

COMISSÃO DE ANÁLISE DE EDIFICAÇÕES – CAED

PARECER N.º 267/2026

REFERÊNCIA: Processo: 9900008120/2025

ASSUNTO: Processo Eletrônico – Rua Jornalista Rogério Coelho Neto nº 250 – Lote 19ª - Centro – loteamento jardim fluminense.

ZONEAMENTO: Macroárea de Integração Metropolitana (Plano Diretor- Lei nº 3385/2019) – Zona de Centralidade Metropolitana – ZCM+ 21 (Lei Urbanística Niterói- Lei nº 3905/2024)

PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO

I – CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

Trata-se de Grupamento Residencial Coletivo do Programa Habitacional do Governo “Minha Casa, Minha Vida”, situada na Rua Jornalista Rogério Coelho Neto, lote 19A, nº 250, do Loteamento Jardim Fluminense, no bairro Centro, em Niterói/RJ.

A referida edificação é composta por 2 blocos com 23 pavimentos tipo (uso residencial), e o 24º pavimento para lazer, situada em terreno com área de 4.691,02m² e ATC de 39.103,75m², sendo previstas a construção de 700 unidades (329 unidades residenciais no Bloco 1 e 371 unidades residenciais no Bloco 2) e 04 lojas independentes do pavimento térreo.

O empreendimento está inserido na Zona de Centralidade Metropolitana ZCM+21, integrante das Zonas dos Territórios de Estruturação, conforme a Lei Urbanística de Niterói nº 3905/2024 e na Macroárea de Integração Metropolitana, Plano Diretor, Lei nº 3385/2019.

II – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10.257/2001, artigos 36 a 38), a Lei Municipal nº 3.905/2024 (que exige EIV para edificações acima de 16 pavimentos), a Instrução Técnica nº 03/2025 da SMU, e normas como NBR 10.151/1999 (para ruído).

III – ANÁLISE DOS IMPACTOS URBANÍSTICOS PREVISTOS E MEDIDAS MITIGADORAS

O estudo consolida a análise de impactos por meio da Matriz de Impactos (Anexo I), classificando-os por consequências (positivo/negativo/irrelevante), abrangência (direta/indireta), intensidade (alta/média/baixa) e frequência (permanente/temporária/sazonal). Os impactos principais estão associados às fases de construção (ex.: ruído, poeira, movimento de terra etc) e à operação/pós obra (ex.: adensamento populacional, alterações na morfologia urbana e microclima como sombreamento e ventilação, dentre outros).

- **FASE DE EXECUÇÃO DA OBRA (IMPACTOS SIGNIFICATIVOS IDENTIFICADOS):**

A) GERAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL:

Impacto negativo temporário gerado somente na fase de execução, oriundo da própria construção do empreendimento.

Para mitigação do referido impacto, será elaborado um Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil- PGRCC, a fim de minimizar os impactos, melhorar o desempenho do canteiro de obras e atender à Lei Municipal nº 2730/2012.

Os resíduos deverão ser classificados e armazenados de acordo com a legislação, e encaminhados para locais devidamente licenciados.

Os resíduos recicláveis serão separados e coletados por empresas especializadas.

B) PRODUÇÃO E NÍVEL DE RUÍDO:

Impacto negativo temporário gerado somente na fase de execução, devido a movimentação de máquinas e utilização de equipamentos.

Para mitigação do referido impacto, serão atendidas a NBR 10.151 e os horários e dias permitidos para realização de obras, de acordo com o artigo 188 da lei Municipal nº 2602/2008, bem como apresentado e implantado projeto de tratamento acústico para utilização de serras, aprovado pela SMARHS.

C) ESGOTAMENTO SANITÁRIO:

Impacto negativo temporário gerado somente na fase de execução, devido à poluição decorrente do esgotamento sanitário em função da implantação do canteiro de obras.

Para mitigação do referido impacto, os banheiros do canteiro de obras serão ligados à rede pública de esgoto.

D) QUALIDADE DO AR:

Impacto negativo temporário gerado somente na fase de execução, devido a movimentação de máquinas e equipamentos, gerando o aumento de nível de poeira em suspensão.

Para mitigação do referido impacto, será instalada tela de proteção nas fachadas, além de realizarem umidificações periódicas no solo.

E) USO DA ÁGUA:

Impacto negativo temporário gerado somente na fase de execução, devido a produção de argamassa para concretagem (acarretando poluição da rede de drenagem pluvial), bem como para o abastecimento da infraestrutura de abastecimentos dos trabalhadores.

Para mitigação do referido impacto, as betoneiras não serão lavadas no local da obra, e sim em ambiente controlado, e sua água será reaproveitada para produção de nova argamassa.

F) INTERFERÊNCIA NO SISTEMA VIÁRIO:

Impacto negativo temporário gerado em função de movimento intenso de mão de obra contratada, prestadores de serviços, maquinário, dentre outros.

Para mitigação do referido impacto a carga e descarga de materiais ocorrerá na área do terreno ou em área específica orientada pela NITTRANS.

A NITTRANS, na Certidão de Análise apensada no referido EIV, nos itens 3 (Área de Influência), subitem 3.1 e 4 (Transportes Coletivos), se manifestou da seguinte forma:

“3.1. é a região da cidade onde estão localizadas as repartições da administração pública e uma diversificada área comercial e de serviços, destacando-se, principalmente, o da travessia marítima para a cidade do Rio de Janeiro.”

“4. O Centro é muito bem atendido em termos de transporte público, pois grande parte das linhas de ônibus que circulam pelo município passam por lá. O empreendimento está localizado próximo ao Terminal João Goulart.”

- **FASE PÓS OBRA (IMPACTOS SIGNIFICATIVOS IDENTIFICADOS):**

A) ADENSAMENTO POPULACIONAL E INFRAESTRUTURA (ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA E LIXO):

Quanto ao adensamento populacional, deverão ser considerados tanto os impactos positivos quanto negativos.

Em relação aos positivos, destacam-se a melhoria dos equipamentos públicos próximos ao empreendimento e atração de novos comércios e serviços para o local, gerando com isso maior circulação de pessoas e consequentemente maior oferta de trabalho.

Em relação aos impactos negativos, podemos pontuar sobrecarga na demanda de serviços (abastecimentos de água, esgotamento sanitário, de energia elétrica, drenagem e de recolhimento de lixo), em função do aumento da população estimado na fase de operação (pós obra) de aproximadamente 1.800 pessoas (população fixa) e 80 (população flutuante).

No que tange à gestão de resíduos domiciliares, a responsabilidade quanto ao seu recolhimento caberá tanto ao Condomínio quanto à CLIN, responsabilizando-se o primeiro quanto à segregação e acondicionamento corretos e o segundo, quanto à coleta externa e destinação final.

Trata-se, portanto, de impacto permanente na infraestrutura existente, salientando-se que as Concessionárias e Secretarias em questão emitiram as respectivas “Declarações de Possibilidade”, anexadas (Viabilidades Técnicas) ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) apresentado.

B) IMPACTO VIÁRIO:

Em relação aos impactos negativos, deverá ser consultada a manifestação da NITTRANS, conforme o exposto anteriormente (Fase de execução da obra, letra F).

Cabe mencionar que consta do estudo apresentado, Cálculo da Medida Compensatória, elaborado pela NITTRANS, cujo comprovante de pagamento deverá ser apresentado por ocasião da solicitação do Aceite de Obras.

C) CONDIÇÕES DE AERAÇÃO E VENTILAÇÃO:

Conforme mencionado na Matriz, os impactos decorrentes da consolidação do conjunto edificado não serão significativos.

A implantação proposta compreende 2 (dois) blocos, dispostos de forma a assegurar afastamento superior a 14,00 m entre as edificações.

D) IMPACTOS SOBRE A MORFOLOGIA URBANA

Conforme o exposto no item 5.1.8 (considerações finais acerca da morfologia urbana) do referido Estudo, a construção do empreendimento está alinhada com a nova legislação vigente para o Centro da cidade, que tem como objetivo a requalificação urbana desta área, promovendo o adensamento e a revitalização.

Adicionalmente, cabe mencionar que o projeto apresentado está em consonância com o projeto de ocupação do entorno, previsto na nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, que propõe para a região uma nova morfologia que visa atender às demandas de requalificação local.

IV – ANÁLISE DOS MECANISMOS DE MONITORAMENTO E CONTROLE

Ao Município compete a observância da adequação das obras ao projeto aprovado, cabendo à Fiscalização de Obras vistoriar e acompanhar as fases da obra, até a sua conclusão.

Em relação aos demais itens apontados neste relatório, quanto aos impactos negativos previstos, caberá às demais Secretarias (SECONSER, CLIN, SMARHS, NITTRANS) e Concessionárias (Águas de Niterói, Enel, Naturgy) promoverem a fiscalização e monitoramento correspondentes.

De acordo com nota 15 da prancha 01/05, do projeto de arquitetura apresentado, sugerimos a título de recomendação, a utilização de pisos intertravados ou permeáveis em toda faixa de afastamento frontal.

Ressalta-se, ainda, que caberá tanto à Construtora (empreiteiro) quanto aos proprietários (Condomínio) a manutenção preventiva e corretiva do prédio. No que tange a eventuais vícios construtivos, compete à Construtora avaliar e promover os reparos necessários para sanar eventuais defeitos identificados na construção do prédio. Aos proprietários (Condomínio) caberá a responsabilidade pela manutenção preventiva para garantia da durabilidade e qualidade da obra.

V – CONCLUSÃO

Diante dos fatos narrados no presente relatório, esta Comissão APROVA o EIV apresentado, devendo o empreendedor cumprir as medidas mitigadoras apontadas, ressaltando que nos termos do parágrafo 3º, do Artigo 4º, da Lei 2051/2003, a equipe responsável pela elaboração do presente estudo “se responsabilizará pelas informações, resultados e conclusões apresentadas”.

Niterói, 22 de Setembro de 2026