



FII Porto Maravilha

Consulta ao Mercado para futura Alienação de Ativo Imobiliário do Fundo, a partir de Interesse Manifestado por Terceiro.

Consulta #01/2026

01 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 Maravalle, as quase 3,5 mil unidades já entregues, além de mais de 13 mil em construção, com sucesso de venda superior a 90% 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 evidenciação 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 a implantação futura de âncoras catalisadoras de desenvolvimento. Para tanto, foi estabelecido um faseamento e cronograma que contempla a futura comercialização das áreas, conforme o interesse e atratividade do mercado.

Nesse contexto e, em consonância com o planejamento definido no Masterplan, que contempla potenciais projetos para os terrenos de propriedade do Fundo, foi recebida proposta para aquisição de parte do imóvel "Clube dos Portuários" em conjunto com uma quantidade de CEPAC.

Diante dessa manifestação de interesse, o Fundo opta por submeter a referida oportunidade à consulta ao mercado, com o objetivo de conferir transparência ao processo, assegurando isonomia de condições e oportunizando que outros potenciais interessados avaliem a viabilidade de aquisição dos ativos envolvidos.

Status atual da região



03 Imóvel e Localização

Localização

Terreno objeto do processo



ENDEREÇO	AV. FRANCISCO BICALHO, 49
ÁREA	2.500,00 m ²
GABARITO (METROS - PAVIMENTOS)	150 - 50
APROVEITAMENTO	10 vezes a área do terreno

Dados do Imóvel	
Área do Terreno	2.500,00m ²
Matrícula	68.592 - 2º RGI
Inscrição Municipal	2.996.881-5
RIP (SPU)	6001.0120297-94
Setor/Subsetor	D/D1
Faixas de Equivalência	(0,8) Residencial; (0,5) Não Residencial
Gabarito/Pavimentos	Até 150 metros, com 50 pavimentos
Aproveitamento Máximo	Até 10X

04 Fases do processo

Fase 1 – Divulgação da consulta e prazo para manifestação de novos interessados



Havendo manifestação de interesse por outra empresa, expressando sua oferta em condições iguais ou superiores às apresentadas nesta consulta, o Fundo poderá dar início ao processo de venda do ativo, observadas as regras de governança aplicáveis, assegurando-se o direito de preferência ao proponente inicial.

03 Requisitos da proposta

Condição Mínima da proposta:

- Aquisição do lote indicado com um volume mínimo de CEPAC estimado em **15.000** certificados;
- Valor mínimo da proposta: **R\$ 27.500.000,00** (vinte e sete milhões e quinhentos mil reais), pelo conjunto de ativos.

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 Considerações Finais

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.)
- Na inexistência de outras manifestações de interesse, a presente consulta ao mercado será encerrada, sendo a proposta de venda que motivou sua realização submetida à apreciação da governança do Fundo.

07 Contatos

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

Para dúvidas e esclarecimentos, contatos pelo telefone
(21) 3470-0108 - Renato Santos

CAIXA