

ANEXO II

TERMO DE REFERÊNCIA

Sumário

1. Introdução.....	3
2. Caracterização dos imóveis.....	10
2.1 Largo de São Francisco de Paula, 19.....	12
2.2 Largo de São Francisco de Paula, 21 e 23.....	13
2.3 Lote 1, registrado do 2º Ofício de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, em 23/11/1971, às fls. 257 do Livro 3-EK, sob o nº 58.211.....	15
2.4 Rua do Teatro, 9.....	16
2.5 Rua do Teatro, 11, 13 e 15.....	17
2.6 Rua do Teatro, 17.....	18
2.6 Rua do Teatro, 19.....	19
2.7 Rua do Teatro, 23.....	20
2.8 Rua do Teatro, 25.....	21
2.9 Rua do Teatro, 29 e Rua Sete de Setembro, 196/200.....	22
2.10 Rua do Teatro, 37.....	23
2.11 Rua Sete de Setembro, 192.....	24
2.12 Rua Sete de Setembro, 194.....	25
3. Legislação, normas e regulamentos.....	26
4. Objeto.....	32
5. Requisitos técnicos mínimos.....	34
6. Etapas da apresentação do Projeto.....	34
6.1 Cronograma Físico.....	34
6.2 Apresentação da Documentação Técnica.....	34
7. Responsáveis Técnicos do Projeto.....	35
8. Documentação Complementar.....	36

1. Introdução

Este Termo de Referência (TR) apresenta orientações aos interessados em participar do leilão, sob condição suspensiva de aquisição da propriedade dos bens pelo Município, dos imóveis especificados a seguir, informando as obrigações referentes à ocupação e à exploração dos objetos de desapropriação por hasta pública, conforme declaração de utilidade e interesse públicos, publicado no Decreto Rio nº 56.398 de 15 de julho de 2025 e no Decreto Rio nº 56.735 de 2 de Setembro de 2025:

- Largo de São Francisco de Paula, nº19, Centro;
- Largo de São Francisco de Paula, nº21, Centro;
- Largo de São Francisco de Paula, nº23, Centro;
- Lote 1, registrado do 2º Ofício de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, em 23/11/1971, às fls. 257 do Livro 3-EK, sob o nº 58.211
- Rua do Teatro, nº 9, Centro;
- Rua do Teatro, nº 11, Centro;
- Rua do Teatro, nº 13, Centro;
- Rua do Teatro, nº 15, Centro;
- Rua do Teatro, nº 19 (parcial), Centro;
- Rua do Teatro, nº 23, Centro;
- Rua do Teatro, nº 25, Centro;
- Rua do Teatro, nº 29 com numeração suplementar pela Rua Sete de Setembro, 196/200, Centro;
- Rua do Teatro, nº 37, Centro;
- Rua Sete de Setembro, nº192, Centro; e
- Rua Sete de Setembro, nº194, Centro.

Também faz parte deste TR o imóvel situado na Rua do Teatro, nº 17. Trata-se de imóvel público municipal que possui características similares às do conjunto.

A elaboração deste TR está baseada no Programa Reviver Centro Patrimônio PRÓ-APAC, criado pelo Decreto Rio nº 56.396 de 15 de julho de 2025 (<https://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/RelacaoDocumentos.asp?selTipoAto=1&selEsfera=&txtNumAto=56396&txtDataAto=&TipoConsulta=ATO>) e desenvolvido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento, com os objetivos de conservação e preservação do patrimônio histórico e cultural; garantia da segurança estrutural dos imóveis e melhoria da ambiência urbana e do dinamismo econômico, conforme resumo apresentado a seguir.

Contextualização histórica

O Centro do Rio de Janeiro é, historicamente, a região mais importante da cidade. Foi nesta área que, ainda no período do Brasil Colônia, a cidade foi refundada no Morro do Castelo, em 1567, após a expulsão dos franceses. Seu porto foi fundamental para o escoamento da produção de uma vasta porção do território brasileiro. Seus morros abrigaram construções militares para a proteção da baía de Guanabara.

Também foi nesta região que a Corte Portuguesa se instalou no início do século XIX, determinando a construção de edifícios de distinta beleza arquitetônica. Com a República, foi no Centro onde ocorreram as grandes transformações urbanísticas de Pereira Passos para higienização e embelezamento, bem como, na década de 1920, com o desmonte do Morro do Castelo e numa nova malha viária, onde foram erguidos, até os anos 40/50, grandes prédios modernistas. Após a transferência da capital para Brasília e com o desmonte parcial do Morro de Santo Antônio, foram abertas novas e largas avenidas rodoviaristas e, recentemente, também foi esta parte da cidade que recebeu a requalificação urbana do Porto Maravilha e o sistema de veículos leves sobre trilhos - VLT.

Esses séculos de história, por um lado, proporcionaram à cidade do Rio de Janeiro um rico, diverso e exuberante patrimônio histórico e cultural. Por outro, tal acervo demanda intenso cuidado, e observou-se décadas de contínuo declínio, que deterioraram parte das edificações, em especial o casario mais antigo.

Hoje nota-se uma série de problemas, entre os quais: a existência de edificações abandonadas ou subutilizadas; construções em mau estado de conservação ou até em ruínas; imóveis inadimplentes e com dívidas elevadas com o poder público. Nos casos mais graves houve desabamentos, inclusive com perda de vidas. Esse quadro piora a ambiência urbana e inibe as atividades econômicas, o que, por sua vez, contribui para a deterioração dos imóveis, gerando assim um ciclo vicioso.

Reviver Centro

O programa Reviver Centro, instituído através da Lei Complementar nº229, de 14/07/2021, estabelece diretrizes para a requalificação urbana e ambiental, incentivos à conservação e reconversão das edificações existentes e à produção de unidades residenciais na área da IIª Região Administrativa - IIº RA, bairros do Centro e Lapa, autoriza a realização de operação interligada e dá outras providências.

Dentre os incentivos, existem aqueles de cunho edilício e os fiscais. Assim flexibiliza os parâmetros construtivos existentes para construção de novas edificações residenciais ou de uso misto, ou para reconversão de edificações existentes (Retrofit). Entre os incentivos fiscais estão isenções de impostos municipais ou redução dos mesmos por um período determinado pela lei.

Há ainda a possibilidade de utilização da operação interligada, pois, ao criar unidades residenciais na área da II RA, o empreendimento recebe um certificado de potencial construtivo que pode ser utilizado em outras áreas da cidade, o qual o empreendedor pode utilizar ou vender a terceiros.

Integram o Programa Reviver Centro, além das disposições da Lei Complementar, os seguintes programas e projetos, além de atos do Poder Executivo nela previstos, necessários para sua plena regulamentação e cumprimento de seus objetivos, que são:

- I - Programa de Locação Social;
- II - Programa de Moradia Assistida;
- III - Programa de Esculturas e Arte Urbana;
- IV - Programa de Conservação Crítica dos Monumentos;

- V - Distrito de Baixa Emissão;
- VI - Distrito de Conhecimento do Centro;
- VII - Distrito da Vivência e Memória Africana no Rio de Janeiro;
- VIII - Programa de Autogestão.

Reviver Centro Pró APAC

O Programa Reviver Centro Patrimônio PRÓ-APAC tem o objetivo de amplificar os resultados já viabilizados pela Lei Complementar n°229/2021, e pelos programas a ela vinculados, como a Rua da Cerveja (Rua da Carioca) e o Reviver Cultural, reduzindo os efeitos nocivos do esvaziamento do Centro pós pandemia e o consequente abandono de imóveis, levando a grandes impactos urbanísticos e econômicos, não só nos espaços privados como nos espaços públicos e na subutilização de toda a infraestrutura urbana e de transportes instaladas nessas áreas.

O desenvolvimento do programa foi dividido em cinco fases: planejamento, diagnóstico, elaboração, aplicação e monitoramento. Cabe destacar que também fez parte do desenvolvimento a disponibilização de Consulta Pública, a qual recolheu quinhentas e oitenta e três contribuições da sociedade civil, contendo indicações de imóveis para recuperação.

Na fase de planejamento foram delimitados nove núcleos, a partir de uma leitura preliminar do território, privilegiando áreas com notável concentração de imóveis com estado de conservação aparentemente insatisfatório e em estado de abandono ou subutilização, com o objetivo de melhor direcionar a atuação do programa e o andamento do diagnóstico.

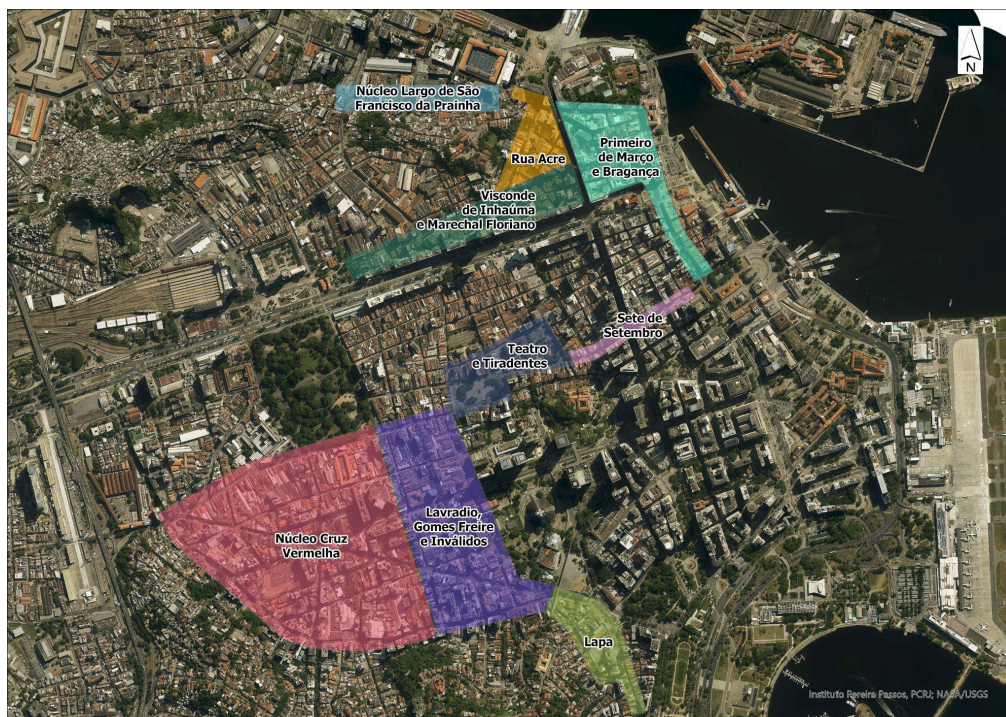


Fig. 1 - Núcleos delimitados para a fase de diagnóstico e Consulta Pública.

Fonte: SMDU/SUBPU

A caracterização dos núcleos foi validada, na fase de diagnóstico, por levantamento de campo pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento (SMDU) e do Instituto Rio Patrimônio da Humanidade (IRPH). A Assessoria de Estudos Urbanos e o Escritório de Gerenciamento de Projetos foram responsáveis pela consolidação destas informações em banco de dados.

O levantamento de campo teve como escopo a coleta de informações sobre o estado de conservação e a situação atual de ocupação aparente dos imóveis a partir da observação das fachadas das edificações, com preenchimento de formulário baseado em aspectos técnicos pré-determinados e comuns aos vistoriadores. Até 28/07/2025, 3.004 (três mil e quatro) imóveis foram vistoriados.

Com a análise dos dados do levantamento de campo verificou-se a importância e a necessidade de se pensar a revitalização de conjuntos de imóveis, em detrimento de um olhar isolado por edificação, de forma a potencializar o efeito da recuperação no contexto urbano.

Neste sentido, este TR refere-se a três conjuntos de imóveis localizados no Núcleo Tiradentes e Teatro, mais especificamente no quarteirão compreendido entre o Largo de São Francisco de Paula, a Rua do Teatro e a Rua Sete de Setembro.

Núcleo Tiradentes e Teatro

O Núcleo Tiradentes e Teatro compreende os logradouros: Rua do Teatro, Rua Ramalho Ortigão, Rua Luís de Camões, Rua Sete de Setembro (trecho) e Praça Tiradentes.

A atual Praça Tiradentes teve origem no séc. XVII, no desmembramento do então chamado Campo de São Domingos (atual Campo de Santana). Em 1890, ao aproximar-se o centenário da morte de Joaquim José da Silva Xavier, passou a ter o nome de Praça Tiradentes, pela proximidade do local onde se acredita ter sido enforcado um dos líderes do processo de luta pela Independência.

Possui ao seu redor dois dos mais importantes teatros públicos da cidade: o **(1) Teatro Carlos Gomes** e o **(2) Teatro João Caetano**, além do **(3) Centro Cultural Hélio Oiticica** e o **(4) Centro de Referência do Artesanato Brasileiro (CRAB)**, que formam interessante conjunto arquitetônico representativo de diversos períodos históricos, além de tornarem a praça importante ponto de visitação turística e relevante complexo cultural para toda a cidade e região metropolitana devido ao fácil acesso por transporte público.

No entorno da Praça Tiradentes destacam-se outras construções relevantes para a história de formação da cidade:

(5) Igreja de São Francisco de Paula. Bem Tombado Federal em 1938. Foi construída entre 1759 e 1800. Destacam-se o curvilíneo e caprichoso frontão e as duas

(6) Real Gabinete Português de Leitura. Bem Tombado Estadual em 1970. Instituição criada em 1837, com projeto do arquiteto português Rafael da Silva e Castro, o prédio, em estilo neogótico português (conhecido como estilo manuelino), foi inaugurado em 1887. Destacam-se diversos elementos decorativos em que foram utilizados pedra lavrada, vidros policromados e ferro. É importante o acervo bibliográfico especializado em assuntos portugueses e o salão de leitura por suas dimensões e decoração;

(7) Instituto de Filosofia e Ciências Sociais da UFRJ. (antiga Escola Nacional de Engenharia). Bem tombado federal e estadual em 1962. Em 1812, foi instalada no local a Real Academia Militar, projetada pelo engenheiro francês Pierre Joseph Pézérat. Em 1874, foi transformada em Escola Politécnica, que seria integrada à Universidade do Brasil em 1937. Desde a década de 1970, abriga o IFCS/UFRJ. Originalmente com dois pavimentos, sofreu reformas que lhes acrescentaram o terceiro e quarto andares, bem como o atual pórtico com colunas jônicas autônomas de fuste liso;

(8) Casa Cavé. Bem Tombado Estadual em 1983. Inaugurado em 1890, o edifício tem ornamentação eclética em seu exterior e inspiração art déco no interior. Contém três pequenos salões - de chá, de sorvete e de doces - decorados com dois painéis de vidro pintado, originários da França. Possui ainda espelhos bisotados, balcão de mármore de carrara e lustres franceses. Em 2001, o estabelecimento comercial deixou de ocupar o imóvel tombado. Hoje abriga uma filial da Confeitaria Manon.

(9) Chapelaria A Radiante. Bem Tombado Municipal em 2000. Inaugurada em 1929 pelo comerciante português Eugênio M. Pires, foi desenhada e executada pela firma do italiano Storino. Para a decoração, o piso de ladrilhos hidráulicos foi trazido de Portugal, e os cristais e espelhos, da Bélgica. Sedia atualmente a Casa Cavé.

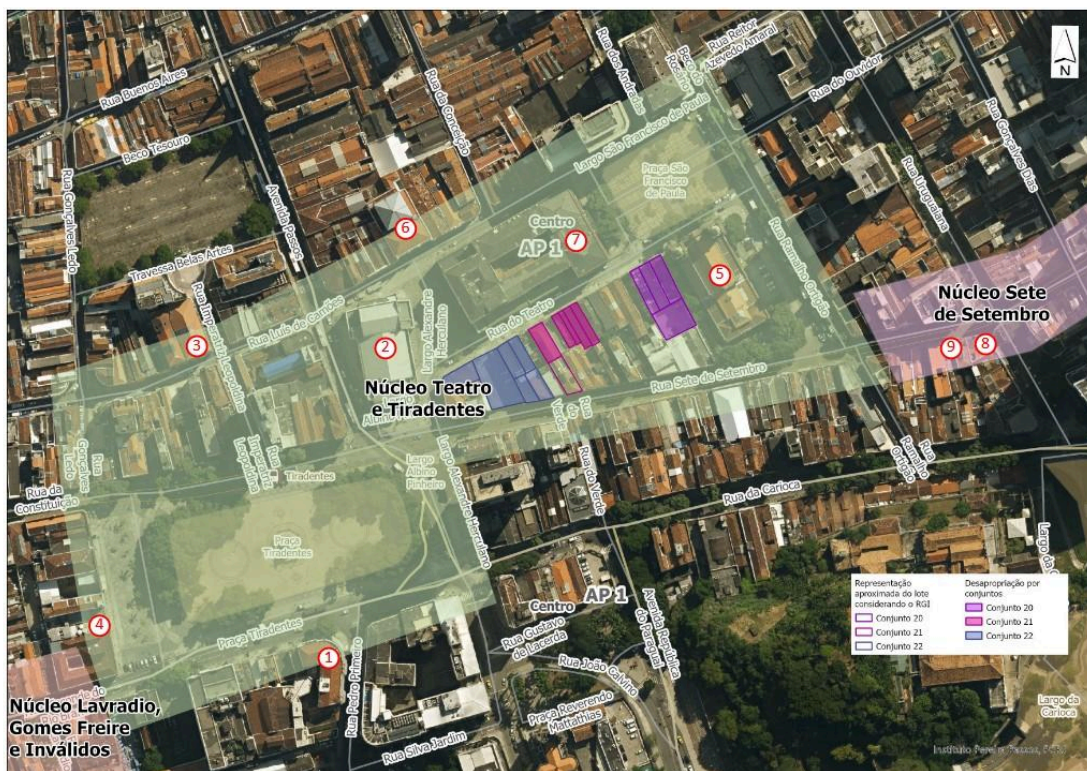


Fig. 2 - Núcleo Teatro e Tiradentes com os principais imóveis identificados

Fonte: SMDU/SUBPU/CPL

O conjunto que se encontra entre a Rua Sete de Setembro e a Rua do Teatro, incluída a Igreja de São Francisco de Paula, possui grande relevância no que se refere ao patrimônio cultural carioca. Além dos prédios tombados mencionados anteriormente e identificados na figura 2, o conjunto está inserido na Zona Especial do Corredor Cultural (Decreto N°. 4.141/1983, Lei nº506/1984 e Lei nº1.139/1987).

As edificações são em sua maioria preservadas pelo Corredor Cultural, sendo três sobrados tombados pelo Decreto 5.302/1985. Entre as edificações preservadas, há ruínas e edificações que já sofreram demolição.

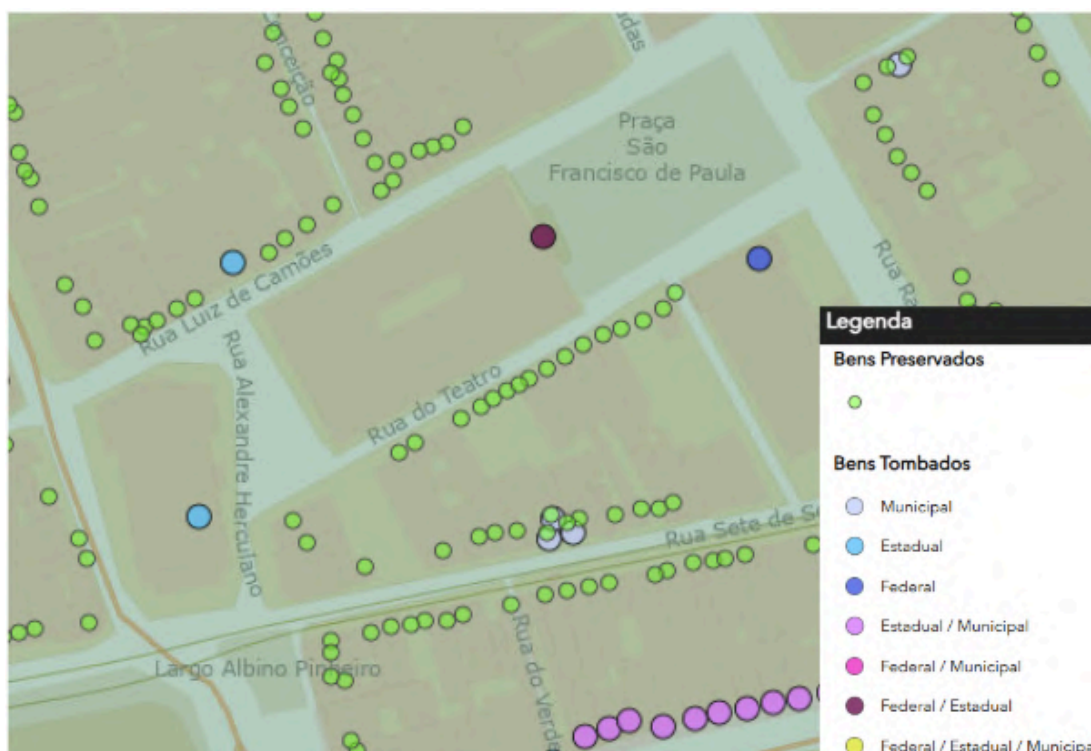


Fig. 3 - Patrimônio Cultural Carioca

Fonte: Data.Rio

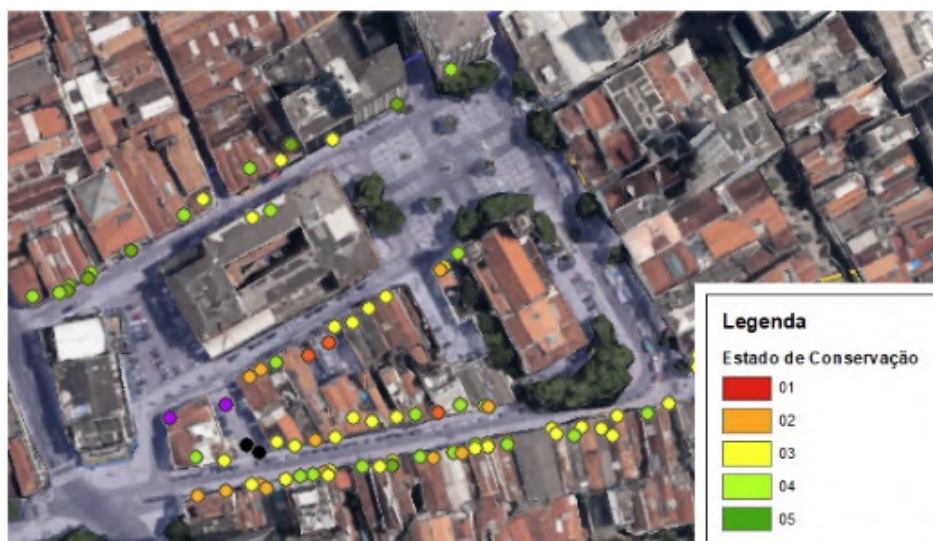
Observou-se em vistoria local realizada em abril de 2025 que, apesar dos investimentos públicos para a requalificação da Rua Sete de Setembro, como a readequação das calçadas e faixas de rolamento para a implantação do Veículo Leve sobre Trilhos (VLT), os usos e atividades que se estabeleceram neste trecho da quadra são majoritariamente de estoque/armazenagem de mercadorias de lojas localizadas no entorno, com funcionamento interno, não promovendo vitalidade para o logradouro público.

No levantamento de campo, foram levantados 206 (duzentos e seis) imóveis neste Núcleo. Destes, 28,16% estão avaliados com estado de conservação ruim e em ruínas. O quantitativo e a distribuição dos imóveis estão representados nas figuras a seguir.

Estado de Conservação	Número de imóveis	%
01 - Ruínas	12	5,83%
02 - Ruim	46	22,33%
03 - Regular	74	35,92%
04 - Bom	52	25,24%
05 - Muito Conservado	18	8,74%
Não se aplica	4	1,94%
Total	206	100,00%

Fig. 4 - Estado de Conservação Aparente dos Imóveis do Núcleo Teatro e Tiradentes

Fonte: Levantamento SMDU - 2025



*Fig. 5 - Estado de Conservação dos Imóveis, onde:
01- Ruínas, 02-Ruim, 03-Regular, 04-Bom, 05-Muito conservado*

Fonte: Levantamento SMDU - 2025

De acordo com os dados disponíveis até 30/07/2025, foram emitidas 7 (sete) licenças pelo Programa Reviver Centro, totalizando 158 (cento e cinquenta e oito) unidades residenciais e 2 (duas) não residenciais neste núcleo.

A região é servida pelas Linhas 2 e 4 do Veículo Leve sobre Trilhos (VLT) e está localizada entre as estações Uruguaiana e Carioca do metrô. Além disso, dista cerca de mil metros da estação de trens Central do Brasil e da Estação das Barcas da Praça XV.

Tendo em vista o contexto histórico e a ambiência urbana, é imprescindível que os imóveis objeto deste Termo de Referência sejam recuperados e tenham usos compatíveis com o seu entorno. Na caracterização dos imóveis, no item seguinte, serão descritas as características identificadas nos levantamentos de campo para cada imóvel.

2. Caracterização dos imóveis

Os imóveis objetos do presente TR estão situados no quarteirão compreendido entre o Largo de São Francisco de Paula, a Rua do Teatro e a Rua Sete de Setembro, no bairro do Centro, IIª Região Administrativa da Cidade do Rio de Janeiro.



Fig. 6 - Localização dos imóveis objeto do Edital
Fonte: SMDU/SUBPU/CPL

Endereço	Área IPTU	Área RGI	Nível de proteção
Largo de São Francisco de Paula, 19	389 m ²	187,09 m ²	Preservado Dec. 4.141/1983
Largo de São Francisco de Paula, 21	289 m ²	175,23 m ²	Preservado Dec. 4.141/1983
Largo de São Francisco de Paula, 23	240 m ²	137,73 m ²	Preservado Dec. 4.141/1983
Lote 1 com frente para a Servidão de passagem que liga a Rua Sete de Setembro ao Largo de São Francisco de Paula	Não encontrado	292,20 m ²	Tutelado Dec. 4.141/1983
Rua do Teatro, 9	138 m ²	109,25 m ²	Preservado Dec. 4.141/1983
Rua do Teatro, 11	109 m ²	109,02 m ²	Preservado Dec. 4.141/1983
Rua do Teatro, 13	57 m ²	54,67 m ²	Preservado Dec. 4.141/1983
Rua do Teatro, 15	84 m ²	86,9 m ²	Preservado Dec. 4.141/1983
Rua do Teatro, 17	121 m ²	173,89 m ²	Preservado Dec. 4.141/1983
Rua do Teatro, 19 ¹	121 m ²	374,96 m ²	Preservado Dec. 4.141/1983
Rua do Teatro, 23	277 m ²	124,44 m ²	Preservado Dec. 4.141/1983
Rua do Teatro, 25	234 m ²	124,44 m ²	Preservado Dec. 4.141/1983
Rua do Teatro, 29 e Rua Sete de Setembro nº196/200	500 m ²	525,00 m ²	Tutelado Dec. 4.141/1983
Rua do Teatro, 37	351 m ²	178,60 m ²	Preservado Dec. 4.141/1983
Rua Sete de Setembro, 192	320 m ²	138,00 m ²	Preservado Dec. 4.141/1983
Rua Sete de Setembro, 194	303 m ²	114,73 m ²	Preservado Dec. 4.141/1983

¹ Imóvel com desapropriação parcial: Área total RGI = 374,96 m² / Área desapropriada = 169,39 m² / Área remanescente: 205,57 m²

Fig. 7 - Quadro síntese dos imóveis objeto do Edital
Fonte: SMDU/SUBPU/CMU

2.1 Largo de São Francisco de Paula, 19

Trata-se de imóvel composto por remanescentes de sobrado com 2 (dois) pavimentos. Possui telhado, que alcança somente metade do terreno, ficando o restante livre (conforme vistoria e por levantamento aerofotogramétrico de 2024). Sua área conforme IPTU é de 389 m² (trezentos e oitenta e nove metros quadrados) e a área do terreno conforme RGI é de 187,09 m² (cento e oitenta e sete metros quadrados e nove centímetros quadrados).

Embora seja classificado como bem preservado pelo Corredor Cultural, não possui as esquadrias e vãos do segundo pavimento da fachada principal. Apresenta rachaduras, sinais de infiltrações e a presença de elementos botânicos se proliferando na alvenaria.

Apesar da descaracterização, seu estado de conservação foi classificado, de uma maneira geral, pelo levantamento Requalifica Centro (ano 2025) como bom. O imóvel é utilizado como estacionamento rotativo.



Fig. 8 - Largo de São Francisco de Paula, 19.
Fonte: Requalifica Centro (ano 2025)

2.2 Largo de São Francisco de Paula, 21 e 23

Trata-se de imóveis hoje compostos por terrenos não edificadas, onde anteriormente existiam dois sobrados preservados pelo Corredor Cultural, que sofreram sinistro e cuja reconstrução já foi solicitada anteriormente pelo órgão de Patrimônio Cultural Municipal. Sua área conforme IPTU é de 289 m² (duzentos e oitenta e nove metros quadrados) no n°21 e 240m² (duzentos e quarenta metros quadrados) no n°23 e a área dos terrenos conforme RGI é de 175,23 m² (cento e setenta e cinco metros quadrados e vinte e três centímetro quadrados) no n°21 e de 137,68 m² (cento e trinta e sete metros quadrados e sessenta e oito centímetros quadrados) no n°23.

Os terrenos são atualmente utilizados de forma conjunta, com a atividade de estacionamento rotativo com placa da W Park.

Além dos endereços citados acima, o estacionamento também ocupa, nos fundos, terreno designado por Lote 1 (ou N°s 2, 4, 6, 8 e 10) situado com frente para a Servidão de passagem que liga a Rua Sete de Setembro ao Largo de São Francisco de Paula, lateral à Igreja de São Francisco de Paula.

Conforme é possível observar em fotos disponíveis no Google Street View, neste local existiam sobrados que compunham o conjunto histórico da Rua do Teatro e Largo de São Francisco



*Fig. 9 - Largo de São Francisco de Paula, 21, 23 e Lote 1 com frente para Servidão.
Fonte: Requalifica Centro (ano 2025)*



*Fig. 10 - Largo de São Francisco de Paula, 21 e 23.
Fonte: Google Street View (ano 2010)*

2.3 Lote 1, registrado do 2º Ofício de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, em 23/11/1971, às fls. 257 do Livro 3-EK, sob o nº 58.211

Trata-se de imóvel hoje composto por terreno não edificado com frente para a Servidão lateral à Igreja de São Francisco de Paula, que, atualmente, compõe a área utilizada pelo estacionamento do Largo de São Francisco de Paula nºs 21 e 23.

Hoje é um terreno não edificado, mas conforme Escritura registrada no Cartório do 2º Ofício de Imóveis do Rio de Janeiro, no referido terreno existiam cômodos e dependências, inclusive escada para o sobrado, destinados à moradia, sob os números 2 e 4, e três lojas sob os números 6, 8 e 10.

No Plano de Preservação Paisagística e Ambiental para as áreas de interesse Histórico e Arquitetônico do Centro da Cidade (Zona Especial do Corredor Cultural), dado no PAA 10.600/PAL 41632, o imóvel está demarcado como pertencente a subzona de preservação ambiental, sendo desta forma classificado como bem preservado.

Sua área conforme RGI é de 292,20 m² (duzentos e noventa e dois metros quadrados e vinte centímetros quadrados).



Fig. 11 - Largo de São Francisco de Paula, 21, 23 e Lote 1 com frente para Servidão.

Fonte: Requalifica Centro (ano 2025)

2.4 Rua do Teatro, 9

Trata-se de imóvel tipo sobrado, classificado pelo Corredor Cultural como bem preservado, de dois pavimentos, do qual resta apenas remanescentes de sua fachada principal. Sua área conforme IPTU é de 138 m² (cento e trinta e oito metros quadrados) e a área do terreno conforme RGI é 109,25 m² (cento e nove metros quadrados e vinte e cinco centímetros quadrados).

A fachada remanescente possui esquadrias apenas no pavimento térreo, e encontra-se com estrutura de apoio para sustentar a platibanda. Apresenta rachaduras, sinais de infiltrações e a presença de elementos botânicos se proliferando na alvenaria.

Aparentemente não está ocupado. Quanto ao estado de conservação foi classificado, de uma maneira geral, pelo levantamento Requalifica Centro (ano 2025) como “ruínas”.



*Fig. 12 - Rua do Teatro, 9.
Fonte: Requalifica Centro (ano 2025)*

2.5 Rua do Teatro, 11, 13 e 15

Trata-se de imóveis tipo sobrado, de dois pavimentos, dos quais restam apenas remanescentes de sua fachada principal. Embora formem um conjunto com características únicas, preservados pelo Corredor Cultural, conforme RGI tratam-se de 3 (três) imóveis.

Suas áreas, conforme IPTU, são de 109 m² (cento e nove metros quadrados) para o n°11, 57 m² (cinquenta e sete metros quadrados) para o n°13 e 84 m² (oitenta e quatro metros quadrados) para o n°15. A área dos terrenos conforme RGI é de aproximadamente 109,03 m² (cento e nove metros quadrados e três centímetros quadrados) para o n°11, 54,68 m² (cinquenta e quatro metros quadrados e sessenta e oito centímetros quadrados) para o n°13 e 86,90 m² (oitenta e seis metros quadrados e noventa centímetros quadrados) para o n°15.

A fachada remanescente possui esquadrias apenas no pavimento térreo. Apresenta sinais de infiltrações, degradação do seu revestimento e a presença de elementos botânicos se proliferando na alvenaria.

Aparentemente não estão ocupados. Quanto ao estado de conservação foram classificados, de uma maneira geral, pelo levantamento Requalifica Centro (ano 2025) como “ruínas”.



*Fig. 13 - Rua do Teatro, 11, 13 e 15.
Fonte: Requalifica Centro (ano 2025)*

2.6 Rua do Teatro, 17

Trata-se de imóvel pertencente ao patrimônio municipal, desapropriado pelo Município do Rio de Janeiro, por utilidade pública, pelo Decreto Nº 24.313, de 16 de junho de 2004, tendo a efetivação de desapropriação através do OFÍCIO PG/PUB - CIP No.2256 de 10/07/2012. Registrado pela Matrícula Nº 105498 do 2º Ofício de Registro de Imóveis.

Dimensões conforme RGI: 8,63m de largura por 20,48m à direita, 20,77m à esquerda, e 8,24m de fundos.

Preservado pelo Corredor Cultural, apresenta remanescentes de fachada principal de edificação de 3 (três) pavimentos e uma parede lateral. Sua área conforme IPTU é de 121 m² e a área do terreno conforme levantamento aerofotogramétrico de 2024 é de 119,75m² (cento e dez metros e setenta e cinco centímetros quadrados).

A fachada remanescente é revestida por azulejos com estampa azul, não possui esquadrias e o terceiro pavimento ruiu parcialmente, porém ainda apresenta a ferraria dos guarda-corpos. Apresenta rachaduras, sinais de degradação do seu revestimento, infiltrações e a presença de elementos botânicos se proliferando na alvenaria.

Atualmente com uso de estacionamento rotativo, proibido pelo Plano Diretor, por se tratar de imóvel preservado. Quanto ao estado de conservação foi classificado, de uma maneira geral, pelo levantamento Requalifica Centro (ano 2025) como “ruínas”.



*Fig. 14 - Rua do Teatro, 17.
Fonte: Requalifica Centro (ano 2025)*

2.7 Rua do Teatro, 19

Trata-se de imóvel com edificação de três pavimentos, preservado pelo Corredor Cultural. Sua área conforme IPTU é de 121 m² (cento e vinte e um metros quadrados) e a área do terreno conforme RGI é de 374,96 m² (trezentos e setenta e quatro metros quadrados e noventa e seis centímetros quadrados). Este imóvel, segundo o RGI, tem testada também pela Rua Sete de Setembro, 188.

O presente TR considerará o imóvel na área a ser desapropriada que faz frente para a Rua do Teatro, contendo 169,39 m² (cento e oitenta e dois metros quadrados e sessenta e três centímetros quadrados).

A edificação, na frente para a Rua do Teatro, tem todas as esquadrias, que são de madeira, no segundo e terceiro pavimentos e, de uma maneira geral, se encontram preservadas, mas apresentando alguns danos pontuais e alterações como instalação de grades sobre estas. A ferraria que compõe os guarda-corpos está preservada no terceiro pavimento, mas já não existe mais no segundo pavimento. Apresenta também sinais de degradação do seu revestimento.

Aparentemente o imóvel está fechado e sem uso. Quanto ao estado de conservação, o nº 19 foi classificado pelo levantamento Requalifica Centro (ano 2025) como regular.



*Fig. 15 - Rua do Teatro, 19.
Fonte: Requalifica Centro (ano 2025)*

2.8 Rua do Teatro, 23

Trata-se de imóvel de dois pavimentos, preservado pelo Corredor Cultural, do qual resta apenas sua fachada principal. Sua área conforme IPTU é de 277 m² (duzentos e setenta e sete metros quadrados) e a área do terreno conforme RGI é de 124,44 m² (cento e vinte e quatro metros quadrados e quarenta e quatro centímetros quadrados).

A fachada remanescente se desenvolve conjuntamente com a fachada do imóvel de n°25 da mesma rua, aparentando se tratar de uma mesma edificação. É revestida por azulejos verdes, possui três esquadrias de madeira no segundo pavimento, que têm as estruturas preservadas, mas apresentam peças faltantes e vidros quebrados. A ferraria que compõe os guarda-corpos parece preservada.

Apresenta também sinais de degradação do seu revestimento e ornatos, infiltrações e a presença de elementos botânicos se desenvolvendo na alvenaria. Quanto ao estado de conservação foi classificado, de uma maneira geral, pelo levantamento Requalifica Centro (ano 2025) como “ruínas”.

Foi identificado o uso de estacionamento no local, o que é proibido pelo Plano Diretor, por se tratar de imóvel preservado.



*Fig. 16 - Rua do Teatro, 23.
Fonte: Requalifica Centro (ano 2025).*

2.9 Rua do Teatro, 25

Trata-se de imóvel de dois pavimentos, preservado pelo Corredor Cultural, cuja fachada se desenvolve conjuntamente com a fachada do imóvel de nº23 da mesma rua, aparentando se tratar de uma mesma edificação. Sua área conforme IPTU é de 234 m² (duzentos e trinta e quatro metros quadrados) e a área do terreno conforme RGI é de 124,44 m² (cento e vinte e quatro metros quadrados e quarenta e quatro centímetros quadrados).

Possui fachada revestida por azulejos verdes, três esquadrias de madeira no segundo pavimento, com as estruturas preservadas, mas apresentam peças faltantes e vidros quebrados. No térreo parece ter havido modificação das esquadrias originais. A ferraria que compõe os guarda-corpos parece preservada.

Apresenta também sinais de degradação do seu revestimento e ornatos, infiltrações e a presença de elementos botânicos se desenvolvendo na alvenaria. Quanto ao estado de conservação, foi classificado pelo levantamento Requalifica Centro (ano 2025) como regular.



*Fig. 17 - Rua do Teatro, 25.
Fonte: Requalifica Centro (ano 2025)*

2.10 Rua do Teatro, 29 e Rua Sete de Setembro, 196/200

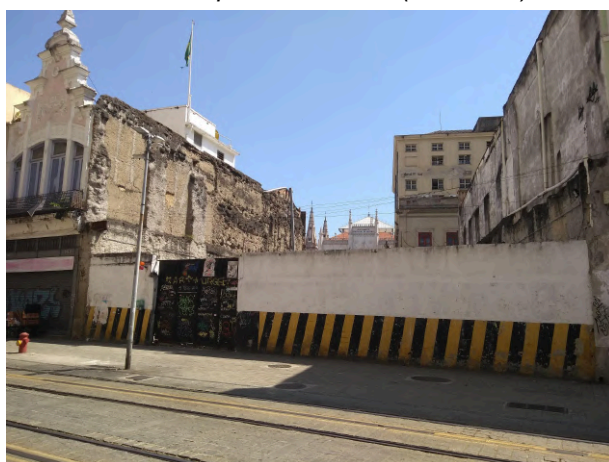
Trata-se de imóvel composto por terreno não edificado, onde, conforme RGI, existiu o prédio nº29 da Rua do Teatro, com numeração suplementar pela Rua Sete de Setembro nº196/200. É classificado como tutelado pelo Corredor Cultural.

Sua área conforme IPTU é de 500 m² (quinhentos metros quadrados) e a área do terreno conforme RGI é de 516,92 m² (quinhentos e dezesseis metros quadrados e noventa e dois centímetros quadrados).

O terreno é utilizado como estacionamento rotativo com placa informando Metro Park Estacionamento. O uso de estacionamento se estende por todo o imóvel com abertura para os fundos, que dá acesso à Rua Sete de Setembro.



*Fig. 18 - Rua do Teatro, 29.
Fonte: Requalifica Centro (ano 2025)*



*Fig. 19 - Rua Sete de Setembro, 200.
Fonte: Requalifica Centro (ano 2025)*

2.11 Rua do Teatro, 37

Trata-se de imóvel de dois pavimentos, preservado pelo Corredor Cultural e incluído no Circuito da Praça Tiradentes. Neste local, de 1930 a 1960, funcionou o famoso Dancing Eldorado, frequentado por Orlando Silva, Pixinguinha e Elizeth Cardoso.

Sua área conforme IPTU é de 351 m² (trezentos e cinquenta e um metros quadrados) e a área do terreno conforme RGI é de 178,26 m² (cento e setenta e oito metros quadrados e vinte e seis centímetros quadrados).

A edificação tem todas as esquadrias, que são de madeira, no segundo pavimento e, de uma maneira geral, se encontram preservadas, mas apresentando alguns danos. A ferraria que compõe os guarda-corpos está preservada.

Apresenta também sinais de degradação do seu revestimento e ornatos, infiltrações e a presença de elementos botânicos se desenvolvendo na platibanda.

Aparentemente o imóvel está fechado e sem uso. Quanto ao estado de conservação, foi classificado pelo levantamento Requalifica Centro (ano 2025) como ruim.



*Fig. 20 - Rua do Teatro, 37.
Fonte: Requalifica Centro (ano 2025)*

2.12 Rua Sete de Setembro, 192

Trata-se de imóvel com sobrado de dois pavimentos, preservado pelo Corredor Cultural. Sua área conforme IPTU é de 320 m² (trezentos e vinte metros quadrados) e a área do terreno conforme RGI é de 137,84 m² (cento e trinta e sete metros quadrados e oitenta e quatro centímetros quadrados).

A edificação possui todas as suas esquadrias, que são de madeira, no segundo pavimento e, de uma maneira geral, se encontram preservadas. A ferraria que compõe os guarda-corpos também está preservada. Apresenta sinais de infiltração e degradação do seu revestimento, partes faltantes de suas cornijas e parece que lhe faltam ornatos.

Aparentemente, o imóvel está fechado e sem uso. Quanto ao estado de conservação, foi classificado, pelo levantamento Requalifica Centro (ano 2025) como regular.



*Fig. 21 - Rua Sete de Setembro, 192.
Fonte: Requalifica Centro (ano 2025)*

2.13 Rua Sete de Setembro, 194

Trata-se de imóvel com sobrado de dois pavimentos, classificado como preservado pelo Corredor Cultural. Sua área conforme IPTU é de 303 m² (trezentos e três metros quadrados) e a área do terreno conforme RGI é de 114,73 m² (cento e catorze metros quadrados e setenta e três centímetros quadrados).

A edificação possui todas as suas esquadrias, que são de madeira no segundo pavimento e, de uma maneira geral, se encontram preservadas, mas com pequenas avarias. A ferraria que compõe os guarda-corpos também está preservada. Apresenta sinais de degradação do seu revestimento, e de seus ornatos.

Quanto ao estado de conservação, foi classificado pelo levantamento Requalifica Centro (ano 2025) como Bom.

Não foi possível precisar se a edificação está sem uso ou com uso de estoque de mercadorias.



*Fig. 22 - Rua Sete de Setembro, 194.
Fonte: Requalifica Centro (ano 2025)*

3. Legislação, normas e regulamentos

O interessado será responsável pela observância de todas as leis, decretos, portarias, normas Federais, Estaduais e Municipais aplicáveis ao objeto do leilão.

Na elaboração do projeto deverão ser observados os documentos abaixo, assim como toda a legislação Municipal, Estadual e Federal pertinente, independentemente de citação:

1. Lei Complementar (LC) nº270, de 16/01/2024 - Plano Diretor (alterada pela LC nº274, de 17/07/2024 e pela LC nº281, de 30/05/2025) (<https://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/RelacaoDocumentos.asp?selTipoAto=6&selEsfera=&txtNumAto=270&txtDataAto=&TipoConsulta=ATO>);

2. Lei nº2.236, de 14/10/1994, que define as condições de uso e ocupação do solo da Área de Especial Interesse Urbanístico da II Região Administrativa – Centro (<https://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/RelacaoDocumentos.asp?selTipoAto=3&selEsfera=&txtNumAto=2236&txtDataAto=&TipoConsulta=ATO>);

3. Lei Complementar (LC) nº229, de 14/07/2021, que institui o Programa Reviver Centro (alterada pela LC nº264, de 06/10/2023) (<https://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/RelacaoDocumentos.asp?selTipoAto=6&selEsfera=&txtNumAto=229&txtDataAto=&TipoConsulta=ATO>);

4. PAA/PAL em vigor: PAA 10.600/PAL 41.632 que estabelece o Plano de Preservação Paisagística e Ambiental para as áreas de interesse Histórico e Arquitetônico do Centro da Cidade (Zona Especial do Corredor Cultural) (<https://acervoimagens.rio.rj.gov.br/GEP/0/60/PAA/01003.jpg>);

5. Lei nº506/1984 - Cria a Zona Especial do Corredor Cultural, de preservação paisagística e ambiental do Centro da Cidade, dispõe sobre o Tombamento de bens imóveis na Área de Entorno, e dá outras providências e Lei nº1.139/87 - Dispõe sobre a preservação de bens imóveis da Zona Especial do Corredor Cultural e de sua Área de Entorno, e dá outras providências (<https://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/RelacaoDocumentos.asp?selTipoAto=3&selEsfera=&txtNumAto=506&txtDataAto=&TipoConsulta=ATO>).

6. Lei Complementar (LC) nº198, de 14/01/2019 - Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro - COES (<https://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/RelacaoDocumentos.asp?selTipoAto=6&selEsfera=&txtNumAto=198&txtDataAto=&TipoConsulta=ATO>).

7. Decreto nº56.561, de 05/08/2025 - Regulamenta o enquadramento das atividades econômicas nas categorias de uso definidas no Capítulo II do Título V e dispostas por Zona no Anexo XVIII da Lei Complementar nº270, de 16 de janeiro de 2024.

OBS: Considerar as áreas de entorno de bem tombado estabelecidas pelos seus respectivos órgãos de tutela, ou pelas disposições quanto ao tema na LC nº270 - Plano Diretor.

3.1. Zoneamento

Quanto ao zoneamento urbanístico vigente, ressalta-se que na Lei Complementar (LC) nº270/2024 - Plano Diretor, o Núcleo na Zona Central da Cidade - ZCC C, correspondente à área central da Cidade com concentração de atividades comerciais e de serviços de alcance metropolitano, onde é incentivada uma maior incidência do uso residencial e misto. Na ZCC, de acordo com o Anexo XVIII, os usos permitidos são: residencial I, II e III; comercial I, II e III; serviços I, II e III e industrial I e II, detalhados no artigo 338 da LC nº270/2024 e no Decreto nº56.561, de 05/08/2025.

Cabe destacar que a atividade de estacionamento comercial é proibida em imóveis preservados ou tombados de acordo com o artigo 370 da LC nº270/2024 - Plano Diretor. Essa proibição já estava prevista no Programa Reviver Centro, LC nº229/2021, que estabeleceu prazo de três anos a partir da data de publicação da Lei Complementar para os estacionamentos, em funcionamento e licenciados, cessarem suas atividades.

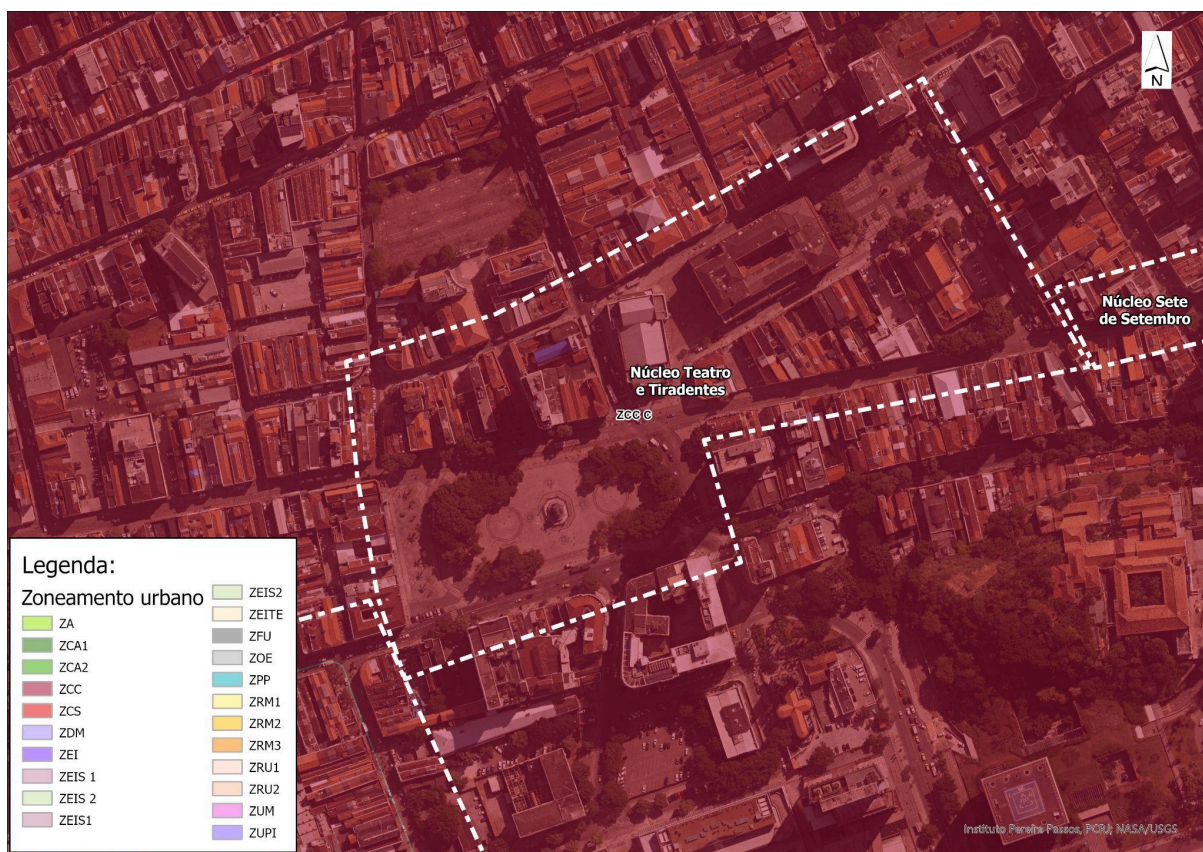


Fig. 23 - Zoneamento do Plano Diretor (LC 270/2024)

Fonte: SMDU/SUBPU/GMIU

Os imóveis estão inseridos também:

- A. na **Área de Especial interesse Urbanístico da II R.A - Centro**, conforme delimitação dada pelo Decreto nº12.409, de 1993 e Lei nº2.236, de 1994;
- B. no Setor Tiradentes do **Programa Reviver Centro**, conforme §2º do Art. 63 e Incisos V e VI do Art. 68 - Anexo III-A e Anexo III-B, da LC nº229, de 2021.

Quanto às normas de proteção do patrimônio cultural, conforme mencionado no item 2 deste TR, o Núcleo Tiradentes Teatro está inserido no Corredor Cultural e todos os imóveis objeto deste TR são preservados por esta norma, com exceção da Rua do Teatro, nº29, e Rua Sete de Setembro nº 196/200.

Os parâmetros de uso e ocupação do solo para os imóveis estão resumidos nos Relatórios de Informações Urbanísticas - RIU na Documentação Complementar deste TR, emitidos pelo Sistema Consultas Urbanas da SMDU, e detalhados a seguir.

3.2. Coeficiente de Aproveitamento Máximo - CAM

O CAM vigente equivale a 15,0 (quinze) e é definido pelo Anexo XXI da LC nº270, de 2024 para a ZCC-C.

3.3. Gabarito e altura máxima das edificações

O gabarito vigente para os imóveis, segundo o Anexo XXI da LC nº270/2024, é estabelecido pela Lei nº2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor.

No caso dos imóveis objeto deste TR, deve-se considerar as diretrizes dispostas no item 4 deste documento.

3.4. Taxa de ocupação

Conforme definido no Anexo XXI da LC nº270/2024, na ZCC-C os imóveis são isentos de taxa de ocupação.

3.5. Afastamento frontal:

No caso dos imóveis objeto deste TR, não há afastamento frontal, deve-se seguir o alinhamento existente.

3.6. Readequação do Potencial Construtivo no Lote :

Conforme instituído na LC 270/2024, no artigo 122, a readequação do potencial construtivo para os terrenos em que haja imóvel tombado ou preservado será aplicada conforme as seguintes condições:

“I - condicionada à aprovação junto ao órgão competente de tutela do patrimônio cultural.

II - o uso da edificação tombada ou preservada poderá ser aplicado a todo o terreno;

III - o órgão de tutela poderá definir altura superior à máxima permitida pela legislação vigente de patrimônio, limitada ao maior dos seguintes casos:

a) altura máxima permitida para o local conforme estabelecido no Título V desta Lei Complementar ou na norma específica de preservação;

b) altura total do bem tombado ou preservado, incluídos todos os elementos construtivos.

IV - a edificação tombada ou preservada não será computada na taxa de ocupação, na Área Total Edificável - ATE nem incidirá Outorga Onerosa do Direito de Construir sobre a área edificada do bem protegido;

V - não serão exigidas vagas de estacionamento de veículos automotores, respeitadas as normas relativas à segurança e acessibilidade;

VI - não serão exigidos os locais para guarda de bicicletas, pela Lei Complementar n°198/2019, Código de Obras e Edificações Simplificado - COES, quando for tecnicamente inviável; e

VII - será permitida mais de uma edificação no lote, afastada ou não afastada das divisas.

§ 1º A aplicação do inciso III deste artigo estará sujeita à anuência do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural.”

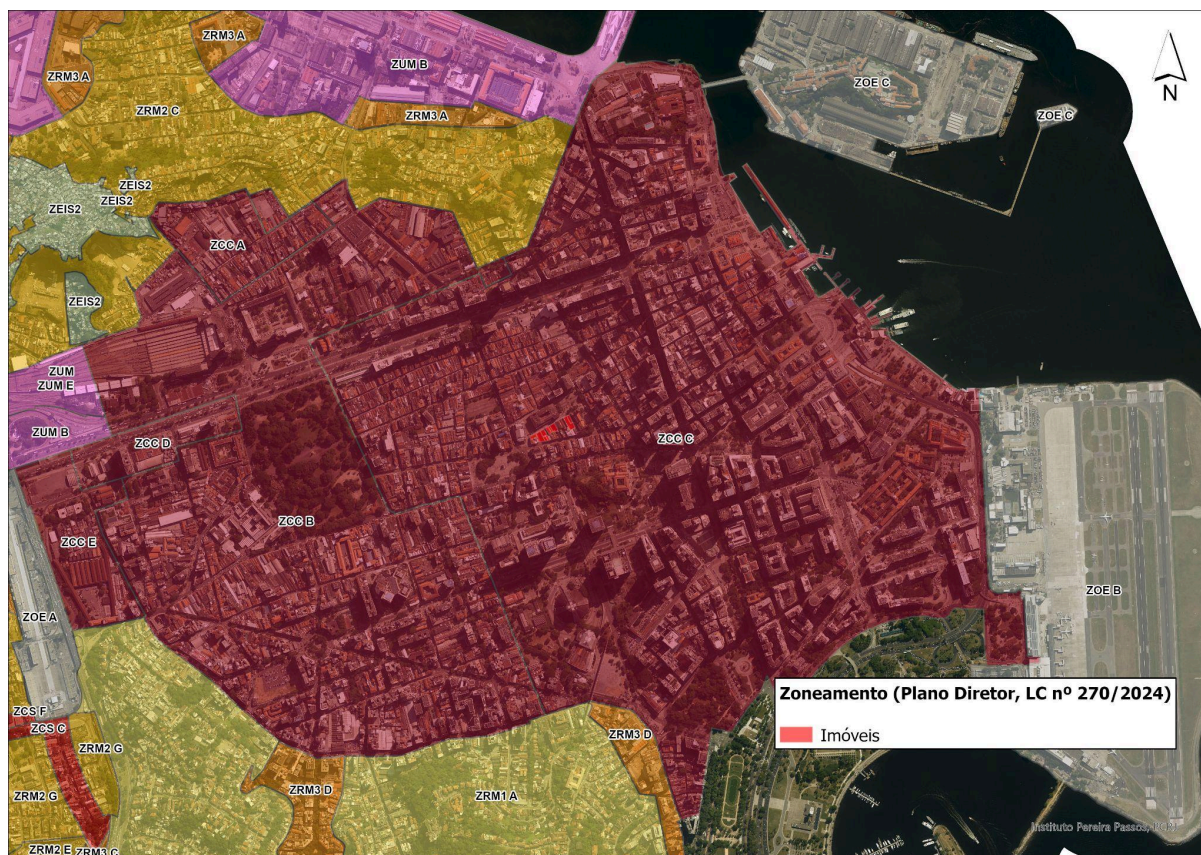


Fig. 24 - Mapa do Zoneamento em vigor, LC nº 270/2024

Fonte: SMDU/SUBPU/GMIU

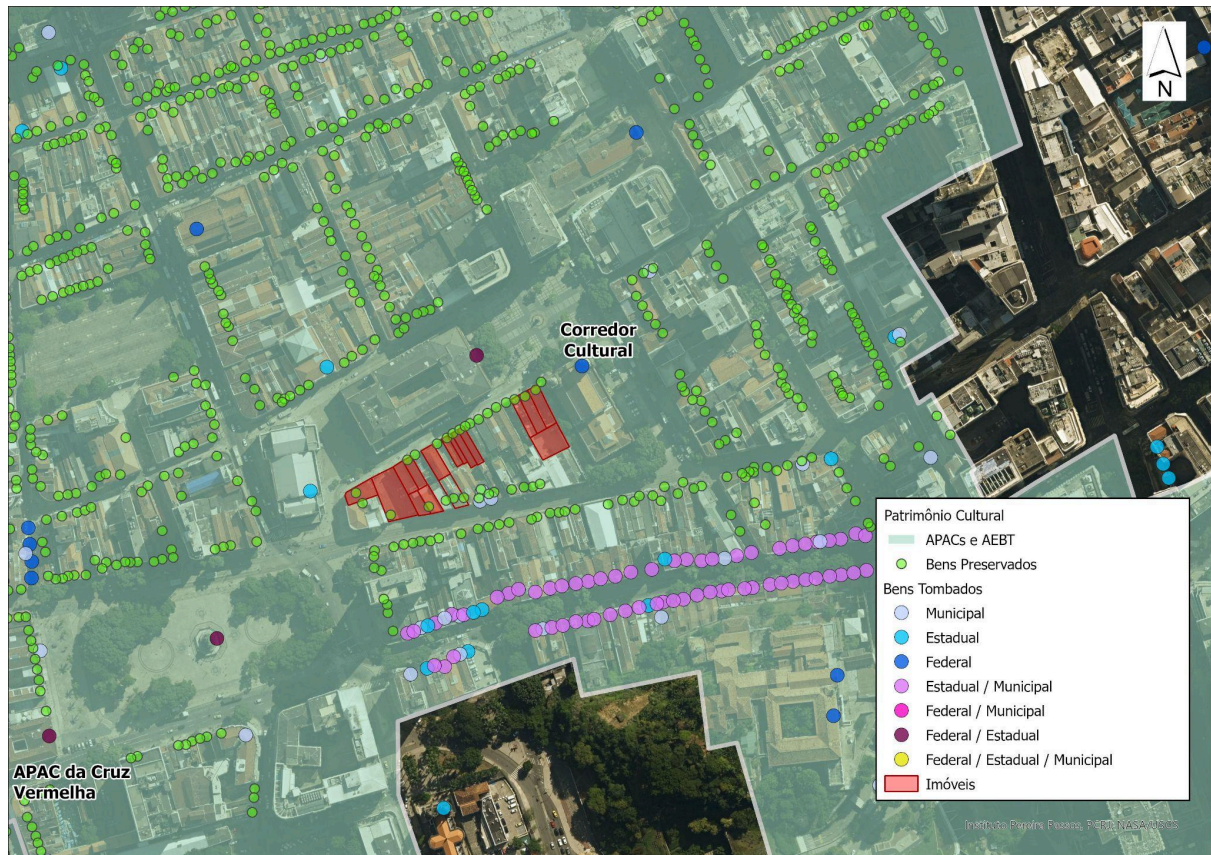


Fig. 25 - Mapa do Patrimônio Cultural Carioca
Fonte : IRPH

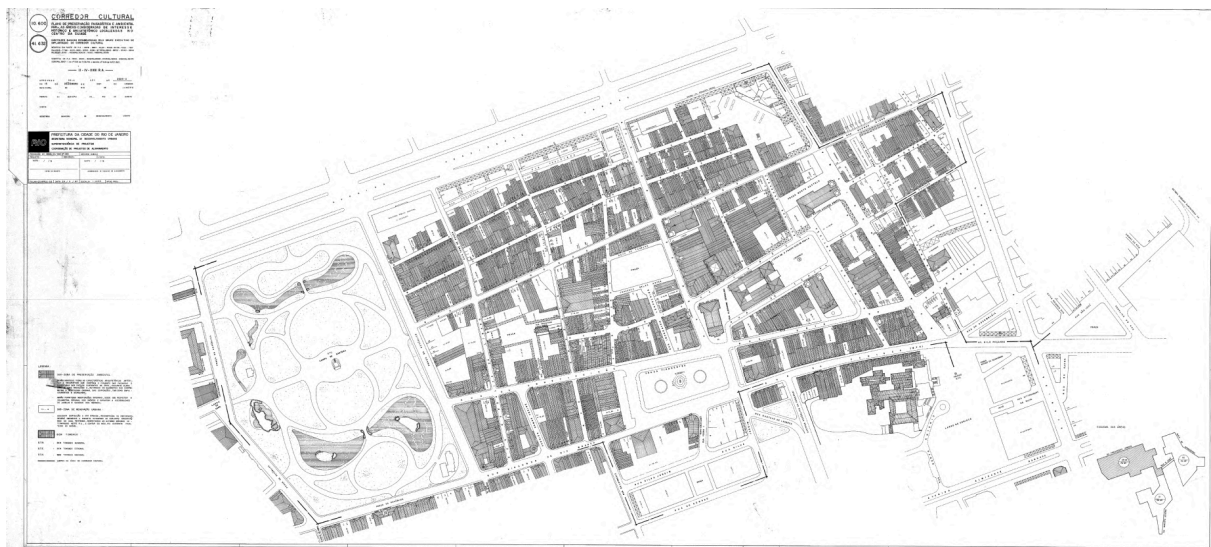


Fig. 25 - Folha 03 do PAA n.º 10.600/PAL 41.632



Fig. 26 - Recorte da Folha 03 do PAA n.º 10.600/PAL 41.632

4. Objeto

Este Termo de Referência (TR) estabelece diretrizes gerais mínimas para a reforma ou reconstrução das edificações situadas nos imóveis descritos no Edital, para fins de renovação urbana, na forma do art. 158 da LC n.º 270/2024 - Plano Diretor, regulamentado pelo Decreto Rio n.º 54.234, de 8 de abril de 2024.

4.1. Imóveis “preservados”

Para intervenções nos imóveis localizados na Sub-Zona de Preservação Ambiental do Corredor Cultural, classificados como preservados, inseridos no Programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC, serão adotados os critérios:

- a) Os lotes poderão ser lembrados;
- b) No caso de edificações em mau estado de conservação ou em ruína, deverá ser realizado diagnóstico e pesquisa histórica criteriosa desses imóveis com vistas a embasar o desenvolvimento de proposta de recuperação e adequação de uso das edificações;
- c) O projeto deverá prever a recuperação de fachadas, coberturas e volumetrias de, no mínimo, 10 (dez) metros de profundidade da edificação original existente no lote;
- d) O projeto poderá prever o aproveitamento do miolo de quadra, conforme o disposto no item 3.6 Readequação do Potencial Construtivo no Lote, podendo o gabarito atingir a altura máxima de até 22 (vinte e dois) metros;
- e) As coberturas constituem elementos bastante relevantes na morfologia da edificação e do conjunto que caracteriza a ambiência protegida. Os novos telhados devem ter características compatíveis ao tipo de arquitetura da área, tanto na sua morfologia, como no uso de materiais;
- f) Os materiais de acabamento e paleta de cores a serem adotadas serão definidas em conjunto com o órgão municipal de patrimônio cultural;

4.2. Imóveis “passíveis de renovação” ou “tutelados”

Para intervenções nos imóveis localizados na Sub-Zona de Preservação Ambiental do Corredor Cultural, classificados como “passíveis de renovação” ou “tutelados”, inseridos no Programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC, serão adotados os critérios:

- a) Os lotes poderão ser lembrados;
- b) As edificações podem ser substituídas por novas construções, desde que o preenchimento da lacuna atenda a critérios específicos, de acordo com as particularidades da Zona Especial do Corredor Cultural;
- c) A proposta deve acompanhar o padrão de parcelamento urbano, ou seja, o tamanho das testadas recorrentes neste logradouro deve ser, de alguma forma, identificado e marcado nas novas construções;
- d) A implantação das novas construções nos lotes deve acompanhar o padrão “colado nas divisas” e “sem afastamento frontal”, recorrentes na área;
- e) A altura das novas construções deve atender ao estabelecido na legislação de proteção, no limite de, no mínimo 10 (dez) metros de profundidade da nova edificação;
- f) O projeto poderá prever o aproveitamento do miolo de quadra, conforme o disposto no item 3.6 Readequação do Potencial Construtivo no Lote, podendo o gabarito atingir a altura máxima de até 22 (vinte e dois) metros;
- g) A composição das fachadas das novas edificações deve acompanhar a relação entre cheios e vazios, a verticalidade dos vãos, o ritmo e a função de elementos marcantes recorrentes nos bens preservados, como as sacadas, varandas, frisos, platibandas, etc. De forma alguma se trata de construir imitações ou reproduzir tendências estilísticas recorrentes na área, mas inserir o novo de maneira harmônica no conjunto protegido;
- h) Os materiais de acabamento das novas edificações podem ser modernos, porém devem ser neutros de forma a não sobressair ou ofuscar visualmente o conjunto protegido. As cores devem manter a harmonia com o padrão existente na área e serão definidas em conjunto com o órgão municipal de patrimônio cultural;
- i) As coberturas constituem elementos bastante relevantes na morfologia da edificação e do conjunto que caracteriza a ambiência protegida. Os novos telhados devem ter características compatíveis ao tipo de arquitetura da área, tanto na sua morfologia, como no uso de materiais;
- j) Os imóveis passíveis de renovação que estão em mau estado ou em ruínas, mas que ainda apresentarem elementos arquitetônicos e decorativos originais de interesse podem incorporar estes elementos às novas construções.

Os projetos para a recuperação e adequação de uso dos imóveis protegidos pela legislação municipal de patrimônio cultural, devem ser orientados e acompanhados pelo Instituto Rio Patrimônio da Humanidade – IRPH.

O IRPH deverá, também, dirimir sobre projetos que se diferenciam dos critérios estabelecidos neste Termo de Referência, visando alinhamento da proposta e providências cabíveis relacionadas à revisão dos parâmetros vigentes, desde que os mesmos sejam embasados por justificativa pautada no âmbito da recuperação urbana e do patrimônio cultural, objetivo principal do Programa Reviver Centro Patrimônio Pró- APAC.

Os projetos deverão ter a anuência e aprovação de demais órgãos pertinentes, conforme o caso.

5. Requisitos técnicos mínimos

A formulação dos projetos, requerimentos de licença, permissões e/ou autorizações deverá seguir a legislação aplicável, em especial as disposições da LC nº270 de 2024 que institui o Plano Diretor; LC nº198, de 2019 que institui o Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro - COES e todas as legislações de proteção já especificadas anteriormente.

Além da documentação ordinariamente exigida pela legislação em geral, e, especialmente o Decreto Rio nº55.622 de 01/01/2025 (<https://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/RelacaoDocumentos.asp?selTipoAto=1&selEsfera=&txtNumAto=55622&txtDataAto=&TipoConsulta=ATO>), que dispõe sobre o procedimento de Licenciamento Integrado de edificações - LICIN 2.0, e dá outras providências, o interessado deverá atestar o cumprimento de todas as diretrizes estabelecidas neste Termo de Referência.

6. Etapas da apresentação do Projeto

O Projeto, a ser apresentado em até 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do Termo de Promessa de Compra e Venda, e executado em até 36 (trinta e seis) meses, prorrogáveis na forma da lei, contados do seu licenciamento, deverá ser elaborado preferencialmente em duas etapas: Cronograma Físico e Apresentação da Documentação Técnica.

6.1 Cronograma Físico

O Cronograma Físico de execução dos serviços fundamentados deverá ser adequado ao cronograma previsto no §2º do Art.12 do Decreto Rio nº56.396 de 15 de Julho de 2025.

6.2 Apresentação da Documentação Técnica

A documentação técnica que representa o Projeto é composta por elementos gráficos e elementos textuais: memoriais, declarações, planilhas, cronogramas, que devem ser

produzidos e apresentados de acordo com a sua especificidade, conforme as normas técnicas estabelecidas.

Os desenhos, textos e demais documentos devem conter na parte inferior ou superior, no mínimo, as seguintes informações:

- a) Identificação do interessado (nome da empresa e CNPJ) e dos autores dos projetos (nome, habilitação e registro profissional, número da ART/RRT e assinatura);
- b) Identificação do imóvel (nome e endereço completo);
- c) Identificação do documento (título, data da emissão, data e número de revisão).

A apresentação do projeto deverá atender, adicionalmente, a Resolução N°03/2021 do IRPH(<https://www2.rio.rj.gov.br/smu/buscafacil/RelacaoDocumentos.asp?selTipoAto=7&selEsfera=&txtNumAto=03&txtDataAto=&TipoConsulta=ATO>), especialmente no que diz respeito à apresentação da documentação pertinente à análise de projetos em imóveis preservados e tombados. Deverão ser apresentados, além do projeto de Arquitetura completo, Memorial Justificativo e Proposta Metodológica, Diagnóstico e Estudo Preliminar do Projeto de Restauração.

Os órgãos envolvidos no licenciamento do projeto poderão exigir a apresentação e/ou o desenvolvimento de todos os detalhes e documentos que julgarem convenientes para a perfeita caracterização do Projeto, como por exemplo: as memórias de cálculo dos quantitativos de materiais.

7. Responsáveis Técnicos do Projeto

No Projeto deverá constar: Certidão de registro ou inscrição no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e/ou Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), comprovando a regularidade da situação do interessado e de seus responsáveis técnicos na forma da legislação vigente.

A(s) empresa(s) responsável(éis) deverá(ão) possuir como equipe técnica mínima, um arquiteto pleno coordenador, que acompanhará todo o período previsto para a execução dos serviços, o qual deverá ser profissional com experiência na Restauração de imóveis, a ser comprovada através de currículo acompanhado de apresentação de ART's / RRT's que comprovem a experiência no seguimento da restauração do patrimônio cultural imóvel.

O coordenador deverá apresentar carta compromisso, garantindo sua presença e efetivo acompanhamento das obras durante o período de execução dos serviços.

Os profissionais participantes da equipe devem ser os mesmos que assinarão os documentos de responsabilidade técnica, nos seus respectivos Conselhos (CREA ou CAU).

8. Documentação Complementar

Descrição da área do imóvel

Fichas de levantamento de campo

Planta/Croquis dos Imóveis conforme Registro Geral dos Imóveis

Relatórios de Informações Urbanísticas - RIU

1.1. Largo São Francisco de Paula Nº 19, Centro, matrícula Nº 57696 do 2º Ofício de Registro de Imóveis

- Proprietário: Marcos Aurélio Costa Neres, consta no RGI que o imóvel é foreiro ao Município do Rio de Janeiro.
- Dimensões conforme RGI: 7,10m nas linhas de frente e fundos, e 26,35m pelas linhas dos lados direito e esquerdo.

1.2. Largo São Francisco de Paula Nº 21, Centro, matrícula Nº 69100 do 2º Ofício de Registro de Imóveis

- Proprietário: Venerável Ordem Terceira dos mínimos de São Francisco de Paula, consta penhora cujo credor é o Município do Rio de Janeiro.
- Dimensões conforme RGI: 6,65m de frente e fundos, e 26,35m nos lados direito e esquerdo.

1.3. Largo São Francisco de Paula Nº 23, Centro, matrícula Nº 69104 do 2º Ofício de Registro de Imóveis

- Proprietário: Venerável Ordem Terceira dos mínimos de São Francisco de Paula.
- Dimensões conforme RGI: 5,45m de frente, 5,00m de fundos, e 26,35m nos lados direito e esquerdo.

1.4. Largo São Francisco de Paula Nº 25, Centro, matrícula Nº 81735 do 2º Ofício de Registro de Imóveis

- Proprietário: Fundo único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro.
- Dimensões conforme RGI: 6,48m de frente e fundos, e 31,48m de ambos os lados.

1.5. Rua do Teatro nº 9, Centro, matrícula Nº 40029 do 2º Ofício de Registro de Imóveis

- Proprietário: Elsa do Vale Machado, consta penhora cujo credor é o Município do Rio de Janeiro.
- Dimensões conforme RGI: 4,37m de frente e fundos, e 25,00m nos lados direito e esquerdo.

1.6. Rua do Teatro nº 11, Centro, matrícula Nº 20663 do 2º Ofício de Registro de Imóveis

- Proprietário: Eduardo Augusto Ribeiro Magalhães
- Dimensões conforme RGI: 4,45m de frente por 24,50m de fundos.

1.7. Rua do Teatro nº 13, Centro, matrícula Nº 16462 do 2º Ofício de Registro de Imóveis

- Proprietário: Eduardo Augusto Ribeiro Magalhães
- Dimensões conforme RGI: 2,70m de frente e fundos, e 20,25m em ambos os lados.

1.8. Rua do Teatro n° 15, Centro, matrícula N° 80693 do 2º Ofício de Registro de Imóveis

- Proprietário: Eduardo Augusto Ribeiro Magalhães.
- Dimensões conforme RGI: 4,40m de largura por 19,75m de comprimento.

1.9. Rua do Teatro n° 17, Centro, matrícula N° 105498 do 2º Ofício de Registro de Imóveis

- Proprietário: Município do Rio de Janeiro
- Dimensões conforme RGI: 8,63m de largura por 20,48m à direita, 20,77m à esquerda, e 8,24m de fundos.

1.10. Rua do Teatro n° 19, Centro, matrícula N° 29722 do 2º Ofício de Registro de Imóveis

- Proprietário: Centro Rio Administração Imobiliária Ltda
- Dimensões conforme RGI: 8,55m de frente, 8,65m de fundos, e 43,60m de extensão.

1.11. Rua do Teatro, n° 23, Centro, matrícula N° 66969 do 2º Ofício de Registro de Imóveis

- Proprietário: Espólio de Adriano Correa Marques e Eliane Andrade Falbo Santiago.
- Dimensões conforme RGI: 6,10m de frente e fundos, e 20,40m de extensão.

1.12. Rua do Teatro, n° 25, Centro, Certidão N° 25/019762 emitida pelo 2º Ofício de Registro de Imóveis

- Proprietário: Luiza da Costa Torres
- Dimensões conforme RGI: 6,10m de largura por 20,40m de extensão.

1.13. Rua do Teatro, n° 27, Centro

- Segundo a certidão N° 25/019777 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis: "(...) com relação ao imóvel que se diz situar na Rua do Teatro N° 27, na Freguesia do Sacramento, nada consta registrado."

1.14. Rua do Teatro, n° 29, Centro, matrícula N° 81678 do 2º Ofício de Registro de Imóveis

- Proprietário: Aroldo Villardo Gueiros, constam penhoras cujos credores são o Condomínio do Edifício Via Parque Offices e o Município do Rio de Janeiro.
- Dimensões conforme RGI: 15,00m de frente e 18,70m de fundos, 28,90m pelo lado direito e 33,30m pelo lado esquerdo.
Este imóvel tem numeração suplementar pela Rua Sete de Setembro N° 196/200. O RGI destes imóveis possuem a mesma matrícula.

1.15. Rua Sete de Setembro Nº 192, matrícula Nº 48032 do 2º Ofício de Registro de Imóveis

- Proprietário: Ming Su e DingZhao Li, consta no RGI que o imóvel é foreiro ao Município do Rio de Janeiro.
- Dimensões conforme RGI: 7,94m de frente, 17,45 pelo lado direito, 18,50m pelo lado esquerdo e 7,45m nos fundos.

1.16. Rua Sete de Setembro Nº 194, matrícula Nº 148313 do 2º Ofício de Registro de Imóveis

- Proprietário: Julio Corrêa Marques Filho, Maria Francisca Marques Fabiano Alves, Izaira Corrêa Marques Netto e Francelino Corrêa Marques.
- Dimensões conforme RGI: 7,70m de frente e fundos, e 14,90m de comprimento em ambos os lados.

1.17. Rua Sete de Setembro Nº 200, matrícula Nº 81678 do 2º Ofício de Registro de Imóveis (Numeração suplementar do Nº 27 da Rua do Teatro)

- Proprietário: Aroldo Villardo Gueiros, constam penhoras cujos credores são o Condomínio do Edifício Via Parque Offices e o Município do Rio de Janeiro.
- Dimensões conforme RGI: 15,00m de frente e 18,70m de fundos, 28,90m pelo lado direito e 33,30m pelo lado esquerdo.
Este imóvel tem numeração suplementar pela Rua do Teatro Nº 27 e o RGI destes imóveis possuem a mesma matrícula.

2. Fichas de levantamento de campo

2.1. Largo São Francisco de Paula, 19

Levantamento Aparente do imóvel - realizado em 03.04.2025:

- Consta na Consulta Pública: Sim - 1 indicação
- Fotografia do imóvel Nº1:
https://drive.google.com/file/d/16IM_f3jvG3vapLN7tvx_vAq_7t66HAU4/view?usp=sharing



- Edificação existente no terreno/lote: Só Fachada
- Número de pavimentos da edificação: 2
- Há acesso independente para andares superiores: Não identificado
- Tipologia da Edificação: Sobrado
- Situação de ocupação aparente: Ocupado
- Ocupação Térreo: Sim
- Ocupação dos demais pavimentos: Não se aplica
- Uso: Estacionamento como atividade isolada
- Possui loja no térreo: Não identificado
- A loja encontrava-se em funcionamento no momento da vistoria: Não se aplica
- Possui placa de aluga-se ou vende-se: Não
- Se a resposta acima for sim, coloque o contato: (nome/telefone):
- Possui afastamento lateral das divisas: Não, colado nas divisas
- Estado de conservação aparente do imóvel: 01- Ruínas
- Escorado: Não
- Em obras: Não
- Com Telhado: Sim, Parcial
- Possui Marquise: Não
- Possui projeção sobre o logradouro (qualquer outro elemento construtivo em projeção sobre o logradouro ex. sacadas, telheiros, elementos decorativos, etc.): Sim
- Apresenta elementos que ruíram: (ex: parte da parede, parte de beiral, etc): Não

- Apresenta rachadura aparente na fachada: Sim, Lateral
- Apresenta sinais aparentes de degradação do revestimento: Sim, Lateral
- Apresenta sinais aparentes de degradação dos ornatos: Não
- Apresenta sinais de ferragem aparente: Não
- Apresenta sinais aparentes de infiltração: Sim
- Apresenta elementos botânicos destrutivos: Sim
- Apresenta sinais aparentes de avarias nas esquadrias do térreo: Não
- Apresenta sinais de avarias aparentes nas esquadrias dos demais pavimentos: Não se aplica
- Material das esquadrias (pode marcar mais de uma opção): Ferro, Gradil e porta de enrolar.
- Apresenta elementos ou instalações diversas aparentes descaracterizando a fachada: (pode marcar mais de uma opção): Fios Elétricos, Placa de Publicidade
- Observações: 1: Parece ter ligação clandestina ao poste da rua.
- Área Base Cartográfica (m2): 182,64

2.2. Largo São Francisco de Paula, 21 e 23

Levantamento Aparente do imóvel - realizado em 03.04.2025:

- Consta na Consulta Pública: Sim - 1 indicação
- Fotografia do imóvel - Nº1:
https://drive.google.com/file/d/1ezzxS8hzkJ1h2N9FPDVT-MyFmBxBHr-9/view?usp=drive_link



- Edificação existente no terreno/lote: Não
- Número de pavimentos da edificação: 0
- Há acesso independente para andares superiores: Não se aplica
- Tipologia da Edificação: Terreno sem edificação
- Situação de ocupação aparente: Ocupado por estacionamento
- Ocupação Térreo: Não se aplica
- Ocupação dos demais pavimentos: Não se aplica

- Uso: Estacionamento como atividade isolada
- Possui loja no térreo: Não
- A loja encontrava-se em funcionamento no momento da vistoria: Não se aplica
- Possui placa de aluga-se ou vende-se: Não
- Se a resposta acima for sim, coloque o contato: (nome/telefone): Não se aplica
- Possui afastamento lateral das divisas: Não se aplica
- Estado de conservação aparente do imóvel: Não se aplica
- Escorado: Não se aplica
- Em obras: Não se aplica
- Com Telhado: Não se aplica
- Possui Marquise: Não se aplica
- Possui projeção sobre o logradouro (qualquer outro elemento construtivo em projeção sobre o logradouro ex. sacadas, telheiros, elementos decorativos, etc.): Não se aplica
- Apresenta elementos que ruíram: (ex: parte da parede, parte de beiral, etc.): Não se aplica
- Apresenta rachadura aparente na fachada: Não se aplica
- Apresenta sinais aparentes de degradação do revestimento: Não se aplica
- Apresenta sinais aparentes de degradação dos ornatos: Não se aplica
- Apresenta sinais de ferragem aparente: Não se aplica
- Apresenta sinais aparentes de infiltração: Não se aplica
- Apresenta elementos botânicos destrutivos: Sim, Na empena lateral esquerda divisa
- Apresenta sinais aparentes de avarias nas esquadrias do térreo: Não se aplica
- Apresenta sinais de avarias aparentes nas esquadrias dos demais pavimentos: Não se aplica
- Material das esquadrias (pode marcar mais de uma opção): Não se aplica
- Apresenta elementos ou instalações diversas aparentes descaracterizando a fachada: (pode marcar mais de uma opção): Fios Elétricos, Luminária e Empena lateral direita
- Observações: 1: W Park
- Área Base Cartográfica (m2): 308,63

2.3. Largo São Francisco de Paula, 25

Levantamento Aparente do imóvel - realizado em 03.04.2025:

- Consta na Consulta Pública: Sim - 1 indicação
- Fotografia do imóvel Nº1:
https://drive.google.com/file/d/1cydit-uQgNcgIjfwQESi6OpbCn9Bj5YL/view?usp=drive_link



- Edificação existente no terreno/lote: Só Fachada
- Número de pavimentos da edificação: 2
- Há acesso independente para andares superiores: Não identificado
- Tipologia da Edificação: Sobrado
- Situação de ocupação aparente: Ocupado parcialmente
- Ocupação Térreo: Ocupado
- Ocupação dos demais pavimentos: Não identificado
- Uso: Estacionamento
- Possui loja no térreo: Não identificado
- A loja encontrava-se em funcionamento no momento da vistoria: Não se aplica
- Possui placa de aluga-se ou vende-se: Não
- Se a resposta acima for sim, coloque o contato: (nome/telefone): Não se aplica
- Possui afastamento lateral das divisas: Não
- Estado de conservação aparente do imóvel: 01 - Ruínas
- Escorado: Não
- Em obras: Não
- Com Telhado: Não
- Possui Marquise: Não
- Possui projeção sobre o logradouro (qualquer outro elemento construtivo em projeção sobre o logradouro ex. sacadas, telheiros, elementos decorativos, etc.): Sim
- Apresenta elementos que ruíram: (ex: parte da parede, parte de beiral, etc.): Sim
- Apresenta rachadura aparente na fachada: Sim
- Apresenta sinais aparentes de degradação do revestimento: Sim
- Apresenta sinais aparentes de degradação dos ornatos: Sim
- Apresenta sinais de ferragem aparente: Não
- Apresenta sinais aparentes de infiltração: Sim
- Apresenta elementos botânicos destrutivos: Sim
- Apresenta sinais aparentes de avarias nas esquadrias do térreo: Sim
- Apresenta sinais de avarias aparentes nas esquadrias dos demais pavimentos: Não se aplica

- Material das esquadrias (pode marcar mais de uma opção): Ferro
- Apresenta elementos ou instalações diversas aparentes descaracterizando a fachada: (pode marcar mais de uma opção): Toldo, Pichações.
- Área Base Cartográfica (m2): 203,82

2.4. Rua do Teatro, 9

Levantamento Aparente do imóvel - realizado em 03.04.2025:

- Consta na Consulta Pública: Sim - 2 indicações
- Fotografia do imóvel N°1:
https://drive.google.com/file/d/1E2OSNYv3i1IZfoZY904kyiZcABZx_s1P/view?usp=sharing



- Edificação existente no terreno/lote Só Fachada
- Número de pavimentos da edificação: 2
- Há acesso independente para andares superiores: Não identificado
- Tipologia da Edificação: Sobrado
- Situação de ocupação aparente: Não identificado
- Ocupação Térreo: Não identificado
- Ocupação dos demais pavimentos: Não identificado
- Uso: Não identificado
- Possui loja no térreo: Sim
- A loja encontrava-se em funcionamento no momento da vistoria: Não
- Possui placa de aluga-se ou vende-se: Não
- Se a resposta acima for sim, coloque o contato: (nome/telefone): -
- Possui afastamento lateral das divisas: Não, colado nas divisas
- Estado de conservação aparente do imóvel: 02 - Ruim
- Escorado: Sim

- Em obras: Não
- Com Telhado: Não
- Possui Marquise: Não
- Possui projeção sobre o logradouro (qualquer outro elemento construtivo em projeção sobre o logradouro ex. sacadas, telheiros, elementos decorativos, etc.): Não
- Apresenta elementos que ruíram: (ex: parte da parede, parte de beiral, etc.): Sim
- Apresenta rachadura aparente na fachada: Não
- Apresenta sinais aparentes de degradação do revestimento: Sim
- Apresenta sinais aparentes de degradação dos ornatos: Sim
- Apresenta sinais de ferragem aparente: Sim
- Apresenta sinais aparentes de infiltração: Sim
- Apresenta elementos botânicos destrutivos: Sim
- Apresenta sinais aparentes de avarias nas esquadrias do térreo: Sim
- Apresenta sinais de avarias aparentes nas esquadrias dos demais pavimentos: Sim
- Material das esquadrias (pode marcar mais de uma opção): outros
- Apresenta elementos ou instalações diversas aparentes descaracterizando a fachada: (pode marcar mais de uma opção): Fios elétricos
- Observações:.1: não há esquadrias / aparenta risco de desabamento
- Área Base Cartográfica (m2): 120,45

2.5. Rua do Teatro, 11, 13 e 15

Levantamento Aparente do imóvel - realizado em 03.04.2025:

- Consta na Consulta Pública: Sim - 1 indicação
- Fotografia do imóvel N°1:
https://drive.google.com/file/d/1LOofOkjV0LsESH04hhXURacFxK5WGPg9/view?usp=drive_link



- Edificação existente no terreno/lote: Só Fachada
- Número de pavimentos da edificação: 2
- Há acesso independente para andares superiores: Não identificado
- Tipologia da Edificação: Sobrado
- Situação de ocupação aparente: Desocupado
- Ocupação Térreo: Desocupado
- Ocupação dos demais pavimentos: Desocupado
- Uso: Não identificado
- Possui loja no térreo: Sim
- A loja encontrava-se em funcionamento no momento da vistoria: Não
- Possui placa de aluga-se ou vende-se: Não
- Se a resposta acima for sim, coloque o contato: (nome/telefone): Não se aplica
- Possui afastamento lateral das divisas: Não, colado nas divisas
- Estado de conservação aparente do imóvel: 01 - Ruínas
- Escorado: Não
- Em obras: Não
- Com Telhado: Não
- Possui Marquise: Não
- Possui projeção sobre o logradouro (qualquer outro elemento construtivo em projeção sobre o logradouro ex. sacadas, telheiros, elementos decorativos, etc.): Não
- Apresenta elementos que ruíram: (ex: parte da parede, parte de beiral, etc.): Sim
- Apresenta rachadura aparente na fachada: Não
- Apresenta sinais aparentes de degradação do revestimento: Sim
- Apresenta sinais aparentes de degradação dos ornatos: Sim
- Apresenta sinais de ferrugem aparente: Não
- Apresenta sinais aparentes de infiltração: Sim
- Apresenta elementos botânicos destrutivos: Sim
- Apresenta sinais aparentes de avarias nas esquadrias do térreo: Não
- Apresenta sinais de avarias aparentes nas esquadrias dos demais pavimentos: Sim
- Material das esquadrias (pode marcar mais de uma opção): ferro
- Apresenta elementos ou instalações diversas aparentes descaracterizando a fachada: (pode marcar mais de uma opção): Fios elétricos
- Observações:.1: Aparente risco eminente de desabamento
- Área Base Cartográfica (m2): 240,59

2.6. Rua do Teatro, 17

- Consta na Consulta Pública: Sim - 1 indicação
- Fotografia do imóvel Nº1:
https://drive.google.com/file/d/10jUWkyys4d4uw_vWK8B7l8k2PF_RYS0b/view?usp=drive_link



- Fotografia do imóvel Nº2:
https://drive.google.com/file/d/1rFaY2BIQcZbTNUSXGXn6WcNecqZz35Lm/view?usp=drive_link
- Edificação existente no terreno/lote: Só Fachada
- Número de pavimentos da edificação: 3
- Há acesso independente para andares superiores: Não identificado
- Tipologia da Edificação: Sobrado
- Situação de ocupação aparente: Parcialmente ocupado - Estacionamento como atividade isolada
- Ocupação Térreo: Sim
- Ocupação dos demais pavimentos: Não aplicável
- Uso: Estacionamento como atividade isolada
- Possui loja no térreo: não identificado
- A loja encontrava-se em funcionamento no momento da vistoria: Não
- Possui placa de aluga-se ou vende-se: Não
- Se a resposta acima for sim, coloque o contato: (nome/telefone): Não aplicável
- Possui afastamento lateral das divisas: Não, colado nas divisas
- Estado de conservação aparente do imóvel: 01 - Ruínas

- Escorado: Não
- Em obras: Não
- Com Telhado: não
- Possui Marquise: Não
- Possui projeção sobre o logradouro (qualquer outro elemento construtivo em projeção sobre o logradouro ex. sacadas, telheiros, elementos decorativos, etc.): Sim
- Apresenta elementos que ruíram: (ex: parte da parede, parte de beiral, etc.): Sim
- Apresenta rachadura aparente na fachada: Sim
- Apresenta sinais aparentes de degradação do revestimento: sim
- Apresenta sinais aparentes de degradação dos ornatos: Sim
- Apresenta sinais de ferragem aparente: Não
- Apresenta sinais aparentes de infiltração: Sim
- Apresenta elementos botânicos destrutivos: Sim
- Apresenta sinais aparentes de avarias nas esquadrias do térreo: Sim
- Apresenta sinais de avarias aparentes nas esquadrias dos demais pavimentos: Sim
- Material das esquadrias (pode marcar mais de uma opção): Ferro
- Apresenta elementos ou instalações diversas aparentes descaracterizando a fachada: (pode marcar mais de uma opção): Fios elétricos
- Observações: 1: não há esquadrias / aparenta risco de desabamento
- Área Base Cartográfica (m2): 128,6

2.7. Rua do Teatro, 19

Levantamento Aparente do imóvel - realizado em 03.04.2025:

- Consta na Consulta Pública: Sim - 1 indicação
- Fotografia do imóvel Nº1:
https://drive.google.com/file/d/1YAzgTqgeG3KQEt31pZ4IQ5dP37T4wE2y/view?usp=drive_link



- Edificação existente no terreno/lote: Sim
- Número de pavimentos da edificação: 3
- Há acesso independente para andares superiores: Sim
- Tipologia da Edificação: Sobrado
- Situação de ocupação aparente: Não identificado
- Ocupação Térreo: Não identificado
- Ocupação dos demais pavimentos: Não identificado
- Uso: Não identificado
- Possui loja no térreo: sim
- A loja encontrava-se em funcionamento no momento da vistoria: Não
- Possui placa de aluga-se ou vende-se: Não
- Se a resposta acima for sim, coloque o contato: (nome/telefone): Não aplicável
- Possui afastamento lateral das divisas: Não, colado nas divisas
- Estado de conservação aparente do imóvel: 03 - Regular
- Escorado: Não
- Em obras: Não
- Com Telhado: sim
- Possui Marquise: Não
- Possui projeção sobre o logradouro (qualquer outro elemento construtivo em projeção sobre o logradouro ex. sacadas, telheiros, elementos decorativos, etc.): Sim
- Apresenta elementos que ruíram: (ex: parte da parede, parte de beiral, etc.): sim
- Apresenta rachadura aparente na fachada: Não
- Apresenta sinais aparentes de degradação do revestimento: sim
- Apresenta sinais aparentes de degradação dos ornatos: Não
- Apresenta sinais de ferragem aparente: Não
- Apresenta sinais aparentes de infiltração: Não

- Apresenta elementos botânicos destrutivos: Não
- Apresenta sinais aparentes de avarias nas esquadrias do térreo: Não
- Apresenta sinais de avarias aparentes nas esquadrias dos demais pavimentos: Sim
- Material das esquadrias (pode marcar mais de uma opção): madeira, ferro
- Apresenta elementos ou instalações diversas aparentes descaracterizando a fachada: (pode marcar mais de uma opção): Fios elétricos; Fios de Telecomunicação
- Observações:.1: falta gradil no 2 andar
- Área Base Cartográfica (m2): 179,46

2.8. Rua do Teatro, 23

Levantamento Aparente do imóvel - realizado em 03.04.2025:

- Consta na Consulta Pública: Sim - 2 indicações
- Fotografia do imóvel Nº1:
https://drive.google.com/file/d/1AXG4L0vzloFXLpuEdav4knWSlge3Zoqu/view?usp=drive_link



- Edificação existente no terreno/lote: Só fachada
- Número de pavimentos da edificação: 2
- Há acesso independente para andares superiores: Não identificado
- Tipologia da Edificação: Sobrado
- Situação de ocupação aparente: Parcialmente ocupado - Estacionamento como atividade isolada.
- Ocupação Térreo: ocupado
- Ocupação dos demais pavimentos: Não ocupado

- Uso: Estacionamento como atividade isolada.
- Possui loja no térreo: Não identificado
- A loja encontrava-se em funcionamento no momento da vistoria: Não se aplica
- Possui placa de aluga-se ou vende-se: Não
- Se a resposta acima for sim, coloque o contato: (nome/telefone): Não se aplica
- Possui afastamento lateral das divisas: Não
- Estado de conservação aparente do imóvel: 01 - Ruínas
- Escorado: Não
- Em obras: Não
- Com Telhado: não
- Possui Marquise: Não
- Possui projeção sobre o logradouro (qualquer outro elemento construtivo em projeção sobre o logradouro ex. sacadas, telheiros, elementos decorativos, etc.): Sim
- Apresenta elementos que ruíram: (ex: parte da parede, parte de beiral, etc.): sim
- Apresenta rachadura aparente na fachada: Não
- Apresenta sinais aparentes de degradação do revestimento: Sim
- Apresenta sinais aparentes de degradação dos ornatos: Sim
- Apresenta sinais de ferragem aparente: Não
- Apresenta sinais aparentes de infiltração: Sim
- Apresenta elementos botânicos destrutivos: Sim
- Apresenta sinais aparentes de avarias nas esquadrias do térreo: Sim
- Apresenta sinais de avarias aparentes nas esquadrias dos demais pavimentos: Sim
- Material das esquadrias (pode marcar mais de uma opção): madeira
- Apresenta elementos ou instalações diversas aparentes descaracterizando a fachada: (pode marcar mais de uma opção): fios elétricos / placa de publicidade
- Observações:.1: revestimento de azulejos década 1980
- Área Base Cartográfica (m2): 130,10

2.9. Rua do Teatro, 25

Levantamento Aparente do imóvel - realizado em 03.04.2025:

- Consta na Consulta Pública: Sim - 1 indicação
- Fotografia do imóvel N°1:
https://drive.google.com/file/d/1AXG4L0vzloFXLpuEdav4knWSlge3Zoqu/view?usp=drive_link



- Edificação existente no terreno/lote: Sim
- Número de pavimentos da edificação: 2
- Há acesso independente para andares superiores: Não
- Tipologia da Edificação: Sobrado
- Situação de ocupação aparente: Parcialmente ocupado - Estacionamento como atividade isolada.
- Ocupação Térreo: ocupado
- Ocupação dos demais pavimentos: Não identificado
- Uso: Estacionamento como atividade isolada.
- Possui loja no térreo: Não identificado
- A loja encontrava-se em funcionamento no momento da vistoria: Não se aplica
- Possui placa de aluga-se ou vende-se: Não
- Se a resposta acima for sim, coloque o contato: (nome/telefone): Não se aplica
- Possui afastamento lateral das divisas: Não
- Estado de conservação aparente do imóvel: 03 - Regular
- Escorado: Não
- Em obras: Não
- Com Telhado: não
- Possui Marquise: Não
- Possui projeção sobre o logradouro (qualquer outro elemento construtivo em projeção sobre o logradouro ex. sacadas, telheiros, elementos decorativos, etc.): Sim
- Apresenta elementos que ruíram: (ex: parte da parede, parte de beiral, etc.): sim
- Apresenta rachadura aparente na fachada: Não
- Apresenta sinais aparentes de degradação do revestimento: Sim

- Apresenta sinais aparentes de degradação dos ornatos: Sim
- Apresenta sinais de ferragem aparente: Não
- Apresenta sinais aparentes de infiltração: Sim
- Apresenta elementos botânicos destrutivos: Sim
- Apresenta sinais aparentes de avarias nas esquadrias do térreo: Sim
- Apresenta sinais de avarias aparentes nas esquadrias dos demais pavimentos: Sim
- Material das esquadrias (pode marcar mais de uma opção): madeira
- Apresenta elementos ou instalações diversas aparentes descaracterizando a fachada: (pode marcar mais de uma opção): fios elétricos
- Observações: 1: revestimento de azulejos década 1980
- Área Base Cartográfica (m2): 130,10

2.10. Rua do Teatro, 27 e 29 e Rua Sete de Setembro Nº 200

Levantamento Aparente do imóvel - realizado em 03.04.2025:

- Consta na Consulta Pública: Sim - 2 indicações
- Fotografia do imóvel Nº1:
https://drive.google.com/file/d/1pvYtrSVLSE9CluotPPWET2wvPhuyrweN/view?usp=drive_link



- Fotografia do imóvel Nº2:
https://drive.google.com/file/d/1rcP9zGuZRhVoed409b13KibRelWgVCf4/view?usp=drive_link



- Edificação existente no terreno/lote Não
- Número de pavimentos da edificação: 0
- Há acesso independente para andares superiores: Não se aplica
- Tipologia da Edificação: Terreno sem edificação
- Situação de ocupação aparente: Terreno sem edificação
- Ocupação Térreo: Não se aplica
- Ocupação dos demais pavimentos: Não se aplica
- Uso: Estacionamento como atividade isolada
- Possui loja no térreo: Não
- A loja encontrava-se em funcionamento no momento da vistoria: Não se aplica
- Possui placa de aluga-se ou vende-se: Não
- Se a resposta acima for sim, coloque o contato: (nome/telefone): Não se aplica
- Possui afastamento lateral das divisas: Não se aplica
- Estado de conservação aparente do imóvel: Não se aplica
- Escorado: Não se aplica
- Em obras: Não se aplica
- Com Telhado: Não se aplica
- Possui Marquise: Não se aplica
- Possui projeção sobre o logradouro (qualquer outro elemento construtivo em projeção sobre o logradouro ex. sacadas, telheiros, elementos decorativos, etc.): Não se aplica
- Apresenta elementos que ruíram: (ex: parte da parede, parte de beiral, etc.):
- Apresenta rachadura aparente na fachada: Não se aplica
- Apresenta sinais aparentes de degradação do revestimento: Não se aplica
- Apresenta sinais aparentes de degradação dos ornatos: Não se aplica
- Apresenta sinais de ferragem aparente: Não se aplica
- Apresenta sinais aparentes de infiltração: Não se aplica
- Apresenta elementos botânicos destrutivos: Não se aplica
- Apresenta sinais aparentes de avarias nas esquadrias do térreo: Não se aplica
- Apresenta sinais de avarias aparentes nas esquadrias dos demais pavimentos: Não se aplica
- Material das esquadrias (pode marcar mais de uma opção): Não se aplica
- Apresenta elementos ou instalações diversas aparentes descaracterizando a fachada: (pode marcar mais de uma opção): Não se aplica
- Área Base Cartográfica (m2): 516,81

2.11. Rua Sete de Setembro, 192

Levantamento Aparente do imóvel - realizado em 03.04.2025:

- Consta na Consulta Pública: Não
- Fotografia do imóvel Nº1:
- https://drive.google.com/file/d/1thJnna16htzVAOyNgmqVq4zU_kgZdiiB/view?usp=drive_link



- Edificação existente no terreno/lote: Sim
- Número de pavimentos da edificação: 2
- Há acesso independente para andares superiores: Não
- Tipologia da Edificação: Sobrado
- Situação de ocupação aparente: Não identificado
- Ocupação Térreo: Não identificado
- Ocupação dos demais pavimentos: Não identificado
- Uso: Comercial
- Possui loja no térreo: Sim
- A loja encontrava-se em funcionamento no momento da vistoria: Não
- Possui placa de aluga-se ou vende-se: Não
- Se a resposta acima for sim, coloque o contato: (nome/telefone): Não se aplica
- Possui afastamento lateral das divisas: Não, colado nas divisas
- Estado de conservação aparente do imóvel: 03 - Regular
- Escorado: Não
- Em obras: Não
- Com Telhado: Não visualizado
- Possui Marquise: Não
- Possui projeção sobre o logradouro (qualquer outro elemento construtivo em projeção sobre o logradouro ex. sacadas, telheiros, elementos decorativos, etc.): Sim

- Apresenta elementos que ruíram: (ex: parte da parede, parte de beiral, etc.): Sim
- Apresenta rachadura aparente na fachada: Não
- Apresenta sinais aparentes de degradação do revestimento: Sim
- Apresenta sinais aparentes de degradação dos ornatos: Sim
- Apresenta sinais de ferragem aparente: Não
- Apresenta sinais aparentes de infiltração: Sim
- Apresenta elementos botânicos destrutivos: Não
- Apresenta sinais aparentes de avarias nas esquadrias do térreo: Sim
- Apresenta sinais de avarias aparentes nas esquadrias dos demais pavimentos: Não
- Material das esquadrias (pode marcar mais de uma opção): Madeira, Ferro, Porta de enrolar no térreo.
- Apresenta elementos ou instalações diversas aparentes descaracterizando a fachada: (pode marcar mais de uma opção): Fios Elétricos, Fios de Telecomunicação e Placa de Publicidade
- Área Base Cartográfica (m2): 127,08

2.12. Rua Sete de Setembro, 194

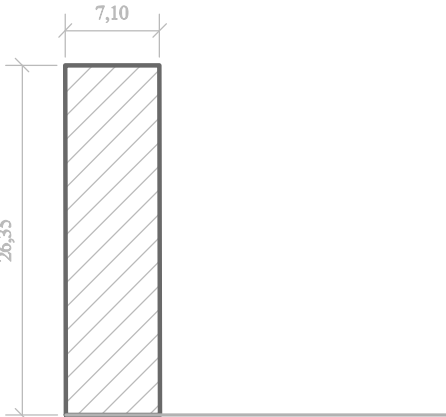
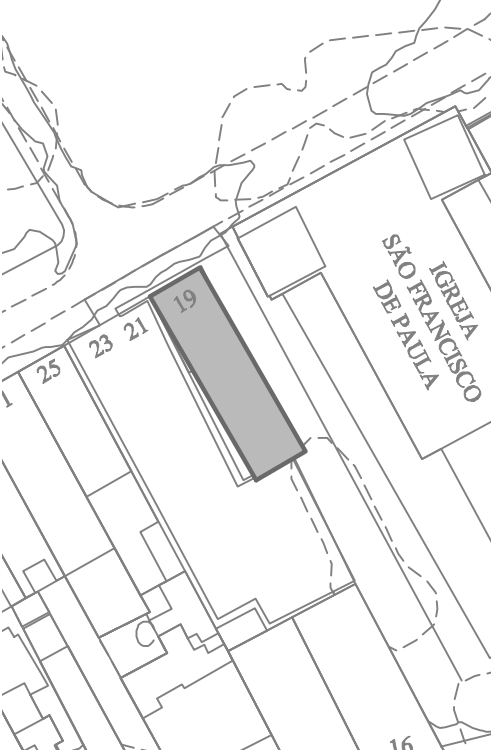
Levantamento Aparente do imóvel - realizado em 03.04.2025:

- Consta na Consulta Pública: Não
- Fotografia do imóvel N°1:
https://drive.google.com/file/d/1wtp1ft1_Sv7y1SRekO7uh3ben01Tfa2Z/view?usp=sharing



- Edificação existente no terreno/lote: Sim
- Número de pavimentos da edificação: 2
- Há acesso independente para andares superiores: Não
- Tipologia da Edificação: Sobrado
- Situação de ocupação aparente: Não identificado

- Ocupação Térreo: Não identificado
- Ocupação dos demais pavimentos: Não identificado
- Uso: Comercial
- Possui loja no térreo: Sim
- A loja encontrava-se em funcionamento no momento da vistoria: Não
- Possui placa de aluga-se ou vende-se: Não
- Se a resposta acima for sim, coloque o contato: (nome/telefone): Não se aplica
- Possui afastamento lateral das divisas: Não, colado nas divisas
- Estado de conservação aparente do imóvel: 04 - Bom
- Escorado: Não
- Em obras: Não
- Com Telhado: Não visualizado
- Possui Marquise: Não
- Possui projeção sobre o logradouro (qualquer outro elemento construtivo em projeção sobre o logradouro ex. sacadas, telheiros, elementos decorativos, etc.):
Sim
- Apresenta elementos que ruíram: (ex: parte da parede, parte de beiral, etc.): Não
- Apresenta rachadura aparente na fachada: Não
- Apresenta sinais aparentes de degradação do revestimento: Sim
- Apresenta sinais aparentes de degradação dos ornatos: Sim
- Apresenta sinais de ferragem aparente: Não
- Apresenta sinais aparentes de infiltração: Não
- Apresenta elementos botânicos destrutivos: Não
- Apresenta sinais aparentes de avarias nas esquadrias do térreo: Não
- Apresenta sinais de avarias aparentes nas esquadrias dos demais pavimentos: Sim
- Material das esquadrias (pode marcar mais de uma opção): Madeira, Ferro e Porta de enrolar no térreo.
- Apresenta elementos ou instalações diversas aparentes descaracterizando a fachada: (pode marcar mais de uma opção): Fios Elétricos (baixa descaracterização)
- Área Base Cartográfica (m2): 111,4

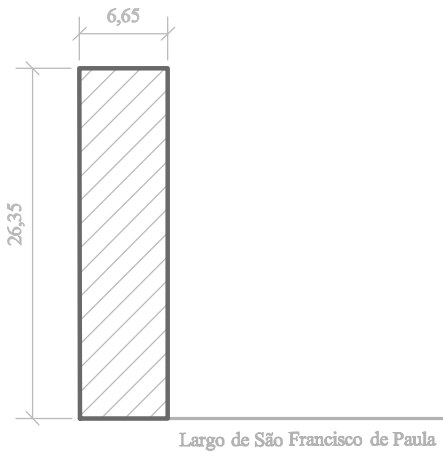


Largo de São Francisco de Paula

ÁREA A SER DESAPROPRIADA: 187,09m²
Nota: dimensões e áreas representam a descrição do RGI.

REV	—/—	QUANTITATIVO	VISTO
-----	-----	--------------	-------

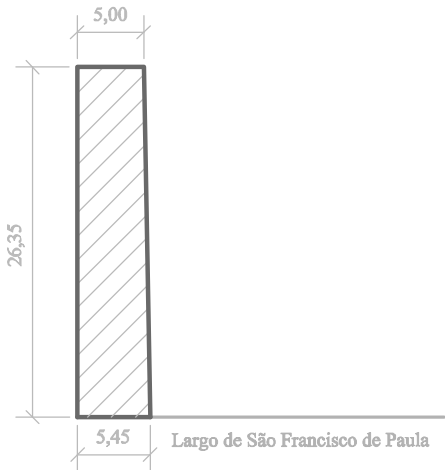
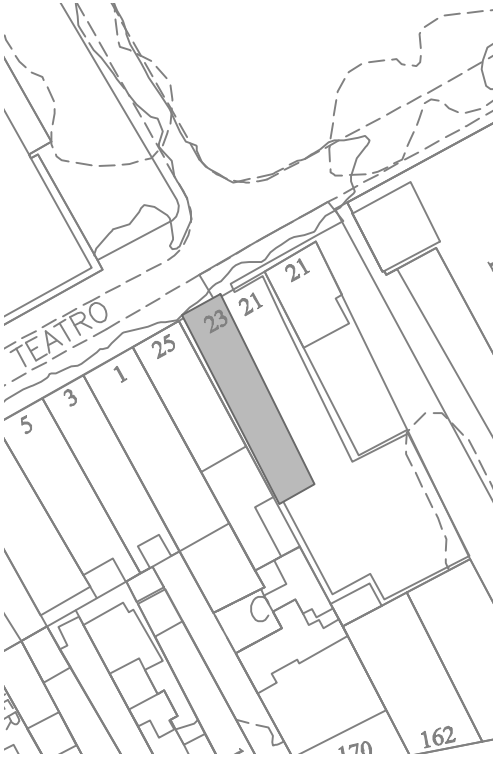
 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO COORDENADORIA DE MACROPLANEJAMENTO URBANO			
NOME DO PROJETO Desapropriação por Hasta Pública na Largo de São Francisco de Paula, 19			
DESENHO: Representação do Terreno Conforme RGI			ESCALA: 1:50
COORDENADOR : Valéria Hazan		DESENVOLVIMENTO: Gabriela Silva	
ETAPA: Levantamento	DISCIPLINA: Arquitetura	NºPRANCHA: 01/14	DATA: JUL / 2025



ÁREA A SER DESAPROPRIADA: 175,23m²
Nota: dimensões e áreas representam a descrição do RGI.

REV	—/—	QUANTITATIVO	VISTO
-----	-----	--------------	-------

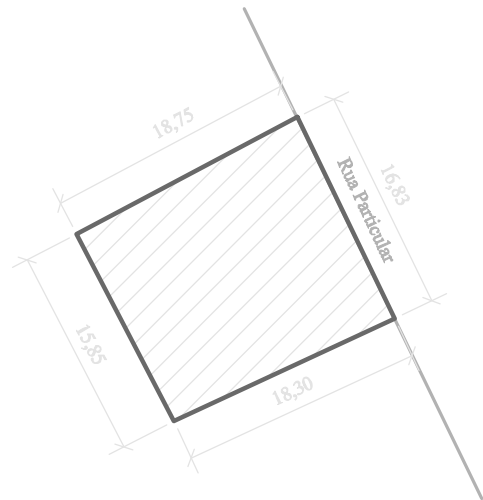
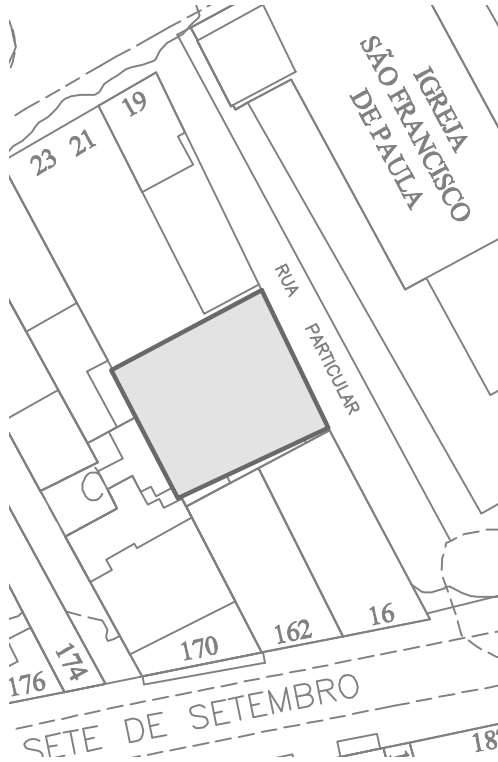
 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO COORDENADORIA DE MACROPLANEJAMENTO URBANO			
NOME DO PROJETO Desapropriação por Hasta Pública na Largo de São Francisco de Paula, 21			
DESENHO: Representação do Terreno Conforme RGI			ESCALA: 1:50
COORDENADOR : Valéria Hazan		DESENVOLVIMENTO: Gabriela Silva	
ETAPA: Levantamento	DISCIPLINA: Arquitetura	NºPRANCHA: 02/14	DATA: JUL / 2025



ÁREA A SER DESAPROPRIADA: 137.73m²
Nota: dimensões e áreas representam a descrição do RGI.

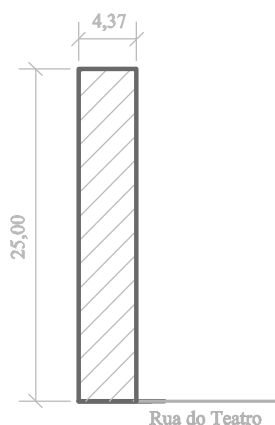
REV	—/—	QUANTITATIVO	VISTO
-----	-----	--------------	-------

 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO COORDENADORIA DE MACROPLANEJAMENTO URBANO			
NOME DO PROJETO Desapropriação por Hasta Pública na Largo de São Francisco de Paula, 23			
DESENHO: Representação do Terreno Conforme RGI			ESCALA: 1:50
COORDENADOR : Valéria Hazan		DESENVOLVIMENTO: Gabriela Silva	
ETAPA: Levantamento	DISCIPLINA: Arquitetura	NºPRANCHA: 03/14	DATA: JUL / 2025



ÁREA A SER DESAPROPRIADA: 292,20m²
Nota: dimensões e áreas representam a descrição do RGI.

REV	—/—	QUANTITATIVO	VISTO
 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO COORDENADORIA DE MACROPLANEJAMENTO URBANO			
NOME DO PROJETO Desapropriação por Hasta Pública na Servidão de passagem 2, 4, 6, 8 e 10 (designado por Lote 1)			
DESENHO: Representação do Terreno Conforme RGI			ESCALA: 1:50
COORDENADOR : Valéria Hazan		DESENVOLVIMENTO: Gabriela Silva	
ETAPA: Levantamento	DISCIPLINA: Arquitetura	NºPRANCHA: 01/01	DATA: JUL / 2025



ÁREA A SER DESAPROPRIADA: 109.25m²
Nota: dimensões e áreas representam a descrição do RGL.



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO
SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO
COORDENADORIA DE MACROPLANEJAMENTO URBANO

NOME DO PROJETO	
Desapropriação por Hasta Pública na Rua do Teatro, 09	

DESENHO:
Representação do Terreno Conforme RGI

ESCALA:
1:50

COORDENADOR:
Valéria Hazan

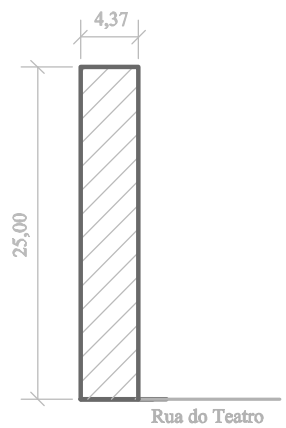
DESENVOLVIMENTO:
Gabriela Silva

ETAPA:
Levantamento

DISCIPLINA:
Arquitetura

N°PRANCHA:
05/14

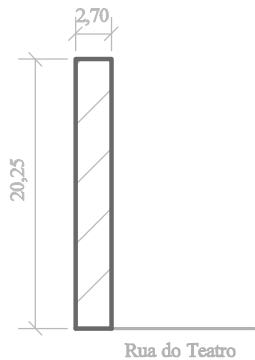
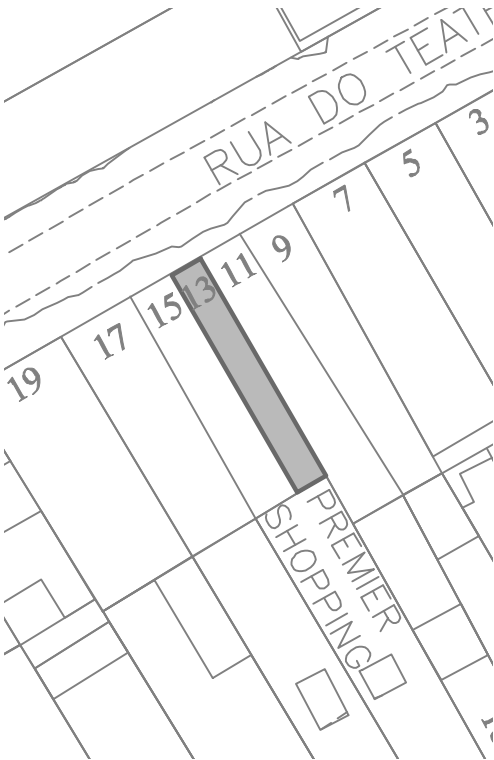
DATA:
JUL / 2025



ÁREA A SER DESAPROPRIADA: 109,02m²
Nota: dimensões e áreas representam a descrição do RGI.

REV	—/—	QUANTITATIVO	VISTO
-----	-----	--------------	-------

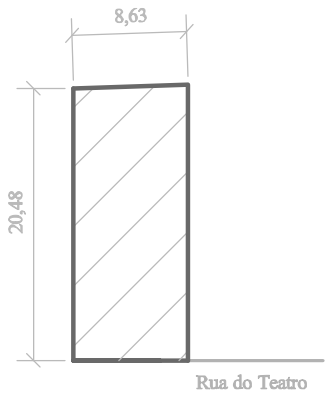
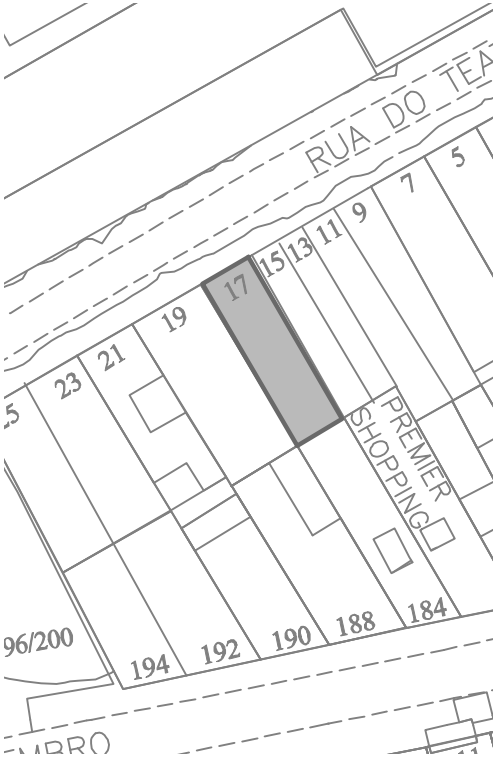
 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO COORDENADORIA DE MACROPLANEJAMENTO URBANO			
NOME DO PROJETO Desapropriação por Hasta Pública na Rua do Teatro, 09			
DESENHO: Representação do Terreno Conforme RGI			ESCALA: 1:50
COORDENADOR : Valéria Hazan		DESENVOLVIMENTO: Gabriela Silva	
ETAPA: Levantamento	DISCIPLINA: Arquitetura	NºPRANCHA: 05/14	DATA: JUL / 2025



ÁREA A SER DESAPROPRIADA: 54.67m²
Nota: dimensões e áreas representam a descrição do RGI.

REV	QUANTITATIVO	VISTO
-----	--------------	-------

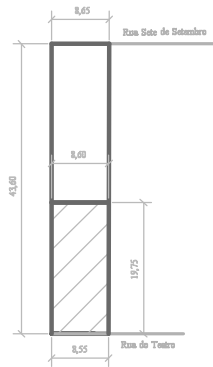
 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO COORDENADORIA DE MACROPLANEJAMENTO URBANO			
NOME DO PROJETO Desapropriação por Hasta Pública na Rua do Teatro, 13			
DESENHO: Representação do Terreno Conforme RGI			ESCALA: 1:50
COORDENADOR : Valéria Hazan		DESENVOLVIMENTO: Gabriela Silva	
ETAPA: Levantamento	DISCIPLINA: Arquitetura	NºPRANCHA: 07/14	DATA: JUL / 2025



ÁREA A SER DESAPROPRIADA: 173,89m²
Nota: dimensões e áreas representam a descrição do RGL

REV	QUANTITATIVO	VISTO

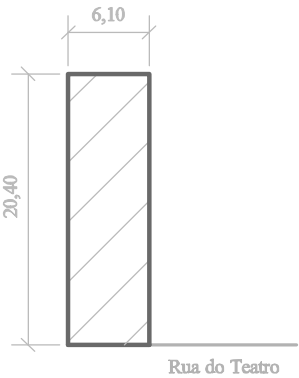
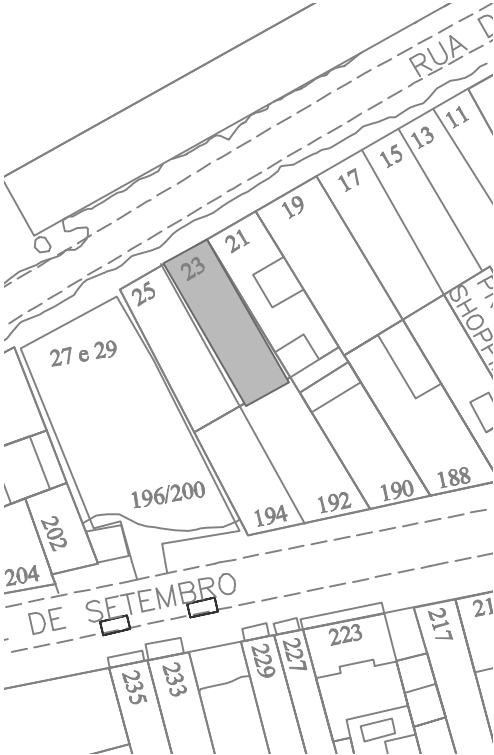
 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO COORDENADORIA DE MACROPLANEJAMENTO URBANO			
NOME DO PROJETO Desapropriação por Hasta Pública na Rua do Teatro, 17			
DESENHO: Representação do Terreno Conforme RGI			ESCALA: 1:50
COORDENADOR : Valéria Hazan		DESENVOLVIMENTO: Gabriela Silva	
ETAPA: Levantamento	DISCIPLINA: Arquitetura	NºPRANCHA: 01/01	DATA: JUL / 2025



ÁREA A SER DESAPROPRIADA: 169,39m²
Nota: dimensões e áreas representam a descrição do RGI.

REV	—/—	QUANTITATIVO	VISTO
-----	-----	--------------	-------

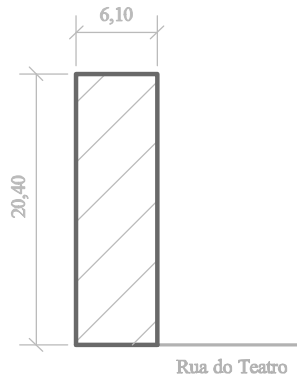
 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO COORDENADORIA DE MACROPLANEJAMENTO URBANO			
NOME DO PROJETO Desapropriação por Hasta Pública na Rua do Teatro, 19			
DESENHO: Representação do Terreno Conforme RGI			ESCALA: 1:100
COORDENADOR : Valéria Hazan		DESENVOLVIMENTO: Gabriela Silva	
ETAPA: Levantamento	DISCIPLINA: Arquitetura	NºPRANCHA: 09/14	DATA: JUL / 2025



ÁREA A SER DESAPROPRIADA:124.44m²
Nota: dimensões e áreas representam a descrição do RGI.

REV	—/—	QUANTITATIVO	VISTO
-----	-----	--------------	-------

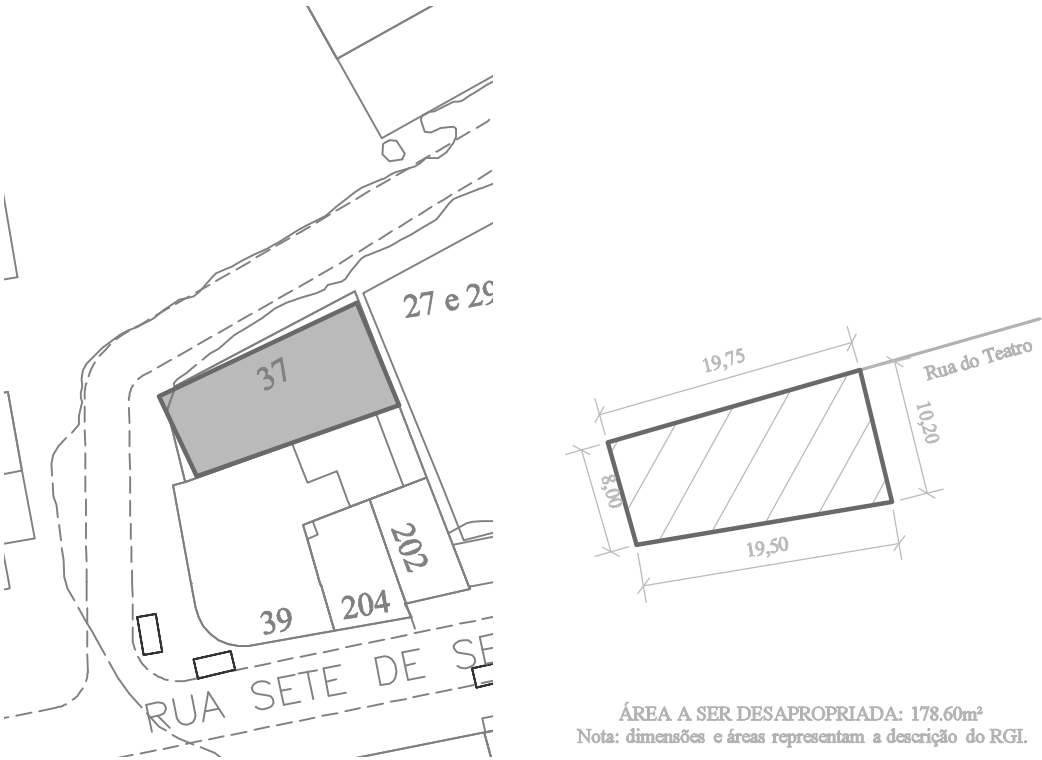
 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO COORDENADORIA DE MACROPLANEJAMENTO URBANO			
NOME DO PROJETO Desapropriação por Hasta Pública na Rua do Teatro, 23			
DESENHO: Representação do Terreno Conforme RGI			ESCALA: 1:50
COORDENADOR : Valéria Hazan		DESENVOLVIMENTO: Gabriela Silva	
ETAPA: Levantamento	DISCIPLINA: Arquitetura	Nº PRANCHA: 10/14	DATA: JUL / 2025



ÁREA A SER DESAPROPRIADA: 124,44m²
Nota: dimensões e áreas representam a descrição do RGI.

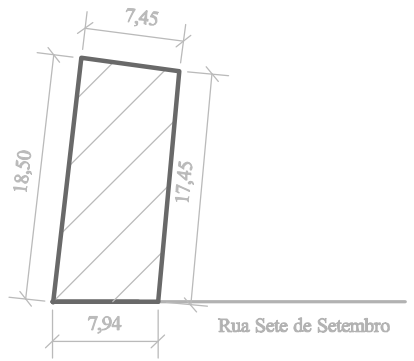
REV	QUANTITATIVO	VISTO

 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO COORDENADORIA DE MACROPLANEJAMENTO URBANO			
NOME DO PROJETO Desapropriação por Hasta Pública na Rua do Teatro, 25			
DESENHO: Representação do Terreno Conforme RGI			ESCALA: 1:50
COORDENADOR : Valéria Hazan		DESENVOLVIMENTO: Gabriela Silva	
ETAPA: Levantamento	DISCIPLINA: Arquitetura	NºPRANCHA: 11/14	DATA: JUL / 2025



REV	QUANTITATIVO	VISTO

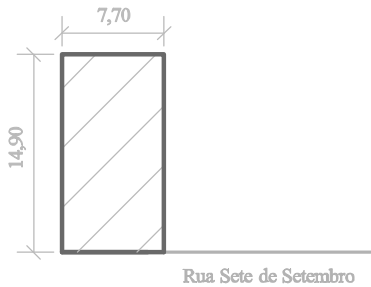
 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO COORDENADORIA DE MACROPLANEJAMENTO URBANO			
NOME DO PROJETO Desapropriação por Hasta Pública na Rua do Teatro 37			
DESENHO: Representação do Terreno Conforme RGI			ESCALA: 1:50
COORDENADOR : Valéria Hazan	DESENVOLVIMENTO: Gabriela Silva		
ETAPA: Levantamento	DISCIPLINA: Arquitetura	Nº PRANCHA: 01/01	DATA: JUL / 2025



ÁREA A SER DESAPROPRIADA: 138 m²
Nota: dimensões e áreas representam a descrição do RGI.

REV	—/—	QUANTITATIVO	VISTO
-----	-----	--------------	-------

 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO COORDENADORIA DE MACROPLANEJAMENTO URBANO			
NOME DO PROJETO Desapropriação por Hasta Pública na Rua Sete de Setembro, 192			
DESENHO: Representação do Terreno Conforme RGI			ESCALA: 1:50
COORDENADOR : Valéria Hazan		DESENVOLVIMENTO: Gabriela Silva	
ETAPA: Levantamento	DISCIPLINA: Arquitetura	NºPRANCHA: 14/14	DATA: JUL / 2025



ÁREA A SER DESAPROPRIADA: 114,73m²
Nota: dimensões e áreas representam a descrição do RGI.

REV	QUANTITATIVO	VISTO

 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO SUBSECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO COORDENADORIA DE MACROPLANEJAMENTO URBANO			
NOME DO PROJETO Desapropriação por Hasta Pública na Rua Sete de Setembro, 194			
DESENHO: Representação do Terreno Conforme RGI			ESCALA: 1:50
COORDENADOR : Valéria Hazan		DESENVOLVIMENTO: Gabriela Silva	
ETAPA: Levantamento	DISCIPLINA: Arquitetura	NºPRANCHA: 13/14	DATA: JUL / 2025

Relatório de Informações Urbanísticas

🖨️ Processando...

Data de Emissão: 23/07/2025 (Fornecimento Gratuito)

V 2.2.250715

➡ 1. Localização

⚠️ **ATENÇÃO:** As informações deste relatório são referentes ao ponto indicado no mapa.

Coordenadas do Ponto: [686575.66, 7465792.61](#) (SIRGAS 2000/Zona UTM 23S)

Faixa de Altitude: 0 a 14m

Logradouro: Largo São Francisco de Paula (CL 062638)

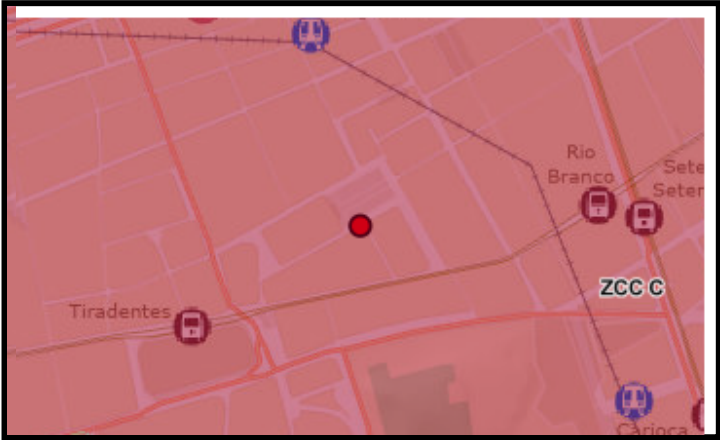
Bairro: Centro **RA:** II - Centro **AP:** 1

Unidade de Atendimento: GLF - Centro

Endereço: Rua Afonso Cavalcanti, 455, 10º andar – sala 1002

Telefone(s): 2224-7546

E-mail: lic.urb.rio.centro.smdu@prefeitura.rio



➡ 2. Dados Cadastrais

Planta Cadastral (1:2.000): [287-B-III-1](#)

Projeto(s) Aprovado(s) de Loteamento (PAL): 38871; 41632

Planta(s) de Alinhamento(s) Projetado(s) (PAP): ---

🔗 [Projetos Aprovados de Alinhamento \(PAA\) e Loteamento \(PAL\) no logradouro](#)

➡ 3. Zoneamento

Macrozona: Estruturação Urbana

Zona e subzona: ZCC C da AP 1 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Área de Especial Interesse (AEI): Urbanístico - II RA - Centro - [Decreto 12409/1993](#), [Lei 2236/1994](#), [Lei Complementar 101/2009](#)

Sector(es) e Subsector(es): Setor Tiradentes, consulte a(s) norma(s): [Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 49698/2021](#) / ---

AEIS: ---

Distritos e Polos: Distrito de Baixa Emissão ([Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 51047/2022](#))
Distrito de Conhecimento do Centro ([Lei Complementar 229/2021](#))

➡ 4. Parâmetros de parcelamento do solo

Lote mínimo (m²): 600 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Testada mínima (m): 12 ([Lei Complementar 270/2024](#))

➡ 5. Parâmetros de ocupação do solo

Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAB): 1,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAM): 15,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Taxa de Ocupação máxima (TO): isento ou conforme PAL ([Lei Complementar 270/2024](#))

Afastamento Frontal (m): Anexo XXI da LC 270/2024 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Gabarito (afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Gabarito (não afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Coeficiente de Adensamento (Q): ---

Superfície Mínima Drenante (SMD): Se TO=0, isento. Se TO > 0, SMD = 20% da área livre mínima. ([Lei Complementar 270/2024](#))

Índice de Comércio e Serviços (ICS): Não se aplica

6. Área de Abrangência de Operação Urbana

Operação Interligada Reviver Centro: Área Doadora Setor Tiradentes ([Lei Complementar 229/2021](#))

⚠ ATENÇÃO: A aplicação dos parâmetros apresentados neste item são condicionados ao atendimento das regras da legislação específica de cada Operação Urbana.

7. Áreas Protegidas

Corredor Cultural: Zona Especial do Corredor Cultural - [Decreto 4141/1983](#), [Lei 506/1984](#), [Lei 1139/1987](#);

8. Bens Tombados no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar os bens tombados encontrados.](#)

Número(s)	Tipo	Legislação	Natureza	Data	Obs
	DEFINITIVO	PROCESSO	IPHAN	01/04/1938	IGREJA DE SÃO FRANCISCO DE PAULA, INCLUSIVE TODO O SEU ACERVO.
	DEFINITIVO	PROCESSO	IPHAN	11/04/1962	Antiga Escola de Engenharia da UFRJ - inclusive o pórtico e o vestíbulo.
	DEFINITIVO	PROCESSO	INEPAC	09/05/1989	IFCS - INSTITUTO DE FILOSOFIA E CIENCIAS SOCIAIS
02,04,06	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
19,21,23,25	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600

9. Desapropriações no Logradouro

Não foram encontradas desapropriações para este logradouro.

10. Observações

- Observar parágrafos 5º e 6º do Artigo 81 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do [Decreto 3800/1970](#) para imóveis construídos até 1937.
- Observar [Decreto 5281/1985](#) para edificações residenciais unifamiliares.
- Observar Artigos 359 a 362 da [Lei Complementar 270/2024](#) para gabarito das edificações em encostas.
- Observar [Lei 2.079/1993](#) que dá condições especiais para o licenciamento de edificações com até três pavimentos, excetuando-se as previstas no parágrafo 2º do artigo 1º.
- Consultar CEDAE [Decreto 10082/1991](#).
- Consultar CET-RIO e SMAC [Decreto 40722/2015](#).

11. Dados Informados pelo Técnico da SMDU

► Para o Logradouro

Aceitação ☒ Sim ☐ Não

Data/Decreto

Reconhecimento ☒ Sim ☐ Não

Data/Decreto

Largura

EXISTENTE

► Para o Endereço

Processos para o endereço

Notificação - 023002692005
Intimação - 02130010052012

Possui anotações na caderneta?

VER CÓPIA DO HISTÓRICO DO IMÓVEL NO LICENCIAMENTO

Recuo

☐ Sim ☒ Não

Largura

-

Investidura

☐ Sim ☒ Não

Largura

-

Valas/Rios/Canais

☐ Sim ☒ Não

Area Non Aedificandi

☐ Sim ☒ Não

Área Coletiva / Galeria de Pedestres / Limite de Profundidade

☐ Sim ☒ Não

Observações adicionais

TAXA DE OCUPAÇÃO: ISENTA (LEI 2.236/1994)
AFASTAMENTO FRONTAL: OBEDECER ALINHAMENTO - PROJETO INTEGRADO AO CONJUNTO (PAA 10.600)
GABARITO: VER PAA 10.600

As observações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do [Decreto 8417/1989](#) e possuem caráter meramente informativo, não substituindo documentos oficiais.

Rio de Janeiro, 23 de julho de 2025

Técnico e Matrícula: _____

Coeficiente de Adensamento (Q): ---

Superfície Mínima Drenante (SMD): Se TO=0, isento. Se TO > 0, SMD = 20% da área livre mínima. (Lei Complementar 270/2024)

Índice de Comércio e Serviços (ICS): Não se aplica

6. Área de Abrangência de Operação Urbana

Operação Interligada Reviver Centro: Área Doadora Setor Tiradentes (Lei Complementar 229/2021)

⚠ ATENÇÃO: A aplicação dos parâmetros apresentados neste item são condicionados ao atendimento das regras da legislação específica de cada Operação Urbana.

Limite de área próximo ao ponto. Verifique o possível atingimento do lote pela(s) seguinte(s) área(s):
Operação Interligada Reviver Centro: Área Doadora Setor Tiradentes (Lei Complementar 229/2021)

Operação Interligada Reviver Centro: Área Doadora Setor Tiradentes (Lei Complementar 229/2021)

⚠ ATENÇÃO: A aplicação dos parâmetros apresentados neste item são condicionados ao atendimento das regras da legislação específica de cada Operação Urbana.

7. Áreas Protegidas

Corredor Cultural: Zona Especial do Corredor Cultural, consulte a(s) norma(s): Decreto 4141/1983, Lei 506/1984, Lei 1139/1987;
CPA / PPA: ZPPA1 Zona de Preservação Paisagística e Ambiental 1, consulte a(s) norma(s): Decreto 35507/2012;

8. Bens Tombados no Logradouro

» Clique aqui para ver/ocultar os bens tombados encontrados.

Número(s)	Tipo	Legislação	Natureza	Data	Obs
	DEFINITIVO	PROCESSO	IPHAN	01/04/1938	IGREJA DE SÃO FRANCISCO DE PAULA, INCLUSIVE TODO O SEU ACERVO.
	DEFINITIVO	PROCESSO	IPHAN	11/04/1962	Antiga Escola de Engenharia da UFRJ - inclusive o pórtico e o vestibulo.
	DEFINITIVO	PROCESSO	INEPAC	09/05/1989	IFCS - INSTITUTO DE FILOSOFIA E CIENCIAS SOCIAIS
02,04,06	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
19,21,23,25	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600

9. Desapropriações no Logradouro

» Clique aqui para ver/ocultar as desapropriações encontradas.

Descrição	Legislação	Assunto
Nºs 19, 21, 23 e 25 - DESAPROPRIAÇÃO TOTAL	DECRETO MUNICIPAL No.56398 de 15/07/2025	DESAPROPRIAÇÃO

10. Observações

- ▶ Observar parágrafos 5º e 6º do Artigo 81 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do Decreto 3800/1970 para imóveis construídos até 1937.
- ▶ Observar Decreto 5281/1985 para edificações residenciais unifamiliares.
- ▶ Observar Artigos 359 a 362 da Lei Complementar 270/2024 para gabarito das edificações em encostas.
- ▶ Observar Lei 2.079/1993 que dá condições especiais para o licenciamento de edificações com até três pavimentos, excetuando-se as previstas no parágrafo 2º do artigo 1º.
- ▶ Consultar CEDAE Decreto 10082/1991.
- ▶ Consultar CET-RIO e SMAC Decreto 40722/2015.

11. Dados Informados pelo Técnico da SMDU

▶ Para o Logradouro

Aceitação ☒ Sim ☐ Não

Data/Decreto

dd/mm/aaaa

Decreto

Reconhecimento

☒ Sim ☐ Não

Data/Decreto

dd/mm/aaaa

Decreto

Largura

EXISTENTE

► Para o Endereço

Processos para o endereço

Licença de aprovação de projeto - 02/13/000439/2011

Possui anotações na caderneta?

VER CÓPIA DO HISTÓRICO DO IMÓVEL NO LICENCIAMENTO

Recuo

☐ Sim ☒ Não

Largura

-

Investidura

☐ Sim ☒ Não

Largura

-

Valas/Rios/Canais

☐ Sim ☒ Não

Area Non Aedificandi

☐ Sim ☒ Não

Área Coletiva / Galeria de Pedestres / Limite de Profundidade

☐ Sim ☒ Não

Observações adicionais

TAXA DE OCUPAÇÃO: ISENTO (LEI 2.236/1994)
AFASTAMENTO FRONTAL: OBEDECER ALINHAMENTO - PROJETO INTEGRADO AO CONJUNTO (PAA 10.600)
GABARITO: VER PAA 10.600

As observações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do [Decreto 8417/1989](#) e possuem caráter meramente informativo, não substituindo documentos oficiais.

Rio de Janeiro, 18 de agosto de 2025

Técnico e Matrícula: _____

Relatório de Informações Urbanísticas

🖨️ Processando...

Data de Emissão: 23/07/2025 (Fornecimento Gratuito)

V 2.2.250715

➡ 1. Localização

⚠️ **ATENÇÃO:** As informações deste relatório são referentes ao ponto indicado no mapa.

Coordenadas do Ponto: [686575.66, 7465792.61](#) (SIRGAS 2000/Zona UTM 23S)

Faixa de Altitude: 0 a 14m

Logradouro: Largo São Francisco de Paula (CL 062638)

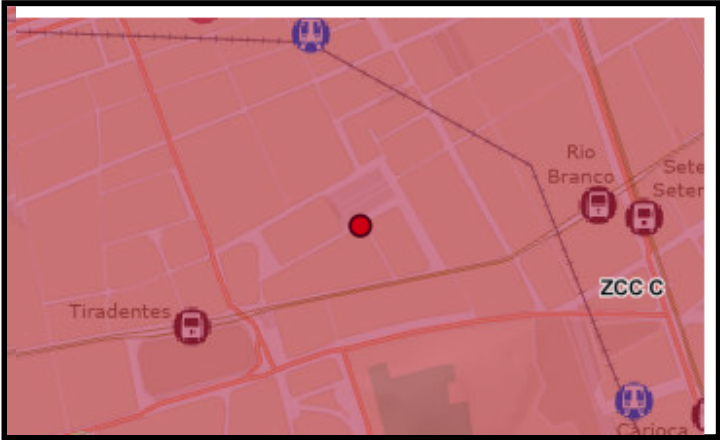
Bairro: Centro **RA:** II - Centro **AP:** 1

Unidade de Atendimento: GLF - Centro

Endereço: Rua Afonso Cavalcanti, 455, 10º andar – sala 1002

Telefone(s): 2224-7546

E-mail: lic.urb.rio.centro.smdu@prefeitura.rio



➡ 2. Dados Cadastrais

Planta Cadastral (1:2.000): [287-B-III-1](#)

Projeto(s) Aprovado(s) de Loteamento (PAL): 38871; 41632

Planta(s) de Alinhamento(s) Projetado(s) (PAP): ---

🔗 [Projetos Aprovados de Alinhamento \(PAA\) e Loteamento \(PAL\) no logradouro](#)

➡ 3. Zoneamento

Macrozona: Estruturação Urbana

Zona e subzona: ZCC C da AP 1 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Área de Especial Interesse (AEI): Urbanístico - II RA - Centro - [Decreto 12409/1993](#), [Lei 2236/1994](#), [Lei Complementar 101/2009](#)

Sector(es) e Subsector(es): Setor Tiradentes, consulte a(s) norma(s): [Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 49698/2021](#) / ---

AEIS: ---

Distritos e Polos: Distrito de Baixa Emissão ([Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 51047/2022](#))
Distrito de Conhecimento do Centro ([Lei Complementar 229/2021](#))

➡ 4. Parâmetros de parcelamento do solo

Lote mínimo (m²): 600 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Testada mínima (m): 12 ([Lei Complementar 270/2024](#))

➡ 5. Parâmetros de ocupação do solo

Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAB): 1,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAM): 15,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Taxa de Ocupação máxima (TO): isento ou conforme PAL ([Lei Complementar 270/2024](#))

Afastamento Frontal (m): Anexo XXI da LC 270/2024 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Gabarito (afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Gabarito (não afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Coeficiente de Adensamento (Q): ---

Superfície Mínima Drenante (SMD): Se TO=0, isento. Se TO > 0, SMD = 20% da área livre mínima. ([Lei Complementar 270/2024](#))

Índice de Comércio e Serviços (ICS): Não se aplica

6. Área de Abrangência de Operação Urbana

Operação Interligada Reviver Centro: Área Doadora Setor Tiradentes ([Lei Complementar 229/2021](#))

⚠️ ATENÇÃO: A aplicação dos parâmetros apresentados neste item são condicionados ao atendimento das regras da legislação específica de cada Operação Urbana.

7. Áreas Protegidas

Corredor Cultural: Zona Especial do Corredor Cultural - [Decreto 4141/1983](#), [Lei 506/1984](#), [Lei 1139/1987](#);

8. Bens Tombados no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar os bens tombados encontrados.](#)

Número(s)	Tipo	Legislação	Natureza	Data	Obs
	DEFINITIVO	PROCESSO	IPHAN	01/04/1938	IGREJA DE SÃO FRANCISCO DE PAULA, INCLUSIVE TODO O SEU ACERVO.
	DEFINITIVO	PROCESSO	IPHAN	11/04/1962	Antiga Escola de Engenharia da UFRJ - inclusive o pórtico e o vestíbulo.
	DEFINITIVO	PROCESSO	INEPAC	09/05/1989	IFCS - INSTITUTO DE FILOSOFIA E CIENCIAS SOCIAIS
02,04,06	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
19,21,23,25	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600

9. Desapropriações no Logradouro

Não foram encontradas desapropriações para este logradouro.

10. Observações

- Observar parágrafos 5º e 6º do Artigo 81 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do [Decreto 3800/1970](#) para imóveis construídos até 1937.
- Observar [Decreto 5281/1985](#) para edificações residenciais unifamiliares.
- Observar Artigos 359 a 362 da [Lei Complementar 270/2024](#) para gabarito das edificações em encostas.
- Observar [Lei 2.079/1993](#) que dá condições especiais para o licenciamento de edificações com até três pavimentos, excetuando-se as previstas no parágrafo 2º do artigo 1º.
- Consultar CEDAE [Decreto 10082/1991](#).
- Consultar CET-RIO e SMAC [Decreto 40722/2015](#).

11. Dados Informados pelo Técnico da SMDU

► Para o Logradouro

Aceitação ☒ Sim ☐ Não

Data/Decreto

Reconhecimento ☒ Sim ☐ Não

Data/Decreto

Largura

EXISTENTE

► Para o Endereço

Processos para o endereço

Legalização de Construção (Loja) - 022500872017
Legalização de Construção (21B) - 022500882017
Remembramento - 02130004392011
Intimação - 02130009992012

Possui anotações na caderneta?

VER CÓPIA DO HISTÓRICO DO IMÓVEL NO LICENCIAMENTO

Recuo

☐ Sim ☒ Não

Largura

-

Investidura

☐ Sim ☒ Não

Largura

-

Valas/Rios/Canais

☐ Sim ☒ Não

Area Non Aedificandi

☐ Sim ☒ Não

Área Coletiva / Galeria de Pedestres / Limite de Profundidade

☐ Sim ☒ Não

Observações adicionais

TAXA DE OCUPAÇÃO: ISENTO (LEI 2.236/1994)
AFASTAMENTO FRONTAL: OBEDECER ALINHAMENTO - PROJETO INTEGRADO AO CONJUNTO (PAA 10.600)
GABARITO: VER PAA 10.600

As observações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do [Decreto 8417/1989](#) e possuem caráter meramente informativo, não substituindo documentos oficiais.

Rio de Janeiro, 23 de julho de 2025

Técnico e Matrícula: _____

Relatório de Informações Urbanísticas

Processando...

Data de Emissão: 23/07/2025 (Fornecimento Gratuito)

V 2.2.250715

1. Localização

ATENÇÃO: As informações deste relatório são referentes ao ponto indicado no mapa.

Coordenadas do Ponto: [686575.66, 7465792.61](#) (SIRGAS 2000/Zona UTM 23S)

Faixa de Altitude: 0 a 14m

Logradouro: Largo São Francisco de Paula (CL 062638)

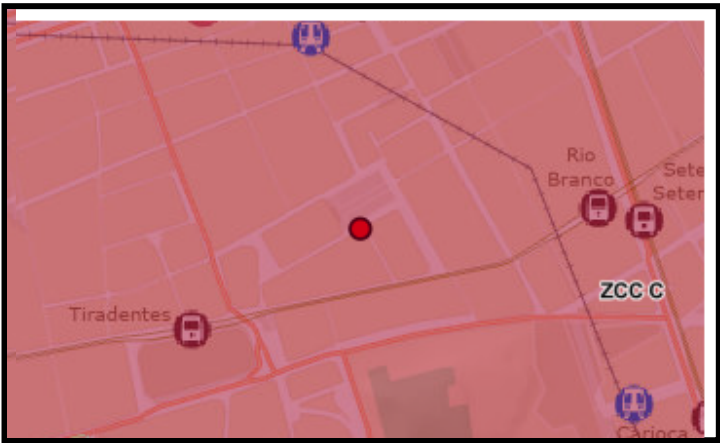
Bairro: Centro **RA:** II - Centro **AP:** 1

Unidade de Atendimento: GLF - Centro

Endereço: Rua Afonso Cavalcanti, 455, 10º andar – sala 1002

Telefone(s): 2224-7546

E-mail: lic.urb.rio.centro.smdu@prefeitura.rio



2. Dados Cadastrais

Planta Cadastral (1:2.000): [287-B-III-1](#)

Projeto(s) Aprovado(s) de Loteamento (PAL): 38871; 41632

Planta(s) de Alinhamento(s) Projetado(s) (PAP): ---

[🔗](#) [Projetos Aprovados de Alinhamento \(PAA\) e Loteamento \(PAL\) no logradouro](#)

3. Zoneamento

Macrozona: Estruturação Urbana

Zona e subzona: ZCC C da AP 1 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Área de Especial Interesse (AEI): Urbanístico - II RA - Centro - [Decreto 12409/1993](#), [Lei 2236/1994](#), [Lei Complementar 101/2009](#)

Sector(es) e Subsector(es): Setor Tiradentes, consulte a(s) norma(s): [Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 49698/2021](#) / ---

AEIS: ---

Distritos e Polos: Distrito de Baixa Emissão ([Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 51047/2022](#))
Distrito de Conhecimento do Centro ([Lei Complementar 229/2021](#))

4. Parâmetros de parcelamento do solo

Lote mínimo (m²): 600 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Testada mínima (m): 12 ([Lei Complementar 270/2024](#))

5. Parâmetros de ocupação do solo

Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAB): 1,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAM): 15,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Taxa de Ocupação máxima (TO): isento ou conforme PAL ([Lei Complementar 270/2024](#))

Afastamento Frontal (m): Anexo XXI da LC 270/2024 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Gabarito (afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Gabarito (não afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Coeficiente de Adensamento (Q): ---

Superfície Mínima Drenante (SMD): Se TO=0, isento. Se TO > 0, SMD = 20% da área livre mínima. ([Lei Complementar 270/2024](#))

Índice de Comércio e Serviços (ICS): Não se aplica

6. Área de Abrangência de Operação Urbana

Operação Interligada Reviver Centro: Área Doadora Setor Tiradentes ([Lei Complementar 229/2021](#))

⚠️ ATENÇÃO: A aplicação dos parâmetros apresentados neste item são condicionados ao atendimento das regras da legislação específica de cada Operação Urbana.

7. Áreas Protegidas

Corredor Cultural: Zona Especial do Corredor Cultural - [Decreto 4141/1983](#), [Lei 506/1984](#), [Lei 1139/1987](#);

8. Bens Tombados no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar os bens tombados encontrados.](#)

Número(s)	Tipo	Legislação	Natureza	Data	Obs
	DEFINITIVO	PROCESSO	IPHAN	01/04/1938	IGREJA DE SÃO FRANCISCO DE PAULA, INCLUSIVE TODO O SEU ACERVO.
	DEFINITIVO	PROCESSO	IPHAN	11/04/1962	Antiga Escola de Engenharia da UFRJ - inclusive o pórtico e o vestíbulo.
	DEFINITIVO	PROCESSO	INEPAC	09/05/1989	IFCS - INSTITUTO DE FILOSOFIA E CIENCIAS SOCIAIS
02,04,06	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
19,21,23,25	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600

9. Desapropriações no Logradouro

Não foram encontradas desapropriações para este logradouro.

10. Observações

- Observar parágrafos 5º e 6º do Artigo 81 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do [Decreto 3800/1970](#) para imóveis construídos até 1937.
- Observar [Decreto 5281/1985](#) para edificações residenciais unifamiliares.
- Observar Artigos 359 a 362 da [Lei Complementar 270/2024](#) para gabarito das edificações em encostas.
- Observar [Lei 2.079/1993](#) que dá condições especiais para o licenciamento de edificações com até três pavimentos, excetuando-se as previstas no parágrafo 2º do artigo 1º.
- Consultar CEDAE [Decreto 10082/1991](#).
- Consultar CET-RIO e SMAC [Decreto 40722/2015](#).

11. Dados Informados pelo Técnico da SMDU

► Para o Logradouro

Aceitação ☒ Sim ☐ Não

Data/Decreto

Reconhecimento ☒ Sim ☐ Não

Data/Decreto

Largura

EXISTENTE

► Para o Endereço

Processos para o endereço

Intimação - 02130009982012

Possui anotações na caderneta?

VER CÓPIA DO HISTÓRICO DO IMÓVEL NO LICENCIAMENTO

Recuo

☐ Sim ☒ Não

Largura

-

Investidura

☐ Sim ☒ Não

Largura

-

Valas/Rios/Canais

☐ Sim ☒ Não

Area Non Aedificandi

☐ Sim ☒ Não

Área Coletiva / Galeria de Pedestres / Limite de Profundidade

☐ Sim ☒ Não

Observações adicionais

TAXA DE OCUPAÇÃO: ISENTO (LEI 2.236/1994)
AFASTAMENTO FRONTAL: OBEDECER ALINHAMENTO - PROJETO INTEGRADO AO CONJUNTO (PAA 10.600)
GABARITO: VER PAA 10.600

As observações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do [Decreto 8417/1989](#) e possuem caráter meramente informativo, não substituindo documentos oficiais.

Rio de Janeiro, 23 de julho de 2025

Técnico e Matrícula: _____

Relatório de Informações Urbanísticas

🖨️ Processando...

Data de Emissão: 23/07/2025 (Fornecimento Gratuito)

V 2.2.250715

➡ 1. Localização

⚠️ **ATENÇÃO:** As informações deste relatório são referentes ao ponto indicado no mapa.

Coordenadas do Ponto: [686525.22, 7465757.62](#) (SIRGAS 2000/Zona UTM 23S)

Faixa de Altitude: 0 a 14m

Logradouro: Rua do Teatro (CL 061382)

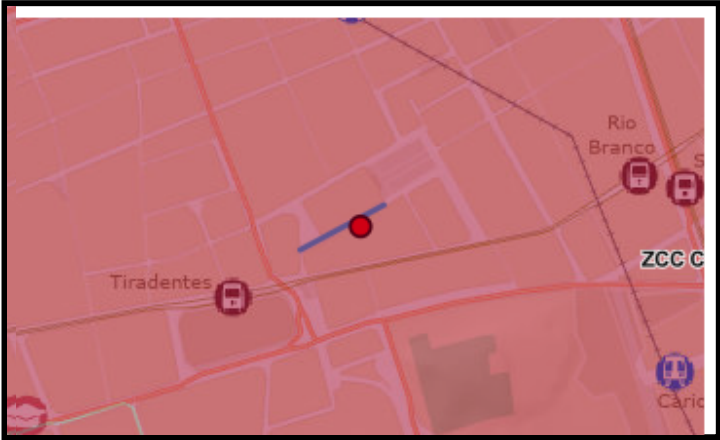
Bairro: Centro **RA:** II - Centro **AP:** 1

Unidade de Atendimento: GLF - Centro

Endereço: Rua Afonso Cavalcanti, 455, 10º andar – sala 1002

Telefone(s): 2224-7546

E-mail: lic.urb.rio.centro.smdu@prefeitura.rio



➡ 2. Dados Cadastrais

Planta Cadastral (1:2.000): [287-B-III-1](#)

Projeto(s) Aprovado(s) de Loteamento (PAL): 38871; 41632

Planta(s) de Alinhamento(s) Projetado(s) (PAP): ---

🔗 [Projetos Aprovados de Alinhamento \(PAA\) e Loteamento \(PAL\) no logradouro](#)

➡ 3. Zoneamento

Macrozona: Estruturação Urbana

Zona e subzona: ZCC C da AP 1 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Área de Especial Interesse (AEI): Urbanístico - II RA - Centro - [Decreto 12409/1993](#), [Lei 2236/1994](#), [Lei Complementar 101/2009](#)

Sector(es) e Subsector(es): Setor Tiradentes, consulte a(s) norma(s): [Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 49698/2021](#) / ---

AEIS: ---

Distritos e Polos: Distrito de Baixa Emissão ([Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 51047/2022](#))
Distrito de Conhecimento do Centro ([Lei Complementar 229/2021](#))

➡ 4. Parâmetros de parcelamento do solo

Lote mínimo (m²): 600 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Testada mínima (m): 12 ([Lei Complementar 270/2024](#))

➡ 5. Parâmetros de ocupação do solo

Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAB): 1,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAM): 15,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Taxa de Ocupação máxima (TO): isento ou conforme PAL ([Lei Complementar 270/2024](#))

Afastamento Frontal (m): Anexo XXI da LC 270/2024 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Gabarito (afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Gabarito (não afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Coeficiente de Adensamento (Q): ---

Superfície Mínima Drenante (SMD): Se TO=0, isento. Se TO > 0, SMD = 20% da área livre mínima. ([Lei Complementar 270/2024](#))

Índice de Comércio e Serviços (ICS): Não se aplica

6. Área de Abrangência de Operação Urbana

Operação Interligada Reviver Centro: Área Doadora Setor Tiradentes ([Lei Complementar 229/2021](#))

⚠ ATENÇÃO: A aplicação dos parâmetros apresentados neste item são condicionados ao atendimento das regras da legislação específica de cada Operação Urbana.

7. Áreas Protegidas

Corredor Cultural: Zona Especial do Corredor Cultural - [Decreto 4141/1983](#), [Lei 506/1984](#), [Lei 1139/1987](#);

8. Bens Tombados no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar os bens tombados encontrados.](#)

Número(s)	Tipo	Legislação	Natureza	Data	Obs
01,03,05,07,09,11,13,15,17,37,39	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600

9. Desapropriações no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar as desapropriações encontradas.](#)

Descrição	Legislação	Assunto
Nº 21	DECRETO MUNICIPAL No.17870 de 01/09/1999	DESAPROPRIAÇÃO
Nºs.11, 13, 15 e 17 (Desapropriação do nº 17 já efetivada de acordo com o Ofício PG/PUB - CIP nº 2256/2012).	DECRETO MUNICIPAL No.24313 de 16/06/2004	DESAPROPRIAÇÃO
Efetivação de desapropriação do imóvel nº 17 (dec. expropriatório nº 24313 de 16/06/2004).	OFICIO PG/PUB - CIP No.2256 de 10/07/2012	EFETIVAÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO
Excluiu da relação de imóveis desapropriados pelo decreto 24313, de 16/06/2004, o imóvel de nº 09.	DECRETO MUNICIPAL No.38811 de 09/06/2014	REVOGAÇÃO PARCIAL DO DISPOSITIVO LEGAL

10. Observações

- Observar parágrafos 5º e 6º do Artigo 81 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do [Decreto 3800/1970](#) para imóveis construídos até 1937.
- Observar [Decreto 5281/1985](#) para edificações residenciais unifamiliares.
- Observar Artigos 359 a 362 da [Lei Complementar 270/2024](#) para gabarito das edificações em encostas.
- Observar [Lei 2.079/1993](#) que dá condições especiais para o licenciamento de edificações com até três pavimentos, excetuando-se as previstas no parágrafo 2º do artigo 1º.
- Consultar CEDAE [Decreto 10082/1991](#).
- Consultar CET-RIO e SMAC [Decreto 40722/2015](#).

11. Dados Informados pelo Técnico da SMDU

► Para o Logradouro

Aceitação ☒ Sim ☐ Não

Data/Decreto

Reconhecimento	☒ Sim ☐ Não	
Data/Decreto	dd/mm/aaaa	Decreto
Largura	EXISTENTE	

► Para o Endereço

Processos para o endereço	Construção - 023010462008 Intimação - 02130001982016
Possui anotações na caderneta?	VER CÓPIA DO HISTÓRICO DO IMÓVEL NO LICENCIAMENTO
Recuo	☐ Sim ☒ Não
Largura	-
Investidura	☐ Sim ☒ Não
Largura	-
Valas/Rios/Canaís	☐ Sim ☒ Não
Area Non Aedificandi	☐ Sim ☒ Não
Área Coletiva / Galeria de Pedestres / Limite de Profundidade	☐ Sim ☒ Não
Observações adicionais	TAXA DE OCUPAÇÃO: ISENTO (LEI 2.236/1994) AFASTAMENTO FRONTAL: OBEDECER ALINHAMENTO - PROJETO INTEGRADO AO CONJUNTO (PAA 10.600) GABARITO: VER PAA 10.600

As observações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do [Decreto 8417/1989](#) e possuem caráter meramente informativo, não substituindo documentos oficiais.

Rio de Janeiro, 23 de julho de 2025

Técnico e Matrícula: _____

Relatório de Informações Urbanísticas

Processando...

Data de Emissão: 23/07/2025 (Fornecimento Gratuito)

V 2.2.250715

1. Localização

ATENÇÃO: As informações deste relatório são referentes ao ponto indicado no mapa.

Coordenadas do Ponto: [686525.22, 7465757.62](#) (SIRGAS 2000/Zona UTM 23S)

Faixa de Altitude: 0 a 14m

Logradouro: Rua do Teatro (CL 061382)

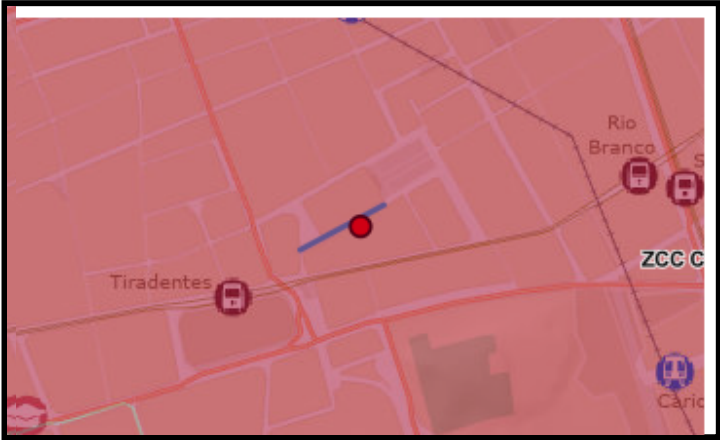
Bairro: Centro **RA:** II - Centro **AP:** 1

Unidade de Atendimento: GLF - Centro

Endereço: Rua Afonso Cavalcanti, 455, 10º andar – sala 1002

Telefone(s): 2224-7546

E-mail: lic.urb.rio.centro.smdu@prefeitura.rio



2. Dados Cadastrais

Planta Cadastral (1:2.000): [287-B-III-1](#)

Projeto(s) Aprovado(s) de Loteamento (PAL): 38871; 41632

Planta(s) de Alinhamento(s) Projetado(s) (PAP): ---

[🔗](#) [Projetos Aprovados de Alinhamento \(PAA\) e Loteamento \(PAL\) no logradouro](#)

3. Zoneamento

Macrozona: Estruturação Urbana

Zona e subzona: ZCC C da AP 1 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Área de Especial Interesse (AEI): Urbanístico - II RA - Centro - [Decreto 12409/1993](#), [Lei 2236/1994](#), [Lei Complementar 101/2009](#)

Sector(es) e Subsector(es): Setor Tiradentes, consulte a(s) norma(s): [Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 49698/2021](#) / ---

AEIS: ---

Distritos e Polos: Distrito de Baixa Emissão ([Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 51047/2022](#))
Distrito de Conhecimento do Centro ([Lei Complementar 229/2021](#))

4. Parâmetros de parcelamento do solo

Lote mínimo (m²): 600 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Testada mínima (m): 12 ([Lei Complementar 270/2024](#))

5. Parâmetros de ocupação do solo

Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAB): 1,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAM): 15,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Taxa de Ocupação máxima (TO): isento ou conforme PAL ([Lei Complementar 270/2024](#))

Afastamento Frontal (m): Anexo XXI da LC 270/2024 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Gabarito (afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Gabarito (não afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Coeficiente de Adensamento (Q): ---

Superfície Mínima Drenante (SMD): Se TO=0, isento. Se TO > 0, SMD = 20% da área livre mínima. ([Lei Complementar 270/2024](#))

Índice de Comércio e Serviços (ICS): Não se aplica

6. Área de Abrangência de Operação Urbana

Operação Interligada Reviver Centro: Área Doadora Setor Tiradentes ([Lei Complementar 229/2021](#))

⚠ ATENÇÃO: A aplicação dos parâmetros apresentados neste item são condicionados ao atendimento das regras da legislação específica de cada Operação Urbana.

7. Áreas Protegidas

Corredor Cultural: Zona Especial do Corredor Cultural - [Decreto 4141/1983](#), [Lei 506/1984](#), [Lei 1139/1987](#);

8. Bens Tombados no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar os bens tombados encontrados.](#)

Número(s)	Tipo	Legislação	Natureza	Data	Obs
01,03,05,07,09,11,13,15,17,37,39	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600

9. Desapropriações no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar as desapropriações encontradas.](#)

Descrição	Legislação	Assunto
Nº 21	DECRETO MUNICIPAL No.17870 de 01/09/1999	DESAPROPRIAÇÃO
Nºs.11, 13, 15 e 17 (Desapropriação do nº 17 já efetivada de acordo com o Ofício PG/PUB - CIP nº 2256/2012).	DECRETO MUNICIPAL No.24313 de 16/06/2004	DESAPROPRIAÇÃO
Efetivação de desapropriação do imóvel nº 17 (dec. expropriatório nº 24313 de 16/06/2004).	OFICIO PG/PUB - CIP No.2256 de 10/07/2012	EFETIVAÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO
Excluiu da relação de imóveis desapropriados pelo decreto 24313, de 16/06/2004, o imóvel de nº 09.	DECRETO MUNICIPAL No.38811 de 09/06/2014	REVOGAÇÃO PARCIAL DO DISPOSITIVO LEGAL

10. Observações

- Observar parágrafos 5º e 6º do Artigo 81 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do [Decreto 3800/1970](#) para imóveis construídos até 1937.
- Observar [Decreto 5281/1985](#) para edificações residenciais unifamiliares.
- Observar Artigos 359 a 362 da [Lei Complementar 270/2024](#) para gabarito das edificações em encostas.
- Observar [Lei 2.079/1993](#) que dá condições especiais para o licenciamento de edificações com até três pavimentos, excetuando-se as previstas no parágrafo 2º do artigo 1º.
- Consultar CEDAE [Decreto 10082/1991](#).
- Consultar CET-RIO e SMAC [Decreto 40722/2015](#).

11. Dados Informados pelo Técnico da SMDU

► Para o Logradouro

Aceitação ☒ Sim ☐ Não

Data/Decreto

dd/mm/aaaa

Decreto

Reconhecimento	☒ Sim ☐ Não	
Data/Decreto	dd/mm/aaaa	Decreto
Largura	EXISTENTE	

► Para o Endereço

Processos para o endereço	Intimação - 02130009382016
Possui anotações na caderneta?	VER CÓPIA DO HISTÓRICO DO IMÓVEL NO LICENCIAMENTO
Recuo	☐ Sim ☒ Não
Largura	-
Investidura	☐ Sim ☒ Não
Largura	-
Valas/Rios/Canaís	☐ Sim ☒ Não
Area Non Aedificandi	☐ Sim ☒ Não
Área Coletiva / Galeria de Pedestres / Limite de Profundidade	☐ Sim ☒ Não
Observações adicionais	TAXA DE OCUPAÇÃO: ISENTO (LEI 2.236/1994) AFASTAMENTO FRONTAL: OBEDECER ALINHAMENTO - PROJETO INTEGRADO AO CONJUNTO (PAA 10.600) GABARITO: VER PAA 10.600

As observações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do [Decreto 8417/1989](#) e possuem caráter meramente informativo, não substituindo documentos oficiais.

Rio de Janeiro, 23 de julho de 2025

Técnico e Matrícula: _____

Relatório de Informações Urbanísticas

Processando...

Data de Emissão: 23/07/2025 (Fornecimento Gratuito)

V 2.2.250715

1. Localização

ATENÇÃO: As informações deste relatório são referentes ao ponto indicado no mapa.

Coordenadas do Ponto: [686525.22, 7465757.62](#) (SIRGAS 2000/Zona UTM 23S)

Faixa de Altitude: 0 a 14m

Logradouro: Rua do Teatro (CL 061382)

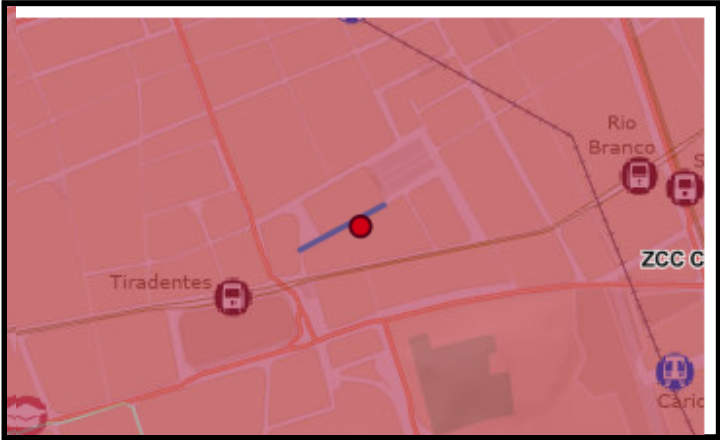
Bairro: Centro **RA:** II - Centro **AP:** 1

Unidade de Atendimento: GLF - Centro

Endereço: Rua Afonso Cavalcanti, 455, 10º andar – sala 1002

Telefone(s): 2224-7546

E-mail: lic.urb.rio.centro.smdu@prefeitura.rio



2. Dados Cadastrais

Planta Cadastral (1:2.000): [287-B-III-1](#)

Projeto(s) Aprovado(s) de Loteamento (PAL): 38871; 41632

Planta(s) de Alinhamento(s) Projetado(s) (PAP): ---

[🔗](#) [Projetos Aprovados de Alinhamento \(PAA\) e Loteamento \(PAL\) no logradouro](#)

3. Zoneamento

Macrozona: Estruturação Urbana

Zona e subzona: ZCC C da AP 1 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Área de Especial Interesse (AEI): Urbanístico - II RA - Centro - [Decreto 12409/1993](#), [Lei 2236/1994](#), [Lei Complementar 101/2009](#)

Sector(es) e Subsector(es): Setor Tiradentes, consulte a(s) norma(s): [Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 49698/2021](#) / ---

AEIS: ---

Distritos e Polos: Distrito de Baixa Emissão ([Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 51047/2022](#))
Distrito de Conhecimento do Centro ([Lei Complementar 229/2021](#))

4. Parâmetros de parcelamento do solo

Lote mínimo (m²): 600 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Testada mínima (m): 12 ([Lei Complementar 270/2024](#))

5. Parâmetros de ocupação do solo

Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAB): 1,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAM): 15,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Taxa de Ocupação máxima (TO): isento ou conforme PAL ([Lei Complementar 270/2024](#))

Afastamento Frontal (m): Anexo XXI da LC 270/2024 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Gabarito (afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Gabarito (não afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Coeficiente de Adensamento (Q): ---

Superfície Mínima Drenante (SMD): Se TO=0, isento. Se TO > 0, SMD = 20% da área livre mínima. ([Lei Complementar 270/2024](#))

Índice de Comércio e Serviços (ICS): Não se aplica

6. Área de Abrangência de Operação Urbana

Operação Interligada Reviver Centro: Área Doadora Setor Tiradentes ([Lei Complementar 229/2021](#))

⚠ ATENÇÃO: A aplicação dos parâmetros apresentados neste item são condicionados ao atendimento das regras da legislação específica de cada Operação Urbana.

7. Áreas Protegidas

Corredor Cultural: Zona Especial do Corredor Cultural - [Decreto 4141/1983](#), [Lei 506/1984](#), [Lei 1139/1987](#);

8. Bens Tombados no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar os bens tombados encontrados.](#)

Número(s)	Tipo	Legislação	Natureza	Data	Obs
01,03,05,07,09,11,13,15,17,37,39	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600

9. Desapropriações no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar as desapropriações encontradas.](#)

Descrição	Legislação	Assunto
Nº 21	DECRETO MUNICIPAL No.17870 de 01/09/1999	DESAPROPRIAÇÃO
Nºs.11, 13, 15 e 17 (Desapropriação do nº 17 já efetivada de acordo com o Ofício PG/PUB - CIP nº 2256/2012).	DECRETO MUNICIPAL No.24313 de 16/06/2004	DESAPROPRIAÇÃO
Efetivação de desapropriação do imóvel nº 17 (dec. expropriatório nº 24313 de 16/06/2004).	OFICIO PG/PUB - CIP No.2256 de 10/07/2012	EFETIVAÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO
Excluiu da relação de imóveis desapropriados pelo decreto 24313, de 16/06/2004, o imóvel de nº 09.	DECRETO MUNICIPAL No.38811 de 09/06/2014	REVOGAÇÃO PARCIAL DO DISPOSITIVO LEGAL

10. Observações

- Observar parágrafos 5º e 6º do Artigo 81 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do [Decreto 3800/1970](#) para imóveis construídos até 1937.
- Observar [Decreto 5281/1985](#) para edificações residenciais unifamiliares.
- Observar Artigos 359 a 362 da [Lei Complementar 270/2024](#) para gabarito das edificações em encostas.
- Observar [Lei 2.079/1993](#) que dá condições especiais para o licenciamento de edificações com até três pavimentos, excetuando-se as previstas no parágrafo 2º do artigo 1º.
- Consultar CEDAE [Decreto 10082/1991](#).
- Consultar CET-RIO e SMAC [Decreto 40722/2015](#).

11. Dados Informados pelo Técnico da SMDU

► Para o Logradouro

Aceitação ☒ Sim ☐ Não

Data/Decreto

dd/mm/aaaa

Decreto

Reconhecimento	☒ Sim ☐ Não	
Data/Decreto	dd/mm/aaaa	Decreto
Largura	EXISTENTE	

► Para o Endereço

Processos para o endereço	Intimação - 02130002042016
Possui anotações na caderneta?	VER CÓPIA DO HISTÓRICO DO IMÓVEL NO LICENCIAMENTO
Recuo	☐ Sim ☒ Não
Largura	-
Investidura	☐ Sim ☒ Não
Largura	-
Valas/Rios/Canaís	☐ Sim ☒ Não
Area Non Aedificandi	☐ Sim ☒ Não
Área Coletiva / Galeria de Pedestres / Limite de Profundidade	☐ Sim ☒ Não
Observações adicionais	TAXA DE OCUPAÇÃO: ISENTO (LEI 2.236/1994) AFASTAMENTO FRONTAL: OBEDECER ALINHAMENTO - PROJETO INTEGRADO AO CONJUNTO (PAA 10.600) GABARITO: VER PAA 10.600

As observações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do [Decreto 8417/1989](#) e possuem caráter meramente informativo, não substituindo documentos oficiais.

Rio de Janeiro, 23 de julho de 2025

Técnico e Matrícula: _____

Relatório de Informações Urbanísticas

🖨️ Processando...

Data de Emissão: 23/07/2025 (Fornecimento Gratuito)

V 2.2.250715

➡ 1. Localização

⚠️ **ATENÇÃO:** As informações deste relatório são referentes ao ponto indicado no mapa.

Coordenadas do Ponto: [686525.22, 7465757.62](#) (SIRGAS 2000/Zona UTM 23S)

Faixa de Altitude: 0 a 14m

Logradouro: Rua do Teatro (CL 061382)

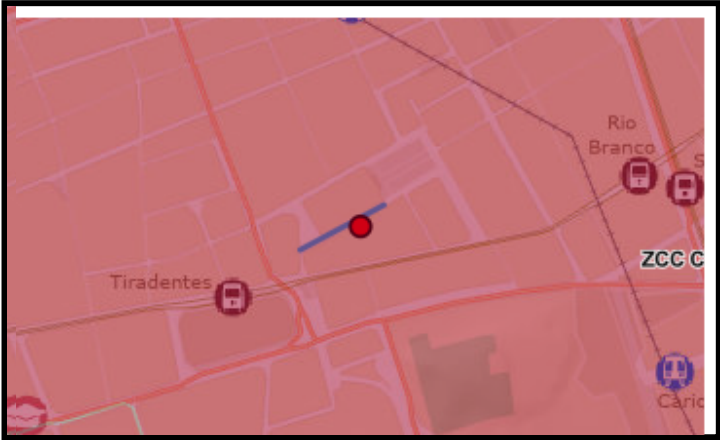
Bairro: Centro **RA:** II - Centro **AP:** 1

Unidade de Atendimento: GLF - Centro

Endereço: Rua Afonso Cavalcanti, 455, 10º andar – sala 1002

Telefone(s): 2224-7546

E-mail: lic.urb.rio.centro.smdu@prefeitura.rio



➡ 2. Dados Cadastrais

Planta Cadastral (1:2.000): [287-B-III-1](#)

Projeto(s) Aprovado(s) de Loteamento (PAL): 38871; 41632

Planta(s) de Alinhamento(s) Projetado(s) (PAP): ---

🔗 [Projetos Aprovados de Alinhamento \(PAA\) e Loteamento \(PAL\) no logradouro](#)

➡ 3. Zoneamento

Macrozona: Estruturação Urbana

Zona e subzona: ZCC C da AP 1 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Área de Especial Interesse (AEI): Urbanístico - II RA - Centro - [Decreto 12409/1993](#), [Lei 2236/1994](#), [Lei Complementar 101/2009](#)

Sector(es) e Subsector(es): Setor Tiradentes, consulte a(s) norma(s): [Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 49698/2021](#) / ---

AEIS: ---

Distritos e Polos: Distrito de Baixa Emissão ([Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 51047/2022](#))
Distrito de Conhecimento do Centro ([Lei Complementar 229/2021](#))

➡ 4. Parâmetros de parcelamento do solo

Lote mínimo (m²): 600 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Testada mínima (m): 12 ([Lei Complementar 270/2024](#))

➡ 5. Parâmetros de ocupação do solo

Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAB): 1,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAM): 15,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Taxa de Ocupação máxima (TO): isento ou conforme PAL ([Lei Complementar 270/2024](#))

Afastamento Frontal (m): Anexo XXI da LC 270/2024 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Gabarito (afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Gabarito (não afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Coeficiente de Adensamento (Q): ---

Superfície Mínima Drenante (SMD): Se TO=0, isento. Se TO > 0, SMD = 20% da área livre mínima. ([Lei Complementar 270/2024](#))

Índice de Comércio e Serviços (ICS): Não se aplica

6. Área de Abrangência de Operação Urbana

Operação Interligada Reviver Centro: Área Doadora Setor Tiradentes ([Lei Complementar 229/2021](#))

⚠️ ATENÇÃO: A aplicação dos parâmetros apresentados neste item são condicionados ao atendimento das regras da legislação específica de cada Operação Urbana.

7. Áreas Protegidas

Corredor Cultural: Zona Especial do Corredor Cultural - [Decreto 4141/1983](#), [Lei 506/1984](#), [Lei 1139/1987](#);

8. Bens Tombados no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar os bens tombados encontrados.](#)

Número(s)	Tipo	Legislação	Natureza	Data	Obs
01,03,05,07,09,11,13,15,17,37,39	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600

9. Desapropriações no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar as desapropriações encontradas.](#)

Descrição	Legislação	Assunto
Nº 21	DECRETO MUNICIPAL No.17870 de 01/09/1999	DESAPROPRIAÇÃO
Nºs.11, 13, 15 e 17 (Desapropriação do nº 17 já efetivada de acordo com o Ofício PG/PUB - CIP nº 2256/2012).	DECRETO MUNICIPAL No.24313 de 16/06/2004	DESAPROPRIAÇÃO
Efetivação de desapropriação do imóvel nº 17 (dec. expropriatório nº 24313 de 16/06/2004).	OFICIO PG/PUB - CIP No.2256 de 10/07/2012	EFETIVAÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO
Excluiu da relação de imóveis desapropriados pelo decreto 24313, de 16/06/2004, o imóvel de nº 09.	DECRETO MUNICIPAL No.38811 de 09/06/2014	REVOGAÇÃO PARCIAL DO DISPOSITIVO LEGAL

10. Observações

- Observar parágrafos 5º e 6º do Artigo 81 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do [Decreto 3800/1970](#) para imóveis construídos até 1937.
- Observar [Decreto 5281/1985](#) para edificações residenciais unifamiliares.
- Observar Artigos 359 a 362 da [Lei Complementar 270/2024](#) para gabarito das edificações em encostas.
- Observar [Lei 2.079/1993](#) que dá condições especiais para o licenciamento de edificações com até três pavimentos, excetuando-se as previstas no parágrafo 2º do artigo 1º.
- Consultar CEDAE [Decreto 10082/1991](#).
- Consultar CET-RIO e SMAC [Decreto 40722/2015](#).

11. Dados Informados pelo Técnico da SMDU

► Para o Logradouro

Aceitação ☒ Sim ☐ Não

Data/Decreto

dd/mm/aaaa

Decreto

Reconhecimento	☒ Sim ☐ Não	
Data/Decreto	dd/mm/aaaa	Decreto
Largura	EXISTENTE	

► Para o Endereço

Processos para o endereço	Intimação - 023000462009
Possui anotações na caderneta?	VER CÓPIA DO HISTÓRICO DO IMÓVEL NO LICENCIAMENTO
Recuo	☐ Sim ☒ Não
Largura	-
Investidura	☐ Sim ☒ Não
Largura	-
Valas/Rios/Canaís	☐ Sim ☒ Não
Area Non Aedificandi	☐ Sim ☒ Não
Área Coletiva / Galeria de Pedestres / Limite de Profundidade	☐ Sim ☒ Não
Observações adicionais	TAXA DE OCUPAÇÃO: ISENTO (LEI 2.236/1994) AFASTAMENTO FRONTAL: OBEDECER ALINHAMENTO - PROJETO INTEGRADO AO CONJUNTO (PAA 10.600) GABARITO: VER PAA 10.600

As observações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do [Decreto 8417/1989](#) e possuem caráter meramente informativo, não substituindo documentos oficiais.

Rio de Janeiro, 23 de julho de 2025

Técnico e Matrícula: _____

Relatório de Informações Urbanísticas

Processando...

Data de Emissão: 23/07/2025 (Fornecimento Gratuito)

V 2.2.250715

1. Localização

ATENÇÃO: As informações deste relatório são referentes ao ponto indicado no mapa.

Coordenadas do Ponto: [686525.22, 7465757.62](#) (SIRGAS 2000/Zona UTM 23S)

Faixa de Altitude: 0 a 14m

Logradouro: Rua do Teatro (CL 061382)

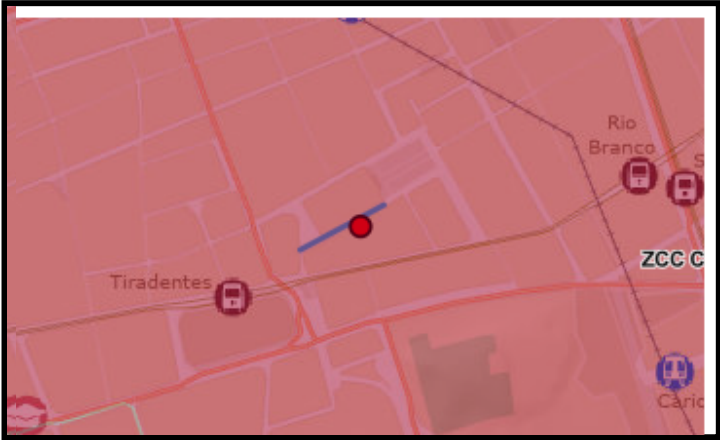
Bairro: Centro **RA:** II - Centro **AP:** 1

Unidade de Atendimento: GLF - Centro

Endereço: Rua Afonso Cavalcanti, 455, 10º andar – sala 1002

Telefone(s): 2224-7546

E-mail: lic.urb.rio.centro.smdu@prefeitura.rio



2. Dados Cadastrais

Planta Cadastral (1:2.000): [287-B-III-1](#)

Projeto(s) Aprovado(s) de Loteamento (PAL): 38871; 41632

Planta(s) de Alinhamento(s) Projetado(s) (PAP): ---

[🔗](#) [Projetos Aprovados de Alinhamento \(PAA\) e Loteamento \(PAL\) no logradouro](#)

3. Zoneamento

Macrozona: Estruturação Urbana

Zona e subzona: ZCC C da AP 1 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Área de Especial Interesse (AEI): Urbanístico - II RA - Centro - [Decreto 12409/1993](#), [Lei 2236/1994](#), [Lei Complementar 101/2009](#)

Sector(es) e Subsector(es): Setor Tiradentes, consulte a(s) norma(s): [Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 49698/2021](#) / ---

AEIS: ---

Distritos e Polos: Distrito de Baixa Emissão ([Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 51047/2022](#))
Distrito de Conhecimento do Centro ([Lei Complementar 229/2021](#))

4. Parâmetros de parcelamento do solo

Lote mínimo (m²): 600 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Testada mínima (m): 12 ([Lei Complementar 270/2024](#))

5. Parâmetros de ocupação do solo

Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAB): 1,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAM): 15,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Taxa de Ocupação máxima (TO): isento ou conforme PAL ([Lei Complementar 270/2024](#))

Afastamento Frontal (m): Anexo XXI da LC 270/2024 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Gabarito (afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Gabarito (não afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Coeficiente de Adensamento (Q): ---

Superfície Mínima Drenante (SMD): Se TO=0, isento. Se TO > 0, SMD = 20% da área livre mínima. ([Lei Complementar 270/2024](#))

Índice de Comércio e Serviços (ICS): Não se aplica

6. Área de Abrangência de Operação Urbana

Operação Interligada Reviver Centro: Área Doadora Setor Tiradentes ([Lei Complementar 229/2021](#))

⚠ ATENÇÃO: A aplicação dos parâmetros apresentados neste item são condicionados ao atendimento das regras da legislação específica de cada Operação Urbana.

7. Áreas Protegidas

Corredor Cultural: Zona Especial do Corredor Cultural - [Decreto 4141/1983](#), [Lei 506/1984](#), [Lei 1139/1987](#);

8. Bens Tombados no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar os bens tombados encontrados.](#)

Número(s)	Tipo	Legislação	Natureza	Data	Obs
01,03,05,07,09,11,13,15,17,37,39	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600

9. Desapropriações no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar as desapropriações encontradas.](#)

Descrição	Legislação	Assunto
Nº 21	DECRETO MUNICIPAL No.17870 de 01/09/1999	DESAPROPRIAÇÃO
Nºs.11, 13, 15 e 17 (Desapropriação do nº 17 já efetivada de acordo com o Ofício PG/PUB - CIP nº 2256/2012).	DECRETO MUNICIPAL No.24313 de 16/06/2004	DESAPROPRIAÇÃO
Efetivação de desapropriação do imóvel nº 17 (dec. expropriatório nº 24313 de 16/06/2004).	OFICIO PG/PUB - CIP No.2256 de 10/07/2012	EFETIVAÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO
Excluiu da relação de imóveis desapropriados pelo decreto 24313, de 16/06/2004, o imóvel de nº 09.	DECRETO MUNICIPAL No.38811 de 09/06/2014	REVOGAÇÃO PARCIAL DO DISPOSITIVO LEGAL

10. Observações

- Observar parágrafos 5º e 6º do Artigo 81 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do [Decreto 3800/1970](#) para imóveis construídos até 1937.
- Observar [Decreto 5281/1985](#) para edificações residenciais unifamiliares.
- Observar Artigos 359 a 362 da [Lei Complementar 270/2024](#) para gabarito das edificações em encostas.
- Observar [Lei 2.079/1993](#) que dá condições especiais para o licenciamento de edificações com até três pavimentos, excetuando-se as previstas no parágrafo 2º do artigo 1º.
- Consultar CEDAE [Decreto 10082/1991](#).
- Consultar CET-RIO e SMAC [Decreto 40722/2015](#).

11. Dados Informados pelo Técnico da SMDU

► Para o Logradouro

Aceitação ☒ Sim ☐ Não

Data/Decreto

dd/mm/aaaa

Decreto

Reconhecimento	☒ Sim ☐ Não	
Data/Decreto	dd/mm/aaaa	Decreto
Largura	EXISTENTE	

► Para o Endereço

Processos para o endereço	Intimação - 02130001972016
Possui anotações na caderneta?	VER CÓPIA DO HISTÓRICO DO IMÓVEL NO LICENCIAMENTO
Recuo	☐ Sim ☒ Não
Largura	-
Investidura	☐ Sim ☒ Não
Largura	-
Valas/Rios/Canaís	☐ Sim ☒ Não
Area Non Aedificandi	☐ Sim ☒ Não
Área Coletiva / Galeria de Pedestres / Limite de Profundidade	☐ Sim ☒ Não
Observações adicionais	TAXA DE OCUPAÇÃO: ISENTO (LEI 2.236/1994) AFASTAMENTO FRONTAL: OBEDECER ALINHAMENTO - PROJETO INTEGRADO AO CONJUNTO (PAA 10.600) GABARITO: VER PAA 10.600

As observações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do [Decreto 8417/1989](#) e possuem caráter meramente informativo, não substituindo documentos oficiais.

Rio de Janeiro, 23 de julho de 2025

Técnico e Matrícula: _____

Relatório de Informações Urbanísticas

Processando...

Data de Emissão: 23/07/2025 (Fornecimento Gratuito)

V 2.2.250715

1. Localização

ATENÇÃO: As informações deste relatório são referentes ao ponto indicado no mapa.

Coordenadas do Ponto: [686492.39, 7465740.24](#) (SIRGAS 2000/Zona UTM 23S)

Faixa de Altitude: 0 a 14m

Logradouro: Rua do Teatro (CL 061382)

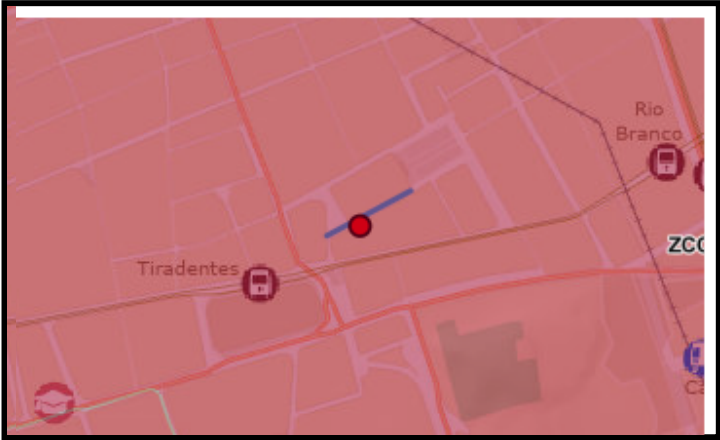
Bairro: Centro **RA:** II - Centro **AP:** 1

Unidade de Atendimento: GLF - Centro

Endereço: Rua Afonso Cavalcanti, 455, 10º andar – sala 1002

Telefone(s): 2224-7546

E-mail: lic.urb.rio.centro.smdu@prefeitura.rio



2. Dados Cadastrais

Planta Cadastral (1:2.000): [287-B-III-1](#)

Projeto(s) Aprovado(s) de Loteamento (PAL): 38871; 41632

Planta(s) de Alinhamento(s) Projetado(s) (PAP): ---

[🔗](#) [Projetos Aprovados de Alinhamento \(PAA\) e Loteamento \(PAL\) no logradouro](#)

3. Zoneamento

Macrozona: Estruturação Urbana

Zona e subzona: ZCC C da AP 1 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Área de Especial Interesse (AEI): Urbanístico - II RA - Centro - [Decreto 12409/1993](#), [Lei 2236/1994](#), [Lei Complementar 101/2009](#)

Sector(es) e Subsector(es): Setor Tiradentes, consulte a(s) norma(s): [Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 49698/2021](#) / ---

AEIS: ---

Distritos e Polos: Distrito de Baixa Emissão ([Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 51047/2022](#))
Distrito de Conhecimento do Centro ([Lei Complementar 229/2021](#))

4. Parâmetros de parcelamento do solo

Lote mínimo (m²): 600 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Testada mínima (m): 12 ([Lei Complementar 270/2024](#))

5. Parâmetros de ocupação do solo

Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAB): 1,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAM): 15,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Taxa de Ocupação máxima (TO): isento ou conforme PAL ([Lei Complementar 270/2024](#))

Afastamento Frontal (m): Anexo XXI da LC 270/2024 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Gabarito (afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Gabarito (não afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Coeficiente de Adensamento (Q): ---

Superfície Mínima Drenante (SMD): Se TO=0, isento. Se TO > 0, SMD = 20% da área livre mínima. ([Lei Complementar 270/2024](#))

Índice de Comércio e Serviços (ICS): Não se aplica

6. Área de Abrangência de Operação Urbana

Operação Interligada Reviver Centro: Área Doadora Setor Tiradentes ([Lei Complementar 229/2021](#))

⚠️ ATENÇÃO: A aplicação dos parâmetros apresentados neste item são condicionados ao atendimento das regras da legislação específica de cada Operação Urbana.

7. Áreas Protegidas

Corredor Cultural: Zona Especial do Corredor Cultural - [Decreto 4141/1983](#), [Lei 506/1984](#), [Lei 1139/1987](#);

8. Bens Tombados no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar os bens tombados encontrados.](#)

Número(s)	Tipo	Legislação	Natureza	Data	Obs
01,03,05,07,09,11,13,15,17,37,39	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600

9. Desapropriações no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar as desapropriações encontradas.](#)

Descrição	Legislação	Assunto
Nº 21	DECRETO MUNICIPAL No.17870 de 01/09/1999	DESAPROPRIAÇÃO
Nºs.11, 13, 15 e 17 (Desapropriação do nº 17 já efetivada de acordo com o Ofício PG/PUB - CIP nº 2256/2012).	DECRETO MUNICIPAL No.24313 de 16/06/2004	DESAPROPRIAÇÃO
Efetivação de desapropriação do imóvel nº 17 (dec. expropriatório nº 24313 de 16/06/2004).	OFICIO PG/PUB - CIP No.2256 de 10/07/2012	EFETIVAÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO
Excluiu da relação de imóveis desapropriados pelo decreto 24313, de 16/06/2004, o imóvel de nº 09.	DECRETO MUNICIPAL No.38811 de 09/06/2014	REVOGAÇÃO PARCIAL DO DISPOSITIVO LEGAL

10. Observações

- Observar parágrafos 5º e 6º do Artigo 81 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do [Decreto 3800/1970](#) para imóveis construídos até 1937.
- Observar [Decreto 5281/1985](#) para edificações residenciais unifamiliares.
- Observar Artigos 359 a 362 da [Lei Complementar 270/2024](#) para gabarito das edificações em encostas.
- Observar [Lei 2.079/1993](#) que dá condições especiais para o licenciamento de edificações com até três pavimentos, excetuando-se as previstas no parágrafo 2º do artigo 1º.
- Consultar CEDAE [Decreto 10082/1991](#).
- Consultar CET-RIO e SMAC [Decreto 40722/2015](#).

11. Dados Informados pelo Técnico da SMDU

► Para o Logradouro

Aceitação ☒ Sim ☐ Não

Data/Decreto

dd/mm/aaaa

Decreto

Reconhecimento	☒ Sim ☐ Não	
Data/Decreto	dd/mm/aaaa	Decreto
Largura	EXISTENTE	

► Para o Endereço

Processos para o endereço	Reforma - 023001742004 Intimação - 02130001962016
Possui anotações na caderneta?	VER CÓPIA DO HISTÓRICO DO IMÓVEL NO LICENCIAMENTO
Recuo	☐ Sim ☒ Não
Largura	-
Investidura	☐ Sim ☒ Não
Largura	-
Valas/Rios/Canaís	☐ Sim ☒ Não
Area Non Aedificandi	☐ Sim ☒ Não
Área Coletiva / Galeria de Pedestres / Limite de Profundidade	☐ Sim ☒ Não
Observações adicionais	TAXA DE OCUPAÇÃO: ISENTO (LEI 2.236/1994) AFASTAMENTO FRONTAL: OBEDECER ALINHAMENTO - PROJETO INTEGRADO AO CONJUNTO (PAA 10.600) GABARITO: VER PAA 10.600

As observações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do [Decreto 8417/1989](#) e possuem caráter meramente informativo, não substituindo documentos oficiais.

Rio de Janeiro, 23 de julho de 2025

Técnico e Matrícula: _____

Relatório de Informações Urbanísticas

Processando...

Data de Emissão: 23/07/2025 (Fornecimento Gratuito)

V 2.2.250715

1. Localização

ATENÇÃO: As informações deste relatório são referentes ao ponto indicado no mapa.

Coordenadas do Ponto: [686492.39, 7465740.24](#) (SIRGAS 2000/Zona UTM 23S)

Faixa de Altitude: 0 a 14m

Logradouro: Rua do Teatro (CL 061382)

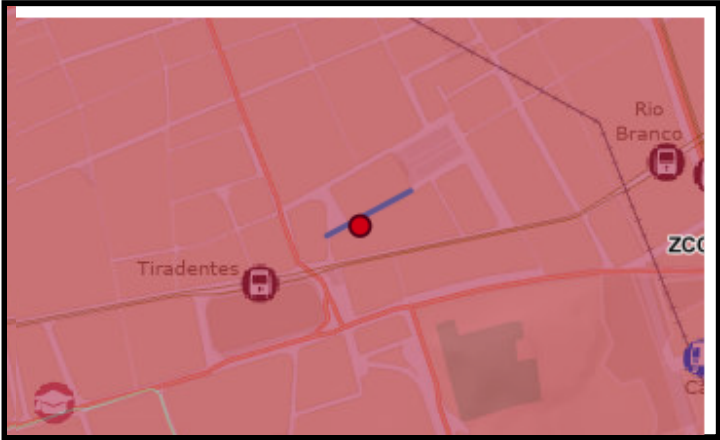
Bairro: Centro **RA:** II - Centro **AP:** 1

Unidade de Atendimento: GLF - Centro

Endereço: Rua Afonso Cavalcanti, 455, 10º andar – sala 1002

Telefone(s): 2224-7546

E-mail: lic.urb.rio.centro.smdu@prefeitura.rio



2. Dados Cadastrais

Planta Cadastral (1:2.000): [287-B-III-1](#)

Projeto(s) Aprovado(s) de Loteamento (PAL): 38871; 41632

Planta(s) de Alinhamento(s) Projetado(s) (PAP): ---

[Projetos Aprovados de Alinhamento \(PAA\) e Loteamento \(PAL\) no logradouro](#)

3. Zoneamento

Macrozona: Estruturação Urbana

Zona e subzona: ZCC C da AP 1 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Área de Especial Interesse (AEI): Urbanístico - II RA - Centro - [Decreto 12409/1993](#), [Lei 2236/1994](#), [Lei Complementar 101/2009](#)

Sector(es) e Subsector(es): Setor Tiradentes, consulte a(s) norma(s): [Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 49698/2021](#) / ---

AEIS: ---

Distritos e Polos: Distrito de Baixa Emissão ([Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 51047/2022](#))
Distrito de Conhecimento do Centro ([Lei Complementar 229/2021](#))

4. Parâmetros de parcelamento do solo

Lote mínimo (m²): 600 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Testada mínima (m): 12 ([Lei Complementar 270/2024](#))

5. Parâmetros de ocupação do solo

Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAB): 1,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAM): 15,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Taxa de Ocupação máxima (TO): isento ou conforme PAL ([Lei Complementar 270/2024](#))

Afastamento Frontal (m): Anexo XXI da LC 270/2024 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Gabarito (afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Gabarito (não afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Coeficiente de Adensamento (Q): ---

Superfície Mínima Drenante (SMD): Se TO=0, isento. Se TO > 0, SMD = 20% da área livre mínima. ([Lei Complementar 270/2024](#))

Índice de Comércio e Serviços (ICS): Não se aplica

6. Área de Abrangência de Operação Urbana

Operação Interligada Reviver Centro: Área Doadora Setor Tiradentes ([Lei Complementar 229/2021](#))

⚠️ ATENÇÃO: A aplicação dos parâmetros apresentados neste item são condicionados ao atendimento das regras da legislação específica de cada Operação Urbana.

7. Áreas Protegidas

Corredor Cultural: Zona Especial do Corredor Cultural - [Decreto 4141/1983](#), [Lei 506/1984](#), [Lei 1139/1987](#);

8. Bens Tombados no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar os bens tombados encontrados.](#)

Número(s)	Tipo	Legislação	Natureza	Data	Obs
01,03,05,07,09,11,13,15,17,37,39	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600

9. Desapropriações no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar as desapropriações encontradas.](#)

Descrição	Legislação	Assunto
Nº 21	DECRETO MUNICIPAL No.17870 de 01/09/1999	DESAPROPRIAÇÃO
Nºs.11, 13, 15 e 17 (Desapropriação do nº 17 já efetivada de acordo com o Ofício PG/PUB - CIP nº 2256/2012).	DECRETO MUNICIPAL No.24313 de 16/06/2004	DESAPROPRIAÇÃO
Efetivação de desapropriação do imóvel nº 17 (dec. expropriatório nº 24313 de 16/06/2004).	OFICIO PG/PUB - CIP No.2256 de 10/07/2012	EFETIVAÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO
Excluiu da relação de imóveis desapropriados pelo decreto 24313, de 16/06/2004, o imóvel de nº 09.	DECRETO MUNICIPAL No.38811 de 09/06/2014	REVOGAÇÃO PARCIAL DO DISPOSITIVO LEGAL

10. Observações

- Observar parágrafos 5º e 6º do Artigo 81 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do [Decreto 3800/1970](#) para imóveis construídos até 1937.
- Observar [Decreto 5281/1985](#) para edificações residenciais unifamiliares.
- Observar Artigos 359 a 362 da [Lei Complementar 270/2024](#) para gabarito das edificações em encostas.
- Observar [Lei 2.079/1993](#) que dá condições especiais para o licenciamento de edificações com até três pavimentos, excetuando-se as previstas no parágrafo 2º do artigo 1º.
- Consultar CEDAE [Decreto 10082/1991](#).
- Consultar CET-RIO e SMAC [Decreto 40722/2015](#).

11. Dados Informados pelo Técnico da SMDU

► Para o Logradouro

Aceitação ☒ Sim ☐ Não

Data/Decreto

dd/mm/aaaa

Decreto

Reconhecimento	☒ Sim ☐ Não	
Data/Decreto	dd/mm/aaaa	Decreto
Largura	EXISTENTE	

► Para o Endereço

Processos para o endereço	Reforma - 023005482009 Intimação - 02130002052016
Possui anotações na caderneta?	VER CÓPIA DO HISTÓRICO DO IMÓVEL NO LICENCIAMENTO
Recuo	☐ Sim ☒ Não
Largura	-
Investidura	☐ Sim ☒ Não
Largura	-
Valas/Rios/Canaís	☐ Sim ☒ Não
Area Non Aedificandi	☐ Sim ☒ Não
Área Coletiva / Galeria de Pedestres / Limite de Profundidade	☐ Sim ☒ Não
Observações adicionais	TAXA DE OCUPAÇÃO: ISENTO (LEI 2.236/1994) AFASTAMENTO FRONTAL: OBEDECER ALINHAMENTO - PROJETO INTEGRADO AO CONJUNTO (PAA 10.600) GABARITO: VER PAA 10.600

As observações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do [Decreto 8417/1989](#) e possuem caráter meramente informativo, não substituindo documentos oficiais.

Rio de Janeiro, 23 de julho de 2025

Técnico e Matrícula: _____

Relatório de Informações Urbanísticas

Processando...

Data de Emissão: 23/07/2025 (Fornecimento Gratuito)

V 2.2.250715

1. Localização

ATENÇÃO: As informações deste relatório são referentes ao ponto indicado no mapa.

Coordenadas do Ponto: [686492.39, 7465740.24](#) (SIRGAS 2000/Zona UTM 23S)

Faixa de Altitude: 0 a 14m

Logradouro: Rua do Teatro (CL 061382)

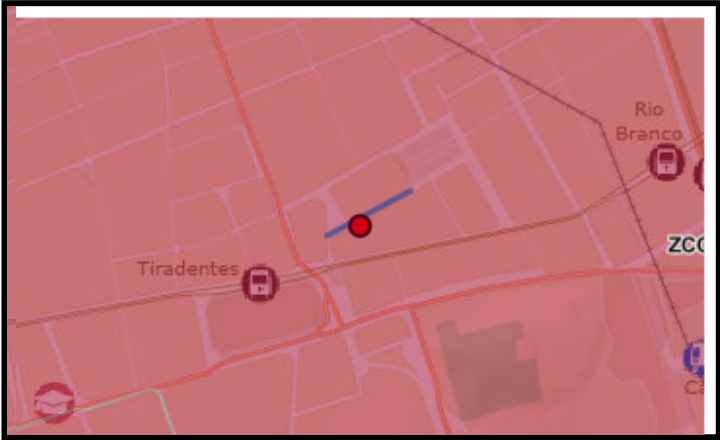
Bairro: Centro **RA:** II - Centro **AP:** 1

Unidade de Atendimento: GLF - Centro

Endereço: Rua Afonso Cavalcanti, 455, 10º andar – sala 1002

Telefone(s): 2224-7546

E-mail: lic.urb.rio.centro.smdu@prefeitura.rio



2. Dados Cadastrais

Planta Cadastral (1:2.000): [287-B-III-1](#)

Projeto(s) Aprovado(s) de Loteamento (PAL): 38871; 41632

Planta(s) de Alinhamento(s) Projetado(s) (PAP): ---

[Projetos Aprovados de Alinhamento \(PAA\) e Loteamento \(PAL\) no logradouro](#)

3. Zoneamento

Macrozona: Estruturação Urbana

Zona e subzona: ZCC C da AP 1 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Área de Especial Interesse (AEI): Urbanístico - II RA - Centro - [Decreto 12409/1993](#), [Lei 2236/1994](#), [Lei Complementar 101/2009](#)

Sector(es) e Subsector(es): Setor Tiradentes, consulte a(s) norma(s): [Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 49698/2021](#) / ---

AEIS: ---

Distritos e Polos: Distrito de Baixa Emissão ([Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 51047/2022](#))
Distrito de Conhecimento do Centro ([Lei Complementar 229/2021](#))

4. Parâmetros de parcelamento do solo

Lote mínimo (m²): 600 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Testada mínima (m): 12 ([Lei Complementar 270/2024](#))

5. Parâmetros de ocupação do solo

Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAB): 1,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAM): 15,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Taxa de Ocupação máxima (TO): isento ou conforme PAL ([Lei Complementar 270/2024](#))

Afastamento Frontal (m): Anexo XXI da LC 270/2024 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Gabarito (afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Gabarito (não afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Coeficiente de Adensamento (Q): ---

Superfície Mínima Drenante (SMD): Se TO=0, isento. Se TO > 0, SMD = 20% da área livre mínima. ([Lei Complementar 270/2024](#))

Índice de Comércio e Serviços (ICS): Não se aplica

6. Área de Abrangência de Operação Urbana

Operação Interligada Reviver Centro: Área Doadora Setor Tiradentes ([Lei Complementar 229/2021](#))

⚠ ATENÇÃO: A aplicação dos parâmetros apresentados neste item são condicionados ao atendimento das regras da legislação específica de cada Operação Urbana.

7. Áreas Protegidas

Corredor Cultural: Zona Especial do Corredor Cultural - [Decreto 4141/1983](#), [Lei 506/1984](#), [Lei 1139/1987](#);

8. Bens Tombados no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar os bens tombados encontrados.](#)

Número(s)	Tipo	Legislação	Natureza	Data	Obs
01,03,05,07,09,11,13,15,17,37,39	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600

9. Desapropriações no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar as desapropriações encontradas.](#)

Descrição	Legislação	Assunto
Nº 21	DECRETO MUNICIPAL No.17870 de 01/09/1999	DESAPROPRIAÇÃO
Nºs.11, 13, 15 e 17 (Desapropriação do nº 17 já efetivada de acordo com o Ofício PG/PUB - CIP nº 2256/2012).	DECRETO MUNICIPAL No.24313 de 16/06/2004	DESAPROPRIAÇÃO
Efetivação de desapropriação do imóvel nº 17 (dec. expropriatório nº 24313 de 16/06/2004).	OFICIO PG/PUB - CIP No.2256 de 10/07/2012	EFETIVAÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO
Excluiu da relação de imóveis desapropriados pelo decreto 24313, de 16/06/2004, o imóvel de nº 09.	DECRETO MUNICIPAL No.38811 de 09/06/2014	REVOGAÇÃO PARCIAL DO DISPOSITIVO LEGAL

10. Observações

- Observar parágrafos 5º e 6º do Artigo 81 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do [Decreto 3800/1970](#) para imóveis construídos até 1937.
- Observar [Decreto 5281/1985](#) para edificações residenciais unifamiliares.
- Observar Artigos 359 a 362 da [Lei Complementar 270/2024](#) para gabarito das edificações em encostas.
- Observar [Lei 2.079/1993](#) que dá condições especiais para o licenciamento de edificações com até três pavimentos, excetuando-se as previstas no parágrafo 2º do artigo 1º.
- Consultar CEDAE [Decreto 10082/1991](#).
- Consultar CET-RIO e SMAC [Decreto 40722/2015](#).

11. Dados Informados pelo Técnico da SMDU

► Para o Logradouro

Aceitação ☒ Sim ☐ Não

Data/Decreto

Reconhecimento	☒ Sim ☐ Não	
Data/Decreto	dd/mm/aaaa	Decreto
Largura	EXISTENTE	

► Para o Endereço

Processos para o endereço	NADA CONSTA
Possui anotações na caderneta?	VER CÓPIA DO HISTÓRICO DO IMÓVEL NO LICENCIAMENTO
Recuo	☐ Sim ☒ Não
Largura	-
Investidura	☐ Sim ☒ Não
Largura	-
Valas/Rios/Canaís	☐ Sim ☒ Não
Area Non Aedificandi	☐ Sim ☒ Não
Área Coletiva / Galeria de Pedestres / Limite de Profundidade	☐ Sim ☒ Não
Observações adicionais	TAXA DE OCUPAÇÃO: ISENTO (LEI 2.236/1994) AFASTAMENTO FRONTAL: OBEDECER ALINHAMENTO - PROJETO INTEGRADO AO CONJUNTO (PAA 10.600) GABARITO: VER PAA 10.600

As observações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do [Decreto 8417/1989](#) e possuem caráter meramente informativo, não substituindo documentos oficiais.

Rio de Janeiro, 23 de julho de 2025

Técnico e Matrícula: _____

Relatório de Informações Urbanísticas

Processando...

Data de Emissão: 23/07/2025 (Fornecimento Gratuito)

V 2.2.250715

1. Localização

ATENÇÃO: As informações deste relatório são referentes ao ponto indicado no mapa.

Coordenadas do Ponto: [686492.39, 7465740.24](#) (SIRGAS 2000/Zona UTM 23S)

Faixa de Altitude: 0 a 14m

Logradouro: Rua do Teatro (CL 061382)

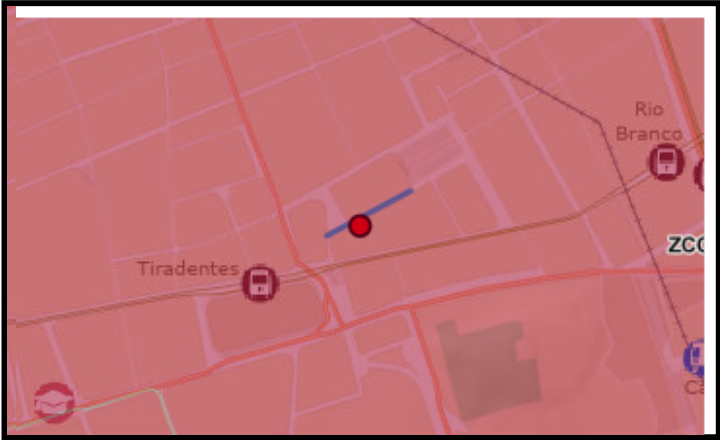
Bairro: Centro **RA:** II - Centro **AP:** 1

Unidade de Atendimento: GLF - Centro

Endereço: Rua Afonso Cavalcanti, 455, 10º andar – sala 1002

Telefone(s): 2224-7546

E-mail: lic.urb.rio.centro.smdu@prefeitura.rio



2. Dados Cadastrais

Planta Cadastral (1:2.000): [287-B-III-1](#)

Projeto(s) Aprovado(s) de Loteamento (PAL): 38871; 41632

Planta(s) de Alinhamento(s) Projetado(s) (PAP): ---

[Projetos Aprovados de Alinhamento \(PAA\) e Loteamento \(PAL\) no logradouro](#)

3. Zoneamento

Macrozona: Estruturação Urbana

Zona e subzona: ZCC C da AP 1 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Área de Especial Interesse (AEI): Urbanístico - II RA - Centro - [Decreto 12409/1993](#), [Lei 2236/1994](#), [Lei Complementar 101/2009](#)

Sector(es) e Subsector(es): Setor Tiradentes, consulte a(s) norma(s): [Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 49698/2021](#) / ---

AEIS: ---

Distritos e Polos: Distrito de Baixa Emissão ([Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 51047/2022](#))
Distrito de Conhecimento do Centro ([Lei Complementar 229/2021](#))

4. Parâmetros de parcelamento do solo

Lote mínimo (m²): 600 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Testada mínima (m): 12 ([Lei Complementar 270/2024](#))

5. Parâmetros de ocupação do solo

Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAB): 1,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAM): 15,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Taxa de Ocupação máxima (TO): isento ou conforme PAL ([Lei Complementar 270/2024](#))

Afastamento Frontal (m): Anexo XXI da LC 270/2024 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Gabarito (afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Gabarito (não afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Coeficiente de Adensamento (Q): ---

Superfície Mínima Drenante (SMD): Se TO=0, isento. Se TO > 0, SMD = 20% da área livre mínima. ([Lei Complementar 270/2024](#))

Índice de Comércio e Serviços (ICS): Não se aplica

6. Área de Abrangência de Operação Urbana

Operação Interligada Reviver Centro: Área Doadora Setor Tiradentes ([Lei Complementar 229/2021](#))

⚠ ATENÇÃO: A aplicação dos parâmetros apresentados neste item são condicionados ao atendimento das regras da legislação específica de cada Operação Urbana.

7. Áreas Protegidas

Corredor Cultural: Zona Especial do Corredor Cultural - [Decreto 4141/1983](#), [Lei 506/1984](#), [Lei 1139/1987](#);

8. Bens Tombados no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar os bens tombados encontrados.](#)

Número(s)	Tipo	Legislação	Natureza	Data	Obs
01,03,05,07,09,11,13,15,17,37,39	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600

9. Desapropriações no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar as desapropriações encontradas.](#)

Descrição	Legislação	Assunto
Nº 21	DECRETO MUNICIPAL No.17870 de 01/09/1999	DESAPROPRIAÇÃO
Nºs.11, 13, 15 e 17 (Desapropriação do nº 17 já efetivada de acordo com o Ofício PG/PUB - CIP nº 2256/2012).	DECRETO MUNICIPAL No.24313 de 16/06/2004	DESAPROPRIAÇÃO
Efetivação de desapropriação do imóvel nº 17 (dec. expropriatório nº 24313 de 16/06/2004).	OFICIO PG/PUB - CIP No.2256 de 10/07/2012	EFETIVAÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO
Excluiu da relação de imóveis desapropriados pelo decreto 24313, de 16/06/2004, o imóvel de nº 09.	DECRETO MUNICIPAL No.38811 de 09/06/2014	REVOGAÇÃO PARCIAL DO DISPOSITIVO LEGAL

10. Observações

- Observar parágrafos 5º e 6º do Artigo 81 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do [Decreto 3800/1970](#) para imóveis construídos até 1937.
- Observar [Decreto 5281/1985](#) para edificações residenciais unifamiliares.
- Observar Artigos 359 a 362 da [Lei Complementar 270/2024](#) para gabarito das edificações em encostas.
- Observar [Lei 2.079/1993](#) que dá condições especiais para o licenciamento de edificações com até três pavimentos, excetuando-se as previstas no parágrafo 2º do artigo 1º.
- Consultar CEDAE [Decreto 10082/1991](#).
- Consultar CET-RIO e SMAC [Decreto 40722/2015](#).

11. Dados Informados pelo Técnico da SMDU

► Para o Logradouro

Aceitação ☒ Sim ☐ Não

Data/Decreto

dd/mm/aaaa

Decreto

Reconhecimento	☒ Sim ☐ Não	
Data/Decreto	dd/mm/aaaa	Decreto
Largura	EXISTENTE	

► Para o Endereço

Processos para o endereço	NADA CONSTA
Possui anotações na caderneta?	VER CÓPIA DO HISTÓRICO DO IMÓVEL NO LICENCIAMENTO
Recuo	☐ Sim ☒ Não
Largura	-
Investidura	☐ Sim ☒ Não
Largura	-
Valas/Rios/Canaís	☐ Sim ☒ Não
Area Non Aedificandi	☐ Sim ☒ Não
Área Coletiva / Galeria de Pedestres / Limite de Profundidade	☐ Sim ☒ Não
Observações adicionais	TAXA DE OCUPAÇÃO: ISENTO (LEI 2.236/1994) AFASTAMENTO FRONTAL: OBEDECER ALINHAMENTO - PROJETO INTEGRADO AO CONJUNTO (PAA 10.600) GABARITO: VER PAA 10.600

As observações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do [Decreto 8417/1989](#) e possuem caráter meramente informativo, não substituindo documentos oficiais.

Rio de Janeiro, 23 de julho de 2025

Técnico e Matrícula: _____

Relatório de Informações Urbanísticas

 Processando...

Data de Emissão: 18/08/2025 (Fornecimento Gratuito)

V 2.2.250729

1. Localização

⚠ ATENÇÃO: As informações deste relatório são referentes ao ponto indicado no mapa.

Coordenadas do Ponto: [686466.57, 7465725.02](#) (SIRGAS 2000/Zona UTM 23S)

Faixa de Altitude: 0 a 14m

Logradouro: Rua do Teatro (CL 061382)

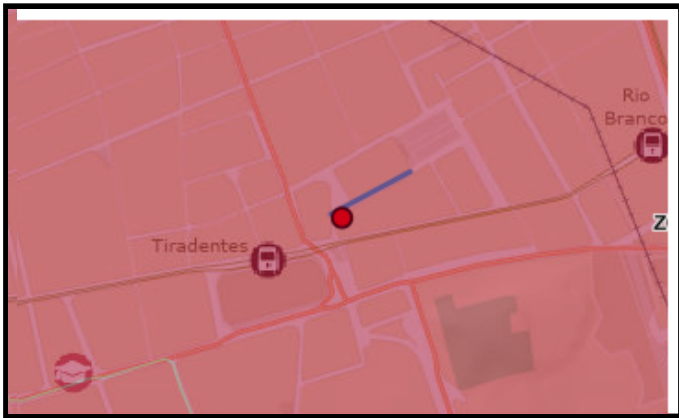
Bairro: Centro **RA:** II - Centro **AP:** 1

Unidade de Atendimento: GLF - Centro

Endereço: Rua Afonso Cavalcanti, 455, 10º andar – sala 1002

Telefone(s): 2224-7546

E-mail: lic.urb.rio.centro.smdu@prefeitura.rio



2. Dados Cadastrais

Planta Cadastral (1:2.000): [287-B-III-1](#)

Projeto(s) Aprovado(s) de Loteamento (PAL): 38871; 41632

Planta(s) de Alinhamento(s) Projetado(s) (PAP): ---

[🔗](#) [Projetos Aprovados de Alinhamento \(PAA\) e Loteamento \(PAL\) no logradouro](#)

3. Zoneamento

Macrozona: Estruturação Urbana

Zona e subzona: ZCC C da AP 1 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Área de Especial Interesse (AEI): Urbanístico - II RA - Centro - [Decreto 12409/1993](#), [Lei 2236/1994](#), [Lei Complementar 101/2009](#)

Sector(es) e Subsector(es): Setor Tiradentes, consulte a(s) norma(s): [Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 49698/2021](#) / ---

AEIS:---

Distritos e Polos: Distrito de Baixa Emissão ([Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 51047/2022](#))
Distrito de Conhecimento do Centro ([Lei Complementar 229/2021](#))

4. Parâmetros de parcelamento do solo

Lote mínimo (m²): 600 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Testada mínima (m): 12 ([Lei Complementar 270/2024](#))

5. Parâmetros de ocupação do solo

Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB): 1,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM): 15,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Taxa de Ocupação máxima (TO): isento ou conforme PAL ([Lei Complementar 270/2024](#))

Afastamento Frontal (m): Anexo XXI da LC 270/2024 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Gabarito (afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Gabarito (não afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Coeficiente de Adensamento (Q): ---

Superfície Mínima Drenante (SMD): Se TO=0, isento. Se TO > 0, SMD = 20% da área livre mínima. ([Lei Complementar 270/2024](#))

Índice de Comércio e Serviços (ICS): Não se aplica

6. Área de Abrangência de Operação Urbana

Operação Interligada Reviver Centro: Área Doadora Setor Tiradentes ([Lei Complementar 229/2021](#))

⚠ **ATENÇÃO:** A aplicação dos parâmetros apresentados neste item são condicionados ao atendimento das regras da legislação específica de cada Operação Urbana.

Limite de área próximo ao ponto. Verifique o possível atingimento do lote pela(s) seguinte(s) área(s):

Operação Interligada Reviver Centro: Área Doadora Setor Tiradentes ([Lei Complementar 229/2021](#))

Operação Interligada Reviver Centro: Área Doadora Setor Tiradentes ([Lei Complementar 229/2021](#))

⚠ **ATENÇÃO:** A aplicação dos parâmetros apresentados neste item são condicionados ao atendimento das regras da legislação específica de cada Operação Urbana.

7. Áreas Protegidas

Corredor Cultural: Zona Especial do Corredor Cultural, consulte a(s) norma(s): [Decreto 4141/1983](#), [Lei 506/1984](#), [Lei 1139/1987](#);

CPA / PPA: ZPPA1 Zona de Preservação Paisagística e Ambiental 1, consulte a(s) norma(s): [Decreto 35507/2012](#);

8. Bens Tombados no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar os bens tombados encontrados.](#)

Número(s)	Tipo	Legislação	Natureza	Data	Obs
01,03,05,07,09,11,13,15,17,37,39	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600

9. Desapropriações no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar as desapropriações encontradas.](#)

Descrição	Legislação	Assunto
Nº 21	DECRETO MUNICIPAL No.17870 de 01/09/1999	DESAPROPRIAÇÃO
Nºs.11, 13, 15 e 17 (Desapropriação do nº 17 já efetivada de acordo com o Ofício PG/PUB - CIP nº 2256/2012).	DECRETO MUNICIPAL No.24313 de 16/06/2004	DESAPROPRIAÇÃO
Efetivação de desapropriação do imóvel nº 17 (dec. expropriatório nº 24313 de 16/06/2004).	OFÍCIO PG/PUB - CIP No.2256 de 10/07/2012	EFETIVAÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO
Excluiu da relação de imóveis desapropriados pelo decreto 24313, de 16/06/2004, o imóvel de nº 09.	DECRETO MUNICIPAL No.38811 de 09/06/2014	REVOGAÇÃO PARCIAL DO DISPOSITIVO LEGAL
Nºs 9, 11, 13, 15, 19, 23, 25, 27 e 29 - DESAPROPRIAÇÃO TOTAL.	DECRETO MUNICIPAL No.56398 de 15/07/2025	DESAPROPRIAÇÃO

10. Observações

- Observar parágrafos 5º e 6º do Artigo 81 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do [Decreto 3800/1970](#) para imóveis construídos até 1937.
- Observar [Decreto 5281/1985](#) para edificações residenciais unifamiliares.
- Observar Artigos 359 a 362 da [Lei Complementar 270/2024](#) para gabarito das edificações em encostas.
- Observar [Lei 2.079/1993](#) que dá condições especiais para o licenciamento de edificações com até três pavimentos, excetuando-se as previstas no parágrafo 2º do artigo 1º.
- Consultar CEDAE [Decreto 10082/1991](#).
- Consultar CET-RIO e SMAC [Decreto 40722/2015](#).

11. Dados Informados pelo Técnico da SMDU

► Para o Logradouro

Aceitação ☒ Sim ☐ Não

Data/Decreto	dd/mm/aaaa	Decreto
Reconhecimento	☒ Sim ☐ Não	
Data/Decreto	dd/mm/aaaa	Decreto
Largura	EXISTENTE	

► Para o Endereço

Processos para o endereço	Reforma - 02/325428/2001 Reforma - 02/300658/2005 Reforma - 02/300434/2009 Intimação - 02/300027/2009
Possui anotações na caderneta?	VER CÓPIA DO HISTÓRICO DO IMÓVEL NO LICENCIAMENTO
Recuo	☐ Sim ☒ Não
Largura	-
Investidura	☐ Sim ☒ Não
Largura	-
Valas/Rios/Canais	☐ Sim ☒ Não
Area Non Aedificandi	☐ Sim ☒ Não
Área Coletiva / Galeria de Pedestres / Limite de Profundidade	☐ Sim ☒ Não
Observações adicionais	TAXA DE OCUPAÇÃO: ISENTA (LEI 2.236/1994) AFASTAMENTO FRONTAL: OBEDECER ALINHAMENTO - PROJETO INTEGRADO AO CONJUNTO (PAA 10.600) GABARITO: VER PAA 10.600

As observações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do [Decreto 8417/1989](#) e possuem caráter meramente informativo, não substituindo documentos oficiais.

Rio de Janeiro, 18 de agosto de 2025

Técnico e Matrícula: _____

Relatório de Informações Urbanísticas

Processando...

Data de Emissão: 23/07/2025 (Fornecimento Gratuito)

V 2.2.250715

1. Localização

ATENÇÃO: As informações deste relatório são referentes ao ponto indicado no mapa.

Coordenadas do Ponto: [686510.6, 7465711.66](#) (SIRGAS 2000/Zona UTM 23S)

Faixa de Altitude: 0 a 14m

Logradouro: Rua Sete de Setembro (CL 062760)

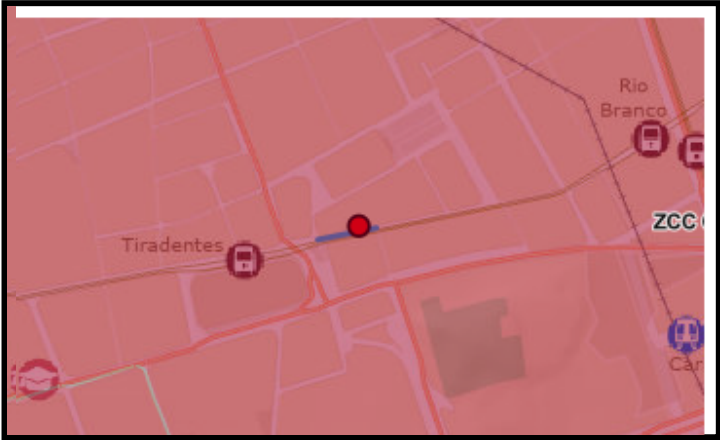
Bairro: Centro **RA:** II - Centro **AP:** 1

Unidade de Atendimento: GLF - Centro

Endereço: Rua Afonso Cavalcanti, 455, 10º andar – sala 1002

Telefone(s): 2224-7546

E-mail: lic.urb.rio.centro.smdu@prefeitura.rio



2. Dados Cadastrais

Planta Cadastral (1:2.000): [287-B-III-1](#)

Projeto(s) Aprovado(s) de Loteamento (PAL): 34927; 38871; 41632

Planta(s) de Alinhamento(s) Projetado(s) (PAP): ---

[Projetos Aprovados de Alinhamento \(PAA\) e Loteamento \(PAL\) no logradouro](#)

3. Zoneamento

Macrozona: Estruturação Urbana

Zona e subzona: ZCC C da AP 1 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Área de Especial Interesse (AEI): Urbanístico - II RA - Centro - [Decreto 12409/1993](#), [Lei 2236/1994](#), [Lei Complementar 101/2009](#)

Sector(es) e Subsector(es): Setor Tiradentes, consulte a(s) norma(s): [Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 49698/2021](#) / ---

AEIS: ---

Distritos e Polos: Distrito de Baixa Emissão ([Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 51047/2022](#))
Distrito de Conhecimento do Centro ([Lei Complementar 229/2021](#))

4. Parâmetros de parcelamento do solo

Lote mínimo (m²): 600 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Testada mínima (m): 12 ([Lei Complementar 270/2024](#))

5. Parâmetros de ocupação do solo

Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAB): 1,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAM): 15,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Taxa de Ocupação máxima (TO): isento ou conforme PAL ([Lei Complementar 270/2024](#))

Afastamento Frontal (m): Anexo XXI da LC 270/2024 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Gabarito (afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Gabarito (não afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Coeficiente de Adensamento (Q): ---

Superfície Mínima Drenante (SMD): Se TO=0, isento. Se TO > 0, SMD = 20% da área livre mínima. ([Lei Complementar 270/2024](#))

Índice de Comércio e Serviços (ICS): Não se aplica

6. Área de Abrangência de Operação Urbana

Operação Interligada Reviver Centro: Área Doadora Setor Tiradentes ([Lei Complementar 229/2021](#))

⚠ ATENÇÃO: A aplicação dos parâmetros apresentados neste item são condicionados ao atendimento das regras da legislação específica de cada Operação Urbana.

7. Áreas Protegidas

Corredor Cultural: Zona Especial do Corredor Cultural - [Decreto 4141/1983](#), [Lei 506/1984](#), [Lei 1139/1987](#);

8. Bens Tombados no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar os bens tombados encontrados.](#)

Número(s)	Tipo	Legislação	Natureza	Data	Obs
182, 184, 186	PROVISÓRIO	DECRETO	DGPC	02/09/1985	
133	DEFINITIVO	OFICIO	INEPAC	28/01/1988	CASA CAVE
181,189,191,193,195,197,201,205,207,209	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
211,217,225,227,229,231,233,235,237	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
133,135,137,139,141,143,145,147,149,151,153,155	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
163,165,167,169,171,173,175,177,179	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
148,172,174,176,178	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
180,182,184,186,188,190,192,194,202	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
110	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
134, 136, 138	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
137	PROVISÓRIO	DECRETO	DGPC	05/10/2000	CHAPELARIA "A RADIANTE"

9. Desapropriações no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar as desapropriações encontradas.](#)

Descrição	Legislação	Assunto
Nº135 - CASA CAVÉ	DECRETO MUNICIPAL No.18268 de 23/12/1999	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 54 (1º e 2º subsolos, loja e sobreloja).	DECRETO MUNICIPAL No.52185 de 20/03/2023	DESAPROPRIAÇÃO

10. Observações

- Observar parágrafos 5º e 6º do Artigo 81 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do [Decreto 3800/1970](#) para imóveis construídos até 1937.
- Observar [Decreto 5281/1985](#) para edificações residenciais unifamiliares.
- Observar Artigos 359 a 362 da [Lei Complementar 270/2024](#) para gabarito das edificações em encostas.
- Observar [Lei 2.079/1993](#) que dá condições especiais para o licenciamento de edificações com até três pavimentos, excetuando-se as previstas no parágrafo 2º do artigo 1º.
- Consultar CEDAE [Decreto 10082/1991](#).
- Consultar CET-RIO e SMAC [Decreto 40722/2015](#).

11. Dados Informados pelo Técnico da SMDU

► Para o Logradouro

Aceitação ☒ Sim ☐ Não

Data/Decreto	dd/mm/aaaa	Decreto
Reconhecimento	☒ Sim ☐ Não	
Data/Decreto	dd/mm/aaaa	Decreto
Largura	EXISTENTE	

► Para o Endereço

Processos para o endereço	Reforma - 023256542003
Possui anotações na caderneta?	VER CÓPIA DO HISTÓRICO DO IMÓVEL NO LICENCIAMENTO
Recuo	☐ Sim ☒ Não
Largura	-
Investidura	☐ Sim ☒ Não
Largura	-
Valas/Rios/Canais	☐ Sim ☒ Não
Area Non Aedificandi	☐ Sim ☒ Não
Área Coletiva / Galeria de Pedestres / Limite de Profundidade	☐ Sim ☒ Não
Observações adicionais	TAXA DE OCUPAÇÃO: ISENTO (LEI 2.236/1994) AFASTAMENTO FRONTAL: OBEDECER ALINHAMENTO - PROJETO INTEGRADO AO CONJUNTO (PAA 10.600) GABARITO: VER PAA 10.600

As observações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do [Decreto 8417/1989](#) e possuem caráter meramente informativo, não substituindo documentos oficiais.

Rio de Janeiro, 23 de julho de 2025

Técnico e Matrícula: _____

Relatório de Informações Urbanísticas

Processando...

Data de Emissão: 23/07/2025 (Fornecimento Gratuito)

V 2.2.250715

1. Localização

ATENÇÃO: As informações deste relatório são referentes ao ponto indicado no mapa.

Coordenadas do Ponto: [686510.6, 7465711.66](#) (SIRGAS 2000/Zona UTM 23S)

Faixa de Altitude: 0 a 14m

Logradouro: Rua Sete de Setembro (CL 062760)

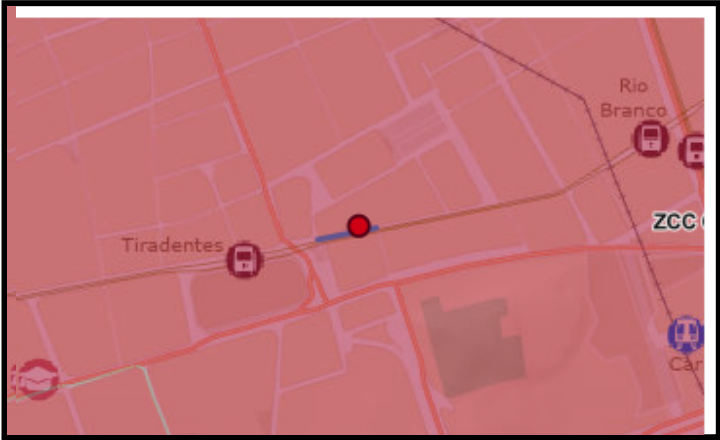
Bairro: Centro **RA:** II - Centro **AP:** 1

Unidade de Atendimento: GLF - Centro

Endereço: Rua Afonso Cavalcanti, 455, 10º andar – sala 1002

Telefone(s): 2224-7546

E-mail: lic.urb.rio.centro.smdu@prefeitura.rio



2. Dados Cadastrais

Planta Cadastral (1:2.000): [287-B-III-1](#)

Projeto(s) Aprovado(s) de Loteamento (PAL): 34927; 38871; 41632

Planta(s) de Alinhamento(s) Projetado(s) (PAP): ---

[🔗](#) [Projetos Aprovados de Alinhamento \(PAA\) e Loteamento \(PAL\) no logradouro](#)

3. Zoneamento

Macrozona: Estruturação Urbana

Zona e subzona: ZCC C da AP 1 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Área de Especial Interesse (AEI): Urbanístico - II RA - Centro - [Decreto 12409/1993](#), [Lei 2236/1994](#), [Lei Complementar 101/2009](#)

Sector(es) e Subsector(es): Setor Tiradentes, consulte a(s) norma(s): [Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 49698/2021](#) / ---

AEIS: ---

Distritos e Polos: Distrito de Baixa Emissão ([Lei Complementar 229/2021](#), [Decreto 51047/2022](#))
Distrito de Conhecimento do Centro ([Lei Complementar 229/2021](#))

4. Parâmetros de parcelamento do solo

Lote mínimo (m²): 600 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Testada mínima (m): 12 ([Lei Complementar 270/2024](#))

5. Parâmetros de ocupação do solo

Coefficiente de Aproveitamento Básico (CAB): 1,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Coefficiente de Aproveitamento Máximo (CAM): 15,0 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Taxa de Ocupação máxima (TO): isento ou conforme PAL ([Lei Complementar 270/2024](#))

Afastamento Frontal (m): Anexo XXI da LC 270/2024 ([Lei Complementar 270/2024](#))

Gabarito (afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Gabarito (não afastado das divisas): Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994, Legislações específicas e PAAs/PALs em vigor ([Lei Complementar 270/2024](#));

Coeficiente de Adensamento (Q): ---

Superfície Mínima Drenante (SMD): Se TO=0, isento. Se TO > 0, SMD = 20% da área livre mínima. ([Lei Complementar 270/2024](#))

Índice de Comércio e Serviços (ICS): Não se aplica

6. Área de Abrangência de Operação Urbana

Operação Interligada Reviver Centro: Área Doadora Setor Tiradentes ([Lei Complementar 229/2021](#))

⚠️ ATENÇÃO: A aplicação dos parâmetros apresentados neste item são condicionados ao atendimento das regras da legislação específica de cada Operação Urbana.

7. Áreas Protegidas

Corredor Cultural: Zona Especial do Corredor Cultural - [Decreto 4141/1983](#), [Lei 506/1984](#), [Lei 1139/1987](#);

8. Bens Tombados no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar os bens tombados encontrados.](#)

Número(s)	Tipo	Legislação	Natureza	Data	Obs
182, 184, 186	PROVISÓRIO	DECRETO	DGPC	02/09/1985	
133	DEFINITIVO	OFICIO	INEPAC	28/01/1988	CASA CAVE
181,189,191,193,195,197,201,205,207,209	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
211,217,225,227,229,231,233,235,237	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
133,135,137,139,141,143,145,147,149,151,153,155	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
163,165,167,169,171,173,175,177,179	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
148,172,174,176,178	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
180,182,184,186,188,190,192,194,202	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
110	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
134, 136, 138	PRESERVADO	LEI	DGPC	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
137	PROVISÓRIO	DECRETO	DGPC	05/10/2000	CHAPELARIA "A RADIANTE"

9. Desapropriações no Logradouro

» [Clique aqui para ver/ocultar as desapropriações encontradas.](#)

Descrição	Legislação	Assunto
Nº135 - CASA CAVÉ	DECRETO MUNICIPAL No.18268 de 23/12/1999	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 54 (1º e 2º subsolos, loja e sobreloja).	DECRETO MUNICIPAL No.52185 de 20/03/2023	DESAPROPRIAÇÃO

10. Observações

- Observar parágrafos 5º e 6º do Artigo 81 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do [Decreto 3800/1970](#) para imóveis construídos até 1937.
- Observar [Decreto 5281/1985](#) para edificações residenciais unifamiliares.
- Observar Artigos 359 a 362 da [Lei Complementar 270/2024](#) para gabarito das edificações em encostas.
- Observar [Lei 2.079/1993](#) que dá condições especiais para o licenciamento de edificações com até três pavimentos, excetuando-se as previstas no parágrafo 2º do artigo 1º.
- Consultar CEDAE [Decreto 10082/1991](#).
- Consultar CET-RIO e SMAC [Decreto 40722/2015](#).

11. Dados Informados pelo Técnico da SMDU

► Para o Logradouro

Aceitação ☒ Sim ☐ Não

Data/Decreto	dd/mm/aaaa	Decreto
Reconhecimento	☒ Sim ☐ Não	
Data/Decreto	dd/mm/aaaa	Decreto
Largura	EXISTENTE	

► Para o Endereço

Processos para o endereço	Reforma - 02130012532013 Intimação - 02130011802015
Possui anotações na caderneta?	VER CÓPIA DO HISTÓRICO DO IMÓVEL NO LICENCIAMENTO
Recuo	☐ Sim ☒ Não
Largura	-
Investidura	☐ Sim ☒ Não
Largura	-
Valas/Rios/Canais	☐ Sim ☒ Não
Area Non Aedificandi	☐ Sim ☒ Não
Área Coletiva / Galeria de Pedestres / Limite de Profundidade	☐ Sim ☒ Não
Observações adicionais	TAXA DE OCUPAÇÃO: ISENTO (LEI 2.236/1994) AFASTAMENTO FRONTAL: OBEDECER ALINHAMENTO - PROJETO INTEGRADO AO CONJUNTO (PAA 10.600) GABARITO: VER PAA 10.600

As observações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do [Decreto 8417/1989](#) e possuem caráter meramente informativo, não substituindo documentos oficiais.

Rio de Janeiro, 23 de julho de 2025

Técnico e Matrícula: _____