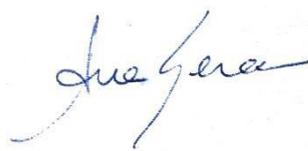


# RELATÓRIO

## ESTUDO DE IMPACTOS MORFOLÓGICOS

---

RESPONSÁVEL TÉCNICO:



NOME: Ana Lucia Torres Seroa da Motta

REGISTRO PROFISSIONAL nº. A6061-5

ENTIDADE: CAU - RJ

DATA EMISSÃO: 20/12/2012

**V. 04 - 27/10/2023**

## **EMPREENDIMENTO – EDIFICAÇÃO MISTA**

## RESUMO

Neste relatório apresenta-se uma análise objetivando investigar o empreendimento proposto no processo SMU n°. 080/008288/2022. Ele foi observado do ponto de vista morfológico, visando avaliar se ele seria capaz de produzir impactos, à luz da legislação correlata.

Trata-se de um estudo e seu respectivo relatório de impactos (EIM/RIM) para o empreendimento misto, localizado na Avenida Visconde do Rio Branco, n°. 220, CEP: 24020- 007, Centro, Niterói,

O presente estudo contém:

RESUMO	2
ÍNDICE DE FIGURAS	3
INTRODUÇÃO	5
ZONEAMENTO DA ÁREA	12
CENTRO	15
2. IMPACTOS NA MORFOLOGIA URBANA	23
FORMA E OS ACABAMENTOS DA EDIFICAÇÃO PROJETADA	24
PORTE E VOLUMETRIA	34
DESERTIFICAÇÃO DE PASSEIOS	35
INTERRUPÇÃO SIGNIFICATIVA DO ALINHAMENTO	36
CONTRASTE OSTENSIVO DE VOLUME	38
CRIAÇÃO DE VAZIOS	39
DISTÂNCIA ENTRE AS TESTADAS	41
NOVAS RELAÇÕES ENTRE AS FACHADAS	41
CONCLUSÃO	42
EQUIPE TÉCNICA	44



## ÍNDICE DE FIGURAS

- Figura 1 – Obras do aterro da Praia Grande - década de 70
- Figura 2 – Projeto Centro 450 – Praça Arariboia
- Figura 3 – Projeto PMN Revitalização da Av. Visconde Rio Branco - 2022
- Figura 4 – Áreas especiais de interesse na região do projeto
- Figura 5 – Lote 239 A
- Figura 6 – Obras em andamento no entorno do terreno - 2023
- Figura 7 – Simulação corredor de Transporte na Av. Visconde Rio Branco - 2021
- Figura 8 – Revitalização da concha acústica - 2021
- Figura 9 – Projeto Rua da Conceição
- Figura 10 – Delimitação da OUC
- Figura 11 – Subsetor 5.1 do Setor Niemeyer (OUC)
- Figura 12 – Centro de Niterói
- Figura 13 – Planta baixa da área central
- Figura 14 – Praça do Rink
- Figura 15 – Jardins São João
- Figura 16 – Praça da República
- Figura 17 – Área a ser revitalizada
- Figura 18 – Projeto revitalização da Avenida Visconde do Rio Branco
- Figura 19 – Projeto revitalização Orla-Centro
- Figura 20 – Projeto revitalização da AVR B – Mercado São Pedro - 2021
- Figura 21 – Simulação recente do empreendimento
- Figura 22 – Estação das Barcas
- Figura 23 – Estacionamento existente no terreno (2021)

Figura 24 – Empreendimentos locados próximos ao terreno

Figura 25 – Padrão construtivo heterogêneo predominante na região

Figura 26 – Proposta de ocupação futura – Centro

Figura 27 -Possibilidade de cenário futuro.

Figura 28 – Obras de execução do parcelamento do lote 239 A (2023)

Figura 29 – Terrenos sem ocupação – Centro (2021)

Figura 30 – Terreno do empreendimento (2023)

Figura 31 – Terreno do empreendimento em 2021

Figura 32 – Forma e gabarito das construções (2021)

Figura 33 – Expectativa do cenário futuro na OUC

Figura 34 – Local da edificação (2021)

Figura 35 – Acessos ao empreendimento

Figura 36 – Alinhamento das edificações (2021)

Figura 37 – Alinhamento das construções

Figura 38 – Gabarito na região (imagem Google Earth – 2021)

Figura 3 – Volumetria - Avenida Visconde do Rio Branco (2021)

Figura 41 – Largura aproximada da Av. Visconde do Rio Branco (2021)

## INTRODUÇÃO

Trata-se esse estudo morfológico de verificar os impactos positivos e negativos advindos da implementação de um empreendimento misto, multifamiliar proposto para se inserir na área central da cidade. Trata-se de terreno que foi criado em décadas passadas pelo “aterro da Praia Grande” (veja a figura 1).



**Figura 1 – Obras do aterro da Praia Grande - década de 70**

Aqui cabe pontuar que esse aterro tem uma história longa e complexa, com alguns projetos que permaneceram inacabados e outros que nem saíram do papel. Tal fato, resultou em um espaço no Centro da cidade, o qual, embora dotado de infraestrutura, permaneceu inabitado e parcialmente ocupado comercialmente durante meio século.

Esse bairro deixou de ser o sonho de uma Niterói “moderna” há 50 anos, quando viu o mar virar terra com a execução do projeto do Aterro da Praia Grande. A proposta de então era “construir um terminal intermodal, que integraria barcas e ônibus, além de um enorme calçadão, que ocuparia toda a Avenida Ernani do Amaral Peixoto”. O aterro foi idealizado pelo governador da época, Raimundo Padilha, seguindo o modelo do aterro

das praias de Botafogo e Flamengo, no Rio de Janeiro. Ele objetivava ligar a Ponta D'Areia ao Gragoatá e, assim, resolver de vez os problemas de mobilidade e desordem urbana desta região central de Niterói.

Quando houve a fusão dos estados da Guanabara e do Rio, em 1975, Padilha saiu do poder e nada do que foi projetado para a região chegou a ser concluído. Nem mesmo o aterro ficou completo. A ideia original de ligar a Ponta D'Areia ao Gragoatá nunca chegou a ser realizada. Sobrou aquele espaço de mar onde hoje funciona a estação das barcas. A área na qual foi feito o aterro ficou sem qualquer ocupação. Outras questões também impediram o plano de modernização do Centro de Niterói de ser concretizado.

Hoje, passados 50 anos, a prefeitura, através dos mecanismos descritos na OUC, procura resolver com propostas análogas, os problemas que permaneceram. Observa-se ao analisar o projeto Centro 450, que as soluções apontadas são parecidas, quando se tem uma visão macro do projeto de modernização do Centro de Niterói proposto pela PMN (veja a figura 2).



## Figura 2 – Projeto Centro 450 – Praça Arariboia

De acordo com PMN (2022), a cidade “*completa 450 anos de sua fundação em 2023 e, para marcar a data, a Prefeitura de Niterói fará uma série de intervenções pela cidade.*”

“*Entre as mudanças, estão previstas obras na Av. Amaral Peixoto e Rua da Conceição, além da transformação da Concha Acústica em um polo esportivo. Estão previstas melhorias na **Praça Arariboia** (figura 2) e na Orla Centro **que inclui a Avenida Visconde do Rio Branco**”, onde se encontra o terreno do empreendimento (figura 3).*

Conforme Graef (2022) “*a modernização e a revitalização do Centro de Niterói vão ser marcas dos 450 anos da cidade, que serão comemorados em 2023. O **Centro 450** terá investimentos de cerca de R\$ 400 milhões em obras que vão transformar a paisagem, a infraestrutura, a mobilidade e a acessibilidade da região central de Niterói. As intervenções vão gerar 2.400 empregos diretos e 3.600 indiretos. Serão 10 quilômetros de vias reurbanizadas. A meta é que o Centro tenha **mais três mil unidades habitacionais nos próximos três anos.***”

Cabe destacar que o empreendimento proposto planeja entregar 711 unidades residenciais e uma unidade comercial, contribuindo de forma significativa para a revitalização em questão.



Figura 3 – Projeto PMN Revitalização da Av. Visconde Rio Branco - 2022

A PMN informa que as seguintes obras vão ser licitadas:

- **Corredor de Transporte da Avenida Visconde do Rio Branco: R\$ 50 milhões;**
- *Revitalização da Avenida Amaral Peixoto (corredor verde): R\$ 20 milhões;*
- *Reurbanização da Rua da Conceição: R\$ 30 milhões;*
- *Nova Praça Arariboia: R\$ 10 milhões;*
- *Duplicação do bicicletário da Praça Arariboia: R\$ 1 milhão;*
- *Parque Esportivo Concha Acústica: R\$ 97,5 milhões;*
- *Pista de Atletismo na UFF (Campus do Gragoatá): R\$ 14 milhões;*
- *Entorno da Concha Acústica: R\$ 20 milhões;*
- *Revitalização das avenidas Marquês do Paraná (norte) e Jansen de Melo: R\$ 60 milhões;*

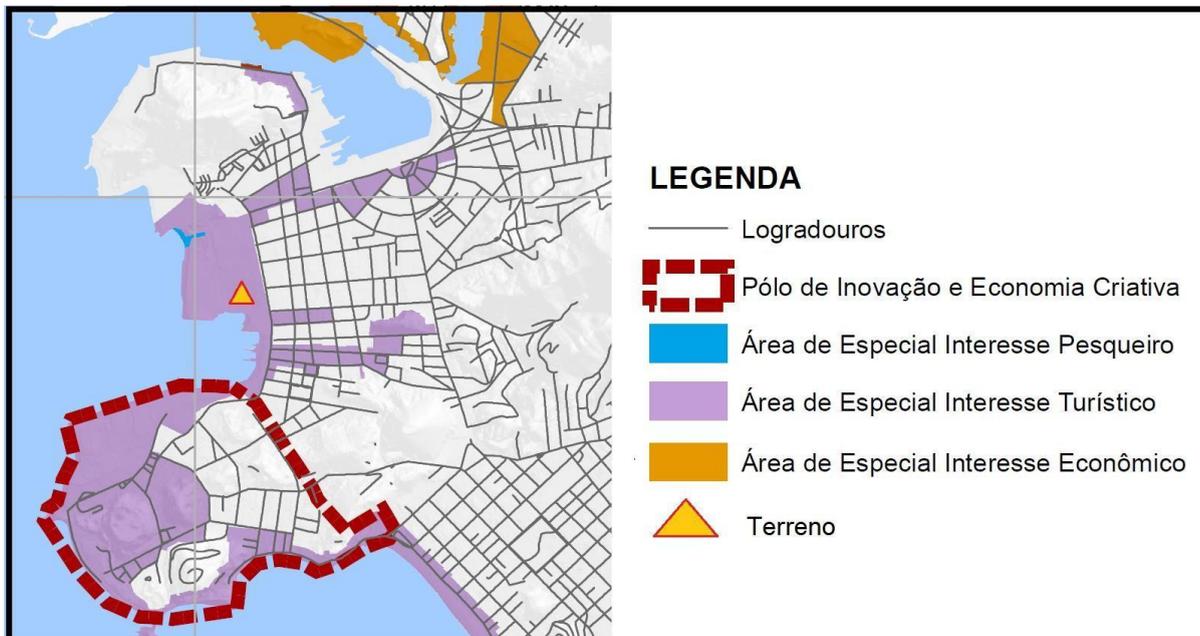
- *Revitalização do Portugal Pequeno: R\$ 7 milhões;*
- *Reforma das praças do Rink, Jardim São João, Praça das Águas, República e Leoni Ramos: R\$ 5 milhões;*
- *Reforma do prédio da Caixa Econômica Federal: R\$ 25 milhões;*
- *Urbanização da Comunidade do Sabão: R\$ 15 milhões;*
- *Parque das Águas Escondidas: R\$ 14 milhões;*
- *Urbanização do Morro da Penha: R\$ 5 milhões;*
- *Recuperação Casa Norival de Freitas: R\$ 30 milhões;*
- *Recuperação Jardim do Solar do Jambeiro e Janete Costa: R\$ 3 milhões;*

Conforme projeto apresentado nas figuras 2 e 3, o *“primeiro projeto acontece em uma das principais portas de entrada da cidade: Na Avenida Visconde do Rio Branco. ”*

Aqui cabe ressaltar que esta é a avenida onde o terreno do empreendimento se localiza, o transformando em parte expressiva do projeto de revitalização proposto (Niterói 450).

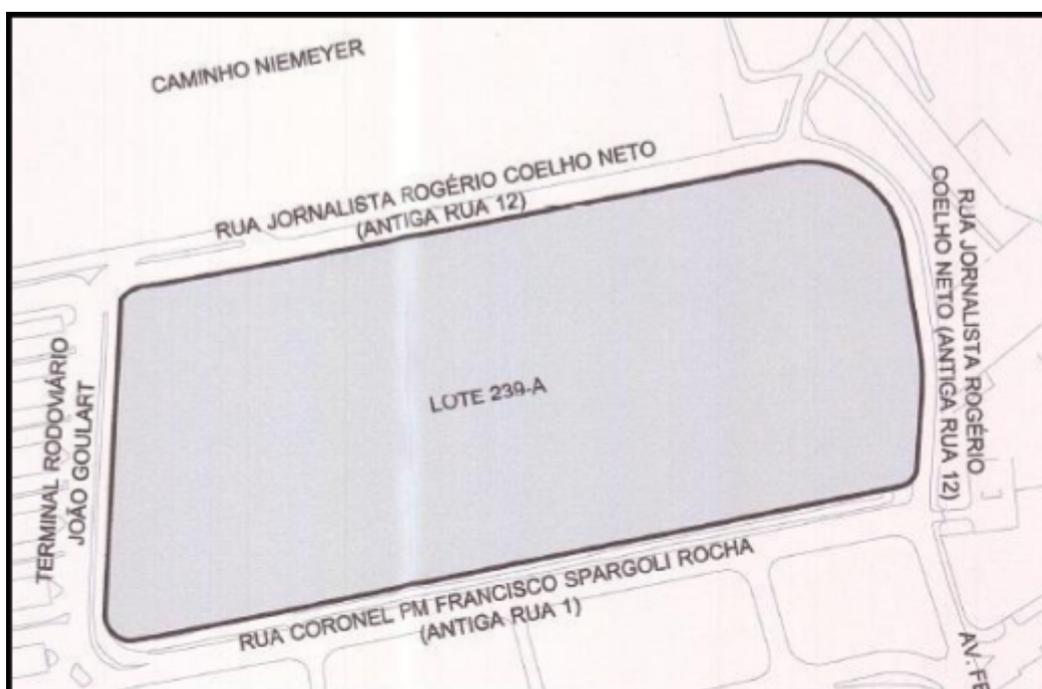
*“A revitalização inclui a execução de novo calçamento e corredor viário nos moldes da TransOceânica, que seguirá da Ponta D´Areia à Concha Acústica em uma faixa exclusiva para o transporte público. A via também receberá novo paisagismo assinado pelo escritório de arquitetura Burle Marx. ”*

Cabe enfatizar que a OUC delimitou uma área de especial interesse turístico (A.E.I.T.), conforme se observa na figura 4. Nela é possível constatar que o empreendimento estará situado nesta área especial de interesse turístico (AEIT).



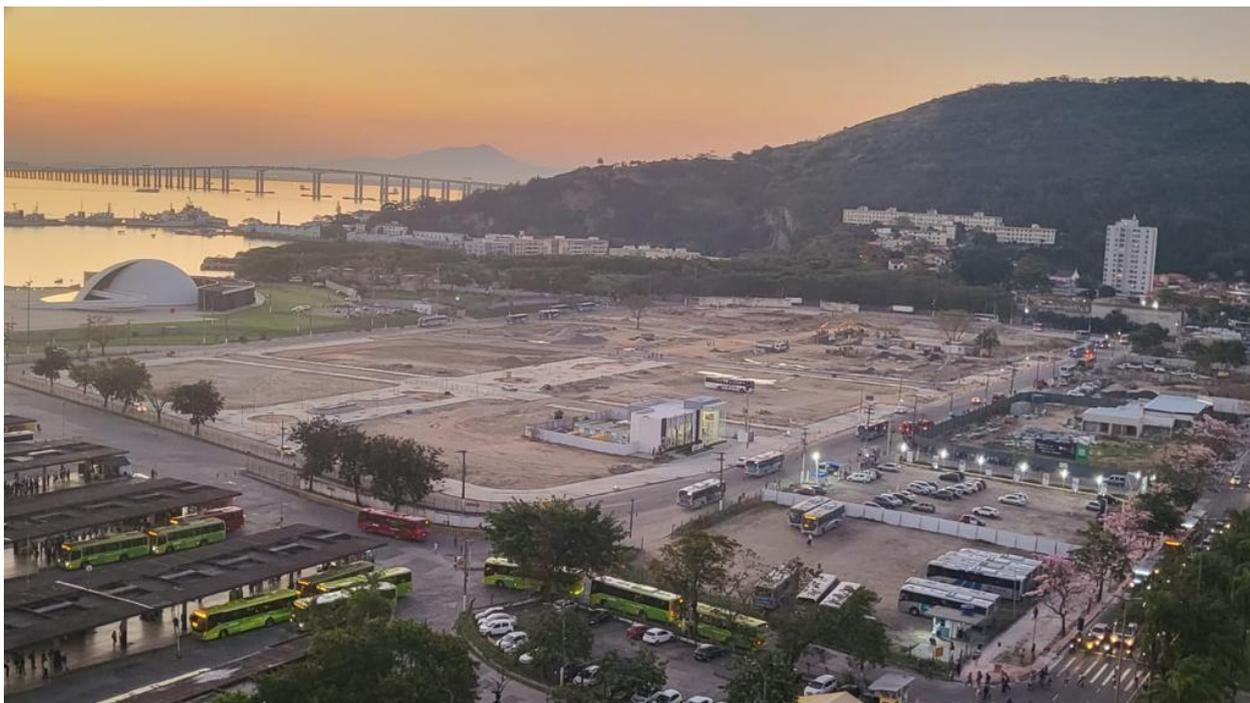
**Figura 4 – Áreas especiais de interesse na região do projeto**

Após o aterro da Praia Grande, o abandono dos grandes lotes privados gerou uma condição de degradação no local. Sendo necessário trazer mais qualidade urbana e reverter esse cenário, tornando o Centro mais atrativo para investimentos e também para novas moradias.



**Figura 5 – Lote 239 A**

Cabe destacar que, hoje, muitas mudanças no entorno do empreendimento estão em andamento. Observa-se que a Rua de Pedestres pensada para o antigo terreno do Carrefour (lote 239 A, figura 5) está parcialmente concluída, e as vias de circulação projetadas já se encontram delimitadas conforme o parcelamento do terreno (vide a figura 6). Com a ocupação destas quadras criadas pelo aterro, a tendência será reverter o abandono supracitado.



**Figura 6 – Obras em andamento no entorno do terreno - 2023**

Com as intervenções a Avenida Rio Branco vai ganhar novo paisagismo (figura 7) e novo calçamento com corredor viário que seguirá da Ponta D Areia até a Concha Acústica (figura 8) em uma faixa exclusiva para transporte. Já a Avenida Amaral Peixoto, uma das principais ruas do Centro de Niterói, vai receber um corredor verde com canteiros de árvores nos dois lados da via. Na Rua da Conceição (figura 9), a intervenção vai contemplar a construção de novas calçadas com acessibilidade e dutos subterrâneos que vão aterrar a fiação das redes de telecomunicações.



**Figura 7 – Simulação corredor de Transporte na Av. Visconde Rio Branco - 2021**



**Figura 8 – Revitalização da concha acústica - 2021**



**Figura 9 – Projeto Rua da Conceição**

Com a promulgação da lei 3.061/13 que autorizou o poder executivo municipal a instituir a operação urbana consorciada (OUC) na área central de Niterói, a construção de empreendimentos residenciais multifamiliares misto, ganha incentivos, objetivando atrair moradores de volta para o Centro de Niterói. Cabe pontuar que, conforme censos populacionais anteriores (IBGE), o Centro da cidade vem perdendo residentes há décadas.

O empreendimento em análise foi idealizado para se enquadrar nos ditames da Operação Urbana Consolidada.

## **ZONEAMENTO DA ÁREA**

O projeto arquitetônico proposto está inserido no Centro da cidade de Niterói, na área de abrangência da Operação Urbana Consolidada (OUC), dentro da área de especial interesse turístico (A.E.I.T.), locada no setor cinco (5) da OUC, na área Central da cidade, fazendo parte do eixo de estruturação da qualificação urbana, conforme se observa na figura 10.

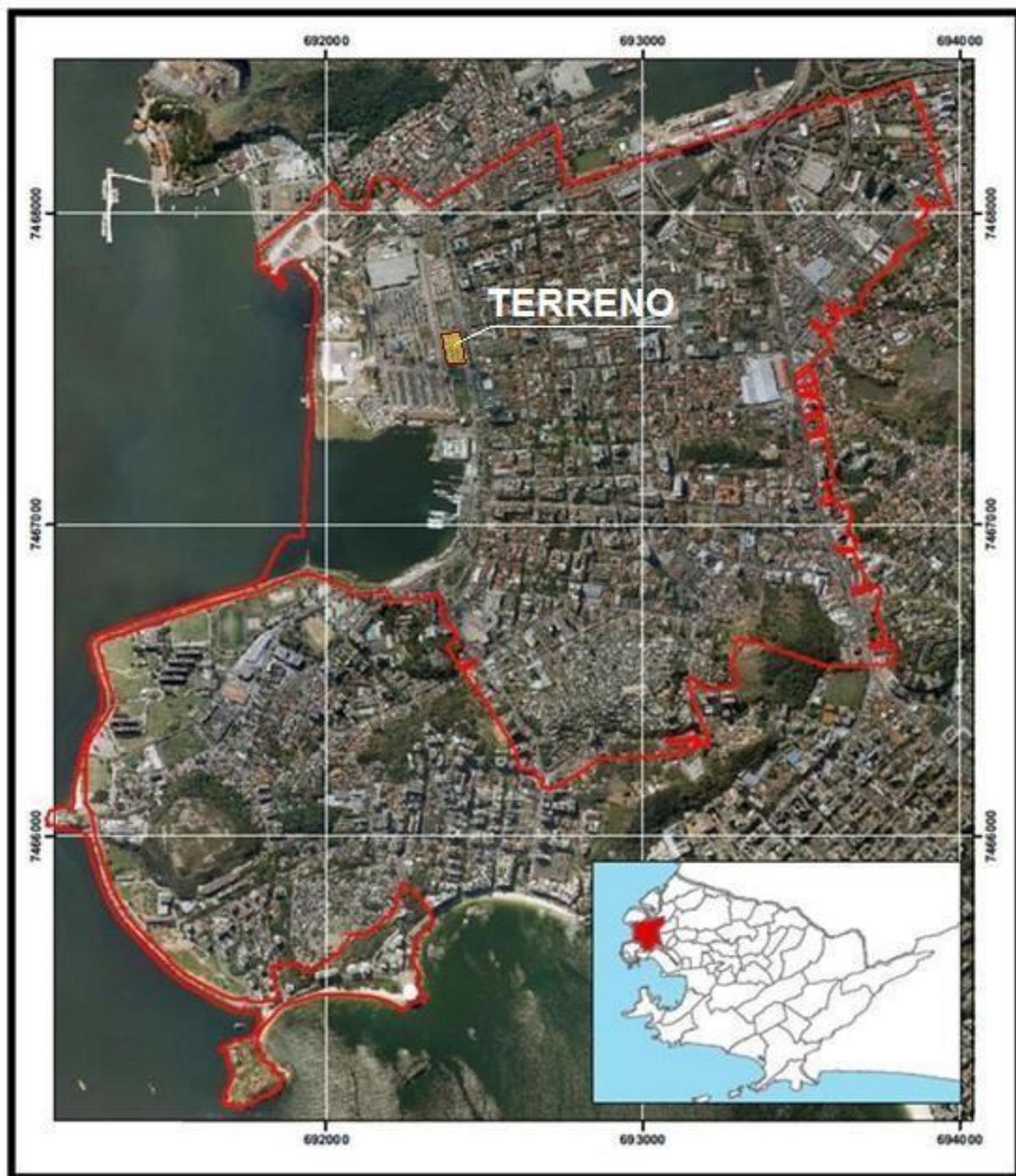


Figura 10 – Delimitação da OUC

Quanto a sua setorização, o projeto multifamiliar misto proposto está locado no subsetor 5.1 do setor (Niemeyer) da OUC, veja a figura 11, na folha seguinte.

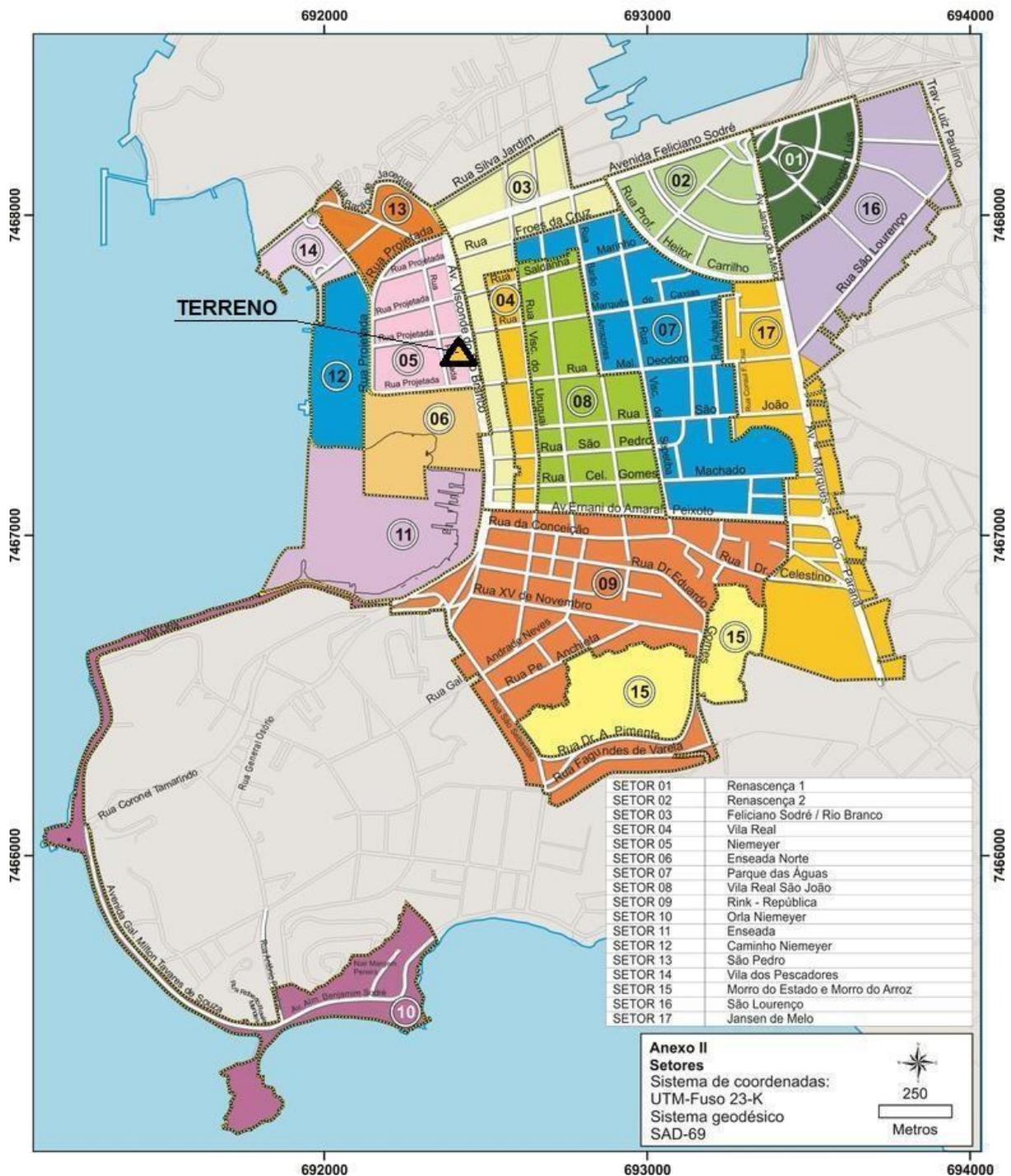


Figura 11 – Subsetor 5.1 do Setor Niemeyer (OUC)

Com a instituição da operação urbana consorciada (OUC), o empreendimento foi idealizado para se contribuir e colaborar com os ditames da reconfiguração da área central.

Cabe destacar que o empreendimento está locado na Avenida Visconde do Rio Branco, área já em processo de revitalização, e que integra e contribui para o programa de melhorias descrito pela PMN.

## **CENTRO**

O empreendimento está localizado no Centro da cidade de Niterói (figura 12).



**Figura 12 – Centro de Niterói**

O Centro de Niterói limita-se com os bairros vizinhos de São Lourenço, Ponta D'Areia, Fátima, Morro do Estado, Ingá, São Domingos e Icaraí; e é banhado em parte pelas águas da Baía de Guanabara.

Sua área é de 2,06 km<sup>2</sup>, e sua população estimada é de 20.516 hab. (IBGE 2021).

Nos primórdios da colonização o Centro fazia parte da Sesmaria do Cacique Arariboia que construiu, no alto do estratégico Morro de São Lourenço, a principal aldeia de seus domínios.

Boa parte do território pertencente a Arariboia ficou desocupado, facilitando o estabelecimento da população não indígena. Assim começou a ocupação de São Domingos e de toda a área da Praia Grande.

Nos aldeamentos foram construídos atracadouros para embarque e desembarque de passageiros e também para a prática do comércio; tanto de produtos procedentes do interior, quanto de produtos que chegavam pelo mar.

O relevo predominante era o de planície arenosa, com colinas suaves debruçadas sobre a Baía de Guanabara, o que facilitava a atracação de barcos e os contatos com o outro lado da baía.

Em 1817 Niterói foi elevada à categoria de Vila tendo São Domingos por sede. D. João VI frequentava São Domingos hospedando-se, quando em visita, num Palacete doado com esta finalidade. Mas, como o lugar não comportava a edificação de prédios públicos como a Cadeia, a Câmara e o Pelourinho, a sede da Vila acabou sendo transferida para Praia Grande.

Ainda no início do séc. XIX, 1820, foi traçado um plano urbanístico para a área que viria a se tornar o atual Centro de Niterói (figura 13). Este plano previa a construção de cinco ruas paralelas ao mar e oito perpendiculares, cruzando em ângulo reto com várias praças.

Quando a Cidade do Rio de Janeiro foi transformada em Município Neutro e sede do Governo Imperial, em 1834, tornou-se necessário escolher o local para instalar o Governo Provincial. Assim, a Vila Real da Praia Grande foi elevada à categoria de Cidade, denominando-se Nitheroy, passando a ser a capital da Província do Rio de Janeiro.

A importância política-administrativa deu novo impulso à cidade e o seu crescimento tornou-se cada vez mais visível com a multiplicação das edificações



o seu percentual de participação na população total do Município: 7,01%, 5,67% e 4,96% nas décadas de 70, 80 e 91 – respectivamente. Em 2000, o IBGE informou que 5% da população da cidade residia no Centro, em 2010 o percentual de habitantes era de 4%.

O Centro continua desempenhando relevante papel como sede do Poder, tanto pela presença do Executivo municipal, do Legislativo, quanto do Fórum e da igreja Matriz.

Historicamente local de grande concentração comercial e de serviços, o Centro assistiu na década de 70, quando da execução do aterro da Praia Grande, a migração de muitas lojas para outros bairros da cidade. Mas, hoje em dia, vive processo de requalificação comercial, com a instalação de shoppings centers e dinamização da OUC. Assinala-se também a proliferação do comércio informal (ambulantes), consequência das dificuldades estruturais da economia brasileira.

No que se refere à vida financeira, o Centro ainda concentra a maior quantidade de agências bancárias e de casas de câmbio. As atividades financeiras e de prestação de serviços, entre outras, contribuem para o aumento da população flutuante, representada pelo grande número de pessoas procedentes do próprio município e de municípios vizinhos, que circulam pelo bairro.



**Figura 14 – Praça do Rink**

Cabe destacar que o Centro é ponto de passagem em direção ao Rio de Janeiro através das barcas, aerobarcos e ônibus, e possui a sede do novo terminal rodoviário que revolucionou e disciplinou o tráfego de veículos na região. A Praça Araribóia, fronteira à estação das Barcas, continua a ser um dos lugares mais movimentados de Niterói.

Uma das características do Centro de Niterói é a existência, até nossos dias, de várias edificações que datam do final do séc. XIX e coexistem com prédios novos, construídos, sobretudo no pós-guerra. Herança dos primeiros planos urbanísticos, o Centro é dotado também de praças importantes como a do Rink (figura 14), a da República e o Jardim São João (figura 15).

A Praça do Rink sediou as atividades político-administrativas da Província, enquanto o Jardim São João, onde foi construída a Igreja Matriz, era a sede religiosa.



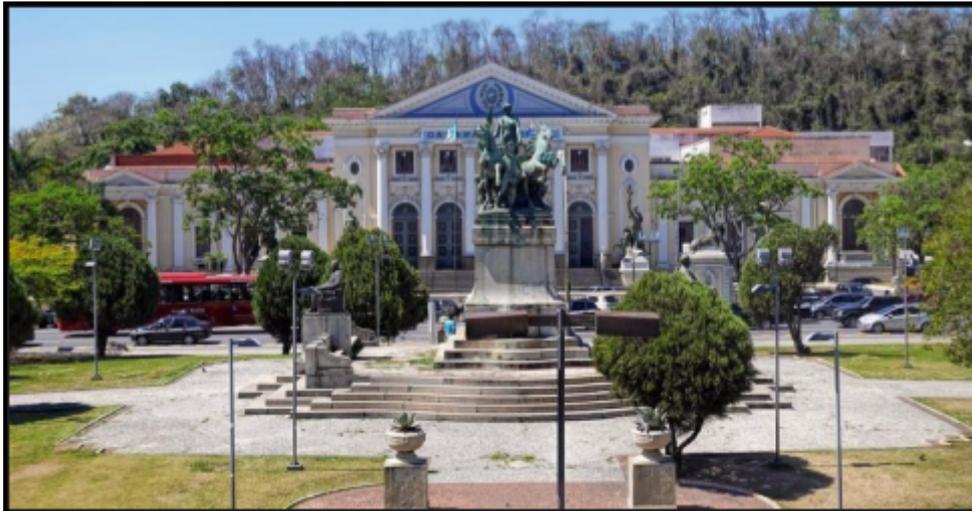
**Figura 15 – Jardins São João**

Já a Praça da República (figura 16) foi erguida para lembrar o fato histórico e os homens que lutaram por ele. Nos anos setenta foi totalmente destruída e no seu lugar fincado o "esqueleto" de um prédio que permaneceu inacabado até o final

da década de 80, quando foi implodido pelo Governo estadual.

A Praça da República foi reconstruída com a preocupação de se respeitar as suas características originais.

O Centro da cidade, em termos culturais, apresenta significativos equipamentos: o Teatro João Caetano e a Sala Carlos Couto, vários cinemas, além da Casa Norival de Freitas, que está em processo de restauração.



**Figura 16 – Praça da República**

Um dos maiores problemas do bairro, a poluição do ar provocada pelo grande número de veículos em circulação, começou a melhorar assim que ficou pronto o Terminal Rodoviário João Goulart, onde fazem ponto dezenas de linhas de ônibus, antes espalhadas pelas ruas do Centro. Mas ainda restam problemas importantes e outros residuais a serem equacionados, dificuldades comuns aos grandes centros urbanos movimentados.

Com a chegada do aniversário de 450 anos da cidade, as perspectivas para o futuro são otimistas. A revitalização urbana promovida pela Prefeitura de Niterói molda o novo Centro com os seus efeitos benéficos. Novos empreendimentos imobiliários estão sendo lançados a todo o momento, alinhados com as premissas estabelecidas para a área da OUC, valorizando toda a região.

De acordo com PMN, na área do projeto proposto, *“em 2017, iniciou-se a elaboração do Projeto Ruas Completas para os 2 km de extensão da Avenida Visconde do Rio Branco, no centro de Niterói, com o apoio da World Resources Institute (WRI)*

(figura 6). A revitalização da frente de mar de Niterói baseia-se no conceito de “Rua Completas” e a escolha da região se deu em função da grande circulação de veículos motorizados, pedestres e bicicletas existentes, além da grande concentração de comércios, serviços, escritórios e terminais urbanos.”

Parte das obras programadas (figura 17) já foram iniciadas e a mudança morfológica advinda já se delinea.



Figura 17 – Área a ser revitalizada



**Figura 18 – Projeto revitalização da Avenida Visconde do Rio Branco**  
Fonte: PMN - 2023

A PMN Destacou, *“também o potencial turístico da região e necessidade de valorização do potencial paisagístico da frente de mar de Niterói, tendo em vista sua localização e sua configuração enquanto área de acesso a pontos importantes como ao Caminho Niemeyer (figura 19) e ao Mercado de Peixe de São Pedro (figura 20). ”*



**Figura 19 – Projeto revitalização Orla-Centro.**  
Fonte: PMN - 2023



**Figura 20 – Projeto revitalização da AVRB – Mercado São Pedro - 2021**

*“Este projeto faz parte da importante intervenção em toda a Orla de Niterói que se estende do Centro até Charitas e proporcionará requalificação urbana e paisagística na Av. Visconde do Rio Branco, como ordenamento viário, estações nos moldes BHLS e implantação de ciclovia litorânea, no trecho compreendido entre o Mercado São Pedro e o Forte do Gragoatá. ” (PMN, 2023)*

Cabe destacar que o bairro reserva várias atrações de interesse turístico, de lazer, cultural e de entretenimento em geral, tanto devido a sua importância passada, como pela manutenção da grande circulação de pessoas, como o conjunto cultural Caminho Niemeyer, o Centro Cultural Abrigo dos Bondes, Jardim São João, o Paço Municipal de Niterói, o Palácio Arariboia, o Palácio São Domingos, o conjunto cívico-cultural da Praça da República (Niterói), a Praça Arariboia, o Teatro Municipal de Niterói, a nova catedral, além de casario histórico, restaurantes e bares. Ainda, o Centro abriga os campi de três universidades sediadas na cidade (a Universidade Federal Fluminense, o Centro Universitário Plínio Leite e a Universidade Salgado de Oliveira), repartições públicas de órgãos estaduais e três shoppings centers (Bay Market, Plaza e Niterói). O Centro de

Niterói tende a se beneficiar enormemente do projeto de revitalização proposto pela Prefeitura.

## **2. IMPACTOS NA MORFOLOGIA URBANA**

Para avaliar os impactos inerentes à construção deste empreendimento misto proposto sobre a morfologia urbana, os seguintes parâmetros do empreendimento foram estudados: a forma, o tipo, o porte, a volumetria e os acabamentos da edificação projetada em relação ao padrão existente na área de vizinhança.

No caso em tela, têm-se um edifício misto, de grande porte, locado no caminho Niemeyer, dentro da OUC, e com os parâmetros determinados pela lei nº 3.061/2013 c/c a lei 3.385/2019, que aprova a política de desenvolvimento urbano do município, instituindo seu novo plano diretor, e que revoga as leis nº 1.157/1992; lei nº 1.254/1993; lei nº 2.123/2004; parágrafo 3º do art. 17, da lei nº 3.061/2013 e a lei nº 2.023/2002, e legislação correlata.

Nesta análise estuda-se uma edificação *sui generis*. Por estar alinhada com a nova legislação promulgada para revitalizar o Centro, ela possui características que se adequam às leis promulgadas na última década, mas que diferem morfologicamente das outras edificações que se implantaram no Centro ao longo dos seus 450 anos de desenvolvimento.

Este fato, de certa forma, vai inviabilizar uma comparação direta com as edificações existentes na área de vizinhança.

Suas características, que atendem à lei 3.385/2019, e fazem uso da legislação que permite o solo criado, assim como sua localização privilegiada tendem a torná-lo um *marco de referência* no local.

### **FORMA E OS ACABAMENTOS DA EDIFICAÇÃO PROJETADA**

O empreendimento compreende um conjunto de dois blocos interligados por uma base formando um todo, conforme se observa na figura 21.

As especificações para a construção deste empreendimento indicam que ele será

realizado com estrutura em concreto armado, vedação interna com tijolos cerâmicos devidamente revestidos com acabamentos de primeira linha.

A figura 21 apresenta uma simulação do empreendimento já edificado e locado no terreno, em data fictícia de 2021. Em simulação mais recente, com a paginação das fachadas já concluídas, é possível observar melhor sua inserção na área do estudo.



**Figura 21 – Simulação recente do empreendimento.**

Conforme já mencionado, esta área do aterro da Praia Grande encontra-se agora em constante modificação. A edificação foi projetada para se inserir em uma via ampla (arterial principal), com grande fluxo de veículos automotores, com maior vocação para o setor comercial e grande carência de unidades residenciais.

Uma visão geral da área onde se localiza o terreno permite verificar que ele está posicionado ao lado da estação das Barcas (figura 22) que fazem o transporte marítimo entre Niterói e o Centro do Rio de Janeiro, bem próximo a dois shopping centers (Bay Market e Plaza) e adjacente às obras do arquiteto Oscar Niemeyer.

A seguir apresentam-se imagens do terreno (figura 23), que funcionou até então como um estacionamento de veículos, e de seu entorno, em 2021 (figura 24), onde se pode descortinar o patrimônio construído no Centro, demonstrando determinados aspectos do uso do solo e da volumetria vigentes nesta área em estudo.



**Figura 22 – Estação das Barcas**



**Figura 23 – Estacionamento existente no terreno (2021)**  
Fonte: Google Earth.



**Figura 24 – Empreendimentos locados próximos ao terreno**  
Fonte: Google Earth

Observando o Centro de Niterói, é possível constatar que o gabarito das edificações é bastante heterogêneo (figura 25).



**Figura 25 – Padrão construtivo heterogêneo predominante na região**  
Fonte: Google Earth

Com a promulgação da lei 3.608/2021 c/c da lei 3.385/2019 c/c da lei 3.061/2013, às edificações a serem construídas na área tendem a ser mais verticalizadas e com um volume bem maior, conforme se pode observar em mais uma das inúmeras simulações de como poderia ficar o Centro de Niterói, no futuro (figuras 26 e 27).



**Figura 26 – Proposta de ocupação futura – Centro**  
Fonte: OGLOBO (2023)



**Figura 27 – Possibilidade de cenário futuro.**

Existem várias possibilidades volumétricas, conforme se pode observar na figura 27, tais como o aproveitamento máximo do solo criado na região, com a finalidade de oferecer unidades residenciais que objetivam fixar a população da região. População que vem deixando o Centro em busca de bairros com mais possibilidades de lazer, e moradias de qualidade.

O futuro do Centro de Niterói oferece inúmeras possibilidades, que vão depender dos parcelamentos e da reunificação dos terrenos criados com o aterro da Praia Grande, assim como da criatividade e da diversidade de projetos arquitetônicos que futuramente serão desenvolvidos para esta área.

Enquanto os projetos não se materializam, tem-se uma área inóspita, que deixou de ser o lamaçal da década de 70, e passou a ser uma grande área plana subutilizada. Nos dias atuais ela se apresenta como um grande canteiro de obras

(figura 28).



**Figura 28 – Obras de execução do parcelamento do lote 239 A (2023)**

Claro está que, com a publicação da lei que autorizou o poder executivo a instituir a operação urbana consorciada da área central de Niterói (lei 3.061/13) e com a publicação da lei 3.385/19, as possibilidades de aumentar a densidade populacional do Centro aumentaram significativamente.

Tal fato vem de encontro às necessidades da desta área, que possui uma infraestrutura consolidada e subaproveitada.

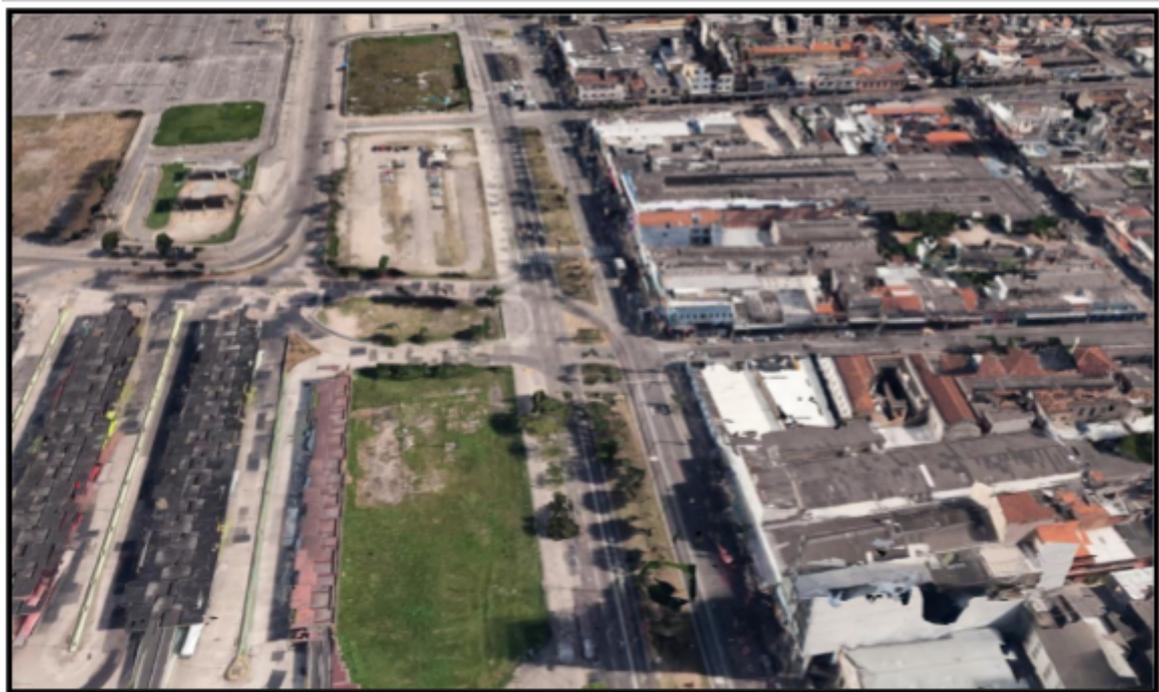
Não menos importante, cabe pontuar que o Centro de Niterói vem sofrendo com as dificuldades do comércio físico e do setor de prestação de serviços em ultrapassar os problemas econômicos criados com a pandemia (2022).

Essa pesquisa permitiu verificar que existem projetos arquitetônicos e urbanísticos, alguns até já aprovados, para o Centro da cidade, os quais ainda não foram executados por diversas razões.

A forma que o Centro vai ter no futuro depende da concretização dos novos projetos arquitetônicos e urbanos propostos para a região. Os sonhos são muitos, e verificou-se que existem diversas propostas em estudo, algumas já aprovadas. Mas o fato é que, hoje, tem-se somente um grande canteiro de obras inacabadas (figura 28).

Para revitalizar o Centro permanece a necessidade de aumentar a densidade habitacional na região, fato desejável e explicitado na lei 3.385/2019. E, mais importante que idealizar, é necessário que os projetos para a região tomem forma e materialidade.

Em 2021, o Centro apresentava uma enorme área sem ocupação (figura 29).



**Figura 29 – Terrenos sem ocupação – Centro (2021)**  
Fonte: Google Earth

Em 2023, se descortina um grande movimento de obras no local o qual fica evidente ao observar os terrenos cercados por tapumes, e/ou utilizados como estacionamento de veículos, e/ou tomados por vegetação, conforme se observa na figura 30. Este é o caso do terreno do empreendimento.



**Figura 30 – Terreno do empreendimento (2023)**

Cabe pontuar que a área se modificou. Se antes apresentava terrenos in natura, adjacentes aos estacionamentos provisórios (figura 30), hoje se observa inúmeros canteiros de obras que prometem um “novo” Centro (figuras 30 e 31). O que a população de Niterói espera é que as “promessas” de um novo bairro não terminem em um grande lamaçal como ocorreu nas décadas de 50, 60 e 70.



**Figura 31 – Terreno do empreendimento em 2021**

Quanto à forma e aos acabamentos da edificação, do ponto de vista da morfologia da área, o observador se depara com construções de diversos

períodos.

Como o início da colonização do Centro data dos tempos de Araribóia (data de nascimento desconhecida e falecimento em 1589), e ainda, por ter sido Niterói, elevada à categoria de Vila em 1817, ela guarda neste bairro exemplos arquitetônicos que representam as diversas fases de desenvolvimento da cidade. Neste sentido, não é possível apontar uma forma e/ou acabamentos que mais representem a região.

Cabe pontuar que variações na forma vão depender do ano da construção do imóvel, do detalhamento do projeto, dos materiais de revestimento especificados, e dos detalhes construtivos que compõem as faces dessas unidades e das propostas urbanas consolidadas pela legislação vigente na época de sua aprovação. As diversas construções existentes na cidade formam um “mosaico” volumétrico de grande complexidade, no qual a edificação proposta se constituirá em mais uma peça de sua composição.



**Figura 32 – Forma e gabarito das construções (2021)**

Mesmo com a diversidade de características arquitetônicas que primam por serem distintas e as variações no comprimento, largura e altura, a forma geométrica “paralelepípedo” acaba predominando nas construções.



Figura 33 – Expectativa de cenário futuro na OUC.

A volumetria do empreendimento proposto está alinhada com a proposta urbana atual de revitalizar o Centro (OUC), aumentando a densidade demográfica e a oferta de moradias de qualidade e acessíveis (figura 33).

Todo o projeto está calcado em premissas do desenho universal, permitindo total acessibilidade nas áreas internas e externas.

Cumprе mencionar que, por ocupar todo um quarteirão, o empreendimento oferece diversos caminhos para acessá-lo, e todas as entradas e circulações são adaptadas para pessoas com necessidades especiais.

## **PORTE E VOLUMETRIA**

As fotomontagens do empreendimento apresentadas nas figuras acima, foram criadas para a realização deste estudo. Cumprе ressaltar que as imagens de

satélite são de 2021 e fotos atuais do local.

Ele se embasou no artigo 54, seção V, capítulo II da lei 1.470/1995.

*“Art. 54 - Causam impacto sobre a morfologia urbana as edificações cuja forma, tipo ou porte, impliquem em conflito com a morfologia natural ou edificada local, como: ”*

*I - Obstrução de vistas públicas notáveis que se constituam em horizonte visual de ruas e praças, tanto naturais, como em orlas de mar, lagoa e franjas de morros, quanto edificadas como no caso de marcos de referência local;*

A região central, onde se propõe a edificar este empreendimento, possui densidade demográfica decrescente e muitas construções. O empreendimento foi elaborado para que sua tipologia não oferecesse nenhum conflito com o espaço, mas sim que viesse a complementá-lo.

As figuras 21, 27 e 33 apresentam imagens que possibilitam visualizar a volumetria das edificações presentes nas proximidades do empreendimento e compará-las com as edificações propostas e que poderiam vir a ser construídas no futuro.

Na área se observam várias construções de pequeno, médio e grande portes (figura 35). A volumetria do empreendimento proposto, por sua singularidade e por respeitar a legislação vigente nesta sub-região, se materializará como um marco de referência local para a vizinhança.



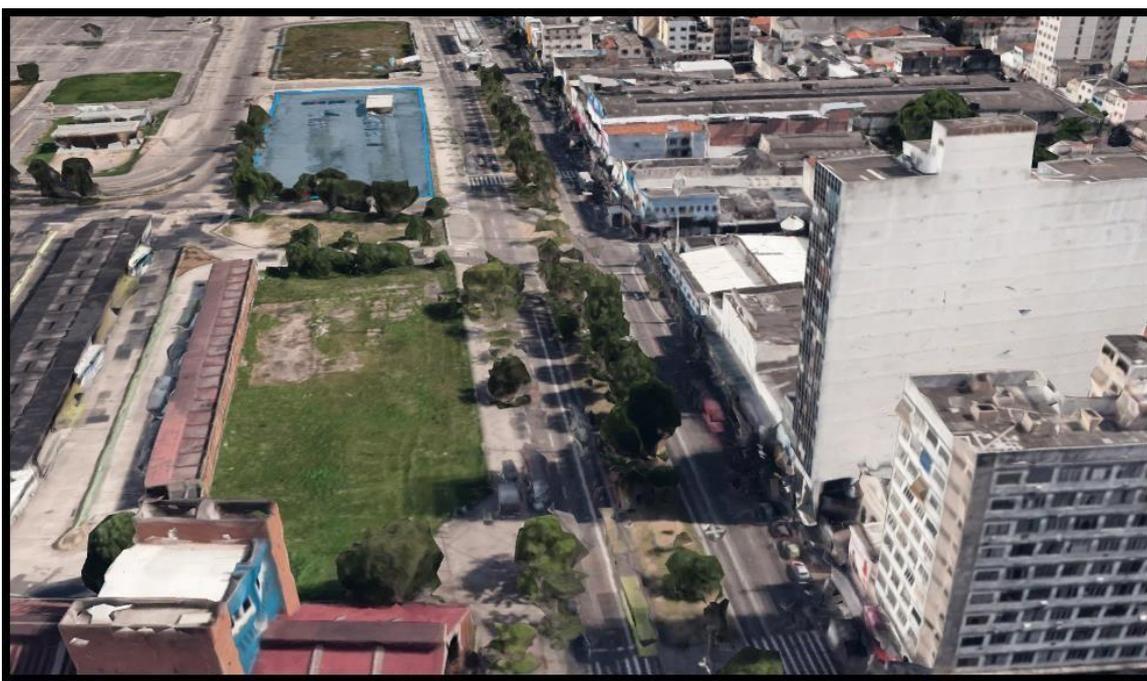
**Figura 34 – Local da edificação (2021)**

O empreendimento irá se constituir numa obstrução parcial de vistas públicas notáveis e do ponto de vista da sua volumetria, em boa medida com a paisagem local.

### **INTERRUPÇÃO SIGNIFICATIVA DO ALINHAMENTO**

*“III - interrupção significativa do alinhamento com outras edificações, que se constitua em exceção à situação dominante, resguardada a oportunidade de seu papel contrastante como marco de referência local;”*

Com relação ao alinhamento das construções na Avenida Visconde do Rio Branco, no trecho que compreende o empreendimento, cabe enfatizar que as edificações, em sua maior parte, encontram-se alinhadas com a calçada no lado oposto ao lado onde se localiza o empreendimento, veja a figura 35.



**Figura 35 – Alinhamento das edificações (2021)**

O terreno do empreendimento integra o Caminho Niemeyer. Para esta área foi programada a inserção de diversas obras do renomado arquiteto, e.g.: o Centro de Memória Roberto Silveira, a Fundação Oscar Niemeyer, o Museu Petrobras de Cinema, uma Catedral Batista, Uma Catedral Católica, a nova Estação das Barcas, a Estação de Barcas de Charitas, o Teatro Popular, uma Capela Flutuante dedicada à Nossa Senhora do Líbano, a Praça JK e o Museu de Arte Contemporânea de Niterói (MAC-NIT). Muitos projetos já estão concluídos e em operação, enquanto outros aguardam sua execução.

O Caminho Niemeyer já garantiu a inclusão da cidade num roteiro turístico preparado pela antiga EMBRATUR para divulgar as obras do maior arquiteto brasileiro. Falta ampliar a infraestrutura de serviços para atender a esta demanda.

A nova edificação está plenamente integrada ao contexto e visa complementar a área oferecendo maiores possibilidades para a realização de negócios e residências na cidade de Niterói. Neste caso, a edificação tende a se constituir em um marco de referência para o local.



Essa massa construída heterogênea está graficamente representada na figura 39:



Figura 37 – Gabarito na região (imagem Google Earth – 2021)

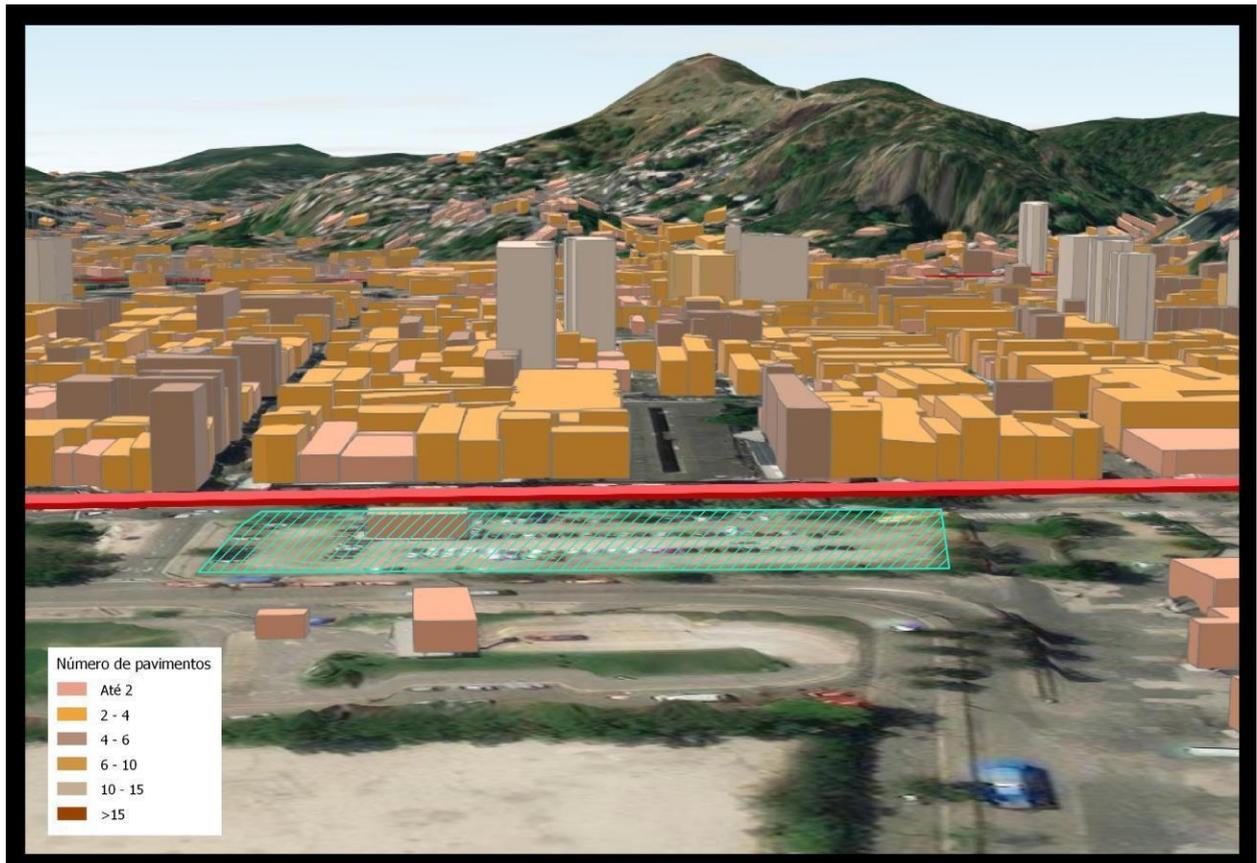
Nesse sentido, com relação ao item IV da referida norma, pela vocação do projeto proposto para se tornar um marco de referência local, o empreendimento está perfeitamente alinhado com a futura implantação do gabarito proposto para o local. Embora seu volume seja distinto, o contraste volumétrico foi planejado e se justifica por seu alinhamento com as diretrizes na proposta urbanística para o local.

## CRIAÇÃO DE VAZIOS

*V - Criação de vazios desproporcionais à massa edificada local ou que provoquem sua descontinuidade, interrompendo a típica contiguidade urbana da rua, com exceção da necessidade de se abrir ou se manter espaços para observação de vistas notáveis a que se*

refere o item I;

Cabe destacar que a área estudada, devido a sua origem (aterro) vem apresentando vazios urbanos (áreas ocupadas por estacionamentos de veículos e/ou terrenos não edificadas) em área oposta às edificações de pequeno, médio e grande porte localizadas na via, segundo se observa nas figuras apresentadas anteriormente.



**Figura 38 – Volumetria - Avenida Visconde do Rio Branco (2021)**

O próprio local do empreendimento, na forma em que se encontra hoje, contribui para esses vazios urbanos ao apresentar somente uma edificação precária que serve de apoio ao estacionamento que funciona no local (veja a figura 39).

Cabe pontuar que o patrimônio edificado nesta região não é um conjunto harmônico, ou mesmo, não é um conjunto uniforme. O projeto, ao ser construído, vai preencher esse vazio existente no terreno, se inserindo no projeto de requalificação da Avenida Visconde do Rio Branco, parte do programa Niterói 450 (orla-centro), que visa harmonizar a via e melhorar a qualidade de vida dos

niteroienses.

Por sua estética e devido a sua função no bairro, o empreendimento tende a se tornar um marco de referência da região.

Conclui-se que no quesito criação de vazios, o projeto vai reverter o quadro existente, preenchendo uma das áreas que se encontram subocupada.

### **DISTÂNCIA ENTRE AS TESTADAS**

*VI - Edificações coletivas situadas em vias cuja distância entre as testadas for menor que 9,00m (nove metros), que, quando superiores a 4 pavimentos podem provocar uma ambiência opressiva pelo efeito visual de túnel;*

A Avenida Visconde do Rio Branco, no trecho do terreno, é classificada como uma via arterial principal. Ela possui largura variável. Na região do empreendimento tem duas pistas, sendo uma com 09 metros de largura, de testada a testada, um canteiro central e outra pista com 12 metros de largura. Se incluirmos as dimensões do canteiro central é possível verificar que a Avenida Visconde do Rio Branco possui uma largura total que supera a exigência legal, conforme se observa na figura a seguir. Essa situação vai perdurar mesmo após a requalificação da via, cuja obra já se encontra em fase inicial.



**Figura 39 – Largura aproximada da Av. Visconde do Rio Branco (2021)**

Portanto, não existe a possibilidade de se criar o efeito visual de túnel mencionado na referida lei, nesta via, devido às suas dimensões.

## **NOVAS RELAÇÕES ENTRE AS FACHADAS**

*VII - edificações que não possam ser contidas em um quadrado de 50,00 m (cinquenta metros) de lado que, por ultrapassarem estas dimensões, poderão provocar novas relações entre as fachadas que compõem o cenário urbano local.*

Com relação ao inciso VII, do artigo 54, trata-se de exigência superada pelo inciso II, do parágrafo 1º, artigo 8º da Lei 3.061/2013, alterada pela Lei 3236/2016, que institui a Operação Urbana Consorciada (OUC) c/c o artigo 4º da lei ordinária 3.608/21 que visa estimular a produção Habitacional por meio da Requalificação de Imóveis e construção de novas unidades na área central de Niterói.

Logo, o empreendimento passa a ser regulamentado pela legislação correlata, isto é: pelas leis 3.385/2019 c/c lei 3.061/13 c/c lei 3.069/13 c/c lei 3.094/14 c/c lei 3.236/16 c/c lei 3.302/17. Ele fica então liberado de respeitar os parâmetros conflitantes estabelecidos na antiga legislação disciplinatória existente para o local onde será construído.

## **CONCLUSÃO**

O estudo objetivou verificar se a forma, o tipo ou o porte da edificação proposta virão causar impactos (positivos e negativos) sobre a morfologia urbana, analisando se conflitam com a morfologia natural ou edificada local, à luz da legislação supracitada.

Em análise preliminar temos que considerar o impacto provocado pela primeira edificação a ser erigida na área, mas em contrapartida, temos o cenário futuro, onde novas edificações acontecerão.

A área central da cidade, dotada de infraestrutura, cumpre a função social da propriedade através do aproveitamento e utilização para atividades inerentes, por ter capacidade compatível de atendimento da população através dos equipamentos e serviços públicos e atenderão às demandas atuais e futuras.

Assim, de modo a permitir a regularidade nos processos de produção e de

transformação do espaço urbano, a redução dos custos e o aumento da oferta das unidades habitacionais, incentivou-se a implantação de um novo loteamento, visando a requalificação da área central.

Essa implantação criou permeabilidade visual e capilaridade viária com o prolongamento das Ruas Froes da Cruz, Saldanha Marinho, Marquês de Caxias e Marechal Deodoro, integrando o centro antigo ao Caminho Niemeyer através da nova área.

Esse novo parcelamento vem cumprir as Diretrizes da Política de Desenvolvimento Urbano do Plano Diretor Municipal especificamente no que tange:

- “à garantia do direito à cidade sustentável, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações”;
- “adequação das condições de uso e ocupação do solo às características do meio físico, para impedir a deterioração e degeneração de áreas do Município”;
- “simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, de modo a permitir a regularidade nos processos de produção e de transformação do espaço urbano, a redução dos custos e o aumento da oferta das unidades habitacionais, bem como sua compreensão pela população”;
- “ordenação e controle do uso do solo, de forma a promover: a) a utilização eficiente do solo urbano e de outros recursos naturais; b) o parcelamento, a edificação ou o uso do solo adequado à oferta de infraestrutura urbana; c) a compatibilidade e conveniência entre os usos; d) a qualificação das áreas urbanizadas e a compatibilização entre usos e a função de seus espaços públicos; e) o desenvolvimento urbano orientado à mobilidade sustentável; f) a valorização dos espaços públicos”;

Respeitando essas Diretrizes, sanou-se a questão do grande vazio urbano

existente entre a Av. Visconde do Rio Branco e a área do Caminho Niemeyer

Quanto à nova edificação proposta, ainda remetendo ao Plano Diretor do Município, entendemos atender aos objetivos estratégicos, em especial “conter o processo de espraiamento urbano além de recuperar e requalificar a área central de Niterói”, e especialíssimamente aos objetivos específicos da Macroárea de Integração Metropolitana quais sejam,

- “ fortalecer o caráter de principal centralidade municipal, aumentando a densidade demográfica e a oferta habitacional, inovando os padrões de uso e ocupação com adequado aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos subutilizados ou ociosos”

Nesse sentido, o empreendimento apresenta vocação para se tornar um marco de referência urbana para a área em questão, tratando-se de um novo empreendimento numa área em consolidação na cidade, que sofrerá uma requalificação urbana. Será a primeira das demais edificações a serem erigidas no local, iniciando um novo ciclo de prosperidade no Centro da cidade, trazendo impactos positivos no que tange ao desenvolvimento social e econômico, além de inúmeros benefícios, onde a morfologia urbana futura estará em harmonia com as demais construções do local.

Abordando especificamente os artigos textuais de impacto sobre a morfologia urbana, tecemos as seguintes considerações:

No que tange aos incisos do artigo 54, seção V, capítulo II da lei 1.470/1995, cabe concluir que ele não causará obstrução de vistas públicas notáveis, nem vai interferir com a paisagem natural do local quando da ocupação das demais áreas ofertadas para implantação de edificações. Portanto, no âmbito da legislação, a verticalização atende a proposta de Urbanização do Município, sendo considerada como um impacto positivo. Indica-se que todos os planos de revitalização do Centro, apontam para a verticalização da área, visando sua revitalização através da ocupação dos vazios urbanos.

Como é sabido, o terreno em questão além dos demais nas circunvizinhanças

cercados por grades, tapumes deteriorados, cercas e usos inadequados, encontram-se subutilizados, criando a sensação de desertificação do passeio e insegurança dos transeuntes, provocando falta de vitalidade urbana que pode ser sanada com a ocupação do lote. Com a construção do empreendimento ocorrerá uma reversão dessa sensação, dando movimento e trazendo vitalidade para o quarteirão.

Verificou-se que o empreendimento não causa interrupção significativa do alinhamento com outras edificações, uma vez que a nova edificação segue o alinhamento estabelecido na Avenida Visconde do Rio Branco, conforme dispositivo legal vigente.

O estudo constatou também, que a região estudada não possui um padrão construtivo e volumétrico uniforme, e o empreendimento proposto, por suas características, tende a se impor como um marco de referência, desta forma não irá provocar conflito de proporções com outras edificações locais considerando o incentivo à ocupação com as futuras edificações.

Foi verificado que o quarteirão do terreno hoje é uma das grandes áreas vazias que contrastam com a massa edificada local, provocando a descontinuidade e interrompendo o típico encadeamento urbano da rua, no entanto, a construção do empreendimento vai reverter positivamente esse impacto resgatando a contiguidade da Avenida Visconde do Rio Branco.

A referida Avenida Visconde do Rio Branco é uma via larga, com várias pistas, não existindo a possibilidade de causar o efeito túnel mencionado na legislação.

Quanto à extensão de suas fachadas, a restrição imposta pela legislação está superada por lei superveniente.

Conclui-se afinal que à primeira vista, por seu pioneirismo, poderia ser entendido que essa primeira construção traria impacto negativo, mas como se comprovou e relatou em todos os aspectos abordados, será um marco na “nova ocupação” do centro da cidade, cumprindo seu papel de contribuição da função social da propriedade e ocupação adequada em área dotada de infraestrutura e transporte

público.

Marca-se assim sua posição numa área em franca e adequada expansão, permitindo-se visualizar um novo marco, num novo centro, numa cidade com adequada qualidade de vida.

Cada uma das edificações futuras que serão erigidas permitirá a visualização de novos espaços e formas, ajudando a identificar e conhecer os diferentes aspectos de elementos construtivos revelando-se uma “nova cidade”.

## **EQUIPE TÉCNICA**

### **Coordenação:**

Ana Lucia Torres Seroa da Motta – Arquiteta - CAU/RJ – A6061-5

### **Montagem gráfica e 3D**

Ana Lucia Torres Seroa da Motta

### **Levantamento de dados**

Luísa Motta

Patrícia Torres S. Motta

## **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

CASADEI, Thalita de Oliveira. A imperial cidade de Niterói. 1988;

DIPASQUALE, D. WHEATON, W. C. – Housing dynamics and the futures of housing prices. Journal of Urban Economics, v. 35, p 1-27, 1994.

GUELMAN, Regina Prado (organizadora). A preservação do Patrimônio Cultural em Niterói. DEPAAC, Niterói, 2007.

IBGE – Censo Demográfico 2010;

OGLOBO, Com projeto de Niemeyer, construção da Nova Catedral avança em Niterói, disponível em: <https://oglobo.globo.com/rio/bairros/niteroi/noticia/2023/04/com-projeto-de-niemeyer-construcao-da-nova-catedral-avanca-em-niteroi.ghtml>, acessado em: 23/03/2023;

- NITERÓI, Prefeitura Municipal. Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei 1470 de 11.11.1995, alterada pelas Leis 1563/1996, 1594/1997 e 1795/2000.
- \_\_\_\_\_, Prefeitura Municipal, Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente. PLANO DIRETOR DE NITERÓI, Lei n. ° 3385/2019. Prefeitura Municipal de Niterói, Niterói, RJ. 2019.
- \_\_\_\_\_, Prefeitura Municipal, Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Ciência e Tecnologia. Niterói-Bairros, 1991;
- \_\_\_\_\_, Prefeitura Municipal. Requalificação Av. Visconde do Rio Branco (Orla Centro), disponível em: <https://urbanismo.niteroi.rj.gov.br/projetos/orlacentro.html>, acessado em: 20/03/2023;
- PAEZ, Luciano Gagliardi. Dinâmica Territorial no Município de Niterói: um foco na emergência dos condomínios fechados da Região Oceânica. Tese de Mestrado em Estudos Populacionais e Pesquisas Sociais. Fundação do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Escola Nacional de Ciências Estatísticas. Rio de Janeiro, 2006.
- SOARES, Emmanuel de Macedo. As ruas contam seus nomes. v.1. Niterói: Niterói Livros, 1993.