



FII Porto Maravilha

Processo de Venda – Praia Formosa

Lote 1 – Quadra 3

Manifestação de Interesse de

Alienação de Imóvel

#01/2024

Histórico do Fundo e da Operação Consorciada

O CAIXA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PORTO MARAVILHA ("FII PM") tem por objeto a viabilização da Operação Urbana Consorciada, criada pela Lei Complementar nº 101 do Município do Rio de Janeiro, de 23 de novembro de 2009, a qual tem por finalidade promover a reestruturação urbana da Área de Especial Interesse Urbanístico – AEIU, criada pela Lei Complementar nº 101, por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços livres de uso público da região do Porto do Município do Rio de Janeiro, visando a melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, e à sustentabilidade ambiental e socioeconômica da região, através da aplicação de seu patrimônio.

O Porto Maravilha representa uma das maiores iniciativas de revitalização urbana da cidade do Rio de Janeiro e do mundo, com o objetivo de transformar a região portuária em um polo cultural, turístico e econômico. Dentro desse contexto, destacam-se o lançamento de mais de 6 mil unidades residenciais na região desde 2021, com sucesso de vendas acima de 80% a recente negociação entre o Fundo e o Município

do Rio de Janeiro, expandindo a área passível de uso dos CEPAC para o bairro de São Cristóvão, com prazo até 2064, marcando um passo significativo para a continuidade do desenvolvimento da região. Paralelamente, a inauguração do Terminal Gentileza, o Instituto de Matemática Pura e Aplicada (IMPA), Porto Maravalley e as mais de 5 mil unidades já em aprovação para lançamento em 2024, complementam esses esforços, simbolizando o potencial da região, o avanço na infraestrutura de transporte e aprimoramento da mobilidade urbana na área.

02 Masterplan e Novas Perspectivas

Em 2021, foi elaborado um novo Masterplan para os imóveis do Fundo e para a região. O novo Masterplan busca um melhor aproveitamento dos imóveis e dos CEPAC, abordando premissas de urbanismo e arquitetura, desenvolvimento conectado, valorização e evidência de elementos relevantes da região, mobilidade (articulando melhorias e conexões intermodais), sustentabilidade (recuperando áreas degradadas e sua história), criando, também, espaços de convívio e troca, ativação (com intervenções de aplicação com apoio da comunidade local) e acessibilidade.

Além disso, o Masterplan é dinâmico e flexível, para permitir diversidade e possibilidade de desenvolvimento dos empreendimentos e valorização de elementos históricos, sem renunciar à modernidade.

No novo Masterplan foi identificada a vocação residencial da região e a possibilidade de instalação de âncoras catalisadores: Shopping, Hospital/Centro Médico e Universidade/Faculdade.

Há um faseamento e cronograma de desenvolvimento para a região, possibilitando a venda para os interessados.

Sendo assim, seguindo o planejamento do Masterplan, que contempla potenciais projetos para os terrenos de sua propriedade, está sendo oferecido o terreno localizado no Lote 1, Quadra 3, remanescente do antigo "Praia Formosa", onde já estão sendo produzidas mais de 4 mil unidades atualmente, com vendas superiores a 80%.

Status atual da região



Novas Perspectivas

INOVAÇÃO

IMPA terá, no Porto Maravilha, sua primeira faculdade

IMPA Tech receberá cem alunos no próximo ano. Faculdade está sendo construída pela Prefeitura e será mantida pelo Governo Federal

13 de agosto de 2023



IMPA vai selecionar alunos da Olimpíada de Matemática. Na foto, Eduardo Paes entre os vencedores do Rio (Foto: Prefeitura do Rio)

[IMPA terá, no Porto Maravilha, sua primeira faculdade | Diário do Porto \(diariodoporto.com.br\)](#)



Mais um novo empreendimento residencial é lançado no Porto Maravilha

Publicado em 09/06/2023 - 18:53 | Atualizado em 12/06/2023 - 09:59
Notícia / Notícias / Mais um novo empreendimento...



Bala, o sétimo empreendimento residencial no Porto Maravilha em menos de dois anos. - Repórterio

O prefeito do Rio, Eduardo Paes, acompanhou nesta sexta-feira (09/06) o lançamento do Bala, sétimo empreendimento residencial no Porto Maravilha em

[Mais um novo empreendimento residencial é lançado no Porto Maravilha - Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro - prefeitura.rio](#)

NOTÍCIAS RECENTES

Cidade de Deus recebe visita técnica da Prefeitura para implantação do Programa Favela com Dignidade

8 de setembro de 2023

Operação Verão 2023/2024: Sapo e Gato Rio iniciam as ações de ordenamento neste fim de semana

8 de setembro de 2023

Comitê prepara esquema especial de limpeza para comemorações de 7 de Setembro

8 de setembro de 2023

Centro Esportivo Máximo da Silva recebe mais uma edição do Intervalo

8 de setembro de 2023

RIO DE JANEIRO - ESTADO

Edifício A Noite, no centro do Rio, é vendido e terá apartamentos residenciais, lojas e spa

Primeiro arranha-céu da América Latina foi vendido por R\$ 36 milhões



Yuri Eiras

RIO DE JANEIRO A Prefeitura do Rio de Janeiro anunciou nesta terça-feira (25) a venda do edifício **A Noite**, na praça Mauá, região central, para uma empresa paulista que transformará o prédio em um residencial.

A incorporadora paulista QOPP venceu a concorrência de outras três candidatas e pagará R\$ 36 milhões pelo edifício Joseph Gire, nome oficial do empreendimento. A promessa é construir 447 apartamentos. As obras devem começar em setembro de 2024 e têm previsão de conclusão em até 18 meses.

[Edifício A Noite, no Rio, é vendido e será residencial - 25/07/2023 - Mercado - Folha \(uol.com.br\)](#)

Porto Maravilha se desenvolve com a chegada de novas empresas e empreendimentos

Conteúdo publicitário: Águas do Rio escolhe como sua casa o Armazém 2, às margens da Baía de Guanabara, onde também promove treinamentos e eventos

Por: Redação Diário do Rio - 21 de agosto de 2023



Compartilhe esta matéria:



[Porto Maravilha se desenvolve com a chegada de novas empresas e empreendimentos - Diário do Rio de Janeiro \(diariodorio.com\)](#)

Caixa e Prefeitura do Rio assinam acordo para retomar Porto Maravilha

Acordo dá continuidade a obra travada por impasse em 2018

Publicado em 10/06/2023 - 20:59 Por Rafael Canales - Repórter da Agência Brasil - Rio de Janeiro

0:00 / 3:27

A Caixa Econômica Federal e a Prefeitura do Rio de Janeiro assinaram nesta quinta-feira (10) termo de declaração de acordo para a retomada de investimentos na região portuária da cidade. A principal medida é a reestruturação do Projeto Porto Maravilha, criado em 2009, por meio de Parceria Público-Privada (PPP). O anúncio foi feito durante visita do presidente Luiz Inácio Lula da Silva às obras do novo Instituto de Matemática Pura e Aplicada (IMPA Tech), que está sendo construído na região.

Por meio do acordo, está prevista a continuidade das obras de infraestrutura e urbanismo, travadas desde 2018 por um impasse financeiro entre Caixa e prefeitura. Também haverá expansão da área de investimentos imobiliários do Fundo Porto Maravilha, administrado pela Caixa, com a inclusão do bairro de São Cristóvão no projeto. É prevista ainda uma extensão do prazo de operação em mais 25 anos. A perspectiva é lançar novos empreendimentos residenciais e comerciais, e transformar a região em polo cultural, turístico e econômico.

empresamentos residenciais e comerciais, e transformar a região em polo cultural, turístico e econômico.

Um passeio sonoro e visual pelos 100 anos do Rádio. Prestígio!

Educação
Tudo diferente mais

Educação
Tudo diferente mais

[Caixa e Prefeitura do Rio assinam acordo para retomar Porto Maravilha | Agência Brasil \(ebc.com.br\)](#)

Porto Maravilha se consolida como opção de moradia para os cariocas

Alvo de investimentos de empresas do mercado imobiliário, endereço tem atraído novos moradores e aquecido a economia do Centro do Rio

Por: Altair Alves - 4 de junho de 2023

PUBLICIDADE



Compartilhe esta matéria:



[Porto Maravilha se consolida como opção de moradia para os cariocas - Diário do Rio de Janeiro \(diariodorio.com\)](#)



Avenida Francisco Bicalho terá interdição parcial para obras do VLT e do Terminal Gentileza

Publicado em 13/07/2023 - 13:36 | Atualizado em 13/07/2023 - 13:36

Notícia / Notícias / Avenida Francisco Bicalho terá in...



A CET-Rio informa que, a partir das 6h deste sábado (15/7), a Avenida Francisco Bicalho, no trecho compreendido entre a Rua Comandante Garcia Petre e a Rodoviária do Rio, será parcialmente interditada ao tráfego para permitir o avanço das obras de implantação do VLT Carioca e sua interligação com o Terminal Intermodal Gentileza.

NOTÍCIAS RECENTES

Cidade de Deus recebe visita técnica da Prefeitura para implantação do Programa Favela com Dignidade

8 de setembro de 2023

Operação Verão 2023/2024: Sapo e Gato Rio iniciam as ações de ordenamento neste fim de semana

8 de setembro de 2023

Comitê prepara esquema especial de limpeza para comemorações de 7 de Setembro

8 de setembro de 2023

Centro Esportivo Máximo da Silva recebe mais uma edição do Intervalo

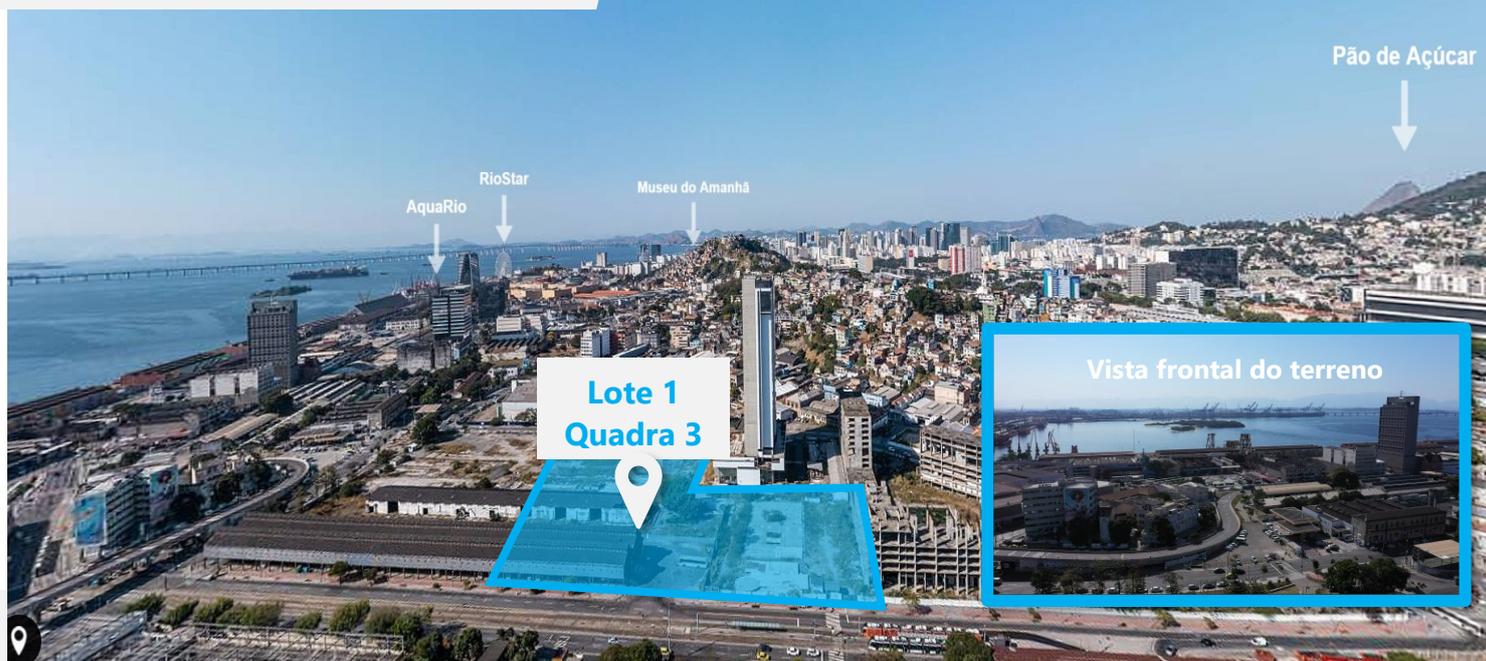
8 de setembro de 2023

[Avenida Francisco Bicalho terá interdição parcial para obras do VLT e do Terminal Gentileza - Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro - prefeitura.rio](#)

03 Imóvel e Localização

Endereço: Praça Marechal Hermes, 96, Lote 1 da Quadra 3, do PAL 48.193, Santo Cristo – RJ

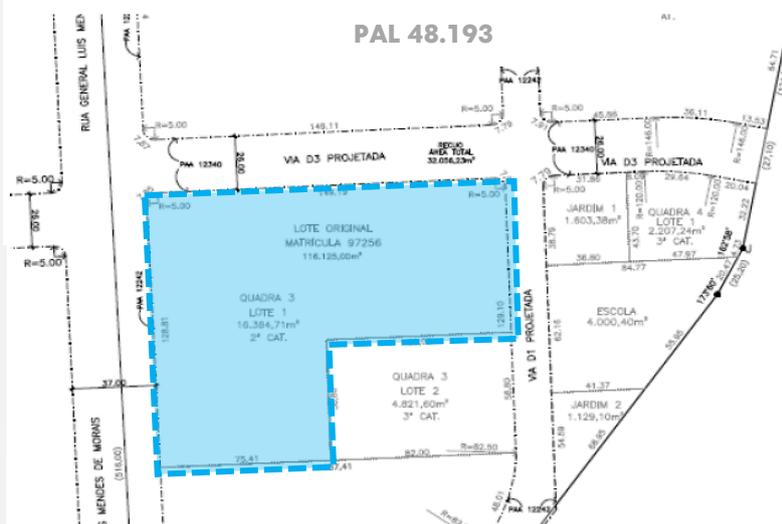
Localização



Área do Terreno: **16.364,71 m²**
Matrícula: 99.766 - 2º Ofício de RGI – RJ
Inscrição Municipal: 3200046-5
Número RIP (SPU): 6001012323048
Funesbom (Taxa de Incêndio): 7549759-4

Lei Complementar 101/2009

Setor do terreno: **D** | Subsetor: **D2**
Faixas de Equivalência:
D2 (residencial = 1,0 e comercial = 0,6)
D3 (residencial = 1,2 e comercial = 0,7)
Taxa de Ocupação: **50%**
Gabarito: **até 120 metros com 40 Pavimentos**
CAM¹ do terreno: até 8 vezes



04 Fases do processo



05 Requisitos da proposta

Fase 1 – Habilitação da Documentação

Documentos do proponente:

Empresa/Fundo

- Breve Descrição/Histórico;
- Estrutura Societária/Composição de Cotistas;
- Descrição dos Acionistas/Cotistas;
- Mercado de Atuação;
- Participação Acionária em Outras Companhias/Investimentos Realizados;
- Política de Responsabilidade Ambiental e Social;
- Demonstrações Financeiras auditadas dos últimos 3 anos;
- Formulários de Due Diligence “Declaração de Anticorrupção e Conflito de interesses” e “Questionário PLDFT”, modelos CAIXA.

Fase 2 – Análise das Propostas

Documentos do projeto a ser desenvolvido:

Informações Básicas:

- Tipo de produto a ser desenvolvido;
- Prazo estimado para início e conclusão do empreendimento/ faseamento do projeto;
- Principais características do projeto, seus diferenciais e o público-alvo;
- Volume de Cepac estimado.

Projetos residenciais ou comerciais para venda:

- VGV estimado do projeto;
- Área privativa total e número de unidades residenciais e lojas (fachada ativa);
- % do VGV destinado para aquisição de Terreno e Cepac necessários.

Projetos não residenciais de ativos, com foco em renda:

Escritórios e shoppings

- Premissa de aluguel estabilizado por m² e/ou receita operacional líquida estabilizada (“NOI”);
- Área bruta locável estimada.

Hotéis e residenciais para renda

- Número de quartos/unidades, diária e revpar (receita por quarto disponível).

Demais projetos imobiliários

- Serão avaliados conforme indicadores da respectiva indústria.

08 Da Proposta financeira

As propostas devem conter as seguintes informações:

- Valor da proposta;
- Forma e condições de pagamento (à vista, parcelado ou permuta financeira). Poderá ser apresentada mais de uma opção para avaliação pelo Fundo;
- Se parcelado, informar o índice de remuneração (para a atualização das parcelas) e garantias;

07 Contatos

As propostas devem ser encaminhadas para o e-mail
negociosporto@caixa.gov.br;

Para dúvidas e esclarecimentos, contatos pelos telefones
(21) 3470-0108/(21) 99163-7438 - Renato Santos

CAIXA