



Av. Cidade Jardim, 803, 7º andar  
São Paulo, SP 04543-000

Rio de Janeiro, 3 de julho de 2024.

À

Companhia Brasileira de Trens Urbanos – CBTU  
Setor Bancário Norte, Quadra 01, Bloco B, Edifício CNC  
Do 09º ao 13 andar – Brasília/DF

Prezados,

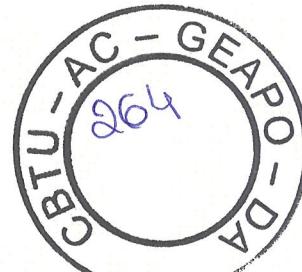
O GIC vem, por meio deste documento, formalizar condições comerciais a serem apresentadas à **Companhia Brasileira de Trens Urbanos – CBTU** referente à locação de parte do edifício Eco Sapucaí Rio Business Tower, localizado à Rua Marquês de Sapucaí, 200 - Cidade Nova, Rio de Janeiro/RJ. Esta proposta tem, por finalidade, tão somente a análise de viabilidade de nova instalação para abrigar os empregados da CBTU mantidos em labor na cidade do Rio de Janeiro – antiga sede da Administração Central da CBTU – por força de medida liminar judicial.



Todas as informações aqui apresentadas deverão ser tratadas em caráter de confidencialidade entre as partes envolvidas, não sendo permitida, até a assinatura de contrato, qualquer divulgação sem a prévia e expressa autorização do GIC.



*Esta página é parte integrante da proposta de locação elaborada exclusivamente para a CBTU- referente ao edifício  
Ecosapucaí Rio's Business Tower*



## O EDIFÍCIO

O Eco Sapucaí, edifício Triple A de projeto arquitetônico assinado por Oscar Niemeyer, cujas especificações técnicas acreditamos atender completamente a quaisquer necessidades de ocupação da CBTU na cidade do Rio de Janeiro, está situado em um dos mais promissores eixos da cidade, amplamente atendido por serviços e transportes no seu entorno – dista aproximadamente 100 metros da estação da linha 1 de metrô Praça Onze, além da grande facilidade de acesso aos principais aeroportos da cidade via Av. Presidente Vargas e região da Lapa (Santos Dumont), Linha Vermelha (Tom Jobim) e Linha Amarela (Jacarepaguá). Graças aos túneis Santa Bárbara e Rebouças, sua ligação com a Zona Sul carioca é facilitada. Para a Zona Norte da cidade, basta seguir a Av. Pres. Vargas ou Av. Salvador de Sá. Além disso, sua certificação Leed Gold demonstra cuidados desde a fase de concepção do projeto até detalhes operacionais durante a sua operação.



LEGENDA: ● Polo Gastronômico   ● Revitalização


**PROJETO DE REVITALIZAÇÃO (EM ANDAMENTO)**

# SUB ATIVIDADE 320

## MASTERPLAN

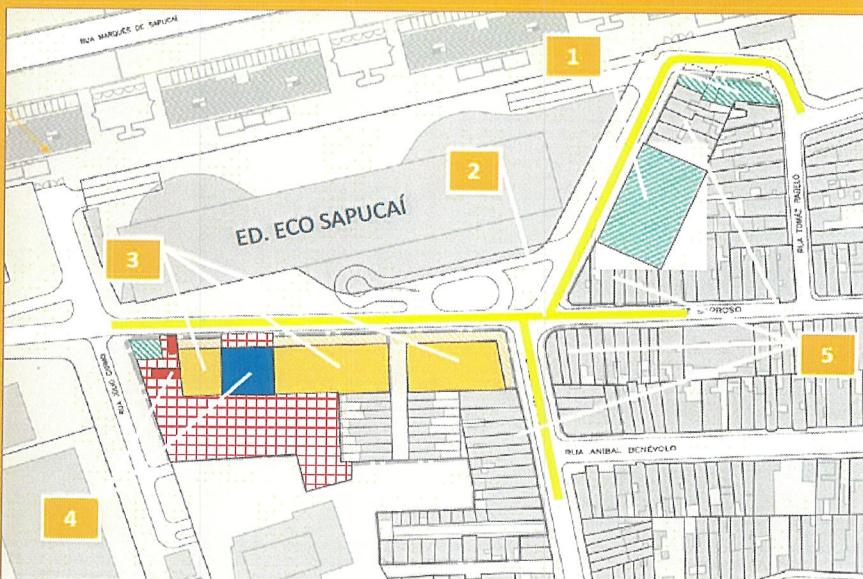
**01** IMPLANTAÇÃO DE PROGRAMA SOCIAL TRAVESSA PEDREGAIS NO S1, INCLUINDO:

- ♦ PROJETO E CONSTRUÇÃO DE MCMV EM ÁREA PRÓXIMA, PERTENCENTE AO M2
- ♦ RELOCAÇÃO DOS MORADORES
- ♦ REINTEGRAÇÃO DA ÁREA DO S1 PARA MRJ
- ♦ APOIO PARA CAPACITAÇÃO PROFISSIONAL
- ♦ COLOCAÇÃO NO MERCADO DE TRABALHO

**02** REQUALIFICAÇÃO DE VIAS PÚBLICAS

**03** PREPARAÇÃO PARA IMPLANTAÇÃO DE PROJETO RESIDENCIAL NOS SETORES 3 E 4

**04** RECUPERAÇÃO DA ÁREA E IMPLANTAÇÃO DE BASE GMRJ NO SETOR 3 (AZUL), POSSIBILIDADE DE FUTURA IMPLANTAÇÃO DE CONTAINERS PARA PMERJ (VERMELHO).

**05** DEMAIS ÁREAS DOS SETORES DE 1 A 4 NÃO TERÃO INTERVENÇÕES DIRETAS


### 1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Com conceito e design arquitetônico assinado por Oscar Niemeyer, o empreendimento Eco Sapucaí já nasceu ícone. O design diferenciado e preocupação com importantes detalhes, como otimização da ocupação, facilidade de acesso, conveniência e segurança, o torna um dos mais imponentes empreendimentos do Rio de Janeiro.

Seu projeto conta com 17 andares tipo de aproximadamente 5.000 m<sup>2</sup> de área “BOMA”, podendo ser divididos em 4 (quatro) módulos de aproximadamente 1.250 m<sup>2</sup> (totalmente independentes, com hall de elevadores e banheiros de uso exclusivo), totalizando 86.066 m<sup>2</sup> locáveis e 1.222 vagas de estacionamento disponíveis.

Além dos pavimentos destinados aos escritórios, o edifício proporciona conveniência aos seus ocupantes nas áreas do térreo e mezanino, onde são previstas até 13 lojas e um auditório com capacidade para cerca de 200 pessoas, e até 7 restaurantes, respectivamente. A fim de garantir a comodidade tanto dos clientes dos restaurantes quanto dos funcionários das empresas instaladas, o acesso ao mezanino se dá através de elevadores exclusivos e da escada monumental instalada no lobby principal.

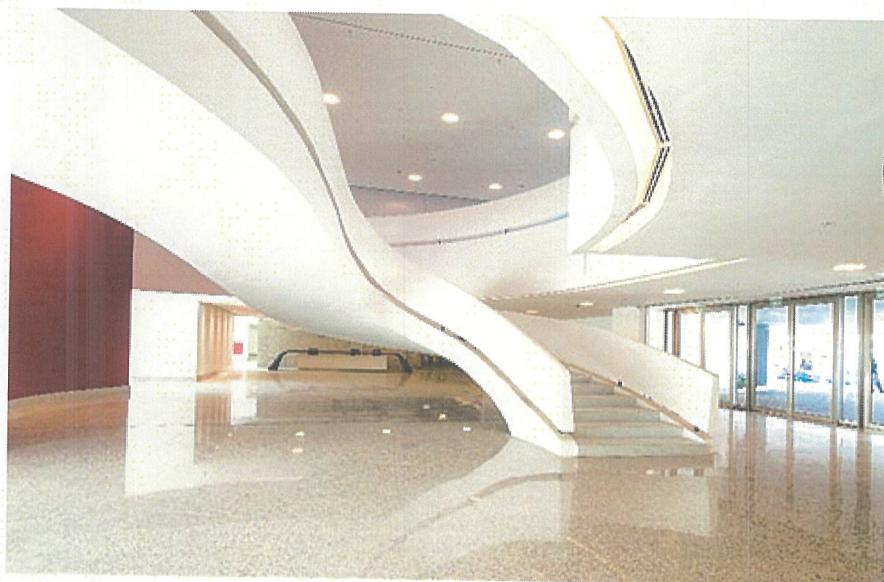
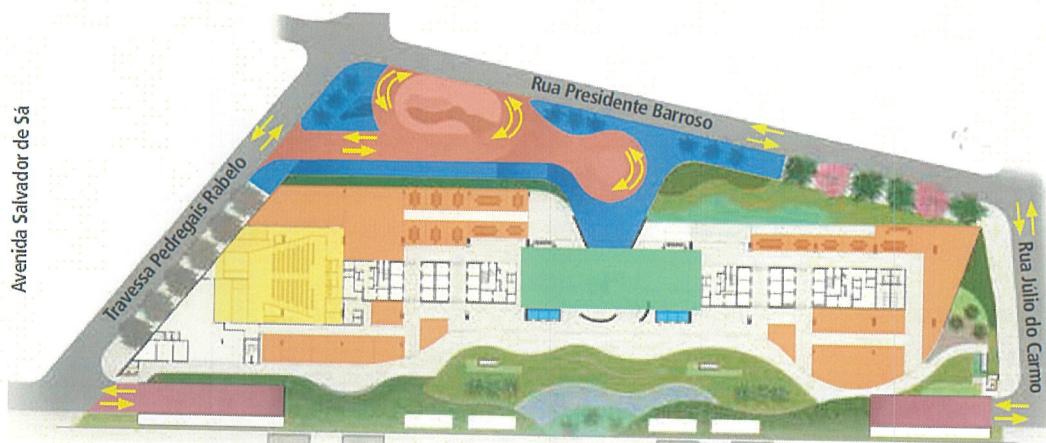
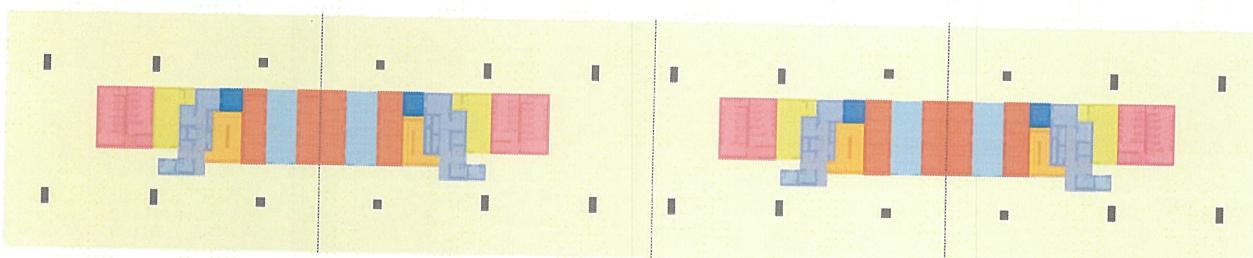


Imagen – Escada do lobby – acesso às lojas



Implantação



Planta Ilustrativa – Pavimento Tipo de escritórios (4 módulos)

Esta página é parte integrante da proposta de locação elaborada exclusivamente para a CBTU – referente ao edifício  
Ecosapucaí Rio's Business Tower

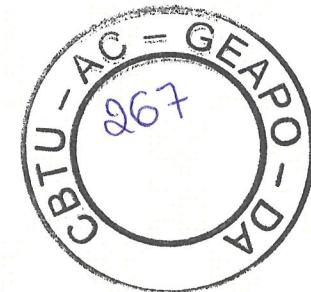
## 2. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO EDIFÍCIO

- **Fachadas**

Fachada com vidros duplos, laminados e reflexivos, visando o aumento da eficiência energética, e melhor aproveitamento da iluminação natural com área total de 22.500 m<sup>2</sup>;

### **Heliponto**

Heliponto com capacidade para 4,5T.



- **Pé Direito**

Piso a piso de 3,8 m;

Piso elevado a forro acabado de 2,65 m;

- **Estacionamento**

O empreendimento possui 1.100 vagas;

- **Piso Elevado**

Placas de piso elevado com 15 cm de altura;

- **Sanitários**

Um sanitário masculino (5 cabines e 3 mictórios), um sanitário feminino (5 cabines) e um sanitário PNE por módulo – 4 por andar de cada sanitário. Além de contar com prumadas extras para instalação de sanitários e copas adicionais.

- **Geradores**

**Geradores para atendimento a 100% das áreas comuns e privativas e espaço para instalação de geradores adicionais.**

Cinco geradores de 1.500 kVA localizados no 2º subsolo com tempo de atendimento integral e ininterrupto: 21 horas sem reabastecimento.

Área prevista para instalação de mais quatro geradores de 500 kVA para usuários no 2º subsolo e 6 (seis) elevadores sociais por torre e 1(um) de serviço



- **Ar Condicionado Central**

Sistema de ar condicionado central (refrigeração por sistema de água gelada – chillers) com controle de temperatura por zona e controle individual por módulo (cada andar possui 4 módulos). Há uma segunda rede frigorífica de água gelada com disponibilidade de 4 TR por unidade e com funcionamento 24 horas sem custos adicionais de funcionamento. Sistema de Climatização Adicional para CPD's com água gelada; 4 TR por módulo, equivalente a 12.000 BTUs

- **Shaft's e Salas Técnicas**

Salas técnicas de elétrica, lógica e telefonia em todos os andares para equipamentos e passagem de cabeamento;

- **Heliponto**

Heliponto com capacidade de 4,5 ton.

- **Docas**

Área de docas isolada destinada exclusivamente a receber carga e descarga de materiais, correspondências, malotes, entre outros.

- **Elevadores**

Cada andar tem 28 elevadores, sendo 6 elevadores sociais e 1 de carga por cada módulo. Todos os elevadores atuam por meio de sistema inteligente de chamada antecipada, de forma que o elevador mais próximo será o indicado otimizando o seu uso e o consumo de energia elétrica.

- **Sistema Hidráulico**

Sistema completo de coleta e reaproveitamento de águas pluviais para utilização no sistema de irrigação, com capacidade de armazenagem de águas pluviais de 160.000 litros. O Ecosapucaí possui duas estações de tratamento de água (ETA's) automáticas para o sistema de reuso de águas pluviais.

- **Detecção e Alarmes de Incêndio**

Sistema de alarme de incêndio composto por detectores de fumaça, sprinklers e hidrantes já instalados e monitorados e controlados a partir de BMS (Building Management System);

- **Segurança**

Círculo Fechado de TV com câmeras de monitoramento nas áreas comuns do edifício, bem como segurança nas áreas externas. Para controlar o acesso às áreas privativas o edifício conta com catracas com leitores de cartões magnéticos.

### 3. SERVIÇOS DO CONDOMÍNIO

A administração do condomínio do Ecosapucaí será responsável pelas seguintes atividades – todas inclusas na taxa apresentada nesta proposta:

- Manutenção de todos os equipamentos e sistemas prediais – geradores, ar condicionado, elevadores, para-raios, heliponto e etc;
- Segurança;
- Jardinagem;
- Limpeza das áreas comuns e fachadas;
- Controle de pragas e vetores;
- Gerenciamento de resíduos;
- Análise periódica da qualidade de ar e água;
- Gerenciamento de guarita e garagem;
- Gerenciamento do serviço de terceiros prestadores de serviços;



### 4. DIFERENCIAIS DO ECO SAPUCAÍ

- Possibilidade de Expansão

Proporcionar um *flight-to-quality* às instalações da empresa e garantir que o seu crescimento aconteça de forma orgânica, porém estruturada, uma vez que não haverá necessidade de ocupação de novos endereços – a operação permanecerá consolidada – e os padrões de qualidade desta ocupação serão mantidos.

- Conveniência

As áreas comuns do Eco Sapucaí foram desenhadas para proporcionar a satisfação de quase todas as necessidades dos funcionários das empresas que lá se instalarem. Ao todo são aproximadamente 10.000 m<sup>2</sup> de áreas preparadas para receber os mais diversos tipos de fornecedores de serviços e produtos. Essa área é distribuída em 13 lojas no térreo, um auditório pronto e em operação, e ainda de 5 a 7 restaurantes no mezanino sendo um restaurante já ativo e em funcionamento. O acesso a essas áreas acontece de forma diferenciada a fim de garantir a segurança e o conforto das empresas inquilinas.

- Estacionamento

As 1.100 vagas de garagem foram projetadas para atender aos funcionários das empresas e aos visitantes do empreendimento – certamente o Eco Sapucaí está entre os endereços com maior oferta de vagas e consequentemente maior conforto proporcionado da cidade do Rio de Janeiro.

- Economicidade

O Eco Sapucaí possui a certificação LEED Gold de sustentabilidade. Suas características técnicas foram desenhadas para proporcionar o máximo de economia e otimização do uso dos recursos. O sistema de energia elétrica horo-sazonal permite que, durante o período de consumo da energia elétrica ao seu valor mais alto (pico de consumo – 16 às 19 horas), o edifício gere a sua própria energia, o que promove de 20 a 30% de redução do custo da energia aos seus condôminos.

O sistema pluvial do edifício foi desenhado de forma completa – coleta, trata e reaproveita as águas pluviais e as destina ao uso na irrigação.

O conceito da administração do condomínio segue as mesmas diretrizes, com uma gestão próxima e rigorosa de todos os serviços oferecidos, a fim de garantir que os custos sejam mantidos dentro do previsto nos prévios orçamentos - que por sua vez consideram a qualidade e a economia para os inquilinos.

- Confiabilidade

Os cinco geradores de 1.500 kVAs existentes permitem o abastecimento do edifício inteiro – dispositivos de iluminação, ar condicionado e elevadores das áreas comuns e privativas – por até 21 horas ininterruptas sem o reabastecimento de combustível.

Ainda há espaço disponível para instalação de mais quatro geradores de 500kVAs exclusivos para atender a necessidades pontuais dos usuários no 2º subsolo.

## 5. CONDIÇÕES COMERCIAIS:



- **Área locável**

Disponibilizamos 1 módulo do 12º pavimento referente ao G1 (**1.236,30 m<sup>2</sup>**), do Eco Sapucaí. Entendemos que esta metragem atende de forma confortável às necessidades preliminares, caso haja alguma atualização de área, analisaremos conforme solicitação.

- **Vagas de Estacionamento**

Serão contempladas nesta locação 10 (dez) vagas de garagem. O empreendimento conta com 1.100 vagas. Havendo necessidade de um número maior de vagas, a CBTU poderá negociar diretamente com o operador.

- **Valor de locação**

**R\$ 60,00/m<sup>2</sup>** (sessenta reais por metro quadrado) mensais.

- **Valor do Condomínio**

**R\$ 19,16/m<sup>2</sup>** (dezenove reais e dezesseis centavos por metro quadrado) – valor estimado em janeiro de 2024.

- **Valor do IPTU**

**R\$ 1,90/m<sup>2</sup>/mês** (um real e noventa centavos por metro quadrado de área por mês, conforme cobrança da Prefeitura do Município do Rio de Janeiro);

- **Quadro resumo dos custos mensais por competência:**

	R\$/m <sup>2</sup>	Mensal	Anual
<b>Aluguel</b>	60,00	R\$ 74.178,00	R\$ 890.136,00
<b>Condomínio</b>	19,16	R\$ 23.687,51	R\$ 284.250,10
<b>IPTU</b>	1,90	R\$ 2.348,97	R\$ 28.187,64



- **Condição de Entrega**

O imóvel será entregue conforme especificações solicitadas pela CBTU no Edital, incluindo, mas não se limitando a: piso elevado, forro modular, distribuição do ar-condicionado, luminárias LED, cabeamento, divisórias, persianas, banheiros prontos e acabados. O Mobiliário não está contemplado nesta proposta. As **Adequações necessárias** conforme especificações a serem apresentadas, serão definidas em conjunto com a empresa – layout e cabeamentos instalados e concluídos. Demais investimentos estão sujeitos a validação com base no escopo a ser acordado entre as partes.

- **Facilities**

O GIC tem a possibilidade de oferecer os serviços de manutenção predial que serão pagos por demanda nas despesas do condomínio. Sendo assim:

- A CBTU terá acesso a esses serviços de manutenção tais como: Troca de tomadas, interruptores, iluminação, possíveis mudanças de layout, montagem e desmontagem de mobiliário, serviços hidráulicos e elétricos. Esses eventuais serviços de manutenção predial serão pagos por demanda, nas despesas do condomínio.
- Além dos itens padrão acima, a CBTU poderá solicitar também possíveis alterações de layout, montagem e desmontagem de mobiliários bem como as demais manutenções prediais, que serão relativos à quando estiverem instalados no Eco Sapucaí e surgir alguma solicitação posterior de alteração de layout eventualmente, a qual será paga nas despesas de condomínio, assim como fazem hoje no contrato de Brasília.
- Instalação de câmera no corredor do andar em cima do ponto eletrônico dos funcionários, que poderá ser nos moldes do condomínio tendo espaço no DVR do prédio seria apenas acrescentar mínimo de duas câmeras digitais IP de 10 ou 20 metros de alcance, ou ainda câmera Dome.
- Fornecimento de Link de Internet e demais equipamentos e acessórios de TIC, conforme detalhado no Termo de Referência e caderno de especificações.

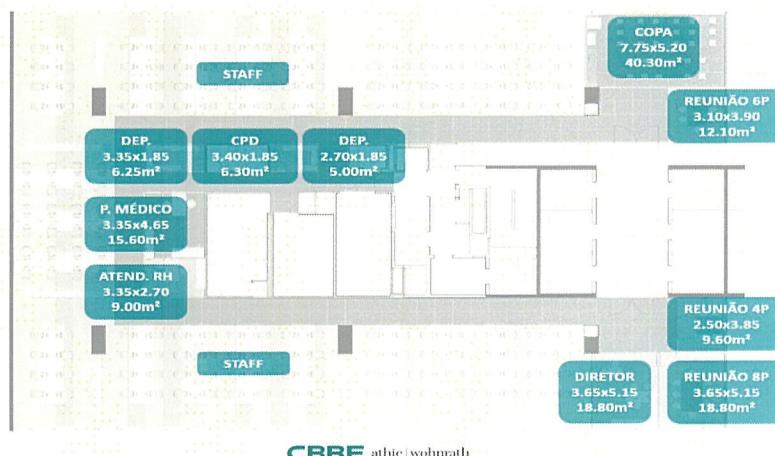
- **Auditório**

O Eco Sapucaí contempla auditório com capacidade de 200 lugares em operação.

- **Croquis ou plantas baixas dos pavimentos e fachadas**

Plantas já enviadas anteriormente.

**Testfit aprovado pela CBTU:**





CRECI 005294/0



### Quadro de áreas completa por pavimento



<b>Andar</b>	<b>Uso</b>	<b>Grupo 1</b>	<b>Grupo 2</b>	<b>Grupo 3</b>	<b>Grupo 4</b>
19	escritório	672,04	765,2	797,6	0
18	escritório	1240,40	1250,00	1251,40	1144,30
17	escritório		Ocupado		
16	escritório		Ocupado		
15	escritório	1236,30	1245,70	1245,70	1236,30
14	escritório	1236,30	1245,70	1245,70	1236,30
13	escritório	1236,30	1245,70	1245,70	1236,30
12	escritório	1236,30	1245,70	1245,70	Ocupado
11	escritório	1236,30	1245,70	1245,70	1236,30
10	escritório	1236,30	1245,70	1245,70	1236,30
9	escritório	1236,30	1245,70	1245,70	1236,30
8	escritório	1236,30	1245,70	1245,70	1236,30
7	escritório	1236,30	1245,70	1245,70	1236,30
6	escritório	1236,30	1245,70	1245,70	1236,30
5	escritório	1236,30	1245,70	1245,70	1236,30
4	escritório	1236,30	1245,70	1245,70	1236,30
3	escritório	1236,30	1245,70	1245,70	1236,30
2	restaurante				
1	térreo/auditório	-	-	-	-

- Início do Contrato de locação**

01/08/2024

- Reajuste periódico**

O reajuste anual do valor de locação será efetuado de acordo com a variação positiva do IPCA.

**Prazo de contrato**

5 (cinco) anos.

- Demais Condições**

As demais condições não descritas neste documento deverão ser discutidas na fase de análise contratual.



- **Observações**

Estas condições ainda estão sujeitas à aprovação final do Conselho do grupo proprietário.

- **Validade da Proposta**

Esta proposta é válida por 60 (sessenta) dias corridos.

De acordo,

Dados da empresa: REC SAPUCAÍ S.A  
 CNPJ (MF) nº: 13.088.038/0001-00  
 Inscrição Estatual nº:  
 Inscrição Distrital nº:  
 Endereço: Rua Marquês de Sapucaí, nº 200, Bloco Ambev, Loja 0101  
 Correio Eletrônico: A/C André Accetturi - andreaccetturi@gic.com.sg  
 Telefone: +55 11 3514-1600  
 Cidade: Rio de Janeiro  
 UF: RJ  
 Nome: André Accetturi -  
 CPF:  
 Cargo/Função: Senior Vice President  
 Carteira de Identidade:  
 Expedido por:  
 Nacionalidade:  
 Estado civil:  
 Endereço: Avenida Cidade Jardim, 803 - 7º andar - São Paulo - SP  
 CEP 01453000  
 Telefone: +55 11 3514-1600  
 Endereço eletrônico: andreaccetturi@gic.com.sg



Rio de Janeiro, 03 de maio de 2024

Local, data e assinatura



276



## 6. PROPRIETÁRIO

O GIC é um dos maiores investidores institucionais globais, com um volume de ativos sob gestão substancialmente maior que US\$ 100 bilhões. Os investimentos do GIC estão distribuídos em mais de 45 mercados e, no segmento de Real Estate, o fundo está posicionado como uma das 10 maiores firmas globais.

A equipe baseada em São Paulo possui competência e experiência de investimentos nos mercados latino-americanos, com responsabilidade pela execução da estratégia de investimento para a região.

## 7. FINAL:

Isto posto, esperamos que as condições apresentadas estejam de acordo com as necessidades de V.Sas., constituindo-se em uma excelente oportunidade de investimento e ocupação em imóvel de localização e especificações técnicas de ponta, capaz de atender às mais variadas exigências de ocupação.

Permanecemos à disposição para maiores esclarecimentos e no aguardo de vossos comentários.

Atenciosamente,

Assinado por:  
  
 Andre Acatturi  
 9DBCABA6950C49D  
**GIC Real Estate**

Av. Cidade Jardim, 803 - Cj. 71, 7º andar  
 São Paulo-SP, Brazil 01453-000

QUADRO DE DOTAÇÃO DA - 2024 (readequação abril)

PI	DESCRÍÇÃO	ND	fonte	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24	Total	JUSTIFICATIVAS
A1DEAA47	Aluguel/Condomínio - RJ	339039		1000 R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 100.215	R\$ 100.215	R\$ 100.215					R\$ 300.645,00	
				210												R\$ 400.860,00	Mudança de prédio Rio de Janeiro
A1DEAA23	Higienização, Limpeza e Conservação	339039	1000	R\$ 18.029	R\$ 18.029	R\$ 19.832	R\$ 19.832	R\$ 19.832	R\$ 19.832	R\$ 19.832	R\$ 19.832	R\$ 19.832	R\$ 19.832	R\$ 19.832	R\$ 19.832	R\$ 234.380,20	Atender despesas de contrato ref. Higienização, Limpeza e Conservação
A1DEAA22	Vigilância Patrimonial	339039	1000	R\$ 103.079	R\$ 103.079											R\$ 206.157,12	Atender despesas de contrato ref. Vigilância Patrimonial
A1DEAA09	Manut. do sistema de climatização	339039	1000	R\$ 4.140	R\$ 4.140	R\$ 4.140	R\$ 4.140	R\$ 4.140	R\$ 4.140	R\$ 4.554	R\$ 4.554	R\$ 4.554	R\$ 4.554	R\$ 4.554	R\$ 4.554	R\$ 52.164,00	Atender despesas de contrato ref. Manutenção do sistema de climatização
A1DEAA24	Coleta de resíduo sólido (lixo)	339039		1000 R\$ 380	R\$ 380	R\$ 380	R\$ 380	R\$ 380	R\$ 380	R\$ 380	R\$ 380	R\$ 380	R\$ 380	R\$ 380	R\$ 211,57	R\$ 4.391,57	Atender despesas de contrato ref. Coleta de resíduo sólido (lixo)
				210												R\$ 167,43	R\$ 167,43
A1DEAA04	Aquisição de água mineral	339030	1000	R\$ 704	R\$ 704	R\$ 704	R\$ 704	R\$ 704	R\$ 704	R\$ 704	R\$ 704	R\$ 704	R\$ 704	R\$ 704	R\$ 704	R\$ 8.450,00	Atender despesas de contrato ref. Aquisição de água mineral
A1COAA03	Fornecimento de Energia elétrica	339039		1000 R\$ 65.000	R\$ 65.000	R\$ 65.000	R\$ 65.000	R\$ 65.000	R\$ 65.000	R\$ 65.000	R\$ 65.000	R\$ 65.000	R\$ 65.000	R\$ 65.000	R\$ 65.000	R\$ 742.921,44	Atender despesas de contrato ref. Fornecimento de Energia elétrica
				210												R\$ 15.600,00	Contribuição de iluminação Pública
A1COAA03	Contribuição de iluminação Pública	339047	1000	R\$ 1.300	R\$ 1.300	R\$ 1.300	R\$ 1.300	R\$ 1.300	R\$ 1.300	R\$ 1.300	R\$ 1.300	R\$ 1.300	R\$ 1.300	R\$ 1.300	R\$ 1.300	R\$ 15.600,00	Contribuição de iluminação Pública
A1DEAA06	Manutenção de Elevadores	339039	1000	R\$ 5.249	R\$ 5.249	R\$ 5.249	R\$ 5.249	R\$ 5.249	R\$ 5.249	R\$ 5.249	R\$ 5.249	R\$ 5.249	R\$ 5.249	R\$ 5.249	R\$ 5.774	R\$ 63.509,63	Atender despesas de contrato ref. Manutenção de Elevadores
A1DEAA06	Aquisição de peças de elevadores	339030	1000	R\$ 3.000	R\$ 3.000	R\$ 3.000	R\$ 3.000	R\$ 3.000	R\$ 3.000	R\$ 3.000	R\$ 3.000	R\$ 3.000	R\$ 3.000	R\$ 3.000	R\$ 3.300	R\$ 36.300,00	Aquisição de peças de elevadores
A1COAA01	Seguro Predial	339039	1000	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 18.000	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 18.000,00	Atender despesas com Seguro Predial
A1DEAA30	Prevenção de Incêndio - Recarga de Extintores	339039	1000	R\$ -	R\$ 3.800	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 3.800,00	Atender despesas com Prevenção de Incêndio e Recarga de Extintores

são, nos meses de setembro, outubro e dezembro/2022, e está atualizado para pagamento até 31/01/2024.

o a falta de sistema contábil e fiscal, que foi contratado no final de 2023.  
valor, que foi a multa cobrada pela Receita Federal pelo atraso no envio das ECFs -  
). Caso o pagamento desta seja efetuado até 14/02/2024 terá 50% de desconto.

