

## Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados na Cidade do Rio de Janeiro

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro



### OBJETIVOS

#### Projeto

Apresentar um Modelo de Gestão dos Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro

#### Modelo

Reinserção dos imóveis abandonados e subutilizados à dinâmica urbana da Cidade

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro



## JUSTIFICATIVA E OPORTUNIDADES

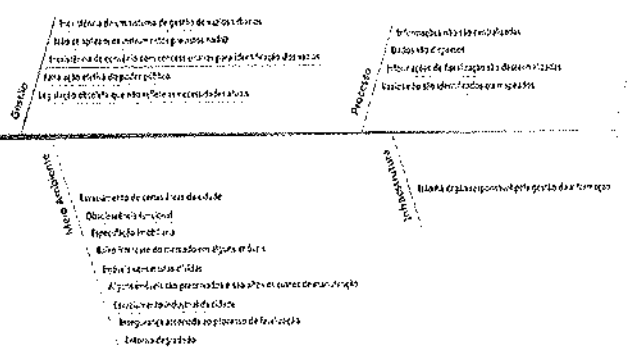
- Princípio da Função Social da Propriedade
- Oportunidade de criar novas dinâmicas para aproveitamento das áreas centrais da Cidade
- Minimização do impacto negativo associado à imagem da Prefeitura devido ao espaço conferido pela mídia ao caso da ocupação do prédio da Oi/Telemar.
- Planejamento Estratégico: previsão de diminuição do déficit habitacional da Cidade
- Estimativa de 4.000 imóveis abandonados ou subutilizados no município

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
 Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro



## DIAGRAMA DE ISHIKAWA

Existência de aproximadamente 4 mil imóveis abandonados



Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
 Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro



### MATRIZ GxUxT (Gravidade x Urgência x Tendência)

CAUSAS	G	U	T	Grau
Falta ação efetiva do poder público	5	5	5	125
Inexistência de um sistema de gestão de vazios urbanos	5	5	5	125
Não há órgão responsável pela gestão da Informação	4	5	5	100
Legislação obsoleta que não reflete as necessidades	4	5	4	80
Não se aplicam os Instrumentos previstos no PD	5	4	4	80
Vazios não são identificados ou mapeados	4	5	4	80
Insegurança associada ao processo de favelização	4	4	4	64
Entorno degradado	4	4	4	64
Especulação imobiliária	4	4	4	64
Informações de fiscalização são descentralizadas	4	4	4	64
Baixo Interesse do mercado em alguns Imóveis	3	3	3	27
Esvaziamento Industrial da cidade	3	4	2	24
Esvaziamento de certas áreas da cidade	4	3	2	24
Informações não são centralizadas	3	3	2	18
Dados são dispersos	3	3	2	18
Imóveis com muitas dívidas	2	3	3	18
Obsolescência funcional	4	2	2	16
Inexistência de convênio com concessionárias para identificação dos vazios	2	3	1	6
Alguns imóveis são preservados e são altos os custos de manutenção	2	2	1	4

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
 Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro



PO (Interessada)	Segmento	Atuação		Atuação	Interesses		Ações/Instrumentos		Atividades/Processos
		Atuação	Atuação		Atuação	Atuação	Atuação	Atuação	
PMU	Secretaria	MA	MA	A	Realização de política pública	Monitorar articulação intersecretorial	Monitorar articulação intersecretorial	Monitorar articulação intersecretorial	Monitorar articulação intersecretorial
CMU	Secretaria	MA	MA	A	Monitorar a gestão dos imóveis abandonados e subutilizados, para fins de planejamento da cidade	Fornecimento de informações sobre imóveis abandonados e subutilizados	Fornecimento de informações sobre imóveis abandonados e subutilizados	Fornecimento de informações sobre imóveis abandonados e subutilizados	Monitorar articulação intersecretorial
CMU	Secretaria	MA	MA	A	Monitorar a articulação política necessária para a implementação do plano	Monitorar articulação intersecretorial	Monitorar articulação intersecretorial	Monitorar articulação intersecretorial	Monitorar articulação intersecretorial
IMU	Parceiro	MA	A	A	Permissividade de implantação de políticas habitacionais	Fornecimento de informações sobre imóveis abandonados e subutilizados	Fornecimento de informações sobre imóveis abandonados e subutilizados	Fornecimento de informações sobre imóveis abandonados e subutilizados	Monitorar articulação intersecretorial
IPU	Parceiro	MA	A	A	Permissividade de uso de imóveis preservados e abandonados	Fornecimento de informações sobre imóveis abandonados e subutilizados	Fornecimento de informações sobre imóveis abandonados e subutilizados	Fornecimento de informações sobre imóveis abandonados e subutilizados	Monitorar articulação intersecretorial
Proprietários dos imóveis abandonados e subutilizados	Proprietários/Arrendatários	MA	A	R	Implantação e aplicação de instrumentos de política pública	Monitorar articulação intersecretorial	Monitorar articulação intersecretorial	Monitorar articulação intersecretorial	Monitorar articulação intersecretorial
População da cidade	Grupos populacionais	MA	B	A	Principal beneficiária com o uso dos imóveis	Monitorar articulação intersecretorial	Monitorar articulação intersecretorial	Monitorar articulação intersecretorial	Monitorar articulação intersecretorial
Órgãos do Poder Judiciário	Parceiro	MA	MA	A	Realização de litígios dos imóveis abandonados e subutilizados	Fornecimento de informações sobre imóveis abandonados e subutilizados	Fornecimento de informações sobre imóveis abandonados e subutilizados	Fornecimento de informações sobre imóveis abandonados e subutilizados	Monitorar articulação intersecretorial
SNF	Parceiro	A	A	N	Atuação através do aplicativo de instrumentos públicos	Fornecimento de dados fiscais	Fornecimento de dados fiscais	Fornecimento de dados fiscais	Monitorar articulação intersecretorial
Bo Nequinhos	Parceiro	A	B	A	Monitorar a aplicação dos imóveis no mercado	Monitorar articulação intersecretorial	Monitorar articulação intersecretorial	Monitorar articulação intersecretorial	Monitorar articulação intersecretorial
PCU	Parceiro	B	A	N	Distribuição de produtos de serviços públicos	Fornecimento de dados e logs de uso dos instrumentos públicos	Fornecimento de dados e logs de uso dos instrumentos públicos	Fornecimento de dados e logs de uso dos instrumentos públicos	Monitorar articulação intersecretorial
Concessionárias	Parceiro	MA	A	N	Aumento de articulação com prestação de serviços	Fornecimento de dados e logs de uso dos instrumentos públicos	Fornecimento de dados e logs de uso dos instrumentos públicos	Fornecimento de dados e logs de uso dos instrumentos públicos	Monitorar articulação intersecretorial
ARRH	Parceiro	B	B	N	Monitorar os imóveis para fins de planejamento	Monitorar articulação intersecretorial	Monitorar articulação intersecretorial	Monitorar articulação intersecretorial	Monitorar articulação intersecretorial
Empresas	Parceiro	B	B	N	Monitorar os imóveis para fins de planejamento	Monitorar articulação intersecretorial	Monitorar articulação intersecretorial	Monitorar articulação intersecretorial	Monitorar articulação intersecretorial
SEOP	Parceiro	MA	B	N	Permissividade de utilização dos imóveis abandonados e subutilizados	Fornecimento de informações sobre imóveis abandonados e subutilizados	Fornecimento de informações sobre imóveis abandonados e subutilizados	Fornecimento de informações sobre imóveis abandonados e subutilizados	Monitorar articulação intersecretorial
Gestão Municipal	Parceiro	MA	B	N	Permissividade de utilização dos imóveis abandonados e subutilizados	Fornecimento de informações sobre imóveis abandonados e subutilizados	Fornecimento de informações sobre imóveis abandonados e subutilizados	Fornecimento de informações sobre imóveis abandonados e subutilizados	Monitorar articulação intersecretorial

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
 Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro



## ESCOPO DE PRODUTO

Escopo de Produto - Estrutura Analítica de Projeto	
1	Modelo de gestão de imóveis abandonados e subutilizados
1.1	Macroprocessos para a gestão dos vazios urbanos
	Documento com o mapeamento dos macro-processos inerentes ao aproveitamento dos vazios urbanos
	Processos de identificação dos imóveis abandonados e subutilizados
	Processos de levantamento dos dados dos imóveis
	Proposta de classificação dos imóveis
	Proposta de destinação dos imóveis
	Proposta de formas de atuação do poder público
1.2	Proposta de estrutura necessária para gestão dos vazios urbanos
	Estrutura física
	Recursos humanos
	Atribuições
	Estrutura de banco de dados integrado: Banco de Vazios Urbanos
1.3	Estudos de casos
1.3.1	Aplicação do fluxo dos processos para a gestão dos vazios urbanos
1.3.1.1	Identificação e caracterização dos imóveis
1.3.1.2	Relatório de classificação do grau de interesse público
1.3.1.3	Proposta de destinação dos imóveis e definição da forma de atuação do poder público
1.3.2	Aplicação do IPTU Progressivo a valores presentes

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
 Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro



## MACROPROCESSOS DE GESTÃO


### "Modelo dos 5 Passos"




Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
 Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro



## MACROPROCESSOS DE GESTÃO



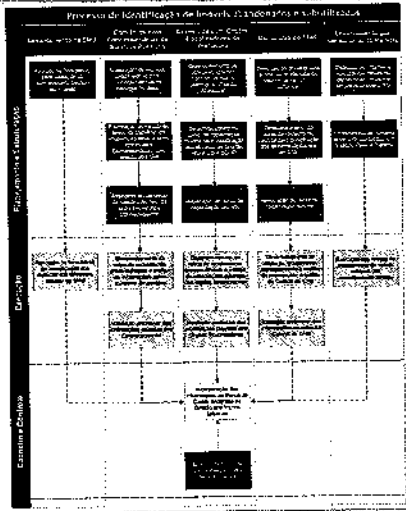
Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
 Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro




## MACROPROCESSOS DE GESTÃO

### Modelo dos 5 Passos: Identificação

- Levantamento SMU
- Convênios com Concessionárias
- Convênios com Órgãos Fiscalizadores
- Denúncias da Central 1746
- Sensoriamento Remoto



Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
 Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro



## MACROPROCESSOS DE GESTÃO

---

Passo 2: Caracterização dos Imóveis

Identificação

Caracterização

---

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
 Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro

## MACROPROCESSOS DE GESTÃO

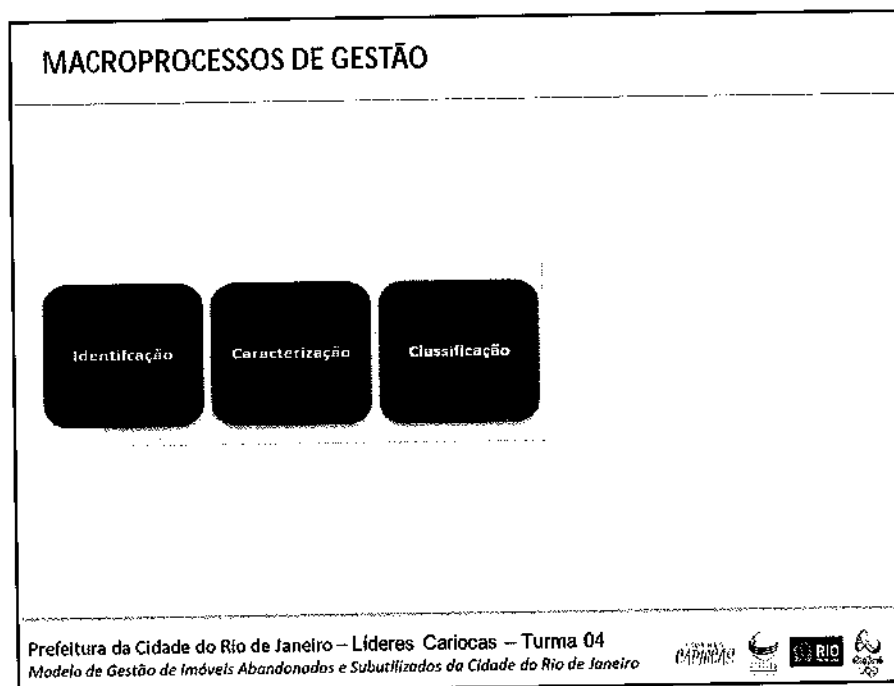
---

Modelo dos 5 Passos: Caracterização

**Processo de Caracterização de Imóveis abandonados ou subutilizados**  
 Proposta de procedimentos para a definição de uma rotina de caracterização de imóveis abandonados e subutilizados

---

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
 Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro



## MACROPROCESSOS DE GESTÃO

### Modelo dos 5 Passos: Classificação

Nível	Tempo de Abandono	Risco de Invasão	Potencial de Utilização	Infraestrutura Urbana
1	1-2 anos	Baixíssimo risco	Nenhum enquadramento em programa municipal	Área totalmente carente de infraestrutura urbana
2	2-3 anos	Baixo risco	Enquadramento parcial em um programa municipal	Infraestrutura urbana precária
3	3-4 anos	Médio risco	Enquadramento parcial em mais de um programa municipal	Infraestrutura urbana regular
4	4-5 anos	Alto risco	Enquadramento total em um programa municipal	Infraestrutura urbana boa
5	Mais de 5 anos	Altíssimo risco	Enquadramento em mais de um programa municipal	Excelente infraestrutura urbana

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
 Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro

### MACROPROCESSOS DE GESTÃO

The diagram consists of four dark rounded rectangular boxes arranged horizontally. Each box contains a white text label representing a macro-process: 'Identificação', 'Caracterização', 'Classificação', and 'Destinação'.

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro

Logos for the City of Rio de Janeiro, Líderes Cariocas, and other organizations are located in the bottom right corner of the slide.

### MACROPROCESSOS DE GESTÃO

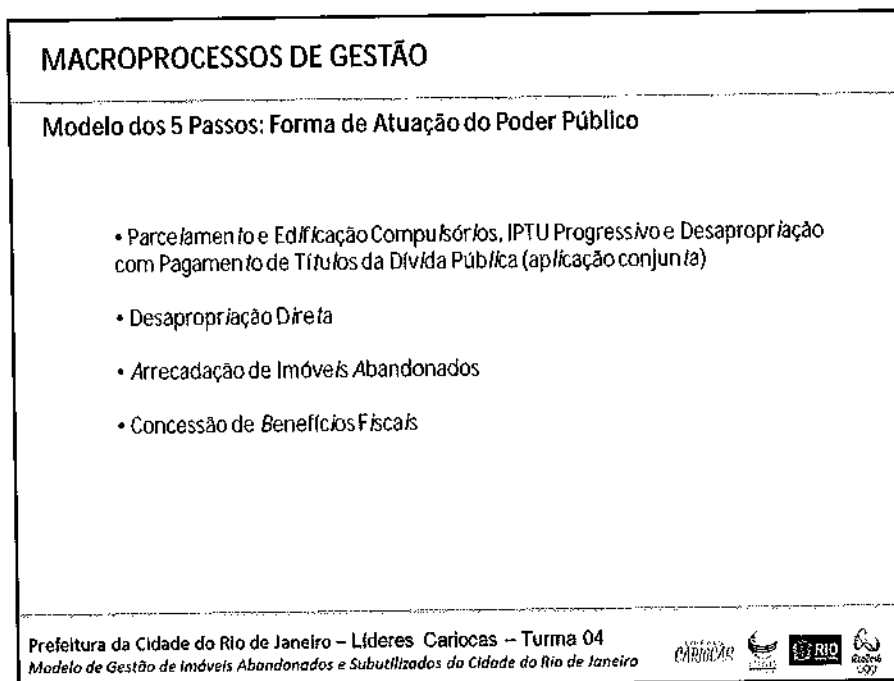
#### Modelo dos 5 Passos: Destinação

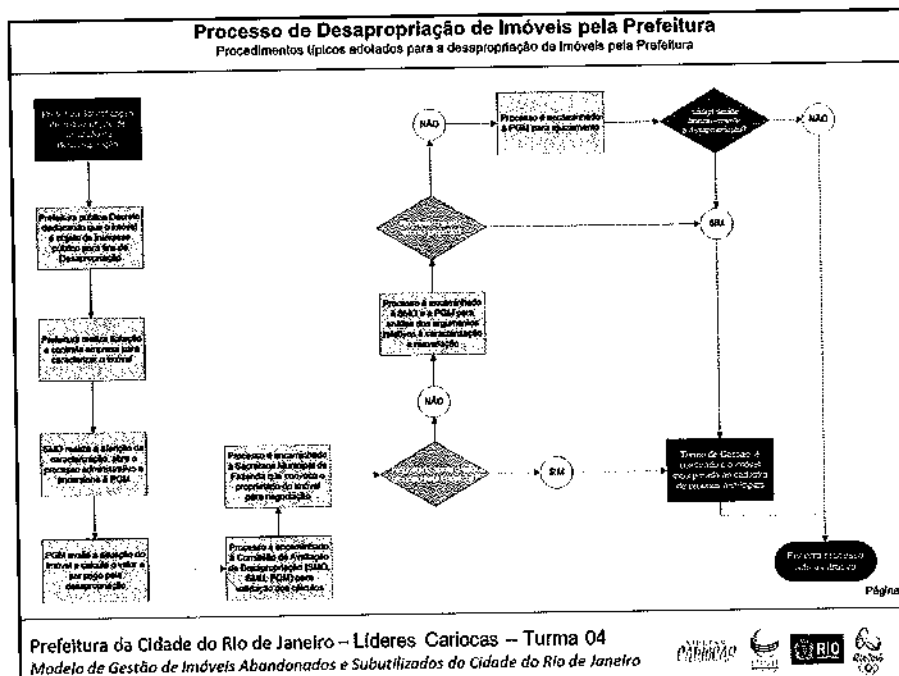
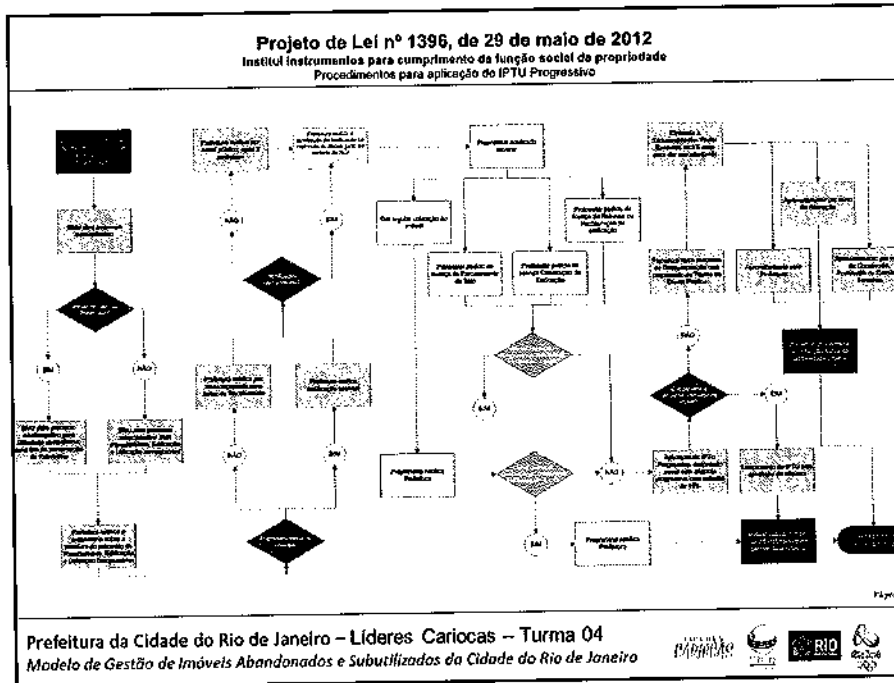
- Avaliação do Potencial de Utilização
- Planos, Programas e Projetos da Prefeitura
- Parcerias com o setor privado

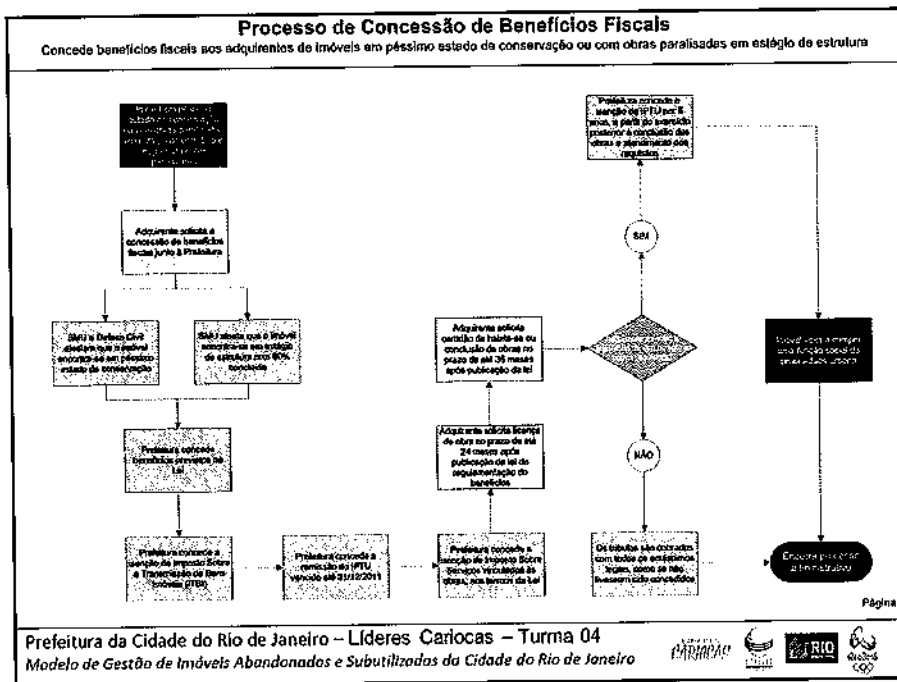
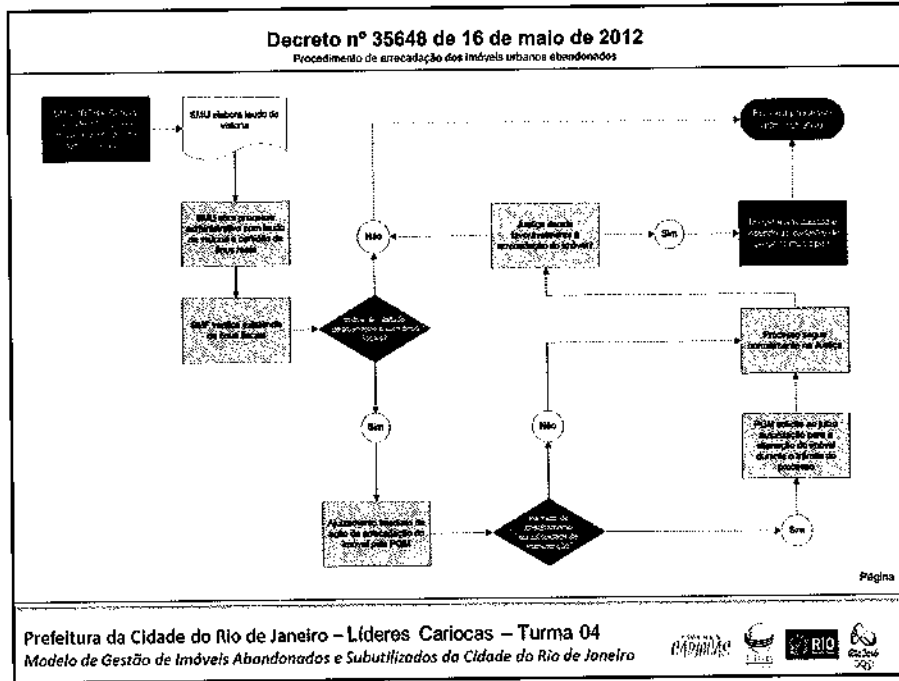
Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro

Logos for the City of Rio de Janeiro, Líderes Cariocas, and other organizations are located in the bottom right corner of the slide.





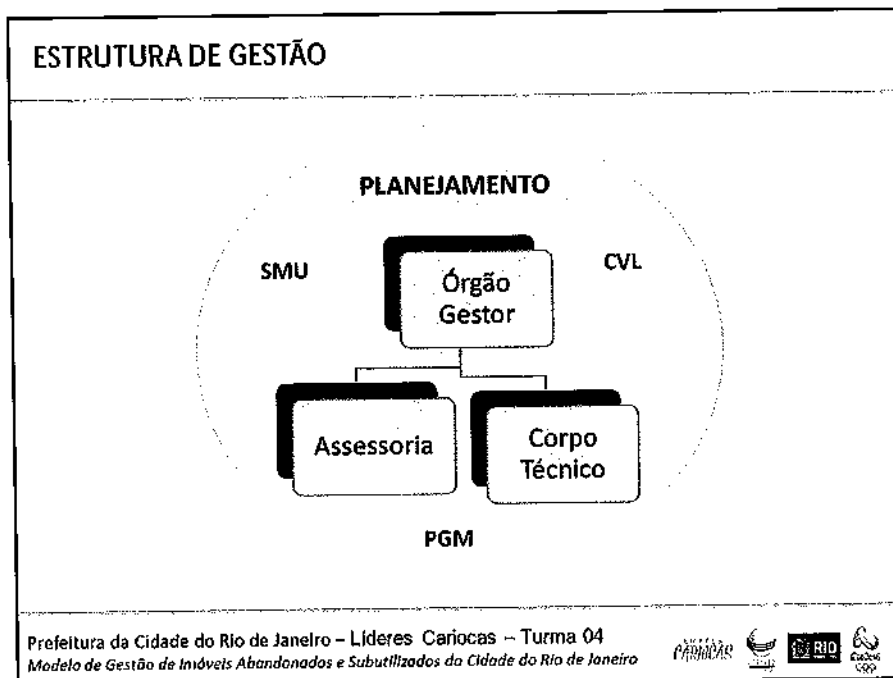




Macroprocessos de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro				
Finalidade	Objetivo	Unidade	Indicador	Forma de Avaliação
<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizar o inventário dos imóveis abandonados e subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro.</li> <li>Desenvolver metodologias próprias, técnicas e modernas de gestão.</li> <li>Orçar o custo dos procedimentos.</li> <li>Reportar a mídia de massa.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Condição de estado de conservação dos imóveis abandonados e subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro.</li> <li>Capacidade de atendimento aos cidadãos interessados.</li> <li>Qualidade dos serviços prestados.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Divisão de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro.</li> <li>Arquitetura e Engenharia.</li> <li>Assessoria Jurídica.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Índice de atendimento aos cidadãos interessados.</li> <li>Índice de qualidade dos serviços prestados.</li> <li>Índice de satisfação dos cidadãos interessados.</li> <li>Índice de custo dos procedimentos.</li> <li>Índice de reportagem na mídia de massa.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relatório de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro.</li> <li>Relatório de Qualidade dos Serviços Prestados.</li> <li>Relatório de Satisfação dos Cidadãos Interessados.</li> <li>Relatório de Custo dos Procedimentos.</li> <li>Relatório de Reportagem na Mídia de Massa.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Desenvolver plano de trabalho.</li> <li>Realizar o levantamento dos imóveis abandonados e subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro.</li> <li>Elaborar o plano de trabalho.</li> <li>Realizar o levantamento dos imóveis abandonados e subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mapa de áreas.</li> <li>Quantidade de imóveis abandonados e subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro.</li> <li>Capacidade de atendimento aos cidadãos interessados.</li> <li>Qualidade dos serviços prestados.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Divisão de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro.</li> <li>Arquitetura e Engenharia.</li> <li>Assessoria Jurídica.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Índice de atendimento aos cidadãos interessados.</li> <li>Índice de qualidade dos serviços prestados.</li> <li>Índice de satisfação dos cidadãos interessados.</li> <li>Índice de custo dos procedimentos.</li> <li>Índice de reportagem na mídia de massa.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relatório de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro.</li> <li>Relatório de Qualidade dos Serviços Prestados.</li> <li>Relatório de Satisfação dos Cidadãos Interessados.</li> <li>Relatório de Custo dos Procedimentos.</li> <li>Relatório de Reportagem na Mídia de Massa.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizar o levantamento dos imóveis abandonados e subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro.</li> <li>Elaborar o plano de trabalho.</li> <li>Realizar o levantamento dos imóveis abandonados e subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mapa de áreas.</li> <li>Quantidade de imóveis abandonados e subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro.</li> <li>Capacidade de atendimento aos cidadãos interessados.</li> <li>Qualidade dos serviços prestados.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Divisão de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro.</li> <li>Arquitetura e Engenharia.</li> <li>Assessoria Jurídica.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Índice de atendimento aos cidadãos interessados.</li> <li>Índice de qualidade dos serviços prestados.</li> <li>Índice de satisfação dos cidadãos interessados.</li> <li>Índice de custo dos procedimentos.</li> <li>Índice de reportagem na mídia de massa.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relatório de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro.</li> <li>Relatório de Qualidade dos Serviços Prestados.</li> <li>Relatório de Satisfação dos Cidadãos Interessados.</li> <li>Relatório de Custo dos Procedimentos.</li> <li>Relatório de Reportagem na Mídia de Massa.</li> </ul>

Continuação do Plano Estratégico da Prefeitura Municipal de Rio de Janeiro - Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
 Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro



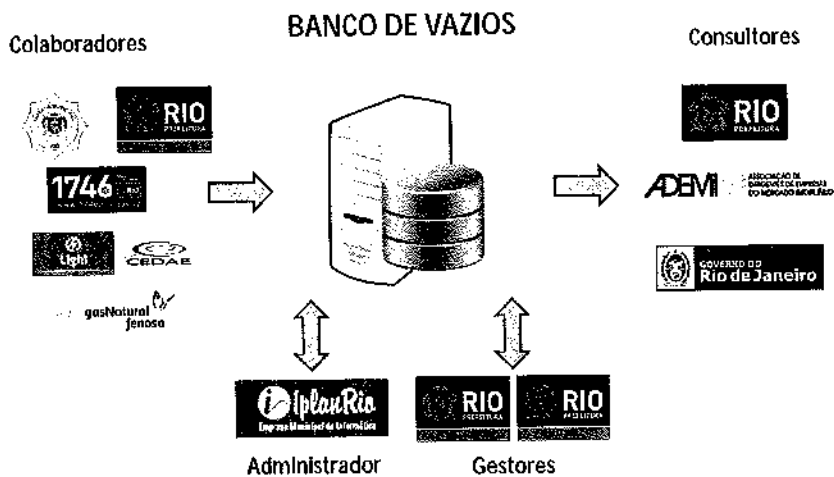
### MODELO DE GESTÃO

A estrutura necessária proposta para a gestão dos vazios urbanos demandaria a criação de um órgão gestor com composição enxuta, vinculado a um setor de planejamento da Prefeitura. Esta estrutura seria integrada por uma assessoria e um corpo técnico de especialistas da área de engenharia, arquitetura e geografia. Além deste corpo técnico seria necessário a existência de um suporte administrativo para apoio organizacional e de processos do órgão gestor. Fisicamente, o órgão ocuparia duas salas dotadas de recursos administrativos completos, além de uma viatura para visitas e deslocamentos diversos.

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
 Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro

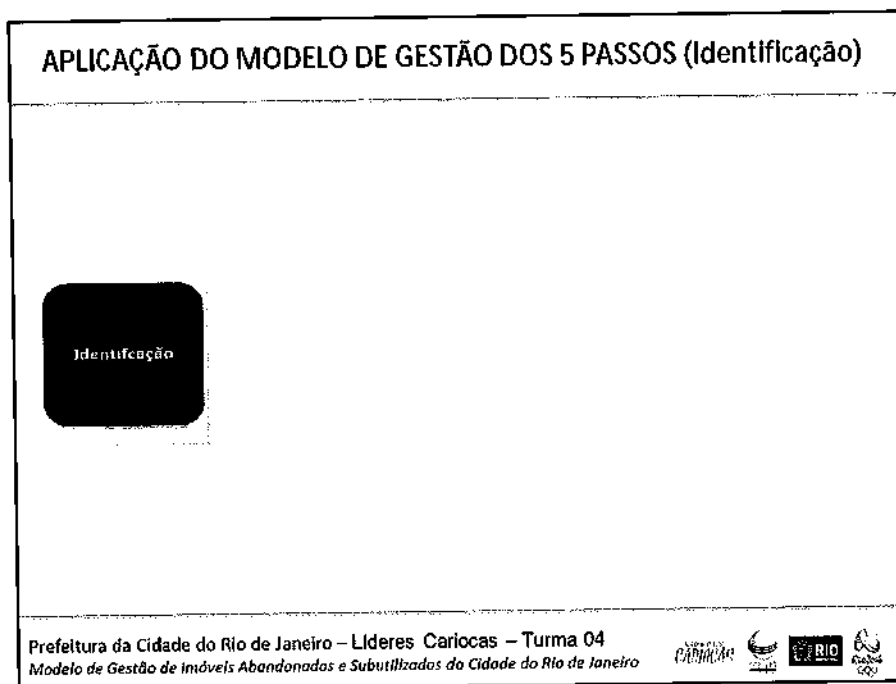
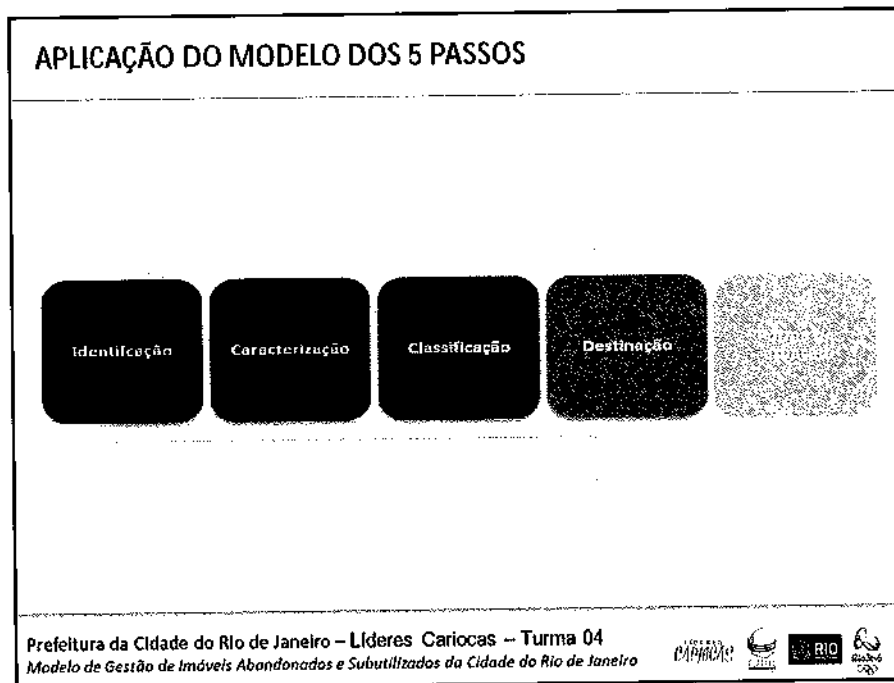


### BANCO DE VAZIOS



Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
 Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro





## APLICAÇÃO DO MODELO DE GESTÃO DOS 5 PASSOS (Identificação)

10 imóveis com potencial para o desenvolvimento do trabalho.  
Aplicação do modelo em seis imóveis restantes

- Imóvel da "Oi/Telemar", situado à Rua Dois de Maio, 437/439;
- Imóvel onde funcionou a fábrica da "General Electric", situado à Rua Miguel Ângelo, 37;
- Imóvel onde funcionou o supermercado "Carrefour", situado à Rua Conde de Bonfim, 1181;
- Imóvel da fábrica "Red Indian", situado à Rua Visconde de Niterói, 728;
- Imóvel onde funcionou o barracão do "GRESS Império da Tijuca", situado à Avenida Brasil, 1818;
- Imóvel onde funcionou uma lanchonete "Mc Donald's", situado à Avenida Brasil, 6532.

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro



## APLICAÇÃO DO MODELO DE GESTÃO DOS 5 PASSOS (Caracterização)

Passo 2: Caracterização dos imóveis



Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro



### APLICAÇÃO DO MODELO DE GESTÃO DOS 5 PASSOS (Caracterização)





---

**Imóvel da Oi/Telemar**  
Dols de Mako, 437/439 - Engenho Novo


ÁREA CONSTRUÍDA: 28.176m<sup>2</sup>  
ÁREA DO LOTE: 54.288,42m<sup>2</sup>

ZONEAMENTO: Zona Residencial 5 (ZR-5), sendo a Rua Dols de Mako um CB-2 (Centro de Bairro 2), segundo o Decreto 322/76.

ÁREAS VIZINHAS:  
UPA - Unidade de Pronto Atendimento 24h;  
Clínica de Saúde da Mulher;  
Favelas do Jacarezinho e Dols de Mako;  
Áreas decadentes, deterioradas e subutilizadas.

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro



### APLICAÇÃO DO MODELO DE GESTÃO DOS 5 PASSOS (Caracterização)





---

**Imóvel da General Electric**  
Rua Miguel Ângelo, 37 - Maria da Graça


ÁREA CONSTRUÍDA: 9.773m<sup>2</sup>  
ÁREA DO LOTE: 225.743,23m<sup>2</sup>

ZONEAMENTO: Zona Industrial 1 (Decreto 322/76), sendo a Rua Miguel Ângelo um CB-2 (Centro de Bairro 2) Parâmetros:

ÁREAS VIZINHAS:  
Complexo de Favelas do Jacarezinho;  
Linhas férreas e estações de trem e metrô;  
Shopping Nova América.

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro





## APLICAÇÃO DO MODELO DE GESTÃO DOS 5 PASSOS (Caracterização)

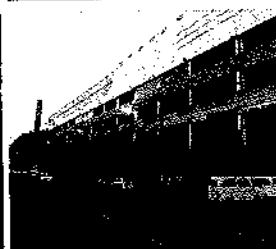
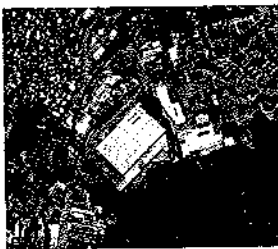
### Imóvel do Carrefour

Rua Conde de Bonfim, 1181, Tijuca

ÁREA CONSTRUÍDA: 56.049m<sup>2</sup>  
ÁREA DO LOTE: 29.177,93m<sup>2</sup>

ZONEAMENTO: ZR-2 (zona Residencial 2), sendo a Rua Conde de Bonfim CB-1 (Centro de Bairro 1) de acordo com o Decreto 322/76.

ÁREAS VIZINHAS:  
Favela do Borel, Casa Branca;  
Colégio Marista São José;  
Hospital da Ordem Terceira de Penitência



Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro



## APLICAÇÃO DO MODELO DE GESTÃO DOS 5 PASSOS (Caracterização)

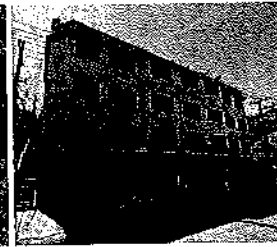
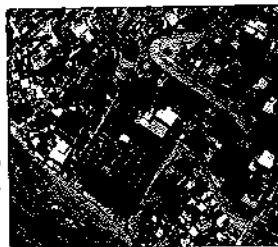
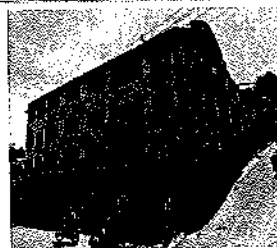
### Imóvel da Red Indian

Rua Visconde de Niterói, 729 - Mangueira

ÁREA CONSTRUÍDA: 1.172 m<sup>2</sup>  
ÁREA DO LOTE: 898,20m<sup>2</sup>

ZONEAMENTO: Zona de Uso Misto 1 (Lei Complementar 73/2004 - PEU São Cristóvão). Lote mínimo: 125m<sup>2</sup> e testada mínima de 8m, gabarito: 12 pavimentos com altura máxima de 39,50m. IAT-5,5

ÁREAS VIZINHAS:  
Favela da Mangueira;  
Linhas férreas e estações de trem e metrô;  
Maracanã;



Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro



### APLICAÇÃO DO MODELO DE GESTÃO DOS 5 PASSOS (Caracterização)

**Imóvel do G.R.E.S. Império da Tijuca**  
Avenida Brasil, 1818 - Caju

ÁREA CONSTRUÍDA: 4.010m<sup>2</sup>  
ÁREA DO LOTE: 970,91m<sup>2</sup>

ZONEAMENTO: Zona Industrial I (Decreto 322/76),  
Zona Industrial I: IAT:2,074,0

ÁREAS VIZINHAS:  
Cemitério do Caju;  
Avenida Brasil;  
Barreira do Vasco da Gama;






Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro




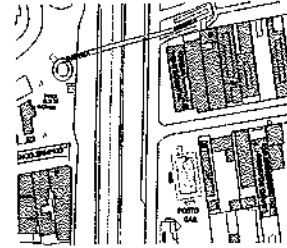


### APLICAÇÃO DO MODELO DE GESTÃO DOS 5 PASSOS (Caracterização)

**Imóvel do antigo Mc Donald's**  
Avenida Brasil, 6532 - Mare


ÁREA CONSTRUÍDA: 716m<sup>2</sup>  
ÁREA DO LOTE: 1.536,80m<sup>2</sup>

ZONEAMENTO: Zona Industrial I (Decreto 322/76),  
Zona Industrial I: (Decreto 322/76 com os benefícios da LC 116, 12)

ÁREAS VIZINHAS:  
Favela da Maré;  
Avenida Brasil;  
FIOCRUZ;  
Linha Amarela.

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro



## APLICAÇÃO DO MODELO DE GESTÃO DOS 5 PASSOS (Classificação)



Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
 Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro



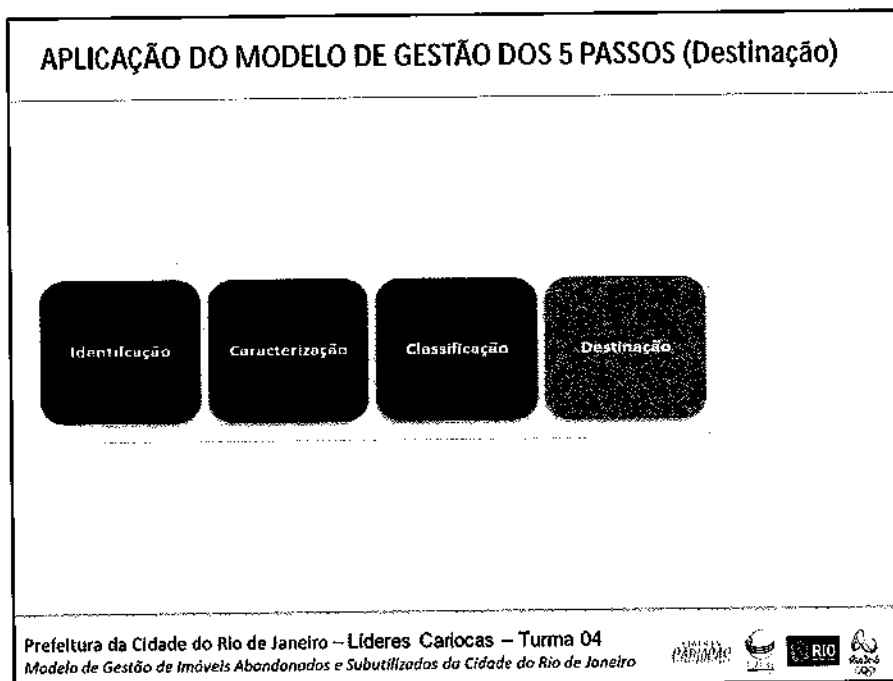
## APLICAÇÃO DO MODELO DE GESTÃO DOS 5 PASSOS (Classificação)

Classificação do grau de Interesse público nos imóveis

Imóvel	Tempo de abandono	Risco	Potencial de Utilização	Infraestrutura Urbana	Total
Imóvel 1 (OI)	5	5	5	5	625
Imóvel 2 (GE)	5	4	5	5	500
Imóvel 3 (Carrefour)	5	2	5	5	250
Imóvel 4 (Red Indian)	5	1	5	4	100
Imóvel 5 (Império da Tijuca)	5	3	5	4	300
Imóvel 6 (McDonalds)	5	3	5	4	300

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
 Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro





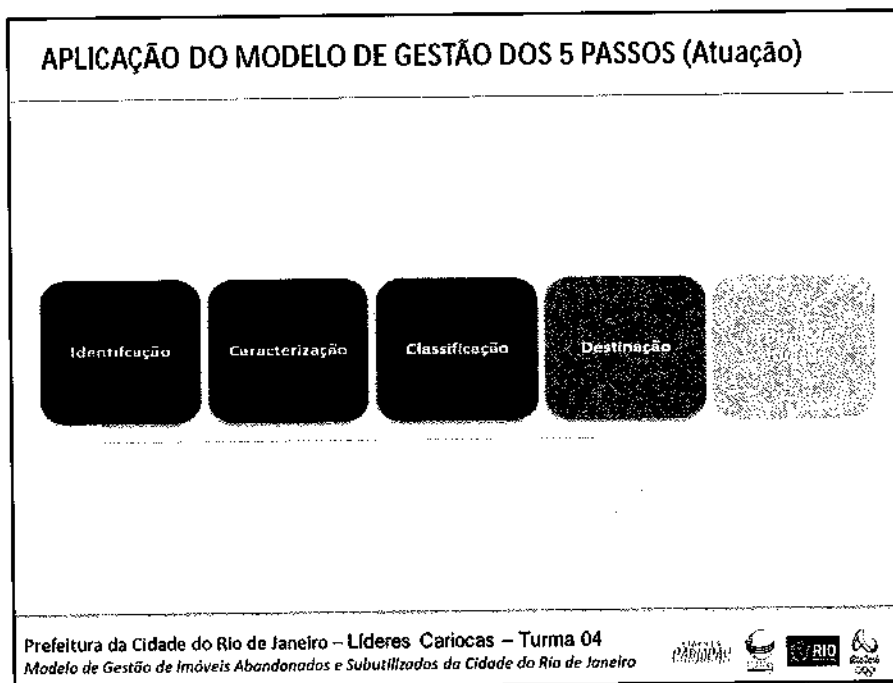
### APLICAÇÃO DO MODELO DE GESTÃO DOS 5 PASSOS (Destinação)

**O Imóvel da Red Indian**

Foi objeto de trabalho final de graduação em arquitetura da arquiteta Tatiana Rodrigues (U/CAU) na PUC-RJ com o projeto "Um ensaio na Mangueira: Cooperativismo e Incubadora social"

- Poderá estimular a economia local
- Poderá se articular com as escolas técnicas da região e com a Universidade do Estado do Rio de Janeiro,
- Contribuir para a revitalização da área que sofreu com o esvaziamento das atividades industriais e a consequente obsolescência funcional e para geração de empregos na região.

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
 Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro



**APLICAÇÃO DO MODELO DE GESTÃO DOS 5 PASSOS (Atuação)**

**O Imóvel da Red Indian**

- Imóvel está sendo parcialmente utilizado pela empresa;
- Baixo risco de ocupação embora grandes riscos sociais.
- Ação do poder público de médio e longo prazo, a aplicação de IPTU progressivo durante o prazo de 5 anos será o mais adequado.
- Interesse em intervir imediatamente no imóvel, o município pode optar pela imediata desapropriação do imóvel ainda em parceria com o Governo do Estado do Rio de Janeiro, através da UERJ.

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
 Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro

### APLICAÇÃO DO MODELO DE GESTÃO DOS 5 PASSOS

**IPTU Progressivo: Demonstração Financeira da importância da gestão**

Item	Descrição	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor
1	Rua Miguel Ângelo	37	972m²	Industria	1994	comércio
2	Oba de São	437420	2816m²	barco	1971	diversos
3	Rua Grande de São	1181	5009m²	supermercado	1978	diversos
4	Rua Visconde de Alencar	719	1872m²	industria	1938	comércio
5	Av. Brasil	6532	7807m²	barco/automovele	1997	diversos
7	Av. Brasil	4418	450m²	relatório	1928	comércio

Item	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor
1	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00
2	33.200,00	33.200,00	33.200,00	33.200,00	33.200,00	33.200,00
3	107.912,00	107.912,00	107.912,00	107.912,00	107.912,00	107.912,00
4	8.840,00	8.840,00	8.840,00	8.840,00	8.840,00	8.840,00
5	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
6	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Total	170.952,00	170.952,00	170.952,00	170.952,00	170.952,00	170.952,00

Item	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor
1	110.000,00	110.000,00	110.000,00	110.000,00	110.000,00	110.000,00
2	33.200,00	33.200,00	33.200,00	33.200,00	33.200,00	33.200,00
3	107.912,00	107.912,00	107.912,00	107.912,00	107.912,00	107.912,00
4	8.840,00	8.840,00	8.840,00	8.840,00	8.840,00	8.840,00
5	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
6	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Total	570.952,00	570.952,00	570.952,00	570.952,00	570.952,00	570.952,00

Item	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor
1	110.000,00	110.000,00	110.000,00	110.000,00	110.000,00	110.000,00
2	33.200,00	33.200,00	33.200,00	33.200,00	33.200,00	33.200,00
3	107.912,00	107.912,00	107.912,00	107.912,00	107.912,00	107.912,00
4	8.840,00	8.840,00	8.840,00	8.840,00	8.840,00	8.840,00
5	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
6	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Total	570.952,00	570.952,00	570.952,00	570.952,00	570.952,00	570.952,00

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
 Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro



### APLICAÇÃO DO MODELO DE GESTÃO DOS 5 PASSOS

**IPTU Progressivo: Demonstração Financeira da importância da gestão**

Item	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor
1	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
2	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00
3	1.200.000,00	1.200.000,00	1.200.000,00	1.200.000,00	1.200.000,00	1.200.000,00
4	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00
5	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00
6	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00
Total	6.620.000,00	6.620.000,00	6.620.000,00	6.620.000,00	6.620.000,00	6.620.000,00

Item	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor
1	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00
2	450.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00	450.000,00
3	2.400.000,00	2.400.000,00	2.400.000,00	2.400.000,00	2.400.000,00	2.400.000,00
4	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
5	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00
6	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00
Total	6.620.000,00	6.620.000,00	6.620.000,00	6.620.000,00	6.620.000,00	6.620.000,00

Item	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor
1	448.618,03	448.618,03	448.618,03	448.618,03	448.618,03	448.618,03
2	134.585,41	134.585,41	134.585,41	134.585,41	134.585,41	134.585,41
3	717.788,84	717.788,84	717.788,84	717.788,84	717.788,84	717.788,84
4	3.588,94	3.588,94	3.588,94	3.588,94	3.588,94	3.588,94
5	2.691,21	2.691,21	2.691,21	2.691,21	2.691,21	2.691,21
6	13.458,54	13.458,54	13.458,54	13.458,54	13.458,54	13.458,54
Total	1.320.731,47	1.320.731,47	1.320.731,47	1.320.731,47	1.320.731,47	1.320.731,47

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
 Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro



## FATORES CRÍTICOS DE SUCESSO (FCS)

Os fatores críticos essenciais para a concretização do presente projeto são apresentados abaixo:

- Aprovação dos Projetos de Lei que regulamentam os instrumentos necessários para o adequado aproveitamento dos imóveis abandonados ou subutilizados no município
- Patrocínio político do secretariado da Prefeitura na articulação intersetorial para fornecimento de informações
- Acompanhamento jurídico na aplicação dos instrumentos
- Qualificação e engajamento dos técnicos integrantes da estrutura proposta
- Descrença quanto à importância do modelo de gestão com foco em resultados
- Resistência à inovação na cultura organizacional no serviço público

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro



## PRÓXIMOS PASSOS

- Instituir o órgão gestor do modelo de gestão;
- Detalhar escopo de cada um dos 5 pilares do modelo;
- Criar estrutura do banco de vazios;
- Estabelecer convênio com concessionárias
- Viabilizar a aprovação da regulamentação dos instrumentos do Plano Diretor;
- Estabelecer vínculo com Sistema Municipal de Planejamento

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Líderes Cariocas – Turma 04  
Modelo de Gestão de Imóveis Abandonados e Subutilizados da Cidade do Rio de Janeiro

