

**Brookfield**  
Properties

RETROFIT

# CENA CARIOCA

PRÊMIO MASTER IMOBILIÁRIO 2026  
Categoria | Retrofit





## RESUMO DO CASE

Com o Cena Carioca no Centro do Rio de Janeiro, a Brookfield Properties introduz o modelo de multifamily na cidade, segmento em expansão no Brasil, alinhado às transformações e aos novos comportamentos de moradia. À frente desse mercado, com o retrofit do Edifício Glória, na Cinelândia, a companhia dedica esse empreendimento integralmente residencial para locação como uma plataforma de moradia, serviço e experiência. Com 119 unidades mobiliadas, entre 23 m<sup>2</sup> e 53 m<sup>2</sup>, o Cena Carioca entrega uma solução totalmente aderente às novas dinâmicas urbanas.

# CENA CARIOCA

PRÊMIO MASTER IMOBILIÁRIO 2026

Categoria Profissional | Retrofit

---

#### RESPONSÁVEL PELAS RELAÇÕES COM O JÚRI E COM A IMPRENSA

Amanda Cardoso

*Gerente de Comunicação Corporativa e  
Marketing da Brookfield Properties*

E-mail: amanda.cardoso@brookfieldproperties.com

Tel: 11 93447-6536

---

**AVISO LEGAL: TODAS AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES  
CASE FORAM FORNECIDAS E SÃO DE RESPONSABILIDADE DA  
BROOKFIELD PROPERTIES**



## CONTEXTO E NATUREZA DO EMPREENDIMENTO

O Centro do Rio deixa de ser um território corporativo – modelo consolidado ao longo de décadas – e passa a assumir, a partir de 2020, uma nova lógica urbana baseada em uso misto, reocupação residencial e ativação contínua

O Centro do Rio de Janeiro atravessa uma transformação estrutural relevante. Historicamente consolidado como principal polo corporativo e institucional da cidade ao longo do século XX, passou a apresentar sinais de esgotamento desse modelo já nos anos 2000, com a migração gradual de empresas para regiões como Barra da Tijuca e Zona Sul.

A região passou por um processo progressivo de esvaziamento, intensificado pelas novas dinâmicas de trabalho e pela descentralização dos escritórios. A mudança mais evidente ocorre a partir da década de 2010 e se intensifica entre 2020 e 2024.



CONSTRUÇÃO DA  
PRAÇA FLORIANO,  
ENTORNO QUE SE  
TORNOU CONHECIDO  
COMO CINELÂNDIA

Esse processo se agravou significativamente durante a pandemia de Covid-19 (2020-2022), quando a adoção do home office acelerou o abandono dos escritórios, resultando em uma perda de vitalidade urbana, edifícios mal aproveitados e redução significativa do fluxo cotidiano.

Segundo levantamentos de mercado divulgados pelo portal Diário do Rio (2021-2023), a taxa de vacância corporativa no Centro em períodos críticos da pandemia e pós-pandemia chegou a bater 32,2%, atingindo níveis ainda mais elevados em edifícios antigos — um claro indicador da subutilização dessa infraestrutura.

## RETROFIT TRANSFORMA COMERCIAL EM RESIDENCIAL

Nos últimos anos, esse cenário começou a se reconfigurar. Iniciativas públicas, como o programa **Reviver Centro** (Lei Complementar nº 229/2021), lançado em 2021, com o objetivo de reverter o esvaziamento ao oferecer incentivos como benefícios fiscais, flexibilização de uso e estímulos ao retrofit.

Esse movimento vem impulsionando a conversão de edifícios comerciais em moradia e reposiciona espaços antes subutilizados com a reocupação residencial, passando a liderar a transformação da região.



PRAÇA FLORIANO,  
DÉCADA DE 2010

- 79% de toda a área de retrofit da cidade está concentrada no Centro
- + 450 mil m<sup>2</sup> de imóveis em requalificação
- Cerca de 4.300 novas unidades habitacionais geradas apenas com retrofits recentes
- Potencial de chegar a 5.700 unidades com projetos em andamento

Fonte: Diário do Rio

**REVIVER**  
CENTRO




**EDIFÍCIO MESBLA**

**EDIFÍCIO A NOITE**

Esse novo capítulo na história da região também se materializa na requalificação de edifícios emblemáticos.

- **Edifício A Noite** → projeto de Multifamily da Brookfield, em desenvolvimento
- **Edifício Mesbla** → projeto de retrofit anunciado a partir de 2022
- **Avenida Almirante Barroso** → eixo com diversos estudos e iniciativas de reocupação entre 2022 e 2025


**AV. ALMIRANTE BARROSO**

AS INTERVENÇÕES DEMONSTRAM QUE EDIFÍCIOS COM "VACÂNCIA CRÔNICA" PODEM SER SALVOS SE HOUVER MUDANÇA DE USO (RESIDENCIAL/EDUCACIONAL) OU ATUALIZAÇÃO TECNOLÓGICA RADICAL (RETROFIT CORPORATIVO)

### DA VACÂNCIA À VALORIZAÇÃO

O Reviver Centro vem sendo ampliado, com novas fases anunciadas entre 2022 e 2024, consolidando a habitação como eixo central da revitalização urbana.

Paralelamente, o mercado imobiliário passou a responder com maior intensidade a partir de 2022, **impulsionando um ciclo crescente de retrofit**. De acordo com dados da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Econômico, foram 7 licenças em 2024, **6 delas destinadas ao retrofit para conversão de imóveis comerciais para residenciais**

Mais do que um movimento conjuntural, esses dados apontam para uma transformação em curso:

- 7.414 unidades residenciais autorizadas até 2026
- 66 empreendimentos aprovados dentro do programa
- + de 318 mil m<sup>2</sup> em obras na região central
- Cerca de 4.117 unidades residenciais licenciadas até dezembro de 2024
- + 50% dos projetos correspondem a retrofit (transformação de uso)

Fonte: Relatório Mensal de Acompanhamento do Programa REVIVER CENTRO/ Dezembro 2024/ Secretaria de Desenvolvimento Urbano/ Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro



Mais do que um movimento pontual, trata-se de uma mudança de modelo urbano: o Centro deixa de operar baseado no "trabalho" para assumir uma dinâmica híbrida e multiuso, mais aderente às demandas contemporâneas da cidade



## PROBLEMA/ OPORTUNIDADE QUE ORIGINOU O PROJETO

**O grande desafio é transformar ativos históricos, inseridos em um centro urbano em transição, em produtos contemporâneos, desejáveis e economicamente viáveis**

Com cerca de 79% dos retrofits da cidade concentrados na região, o Centro passa a operar como um verdadeiro “laboratório” de requalificação urbana. A conversão de edifícios comerciais em residenciais **reduz o estoque ocioso, atualiza o produto imobiliário e reposiciona ativos antigos para novos públicos.**

A entrada de milhares de novas unidades residenciais – mais de 7 mil já autorizadas – altera estruturalmente a dinâmica da região, transformando um distrito de fluxo em um bairro de permanência. **Isso significa, para o mercado imobiliário, maior liquidez, estabilidade de valor e potencial de valorização.**

A remodelação do Centro do Rio também acompanha uma mudança mais ampla no comportamento urbano contemporâneo: a transição de um modelo baseado na propriedade para uma lógica orientada por flexibilidade, serviço e experiência.

Novas gerações\* e perfis de moradores – incluindo profissionais móveis, investidores e usuários de curta e média permanência – passam a valorizar menos a posse do imóvel e mais a qualidade do uso. Isso se traduz em uma demanda por:

- Unidades mais compactas e funcionais
- Contratos flexíveis
- Serviços integrados (lazer, conveniência, bem-estar)
- Gestão profissionalizada

*\* No Brasil, os millennials representam 34% da população e 50% da atual força de trabalho, de acordo com a pesquisa da Brookfield, baseada em dados do IBGE. E as previsões mostram que, até 2030, essa geração deve ocupar cerca de 70% dos postos de trabalho no País.*





**Apesar dessa nova demanda, o estoque imobiliário atual do Centro ainda é, em grande parte, incompatível com os padrões contemporâneos. A maioria desses edifícios:**

FOI PROJETADA PARA USO CORPORATIVO TRADICIONAL

APRESENTA OBSOLESCÊNCIA TÉCNICA E FUNCIONAL

CARECE DE GESTÃO INTEGRADA E POSICIONAMENTO DE MARCA

Esse gap, por sua vez, representa uma oportunidade estratégica:

**Empreendimentos que incorporam retrofit qualificado, operação profissional e curadoria de serviços tendem a capturar valor de forma acelerada, justamente por atenderem a uma demanda ainda pouco explorada**

Além disso, no Centro do Rio, o retrofit não é apenas uma solução técnica — é também um instrumento de reposicionamento urbano e simbólico. A requalificação de edifícios históricos, associada à presença de equipamentos culturais e à densidade simbólica da região, **cria um diferencial difícil de replicar em outras áreas da cidade.** Dessa maneira, **o produto imobiliário passa a incorporar identidade histórica, autenticidade arquitetônica e proximidade com cultura e patrimônio.**

Esse encontro entre retrofit e cultura gera uma camada adicional de valor — não se trata apenas de morar ou investir, mas de fazer parte de um território com significado

O imóvel deixa de ser apenas um ativo físico e passa a ser uma plataforma de serviços e experiência urbana



**Mais do que um movimento de revitalização, o Centro do Rio é palco da construção de um novo ciclo urbano: um território historicamente consolidado volta a ganhar protagonismo, agora sob uma lógica contemporânea de uso misto e vida urbana contínua**



## DIAGNÓSTICO E LINHA DE RACIOCÍNIO DO PROJETO

**A combinação entre nova demanda urbana, lacunas de produto e o potencial único do retrofit em um contexto cultural denso posiciona o Centro do Rio como um dos cenários mais promissores para desenvolvimento imobiliário contemporâneo**

A região da Cinelândia, onde se localiza o antigo Cine Glória, sintetiza de forma emblemática o modelo de ocupação do Centro do Rio de Janeiro, um dos casos mais clássicos de desequilíbrio entre infraestrutura instalada e uso urbano efetivo. O local é um território de altíssima centralidade, densamente ativado durante o dia, mas esvaziado fora do horário comercial.

Apesar da forte presença institucional, cultural e de mobilidade, a área funciona mais como espaço de passagem do

que de permanência. Regiões com esse perfil tornam-se peças-chave dessa transformação. Ao concentrar infraestrutura, acessibilidade e, agora, novas possibilidades de ocupação contínua, esses espaços geram novos vetores de vitalidade urbana por meio de usos mistos e retrofit.

A visão estratégica da Brookfield Properties vai além da simples reocupação. Trata-se de reinterpretar o papel do Centro na cidade a partir de quatro frentes complementares:

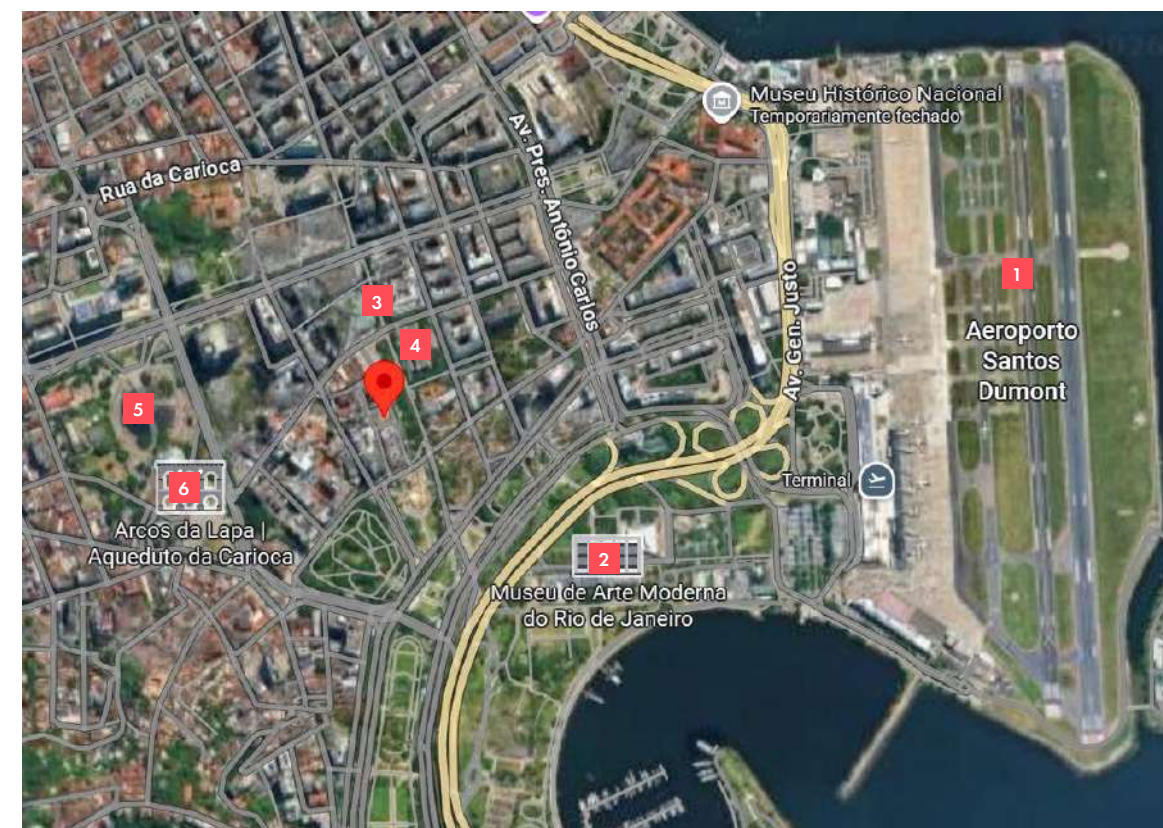
### I. A VALORIZAÇÃO DO ATIVO

### II. A REINTRODUÇÃO DA MORADIA COMO VETOR DE REVITALIZAÇÃO URBANA;

### III. A CONVERSÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO EM ATIVOS CONTEMPORÂNEOS – PRESERVANDO SUA IDENTIDADE; E

### IV. A ADOÇÃO DO MODELO MULTIFAMILY, EM FRANCO CRESCIMENTO NO PAÍS, COMO ALTERNATIVA DE RESIDÊNCIA.

## LOCALIZAÇÃO



- 1 Aeroporto Santos Dumont
- 2 Museu de Arte Moderna do RJ
- 3 Teatro Municipal do RJ

- 4 Fundação Biblioteca Nacional
- 5 Catedral Metropolitana do RJ
- 6 Arcos da Lapa

**Investir no Centro deixa de ser uma aposta em recuperação e passa a ser uma estratégia alinhada a um processo já em curso – onde infraestrutura, localização e transformação convergem para gerar valor**



SOLUÇÃO PROPOSTA  
E DIFERENCIAIS

**O Cena Carioca nasce, assim, como um projeto-chave dessa transformação, conectando mercado imobiliário, comportamento e cidade, e antecipando uma nova forma de viver o Centro do Rio**

Mais do que um retrofit, a Brookfield Properties estreou no mercado residencial do Rio com o Cena Carioca, operado sob o modelo multifamily – segmento no qual a empresa atua desde 2021, com portfólio com mais de 6 mil unidades em operação e em desenvolvimento. Nesse conceito, os empreendimentos são prédios construídos ou retrofitados com o **objetivo único de locação para renda, com gestão profissional** onde todo o prédio é de propriedade da empresa.

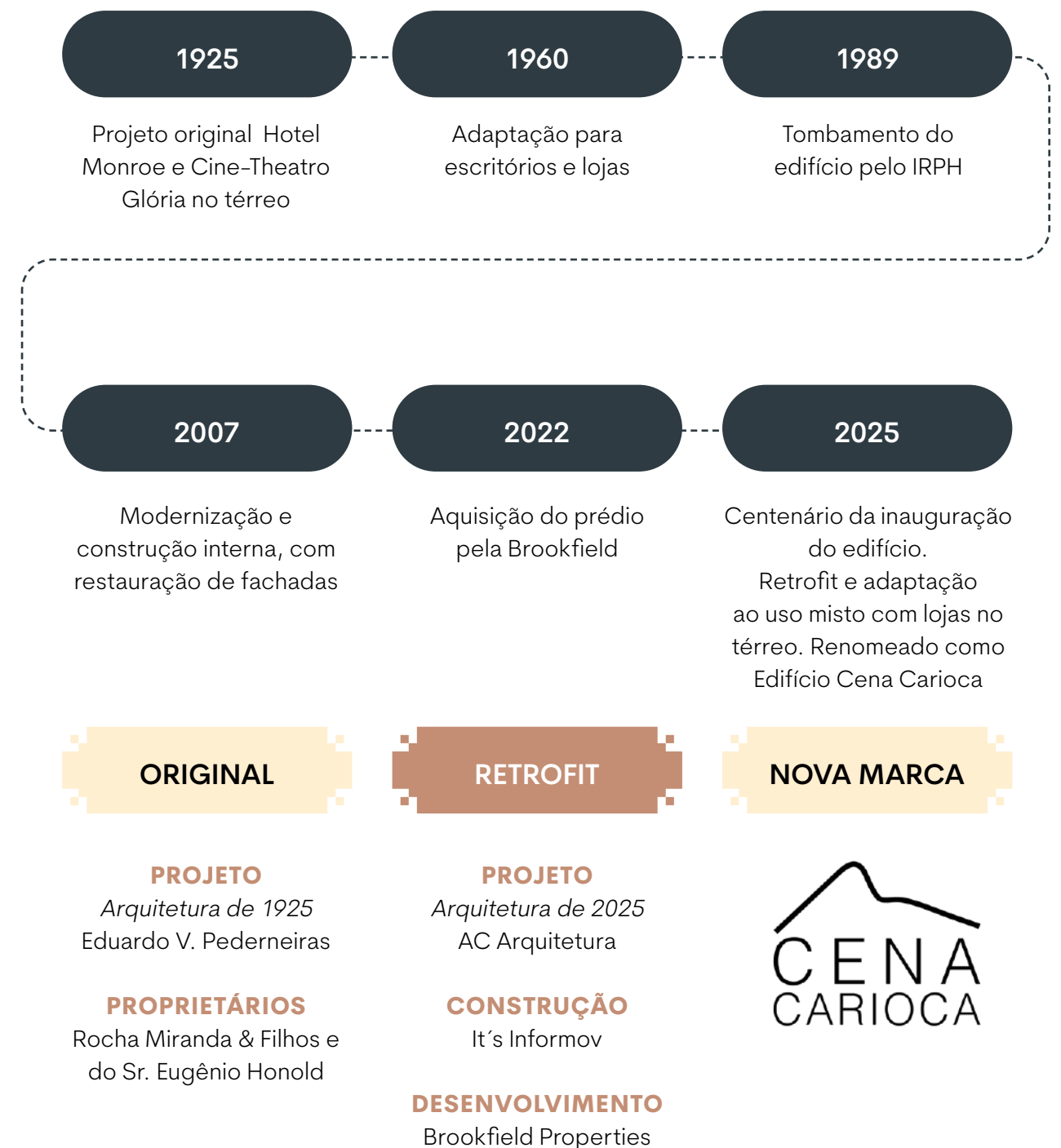
Os estudos da empresa apontaram que, no Brasil, a modalidade tem alto potencial de crescimento: **o setor multifamily responde por 0,03% do total de residências brasileiras,**

com cerca de 20 mil unidades prontas e em desenvolvimento (dados de 2023), cerca de 5 mil delas pertencentes à Brookfield. O País, segundo o Censo de 2022 do IBGE, tem mais de 90 milhões de imóveis residenciais, sendo cerca de 20% alugados (aproximadamente 18 milhões de unidades).

**O PRÉDIO FOI COMPRADO POR UM FUNDO GERIDO PELA BROOKFIELD ASSET MANAGEMENT EM 2022, JUNTO COM OUTROS 11 EDIFÍCIOS, POR R\$ 5,92 BILHÕES, CONSIDERADA, NA ÉPOCA, A MAIOR TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA DOS ÚLTIMOS ANOS NO PAÍS**

Na ocasião, chamava-se Edifício Glória, apenas com a loja ocupada pela Caixa Econômica Federal, sendo adquirido para ser um prédio de escritórios corporativos. Porém, **estudos internos apontaram que a vocação da região da Cinelândia teria muito apelo se o uso fosse transformado em multifamily** – linha de negócios que a empresa já atuava.

## LINHA DO TEMPO







Na época, o Cine-Theatro Glória, localizado na Praça Floriano, comportava 1.200 espectadores, e os andares superiores abrigavam o Hotel Monroe



CONSTRUÍDO SOBRE O TERRENO DO ANTIGO CONVENTO DA AJUDA, O PRÉDIO FOI INAUGURADO EM 1925 COM A EXIBIÇÃO DO FILME A ÚNICA MULHER, ESTRELADO POR NORMA TALMADGE

## POR QUE O CENA CARIOCA ENTRA PARA A HISTÓRIA

1

O primeiro empreendimento multifamily da Brookfield no Rio de Janeiro, em funcionamento desde dezembro de 2025, não apenas responde ao presente, mas antecipa o futuro da moradia urbana no Brasil ao:

- I. reposicionar o Centro como lugar de morar;
- II. introduzir o multifamily como nova lógica de produto
- III. demonstrar o valor estratégico da integração entre história, operação e experiência

2

O primeiro multifamily no Rio de Janeiro traz todas as características que os cariocas valorizam:

A região da Cinelândia é um ícone da história

O Cena Carioca devolve à cidade um novo uso para esse empreendimento



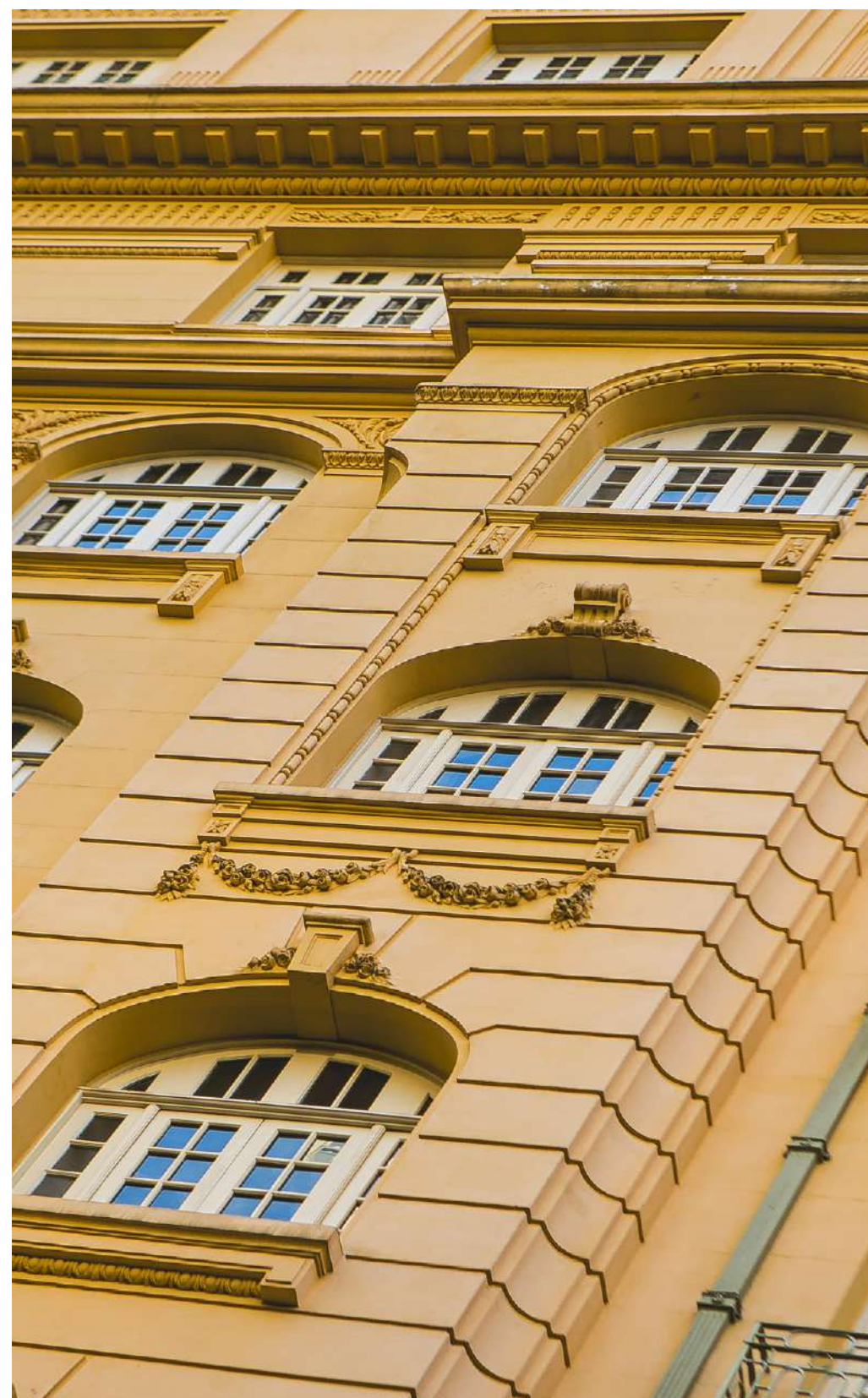
## IMPLEMENTAÇÃO/ EXECUÇÃO

**A Brookfield Properties devolveu a vida a um dos endereços mais simbólicos do Rio, sem apagar sua história, e, ao mesmo tempo, responde às novas formas de morar**

### 1. ARQUITETURA COMO CELEBRAÇÃO DA MEMÓRIA

No Cena Carioca, a fachada tombada foi integralmente preservada, mantendo vivas todas as características arquitetônicas desenhadas por Eduardo Pederneiras. Os traços são contemporâneos da época da abertura do cinema e do Hotel Monroe, que funcionava nos andares superiores.

O interior, porém, passou por uma reconfiguração total dos ambientes, adaptando o espaço a uma nova função, reinventado para atender às demandas contemporâneas.



PARA O ÁTRIO CENTRAL, A GESTORA ENCOMENDOU UM PAINEL DE 40 METROS, QUE PERCORRE OS NOVE ANDARES E SE INSPIRA EM CENAS DE CLÁSSICOS DO CINEMA BRASILEIRO

A FACHADA TOMBADA FOI INTEGRALMENTE PRESERVADA, MANTENDO VIVAS TODAS AS CARACTERÍSTICAS ARQUITETÔNICAS ORIGINAIS

TAMBÉM HOUVE A ATIVAÇÃO DO TÉRREO, CONECTANDO O EMPREENDIMENTO AO FLUXO URBANO

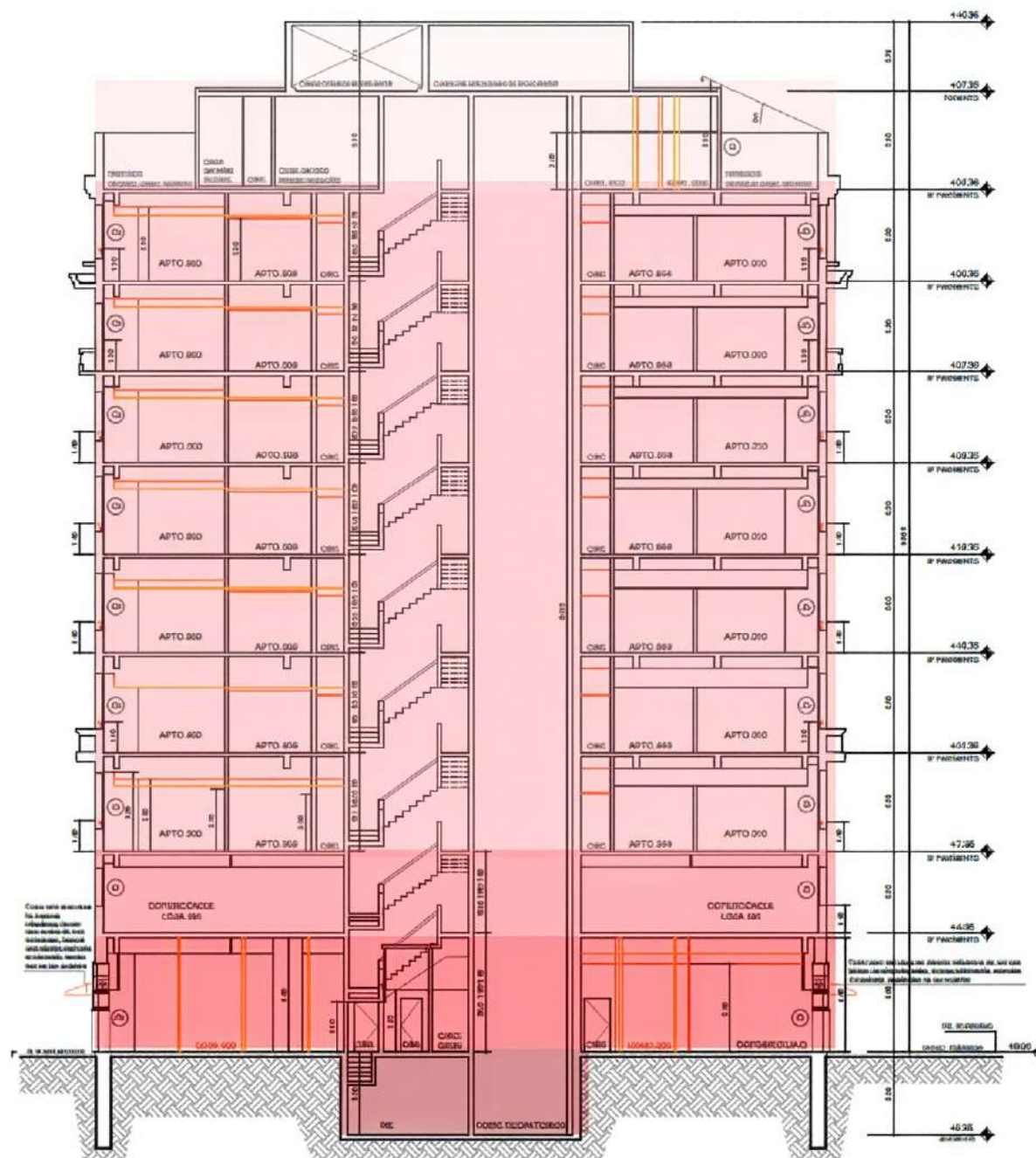




## 2. INOVAÇÃO: UMA NOVA FORMA DE MORAR

O maior diferencial do Cena Carioca é introduzir no Rio de Janeiro o conceito de multifamily. A moradia deixa de ser um produto estático e passa a ser uma experiência dinâmica, fluida e adaptável ao estilo de vida contemporâneo. Isso significa:

- Edifício de dez andares adaptado para uso misto (lojas no térreo e 1º pavimento; residencial nos demais andares), com 119 unidades mobiliadas entre 23 m<sup>2</sup> e 53 m<sup>2</sup>, em configurações de studio e um dormitório
- Pensado integralmente para locação
- Diferentemente do aluguel de temporada, o multifamily oferece uma experiência de moradia para todas as classes sociais, com opção de curta, média e longa duração
- Gestão profissional
- O prédio se diferencia pela infraestrutura padronizada de qualidade e pelos serviços sob demanda como, por exemplo, lavanderia compartilhada, minimercado e coworking



Telhado | Áreas Técnicas

Rooftop | Áreas Comuns

3º ao 9º | 17 aptos/andar

2º | Áreas Comuns e Loja

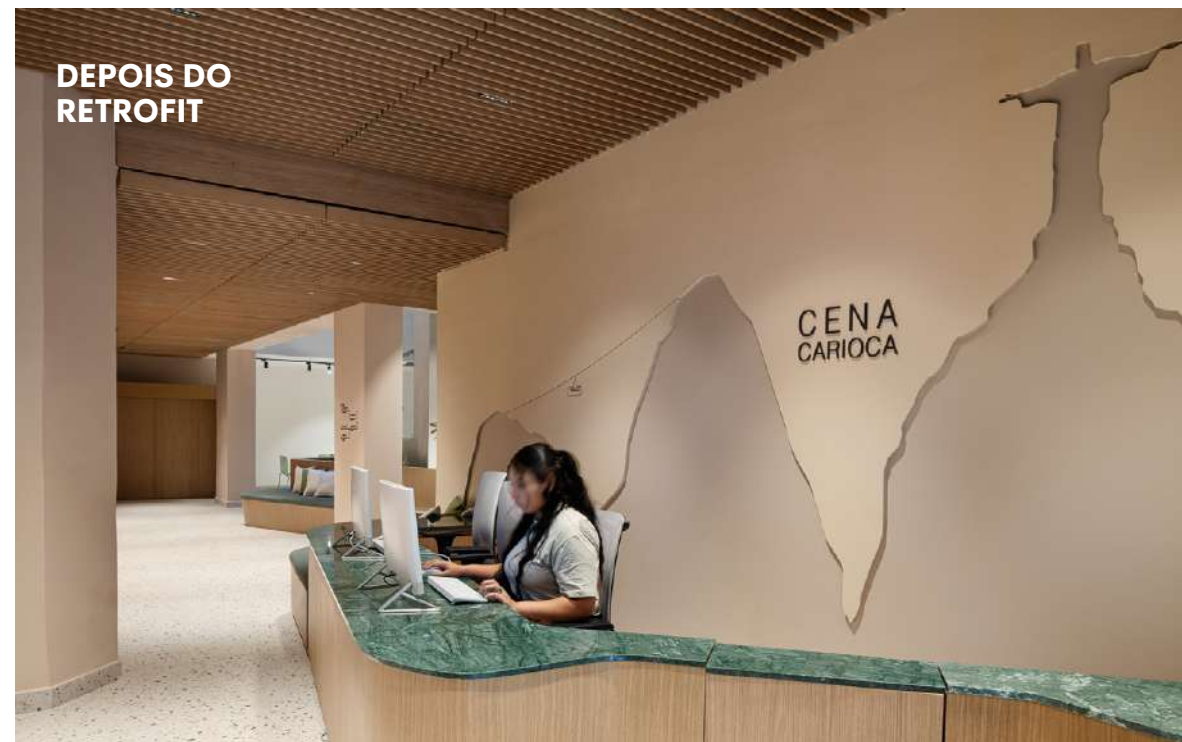
Térreo | Áreas Comuns e Restaurantes

1º Subsolo | Áreas Técnicas e Serviço

**A arquitetura não atua apenas como forma, mas como instrumento de reconexão entre edifício e cidade – deixando de ser isolado – e passa a operar como extensão da vida da Cinelândia**

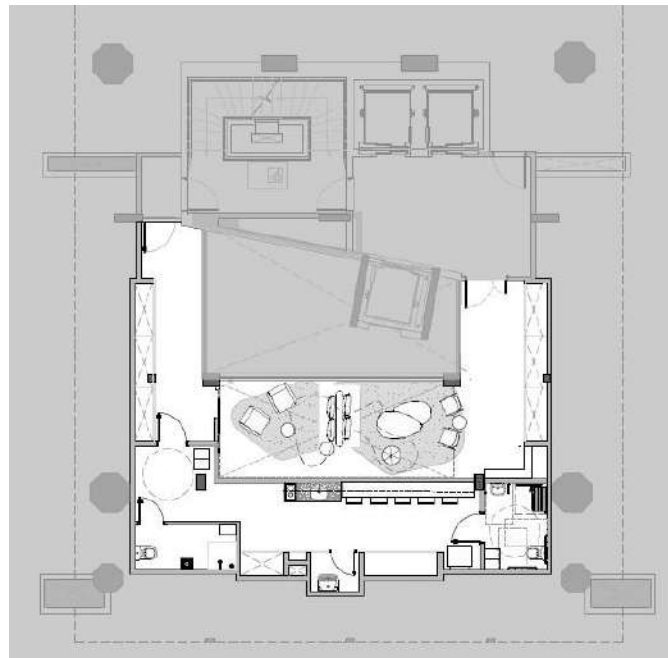


## RECEPÇÃO E WELCOME LOUNGE

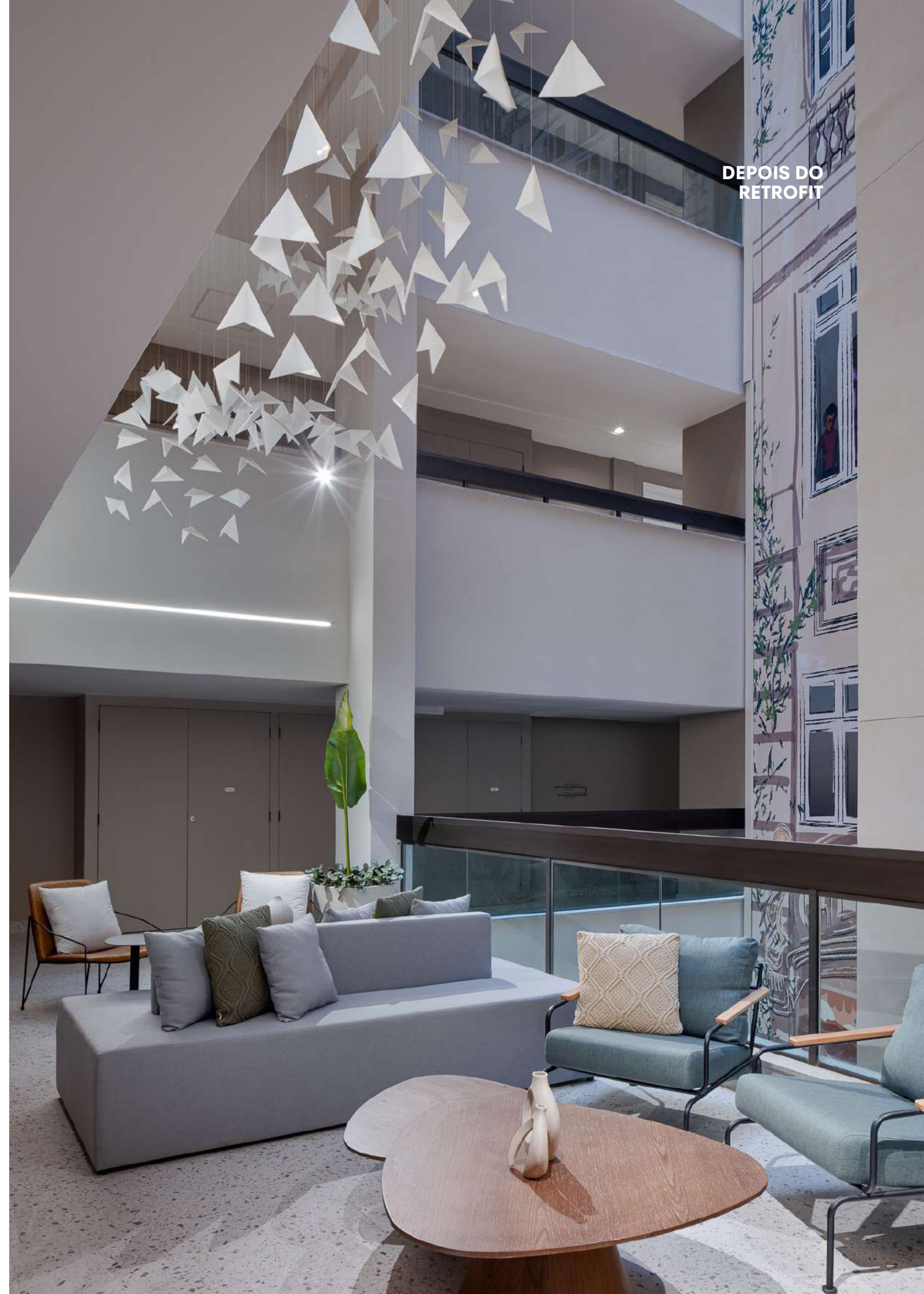
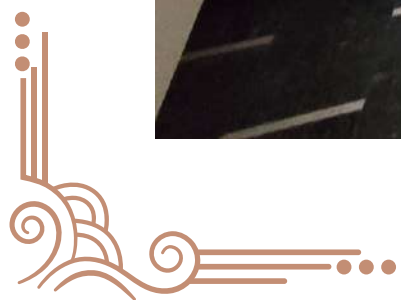




## SEGUNDO PAVIMENTO – LOUNGE

PLANTA  
SEGUNDO  
PAVIMENTO

ANTES DO RETROFIT

DEPOIS DO  
RETROFIT



COMO UM SÍMBOLO DE BOAS-VINDAS E DE CONTINUIDADE DA HISTÓRIA, A LUMINÁRIA COM AS FORMAS ORGÂNICAS DA PAISAGEM MAIS FAMOSA DA CIDADE ESTÁ PRESENTE EM TODOS OS APARTAMENTOS DO CENA CARIOCA. FOI PRODUZIDA POR JOVENS MARCENEIROS EM SITUAÇÃO DE VULNERABILIDADE SOCIAL DO INSTITUTO RAÍZES DO FAZER



Com configurações variadas, apresentam unidades mobiliadas e os apartamentos são alugados 100% de forma virtual. Tudo operado de forma simples, digital e sem burocracia





**APTO 1**  
**DORMITÓRIO**  
**74 UNIDADES**





APTO  
STUDIO  
42 UNIDADES



APTO  
PCD  
3 UNIDADES





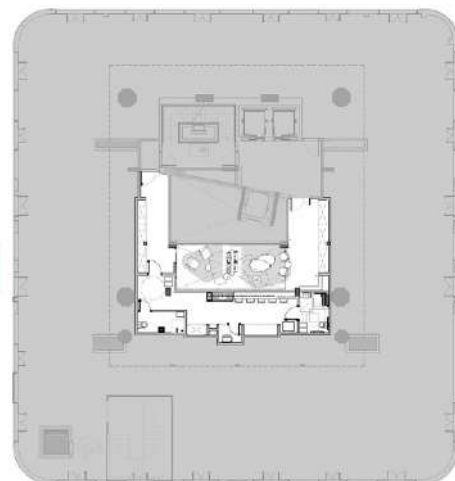
### 3. O PRODUTO É UMA EXPERIÊNCIA

O Cena Carioca oferece uma experiência completa de moradia contemporânea:

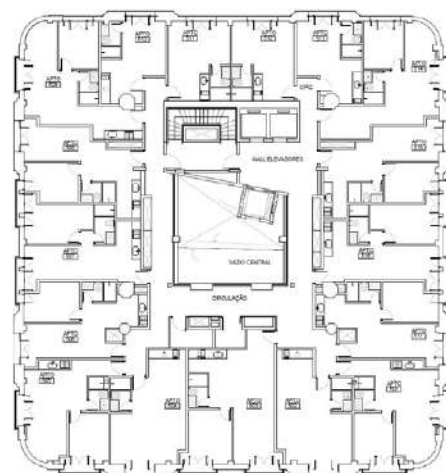
- unidades totalmente mobiliadas, com OS&E (suprimentos e equipamentos operacionais)
- wi-fi em todas as unidades
- 6 cabines de coworking e 3 salas de reunião no atrium central, com iluminação zenital
- academia no rooftop com vista para o Pão de Açúcar e para o Theatro Municipal
- lavanderia compartilhada
- minimercado
- Breve inauguração do restaurante no térreo, operado pelo BFW Group (de marcas como Bar do Zeca Pagodinho e Gruta do Fado), ocupando todo o quarteirão da Rua Álvaro Alvim.



SEGUNDO PAVIMENTO



PLANTA TIPO



ROOFTOP/ÁREAS COMUNS



IMPLANTAÇÃO TÉRREO



## COWORKING

## ANTES DO RETROFIT

DEPOIS DO  
RETROFIT



## ACADEMIA

ANTES DO RETROFIT



DEPOIS DO RETROFIT





#### 4. O CENA CARIOCA RESPONDE A UMA NOVA DEMANDA DE COMPORTAMENTO:

- acesso à propriedade se torna mais difícil
- modelo de vida se torna mais móvel
- experiência passa a valer mais do que a posse

#### 5. OCUPA UM VAZIO DO MERCADO DE LOCAÇÃO, MARCADO POR BAIXA QUALIDADE E INFORMALIDADE, AO OFERECER:

- entrega padrão
- gestão profissional
- previsibilidade de experiência

#### 6. A SUSTENTABILIDADE É UMA PREMISSE DESDE SUA CONCEPÇÃO. O EMPREENDIMENTO JÁ POSSUI A CERTIFICAÇÃO EDGE, QUE RECONHECE A ALTA EFICIÊNCIA AMBIENTAL E ATESTA RESULTADOS CONCRETOS DE:

- 22% de redução no consumo de energia
- 27% de economia de água
- 93% menos emissões de CO<sub>2</sub> nos materiais





### 7. MAIS DO QUE EFICIÊNCIA TÉCNICA, O CENA CARIOCA É UMA ESCOLHA ESTRATÉGICA:

- reutilizar em vez de demolir
- otimizar em vez de expandir
- preservar em vez de substituir

### 8. IMPACTO DO CENA CARIOCA PARA A CIDADE, ULTRAPASSANDO LIMITES FÍSICOS:

#### NO TERRITÓRIO

- reativa um edifício histórico
- contribui para a revitalização da Cinelândia
- incentiva a ocupação residencial do Centro

#### NO MERCADO

- inaugura o multifamily no Rio
- eleva o padrão da locação
- cria referência para novos desenvolvimentos

#### NA NARRATIVA URBANA

- reconecta passado e futuro
- ressignifica um ícone da cidade





# RESULTADOS

119

unidades residenciais

23 m<sup>2</sup> e 53 m<sup>2</sup>

tipologias

840 m<sup>2</sup>

de área de terreno

4.540,13 m<sup>2</sup>

de área privativa

7.903 m<sup>2</sup>

de área construída

+85%

ocupado no 1º mês de abertura

5.654,50 m<sup>2</sup>

de potencial construtivo disponibilizado para  
uso em outras regiões da cidade



## SOBRE O PORTFOLIO DE MULTIFAMILY DA BROOKFIELD

- Maior investidor institucional do setor;
- 33 ativos
- 2.785 em operação e 3.411 em desenvolvimento;
- +6 mil unidades, 8 cidades
- 5 capitais (Bahia, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo, Paraná e Rio Grande do Sul);
- +500 unidades residenciais no Rio de Janeiro em 2 empreendimentos
- Segmento: 39% Workforce, 25% Mid Class, 26% Mid-High Class, 10% High Class;
- Contratos: 81% longa duração, 8% média duração stay, 11% curta duração.



Prêmio Master Imobiliário 2026  
Ctegorial Profissional Retrofit

# CENA CARIOCA

## CRÉDITOS

**PRODUÇÃO DO CASE**

Scribas Produção de  
Conteúdo

**DIREÇÃO EDITORIAL**

Jorge Tarquini

**REVISÃO**

Alzimar Ramalho

**REPORTAGEM E EDIÇÃO**

Patrícia Rodrigues

**PRODUÇÃO  
EDITORIAL**

Cristina Redoschi

**DIREÇÃO  
DE ARTE**

Marcio Penna

## Brookfield Properties

Avenida das Nações Unidas,  
14.401, Torre Paineira, 15.º andar  
São Paulo – SP  
CEP: 07494-000

[www.brookfieldproperties.com](http://www.brookfieldproperties.com)

