

Relatório Mensal de Acompanhamento sobre o Programa REVIVER CENTRO

Mês de referência: Fevereiro 2024

Houve uma licença com benefícios da LC 229/2021 no mês de fevereiro de 2024 na área do Reviver Centro, com a transformação de uso de edifício comercial para misto na Rua Riachuelo nº 44, com 16 unidades residenciais.



RUA RIACHUELO, 44

FONTE DA IMAGEM: Google Maps (foto de março de 2023)

Ainda em fevereiro houve mais dois pedidos de licença de transformação de uso na área do Reviver Centro com os favores da LC 264/23, que modificou a LC 229/2021. Um na Rua Senador Dantas, nº 19, com 6 novas unidades residenciais em 394 m², e outro na sobreloja da Rua Teófilo Otoni, com 12 novas unidades residenciais em 643 m².

Já em Ipanema, área receptora da LC 229/2021, houve um pedido de licença de modificação com acréscimo de área na dependência de uma cobertura situada na Avenida Francisco Bhering, nº 185, em Ipanema.

O quadro a seguir mostra a evolução quanto à área e número de unidades residenciais licenciadas na II RA – Centro desde a aprovação da LC 229/21. Foram licenciadas 2.777 unidades residenciais e 40 não residenciais, totalizando 2.817 unidades e uma área construída de 165.505 m².

Licenças emitidas, número de unidades e área total licenciada na II RA, por ano, com os benefícios da LC 229/21 – Julho 2021 a Fevereiro 2024 (*)					
Logradouro	Total Licenças	Total Unidades	Unidades Residenciais	Unidades Não Residenciais	ATC (m ²)
Total	37	2 817	2 777	40	165 505
2021 (*)	10	250	248	2	12 150
2022	11	1 595	1578	17	89 524
2023	15	955	935	20	62 659
2024	1	17	16	1	1172,3

Fonte: SMDUE/SUBPU/GMIU a partir dados do Sistema de Licenciamento – SisLic (SMDUE)

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

Data de referência: 29/02/2024

A seguir são exibidos os números totais de licenças por tipo, diferenciando as licenças de construção das de transformação de uso (retrofit) até o momento:

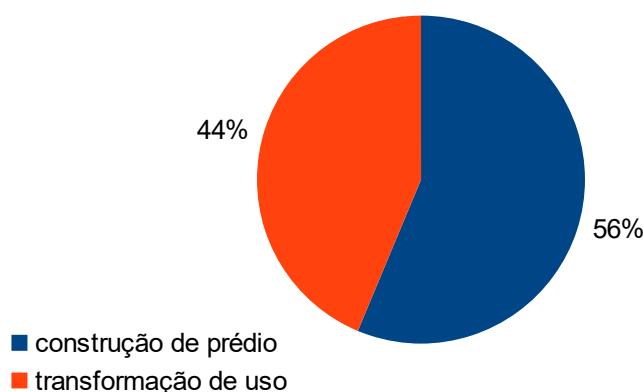
Licenças emitidas, número de unidades e área total licenciada na II RA, por tipo de licença, com os benefícios da LC 229/21 – Julho 2021 a Fevereiro 2024 (*)					
Descrição da Licença	Total Licenças	Total Unidades	Unidades Residenciais	Unidades Não Residenciais	ATC (m ²)
Total	37	2 817	2 777	40	165 505
construção de prédio	8	1 225	1 563	26	79 384
transformação de uso	29	1 592	1 214	14	86 121

Fonte: SMDUE/SUBPU/GMIU a partir dados do Sistema de Licenciamento – SisLic (SMDUE)

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

Data de referência: 29/02/2024

Unidades residenciais licenciadas por tipo
Julho 2021 a Fevereiro 2024



Observa-se no quadro abaixo o total de licenças emitidas a partir da aprovação da LC 229/21 até fevereiro de 2024. No total foram 37 licenças que totalizaram 2.817 unidades, sendo 2.777 unidades residenciais e 40 não residenciais, e área licenciada de 165.505 m².

Relação de licenças por endereço, total de licenças, número de unidades licenciadas total e por uso, e área total licenciada, com os benefícios da LC 229/21 – Julho 2021 a Fevereiro 2024 (*)

Logradouro	Número de Porta	Bairro	Descrição da licença	Data de emissão	Uso	Total Licenças	Total Unidades	Unidades Residenciais	Unidades Não Residenciais	ATC (m ²)
Total						37	2 817	2 777	40	165 505
Rua Carlos Sampaio	351	Centro	transformação de uso	13/08/2021	misto	1	1	1		21
Rua Irineu Marinho	52	Centro	construção de prédio	16/08/2021	misto	1	122	121	1	5 829
Rua Acre	33	Centro	construção de prédio	30/08/2021	misto	1	120	119	1	5 865
Rua Vinte de Abril	28 / 602	Centro	transformação de uso	13/09/2021	misto	1	1	1		26
Rua Vinte de Abril	28 / 304	Centro	transformação de uso	20/09/2021	misto	1	1	1		28
Avenida Gomes Freire	647 / 1001	Centro	transformação de uso	28/10/2021	misto	1	1	1		33
Beco dos Carmelitas	3	Lapa	transformação de uso	24/11/2021	misto	1	1	1		240
Praça Tiradentes	10 / 1302	Centro	transformação de uso	27/12/2021	misto	1	1	1		33
Praça Tiradentes	10 / 1601	Centro	transformação de uso	27/12/2021	misto	1	1	1		33
Praça Tiradentes	10 / 1702	Centro	transformação de uso	27/12/2021	misto	1	1	1		42
Avenida Presidente Vargas	1140	Centro	construção de prédio	12/01/2022	misto	1	364	360	4	18 073
Rua Candelária	66	Centro	transformação de uso	15/02/2022	residencial multifamiliar	1	148	148		11 008
Rua Riachuelo	201	Centro	transformação de uso	17/03/2022	misto	1	116	115	1	4 911
Rua Marquês de Pombal	75	Centro	transformação de uso	30/03/2022	misto	1	242	240	2	20 460
Rua do Rosário	171	Centro	transformação de uso	04/04/2022	misto	1	30	29	1	1 811
Beco de Bragança	22	Centro	transformação de uso	04/04/2022	misto	1	8	6	2	542
Avenida Presidente Vargas	62	Centro	transformação de uso	13/04/2022	misto	1	96	95	1	7 580
Rua Visconde Inhaúma	95	Centro	transformação de uso	06/06/2022	misto	1	224	223	1	8 249
Rua do Lavradio	64	Centro	transformação de uso	13/07/2022	misto	1	46	45	1	3 677
Rua Visconde Inhaúma	80	Centro	construção de prédio	04/11/2022	misto	1	354	352	2	16 698
Rua Gonçalves Dias	46	Centro	transformação de uso	16/12/2022	misto	1	99	98	1	6 688
Avenida Mem de Sá	234	Centro	transformação de uso	16/12/2022	misto	1	16	15	1	834
Rua Riachuelo	161 / 307	Centro	transformação de uso	10/01/2023	misto	1	1	1		33
Rua Teotônio Regadas	25	Lapa	construção de prédio	24/03/2023	misto	1	334	319	15	16 282
Rua do Senado	230	Centro	transformação de uso	05/05/2023	misto	1	25	25		843
Rua Riachuelo	241 sala 516	Centro	transformação de uso	11/05/2023	misto	1	1	1		22
Rua Acre	37	Centro	construção de prédio	02/06/2023	misto	1	101	100	1	5 104
Rua Riachuelo	70 sala 602	Centro	transformação de uso	21/07/2023	misto	1	1	1		31
Rua do Senado	230 sala 303	Centro	transformação de uso	28/07/2023	misto	1	1	1		34
Rua do Senado	311 / 1103	Centro	transformação de uso	02/08/2023	misto	1	1	1		36
Rua do Lavradio	98	Lapa	transformação de uso	02/08/2023	misto	1	11	10	1	1 497
Rua Joaquim Silva	75	Centro	transformação de uso	21/08/2023	residencial multifamiliar	1	13	13		688
Rua Beneditinos	22	Centro	construção de prédio	10/10/2023	misto	1	130	128	2	6 825
Avenida N/S de Fátima	55	Centro	construção de prédio	17/10/2023	residencial multifamiliar	1	64	64		4 709
Rua do Rezende	127 / 104	Centro	transformação de uso	19/10/2023	misto	1	1	1		26
Rua do Passeio	56	Centro	transformação de uso	24/10/2023	misto	1	123	122	1	15 521
Rua Riachuelo	44	Centro	transformação de uso	07/02/2024	misto	1	17	16	1	1 172

Fonte: SMDUE/SUBPU/GMIU a partir dados do Sistema de Licenciamento – SisLic (SMDUE)

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

Data de referência: 29/02/2024

Além das 37 licenças emitidas se encontram em análise no Licenciamento 12 pedidos de licença para obtenção dos benefícios da LC 229/21. Esses pedidos de licença totalizam 993 unidades residenciais e uma área de 62.188 m². Apenas um desses empreendimentos é de construção de prédio, os demais se referem a transformações de uso comercial para misto.

Relação de pedidos de licença, total de pedidos, número de unidades total e por uso, e área total a ser licenciada, com os benefícios da LC 229/21 – Julho 2021 a Fevereiro 2024 (*)									
Logradouro	Número de Porta	Bairro	Descrição da licença	Uso	Pedidos Licenças	Total Unidades	Unidades Residenciais	Unidades Não Residenciais	ATC (m ²)
Total					12	993	976	17	62 188
Avenida Rio Branco	143 / 1501	Centro	transformação de uso	misto	1	4	4		212
Praça Mauá	7	Centro	transformação de uso	misto	1	450	447	3	29 580
Praça Tiradentes	32	Centro	transformação de uso	misto	1	19	18	1	1 387
Rua Acre	54	Centro	construção de prédio	misto	1	245	244	1	11 438
Rua Buenos Aires	283	Centro	transformação de uso	misto	1	121	112	9	6 330
Rua do Ouvidor	118	Centro	transformação de uso	misto	1	10	9	1	609
Rua Frei Caneca	148 / 205	Centro	transformação de uso	misto	1	1	1		28
Rua General Caldwell	187 / 903	Centro	transformação de uso	misto	1	1	1		18
Rua Marquês do Pombal	89	Centro	transformação de uso	misto	1	123	121	2	11 519
Rua Riachuelo	333 / 207	Centro	transformação de uso	misto	1	1	1		30
Rua Senador Dantas	19	Centro	transformação de uso	misto	1	6	6		394
Rua Teófilo Otoni	63 / 201	Centro	transformação de uso	misto	1	12	12		643

Fonte: SMDUE/SUBPU/GMIU a partir dados do Sistema de Licenciamento – SisLic (SMDUE)

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

Data de referência: 29/02/2024

Segue abaixo um resumo com o total de unidades residenciais considerando licenças e pedidos de licença: 3.753 unidades residenciais e 57 não residenciais e uma área total de 227.692 m².

Licenças emitidas, pedidos de licença, número de unidades e área total licenciada, com os benefícios da LC 229/21 – Julho 2021 a Fevereiro 2024 (*)					
TIPO	Total	Total unidades	Unidades residenciais	Unidades não Residenciais	ATC (m ²)
Total	49	3 810	3 753	57	227 692
Licenças Emitidas	37	2 817	2 777	40	165 505
Pedidos de Licença	12	993	976	17	62 188

Fonte: SMDUE/SUBPU/GMIU a partir dados do Sistema de Licenciamento – SisLic (SMDUE)

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

Data de referência: 29/02/2024

Operações Interligadas

Das 37 licenças concedidas na Área Central, 23 são passíveis de receber **Certidão de Concessão de Direito de Utilização de Operação Interligada** e 14 se referem à transformação de uso de unidades isoladas. Dessas 23 apenas 12 manifestaram interesse pela obtenção da Certidão e dessas apenas 6 receberam de fato a Concessão de OI, as demais encontram-se no aguardo de finalização do processo (*), conforme pode ser observado no quadro abaixo.

O empreendimento da Avenida Presidente Vargas 1140 obteve teve a Certidão de Concessão atualizada com os favores da LC 264/23 de 06/10/2023 , aumentando o potencial de transferência de 6.189,12 m² para 9.283,68 m² (60% da área residencial).

Da mesma forma, o empreendimento da Rua Visconde de Inhaúma 95 obteve teve a Certidão de Concessão atualizada com os favores da LC 264/23 de 06/10/2023 , aumentando o potencial de transferência de 2.898,84 m² para 7.211,55 m² (100% da área residencial).

Planilha de Concessão de Direito de Utilização de Operação Interligada

Número Certidão	Logradouro	NP	Setor	Licença	Data emissão licença	ATE residencial (m ²)	ATE a ser transferida via OI (m ²)	Requerente
Total						74 482,75	49 725,83	
001/2022	Rua Irineu Marinho	52	Cruz Vermelha	21/0177/2021	16/08/2021	5 124,92	2 049,97	Monroe RJ Participações Ltda
002/2022	Avenida Presidente Vargas	1140	Central do Brasil	21/0010/2022	12/01/2022	15 472,80	9 283,68	Opportunity Fundo Investimento Imobiliário
003/2022	Rua do Acre	33	Centro Financeiro / Praça XV	21/0194/2021	26/08/2021	4 400,28	1 760,11	Parque Rio Nilo Incorp. SPE LTDA.
004/2022	Rua Visconde de Inhaúma	95	Centro Financeiro / Praça XV	21/0159/2022	06/06/2021	7 211,55	7 211,55	Opportunity Fundo Investimento Imobiliário
001/2023	Rua Visconde de Inhaúma	80	Centro Financeiro / Praça XV	21/0252/2022	04/11/2022	13 697,10	13 697,10	TGRJ-16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
002/2023	Rua Gonçalves Dias	46	Centro Financeiro / Praça XV	21/0383/2022A	16/12/2022	4 769,19	4 769,19	Gazal Participações e Empreendimentos S/A
(*)	Avenida N/S Fátima	55	Cruz Vermelha	21/0406/2023	16/10/2023	2 800,08	1 680,04	BAIRRO DE FATIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
(*)	Rua Acre	37	Centro Financeiro / Praça XV	21/0205/2023	02/06/2023	3 874,40	1 549,76	Edelvira Fernandes Barrozo
(*)	Rua Candelária	66	Centro Financeiro / Praça XV	21/0054/2023	15/02/2023	6 913,73	2 765,49	CLD SPE Empreendimentos e Participações LTDA
(*)	Avenida Mem de Sá	234	Cruz Vermelha	21/0404/2022	21/12/2022	ND	ND	Marcio Vinicio Farias
(*)	Avenida Presidente Vargas	62	Centro Financeiro / Praça XV	21/0116/2022	13/04/2022	5 861,40	2 344,56	SC Rio CE Candelária Empreendimentos e Participações Ltda
(*)	Rua Riachuelo	201	Cruz Vermelha	21/0076/2022	17/03/2022	4 357,30	2 614,38	Rio's Nice Hotel Ltda e Riachuelo 201 Empreendimentos Imobiliários Ltda

Fonte: SMDUE/SUBPU/GMIU a partir dados do Sistema de Licenciamento – SisLic (SMDUE)

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

Data de referência: 29/02/2024

Ao todo, são 16 empreendimentos na AP 2 com ou no aguardo de **Certidão de Recepção de Operação Interligada**, sendo 12 em Ipanema e 4 em Copacabana, conforme pode ser verificado na tabela a seguir. O requerente do empreendimento a ser construído à Rua Paul Redfern 36, em Ipanema, que constava de planilhas de relatórios anteriores, solicitou arquivamento do processo.

Observa-se a concentração de movimentação em apenas dois bairros da AP 2, e ausência de outras áreas receptoras, também passíveis de obtenção de benefícios provenientes de Operações Interligadas originadas na Área Central.

Os 11 empreendimentos com Laudos de Contrapartida na AP 2 totalizaram até o momento R\$ 8.018.759,47. Dois empreendimentos obtiveram isenção do pagamento de contrapartida segundo os benefícios da LC 264/23 de 06/10/2023.

Planilha de Recepção de Operação Interligada

Número Certidão de Concessão de OI	Logradouro	NP	Bairro	ATE a ser utilizado (m²)	Valor Laudo Contrapartida (R\$)		Número Certidão de Recepção de OI	Requerente
					gerado	arrecadado		
Total				12 095,59	R\$ 8.018.759,80	R\$ 8.018.759,47		
004/2022	Rua Alberto de Campos	100	Ipanema	312,01	R\$ 534.136,00	R\$ 534.136,00	002/2023	Opportunity Fundo Investimento Imobiliário
002/2022	Rua Barão da Torre	662	Ipanema	635,07	R\$ 1.042.519,94	R\$ 1.042.519,94	002/2022	Opportunity Fundo Investimento Imobiliário
004/2022	Rua Aníbal de Mendonça	221	Ipanema	135,76	R\$ 445.523,21	R\$ 445.523,00	004/2023	Luiz Cesar Telles Faro e Outro
002/2022	Rua Prudente de Moraes	1 356	Ipanema	415,35	R\$ 864.945,44	R\$ 864.945,44	003/2023	Rafael Almeida de Piro
003/2022	Rua Nascimento Silva	245	Ipanema	559,34	R\$ 1.818.597,96	R\$ 1.818.597,96	004/2022	Carlos Eduardo da Câmara
003/2022	Rua Hilário de Gouveia	49	Copacabana	1 285,29	isento	isento	a ser emitida	THPC Empr. Imob. SPE
002/2022	Rua Leopoldo Miguez	10	Copacabana	715,72	R\$ 925.882,12	R\$ 925.882,00	a ser emitida	Brix Fundo de Investimento Imobiliário
002/2022	Rua Bulhões Carvalho	396	Copacabana	1 166,90	R\$ 960.244,21	R\$ 960.244,21	a ser emitida	Brix Fundo de Investimento Imobiliário
002/2022	Rua Gomes Carneiro	30	Ipanema	269,97				Milka Participações e Admin. Imob. Eireli
002/2022	Rua Redentor	14	Ipanema	355,66	R\$ 73.535,37	R\$ 73.535,37	a ser emitida	Brix Fundo de Investimento Imobiliário
002/2022	Rua Tonelero	61	Copacabana	3 128,81	isento	isento	a ser emitida	Brix Fundo de Investimento Imobiliário
001/2022	Rua Vinícius de Moraes	233	Ipanema	121,44				Brix Fundo de Investimento Imobiliário
002/2023	Rua Visconde de Pirajá	524	Ipanema	932,23	R\$ 306.387,83	R\$ 306.387,83	a ser emitida	Balassiano Engenharia Ltda
002/2023	Rua Redentor	308	Ipanema	1 883,00	R\$ 973.114,53	R\$ 973.114,53	005/2023	Legacy Ipanema Empr. Imob. SPE Ltda
004/2022	Rua Maria Quitéria	132	Ipanema	179,04	R\$ 73.873,19	R\$ 73.873,19	a ser emitida	Valente Empreendimentos 38
(*)	Avenida Francisco Bhering	185	Ipanema	(*)				

Fonte: SMDUE/SUBPU/GMIU a partir dados do Sistema de Licenciamento – SisLic (SMDUE)

Nota: A ser emitida - Requerente solicitou à SMDEIS que a Certidão de Recepção fosse emitida após a licença, constando como restrição para o início da obra

(*) Certidão de Concessão Operação Interligada ainda não apresentada

Data de referência: 29/02/2024

Todos os 11 empreendimentos com Laudos de Contrapartida calculados na AP 2 obtiveram licença, conforme o quadro a seguir:

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 OI	Logradouro	NP	Bairro	Uso	Número do Processo	Número da Licença	Data Emissão	ATE utilizada (m²)	ATC (m²)	Nº unidades	Nº Pavtos
Total								6 660	21 168	154	-
003/2022	Rua Nascimento Silva	245	Ipanema	residencial multifamiliar	EIS-PRO-2021/00213	01/0327/2022	30/09/2022	559	1 462	5	8
004/2022	Rua Alberto de Campos	100	Ipanema	residencial multifamiliar	EIS-PRO-2022/00098	01/0184/2023	01/06/2023	263	937	10	7
002/2022	Rua Barão da Torre	662	Ipanema	residencial multifamiliar	EIS-PRO-2022/00006	01/0188/2023	01/06/2023	635	2 031	10	7
004/2022	Rua Aníbal de Mendonça	221	Ipanema	residencial multifamiliar	EIS-PRO-2022/02169	01/0199/2023	27/06/2023	136	482	4	7
002/2022	Rua Leopoldo Miguez	10	Copacabana	residencial multifamiliar	EIS-PRO-2023/00008	22/0421/2023	15/08/2023	716	1 655	22	
002/2022	Rua Bulhões Carvalho	396	Copacabana	residencial multifamiliar	EIS-PRO-2023/12768	22/0441/2023	25/08/2023	585	1 395	16	
002/2023	Rua Redentor	308	Ipanema	residencial multifamiliar	EIS-PRO-2023/14459	01/0354/2023	30/10/2023	1 883	4 971	16	
002/2022	Rua Prudente de Moraes	1356	Ipanema	residencial multifamiliar	EIS-PRO-2021/05359	01/0401/2023	04/12/2023	415	2 035	25	2 - 8
002/2022	Rua Redentor	14	Ipanema	residencial multifamiliar	EIS-PRO-2023/03372	01/0471/2023	27/12/2023	356	1 063	14	7
002/2023	Rua Visconde de Pirajá	524	Ipanema	comercial	EIS-PRO-2023/16125	01/0020/2024	12/01/2024	932	4 124	22	22
002/2023	Rua Maria Quitéria	132	Ipanema	residencial multifamiliar	EIS-PRO-2023/16125	01/0072/2024	19/02/2024	179	1 012	10	5

Fonte: SMDUE/SUBPU/GMIU a partir dados do Sistema de Licenciamento – SisLic (SMDUE)

Data de referência: 29/02/2024