



Universidade Federal do Rio de Janeiro

**PROJETO DE REABILITAÇÃO DO PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO:
REGIÃO PORTUÁRIA DA GAMBOA – RJ**

Tháísa Louzada Macedo

2016

Universidade Federal do Rio de Janeiro

**PROJETO DE REABILITAÇÃO DO PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO:
REGIÃO PORTUÁRIA DA GAMBOA - RJ**

Tháísa Louzada Macedo

2016

PROJETO DE REABILITAÇÃO DO PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO:
REGIÃO PORTUÁRIA DA GAMBOA - RJ

Tháísa Louzada Macedo

Dissertação de Mestrado Profissional em Projeto e Patrimônio apresentada ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Mestre em Projeto e Patrimônio.

Orientadora: Virginia Maria N. de Vasconcellos

Rio de Janeiro
Maio de 2016

**PROJETO DE REABILITAÇÃO DO PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO:
REGIÃO PORTUÁRIA DA GAMBOA - RJ**

Tháísa Louzada Macedo

Orientadora Virginia Maria Nogueira de Vasconcellos

Dissertação de Mestrado Profissional em Projeto e Patrimônio submetida ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Mestre em Projeto e Patrimônio.

Aprovada por:

Presidente, Prof.^a Dra. Virgínia Maria Nogueira de Vasconcellos

Prof.^a Dra. Helga Santos da Silva

Prof. Dr. Claudio Antonio Santos Lima Carlos

Prof.^a Dra. Andréa Queiroz da Silva Fonseca Rego

Rio de Janeiro
Maio de 2016

M141p

Macedo, Thaisa Louzada

Projeto de reabilitação do patrimônio
arquitetônico: região portuária da Gamboa – RJ /
Thaisa Louzada Macedo. -- Rio de Janeiro, 2016.
170 f.

Orientadora: Virginia Maria N. de Vasconcellos.
Dissertação (mestrado) - Universidade Federal
do Rio de Janeiro, Faculdade de Arquitetura e
Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em
Arquitetura, 2016.

1. Revitalização do patrimônio em centros
urbanos. 2. Inserção de usos em imóveis
patrimoniais. I. Vasconcellos, Virginia Maria N.
de, orient. II. Título.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a minha família e amigos pelo apoio em todos os momentos desta jornada. A minha mãe Teresa pela ajuda indireta e companheirismo. Ao meu pai Antonio que me incentivou a continuar os estudos. A minha irmã Mariana, que me inspirou com seu foco e determinação. Ao meu namorado Paulo, que me acompanhou em todas as visitas e levantamentos.

A minha orientadora Virgínia Vasconcellos, por toda a ajuda e conhecimento passado. Obrigada pela amizade e calma, essenciais para que esta dissertação fosse concluída.

Aos membros da banca Helga Santos, Claudio Antonio e Andrea Rego pela disposição em participar e acrescentar suas experiências a este trabalho.

A minha chefe Clicia Lima, pelo apoio e toda a disponibilidade dada para realizar as aulas e etapas do Mestrado.

RESUMO

O presente trabalho visa a contribuir para a preservação do patrimônio arquitetônico da Cidade do Rio Janeiro. Seu objetivo principal é traçar diretrizes projetuais para a reabilitação de imóveis de valor histórico-cultural, em áreas centrais, com foco na Região da Gamboa – RJ, que passa por um processo acelerado de revitalização. Para tanto, avaliou o potencial de uso e ocupação destes imóveis, a partir de levantamentos bibliográficos e de campo, a fim de identificar as categorias recorrentes na área, como: construções em ruínas com terreno vazio, ruínas com vestígios internos, construções precárias, construções consolidadas e galpões subutilizados. Estas categorias dão um caráter de baixa densidade ocupacional; há muitos lotes desocupados e imóveis subutilizados ou vazios, em um local repleto de infraestrutura, serviços e transportes com potencial para receber moradores. Percebe-se que o incentivo à ocupação destas unidades alterará o cenário atual, incentivando a permanência do uso habitacional no Centro da Cidade. O projeto proposto apresenta dois modelos de ocupação para a categoria selecionada - galpão subutilizado - onde não estão contemplados em projetos de desenvolvimento, mas que preservam as características tradicionais dos imóveis. Auxilia assim, na manutenção da história e memória da Cidade através da Arquitetura.

Palavras-chave: revitalização do patrimônio, centros urbanos, usos, habitação, galpão.

Rio de Janeiro
Maio de 2016

ABSTRACT

This work aims to contribute to the preservation of the architectural heritage of Rio Janeiro's City. Its main objective is to describe specification guidelines for the rehabilitation of buildings with historical and cultural value, in central areas, focusing on the Region of Gamboa - RJ, which passes through an accelerated process of revitalization. To do so, was assessed the potential for use and occupancy of these properties, from literature surveys and field in order to identify recurrent categories in the area, such as buildings in ruins with empty land, ruins with internal traces elements, precarious constructions, consolidated constructions and underutilized sheds. These categories give a low occupational density character; many empty lots and underused or vacant buildings, in a place full of infrastructure, services and transport with the potential to receive residents. It is notice that the incentive to the occupation of these units will change the current scenario, encouraging the permanence of residential use in the City Center. The project has proposed two occupancy models for the selected category - underused hangars - which do not have a project to development but preserve yours traditional features of the property. So assists in the maintaining to the history and memory of the City through Architecture.

Kew-words: heritage's revitalization, urban centers, uses, habitation, hangars.

Rio de Janeiro
Maio de 2016

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	2
1. GAMBOA: USAR PARA PRESERVAR	12
1.1. Revitalização urbana na Gamboa: uso como instrumento de preservação	12
1.2. Primeiras ocupações: evolução urbana da Cidade do Rio de Janeiro.....	24
1.2.1 Histórico da urbanização.....	24
1.2.2. Importância do casario para a identidade do Bairro	32
1.3. Centro como lugar de moradia.....	39
1.3.1. Reabilitação do Centro Histórico de Madri.....	39
1.3.2. Programa Novas Alternativas no Centro Carioca	43
2.GAMBOA: O RECORTE ESPACIAL.....	53
2.1. Legislação APAC SAGAS	55
2.2.Caracterização da área.....	58
2.2.1 O sítio: topografia, espaços livres e vegetação.....	58
2.2.2 Padrão de ocupação	64
2.2.3 Usos.....	65
2.2.4 Acessibilidade.....	67
2.2.5 Edificações	68

2.3. Tipologias do patrimônio edificado para a Região da Gamboa	71
2.3.1 Análise do patrimônio identificado	74
3. GAMBOA: PROJETO DE INTERVENÇÃO	80
3.1. Considerações ao Decreto 7.351/1988	80
3.2. Diretrizes projetuais na tipologia selecionada	87
3.3. Estudo preliminar em galpão.....	93
Considerações finais.....	114
Anexos.....	118
Referências Bibliográficas.....	150

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1: Localização da Gamboa, Bairro da Região Central da Cidade do Rio de Janeiro. Fonte: Wikipédia com marcação da autora.	2
Figura 2: Delimitação do Projeto Porto Maravilha e os bairros contemplados. Fonte: Apresentação Porto Maravilha com marcação da autora. http://portomaravilha.com.br/uploads/releases/55cb9d456026c.pdf	3
Figura 3: Casario situado na Rua Sacadura Cabral. Fonte: Foto da autora, maio de 2015.	6
Figura 4: Projeção com o novo gabarito para a região do Porto Maravilha. Fonte: www.rio.rj.gov.br/smua	23
Figura 5: Áreas aterradas ao longo dos anos no Centro. Fonte: Rio 500 anos - Instituto Pereira Passos.....	24
Figura 6: Foto aérea após construção do aterro nos bairros de Gamboa/Santo Cristo e Saúde. Fonte: Livro Evolução Urbana da Cidade do Rio de Janeiro.....	27
Figura 7: Mapa 1 - Transformação na paisagem no tempo. Fonte: Base Cadastral do Rio de Janeiro, com elaboração da autora baseada nas Plantas históricas da cidade do Rio de Janeiro, século XVI por Eduardo Canabrava.....	28
Figura 8: Localização das áreas de intervenção do Projeto Corredor Cultural. Fonte: Livro Corredor cultural: como recuperar, reformar ou construir seu imóvel com marcação da autora.	30
Figura 9: Delimitação da APAC Sagas. Fonte: http:// www0.rio.rj.gov.br/patrimonio/legislacao.shtm	32
Figura 10: Rua Sacadura Cabral, nº 167. Fonte: Globo.com; http://oglobo.globo.com/rio/degradacao-de-imoveis-chama-atencao-em-bairros-do-rio-17808818	35
Figura 11: Moradores fazem protesto no Centro contra abandono de prédios antigos da região. Fonte: Globo.com http://g1.globo.com/rio-dejaneiro/noticia/2012/05/moradores-protestam-contra-abandono-de-predios-no-rio.html	36
Figura 12: Obra em desenvolvimento na Rua Pedro Ernesto. Fonte: Foto da autora, maio de 2015.....	37

Figura 13: Antes e depois do interior de imóvel após a Reabilitação de Madri. Fonte: http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/e_nobre/pos_grad/aula_07.pdf	40
Figura 14: Antes e depois de edificação recuperada no Centro de Madrid. Fonte: http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/e_nobre/pos_grad/aula_07.pdf	41
Figura 15: Status do Programa Novas Alternativas no Centro. Fonte: http://www.moradiacentral.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf	43
Figura 16: Perspectiva do gabarito na Rua Sacadura Cabral, APAC Sagas. Fonte: http://www.moradiacentral.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf	44
Figura 17: Esquema de parcelamento e ocupação do solo, seguindo os padrões originais do local. Fonte: http://www.moradiacentral.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf	44
Figura 18: Esquema de composição de fachada que se relaciona com as edificações vizinhas. Fonte: http://www.moradiacentral.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf	44
Figura 19: Antes e depois da intervenção do imóvel na Rua Sacadura Cabral, 295. Fonte: http://www.moradiacentral.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf	45
Figura 20: Interior do imóvel na Rua Sacadura Cabral, 295. Fonte: Google Earth, agosto de 2015.....	45
Figura 21: Fachada da Rua do Livramento 145 após recuperação. Fonte: http://www.moradiacentral.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf	46
Figura 22: Estado do imóvel na Rua do Livramento 145 antes da obra e projeto para a fachada. Fonte: http://www.moradiacentral.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf	46
Figura 23: Planta do imóvel na Rua do Livramento 145 com a marcação de cada apartamento. Fonte: http://www.moradiacentral.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf	46

Figura 24: Estado do imóvel na Rua do Livramento 147 antes da obra e fachada reformada. Fonte: http://www.moradiacentral.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf	47
Figura 25: Planta do imóvel na Rua do Livramento 145 com a marcação de cada apartamento. Fonte: http://www.moradiacentral.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf	47
Figura 26: Esquema com histórico da ocupação dos sobrados. Fonte: http://www.moradiacentral.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf	48
Figura 27: Situação atual dos imóveis na Rua do Livramento 67/69 e projeto não executado. Fonte: http://www.moradiacentral.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf	48
Figura 28: Imóvel na Rua Senador Pompeu 34 após reforma. Fonte: Acervo LabHab, 2012.....	49
Figura 29: Antes e depois do pátio central, destaque para o conjunto de tanques tradicional da época. Fonte: http://www.moradiacentral.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf	49
Figura 30: Paredes externas dos apartamentos voltadas para o pátio central. Fonte: http://www.moradiacentral.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf	50
Figura 31: Circulação do primeiro pavimento, acesso aos apartamentos superiores. Fonte: http://www.moradiacentral.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf	50
Figura 32: Planta do Térreo ilustrando os apartamentos com as diferentes cores. Fonte: Acervo LabHab, 2012 com marcação da autora.	50
Figura 33: Mapa do recorte utilizado no Bairro da Gamboa. Fonte: Google Maps 2015 com marcação da autora.	53
Figura 34: Quadras de intervenção do Projeto Porto Maravilha, marcação em vermelho da área de intervenção. Fonte: Apresentação do Porto.....	54
Figura 35: Limites dos principais Morros ao redor da área analisada. Fonte: Google Earth 2015, com marcação da autora..	58

Figura 36: Mapa 2 - Suporte Físico. Fonte: Base Cadastral do Rio de Janeiro, com elaboração da autora baseada em levantamento no local.....	60
Figura 37: Vista do interior da Praça Coronel Assunção. Fonte: Foto da autora, maio de 2015.....	61
Figura 38: Interior da Praça Coronel Assunção com quadra de esportes e equipamentos de exercícios. Fonte: Foto da autora, maio de 2015.....	61
Figura 39: Falta de calçada ao redor da Praça em frente ao Moinho Fluminense. Fonte: Google Street View, maio de 2016.....	62
Figura 40: Mapa 3 - Espaços livres de edificação. Fonte: Base Cadastral do Rio de Janeiro, com elaboração da autora baseada em levantamento no local.....	63
Figura 41: Mapa de Figura e Fundo - Padrões de volumetria. Fonte: Base cadastral elaborado pela autora.....	64
Figura 42: Mapa de Padrões de parcelamento. Fonte: Base cadastral elaborado pela autora.	64
Figura 43: Mapa 4 - Usos e Fluxos. Fonte: Base Cadastral do Rio de Janeiro, com elaboração da autora baseada em levantamento no local.....	66
Figura 44: Complexo Fabril do Moinho Fluminense. Fonte: Foto por Rodrigo Jordy, em < https://www.flickr.com/photos/rodrigojordy/9897948033 >	68
Figura 45: Igreja Nossa Senhora da Saúde localizada na Gamboa. Fonte: http://static.panoramio.com/photos/original/25035267.jpg	68
Figura 46: Exemplares do casario da região na Rua Sacadura Cabral. Fonte: Google Street View 2015..	69
Figura 47: Unidades na Rua Pedro Ernesto. Fonte: Google Street View 2015.....	69
Figura 48: Ruína na Rua do Livramento. Fonte: Google Street View 2015.....	68

Figura 49: Mapa 5 - Tipologias encontradas. Fonte: Base Cadastral do Rio de Janeiro, com elaboração da autora baseada em levantamento no local.	70
Figura 50: Legenda utilizada para os imóveis levantados no Plano de Reabilitação e Ocupação de imóveis.	71
Figura 51: Representação esquemática das categorias a serem utilizadas na Gamboa. Fonte: Elaborado pela autora.	73
Figura 52: Mapa dos Levantamento dos imóveis. Fonte: Base Cadastral do Rio de Janeiro, com elaboração da autora.	74
Figura 53: Rua do Livramento nº 134. Fonte: Google Street View 2015.....	75
Figura 54: Rua do Livramento nº98. Fonte: Google Street View 2015.....	76
Figura 55: Rua Leôncio nº23. Fonte: Google Street View 2015.....	77
Figura 56: Avenida Venezuela nº 269. Fonte: Google Street View 2015.....	78
Figura 57: Sequência de galpões da Rua do Livramento. Fonte: Foto da autora, março de 2015.	78
Figura 58: Delimitação do zoneamento. Marcação tracejada do limite de estudo. Fonte: http://mapas.rio.rj.gov.br/ . 80	
Figura 59: Esquema de estrutura encontrada em galpão. Fonte: Elaborado pela autora.....	90
Figura 60: Esquema de nova construção em alvenaria estrutural. Fonte: Elaborado pela autora.	91
Figura 61: Esquema de cobertura com abertura com lanternins. Fonte: Elaborado pela autora.	91
Figura 62: Localização do imóvel na Rua Pedro Ernesto nº15. Fonte: Google Earth 2015.	93
Figura 63: Fachada do imóvel conservada. Fonte: Google Street View 2015.	93
Figura 64: Esquema de planta para opção seguindo diretrizes. Fonte: Projetado pela autora.....	94
Figura 65: Perspectiva geral do conjunto habitacional. Fonte: Elaborado pela autora.....	97
Figura 66: Esquema em corte opção de projeto. Fonte: Elaborado pela autora.	106

Figura 67: Situação em planta apartamento 1 quarto duplex. Fonte: Elaborado pela autora.....	107
Figura 68: Perspectiva 1 de interior do apartamento 1 quarto duplex. Fonte: Elaborado pela autora.....	108
Figura 69: Perspectiva 2 de interior do apartamento 1 quarto duplex. Fonte: Elaborado pela autora.....	108
Figura 70: Situação em planta apartamento 2 quartos duplex. Fonte: Elaborado pela autora.....	109
Figura 71: Perspectiva 1 de interior do apartamento 2 quartos duplex. Fonte: Elaborado pela autora.....	110
Figura 72: Perspectiva 2 de interior do apartamento 2 quartos duplex. Fonte: Elaborado pela autora.....	110
Figura 75: Situação em planta apartamento 2 quartos mesmo nível. Fonte: Elaborado pela autora.....	111
Figura 74: Perspectiva 1 de interior do apartamento 2 quartos mesmo nível. Fonte: Elaborado pela autora.....	112
Figura 75: Perspectiva 2 de interior do apartamento 2 quartos mesmo nível. Fonte: Elaborado pela autora.....	112
Figura 76: Perspectiva lateral do oeste do condomínio. Fonte: Elaborado pela autora.....	113
Figura 77: Perspectiva aproximada do interior do condomínio. Fonte: Elaborado pela autora.....	113
Figura 78: Perspectiva lateral do leste do condomínio. Fonte: Elaborado pela autora.....	113
Figura 79: Exemplo de sobrado sem manutenção. Fonte: http://www.circulandoporcuritiba.com.br/2010_09_01_archive.html	115
Figura 80: Exemplo de sobrado sem manutenção. Fonte: http://www.circulandoporcuritiba.com.br/2010_09_01_archive.htm	116

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

AMAC – Associação de Moradores e Amigos do Centro

APAC – Áreas de Proteção do Ambiente Cultural

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

IRPH – Instituto Rio Patrimônio da Humanidade

LabHab – Laboratório de Habitação da Universidade Federal do Rio de Janeiro

PROARQ/FAU – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura da Universidade Federal do Rio de Janeiro

SMU – Secretaria Municipal de Urbanismo

UFRJ – Universidade Federal do Rio de Janeiro

INTRODUÇÃO

"A perda do futuro é tão grave quanto a descaracterização do passado, pois também no futuro deve ser possível a percepção de traço históricos."

(KÜHL, Beatriz Mugayar, 2008)

INTRODUÇÃO

As áreas centrais das cidades apresentam uma arquitetura singular, que ajuda a preservar a memória e a cultura de seu povo, mas que sofre, demasiadamente, com o crescimento e o desenvolvimento urbanos. A área central do Rio de Janeiro não é exceção a este cenário.

Apesar das novas formas de ocupação e uso do solo, que levam a diferentes modelos de implantação e gabarito, muitos exemplares da arquitetura do início de sua ocupação, permanecem construídos driblando adaptações sem critério, incêndios e desabamentos. Isto se dá por uma série de fatores, como: a falta de uso e manutenção desses imóveis, ações insuficientes para o incentivo à preservação e uso impensado.

Instigada pelo estudo dos processos de transformação urbana e, consciente de que o uso é uma das formas mais eficazes de preservação, o tema desta dissertação é a reabilitação da arquitetura tradicional dos sobrados e edifícios preservados, com foco na Região da Gamboa e seu cenário de revitalização, tendo como meta o desenvolvimento um projeto de reabilitação para os imóveis identificados.

Assim como o cenário descrito, a Região da Gamboa no Centro do Rio de Janeiro (Figura 1) foi desfavorecida pelo poder público por um longo período, o que resultou na deterioração de grande parte de seu conjunto arquitetônico histórico.



Figura 1: Localização da Gamboa, Bairro da Região Central da Cidade do Rio de Janeiro. Fonte: Wikipédia com marcação da autora.

Atualmente, a Cidade do Rio passa por um intenso processo de transformação. Importante foco desta ação está em sua área central, em especial na Zona Portuária – Projeto Porto Maravilha - onde a Região da Gamboa se insere.

O Projeto Porto Maravilha foi instaurado através da Lei Municipal nº 101/2009, que criou a Operação Urbana Consorciada da Área de Especial Interesse Urbanístico da Região Portuária do Rio de Janeiro. Tem por finalidade, "promover a reestruturação local, por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços públicos da região, visando à melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores e à sustentabilidade ambiental e socioeconômica da área. O projeto abrange uma área de 5 milhões de metros quadrados, que tem como limites as Avenidas Presidente Vargas, Rodrigues Alves, Rio Branco e Francisco Bicalho"¹ (Figura 2).

Propõe ainda, a abertura e alargamento de vias, a inserção e o desenvolvimento de programas e projetos culturais, a substituição e a manutenção da rede de drenagem, a conservação de áreas verdes e praças, a implantação de serviços de coleta de lixo e iluminação pública, entre outras obras, que deverão beneficiar a Cidade como um todo, e em especial a região.

O Bairro da Gamboa, escolhido como local de estudo para esta dissertação, apresenta um conjunto histórico que ajuda a contar a história da Cidade onde, sua preservação depende de conservação contínua. Hoje, a região se caracteriza pela presença de comércio, indústrias e



Figura 2: Delimitação do Projeto Porto Maravilha e os bairros contemplados. Fonte: Apresentação Porto Maravilha com marcação da autora. <http://portomaravilha.com.br/uploads/releases/55cb9d456026c.pdf>

¹Apresentação do Projeto Porto Maravilha, disponível no site: <http://www.portomaravilha.com.br/portomaravilha>, acesso em 04 de julho de 2015.

residências de classe média baixa. Apresenta usos que compõem um ambiente diferente do centro empresarial situado a sul da região, mas com características físicas e ocupacionais, semelhantes às dos bairros limítrofes do Santo Cristo e Saúde, também tradicionais pela forte presença de moradias.

Por outro lado, em meio a esse cenário de valorização e reestruturação com a aplicação do Projeto para o Porto, à medida que a área se valoriza, os sobrados sofrem com a possibilidade de serem demolidos para construção de imóveis que aproveitem a nova infraestrutura da zona portuária.

Como aponta Kühl (2012:6), “a ação de um dado presente histórico numa obra passa a ser entendida como fruto daquele momento e deve, portanto, portar as marcas da época em que é feita...” (KÜHL, 2012:6). De acordo com a autora, da mesma forma que se atua na criação do novo, no projeto de intervenção em bens e áreas de interesse cultural, as limitações devem ser utilizadas como estímulo a soluções criativas, que devem saber ‘ler’ o espaço estratificado, utilizando-o como dado de projeto, e desenvolver linguagem inovadora para responder aos problemas colocados, sem recair na imitação, nem na competição. (KÜHL, 2012:7)

Acredita-se que, uma proposta de reabilitação, que parta de avaliação pontual de cada edificação, e não da inserção pura e simples de novos exemplares arquitetônicos, possa contribuir para a conservação das edificações protegidas por lei municipal, alcançando assim, a revitalização da região como um conjunto de forte valor patrimonial.

A motivação do trabalho parte da constatação das necessidades que urgem, e por entender que a preservação deste casario e cenário de ocupação guarda a memória e a cultura do local. A escolha da Gamboa se deu em função de algumas razões:

1) Percepção do grande número de sobrados em ruínas, vazios ou ociosos em toda a Região da Gamboa, onde muitos edifícios são encontrados em péssimo estado por não terem uma intervenção e incentivo;

2) Presença de projetos de revitalização que não contemplam os edifícios protegidos por legislação do patrimônio e ambiente cultural, aumentando os imóveis sem reforma e descaracterizados em meio à região em desenvolvimento;

3) Andamento de projetos de melhorias da infraestrutura urbana pertinentes para a futura ocupação dos imóveis sem utilização.

Com a renovação urbana em desenvolvimento, sobretudo em sua infraestrutura, o casario da área será mais convidativo a ser ocupado. Assim, é urgente a elaboração de diretrizes para a ocupação dos diversos imóveis preservados, que representam aproximadamente 97% dos imóveis do local.²

Entende-se que a preservação e a constante manutenção são fundamentais para a durabilidade de um imóvel. Percebe-se, ainda que reformas devem ser regidas pela legislação que garanta a

² Levantamento realizado pela autora no local da pesquisa em março de 2015, abrangendo parte do Bairro da Gamboa.

preservação das principais características do bem patrimonial, mas que possibilite a manutenção dos usos ou a proposição de novos usos condizentes com a realidade da sociedade onde está inserida.

Segundo as considerações de Kühl, deve-se "ênfatizar que preservar implica sempre modificações" (KÜHL, 2012:8). Para preservar é preciso intervir e conseqüentemente em modificar, pois sem ocupação e uso, os imóveis e a área, tendem à deterioração e ao abandono.

A especulação imobiliária dificulta a manutenção da tipologia arquitetônica original do Centro do Rio, composta por edificações de baixo gabarito (Figura 3), faz com que os mesmos sejam constantemente abandonados, demolidos ou adaptados de forma variável às novas necessidades de uso. A especulação proporciona uma linha de conduta dos proprietários que, ficam à espera da deterioração do imóvel, para finalmente vendê-lo e, assim, obter lucro.

Projetos como o Corredor Cultural incentivaram a ocupação de imóveis preservados em estado de abandono, sobretudo, em regiões próximas à Zona Portuária, tendo como principal ganho a inserção de usos nas unidades contempladas pelo programa. O projeto foi idealizado por constatar o desgaste das funções originais do Centro devido à grande concentração das atividades financeiras presentes, objetivando a preservação e revitalização de ambientes urbanos de valor tradicional.

Diante dos projetos viabilizados neste processo, identificou-se que nem todos buscaram preservar as características do bem e minimizar as intervenções que seriam feitas para otimizar



Figura 3: Casario situado na Rua Sacadura Cabral.
Fonte: Foto da autora, maio de 2015.

sua ocupação. Daí a dificuldade de propor usos compatíveis e necessários para o local da intervenção.

Como base para o desenvolvimento do projeto na Região da Gamboa, foram trabalhados os conceitos de reabilitação, conservação, que permitem a alteração de uso do imóvel, sua manutenção e conseqüente preservação. Nesta proposta se estimula a presença do uso residencial, tradicional na área, além de ir ao encontro das demandas por habitação na região.

Esta Dissertação visa a ratificar a importância do uso como fator significativo na conservação e sobrevivência de edifícios patrimoniais, analisando o caso específico da Região da Gamboa, no Centro do Rio de Janeiro.

Desta forma, o objetivo principal deste trabalho é propor diretrizes projetuais para a reabilitação de imóveis da tipologia de maior interesse diagnosticado, identificando seu uso e estado de conservação. Como objetivos específicos visa a:

- a) Preservar o uso residencial na Região da Gamboa, através da reabilitação dos imóveis;
- b) Incentivar a ocupação das unidades do patrimônio vazias e ociosas;
- c) Aprofundar o conhecimento prévio sobre o tema de revitalização através da inserção de usos em construções patrimoniais;
- d) Trabalhar a ideia de preservação da história/memória da Cidade através da arquitetura tradicional do local.

Identifica-se que tais objetivos têm relação direta no abordado por Kühl onde é apresentado que, "É necessário preservar conscienciosamente os bens culturais para que exerçam seu papel primordial: ser documentos fidedignos e, assim, servir como efetivos suportes do conhecimento e da memória coletiva..." (KÜHL, 2012:9).

Como meta de projeto, são apresentadas as diretrizes projetuais para a tipologia identificada como de maior potencial, necessidade e problemática. Servirá para dar suporte aos futuros projetos os imóveis semelhantes, visando à manutenção de suas características originais e garantindo que o conjunto continue ao longo do tempo e com seus diferentes usos.

Os dois principais métodos utilizados na pesquisa são os levantamentos bibliográficos e os levantamentos de campo, realizados, sobretudo com base em observações diretas não participativas, com anotações em mapas, tabelas, gráficos e registros fotográficos que buscam, *in loco*, observar os imóveis, em seus diferentes estados de conservação e verificar seu potencial para manter usos presentes e, ao mesmo tempo, possibilitar a recuperação de usos e atividades no local.

As ações metodológicas necessárias para tanto são:

- a) Levantar os imóveis da Região da Gamboa;
- b) Identificar as diferentes tipologias arquitetônicas/espaciais, em função do seu uso e estado de conservação;

- c) Analisar e definir as diferentes tipologias encontradas;
- d) Escolher tipologia de maior interesse para definir as diretrizes de projeto.

A dissertação foi estruturada em três capítulos que reúnem referências, dados, análises e diretrizes para abordar o tema, área e o projeto realizado.

O capítulo 1 - USAR PARA PRESERVAR - tem como principal objetivo, abordar a importância da reabilitação de imóveis patrimoniais através da inserção e proposição de usos, atingindo a revitalização da área da Gamboa.

Além de, contextualizar e referenciar o tema nos cenários nacional e internacional, destacando intervenções em conjuntos urbanos onde esta estratégia foi usada para conseguir a recuperação de conjuntos urbanos; localiza e contextualiza a Gamboa, em relação à Cidade e sua Região Central; traça um breve histórico da formação e evolução da ocupação da Gamboa; por fim, identifica a situação atual da área, os projetos em execução e o perfil de ocupação encontrado. Apresenta a área de estudo - sua problematização, seus conflitos e potencial para apontar a fundamentação e embasamento das diretrizes e conceitos do último capítulo.

O capítulo 2 - O RECORTE ESPACIAL - tem como objetivo apresentar o desenvolvimento e os levantamentos que embasaram o projeto a ser apresentado no capítulo 3. O capítulo se inicia com uma análise da Legislação vigente para o local de trabalho, visualizando as possíveis lacunas para serem tratadas no capítulo seguinte. Além de delimitar e justificar o recorte dentro do

bairro; apresenta o levantamento e análise dos documentos e informações sobre a Gamboa; ilustra, através do mapeamento do estado de conservação, usos, figura-fundo, tipologias, espaços livres, loteamento, entre outros; para identificar e classificar as tipologias encontradas, pelo estado de conservação. Neste capítulo foi incluído todo o material ilustrativo dos levantamentos, como os mapas, cortes e esquemas realizados pós-visita ao local.

O capítulo 3 - PROJETO DE INTERVENÇÃO – tem por finalidade apresentar o projeto de reabilitação de imóveis na Região da Gamboa e subsidiar as futuras intervenções e construções na Cidade, incentivando que os imóveis se mantenham como marco da paisagem do Centro Carioca. Apresenta como produto os resultados finais do estudo e destaca as diretrizes projetuais para a tipologia definida no capítulo 2; apresenta, por fim, a aplicação das diretrizes em um exemplar selecionado dentro da tipologia definida, servindo de modelo para os projetos arquitetônicos.

Nas considerações finais, destacam-se a relevância do tema para a revitalização e preservação de áreas de interesse cultural nos centros urbanos, destacando o processo de revitalização da Região da Gamboa e a necessidade de reabilitar sua arquitetura para garantir e incentivar a permanência e a ocupação de imóveis com potencial de uso.

CAPÍTULO

1

"A obra arquitetônica, por ser uma arte eminentemente utilitária, necessita ser continuamente usada para sobreviver. As ruínas, em sua maioria, são testemunhos de edifícios que ficaram ociosos. A readaptação é uma das soluções para preservar a obra de arquitetura de valor cultural, mas ela deve atender à vocação específica da tipologia arquitetônica a que pertence o monumento."

(LYRA, Cyro Corrêa, 2006)

1. GAMBOA: USAR PARA PRESERVAR

1.1.Revitalização urbana na Gamboa: uso como instrumento de preservação

Em seu trabalho *Casa vazia, ruína anuncia*, Cyro Lyra (2005) discute a questão do uso na preservação de monumentos, não sendo diferente para a obra arquitetônica, que é uma arte utilitária. O projeto de arquitetura já nasce com o intuito de ser usado por alguém e para alguma função, assim, deve-se garantir seu uso contínuo para que permaneça pelas gerações.

Segundo o autor, "as ruínas, em sua maioria, são testemunhos de edifícios que ficaram ociosos" (LYRA, 2005: 1). Uma tendência para que construções se arruinem, é quando passa por um longo tempo sem ser habitado. O uso pode ser invasivo, mas para garantir a saúde também do usuário, é necessário algum tipo de manutenção e cuidado com a construção.

O caso das ruínas é apresentado pelo autor, como edificações que entraram em decadência física e são testemunhos materiais de arquiteturas mortas e não mais restauráveis. Temática bastante complexa que não deve ser abordada de forma tão radical. A ruína não pode ser tratada como resquício de uma arquitetura que não pode ser recuperada, ela tem seu valor e com um projeto de intervenção adequado, pode ter qualidade e manter a essência de seu aspecto original.

A readaptação pode preservar a arquitetura de valor cultural, seguindo as necessidades de cada época e, conseqüentemente, adaptando-se a evolução da sociedade. Assim, como aborda Kühl, "não apenas o contexto físico, material e histórico-documental do edifício ou da área em que é feita a intervenção, mas também o contexto cultural e social, os anseios da comunidade (e muitas

vezes até mesmo os do comitente), as formas de uso, de apreensão e de sociabilidade." (KÜHL, 2012:2).

Para o sucesso da readaptação de uma arquitetura, a ação deve visar à vocação de cada tipologia arquitetônica. Assim, as intervenções são reduzidas, pois a atividade atual é compatível com a configuração original do edifício. Não precisam conter as mesmas atividades, necessariamente, uma vez que as tendências evoluem e muitas atividades são perdidas com o tempo. De certa forma respeitam uma lógica semelhante para os espaços internos.

Em consonância com o pensamento de Cyro Lyra (2005) e Kühl (2012), percebe-se que o uso é um dos principais agentes de proteção e preservação do patrimônio edificado. Sendo o tema central apresentado por esta dissertação, onde a longevidade de um edifício antigo pode ser atribuída ao fato do mesmo ser continuamente utilizado. Onde, algumas modificações são necessárias ao longo do tempo para que eles acompanhem as novas funções da sociedade, o que pode acarretar na alteração da sua aparência.

Atuantes nesta linha de pensamento há projetos como o do Corredor Cultural, as APACs - Área de Proteção do Ambiente Cultural, o Projeto Novas alternativas, na Cidade do Rio de Janeiro, a serem abordados no desenvolver do trabalho. Em sua maioria, incentivam a ocupação dos imóveis, visando à revitalização de áreas centrais das cidades. Todavia, o que se encontra atualmente, ainda é um cenário onde a maioria dos edifícios de interesse patrimonial está em estado ruim de manutenção.

Muitas edificações não foram dilapidadas, nem demolidas porque foram reaproveitadas para novos usos. Basicamente, quando são adaptadas para atender novas necessidades, as mesmas permanecem construídas. Essa teoria pode ser exemplificada em diversos locais na Cidade do Rio de Janeiro. Diversos bairros têm suas construções históricas deterioradas por não serem ocupadas, como o Centro, São Cristóvão, Caju, Gamboa, Saúde, entre outros.

Beatriz Kühl (2009), também aborda o problema do uso em edificações do patrimônio arquitetônico. Segundo a autora, "o uso era e continua a ser essencial, dada a sua importância para a própria manutenção e, portanto, sobrevivência do edifício; mas passa a ser um meio e não a finalidade da intervenção" (KÜHL, 2008: 206). Pensamento que configura o uso como parte importante do projeto a ocupação de uma construção, pois ao ser remetido a um usuário, o mesmo tende a preservar o local. Ao observar, pelo âmbito da intervenção, não se deve fazê-la com a finalidade do uso e sim como um meio de conseguir uma ação bem-sucedida.

Nesta mesma linha, outros autores são referenciados, como Ruskin e Viollet-le-Duc, "que preconizavam um uso que assegurasse a boa manutenção e evitasse intervenções mais incisivas" (RUSKIN e VIOLLET-LE-DUC, in: KÜHL, 2009: 209). O que leva a discussão de importantes termos para o tema central da proposta. Como, a manutenção que também pode ser comparada com a "medicina preventiva, asseverando que pode evitar a restauração, que é sempre mais traumática" (KÜHL, 2009: 207).

Apesar de o conjunto arquitetônico ter grande valor histórico e cultural para a Cidade, tendo em vista sua importância na história da ocupação do Rio de Janeiro, a maioria dos imóveis da Região sofreu descaracterização parcial como rachaduras, infiltrações, perda de reboco, danos estruturais, entre outros danos; alguns imóveis, no entanto, sofreram total descaracterização, como as ruínas. A região apresenta também alguns galpões, que servem para armazenamento de produtos remanescentes das atividades portuárias, pequenas fábricas e indústrias. Estes imóveis possuem valor histórico-cultural, por comporem um determinado período de ocupação do solo.

O abandono e a falta de manutenção são dois dos principais processos desta descaracterização, que em muitos casos não permite a recuperação de sua forma/estrutura original, uma vez que se encontram em estado avançado de deterioração.

Desta forma, opta-se pela reabilitação destes imóveis que, embora leve a um processo de gentrificação (que aconteceria também na restauração do bem), apresenta muito mais chances de salvaguardar a arquitetura, preservando imóveis de interesse histórico-cultural a partir da introdução de usos, como o residencial, o institucional, o comercial e a prestação de serviços.

O termo gentrificação será abordado à frente, porém de início entende-se seu significado através de consulta ao dicionário, sendo definido por uma "ação que consiste no restabelecimento do

setor imobiliário degradado que, constituído pela restauração ou revigoração de imóveis, faz com que esses lugares, supostamente populares, sejam enobrecidos."³

A reabilitação de imóveis patrimoniais, fundamento desta proposição, salvaguarda a memória e história dos mesmos, a fim de conseguir a revitalização urbana que garantirá a manutenção do cenário e valores originais do local. Além de perceber a necessidade de um projeto que tenha como foco os imóveis já existentes que devem ser preservados.

Entende-se manutenção como uma forma preventiva de preservação do patrimônio, que deve ser efetuada a intervalos de tempo definidos e continuados. Ao passar por um processo contínuo e regular de manutenção e pequenos reparos, um edifício patrimonial não chega a um estado crítico de conservação. Diminui assim, perdas de elementos arquitetônicos da construção e os riscos de acidentes, como incêndios e desabamentos.

Planejar as ações de intervenção com medidas de manutenção traz vantagens por reduzir o envelhecimento e a degradação da arquitetura, diminuindo custos com intervenções corretivas, que são mais onerosas e evitam medidas emergenciais, que são mais invasivas.

Embora não abordado como fundamentação desta proposta, o conceito de restauro apresenta importantes considerações para as obras de arte e não deve ser esquecido ao se trabalhar em áreas de relevante interesse histórico e cultural. Portanto, cabe destacar obras como a do teórico

³Dicionário online de português Dicio, disponível em <http://www.dicio.com.br/gentrificacao/>

Cesare Brandi (2004). Para ele, "(...) a restauração deve visar ao restabelecimento da unidade potencial da obra-de-arte, desde que isso seja possível, sem cometer um falso artístico ou um falso histórico, e sem cancelar nenhum traço da passagem da obra-de-arte no tempo" (BRANDI, 2004: 6). Em muitos casos, o bem patrimonial deteriorado não contém informações originais de suas características arquitetônicas, então a intervenção deve ser baseada no estado atual do mesmo, e não do que se estima ser o projeto original. Onde pode haver um erro de interpretação e terminar com a situação chamada por ele de "falso histórico".

O seguinte conceito a ser trabalhado como um dos objetivos desta dissertação é o de revitalização, onde foi consultado o dicionário como a primeira fonte, sendo definido por "conjunto ou ações que buscam dar novo vigor, força, energia a alguma coisa"⁴. No âmbito urbano, esse termo apareceu, na década de 60, inserido em contextos históricos e antigas áreas degradadas.

O termo reabilitação é um dos mais utilizados recentemente e, segundo Choay e Merlin (1988), deve ser considerada como "uma operação mais avançada do que simples melhorias no habitat urbano, sendo menos custosa que a restauração supõe trabalhos delicados, que frequentemente desencorajam as ações do poder público" (CHOAY E MERLIN, 1988: 573). Tal fato sobressaia a intenção de se incentivar a reabilitação do edifício ao invés de uma restauração para o ponto inicial do bem.

⁴Dicionário online de português Dicio, disponível em <http://www.dicio.com.br/revitalizacao/>

A reabilitação tem como intenção a preservação do ambiente construído e ocupado, constitui “um processo integrado de recuperação de uma área urbana que se pretende salvaguardar, implicando o restauro de edifícios e a revitalização do tecido econômico e social, no sentido de tornar a área atrativa e dinâmica” (MARICATO, 2001: 125 -128; in PASQUOTTO, 2010: 147). Representa assim, como o objetivo principal de uma reabilitação, a alteração do cenário de uma região, tornando-a mais atrativa e dinâmica através de trabalhos delicados para os edifícios e incluindo usos originais ou novos para terem utilidade.

A conservação é descrita como um dos elementos que também garantem a preservação do imóvel. A Carta de Veneza aponta que “a conservação e a restauração de monumentos visam salvaguardar tanto a obra de arte, quanto o testemunho histórico” (CARTA DE VENEZA, 1964: 2), disseminando que a conservação dos monumentos é favorecida como importante instrumento de salvaguarda da memória de uma sociedade. Pode preservar, assim, as condições do habitar de uma determinada época. No seu artigo 5º, a Carta destaca que, “a conservação dos monumentos é sempre favorecida por sua destinação a uma função útil à sociedade” (CARTA DE VENEZA, 1964: 4). Como enfatizado pelos autores apresentados, a função deve acompanhar as necessidades da atualidade da sociedade e local onde está inserido.

Associada aos conceitos apresentados anteriormente, a recuperação abrange diretamente outros dois. Já que, segundo Kühl (2008), “a recuperação, impõe a reutilização como premissa e a conservação como eventual consequência...” (KÜHL, 2009: 208)

A reutilização é a chave para uma boa revitalização urbana, pois garante que a cultura e a memória inseridas nos bens patrimoniais se mantenham presentes para a sociedade. Além de garantir uma diversidade entre as construções históricas e contemporâneas, sempre de forma sensível e sem predominar uma sobre a outra.

Para reiterar, o tema é abordado também na Carta de Restauração Italiana (1972), onde "sempre com o objetivo de assegurar a sobrevivência dos monumentos, vem-se considerando detidamente a possibilidade de novas utilizações para os edifícios monumentais antigos..." (CARTA DO RESTAURO, 1972: 8). Observa-se, portanto, que a Carta de 1972, já apresentava o tema como importante forma de manutenção para os edifícios patrimoniais.

A presença dessas terminologias nas cartas patrimoniais, comprova a importância do tema e a perspectiva internacional do problema. Por se tratar de uma temática que vem sendo apresentada ao longo do tempo, percebe-se como ainda encontramos exemplares que necessitam ser revitalizados, reabilitados, reutilizados, restaurados. Caso da Gamboa, que apresenta grande potencial para receber um projeto de revitalização e assim recuperar a vitalidade de bairro.

Como busca de um plano geral para a região estudada, são pertinentes os estudos elaborados por Nuno Portas (2004), onde apresenta como proposta "... recuperar, reabilitar, revitalizar as partes antigas ou existentes da cidade, sempre sujeitas a uma deterioração e a mudança dos usos e das pessoas." (PORTAS, 2004: 156).

Um dos pontos expostos pelo autor é a atração que o lugar pode oferecer a uma população. A partir do momento em que certo grupo se interesse por uma área, a preservação passa a ser espontânea. Uma vez que se buscará a preservação do que se tem uma relação e principalmente daquilo que o usuário conhece e se apegar. Utilizando o termo "recuperação física e de reutilização social do parque de edifícios existente." (PORTAS, 2004: 156).

As intervenções e medidas de incentivo para manter as construções que representam a história da cidade são muito importantes, evitando descaracterizações, banalizações e eventuais perdas. Lembra-se ainda, que a cidade cresce em diferentes épocas, por isso é tão importante aprender a desenvolver medidas onde as áreas antigas e as novas expansões não entrem em conflito e sejam harmônicas na paisagem.

Para o autor, "há planos que levam à destruição das cidades existentes e à expulsão dos seus moradores" (PORTAS, 2004: 169). Os planos, tão importantes para a conscientização e direcionamento das intervenções, muitas vezes levam à destruição das cidades e à expulsão de seus moradores. Exatamente, o acontecido na Região do Centro na reforma de Pereira Passos⁵, onde a população foi retirada a fim de melhorar as condições de infraestrutura urbana.

Como ponto limitador, novamente pode ser apresentado, a manutenção dos edifícios, um problema muito encontrado no Centro, de forma a acontecer através do próprio uso

⁵Prefeito da cidade do Rio de Janeiro entre 1902 e 1906, responsável pela política de alargamento e abertura de vias em todo o Centro Carioca. Com o discurso a higienização, demoliu casarões e cortiços, expulsando diversos moradores e alterando o caráter do bairro.

estabelecido pelo proprietário. Onde as medidas devem ser rigorosas em impedir demolições para reconstrução e incentivar que o proprietário realize obras preventivas periódicas.

Em meio ao descrito referente à preservação do Rio de Janeiro, há uma política municipal de proteção ao patrimônio cultural estabelecida em 1992, com o Plano Diretor que instituiu a Área de Proteção do Ambiente Cultural - APAC utilizado para proteção do ambiente construído. O mesmo contribui para a formação da memória de uma cidade moderna, através da preservação de suas construções históricas que contam a evolução da ocupação da cidade. O diferencial deste instrumento de proteção está no seu foco, por não estar apenas nos prédios e monumentos notáveis da cidade, e sim na preservação de conjuntos urbanos representativos para a sociedade.

Para a formação da identidade cultural urbana que se deseja manter, entra uma complexa série de ingredientes que tornam os bairros únicos e familiares aos seus moradores. Estabelece uma aproximação dos habitantes com o patrimônio, uma vez que a preservação deste ambiente, paisagem e fisionomia muitas vezes acontece a partir da reivindicação da sociedade a favor da proteção da memória edificada de seu bairro.

Considera-se que a primeira APAC formada, protegeu três bairros da Zona Portuária, Saúde Gamboa e Santo Cristo (Sagas). Segundo Carlos (2013), aconteceu com uma intensa mobilização das comunidades tradicionais residentes que eram contrárias à situação de degradação e

abandono estabelecidos. Problemática que não só atingia o patrimônio cultural dos bairros, mas também afetava infraestruturas obsoletas, transportes e serviços deficientes.

Também em consonância com a Carta de Veneza (1964) citada anteriormente, a APAC busca que o bem patrimonial tenha uma função útil à sociedade (CARTA DE VENEZA, 1964: 4). Assim, é uma preocupação que o uso proposto respeite os limites da edificação e não seja uma forma de descaracterizá-lo com a sua inserção.

O tamanho de uma APAC não segue nenhum padrão, podendo acontecer desde uma rua, a um ou mais bairros. A preocupação está em proteger os conjuntos arquitetônicos que conferem qualidade urbana a determinada região.

O valor do conjunto protegido por uma APAC é superior ao valor individual dos imóveis que protege. Busca a preservação da forma de ocupação e do patrimônio edificado e as relações dos imóveis, ruas e atividades que ali acontecem.

Os elementos são inventariados e depois classificados em tombados, preservados ou passíveis de renovação, atual classificação para os tutelados. Os bens de caráter excepcional são denominados tombados, onde devem ser mantidos todos os seus elementos e passa por um rigoroso processo de aprovação de projeto.

Por sua vez, os preservados representam a identidade cultural de um bairro ou entorno de um bem tombado. Assim, devem ser mantidos fachadas, telhados e volumetria, mesmo com modificações internas que mantenham seus elementos arquitetônicos preservados. Já os

passíveis de renovação, podem ser substituídos ou modificados após análise e aprovação do órgão competente.

Nos diferentes graus de proteção para os edifícios do patrimônio, o objetivo da intervenção está na preservação da ambiência urbana no conjunto. Assim as propostas de modificações devem ter a principal preocupação de não intervir de modo a descaracterizá-lo.

Os princípios elaborados pela APAC visam proteger o patrimônio no perímetro estabelecido de proteção, porém na atual situação da Gamboa percebe-se uma tendência de alteração no entorno próximo do local. Tal fato que poderá mudar radicalmente o *skyline* da região com o novo gabarito proposto no Projeto Porto Maravilha (Figura 4).



Figura 4: Projeção com o novo gabarito para a região do Porto Maravilha. Fonte: www.rio.rj.gov.br/smua.

1.2. Primeiras ocupações: evolução urbana da Cidade do Rio de Janeiro

1.2.1 Histórico da urbanização

O Centro do Rio de Janeiro é uma antiga área de mangue, cujo litoral era irregular, intensamente dominada pela vegetação e pouco habitada. Para que pudesse ser ocupada pelos portugueses, a área sofreu sucessivos aterros (figura 5), a partir de 1565. Além dos aterros necessários para vencer as terras alagadas e a Cidade poder se erguer, muitas outras adversidades precisaram ser vencidas, como o desmonte de morros e outros aterramentos para expansão em direção ao mar.

A Cidade teve significativa expansão no início do século XVIII, devido à intensa atividade de comércio, importação e exportação de produtos, sobretudo no Ciclo do Ouro, quando passou a ser a Sede Administrativa da Colônia. Neste período, observa-se também, a ocupação mais efetiva da Região Portuária, onde chacareiros começaram a se instalar nas poucas áreas planas e nas encostas que acompanhavam o litoral, iniciando a ocupação da área.

A presença de pescadores e a disponibilidade de mão-de-obra escrava realizando trabalhos de estivadores, no Porto, estimulou o crescimento de regiões como Valongo e Gamboa, pela proximidade com a costa e pelas intensas atividades ali desenvolvidas.

Inúmeros trapiches surgiram nas enseadas, a partir da segunda metade do século XVIII, o que gerou um aumento das atividades comerciais e transportes marítimos. Pode-se considerar que



Figura 5: Áreas aterradas em amarelo ao longo dos anos no Centro e área de estudo em vermelho. Fonte: Rio 500 anos, Instituto Pereira

a expansão das construções urbanas foi favorecida pela topografia menos acentuada dos morros da costa.

A forte influência das riquezas vindas de Minas Gerais incentivou a transformação da Cidade em Capital do Vice-Reinado, em 1763, acelerando o desenvolvimento urbano. Os brejos praianos do Valongo e adjacências foram aterrados, ruas abertas e o litoral entre a Prainha (atual Região da Praça Mauá) e a Saúde tiveram acentuado desenvolvimento com edificações residenciais, armazéns e depósitos de produtos agrícolas e industriais.

O panorama da ocupação territorial sofreu alterações a partir da chegada da Corte Portuguesa, em 1808, e por conta, sobretudo do comércio de importação e exportação, as áreas portuárias foram privilegiadas. Toda a região que acompanhava a costa sofreu expansão, marcando e delimitando o que seria a atual Zona Portuária de hoje. Ruas e travessas foram surgindo entre os caminhos principais, além de mais aterros efetuados entre os mangues em direção a São Cristóvão, residência da Família Real na Quinta da Boa Vista.

Desta forma, foi a partir do século XIX que começaram as transformações mais radicais da Cidade, que começava a apresentar uma estrutura espacial morfológica e socioeconômica. Até então, sua ocupação era delimitada pelos 4 Morros: Castelo, São Bento, Santo Antônio e Conceição; podendo ser considerada, espremida, mas com localização estratégica em relação à segurança, controle e proximidade com o porto. É nesse século, portanto, que se iniciam as

grandes transformações na Região do Centro, com a expansão da área urbanizada, a multiplicação de suas funções e melhoramentos nos equipamentos urbanos.

Devido à grande alteração do perfil ocupacional havia poucas opções de residências para os moradores da região. Originalmente ocupada por chácaras, a Cidade necessitava investir na construção de moradias e equipamentos de segurança, o que acarretou em um grande número de desapropriações de terras para receber as tropas e corte portuguesa.

Muitos proprietários acabavam trocando seus imóveis no Centro por outras, em novos bairros, como Botafogo e Laranjeiras, ou alugando suas casas dividindo seus cômodos por vários locatários. Assim, iniciou-se uma nova tipologia habitacional, que abrigava a população de renda mais baixa - os cortiços, que marcaram época.

Segundo Santos (1981:53), em 1888, no Rio de Janeiro, havia 1.331 estalagens ou cortiços, com 18.866 quartos habitados por 46.680 pessoas, abrigando cerca de 12% da população carioca. Este panorama, no entanto, não se manteve por muito tempo, pois epidemias e o aumento das exigências para melhoria das condições de higiene nas habitações desencadearam um combate aos cortiços, até a sua proibição definitiva.

Novas posturas municipais foram instauradas para organizar essa estrutura, no que se refere à habitação. Entretanto, não garantiu o desaparecimento dos cortiços ou a melhoria de qualidade da moradia para a população de baixa renda, pois houve apenas um controle às novas construções.

Por sua vez, ao longo do século XIX, a Região Portuária se desenvolveu com a concentração de armazéns e tabernas: na Gamboa, a instalação do Moinho Fluminense provocou um incremento urbano; em Santo Cristo, ocorreu uma acelerada expansão habitacional e comercial; a Praia Formosa, pouco atingida pelas atividades portuárias, foi loteada e passou a receber inúmeras residências e pequenas casas comerciais; toda a região havia sido beneficiada pelos transportes coletivos e os trapiches ao longo da costa.

A segunda metade do século XIX foi marcada pela implantação de novos meios de transportes, o que permitiu a ligação do centro urbano com os locais de emprego na periferia. Este fato permitiu uma nova expansão do território da Cidade, levando à ocupação de novas terras, em direção aos subúrbios, uma nova alternativa de ocupação urbana, pois o solo era mais barato.

A primeira década do século XX foi marcada pela administração do Prefeito Pereira Passos (1902-1906) e pela ampla renovação urbana, onde a Zona Portuária também foi contemplada com projetos decisivos para a modernização da Região. O aterro da linha costeira para a ampliação do Porto (Figura 6), a abertura de avenidas de circulação de carros (Avenidas Rodrigues Alves, Francisco Bicalho, Central) e de ruas internas fizeram com que os bairros limítrofes se afastassem do mar e, com isso, mudarem suas configurações urbanas originais.

A partir da figura 7 (página 28), podem ser observados os limites do Porto, ao longo dos anos, e como se deu a ocupação em direção ao mar. "A ocupação urbana da cidade do Rio de Janeiro se desenvolveu por intermédio da conquista de solos urbanizáveis, com o arrasamento de morros e aterros de áreas alagadiças." (VAZ; SILVEIRA, 1999:57)



Figura 6: Foto aérea após construção do aterro nos bairros de Gamboa, Santo Cristo e Saúde. Fonte: Livro Evolução Urbana da Cidade do Rio de Janeiro.

Figura 7: Mapa 1 - Transformação na paisagem no tempo.



Legenda:

- Área de estudo.
- 1565 - Fundação a cidade de São Sebastião do Rio de Janeiro, forma natural e virgem do território.
- Limite Porto início Século XVIII - Lento crescimento da malha urbana com o início da prática dos aterros.
- Meados do Século XIX - Com a chegada da família real as edificações passam a seguir um caráter europeu, pela influência da nova população.
- Início Século XX - Reforma Pereira Passos, inauguração da área do Porto após o aterro. Abertura da Av. Central.
- Início Século XX - Reforma Pereira Passos, inauguração da área do Porto após o aterro. Abertura da Av. Central.
- Praça XV - Principal Porto de acesso embarque/desembarque no período colonial.

Fonte: Base Cadastral do Rio de Janeiro, com elaboração da autora baseada nas Plantas históricas da cidade do Rio de Janeiro, século XVI por Eduardo Canabrava.

Neste período, as novas ocupações, mudaram as características da Cidade, antes eminentemente colonial, com ruas estreitas e escuras, carroças, animais e cortiços; a Cidade se moderniza, passando a apresentar uma aparência condizente com as determinações econômicas e ideológicas do momento.

O processo de modernização acarretou mudanças substanciais na Cidade, que teve diversos quarteirões residenciais arrasados; grande parte da população foi levada a dividir seus imóveis com outras famílias, a pagar alugueis mais altos, devido às poucas ofertas de habitação, ou a mudar para os subúrbios.

É a partir daí, que os morros situados no Centro da Cidade (Providência, São Carlos, Santo Antônio, por exemplo) passam a ser ocupados, dando origem a uma nova forma de habitação popular - a favela. (ABREU, 1997 - p. 142)

Ao se caminhar para a segunda metade do século XX, a Zona Portuária encontrava-se isolada do restante da Cidade, por não apresentar atrativos; as indústrias deixaram o local, gradativamente, e os bairros, que a compõem foram sendo cercados por favelas, e sendo adensados pela população de menor renda.

O aumento do nível de isolamento da região, em relação ao Centro e outros bairros, foi agravado, com a abertura da Avenida Presidente Vargas, que espremeu a região, entre a linha portuária e o espaço aberto formado pela avenida. Entende-se que construção da via foi um

elemento divisor do Centro da Cidade, com o “centro de negócios” ao sul e o “centro próximo ao Porto” localizado ao norte.

Para completar o quadro de degradação urbana, na década de 1970, o grande viaduto da Avenida Perimetral foi construído, passando por cima da Avenida Rodrigues Alves e, mais uma vez, limitando a área do ponto de vista paisagístico e de ocupação. Com isso, o processo de degradação se acelerou e a área perdeu mais população, mantendo muitos imóveis vazios. Os mesmos se distanciaram e entraram em grande declínio por poucos projetos de valorização.

Ainda nessa década, o Governo do Estado promoveu a implantação do Porto de Itaguaí. Com isso, o Porto do Rio perdeu grande parte de suas atividades de importação e exportação, ficando com muitos armazéns obsoletos.

Observa-se que esta preocupação é uma tônica nas propostas de zoneamento funcional de expansão das cidades. No Rio de Janeiro, os debates sobre a revitalização do Centro ganharam força nos anos de 1980, com o projeto do Corredor Cultural, que pode ser considerado um marco de intervenção pública na área central do Rio de Janeiro.

O programa abrange em sua totalidade localidades ao sul da Presidente Vargas evidenciando a presença de programas que visam à preservação e conservação do patrimônio na parte ao sul da Av. Presidente Vargas (Figura 8).

A Zona Portuária é a região da Cidade com mais forte presença na evolução histórica do meio urbano carioca, a de maior tradição em muitos aspectos culturais e históricos, a que possui o

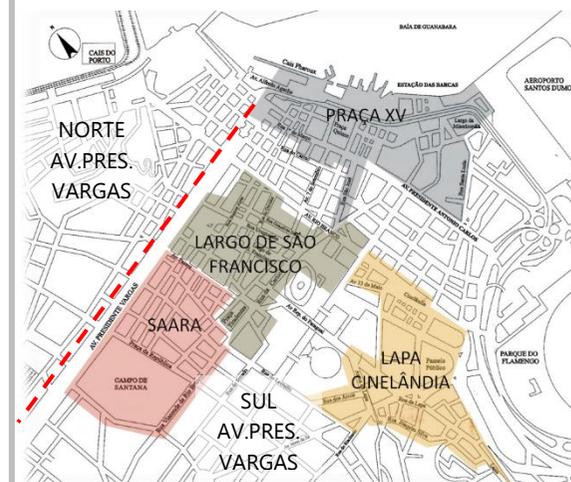


Figura 8: Localização das áreas de intervenção do Projeto Corredor Cultural. Fonte: Livro Corredor cultural: como recuperar, reformar ou construir seu imóvel com marcação da autora.

maior acervo de prédios, ruas e espaços históricos e a de maior potencialidade para recuperação, preservação patrimonial e de futuras ações nas áreas culturais e turísticas, de interesse para a Cidade, como um todo. Há um pouco de tudo na linha portuária: ruas largas, Píer Mauá, praças e prédios históricos, grandes edificações, centros de pesquisa e uma arquitetura eclética. (LAMARÃO, 1991).

Nos últimos anos a área foi lembrada por diferentes gestores do Poder Municipal, que visaram dar nova visibilidade e reabilitar a área implantaram importantes equipamentos no local, como a Vila Olímpica e a Cidade do Samba, numa tentativa de reverter a situação de abandono na região estagnada. Além de ações de preservação de locais históricos, como as efetuadas nos morros da Conceição, Providência (Célula Urbana) e o Jardim do Valongo.

1.2.2. Importância do casario para a identidade do Bairro

O processo histórico que marca a origem, ocupação, investimentos e degradação da Região da Gamboa, ratifica a importância da preservação da memória desta Arquitetura, sobretudo voltada ao uso residencial.

Conforme apontam Vaz e Silveira (1999), o "processo de modernização, com suas transformações e permanências, conduziu à configuração atual da área central da Metrópole do Rio de Janeiro e à percepção de algumas de suas consequências que se apresentam como problemas: a presença dos vazios, a ausência da habitação e a degradação dos espaços públicos." (VAZ; SILVEIRA, 1999: 61).

Tais problemas ainda podem ser identificados na região, onde as políticas não privilegiam a ocupação de vazios, normalmente os bens patrimoniais em alto grau de degradação.

A fim de solucionar os problemas decorrentes da modernização, foi criada a APAC-SAGAS – Área de Proteção do Ambiente Cultural para os bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo. Uma proposta pioneira, que surgiu da movimentação popular e se consolidou, com o Decreto 7351/1988 e a Lei Municipal de 971/1987 (Figura 9). Localizada na Região Administrativa I e Área de Planejamento I, apresenta forte relação com a Zona Portuária, onde as atividades presentes nos bairros são basicamente residenciais e comerciais, guardando a memória dos imigrantes que ali desembarcavam e inúmeros galpões para a estocagem das mercadorias.

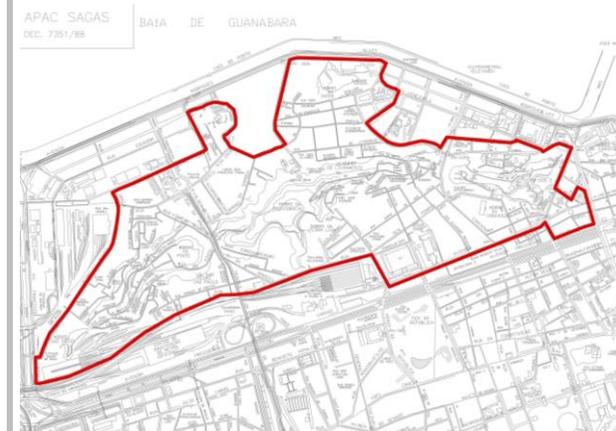


Figura 9: Delimitação da APAC Sagas. Fonte: <http://www0.rio.rj.gov.br/patrimonio/legislacao.shtml>

A APAC-SAGAS é considerada uma das maiores na Cidade e contempla a proteção de cerca de 50 imóveis tombados e mais de 1500 imóveis preservados, dados que refletem sua dimensão física e seu valor histórico. Além de ser uma das primeiras áreas protegidas, acompanhou importantes fatos da Cidade, como os diversos aterros que reconfiguraram a orla natural e irregular e transformaram em retilínea.

Desde o início do século XXI, o Projeto Porto Maravilha, na Zona Portuária, está em andamento. Entre as principais intervenções propostas pelo projeto estão as reformas: de infraestrutura urbana, telecomunicações, iluminação, pavimentação e reforma de calçadas. Observa-se que as intervenções estão predominantemente próximas a grandes vias, como a Av. Francisco Bicalho, Av. Presidente Vargas e Av. Rodrigues Alves, paralelas à orla.

Contudo, existem preocupações que permeiam o Projeto do Porto Maravilha, como por exemplo, o processo de renovação urbana, cuja tônica principal é o incentivo ao turismo, estimulado pela presença das atividades dos Jogos Olímpicos de 2016, poderá se refletir nas demandas reais da área e como se darão após os jogos. Não se identificam, por exemplo, maiores incentivos à preservação do patrimônio, pois não existe uma vinculação direta com a manutenção dos bens e sim um forte movimento temporário voltado ao turismo destas áreas. Assim, há uma preocupação com as áreas do Bairro não contempladas no projeto, como o interior predominante de sobrados que não tem intervenção definida para acontecer.

Basicamente, a nova legislação autoriza edificações com cerca de 30 pavimentos ao longo da orla, o que não dialogaria com o centro de menor gabarito e familiar próximo. Identifica-se, ainda, um estrangulamento da população residente em uma política que não a favorece, assim como no Governo Pereira Passos. A atual fase da área central, não auxilia os moradores a permanecerem e manterem suas residenciais, mesmo tendo um importante papel na conservação e prevenção de obras maiores imóveis que ocupam.

Identificam-se projetos para determinados galpões, que integram, fortemente, a paisagem na orla, e que deverão ser transformados em espaços culturais, com áreas para exposições e eventos. Todavia, o interior do bairro e as diversas ruínas, lotes vazios e imóveis existentes no local ficariam subutilizados.

Acredita-se que o incentivo turístico pontual na orla, não deve acontecer de forma dissociada da revitalização do bairro, uma vez que esta formação isolada criará um cenário ilusório de um ambiente que se preocupa com o patrimônio. Defende-se ainda, que a legislação existente não deve ser utilizada de forma a deixar um grande número de imóveis abandonados em toda a área. Voluntariamente ou não, esta situação coloca em risco a existência dos bens e do conjunto arquitetônico preservado, que perde diversos exemplares.

Dois importantes lados deste fato são: [1] o do proprietário que pode ter interesse que o bem se degrade até que se consiga efetuar uma nova construção e [2] os moradores que invadem as propriedades e nelas se alojam. Ambas as situações são prejudiciais ao imóvel, pois não é

executada uma manutenção periódica o que acarreta em danos irreversíveis, inclusive em perdas de elementos significativos para o conjunto.

Para possibilitar o controle da situação, julga-se necessário e importante uma maior fiscalização dos imóveis mediante a proteção legal das APAC Sagas que estes bens recebem. Uma área que se pretende utilizar como turística, não pode ter episódios de desabamentos por falta de fiscalização. Como se verifica na figura 10, o imóvel da Rua Sacadura Cabral nº167 não possui interior, apenas fachada principal, sem vestígios construtivos internos. Atualmente, no local só funcionam um estacionamento e oficina mecânica, sem nenhuma menção que funcionou a primeira sede do Clube de Regatas Vasco da Gama, segundos os jornais "Cidade do Rio" e a "Gazeta de Notícias" na sua edição de 30/08/1898.

Em notícia divulgada pelo site da globo.com (G1), em 18 de outubro de 2015, um morador relata sua falta de conhecimento sobre o valor histórico do imóvel "Lembro bem. Há uns 20 anos, funcionava, aqui, uma papelaria. Mas o prédio pegou fogo. O sobrado ficou muitos anos fechado. Crescia mato dentro. Não tem cinco anos que entrei aqui para montar meu negócio — conta o proprietário atual, Geraldo Ferreira da Silva, vascaíno que nem imaginava que o prédio fez parte da história de seu clube."(GALDO, 2015)

Por toda a área, são encontrados inúmeros imóveis que sobrevivem apenas com a fachada, por dentro são ocos e sem tetos. Em meio à situação de abandono, não é perceptível o valor histórico de muitos exemplares que se encontram em ruínas. Pesquisas históricas indicam que no imóvel



Figura 10: Rua Sacadura Cabral, nº 167. Fonte: <http://oglobo.globo.com/rio/degradação-de-moveis-chama-atencao-em-bairros-do-rio-17808818>

localizado na Ladeira do Livramento 65, nasceu Machado de Assis, fato divulgado pelos Jornais "O Globo", 2015 e "O Dia", 2013. Atualmente, este imóvel encontra-se apenas com a fachada e em péssimo estado de conservação. Esta situação de abandono se espalha pelo interior do bairro, inclusive próximo de outros locais revitalizados, pode-se encontrar o contraste entre obras preservadas e não.

Os relatos e manifestações recorrentes apontam para o fato de que a população sofre com o abandono de seus imóveis e da área onde habitam, mas desconhecem o real valor deste patrimônio. Portanto, os processos de reabilitação e revitalização de áreas de valor histórico devem ser acompanhados de educação patrimonial e ampla divulgação, para ciência da população, dando maior visibilidade e apreensão da relevância da intervenção.

Um exemplo de grupo que apoia o incentivo de ocupações conscientes nos sobrados é a Associação de Moradores e Amigos do Centro, que reivindica o não abandono do patrimônio histórico do Centro. Inquietação relevante, pois explicita que a preocupação com a preservação da memória, através da Arquitetura não está apenas com profissionais do meio, mas também, com todos que veem a importância de um futuro com a presença do passado da cidade. A figura 11 mostra manifestantes, que protestam em frente ao edifício abandonado que sofreu com diversos desabamentos, ratificando nossa afirmação. A manifestação se deu em protesto à situação vivida no casarão localizado na Rua do Lavradio, onde parte de sua construção veio a ruir em 2012. Em muitos casos, o que se percebe é uma intenção do proprietário, que mantém



Figura 11: Moradores fazem protesto no Centro contra abandono de prédios antigos da região. Fonte: <http://g1.globo.com/riodejaneiro/noticia/2012/05/moradores-protestam-contra-abandono-de-predios-no-rio.html>

o imóvel em situação precária durante muitos anos, a fim de conseguir sua ruína completa e, assim, efetuar uma nova construção.

Há uma série de fatores que podem conduzir à degradação intensa dos imóveis citados, onde muitos possuem apenas suas fachadas. Segundo Washington Fajardo⁶, Presidente do IRPH - Instituto Rio Patrimônio da Humanidade - problemas jurídicos, perda da cadeia sucessória da propriedade, acúmulo de dívidas e multas são problemas recorrentes, porém não existem meios jurídicos que impeçam o abandono do imóvel pelo proprietário.

A presença de políticas de proteção possibilita que este processo seja atenuado, como a Pró-APAC, onde a Prefeitura disponibiliza recursos financeiros para a restauração de imóveis privados. Além, da aplicação do mecanismo de IPTU progressivo, o proprietário, se e quando identificado, é notificado que o prédio está vazio ou subutilizado, para que tome as providências cabíveis; caso não atenda às determinações necessárias, pode ser penalizado, no ao seguinte, com o pagamento do imposto em dobro.

Percebe-se que, o cenário atual do Bairro da Gamboa, é de ascensão com as melhorias de infraestrutura, fato problemático quando associado à valorização do preço do solo no local onde há obras. Com o auxílio da figura 12, percebe-se a situação da Rua Pedro Ernesto e a intensa presença de obras, impossibilitando a passagem de veículos para a recuperação da



Figura 12: Obra em desenvolvimento na Rua Pedro Ernesto. Fonte: Foto da autora, maio de 2015.

⁶Entrevista divulgada em reportagem no site Globo.com de 18/10/2015. Fonte: <http://oglobo.globo.com/rio/degradacao-de-imoveis-chama-atencao-em-bairros-do-rio-17808818>.

infraestrutura. Unido à revitalização urbana, os projetos para os sobrados históricos podem sofrer alterações para garantir um maior lucro e retorno.

Ao se ter em vista que o aproveitamento construtivo de uma edificação preservada é menor de que uma construção nova, os sobrados podem ser substituídos para se conseguir um lote livre onde há uma rede de infraestrutura moderna. Além dos benefícios de uma nova construção, os novos serviços e infraestrutura implantados, trazem mais valorização para a área, atraindo novos moradores para a área central da Cidade.

Tal fenômeno pode ser identificado como um processo de gentrificação, quando uma região é afetada por alterações dinâmicas da composição local de onde está inserida. A valorização pode acontecer através de novas construções, comércio ou infraestrutura, afetando a população de baixa renda que não consegue se manter pelo enriquecimento do local.

Esta situação pode gerar aumentos de custos de bens e serviços, dificultando a permanência de antigos moradores de renda insuficiente para sua manutenção no local cuja realidade foi alterada (GRANT, 2003).

Entende-se ainda que a atração de novos usuários pode ser incentivada com objetivos específicos para aumentar o lucro inerente ao uso do local, onde o turismo por exemplo, pode ser danoso. "A memória local – o que em princípio deveria ser conservado – se perde, e em seu lugar são criados grandes cenários para turistas. Em muitos casos há expulsão da população original local, em virtude do processo de gentrificação. " (CARLOS, 2008, p.16)

1.3. Centro como lugar de moradia

1.3.1. Reabilitação do Centro Histórico de Madri

Para referenciar o projeto a ser desenvolvido, foi selecionado o Projeto para a Reabilitação Integrada do Centro Histórico de Madrid, realizado entre 1988 e 1990. Neste período, Madrid passou por diversas intervenções, como: a recuperação de seus principais edifícios históricos, infraestrutura e equipamentos, com a finalidade de se atingir uma qualidade espacial há muito tempo perdida. Devido ao rápido crescimento da Cidade e à falta de planejamento, foi necessária uma intervenção tardia para restabelecer as devidas condições de conforto e salubridade urbanas. Processo semelhante ao identificado, atualmente, no Rio de Janeiro, onde a Cidade passa por intervenções de infraestrutura e de reabilitação de imóveis selecionados.

O Centro histórico de Madri sofreu um processo de decadência durante o período de 1963 e 1979. Onde as condições de habitabilidade das construções apresentavam um processo de deterioração, aumentando o número de prédios em ruínas. Levou, também, a diminuição da população em, aproximadamente, 50%, em apenas 25 anos.

As conclusões apresentadas na Carta de Amsterdã (1975) são favoráveis a novas intervenções nas cidades. Nela se aborda, pela primeira vez, o uso do termo "reabilitação", onde são destacados os valores específicos culturais e socioeconômicos; os meios jurídicos, administrativos, técnicos e financeiros para as intervenções, destacando que a "reabilitação dos bairros antigos deve ser concebida e realizada, tanto quanto possível, sem modificações

importantes da composição social dos habitantes...” (CARTA DE AMSTERDÃ, 1975: 2). Estas considerações foram aplicadas, então, na reabilitação do Centro Histórico de Madrid.

Todavia, diferentes planos foram criados a fim de proteger o conjunto histórico de Madri, como o Plano Especial da Vila de Madri (1979), Plano Geral de Madri (1985), até o desenvolvimento do Plano de Reabilitação do Centro de Madri, na década de 90. O Centro encontrava-se em ruínas e a reabilitação era uma necessidade, que levou a um grande esvaziamento demográfico. O casario se encontrava degradado, com problemas de segurança e elevada presença de habitações irregulares.

Para subsidiar a reabilitação, foi feito um inventário do Centro Histórico, que levantou os aspectos concernentes ao valor histórico, arquitetônico, urbanístico, iconográfico, equipamentos e infraestrutura. A proposta buscou alcançar os objetivos de melhorar a qualidade de vida da população, recuperar o patrimônio histórico, estimular a característica residencial do Centro Histórico, regenerar o tecido social degradado e implementar novas infraestruturas, equipamentos urbanos e espaços públicos.

A recuperação do patrimônio foi feita através de um financiamento público de até 25% do valor da obra, ou 100% da fachada, eliminando os elementos espúrios. Também foram inseridas novas construções respeitando a volumetria existente, sem permitir cópias estilísticas, preocupação presente nos dias atuais em evidenciar o novo do antigo.

A readequação arquitetônica dos edifícios foi voltada para fins residenciais, recuperando

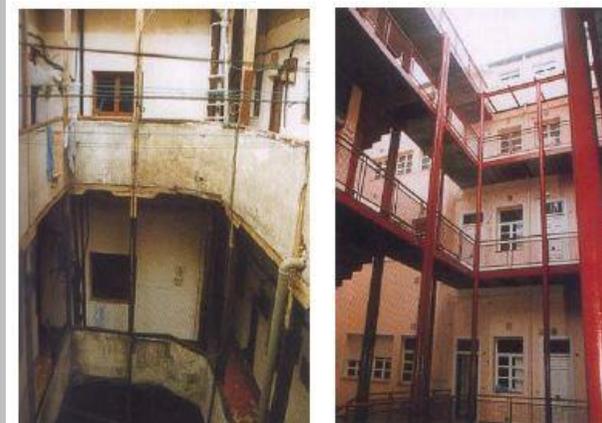


Figura 13: Antes e depois do interior de imóvel após a Reabilitação de Madri. Fonte: http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/e_nobre/pos_grad/aula_07.pdf

internamente e recompondo os pátios internos (Figura 13). Percebe-se que a intenção em recuperar o uso tradicional do local é semelhante à proposta para o projeto na Gamboa, onde visa-se a estimular a permanência da população presente para manter a ambiência que os moradores efetuam, no meio onde vivem, com circulação constante de pessoas em diversos horários do dia.

Até o final de 2001, 38% de toda a região do Centro Histórico foi reabilitada, mudando características sociais e funcionais. O trabalho realizado ficou visível, apresentando melhorias significativas do ambiente e espaço urbano, onde diversos imóveis tiveram pelo menos suas fachadas recuperadas com o auxílio financeiro do Governo (Figura 14).

A imigração estrangeira teve participação presente para o sucesso da implantação do projeto, compondo cerca de 20% da população residente, sendo uma das grandes protagonistas para o sucesso da intervenção, possibilitando a estabilização de grande número de habitantes e trabalhadores que necessitavam de locais dignos para alojamento. Por não pertencerem à Cidade, especula-se que não reconheceram o mesmo como decadente, estado anterior ao projeto de revitalização. Outra condição favorável, se deu em relação ao custo dos imóveis ser mais acessível, por estarem retornam ao mercado imobiliário.

As funções culturais e turísticas se fortaleceram, assim como as atividades de lazer urbano. Com a valorização da paisagem urbana, Madrid passou a ser mais visitada, estimulando a economia local e gerando recursos para a manutenção das intervenções realizadas.



Figura 14: Antes e depois de edificação recuperada no Centro de Madrid. Fonte: http://www.fau.usp.br/docentes/depprojeto/e_nobre/pos_grad/aula_07.pdf

O valor dos imóveis aumentou muito após o projeto de reabilitação, sendo um dos mais caros da Europa, representando, assim, uma valorização econômica associada com as boas condições de habitação e ocupação da Cidade após sua aplicação.

Não foi diagnosticado um processo de gentrificação no local, onde a população presente não conseguia se manter pela valorização intencional, devido ao intenso grau de decadência da ocupação.

Este exemplo foi selecionado por mostrar como um projeto de revitalização pode contribuir para a melhoria de uma área degradada, ratificando o intuito de revitalização da Região da Gamboa. Pretende-se, a partir da reabilitação dos imóveis degradados, recuperar o conjunto arquitetônico e possibilitar a ocupação dos mesmos, para fins residenciais, atividade reduzida em relação às primeiras ocupações, mas que condicionam um caráter de grande valor.

Percebe-se também que, em Madri, o projeto foi de reabilitação do espaço urbano em sua totalidade, onde foram realizados trabalhos de remodelação e implantação de novos ambientes públicos, novos equipamentos urbanos e recuperação dos imóveis. O projeto de Madri se difere do apresentado pela Prefeitura do Rio de Janeiro, para a Gamboa, onde o foco do Projeto Porto Maravilha está direcionado, principalmente, aos espaços públicos. A proposta desta Dissertação vem complementar a proposta oficial do Governo Carioca, uma vez que visa a recuperar os edifícios privados, buscando não gerar um processo de gentrificação na área.

1.3.2. Programa Novas Alternativas no Centro Carioca

Diante do cenário de incentivo e expulsão de moradores no Centro do Rio de Janeiro abordados anteriormente, identifica-se que o "Programa Novas Alternativas" deixou grande herança como ato de política pública que produziu habitação em áreas centrais.

Programa realizado pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, entre 1993 e 2008 propôs e realizou diversas ações para a reabilitação do Centro e de seus imóveis. Não teve necessariamente integração com a produção de habitação social no local, iniciado em 1998, promoveu projetos em áreas consolidadas da cidade.

Tem como objetivo recuperar e reaproveitar imóveis em mal estado de conservação, subutilizados, ruínas e lotes vazios. Além de seguir diretrizes gerais, como: aproveitar os sobrados antigos; desenvolver novas soluções arquitetônicas relacionadas à habitação; valorização do patrimônio arquitetônico e cultural.

Até 2008, foram viabilizadas 852 unidades habitacionais (figura 15), sendo a maioria voltada para atender famílias com renda de 3 a 6 salários mínimos dentre os 51 empreendimentos realizados e em projeto. Com uma perspectiva de intervir em mais 185 imóveis cadastrados, há muitas dificuldades para a continuação do Programa, como: complexa situação fundiária; utilização de propriedades federais e estaduais subutilizadas; legislação restritiva para inserção de novas edificações em sítios históricos; dívidas nas concessionárias acumuladas pelo desuso.



- 10 empreendimentos realizados
(119 aptos + 11 lojas)
 - 4 empreendimentos em obra
(52 aptos + 3 lojas)
 - 7 empreendimentos em contratação
(116 aptos + 7 lojas)
 - 12 empreendimentos licenciados
(225 aptos + 16 lojas)
 - 18 empreendimentos em projeto
(aprox. 340 aptos + 16 lojas)
- 852 unidades habitacionais
185 novos imóveis cadastrados

Figura 15: Status do Programa Novas Alternativas no Centro. Fonte: http://www.moradiacentral.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf

Alguns projetos executados são de notório destaque para o Programa, por recuperarem imóveis de importante valor patrimonial, cultural e histórico. Também se destaca o estado de degradação que os mesmos eram encontrados, com poucos elementos remanescentes e com risco de perda total.

Por atuarem em Áreas de Proteção do Ambiente Cultural (APACs), alguns parâmetros foram seguidos a fim de se conseguir aprovação para o desenvolvimento de projetos. Preocupações como: respeitar ao gabarito previsto, condizente com as edificações vizinhas (Figura 16); utilizar materiais adequados à fachadas e coberturas, visando uma composição harmônica para o conjunto; respeitar o parcelamento do solo original, com delimitações para áreas livres no interior do lote (Figura 17); acompanhar a composição da fachada, respeitando o conjunto histórico existente, podendo seguir seus padrões, ritmos e gabarito (Figura 18).

Um dos primeiros projetos desenvolvidos no Programa, com início em 1996, foi para a reabilitação de cortiços, onde se pretendia ofertar unidades para pessoas solteiras, aposentadas ou casais sem filhos. Tal padrão de projeto ficou conhecido por apresentar unidades de apenas um quarto com sala e com banheiros e áreas de serviços coletivos, remetendo à ocupação histórica dos cortiços.

Para estes projetos foram reabilitados imóveis em mal estado de conservação, através de intervenções de baixo custo que visavam adaptações mínimas à situação pré-existente no local. Busca-se melhoras as condições de habitabilidade, conforto e higiene para os moradores,



Figura 16: Perspectiva do gabarito na Rua Sacadura Cabral, APAC Sagas.



Figura 17: Esquema de parcelamento e ocupação do solo, seguindo os padrões originais do local.



Figura 18: Esquema de composição de fachada que se relaciona com as edificações vizinhas.

Fonte Figura 16, 17 e 18: http://www.moradiacentral.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf

eliminando o estereótipo de baixa salubridade nestas unidades. As intervenções podiam acontecer em unidades já ocupadas, assim visava atender a população já residente no local, possibilitando o retorno dos mesmos após a execução do projeto.

A fim de se conseguir um melhor convívio entre os moradores, era promovida a formação de condomínio no período de pós-ocupação dos imóveis, para melhorar a integração de normas e procedimentos formais da cidade.

Exemplo a esta situação descrita como recuperação de cortiços, onde buscava-se recuperar os elementos originais da ocupação, é o projeto para o imóvel na Rua Sacadura Cabral, 295 - Gamboa. Foi recuperado com recursos municipais em 1998, quando o imóvel se encontrava em estado avançado de degradação (Figura 19). O projeto possui habitação coletiva com 16 unidades e 1 loja, com um total de 413,39m².

As 16 unidades são divididas em três pavimentos de construção, onde há dois chuveiros e dois vasos sanitários para serem divididos pelos moradores por cada andar. A limpeza e manutenção devem ser feitas pelos próprios usuários, aumentando a coletividade.

Em média os apartamentos possuem 13m² onde devem receber todos os cômodos da casa, como a sala, quarto e cozinha. Considera-se que os mesmos utilizem a área de serviço coletiva de cada andar. O acesso aos mesmos é feito pela circulação central de estrutura metálica que acontece no pátio interno (Figura 20).



Figura 19: Antes e depois da intervenção do imóvel na Rua Sacadura Cabral, 295. Fonte: http://www.moradiacentral.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf



Figura 20: Interior do imóvel na Rua Sacadura Cabral, 295. Fonte: http://www.moradiacentral.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf

Devido ao tamanho, são acomodados de 1 a 3 moradores por unidade, que utilizam de alguns recursos para delimitar os ambientes internos e aumentar a privacidade. Tais como: cortinas, armários e outros mobiliários servem de divisórias.

A Região da Gamboa apresenta diversos exemplares recuperados pelo Programa, tendo em vista o grande número de imóveis com potencial para a reforma. O imóvel localizado na Rua do Livramento 145 teve sua obra realizada em 2005 (Figura 21), onde passou de edifício abandonada para conjunto de 5 apartamentos e 1 loja (Figura 22).

Cada apartamento tem cerca de 33m² com sala, um quarto, cozinha e banheiro (Figura 23). Todos os compartimentos atendem a padrões mínimos da legislação quanto à área de piso, ventilação e iluminação, sendo atendidas por prismas internos.



Figura 23: Planta do imóvel na Rua do Livramento 145 com a marcação de cada apartamento.

Fonte: http://www.moradiacentral.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf



Vizinho ao edifício anterior encontra-se o imóvel da Rua do Livramento nº147 (Figura 24), onde foram utilizados os mesmos padrões de ocupação. Com 5 unidades de quarto/sala onde possuem cozinha e banheiros internos em um total de aproximadamente 28m², além de utilizar prismas para garantir uma maior entrada de luz e vento. Por conta de os apartamentos possuírem área pouco reduzida, a área de serviço foi colocada nos fundos do lote para ser utilizada de forma coletiva pelos moradores.

Este imóvel não possui loja em seu embasamento, muito comum em sobrados pelo Centro, como ilustrado na Figura 10, o que permite que o apartamento localizado na fachada principal tenha dois níveis, acomodando o quarto na parte superior (Figura 25).



Figura 25: Planta do imóvel na Rua do Livramento 145 com a marcação de cada apartamento.

Fonte: http://www.moradiacentral.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf



Figura 24: Estado do imóvel na Rua do Livramento 147 antes da obra e fachada reformada. Fonte: http://www.moradiacentral.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf

As edificações que se encontravam em ruínas também receberam projetos para serem readaptadas para o uso habitacional. Os projetos para estes imóveis visavam o uso multifamiliar, devido à dificuldade e custo elevado para se manter o uso unifamiliar. Para aumentar a

possibilidade de alocação de apartamentos em sobrados foi necessário criar fachadas internas e, conseqüentemente, ter novas aberturas e janelas.

Como ilustrado na Figura 26, o histórico da ocupação dos sobrados fez com que as unidades residenciais antes destinadas a uma única família se transformassem em residências que passaram a abrigar 5 a 10 famílias. Com a decadência do uso para uma única família, o edifício acaba se depreciando por estar vazio, podendo ser arruinado pelo grande grau de danos ou ser ocupado por um número maior de famílias, pode por sua vez, diminuir as chances de deterioração do imóvel.

Alguns projetos elaborados pelo Programa não foram realizados, a exemplo dos imóveis 67 e 69, da Rua do Livramento. Estes imóveis contemplam, no total 13 unidades habitacionais e 1 loja, atualmente, encontram-se ocupados irregularmente, em maior estado de abandono do que levantado para o projeto (Figura 27).

As tipologias sobrados e casarões do Centro, em sua maioria, apresentam certo padrão de volumetria em lotes estreitos, elevado pé-direito e telhado escondido pela platibanda. Com o uso de pé-direito elevado, por exemplo, foi possível para o Programa, aumentar o número de pavimentos internamente, tendo apenas o cuidado de respeitar as aberturas na fachada principal. Em diversos imóveis puderam ser utilizados também os vãos do telhado, para a inserção de claraboias, vazios ou pátios internos para circulação e permanência.

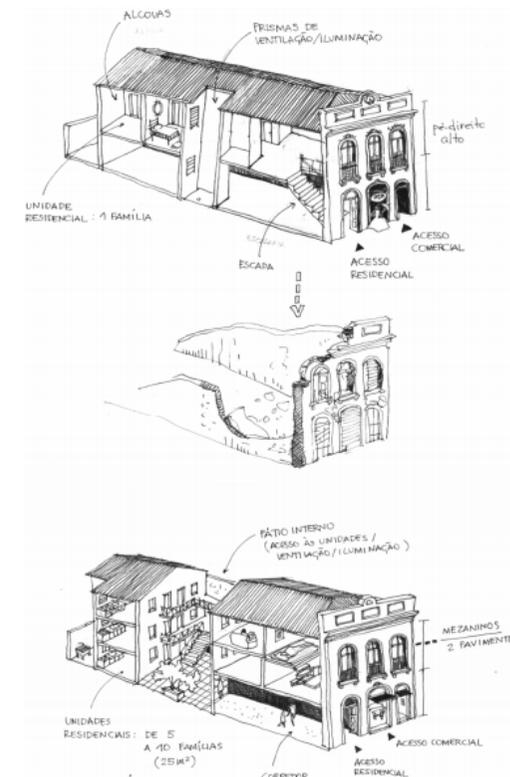


Figura 26: Esquema com histórico da ocupação dos sobrados. Fonte: http://www.moradiacentral.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf



Figura 27: Situação atual dos imóveis na Rua do Livramento 67/69 e projeto não executado. Fonte: http://www.moradiacentral.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf

Um dos projetos de maior visibilidade para o Programa Novas Alternativas na Região da Gamboa foi a recuperação do imóvel na Rua Senador Pompeu 34 (Figura 28), imóvel tombado como Patrimônio Municipal. Conhecido por abrigar um cortiço histórico do Centro, ficou, muitos anos, abandonado e sem uso. Sua construção é datada de meados do século XIX e teve seu tombamento reconhecido pelo seu histórico de ocupação e importância por preservar o morar dos cortiços no Centro Carioca. Mesmo com a deterioração aparente de todo o edifício, seus principais elementos estavam presentes, possibilitando a recuperação da maioria.

O imóvel está inserido em um lote no meio de quadra; foi implantado de forma periférica, liberando seu interior para um pátio central. É composto por 23 unidades habitacionais de um quarto, de aproximadamente 20m² e possui duas lojas (de 35 e 45m², cada).

Inicialmente a proposta para este imóvel contemplava 38 cômodos ao redor do pátio central, dispunha de banheiro e cozinhas coletivos. Com a reforma, sua estrutura, elementos arquitetônicos e revestimentos foram recuperados, seus cômodos reduziram para 23 unidades, já abrigando banheiros e cozinhas individuais. Pelo seu reduzido tamanho, suas habitações foram apresentadas para receber idosos e casais sem filhos.

As unidades são acessadas pelo pátio central, onde estão suas principais aberturas de portas e janelas. As unidades são compostas por dois ambientes: um cômodo para quarto/sala e um cômodo para cozinha e banheiro. A lavanderia original foi recuperada para utilização coletiva (Figura 29), pois não haveria espaço para incluir área de serviço internamente.



Figura 28: Imóvel na Rua Senador Pompeu 34 após reforma. Fonte: Acervo LabHab, 2012.



Figura 29: Antes e depois do pátio central, destaque para o conjunto de tanques tradicional da época. Fonte: http://www.moradia-central.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf

As paredes externas voltadas para o pátio interno foram completamente restauradas devido ao grande grau de depreciação (Figura 30). Já as paredes internas que delimitavam os cômodos originais foram refeitas devida a alteração do novo layout proposto para reduzir o número de unidades e aumentar a área dos mesmos.

O pátio central da edificação dispõe de uma proteção através do piso da circulação do primeiro pavimento, espécie de marquise que acompanha o acesso aos apartamentos (Figura 31). Esta proteção também está relacionada com uma diminuição da incidência de luz solar direta nas janelas e portas. Outros dois pátios foram projetados, localizados nas quinas do lote para aumentar a circulação de ar e iluminação para os apartamentos da extremidade. Estas unidades podem utilizar este espaço como quintal, ampliando sua área para uso.

As lojas estão localizadas na fachada principal do imóvel, tendo acesso direto pela rua (Figura 32). Devido ao seu público, não há problemas devido a ruídos, o que favorece as unidades habitacionais que estão voltadas para o pátio interno mais silencioso.



Figura 32: Planta do Térreo ilustrando os apartamentos com as diferentes cores.
Fonte: Acervo LabHab, 2012 com marcação da autora.



Figura 30: Paredes externas dos apartamentos voltadas para o pátio central. Fonte: http://www.moradiacentral.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf

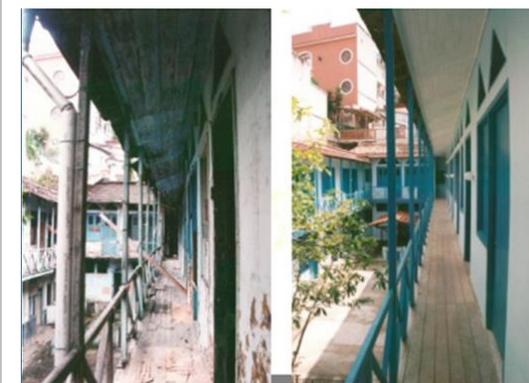


Figura 31: Circulação do primeiro pavimento, acesso aos apartamentos superiores. Fonte: http://www.moradiacentral.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf

Entende-se que o resultado alcançado pelo Programa Novas Alternativas atende parte das necessidades locais, tendo em vista a dicotomia do foco de suas ações: a primeira, por ser um programa de proteção ao imóvel preservado por legislação e a segunda, por apenas fornecer moradia à população de baixa renda. Pode-se dizer que o objetivo foi alcançado, pois o Programa atendeu um número de moradores significativo, mantendo-os nos imóveis reformados. Em visita aos imóveis através de pesquisa "Avaliação de Projeto de Habitação no Brasil"⁷, realizada pelo Laboratório LabHab da UFRJ, observa-se a satisfação em se morar em local privilegiado com serviços e transportes, baixo custo de manutenção mensal (condomínio), além de também, ser acessível economicamente para os proprietários, que pagam pequenas taxas por sua aquisição.

Na maioria dos projetos apresentados, o interior do imóvel já estava em situação precária e de difícil recuperação, o que incentivou que o mesmo não fosse reaproveitado e até preservado. Diante da situação de risco estrutural que se encontravam, entende-se a necessidade de intervenção, mas o indicado é uma análise de cunho histórico para que a essência do imóvel permaneça evidente no projeto. Com base na análise deste Programa, considera-se que o necessário para a intervenção proposta nesta dissertação, é apresentar condições de apropriação que enfatizem a manutenção do uso existente no local. Assim, o projeto será baseado em uma intervenção com modificações no imóvel, porém será estimulada a permanência de seus principais elementos que possam remeter a sua função original caso a mesma seja alterada.

⁷Pesquisa realizada com coordenação do Professor Mauro César de Oliveira Santos, com participação da autora dentro na equipe de estagiários no período de 2012.

CAPÍTULO

2

2. GAMBOA: O RECORTE ESPACIAL

Atualmente, o Bairro histórico da Gamboa está passando por importantes obras de melhorias de infraestrutura. Todavia, no interior do bairro, ainda podem ser identificadas diversas situações que não atendem, devidamente, às necessidades e à grande importância do local, como a quantidade de imóveis subutilizadas.

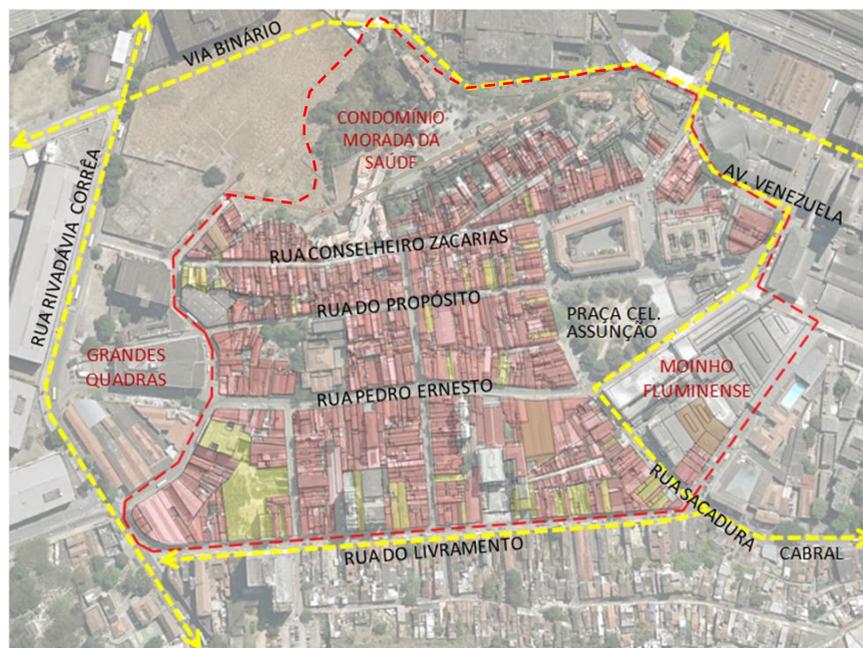


Figura 33: Mapa do recorte utilizado no Bairro da Gamboa. Fonte: Google Maps 2015 com marcação da autora.

Este trabalho se propõe a preencher esta lacuna, estabelecendo algumas condições para a área de intervenção visando a uma maior objetividade na aplicação do projeto.

A delimitação do trabalho tem por base o Projeto APAC - Sagas, que abriga outros bairros da região. Optou-se por um recorte no Bairro da Gamboa por ter-se identificado a necessidade de intervenção nas áreas não atendidas pelo Projeto do Porto Maravilha e por a área dispor de



- Delimitação do recorte
- Limites de importantes vias
- Remoção de grandes quadras
- Incorporação do Moinho Fluminense

Legenda:

- Sobrados
- Ruínas
- Demais edifícios
- Galpões

incentivos do Governo Municipal, embora ainda não tenham sido aplicados. Ainda no recorte foram retiradas algumas edificações e quadras por não comporem o conjunto identificado.

A motivação para a escolha do recorte se deu pelo desejo de contribuir para a preservação das tipologias existentes no local, por a área estar próxima à Zona Portuária e suas futuras intervenções contemporâneas; abrigar imóveis tombados, como: o Centro Cultural José Bonifácio e o Moinho Fluminense, de grande valor histórico-artístico, além de possuir aproximadamente 50 imóveis preservados.

Como identificado na figura 34, Zoneamento da Proposta do Projeto Porto Maravilha, pode-se identificar como o recorte delimitado não está contemplado em projetos de revitalização. Ainda, percebe-se como o entorno próximo poderá sofrer com as intervenções ou incentivos que podem alterar as características locais. Assim, a proposta desta dissertação vislumbra intervir associada às ações já em andamento no Porto, servindo de apoio para a revitalização total do local.

Os principais limites estabelecidos para o recorte espacial foram determinados em função de fortes marcos existentes no local, como: vias de fluxos intensos e/ou os elementos físicos do relevo (morros da Providência e do Livramento).

Os limites também consideram o zoneamento estabelecido pela legislação vigente do local, Decreto Nº 7.351, de 14 de janeiro de 1988 (2.1). O local pertence assim a Zona Residencial 5, onde estimula-se a presença de habitação associadas a pequenos comércios.



Figura 34: Quadras de intervenção do Projeto Porto Maravilha, marcação em vermelho da área de intervenção. Fonte: Apresentação do Porto.

2.1. Legislação APAC SAGAS

A região que abriga os bairros de Saúde, Gamboa, Santo Cristo e parte do Centro (SAGAS), passou a ser protegida, a partir de 1985, pelo Decreto nº 5.459. Foi substituído, dando base para as discussões que levaram à publicação do Decreto 7.612, em 1988, que define e regulamenta o primeiro Instrumento Urbanístico de Proteção de Áreas Urbanas da Cidade do Rio de Janeiro: a Área de Proteção Ambiental, conhecida como APA.

A metodologia de proteção do Decreto 7.612 repercutiu em projetos seguintes da Prefeitura, no restante da Cidade. "Em função disso, constata-se que todos os critérios que passaram a balizar as iniciativas de proteção e conservação de áreas urbanas em toda a cidade emanaram da experiência do Projeto Sagas e não do Projeto Corredor Cultural." (CARLOS, 2008 - P. 112).

Importante destaque para a formação da APAC Sagas, está na participação das comunidades residentes no local, que a partir da identificação da intensa degradação vivida, exigiram uma política de revitalização. O cenário era de grave problemática na infraestrutura, deficiência de transportes e serviços, além da degradação do patrimônio cultural.

Em 1992, o Plano Decenal da Cidade do Rio de Janeiro, elaborado pelo Município e a sociedade organizada, apresentou diretrizes que visavam à proteção de áreas urbanas e naturais, sendo o primeiro na Cidade. Seu texto foi elaborado com base no Decreto 7.612/1988. Assim, com a Lei Complementar 16/1992, ficou estabelecido o embasamento para uma política pública clara e efetiva de proteção do patrimônio cultural, onde instituiu a Área de

Proteção do Ambiente Cultural - APAC, instrumento utilizado para a proteção do ambiente construído. Enquanto, Área de Preservação Ambiental - APA passou a ser utilizada apenas para o ambiente natural.

Este período pode ser identificado como um avanço de conceito em relação à proteção de áreas urbanas, pois com a criação da APAC, estabeleceu-se o termo "ambiente cultural", onde se pretende que sejam mantidas as características de valor histórico, afetivo, paisagístico ou urbanístico de um conjunto urbano. Tendo em vista seus aspectos funcionais de controle de densidade e uso, pode-se destacar que a APAC

não é um instrumento para a determinação de parâmetros de uso e ocupação do solo, mas por ter sua aplicabilidade em áreas urbanas, costuma a ser confundida como meio de controle de densidades ou limitador de gabaritos de altura. Tem por finalidade preservar, mas não impede a renovação urbana, desde que seja sem perda dos elementos determinantes da qualidade urbana ou das características físicas que distinguem aquele lugar. (REIS, apud in CARLOS, 2008 - P.116)

O Projeto desenvolvido para a proteção da SAGAS, buscou identificar as características físicas específicas dos locais determinados, onde classificou o conjunto arquitetônico de maior relevância do período final do século XIX e início do XX, considerando o levantamento dos bens materiais no conjunto e monumentos, não se referenciando aos imateriais.

A atual legislação que regulamenta a ocupação dos bairros da Saúde, Gamboa, Santo Cristo e parte do Centro, é baseada no Decreto N° 7.351, de 14 de janeiro de 1988, que instituiu a Área de Proteção de Proteção Ambiental (APA) dos bairros citados, regulamentando a Lei n° 971, de 4 de maio de 1987.

O recorte selecionado para intervenção está inserido nas Zonas Residenciais 3 e 5, e uma quadra em Zona de Uso Misto. O artigo 4º do decreto referencia o uso adequado para a região, sendo o residencial adequado para toda a área. Já o comercial, serviço e industrial são adequados conforme a zona que se localizarem. O uso industrial será adequado em toda a área, com exceção da Zona Residencial 3 (ZR-3).

2.2. Caracterização da área

2.2.1 O sítio: topografia, espaços livres e vegetação

A região delimitada para a análise está conformada entre alguns dos principais relevos existentes do Centro Carioca, sendo eles: o Morro da Providência, o Morro do Livramento e o Morro (ou Ladeira) da Saúde, como visualizado na figura 35. Próximo ao local, também há o Morro da Conceição, que possui diversas construções de valor histórico, com sobrados centenários e vilas operárias.

O principal relevo é ocupado pelo Morro da Providência, parte mais alta da Região, chegando a aproximadamente 90 metros, e na extremidade a oeste, está localizado o Morro do Livramento. Na sua base há duas antigas pedreiras, grandes marcos na paisagem, cujas clareiras servem de garagem para ônibus.

O Morro da Providência abriga a comunidade de mesmo nome, sendo a maior ocupação realizada, a partir da reforma urbana imposta pelo Engenheiro Pereira Passos, quando foram devastados diversos cortiços e habitações populares. Assim a população dessas propriedades se dirigiu, para esta localidade até então pouco apropriada.

O Morro da Saúde é um morrote pouco conhecido, próximo ao Moinho Fluminense e à Praça Coronel Assunção, onde está localizada a Igreja de Nossa Senhora da Saúde. Originalmente, o Morro chegava à beira-mar; depois a área passou por diversos aterramentos e, durante um

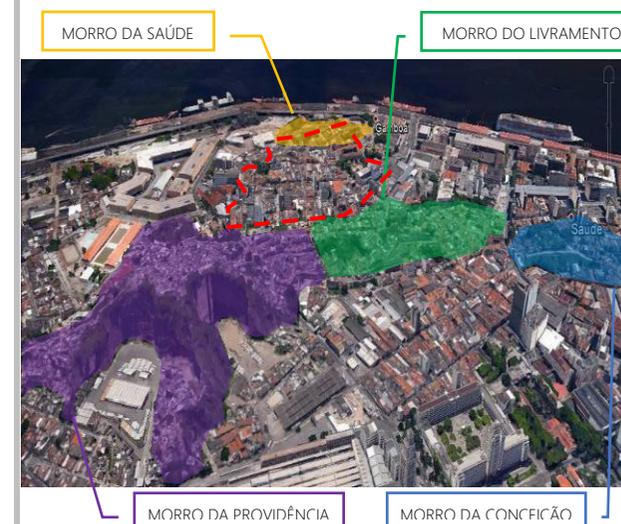


Figura 35: Limites dos principais Morros ao redor da área analisada. Fonte: Google Earth 2015, com marcação da autora.

longo período teve o elevado da Perimetral como adjacente. Após a demolição da Avenida Perimetral e, com a abertura da Via Binário, pôde-se descortinar uma ampla vista panorâmica para o Porto e seus diversos galpões, em reforma.

A parte do Morro da Saúde voltada para o interior do bairro é caracterizada por diversas residências com acesso pela "Ladeira Morro da Saúde". Do outro lado, há um grande muro de contenção que acompanha a Via Binário.

A distribuição dos espaços livres destinados ao uso público é irregular, isto é, há concentração em alguns trechos e escassez em outros. Isto se deve pela ocupação da área ter acontecido em diferentes momentos.

Ao se observar os espaços livres voltados ao uso público, percebe-se que as ruas e calçadas não seguem um padrão de dimensão definido. Em locais onde as ruas são maiores, as calçadas não são necessariamente igualmente largas. Em sua maioria, chegam a ser bem estreitas o que dificulta a circulação de pedestres.

Como a maioria das construções é antiga, pode-se entender a necessidade do alargamento de determinadas vias, fazendo com que as calçadas se estreitassem. Exatamente onde há construções mais recentes, o afastamento é diferente, liberando uma maior dimensão para a mesma.

Figura 36: Mapa 2 - Suporte Físico.



Fonte: Base Cadastral do Rio de Janeiro, com elaboração da autora baseada em levantamento no local.

O maior volume de vegetação existente na região está presente nos morros anteriormente citados. Pouca arborização é encontrada pelo bairro, contribuição das pequenas calçadas observadas; a vegetação arbórea pode ser verificada, pontualmente, em algumas ruas reformadas ou no interior dos lotes.

Local que recebe significativa quantidade de vegetação é a Praça Coronel Assunção, que apresenta antigos exemplares de oitis (*Licania tomentosa*), algumas espécies leguminosas (*Cassia sp.*) e pequenos arbustos mais recentes.

A praça pode ser considerada o espaço livre público de interação social com maior significado no recorte, que já foi palco de importantes acontecimentos na Cidade e, atualmente, apresenta uso intenso da população moradora todos os dias da semana. O espaço se constitui como um cenário perfeito para manifestações culturais de diversos grupos, devido às suas dimensões e composição (grande espaço interno livre), uma vez que a maioria das árvores é plantada nos passeios que a contornam (Figura 37). Possui, ainda, mobiliário urbano, como bancos e mesas de jogos, além de um coreto central, uma ATI (Academia da Terceira Idade) e uma quadra polivalente (Figura 38). No seu entorno, encontram-se diversos bares e restaurantes, que, por oferecerem possibilidades de alimentação, música e outros entretenimentos junto à praça, ratificam seu uso e apropriações intensas.

Em determinado momento, ao redor da Praça Coronel de Assunção não há calçada para a circulação de pedestre. Em contraposição, no outro lado da praça, está a maior calçada de toda



Figura 37: Vista do interior da Praça Coronel Assunção. Fonte: Foto da autora, maio de 2015.

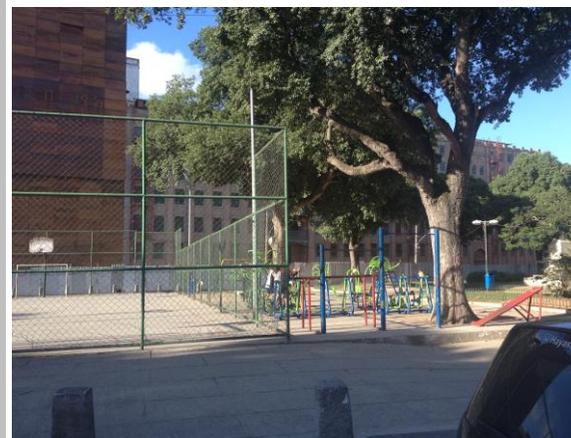


Figura 38: Interior da Praça Coronel Assunção com quadra de esportes e equipamentos de exercícios. Fonte: Foto da autora, maio de 2015.

a área. Em frente à Rua Sacadura Cabral, onde as atividades comerciais com bares e restaurantes (Figura 39).

Os principais espaços de permanência estão relacionados à localização dos mesmos no interior do lote da edificação. O mais encontrado na região são os quintais nos fundos dos lotes, como pode ser visto na figura 40. Por estarem em lotes estreitos, são necessários para dar suporte à ventilação pela fachada interna.

Os pátios internos também podem ser encontrados nos lotes, embora estejam presentes em menor número por necessitarem de lotes maiores, que não são muito comuns no local. Grandes edificações como o Batalhão da Polícia Militar destacam-se na figura 40, pelos seus pátios internos.

Outro espaço recorrente é gerado pelos vazios urbanos que as ruínas produzem. Por serem lotes sem construção, normalmente apenas com a fachada principal, têm um impacto significativo na paisagem.

A materialidade encontrada apresenta-se com pouca diversidade, predominantemente em asfalto ou paralelepípedo para as ruas e em concreto para as calçadas. Como toda a região sofre revitalização de sua infraestrutura, onde as ruas e calçadas estão em obras, espera-se que as mesmas sejam reconstruídas com as devidas qualidades de materiais garantindo sua durabilidade.



Figura 39: Falta de calçada ao redor da Praça em frente ao Moinho Fluminense. Fonte: Google Street View, maio de 2016.

2.2.2 Padrão de ocupação

No recorte, observa-se uma alta taxa de densidade construtiva, chegando a mais de 70% de taxa de ocupação das construções e um gabarito médio de dez a doze metros (3 a 4 pavimentos). Este cenário abriga situações distintas, uma vez que muitos imóveis não possuem ocupação de fato. As ruínas com e sem vestígios de elementos construídos em seu interior, abrigam usos irregulares ou estão abandonados.

A presença dos vazios decorrentes de imóveis abandonados ou com uso irregular pode ser verificada no mapa de Figura e Fundo (Figura 41). Ainda na figura 41, observa-se o grande vazio proporcionado pela Praça Coronel Assunção, principal área de uso público voltado ao lazer da população local (2.2.1).

Nas figuras 41 e 42 é possível observar os padrões de parcelamento do solo na área, onde os lotes mais antigos são caracterizados por serem estreitos e alongados. Tal tipologia de lote desencadeou uma tipologia de ocupação mais tradicional, a do sobrado, onde muitas vezes são unidas duas unidades para se conseguir um lote com maior dimensão para a fachada. Como ilustrado na Figura 42, pode-se perceber a superioridade numérica dos lotes de testada estreita e compridos, em relação aos de maior testada e área. Os lotes de maiores dimensões também são encontrados, mas pertencem a períodos recentes e uso industrial, que demandam/permitem áreas. Em geral, marcam a atividade portuária e se localizam junto ao limite do Porto e no interior da quadra, constituindo os galpões industriais.



Figura 41: Mapa de Figura e Fundo - Padrões de volumetria. Fonte: Base cadastral elaborado pela autora.

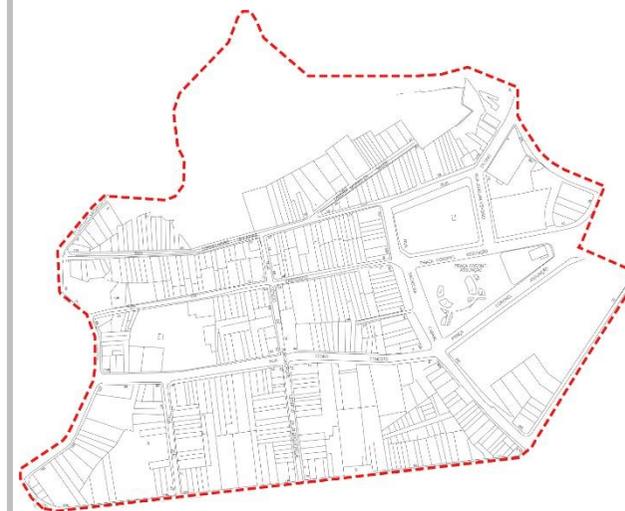


Figura 42: Mapa de Padrões de parcelamento. Fonte: Base cadastral elaborado pela autora.

2.2.3 Usos

A Região da Gamboa, assim como seus bairros adjacentes, é composta principalmente pela diversidade dos usos e atividades residenciais, comerciais, institucionais e industriais. Com a predominância de uso misto, associando o uso comercial e residencial nos imóveis. Herança da ocupação dos sobrados no período colonial, onde iniciou-se este padrão.

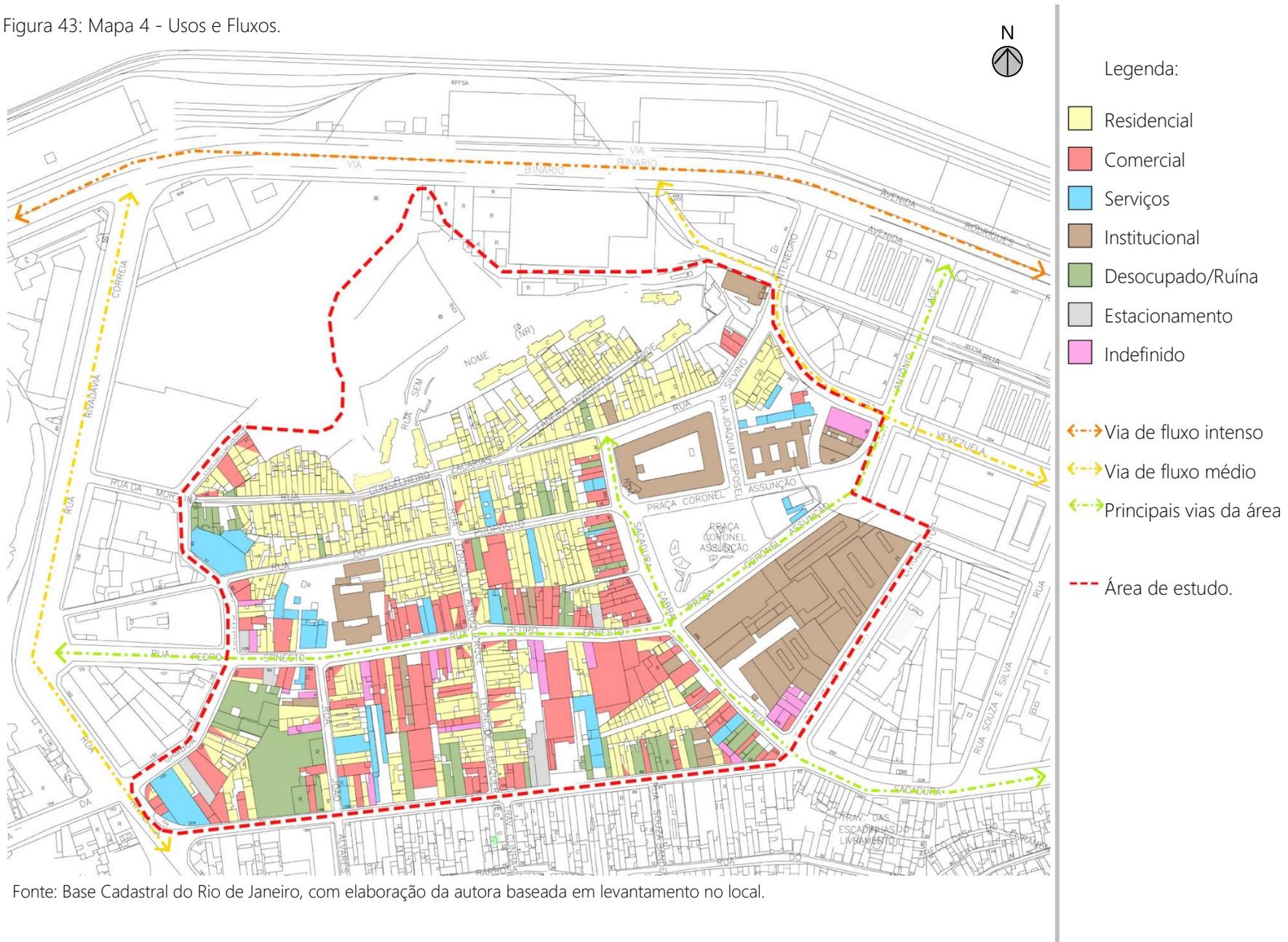
Como pode ser verificado na figura 43, há uma combinação dos usos, porém percebe-se a significativa presença de residências. Onde o é basicamente composto por moradias de baixa renda, continuação das primeiras ocupações em cortiços e casas de cômodos.

O uso residencial ainda pode ser encontrado, porém com o risco de extinção devido ao processo de gentrificação pelos grandes incentivos próximos ao interior do bairro. Hoje, muitas ocupações ainda acontecem de forma não oficial, com aspectos insalubres que colocam em risco o usuário e o próprio imóvel.

A infraestrutura local associada à fácil acessibilidade à área, à abundância de serviços e ao número de imóveis vagos, são fatores convidativos para que a moradia aconteça, pois resolveria os problemas derivados da grande distância percorrida pela população de baixa renda do subúrbio para locais de trabalho.

Identifica-se assim, que os usos e formas de ocupação da Gamboa estão de acordo com o início de sua formação, não sofrendo até atualmente alterações radicais na sua composição.

Figura 43: Mapa 4 - Usos e Fluxos.



Fonte: Base Cadastral do Rio de Janeiro, com elaboração da autora baseada em levantamento no local.

2.2.4 Acessibilidade

Com a implantação do Projeto Porto Maravilha, a acessibilidade está em ascensão em toda a Região Portuária. Já em operação, a Via Binário, recebe um fluxo intenso em substituição ao elevado da Av. Perimetral que conectava seus bairros à Zona Sul da Cidade. É a via de maior largura do local, com quatro pistas nos dois sentidos, totalizando oito pistas de rolamento. Como a Região é uma área de passagem e reúne importantes vias de circulação da Cidade, este fato é de grande importância para a população local, como mencionado anteriormente, pois garante uma melhor mobilidade.

Com o intuito de complementar a acessibilidade local, o Projeto do Veículo Leve sobre Trilhos – VLT está em fase de construção e, logo deverá atender à área, como forma de integrar a Região Central um apoio os demais meios de transportes.

As vias de menor fluxo do interior da área, têm função de passagem alternativa conformando um médio fluxo, como a Rua Sacadura Cabral e Rua do Livramento, ambas utilizadas como referências para a população. Estas ruas são identificadas por uma largura mediana em relação às demais do entorno, como pode ser observado na figura 39, anteriormente apresentada.

No local, também se identificam ruas de pequeno fluxo onde há forte presença de imóveis residenciais. Isto pode ser percebido através de sua menor dimensão, e também pelo tipo de revestimento, com maior destaque para ruas em paralelepípedo. Bons exemplos são as ruas Conselheiro Zacarias e do Propósito localizadas mais a norte do recorte.

2.2.5 Edificações

A região apresenta uma riquíssima diversidade tipológica. Por ser uma região tradicional e com construções datadas das primeiras ocupações do Centro, tem um grande potencial de preservação a ser incentivado. A primeira tipologia encontrada pode ser classificada como edifícios institucionais que representam importantes construções, com arquitetura notável e de destaque para a paisagem. Como exemplos estão o Complexo Fabril do Moinho Fluminense (figura 44), em estilo eclético com influência nas edificações industriais inglesas, e a Igreja Nossa Senhora da Saúde (figura 45), com estilo neoclássico e construção concluída em 1750.

A área também é repleta de casarões e de sobrados históricos (figura 46), com até 250 anos de idade. Na sua maioria, apresentam estilo eclético e neoclássico e representam a maioria das tipologias encontradas na região. Esse número significativo de exemplares foi fator decisivo para a escolha do local a ser implantado o projeto.



Figura 46: Exemplares do casario da região na Rua Sacadura Cabral. Fonte: Google Street View 2015.



Figura 44: Complexo Fabril do Moinho Fluminense. Fonte: Foto por Rodrigo Jordy, em <<https://www.flickr.com/photos/rodrigojordy/9897948033>>



Figura 45: Igreja Nossa Senhora da Saúde localizada na Gamboa. Fonte: <http://static.panoramio.com/photos/original/25035267.jpg>

Por se tratar de Zona Portuária e de uso industrial, foram encontrados diversos galpões ainda utilizados como depósitos. Na figura 47 pode se observar como as construções apresentam características de fácil identificação do uso que comportam: possuem grandes portas, telhados de duas águas e dimensões ampliadas em relação aos pequenos e estreitos lotes em maioria nas ocupações mais antigas da Cidade.

Muitos exemplares dos sobrados estão em péssimo estado de conservação (figura 48). Encontrando-se em ruínas ou desocupados, onde a sua descaracterização é muito usual. Inúmeros passam por problemas estruturais e perdas de elementos arquitetônicos, o que dificulta o projeto para sua reutilização, onde o imóvel encontra-se descaracterizado.

Os edifícios de ocupações mais recentes, normalmente, têm mais pavimentos e destacam-se em meio à predominância dos sobrados de poucos pavimentos. Ainda são em menor número, porém devido a sua dimensão ganham um importante valor na paisagem. Estipulam um novo gabarito que deve sempre ser pensado com unido a um conjunto preservado pelo patrimônio, uma vez que os mesmos são superiores e estão ao lado de edificações mais antigas.

Através da figura 49, visualiza-se a superioridade numérica dos sobrados e pequenas edificações. Os mesmos representam uma identidade para o Bairro que se deseja manter. A presença de edifícios maiores e de caráter comercial/industrial no local, diferem dos edifícios correspondem em outras áreas centrais da Cidade, pois sua volumetria não está ao lado de construções menores como os sobrados.

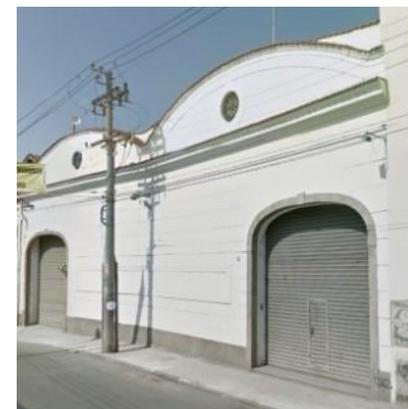
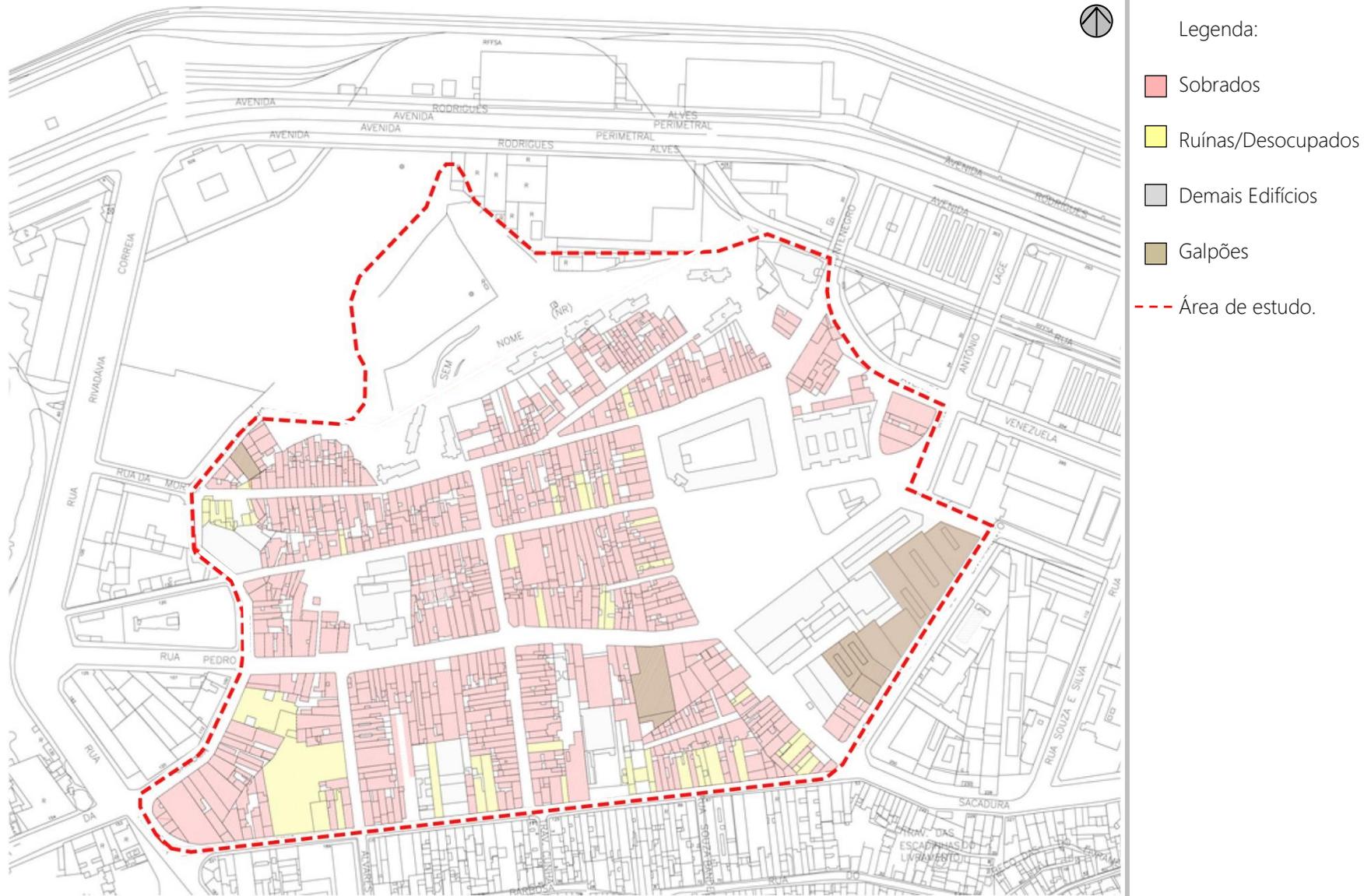


Figura 47: Unidades na Rua Pedro Ernesto. Fonte: Google Street View 2015.



Figura 48: Ruína na Rua do Livramento. Fonte: Google Street View 2015.

Figura 49: Mapa 5 - Tipologias encontradas.



Fonte: Base Cadastral do Rio de Janeiro, com elaboração da autora baseada em levantamento no local.

2.3. Tipologias do patrimônio edificado para a Região da Gamboa

Como base para os levantamentos iniciais desta Dissertação, utilizou-se o Plano de Reabilitação e Ocupação dos Imóveis do Estado do Rio de Janeiro, na Área Central da Cidade do Rio de Janeiro, realizado pelo Grupo de Pesquisa LabHab – Laboratório de Habitação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro (LABHAB, 2007), sob a coordenação do Professor Mauro Santos. As categorias destacadas no documento identificam a situação de conservação dos imóveis onde se pretende intervir. As mesmas apontam quatro categorias de análise: terreno vazio, ruína, construção precária e construção consolidada (Figura 50).

A partir dos levantamentos iniciais e da caracterização da Região da Gamboa, foi realizada uma análise pormenorizada do estado atual das edificações, sendo adotadas neste trabalho cinco categorias de análise (quatro adaptadas em função do levantamento e uma proposta, para abrigar uma categoria não contemplada no Plano): ruína com terreno vazio (apenas fachada), ruína com vestígios construtivos internos, construção precária, construção consolidada e galpões subutilizados.

A representação gráfica do Plano também foi adaptada para aplicação neste trabalho, a fim de caracterizar, com maior ênfase, a questão do volume construtivo e do estado de conservação apontados como elementos de diferenciação das categorias utilizadas.



Figura 50: Legenda utilizada para os imóveis levantados no Plano de Reabilitação e Ocupação de imóveis.

A área de estudo não apresenta terrenos totalmente vazios, conduzindo o olhar do pesquisador para a introdução de duas categorias que abarquem a situação encontrada. Alguns lotes apresentam apenas as fachadas com algum grau de preservação; outros fachadas e vestígios de construção em seu interior. Desta forma, criaram-se as duas primeiras categorias: [1] ruínas com terreno vazio e [2] ruínas com vestígio interno de construção.

A terceira e a quarta categorias identificadas no Plano (LABHAB, 2007) foram mantidas nesta proposta, pois se assemelham às categorias encontradas no local: [3] construções precárias, que correspondem aos imóveis com maiores e mais intensos danos nas partes vistoriadas e [4] construções consolidadas, onde há registros de danos de menor visibilidade, porém mesmo assim, necessitam de atenção, pois sofrem problemas com abandono e desuso.

A quinta e última categoria adotada diz respeito aos galpões subutilizados, por constituírem uma tipologia marcante na área. Sua função original há muito vem sendo alterada, embora alguns galpões sejam mantidos como depósitos de armazenamento de produtos. Em sua maioria, permanecem vazios. No entanto, devido ao Projeto Porto Maravilha, os exemplares da orla deverão abraçar atividades turísticas.

Na área analisada alguns permanecem como depósito, mas descaracterizados de sua atividade original, isto é, não dão mais suporte a atividades portuárias e sim a empresas particulares. Observa-se uma forte tendência ao abandono futuro dos imóveis que ainda apresentam a atividade de armazenamento o que originaria a perda da memória portuária.

A reabilitação dos sobrados e galpões deverá contribuir para a revitalização e preservação da área, da memória e da cultura locais. As categorias vão servir para a associação de unidades e assim gerar as diretrizes para incentivar cada ocupação. Como resumo, a Figura 51 representa a ilustração para cada exemplar e a observação de menor e maior volumes de construção.

Um fator de destaque que pode ser ressaltado nesta Dissertação é que muitas das categorias estudadas não apresentam uso, podendo-se atribuir o fato a duas questões: a impossibilidade de ocupação e a falta de interesse dos proprietários pela ocupação dos imóveis.

Na sua maioria, os imóveis estão sólidos, porém expõem diferentes graus de manutenção, aliada ao alto comprometimento dos edifícios em relação às modificações sofridas, sobretudo nas suas fachadas. Muitos apresentam rachaduras, em outros faltam elementos ou estes foram grosseiramente modificados.

Categoria 1
Ruína com terreno vazio



Categoria 2
Ruína com vestígio interno



Categoria 3
Construção precária



Categoria 4
Construção consolidada



Categoria 5
Galpão subutilizado



↑ Menor volume construído
↓ Maior volume construído

Figura 51: Representação esquemática das categorias a serem utilizadas na Gamboa. Fonte: Elaborado pela autora.

As categorias analisadas estão identificadas na Figura 52, onde pode ser verificado o total de imóveis na Região da Gamboa, por categoria. Dentre os aproximadamente 491 imóveis dentro da área delimitada, 63 possuem as características para sofrer uma intervenção.



1ª categoria: a ruína com terreno vazio

Na primeira categoria analisada – ruínas apenas com fachada – foram identificados oito (8) imóveis. Para exemplificar, a figura 53, destaca o imóvel da Rua do Livramento nº 134, que após sofrer um incêndio, teve seu interior destruído e se mantém sem uso. Observa-se que o imóvel se mantém isolado, por risco de desabamento, podendo atingir outros imóveis e transeuntes.

A situação descrita ratifica a necessidade de incentivos à ocupação e à manutenção de imóveis na área, e à necessidade de proteção legal, para que os bens apontados nesta categoria não sofram perdas irreversíveis ao patrimônio e à Cidade.

As intervenções necessárias a esta tipologia, não devem reproduzir o passado da obra e sim buscar sua essência em uma nova construção e na proposição de um novo uso ou recuperação do original, que melhor atenda a sociedade.



2ª categoria: a ruína com vestígios de construção

A segunda categoria aponta para uma situação semelhante a primeira: ruínas que mantêm vestígios de construção em seu interior. Na região foi encontrado



Figura 53: Rua do Livramento nº 134. Fonte: Google Street View 2015.

um total de dez (10) exemplares, que mostram uma perda significativa em relação aos elementos arquitetônicos, como coberturas, decorações, esquadrias e gradis, uma vez que não apresentam nenhuma proteção aparente.

Tal fato pode ser visualizado no imóvel da Rua do Livramento nº 98 (Figura 54), onde a parte superior de sua fachada ruiu e seu interior e outros elementos da fachada caminham no mesmo sentido, gerando uma situação grave, pois há significativa perda do imóvel, colocando em risco: possíveis ocupantes, transeuntes e outros imóveis. Esta situação alerta para a emergência de intervenção no imóvel, para minimizar as modificações do patrimônio e com a inserção de elementos contemporâneos. Foram identificados, ainda, resquícios de construção na fachada principal e de paredes e divisões internas no lote.

Em sua maioria, estes imóveis foram identificados por não possuírem telhado e a falta de muitos elementos construtivos. Sua condição é característica por possuir um maior volume de vazios do que de construção.



3ª categoria: construções precárias

Os imóveis considerados precários foram caracterizados a partir da identificação da perda de fortes elementos que podem prejudicar sua identidade. Todos os imóveis identificados nesta categoria, no total de vinte e seis (26), passam por sérios problemas de conservação e ocupação irregular.



Figura 54: Rua do Livramento nº98. Fonte: Google Street View 2015.

Há descaracterizações em suas fachadas e nos espaços internos. Nestes imóveis, observa-se a falta de elementos de vedação, infiltrações, rachaduras e diversos elementos espúrios.

Um exemplo desta categoria é o sobrado na Rua Leôncio nº23 (Figura 55), onde não há janelas no pavimento superior e, no inferior, as janelas foram improvisadas com folhas de madeira. A intensa crosta negra no coroamento do imóvel coloca em risco também os elementos da cobertura, além de enfatizar as infiltrações do imóvel que podem ser decorrentes pela falta de manutenção. Identificou-se também, que a porta principal de acesso em ferro se encontra com ferrugem o que diminui sua vida útil e a danifica internamente.



4ª categoria: construções consolidadas

As construções consolidadas são as onde não foram detectados sinais de ocupação e os imóveis possuíam suas características originais de fachada. A partir deste padrão, foram encontrados quatorze (14) imóveis, sendo esta uma das categorias mais difíceis de acesso para identificação e levantamento, devido à falta de visibilidade ou à impossibilidade de entrada no local.

Pode-se constatar que a falta de uso poderá ser fatal para a preservação do imóvel, tornando-a, ao longo do tempo, uma construção com maior grau de descaracterização. Passando da 4ª para a 3ª categoria e sendo classificada como precária.



Figura 55: Rua Leôncio nº23. Fonte: Google Street View 2015.

O imóvel da Avenida Venezuela nº 269 é um bom exemplo desta categoria (Figura 56). Ele apresenta condições de habitabilidade, porém não foram encontrados usuários.

Em outras edificações com as mesmas características apontadas no exemplo acima, foram observados sinais de que a edificação esteja fechada por muito tempo, com placas para alugar ou vender.



5ª categoria: galpões subutilizados

Para a última categoria – galpões –, foram identificadas nove (9) unidades que se mesclam com as residências e comércio. É questão de tempo para que essa atividade se perca no bairro. Para que isso não aconteça e, parte da história de ocupação do local, se perca, verificam-se grandes possibilidades de utilização desta categoria, com a proposição de novas atividades que demandem grandes ambientes.

Os galpões identificados no final da Rua do Livramento farão parte do complexo de empreendimentos para o Moinho Fluminense (Figura 57). Tais galpões, atualmente, servem para auxiliar a Fábrica de Farinha Bunge, porém seu projeto em desenvolvimento levará esta atividade para a Baixada Fluminense. Com esta mudança, provavelmente, os galpões vão ficar sem uso, caso não tenham uma atividade já definida no caso dos edifícios históricos, onde há planejado diversas atividades comerciais e habitacionais.

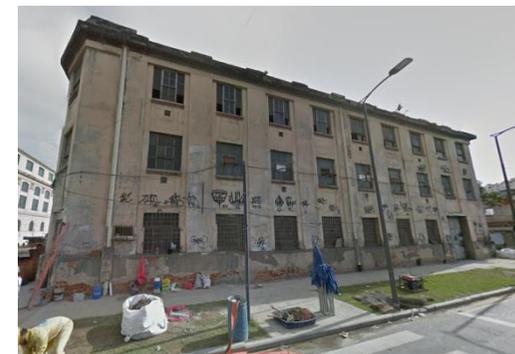


Figura 56: Avenida Venezuela nº 269. Fonte: Google Street View 2015.



Figura 57: Sequência de galpões da Rua do Livramento. Fonte: Foto da autora, março de 2015

CAPÍTULO

3

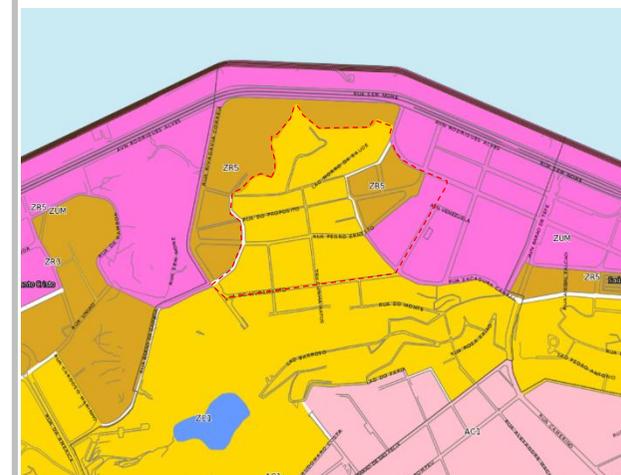
3.GAMBOA: PROJETO DE INTERVENÇÃO

3.1.Considerações e proposições ao Decreto 7.351/1988

Como apresentado anteriormente, a Região da Gamboa, delimitada para o estudo está sob legislação da APAC Sagas, regulada pelo Decreto nº 7.351/1988, que estabelece os parâmetros construtivos para a ocupação do local. O recorte de estudo está situado no zoneamento conforme figura 58, contemplando como principais zonas as Residencial 3 (ZR 3) e a Residencial 5 (ZR 5).

Apesar de a legislação citada se manter em vigor por mais de vinte anos e continuar atendendo às necessidades locais, considera-se importante apresentar e discutir novas inserções na legislação, com a intenção de possibilitar o atendimento aos novos usos e demandas da área.

Acredita-se que a revitalização da área passe pelo incentivo ao uso residencial, mas a partir das novas alterações e das novas possibilidades que surgem, verifica-se que a tipologia que serve de proposta nesta Dissertação – galpão-, carece de um olhar mais apurado, que garanta sua implantação e sua exequibilidade, uma vez que tem forte presença na Região e deveria ser mais bem aproveitada e até mesmo priorizada, para reabilitação, uma vez que seu atual uso será realocado para outras regiões da Cidade.



Legenda:

- | | | |
|--------|--------|--------|
| ■ ZR 3 | ■ ZUM | ■ AC 1 |
| ■ ZR 5 | ■ ZE 1 | |

Figura 58: Delimitação do zoneamento. Marcação tracejada do limite de estudo. Fonte: <http://mapas.rio.rj.gov.br/>

Em sua maioria, os parâmetros estabelecidos permanecem pertinentes à atual conjuntura, a exemplo do que se verifica nos seus principais artigos, todavia, algumas considerações merecem destaque:

[1] o artigo 4º apresenta que o uso residencial é adequado em toda a área, desta forma, a forte presença de moradias no local, consolida a continuação deste uso e permite novos projetos que o incentivem. Ainda, citando o uso permitido ao local, o Artigo 6º informa que o uso industrial não é permitido na ZR-3. Desta forma, os galpões podem ser transformados em habitações e deixam de servir para armazenagem de mercadorias. Acredita-se que para se oferecer um maior número de unidades habitacionais, com a construção de conjuntos habitacionais, pode-se ter como estratégia para a reabilitação de galpões;

[2] os artigos 8º e 9º, apresentam os casos de modificação de lote, considerando a possibilidade de remembramentos e desmembramentos. Suas condicionantes permitem que os lotes finais sejam destinados ao uso residencial, que possuam a área mínima de 225m² e testada mínima de 9m, para a Zona Residencial 3. Entende-se que esta medida pode preservar o loteamento recorrente no local, mas, por outro lado, adverte-se que tal atitude pode gerar uma maior preocupação ao permitir o aumento dos lotes e viabilizar o aumento do gabarito na área;

[3] o Artigo 10º cita a não exigência de afastamentos frontal ou de divisas nas construções. Tendo em vista a ocupação do lote pela tipologia sobrado, o não afastamento pode ser revertido com elementos arquitetônicos que melhorem a ventilação e iluminação internas. Já os galpões, que

por sua extensão, possibilitam oferecer um maior número de unidades residenciais, necessitam de afastamentos laterais maiores para melhorar as condições climáticas. Recomenda-se que tenham no mínimo 2,00 metros de afastamento com o lote vizinho;

[4] o Artigo 13º descreve a definição de altura das edificações, dividindo a área em 5 setores, delimitados no Anexo 7 do Decreto (ANEXO 1), que estabelece:

Setor 1 - altura máxima: 4,50m (Ladeira Morro da Saúde- dentro do recorte);

Setor 2 - altura máxima: 7,50m (Rua Conselheiro Zacarias- dentro do recorte);

Setor 3 - altura máxima: 11,00m (demais ruas do recorte).

Identifica-se um possível conflito em função da legislação, criada a partir do Projeto Porto Maravilha, onde o gabarito do interior do Bairro é menor que o das futuras edificações vizinhas, que ali poderão se instalar e que, certamente, formarão barreiras visuais e proporcionarão maior sombreamento às edificações existentes. Todavia, propõe-se que o atual gabarito das construções, que podem receber acréscimos construtivos em seu interior, deve ser projetado de forma a não ultrapassar o maior volume do imóvel a ser revitalizado. Em casos onde há mais de um telhado, a altura máxima deverá ser a do maior volume já existente;

[5] o Artigo 14º apresenta as taxas de ocupação máximas permitidas nos lotes, que são definidas de acordo com a zona a que pertencem, sendo 70% para Zona Residencial 3 (ZR-3), 70% para a Zona Residencial 5 (ZR-5), 100% nos pavimentos de lojas e 70% nos demais pavimentos. Atualmente, o alto índice de taxa de ocupação encontrado nas construções, muitas vezes,

permite, que a área livre de construção seja utilizada como pátios internos de uso exclusivo para o lote. Mediante a taxa de ocupação de 70% para as novas construções em galpões, entende-se que os demais 30% devam ser utilizados para uma área de convivência para os moradores do conjunto, com espaços de permanência e lazer ao ar livre, podendo produzir ruas ou praças interiores sem caráter de logradouro público;

[6] o Artigo 17º estabelece que os balcões, sacadas e jardineiras tenham até 0,30 metros de profundidade máxima no alinhamento e não computam na área total da edificação (A.T.E.). Tal determinação não interfere em edifícios preservados ou tombados, que não podem sofrer alterações em suas fachadas. Porém ao se vislumbrar uma intervenção no interior de edifícios e a formação de conjuntos habitacionais, o recurso de sacadas pode ser menos restritivo do que quando voltados para o exterior. Assim sendo, as sacadas projetadas no interior do conjunto, podem ter a dimensão de no máximo o dobro da dimensão permitida para o alinhamento frontal, podendo assim ter de até 0,60 metros;

[7] o Artigo 18º estabelece que as unidades residenciais devam seguir uma metragem mínima de área útil para o conforto dos moradores de 30,00m². Entende-se a necessidade para a regulamentação da metragem mínima para unidades habitacionais no Centro da Cidade, pois garante condições dignas de saúde e salubridade. Acredita-se que a metragem estabelecida atenda à população local, uma vez que o histórico de ocupação destaca a presença de cortiços e casa de cômodos, que, muitas vezes, apresentavam áreas ainda mais reduzidas. Destaca-se,

também, a possibilidade de esta área ser dividida, de forma proporcional, em unidades duplex. Esta medida pode garantir um conforto maior de ventilação e privacidade, que muitas vezes é difícil ser conseguida em um pavimento, pois utilizam mezanino e pé-direito duplo;

[8] o Artigo 21º, determina que, os imóveis preservados, caso sejam objetos de transformação de uso ou reforma, como o caso da proposta a ser apresentada, fiquem isentos de locais para estacionamento. Desta forma, o artigo viabiliza, assim, o projeto de intervenção proposto, pois a maioria dos sobrados e galpões não tem previsão para acesso de garagem e local disponível no interior do lote para a destinação de vagas;

[9] o Artigo 23º destaca a tipologia construtiva associada ao uso permitido, onde as construções para as ZR3 e ZR5 são: [a] uso residencial uni ou multifamiliar, [b] procedentes de grupamento de edificações; [c] resultantes da justaposição ou isolamento de 2 unidades residenciais, [d] edificações mistas com loja de acesso direto e residenciais nos fundos ou pavimentos superiores. Na ZR5 é permitido, ainda, o uso exclusivo, utilizado para construção em galpão, telheiro para uma atividade ou edifício garagem.

Este artigo também viabiliza que o projeto para galpão possa ser usado para fins residenciais, com a utilização de blocos de construções posicionados sob a estrutura principal existente, conforme proposto nesta Dissertação;

[10] o Artigo 25º, informa as dimensões de afastamentos para grupamentos de edificações, sendo: 1,50 m para edificações de 7,50 m de altura; 2,50 m para edificações de 11,00 m de altura;

3,50 m para edificações com mais de 11,00 m de altura. O afastamento indicado para os blocos de construção pode ser construído sob a forma de prismas de ventilação, e devem ser respeitados de forma a garantir a privacidade e a salubridade entre as unidades habitacionais. Pode-se estabelecer um paralelo com a indicação para os afastamentos laterais na edificação no artigo 10º, pois é necessário que o afastamento aconteça com os blocos do mesmo grupamento de edifícios;

[11] o Artigo 31º, destaca que, nos grupamentos de edificações, as vias internas de passagem para pedestres devam ter largura mínima de 1,50 m. A circulação no interior do edifício também pode ser aproveitada, a partir do afastamento determinado pelos blocos de construção.

O Decreto não apresenta regulamentação para as aberturas em coberturas e telhados destinados a melhorias do conforto térmico e lumínico. Devem-se garantir, através da legislação, condições adequadas de salubridade para fins de moradia, ao se incentivar a ocupação dos galpões para que recebam unidades habitacionais. Para tal, observa-se, nas aberturas dos telhados tradicionais dos galpões, uma possível alternativa para aumentar a ventilação dos grandes ambientes. Quando os elementos de aberturas não existirem no imóvel, devem ser projetados recursos como os lanternins, desde que mantenham a volumetria correspondente com a original. Deve ser pensado apenas, o ajuste necessário da altura do telhado para garantir as aberturas e a entrada de luz e ventilação.

De uma forma geral, entende-se que as considerações ao Decreto 7.351/1988 são necessárias para subsidiar a aplicação da proposta apresentada, em fase de estudo preliminar. Assim, o projeto se faz condizente com a legislação local, que pode e deve ser atualizada, em função dos acréscimos sugeridos.

3.2.Diretrizes projetuais na tipologia selecionada

Até o momento, não foi identificada nenhuma intervenção em galpões para transformação de seu uso, na Cidade do Rio de Janeiro. Com as obras do Porto Maravilha, estas estruturas que apresentam bom estado de conservação e boas possibilidades de utilização poderão se perder. Acredita-se que, a possibilidade de reabilitação dos galpões para uso misto residencial e comercial, para a Região, é uma boa solução para o problema de moradia, proporcionando um maior número de unidades habitacionais e visando à revitalização da Região da Gamboa.

Por isso, a partir da classificação das cinco tipologias encontradas na área, optou-se por apresentar diretrizes projetuais para a reabilitação da tipologia 5 - Galpões (subutilizados). Para tanto, tomou-se, como estudo de caso, o Galpão da Rua Pedro Ernesto nº 15, na Gamboa. Foi proposta uma opção de projeto oferecendo apartamentos do tipo duplex, com um, dois e três quartos, atendendo às dimensões mínimas propostas na legislação.

De forma abrangente, foram estabelecidos padrões de uso e ocupação, para ambas as opções, que devem apresentar:

1. Como diretriz para a criação e distribuição das novas unidades habitacionais, no galpão estudado (dimensões apresentadas), criou-se uma malha de 5 m x 9 m com base de implantação das unidades no imóvel. Esta malha serve para dar suporte à nova distribuição espacial, guardadas as especificidades de cada edifício que destas diretrizes

se utilize. A malha facilita o uso da estrutura original do galpão e a criação de novas paredes independentes. A replicação das unidades, a distribuição de suas áreas internas e sua construção são facilitadas pela modulação da malha;

2. As circulações externas às unidades se baseiam em conceitos de acessibilidade, para facilitar o acesso de todos e é composto por passarelas conectadas a uma rampa próxima à entrada do conjunto habitacional, que interliga os blocos e unidades; as rampas apresentam declividade máxima de 8,33%, de acordo com as normas de acessibilidade da ABNT NBR 9050. De acordo com a norma é indicado inclinação de 5 a 8,33%, onde, para inclinação entre 6,25% e 8,33% devem ser previstas áreas de descanso nos patamares, a cada 50 m de percurso. Em reformas, quando esgotadas as possibilidades de soluções que atendam integralmente, podem ser utilizadas inclinações superiores a 8,33% até 12,5%;
3. Para dar suporte a esta disposição, as unidades são dispostas a partir de uma circulação central, que dá acesso a todas as unidades e afastamentos laterais. Tal solução objetiva acompanhar a forma de ocupação do galpão no lote, que torna o espaço estreito e alongado;
4. A orientação dos apartamentos é leste e oeste, recebendo incidência direta de luz solar durante o dia. Os afastamentos laterais permitem, ainda, minimizar os efeitos do sol da

tarde, nas diferentes unidades voltadas para oeste, além de permitir a ventilação de todas as unidades. Outros elementos como as sacadas e o beiral do telhado, também foram projetados a fim de minimizar a insolação na fachada oeste;

5. O corredor central, que dá acesso a todas as unidades, cria boas condições de salubridade ao novo edifício, visando à saúde e a ao bem-estar dos usuários. Além da ventilação, os afastamentos e o corredor central facilitam a entrada de luz natural nestes espaços;
6. As diretrizes provêm, ainda, a reserva de uma área para a criação de uma área de uso comum, para o lazer dos moradores. Neste caso, esta área foi prevista no térreo dentro dos 30% de área livre de construção previsto na legislação, localizada no fundo do lote. Nela deverá ser construída uma praça interna, com mobiliário de permanência e entretenimento;
7. O acesso às unidades se verifica pelo compartimento da cozinha/área de serviço, que possui estilo americano e se volta para a circulação interna do condomínio. Pelo seu design, apresentam menores vãos para ventilação, mas permitem uma maior área para as aberturas dos demais cômodos que possuem maior permanência;
8. A sala deve ser voltada, sempre que possível, para o pátio ou afastamentos laterais, produzindo um ambiente mais arejado, para uma permanência adequada de maior duração;

9. Os banheiros são posicionados próximos às escadas de acesso ao segundo pavimento, pois quando não houver necessidade de banheiro no pavimento superior, os moradores poderão transitar com maior frequência entre andares;
10. Os quartos devem apresentar áreas semelhantes (aproximadamente 12 m²), e devem ser posicionados nos extremos do apartamento, para garantir ventilação, a partir das aberturas. Nas unidades duplex, esta configuração deve permitir que a circulação vertical se verifique na parte central do apartamento;
11. O telhado existente já possuía aberturas com lanternins na parte superior, método ideal para se conseguir uma boa ventilação, já que permite a renovação contínua do ar, resultando em ambiente mais confortável. Associado ao afastamento na lateral e conseqüentemente à redução da dimensão do telhado, o interior é ventilado para a ocupação com habitação;
12. Considerando a estrutura existente do galpão, indica-se que deve ser mantida separada da nova construção inserida no interior do imóvel, recuperando se necessário para que sirva de cobertura principal para o conjunto. Conforme esquema (figura 59), a estrutura mais tradicional para esta tipologia é de pórtico, com treliças, vigas e pilares são em concreto ou estrutura metálica;

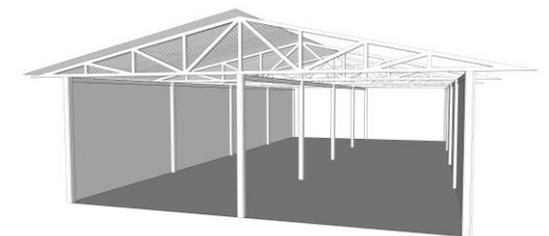


Figura 59: Esquema de estrutura encontrada em galpão. Fonte: Elaborado pela autora.

13. A estrutura para os apartamentos inseridos no galpão deve ser construída por blocos de concreto estrutural (figura 60), e as divisões internas dos cômodos, em alvenaria tradicional. O método construtivo dos novos volumes foi pensado para ser independente da estrutura do galpão, uma vez que o mesmo não foi projetado para receber a nova carga inserida dos apartamentos;

14. Usualmente os galpões possuem aberturas em seu telhado que aumentavam a ventilação interna na construção (lanternins). O recurso dos lanternins (figura 61) é muito tradicional nesta tipologia, favorecendo a inserção de construção em seu interior. Quando não estiverem presentes, devem ser inseridos para melhorar as condições de saúde local;

15. A fim de maximizar a ventilação interna dos cômodos e iluminação natural para todos os compartimentos, foram projetados prismas de ventilação. O principal compartimento beneficiado foi o banheiro por possibilitar dimensões menores e pouca dimensão;

16. Reserva-se uma área, no fundo do lote, para receber mobiliário de lazer e tratamento paisagístico. Recomenda-se o uso de mobiliário, vegetação e revestimentos de fácil manutenção para que os condôminos consigam executá-los e mantê-los. Recomenda-se, ainda, o uso de espécies existentes na Região e pavimentos drenantes, devido à baixa taxa de permeabilidade (solo compactado).

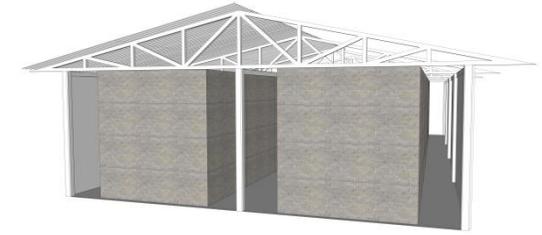


Figura 60: Esquema de nova construção em alvenaria estrutural. Fonte: Elaborado pela autora.

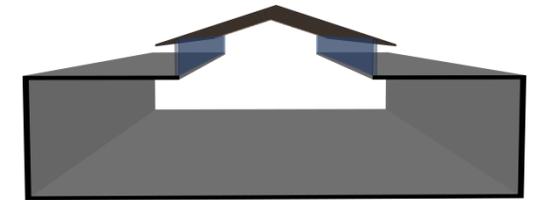


Figura 61: Esquema de cobertura com abertura com lanternins. Fonte: Elaborado pela autora.

Diversos outros galpões têm as mesmas condições para receber moradias, ao serem reabilitados. Os padrões abordados, no galpão estudado, podem ser reaproveitados de acordo com necessidade de outros modelos na própria Região da Gamboa, além de outros locais com características semelhantes.

Este trabalho fornece assim, diretrizes que possam subsidiar novas intervenções, visando ao aproveitamento do máximo potencial construtivo, e das condições de uso de cada caso que se pretenda intervir.

3.3. Estudo preliminar em galpão

O projeto é proposto para o galpão localizado na Rua Pedro Ernesto nº15 (figura 62), que está subutilizado. Fica em um terreno praticamente plano e sem grandes desníveis. Atualmente, seu interior é livre, sendo desconsiderada qualquer divisão e, havendo apenas, como limites os seus muros laterais. Sua fachada encontra-se em bom estado de conservação (figura 63), sem a identificação de elementos espúrios ou degradados.

A cobertura com aberturas em lanternim, não apresenta sinais de danos estruturais, sendo mantida como elemento delimitador da proposta, além das tradicionais aberturas e venezianas para aumentar a ventilação no edifício inserido no interior do galpão.

A proposta de ocupação ocupa, prioritariamente, as laterais do lote, preservando uma circulação central para acesso às unidades, através de uma rampa. No fundo de lote é proposto um pátio como espaço de convivência e de permanência, exclusivo aos futuros moradores. A parte frontal do galpão é destinada à implantação de uma loja.

A composição das unidades acontece, linearmente, respeitando a uma modulação de 5 m por 9 m, onde as unidades podem possuir um ou dois níveis. As fachadas internas também acompanham a modulação, marcada pelas sacadas voltadas para os muros laterais. Servem como proteção solar e aumentam a abertura para a entrada de ventilação.



Figura 62: Localização do imóvel na Rua Pedro Ernesto nº15. Fonte: Google Earth 2015.



Figura 63: Fachada do imóvel conservada. Fonte: Google Street View 2015.

Pavimento: 1 (11 metros da cumeeira mais alta do telhado)

Caracterização do bem: Preservado (conforme Anexo 2)

Estado de conservação: Bom

Motivação: Galpão encontra-se em boas condições de manutenção, porém com uso diminuído e pensa-se em propor alteração de atividade para o mesmo ser mantido.

A fim de ilustrar as diretrizes propostas, foi elaborada uma opção onde oferece unidades duplex (figura 64) com opções de 1 ou 2 quartos e apartamento em apenas um nível de acesso com 2 quartos. Para quantificar as propostas foi elaborado um quadro de áreas:

GERAL	
Área total do lote	1.535,78 m ²
Área Construída	1.081,77 m ²
Área Livre	454,01 m ²
Taxa de Ocupação	70% construído 30% livre
IAT	2,10
ATE	3.225,14m ² (permitido) 2.778,03m ² (projetado)
ATC	3.150,65m ²
Altura Edificação	10,11m e 11,00m

	OPÇÃO 1	
	Área (m ²)	Uni.
Apto 1 Quarto (Duplex)	36,75	6 220,5
Apto 2 Quartos (Duplex)	71,47	12 857,64
Apto 2 Quartos (Térreo)	46,98	24
Total Unidades	2.205,66	42
Loja	324,82	1
Pavimentos	4 pav.	

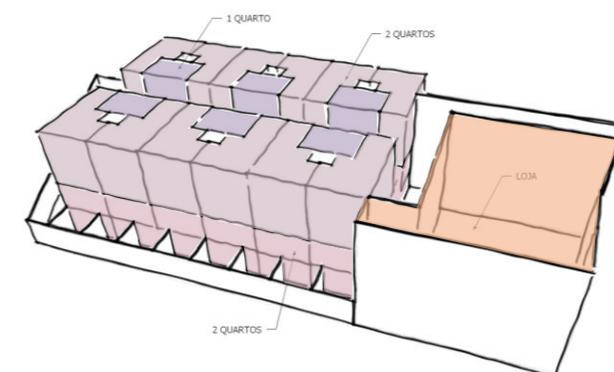


Figura 64: Esquema de planta para opção seguindo diretrizes. Fonte: Projetado pela autora.

Na proposição podem ser construídas 12 unidades no térreo e primeiro pavimento: apartamentos de 2 quartos em apenas um nível; no segundo e terceiro pavimentos: 6 apartamentos duplex de 1 quarto e 12 apartamentos de 2 quartos. Em seus 4 pavimentos, totalizam por conjunto em 42 unidades habitacionais. Assim, pode abrigar um total de 42 famílias, aproximadamente, 138 pessoas. Diante desta possibilidade de ocupação estabelecida, propõe-se uma diversidade no tamanho dos apartamentos para garantir um equilíbrio de contribuintes para o condomínio.

Os compartimentos de serviços necessários para um edifício residencial foram projetados seguindo as normas regulamentadoras específicas. Assim, segue a memória de cálculo para a área de cada ambiente:

Depósito de lixo

Segundo Sistema de Documentação COMLURB - Manuseio do Lixo Domiciliar em Edificações Residenciais o compartimento de coleta deve ficar em cada pavimento de apartamentos:

Tipo	Acima de 8 unidades residenciais ou acima de	2 Contêineres de 240 l ou
B	600 m ² de área privativa, por pavimento	4 Contêineres de 120 l
		1 compartimento em cada pavimento tipo de 2,50 x 4,00m

Reservatório de Água

- Exigido para reuso:

$V = k$ (coeficiente de abatimento x AC (área cobertura) x h (altura da chuva metro)

$$V = 0,15 \times 1.081,77 \text{ m}^2 \times 0,07$$

$$V = 11,36 \text{ m}^3 = 11.360 \text{ l}$$

Decreto 23.940/2004 e Resolução conjunta SMG/SMO/SMU Nº 01 de 27/01/05

- Cálculo para Reservatório de Edifício Residencial:

CD (consumo diário) = N (população abastecida) x *C (consumo "per capita")

*C = 200 litros/pessoa por dia

$$CD = 138 \times 200 = 27.600 \text{ litros}$$

$$2,5 \text{ dias de consumo} = 69.000 \text{ l}$$

Projetado para reuso:

Reservatório com 13.500 l
volume de caixa de Dimensão:
reuso enterrado — 2,50m x 3,00 m x 1,80 m

Reservatório Superior:

5 caixas d'água 5000l = 25.000 l (36%)

Reservatório Inferior Enterrado:

44.000 l (64%)

Dimensão: 3,00 x 7,5 x 2,00 = 45.00 l

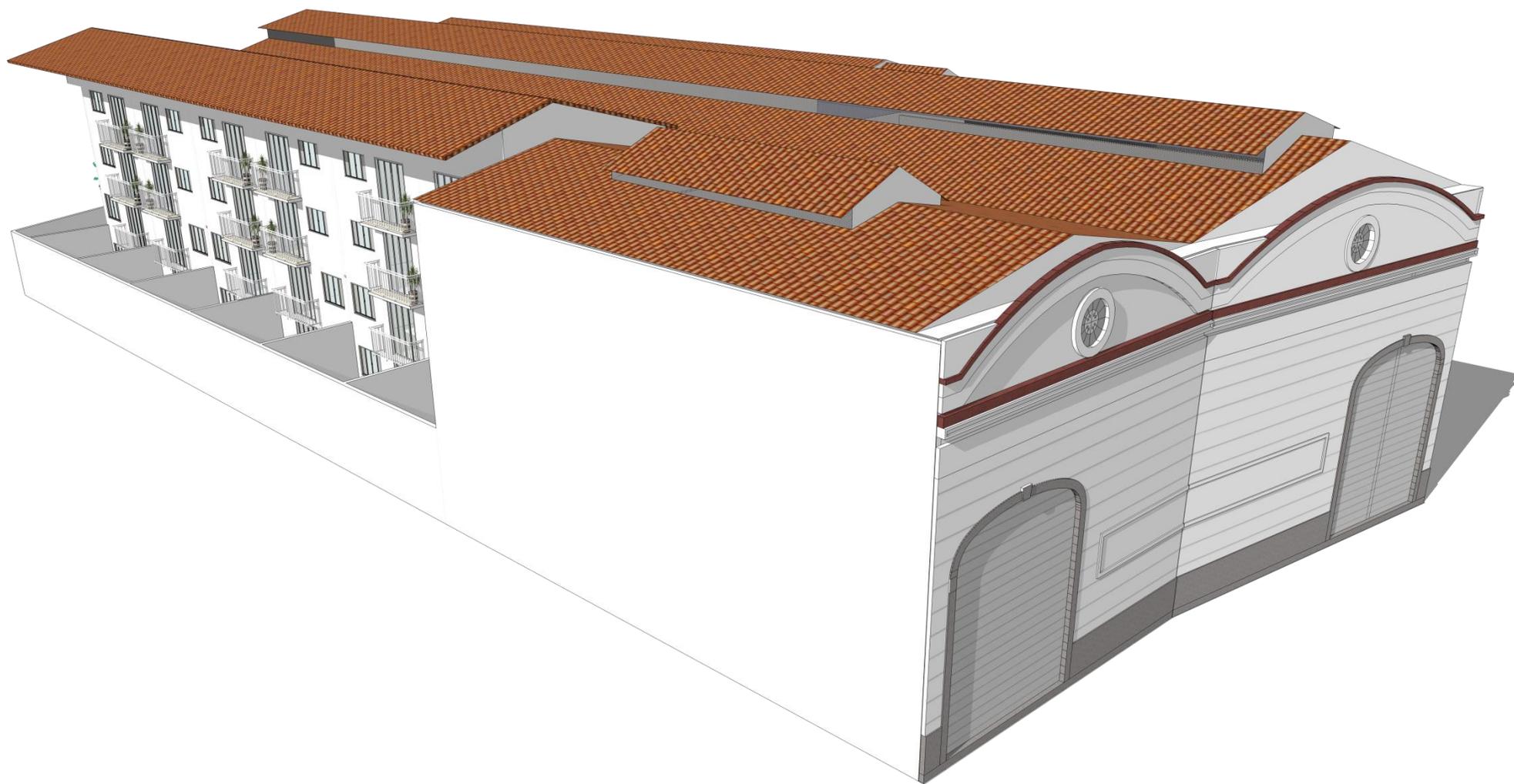


Figura 65: Perspectiva geral do conjunto habitacional. Fonte: Elaborado pela autora.

Unidades Duplex

O projeto parte de um conceito de unidades *duplex* para a implantação dos apartamentos. Entende-se que este padrão gera um melhor aproveitamento dos espaços e permite unidades com diferenças em relação ao número de quartos. Estas unidades de 1 ou 2 quartos estão divididas em três níveis, sendo acessados por escada interna e privada.

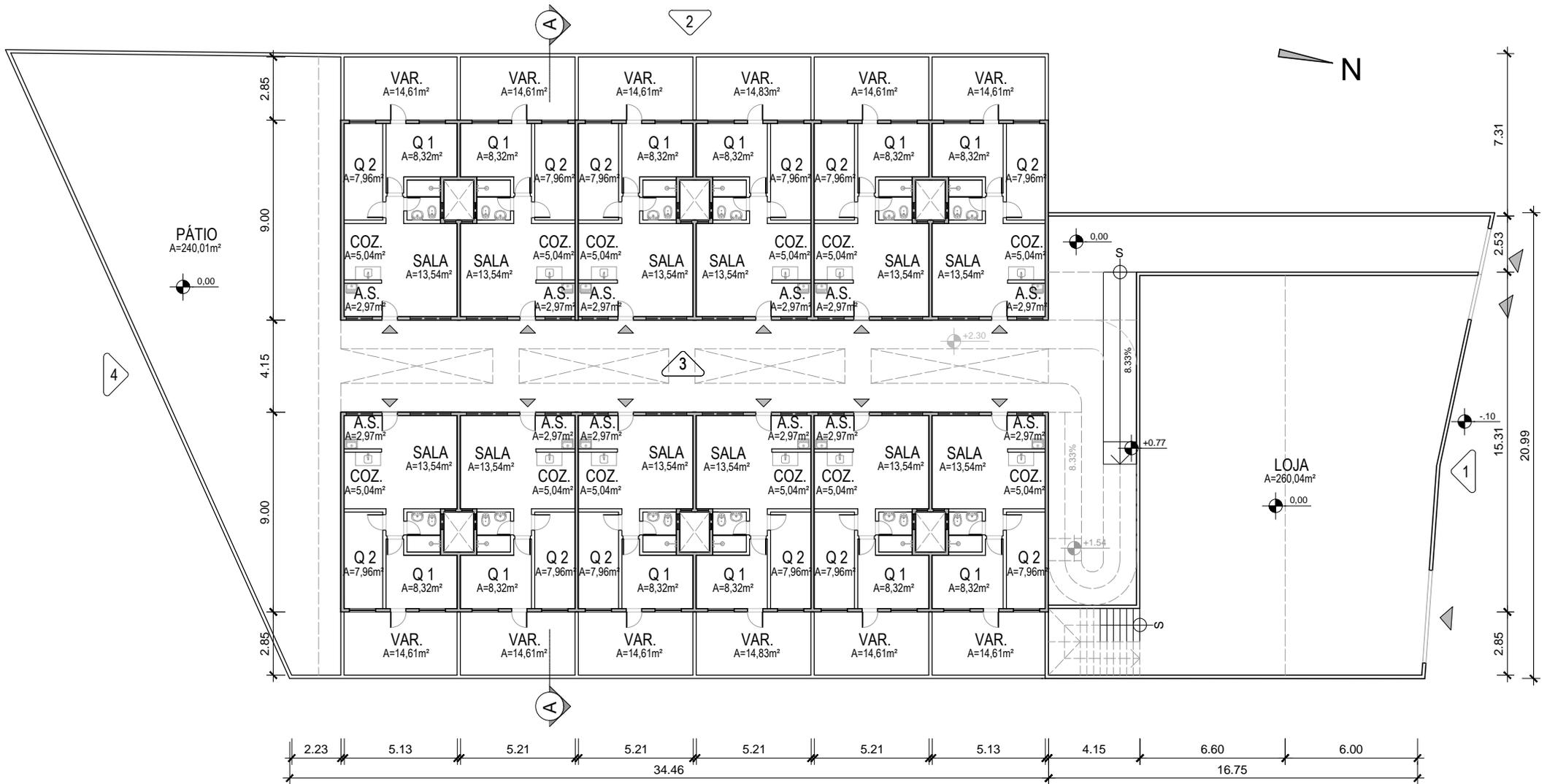
A unidade de 1 quarto apresenta em sua variação de nível, um ambiente de pé-direito duplo, onde foi elevado o ambiente da cozinha e sala de jantar. O quarto encontra-se no nível superior, com guarda corpo e visualização para o nível inferior. A privacidade desta unidade é prejudicada, mas devido à área reduzida, espera-se que seja ocupada por um ou dois moradores.

A unidade de 2 quartos é acessada pela área de serviço anexa à cozinha, chegando à sala de estar, que tem abertura para sacada, de acordo com o nível que está localizada. Em ambos os pavimentos foram projetados banheiros, pois devido ao desnível interno e o conforto desejável para atender o número maior de moradores. Seus quartos estão localizados no nível superior, com independência e acesso por um pequeno *hall*.

Nos pavimentos térreo e primeiro pavimento, estão localizadas as unidades de 2 quartos em apenas um nível de pavimento, difere dos demais pois não é *duplex*. Possui acesso pela área de serviço e cozinha como os demais apartamentos, próximos a sala de estar e jantar que possui ventilação cruzada com veneziana localizada no prisma interno e aberturas da circulação de

acesso. Devido à localização do prisma de ventilação o banheiro foi localizado no centro da plana com abertura para o centro do bloco.

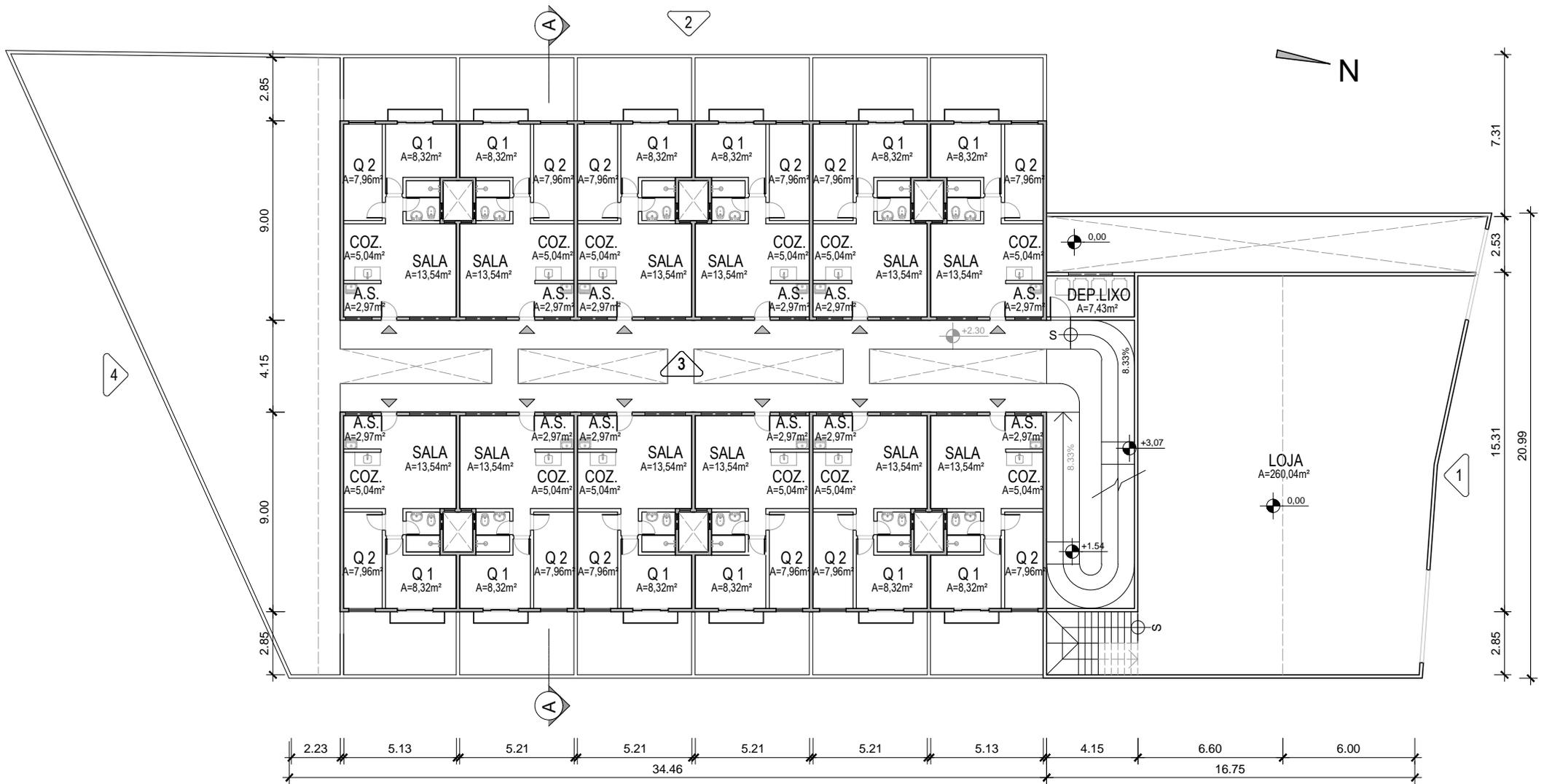
O acesso por rampa no início do condomínio acontece em dois níveis que chegam ao primeiro e segundo pavimentos, respeitando a inclinação exigida pela legislação de 8,33% cada segmento. Próximo ao patamar da circulação central está localizado o depósito de lixo temporário para cada pavimento.



PLANTA BAIXA - TÉRREO

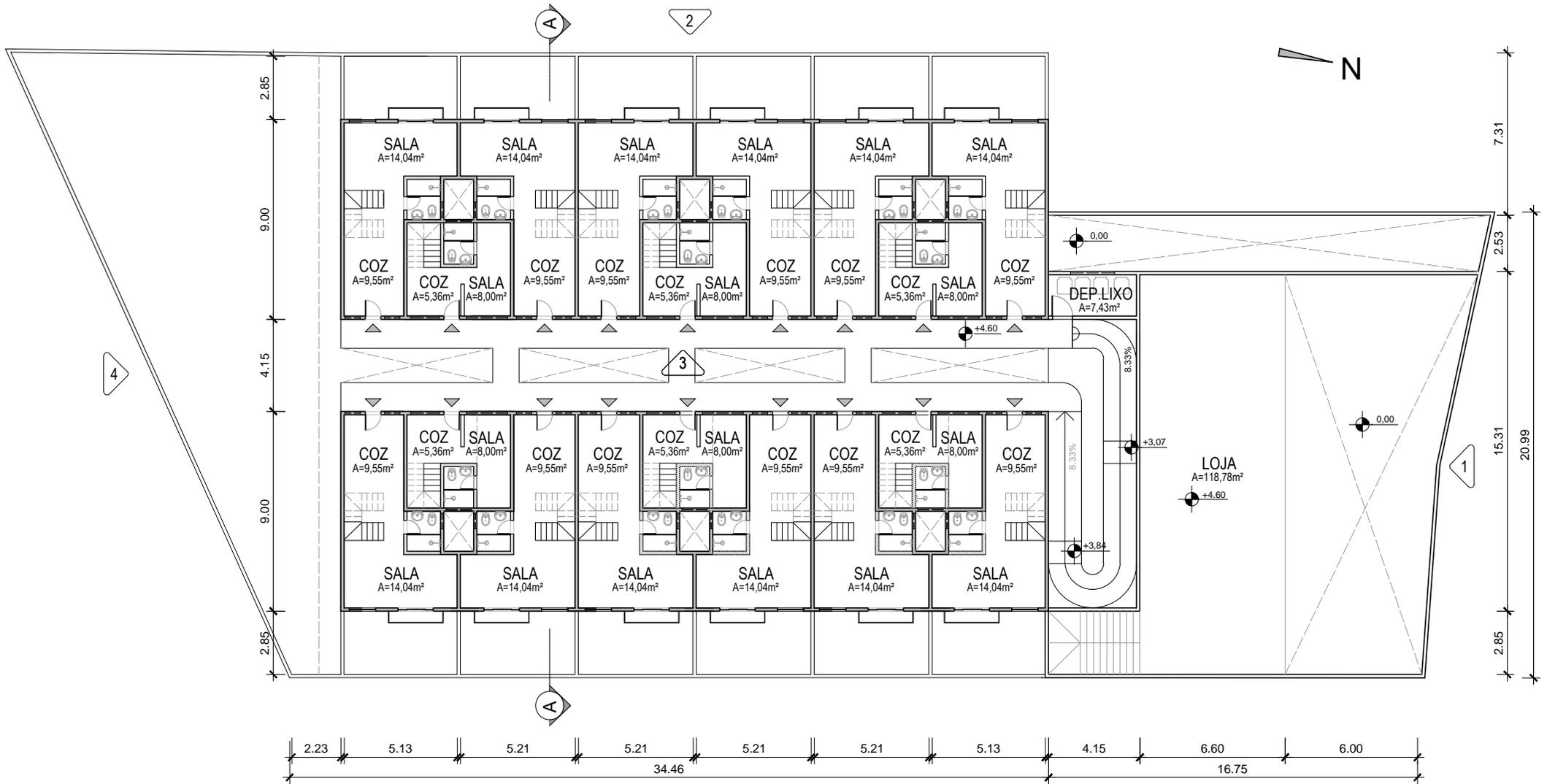
Escala 1/250

- ▲ ACESSO APARTAMENTOS
- ▲ ACESSO CONJUNTO HABITACIONAL / LOJA
- 1 FACHADAS



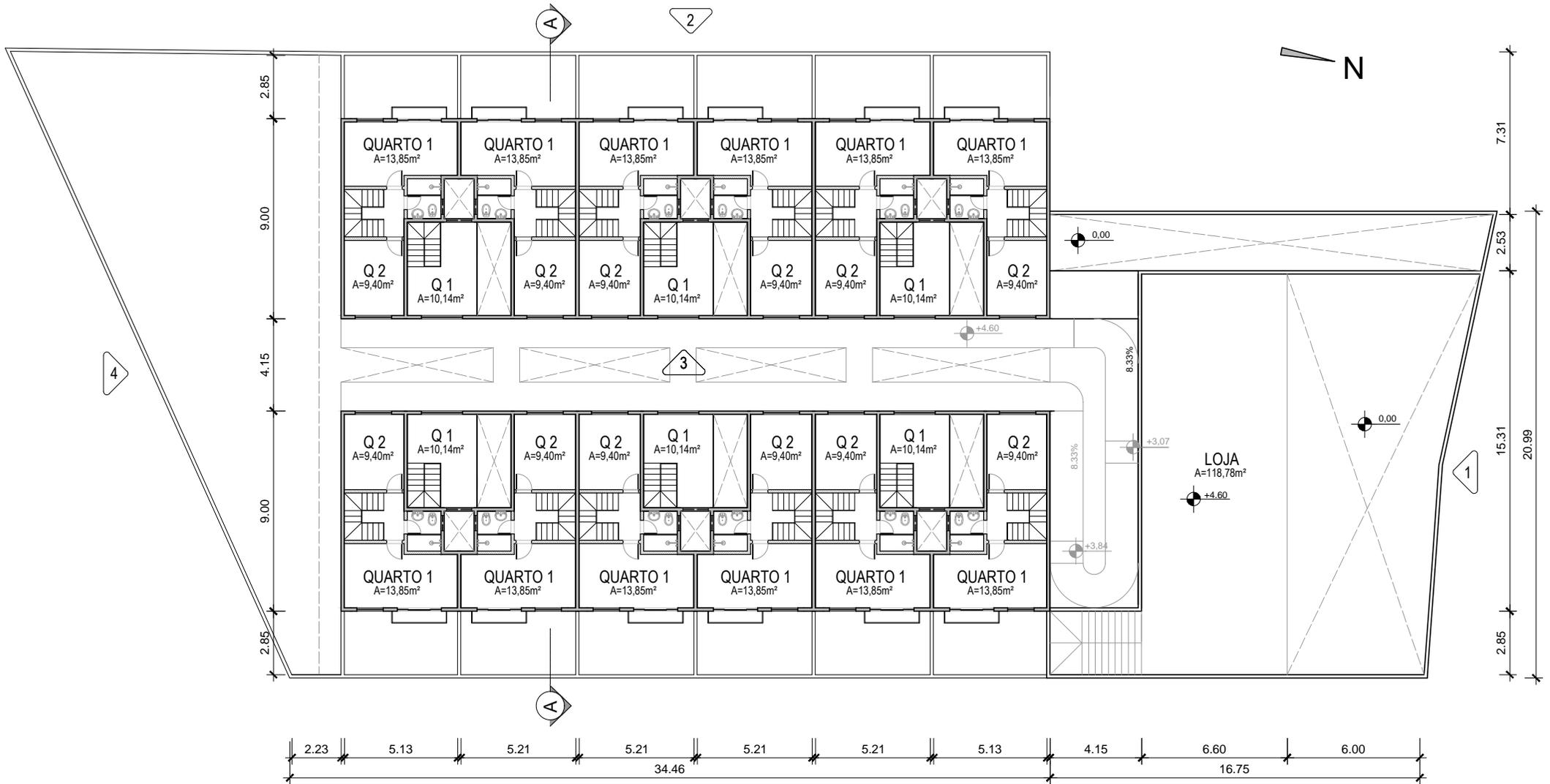
PLANTA BAIXA - 1º PAV.
Escala 1/250

- ▲ ACESSO APARTAMENTOS
- ▲ ACESSO CONJUNTO HABITACIONAL / LOJA
- 1 FACHADAS



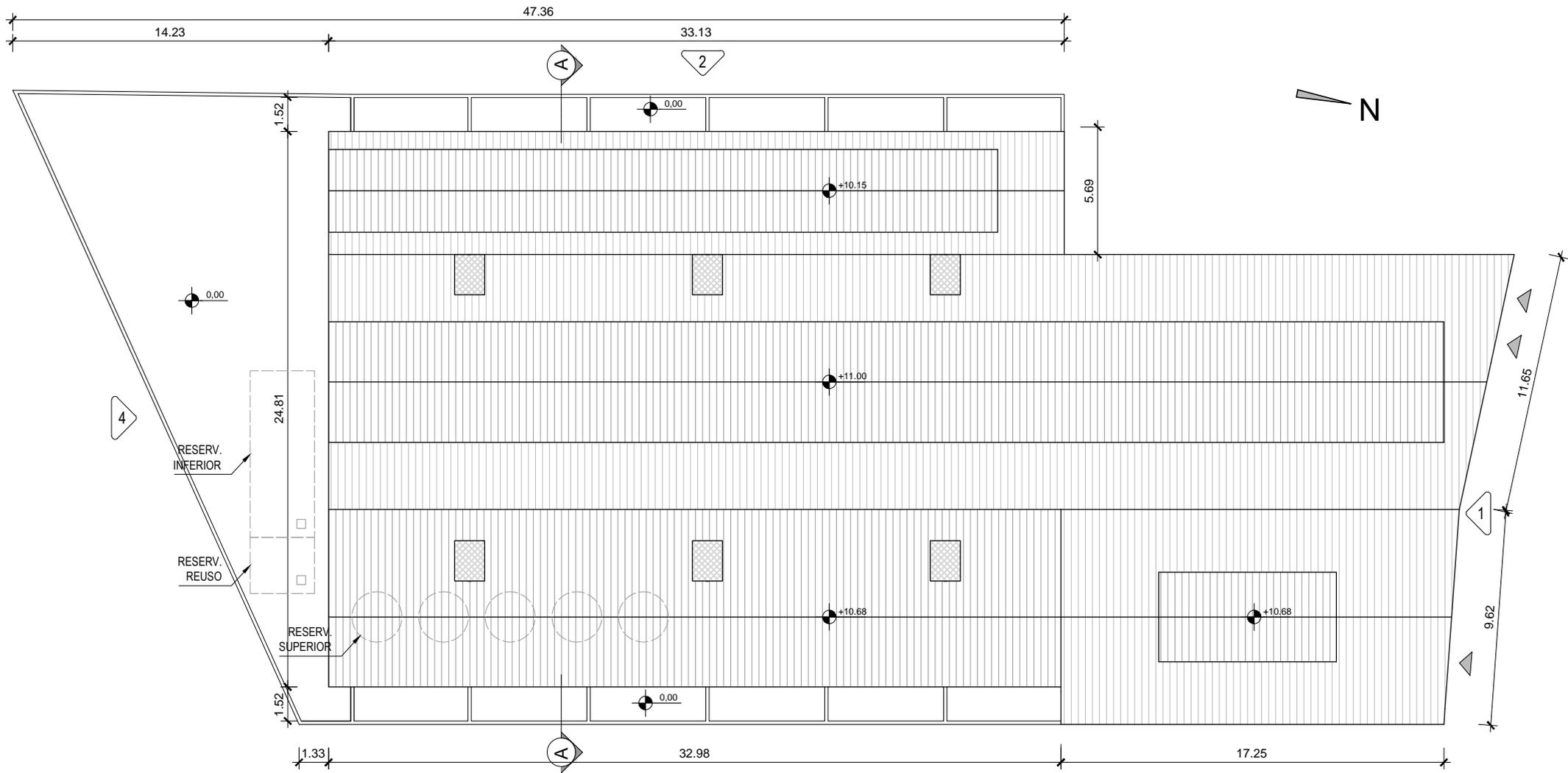
PLANTA BAIXA - 2º PAV.
Escala 1/250

- ▲ ACESSO APARTAMENTOS
- ▲ ACESSO CONJUNTO HABITACIONAL / LOJA
- 1 FACHADAS



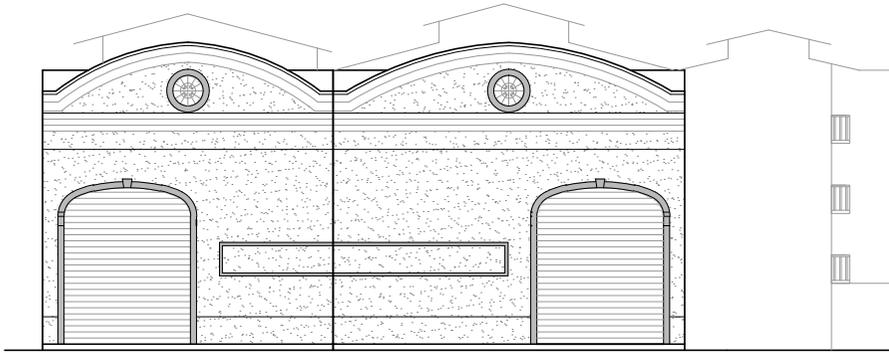
PLANTA BAIXA - 3º PAV.
Escala 1/250

- ▲ ACESSO APARTAMENTOS
- ▲ ACESSO CONJUNTO HABITACIONAL / LOJA
- △ 1 FACHADAS

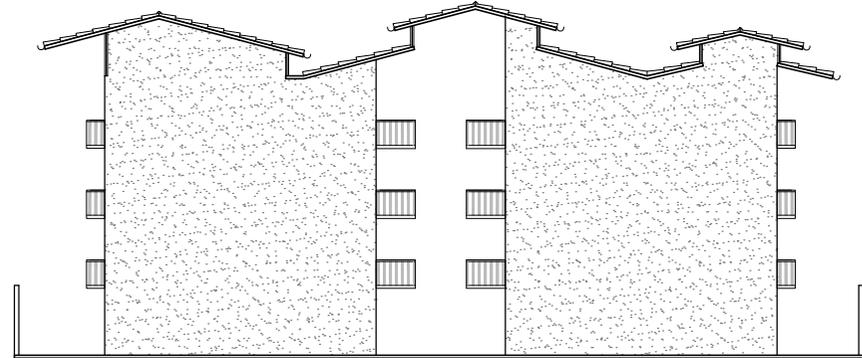


PLANTA BAIXA - COBERTURA
Escala 1/250

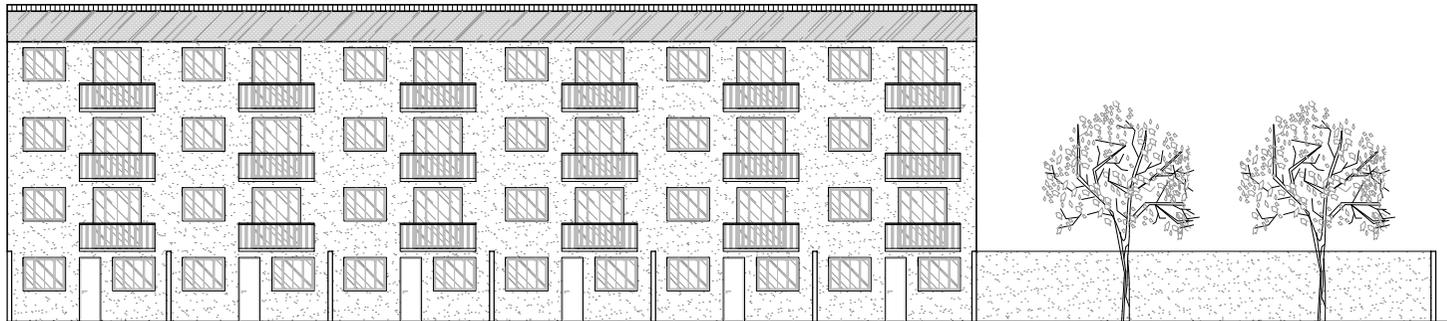
- ▲ ACESSO APARTAMENTOS
- ▲ ACESSO CONJUNTO HABITACIONAL / LOJA
- ① FACHADAS



Fachada 01
Escala 1/250



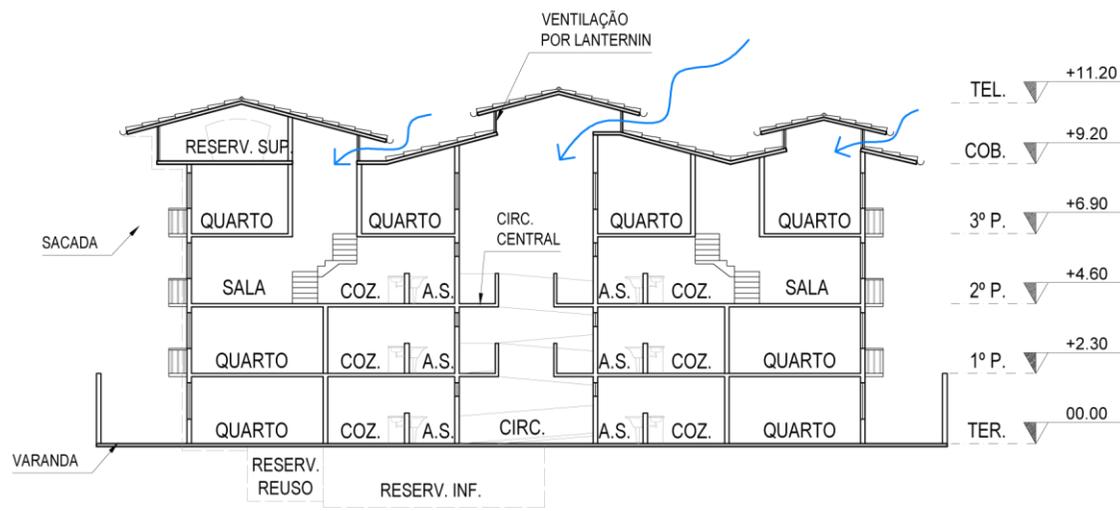
Fachada 04
Escala 1/250



Fachada 02
Escala 1/250



Fachada 03 e 04 - Internas
Escala 1/250



CORTE AA
Escala 1/250

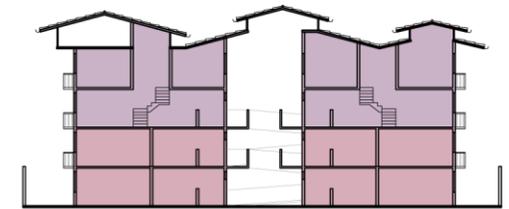


Figura 66: Esquema em corte opção de projeto. Fonte: Elaborado pela autora.

Legenda:

- Apto 2 quartos duplex
- Apto 2 quartos mesmo nível

Com a intenção de aumentar a incidência de ventilação natural no interior do edifício, nos blocos de apartamentos foram mantidos os lanternins existentes no galpão. As aberturas dos blocos estão posicionadas em leste e oeste, o que favorece assim, a entrada dos ventos dominantes a sudeste.

1 Apartamento de 1 quarto (36,75 m²)

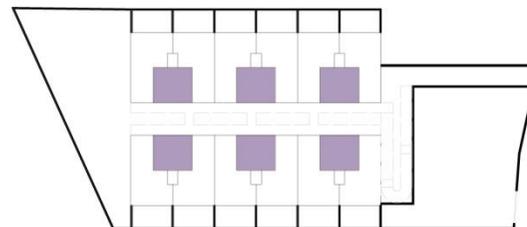
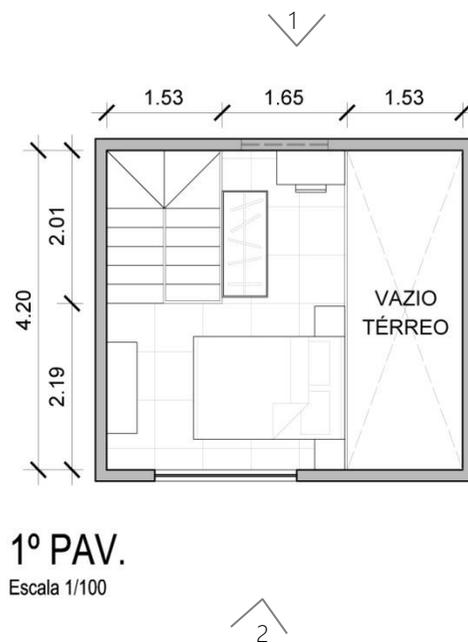
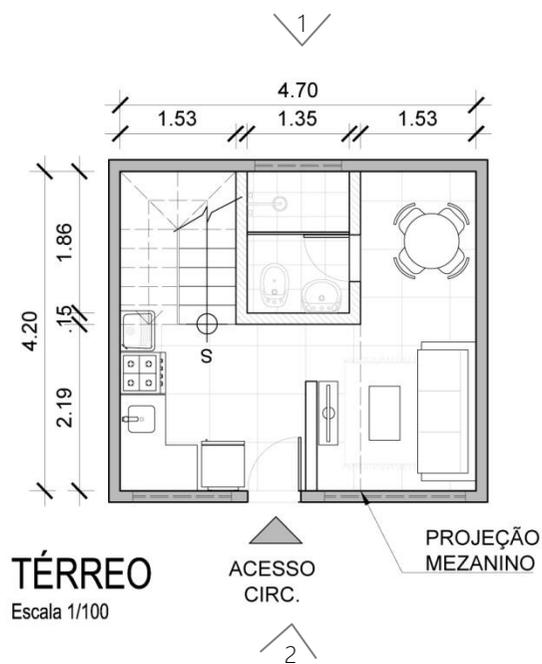


Figura 67: Situação em planta apartamento 1 quarto duplex. Fonte: Elaborado pela autora.



O detalhe para o apartamento de 1 quarto apresenta uma opção de mobiliário para os ambientes projetados, considerando a entrada pela cozinha e à área de serviço, próximos à sala. Os ambientes localizados, no térreo, são ventilados de forma indireta por janelas basculantes, mas têm como apoio a ventilação cruzada, pelo pé-direito duplo e pela janela do 1º pavimento, onde está localizado o quarto. Assim, o quarto está localizado em pavimento superior, tendo como fechamento um guarda-corpo de elemento metálico vazado.



Figura 68: Perspectiva 1 de interior do apartamento 1 quarto duplex. Fonte: Elaborado pela autora.



Figura 69: Perspectiva 2 de interior do apartamento 1 quarto duplex. Fonte: Elaborado pela autora.

2 Apartamento 2 quartos (71,47 m²)

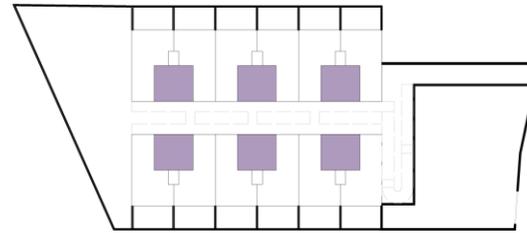
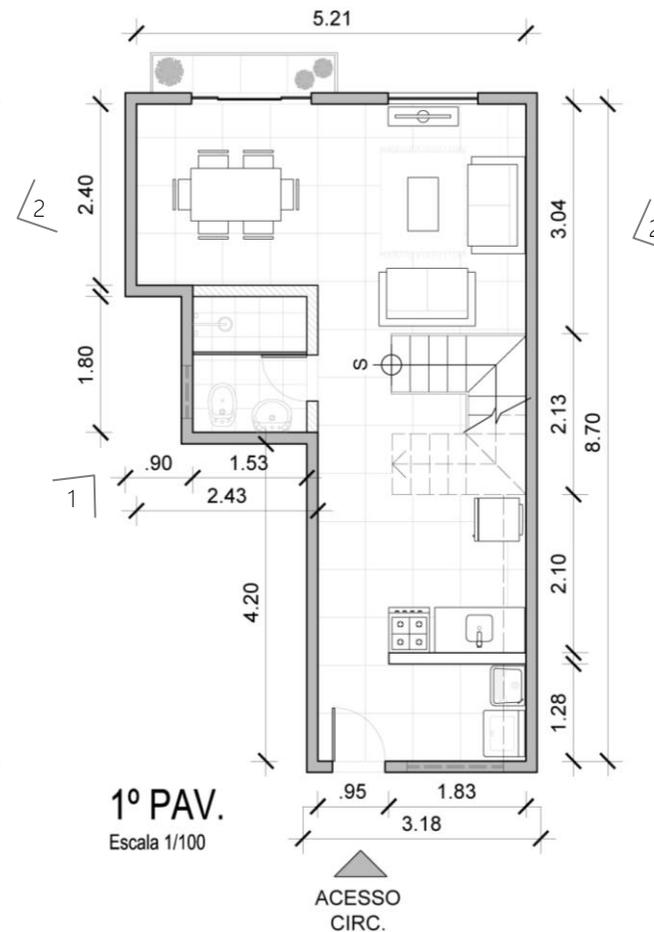
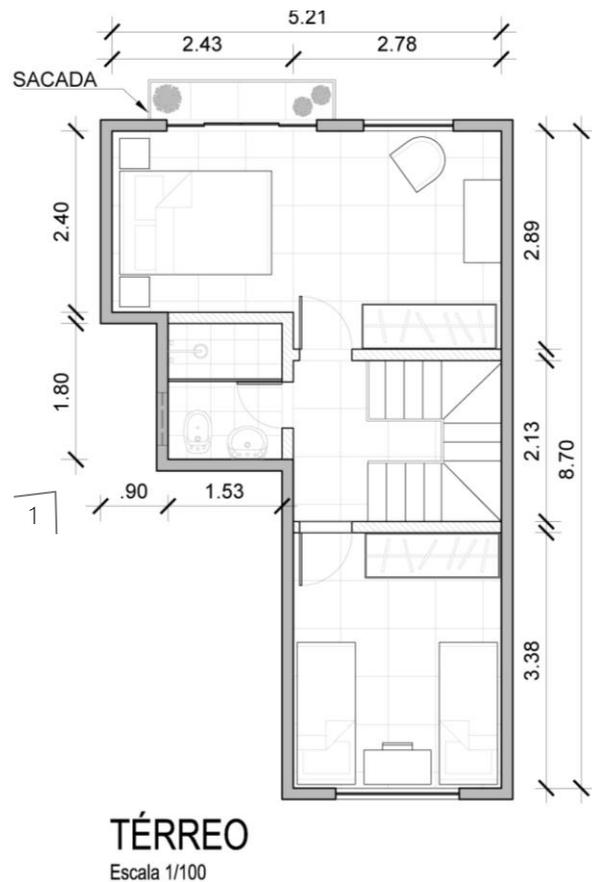


Figura 70: Situação em planta apartamento 2 quartos duplex. Fonte: Elaborado pela autora.



O detalhe para o apartamento de 2 quartos apresenta opção de mobiliário, onde a sala de estar e jantar ficam separadas do cômodo de entrada pela escada de acesso aos quartos, com cozinha e área de serviço. Possibilita, ainda, a inserção de cama de casal e duas de solteiro, nos quartos, podendo acomodar quatro pessoas. Foi projetado um banheiro em cada pavimento para facilitar o acesso aos moradores e evitar longos percursos.



Figura 71: Perspectiva 1 de interior do apartamento 2 quartos duplex. Fonte: Elaborado pela autora.



Figura 72: Perspectiva 2 de interior do apartamento 2 quartos duplex. Fonte: Elaborado pela autora.

3 Apartamento de 3 quartos (46,98 m²)

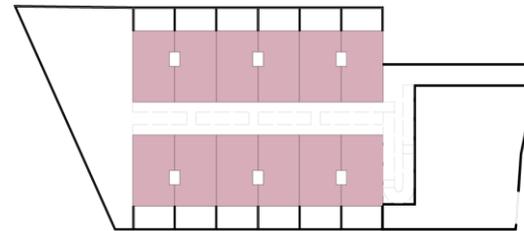
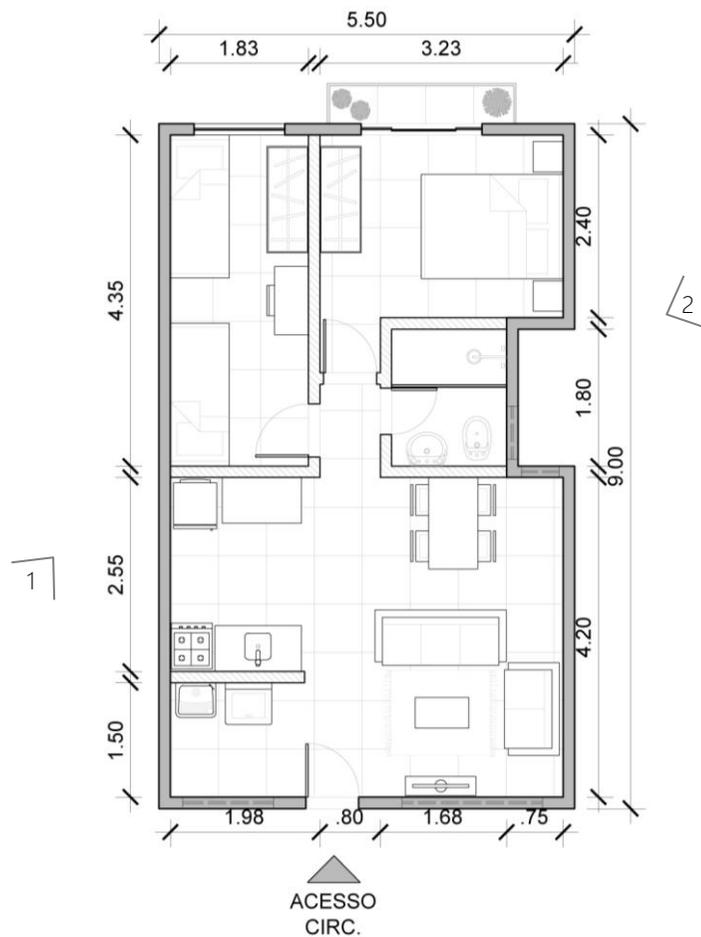


Figura 73: Situação em planta apartamento 2 quartos mesmo nível.
Fonte: Elaborado pela autora.

O detalhe para o apartamento de 2 quartos em apenas em nível apresenta opção de mobiliário onde o primeiro cômodo recebe múltiplas funções como sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço. Devido a ventilação indireta, evitou-se a compartimentação desses ambientes para que a aberturas existentes pudessem permitir uma maior ventilação no ambiente. O banheiro na parte central é favorecido através de prisma de ventilação. Os quartos por sua vez, estão posicionados em direção ao afastamento lateral.



Figura 74: Perspectiva 1 de interior do apartamento 2 quartos mesmo nível. Fonte: Elaborado pela autora.



Figura 75: Perspectiva 2 de interior do apartamento 2 quartos mesmo nível. Fonte: Elaborado pela autora.

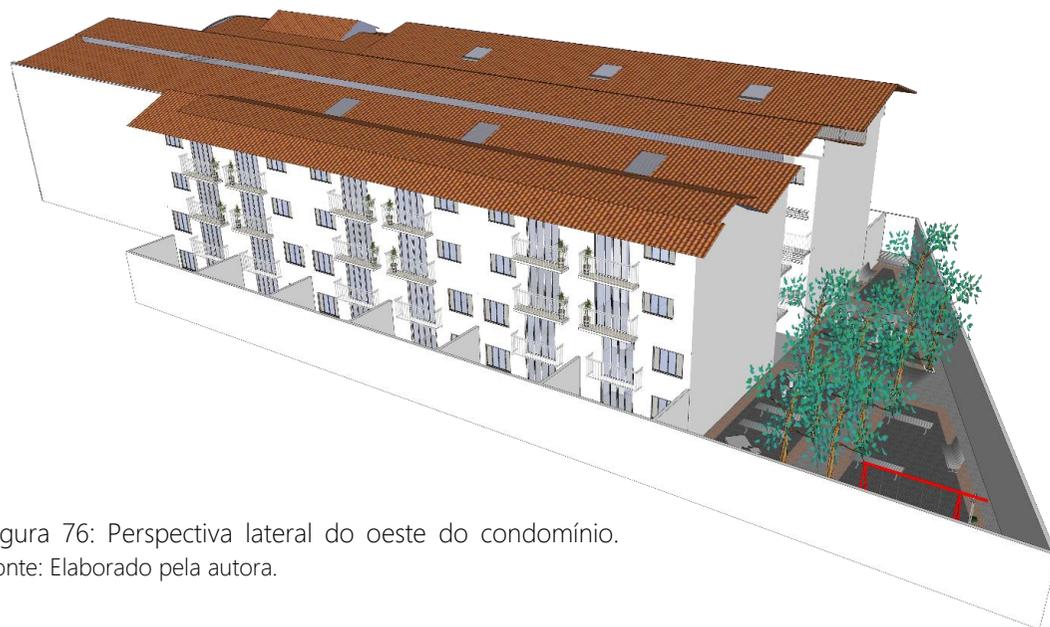


Figura 76: Perspectiva lateral do oeste do condomínio.
Fonte: Elaborado pela autora.



Figura 78: Perspectiva lateral do leste do condomínio.
Fonte: Elaborado pela autora.

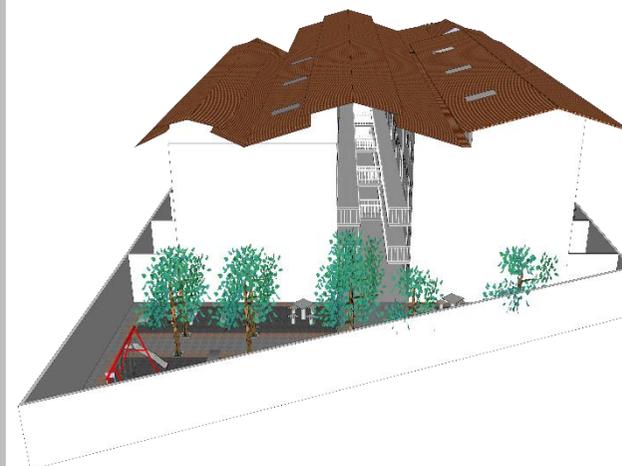


Figura 77: Perspectiva aproximada do interior do condomínio. Fonte: Elaborado pela autora.

Considerações Finais

As áreas centrais da Cidade do Rio de Janeiro vêm perdendo, todos os dias, exemplares históricos de sua Arquitetura. Muitos imóveis passam por desabamentos, explosões e, até por invasão de população carente. Embora a ocupação destas áreas sejam fatores de incentivo, na maioria das vezes, elas ocorrem de forma predatória, passando a ser um aspecto negativo para o imóvel e para o bem-estar da própria população.

A falta de entendimento de que os imóveis patrimoniais requerem cuidados individualizados, alerta para a importância de a população passar por um processo de orientação para uma boa ocupação, que minimize os impactos ao imóvel e que se perpetue em relação à sua manutenção. Como identificado na figura 79, onde o imóvel se encontra sem condições de habitualidade, devido ao avançado grau de degradação.

Nos dias atuais o foco oficial do Governo está sobre a Região Portuária do Rio de Janeiro, com muitos projetos de melhorias da infraestrutura local, trazendo incentivos para a área, sobretudo no que tange ao turismo, sem que se reconheça, de fato, o valor do patrimônio histórico, onde os projetos estão em desenvolvimento.

Defende-se a inconsistência de um projeto bilionário que não incorpore a preservação do patrimônio arquitetônico da Cidade, sobretudo devido à importância histórica da APAC Sagas.

A falta de proteção que os sobrados estão passando, está vinculada, diretamente ao não incentivo de uma ocupação coerente com a legislação vigente. A APAC Sagas vive com a falta de



Figura 79: Exemplos de sobrado sem manutenção. Fonte: http://www.circulandoporcuritiba.com.br/2010_09_01_archive.html.

fiscalização e de atitudes que exijam o cumprimento de seus objetivos, a exemplo dos inúmeros imóveis abandonados que estão em constante perda de suas características.

Com a proposta tratada nesta Dissertação espera-se contribuir para a viabilização efetiva da implantação da permanência do uso residencial, em imóveis preservados, sobretudo naqueles onde haja a possibilidade de oferecimento de um maior número de unidades e que não descaracterizem a Arquitetura local.

O projeto apresentado, ainda, tem a finalidade de permitir a reabilitação dos imóveis selecionados com potencial para uso, de acordo com a categoria de seu estado de conservação. Onde, espera-se que o uso seja o principal responsável pela manutenção constante, e que garanta a permanência dos elementos originais da construção. Identifica-se em diversos imóveis, como no sobrado da figura 80, elementos arquitetônicos com risco de desmoronamento devido à falta de preservação.

A seleção dos galpões como tipologia a ser trabalhada se deu em função da potencialidade diagnosticada para a inserção de novos usos devido a realocação da ocupação que antes era destinada a eles, o armazenamento de mercadorias e atividades voltadas para o Porto. A grande dimensão correspondente a esses imóveis é condizente com a implantação de conjuntos habitacionais para a Região, que já apresenta intenso uso residencial e possui infraestrutura para a recepção de novos moradores.



Figura 80: Exemplos de sobrado sem manutenção. Fonte: http://www.circulandoporcuritiba.com.br/2010_09_01_archive.html.

Assim, entende-se que o projeto para o galpão apresentado busca inserir os apartamentos no interior da construção, visando as melhores condições de conforto térmico e lumínico. A partir das inserções na legislação, entende-se que o projeto se torna viável e esboça uma opção de uso para os imóveis vazios ou subutilizados dentro desta categoria.

Para tanto, foram trabalhados estudos volumétricos que melhor permitissem os objetivos de conforto desejados. O recurso da maquete foi utilizado para aumentar as possibilidades de implantação. Optou-se, todavia, para a volumetria de dois blocos retangulares que acompanham a profundidade do lote, com diferentes alturas para aumentar a ventilação e iluminação no interior do conjunto.

Conceitos como preservação, manutenção, revitalização, foram discutidos ao longo do trabalho e utilizados para incorporar a ideia que a melhor forma de se ocupar um centro urbano está na reutilização dos imóveis abandonados e esquecidos.

Considera-se, assim, que os projetos para a categoria galpão, identificada na Região da Gamboa, sejam priorizados nas propostas de realocação da população, para que a região não passe por um processo de gentrificação e possa contribuir para o seu desenvolvimento.

Anexos e Referências Bibliográficas

Anexos

Anexo 1–Decreto7351/1988

RIO – ANO I – nº 210 – Terça-feira, 19 de janeiro de 1988 DECRETO Nº 7.351, DE 14 DE JANEIRO DE 1988

Regulamenta a Lei nº 971, de 4 de maio de 1987, que instituiu a Área de Proteção Ambiental (APA) em parte dos bairros da Saúde, Santo Cristo, Gamboa e Centro.

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, no uso de suas atribuições legais, de acordo com as conclusões do Grupo de Trabalho constituído pelo Decreto nº 6823, de 14 de julho de 1987, e tendo em vista o que consta do processo nº 01/2614/87,

DECRETA:

Art. 1º Fica instituída a Área de Proteção Ambiental (APA) delimitada no Anexo 1 deste decreto, constituída por logradouros dos bairros da Saúde, Santo Cristo, Gamboa e Centro, na I e na II Região Administrativa.

Art. 2º A área definida no artigo anterior fica dividida nas seguintes zonas: Área Central 1 (AC-1), Área Central 2 (AC-2), Zona Residencial 3 (ZR-3) e Zona Residencial 5 (ZR-5), de acordo com a delimitação constante do Anexo 2 deste decreto.

Art. 3º Ficam criados na APA ora instituída Centros de Bairro 1 (CB-1), que se dividem em Centros de Bairro 1A (CB-1A) e Centros de Bairro 1B (CB-1B), conforme a relação constante do Anexo 3 deste decreto.

Art. 4º O uso residencial será adequado em toda a área.

Art. 5º Os usos comerciais, de serviços e industriais serão adequados conforme a zona onde se localizem, na forma do Anexo 4 deste decreto.

Art. 6º O uso industrial será adequado em toda a área, com exceção da Zona Residencial 3 (ZR-3) e da Área Central 2 (AC-2), desde que o processo produtivo seja complementar às atividades da Área Central 2 (AC-2) e com elas se compatibilize pelo seu pequeno porte, independente do uso de métodos especiais de controle de poluição.

Parágrafo único. Não serão permitidas tipologias industriais que ocasionem ruído, odor, congestionamento de tráfego, ou que sejam inconvenientes à saúde, ao bem-estar e à segurança das populações vizinhas.

Art. 7º Os seguintes usos e atividades terão sua aprovação condicionada ao prévio estudo de avaliação dos impactos ambientais causados sobre o sistema viário e a vizinhança, realizado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano:

- bancos e agências financeiras;
- distribuidoras;
- empresas de transporte de cargas, passageiros e veículos;
- ensino de até 3º grau;
- estúdio de empresa cinematográfica;
- estúdio e auditório de televisão e rádio;
- garagens para veículos;
- lojas de departamentos;
- magazines;
- oficinas de automóveis;
- postos de serviços e abastecimento;
- processamento de dados;
- sede administrativa;
- supermercados;
- tintas e vernizes.

Art. 8º Os remembramentos de lotes serão permitidos em toda a área, obedecidas as seguintes condições:

I - na Zona Residencial 3 (ZR-3) os lotes resultantes serão destinados exclusivamente ao uso residencial;

II - nos Centros de Bairro 1A (CB-1A), os lotes resultantes deverão ter área máxima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada máxima de 12,00m (doze metros);

III - na Área Central 1 (AC-1), na Área Central 2 (AC-2) e nos Centros de Bairro 1B (CB-1B), os lotes resultantes deverão ter área máxima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados) e testada máxima de 15,00m (quinze metros).

Art. 9º Os desmembramentos de lotes serão permitidos em toda a área, obedecidas as seguintes condições:

I - na Zona Residencial 3 (ZR-3), na Área Central 1 (AC-1), na Área Central 2 (AC-2) e nos Centros de Bairro 1A e 1B (CB-1A e CB-1B), os lotes resultantes deverão ter área mínima de 225,00m² (duzentos e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 9,00m (nove metros);

II - na Zona Residencial 5 (ZR-5), os lotes resultantes deverão ter área mínima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados) e testada mínima de 15,00m (quinze metros);

Art. 10 Não será exigido o afastamento frontal das edificações afastadas ou não das divisas.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo não se aplica às edificações situadas nas sub-áreas de preservação referidas no art. 35, que serão, obrigatoriamente, não afastadas das divisas.

Art. 11 Nos logradouros constantes do Anexo 5 deste decreto as edificações deverão obedecer ao alinhamento existente, ficando automaticamente revogados os projetos de alinhamento (PA) nos trechos que lhes são correspondentes.

Art. 12 Os tipos de edificações permitidos nas diversas zonas de uso serão aqueles constantes do Anexo 6 deste decreto.

Art. 13 Para efeito de definição da altura das edificações a área fica dividida em 5 (cinco) setores, delimitados no Anexo 7 deste decreto, da seguinte forma:

Setor 1 - altura máxima: 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

Setor 2 - altura máxima: 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);

Setor 3 - altura máxima: 11,00m (onze metros);

Setor 4 - altura máxima: 17,00m (dezessete metros);

Setor 5 - altura fixada por portaria da Subsecretaria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN), com exceção da quadra formada pelas ruas Senador Pompeu, Visconde da Gávea e Marcílio Dias e pela Praça Cristiano Ottoni, onde a altura total será a fixada para o Setor 3.

§1º A altura máxima inclui todos os elementos construtivos da edificação.

§2º Nos casos de terrenos em declive a altura máxima fixada inclui a parte da edificação situada abaixo do nível do meio-fio dos logradouros.

§3º No caso de edificação com testada para dois logradouros situados em níveis diferentes, poderão ser construídos outros pavimentos afastados da testada, até que se alcance a altura máxima da fachada voltada para o logradouro de nível mais alto. Os novos pavimentos deverão obedecer a um afastamento de 3,00m (três metros) para cada 3,00m (três metros) de altura ou fração, contados a partir do logradouro de nível mais baixo.

Art. 14 As taxas de ocupação máximas permitidas nos lotes serão as seguintes:

- Zona Residencial 3 (ZR-3).....70%
- Zona Residencial 5 (ZR-5).....70%
- Centros de Bairro 1A e 1B (CB-1A e CB-1B):
 - . pavimento de lojas.....100%
 - . demais pavimentos.....70%
- Área Central 1(AC-1).....100%
- Área Central 2(AC-2).....100%

Art. 15 O limite de profundidade das edificações situadas em encostas é de 15,00m (quinze metros).

Art. 16 Não serão permitidas varandas balanceadas sobre o alinhamento existente.

Art. 17 Serão permitidos balcões, sacadas e jardineiras até a profundidade máxima de 0,30m (trinta centímetros) balanceados sobre o alinhamento, não computados na área total da edificação (A.T.E.).

Art. 18 A área mínima útil das unidades residenciais será de 30,00m² (trinta metros quadrados).

Art. 19 O número de vagas de estacionamento para veículos será de: I - unidade residencial: 1 (uma) vaga por unidade;

II - comércio e serviços: 1 (uma) vaga para cada 50,00m² (cinquenta metros quadrados) de área útil da unidade;

III - indústria e armazenagem: 1 (uma) vaga para cada 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área construída, e mais 1 (uma) vaga com as dimensões mínimas de 5,00m x10,00m;

IV - unidade residencial em subárea de preservação: 1 (uma) vaga

para cada 2 (duas) unidades.

Art. 20 Será permitido o estacionamento de veículos a descoberto no afastamento frontal das edificações.

Art. 21 Estão isentos da obrigatoriedade da existência de locais para estacionamento os seguintes casos:

I - as edificações residenciais unifamiliares em lotes situados em logradouros cujo “grade” seja em escadaria;

II - as edificações residenciais unifamiliares em lotes internos de vilas em que os acessos às mesmas, pelo logradouro, tenham largura inferior a 3,70m (três metros e setenta centímetros);

III - as edificações residenciais unifamiliares nos fundos de lotes, onde na frente haja outra edificação ou construção executada antes da vigência deste decreto, desde que a passagem lateral seja inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

IV - as edificações residenciais unifamiliares em lotes, inclusive em lotes internos de vila, que tenham área igual ou inferior a 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados) e testada igual ou inferior a 8,00m (oito metros);

V - as edificações residenciais unifamiliares e mistas, desde que o número total de unidades residenciais e não residenciais seja igual ou inferior a 2 (duas), em lotes que tenham área igual ou inferior a 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados) e testada igual ou inferior a 8,00m (oito metros) ou acesso por servidão pública ou particular com largura inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

VI - as edificações não residenciais, desde que o número de unidades seja igual ou inferior a 2 (duas), em lotes que tenham área igual

ou inferior a 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados) e testada igual ou inferior a 8,00m (oito metros);

VII - os imóveis preservados, segundo a listagem do Anexo 8, quando objeto de transformação de uso ou reforma.

Art. 22 O dimensionamento dos locais para estacionamento ou guarda de veículos obedecerá às dimensões mínimas de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura e 5,00m (cinco metros) de comprimento, quando cada vaga tiver acesso direto por logradouro público, servidão pública ou particular, ou por via interior que tenha largura mínima de 5,00m (cinco metros) e permita o trânsito de veículos.

Art. 23 Serão permitidas duas edificações afastadas ou não das divisas, no mesmo lote, observadas as seguintes condições:

1 - duas edificações multifamiliares;

2 - uma edificação de uso comercial, serviço ou mista na frente do lote e uma edificação residencial multifamiliar nos fundos do lote.

Art. 24 Serão permitidos grupamentos de edificações justapostas ou isoladas, dispostas de modo a formarem ruas ou praças interiores sem caráter de logradouro público.

Art. 25 Nos grupamentos de edificações uni e bifamiliares os afastamentos laterais e de fundos mínimos, quando exigidos, bem como os prismas de iluminação e ventilação, terão dimensões de:

I - 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para as edificações até 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) de altura;

II - 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para as edificações com altura de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) inclusive até 11,00m (onze metros);

III - 3,30m (três metros e trinta centímetros) para as edificações com altura superior a 11,00m (onze metros).

Art. 26 Nos grupamentos de edificações a taxa de ocupação máxima no lote será de 70% (setenta por cento).

Art. 27 Os grupamentos de edificações terão vias interiores descobertas de pedestres e veículos, para atender ao total das edificações, excluídas as que possuam frente para logradouros públicos e pelos mesmos tenham acesso direto.

§1º Não serão exigidas vias internas nos grupamentos de duas edificações em que pelo menos uma delas tenha frente para logradouro público e acesso direto pelo mesmo.

§2º Nos grupamentos de até 3 (três) edificações, quando apenas uma delas estiver localizada nos fundos, o acesso será por passagem, com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), através da edificação localizada na frente.

Art. 28 Nos grupamentos de edificações, a largura das vias interiores para veículos atenderá ao disposto no seguinte quadro:

	Quando servirem de acesso*	1 unidade por edificação	2 ou mais unidades por edificações
Largura mínima da via interior descoberta p/veículo (caixa de rolamento)	1 edificação	1,50m	2,50m
	2 ou 3 edificações	2,50m	3,70m
	de 4 a 12 edif.	3,70m	6,00m
	de 13 a 25 edif.	6,00m	6,00m
	mais de 25 edif.	9,00m	9,00m

* Não serão computadas as edificações que tenham frente para logradouro público e por ele tenham acesso direto.

Art. 29 Nos grupamentos de edificações a extensão máxima de uma via interior para veículos, sempre considerado o seu início no alinhamento do

logradouro, não poderá exceder a 80,00m (oitenta metros), devendo ser levado em conta o percurso mais desfavorável.

Art. 30 Nos grupamentos de edificações, as vias interiores para pedestres devem ter faixas contínuas com larguras mínimas de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), dispostas do lado em que exista edificação e em toda a extensão das vias interiores para veículos, desde o logradouro público até a entrada de cada edificação.

Art. 31 Nos grupamentos de edificações a área de estacionamento poderá ser centralizada ou distribuída em áreas destinadas a atender a uma ou mais edificações, cujas vagas deverão estar demarcadas no projeto.

Parágrafo único. As áreas das vias interiores para veículos não serão consideradas nem computadas como locais de estacionamento.

Art. 32 Nos grupamentos de edificações são permitidas edificações constituídas apenas por dependências de uso comum e exclusivo dos grupamentos, obedecidas as seguintes condições:

I - as dependências somente poderão destinar-se a recreação, creche e administração;

II - as dependências não serão incluídas no número total de edificações e no cálculo da área de edificação (A.T.E.);

III - as edificações não serão autônomas e não receberão qualquer numeração.

Art. 33 Quando o grupamento de edificações se localizar em terreno que tiver testada para logradouro público incluído em CB ou AC-1, será permitida a existência de loja desde que esta tenha acesso direto pelo logradouro público.

Art. 34 Nos grupamentos de edificações não serão permitidos elementos construtivos divisórios (muros e muretas) que limitem áreas suscetíveis de utilização comum do grupamento, formando lotes autônomos, exceto quando constituam limites de prismas de ventilação e iluminação.

Art. 35 Para efeito de proteção das edificações ficam definidas e delimitadas 5 (cinco) subáreas, com a respectiva relação dos imóveis preservados, conforme o Anexo 8 deste decreto.

Parágrafo único. Ficam proibidas as demolições e obras que venham a descaracterizar fachadas, telhados ou a parte externa das edificações mencionadas no caput deste artigo.

Art. 36 As obras a serem efetuadas nos imóveis dentro de subáreas de preservação mencionadas no art.35, inclusive adaptações necessárias para transformação de uso e novas construções, deverão ser previamente aprovadas pelo Departamento-Geral de Patrimônio Cultural, da Secretaria Municipal de Cultura.

Parágrafo único. Em caso de pintura e quaisquer outros reparos, para os quais, normalmente, não é exigida a apresentação de projeto, será obrigatória a apresentação de fotografia no tamanho mínimo de 9x12 cm, com o esquema das alterações a serem feitas.

Art. 37 Em caso de demolição não licenciada ou de sinistro poderá o órgão mencionado no artigo anterior estabelecer a obrigatoriedade de reconstrução da edificação, mantidas as suas características originais.

Art. 38 As condições de uso e ocupação que não estiverem expressamente reguladas por este decreto deverão obedecer ao disposto no Regulamento de Zoneamento aprovado pelo Decreto nº 322, de 3 de março de 1976, e nos Regulamentos aprovados pelo Decreto "E" nº 3800, de 20 de abril de 1970.

Art. 39 Fica constituído o Escritório Técnico do Projeto Sagas, com a participação do Instituto Municipal de Arte e Cultura – RIOARTE, na estrutura do Departamento-Geral de Patrimônio Cultural, da Secretaria Municipal de Cultura, para auxiliar e orientar a comunidade na preservação e reconstituição dos imóveis da Área de Proteção Ambiental (APA) instituída pela Lei nº 971, de 4 de maio de 1987, bem como para elaborar projetos e programas de recuperação dos logradouros públicos que a compõem.

Art. 40 Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente o Decreto nº 5459, de 8 de novembro de 1985.

Rio de Janeiro, 14 de janeiro de 1988

424º de Fundação da Cidade

ROBERTO SATURNINOBRAGA

JOÃO DA SILVA MAIA

LUIZ EDMUNDO H.B. COSTA LEITE FLÁVIO DE OLIVEIRA FERREIRA

ANEXO 1

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Área limitada pela Avenida Rodrigues Alves (incluído apenas o lado ímpar) entre a Rua Rivadávia Correa e a Rua Silvino Montenegro, por esta (incluída) até a Avenida Venezuela, por esta (incluída) até a Rua Antonio Lage, por esta (incluída) até a Praça Coronel Assunção, por esta (incluída) até a Rua Sacadura Cabral, por esta (incluída) até a Avenida Barão de Tefé, por esta (incluída) até a Rua Coelho e Castro, por esta (incluído apenas o lado par) até a Rua Edgard Gordilho, por esta (incluído apenas o lado ímpar) até a Avenida Venezuela, por esta (incluído apenas o lado ímpar) até a Rua Sacadura Cabral, por esta (incluída) até a Travessa do Liceu, por esta (incluída) até a Rua do Acre, por esta (incluído apenas o lado par) até a Rua Alcântara Machado, por esta (incluída) até a Rua Mayrink Veiga, por esta (excluída) até a Avenida Rio Branco, por esta (excluída) até a Avenida Presidente Vargas, por esta (excluída) até a Rua Uruguaiana, por esta

(incluída) até a Avenida Marechal Floriano, por esta (incluída) até a Rua dos Andradas, por esta (incluído apenas o lado ímpar) até a Rua Teófilo Otoni, por esta (incluído apenas o lado par) até a Rua da Conceição, por esta (incluída) até a Avenida Marechal Floriano, por esta (incluída) até a Praça Cristiano Otoni, por esta (incluída) até a Rua Marcílio Dias, por esta (incluída) até a Rua Senador Pompeu por esta (incluída) até a Rua da América, daí pelo leito da RFFSA, até encontrar a Avenida Francisco Bicalho, por esta (excluída) até a Rua Pedro Alves, por esta (incluída) até a Rua Santo Cristo, daí até a Rua Cordeiro da Graça, por esta (incluída) até a Avenida Cidade de Lima, por esta (excluída) até a Rua Santo Cristo, por esta (incluída) até a Rua da Gamboa, por esta (incluído apenas o lado ímpar) até a Rua da União, daí, seguindo por uma linha reta atravessando o leito da RFFSA, até o entroncamento da Rua Barão da Gamboa, com a Rua da Gamboa, por esta (incluída) até a Rua Rivadávia Correa, por esta (incluída) até o ponto departida.

Fica incluída nesta área a Rua do Livramento do nº 28 ao 43, até o seu final.

ANEXO 2

DELIMITAÇÃO DA ÁREA CENTRAL 1(AC-1)

Área limitada pela Rua Senador Pompeu (excluída) entre a a Rua Camerino e a Rua da Conceição, por esta (excluída) até a Avenida Marechal Floriano, por esta (incluída) até a Rua dos Andradas, daí (incluída) até a Rua do Acre, Rua dos Andradas, por esta (incluído apenas o lado ímpar) até a Rua Teófilo Otoni, por esta (incluído apenas o lado par) até a Rua da Conceição, por esta (incluída) até a Avenida Marechal Floriano, por esta (incluída) até a Praça Cristiano Otoni, por esta (incluída) até a Rua Marcílio Dias, por esta (incluída) até a Rua Senador Pompeu, por esta (incluída) até a Rua Alfredo Dolabela Portela, por esta (incluída) até a Rua Coronel Audomaro Costa, por esta (incluída) até a Rua Bento Ribeiro, por esta (incluída) até o Túnel João Ricardo, seguindo por uma linha reta acompanhando o mesmo até o ponto de cota 33,5m, a partir daí pela Ladeira do Faria, por esta (excluída) até a Rua Visconde da Gávea, por esta (incluída) até a Rua Costa Ferreira, por esta (incluído apenas o lado ímpar) até a Rua Barão de São Félix, por esta (incluída) até a Praça dos Estivadores, por esta (incluída) até a Rua Camerino, por esta (incluída) até o ponto departida.

DELIMITAÇÃO DA ÁREA CENTRAL 2 (AC-2)

Área limitada pela Rua Alcântara Machado, por esta (incluída) entre a Rua do Acre e a Rua Mayrink Veiga, por esta (excluída) até a Avenida Rio Branco, por esta (excluída) até a Avenida Presidente Vargas, por esta (excluída) até a Rua Uruguaiana, por esta (incluída) até a Avenida Marechal Floriano, atravessando até a Rua do Acre, por esta (incluído apenas o lado ímpar) até o ponto departida.

DELIMITAÇÃO DA ZONA RESIDENCIAL 3 (ZR-3)

Área limitada pela Rua Silvino Montenegro (incluído apenas o lado par) entre o leito da RFFSA, até a Rua Sacadura Cabral, por esta (incluído apenas o lado ímpar) até a Travessa do Liceu, por esta (incluída) até a rua do Acre, por esta (incluído apenas o lado par) até a Avenida Marechal Floriano, por esta (excluída) até a Rua da Conceição, por esta (incluída) até a Rua Senador Pompeu, por esta (incluída) até a Rua Camerino, por esta (excluída) até a Praça dos Estivadores, por esta (excluída) até a Rua Barão de São Félix, por esta (excluída) até a Rua Costa Ferreira, por esta (incluído apenas o lado par) até a Rua Visconde da Gávea, por esta (excluída) até a Ladeira do Faria, por esta (incluída) até o ponto de cota 33,5m a partir daí, seguindo por uma linha reta acompanhando o Túnel João Ricardo, até a Rua Bento Ribeiro, por esta (excluída) até a Rua Coronel Audomaro Costa, por esta (excluída) até a Rua Alfredo Dolabela Portela, por esta (excluída) até a Rua Senador Pompeu, por esta (incluída) até a Rua da América, daí pelo leito da RFFSA, até encontrar a Avenida Francisco Bicalho, por esta (excluída) até a Rua Pedro Alves, por esta (incluído apenas o lado ímpar) até a Rua Santo Cristo, por esta (incluído apenas o lado ímpar) até a Rua Cardoso Marinho, por esta (incluída) até a Rua Barão da Gamboa, por esta (incluído apenas o lado ímpar) até a Rua da Gamboa, por esta (incluído apenas o lado ímpar) até a Rua Conselheiro Zacarias (incluída), daí segue contornando o Morro da Saúde pela curva de nível de 5m, até encontrar o ramal da RFFSA e por este até o ponto departida.

Ficam incluídas nesta zona toda a Rua Comendador Évora e a Rua Comendador Leonardo.

DELIMITAÇÃO DA ZONA RESIDENCIAL 5 (ZR-5)

Área limitada pela Avenida Rodrigues Alves (incluído apenas o lado ímpar), entre a Rua Rivadávia Correa e a Rua Silvino Montenegro, por esta (incluído apenas o lado ímpar) até a Avenida Venezuela, por esta (incluída) até a Rua Antonio Lage, por esta (incluída) até a Praça Coronel Assunção, por esta (incluída) até a Rua Sacadura Cabral, por esta (incluído apenas o lado par) até a Avenida Barão de Tefé, por esta (incluída) até a Rua Coelho e Castro, por esta (incluído apenas o lado par) até a Rua Edgard Gordilho, por esta (incluído apenas o lado ímpar) até a Avenida Venezuela, por esta (incluído apenas o lado ímpar) até a Rua Sacadura Cabral, por esta (incluído apenas o lado par) até a rua Silvino Montenegro, por esta (incluído apenas o lado ímpar) até o leito da RFFSA, daí seguindo por este até a curva de nível 5m, por esta contornando o Morro da Saúde, até encontrar a Rua Conselheiro Zacarias, por esta (excluída) até a Rua da Gamboa, por esta (incluído apenas o lado par) até a Rua Barão da Gamboa, por esta (incluído apenas o lado par) até a Rua Cardoso Marinho, por esta (excluída) até a Rua Santo Cristo, por esta (incluído apenas o lado par) até a Rua Cordeiro da Graça, por esta (incluída) até a Avenida Cidade de Lima, por esta (excluída) até a Rua Santo Cristo, por esta (incluída) até a Rua da Gamboa, por esta (incluído apenas o lado ímpar) até a Rua da União, daí seguindo por uma linha reta atravessando o leito da RFFSA, até o entroncamento da Rua Barão da Gamboa com a Rua da Gamboa, por esta (incluído apenas o lado par) até a Rua Rivadávia Correa, por esta (incluída) até o ponto de partida.

Fica incluído nesta zona o lado par da Rua Pedro Alves.

ANEXO 3

RELAÇÃO DOS CENTROS DE BAIRRO - 1A (CB-1A)

- Largo de São Francisco da Prainha
- Rua dos Andradas, trecho entre a Rua Júlia Lopes de Almeida e a Avenida Marechal Floriano
- Rua Camerino, trecho entre a Rua Sacadura Cabral e a Praça dos Estivadores
- Rua da Conceição, trecho entre a Rua Senador Pompeu e a Avenida

Marechal Floriano

- Rua João Álvares, trecho entre a Rua Pedro Ernesto e a Rua do Livramento
- Rua Júlia Lopes de Almeida
- Rua Leandro Martins, trecho entre a Rua Pedro Ernesto e a Rua do Livramento **(OBS. Esta rua não possui limites com as ruas citadas)**
- Rua do Livramento, do nº 28 ao 43 até o seu final
- Rua Pedro Ernesto, trecho entre a Rua da Gamboa e a Rua Sacadura Cabral
- Rua Sacadura Cabral, lado ímpar
- Rua São Francisco da Prainha
- Rua Senador Pompeu, trecho entre a Rua Camerino e a Rua da Conceição

RELAÇÃO DOS CENTROS DE BAIRRO - 1B (CB-1B)

- Avenida Barão de Tefé, trecho entre a Rua Coelho e Castro e a Rua Sacadura Cabral
- Avenida Professor Pereira Reis, trecho entre a Praça Santo Cristo e a Avenida Cidade de Lima
- Praça Santo Cristo
- Rua da América
- Rua da Gamboa
- Rua Pedro Alves, lado par
- Rua Rivadávia Correa
- Rua Sacadura Cabral, lado par do trecho entre a Rua Pedro Ernesto e a Avenida Venezuela
- Rua Santo Cristo, trecho entre a Rua Cordeiro da Graça e a Avenida Cidade de Lima.

ANEXO 4

COMÉRCIO VAREJISTA							
USOS E ATIVIDADES	ZONAS						
	AC-1	AC-2	CB-1A	CB-1B	ZR-3	ZR-5	OBS.
LOCAL							
AÇOUGUE, AVES E OVOS	X	X	X	X	X	X	

ARMARINHO, BAZAR, PRESENTES	X	X	X	X	X	X	
AVES VIVAS	X	X	X	X	X	X	
BAR, BOTEQUIM, LANCHONETE	X	X	X	X	X	X	
CONFEITARIA	X	X	X	X	X	X	
DROGARIA, FARMÁCIA	X	X	X	X	X	X	
FERRAGENS	X	X	X*	X	-	X	* SEM DEPÓSITO
FLORES, PLANTAS	X	X	X	X	X	X	
JARDIM (ART.)	X	X	X	X	-	X	
JORNAIS, REVISTAS	X	X	X	X	X	X	
LIMPEZA (ART.)	X	X	X	X	X	X	
LOTERIA	X	X	X	X	X	X	
MERCEARIA, QUITANDA	X	X	X	X	X	X	
ÓTICA	X	X	X	X	-	X	
PADARIA	X	X	X	X	X	X	FORNO ELÉTRICO
PAPELARIA	X	X	X	X	X	X	
PEIXARIA	X	X	X	X	-	X	
RELIGIOSOS (ART.)	X	X	X	X	X	X	
ROUPAS, SAPATARIA	X	X	X	X	X	X	
MINI-MERCADO	X	X	X	X	-	X	
CENTRO INTERMEDIÁRIO							
ACRÍLICO (ART.)	X	X	X	X	-	X	
ANIMAIS DOMÉSTICOS	X	X	-	X	-	X	
ARTESANATO, REGIONAIS (ART.)	X	X	X	X	X	X	
BIJOUTERIA, JOALHERIA, RELOJOARIA	X	X	X	X	-	X	
BOMBONIÈRE	X	X	X	X	X	X	
BORRACHA (ART.)	X	X	X	X	-	X	
BRINQUEDOS	X	X	X	X	-	X	
CAÇA E PESCA, ESPORTIVOS (ART.)	X	X	X	X	-	X	
CAMA E MESA, TECIDOS	X	X	X	X	-	X	
CHARUTARIA	X	X	X	X	-	X	
DISCOS, FITAS	X	X	X	X	-	X	
ELÉTRICOS (ART.)	X	X	X	X	-	X	
ELETRODOMÉSTICOS, SOM (EQUIPAMENTOS)	X	X	X	X	-	X	
ERVANÁRIO	X	X	X	X	-	X	
FOTOGRAFIA (ART.)	X	X	X	X	-	X	
ILUMINAÇÃO (ART.)	X	X	X	X	-	X	
LIVRARIA	X	X	X	X	-	X	
LOUÇAS E CRISTAIS	X	X	X	X	-	X	
MAGAZINES	X	X	-	X	-	X	
MALAS E BOLSAS	X	X	X	X	-	X	
MÓVEIS, TAPEÇARIAS	X	X	X	X	-	X	
PERFUMARIA	X	X	X	X	-	X	
PLÁSTICOS (ART.)	X	X	X	X	-	X	
RESTAURANTE	X	X	X	X	-	X	
SUPERMERCADO	X	X	X	X	-	X	
TINTAS E VERNIZES	X	X	-	X	-	X	
VIDROS E ESPELHOS	X	X	X	X	-	X	

COMÉRCIO VAREJISTA							
USOS E ATIVIDADES	ZONAS						
	AC-1	AC-2	CB-1A	CB-1B	ZR-3	ZR-5	OBS.
NÃO VINCULADO AO USO RESIDENCIAL							
ANTIQUÁRIO, BELCHIOR	X	X	X	X	-	X	
APARELHOS DE PRECISÃO	X	X	X	X	-	X	
ARMAS E MUNIÇÕES	X	X	-	X	-	X	
AUTOMÓVEIS (VEÍCULOS E PEÇAS)	X	X	-	X	-	X	
BICICLETAS	X	X	X	X	-	X	
CARVOARIA	-	-	-	X	-	X	
COURO (ART.)	X	X	X	X	-	X	
ELETRÔNICOS (ART.)	X	X	X	X	-	X	
FERRO VELHO	-	-	-	X	-	X	
FILATELIA, NUMISMÁTICA	X	X	X	X	-	X	
FUNERÁRIA	-	-	-	-	-	X	
INSTRUMENTOS MUSICAIS	X	X	X	X	-	X	
INSTRUMENTOS PROFISSIONAIS	X	X	X	X	-	X	
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	X	X	-	X	-	X	
MARMORARIA	-	-	-	X	-	X	
MARCENARIA, SERRALHERIA	X	-	X*	X	-	X	*LOJAS ATÉ 200m²
MASSAMES E VELAMES	X	X	X	X	-	X	
MATERIAL DE CONSTRUÇÃO	X	X	X	X	-	X	
MATERIAL DE DEMOLIÇÃO	-	-	-	X	-	X	
MOTOCICLETAS	X	X	-	X	-	X	
OBJETOS DE ARTE	X	X	X	X	-	X	
SERRARIA	-	-	-	X	-	X	
SUCATA	-	-	-	X	-	X	
VEÍCULOS DE GRANDE PORTE	-	-	-	X	-	X	
COMÉRCIO ATACADISTA E ARMAZENAGEM							
USOS E ATIVIDADES	ZONAS						
	AC-1	AC-2	CB-1A	CB-1B	ZR-3	ZR-5	OBS.
NÃO PERIGOSO E INCÔMODO							

ALGODÃO / SEMENTES / GRÃOS / FRUTOS PARA EXTRAÇÃO DE ÓLEO	X	-	-	X	-	X	
ALIMENTOS	X	-	-	X	-	X	
APARELHOS ELÉTRICOS / ELETRÔNICOS	X	-	-	X	-	X	
BEBIDAS E FUMOS	X	-	-	X	-	X	
EDITORIAL	X	-	-	X	-	X	
FERRAGENS	X	-	-	X	-	X	
FIBRAS VEGETAIS	X	-	-	X	-	X	
MÁQUINAS, VEÍCULOS E EQUIPAMENTOS EM GERAL	-	-	-	-	-	X	
MATERIAL DE CONSTRUÇÃO	X	-	-	X	-	X	
MADEIRA	X	-	-	X	-	X	
MOBILIÁRIO E ART. DE DECORAÇÃO	X	-	-	X	-	X	
PELES E COURO	X	-	-	X	-	X	
PROD. CERÂMICOS E CIMENTO	X	-	-	X	-	X	
PROD. P/AGRICULTURA E PECUÁRIA	X	-	-	X	-	X	
VEÍCULO E EQUIP. PARA VEÍCULOS	-	-	-	-	-	X	
VIDRO E CRISTAL	X	-	-	X	-	X	
NÃO PERIGOSO E POUCO INCÔMODO							
ARTIGOS DE COURO	X	-	-	X	-	X	
BRINQUEDOS	X	-	-	X	-	X	
DISCOS E FITAS	X	-	-	X	-	X	
EMBALAGENS	X	-	-	X	-	X	
GARRAFAS	X	-	-	X	-	X	
LOUÇAS, PORCELANAS E CRISTAIS	X	-	-	X	-	X	
MATERIAL DE LIMPEZA	X	-	-	X	-	X	
MATERIAL ESPORTIVO	X	-	-	X	-	X	
MAT. DE ESCRITÓRIO E ESCOLAR	X	-	-	X	-	X	
OBJETOS DE PEQ. PORTE / UTENSÍLIOS EM GERAL EM GERAL	X	-	-	X	-	X	
OURIVESARIA E JOALHERIA	X	-	-	X	-	X	
PRODUTOS FARMACÊUTICOS	√	-	-	X	-	X	
PROD. P/FOTOGRAFIA / CINEMATOG. / ÓTICA	X	-	-	X	-	X	
PRODUTOS LIGADOS AO VESTUÁRIO	X	-	-	X	-	X	
PRODUTOS TÊXTEIS	X	-	-	X	-	X	

SERVIÇOS							
USOS E ATIVIDADES	ZONAS						OBS.
	AC-1	AC-2	CB-1A	CB-1B	ZR-3	ZR-5	
AUXILIARES E NEGÓCIOS							
ADMINIST. DE BENS E DE IMÓVEIS	X	X	X*	X	–	X	*C/ LOJAS OU SALAS EXISTENTE
AGÊNCIA DE ANÚNCIOS EM JORNAIS NOTICIOSOS	X	X	X*	X	–	X	*C/ LOJAS OU SALAS EXISTENTE
AGÊNCIAS DE EMPREGO	X	X	X*	X	–	X	*C/ LOJAS OU SALAS EXISTENTE
AGÊNCIA DE INFORMAÇÕES / AGENCIAMENTO INTERMEDIÁRIO	X	X	–	X	–	X	
AGÊNCIA DE PASSAGENS / VIAGENS	X	X	X*	X	–	X	*C/ LOJAS OU SALAS EXISTENTE
CONSIGNAÇÃO / REPRESENTAÇÃO E INCORPORAÇÃO	X	X	–	X	–	X	
CORRETAGEM	X	X	X*	X	–	X	*C/ LOJAS OU SALAS EXISTENTE
DESPACHOS	X	X	X*	X	–	X	*C/ LOJAS OU SALAS EXISTENTE
EMPRESAS DE SEGURO	X	X	X*	X	–	X	*C/ LOJAS OU SALAS EXISTENTE
GUARDA DE BENS MÓVEIS	–	–	–	–	–	X	
IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO	X	X	–	X	–	X	
ORG. E PROMOÇÃO DE EVENTOS	X	X	–	X	–	X	
PESQUISA DE MERCADO	X	X	X*	X	–	X	*C/ LOJAS OU SALAS EXISTENTE
PROMOÇÃO DE VENDAS	X	X	–	X	–	X	
COMUNICAÇÃO							
AGÊNCIA DE PUBLICIDADE	X	X	X	X	–	X	
EDITORIA SEM GRÁFICA	X	X	X	X	–	X	
EMPRESA CINEMATOGRAFICA	X	X	–	X	–	X	
GRAVADORA	X	X	–	X	–	X	
JORNAL / PERIÓDICOS	X	X	–	X	–	X	
ESTÚDIO DE DUBLAGEM	X	X	–	X	–	X	
ESTÚDIO DE TELEVISÃO / AUDITÓRIO / RÁDIO	X	X	–	X	–	X	
COMUNITÁRIOS E SOCIAIS							
ASILO E RECOLHIMENTO	–	–	X	X	X	X	
ASSOCIAÇÃO DE CLASSE / SINDICATOS	X	X	X	X	X	X	
ASSOCIAÇÃO DE MORADORES	X	X	X	X	X	X	
CENTROS SOCIAIS URBANOS	X	X	X	X	–	X	
CRECHE	X	X	X	X	X	X	
INSTITUIÇÕES BENEFICENTES	X	X	X	X	X	X	

SERVIÇOS							
USOS E ATIVIDADES	ZONAS						OBS.
	AC-1	AC-2	CB-1A	CB-1B	ZR-3	ZR-5	
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO							
ARMEIRO	X	–	–	–	–	X	C/OFICINA
ARTIGOS DE COURO	X	X	X	X	–	X	C/OFICINA
BORRACHEIRO	X	X	–	X	–	X	C/OFICINA
CHAVEIRO	X	X	X	X	X	X	C/OFICINA
ENCADERNAÇÃO	X	X	X	X	–	X	C/OFICINA
ENGRAXATARIA	X	X	X	X	X	X	C/OFICINA
ESTOFADOR / COLCHOARIA	X	–	X	X	–	X	C/OFICINA
LAVAGEM / LUBRIFICAÇÃO	X	X	–	X	–	X	C/OFICINA
MÁQ., APARELHOS E OBJETOS DE USO PESSOAL E DOMICILIAR	X	–	X	X	X	X	C/OFICINA
MÁQ. E APARELHOS ELÉTRICOS	X	X	X	X	X	X	C/OFICINA
MÁQ. E APARELHOS ELETRÔNICOS	X	X	X	X	–	X	C/OFICINA
JÓIAS	X	X	X	X	–	X	C/OFICINA
OBJETOS DIVERSOS: RELÓGIOS, TESOURAS, APAR. DE PRECISÃO, FACAS, GUARDA-CHUVAS, BRINQUEDOS	X	X	X	X	X	X	C/OFICINA
INSTRUMENTOS MUSICAIS	X	X	X	X	–	X	C/OFICINA
OFICINA DE AUTOMÓVEIS / MOTOS	–	–	–	X	–	X	C/OFICINA
OFICINA DE BICICLETAS	X	–	X	X	–	X	C/OFICINA
PINTURA DE PLACAS	X	–	–	X	–	X	C/OFICINA
SAPATEIRO	X	X	X	X	X	X	C/OFICINA
TAXIDERMISTA	–	–	X	X	–	X	C/OFICINA
TINTURARIA / LAVANDERIA	X	X	X	X	–	X	CALDEIRA A GÁS
ELEVADORES	X	X	–	X	–	X	SEM
IMUNIZAÇÃO	X	X	–	X	–	X	S/OFICINA
INST. ELÉT. HIDRÁULICA E GÁS	X	X	X	X	–	X	S/OFICINA
LIMPEZA	X	X	X	X	–	X	S/OFICINA
TOALHEIRO	X	X	–	X	–	X	CALDEIRA A GÁS
VIGILÂNCIA	X	X	X	X	–	X	
ENSINO E PESQUISA							
ENSINO ATÉ 1º GRAU	X	X	X	X	X	X	
ENSINO ATÉ 2º GRAU	X	X	X	X	–	X	
ENSINO NÃO SERIADO	X	X	X	X	–	X	
ENSINO SUPERIOR	X	X	–	X	–	X	
ESCOLAS ESPECIAIS	X	X	X	X	–	X	
ESCOLAS TÉCNICAS	X	X	X	X	–	X	
INST. CIENTÍFICAS E TECNOLÓGICAS	X	X	X	X	–	X	

SERVICOS							
USOS E ATIVIDADES	ZONAS						OBS.
	AC-1	AC-2	CB-1A	CB-1B	ZR-3	ZR-5	
FINANCEIROS							
AGENTES FINANCEIROS (AÇÕES, CAPITALIZAÇÃO, POUPANÇA, TÍTULOS E VALORES, FUNDOS, INVESTIMENTOS)	X	X	X	X	–	X	
BANCOS	X	X	X	X	–	X	

HOSPEDAGEM							
ALBERGUE DE TURISMO	X	X	X	X	X	X	
HOSPEDARIA	X	X	X	X	-	X	
HOTEL	X	X	-	X	-	X	
PENSÃO COM HOSPEDAGEM, PENSIONATO	X	-	X	X	-	X	
ALIM.							
BUFFET	X	X	X	X	-	X	
DISTRIBUIÇÃO DE REFEIÇÕES	X	X	X	X	-	X	
ESTÉTICAS PESSOAIS							
BARBEARIA	X	X	X	X	X	X	
CABELEIREIRO, SALÃO DE BELEZA	X	X	X	X	X	X	
INSTITUTO DE BELEZA	X	X	X	X	-	X	
SAUNA, DUCHAS, TERMAS	X	X	X	X	-	X	
PESSOAIS TÉC.							
CÓPIAS E REPRODUÇÕES	X	X	X	X	-	X	
FOTOS SOB ENCOMENDA	X	X	X	X	X	X	
PESSOAIS VEST.							
ALFAIATE / ALFAIATARIA	X	X	X	X	X	X	
ALUGUEL DE ROUPAS	X	X	X	X	X	X	
CERZIDEIRA, BORDADEIRA	X	X	X	X	X	X	
COSTUREIRA, MODISTA	X	X	X	X	X	X	
PROFISSIONAISE TÉCNICOS							
CONSULTORIA	X	X	-	X	-	X	
ESCRITÓRIO E ATELIER DE PROFIS. AUTÔNOMOS, LIBERAIS E QUALIFIC.	X	X	X*	X	-	X	*EM LOJAS E SALAS EXISTENTES
ESCRITÓRIOS REPRESENTATIVOS S/ ADMINISTRATIVOS (SEDE ADMINIST. COM PORTE LIMITADO)	X	X	-	X	-	X	
ESCRITÓRIOS TÉCNICOS E PROFIS.	X	X	X*	X	-	X	* EM LOJAS E SALAS EXISTENTES
PROCESSAMENTO DE DADOS	X	X	X	X	-	X	
PROF. AUTÔNOMO E LIBERAL AUT.	X	X	X	X	X	X	
TABELIÃO / CARTÓRIO	X	X	X*	X	-	X	* EM LOJAS E SALAS EXISTENTES
TIPOGRAFIA	X	X	-	X	-	X	

SERVIÇOS							
USOS E ATIVIDADES	ZONAS						OBSERV
	AC-1	AC-2	CB-1A	CB-1B	ZR-3	ZR-5	
RECREAÇÃO E CULTURA							
EQUIPAMENTO DE CULTURA							
ALUGUEL DE FILMES E TAPES	X	X	X	X	-	X	
AUDITÓRIO	X	X	X	X	-	X	
BIBLIOTECA / ARQUIVO	X	X	X	X	X	X	
CENTRO CULTURAL	X	X	X	X	X	X	
CINEMA	X	X	X	X	-	X	
CINEMATECA	X	X	X	X	-	X	
CULTO RELIGIOSO	X	X	X	X	X	X	

GALERIA DE ARTE	X	X	X	X	-	X	
MUSEU	X	X	X	X	X	X	
TEATRO	X	X	X	X	-	X	
RECREAÇÃO E CULTURA EQUIPE DE RECREAÇÃO							
BOLICHE / BILHAR	X	X	X	X	-	X	
CASA DE DIVERSÕES / BOATE	X	X	-	X	-	X	
CLUBES	X	X	X	X	-	X	
JOGOS ELETRÔNICOS	X	X	-	X	-	X	
SALÃO DE FESTAS (ARRENDAMENTO)	X	X	-	X	-	X	
SAÚDE COM OU SEM INTERN.							
ABREUGRAFIA / RAIOS X	X	X	X	X	-	X	
CLÍNICAS E POLICLÍNICAS	X*	X*	X*	X	-	X	*SEM INTERNAÇ
CONSULTÓRIOS	X	X	X	X	-	X	
CONSULTÓRIOS / CLÍN. VETERINÁRIAS	X*	-	X*	X	-	X	* SEM INTERNAÇ
HOSP. (CASAS DE SAÚDE, SANATÓRIOS)	-	-	-	X	-	X	
LABORATÓRIOS DE ANÁLISES CLÍNICAS	X	X	X	X	-	X	
POSTOS DE ATENDIMENTO MÉDICO	X	X	X	X	-	X	
TRANSPORTES							
ALUGUEL DE VEÍCULOS	-	X	-	X	-	X	COM GARAGEM
DISTRIBUIDORA (CARGAS, MALOTES, EIL MES. JORNALIS)	X	-	-	X	-	X	
EMPRESA DE MUDANÇA	-	-	-	X	-	X	COM GARAGEM
EMPRESA DE TRANSPORTES	-	-	-	X	-	X	COM GARAGEM
GARAGENS P/ VEÍCULOS (EXCETO CARGAS E COLET.)	-	-	-	X	-	X	
POSTOS DE SERVIÇOS / ABASTECIMENTO	X	X	-	-	-	X	
TRANSPORTADORA	X	-	-	X	-	X	

USOS ESPECIAIS							
USOS E ATIVIDADES	ZONAS						OBS.
	AC-1	AC-2	CB-1A	CB-1B	ZR-3	ZR-5	
ADMINIS.							
CENTROS ADMINISTRATIVOS	-	X	-	-	-	X	
EQUIP. DA ADM. PUB. (FED. EST. MUN.)	X	X	X	X	-	X	
SEDES ADMINISTRATIVAS	X	X	-	X	-	X	
COMUNIC.							
CORREIOS E TELÉGRAFOS	X	X	X	X	-	X	
ESTACÕES DE TELECOMUNICAÇÕES	X	X	-	X	-	X	
-							
HORTO MERCADO	X	-	-	X	-	X	
RECREAÇÃO E LAZER							
CENTRO ESPORTIVO	-	-	-	X	-	X	
CIRCO	X	-	-	X	-	X	
CONCHA ACÚSTICA	-	-	-	X	-	X	
PARQUE DE DIVERSÕES	-	-	-	X	-	X	
PAVILHÃO DE EXPOSIÇÕES	-	-	-	X	-	X	
QUADRAS DE ESCOLAS DE SAMBA	X	-	-	X	-	X	
SEGURANÇA							
CORPO DE BOMBEIROS	X	X	-	X	-	X	
POLÍCIA CIVIL	X	X	X	X	-	X	
POLÍCIA MILITAR	X	X	X	X	-	X	

TIPOLOGIA INDUSTRIAL PRÓPRIA POR ZONA				
RAMO	GRUPO	SUBGRUPO OU PROCESSO IND.	ZONAS	
			AC-1 CB-1A CB-1B	ZR-5
PRODUTOS DE MINERAIS NÃO METÁLICOS NÃO ASSOCIADOS À EXTRAÇÃO	FABRICAÇÃO DE PEÇAS E ORNATOS DE GESSO E ESTUQUE			X
MECÂNICA	FABRICAÇÃO DE CRONÔMETROS E RELÓGIOS, ELÉTRICOS OU NÃO			X
MECÂNICA	REPARAÇÃO OU MANUTENÇÃO DE MÁQUINAS E APARELHOS			X
MATERIAL ELÉTRICO E DE COMUNICAÇÕES	FABRICAÇÃO DE MOTORES E MICROMOTORES ELÉTRICOS	FABRICAÇÃO DE MICROMOTORES ELÉTRICOS		X
MATERIAL ELÉTRICO E DE COMUNICAÇÕES	FABRICAÇÃO DE MATERIAL PARA INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E PARA FABRICAÇÃO E MONTAGEM DE LUSTRES E ABAJURES	FABRICAÇÃO E MONTAGEM DE LUSTRES, ABAJURES, LUMINÁRIAS E SEMELHANTES		X
MATERIAL ELÉTRICO E DE COMUNICAÇÕES	FABRICAÇÃO DE PEÇAS E ACESSÓRIOS PARA MATERIAL DE TELEFONIA, TELEGRAFIA, SINALIZAÇÃO, RADIOTRANSMISSÃO E RECEPÇÃO E TELEVISÃO	FABRICAÇÃO DE MICRO-TRANSFORMADORES CHASSIS PARA RÁDIO E TELEVISÃO, MICROFONES, ALTO-FALANTES, CONDENSADORES NÃO ELETRÔNICOS, REGULADORES DE VOLTAGEM, DIAIS, SELETORES DE CANAIS DE TELEVISÃO, ETC.		X
MATERIAL ELÉTRICO E DE COMUNICAÇÕES	REPARAÇÃO E MANUTENÇÃO DE MÁQUINAS E APARELHOS ELÉTRICOS, ELETRÔNICOS E DE COMUNICAÇÕES	MANUTENÇÃO E REPAROS DE APARELHOS ELETRODOMÉSTICOS	X	X
MATERIAL ELÉTRICO E DE COMUNICAÇÕES		REPARAÇÃO E MANUTENÇÃO DE DE MAIS MÁQUINAS E APARELHOS		X
MATERIAL DE TRANSPORTE	RECONDICIONAMENTO OU RECUPERAÇÃO DE MOTORES PARA VEÍCULOS AUTOMOTORES			X
MATERIAL DE TRANSPORTE	FABRICAÇÃO DE ESTOFADOS E CAPAS PARA VEÍCULOS			X
MADEIRA	PRODUÇÃO DE RESSERADOS			X
MADEIRA	FABRICAÇÃO DE ESTRUTURA DE MADEIRA			X
MADEIRA	FABRICAÇÃO DE ESQUADRIAS			X

TIPOLOGIA INDUSTRIAL PRÓPRIA POR ZONA				
RAMO	GRUPO	SUBGRUPO OU PROCESSO IND.	ZONAS	
			AC-1 CB-1A CB-1B	ZR-5
MADEIRA	FABRICAÇÃO DE PEÇAS DE MADEIRA PARA INSTALAÇÕES INDUSTRIAIS E COMERCIAIS – EXCLUSIVE ARTIGOS DO MOBILIÁRIO			X
MADEIRA	FABRICAÇÃO DE CAIXAS DE MADEIRA, ARMADAS			X
MADEIRA	FABRICAÇÃO DE URNAS E CAIXÕES MORTUÁRIOS			X
MADEIRA	FABRICAÇÃO DE OUTROS ARTIGOS DE CARPINTARIA NÃO ESPECIFICADOS OU NÃO CLASSIFICADOS			X
MADEIRA	FABRICAÇÃO DE ARTIGOS DE TANOARIA E DE MADEIRA ARQUEADA			X
MADEIRA	FABRICAÇÃO DE CABOS PARA FERRAMENTAS E UTENSÍLIOS			X
MADEIRA	FABRICAÇÃO DE FÔRMAS E MODELOS DE MADEIRA – EXCLUSIVE DE MADEIRA ARQUEADA			X
MADEIRA	FABRICAÇÃO DE SALTOS E SOLADOS DE MADEIRA			X
MADEIRA	FABRICAÇÃO DE ARTEFATOS DE MADEIRA TORNEADA			X
MADEIRA	FABRICAÇÃO DE MOLDURAS E EXECUÇÃO DE OBRAS DE TALHA – EXCLUSIVE ARTIGOS DE MOBILIÁRIO		X	X
MADEIRA	FABRICAÇÃO DE ARTIGOS DE MADEIRA PARA USOS DOMÉSTICOS, INDUSTRIAL E COMERCIAL	FABRICAÇÃO DE ARTIGOS DE MADEIRA PARA USO DOMÉSTICO (TÁBUA PARA CARNE, ROLOS PARA MASSAS, PALITEIROS, PALITOS, DESCANSOS PARA PRATOS, COLHERES DE PAU, ESTOJO PARA JÓIAS E TALHERES, GALERIAS PARA CORTINAS, TAMPOS SANITÁRIOS E SEMELHANTES)		X

TIPOLOGIA INDUSTRIAL PRÓPRIA POR ZONA				
RAMO	GRUPO	SUBGRUPO OU PROCESSO IND.	ZONAS	
			AC-1 CB-1A CB-1B	ZR-5
MADEIRA		FABRICAÇÃO DE ARTIGOS DE MADEIRAS PARA USO INDUSTRIAL (PÁS, COLHERES E PALITOS PARA SORVETES, ESPULAS, LANÇA-MADEIRAS E SEMELHANTES)		X
MADEIRA		FABRICAÇÃO DE ARTIGOS DE MADEIRA PARA USO COMERCIAL (APOIO PARA MATA-BORRÕES, APOIO PARA LIVROS, CESTA DE PAPÉIS, ETC.)		X
MADEIRA	FABRICAÇÃO DE ARTEFATOS DE BAMBU, VIME, JUNCO OU PALHA TRANÇADA			X
MADEIRA	FABRICAÇÃO DE ARTIGOS DE CORTIÇA		X	X
MOBILIÁRIO	FABRICAÇÃO DE MÓVEIS DE MADEIRA, VIME E JUNCO, PARA USO RESIDENCIAL			
MOBILIÁRIO	FABRICAÇÃO DE MÓVEIS DE MADEIRA OU COM PREDOMINÂNCIA DE MADEIRA, ENVERNIZADOS, ENCERADOS, ESMALTADOS, LAQUEADOS – INCLUSIVE OS REVESTIDOS DE LÂMINAS PLÁSTICAS OU ESTOFADOS PARA USOS INDUSTRIAL, COMERCIAL E PROFISSIONAL	FABRICAÇÃO DE MÓVEIS DE MADEIRA OU COM PREDOMINÂNCIA DE MADEIRA ENVERNIZADA OU ENCERADAS – INCLUSIVE OS ESTOFADOS		
MOBILIÁRIO	FABRICAÇÃO DE MÓVEIS DE METAL OU COM PREDOMINÂNCIA DE METAL, REVESTIDOS OU NÃO COM LÂMINAS PLÁSTICAS	FABRICAÇÃO DE MÓVEIS DE METAL OU COM PREDOMINÂNCIA DE METAL NÃO REVESTIDOS COM LÂMINAS PLÁSTICAS		X
MOBILIÁRIO	FABRICAÇÃO DE ARTIGOS DE COLCHOARIA		X	X
MOBILIÁRIO	FABRICAÇÃO DE ESQUELETOS DE MADEIRA PARA MÓVEIS			X
MOBILIÁRIO	FABRICAÇÃO DE ARMÁRIOS EMBUTIDOS DE MADEIRA			X

MOBILIÁRIO	FABRICAÇÃO DE CAIXAS E GABINETES DE MADEIRA PARA RÁDIOS, TELEVISORES, MÁQUINAS DE COSTURA, FONÓGRAFOS, RELÓGIOS E SEMELHANTES – INCLUSIVE TRABALHADOS OU ARTÍSTICOS			X
------------	---	--	--	---

TIPOLOGIA INDUSTRIAL PRÓPRIA POR ZONA				
RAMO	GRUPO	SUBGRUPO OU PROCESSO IND.	ZONAS	
			AC-1 CB-1A CB-1B	ZR-5
MOBILIÁRIO	FABRICAÇÃO DE PERSIANAS			X
MOBILIÁRIO	MONTAGEM E ACABAMENTO DE MÓVEIS	MONTAGEM DE MÓVEIS		X
PAPEL E PAPELÃO	FABRICAÇÃO DE ARTEFATOS DE PAPEL, NÃO IMPRESSOS, PARA ESCRITÓRIOS			X
PAPEL E PAPELÃO	FABRICAÇÃO DE PAPEL PARA EMBALAGENS E FABRICAÇÃO DE EMBALAGENS DE PAPEL, IMPRESSAS OU NÃO, SIMPLES OU PLASTIFICADAS			X
PAPEL E PAPELÃO	FABRICAÇÃO DE ARTEFATOS DIVERSOS DE PAPEL, IMPRESSOS OU NÃO, SIMPLES OU PLASTIFICADOS			X
PAPEL E PAPELÃO	FABRICAÇÃO DE ARTEFATOS DIVERSOS DE PAPEL ALUMINIZADO, PRATEADO, DOURADO, ETC.		X	X
PAPEL E PAPELÃO	FABRICAÇÃO DE ARTEFATOS DE PAPELÃO, CARTOLINA E CARTÃO, IMPRESSOS OU NÃO, SIMPLES OU PLASTIFICADOS PARA ESCRITÓRIO			X
PAPEL E PAPELÃO	FABRICAÇÃO DE EMBALAGEM DE PAPELÃO, CARTOLINA E CARTÃO, IMPRESSOS OU NÃO, SIMPLES OU PLASTIFICADOS			X
PAPEL E PAPELÃO	FABRICAÇÃO DE ARTEFATOS DIVERSOS DE PAPELÃO, CARTOLINA E CARTÃO, IMPRESSOS OU NÃO, SIMPLES OU PLASTIFICADOS			X
COURO E PELES E PRODUTOS SIMILARES	FABRICAÇÃO DE ARTIGOS DE SÉRIA			X
COURO E PELES E PRODUTOS SIMILARES	FABRICAÇÃO DE CORREIAS E OUTROS ARTIGOS DE COURO PARA MÁQUINAS			X

COUROS E PELES E PRODUTOS SIMILARES	MONTAGEM E CONFECÇÃO DE MALAS, VALISES E OUTROS ARTIGOS PARA VIAGEM			X
-------------------------------------	---	--	--	---

VESTUÁRIO, CALÇADOS E ARTEFATOS DE TECIDOS	CONFECÇÃO DE SACOS DE TECIDOS DE ALGODÃO, LINA E OUTROS TECIDOS			X
--	---	--	--	---

TIPOLOGIA INDUSTRIAL PRÓPRIA POR ZONA				
RAMO	GRUPO	SUBGRUPO OU PROCESSO IND.	ZONAS	
			AC-1 CB-1A CB-1B	ZR-5
COUROS E PELES E PRODUTOS SIMILARES	MONTAGEM E CONFECÇÃO DE ARTIGOS DE COURO E PELES PARA USO PESSOAL E OUTROS FINS			X
PRODUTOS DE MATÉRIAS PLÁSTICAS	FABRICAÇÃO DE ARTIGOS DE MATERIAL PLÁSTICO PARA EMBALAGEM E ACONDICIONAMENTO, IMPRESSOS OU NÃO	NÃO UTILIZANDO SACOS USADOS COMO MATÉRIA PRIMA		X
VESTUÁRIO, CALÇADOS E ARTEFATOS DE TECIDOS	CONFECÇÃO DE PEÇAS INTERIORES DO VESTUÁRIO		X	X
VESTUÁRIO, CALÇADOS E ARTEFATOS DE TECIDOS	CONFECÇÃO DE ROUPAS – EXCETO ROUPAS PROFISSIONAIS ESPECIAIS		X	X
VESTUÁRIO, CALÇADOS E ARTEFATOS DE TECIDOS	CONFECÇÃO DE CAPAS, SOBRETUDO E OUTROS AGASALHOS – INCLUSIVE DE COUROS E PELES, TECIDOS IMPERMEÁVEIS, BORRACHAS E DE MATERIAL PLÁSTICO		X	X
VESTUÁRIO, CALÇADOS E ARTEFATOS DE TECIDOS	FABRICAÇÃO DE CHAPÉUS		X	X
VESTUÁRIO, CALÇADOS E ARTEFATOS DE TECIDOS	FABRICAÇÃO DE CALÇADOS		X	X
VESTUÁRIO, CALÇADOS E ARTEFATOS DE TECIDOS		FABRICAÇÃO DE BOLSAS, CINTOS, CINTAS, LUVAS, CINTAS-LIGAS, ETC. (SÓ MONTAGEM)	X	X
VESTUÁRIO, CALÇADOS E ARTEFATOS DE TECIDOS	CONFECÇÃO DE ARTEFATOS DIVERSOS DE TECIDOS	CONFECÇÃO DE ARTIGOS DE TECIDOS PARA USO DOMÉSTICO (TOALHAS DE BANHO, ROSTO E MÃOS, ROUPAS DE CAMA, MESA, COPA E COZINHA)	X	X
VESTUÁRIO, CALÇADOS E ARTEFATOS DE TECIDOS		CONFECÇÃO DE BANDEIRAS, ESTANDARTES E FLÂMULAS	X	X
VESTUÁRIO, CALÇADOS E ARTEFATOS DE TECIDOS		CONFECÇÃO DE ARTIGOS DE LONA E DE TECIDOS DE ACABAMENTO ESPECIAL (TOLDOS, BARRACAS, VELAMES, ETC.)		X

TIPOLOGIA INDUSTRIAL PRÓPRIA POR ZONA				
RAMO	GRUPO	SUBGRUPO OU PROCESSO IND.	ZONAS	
			AC-1 CB-1A CB-1B	ZR-5
PRODUTOS ALIMENTARES	CONSERVAS DE FRUTAS		X	X
PRODUTOS ALIMENTARES	CONSERVAS DE LEGUMES E OUTROS VEGETAIS		X	X
PRODUTOS ALIMENTARES	FABRICAÇÃO DE DOCES – EXCLUSIVE DE CONFEITARIA (CASEIROS)		X	X
PRODUTOS ALIMENTARES	PREPARAÇÃO DE ESPECIARIAS E CONDIMENTOS			X
PRODUTOS ALIMENTARES	FABRICAÇÃO DE BALAS E CAMELOS			X
PRODUTOS ALIMENTARES	FABRICAÇÃO DE BOMBOM E CHOCOLATES			X
PRODUTOS ALIMENTARES	FABRICAÇÃO DE GOMAS DE MASCAR			X
PRODUTOS ALIMENTARES	FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DE PADARIA E CONFEITARIA		X	X
PRODUTOS ALIMENTARES	FABRICAÇÃO DE ARTIGOS DE PASTELARIA		X	X
PRODUTOS ALIMENTARES	FABRICAÇÃO DE MASSAS ALIMENTÍCIAS		X	X
PRODUTOS ALIMENTARES	FABRICAÇÃO DE BISCOITOS E BOLACHAS		X	X
PRODUTOS ALIMENTARES	FABRICAÇÃO DE SORVETES, BOLOS E TORTAS GELADAS – INCLUSIVE COBERTURAS UTILIZANDO GÁS FREON NA REFRIGERAÇÃO	FABRICAÇÃO DE SORVETES	X	
PRODUTOS ALIMENTARES	FABRICAÇÃO DE GELO – EXCLUSIVE GELO-SECO			X
BEBIDAS	FABRICAÇÃO DE LICORES			X
BEBIDAS	FABRICAÇÃO DE GASEIFICAÇÃO DE ÁGUAS MINERAIS			X
EDITORIAL E GRÁFICA	IMPRESSÃO DE MATERIAL ESCOLAR			X
EDITORIAL E GRÁFICA	IMPRESSÃO DE MATERIAL PARA USOS INDUSTRIAIS E COMERCIAL E PARA PROPAGANDA			X
EDITORIAL E GRÁFICA	IMPRESSÃO DE MATERIAIS PARA OUTROS FINS			X

EDITORIAL E GRÁFICA	PAUTAÇÃO, ENCADERNAÇÃO, DOURAÇÃO, PLASTIFICAÇÃO E EXECUÇÃO DE TRABALHOS SIMILARES			X
DIVERSOS	LAPIDAÇÃO DE PEDRAS PRECIOSAS E SEMI- PRECIOSAS			X

TIPOLOGIA INDUSTRIAL PRÓPRIA POR ZONA				
RAMO	GRUPO	SUBGRUPO OU PROCESSO IND.	ZONAS	
			AC-1 CB-1A CB-1B	ZR-5
DIVERSOS	FABRICAÇÃO DE ARTIGOS DE JOALHERIA E OURIVESARIA			X
DIVERSOS	FABRICAÇÃO DE INSTRUMENTOS MUSICAIS – INCLUSIVE ELÉTRICOS			X
DIVERSOS	REPRODUÇÃO DE DISCOS PARA FONÓGRAFOS – EXCLUSIVE A PRODUÇÃO DE MATRIZES			X
DIVERSOS	REPRODUÇÃO DE FITAS MAGNÉTICAS GRAVADAS (MÚSICAS, TEXTOS, ETC.) – EXCLUSIVE A PRODUÇÃO DE MATRIZES			X
DIVERSOS	FABRICAÇÃO DE ESCOVAS, BROXAS, PINCÉIS, VASSOURAS, ESPANADORES E SEMELHANTES			X
DIVERSOS	REVELAÇÃO, COPIAGEM, CORTE, MONTAGEM, GRAVAÇÃO, DUBLAGEM, SONORIZAÇÃO E OUTROS TRABALHOS CONCERNENTES À PRODUÇÃO DE PELÍCULAS CINEMATográficas			X
DIVERSOS	FABRICAÇÃO DE ARTEFATOS DE PÊLOS, PLUMAS, CHIFRES E GARRAS, ETC.			X
DIVERSOS	FABRICAÇÃO DE CANETAS, LÁPIS, FITAS PARA MÁQUINAS E OUTROS ARTIGOS PARA ESCRITÓRIO NÃO COMPREENDIDOS EM OUTROS GRUPOS – INCLUSIVE CARIMBOS, SINETES E SEMELHANTES E EXCLUSIVE PAPEL CARBONO	FABRICAÇÃO DE CANETAS, LÁPIS, FITAS PARA MÁQUINAS E OUTROS ARTIGOS PARA ESCRITÓRIO NÃO COMPREENDIDOS EM OUTROS GRUPOS (CANETAS-TINTEIRO, ESFEROGRÁFICAS, PENAS DE ESCREVER,		X

		LÁPIS, LAPISEIRAS, FITAS PARA MÁQUINAS DE ESCREVER E CALCULAR, ETC., "STENCIL", BORRACHAS PARA APAGAR, CORRETORES, ETC.		
DIVERSOS		FABRICAÇÃO DE CARIMBOS E SINETES – INCLUSIVE ALMOFADAS PARA CARIMBOS		X
DIVERSOS	FABRICAÇÃO DE QUADROS-NEGROS, LOUSAS E OUTROS ARTIGOS ESCOLARES			X
DIVERSOS	FABRICAÇÃO DE PAINÉIS LUMINOSOS, PLACAS PARA PROPAGANDA, E OUTROS FINS			X

TIPOLOGIA INDUSTRIAL PRÓPRIA POR ZONA				
RAMO	GRUPO	SUBGRUPO OU PROCESSO IND.	ZONAS	
			AC-1 CB-1A CB-1B	ZR-5
DIVERSOS	FABRICAÇÃO DE FILTROS PARA CIGARROS			X
DIVERSOS	FABRICAÇÃO DE PERUCAS			X
DIVERSOS	FABRICAÇÃO DE ARTIGOS DIVERSOS	FABRICAÇÃO DE ARTIGOS DIVERSOS (PLACAS DE IDENTIFICAÇÃO, REDES PARA CABELOS, ADORNOS PARA ÁRVORES DE NATAL, ARTIGOS MODELADOS OU TALHADOS DE CERA OU RESINAS NATURAIS, AZEVICHE, ÂMBAR E ESPUMA DO MAR, TRABALHOS EM MARFIM, OSSO, NACAR E VEGETAIS, PITEIRAS, CIGARREIRAS, ISQUEIROS, CACHIMBOS, MANEQUINS, FLORES, FOLHAS E FRUTAS ARTIFICIAIS, ETC.)		X

ANEXO 5

RELAÇÃO DOS LOGRADOUROS QUE DEVERÃO OBEDECER AO ALINHAMENTO

EXISTENTE

- Adro de São Francisco
- Avenida Barão de Tefé
- Avenida Marechal Floriano
- Avenida Professor Pereira Reis
- Avenida Rodrigues Alves
- Avenida Venezuela
- Beco das Escadinhas da Conceição
- Beco das Escadinhas do Livramento
- Beco das Escadinhas do Oliveira
- Beco do João Inácio
- Beco João José
- Escada da Estirada
- Ladeira do Barroso
- Ladeira do Faria
- Ladeira Felipe Neri
- Ladeira do João Homem
- Ladeira do Livramento
- Ladeira Madre de Deus
- Ladeira do Mendonça
- Ladeira do Morro da Saúde
- Ladeira Morro do Valongo
- Ladeira do Pedro Antônio
- Largo João da Baiana
- Largo José Francisco Fraga
- Largo de São Francisco da Prainha
- Praça Américo Brum
- Praça Cristiano Otoni
- Praça Coronel Assunção
- Praça dos Estivadores
- Praça Major Valô
- Praça Marechal Hermes
- Praça Patrão Mór Aguiar
- Praça Santo Cristo
- Praça Vasconcelos Querê
- Rua do Acre
- Rua Alcântara Machado
- Rua Alexandre Mackenzie
- Rua Alfredo Dolabela Portela
- Rua da América
- Rua Ana Mascarenhas
- Rua dos Andradas
- Rua Anibal Falcão
- Rua Antônio José
- Rua Antonio Lage
- Rua Araújo Viana
- Rua Argemiro Bulcão
- Rua Atília
- Rua Barão de Angra
- Rua Barão da Gamboa
- Rua Barão de São Félix
- Rua Bento Ribeiro
- Rua Bento Teixeira
- Rua Camerino
- Rua Capiberibe
- Rua Capitão Sena
- Rua Cardoso Marinho
- Rua Carlos Gomes
- Rua Carmo Neto
- Rua Carneiro Leão
- Rua Coelho e Castro
- Rua Comandante Maurity
- Rua Comendador Évora
- Rua Comendador Leonardo
- Rua da Conceição
- Rua Conselheiro Leonardo
- Rua Conselheiro Zacarias
- Rua Cordeiro da Graça
- Rua Coronel Audomaro Costa
- Rua Costa Barros
- Rua Costa Ferreira
- Rua Cunha Barbosa
- Rua Deolinda
- Rua Dona Lucia
- Rua Doutor Piragibe
- Rua Ebroíno Uruguai
- Rua Edgard Gordilho
- Rua Eduardo Jansen
- Rua do Escorrega
- Rua Farnese
- Rua da Gamboa
- Rua Guapi
- Rua João Álvares
- Rua João Cardoso
- Rua Joaquim Esposel

- Rua do Jogo da Bola
- Rua Júlia Lopes de Almeida
- Rua Leandro Martins
- Rua Leôncio de Albuquerque
- Rua do Livramento
- Rua Major Daemon
- Rua Major Saião
- Rua Marcílio Dias
- Rua Mariano Procópio
- Rua Marquês de Sapucaí
- Rua Mato Grosso
- Rua Mendonça
- Rua Migue Saião
- Rua Mont'Alverne
- Rua do Monte
- Rua Moreira Pinto
- Rua da Mortona
- Rua Nabuco de Freitas
- Rua Noêmia
- Rua Orestes
- Rua Pedro Alves
- Rua Pedro Ernesto
- Rua do Pinto
- Rua do Propósito
- Rua Rego Barros
- Rua Rivadávia Corrêa
- Rua Rosa Saião
- Rua Sacadura Cabral
- Rua Saldanha Marinho
- Rua Santo Cristo
- Rua São Francisco da Prainha
- Rua São Gregório
- Rua Sara
- Rua Segunda
- Rua Senador Pompeu
- Rua Silvino Montenegro
- Rua Sousa Bandeira
- Rua Teófilo Otoni
- Rua da União
- Rua Vidal de Negreiros
- Rua Visconde da Gávea
- Rua Waldemar Dutra
- Travessa Barros Sobrinho
- Travessa Brito Teixeira

- Travessa Coronel Julião
- Travessa Cunha Matos
- Travessa Dona Felicidade
- Travessa das Escadinhas do Livramento
- Travessa do Liceu
- Travessa Mato Grosso
- Travessa São Diogo
- Travessa Sara
- Travessa do Sereno
- Travessa Silva Baião
- Travessa Souza

ANEXO 6

TIPOS DE EDIFICAÇÕES PERMITIDOS

TIPOS DE EDIFICAÇÕES	ZONAS					
	AC-1	AC-2	CB-1A	CB-1B	ZR-3	ZR-5
EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	X	-	X	X	X	X
EDIFICAÇÃO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	X	-	X	X	X	X
2 UNIDADES RESIDENCIAIS SUPERPOSTAS, JUSTAPOSTAS OU ISOLADAS COM ACESSOS INDEPENDENTES	X	-	X	X	X	X
GRUPAMENTO DE EDIFICAÇÕES JUSTAPOSTAS OU ISOLADAS DISPOSTAS DE MODO A FORMAREM RUAS OU PRAÇAS INTERIORES, SEM CARÁTER DE LOGRADOURO PÚBLICO	X	-	X	X	X	X
EDIFICAÇÃO MISTA COM LOJAS NO PRIMEIRO PAVIMENTO E UNIDADES RESIDENCIAIS NOS PAVIMENTOS SUPERIORES	X	-	X	X	X	X
EDIFICAÇÃO MISTA COM LOJAS EM UM OU DOIS PAVIMENTOS E UNIDADES RESIDENCIAIS NOS PAVIMENTOS SUPERIORES	X	-	-	-	-	-
EDIFICAÇÃO MISTA COM LOJAS COM ACESSO DIRETO PELO LOGRADOURO E UNIDADE RESIDENCIAL NOS FUNDOS, COM ACESSO	X	-	X	X	X	X
EDIFICAÇÃO MISTA COM LOJAS EM UM OU DOIS PAVIMENTOS E COM OS PAVIMENTOS SUPERIORES DESTINADOS A SALAS COMERCIAIS E A UNIDADES RESIDENCIAIS, EM QUE A PARTE RESIDENCIAL FIQUE ACIMA DA COMERCIAL E DISPONHA DE ACESSOS	X	-	-	-	-	-
LOJAS EM EDIFICAÇÃO DE UM PAVIMENTO	-	-	X	X	-	-
LOJAS EM EDIFICAÇÃO DE DOIS OU TRÊS PAVIMENTOS, COM UMA SÓ NUMERAÇÃO	X	X	-	-	-	-
EDIFICAÇÃO COMERCIAL DE DOIS PAVIMENTOS, CONSTITUÍDA POR LOJAS NO 1º PAVIMENTO E POR DEPENDÊNCIAS INTERNAS DAS MESMAS NO 2º PAVIMENTO, DIRETAMENTE LIGADAS ÀS LOJAS	-	-	X	X	-	-

EDIFICAÇÃO COMERCIAL COM LOJAS DE ATÉ 3 PAVIMENTOS E OS PAVIMENTOS SUPERIORES COM SALAS COMERCIAIS	-	X	-	-	-	-
EDIFICAÇÃO COMERCIAL COM LOJAS EM UM PAVIMENTO E OS PAVIMENTOS SUPERIORES COM SALAS DE USO COMERCIAL OU INDUSTRIAL	-	-	X	X	-	-
EDIFICAÇÃO COMERCIAL COM LOJAS EM UM OU DOIS PAVIMENTOS E OS PAVIMENTOS SUPERIORES COM SALÃO OU GRUPOS DE SALAS EM QUE CADA UNIDADE AUTÔNOMA CORRESPONDA	X	X	-	-	-	-
EDIFICAÇÃO DE USO EXCLUSIVO, PARA UMA SÓ ATIVIDADE E COM UMA SÓ NUMERAÇÃO	X	X	X	X	-	X
GALPÃO PARA UMA SÓ ATIVIDADE E UMA SÓ NUMERAÇÃO, DESDE QUE APRESENTE FACHADA COM CARACTERÍSTICAS DE EDIFICAÇÃO COMERCIAL OU ATRÁS DE EDIFICAÇÃO COMERCIAL OU INDUSTRIAL JÁ EXISTENTE COM ACESSOS	-	-	-	X	-	X
TELHEIRO PARA UMA SÓ ATIVIDADE, E COM UMA SÓ NUMERAÇÃO, DEVENDO O TERRENO SER FECHADO POR MUROS	-	-	-	-	-	X
TELHEIRO-DEPENDÊNCIA DA EDIFICAÇÃO, NÃO VISÍVEL DO LOGRADOURO	-	-	X	X	-	X
TELHEIRO PARA UMA SÓ ATIVIDADE E COM UMA SÓ NUMERAÇÃO, ATRÁS DE EDIFICAÇÃO COMERCIAL OU RESIDENCIAL UNIFAMILIAR OU INDUSTRIAL JÁ EXISTENTE COM ACESSOS INDEPENDENTES	-	-	-	-	-	X
TELHEIRO PARA UMA SÓ ATIVIDADE E COM UMA SÓ NUMERAÇÃO, ATRÁS DE EDIFICAÇÃO COMERCIAL OU RESIDENCIAL UNIFAMILIAR OU INDUSTRIAL COM ACESSOS INDEPENDENTES	-	-	X	X	-	-
EDIFÍCIO GARAGEM EM USO EXCLUSIVO NO LOTE, COM UMA SÓ NUMERAÇÃO	-	-	-	-	-	X

ANEXO 7

ALTURA DAS EDIFICAÇÕES

SETOR 1 - 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros)

- Ladeira do Morro da Saúde, a partir da cota de nível 15,00m
- Rua Silvino Montenegro, trecho entre o nº 62 (excluído) e o leito da R.F.F.S.A.

SETOR 2 - 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros)

- Beco das Escadinhas do Oliveira
- Ladeira do Morro da Saúde, até a cota de nível 15,00m
- Rua Cardoso Marinho, lado ímpar
- Rua Carmo Neto, trecho entre a Rua Nabuco de Freitas e o leito da

R.F.F.S.A.

- Rua Comandante Maurity, trecho entre a Rua Nabuco de Freitas e o leito da R.F.F.S.A.

- Rua Comendador Évora

- Rua Comendador Leonardo

- Rua Conselheiro Zacarias

- Rua Farnese

- Rua Guapi

- Rua Leôncio de Albuquerque, trecho entre a Rua do Propósito e a Rua Conselheiro Zacarias

- Rua Marquês de Sapucaí, lado par, trecho entre a Rua da América e o leito da R.F.F.S.A.

- Rua Nabuco de Freitas, trecho entre a Rua Marquês de Sapucaí e 12m depois da Rua Farnese

- Rua Silvino Montenegro, trecho entre o nº 62 e a Rua Sacadura Cabral

- Travessa São Diogo

- Travessa Silva Baião

SETOR 3 - 11,00m (onze metros)

- Avenida Barão de Tefé, trecho entre a Rua Sacadura Cabral e a Rua Coelho e Castro

- Avenida Professor Pereira Reis, trecho entre a Avenida Cidade de Lima e a Praça Santo Cristo

- Avenida Rodrigues Alves, trecho entre a Rua Rivadávia Corrêa e a Rua Silvino Montenegro

- Avenida Venezuela, trecho entre o leito da R.F.F.S.A. e a Rua Antônio Lage

- Beco das Escadinhas do Livramento

- Escada da Estirada

- Ladeira do Barroso

- Ladeira do Faria

- Ladeira do Livramento, exceto o trecho incluído na Portaria nº 6 de 04/06/84 - SPHAN

- Ladeira do Mendonça

- Largo José Francisco Fraga
- Praça Américo Brum
- Praça Coronel Assunção
- Praça Patrão Mór Aguiar
- Praça Santo Cristo
- Praça Vasconcelos Querê
- Rua da América
- Rua Ana Mascarenhas
- Rua Antônio José
- Rua Antônio Lage, trecho entre a Avenida Venezuela e a Praça Coronel Assunção
- Rua Araújo Viana
- Rua Atília
- Rua Barão de Angra
- Rua Barão da Gamboa
- Rua Barão de São Félix, exceto o trecho incluído na Portaria nº 06, de 04/06/84- SPHAN
- Rua Bento Ribeiro, trecho entre o Túnel João Ricardo e a Rua Coronel Audomaro Costa
- Rua Bento Teixeira
- Rua Capiberibe
- Rua Capitão Sena
- Rua Cardoso Marinho, lado par
- Rua Carlos Gomes
- Rua Carneiro Leão
- Rua Conselheiro Leonardo
- Rua Cordeiro da Graça, trecho entre a Avenida Cidade de Lima e a Rua Santo Cristo
- Rua Costa Barros
- Rua Costa Ferreira
- Rua Cunha Barbosa
- Rua Deolinda
- Rua Dona Lúcia
- Rua Doutor Piragibe
- Rua Ebroíno Uruguai

- Rua da Gamboa
- Rua João Álvares
- Rua João Cardoso
- Rua Joaquim Esposel
- Rua Leôncio Albuquerque, trecho entre a Rua do Propósito e a Rua do Livramento
- Rua do Livramento
- Rua Major Saião
- Rua Marcílio Dias
- Rua Mariano Procópio
- Rua Mendonça
- Rua Mont'Alverne
- Rua do Monte
- Rua Moreira Pinto
- Rua da Mortona
- Rua Nabuco de Freitas, trecho entre a Rua da América e a Rua Marquês de Sapucaí
- Rua Noêmia
- Rua Orestes
- Rua Pedro Alves
- Rua Pedro Ernesto
- Rua do Pinto
- Rua do Propósito
- Rua Rego Barros
- Rua Rivadávia Corrêa
- Rua Rosa Saião, excluído o nº04
- Rua Sacadura Cabral, trecho entre o nº 183 (excluído) e a Rua Conselheiro Zacarias
- Rua Saldanha Marinho
- Rua Santo Cristo, trecho entre o leito da R.F.F.S.A. e a Praça Marechal Hermes
- Rua São Gregório
- Rua Sara
- Rua Senador Pompeu, trecho entre a Rua da América e a Rua Alfredo Dolabela Portela e trecho entre a Rua Bento Ribeiro e a Rua Visconde da

Gávea

- Rua Silvino Montenegro, trecho entre a Avenida Rodrigues Alves e o leito da R.F.F.S.A.
- Rua Souza Bandeira
- Rua da União
- Rua Vidal de Negreiros
- Rua Visconde da Gávea, trecho entre a Ladeira do Faria e a Rua Marcílio Dias
- Rua Waldemar Dutra (Médico)
- Travessa Barros Sobrinho
- Travessa Brito Teixeira
- Travessa Cunha Matos
- Travessa Dona Felicidade
- Travessa das Escadinhas do Livramento
- Travessa Sara
- Travessa Souza

SETOR 4 - 17,00m (dezessete metros)

- Rua Alfredo Dolabela Portela
- Rua Barão de São Félix, trecho entre a Rua Alfredo Dolabela Portela e a Rua Bento Ribeiro
- Rua Bento Ribeiro, trecho entre a Rua Coronel Audomaro Costa e a Rua Senador Pompeu
- Rua Coronel Audomaro Costa, trecho entre a Rua Alfredo Dolabela Portela e a Rua Bento Ribeiro
- Rua Senador Pompeu, trecho entre a Rua Alfredo Dolabela Portela e a Rua Bento Ribeiro.

ANEXO 8

DELIMITAÇÃO DAS SUBÁREAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

- SUBÁREA A - Morro da Conceição
Morro da Saúde
Barão de São Félix 1
Barão de São Félix 2

Área limitada pela Rua Bento Ribeiro, por esta (incluído apenas o lado par) até o Túnel João Ricardo, seguindo por uma linha reta até a Ladeira do Faria, por esta (incluída) até a Ladeira do Barroso, por esta (incluída) até a Rua Major Saião, por esta (incluída) até a Rua Costa Barros, por esta (incluída) até a Rua do Monte, por esta (incluída) até a Rua Sousa Bandeira, daí por uma linha reta até a Rua Cunha Barbosa, por esta (incluída) até a Rua João Álvares, por esta (incluída) até a Rua do Livramento, por esta (incluída) até a Rua Rivadávia Corrêa, por esta (incluída, inclusive o trecho até a boca do Túnel João Ricardo) até a Rua da Gamboa, por esta (incluída) até a Rua da Mortona, por esta (incluída) até a Rua Rivadávia Corrêa, por esta (incluída) até a Avenida Rodrigues Alves, por esta (incluído apenas o lado ímpar) até a Rua Silvino Montenegro, por esta (incluída) até a Avenida Venezuela, por esta (incluída) até a Rua Antonio Lage, por esta (incluída) até a Praça Coronel Assunção, por esta (incluída) até a Rua Sacadura Cabral, por esta (incluída) até a Avenida Barão de Tefé, por esta (incluída) até a Rua Coelho e Castro, por esta (incluído apenas o lado par) até a Rua Edgard Gordilho, por esta (incluído apenas o lado ímpar) até a Avenida Venezuela, por esta (incluído apenas o lado ímpar) até a Rua Sacadura Cabral, por esta (incluída) até a Travessa do Liceu, por esta (incluída) até a Rua do Acre, por esta (incluído apenas o lado par) até a Rua Alcântara Machado, por esta (incluída) até a Rua Mayrink Veiga, por esta (excluída) até a Avenida Rio Branco, por esta (excluída) até a Avenida Presidente Vargas, por esta (excluída) até a Rua Uruguaiana, por esta (incluída) até a Avenida Marechal Floriano, por esta (incluída) até a Rua dos Andradas, por esta (incluído apenas o lado ímpar) até a Rua Teófilo Otoni, por esta (incluído apenas o lado par) até a Rua da Conceição, por esta (incluída) até a Avenida Marechal Floriano, por esta (incluída) até a Praça Cristiano Otoni (incluída).

SUBÁREA B - NABUCO DE FREITAS

Área limitada pela Rua Marquês de Sapucaí, por esta (incluída) até a Rua Nabuco de Freitas, por esta (incluída) até a Rua Farnese, por esta (incluída) até a Travessa Silva Baião, por esta (excluída) até a Rua Farnese, por esta (incluída) até a Rua Saldanha Marinho, por esta (incluída) até a Rua Barão de Angra, daí seguindo pelo leito da Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA), até

o entroncamento da Rua da América com a Rua Senador Pompeu, por esta (incluída) até a Rua Rego Barros, por esta (incluída) até a Rua da América, por esta (incluída) até o ponto de partida.

SUBÁREA C - Santo Cristo 1

Santo Cristo 2

Área limitada pela Rua Sara, por esta (incluída) até a Rua Atília, por esta (incluída) até a Travessa Barros Sobrinho, por esta (incluída) até a Rua Vidal de Negreiros, por esta (incluída) até a Rua da América, por esta (incluída) até a Rua Barão da Gamboa, por esta (incluída, inclusive o trecho até o entroncamento com o túnel na R.F.F.S.A.), Rua Cardoso Marinho, por esta (incluída) até a Rua Santo Cristo, por esta (incluída) até o Largo José Francisco Fraga, por este (incluído) até a Rua da União, por esta (incluído apenas o lado par) até a Rua da Gamboa, por esta (incluído apenas o lado ímpar) até a Rua Santo Cristo, por esta (incluída) até a Praça Santo Cristo, por esta (incluída) até a Rua Santo Cristo, por esta (incluído apenas o lado ímpar) até a Praça Marechal Hermes (trecho incorporado à Rua Cordeiro da Graça), por esta (incluída) até a Rua Pedro Alves, por esta (incluída até o nº 90).

SUBÁREA D—ESTAÇÃO CARRIS VILA GUARANY

Área limitada pela Rua Pedro Alves (incluída), entre a Rua Moreira Pinto e o seu final, Praça Patrão Mór Aguiar (incluída).

RELAÇÃO DOS IMÓVEIS PRESERVADOS POR SUBÁREAS DE PROTEÇÃO

AMBIENTAL

SUBÁREA A - MORRO DA CONCEIÇÃO

1 - Rua do Acre

6, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 34, 38, 40, 42, 44, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72 e 120.

2 - Rua Alcântara Machado 39.

3 - Rua Alexandre Mackenzie (parte)

6, 8, 10, 40, 42, 46, 56, 64, 96, 98, 100, 102, 104, 112, 112-A, 112-B, 7, 9, 9-A, 9-B, 9-C, 9-D, 15, 17, 21, 21 (loja), 27, 29, 41, 49 e 69.

4 - Rua dos Andradas

102, 102 (sobrado), 132, 123, 125, 127, 129, 141, 143, 145, 147, 149, 153, 155, 157, 159, 173, 175, 177, 181 e 183.

5 - Rua Argemiro Bulcão

33, 35 e 53.

6 - Rua Barão de São Félix (parte)

6, 8, 16, 18, 22, 24, 26, 28 e 30, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 e 17.

7 - Avenida Barão de Tefé

91, 99, 101, 105, 107 e 109

8 - Rua Camerino

8, 10, 12, 14, 20, 22, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 48, 50, 52, 54, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 74, 96, 98, 100, 104, 106, 108, 122, 130, 132, 162, 164, 166, 168, 172, 174 e 176, 7, 9, 11, 13, 15, 19, 21, 23, 27, 51, 55, 57, 59, 61, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 91, 93, 97, 99, 101, 103, 105, 107 e 109.

9 - Rua da Conceição

112, 118, 120, 128, 130, 132, 146, 148, 150, 152, 154, 162, 164, 166, 168 e 178, 139, 143, 145, 153, 161/163, 179/179-A.

10 - Rua Costa Barros

2-A, 2 (loja), 4, 8 e 10.

11 - Rua Eduardo Jansen

2, s/nº, 4, 6, 8, 10, 12, 14 e 16, 3, 5, 7, 11, 13 e 15.

12 - Rua do Escorrega

10, 14, 16, 18, 20, 24 e 26, 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23 e 25.

- 13 - Ladeira João Homem
18, 20, 24, 26, 38, 40, 42, 46, 48, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66 e 76
7, 9, 11, 13, 15, 17, 31, 43, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 67, 69, 71, 73, 75, 79,
85 e 87.
- 14 - Beco João Inácio
8, 10, 12, 14 e 16
5, 7, 9, 11, 13 e 15.
- 15 - Beco João José
2 e 16
3.
- 16 - Rua Jogo da Bola
12, 18, 20, 24, 38, 44, 60/62, 98, 102, 104, 152, e 154
3, s/n.º, 87, 89, 105, 109, 111, 117 e 119.
- 17 - Travessa Jogo da Bola
11, 13, 15 e 19
- 18 - Rua Júlia Lopes de Almeida
2, 8/8-A, 12, 14, 16, 18, 20, 22 e 26
1, 3, 5, 7/7-A, 11, 13 e 15.
- 19 - Rua Leandro Martins
2, 4, 6, 8, 16, 38, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 68, 72, 74, 78,
80, 82, 88, 94, 96, 98 e 100
1, 3, 5, 9, 11, 13, 15, 29, 31, 37, 39, 41, 43, 45, 51, 53 e 57.
- 20 - Ladeira do Livramento (parte)
4 e 8
1 e 9.
- 21 - Ladeira Madre de Deus
1, 3, 5, 15, 17, 19, 21 e 23.
- 22 - Rua Major Daemon
39, 41, 43, 45, 49 e 51.
- 23 - Rua Marcílio Dias
2, 4, 28, 32, 36, 38, 40, 46, 50, 54-A, 58, 60 e 62.
- 24 - Rua Marechal Floriano
2, 4, 10, 12, 14, 16, 24/26, 28, 30, 32, 40, 42, 44, 46, 48/48-A, 50, 52, 54,
56, 58, 122, 124, 126, 132, 134, 138, 142, 144, 146, 148 e 168
1, 5, 9, 11, 27, 29, 55, 57, 59, 61, 63, 69, 71, 73, 83, 85, 87, 89, 119, 123,
131, 133, 137, 139, 145, 147, 151, 155, 159, 161, 163, 165, 173, 175, 181,
183, 185, 189, 193, 195, 211, 219, 221, (N.ºs 227, 229, 231, 233 e 235
*passam à condição de bens tutelados, através da nova redação dada pelo
Dec. N 14226 de 25 de setembro de 1995*).¹
- 25 - Rua Mato Grosso
14, 38, 40 e 42
1 e 3.
- 26 - Rua Mayrink Veiga
34 e 36
- 27 - Rua Miguel Couto
98, 100, 102, 104, 106, 108, 130 e 132
109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 125, 135, 137, 139, 141, 143, 145 e 147.
- 28 - Rua Miguel Saião
5 e 9.
- 29 - Ladeira Pedro Antônio
10, 12, 30 e 32
5, 7, 9 e 17.
- 30 - Rua Sacadura Cabral (parte)
122, 124, 126/128, 130, 142, 144, 150, 152, 154, 156, 158, 160/162,
164/166 e 168

¹Quaisquer intervenções ou obras a serem realizadas na área correspondente aos referidos imóveis serão previamente aprovadas pelo Departamento Geral de Patrimônio Cultural da Secretaria Municipal de Cultura, órgão de tutela da APAC criada pela Lei 971 de 4 de maio de 1987 e regulamentada pelo Decreto N 7351 de 14/01/1988.

39, 41, 59, 61, 63, 75, 77, 79, 87, 89, 95, 97, 105, 107, 111, 135, 137, 139, 143, 145, 147, 151, 153/155, 159, 163, 165, 167, 169, 173, 175, 177 e 179.

31 - Largo de Santa Rita
6, 8, 10 e 12.

32 - Rua São Francisco da Prainha
2, 4, 12, 14, s/nº (entre o nº 24 e o nº 30), 30
25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 49, 51 e 53.

33 - Largo de São Francisco da Prainha
1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 e 23.

34 - Rua Senador Pompeu (parte)
20, 20-A, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 40, 42, 46 a 58, 62, 64, 66, 76, 78, 80,
82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 102, 104, 106, 108, 112 e 114
5, 7, 7-A, 9, 11, 15, 17, 19, 21, 23, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 59, 65, 67, 75, 77,
79, 131, 133, 147, 161, 163, 165, 167, 169, 173, 177, 181, 183, 189, 201, 205,
209, 211, 213, 219, 225, 229/231, 233 e 235.

35 - Travessa do Sereno
7, 13, 15, 17, 27, 33 e 35.

36 - Teófilo Otoni
90, 92, 98, 100, 102, 104, 108, 118, 122, 126, 128, 130, 132, 134, 144, 146,
148, 150, 152, 154, 156, 158, 190, 192, 194/196, 198, 200, 202, 204 e 206
87, 97, 99, 101, 103, 113, 113-A, 115, 117, 119, 121, 127, 129, 131, 133,
141, 143, 145, 147 e 149.

37 - Rua Uruguaiana
210, 212, 214, 216, 220, 222, 224 e 226
147 e 149.

SUBÁREA A - MORRO DA SAÚDE

1 - Rua Conselheiro Zacarias

2, 4, 18, 20, 42, 88, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118
e 124
19, 21-A, 21-B, 47, 71, 87, 89, 91, 95, 97, 99, 101, 115, 117, 123, 131, 133 e
135.

2 - Travessa Cunha Matos
3, 5, 7, 9 e 11.

3 - Rua Cunha Barbosa
30, 38, 58, 60, 62, 72, 74 e 76
7, 31, 33, 35, 37, 39 e 47.

4 - Rua da Gamboa (parte)
100, 112, 114, 118, 120, Hospital Nossa Senhora da Saúde (Santa Casa da
Misericórdia)
83, 87, 89, 91/93, 95/97, 103, 123, 125, 127, 131, 133/135, 137, 137 (loja),
141, 145, 181, 197 e 201.

5 - Rua João Álvares
2/4, 6, 8, 14, 18, 20, 22, 24, 28/30
11, 11-A, 13, 13-A, 23 e 31.

6 - Rua Leôncio de Albuquerque
6, 8, 10, 12, 14, 20, 34, 38, 40, 42, 44, 56, 58, 60, 72, 76 e 78
1, 1-A, 1-B, 7, 15, 17, 19, 21, 23, 39, 41, 51-A, 51, 53, 55 e 69.

7 - Rua do Livramento
28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 52, 54, 56, 58/60, 66, 72, 78, 80, 82, 84,
86, 90, 92/92-A, 94, 98, 116, 124/124-A, 126, 136, 156, 158, 164, 166,
168, 170, 172, 174, 182, 184, 192, 194/194-A e 204
53, 65, 67, 69, 71, 85, 87, 89, 95, 97, 99, 101, 105, 107, 111, 113, 115,
125, 127, 135, 137/139, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 157, 159,
169, 171, 173, 175, 177, 207/209, 211, 221 e 223.

8 - Rua do Monte
40, 52, 54, 56, 58, 60, 70 e 72
9, 11, 13, 15, 29, 59, 69 e 77.

9 - Rua Pedro Ernesto
Praça Coronel Assunção, 4, 16, 18, 18-A, 20, 22, 24, 26, 28, 36, 40, 50, 54, 56,94 (casas I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX), 96, 98, 100, 102, 104 e108
5, 9, 15, 19, 21, 23, 31, 33, 43, 47, 49, 51, 55, 57, 59, 65, 75, 77, 79, 81, 89 e95.

10 - Rua do Propósito
36, 42, 46, 54, 56, 58, 66, 68, 74-A, Fundação Leão XIII e Batalhão da Polícia Militar
15, 23, 29, 43, 45, 53, 55, 59, 115, Praça Coronel Assunção.

11 - Rua Rivadávia Corrêa
173, 177, 183, 185, 187, 189 e 191

12 - Rua Sacadura Cabral (parte)
250, 260, 262, 264, 290, Praça Coronel Assunção, Batalhão da Polícia Militar
187, 189, 193, 195, 197/199, 203, 205, 207/207-A, 215, 217/217-A, 219, 221,223, 225, 227, 231, 233, 235, 249, 253, 255, 257, 259, 263, 265, 267, 269, 271,275, 277, 281, 295/297, 301, 303, 305, 307 (casas I a XXX), 311, 327, 331, 333,335, 337, 339, 341, 343, 347, 349, 353, 355, 359, 361, 365,367,369/369-A,375, 377,379 e 381.

13 - Rua Souza Bandeira 1.

14 - Avenida Rodrigues Alves **(imóveis incluídos pelo Decreto 19.014, de5/10/2000)**
379, 433 e 435.

SUBÁREA A - BARÃO DE SÃO FÉLIX 1

1 - Rua Ana Mascarenhas
17

2 - Rua Costa Barros

14, 28 e 30
1, 3, 5, 7, 9, 33 e 35

3 - Ladeira do Livramento
54
27, 29 e 31

4 - Rua Major Saião
2, 4, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 e 26
3, 5, 29 e 33

5 - Beco das Escadinhas do Livramento
54, 56, 58, 60, 68 e70.

SUBÁREA A - BARÃO DE SÃO FÉLIX 2

1 - Rua Alexandre Mackenzie (parte)
93, 101, 103, 105, 107, 111 e 121

2 - Rua Bento Ribeiro
66, 72, 74 e 80

3 - Rua Barão de São Félix (parte)
38, 40, 44, 48, 50, 52, 54, 58, 60, 62, 64, 66, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 102, 104, 106, 108, 114, 116, 118, 120, 126, 128, 134, 136, 138,138-A, 138-B e 144
23, 25, 35, 39, 41, 41-B, 43, 47, 49, 53, 53-A, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 77, 79, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97 (Vila), 101, 107, 119, 129, 131, 133, 137, 139(Vila),141, 143, 145 e 147.

4 - Ladeira do Barroso
4
41 (I a IX)

5 - Rua Coronel Audomaro Costa
218
207, 215, 221, 227 e 233

- 6 - Rua Costa Ferreira
30, 32, 34, 52, 54, 58, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80 e 98
9, 13, 21, 47, 49, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 77, 91, 93, 95, 97,
119 e 123
- 7 - Ladeira doFaria30 e 34
- 8 - Rua Senador Pompeu (parte)
116, 118, 120, 124, 126, 128, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 156, 158, 160,
162,166, 168, 170, 172, 178, 182, 194, 198, 200, 202, 204, 206, 208, 226,
228, 230 e 232
- 9 - Rua Visconde da Gávea
80, 82, 84, 94, 96 e126
73, 75, 93, 121 e 133
- SUBÁREA B - NABUCO DE FREITAS
- 1 - Rua da América
171, 177, 179, 183, 185, 187, 189, 195, 197, 199, 209, 211, 213, 215, 217,
225,
227, 229, 231, 231 (loja), 233 e 235
- 2 - Rua Carmo Neto
2, 4, 6/8, 10, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 e 34
3, 5, 7, 9/11, 13, 19, 23, 25, 27, 29 e 29 (fundos)
- 3 - Rua Comandante Maurity
2 e14
1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 e 17
- 4 - Rua Farnese
28, 32, 36 e 38
45, 49 e 51
- 5 - Rua Marquês de Sapucaí
8 (casas I a VIII), 10, 12, 14 (casas I a XIV), 16, 18, 20, 24, 26, 28, 30, 32
(casas I a XXV), 40, 42, 44, 46, 50, 52 e 54

- 6 - Rua Nabuco de Freitas
48, 48-A, 50, 52, 58, 60, 62, 64, 66, 70, 72, 74, 76, 80, 82, 84, 86, 88, 90,
92,98,100, 134, 136, 138, 140, 146, 148, 150, 152, 154 e 156
57, 61, 63, 65, 67, 73, 75, 85, 87, 111, 115, 129 (casas I, II, III, IV e V),
131, 133,135, 137, 139, 141 e 143
- 7 - Rua RegoBarros5
- 8 - Rua Saldanha Marinho
1, 9, 13, 17, 23, 27, 37, 39, 41, 43, 45 e 47
- 9 - Travessa São Diogo
2, 4, 6, 8, 10, 12 e 14
- SUBÁREA C - SANTO CRISTO 1
- 1 - Rua da América
22, 24 e 26
- 2 - Rua Cardoso Marinho
6, 30 (casas I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, XI, XIV, XV, XVIII, XIX e XX), 32,
34,36, 40, 44, 46, 50, 52, 54, 56 e 58
7, 9, 13, 27, 29, 33, 37, 39, 43, 45, 47, 49, Igreja de São Pedro (s/nº)
- 3 - Rua Cordeiro da Graça
27, 29, 31 e33
- 4 - Rua Barão da Gamboa
150, 152, 154, 156, 158, 160, 164 a 184
- 5 - Rua Orestes 28
- 6 - Rua Pedro Alves (parte)
2, 4, 6, 8, 24, 26, 28, 30, 30-A, 34, 36/38, 40, 42, 60, 70/72/74, 86 e 90
5, 25, 89 e 95
- 7 - Rua Santo Cristo (parte)

130, 132, 134, 136, 138, 140, 152, Praça Santo Cristo e Igreja de Santo Cristo
137, 139, 147, 149, 149-A, 151, 153, 155, 157, 159, 161, 163, 165, 167, 169, 171, 175, 189, 191, 193, 199, 201, 203, 225/225-A, 227, 233, 235, 237, 239, 241, 255, 257, 259, 261, 263, 267, 279, 281, 291, 307, 309, 311 e 313

8 – Rua Sara 17

SUBÁREA C - SANTO CRISTO 2

1- Rua Comendador Leonardo

44, 46, 48, 50, 56, 58, 60, 62, 64, 66 e 70

7, 43, 45, 47, 49, 51, 53 e 57

2 - Rua da Gamboa (parte)

253, 255, 265, 267 e 269

3- Largo José Francisco Fraga

22, 24, 26 e 28

4- Rua Santo Cristo (parte)

66, 68, 70, 78, 86, 88, 92, 94, 96, 98, 102, 104, 106 e 108

79, 81, 83, 89, 95, 97, 103, 105, 109, 111 e 113

5- Rua União

18, 20, 22, 24, 30, 42, 44 e 46

SUBÁREA D - ESTAÇÃO DE CARRIS VILA GUARANY

1 - Rua Pedro Alves (parte)

214

229, 233, 245, 249, 253, 259, 261, 271/273, 283 e 285

2 - Rua Moreira Pinto

74, 82, 90 e 100.

D.O. RIO – Sexta-feira, 08 de maio de 1987

LEI N. 971 DE 04 DE MAIO DE 1987

INSTTUI A ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL (APA) COMPOSTA PELOS LOGRADOUROS QUE MENCIONA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

AUTORES: ANTONIO PEREIRA DA SILVA, LUDMILA MAYRINK, SÉRGIO CABRAL, HÉLI FERNANDES FILHO, BENEDITA DA SILVA E MAURÍCIO AZÊDO

O PREFEITO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO,

Faço saber que a Câmara Municipal do Rio de Janeiro decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º - Fica instituída a Área de Proteção Ambiental (APA) delimitada no Anexo I, constituída por logradouros dos bairros de Santo Cristo, Saúde, Gamboa e Centro, na I e II Regiões Administrativas.

Art. 2º - A Área de Proteção Ambiental referida no art 1º será constituída pelas Subáreas de Preservação Ambiental A, B, C e D, delimitadas no Anexo II.

Parágrafo Único – Nas Subáreas ora definidas, as licenças para obras e edificações, assim como para remembramentos e parcelamentos de lotes ou terrenos, serão concedidas pelos órgãos competentes do Município após prévia aprovação...vetado do Departamento Geral de Cultura, da Secretaria Municipal de ... vetado Cultura.

Art. 3º - Tendo em vista a consecução dos fins desta Lei o Poder Executivo elaborará, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, Projeto de Alinhamento (PA) unificado para a Área, o qual manterá os alinhamentos existentes e fixará critérios específicos de preservação ambiental para cada Subárea de Preservação Ambiental, de acordo com orientação do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural do Rio de Janeiro, da Secretaria Municipal de...vetado Cultura.

Art. 4º - No mesmo prazo, o Poder Executivo fará a revisão de todo o zoneamento dos logradouros que integram a Área de Proteção Ambiental,

a fim de adequar os usos, atividades, tipos e condições das edificações atuais às características das Subáreas que a compõem.

Art. 5º - Dentro de 30 (trinta) dias, o Poder Executivo constituirá grupo de trabalho que estudará a regulamentação desta Lei, a ser estabelecida nos 150 (cento e cinquenta) dias subsequentes).

Parágrafo Único – Integrarão o grupo de trabalho:

- a) 1 (um) representante da Superintendência de Planejamento Urbano...vetado;
- b) 1 (um) representante...vetado do Departamento Geral de Cultura, da Secretaria Municipal de...vetado Cultura;
- c) 1 (um) representante da Diretoria de Edificações...vetado;
- d) 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social;
- e) 1 (um) representante do Instituto dos Arquitetos do Brasil – Seção do Rio de Janeiro;
- f) 2 (dois) representantes das associações de moradores da Área de Preservação Ambiental, escolhidos em reunião conjunta de suas diretorias.

Art. 6º - Até a regulamentação desta Lei, fica suspensa a concessão de alvará de licença para localização de estabelecimentos comerciais, industriais e de serviços cujas atividades não atendam diretamente à necessidades dos moradores da Área de Preservação Ambiental ora instituída.

Art. 7º - Dentro de 30 (trinta) dias contados da data desta Lei, o Poder Executivo constituirá um Escritório Técnico com a participação...vetado do Instituto Municipal de Arte e Cultura Rio arte, para auxiliar e orientar os moradores na preservação e reconstituição dos imóveis da Área de Preservação Ambiental, bem como para elaborar projetos e programas de recuperação dos logradouros públicos que a compõem.

Art. 8º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário

Rio de Janeiro, 04 de maio de 1987

ROBERTO SATURNINO BRAGA

Prefeito

Jô Antonio de Rezende

Antonio Pedro Borges de Oliveira

Flávio de Oliveira Ferreira

Oscar Maurício de Lima Azedo

ANEXO I²

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DOS BAIROS DE SANTO CRISTO, SAÚDE, GAMBOA E CENTRO.

Área limitada pela Praça Cristiano Ottoni (incluída), Rua Senador Pompeu (incluída até a Rua da América); daí pelo leito da Rede Ferroviária Federal S.A. até encontrar o final da Rua Pedro Alves; Rua Pedro Alves (incluída) Rua Cordeiro da Graça (incluída), Av.

Cidade Lima(?) (excluída), Rua Santo Cristo (incluída), Rua da Gamboa (incluída o lado ímpar) até encontrar a Rua da União; daí pr uma reta atravessando o leito da Rede Ferroviária Federal S.A. até encontrar o entroncamento da Rua Barão da Gamboa com a continuação da Rua Gamboa; daí pelo leito da Rede Ferroviária Federal S.A. até encontrar o a Rua Rivadávia Correia (incluída); Av Rodrigues Alves (incluído o lado ímpar), Rua Silvino Montenegro (incluída), Av. Venezuela (incluída), Rua Antônio Lage (incluída), Praça Coronel Assunção (incluída), Rua Sacadura Cabral (incluída), Rua barão de Tefé (incluída), Rua Coelho e Castro (incluído o lado ímpar), Av. Venezuela (incluído o lado ímpar), Rua Sacadura Cabral (incluída), Travessa do Liceu (incluída), Rua do Acre (incluído o lado par) Rua Alcântara Machado (incluída), Av. Marechal Floriano (incluída), Rua Uruguaiana (incluída), Rua Teófilo Ottoni (incluído o lado par), Rua da

Conceição (incluída), Av. Marechal Floriano (incluída até a Praça Cristiano Otoni).

NOTA DO EDITOR: NO ANEXO ACIMA, ME PARECE QUE ALGUMAS RUAS APARECEM REPETIDAS. IMAGINO QUE ISSO SE DEVA AO CONTORNO DA ÁREA. É EXATAMENTE ASSIM QUE ESTÁ PUBLICADO NO D.O., OU PELO MENOS NA CÓPIA QUE RECEBEMOS PARA DIGITAR. FAVOR CONFERIR.

ANEXO II³

DELIMITAÇÃO DAS SUBÁREAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL DOS BAIRROS DE SANTO CRISTO, SAÚDE, GAMBOA E CENTRO

SUBÁREA A

Área limitada pela Rua Bento Ribeiro (incluído o lado par); do final da Rua Bento Ribeiro, seguindo sua direção por uma linha reta até encontrar a Ladeira do Faria, Ladeira do Faria (incluída), Ladeira do Barroso (incluída), Rua Major Saião (incluída), Rua Costa Barros (incluída), Rua do Monte (incluída); do final da Rua do Monte, por uma linha reta até o início da Rua Cunha Barbosa. Rua Cunha Barbosa (incluída), Rua João Álvares (incluída), Rua do Livramento (incluída), Rua Rivadávia Correia (incluída, inclusive o trecho até a boca do Túnel João Ricardo), Rua da Gamboa (incluída), Rua da Mortona (incluída), Rua Rivadávia Correia (incluído o lado ímpar), Av. Rodrigues Alves (incluído o lado ímpar), Rua Silvino Montenegro (incluída), Av. Venezuela (incluída), Rua Antonio Lage (incluída), Praça Coronel Assunção (incluída), Rua Sacadura Cabral (incluída), Rua Barão de Tefé (incluída), Rua Coelho de Castro (incluído o lado par), Rua Edgar Gordilho (incluído o lado ímpar), Av. Venezuela (incluído o lado ímpar), Rua Sacadura Cabral (incluída), Travessa do Liceu (incluída), Rua do Acre (incluído o lado par), Rua Alcântara Machado (incluída), Av. Marechal Floriano (incluída), Av. Rio Branco (excluída), Av. Presidente Vargas (excluída), Rua Uruguaiana (incluída), Rua Teófilo Otoni (incluído o lado par), Rua da Conceição

(incluída), Av. Marechal Floriano (incluída até a Praça Cristiano Otoni, incluída até a Rua Bento Ribeiro).

SUBÁREA B

Área limitada pela Rua Marquês de Sapucaí (incluída), Rua Nabuco de Freitas (incluída), Rua Farnese (incluída), Travessa Silva Baião (incluída), Rua Farnese (incluída), Rua Saldanha Marinho (incluída), até o encontro com a Rua Barão de Angra; daí pelo leito da Rede Ferroviária Federal S.A. até o entroncamento da Rua da América com a Rua Senador Pompeu, Rua Senador Pompeu (incluída até a Rua Rego Barros), Rua Rego Barros (incluída), Rua da América (incluída até a Rua Marquês de Sapucaí).

Área limitada pela Rua Sara (incluída), Rua Átila (incluída), Travessa Barros Sobrinho (incluída), Largo do Mendonça (incluído), Rua Santo Cristo (incluída lado ímpar), Rua da América (excluída) Rua Barão da Gamboa (incluída, lado par, inclusive o trecho até o entroncamento com o Túnel na Rede Ferroviária Federal S.A.), Rua Cardoso Marinho (incluída), Rua Santo Cristo (incluída, inclusive o Largo José Francisco Fraga), Rua da União (incluído o lado par), Rua da Gamboa (incluído o lado ímpar), Rua Santo Cristo (incluída), Praça Santo Cristo (incluída), Rua Santo Cristo (incluído o lado ímpar), Praça Marechal Hermes (incluída), Rua Pedro Alves (incluída até o número90).

SUBÁREA D

Área definida pela Rua Pedro Alves (incluída da Rua Moreira Pinto até o seu final) e a Praça Patrão Mor Aguiar (incluída).

ANEXO 2 - Certidão de Informação Rua Pedro Ernesto



SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

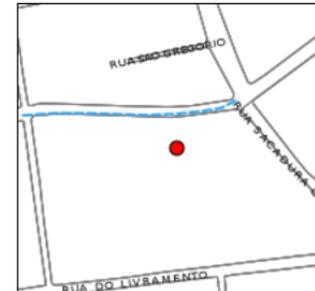
Relatório de Informações Urbanísticas

Fornecimento Gratuito



1 - Localização

Logradouro: 063511-RUA PEDRO ERNESTO
Início do Trecho: RUA SACADURA CABRAL
Fim do Trecho: RUA LEONCIO DE ALBUQUERQUE
Início Par: 4 **Fim Par:** 46
Início ímpar: 5 **Fim ímpar:** 43
Bairro: Gamboa **RA:** I **AP:** 1
Unidade SMU: 3 GLF Centro
Endereço: Rua República do Líbano, 54 - Centro
Telefone(s): Telefone: 22247414/22247546



As informações deste relatório são referentes ao ponto e ao trecho do logradouro selecionado.

2 - Dados Cadastrais

Plantas Cadastrais

[Projetos Aprovados de Alinhamento \(PAA\)](#)

[Projetos Aprovados de Loteamento \(PAL\)](#)

Plantas de Alinhamentos Projetados (PAP)

Planta Cadastral [287A II 6](#)

Os arquivos disponíveis estão em formato WMF e PDF. Para visualizá-los, faça o download no link da planta cadastral.

PAP 287AII6 / PAA 12437

3 - Zoneamento

MacroZona

Zona

Subzona / Setor / Subsetor

Centro de Bairro

Zona Ambiental

Área de Especial Interesse (AEI)

Distritos e Polos

Outros Dispositivos Legais

Macrozona de Ocupação Incentivada - [Plano Diretor LC111/2011](#)

Zona Residencial 3, consulte a(s) norma(s): [Decreto 7351/1988](#)

SETOR I, consulte a(s) norma(s): [Lei Complementar 101/2009](#)

Centro de Bairro 1A, consulte a(s) norma(s): [Decreto 7351/1988](#)

da Região do Porto do Rio e Área da Operação Urbana da Região do Porto do Rio - [Lei Complementar 101/2009](#), [Lei 5780/2014](#), [Lei Complementar 143/2014](#);

Polo Região Portuária - [Decreto 29788/2008](#), [Decreto 35065/2012](#)

ATENÇÃO: quando se tratar de limite de zona, observar Artigo 115 e 121 do Regulamento de Zoneamento (RZ) [Decreto 322/1976](#) e legislação específica no caso de Projeto de Estruturação Urbana (PEU).

4 - Gabarito de Altura

Edificação afastada das divisas [Decreto 7351/1988](#) - Altura máxima 11m

Edificação não afastada das divisas [Decreto 7351/1988](#) - Altura máxima 11m

ATENÇÃO: Nos casos em que o trecho estiver localizado em zona determinada pelo [Decreto 322/1976](#), consultar os artigos 80 a 87 desse decreto.

5 - Índice de Aproveitamento de Terreno

IAT máximo [Lei Complementar 101/2009](#)

ATENÇÃO: Os IAT estabelecidos pela legislação local ou específica, quando mais restritivos, prevalecem sobre os valores definidos no Anexo VII desta Lei Complementar - Parágrafo 4o. do Artigo 38 da [Lei Complementar 111/2011 \(Plano Diretor\)](#).

Maiores informações serão fornecidas pelo técnico da Unidade SMU indicada no item 1 - Localização.

6 - Áreas Protegidas

Área de Proteção Ambiental (APA) [APA - parte dos bairros da Saúde, Santo Cristo, Gamboa e , consulte a\(s\) norma\(s\): Lei 971/1987, Decreto 7351/1988, Decreto 14226/1995, Decreto 38175/2013](#)

Composição Paisagística e Ambiental
Proteção Paisagística e de Ambiência [Zona de Preservação Paisagística e Ambiental 1 - Decreto 35507/2012](#)

Outras [APA parte dos bairros da Saúde, Santo Cristo, Gamboa e , consulte a\(s\) norma\(s\): Lei 971/1987, Decreto 7351/1988, Decreto 14226/1995, Decreto 38175/2013](#)

Órgão(s) a ser(em) consultado(s): [SMU](#)

7 - Desapropriações / Tombamentos / Susceptibilidade

Desapropriações ---

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

Número(s)	Tipo	Legislação	Obs
80	DEFINITIVO	DECRETO 4321	CENTRO CULTURAL JOSE BONIFACIO
96, 98, 100, 102, 104, 108	PRESERVADO	DECRETO 7351	SUBAREA A - MORRO DA SAUDE
65, 75, 77, 79, 81	PRESERVADO	DECRETO 7351	SUBAREA A - MORRO DA SAUDE
94 (CASAS I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII E IX)	PRESERVADO	DECRETO 7351	SUBAREA A - MORRO DA SAUDE
5, 9, 15, 19, 21, 23, 31, 33	PRESERVADO	DECRETO 7351	SUBAREA A - MORRO DA SAUDE
4, 16, 18, 18-A, 20, 22, 24, 26, 28, 36, 40	PRESERVADO	DECRETO 7351	SUBAREA A - MORRO DA SAUDE
89 A 95	PRESERVADO	DECRETO 7351	SUBAREA A - MORRO DA SAUDE
43, 47, 49, 51, 55, 57, 59	PRESERVADO	DECRETO 7351	SUBAREA A - MORRO DA SAUDE
50, 54, 56	PRESERVADO	DECRETO 7351	SUBAREA A - MORRO DA SAUDE
80	DEFINITIVO	DECRETO 19011	CENTRO CULTURAL JOSÉ BONIFÁCIO - 7 ESTÁTUAS

Susceptibilidade [Baixa - Decreto 33534/2011](#)

ATENÇÃO: Consultar a Fundação Instituto de Geotécnica do Município do Rio de Janeiro (GEO-RIO).

8 - 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 [Decreto 8321/1988](#) para edificações em terrenos de encostas situados em Zona Especial 1 ou em Zona Residencial 1.

Observar [Lei Complementar 145/2014](#) e [Decreto 39345/2014](#) para fechamento de varandas (não aplicáveis nas IV, V e VI Regiões Administrativas).

Consultar CEDAE [Decreto 10082/1991](#).

Consultar CET-RIO e SMAC [Decreto 28329/2007](#).

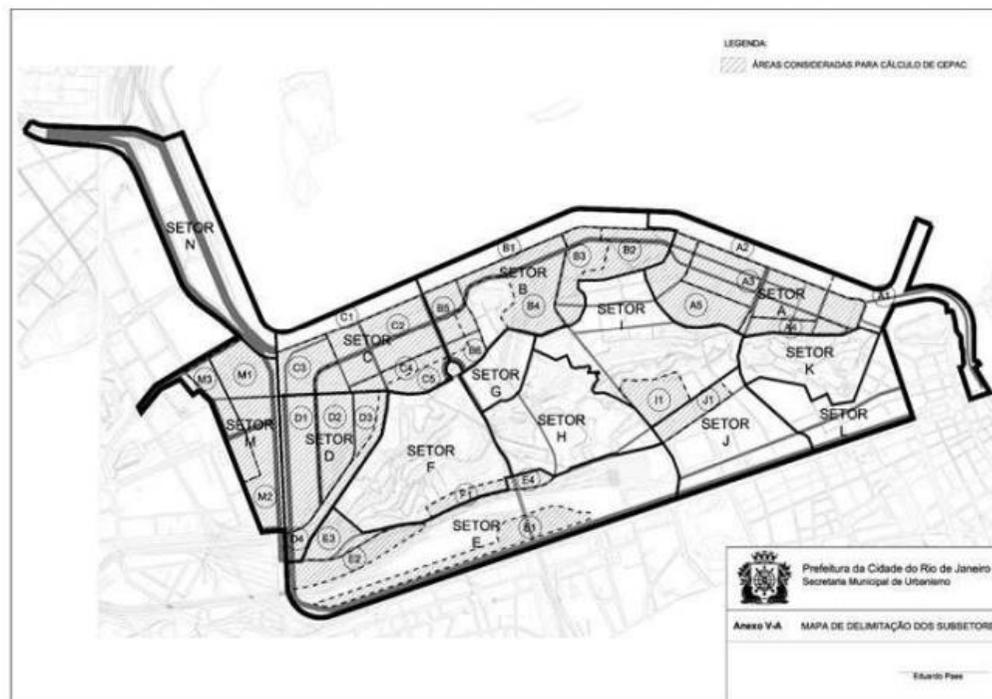
Observar Lei Complementar [156/2015](#) que institui obrigação relativa à construção de empreendimentos comerciais e de serviços, como incentivo a produção de habitação de interesse social, à construção de equipamentos públicos e à realização de obras de qualificação urbana, e dá outras providências.

ANEXO 3 - Lei Complementar n.º 101 de 23 de novembro de 2009 (Anexo V-B)

ANEXO V-B

QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS POR SUBSETOR

SUB SETOR	GABARITO metros-pavimentos	TAXA DE OCUPAÇÃO	CAB	CAM
A1	15 – 4	70%	2,80	2,80
A2	11 – 3	70%	2,10	2,10
A3	90 – 30	70%	1,00	8,00
A4	9 – 2	70%	1,00	1,40
A5	11 – 3	70%	1,00	2,10
B1	11 – 3	70%	2,10	2,10
B2	11 – 3	70%	1,00	2,10
B3	18 – 6	70%	1,00	2,80
B4	90 – 30	70%	1,00	8,00
B5	60 – 20	50%	1,00	4,20
B6	11 – 3	70%	1,00	2,10
C1	11 – 3	70%	2,10	2,10
C2	120 – 40	50%	1,00	8,00
C3	150 – 50	50%	1,00	12,00
C4	60 – 20	50%	1,00	4,20
C5	11 – 3	70%	1,00	2,10
D1	150 – 50	50%	1,00	10,00
D2	120 – 40	50%	1,00	8,00
D3	60 – 20	50%	1,00	4,20
D4	11 – 3	70%	1,00	2,10
E1	90 – 30	100%	1,00	11,00
E2	120 – 40	50%	1,00	8,00
E3	15 – 5	70%	1,00	2,80
E4	11 – 3	70%	1,00	2,10
F1	7,5 – 2	70%	1,00	1,40
I1	11 – 3	70%	1,00	2,10
J1	11 – 3	70%	1,00	2,10
M1	150 – 50	50%	1,00	12,00
M2	150 – 50	50%	1,00	10,00
M3	120 – 40	50%	1,00	8,00



Referências Bibliográficas

ABREU, M. D. A. **A Evolução Urbana do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Iplanrio, 1997.

BARREIROS, E. C. **Atlas da Evolução Urbana da Cidade do Rio de Janeiro Ensaio 1565/1965**. Rio de Janeiro: Instituto Histórico e Geográfico Brasileiro, 1965.

BRANDI, C. **Teoria da Restauração**. Tradução de Beatriz Mugayar Kühl. São Paulo: Ateliê Editorial, 2004.

CARLOS, C. A. S. L. **Áreas de Proteção do Ambiente Cultural (Apac): Da idealização à banalização do patrimônio cultural carioca**. Tese de Doutorado. Rio de Janeiro: Universidade Federal do Rio de Janeiro, Programa de Pós Graduação em Urbanismo (ProUrb), 2008.

CARLOS, C. A. S. L. **O patrimônio cultural na cidade dos grandes eventos e oportunidades– reflexões sobre o patrimônio cultural frente ao contexto político-administrativo da cidade do Rio de Janeiro no século XXI**. Cadernos do PROARQ, Rio de Janeiro, 2013.

CHOAY, F. **A alegoria do patrimônio**. Tradução de Luciano Vieira Machado. 3ª. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2006.

COMLURB. **Sistema de Manuseio do Lixo Domiciliar em Edificações**. Maio/04. ed. Rio de Janeiro: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, 2004.

IPHAN. **Carta de Veneza**, 1964. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/portal/baixaFcdAnexo.do?id=236>>. Acesso em: Abril 2015.

IPHAN. **Carta do Restauo**, 1972. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20do%20Restauo%201972.pdf>>. Acesso em: Outubro 2015.

IPHAN. **Declaração de Amsterdã**, 1975. Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Declaracao%20de%20Amsterda%CC%83%201975.pdf>>. Acesso em: Outubro 2015.

KÜHL, B. M. **Preservação do patrimônio arquitetônico da industrialização: problemas teóricos de restauro**. São Paulo: Ateliê/Fapesp, 2009.

KÜHL, B. M. **Projetos de intervenção em bens arquitetônicos de interesse cultural: por um diálogo construtivo entre o novo e a preexistência**. ENANPARQ: Teorias e práticas na Arquitetura e na Cidade Contemporâneas - Complexidade, Mobilidade, Memória e Sustentabilidade, Natal, 18-21 Setembro 2012.

LABHAB. **Plano de Reabilitação e Ocupação dos imóveis do Estado do Rio de Janeiro na Área Central da Cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: [s.n.], 2007.

LAMARÃO, S. T. D. N. **Dos Trapiches ao Porto**. Rio de Janeiro: Biblioteca Carioca, 1991.

LYRA, C. C. **Casa vazia, ruína anuncia - A questão do uso na preservação de monumentos**. Rio de Janeiro: Escola de Belas Artes da Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2005.

LYRA, C. C. A importância do uso na preservação da obra de arquitetura. **Revista do Programa de Pós-Graduação em Artes Visuais**, Rio de Janeiro, 2006.

OLIVEIRA, P. P. A. D. **A preservação da moradia na área central da cidade do Rio de Janeiro. Dissertação de Mestrado**. Rio de Janeiro: Universidade Federal do Rio de Janeiro, Programa de Pós Graduação em Arquitetura (ProArq), 2013.

PASQUOTTO, G. B. **Renovação, Revitalização e Reabilitação: Reflexões sobre as terminologias nas intervenções urbanas**. Revista Complexus - Instituto Superior de Engenharia Arquitetura e Design, Salto - SP, v. 1, n. 2, p. 143-149, Setembro 2010.

PORTAS, N. **Os Tempos das Formas**. Guimarães: Departamento Autónomo de Arquitectura da Universidade do Minho, v. I: A Cidade Feita e Refeita, 1963-2004. Cap. Velhos centros vida nova e Notas sobre a intervenção na cidade existente, páginas 155 a 183.

SANTOS, P. F. **Quatro Séculos de Arquitetura no Brasil**. São Paulo: Perspectiva, 1981.

SILVA, G. P.; FERETTI, S. F.; SETTE, E. **Gentrificação e Políticas de Revitalização nos Centros Históricos**. Rev. Pol., Sao Luís, Julho/Dezembro 2008. 83-91.

VAZ, L. F. **Modernidade e Moradia - Habitação coletiva no Rio de Janeiro séculos XIX e XX**. Rio de Janeiro: 7Letras, 2002.

VAZ, L. F.; SILVEIRA, C. B. **Áreas Centrais, Projetos Urbanísticos e Vazios Urbanos**. Revista Território, Rio de Janeiro, v. Ano IV, n. nº 7, p. 51-66, Jul./Dez. 1999.

VIANNA, R. **Reportagem Moradores Protestam contra abandono de prédios no Rio de Janeiro**. G1. Globo.com, 2012. Disponível em: <<http://g1.globo.com/rio-de-janeiro/noticia/2012/05/moradores-protestam-contra-abandono-de-predios-no-rio.html>>. Acesso em: 21 Outubro 2015.

Normas e Legislação:

ABNT NBR 5626. **Instalação predial de água fria**. Rio de Janeiro, 1998.

ABNT 9050. **Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos**. Rio de Janeiro, 2015.

Legislação consultada através de site da Prefeitura: <<http://www0.rio.rj.gov.br/patrimonio/apac.shtm>>. Acessado em 18/10/2015. Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro

Legislação consultada através de site da Prefeitura: <http://www0.rio.rj.gov.br/patrimonio/pastas/legislacao/release_sagas.pdf>. Acessado em 18/10/2015. Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro

Legislação consultada através de site da Prefeitura: <http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/4354515/4107423/mapa_sagas.pdf>. Acessado em 18/10/2015. Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro

Sites:

GALDO, R. G1. **Degradação de imóveis chama a atenção em bairros do Rio.** Globo.com, 2015. Disponível em: <<http://oglobo.globo.com/rio/degradacao-de-imoveis-chama-atencao-em-bairros-do-rio-17808818#ixzz3pC8khvL3>>. Acesso em: 21 Outubro 2015.

GRANT, B. PBS. **Flag Wars**, 2003. Disponível em: <http://www.pbs.org/pov/flagwars/special_gentrification.php>. Acesso em: Outubro 2015.

NOBRE, E. A. C. **Apresentação de Aula Revitalização do Centro Histórico de Madri.** Disponível em: <http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/e_nobre/pos_grad/aula_07.pdf>. Acesso em: Março 2015.

Evolução e Ocupação - Região Portuária < <http://portalgeo.rio.rj.gov.br/eourbana/>> Acesso em: Novembro de 2015

Operação Urbana Porto Maravilha Reurbanização e Desenvolvimento Socioeconômico <<http://portomaravilha.com.br/uploads/releases/55cb9d456026c.pdf>> Acesso em: Abril de 2015.

Evolução Urbana da Cidade do Rio de Janeiro <<http://pt.slideshare.net/cristinaramos/historia-urbana-rio-de-janeiro-30440128>> Acesso em: Abril de 2015.

Apresentação Novas Alternativas Nazih - Moradia é central <http://www.moradiacentral.org.br/pdf/apr_sp_Rio_NovasAlternativas_Nazih.pdf> Acesso em: Janeiro de 2016

