

Relatório Mensal de Acompanhamento sobre o Programa REVIVER CENTRO

Mês de referência: Junho/2023

Houve concessão de licença de construção mista na Área Central (emissora), na rua Acre, 37, com 100 unidades residenciais, 1 loja, 5.104m², liberando 1.550m² passível de transferência via OI para áreas receptoras. Houve 3 novas licenças concedidas na área receptora, Ipanema, conforme quadro ao final.

Licenças emitidas, número de unidades e área total licenciada na II RA, com os benefícios da LC 229/21 - 2021(*) a Junho 2023					
Logradouro	Total Licenças	Total Unidades	Unidades Residenciais	Unidades Não Residenciais	ATC (m ²)
Total Reviver	26	2 454	2 419	35	134 944
Total 2021 (*)	10	250	248	2	12 150
Total 2022	11	1 595	1 578	17	89 524
Total 2023	5	609	593	16	33 270

Fonte: PU/CGPP/GNIU a partir dados do Sistema de Licenciamento – SisLic (SMDEIS)

(*) Aprovação LC 229/21 de 14/07/2021 - Programa reviver Centro

O quadro acima mostra a evolução quanto à área e número de unidades residenciais licenciadas na II RA – Centro desde a aprovação da LC229/21. Foram licenciadas 2.419 unidades residenciais, 35 não residenciais e que totalizam uma área construída de 134.944 m².

Licenças emitidas, número de unidades e área total licenciada, por endereço, com os benefícios da LC 229/21 – Janeiro - Junho 2023								
logradouro	nº	Descrição da licença	Uso e ativ.	Total Licenças	Total unidades	Unidades Residenciais	Unidades não Residenciais	ATC
Total				5	609	593	16	33 270
Rua Riachuelo	161 /sl 307	transformação	Misto	1	1	1	-	33
Rua Candelária	66	transformação	RESID MULTI	1	148	148	-	11 008
Rua Teotônio Regadas	25	construção	Misto	1	334	319	15	16 282
Rua do Senado	230	transformação	Misto	1	25	25	-	843
Rua Acre	37	construção	Misto	1	101	100	1	5 104

Fonte: PU/CGPP/GNIU a partir dados do Sistema de Licenciamento – SisLic (SMDEIS)

Os 6 primeiros meses de 2023 registraram 593 unidades licenciadas ou 24,5% desde julho de 2021.

Licenças de construção ou transformação de uso (retrofit) emitidas, número de unidades e área total licenciada nos bairros Centro e Lapa na II RA - 14/07 2021(*) - Junho 2023					
Descrição da Licença	Total Licenças	Total Unidades	Unidades Residenciais	Unidades Não Residenciais	ATC (m ²)
Total Licenças	26	2 454	2 419	35	134 944
Construção de prédio	5	1 031	1 011	20	49 778
Transformação de Uso	21	1 423	1 408	15	85 166

Fonte: PU/CGPP/GNIU a partir dados do Sistema de Licenciamento – SisLic (SMDEIS)

O quadro acima discrimina o total de licenças, desde julho de 2021, conforme sua descrição se licença de construção nova ou licença de transformação de uso, indicando adequação de edificação existente (*retrofit*). As construções novas apresentam 55% do total das unidades residenciais licenciadas.

Observa-se no quadro abaixo o conjunto de licenças emitidas a partir da aprovação da LC 229/21 até o mês de Junho do corrente. No total foram 26 licenças que totalizaram 2.454 unidades, sendo 2.419 unidades residenciais e 35 não residenciais, e área licenciada de 134.944 m².

Licenças emitidas, número de unidades e área total licenciada, por endereço, nos bairros Centro e Lapa na II RA - 14/07 2021(*) a Junho 2023									
Logradouro	nº	Descrição da licença	Data de emissão	Uso e Atividade	Total Licenças	Total Unidades	Unidades Residenciais	Unidades Não Residenciais	ATC (m ²)
Total					26	2 454	2 419	35	134 944
Rua Carlos Sampaio	351	transformação de uso	13/8/2021	MISTO	1	1	1	0	21
Rua Irineu Marinho	52	construção de prédio	16/8/2021	MISTO	1	122	121	1	5 829
Rua do Acre	33	construção de prédio	30/8/2021	MISTO	1	120	119	1	5 865
Rua Vinte de Abril	28	transformação de uso	13/9/2021	MISTO	1	1	1	0	26
Rua Vinte de Abril	28	transformação de uso	20/9/2021	MISTO	1	1	1	0	28
Avn Gomes Freire	647	transformação de uso	28/10/2021	MISTO	1	1	1	0	33
Bco Carmelitas	3	transformação de uso	24/11/2021	RESID.	1	1	1	0	240
Pça Tiradentes	10	transformação de uso	27/12/2021	MISTO	1	1	1	0	33
Pça Tiradentes	10	transformação de uso	27/12/2021	MISTO	1	1	1	0	33
Pça Tiradentes	10	transformação de uso	27/12/2021	MISTO	1	1	1	0	42
Avn. Pres. Vargas	1140	construção de prédio	12/1/2022	MISTO	1	364	360	4	18 073
Rua Riachuelo	201	transformação de uso	17/3/2022	MISTO	1	116	115	1	4 911
Rua Marquês de Pombal	75	transformação de uso	30/3/2022	MISTO	1	242	240	2	20 460
Rua do Rosário	171	transformação de uso	4/4/2022	MISTO	1	30	29	1	1 811
Bec. De Bragança	22	transformação de uso	4/4/2022	MISTO	1	8	6	2	542
Avn. Pres. Vargas	62	transformação de uso	13/4/2022	MISTO	1	96	95	1	7 580
Rua Visconde Inhaúma	95	Modificação sem acréscimo com transf. uso	6/6/2022	MISTO	1	224	223	1	8 249
Rua do Lavradio	64	transformação de uso	13/7/2022	MISTO	1	46	45	1	3 677
Rua Visconde Inhaúma	80	substituição proj. aprovado construção	4/11/2022	MISTO	1	354	352	2	16 698
Rua Gonçalves Dias	46	transformação de uso	16/12/2022	MISTO	1	99	98	1	6 688
Rua Mem de Sá	234	transformação de uso	16/12/2022	MISTO	1	16	15	1	834
Rua Riachuelo	161 /sl 307	transformação de uso	10/1/2023	MISTO	1	1	1	-	33
Rua Candelária	66	transformação de uso	15/2/2022	RES MULTI	1	148	148	-	11 008
Rua Teotônio Regadas	25	construção de prédio	24/3/2023	MISTO	1	334	319	15	16 282
Rua do Senado	230	transformação de uso	5/5/2023	MISTO	1	25	25	-	843
Rua Acre	37	construção de prédio	2/6/2023	MISTO	1	101	100	1	5 104

Fonte: PU/CGPP/GNIU a partir dados do Sistema de Licenciamento – SisLic (SMDEIS)

(*) Aprovação LC 229/21

No primeiro ano de vigência da Lei 229/21 de 14/07/2021 até dezembro foram licenciadas 248 unidades residenciais e uma área de 12.150m². De um total de 10 licenças 8 foram de transformação de uso e apenas 2 de construção nova, situadas na rua Irineu Marinho, 52 e rua do Acre, 33.

Licenças emitidas, número de unidades e área total licenciada, por endereço, nos bairros Centro e Lapa na II RA - 14/07 2021(*) a Dezembro 2021									
Logradouro	nº	Descrição da licença	Data de emissão	Uso e atividades	Total Licenças	Total Unidades	Unidades Residenciais	Unidades Não Residenciais	ATC (m²)
Total					10	250	248	2	12 150
Rua Carlos Sampaio	351	transformação de uso	13/8/2021	MISTO	1		1	0	21
Rua Irineu Marinho	52	construção de prédio	16/8/2021	MISTO	1		121	1	5 829
Rua do Acre	33	construção de prédio	30/8/2021	MISTO	1		119	1	5 865
Rua Vinte de Abril	28	transformação de uso	13/9/2021	MISTO	1		1	0	26
Rua Vinte de Abril	28	transformação de uso	20/9/2021	MISTO	1		1	0	28
Avn Gomes Freire	647	transformação de uso	28/10/2021	MISTO	1		1	0	33
Bco Carmelitas	3	transformação de uso	24/11/2021	RESID.	1		1	0	240
Pça Tiradentes	10	transformação de uso	27/12/2021	MISTO	1		1	0	33
Pça Tiradentes	10	transformação de uso	27/12/2021	MISTO	1		1	0	33
Pça Tiradentes	10	transformação de uso	27/12/2021	MISTO	1		1	0	42

Fonte: PU/CGPP/GNIU a partir dados do Sistema de Licenciamento – SisLic (SMDEIS)
(*) Aprovação LC 229/21

Abaixo podemos observar o conjunto de 11 empreendimentos licenciados no ano de 2022, conforme o Programa Reviver Centro: um total de 1.578 unidade residenciais o que corresponde a uma área licenciada de 89.524m². Dos quais 2 são de construção e as demais de modificação com ou sem acréscimo e transformação de uso de não residencial para misto.

Licenças emitidas, número de unidades e área total licenciada, por endereço, com os benefícios da LC 229/21 – Total 2022									
logradouro	nº	Descrição da licença	Data da emissão	Uso e atividades	Total Licenças	Total unidades	Unidades Residenciais	Unidades Não Residenciais	ATC
Total 2022					11	1 595	1 578	17	89 524
Avn. Pres. Vargas	1140	construção de prédio	12/1/2022	MISTO	1	364	360	4	18 073
Rua Riachuelo	201	modificação com acréscimo de área em prédio existente	17/3/2022	MISTO	1	116	115	1	4 911
Rua Marquês de Pombal	75	transformação de uso	30/3/2022	MISTO	1	242	240	2	20 460
Rua do Rosário	171	transformação de uso	4/4/2022	MISTO	1	30	29	1	1 811
Bec. De Bragança	22	transformação de uso	4/4/2022	MISTO	1	8	6	2	542
Avn. Pres. Vargas	62	modificação sem acréscimo de área em prédio existente	13/4/2022	MISTO	1	96	95	1	7 580
Rua Visconde Inhaúma	95	Modificação sem acréscimo com transformação de uso	6/6/2022	MISTO	1	224	223	1	8 249
Rua do Lavradão	64	transformação de uso	13/7/2022	MISTO	1	46	45	1	3 677
Rua Visconde Inhaúma	80	substituição proj. aprovado construção	4/11/2022	MISTO	1	354	352	2	16 698
Rua Gonçalves Dias	46	transformação de uso	16/12/2022	MISTO	1	99	98	1	6 688
Rua Mem de Sá	234	transformação de uso	16/12/2022	MISTO	1	16	15	1	834

Fonte: PU/CGPP/GNIU a partir dados do Sistema de Licenciamento – SisLic (SMDEIS)

Além das 24 licenças emitidas também deram entrada no Licenciamento 11 pedidos de licença para obtenção dos benefícios da LC 229/21 e se encontram em fase de análise. Esses pedidos de licença totalizam 723 unidades residenciais e uma área de 52.108m². Todos os 11 pedidos são para empreendimentos mistos a partir de transformação de uso comercial.

Pedidos de licenças, número de unidades e área total licenciada, por endereço, nos bairros Centro e Lapa na II RA - LC 229/21 – Julho 2021 a Junho 2023							
Logradouro	nº	Uso e Atividade	Pedidos Licenças	Total Unidades	Unidades Residenciais	Unidades Não Residenciais	ATC (m²)
Total			12	737	729	8	52 502
Rua do Acre	54	misto	1	245	244	1	11 438
Rua do Passeio	56	misto	1	124	122	2	15 567
Rua N. S. Fátima	51/55	misto	1	61	60	1	4 812
Rua do Rezende	127/104	misto	1	1	1	-	-
Rua Frei Caneca	148/205	misto	1	1	1	-	-
Rua General Caldwell	187/903	misto	1	1	1	-	-
Rua Riachuelo	333/207	misto	1	1	1	-	-
Rua Beneditinos	22 e 24	misto	1	172	170	2	8707
Rua Marquês do Pombal	89	misto	1	123	121	2	11 519
Rua do Senado	230	misto	1	1	1	-	34
Rua Riachuelo	70/602	misto	1	1	1	-	31
Rua Senador Dantas	19	misto	1	6	6	-	394

Fonte: PU/CGPP/GNIU a partir dados do Sistema de Licenciamento – SisLic (SMDEIS)

Abaixo, um Quadro Resumo com o total de unidades residenciais considerando licenças e pedidos de licença: 3.084 unidades residenciais e 42 não residenciais e uma área total construída de 181.948 m²

Licenças emitidas, pedidos de licença, número de unidades e área total licenciada, nos bairros Centro e Lapa na II RA - LC 229/21 – Junho 2023					
TIPO	Total Licenças	Total unid.	Total unidade res.	Total Unidade não Res	ATC
Total	38	3 191	3 148	43	187 446
Licenças Emitidas	26	2 454	2 419	35	134 944
Pedidos de Licença	12	737	729	8	52 502

Fonte: PU/CGPP/GNIU a partir dados do Sistema de Licenciamento – SisLic (SMDEIS)

Operações Interligadas

Das 26 licenças concedidas na Área Central, 18 são passíveis de receber **Certidão de Concessão de Direito de Utilização de Operação Interligada** e 8 se referem à transformação de uso de unidades isoladas. Dessas 18 apenas 10 manifestaram interesse pela obtenção da Certidão e dessas apenas 4 receberam de fato a Concessão de OI (001 a 004), as demais encontram-se no aguardo de finalização do processo (*), conforme pode ser observado no quadro abaixo.

Acompanhamento Concessão/Recepção Operação Interligada do Programa Reviver – Maio 2023

Planilha de Concessão de Direito de Utilização de Operação Interligada

Número Certidão de Concessão de Direito à Utilização de OI	Logradouro	Num Porta	Bairro	Num Licença	Data emissão licença	ATE residencial (m²)	ATE a ser transferida via OI (40%)	Requerente
Total						53 663,81	21 465,52	
001/2022	Rua Irineu Marinho	52	Centro	1/0177/202	16/8/2021	5 124,92	2 049,97	Monroe RJ Participações Ltda
002/2022	Avn Presidente Vargas	1140	Centro	1/0010/202	12/1/2022	15 472,80	6 189,12	Opportunity Fundo Investimento Imobiliário
003/2022	Rua do Acre	33	Centro	1/0194/202	26/8/2021	4 400,28	1 760,11	Parque Rio Nilo Incorp. SPE LTDA.
004/2022	Rua Visconde de Inhaúma	95	Centro	1/0159/202	6/6/2021	7 247,09	2 898,84	Opportunity Fundo Investimento Imobiliário
(*)	Rua Riachuelo	201	Centro	1/0076/202	17/3/2022	ND	ND	Rio's Nice Hotel Ltda e Riachuelo 201 Empreendimentos Imobiliários Ltda
(*)	Avn Presidente Vargas	62	Centro	1/0116/202	13/4/2022	5 861,40	2 344,56	SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda
(*)	Rua Gonçalves Dias	46	Centro	/0383/202	16/12/2022	4 769,19	1 907,68	Gazal Participações e Empreendimentos S/A
(*)	Rua Mem de Sá	234	Centro	1/0404/202	21/12/2022	ND	ND	Marcio Vinicio Farias
(*)	Rua Candelária	66	Centro	1/0054/202	15/2/2023	6 913,73	2 765,49	CLD SPE Empreendimentos e Participações LTDA
(*)	Rua Acre	37	Centro	1/0205/202	2/6/2023	3 874,40	1 549,76	Edelvira Fernandes Barrozo

Fonte: SMPU/CGPP/GNIU e Dados Fornecidos pela SMDEIS

(*) Em processo de obtenção de Certidão de Concessão Operação Interligada

Ao todo, são 14 empreendimentos na AP 2 com ou no aguardo de **Certidão de Recepção de Operação Interligada**, sendo 10 em Ipanema e 4 em Copacabana, conforme pode ser verificado na tabela abaixo. Observe-se a ausência de movimentação em parte da AP 2, na região da Tijuca, e na Área de Planejamento 3, também passíveis de recebimento de empreendimentos beneficiados por Operação Interligada originada na Área Central.

Planilha de Recepção de Operação Interligada

Número Certidão de Concessão de Direito à Utilização de OI	Logradouro	Num Porta	Bairro	ATE a ser utilizado (m ²)	Valor Laudo Contrapartida (R\$)		Número Certidão de Recepção de OI	Requerente
					gerado	arrecadado		
Total				6 601,51	5 351 561,06	4 705 722,34		
004/2022	Alberto de Campos	100	Ipanema	263,46	534 136	534 136	001/2022	Opportunity Fundo Investimento Imobiliário
002/2022	Barão da Torre	662	Ipanema	635,07	1 042 520	1 042 520	002/2022	
004/2022	Aníbal de Mendonça	221	Ipanema	135,76	445 523	445 523		Luiz Cesar Telles Faro e Outro
002/2022	Prudente de Morais	1 356	Ipanema	415,35	864 945	864 945		Rafael Almeida de Piro
003/2022	Nascimento Silva	245	Ipanema	559,34	1 818 598	1 818 598	004/2022	Carlos Eduardo da Câmara
003/2022	Hilário de Gouveia	49	Copa					THPC Empr. Imob. SPE
002/2022	Leopoldo Miguez	10	Copa	715,72				Brix Fundo de Investimento Imobiliário
002/2022	Bulhões de Carvalho	396	Copa	585,38				Brix Fundo de Investimento Imobiliário
002/2022	Gomes Carneiro	30	Ipanema	612,54				Milka Participações e Admin. Imob. Eireli
002/2022	Paul Redfern	36	Ipanema	179,83	342 516			Brix Fundo de Investimento Imobiliário
002/2022	Paul Redfern	41	Ipanema	186,35	303 323			Brix Fundo de Investimento Imobiliário
002/2022	Redentor	14	Ipanema	262,4				Brix Fundo de Investimento Imobiliário
002/2022	Tonelero	61	Copa	2050,31				Brix Fundo de Investimento Imobiliário
Total				6 601,51	5 351 561	4 705 722		

Fonte: SMPU/CGPP/GNIU e Dados Fornecidos pela SMDEIS

Os 7 empreendimentos com Laudos de Contrapartida na AP 2 totalizaram R\$5.531.561, dos quais foram pagos R\$4.705.722 ou 85%, conforme o quadro acima.

Os 4 empreendimentos licenciados na Área Central e que receberam **Certidão de Concessão de Utilização de Operação Interligada** constam no quadro abaixo. A esses empreendimentos corresponde um total de ATE passível de transferência de 21.465,52 m² dos quais foram utilizados 6.601,51m² ou 30,75%.

RESUMO				
	ATE passível transferência (m ²)	Utilizado (m ²)	Saldo (m ²)	% (saldo não utilizado)
Saldo total (m²)	21 465,52	6 601,51	14 864,01	69,25
Utilização efetiva ref. Certidão de OI 002/2022 (Av. Pres. Vargas, 1140)	6 189,12	5 642,95	546,17	8,82
Utilização efetiva ref. Certidão de OI 003/2022 (Rua do Acre, 33)	1 760,11	559,34	1 212,17	68,87
Utilização efetiva ref. Certidão de OI 001/2022 (Rua Irineu Marinho, 52)	2 049,97		2 049,97	100,00
Utilização efetiva ref. Certidão de OI 004/2022 (Rua Visconde de Inhaúma,95)	2 898,84	399,22	2 363,86	81,55
(*)	8 567,48	-	-	100,00

Fonte: SMPU/CGPP/GNIU e Dados Fornecidos pela SMDEIS

Registra-se ainda que até o momento, desses 7 empreendimentos foram licenciados 4 empreendimentos, conforme quadro abaixo, totalizando

Licenças concedidas a partir de Operações Interligadas estabelecidas em conformidade com a LC 229/21 na Área de Planejamento 2									
Número Certidão de Concessão de Direito à Utilização de OI	Logradouro	No.	Bairro	Data Emissão	Número da Licença	ATE utilizada (m ²)	Área Construída (m ²)	No. unidades	No. Pavtos
Total						1593,57	4911,85	29	-
003/2022	Nascimento Silva	245	Ipanema	30/09/22	01/0327/2022	559,34	1 462,26	5	8
004/2022	Rua Alberto de Campos	100	Ipanema	01/06/23	01/0184/2023	263,4	936,56	10	7
002/2022	Rua Barão da Torre	662	Ipanema	01/06/23	01/0188/2023	635,07	2 031,00	10	7
004/2022	Rua Aníbal de Mendonça	221	Ipanema	27/06/23	01/0199/2023	135,76	482,03	4	7

Fonte: SMPU/CGPP/GNIU e Dados Fornecidos pela SMDEIS