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

Produto P6: Masterplan – Visão de Futuro

2023

Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES

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

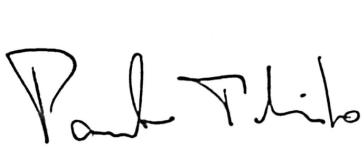
20 de dezembro de 2023.

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 Relatório do Masterplan – Produto P6, referente ao Projeto de desenvolvimento de uma visão de futuro para a região central da Cidade do Rio de Janeiro com foco nos ativos imobiliários públicos – Masterplan Rio.

Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos.

URBAN SYSTEMS BRASIL ESTUDOS DE MERCADO LTDA



Assinado de forma digital por PAULO HIROSHI TAKITO:12696045895
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=videoconferencia, ou=33683111000107, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=ARSERPRO, ou=RFB e-CPF A3, cn=PAULO HIROSHI TAKITO:12696045895
Dados: 2023.12.22 09:01:47 -03'00'

Paulo Hiroshi Takito

BNDES

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 DO CENTRO DO RIO DE JANEIRO

DEZEMBRO 2023

Urban Systems finarq CONSULTORIA VIEIRAREZENDE ADVOGADOS RAMBOLL PORTO MARINHO

APRESENTAÇÃO

Este relatório apresenta todas as etapas do estudo realizado, entre janeiro e dezembro de 2023, pelo Consórcio Conexão Rio, formado pelas empresas Urban Systems, Finarq Consultoria, Vieira, Rezende e Guerreiro Advogados, Ramboll e Porto Marinho.

Contratado pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES (RFP 06/2022), em parceria com a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, o estudo teve como objetivo apresentar uma visão de futuro para a região central do Rio de Janeiro, com foco em Ativos Imobiliários Públicos atualmente subutilizados, para que catalisem e impulsionem o desenvolvimento dessa região da cidade.

O estudo foi dividido em duas etapas principais: a primeira, de Diagnóstico, composta por cinco estudos (P1 a P5), e a segunda, de Propostas, que contempla a Visão de Futuro (P6) apresentada neste relatório, denominada *Masterplan* do Centro do Rio.

Para a primeira etapa do estudo, foram selecionados 75 Ativos Imobiliários Públicos. Após a fase de Diagnóstico das potencialidades, e com o apoio de pesquisas sobre cada Ativo, foram indicados 46 imóveis para a fase subsequente de construção do *Masterplan*.

A visão de futuro foi construída a partir das potencialidades dos 46 Ativos e da demanda imobiliária potencial e existente na região. Foram realizados estudos preliminares de viabilidade financeira e jurídica, criando assim uma lógica urbana de integração com o território objeto do estudo, fazendo com que o *Masterplan* possa auxiliar o poder público a cumprir a função social que o potencial imobiliário permite, de forma a contribuir para a recuperação do dinamismo da região, sempre com foco na qualidade de vida.

SUMÁRIO

1. SINOPSE HISTÓRICA 11
2. A “TEMPESTADE PERFEITA” 17
2.1. CENÁRIO ATUAL E A RETOMADA POSSÍVEL 21
3. CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO E VISÃO URBANA DA REGIÃO 24
3.1 OBJETO DO ESTUDO 24
3.2 SELEÇÃO DOS IMÓVEIS PÚBLICOS 25
3.3 DIRETRIZES PARA O PROJETO URBANO 30
4. PROJETOS IMOBILIÁRIOS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS PÚBLICOS 41
4.1 APRESENTAÇÃO DOS ATIVOS PÚBLICOS 41
5 METODOLOGIAS E PROPOSTAS 56
5.1 AGRUPAMENTO DE ATIVOS 56
5.2 METODOLOGIA DA DEMANDA POTENCIAL POR TIPOLOGIA DE USO 58
5.3 METODOLOGIA DA PRÉ-VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 88
5.4 QUADRO DE VALORES DAS ANÁLISES FINANCEIRAS DOS PROJETOS IMOBILIÁRIOS 108
5.5 ESTRUTURAÇÃO JURÍDICA 111
5.6 PROPOR REVISÕES 158
6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 160

LISTA DE ANEXOS

ANEXO A - ÂNCORAS DE TERRITÓRIOS

ANEXO B - REFORÇO ÀS ATIVIDADES EXISTENTES

ANEXO C - ACUPUNTURA URBANA

ANEXO D - RECONVERSÃO IMOBILIÁRIA

ANEXO E - MULTIFAMILIAR CENTRO - AMOSTRA

ANEXO F - MULTIFAMILIAR CENTRO - MODELO

ANEXO G - MULTIFAMILIAR CENTRO - SIMULAÇÃO

ANEXO H - COMERCIAL CENTRO - AMOSTRA

ANEXO I - COMERCIAL CENTRO - MODELO

ANEXO J - COMERCIAL CENTRO - SIMULAÇÃO

ANEXO K - PESQUISA LOCAÇÃO COMERCIAL CENTRO

ANEXO L - MODELOS DE REGRESSÃO - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS DA LOCAÇÃO COMERCIAL CENTRO

ANEXO M - MASTERPLAN URBANÍSTICO - “INDESIGN”

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Características dos clusters existentes na área estudada 33
Figura 2: Macrozonas 33
Figura 3: Tipos de empreendimentos escolhidos como âncoras de territórios 37
Figura 4: Tipos de empreendimentos escolhidos como reforço das atividades existentes 38
Figura 5: Tipos de empreendimentos escolhidos como acupuntura urbana 39
Figura 6: Tipos de empreendimentos escolhidos como reconversão imobiliária 40
Figura 7: Metodologia Projeção Populacional 58
Figura 8: Tendências Demográficas nas grandes metrópoles 63
Figura 9: Divisão administrativa do Rio de Janeiro (Destaque para a AP1, que será o recorte de análise) 63
Figura 10: Metodologia projeção domiciliar 71
Figura 11: Metodologia projeção empregos 80
Figura 12: Pesquisa multifamiliar 95
Figura 13: Elementos de pesquisa – Salas e pavimentos comerciais 98
Figura 14: Elementos de pesquisa de Locação – Salas e pavimentos comerciais 100
Figura 15: Classificação dos Bens Públicos 126
Figura 16: Modalidades de Estruturação 129

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Taxa de ocupação histórica (2015-2022) – Área de Planejamento 1 20

Gráfico 2: População do Brasil contabilizada em cada Censo do IBGE (2000, 2010, 2022) e a tendência observada apenas com os Censos de 2000, 2010 e estimativas populacionais até 2021 59

Gráfico 3: População do Brasil contabilizada em cada Censo do IBGE (2000, 2010 e 2022) e a TGCA entre os anos de Censo observados 60

Gráfico 4: Ajuste da projeção da população do Brasil com o novo Censo de 2022 60

Gráfico 5: População do Rio de Janeiro (2000-2060).....61

Gráfico 6: Empregos e Empregos por População em Idade Ativa - PIA no município do Rio de Janeiro (2000-2021) 62

Gráfico 7: Projeção da População da AP1 – Cenário Conservador 65

Gráfico 8: Licenciamentos Residenciais 66

Gráfico 9: Projeção da População da AP1 – Cenário Tendencial.....67

Gráfico 10: Projeção da População da AP1 – Cenário Induzido 68

Gráfico 11: Projeção Populacional da AP1 para cada cenário.....69

Gráfico 12: Domicílios Totais (2010-2060) 72

Gráfico 13: Domicílios AP1 (2010 – 2060).....73

Gráfico 14: Projeção domiciliar - unidades 77

Gráfico 15: Projeção domiciliar – área construída.....78

Gráfico 16: Variação PIB.....81

Gráfico 17: Empregos Realizados e Empregos Estimados.....82

Gráfico 18: Empregos (2006-2060) 83

Gráfico 19: Beneficiários (2006 – 2060) 86

Gráfico 20: Leitos Privados (2006-2060) 87

Gráfico 21: Prazo de obra.....104

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Resumo dos cálculos para o imóvel - terreno da estação da Leopoldina.....44

Quadro 2: Quadro resumo 1 com as sugestões de Receitas, Custos, Prazos e T.I.R. dos projetos imobiliários sugeridos 109

Quadro 3: Quadro resumo 2 com as sugestões de Receitas, Custos, Prazos e T.I.R. dos projetos imobiliários sugeridos 110

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Área licenciada não residencial (2013-2023*) 20
Tabela 2: Área licenciada residencial (2013-2023*) 22
Tabela 3: Planos e Projetos Localizados no Centro do Rio de Janeiro 23
Tabela 4: Informações básicas dos bairros que compõe o território em análise 24
Tabela 5: Relação de imóveis com seus usos, intervenção e ocupação proposta 28
Tabela 6: Relação de imóveis elegíveis para Identificação de pré-viabilidade....29
Tabela 7: Áreas de Planejamento e suas Regiões Administrativas do Rio de Janeiro 64
Tabela 8: Domicílio por renda – Cenário Conservador Mediano 74
Tabela 9: Domicílio por renda – Cenário Tendencial Mediano 75
Tabela 10: Domicílio por renda – Cenário Induzido Mediano....76
Tabela 11: Regressão 82
Tabela 12: Quadro de áreas - TIC....84
Tabela 13: Quadro de áreas - Economia Criativa....84
Tabela 14: Quadro de áreas - Varejo 84
Tabela 15: Quadro de áreas Hotelaria 85
Tabela 16: Quadro de áreas - Escritórios 85
Tabela 17: Quadro de áreas - Serviços....86
Tabela 18: Quadro de áreas - Hospitais 87
Tabela 19: Lista de ativos imobiliários estudados – 1ªparte....89
Tabela 20: Lista de ativos imobiliários estudados – 2ªparte....90
Tabela 21: Variáveis formadoras do valor – Residencial Multifamiliar....96
Tabela 22: Variáveis formadoras do valor – Pavimentos e Salas Comerciais....98
Tabela 23: Variáveis formadoras do valor locativo – Pavimentos e Salas Comerciais 101
Tabela 24: Velocidade de vendas 102
Tabela 25: Gradiente de velocidade de venda 102
Tabela 26: Custo unitário de construção 103
Tabela 27: Fontes de renda – taxas nominais 105
Tabela 28: Taxas de Atratividade....106
Tabela 29: Método Involutivo 107
Tabela 30: Método de quantificação de custo de benfeitorias....108
Tabela 31: Relação de proprietários, naturezas jurídicas, âmbito e legislação geral 113

1. SINOPSE HISTÓRICA

Na perspectiva urbana, em 1680, a área central do Rio de Janeiro, capitaneada pelo Porto, desenvolvia-se pela vila implantada entre quatro elevações: os morros de São Bento, do Castelo, de Santo Antônio e da Conceição. O povoado ali instalado tinha forte atividade comercial desenvolvida na atual Rua 1º de Março. A vila instalada tinha como principais atividades a portuária, a troca de mercadorias e uma forte dimensão de defesa, devido aos frequentes ataques de corsários.

Em 1808, diante das ameaças de Napoleão Bonaparte aos aliados da Inglaterra, chegam ao Rio a Coroa e a Corte portuguesas. Com um contingente estimado em 50% dos habitantes locais, a cidade não tinha infraestrutura, nem organização institucional, para atender às novas necessidades geradas com a presença dos portugueses recém-chegados.

Em 1822, o Rio de Janeiro dividia-se entre o urbano e o rural, com uma tênue zona fronteiriça, os chamados “arrabaldes”, que incluíam os bairros Botafogo, Tijuca, Laranjeiras e Andaraí. Na época, morar no Centro do Rio não era desejado pelas classes médias e altas.

Com o surgimento do transporte ferroviário, em 1858, houve uma expansão da cidade em direção às Zonas Norte e Oeste, e à Baixada Fluminense. O conceito existente na época identificava de forma pejorativa as moradias das classes populares, devido à falta de infraestrutura e à precariedade de suas construções.

Em 1868, o Rio de Janeiro viveu seu primeiro movimento de mobilidade com a chegada dos transportes públicos. Assim, a expansão dos limites da cidade, para além da região central, começava a se consolidar, apagando progressivamente a feição colonial que até meados do século XIX caracterizou a cidade.

Nessa época, os bondes eram puxados por burros e ligavam os bairros da Zona Sul à região central. Inicialmente, o acesso era realizado por via litorânea e por áreas de fácil acesso, como a primeira linha que seguia da Rua Gonçalves Dias para o Largo do Machado.

Em 1890, iniciam-se alguns desmontes e procedem-se as primeiras melhorias viárias na Capital da República com o prolongamento da Avenida Mangue (atual Francisco Bicalho) e próximo à futura Avenida Presidente Vargas.

Em 1892, os bondes passaram a trafegar sob linhas eletrificadas. Os trens ligavam a região rural dos engenhos à região central e as barcas faziam a ligação com Niterói, na outra margem da Baía de Guanabara.

A alteração da paisagem da Capital Federal teve forte influência dos prefeitos Pereira Passos (1902/1906) e Carlos Sampaio (1920/1922). O desmonte do morro do Senado, deu origem às atuais Avenida Mem de Sá e a Praça da Cruz Vermelha. Já o do Castelo, finalizado em 1922, originou o Aterro da Avenida Beira Mar na enseada da Glória, a Avenida Rio Branco e a Rua Almirante Barroso, com construções simbólicas tais como: Biblioteca Nacional, Passeio Público, Escola de Belas Artes, Palácio Episcopal, Palácio Monroe, Teatro Municipal e um cais para o Porto do Rio de Janeiro.

Em 1927, já se consolida o conceito do moderno, do requinte e da sofisticação nos bairros abastados da Zona Sul, tendo como destaques Botafogo, Laranjeiras, Copacabana, Ipanema e Leblon.

A busca por espaços residenciais para as camadas de alta renda expôs a dicotomia do desejo do afastamento das atividades comerciais localizadas no Centro da cidade, mas, ao mesmo tempo, que sua localização permitia um tempo de deslocamento mínimo.

A implantação da Avenida Presidente Vargas, em 1941, modificou a estrutura da cidade, ligando o Centro à chamada Cidade Nova e iniciando a ligação com os bairros da periferia.

A atual Avenida Brasil foi entregue em 1946, com 60 km de distância cortando vários bairros do Rio, ocupados principalmente pela população de baixa renda em locais considerados suburbanos com infraestrutura precária ou inexistente.

Em 1948, é criado o Fundo Rodoviário Nacional – DER-DF, que possibilitou a fase intensa do "Rodoviarismo" como eixo principal do Planejamento Territorial, com a construção de grandes avenidas e rodovias, em uma fase para o Rio de Janeiro que se estendeu até a transferência da capital para Brasília (1960).

No período do governo de Carlos Lacerda (1960/1964), a Política Habitacional foi marcada pelo programa de transferência das camadas populares para regiões segregadas na Zona Norte, periferias da Baixada Fluminense e nas "favelas", próximos à Zona Sul e região central, aproveitando a topografia dos morros, como a opção mais próxima de regiões onde concentravam-se os empregos.

Foi também neste período, que ocorreu importante modificação no Sistema de Transporte Público, com a substituição da frota de bondes em decadência pelos ônibus. Era o início da modernidade, atrelada ao automóvel e aos ônibus, em detrimento dos trens e bondes, o que refletia os interesses da classe média da cidade. Várias obras do sistema viário da cidade são entregues ou iniciadas neste período, tais como: túnel Santa Bárbara (1964), ligando as Zonas Norte e Sul; finalização do Aterro do Flamengo (ligação Centro-Zona Sul); ampliação das avenidas Brasil (ligação Subúrbio-Centro), Radial Oeste e Marechal Rondon (ligação Zona Norte-Centro); além da construção do Trevo das Forças Armadas, no Centro do Rio.

Em 1965, foi apresentado o Plano Doxiadis, também conhecido como Plano Policromático, quando foi pensado o sistema viário da cidade (403 km) com vias expressas de grande circulação que fariam a integração completa do município, batizando suas ligações por cores. Até o presente estão implantadas as linhas Vermelha, Amarela e Lilás.

Em outubro de 1967 foi entregue túnel Rebouças, também projetado para conectar diretamente as Zonas Norte e Sul, evitando o Centro da cidade.

Já no final dos anos 60, a partir de um projeto de urbanização do arquiteto Lúcio Costa, inicia-se o planejamento de um novo bairro: a Barra da Tijuca.

No período de 1974 a 1979, o presidente Ernesto Geisel lança o II Plano Nacional de Desenvolvimento, com forte ação e investimentos das empresas estatais, ocorrendo a ocupação da Esplanada de Santo Antônio, por meio das sedes do BNH, Petrobras e BNDES.

Dentro desse mesmo período, no ano de 1974, é inaugurada a ponte Rio-Niterói, obra do Governo Federal, símbolo da fusão do Estado do Rio de Janeiro e suas conexões viárias, além da Avenida Perimetral, concluída no governo Juscelino Kubitschek e demolida durante as obras para os Jogos Olímpicos de 2016.

Com respeito aos projetos da Prefeitura do Rio de Janeiro, em 1975, foi definida a localização da sua sede no bairro de Botafogo, afastando a possibilidade de transferência para a Barra da Tijuca.

Outros projetos estratégicos da prefeitura foram definidos nesta fase com o objetivo de apresentar a cidade como um grande centro turístico. Assim, em 1977, foram implantados o Riocentro e o Autódromo de Jacarepaguá. Este, demolido para dar lugar ao Parque Olímpico, em 2016.

O novo terminal do Aeroporto Internacional do Rio de Janeiro também é entregue em 1977.

Em 1979, a Cúria da Igreja Católica entrega a Catedral Metropolitana do Rio de Janeiro, localizada na Avenida Chile, e a prefeitura implanta a Marina da Glória.

Nesse período, de 1975 a 1979, na primeira administração municipal pós-fusão, sob a gestão de Marcos Tamoyo, foi elaborado o PUB RIO – Plano Urbanístico Básico da Cidade do Rio de Janeiro, o qual teve como relevante o Decreto nº 322/76, que trouxe o macrozoneamento da cidade, onde consta a inadequação do uso residencial na Área Central 2 e seu uso tolerado na Área Central 1. Essa foi uma ação institucional que transmitiu para os atores do mercado imobiliário a informação de que a expansão residencial dar-se-ia fora da região central.

O novo modelo de ocupação implantado em fins da década de 70 lançou as bases para o adensamento residencial da Zona Sul da cidade. Este, por sua vez, pressionou a oferta de serviços, passando a rivalizar com o centro comercial tradicional, promovendo o gradativo afastamento das classes médias e altas do Centro. A emergência dos bairros de Copacabana, Ipanema, Leblon e Lagoa, como espaços de concentração residencial destas camadas, implicou no deslocamento de unidades de comércio e serviços cada vez mais diversificados, contribuindo para que esta população prescindisse, pouco a pouco, das ofertas do centro principal. Teve-se, assim, as bases propícias para o processo de abandono do Centro pelas camadas de mais alta renda e sua restrição para utilização do uso residencial o que foi um primeiro movimento de esvaziamento da Área Central.

Determinadas atividades, como os setores de hotelaria, comércio de varejo, escritórios de profissionais liberais, serviços especializados de saúde, cinemas, teatros e equipamentos de lazer passaram a se instalar, preferencialmente, fora do centro tradicional, nas proximidades dos bairros de alta renda, como condição para sua sobrevivência econômica, incentivando a cultura do espraiamento do tecido urbano.

No campo do transporte público, a inovação em 1979 coube ao Metrô do Rio de Janeiro apresentar seu primeiro trecho, a linha 1, ligando preliminarmente o bairro da Tijuca ao bairro de Botafogo, passando pelo Centro do Rio

Um novo impulso no movimento de descentralização das localizações residenciais das classes média e alta deu-se com a implantação de vários “Centros de Compra” na Barra da Tijuca,

trazendo o conceito e o modelo urbano de Miami/Orlando (Flórida – EUA), desejo de consumo das classes médias e altas em frequentes viagens a “Disney Word”.

A atração que estes “Centros de Compra” exerceram sobre o mercado especulativo da terra apontou novo eixo de expansão urbana da cidade, reforçado pela existência, naquela região, de equipamentos de grande porte, como centro de convenções, escolas, universidades, hipermercados, teatros, cinemas e condomínios residenciais com infraestrutura de lazer no estilo clube.

Ainda no campo do transporte público, em 1984, entra em funcionamento operacional parte da linha 2, que busca ligar Botafogo ao bairro da Pavuna.

Já em 1992, sob a administração do governador Leonel Brizola, é inaugurada a “Linha Vermelha”, obra realizada pelo Governo do Estado do Rio de Janeiro, em parceria com o Governo Federal, para facilitar o deslocamento para o Aeroporto Internacional Tom Jobim, na ocasião da Conferência Internacional da ONU sobre o Clima - ECO92.

A versão final do Teleporto (1994), que compreendeu 23 quarteirões para a construção de edifícios inteligentes, ofertados em pouco mais de 400.000 m² de área construída, não decolou em razão de alterações na matriz tecnológica de transmissão de dados e a privatização do sistema, além do desinteresse do mercado imobiliário.

Em 1995, por iniciativa da Prefeitura do Rio de Janeiro, é contratado o escritório do arquiteto Jordi Marti, de Barcelona – Espanha, coordenador do Plano Estratégico da cidade catalã, com grande repercussão dos resultados alcançados com as Olimpíadas de 1992, para auxiliar na preparação da cidade para a candidatura do Rio às Olimpíadas.

Em 1996, é lançado o projeto Rio Cidade, que trouxe o conceito da volta às ruas em oposição ao urbanismo modernista que preconizava o fim da rua-corredor. O principal *slogan* do projeto municipal era: “o resgate da cidadania e a devolução dos espaços públicos a quem de direito”, que significava a intervenção na infraestrutura urbana em 15 regiões da cidade na primeira etapa, incluindo o Centro, e mais de 15 regiões na segunda etapa.

Vale ressaltar que os anos 80 e 90 assistem, no âmbito econômico, ao declínio relativo à oferta de empregos no Centro do Rio. Surge a popularização do comércio, seja pela inserção de novas lojas mais ajustadas ao nível de renda das populações periféricas, seja pela popularização de

lojas tradicionalmente voltadas para o consumidor de classe média-baixa. Os mercados populares são oficializados.

Em razão da degradação urbana em que se encontrava a região portuária do Rio de Janeiro, em 2011, e após criar a "Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU)", a Prefeitura criou a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (CDURP) por meio de Lei Complementar. Com o objetivo de gerir e fiscalizar a revitalização do porto, a companhia dispõe de 5 milhões de metros quadrados de área.

Dentre as obras contratadas estavam a construção e renovação das redes de infraestrutura urbana, demolição de 4.800 metros do Elevado da Perimetral e substituição do sistema viário atual por um novo conceito de mobilidade urbana que implanta novas vias com destaque para as vias Expressa e Binário do Porto, 17 km em ciclovias e grandes áreas para pedestres. Destaca-se a inclusão, em sua região, do serviço de Veículo Leve Sobre Trilhos (VLT), rede de 28 km que integra todos os modais de transporte público do Centro e da Região Portuária.

Para que essa revitalização fosse levada à frente, foi montada uma engenharia financeira com a utilização de mecanismos urbanos recém-incorporados à prática urbana. A operação urbana consorciada é um recurso previsto no Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10.257/2001) para recuperação de áreas degradadas. Para conseguir recursos para a operação urbana, a prefeitura aumentou o potencial de construção de imóveis da Região Portuária, área que atrai a atenção de investidores do setor imobiliário para projetos comerciais e residenciais. Interessados em explorar esse potencial deveriam adquirir CEPAC's – Certificados de Potencial Adicional Construtivo, títulos usados para custear operações urbanas que recuperam áreas degradadas nas cidades, vendidos em ofertas públicas junto à Bolsa de Valores de São Paulo. A engenharia financeira possibilitou a aquisição dos CEPAC's pelo Fundo de Investimento Imobiliário do Porto Maravilha, gerido pela CEF, que é hoje o investidor oficial do projeto. (ALBERNAZ, 2022).

2. A "TEMPESTADE PERFEITA"

De acordo com informações do Instituto Pereira Passos (IPP-RJ), órgão da Prefeitura do Rio de Janeiro, em 2022, cerca de 50% dos espaços de tipologia de escritórios ou corporativos localizados na região do Centro do Rio de Janeiro são utilizados por três segmentos distintos: (i) administração do Estado em todos os níveis de poder e com todas as instituições vinculadas direta ou indiretamente a eles; (ii) empresas e instituições do segmento de petróleo e gás e sua cadeia produtiva de fornecedores, clientes, parceiros internacionais e agências reguladoras; e (iii) instituições financeiras, bancos, corretoras, distribuidoras e empresas vinculadas ou prestadores de serviços que pertencem ao "BackOffice", contingências, tecnológico e legal, além de órgãos de regulamentação, fiscalização e controle.

Suas origens remetem aos seguintes fatos:

(i) Administração do Estado – obedece à herança do Rio ter sido Capital da Colônia, Capital da Coroa Portuguesa e Capital da República. Com inúmeros prédios públicos, dos mais variados órgãos e setores, o Centro do Rio tem um grande parque de edificações sob responsabilidade de entes públicos;

(ii) Indústria de Petróleo & Gás – a campanha de nacionalização do Petróleo devido a sua descoberta na Bahia, em 1948, culminou com a criação da Petrobras S/A, empresa brasileira que tem por objetivo pesquisar, explorar e refinar o petróleo descoberto em terras brasileiras. Nesta época, a empresa instalada teve sua sede na Capital Federal, que era o Rio de Janeiro. Em 2003, é criado o PROMINP – Programa de Mobilização da Indústria Nacional de Petróleo e Gás Natural, desdobramento da política de Conteúdo Local, visando ampliar a participação da indústria nacional no fornecimento de bens e serviços, incluindo a indústria naval, colocando-a em um patamar de competitividade de classe mundial, gerando benefícios de emprego e renda para o País. Isso fomentou a busca por espaços empresariais e industriais para dar suporte ao crescimento da cadeia produtiva de apoio ao segmento de Petróleo e Gás, um aumento na demanda por imóveis em regiões próximas aos escritórios da Petrobrás, notadamente no Centro do Rio. Todo esse ciclo é financiado por um robusto plano de investimento que, para o quadriênio de 2012/2016, projetava um Plano de Negócios da companhia da ordem de US$ 236 bilhões;

(iii) Segmento financeiro – tradicional participação no cenário do Rio de Janeiro, o mercado financeiro tem sua marca com a criação do Banco do Brasil (1808), da Caixa Econômica Federal (1861) e do Banco Central do Brasil (1964). Além disso, várias corretoras de valores e distribuidoras operavam na Bolsa de Valores do Rio de Janeiro (1845), localizadas no Centro da cidade, junto com inúmeras instituições participantes deste sistema, como reguladores (CVM), associações e prestadores de serviços do mercado financeiro e mercado de capitais. Em 2000, houve a transferência da Bolsa de Valores do Rio de Janeiro para São Paulo e, em 2002, sua descontinuidade findou sua longa existência. Foi um processo em cadeia que representou o fechamento e transferências para São Paulo de inúmeras empresas, caracterizando o esvaziamento e a redução de operações de instituições financeiras, fragilizando a presença do segmento financeiro no Centro do Rio de Janeiro ao longo dos últimos 20 anos.

No início de 2014, a Polícia Federal começa investigação de esquemas de desvio e de lavagem de dinheiro envolvendo a Petrobras, episódios fartamente cobertos pela mídia nacional e internacional. Com o clima de mercado formado, a companhia paralisou o seu plano de negócios enquanto era submetida às auditorias e mudanças de controles internos, gerando um verdadeiro clima de imobilismo. Essa paralização repercute diretamente no seu plano de investimentos.

Ocorre que a Petrobras tem como características fundamentais: (i) terceirização de seus projetos; e (ii) manutenção de cadastro de fornecedores, com um processo complexo de credenciamento e monitoramento de seus prestadores de serviços. Isto configura a existência de uma ampla cadeia produtiva para atender ao grau de exigência para as certificações dos padrões de qualidade internacional do segmento. No entanto, a paralisia dos programas de investimento da Petrobras, nesse momento, e a fragilidade econômico-financeira desses prestadores de serviço, que atuavam em sua órbita, resultaram na diminuição das operações físicas e de projetos futuros, gerando vacância nos espaços imobiliários na região central do Rio, área de proximidade do edifício sede da Petrobrás.

Com as crises econômicas e políticas nos anos seguintes, ocorridas no Brasil e, em especial, no Rio de Janeiro, mesmo com o esforço da Prefeitura com as obras para os Jogos Olímpicos de 2016, todo o esforço ficou aquém das expectativas dos idealizadores.

No início de 2020, a Organização Mundial da Saúde declara pandemia do novo coronavírus. Desde então, até maio de 2022, foram 14,9 milhões de mortes no planeta e, só no Brasil, mais de 700 mil óbitos (últimos números). A urgência de afastamento social para evitar a propagação do vírus teve como consequência a paralisação parcial ou total de diversas atividades ("*lockdown*"), mantendo o funcionamento de áreas essenciais, como a médica, de segurança e de suprimentos alimentares. O mundo viu na comunicação virtual a única chave possível de superação. O mundo empresarial retirou da gaveta projetos de atuação virtual, outrora inimaginados ou sempre postergados, para serem operacionalizados em pouco tempo.

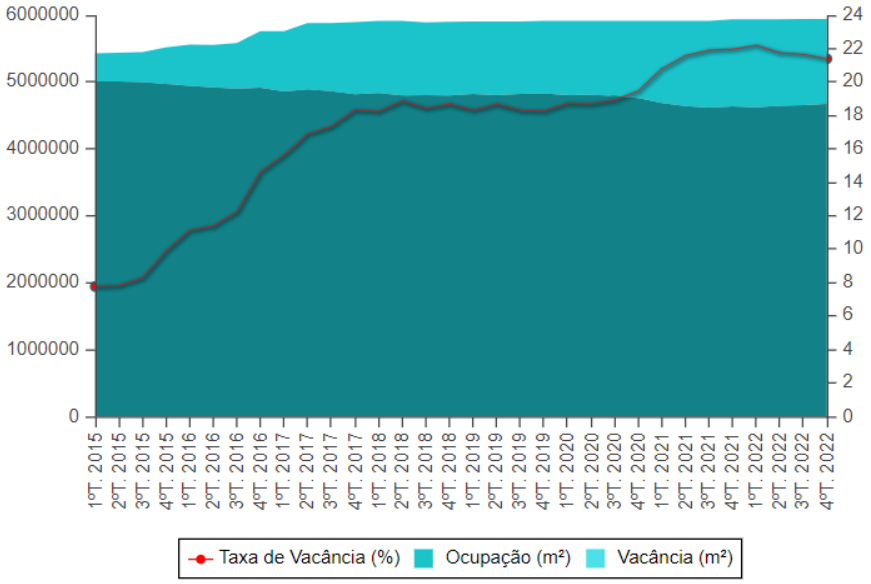
A necessidade de sobrevivência empresarial exigiu reinvenção e assim se consolidou o trabalho remoto ("*home office*"). Esta nova dinâmica, vencido o período de adaptação, trouxe uma nova realidade empresarial e desmistificou dogmas como o trabalho remoto. Isso atingiu, como um "*tsunami*", os espaços corporativos e empresariais, mais especificamente no Centro do Rio de Janeiro, dado o grau de concentração nas áreas de escritórios (âncoras). Porém, este fenômeno reproduziu-se num efeito em cadeia junto a outras atividades, como comércio e serviços, atividades que atendiam aos consumidores que mantinham suas posições de trabalho nesta região.

Portanto, vencida a pandemia, um novo capítulo na vida das empresas trouxe a digitalização e o trabalho virtual doméstico, ainda que de forma híbrida (parcial). Uma nova realidade no mundo corporativo tornou-se efetiva e funções antes essencialmente presenciais foram substituídas de forma virtual, ocasionando forte redução na demanda por espaços de escritórios no Centro do Rio.

Porém, fatores conjunturais que ocorreram em sequência modificaram o panorama e influenciaram negativamente a ocupação dos espaços empresariais (âncoras) na região central, gerando uma sequência de vacâncias até culminar em uma região "desértica" (ALBERNAZ, 2022).

De acordo com os resultados apresentados na figura a seguir, a Área de Planejamento 1 demonstrou um aumento histórico na taxa de vacância de seus edifícios empresariais, sem que tenha ocorrido um aumento na área ofertada de empreendimentos empresariais desde 2017.

Gráfico 1: Taxa de ocupação histórica (2015-2022) – Área de Planejamento 1



Fonte: Buildings, 2023.

Além disso, é possível observar que houve expressiva redução nos licenciamentos não residenciais no município do Rio de Janeiro, sendo que tal queda na Área de Planejamento 1 superou a média municipal, reforçando o cenário crítico para a região.

Tabela 1: Área licenciada não residencial (2013-2023*)

Região Administrativa	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*	Total	TGCA (13-22)
A. Planejamento 1	640.067	382.898	283.653	162.602	57.695	66.999	53.394	122.675	81.423	51.228	57.926	1.960.561	-24,5%
I Portuária	366.089	74.976	150.608	106.078	20.651	1.612	5.302	537	10.468	2.916	7.102	746.338	-41,5%
II Centro	135.602	199.023	38.943	31.178	12.302	15.982	21.501	112.577	8.148	12.036	2.692	589.983	-23,6%
III Rio Comprido	48.482	15.020	7.546	17.938	6.765	446	5.670	2.312	39.081	1.137	42.114	186.510	-34,1%
VII São Cristóvão	89.294	90.728	86.454	2.946	17.734	48.666	20.350	7.225	22.130	34.595	6.019	426.140	-10,0%
XXI Paquetá	0	28	0	0	0	0	422	0	0	0	0	450	-
XXIII Santa Teresa	601	3.123	102	4.462	244	294	150	25	1.596	544	0	11.140	-1,1%
A Planejamento 2	144.431	149.893	86.692	91.092	90.349	123.895	148.339	64.931	121.377	98.194	27.134	1.146.325	-4,2%
IV Botafogo	45.711	53.944	38.509	33.791	17.021	18.107	22.461	38.108	45.461	30.995	5.000	349.110	-4,2%
V Copacabana	51.206	40.171	9.239	10.400	1.923	611	1.149	2.082	1.503	9.112	36	127.433	-17,5%
VI Lagoa	21.529	24.972	21.619	43.015	40.000	64.419	34.239	12.636	17.605	35.178	20.587	335.798	5,6%
VIII Tijuca	12.528	16.923	9.531	1.606	11.046	11.697	79.031	3.900	45.341	12.263	1.302	205.168	-0,2%
IX Vila Isabel	13.457	13.882	7.795	2.280	16.663	25.182	11.459	8.205	11.465	10.646	209	121.242	-2,6%
XXVII Rocinha	0	0	0	0	3.696	3.878	0	0	0	0	0	7.575	-
A. Planejamento 3	155.536	191.898	269.524	80.879	64.142	91.013	119.853	184.484	149.713	183.273	39.490	1.529.805	1,8%
X Ramos	7.630	19.100	26.552	9.379	1.910	31.597	7.509	20.904	2.586	6.616	5.157	138.941	-1,6%
XI Penha	5.049	7.051	9.128	1.708	1.729	8.959	26.679	21.424	12.498	1.442	2.152	97.819	-13,0%
XII Inhaúma	29.320	2.249	7.457	2.375	4.653	2.914	2.155	551	684	2.880	139	55.376	-22,7%
XIII Méier	46.365	9.129	31.178	23.848	3.879	9.559	11.016	14.484	8.069	14.402	2.118	174.046	-12,2%
XIV Irajá	3.026	2.351	784	7.642	3.589	7.568	15.680	15.708	45.586	35.513	4.291	141.738	31,5%
XV Madureira	14.686	37.806	26.444	8.317	13.239	3.632	872	1.567	18.006	18.711	895	144.173	2,7%
XX I. Governador	9.689	21.597	54.757	1.284	5.145	9.352	15.282	3.072	40.884	18.688	3.009	182.758	7,6%
XXII Anchieta	13.857	3.827	2.935	4.100	1.373	1.641	2.943	259	1.637	2.144	18.592	53.307	-18,7%
XXV Pavuna	21.952	45.557	58.335	11.247	26.705	9.254	36.615	105.726	12.234	21.372	0	348.997	-0,3%
XXVIII Jacarezinho	305	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	305	-100,0%
XXIX C. do Alemão	0	686	0	22	0	0	0	0	0	0	0	708	-
XXX Maré	0	26.531	42.680	7.265	0	0	0	0	4.579	17.832	0	98.886	-
XXXI Vigário Geral	3.659	16.014	9.275	3.694	1.921	6.536	1.102	789	2.950	43.672	3.137	92.749	31,7%
A. Planejamento 4	1.038.343	483.121	564.766	359.482	267.366	205.472	148.697	267.553	280.134	257.000	40.624	3.912.558	-14,4%
XVI Jacarepaguá	188.149	185.624	242.110	206.786	84.934	94.756	37.465	177.460	107.107	152.590	11.057	1.488.039	-2,3%
XXIV B. da Tijuca	849.894	295.501	321.945	152.696	182.433	110.716	111.232	88.718	173.027	104.410	29.567	2.420.138	-20,8%
XXXIV C. de Deus	300	1.996	710	0	0	0	0	1.374	0	0	0	4.381	-100,0%
A. Planejamento 5	308.938	498.487	337.321	490.114	243.843	139.319	226.563	150.784	147.581	138.420	55.365	2.736.736	-8,5%
XVII Bangu	14.605	24.560	26.974	8.677	8.875	12.395	5.511	5.107	11.395	16.586	12.160	146.843	1,4%
XVIII Cam. Grande	81.250	91.769	159.853	133.248	93.987	44.959	71.511	64.326	88.346	53.713	12.652	895.614	-4,5%
XIX Santa Cruz	188.823	322.439	130.326	290.777	127.605	47.636	129.126	59.325	17.842	49.108	28.518	1.391.526	-13,9%
XXVI Guaratiba	7.165	0	14.182	31.529	5.867	25.762	6.090	10.722	5.003	6.629	1.810	114.758	-0,9%
XXXIII Realengo	17.094	59.719	5.987	25.883	7.511	8.567	14.325	11.303	24.995	12.384	225	187.995	-3,5%
Total	**2.287.315**	**1.706.296**	**1.541.957**	**1.184.169**	**723.396**	**626.698**	**696.845**	**790.427**	**780.228**	**728.115**	**220.540**	**11.285.986**	**-11,9%**

*Acumulado até abril de 2023

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

2.1. CENÁRIO ATUAL E A RETOMADA POSSÍVEL

Em que pese esta situação, também foram lançadas recentemente iniciativas públicas que visam reverter o processo de esvaziamento provocado pelos fatos narrados anteriormente.

Neste contexto, destaca-se o Programa Reviver Centro, cujo propósito consiste em atrair usos residenciais, promover a diversificação de faixas de renda, modificar a percepção da região central e promover uma revitalização de longo prazo na área delimitada pelas disposições da Lei Complementar nº 229/2021 e pelo Decreto Municipal nº 48.348/2021.

Nesta lei, são estabelecidos múltiplos incentivos para o *retrofit* e novas construções, os quais implicam no aumento dos parâmetros construtivos, isenções de impostos (IPTU e ISS) sob diversas condições, além de incentivos relacionados a comércio no térreo, edifícios de usos mistos, habitação de interesse social, medidas de desincentivo ao uso de veículos automotores, melhoria dos espaços públicos, promoção de arte urbana, entre outros.

Adicionalmente, a legislação permite a realização da Operação Interligada, com o intuito de promover o adensamento populacional na região central. Por meio desse mecanismo, um proprietário, ao construir uma nova edificação ou converter uma edificação existente para uso residencial ou misto no perímetro da II R.A, adquire o direito de modificar o gabarito de edifícios localizados nas Áreas de Planejamento 2 e 3, mediante o pagamento de uma contrapartida ao município.

Com isso, é possível observar, a partir do histórico de licenciamento residencial do município, que desde 2021 houve crescimento no número de novas aprovações desse tipo de uso na Área de Planejamento 1, superior a todas as outras áreas de planejamento, o que indica que o Programa Reviver Centro já começa a apresentar seus resultados.

Tabela 2: Área licenciada residencial (2013-2023*)

Região Administrativa	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023*	Total	TGCA (13-22)
A. Planejamento 1	24.644	53.457	45.637	36.555	7.848	45.110	25.088	47.529	84.037	100.974	1.603	472.482	17,0%
I Portuária	15.381	4.997	1.806	22.348	633	3.434	326	28.845	33.611	64.281	58	175.719	17,2%
II Centro	2.389	4.918	4.009	4.975	170	57	128	854	31	111	23	17.665	-28,9%
III Rio Comprido	1.092	37.040	1.290	4.503	2.121	1.709	7.887	509	512	703	332	57.699	-4,8%
VII São Cristóvão	1.993	1.637	34.994	1.932	1.793	37.438	12.140	16.700	48.583	34.777	765	192.751	37,4%
XXI Paquetá	724	147	574	134	71	465	275	116	283	251	0	3.040	-11,1%
XXIII Santa Teresa	3.066	4.718	2.963	2.662	3.060	2.007	4.333	505	1.018	851	425	25.608	-13,3%
A. Planejamento 2	124.190	173.753	135.462	132.309	204.324	164.627	143.437	150.387	306.710	173.962	132.409	1.841.570	3,8%
IV Botafogo	25.822	38.874	17.580	32.138	82.883	50.307	53.801	39.825	66.728	32.871	99.893	540.721	2,7%
V Copacabana	2.093	1.847	9.688	5.858	2.106	1.694	1.072	560	39.959	611	78	65.565	-12,8%
VI Lagoa	26.452	38.574	21.250	33.239	29.321	26.407	36.029	26.429	83.103	72.217	16.166	409.188	11,8%
VIII Tijuca	21.113	30.547	21.873	35.873	38.252	56.524	19.976	49.039	51.011	42.652	6.487	373.346	8,1%
IX Vila Isabel	48.711	63.611	65.072	25.202	51.762	29.419	32.559	34.534	65.909	25.610	9.786	452.175	-6,9%
XXVII Rocinha	0	300	0	0	0	276	0	0	0	0	0	576	-
A. Planejamento 3	591.878	621.192	429.894	326.567	283.784	388.834	334.527	262.397	372.750	406.982	107.194	4.126.000	-4,1%
X Ramos	25.150	44.418	9.185	20.083	25.467	5.213	22.783	69.467	65.116	29.876	1.091	317.850	1,9%
XI Penha	86.093	49.407	10.772	13.444	21.552	11.181	9.473	18.514	61.909	5.451	2.201	289.998	-26,4%
XII Inhaúma	78.640	10.215	40.329	33.222	45.440	87.328	4.729	2.353	31.227	30.885	276	364.644	-9,9%
XIII Méier	241.633	217.161	181.564	153.006	73.660	84.685	105.879	70.048	103.274	141.505	42.048	1.414.462	-5,8%
XIV Irajá	44.185	50.758	93.156	45.452	21.446	48.987	19.394	11.109	33.224	112.087	22.116	501.914	10,9%
XV Madureira	36.063	30.906	35.308	19.446	25.963	45.481	50.969	45.823	11.902	15.953	13.351	331.166	-8,7%
XXI Governador	45.842	53.395	29.398	26.900	28.640	68.679	54.423	23.423	38.764	19.623	20.237	409.325	-9,0%
XXII Anchieta	9.663	36.143	17.660	6.540	20.856	10.631	14.673	4.252	7.054	30.481	3.221	161.175	13,6%
XXV Pavuna	18.215	47.529	4.518	7.047	16.991	16.955	28.480	2.129	17.781	4.037	1.509	165.190	-15,4%
XXVIII Jacarezinho	0	0	0	144	0	0	0	0	0	0	0	144	-
XXIX C. do Alemão	0	20.965	0	0	368	0	521	113	0	15.383	0	37.350	-
XXX Maré	0	0	0	0	0	0	0	0	25	0	0	25	-
XXXI Vigário Geral	6.395	60.295	8.005	1.285	3.400	9.695	23.203	15.165	2.474	1.701	1.141	132.758	-13,7%
A. Planejamento 4	1.788.334	1.130.733	709.341	840.937	613.465	468.164	537.014	571.404	985.566	761.862	346.470	8.753.291	-9,0%
XVI Jacarepaguá	537.556	660.259	245.032	365.874	247.671	216.219	134.566	59.248	105.965	274.829	176.949	3.024.168	-7,2%
XXIV B. da Tijuca	1.250.440	469.551	461.961	474.950	364.563	251.801	402.247	512.155	879.601	486.208	169.351	5.722.829	-10,0%
XXXIV C. de Deus	337	923	2.348	114	1.231	144	202	0	0	825	170	6.294	10,4%
A. Planejamento 5	504.128	338.714	336.662	274.309	434.841	607.193	530.511	393.634	320.425	359.126	92.759	4.192.304	-3,7%
XVII Bangu	38.704	54.331	14.877	45.225	19.686	48.928	19.763	24.136	11.160	8.892	7.372	293.073	-15,1%
XVIII Cam. Grande	184.192	177.763	175.592	163.781	276.402	286.646	267.711	223.865	140.888	88.533	44.897	2.030.269	-7,8%
XIX Santa Cruz	241.904	53.054	81.601	13.782	60.466	234.707	125.876	76.634	46.723	26.549	2.982	964.278	-21,8%
XXVI Guaratiba	12.496	94	14.949	16.673	35.959	27.398	88.909	62.860	76.690	39.391	34.705	410.125	13,6%
XXXIII Realengo	26.832	53.473	49.643	34.848	42.328	9.514	28.252	6.139	44.964	195.762	2.803	494.560	24,7%
Total	**3.033.175**	**2.317.850**	**1.656.996**	**1.610.677**	**1.544.263**	**1.673.928**	**1.570.577**	**1.425.351**	**2.069.489**	**1.802.905**	**680.435**	**19.385.647**	**-5,6%**

*Acumulado até abril de 2023

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

Além do Reviver Centro, outros projetos estão atualmente em execução na área compreendida pelos imóveis em estudo, e com potencial de dinamizar as atividades econômicas e o adensamento populacional, como a requalificação do polo comercial do Saara e a criação do Porto Maravalley, que tem o intuito de estabelecer um polo de inovação, educação e economia criativa, dentre outras iniciativas em curso, conforme mostra a **Tabela 3**.

Esse panorama cria a oportunidade de reunir esforços para a transformação e requalificação da região central da cidade, em consonância com os padrões originalmente concebidos pela Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha de 2009, para a qual, agora, os imóveis públicos ali existentes desempenham um papel fundamental na viabilização e potencialização dessa transformação.

Tabela 3: Planos e Projetos Localizados no Centro do Rio de Janeiro

Projeto	Natureza	Data	Característica	Status
REVIVER CENTRO	público	2021	Legislação	Em execução
DISTRITO DE BAIXAS EMISSÕES	público	2021	Legislação	Em execução
DISTRITO DA VIVÊNCIA E MEMÓRIA AFRICANA NO RIO DE JANEIRO	público	2021	Legislação	Em execução
HUB METROPOLITANO CENTRAL DO BRASIL	público	2019	Obra pública	Proposta em análise
PORTO MARAVALLEY	público	2023	Equipamento público	Em execução
TERMINAL INTERMODAL GENTILEZA	público	2022	Obra pública	Em execução
SUBSÍDIOS À LOCAÇÃO DE IMÓVEIS NO CENTRO	público	2023	Legislação	Em execução
REQUELIFICAÇÃO DA SAARA	público	2023	Obra pública	Em execução
PIER MAUÁ	concessão federal	1998	Intervenção urbana	Em execução
MERCADO GASTRONÔMICO DO PORTO CARIOCA	público	2019	Equipamento público	Em execução
QUIOSQUES PORTO MARAVILHA	público	2022	Equipamento público	Em estudo
CIDADE DA CERVEJA	público	2022	Legislação	Em estudo
AUTORIDADE DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL / GLOCAL	estadual	2022	Política Pública	Proposta em análise
NOVO MUSEU MARÍTIMO	público	2022	Equipamento público	Proposta em análise
POLÍTICA DE SAÚDE PARA O ESTADO DO RJ	público	2022	-	Proposta em análise
PMI DO PPP HOSPITAL SOUZA AGUIAR	público privado	2022	Legislação	Em execução
ALIANÇA CENTRO-RIO	público	2022	Plano de Desenvolvimento Econômico	Em estudo
TRANSFERÊNCIA DO CONSULADO DOS EUA NO RIO	privado	2026	Projeto imobiliário	Em execução
MOINHO FLUMINENSE	privado	2019	Projeto imobiliário	Em execução
RESIDENCIAL LUMINA	privado	2024 (entrega)	Projeto imobiliário	Em execução
AMPLIAÇÃO HOSPITAL INCA E CAMPUS DA CRUZ VERMELHA	privado	2012	-	Proposta em análise
RIO ENERGY BAY	privado	2020	-	Em execução

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

3. CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO E VISÃO URBANA DA REGIÃO

3.1 OBJETO DO ESTUDO

O recorte do território destacado para o presente estudo é denominado como "Centro Expandido do Rio de Janeiro" e dispõe de cerca de 800 ha. Seus limites compreendem a região da Rua Francisco Bicalho até a Praça Quinze, em uma direção, e da região do Porto Maravilha (atracadouro dos navios) até o final da Lapa, antes da subida do bairro de Santa Tereza, na outra direção. Esta área compreende nove bairros utilizados na totalidade ou apenas em parte deles, com as seguintes características destacadas no quadro a seguir:

Tabela 4: Informações básicas dos bairros que compõe o território em análise

DADOS	CENTRO	GAMBOA	SANTO CRISTO	SAÚDE	LAPA	CIDADE NOVA	PÇA BANDEIRA	SÃO CRISTÓVÃO (4)	CAJÚ (4)
População (1)	27.151	17.981	15.331	3.627	9.169	5.597	8.294	29.810	24.276
Domicílio (1)	14.108	6.275	5.633	1.359	5.172	2.402	3.436	13.031	8.820
Renda Familiar (1) (3)	7.012	2.585	3.197	2.808	7.032	5.662	4.387	6.002	2.498
Empregos Totais (2)	598.141	2.349	75.935	10.169	15.779	7.347	4.093	50.965	5.645
Emprego/População	22,03	0,13	4,95	2,8	1,72	1,31	0,49	1,71	0,23

(1) - Data Base 2023
(2) - Data Base 2021
(3) - Renda Média Mensal em R$0,00
(4) - Utilizado em parte do bairro

Fonte: IBGE e Consórcio Conexão Rio, 2023.

3.2 SELEÇÃO DOS IMÓVEIS PÚBLICOS

Ao receber a relação do BNDES contendo 75 imóveis localizados no "Centro Expandido", foram desenvolvidas algumas etapas: (i) "Levantamento de Informações"; (ii) "Visitas Técnicas" e (iii) "Pesquisas Técnicas", que auxiliaram a escolha de um grupo de imóveis para a fase seguinte. Atendendo ao Termo de Referência do Estudo, foi necessário selecionar um grupo de imóveis com sinergia e potencial para maximizar os resultados do projeto quando implantados, contemplando para estes imóveis uma análise mais profunda, incluindo a pré-viabilidade econômico-financeira e a modelagem jurídica, denominada: (iv) "Seleção dos Imóveis Públicos". A seguir serão identificadas cada uma das etapas do trabalho:

(i) Levantamento de Informações

Nesta etapa foram solicitadas informações de RGIs, Laudos de Avaliação anteriores, plantas e projetos realizados, entre outras informações, com o propósito de identificar os imóveis pelo seu endereço, pela sua localização, pelo seu proprietário ou ocupante, utilizando documentos legais que forneçam confiabilidade ao presente estudo.

(ii) Visitas Técnicas

Foram agendadas e realizadas visitas técnicas com um grupo de proprietários dos imóveis, representados por profissionais de seus quadros que conhecem bem os ativos e confrontantes, sendo identificado o estado geral dos imóveis a serem visitados, auxiliando a etapa do trabalho.

O grupo de proprietários aos quais não foi possível ter acesso foi dividido em duas categorias: (a) terrenos (imóveis sem construções); e (b) imóveis edificados (com construções).

Para o caso (a), realizamos a visita com as informações coletadas "in loco" para aprofundar na etapa seguinte e confirmar as informações de maior consistência.

Para o caso dos imóveis do grupo (b), utilizamos acervos pessoais de trabalhos realizados anteriormente nestes imóveis e cruzamos com outras informações para identificação mínima dos ativos.

(iii) Pesquisas Técnicas

Entre as várias formas de pesquisas realizadas para ampliar a confiabilidade dos estudos, foram realizadas as seguintes:

a) **Análises dos RGIs** - Em ambiente interno foram analisados os RGIs e, em mapa, plotadas as medidas descritas para determinação mais provável da demarcação dos terrenos e construções dos imóveis;

b) **Análises dos PAA/PAL** – Foram identificados os Projetos Aprovados de Alinhamento e/ou Projetos Aprovados de Loteamento. Estes documentos foram utilizados para reconstituir as origens dos parâmetros de localização dos imóveis;

c) **Guias de Ruas da Prefeitura** – Nos casos em que foram obtidos os endereços corretos, sua localização foi indicada pelo referido guia, ressaltando ser mais uma informação para finalizar a localização mais provável;

d) **Centralização em Plantas Digitais** – No passado, eram utilizados levantamentos aerofotogramétricos ou plantas cadastrais. Hoje, com os levantamentos realizados e atualizados pelas empresas de tecnologia (Google), o mapa da cidade ficou acessível para auxiliar nas localizações.

Desta forma, centralizadas todas as informações neste mecanismo e auxiliado pelas visitas técnicas e indicações dos proprietários, acrescido dos itens anteriores, foram plotadas as áreas mais prováveis e definidas as localizações de todos os imóveis da relação dos 75 Ativos Públicos.

(iv) Seleção dos Imóveis Públicos

Atendendo à solicitação do Termo de Referência do Estudo do BNDES, foram identificados, entre os 75 imóveis, os que teriam chance de melhor contribuir para a primeira fase de implantação do projeto. Desta forma, foram estabelecidos alguns critérios que auxiliaram na definição dos imóveis que seriam selecionados para os estudos de pré-viabilidade. Sejam eles:

a) **Escala** – Critério que busca identificar nos imóveis sua potencialidade de gerar escala, maximizando os potenciais resultados;

b) **Terreno** – Critério que busca identificar os imóveis com potencial para incorporação imobiliária, eliminando os vazios urbanos e renovando o perfil arquitetônico da região;

c) **Área Construída** – Critério que busca identificar os imóveis com maior potencial de áreas construídas para pronta utilização, acelerando sua implantação;

d) **Ícone Cultural** – Critério que busca identificar os imóveis com maior relevância do Patrimônio Cultural e seu respectivo impacto urbano em uma nova configuração da região;

e) **Sinergia** – Critério que busca identificar os imóveis com maior potencial para interagir em conjunto no micro espaço, configurando-se em uma força de atração;

f) **Localização** – Critério que busca identificar os imóveis com maior potencial em razão de sua localização, possibilitando seu uso no curto prazo, incluindo a infraestrutura urbana já alocada.

Utilizando estes critérios, eminentemente qualitativos, foi definido um rol de 46 imóveis elegíveis para a 2ª fase, ou seja, a identificação da pré-viabilidade dos Ativos Públicos.

É importante destacar que o estudo abarcou, no rol dos 46 imóveis indicados para a 2ª fase, alguns poucos imóveis privados (ou que se tornaram privados no decorrer do estudo), como o Moinho Fluminense e o Edifício A Noite, considerando serem bens de interesse público, com capacidade de influenciar o seu entorno. Por fim, há imóveis públicos cuja matrícula ainda ostenta titularidade privada e que carece de regularização.

Tabela 5: Relação de imóveis com seus usos, intervenção e ocupação proposta

Nº	id (BNDES)	TIPOLOGIA	USOS E ATIVIDADES ATUAIS	INTERVENÇÃO	OCUPAÇÃO PROPOSTA
1	ACRE_21	Prédio	RESIDENCIAL	RETROFIT	RESIDENCIAL
2	AFONSO_CAVALCANTI_ESTACIONAMENTO	Terreno	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	RESIDENCIAL
3	ALMIRANTE_MARIATH_DOCAS	Terreno	INSTITUCIONAL	INCORPORAÇÃO	SEG. PÚBLICA
4	ARCOS_ATRAS_DO_CIRCO_VOADOR	Terreno	INSTITUCIONAL	INCORPORAÇÃO	EDUCAÇÃO
5	ARCOS_TERRENO_GRANDE_NA_LAVRADIO	Terreno	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	RESIDENCIAL
6	ARCOS_VIZINHO_CIEP	Terreno	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	RESIDENCIAL
7	BUENOS_AIRES_29	Prédio	RESIDENCIAL	RETROFIT	RESIDENCIAL
8	CARIOCA_35	Sobrado	COMERCIAL	RETROFIT	COMERCIAL
9	CARIOCA_37	Sobrado	COMERCIAL	RETROFIT	COMERCIAL
10	CARIOCA_39_BAR_LUIZ	Sobrado	COMERCIAL	RETROFIT	COMERCIAL
11	CARIOCA_43	Sobrado	COMERCIAL	RETROFIT	COMERCIAL
12	CARIOCA_45	Sobrado	COMERCIAL	RETROFIT	COMERCIAL
13	CARIOCA_47	Sobrado	COMERCIAL	RETROFIT	COMERCIAL
14	CARIOCA_49_CINE_IRIS	Sobrado	COMERCIAL	RETROFIT	COMERCIAL
15	ESQUINA_PARAGUAI_COM_EVARISTO_DA_VEIGA	Terreno	MISTO	INCORPORAÇÃO	MISTO (R/C/I)
16	ESTACAO_LEOPOLDINA	Terreno	MISTO	INCORPORAÇÃO	MISTO (R/C)
17	FONSECA_TELES_121	Prédio	RESIDENCIAL	RETROFIT	RESIDENCIAL
18	HENRIQUE_VALADARES_AO_LADO_DO_INCA	Terreno	INSTITUCIONAL	INCORPORAÇÃO	HOSPITAL
19	IMPRENSA_16_CAPANEMA	Prédio	INSTITUCIONAL	RETROFIT	EDUCAÇÃO
20	LAVRADIO_EM_FRENTE_AO_RIO_SCENARIUM	Terreno	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	RESIDENCIAL
21	MAL_CAMARA_161	Terreno	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	RESIDENCIAL
22	MAL_FLORIANO_212_ITAMARATY	Terreno	INSTITUCIONAL	INCORPORAÇÃO	ASSIST SOC/EDU
23	PASSOS_49	Terreno	MISTO	INCORPORAÇÃO	MISTO (R/C)
24	PRACA_MAUA_7_A_NOITE	Prédio	RESIDENCIAL	RETROFIT	RESIDENCIAL
25	PRACA_PROCOPIO_FERREIRA_86	Prédio	MISTO	RETROFIT	COM/RESID
26	PRESIDENTE_VARGAS_2610	Prédio	INSTITUCIONAL	RETROFIT	MUSEU CARNVAL
27	PRESIDENTE_VARGAS_3034	Terreno	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	RESIDENCIAL
28	PRESIDENTE_VARGAS_522	Prédio	INSTITUCIONAL	RETROFIT	EDUCAÇÃO
29	PRESIDENTE_VARGAS_PROXIMO_COMANDO_E_CONTROLE_DA PREFEITURA	Terreno	INSTITUCIONAL	INCORPORAÇÃO	ADM PÚBLICA
30	PRESIDENTE_VARGAS_PROXIMO_SAMBODROMO	Terreno	INSTITUCIONAL	INCORPORAÇÃO	ADM PÚBLICA
31	PROFESSOR_CLEMENTINO_FRAGA_49	Terreno	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	RESIDENCIAL
32	REPUBLICA_DO_PARAGUAI_BNDES	Terreno	COMERCIAL	INCORPORAÇÃO	COMERCIAL
33	RODRIGUES_ALVES_1	Prédio	COMERCIAL	RETROFIT	CENTRO COMERCIAL
34	RODRIGUES_ALVES_303	Prédio	COMERCIAL	INCORPORAÇÃO	CENTRO COMERCIAL
35	RODRIGUES_ALVES_731	Terreno	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	RESIDENCIAL
36	RODRIGUES_ALVES_733	Terreno	COMERCIAL	INCORPORAÇÃO	COMERCIAL
37	RODRIGUES_ALVES_827	Terreno	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	RESIDENCIAL
38	RODRIGUES_ALVES_837	Terreno	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	RESIDENCIAL
39	SACADURA_CABRAL_290_MOINHO_FLUMINENSE	Prédio/ Terreno	MISTO	RETROFIT/INCORP	MISTO (R/C)
40	SENADOR_DANTAS_105_SEDAN	Prédio	INSTITUCIONAL	RETROFIT	ADM PÚBLICA
41	TERRENO_CASA_MARECHAL_DEODORO	Terreno	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	RESIDENCIAL
42	ULYSSES_GUIMARAES	Terreno	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	RESIDENCIAL
43	VENEZUELA_53	Prédio	RESIDENCIAL	RETROFIT	RESIDENCIAL
44	VENEZUELA_194	Terreno	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	RESIDENCIAL
45	VENEZUELA_232	Terreno	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	RESIDENCIAL
46	VISCONDE_DE_INHAUMA_39	Prédio	RESIDENCIAL	RETROFIT	RESIDENCIAL

Obs.: R/C: Residencial / Comercial; R/C/I: Residencial / Comercial / Institucional.

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 6: Relação de imóveis elegíveis para Identificação de pré-viabilidade

Nº	id (BNDES)	ENDEREÇO COMPLETO	TIPOLOGIA	ÁREA EQ. CONSTRUÇÃO (Real ou Projetada) m²
1	ACRE_21	R. DO ACRE, 21	PRÉDIO	5.628,84
2	AFONSO_CAVALCANTI_ESTACIONAMENTO	R. AFONSO CAVALCANTI, S/N	TERRENO	8.151,93
3	ALMIRANTE_MARIATH_DOCAS	R. ALMIRANTE MARIATH, 4	TERRENO	88.200,00
4	ARCOS_ATRAS_DO_CIRCO_VOADOR	R. DOS ARCOS, S/N	TERRENO	7.050,00
5	ARCOS_TERRENO_GRANDE_NA_LAVRADIO	R. DOS ARCOS (S/N) - LOTE 1 DO PAL 47.473, ONDE EXISTE O PRÉDIO DE Nº 41 E OUTROS.	TERRENO	16.300,00
6	ARCOS_VIZINHO_CIEP	R. DOS ARCOS, S/Nº	TERRENO	30.850,00
7	BUENOS_AIRES_29	R. BUENOS AIRES, 29 (20)	PRÉDIO	2.335,92
8	CARIOCA_35	R. CARIOCA, 35	SOBRADO	1.128,48
9	CARIOCA_37	R. CARIOCA, 37	SOBRADO	
10	CARIOCA_39_BAR_LUIZ	R. CARIOCA, 39	SOBRADO	
11	CARIOCA_43	R. CARIOCA, 43	SOBRADO	5.306,84
12	CARIOCA_45	R. CARIOCA, 45	SOBRADO	
13	CARIOCA_47	R. CARIOCA, 47	SOBRADO	
14	CARIOCA_49_CINE_IRIS	R. CARIOCA, 49	SOBRADO	
15	ESQUINA_PARAGUAI_COM_EVARISTO_DA_VEIGA	R. EVARISTO DA VEIGA, 95	TERRENO	23.870,00
16	ESTACAO_LEOPOLDINA	AV. FRANCISCO BICALHO, 1015	TERRENO	290.500,00
17	FONSECA_TELES_121	R. FONSECA TELES, 121	PRÉDIO	25.280,00
18	HENRIQUE_VALADARES_AO_LADO_DO_INCA	R. HENRIQUE VALADARES, 107	TERRENO	110.046,25
19	IMPRENSA_16_CAPANEMA	R. DA IMPRENSA, 16	PRÉDIO	27.536,00
20	LAVRADIO_EM_FRENTE_AO_RIO_SCENARIUM	R. DO LAVRADIO, 19	TERRENO	11.050,00
21	MAL_CAMARA_161	AV. MAL. CÂMARA, 161	TERRENO	15.558,49
22	MAL_FLORIANO_212_ITAMARATY	AV. MAL. FLORIANO, 212	TERRENO	19.200,00
23	PASSOS_49	AV. PASSOS, 49	TERRENO	10.800,00
24	PRACA_MAUA_7_A_NOITE	PRAÇA MAUÁ, 7	PRÉDIO	27.000,00
25	PRACA_PROCOPIO_FERREIRA_86	PRAÇA PROCÓPIO FERREIRA, 86	PRÉDIO	25.280,00
26	PRESIDENTE_VARGAS_2610	AV. PRESIDENTE VARGAS, 2610	PRÉDIO	2.351,00
27	PRESIDENTE_VARGAS_3034	AV. PRESIDENTE VARGAS, 3034	TERRENO	45.460,00
28	PRESIDENTE_VARGAS_522	AV. PRESIDENTE VARGAS, 522	PRÉDIO	9.180,00
29	PRESIDENTE_VARGAS_PROXIMO_COMANDO_E_CONTROLE_DA PREFEITURA	AV. PRESIDENTE VARGAS, (I) LOTE 2 - QD A7 - PAL 41941 E (II) LT 1 - QD A7 - PAL	TERRENO	42.840,00
30	PRESIDENTE_VARGAS_PROXIMO_SAMBODROMO	AV. PRESIDENTE VARGAS, LOTE 1 DO PAL 48853	TERRENO	31.450,00
31	PROFESSOR_CLEMENTINO_FRAGA_49	R. PROFESSOR CLEMENTINO FRAGA, 49	TERRENO	6.000,00
32	REPUBLICA_DO_PARAGUAI_BNDES	AV. REPÚBLICA DO PARAGUAI, LOTE 2 DO PAL 48.564	TERRENO	33.549,15
33	RODRIGUES_ALVES_1	AV. RODRIGUES ALVES, 1	PRÉDIO	24.000,00
34	RODRIGUES_ALVES_303	AV. RODRIGUES ALVES, 303	PRÉDIO	7.667,71
35	RODRIGUES_ALVES_731	AV. RODRIGUES ALVES, 731	TERRENO	42.837,63
36	RODRIGUES_ALVES_733	AV. RODRIGUES ALVES, 733	TERRENO	19.600,00
37	RODRIGUES_ALVES_827	AV. RODRIGUES ALVES, 827	TERRENO	12.720,00
38	RODRIGUES_ALVES_837	AV. RODRIGUES ALVES, 837	TERRENO	25.680,00
39	SACADURA_CABRAL_290_MOINHO_FLUMINENSE	AV. VENEZUELA, 231	PRÉDIO/ TERRENO	144.720,00
40	SENADOR_DANTAS_105_SEDAN	R. SENADOR DANTAS, 105	PRÉDIO	42.000,00
41	TERRENO_CASA_MARECHAL_DEODORO	AV. PRESIDENTE VARGAS, S/N	TERRENO	8.400,00
42	ULYSSES_GUIMARAES	R. ULYSSES GUIMARÃES, S/N	TERRENO	33.600,00
43	VENEZUELA_53	AV. VENEZUELA, 53	PRÉDIO	8.353,20
44	VENEZUELA_194	AV. VENEZUELA, 194	TERRENO	11.235,00
45	VENEZUELA_232	AV. VENEZUELA, 232	TERRENO	11.235,00
46	VISCONDE_DE_INHAUMA_39	R. VISCONDE DE INHAUMA, 39	PRÉDIO	2.455,54

Fonte: Consórcio Conexão Rio,2023.

3.3 DIRETRIZES PARA O PROJETO URBANO

A visão de futuro adotada pelo Consórcio é, em última análise, uma narrativa que resume o futuro desejado para o Centro do Rio, composta por um conjunto de princípios que direcionam todas as ações relativas ao planejamento de um projeto urbano e de projetos pontuais para o Centro.

A visão proposta busca alinhar o Centro do Rio à novas formas de viver na cidade, com foco em qualidade de vida e dinâmicas econômicas no século XXI. Espera-se que a transformação do Centro possa gerar atratividade e confiança para que pessoas, empresas e investidores decidam fazer parte desta transformação.

A visão dá direção para as diferentes ações, decisões e colaborações. Esse foco permite avaliar a relevância de propostas e guiar a contribuição de cada indivíduo ou grupo envolvido no processo, uma vez que as prioridades estejam bem definidas.

Em síntese, o que se pretende é que o *Masterplan* oriente ações para que o Centro do Rio:

- Deixe de ter iniciativas de intervenções urbanas isoladas, dando lugar a uma visão sistêmica do território através de uma abordagem interdisciplinar;
- Saia de transformações de curto prazo para um planejamento e implementação de longo prazo através de uma carteira de projetos;
- Deixe de ter áreas subutilizadas e deterioradas para desenvolver polos mistos temáticos com serviços diários que suportem o viver no Centro;
- Saia da condição de um lugar cinza, abafado e inseguro para um centro verde e sombreado, com calçadas e áreas abertas convidativas;
- Deixe de ser um território fragmentado e poluído por carros por todos os lados para ter ciclovias e áreas com tráfego acalmado, através da racionalização de fluxos;
- E deixe de ter a predominância de empregos para ter um equilíbrio entre emprego e moradia, numa economia dinâmica do século XXI.

Essa nova condição do Centro do Rio só será concretizada se forem respeitados condicionantes ambientais (temperaturas extremas, falta de cobertura vegetal), condicionantes de estruturação urbana (transporte, uso do solo, serviços de suporte), condicionantes socioeconômicas (equilíbrio emprego/moradia, diversidade do perfil socioeconômico) e condicionantes de demandas (tendências do mercado imobiliário).

Finalmente, para se conseguir que essa visão de futuro se realize com uma série de núcleos de uso misto convenientemente distribuídos pelo Centro, além do respeito aos condicionantes do projeto, o Consórcio propõe cinco linhas de ação que se articulam transversalmente, objetivando a transformação do Centro do Rio:

1ª. O *Masterplan* como plataforma com um plano estratégico para utilizar imóveis públicos produzindo lugares atrativos, valorizando os estoques imobiliários existentes e criando um modelo de requalificação urbana sustentável;
2ª. A obtenção da qualidade de vida com espaços públicos que valorizem a circulação de pedestres, experiências de lazer únicas, atividades ao ar livre para todas as idades, ruas calmas e territórios de experimentação urbana com base no que deu certo em outras cidades no Brasil e no mundo;
3ª. O cuidado com a adaptação climática ao calor e precipitação extremos, com soluções baseadas na natureza, infiltração de água em ruas e praças, naturalização de canais de drenagem, reuso da água, despoluição da Baía da Guanabara e criação de um laboratório de inovação urbana no tratamento das águas locais;
4ª. O uso de empreendimentos âncoras com potencial de futuro e irradiação, criando e reconhecendo identidades territoriais singulares do Centro, escolhendo uma tipologia adequada de intervenção com melhorias do entorno das edificações, *mix* de usos e corredores verdes e seguros;
5ª. A geração de oferta de residências em condições que convivam com a economia do século XXI.

3.3.1 DIRETRIZES DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Na quarta linha de ação proposta para a implementação do *Masterplan*, o destaque foi dado para o uso de empreendimentos âncoras com potencial de irradiação das atividades econômicas e urbanas. Essa definição estratégica de implementação do plano permite o tratamento mais adequado para os Ativos Imobiliários Públicos para os quais se buscam usos requalificadores do espaço central do Rio.

Para implementar a estratégia de desenvolvimento territorial proposta pelo *Masterplan,* o Consórcio Conexão Rio resolveu estabelecer **macrozonas** definidas por identidades singulares que possam ser potencializadas por meio do investimento público e privado, buscando-se

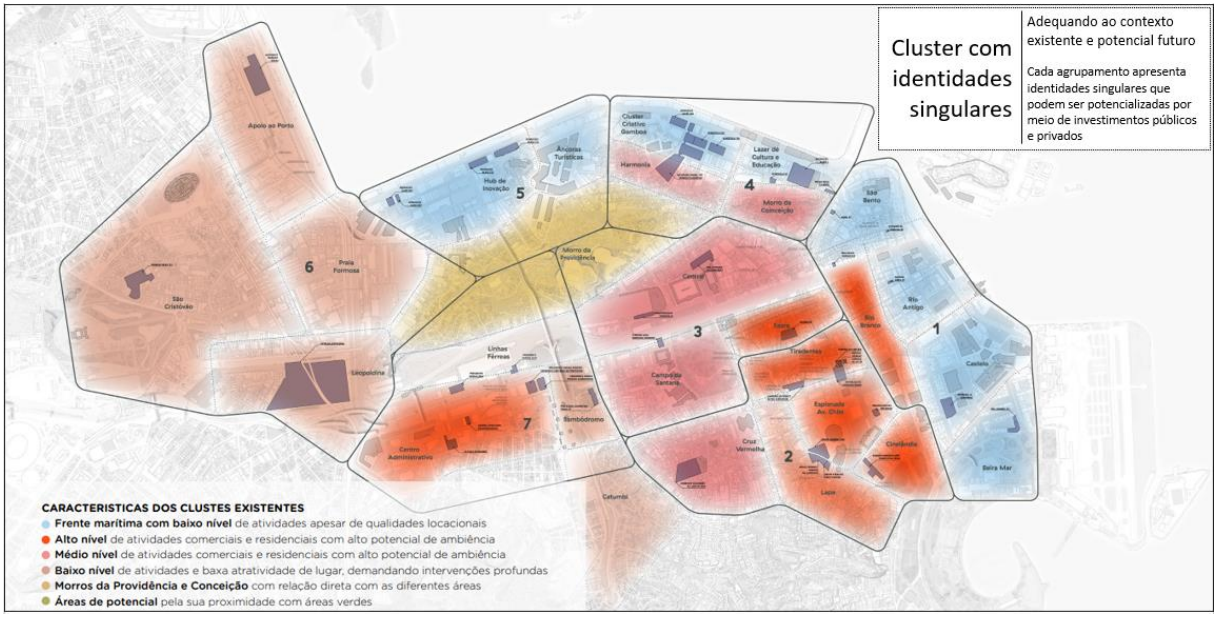
sempre a melhor utilização dos Ativos Imobiliários Públicos disponibilizados para o projeto com esse objetivo.

3.3.2 CRIAÇÃO DE 07 MACROZONAS – RECORTE TERRITORIAL

Conforme representados na Figura 1, a seguir, essas macrozonas podem ser distinguidas entre si pela predominância de características que levam em conta os seguintes elementos:

- A **frente marítima,** apesar de suas qualidades locacionais, exibe um **baixo nível de atividades**. Isso sugere uma oportunidade de desenvolvimento para aproveitar melhor essa área, potencializando suas características em prol de uma dinâmica mais vibrante e integrada à cidade.;
- Zonas com **alto nível de atividades comerciais e residenciais** oferecem um grande potencial para a criação de uma atmosfera vibrante e convidativa, estimulando a interação e a vitalidade urbana;
- Em áreas com **médio nível de atividades comerciais, mas com alto potencial residencial**, é possível promover uma sinergia entre espaços de vida e de trabalho, fomentando um ambiente com diversas facetas e usos variados;
- Locais com **baixo nível de atividades comerciais e residenciais, associados à baixa atratividade**, exigem intervenções profundas para revitalização. Esta intervenção é crucial para transformar essas áreas em espações mais atrativos e funcionais para a comunidade;
- A **conexão direta** com os Morros da Providência e da Conceição oferece uma oportunidade para integrar essas áreas, criando uma continuidade espacial e social entre diferentes partes da cidade;
- Finalmente, **áreas próximas a espaços verdes e com potencial de desenvolvimento imobiliário** destacam-se como locais propícios para projetos que valorizem a integração entre natureza e urbanização, aproveitando o entorno para criar espaços de qualidade.

Figura 1: Características dos *clusters* existentes na área estudada



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Além dessa caracterização por elementos distintos, o Consórcio resolveu estabelecer também denominações sugestivas para cada uma das macrozonas, com o objetivo de resgatar traços marcantes da história e da evolução urbana do Centro do Rio.

Figura 2: Macrozonas

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

3.3.2.1 MACROZONA 1: PLANO AGACHE

O lugar onde o Centro do Rio se estabeleceu e prosperou.

Neste setor destaca-se a denominada Esplanada do Castelo, resultado do desmonte do Morro do Castelo. Este setor congrega a melhor expressão do Plano Agache no espaço compreendido entre a Av. Presidente Antônio Carlos e a Rua México. Destaca-se a malha ortogonal com a presença de colunatas ao longo da Avenida Presidente Antônio Carlos.

3.3.2.2 MACROZONA 2: LAPA

Área projetada para ser uma centralidade residencial.

Trata-se de um setor que engloba o bairro da Lapa. Está estruturado pelas avenidas República do Chile, República do Paraguai e Mem de Sá. Faz divisa ao norte com o polo comercial Saara e ao sul com o bairro Santa Teresa. O morro Santo Antonio está localizado neste setor, com o convento do mesmo nome.

3.3.2.3 MACROZONA 3: HUB METROPOLITANO

Monumentalidade de equipamentos e *boulevards.*

Este setor está estruturado ao longo da Avenida Presidente Getúlio Vargas, com a Estação Central do Brasil como centralidade. Esta avenida surge da canalização fechada do denominado Canal do Mangue, que drena todo o sistema hídrico do Maciço da Tijuca.

3.3.2.4 MACROZONA 4: PORTO DA CULTURA E LAZER

O porto histórico que avançou sobre o mar.

A estrutura urbana desta área do projeto é determinada pelo complexo viário implementado no contexto do projeto do Porto Maravilha, com a implantação do VLT, substituição do Elevado Perimetral por um sistema composto pela Via Expressa e Binário do Porto e implantação de 17 km de ciclovias.

3.3.2.5 MACROZONA 5: PORTO LAB

O laboratório de educação e tecnologia.

Este setor está devotado à criação de um *hub* de educação e tecnologia, ancorado no empreendimento da prefeitura: Maravalley. Com cerca de 10 mil m², o espaço receberá o primeiro curso de graduação do Instituto de Matemática Pura e Aplicada (IMPA), além de reunir *startups* (modelos de negócios), investidores e corporações de tecnologia.

3.3.2.6 MACROZONA 6: CENTRO NOVO

A antiga área industrial criada sobre o antigo bairro imperial.

Ao longo do século XX, a atividade fabril norteou o perfil de São Cristóvão, deixando de ser o bairro imperial. Logo nas primeiras décadas, houve a expansão do Porto do Rio de Janeiro, levando aos sucessivos aterros na região, inclusive em sua praia.

3.3.2.7 MACROZONA 7: CIDADE NOVA

Centro administrativo na confluência de vias expressas.

Esta área, denominada Cidade Nova, era, no começo do século XIX, uma região alagadiça que recebia toda a drenagem do Maciço da Tijuca. Ela servia de rota entre o Centro e as zonas rurais da Tijuca e São Cristóvão. Durante o reinado de Dom João VI, a região sofreu alguns aterros para a criação de novas áreas de expansão urbana.

3.3.3 ESTRATÉGIAS PARA ATUAÇÃO JUNTO AOS ATIVOS PÚBLICOS

Na condição de imóveis que podem potencializar a requalificação das macrozonas, os Ativos Públicos permitiram ao Consórcio estabelecer estratégias territoriais que se utilizam desses imóveis para dinamizar o território, configurando quatro tipologias de empreendimentos. Estas quatro tipologias serão apresentadas a seguir.

3.3.4 ÂNCORAS DE TERRITÓRIOS

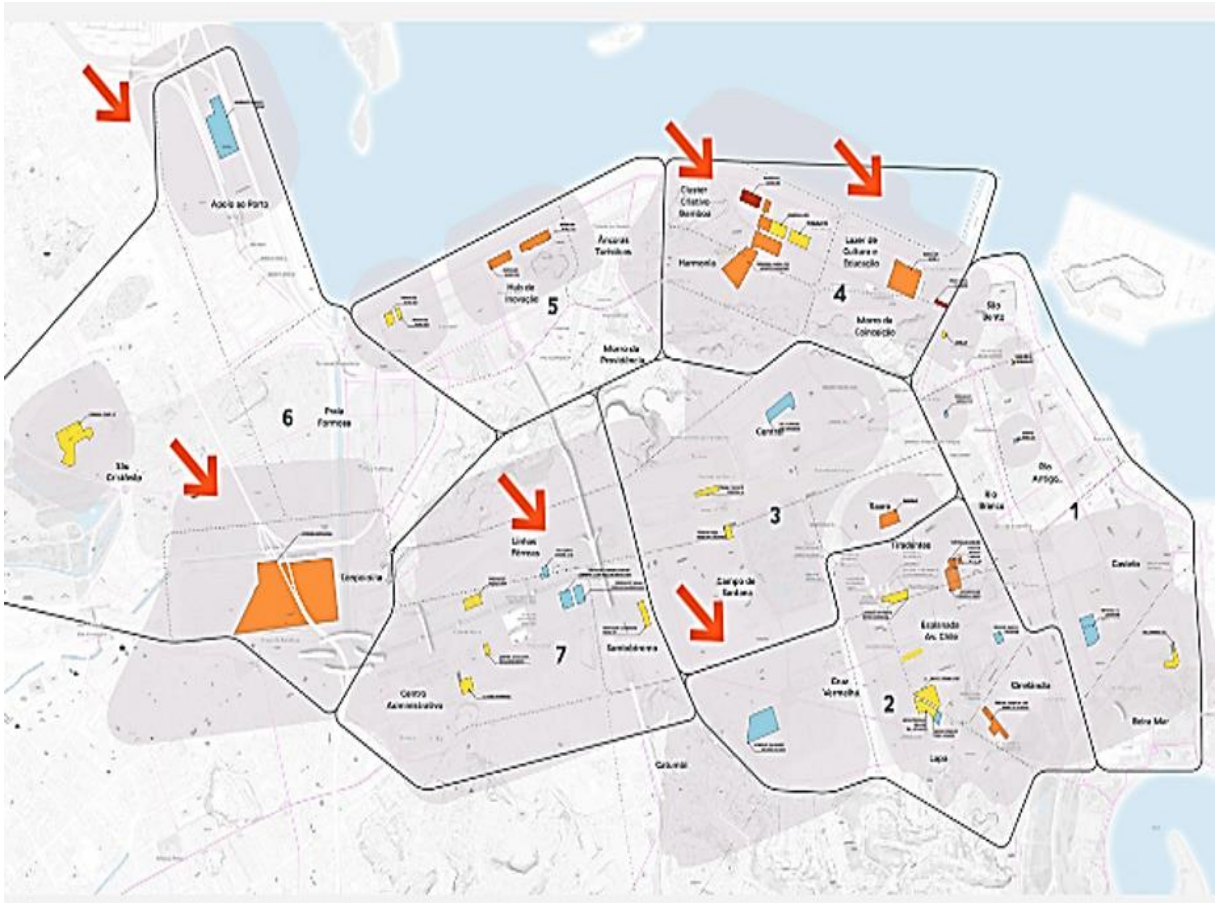
São aqueles empreendimentos capazes de gerar um vetor de atração e vitalidade para dinamizar áreas existentes com um **grande raio de influência**. Dentre os Ativos Imobiliários disponibilizados, alguns deles, por sua situação privilegiada nas macrozonas em que estão inseridos, se prestaram a ser essas **âncoras de territórios**, constituindo em certos casos polos temáticos relevantes.

3.3.4.1 PRINCIPAIS ESTRATÉGIAS

- Imóveis que criam novas centralidades de atração;
- Combinação de usos capazes de gerar fluxos durante todos os horários;
- Usos que suportem serviços diários para os usuários, residentes e visitantes da área;
- Grande integração com o entorno, com usos transformados para o espaço público;
- Requalificação de espaços abertos.

Na Figura 3, a seguir, estão marcados esses tipos de empreendimentos escolhidos entre os Ativos Públicos com essa característica de âncoras de territórios.

Figura 3: Tipos de empreendimentos escolhidos como âncoras de territórios



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Nos Anexos deste relatório estão especificados todos os imóveis que compõem esses empreendimentos.

3.3.5 REFORÇO DAS ATIVIDADES EXISTENTES

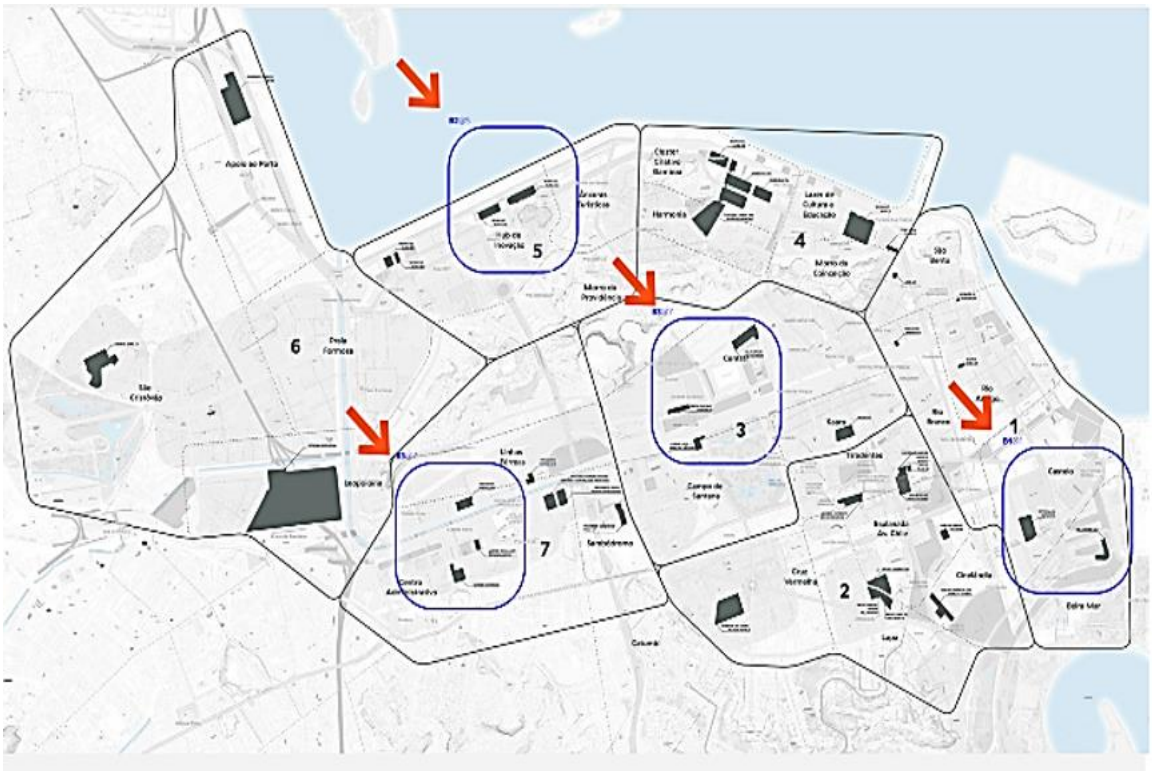
São aqueles empreendimentos que complementam dinâmicas existentes na área, através de usos suplementares na sua macrozona.

3.3.5.1 PRINCIPAIS ESTRATÉGIAS

- Imóveis em áreas de utilização aquém do seu potencial e imóveis subutilizados;
- Definição de usos que gerem alta rotatividade de pessoas para dinamizar a área;
- Usos que complementem e suportem dinâmicas existentes;
- Recomenda-se tratar a área como um todo para criar centralidade de atração;
- A operação deve visar qualificação do entorno e conectividade com mobilidade ativa.

Na Figura 4, a seguir, estão marcados esses tipos de empreendimentos escolhidos entre os Ativos Públicos com essa característica de reforço das atividades existentes.

Figura 4: Tipos de empreendimentos escolhidos como reforço das atividades existentes



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Nos Anexos deste relatório estão especificados todos os imóveis que compõem esses empreendimentos.

3.3.6 ACUPUNTURA URBANA

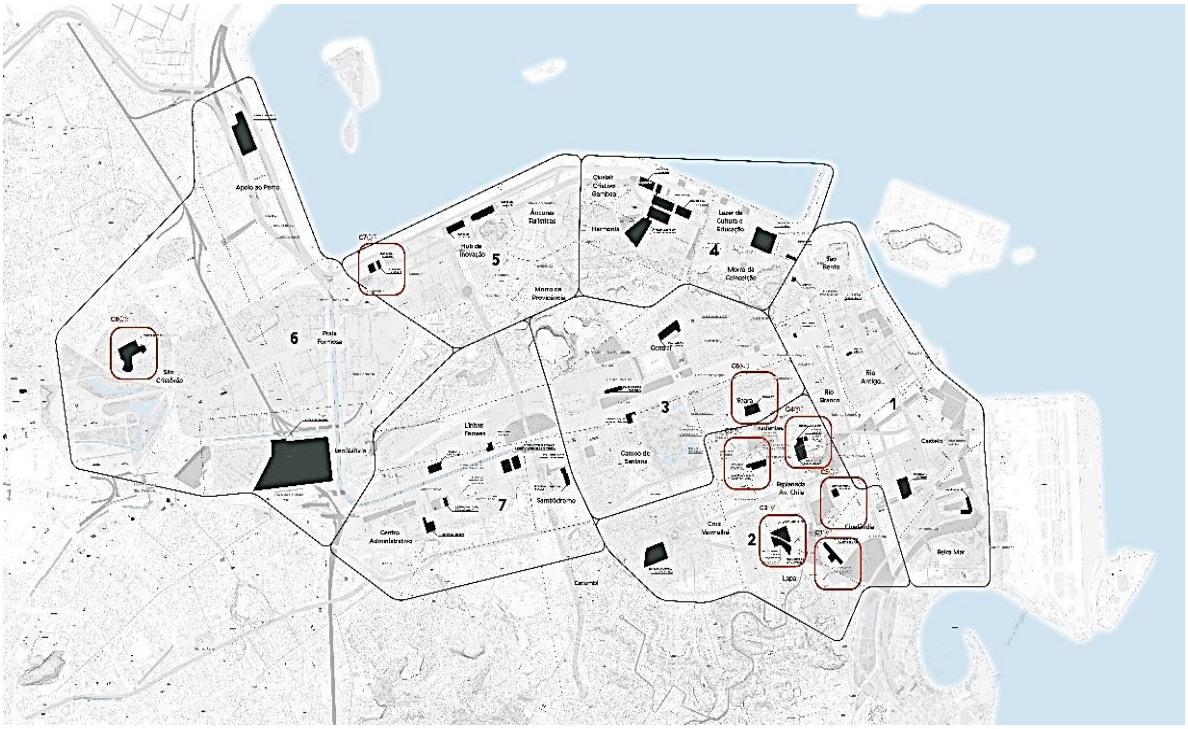
São os empreendimentos que desenvolvem atividades pontuais que dinamizam o entorno imediato promovendo vitalidade e segurança.

3.3.6.1 PRINCIPAIS ESTRATÉGIAS

- Imóveis inseridos num contexto urbano consolidado;
- Mitigar áreas de baixo uso que geram focos de insegurança no Centro;
- Dar suporte às dinâmicas existentes ou induzir novos vetores;
- Inserção de objeto arquitetônico integrado à volumetria existente e respeitando o gabarito do entorno histórico.

Na Figura 5, a seguir, estão marcados esses tipos de empreendimentos escolhidos entre os Ativos Públicos com essa característica de acupuntura urbana.

Figura 5: Tipos de empreendimentos escolhidos como acupuntura urbana



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Nos Anexos deste relatório estão especificados todos os imóveis que compõem esses empreendimentos.

3.3.7 RECONVERSÃO IMOBILIÁRIA

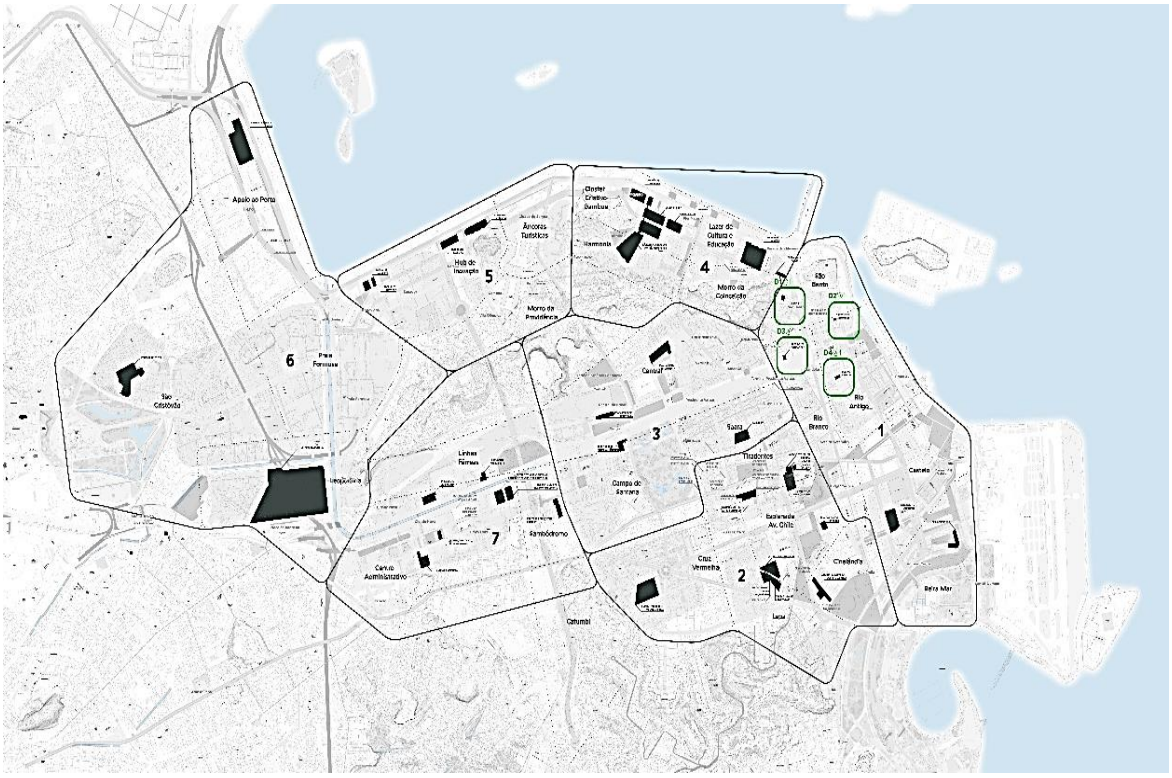
Empreendimentos que promovem mudança de usos através de reforma e ou restauro de imóveis históricos ou com relevância arquitetônica.

3.3.7.1 PRINCIPAIS ESTRATÉGIAS

- Imóveis com qualidades arquitetônicas e/ou densidade em áreas consolidadas;
- Prioridade para conversão para usos residenciais;
- Térreo ativo com comércio e/ou usos comuns ao condomínio;
- Adição de pavimento na cobertura para usos comuns e equipamentos;
- Tratamento de Fachada e potencial adicionamento de varandas.

Na Figura 6, a seguir, estão marcados esses tipos de empreendimentos escolhidos entre os Ativos Públicos com essa característica de reconversão imobiliária.

Figura 6: Tipos de empreendimentos escolhidos como reconversão imobiliária



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Nos Anexos deste relatório estão especificados todos os imóveis que compõem esses empreendimentos.

4. PROJETOS IMOBILIÁRIOS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS PÚBLICOS

4.1 APRESENTAÇÃO DOS ATIVOS PÚBLICOS

Todas as informações constantes neste item são apresentadas nos anexos citados nos subitens seguintes, referentes a cada ativo público estudado neste trabalho, sendo apresentados aqui apenas a ideia do "empreendimento proposto" para cada um deles.

4.1.1 ÂNCORAS DE TERRITÓRIOS (Anexo A)

4.1.1.1 REGIÃO - INCA (Anexo A1)

4.1.1.1.1 IMÓVEL - AVENIDA HENRIQUE VALADARES AO LADO DO INCA (Anexo A1.1)

Seguindo um padrão de mercado, considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel representa no tecido urbano da região da Praça da Cruz Vermelha, sugere-se a seguinte ocupação: uso institucional para um Complexo hospitalar de nível quaternário - Especializado, dispondo de Centro de Diagnóstico e Tratamento e Unidades de Internação com cerca de 300 leitos no total. Sugere-se também que o ambiente hospitalar seja integrado às necessidades de saúde do bairro, no estilo UPA, trazendo para o empreendimento pequenas áreas para atendimento da comunidade local.

4.1.1.2 REGIÃO - PRAÇA MAUÁ (Anexo A2)

4.1.1.2.1 IMÓVEL - AVENIDA RODRIGUES ALVES, 1 (Anexo A2.1)

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

4.1.1.3 REGIÃO - MOINHO FLUMINENSE (Anexo A3)

4.1.1.3.1 IMÓVEL - RUA SACADURA CABRAL, 290 (Anexo A3.1)

Sugere-se para o imóvel os seguintes usos: misto com esportes radicais e com a identidade do carioca, área de trabalho para indústria criativa, profissionais liberais (espaço para trabalho compartilhado, supermercado, lojas e oficinas), escritórios com salas e pavimentos corridos e entretenimento (bares, gastronomia, centro de compras, cinemas e mercados); residencial (vários segmentos – espaço para moradia compartilhada, comunidade urbana, comunidade universitária, comunidade de economia criativa, funcionários públicos e HIS); educacional (creche, jardim de infância, escola técnica de inovação e tecnologia e universidade).

4.1.1.3.2 IMÓVEL - AVENIDA VENEZUELA, 232 (Anexo A3.2)

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

4.1.1.3.3 IMÓVEL - AVENIDA VENEZUELA, 194 (Anexo A3.3)

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

4.1.1.3.4 IMÓVEL - AVENIDA RODRIGUES ALVES, 303 (Anexo A3.4)

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

4.1.1.4 REGIÃO - NOVA SEDE DA POLÍCIA FEDERAL (Anexo A4)

4.1.1.4.1 IMÓVEL - RUA ALMIRANTE MARIATH (Anexo A4.1)

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

4.1.1.5 REGIÃO - LEOPOLDINA (Anexo A5)

4.1.1.5.1 IMÓVEL - TERRENO DA ESTAÇÃO DA LEOPOLDINA (Anexo A5.1)

Seguindo um padrão de mercado, considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel representa no tecido urbano que está inserido, como destaque da região da Avenida Francisco Bicalho, sugere-se a ocupação para o uso misto. A sugestão é utilizar as áreas privativas, em um total de 203.350,00 m² para os seguintes usos: (i) para o uso residencial (70%), padrão popular, indica-se cerca de 61.000,00 m² e, adicionalmente, para o padrão médio e médio superior sugere-se utilizar uma área de 81.340,00 m²; (ii) para o segmento da área de varejo (10%), sugere-se a utilização de área privativa de 20.335,00 m² e para o segmento de escritórios, sugere-se mais 20.335,00 m² (10%); (iii) para a área institucional (administração pública, parques e praças, equipamentos de educação, assistência social e segurança pública), sugere-se alocar 10.167,00 m² (5%) e, ainda, para o atendimento de saúde também 10.167,00 m² (5%).

Cabe aqui esclarecer que, dada a dificuldade de enquadramento da legislação urbanística atual (Decreto 322/76), verifica-se a necessidade da aprovação de uma legislação específica por iniciativa do poder executivo municipal, cabendo, neste caso, a elaboração de um projeto urbanístico próprio. Foram utilizadas para fins de sustentação dos cálculos os seguintes dados:

(i) Área do terreno = 83.000,00 m²;

(ii) Índice da Área total Edificável Projetada = 3,5 (previsto como índice de aproveitamento da legislação atual);

(iii) Área do terreno (i) X índice 3,5 (ii) = 290.000,00 m²;

(iv) Área Privativa total 70% de (iii) = 203.350,00 m²;

(v) Utilizamos a premissa de doação de área pública da gleba de 35% da área do terreno - [(i) x 0,35] = 29.050,00 m²;

(vi) Área de terreno para uso privado – [(i) x 0,65] = 53.950,00 m²;

(vii) Para as áreas públicas prevê-se uma ocupação de 20.334,00 m² de área privativa institucional, utilizadas para unidades de saúde, educação e administração pública; e

(viii) Para as áreas privadas prevê-se uma ocupação de 183.015,00 m² de área de vendas (privativa) para usos de residências, comerciais e serviços.

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

Quadro 1: Resumo dos cálculos para o imóvel - terreno da estação da Leopoldina

OCUPAÇÃO SUGERIDA (USO)	ÁREA TOTAL (m²)	TERRENO (%)
1. RESIDENCIAL	142.345,00	70
Popular	61.000,00	30
Outros Padrões	81.340,00	40
2. VAREJO	20.335,00	10
3. ESCRITÓRIOS	20.335,00	10
4. INSTITUCIONAL	20.335,00	10
Administração		
Áreas Verdes		
Educação	10.167,50	5
Assistência Social		
Segurança Pública		
Saúde	10.167,50	5
TOTAL DE ÁREAS CONSTRUÍDAS COMPUTÁVEIS	203.350,00	100

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

4.1.1.6 REGIÃO - SAMBÓDROMO (Anexo A6)

4.1.1.6.1 IMÓVEL - AVENIDA PRESIDENTE VARGAS, 2610 (Anexo A6.1)

Seguindo um padrão de mercado, considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel representa no tecido urbano da região do Sambódromo, sugere-se a seguinte ocupação: uso institucional – Centro Cultural do Carnaval do RJ – videoteca, oficinas, venda de produtos, cursos e lembranças sobre a indústria do Carnaval e sua história de reconhecimento e de crescimento. Vislumbra-se um roteiro obrigatório para os turistas que se interessam pelo tema, devendo o CCC do RJ ter programação para todo o ano, de forma a difundir a cultura popular.

4.1.1.6.2 IMÓVEL - AVENIDA PRESIDENTE VARGAS, PRÓXIMO AO CENTRO INTEGRADO DE COMANDO E CONTROLE – PMERJ (Anexo A6.2)

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

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

4.1.1.6.3 IMÓVEL - AVENIDA PRESIDENTE VARGAS, PRÓXIMO SAMBÓDROMO (Anexo A6.3)

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

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

4.1.1.6.4 IMÓVEL - RUA PROFESSOR CLEMENTINO FRAGA, 49 (Anexo A6.4)

Seguindo um padrão de mercado, considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel representa no tecido urbano da região do Sambódromo, sugere-se a seguinte ocupação: uso residencial com fachada ativa, onde pavimento térreo inclua lojas, comércio local e espaços para trabalho compartilhado; os pavimentos superiores para uso residencial, com perfil prioritário de funcionários públicos, além de serviços básicos no prédio para atendimento a lazer básico dos moradores; a cobertura com terraço para convivência de moradores.

4.1.2 REFORÇO ÀS ATIVIDADES EXISTENTES (ANEXO B)

4.1.2.1 REGIÃO - CASTELO (Anexo B1)

4.1.2.1.1 IMÓVEL - AVENIDA MARECHAL CÂMARA, 161 (Anexo B1.1)

Seguindo um padrão de mercado, considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel representa no tecido urbano da região do Castelo, tem como influência a região da Avenida Beira Mar, onde sugere-se a seguinte ocupação: uso residencial com fachada ativa - pavimento terreno com lojas, comércio local e espaços para trabalho compartilhado; o prédio residencial, com playground para crianças, academia de ginástica e piscina para moradores; e a cobertura com terraço para convivência de moradores.

4.1.2.1.2 IMÓVEL - RUA DA IMPRENSA, 16 - CAPANEMA (Anexo B1.2)

Seguindo as linhas do gestor do imóvel, o Ministério da Cultura, que pretende ocupá-lo com vários órgãos de Patrimônio Cultural e Artístico que compõem o Ministério, em razão da relevância histórica do imóvel, propõe-se um uso complementar que reforçará a dinâmica e o fluxo de pessoas para visitar a obra de arte que se constitui o Edifício Capanema, qual seja: nos pavimentos inferiores - térreo, sobreloja e 1ª pavimento – uso institucional como Museu do Modernismo, com destaque para o grupo de arquitetos projetistas do edifício, capitaneado pelo Arquiteto Oscar Niemeyer, por meio da Fundação Niemeyer, podendo se transformar em circuito para conhecimento de todas as obras do principal arquiteto brasileiro no mundo.

4.1.2.2 REGIÃO - RODRIGUES ALVES (Anexo B2)

4.1.2.2.1 IMÓVEL - AVENIDA RODRIGUES ALVES, 733 (Anexo B2.1)

Seguindo um padrão de mercado, considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel representa no tecido urbano da região do Porto Maravalley, que o influencia, sugere-se a seguinte ocupação: uso misto com fachada ativa, onde os pavimentos inferiores para trabalho compartilhado e aceleradora de *startups*; os pavimentos superiores para residencial e moradia com espaços compartilhados, com perfil voltado para tecnologia e games; a cobertura com terraço para convivência de moradores.

4.1.2.2.2 IMÓVEL - AVENIDA RODRIGUES ALVES, 731 (Anexo B2.2)

Seguindo um padrão de mercado, considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel representa no tecido urbano da região do Porto Maravalley, sugere-se a seguinte ocupação: uso comercial com serviços. O imóvel deve ser utilizado para escritórios ou lajes corporativas. Sugere-se que esta edificação seja utilizada para fortalecer a principal âncora da região, o HUB DE INOVAÇÃO da cidade. Acredita-se que, com o amadurecimento do projeto, empresas de grande porte irão desejar estar localizadas próximo a este ecossistema de inovação como forma de participar deste processo.

4.1.2.3 REGIÃO - CENTRO ADMINISTRATIVO (Anexo B3)

4.1.2.3.1 IMÓVEL - RUA ULYSSES GUIMARAES (Anexo B3.1)

Seguindo um padrão de mercado, considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel representa no tecido urbano da região do Centro Administrativo da Cidade, sugerimos a seguinte ocupação: uso residencial com fachada ativa, onde o pavimento térreo inclua lojas, comércio local e espaços para trabalho compartilhado; os pavimentos superiores para uso residencial, com perfil prioritário de funcionários públicos, além de serviços básicos no prédio para atendimento a lazer básico dos moradores; a cobertura com terraço para convivência de moradores.

4.1.2.3.2 IMÓVEL - RUA AFONSO CAVALCANTI (ESTACIONAMENTO) (Anexo B3.2)

Seguindo um padrão de mercado, considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel representa no tecido urbano da região do Centro Administrativo da Cidade, sugere-se a seguinte ocupação: uso residencial com fachada ativa, onde o pavimento térreo inclua lojas, comércio local e espaços para trabalho compartilhado; os pavimentos superiores para uso residencial, com perfil prioritário de funcionários públicos, além de serviços básicos no prédio para atendimento a lazer básico dos moradores; a cobertura com terraço para convivência de moradores.

4.1.2.3.3 IMÓVEL - AVENIDA PRESIDENTE VARGAS, 3034 (Anexo B3.3)

Seguindo um padrão de mercado, considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel representa no tecido urbano da região do Centro Administrativo da Cidade, sugere-se a seguinte ocupação: uso residencial com fachada ativa, onde o pavimento térreo inclua lojas, comércio local e oficinas de serviços que demandam a

região; os pavimentos superiores para uso de Habitação de Interesse Social, com perfil prioritário para trabalhadores da região Central ou funcionários públicos, além de serviços básicos no prédio para atendimento aos moradores; a cobertura com terraço para convivência de moradores.

4.1.2.4 REGIÃO – CENTRAL DO BRASIL (Anexo B4)

4.1.2.4.1 IMÓVEL - PRESIDENTE VARGAS - TERRENO PRÓXIMO À CASA DO MARECHAL DEODORO (Anexo B4.1)

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 para o perfil de funcionários públicos ou trabalhadores do Centro do Rio.

4.1.2.4.2 IMÓVEL - PRAÇA PROCÓPIO FERREIRA, 86 (Anexo B4.2)

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, sugere-se a seguinte ocupação: uso misto com térreo com fachada ativa, lojas e comércio local; os pavimentos inferiores com oficinas, boxes e estúdios para economia criativa com área de até 20,00 m²; os pavimentos superiores para uso residencial com área de até 60,00 m² para trabalhadores que atuam na região do Centro; a cobertura com áreas de uso comum para convivência coletiva dos moradores.

4.1.2.4.3 IMÓVEL - AVENIDA MARECHAL FLORIANO, 212 – ITAMARATY (Anexo B4.3)

O imóvel tem localização estratégica para atendimento às comunidades do Morro da Providência (dista 15 min à pé) e para a Comunidade da Gamboa (dista 20 min à pé). Sendo assim, fica fortalecida a alternativa de empreendimento com o perfil de uso institucional. O imóvel deve ter equipamentos para a formação de um Centro Comunitário de Assistência, Educação, Saúde e Empreendedorismo, com foco para serviços que possam ser absorvidos pelo Museu do Itamaraty como fonte primária de absorção de mão-de-obra.

4.1.3 ACUPUNTURA URBANA (ANEXO C)

4.1.3.1 REGIÃO – ESDI NÚCLEO DE DESIGN (Anexo C1)

4.1.3.1.1 IMÓVEL - ESQUINA AVENIDA REPÚBLICA DO PARAGUAI COM RUA EVARISTO DA VEIGA (Anexo C1.1)

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, sugere-se a seguinte ocupação: uso misto com fachada ativa para comércio e serviços com perfil da região da Lapa e do Passeio Público, além de unidade de educação com espaços para trabalho compartilhado para estudantes e alunos recém formados; uso residencial para hospedagem de estudantes com área de no máximo 20,00 m², no modelo de moradia com espaços de serviços compartilhados.

4.1.3.2 REGIÃO - RUA DOS ARCOS (Anexo C2)

4.1.3.2.1 IMÓVEL - RUA DOS ARCOS ATRÁS DO CIRCO VOADOR (Anexo C2.1)

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, sugere-se a seguinte ocupação: uso institucional com educação e treinamento empresarial para atuação no segmento da Economia Criativa para populações carentes que residem próximo da região.

4.1.3.2.2 IMÓVEL - ARCOS - TERRENO GRANDE NA RUA DO LAVRADIO (Anexo C2.2)

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, sugere-se a seguinte ocupação: uso residencial para Habitação de Interesse Social.

4.1.3.2.3 IMÓVEL - ARCOS - VIZINHO AO CIEP (Anexo C2.3)

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, sugere-se a seguinte ocupação: uso residencial para o perfil de funcionários públicos ou trabalhadores do Centro do Rio.

4.1.3.3 REGIÃO - LAVRADIO (Anexo C3)

4.1.3.3.1 IMÓVEL - RUA DO LAVRADIO EM FRENTE AO RIO SCENARIUM (Anexo C3.1)

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, sugere-se a seguinte ocupação: uso residencial para o perfil de funcionários públicos, artistas de classe criativa ou trabalhadores do Centro do Rio, com áreas de no máximo 60,00 m².

4.1.3.4 REGIÃO - CARIOCA (Anexo C4)

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

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 que o Poder Público pode ajudar para 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 à Praça Tiradentes, sugere-se a seguinte ocupação:

- Além do tratamento urbanístico de jardins e limitação de veículos pelo trecho envolvido, esta rua ganhará um espaço pedonal, sendo um Boulevard para interagir com as lojas que ali se instalarão. No futuro, este trecho poderá dar origem à Rua 24 horas do Centro do Rio.
- Para a ocupação dos sobrados em forma de lojas no conceito de "*open mall*", sugere-se ocupá-los 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.

4.1.3.4.2 IMÓVEL - AVENIDA REPÚBLICA DO PARAGUAI -BNDES (Anexo C4.2)

Trata-se de terreno de frente para a Avenida Paraguai. Porém, existe rocha na sua delimitação, obrigando qualquer utilização na referida área considerar sua ocupação. 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 à Praça Tiradentes, sugere-se a seguinte ocupação:

- Em razão da potencialidade de ocupação da edificação, que pode ser executada no referido terreno, atingindo área bruta locável de 36.500,00 m², o equipamento a ser edificado pode representar uma âncora para a Rua da Carioca e, talvez, para o Centro. Assim, sugere-se que deva ser desenvolvida uma área para inovação na qualidade de vida e longevidade, conjugada com um SPA Urbano, consultórios médicos, estética, medicina natural, cuidados com a 3ª idade e procedimentos médicos a serem realizados em um dia, sem internação.
- Cabe lembrar que a Rua da Carioca recebeu do projeto, além do tratamento urbanístico de jardins e limitação de veículos pelo trecho envolvido, também um espaço pedonal, sendo um Boulevard para interagir com as lojas que ali se instalarão. No futuro, este trecho pode dar origem à Rua 24 horas do Centro do Rio.

4.1.3.5 REGIÃO - SENADOR DANTAS (Anexo C5)

4.1.3.5.1 IMÓVEL - RUA SENADOR DANTAS, 105 (Anexo C5.1)

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 do Largo da Carioca, sugere-se a seguinte ocupação: uso institucional - dado o estado do imóvel, sugere-se sua utilização para a 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.

4.1.3.6 REGIÃO - SENHOR DOS PASSOS (Anexo C6)

4.1.3.6.1 IMÓVEL - AVENIDA PASSOS, 49 (Anexo C6.1)

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 com o térreo dividido em duas áreas: uma 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 servirão 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 m²), prioritariamente destinadas a trabalhadores que

atuam no Centro. A cobertura é destinada a terraço com área para convivência dos moradores.

4.1.3.7 REGIÃO - RODOVIÁRIA (Anexo C7)

4.1.3.7.1 IMÓVEL - AVENIDA RODRIGUES ALVES, 837 (Anexo C7.1)

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 do futuro Terminal Gentileza, sugere-se a seguinte ocupação: uso residencial com fachada ativa.

4.1.3.7.2 IMÓVEL - AVENIDA RODRIGUES ALVES, 827 (Anexo C7.2)

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 do futuro Terminal Gentileza, sugere-se a seguinte ocupação: uso residencial com fachada ativa.

4.1.3.8 REGIÃO - FONSECÃO (Anexo C8)

4.1.3.8.1 IMÓVEL - RUA FONSECA TELES, 121 (Anexo C8.1)

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, sugere-se a seguinte ocupação: uso residencial com serviços e fachada ativa.

4.1.4 RECONVERSÃO IMOBILIÁRIA (ANEXO D)

4.1.4.1 REGIÃO - RUA DO ACRE (Anexo D1)

4.1.4.1.1 IMÓVEL - RUA DO ACRE, 21 (Anexo D1.1)

Seguindo um padrão de mercado, considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel representa no tecido urbano que está inserido, como destaque na região da Praça Mauá e o Boulevard Olímpico, sugere-se a ocupação para o uso residencial, com fachada ativa para o uso comercial.

4.1.4.2 REGIÃO - VISCONDE DE INHAÚMA (Anexo D2)

4.1.4.2.1 IMÓVEL - RUA VISCONDE DE INHAÚMA, 39 (Anexo D2.1)

Seguindo um padrão de mercado, considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel representa no tecido urbano da região da Praça Mauá e da Orla Condé, sugere-se a seguinte ocupação: uso residencial com perfil de funcionários públicos que trabalhem na região do Centro, dispondo de unidades de até 60,00m².

4.1.4.3 REGIÃO - AVENIDA PRESIDENTE VARGAS (Anexo D3)

4.1.4.3.1 IMÓVEL - AVENIDA PRESIDENTE VARGAS, 522 (Anexo D3.1)

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 Presidente Vargas com Avenida Rio Branco, sugere-se a seguinte ocupação: uso institucional com prioridade para a área de educação universitária, utilizando os pavimentos inferiores para espaços para trabalho compartilhado.

4.1.4.4 REGIÃO - BUENOS AIRES (Anexo D4)

4.1.4.4.1 IMÓVEL - RUA BUENOS AIRES, 29 (Anexo D4.1)

Seguindo um padrão de mercado, considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel representa no tecido urbano da região do Centro Antigo, sugerimos a seguinte ocupação: uso residencial com fachada ativa onde os pavimentos inferiores incluam lojas e espaços para trabalho compartilhado; os pavimentos superiores utilizados para residência com serviços no modelo de moradia com serviços compartilhados.

4.1.4.5 REGIÃO - VENEZUELA (Anexo D5)

4.1.4.5.1 IMÓVEL - AVENIDA VENEZUELA, 53 (Anexo D5.1)

Seguindo a situação peculiar do ativo em questão - INVADIDO, entende-se que o imóvel em tela deva ser reformado e adaptado para o uso residencial com foco para o "interesse social", ou seja, o ativo deve ser utilizado para acolher as pessoas que estão habitando a edificação.

4.1.4.6 REGIÃO - EDIFÍCIO A NOITE (Anexo D6)

4.1.4.6.1 IMÓVEL - PRAÇA MAUÁ, 7 (Anexo D6.1)

Seguindo um padrão de mercado, considerando o potencial de demanda induzida e destacando o recorte territorial que o imóvel representa no tecido urbano que está inserido como destaque na região da Praça Mauá e no Boulevard Olímpico, sugere-se a ocupação para o uso residencial, tendo no pavimento inferior bar e galeria de arte; e na cobertura restaurantes.

5 METODOLOGIAS E PROPOSTAS

5.1 AGRUPAMENTO DE ATIVOS

Uma premissa adotada pelo Consórcio para estudar o tema do agrupamento de ativos com o intuito de criar “Destinos”, devendo ser avaliada a constituição de projetos imobiliários para a criação de polos temáticos (Saúde, Turismo, Educação, entre outros), foi a de buscar empreendimentos âncoras com potencial de desenvolvimento da região de cada uma das macrozonas. Essa iniciativa implicou em:

- Criação, reconhecimento e valorização de identidades singulares nas macrozonas, constituindo em alguns casos polos temáticos relevantes;
- Definição de tipologia de intervenção com proposta de melhorias do entorno dos Ativos Imobiliários;
- Modelagem com *mix* de usos e programas específicos para cada imóvel, levando em conta a produção e aproveitamento de externalidades positivas na macrozona;
- Definição de corredores verdes e seguros de mobilidade ativa que maximizassem a valorização dos Ativos Imobiliários e a sua contribuição para a melhoria da dinâmica urbana do destino.

5.1.1 ESTRUTURAÇÃO

No âmbito da modelagem jurídica, o presente Relatório pretende ser um instrumento de apoio à leitura e à compreensão dos projetos imobiliários individuais, os quais serão objeto de análise pormenorizada nos Anexos de A a D. Desta forma, o item 5.5 e seguintes apresentam conceitos essenciais sob o ponto de vista jurídico, cuja aplicação aos casos concretos será tema de tópico próprio relativo a cada um dos imóveis.

A proposição de instrumentos e arranjos jurídicos capazes de dar respaldo à concretização de cada um dos projetos imobiliários individualmente abordados exige um esforço de solidificação das informações e conclusões alcançadas nas diversas frentes que guiaram o desenvolvimento dos estudos. Por isso, optou-se por empregar metodologia de análise multidimensional, cujo detalhamento será exposto a seguir.

Inicialmente, foram verificados os proprietários de cada um dos imóveis e suas respectivas naturezas jurídicas. Nesta etapa, os ocupantes dos imóveis cuja matrícula não foi

disponibilizada para estudo foram considerados proprietários legítimos, sem prejuízo da necessidade de regularização das matrículas imobiliárias. Em paralelo, foram identificados eventuais gravames ou anotações relacionados aos imóveis, os quais foram objeto de sinalização nos Anexos de A a D. A partir daí, foi possível avaliar a legislação aplicável a cada um dos proprietários e consequentemente o regime jurídico que recai sobre seus bens.

Em seguida, foi avaliado o empreendimento proposto a cada um dos imóveis, considerando sua vocação e sinergia com a instrumentalização do *Masterplan*. Com o objetivo de viabilizar os empreendimentos, foram selecionados os instrumentos jurídicos apropriados dentre aqueles possíveis ao proprietário, objeto da verificação inicial. Neste momento, também foram ponderados eventuais interesses dos proprietários conhecidos de antemão, sempre buscando orquestrar a mobilização de diferentes ativos no espaço urbano, quando oportuno.

Por fim, foi estudada a possibilidade de adoção de diferentes instrumentos jurídicos de forma conjunta ou concatenada. O objetivo, neste momento, não foi tornar o processo mais complexo, mas apenas apresentar propostas de estruturação que, de forma inovadora, pudessem contemplar interesses diversos, garantindo uma solução adequada aos diferentes cenários que podem se desenrolar.

Cabe salientar que não se limitou os instrumentos jurídicos selecionados a apenas um por imóvel. Isto porque não se pode desconsiderar que, eventualmente, mais de uma alternativa seja adequada à viabilização dos objetivos do *Masterplan*, ainda que ponderadas as inúmeras condicionantes perpassadas ao longo dos estudos. O projeto definitivo deverá ser pensado e organizado de forma específica, cabendo ao proprietário do imóvel determinar a conveniência pela adoção de uma ou outra estrutura de modelagem dentre aquelas possíveis. O que o presente estudo faz é apontar a viabilidade preliminar de cada um dos institutos jurídicos diante das informações disponibilizadas, de forma a servir de base para discussões aprofundadas para cada um dos ativos.

5.2 METODOLOGIA DA DEMANDA POTENCIAL POR TIPOLOGIA DE USO

No presente capítulo, serão discutidas as expectativas de demanda no setor imobiliário. Isso permitirá uma melhor compreensão da demanda atual e futura, comparando-as com os imóveis vocacionados e sua capacidade de absorção ao longo do tempo.

5.2.1 USO RESIDENCIAL

Como forma de estabelecer a base para as demais projeções, primeiramente se faz a projeção populacional, seguindo o método do IBGE denominado "ai+bi", como visto na figura a seguir. O modelo parte do número de habitantes registrados nos últimos Censos (2000, 2010 e 2022). Esse método considera que as projeções das áreas menores (municípios) acompanham a tendência de crescimento em relação a área maior que estão inseridas (estado), de forma que o total da soma da população das áreas menores seja equivalente à população da área maior.

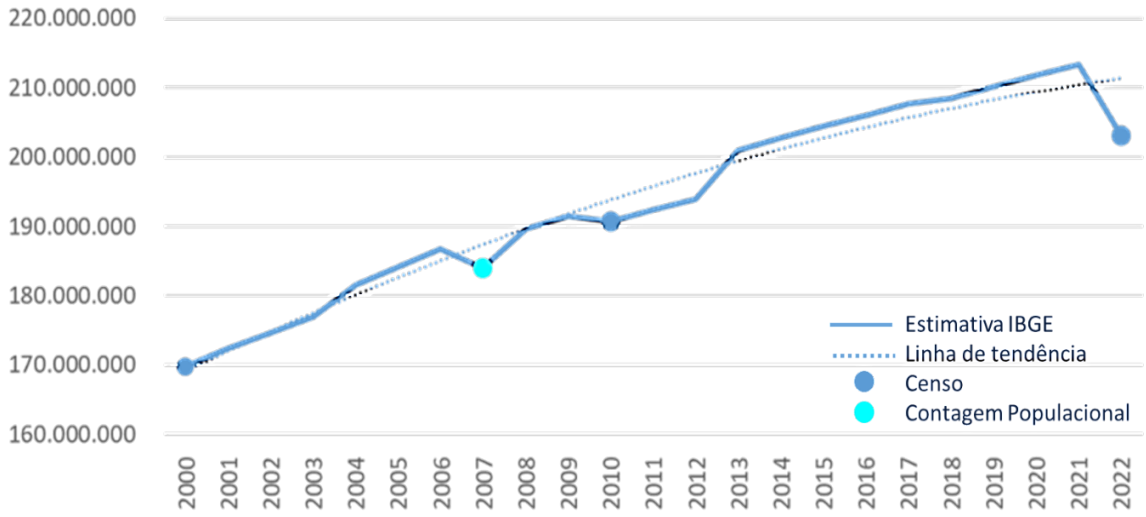
Figura 7: Metodologia Projeção Populacional

Fonte: IBGE | Urban Systems, 2023.

Até o momento da elaboração deste estudo, (novembro de 2023), não havia divulgação por parte do IBGE de uma atualização da projeção populacional. Portanto, foi realizada uma adaptação da projeção populacional do IBGE, utilizando a população atualizada com o Censo de 2022, destacam-se:

- Segundo divulgações do IBGE anteriores ao Censo 2022, a estimativa de população brasileira em 2021 seria de 213,3 milhões de habitantes.
- A divulgação do Censo 2022, no entanto, indica que a população brasileira é de 203.062.512 habitantes, cerca de 4,80% inferior ao estimado anteriormente (ou pouco mais de 10,2 milhões de habitantes a menos).
- As estimativas populacionais futuras do Brasil e por UF foram elaboradas pelo IBGE anteriormente à divulgação do Censo 2022, sendo necessária sua revisão de acordo com o novo Censo. Essas projeções foram utilizadas como base para a projeção da população dos municípios de acordo com a metodologia "ai+bi" indicada.

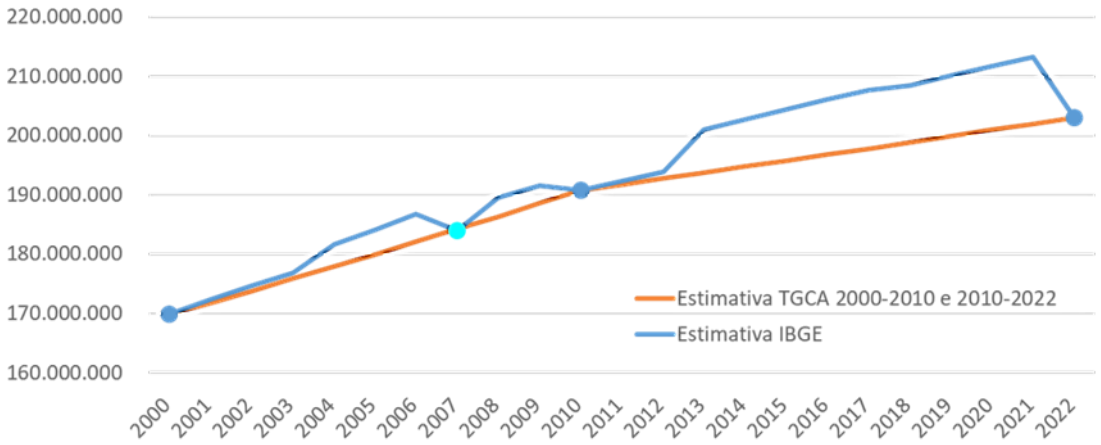
Gráfico 2: População do Brasil contabilizada em cada Censo do IBGE (2000, 2010, 2022) e a tendência observada apenas com os Censos de 2000, 2010 e estimativas populacionais até 2021



Fonte: IBGE | Urban Systems, 2023.

Inicialmente, este ajuste corresponde à equalização da variação da população brasileira de acordo com as taxas geométricas de crescimento anual (TGCA) nos períodos intercensitários. Dessa forma, nota-se maior equidade entre os dados censitários e as estimativas pretéritas da população brasileira.

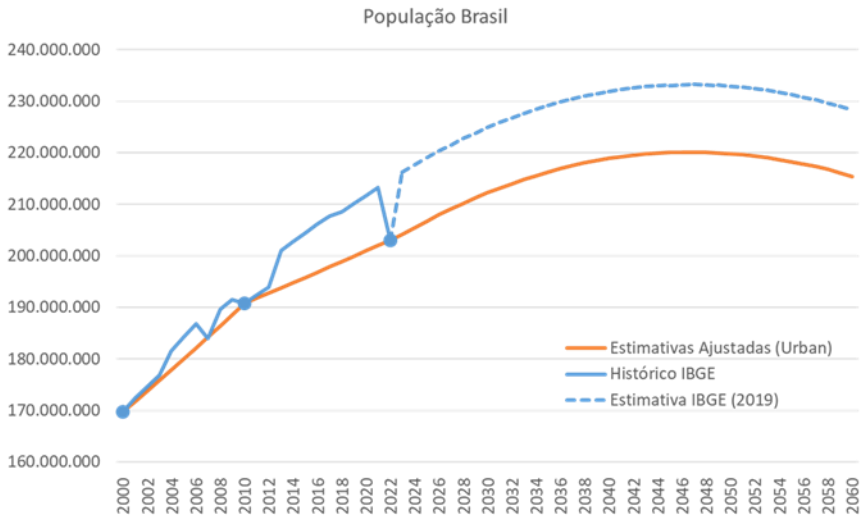
Gráfico 3: População do Brasil contabilizada em cada Censo do IBGE (2000, 2010 e 2022) e a TGCA entre os anos de Censo observados



Fonte: IBGE | Urban Systems, 2023.

A partir do ajuste do histórico das estimativas pregressas e considerando a mesma proporcionalidade da estimativa da população brasileira até 2060, divulgada pelo IBGE em 2019, chega-se à uma estimativa futura da população brasileira readequada à luz da prévia da população do Censo 2022.

Gráfico 4: Ajuste da projeção da população do Brasil com o novo Censo de 2022

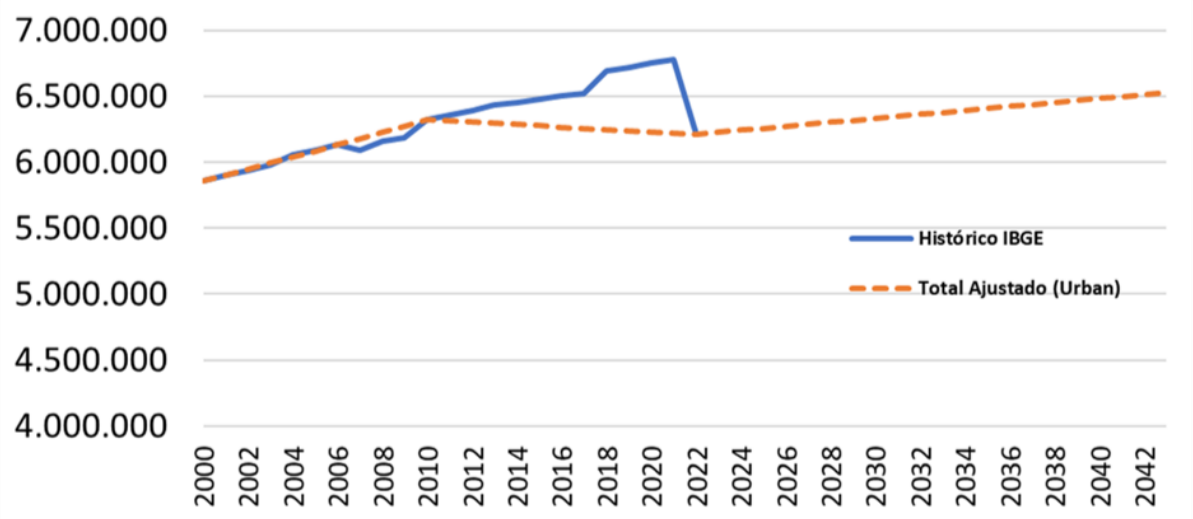


Brasil	Censo 2000	Censo 2010	Censo 2022	2030	2040	2050	2060	TGCA 22-60
População	**169.799.170**	**190.755.799**	**203.062.512**	**212.224.725**	**218.879.651**	**219.835.945**	**215.450.196**	
Crescimento	-	1,17%	0,52%	0,55%	0,31%	0,04%	-0,20%	**0,16%**

Fonte: IBGE | Urban Systems, 2023.

Com base na projeção populacional do Brasil atualizada pelo Censo 2022, foi feita a projeção de população do município do Rio de Janeiro com a população de 2022 atualizada. A população do Rio de Janeiro chegará a quase 6,8 milhões de habitantes em 2060.

Gráfico 5: População do Rio de Janeiro (2000-2060)

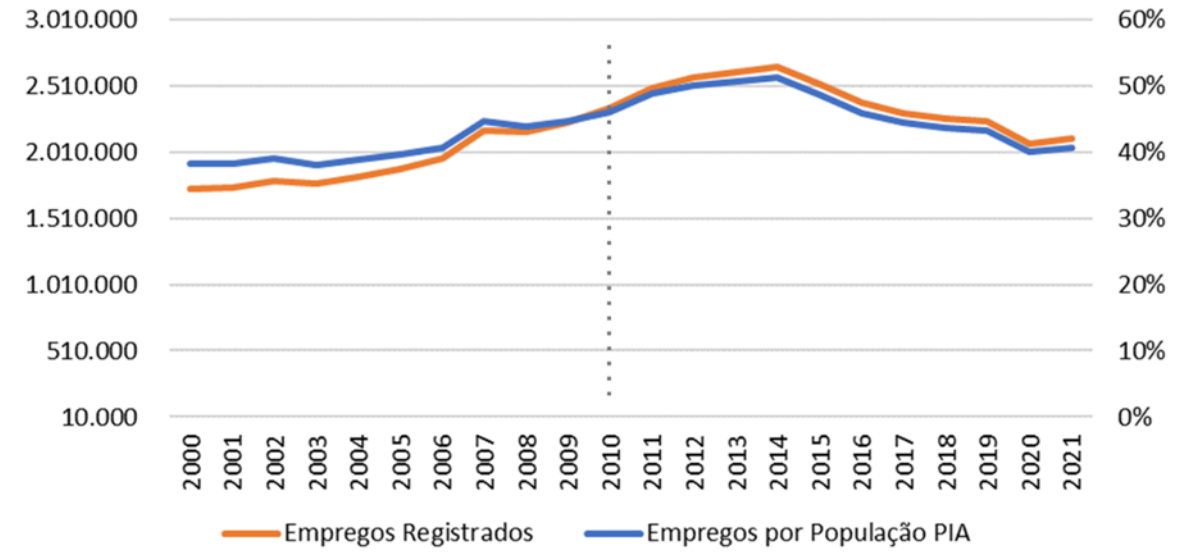


Rio de Janeiro	2000	2010	2022	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
População	5.857.904	6.320.446	6.211.423	6.256.481	6.331.577	6.406.673	6.481.769	6.556.865	6.632.480	6.708.967	6.786.336
TGCA		0,76%	-0,14%	0,24%	0,24%	0,24%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%

Fonte: Urban Systems, 2023.

Com o Censo de 2022 foi observada uma queda na população do município do Rio de Janeiro em relação ao Censo de 2010, que pode ser decorrente da própria redução de empregos por população em idade ativa, como pode ser visto na figura a seguir. A retração populacional observada no último período intercensitário é resultado do momento de dificuldades econômicas que o município e o Estado do Rio de Janeiro passaram na última década, possivelmente reduzindo fluxos de imigrantes e aumentando fluxo de emigrantes. Entretanto, devido a relevância da cidade do Rio de Janeiro no cenário nacional, espera-se que tenha um crescimento populacional, mas chegando a um patamar inferior ao esperado anteriormente a divulgação do Censo 2022.

Gráfico 6: Empregos e Empregos por População em Idade Ativa - PIA no município do Rio de Janeiro (2000-2021)



Fonte: Urban Systems, 2023.

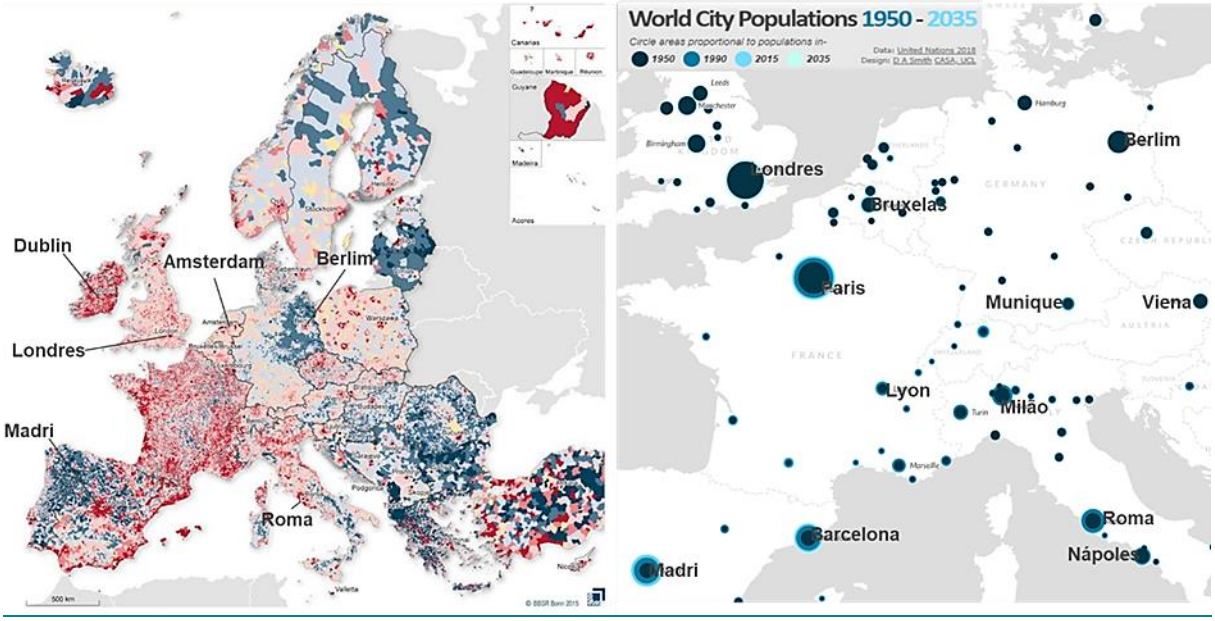
É possível fazer um comparativo do desenvolvimento do município do Rio de Janeiro com outras metrópoles.

É interessante notar que em ambos os mapas expressos abaixo observa-se um fluxo similar, sinalizando que o crescimento populacional em grandes cidades é uma tendência por todo o mundo, mesmo com a redução populacional observada em cidades menores. É observada uma tendência de concentração populacional nos grandes centros urbanos, o que é esperado para a cidade do Rio de Janeiro.

O primeiro mapa ilustra em tons de vermelho as cidades que mais aumentaram sua população, ao passo que, em tons de azul, temos as cidades que apresentaram decréscimo entre 2001 e 2011. Já o segundo mapa, permite ter uma visão mais ampla, à medida que traz os dados de 1950, 1990, 2015 e uma projeção para 2035.

Independente da escala temporal – ou, ainda, caso se esteja falando de dados consolidados ou de projeções futuras –, as principais instituições que realizam estudos geográficos e urbanísticos reforçam essa tendência.

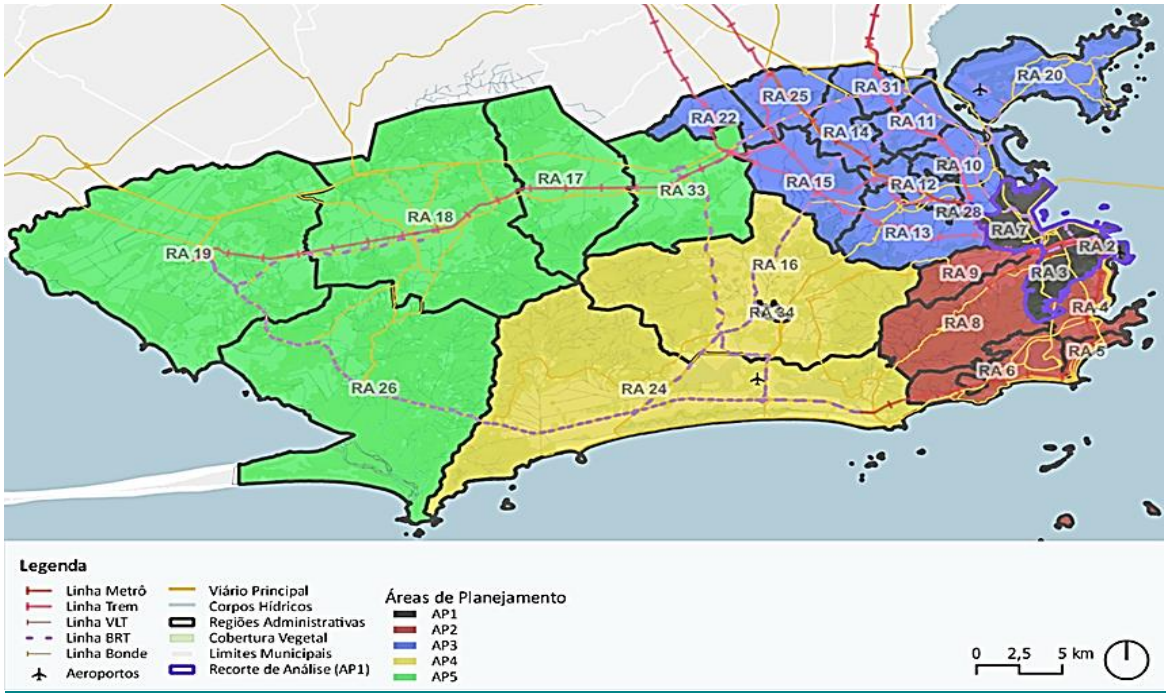
Figura 8: Tendências Demográficas nas grandes metrópoles



Fonte: BBSR 2001-2011 in Voxeurop, set/2015 - População Mundial das Cidades entre 1935 e 2035 (World City Populations 1950 - 2035) Nações Unidas, 2018 | Urban Systems, 2023.

A cidade do Rio de Janeiro é dividida em cinco áreas de planejamento, que são subdivididas em 33 regiões administrativas:

Figura 9: Divisão administrativa do Rio de Janeiro (Destaque para a AP1, que será o recorte de análise)



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 7: Áreas de Planejamento e suas Regiões Administrativas do Rio de Janeiro

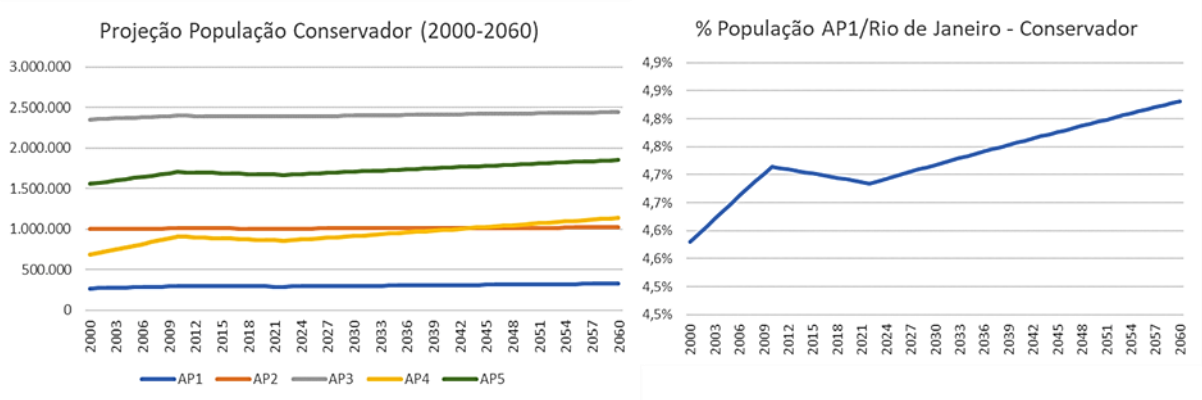
Área de Planejamento 1 (AP1)	Área de Planejamento 3 (AP3)	Área de Planejamento 4 (AP4)
RA 1: Portuária	RA 10: Ramos	RA 24: Barra da Tijuca
RA 2: Centro	RA 11: Penha	RA 16: Jacarepaguá
RA 3: Rio Comprido	RA 12: Inhaúma	RA 34: Cidade de Deus
RA 7: São Cristóvão	RA 13: Méier	**Área de Planejamento 5 (AP5)**
RA 21: Paquetá	RA 14: Irajá	RA 17: Bangu
RA 23: Santa Teresa	RA 15: Madureira	RA 19: Santa Cruz
Área de Planejamento 2 (AP2)	RA 20: Ilha do Governador	RA 26: Guaratiba
RA 4: Botafogo	RA 22: Anchieta	RA 18: Campo Grande
RA 5: Copacabana	RA 25: Pavuna	RA 33: Realengo
RA 6: Lagoa	RA 28: Jacarezinho	
RA 8: Tijuca	RA 29: Complexo do Alemão	
RA 9: Vila Isabel	RA 30: Maré	
RA 27: Rocinha	RA 31: Vigário Geral	

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Para realizar a distribuição da população por Área de Planejamento (AP) do Rio de Janeiro, foram utilizados os dados do Censo 2000 e 2010, selecionando os setores censitários por área de planejamento, projetando a população de acordo com a tendência observada de distribuição populacional por AP.

O gráfico a seguir mostra a distribuição de população por área de planejamento no cenário Conservador, apresentando um destaque para Área de Planejamento 1 (AP1), recorte em estudo. A Área de Planejamento 1, segundo a projeção, chegaria a representar cerca de 4,9% da população do município do Rio de Janeiro.

Gráfico 7: Projeção da População da AP1 – Cenário Conservador



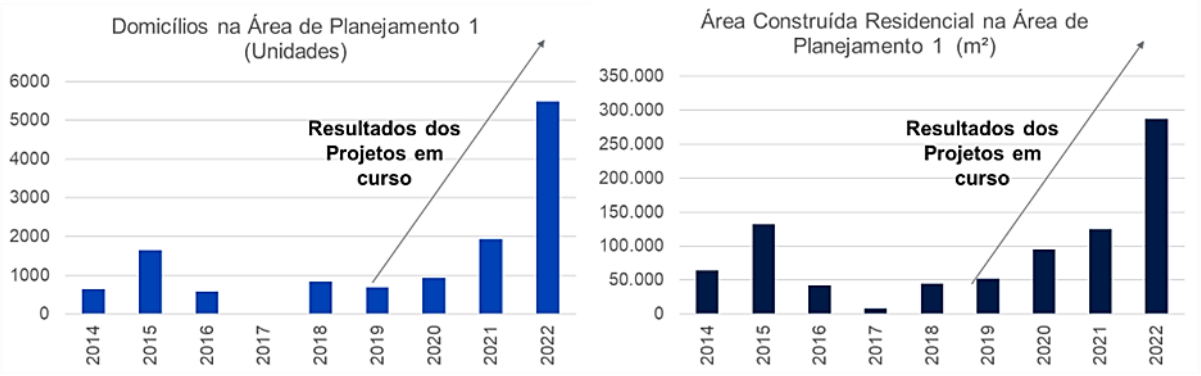
Área de Planejamento	2000	2010	2023	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
AP1	268.280	297.976	300.006	298.675	296.294	292.020	285.885	278.137	269.132	259.064

Fonte: Urban Systems, 2023.

Nesse cenário conservador, registra-se um baixo crescimento populacional na área de Planejamento 1, uma vez que os dados disponíveis se limitam aos Censos de 2000 e 2010, anteriores à implementação de vários projetos de intervenção urbana, como a Operação Urbana Consorciada do Porto Maravilha e o atual Projeto Reviver Centro.

A análise dos novos licenciamentos registrados pela Prefeitura do Rio de Janeiro revela um notável aumento no número de unidades licenciadas desde 2019, sinalizando o impacto dos projetos em andamento, como o Reviver Centro, no crescimento da população da AP1, o qual não está refletido nos dados censitários utilizados no cenário conservador.

Gráfico 8: Licenciamentos Residenciais



UNIDADES

Áreas de Planejamento	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
A.Plan 1	643	1.645	579	21	836	691	924	1.936	5.484
A.Plan 2	1.471	917	783	1.958	1.131	985	1.358	1.807	1.515
A.Plan 3	8.378	5.563	3.587	3.402	4.962	4.336	4.007	5.449	6.396
A.Plan 4	12.129	5.476	6.116	4.930	5.064	4.039	6.593	6.542	7.196
A.Plan 5	4.689	5.006	3.513	7.227	10.446	9.679	8.392	5.012	4.555

ÁREA CONSTRUÍDA (m²)

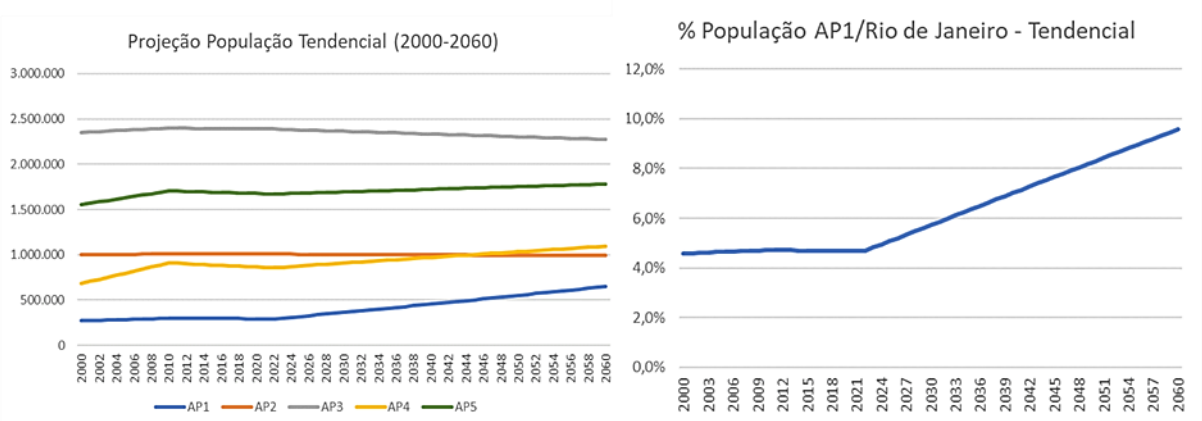
Áreas de Planejamento	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
A.Plan 1	53.457	45.637	36.555	7.848	45.110	25.088	47.529	84.037	100.974
A.Plan 2	173.753	135.462	132.309	204.324	164.627	143.437	150.387	306.710	173.962
A.Plan 3	621.192	429.894	326.567	283.784	388.834	334.527	262.397	372.750	406.982
A.Plan 4	1.130.733	709.341	840.937	613.465	468.164	537.014	571.404	985.566	761.862
A.Plan 5	338.714	336.662	274.309	434.841	607.193	530.511	393.634	320.425	359.126

Fonte: Urban Systems, 2023.

A partir dessa análise, um cenário tendencial foi desenvolvido, considerando que a Área de Planejamento 1 está absorvendo uma parte do crescimento populacional que era esperado para as outras áreas de planejamento do Rio de Janeiro, revertendo a tendência observada em 2000 e 2010. Nesse cenário, a captura das Áreas de Planejamento 3, 4, 5 e 2 foi considerada, em ordem decrescente de captação, devido à suposição de que a população que originalmente residiria na AP3 teria uma maior propensão a morar no centro da cidade do que aqueles que optariam por residir na Área de Planejamento 2, por exemplo.

O gráfico a seguir ilustra a distribuição populacional por área de planejamento no cenário tendencial. Conforme a projeção, a Área de Planejamento 1 chegaria a representar aproximadamente 10% da população do município do Rio de Janeiro.

Gráfico 9: Projeção da População da AP1 – Cenário Tendencial



Área de Planejamento	2000	2010	2023	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
AP1	268.280	297.976	299.809	362.524	408.272	454.812	502.144	550.318	599.375	649.332

PERCENTUAL DE CAPTURA DA AP1 – CENÁRIO TENDENCIAL

AP	2023	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
AP1	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
AP2	0,08%	0,63%	1,03%	1,42%	1,82%	2,21%	2,61%	3,00%
AP3	0,18%	1,47%	2,39%	3,32%	4,24%	5,16%	6,08%	7,00%
AP4	0,11%	0,84%	1,37%	1,89%	2,42%	2,95%	3,47%	4,00%
AP5	0,11%	0,84%	1,37%	1,89%	2,42%	2,95%	3,47%	4,00%

Fonte: Urban Systems, 2023.

No cenário tendencial, considera-se o crescimento observado a partir dos projetos em curso na Área de Planejamento 1. No entanto, prevê-se a implementação de outros projetos na região, incluindo o estudo de transformação dos imóveis públicos do centro do Rio de Janeiro.

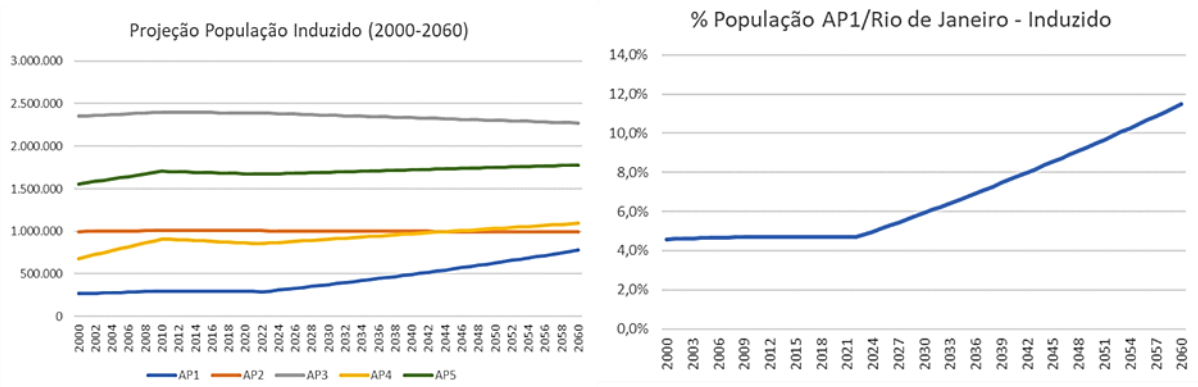
Nesse contexto, um terceiro cenário induzido foi criado, considerando que, com a implantação do *Masterplan*, o potencial de captura do crescimento urbano esperado, para as outras áreas de planejamento do Rio de Janeiro, pode ser ampliado.

Para definir esse cenário induzido, foi estimado um percentual de incremento anual de população da AP1 em relação ao cenário tendencial, com o percentual aumentando gradualmente, chegando a 120% em 2060 do cenário tendencial.

Nesse caso, o percentual de captura por área de planejamento foi motivador desse incremento. Com esse crescimento esperado, seriam capturados 53% do incremento populacional previsto para AP3, seguidos de uma captura de 24% do incremento da AP5, 14% da AP4 e 10% da AP2.

O gráfico a seguir mostra a distribuição de população por área de planejamento no cenário induzido, destacando a projeção do percentual da população da AP1 em relação ao município do Rio de Janeiro. Segundo a projeção, a Área de Planejamento 1 representaria cerca de 12% da população do município do Rio de Janeiro.

Gráfico 10: Projeção da População da AP1 – Cenário Induzido



Área de Planejamento	2000	2010	2023	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
AP1	268.280	297.976	299.809	375.247	433.142	494.552	559.641	628.629	701.746	779.198

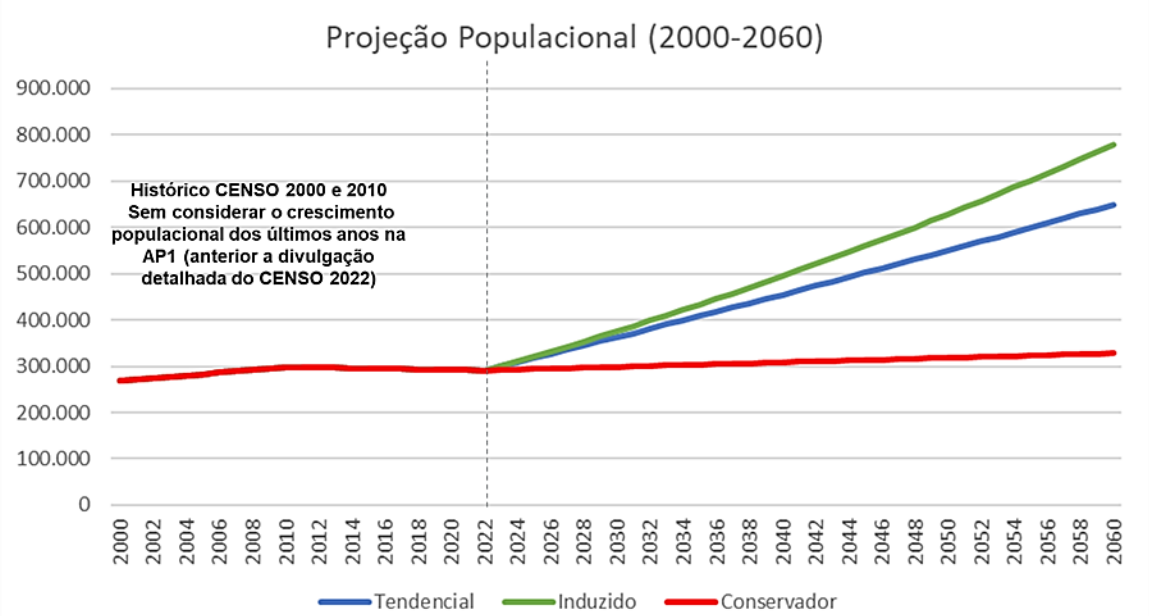
PERCENTUAL DE CAPTURA DA AP1 EM RELAÇÃO AO CENÁRIO TENDENCIAL – CENÁRIO INDUZIDO

	2023	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
Percentual de Incremento da AP1 no Cenário induzido em relação a População da AP1 no Cenário Tendencial	100%	104%	106%	109%	111%	114%	117%	120%
Incremento Populacional da AP1 no Cenário induzido em relação ao cenário Tendencial	0	12.723	24.870	39.741	57.496	78.311	102.371	129.866
Percentual da captura de população de cada Área de Planejamento que foi incrementada na AP1								
AP2	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
AP3	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%
AP4	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
AP5	23,00%	23,00%	23,00%	23,00%	23,00%	23,00%	23,00%	23,00%

Fonte: Urban Systems, 2023.

A partir do que foi apresentado acima, abaixo está um comparativo da projeção populacional da AP1 nos três cenários.

Gráfico 11: Projeção Populacional da AP1 para cada cenário



População AP1	2000	2010	2023	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
Conservador	268.280	297.976	300.006	298.675	296.294	292.020	285.885	278.137	269.132	259.064
Tendencial	268.280	297.976	299.809	362.524	408.272	454.812	502.144	550.318	599.375	649.332
Induzido	**268.280**	**297.976**	299.809	375.247	433.142	494.552	559.641	628.629	701.746	779.198

Fonte: Urban Systems, 2023.

Como apresentado anteriormente, foi feita a projeção de populacional do Brasil, que somado aos dados do Censo de 2000, 2010 e 2022 por município, foi projetada a população do município do Rio de Janeiro.

A partir dos dados do Censo 2000 e 2010, foi feita a distribuição da população do município por Área de Planejamento, criando o cenário conservador de projeção populacional da Área de Planejamento 1. A partir desse cenário, foi elaborado um cenário tendencial de população considerando os novos licenciamentos observados na AP1, que não estavam incorporados nos dados do Censo de 2000 e 2010. Ademais, foi criado um terceiro cenário induzido, considerando o desenvolvimento do *Masterplan,* ampliando o potencial de captura da AP1 do crescimento previsto para as outras áreas de planejamento no cenário conservador.

A projeção de população é base para a projeção de domicílios, para a projeção de domicílios do município do Rio de Janeiro foram criados três cenários seguindo as seguintes premissas:

- **Conservador**: dado pela tendência observada entre o Censo de 2010 e 2022 do crescimento de domicílios correlacionando com o crescimento da população com mais de 25 anos nos dois períodos. Dessa forma, é obtida uma regressão linear, em que os domicílios deste cenário crescem de acordo com a variação da população com mais de 25 anos, que seriam as pessoas com maior propensão de sair da casa dos pais para ocupar um novo domicílio;

- **Agressivo**: dado pela aplicação da taxa média de crescimento geométrico (TGCA) entre 2010 e 2022 da relação de pessoas residentes por domicílio. A projeção da relação de população por domicílio é feita a partir da aplicação da TGCA calculada ano após ano. Com a população total projetada, dividindo pela relação de população por domicílios projetada, obtêm-se os domicílios no cenário agressivo;

- **Mediano**: dado pela média de população por domicílio do cenário conservador e agressivo. Com a população total projetada, dividindo pela relação de população por domicílios projetada, obtêm-se os domicílios projetados.

A partir desses três cenários de projeção de domicílios no município do Rio de Janeiro, é feita a distribuição por área de planejamento, seguindo a mesma metodologia utilizada na distribuição de população por área de planejamento. É feita a tendência de distribuição de domicílios por área de planejamento, considerando os dados de domicílios por AP em 2000 e 2010.

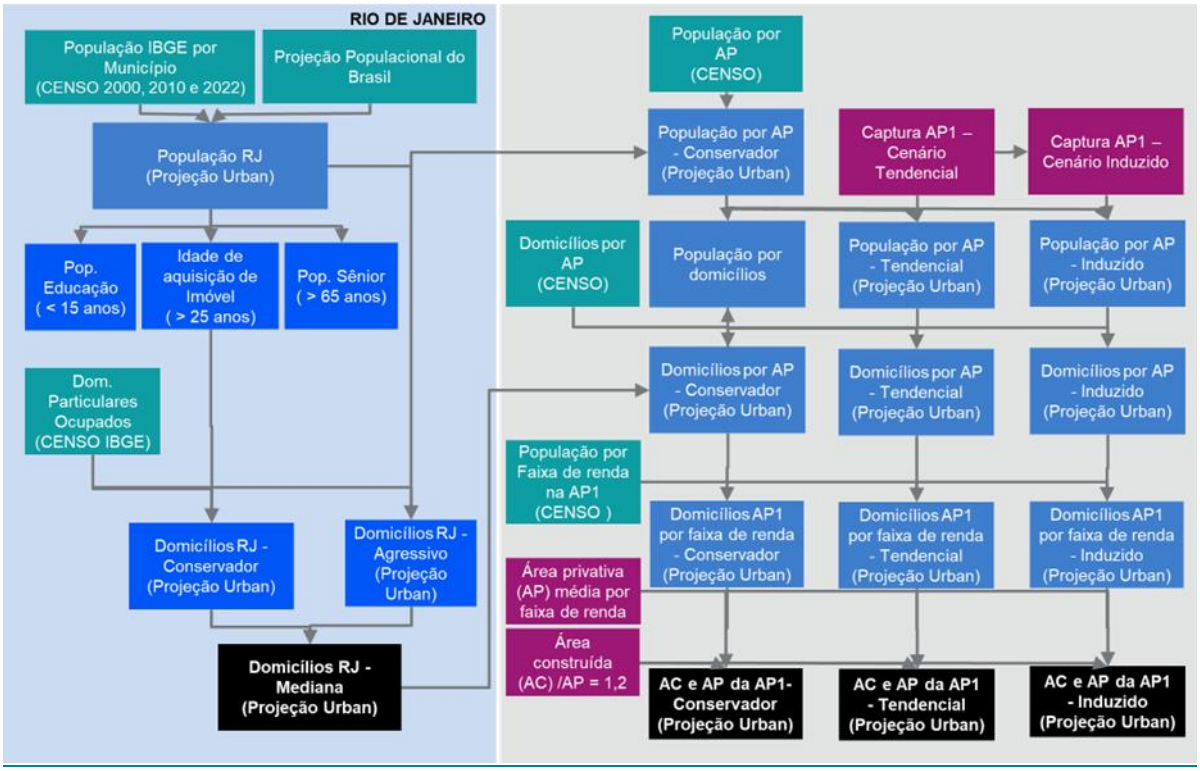
A partir da projeção de domicílios e a projeção de população por área de planejamento, foi possível calcular a projeção da relação de pessoas residentes por domicílios (população/domicílios). A partir dessa relação, e as projeções de população para os cenários tendencial e induzido, foram projetados os domicílios para esses dois cenários, apenas mantendo a relação de população por domicílio encontrada no cenário conservador.

Para realizar a distribuição dos domicílios por faixa de renda, foram utilizados os dados do Censo 2000 e 2010 do número de domicílios com cada faixa de renda, projetando de acordo com a tendência de distribuição para cada faixa.

A partir da relação média de área privativa por cada faixa de renda e a relação média da área construída equivalente a 1,2 vezes a área privativa, foi feita a conversão das unidades domiciliares projetas em área privativa e área construída.

A seguir, está apresentada na figura um esquema resumo da metodologia utilizada para a projeção domiciliar.

Figura 10: Metodologia projeção domiciliar[1]

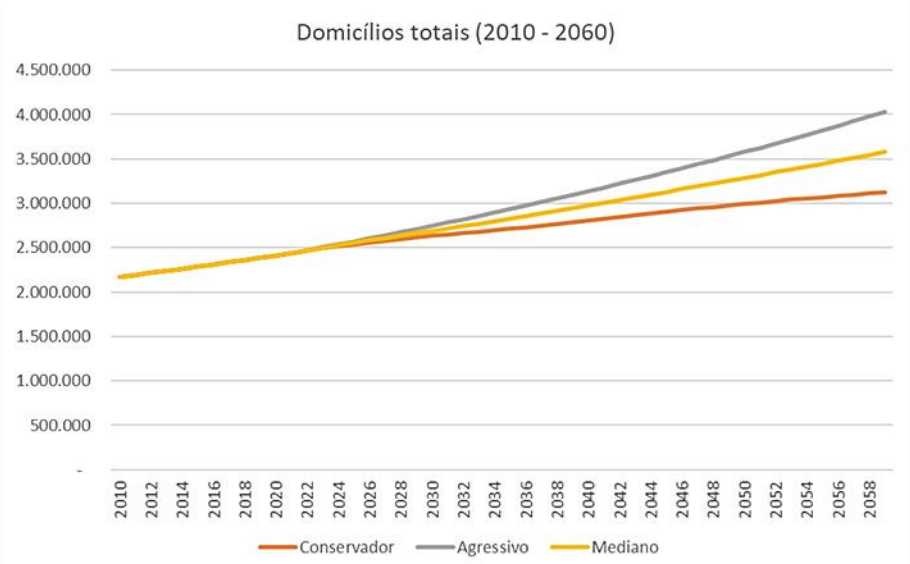


Fonte: Urban Systems, 2023.

Como apresentado anteriormente, foi feita a projeção de domicílios totais do município do Rio de Janeiro, nos três cenários: Conservador, Agressivo e Mediano que é a média dos outros dois cenários. Estima-se que, no cenário Mediano, os domicílios chegarão a 3,5 milhões de domicílios no município.

[1] AC: Área Construída, considerando áreas comuns das edificações; AP: Área Privativa das Unidades.

Gráfico 12: Domicílios Totais (2010-2060)



Cenários	2010	2020	2023	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
Conservador	2.146.340	2.386.006	2.465.955	2.615.833	2.695.913	2.788.061	2.886.702	2.976.951	3.054.766	3.124.952
Mediano	2.146.340	2.386.006	2.467.852	2.663.293	2.796.294	2.941.493	3.096.501	3.254.437	3.413.855	3.577.682
Agressivo	2.146.340	2.386.006	2.469.749	2.710.752	2.896.675	3.094.925	3.306.300	3.531.923	3.772.944	4.030.412

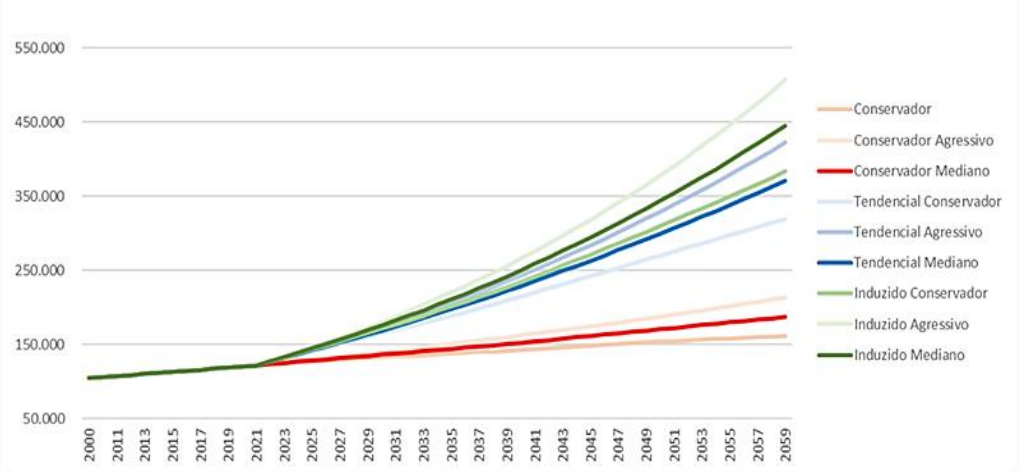
Fonte: Urban Systems, 2023.

Seguindo a metodologia descrita anteriormente, utilizando a relação de domicílios por área de planejamento, foi feita a projeção de domicílios por área de planejamento de acordo com o cenário conservador de população. A partir da relação da população residente por domicílio e a projeção populacional para cada cenário, foi possível estimar os outros dois cenários: tendencial e induzido.

A seguir estão apresentados os resultados dos domicílios projetados para a Área de Planejamento 1 para cada um dos cenários. Destaca-se que para cada cenário da projeção populacional (conservador, tendencial e induzido), ocorre uma subdivisão em três cenários de domicílios (conservador, mediano e agressivo).

Para o este estudo, considera-se mais adequado utilizar os valores obtidos no cenário mediano. Na figura abaixo, foram destacados na tabela alguns anos das projeções de domicílios totais e a projeção do incremento anual de domicílios da Área de Planejamento 1. Estima-se no cenário tendencial mediano, um incremento anual de 5 a 8 mil unidades residenciais ao ano na área de planejamento 1.

Gráfico 13: Domicílios AP1 (2010 – 2060)



Domicílios AP1	2010	2020	2023	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
Conservador Mediano	104.814	118.609	123.320	134.570	142.225	150.583	159.506	168.597	177.773	187.203
Tendencial Mediano	104.814	118.609	126.644	163.329	191.316	222.120	255.768	291.758	329.966	370.728
Induzido Mediano	104.814	118.609	126.644	169.061	202.970	241.529	285.054	333.276	386.323	444.873

Incremento AP1	2010	2020	2023	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
Conservador Mediano	1.948	1.446	1.772	1.540	1.554	1.773	1.814	1.821	1.851	1.914
Tendencial Mediano	1.948	1.446	5.096	5.391	5.770	6.464	6.942	7.368	7.835	8.375
Induzido Mediano	1.948	1.446	5.096	6.384	7.089	8.181	9.100	10.013	11.027	12.187

Fonte: Urban Systems, 2023.

A partir da projeção de domicílios da AP1 dos três cenários medianos (conservador, tendencial e induzido), foi estimada a demanda por faixa de renda, seguindo a tendência de distribuição de acordo com os Censos de 2000 e 2010. Serão apresentadas as demandas de uso residencial nos três cenários estudados para a AP1.

A tabela 8 apresenta os resultados de alguns anos destacados do cenário conservador mediano, que considera apenas os dados do Censo 2000 e 2010, trazendo o incremento anual de unidades por faixa de renda, o incremento anual por área privativa estimada e o incremento anual por área construída estimada da AP1, por renda, no cenário conservador mediano, considerando a descontinuidade de projetos e planos.

Para o cálculo da área privativa (AP) foi considerada uma variação do tamanho das unidades de acordo com a sua faixa de renda, apresentada na tabela abaixo. Para estimar a tipologia demandada para cada faixa foi apurado o correspondente valor médio de comercialização de

apartamentos na região central (conforme demonstrado no Produto 2 - Diagnóstico) e considerada a capacidade de compra da unidade residencial por meio do comprometimento proporcional da renda com financiamento imobiliário para aquisição. E para transformar a área privativa (AP) em área construída (AC) foram acrescentados 20% de áreas comuns das edificações (AC/AP = 1,2).

Observa-se na tabela abaixo uma demanda superior por unidades na faixa de renda dos R$4 a R$10 mil reais, variando de 40 a 53 mil m² ao ano demandados.

Tabela 8: Domicílio por renda – Cenário Conservador Mediano

Incremento AP1	2020	2023	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
Até R$ 4.000	693	849	737	744	849	869	872	886	917
R$ 4.001 a R$ 10.000	669	820	713	719	820	840	843	857	886
R$ 10.001 a R$ 20.000	66	81	71	71	81	83	83	85	88
mais de R$ 20.000	18	22	19	19	22	22	22	23	24

Área Privativa AP1	2020	2023	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
Até R$ 4.000	27.709	33.961	29.498	29.766	33.968	34.764	34.885	35.459	36.674
R$ 4.001 a R$ 10.000	40.158	49.219	42.751	43.140	49.230	50.383	50.558	51.391	53.151
R$ 10.001 a R$ 20.000	5.305	6.502	5.647	5.699	6.503	6.656	6.679	6.789	7.021
mais de R$ 20.000	1.783	2.186	1.899	1.916	2.186	2.238	2.245	2.282	2.360
Total	**74.956**	**91.867**	**79.795**	**80.521**	**91.888**	**94.040**	**94.368**	**95.921**	**99.208**

Área Construída AP1	2020	2023	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
Até R$ 4.000	33.251	40.753	35.398	35.720	40.762	41.717	41.862	42.551	44.009
R$ 4.001 a R$ 10.000	48.190	59.062	51.301	51.768	59.076	60.460	60.670	61.669	63.782
R$ 10.001 a R$ 20.000	6.366	7.802	6.777	6.839	7.804	7.987	8.015	8.146	8.426
mais de R$ 20.000	2.140	2.623	2.278	2.299	2.624	2.685	2.694	2.739	2.833
Total	**89.947**	**110.240**	**95.754**	**96.625**	**110.265**	**112.848**	**113.241**	**115.105**	**119.049**

Total Mediano	Área Média Privativa (m²)
Até R$ 4.000	40
de R$ 4.001 a R$ 10.000	60
de R$ 10.001 a R$ 20.000	80
mais de R$ 20.000	100

Relação AC/AP	1,2

Fonte: Urban Systems, 2023.

A tabela a seguir apresenta os resultados da demanda para o cenário tendencial mediano, como mencionado anteriormente é um cenário que considera os impactos já observados dos projetos em curso, como o Reviver Centro.

Nesse cenário, observa-se na tabela abaixo uma demanda superior por unidades na faixa de renda dos R$4 a R$10 mil reais, variando de 40 a 232 mil m² ao ano demandados.

Tabela 9: Domicílio por renda – Cenário Tendencial Mediano

Incremento AP1	2020	2023	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
Até R$ 4.000	693	2.441	2.582	2.764	3.096	3.325	3.529	3.753	4.012
R$ 4.001 a R$ 10.000	669	2.359	2.495	2.671	2.991	3.213	3.410	3.626	3.876
R$ 10.001 a R$ 20.000	66	234	247	265	296	318	338	359	384
mais de R$ 20.000	18	63	66	71	80	86	91	97	103

Área Privativa AP1	2020	2023	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
Até R$ 4.000	27.709	97.643	103.299	110.560	123.843	133.011	141.174	150.119	160.463
R$ 4.001 a R$ 10.000	40.158	141.512	149.710	160.233	179.484	192.770	204.602	217.565	232.557
R$ 10.001 a R$ 20.000	5.305	18.694	19.777	21.167	23.710	25.465	27.028	28.741	30.721
mais de R$ 20.000	1.783	6.285	6.649	7.116	7.971	8.561	9.086	9.662	10.328
Total	**74.956**	**264.134**	**279.434**	**299.076**	**335.008**	**359.807**	**381.891**	**406.087**	**434.068**

Área Construída AP1	2020	2023	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
Até R$ 4.000	33.251	117.171	123.959	132.672	148.612	159.613	169.409	180.143	192.555
R$ 4.001 a R$ 10.000	48.190	169.815	179.652	192.279	215.381	231.325	245.523	261.078	279.068
R$ 10.001 a R$ 20.000	6.366	22.433	23.732	25.400	28.452	30.558	32.434	34.489	36.865
mais de R$ 20.000	2.140	7.542	7.978	8.539	9.565	10.273	10.904	11.595	12.394
Total	**89.947**	**316.961**	**335.321**	**358.891**	**402.009**	**431.769**	**458.269**	**487.304**	**520.882**

Total Mediano	Área Média Privativa (m²)
Até R$ 4.000	40
de R$ 4.001 a R$ 10.000	60
de R$ 10.001 a R$ 20.000	80
mais de R$ 20.000	100

Relação AC/AP	1,2

Fonte: Urban Systems, 2023.

A tabela a seguir apresenta os resultados da demanda para o cenário induzido mediano, como mencionado anteriormente é um cenário que considera um potencial superior à medida que o *Masterplan* em estudo seja implementado.

Nesse cenário, observa-se na tabela abaixo uma demanda superior por unidades na faixa de renda dos R$4 a R$10 mil reais, variando de 40 a 338 mil m² ao ano demandados.

Tabela 10: Domicílio por renda – Cenário Induzido Mediano

Incremento AP1	2020	2023	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
Até R$ 4.000	693	2.441	3.058	3.396	3.919	4.359	4.796	5.282	5.838
R$ 4.001 a R$ 10.000	669	2.359	2.955	3.281	3.786	4.212	4.634	5.103	5.640
R$ 10.001 a R$ 20.000	66	234	293	325	375	417	459	506	559
mais de R$ 20.000	18	63	79	87	101	112	123	136	150

Área Privativa AP1	2020	2023	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
Até R$ 4.000	27.709	97.643	122.321	135.834	156.750	174.359	191.860	211.279	233.508
R$ 4.001 a R$ 10.000	40.158	141.512	177.278	196.862	227.175	252.696	278.059	306.204	338.420
R$ 10.001 a R$ 20.000	5.305	18.694	23.419	26.006	30.010	33.381	36.732	40.450	44.705
mais de R$ 20.000	1.783	6.285	7.873	8.743	10.089	11.222	12.349	13.599	15.029
Total	**74.956**	**264.134**	**330.891**	**367.445**	**424.024**	**471.658**	**519.000**	**571.532**	**631.662**

Área Construída AP1	2020	2023	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
Até R$ 4.000	33.251	117.171	146.786	163.001	188.100	209.231	230.232	253.535	280.209
R$ 4.001 a R$ 10.000	48.190	169.815	212.734	236.235	272.610	303.235	333.671	367.445	406.104
R$ 10.001 a R$ 20.000	6.366	22.433	28.102	31.207	36.012	40.058	44.078	48.540	53.647
mais de R$ 20.000	2.140	7.542	9.448	10.491	12.107	13.467	14.818	16.318	18.035
Total	**89.947**	**316.961**	**397.070**	**440.934**	**508.829**	**565.990**	**622.800**	**685.838**	**757.995**

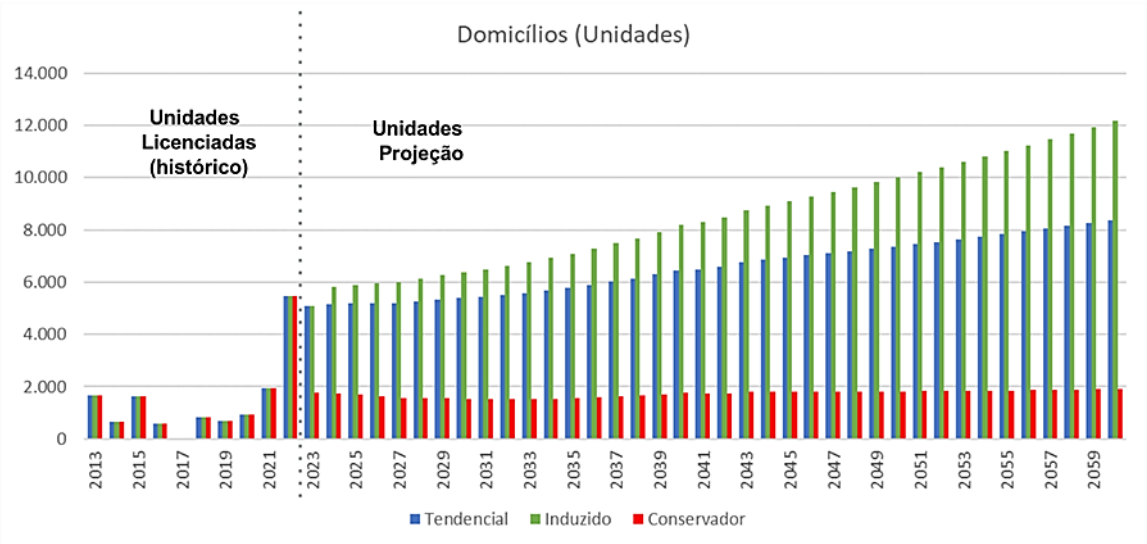
Total Mediano	Área Média Privativa (m²)
Até R$ 4.000	40
de R$ 4.001 a R$ 10.000	60
de R$ 10.001 a R$ 20.000	80
mais de R$ 20.000	100

Relação AC/AP	1,2

Fonte: Urban Systems, 2023.

O gráfico a seguir mostra uma consolidação da demanda por novos domicílios da AP1 nos três cenários. Nota-se um crescimento expressivo de unidades no cenário induzido mediano.

Gráfico 14: Projeção domiciliar - unidades

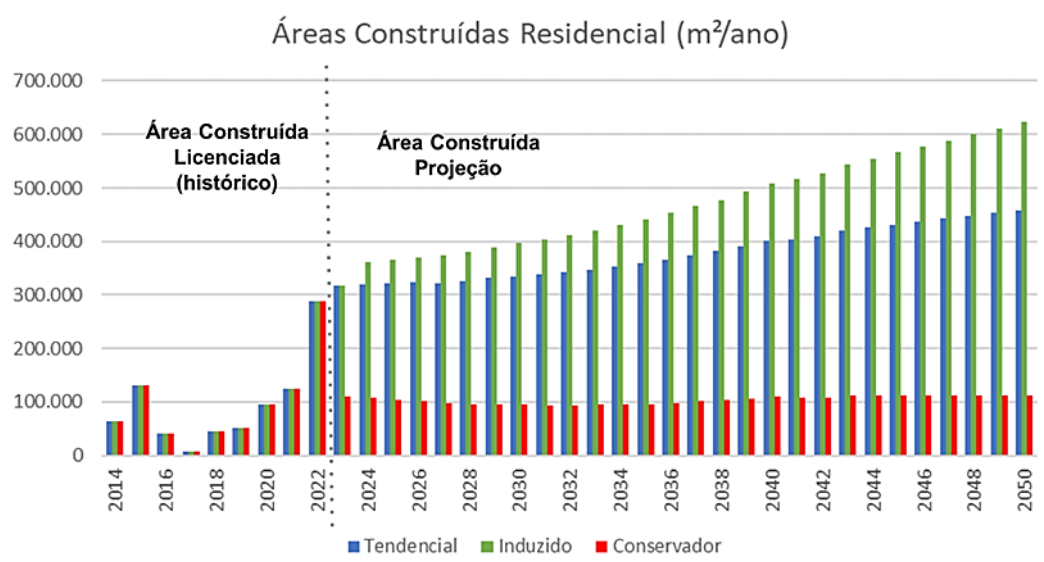


Domicílios AP1 (Unidades)	2013	2020	2023	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
Conservador Mediano	1.676	924	1.772	1.540	1.554	1.773	1.814	1.821	1.851	1.914
Tendencial Mediano	1.676	924	5.096	5.391	5.770	6.464	6.942	7.368	7.835	8.375
Induzido Mediano	1.676	924	5.096	6.384	7.089	8.181	9.100	10.013	11.027	12.187

Fonte: Urban Systems, 2023.

O gráfico a seguir mostra uma consolidação da demanda por incremento de áreas construídas residenciais nos três cenários. Nota-se um crescimento expressivo de unidades no cenário induzido mediano.

Gráfico 15: Projeção domiciliar – área construída



Domicílios AP1 (Área Construída - m²)	2014	2020	2023	2030	2035	2040	2045	2050
Conservador Mediano	63.583	95.468	110.240	95.754	96.625	110.265	112.848	113.241
Tendencial Mediano	63.583	95.468	316.961	335.321	358.891	402.009	431.769	458.269
Induzido Mediano	63.583	95.468	316.961	397.070	440.934	508.829	565.990	622.800

Fonte: Urban Systems, 2023.

5.2.2 USO COMERCIAL

A projeção de domicílios apresentada acima é a base para a demanda residencial, para a demanda comercial, o primeiro insumo é projetar a expectativa de crescimento econômico e o seu reflexo no crescimento de postos de trabalhos criados. A partir da projeção de empregos que surgirá a demanda por áreas comerciais para abrigarem esses funcionários.

Para estimar os empregos no Rio de Janeiro, parte-se dos seguintes dados: projeção do PIB Brasil segundo expectativa do Bacen e os Empregos por Município registrados na Relação Anual de Informações Sociais - RAIS.

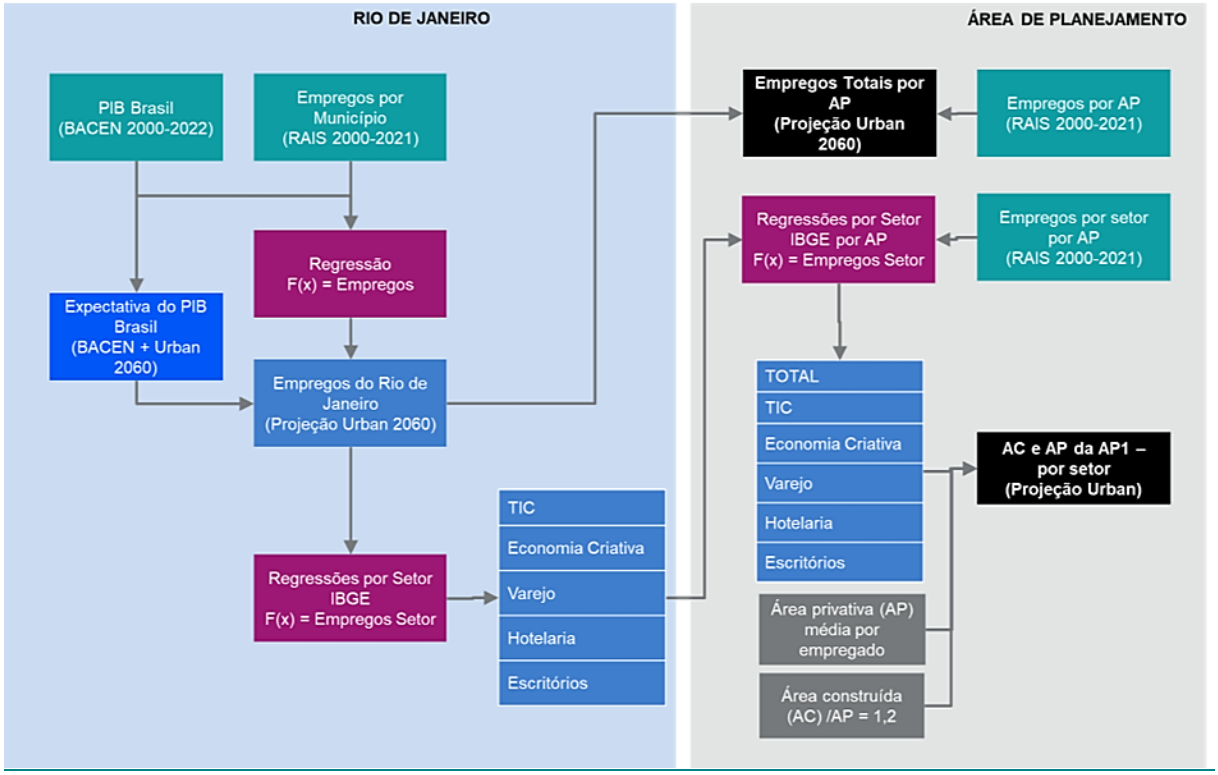
Com base na projeção do PIB nacional e o histórico de empregos do município do Rio de Janeiro, é feita uma regressão dos empregos de forma a serem resultantes da variação da macroeconomia. A partir dessa regressão e das projeções do PIB do Brasil, são projetados os empregos na região.

Correlacionando o histórico de empregos para cada setor na economia, em relação ao total de empregos na região, é obtida a projeção de empregos para cada setor, que resultarão na demanda de área específica para cada atividade.

Através de dados da RAIS, foi possível chegar ao histórico de empregos por Área de Planejamento e, também, por setor analisado. Através de regressões foi possível chegar à projeção de empregos por AP. Logo em seguida, usando a relação média de área privativa por funcionário de acordo com cada atividade e a relação entre a área privativa e área construída de cada setor, foi possível chegar nos valores de área construída e área privativa para uso comercial para cada atividade.

A metodologia segue o esquema apresentado a seguir:

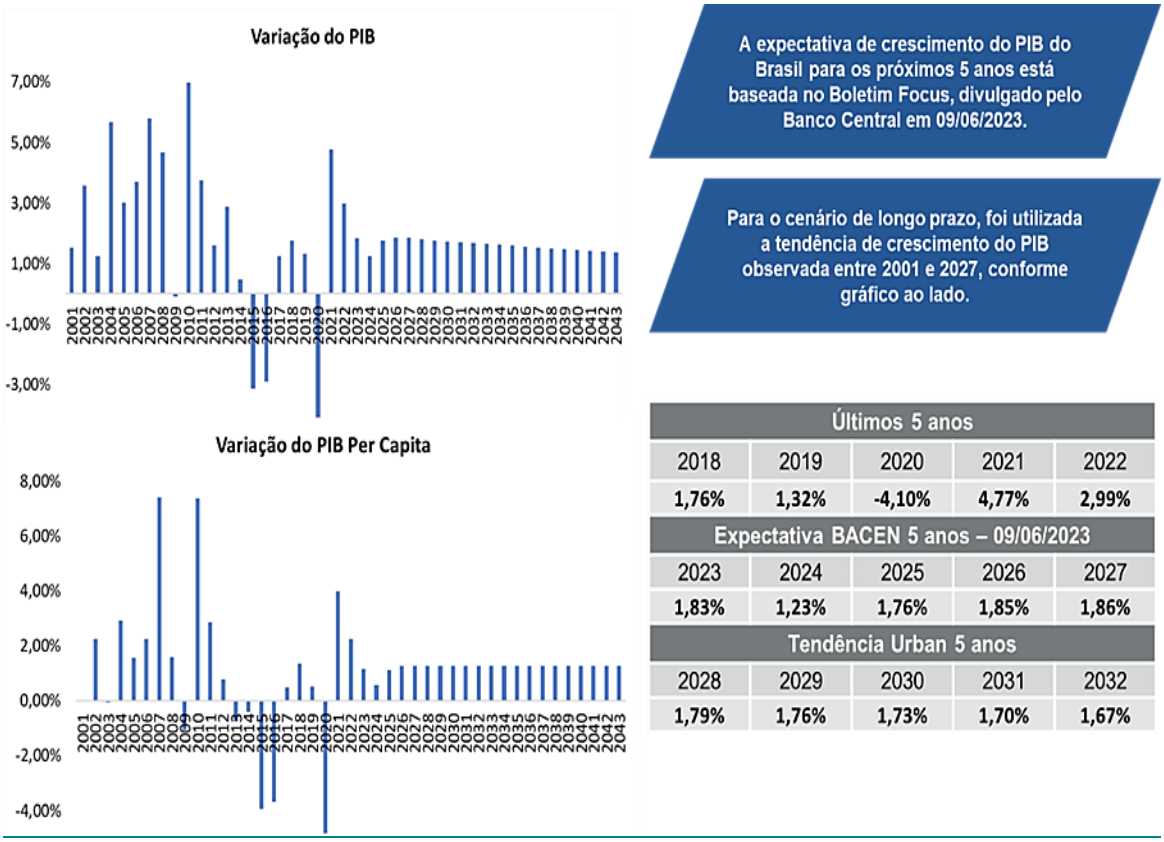
Figura 11: Metodologia projeção empregos



Fonte: Urban Systems, 2023.

A primeira etapa da metodologia é a projeção macroeconômica. Para isso, foram utilizados o PIB BR, observado de 2000 a 2022, juntamente com a expectativa do Bacen, de 09/06/2023 para o período de 2023 a 2027. Para os demais anos foi considerada a expectativa média de crescimento do PIB per capita esperado para os próximos anos.

Gráfico 16: Variação PIB

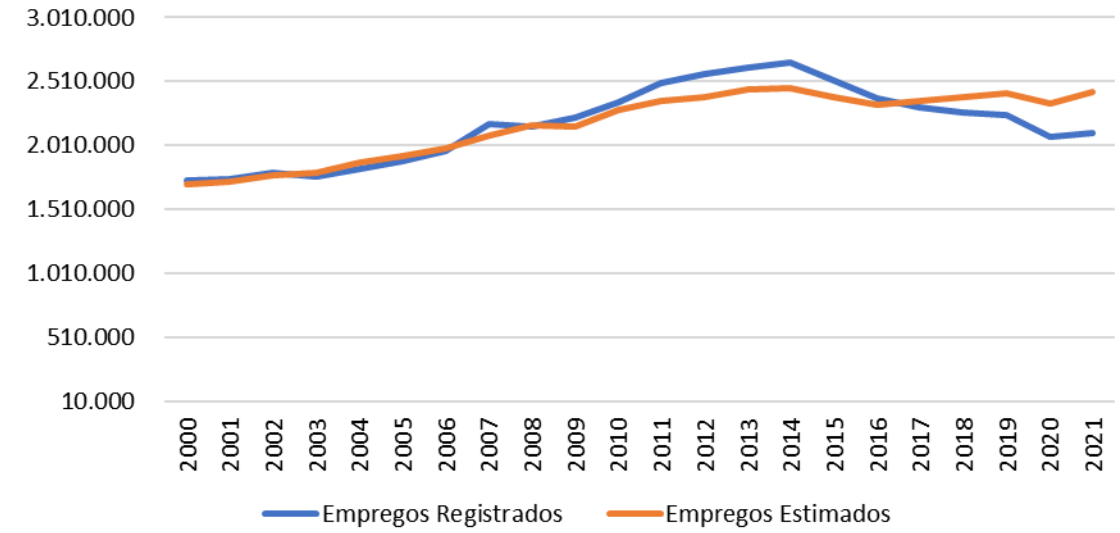


Últimos 5 anos				
2018	2019	2020	2021	2022
1,76%	1,32%	-4,10%	4,77%	2,99%
Expectativa BACEN 5 anos – 09/06/2023				
2023	2024	2025	2026	2027
1,83%	1,23%	1,76%	1,85%	1,86%
Tendência Urban 5 anos				
2028	2029	2030	2031	2032
1,79%	1,76%	1,73%	1,70%	1,67%

Fonte: Urban Systems, 2023.

A partir dessa projeção e do histórico de empregos registrados na RAIS, pode-se traçar o modelo matemático que correlaciona o PIB Brasil e o número de empregos no município. Os dados da regressão e o comparativo da curva estimada com a real, estão nos gráficos abaixo. Pode-se observar a proximidade dos dados reais com os calculados, por meio do gráfico comparativo e o fator “R-Quadrado” de 0,8.

Gráfico 17: Empregos Realizados e Empregos Estimados



Fonte: Urban Systems, 2023.

Tabela 11: Regressão

Estatística de regressão	
R múltiplo	0,908798239
R-Quadrado	0,82591424
R-quadrado ajustado	0,817209951
Erro padrão	0,05953934
Observações	22

ANOVA

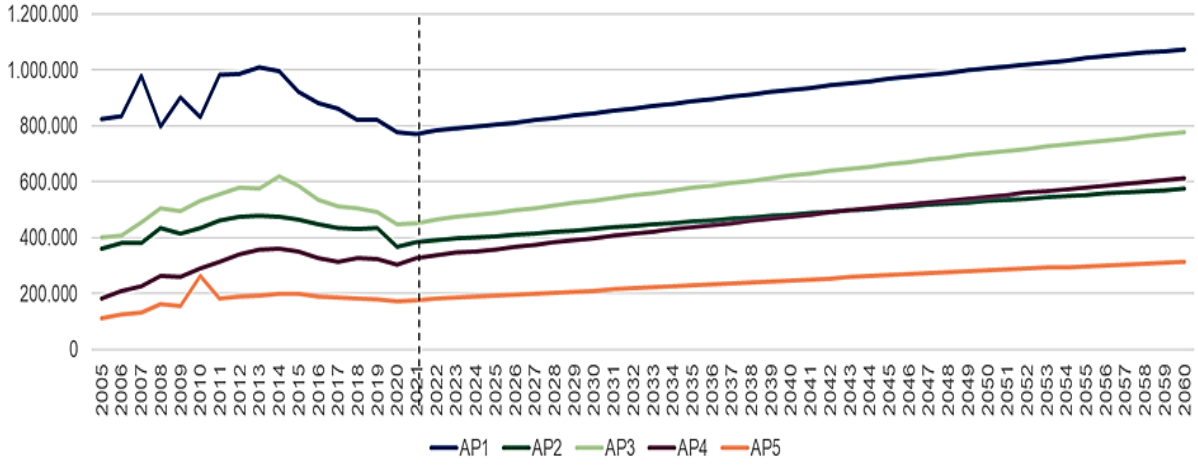
	gl	*SQ*	*MQ*	*F*	*F de significação*
Regressão	1	0,336364174	0,336364174	94,88590419	4,91009E-09
Resíduo	20	0,07089866	0,003544933		
Total	21	0,407262834			

	Coeficientes	*Erro padrão*	*Stat t*	*valor-P*	*95% inferiores*	*95% superiores*	*Inferior 95,0%*	*Superior 95,0%*
Interseção	-4,228241505	1,93127706	-2,189350038	0,040599331	-8,256814859	-0,199668151	-8,256814859	-0,199668151
Ln PIB Brasil	0,831227507	0,085333401	9,740939595	4,91009E-09	0,653225151	1,009229863	0,653225151	1,009229863

Fonte: Urban Systems, 2023.

A partir dos dados da RAIS de empregos por área de planejamento, é feita a tendência de distribuição de empregos por cada área. O gráfico a seguir apresenta a projeção de empregos totais por Área de Planejamento. Em 2005, a AP1 concentrava mais de 40% dos empregos totais do Rio de Janeiro, mas teve queda na representatividade ao longo dos anos, chegando à estimativa de 32% em 2060.

Gráfico 18: Empregos (2006-2060)



	2005	2010	2015	2023	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
Rio de Janeiro	1.883.685	2.348.611	2.520.718	2.194.612	2.421.912	2.591.791	2.757.374	2.917.428	3.070.863	3.216.002	3.351.018
AP1	824.152	832.120	920.868	790.910	846.567	888.235	928.895	968.234	1.005.973	1.041.693	1.074.938
AP2	362.129	434.212	465.451	396.535	431.540	457.719	483.246	507.929	531.597	553.991	574.827
AP3	402.359	530.846	586.312	474.574	533.967	578.328	621.550	663.314	703.340	741.194	776.401
AP4	183.788	289.006	350.071	346.619	398.797	437.750	475.689	512.340	547.457	580.662	611.542
AP5	111.257	262.427	198.017	185.974	211.040	229.759	247.994	265.612	282.495	298.461	313.310
% Empregos AP1/Empregos RJ	43,8%	35,4%	36,5%	36,0%	35,0%	34,3%	33,7%	33,2%	32,8%	32,4%	32,1%

Fonte: Urban Systems, 2023.

A partir da projeção de empregos totais na Área de Planejamento 1, foi elaborada a projeção de cada atividade para área, que darão insumos para a demanda de área não residencial de cada atividade.

O cálculo de demanda foi feito através de dados de empregos por setor da RAIS, realizando uma regressão linear entre o histórico de empregos do setor na AP1 e o histórico de empregos totais da AP1. A partir da projeção de empregos totais e a regressão, são projetados os empregos setoriais.

Abaixo estão apresentados os incrementos de empregos da Área de Planejamento 1, bem como as áreas privativas e construídas que foram calculadas com as relações que estão descritas em cada tabela abaixo. Para a transformação de empregos em área privativa, foram utilizadas as relações médias de área privativa existente por funcionário de acordo com cada atividade.

A seguir estão apresentados os valores de incremento anual de empregos em alguns anos de destaque, área privativa e área construída no setor de tecnologia da informação e comunicação.

Tabela 12: Quadro de áreas - TIC

Área de Planejamento AP1	2023	2030	2035	2040	2045	2050
Incremento de empregos	891	930	912	885	853	814
Área privativa	6.238	6.509	6.382	6.197	5.973	5.700
Área Construída	7.485	7.811	7.659	7.436	7.168	6.840

Relação área/empregado	7
Relação AC/AP	1,2

Fonte: Urban Systems, 2023.

A seguir estão apresentados os valores de incremento anual de empregos em alguns anos de destaque, área privativa e área construída no setor de economia criativa.

Tabela 13: Quadro de áreas - Economia Criativa

Área de Planejamento AP1	2023	2030	2035	2040	2045	2050
Incremento de empregos	1.187	1.238	1.214	1.179	1.136	1.084
Área privativa	8.307	8.668	8.500	8.252	7.955	7.591
Área Construída	9.968	10.402	10.199	9.903	9.546	9.109

Relação área/empregado	7
Relação AC/AP	1,2

Fonte: Urban Systems, 2023.

A seguir estão apresentados os valores de incremento anual de empregos em alguns anos de destaque, área privativa e área construída no setor de varejo.

Tabela 14: Quadro de áreas - Varejo

Área de Planejamento AP1	2023	2030	2035	2040	2045	2050
Incremento de empregos	340	355	348	338	326	311
Área privativa	17.023	17.763	17.418	16.911	16.301	15.556
Área Construída	25.534	26.645	26.126	25.366	24.451	23.334

Relação área/empregado	50
Relação AC/AP	1,5

Fonte: Urban Systems, 2023.

A seguir estão apresentados os valores de incremento anual de empregos, considerando como referência os quartos de hotel (unidades hoteleiras), em alguns anos de destaque, área privativa e área construída no setor de hotelaria.

Tabela 15: Quadro de áreas Hotelaria

Área de Planejamento AP1	2023	2030	2035	2040	2045	2050
Incremento de empregos	52	54	53	52	50	48
Unidades hoteleiras	290	302	296	288	277	265
Área privativa	5.213	5.440	5.334	5.179	4.992	4.764
Área Construída	7.819	8.160	8.001	7.768	7.488	7.146

Empregados por unid hoteleira	0,18
Área privativa unid hoteleira	18,00
Relação AC/AP	1,5

Fonte: Urban Systems, 2023.

A seguir estão apresentados os valores de incremento anual de empregos em alguns anos de destaque, área privativa e área construída no setor de escritórios.

Tabela 16: Quadro de áreas - Escritórios

Área de Planejamento AP1	2023	2030	2035	2040	2045	2050
Incremento de empregos	7.309	7.627	7.479	7.261	7.000	6.680
Área privativa	51.166	53.392	52.353	50.830	48.997	46.758
Área Construída	61.399	64.071	62.824	60.996	58.797	56.110

Relação área/empregado	7
Relação AC/AP	1,2

Fonte: Urban Systems, 2023.

A seguir estão apresentados os valores de incremento anual de empregos em alguns anos de destaque, área privativa e área construída no setor de serviços.

Tabela 17: Quadro de áreas - Serviços

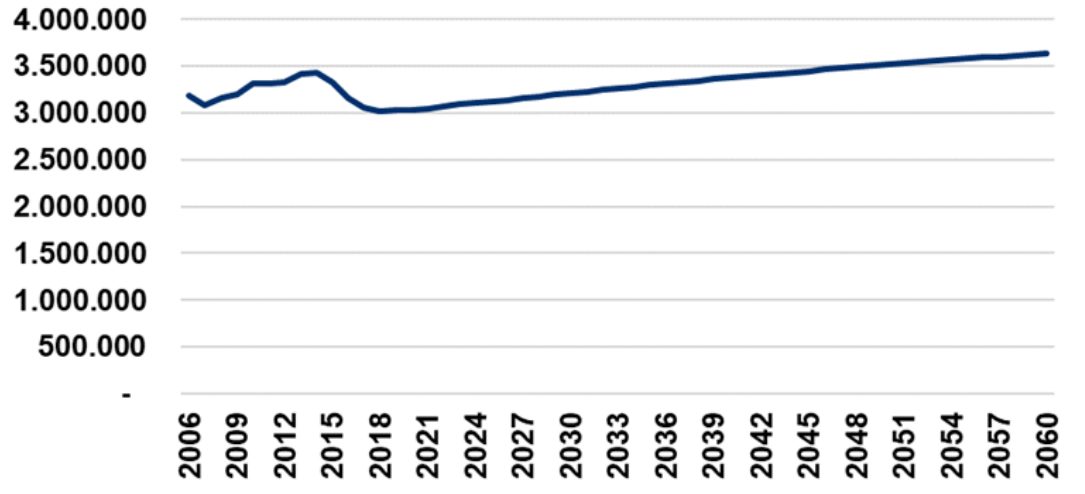
Área de Planejamento AP1	2023	2030	2035	2040	2045	2050
Incremento de empregos	7.598	7.929	7.774	7.548	7.276	6.943
Área privativa	53.186	55.500	54.420	52.836	50.931	48.604
Área Construída	63.823	66.600	65.304	63.403	61.118	58.325

Relação área/empregado	7
Relação AC/AP	1,2

Fonte: Urban Systems, 2023.

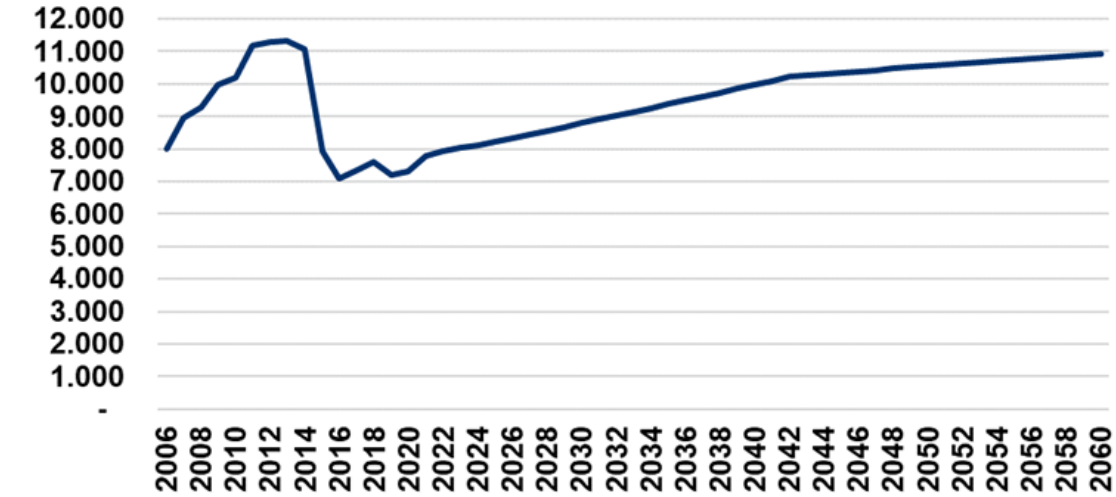
Para a projeção de demanda de saúde particular foi feita uma correlação do número de empregos totais com o número de beneficiários de planos de saúde, o que gera a projeção de beneficiários dado que o número de beneficiários está muito relacionado com o volume de pessoas empregadas. Depois, foi possível relacionar o número de beneficiários com o número de leitos privados, posteriormente são projetados os números de leitos privados.

Gráfico 19: Beneficiários (2006 – 2060)



Fonte: Urban Systems, 2023.

Gráfico 20: Leitos Privados (2006-2060)



Fonte: Urban Systems, 2023.

Por fim, é possível correlacionar o número de leitos com a área construída.

Tabela 18: Quadro de áreas - Hospitais

Município do RJ (m²)	2024	2030	2035	2040	2045	2050
Beneficiários	3.103.629	3.210.714	3.295.331	3.374.578	3.448.438	3.516.933
Leitos Não SUS	8.122	8.794	9.374	9.971	10.345	10.551
Área construída	13.912	17.129	17.620	18.089	6.456	5.967

Fonte: Urban Systems, 2023.

5.2.3 USO INSTITUCIONAL

O Uso Institucional não tem demanda de mercado, já que sua demanda é originada pelo serviço público e demandas sociais. Para a vocação institucional foram avaliadas as características de cada imóvel, a sua localização e oportunidades existentes de acordo com as impressões coletadas durante as entrevistas e conversas com os principais atores da região. Essas oportunidades são particulares de cada imóvel, não existindo uma demanda geral para todos eles, dessa forma foram descritas nos anexos a análise imóvel a imóvel com a apresentação dessas justificativas e oportunidades.

5.3 METODOLOGIA DA PRÉ-VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

Os Estudos Preliminares de Viabilidade Financeira dos bens públicos, em atendimento ao termo de referência do BNDES, foram realizados a partir dos usos previstos para cada Projeto Imobiliário. Assim, cada ativo, de acordo com a sua potencialidade imobiliária, foi objeto de proposta hipotética e, como tal, foi analisado para estimarmos as receitas, custos, prazos e TIR para cada Projeto Imobiliário.

A definição da metodologia mais adequada para a análise preliminar de viabilidade de cada projeto considerou a classificação mais ajustada dos imóveis seguindo as seguintes premissas:

a) Na perspectiva Urbana, os imóveis serão selecionados de acordo com seus "usos e atividades Propostos" com o objetivo de auxiliar o dinamismo do território.
   - ✓ (I) USOS e ATIVIDADES PROPOSTOS
     - Residencial;
     - Comercial;
     - Misto; e
     - Institucional.

b) Na perspectiva econômico-financeira, os imóveis podem gerar recursos (receitas) por meio da sua venda ou renda, de acordo com a natureza do negócio a ser proposto no Projeto Imobiliário. Este item receberá também, nos anexos, uma análise sobre a relação "risco x retorno" e a demanda do mercado por negócios a serem propostos, potencializando um cenário que permita estimar receitas, custos, prazos e TIR dos Projetos Imobiliários.
   - ✓ (I) INTERVENÇÃO A SER REALIZADA
     - Incorporação; e
     - *Retrofit*.
   - ✓ (II) ORIGEM DAS RECEITAS
     - Venda; e
     - Renda.

Tabela 19: Lista de ativos imobiliários estudados – 1ªparte

Nº	ID (BNDES)	ENDEREÇO COMPLETO	TIPOLOGIA	USOS E ATIVIDADES PROPOSTAS	INTERVENÇÃO	ORIGEM DAS RECEITAS	METODOLOGIA PARA ANÁLISE FINANCEIRA
1	ACRE_21	RUA DO ACRE,21	PRÉDIO	RESIDENCIAL	RETROFIT	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
2	AFONSO_CAVALCANTI_ESTACIONAMENTO	RUA AFONSO CAVALCANTI, S/N	TERRENO	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
3	ALMIRANTE_MARIATH_DOCAS	RUA ALMIRANTE MARIATH, 4	TERRENO	INSTITUCIONAL (SEGURANÇA PÚBLICA)	INCORPORAÇÃO	RENDA	INVOLUTIVO B - RENDA
4	ARCOS_ATRAS_DO_CIRCO_VOADOR	RUA ARCOS, S/N	TERRENO	INSTITUCIONAL (EDUCAÇÃO)	INCORPORAÇÃO	RENDA	INVOLUTIVO B - RENDA
5	ARCOS_TERRENO_GRANDE_NA_LAVRADIO	RUA ARCOS, S/N - LOTE 1 DO PAL 47.473	TERRENO	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
6	ARCOS_VIZINHO_CIEP	RUA ARCOS, S/N	TERRENO	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
7	BUENOS_AIRES_29	RUA BUENOS AIRES, 29 (20)	PRÉDIO	RESIDENCIAL	RETROFIT	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
8	CARIOCA_35	RUA CARIOCA,35	SOBRADO	COMERCIAL	RETROFIT	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
9	CARIOCA_37	RUA CARIOCA,37	SOBRADO	COMERCIAL	RETROFIT	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
10	CARIOCA_39_BAR_LUIZ	RUA CARIOCA, 39	SOBRADO	COMERCIAL	RETROFIT	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
11	CARIOCA_43	RUA CARIOCA, 43	SOBRADO	COMERCIAL	RETROFIT	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
12	CARIOCA_45	RUA CARIOCA, 45	SOBRADO	COMERCIAL	RETROFIT	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
13	CARIOCA_47	RUA CARIOCA, 47	SOBRADO	COMERCIAL	RETROFIT	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
14	CARIOCA_49_CINE_IRIS	RUA CARIOCA, 49	SOBRADO	COMERCIAL	RETROFIT	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
15	ESQUINA_PARAGUAI_COM_EVARISTO_DA_VEIGA	RUA EVARISTO DA VEIGA, 95	TERRENO	MISTO (R/C/I)	INCORPORAÇÃO	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
16	ESTAÇÃO_LEOPOLDINA	AV. FRANCISCO BICALHO, 1015	TERRENO	MISTO (R/C/I)	INCORPORAÇÃO	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
17	FONSECA_TELES_121	RUA FONSECA TELES, 121	PRÉDIO	RESIDENCIAL	RETROFIT	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
18	HENRIQUE_VALADARES_AO_LADO_DO_INCA	RUA HENRIQUE VALADARES, 107	TERRENO	INSTITUCIONAL (SAÚDE)	INCORPORAÇÃO	RENDA	INVOLUTIVO B - RENDA
19	IMPRENSA_16_CAPANEMA	RUA DA IMPRENSA, 16	PRÉDIO	INSTITUCIONAL (EDUCAÇÃO)	RETROFIT	RENDA	INVOLUTIVO B - RENDA
20	LAVRADIO_EM_FRENTE_AO_RIO_SCENARIUM	RUA DO LAVRADIO, 19	TERRENO	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
21	MAL_CAMARA_161	AV. MAL. CÂMARA, 161	TERRENO	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
22	MAL_FLORIANO_212_ITAMARATY	AV. MAL. FLORIANO, 212	TERRENO	INSTITUCIONAL (ASSIST. SOCIAL / EDUCAÇÃO)	INCORPORAÇÃO	RENDA	INVOLUTIVO B - RENDA

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 20: Lista de ativos imobiliários estudados – 2ªparte

Nº	ID (BNDES)	ENDEREÇO COMPLETO	TIPOLOGIA	USOS E ATIVIDADES PROPOSTAS	INTERVENÇÃO	ORIGEM DAS RECEITAS	METODOLOGIA PARA ANÁLISE FINANCEIRA
23	PASSOS_49	AV. PASSOS, 49	TERRENO	MISTO	INCORPORAÇÃO	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
24	PRACA_MAUA_7_A_NOITE	PRAÇA MAUÁ, 7	PRÉDIO	RESIDENCIAL	RETROFIT	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
25	PRACA_PROCOPIO_FERREIRA_86	PRAÇA PROCÓPIO FERREIRA, 86	PRÉDIO	MISTO	RETROFIT	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
26	PRESIDENTE_VARGAS_2610	AV. PRESIDENTE VARGAS, 2610	PRÉDIO	INSTITUCIONAL	RETROFIT	RENDA	INVOLUTIVO B - RENDA
27	PRESIDENTE_VARGAS_3034	AV. PRESIDENTE VARGAS, 3034	TERRENO	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
28	PRESIDENTE_VARGAS_522	AV. PRESIDENTE VARGAS, 522	PRÉDIO	INSTITUCIONAL	RETROFIT	RENDA	INVOLUTIVO B - RENDA
29	PRESIDENTE_VARGAS_PROXIMO_COMANDO_E_CONTROLE	AV. PRESIDENTE VARGAS, LOTES 1 e 2 da QD A7 - PAL 41.941	TERRENO	INSTITUCIONAL	INCORPORAÇÃO	RENDA	INVOLUTIVO A - RENDA
30	PRESIDENTE_VARGAS_PROXIMO_SAMBODROMO	AV. PRESIDENTE VARGAS, LOTE 1 do PAL 48853	TERRENO	INSTITUCIONAL	INCORPORAÇÃO	RENDA	INVOLUTIVO A - RENDA
31	PROFESSOR_CLEMENTINO_FRAGA_49	RUA PROFESSOR CLEMENTINO FRAGA, 49	TERRENO	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
32	REPUBLICA_DO_PARAGUAI_BNDES	AV. REPÚBLICA DO PARAGUAI, LOTE 2 do PAL 48.564	TERRENO	COMERCIAL (CENTRO DE COMPRAS)	INCORPORAÇÃO	RENDA	INVOLUTIVO B - RENDA
						RENDA	CAPTALIZAÇÃO DA RENDA
33	RODRIGUES_ALVES_1	AV. RODRIGUES ALVES, 1	PRÉDIO	CENTRO COMERCIAL	RETROFIT	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
						RENDA	CAPTALIZAÇÃO DA RENDA
34	RODRIGUES_ALVES_303	AV. RODRIGUES ALVES, 303	PRÉDIO	CENTRO COMERCIAL	INCORPORAÇÃO	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
						RENDA	CAPTALIZAÇÃO DA RENDA
35	RODRIGUES_ALVES_731	AV. RODRIGUES ALVES, 731	TERRENO	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
36	RODRIGUES_ALVES_733	AV. RODRIGUES ALVES, 733	TERRENO	COMERCIAL	INCORPORAÇÃO	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
37	RODRIGUES_ALVES_827	AV. RODRIGUES ALVES, 827	TERRENO	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
38	RODRIGUES_ALVES_837	AV. RODRIGUES ALVES, 837	TERRENO	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
39	SACADURA_CABRAL_290_MOINHO_FLUMINENSE	AV. VENEZUELA, 231	PRÉDIO / TERRENO	MISTO (R/C)	RETROFIT / INCORPORAÇÃO	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
40	SENADOR_DANTAS_105_SEDAN	RUA SENADOR DANTAS, 105	PRÉDIO	INSTITUCIONAL (SEDE DE ADM PÚBLICA)	RETROFIT	RENDA	INVOLUTIVO B - RENDA
41	TERRENO_CASA_MARECHAL_DEODORO	AV. PRESIDENTE VARGAS, S/N	TERRENO	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
42	ULYSSES_GUIMARAES	RA ULYSSES GUIMARÃES, S/N	TERRENO	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
43	VENEZUELA_53	AV. VENEZUELA, 53	PRÉDIO	RESIDENCIAL	RETROFIT	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
44	VENEZUELA_194	AV. VENEZUELA, 194	TERRENO	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	RENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
45	VENEZUELA_232	AV. VENEZUELA, 232	TERRENO	RESIDENCIAL	INCORPORAÇÃO	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA
46	VISCONDE_DE_INHAUMA_39	RUA VISCONDE DE INHAÚMA, 39	PRÉDIO	RESIDENCIAL	RETROFIT	VENDA	INVOLUTIVO A - VENDA

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Para as estimativas de receitas, custos, prazos e TIR dos Projetos Imobiliários descritas nos anexos A, B, C e D foi procedido da seguinte forma:

- **Método Involutivo A – Venda**

  As Receitas foram estimadas por meio do Valor Geral de Vendas do empreendimento hipotético proposto, apoiadas em fluxo financeiro mensal;

  Os Custos foram estimados pelo nível de intervenção necessária nos imóveis a partir do valor da construção do CUB (Custo Unitário Básico);

  Os prazos foram estimados em função do porte e da complexidade dos projetos;

  A TIR corresponde à taxa mínima de atratividade que o empreendedor imobiliário tem aceitado para correr os riscos dos projetos hipotéticos, estimada em 18,28%.

- **Método Involutivo B – Renda**

  As Receitas dos Projetos foram estimadas por meio dos Valores de Locação dos ativos junto ao mercado imobiliário da região para usos comparáveis com os imóveis selecionados, apoiados em fluxo financeiro anual;

  Os Custos foram estimados pelo nível de intervenção necessária nos imóveis a partir do valor de construção do CUB (Custo Unitário Básico);

  Os prazos foram estimados em função do porte e da complexidade dos projetos;

  A TIR corresponde à taxa mínima de atratividade que o empreendedor imobiliário tem aceitado para correr o risco dos projetos hipotéticos, estimada em 18,28%.

Para os casos de projetos imobiliários cujos negócios permitam o "aluguel percentual" – percentual do faturamento da atividade a ser proposta, outra abordagem para auxiliar a análise financeira por meio da "Capitalização da Renda". Esta metodologia se fundamenta na criação de cenário com premissas conservadoras para uma análise expedita por meio de Fluxo de Caixa descontado para ingressar com potenciais receitas, considerando custos e despesas principais para se obter uma Taxa Interna de Retorno em um horizonte temporal que considere o prazo de retorno do projeto imobiliário.

5.3.1 MÉTODO INVOLUTIVO

O "Método Involutivo", previsto na Norma Brasileira Registrada (NBR) da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), com a numeração NBR-14.653-2/2011, destacado no item 8.2.2, trata de um procedimento indireto de valoração de uma propriedade, subutilizada ou não. Entende-se como bens subutilizados os terrenos para incorporação ou edificações para *retrofit* que serão objetos de reconversão de uso ou atualização de obsolescência física e/ou funcional.

Conforme definido na NBR, o "Método Involutivo" busca identificar o aproveitamento eficiente do imóvel, analisando a viabilidade econômica e legal de um projeto hipotético aderente às condições de mercado, considerando cenários viáveis para sua execução e comercialização das unidades autônomas. Em decorrência de sua aplicação, podem ser auferidas a relação entre o lucro do empreendimento e o valor do terreno e a percentagem relativa do valor da propriedade no VGV.

O Método também recomenda, preferencialmente, a utilização de Fluxo de Caixa Descontado, específico com as características do empreendimento hipotético, considerando as receitas do negócio proposto, os custos diretos e indiretos de produção, a previsão de despesas para sua viabilização, as taxas e impostos referentes ao negócio e a estrutura jurídica, o lucro do incorporador imobiliário e o prazo de sua execução, para identificação do Valor Presente Líquido (VPL) – correspondente ao valor estimado do imóvel. É possível também, a partir de diferentes valores do ativo, calcular a Taxa Interna de Retorno (TIR), indicador relevante para a análise de viabilidade econômica do empreendimento hipotético.

5.3.2 SOBRE AS VISTORIAS

Dada a complexidade no contato com alguns proprietários ou gestores dos imóveis a serem estudados, alguns bens não foram objeto de vistoria interna, obrigando a equipe envolvida nos trabalhos a buscar informações secundárias e utilizar a situação "paradigma" - situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem, objetivando definir o seu valor de mercado.

5.3.3 PROJETOS HIPOTÉTICOS

O Projeto Hipotético visa o aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando, cujo valor será estimado aqui com a utilização do Fluxo de Caixa Descontado, procedimento considerado pela NBR 14.653-2:2011 como preferencial em relação aos modelos estático ou dinâmico. Para sua confecção vamos destacar algumas características previstas na NBR:

5.3.3.1 PREVISÃO DE RECEITAS

A previsão de receitas do projeto hipotético com a venda das unidades será preferencialmente inferida, destacando-se os seguintes aspectos: (i) a forma de comercialização das unidades identificadas na conduta do mercado; (ii) o tempo de absorção em face da evolução conjuntural no mercado; e (iii) as evidências do desempenho do Projeto Hipotético.

5.3.3.2 CUSTOS DIRETOS E INDIRETOS DE PRODUÇÃO

O levantamento dos custos de produção do Projeto Hipotético visa apurar os custos diretos e indiretos necessários à execução do projeto, inclusive de elaboração e aprovação dos projetos, necessários à transformação do imóvel para as condições idealizadas no estudo. Os principais custos que precisam ser verificados serão mencionados em item próprio.

5.3.3.3 PREVISÃO DE DESPESAS

No levantamento das despesas do Projeto Hipotético, quando pertinentes, devem constar os seguintes itens: (i) as despesas de compra do imóvel; (ii) a administração do empreendimento; (iii) as taxas, impostos e seguros; (iv) a publicidade; (v) o marketing e o processo de comercialização das unidades.

5.3.3.4 TAXA MÍNIMA DE ATRATIVIDADE

Para viabilizar o empreendimento hipotético, é necessário considerar em seu modelo de cálculo, a “taxa de atratividade” da operação. Esta taxa considera o prêmio pelo qual o capital que está sendo colocado à disposição para a realização dos investimentos no projeto aceita ser remunerado.

Assim, o empreendimento hipotético, seguindo os padrões de mercado, deve remunerar o risco da atividade incorporadora, prevendo uma taxa mínima de atratividade (TMA) para o negócio imobiliário. Para considerar o risco a que a operação pode estar sujeita é fundamental

considerar a quantidade de unidades resultante do projeto, o montante investido e o prazo previsto para o retorno do capital. Em outras palavras, a TMA será estimada pelo incorporador como inversamente proporcional à liquidez prevista para o projeto. Para projetos de liquidez baixa, TMA elevadas e, portanto, lucro elevado. De forma inversa, para projetos de alta liquidez e riscos baixos, a TMA deve ser moderada.

5.3.3.5 PRAZOS

Os prazos a serem utilizados no Projeto Hipotético devem considerar as características físicas, a disponibilidade de recursos, os sistemas tecnológicos e as condições de mercado, ou seja, a demanda pelo produto imobiliário projetado. Outra variável sensível na previsão do prazo é o tempo previsto para a realização das vendas das unidades, considerando a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado na aquisição do produto.

5.3.3.6 MODELOS

Para o Projeto Hipotético, os modelos de cálculo são priorizados na seguinte ordem: (i) Fluxo de Caixa Descontado; (ii) modelos estáticos e; (iii) modelos dinâmicos. Como já referido, será adotada a primeira alternativa citada.

5.3.4 PESQUISA DE VALORES DE VENDA E TRATAMENTO DOS DADOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

A pesquisa de valores deve seguir as recomendações da Norma Brasileira para a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, cujo objetivo é estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua eventual variação ao longo do tempo, a ser estudada para o empreendimento proposto.

5.3.4.1 ELEMENTOS DE PESQUISA – DADOS DE MERCADO RESIDENCIAIS

Encontra-se em arquivo anexo (Anexo E - Multifamiliar Centro - Amostra) a relação dos 72 elementos de pesquisa residencial. A amostra abrange elementos compreendidos entre janeiro de 2023 e agosto de 2023. Foi coletada junto aos principais agentes do mercado imobiliário neste segmento específico, tais como empresas corretoras e vendedores diretos. A pesquisa focou apartamentos tipo localizados em lançamentos localizados no Centro expandido.

Os dados de mercado apresentados referem-se majoritariamente a ofertas, motivo pelo qual, ao final da definição do valor do bem, utilizou-se o redutor histórico de 6%, apurado pela pesquisa FIPE-ZAP, em caráter nacional.

A partir do estudo da amostra pesquisada, utilizamos a técnica de inferência estatística com o emprego de regressão linear múltipla, para modelar a formação do valor dos bens avaliandos na região de estudo.

5.3.4.1.1 LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE MERCADO

Foram obtidos 72 Elementos, sendo 58 aproveitados no modelo desenvolvido, onde foram estudadas as características que explicam a formação do valor do ativo. Logo abaixo é apresentado o mapa de localização onde foram plotados os elementos de pesquisa.

Figura 12: Pesquisa multifamiliar

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

5.3.4.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR - VARIÁVEIS FORMADORAS DO VALOR – RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

Foi desenvolvido um modelo de regressão onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas: O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se esclarecido na tabela abaixo. Assim, aprovadas em todos os testes recomendados pela Norma Brasileira, o modelo definido é o que melhor explica a formação do valor do ativo em análise, dentre todos os analisados.

Tabela 21: Variáveis formadoras do valor – Residencial Multifamiliar

Preço Total **Var. Dependente**	Conforme o imóvel, corresponde ao preço total do imóvel conforme declarado pelo informante do dado de mercado.
Área Privativa ponderada **Quantitativa**	Conforme o imóvel, considera as áreas descobertas (gardens e terraços) através da aplicação do coeficiente de 0,50 sobre as áreas descobertas.
Vagas de garagem **Quantitativa positiva**	Conforme o imóvel, representa o número de vagas de garagem associadas aos elementos de pesquisa.
V ap 2023 **Proxy positiva**	Valor do metro quadrado de imóveis multifamiliares, atribuído pela municipalidade às faces de quadra, conforme consta da Planta Genérica de Valores. Aprovado em lei, este valor é corrigido anualmente e adotado no cálculo do valor venal dos imóveis para fins de cobrança de IPTU e ITBI.

Fonte: Consórcio Conexão Rio.

5.3.4.2.1 TESTES ESTATÍSTICOS – MODELO DE REGRESSÃO RESIDENCIAL

Encontra-se em anexo (Anexo F - Multifamiliar Centro - Modelo) memória de cálculo contendo: (i) Informações da Amostra utilizada em relação às variáveis analisadas ; (ii) Testes de Hipóteses do modelo e dos regressores; (iii) Análise da Variância; (iv) Análise da homocedasticidade e da normalidade dos resíduos; (v) Outliers do Modelo de Regressão; (vi) Coeficiente de determinação; (vii) Análise das correlações Parciais (viii) Equação de regressão; (ix) Gráficos de aderência e de resíduos; (x) Enquadramento na tabela da NBR 14.653-2:2011 quanto aos Graus de Fundamentação e de Precisão.

5.3.4.2.2 VALORES DE VENDA RESIDENCIAIS

A partir da definição do modelo de regressão gerado, foram definidos os valores de venda das unidades dos Projetos Hipotéticos, identificando, por conseguinte, os Valores Gerais de Venda (VGV) para as unidades residenciais dos empreendimentos. Assim, a partir do VGV, a conduta técnica foi a aplicação do "Método Involutivo" para definir os valores individuais dos bens em cada projeto específico. No arquivo anexo (Anexo G - Multifamiliar Centro - Simulação) encontram-se os valores de todos os imóveis utilizados para o segmento residencial multifamiliar.

5.3.4.3 ELEMENTOS DE PESQUISA – DADOS DE MERCADO COMERCIAIS

Encontra-se em arquivo anexo (Anexo H - Comercial Centro - Amostra) a relação dos 30 elementos de pesquisa comerciais – salas e pavimentos, utilizados na concepção do modelo de inferência estatística para a formação do valor dos bens.

A amostra abrange elementos compreendidos entre agosto de 2022 e setembro de 2023. Foi coletada junto aos principais agentes do mercado imobiliário neste segmento específico, tais como empresas corretoras e vendedores diretos. A pesquisa focou pavimentos e salas comerciais localizados na região do Centro expandido.

A partir do estudo da amostra pesquisada utilizamos a técnica de inferência estatística com regressão linear múltipla, para modelar a formação do valor dos bens avaliandos.

5.3.4.3.1 LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE MERCADO

Foram obtidos 30 Elementos, sendo 24 aproveitados no modelo desenvolvido, onde foram estudadas as características que explicam a formação do valor do ativo. Logo a seguir é apresentado o mapa de localização onde foram plotados os elementos de pesquisa.

Figura 13: Elementos de pesquisa – Salas e pavimentos comerciais

Fonte: Consórcio Conexão Rio.

5.3.4.4 DETERMINAÇÃO DO VALOR - VARIÁVEIS FORMADORAS DO VALOR DE VENDA – PAVIMENTOS E SALAS COMERCIAIS

Foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas: o modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se esclarecidos na tabela a seguir. Assim, aprovado em todos os testes recomendados pela NBR 14.653-2:2011, o modelo definido é o que melhor explica a formação do valor do ativo em análise.

Tabela 22: Variáveis formadoras do valor – Pavimentos e Salas Comerciais

Preço Total **Var. Dependente**	Conforme o imóvel, corresponde ao preço total do imóvel conforme declarado pelo informante do dado de mercado.
Área Privativa ponderada **Quantitativa**	Conforme o imóvel, considera as áreas descobertas (pátios e terraços) através da aplicação do coeficiente de 0,50 sobre as áreas descobertas.
Vagas de garagem **Quantitativa positiva**	Conforme o imóvel, representa o número de vagas de garagem associadas aos elementos de pesquisa.
V sc 2023 **Proxy positiva**	Valor do metro quadrado de salas comerciais, atribuído pela municipalidade às faces de quadra, conforme consta da Planta Genérica de Valores. Aprovado em lei, este valor é corrigido anualmente e adotado no cálculo do valor venal dos imóveis para fins de cobrança de IPTU e ITBI.
Ano de Inauguração **Quantitativa positiva**	Ano de inauguração do prédio onde se situa o elemento de pesquisa

Fonte: Consórcio Conexão Rio.

5.3.4.4.1 TESTES ESTATÍSTICOS – MODELO DE REGRESSÃO

Encontra-se em anexo (Anexo I – Comercial Centro - Modelo) memória de cálculo contendo: (i) Informações da Amostra utilizada em relação às variáveis analisadas ; (ii) Testes de Hipóteses do modelo e dos regressores; (iii) Análise da Variância; (iv) Análise da homocedasticidade e da normalidade dos resíduos; (v) Outliers do Modelo de Regressão; (vi) Coeficiente de determinação; (vii) Análise das correlações Parciais (viii) Equação de regressão; (ix) Gráficos de aderência e de resíduos; (x) Enquadramento na tabela da NBR 14.653-2:2011 quanto aos Graus de Fundamentação e de Precisão.

5.3.4.4.2 VALORES DE VENDA

A partir da definição do modelo de regressão gerado, foram definidos os valores de venda das unidades dos Projetos Hipotéticos identificandos e, por conseguinte, os Valores Gerais de Venda (VGV) para as unidades comerciais dos empreendimentos. Assim, a partir do VGV, a conduta técnica foi a aplicação do "Método Involutivo" para definir os valores individuais dos ativos em cada projeto específico. No arquivo anexo (Anexo J - Comercial Centro - Simulação) encontram-se os valores de todos os imóveis utilizados para o segmento comercial.

5.3.5 PESQUISA DE VALORES DE LOCAÇÃO E TRATAMENTO DOS DADOS PARA OS ATIVOS INDICADOS PARA O USO INSTITUCIONAL

Para os ativos públicos que o Consórcio definiu como de uso institucional (educação, saúde, administração pública e outros), para fins de cálculo de receita do Projeto Imobiliário, foi utilizada a metodologia involutiva com a receita do Projeto voltada para a renda de locação que o ativo público pode proporcionar, segundo a ótica do uso comercial.

5.3.6 ELEMENTOS DE PESQUISA DE LOCAÇÃO – DADOS DO MERCADO COMERCIAIS

Encontra-se em arquivo anexo (Anexo K - Comercial Centro – Amostra – Pesquisa de Mercado) a relação dos 47 elementos de pesquisa comerciais – salas e pavimentos, utilizados na concepção do modelo de inferência estatística para a formação do valor dos bens.

A amostra abrange elementos compreendidos entre outubro e novembro de 2023. Foi coletada junto aos principais agentes do mercado imobiliário neste segmento específico, tais como empresas corretoras e vendedores diretos. A pesquisa focou pavimentos e salas comerciais localizados na região do Centro expandido.

A partir do estudo da amostra pesquisada utilizamos a técnica de inferência estatística com regressão linear múltipla, para modelar a formação do valor dos bens avaliandos.

5.3.6.1.1 LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE MERCADO

Foram obtidos 27 Elementos, sendo 24 aproveitados no modelo desenvolvido, onde foram estudadas as características que explicam a formação do valor do ativo. Logo a seguir é apresentado o mapa de localização onde foram plotados os elementos de pesquisa.

Figura 14: Elementos de pesquisa de Locação – Salas e pavimentos comerciais

Fonte: Consórcio Conexão Rio.

5.3.6.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR - VARIÁVEIS FORMADORAS DO VALOR DE LOCAÇÃO – LOJAS, SALAS E PAVIMENTOS COMERCIAIS

Foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas: O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhado em anexo específico.

Tabela 23: Variáveis formadoras do valor locativo – Pavimentos e Salas Comerciais

Preço Total Var. Dependente	Conforme o imóvel, corresponde ao preço total do imóvel conforme declarado pelo informante do dado de mercado.
Área Privativa Quantitativa	Conforme o imóvel, considera as áreas descobertas (pátios e terraços) através da aplicação do coeficiente de 0,50 sobre as áreas descobertas.
Vagas de garagem/m² Quantitativa positiva	Conforme o imóvel, representa o número de vagas de garagem associadas aos elementos de pesquisa, segundo a seguinte fórmula: $(Vagas/m^2) \times 100) + 0,001$
Ano de Inauguração Quantitativa positiva	Ano de inauguração do prédio onde se situa o elemento de pesquisa.

Fonte: Consórcio Conexão Rio.

5.3.6.2.1 TESTES ESTATÍSTICOS – MODELO DE REGRESSÃO

Encontra-se em anexo (Anexo L – Comercial Centro - Modelo) memória de cálculo contendo: (i) Informações da Amostra utilizada em relação às variáveis analisadas ; (ii) Testes de Hipóteses do modelo e dos regressores; (iii) Análise da Variância; (iv) Análise da homocedasticidade e da normalidade dos resíduos; (v) *Outliers* do Modelo de Regressão; (vi) Coeficiente de determinação; (vii) Análise das correlações Parciais (viii) Equação de regressão; (ix) Gráficos de aderência e de resíduos; (x) Enquadramento na tabela da NBR 14.653-2:2011 quanto aos Graus de Fundamentação e de Precisão.

5.3.6.2.2 VALORES DE RENDA

A partir da definição do modelo de regressão gerado, foram definidos os valores de venda das unidades dos Projetos Hipotéticos identificados e, por conseguinte, os Valores de Receita (Renda) para as unidades comerciais dos empreendimentos. Assim, a partir da Renda do Projeto Imobiliário, a conduta técnica foi a aplicação do "Método Involutivo" para definir os valores individuais dos ativos em cada projeto específico. No arquivo anexo (Anexo L - Comercial Centro Locação - Simulação) encontram-se os valores de todos os imóveis utilizados para o segmento comercial renda.

5.3.7 FLUXO DE CAIXA DESCONTADO UTILIZADO PARA O MÉTODO INVOLUTIVO

As variáveis quantitativas que influenciam na formação do fluxo, consideradas como as mais relevantes são as seguintes:

- **Previsão de Faturamento –** Valores previstos para a receita das Unidades de Negócio idealizadas para o Projeto Imobiliário**;**
- **Volume Geral de Vendas** das unidades projetadas – Preço de Venda médio calculado com base no modelo inferencial no Método Comparativo de Dados de Mercado;
- **Velocidade de Vendas** – Para os empreendimentos estudados, foram adotadas velocidades de venda consideradas conservadoras, quando comparada às de algumas operações em curso do segmento estudado, tais como:

Tabela 24: Velocidade de vendas

Empreendimentos levantados	Endereço	Incorporador	Velocidade de vendas	Data lançamento	Total vendido	Preço Unitário Médio
BAÍA	Av. Rodrigues Alves	Cury	8%	dez-22	51%	8.320,00
Epicentro	Av. Prof. Pereira Reis, 42	Cury	16%	dez-22	97%	9.117,65
Rio Energy	Rua Equadror	Cury	13%	nov-22	91%	7.903,84

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

O prazo estimado para a finalização da etapa de vendas foi estimado acrescentando-se 6 meses ao prazo de obra, ou seja, estima-se que após concluídas as obras, os empreendimentos ainda aguardariam 6 meses para que todas as suas unidades sejam absorvidas.

As velocidades de vendas adotadas variaram dentro do seguinte gradiente:

Tabela 25: Gradiente de velocidade de venda

Velocidade de Vendas (%a.m.)	Período de Vendas (meses)	Período de vendas (anos)	Porte do empreendimento
2,4 a 2,8%	36 a 42	3 a 3,5	Médio porte
1,8 a 2,2%	48 a 60	4 a 5	Grande porte
1,4%	78	6,5	Projetos especiais

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

No âmbito dos estudos abordados neste item, Projetos Especiais são os empreendimentos de maior monta como a Leopoldina, o Moinho Fluminense e Henrique Valadares.

- **Despesas de comercialização –** Foram empregados os percentuais sobre o valor bruto do imóvel, conforme usualmente encontrado no mercado de lançamentos, ou 4,5%, relativo à remuneração da equipe responsável pela comercialização das unidades.
- **Despesas de Promoção e Propaganda –** Equivalente a 2,5% da Receita, essas despesas representam o esforço de vendas envolvido na comercialização das unidades, tais como projeto e montagem de stands, modelos de unidades decoradas, material publicitário etc.
- **Despesas legais –** Taxas e emolumentos cartoriais, tanto relativos ao momento inicial do projeto, ou seja, no ingresso do ativo no âmbito do projeto, quanto no registro das unidades projetadas, já na etapa pré-venda equivalente a 2,5% da Receita.
- **Custo Unitário de Construção**, representado pelo dispêndio necessário à conclusão do empreendimento, compreendendo materiais, mão de obra, administração, remuneração do construtor, gerenciamento e projetos. No presente estudo foi considerado o equivalente ao **CUB SINDUSCON DE JUNHO DE 2023,** estabelecido para o Estado do Rio de Janeiro, acrescido dos custos destinados a projetos, fundações, BDI, equipamentos e instalações;

Foram usados custos unitários diferenciados por projeto, segundo tabela abaixo, indicados nas fichas contendo os dados de entrada – inputs. De maneira geral, temos:

Tabela 26: Custo unitário de construção

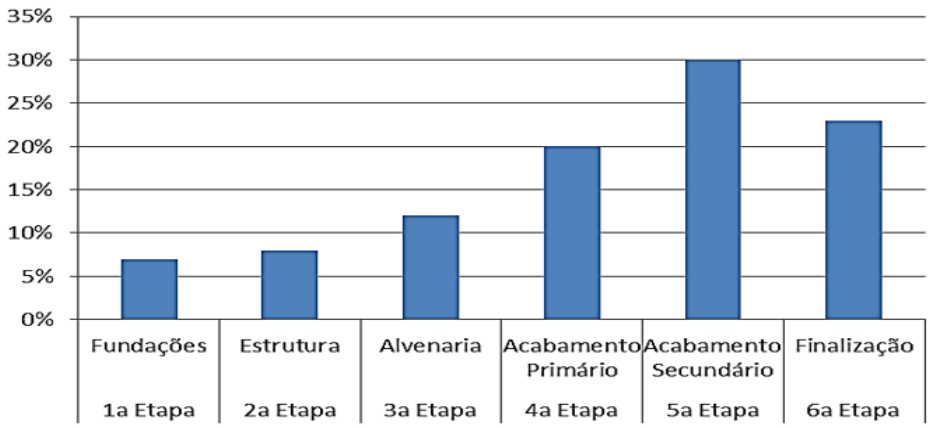
RESIDENCIAL	Número de Pavimentos	PADRÃO NORMAL R$/m²	PADRÃO ALTO R$/m²
Prédio Popular PP-4	4	2.428,20	-
R-8	8	2.124,47	2.561,48
R-16	16	2.061,86	2.714,04

COMERCIAL SALAS E LOJAS	Número de Pavimentos	PADRÃO NORMAL R$/m²	PADRÃO ALTO R$/m²
CSL-8	8	2.120,29	2.307,04
CSL-16	16	2.825,00	3.071,02

Fonte: CUB SINDUSCON, disponível em http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/RJ/.

- **Custos adicionais**, referentes a:
  - ✓ Restauração e/ou *retrofit* - quando necessário, foi incorporado ao custo de construção e diluído durante a obra. Cabe ressaltar que devido a especificidade dos casos e a inexistência de Custo Unitário Padronizado que reflita as necessidades de edificações para restauração ou *retrofit*, seus custos de requalificação foram estimados com base em informações obtidas com empresas atuantes no segmento específico. Assim, foi adotado o indicador dos custos do setor publicado mensalmente pelo Sinduscon-RJ, e que contempla não só o padrão das edificações, como também o seu número de pavimentos, onde foram acrescidos percentuais que refletem incremento no valor básico para expressar o custo real do serviço.
  - ✓ Demolições, quando necessárias, foram inseridas nos dois primeiros meses do empreendimento, entendendo que a limpeza do terreno constitui a primeira fase do empreendimento.
- **BDI –** Foram estimados com base nos estudos desenvolvidos pelo grupo de trabalho interdisciplinar constituído por determinação do acórdão n. 2.369/2011 – plenário, com adoção de valores referenciais de taxas de benefício e despesas indiretas – BDI para diferentes tipos de obras e serviços de engenharia, parâmetros que vêm sendo utilizados pelo Tribunal de Contas da União, disponível em https://pesquisa.apps.tcu.gov.br/documento/acordao-completo/*/KEY:ACORDAO-COMPLETO-1286063/NUMACORDAOINT%20asc/0, página visitada em 15/09/2023.
- **Prazo da obra/reformas**, estimado com base em acompanhamento de obras de mesmo porte, considerando a seguinte distribuição ao longo do período:

Gráfico 21: Prazo de obra



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

- **Relação entre o Valor do Ativo e o Volume Geral de Vendas** – O conjunto de empreendimentos estudado apresenta, em média taxas entre 12% e 23%.

  Este índice tende a aumentar na razão direta da qualidade e do perfil social do setor urbano em análise, onde, por premissa, existe a expectativa de terrenos mais caros, em regiões nobres, com nítida vocação para uma incorporação imobiliária, com perspectivas de elevada liquidez. De forma geral, este índice situa-se entre 6% e 30% do VGV.

- **Taxa Mínima de Atratividade (TMA)** é o custo de capital utilizado em uma análise de retorno. Indica o nível de atratividade mínima do investimento, ou seja, corresponde ao retorno mínimo esperado no investimento em análise.

  Esta taxa é composta, de forma simplificada, a partir de dois componentes básicos:

  - ✓ **Taxa de remuneração:** remuneração obtida em alternativas sem risco, ou com risco muito reduzido. Exemplo: CDI, caderneta de poupança, fundo de investimento etc.
  - ✓ **Prêmio de Risco:** o ganho tem que remunerar o risco inerente de uma nova ação. Quanto maior o risco, maior a remuneração global esperada.

  Abaixo é apresentado um levantamento considerando algumas taxas de remuneração nominais, com baixos níveis de risco:

Tabela 27: Fontes de renda – taxas nominais

Benchmarks - TAXAS NOMINAIS	
Acumulado 12 meses Referência: Outubro 2023	
SELIC (setembro 23)	**13,25% a.a.**
POUPANÇA (outubro 23)	**8,30% a.a.**
Taxa DI (agosto 23)	**10,24% a.a.**
INFLAÇÃO IPCA (outubro 23)	**5,19% a.a.**

Fonte: SGS - Sistema Gerenciador de Séries Temporais, disponível em https://www3.bcb.gov.br/sgspub, acesso em 15/10/2023.

Observa-se que a Taxa DI guarda significativa correlação com a Taxa Selic estabelecida pelo Comitê de Política Monetária Copom do Banco Central do Brasil.

Entretanto, é preciso ter em mente que esta taxa representa o retorno sobre o investimento conservador e livre de risco. Os investimentos no âmbito da construção civil são expostos a inúmeros riscos, quer sejam eles conjunturais ou inerentes às condições específicas do sítio e do mercado em tela.

O **Prêmio pelo Risco de mercado** indica o quanto o investidor exige de retorno para aplicar em ativos que tenham risco. Ross, Westerfield e Jordan (2010) definem prêmio de risco como o retorno excedente exigido de um investimento em um ativo com risco em relação àquele exigido de um investimento sem risco. Damodaran (2007) defende a utilização da diferença entre o retorno esperado no mercado acionário e o retorno da taxa livre de risco.

TA = Taxa DI + Prêmio de Risco

A Taxa Mínima de Atratividade empregada neste estudo está expressa no quadro abaixo. Sob a ótica do investidor privado, essa taxa é entendida como interessante o bastante para premiar o risco inerente ao empreendimento de base imobiliária e competir com os retornos em investimentos conservadores e livres de risco, tais como o CDI.

Tabela 28: Taxas de Atratividade

	Taxa	Fonte
Expectativa taxa SELIC real Outubro 2023	**12,00%** a.a.	Relatório FOCUS
Expectativa de inflação no período	**4,84%** a.a.	Relatório FOCUS
taxa SELIC real	**6,83%** a.a.	
2x SELIC real	**18,28%** a.a.	
2x SELIC real	**1,41%** a.m.	

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

O cenário em que o laudo de avaliação situa o empreendimento é o conservador e prevê uma taxa mínima de atratividade considerado como o dobro da Taxa SELIC líquida de inflação, adotando valores expressos pelas TMA de 18,28%aa. Essa

justificativa é necessária, uma vez que a alteração do cenário pode influenciar na quantificação do valor final do imóvel em tela.

5.3.8 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO – RECOMENDAÇÃO DA NBR

A Norma Brasileira prevê uma série de condutas e procedimentos técnicos que, quando respeitados, caracterizam o grau de esforço empregado pelo avaliador no tratamento dos dados, procedimentos e informações dos resultados. Os quadros a seguir traduzem os procedimentos e os graus de enquadramento da conduta técnica do profissional avaliador, segundo a NBR.

Tabela 29: Método Involutivo

Enquadramento da Fundamentação		Total de Pontos	21
Método Involutivo		Grau de Fundamentação	1

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS OBTIDOS
		III	II	I	
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo Preliminar	Aproveitamento, ocupações e usos presumidos	2
2	Preço de vendas das unidades do projeto hipotético	No mínimo grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa	3
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	3
5	Taxas	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitradas	3
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático	3
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura	1
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação	3

Itens obrigatórios no grau correspondente

Fonte: NBR 14.653 da ABNT.

Tabela 30: Método de quantificação de custo de benfeitorias

Enquadramento da Fundamentação		Total de Pontos	5
Método da quantificação do custo de benfeitorias		Grau de Fundamentação	1

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS OBTIDOS
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Estimativa dos custos de produção	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	1

Itens obrigatórios no grau correspondente

Fonte: NBR 14.653 da ABNT.

5.4 QUADRO DE VALORES DAS ANÁLISES FINANCEIRAS DOS PROJETOS IMOBILIÁRIOS

A seguir serão apresentados quadros resumo com as sugestões de Receitas, Custos, Prazos e T.I.R. dos projetos imobiliários sugeridos no escopo do estudo do *Masterplan* do Centro do Rio.

Quadro 2: Quadro resumo 1 com as sugestões de Receitas, Custos, Prazos e T.I.R. dos projetos imobiliários sugeridos

Nº	ID (BNDES)	TIPOLOGIA	OCUPAÇÃO PROPOSTA	ORIGEM DAS RECEITAS	RECEITAS (R$)	CUSTOS (R$)	PRAZOS	T.I.R.
1	ACRE_21	PRÉDIO	RESIDENCIAL	VENDA	VGV de 33 MILHÕES	TOTAL de 21,5 MILHÕES	36 MESES	18,28%a.a.
2	AFONSO_CAVALCANTI_ESTACIONAMENTO	TERRENO	RESIDENCIAL	VENDA	VGV de 37,4 MILHÕES	TOTAL de 25,9 MILHÕES	36 MESES	18,28%a.a.
3	ALMIRANTE_MARIATH_DOCAS	TERRENO	SEG. PÚBLICA	RENDA	48,3 MILHÕES de LOCAÇÃO ANUAL	TOTAL de 575,8 MILHÕES	CONTRATO DE LOCAÇÃO DE 20 ANOS	TAXA DE LONGO PRAZO = 4,8% a.a.
4	ARCOS_ATRAS_DO_CIRCO_VOADOR	TERRENO	EDUCAÇÃO	RENDA	2,5 MILHÕES de LOCAÇÃO ANUAL	TOTAL de 33,4 MILHÕES	CONTRATO DE LOCAÇÃO DE 20 ANOS	TAXA DE LONGO PRAZO = 4,8% a.a.
5	ARCOS_TERRENO_GRANDE_NA_LAVRADIO	TERRENO	RESIDENCIAL	VENDA	VGV de 87,4 MILHÕES	TOTAL de 45,4 MILHÕES	48 MESES	18,28%a.a.
6	ARCOS_VIZINHO_CIEP	TERRENO	RESIDENCIAL	VENDA	VGV de 175,6 MILHÕES	TOTAL de 91,5 MILHÕES	48 MESES	18,28%a.a.
7	BUENOS_AIRES_29	PRÉDIO	RESIDENCIAL	VENDA	VGV de 15,7 MILHÕES	TOTAL de 8,9 MILHÕES	30 MESES	18,28%a.a.
8	CARIOCA_35	SOBRADO	COMERCIAL	VENDA	VGV de 3,1 MILHÕES	TOTAL de 4 MILHÕES	36 MESES	18,28%a.a.
9	CARIOCA_37	SOBRADO	COMERCIAL	VENDA				
10	CARIOCA_39_BAR_LUIZ	SOBRADO	COMERCIAL	VENDA				
11	CARIOCA_43	SOBRADO	COMERCIAL	VENDA	VGV de 38,7 MILHÕES	TOTAL de 18,9 MILHÕES	36 MESES	18,28%a.a.
12	CARIOCA_45	SOBRADO	COMERCIAL	VENDA				
13	CARIOCA_47	SOBRADO	COMERCIAL	VENDA				
14	CARIOCA_49_CINE_IRIS	SOBRADO	COMERCIAL	VENDA				
15	ESQUINA_PARAGUAI_COM_EVARISTO_DA_VEIGA	TERRENO	MISTO (R/C/I)	VENDA	VGV de 139 MILHÕES	TOTAL de 75,8 MILHÕES	36 MESES	18,28%a.a.
16	ESTAÇÃO_LEOPOLDINA	TERRENO	MISTO (R/C)	VENDA	VGV de 1,5 BILHÕES	TOTAL de 923 MILHÕES	72 MESES	18,28%a.a.
17	FONSECA_TELES_121	PRÉDIO	RESIDENCIAL	VENDA	VGV de 124,2 MILHÕES	TOTAL de 77,4 MILHÕES	42 MESES	18,28%a.a.
18	HENRIQUE_VALADARES_AO_LADO_DO_INCA	TERRENO	HOSPITAL	RENDA	LOCAÇÃO de 69 MILHÕES/ANO	938,1 MILHÕES	CONTRATO DE LOCAÇÃO DE 20 ANOS	TAXA DE LONGO PRAZO = 4,8% a.a.
19	IMPRENSA_16_CAPANEMA	PRÉDIO	EDUCAÇÃO	RENDA	12,6 MILHÕES de LOCAÇÃO ANUAL	TOTAL de 130,4 MILHÕES	CONTRATO DE LOCAÇÃO DE 20 ANOS	TAXA DE LONGO PRAZO = 4,8% a.a.
20	LAVRADIO_EM_FRENTE_AO_RIO_SCENARIUM	TERRENO	RESIDENCIAL	VENDA	VGV de 52,7 MILHÕES	TOTAL de 37,7 MILHÕES	30 MESES	18,28%a.a.
21	MAL_CAMARA_161	TERRENO	RESIDENCIAL	VENDA	VGV de 85 MILHÕES	TOTAL de 49,4 MILHÕES	36 MESES	18,28%a.a.
22	MAL_FLORIANO_212_ITAMARATY	TERRENO	ASSIST. SOC/ EDU	RENDA	6,5 MILHÕES de LOCAÇÃO ANUAL	TOTAL de 85,4 MILHÕES	CONTRATO DE LOCAÇÃO DE 20 ANOS	TAXA DE LONGO PRAZO = 4,8% a.a.

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Quadro 3: Quadro resumo 2 com as sugestões de Receitas, Custos, Prazos e T.I.R. dos projetos imobiliários sugeridos

Nº	ID (BNDES)	TIPOLOGIA	OCUPAÇÃO PROPOSTA	ORIGEM DAS RECEITAS	RECEITAS (R$)	CUSTOS (R$)	PRAZOS	T.I.R.
23	PASSOS_49	TERRENO	MISTO (R/C)	VENDA	VGV de 52,6 MILHÕES	TOTAL de 32 MILHÕES	30 MESES	18,28%a.a.
24	PRACA_MAUA_7_A_NOITE	PRÉDIO	RESIDENCIAL	VENDA	VGV de 167,8 MILHÕES	TOTAL de 103,4 MILHÕES	36 MESES	18,28%a.a.
25	PRACA_PROCOPIO_FERREIRA_86	PRÉDIO	COM / RESID	VENDA	VGV de 153,6 MILHÕES	TOTAL de 89,8 MILHÕES	48 MESES	18,28%a.a.
26	PRESIDENTE_VARGAS_2610	PRÉDIO	MUSEU / CARNAVAL	RENDA	1 MILHÃO DE LOCAÇÃO ANUAL	TOTAL de 10,6 MILHÕES	CONTRATO DE LOCAÇÃO DE 20 ANOS	TAXA DE LONGO PRAZO = 4,8% a.a.
27	PRESIDENTE_VARGAS_3034	TERRENO	RESIDENCIAL	VENDA	VGV de 348,1 MILHÕES	TOTAL de 140,7 MILHÕES	48 MESES	18,28%a.a.
28	PRESIDENTE_VARGAS_522	PRÉDIO	EDUCAÇÃO	RENDA	4,2 MILHÕES DE LOCAÇÃO ANUAL	TOTAL de 43,4 MILHÕES	CONTRATO DE LOCAÇÃO DE 20 ANOS	TAXA DE LONGO PRAZO = 4,8% a.a.
29	PRESIDENTE_VARGAS_PROXIMO_COMANDO_E_CONTROLE	TERRENO	ADM PÚBLICA	RENDA	23,5 MILHÕES DE LOCAÇÃO ANUAL	TOTAL de 238,9 MILHÕES	CONTRATO DE LOCAÇÃO DE 20 ANOS	TAXA DE LONGO PRAZO = 4,8% a.a.
30	PRESIDENTE_VARGAS_PROXIMO_SAMBODROMO	TERRENO	ADM PÚBLICA	RENDA	17,2 MILHÕES DE LOCAÇÃO ANUAL	TOTAL de 184,2 MILHÕES	CONTRATO DE LOCAÇÃO DE 20 ANOS	TAXA DE LONGO PRAZO = 4,8% a.a.
31	PROFESSOR_CLEMENTINO_FRAGA_49	TERRENO	RESIDENCIAL	VENDA	VGV de 37,9 MILHÕES	TOTAL de 20,4 MILHÕES	36 MESES	18,28%a.a.
32	REPUBLICA_DO_PARAGUAI_BNDES	TERRENO	CENTRO COMERCIAL	RENDA	17,9 MILHÕES DE LOCAÇÃO ANUAL	TOTAL de 131,2 MILHÕES	CONTRATO DE LOCAÇÃO DE 20 ANOS	TAXA DE LONGO PRAZO = 4,8% a.a.
				RENDA	51,7 MILHÕES RECEITA ANUAL	ANUAL de 22 MILHÕES	13 ANOS	15,9%a.a.
33	RODRIGUES_ALVES_1	PRÉDIO	CENTRO COMERCIAL	VENDA	153,8 MILHÕES de VGV	99,3 MILHÕES TOTAL	48 MESES	18,28%a.a.
				RENDA	25,4 MILHÕES DE LOCAÇÃO ANUAL	16 MILHÕES ANUAL	12 ANOS	20,5%a.a.
34	RODRIGUES_ALVES_303	PRÉDIO	CENTRO COMERCIAL	VENDA	VGV de 36,5 MILHÕES	TOTAL de 29,1 MILHÕES	48 MESES	18,28%a.a.
				RENDA	8,5 MILHÕES DE LOCAÇÃO ANUAL	ANUAL de 4,8 MILHÕES	12 ANOS	12,8%a.a.
35	RODRIGUES_ALVES_731	TERRENO	RESIDENCIAL	VENDA	VGV de 180,5 MILHÕES	TOTAL de 72,1 MILHÕES	48 MESES	18,28%a.a.
36	RODRIGUES_ALVES_733	TERRENO	COMERCIAL	VENDA	VGV de 158,2 MILHÕES	TOTAL de 85,5 MILHÕES	48 MESES	18,28%a.a.
37	RODRIGUES_ALVES_827	TERRENO	RESIDENCIAL	VENDA	VGV de 84,5 MILHÕES	TOTAL de 45,4 MILHÕES	30 MESES	18,28% a.a.
38	RODRIGUES_ALVES_837	TERRENO	RESIDENCIAL	VENDA	VGV 186,6 MILHÕES	TOTAL de 83,1 MILHÕES	48 MESES	18,28% a.a.
39	SACADURA_CABRAL_290_MOINHO_FLUMINENSE	PRÉDIO / TERRENO	MISTO (R/C)	VENDA	VGV de 978,5 MILHÕES	TOTAL de 831,6 MILHÕES	78 MESES	18,28%a.a.
40	SENADOR_DANTAS_105_SEDAN	PRÉDIO	ADM PÚBLICA	RENDA	26,3 MILHÕES DE LOCAÇÃO ANUAL	TOTAL de 55,1 MILHÕES	CONTRATO DE LOCAÇÃO DE 20 ANOS	TAXA DE LONGO PRAZO = 4,8% a.a.
41	TERRENO_CASA_MARECHAL_DEODORO	TERRENO	RESIDENCIAL	VENDA	VGV de 47,1 MILHÕES	TOTAL de 26,6 MILHÕES	30 MESES	18,28%a.a.
42	ULYSSES_GUIMARAES	TERRENO	RESIDENCIAL	VENDA	VGV de 173,8 MILHÕES	TOTAL de 103,6 MILHÕES	48 MESES	18,28%a.a.
43	VENEZUELA_53	PRÉDIO	RESIDENCIAL	VENDA	VGV de 44,7 MILHÕES	TOTAL de 33,1 MILHÕES	30 MESES	18,28%a.a.
44	VENEZUELA_194	TERRENO	RESIDENCIAL	RENDA	VGV de 86 MILHÕES	TOTAL de 40,2 MILHÕES	30 MESES	18,28%a.a.
45	VENEZUELA_232	TERRENO	RESIDENCIAL	VENDA	VGV de 86 MILHÕES	TOTAL de 40,2 MILHÕES	30 MESES	18,28%a.a.
46	VISCONDE_DE_INHAUMA_39	PRÉDIO	RESIDENCIAL	VENDA	VGV de 14,6 MILHÕES	TOTAL de 9,4 MILHÕES	30 MESES	1828%a.a.

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

5.5 ESTRUTURAÇÃO JURÍDICA

O presente conteúdo tem como objetivo apresentar modalidades de estruturação, admitidas em lei, para a utilização dos Ativos Imobiliários Públicos localizados na região central da cidade do Rio de Janeiro, em especial os 46 (quarenta e seis) ativos imobiliários selecionados ("Imóveis") para compor o Projeto Visão de Futuro ("Projeto").

Conforme Termo de Especificações Técnicas - Anexo 1 da RFP nº 06/2022 – AED/BNDES, constituem modalidades de estruturação: "*todas as modalidades admitidas em Lei, incluindo, mas não se limitando: (i) integralização de ativos ou dos direitos a ele relativos em FIIs, FIPs, ou em outro veículo societário ou de mercado de capitais; (ii) soluções que envolvam permutas imobiliárias ou financeiras; (iii) arrendamento, Parceria Público-Privada - PPP e Concessão; (iv) alienação ou cessão de direitos; e (v) modalidades que possuam sinergia com a constituição de organização gestora de fundo patrimonial voltada à revitalização urbana, preservação do patrimônio histórico e cultural, bem como desenvolvimento do turismo local*".

Ao longo deste subcapítulo, serão abordadas as estruturas jurídicas existentes que, considerando as potencialidades de cada um dos ativos, poderão ser utilizadas pelo Poder Público para se alcançar a função social dos Imóveis.

Para uma determinada propriedade urbana cumprir sua função social seu uso deve ser compatível com a infraestrutura e os equipamentos urbanos, colaborando para o bem-estar da população em geral. Isto não significa que a propriedade não possa ser utilizada de forma privada: uma casa ou apartamento habitado por uma família é espaço de caráter marcadamente particular e ainda assim cumpre plenamente sua função social, qual seja, garantir habitação à população. Da mesma forma, uma fábrica de uma grande empresa pode cumprir sua função social ao propiciar desenvolvimento econômico, por meio da geração de empregos e renda.

A utilização da propriedade de acordo com a sua função social não é uma tarefa delegada apenas ao Poder Público, sendo um dever de todos os agentes da sociedade.

A partir do reconhecimento de um interesse supraindividual inerente à propriedade, fio que norteou os esforços de desenvolvimento do Projeto, conjugado às políticas públicas de revalorização do Centro do Rio de Janeiro, pretende-se dar subsídios à execução dos planos imobiliários individuais, sugeridos em capítulo próprio.

Embora o Projeto tenha sido concebido para viabilizar o aproveitamento de bens imóveis públicos localizados no centro da Cidade do Rio de Janeiro, conforme já pontuado anteriormente, nem todos os Imóveis são pertencentes ou ocupados por entes federativos. Seja por sua importância no tecido urbano objeto dos trabalhos, seja por seu potencial de modificação da dinâmica local, foram incluídos dentre os imóveis selecionados alguns de propriedade privada ou de entes da administração pública indireta. A estruturação de projetos imobiliários dependerá da interlocução com os respectivos proprietários, sejam eles entes públicos ou privados.

A identificação do proprietário permite definir a legislação específica aplicável ao Imóvel e, consequentemente, o regime jurídico a que este se submete[23].

Ao todo, foram identificados 23 proprietários, os quais foram agrupados em quatro âmbitos: (i) privado; (ii) municipal; (iii) estadual; e (iv) federal. Abaixo, é apresentada a relação de proprietários, suas naturezas jurídicas, agrupamento e legislação geral aplicável aos imóveis de sua propriedade.

[2] Cabe ressaltar que as regras de utilização e alienação são especialmente peculiares no caso de bens públicos, o que será tema de subitem próprio adiante.
[3] O item 5.5.2 esclarece esta dinâmica.

Tabela 31: Relação de proprietários, naturezas jurídicas, âmbito e legislação geral

Proprietário ou Ocupante	Natureza Jurídica	Âmbito	Legislação Geral Aplicável[4]
União Federal[5]	Ente Federativo	Federal	Lei nº 14.133/2021, Lei nº 9.636/1998 e Lei nº 13.240/2015
Estado do Rio de Janeiro	Ente Federativo	Estadual	Lei Complementar Estadual nº 8/1977 e Constituição Estadual
Município do Rio de Janeiro	Ente Federativo	Municipal	Lei Complementar Municipal n° 252/2022 e Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro
Companhia Docas do Rio de Janeiro	Empresa Pública	Federal	Lei nº 13.303/2016
Centrais Elétricas Brasileiras S.A. (Eletrobras)	Sociedade Anônima	Privado	Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), Lei nº 6.404/1976 (Lei das S.A.) e Lei nº 14.182/2021
Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas – SEBRAE	Associação civil sem fins lucrativos	Privado	Lei nº 10.406/2002 (Código Civil)
Ministério das Relações Exteriores (União)	Órgão do Poder Executivo	Federal	Lei nº 14.133/2021, Lei nº 9.636/1998 e Lei nº 13.240/2015
Polícia Militar do Estado do Rio de Janeiro (Estado)	Órgão do Poder Executivo	Estadual	Lei Complementar Estadual nº 8/1977 e Constituição Estadual
Fundação Osório (Administrada pelo Exército – União)	Fundação Pública	Federal	Lei nº 14.133/2021, Lei nº 9.636/1998 e Lei nº 13.240/2015
Marinha do Brasil (União)	Administração Pública	Federal	Lei nº 14.133/2021, Lei nº 9.636/1998 e Lei nº 13.240/2015
Universidade do Estado do Rio de Janeiro (Estado)	Autarquia	Estadual	Lei Complementar Estadual nº 8/1977 e Constituição Estadual
Fundo Especial de Previdência do Município do Rio de Janeiro (FUNPREVI)	Fundo Público da Administração Direta Municipal	Municipal	Lei Complementar Municipal nº 252/2022, Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro, Lei Municipal nº 3.344/2001
Fundação Universidade do Estado do Rio de Janeiro (Estado)	Fundação Pública	Estadual	Lei Complementar Estadual nº 8/1977 e Constituição Estadual
Ministério da Saúde (União)	Órgão do Poder Executivo	Federal	Lei nº 14.133/2021, Lei nº 9.636/1998 e Lei nº 13.240/2015
Instituto Nacional do Seguro Social (União)	Autarquia	Federal	Lei nº 14.133/2021, Lei nº 9.636/1998 e Lei nº 13.240/2015
Banco Nacional do Desenvolvimento Social	Empresa Pública	Federal	Lei nº 13.303/2016

[4] Coluna destinada a identificar a legislação genérica aplicável ao Imóvel com base na natureza jurídica de seu proprietário e não tem o objetivo de ser exaustiva.

[5] Cabe destacar a peculiaridade do imóvel da Estação da Leopoldina (Av. Francisco Bicalho, nº 1.015). O imóvel era de propriedade da Rede Ferroviária Federal S.A. ("RFFSA"), sociedade de economia mista instituída pela Lei nº 3.115/1957 e extinta em 2007, conforme Lei nº 11.483/2007. Conforme artigos 2º, II e 8º, I e IV da Lei nº 11.283/2007, os imóveis operacionais da sociedade liquidada e os não operacionais que se prestem a constituir reserva técnica necessária à expansão e aumento da capacidade de prestação de serviço público de transporte ferroviário, a ser aferido por ato do Poder Executivo federal, foram transferidos ao Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT), com exceção daqueles que tenham sido alienados a terceiros até o advento da lei nº 13.813/2019. Já os não operacionais que não tenham vocação à expansão da rede ferroviária são transferidos para a União Federal. Para fins do presente estudo, se considerou a União Federal como proprietária do Imóvel.

Polícia Federal (União)	Órgão do Poder Executivo	Federal	Lei nº 14.133/2021, Lei nº 9.636/1998 e Lei nº 13.240/2015
Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (atual Companhia Carioca de Participações – CCPAR[6])	Sociedade de Economia Mista	Municipal	Lei nº 13.303/2016 e Lei Complementar Municipal nº 102/2009
Jornal do Brasil S.A.	Sociedade Anônima	Privado	Lei nº 10.406/2002 (Código Civil) e Lei nº 6.404/1976 (Lei das S.A.)
Fundo de Investimento Imobiliário CDURP	Condomínio de Natureza Especial (Fundo de Invest.)	Privado	Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), Lei nº 8.668/1993 e Resolução CVM nº 175/2022
Autonomy Investimentos Ltda.	Sociedade Empresária Limitada	Privado	Lei nº 10.406/2002 (Código Civil)
Banco do Brasil S.A.	Sociedade de Economia Mista	Federal	Lei nº 13.303/2016
TS-22 Participações Ltda.	Sociedade Empresária Limitada	Privado	Lei nº 10.406/2002 (Código Civil)

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

O presente capítulo apresentará, de forma teórica, os institutos jurídicos cuja aplicação é possível aos Imóveis, em especial diante das regras gerais e específicas pertinentes a cada um dos proprietários listados. Assim, espera-se que a síntese a seguir respalde a compreensão de cada projeto imobiliário proposto nos Anexos de A a D.

5.5.1 ESTATUTO DA CIDADE E URBANISMO CONCERTADO

A Constituição Federal reserva à política urbana Capítulo próprio, dentro do Título sobre Ordem Econômica e Financeira. Não obstante ser o tema indissociável da busca federativa por desenvolvimento econômico, anota Márcio Cammarosano[7] que a finalidade dos artigos 182 e 183 do texto constitucional é de natureza eminentemente social. Nas palavras do autor:

> "É bem verdade que um adequado desenvolvimento urbano constitui também condição fundamental para o desenvolvimento das atividades econômicas que ocorrem nas cidades, e sem as quais não são criadas riquezas a serem compartilhadas por todo corpo social. Mas parece certo que a finalidade mais imediata dos dispositivos constitucionais em questão é viabilizar a democratização das funções sociais da cidade em proveito de seus habitantes, prevendo mecanismos de promoção do adequado aproveitamento do solo urbano." (CAMMAROSANO, Márcio. 2006)

[6] Lei Complementar Municipal nº 102/2009 originalmente tratava da criação da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro S.A. (CDURP). Em 2022, a Lei Complementar Municipal nº 251/2022 alterou a Lei Complementar Municipal nº 102/2009 para promover a incorporação da Companhia Carioca de Securitização S.A. pela CDURP, originando a Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos (CCPar).

[7] CAMMAROSANO, Márcio. Fundamentos Constitucionais do Estatuto da Cidade. IN DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coord.) Estatuto da Cidade: Comentários à Lei Federal 10.257/2001. São Paulo: Malheiros Editores, 2ª Ed., 2006, p. 22.

Carlos Ari Sundfeld, de forma complementar, esclarece que, embora o direito urbanístico brasileiro tenha raízes entre os anos 1930 e 1970, diante do reconhecimento da função social da propriedade, foi a Constituição de 1988 que fixou seus objetivos e instrumentos, consagrando a ideia de um ramo do direito voltado a uma função pública: o próprio urbanismo. O professor conclui que o direito urbanístico é um *direito da política espacial da cidade* [8].

Com base em tais premissas, o legislador criou, em 2001, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001). Ainda que o preâmbulo do texto legal identifique o dispositivo como mero regulamentador dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, fato é que a norma inova originariamente, prevendo obrigações e proibições a particulares e a agentes públicos, impondo sanções e criando institutos jurídicos inéditos[9].

Da ideia do urbanismo como função pública, verifica-se que o direito urbanístico decorre de uma visão de mundo que Sundfeld caracteriza como "totalizante". A fim de evitar o totalitarismo estatal, o autor defende que o equilíbrio de forças públicas e privadas, neste ramo do direito, mais do que almejado, é necessário[10].

De forma acertada, na visão de Sundfeld, o Estatuto da Cidade recorre à gestão democrática para evitar o fantasma do totalitarismo, o que se verifica nos dispositivos que tratam de audiências públicas (artigo 2º, XIII), gestão orçamentária participativa (artigo 4º, III, f) e publicidade (artigo 4º, §3º), e o próprio capítulo dedicado ao tema (artigo 43 a 45), dentre outros. Ao tratar do assunto, a autora Maria Paula Dallari Bucci chega a identificar a noção de gestão democrática da cidade como sendo a "chave da abóbada dos novos instrumentos de direito urbanístico"[11].

Se os principais destinatários da função urbanística estatal são os próprios habitantes da cidade, faz sentido que sejam convocados para decidir, em conjunto com o Poder Público, os

[8] SUNDFELD. Carlos Ari. O Estatuto da Cidade e Suas Diretrizes Gerais IN DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coord.) Estatuto da Cidade: Comentários à Lei Federal 10.257/2001. São Paulo: Malheiros Editores, 2ª Ed., 2006, p. 48 a 50.

[9] CAMMAROSANO, Márcio. Fundamentos Constitucionais do Estatuto da Cidade. IN DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coord.) Estatuto da Cidade: Comentários à Lei Federal 10.257/2001. São Paulo: Malheiros Editores, 2ª Ed., 2006, p. 23.

[10] SUNDFELD. Carlos Ari. O Estatuto da Cidade e Suas Diretrizes Gerais IN DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coord.) Estatuto da Cidade: Comentários à Lei Federal 10.257/2001. São Paulo: Malheiros Editores, 2ª Ed., 2006, p. 55 e 56.

[11] BUCCI, Maria Paula Dallari. Gestão Democrática da Cidade. IN DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coord.) Estatuto da Cidade: Comentários à Lei Federal 10.257/2001. São Paulo: Malheiros Editores, 2ª Ed., 2006, P. 335.

caminhos da atividade urbanística[12]. A esta dinâmica dá-se o nome de urbanismo concertado, método de urbanismo caracterizado pela colaboração entre a iniciativa privada e o Poder Público.

Alexandre Levin[13] ressalta que, em uma realidade de indisponibilidade de erário público, como o é em grande parte dos municípios brasileiros, transformações significativas no tecido urbano exigem o aporte de recursos financeiros privados. Daí, surgem os institutos da Operação Urbana Consorciada, Consórcio Imobiliário e Concessão Urbanística, os dois primeiros tratados diretamente pelo Estatuto da Cidade, enquanto o último provém de interpretação adotada por Planos Diretores de determinadas cidades do Brasil, inclusive o Rio de Janeiro.

A Operação Urbana Consorciada tem origem nas Operações Urbanas Interligadas e nas Operações Urbanas implantadas nas décadas de 1980 e 1990, principalmente no Município de São Paulo[14]. O principal atrativo das operações urbanas consorciadas, disciplinadas pelos artigos 32 a 34 do Estatuto da Cidade, é a possibilidade de alteração dos índices urbanísticos definidos na legislação de uso e ocupação do solo urbano vigente em troca de uma contrapartida, que pode ser, por exemplo, a realização de obras de intervenção urbanística. Ou seja, o particular adquire potencial adicional construtivo, o fazendo por meio do financiamento da operação urbana.

Conforme disposto no Estatuto da Cidade, a criação de Operação Urbana Consorciada deve ser realizada por meio de lei municipal específica que regulamentará a natureza dos incentivos e a área objeto da intervenção. Deve ser elaborado um plano específico para a operação, que necessariamente deve visar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental[15].

No Rio de Janeiro, a Lei Complementar Municipal nº 101/2009 instituiu a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio, assunto que será retomado adiante [16].

---

[12] LEVIN, Alexandre. Autonomia do Direito Urbanístico e seus Princípios Fundamentais IN Revista Brasileira de Direito Urbanístico. Belo Horizonte. Ano 2, nº 2, p. 9-38. 2016.

[13] Idem.

[14] Ressalta-se aqui a Operação Urbana Anhangabaú, fruto da Lei Municipal nº 11.090/1991, a Operação Urbana Faria Lima, fruto da Lei Municipal nº 11.732/1995 e a Operação Urbana Água Branca, fruto da Lei Municipal nº 12.349/1997, todas na cidade de São Paulo.

[15] LOMAR, Paulo José Villela. Operação Urbana Consorciada. IN DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coord.) Estatuto da Cidade: Comentários à Lei Federal 10.257/2001. São Paulo: Malheiros Editores, 2ª Ed., 2006, p. 249.

[16] A Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro tem por objeto a execução de um conjunto de intervenções coordenadas pelo Município e demais entidades da administração

O instrumento guarda similaridade, mas não identidade, com a Concessão Urbanística, que será tratada em subitem próprio adiante.

Por fim, o Consórcio Imobiliário**,** tratado no artigo 46 do Estatuto da Cidade, é uma forma de viabilização de planos de urbanização, por meio da qual o particular transfere ao Poder Público uma propriedade para que o Poder Público construa ou reforme o imóvel, recebendo, o particular, unidades imobiliárias como remuneração.

5.5.1.1 DIREITO À HABITAÇÃO E O SISTEMA NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Dos direitos fundamentais que circundam o direito urbanístico, o mais sensível é o direito à moradia digna, consagrado pela Constituição Federal em diversos trechos, como, por exemplo, ao estabelecer a inviolabilidade da morada familiar (artigo 5º, XI) e garantir a moradia como direito social (artigo 6º, caput). A crise habitacional brasileira dispensa apresentações e decorre, principalmente, da distribuição desigual de recursos no país. Em 2019, o déficit habitacional do Brasil chegou a quase seis milhões de moradias[17]. A resposta do Poder Público a problema de tal magnitude há de ser estrutural e, por isso mesmo, nossa Constituição outorgou à União, Estados e Municípios, a competência comum para dispor sobre programas de construção de moradias e a melhoria de condições habitacionais (artigo 23, IX).

Em âmbito nacional, a Lei nº 11.124/2002 criou o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), que tem como objetivo a implementação de políticas públicas e programas que promovem o acesso à moradia à população de menor renda. Além de criar um Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), a própria lei induz uma coalização entre diferentes esferas governamentais em prol da universalização da moradia digna, composta pelo Ministério das Cidades, Conselho Gestor do FNHIS, Caixa Econômica Federal, conselhos municipais e estaduais com atribuições habitacionais, dentre outros. Cabe dizer que a

pública municipal a fim de garantir a requalificação urbana da região portuária do Rio de Janeiro (Área de Especial Interesse Urbanístico - AEIU).
O financiamento da operação urbana consorciada foi realizado por meio da emissão de ativos financeiros (CEPACs) emitidos pelo Município do Rio de Janeiro e que representam potencial adicional construtivo. A emissão foi realizada em um lote único e integralmente adquirida pelo Fundo de Investimentos Imobiliários Porto Maravilha (FIIPM), administrado pela Caixa Econômica Federal e que passou a negociar os certificados no mercado secundário junto aos desenvolvedores imobiliários.

[17] G1. Déficit habitacional do Brasil cresceu e chegou a 5,876 milhões de moradias em 2019, diz estudo. Disponível em https://g1.globo.com/economia/noticia/2021/03/04/deficit-habitacional-do-brasil-cresceu-e-chegou-a-5876-milhoes-de-moradias-em-2019-diz-estudo.ghtml. Acesso em 31 de outubro de 2023.

inovação legislativa não foi a primeira a tratar do tema e, inclusive, faz uso do instituto do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), já criado pela Lei nº 4.380/1964.

Nas cidades, uma das diretrizes trazidas pela Lei é a utilização prioritária de áreas cuja infraestrutura não seja utilizada ou seja subutilizada para viabilizar a alocação de famílias em situação de vulnerabilidade, privilegiando a moradia digna como vetor de inclusão social.

Considera-se habitação de interesse social aquela que seja capaz de prover moradia digna a famílias residentes em áreas urbanas com renda mensal de até R$ 7.000,00 ou, no caso de área rural, famílias cuja renda anual seja de até R$ 84.000,00[18]. A fim de aumentar o estoque de imóveis destinados a esta camada da sociedade, foram estruturados programas habitacionais, principalmente por meio de subsídios e oferta de juros mais atrativos no financiamento da casa próprias. Dentre eles, destaca-se o Minha Casa Minha Vida[19], lançado pela Lei nº 11.977/2009 e reformulado pela Lei nº 14.620/2023, que tem como escopo proporcionar subsídios ou financiar, total ou parcialmente, unidades habitacionais em áreas urbanas ou rurais, bem como promover locação social em diversas cidades brasileiras. O Programa Minha Casa Minha Vida engloba o Programa Nacional de Habitação Rural (PNRH) e o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU).

Na conjuntura atual, o Programa Minha Casa Minha Vida comporta seis modalidades, sendo elas FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) ("MCMV – FAR"), Entidades ("MCMV – Entidades"), Rural ("MCMV-Rural")[20], Oferta Pública ("MCMV – Oferta Pública"), FGTS ("MCMV – FGTS")[21], Cidades ("MCMV – Cidades") e Pro Moradia ("MCMV – Pro Moradia"). Cada modalidade possui público-alvo e critérios de seleção de beneficiários distintos[22]. Abaixo, serão delimitados brevemente as modalidades que possuem sinergia com o Projeto:

[18]Valores atualizados conforme informação do Ministério das Cidades de março de 2023. https://www.gov.br/cidades/pt-br/acesso-a-informacao/perguntas-frequentes/desenvolvimento-regional. Acesso em 31 de outubro de 2023.

[19]A Lei nº 14.620/2023, que reintroduz o Minha Casa Minha Vida após breve que foi substituído pelo Programa Casa Verde e Amarela, disciplinado pela Lei nº 14.118/2021, dispõe que seus beneficiários são aquelas famílias cuja renda mensal é inferior a R$ 8.000,00 na área urbana ou inferior a R$ 96.000,00 anuais na zona rural.

[20]Operacionalizada por meio de projetos apresentados por entes particulares que se comprometem a organizar as obras e a seleção dos beneficiários rurais.

[21]Focada na oferta de financiamento à população, sendo operacionalizada principalmente pelos componentes do Sistema Financeiro de Habitação.

[22]O detalhamento de cada uma das modalidades pode ser encontrado em https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/noticias-1/conheca-o-programa-minha-casa-minha-vida#:~:text=O%20Programa%20atende%20fam%C3%ADlias%20com,im%C3%B3vel%20registrad

i. MCMV – Oferta Pública: visa a fornecer recursos a Estados e Municípios que operem seus próprios sistemas de fomento à moradia popular;

ii. MCMV – Pro Moradia: viabiliza o financiamento de projetos locais de urbanização e assentamento apresentados pelos próprios municípios;

iii. MCMV – Cidades: tem como objeto a criação de empreendimentos ou a readequação de imóveis urbanos com recursos provenientes do Orçamento Geral da União (chamado de MCMV Cidades-Emendas), de Estados e Municípios (chamado de MCMV Cidades-Contrapartidas) e da doação de imóveis públicos dos Estados e Municípios para construção de empreendimentos (chamado de MCMV Cidades-Terrenos). No caso do MCMV – Cidades, a operacionalização do empreendimento também está condicionada à habilitação de empresa do setor de construção civil;

iv. MCMV – FAR: se traduz no financiamento ou no fornecimento de subsídios, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial, para empreendimentos cujo projeto é inicialmente apresentado por empresas de construção civil.

Em razão do direito fundamental tutelado pelo Programa Nacional de Habitação e da função social da propriedade, que também afeta os imóveis públicos, há incentivo à alienação de imóveis em prol da criação de habitações de interesse social. É o que se verifica, por exemplo, na doação de terrenos dos entes federativos no âmbito do MCMV – Cidades-Terrenos, que deve ser autorizada pelo ente doador por meio de legislação específica[23].

No caso da União, a Secretaria de Patrimônio da União possui a prerrogativa de dispor de imóveis do patrimônio da União por meio de Portaria de Declaração de Interesse do Serviço Público, destinando os bens ao programa MCMV-Entidades. Após a edição da portaria, a entidade sem fins lucrativos habilitada pelo Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social deve apresentar Carta-Consulta manifestando interesse em implementar projeto de habitação social naquele local[24]

o%20em%20seu%20nome e em https://www.gov.br/cidades/pt-br/acesso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/programa-minha-casa-minha-vida. Acesso em 31 de outubro de 2023.

[23] Vide artigo 6º, IV, a), 2 da Portaria MCID nº 1.295/2023. Disponível em https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/noticias-1/ministerio-das-cidades-lanca-minha-casa-minha-vida-cidades/PORTARIAMCIDN1.295DE5DEOUTUBRODE2023PORTARIAMCIDN1.295DE5DEOUTUBRODE2023DOUImprensaNacional.pdf. Acesso em 31 de outubro de 2023.

[24] A relação de imóveis disponibilizados pela União para o MCMV- Entidades e o procedimento para apresentação de Carta-Consulta podem ser encontradas aqui: https://www.gov.br/economia/pt-

Já no âmbito do Município do Rio de Janeiro, o artigo 1º, parágrafo único da Lei Complementar nº 252/2022 prevê a cessão gratuita de imóveis públicos a entidades sem fins lucrativos habilitadas pelo Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) ou pelo Sistema Municipal de Habitação (SMH).

No âmbito do Masterplan do Centro do Rio de Janeiro são encorajadas, além dos tradicionais programas de financiamento habitacional, estruturas alternativas de fomento à criação de habitações de interesse social capazes de convergir estímulos públicos e privados à satisfação do direito fundamental à moradia. Embora a temática seja de difícil sistematização, havendo dificuldade na uniformização de entendimentos teóricos sobre o assunto, alguns municípios brasileiros vêm experimentando projetos habitacionais de interesse social desenvolvidos em parceria com entes privados que se encontram em fase adiantada de modelagem ou até em vias de implementação, o que será abordado brevemente a seguir.

No modelo envolvendo a transferência das unidades habitacionais (alienação aos beneficiários), o Estado de São Paulo assinou em 2015 a primeira Parceria Público Privada, a ser implantada na capital do Estado, por meio da Concessão Administrativa destinada à implantação de empreendimento habitacional para famílias com renda de até oito salários-mínimos, bem como obras de infraestrutura na região central. O projeto exigiu, também, que o vencedor da licitação executasse a prestação de serviços de desenvolvimento de trabalho técnico-social de pré e pós-ocupação e realizasse as gestões condominial e de carteira de mutuários pelo período contratado. Nessa modalidade, para construir as 2.260 habitações, o parceiro privado realizou todos os investimentos de forma adiantada e começou a receber contraprestações públicas somente após a entrega das chaves dos apartamentos.

O modelo inaugurado no âmbito estadual foi replicado pelo município de São Paulo em 2018, dessa vez para a construção de até 20.000 moradias, em 12 lotes administrados por diferentes empresas, cujos contratos foram assinados entre 2019 e 2020. Em ambas as situações – a estadual e a municipal – o diferencial dos projetos foi a readequação do ambiente urbano, e não apenas a construção da moradia em si, o que inclui outras amenidades como a geração de comércio local, intervenção em calçadas, praças, instalação de equipamentos sociais e

br/assuntos/patrimonio-da-uniao/destinacao-entidades/minha-casa-minha-vida. Acesso em 31 de outubro de 2023.

permitindo a exploração comercial de receitas acessórias (provenientes das lojas e da venda de apartamentos de mercado) por parte do parceiro privado.

Outra situação digna de nota é a Parceria Público Privada de locação social contratada pela Caixa Econômica Federal e pela Prefeitura do Recife lançada em 2022. O projeto contou com a disponibilização de imóveis públicos federais e municipais para construção de novos edifícios ou para promoção de *retrofit*. Semelhante à experiência paulista, na PPP do Recife também serão exigidos do privado investimentos em ações que vão além da simples produção habitacional, considerando famílias de baixa à média renda, e fomentando o comércio local, o desenvolvimento de equipamentos sociais, a execução de gestão condominial e de trabalho técnico-social durante 25 anos. Contudo, nesse caso, dentre 1.200 unidades previstas para HIS, 60% das unidades, cuja propriedade será da Prefeitura, serão disponibilizadas no regime de aluguel e geridas pelo privado. Do mesmo modo, são previstas receitas acessórias (com lojas e os 40% de unidades residenciais que poderão ser comercializados) a serem exploradas pelo concessionário privado a fim de que as contraprestações públicas no período sejam reduzidas.

Como se vê, as soluções habitacionais para além daquelas voltadas para o livre mercado, como destacado no Relatório P4 “Entraves ao investimento imobiliário”, vêm experimentando novas modalidades e alternativas de atração de agentes privados, com o objetivo de diversificar as fontes de financiamento e acelerar a oferta para os segmentos mais necessitados – aqueles de rendas inferiores a R$ 4.000,00.

5.5.2 REGIME APLICÁVEL AOS BENS PÚBLICOS

A Administração Pública pressupõe a existência de estruturas organizacionais que dão suporte ao funcionamento de suas funções institucionais. Os bens públicos são os instrumentos materiais que permitem ao Estado desempenhar tais funções[25][26].

[25] JUSTEN FILHO, Marçal. Curso de Direito Administrativo. São Paulo: Editora Saraiva. 3 Ed. 2008. p. 843.

[26] O conceito jurídico de bem de Direito Público enfrenta divergência relevante na doutrina. Para boa compreensão deste relatório, faz-se necessário apresentar as opiniões opostas de dois autorizados doutrinadores brasileiros:
De forma direta, Celso Antônio Bandeira de Mello define os bens públicos como sendo “todos os bens que pertencem às Pessoas Jurídicas de Direito Público (...) bem como os que, embora não pertencentes a tais pessoas, estejam afetados à prestação de serviços públicos”. O autor, então, entende que o que deve ser averiguado para determinar a natureza do bem público é o regime aplicável (público ou privado).

A submissão ao regime de Direito Público imprime aos imóveis uma camada adicional de complexidade. A necessidade de atender a sua função social se torna mais eloquente, tendo em vista a conjugação da função do Estado enquanto ente garantidor de dignidade ao cidadão e o papel desempenhado pelos bens materiais na sociedade contemporânea.

Ao mesmo tempo, a dinâmica da propriedade do bem se descola da realidade dos bens privados, sendo a incidência do regime de Direito Público suficiente para restringir os clássicos direitos de propriedade descritos no artigo 1.228 do Código Civil brasileiro (usar, gozar, dispor e reaver). Ao contrário da propriedade privada, o Estado, embora detenha o bem, não pode dar a ele a destinação que lhe aprouver, estando sua destinação condicionada à satisfação de valores fundamentais e a determinadas formalidades.

Mesmo dentro do regime de Direito Público, os bens públicos não formam uma classe homogênea. A doutrina administrativista brasileira[27] nos ensina que a destinação do bem e suas características determinam a extensão da discricionariedade do ente estatal na definição de sua exploração e de seu uso.

A condição de bem público pode se dar por diversas razões: é possível que o bem seja público por ser instrumental à atividade estatal, como é o caso dos imóveis que compõem as repartições públicas, assim como há bens cujo caráter público é essencial para a satisfação de direitos da coletividade; outros bens, ainda, se tornam públicos pois eventual submissão ao regime de Direito Privado conduziria a seu esgotamento.

Uma das formas pelas quais o bem pode vir a se tornar público é a desapropriação, modalidade de intervenção estatal na propriedade cujas regras gerais são tratadas pelo Decreto nº 3.365/1941 e que consiste na transferência compulsória de um determinado bem ao Poder Público em virtude de um dado interesse público.

Por outro lado, Hely Lopes Meirelles define bens públicos como sendo "todas as coisas, corpóreas ou incorpóreas, imóveis, móveis e semoventes, créditos, direitos e ações, que pertençam, a qualquer título, às entidades estatais, autárquicas, fundacionais e empresas governamentais". Ou seja, para Meirelles, o critério para caracterização de bem público é que seja de titularidade de pessoa jurídica de direito público.
Apud JUSTEN FILHO, Marçal. Curso de Direito Administrativo. São Paulo: Editora Saraiva. 3 Ed. 2008. p. 843.

[27] JUSTEN FILHO, Marçal. Curso de Direito Administrativo. São Paulo: Editora Forense. 14 Ed. 2023, p. 678.

A desapropriação se desdobra em cinco modalidades, das quais três podem, potencialmente, ser estudadas para transferência de imóveis privados estratégicos para o Poder Público. São elas[28]:

i. Desapropriação Extraordinária: poderá ter como objeto qualquer bem particular e deve ser justificada por utilidade ou interesse público, sendo o último caso aferido em conformidade com os parâmetros impostos pela Lei nº 4.132/1962. Em tais hipóteses, o particular faz jus a indenização justa e em dinheiro pelo imóvel desapropriado;

ii. Desapropriação Extraordinária Urbanística: pode ser declarada pelos Municípios ou pelo Distrito Federal e encontra respaldo no art. 8º do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), estando condicionada ao subaproveitamento da propriedade que tenha sido incluída no Plano Diretor Municipal. Depende da cobrança de, no mínimo, cinco anos de IPTU progressivo sobre o imóvel. Neste caso, a indenização devida ao proprietário será paga por meio da transferência de títulos da dívida pública, respeitando-se o valor real do imóvel acrescido de juros.

iii. Desapropriação por zona: tratada pelo artigo 4º do Decreto nº 3.365/1941, consiste na desapropriação de áreas contíguas necessárias ao desenvolvimento de obra pública e as zonas que se valorizarem extraordinariamente pela realização dos serviços. O dispositivo legal prevê que a declaração expropriatória que trate da área destinada às obras deverá expressamente fazer menção às áreas contíguas passíveis de desapropriação, distinguindo aquelas que sejam essenciais aos serviços e aquelas destinadas à revenda.

O processo de desapropriação consiste em duas fases: a primeira é chamada expropriatória, momento em que o expropriante[29] declara a existência de interesse público na transferência

[28] Além das duas modalidades listadas, a legislação brasileira prevê as seguintes desapropriações no âmbito rural: (i) Desapropriação Extraordinária para Reforma Agrária: regida pela Lei nº 8.629/1993 e pela Lei Complementar nº 76/1993, é de competência expropriante da União, se destinando a imóveis rurais que não cumprem sua função social. É devido ao proprietário indenização justa e prévia com títulos de dívida agrária com cláusula de preservação do valor real, bem como pagamento das benfeitorias úteis e necessárias do imóvel em dinheiro; e (ii) Desapropriação Confisco: Pode ser utilizada unicamente para tomada de terras que tenham sido utilizadas para culturas de plantas psicotrópicas ou exploração de trabalho escravo, em conformidade com a Lei nº 8.257/1991.

[29] O ente expropriante, a depender da espécie de desapropriação e dos interesses envolvidos, pode ser a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios e, em casos específicos, o Departamento Nacional de Trânsito (DNIT – hipótese do art. 82, IX da Lei 10.233/2001) ou a Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL – hipótese do art. 10 da Lei nº 9.074/1995).

do bem ao regime público, submetendo-o ao regime expropriatório. Para que seja considerada válida, nos ensina Carvalho Filho que a declaração expropriatória deve ser específica, sendo vedada sua edição genérica, e deve conter expressamente o fim a que se destina a desapropriação[30]. A declaração pode ser feita pelo Poder Executivo ou pelo Poder Legislativo (artigos 6º e 8º do Decreto nº 3.365/1941) e, nesta fase, o particular ainda não é privado do uso do bem.

A declaração expropriatória inaugura o prazo de cinco anos, no caso de utilidade ou necessidade pública (cf. Artigo 10 do Decreto nº 3.365/1941) ou de dois anos, no caso de interesse social (cf. artigo 3º da Lei 4.132/1962)[31], para que seja iniciada a segunda fase do processo de desapropriação, chamada fase executória. Decorrido o prazo legal sem o início da execução, a declaração expropriatória caduca, sendo ressalvado ao particular o direito de ajuizar ação visando indenização pela restrição.

A fase executória se distingue da fase declaratória principalmente por possuir um número maior de legitimados a promover a efetiva desapropriação. Além dos entes federativos com competência declaratória, pessoas jurídicas autorizadas por lei ou contrato estão autorizadas a atuar na execução da desapropriação, o que pode incluir concessionárias de serviços públicos, entidades delegatárias de funções do Poder Público e até mesmo entidades contratadas pelo poder público para fins de execução de obras e serviços de engenharia (vide art. 3º do Decreto nº 3.365/1941 atualizado pela Lei nº 14.620/2023). A fase executória consiste na efetiva transferência da propriedade e no pagamento do valor da indenização ao particular e pode ocorrer por via administrativa (mediante tentativa de acordo entre as partes) ou judicial, por meio de ajuizamento de ação expropriatória.

Quanto à titularidade, cabe à pessoa jurídica de Direito Público (União, Estado ou Município) a propriedade do bem e não a um determinado órgão que, sob o ponto de vista do direito administrativo, traduz apenas a repartição interna da pessoa jurídica. Isto significa que, apesar de ser possível verificar em registros de imóveis repartições públicas como proprietários de um determinado bem, esta indicação apenas justifica o bem ter sido adquirido com recursos

[30]CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo; São Paulo: Editora GEN Atlas. 2020, 34 Ed (versão online). p. 899-900.

[31]O prazo de dois anos também é utilizado para desapropriações por reforma agrária, conforme art. 3º da Lei Complementar nº 76/1993.

orçamentários daquele órgão e estar afeto às suas atividades. Não obstante, o bem recebe o tratamento decorrente da titularidade do ente estatal[32].

Conforme artigo 99 do Código Civil Brasileiro[33], os bens públicos se subdividem em bens públicos de uso comum, bens públicos de uso especial e bens dominicais.

A primeira categoria se refere àqueles bens cuja própria natureza conduz a sua utilização por toda a coletividade, como é o caso das vias públicas ou do meio ambiente, este último expressamente indicado como bem comum pelo art. 225 da Constituição Federal[34].

Este grupo difere dos bens de uso especial na medida em que, neste caso, embora o bem seja público, sua utilização não é irrestrita pelo povo. É o caso, por exemplo, de prédios que abrigam órgãos públicos, o que os tornam instrumentais à administração pública. Nas palavras de Carvalho Filho[35], os bens de uso especial "constituem o aparelhamento material da Administração para atingir os seus fins".

A última categoria, dos bens dominicais, é identificada por exclusão, englobando quaisquer bens que não estejam afetados a qualquer função pública, ou seja, aqueles que, embora sejam de titularidade da administração pública, não são nem de uso comum e nem de uso especial. Tais bens podem ser utilizados pelo Estado para fins econômicos, como é o caso de imóveis desocupados.

---

[32] CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo; São Paulo: Editora GEN Atlas. 2020, 34 Ed (versão online). p. 1323.

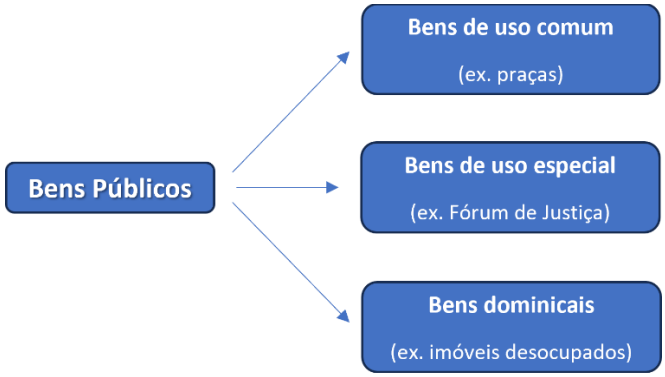
[33] Art. 99. São bens públicos:
I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;
II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;
III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.
Parágrafo único. Não dispondo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.

[34] Vale dizer que Marçal Justen Filho faz crítica a essa classificação, ressaltando que a classificação exarada no Código Civil Brasileiro não se atenta ao fato de que há bens que são de titularidade comum do povo, mas que não comportam uso comum. É o caso do meio ambiente, que, embora seja reconhecido como bem de uso comum pela Constituição Federal, pode ter seu uso e fruição interditados ao público geral, já que, do contrário, poderia haver seu esvaziamento.
JUSTEN FILHO, Marçal. Curso de Direito Administrativo. São Paulo: Editora Forense. 14 Ed. 2023. p. 680.

[35] CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo; São Paulo: Editora GEN Atlas. 2020, 34 Ed (versão online). p. 1324.

A classificação dos bens públicos está esquematizada abaixo:

Figura 15: Classificação dos Bens Públicos



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Faz-se necessário adentrar o instituto da afetação. Um bem afetado é aquele que tem sua utilização vinculada a um fim público, seja diretamente por meio da utilização pela administração (bem de uso especial), seja indiretamente pelo uso e fruição da coletividade (bem de uso comum). Já os bens desafetados são aqueles cuja destinação não é vinculada a um fim público.

Carvalho Filho ressalta que a afetação e a desafetação são fatos dinâmicos, sendo possível que um bem desafetado passe a ser afetado e vice-versa[36]. De forma complementar, Marçal Justen Filho sustenta ser a afetação decorrente da própria natureza do bem, de uma situação de fato consolidada ou de um ato estatal unilateral[37].

Para fins do Projeto, a principal consequência da afetação reside no fato de que o instituto confere aos bens inalienabilidade, na forma dos artigos 100 e 101 do Código Civil Brasileiro[38]. Sendo os bens afetados inalienáveis e os bens desafetados disponíveis, parte significativa da doutrina administrativista brasileira entende ser equivocada a caracterização clássica dos bens públicos como inalienáveis, defendendo que seriam, na verdade, objeto de uma alienabilidade condicionada.

[36] Idem. p. 1364.
[37] JUSTEN FILHO, Marçal. Curso de Direito Administrativo. São Paulo: Editora Forense. 14 Ed. 2023 p. 686.
[38] Art. 100. Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar.
Art. 101. Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.

Não poderia ser diferente, eis que admitir uma inalienabilidade absoluta furtaria o Estado da capacidade de gestão plena de seus bens, o que é essencial para dar guarida à função social da propriedade, conceito já brevemente pincelado na introdução deste subcapítulo.

Ao discorrer sobre o assunto, Floriano de Azevedo Marques Neto defende que os bens públicos, independentemente de serem afetados ou não, não podem ser ociosos, sendo certo que o Estado deve utilizar seus recursos móveis e imóveis para promover atividade econômica e satisfazer necessidades da coletividade. Em suas próprias palavras[39]:

> "A gestão dos bens públicos envolve dois aspectos inter-relacionados: a gestão patrimonial, entendida como a otimização do emprego do patrimônio público, com vistas a obter a maior racionalidade econômica, e a disciplina do uso, voltada a assegurar que este emprego seja consentâneo com as finalidades de interesse geral sobre os quais o bem está consagrado. É da combinação destes dois aspectos que se dá a adequada gestão dos bens públicos." (MARQUES NETO, Floriano de Azevedo, 2014)

Sobre o assunto, os autores José Sérgio da Silva Cristóvam e Eduardo Junqueira Bertoncini[40] ressaltam que o valor do bem está em sua utilidade e que a função do Poder Público não se limita à guarda e à conservação de seus bens, mas sim em sua efetiva aplicação para atingimento dos fins do próprio Estado, o que não necessariamente equivale ao uso pelo ente público.

Na verdade, a gestão dos ativos públicos deve ser feita de forma a garantir o seu aproveitamento econômico, que pode ser exercido diretamente pelo Estado, indiretamente (no caso de concessão de uso, por exemplo) ou mediante alienação[41].

A seguir, serão apresentadas as possíveis modalidades de estruturação para aproveitamento dos Imóveis.

---

[39] MARQUES NETO. Floriano de Azevedo. Bens públicos: função social e exploração econômica: o regime jurídico das utilidades públicas. Belo Horizonte: Fórum, 2014, p. 270.

[40] CRISTÓVAM, José Sérgio da Silva; BERTONCINI, Eduardo Junqueira. Bens Públicos no Direito Brasileiro: Uma análise sob a perspectiva das funções social e econômica da propriedade pública. Revista de Direito Administrativo e Gestão Pública. Belém: v. 5, n. 2, p. 118-136. Jul/Dez 2019.

[41] Marques Neto sugere a utilização de quatro critérios a serem adotados pela Administração Pública para definição de quais utilidades devem prevalecer. São eles, em ordem de preferência: (i) critério da afetação original; (ii) critério da generalidade ou abrangência (deve ser privilegiada a hipótese com maior número de cidadãos que serão beneficiados pelo uso); (iii) critério da prejudicialidade; e (iv) critério da economicidade.
Suas lições para gestão de bens públicos podem ser encontradas, em detalhes, no livro "Bens públicos: função social e exploração econômica: o regime jurídico das utilidades públicas", de sua autoria.

5.5.3 MODALIDADES DE ESTRUTURAÇÃO

Neste subcapítulo, iremos explorar as possíveis modelagens ou modalidades de estruturação para dar aos Imóveis a destinação sugerida neste estudo.

Como mencionado anteriormente, a modelagem específica para cada Imóvel será proposta nos Anexos de A até D deste Relatório. Aqui serão abordados os institutos de forma ampla, dando ênfase a eventual diferença de tratamento, considerando-se as diferentes esferas de governo (União, Estado do Rio de Janeiro e Município do Rio de Janeiro).

As modalidades de estruturação apresentadas abaixo não são excludentes, cabendo ao gestor público aferir, de acordo com a destinação sugerida e a inclinação à manutenção ou à alienação do bem, qual modalidade (ou conjunto delas) melhor atenderá o interesse público.

A segregação em três ramos distintos do direito, a saber, direito civil, direito administrativo e mercado de capitais, foi feita para fins didáticos e não impede outras formas de classificação que sejam aplicáveis.

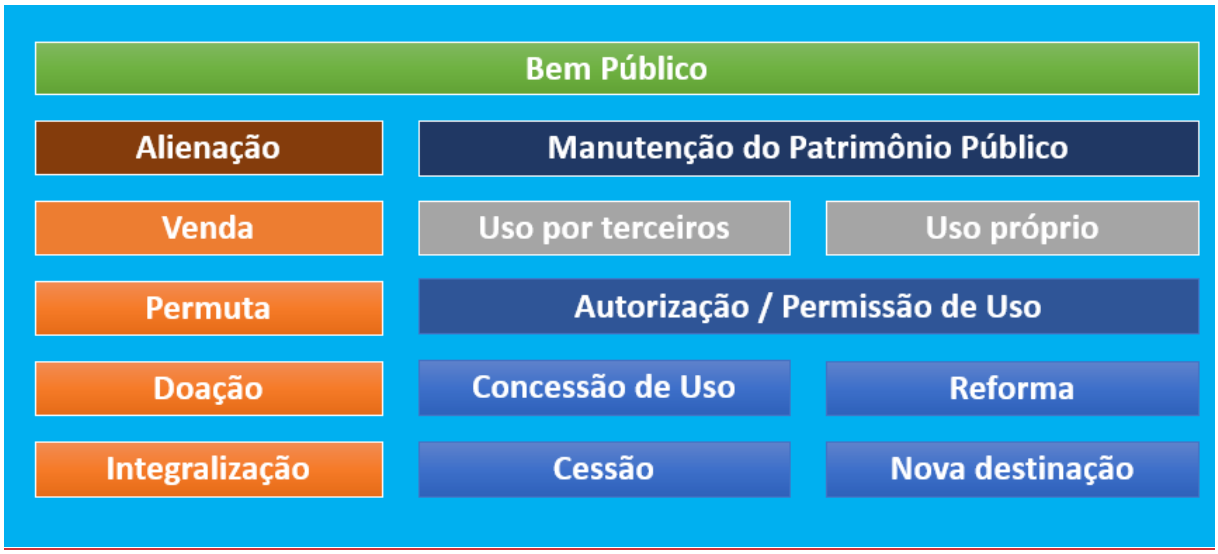
Inicialmente, cabe ao ente público proprietário do bem verificar se há interesse em manter o imóvel no patrimônio estatal ou se desfazer dele.

Sendo preferível a primeira opção, o proprietário deverá, ainda, averiguar se a exploração será realizada por terceiros ou por si. No caso do uso por terceiros, o ente público poderá optar pela concessão de uso ou cessão. Do contrário, optando por explorar o bem diretamente, caberá ao ente público reformá-lo ou dar-lhe nova destinação. Devido ao caráter precário da autorização e da permissão de uso, é possível que o bem seja mantido no Patrimônio Público ora sendo utilizado diretamente pelo ente estatal ora atendendo, de forma temporária e precária, o interesse dos particulares autorizatários ou permissionários.

Já no caso de ser conveniente a disposição do bem, o proprietário ente público poderá utilizar os institutos da venda, permuta, doação ou integralização.

O quadro abaixo ajuda na compreensão desta dinâmica:

Figura 16: Modalidades de Estruturação



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

A seguir, exploraremos estes institutos[42].

[42] Neste relatório, não serão explorados os institutos da permissão e da autorização de uso pois, devido a seu caráter eminentemente precário, conclui-se pela sua inaplicabilidade ao Projeto. Tampouco serão exploradas a reforma e a modificação de sua destinação, em razão de seu conteúdo autoexplicativo e por se distanciar dos objetivos deste Capítulo.

5.5.3.1 INSTITUTOS DE DIREITO CIVIL

5.5.3.1.1 COMPRA E VENDA

A alienação de um imóvel se dá por meio de contrato de compra e venda (art. 481 e ss. do Código Civil), no qual o comprador se compromete a pagar um determinado preço e o vendedor se compromete a entregar-lhe o bem vendido. A grande vantagem da adoção dessa modalidade é o recebimento de recursos financeiros pelo ente público, de forma imediata ou diferida no tempo. Por outro lado, as condições de mercado no momento da venda impactam o resultado financeiro da operação.

Conforme estabelecido no artigo 76, I da Lei n° 14.133/2021[43] (Nova Lei de Licitações), os bens imóveis da administração pública, inclusive aqueles que pertencem às autarquias e às fundações, podem ser alienados mediante contrato de compra e venda desde que haja (i) interesse público contemplado; (ii) autorização legislativa que desafete o imóvel; e (iii) licitação na modalidade leilão[44].

As alíneas do inciso I do artigo 76 tratam das hipóteses de dispensa de licitação para alienação de bens imóveis. Para o Projeto, se destacam as alíneas "e" e "f", que tratam da venda a outra entidade ou órgão da administração, independentemente da esfera de governo, e da venda de imóveis residenciais usados em programas de habitação ou de regularização fundiária.

A partir da Emenda Constitucional nº 113/2021, tornou-se possível efetuar o pagamento da compra de imóveis públicos por meio de créditos líquidos e certos, sejam eles adquiridos diretamente do ente público alienante ou no mercado secundário[45] Cabe ao ente devedor regulamentar como ocorrerá a operação. No caso da União, a Portaria SPU/ME nº 9.650/2022

[43] Dispõe a Lei Complementar nº 198/2023 sobre a revogação da Lei nº 8.666/1993 a partir de 30 de dezembro de 2023, sendo substituída pela Lei nº 14.133/2021. Embora este relatório tenha sido produzido em outubro de 2023, em benefício da perenidade dos estudos, se fará referência apenas às regras da nova lei, salvo se indicado o contrário.

[44] Na redação do art. 17, I, da Lei nº 8.666/1993, a modalidade de licitação aplicável para alienação de bens públicos imóveis era a concorrência.

[45] Art. 100, parágrafo 11, inciso II, da Constituição Federal, conforme redação dada pela Emenda Constitucional nº 113/2022:
"§ 11. É facultada ao credor, conforme estabelecido em lei do ente federativo devedor, com autoaplicabilidade para a União, a oferta de créditos líquidos e certos que originalmente lhe são próprios ou adquiridos de terceiros reconhecidos pelo ente federativo ou por decisão judicial transitada em julgado para:
II - compra de imóveis públicos de propriedade do mesmo ente disponibilizados para venda.

traz esses procedimentos. Não foram localizadas normas semelhantes nos âmbitos do Município e do Estado do Rio de Janeiro.

No plano federal, a alienação de imóveis públicos é submetida à disciplina da Lei nº 13.240/2015, que indica a possibilidade de o Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão[46] gerir tais bens e editar portarias indicando áreas ou imóveis federais destinados à alienação, competência que ainda pode ser delegada (artigo 8º, § 4º da Lei nº 13.240/2015), Também incidem as regras do artigo 23 da Lei nº 9.636/1998, segundo o qual deve haver parecer da Secretaria do Patrimônio da União quanto à oportunidade e conveniência da alienação.

Já no âmbito estadual, a Lei Complementar nº 58/1990 reserva à Assembleia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro o aval para alienação de bens públicos dominicais, salvo disposição contrária em lei complementar (artigo 68 da Constituição estadual). No caso de bens públicos de uso especial, deve haver autorização prévia do Governador do Estado, a quem cabe comunicar a decisão em cinco dias à Assembleia Legislativa, que poderá sustar a autorização dentro de dez dias, sob pena de, não o fazendo, aceitá-la tacitamente. A exceção ao procedimento ocorre nos casos de dação em pagamento, permuta ou investidura ou quando o comprador for parte da administração direta, indireta ou fundacional. No caso de adquirente que componha a administração pública direta, indireta ou fundacional, não há necessidade de licitação.

Por fim, as regras específicas de gestão e alienação dos imóveis de propriedade do Município do Rio de Janeiro são tratadas pela Lei Complementar Municipal nº 252/2022. O dispositivo disciplina que cabe ao Poder Executivo editar, anualmente, portaria em que constem os imóveis do Município passíveis de alienação, quando ocorre sua desafetação[47]. Após este

[46] A Lei nº 13.844/2019 transferiu as atribuições do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão para o Ministério da Economia (artigo 57, I). Por sua vez, a Lei nº 14.600/2023 desmembrou o Ministério da Economia em Ministério da Fazenda, Ministério de Gestão e Inovação em Serviços Públicos, Ministério do Planejamento e Orçamento e Ministério do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços (artigo 51, IV). A Lei nº 11.437/2023 delega ao Ministério da Gestão e Inovação em Serviços Públicos a gestão do patrimônio imobiliário da União (Anexo I – artigo 1º, VII).

[47] Vale lembrar que a Lei Complementar nº 252/2023 traz a autorização legislativa genérica, atendendo aos requisitos objetivos de alienação de imóveis públicos dispostos na Lei nº 14.133/2021, ao mesmo tempo que autoriza que o Poder Executivo indique individualmente os ativos passíveis de alienação.

procedimento, o Poder Público poderá instaurar leilão[48] para alienação do bem ou poderá o particular interessado apresentar requerimento à Prefeitura pleiteando a aquisição do ativo imobiliário. Em ambos os casos, deve haver avaliação prévia do imóvel, a qual será custeada pelo particular caso seja dele a iniciativa.

5.5.3.1.2 DOAÇÃO

Por meio do instituto da doação, regido pelos artigos 538 e seguintes do Código Civil, uma pessoa, por liberalidade, transfere a outrem determinado bem ou vantagem. Sua característica de liberalidade não importa em ser a doação necessariamente gratuita. Em realidade, a doação pode ser gratuita, quando não há qualquer contrapartida exigida do donatário, ou onerosa, quando há imposição de encargos a serem cumpridos por aquele que recebe o bem. É necessário que o encargo seja compatível com a natureza da doação, sob pena de caracterizar outra espécie contratual, como permuta, compra e venda ou prestação de serviços.

Conforme verificado no subitem 5.4.2 acima, os bens públicos, por darem suporte à administração, não podem ser dispostos livremente. Desta forma, também a realização de doações pelo ente público comporta peculiaridades importantes, até para evitar a dilapidação do patrimônio estatal.

Hely Lopes Meirelles leciona que a doação deve ser tida como excepcional e deve atender a interesse público devidamente demonstrado[49]. Já Carvalho Filho defende que, embora não haja vedação constitucional à doação de bens pela administração pública, é preferível proceder à concessão de uso, já que esta última modalidade não acarreta perda patrimonial[50].

O artigo 17, I, b da Lei n° 8.666/1993, cuja redação foi replicada no artigo 76, I, b da Lei n° 14.133/2021, limita expressamente as hipóteses de doação àqueles cujo donatário seja órgão ou entidade da Administração Pública, independente da esfera de governo. A exceção a tal

[48] Embora a redação da norma fale em leilão ou concorrência, optou-se por indicar apenas leilão neste relatório, por ser esta a modalidade permitida pela Nova Lei de Licitações (Vide nota de rodapé nº 28).
[49] MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro, São Paulo. Malheiros, 1993. P. 445 *Apud* CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo; São Paulo: Editora GEN Atlas. 2020, 34 Ed. (Versão Online).
[50] Idem.

limitação seria apenas nos casos de alienação gratuita ou onerosa para regularização fundiária, assunto tratado nas alíneas "f", "g" e "h" do mesmo inciso.[51].

Tanto o Estado do Rio de Janeiro quanto o Município do Rio de Janeiro possuem normas próprias disciplinando que a doação de seus respectivos bens públicos apenas poderá ocorrer por autorização expressa do Chefe do Poder Executivo (Governador ou Prefeito, conforme o caso) e apenas nos casos de regularização fundiária ou em favor de entes da administração pública direta, indireta ou fundacional (vide artigo 68 da Constituição Estadual do Rio de Janeiro, artigo 13, § Único da Lei Complementar Estadual nº 8/1977 e artigo 237 da Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro).

5.5.3.1.3 PERMUTA

O instituto da permuta é disciplinado pelo artigo 533 do Código Civil Brasileiro e ocorre quando duas partes, por mútuo interesse, entregam uma à outra um bem de seu patrimônio, recebendo em troca um bem ou serviço equivalente.

Na prática, a permuta não importa em diminuição do patrimônio de qualquer das partes envolvidas e, no caso de bens públicos, geralmente, requer (i) autorização legal; (ii) avaliação prévia dos bens; e (iii) interesse público justificado. A iniciativa em efetuar a permuta pode ser tanto do ente privado quanto do ente público.

No caso da União, a permuta de um bem imóvel público por um imóvel particular pode ocorrer desde que as características do imóvel privado atendam às necessidades da administração e que eventual diferença apurada entre o bem ofertado pela administração e o bem ofertado pelo particular não exceda a metade do valor do bem da administração, conforme avaliação prévia, e que ocorra o pagamento da diferença pelo particular, caso aplicável (vide artigo 76, I, c da Lei nº 14.133/2021).

[51] Embora o referido artigo não faça menção à esfera de governo a que é aplicável, a constitucionalidade de sua aplicação aos Estados e Municípios é questionada na Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADI) nº 927, apresentada pelo Governador do Estado do Rio Grande do Sul à época. O principal fundamento para sua inconstitucionalidade seria a falta de competência da União para legislar sobre normas específicas de contratações e licitações públicas, de forma que a Lei nº 8.666/1993 deveria se ater a normas gerais. Em novembro de 1993, foi proferida decisão liminar pelo relator, o Ministro Carlos Velloso, concedendo a tutela de urgência para suspender a eficácia do dispositivo em face dos Estados e Municípios. A ADI ainda não foi julgada, estando conclusa ao Ministro Nunes Marques, atual relator, aguardando designação de data de julgamento. (Informações colhidas do site do Supremo Tribunal Federal em 02 de outubro de 2023).

Conforme artigo 30 da Lei nº 9.636/1998, a permuta de imóveis públicos pode se dar por imóveis (edificados ou não), ou, ainda, por edificações a construir[52]. Embora sejam aparentemente contraprestações de naturezas distintas, o entendimento majoritário é de que as edificações a construir seriam consideradas imóveis por acessão física artificial[53].

Isto significa que, embora seja controversa a permuta de imóvel público por serviço propriamente dito[54], em razão da natureza distinta das prestações, é expressamente prevista a possibilidade de o ente público celebrar permuta que preveja construção de edificações e até mesmo firmar promessa de permuta com o particular prevendo a transferência de imóvel após a conclusão de obras de adequação. No âmbito do Município do Rio de Janeiro, há enunciado do Tribunal de Contas do Município prevendo a possibilidade de permuta por edificações a construir[55].

Vale dizer que se deve conduzir procedimento licitatório sempre que houver condições de competitividade, conforme artigo 30, § 2º da Lei nº 9.636/1998. A despeito do teor do artigo 2º da Lei de Licitações e do artigo 37, XXI da Constituição Federal, que preveem licitação para qualquer forma de alienação, o Tribunal de Contas da União decidiu, por meio de resposta à

[52] Nas palavras de Amauri Feres Saad: "O que o referido dispositivo faz é esclarecer que o objeto da permuta pode envolver imóveis existentes (prontos e acabados) ou edificações a serem construídas. Isto apenas confirma discussão já resolvida pelo STJ, no âmbito do acórdão proferido no Recurso Especial no 80.210, julgado em 19-5-1997, nos termos do qual ficou consignada não apenas a legalidade da realização de permutas por parte da administração pública, mas também a possibilidade de se permutarem edificações em construção ou a serem construídas, conferindo-se plenos efeitos ao contrato preliminar de permuta." SAAD, Amauri Feres. Permuta de Bens Públicos Imóveis. Revista de Direito Administrativo, Rio de Janeiro, v. 265, p. 111-147, jan./abr. 2014. Disponível em: https://periodicos.fgv.br/rda/article/download/18914/17753/35177. Acesso em 27112023.

[53] A conclusão é creditada ao Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina (TCE-SC) por meio do Parecer COG 605/2009. Disponível em: https://consulta.tce.sc.gov.br/relatoriosdecisao/relatoriotecnico/3238937.HTM. Acesso em 27112023.

[54] Exemplo que ilustra o caráter controverso do tema é a recente celebração de Termo de Ajustamento de Conduta entre a Prefeitura de Betim, no Estado de Minas Gerais, e o Ministério Público do Estado de Minas Gerais, por meio do qual a prefeitura se comprometeu a não realizar permuta de imóveis públicos por obras, equipamentos ou serviços por não haver previsão legislativa expressa sobre o assunto. Para mais informações, acessar: https://www.mpmg.mp.br/portal/menu/comunicacao/noticias/municipio-de-betim-se-compromete-a-nao-realizartroca-de-imoveis-publicos-por-obras-ouservicos-8A9480678848BF52018896FA26291E4B-00.shtml. Aceso em 27112023.
Foi localizada, ainda, lei complementar municipal nº 942/2022 de Porto Alegre, no Rio Grande do Sul, que prevê expressamente a possibilidade de permuta de imóveis públicos municipais por "imóveis ou área construída, compreendida como a construção a ser realizada de tudo quanto se possa incorporar ao solo, como edificações, obras de infraestrutura e quaisquer outros tipos de bens imóveis, inclusive as obras de ampliação, reforma e pavimentação de imóveis públicos". O texto completo está disponibilizado em: https://dopaonlineupload.procempa.com.br/dopaonlineupload/4391_ce_363202_1.pdf. Acesso em 27112023.

[55] Disponível em https://etcm.tcmrio.tc.br/tcmjuris/enunciados/consulta. Acesso em 27.11.2023.

consulta TC 025.715/2017-8, apresentada ao colegiado pelo Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, pela possiblidade de contratação direta, com base na norma específica sobre o assunto.

No âmbito estadual, a Lei Complementar nº 8/1977 exige que, para a permuta de bens imóveis do Estado do Rio de Janeiro, haja interesse prevalente do Estado e que seja aferido o valor compatível em conformidade com laudos de avaliação realizados concomitantemente, sob os mesmos critérios, e considerando reflexos extraordinárias que a permuta possa gerar ao patrimônio público e privado.

No caso da permuta de bens imóveis pertencentes ao município do Rio de Janeiro, a Lei Orgânica do Município dispõe que deve haver autorização legislativa, existência de interesse público justificado e licitação, este último requisito dispensável se o valor do imóvel municipal for inferior a 500 unidades fiscais[56].

5.5.3.1.4 INTEGRALIZAÇÃO

A integralização é a forma pela qual um ente, particular ou público, contribui utilizando seus bens ou recursos para o capital social de uma determinada entidade.

No caso dos bens públicos, é comum utilizar o termo incorporação para o processo pelo qual o ente público utiliza seus bens para formação do capital social de empresa estatal ou sociedade de economia mista. Nesta hipótese, a operação exige autorização legal, o que comumente é feito na própria lei que cria a entidade, e registro imobiliário, mediante a averbação, no cartório de imóveis, do documento de integralização e da lei autorizativa[57].

É possível também que entes públicos utilizem seus bens para integralizar cotas de fundos de investimento, conforme autorização legislativa expressa.

[56] O texto normativo fala em Unidade Fiscal do Município. Contudo, a Unidade Fiscal do Município do Rio de Janeiro foi extinta a partir de 1º de janeiro de 1996 por força do Decreto Municipal nº 14.502/1995, momento em que a Prefeitura do Rio de Janeiro passou a adotar a Unidade Fiscal de Referência (UFIR) como novo indexador. Conforme Lei Municipal nº 3.145/2000, com a extinção da UFIR por ocasião da Medida Provisória nº 2095-70/2000, o Município passou a adotar a atualização pelo IPCA-E a cada dia 1º de janeiro. Em 2023, a UFIR do Município do Rio de Janeiro está estimada em R$ 4,33. Desta forma, a hipótese de dispensa de licitação apenas abrange imóveis com valor inferior a R$ 2.165,00.

[57] Vide artigo 167, I, 32, da Lei nº 6.015/1973 – Lei de Registros Públicos).

Na integralização, não há que se falar em redução do patrimônio estatal, eis que o ente público recebe, em contrapartida à transferência dos bens, cotas ou ações equivalentes ao valor aportado.

Após utilizar o bem na integralização de cotas ou ações, o ente público deixa de ter ingerência direta sobre ele, e o bem fica vinculado às atividades e aos interesses da sociedade ou do fundo. No caso de bens imóveis, alternativa interessante é a integralização em fundo de investimento imobiliário, o que será retomado em subitem próprio abaixo.

A Lei Federal nº 13.240/2015 prevê expressamente a possibilidade de imóveis da União serem utilizados na integralização de cotas de fundos de investimento[58]. O parágrafo 1º do artigo 20 indica a possibilidade de edição de portaria pelo Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão[59] para indicar os imóveis federais passíveis de uso para integralização. Já o parágrafo 2º traz os requisitos que devem constar dos regulamentos dos fundos que tenham a União como cotista direta.

No caso do município do Rio de Janeiro, há autorização para o uso de bens imóveis ou direitos na subscrição e integralização do capital da Companhia Carioca de Participações (CCPar) (artigo 3º, § 3º, I da Lei Complementar nº 102/2009, conforme alterada pela Lei Complementar nº 251/2022), inclusive mediante a cessão de CEPACs (Certificado de Potencial Adicional de Construção – inciso IV do mesmo artigo). Já a CCPar é autorizada pelo artigo 4º, I, e, a subscrever e integralizar cotas de fundos de investimento que tenham por finalidade a segregação e a valorização dos ativos de seu acervo.

Não há, no âmbito do Estado do Rio de Janeiro, previsão normativa de integralização de cotas de fundos de investimento com imóveis do Estado.

[58] Ao responder consulta realizada pelo então Ministério da Economia, o Tribunal de Contas da União concluiu que a integralização de imóveis em cotas de fundos de investimento imobiliário não requer previsão orçamentária (Acórdão 1771/2002 do TCU).

[59] Conforme nota de rodapé nº 28, esta competência é atualmente do Ministério da Gestão e Inovação em Serviços Públicos.

5.5.3.2 INSTITUTOS DE DIREITO ADMINISTRATIVO

5.5.3.2.1 CONCESSÃO DE USO

Trata-se de modalidade de contrato administrativo por meio da qual se faculta a um ente privado a utilização de um bem por período determinado, podendo o uso estar condicionado a contrapartidas por parte do concessionário.

O vínculo entre o ente público e o privado é de natureza contratual, vinculando ambas as partes. Assim, é possível que a administração pública exerça ingerência sobre a utilização do bem por meio das regras contratuais, que podem prever, por exemplo, a destinação a que o bem se destina.

Ainda que seja ressalvada a possibilidade de a administração pública optar por retomar o bem concedido, neste caso se impõe o pagamento de perdas e danos ao ente privado, que tem expectativa de explorar o bem pelo prazo contratual. Maria Sylvia Di Pietro identifica que a concessão é mais apropriada a investimentos de maior vulto, já que confere ao particular uma estabilidade, ainda que limitada[60].

Esta é, inclusive, a principal diferença entre a permissão e a concessão de uso, já que aquela é ato administrativo unilateral e possui caráter precário, podendo ser rescindida a qualquer tempo pela administração pública.

São admitidas duas hipóteses de concessão de uso, quais sejam, a concessão de uso gratuita, quando não há qualquer quantia a ser paga diretamente pelo particular ao concedente, e a concessão de uso remunerada, quando o particular deve pagar pelo uso do bem.

Em linha com os principais objetivos do Projeto, nos ensina Marçal Justen Filho que a concessão de uso pode ser utilizada como instrumento para a implantação de empreendimentos de interesse social ou coletivo, uma vez que permite a exploração econômica de um bem público pelo particular, propiciando o desenvolvimento do local, criação de empregos, dentre outros[61].

[60] PIETRO, Maria Sylvia Di. Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Editora Forense. 35ª Ed. 2022. P. 1980 (versão digital) . P. 391.
[61] JUSTEN FILHO, Marçal. Curso de Direito Administrativo. São Paulo: Editora Saraiva. 3 Ed. 2023.

O instituto não se confunde com a concessão de direito real de uso[62] ou com a concessão de uso especial para fins de moradia[63], sendo estes institutos distintos regidos por regras próprias e aplicáveis em casos específicos.

Por fim, o concessionário de uso não tem a obrigação de prestar serviço público, lhe sendo facultado exercer atividades com fins lucrativos, dentro dos limites estabelecidos no contrato. Cabe lembrar que a concessão de serviço público possui rito especial e pressupõe que a atuação do ente privado seja voltada para a satisfação das necessidades coletivas. Por outro lado, a concessão de uso permite ao particular perseguir seus interesses privados como lhe convier. Desta forma, o particular se obriga única e exclusivamente pelos encargos anuídos por ocasião do contrato de concessão de uso celebrado com o poder público.

Não há transferência de propriedade e, ao final do contrato de concessão de uso, o bem retorna à posse do ente público.

[62] A concessão de direito real de uso é tratada no artigo 7º do Decreto Lei nº 271/1967, sendo aplicável a terrenos públicos e particulares, de forma remunerada ou gratuita. Sob o ponto de vista jurídico, a principal diferença entre a concessão de direito real de uso e a concessão de uso, além de a primeira ser aplicável apenas a terrenos e não a edificações, é o fato de que, enquanto na concessão de uso o vínculo entre as partes é contratual, na concessão de direito real de uso há efetivamente a transmissão de um direito real, tipificado no artigo 1225, XII do Código Civil, , *e* servir de garantia hipotecária desde que sejam obedecidas as regras da concessão.
Esta dinâmica gera mais estabilidade ao concessionário, embora seja direito real de caráter resolúvel.

[63] A concessão de uso especial para fins de moradia também é direito real tipificado pelo artigo 1125, XI do Código Civil. O instituto é disciplinado pela Medida Provisória nº 2.220/2001 e tem como objetivo garantir o direito à moradia no ambiente urbano. As regras para sua concessão são semelhantes àquelas da usucapião especial urbana, com a diferença de que o imóvel objeto é público e sua consolidação não culmina na transferência da propriedade, mas sim na concessão do direito real. O instituto é aplicável aos imóveis de até 250 metros quadrados que sejam alvo de posse ininterrupta e pacífica por no mínimo cinco anos até 22 de dezembro de 2016 (o texto original da MP falava em 30 de junho de 2001) e sejam usados para fins de moradia, desde que o possuidor não seja proprietário de qualquer outro imóvel urbano ou rural.

5.5.3.2.2 CESSÃO DE USO

A cessão de uso, em sua concepção tradicional, é a transferência gratuita da posse de um bem público a outro órgão público[64]. Neste sentido, Hely Lopes Meirelles a conceitua como sendo um "ato de colaboração entre repartições públicas"[65] e, de forma complementar, Lúcia Valle Figueiredo restringe o instituto às entidades públicas.

Embora o Decreto Lei nº 9.760/1943, que trata de bens imóveis da União, já reconhecesse a possibilidade de cessão em seu artigo 64, a definição restritiva do instituto perde força no direito brasileiro diante da redação da Lei nº 9.636/1998, que em seu artigo 18 prevê expressamente a cessão de imóveis da União a entes federativos, entidades sem fins lucrativos das áreas de educação, cultura, assistência social ou saúde e a demais pessoas físicas ou jurídicas se houver interesse público ou social. Nos termos da referida lei, a cessão dos imóveis da União depende de autorização pelo Presidente da República e é realizada por meio de termo ou contrato em que conste as condições da cessão.

Em todo caso, a cessão de uso é feita por prazo determinado, realizada por ato unilateral formal e se concretiza pela transferência precária do bem público dominical, devendo obedecer aos dispositivos legais mencionados.

No âmbito do município do Rio de Janeiro, a Lei Complementar nº 252/2022 permite expressamente a cessão de bens públicos para outros órgãos da administração ou para

---

[64] MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro. São Paulo. Malheiros.33 Ed. 2007. P. 528.

[65] O dispositivo, contudo, não encerra a controvérsia sobre a legitimidade dos cessionários, havendo autores que limitam a cessão de uso a entidades públicas, como é o caso de Lucia Valle Figueiredo , outros que a admitem também para administração pública indireta, posição de Diógenes Gasparini e há, ainda, um terceiro grupo, encabeçado por José dos Santos Carvalho Filho, que entende que interpreta ser a cessão de uso, quando destinada a pessoas de direito privado, deve contemplar apenas exclusiva para entidades sem fins lucrativos. Carvalho Filho entende a cessão de uso como sendo "a colaboração entre entidades públicas e privadas com o objetivo de atender, global ou parcialmente, a interesses coletivos (...) [isto é] instrumento de uso público".
Merece destaque a posição de Maria Sylvia Di Pietro , para quem a cessão de uso referida no artigo 18, I e II (primeira parte) da Lei nº 9.636/1998 é pura e gratuita, sendo destinada a outros entes federativos, entidades sem fins lucrativos e pessoas físicas e jurídicas que realizem atividade de interesse público ou social. Complementa a autora dizendo que, embora se fale em cessão, na verdade, o caso da cessão para aproveitamento econômico de interesse nacional (última parte do inciso II do artigo 18) deve ser operacionalizado por locação, arrendamento, enfiteuse ou concessão de direito real de uso. Neste último caso, a cessão seria onerosa, sendo necessário observar procedimento licitatório, caso haja condições de competitividade (vide artigo 18, § 5º da Lei 9.636/1998). Na visão de Di Pietro, a cessão de uso seria espécie do gênero concessão de uso.
FIGUEIREDO, Lúcia Valle. GASPARINI, Diógenes e DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella *apud* CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo; São Paulo: Editora GEN Atlas. 2020, 34 Ed (versão online). p. 1324.

entidades sem fins lucrativos habilitadas pelo Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social ou Sistema Municipal de Habitação (artigo 1º, § único do referido diploma legal).

Já no âmbito do Estado do Rio de Janeiro, a Lei Estadual nº 8/1977 impossibilita a cessão gratuita dos bens do estado e prevê a cessão de uso, mediante remuneração ou encargo, apenas quando não houver interesse público na manutenção do imóvel, podendo o cessionário ser ente privado de relevante valor social, desde que a cessão seja feita por período máximo de 20 anos (vide artigo 40 da Lei Complementar Estadual nº 8/1977).

5.5.3.2.3 CONCESSÃO URBANÍSTICA

A concessão urbanística, embora não seja tratada diretamente pelo Estatuto da Cidade, se respalda na noção de urbanismo concertado, já explorado no subitem 5.4.1 acima, estando prevista nos Planos Diretores de algumas cidades brasileiras, como Rio de Janeiro (artigo 106 da Lei Municipal Complementar nº 111/2011[66]) e São Paulo (artigo 144 da Lei Municipal nº 16.050/2014)[67].

Trata-se de técnica de intervenção urbanística que se assemelha à concessão de serviço público ou à concessão de serviço público mediante obra pública[68] e funciona da seguinte forma: o concessionário realiza obras de urbanização em uma determinada área e é remunerado pela exploração dos terrenos e edificações privados que resultem das obras[69]. No Município do Rio de Janeiro, há necessidade de edição de lei específica de iniciativa do Poder Executivo que delegue a realização das obras ao concessionário. A legislação municipal dispõe, ainda, que as regras aplicáveis às concessões urbanísticas são aquelas trazidas pela Lei Federal nº 8.987/1995, que disciplina o regime de concessão de serviços públicos, destacando-se a necessidade de licitação na modalidade concorrência ou diálogo competitivo e a fiscalização pelo Poder Público. Vale lembrar que, na concessão urbanística, o que é delegado ao concessionário são as atividades de implantação do plano de urbanização e não

[66] A redação é replicada no artigo 170 do Projeto de Lei Complementar Municipal nº 44/2021, que atualiza o Plano Diretor da cidade do Rio de Janeiro.

[67] Embora a concessão urbanística tenha sido autorizada pela Lei Municipal nº 14.918/2009 de São Paulo para aplicação na área da Nova Luz, o projeto foi interrompido sob alegação de falta de participação popular efetiva.

[68] O marco teórico da concessão urbanística toma forma em 2001, com a dissertação de mestrado de Paulo José Villela Lomar, que propôs a criação de novo instrumento urbanístico além daqueles previstos no Estatuto da Cidade. O autor defende que, embora a Lei nº 8.987/1995 se refira à concessão de serviço público e à concessão de serviço público precedida de obra pública, o legislador também teria previsto a concessão de obra.

[69] LEVIN, Alexandre. Autonomia do Direito Urbanístico e seus Princípios Fundamentais IN Revista Brasileira de Direito Urbanístico. Belo Horizonte. Ano 2, nº 2, p. 9-38. 2016.

sua definição, que é indelegável. Independentemente da concessão, cabe ao poder concedente elaborar o plano urbanístico, expedir decretos de utilidade pública de bens expropriados e fiscalizar os trabalhos[70].

Como ocorre em boa parte das intervenções urbanísticas, pode ser necessária a desapropriação de imóveis particulares. Aí reside uma das principais polêmicas relacionadas às concessões urbanísticas e que é parcialmente responsável pela dificuldade de aplicação prática até o momento[71].

5.5.3.2.4 PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA

A Parceria Público-Privada é disciplinada pela Lei nº 11.079/2004. Trata-se contrato administrativo de concessão especial de serviços públicos, que tem como objeto a delegação da gestão e implantação de serviços públicos, normalmente de grande vulto. Embora muitas vezes a gestão englobe a realização de obras de infraestrutura ou o fornecimento de bens, o objeto básico da Parceria Público-Privada é o serviço público a ser prestado[72].

---

[70] ISSA, Rafael Hamze. Aspectos Jurídicos da Concessão Urbanística. Revista de Direito Administrativo Contemporâneo (REDAC), vol. 25. 2016. Disponível em: HYPERLINK "http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RDAdmCont_n.25.02.PDF"http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RDAdmCont_n.25.02.PDF. Acesso em 1º de outubro de 2023.

[71] A desapropriação para fins urbanísticos é espécie de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, nos termos do artigo 5º, i, do Decreto Lei nº 3.365/1965. Este mesmo decreto, em seu artigo 3º, conforme nova redação determinada pela Lei nº 14.620/2023, expressamente permite que concessionários ou contratados para a realização de obras urbanísticas realizem atos executórios da desapropriação, ressalvada a prerrogativa indelegável do Poder Público de expedir decreto de utilidade pública, como bem anota Rafael Hemze Issa. O ponto nefrálgico da controvérsia não diz respeito à execução da desapropriação por particular, mas ao fato de haver uma diferença crucial entre a desapropriação operada por concessionário de serviço público e aquela que seria realizada no caso da concessão urbanística: enquanto, na primeira, a desapropriação culmina na transferência do bem para o patrimônio estatal, na segunda, o patrimônio beneficiário será, na maior parte das vezes, particular.
Cabe lembrar que a concessão urbanística foi construída como extensão do alcance da concessão de serviço público disciplinada pela Lei nº 8.987/1995 (vide nota de rodapé 41). Ao dispor sobre a possibilidade de desapropriação por particulares, o Decreto Lei nº 3.365/1965 menciona apenas "concessionários", mesmo após ajuste redacional trazido pela Lei nº 14.620/2023, que aumentou o alcance da norma para permitir a realização de atos expropriatórios por permissionários, autorizatários e arrendatários. Resta, então, a dúvida sobre a vontade do legislador em expandir o rol de legitimados aos concessionários da concessão urbanística, principalmente considerando o destino distinto das desapropriações.
(ISSA, Rafael Hamze. Idem)

[72] CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo; São Paulo: Editora GEN Atlas. 2020, 34 Ed. (Versão Online)

A Parceria Público-Privada possui três características peculiares: (i) financiamento privado para o projeto[73]; (ii) compartilhamento de riscos entre público e privado, o que justifica a necessidade de eficiente controle sobre o objeto da contratação; e (iii) pluralidade compensatória, sendo possível que as receitas que remunerem o ente privado provenham de diversas fontes. Nesse particular, além da possiblidade de angariação de recursos de entes privados, o concedente poderá, no caso da concessão patrocinada, remunerar o particular de diversas formas além da contraprestação pecuniária, como é o caso da outorga de direitos sobre bens públicos dominicais, a cessão de créditos não tributários e a outorga de direitos em face da Administração Pública (vide artigo 6º da Lei nº 11.079/2004)[74]. No caso do Projeto, por envolver diversos imóveis públicos inutilizados ou subutilizados, se destaca a possibilidade de outorga de direitos sobre bens públicos dominicais (artigo 6º, IV da Lei nº 11.079/2004).

Quanto às diretrizes que devem ser consideradas na realização da Parceria Público-Privada, destaca-se: (i) a indelegabilidade de serviços exclusivos do Estado; (ii) a repartição objetiva de riscos e responsabilidade fiscal; e (iii) a sustentabilidade financeira dos contratos de parceria[75].

O dispêndio de valores com a prestação de serviços públicos incumbirá, parcial ou totalmente, ao concessionário, que será ressarcido ao longo da vigência contratual. A principal diferença entre a concessão comum e a concessão especial (à qual a lei dá o nome de Parceria Público-Privada) é que, na inovação trazida pela Lei nº 11.709/2004, há compartilhamento de riscos e ganhos entre o concedente e o concessionário, além de contraprestação pecuniária do concedente ao concessionário, que poderá responder pela totalidade da remuneração do particular ou não, conforme modalidade de concessão, como veremos abaixo.

A norma disciplina que a Parceria Público-Privada pode ser realizada de duas formas: (i) por meio de concessão patrocinada, ou (ii) por meio de concessão administrativa.

Na concessão patrocinada, o concessionário recebe recursos provenientes de duas fontes distintas, da seguinte forma: há remuneração direta do poder concedente, determinada na forma do contrato, e remuneração adicional proveniente da exploração dos serviços.[76]

---

[73] Adilson Abreu Dallari e Adriano Murgel Branco, em "O financiamento de obras e de serviços públicos" indicam que esta é a característica que torna o contrato administrativo efetivamente uma parceria. *Apud* Idem. P. 427.

[74] Idem. p. 428.

[75] Conforme artigo 4º, III, IV e VII da Lei nº 11.709/2004.

[76] Esta foi a modalidade utilizada para criação e gestão do sistema do VLT (Veículo Leve sobre Trilhos) na região central do Rio de Janeiro.

Como se verifica, a concessão patrocinada se assemelha muito à concessão comum de serviços públicos, regida pela Lei nº 8.987/1995, com a ressalva de que, na Parceria Público-Privada, há também remuneração estatal. A semelhança é tamanha que a própria Lei nº 11.709/2004 expressamente dispõe sobre a aplicação subsidiária da Lei nº 8.987/1995 e há alguns autores, como Marçal Justen Filho, que defendem que, em face dos princípios constitucionais da administração pública, a concessão patrocinada nem precisaria estar disciplinada pela Lei nº 11.709/2004, já sendo possível pela própria Lei nº 8.987/1995[77][78].

Já a concessão administrativa se distingue por ser completamente financiada pelo Poder Público, que remunera o particular pela prestação dos serviços públicos. Trata-se de modalidade polêmica de Parceria Público Privada, de forma que, embora a opinião geral seja por sua constitucionalidade[79], há autores que defendem o contrário[80][81].

Cabe dizer que os imóveis públicos podem ser objeto de dação em pagamento para remuneração do ente privado em Parcerias Público-Privadas. Também pode o Poder Público oferecer cotas de sua titularidade como garantia das obrigações assumidas em decorrência de Parcerias Público-Privadas.[82]

Quanto ao objeto da Parceria Público Privada, o artigo 2º, § 1º da Lei nº 11.079/2004 esclarece ser, no caso da concessão patrocinada, a concessão de serviços públicos e de obras públicas, referenciando diretamente a Lei nº 8.987/1995, que trata das concessões de serviços públicos. A diferença, então, seria apenas a remuneração adicional prestada pelo Poder Público.

Já no caso da concessão administrativa, o objeto suscita mais controvérsias. Isto porque o § 3º do artigo 2º da Lei nº 11.079/2004 a restringe à hipótese de ser a administração pública usuária direta ou indireta dos serviços prestados, que podem englobar execução de obras ou

[77] JUSTEN FILHO *apud* ARAGÃO, Alexandre Santos. As Parcerias Público-Privadas – PPP's no Direito Positivo Brasileiro. Revista de Direito Administrativo. Rio de Janeiro, Abr/Jun 2005. P. 105-145. Disponível em https://periodicos.fgv.br/rda/article/view/43621/44698. Acesso em 05 de outubro de 2023.

[78] Alexandre Aragão lembra que a Lei 8.987/1995, em sua gênese, já previa a modalidade de concessão patrocinada em seu art. 24. Contudo, o artigo foi vetado por apresentar risco de dispêndio do Poder Público. Idem.

[79] Idem. P. 425.

[80] É o caso de Gustavo Binenbojn e Floriano de Azevedo Marques Neto, cf. FERREIRA, Luiz Tarcísio Teixeira. Parcerias Público-Privadas. Aspectos Constitucionais. Fórum, 2006, p. 72 *apud* CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. São Paulo: Editora Atlas. 22ª Ed. 2012. P. 425.

[81] Esta modalidade foi utilizada para a construção do Parque Olímpico do Rio de Janeiro.

[82] Vide enunciados 41 e 43 da Jornada de Direito dos Imóveis Públicos do BNDES.

o fornecimento de bens. Há quem advogue pela necessidade de haver um objeto complexo, consistente na concomitante prestação de serviços e execução de obra pública – opinião de Paulo Modesto[83]. Por outro lado, há quem defenda a possibilidade de haver concessão administrativa consistente apenas em prestação de serviços públicos – posição compartilhada por Carvalho Filho[84] e Luiz Tarcísio Teixeira Ferreira[85].

Alexandre Aragão[86] identifica que a diferença entre os objetos da concessão administrativa e patrocinada imprime a cada uma dessas modalidades uma função pública própria, da seguinte forma:

> "Enquanto o objeto das concessões patrocinadas restringe-se aos serviços públicos econômicos, o das concessões administrativa têm como possível objeto um leque bem mais amplo de atividades administrativas, algumas delas sequer enquadráveis no conceito mais restrito de serviços públicos. Assim podemos enumerar, sem pretensão exauriente, as seguintes espécies de atividades que podem ser objeto da concessão administrativa: (i) serviços públicos econômicos em relação aos quais o Estado decida não cobrar tarifa alguma dos usuários (ex. rodovia em uma região muito pobre); (ii) serviços públicos sociais como a educação, a saúde e a cultura e o lazer em geral (...); (iii) atividades preparatórias para o exercício do poder de polícia que, em si, é indelegável à iniciativa privada (...); (iv) atividades internas da administração pública." (ARAGÃO, Alexandre. 2005)

Completa o autor identificando que a concessão administrativa está "no meio do caminho entre a delegação e a terceirização"[87].

Quanto às condições objetivas do contrato de Parceria Público-Privada, o art. 2º, § 4º da Lei nº 11.079/2004 enumera o seguinte: (i) o valor do contrato de Parceria Público-Privada deve ser de, no mínimo R$ 10.000.000,00; (ii) o período de prestação dos serviços deve ser de, no mínimo, 5 anos e de, no máximo, 35 anos; e (iii) o objeto do contrato não pode ser apenas o fornecimento de mão de obra, instalação de equipamento ou execução de obra pública.

---

[83] MODESTO, Paulo. Reforma do Estado, formas de prestação de serviços ao público e parcerias público-privadas *in* SUNDFELD, Carlos Ari (Coord.). Parcerias Público-Privadas: Aspectos Constitucionais. Malheiros, 2006, p. 70.

[84] CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. São Paulo: Editora Atlas. 22ª Ed. 2012. P. 426.

[85] FERREIRA, Luiz Tarcísio Teixeira. Parcerias Público-Privadas. Aspectos Constitucionais. Fórum, 2006, p. 70 *apud* CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. São Paulo: Editora Atlas. 22ª Ed. 2012. P. 425.

[86] Alexandre Santos. As Parcerias Público-Privadas – PPP's no Direito Positivo Brasileiro. Revista de Direito Administrativo. Rio de Janeiro, Abr/Jun 2005. P. 105-145. Disponível em https://periodicos.fgv.br/rda/article/view/43621/44698. Acesso em 05 de outubro de 2023.

[87] Idem. P. 118.

O estabelecimento de uma Parceria Público-Privada depende de licitação na modalidade concorrência ou diálogo competitivo.

5.5.4 INSTRUMENTOS DE MERCADO DE CAPITAIS

5.5.4.1 FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

O fundo de investimento imobiliário ("FII"), foi introduzido no Direito Brasileiro por meio da Lei nº 8.668/1993, tendo como objetivo principal o fomento do setor da construção civil por meio do acesso ao mercado de capitais[88]. Em linhas gerais, trata-se de uma comunhão de recursos destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, o que pode envolver a aquisição, locação e desenvolvimento de imóveis.

Apesar da disciplina genérica dos FII na Lei nº 8.668/1993, as regras específicas de seu funcionamento se encontram na Resolução CVM 175 de 2022 ("RCVM 175"), em especial em seu Anexo III.

O histórico dos FII no Brasil demonstra que, dentro de suas limitações, o instituto vem cumprindo sua missão de destinar recursos provenientes da poupança popular aos mais diversos empreendimentos imobiliários. Nos últimos 30 anos, o FII se tornou um dos investimentos que mais atraem investidores pessoas físicas no Brasil[89], havendo hoje cerca de 434 FIIs listados na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão[90][91].

O objeto dos FII, como o nome já prevê, são os ativos imobiliários listados no artigo 40, do Anexo III da RCVM 175, dentre os quais destacam-se: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) cotas de outros FII; (iii) certificados de recebíveis imobiliários; (iv) letras hipotecárias; (v) letras de crédito imobiliário; e (vi) letras imobiliárias garantidas.

---

[88] Conforme a Exposição de Motivos da Lei nº 8.668/1993: "Os Fundos de Investimento Imobiliário certamente serão instrumento de incremento para o setor da construção civil, de relevante importância na economia nacional, seja como gerador de oportunidades de emprego, seja pela circunstância de utilizar preponderadamente insumos de produção nacional, o que permite desenvolver-se sem gerar demanda adicional de importações. Assim, o projeto de lei ora submetido à apreciação de Vossa Excelência objetiva trazer, para o nosso direito legislado, instrumento jurídico que proporcionará segurança à iniciativa empresarial e ao público que direcionar sua poupança para o mercado de investimentos imobiliários."

[89] VALOR INVESTE. Número de investidores em fundos imobiliários cresce 950% em 4 anos e parece só o começo. Disponível em: https://valorinveste.globo.com/produtos/fundos-imobiliarios/noticia/2022/12/26/numero-de-investidores-em-fundos-imobiliarios-cresce-950percent-em-4-anos-e-parece-so-o-comeco.ghtml acesso em: 07.07.2023.

[90] Informação disponível em: https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ Acesso em 07.07.2023.

[91] Vale destacar algumas características que podem ajudar a compreender a atratividade dos FIIs aos investidores pessoas físicas, como por exemplo: Alguns dos motivos para a grande adesão dos investidores pessoa física ao FII são: (i) a estabilidade que o mercado imobiliário possui frente às demais alternativas de investimentos em renda variável; e (ii) o costume de pagamento de dividendos periódicos pelos FII.

A integralização das cotas do FII pode ser realizada mediante aporte em moeda corrente nacional ou, ainda, imóveis ou direitos relativos a Imóveis[92] [93], desde que esta modalidade esteja prevista no regulamento do fundo. Nesses casos, é necessária a elaboração de laudo de avaliação por empresa especializada para a definição de seu valor e a sua aprovação em assembleia geral de cotistas[94].

Conforme entendimento da Jornada de Direito dos Imóveis Públicos, promovida pela Fundação Getúlio Vargas e pelo BNDES em 2021, a integralização de cotas de FII com imóveis públicos equivale a uma alienação e, no caso de bens da administração pública direta, autárquica e fundacional, é essencial que seja vislumbrado o interesse público e que haja autorização legislativa. Já no caso de empresas estatais, é possível que haja o uso de imóveis para integralização sem autorização legislativa, desde que respeitadas regras internas de governança[95]. Não há óbice ao ingresso de investidores privados em FII cujo patrimônio seja composto por ativos imobiliários conferidos por ente público, bastando que o privado subscreva e integralize novas cotas ou adquira cotas originalmente do ente público – neste último caso, a alienação de cotas da administração pública dispensa licitação, se aplicando a regulação da Comissão de Valores Mobiliários[96].

Os FII podem ter prazo de duração determinado ou indeterminado, conforme disposto em seu regulamento, o que pode variar significativamente a depender das características e da estratégia do fundo[97].

Os FII possuem natureza jurídica de condomínio fechado, não sendo permitido o resgate de cotas[98] até que termine seu prazo de duração ou que seja deliberada, em assembleia geral de cotistas, a sua liquidação. A assembleia geral de cotistas também tem competência para

[92] Art. 8 do Anexo III da RCVM 175.
[93] Na esfera de competência da União, a Lei nº 13.240/2015 disciplina expressamente que bens imóveis e seus direitos possam ser utilizados para integralização de cotas de FIIs.
[94] Conforme disposto no Art. 9 do Anexo III da RCVM 175.
[95] Vide Enunciados 15, 16 e 20 da referida jornada.
[96] Vide Enunciados 32 e 35 da referida Jornada.
[97] Alguns fundos podem ter prazos mais curtos, com o objetivo de investir em um empreendimento imobiliário específico e, posteriormente, liquidar o fundo. Outros fundos podem ter prazos mais longos, visando a exploração de ativos imobiliários em longo prazo.
[98] Considerando a impossibilidade do resgate, a forma tradicional de desinvestimento é negociação das cotas em mercado secundário. Nesse sentido: Art. 3, do Anexo III da RCVM 175: "Art. 3º As classes de cotas dos FII devem ser constituídas em regime fechado e podem ter prazo de duração indeterminado.

aprovar a prorrogação do prazo de duração de um fundo que tenha prazo determinado e a consequente alteração de seu regulamento.

Destaca-se que, apesar de o cotista ser titular de cotas representativas do patrimônio do FII, ele não poderá exercer qualquer direito sobre os imóveis ou empreendimentos imobiliários integrantes do fundo, e tampouco responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual a eles relativa.

No mais, dentre as regras gerais do FII, ainda consta a obrigatoriedade de distribuição mínima semestral dos lucros auferidos, conforme Lei nº 8.668/1993.

Os FII podem ser diferenciados ainda pelas suas finalidades, podendo ser classificados como: (i) FII de Desenvolvimento para Renda, focados na construção ou reforma de imóveis para locação; (ii) FII de Renda, cuja atividade principal é a aquisição de imóveis para locação; (iii) FII de Títulos e Valores Mobiliários, que são aqueles voltados para aquisição de títulos do setor imobiliário; (iv) FII Híbrido, que pode explorar duas ou mais das estratégias anteriores[99].

Cabe ao Regulamento do FII determinar a finalidade do FII, nos moldes da classificação acima, bem como sua estratégia de investimento, que norteará os esforços de geração de renda a seus cotistas[100]. Tais diretrizes vinculam a atuação do FII e são consideradas quando um determinado investido opta por se tornar cotista.

Também é responsabilidade do regulamento alocar a competência e os deveres dos cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo.

---

[99] A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA vai além em sua classificação de FII, separando este veículo de investimento nos seguintes segmentos:
i. agências bancárias;
ii. educacional;
iii. híbrido;
iv. hospital;
v. hotel;
vi. lajes corporativas;
vii. logística;
viii. residencial;
ix. shoppings;
x. papel (títulos e valores mobiliários);
xi. outros (não listados acima).

[100] Em linha com as tendências de mercado, a CVM incluiu na RCVM 175 a expressa previsão de fundos voltados ao tema de ESG que devem seguir regras específicas para que possam ostentar os sufixos “sustentável”, “social”, “ESG”, “ASG” e outros correlatos. A opção por utilizar termos associados a investimento sustentável ou social pode atrair investidores.

No funcionamento de um fundo de investimento, seja ele um FII ou não, destacam-se as atuações do administrador[101] e do gestor[102], tidos como prestadores de serviços essenciais[103], os quais possuem escopos de atuação e responsabilidades pré-definidas na RCVM 175 e na Lei nº 6.886/1993, podendo o escopo ser ampliado no regulamento.

Em relação às atividades e características da atuação do administrador[104], a Lei nº 6.886/1993 destaca que os ativos que compõem a sua carteira são de propriedade fiduciária do administrador[105], que pode dispor dos ativos na forma e para os fins estabelecidos no regulamento, sendo certo que tais bens não se comunicam com os bens do administrador[106].

O gestor, assim como o próprio nome aponta, tem como função realizar os atos de gestão da carteira de ativos do fundo de investimento. O gestor pode inclusive contratar, as custas do fundo, terceiros para auxiliarem no serviço de gestão da carteira do fundo.

Dentre as principais funções do gestor, aponta-se a competência de negociar os ativos da carteira do fundo e a observância pelos limites de composição e concentração da carteira. A figura do gestor é dispensável caso a política de investimento do FII delimite o investimento em valores mobiliários ao máximo de 5%[107].

---

[101] O administrador do fundo de investimento tem como função a prestação de serviços gerais para o funcionamento e manutenção do fundo. Para tanto, o administrador pode praticar todos os atos necessários de administração e representação do fundo. Como atribuições do administrador, cita-se: (i) a divulgação das informações periódicas e eventuais do fundo; (ii) acompanhamento das atividades do gestor, para fins de verificação do cumprimento do regulamento; e (iii) acompanhamento do patrimônio líquido do fundo, para necessárias caso negativo, tomar as devidas medidas.

[102] Tanto o gestor quanto o administrador devem ter autorização da CVM para desempenhar tais papeis. No caso do administrador, deve ser pessoa jurídica autorizada pela CVM para a administração de carteiras de valores mobiliários. Para obter a referida autorização, a instituição tem que se enquadrar nos parâmetros estabelecidos na Resolução CVM nº 21 de 2021 ("RCVM 21"), tal como: (i) ser instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil; ou (ii) que possua sob administração a porcentagem mínima de recursos financeiros previstos na RCVM 21. Já o gestor pode ser pessoa física ou jurídica autorizada pela CVM para gestão de carteiras de valores mobiliários.

[103] Conforme apresentado na RCVM 175. Contudo, a RCVM 175, no Art. 5 do Anexo III, prevê a possibilidade, em determinados casos, de o administrador ser "o único prestador de serviços essenciais, englobando tanto a administração fiduciária quanto a gestão da carteira."

[104] No âmbito específico dos FII, a Lei nº 8.668/1993 estabelece que somente poderão ser administradores os bancos múltiplos com carteira de investimento ou com carteira de crédito imobiliário, banco de investimento, sociedade de crédito imobiliário, sociedade corretora ou sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários, ou outras entidades legalmente equiparadas.

[105] Lei nº 8.668/1993: "Art. 6º O patrimônio do Fundo será constituído pelos bens e direitos adquiridos pela instituição administradora, em caráter fiduciário."

[106] Lei nº 8.668/1993: "Art. 7º Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da instituição administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio desta, observadas, quanto a tais bens e direitos.

[107] Anexo III, da RCVM 175: Art. 5º Caso a política de investimentos não permita a aplicação de parcela superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido em valores mobiliários, o fundo e suas classes

Urban Systems finarq CONSULTORIA VIEIRAREZENDE ADVOGADOS RAMBOLL PORTO MARINHO

5.5.5 GOVERNANÇA

Conforme visto, muitos são os institutos jurídicos que podem ser utilizados, de diferentes maneiras, em conjunto ou não, para materializar o Projeto. Considerando os diferentes interesses envolvidos e as diversas vocações dos Imóveis, surge o desafio de garantir que a exploração e o desenvolvimento dos Imóveis ocorram de forma coordenada e em convergência com os valores urbanísticos exarados no *Masterplan*.

Neste sentido, é pertinente se voltar para vivências nacionais e internacionais bem-sucedidas de reestruturação urbana, o que foi analisado no Relatório P5. O documento tratou do *Benchmarking* do Projeto, apresentando experiências de seis cidades: Barcelona (Espanha)[108], Cape Town (África do Sul), Detroit (EUA)[109], Nova York (EUA)[110], Recife (Brasil) e Seul (Coreia do Sul)[111].

O que se verifica é que, ressalvadas as condições peculiares de cunho social, econômico e político que permeiam cada uma das experiências analisadas, em quatro delas a gestão dos ativos imobiliários foi realizada por meio de órgão específico, embora de naturezas jurídicas distintas: em Barcelona e em Nova York, a gestão dos projetos ficou a cargo de estatais; em Cape Town, há previsão de criação de entidades sem fins lucrativos para operacionalização de cada um dos planos dos Special Rating Areas (SRAs); por fim, em Recife, o modelo adotado

---

de cotas podem ser constituídos por deliberação exclusiva do administrador, hipótese na qual o administrador é o único prestador de serviços essenciais, englobando tanto a administração fiduciária quanto a gestão da carteira."

[108] Em Barcelona, a reestruturação urbana foi baseada na alteração da legislação e do perfil de uso do solo, tornando um antigo bairro puramente industrial (22a) em região dinâmica de uso misto, sendo privilegiada a instalação de empresas de tecnologia e inovação. Para tanto, a cidade de Barcelona teve seu Plano Geral Metropolitano e Plano Especial de Reforma Interior adaptados. A gestão e interlocução entre o interesse público e privado ficou a cargo da 22@BCN S.A., empresa municipal criada especialmente para tal.

[109] A reforma urbana ocorrida em Detroit também se baseou na alteração de seu plano diretor e na concessão de benefícios tributários a entes privados que estivessem dispostos a explorar o potencial de imóveis já existentes, em especial históricos.

[110] Assim como Barcelona, a cidade de Nova York foi palco de reestruturação baseada na alteração da legislação urbana e gerida por empresa estatal. A principal preocupação nova iorquina foi amenizar a crise habitacional que assola a cidade há décadas e que, no século XXI, atingiu seu ápice. Assim, foram realizadas obras de revitalização do centro da cidade com o intuito de utilizar o estoque imobiliário existente para aumentar a oferta de moradia a preços mais acessíveis.

[111] A readequação da Sewoon Sangga, complexo urbano construído na década de 1960 na cidade de Seul e que passou por período de decadência a partir dos anos 1970 apresenta peculiaridades em relação às demais experiências exploradas no Relatório P5. Isto porque o projeto não foi acompanhado apenas de inovações legislativas, mas se pautou no monopólio da terra pelo Estado, que realizou concessões a entes privados para exploração do local. O foco da readequação foi o fomento à indústria criativa e tecnológica.

privilegiou uma governança público-privada capitaneada por uma associação civil que coordena os interesses envolvidos no projeto.

Destas experiências, duas se destacaram por introduzirem mecanismos inovadores, cuja replicação para o Rio de Janeiro, ressalvadas adaptações necessárias, podem ser cogitadas. São elas Cape Town, na África do Sul, e Recife, no Estado de Pernambuco.

Em Cape Town, foram criadas Special Rating Areas ("SRAs"), que representam áreas geograficamente limitadas que se beneficiam de serviços de zeladoria e segurança organizados e providos por entes privados, normalmente associações. As SRAs são inicialmente propostas em plano de trabalho apresentado por qualquer interessado. Uma vez aprovada pela Prefeitura e por, pelo menos, 50% dos proprietários de imóveis da região, a SRA é criada por 5 anos, podendo ser renovada após este período. Além disso, é criada uma entidade sem fins lucrativos que será responsável pela operacionalização do plano de trabalho.

As atividades desenvolvidas no âmbito das SRAs não oneram os cofres públicos, uma vez que os recursos financeiros para sua implementação decorrem da cobrança de taxas diretamente dos proprietários da região. Ao mesmo tempo, o modelo exige que os particulares estejam dispostos a suportar eventual ônus da estruturação e criação do projeto de SRA para apresentação ao ente público, já que não há garantia de aceitação pelo Município.

Embora seja possível concluir pela relevância da união de esforços públicos e privados em prol da readequação das cidades, especialmente considerando a necessidade de se atentar aos interesses locais para implementação de projetos urbanos, não se pode ignorar que a implementação de modelo semelhante no Brasil exigiria importantes adaptações. Exemplo relevante é em relação ao financiamento. No Brasil, o Supremo Tribunal Federal decidiu, em 2020, pela inconstitucionalidade da cobrança compulsória de taxas em favor de associações de moradores, em especial diante do princípio da livre associação (Tema nº 492 de Repercussão Geral do STF)[112]. Em paralelo, é questionável também, sob o arcabouço legal

[112] A tese firmada pelo Plenário no Tema 492 foi: É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17 ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, desde que, (i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis.

brasileiro, a possibilidade de delegação de serviços de natureza pública sem prévia licitação a entidades privadas. Já sob o ponto de vista socioeconômico, é relevante discutir se a adoção de estratégia similar àquela empregada por Cape Town poderia conduzir ao acirramento das desigualdades regionais urbanas, privilegiando regiões com maior concentração de negócios e renda.

A dificuldade de introduzir política pública baseada no modelo experimentado por Cape Town não impede, contudo, que moradores e proprietários, de forma voluntária, se empenhem para garantir o uso adequado do espaço público. Como se sabe, associações comerciais ou de moradores desempenham papel importante na conservação dos espaços públicos e na criação de espaços de convivência. Assim, entidades privadas, como por exemplo, a Aliança Centro-Rio e a Associação Comercial do Rio de Janeiro, podem se tornar atores e aliados relevantes à implementação de políticas de readequação do Centro do Rio de Janeiro.

O caso da cidade de Recife exemplifica bem como o estabelecimento de uma governança público-privada pode contribuir para o fortalecimento e a perenidade de políticas urbanas. Na capital pernambucana, conforme já detalhado no item 4.1 do Relatório P5 (Benchmarking), foi criada uma associação sem fins lucrativos, denominada Núcleo de Gestão do Porto Digital ("NGPD"), qualificada como organização social e cuja relação com o Estado de Pernambuco é regida por um contrato de gestão. As decisões estratégicas do NGPD são tomadas por deliberação de representantes de diversos órgãos públicos e da sociedade civil, que é responsável pela gestão e coordenação das iniciativas relacionadas ao Porto Digital, região da cidade que foi readequada para se tornar um Ecossistema Local de Inovação, com empresas e centros de pesquisa, que demandam serviços complementares (bares, restaurantes, hotéis etc.), ocupando imóveis retrofitados e protegidos pelo IPHAN. A associação também realiza o constante aprimoramento dos estudos que norteiam o crescimento da região, garantindo que diversos interesses relevantes sejam contemplados.

Duas características são importantes para compreender os resultados positivos gerados pelo NGPD: (i) trata-se de associação independente, que possui fontes de renda própria, não estando submetida a órgãos de qualquer esfera de governo; e (ii) a estruturação cuidadosa do Conselho de Administração da associação, que é composto por representantes de diferentes áreas da sociedade civil e do Poder Público – desta forma, a governança é costurada de forma a manter equilíbrio da gestão sem resistir ao desenvolvimento de novas ideias.

Por comportar a conjugação de interesses de diversas entidades públicas e da sociedade civil, a existência do NGPD evita o desvirtuamento dos princípios orientadores do projeto e sua submissão a pressões sociopolíticas externas. A criação de organismo próprio facilita a dissociação dos objetivos do Projeto das agendas políticas de governantes passageiros, evitando, assim, a apropriação indevida dos resultados por interesses eleitoreiros[113].

A especialização do órgão responsável e sua atuação em nível local facilita a articulação entre a política pública e a necessidade urbana, além de tornar mais fácil a inclusão da sociedade civil no âmbito de decisão sobre as políticas públicas territorializadas para os centros urbanos brasileiros.

Esta ideia vai ao encontro do princípio da gestão democrática das cidades, especialmente porque propõe uma interlocução legal e legitimamente estruturada entre uma entidade que representa os interesses cidadãos de uma área delimitada da cidade e o Poder Público. Acaso se impute a órgãos nacionais ou regionais a competência de dispor sobre tais políticas, corre-se o risco de desconsiderar especificidades locais importantes.

Quanto à perenidade das iniciativas levadas a cabo pelo Poder Público, é essencial prezar por sua conversão em verdadeira Política de Estado, evitando a estagnação ou abandono de projetos por consequência de mudanças políticas, que inevitavelmente fazem parte do modelo democrático. Projetos urbanísticos, em especial aqueles de grande vulto, como o é o caso do Projeto para o Rio, não podem ser reduzidos a meras políticas de governo passageiras.

Uma das formas mais eficientes de garantir a perpetuação de políticas urbanas é lhes atribuindo uma governança robusta.

Para além de criação de associação sem fins lucrativos, há outras naturezas jurídicas que poderiam ser utilizadas na estruturação de entidade local para governança do Projeto, como, por exemplo, a criação de sociedade de economia mista, empresa pública ou até mesmo de um fundo de investimento imobiliário. Optando-se por sociedade de economia mista ou estatal, há a possibilidade de licença de licitação para a contratação de serviços e produtos relacionados ao objeto da empresa, de forma que as modalidades de alienação e exploração dos bens podem ser flexibilizadas em comparação a ativos que compõem diretamente o

[113] No caso do Porto Digital, em estudo realizado por pesquisadores da Universidade de Berkeley, foi concluído que a longevidade do projeto se deu, em grande medida, da dissociação da iniciativa dos interesses políticos. Vide p. 19 do Relatório P5 (Benchmarking).

patrimônio estatal (conforme Lei nº 13.303/2016). Essas possibilidades vão ser exploradas para o caso do Rio de Janeiro no item a seguir.

5.5.5.1 A EXPERIÊNCIA DO RIO DE JANEIRO

A própria cidade do Rio de Janeiro possui experiências relevantes a serem consideradas na estruturação do Projeto. A seguir, serão apresentadas algumas iniciativas implementadas na cidade do Rio de Janeiro e cujos ensinamentos podem ser utilizados para requalificação do centro da cidade. Embora alguns deles já tenham sido objeto de análise no Relatório P3, faz-se necessário fazer breves apontamentos sobre cada um deles para avaliar possível inserção no âmbito da governança do Projeto.

5.5.5.1.1 COMPANHIA CARIOCA DE PARTICIPAÇÕES

No âmbito da cidade do Rio de Janeiro, verifica-se que já há entidade local responsável pela articulação entre o setor público e privado no âmbito da urbanização da cidade: a Companhia Carioca de Parcerias e Participações (CCPAR). Trata-se de sociedade de economia mista controlada pelo município do Rio de Janeiro e regida pela Lei Complementar Municipal nº 102/2009[114]. A CCPar é responsável por concessões e parcerias público-privadas no âmbito municipal, tendo como seus principais objetivos a atração de investimentos privados e a conjugação de esforços públicos e privados em prol do desenvolvimento de infraestrutura e urbanismo do Município.

Conforme já apontado, a natureza jurídica de sociedade de economia mista submete o funcionamento da CCPar à Lei nº 13.303/2016, o que flexibiliza, de forma significativa, as regras aplicáveis à gestão e alienação de seus imóveis, em especial por estar a gestão de ativos imobiliários contida em seu objeto social. Ao mesmo tempo, por ter o Município do Rio de Janeiro como controlador, há segurança de que o interesse a ser perseguido pela sociedade se relaciona, de forma inerente, com o interesse público e a agenda de desenvolvimento urbano sustentável da cidade.

[114] A Lei Complementar Municipal nº 102/2009 originalmente tratava da criação da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro S.A. (CDURP). Em 2022, a Lei Complementar Municipal nº 251/2022 promoveu alterações na Lei Complementar Municipal nº 102/2009 para promover a incorporação da Companhia Carioca de Securitização S.A. pela CDURP, originando a Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos (CCPar).

Como previsto pelo artigo 1º, IV da Lei Complementar Municipal nº 109/2009, é possível que o Poder Executivo delegue, via decreto, a gestão de serviços de interesse local e serviços públicos de competência municipal na Área de Especial Interesse Urbanístico da Região do Porto do Rio de Janeiro ("AEIU").

A possibilidade de engajamento da CCPAR no âmbito da governança do Projeto poderia se dar de diversas formas, sendo algumas delas: (i) expansão da AEIU do Porto para toda a região central da cidade; (ii) criação de segmento específico dentro da estrutura executiva da CCPar voltada para região do Projeto; ou (iii) criação de nova sociedade de economia mista com estrutura similar à CCPar ou subsidiária da CCPar com governança própria.

De qualquer modo, a governança público-privada envolve tal nível de complexidade, no caso do Centro do Rio, que é necessário dar a ela atenção especial, de forma a alcançar os benefícios pretendidos.

5.5.5.1.2 OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO

A Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro tem por objeto a execução de um conjunto de intervenções coordenadas pelo Município e demais entidades da administração pública municipal, em especial a CCPar, a fim de garantir a requalificação urbana da região portuária do Rio de Janeiro (Área de Especial Interesse Urbanístico - AEIU).

O financiamento da operação urbana consorciada foi realizado por meio da emissão de ativos financeiros (CEPACs) emitidos pelo Município do Rio de Janeiro e que representam potencial adicional construtivo. A emissão foi realizada em um lote único e integralmente adquirida pelo Fundo de Investimentos Imobiliários Porto Maravilha (FIIPM), administrado pela Caixa Econômica Federal, e que passou a negociar os certificados no mercado secundário junto aos desenvolvedores imobiliários.

5.5.5.1.3 REVIVER CENTRO

O programa Reviver Centro foi inaugurado pela Lei Complementar Municipal nº 229/2021 e pela Lei Municipal nº 6.999/2021 e tem como objetivo retomar a ocupação da região central do Rio de Janeiro por meio da outorga de incentivos econômicos e fiscais, inclusive com a outorga do direito de construir em outras áreas da cidade. O foco da iniciativa é atrair novos moradores à região por meio da requalificação de espaços urbanos e do incentivo a

empreendimentos residenciais, inclusive por meio do financiamento da construção de moradias populares.

Em setembro de 2023, a Prefeitura do Rio de Janeiro sancionou a Lei Complementar Municipal nº 264/2023, que inaugura a expansão do programa, conhecida como Reviver Centro II, e a Lei Municipal nº 8.104/2023, ampliando os benefícios fiscais para o centro financeiro do Rio de Janeiro, nas sub-regiões da Praça XV, Castelo e Cinelândia. Também foi ampliada a área receptora, correspondente às partes da cidade que podem ter o direito de construir aumentado em virtude de investimentos no centro, que passou a abarcar os bairros da Lagoa e de Botafogo.

5.5.5.1.4 EDIFÍCIO A NOITE

Erguido na década de 1920 e um dos marcos arquitetônicos da Cidade do Rio de Janeiro, o Edifício Joseph Gire, localizado na Praça Mauá, nº 7, recebeu a alcunha de A Noite por ter abrigado a redação do jornal homônimo. Nos anos 1930, o local deu sede à Rádio Nacional, de onde eram gravados programas de auditório e radionovelas, posteriormente convertida na Empresa Brasil de Comunicação (EBC), que funcionou no edifício até 2012. Em 1940, por meio do Decreto-Lei nº 2.073, tanto o A Noite e quanto a Rádio Nacional foram estatizados e, consequentemente, o imóvel localizado na Praça Mauá foi transferido à União[115].

Em 2013, o prédio foi tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) e, mesmo sem uso, é estimado que seu proprietário gaste cerca de R$ 1 milhão por ano com manutenção e segurança.

As primeiras tentativas frustradas de leilão do edifício pela União ocorreram em abril e junho de 2021, época em que o prédio foi avaliado em R$ 98 milhões. No ano seguinte, foram realizados dois novos leilões, em julho e agosto de 2022, com valor mínimo de R$ 38,5 milhões, também frustrados por inexistência de interessados. Em março de 2023, o edifício foi comprado pela CCPar pelo valor de R$ 28,9 milhões[116], momento em que a Prefeitura se comprometeu a disponibilizar o imóvel ao mercado em condições mais favoráveis. Apenas quatro meses depois, em julho de 2023, a Prefeitura do Rio de Janeiro anunciou a venda do

[115]BIBLIOTECA NACIONAL DO BRASIL (Versão Digital). A Noite. Disponível em https://bndigital.bn.gov.br/artigos/a-noite/. Acesso em 10 de novembro de 2023.

[116] Disponível em <https://prefeitura.rio/cidade/prefeitura-do-rio-anuncia-a-compra-do-historico-edificio-a-noite-na-praca-maua/>. Acesso em 30 de nov. de 2023.

imóvel para a QOPP Incorporadora pelo valor de R$ 36 milhões, acrescido de 50% do potencial de construção gerado pelas regras do programa Reviver Centro. A partir de 2024, é esperado que se iniciem as obras para readequação do prédio, que deve receber 447 unidades residenciais, três lojas, um restaurante e o Centro Cultural da Rádio Nacional.

A experiência do edifício A Noite nos permite concluir pela necessidade de olhar assertivo na inserção de ativos imobiliários públicos no mercado privado. No caso concreto, (i) a postura do Município do Rio de Janeiro em tomar para si determinados riscos envolvidos na compra para posterior revenda do imóvel e (ii) a demonstração de que a readequação do imóvel estaria em linha com a visão estratégica a longo prazo do centro do Rio de Janeiro geraram um cenário de segurança capaz de atrair recursos da iniciativa privada.

5.6 PROPOR REVISÕES

5.6.1 DA LEGISLAÇÃO OU ZONEAMENTO

De uma maneira geral e aplicável a todo o território do Projeto, sob o ponto de vista legislativo, verifica-se a conveniência de dispositivo legal, no âmbito do Estado do Rio de Janeiro, que preveja a possibilidade de o Estado utilizar seus ativos públicos na integralização de cotas de fundos de investimento imobiliário, tal como previsto para a União no art. 20 da Lei nº 13.240/2015 e facultado ao Município do Rio de Janeiro de forma indireta, por meio da Companhia Carioca de Participações (CCPar), conforme art. 4º da A Lei Complementar nº 102/2009 (com a redação dada pela Lei Complementar nº 251/2022).

Ainda no que diz respeito ao aprimoramento da legislação estadual, não foi localizada previsão sobre a cessão de imóveis públicos a entidades sem fins lucrativos habilitadas pelo Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS).

Além disso, é pertinente avaliar a criação de incentivos fiscais a proprietários privados que decidam transferir seus imóveis, ou a título gratuito ou a título oneroso com condições especiais, a entidades sem fins lucrativos que atuem no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social ou aos entes públicos que se comprometam a utilizar estes imóveis para a construção de habitação de interesse social.

5.6.2 INFRAESTRUTURA

Tendo em vista as especificidades dos ativos imobiliários públicos selecionados quanto às suas demandas por infraestruturas que possam aumentar o interesse por áreas residenciais ou não residenciais, maximizar o seu uso e a sua valorização, serão feitas proposições de revisão para cada um dos imóveis em seus anexos específicos, quando cabíveis.

A título de exemplo, serão considerados como itens a serem revisados nesse quesito a transferência de linhas de ônibus, o incremento da rede de drenagem e/ou de saneamento ou, ainda, o incremento na oferta de equipamentos públicos assistenciais.

5.6.3 URBANIZAÇÃO

Tendo em vista as especificidades dos ativos imobiliários públicos selecionados quanto às suas demandas por urbanização que possa estimular a demanda, maximizar o seu uso e a sua valorização, proposições de revisão, quando cabíveis, serão feitas para cada um dos imóveis nos anexos, mais especificamente no Anexo M - “Indesign”.

A título de exemplo, serão considerados como itens a serem revisados nesse quesito a recomendação pelo parcelamento do solo de grandes glebas, a destinação de áreas verdes ou a conexão com o sistema de áreas verdes, o alargamento de calçadas ou a transformação de uma via em pedonal ou a implantação de ciclovias a serem conectadas com a rede de mobilidade ativa.

6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALBERNAZ, Álvaro. Projeto de Qualificação de Doutorado do Instituto de Economia da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ) – Programa Políticas Públicas, Estratégias e Desenvolvimento (PPED), dezembro/2022.

ARAGÃO, Alexandre Santos. As Parcerias Público-Privadas – PPP's no Direito Positivo Brasileiro. Revista de Direito Administrativo. Rio de Janeiro, Abr/Jun 2005. P. 105-145. Disponível em https://periodicos.fgv.br/rda/article/view/43621/44698. Acesso em 05 de outubro de 2023.

BNDES. Enunciados da Jornada de Direito dos Imóveis Públicos. 2021. Disponível em: https://web.bndes.gov.br/bib/jspui/bitstream/1408/217tl63/3/BNDES_Enunciados%20Jornada%20Direito%20im%C3%B3veis%20P%C3%BAblicos_215377.pdf. Acesso em 30 de novembro de 2023.

BUCCI, Maria Paula Dallari. Gestão Democrática da Cidade. IN DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coord.) Estatuto da Cidade: Comentários à Lei Federal 10.257/2001. São Paulo: Malheiros Editores, 2ª Ed., 2006.

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

CAMMAROSANO, Márcio. Fundamentos Constitucionais do Estatuto da Cidade. IN DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coord.) Estatuto da Cidade: Comentários à Lei Federal 10.257/2001. São Paulo: Malheiros Editores, 2ª Ed., 2006

CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo; São Paulo: Editora GEN Atlas. 2020, 34 Ed (versão online).

CRISTÓVAM, José Sérgio da Silva; BERTONCINI, Eduardo Junqueira. Bens Públicos no Direito Brasileiro: Uma análise sob a perspectiva das funções social e econômica da propriedade pública. Revista de Direito Administrativo e Gestão Pública. Belém: v. 5, n. 2, p. 118-136. Jul/Dez 2019.

DAMODARAN, Aswath. A. Avaliação de empresas. São Paulo: Pearson, 2007.

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

DEVECCHI, Alejandra M. Reformar não é construir. 2010.

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

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

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

ISSA, Rafael Hamze. Aspectos Jurídicos da Concessão Urbanística. Revista de Direito Administrativo Contemporâneo (REDAC), vol. 25. 2016. Disponível em http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RDAdmCont_n.25.02.PDF. Acesso em 1º de outubro de 2023.

JUSTEN FILHO, Marçal. Curso de Direito Administrativo. São Paulo: Editora Forense. 14 Ed. 2023.

LEVIN, Alexandre. Autonomia do Direito Urbanístico e seus Princípios Fundamentais. Revista Brasileira de Direito Urbanístico. Belo Horizonte. Ano 2, nº 2, p. 9-38. 2016.

LOMAR, Paulo José Villela. Operação Urbana Consorciada. IN DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coord.) Estatuto da Cidade: Comentários à Lei Federal 10.257/2001. São Paulo: Malheiros Editores, 2ª Ed., 2006

MARQUES NETO. Floriano de Azevedo. Bens públicos: função social e exploração econômica: o regime jurídico das utilidades públicas. Belo Horizonte: Fórum, 2014, p. 270.

MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro. São Paulo. Malheiros. 33 Ed. 2007.

MODESTO, Paulo. Reforma do Estado, formas de prestação de serviços ao público e parcerias público-privadas in SUNDFELD, Carlos Ari (Coord.). Parcerias Público-Privadas: Aspectos Constitucionais. Malheiros, 2006.

PIETRO, Maria Sylvia Di. Direito Administrativo. Rio de Janeiro: Editora Forense. 35ª Ed. 2022. P. 1980 (versão digital).

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento. Subsecretaria de Planejamento e Acompanhamento de Resultados. Segundo Plano de Saneamento do Município do Rio de Janeiro. 2015.

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

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

RAMBOLL. Climate Change Impact Assessment for Rio de Janeiro. CAO: 2020.

RAMBOLL. Climate Risk Assessment for Rio de Janeiro. CAO: 2021.

ROSS, A. WESTERFIELD, R. JORDAN, B. Fundamentos de Administração Financeira. Porto Alegre: MC Graw Haill, 2010.

SUNDFELD. Carlos Ari. O Estatuto da Cidade e Suas Diretrizes Gerais IN DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coord.) Estatuto da Cidade: Comentários à Lei Federal 10.257/2001. São Paulo: Malheiros Editores, 2ª Ed., 2006.

VALOR INVESTE. Número de investidores em fundos imobiliários cresce 950% em 4 anos e parece só o começo. Disponível em https://valorinveste.globo.com/produtos/fundos-imobiliarios/noticia/2022/12/26/numero-de-investidores-em-fundos-imobiliarios-cresce-950percent-em-4-anos-e-parece-so-o-comeco.ghtml acesso em: 07 de julho de 2023.

Projeto de desenvolvimento de uma visão de futuro para a região central da Cidade do Rio de Janeiro com foco nos Ativos Imobiliários Públicos. RFP 06/2022 - BNDES (Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social).

Estudo realizado no período de janeiro a outubro de 2023 pelo Consórcio Conexão Rio.
Proibida cópia ou reprodução integral ou parcial desse estudo sem a devida citação e/ou crédito.

CONSÓRCIO CONEXÃO RIO

Urban Systems

- Paulo Hiroshi Takito - Analista de Comunicação e Marketing e Sócio-Diretor

Equipe de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

- Marcelo Ignatios - Arquiteto e Consultor
- André Montes da Cruz - Geógrafo e Diretor
- Carollina Hitomi de O. Okamoto - Engenheira e Analista
- Maria Carolinie Cada Cardoso - Geógrafa e Analista
- Karina de Oliveira Chaguri - Arquiteta e Analista
- Marcela Pulherini Santos - Arquiteta e Analista
- Leticia Gonçalves Nunes - Engenheira e Assistente
- Janaina Morais dos Anjos - Engenheira e Assistente
- Isabella Basile Sposito - Arquiteta e Assistente
- Rogério Nanni da Silva Filho - Engenheiro e Auxiliar

Equipe de Inteligência de Mercado

- Leandro Oliveira Begara - Geógrafo e Diretor
- José Donato da Silva - Geógrafo e Analista
- Helton Cleber Preguiça - Geógrafo e Assistente

Geoprocessamento

- Douglas Soares Mota - Geógrafo e Assistente

BNDES

Finarq Consultoria

Gerente do Projeto

• Álvaro Germano Albernaz	- Arquiteto e Urbanista

Coordenação

• Carlos Fernando Andrade	- Arquiteto e Urbanista
• Marina Mayo Albernaz	- Arquiteta e Urbanista
• Luiz Carlos Lebeis Pires Filho	- Administrador

Análise Financeira

• Adelaide Brasil	- Arquiteta e Urbanista
• Sérgio Antão	- Engenheiro Civil

Comunicação

• Ligia Viegas Ramos / W3	- Comunicação
• Marcos Pinheiro Costa / W3	- Comunicação

Vistoria

• Rogério Albuquerque	- Arquiteto e Urbanista
• Vladimir Mello	- Arquiteto e Urbanista

Legislação

• Carlos Abreu	- Arquiteto e Urbanista
• Érika Campagnolli	- Arquiteta e Urbanista
• Juliana Gonçalves Pereira	- Arquiteta e Urbanista
• Verônica Carvalho	- Engenheira Ambiental
• Lucas Carvalho	- Engenheiro Ambiental
• Isabella Ramos Correa	- Estagiária

Pesquisa de Benchmarking

• Alberto Silva	- Sociólogo
• Roberto Alvarez	- Geógrafo

Ilustrações

• Gilson Domingues	- Arquiteto e Urbanista
• Marcos de Oliveira Martins	- Arquiteto e Urbanista

“In Memoriam”

• (*) Mauro de Souza Gomes	- Arquiteto e Urbanista

Vieira Rezende e Guerreiro Advogados

- Cláudio Guerreiro - Coordenação Geral
- Lúcia Veloso Aragão - Coordenação Imobiliária
- Helena Domingues Guimarães - Coordenação Estruturação
- Ewerton Marcus Nogueira - Apoio Imobiliário
- Alberto Felipe Coimbra - Apoio Imobiliário
- Maria Eduarda Fernandes - Apoio Imobiliário
- Caio Brandão Teixeira Leite - Apoio Estruturação
- Érica Antunes Fabiano Alves - Apoio Estruturação
- Thomaz Fernandes Veiga - Apoio Estruturação

Ramboll

- Alejandra Maria Devecchi- - Arquiteta e Urbanista
- Luiz Maurício Galvão D. Pereira - Arquiteto e Urbanista
- Paloma Mazaia Amaro - Arquiteta e Urbanista
- Amanda de Cássia Thomaz - Arquiteta e Urbanista

Porto Marinho

- Cláudio José Marinho - Engenheiro Urbanista

MASTERPLAN DO CENTRO DO RIO DE JANEIRO

Projeto de desenvolvimento de uma visão de futuro para a região central da Cidade do Rio de Janeiro com foco nos Ativos Imobiliários Públicos.

DEZEMBRO 2023