CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N°

EMENTA:
ESTABELECE PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A ÁREA QUE MENCIONA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Autor(es): VEREADOR PEDRO DUARTE

A CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO

DECRETA:

Art. 1º Esta Lei Complementar estabelece condições para a área descrita no Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 2º Ficam instituídos os seguintes parâmetros urbanísticos para o imóvel localizado na área descrita no Anexo I desta Lei Complementar:

I - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB): 1,0.

II - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM): 4,0.

III - Taxa de Ocupação máxima (TO): 70%.

IV - Afastamento Frontal: 3,00 metros.

Parágrafo único. As edificações tombadas ou preservadas existentes na área não serão computadas na taxa de ocupação e na Área Total Edificável – ATE.

Art. 3º O gabarito máximo da edificação será variável conforme o nível de requalificação arquitetônica e urbanística implementado no imóvel, observadas as seguintes condições cumulativas e progressivas:

I - Até 10 (dez) pavimentos: mediante revitalização dos bens tombados existentes no terreno, com preservação de suas características arquitetônicas e adequação às normas de segurança e acessibilidade vigentes;

II - Para o gabarito de até 12 (doze) pavimentos, adicionalmente ao previsto no inciso I: implantação de fachada ativa no pavimento térreo, com acesso público e uso comercial ou de serviços;

III - Para o gabarito de até 15 (quinze) pavimentos, adicionalmente ao previsto nos incisos I e II: a execução das seguintes medidas:

a) requalificação e manutenção das calçadas, em conformidade com as normas de acessibilidade vigentes, no trecho da Rua do Catete compreendido entre a Rua Santo Amaro e a Rua Benjamin Constant.

b) implantação e manutenção de sistema de iluminação pública em nível do pedestre (iluminação pedonal), ou de tecnologia equivalente que assegure conforto e segurança luminotécnica ao pedestre, nos termos das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) aplicáveis, no trecho da Rua do Catete compreendido entre a Rua Santo Amaro e a Rua Benjamin Constant.

Assinado digitalmente por VEREADOR PEDRO DUARTE.
Código de validação: 723a517f-c507-44a0-b7e1-73ddc1027343
A autenticidade deste documento poderá ser confirmada no site: valida.camara.rj.gov.br/sal

c) adoção de área de superfície drenante no lote correspondente a, no mínimo, o dobro do percentual exigido pela legislação vigente.

§ 1º A emissão do habite-se da edificação ficará condicionada à conclusão integral das contrapartidas urbanísticas e arquitetônicas previstas neste artigo.

§ 2º O prazo para a conclusão das contrapartidas poderá ser prorrogado, mediante justificativa técnica devidamente fundamentada, uma única vez por período máximo de 12 (doze) meses, findo o qual, sem a conclusão integral das obrigações, incidirá a multa prevista no art. 5º.

Art. 4º Os incentivos urbanísticos previstos nesta Lei Complementar ficam condicionados à anuência dos órgãos de tutela do patrimônio histórico e cultural, quando couber.

Art. 5º O descumprimento das contrapartidas previstas no art. 3º acarretará a aplicação de multa diária correspondente a 10% (dez por cento) do valor do V0 para o endereço do imóvel, conforme estabelecido pela Planta Genérica de Valores do IPTU vigente.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Plenário Teotônio Villela, 23 de outubro de 2025.

ANEXO I

JUSTIFICATIVA

A região da Glória é uma das áreas mais emblemáticas da cidade do Rio de Janeiro, reunindo importantes marcos históricos, arquitetônicos e culturais. Situada entre o Centro e o Flamengo, a Glória testemunhou o desenvolvimento urbano e imobiliário da cidade ao longo dos séculos XIX e XX, abrigando casarões, palacetes e edifícios que expressam a transição da antiga capital imperial para a metrópole moderna.

Entre esses imóveis, destaca-se o Palacete São Cornélio, localizado na Rua do Catete, nº 6. Construído em 1862, o edifício é um exemplar da arquitetura neoclássica e já foi residência de famílias tradicionais da cidade. Com o passar das décadas, o palacete abrigou diferentes usos, incluindo o funcionamento da Faculdade de Medicina Souza Marques. Contudo, após a devolução do imóvel pela instituição, entrou em processo de acelerada degradação física e urbana.

Hoje, o Palacete encontra-se em estado avançado de deterioração, com janelas e esquadrias comprometidas, infiltrações, pichações e danos estruturais visíveis. O entorno imediato sofre igualmente com o abandono, a ocupação desordenada do passeio público e a insegurança no período noturno.

Apesar de tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan) desde 1938, o imóvel segue sem destinação compatível com seu valor cultural. Em vistoria recente realizada pela Comissão de Assuntos Urbanos da Câmara Municipal, constatou-se a urgência de uma solução para o imóvel em questão, que una a preservação do patrimônio histórico e a requalificação urbana necessária ao local.

Assinado digitalmente por VEREADOR PEDRO DUARTE.
Código de validação: 723a517f-c507-44a0-b7e1-73ddc1027343
A autenticidade deste documento poderá ser confirmada no site: valida.camara.rj.gov.br/sal

Atrás do palacete, há uma área livre de aproximadamente 4.000 m², atualmente subutilizada, com potencial para abrigar novos usos residenciais e comerciais, contribuindo para a revitalização do eixo Catete–Glória-Centro e para o adensamento de uma área dotada de infraestrutura, transporte e serviços.

Contudo, a viabilidade de aproveitamento do terreno encontra-se comprometida. Embora o lote possua dimensões expressivas, está sujeito à limitação de gabarito de 3 a 5 pavimentos, conforme o afastamento, em razão dos Decretos nº 25.693/2005 e nº 28.222/2007, que instituíram a Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) do bairro do Catete e parte da Glória. Caso não exista a possibilidade de se construir um empreendimento de porte suficiente para financiar a restauração de um bem tombado como o Palacete, o estado de deterioração e abandono existente se perpetuará.

Diante desse cenário, o presente Projeto de Lei Complementar propõe estabelecer parâmetros urbanísticos específicos para o imóvel e seu entorno, condicionando o aproveitamento do potencial construtivo ao cumprimento de contrapartidas urbanísticas que valorizem o patrimônio existente.

O projeto adota uma lógica de incentivo progressivo, em que a elevação do gabarito máximo fica condicionada à execução de melhorias como: revitalização e preservação integral do Palacete São Cornélio; implantação de fachada ativa com uso comercial ou de serviços; requalificação das calçadas e iluminação pública pedonal no trecho da Rua do Catete entre as ruas Santo Amaro e Benjamin Constant.

Diante do exposto, encaminho a presente proposição à apreciação desta Casa Legislativa, na certeza de que sua aprovação contribuirá para consolidar a valorização urbana, cultural e social da região da Glória, reafirmando o compromisso desta Câmara Municipal com o desenvolvimento urbano e a proteção do patrimônio histórico da cidade.

Assinado digitalmente por VEREADOR PEDRO DUARTE.
Código de validação: 723a517f-c507-44a0-b7e1-73ddc1027343
A autenticidade deste documento poderá ser confirmada no site: valida.camara.rj.gov.br/sal