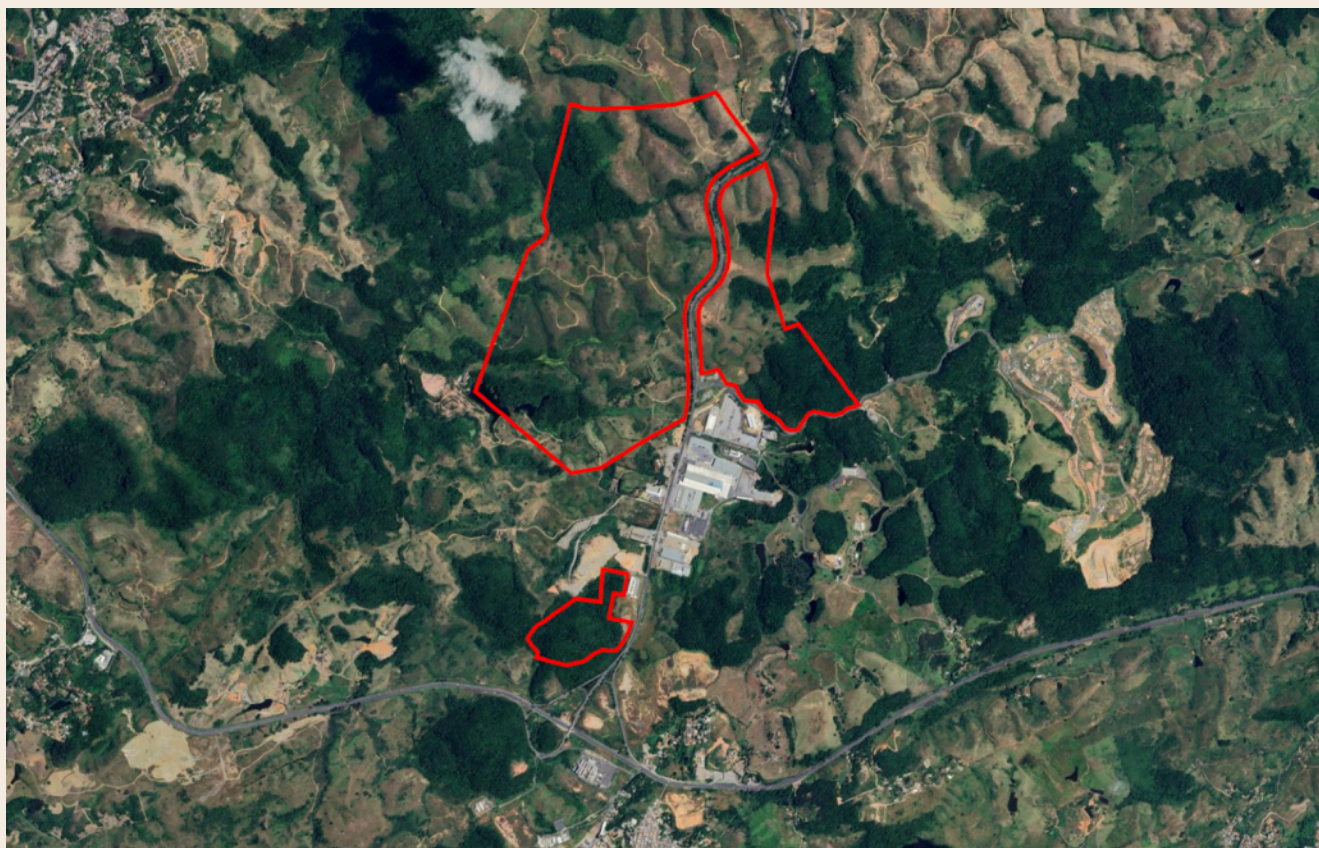


# PROJETO ALVORADA

## Futuros Possíveis



Junho de 2025

## Introdução

Este documento apresenta brevemente a região do Vale do Paraíba e a cidade de Volta Redonda, destacando os aspectos geográficos e socioeconômicos mais relevantes na visão de um desenvolvedor imobiliário. São então apresentados 5 casos de negócio ("futuro possíveis") para 3 áreas à venda às margens da Rodovia dos Metalúrgicos, em Volta Redonda. Cada caso de negócio conta com um resumo, um breve estudo da necessidade de negócio, uma descrição vívida de como seria o empreendimento, aspectos de sustentabilidade, financiamento e políticas públicas relevantes.

## Em poucas palavras

- Três terrenos totalizando mais de **310 hectares** estão à venda em Volta Redonda, Rio de Janeiro, em uma localização privilegiada com **excelente logística e infraestrutura**
- Volta Redonda situa-se **entre São Paulo (3 horas) e Rio de Janeiro (1 hora)**, é mais rica e desenvolvida que a média do Brasil, possui uma **população crescente e um setor de serviços em expansão**
- A infraestrutura é robusta: uma **rodovia de 8 faixas** (Rodovia Presidente Dutra) e uma **ferrovia** (MRS) cortam a cidade, e **pontos de interface de fibra óptica** de longa distância também estão disponíveis
- Suprimento de **energia redundante e majoritariamente renovável** abastece a região devido à CSN, uma das maiores siderúrgicas da América Latina
- A cidade possui fácil acesso a **aeroportos** (GRU, SJK, GIG, SDU), **portos marítimos** (Santos, Itaguaí) e é banhada pelo rio Paraíba do Sul
- A **reforma tributária do ICMS** nos próximos anos cria oportunidades para o Rio de Janeiro servir como um polo logístico no Sudeste do Brasil
- A vasta área oferecida permite diversos **desenvolvimentos simultâneos**, que vão desde data centers a empreendimentos industriais e residenciais
- Múltiplos instrumentos de **financiamento incentivado e isenções fiscais** podem ser aplicáveis, reforçando o momento positivo para o desenvolvimento na região

## Vale do Paraíba: um pilar do desenvolvimento do Brasil

Entre as regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro, estende-se o corredor do Vale do Paraíba. Lar de mais de **3,5 milhões de habitantes** em mais de 50 municípios e produzindo um **PIB combinado de R\$200 bilhões**<sup>1</sup>, este motor econômico altamente concentrado possui um **PIB per capita de R\$57.000, 35% superior à média brasileira**<sup>1</sup>. Essa produção abastece os **maiores mercados consumidores do Brasil**, localizados em um raio de 300km, bem como mercados internacionais, acessíveis a partir dos dois maiores portos marítimos próximos.

A indústria ainda impulsiona a maior parte da produção local, com players notáveis em metalurgia (CSN, a terceira maior siderúrgica do país<sup>2</sup>) em Volta Redonda/RJ, aeroespacial (Embraer, a terceira maior fabricante mundial de aeronaves comerciais e Boeing<sup>3</sup>), automotiva (Stellantis, Nissan e GM) e bens de consumo (Johnson & Johnson e Panasonic). Este é um **terreno fértil para a indústria metal-mecânica avançada**, que também usufrui de incentivos fiscais desde 2020<sup>4</sup>.

O **foco em inovação** é representado por um vibrante polo de P&D aeroespacial em São José dos Campos, com uma universidade de ponta (ITA), um centro de pesquisa líder (DCTA) e o PIT, um centro de inovação de 185.000 metros quadrados iniciado pela administração pública e gerido por uma ONG. O **turismo** também é vibrante na área, impulsionado pela maior catedral do mundo em Aparecida/SP<sup>5</sup>, pelo Parque Nacional do Itatiaia e Cunha/SP, e mais recentemente pelas revitalizadas fazendas de café especial.

Em meio à Serra do Mar com suas escarpas íngremes e altas altitudes, o Vale **afastou-se da agricultura de commodities em larga escala predominante no Brasil** e, em vez disso, desenvolveu atividades agrícolas de nicho, como café e arroz especial. Em termos de vegetação, o bioma nativo da Mata Atlântica, que originalmente cobria 97% de certas áreas, está apenas 30% preservado<sup>6</sup>, criando ampla oportunidade para gerar um impacto positivo através da restauração e preservação.

---

<sup>1</sup> IBGE (2021), Jequitibás Analysis

<sup>2</sup> <https://valor.globo.com/empresas/noticia/2024/11/11/as-maiores-empresas-de-metalurgia-e-siderurgia-dobrasil.ghtml>

<sup>3</sup> <https://embraer.com/br/pt/sobre-nos>

<sup>4</sup> [https://legislacao.fazenda.rj.gov.br/wcc/?web\\_id=WCC42000010101](https://legislacao.fazenda.rj.gov.br/wcc/?web_id=WCC42000010101)

<sup>5</sup> <https://www.a12.com/santuاريو/santuاريو-nacional-de-nossa-senhora-aparecida>

<sup>6</sup> Geografia do Estado do Rio de Janeiro (NUNES, 2011)

## Volta Redonda – de cidade industrial a cidade diversificada

*População: 280k (IBGE, 2024); PIB per capita: US\$ 13.300 (IBGE, 2021); IDH: 0,771 (PNUD, 2010)*

Pegue um carro do Rio de Janeiro e levará cerca de uma hora pela **rodovia Presidente Dutra, de 8 faixas**, para chegar a Volta Redonda. De lá, mais 3 horas o levarão até São Paulo. Isso é, sem dúvidas, uma localização estratégica. Fundada na década de 1940 para servir à Companhia Siderúrgica Nacional (CSN), uma siderúrgica de 5,6 milhões de toneladas por ano e o **maior complexo de aços planos** ativo da América Latina, Volta Redonda possui uma economia e uma paisagem cada vez mais diversificadas. O **governo local tem trabalhado ativamente para multiplicar o potencial econômico da cidade** através de incentivos e parcerias público-privadas.

A indústria, a força líder indiscutível na cidade, desfruta de tremendas oportunidades geradas pelos incentivos fiscais locais da "Lei do Aço" de 2020, que conta com mais de 15 empresas interessadas em se mudar para Volta Redonda e gerar cerca de 2.000 empregos<sup>7</sup>. Mas a **diversificação está em andamento**, como se vê pela crescente participação do setor de serviços no mix de novos empregos: de 10% em 2022 para 22% em 2024<sup>8</sup>. Um **ecossistema de inovação, "Vírgula, Hub de Inovação"**, está sendo operado em conjunto por 17 organizações de diversos setores, incluindo governo local, universidades e empresas privadas desde 2022<sup>9</sup>. O setor de comércio também está se esforçando para acompanhar a oportunidade, com expansão de shoppings<sup>10</sup> e investimentos recentes da grande varejista brasileira, Assaí<sup>11</sup>.

Em resumo, Volta Redonda é um **polo próspero no coração econômico do Brasil**, repleto de oportunidades para criar um impacto positivo significativo econômica, social e ambientalmente.

---

<sup>7</sup> <https://www.voltaredonda.rj.gov.br/noticias/31-smDET/6020-%E2%80%98lei-do-a%C3%A7o%E2%80%99-deve-gerar-2-mil-empregos-em-volta-redonda-a-partir-de-2023/>

<sup>8</sup> <https://www.voltaredonda.rj.gov.br/comunicacao/noticias/24-gabinete-do-prefeito/9322-volta-redonda-criou-mais-de-4,5-mil-empregos-em-2024/>

<sup>9</sup> <https://virgulahub.com.br/sobre-nos/>

<sup>10</sup> <https://diariodovale.com.br/tempo-real/700-novos-empregos-expansao-do-park-sul-impulsiona-economia-no-sul-fluminense/>

<sup>11</sup> <https://diariodovale.com.br/tempo-real/rede-de-hipermercados-chega-a-volta-redonda/>

## Leve o Brasil rumo à liderança em data centers na região

*(contém declarações prospectivas, baseadas em dados públicos, e de viabilidade técnica e comercial não confirmada)*

### Resumo executivo

O mercado de data centers do Brasil está em expansão, com investimento bilionário de gigantes globais como Amazon e Microsoft para atender às demandas de nuvem, IA e entrega de conteúdo aderentes à LGPD (Lei Geral de Proteção de Dados). Este campus conta com sua localização estratégica próximo à BR-116 entre Rio e São Paulo para entregar latência de nível metropolitano (< 5 ms) nos pontos de conexão de Rio e São Paulo. Além disso, é alimentado por abundante energia renovável (85% da matriz energética nacional é renovável) e tem amplas possibilidades de expansão. Aproveitando e complementando a educação tecnológica especializada local, este campus "green-built, green-powered" pode transformar Volta Redonda em um polo regional de dados. Incentivos federais recentes — incluindo isenção de impostos sobre a importação de hardware e crédito de infraestrutura — fortalecem ainda mais a viabilidade econômica do projeto. Este é um desenvolvimento tanto estrategicamente essencial quanto financeiramente atraente.

### Contexto e necessidade de negócios

A demanda por data centers no Brasil é mais do que teórica: gigantes globais da nuvem continuam a emitir cheques multibilionários. A Amazon Web Services, por exemplo, anunciou outro investimento de US\$1,8 bilhão no Brasil até 2034, somando-se aos US\$4 bilhões já investidos anteriormente<sup>12</sup>. A Microsoft anunciou seu plano de investir US\$2,7 bilhões em infraestrutura de nuvem e IA no Brasil até 2027<sup>13</sup>. Considerando apenas São Paulo, previsões independentes apontam para mais de 20 novas instalações de hiperescala<sup>14</sup>. Nuvem, conteúdo, jogos, serviços financeiros e IA são apenas alguns exemplos de indústrias que poderiam usar "edge sites" como este para garantir baixa latência e simplificar a conformidade com a LGPD.

O fornecimento local de energia e a sustentabilidade são igualmente convincentes. A matriz energética do Brasil é 85% renovável, e as regras de acesso aberto da ANEEL permitem aproveitar clusters próximos de geração hidrelétrica e solar independente (IPPs), como Funil e Paracambi, para garantir centenas de MW de energia verde. O risco virtualmente nulo de terremotos e furacões na região oferece um excelente uptime a uma fração dos prêmios de seguro de Miami ou Santiago.

---

<sup>12</sup> <https://www.reuters.com/technology/amazons-aws-unit-invest-18-bln-brazil-through-2034-2024-09-11/>

<sup>13</sup> <https://news.microsoft.com/pt-br/microsoft-announces-14-7-billion-reais-investment-over-three-years-in-cloud-and-ai-infrastructure-and-provide-ai-training-at-scale-to-upskill-5-million-people-in-brazil/>

<sup>14</sup> <https://www.globenewswire.com/news-release/2025/03/27/3050435/28124/en/Brazil-Data-Center-Market-Growth-Analysis-Report-2025-2030-5-95-Bn-Investment-Opportunities-in-IT-Electrical-Mechanical-Infrastructure-General-Construction-and-Tier-Standards.html>



## Uma visão do futuro

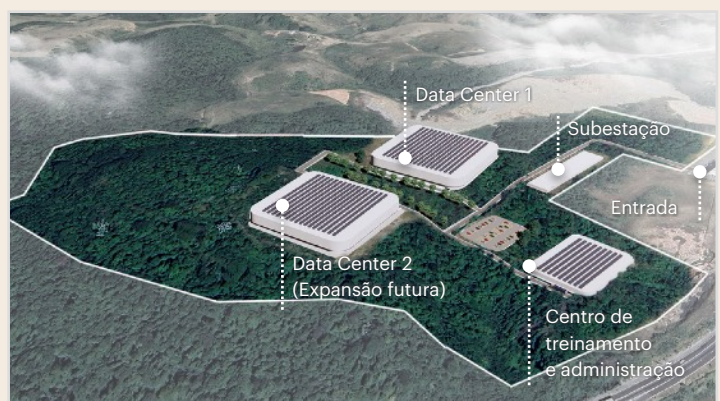


Um terreno com frente para a Rodovia dos Metalúrgicos abriga um novo campus de data center diretamente no corredor econômico mais movimentado do Brasil: Rio-São Paulo. O local fica a dez minutos de carro da rodovia Presidente Dutra, a poucos quilômetros de “Pontos de Interface” de fibra óptica de longa distância<sup>15</sup> e está conectado a um fornecimento de energia redundante e renovável. A latência para os *exchange hubs* de internet do Rio (PIX-RJ) e de São Paulo (PIX-SP) é inferior a 5 ms<sup>16</sup>, oferecendo performance de nível metropolitano sem os custos imobiliários do centro da cidade. A Fase 1 construirá uma operação de 26.000 m<sup>2</sup>, com espaço para expansão.

Some-se a isso o histórico da prefeitura em contribuir para o desenvolvimento local e a perspectiva se torna clara: este lote pode abrigar o primeiro *edge megacampus* “green-built, green-powered” da região — transformando Volta Redonda da Cidade do Aço a Cidade dos Dados.

**“Área 1A”:** 183.000 m<sup>2</sup> | **Área útil<sup>17</sup>:** 174.000 m<sup>2</sup>

- Data Center 1, 26.000 m<sup>2</sup> em dois pisos, pé direito de 6.5m
- Data Center 2 (possível expansão), 26.000 m<sup>2</sup> em dois pisos, pé direito de 6.5m
- Centro de treinamento e administração, 5.000 m<sup>2</sup>
- Subestação e utilidades, 3.000 m<sup>2</sup>



<sup>15</sup> Claro's POI/PPI in Santa Cecilia neighborhood (VRD-SC) <https://www.claro.com.br/files/104379/x/9e034d713a/anexoi-1.XLS>

<sup>16</sup> Considera 300km de distância dos centros metropolitanos, velocidades típicas de transferência de dados em fibra óptica e margem de segurança para condições adversas

<sup>17</sup> “Área útil exclui servidões e áreas de proteção ambiental

## **Fatores de sustentabilidade**

- As universidades de Volta Redonda já formam engenheiros de computação, eletricitas e de automação, bem como técnicos em segurança cibernética, reduzindo o desafio de contratação de mão de obra local. Mas com uma operação dessa magnitude, pode-se construir uma escola para profissionais de data centers - uma forma de retribuir à sociedade e reposicionar o Brasil na corrida de data centers na América Latina
- Energia verde abundante, tanto hidrelétrica quanto solar

## **Financiamento e políticas públicas relevantes**

- O Governo Federal também percebe essa oportunidade e lançou recentemente um programa de incentivo para o desenvolvimento de Data Centers no país, isentando o hardware de data centers dos impostos de importação<sup>18</sup>
- Os debêntures de infraestrutura definidos pela Lei 14.801 permitem ainda que o projeto levante capital denominado em dólares através de uma empresa brasileira; Além disso, há opção de debêntures de infraestrutura denominados em Reais isentos de impostos

---

<sup>18</sup> <https://www.cnnbrasil.com.br/economia/macroeconomia/na-disputa-global-por-data-centers-brasil-prepara-incentivos-fiscais/>

## Atenda à crescente demanda por e-commerce no sudeste

*(contém declarações prospectivas, baseadas em dados públicos, e de viabilidade técnica e comercial não confirmada)*

### Resumo executivo

O GMV do e-commerce no Brasil já é enorme e está crescendo rapidamente e já ultrapassa R\$350 bilhões anuais. Os imóveis logísticos estão prosperando, com uma absorção recorde em 2024, deixando a vacância de ativos Classe A em um dígito. Isso confirma uma lacuna de oferta, mesmo após R\$50 bilhões de novos investimentos. A reforma tributária do IBS/CBS (2029-2032) cobrará o imposto estadual no destino da entrega, eliminando a desvantagem do ICMS do Rio de Janeiro e tornando Volta Redonda o centro lógico entre 40 milhões de consumidores do eixo Rio-São Paulo-Minas. Para aproveitar essa oportunidade, propõe-se um polo logístico Classe A de 56.000 metros quadrados, a ser alimentado por energia verde e cercado por uma reserva de 10 hectares para compensar a pegada de carbono e posicionar o polo para elegibilidade a títulos verdes. Várias opções de financiamento incentivado estão disponíveis.

### Contexto e necessidade de negócios

O e-commerce cresce em ritmo acelerado no Brasil. Nos últimos 3 anos, o GMV teve um CAGR de 15,8%, atingindo impressionantes R\$350 bilhões por ano<sup>19</sup>. Isso representa uma oportunidade incrível para os players de logística, como exemplificado pelos R\$60 bilhões em investimentos no setor em 2024, que ainda representam menos da metade do necessário, segundo especialistas<sup>20</sup>. Ainda assim, nesse ano o Brasil teve a diminuição mais notável na vacância e o aumento nos aluguéis globalmente<sup>21</sup>. Além disso, a absorção nacional de armazéns de primeira linha atingiu um recorde em 2024, e a área de armazéns cresceu 62% nos últimos 4 anos. No entanto, a vacância ainda está em um dígito<sup>22</sup>.

Se o Brasil é interessante para se construir centros logísticos, o Rio é ainda mais: a reforma tributária que entrará em vigor a partir de 2029 inclina favorece locais no estado, como Volta Redonda. Hoje, um envio faturado de um armazém do RJ paga o ICMS mais alto do Rio, o que historicamente prejudicou o desenvolvimento logístico da região; sob o modelo de IBS/CBS a ser implementado, o imposto estadual será baseado no ponto de destino<sup>23</sup>. Isso remove grande parte da desvantagem histórica em comparação com São Paulo e significa que a seleção do local se baseará na matemática da logística — distância, mão de obra, preço da terra — em vez da arbitragem tributária.

---

<sup>19</sup> <https://www.ecommercebrasil.com.br/noticias/e-commerce-brasileiro-cresce-19-em-2024-e-consolida-espaco-no-consumo-diario>

<sup>20</sup> <https://valor.globo.com/publicacoes/especiais/logistica/noticia/2024/05/29/amarras-ao-investimento.ghml>

<sup>21</sup> <https://www.reit.com/news/podcasts/prologis-sees-rebalance-logistics-real-estate-supply-demand-2025>

<sup>22</sup> <https://www.jll.com/en-us/insights/market-dynamics/brazil-industrial-outlook>

<sup>23</sup> [https://www.gov.br/fazenda/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/reforma-tributaria/arquivos/perguntas-e-respostas-reforma-tributaria\\_.pdf](https://www.gov.br/fazenda/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/reforma-tributaria/arquivos/perguntas-e-respostas-reforma-tributaria_.pdf)



## Uma visão do futuro



Imagine um centro logístico que ofereça entregas no mesmo dia para São Paulo e Rio, operando a uma fração do custo das instalações típicas de *last mile*. Projetado com especificações Classe A (pé direito de 12 metros, amplos pátios para caminhões, alta capacidade de carga), seus 56.000 m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável são alimentados principalmente por painéis solares instalados no local, que geram 9 MWp. O amplo espaço disponível traz múltiplas possibilidades de expansão. O local fica a menos de 3km da Rodovia Presidente Dutra, com suas 8 faixas, colocando mais de 40 milhões de consumidores num raio de 300km e dando fácil acesso a aeroportos (GRU, SJK, GIG, SDU) e portos marítimos (Santos, Itaguaí).

**“Área 2R”:** 658.000 m<sup>2</sup> | **Área útil<sup>24</sup>:** 326.000 m<sup>2</sup>

- Galpão 28.000 m<sup>2</sup>, pé direito 12m
- Galpão 2: 13.000 m<sup>2</sup>, pé direito 12m
- Galpão 3: 14.000 m<sup>2</sup>, pé direito 12m
- 207 docas ao todo
- Reserva de 100.000 m<sup>2</sup>



<sup>24</sup> “Área útil exclui servidões e áreas de proteção ambiental

## **Fatores de sustentabilidade**

- Painéis solares no telhado para cobrir a maior parte da demanda de energia diurna, potencialmente vendendo o excesso de geração de volta à rede.
- Uma Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN<sup>25</sup>) de 56.000 metros quadrados no local para recuperar e preservar permanentemente a mata nativa, isenta de impostos municipais. Isso também pode ajudar a compensar a pegada de carbono do empreendimento.

## **Financiamento e políticas públicas relevantes**

- Um Fundo de Investimento Imobiliário (FII, o equivalente brasileiro aos REITs americanos) poderia ser usado para captar recursos a um custo menor devido à isenção de impostos sobre dividendos para investidores individuais. O benchmark de FIIs de logística é o CSHG Logística (HGLG11:BS), um fundo de US\$1 bilhão com 9 anos de existência
- Devido aos impulsionadores de sustentabilidade, o projeto pode se qualificar para debêntures verdes, debêntures incentivadas de infraestrutura (isentos de impostos) ou CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários) com "selo verde".

---

<sup>25</sup> <https://www.gov.br/icmbio/pt-br/servicos/servicos-do-icmbio-no-gov.br/crie-sua-rppn/perguntas-e-respostas-sobre-rppn>

# Crie o maior complexo residencial premium do Rio de Janeiro

*(contém declarações prospectivas, baseadas em dados públicos, e de viabilidade técnica e comercial não confirmada)*

## Resumo executivo

A Fazenda Alvorada converte uma encosta de Mata Atlântica a 120 quilômetros da Barra da Tijuca, no Rio, em um clube de campo exclusiva de ultra-baixa densidade, ancorada por um hotel spa assinado, um campus de triatlo e 300 lotes de altíssimo padrão a serem lançados em três fases. Os proprietários chegam ao local em 90 minutos de carro — ou 35 minutos de helicóptero — e depois se deslocam por uma vila aconchegante com uma gama completa de serviços premium. Alimentado por uma cobertura solar de 10 MWp e cercado por 20 hectares de reserva permanente, o projeto promete moradia e lazer com carbono neutro, com preços de lotes posicionados no topo do interior do estado do Rio.

## Contexto e necessidade de negócios

O número de milionários no Brasil continua crescendo: apenas entre 2021 e 2023, aumentou mais de 33%<sup>26</sup> e espera-se que cresça outros 22% até 2028<sup>27</sup>. Os ricos buscam diversificar seus ativos e intensificam seu interesse por imóveis em momentos de volatilidade macroeconômica<sup>28</sup> como o que estamos vivendo em 2025. Como evidência disso, a demanda por moradias de luxo no Rio está em alta: o número de lançamentos recentes fica atrás apenas de São Paulo, e o preço por metro quadrado de luxo chega a mais de R\$40.000<sup>29</sup>. A elite econômica do Rio aprecia opções para investir em segundas residências de luxo, buscando tanto exclusividade quanto segurança de ativos. Embora Angra e Búzios sejam boas opções, ficam a mais de 3 horas de carro do Rio, consideravelmente mais do que uma "viagem confortável" de até 2 horas no fim de semana. Eis a oportunidade de desenvolver um condomínio fechado de alto luxo e exclusivo no Vale do Paraíba e explorar este mercado de alto valor com oferta restrita.

---

<sup>26</sup> <https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2023/08/19/quantos-milionarios-tem-no-brasil.htm>

<sup>27</sup> Global Wealth Report (UBS, 2024)

<sup>28</sup> <https://bric-group.com/article/investment-property-uhnw-darling>

<sup>29</sup> <https://www.carvalhosken.com.br/blog/imoveis-de-luxo-rio-se-consolida-como-segundo-maio/>



## Uma visão do futuro



Um condomínio fechado de 220 hectares em uma encosta de Mata Atlântica o aguarda a apenas 90 minutos de carro ou 35 minutos de helicóptero da Barra da Tijuca, no Rio. Ao chegar, você encontrará uma área de passeio com paisagismo assinado, *wine bars*, restaurantes de alta gastronomia e lofts de co-working. Algumas quadras adiante, você descobrirá um exclusivo clube de campo ancorado por um spa e hotel de destaque, um campus de triatlo e lotes de alto padrão com dimensões entre 1.400 e 1.800m<sup>2</sup>, todos confortavelmente espaçados para máxima privacidade e liberdade arquitetônica. Aqui, você pode ter um fim de semana relaxante no spa, se exercitar na pista de atletismo ou treinar nas raias climatizadas de 50 metros. Você pode desfrutar de momentos de qualidade com sua família em seu próprio espaço ou explorar trilhas no parque privativo de 25 hectares, integrado à mata nativa. Você pode se desligar do agito da cidade ou participar de eventos exclusivos de networking no clube. Falando em comunidade, exclusividade é um eufemismo quando há 257 lotes a serem lançados em 3 fases ao longo de 5 anos.

**“Área 1R”:** 2.260.000 m<sup>2</sup> | **Área útil**<sup>30</sup>: 1.114.000 m<sup>2</sup>

- 257 lotes residenciais
- Boulevard de 4.700 m<sup>2</sup>
- Parque privativo de 25 hectares, com centro de treinamento completo
- Spa e hotel com 9.000 m<sup>2</sup>



<sup>30</sup> “Área útil exclui servidões e áreas de proteção ambiental



## **Fatores de sustentabilidade**

- Um parque privativo de 25 hectares proporciona contato íntimo e seguro com a natureza, com pistas de corrida e atividades monitoradas para crianças.
- Uma planta solar no telhado de 10 MWp abastece o spa e retorna o excesso à rede, visando a neutralidade de carbono operacional.

## **Financiamento e políticas públicas relevantes**

- Fundos de Investimento Imobiliário (FII, o equivalente brasileiro aos REITs americanos) poderiam ser usados para captar recursos a um custo menor devido à isenção de impostos sobre dividendos para investidores individuais. O benchmark para incorporadores no Brasil é o TG Ativo Real (TGAR11), um fundo de US\$500 milhões com 8 anos de existência negociado na B3
- A duplicação de um trecho de 8 quilômetros da rodovia Presidente Dutra (Serra das Araras, prevista para 2029) tornará a viagem do Rio ainda mais rápida

# Crie o melhor bairro para se viver no estado do Rio de Janeiro

(contém declarações prospectivas, baseadas em dados públicos, e de viabilidade técnica e comercial não confirmada)

## Resumo executivo

Volta Redonda tem uma população crescente, alimentando um mercado imobiliário vibrante no qual os seis projetos de médio porte lançados desde 2021 tiveram boa absorção. Nesse cenário, a 12 minutos do centro, nasce a Vila Alvorecer: um bairro planejado de 65 hectares que cria 400 lotes unifamiliares distribuídos num plano urbanístico de primeira qualidade. A qualidade de vida aqui supera em muito as demais opções locais, proporcionando um prêmio de até 38% no valor do m<sup>2</sup>, como visto em projetos de referência. Lançamentos verticais opcionais podem aproveitar os subsídios do governo para acelerar as receitas. O resultado: margens iniciais mais altas, além de fluxos de renda recorrentes que superam os empreendimentos habitacionais convencionais na região. O perfil ESG do empreendimento pode qualificá-lo para debêntures verdes com taxas mais atraentes, além da possibilidade de financiamento via Fundos de Investimento Imobiliário.

## Contexto e necessidade de negócios

Volta Redonda adiciona 1.500 a 2.000 novos habitantes todos os anos<sup>31</sup> e o mercado imobiliário residencial está desenvolvendo-se no mesmo ritmo. Pelo menos 6 empreendimentos de médio porte foram lançados desde 2022<sup>32</sup>. Eles têm aproveitado tanto espaços suburbanos para crescimento horizontal como áreas centrais para crescimento vertical, ambos com boa absorção. O crescimento visível da economia baseada em serviços sugere que veremos um crescimento populacional e de renda nos próximos anos. A habitação por si só não será suficiente - uma infraestrutura rica, facilidade de deslocamento sem carro, abundância de comércio e serviços nas proximidades são necessários para criar um lugar onde vale a pena viver. Um bairro planejado a 12 minutos do centro da cidade é uma oportunidade não apenas de desfrutar de maior rentabilidade (os lotes nessas áreas são vendidos com um prêmio de 14 a 38% em comparação com outros bairros premium, como visto nos benchmarks de Palhoça/SC e Pelotas/RS)<sup>33</sup>, mas também de retornos de longo prazo por meio do licenciamento de espaços comerciais e do desenvolvimento de moradias verticais para acompanhar a demanda.

---

<sup>31</sup> IBGE, Censo 2010 e PNAD 2025 <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/rj/volta-redonda.html>

<sup>32</sup> Morada do Campo (2024), Residencial Therezinha Gonçalves (2023), Barreira Cravo Verde (2024), Jacarandá Pitanga (2024), Reserva do Valle 2 (2023), Terra Nova Provence (2022)

<sup>33</sup> Pesquisa de mercado em abril/2025 em [vivareal.com.br](https://www.vivareal.com.br) revelou lotes centrais em Palhoça/SC a R\$1608 o m<sup>2</sup> em média, vs. R\$1833 no bairro planejado Pedra Branca (14% a mais); Em Pelotas/RS, lotes centrais vendem por R\$1611 o m<sup>2</sup> em média, vs. R\$2.230 no bairro planejado Parque Una (38% a mais)

## Uma visão do futuro



Um sonho urbanístico realizado, a Vila Alvorecer é um bairro planejado em Volta Redonda que aproveita a conectividade e a paisagem da região, além de promover uma verdadeira comunidade. Os residentes prosperam aqui. Os 400 lotes residenciais integram uma infraestrutura urbana completa: cinturões verdes, escolas de ensino infantil, centros de comércio e serviços. Os compradores recebem um incentivo para instalar painéis solares; As práticas de coleta e pré-tratamento de lixo tornam-se referência no Brasil. Para integrar esta comunidade à cidade, um parque de 25ha de mata nativa recuperada fica acessível ao público, reconecta os moradores locais com o bioma nativo Mata Atlântica e ainda gera renda com o turismo (seguindo o modelo RPPN<sup>34</sup>), ao mesmo tempo que reduz os impostos sobre a terra. Um plano cuidadoso conecta o bairro ao transporte público da cidade para que seja fácil ir e voltar, sem carros. O urbanismo cuidadoso faz da Vila Alvorecer o melhor lugar para se viver em Volta Redonda.

**“Área 1R”:** 2.260.000 m<sup>2</sup> | **Área útil<sup>35</sup>:** 1.114.000 m<sup>2</sup>

- 400 lotes residenciais
- Edifícios residenciais verticais
- Parque público de 25 hectares
- Centros comunitários e comerciais



<sup>34</sup> <https://www.gov.br/icmbio/pt-br/servicos/servicos-do-icmbio-no-gov.br/crie-sua-rppn/perguntas-e-respostas-sobre-rppn>

<sup>35</sup> Área útil exclui servidões e áreas de proteção ambiental

## **Fatores de sustentabilidade**

- Área de 25 hectares será recuperada em parque repleto de mata nativa por meio do modelo RPPN que a considera permanentemente protegida, elimina tributos municipais sobre ela e permite atividades turísticas geradoras de receita
- Incentivos para compradores implantarem painéis solares em sua construção na forma de descontos por meio de parceria com fornecedor local, aproveitando o grande volume de instalações

## **Financiamento e políticas públicas relevantes**

- A atenção aos aspectos ESG deste projeto pode qualificá-lo para “títulos verdes”, que é um instrumento especial para levantar capital para empreendimentos que tenham um impacto ambiental ou social positivo. Este instrumento pode baratear o crédito em 100-180bps
- Os Fundos de Investimento Imobiliário (FII, o equivalente brasileiro aos REITS dos EUA) poderiam ser usados para levantar capital a um custo menor devido à isenção de impostos sobre dividendos para investidores individuais. A referência para desenvolvedores no Brasil é o TG Ativo Real (TGAR11:BS), um fundo de US\$ 500 milhões com 8 anos negociado no mercado B3 do Brasil
- Caso o incorporador opte por construir residências ou prédios de apartamentos populares, ele poderá se qualificar para programas de subsídio, como Minha Casa Minha Vida (governo federal, exige seleção via edital) e Habita+ (governo do estado do Rio de Janeiro)



## Desenvolva um polo industrial vibrante em Volta Redonda

*(contém declarações prospectivas, baseadas em dados públicos, e de viabilidade técnica e comercial não confirmada)*

### Sumário executivo

O cinturão metal-mecânico de Volta Redonda carece de terrenos prontos para a indústria – os parques industriais públicos lançados desde 2022 tiveram alguma demanda, mas as limitações impostas restringiram a absorção. Um novo campus industrial privado de 1 milhão de metros quadrados, a 3 km do corredor Rio-São Paulo, preencherá essa lacuna. Lotes modulares escriturados individualmente a partir de 5.000 m<sup>2</sup>, servidos por utilidades de primeira linha e um centro conjunto de P&D. Os membros também obtêm acesso à logística multimodal e ao fornecimento robusto de energia. As políticas públicas selam o caso de negócio: O estado do Rio de Janeiro tem 23 leis de incentivo industrial que podem ser aplicadas, abrangendo setores que vão do aço ao farmacêutico e à reciclagem.

### Contexto e necessidade de negócios

Conforme abordado anteriormente, Volta Redonda possui forte formação e vocação industrial. Essa atividade não é impulsionada apenas pela CSN em Volta Redonda ou pela ArcelorMittal no município vizinho de Barra Mansa, mas também por diversos players menores – especialmente do setor metal-mecânico. Por isso, há uma demanda não atendida por terrenos prontos para a indústria de 5.000 m<sup>2</sup> a 10.000 m<sup>2</sup> na região. A procura é justificada pela localização privilegiada, perto de um ecossistema industrial próspero, e por incentivos governamentais significativos em vigor (ver seção “Financiamento de Políticas Públicas Relevantes” abaixo).

Cientes disso, os governos locais tem agido: Volta Redonda para criar um parque industrial de 50.000 m<sup>2</sup> em 2022<sup>36</sup> e Barra Mansa para lançar em 2025 um parque industrial com cerca de 500.000 m<sup>2</sup>. Aliás, o parque de Barra Mansa já possui dois contratos firmes: com o operador logístico Duo Valle e com o player de manutenção de máquinas RunTime<sup>37</sup>. No entanto, estes Parques Industriais públicos muitas vezes têm restrições à propriedade e autonomia da terra que prejudicam a sua proposta de valor para potenciais utilizadores. Este desenvolvimento reconhece esta lacuna para construir um parque centrado no proprietário, que equilibre autonomia e eficiência global.

---

<sup>36</sup> <https://www.voltaredonda.rj.gov.br/comunicacao/5648-parque-industrial-volta-redonda-inicia-obras-em-terreno-que-vai-receber-novas-empresas/>

<sup>37</sup> <https://barramansa.rj.gov.br/parque-industrial-de-barra-mansa-recebe-primeiras-empresas-que-irao-gerar-1-500-empregos/>

## Uma visão do futuro



Um complexo industrial de 534.000 m<sup>2</sup> fica a apenas 3 km do eixo Rio-São Paulo. A logística simplificada e o fornecimento redundante de energia permitem uma instalação robusta. Os lotes são modulares, de no mínimo 5.000 m<sup>2</sup>, para permitir a instalação de empresas de diversos portes. Os compradores também têm acesso a infraestrutura e serviços de primeira linha:

- Vapor, subestações de eletricidade, abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto;
- Participação no centro de inovação, incluindo um laboratório conjunto de I&D
- Segurança 24 horas por dia, 7 dias por semana

A busca criteriosa de potenciais associados garante um uso eficiente e harmônico do espaço. Assim, os players de diferentes partes da cadeia de suprimento podem aproveitar as sinergias da co-localização. Falando em logística, o acesso é fácil via aérea (GRU, GIG, SDU, SJK), rodoviária (Rodovia Presidente Dutra), marítima (portos de Santos e Itaguaí) ou ferroviária (ferrovia MRS).

**“Área 1R”:** 2.260.000 m<sup>2</sup> | **Área útil**<sup>38</sup>: 1.114.000 m<sup>2</sup>

- 59 lotes de 5.000 a 10.000 m<sup>2</sup>
- Centro de utilidades de alta disponibilidade



<sup>38</sup> Área útil exclui servidões e áreas de proteção ambiental

## Fatores de sustentabilidade

- A área excedente pode ser destinada à preservação ou recuperação ambiental, potencialmente qualificando o empreendimento para financiamento incentivado
- A rede elétrica do Brasil é 85% renovável, e as regras de acesso aberto da agência reguladora permitem aproveitar clusters de IPP hidrelétricos e solares próximos, como Funil e Paracambi, para garantir centenas de MW de energia verde

## Financiamento e Políticas Públicas Relevantes

- “Lei do Aço” (Lei 8.960/2020): uma lei do estado do Rio de Janeiro que beneficia os players metal-mecânicos ao reduzir o ICMS de 18% para 3%, impactando severamente o OPEX, e eliminando as tarifas de ICMS sobre importações de máquinas que não têm equivalente regional, impactando também o CAPEX<sup>39</sup>;
- “Rio Importa+” (Decreto 46.781/2019): as empresas elegíveis pagam imposto de importação (ICMS) apenas quando vendem os produtos importados, efetivamente tornando mais baratas as matérias-primas importadas que não têm equivalente local<sup>40</sup>
- Existem mais 21 leis de incentivo industrial no Rio de Janeiro em vigor para setores que vão do papel ao farmacêutico, dos sucos ao comércio eletrônico e dos polímeros à reciclagem. Todos eles estão disponíveis no site da CODIN<sup>41</sup>

---

<sup>39</sup> [https://legislacao.fazenda.rj.gov.br/wcc/?web\\_id=WCC42000010101](https://legislacao.fazenda.rj.gov.br/wcc/?web_id=WCC42000010101)

<sup>40</sup> <https://legislacao.fazenda.rj.gov.br/decreto-no-49-595-de-11-de-abril-de-2025/>

<sup>41</sup> <https://www.codin.rj.gov.br/incentivos>