



Portaria nº 104, de 22 de maio de 2000

O Presidente do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, no uso de suas atribuições legais, especialmente daquelas estabelecidas no Decreto nº 2807, de 21 de outubro de 1998, e em cumprimento ao disposto no art. 18 do Decreto-lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, e

Considerando que a Penedia do Corcovado, o Parque Henrique Lage, o Jardim Botânico e o Horto Florestal, por seus excepcionais valores paisagísticos, são monumentos conjuntamente integrantes do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, na forma e para os fins do Decreto-lei nº 25, de 30 de novembro de 1937.

Considerando que é dever do Poder Público zelar pela integridade dos referidos bens, assim como por sua vez visibilidade e ambiência;

Considerando a conviência de serem revistos os parâmetros da Portaria SPHAN nº 01, de 09 de outubro de 1985, a fim de que as novas construções nas áreas submetidas à especial proteção do Poder Público Federal não venham a interferir na moldura de que se revestem os mencionados bens culturais;

Considerando os estudos realizados pela equipe técnica da 6ª Superintendência Regional do IPHAN, especialmente constituída para este fim, integrantes do processo nº 001-E-97, apenso ao processo nº 762-T-65;

Considerando, ainda, a decisão do Conselho Consultivo do Patrimônio cultural em sua 18ª reunião realizada aos 12 de agosto de 1999, que aprovou os referidos estudos, resolve:

CAPÍTULO I- Da Poligonal de Entorno

Art. 1º. A poligonal de entorno do conjunto acima especificado está definida da seguinte forma:

I - Tem início no ponto de encontro da Avenida Borges de Medeiros com a Rua Mário Ribeiro, segue por esta, incluída, até a Avenida Bartolomeu Mitre, segue por esta, excluído o seu lado ímpar até o entorno com a Avenida Visconde de Albuquerque, prossegue pela Avenida Bartolomeu Mitre, incluída, até alcançar a Praça Santos Dumond, segue por esta, excluído o seu lado par, no trecho



entre a Avenida Bartolomeu Mitre e a Rua Orsina da Fonseca, segue por esta, incluída, e por seu prolongamento até atingir os limites das Florestas de Proteção ao Parque Nacional da Tijuca, segue por estes limites até o prolongamento do Viaduto Saint-hilaire, segue por este, incluída, até a Praça José Mariano Filho, contorna esta até a Avenida Borges de Medeiros, segue por esta, incluída, até alcançar o ponto inicial, na convergência desta avenida com a rua Mário Ribeiro.

CAPÍTULO II- Das Áreas

Art. 2º. A poligonal traçada no artigo anterior divide-se em quatro áreas, que se subdividem de acordo com a delimitação abaixo:

I- AREA 1, composta pelos seguintes perímetros:

a - Do ponto de encontro da Avenida Borges de Medeiros com a Rua General Garzon, segue por esta, incluído seu lado par, até a Rua Jardim Botânico, segue por esta, incluído o seu lado ímpar, no trecho entre a Rua General Garzon e a Rua Oliveira Rocha, segue por esta, incluído o seu lado ímpar, no trecho entre a Rua Jardim Botânico e a Avenida Borges de Medeiros, segue por esta, incluído até alcançar o ponto inicial, na convergência desta avenida com a rua General Garzon.

b - Do ponto de encontro da Avenida Borges de Medeiros com a Avenida Lineu de Paula Machado, segue por esta, excluído o seu lado par, até a Rua Doutor Neves da Rocha, segue por esta, incluído seu lado par, até a Rua Jardim Botânico, segue por esta, excluídos os terrenos fronteiros ao Parque Lage e incluído o seu lado ímpar, até o Viaduto Saint-Hilaire, segue por este, incluído, até a Praça José Mariano Filho, contorna esta até a Avenida Borges de Medeiros, segue por esta, incluída, até alcançar o ponto inicial, na convergência desta avenida com a Avenida Lineu de Paula Machado.

II- ÁREA 2, composta pelos seguintes perímetros, bens e locais:

a - Do ponto de encontro das Ruas General com Pacheco Leão e Jardim Botânico, segue por esta última, incluído o seu lado par, até a Rua Lopes Quintas, segue por esta, incluída no trecho entre a Rua Jardim Botânico e a Rua Corcovado, segue por esta, incluído o seu lado ímpar, até o seu início, daí por uma linha reta até o fim da Rua Faro, segue por esta, incluída até a Rua Itaipava, segue por esta, incluída, até a Rua Benjamim Batista, segue por esta, incluída, até a Rua Jardim Botânico, segue por esta, incluído o seu lado par, até alcançar o ponto inicial, na convergência desta rua com as Ruas General Garzon e Pacheco Leão.

b - Os lotes da Rua Jardim Botânico, lado ímpar, fronteiros ao Parque Lage.

c - Da divisa do Parque Lage segue pela Rua Jardim Botânico, incluído o seu lado par e excluído o Parque Lage, até a Rua J. Carlos, segue por esta, incluída, até a Praça dos



Jaracandás, Incluída, prossegue pela Rua J. Carlos excluída até a Rua Maria Angélica, segue por esta, excluída, no trecho entre a Rua J. Carlos e a Rua Eurico Cruz, segue por esta, excluída, até a Rua Ministro Artur Ribeiro, segue por esta, excluída, até o prolongamento do Viaduto Saint-Hilaire, segue pelo prolongamento e pelo viaduto até a Rua Jardim Botânico, segue por esta, incluído o seu lado par, até alcançar o ponto inicial, na convergência desta rua com a divisa do Parque Lage.

d - O lado par da Praça Santos Dumont.

III - ÁREA 3, composta pelos seguintes perímetros:

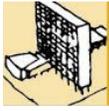
a - Do ponto de encontro das Avenidas Borges de Medeiros com Lineu de Paula Machado e Rua Oliveira Rocha, segue por esta última, incluído o seu lado par, até a Rua Jardim Botânico, segue por esta, incluído o seu lado ímpar, até a Rua Doutor Neves da Rocha, segue por esta, excluído o seu lado par, até a Avenida Lineu de Paula Machado, segue por esta, incluído o seu lado par, e por sua paralela, Avenida Borges de Medeiros, até alcançar o ponto inicial, na convergência destas avenidas com a Rua Oliveira Rocha.

b - Do ponto de encontro da Avenida Borges de Medeiros com a Rua Mário Ribeiro, segue por esta, incluída, até a Avenida Bartolomeu Mitre, segue por esta, excluído o seu lado ímpar, até o seu encontro com a Avenida Visconde de Albuquerque, prossegue pela Avenida Bartolomeu Mitre, incluída, até a Praça Santos Dumont, segue por esta, excluído o seu lado par, até a Rua Jardim Botânico, segue por esta, incluído o seu lado ímpar, até a Rua General Garzon, segue por esta, excluído o seu lado par, até a Avenida Borges de Medeiros, segue por esta, incluída, até alcançar o ponto inicial, na convergência desta avenida com a Rua Mário Ribeiro.

IV - ÁREA 4, Composta pelos seguintes perímetros:

a - Do ponto de encontro da Praça Santos Dumont com a Rua Orsina da Fonseca, segue por esta, incluída, até a Rua Major Rubens Vaz, segue por esta, incluída, até a Praça Santos Dumont, segue por esta, excluída, até alcançar o ponto inicial, na convergência desta praça com a Rua Orsina da Fonseca.

b - Do ponto de encontro da Rua Jardim Botânico com a Rua Pacheco Leão, segue por esta, incluído o seu lado par, em toda a sua extensão e o seu prolongamento, até atyngir a cota 100- Limites da Floresta de Proteção- segue por esta cota até atyngir a divisa do Parque Lage, desce por esta divisa até atyngir a Rua Jardim Botânico, segue por esta excluída, até a Rua Benjamim Batista, segue por esta, excluída, do trecho entre a Rua Jardim Botânico e a Rua Itaipava, segue por esta, excluída, até a Rua Faro, segue por esta, excluída, até o seu final, segue daí por uma linha reta até o início da Rua Corcovado, segue por esta, incluído o seu lado par, até a Rua Lopes Quintas, segue



por esta, excluída, até a Rua Jardim Botânico, segue por esta, excluída, até alcançar o ponto inicial, na convergência desta rua com a Rua Pacheco Leão.

c - Do ponto de encontro da cota 100 - Limites da Floresta de Proteção - com o prolongamento do Viaduto Saint-Hilaire, segue por este, incluído, até a Rua Ministro Artur Ribeiro, segue por esta, incluída, no trecho entre o prolongamento do Viaduto Saint-Hilaire e a Rua Eurico Cruz, segue por esta, incluída, no trecho entre a Rua Ministro Artur Ribeiro e a Rua Maria Angélica, segue por esta, incluída, no trecho entre a Rua Eurico Cruz e a Rua J. Carlos, segue por esta, incluída, até a praça dos Jacarandás, segue por esta, excluída, em direção do Parque Lage, segue por esta, excluída, até a cota 100 - Limites da Floresta de Proteção - segue por esta, excluída, até alcançar o ponto inicial, na convergência desta cota com o prolongamento do Viaduto Saint-hilaire.

CAPÍTULO III - Dos Critérios de Intervenção

Art. 3º Quaisquer construção no local, inclusive reformas e acréscimos, ficarão sujeitas às normas estabelecidas para a área de situação do imóvel, de acordo com os critérios diferenciados de intervenção, assim dispostos:

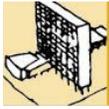
I - ÁREA 1, As edificações nesta área terão o gabarito de, no máximo, 7 (sete) pisos, com altura máxima de coroamento de 27,00m (vinte e sete metros), em relação à soleira, aí incluídos os pisos de uso coletivo, de entrada, de pilotis, de garagem e mais o piso de cobertura.

a - O piso de cobertura será afastado da fachada voltada para o logradouro, de no mínimo 3,00m (três metros), aí incluídas as casas de máquinas, caixas d'água, dependências do piso inferior e demais equipamentos, com ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento imediatamente inferior.

b - Os jiraus e mezaninos das edificações não serão computados como piso, desde que tenham ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) da área do piso, inferior e estejam afastados da fachada, de modo a não caracterizar a existência de mais um piso.

c - As garagens construídas em subsolo não serão consideradas como piso, admitindo-se, para fins de ventilação, que a sua cobertura não ultrapasse a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), contados do ponto mais baixo do meio-fio do logradouro correspondente à testada do lote.

d - Para as edificações existentes, com número de pisos igual ou inferior ao permitido nesta portaria, será admitido o uso do piso da cobertura, desde que destinado à construção de dependências do piso inferior e não ultrapassem à altura das casas de máquinas, caixas d'água e demais equipamentos, construídos e aprovados de acordo com a legislação vigente à época, e, ainda, que observem ao determinado no inciso I e letra "a" deste artigo.



II - ÁREA 2, As edificações nesta área terão o gabarito de, no máximo, 7 (sete) pisos, aí incluídos os pisos de uso coletivo, de entrada, de pilotis, de garagem e mais o piso de cobertura, com afastamento das divisas em todos os pavimentos, inclusive os de uso comum e de garagem, com altura máxima de coroamento de 27,00m (vinte e sete metros), em relação à soleira, cuja distância mínima para os prismas de ventilação e de iluminação está definida da legislação municipal vigente, na data da publicação desta Portaria.

a - O piso de cobertura será afastado das empenas de, no mínimo, 0,6m (sessenta centímetros) e da fachada voltada para a testada do lote de, no mínimo, 5,00m (cinco metros), aí incluídas as casas de máquinas, caixas d'água, dependências do piso inferior e demais equipamentos, com ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento imediatamente inferior.

b - Os jiraus e mezaninos das edificações não serão computados como piso, desde que tenham ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) da área do piso inferior e estejam afastados da fachada, de modo a não caracterizar a existência de mais um piso.

c - As garagens construídas em subsolo não serão consideradas como piso, admitindo-se, para fins de ventilação, que a sua cobertura não ultrapasse a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), contados do ponto mais baixo do meio-fio do logradouro corresponde à testada do lote e, quando totalmente enterradas, poderão ser colocadas às divisas do lote.

d - Para as edificações existentes, com número de pisos igual ou inferior ao permitido nesta portaria, será admitido o uso do piso da cobertura, desde que destinado à construção de dependências do piso inferior e não ultrapassem à altura das casas de máquinas, caixas d'água e demais equipamentos, construídos e aprovados de acordo com a legislação vigente à época, e, ainda, que observem ao determinado no inciso II e letra "a" deste artigo.

e - Serão admitidas construções coladas às divisas, desde que observem os parâmetros estabelecidos para a ÁREA 4, dispostos no início IV, deste artigo.

III - ÁREA 3, As edificações nesta área terão o gabarito de, no máximo, 2 (dois) pisos, e altura máxima de coroamento de 9,00m (nove metros), em relação à soleira, aí incluídos caixas d'água, equipamentos e demais elementos construtivos.

a - No caso de reconstrução em lotes já edificados e legalmente aprovados, será admitido o uso da mesma taxa de ocupação existente, respeitado o disposto no inciso III deste artigo.

IV - ÁREA 4, As edificações nesta área terão o gabarito de, no máximo, 2 (dois) pisos, mais o piso de cobertura, aí incluídos as caixas d'água e demais equipamentos, com recuo dos planos das



fachadas principais em, no mínimo, 3,00m (três metros) e altura máxima de coroamento de 10,00m (dez metros), em relação à soleira.

a - Para os lotes que tenham alicive ou declive superior a 20% (vinte por cento), serão admitidos os seguintes critérios:

1 - altura máxima limitada por um plano paralelo ao perfil natural do terreno de 9,00m (nove metros), na vertical, aí incluídos todos os elementos construtivos.

2 - altura máxima de 3,00m (três metros) em relação ao perfil natural do terreno para cortes, aterros, contenções, fechamentos do lote e estruturas aparentes da edificação, as quais não poderão ser fechadas com alvenarias ou outros materiais construtivos.

3 - altura máxima de 3,00m (três metros) em relação à soleira, para implantação de garagem coberta no alinhamento, quando o terreno for em alicive.

4 - gabarito de até 3 (três) pisos, em qualquer ponto da edificação, para as construções escalonadas, visando a manutenção do perfil natural do terreno, dos seus aspectos paisagísticos e morfológicos.

CAPÍTULO IV - Das Disposições Gerais

Art. 4º. Para as edificações aprovadas anteriormente à elaboração das normas do IPHAN e que ultrapassem ao número de pisos permitido nesta portaria, será admitido o uso da cobertura para a construção de dependências do piso inferior, desde que não ultrapassem a altura da casa de máquinas, caixas d'água e demais equipamentos, com ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento imediatamente inferior e que estejam afastadas da fachada, a fim de não caracterizar a existência de mais um piso.

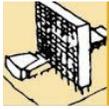
Parágrafo único. As prerrogativas contidas no caput deste artigo obedecerão as características da área, segundo a sua delimitação e os seus critérios, nos termos do disposto nos arts. 2º e 3º desta portaria.

Art. 5º. Para efeitos do cálculo de altura das edificações, não serão considerados como elementos construtivos as antenas de televisão, de telefone e assemelhados.

Art. 6º. Os projetos de desmembramento e remembramento de lotes nas áreas de que trata esta portaria ficarão sujeitos à análise e aprovação prévias do IPHAN.

Art. 7º. As áreas estabelecidas nos arts. 1º e 2º da presente portaria estão representadas graficamente em planta, a qual constitui parte integrante do processo administrativo nº 001-E-97.

Art. 8º. As restrições de que trata esta portaria serão fixadas sem prejuízo de outras condições mais restritivas, estabelecidas por legislação federal, estadual e/ ou municipal.



Art. 9º. O IPHAN poderá também estabelecer, em casos concretos, outras restrições, tais como a inalterabilidade de aspectos paisagísticos e a manutenção da arborização, desde que necessárias à salvaguarda da visibilidade e da ambiência dos bens tombados.

Art. 10º. Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação, ficando expressamente revogada a Portaria SPHAN nº 01, de 09 de outubro de 1985.

CARLOS HENRIQUE HECK

(of. Nº 24/2000)