
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Condomínio Residencial Multifamiliar
Avenida Quintino Bocaiúva - Lote 01 AE
São Francisco - Niterói / RJ



Março 2026
Estudo de Impacto de Vizinhaça



SUMÁRIO

CAPÍTULO 1

1.1Apresentação.....	07
----------------------	----

CAPÍTULO 2

2.1Informações Gerais.....	08
----------------------------	----

CAPÍTULO 3

3.1 Localização.....	09
3.2 Zoneamento.....	10
3.3 Indicação de cursos D'água no Entorno do Empreendimento.....	11
3.4 Características do Empreendimento.....	11
3.4.1 Parâmetros Urbanísticos.....	12
3.4.2 Área Total Construída.....	12
3.4.3 Área Edificável Computável - AEC.....	13
3.4.4 Número de Unidades Habitacionais	13
3.4.5 Taxa de Impermeabilização e Soluções de Permeabilidade.....	25
3.4.6 Taxa de Ocupação.....	25
3.4.7. Número de Vagas de Automóveis.....	25
3.4.8 Legislação	26
3.4.8.1 Legislação Municipal	26
3.4.8.2 Legislação Municipal Aplicada ao Empreendimento	27
3.4.8.3 Legislação Estadual.....	27
3.4.8.4 Legislação Municipal Federal.....	28
3.4.9 Indicação de Legislação de Uso e Ocupação do Solo.....	29
3.4.10Indicação de Bens Tombados Patrimoniais, Edificáveis e Naturais.....	29
3.4.11Bens Naturais e Elementos Paisagísticos.....	30

CAPÍTULO 4

4.1 Áreas de Vizinhança	31
4.2 São Francisco.....	32
4.3 Charitas.....	34
4.4 Caracterização Urbanística da Área de Influência.....	35
4.5 Uso e Ocupação do Solo na Área de Influência.....	35
4.6 Sistema Viário do Entorno Imediato do Empreendimento.....	36
4.7 Acessos ao Empreendimento.....	37
4.8 Geração de Tráfego e Impactos no Sistema Viário	37
4.9 Volumetria e Tipologias dos Imóveis existentes no Entorno Imediato.....	38
4.10 Avaliação da Valorização Imobiliária no Entorno Imediato com a Implantação do Empreendimento	40
4.11 Zoneamento/Parâmetros Urbanísticos	41
4.12 Determinação do Fator de Valorização do Terreno com Benefício da Implantação do Empreendimento.....	41

CAPÍTULO 5

5.1 Impactos Sobre a Vizinhança Decorrente do Adensamento Populacional	42
5.2 Estimativa de População Gerada pelo Empreendimento	43
5.3 Viabilidade do fornecimento de serviços.....>	44
5.4 Abastecimento de água e esgotamento sanitário.....	44
5.5 Coleta de Lixo	44
5.6 Fornecimento de Gas.....	45
5.7 Equipamentos Urbanos e Comunitários.....	45
5.8. Cultura, Esporte e Lazer.....	45
5.9. Serviços e Comércio.....	46
5.10 Unidades de Saúde	47
5.11. Educação	49
5.12 Impacto na Vegetação e Arborização Urbana.....	51
5.13. Impactos Sobre a Morfologia Urbana.....	52
5.14 Preservação de Vistas Públicas Notáveis.....	54
5.15 Desertificação dos Passeios por Extensão de Muros e Paredes Cegas.....	55
5.16 Impactos Sobre o Microclima no Entorno Imediato	56
5.17 Condições de Aeração e Ventilação.....	57

5.18 Sombreamento	59
5.19 Impactos na Área de Vizinhança - Fase de Obras e Operações.....	64
5.20 Interferência no Sistema Viário.....	64
5.21 Destino final do material resultante da movimentação de Terra	65
5.22 Destino Final do Entulho de Obra.....	66
5.23 Produção de Ruídos	66
5.24. Esgotamento Sanitário	67
5.25 Qualidade do Ar	67
5.26 Medidas Mitigadoras - Fase de Implantação (Canteiro de Obras)	68
5.27....Demarcação de Melhoramentos Públicos em Execução ou Aprovadas por Lei na Vizinhança	70

CAPÍTULO 6

6.1 Matriz de Impactos	70
------------------------------	----

CAPÍTULO 7

7.1 Referências Bibliográficas.....	77
-------------------------------------	----



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 01: Bairros e Regiões	09
Figura 02: Mapas de localização.....	10
Figura 03: Localização do Empreendimento.....	10
Figura 04: Fachada Quintino Bocaiuva	14
Figura 05: Fachada Olavo Bastos	15
Figura 06: Corte AA.....	16
Figura 07: Corte BB.....	17
Figura 08: Semienterrado.....	18
Figura 09: Térreo - 1º Pavimento.....	19
Figura 10: Pavimento Intermediário	20
Figura 11: 2º Pavimento	21
Figura 12: 3º ao 5º Pavimento Tipo	22
Figura 13: Cobertura	23
Figura 14: Telhado.....	24
Figura 15: Bens Tombados na Área de Influência.....	30
Figura 16: Bens Naturais na Área de Influência.....	31
Figura 17: Entorno Imediato	32
Figura 18 Imagem do Bairro de São Francisco.....	33
Figura 19: Imagem do Bairro de Charitas	34
Figura 20: Contexto Urbano no Entorno Imediato	39
Figura 21: Mapa de Tipologia e Volumetria.....	39
Figura 22: Avenida Quintino Bocaiuva - Em Frente ao Empreendimento.....	41
Figura 23: Grandes Construções já em Uso na Avenida Quintino Bocaiuva	43
Figura 24: Praia de São Francisco	46
Figura 25: Contexto Urbano do Entorno.....	53
Figura 26: Modelagem da Volumetria Projetada e Existente	54
Figura 27: Mapa de Cheios e Vazios Elaborado.....	55
Figura 28: Modelagem do Gabarito Predominante	56
Figura 29: Sentido Predominante dos Ventos Durante o Dia.....	58
Figura 30: Sentido Predominante dos Ventos Durante a Noite	58
Figura 31: Simulação do Sombreamento no Mês de Março às 8h.....	60
Figura 32: Simulação do Sombreamento no Mês de Março às 15h	60
Figura 33: Simulação do Sombreamento no Mês de Junho às 8h.....	61
Figura 34: Simulação do Sombreamento no Mês de Junho às 15h.....	61





Figura 35: Simulação do Sombreamento no Mês de Setembro às 8h	62
Figura 36: Simulação do Sombreamento no Mês de Setembro às 15h	62
Figura 37: Simulação do Sombreamento no Mês de Dezembro às 8h.....	63
Figura 38: Simulação do Sombreamento no Mês de Dezembro às 15	63

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 01: Quadro de Parâmetros Urbanísticos.....	12
Tabela 02: Quadro Resumo.....	12
Tabela 03: Quadro de Áreas	13
Tabela 04: Quadro de Área Edificável Computável - AEC.....	13
Tabela 05: Quadro Resumo de Unidades	13
Tabela 06: Parâmetros Urbanísticos.....	27
Tabela 07: Estimativa de População Gerada pelo Empreendimento.....	44
Tabela 08: Unidades de Saúde.....	48
Tabela 09: Equipamentos de Educação	50
Tabela 10: Critérios para a Classificação dos Impactos.....	71





CAPÍTULO 1

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 n° 9900187446/2025 e Instrução Técnica 08/2025, para o empreendimento imobiliário localizado na Avenida Quintino Bocaiúva, Lote 01 AE - São Francisco, Região das Praias da Baía, Niterói - RJ, onde será construída uma moderna edificação residencial/comercial, de médio/alto padrão, 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 08/2025, na conformidade e em consonância com a seguinte legislação em vigor:

- Lei Municipal n° 2.051/2003, que regulamenta os Estudos de Impacto de Vizinhança- EIV/RIV.
- Decisão Judicial - 0020058.73.2010.8.19.0000
- Decreto Municipal n° 9330/2004, que estabelece os critérios e conteúdos da Instrução Técnica 08/2025 para elaboração do EIV/RIV.
- Estatuto da Cidade- Lei Federal n° 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 de São Francisco, 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 JOAQUIM ANDRADE ARQUITETOS E ASSOCIADOS, 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 destas determinações legais e demais orientações técnicas, esse 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: Arquiteto Joaquim Andrade Neto

Autor do Projeto: Arquiteto Joaquim Andrade Neto

Nome do Empreendimento: A definir

Endereço do Empreendimento: Avenida Quintino Bocaiúva, Lote 01 AE, São Francisco, 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 de São Francisco 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 moderno de arquitetura a qual a Joaquim Andrade Arquitetos e Associados se propõe a implantar na área, seguindo a tendência do desenvolvimento sustentáv



CAPÍTULO 3

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 n° 3385/2019, 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.

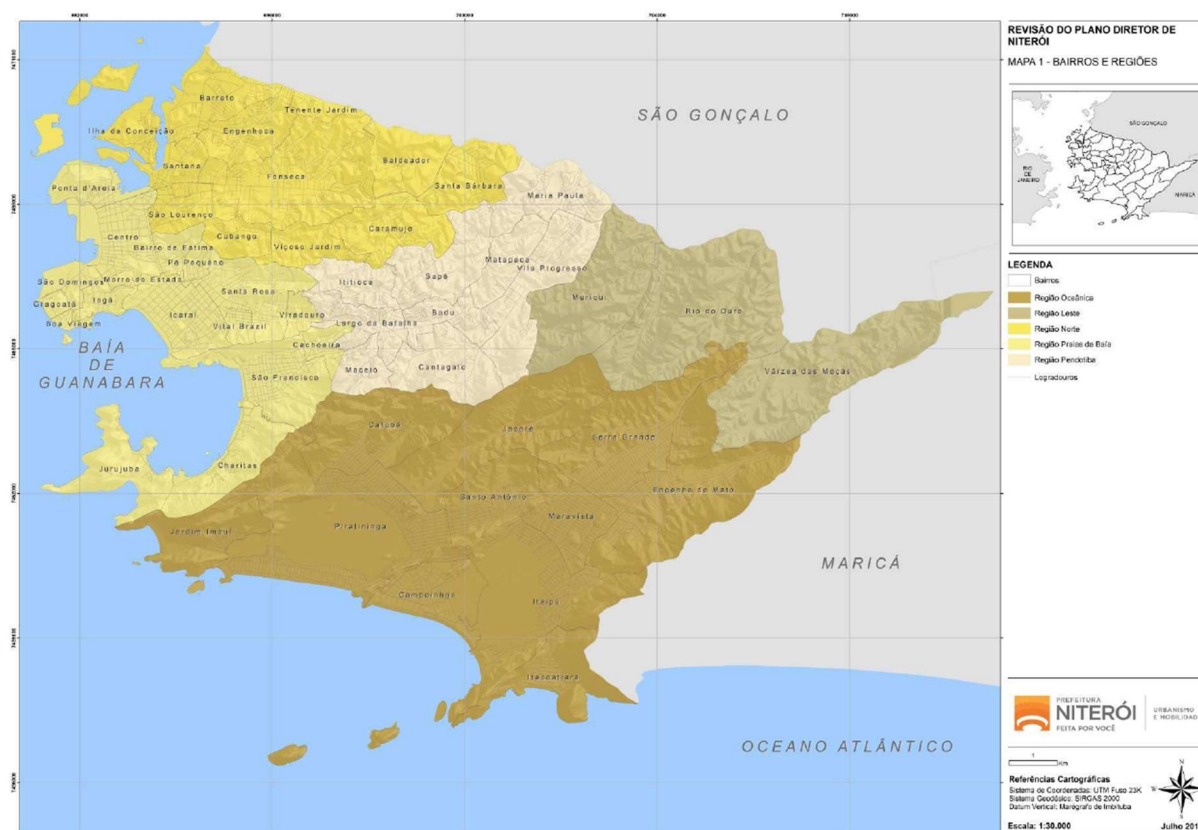


Figura 01 – Bairros e regiões – Fonte: Plano Diretor de Niterói – PMN

¹ 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 na ZEPAC-APAP 17, de acordo com a Lei 3.905/2024. A área de vizinhança, conforme a instrução técnica 08/2025 engloba o próprio bairro de São Francisco e o bairro de Charitas.

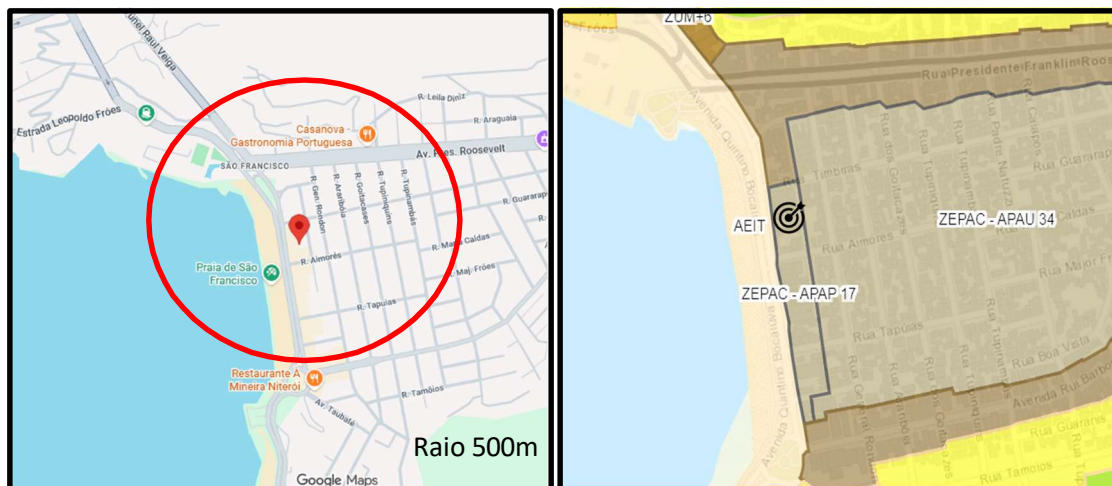


Figura 02: Mapas de Localização – Fonte: Google Maps e Secretaria de Urbanismo e Mobilidade de Niterói

O empreendimento ocupará uma área total no térreo de 643,97 m².



Figura 03: Localização do Empreendimento - Fonte: Google Earth - Acesso: Março de 2026.



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.

3.4 Características do Empreendimento

O empreendedor vai construir um 01 edifício inteligente de uso residencial/comercial, onde se buscou evidenciar a funcionalidade de um espaço sucinto, exclusivo e privilegiado por estar localizado de frente para o mar, no bairro de São Francisco. Possuindo varandas, projetado pelo conceituado escritório Joaquim Andrade Arquitetos Associados, com 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 4.280,84 m² de área total, em um único bloco, contendo 1 pavimento semi enterrado, com estacionamento, áreas técnicas para gerador, lavanderia e afins; 1 pavimento térreo com áreas para mini mercado autonomo, administração, área para recebimento de delivery, além de 2 elevadores, 2 lojas, bicicletário; 1 pavimento intermediário contendo espaço de co working, salão de festas, lavabos, banheiro PNE, academia, sauna, piscina, desk, terraço e estacionamento, além das áreas destinadas a zeladoria; 4 pavimentos com 12 apartamentos cada, e mais 6 coberturas, cada uma contendo 1 terraço e um SPA particular. 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 n° 2630/2009 e n° 2856/2011



3.4.1 Parâmetros Urbanísticos Utilizados

Os parâmetros urbanísticos utilizados para o empreendimento estão definidos na Lei 3.905/2024. O projeto de construção obedeceu-os conforme tabela abaixo:

QUADRO / PARÂMETROS URBANÍSTICOS		
	Permitido	Projetado
Tx. Ocupação	60%	43,45%
Tx. Permeab	20%	20%
Af. Frontal Quintino Bocaiúva	5,00m	5,00m
AF Frontal Olavo Bastos	3,00m	3,00m
Af. Lateral	2,50m	2,50m
Gabarito Lâmina	5 pavimentos	5 pavimentos

Tabela 1: Quadro de Parâmetros Urbanísticos – Fonte: Lei 3.905/2024

3.4.2 Área Total Construída

De acordo com os dados constantes do projeto a área total construída é de 4.280,84m². Distribuídas a seguir nas tabelas/resumo abaixo:

QUADRO RESUMO	
Área do Terreno	807,28m ²
Área Total Construída	4.280,84m ²
Taxa de Ocupação	43,45%

Tabela 2: Quadro Resumo – Fonte: Projeto Legal



QUADRO DE ÁREAS TOTAIS	
Semi enterrado	410,71 m ²
Térreo	643,97 m ²
Pavimento intermediário	602,72 m ²
2º pavimento (1º tipo)	599,33 m ²
3º pavimento (2º tipo)	452,87 m ²
4º pavimento (2º tipo)	452,87 m ²
5º pavimento (2º tipo)	452,87 m ²
Cobertura	446,39 m ²
Telhado	219,11 m ²
ÁREA TOTAL	4.280,84 m ²

Tabela 3: 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 m².

QUADRO DE ÁREA EDIFICÁVEL COMPUTÁVEL - AEC	
2º pavimento (1º tipo)	341,78 m ²
3º pavimento	350,745 m ²
4º pavimento	350,745 m ²
5º pavimento	350,745 m ²
Cobertura	180,82 m ²
Total	1.751,92 m²

Tabela 4: Quadro de área edificável computável - AEC (sem varandas) Fonte: Projeto Legal

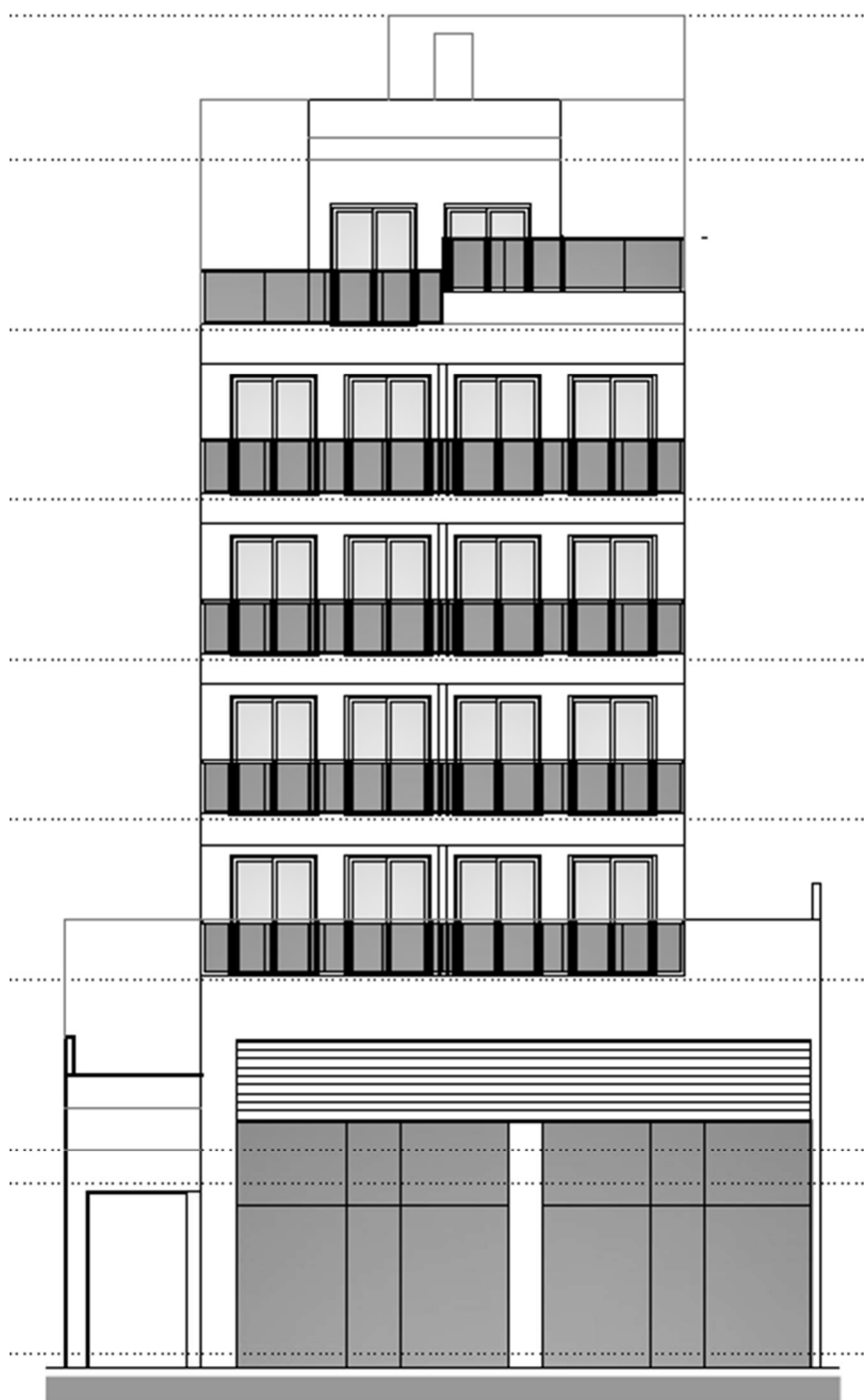
3.4.4 Número de Unidades Habitacionais

Os pavimentos do 2º ao 5º possuem cada um 12 unidades de apartamento, e a cobertura possui 6 unidades, perfazendo 54 unidades habitacionais. Além de 2 lojas comerciais.

QUADRO RESUMO DE UNIDADES	
Tipologia	Unidades
2º pavimento	12
3º pavimento	12
4º pavimento	12
5º pavimento	12
Cobertura	06
Total	54

Tabela 5: Quadro resumo de unidades. Fonte: Projeto Legal





FACHADA QUINTINO BOCAIUVA

ESC: 1/200

Figura 4: Fachada Quintino Bocaiuva - Fonte: Projeto Legal

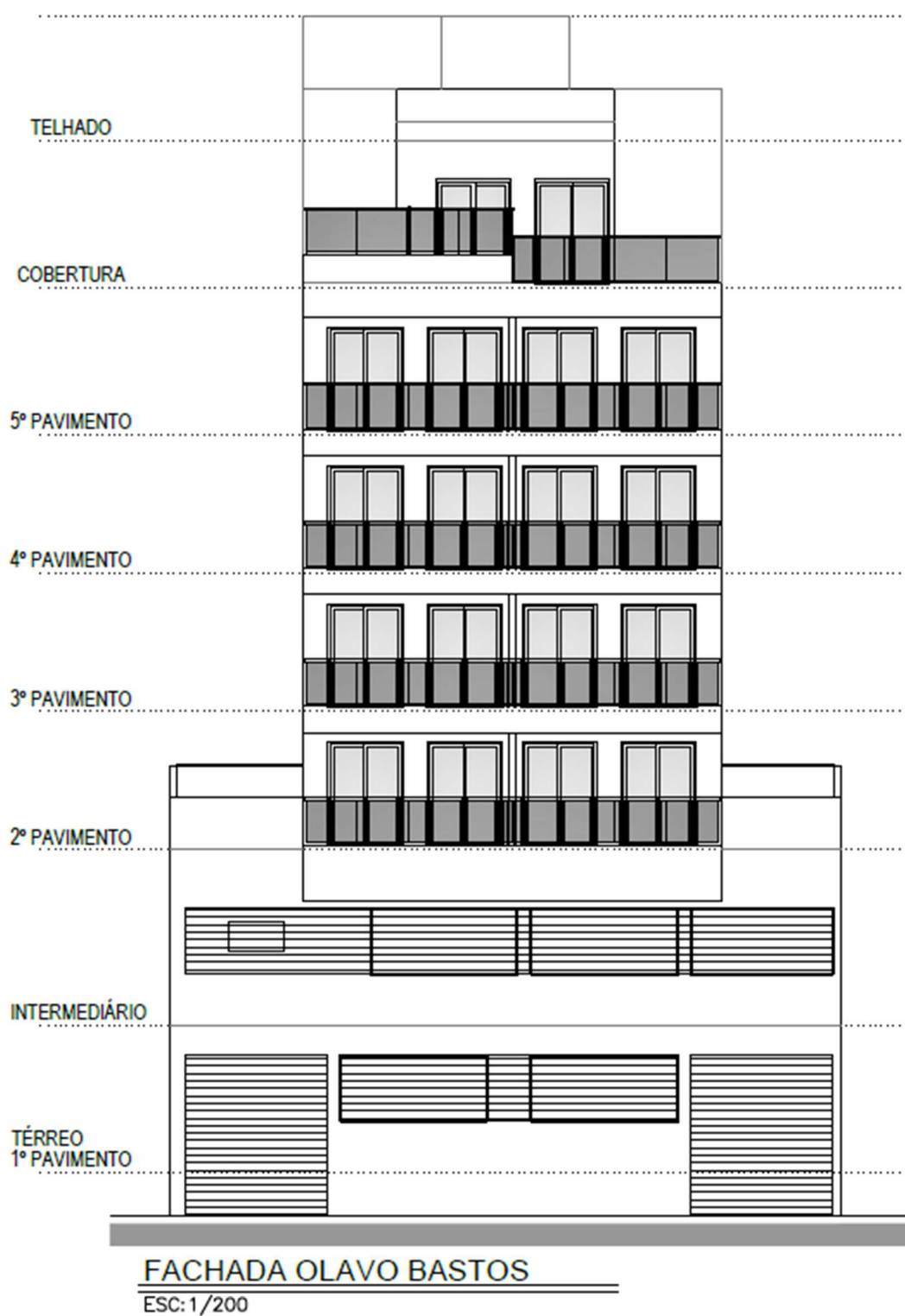


Figura 5: Fachada Olavo Bastos - Fonte: Projeto Legal



Figura 6: Corte AA - Fonte: Projeto Legal

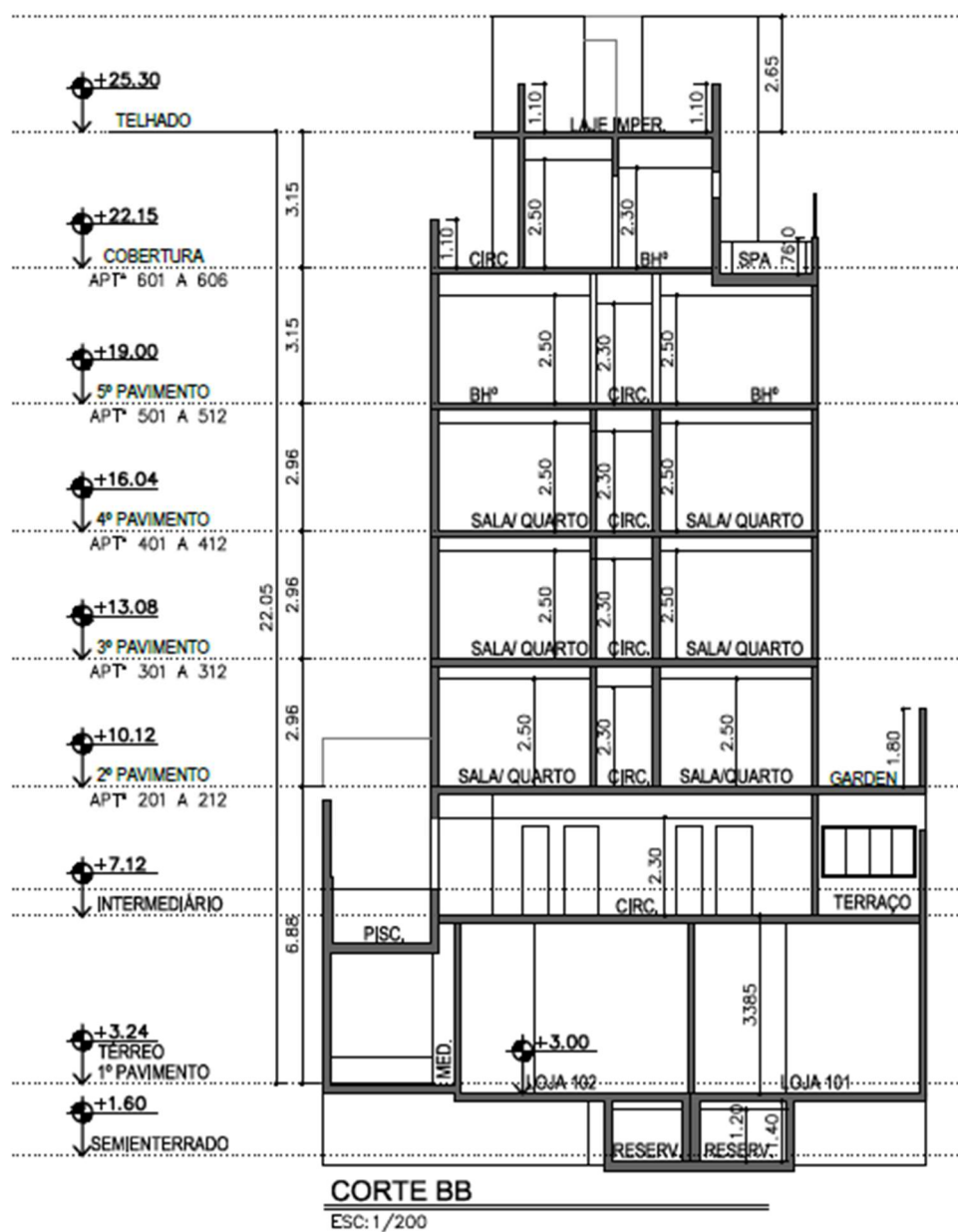


Figura 7: Corte BB - Fonte: Projeto Legal

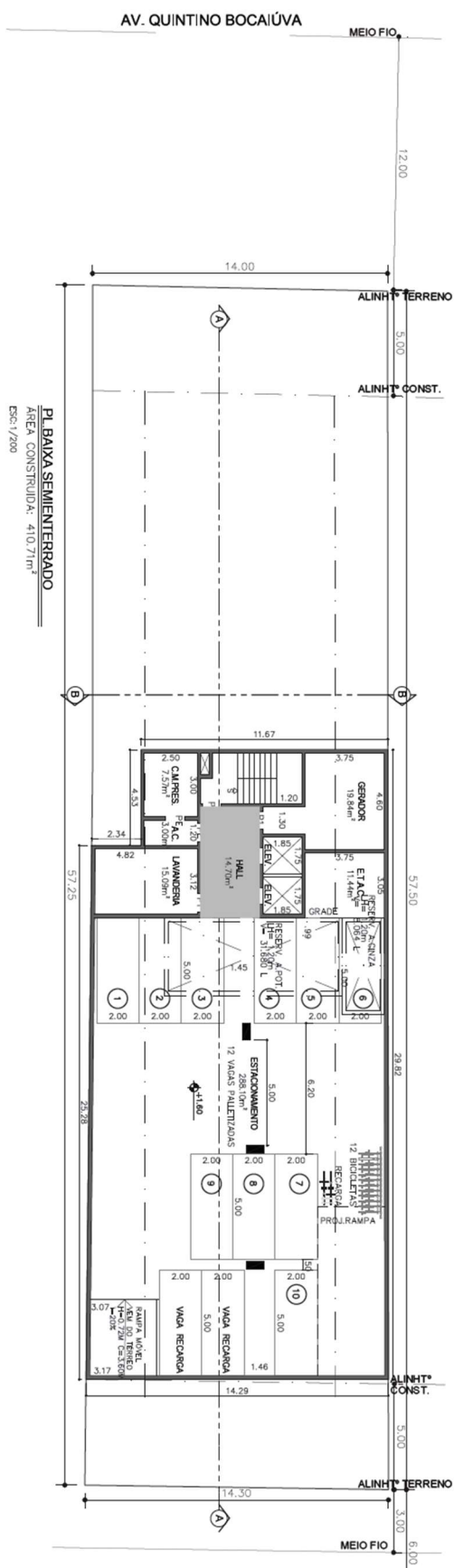


Figura 8: Semienterrado - Fonte: Projeto Legal

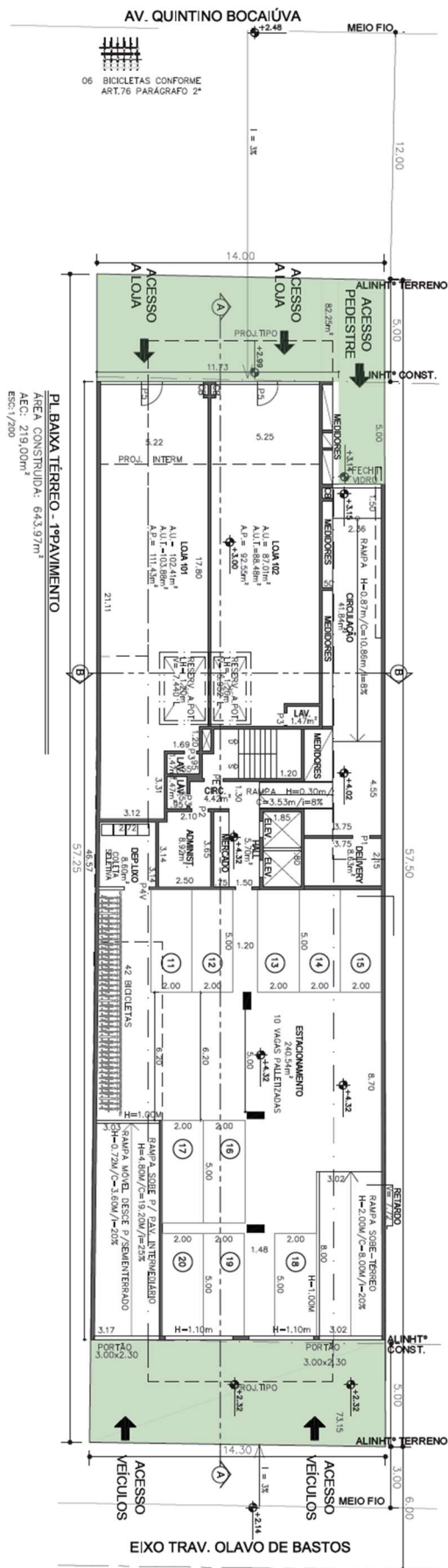


Figura 9: Térreo – 1º pavimento - Fonte: Projeto Legal



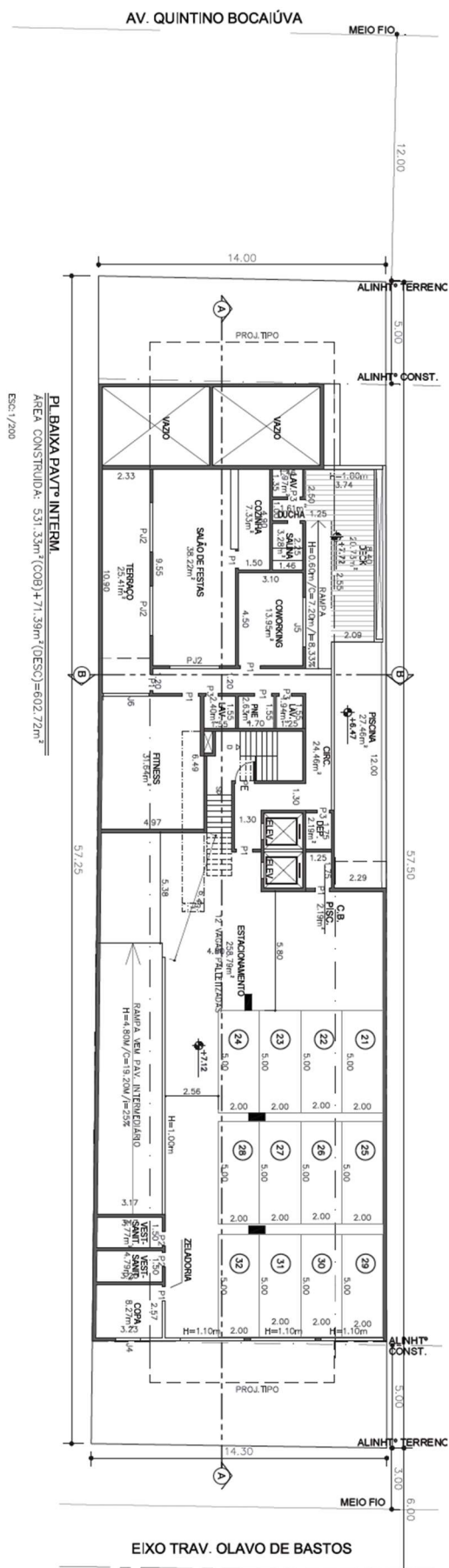


Figura 10: Pavimento intermediário - Fonte: Projeto Legal



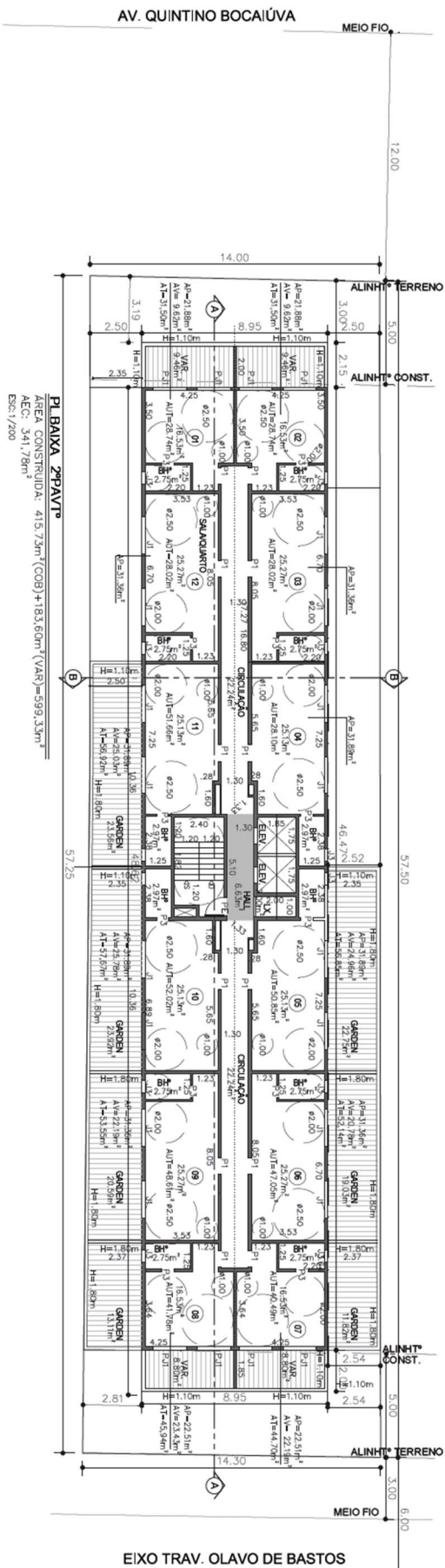


Figura 11: 2º pavimento - Fonte: Projeto Legal



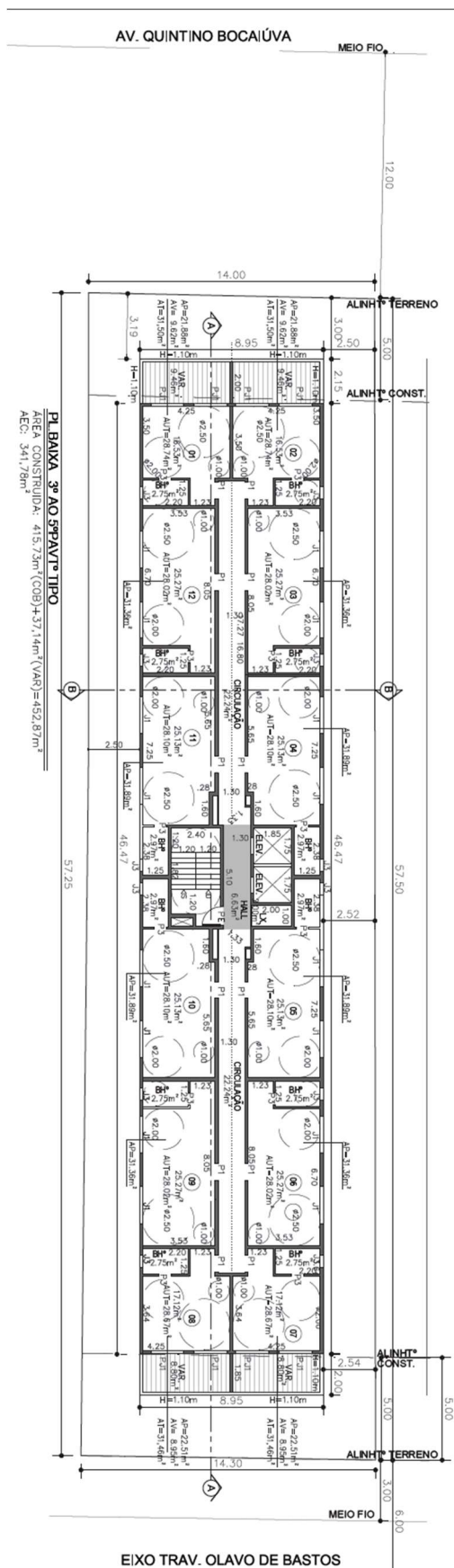


Figura 12: 3º ao 5º pavimento tipo - Fonte: Projeto Legal

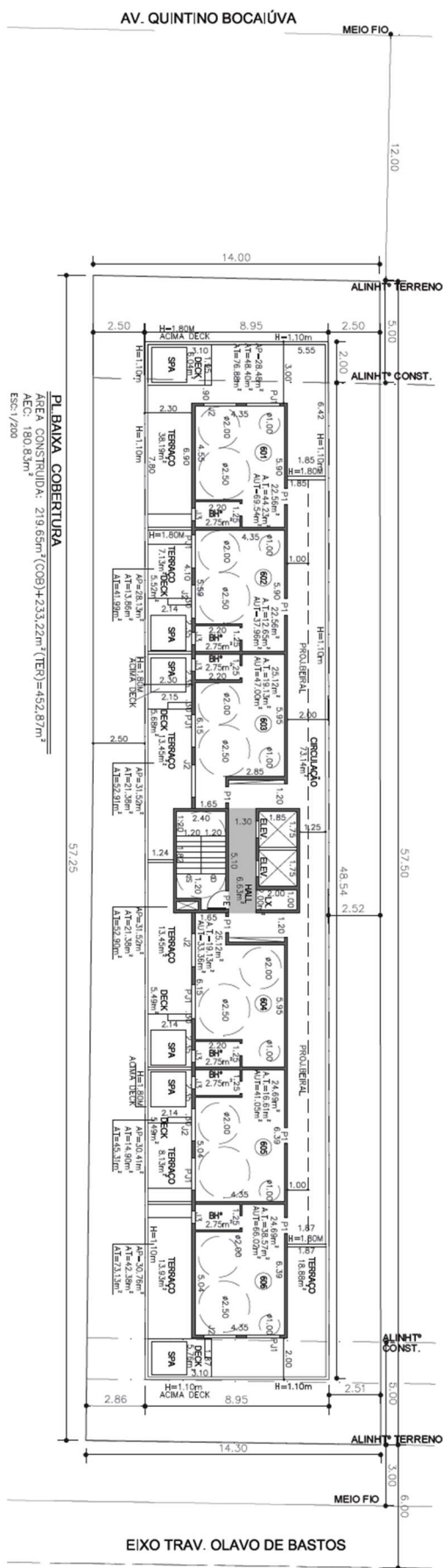


Figura 13: Cobertura - Fonte: Projeto Legal

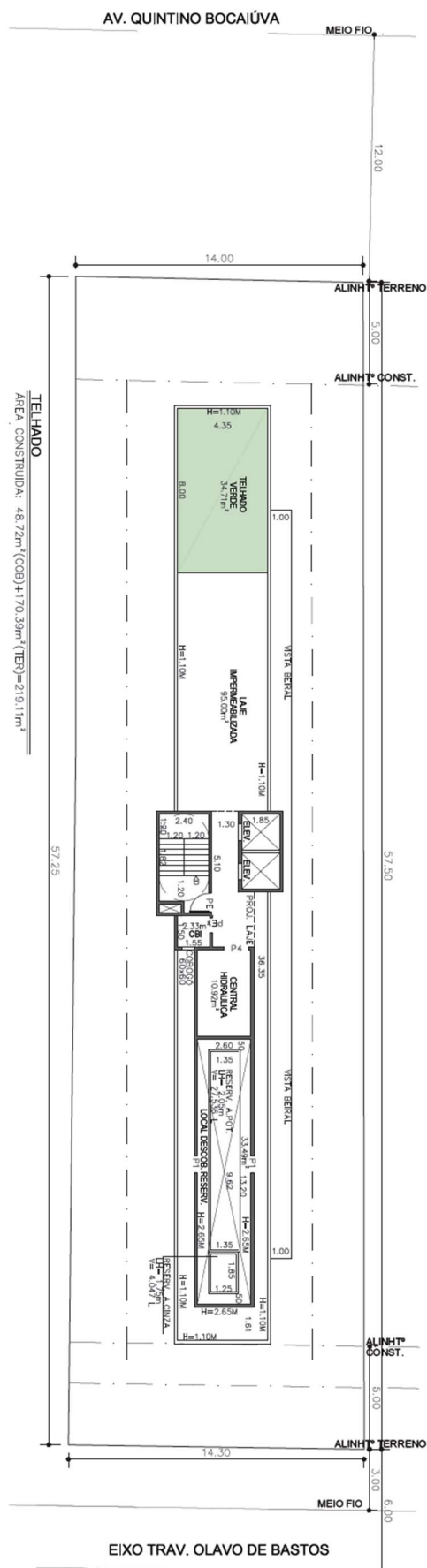


Figura 14: Telhado - Fonte: Projeto Legal

3.4.5 Taxa de impermeabilização e soluções de permeabilidade

Nos parâmetros urbanísticos propostos na Lei Municipal nº 3.905/2024, a área em questão é isenta de taxa de impermeabilização. 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 reaproveitamento 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 3.905/2024. Para a região, a Taxa de Ocupação (TO) permitida é de 60% e a utilizada pelo empreendimento é de 43,45%, portanto dentro do permitido.

3.4.7 Número de Vagas de Automóveis

Estão previstas 34 vagas de estacionamento, 2 vagas para recarga de veículos elétricos e 2 vagas para recarga de bicicletas elétricas.



3.4.8 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:

3.4.8.1 Legislação Municipal

- **Lei.3905/2024** – *Dispõe sobre a lei urbanística de Niterói, seu zoneamento, a aplicação de instrumentos de política urbana e as regras gerais de licenciamento da atividade edilícia e de fiscalização da execução de obras.*
- **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;*



3.4.8.2 Legislação Municipal aplicada ao empreendimento

O Projeto encontra-se na ZEPAC-APAP 17, segundo o Mapa da Lei 3.905/2024, com os seguintes parâmetros urbanísticos:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS	
Taxa máxima de ocupação - TO	60%
Taxa Permeab.	20%
Afastamento Frontal - Quintino Bocaiuva	5 m
Afastamento Frontal - Olavo Bastos	3 m
Afastamento mínimo - Lateral	2,50 m
Gabarito Lâmina	5
C. R. G.	Meio-fio

Tabela 6: Parâmetros urbanísticos - Lei 3.905/2024

3.4.8.3 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 n° 140/2011*
- **Decreto n° 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 n° 42.159, de 02 de dezembro de 2009** – *dispõe sobre o sistema de licenciamento ambiental – SLAM – e dá outras providências;*
- **Decreto n° 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 n 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;*

3.4.8.4 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;*

3.4.9 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 01/2024 - Lei Urbanística de Niterói, Lei Municipal nº 3061/2013 - Lei OUC, e Lei Municipal nº 3385/2019 Plano Diretor.

3.4.10 Indicação de Bens Tombados Patrimoniais, Edificados e Naturais.

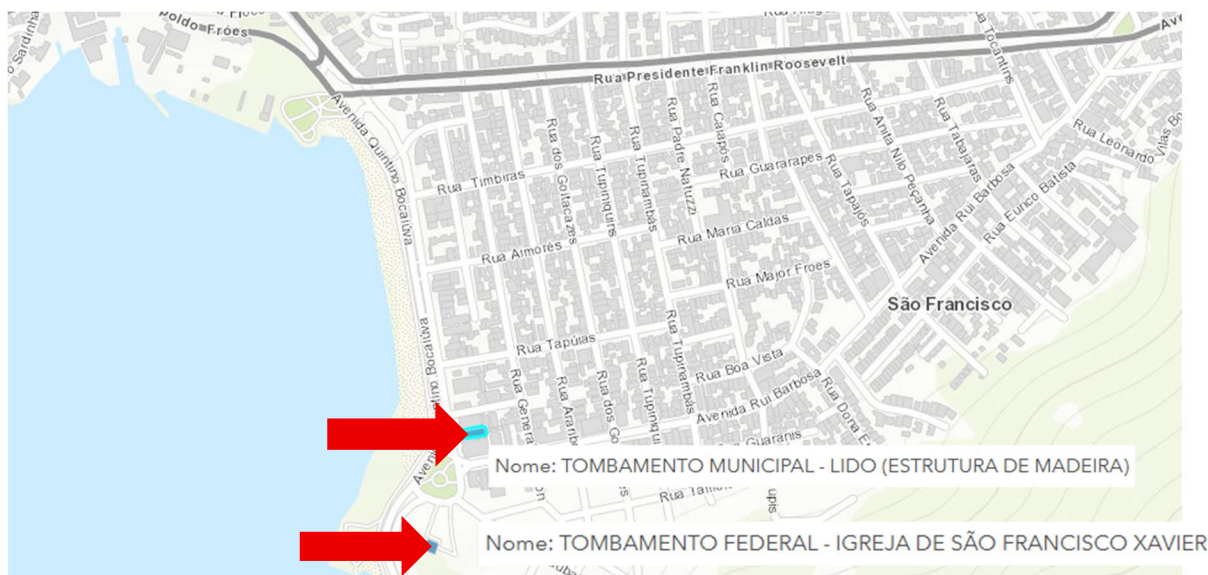
No levantamento do patrimônio cultural existente no entorno da área de implantação do empreendimento, localizada na Avenida Quintino Bocaiúva, lote 01 AE, bairro São Francisco, no município de Niterói (RJ), foi considerada a área de influência direta definida por um raio de 500 metros a partir do terreno.

Nesse perímetro foram identificados bens protegidos por instrumentos de preservação do patrimônio cultural, destacando-se:

O principal bem tombado existente na área é a **Igreja de São Francisco Xavier**, localizada na própria Avenida Quintino Bocaiúva. Trata-se de um bem de grande relevância histórica e arquitetônica para o município, tombado em âmbito federal pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) em 20 de maio de 1938, inscrito no Livro do Tombo de Belas Artes. A igreja possui origem vinculada às atividades missionárias jesuítas na região, tendo sua construção atual datada entre os séculos XVII e XVIII, constituindo importante referência da arquitetura colonial e da formação histórica de Niterói.



Dessa forma, observa-se que o entorno imediato do empreendimento abriga bens de reconhecido valor histórico e cultural, especialmente relacionados à ocupação histórica da região de São Francisco. A presença desses elementos patrimoniais foi considerada na análise urbanística e paisagística do empreendimento, sendo representada no mapa de localização dos bens tombados apresentado a seguir.



3.4.11 Bens Naturais e Elementos Paisagísticos

Destaca-se inicialmente a presença da Baía de Guanabara, que constitui o principal elemento natural da paisagem local e estrutura a ocupação urbana da orla de São Francisco. A frente marítima apresenta elevado valor paisagístico e histórico, configurando importante referência ambiental para o município de Niterói.

Associada a esse contexto, encontra-se a Praia de São Francisco, situada em frente à área do empreendimento, formando a faixa costeira que integra a orla do bairro. A praia desempenha papel significativo na configuração do espaço urbano e na oferta de áreas de lazer e contemplação da paisagem marítima.

Outro elemento natural relevante é o Morro do Morcego, localizado na extremidade da enseada de São Francisco. A formação rochosa e sua cobertura vegetal constituem marco paisagístico na orla da baía, contribuindo para a identidade visual e ambiental do bairro.

Dessa forma, verifica-se que a área de influência direta do empreendimento está inserida em contexto de significativa qualidade paisagística, marcado pela presença da baía, da faixa de praia e de formações naturais costeiras que compõem o cenário urbano da região.



Figura 16: Bens Naturais na Área de Influência. Fonte: Google Maps

CAPÍTULO 4

Diagnóstico da Área de Vizinhança

4.1 Áreas de Vizinhança

De acordo com Instrução Técnica (IT) 08/2025, emitida pela SMU, para efeito de análise urbanística, a área de vizinhança do projeto inclui o próprio bairro de São Francisco e o bairro de Charitas. 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:

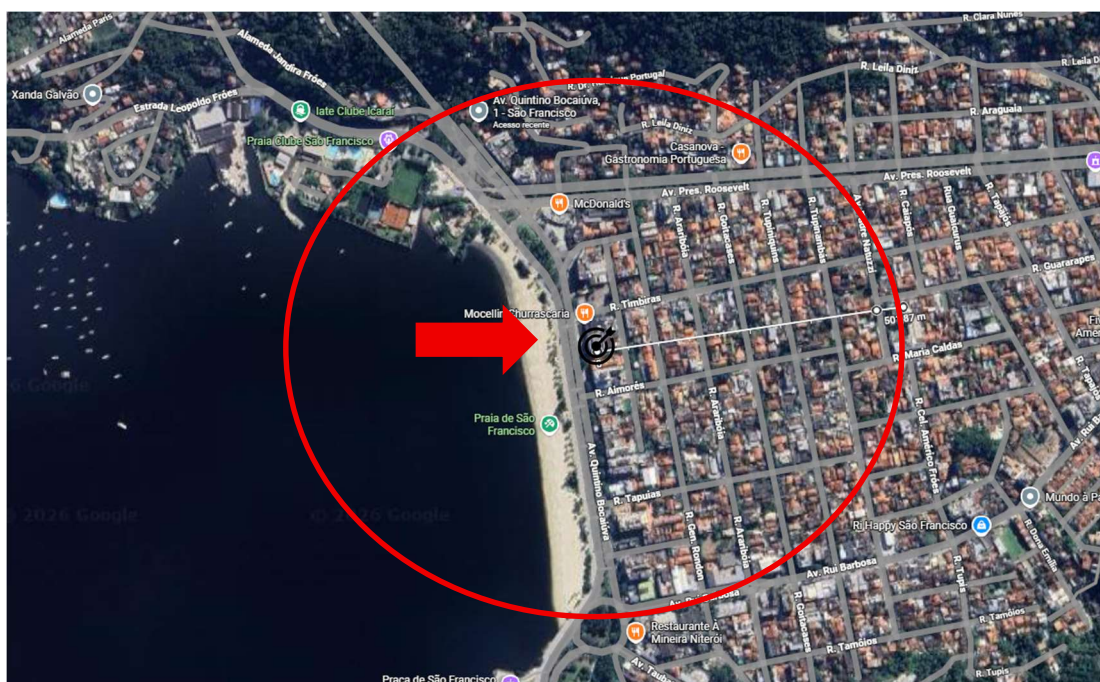


Figura 17: Entorno Imediato - 500 metros - Fonte: Google

4.2 São Francisco

Como o próprio nome sugere, a Região das Praias da Baía está localizada às margens da Baía de Guanabara, entre suas praias e o Maciço Costeiro de Niterói, sendo definida pelo Plano Diretor do município, instituído pela Lei nº 3.385/2019. Essa região possui uma área aproximada de 21,4 km², correspondendo a cerca de 16,3% do território municipal, e faz divisa com as Regiões de Planejamento Norte, Pendotiba e Oceânica. Trata-se de uma das áreas mais antigas da ocupação urbana de Niterói, concentrando importantes referências históricas relacionadas à formação da cidade.

A origem da ocupação da região remonta ao período colonial, quando os primeiros núcleos urbanos de Niterói se desenvolveram tanto na área central quanto nas regiões de Jurujuba e São Francisco, associadas à presença de fortificações estratégicas e à atuação missionária dos jesuítas. Durante muitos anos, esses núcleos permaneceram relativamente isolados entre si, sendo que a integração urbanística mais efetiva ocorreu somente a partir da década de 1940, com a implantação de linhas de bondes elétricos que passaram a conectar o centro da cidade aos bairros da orla, incluindo São Francisco.

O bairro de São Francisco possui forte vínculo histórico com a presença religiosa e missionária na região. Um dos principais marcos desse período é a Igreja de São Francisco Xavier, cuja origem está associada às atividades jesuíticas na área desde o século XVII. A igreja tornou-se importante referência religiosa e urbana, contribuindo para a consolidação do núcleo inicial de ocupação do bairro. Ao longo dos séculos, a região manteve características

predominantemente rurais e de ocupação esparsa, com sítios, pequenas propriedades e atividades voltadas à pesca e ao apoio às rotas marítimas da Baía de Guanabara.

A partir do final do século XIX e principalmente nas primeiras décadas do século XX, São Francisco passou por um processo gradual de transformação, impulsionado pela expansão urbana de Niterói e pela valorização de sua paisagem litorânea. A presença da enseada protegida, da praia e das vistas para a Baía de Guanabara contribuiu para que a região se tornasse um local atrativo para residências de veraneio e posteriormente para ocupação permanente.

Com a melhoria das infraestruturas de transporte e a ampliação da ligação com outras áreas da cidade, especialmente a partir da primeira metade do século XX, o bairro passou a integrar de forma mais efetiva o tecido urbano de Niterói. Nas décadas seguintes, ocorreram processos de parcelamento do solo, abertura de vias e implantação de equipamentos urbanos que consolidaram São Francisco como área residencial de destaque, mantendo, entretanto, sua forte relação com a orla marítima e com a paisagem natural da Baía de Guanabara.

Atualmente, o bairro de São Francisco caracteriza-se por apresentar ocupação predominantemente residencial, associada a atividades comerciais e de serviços voltadas ao atendimento da população local e ao uso recreativo da orla. A presença da Praia de São Francisco, aliada à proximidade com outros bairros tradicionais da região das Praias da Baía, contribui para a manutenção de sua importância histórica, paisagística e urbana no contexto do município de Niterói.



Figura 18: Imagem do bairro de São Francisco - Fonte: site www.culturaniteroi.com.br

4.3 Charitas

O bairro de Charitas está localizado na Região de Planejamento das Praias da Baía, na porção leste do município de Niterói, situando-se entre os bairros de São Francisco e Jurujuba, às margens da Baía de Guanabara. Historicamente, a ocupação da área esteve associada à presença de antigas chácaras e propriedades rurais voltadas para atividades agrícolas e de lazer, características comuns nas áreas litorâneas de Niterói até o início do século XX. A valorização da paisagem costeira e a proximidade com o centro da cidade contribuíram para o processo gradual de urbanização do bairro, que ao longo das décadas passou a consolidar-se como área predominantemente residencial, marcada pela presença de edificações multifamiliares e pela valorização imobiliária associada à vista para a baía.

Nas últimas décadas, Charitas passou por importantes transformações urbanas e estruturais, impulsionadas principalmente pela implantação de equipamentos de mobilidade e pela requalificação da orla. Destaca-se a presença do **Terminal Hidroviário de Charitas**, que estabelece conexão marítima entre Niterói e a cidade do Rio de Janeiro, contribuindo significativamente para a integração regional e para o aumento do fluxo de pessoas na região. Além disso, intervenções urbanísticas realizadas ao longo da orla reforçaram o caráter paisagístico e recreativo do bairro, consolidando Charitas como importante polo residencial, de serviços e de lazer na Região das Praias da Baía.



Figura 19: Imagem do bairro Charitas – fonte site www.culturanniteroi.com.br

4.4 Caracterização Urbanística da Área de Influência

A área de influência do empreendimento insere-se na Região das Praias da Baía do município de Niterói, caracterizada por apresentar um tecido urbano consolidado, dotado de infraestrutura urbana completa e significativa valorização paisagística decorrente de sua localização às margens da Baía de Guanabara. Conforme dados do Censo Demográfico de 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o município apresenta população de 481.749 habitantes, resultando em densidade demográfica aproximada de 3.601,67 hab./km², indicador que evidencia o processo de consolidação urbana e de progressivo adensamento observado nas últimas décadas.

Nesse contexto, os bairros que compõem a área de influência do empreendimento, São Francisco e Charitas, apresentam ocupação predominantemente residencial, composta por edificações unifamiliares e multifamiliares, além de atividades comerciais e de serviços voltadas ao atendimento da população local. A ocupação urbana da região ocorreu de forma gradual ao longo do século XX, acompanhando a expansão da malha urbana de Niterói e a valorização das áreas litorâneas associadas à paisagem da Baía de Guanabara.

Do ponto de vista da estrutura urbana, a região apresenta sistema viário consolidado, com vias estruturais que acompanham a orla marítima, destacando-se a própria Avenida Quintino Bocaiúva como importante eixo de circulação e integração entre os bairros da região. A presença de equipamentos urbanos, áreas de lazer e serviços contribui para a consolidação da área como espaço urbano dinâmico e com boa oferta de infraestrutura.

Observa-se ainda, nas últimas décadas, um processo de renovação e qualificação do parque edificado, impulsionado pela implantação de novos empreendimentos imobiliários residenciais com padrões construtivos contemporâneos e incorporação de soluções voltadas à eficiência ambiental e à sustentabilidade urbana. Esse movimento acompanha a tendência de valorização imobiliária da região, ao mesmo tempo em que contribui para a modernização do tecido urbano e para a consolidação do perfil residencial e paisagístico característico dos bairros inseridos na Região das Praias da Baía.

4.5 Uso e Ocupação do Solo na Área de Influência

A área de influência do empreendimento, localizada na Região das Praias da Baía do município de Niterói, apresenta ocupação urbana predominantemente residencial, característica marcante dos bairros litorâneos situados ao longo da orla da Baía de Guanabara. Nos bairros de São Francisco e Charitas observa-se a coexistência de diferentes tipologias de ocupação, incluindo residências unifamiliares, edifícios residenciais multifamiliares e

estabelecimentos comerciais e de serviços voltados ao atendimento da população local.

Ao longo das principais vias estruturais da região, em especial na Avenida Quintino Bocaiúva, verifica-se maior concentração de atividades comerciais e de serviços, como estabelecimentos de alimentação, pequenos comércios, serviços especializados e atividades de apoio ao uso recreativo da orla. Essas atividades contribuem para a dinamização do espaço urbano, especialmente em áreas próximas à frente marítima e aos pontos de maior circulação de pedestres e veículos.

Nas áreas internas dos bairros predomina o uso residencial, caracterizado por loteamentos consolidados e ocupação relativamente homogênea, com edificações de padrão construtivo variado e presença significativa de condomínios residenciais. Nos últimos anos, observa-se ainda a implantação de novos empreendimentos multifamiliares que acompanham a tendência de valorização imobiliária da região e contribuem para o processo gradual de renovação do parque edificado local.

De modo geral, a configuração de usos do solo na área de influência apresenta perfil urbano consolidado, com adequada oferta de comércio, serviços e infraestrutura urbana, favorecendo a integração entre funções residenciais e atividades complementares que atendem às demandas cotidianas da população residente.

4.6 Sistema Viário do entorno imediato do empreendimento

O empreendimento está localizado na Avenida Quintino Bocaiúva, no bairro de São Francisco, inserido em área urbana consolidada e dotada de sistema viário estruturado. O entorno imediato do lote é composto por vias locais que organizam a circulação interna do bairro e estabelecem a conexão com o eixo viário da orla.

Destacam-se, no entorno direto do empreendimento, as vias Rua Timbiras, Rua Aimorés, Rua Olavo Bastos — esta última configurando também frente de acesso ao empreendimento — e Rua General Rondon. Essas vias apresentam caráter predominantemente local, atendendo principalmente ao tráfego residencial e à circulação interna do bairro, além de garantirem a articulação com a Avenida Quintino Bocaiúva, principal eixo de circulação da orla da Baía de Guanabara na região.

A configuração desse conjunto viário contribui para a acessibilidade do lote e para a distribuição dos fluxos de veículos e pedestres no entorno imediato do empreendimento, permitindo a integração entre as áreas residenciais adjacentes e os principais eixos de mobilidade da Região das Praias da Baía.

4.7 Acessos ao empreendimento

Empreendimento apresenta acessos distintos para pedestres e veículos, organizados de forma a otimizar a circulação e minimizar interferências no sistema viário do entorno. O acesso destinado aos pedestres será realizado pela Avenida Quintino Bocaiúva, principal eixo viário da orla no bairro de São Francisco, caracterizado pela presença de maior fluxo de pedestres e pela proximidade com a faixa litorânea e atividades comerciais e de serviços da região.

O acesso de veículos ao empreendimento será realizado pela Rua Olavo Bastos, onde estará localizado o acesso à garagem. A adoção dessa solução contribui para a adequada distribuição dos fluxos de circulação, reduzindo interferências no tráfego da Avenida Quintino Bocaiúva e direcionando o movimento veicular para uma via de caráter predominantemente local. Dessa forma, a separação entre os acessos de pedestres e veículos favorece melhores condições de segurança e organização da circulação no entorno imediato do empreendimento.

4.8 Geração de Tráfego e Impactos no Sistema Viário

A análise da geração de tráfego do empreendimento considera sua inserção em área urbana consolidada do bairro de São Francisco, no município de Niterói, caracterizada por infraestrutura viária implantada e por sistema de circulação que atende à dinâmica urbana da Região das Praias da Baía.

O empreendimento possui frente para a Avenida Quintino Bocaiúva, importante eixo viário da orla que conecta os bairros de São Francisco, Charitas e Jurujuba, além de estabelecer ligação com outras áreas da cidade. No entorno imediato encontram-se ainda vias de caráter predominantemente local, como a Rua Olavo Bastos, a Rua Timbiras, a Rua Aimorés e a Rua General Rondon, que atendem principalmente ao tráfego residencial e à circulação interna do bairro.

A geração de tráfego associada ao empreendimento tende a ocorrer principalmente em horários de pico relacionados à rotina residencial, como os períodos de saída e retorno dos moradores. No entanto, considerando a tipologia do empreendimento e sua localização em área já consolidada, estima-se que o incremento no volume de tráfego local seja compatível com a capacidade das vias existentes, não sendo identificados impactos significativos sobre o sistema viário do entorno.

Destaca-se ainda que o projeto prevê a separação entre os acessos de pedestres e veículos, com acesso de pedestres pela Avenida Quintino Bocaiúva e acesso de veículos pela Rua Olavo Bastos. Essa solução contribui para a melhor organização dos fluxos de circulação, reduzindo interferências no tráfego da via principal e direcionando o movimento veicular para uma via de caráter local, o que favorece a segurança viária e a fluidez do tráfego na região.

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

No que se refere à volumetria das edificações, observa-se diversidade tipológica resultante das diferentes fases de ocupação e desenvolvimento urbano da região. Nos trechos mais antigos dos bairros predominam edificações residenciais de pequeno e médio porte, compostas principalmente por casas unifamiliares e pequenos edifícios residenciais. Em áreas mais valorizadas e ao longo das vias principais, verifica-se a presença de edificações multifamiliares de maior porte, com altura variável e implantação em lotes voltados para a orla ou para vias estruturais.

Essa diversidade volumétrica contribui para a composição de uma paisagem urbana heterogênea, na qual edificações de diferentes escalas convivem com áreas abertas, espaços de lazer e elementos naturais da paisagem costeira. Nos últimos anos, novos empreendimentos imobiliários vêm sendo implantados com linguagem arquitetônica contemporânea, buscando integrar-se ao contexto urbano existente e aproveitar as qualidades paisagísticas da região



Avenida Quintino Bocaiúva, Lote 01 – São Francisco – Niterói



Figura 21: Mapa de tipologia e volumetria adaptado – Fonte: Google.

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

Contextualização

A dinâmica do mercado imobiliário constitui um dos elementos relevantes a serem considerados na análise dos impactos decorrentes da implantação de novos empreendimentos urbanos. Em áreas urbanas consolidadas, a introdução de novos empreendimentos residenciais pode influenciar, em maior ou menor grau, os processos de valorização imobiliária do entorno, especialmente quando associada à melhoria da qualidade construtiva, à renovação do parque edificado e à qualificação da paisagem urbana.

No caso do presente empreendimento, localizado no bairro de São Francisco, no município de Niterói, observa-se que a região já apresenta consolidada valorização imobiliária, associada à presença da orla da Baía de Guanabara, à boa oferta de infraestrutura urbana e à proximidade com áreas comerciais e de serviços. Esses fatores contribuem para a manutenção de um mercado imobiliário dinâmico, marcado pela constante renovação do parque edificado e pela implantação de novos empreendimentos residenciais.

Nesse contexto, a implantação do empreendimento tende a integrar-se à dinâmica imobiliária já existente na região, podendo contribuir para a qualificação do ambiente urbano e para a modernização do conjunto edificado local. A introdução de edificações com padrões

construtivos contemporâneos e soluções voltadas à eficiência ambiental e ao conforto dos usuários pode representar fator de valorização indireta do entorno imediato, sobretudo em áreas que apresentam demanda consolidada por habitação de padrão semelhante.

Dessa forma, a implantação do empreendimento não representa elemento isolado de transformação do mercado imobiliário local, mas sim parte do processo contínuo de evolução urbana observado na região, contribuindo para a atualização do tecido urbano e para a manutenção da atratividade imobiliária dos bairros inseridos na Região das Praias da Baía.



Figura 22: Avenida Quintino Bocaiuva – Em frente ao empreendimento – Fonte: Autor

4.11 Zoneamento/Parâmetros Urbanísticos

O empreendimento encontra-se na ZEPAC-APAP 17, de acordo com a Lei 3.905/2024. Trata-se da construção de uma edificação com 5 pavimentos, além de um pavimento semienterrado e um pavimento intermediário, e mais a cobertura com um total de 54 unidades residenciais e 2 lojas comerciais.

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

Dados do mercado imobiliário do município de Niterói indicam que, nos últimos anos, tem sido observado o lançamento de um número expressivo de empreendimentos residenciais, especialmente voltados aos segmentos de médio e alto padrão do mercado habitacional. Esse movimento está associado ao processo de valorização urbana observado em determinadas áreas da cidade, sobretudo naquelas que apresentam infraestrutura urbana consolidada, boa acessibilidade e forte atratividade paisagística. Além disso, a atividade imobiliária relacionada



à implantação de novos empreendimentos contribui para a geração de empregos diretos e indiretos no setor da construção civil, bem como para o aumento da arrecadação de tributos municipais.

Mesmo diante do aumento na oferta de novas unidades residenciais, observa-se que o mercado imobiliário local permanece influenciado por uma demanda significativa por imóveis localizados em áreas valorizadas da cidade, o que tem contribuído para a manutenção de patamares elevados de comercialização no setor. Esse cenário é particularmente perceptível em bairros da Região das Praias da Baía, que concentram elevada qualidade ambiental, paisagística e urbana.

A área de implantação do empreendimento apresenta características urbanísticas que reforçam essa dinâmica de valorização, destacando-se sua localização privilegiada, a existência de legislação urbanística específica e a disponibilidade de terrenos cada vez mais limitada para novos empreendimentos residenciais multifamiliares. Além disso, trata-se de região dotada de infraestrutura urbana plenamente consolidada, com ampla oferta de serviços públicos e privados, comércio diversificado, equipamentos de saúde, instituições de ensino de diferentes níveis e diversas opções de lazer.

Dessa forma, entende-se que eventual valorização imobiliária decorrente da implantação do empreendimento tende a concentrar-se prioritariamente no próprio empreendimento e em suas características específicas de projeto, inserindo-se no contexto de valorização já existente na região. Assim, não se identificam impactos significativos de valorização ou desvalorização imobiliária no entorno imediato decorrentes da implantação do empreendimento, considerando-se que a área já apresenta mercado imobiliário consolidado e elevado grau de valorização.

CAPÍTULO 5

Impactos na Infraestrutura Urbana

5.1 Impacto sobre a vizinhança decorrente do adensamento populacional.

A implantação de novos empreendimentos residenciais em áreas urbanas consolidadas pode resultar em incremento do adensamento populacional local, decorrente do aumento do número de unidades habitacionais e da consequente ampliação do contingente de moradores. No contexto do planejamento urbano, esse processo deve ser analisado em conjunto com a capacidade da infraestrutura existente, de forma a verificar se os equipamentos urbanos, serviços públicos e sistemas de mobilidade são capazes de absorver o acréscimo populacional sem prejuízo à qualidade de vida da população residente.



No caso do empreendimento em análise, localizado no bairro de São Francisco, no município de Niterói, a área de influência apresenta características de urbanização consolidada, com disponibilidade de infraestrutura urbana e oferta diversificada de serviços e equipamentos comunitários. A região conta com rede de abastecimento de água, sistema de esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica, coleta de resíduos sólidos, além de comércio, serviços, instituições de ensino e equipamentos de saúde que atendem à população local.

Considerando a tipologia do empreendimento e sua inserção em área já urbanizada, o incremento populacional decorrente de sua implantação tende a ocorrer de forma compatível com a capacidade instalada da infraestrutura urbana existente. Além disso, o processo de adensamento urbano controlado, quando orientado pela legislação urbanística e pelos instrumentos de planejamento municipal, constitui elemento importante para a otimização do uso da infraestrutura já implantada e para a consolidação do tecido urbano.

Dessa forma, entende-se que o adensamento populacional associado à implantação do empreendimento não deverá gerar impactos significativos sobre a vizinhança, mantendo-se compatível com as condições urbanísticas e com a capacidade de atendimento dos serviços e equipamentos existentes na região.



Figura 23: Grandes construções já em uso na Avenida Quintino Bocaiuva – Fonte: Autor

5.2 Estimativa de População Gerada pelo Empreendimento

Para fins de análise do impacto decorrente do adensamento populacional, foi realizada uma estimativa do contingente populacional potencialmente associado ao empreendimento. O projeto prevê a implantação de 48 unidades habitacionais do tipo studio, com área aproximada de 28 m², além de 6 unidades de cobertura com área aproximada de 38 m², compostas por um ambiente principal e banheiro, totalizando 54 unidades habitacionais.

Considerando as características tipológicas das unidades, destinadas a ocupação reduzida e compatíveis com moradias individuais ou de casais, adotou-se como parâmetro médio 2 habitantes por unidade habitacional, valor frequentemente utilizado em estudos urbanísticos para empreendimentos de tipologia compacta.

Com base nesse critério, estima-se que o empreendimento poderá gerar um acréscimo aproximado de 108 moradores na área de influência direta. Esse contingente populacional adicional insere-se em contexto urbano consolidado do bairro de São Francisco, no município de Niterói, caracterizado por infraestrutura urbana instalada e oferta diversificada de serviços e equipamentos comunitários.

Item	Quantidade	Parâmetro Adotado	População Estimada
Unidades Habitacionais	54	2 Habitantes por unidade	108 Habitantes
Lojas Comerciais	2	Fluxo variável de usuários e funcionários	Não aplicável
TOTAL ESTIMADO DE MORADORES			108 Habitantes

Tabela 7: Estimativa de população gerada pelo empreendimento – Fonte: Autor

5.3 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.

5.4 Abastecimento de água e esgotamento sanitário

De acordo com a Declaração Possibilidade de Abastecimento - DPA n° 12/26 e Declaração de Possibilidade de Esgotamento Sanitário - DPE n° 008/2026 fornecidas pela Concessionária Águas de Niterói (anexas) o empreendimento será atendido com ligação de água e esgoto.

5.5 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.

5.6 Fornecimento de Gás

Não existe gás canalizado para esta região.

5.7 Equipamentos urbanos e comunitários

O bairro de São Francisco, localizado no município de Niterói, apresenta características de área urbana consolidada, com significativa oferta de equipamentos urbanos e comunitários, tanto públicos quanto privados. A região dispõe de infraestrutura urbana estabelecida e de ampla rede de serviços, configurando-se como área bem atendida em comparação com outros bairros do município e da própria Região das Praias da Baía.

Observa-se no bairro a presença de diversos estabelecimentos voltados ao atendimento das necessidades cotidianas da população residente, incluindo instituições de ensino de diferentes níveis, serviços de saúde, agências bancárias e estabelecimentos comerciais. Essa diversidade de equipamentos e serviços contribui para que grande parte das demandas da população possa ser atendida dentro do próprio bairro ou em seu entorno imediato.

Nesse contexto, a existência de uma rede consolidada de equipamentos urbanos e comunitários favorece a manutenção da qualidade urbana da região, garantindo suporte adequado às atividades residenciais e às dinâmicas sociais e econômicas locais.

5.8 Cultura, Esporte e Lazer.

O bairro de São Francisco, apresenta diversas opções de cultura, esporte e lazer, favorecidas principalmente pela presença da orla da Baía de Guanabara e pela oferta de espaços públicos e estabelecimentos voltados ao convívio social e às atividades recreativas.

A Praia de São Francisco configura-se como um dos principais espaços de lazer do bairro, sendo amplamente utilizada pela população para caminhadas, atividades físicas ao ar livre, práticas esportivas e contemplação da paisagem da baía. A orla conta com calçadão, ciclovia e áreas destinadas ao lazer e à convivência, favorecendo a prática de esportes e a utilização do espaço público por moradores e visitantes.

No entorno da orla e ao longo das principais vias do bairro observa-se também a presença de bares, restaurantes e estabelecimentos voltados à gastronomia e ao entretenimento, que contribuem para a dinamização da vida urbana local e para a oferta de opções de lazer noturno e de convivência social. Esses espaços funcionam como importantes pontos de encontro para a população do bairro e de áreas vizinhas.

Além disso, a proximidade com equipamentos urbanos e áreas naturais da Região das Praias da Baía amplia as possibilidades de atividades recreativas e esportivas, permitindo o acesso a práticas náuticas, caminhadas, ciclismo e outras atividades ao ar livre. Dessa forma, o bairro apresenta condições favoráveis para o desenvolvimento de atividades culturais, esportivas e de lazer, contribuindo para a qualidade de vida da população residente e para a valorização do ambiente urbano local.



Figura 24: Praia de São Francisco – Fonte: Site <https://niteroi.rj.gov.br/praiade-sao-francisco/>

5.9 Serviço e Comércio

O bairro de São Francisco, apresenta uma oferta diversificada de serviços e atividades comerciais que atendem às necessidades cotidianas da população residente e dos frequentadores da região. A área caracteriza-se por ocupação predominantemente residencial associada a estabelecimentos comerciais e de serviços distribuídos ao longo das principais vias do bairro, especialmente na orla da Praia de São Francisco e em seu entorno.

Observa-se a presença de restaurantes, bares, padarias, supermercados, farmácias, academias, clínicas médicas, agências bancárias e diversos estabelecimentos de prestação de serviços, configurando um ambiente urbano dinâmico e bem atendido em termos de infraestrutura comercial. Parte significativa dessas atividades encontra-se concentrada nas vias próximas à orla, contribuindo para a vitalidade econômica do bairro e para a oferta de espaços de convivência e lazer para moradores e visitantes.

Além da oferta existente no próprio bairro, a localização de São Francisco possibilita fácil acesso a áreas comerciais consolidadas de bairros próximos, ampliando ainda mais a disponibilidade de serviços e opções de consumo para a população local. Dessa forma, verifica-se que o bairro apresenta estrutura comercial e de serviços consolidada, capaz de atender satisfatoriamente às demandas da população residente e de contribuir para a qualidade urbana da região.

5.10 Unidades de Saúde

Para fins de análise da oferta de serviços de saúde na área de influência do empreendimento, foram consideradas as unidades públicas e privadas localizadas no bairro de São Francisco e em bairros próximos, bem como equipamentos que, embora situados em outras regiões do município, atendem à população local no âmbito da rede municipal de saúde.

Além da rede pública, observa-se também a presença de clínicas, centros médicos e estabelecimentos de saúde privados localizados nos bairros de São Francisco, Charitas e Icaraí, os quais ampliam significativamente a oferta de serviços médicos e ambulatoriais disponíveis para a população residente na área de estudo como podemos observar na tabela abaixo.

CENTRO MÉDICO	QUANT	HOSPITAIS	QUANT	POLICLÍNICAS	QUANT
Oncomed Niterói São Francisco	1	Hospital Niterói D'Or	1	Policlínica Regional de Santa Rosa – DR. SÉRGIO AROUCA	1
Centro Médico Pastore	1	Hospital Icaraí	1	Policlínica Comunitária de Jurujuba – MÁRIO MUNHOZ MONROE	1
COM – Unidade São Francisco	1	Hospital São Lucas	1	UBS Santa Rosa (Dentro da Policlínica Dr. Sérgio Arouca)	1
Centro Médico Niterói - SEMOC	1	Hospital Antônio Pedro	1	MMF do Cavalo – FRANK PAÍS GARCIA	1
S&M Odontologia Integrada	1	São Francisco Hospital e Maternidade	1		
Fisioterapia e Ortopedia Espaço São Francisco	1	Hospital Psiquiátrico de Jurujuba	1		
Clínica Lagom	1	Maternidade Alzira Reis	1		
Subtotal	7		7		4
Total de unidades a disposição					18

Tabela 8: Unidades de Saúde - Fonte: Google

Observa-se ainda a presença de diversos consultórios médicos, odontológicos e clínicas especializadas distribuídos ao longo das principais vias do bairro de São Francisco, especialmente nas proximidades da Avenida Quintino Bocaiúva, ampliando a oferta de serviços de saúde disponíveis para a população local e contribuindo para a consolidação da infraestrutura de atendimento existente na região.

Considerando-se a estimativa de população adicional gerada pelo empreendimento, da ordem de aproximadamente 108 moradores, verifica-se que o acréscimo populacional representa parcela reduzida em relação ao contingente populacional já atendido pela rede de serviços de saúde existente no bairro e em seu entorno. Dessa forma, a demanda adicional potencial por atendimento médico tende a ser diluída entre os diversos equipamentos públicos e privados disponíveis na região.

Adicionalmente, deve-se considerar que a utilização dos serviços de saúde ocorre de forma distribuída ao longo do tempo, não havendo concentração simultânea de usuários em um mesmo equipamento. Nesse contexto, conclui-se que a implantação do empreendimento não deverá gerar impacto significativo sobre a capacidade de atendimento das unidades de saúde existentes na área de influência.

5.11 Educação

O município de Niterói apresenta elevados indicadores educacionais quando comparado à média nacional. De acordo com os dados do Censo Demográfico de 2022, divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, o tempo médio de escolaridade da população no município é de aproximadamente 12,2 anos, valor superior à média nacional, que é de 9,6 anos. Esse resultado reflete, entre outros fatores, os investimentos realizados ao longo dos anos na ampliação da rede de ensino e na melhoria da qualidade da educação oferecida à população.

Ainda segundo os dados do Censo 2022, Niterói destaca-se também pela elevada proporção de habitantes com nível superior completo. Entre os municípios brasileiros com mais de 100 mil habitantes, a cidade ocupa posição de destaque, sendo a primeira colocada no estado do Rio de Janeiro e a segunda no país em proporção de moradores com mais de 25 anos diplomados no ensino superior, correspondendo a cerca de 43% da população nessa faixa etária.

De acordo com informações da Secretaria Municipal de Educação, o município conta com uma rede educacional diversificada, composta por unidades de educação infantil, escolas de ensino fundamental, creches, unidades que oferecem Educação de Jovens e Adultos (EJA) e instituições conveniadas, formando uma estrutura capaz de atender às demandas educacionais da população.

No que se refere à área de influência do empreendimento, os bairros de São Francisco e Charitas apresentam significativa oferta de instituições de ensino, incluindo escolas públicas e privadas que atendem diferentes níveis de escolaridade. Essa oferta é complementada por estabelecimentos localizados em bairros próximos, ampliando as possibilidades de acesso da população a serviços educacionais.

Com o objetivo de apresentar a estrutura educacional existente na área de influência do empreendimento, foi elaborado o quadro a seguir, contendo as principais instituições de ensino localizadas nos bairros de São Francisco, Charitas e em seu entorno imediato.

Escolas	Educação Infantil/Creches	Ensino Fundamental	Ensino Médio/Técnico
UMEI Maria Luiza da Cunha Sampaio (Integral)	x		
UMEI Darcy Ribeiro (Integral e Parcial)	x	x	
C.C. Betânia (Integral)	x		
C.C. Dom Orione (Integral)	x		
C.C. Irmã Catarina (Integral)	x		
PRIMEIROS PASSOS ESCOLA MATERNAL	x		
Creche Escola Anna Pimentinha	x		
E. M. Profª Mª Ângela Moreira Pinto (Parcial)		x	
E. M. Helena Antipoff (Parcial)		x	
Maple Bear Niterói	x		
Escola Estadual Cizínio Soares Pinto		x	x
Instituto GayLussac	x	x	x
Colégio Nossa Senhora da Assunção	x	x	x
CE Matematico Joaquim Gomes De Sousa - Inter-Cultural Brasil-China			x
CIEP 449 Governador Leonel de Moura Brizola - Intercultural Brasil-França			x
Escola Genebra	x	x	x

Tabela 9: Equipamentos de Educação - Fonte: Google

Considerando a estimativa de população adicional gerada pelo empreendimento e a estrutura educacional existente no bairro e em seu entorno, entende-se que a implantação do empreendimento não deverá gerar impacto significativo sobre a capacidade de atendimento das instituições de ensino disponíveis na região.

5.12 Impacto na vegetação e arborização urbana

O lote apresenta vegetação arbórea isolada, composta por aproximadamente 01 (um) indivíduo de médio/grande porte, localizado na porção frontal/lateral do terreno. A árvore apresenta, em análise preliminar visual, estado fitossanitário aparentemente satisfatório, não sendo possível a identificação da espécie sem levantamento técnico específico.

A implantação do empreendimento implicará na supressão do indivíduo arbóreo existente, considerando a ocupação integral do lote e as intervenções previstas. Tal ação configura impacto negativo pontual sobre a arborização urbana local.

Na hipótese de supressão autorizada, será realizada compensação ambiental conforme legislação municipal vigente, incluindo o plantio de mudas arbóreas em quantidade e espécies definidas pelo órgão ambiental competente.

O impacto sobre a vegetação é classificado como negativo, direto e de baixa magnitude, considerando a presença de apenas um indivíduo arbóreo, sendo passível de mitigação e compensação conforme medidas propostas.

Recomenda-se a elaboração de Laudo de Caracterização da Vegetação por profissional legalmente habilitado (engenheiro agrônomo, engenheiro florestal ou biólogo), com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/RRT), previamente à implantação do empreendimento.

O laudo deverá contemplar, no mínimo:

- Identificação botânica das espécies existentes no lote;
- Quantificação dos indivíduos arbóreos;
- Avaliação do estado fitossanitário e estrutural;
- Registro fotográfico e georreferenciamento;
- Classificação quanto à origem (nativa ou exótica);
- Verificação de eventual enquadramento em legislação de proteção ambiental;
- Análise da viabilidade de preservação dos exemplares existentes frente ao projeto proposto.

Tal estudo subsidiará a tomada de decisão quanto à manutenção ou necessidade de supressão da vegetação existente, bem como a definição de medidas mitigadoras e compensatórias cabíveis no Relatório Ambiental Simplificado protocolado com número 9900040492/2026

Caso seja constatada a inviabilidade de preservação do(s) indivíduo(s) arbóreo(s) existente(s) no lote, deverá ser previamente requerida Autorização de Supressão de Vegetação junto ao órgão ambiental competente do município de Niterói.



O processo deverá ser instruído com o Laudo de Vegetação, projeto arquitetônico aprovado ou em aprovação, além dos demais documentos exigidos pela legislação municipal vigente.

A eventual supressão somente poderá ser realizada após a devida autorização, estando condicionada à implementação de medidas compensatórias, tais como:

- Plantio compensatório de mudas arbóreas, em quantidade e especificações definidas pelo órgão ambiental;
- Possível conversão em compensação ambiental, quando aplicável;
- Atendimento às diretrizes de arborização urbana do município.

Ressalta-se que o cumprimento integral das exigências legais é condição indispensável para a regularidade ambiental do empreendimento.

5.13 Impactos sobre a morfologia urbana

A morfologia urbana refere-se à configuração física do espaço urbano, considerando a relação entre o relevo natural, o traçado viário, a ocupação do solo e os padrões construtivos existentes. Trata-se de um processo dinâmico, influenciado por fatores sociais, econômicos e culturais, que se transforma ao longo do tempo conforme a evolução da cidade.

O bairro de São Francisco apresenta ocupação predominantemente residencial, com padrão construtivo de médio a alto padrão, caracterizado pela presença de edificações multifamiliares e unifamiliares, além de processos recentes de verticalização ao longo de eixos estruturais, como a Avenida Quintino Bocaiuva. Observa-se, ainda, a coexistência de áreas com ocupações diferenciadas, especialmente em regiões de encosta, compondo a diversidade morfológica local.



A análise de campo, realizada nas vias do entorno imediato – incluindo as ruas Timbiras, Aimorés e Olavo Bastos – permitiu identificar que o padrão de ocupação vigente já contempla edificações com gabaritos e tipologias semelhantes ao empreendimento proposto. Dessa forma, a inserção do novo edifício mostra-se compatível com o contexto urbano existente.



Figura 25: Contexto urbano do entorno

O lote em questão, atualmente não edificado e com aspecto de subutilização, representa uma descontinuidade na ocupação da frente urbana da orla. Sua requalificação por meio da implantação do empreendimento tende a promover a consolidação do tecido urbano, reforçando a continuidade da paisagem edificada e contribuindo para a valorização do entorno.

Considerando a infraestrutura urbana plenamente instalada, a acessibilidade e a inserção em área consolidada da cidade de Niterói, entende-se que o empreendimento está alinhado ao processo de adensamento e qualificação urbana observado na região nas últimas décadas.

Assim, conclui-se que o impacto sobre a morfologia urbana é baixo e predominantemente positivo, uma vez que o empreendimento não promove ruptura nos padrões existentes, contribuindo para a continuidade da ocupação urbana, otimização do uso do solo e qualificação da paisagem local.

5.14 Preservação de vistas públicas notáveis

A preservação de vistas públicas notáveis refere-se à manutenção de visuais relevantes da paisagem urbana e natural, especialmente aquelas associadas a elementos de valor cênico, como

a orla marítima, formações naturais e marcos urbanos.

O empreendimento está localizado na Avenida Quintino Bocaiuva, no bairro de São Francisco, inserido em área caracterizada pela presença de edificações alinhadas ao longo da orla, com ocupação já consolidada e presença de empreendimentos de padrão construtivo semelhante.

A análise do entorno demonstra que as vistas públicas voltadas para a orla e para a Baía de Guanabara já se encontram parcialmente condicionadas pela ocupação existente, não sendo o lote em questão responsável por garantir corredores visuais significativos ou panoramas livres de obstrução.

O projeto proposto, com gabarito compatível ao das edificações vizinhas e implantação em alinhamento com o conjunto urbano existente, não introduz barreiras visuais adicionais relevantes, nem interfere em eixos de visada pública consolidados.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento não ocasionará prejuízo à preservação de vistas públicas notáveis, sendo o impacto classificado como **nulo ou irrelevante**, em função da inexistência de visuais livres significativos a serem protegidos no local.



Figuras 26: Modelagem da volumetria projetada e existente

5.15 Desertificação dos passeios por extensão de muros e paredes cegas

O empreendimento está localizado no bairro de São Francisco, com frentes voltadas para a Avenida Quintino Bocaiuva e para a Rua Olavo Bastos, vias que apresentam ocupação predominantemente residencial multifamiliar consolidada, caracterizada pela presença de edifícios de padrão construtivo semelhante ao proposto.

A edificação será implantada respeitando o alinhamento predominante das construções existentes, apresentando fachada ativa e tratamento arquitetônico compatível com o padrão urbano do entorno. Dessa forma, não se prevê a formação de extensos trechos de muros contínuos ou paredes cegas voltadas para o passeio público, condição que poderia contribuir para a desertificação da paisagem urbana e redução da vitalidade do espaço público.

A análise do mapa de cheios e vazios demonstra que a área apresenta ocupação urbana consolidada, com predominância de edificações e baixa ocorrência de vazios urbanos significativos. Nesse contexto, a implantação do edifício de 6 pavimentos mantém a lógica de ocupação já existente no entorno imediato.



Figura 27: Mapa de cheios e vazios elaborado – Fonte Sigeo

Além disso, o empreendimento possui testada de aproximadamente 14,00 m e largura edificada de cerca de 8,95 m, dimensões compatíveis com o padrão dos lotes da região. A edificação apresenta altura total de aproximadamente 27,95 m, correspondente a 6 pavimentos, mantendo proporção semelhante às edificações vizinhas. Dessa forma, não se prevê alteração significativa na volumetria da via nem na relação entre cheios e vazios que compõem a paisagem urbana do entorno.

O bairro de São Francisco caracteriza-se historicamente pela presença de edificações residenciais de médio e alto padrão, que ao longo das últimas décadas consolidaram o adensamento urbano local. A implantação do empreendimento em terreno com 14,00 m de frente por 57,25 m de profundidade mantém essa lógica de ocupação, sem gerar descontinuidades na fachada urbana.

Dessa forma, conclui-se que o projeto arquitetônico proposto, aliado às dimensões do lote e à tipologia predominante no entorno, não contribuirá para a desertificação dos passeios, preservando a continuidade da paisagem urbana e a integração da edificação com o ambiente construído existente.



Figura 28: Modelagem do gabarito predominante

5.16 Impactos sobre o microclima no entorno imediato

O microclima urbano é influenciado por diversos fatores, como a morfologia das edificações, a configuração das vias, a presença de áreas livres e vegetação, além das condições meteorológicas predominantes. Esses elementos interferem diretamente na circulação de ventos, na incidência solar e na dispersão de poluentes atmosféricos.

A concentração de poluentes no ar depende tanto de sua produção quanto dos mecanismos naturais de dispersão e remoção. Em condições normais, a própria atmosfera promove a diluição e dispersão dos poluentes, misturando-os em grandes volumes de ar, o que contribui para que os níveis de poluição se mantenham dentro de limites aceitáveis. As velocidades e os padrões de dispersão estão diretamente relacionados à topografia local e às condições meteorológicas predominantes (INEA, 2009).

No caso da área de implantação do empreendimento, situada no bairro de São Francisco, nas proximidades da orla da Baía de Guanabara e da Avenida Quintino Bocaiuva, observa-se a atuação frequente de ventos provenientes da região costeira, que contribuem significativamente para a renovação do ar e para a dispersão de eventuais poluentes gerados pelo tráfego de veículos



na via.

Além disso, o entorno apresenta ocupação urbana já consolidada, com edificações implantadas em lotes de dimensões relativamente estreitas e com espaçamentos laterais e posteriores que favorecem a circulação das correntes de ar entre as construções. A implantação do edifício proposto, com volumetria compatível com as edificações existentes e altura semelhante às construções vizinhas, não altera de forma significativa os padrões de ventilação natural da área.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento não deverá provocar impactos relevantes sobre o microclima do entorno imediato, mantendo-se as condições de ventilação natural e dispersão atmosférica já observadas na área. Em razão da inexistência de impactos significativos relacionados a esse aspecto, não se faz necessária a adoção de medidas mitigadoras específicas.

5.17 Condições de Aeração e Ventilação

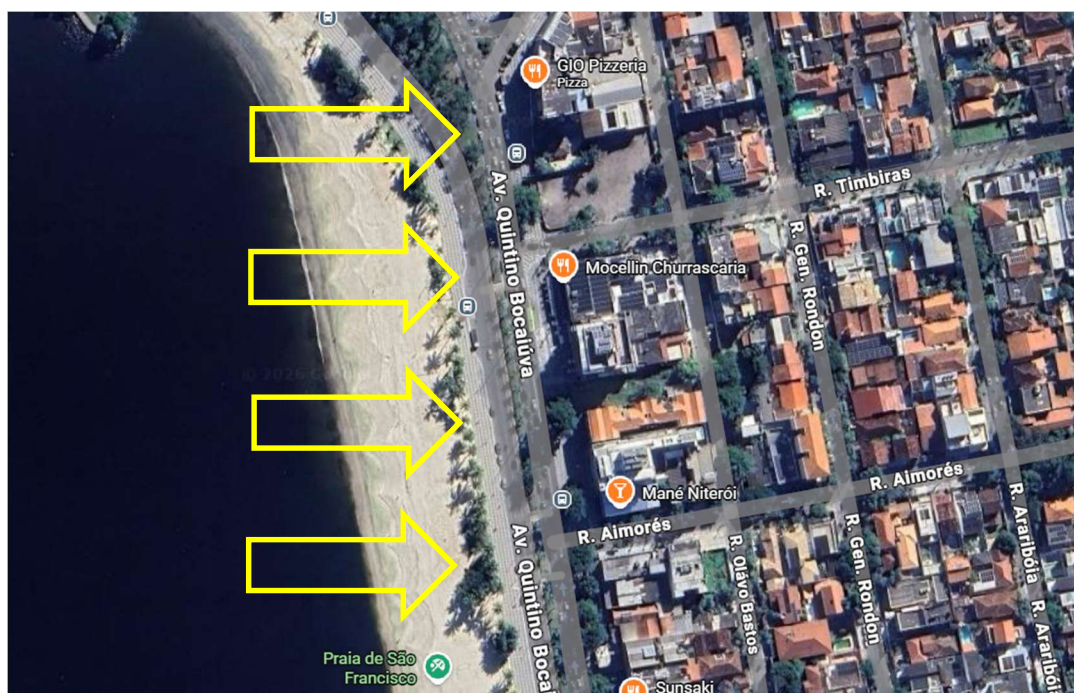
O empreendimento está inserido na área de influência da bacia aérea da região da Baía de Guanabara, estando sujeito à atuação dos ventos predominantes associados ao regime marítimo característico da faixa litorânea. Nessa região, é comum a ocorrência de ventos de intensidade geralmente branda a moderada, que se deslocam predominantemente no sentido mar-terra durante o dia e terra-mar no período noturno, contribuindo para a renovação constante das massas de ar.

A localização do empreendimento no bairro de São Francisco, na orla da Avenida Quintino Bocaiuva, favorece a circulação dessas correntes de ar, contribuindo para boas condições de ventilação natural no entorno urbano.

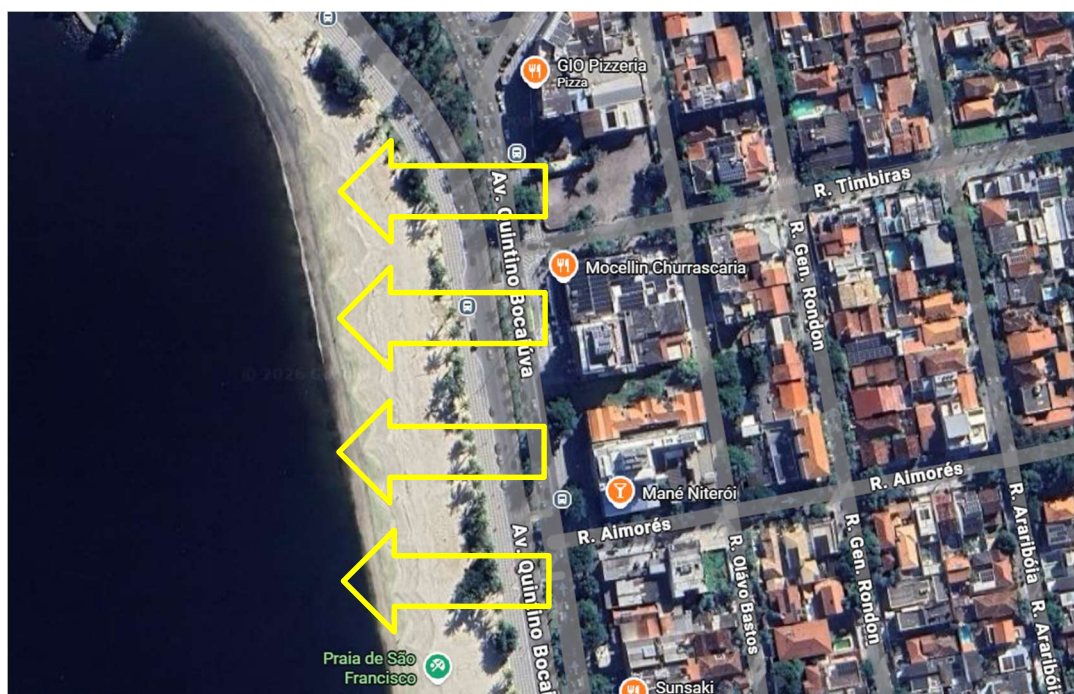
O tecido urbano da área apresenta ocupação consolidada, com edificações implantadas em lotes relativamente estreitos e com espaçamentos laterais e posteriores que permitem a circulação das correntes de ar entre as construções. A edificação proposta, com volumetria e altura compatíveis com o padrão construtivo existente no entorno, não representa barreira significativa à circulação dos ventos predominantes.

Dessa forma, conclui-se que a implantação do empreendimento não provocará alterações relevantes nas condições de aeração e ventilação da área, mantendo-se as condições naturais de circulação do ar já observadas no local. Em razão da inexistência de impactos significativos relacionados a esse aspecto, não se faz necessária a adoção de medidas mitigadoras específicas.





Figuras 29: Sentido predominante dos ventos durante o dia



Figuras 30: Sentido predominante dos ventos durante a noite



5.18 Sombreamento

Foi analisada a trajetória aparente do sol no entorno imediato do empreendimento, com o objetivo de verificar a projeção de sombras da edificação ao longo do ano. Para essa análise foi utilizado o método da **Máscara de Sombra**, que permite avaliar as condições de insolação em pontos específicos considerando os 365 dias do ano e diferentes horários, possibilitando aferir o impacto do sombreamento sobre as áreas adjacentes.

A partir das simulações realizadas, verificou-se a projeção da sombra da edificação proposta sobre o entorno imediato, considerando a volumetria do empreendimento e a presença das edificações existentes nas quadras vizinhas. Os resultados indicam que o sombreamento gerado pelo novo edifício apresenta alcance e duração limitados, ocorrendo predominantemente no período da manhã e deslocando-se ao longo do dia conforme a trajetória solar.

Observa-se ainda que o entorno apresenta ocupação urbana consolidada, com a presença de edificações de alturas semelhantes, que já produzem sombreamento sobre parte das construções vizinhas. Dessa forma, a projeção de sombra do empreendimento tende, em grande parte do tempo, a sobrepor-se ao sombreamento já existente, não ocasionando alterações significativas nas condições de insolação das edificações próximas.

Destaca-se também que, na área de influência direta da sombra projetada, não foram identificados espaços urbanos sensíveis ou áreas de permanência prolongada, tais como praças, áreas públicas de lazer ou equipamentos urbanos que possam ser prejudicados pela redução da insolação.

Diante do exposto, conclui-se que o sombreamento gerado pela implantação do empreendimento não ocasionará impactos negativos relevantes sobre as condições de insolação do entorno imediato, mantendo-se as características atuais de exposição solar da área. Em razão da baixa significância do impacto identificado, não se faz necessária a adoção de medidas mitigadoras específicas relacionadas a esse aspecto.





Figura 31: Simulação do sombreamento no mês de março às 8:00 horas da manhã

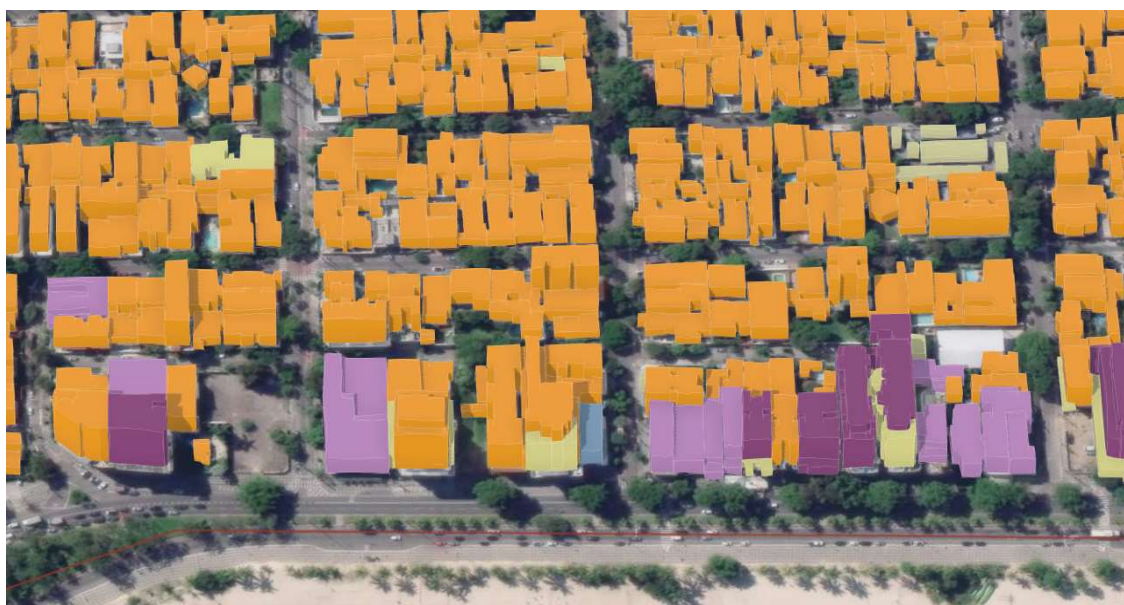


Figura 32: Simulação do sombreamento no mês de março às 15:00 horas



Figura 33: Simulação do sombreamento no mês de Junho às 8:00 horas da manhã



Figura 34: Simulação do sombreamento no mês de Junho às 15:00 horas



Figura 35: Simulação do sombreamento no mês de setembro às 8:00 horas da manhã



Figura 36: Simulação do sombreamento no mês de setembro às 15:00 horas



Figura 37: Simulação do sombreamento no mês de dezembro às 8:00 horas



Figura 38: Simulação do sombreamento no mês de dezembro às 15:00 horas

5.19 Impactos na área de vizinhança - Fase de obras e operações

A implantação do empreendimento caracteriza-se como obra de médio porte, envolvendo atividades típicas do processo construtivo, tais como movimentação de materiais, utilização de equipamentos, circulação de veículos de carga e presença de mão de obra contratada e prestadores de serviços ao longo das etapas de execução.

Durante a fase de obras, haverá necessidade de transporte e descarga de materiais de construção, bem como circulação diária de trabalhadores e veículos de apoio. Essas atividades poderão ocasionar interferências temporárias no cotidiano da vizinhança, principalmente em função do aumento pontual do tráfego local, da geração de ruídos provenientes das atividades construtivas, da eventual emissão de material particulado e da movimentação de equipamentos e cargas.

Ressalta-se, contudo, que tais impactos possuem caráter temporário e restrito ao período de execução da obra, sendo inerentes a empreendimentos dessa natureza em áreas urbanizadas. Assim, conclui-se que os impactos associados à implantação e operação do empreendimento são de baixa magnitude e predominantemente temporários, sendo adequadamente controláveis por meio de práticas usuais de gestão e organização do processo construtivo.

5.20 Interferência no sistema viário

Durante a fase de obras, a recepção de materiais de construção, bem como a expedição, armazenamento temporário e destinação dos resíduos gerados pelo processo construtivo, poderão ocasionar interferências pontuais no sistema viário do entorno. Essas atividades envolvem a circulação de veículos de carga e operações de carga e descarga, que podem gerar transtornos temporários à vizinhança.

Considerando que o terreno possui testada para a Avenida Quintino Bocaiuva e para a Rua Olavo Bastos, definiu-se que as operações relacionadas à obra, como a entrada e saída de veículos de serviço e a movimentação de materiais, ocorrerão preferencialmente pela Rua Olavo Bastos. Essa medida visa evitar interferências no fluxo mais intenso da Avenida Quintino Bocaiuva, importante via da orla local. Da mesma forma, após a conclusão da obra, o acesso de veículos à garagem do empreendimento será realizado pela Rua Olavo Bastos, contribuindo para minimizar impactos no tráfego da via principal.

Entretanto, a análise das condições de circulação foi objeto de estudo específico por meio do Relatório de Impacto no Sistema Viário (RISV), submetido à avaliação da NITTRANS. Após a análise técnica do referido relatório, o órgão responsável pelo gerenciamento do trânsito no município emitiu certidão atestando a capacidade da malha viária do entorno em absorver a demanda adicional gerada pelo empreendimento.



Como parte das condicionantes estabelecidas, foi definida ainda a aplicação de medida compensatória no valor de R\$ 11.221,88, destinada a intervenções voltadas à melhoria da circulação viária, conforme determinação da NITTRANS.

Dessa forma, conclui-se que as interferências no sistema viário apresentam caráter temporário durante a fase de obras, sendo consideradas compatíveis com a capacidade da infraestrutura viária existente, conforme avaliação do órgão municipal competente.

5.21 Destino final do material resultante da movimentação de terra

O manejo dos resíduos gerados durante as atividades de movimentação de terra, demolição e construção deverá obedecer a critérios técnicos que assegurem a minimização de riscos à saúde pública e à qualidade ambiental. Nesse sentido, o empreendimento adotará práticas compatíveis com os princípios de sustentabilidade e gestão adequada de resíduos da construção civil.

Para tanto, será seguido o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil - PGRCC, previamente apresentado à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Recursos Hídricos e Sustentabilidade de Niterói quando da solicitação da Licença de Desmonte e Demolição. O referido plano deverá ser integralmente executado pela empresa construtora responsável pela obra, contemplando procedimentos de segregação, armazenamento temporário, transporte e destinação final ambientalmente adequada dos resíduos gerados.

Durante a execução da obra, os materiais provenientes das atividades de terraplenagem, escavação e eventuais demolições serão organizados e armazenados temporariamente em local apropriado dentro do canteiro de obras, observando-se as normas técnicas e as características físico-químicas dos materiais. Sempre que possível, serão adotadas práticas de reaproveitamento e racionalização de materiais, visando reduzir o volume de resíduos a ser destinado a áreas externas.

O transporte dos resíduos deverá ser realizado por veículos adequados e devidamente licenciados, em conformidade com as normas vigentes, garantindo condições seguras de carregamento, cobertura e transporte do material. A destinação final ocorrerá em áreas de transbordo e triagem ou em locais devidamente licenciados pelos órgãos ambientais competentes, conforme previsto no PGRCC.

Todo o processo de gerenciamento dos resíduos atenderá à legislação aplicável, em especial à Resolução CONAMA nº 307, que estabelece diretrizes para a gestão de resíduos da construção civil, bem como à Lei Municipal nº 2730, que dispõe sobre o gerenciamento desses resíduos no município.





5.22 Destino final do entulho da obra

Com o objetivo de minimizar os impactos ambientais decorrentes da geração de resíduos durante a execução da obra e aprimorar a gestão do canteiro, será adotado um Plano de Gestão de Resíduos da Construção Civil, no qual serão definidos os procedimentos para classificação, acondicionamento, armazenamento temporário, transporte e destinação final dos resíduos gerados.

Os resíduos provenientes das atividades construtivas deverão ser segregados e classificados de acordo com as diretrizes estabelecidas pela Resolução CONAMA nº 307, que dispõe sobre a gestão de resíduos da construção civil, bem como pelas normas técnicas ABNT NBR 15112 e ABNT NBR 15113, que tratam das áreas de transbordo, triagem e disposição desses materiais.

Os resíduos que não puderem ser reaproveitados no próprio canteiro de obras serão acondicionados em caçambas apropriadas e removidos por empresas devidamente licenciadas para transporte desse tipo de material. A destinação final deverá ocorrer em Áreas de Transbordo e Triagem (ATT) de resíduos da construção civil ou em Centros de Tratamento de Resíduos (CTR) devidamente licenciados pelos órgãos ambientais competentes.

Todo o processo de transporte e destinação final dos resíduos será devidamente registrado e controlado por meio de Manifestos de Transporte de Resíduos, garantindo a rastreabilidade e a correta destinação ambiental do entulho gerado durante a execução da obra.

5.23 Produção de ruídos

Durante a fase de execução das obras é prevista a geração de ruídos decorrentes das atividades construtivas e da operação de equipamentos e máquinas utilizados no canteiro. Entre as principais fontes potenciais de ruído destacam-se equipamentos como serras circulares, compressores, betoneiras, guindastes e demais maquinários necessários às etapas de construção.

Considerando que se trata de obra de médio porte, com prazo estimado de execução de aproximadamente 12 meses, é possível que ocorram incômodos temporários à vizinhança, sobretudo em função das atividades que demandam o uso de equipamentos com maior emissão sonora. Ressalta-se, entretanto, que tais impactos apresentam caráter temporário, estando restritos ao período de execução da obra.

As atividades da obra deverão atender aos limites e critérios estabelecidos pela ABNT NBR 10151, que trata da avaliação e controle de ruídos em áreas urbanas. Além disso, serão observadas as disposições da Lei Municipal nº 1967, que regulamenta a emissão de ruídos na Região das Praias da Baía, bem como da Lei Estadual nº 4931, que dispõe sobre o confinamento de serras circulares em atividades da construção civil.



Dessa forma, conclui-se que a geração de ruídos associada à implantação do empreendimento é temporária e controlável, podendo ser adequadamente mitigada mediante a adoção das boas práticas de gestão do canteiro de obras e do atendimento à legislação e às normas técnicas vigentes e conforme certidão de projeto de tratamento acustico processo:9900026384/2026

Esgotamento Sanitário

Durante a fase de implantação do empreendimento, o canteiro de obras contará com instalações sanitárias provisórias destinadas ao atendimento dos trabalhadores, devidamente dimensionadas de acordo com o número de operários previstos para cada etapa da obra, atendendo às normas de higiene e segurança do trabalho.

Os efluentes sanitários gerados nessas instalações serão coletados por meio de sistema apropriado e destinados de forma ambientalmente adequada, evitando qualquer possibilidade de lançamento irregular no solo ou na rede de drenagem pluvial. Sempre que tecnicamente viável, o sistema será interligado à rede pública de esgotamento sanitário existente na via.

A rede pública de esgoto da região é operada pela concessionária Águas de Niterói, a qual declarou a viabilidade de atendimento ao empreendimento por meio da Declaração de Possibilidade de Esgotamento (DPE nº 008/2026), considerando a existência de rede coletora implantada na testada do imóvel.

Durante todo o período de execução da obra, serão adotadas medidas de controle e manutenção das instalações sanitárias do canteiro, garantindo condições adequadas de higiene e evitando riscos de contaminação ambiental ou interferência no sistema de drenagem local.

Dessa forma, conclui-se que o esgotamento sanitário gerado no canteiro de obras será adequadamente controlado e destinado à rede pública ou a sistema devidamente autorizado, não sendo previstos impactos negativos significativos ao sistema de saneamento da área de influência.

5.24 Qualidade do Ar

Durante a fase de implantação do empreendimento, os principais impactos potenciais relacionados à qualidade do ar decorrem da emissão de material particulado e de compostos voláteis provenientes das atividades de movimentação de terra, escavações, preparo de concreto, circulação de veículos e manuseio de materiais de construção.

Considerando que a qualidade do ar no município de Niterói apresenta, em determinados pontos, classificação regular segundo dados de monitoramento do Instituto Estadual do Ambiente - INEA, serão adotadas medidas preventivas visando minimizar a geração e dispersão de particulados durante as atividades construtivas.

As operações de escavação e movimentação de solo serão realizadas com controle de umidade, mediante umectação periódica das áreas expostas, com o objetivo de reduzir a formação de poeira em suspensão. O preparo e o manuseio de materiais como cimento e agregados serão conduzidos de forma a evitar dispersão de partículas no ambiente.

À medida que a estrutura da edificação for sendo elevada, será instalado sistema de proteção periférica composto por telas de contenção, com a finalidade de minimizar a dispersão de particulados, além de prevenir a queda de materiais ou ferramentas para áreas externas ao canteiro. Caso seja verificada a necessidade, poderão ser utilizadas telas com malhas de maior densidade, ampliando a eficiência na retenção de partículas.

Adicionalmente, a organização e manutenção do canteiro de obras incluirão rotinas de limpeza periódica das áreas de circulação e armazenamento de materiais, contribuindo para a redução de poeira e para a melhoria das condições ambientais no entorno imediato do empreendimento.

Dessa forma, considerando as medidas de controle e mitigação previstas, estima-se que os impactos relacionados à qualidade do ar durante a fase de obras sejam temporários, localizados e de baixa magnitude, não resultando em alterações significativas nas condições ambientais da vizinhança.

5.25 Medidas Mitigadoras – Fase de Implantação (canteiro de obras)

Durante a fase de implantação do empreendimento poderão ocorrer impactos temporários associados às atividades construtivas, como movimentação de veículos pesados, geração de resíduos da construção civil, emissão de ruídos, material particulado e interferências pontuais na dinâmica urbana do entorno. Contudo, tais impactos apresentam caráter temporário e serão devidamente controlados por meio da adoção das seguintes medidas mitigadoras.

Com relação às possíveis interferências no sistema viário decorrentes da circulação de caminhões para transporte de materiais e retirada de solo ou resíduos, serão implantadas sinalizações adequadas na área do entorno do empreendimento, indicando entrada e saída de veículos de carga. Também será adotado um plano de gestão para entrega de materiais e operação logística da obra, de modo a organizar horários de carga e descarga e reduzir interferências no tráfego local, sempre respeitando os horários permitidos pela legislação municipal. Como medida compensatória, será realizado o pagamento das taxas e contrapartidas



eventualmente estabelecidas pelo órgão municipal de trânsito, a Niterói Transporte e Trânsito S.A.

Quanto à geração de ruídos durante as atividades construtivas, as obras serão executadas em conformidade com os horários permitidos pela legislação municipal vigente. Serão adotadas medidas de controle, como o confinamento de equipamentos de maior emissão sonora sempre que tecnicamente viável, bem como a manutenção adequada de máquinas e equipamentos. Os níveis de ruído serão mantidos dentro dos limites estabelecidos pela ABNT NBR 10151, que trata da avaliação de ruído em áreas habitadas.

Em relação aos resíduos provenientes da construção civil, será adotado gerenciamento adequado conforme as diretrizes da Resolução CONAMA nº 307/2002, que estabelece critérios para a gestão de resíduos da construção civil. Os materiais gerados durante a obra serão segregados no canteiro, priorizando-se a reutilização e reciclagem sempre que possível. Os resíduos não reaproveitados serão destinados a áreas licenciadas, em conformidade com as normas ABNT NBR 15112 e ABNT NBR 15113, que tratam do manejo e da disposição adequada desses materiais.

Para minimizar a emissão de material particulado e preservar a qualidade do ar no entorno, serão adotadas medidas como a umectação periódica das áreas de movimentação de terra, a limpeza frequente das áreas internas do canteiro e das vias de acesso utilizadas pelos veículos da obra. Também será adotado sistema de proteção periférica nas fachadas em execução, com utilização de telas de contenção, contribuindo para reduzir a dispersão de poeira e materiais.

No que se refere ao esgotamento sanitário do canteiro de obras, serão implantadas instalações sanitárias provisórias devidamente dimensionadas para atender aos trabalhadores da obra, com coleta e destinação adequada dos efluentes gerados, evitando qualquer lançamento inadequado em rede pluvial ou no solo.

Dessa forma, considerando a adoção das medidas mitigadoras descritas e o caráter temporário das atividades construtivas, conclui-se que os impactos associados à fase de implantação do empreendimento tendem a ser controlados, de baixa magnitude e restritos ao período de execução das obras, não comprometendo significativamente a qualidade ambiental e urbana da área de vizinhança.



5.26 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.

CAPÍTULO 6

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

Tabela 10: Critérios para Classificação dos Impactos – Fonte: Autor

CAPÍTULO 7

7.1 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 -dissertação de mestrado - Niterói - 2011.

CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente. Resolução nº. 307, Diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos 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 de publicações. Série Fontes de referência. 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; acesso em 15 de março de 2026;
IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - Patrimônio. Material disponível em:
<http://portal.iphan.gov.br/portal/montarPaginaSecao.do?id=12297&retorno=paginalph>
an, acesso em 17/03/2026; JACOBS, Janes - Morte e Vida de Grandes Cidades - SP: Martins Fontes, 2000;
<https://www.culturaniteroi.com.br/blog/nictheroy/315>
<https://www.culturaniteroi.com.br/blog/nictheroy/313>
NITERÓI, Prefeitura Municipal. Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei 1470 de 11.11.1995, alterada pelas Leis 1563/1996, 1594/1997 e 1795/2000.
_____, Prefeitura Municipal, Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente. PLANO DIRETOR DE NITERÓI, Lei n.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, disponíveis em:
<http://www.ddp-fan.com.br/bairros/camboinhas.htm>, acessado em 17/03/2026.
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 Cezar 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

Jorge Luiz da Costa Pinheiro

Engenheiro Civil- Engenheiro Seg. Do Trabalho

Crea-RJ n° - 167666-D



Anexos

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



IMPACTOS SOBRE	MATRIZ DE IMPACTO - Avenida Quintino Bocaiúva – Lote 01 AE São Francisco – Niterói / RJ										
	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 108 MORADORES	BAIRRO DE SÃO FRANCISCO	CRESCIMENTO INSIGNIFICANTE DA POPULAÇÃO FIXA.	N	L	1	Pe			USO RESIDENCIAL MORADORES TRABALHADORES ACESSO FÁCIL - VIA MISTA.
AMBIENTE NATURAL	PROJETO PAISAGÍSTICO	PLATIO NOS ANDARES	AMBIENCIA 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	SUPRESSÃO 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.		
	DRENAGEM	LIGAÇÃO NA REDE EXISTENTE	REDE DE DRENAGEM	SEM IMPACTO					RETARDO E ACUMULO, DAS ÁGUAS PLUVIAIS		ATENDIMENTO AS LEIS Nº 2630/2009 E 2856/2011
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 E FIM DA TARDE	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 14,00M DE FRENTE POR 57,25 DE PROFUNDIDADE	-	SEM IMPACTO							NÃO PROVOCA ALTERAÇÕES ENTRE AS FACHADAS QUE COMPÕE 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 EMBASAMENTO COMERCIAL, VALORIZANDO A RUA E O ENTORNO		
	OBSTRUÇÃO DE VISTAS PÚBLICAS NOTÁVEIS	CONSTRUÇÃO DO PRÉDIO	AMBIENCIA LOCAL	VALORIZAÇÃO DO ENTORNO	p	L	2	Pe			NÃO OBSTRUI – LOCAL SEM MOBILIÁRIOS ESPECIAL OU VISTAS NOTÁVEIS - MODERNIZANDO A MORADIA LOCAL
	DESERTIFICAÇÃO DE PASSEIOS POR EXTENSÃO DE MUROS E PAREDES CEGAS	SERÁ CONSTRUÍDA NO ALINHAMENTO DOS OUTROS PRÉDIOS COM BELÍSSIMA FACHADA	-	SEM IMPACTO							
	criação de vazios desproporcionais	A TAXA DE OCUPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NÃO PERMITE VAZIOS URBANOS	-	SEM IMPACTO							
	INTERRUPÇÃO DE ALINHAMENTOS	NÃO OCORRE A HIPÓTESE DE INTERRUPÇÃO DE ALINHAMENTOS,	-	SEM IMPACTO.							
VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	VALOR DOS IMÓVEIS	AValiação IMOBILIARIA	BAIRRO DE ICARAI	VALORIZAÇÃO DAS RESIDÊNCIAS DA REGIÃO DO ENTORNO	P	L/R	-	Pe			

MATRIZ DE IMPACTO - Avenida Quintino Bocaiúva – Lote 01 AE São Francisco – Niterói / RJ												
IMPACTOS SOBRE												
	ASPECTOS ANALISADOS	AÇÃO	ELEMENTO IMPACTADO	IMPACTO	CLASSIFICAÇÃO				MEDIDAS		OBSERVAÇÃO	
					C	A	I	T	MITIGADORAS	COMPENSATÓRIAS		
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 NECESSIDADE POR 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 PARTICULADOS EM SUSPENSÃO	N	L		Te		UMIDIFICAÇÃO DO LOCAL DE MOVIMENTAÇÃO	LICENÇA DE DESMONTA – SMARHS TRANSPORTE E DESTINAÇÃO LICENCIADAS	
	ESGOTAMENTO SANITARIO	DEJETO DO CANTEIRO	MEIO AMBIENTE	POLUIÇÃO	N	L/R		Te		UTILIZAÇÃO DE BANHEIROS DO CANTEIRO 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 AS NORMAS DA ABNT (NBR	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 LEG.MUNICIPAL, Res. CONAMA 307/03 E A ABNT	ENVIO DO MATERIAL QUE NÃO REUTILIZAR A ATT PARA RECICLAVEM OU DESTINAÇÃO FINAL - CONTRATAR EMPRESAS DE TRANSPORTE E DESTINO	
	EXISTÊNCIA DE ARBORIZAÇÃO E VEGETAÇÃO NO TERRENO	NÃO HÁ VEGETAÇÃO NA ÁREA		SEM IMPACTO								
	DESTINO FINAL DO MATERIAL RESULTANTE DA MOVIMENTAÇÃO DE TERRA	HAVERÁ ESCAVAÇÃO E MOVIMENTAÇÃO DE TERRA.	MEIO AMBIENTE	POLUIÇÃO EDEGRADAÇÃO	N	R		Pe		ELABORAÇÃO DO PLANO DE GESTÃO DE RESÍDUOS EM ATENDIMENTO A LEG.MUNICIPAL, Res. CONAMA 307/03 E A ABNT	ENVIO DO MATERIAL QUE NÃO REUTILIZAR A ATT PARA RECICLAVEM OU DESTINAÇÃO FINAL - CONTRATAR EMPRESAS DE TRANSPORTE E DESTINO	
	INTERFERÊNCIA NO SISTEMA VIÁRIO	CARGA E DESCARGA	VIAS 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.		



Processo (de Emissão de Autorização Ambiental Diversa) nº 9900040492/2026



Confira os dados deste processo utilizando o código QR ao lado ou o endereço:

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/processo/316caed5-2555-4fa9-8229-9c4d9cd9b28a>

Tipo	Processo (de Emissão de Autorização Ambiental Diversa)
Número	9900040492/2026
Assunto	RAS
Interessados	SPE BC QB171 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO 60.237.395/0001-72
Aberto em	09/04/2026
Setor autuante	269 - SMARHS - SPROT - SETOR PROTOCOLO (42.1)



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

MEIO AMBIENTE,
RECURSOS HÍDRICOS
E SUSTENTABILIDADE

CERTIDÃO AMBIENTAL

Processo nº 9900026384/2026

A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Recursos Hídricos e Sustentabilidade da Prefeitura Municipal de Niterói, através de seu Subsecretário, Sr. Rafael Carvalho Monteiro, no uso de suas atribuições e de acordo com a Lei Complementar nº 140, de 08 de dezembro de 2011; Decretos Estaduais nº 46.890, de 23 de dezembro de 2019; Lei Municipal 2602 de 14 de outubro de 2008; Convênio de Cooperação nas Áreas de Fiscalização e Licenciamento Ambiental celebrado entre o Estado do Rio de Janeiro e o Município de Niterói em 21 de maio de 2007; e, Resolução CONEMA nº 92, de 24 de junho de 2021, Concede a presente CERTIDÃO AMBIENTAL a:

APROVAÇÃO PARA PROJETO DE TRATAMENTO ACÚSTICO PARA SERRA

REQUERENTE: SPE BC QB171 EMPREEDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

CPF/CNPJ: 60.237.395/0001-72

LOCAL DA ATIVIDADE: Avenida Quintino Bocaiuva, Lote 01 A e Travessa Olavo Bastos, São Francisco - Niterói, RJ

DATA DA APROVAÇÃO: 27/03/2026

Rafael Carvalho Monteiro
Subsecretário de Meio Ambiente,
Recursos Hídricos e Sustentabilidade

<http://www.niteroia.rj.gov.br/>

Telefone: (21) 2620-0403

Assinado eletronicamente por:

* Rafael Carvalho Monteiro (***.745.207-**))

em 27/03/2026 11:24:27 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/433065ec-49c6-4995-a58a-aed9580352bd>





PREFEITURA
NITERÓI

CLIN
COMPANHIA DE LIMPEZA DE NITERÓI

DECLARAÇÃO

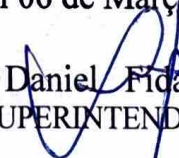
À
SPE BC QB171 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

Declaramos que no empreendimento residencial que será implantado na Avenida Quintino Bocaiuva- Lote 1A e travessa Olavo de Bastos- São Francisco- Niterói, RJ, a coleta de resíduos sólidos domiciliares é realizada as segundas, quartas e sextas no período diurno a partir das 7:00hs, 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 06 de Março de 2026


Daniel Fidalgo
SUPERINTENDENTE

 Águas de Niterói Grupo Águas do Brasil	Declaração de Possibilidade de Abastecimento		
	Formulário: F.CAN.OPA.0003	Rev: 00	D.P.A.: 12/26
	Área: Distribuição		O.S.: 6711469

Solicitante: Amanda Sampaio da Silva	Imóvel: Misto
Endereço: Av. Quintino Bocaiúva, 171 LT 01A e Trav. Olavo Bastos	Bairro: São Francisco
Referência:	

INTERESSADO	
Nome: SPE BC QB171 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	Telefone: (21) 98563-1842
Qualificação:	
Endereço:	

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

a) **Regime de Abastecimento:** Diário

b) **Reserva mínima requerida:** A reserva apresentada em projeto de 27,536 m³ superior e 31,680 m³ inferior do condomínio, de 7,4 m³ da loja 101 e de 5,92 m³ da loja 102, atende as necessidades de consumo do empreendimento.

c) **Rede de Distribuição:** DN 300 MM

d) **Díâmetro do ramal externo:** DN 3/4"

e) **Hidrômetros:** MULTIJATO DN 3/4" QN 1,5M³/H CLASSE B

Observações
1 - Ligação atenderá uma unidade residencial multifamiliar com 54 apartamentos de um quarto e duas lojas.
2 - Conforme o projeto apresentado, as duas lojas contarão com medição individualizada. Ao término da obra, o cliente será responsável por solicitar as ligações individuais, conforme o projeto submetido, devendo apresentar a documentação necessária para essa solicitação.
3 - A reserva das duas lojas apresentadas em projeto estão especificadas somente para uso dos sanitários. Caso as lojas comerciais necessitem do uso da água para outros fins, a concessionária deverá ser informada e a reserva deverá ser redimensionada de acordo com o uso.
4 - 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: 20/03/2026	Assinatura do cliente: 	Data: 11/03/2026
-------------------------	---	-------------------------

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



Declaração de Possibilidade de Esgotamento	D.P.E.:	008/2026
	O.S.:	6711471
	Ligação:	1100147087

Solicitante:	SPE BC QB171 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	Imóvel:	MULTIFAMILIAR
Endereço:	AV. QUINTINO BOCAIUVA, Nº 171	Bairro:	SÃO FRANCISCO
Referência:			

INTERESSADO	
Solicitante:	AMANDA SAMPAIO DA SILVA
Qualificação:	SOLICITANTE
Endereço:	ACIMA

OBSERVAÇÕES
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.

INFORMAÇÕES PARA O PROJETO
Rede Coletora de esgoto da Av. Quintino Bocaiuva Diâmetro 150mm / profundidade 1,20m 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 180 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 calculo contendo: * O dimensionamento detalhado das vazões em cada ramal predial; * O dimensionamento detalhado da caixa de gordura;

Informamos que, além da entrega da documentação previamente solicitada, a emissão da Declaração de Possibilidade de Esgotamento (DPE) definitiva está condicionada à comprovação de, no mínimo, 80% de avanço físico da obra. Para a devida comprovação desse avanço, será necessário solicitar formalmente uma vistoria técnica. Nessa ocasião, a equipe da Concessionária realizará uma avaliação in loco das instalações hidráulicas, a fim de verificar se os requisitos técnicos foram devidamente atendidos para a continuidade do processo. Após a realização da vistoria e a análise técnica interna, a liberação da DPE definitiva será deliberada, conforme os critérios estabelecidos pela Concessionária.

Declaro estar ciente e de acordo com as exigências contidas na D.P.E	Ger.Operacional
Data: 20/03/26 Ass. Cliente:	DATA: 09/03/2026

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

PROTOCOLO NITTRANS: C-1182.0717.8582.110526

PROCESSO SMU: 9900187446/2025

NOME DO EMPREENDIMENTO/CONSTRUTORA: BACOS ENGENHARIA S.A.

ENDEREÇO: AVENIDA QUINTINO BOCAIUVA, LOTE 01 E TRAVESSA OLAVO BASTOS – SÃO FRANCISCO – NITERÓI

INSTRUÇÃO TÉCNICA Nº: 008/2026

DADOS DO EMPREENDIMENTO

O projeto é para construção de uma edificação multifamiliar de uso misto em 01 blocos com 08 pavimentos, incluindo pavimento térreo, intermediário, semienterrado, cobertura e telhado. A edificação totaliza 54 unidades residenciais no estilo “estúdio”, possui 26 vagas de estacionamento projetadas e 02 lojas comerciais. O empreendimento está localizado com frente para a AVENIDA QUINTINO BOCAIUVA, LOTE 01 e acesso de veículos pela TRAVESSA OLAVO BASTOS, no bairro SÃO FRANCISCO.

Tipo de empreendimento: MISTO

Descrição: MULTIFAMILIAR + LOJAS

Vagas de Estacionamento: 26

Nº de Unidades Residenciais: 54

Nº de Unidades Comerciais: 02

Área do Terreno (m²): 807,28

Área Total Construída (m²): 3.510,82

Área Total Comercial (m²): 192,36

CÁLCULO DE VIAGENS GERADAS

POR UNIDADES RESIDENCIAIS - UR

Taxas/fórmulas usadas:	Quantidade de Viagens:	Observação:
Manhã: $54 * 0,3628 + 0,3606$	19,95	CADERNO TÉCNICO 01 NITTRANS
Tarde: $54 * 0,3992 - 8,9793$	12,58	

POR NÚMERO DE VAGAS – NV

Taxas/fórmulas usadas:	Quantidade de Viagens:	Observação:
Manhã: $29 * 0,3659 + 0,9361$	11,55	CADERNO TÉCNICO 01 NITTRANS
Tarde: $29 * 0,4029 - 10,4500$	1,23	

POR NÚMERO DE FUNCIONÁRIOS

Taxas/fórmulas usadas:	Quantidade de Viagens:	Observação:
$1,79 * NFC - 18,65$	NÃO SE APLICA	BOLETIM TÉCNICO 32 CET SP

VIAS IMPACTADAS

AVENIDA QUINTINO BOCAIUVA
TRAVESSA OLAVO BASTOS

MEDIDAS MITIGADORAS:

Considerando a quantidade estimada de viagens geradas e o nível de serviço da via, não há medidas mitigadoras a serem recomendadas.

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\$ 11.221,88 (ONZE MIL, DUZENTOS E VINTE E UM REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS)

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/quiarecolhimento>

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:

Antes do início das obras a NitTrans deverá ser consultada para definição da Área de Carga e Descarga.

2 - Aprovação do Projeto:

As plantas apresentadas referentes ao empreendimento não foram aprovadas pela SMU, mas possuem processo administrativo 9900187446/2025 tramitando.

3 - Área de Influência:

3.1 – O bairro de São Francisco é majoritariamente residencial, possuindo alguns comércios ao longo das vias principais do bairro, como a Avenida Presidente Roosevelt e a Avenida Rui Barbosa;

3.2 – As limitações impostas pelo Plano Urbanístico das Praias da Baía para construção de prédios multifamiliares mantêm as ruas internas ocupadas por residências unifamiliares, com caixas de rolamento largas dando ao bairro uma qualidade de vida acima dos demais bairros do município;

3.3 – A região é provida de maneira satisfatória de serviços públicos, as vias são confortáveis e em sua maioria com caixa de rolamento variando de 6 a 8 metros, pavimentadas e conservadas, tanto em termos de sinalização viária quanto em iluminação.

3.4 – O bairro de São Francisco tem características urbanas muito adequadas ao uso do transporte não motorizado pois possui alta densidade na ocupação do solo, diversidade de usos, boa acessibilidade ao sistema de transporte coletivo, além do desenho urbano reticulado com quadras pequenas.

4 - Transportes Coletivos:

São Francisco é um bairro suficientemente atendido em termos de transporte público, possuindo linhas municipais e intermunicipais passando pelas principais vias do bairro.

5 - Acesso dos Veículos ao Empreendimento:
TRAVESSA OLAVO BASTOS

6 - Hierarquização da Via:

A AVENIDA QUINTINO BOCAIUVA está localizada no bairro SÃO FRANCISCO e é considerada uma Via ARTERIAL segundo a Lei Municipal 1595/1997.

A TRAVESSA OLAVO BASTOS está localizada no bairro SÃO FRANCISCO e é considerada uma Via LOCAL 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 008/2026, e pelos cálculos efetuados a AVENIDA QUINTINO BOCAIUVA está operando ao nível de serviço Tipo “B” e a TRAVESSA OLAVO BASTOS está operando ao nível de serviço Tipo “A”.

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 de SANTA ROSA, onde foi utilizada a equação de regressão (valor de $R^2 > 0,75$) para o pico da manhã por se tratar de maior nº de geração de viagens.

$$NV = 54 * 0,3628 + 0,3606$$

NV = 19,95 viagens hora – pico

8.2 – Geração de Viagens Comerciais:

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):

AC = 192,36 m² (área total comercial)

- | | |
|------------------------------------|--------------|
| • Média: $AC = 66,56 * NFC$ | $NFC = 2,89$ |
| • Maior Valor: $AC = 140,74 * NFC$ | $NFC = 1,37$ |
| • Menor Valor: $AC = 20,00 * NFC$ | $NFC = 9,62$ |

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

- Média: $NV = 1,79 * 2,89 - 18,85$ $NV = -13,68$
- Maior Valor: $NV = 1,79 * 1,37 - 18,85$ $NV = -16,40$
- Menor Valor: $NV = 1,79 * 9,62 - 18,85$ $NV = -1,63$

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 → $MC = 1.000 \times NV \times FHV \times FCV \times FL$

MC – Medida Compensatória

1.000 → Constante

NV = Nº de Viagens Geradas = 19,95

FHV = Fator de Hierarquização da Via = 0,50

FCV = Fator de Comprometimento da Via = 0,75

FL = Fator de Localização = 1,50

Valor da Medida Compensatória → R\$ 11.221,88
(ONZE MIL, DUZENTOS E VINTE E UM REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS).

Niterói, 10 de abril de 2026.

Andresa Souza
Mat. 150.259
Chefe de Departamento de Engenharia
de Tráfego

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



Processo (de Emissão de Autorização Ambiental Diversa) nº 9900040492/2026



Confira os dados deste processo utilizando o código QR ao lado ou o endereço:

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/processo/316caed5-2555-4fa9-8229-9c4d9cd9b28a>

Tipo	Processo (de Emissão de Autorização Ambiental Diversa)
Número	9900040492/2026
Assunto	RAS
Interessados	SPE BC QB171 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO 60.237.395/0001-72
Aberto em	09/04/2026
Setor autuante	269 - SMARHS - SPROT - SETOR PROTOCOLO (42.1)



Processo (de Ligação de Drenagem ao Coletor Público) nº 9900027932/2026



Confira os dados deste processo utilizando o código QR ao lado ou o endereço:

<https://eciga.niteroi.rj.gov.br/#/processo/6d0b114e-0333-4791-848f-3865bafaa734>

Tipo	Processo (de Ligação de Drenagem ao Coletor Público)
Número	9900027932/2026
Assunto	LIGAÇÃO DE DRENAGEM AO COLETOR PÚBLICO - SPE BC QB 171 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. - AV. QUINTINO BOCAIUVA - LOTE 1 A e TRAVESSA OLAVO BASTOS - SÃO FRANCISCO
Interessados	892 - SECONSER - SSFSCSCN - SUBS FISC SERV CON (26.1)
Aberto em	12/03/2026
Setor autuante	892 - SECONSER - SSFSCSCN - SUBS FISC SERV CON (26.1)