Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha – FII PM

Relatório de Acompanhamento 1° Semestre|2026

Data-base: 30/06/2026

#PÚBLICO

CAIXA PORTO MARAVILHA – FII PM

	Patrimônio Líquido **R$ 6.924.556.206,66**	**FGTS** Cotista Exclusivo
Classificação AMBIMA FII Híbrido Gestão Ativa	Valor Patrimonial da cota **R$ 1,46221494** Posição em 30/06/2026	0,2% sobre o PL **Taxa de administração**
CNPJ: 12.989.974/0001-29	20% sobre excedente *benchmark* **Taxa de Performance**	

4.735.662.339 **N° de cotas emitidas**	IPCA + 6,5% a.a. **Benchmark**	27/05/2011 **Início do fundo**
R$ 5 Bilhões **Capital integralizado**	CAIXA **Gestor**	25/11/2064 **Prazo**
CAIXA **Administrador**	PwC **Auditor**	CAIXA **Custodiante**
Vinci Real Estate **Assessor Imobiliário**		

Projeto

Viabilização da Operação Urbana Consorciada, criada pela Lei Complementar nº 101 do Município do Rio de Janeiro, de 23 de novembro de 2009, (alterada pela Lei Complementar n°267 de 05 Dezembro 2023) a qual tem por finalidade promover a reestruturação urbana da Área de Especial Interesse Urbanístico, 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.

Breve Histórico

O FII PM adquiriu, em 13/06/2011, mediante investimento de R$ 3,5 bilhões, 6.436.722 Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC") por meio de Oferta Pública de Distribuição Secundária ("Leilão") promovida pelo Fundo de Investimento Imobiliário da Região do Porto ("FII RP"), que detinha como cotista a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro ("CDURP"), criada pela Lei Complementar n° 102/2009.

Em 2015, para concluir obras que se encontravam em andamento, foi realizado investimento adicional de R$ 1,5 bilhão, sendo R$ 800.000.000,00 em 16/04/2015 e R$ 700.000.000,00 em 29/06/2015, totalizando investimento de R$ 5.000.000.000,00 no projeto Porto Maravilha.

Nos termos do Acordo assinado em 09/08/2023 entre o FII PM e o Município do Rio de Janeiro, houve aumento do prazo da OUCPRJ até 2064 e extensão da área para o bairro de São Cristóvão, com vigência a partir da publicação da Lei Complementar nº 267/2023, publicada em 06 de dezembro de 2023.

Destaques Atuais

Conforme detalhamento abaixo, os empreendimentos imobiliários residenciais da Região do Porto Maravilha apresentaram números positivos, com média de vendas superior a 80%.



Fonte: Elaboração CAIXA com base nos dados divulgados pelas incorporadoras parceiras. Base: JUN/26

Destacamos, também, o avanço das obras (por empreendimento) acompanhadas das respectivas previsões de conclusão, a partir dos dados fornecidos pelas Construtoras, além da previsão de entrega de mais seis empreendimentos ainda no ano de 2026, consolidando a região como novo polo residencial no Rio de Janeiro.



Empreendimento	Ano
Rio Energy	2025
Rio Wonder	2025
Baía Residences	2026
Epicentro	2026
Mirante da Guanabara	2026
Pateo Nazareth	2026
Porto Carioca	2026
Porto Maravilha	2026
Arcos do Porto	2027
Ciata Residencial	2027
Heitor dos Prazeres	2027
Cartola	2028
Orla Mauá	2028
Farol da Guanabara	2029
Luzes do Rio	2029
Pixinguinha	2029



¹ As informações apresentadas foram obtidas a partir de dados fornecidos pelas construtoras.

Fonte: Elaboração CAIXA com base nos dados divulgados pelas incorporadoras parceiras. Base: JUN/26.

Destaques na mídia

Conforme estudo realizado pelo Centro de Estudos das Cidades publicado no website da Insper[1] o Porto Maravilha gerou forte valorização imobiliária, aumento dos lançamentos residenciais e atração de novos moradores para a região. A pesquisa aponta impactos positivos na atividade econômica, na arrecadação pública e na dinamização urbana. O estudo conclui que a transformação da região é significativa, mas destaca a necessidade de investimentos contínuos de infraestrutura para garantir qualidade de vida e desenvolvimento sustentável.

Também foi ao ar uma matéria na Rede Globo do Rio de Janeiro publicando as impressões dos moradores das primeiras unidades entregues[2]. De acordo com a publicação, o Porto Maravilha recebeu 3.385 novos apartamentos nos últimos cinco anos e registrou valorização imobiliária de 54%, consolidando-se como um dos principais polos de expansão residencial do Rio de Janeiro.

“Virou uma agulha no palheiro. Tem gente querendo comprar apartamento aqui para morar de imediato e não tem. Só para o futuro, 2028, 2029”, comentou Luiz Fernando, empresário.



Fonte: Matéria Portal G1 - Porto Maravilha cresce e valoriza, mas moradores cobram serviços

Nos últimos cinco anos, o crescimento foi impulsionado por 30 licenças para novos empreendimentos que somam mais de 12 mil unidades habitacionais licenciadas na região. A chegada de novos moradores estimulou o comércio local e reforçou a atratividade do bairro para investidores e incorporadoras. Apesar dos avanços, moradores apontam carência de supermercados, escolas, unidades de saúde e outros serviços essenciais. Também há preocupações com segurança, aumento do custo de vida e valorização dos aluguéis, que ainda não acompanham o ritmo da transformação urbana.

A Secretaria de Desenvolvimento Econômico afirmou que infraestrutura urbana do Porto Maravilha é uma das mais modernas da cidade e a expansão dos serviços ocorrerá de forma gradual, acompanhando o aumento da população. A reportagem conclui que a revitalização é bem-sucedida, mas que a consolidação da região como bairro plenamente habitado depende da ampliação da infraestrutura e dos serviços públicos.

[1] Centro de Estudos das Cidades analisa os impactos socioeconômicos do Porto Maravilha, no Rio

[2] Porto Maravilha cresce e valoriza, mas moradores cobram serviços | G1



Os primeiros moradores dos novos empreendimentos do Porto Maravilha chegaram em AGO 2024 e deram outros ares ao bairro
Fonte: Tempo Real.

Carteira Imobiliária

O Portfólio de ativos investidos pelo FII PM é composto por um estoque de CEPAC, terrenos, empreendimentos imobiliários e cotas de Sociedade de Propósito Específico (SPE) cujo objeto é investimento em ativos imobiliários na Operação Urbana Consorciada do Porto do Rio de Janeiro.

A carteira imobiliária possui 09 propriedades, sendo 01 (um) edifício comercial destinado a renda, 02 (dois) empreendimentos imobiliários, além de 06 (seis) terrenos destinados a venda.

Portfólio de Imóveis e Ativo Financeiro Imobiliário

A carteira imobiliária do FII PM é composta atualmente por imóveis (empreendimentos e terrenos) e estoque de CEPAC conforme descrito abaixo:



AQWA Corporate
STATUS: Gerador de Renda
PARCEIRO: Tishman Speyer
PARTICIPAÇÃO: 22%
Situação Atual: Torre 2 não iniciada. Tishman vendeu sua participação na Torre 1 para a Brookfield.



Porto **Atlântico Leste**
STATUS: Disponível para venda
PARCEIRO: OR
PARTICIPAÇÃO: 11,82%
Situação Atual: Empreendimento pronto



Holiday Inn
STATUS: Em processo de venda
PARCEIRO: OR
PARTICIPAÇÃO: 23%
Situação Atual: Em negociação para venda.



CEPAC
Certificados de Potencial Adicional de Construção

Quantidade: 5.175.631
Valor unitário: R$ 1.146,00
Total: R$ 5.931.273.126,00
(OBS: Avaliação 2025 concluída pela EY).



TERRENO – GASÔMETRO[3]

STATUS: Desapropriado pelo MRJ. Posse parcial pela CCPAR/Flamengo. Aguarda assinatura de Acordo Definitivo.



TERRENO – CLUBE DOS PORTUÁRIOS

STATUS: Disponível para venda. Ocupado parcialmente pela Unidos da Tijuca. Aguardando desocupação para nova quadra em construção.



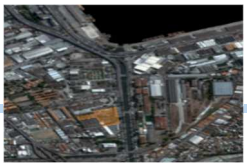
TERRENO - CEDAE

STATUS: Disponível para venda. Desocupado.



TERRENO - APLAUSO

STATUS: Disponível para venda. Ocupado pelo Instituto Stimulu Brasil.



TERRENO - USINA DE ASFALTO

STATUS: Disponível para venda. Desocupado.



TERRENO – PRAIA FORMOSA

STATUS: Área remanescente de 2.200m² do L1Q4 vendido para a Cury. Transferência de propriedade em fase de conclusão.

Atuação do Gestor

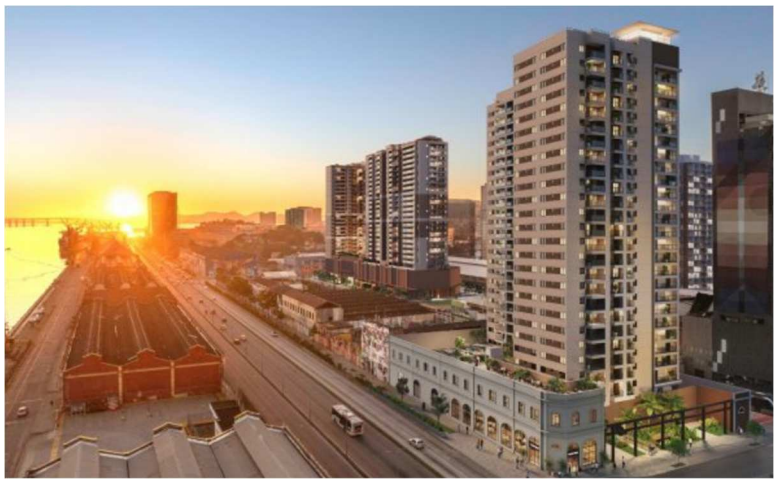
- Em MAR/26 a Gestão visitou os terrenos do Portfólio e duas obras dos empreendimentos da Cury próximos de serem entregues (Epicentro e Pateo Nazareth), além da participação no evento Panorama do Mercado Imobiliário do RJ.



Fonte: Caixa

[3] Houve a Publicação do Decreto Municipal nº 54.691/2024 declarando o imóvel de interesse público com finalidade de desapropriação por Hasta Pública SMCG n° 001/2024.

- Aprovada a venda de 6.296 CEPAC para o desenvolvimento do empreendimento Farol da Guanabara à Construtora Cury.



Fonte: Cury Construtora

- Aprovada a venda da participação do Fundo de 23% no empreendimento Holiday Inn para o desenvolvimento de novo projeto residencial.

- Publicação em MAI/26 das Demonstrações Financeiras encerradas de 2025, auditadas pela PwC, sem ressalvas.

Ações em andamento

- Fundo divulgou ao mercado consulta para futura intenção de venda conjunta de terreno e 15.367 CEPAC.



Fonte: Elaboração CAIXA

- Em AGO/26 ocorreu Assembleia de Cotistas para distribuição de aproximadamente R$ 16 milhões referente ao resultado positivo auferido no 1ºS26.

- Em relação a desapropriação do Gasômetro, em DEZ/25 o Conselho Curador do FGTS aprovou o prosseguimento para assinatura do Acordo. Atualmente, restando-se pendente a análise pela AGU - Advocacia Geral da União do texto final do Acordo definitivo.

FII PORTO MARAVILHA