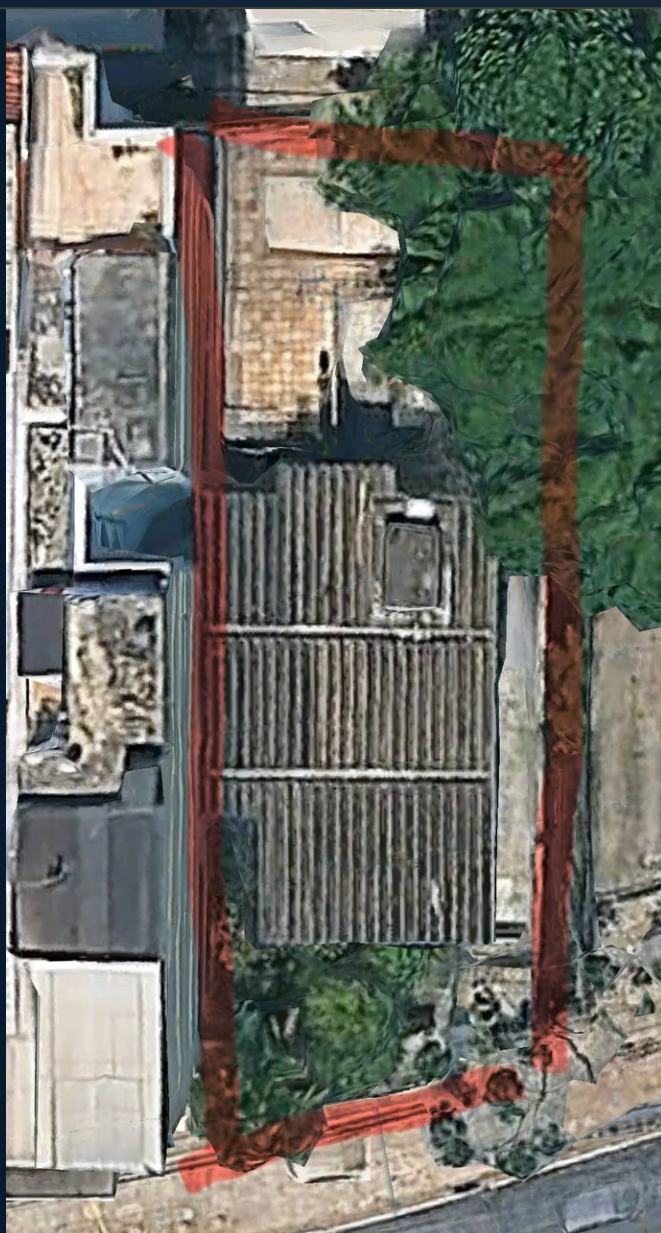


TERRENO PARA INCORPORAÇÃO RESIDENCIAL

Memorando de *Investimento*

AV. GEREMÁRIO DANTAS, 472 • PECHINCHA • JACAREPAGUÁ • RIO DE JANEIRO



PERÍMETRO DO LOTE DEMARCADO • 462 M² • TESTADA 13,50 M • AV. GEREMÁRIO DANTAS, 472

Um lote qualificado, com potencial construtivo *ocioso*, em eixo já adensado.

Lote plano de 462 m² com 13,50 m de testada, posicionado diretamente sobre a Av. Geremário Dantas, via arterial de comércio consolidado em Pechincha. O terreno carrega hoje uma casa de 403 m² edificadas (habite-se de 1996), edificação que entra na conta apenas como custo de demolição.

O aproveitamento construído atual está muito abaixo do que o zoneamento do eixo permite, e essa diferença é a tese de incorporação. O lote vizinho lateral já tem um prédio de cinco andares erguido, evidência concreta de que o adensamento no eixo não é hipótese, é fato ao lado.

A TESE EM UMA LINHA

O ativo está à venda por R\$ 820.000. Modelado no aproveitamento pleno do eixo (edificação com afastamento, até 8 pavimentos de referência), o estudo preliminar aponta VGV na faixa de R\$ 8,6 mi a R\$ 11,3 mi, com margem sobre custo total em torno de 24% no cenário base. Os números definitivos dependem do RIU e de estudo de massa.

NÚMEROS-CHAVE

Área do terreno	462 m ²
Testada	13,50 m • lote plano
Endereço	AV. GEREMÁRIO DANTAS, 472 • CEP 22740-010
Gabarito de referência (PEU Taquara, LC 70/2004)	até 4 pav. colado • até 8 pav. c/ afastamento
Preço do ativo (terreno com casa a demolir)	R\$ 820.000
Área construída bruta estimada (programa pleno)	aprox. 1.775 m ²
Área privativa vendável estimada	aprox. 1.330 m ²
Unidades típicas estimadas	aprox. 21 un. de 2 quartos
VGV estimado (faixa)	R\$ 8,6 mi a R\$ 11,3 mi
Margem sobre VGV (faixa)	aprox. 9% a 28% • base aprox. 19%
Margem sobre custo total (faixa)	aprox. 9% a 38% • base aprox. 24%

Estimativa preliminar. Metragem, número de unidades e coeficiente sujeitos a confirmação por RIU e estudo de massa.

Por que *este* terreno

A tese é simples e mensurável: subaproveitamento de um lote qualificado dentro de um eixo que já adensou.

A Av. Geremário Dantas é via arterial de comércio consolidado, enquadrada pela legislação em Zona Comercial e de Serviços com vocação para uso misto e residencial multifamiliar. O terreno atende com folga aos requisitos de parcelamento da zona: 462 m² contra 360 m² de área mínima, e 13,50 m de testada contra 12 m mínimos. É um lote pronto para receber um empreendimento vertical, hoje ocupado por uma única casa de 403 m² edificados que consome uma fração mínima do potencial do solo.

462M² DE TERRENO • MÍN. 360 M²**13,5**

M DE TESTADA • MÍN. 12 M

5

ANDARES NO LOTE VIZINHO

A diferença entre o que existe hoje (uma residência unifamiliar de dois pavimentos) e o que o eixo comporta (edificação de até 8 pavimentos com afastamento) é onde está o ganho de incorporação. E o mercado já validou esse potencial no próprio quarteirão: o lote vizinho lateral tem um prédio de cinco andares construído. O adensamento não é uma aposta sobre o futuro do bairro, é a leitura de um movimento que já aconteceu na quadra.

LEITURA DE RISCO

Para quem incorpora, o precedente vertical no entorno imediato reduz o risco de absorção: o produto verticalizado já tem aceitação comprovada na quadra, não depende de inaugurar um vetor novo.



TESTADA DE 13,50 M SOBRE A AV. GEREMÁRIO DANTAS • CASA ATUAL DE 403 M² EDIFICADOS, A DEMOLIR

A volumetria *construída* hoje

A edificação atual (habite-se de 1996, 403 m² averbados) entra no modelo apenas como custo de demolição. As imagens documentam a volumetria construída hoje: subsolo utilizável, com garagem coberta e acesso por rampa.



SUBSOLO: GARAGEM COBERTA COM RAMPA DE ACESSO DE VEÍCULO.



VÃO DE GARAGEM E CIRCULAÇÃO VERTICAL AOS PAVIMENTOS SUPERIORES.

LEITURA PARA O INCORPORADOR

O subsolo utilizável confirma que o lote comporta cota inferior de garagem e serviço, atributo relevante para o programa vertical projetado. A construção existente não agrega valor à tese: seu papel na conta é o custo de demolição (seção 06 e anexo de premissas), liberando o solo para o aproveitamento pleno do eixo.

Demanda apoiada em infraestrutura *já instalada*

Pechincha e o eixo da Geremário Dantas concentram os fatores que sustentam demanda e liquidez para residencial de médio padrão em Jacarepaguá. A tese de venda das unidades não depende de criar um vetor novo, ela se apoia em infraestrutura já instalada.

COMÉRCIO E SERVIÇOS

Center Shopping a poucos metros e Quality Shopping no entorno, além de comércio de rua, farmácias e serviços consolidados ao longo da própria avenida. Endereço onde a rotina se resolve a pé, atributo que o comprador de 2 quartos valoriza diretamente no preço.

EDUCAÇÃO

Colégio Rainha dos Corações e uma rede de ensino estabelecida no bairro, fator relevante para o público familiar que é o comprador natural de tipologias de 2 quartos.

MOBILIDADE

Transporte público a menos de 250 m, com as linhas 390, 565, 610, 691, 766 e 878, e acesso metropolitano pela Linha Amarela, que conecta o eixo à Barra da Tijuca, ao centro e ao aeroporto.

DESLOCAMENTO RESOLVIDO

Localização com deslocamento resolvido é o que sustenta preço e velocidade de vendas. É a variável que separa estoque parado de produto com giro em Jacarepaguá.

REFERÊNCIA DE PREÇO DE ESTOQUE · M² DE REVENDA NO EIXO

BAIRRO · FONTE QUINTOANDAR, CONSULTA 15/08/2026		R\$ / M² (REVENDA)
Pechincha (endereço do ativo)		R\$ 4.192
Taquara		R\$ 3.980
Anil		R\$ 3.824
Jacarepaguá (delimitação ampla, âncora superior)		R\$ 7.647

0 metro quadrado de apartamentos em oferta no eixo gira, no estoque de revenda, em torno de R\$ 4.000 a R\$ 4.200. Esse é o piso de referência de mercado. Produto novo, lançado, pratica preço acima desse patamar, e a leitura desse prêmio é a premissa central da análise de investimento (seção 06 e lista de premissas ao final).

O que o eixo *comporta*

O gabarito de referência vem do PEU Taquara (Lei Complementar Municipal 70/2004), que rege a Av. Geremário Dantas em Zona Comercial e de Serviços, uso misto e residencial multifamiliar.

QUADRO DE REFERÊNCIA LEGAL • PEU TAQUARA (LC 70/2004)

REGÊNCIA

PEU Taquara • LC 70/2004 • Zona Comercial e de Serviços (ZCS 2 / ZCS 3)

USO

Misto • comercial • residencial multifamiliar

PAVIMENTOS • AFASTADO DAS DIVISAS

até 8 pavimentos (cota de soleira ≤ +40 m)

PAVIMENTOS • COLADO ÀS DIVISAS

até 4 pavimentos

IAT (ÍNDICE DE APROVEITAMENTO)

1,5 a 4 conforme zona e faixa de influência

TESTADA MÍN. • ÁREA MÍN.

12 m • 360 m² (lote: 13,5 m • 462 m² ✓)

PERMEABILIDADE • AFAST. FRONTAL

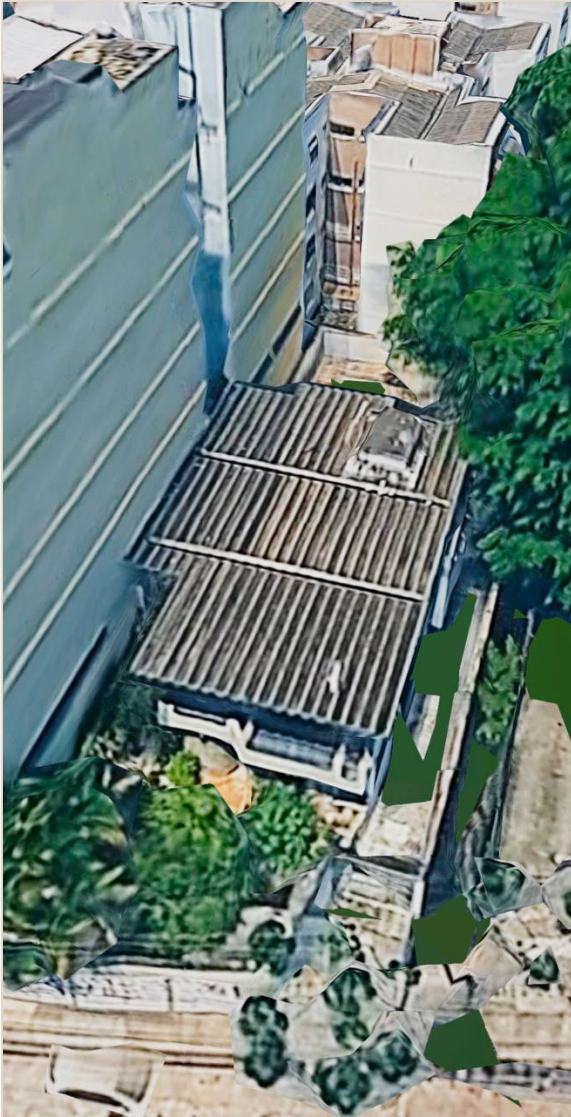
20% • mínimo 3 m

DIVISOR ZCS 2 / ZCS 3

Linha Amarela • define a zona exata (via RIU)

NOTA DE HONESTIDADE TÉCNICA

Os parâmetros acima são referência da legislação pública em vigor. O gabarito, o coeficiente e o número de pavimentos definitivos deste lote só se confirmam pelo RIU oficial da Prefeitura, que depende da posição exata do lote em relação à Linha Amarela e do mapa cadastral georreferenciado. O RIU é gratuito e imediato. Nenhum número deste memorando substitui o RIU nem o estudo de massa.



ADENSAMENTO CONSOLIDADO NA QUADRA: EDIFICAÇÃO VERTICAL NA DIVISA DO LOTE, AO LADO DA OCUPAÇÃO BAIXA ATUAL DO TERRENO.

PROGRAMA ESTIMADO • DUAS CONFIGURAÇÕES

MÉTRICA ESTIMADA • SUJEITA A RIU	CONFIG. MÍNIMA	CONFIG. DE TRABALHO
	4 PAV. COLADO	CONFIG. PLENA ATÉ 8 PAV. C/ AFASTAMENTO
Pavimentos de referência	4	8
Taxa de ocupação adotada	aprox. 60%	aprox. 48%
Área construída bruta (ABC)	aprox. 1.100 m ²	aprox. 1.775 m ²
Área privativa vendável (75% da ABC)	aprox. 825 m ²	aprox. 1.330 m ²
Unidades típicas (2 quartos, aprox. 62 m ²)	aprox. 13	aprox. 21

Premissas: ocupação 48% a 62% (menor com afastamento), eficiência de privativa 75% (faixa usual de médio padrão com varandas), tipologia provável de 2 quartos com aprox. 62 m². A análise de investimento (seção 06) é modelada sobre a configuração plena, onde o ativo entrega retorno de incorporação. A configuração mínima é apenas referência de piso.

Custo do ativo *versus* potencial de VGV

GVV ESTIMADO • FAIXA

R\$ 8,6 mi a R\$ 11,3 mi

1.330 M² PRIVATIVOS × PREÇO DE VENDA POR CENÁRIO

MARGEM BASE • S/ CUSTO

aprox. 24%

RESULTADO APROX. R\$ 1,9 MI

CUSTO DO ATIVO

R\$ 820 mil

TERRENO COM CASA A DEMOLIR

PREMISSAS DE CUSTO

Terreno	R\$ 820.000
Demolição (403 m²)	R\$ 50.000
Obra • R\$/m² ABC	R\$ 3.100
Indiretos técnicos	12% da obra
Comercial. + tributos	10% do VGV

Obra: CUB R-8N Sinduscon-RJ R\$ 2.456,44/m² (mai/2026) × fator 1,26 (fundações, elevador, instalações). Premissas a validar.

PREMISSAS DE RECEITA • PREÇO DE VENDA PRODUTO NOVO

Conservador • R\$/m²	R\$ 6.500
Base • R\$/m²	R\$ 7.500
Otimista • R\$/m²	R\$ 8.500

Âncora: revenda no eixo aprox. R\$ 4.000 a R\$ 4.200/m² (piso, QuintoAndar 15/08/2026) + prêmio de lançamento; teto ancorado em R\$ 7.647/m² de Jacarepaguá. Prêmio é premissa a validar.

QUADRO DE RESULTADO • TRÊS CENÁRIOS

RUBRICA	CONSERVADOR	CENÁRIO PRINCIPAL BASE	OTIMISTA
Preço de venda por m²	R\$ 6.500	R\$ 7.500	R\$ 8.500
VGV (1.330 m² × preço)	R\$ 8.645.000	R\$ 9.975.000	R\$ 11.305.000
Custo do terreno	R\$ 820.000	R\$ 820.000	R\$ 820.000
Demolição	R\$ 50.000	R\$ 50.000	R\$ 50.000
Obra (1.775 m² × R\$ 3.100)	R\$ 5.502.500	R\$ 5.502.500	R\$ 5.502.500
Indiretos técnicos (12% da obra)	R\$ 660.300	R\$ 660.300	R\$ 660.300
Comercialização e tributos (10% VGV)	R\$ 864.500	R\$ 997.500	R\$ 1.130.500
Custo total	R\$ 7.897.300	R\$ 8.030.300	R\$ 8.163.300
Resultado (VGV – custo total)	R\$ 747.700	R\$ 1.944.700	R\$ 3.141.700
Margem sobre VGV	aprox. 8,6%	aprox. 19,5%	aprox. 27,8%
Margem sobre custo total	aprox. 9,5%	aprox. 24,2%	aprox. 38,5%

O cenário conservador assume produto novo a apenas aprox. 55% acima do estoque de revenda do bairro e ainda fecha positivo, sinal de piso de segurança na tese. O preço de venda do produto novo é a alavanca dominante do retorno, e o aproveitamento pleno do gabarito (afastamento, 8 pav.) é a condição para o VGV existir na escala modelada. Por isso a confirmação do coeficiente pelo RIU é o que transforma a faixa em número fechado.

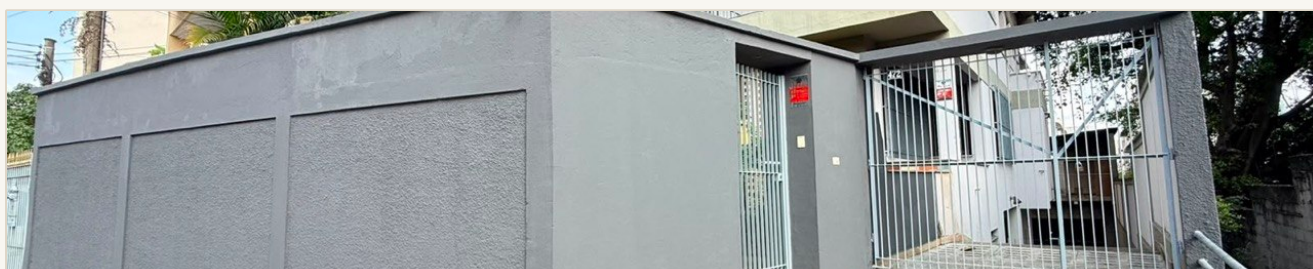
Estudo preliminar, *não* número fechado

A Godoy Prime trabalha com dado oficial: o preço e o potencial partem de leitura técnica apoiada em transações reais e oficiais e na legislação pública em vigor, não em achismo de mercado.

Nenhuma metragem, número de unidades ou coeficiente é cravado antes da confirmação pelo RIU da Prefeitura do Rio e pelo estudo de massa. As cifras de custo de obra e de preço de venda estão lastreadas em fonte citada, e o que é premissa está rotulado como premissa.

PRÓXIMO PASSO · OBJETIVO

Uma conversa técnica para alinhar o programa, emitir o RIU oficial do lote (gratuito e imediato) e conduzir o estudo de massa que fecha o VGV. A partir daí, a negociação do ativo acontece com um único responsável pela informação e pela documentação, sem ruído de intermediários.



AV. GEREMÁRIO DANTAS, 472 · LOTE DE 462 M² NO EIXO ADENSADO DE PECHINCHA

Marcus Godoy

GODOY PRIME REALTY

WhatsApp +55 21 96407-5124

CRECI PF 80.199 · CRECI PJ 11.841

Perito Avaliador credenciado TJRJ · norma ABNT NBR 14.653

FALAR COM MARCUS



Premissas a validar & fontes

AS CINCO PREMISSAS MAIS SENSÍVEIS DO MODELO

- 1 Preço de venda do produto novo por m²: R\$ 6.500 / 7.500 / 8.500 (cons/base/otim).** Firme apenas o piso de revenda: Pechincha R\$ 4.192, Taquara R\$ 3.980, Anil R\$ 3.824 (QuintoAndar, 15/08/2026), e teto de Jacarepaguá R\$ 7.647 como âncora superior. O prêmio de lançamento sobre a revenda é premissa. Confirmar com comparáveis de lançamento reais no eixo.
- 2 Custo de obra: R\$ 3.100/m² de ABC.** Derivado do CUB residencial R-8N do Sinduscon-RJ de R\$ 2.456,44/m² (mai/2026) com fator 1,26 para itens não cobertos pelo CUB (fundações, elevador, instalações, BDI de obra). Confirmar o fator conforme padrão de acabamento pretendido.
- 3 Programa e ocupação: ABC aprox. 1.775 m², ocupação aprox. 48%, eficiência 75%, aprox. 21 unidades.** Estimativa preliminar sujeita a RIU e estudo de massa. Confirmar coeficiente de aproveitamento e gabarito efetivos do lote.
- 4 Demolição da casa de 403 m²: R\$ 50.000 (aprox. R\$ 124/m²).** Premissa de referência. Confirmar com orçamento de demolição e remoção de entulho.
- 5 Custos indiretos: 12% da obra (técnicos) + 10% do VGV (comercialização e tributos).** Confirmar percentuais conforme estrutura de projeto, política de comissão e regime tributário da incorporação.

FONTES UTILIZADAS

Custo de obra (CUB R-8N, Sinduscon-RJ): R\$ 2.456,44/m², referência mai/2026. Fonte: Sienge (agregador do índice Sinduscon-RJ). <https://www.sienge.com.br/blog/cub/> · consulta 15/08/2026.

Preço de venda de referência (estoque de revenda): QuintoAndar, média do m² à venda, consulta 15/08/2026. Pechincha R\$ 4.192, Taquara R\$ 3.980, Anil R\$ 3.824, Jacarepaguá R\$ 7.647 (âncora superior). <https://www.quintoandar.com.br/comprar/imovel/pechincha-rio-de-janeiro-rj-brasil>

Zoneamento e gabarito: Lei Complementar Municipal 70/2004 (PEU Taquara), artigos 48 e 49, texto oficial (Diário Oficial / IplanRio). <http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/139338/DLFE-3259.pdf/1.0>

RIU · serviço oficial (Carioca Digital / SMDU): gratuito e imediato. <https://carioca.rio/servicos/emissao-de-relatorio-de-informacao-urbanistica-riu/> · visualizador georreferenciado <https://mapas.rio.rj.gov.br/>

Itens não confirmáveis sem o RIU: zona exata do lote (ZCS 2 × ZCS 3), IAT definitivo, cota de soleira, ATE por atividade. Nenhum número foi estimado além do que consta na LC 70/2004. Documento confidencial de uso exclusivo do destinatário.