

# **ESTUDO DE IMPACTOS MORFOLÓGICOS**

## **EIM / RIM**



**AVENIDA VISCONDE DO RIO BRANCO 50**

**CENTRO - NITERÓI - RJ**

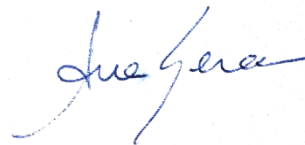
---

# RELATÓRIO

## ESTUDO DE IMPACTOS MORFOLÓGICOS

---

RESPONSÁVEL TÉCNICO:



NOME:

Ana Lucia Torres Seroa da Motta

REGISTRO PROFISSIONAL nº.

A6061-5

ENTIDADE:

CAU - RJ

DATA EMISSÃO:

20/12/2012

V. 00 - 07/11/2023

---

## EMPREENDIMENTO – EDIFICAÇÃO MISTA

---

---

## RESUMO

Neste relatório apresenta-se uma análise objetivando investigar o empreendimento proposto, processo SMU nº. 80/003849/2023. Ele foi observado do ponto de vista morfológico, visando verificar quais impactos ele seria capaz de produzir, à luz da legislação correlata.

Apresenta-se o estudo formatado no seu respectivo relatório de impactos (EIM/RIM) para o empreendimento misto, locado na Avenida Visconde do Rio Branco, nº. 50, CEP: 24020- 007, Centro, Niterói,

O presente estudo contém:

RESUMO .....	2
ÍNDICE DE FIGURAS .....	3
INTRODUÇÃO .....	5
1.1. ZONEAMENTO DA ÁREA.....	14
1. LOCALIZAÇÃO .....	17
2. IMPACTOS NA MORFOLOGIA URBANA .....	27
2.1 FORMA E OS ACABAMENTOS DA EDIFICAÇÃO PROJETADA .....	28
2.2. PORTE E VOLUMETRIA .....	33
2.3. INTERRUPTÃO SIGNIFICATIVA DO ALINHAMENTO .....	39
2.4. CONTRASTE OSTENSIVO DE VOLUME .....	40
2.5. CRIAÇÃO DE VAZIOS.....	41
2.6. DISTÂNCIA ENTRE AS TESTADAS .....	42
2.7. NOVAS RELAÇÕES ENTRE AS FACHADAS .....	44
CONCLUSÃO.....	44
EQUIPE TÉCNICA .....	48
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	49

---

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Obras do aterro da Praia Grande - década de 70 .....	5
Figura 2 – Projeto Centro 450 .....	7
Figura 3 – Projeto PMN Revitalização Av. Visconde Rio Branco - 2022 .....	7
Figura 4 – Áreas especiais de interesse na região do projeto.....	9
Figura 5 – Loteamento Jardim Fluminense - Lote 239 A.....	10
Figura 6 – Obras em andamento no entorno do terreno - 2023 .....	10
Figura 7 – Simulação de possíveis empreendimentos no aterro da Praia Grande .....	11
Figura 8 – Projeto Corredor de Transporte na Av. Visconde Rio Branco – 2021 .....	12
Figura 9 – Projeto de revitalização da concha acústica - 2021 .....	13
Figura 10 – Projeto Rua da Conceição .....	13
Figura 11 – Delimitação da OUC .....	15
Figura 12 – Subsetor 5.1 do Setor Niemeyer (OUC).....	16
Figura 13 – Centro de Niterói .....	17
Figura 14 – Planta baixa da área central - 1820 .....	19
Figura 15 – Avenida E. Amaral Peixoto – Estação das Barcas.....	20
Figura 16 – Praça do Rink.....	21
Figura 17 – Praça da República.....	21
Figura 18 – Jardim São João .....	22
Figura 19 – Projeto Centro 450 – Terminal Rodoviário .....	24
Figura 20 – Localização dos investimentos da OUC.....	25
Figura 21 – Caminho Niemeyer .....	25
Figura 22 – Mercado São Pedro .....	26
Figura 23 – Projeto revitalização Orla Niterói.....	26
Figura 24 – Padrão construtivo heterogêneo predominante na região .....	29
Figura 25 – Entorno do empreendimento .....	30
Figura 26 – Forma da edificação.....	31
Figura 27 – Simulação da implantação .....	32
Figura 28 – Simulação de possível volumetria no Aterro da Praia Grande .....	33
Figura 29 – Terreno e seu entorno.....	34
Figura 30 – Prédio a ser construído no entorno do terreno.....	34

---

Figura 31 – Gabarito futuro – Centro.....	35
Figura 32 – Parcelamento do solo na área do Centro.....	36
Figura 33 – Estacionamento existente no terreno - 2020.....	37
Figura 34– Terrenos sem ocupação.....	38
Figura 35 – Alinhamento das edificações.....	39
Figura 36 – Gabarito na região .....	41
Figura 37 – Vazios existentes .....	42
Figura 38 – Largura aproximada dos logradouros no entorno .....	43

---

## INTRODUÇÃO

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



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

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

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

O aterro foi idealizado pelo governador da época, Raimundo Padilha, seguindo o modelo do aterro das praias de Botafogo e Flamengo, no Rio de Janeiro. Ele objetivava ligar a



---

Ponta D'Areia ao Gragoatá e, assim, resolver de vez os problemas de mobilidade e desordem urbana desta região central de Niterói.

Quando houve a fusão dos estados da Guanabara e do Rio, em 1975, Padilha saiu do poder e muito pouco do que foi projetado para a região chegou a ser concluído. Nem mesmo o aterro ficou completo. A ideia original de ligar a Ponta D'Areia ao Gragoatá nunca chegou a ser realizada. Sobrou aquele espaço de mar onde hoje funciona a estação das barcas. A área aterrada ficou sem qualquer ocupação durante as décadas de 70 e 80. Outras questões também impediram o plano de modernização do Centro de Niterói de ser concretizado.

Após o aterro da Praia Grande ...*“O abandono dos grandes lotes privados gerou uma condição de degradação no local. Precisamos trazer mais qualidade urbana e reverter esse cenário, tornando o Centro mais atrativo para investimentos e também para novas moradias”*, são considerações que nortearam o projeto Centro 450.

Passados 50 anos, a prefeitura, através dos mecanismos descritos na OUC, procura resolver com propostas análogas, os problemas que permaneceram. Observa-se ao analisar o projeto Centro 450, que as soluções apontadas são parecidas, quando se tem uma visão macro do projeto de modernização do Centro de Niterói proposto pela PMN (veja a figura 2). Cabe pontuar que o Centro da cidade vem se modificando a olhos vistos, uma vez que alguns projetos propostos se encontram em andamento, e outros finalizados.

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

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

A PMN (2022) coloca que *“a modernização e a revitalização do Centro de Niterói vão ser marcas dos 450 anos da cidade, que estão sendo comemorados em 2023. O **Centro 450** terá Investimentos de cerca de R\$ 400 milhões em obras que vão transformar a paisagem, a infraestrutura, a mobilidade e a acessibilidade da região central de Niterói.*



Figura 2 – Projeto Centro 450

As intervenções vão gerar 2.400 empregos diretos e 3.600 indiretos. Serão 10 quilômetros de vias reurbanizadas. A meta é que o Centro tenha **mais três mil unidades habitacionais nos próximos três anos.** “



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



Cabe destacar que o empreendimento misto em análise neste EIM planeja construir quatrocentos e quarenta (440) unidades residenciais e treze (13) unidades comerciais. Projeto análogo, aprovado para ser edificado em outra quadra da mesma avenida, irá oferecer 711 novas unidades residenciais. As construções destes empreendimentos objetivam contribuir, de forma significativa, para a revitalização supracitada.

A PMN informa que as seguintes obras serão executadas, o que vem impactando positivamente a área do empreendimento:

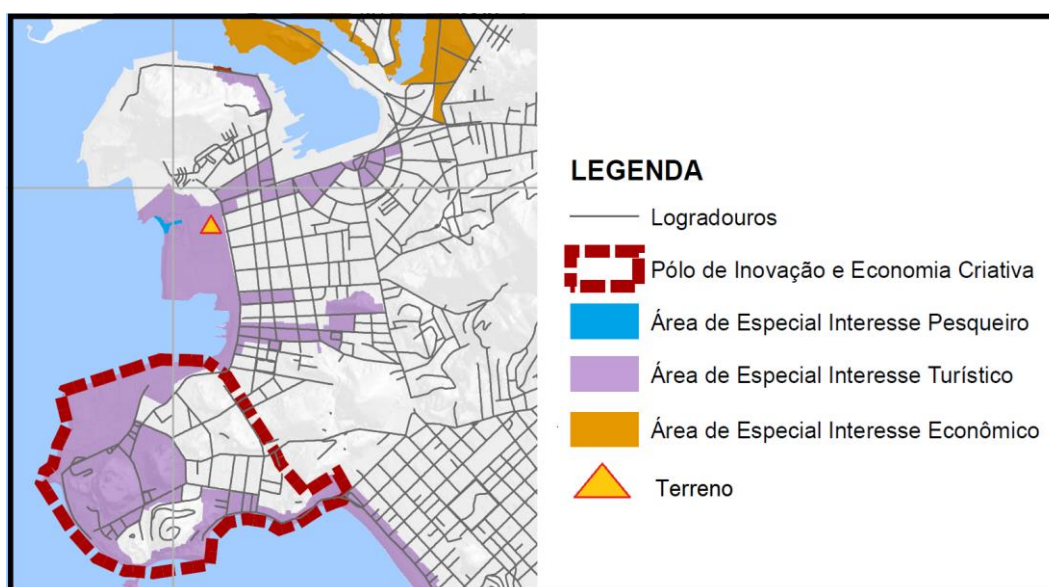
- **Corredor de Transporte da Avenida Visconde do Rio Branco: R\$ 50 milhões;**
- Revitalização da Avenida Amaral Peixoto (corredor verde): R\$ 20 milhões;
- Reurbanização da Rua da Conceição: R\$ 30 milhões;
- Nova Praça Araribóia: R\$ 10 milhões;
- Duplicação do bicicletário da Praça Araribóia: R\$ 1 milhão;
- Parque Esportivo Concha Acústica: R\$ 97,5 milhões;
- Pista de Atletismo na UFF (Campus do Gragoatá): R\$ 14 milhões;
- Entorno da Concha Acústica: R\$ 20 milhões;
- Revitalização das avenidas Marquês do Paraná (norte) e Jansen de Melo: R\$ 60 milhões;
- Revitalização do Portugal Pequeno: R\$ 7 milhões;
- Reforma das praças do Rink, Jardim São João, Praça das Águas, República e Leoni Ramos: R\$ 5 milhões;
- Reforma do prédio da Caixa Econômica Federal: R\$ 25 milhões;
- Urbanização da Comunidade do Sabão: R\$ 15 milhões;
- Parque das Águas Escondidas: R\$ 14 milhões;
- Urbanização do Morro da Penha: R\$ 5 milhões;
- Recuperação Casa Norival de Freitas: R\$ 30 milhões;
- Recuperação Jardim do Solar do Jambeiro e Janete Costa: R\$ 3 milhões.

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

Aqui cabe ressaltar que a implantação do Corredor de Transporte da Avenida Visconde do Rio Branco, via do terreno do empreendimento, vai transformá-lo em parte expressiva do projeto de revitalização proposto (Niterói 450).

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

Cabe enfatizar que a OUC delimitou uma área de especial interesse turístico (A.E.I.T.), conforme se observa na figura 4. Nela é possível constatar que o empreendimento pode vir a contribuir substancialmente para oferecer moradias, prestação de serviços e comércio, atraindo o turista para esta região (AEIT).

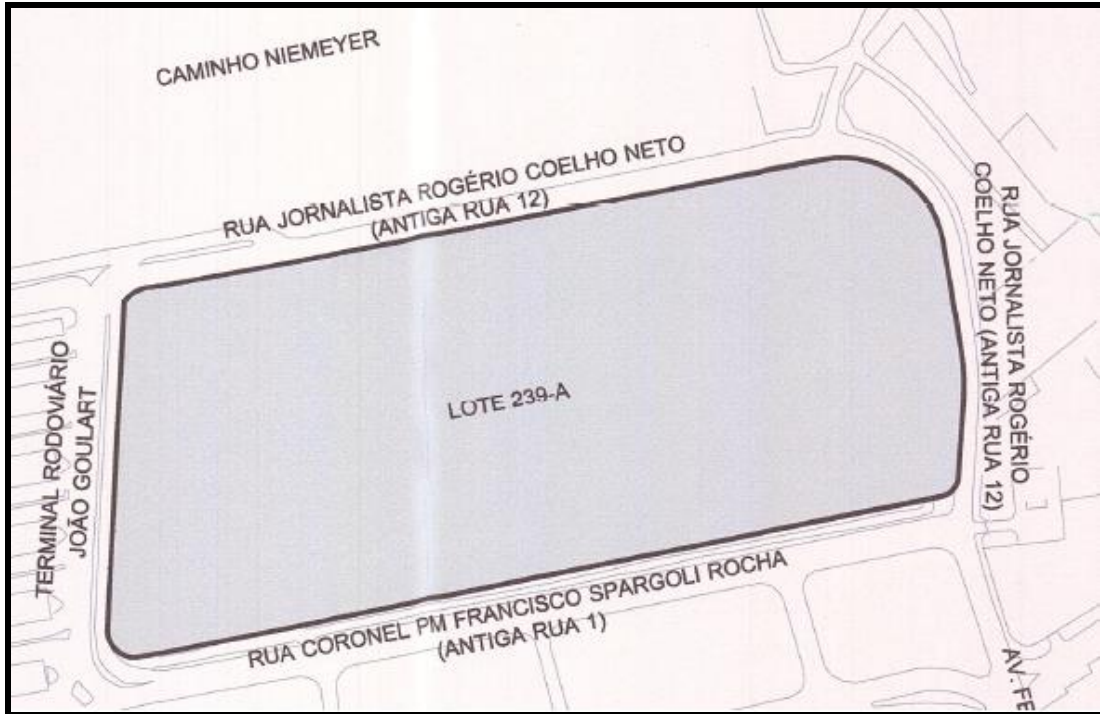


**Figura 4 – Áreas especiais de interesse na região do projeto**

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

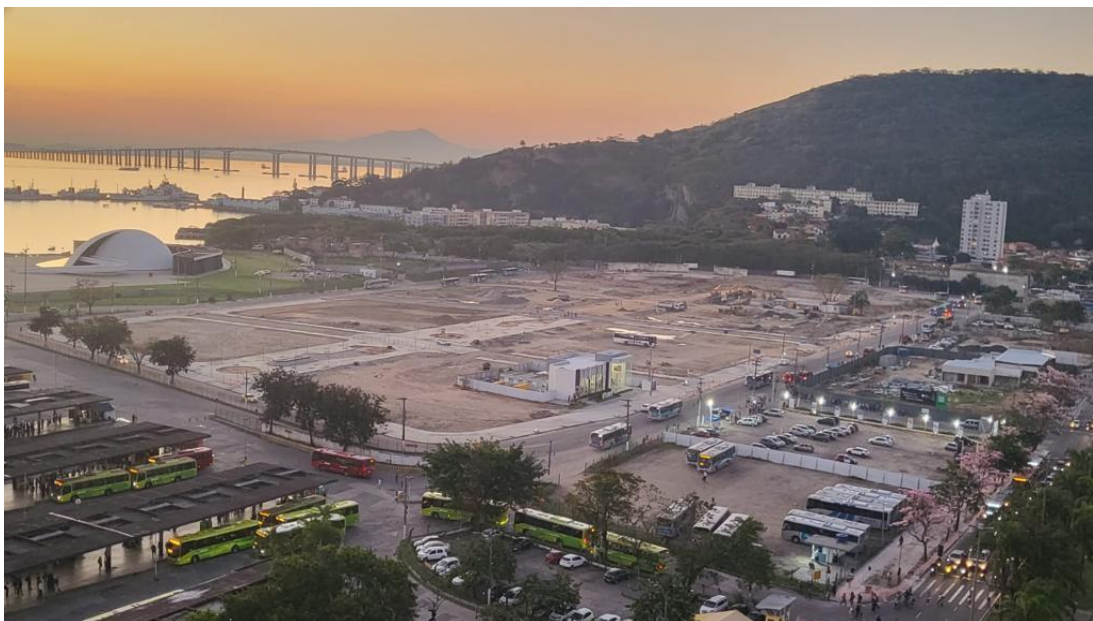
Cabe destacar que, hoje, muitas mudanças no entorno do empreendimento estão em andamento. Observa-se que a Rua de Pedestres pensada para o antigo terreno do Carrefour (lote 239 A, figura 5) está parcialmente concluída, e as vias de circulação projetadas já se encontram delimitadas conforme o parcelamento do terreno (vide a figura

6). Com a ocupação destas quadras criadas pelo parcelamento da área do aterro, a tendência será reverter o abandono supracitado.



**Figura 5 – Loteamento Jardim Fluminense - Lote 239 A**

A área tende a receber projetos verticalizados alinhados com as premissas da Lei 3.385/2019 c/c a Lei 3061/2013 e suas modificações. A figura 7 apresenta uma simulação de como o futuro pode vir a se delinear nesta região.



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



A verticalização é uma tendência das futuras cidades sustentáveis, segue uma explanação sobre o conceito “*CIDADE 15 MINUTOS*”.

Uma *cidade 15 minutos* permite que os residentes tenham acesso à maioria das comodidades diárias caminhando de 15 a 20 minutos a pé, de bicicleta ou outro meio de transporte a partir de qualquer ponto da cidade, independentemente do seu tamanho.

Ao reduzir a necessidade de automóveis e ao consolidar recursos em espaços urbanos mais compactos e dotados de infraestrutura consolidada, as *cidades 15 minutos* têm emissões de carbono menores, incentivam a atividade física saudável e podem promover o envolvimento social entre os membros da comunidade.



**Figura 7 – Simulação de possíveis empreendimentos no aterro da Praia Grade**

Segundo Büttner (2023) a aplicação do conceito de *cidade 15 minutos* difere para cada lugar.

*“Para que o maior número possível de pessoas se beneficie das mudanças nas cidades e para evitar qualquer novo desequilíbrio e gentrificação, os especialistas destacam a necessidade de implementar o conceito em diferentes distritos e garantir que os participantes tenham uma boa combinação social. Isso também exige repensar os regulamentos e as categorias de planejamento tradicionais, como os centros das cidades, os bairros residenciais, os subúrbios e as áreas comerciais, que levaram à enorme distancias entre os polos de serviços, tendo gerado desigualdades e à exclusão em cidades de todo o mundo.”*

Cada local, cada estrutura social, económica e ecológica de uma cidade são diferentes, diz Büttner. Portanto, decidir quais medidas são melhores depende do contexto.

Os projetos que compõem a revitalização do Centro (NITEROI 450), estão alinhados com esse conceito, concentrando moradia, comércio e serviços em área já dotada de infraestrutura, minimizando as distâncias entre os setores e maximizando a qualidade de vida dos habitantes de Niterói.

Uma das primeiras intervenções do projeto Orla Centro está localizada na área do Mercado de Peixes - São Pedro. *“Além do comércio, o local tem grande importância histórica para a cidade, por isso, iniciamos o serviço pela ampliação da rede de drenagem, repaginação do estacionamento e colocação de meio-fio. Vamos executar também a colocação de pedras portuguesas, paisagismo do entorno e nova iluminação”.*

Essa revitalização do mercado vai beneficiar o empreendimento, que se localiza na quadra em frente ao Mercado São Pedro.

*“A Avenida Rio Branco vai ganhar novo paisagismo (figura 3) e novo calçamento com corredor viário que seguirá da Ponta D Areia até a Concha Acústica (figura 8) em uma faixa exclusiva para transporte. Já a Avenida Visconde do Rio Branco, uma das principais ruas do Centro de Niterói, vai receber um corredor verde com canteiros de árvores nos dois lados da via.*



Figura 8 – Projeto Corredor de Transporte na Av. Visconde Rio Branco – 2021



As obras de revitalização da concha acústica (figura 9) encontram-se em andamento.

Na Rua da Conceição (figura 10), a intervenção vai contemplar a construção de novas calçadas com acessibilidade e dutos subterrâneos que vão aterrar a fiação das redes de telecomunicações.” (PMN, 2023)



**Figura 9 – Projeto de revitalização da concha acústica - 2021**



**Figura 10 – Projeto Rua da Conceição**

Com a promulgação da lei 3.061/13 que autorizou o poder executivo municipal a instituir a operação urbana consorciada (OUC) na área central de Niterói, a construção de empreendimentos residenciais multifamiliares misto, ganha incentivos, objetivando atrair

---

moradores de volta para o Centro de Niterói. Cabe pontuar que, conforme censos populacionais anteriores (IBGE), o Centro da cidade vem perdendo residentes há décadas.

A queda populacional preocupa, pois, conforme divulgou o IBGE, até a população de Niterói (RJ) não cresceu conforme as estimativas. A cidade está com 481.758 pessoas, conforme relato do Censo de 2022. Tal fato representa uma queda de menos 1,19% em comparação com a população contada no Censo de 2010.

Os dados do Censo revelam que, essa tendencia é exatamente o contrário do que vem ocorrendo no país, onde a população do Brasil cresceu para 203.062.512, um aumento de 6,45% em relação ao Censo de 2010. O aumento populacional também foi registrado no estado do Rio de Janeiro, que apresentou crescimento da população para 16.054.524, representando um aumento de 0,4% quando comparado ao Censo anterior.

Estudo morfológico para edificação semelhante, locada a duas quadras deste empreendimento em análise, foi apresentado recentemente, e os impactos positivos e negativos se assemelham, conforme se depreende dos relatos a seguir.

O empreendimento estudado neste estudo segue as premissas do plano diretor e se enquadra nos ditames da Operação Urbana Consolidada.

### **1.1. ZONEAMENTO DA ÁREA**

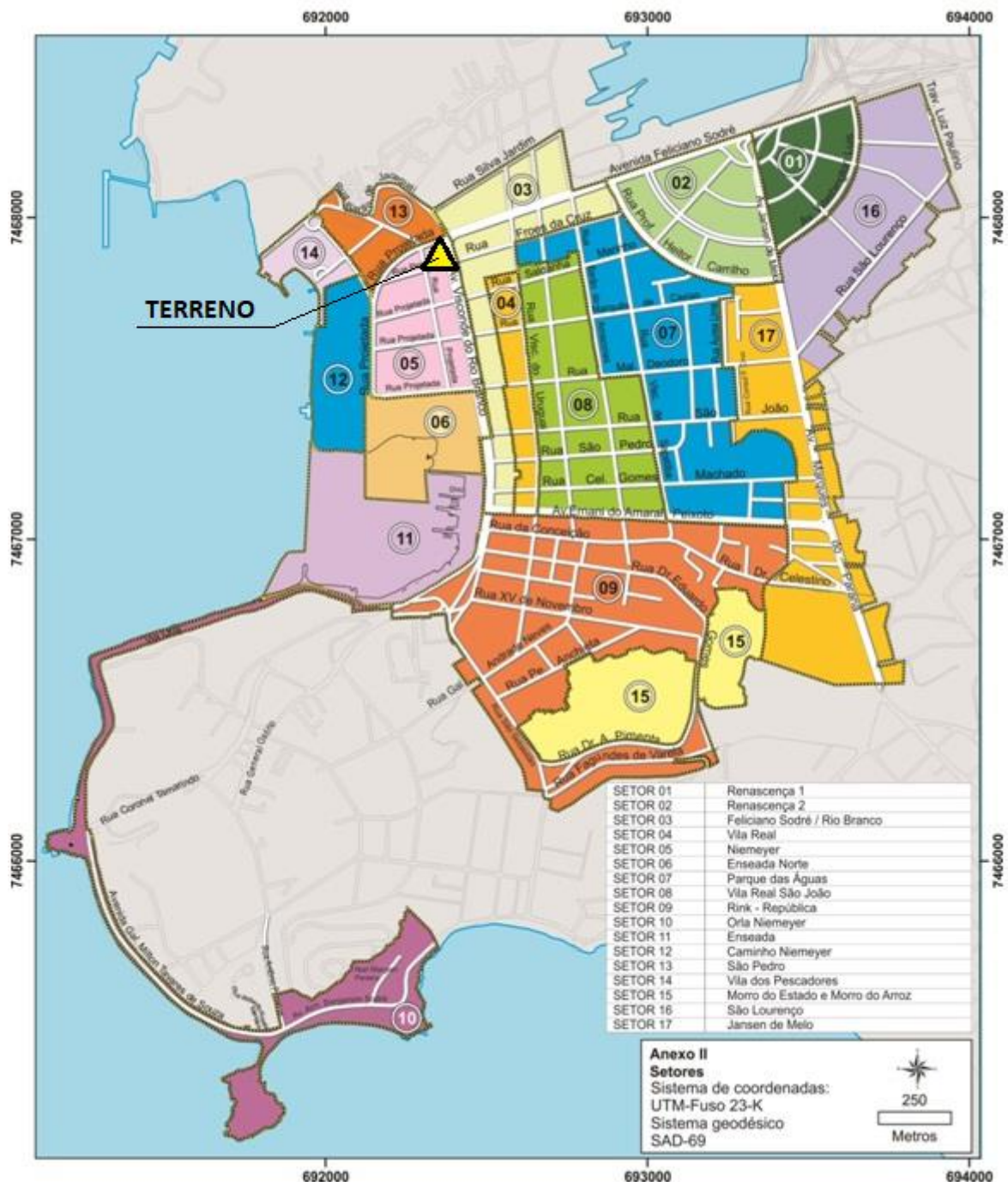
O projeto arquitetônico proposto está inserido no Centro da cidade de Niterói, na área de abrangência da Operação Urbana Consolidada (OUC), dentro da área de especial interesse turístico (A.E.I.T.), locada no setor cinco (5) da OUC, na área Central da cidade, fazendo parte do eixo de estruturação da qualificação urbana, conforme se observa na figura 11.





**Figura 11 – Delimitação da OUC**

Quanto a sua setorização, o projeto multifamiliar, misto proposto está locado no subsetor 5.1 do setor (Niemeyer) da OUC, veja a figura 12.



**Figura 12 – Subsetor 5.1 do Setor Niemeyer (OUC)**

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

Cabe destacar que o empreendimento está locado na Avenida Visconde do Rio Branco, nº50, área já em processo de revitalização, o que integra e contribui para o programa de melhorias descrito pela PMN.



---

## 1. LOCALIZAÇÃO

O empreendimento será construído no Centro de Niterói (figura 13).



Figura 13 – Centro de Niterói

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

Sua área é de 2,06 km<sup>2</sup>, e sua população estimada é de 20.516 hab. (IBGE 2021). Aguarda-se a divulgação da tabulação da população por bairros, na contagem populacional do Censo 2022, para verificar se a redução populacional ocorrida na população total da cidade, foi mais ou menos acentuada no Centro da cidade.

Observando-se a série histórica, a população residente do Centro vem diminuindo o seu percentual de participação na população total do Município: 7,01%, 5,67% e 4,96% nas décadas de 70, 80 e 91 – respectivamente.



---

Em 2000, o IBGE informou que 5% da população da cidade residia no Centro, em 2010 o percentual de habitantes era de 4%.

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

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

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

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

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

Ainda no início do séc. XIX, 1820, foi traçado um plano urbanístico para a área que viria a se tornar o atual Centro de Niterói (figura 14). Este plano previa a construção de cinco ruas paralelas ao mar e oito perpendiculares, cruzando em ângulo reto com várias praças.

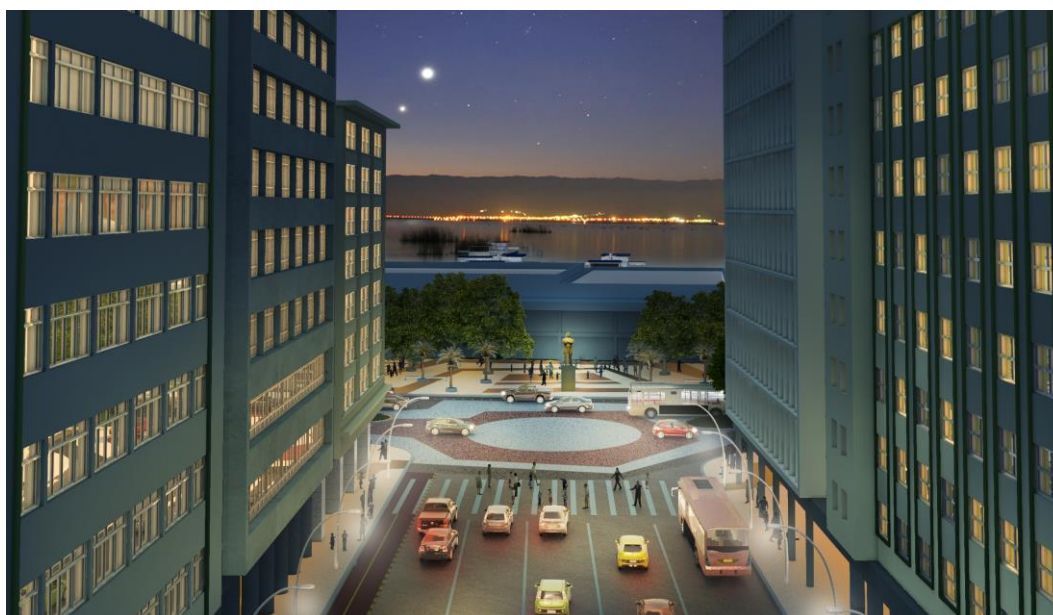
Quando a Cidade do Rio de Janeiro foi transformada em Município Neutro e sede do Governo Imperial, em 1834, tornou-se necessário escolher o local para instalar o Governo Provincial. Assim, a Vila Real da Praia Grande foi elevada à categoria de Cidade, denominando-se Nitheroy, passando a ser a capital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

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



dia vive processo de rejuvenescimento comercial, com a instalação de shoppings centers e também da dinamização urbana propiciada pela OUC. Assinala-se além disso a proliferação do comércio informal (ambulantes), consequência das dificuldades estruturais da economia brasileira.

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



**Figura 15 – Avenida E. Amaral Peixoto – Estação das Barcas**

Cabe destacar que o bairro é ponto de passagem em direção ao Rio de Janeiro através das barcas, aerobarcos e ônibus, e possui a sede do terminal rodoviário João Goulart que revolucionou e disciplinou o tráfego de veículos na região. A Praça Araribóia, fronteira à estação das Barcas, continua a ser um dos lugares mais movimentados de Niterói (figura 15).

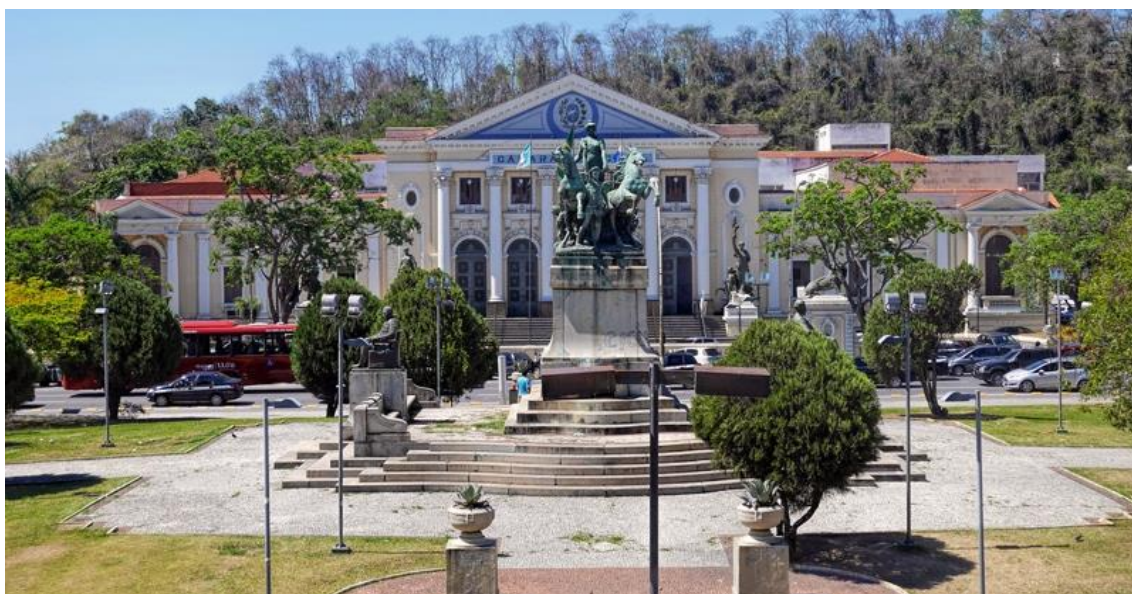
Uma das características do Centro de Niterói é a existência, até nossos dias, de várias edificações que datam do final do séc. XIX e coexistem com prédios novos, construídos, sobretudo no pós-guerra.



Herança dos primeiros planos urbanísticos, o Centro é dotado ainda de praças importantes como a do Rink (figura 16), a Praça da República (figura 17) e o Jardim São João (figura 18).



**Figura 16 – Praça do Rink**



**Figura 17 – Praça da República**

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

Já a Praça da República foi erguida para lembrar o fato histórico e os homens que lutaram por ela. Nos anos setenta foi totalmente destruída e no seu lugar fincado o "esqueleto" de um prédio que permaneceu inacabado até o final da década de 80, quando foi implodido pelo Governo estadual.

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



**Figura 18 – Jardim São João**

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

A exemplo de outras cidades do Brasil, a Prefeitura de Niterói vai delimitar corredores culturais no Centro da cidade para preservar seu patrimônio histórico e social. E uma série de ações estão programadas nesse sentido, como por exemplo: restauração de fachadas; parcerias e incentivos fiscais para bares, restaurantes, livrarias, centros culturais e casas noturnas visando a instalação e o desenvolvimento desses serviços; instalação de espaços públicos digitais, com acesso livre à internet; e melhoria dos transportes na região para estimular o aumento de frequentadores.

Para garantir que o espaço requalificado seja visto como um polo de lazer, turismo e de conservação das manifestações artísticas e culturais da cidade, todas essas ações



---

serão realizadas em conjunto com as demais secretarias da Prefeitura. A Operação Urbana Consorciada (OUC) também prevê a manutenção dos ambientes históricos através dos investimentos dos recursos obtidos com a venda dos CEPAC em manutenção de fachadas, restauração de edifícios, monumentos e da arquitetura como um todo.

A PMN planeja criar cinco corredores culturais, em áreas que foram previamente selecionadas por terem acompanhado as mudanças da cidade. São elas:

- **Rua Marechal Deodoro:** que apresenta um comércio diversificado e setorizado instalado, em sua maioria, em edificações da virada do século XIX;
- **Jardim São João** (figura 18): que abrigou o primeiro pelourinho e o primeiro centro administrativo da cidade, o local guarda ainda hoje edificações representativas do poder público e religioso;
- **Avenida Ernani do Amaral Peixoto:** atual centro financeiro de Niterói, reúne um conjunto de edificações que ajudam a contar a história da cidade e de sua expansão ao longo dos anos (figura 15);
- **Rua da Conceição** (figura 10): porta de entrada da cidade, pela sua proximidade com a estação das barcas, abriga tradicionais pontos comerciais e a
- **Praça Leoni Ramos:** em 1816, o local recebeu D. João VI em suas primeiras visitas à Praia Grande, e, hoje, caracteriza-se por uma ambiência de bares e restaurantes e pela presença de duas instituições de ensino.

Um dos maiores problemas do bairro, a poluição do ar provocada pelo grande número de veículos em circulação, começou a melhorar assim que ficou pronto o Terminal Rodoviário João Goulart (figura 19). Nele fazem ponto dezenas de linhas de ônibus, antes espalhados pelas ruas do Centro. Mas ainda restam problemas residuais a serem equacionados, dificuldades comuns a qualquer centro urbano movimentado.

As perspectivas para o futuro são otimistas. A revitalização urbana promovida pela Prefeitura de Niterói molda a revitalização do Centro com os seus efeitos benéficos.



**Figura 19 – Projeto Centro 450 – Terminal Rodoviário**  
Fonte: PMN - 2023

Novos empreendimentos imobiliários estão sendo planejados e lançados na área do projeto proposto (figura 20), alinhados com as premissas da OUC c/c as diretrizes do plano diretor da cidade, valorizando toda a região.

De acordo com PMN, *“em 2017, iniciou-se a elaboração do Projeto Ruas Completas para os 2km de extensão da Avenida Visconde do Rio Branco, no centro de Niterói, com o apoio da World Resources Institute (WRI). A revitalização da frente de mar de Niterói baseia-se no conceito de “Rua Completas” e a escolha da região se deu em função da grande circulação de veículos motorizados, pedestres e bicicletas existentes, além da grande concentração de comércios, serviços, escritórios e terminais urbanos.”*

Parte das obras programadas já foram iniciadas e as mudanças na morfologia advindas, já se delineiam.

A PMN Destacou, *“também o potencial turístico da região e a necessidade de valorização do potencial paisagístico da frente de mar de Niterói, tendo em vista sua localização e sua configuração enquanto área de acesso a pontos importantes como ao Caminho Niemeyer (figura 21) e ao Mercado de Peixes São Pedro (figura 22).”*



Figura 20 – Localização dos investimentos da OUC



Figura 21 – Caminho Niemeyer





**Figura 22 – Mercado São Pedro**

*Com relação ao plano Niterói 450, informa a PMN que “Este projeto faz parte da importante intervenção em toda a Orla de Niterói (figura 23) que se estende do Centro até Charitas e proporcionará requalificação urbana e paisagística na Av. Visconde do Rio Branco, como ordenamento viário, estações nos moldes BHLS e implantação de ciclovia litorânea, no trecho compreendido entre o Mercado São Pedro e o Forte do Gragoatá.” (PMN, 2023)*



**Figura 23 – Projeto revitalização Orla Niterói**  
Fonte: PMN - 2023

Cabe destacar que o bairro reserva várias atrações de interesse turístico, de lazer, cultural e de entretenimento em geral, tanto devido a sua importância passada, como pela manutenção da grande circulação de pessoas, como o conjunto cultural Caminho Niemeyer, o Centro Cultural Abrigo dos Bondes, Jardim São João, o Paço Municipal de Niterói, o Palácio Araribóia, o Palácio São Domingos, o conjunto cívico-cultural da Praça da República (Niterói), a Praça Araribóia, o Teatro Municipal de Niterói, a nova catedral, além de casario histórico, restaurantes e bares.

O Centro abriga, também, os campi de três universidades sediadas na cidade (a Universidade Federal Fluminense, o Centro Universitário Plínio Leite e a Universidade Salgado de Oliveira), repartições públicas de órgãos estaduais e três importantes shoppings centers (Bay Market, Plaza e Niterói).

Não só o Centro de Niterói, mas toda a cidade vai se beneficiar enormemente do projeto de revitalização proposto e em pleno andamento.

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

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

No caso em tela, têm-se um edifício misto, de grande porte, locado no caminho Niemeyer, dentro da OUC, e com os parâmetros determinados pela lei nº 3.061/2013 c/c a lei 3.385/2019, que aprova a política de desenvolvimento urbano do município, instituindo seu plano diretor, e que revoga as leis nº 1157/1992; lei nº 1.254/1993; lei nº 2.123/2004; parágrafo 3º do art. 17, da lei nº 3.061/2013 e a lei nº 2.023/2002, e legislação correlata.

Neste quesito, trata-se de edificação, alinhada com a nova legislação promulgada para revitalizar o Centro. Este fato, de certa forma, vai inviabilizar uma comparação direta com as edificações existentes na área de vizinhança.

Suas características, com ênfase na sua verticalidade, atendem as diretrizes da OUC, fazendo uso da legislação que permite o solo criado. Sua proximidade com alguns dos



---

principais pontos turísticos da Cidade, tornam sua localização privilegiada. Logo, quando edificado o prédio tende a se tornar um marco de referência no local.

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

Como o início da colonização do Centro data dos tempos de Araribóia (data de nascimento desconhecida e falecimento em 1589), e ainda, por ter sido elevada à categoria de Vila em 1817, Niterói, guarda neste bairro exemplos arquitetônicos que representam as diversas fases de desenvolvimento da cidade.

Neste sentido, não é possível apontar uma forma e/ou acabamentos que mais representem a região.

Cabe pontuar que variações na forma vão depender do ano da construção do imóvel, do detalhamento do projeto, dos materiais de revestimento especificados, e dos detalhes construtivos que compõem as fachadas dessas unidades e das propostas urbanas consolidadas pela legislação vigente na época de sua construção.

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

Pode-se observar na figura 24, assim como nas demais figuras apresentadas, que o gabarito na região é bem diversificado.



**Figura 24 – Padrão construtivo heterogêneo predominante na região**

Fonte: Google Earth

O empreendimento proposto está alinhado com a proposta urbana atual de revitalizar o Centro, aumentando a oferta de moradias de qualidade e acessíveis.

O entorno de quadra onde o projeto será inserido possui maior vocação para o setor comercial.

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

Por ocupar todo um quarteirão, o futuro empreendimento oferece duas formas de acessá-lo para o pedestre e um acesso lateral para veículos, todas as entradas e circulações são adaptadas para pessoas com necessidades especiais.

Uma visão geral da área onde se localiza o terreno permite verificar que ele está posicionado perto da estação das Barcas que fazem o transporte marítimo entre Niterói e o Centro do Rio de Janeiro, bem como encontra-se próximo a dois shopping centers (Bay Market e Plaza) e adjacente às obras do arquiteto Oscar Niemeyer e outros pontos de interesse turístico (figura 25).



**Figura 25 – Entorno do empreendimento**

O empreendimento analisado se assemelha ao formato de um paralelepípedo reto, conforme se observa na figura 26. Seu diferencial está em suas reentrâncias laterais (fachadas) e nas suas varandas. Elas permitem observar a paisagem e contribuem para oferecer conforto térmico aos moradores. O movimento dado às fachadas criou um edifício harmônico e singular.

As especificações para a construção deste empreendimento indicam que ele será realizado com estrutura em concreto armado, vedação interna com tijolos cerâmicos devidamente revestidos com acabamentos de primeira linha.





**Figura 26 – Forma da edificação**

A figura 27 apresenta uma simulação do empreendimento já edificado e locado no terreno.





**Figura 27 – Simulação da implantação**



## 2.2. PORTE E VOLUMETRIA

Foram criadas fotomontagens do empreendimento para a realização deste estudo. Elas são analisadas a seguir.

O estudo se embasou no artigo 54, seção V, capítulo II da lei 1470/1995.

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

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

A figura 29 apresenta imagem do terreno e seu entorno nos dias atuais. Nela se pode descortinar algumas edificações, demonstrando determinados aspectos do uso do solo e da volumetria vigentes nesta área em estudo. Trata-se de uma volumetria bastante heterogênea, onde descortina-se diversos portes de edifícios.

Na imagem seguinte (figura 28), o estudo apresenta uma possível simulação do futuro da região com a construção das edificações imaginadas com fulcro nos ditames da OUC.



**Figura 28 – Simulação de possível volumetria no Aterro da Praia Grande**

Nos dias atuais, o entorno do terreno apresenta a configuração morfológica conforme se observa na figura 29.





**Figura 29 – Terreno e seu entorno**

Cabe pontuar que os prédios que serão projetados no futuro, norteados pelos ditames da Lei n.º 3385/2019 c/c Lei n.º 3.061/13 irão permitir a revitalização do Centro metropolitano resgatando sua função social e econômica.



**Figura 30 – Prédio a ser construído no entorno do terreno**



O aterro da praia grande, após 50 anos, está recebendo novas edificações, conforme se depreende de outro edifício projetado, dentro das mesmas premissas, que vai ser construído, também, na Avenida Visconde do Rio Branco, nº 220 (figura 30).

Observando o Centro de Niterói, é possível constatar que o gabarito das edificações é bastante heterogêneo (figuras 24, 25 e 29 acima).

As razões que levaram à promulgação da lei 3.608/2021 c/c a lei 3.385/2019 c/c a lei 3.061/2013, incentivam a verticalização das edificações a serem construídas na área. Tal fato faz com que esses novos empreendimentos apresentem um volume maior, conforme se pode observar em uma das simulações de como poderá ficar o Centro de Niterói, no futuro (figura 31).



**Figura 31 – Gabarito futuro – Centro**

Existem diversas possibilidades de projeto arquitetônico que poderão alcançar o intuito de dar o aproveitamento máximo ao solo criado na região, com a finalidade de oferecer mais unidades residenciais de qualidade, objetivando fixar a população no Centro.

População esta que vem deixando a área central de Niterói em busca de espaços com mais possibilidades econômicas e de lazer.

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

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

O Centro de Niterói vem sofrendo com o abandono de sua população residente e com as dificuldades do comércio físico e do setor de prestação de serviços em ultrapassar os problemas econômicos criados durante a pandemia.

Nota-se nas simulações da massa edificada apresentadas nas figuras 28, 30 e 31, que o Centro tende a sofrer alterações significativas em seu gabarito médio, com as modificações trazidas pela legislação supramencionada.

O parcelamento de áreas do aterro da praia grande, permitiu a criação de novas quadras (figura 32), o que irá admitir a construção de mais edificações residenciais, comerciais e/ou prestadoras de serviços.



**Figura 32 – Parcelamento do solo na área do Centro**



As mudanças vão depender dos novos projetos arquitetônicos e urbanos para a região. Existem diversas propostas em estudo, algumas já aprovadas (figura 30). Mas o fato é que hoje, para revitalizar o Centro permanece a necessidade de aumentar a densidade demográfica na região, fato desejável e explicitado na legislação urbana supracitada.

Antes da implementação do projeto Niterói 450 o Centro apresentava muitos terrenos que estavam, ainda, sem ocupação, os quais permaneciam cercados por tapumes, e/ou utilizados como estacionamento de veículos, e/ou tomados por vegetação. Cabe destacar que este era o caso do terreno do empreendimento, conforme se observa na figura 33. Hoje o espaço se revigora e enche de esperança os habitantes de Niterói.



**Figura 33 – Estacionamento existente no terreno - 2020**

Fonte: Google Earth.

Cabe pontuar a existência de terrenos que permanecem “in natura” (figura 34), adjacentes ao terreno do projeto em estudo, todos subutilizados. Ressalta-se que a área é nobre, dotada de infraestrutura e lazer completos. A oferta de moradia de qualidade, propiciará a revitalização do Centro da cidade, hoje em processo de retrocesso, apesar de suas inúmeras possibilidades turísticas, como polo prestador de serviços de qualidade e com um comércio variado.



**Figura 34– Terrenos sem ocupação**

A região onde se propõe a edificar este empreendimento, embora tenha registrado um decréscimo em sua população, ela possui densidade demográfica alta e muitas construções. O empreendimento foi elaborado para que sua tipologia não oferecesse nenhum conflito com o espaço, mas sim que viesse a complementá-lo.

Essas figuras apresentadas neste estudo mostram imagens que possibilitam visualizar a volumetria das edificações presentes nas proximidades do empreendimento, e como a materialização do projeto Niterói 450, vai formatar seu entorno.

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

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

## 2.3. INTERRUPTÃO SIGNIFICATIVA DO ALINHAMENTO

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

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



**Figura 35 – Alinhamento das edificações**

O terreno do empreendimento integra o Caminho Niemeyer. Para esta área foi programada a inserção de diversas obras do renomado arquiteto, e.g.: o Centro de Memória Roberto Silveira, a Fundação Oscar Niemeyer, o Museu Petrobras de Cinema, uma Catedral Batista, Uma Catedral Católica, a nova Estação das Barcas, a Estação de Barcas de Charitas, o Teatro Popular, uma Capela Flutuante dedicada à Nossa Senhora



---

do Líbano, a Praça JK e o Museu de Arte Contemporânea de Niterói (MAC-NIT). Muitos projetos já estão concluídos e em operação, enquanto outros aguardam sua execução.

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

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

Do ponto de vista do inciso III, cabe concluir que a nova edificação segue o alinhamento estabelecido na Avenida Visconde do Rio Branco, não causando qualquer interrupção neste alinhamento com outras edificações.

#### **2.4. CONTRASTE OSTENSIVO DE VOLUME**

*IV - Contraste ostensivo de volume em relação à escala dominante na massa edificada local, provocando conflito de proporções com outras edificações, com a rua ou a praça, resguardada a oportunidade de seu papel como marco de referência, para o qual suas proporções deverão ser adequadas;*

Analisando as edificações no entorno, é possível verificar que existem volumetrias distintas na massa edificada. Faceando a Avenida Visconde do Rio Branco, encontram-se, em sua maioria, construções mistas, de grande porte, e com um gabarito menor.

Essa massa construída é heterogênea, e está graficamente representada na figura 36.



**Figura 36 – Gabarito na região**

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

## **2.5. CRIAÇÃO DE VAZIOS**

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

Cabe destacar que a área estudada já apresenta vazios (áreas ocupadas por estacionamentos de veículos e/ou terrenos não edificadas), conforme se observa na figura 37. Já em área oposta ao terreno encontram-se edificações de pequeno, médio e grande porte, algumas locadas na própria Avenida Visconde do Rio Branco, segundo se observa nas figuras 6, 29, 32 e 34.



**Figura 37 – Vazios existentes**

O próprio local do empreendimento, na forma em que se encontra hoje, contribui para esses vazios urbanos ao apresentar somente uma edificação precária que serve de apoio ao estacionamento que funciona no local (veja a figura 33).

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

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

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

## **2.6. DISTÂNCIA ENTRE AS TESTADAS**

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

A edificação foi projetada para se inserir em uma quadra inteira. Ela possui frentes para:

(i) Avenidas Visconde do Rio Branco e (ii) Feliciano Sodré que são classificadas como



arteriais principais, e possuem grande fluxo de veículos automotores; (iii) Rua Fróes da Cruz que é uma arterial secundária (Tipo B); e a (iv) Rua Coronel PM Francisco Spargoli Rocha (antiga Rua 1) que está classificada como uma rua local.

A Avenida Visconde do Rio Branco, no trecho do terreno, possui largura variável. Na região do empreendimento tem duas pistas, sendo uma com 09 metros de largura, de testada a testada, um canteiro central e outra pista com 12 metros de largura. Se incluirmos as dimensões do canteiro central é possível verificar que a Avenida Visconde do Rio Branco possui uma largura total que supera a exigência legal, conforme se observa na figura a seguir.



**Figura 38 – Largura aproximada dos logradouros no entorno**

A Avenida Feliciano Sodré na quadra do empreendimento se estreita, apresentando 10 metros de largura, de testada a testada. Largura também superior aos ditames legais, não causando, portanto, o efeito túnel.

A Rua Fróes da Cruz é uma arterial secundária, com duas pistas e será definida de acordo com projeto específico. Medindo-se no Google Earth é possível verificar que ela possui 10 metros, mais as calçadas. Suas dimensões extrapolam os limites legais, não sendo possível causar o efeito mencionado.

---

Rua Coronel PM Francisco Spargoli Rocha (antiga Rua 1) está classificada como uma rua local, e suas dimensões são superiores ao limite legal.

Portanto, não existe a possibilidade de se criar o efeito visual de túnel mencionado na referida lei devido às dimensões das vias no entorno do quarteirão do terreno.

## **2.7. NOVAS RELAÇÕES ENTRE AS FACHADAS**

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

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

Logo, o empreendimento passa a ser regulamentado pela legislação correlata ao plano diretor da cidade. Ele fica então liberado de respeitar os parâmetros estabelecidos no antigo Plano Diretor da Região das Praias da Baía, assim como na Área de Especial Interesse Urbanístico do Caminho Niemeyer, onde será construído.

## **CONCLUSÃO**

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

Em análise preliminar tem se que considerar o impacto provocado pelas primeiras edificações a serem erigidas no aterro da praia grande. Entretanto, em contrapartida, existe o cenário futuro, onde novas edificações acontecerão trazendo a tão almejada revitalização do Centro, nos termos do projeto NITEROI 450.

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

Assim, de modo a permitir a regularidade nos processos de produção e de transformação do espaço urbano, a redução dos custos e o aumento da oferta das unidades habitacionais, incentivou-se a implantação de novo parcelamento, visando a requalificação da área central.

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

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

*“- à garantia do direito à cidade sustentável, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações”;*

*- “adequação das condições de uso e ocupação do solo às características do meio físico, para impedir a deterioração e degeneração de áreas do Município”;*

*- “simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, de modo a permitir a regularidade nos processos de produção e de transformação do espaço urbano, a redução dos custos e o aumento da oferta das unidades habitacionais, bem como sua compreensão pela população”;*

*“- ordenação e controle do uso do solo, de forma a promover: a) a utilização eficiente do solo urbano e de outros recursos naturais; b) o parcelamento, a edificação ou o uso do solo adequado à oferta de infraestrutura urbana; c) a compatibilidade e conveniência entre os usos; d) a qualificação das áreas urbanizadas e a compatibilização entre usos e a função de seus espaços públicos; e) o desenvolvimento urbano orientado à mobilidade sustentável; f) a valorização dos espaços públicos”;*

Respeitando essas Diretrizes, o projeto proposto almeja contribuir para sanar a questão do grande vazio urbano existente entre a Av. Visconde do Rio Branco e a área do Caminho Niemeyer

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

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



---

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

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

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

Como é sabido, o terreno em questão, assim como os demais nas circunvizinhanças, encontrava-se subutilizados. Alguns terrenos com ocupação provisória da população de rua, encontravam-se subutilizados, criando a sensação de desertificação do passeio e insegurança dos transeuntes, provocando falta de vitalidade urbana que pode ser sanada com a ocupação deste lote. Com a construção do empreendimento ocorrerá uma reversão dessa sensação, dando movimento e trazendo vitalidade para o quarteirão.

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

O estudo constatou também, que a região estudada não possui um padrão construtivo e volumétrico uniforme, e o empreendimento proposto, por suas características, tende a se impor como um marco de referência, desta forma não irá provocar conflito de

---

proporções com outras edificações locais considerando o incentivo à ocupação com as futuras edificações.

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

A Avenida Visconde do Rio Branco, assim como as outras vias que circundam o terreno são largas, com várias pistas, portanto não existe a possibilidade de causarem o efeito túnel mencionado na legislação.

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

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

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

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

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

## **EQUIPE TÉCNICA**

### **Coordenação:**

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

### **Montagem gráfica e 3D**

Fábio Marcondes – 1DESIGN

### **Levantamento de dados**

Luísa Motta

Patrícia Torres S. Motta



## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BÜTTNER, Disponível em <https://www.dw.com/en/15-minute-cities-what-are-they-and-how-do-they-work/a-64907776>, acessado em 30/11/2023.
- CASADEI, Thalita de Oliveira. A imperial cidade de Niteroy. 1988;
- DIPASQUALE, D. WHEATON, W. C. – Housing dynamics and the futures of housing prices. Journal of Urban Economics, v. 35, p 1-27, 1994.
- GUELMAN, Regina Prado (organizadora). A preservação do Patrimônio Cultural em Niterói. DEPAC, Niterói, 2007.
- IBGE – Censo Demográfico 2010;
- OGLOBO, Com projeto de Niemeyer, construção da Nova Catedral avança em Niterói, disponível em: <https://oglobo.globo.com/rio/bairros/niteroi/noticia/2023/04/com-projeto-de-niemeyer-construcao-da-nova-catedral-avanca-em-niteroi.ghtml>, acessado em: 23/03/2023;
- NITERÓI, Prefeitura Municipal. Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei 1470 de 11.11.1995, alterada pelas Leis 1563/1996, 1594/1997 e 1795/2000.
- \_\_\_\_\_, Prefeitura Municipal, Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente. PLANO DIRETOR DE NITERÓI, Lei n.º 3385/2019. Prefeitura Municipal de Niterói, Niterói, RJ. 2019.
- \_\_\_\_\_, Prefeitura Municipal, Secretaria Municipal de Desenvolvimento, Ciência e Tecnologia. Niterói-Bairros, 1991;
- \_\_\_\_\_, Prefeitura Municipal. Requalificação Av. Visconde do Rio Branco (Orla Centro), disponível em: <https://urbanismo.niteroi.rj.gov.br/projetos/orlacentro.html>, acessado em: 20/03/2023;
- PAEZ, Luciano Gagliardi. Dinâmica Territorial no Município de Niterói: um foco na emergência dos condomínios fechados da Região Oceânica. Tese de Mestrado em Estudos Populacionais e Pesquisas Sociais. Fundação do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Escola Nacional de Ciências Estatísticas. Rio de Janeiro, 2006.
- SOARES, Emmanuel de Macedo. As ruas contam seus nomes. v.1. Niterói: Niterói Livros, 1993.