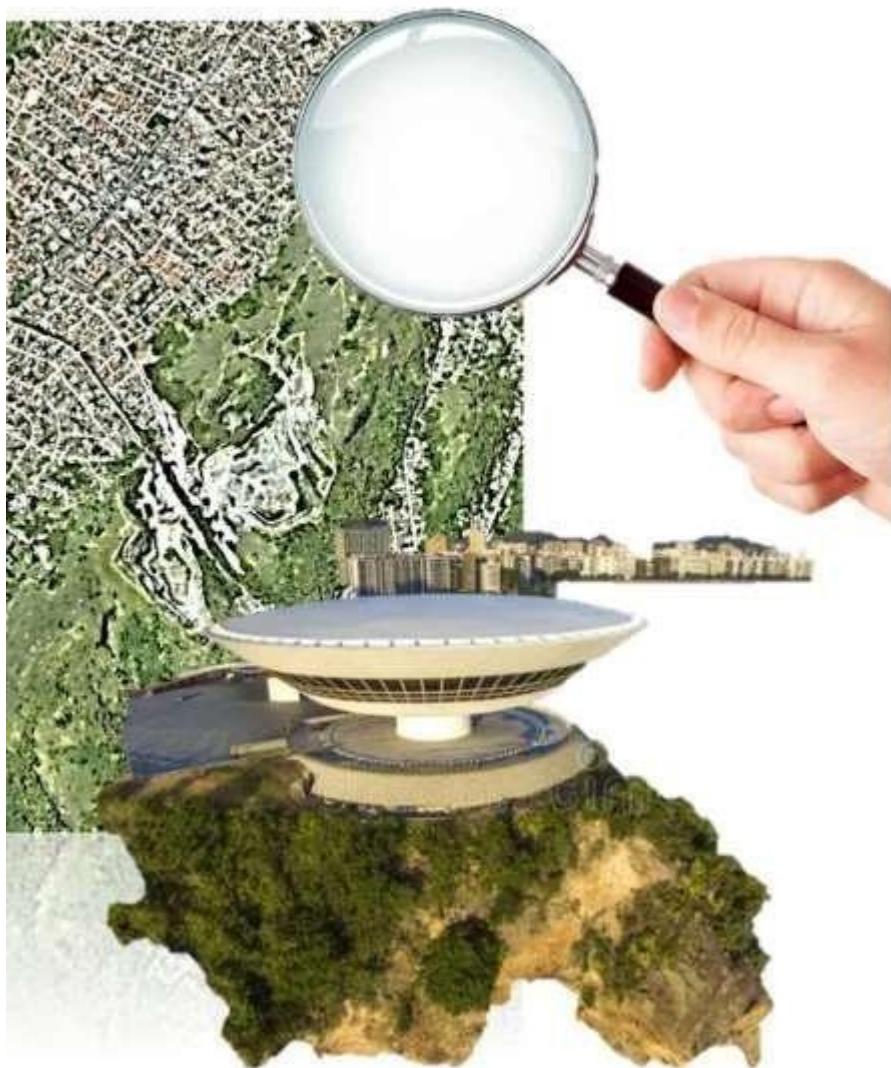


# ESTUDODEIMPACTODEVIZINHANÇA

Condomínio residencial multifamiliar  
Rua São Sebastião, 46 – Ingá



Março 2025



## SUMÁRIO

### **CAPÍTULO 1**

1.1 Apresentação.....	06
1.2. Justificativa - Relatório de Impacto de Vizinhança .....	06

### **CAPÍTULO 2**

2.1 Informações Gerais .....	07
2.1.1 Nome do Empreendedor .....	07
2.1.2 Responsável Legal .....	07
2.1.3 Autor do Projeto .....	07
2.1.4 Nome do Empreendimento.....	07
2.1.5 Endereço do Empreendimento.....	07
2.1.6 Atividade do Empreendimento .....	07

### **CAPÍTULO 3**

3.0 Qualificação do Empreendimento .....	08
3.1 Localização .....	08
3.2 Zoneamento .....	09
3.3 Indicação de Cursos D'Água.....	10
3.4 Características do Empreendimento.....	10
3.4.1 Parâmetros Urbanísticos .....	11
3.4.2 Área Total Construída .....	11
3.4.3 Área Edificável Computável.....	12
3.4.4 Números de Unidades Habitacionais .....	12
3.4.5 Taxa de Impermeabilização .....	20
3.4.6 Taxa de Ocupação .....	20
3.4.7 Número de Vagas de automóveis .....	20
3.5 Legislação .....	20
3.5.1 Legislação Municipal .....	21
3.5.2 Legislação Municipal aplicada ao empreendimento.....	22
3.5.3 Legislação Estadual .....	22
3.5.4 Legislação Federal .....	23
3.6 Indicação de Legislação de Uso e Ocupação do Solo .....	24
3.7 Indicação de Bens Tombados Patrimoniais, Edificados e Naturais.....	24

## CAPÍTULO 4

4.0 Diagnóstico da Área de Vizinhança .....	26
4.1 Área de Vizinhança .....	26
4.2 Descrição dos Bairros Inseridos na Área de Influência .....	28
4.3 Volumetria e Tipologia dos imóveis existentes no entorno imediato .....	33
4.4 Avaliação da Valorização Imobiliária .....	39
4.5 Avaliação Imobiliária .....	40



## CAPÍTULO 5

5.0 Impacto na Infraestrutura Urbana .....	41
5.1 Impacto sobre a Vizinhança Decorrente do Adensamento Populacional .....	41
5.2 Viabilidade do Fornecimento de Serviços .....	41
5.2.1 Abastecimento de Água e Esgoto Sanitário .....	41
5.2.2 Coleta de Lixo .....	42
5.2.3 Serviço de Telefonia .....	42
5.2.4 Fornecimento de Energia .....	42
5.2.5 Fornecimento de Gás .....	42
5.3 Equipamentos Urbanos e Comunitários .....	43
5.3.1 Cultura, Esporte e Lazer .....	43
5.3.2 Serviços e Comércio .....	43
5.3.3 Unidades de Saúde .....	43
5.3.4 Educação .....	43
5.4 Impacto na Vegetação e Arborização Urbana .....	44
5.5 Impacto sobre a Morfologia Urbana .....	44
5.5.1 - Preservação de vistas públicas notáveis .....	45
5.5.2 Desertificação dos passeios por extensão de muros e paredes cegas .....	46
5.6 Impacto sobre o Microclima .....	47
5.6.1 Impactos e Medidas Mitigadoras .....	48
5.6.2 Condições de Aeração e Ventilação .....	48
5.6.3 Impactos e Medidas Mitigadoras e Compensatórias .....	49
5.6.4 Sombreamento .....	49
5.7 Impactos na Área de Vizinhança - Fases de Obras e Operação .....	54
5.7.1 Interferência no sistema viário .....	54
5.7.2 Destino final do material resultante da movimentação de terra .....	54
5.7.3 Destino final do entulho da obra .....	55

---

<b>Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança – Empreendimento Imobiliário</b>	
5.7.4 Existência de arborização e de cobertura vegetal no terreno .....	55
5.7.5 Produção de ruídos.....	56
5.7.6 Esgotamento Sanitário .....	56
5.7.7 Qualidade do Ar .....	57
5.7.8 Impactos e Medidas Mitigadoras.....	57
5.8 Compatibilização com Planos, Programas Governamentais, Legislação Urbanística, Ambiental, Infraestrutura Urbana e Sistema Viário na Área de Vizinhança .....	58
5.8.1 Demarcação de Melhoramentos Públicos em execução ou aprovados .....	58
5.8.2 Impactos, Medidas Mitigadoras e Compensatórias.....	58

## **CAPÍTULO 6**

---

6.1 Relatório de Impacto no Sistema Viário.....	59
---	----

## **CAPÍTULO 7**

---

7.1. Matriz de Impactos .....	59
-------------------------------	----

## **CAPÍTULO 8**

---

8.1. Referências Bibliográficas .....	61
8.2. Anexos .....	62
8.3. Responsáveis Técnicos.....	63



## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 01: Bairros e Regiões .....	08
Figura 02: Mapas de localização e Zoneamento Urbanístico .....	09
Figura 03: Google Earth: Localização do Empreendimento .....	09
Figura 04: Quadro Parâmetros Urbanísticos IC - 03 – Fonte: Projeto Legal .....	11
Figura 05: Quadro Resumo .....	11
Figura 06: Quadro de áreas .....	11
Figura 07: Quadro de área edificável computável - AEC (sem varandas) .....	12
Figura 08: Quadro Resumo Unidades .....	12
Figura 09: Cortes e Fachada .....	12
Figura 10: Térreo .....	13
Figura 11: Pavimento intermediário .....	14
Figura 12: 2º pavimento .....	15
Figura 13: 3º pavimento .....	16
Figura 14: Pavimento Tipo .....	17
Figura 15: Cobertura (14º ao 17º) .....	18
Figura 16: Reservatórios .....	19
Figura 17: Parâmetros urbanísticos – Pur. Praias da Baía .....	22
Figura 18 Bens tombados .....	25
Figura 19: Bens naturais .....	25
Figura 20: Entorno Imediato .....	26
Figura 21: Imagem do bairro Ingá .....	27
Figura 22: População residente e taxa de crescimento .....	27
Figura 23: Bairros inseridos na Área de vizinhança .....	29
Figura 24: Campo de São Bento e areia da Praia de Icaraí .....	29
Figura 25: Bairro de santana .....	30
Figura 26: Praia da Flechas e praça César Tinoco .....	31
Figura 27: Hospital Universitário Antonio Pedro Bairro de Fátima .....	31
Figura 28: Contexto urbano no entorno imediato .....	33
Figura 29: Rua São Sebastião .....	34
Figura 30: Rua Padre Anchieta .....	34
Figura 31: Rua Gen. Andrade Neve .....	35
Figura 32: Rua Tiradentes .....	35
Figura 33: Rua Fagundes Varela .....	35
Figura 34: Mapa de tipologia e volumetria adaptação .....	36





Figura 35: Mapa de tipologia no entorno imediato (500 m).....	36
Figura 36: Campo de São Bento e sua feirinha de artesanatos .....	38
Figura 37: Quadro síntese população/ região de planejamento.....	39
Figura 38: Grandes construções na rua São sebastião, hoje já em uso .....	39
Figura 39: Praia das Flechas .....	41
Figura 40: Pedra de Itapuca.....	41
Figura 41: SESC Niterói .....	42
Figura 42: Bares e restaurantes do Jardim Icaraí .....	42
Figura 43: Contagem de Centros Médicos.....	43
Figura 44: Contexto Urbano do entorno.....	44
Figura 45: Verticalização e adensamento do Ingá.....	45
Figura 46: Modelagem da volumetria projetada e existente .....	46
Figura 47: Mapa de cheios e vazios elaborado .....	46
Figura 48: Modelagem do gabarito predominante .....	47
Figura 49A e B: Velocidades predominantes dos ventos segundo estação do ano.....	48
Figura 50: Simulação do sombreamento no mês de março às 8:00 horas da manhã .....	50
Figura 51: Simulação do sombreamento no mês de março às 15:00 horas.....	50
Figura 52: Simulação do sombreamento no mês de junho às 8:00 horas da manhã .....	51
Figura 53: Simulação do sombreamento no mês de junho às 15:00 horas .....	51
Figura 54: Simulação do sombreamento no mês de setembro às 8:00 horas da manhã.....	52
Figura 55: Simulação do sombreamento no mês de setembro às 15:00 horas .....	52
Figura 56: Simulação do sombreamento no mês de dezembro às 8:00 horas .....	53
Figura 57: Simulação do sombreamento no mês de dezembro às 15:00 horas .....	53
Figura 58: Vista Frontal do Empreendimento.....	56





## CAPÍTULO I

### Apresentação

Este Relatório apresenta o Estudo de Impacto de Vizinhança e tem por objetivo as requisições formuladas pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade, no processo nº 080/000634/2022 e Instrução Técnica 04/2024, para o empreendimento imobiliário localizado na Rua São Sebastião, nº46 – Ingá – Niterói – RJ, Região das Praias da Baía, Niterói - RJ, onde será construída uma moderna e sofisticada edificação residencial/comercial, de alto luxo, com denominação a definir. Este estudo é composto de oito capítulos, contendo documentação anexa, complementar ao mesmo.

#### Justificativas: Relatório de Impacto de Vizinhança

A apresentação do referido Estudo e Relatório dá-se no cumprimento da Instrução Técnica 04/2024, na conformidade e em consonância com a seguinte legislação em vigor:

- Lei Municipal nº 2.051/2003, que regulamenta os Estudos de Impacto de Vizinhança- EIV/RIV.
- Decisão Judicial - 0020058.73.2010.8.19.0000
- Decreto Municipal nº 9330/2004, que estabelece os critérios e conteúdos da Instrução Técnica 04/2024 para elaboração do EIV/RIV.
- Estatuto da Cidade- Lei Federal nº 10.257/2001-Seção XII, artigos 36,37 e 38.

O objetivo do Estudo de Impacto de Vizinhança é democratizar o sistema de tomada de decisões sobre os empreendimentos de porte a serem realizados na cidade, dando a oportunidade de adequações e melhorias no projeto proposto. Com o adensamento do bairro do Ingá, mesmo empreendimentos de menor porte devem elaborar EIV/RIV para melhor analisar seus impactos.

A viabilização do empreendimento exige uma estrutura de relativa diversidade, e estas devem obedecer às exigências legais para a elaboração do EIV/RIV, por constituir um importante instrumento de análise e controle das questões de políticas públicas urbanas - tanto para aspectos urbanísticos como ambientais.

Assim, o EIV é um instrumento para a análise da viabilidade da construção, implantação e funcionamento de um empreendimento (ou atividade) em determinada área urbana, sendo instrumento de planejamento local, subordinado ao Plano Diretor, o qual estabelece grande parte da atuação planejada do município. O Estudo auxilia no processo de planejamento de uma área específica, de um bairro, de uma vizinhança. Finalmente a matriz de impactos apresenta todos os tópicos relacionados neste trabalho e aponta medidas mitigadoras ou compensatórias quando for o caso. Os dados apresentados neste documento foram fornecidos por GIMENEZ ANDRADE ARQUITETOS e profissionais responsáveis pelos estudos e projetos de arquitetura e os complementares.

Os documentos constantes deste estudo, como, mapas, tabelas, fotos, figuras e gráficos, foram obtidos através de pesquisas a órgãos públicos, sites, publicações, vistorias de campo e principalmente na Secretaria Municipal de Urbanismo e Mobilidade, onde encontramos todo o acervo relativo à cidade de Niterói. A partir dessas determinações legais e demais orientações técnicas, este estudo visa apontar as principais questões urbanísticas previstas a partir da implantação do referido empreendimento, atendendo a todos os procedimentos administrativos.

## CAPÍTULO 2

---

### Informações Gerais

**Responsável Legal:** Arq. Sergio da Silva Lopes

**Autor do Projeto:** Arq. Sergio da Silva Lopes

**Nome do Empreendimento:** A definir

**Endereço do Empreendimento:** Rua São Sebastião, 46, Ingá, Niterói.

### Atividade do Empreendimento

Trata-se da construção de um edifício residencial composto de studios funcionais, cujo empreendimento busca preservar o maior número possível dos fatores que determinam as qualidades urbanísticas e ambientais daquele espaço urbano, utilizando uma proposta arquitetônica moderna, harmonizando-a com o bairro e outras edificações do Ingá e do entorno, principalmente os mais novos lançamentos que agregaram sustentabilidade ambiental aos projetos, e busca atender uma crescente parcela da população que reside só e passa pouco tempo em casa, não precisando de uma residência com grande metragem quadrada. A tipologia da construção é um modelo sofisticado e moderno de arquitetura a qual a Gimenez Andrade Arquitetos se propõe a implantar na área, seguindo a tendência da sofisticação tecnológica e do desenvolvimento sustentável.



## CAPÍTULO 3

### 3.0 Qualificação do empreendimento

#### 3.1 Localização

O empreendimento está localizado na região metropolitana do Rio de Janeiro, no município de Niterói. A cidade tem seu território considerado 100% urbano e é o sétimo município mais populoso da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, tendo como municípios limítrofes, Maricá e São Gonçalo. (Figura 01).

O Município que é dividido em 5 Regiões de Planejamento: Praias da Baía, Oceânica, Norte, Pendotiba e Leste, conforme o Plano Diretor da cidade, Lei nº 1157/ 1992, sendo o referido empreendimento localizado na Região das Praias da Baía, que é composta pelos bairros de: Centro, Ponta D' Areia, Fátima, Ingá, São Domingos, Gragoatá, Boa Viagem, Icaraí, Morro do Estado, São Francisco, Charitas, Jurujuba, Santa Rosa, Vital Brasil, Pé Pequeno, Viradouro e Cachoeira. Ao Norte, faz divisa com a Região de Pendotiba, a Oeste com a Baía da Guanabara, a Leste com a Região Leste e ao Sul com a Região Oceânica.

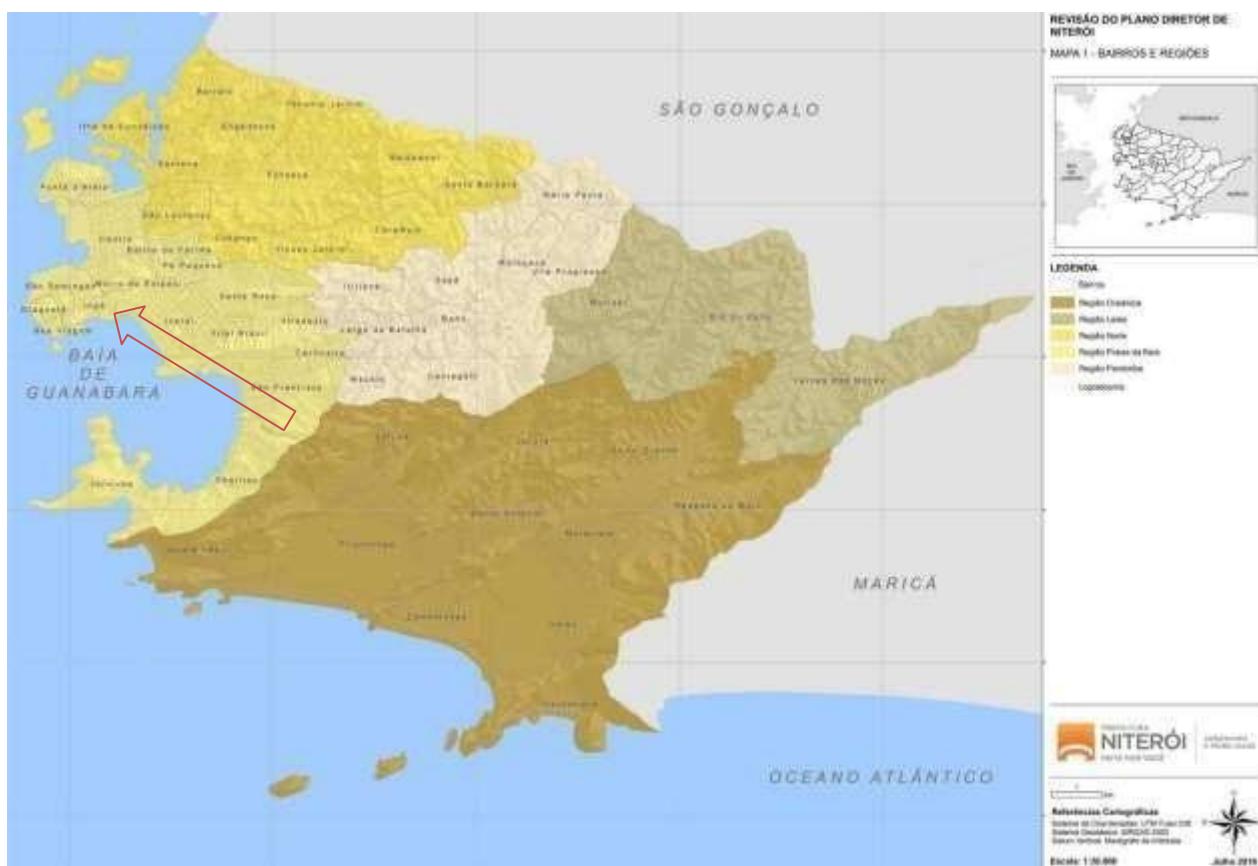


Figura 01 – Bairros e regiões – Fonte: Plano Diretor de Niterói – PMN

<sup>1</sup>Usualmente, entende-se por região metropolitana cidades vizinhas que ocupam o mesmo território e convivem com o mesmo tipo de problema cuja abrangência atinge aos municípios, tais como: Lixo- tratamento e destinação, transporte público, poluição dos rios e mananciais. Como figura institucional, as regiões metropolitanas no Brasil foram criadas em 1973.



### 3.2 Zoneamento

O empreendimento encontra-se no setor 9 e subsetor 9.2, de acordo com a Lei 3061/2013.

A área de vizinhança, conforme a instrução técnica 04/2024 engloba os seguintes bairros: Ponta da Areia, São Domingos, Icaraí, Ingá, Bairro de Fátima e Santana.

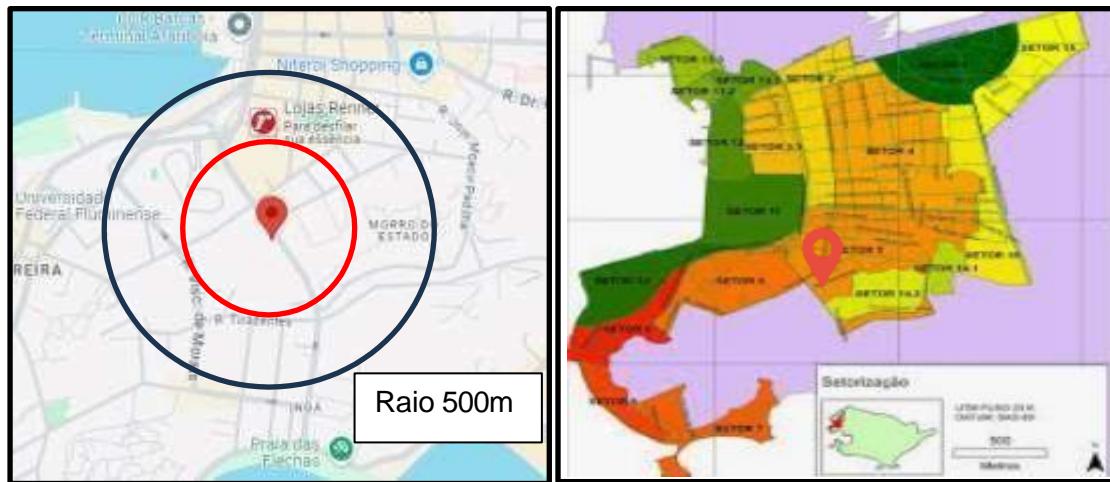


Figura 02 - Mapas de Localização fonte Google Maps e Mapa 1 da Lei Urbanística de Niterói 301/2023 – Zonas de Uso

A área onde será construído o prédio apresenta topografia plana na cota 15,46 do nível do mar. O empreendimento ocupará uma área total no térreo de 694,69 m<sup>2</sup>.

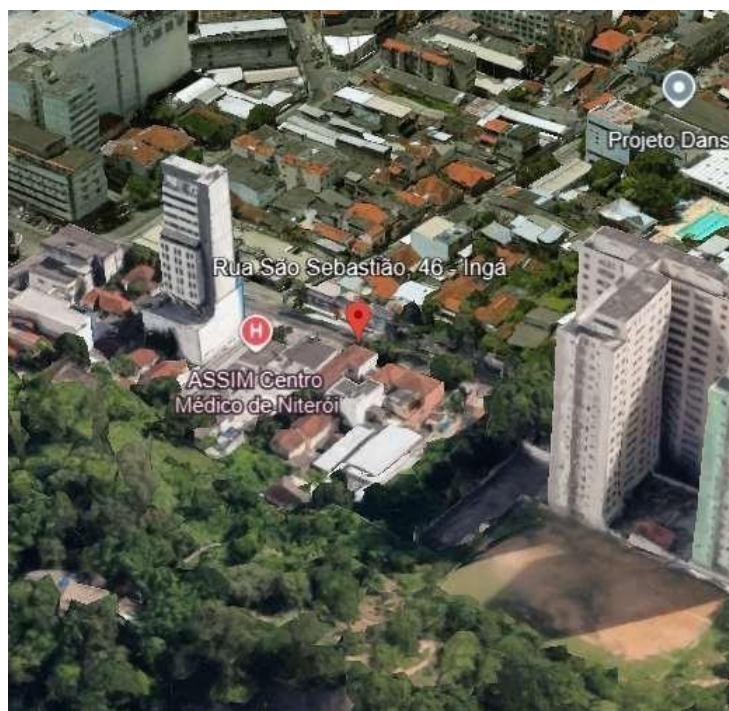


Figura 03 - Google Earth: Localização do Empreendimento. Acesso: Setembro de 2024.



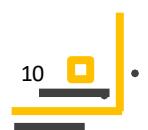
### 3.3. Indicação de cursos d'água no entorno do empreendimento.

Não existem nascentes ou cursos d'água inseridos dentro da área. No perímetro de 200 metros definido para o entorno do empreendimento, não existe curso d'água. A drenagem das águas pluviais se processa pelo escoamento natural das águas das chuvas até atingirem as partes mais baixas da rua.

#### Características do Empreendimento

O empreendedor vai construir um 01 belíssimo edifício residencial/comercial, onde se buscou evidenciar a funcionalidade de um espaço suíto, exclusivo e privilegiado por estar localizado no Ingá na proximidade do Plaza Shopping. Possuindo varandas, projetado pelo conceituado escritório Gimenez Andrade Arquitetos, com as modernas características de sustentabilidade ambiental. Tudo isso associando um design moderno ao uso de alta tecnologia, mesmo conceito utilizado nos projetos com características similares.

O projeto prevê a construção de 8.806,32 m<sup>2</sup> de área total, em um único bloco, 1 térreo com portaria, 2 elevadores, 1 loja, bicicletário, espaço de co working, salas de reunião, banheiros, lavanderia, espaço para receber delivery, praça, espaço pet e estacionamento, além das áreas destinadas a zeladoria, pavimento intermediário com vagas de estacionamento, 2º pavimento com vagas de estacionamento, 3º pavimento com 13 apartamentos, 14 pavimentos tipo sendo o 5º pavimento (PUC), com 14 apartamentos por pavimento e mais uma cobertura de área comum com deck, piscina, bar, sauna, banheiros feminino e masculino, banheiros PNE feminino e masculino, academia, área gourmet, sala de jogos e terraço. O projeto atende integralmente a Cartilha de Acessibilidade Das Calçadas. A edificação proposta vai contribuir para a simplificação da moradia com o uso de alta tecnologia, permitindo a permanência da alta classe na cidade de Niterói, utilizando-se do conceito de desenvolvimento sustentável das cidades onde a verticalização e o adensamento de bairros, com infraestruturas já instaladas, reduzem os impactos ambientais na oferta de moradias, ao contrário de empreendimentos (condomínios de casas de alto luxo) em bairros ainda carentes de infraestruturas básicas como abastecimento d'água, tratamento de esgotos, urbanização, transporte comércio e serviços, que exigem grandes obras para sua instalação. Neste projeto está previsto reservatório de acumulação e retardo de águas de Chuva de acordo com as Leis nº 2630/2009 e nº 2856/2011





### 3.4.1- Parâmetros Urbanísticos Utilizados

Os parâmetros urbanísticos utilizados para o empreendimento estão definidos na Lei 3061/2013. O projeto de construção obedeceu-os conforme tabela abaixo:

QUADRO / PARÂMETROS URBANÍSTICOS		
	Permitido	Projetado
Tx. Ocupação	50%	22,9%
Af. Frontal	7,00m	7,00m
Af. Lateral	4,80m	4,80m
Af. Fundos	4,80m	4,80m
Gabarito Lâmina	12 pavimentos	12 pavimentos
Gabarito Embasamento	4 pavimentos	4 pavimentos

Figura 04: Quadro Parâmetros Urbanísticos ZMC – Fonte: Lei 3061/2013

### 3.4.2- Área Total Construída

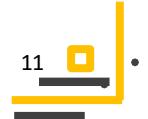
De acordo com os dados constantes do projeto a área total construída é de 8.806,32m<sup>2</sup>. Distribuídas a seguir nas tabelas/resumo abaixo:

QUADRO RESUMO	
Área do Terreno	1.622,23m <sup>2</sup>
Área Total Construída	8.806,32m <sup>2</sup>
Taxa de Ocupação	22,90%

Figura 05: Quadro Resumo – Fonte: Projeto Legal

QUADRO DE ÁREAS TOTAIS	
Térreo	694,69 m <sup>2</sup>
Pavimento intermediário	365,60 m <sup>2</sup>
2º pavimento (G1)	754,29 m <sup>2</sup>
3º pavimento (1º tipo)	409,08 m <sup>2</sup>
4º pavimento (2º tipo)	437,01 m <sup>2</sup>
PUC (3º tipo)	437,01 m <sup>2</sup>
TIPO x 12 pavimentos	5.244,12 m <sup>2</sup>
Cobertura	437,01 m <sup>2</sup>
Telhado	27,51 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>8.806,32 m<sup>2</sup></b>

Figura 06: Quadro de áreas. Fonte: Projeto Legal





### 3.4.3 - Área Edificável Computável – AEC

Define-se como área edificável computável - AEC, a área total de construção, descontada as áreas de garagens, de varandas, de compartimentos técnicos e de pavimentos de uso coletivo. A AEC do “projeto” é de 5.311,60 m<sup>2</sup>.

QUADRO DE ÁREA EDIFICÁVEL COMPUTÁVEL - AEC	
Térreo	27,23 m <sup>2</sup>
3º pavimento	329,49 m <sup>2</sup>
Tipo (14º pavimentos)	147,34 m <sup>2</sup>
Cobertura	4.954,88 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>5.311,60 m<sup>2</sup></b>

Figura 07: Quadro de área edificável computável - AEC (sem varandas) Fonte: Projeto Legal

### 3.4.4. Número de Unidades Habitacionais

O 3º pavimento possui 13 unidades de apartamento, e os pavimentos do 4º ao 17º possuem cada um 14 unidades de apartamento, perfazendo 209 unidades habitacionais.

QUADRO RESUMO DE UNIDADES	
Tipologia	Unidades
3º pavimento	13
4º pavimento	14
PUC	14
Tipo x 12 pav.	168
<b>Total</b>	<b>209</b>

Figura 08: Quadro Resumo de Unidades Fonte - Projeto Legal

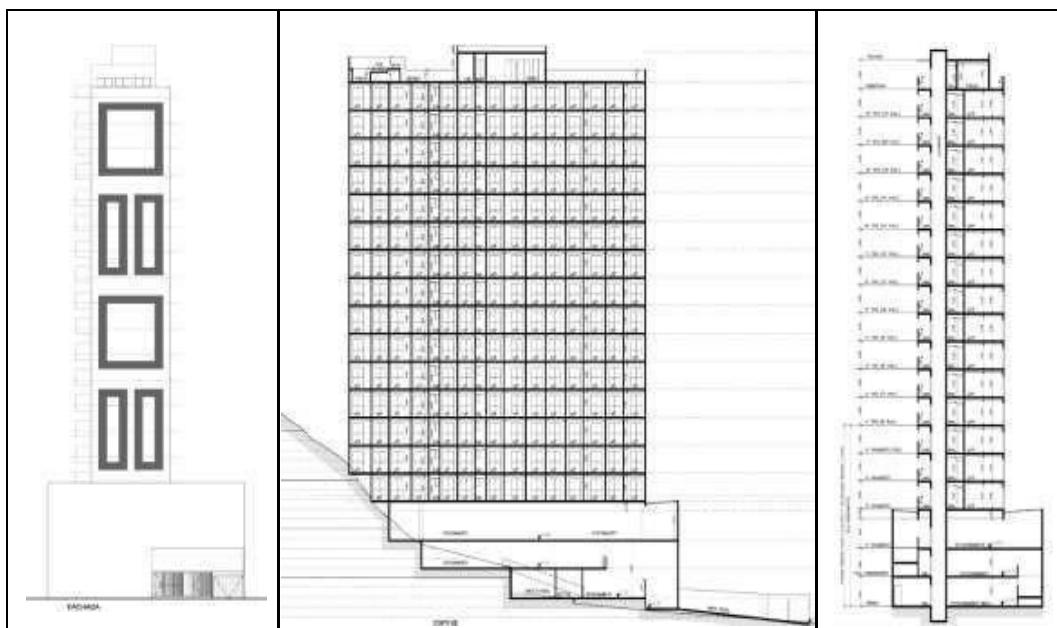


Figura 9: Fachada e cortes - Fonte: Projeto Legal



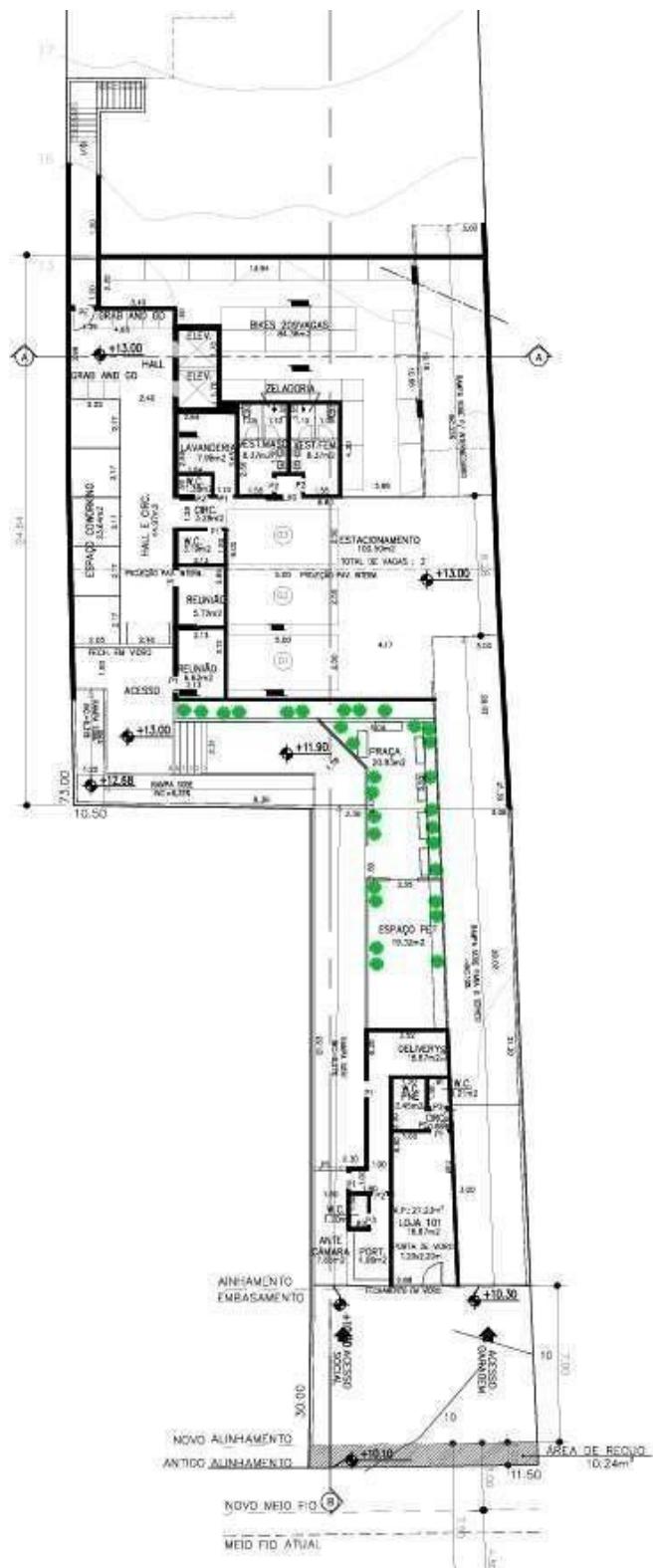


Figura 10: Térreo - Fonte: Projeto Legal



Figura 11: Pavimento intermediário - Fonte: Projeto Legal

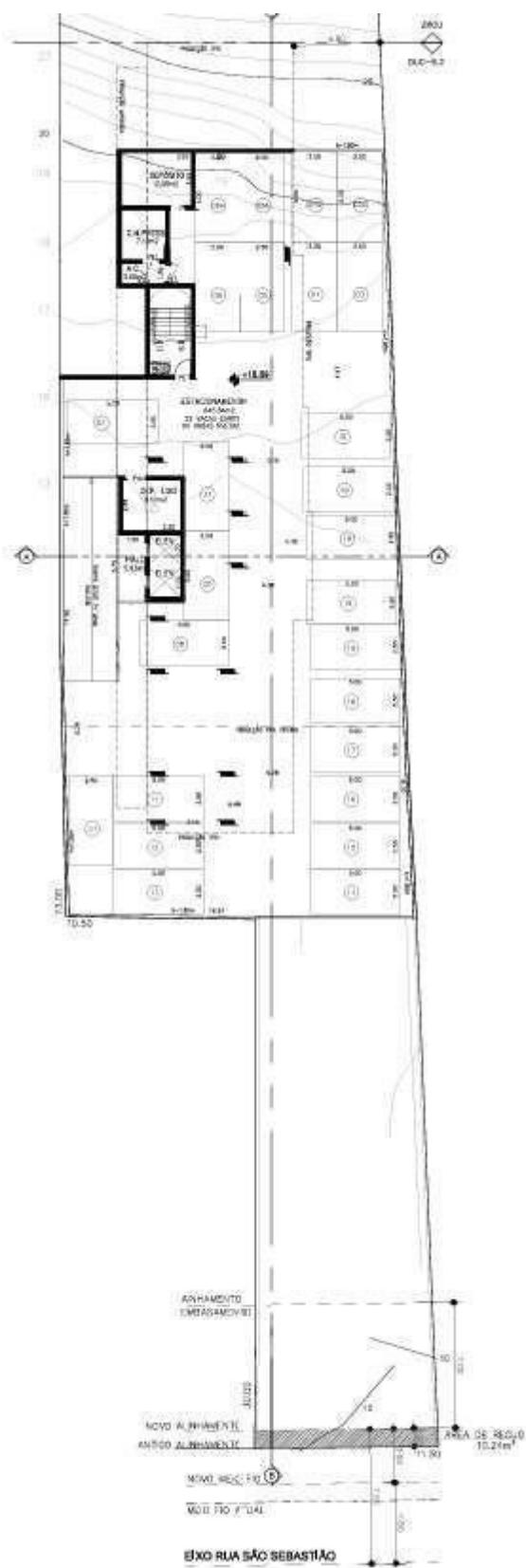
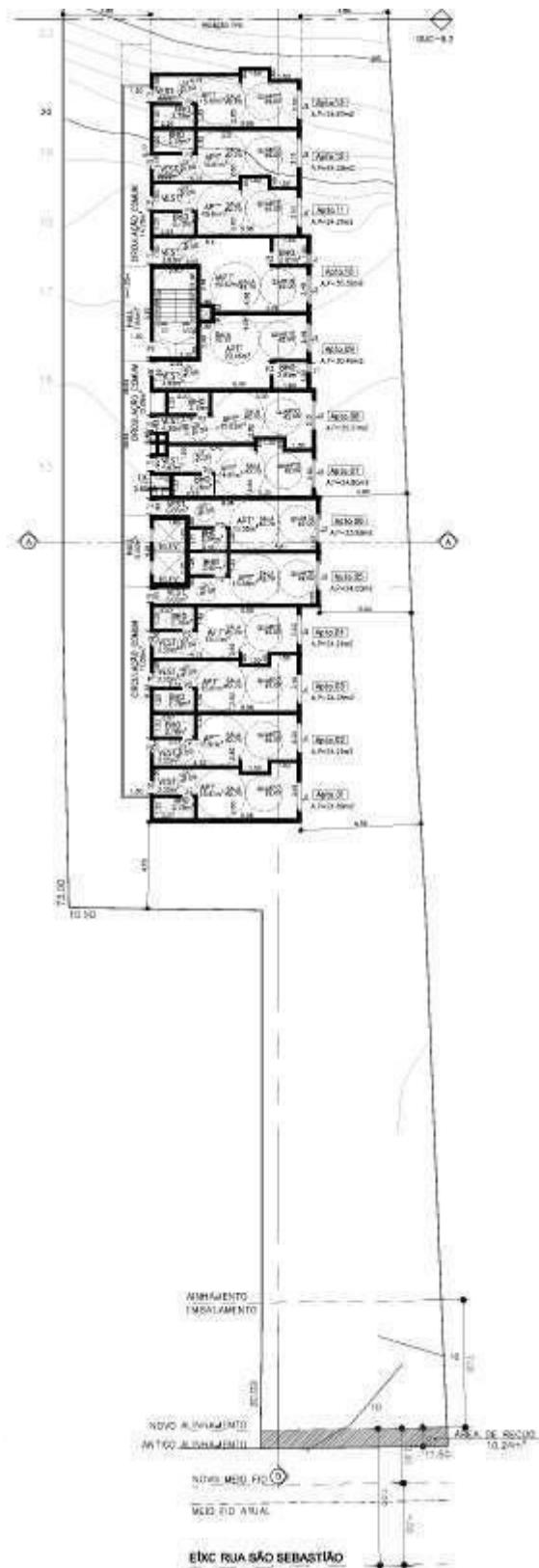
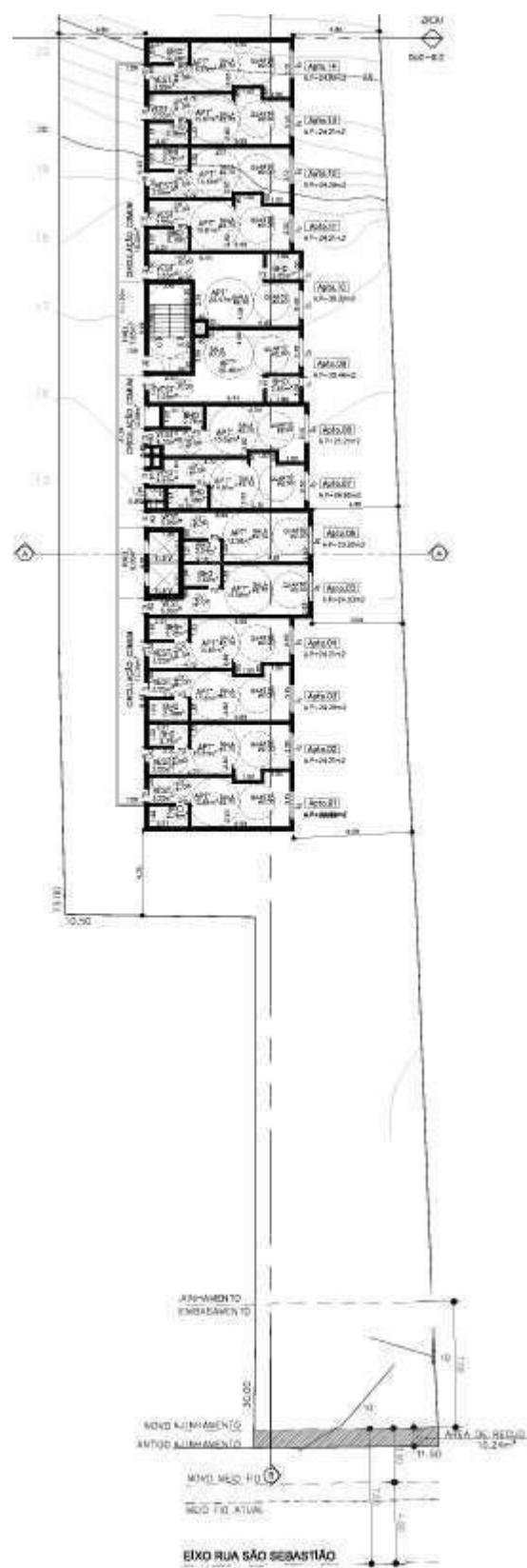


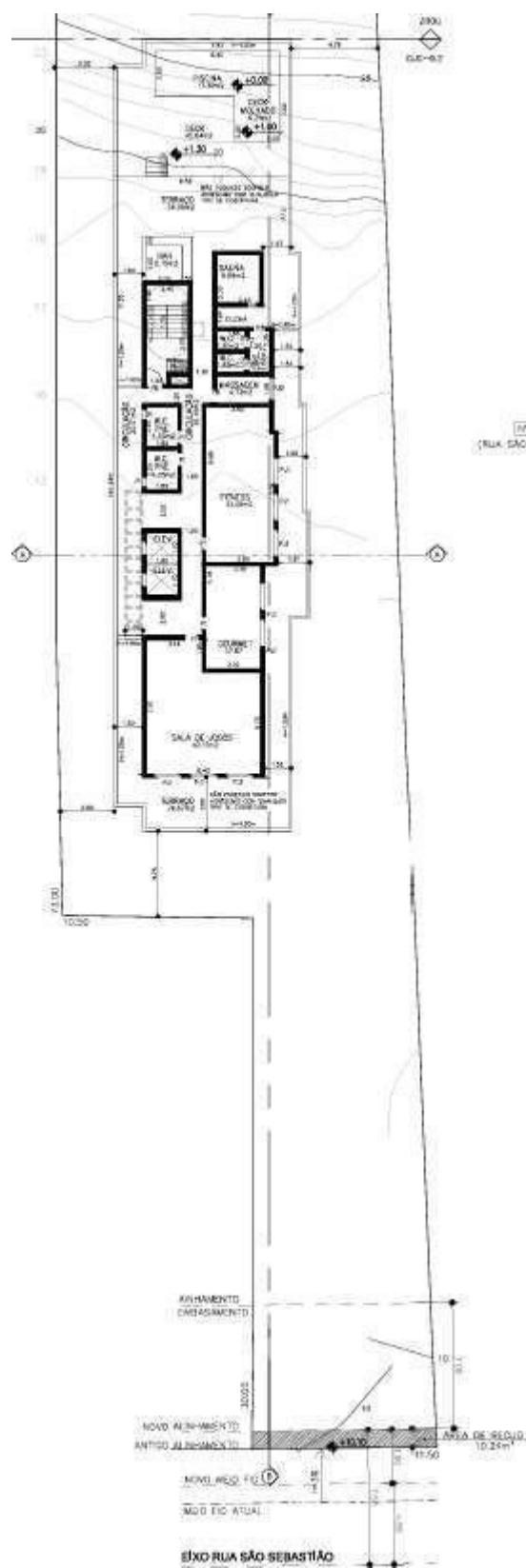
Figura 12: 2º pavimento - Fonte: Projeto Legal



**Figura 13: 3º pavimento - Fonte: Projeto Legal**



**Figura 14: Pavimento Tipo (4º ao 17º) - Fonte: Projeto Legal**



**Figura 15: Cobertura - Fonte: Projeto Legal**

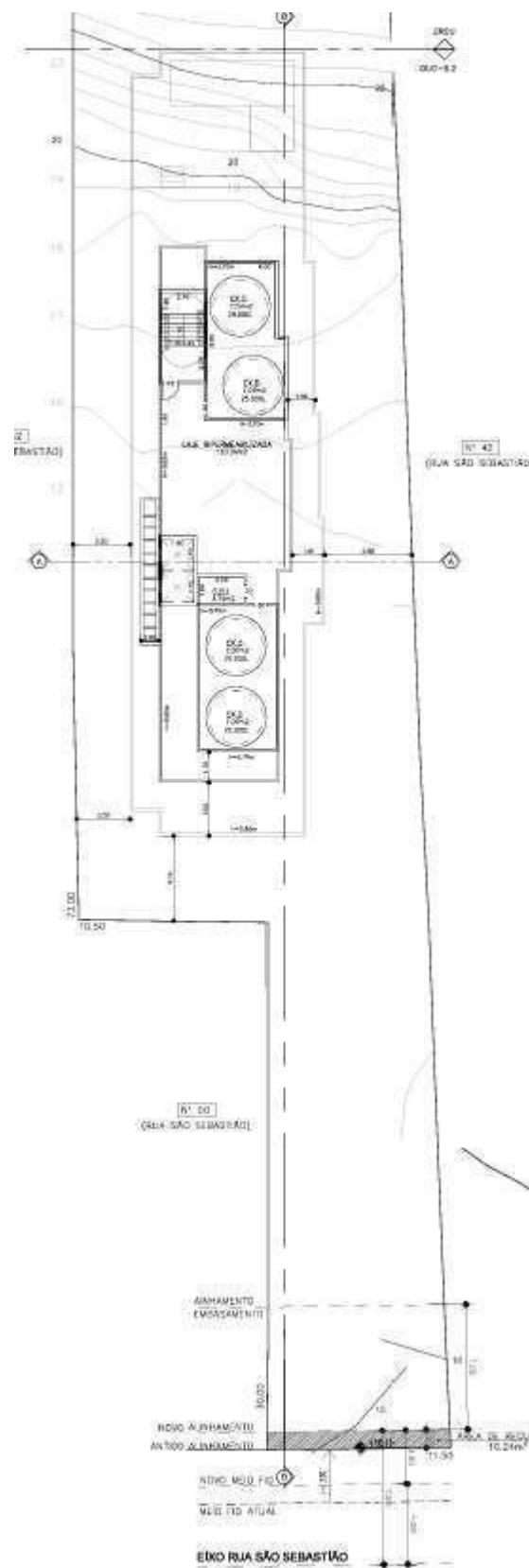


Figura 16: Reservatórios - Fonte: Projeto Legal



### 3.4.5 - Taxa de impermeabilização e soluções de permeabilidade

Nos parâmetros urbanísticos propostos na Lei Municipal nº 3061/2013, a área em questão é isenta de taxa de permeabilização. Entende-se por taxa de permeabilidade (TI), a porcentagem mínima da superfície do lote que deve ser permeável, drenante. O empreendimento, no entanto, propõe, em seu projeto de construção, o reservatório de acumulação e retardo das Águas de Chuva atendendo os cálculos previstos nas Leis nº 2630/09 e nº 2856/11, no intuito de contribuir para melhoria do sistema de drenagem da região.

Quanto aos impactos na impermeabilização o edifício ocupará menos que 50% do terreno serão utilizados sistemas de pavimentação nos acessos e nas áreas de circulação que permitam absorção do solo pelas águas pluviais e um sistema de drenagem que permita escoamento com eficiência para as redes existentes, o edifício é tecnologicamente preparado para melhorar a eficiência do transporte das águas e fazer uso desta água de reutilização com caixas de retardo.

Avaliado: Negativo, local de curto prazo, temporário, reversível, pequena magnitude de baixa relevância e de baixa importância.

Para mitigar esse problema, recomenda-se a implementação de estruturas temporárias de drenagem, com o propósito de direcionar eficientemente o fluxo de água no interior do lote, evitando assim a ocorrência de alagamentos. Este sistema de drenagem deve ser cuidadosamente planejado, mas também para garantir a acessibilidade das vias e manter as áreas do canteiro de obras e frentes de serviço em condições operacionais adequadas. Ele deve coletar e direcionar as águas de maneira segura até o ponto de descarga mais próximo.

### 3.4.6 - Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação é a relação percentual entre a área de projeção da lâmina dos pavimentos tipo, descontadas as áreas de varandas, e a área do terreno, de acordo com a Lei Municipal 3061/2013. Para a região, a Taxa de Ocupação (TO) permitida é de 50% e a utilizada pelo empreendimento é de 22,90%, portanto dentro do permitido.

### 3.4.7- Número de Vagas de Automóveis

Estão previstas 42 vagas de estacionamento, porém o prédio possui isenção de vagas pelas Lei Nº 3.608, DE 09 DE JULHO DE 2021, estabelece a Lei de Estímulo à produção habitacional por meio da Requalificação de Imóveis (RETROFIT) na Área Central de Niterói.

## Legislação

As normas legais e regulamentares, em especial as urbanísticas, ambientais, municipais, estaduais e federais incidentes ou de alguma forma pertinentes ao empreendimento em análise, que foram utilizadas como consulta e norteadoras na elaboração deste relatório são as seguintes:



## Legislação Municipal

- **Lei 2.856/2011** – *Trata do manejo sustentável dos efluentes das águas cinza servidas nas edificações, induzindo a conservação e o uso racional da água, possibilitando uma gestão de recursos hídricos mais eficientes;*
- **Lei 2.730/2010** - *Institui o Plano Integrado de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil;*
- **Resolução 01/2010** - *Cria procedimentos internos para acondicionamentos, coleta, transporte, tratamento e destinação final de resíduos sólidos com características similares aos resíduos domésticos, não tóxicos, de origem comercial, considerados excedentes/extraordinários gerados no Município de Niterói.*
- **Lei nº 2.630 de 07 de janeiro de 2009** - *Disciplina os procedimentos relativos ao armazenamento de águas pluviais para reaproveitamento e retardo da descarga na rede pública;*
- **Lei 2.123 de 03 de fevereiro de 2004** – *Estabelece instrumentos municipais de política urbana, adicionando, modificando e substituindo artigos do Plano Diretor, nos termos do Estatuto da cidade;*
- **Decreto Municipal nº 9330/2004** - *Que estabelece os critérios e conteúdos da Instrução Técnica para elaboração do EIV/RIV;*
- **Lei 2.051 de 06 de janeiro de 2003** – *Regulamenta os Estudos de Impacto de Vizinhança, conforme determinação do Estatuto da Cidade;*
- **Lei 3061/2013** – *Lei OUC*
- **Lei 6.927/2002** – Patrimônio cultural;
- **Lei nº1640/98** – *Política Ambiental do Município;*
- **Portarias SUMA nº 041/1996 e nº 026/1996** - *Trata de procedimentos para análise de projetos do sistema de esgotamento sanitário;*
- **Lei 1.483 de 29 de novembro de 1995;**
- **Lei nº 1.212 de 21 de setembro de 1993, modificada pela Lei nº 1.588 de 16 de julho de 1997 e Lei nº 1.661 de 09 de junho de 1998** - *Institui o Código Municipal de Limpeza Urbana;*
- **Lei nº 3385 de 2019**- *Plano Diretor do Município de Niterói;*





## Legislação Municipal aplicada ao empreendimento

O Projeto encontra-se no setor 9, segundo o Mapa da Lei 3061/2013, com os seguintes parâmetros urbanísticos:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS	
Taxa máxima de ocupação - TO	<b>50%</b>
Afastamento mínimo - Frontal	<b>7 m</b>
Afastamento mínimo - Fundos	<b>4,80 m</b>
Afastamento mínimo - Lateral	<b>4,80 m</b>
Gabarito Lâmina	<b>12</b>
Gabarito Embasamento	<b>4 Pav.</b>

Figura 17 – Parâmetros urbanísticos – Lei 3061/2013

## Legislação Estadual

- **Resolução CONEMA 42/2012** – dispõe sobre as atividades que causam ou possam causar impacto ambiental local e fixa normas gerais de cooperação federativa nas ações administrativas decorrentes do exercício da competência comum relativas à proteção das paisagens naturais notáveis, à proteção do meio ambiente e ao combate à poluição em qualquer de suas formas, conforme previsto na Lei Complementar nº 140/2011
- **Decreto nº 42.356, de 16 de março de 2010** – dispõe sobre o tratamento e a demarcação das faixas marginais de proteção nos processos de licenciamento ambiental e de emissões de autorizações ambientais no Estado do Rio de Janeiro e dá outras providências;
- **Decreto nº 42.159, de 02 de dezembro de 2009** – dispõe sobre o sistema de licenciamento ambiental – SLAM – e dá outras providências;
- **Decreto nº 42.050 de 25 de setembro de 2009** - Disciplina o procedimento de descentralização do licenciamento ambiental mediante a celebração de convênios;





- **Decreto 41.084 de 20 de dezembro de 2007** – regulamenta a *Lei 4.191/2003 que dispõe sobre a política estadual de resíduos sólidos*;
- **Lei nº 5.000 de 08 de março de 2007** - Dispõe sobre os procedimentos vinculados à elaboração, análise e aprovação dos *Estudos de Impacto Ambiental*, alterando a *Lei nº 1.356 de 03 de outubro de 1988*;
- **Lei nº 4.393 de 16 de setembro de 2004** - Dispõe sobre a obrigatoriedade das empresas projetistas e de construção civil a prover os imóveis residenciais e comerciais de dispositivos para captação de águas da chuva e dá outras providências;
- **Lei Estadual nº 4.191 de 30 de setembro de 2003** - Dispõe sobre a *Política Estadual de Resíduos Sólidos e das outras providências*;
- **Lei Estadual nº 3.467 de 14 de setembro de 2000** - Dispõe sobre as sanções administrativas derivadas de condutas lesivas ao meio ambiente no Estado do Rio de Janeiro e dá outras providências;
- **Deliberação CECA nº 3.327 de 29 de novembro de 1994** - Aprova a *DZ-1.311. R-4 Diretriz de destinação de resíduos*;
- **Lei nº 2.011 de 10 de julho de 1992** - Dispõe sobre a obrigatoriedade de implantação de *Programa de Redução de Resíduos Sólidos*;
- **Constituição do Estado do Rio de Janeiro 1989** - Dispõe sobre o meio ambiente de Estado;
- **Lei nº 1.356 de 03 de outubro de 1988** - Dispõe sobre os procedimentos vinculados à elaboração, análise e aprovação dos *Estudos de Impacto Ambiental*;
- **Lei Ambiental nº 650 de 11 de janeiro de 1983** - Estabelece a política estadual e proteção das bacias fluviais e lacustres do Estado do Rio de Janeiro;
- **Decreto-Lei nº 134 de 16 de junho de 1975** - Dispõe sobre a prevenção e o controle da poluição do meio ambiente no Estado do Rio de Janeiro e dá outras providências;

### Legislação Federal

- **Lei nº 12651 de 25 de maio de 2012** – “Novo Código Florestal”, dispõe sobre a proteção a vegetação nativa;
- **Lei Complementar 140/2011** – Fixa normas para cooperação entre a União, os Estados e os Municípios nas ações administrativas de competência comum relativas à proteção do meio ambiente; à preservação das florestas; e altera a *Lei 6.938/81*;
- **Resolução CONAMA nº 420 de 16 de maio de 2011** - Dispõe sobre condições e padrões de lançamento de efluentes complementam e alteram a *Resolução nº 357, de 17 de março de 2005, do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA*;
- **Lei nº 11.445 de 05 de janeiro de 2007** - Estabelece diretrizes nacionais para o saneamento básico;
- **Lei nº 11.428 de 22 de dezembro de 2006** - Dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica e dá outras providências;
- **NBR 10.004 de 30 de novembro de 2004** - Classifica os resíduos sólidos quanto aos seus riscos potenciais ao meio ambiente e a saúde pública, para que estes resíduos possam ter manuseio e destinação adequados;



- **Resolução CONAMA nº 303 de 2º de março de 2002** - Dispõe sobre os parâmetros, definições e limites de áreas de Preservação Permanente;
- **Lei nº 10.257 de 10 de junho de 2001** - Estabelece diretrizes da política urbana (Estatuto da Cidade);
- **Lei nº 9.605 de 12 de fevereiro de 1998** - Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente;
- **Resolução CONAMA nº 237 de 19 de dezembro de 1997** - Regulamenta os aspectos do licenciamento ambiental estabelecidos na Política Nacional de Meio Ambiente;
- **Decreto nº 99.274 de 06 de junho de 1990** – Regulamenta a Política Nacional de Meio Ambiente, especifica a estrutura do Sistema Nacional de Meio Ambiente (SISNAMA) e as atribuições do órgão que compõem;
- **Constituição Federal de 1988** - Em seus artigos: 23º, 30º e 225º, que definem as competências e diretrizes para a proteção do Meio Ambiente;
- **Lei nº 6.938 de 31 de agosto de 1981** - Estabelece a Política Nacional de Meio Ambiente;

#### Indicação de Legislação de Uso e Ocupação do Solo.

Para a elaboração do projeto, foram adotadas as legislações vigentes e específicas para o local, no caso a Lei Municipal nº 3061/2013 – Lei OUC, e Lei nº 3385/2019 Plano Diretor.

#### 3.7. Indicação de Bens Tombados Patrimoniais, Edificados e Naturais.

Como na maioria das cidades do mundo, uma das características dos bairros mais antigos como o Ingá é a existência, até nossos dias, de algumas edificações que datam do século XIX e coexistem com prédios novos. Também é dotado de uma importante praça, a Praça César Tinoco, mas a principal área de lazer do bairro é a sua Praia e o calçadão, onde há várias atividades esportivas, culturais, de lazer e até mesmo o contemplativo da paisagem.

Na Área de Influência foram encontrados os bens tombados que estão indicados na figura abaixo. Constituem-se em bens tombados pelo Município e pelo Estado na Área de Influência Indireta, entorno de 500m, o Teatro Municipal João Caetano (século XIX) e a loja Maçônica Acácia (março de 1868). Não há bens tombados pelo Governo Federal.



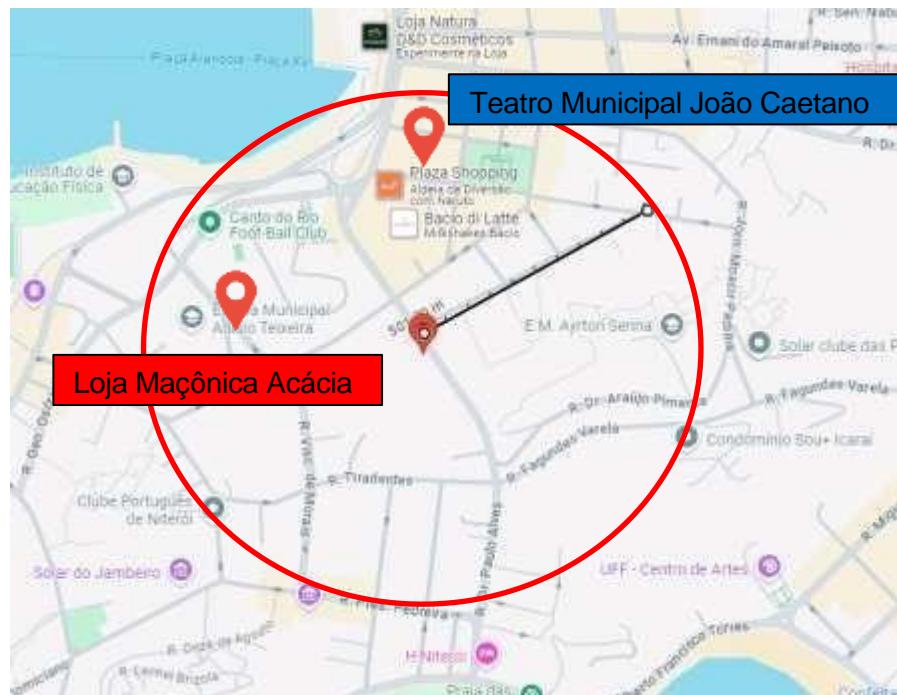


Figura 18: Bens tombados na Área de Influência. Fonte: autor

OS bens naturais dentro da Área de Influência podem ser constatados conforme figura abaixo:



Figura 19: Bens Naturais



## CAPÍTULO 4

## Diagnósticos da Área de Vizinhança

## Áreas de Vizinhança

De acordo com Instrução Técnica (IT) 04/2024, emitida pela SMU, para efeito de análise urbanística, a área de vizinhança do “projeto” inclui os bairros Ponta da Areia, São Domingos, Icaraí, Ingá, Bairro de Fátima e Santana. Para a avaliação dos impactos, consideraremos a área de estudo inserida em um raio de 500 metros, a partir do perímetro de empreendimento, de acordo com a imagem abaixo:

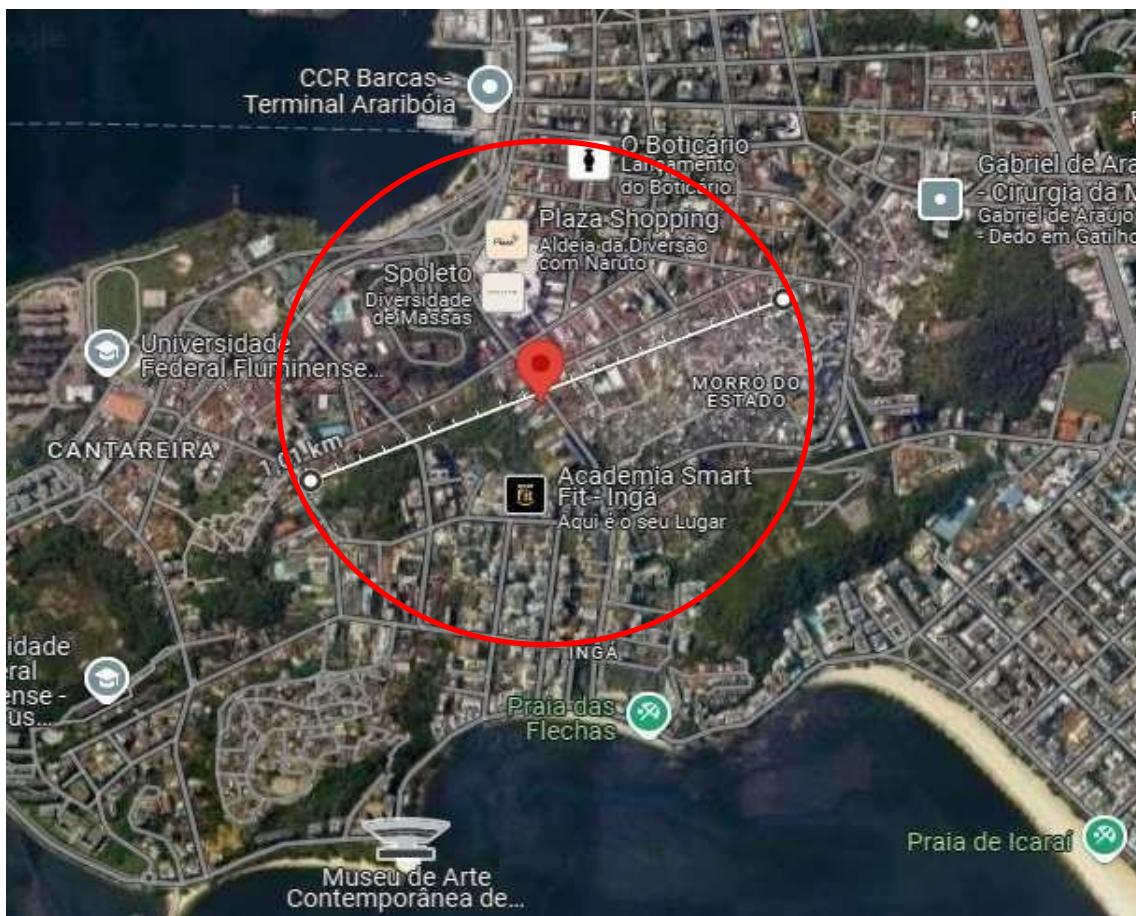


Figura 20: Entorno Imediato - 500 metros - Fonte: Google

Como o nome sugere a Região das Praias da Baía está localizada as margens da Baía da Guanabara entre suas praias e o Maciço Costeiro de Niterói e definida pelo Plano Diretor, Lei nº 3385/2019. Esta região que possui uma área aproximada de 21,4 Km<sup>2</sup>, correspondendo a aproximadamente 16,3% da área do município, faz divisa com as Regiões de Planejamento Norte, Pendotiba e Oceânica. Essa é a Região mais antiga da cidade.

A cidade nasceu tanto no centro como nas fortalezas em Jurujuba e em São Francisco com os jesuítas. Todos estes bairros só tiveram uma efetiva ligação urbanística a partir de 1940, através de bondes elétricos que iam até São Francisco. A ocupação do bairro inicialmente se fez como um prolongamento de São Domingos, dois caminhos originaram as principais ruas do bairro: O do Ingá (hoje rua tiradentes), e o da Fonte (hoje rua



Presidente Pereira). Esses dois caminhos foram reconhecidos como ruas com os respectivos nomes Ingá e Fonte no Plano de Urbanização do século XIX (1840).



Figura 21: Imagem do bairro Ingá – fonte site [www.culturานiteroi.com.br](http://www.culturานiteroi.com.br)

Em dados mais atualizados, de acordo com o Censo do IBGE 2010, a população atual da região passou para 203.715 habitantes, correspondendo a uma densidade demográfica de aproximadamente 9.591hab./ Km<sup>2</sup>. Além do adensamento urbano, os novos empreendimentos imobiliários residenciais, com características de sustentabilidade ambiental, promovem a modernização do bairro e toda a região.

Niterói/Regiões	População Residente		Taxa de Crescimento 2000-2010 (%)
	Censo de 2000	Censo de 2010	
Niterói	459.452	487.562	0,6
Região Praias da Baía	191.464	203.715	0,6
Região Norte	156.996	152.547	-0,3
Região Oceânica	55.790	68.987	2,3
Região de Pendotiba	48.631	55.593	1,4
Região Leste	6.570	6.720	0,2

Figura 22: População residente e taxa de crescimento das Regiões de Niterói

Novos dados de acordo com o novo Censo realizado em 2022 apontam a diminuição da população total do município para 481.749 pessoas e uma densidade demográfica de aproximadamente 3.601,67 hab./ Km<sup>2</sup>. Devido a falta de recursos em 2021 não temos dados suficientes.



O Ingá é um tradicional bairro de nossa cidade, que possui características peculiares, com suas paisagens bucólicas donde podemos admirar as principais paisagens do Rio de Janeiro, o Cristo Redentor, o Pão de Açúcar, a Pedra da Gávea e mesmo de Niterói, o MAC a ilha da Boa Viagem, a Pedra do Índio, da Itapuca e até mesmo a fortaleza Santa Cruz na entrada da Baía da Guanabara. Atualmente ele mantém suas características residenciais, associadas a comércios e serviços, modernizando sua infraestrutura para atender melhor a população residente.

Essas atividades contribuem para o aumento do fluxo da população flutuante, procedentes de nossa própria cidade e de cidades vizinhas. Assim, este bairro se configura através de diferentes formas de ocupação, fazendo dele atraente para se morar.

Hoje, a Região das Praias da Baía passa por um processo de ocupação e expansão residencial-comercial, acarretando transformações em seu espaço construído e em seu perfil socioeconômico. Esta região teve um significativo crescimento econômico/social no período de 2000 a 2010. Os principais problemas urbanos e ambientais da região das Praias da Baía estão relacionados ao trânsito, falta de vagas de estacionamento, segurança pública entre outras. O bairro do Ingá, apesar de sofrer essas consequências vem buscando soluções para essas questões urbanas que afetam todas as grandes cidades do mundo. Atualmente, toda a região já possui abastecimento d'água e esgotamento sanitário, porém ainda se podem observar esgotos a céu aberto, geralmente nas comunidades de baixa renda, contaminando diretamente muitas drenagens existentes. Esta região é expressivamente atendida pelos serviços de saúde, educação, transporte coletivo e lazer da cidade.

#### **Descrições dos bairros inseridos na área de influência - entorno imediato.**

De acordo com IT, os bairros abrangidos pela área de influência são: Ponta da Areia, Icaraí, Ingá, São Domingos, Bairro de Fátima e Santana. Ao longo dos anos, ocorreu a transformação do tecido urbano, inicialmente de caráter residencial unifamiliar para multifamiliar, comércios e serviços, principalmente agências bancárias, mercados e shoppings. Trata-se da região mais antiga da cidade, que veio perdendo suas áreas vegetadas por muitos séculos. Muitos morros foram desmontados para a construção dos grandes aterros. Os morros que ficaram vêm a décadas sendo ocupados irregularmente por favelas como a do Estado, Palácio, Cavalão e muitas outras. Toda essa ocupação restringiu as áreas verdes a praças e parques. Poucos são os fragmentos que possuem ecossistemas com alguma significância. Os demais bairros do Município vêm sofrendo as mesmas transformações que o bairro do Ingá, ou seja, saindo do tradicional bairro residencial com pequenos comércios para a verticalização e o adensamento com novas ofertas de comércios e serviços mais sofisticados.





Figura 23: Bairros inseridos na Área de vizinhança – fonte: Plano Diretor 2019 Niterói

#### Icaraí:

Atualmente o bairro caracteriza-se por habitação de qualidade e elevado padrão construtivo, erguidos, inicialmente na avenida da praia. Representa um estilo de vida, com comércio variado, restaurantes, galerias de arte, grande área verde e de lazer do Campo de São Bento, sem falar da Praia com suas areias e o calçadão. Em seu comércio destacamos a presença de importantes marcas de produtos da moda, situadas principalmente nas Ruas Moreira Cesar e Gavião Peixoto. É um dos bairros mais agradáveis para se morar, próximo de tudo.



Figura 24: Campo de São Bento e areia da Praia de Icaraí – fonte: Google

## Santana:

Santana é um dos bairros mais tradicionais da Zona Norte de Niterói, fazendo fronteira com São Lourenço, Fonseca, Engenhoca, Barreto, Ilha da Conceição e Ponta D'Areia, além de estar situado nas águas da Baía de Guanabara. Existem documentos do século. No século XIX, a fazenda de Sant'Anna, propriedade do Brigadeiro João Epomuceno Castrioto, foi cogitada para receber a capela da paróquia de São Lourenço. Com o passar do tempo, Santana experimentou diversas atividades econômicas: a pesca, a agricultura, a mineração e o comércio, que resultou em grandes armazéns. Dentro do bairro, entre São Lourenço e Fonseca, foi erguida, de 1873 a 1892, por determinação do Governo provincial, a matriz de São Lourenço.

Nessa época, o local se transformou no principal ponto de referência para os três bairros. Posteriormente, o largo de Santana tornou-se conhecido como o Ponto dos Cem Réis, referência ao preço da passagem do bonde que ali fazia uma parada. No Ponto de Cem Réis, foram instalados comércios que atendiam a diversos bairros. Em seguida, seriam estabelecidas indústrias como estaleiros de manutenção naval, refinaria de açúcar, indústria de vidros e fábricas de processamento de pescado.

Muitas dessas atividades deixaram de ser realizadas, contudo, algumas persistem até os dias atuais. O bairro adquire novas áreas e atividades no começo do século XX. As obras do aterro de São Lourenço continuam na década de 20, no mangue existente na região. O objetivo deste aterro era simplificar a construção do Porto de Niterói, da Estação Ferroviária e de uma nova avenida, a Feliciano Sodré, que ligava o bairro ao Centro e a São Lourenço.

Na década de 70, a construção da Ponte Rio-Niteró provoca novas transformações: edifícios são demolidos (inclusive o Centro Pró-Melhoramentos Santana/São Lourenço), viadutos são erguidos separando o bairro - o Ponto de Cem Réis, o único local ainda identificado como Santana, e a região do Ponto de Cem Réis.

Em Santana, ao longo dos anos, observou-se a gradual troca de certas atividades por outras, que ocuparam os edifícios e espaços já existentes. Por outro lado, alguns edifícios estão desocupados ou em estado de ruína. A dimensão e a condição geral de abandono são notáveis no espaço anteriormente utilizado pela Rede Ferroviária Federal: seus edifícios, estação, oficinas e pátio de manobras, cobertos por vegetação e lama, são vestígios de um período. Atualmente, não há mais tráfego de trens, com partidas e chegadas a Guapimirim e Porto das Caixas.



Figura 25 A e B: Bairro de Santana Benjamin Constant – Fonte: Google



## Ingá:

Com seus 17.220 habitantes, Ingá é um bairro residencial da Zona Sul do município de Niterói, no Grande Rio. Tem como bairros limítrofes o Centro, São Domingos, Icaraí, Morro do Estado e Boa Viagem, e é banhado pela Baía de Guanabara. Está cercado de morros, formando um vale que se abre em direção ao mar, onde está a Praia das Flechas. Esses morros isolam o Ingá dos outros pontos de Niterói, à exceção de São Domingos de onde se iniciou sua urbanização. Além dos morros e da praia o Ingá também possuía boas fontes de água, com isso originou-se alguns caminhos que seguiam para Icaraí.

O nome do bairro veio de um grande ingazeiro que existia na rua da fonte. No Ingá foram construídas belas e grandiosas residências que abrigavam figuras importantes como comerciantes, industriais, fazendeiros, médicos, advogados, juízes, políticos e filhos de famílias ilustres do interior do Estado que vinham para aqui aperfeiçoar seus estudos. Ainda hoje a UFF atrai estudantes de todas as partes do país. Foi o boom imobiliário da década de 70 que modificou o atual perfil urbano do bairro. Hoje os palácios viraram museus e alguns morros foram ocupados por comunidades que exercem influência marcante na ocupação do bairro.



Figura 26: Praia das Flechas e praça do Tinoco – fonte: Google

A situação atual do bairro é de grande verticalização. Muitos casarões antigos estão sendo derrubados para a construção de prédios voltados, majoritariamente à classe média alta, atraída pela proximidade do bairro com o mar, o Centro de Niterói, do Rio e dos principais pontos turísticos de Niterói. Também existe no bairro uma comunidade carente, o Morro do Palácio. A comunidade foi uma das primeiras a receber obras do Oscar Niemeyer, o Maquinho, em referência ao Museu de Arte Contemporânea que está situado muito próximo à comunidade.

## Fátima:

De acordo com o censo de 2000, o bairro tem uma área de 0,51Km<sup>2</sup> e uma população de 3767 pessoas. Conforme o mapa de características urbanas do bairro de Niterói de 2013, o bairro de Fátima é classificado como classe B, o que significa que a população tem uma renda entre 2 e 4 salários mínimos. Além disso, o bairro

apresenta uma urbanização intensa (onde predominam os usos urbanos intensos).

Este bairro originou-se da aquisição de uma antiga propriedade conhecida como Chácara do Vintém, onde havia uma fonte utilizada pelos jesuítas, que desempenhou um papel crucial no fornecimento de água na cidade.

Niterói tinha várias fontes de água espalhadas pela cidade. A primeira ação do governo no segmento foi a coleta dessas águas e a construção de tubulações para chafarizes e bicas públicas. Este manancial, conhecido como Chácara do Vintém, foi um dos recursos usados para a captação de água.

Conforme suas características físicas, o bairro de Fátima teve um impacto na sua ocupação e evolução. Embora seja um bairro urbano, é delimitado por morros, sendo o mais proeminente o Morro de São Lourenço. Ao comprar esta área, os morros, a Companhia Proprietária Brasileira elaborou um projeto e implementou o loteamento de Vila Paraná, construindo ruas não apenas em vales já existentes, mas também nas encostas. A edificação inicial de residências neste bairro começou devagar, pois a presença de muitos terrenos com declive acentuado exigia um custo elevado para a execução das construções.



Figura 27: Hospital Universitário Antônio Pedro Bairro de Fátima – Fonte: Google

### São Domingos:

São Domingos é um dos bairros mais tradicionais da cidade. As vias ainda conservam uma parte da arquitetura do final do século XIX e a aparência de uma cidade rural. Sua proximidade da cidade do Rio de Janeiro e do Centro favoreceram a ocupação e urbanização ainda no período colonial. No período colonial, o bairro também

abrigava um porto de atracação e houve a formação de uma comunidade em torno do largo de São Domingos.

O bairro tem pouca atividade comercial. Na rua José Bonifácio, o Colégio Marília Mattoso se destaca e, em seguida, na rua Lara Vilela, a Creche Confeti se destaca. Há ainda uma academia, bares, padarias e uma livraria. O comércio local é limitado a estabelecimentos como açougues, lanchonetes, pontos de táxi e vans, farmácias, lava-jatos e oficinas, além de uma loja de materiais de construção.

A antiga Estação Cantareira, que já abrigou muitas atividades culturais e shows, foi transformada em pólo de cultura onde hoje funciona também um bar. Ao lado, está sendo erguido o Museu Petrobras de Cinema, uma obra que faz parte do Caminho Niemeyer e foi projetado pelo próprio arquiteto que dá nome ao complexo.



Figura 27.1: Edifício da Cantareira – Fonte – Google

#### Ponta da Areia:

O bairro Ponta da Areia está localizado a margem da Baía de Guanabara, possuindo diversas plataformas portuárias, comumente chamadas de “cais”, que recebem os barcos de pesca, movimentando então o mercado pesqueiro de Niterói, e abrigando o mercado público de pescados – Mercado São Pedro.

É uma localidade com perfil operário e industrial, possuindo em sua maioria pequenas residências. O

comércio está concentrado em sua maioria na Vila Pereira Carneiro.

Existe uma forte influência de Portugal por ter sido base de imigração portuguesa, possui inclusive um trecho turístico chamado de "Portugal pequeno" com casarões restaurados

#### Volumetria e tipologias dos imóveis existentes no entorno imediato (Raio de 500 m)

Icaraí, Ponta da Areia, Ingá, Santana, Fátima e São domingos são bairros em processo de revitalização e mudanças de uso e ocupação das residências unifamiliares e comércios de bairro, ofertando, nos últimos anos, também serviços e novos tipos de atividades comerciais tais como bares, restaurantes além das construções multifamiliar.



Figura 28: Contexto urbano no entorno imediato (Raio de 500m) – Fonte Autor

#### Ruas do entorno imediato do empreendimento

As ruas do entorno do empreendimento se dividem em ruas residenciais, onde predominam as construções antigas e unifamiliares como a Rua padre Anchieta, e ruas de tráfego intenso de veículos, comércios e construções multifamiliares, como as Ruas Tiradentes e General Andrade Neve.

**Rua São Sebastião:** de uso misto, com a presença de alguns comércios, como farmácias, gráfica, posto de gasolina, e da UNICESUMAR que oferece cursos de graduação e pós-graduação.



Figura 29: Rua São Sebastião, em frente ao empreendimento – Fonte Google

**Rua Padre Anchieta:** Rua predominantemente residencial, com alguns pequenos comércios de bairro. Mas o grande diferencial é a presença do SESC Niterói que possui teatro, biblioteca e oferece diversos cursos.



Figura 30: Rua Padre Anchieta – Fonte Google.

**Rua Gen. Andrade Neve:** Rua de tráfego intenso de veículos, possui diversos tipos de comércios e escolas, além de diversos edifícios e residências unifamiliares.



Figura 31: Rua Gen. Andrade Neve – Fonte Google.

**Rua Tiradentes:** Uma das ruas mais antigas do bairro do Ingá, antigamente chamada de caminho do Ingá, hoje possui inúmeros empreendimentos novos e modernos, além do vasto comercio.



Figura 32: Rua Tiradentes – Fonte Google.

**Rua Fagundes Varela:** Rua transversal a rua São Sebastião, tem em sua maioria empreendimentos residenciais.



Figura 33: Rua Fagundes Varela – Fonte Google.

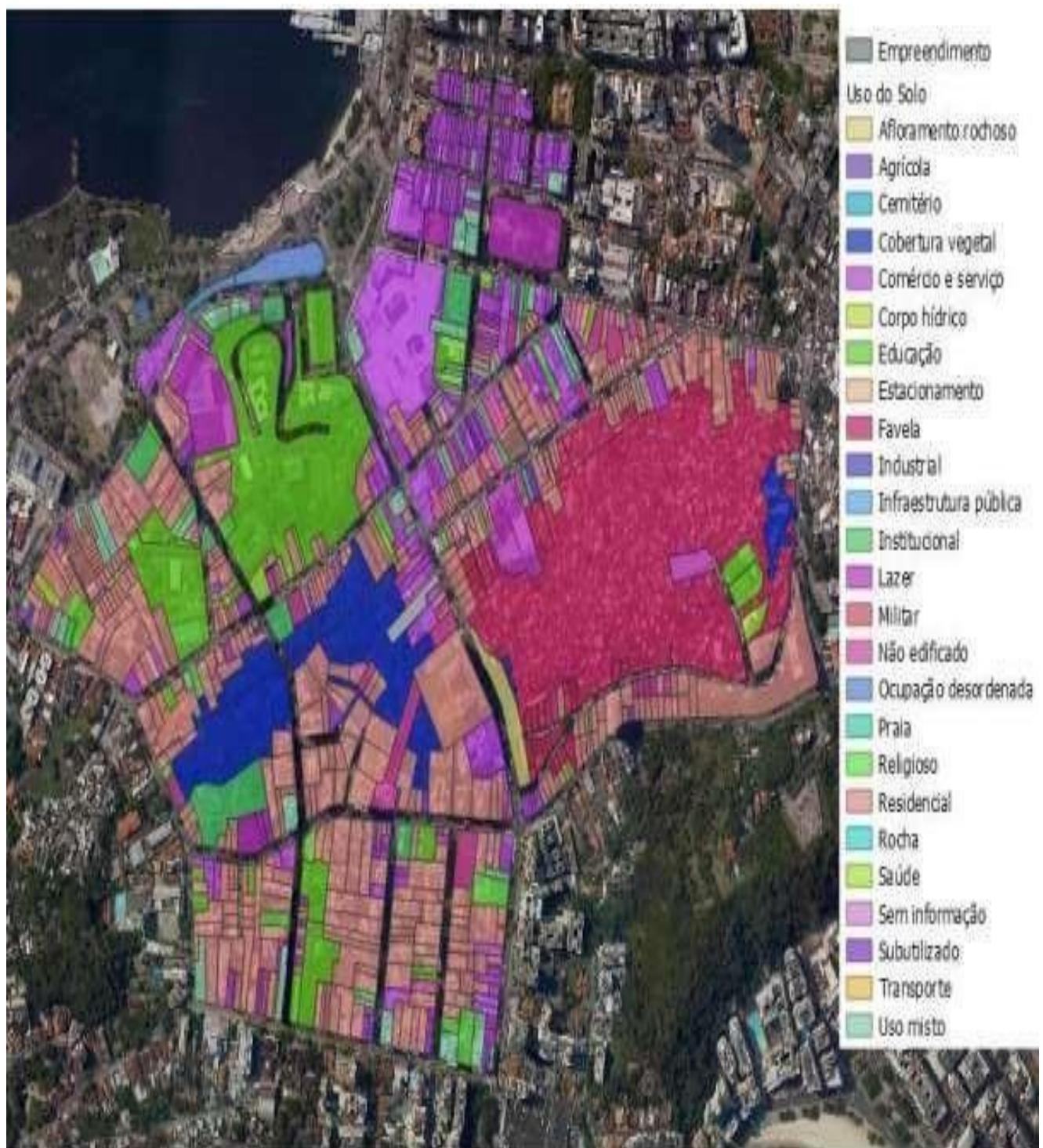


Figura 34: Mapa de tipologia e volumetria adaptação – Fonte: Google.

## Avaliação da valorização imobiliária no entorno imediato com a implantação do empreendimento.

### Contextualização

O bairro do Ingá vem vivendo, ao longo das últimas décadas, um forte processo de verticalização, porém ainda existem casas de um e dois pavimentos que estão dando lugar a novos empreendimentos multifamiliar ou as transformações de uso para comércio e serviços. Há uma grande tendência à continuidade deste processo de verticalização e de crescimento imobiliário, forçando o setor público a investir em infraestrutura urbana para atender a esta crescente demanda.

Conforme resultado do Censo de 2010 (IBGE) o município de Niterói não apresentou crescimento populacional significativo, comparado aos demais municípios do Estado do Rio de Janeiro e também aos outros estados brasileiros. De forma que o adensamento que ocorre no Ingá tem em sua razão, a migração interna, principalmente dos bairros mais periféricos, provavelmente devido às dificuldades do trânsito para acesso a região central de Niterói e do Rio de Janeiro e alinhando-se a esta, a existência do crescimento vegetativo da população de Niterói.

O bairro no Ingá é hoje ocupado por uma população de classe média e média alta, com uma renda per capita 5 vezes maior que a média nacional. Conta com comércio local de lojas de renome nacional, farta oferta de serviços, rede de transporte público que permite acessar praticamente todas as áreas do município, e áreas de lazer, tais como: a Praia das Flechas, a Praça César Tinoco, além da proximidade com o Plaza shopping, explicando, com isso, a grande procura por morar no bairro do Ingá, tendo como consequência, a valorização dos empreendimentos locais, bem como os de seu entorno.

O grande número de construções novas na região ensejou, por iniciativa do Ministério Público, sentença judicial determinando a apresentação de Estudos de Impacto de Vizinhança para empreendimentos coletivos com mais de seis pavimentos em todo o bairro de Ingá.

A região no entorno, há muitas décadas, vêm tendo um grande crescimento imobiliário devido à melhoria das condições do bairro, não tem sido diferente para a rua São Sebastião, com o crescimento e desenvolvimento, a localização privilegiada concede a sofisticação das moradias.

O empreendedor vai construir 01 belíssimo edifício residencial de alto padrão, onde se buscou evidenciar a exclusividade e o privilégio de se morar na proximidade do Plaza Shopping. Com a nova construção em substituição a antiga atrairá uma população de classe média alta, que fará uso do comércio local, serão 209 unidades que atrairão para o bairro mais de 200 pessoas que injetaram no comércio local um mínimo de R\$ 209.000,00 (duzentos mil reais) mensais um faturamento para o bairro de quase R\$ 2.508.000,00 Milhões ao ano, se considerar que cada unidade gastaria no mínimo R\$ 1.000,00 Reais ao Mês.

O serviço público também se beneficiará com a arrecadação de impostos não só do edifício, mas também com atração de novos serviços para a nova unidade aumentando o recolhimento de ISS (Imposto sobre serviço), através de serviço de manutenção de instalações e equipamentos do edifício.



Figura 36: Rua São Sebastião – Em frente ao empreendimento – Fonte: Google

## Avaliação Imobiliária

Os imóveis situados no município de Niterói, como no restante da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, sofreram uma significativa valorização ao longo de 2014. Entretanto, a partir de 2014 percebe-se que o valor médio dos imóveis não parou de cair, o que é confirmado pelos dados apresentados no Gráfico 1.

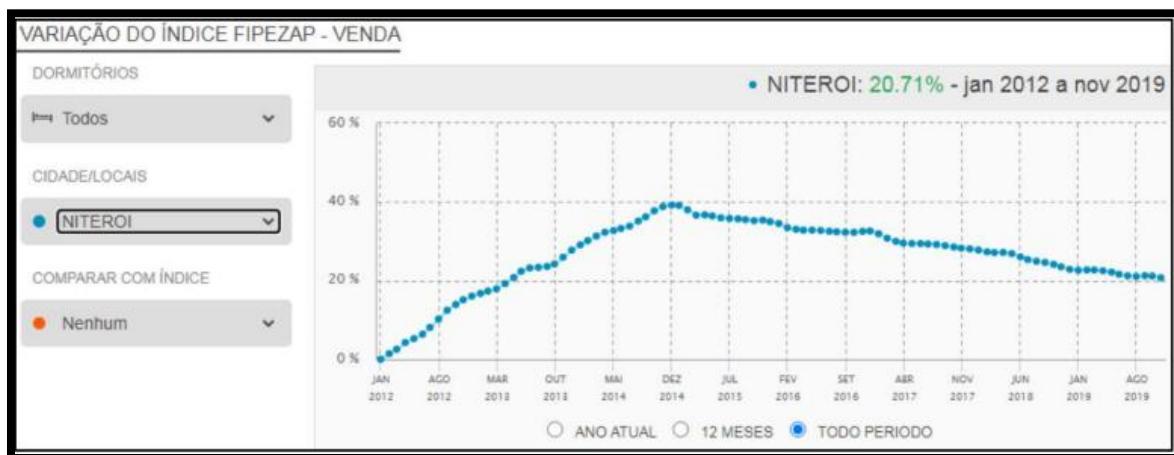


Gráfico 1: Preço dos Imóveis em Niterói (2012-2019) Fonte: Índice FIPZAP

Analisando a Gráfico 1, é notável que após, quase, uma década, a preço de imóveis caiu em 20,71%. Caso seja comparado com o preço de outros ativos econômicos, a retração desse mercado foi, e continua sendo, grande. Como é possível observar na tabela 6, com o ano de 2022, o mercado imobiliário de Niterói começa a se apreciar. Em pleno crescimento entre 2022 e 2024, em 2025, os imóveis em Niterói começam o ano 2025 com valorização aproximada de 3% ao ano, trazendo mais segurança para compradores e investidores e mostrando que o mercado imobiliário retomou seu rumo de crescimento.

2024		
Mês	Níterói	Níterói - Var. Off. 12 meses
dez	-0,01%	2,78%
nov	-0,02%	2,93%
out	-0,05%	3,07%
set	0,11%	3,34%
ago	0,21%	3,39%
jul	0,68%	3,45%
jun	0,67%	3,08%
mai	0,64%	2,78%
abr	0,33%	2,44%
mar	0,00%	2,33%
fev	0,12%	2,66%
jan	0,09%	2,82%

2023		
Mês	Níterói	Níterói - Var. Off. 12 meses
dez	0,14%	2,80%
nov	0,12%	2,70%
out	0,21%	2,40%
set	0,18%	2,18%
ago	0,20%	2,04%
jul	0,29%	1,76%
jun	0,38%	1,41%
mai	0,31%	1,09%
abr	0,22%	0,88%
mar	0,32%	0,74%
fev	0,27%	0,52%
jan	0,16%	0,48%

2022		
Mês	Níterói	Níterói - Var. Off. 12 meses
dez	-0,04%	0,61%
nov	-0,11%	0,79%
out	-0,08%	0,85%
set	0,02%	0,81%
ago	-0,02%	0,68%
jul	-0,05%	0,76%
jun	0,00%	0,75%
mai	0,11%	0,60%
abr	0,09%	0,47%
mar	0,10%	0,43%
fev	0,23%	0,30%
jan	0,28%	0,00%

Valorização dos imóveis em Niterói (2022-2024) Fonte: Índice FIPZAP



A maior oferta de unidades residenciais situadas nesta área traz benefícios como o aumento de: percepção de segurança do entorno em função da maior circulação fora do horário das 8h às 18h, de consumidores potenciais para o comércio local em função da maior “proximidade” do local com mais trabalhadores de áreas adjacentes e com maior renda e até potencial de uso menor de transportes motorizados pelo maior volume de trabalhadores do “seu” entorno.

### Análise do especialista Imobiliário

Após análise de tabelas conforntando os resultados encontrados com as pesquisas descritas acima, foi realizada uma análise mercadológica de imóveis especializado na tipologia construtiva proposta, com o intuito de verificar os impactos na área de vizinhança deste empreendimento, inertes à sua construção. Foi apurado que a construção de unidades residenciais vai atender à demanda por moradia nas proximidades das regiões com maior oferta de empregos, irá trazer mais dinamismo, aumentar a sensação de segurança na região como também oferecer mais opções de comércio no local.

Hoje, naquele ponto da Rua São Sebastião, 46 - Ingá, existem muitos terrenos ainda sem qualquer construção, assim como moradias rudimentares com o crescimento econômico podem ser comprados para futuros investimentos. Os terrenos já edificados, no entorno do empreendimento, em sua maior parte, abrigam prédios comerciais, logo são imóveis que permanecem fechados após o horário comercial.

O empreendimento trará uma nova paginação no entorno, elevando o padrão de qualidade a mais uma extensão do Bairro, a movimentação logística associada ao trabalhos relacionados do projeto proposto, possibilitará uma sensação maior de segurança para a região. Dessa forma, é possível afirmar que o empreendimento pode gerar valorização imobiliária, face às características descritas acima.

### Zoneamento/Parâmetros Urbanísticos

O empreendimento encontra-se no setor 9 no subsetor 9.2 de acordo com a Lei 3061/2013.

Trata-se da construção de uma edificação com 17 pavimentos mais a cobertura com 209 unidades residenciais.

### Determinação do Fator de Valorização do Terreno com Benefício da Implantação do Empreendimento

Dados do setor imobiliário em Niterói demonstram que nos últimos anos um grande número de empreendimentos residenciais vem sendo lançados, voltados em muito maior escala para as classes A e B, havendo a geração gradual de empregos e impostos pagos. Apesar desse aumento na oferta de unidades, no momento o mercado imobiliário encontra-se sob pressão da demanda, o que vem a gerar um aumento singular nos preços das unidades em oferta.



A área em questão é exclusiva pela sua clientela e localização, legislação específica aplicável e a última disponível para uso residencial coletivo. Tem sua infraestrutura urbana consolidada, é dotada de todos os serviços, tanto público como os de prestadores, comércio pujante e sofisticado, atendimento médico, escolas de todos os níveis, várias formas de lazer, etc., entendendo-se, com tudo isso, que a valorização do terreno incide unicamente no próprio empreendimento que, pela sua situação, quanto maior a utilização, mais valorizado será, não influenciando significativamente o seu entorno.

## Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança – Empreendimento Imobiliário

### **CAPÍTULO 5**

---

#### **5.0 Impactos na Infraestrutura urbana**

##### **5.1 Impacto sobre a vizinhança decorrente do adensamento populacional.**

Adensamento é o fenômeno associado ao crescimento populacional das cidades de forma geral e que resulta no uso intensivo do espaço urbano e neste caso o estudo desse fenômeno recai sobre o bairro do Ingá, objeto da implantação do empreendimento.

O Censo do IBGE de 2010 apresentou uma contagem de 487.562 habitantes (densidade de 36 hab./ha) para o município de Niterói e esta população está distribuída em cinco regiões de planejamento da seguinte forma:

REGIÕES	POPULAÇÃO 2000	POPULAÇÃO 2010
Praias da Baía	191.464	203.715
Oceânica	55.790	68.987
Norte	156.996	152.547
Pendotiba	49.620	55.593
Leste	5.581	6.720

Figura 37: Quadro síntese população/ região de planejamento Fonte: IBGE, 2010



Figura 38: Grandes construções na rua São Sebastião, hoje já em uso – fonte: Google

Ingá tem adequada infraestrutura instalada, sendo o bairro que dispõe de comércio e serviços. Sua área de influência transcende os limites da cidade, atendendo ao leste metropolitano.

É um bairro bem populoso, com um dos maiores incrementos econômicos, que tem por objetivo o trabalho, saúde, educação, comércio e serviços. O Plano de Trânsito e Transporte para a Região Metropolitana do Rio de Janeiro (2003), indica que São Gonçalo é responsável por intenso fluxo de pessoas, confirmando a atratividade regional do bairro.

A própria Rua São Sebastião é uma via que recebe um grande fluxo de veículos vindo da Praia das Flechas, Centro e de bairros distantes, além de ser uma via muito usada para acesso ao Plaza Shopping.

Por se tratar de um empreendimento residencial de alto padrão, não haverá a inserção no ambiente de grande quantidade de população fixa ou flutuante, estimando-se no máximo 335 moradores, 4 administradores, 6 porteiros/seguranças, 5 auxiliares de serviços gerais, totalizando 15 trabalhadores ( $335\text{ m} + 15\text{ t} = 350\text{ p}$ ). Os dados compilados tratam de domicílios de uso residencial, estimando-se o máximo de 1,6 moradores por quarto.

O empreendimento estará localizado na Rua São Sebastião, com infraestrutura totalmente estabelecida. Considerando que a via de acesso ao empreendimento está operando em nível de serviço do tipo "C", que a mesma não possui estacionamento regulamentado e que o número de unidades residenciais é aproximadamente 5x maior que o número de vagas (estimando-se portanto que diversos moradores farão uso de transporte por aplicativo), recomenda-se que seja criada uma área para realização de embarque e desembarque para veículos de passeio em frente ao empreendimento. Com 42 vagas de estacionamento, não haverá significativo aumento do fluxo de veículos na região. Após análise do Relatório de Impacto no Sistema Viário – RISV, a NITTRANS emitiu Certidão demonstrando a capacidade da malha viária em receber essa nova demanda.

Ingá, com área de 26,84 ha e população de 17.659 habitantes, possui densidade demográfica de 657,93 hab./ha. O empreendimento aumentará a população de Ingá no máximo em 350 pessoas, menos de 1,98%. Acréscimo populacional insignificante para aquela parte do bairro que possui completa infraestrutura urbana.

## 5.2 Viabilidade do fornecimento de serviços

Para o atendimento deste item, foram solicitadas certidões das concessionárias envolvidas para a aprovação do empreendimento, visando o atendimento da viabilidade do fornecimento de serviços, que comprovem a capacidade da infraestrutura para o mesmo.

### 5.2.1 Abastecimento de Água e esgotamento sanitário

De acordo com a Declaração Possibilidade de Abastecimento – DPA nº 85/24 e Declaração de Possibilidade de Esgotamento Sanitário – DPE nº 85/24 fornecidas pela Concessionária Águas de Niterói (anexas) o empreendimento será atendido com ligação de água e esgoto, sendo que a rede coletora de esgoto será construída uma caixa de inspeção no passeio conforme padrão Águas de Niterói..

### 5.2.2 Coleta de Lixo

A Certidão solicitada a Companhia de Limpeza de Niterói- CLIN informa que existe a possibilidade de coleta dos resíduos provenientes do empreendimento.

### 5.2.3 Serviço de Telefonia

Certidão solicitada a Empresa Telemar de telefonia, informa que é possível o atendimento de telefonia no local.

### 5.2.4 Fornecimento de Energia

Certidão solicitada a Concessionária Ampla, informa que existe a possibilidade de fornecimento de energia.



### 5.2.5 Fornecimento de Gás

Certidão solicitada a Concessionária CEG informa que existe a possibilidade de fornecimento de gás.

### 5.3 Equipamentos urbanos e comunitários

Ingá é considerado como bairro predominantemente classe média alta, possuindo, também, alto índice de desenvolvimento. Apresenta-se bem assistido por serviços e equipamentos públicos e privados, com infraestrutura adequada se comparado aos bairros, até mesmo da mesma Região das Praias da Baía.

A população residente no bairro consegue atender suas necessidades dentro do próprio bairro, principalmente as relacionadas ao atendimento médico, escolas, bancos, lazer como shoppings e cinemas.

#### 5.3.1 Cultura, Esporte e Lazer.

Existem no bairro do Ingá uma grande área natural de lazer: A Praia das Flechas. E existe um ponto importante para a cultura indígena: A Pedra de Itapuca.

Essas áreas são utilizadas há muitas décadas para lazer e contemplação pelos moradores.



Figura 39: Praia das flechas – fonte: Google

A região possui algumas atividades culturais, como cinema, teatro e shopping. Também existem muitos espaços, públicos e privados para atividades esportivas, como clubes, academias, o SESC Niterói e as areias da Praia das Flechas. Porém, nos bairros adjacentes, como o Charitas e São Francisco, localizam -se outras atrações culturais e de lazer noturno como bares com música ao vivo e churrascarias que atraem muitos jovens.





Figura 40: Pedra de Itapuca – Fonte: Google



Figura 41: SESC Niterói – Fonte: Google

### 5.3.2 Serviço e Comércio

Atualmente o bairro caracteriza-se por habitação de qualidade e elevado padrão construtivo. Representa um estilo de vida, com comércio variado, restaurantes, cinemas, galerias de artes, grande área verde e de lazer, sem falar na Praia com suas areias e o calçadão. Em seu comércio destacamos a presença muito próxima do Plaza shopping que oferece farta gastronomia, além de diversas lojas e locais de convivência. É um dos bairros mais agradáveis para se morar. Próximo de tudo.

Em Santa Rosa e no Jardim Icaraí, que são bairros bem próximos também, predominam bares e restaurantes que formam o centro gastronômico da cidade, conhecido como “baixo Icaraí”.





Figura 42: Bares e restaurantes do Jardim Icaraí - Fonte: Google

## Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança – Empreendimento Imobiliário

### 5.3.3 Unidades de Saúde

Em pesquisa recente através do google para Estabelecimentos de Saúde, o bairro Do Ingá, Centro e Icaraí possuem 237 unidades de saúde, entre hospitais, policlínicas, clínicas de reabilitação, fisioterápicas e consultórios médicos, entre outras, tanto da rede pública Municipal, Estadual, Federal e privados. (Conforme Tabela de levantamento abaixo:).

UBS/ CENTRO MÉDICO	QUANT	Hospitais	QUANT	Policlínicas	QUANT	CONSULTÓRIOS	QUANT
POSTO MUNICIPAL DE SAÚDE DR. MARIO PARDAL	1	CHN	1	RMDI	1	VÁRIOS	189
CLÍNICA ML SAÚDE	1	H. ICARAÍ	1	POLICLÍNICA ALMIR MADEIRA	1		
UBS CENTRO	1	H. UNIV. ANT. PEDRO	1	FISIOTERAPIA MOVER	1		
POSTO DE SAUDE MORRO DO PALÁCIO	1	H. CARLOS TORTELLY	1	SCALZER CLINICA BIOMÉDICA	1		
UMEI	1	H. SÃO LUCAS	1	UNIMED ICARAÍ	1		
MÉDICO DE FAMILIA PALÁCIO	1	H. ARI PENA	1	CO-HEALTH	1		
MEMORIAL SAÚDE	1	H. OFT. SANT. BEATRIZ	1	INTEGRAL SAÚDE E MEDICIA	1		
SELECT SAUDE	1	H. VETERI. LOPES TROVÃ	1	VITALE	1		
CLÍNICA NV	1	H. ANTONIO PEDRO	1	CIMED	1		
PROCTO NIT	1	H. CARDIO LAB	1	CENTRO DA DOR	1		
ESOFAGO METRIA	1	H. SELECT SAUDE	1	MEDILIFE – JOSE BENEDITO	1		
CENTRO CLÍNICO JARDIM ICARAÍ	1	H. MÉDICOS E DENTISTAS	1	CENTRO MÉDICO PASTORE	1		
MARIZ E BARROS	1	H. NITERÓI D'OR	1	CEJOP	1		
CENTRO MÉDICO AMIL	1	H. DE OLHOS PRONT ATE	1	ARF	1		
		H. DE CLÍNICAS DO INGÁ	1	C. C. ICARAÍ	1		
		NATOCARE NITEROI	1	GRUPO BEM SAÚDE	1		
		COMPLEXOHOSPITALARDE NITEROI	1	CARDIOCLINICA NITERÓI	1		
<b>Subtotal</b>	<b>14</b>		<b>17</b>		<b>17</b>		<b>189</b>
<b>Total de unidades a disposição</b>		<b>237</b>					

Figura 43: Contagem de centros médicos - Fonte: Google

Analisando-se a quantidade de pessoas que serão inseridas no bairro através do empreendimento que é de aproximadamente 350 entre residentes e trabalhadores, faz uso da relação entre a quantidade de unidades no redor tem-se  $(350/237)*\% = 1,48\%$  número não relevante ao nível de impacto porque para um incidência direta destes valores ainda deve-se considerar que este grupo faria uso da rede existente ao mesmo tempo, e isso não acontece, o que implica num impacto menor.

### 5.3.4 Educação

De acordo com pesquisas e análises realizadas no Município de Niterói pela Fundação CEPERJ, o índice de alfabetização é um dos mais altos dos municípios que compõem a Região Metropolitana, com 95% da população. Em consulta à Fundação Municipal de Educação, a mesma informa que no município existem 46 Escolas Municipais de ensino regular com 19.997 alunos, sendo 1.404 alunos de Ensino Infantil e 18.593 alunos de Ensino Fundamental 2.

De acordo com a Secretaria de Educação, existem no município 35 Creches Comunitárias, 21 Unidades de Ensino de Educação Infantil, 37 Escolas de Ensino Fundamental, 1 Centro do Pro Jovem, 5 Bibliotecas Populares Municipal de Educação e 19 Telecentros.

Nos bairros Do Ingá, Centro e Icaraí existem uma boa estrutura educacional, com escolas em todos os níveis, estaduais, municipais, federais e privadas, até de nível superior como a Unilasalle e a Unicesumar, a Veterinária da UFF, entre outras. No Centro temos muitos outros cursos universitários. Até mesmo cursos profissionalizantes ou preparatórios para vestibular, totalizando aproximadamente 48 unidades educacionais. Por se tratar de um empreendimento para moradores de classe alta não haverá impacto negativo nos equipamentos urbanos e comunitários com a implantação do empreendimento, pois os moradores, geralmente se utilizam de instituições privadas.

### 5.4. Impacto na vegetação e arborização urbana

Não haverá impacto a vegetação e arborização, existem no terreno uma vegetação rasa que será suprimida, de algumas plantas ornamentais e vegetação que se desenvolveu ao longo da falta de manutenção da edificação existente.

### 5.5 Impactos sobre a morfologia urbana

O assunto morfologia da paisagem pressupõe a forma dada ao relevo, trazendo a percepção dos aspectos materiais e sensorialmente perceptíveis. Contudo, a morfologia não é uma realidade autônoma, estando em si mesma sua própria natureza e atributos, é preciso levar em conta, além do puro nível empírico e visual, outros aspectos que trate de padrões gerais de organização do espaço, além das transformações e a produção de novos modelos, que variam de acordo com a situação cultural e econômica de cada região. Essas configurações transformam-se, modificando a morfologia da cidade num movimento contínuo.



Figura 44: Contexto urbano do entorno

Os bairros que compõem a área de vizinhança de entorno do empreendimento são predominantemente de classe média a alta, ficando fora destes padrões as comunidades ocupantes dos morros destes bairros. A expansão urbana para estes vem atraindo outros segmentos com poder aquisitivo mais alto e, em decorrência deste fato percebem-se alterações nos padrões construtivos e com isso a variação dos gabaritos, criando um novo aspecto morfológico.

A análise morfológica baseou-se em visita ao local para caracterizar o sítio e o entorno. Quanto à observação das formas e elementos componentes da paisagem urbana. As formas do relevo natural e as edificadas, foram observadas na rua São Sebastião, rua Tiradentes, rua Padre Anchieta e rua Gen. Andrade Neve, todas no entorno do empreendimento. Desta forma, pode-se perceber que a implantação do empreendimento não irá alterar a morfologia existente, pois juntamente com o empreendimento, outros empreendimentos estão nascendo, no entorno, apesar de poucos terem as mesmas características luxuosas.

O terreno onde será construído o empreendimento apresentava estado de abandono desfavorecendo o potencial dos arredores. Essa é uma área privilegiada da cidade e possui infraestrutura totalmente estabelecida, com fácil acesso ao transporte urbano para qualquer parte da cidade e ao Rio de Janeiro. Também acessível a pé ou de bicicleta a todo o bairro de Ingá, influindo positivamente na sustentabilidade e mobilidade urbana de nossa cidade.

O Ingá hoje tem uma nova concepção urbana com funções e espaços mais diversificados. O incremento dos últimos vinte anos não é fenômeno específico de Niterói, ele ocorre em determinados bairros das principais cidades brasileiras. A verticalização, o aumento da densidade e a presença desses serviços especializados e

sofisticados são característicos do desenvolvimento econômico globalizado, no qual a atividade humana exige uma solução espacial para suas demandas de maior complexidade.

O empreendimento e sua localização vem atender justamente essa complexa demanda por residências funcionais, evitando que a classe média e alta niteroiense procure outra localidade para morar.



Figura 45: Verticalização e adensamento do Ingá – fonte: Google

#### 5.5.1 Preservação de vistas públicas notáveis

O modelo de implantação proposto pelo empreendimento imobiliário situa-se na Rua São Sebastião, onde já existem prédios com características semelhantes. Será construído no alinhamento das demais edificações. Com seus 17 andares de residências, o projeto harmoniza-se perfeitamente com a moderna característica arquitetônica que vem se estabelecendo, preservando a paisagem urbana local e permitindo a modernização do bairro, utilizando-se dos preceitos do desenvolvimento sustentável, sem vistas públicas notáveis a serem obstruídas.



Figuras 46: Modelagem da volumetria projetada e existente

### 5.5.2 Desertificação dos passeios por extensão de muros e paredes cegas

O empreendimento situa-se com frente para a Rua São Sebastião, onde já existem outros prédios. Será construído no alinhamento das demais edificações coletivas com uma belíssima fachada que segue o conceito característico a outras unidades de porte instaladas no entorno, harmonizando-se com a arquitetura, preservando assim, a paisagem urbana local. Não criará a desertificação do passeio.

A região possui urbanização consolidada e pela observação do mapa que reproduz os cheios e vazios, entende-se que predomina no local a ocupação adensada do território.



Figura 47: Mapa de cheios e vazios elaborado – Fonte Sigeo



Figura 48: Modelagem do gabarito predominante

A implantação de um prédio de 18 andares, onde já existem empreendimentos do mesmo porte, tanto na Rua São Sebastião como nas ruas de entorno, não causará significativo impacto na volumetria da via. O empreendimento é de altura similar aos já existentes na redondeza, não causando significativo impacto na volumetria, pois sua largura é de somente 9,27 m no pavimento tipo no embasamento e 12 m na lâmina. Porém percebemos na figura acima que já é cercado por todos os lados por prédios bem mais altos que ele, ficando o empreendimento até menos impactante que os demais, devido sua pequena largura (12 m lâmina). O Bairro do Ingá, com as das maiorias das cidades, há muitas décadas vêm sendo ocupadas por prédios residenciais de alto Padrão. O empreendimento se instala no estreito terreno, de 11,50 m de frente para a rua, não causando significativo impacto na volumetria existente.

Neste caso, a moderna arquitetura do prédio e sua taxa de ocupação do terreno não permitem a criação de vazios desproporcionais. Esta condição não ocorre, visto que o prédio está contido em um terreno que tem 11,50 m de frente por 103 m de profundidade, não provocando, portanto, alteração significativa entre as fachadas que compõem a paisagem urbana.

## 5.6 Impactos sobre o microclima no entorno imediato

A concentração real dos poluentes no ar depende tanto dos mecanismos de dispersão como de sua produção e remoção. Normalmente, a própria atmosfera dispersa o poluente, misturando-o eficientemente num grande volume de ar, o que contribui para que a poluição se mantenha em níveis aceitáveis. As velocidades de dispersão variam com a topografia local e as condições meteorológicas reinantes. (Qualidade do Ar, 2009 - INEA).

Em relação ao intenso tráfego de veículos naquela na via, a poluição ocasionada por ele é rapidamente dispersada por se tratar de via com proximidades ao mar onde os ventos são o principal mecanismo de dispersão. Os espaços ocasionados pelas construções ao redor com tamanho inferior permitem a circulação das correntes de ar dissipando e melhorando a qualidade do ar.



### 5.6.1 Impactos e Medidas Mitigadoras

O número de moradores do prédio (335) e seus veículos não irão causar significativos impactos na qualidade do ar.

### 5.6.2 Condições de Aeração e Ventilação

O empreendimento está situado sob a Bacia Áerea da Guanabara e sofre influência direta dos ventos dominantes, normalmente de brandos a moderados, que estão sujeitos ao regime marítimo, soprando do mar para a terra e vice-versa..

Neste aspecto, todos os impactos relacionados são considerados pouco significativos.



Figuras 49 A e B: Velocidades predominantes dos ventos segundo estação do ano.



As alterações da qualidade do ar normalmente são geradas a partir de determinados impactos, tais alterações da qualidade do ar pela queima de combustíveis fósseis – óleo diesel; alteração da qualidade do ar pela queima de combustíveis fósseis – gás natural; ou alteração da qualidade do ar pela emissão de material pulverulento. Há de se considerar que a emissão exclusiva pelo empreendimento, seja durante as obras como na sua operação é reduzida e sozinha não altera a qualidade do ar. Entretanto, contribui para a poluição na região em função das demais fontes presentes no ambiente urbano, lembrando que a principal fonte de emissão atmosférica no Brasil é a frota de veículos e possui caráter difuso.

Neste aspecto, todos os impactos relacionados são considerados pouco significativos.

#### 5.6.3 Impactos e Medidas Mitigadoras e Compensatórias

A aeração e ventilação da área do entorno não será impactada com a implantação do empreendimento. O entorno a partir da orla alem de esta cercada por prédios mais robustos nas extremidades, com pouca incidência de Ventos.

#### 5.6.4 Sombreamento

Foi estudada a trajetória solar no entorno imediato do empreendimento para verificação da sombra projetada pela edificação. Utilizou-se o método Mascara de Sombra que permite analisar a insolação em um ponto específico para os 365 dias do ano. Esse estudo aferiu o impacto de sua sombra sobre as áreas adjacentes. Após análise, concluiu-se que não existem espaços especiais afetados pelas sombras. As edificações menores no entorno já são afetadas pelos prédios existentes. Mostraremos aqui somente as contribuições do empreendimento.

O sombreamento causado pelo empreendimento não tem consequências relevantes para as edificações no entorno nas simulações podemos identificar que a malha de sombra afeta de maneira irrelevante. O empreendimento sombreia a área na parte da manhã. No restante do ano o sombreamento é sobreposto aos dos outros prédios já existentes, ou não atinge por conta dos prédios menores em volta permitindo a percolação dos raios solares em ângulos melhores. Diante do verificado, podemos dizer que o empreendimento não causará impacto negativo sobre a insolação na área de vizinhança, pois não há espaços especiais como piscinas ou praças que possam ser afetadas e as edificações já sofrem o sombreamento de outros prédios há muitos anos, tornando o acréscimo insignificante.



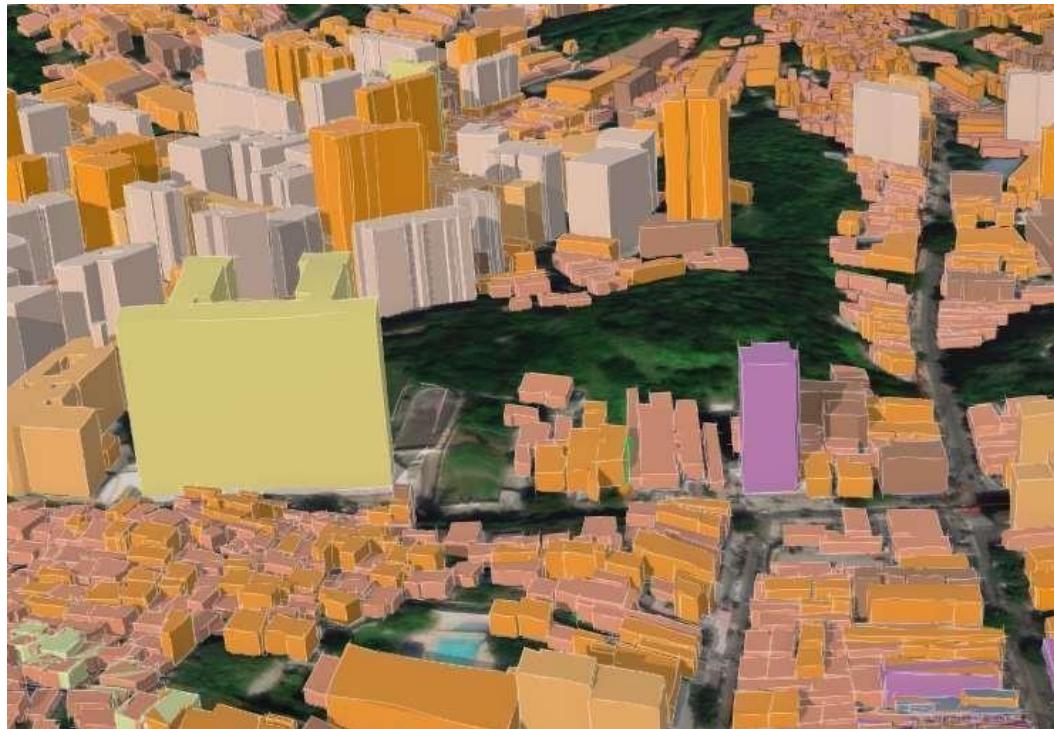


Figura 50: Simulação do sombreamento no mês de março às 8:00 horas da manhã



Figura 51: Simulação do sombreamento no mês de março às 15:00 horas



figura 52: Simulação do sombreamento no mês de Junho às 8:00 horas da manhã



Figura 53: Simulação do sombreamento no mês de Junho às 15:00 horas



Figura 54: Simulação do sombreamento no mês de setembro às 8:00 horas da manhã

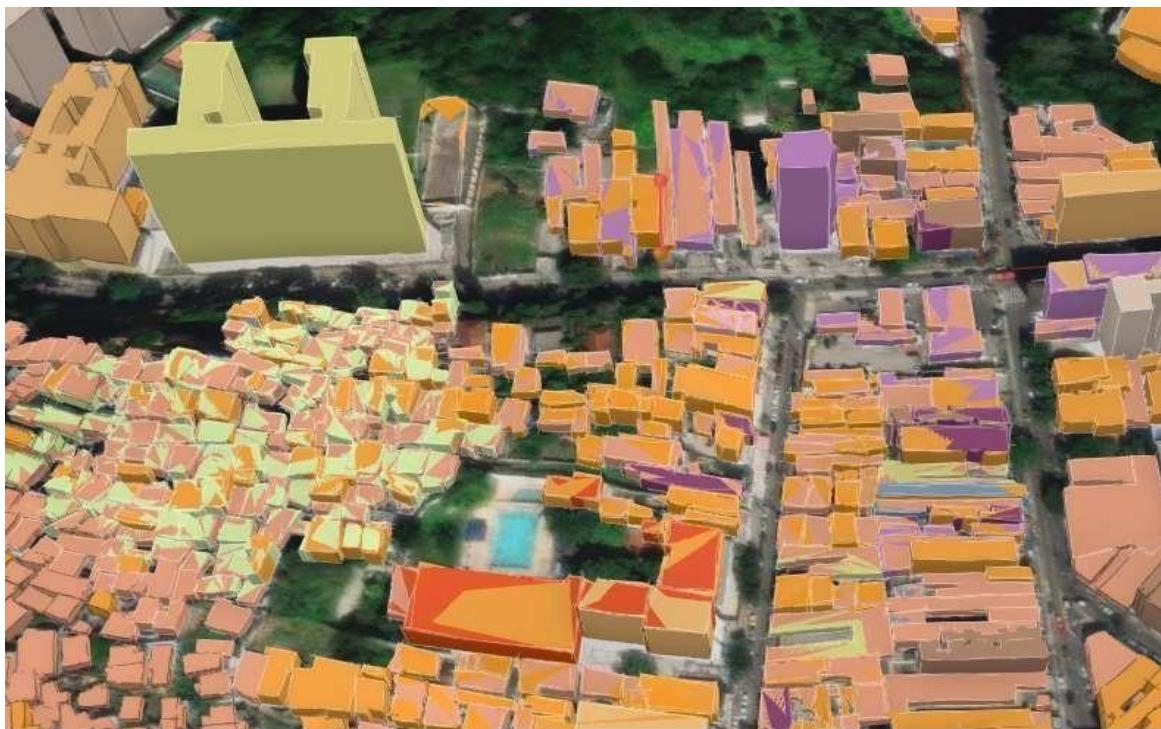


Figura 55: Simulação do sombreamento no mês de setembro às 15:00 horas



Figura 56: Simulação do sombreamento no mês de dezembro às 8:00 horas



Figura 57: Simulação do sombreamento no mês de dezembro às 15:00 horas



## 5.7 Impactos na área de vizinhança - fases de obras e operação

Trata-se de construção de médio porte, nela será necessário o aporte de materiais de construção, descarregados, em quantidade, diariamente e está previsto o movimento de mão de obra contratada e prestadores de serviços. As obras, embora extingüíveis, poderão alterar o cotidiano da comunidade local, não apenas pela provável interferência no tráfego, mas também pela geração de ruídos, de material particulado e riscos potenciais de acidentes. Apesar de temporárias, obras deste porte em área urbana sempre causam transtornos no cotidiano e incômodo à população local.

### 5.7.1 - Interferência no sistema viário

Assim como a recepção de material de obra, a expedição, armazenagem temporária e destinação dos resíduos gerados na obra, causam diversos transtornos à vizinhança. Como o terreno só tem acesso pela rua São Sebastião, à entrada de material deverá ocasionar interferências na via e no transporte coletivo. Após análise do Relatório de Impacto no Sistema Viário – RISV, a NITTRANS emitiu Certidão demonstrando a capacidade da malha viária do entorno em receber essa nova demanda e emitiu Medida Compensatória de R\$ 171.960,00 pelo transtorno causado.

### 5.7.2 Destino final do material resultante da movimentação de terra

O manejo dos resíduos deve obedecer aos critérios técnicos que conduzam à minimização dos riscos à saúde pública e à qualidade do meio ambiente. Utilizando-se de padrões de sustentabilidade o empreendedor irá executar as obras obedecendo a um Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC já apresentado a SMARHS quando de sua solicitação de Licença de Desmonte e Demolição. Este PGRCC deverá ser seguido pela empresa construtora que será responsável pelas obras.

A obra deverá ser planejada de forma que os materiais a serem utilizados e os que caso venham a serem descartados nos serviços de terraplanagem e demolição estejam bem organizados, sendo armazenados temporariamente com segurança, observando as normas técnicas, e colocados em locais adequados as suas características físico-químicas. Deverá seguir metodologia para otimizar o uso da mão de obra e o reaproveitamento dos materiais, diminuindo o volume a ser descartado. O empreendedor é responsável pelo armazenamento temporário, transporte e destinação final dos resíduos, conforme legislação em vigor, em especial a Resolução CONAMA 307/2002 e a Lei Municipal 2730/2010.

Todo material proveniente das atividades deverá ser transportado em caminhões tecnicamente adaptados, de acordo com o estabelecido nas normas vigentes, e destinados a local previamente definido e licenciado pelos órgãos competentes, em especial aos estabelecidos no PGRCC, apresentado a SMARHS.

O empreendedor irá solicitar a SMARHS a Licença de Desmonte que deverá ser executado por empresa devidamente licenciada e todo material será enviado para uma área de transbordo e triagem ou outro local devidamente licenciado para receber este tipo de material inerte.





### 5.7.3. Destino final do entulho da obra

A fim de minimizar este impacto e aperfeiçoar o desempenho do canteiro de obras recomendamos que seja elaborado um Plano de Gestão de Resíduos para os resíduos provenientes da construção e que deverão ser classificados, armazenados e encaminhados em conformidade com a Resolução CONAMA 307 de 05 de julho de 2002 e as normas ABNT NBR 15112/2004 e 15.113/2004. Serão descartados em caçambas os resíduos que não possam ser aproveitados e transportados por empresas licenciadas que darão a destinação correta as: Área de Transbordo e Triagem – ATT de resíduos da construção civil ou Centro de Tratamento de Resíduos - CTR devidamente licenciados. Toda a movimentação sobre o controle de Manifestos de Resíduos.

Na fase de demolição das estruturas existentes, o empreendedor também seguirá os procedimentos descritos acima, utilizando-se inclusive do mesmo PGRCC, sendo que para tanto o empreendedor vai solicitar a SMARHS sua Licença de Demolição, sendo este serviço executado por empresa devidamente licenciada que apresentará contrato entre as partes. Por fim o material proveniente das demolições terá como destino um Centro de Tratamento de Resíduos – CTR ou Área de transbordo e Triagem – ATT devidamente licenciados.

Maiores detalhes sobre as licenças e as empresas que executarão os serviços de demolição, desmonte e transporte destinação dos resíduos de obras estão contidos no RAS especialmente elaborado para o empreendimento.

### 5.7.4 Existência de arborização e de cobertura vegetal no terreno

Não haverá impacto a vegetação e arborização, existem no terreno uma vegetação rasa que será suprimida, de algumas plantas ornamentais e vegetação que se desenvolveu ao longo da falta de manutenção da edificação existente. Pesquisas feitas junto a SMARHS e a diretoria de Parques e Jardins da EMUSA não se identificou nenhum projeto de arborização urbana para a área ou seu entorno.



Figura 58: Vista frontal do empreendimento – Fonte: Google





### 5.7.5 Produção de Ruídos

Apesar de temporárias, obras deste porte em área urbana sempre causam transtornos no cotidiano e incômodo à população local e este empreendimento tem previsão de execução das obras em 18 meses, ou seja, um período relativamente extenso de incômodos, principalmente os relacionados aos ruídos provenientes de serras circulares, compressores, bate-estacas, guindastes e etc.

Alguns destes equipamentos não podem ser confinados para minimizar os impactos auditivos. Objetivando não impactar com ruídos desnecessários a vizinhança os empreendedores irão adotar procedimentos de confinamento de maquinário com excesso de ruídos como forma de minimizar os incômodos e manter o nível de ruído dentro das referências estipuladas pela NBR-10.151, atendendo também a Lei 1967/2002 que normatiza a emissão de ruídos na Região das Praias da Baía e a Lei Estadual 4931/2006 que trata do Confinamento das Serras Circulares.

### 5.7.6 Esgotamento Sanitário

O esgotamento sanitário se dará através das instalações internas, devidamente dimensionadas para cada unidade. Não será permitido qualquer uso inadequado que possa vir a causar contaminação ou poluição das águas pluviais que verterem do empreendimento. Toda água será reutilizada e/ou destinada à rede pública de esgoto. A concessionária “Águas de Niterói” declara a possibilidade de esgotamento sanitário, conforme DPE nº 055/2023. Essa rede pública tem rede coletora na testada do imóvel, mitigando assim esse impacto.





### 5.7.7 Qualidade do Ar

Com relação à qualidade do ar durante as obras, o principal fator de impacto na vizinhança é o alto índice de emissão de particulados e elementos voláteis gerados durante o processo. A qualidade do ar em Niterói é considerada como regular e mesmo inadequadas em alguns pontos, de acordo com o INEA. O processo de escavação será executado em ambiente com umidade controlada, evitando-se a geração de nuvens de poeira. O preparo do concreto é um dos processos que mais deterioram a qualidade do ar. Objetivando reduzir os impactos inerentes ao seu preparo, o concreto será dosado fora do canteiro de obras. No entorno do empreendimento o local onde possa haver maiores emissões de particulados na própria rua São Sebastião, que tem fluxo regular de veículos.

Enquanto as obras vão atingindo andares maiores eles serão revestidos por tela protetora que evita a disseminação de particulados, queda de material ou ferramentas. Caso o diâmetro da malha da tela protetora não seja suficiente para impedir a emissão de particulados e cause algum transtorno, será substituída por uma com maior densidade. O empreendimento não causará impactos significantes na qualidade do ar e a organização do canteiro de obras contribuirá para minimizar ainda mais este impacto com a limpeza periódica do pátio.

### 5.7.8 Impactos e Medidas Mitigadoras

As obras do empreendimento não gerarão impactos significativos. O impacto referente à circulação de caminhões será minimizado pela colocação de placas sinalizadoras informando entrada e saída de caminhões, atendimento ao plano de gestão de entrega de materiais, atendimento ao horário estipulado na legislação para o início da obra e carga e descarga e compensado através de pagamento a NITTRANS. Como forma de minimizar os ruídos da obra: serão respeitados os horários permitidos em lei o atendimento aos níveis preconizados na NBR 1051 e os empreendedores irão adotar procedimentos de confinamento de maquinário com excesso de ruídos como forma de reduzir os incômodos e manter o nível de ruído dentro dos padrões.

Os resíduos da obra que não forem reutilizados serão encaminhados de forma a atender a Resolução CONAMA nº 3027 de 2002 e as normas NBR 15112 e 15113, ambas de 2004. A fim de diminuir o número de partículas em suspensão, a área do canteiro de obras será molhada com frequência, será realizada limpeza periódica.





## 5.8 Compatibilizações com planos e programas governamentais, com a legislação urbanística e ambiental e com a infraestrutura urbana e o sistema viário na área de vizinhança.

O Projeto encontra-se no setor 9, segundo o Mapa da Lei 3061/2013 – Lei OUC.

O empreendedor pretende construir 01 belíssimo edifício residencial de alto padrão, projetado pelo conceituado escritório de arquitetura Gimenez Andrade, com as modernas características similares de outros novos prédios do Ingá. Pretende-se que o empreendimento contribua para a modernização residencial do Ingá, a melhoria da paisagem urbana local e o adensamento populacional de um bairro que já possui infraestrutura instalada, permitindo com isso que a cidade consiga manter sua alta classe social morando por aqui, utilizando-se do conceito de desenvolvimento sustentável das cidades onde a verticalização e o adensamento de bairros, com infraestruturas já instaladas, reduzem os impactos ambientais na oferta de moradias de alto luxo em condomínio de casas que geralmente só tem espaço para serem construídos em bairros ainda carentes de infraestruturas básicas como abastecimento d'água, tratamento de esgotos, urbanização, transporte comércio e serviços, que exigem grandes obras para sua instalação. Exemplos deles são os condomínios que são construídos em Pendotiba, Maria Paula, Rio do Ouro, Várzea das Moças, bairros sem quase todas essas infraestruturas citadas. O projeto atende integralmente a Cartilha de Acessibilidade das Calçadas.

No que diz respeito à adequação a infraestrutura urbana e o sistema viário, a avaliação destes itens indicam que não haverá sobrecarga ou conflitos significativos após a instalação do mesmo. Para tanto o empreendimento solicitará a SMARHS sua Licença Ambiental de Instalação – LAM.

### 5.8.1 Demarcação de melhoramentos públicos em execução ou aprovadas por lei na vizinhança.

Não foi identificado nenhum melhoramento público em execução ou aprovadas por lei na vizinhança.

### 5.8.2 Impactos, Medidas Mitigadoras e Compensatórias

O projeto prevê a construção de 8.806,32 m<sup>2</sup> de área total, em um único bloco, 1 térreo com portaria, 2 elevadores, 1 loja, bicletário, espaço de co working, salas de reunião, banheiros, lavanderia, espaço para receber delivery, praça, espaço pet e estacionamento, além das áreas destinadas a zeladoria, pavimento intermediário com vagas de estacionamento, 2º pavimento com vagas de estacionamento, 3º pavimento com 13 apartamentos, 14 pavimentos tipo sendo o 5º pavimento (PUC), com 14 apartamentos por pavimento e mais uma cobertura de área comum com deck, piscina, bar, sauna, banheiros feminino e masculino, banheiros PNE feminino e masculino, academia, área gourmet, sala de jogos e terraço, não causará impacto negativo significativo na área diretamente afetada, nem a seu entorno.





## CAPÍTULO 6

---

### 6.1 Relatório de Impacto no Sistema Viário

A cidade apresenta um dos maiores Índices de Desenvolvimento Humano (IDH) do Brasil, alta renda familiar e relação habitante/carro, indicando o alto poder aquisitivo da população, sendo o crescimento imobiliário e o de veículos, fatos geradores de demandas básicas como mobilidade da população.

A construção da passagem de nível (mergulhão) na Av. Marques do Paraná, no centro, o novo traçado viário da Estrada da Cachoeira e da Av. Roberto Silveira tem mostrado melhoras significativas no escoamento do tráfego da Região de Pendotiba e Oceânica. Inclusive a inversão das mãos da Roberto Silveira no horário de retorno do Rio de Janeiro vem funcionando bem minimizando o fluxo de tráfego pela Praia de Icaraí.

A implantação do PDTT, com incentivo ao transporte público é o caminho sustentável para a cidade poder suportar o acréscimo de veículos que vem se apresentando com os incentivos dados pelo governo. O empreendimento será implantado para atender a demanda da alta classe social de Niterói, evitando-se seu êxodo para a cidade do Rio de Janeiro e sua arquitetura vem valorizar ainda mais o Ingá. Consta anexo ao presente estudo, a Certidão de Análise de Impacto no Sistema Viário – Uso Residencial, emitida pela NITTRANS, com a devida medida compensatória.

## CAPÍTULO 7

---

### 7.1 Matriz de impactos

Essa Matriz apresenta as ocorrências impactantes identificadas, definindo e classificando os impactos possíveis, relacionando, ainda, os elementos impactados e as medidas compensatórias e mitigadoras sugeridas.

Foram avaliados impactos do “projeto” nos seguintes aspectos:

- ✓ Adensamento populacional;
- ✓ Ambiente Natural;
- ✓ Infraestrutura;
- ✓ Trânsito e transporte;
- ✓ Morfologia urbana;
- ✓ Microclima;
- ✓ Fases da obra.





A seguir, tabela com critérios para classificação dos impactos:

CRITÉRIO		CLASSIFICAÇÃO		
Consequência (C)	Indica se o impacto resultante tem efeitos benéficos ou adversos	<b>P</b> (positivo)		<b>N</b> (negativo)
Abrangência (A)	Impactos cujos efeitos se fazem sentir na Área de Influência do Empreendimento (área do empreendimento e área de vizinhança)	<b>L</b> (local)		<b>R</b> (regional)
Intensidade (I)	Grau do impacto sobre o elemento estudado, segundo a intensidade com que as características ambientais sejam modificadas	<b>1</b> (baixa)	<b>2</b> (média)	<b>3</b> (alta)
Tempo (T)	Período em que o impacto será causado	<b>Pe</b> (permanente)		<b>Te</b> (temporário)





## CAPÍTULO 8

---

### 8.1. Referências bibliográficas

- ABNT - NBR 10.004 Classificação de resíduos sólidos.
- ÁGUAS DE NITERÓI - Águas de Niterói fecha o ano com o reconhecimento do Governo, FSB Comunicação, <http://webintra.aguasbr.com.br/publique/cgi/cgilua.exe/sys/start.htm?contextid=74&infoid=597&sid=301>, acesso em 06/01/2012.
- SCULTORI DA SILVA, Cláudio Valente. OCUPAÇÃO URBANA DE ZONA DE AMORTECIMENTO DE UCN DAS CIDADES – Reserva Ecológica Darcy Ribeiro – Niterói, UFF/ Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo -dissertaçãode mestrado – Niterói – 2011.
- CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente. Resolução nº. 307, Diretrizes, critérios e procedimentos para a gestãodos resíduos da construção civil, 5 de julho de 2002.
- \_\_\_\_\_ - Resolução nº. 03 – Padrões de qualidade do ar, 1990.
- \_\_\_\_\_ - Resolução nº. 05 - Instituiu o Programa Nacional de Controle da Qualidade do Ar, 1989.
- GONÇALVES, M. A. B. - Programa entulho limpo, primeira etapa – Coleta Seletiva. Manual distribuído por Eco Atitude -Ações Ambientais, Sinduscon-DF e UnB, 2000.
- Grupo Águas do Brasil, Empresa do Grupo Águas do Brasil – Sistema de Esgoto, disponível em <http://webintra.aguasbr.com.br/publique/cgi/cgilua.exe/sys/start.htm?sid=87>, acessado em 06 de janeiro de 2012. GUELMAN, Regina Prado (organizadora). A preservação do Patrimônio Cultural em Niterói. DEPAC, Niterói, 2007. Estatuto da Cidade. *Guia para implementação pelos municípios e cidadãos*. Câmara dos Deputados, Coordenação depublicações. Série Fontes de referéncia. Legislação nº 40. Brasília, 2001.
- IBGE – Censo Demográfico 2010.
- EIV/RIV/Instrução Técnica 04/2011-Estrada do Sapê ,472 — CEP: 24320-570 – Sapê - Niterói. EIV/RIV Instrução Técnica 06/2011 – Estrada Caetano Monteiro, 903 – Matapaca– Niterói.
- INEPAC: Instituto Estadual do Patrimônio Cultural – Consulta de bens tombados, disponível em: [http://www.inepac.rj.gov.br/modules.php?name=Guia&file=consulta\\_detalhe\\_bem&idbem=125](http://www.inepac.rj.gov.br/modules.php?name=Guia&file=consulta_detalhe_bem&idbem=125); acesso em 15 de abril de 2010;
- IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – Patrimônio. Material disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/portal/montarPaginaSecao.do?id=12297&retorno=paginalphan>, acesso em 17/12/2011; JACOBS, Janes – Morte e Vida de Grandes Cidades – SP: Martins Fontes, 2000;
- NITERÓI, Prefeitura Municipal. Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei 1470 de11.11.1995, alterada pelas Leis 1563/1996,1594/1997 e 1795/2000.
- \_\_\_\_\_, Prefeitura Municipal, Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente.
- PLANO DIRETOR DE NITERÓI, Lei n.º 1157, de 29 de dezembro de 1992. Prefeitura Municipal de Niterói, Niterói, RJ.1992.
- \_\_\_\_\_, Prefeitura Municipal. Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente Mapa de Hierarquização Viária, março 2009;
- \_\_\_\_\_, Prefeitura Municipal. Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente Mapa de Zoneamento Ambiental, janeiro 2007;
- \_\_\_\_\_, Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Ciência e Tecnologia, - Bairros de Niterói, 1991, disponívelem: <http://www.ddp-fan.com.br/bairros/camboinhas.htm>,



acessado em 17/05/2011.

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.

Secretaria Municipal de Ciência e Tecnologia da Prefeitura de Niterói SECITEC.

Niterói Bairros. Niterói, 1996.RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz: *A (in) governabilidade da cidade? Avanços e desafios da reforma urbana.*

*In:* VALLADAES, Lícia e COELHO, Magda Prestes (orgs): *Governabilidade e pobreza no Brasil.* Rio de Janeiro:Civilização Brasileira.

SOARES, Emmanuel de Macedo. *As ruas contam seus nomes.* v.1. Niterói: Niterói Livros, 1993

## RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

### Elaboração do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança

Documento assinado digitalmente



JORGE LUIZ DA COSTA PINHEIRO

Data: 20/03/2025 15:37:35-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Jorge Luiz da Costa Pinheiro** – Engenheiro Civil- Engenheiro Seg. Do Trabalho; Avaliador de Imóveis, Perito Judicial

Crea-RJ nº - 2001109618

Documento assinado digitalmente



THAIS DE OLIVEIRA PEREIRA JUSTINIANO

Data: 20/03/2025 15:28:41-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Thais de Oliveira Pereira Justiniano** - Engenheira Civil

Crea -RJ 2021100337



## .2 Anexos

- ❖ Planta de gabarito da área de entorno
- ❖ Planta de uso do solo da área de entorno
- ❖ Matriz de Impacto
- ❖ Declarações
  - Enel
  - CLIN
  - DPA e DPE
  - Gás
  - Telefônia
  - Nittrans
  - Nada Opor RAS
  - Secons

\*As declarações da Enel, Gás e Telefônia estão dependendo de contrato.

IMPACTOS SOBRE		MATRIZ DE IMPACTO -Ingá Rua São Sebastião 46									
	ASPECTOS ANALISADOS	AÇÃO	ELEMENTO IMPACTADO	IMPACTO	CLASSIFICAÇÃO				MEDIDAS		OBSERVAÇÃO
					C	A	I	T	MITIGADORAS	COMPENSATÓRIAS	
ADENSAMENTO POPULACIONAL	POPULAÇÃO	ACRESCIMO INSIGNIFICANTE NA POPULAÇÃO FIXA E FLUTUANTE – MÁXIMO 243 MORADORES	BAIRRO DE ICARAI	CRESCIMENTO INSIGNIFICANTE DA POPULAÇÃO FIXA.	N	L	1	Pe			USO RESIDENCIAL MORADORES TRABALHADORES ACESSO FÁCIL - VIA MISTA.
AMBIENTE NATURAL	PROJETO PAISAGÍSTICO	PLATÃO NOS ANDARES	AMBIÊNCIA LOCAL	MELHORIA DO AMBIENTE LOCAL	P	L	1	Pe			POUCO ESPAÇO PARA JARDIM
	SOLO E RELEVO	DESMONTE OU TERRAPLANAGEM	ÁREA DE TRANSBORDO E TRIAGEM - ATT	RETIRADA DE MATERIAL TERROSO	N	L	1	Te	DESTINAR CORRETAMENTE		REUTILIZAR, RECICLAR – ARMAZENAR TEMPORARIAMENTE, TRANSPORTAR E DESTINAR, CORRETAMENTE - CONTRATAR EMPRESAS LICENCIADAS.
	COBERTURA VEGETAL	SUPPRESSÃO DE VEGETAÇÃO RASTEIRA		INTERFERÊNCIA NO ENTORNO	P	L	1	Pe			
SERVIÇOS URBANOS E INFRAESTRUTURA	EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS (SAÚDE E EDUCAÇÃO)	ACRESCIMO INSIGNIFICANTE NA UTILIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS EXISTENTES.	REDE PÚBLICA E PRIVADA LOCAL	CRESCIMENTO INSIGNIFICANTE NO ATENDIMENTO LOCAL	N	L	1	Pe			UTILIZAÇÃO DAS REDES PRIVADAS. EMERGÊNCIAS MÉDICAS PÚBLICAS E PARTICULARES DA REGIÃO
	EQUIPAMENTOS PÚBLICOS (TURISMO E LAZER)	ACRESCIMO DE MORADORES	OS EQUIPAMENTOS DESTINADOS AO LAZER E AO TURISMO CULTURAL	ICARAI E ADJACÊNCIAS	N	L	1	Pe			
	ABAST. DE ÁGUA	LIGAÇÃO A REDE EXISTENTE		SEM IMPACTO							DECLARAÇÃO DA EMPRESA
	COLETA DE LIXO	ATENDIMENTO PELO SERVIÇO MUNICIPAL		SEM IMPACTO							DECLARAÇÃO DA EMPRESA
	TELEFONIA	LIGAÇÃO A REDE EXISTENTE		SEM IMPACTO							DECLARAÇÃO DA EMPRESA
	ENERGIA ELÉTRICA	LIGAÇÃO A REDE EXISTENTE		SEM IMPACTO							DECLARAÇÃO DA EMPRESA
	ESGOTAMENTO SANITÁRIO	LIGAÇÃO NA REDE EXISTENTE	ETE	ACRESCIMO DO VOLUME DE ESGOTO A SER TRATADO.	N	L/R	1	Pe	TRATAMENTO E REUTILIZAÇÃO DE ÁGUAS CINZAS.		
MICRO CLIMA	QUALIDADE DO AR	NÃO HÁ IMPACTO SIGNIFICATIVO, POSITIVO OU NEGATIVO, NA QUALIDADE DO AR.									
	CONDIÇÕES DE AERAÇÃO E VENTILAÇÃO	NÃO HÁ IMPACTO SIGNIFICATIVO, POSITIVO OU NEGATIVO, NAS CONDIÇÕES DE AERAÇÃO E VENTILAÇÃO.									
	SOMBREAMENTO	CONSTRUÇÃO DO PRÉDIO	PRÉDIOS E PEQUENAS EDIFICAÇÕES AOS ARREDORES	SOMBREAMENTO EM ALGUMAS HORAS DO DIA OCASionalmente PARTE DA MANHÃ	N	L	1	Pe			SOMBREAMENTO SOBRE ÁREAS DA VIZINHANÇA NÃO HÁ IMPACTOS CONSIDERÁVEIS DE SOMBREAMENTO
MORFOLOGIA URBANA	EDIFICAÇÕES COLETIVAS EM VIAS COM MENOS DE 9,00M DE DISTÂNCIA ENTRE TESTADAS	RUA MISTA	-	SEM IMPACTO							NÃO HÁ TESTADA À FRENTE
	EDIFICAÇÕES QUE NÃO POSSAM SER INSERIDAS EM UM QUADRADO COM 50,00M DE LADO	O TERRENO POSSUI 16,40M DE FRENTE POR 29,00 DE PROFUNDIDADE	-	SEM IMPACTO							NÃO PROVOCA ALTERAÇÕES ENTRE AS FACHADAS QUE COMPOE RUA
	CONTRASTE OSTENSIVO DE VOLUME	CONSTRUÇÃO DO PRÉDIO	AMBIÊNCIA LOCAL	CRIAÇÃO DE ELEMENTO COM POUCA RESSONÂNCIA LOCAL	P/N	L	1	Pe	CONSTRUÇÃO PRÉDIO ALTO PADRÃO RESIDENCIAL E MBASAMENTO COMERCIAL, VALORIZANDO A RUA E O ENTORNO		
	OBSTRUÇÃO DE VISTAS PÚBLICAS NOTÁVEIS	CONSTRUÇÃO DO PRÉDIO	AMBIÊNCIA LOCAL	VALORIZAÇÃO DO ENTORNO	P	L	2	Pe			NÃO OBSTRUYE – LOCAL SEM MOBILIÁRIOS ESPECIAL OU VISTAS NOTÁVEIS - MODERNIZANDO A MORADIA LOCAL
	DESERTIFICAÇÃO DE PASSEIOS POR EXTENSÃO DE MURAIS E PAREDES CEGAS	SERÁ CONSTRUÍDA NO ALINHAMENTO DOS OUTROS PRÉDIOS COM BELÍSSIMA FACHADA	-	SEM IMPACTO							
	CRIAÇÃO DE VAZIOS DESPROPORIONAIS	A TAXA DE OCUPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NÃO PERMITE VAZIOS URBANOS	-	SEM IMPACTO							
	INTERRUPÇÃO DE ALINHAMENTOS	NÃO OCORRE À HIPÓTESE DE INTERRUPÇÃO DE ALINHAMENTOS,	-	SEM IMPACTO.							

IMPACTOS SOBRE		MATRIZ DE IMPACTO -Ingá Rua São Sebastião 46										
	ASPECTOS ANALISADOS	AÇÃO	ELEMENTO IMPACTADO	IMPACTO	CLASSIFICAÇÃO				MEDIDAS			OBSERVAÇÃO
					C	A	I	T	MITIGADORAS	COMPENSATÓRIAS		
VALORIZAÇÃO IMOBILIARIA	VALOR DOS IMÓVEIS	AVALIAÇÃO IMOBILIARIA	BAIRRO DE ICARAÍ	VALORIZAÇÃO DAS RESIDÊNCIAS DA REGIÃO DO ENTORNO	P	L/R		Pe				
SISTEMA VIÁRIO E TRANSPORTE	FLUXO DE VEÍCULOS	ACRESCIMO INSIGNIFICANTE NA FROTA DE VEÍCULOS E AUMENTO NA DEMANDA POR TRANSPORTE	VIAS LOCAIS E TRANSPORTES URBANOS	AUMENTO INSIGNIFICANTE NA CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS E NESCESSIDADE DE TRANSPORTES PÚBLICOS	N	L/R		Pe		PAGAMENTO A NITTRANS DE MEDIDA COMPENSATÓRIA		A CERTIDÃO DA NITTRANS DEMONSTRA A CAPACIDADE DA PRESIDENTE BACKER E DAS VIAS DO ENTORNO DE RECEBER O AUMENTO DO FLUXO
FASES DA OBRA	QUALIDADE DO AR	HAVERÁ ESCAVAÇÃO	MORADORES VIZINHOS	AUMENTO DE PARTICULADO SEM SUSPENSÃO	N	L		Te	UMIDIFICAÇÃO DO LOCAL DE MOVIMENTAÇÃO DE TERRA			LICENÇA DE DESMONTE – SMARHS TRANSPORTE E DESTINAÇÃO LICENCIADAS
	ESGOTAMENTO SANITARIO	DEJETO DO CANTEIRO	MEIO AMBIENTE	POLUIÇÃO	N	L/R		Te	UTILIZAÇÃO DE BANHEIROS DO CANTERIO DE OBRAS			BANHEIROS DO CANTEIRO DE OBRAS LIGADOS A REDE PÚBLICA.
	PRODUÇÃO DE RUÍDOS	USO DE EQUIPAMENTOS E FERRAMENTAS	ÁREA DE VIZINHANÇA	AUMENTO DO RUÍDO	N	L		Te	ATENDIMENTO ÁS NORMAS DA ABNT(NBR 10.151) E MUNICIPAIS.			COMPARTIMENTAÇÃO DAS SERRAS CIRCULARES
	DESTINO/FINAL DO RESÍDUOS PROVENIENTES DA OBRA	BOTA FORA	MEIO AMBIENTE	POLUIÇÃO E DEGRADAÇÃO	N	R		Pe	ELABORAÇÃO DO PLANO DE GESTÃO DE RESÍDUOS EM ATENDIMENTO A LEGISLACAO MUNICIPAL, Res. CONAMA 307/02 E A ABNT NBR 15112/04; 15113/04.			ENVIO DO MATERIAL QUE NÃO REUTILIZAR A ATT PARA RECICLAVEM OU DESTINAÇÃO FINAL- CONTRATAR EMPRESAS DE TRANSPORTE E DESTINO LICENCIADAS.
	EXISTÊNCIA DE ARBORIZAÇÃO E VEGETAÇÃO NO TERRENO	NÃO HÁ VEGETAÇÃO NA ÁREA		SEMIMPACTO								
	DESTINO FINAL DO MATERIAL RESULTANTE DA MOVIMENTAÇÃO DE TERRA	HAVERÁ ESCAVAÇÃO E MOVIMENTAÇÃO DE TERRA.	MEIO AMBIENTE	POLUIÇÃO E DEGRADAÇÃO	N	R		Pe	ELABORAÇÃO DO PLANO DE GESTÃO DE RESÍDUOS EM ATENDIMENTO A LEGISLACAO MUNICIPAL, Res. CONAMA 307/02 E A ABNT NBR 15112/04; 15113/04			ENVIO DO MATERIAL QUE NÃO REUTILIZAR A ATT PARA RECICLAVEM OU DESTINAÇÃO FINAL- CONTRATAR EMPRESAS DE TRANSPORTE E DESTINO LICENCIADAS.
	INTERFERÊNCIA NO SISTEMA VIÁRIO	CARGA E DESCARGA	VIAZ DA REGIÃO	RETENÇÃO	N	L		Te	O RECEBIMENTO DE MATERIAIS (CARGA E DESCARGA) DEVERÁ ATENDER AOS HORÁRIOS PREVISTOS EM LEI COMO TAMBÉM A UM PLANO DE GESTÃO DA OBRA.			

## Declaração de Possibilidade de Esgotamento

D.P.E.:	085/2024
O.S.:	5916420
Ligaçāo:	1100002580

**Solicitante:** RDR ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS LTDA

**Imóvel:** MULTIFAMILIAR

**Endereço:** RUA SÃO SEBASTIÃO - Nº 46

**Bairro:** CENTRO

**Referência:**

### INTERESSADO

**Solicitante:** ENIO LEITE DA SILVA

**Telefones:** (21) 98563 - 1842

**Qualificação:** SOLICITANTE

**Endereço:** ACIMA

### OBSERVAÇĀOES

- 1- O imóvel deverá possuir caixa de gordura.
- 2- O diâmetro da tubulação de esgotamento sanitário do empreendimento não poderá ser superior ao diâmetro da rede coletora de esgoto da concessionária.
- 3- As contribuições de águas pluviais não poderão ser direcionadas para a rede coletora de esgoto.
- 4- De acordo com o Decreto Estadual nº 22872/1996, Art. 82 - No caso de a instalação sanitária ou qualquer dispositivo de esgoto estiver situado abaixo do nível da rua, deverá ter seus esgotos elevados mecanicamente para o coletor do referido logradouro.

### INFORMAÇĀOES PARA O PROJETO

**Rede Coletora de esgoto da Rua São Sebastião**

Diâmetro 150 mm / profundidade 1,40 m

**Profundidade máxima da CI a ser adotada**

Profundidade máxima da CI 0,65 m

**Diâmetro da Ligação a ser adotada**

Diâmetro 150 mm

**Declividade da ligação a ser adotada**

Declividade mínima de 1 %

O logradouro é servido por rede coletora de esgoto, podendo o mesmo ser ligado. Deverá ser construída uma caixa de inspeção no passeio conforme padrão Águas de Niterói.

### Condições para a ligação

Em até 120 dias os documentos abaixo relacionados deverão ser apresentados para avaliação técnica, sob risco de ter sua solicitação de ligação de esgoto negada.

- Plantas de Instalações Sanitárias contendo:

- \* Localização da Caixa de Inspeção (CI) para futura ligação na rede de esgoto;
- \* Profundidade da CI;
- \* Diâmetro do ramal predial (Tubulação de chegada na CI)
- \* Vazão de projeto para cada ramal predial;
- \* Localização das caixas de gordura;
- \* Detalhe das caixas de gordura para visualização do acesso para limpeza.

- Plantas de Drenagem Pluvial contendo:

- \* Os ramais de drenagem do pavimento térreo e subsolo.
- \* A localização das caixas de interligação dos ramais internos para a galeria do logradouro

- Memorial de cálculo contendo:

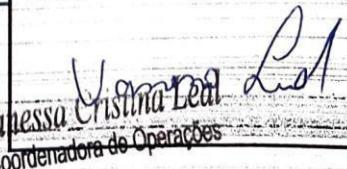
- \* O dimensionamento detalhado das vazões em cada ramal predial;
- \* O dimensionamento detalhado da caixa de gordura;

Declaro estar ciente e de acordo com as exigências contidas na D.P.E

Data: 05/09/2024 Ass. Cliente: 

Ger.Operacional

DATA: 09/09/2024

  
Vanessa Cristina Leal  
Coordenadora de Operações

## CERTIDÃO DE ANÁLISE DO ESTUDO DE IMPACTO NO SISTEMA VIÁRIO - USO MISTO

PROTOCOLO NITTRANS: 02092024.184337/00096

PROCESSO SMU: 080000634/2022

NOME DO EMPREENDIMENTO/CONSTRUTORA: RDR ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA

ENDEREÇO: RUA SÃO SEBASTIÃO, Nº 46 – INGÁ – NITERÓI

INSTRUÇÃO TÉCNICA Nº: 041/2024

### DADOS DO EMPREENDIMENTO

O projeto é para construção de uma edificação multifamiliar de uso Misto com 1 bloco com 15 pavimentos, incluindo 01 pavimento intermediário, 01 pavimento térreo e cobertura, totalizando 209 unidades residenciais, 42 vagas de estacionamento projetadas e uma loja comercial. Trata-se de um prédio que comporta um perfil socioeconômico de moradores de classe média. O empreendimento está localizado na RUA SÃO SEBASTIÃO, Nº 46 – INGÁ – NITERÓI

**Tipo de empreendimento:** MISTO

**Descrição:** RESIDENCIAL + LOJA

Vagas de Estacionamento: 42

Área do Terreno (m<sup>2</sup>): 5.311,60

Nº de Unidades Residenciais: 209

Área Total Construída (m<sup>2</sup>): 8.806,32

Área Total Comercial (m<sup>2</sup>): 27,23

### CÁLCULO DE VIAGENS GERADAS

#### POR UNIDADES RESIDENCIAIS - UR

Taxas/fórmulas usadas:	Quantidade de Viagens:	Observação:
Manhã: 209*0,2371-1,6189	47,94	
Tarde: <b>209*0,3128-8,0552</b>	<b>57,32</b>	CADERNO TÉCNICO 01 NITTRANS

#### POR NÚMERO DE VAGAS – NV

Taxas/fórmulas usadas:	Quantidade de Viagens:	Observação:
Manhã: 42*0,2423-1,6607	8,52	
Tarde: 42*0,3115-7,2956	5,79	CADERNO TÉCNICO 01 NITTRANS

#### POR NÚMERO DE FUNCIONÁRIOS - NFC

Taxas/fórmulas usadas:	Quantidade de Viagens:	Observação:
1,79 * NFC – 18,85	NÃO SE APLICA	BOLETIM TÉCNICO 32 CET SP

### VIAS IMPACTADAS

RUA SÃO SEBASTIÃO

### MEDIDAS MITIGADORAS:

Considerando que a via de acesso ao empreendimento está operando em nível de serviço do tipo “C”, que a mesma não possui estacionamento regulamentado e que o número de unidades residenciais é aproximadamente 5x maior que o número de vagas (estimando-se portanto que diversos moradores farão uso de transporte por aplicativo), recomenda-se que seja criada uma área para realização de embarque e desembarque para veículos de passeio em frente ao empreendimento.

### MEDIDA COMPENSATÓRIA:

Como Medida Compensatória dos impactos criados pelas viagens geradas pelo empreendimento, deverá ser recolhido ao FUNDO MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA (Lei nº 2829/2011 de 06 de maio de 2011) o valor de:

**R\$ 171.960,00 (CENTO E SETENTA E UM MIL E NOVECENTOS E SESSENTA REAIS)**

Pagamento por meio de GRM – Guia de Recolhimento Municipal, no site da Secretaria Municipal de Fazenda, por meio do link: <http://grm.fazenda.niteroi.rj.gov.br/guiarecolhimento>

Unidade Gestora: Secretaria Municipal de Fazenda

Código de recolhimento: 000002 – Impacto Viário

Após o pagamento, o comprovante e a guia GRM deverão ser apresentados a NITTRANS, que os anexará ao processo e, em seguida, emitirá a CERTIDÃO DE QUITAÇÃO DAS MEDIDAS COMPENSATÓRIAS. A emissão da CERTIDÃO DE QUITAÇÃO está sujeita à aprovação do projeto de arquitetura na SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MOBILIDADE, cabendo recurso do cálculo da MEDIDA COMPENSATÓRIA caso necessário.

**IMPORTANTE:** Fica o Aceite de Obras e/ou Licença de Funcionamento, emitidos pela SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MOBILIDADE, condicionados à apresentação da CERTIDÃO DE QUITAÇÃO das Medidas Compensatórias dos Impactos Viários - EISV, obtida junto à NITTRANS após confirmação do pagamento.

### **COMENTÁRIOS:**

#### **1 - Carga e Descarga:**

O empreendimento possui solicitação relacionado à carga e descarga de obra em trâmite através do processo administrativo nº 9900091979/2024.

#### **2 - Aprovação do Projeto:**

As plantas apresentadas referentes ao Empreendimento foram aprovadas pela SMU através do processo administrativo 080/000634/2022.

#### **3 - Área de Influência:**

3.1 – O bairro localiza-se na região das Praias da Baía e comporta uma população com perfil socioeconômico de moradores de classe média a classe média-alta.

3.2 – A região apresenta um comércio diversificado, porém com ruas predominantemente residenciais, onde as pessoas ainda preservam o bom hábito de caminhar, sendo orla bastante utilizada para a prática de atividades físicas, além de lazer.

3.3 – A região possui boa infraestrutura viária, apresenta pavimentação em boas condições com manutenção regular, sinalização viária existente, calçadas em bom estado de conservação e arborizadas.

3.4 – Atualmente, o bairro caracteriza-se pelos prédios luxuosos, de elevado padrão construtivo.

#### **4 - Transportes Coletivos:**

O INGÁ é bem atendido em termos de transporte público, com diversas opções de circulação de linhas de transporte coletivo com direção do Centro, 01 linha com destino a São Gonçalo e 02 linhas com destino ao Rio de Janeiro.

#### **5 - Acesso dos Veículos ao Empreendimento:**

RUA SÃO SEBASTIÃO

#### **6 - Hierarquização da Via:**

A RUA SÃO SEBASTIÃO está localizada no INGÁ e é considerada uma Via ARTERIAL segundo a Lei Municipal 1595/1997.

#### **7 - Nível de Serviço:**

Pelos cálculos da contagem volumétrica, o Estudo de Impacto no Sistema Viário, cumpriu a determinação da Instrução nº 041/2024, e pelos cálculos efetuados a Via está operando ao nível de serviço Tipo “C”.

## MEMÓRIA DE CÁLCULO

### 8 – Geração de Viagens:

#### 8.1 – Geração de Viagens Residenciais:

Para o cálculo do número de viagens residenciais, a análise levou em consideração a metodologia constante no CADERNO TÉCNICO 01 NITTRANS para unidades residenciais na região do CENTRO, onde foi utilizada a equação de regressão (valor de  $R^2 > 0,75$ ) para o pico da tarde por se tratar de maior nº de geração de viagens.

$$NV = 209 * 0,3128 - 8,0552$$

$$\mathbf{NV = 57,32 \text{ viagens hora} - \text{pico}}$$

#### 8.2 – Geração de Viagens Comerciais: LOJAS ESPECIALIZADAS

Para o cálculo do número de viagens comerciais, a análise levou em consideração a metodologia constante no BOLETIM TÉCNICO Nº 32 DA CET SP para lojas especializadas, onde:

$$NV = 1,79 * NFC - 18,85$$

NV = estimativa do número de viagens

NFC = nº de funcionários da área comercial

O boletim não utiliza como dependente variável somente a área construída do PGT por apresentar baixo grau de correlação com o número de viagens atraídas. Sendo assim, serão utilizados “índices auxiliares” (BT-32 pg.43) relacionando a área construída com o número de funcionários.

Índices Auxiliares para achar o NFC (nº de funcionários da área comercial):

$$\mathbf{AC = 27,23 \text{ m}^2 \text{ (área total comercial)}}$$

- Média:  $AC = 66,56 * NFC$   $NFC = 0,41$
- Maior Valor:  $AC = 140,74 * NFC$   $NFC = 0,19$
- Menor Valor:  $AC = 20,00 * NFC$   $NFC = 1,36$

Substituindo na fórmula para encontrar a quantidade estimada de viagens, temos:

- Média:  $NV = 1,79 * 0,41 - 18,85$   $NV = -18,12$
- Maior Valor:  $NV = 1,79 * 0,19 - 18,85$   $NV = -18,50$
- Menor Valor:  $NV = 1,79 * 1,36 - 18,85$   $NV = -16,41$

Como pode ser observado, os resultados obtidos com esta metodologia sugeriram valores negativos em todos os casos. Sendo assim, subentende-se que a área comercial do empreendimento não deverá causar impactos significativos no sistema viário.

**CÁLCULO DA MEDIDA COMPENSATÓRIA → MC = 1.000 X NV X FHV X FCV X FL**

MC – Medida Compensatória

1.000 → Constante

NV = Nº de Viagens Geradas = 57,32

FHV = Fator de Hierarquização da Via = 2,00

FCV = Fator de Comprometimento da Via (Nível de Serviço) = 1,00

FL = Fator de Localização = 1,50

Valor da Medida Compensatória → R\$ 171.960,00

**(CENTO E SETENTA E UM MIL E NOVECENTOS E  
SESSENTA REAIS).**

Niterói, 10 de outubro de 2024

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** PABLO BARROS DE LACERDA MENDES  
Data: 11/10/2024 10:22:14-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Pablo Mendes  
Mat. 150.359  
Chefe de Divisão de Projetos

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** NICOLLE SERRANO DIAS  
Data: 11/10/2024 14:32:24-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Nicolle Serrano  
Mat. 150.350  
Diretora de Planejamento de Tráfego  
e Infraestrutura Viária

## DECLARAÇÃO

À  
ENIO LEITE DA SILVA

Declaramos que no empreendimento residencial que será implantado na Rua São Sebastião nº 46, Ingá – Niterói, RJ, a coleta de resíduos sólidos domiciliares é realizada de segunda à sábado, a partir das 20h, executada pela Econit Engenharia Ambiental.

Ressaltamos que a CLIN não coleta restos e embalagens , trapos e resíduos que estejam contaminados por óleos , graxas , lubrificantes e outros produtos derivados de atividades industriais, que tenham riscos potenciais a saúde pública e ao meio ambiente.

A presente declaração é fornecida gratuitamente.

Niterói , 12 de setembro de 2024

  
PYLAIDES DE MAGALHÃES MATTOS NETTO  
SUPERINTENDENTE

**Declaração de Possibilidade de Abastecimento**

D.P.A. : 85/24  
O.S. : 5916418

**Solicitante:** Enio Leite da Silva  
**Endereço:** Rua São Sebastião, nº 46  
**Referência:** -

**Imóvel:** Residencial  
**Bairro:** Ingá

**INTERESSADO**

<b>Nome:</b> RDR ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA	<b>Telefone:</b> (21) 98563-1842
<b>Qualificação:</b>	<b>Telefone:</b>
<b>Endereço:</b>	

Declaramos para os devidos fins a possibilidade de abastecimento de água, obedecendo as seguintes condições:

- a) **Regime de Abastecimento:** Diário
- b) **Reserva mínima requerida:** Reserva apresentada em projeto de 200m<sup>3</sup>, sendo reserva superior de 100m<sup>3</sup> e inferior de 100m<sup>3</sup>, atende às necessidades de consumo do empreendimento.
- c) **Rede de Distribuição:** DN 300 MM
- d) **Diâmetro do ramal externo:** DN 1.1/2"
- e) **Hidrômetro:** ULTRASSÔNICO DN 1 1/2" QN 16M<sup>3</sup>/H CLASSE C

**Observações**

- 1 - Ligação atenderá um condomínio residencial com 209 apartamentos de 1 quarto.
- 2 - Documento válido por 2 (dois) anos a partir da data de expedição.

Declaro estar ciente e de acordo com as exigências contidas na D.P.A.

Data: 16/09/2024 Assinatura do cliente:

Data: 16/09/2024

Assinatura:

*Vanessa Leal Bousquet*  
Vanessa Leal Bousquet  
Especialista de Operações  
Mat: 11000756  
Águas de Niterói S/A

S  
E  
C  
O  
N  
S  
E  
R

## DECLARAÇÃO DE POSSIBILIDADE DE LIGAÇÃO DE DRENAGEM AO COLETOR PÚBLICO

Referente ao Processo 9900091013/2024

Declaro que **RDR ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.**

executará a obra de ligação de águas pluviais do empreendimento localizado na Rua São Sebastião, 46 - Ingá - ligando-o à rede coletora de drenagem disponível, em de acordo com a portaria 06/2019, publicada em 03 de julho de 2019, dentro das normas técnicas, após vistoria realizada pela Subsecretaria de Fiscalização de Serviços Concedidos.

Niterói, 27 de setembro de 2024.

**RICARDO FREDERICO LANZELLOTTI**  
Secretário de Conservação e

*Serviços Públicos*





## TERMO DE COMPROMISSO

**RDR ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA**, signatária deste Termo de Compromisso e responsável pela perfeita execução do serviço a ser executado na Rua São Sebastião, 46 - Ingá , processo **9900091013/2024** declara assumir integral responsabilidade pelas informações constantes no processo acima, comprometendo-se a:

1. Apresentar, no prazo de 60 (sessenta) dias, para aprovação da SECONSER, o projeto de ligação da rede de drenagem interna do imóvel ao coletor público ou corpo hídrico disponível;
2. Executar, sob supervisão da Subsecretaria de Serviços Concedidos, o serviço de ligação referido no item 1, assim como construção de caixas e demais elementos de drenagem, de acordo com o projeto apresentado e aprovado, conforme estabelecido na Portaria SECONSER 06/2019, publicada em 03 de julho de 2019;
3. Recompor, integralmente, qualquer sinalização horizontal e/ou vertical, atingidas pela execução da obra;
4. Recompor integralmente o trecho atingido, do pavimento de ciclovias, deixando-o nas mesmas condições de circulação e segurança, sem vestígios de remendos;
5. Recompor todos os dispositivos do sistema de drenagem (muro, talude de rio e canal, galeria, poço de visita, caixa de areia, caixa de ralo, etc), nas mesmas condições anteriores a obra;
6. Recompor, nas condições originais, os meios-fios e tentos (de qualquer natureza) atingidos;
7. Recompor, nas mesmas condições anteriores a obra, os equipamentos urbanos e obras de arte, prejudicados ou removidos para a execução da obra;
8. Não danificar ou ferir espécie vegetal de qualquer porte ou, na impossibilidade de atendimento a este item, licenciar a poda ou remoção e executar replantio e a total recomposição das espécies vegetais envolvidas, conforme as determinações do órgão municipal responsável pela gestão dos Parques e Jardins;
9. Implantar, manter e operar o sistema de sinalização, os dispositivos e os equipamentos de controle viário, da obra ou reparo em conformidade com a Lei nº9.503 de 23 de setembro de 1997 (Código de Trânsito Brasileiro – CTB) e das Normas Regulamentares do CONTRAN, das normas do órgão gestor de trânsito do município e de seus prepostos, responsabilizando-se pela inobservância de quaisquer normas previstas, independente das combinações cíveis e penais cabíveis;
10. Executar os serviços nos dias úteis das 08:00 às 20:00 e aos sábados e domingos entre 08:00 e 18:00.

O presente Termo está sendo concedido com base nas informações prestadas pelo interessado nos autos do processo e não dispensa ou substitui outros documentos exigidos pelos demais Órgãos Municipais. A SECONSER, mediante decisão motivada, poderá cancelar o presente Termo, caso ocorra omissão, descumprimento ou falsa descrição de informações para sua emissão.

O descumprimento dos termos deste Termo poderá implicar sua revogação unilateral, além das sanções previstas na Lei Municipal 3.082/2014.

Niterói, 27 de setembro de 2024.

Assinado eletronicamente por:

- \* RICARDO FREDERICO ARAUJO LANZELLOTTI (\*\*\*.667.217-\*\*) em 30/09/2024 09:56:17 com assinatura avançada (AC Ciga v2)
- \* Danilo dos Santos Ferreira Valim (\*\*\*.289.367-\*\*) em 30/09/2024 15:32:11 com assinatura simples

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente.

Para obter o original utilize o código QR abaixo ou acesse o endereço:

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/4508e4a7-af33-46ba-8ac8-10faff7d297e>





**Processo e-CIGA: 9900093966/2024**

**Atividade:** Análise de RAS – Construção de Edificação Mista.

**Endereço:** Rua São Sebastião, nº 46, Ingá, Niterói/RJ.

**Empresa:** RDR ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA

### **PARECER DE ANALISE DO RELATÓRIO AMBIENTAL SIMPLIFICADO.**

Após a leitura e análise do Relatório Ambiental Simplificado, apresentado pela empresa, **RDR ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA CNPJ 41.937.318/0001-25**, no intuito de atender a complementação do Estudo de Impacto de Vizinhança, em análise pela Secretaria de Urbanismo e Mobilidade, foi identificado que o mesmo apresentou medidas preventivas, mitigadoras e compensatórias para os impactos gerados na construção de uma Edificação Mista, localizada à Rua São Sebastião, nº 46, Ingá, Niterói/RJ, com isso, nada temos a opor ao estudo apresentado. Ressaltamos que conforme a Lei Urbanistica nº 3905/2024, o lote encontra-se parcialmente inserido em ZCA, devendo ser respeitadas as restrições pertinentes de seu zoneamento.

Cabe ressaltar que, este documento não permite que o empreendedor inicie a obra, execute demolição, desmonte e/ou realize supressão de vegetação e que o mesmo não se exime de solicitar todas as licenças ambientais que se façam necessárias para a implantação do empreendimento, após a aprovação do Relatório Ambiental Simplificado.

Niterói, 25 de novembro de 2024.

Valéria Rollemburg  
Analista ambiental SMARHS – Setor de Licenciamento  
Matricula 1.240.884-2

De acordo:

**RAFAEL ROBERTSON**  
Secretário Municipal de Meio Ambiente, Recursos Hídricos e Sustentabilidade.

Assinado eletronicamente por:

- \* Valeria Valle De Souza Rollemburg (\*\*\*.651.817-\*\*)  
em 25/11/2024 16:16:59 com assinatura simples
- \* Rafael Robertson Oliveira Figueiredo (\*\*\*.026.787-\*\*)  
em 27/11/2024 13:53:20 com assinatura simples

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente.

Para obter o original utilize o código QR abaixo ou acesse o endereço:

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/documento/c4122da1-b6c7-4f0f-8194-de71e4408753>

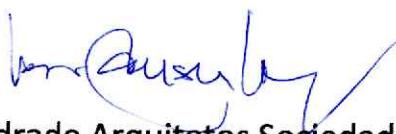


PROCESSO 080000634/2022

À SMU.

Declaro que o projeto de construção misto situado na Rua São Sebastião número 46, por se tratar de unidades residenciais estúdios, não contemplam instalações de gás, as unidades na sua totalidade são de energia elétrica para todos os equipamentos. Declaro também que a loja e os espaços de convivência terão somente instalações elétricas em suas utilizações.

Niterói, 02 de abril de 2025



Gimenez Andrade Arquitetos Sociedade Simples



Rio de Janeiro, 17 de janeiro de 2025

Carta nº 725456175

N. Cliente 0

**SÃO SEBASTIAO 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**  
**RUA SÃO SEBASTIÃO, 46**  
**NITERÓI - INGÁ - RJ - CEP 24210-110**

Assunto: Viabilidade Técnica

Referência: Ordem de Serviço A047622194

Olá,

Recebemos o seu pedido de ordem de serviço nº A047622194, para o endereço RUA SÃO SEBASTIÃO, 46 - NITERÓI - INGÁ - RJ, sob a responsabilidade de SÃO SEBASTIAO 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. Em nossa análise, vimos que existe viabilidade técnica para te atendermos\*. Essa viabilidade técnica tem um prazo de validade de 180 (cento e oitenta) dias.

Lembrando que vamos iniciar seu atendimento somente depois de formalizado o pedido de fornecimento de energia elétrica e atendidas as exigências legais sob responsabilidade do cliente e da Enel, quando for o caso, principalmente junto aos órgãos de proteção ambientais.

\*O atendimento ocorrerá de acordo com as condições estabelecidas na Resolução Normativa nº 1000/2021 da ANEEL, especificamente nos artigos 51, 67,88,89,110, 480,484,485. Você pode consultá-los no site da Agência Nacional de Energia Elétrica: [www.aneel.gov.br](http://www.aneel.gov.br)

Se precisar de informações adicionais, é só entrar em contato pelo 0800 28 00 120 ou vá até uma de nossas lojas de atendimento. Mas se precisar falar conosco sobre outro assunto, consulte nosso site [www.enel.com.br](http://www.enel.com.br), nosso aplicativo Enel nas lojas Play Store e App Store, fale conosco pelo Facebook Enel Clientes Brasil ou pelo WhatsApp Elena (21 99601-9608).

Atenciosamente,

**Enel Distribuição Rio**



Daniel FC &lt;danielcostamg@gmail.com&gt;

## Contato Fale Conosco VIVO

portal@vivo.com.br <portal@vivo.com.br>  
Para: danielcostamg@gmail.com

25 de março de 2025 às 18:36



**Sua mensagem foi recebida,  
E EM BREVE SERÁ RESPONDIDA...**

**Prezado Cliente,**

Estamos confirmando o recebimento de seu e-mail, o qual foi registrado em nossos sistemas sob protocolo **25032025-3613743** de **25/03/2025 18:36:38**.

**Motivo: Planos/Serviços**

**Mensagem: Boa tarde. Endereço: Rua São Sebastião, nº 46, bairro Ingá, Niterói/RJ. Haverá empreendimento com 209 apartamentos, 1 loja e a área de administração (condomínio). Assim, preciso de uma viabilidade para esse atendimento de linhas telefônicas/internet. \*obs.: o empreendimento ainda não está construído. Solicitante: SÃO SEBASTIAO 46 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA CNPJ: 57.921.365/0001-76 Contato do solicitante: Daniel Ferreira da Costa CPF: 092.605.056-74 CREA/MG: 196.844/D Telefone: 31 99149-4334**

Uma resposta sobre o seu questionamento será enviada em até 05 dias úteis

Atenciosamente,

**Vivo**

Esta é uma mensagem automática de confirmação para sua solicitação Online. Ela e qualquer anexo existente são confidenciais para o destinatário descrito. Se você não é o destinatário, é ilegal copiar, editar, transmitir, divulgar ou usar qualquer parte desta mensagem ou de seus arquivos anexos. O conteúdo desta mensagem pode não refletir a opinião da companhia, haja vista ser possível sua alteração pelo próprio destinatário e terceiros. E ainda, não poderá ser respondida ao remetente, pois trata-se de um caminho inválido para contato.

Telefônica

