

2011

Por que investir na Cidade Nova

Nota Técnica 07

Diretoria de Investimentos
Previ-Rio
05/2011



Nota Técnica N° 07

1 – Investimento no Mercado Imobiliário – A Cidade Nova	2
2 – Por que a Cidade Nova?	4
3 – Nosso Produto	6
4 – Outras áreas comerciais da cidade	7
5 – Valores médios dos bairros comerciais mais significativos da cidade	8

1 – Investimento no Mercado Imobiliário – A Cidade Nova

Durante o período de instabilidade na economia brasileira, os investimentos eram voltados para o mercado financeiro; atualmente busca-se novos mercados, e investir na construção de imóveis visando auferir renda, passa a ser um bom negócio.

A Cidade do Rio de Janeiro com o advento da Copa do Mundo de 2014, as Olimpíadas de 2016 e o baixo percentual de vacância tanto na área central (2,4%) como nas demais, torna-se um dos locais mais desejados pelos investidores do mercado imobiliário visto possuir a cidade o valor locatício mais alto do país e um dos maiores do mundo.

Quanto à Cidade Nova, nos últimos trinta anos verificamos mudanças significativas. A implantação do PAA 11.898 e do PAL 43.932, seguida das desapropriações e demolições, fez da área uma das possibilidades de expansão do centro financeiro e de prestação de serviços. Isto se deve a quase inexistência de terrenos de médio e grande porte no bairro do Centro e adjacências. Nas áreas com possibilidade de renovação urbanística, como é o caso da área do Porto, os terrenos estão em sua maior parte, sob a tutela do Estado e principalmente do Governo Federal.

Quanto aos terrenos do Previ-Rio na Cidade Nova, podemos afirmar que estão entre os melhores imóveis desta categoria na cidade do Rio de Janeiro. A proximidade com duas estações de metrô, o fácil acesso ao trem, às Linhas Vermelha e Amarela, à Av. Brasil, ao Túnel Rebouças e ao Aeroporto Internacional, corroboram com este nosso entendimento. Ver tabela abaixo, a distância entre a Cidade Nova e os principais pontos de escoamento da cidade.

LOCALIDADE	DISTÂNCIA (Km)
Aeroporto Santos Dumont	4,8
Aeroporto do Galeão	18,3
Linha Vermelha	2,6
Linha Amarela	9,2
Av. Brasil	1,7
Túnel Rebouças	2,0
Estação Metrô - Cidade Nova	0,2
Estação Metrô - Estácio	0,2

Obs: Estes pontos de escoamento permitem os acessos às rodovias federais e estaduais, Ponte Rio-Niterói, Zona Sul e Zona Norte e acesso à estação de trens Central do Brasil e Estação das Barcas.

A área configurada como Centro da Cidade possui sua ocupação consolidada. O crescimento espontâneo da cidade já requereria novas construções, como não há espaços disponíveis nesta área central, naturalmente os terrenos ainda existentes na Av. Presidente Vargas, seguindo para a Praça Onze e Cidade Nova serão ocupados. Esta expansão é necessária e desejada; embora tardia, revitaliza áreas antes degradadas e subutilizadas.

Os prédios do centro financeiro foram, em sua maioria, construídos entre as décadas de 40 e 60, portanto necessitam de adaptações para acompanhar as novas tecnologias de comunicação de dados, que dependendo do volume, tornam a construção inviável para a utilização que se deseja. Pequenas e até médias empresas poderão se adaptar a estes prédios, mas, corporações de maior porte e que necessitem de maior espaço concentrado, buscarão outras alternativas.

2 – Por que a Cidade Nova?

Caso nos façam esta pergunta, responderemos: Porque a Cidade Nova está no caminho de todos; porque sempre foi uma das áreas de expansão do centro financeiro; porque estamos próximos aos grandes projetos em andamento para a Copa do Mundo e Olimpíadas (Complexo do Maracanã e o Porto Maravilha) e principalmente porque a PCRJ não poupará esforços para fomentar e desenvolver esta região, que por sinal é uma Área de Especial Interesse Urbanístico.¹

¹ Áreas na cidade que possuem regime urbanístico específico a ser definido por lei.

Vantagens que oferece a Cidade Nova:

- Fácil acesso a aeroportos, vias internas e rodovias;
- Fácil acesso a rede de transporte (trem, metrô e ônibus);
- Infraestrutura urbana já implantada;
- Tecnologia do Projeto Rio-Teleporto;²
- Concentração de população trabalhadora do serviço público (Prefeitura e Correios), iniciativa privada (Centro Empresarial Cidade Nova, Petrobrás, Sul América, rede bancária, restaurantes e Centro de Convenções);
- Necessidade de ampliação de prestadores de serviços (bancos, farmácias, restaurantes, lojas de varejo etc.);
- Oferta de espaços para escritórios, hospedagem e diversão;
- Fácil acesso ao centro financeiro e aos bairros vizinhos;
- Fácil acesso ao Complexo Esportivo do Maracanã.
- Proximidade com a área do Porto Maravilha, entre outros.

² Criado para revitalização da Cidade Nova e da economia da cidade do Rio de Janeiro, 1994.

3 – Nosso Produto

O Previ-Rio possui na área da Cidade Nova oito terrenos com valor total aproximado de R\$ 600.000.000,00 e área edificante de 270.000,00 m²; trabalhamos com valor de m² de venda para a unidade construída de R\$ 8.000,00 para o andar corrido e R\$ 11.000,00 para as lojas.

Devido ao volume de investimento para construção de prédios comerciais, faz-se necessária a busca de parceria com a iniciativa privada.

Imóvel	TIPOLOGIA	Área m ²	Altura m	IAT	Nº PAV. (máximo)	ATE m ²	Valor (R\$)
Quadra 03	TERRENO	2.007,00	34,00	8	9	16.056,00	14.373.973,00
Quadra 14 A	TERRENO	4.817,28	150,00	11	40	52.990,08	138.241.273,00
Quadra 14 B	TERRENO	7.502,15	150,00	11	40	82.523,65	224.087.486,00
Quadra 15 Lote 1	TERRENO	1.819,00	34,00	8	9	14.552,00	14.137.203,00
Quadra 15 Lote 2	TERRENO	1.819,00	34,00	8	9	14.552,00	14.137.203,00
Quadra 23	TERRENO	4.811,39	45,00	11	12	52.925,29	149.613.103,00
Quadra 24	TERRENO	2.125,38	26,00	8	9	17.003,04	19.066.674,00
Quadra 25	TERRENO	3.064,50	26,00	5,8	7	17.774,10	22.685.541,00

268.376,16	596.342.456,00
------------	----------------

Observações:

IAT – Índice de Aproveitamento do Terreno – é um índice que permite saber o ATE máximo de cada terreno. É obtido pela multiplicação da área do terreno pelo valor específico estipulado para o terreno em questão.

ATE – Área Total Edificada – área máxima a ser edificada em um terreno, excluindo-se a área dos pavimentos localizados no subsolo.

4 – Outras áreas comerciais da cidade

Quando comparados com as demais áreas da cidade e considerando prédios de mesmo padrão (alto), verificamos que os valores utilizados para a Cidade Nova se encontram entre aqueles praticados pelo mercado e atendem às expectativas para a área.

Exemplificando: no Centro da Cidade os valores praticados para prédios de mesmo padrão, encontraremos para o RB1 (Rio Branco, nº 1) R\$ 14.000,00 / m² para venda do andar corrido; Venture Corporate Tower R\$ 7.500,00 e Paço do Ouvidor R\$ 9.300,00. Na Barra, Le Monde – Ed. Londres entre R\$ 12.000,00 e R\$ 14.000,00.

5 – Valores médios dos bairros comerciais mais significativos da cidade

Bairro	Valor (R\$)	Área m ²	Valor (m2) R\$
Barra da Tijuca	11.400.000,00	882,00	12.925,17
Barra da Tijuca	7.000.000,00	700,00	10.000,00
Barra da Tijuca	7.000.000,00	700,00	10.000,00
Barra da Tijuca	7.000.000,00	790,00	8.860,76
Barra da Tijuca	5.000.000,00	710,00	7.042,25

Valores médios **756,40** **R\$ 9.765,64**

Bairro	Valor (R\$)	Área m ²	Valor (m2) R\$
Ipanema	8.500.000,00	671,00	12.667,66
Ipanema	13.000.000,00	730,00	17.808,22
Leblon	28.000.000,00	824,00	33.980,58
Leblon	25.000.000,00	824,00	30.339,81
Leblon	26.600.000,00	830,00	32.048,19

Valores médios **775,80** **R\$ 25.368,89**

Bairro	Valor (R\$)	Área m ²	Valor (m2) R\$
Centro	3.800.000,00	310,00	12.258,06
Centro	3.000.000,00	500,00	6.000,00
Centro	2.200.000,00	340,00	6.470,59
Centro	9.000.000,00	1.200,00	7.500,00
Centro	13.000.000,00	1.000,00	13.000,00

Valores médios **670,00** **R\$ 9.045,73**

Bairro	Valor (R\$)	Área m ²	Valor (m2) R\$
Flamengo	138.000,00	14,00	9.857,14
Botafogo	450.000,00	37,00	12.162,16
Botafogo	1.331.865,00	124,00	10.740,85
Catete	480.000,00	80,00	6.000,00
Catete	245.000,00	26,00	9.423,08
Catete	280.000,00	24,00	11.666,67
Catete	290.000,00	29,00	10.000,00
Catete	290.000,00	29,00	10.000,00
Catete	350.000,00	37,00	9.459,46

Valores médios **44,44** **R\$ 9.923,26**

Elaborado por:
Lídia Barboza da Silva
Gerente da Gerência de Ativos Imobiliários