

Transformação da Região Portuária:
novo Porto, novos negócios

Transformação da Região Portuária:
novo Porto, novos negócios

Transformação da Região Portuária:
novo Porto, novos negócios



Sebrae/RJ

Presidente do Conselho Deliberativo Estadual Carla Pinheiro

Diretor-Superintendente
Cezar Vasquez

Diretores
Armando Augusto Clemente
Evandro Pecanha Alves

Coordenação de Economia Urbana
Flávia Guerra – Gerente
Débora Ferreira Finamore – Coordenadora
Tajá Alves Souza – Analista

Gerência de Comunicação e Marketing

Gloria Alvarez - Gerente
Mariangela Santos - Analista

Projeto editorial, edição e textos

Projeto gráfico, diagramação e revisão

Fotografia André Cyriaco

Sumário

Abertura

O projeto Sebrae no Porto
Um olhar focado no futuro
dos pequenos negócios.

10



14

Parte 1

O Porto hoje:
o cenário que
transforma
uma região.

Parte 2

Desculpe o transtorno:
estamos em obras.

32



40

Parte 3

Acompanhe essa
evolução, dando
importantes
passos no
desenvolvimento
do seu negócio.

O projeto Sebrae no Porto

Um olhar focado no futuro dos pequenos negócios.

Renovar áreas urbanas esquecidas, dando dinamismo aos lugares e os tornando novamente parte integrante do dia a dia da cidade é uma alternativa para modernizar e atender às necessidades dos grandes municípios, onde faltam espaços livres nas áreas centrais para novas construções.

Asaída urbanística passa pela requalificação de regiões portuárias das grandes metrópoles. Quando se valorizam essas importantes áreas costeiras, o resultado é um grande impulso no desenvolvimento econômico, social e turístico das cidades no mundo todo.

Transformar uma área urbana é transformar a economia local, criando uma nova relação de convivência e de consumo. É necessário tornar esta relação encantadora e competitiva, com atividades atraentes para o público e ofertas variadas de produtos e serviços.

Exemplos ao redor do mundo mostram que os pequenos negócios tiveram papel fundamental na transformação dos bairros.

Por isso, com o objetivo de preparar empresários para as oportunidades surgidas com a requalificação da Região Portuária do Rio de Janeiro, foi criado o projeto Sebrae no Porto.

Desde 2011, o Sebrae/RJ trabalha para fortalecer os pequenos negócios da região, em busca do desenvolvimento sustentável das empresas.

Por meio do projeto, foram promovidas iniciativas de orientação aos empresários, consultorias de gestão, capacitação, estudos setoriais, boletins de inteligência, pesquisas de percepção turística, mapeamento da paisagem empresarial, roteiros de turismo de experiência e rodadas de negócios.

A grande quantidade de informações apuradas pelo projeto Sebrae no Porto permitiu a adoção de estratégias para incentivar o desenvolvimento urbano e econômico da Região Portuária, em parceria com entidades públicas e privadas.

Cesar Vasquez
Diretor-Superintendente do Sebrae/RJ

“Por meio do projeto Sebrae no Porto, foram promovidas iniciativas de orientação aos empresários, consultorias de gestão, capacitação, estudos setoriais, boletins de inteligência, pesquisas de percepção turística, mapeamento da paisagem empresarial, roteiros de turismo de experiência e rodadas de negócios.





Seja bem-vindo!

Esta cartilha foi criada para ajudar você, empresário, a entender as oportunidades e desafios que a renovação da Região Portuária do Rio de Janeiro vem trazendo.

O material apresenta informações sobre impactos e benefícios de um processo de requalificação, e te mostra como a mudança cria uma nova realidade econômica e social nas localidades transformadas.

Com esta cartilha, você conhece mais sobre as novidades que a Região Portuária tem a oferecer e dicas de como é possível trabalhar o novo perfil de público circulante à procura de produtos e serviços.

Nas próximas páginas, encontrará dicas práticas para adaptar o seu modelo de negócio a esta nova realidade e alguns caminhos para desfrutar as oportunidades. Verá também orientações para se preparar, caso precise lidar com transtornos e dificuldades de obras urbanas que ainda acontecerão em alguns pontos do território.

Empresário, aproveite e use o conteúdo desta cartilha como ferramenta para manter e desenvolver o seu negócio.

Lembre-se de que o Sebrae/RJ está sempre de portas abertas para oferecer informações adicionais, orientação e apoio a você.

Você faz o seu caminho, o Sebrae vai junto.

Boa leitura!



O Porto hoje:

o cenário que
transforma uma região.

Parte 1

Grande projeto urbanístico

A requalificação da Região Portuária é um dos grandes projetos de reurbanização que o Rio de Janeiro vive no momento.

O projeto é corajoso e envolve mais de cinco milhões de metros quadrados, mudando a paisagem de uma importante área central da cidade que estava esquecida.

A partir desta intervenção urbanística, o Porto do Rio fortalece sua localização privilegiada para lazer, turismo e negócios e reforça seu alto valor como patrimônio histórico-cultural.

Com investimentos públicos e privados, o projeto tem resgatado uma área estratégica para o Rio de Janeiro, movimentando a economia local e os pequenos negócios.

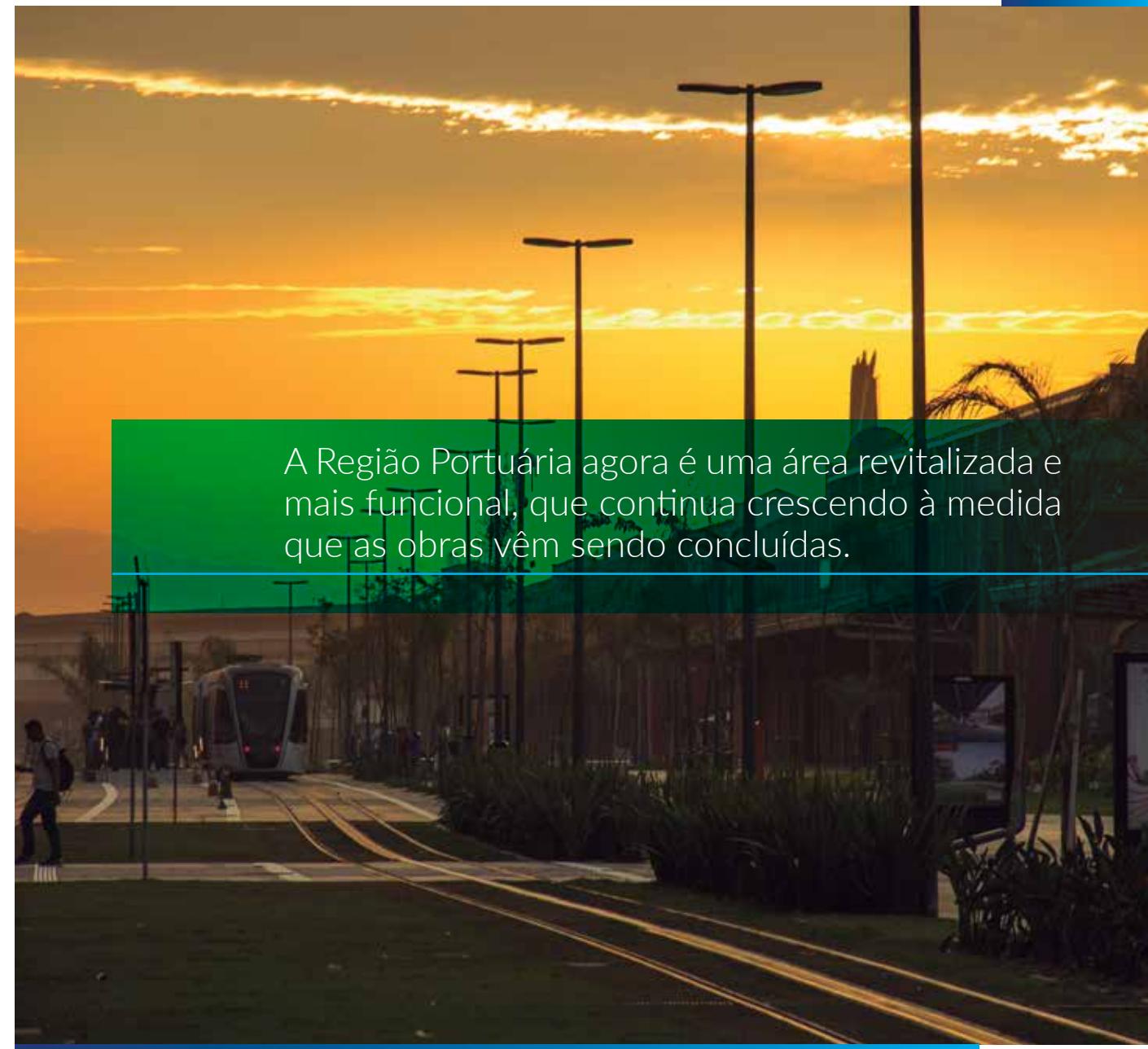
Iniciada em 2009, a renovação ainda segue em andamento, com diferentes impactos nos **cinco bairros** que fazem parte da Região Portuária:

Caju
Centro
Gamboa
Santo Cristo
Saúde

Transformação que continua para uma cidade que avança

A Região Portuária já recebeu várias melhorias na infraestrutura urbana, novos espaços culturais importantes e mais facilidade de locomoção.

Entretanto, o território ainda segue em transformação, com obras em andamento e bairros no Porto que ainda não vivenciam plenamente o cenário de renovação.



A Região Portuária agora é uma área revitalizada e mais funcional, que continua crescendo à medida que as obras vêm sendo concluídas.

Principais transformações

As mudanças na Região Portuária vêm acontecendo em diferentes aspectos.



Infraestrutura urbana

Projetos de iluminação, pavimentação de calçadas e ruas, renovação de saneamento, novas vias, túneis e a demolição do elevado da Perimetral.



Mobilidade

Implementação do VLT (Veículo Leve Sobre Trilhos), ciclovias e calçadões para pedestres.



Espaços culturais

MAR (Museu de Arte do Rio), Museu do Amanhã, AquaRio, Praça Mauá e Orla Conde.



Desenvolvimento imobiliário

Novas construções empresariais, comerciais e residenciais se instalando na região.



Expansão da rede hoteleira

Construção de novos hotéis de bandeiras internacionais.



Mix empresarial

Novas empresas funcionando nos empreendimentos e criando um novo perfil de comércio na região.



Mobilidade urbana

A Região Portuária tem um papel importante e estratégico para a mobilidade urbana do Rio de Janeiro. É uma das poucas áreas do mundo que fica próxima ao aeroporto, rodoviária, estação de barca e de trem e principais vias da cidade.

Comum em grandes metrópoles no exterior, a localidade agora conta com um dos mais modernos meio de transporte: o VLT (Veículo Leve Sobre Trilhos).

O VLT é um modelo sustentável de transporte, movido à eletricidade captada pelo solo, que preserva a identidade do Rio de Janeiro, sem a necessidade de fiação aérea.

O acesso ao VLT é fácil seja para quem chega à região de metrô, de ônibus, de trem ou de barcas, incluindo paradas na estação de trem da Central do Brasil, Praça XV, na rodoviária Novo Rio e no aeroporto Santos Dumont.



Dica

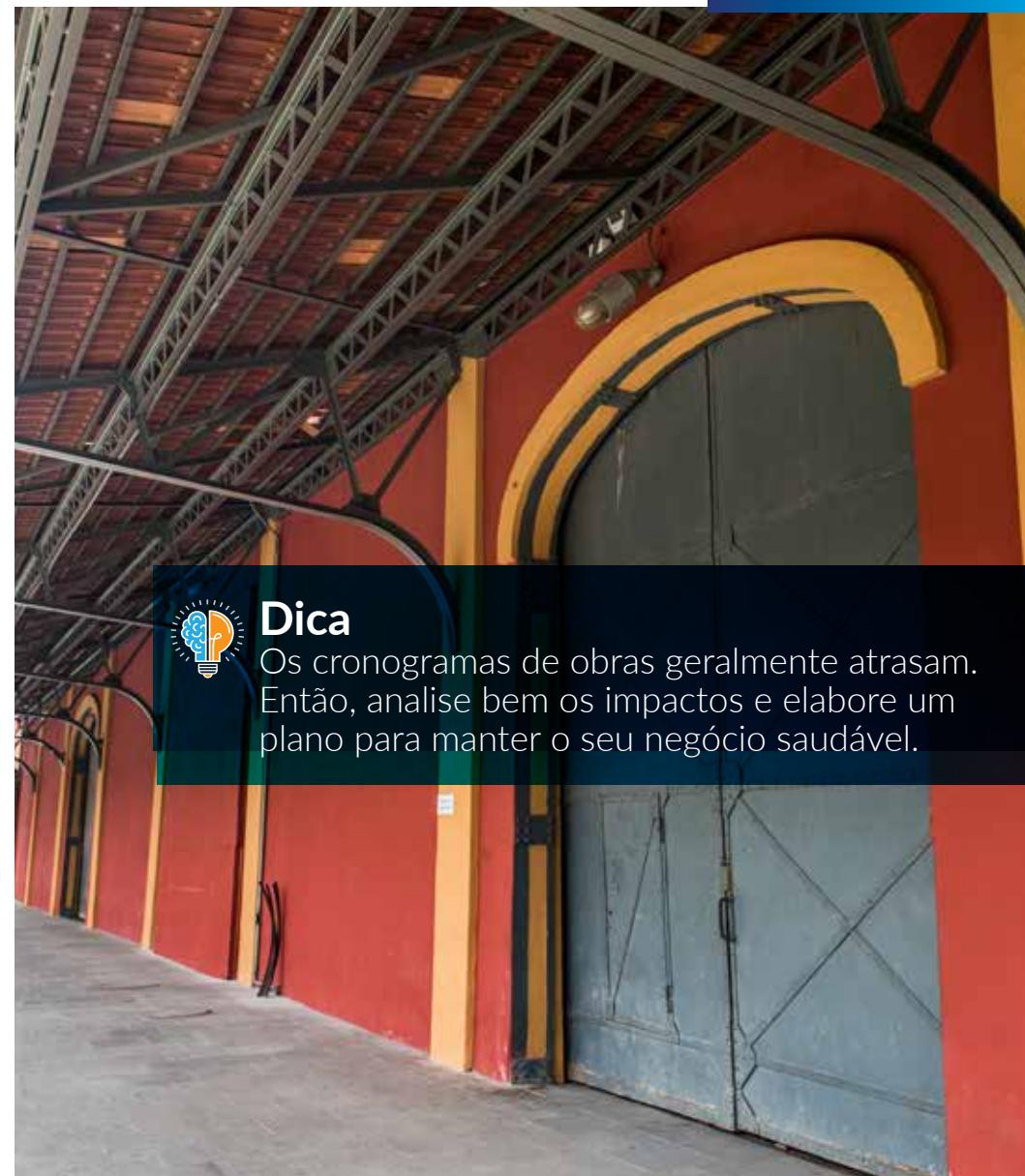
Entenda qual o reflexo das transformações no seu negócio. Adeque a operação e fique atento para identificar novas oportunidades e demandas de consumo na Região Portuária. Procure manter-se informado sobre o cronograma e andamento das obras.

Elementos essenciais para uma requalificação urbana sustentável

Tempo de implementação e de resultado.

É importante que você entenda que a requalificação de qualquer área urbana é um processo demorado e com etapas. Além de todo tempo e trabalho necessários para terminar as intervenções de obra, há um grande esforço conjunto da iniciativa pública e privada para, efetivamente, construir uma nova imagem e reposicionar a região.

Assim, prepare-se para avaliar adaptações no seu negócio durante o período de consolidação das mudanças na Região Portuária e contribua para divulgar o novo cenário do território.



Beleza que inspira e cultura que nos aproxima

A nova Região Portuária oferece vários atrativos para quem busca cultura, lazer, ciência, história, compras e esporte.

Principais atrações da Região Portuária

- 📍 Praça Mauá
- 📍 Sítio Arqueológico Cais do Valongo
- 📍 MAR (Museu de Arte do Rio)
- 📍 Centro Cultural Fábrica Bhering
- 📍 Museu do Amanhã
- 📍 Galpão da Ação e Cidadania
- 📍 AquaRio
- 📍 Pedra do Sal
- 📍 Orla Conde
- 📍 IPN (Instituto Pretos Novos)



Bons negócios passam por aqui: um novo cenário de oportunidades e crescimento

Muitos negócios na Região Portuária já começaram a vivenciar uma outra dinâmica da economia local, com um mix renovado de consumidores e empresas.



Público circulante

Com a revitalização urbana, você deve ter percebido que um novo público começou a frequentar a Região Portuária. O local se tornou mais atrativo para visitantes, como o próprio carioca, e para turistas de todas as partes do mundo. Cruzeiristas já descem dos navios e aproveitam para conhecer o local.

Quem trabalha, estuda ou mora na região também circula mais pelas ruas e encontra motivos para explorar os atrativos e consumir nas redondezas.

Aos poucos, empresas começam a se instalar nos novos e modernos empreendimentos imobiliários do Santo Cristo. No futuro, espera-se a chegada de edifícios residenciais.

A expectativa é ter cada vez mais pessoas circulando na Região Portuária, com demandas de consumo turístico, corporativo e residencial.



Novos empreendedores

O atual cenário da Região Portuária vem atraindo empreendedores para investir no território. São os chamados 'novos entrantes', que mexem com o mercado e trabalham com determinação para conquistar seu espaço.



Dica



Se você já é um empresário local, acompanhe o movimento do mix de empresas da região, identificando os novos entrantes, os negócios em renovação e os potenciais concorrentes. Esteja aberto a reinventar-se, se necessário.

Economia do turismo

Para desenvolver o potencial turístico da região, é importante que o Porto do Rio seja posicionado como um destino de destaque em diferentes setores do turismo: lazer, negócios, compras ou histórico-cultural.

Em paralelo, toda a cadeia de turismo, entretenimento e serviços locais precisa estar articulada e preparada para oferecer as melhores experiências.

-  *Operadoras e agências de viagem*
-  *Hotéis*
-  *Bares e restaurantes*
-  *Comércio*
-  *Entretenimento*
-  *Serviços*

Dica

Perceba como o seu negócio se encaixa neste novo cenário e como ele pode se beneficiar de negócios e parceiras na cadeia de turismo.



Dica

Entenda o valor de uma boa experiência. A procura por experiências marcantes de consumo só cresce. Clientes valorizam e reconhecem quando há qualidade nos produtos, serviços e um atendimento cuidadoso.

Turistas, em especial, querem vivenciar o chamado turismo de experiência, em que interagem com os costumes da região, por meio de boas vivências, envolvendo gastronomia, cultura, compras e visitas guiadas.



Universo de empresas & negócios na Região Portuária



Perfil das micro e pequenas empresas

Serviços

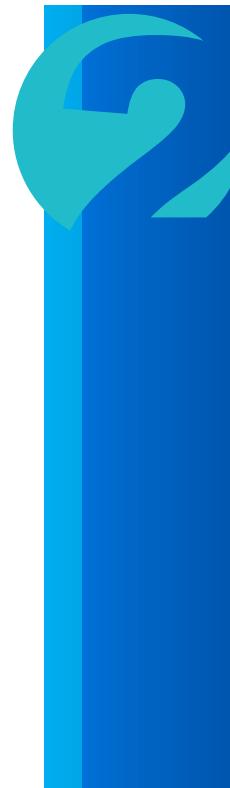
- O setor de serviços é predominante na região e representa **70%** das empresas.
- Os três setores com maior concentração de empresas de serviços são: profissionais técnicos (**24%**); administrativos (**19%**); e alojamento/alimentação (**15%**).

Comércio

- O setor de comércio representa **19%** das empresas da região.
- O ramo de varejo desponta com **79%** das empresas.
- **15%** das empresas de varejo estão no comércio de artigos de vestuário e acessórios.

Indústria

- No setor industrial, destaque para o ramo de bens de consumo, representando **22%**, com prevalência de empresas ligadas à atividade de produção de vestuário em geral.



Perfil dos novos negócios

- **20%** das empresas da Região Portuária foram registradas nos últimos dois anos, **48%** na modalidade MEI.
- Empresas com até dois anos de idade estão distribuídas nos seguintes setores: serviços (**66%**); comércio (**23%**); indústria (**6%**); e construção civil (**5%**).
- **124** empresas são recentes, com menos de um ano de existência.
- **69%** das empresas com menos de um ano estão concentradas no setor de serviços, em especial no ramo de alimentação.
- Na modalidade de MEI recentes, destacam-se os serviços ligados à beleza, com **35%**.



Perfil dos negócios tradicionais

- A Região Portuária reúne **380** empresas com **50 anos** ou mais de existência, nos mais diferentes segmentos e faixas de faturamento.
- A empresa com registro ativo mais antigo tem **89 anos** e atua no ramo de construção. A segunda mais velha completa **73 anos** no mercado de iluminação.
- A predominância de estabelecimentos longevos é do ramo de alimentos e bebidas, reunindo cerca de **34%** das empresas em diferentes atividades do ramo.
- O restante das empresas com 50 anos ou mais ativas divide-se de forma extremamente pulverizada em diferentes segmentos, com maior concentração em hospedagem (**4%**), associações de direitos sociais (**3%**) e comércio varejista de ferragens e ferramentas (**2%**).



Fonte: Mapa de Oportunidades do Sebrae/RJ na Região Portuária | Fevereiro/18



Desculpe o transtorno:
estamos em obras

Parte 2

Dicas para conviver com o processo de transformação

Muitas intervenções já aconteceram nos últimos anos na Região Portuária, mas o processo de obras ainda continua em alguns bairros.

Sabemos que para você, empresário, é um desafio manter o negócio funcionando ao mesmo tempo em que lida com poeira, barulho, ruas bloqueadas, inversões de mão de trânsito, buracos nas vias, tapumes, congestionamentos e cronogramas atrasados.

Assim, preparamos algumas dicas práticas para você se preparar para conviver melhor com intervenções urbanas no seu território ao longo de diferentes períodos de obras.

Antes das obras

Avalie impactos financeiros e perspectivas pós-obra



Busque informação

- Busque conhecer o plano de intervenção e o calendário de obras.
- Procure saber o que está previsto sobre desenvolvimento imobiliário e econômico para o entorno do seu ponto de venda.
- Avalie o riscos e dificuldades para manter o negócio saudável.

Dica

Converse, de empresário para empresário, com quem já vivenciou a obra na região. Peça dicas de como se prepararam para manter o negócio funcionando, quais ações deram certo e o que fariam de forma diferente.



Prepare as finanças

- Avalie a situação financeira e o fluxo de caixa da sua empresa. Planeje como manter o fôlego do negócio.
- Organize a gestão e os processos financeiros da empresa para lidar com alterações no capital de giro durante as obras.
- Se necessário, busque renegociar uma dívida existente ou linhas de crédito por conta da provável redução temporária de receitas durante as obras.



Planeje a operação

- Estude a viabilidade de alterações na rotina do negócio.
- Informe aos clientes sobre futuras mudanças.



Durante as obras

Contorne a bagunça

Conviver com poeira e barulho durante as obras é inevitável. Você precisará dedicar um esforço e verba extra para manter o estabelecimento limpo e acessível.

Ajuste a logística

- Entre em contato com fornecedores para dar instruções de acordo com os novos esquemas de acesso, indicando rotas e horários para entrega de mercadorias ou realização de serviços.
- Lembre-se de que há limitação de circulação de caminhões e de operação de carga e descarga, das 06h às 21h, nos dias úteis, em várias vias da Região Portuária. Veja mais informações no decreto nº 43.970, de 17/11/17.



Dica

Use o tempo de obra a seu favor.



Se você tem planos para fazer obras de renovação no seu estabelecimento, pode ser uma boa ideia fazê-las ao mesmo tempo em que as intervenções externas acontecem, aproveitando a natural baixa no movimento de clientes.

Dica

Avalie buscar novos canais de venda e atendimento. Reflita sobre mudanças no modelo de negócios, como uso de delivery, criação de um e-commerce ou desenvolvimento de novos pontos de venda para garantir acesso aos seus produtos.



Invista na sinalização interna e externa

- Coloque sinalização no local para permitir que clientes consigam chegar ao seu estabelecimento.
- No caso de bloqueio de alguma porta, direcione seus clientes e fornecedores para a entrada mais adequada.
- Certifique-se de que também haja sinalização ao redor do seu estabelecimento, considerando mudanças de mão de ruas ou bloqueios temporários.
- Se necessário, verifique como obter autorização para instalar sinalização do lado de fora do seu estabelecimento.



Dica

É comum os projetos de obra precisarem mudar para se adequar ao cronograma, custos e eventualidades. O ideal é que você procure estar sempre em dia com o plano geral e suas atualizações.

Fortaleça a comunicação e transparência

- ⚠ A comunicação será muito importante durante toda a obra de reurbanização. Como proprietário de uma empresa, você deve se comunicar com lideranças locais públicas, sua equipe, outros empresários e, mais importante, com os seus clientes.
- ⚠ Procure manter uma comunicação ativa com os clientes para mostrar que o negócio está funcionando.
- ⚠ Publique regularmente nas redes sociais novidades, promoções e acompanhe as avaliações feitas no universo on-line.

Adapte o horário de funcionamento



- ⚠ Avalie se para o seu tipo de negócio é viável funcionar em horários alternativos, quando não há obras em execução, ou depois do expediente tradicional.
- ⚠ Veja como atender aos clientes que não conseguem acessar o local no horário de expediente normal.



Promova o espírito de boa vizinhança

- ⚠ Crie um relacionamento amigável com os trabalhadores da obra no entorno.
- ⚠ Participe de reuniões relativas às obras para expressar preocupações, obter ideias e ouvir as últimas notícias.
- ⚠ Encaminhe qualquer preocupação diretamente aos supervisores e líderes das construtoras. Os operários, em geral, apenas seguem instruções e não têm decisão sobre o que está sendo feito.



Dica

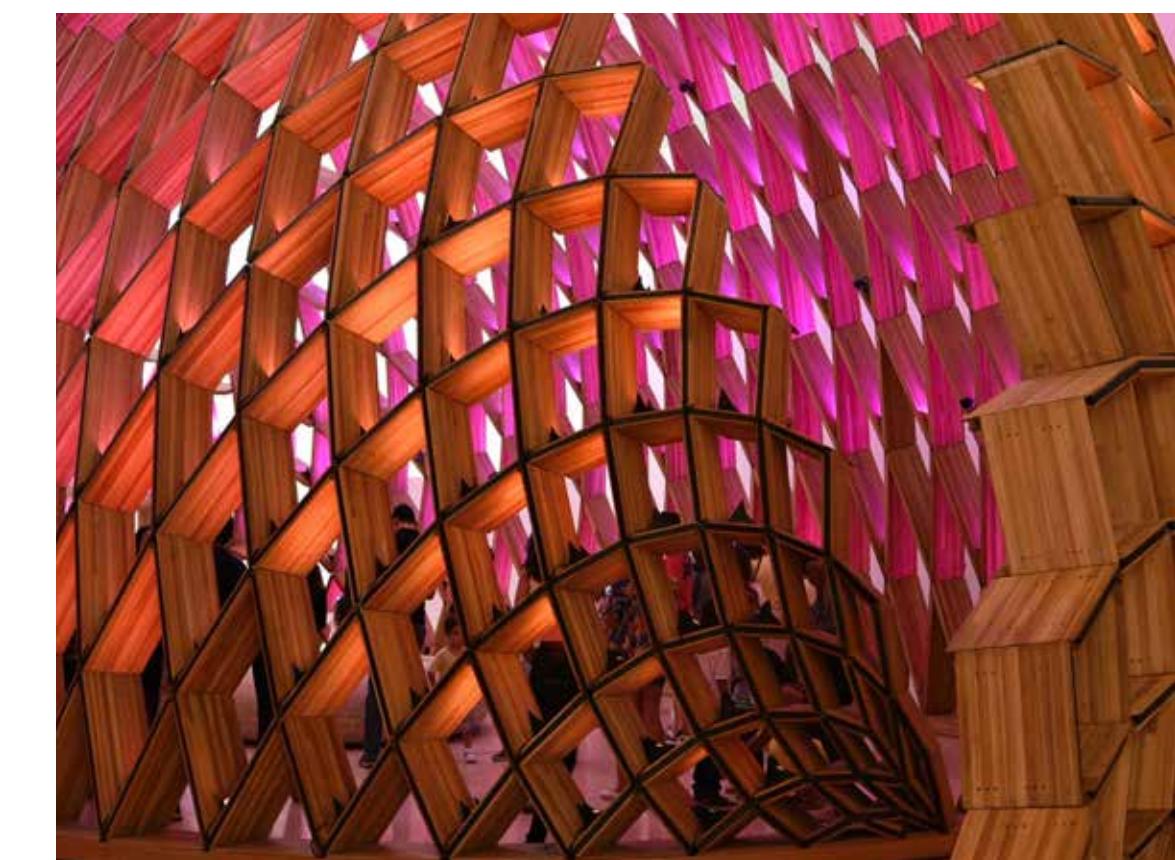
Avalie se a sua empresa tem oportunidades para atender aos trabalhadores da obra, fazendo ajustes no seu modelo de negócio, se necessário. Lembre-se, no entanto, que é uma demanda pontual, enquanto durar a obra.



Reveja a equipe



- ⚠ Avalie se é necessário e possível diminuir a equipe durante o período de obras e de baixo movimento.
- ⚠ Considere um rodízio de tarefas ou implantar turnos para os funcionários. Organize isso de acordo com a demanda do negócio.



Depois das obras

Ganhe mercado

Agora é o momento de se concentrar em ganhar lugar no mercado e conquistar novos clientes.

Conheça as mudanças e novas atrações



- Conheça e acompanhe os novos empreendimentos e atrativos da região.
- Estude o perfil do público que circula no local.
- Identifique os novos entrantes e potenciais concorrentes. Monte um plano para se destacar.
- Saiba indicar pontos turísticos, meios de transporte e o que fazer na região. É importante disseminar o conhecimento para toda a equipe.



Avalie mudanças na infraestrutura do estabelecimento para oferecer mais conforto aos clientes



- Ofereça um ambiente adequado à nova vizinhança.
- Busque entender e atender às expectativas do público que pretende atrair.
- Crie experiências de valor para estimular o 'boca a boca' positivo.

Invista em ações para promover o negócio



- Considere promoções e publicidade para que os clientes saibam das melhorias e novidades da região revitalizada.
- Promova a nova imagem e convide clientes para visitar o estabelecimento e usufruir de algum evento ou promoção especial.



Dica

Avalie participar de projetos conjuntos de comunicação e marketing com empresas locais ou parceiros de negócios. Assim, vocês dividem custos e recursos para ações de comunicação.





Fique ligado!

Acompanhe essa evolução,
dando importante passos
no desenvolvimento
do seu negócio.



Parte 3

Melhorias no seu modelo de negócio

Empresário, independente da situação de obras no entorno, é imprescindível que você se prepare para aproveitar as oportunidades de negócios da Região Portuária como um todo.

Uma questão essencial é reavaliar o seu modelo de negócio para identificar melhorias e formas de aumentar as vendas e a lucratividade da sua empresa.



Criar experiências inesquecíveis para seus clientes

Conheça quem é o público que frequenta o local. Investigue suas preferências.

Crie menus interessantes e promoções atrativas.

Observe o que a concorrência oferece e o que falta suprir na região.

Fique alerta para criar ofertas diferenciadas por perfil de público.



Rever as finanças, política de preços e custos

Tenha atenção ao fluxo de caixa em diferentes épocas do ano.

Analise seus custos e identifique onde é possível economizar.

Adeque seus preços em relação aos custos e ao mercado.



Investir em formação e preparação da equipe

Invista no treinamento da equipe para que trabalhe com mais eficiência e motivação, seja nas funções atuais ou em novas atividades.

Oriente sobre a excelência no atendimento para atrair clientes e torná-los fiéis.

Crie incentivos para estimular e comprometer a equipe.



Reducir ou adequar o estoque

Organize regularmente o estoque para saber o que tem e o que falta.

Entenda bem e controle o giro de cada produto.

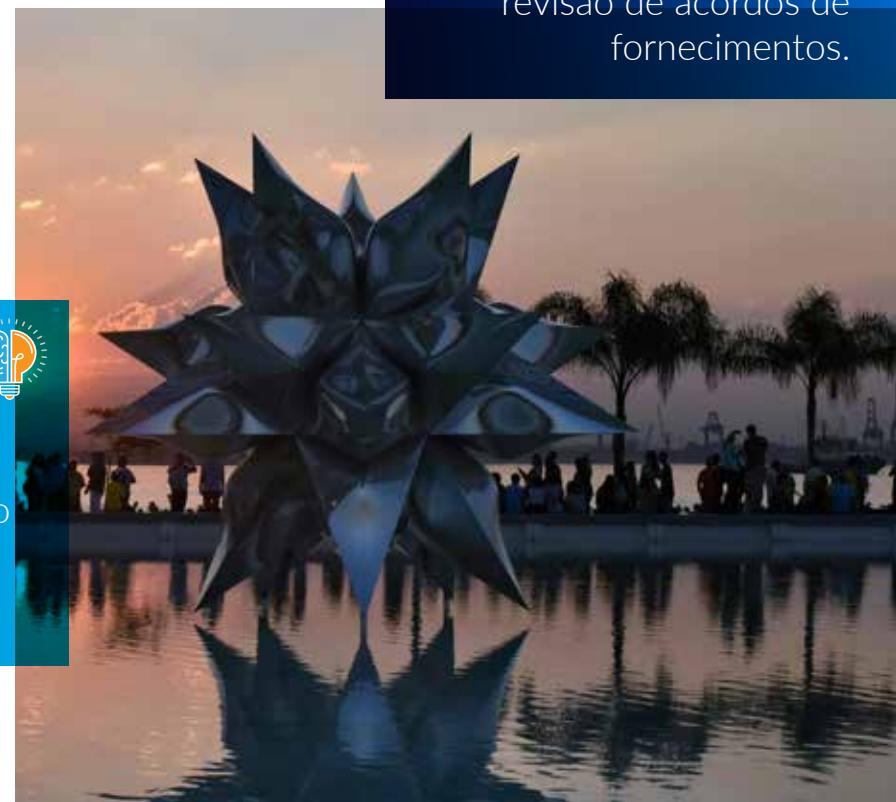
Projete a demanda de insumos para produção de bens ou serviços futuros.

Defina promoções para baixar o estoque de produtos de pouca saída, últimas peças ou com validade próxima ao vencimento. Se for o caso, informe o cliente



Dica

Diminuir estoque pode ser uma boa ideia em períodos de obras, que podem ser mais lento para as vendas. Negocie com seus fornecedores e parceiros uma revisão de acordos de fornecimentos.



Dica

Faça um planejamento financeiro e junte um bom caixa nos períodos de maior venda. Isso ajudará a manter o funcionamento do negócio e a lidar com emergências quando as vendas estiverem em baixa.

Você busca uma oportunidade de investimento no Porto?

Para as novas empresas

Para os que planejam abrir um novo negócio na Região Portuária, há muitas oportunidades e também importantes fatores a considerar.



Faça um plano de negócios

É importante preparar um plano de negócios completo, com projeções realistas das oportunidades, desafios, custos e ganhos.

Lembre-se da necessidade de prever um investimento inicial que inclua também dinheiro para se manter até o negócio começar a gerar lucro.



Escolha o bairro na Região Portuária

Analise as principais características dos cinco bairros que formam a Região Portuária (Centro, Gamboa, Saúde, Santo Cristo e Caju).

Faça planos e estratégias com foco na região em que pretende atuar.



Pesquise antes de alugar ou comprar

Verifique, em detalhes, as condições dos imóveis da região. Há muitas construções tombadas e preservadas que têm restrições de uso e de modificações. Isso pode acarretar altos custos de reforma e manutenção para que sejam mantidas as características originais do imóvel tombado.

Consulte os imóveis tombados no site www.rio.rj.gov.br/web/irph/bens-tombados ou ligue para (21) 2976-6625.



Informe-se sobre benefícios especiais

Procure saber mais sobre os incentivos e benefícios fiscais e tributários definidos para a região.

Há alguns decretos relacionados ao IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana), TCL (Taxa de Coleta Domiciliar de Lixo), ISS (Imposto Sobre Serviços) e ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos). Pesquise no site www.portomaravilha.com.br/legislacao



Prepare-se para viver a transformação da Região Portuária e conte sempre com o Sebrae/RJ

Empresário, como muitos outros empreendedores da Região Portuária do Rio de Janeiro, você se encontra envolvido em meio a um grande processo de requalificação urbana que tem impacto direto no seu negócio.

Sabemos que você precisa lidar com diferentes situações que provocam receio, apreensão e até mesmo dificuldades para manter uma operação saudável. Por outro lado, acreditamos também que pode ser um bom momento de descobrir oportunidades para fazer o seu negócio crescer.

A proposta desta cartilha foi fornecer algumas orientações gerais para que você e demais empresários de pequenos negócios locais possam conduzir seu negócio com atenção e inteligência durante esse momento de revitalização da Região Portuária.

Fique certo de que a transformação urbana muda a relação econômica e social, exigindo adaptação das empresas. Pode ser que precise mudar o modelo de negócio, implementar melhorias ou buscar inovação para tirar proveito das novas demandas.

É essencial que você seja perseverante e assuma uma postura ativa para manter seu negócio saudável em meio a tantos desafios e se apropriar das oportunidades.

Bons negócios!



Fale com o Sebrae no Porto

O Sebrae/RJ oferece atendimento individualizado e sob medida para auxiliar atuais e futuros empreendedores a adequarem seus negócios à nova realidade da Região Portuária do Rio de Janeiro.

Os empresários já localizados na região ou aqueles que possuem interesse em abrir um negócio podem contar com o apoio especializado do Sebrae/RJ.

Ligue para 0800 570 0800 e agende seu atendimento, ou entre em contato pelo e-mail sebraenporto@sebraerj.com.br

Dica

Empresário, lembre-se: você não está sozinho!

Você faz o seu caminho, o Sebrae vai junto.

46

47