



FII Porto Maravilha

Processo de Venda – Praia Formosa
Lote 1 – Quadra 4

Manifestação de Interesse de
Alienação de Imóvel #01/2025

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, 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 a 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, destaca-se 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 Maravally e as quase 9 mil unidades já em construção, com sucesso de venda superior a 95% 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 Masterplan para os imóveis do Fundo e para a região. Esse 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.

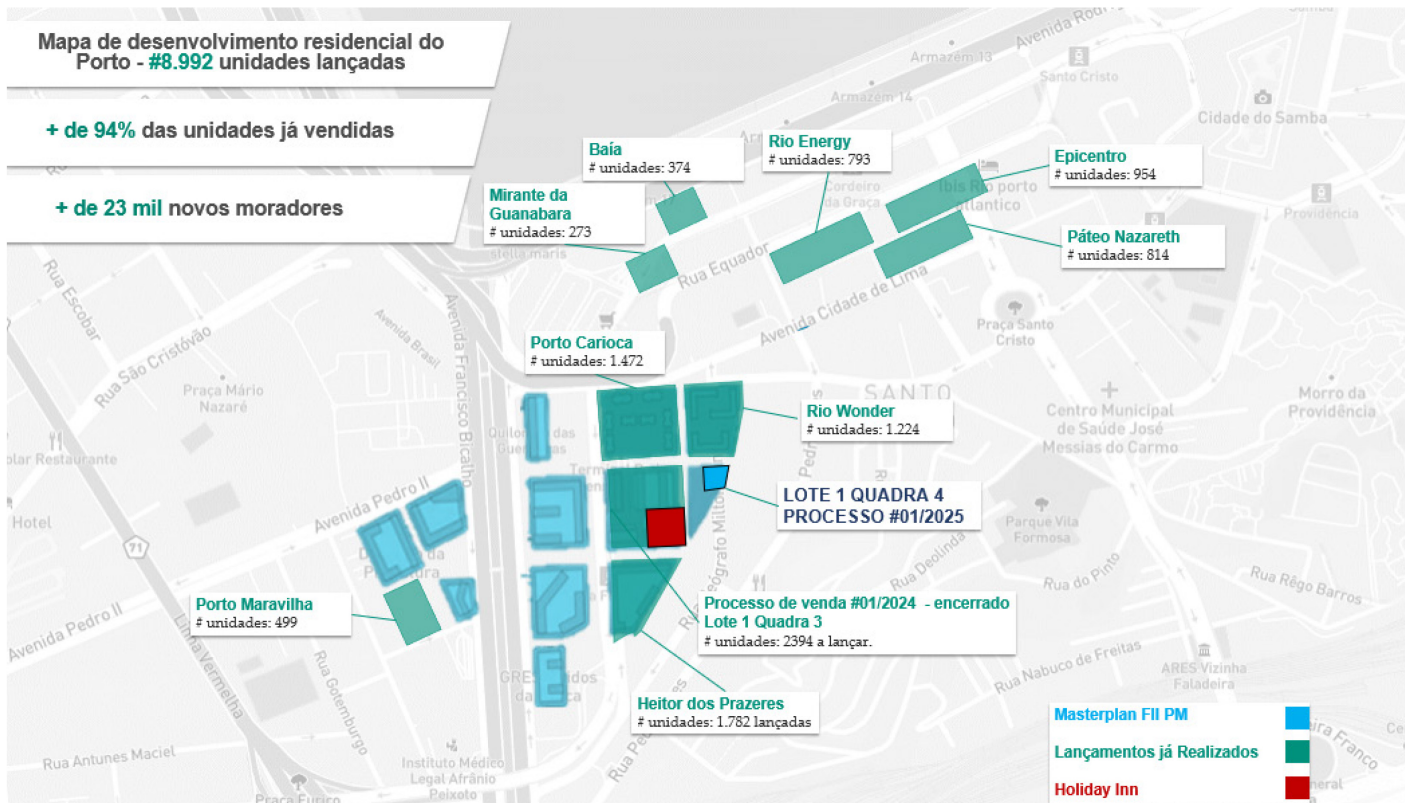
Além disso, o Masterplan é dinâmico e flexível, para permitir diversidade e possibilidade de desenvolvimento dos empreendimentos e valorização de elementos históricos, sem renunciar à modernidade.

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

Há um faseamento e cronograma de desenvolvimento para a região, prevendo a comercialização dessas áreas para os interessados.

Sendo assim, após o sucesso alcançado com o processo anterior e 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 4, remanescente do antigo terreno "Praia Formosa", região onde já foram lançados 3 empreendimentos (e previsão de mais 1 para 2025), com índices de vendas superiores a 90%.

Status atual da região



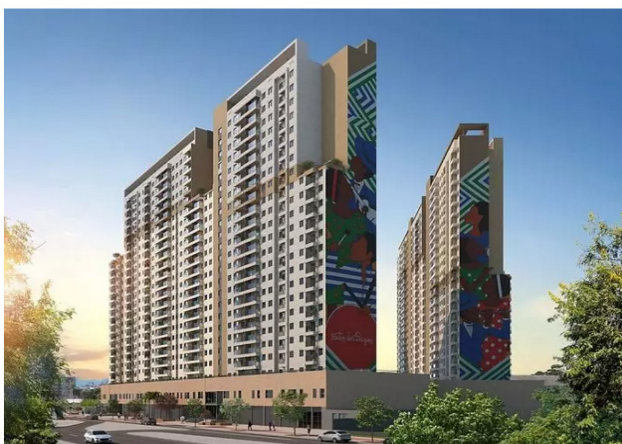
Novas Perspectivas

Destaques | Economia | Mercado Imobiliário

Porto Maravilha ganha maior residencial desde o início da revitalização do Santo Cristo

O prédio é o 12º empreendimento na região. Nos próximos anos, o bairro deve ter mais de 27 mil moradores

Por **Victor Serra** - 5 de abril de 2024



Residencial Heitor dos Prazeres é lançado na Região Portuária - Foto: Divulgação/Cury

Porto Maravilha recebe este mês primeiros moradores de novos residenciais: solteiros e jovens de 30 a 40 anos são maioria

Chaves serão entregues aos proprietários no próximo dia 27

Por **Gerardo Ribeiro** — Rio de Janeiro
08/08/2024 04h30 - Atualizado há 5 meses



Primeiras unidades do prédio Praia Formosa, no condomínio Rio Wonder, no Porto Maravilha, começam ser entregues — Foto: Gabriel de Paiva/ Agência O Globo

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 Cardoso - Repórter da Agência Brasil - Rio de Janeiro

0:00 / 5:27

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 da 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.

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

Relacionados

Educação
Uma mudança mais

Início > Cotidiano > Porto Maravilha ganha cada vez mais 'cara' de bairro com residenciais, comércio...

Cotidiano | Cultura | Economia | Mercado Imobiliário

Porto Maravilha ganha cada vez mais 'cara' de bairro com residenciais, comércio e infraestrutura

Região que recebeu injeção de investimentos nos últimos anos começa a ganhar mais frequentadores, restaurantes, bares e novas lojas

Por **Altair Alves** - 24 de abril de 2024



Fachada do Kobra e VIT no Porto Maravilha • Foto: Rafa Pereira, Diário do Rio

Cury e Living apostam na Praça Mauá e lançam ferramenta inovadora para calcular economia de tempo dos moradores

Com mais de 800 unidades, as construtoras tiveram um excelente desempenho, vendendo 50% dos apartamentos do Orla Mauá em apenas uma semana após o lançamento

Por **Victor Serra** - 11 de dezembro de 2024



Orla Mauá é o mais recente lançamento de Cury na Região Central do Rio - Foto: Divulgação/Cury Construtora

03 Imóvel e Localização

Endereço: Praça Marechal Hermes, 96, Lote 1 da Quadra 4, do PAL 48.193, Santo Cristo – RJ

Localização



PAL 48.193

Dados do imóvel

Área do Terreno: **2.207,24 m²**
Matrícula: **99.769 - 2º Ofício de RGI – RJ**
Inscrição Municipal: **3200046-5**
Número RIP (SPU): **6001012323200**

Lei Complementar 101/2009

Setor do terreno: **D** | Subsetor: **D3**
Faixa de Equivalência: **D4**
(residencial = 1,4 e comercial = 0,8)
Taxa de Ocupação: **50%**
Gabarito: **até 60 metros com 20 Pavimentos**
Aproveitamento Máximo do terreno: **até 4,2 vezes**



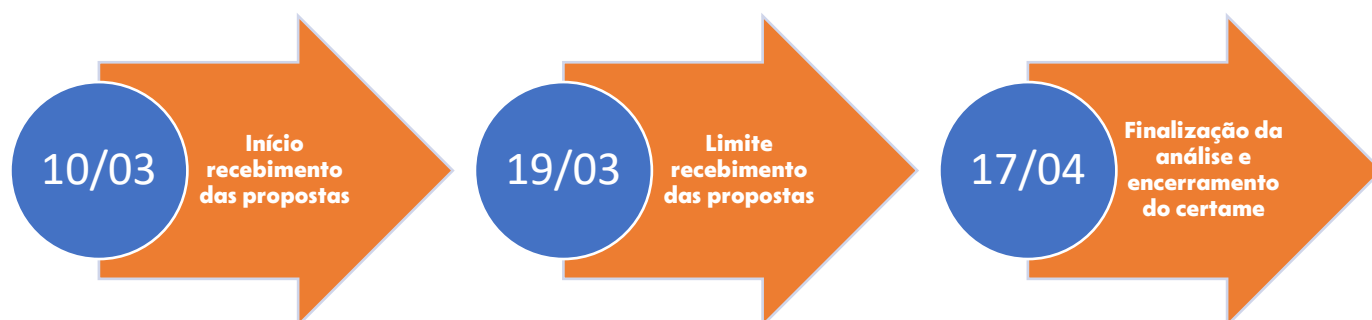
04 Fases do processo

O processo terá 2 fases:

Fase 1 – Lançamento e habilitação dos proponentes



Fase 2 – Análise das propostas



Obs: Após a comunicação ao vencedor no final do processo, deverá ser assinado um Termo de Confidencialidade e poderá ser firmado um Memorando de Intenções, com prazo de até 90 dias, para estudos no terreno, antes da aprovação final nas instâncias de governança da Caixa.

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

Condição Mínima da proposta:

- Volume mínimo de Cepac estimado: **4.000** certificados;
- Valor mínimo da proposta: **R\$ 12.000.000,00** (doze milhões de reais).

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.

Projetos residenciais ou comerciais para venda:

- VGV estimado do projeto;
- Área privativa total e número de unidades residenciais e comerciais (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 ou 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 (obedecendo o mínimo disposto no item 5 do prospecto);
- 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 (ex. Fiança Bancária, Aplicação Financeira, Seguro de Crédito, etc.)

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