



## **PARECER TÉCNICO PRÉVIO III: AVALIAÇÃO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Após análise do material encaminhado à Subsecretaria de Urbanismo, a Comissão Permanente de Análise dos Estudos e Relatórios de Impacto de Vizinhança emite as seguintes considerações nos itens:

### **1.1 – Identificação do Empreendimento**

Trata-se de construção de condomínio residencial, denominado “Mar de Mangaratiba”, pertencente ao Programa Minha Casa Minha Vida.

### **1.3 – Localização do Empreendimento**

O empreendimento está localizado na Estrada dos Menezes, lote 7-D4, Mutondo, São Gonçalo – RJ.

### **2.1 – Adensamento Populacional e População Flutuante**

O empreendimento “Mar de Mangaratiba” contará com 504 unidades habitacionais e estimativa populacional de 2.016 novos moradores. Já os quatro empreendimentos em conjunto contarão com 1.832 unidades habitacionais e estimativa populacional de 7.328 moradores.

Por isso, é importante que o adensamento populacional esteja em sincronia com a execução da infraestrutura e dos serviços necessários ao atendimento da população envolvida, uma vez que o adensamento gera uma sobrecarga nesse mesmo sistema.

Portanto, a proposição de medidas mitigadoras e/ou compensatórias deverá estar relacionada com os itens 2.4 – Equipamentos Urbanos e Comunitários / 2.5 – Infraestrutura Urbana / 2.6 – Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público.

### **2.2 – Uso e Ocupação do Solo**

O empreendimento está situado na Z5 – Zona de Estruturação Urbana Primária, ou seja, servido de ótima infraestrutura urbana e junto aos eixos de grande mobilidade. A ocupação dessas áreas é estimulada para garantir um melhor aproveitamento do espaço urbano.

É importante considerar que os impactos decorrentes do empreendimento não podem ser analisados isoladamente das demais variantes do entorno, ou seja, os potenciais impactos do empreendimento em funcionamento devem ser avaliados com as demais instalações existentes no local de implantação.

Sendo assim, a instalação do empreendimento, apesar do impacto gerado, cumpre a função social da propriedade, contribui para a melhor utilização dos espaços e considera-se seu impacto positivo.

### **2.3 – Valorização Imobiliária**

O grupamento residencial ocupará uma área abandonada e de antiga atividade de mineração. Vale observar que, a nova população residente desse espaço ausente de ocupação funcional tende a gerar aumento do mercado consumidor local e atração de novos investimentos.

Na fase de construção, a tendência é que sejam criados vários postos de trabalho diretos e indiretos que ajudam a movimentar a economia local. Já na fase de funcionamento, contribui para uma



valorização imobiliária da região. Desta forma, a valorização imobiliária pode ser considerada um impacto positivo e não necessita de medidas mitigadoras e/ou compensatórias.

## **2.4 – Equipamentos Urbanos e Comunitários**

Observa-se que o grupamento residencial gerará uma maior demanda por equipamentos urbanos e comunitários. A manutenção dos equipamentos existentes foi avaliada pela comissão após visitas ao local.

### **2.4.1.1 – Educação**

Foi apresentado a quantidade de vagas existentes e estimadas em cada unidade de ensino existente na All.

A Comissão visitou a Escola Municipal Almirante Alfredo Carlos Soares Dutra na data de 27 de março de 2019 e a referida unidade de ensino apresentou uma lista de necessidades, são elas:

#### **Materiais Permanentes / Equipamentos:**

- 20 computadores para serem utilizados na sala de informática;
- 04 computadores para serem utilizados na secretaria, sala de direção e coordenação;
- 01 TV de LED grande;
- 01 notebook;
- 01 data show;
- 10 ventiladores para serem utilizados nas salas de aulas;
- 04 aparelhos de ar condicionado (com instalação) para serem utilizados na sala de informática, secretaria, sala de recursos e biblioteca;
- 01 exaustor para a cozinha;
- 01 freezer industrial;
- Armários para a sala dos professores – tipo escaninho.

#### **Reparos na estrutura física:**

- Reparo nos quadros brancos;
- Troca de telhas grandes do telhado e troca das telhas do beiral;
- Revisão da rede elétrica, incluindo troca das lâmpadas de iluminação externa e interna;
- Conserto e manutenção das janelas e das grades de proteção nas mesmas;
- Conserto dos portões de ferro;
- Conserto da porta principal e das grades de entrada;
- Conserto das portas de grade externa e interna;
- Reparo nas portas das salas de aula (podendo, em alguns casos, haver troca das mesmas);
- Conserto ou troca das fechaduras das salas de aula;
- Pintura do chão da quadra esportiva;
- Reconstrução dos jardins externos da escola;
- Reparos nos vasos e descargas dos banheiros (podendo, em alguns casos, haver troca dos mesmos);
- Reparo dos azulejos dos banheiros;
- Manutenção na caixa de passagem de gordura da cozinha;



- Cobertura de uma pequena parte do acesso entre os dois prédios;
- Conserto dos ventiladores;
- Reforma na biblioteca;
- Reforma na sala de informática;
- Colocação de cobogós nas salas de recursos e biblioteca para diminuir a umidade;
- Colocação de bancos no pátio da escola;
- Conserto da grade da rampa de acesso dos alunos portadores de necessidades especiais e conserto do piso antiderrapante;
- Pintura externa da escola.

A Comissão entende que as solicitações feitas pela Escola podem ser incluídas como medidas compensatórias para o presente Estudo de Impacto de Vizinhança. Embora, o público-alvo do empreendimento sejam famílias da faixa 3 de renda, ou seja, famílias com renda bruta de até sete mil reais, o aumento na demanda por equipamentos urbanos de ensino será criado. Sendo assim, se fazem pertinentes as interferências na Escola Municipal Almirante Alfredo Carlos Soares Dutra.

#### **2.4.1.2 – Saúde**

A informação do número de atendimentos mensais realizados nas unidades de saúde e pronto atendimento na All não foi apresentada. Porém, tal solicitação foi protocolada na secretaria de saúde.

A Comissão visitou a Maternidade Municipal Dr. Mario Nijjar na data de 27 de março de 2019 e a referida unidade de saúde apresentou uma lista de necessidades, são elas:

- 01 seca 376 balança pediátrica até 20 kg, graduação de 5-7,5 kg;
- 01 ventilador IX5;
- 05 CPAP nasal infantil N° 0,01 e 02;
- 02 monitores beira de leito – tela de 12,1 e 02 MC;
- 10 ambu SIL. recém nato alto. 121S/RESER. 2014;
- 04 unidades híbridas de cuidado intenso neonatal;
- 02 aparelhos de fototerapia por super LED Microprocessado – Bilitron;
- 01 fototerapia 3006 BTP;
- 01 raio x – portátil;
- 02 unidades de cuidado intensivo – berço aquecido marcas Fanem@ Ampla@ 2085 – configuração recomendada neonatal – UTI;
- 02 mesas de parto normal;
- 20 fluxômetros de ar comprimido de parede;
- 20 fluxômetros de oxigênio de parede;
- 20 válvulas de ar comprimido de parede;
- 20 válvulas de oxigênio de parede;
- 05 válvulas de oxigênio de cilindro;
- 05 válvulas de ar comprimido de cilindro;
- 20 vacuômetros completos;
- 20 modificadores completo;



- 10 kits de P.A.M.;
- 05 kits de laringoscópio completo para adulto;
- 60 termômetros digitais;
- 20 pares de luvas de rachadura de cabo longo;
- 25 abafadores de ouvido;
- 06 cadeiras de roda;
- 15 cadeiras almofadadas e de elevador;
- 100 óculos de acrílico;
- 100 aventais de oleado grosso (parto e central de maternidade);
- 12 sonares portáteis;
- 06 CTG vistos (cardiotocografo);
- 02 mesas ginecológicas;
- 10 focos de pé;
- 05 focos auxiliares para cirurgia;
- 02 mesas de cirurgia completa;
- 04 focos de teto de cirurgia;
- 01 lupa para central de maternidade;
- 02 macas P.P.P.;
- 04 macas de transporte com grade;
- 30 multiparâmetros de carrinho;
- 50 estetoscópios adulto;
- 10 ambus completo adulto;
- 06 monitores completos;
- 06 mesas de maio;
- 20 suportes de soro;
- 04 mesas auxiliares para cirurgia M;
- 01 ultrassônica para lavagem de instrumentais;
- 02 respiradores adulto;
- 120 colchões;
- 20 cadeiras do papai;
- 10 beliches;
- 02 bisturis elétricos;
- 10 Aparelhos de telefone para ramais;
- 04 aspiradores portáteis;
- 02 maletas tipo pescaria simples 50 contêineres plásticos transparentes (sem informação de litros);
- 20 tesouras médias;
- 01 caixa de acrílico para sugestões;
- 40 quadros de aviso de metal (sem ser vazado) 1,00 x 80;
- 500 porta aviso de plástico polipropileno do tamanho A4;



- 30 gaiolas de aramado de 2 partes;
- 50 paletes de plástico;
- 300 pranchetas de acrílico;
- 10 furadores de 04 furos;
- 20 furadores de 02 furos;
- 30 grampeadores médios com caixas de grampos;
- 300 pastas de polionda de carrinho (100 azuis / 100 amarelas / 100 verdes);
- 20 fichários de polionda branco com 4 furos;
- 4.000,00 sacos com 4 furos do tamanho A4;
- 20 livros atas de 200 folhas;
- 20 livros de protocolo;
- 01 balcão térmico;
- 02 bombonas térmica 05 litros;
- 04 bombonas térmica 12 litros;
- 01 cafeteira elétrica;
- 01 carrinho de distribuição de dietas;
- 01 computador;
- 06 cubas inox com tampa;
- 06 caixas plásticas com tampa, capacidade 20-40 litros;
- 06 caixas plásticas sem tampa;
- 01 exaustor 40-50 cm;
- 01 fogão de 04 bocas com forno;
- 04 formas para assar;
- 03 garrafas térmicas 2-5 litros;
- 03 geladeiras 360-440 litros;
- 06 hot box;
- 01 liquidificador com capacidade 02 litros;
- 01 mesa inox 1,2 m c/ grade inferior;
- 02 mesas inox 1,8 m x 0,7 m c/grade inferior;
- 02 microondas;
- 06 pallets de poliuretano;
- 06 panelas (diversos tamanhos);
- 02 termômetros infravermelhos.

Foi solicitado também a construção de um galpão na parte dos fundos da maternidade, para a manutenção de equipamentos da mesma. As dimensões não foram fornecidas pela maternidade.

A Comissão entende que as solicitações feitas pela Maternidade podem ser incluídas como medidas compensatórias para o presente Estudo de Impacto de Vizinhança. O aumento na demanda por equipamentos urbanos de saúde justifica as interferências na referida unidade de saúde.



### **2.4.1.3 – Esporte e Lazer**

Foi reapresentado o mapa de localização dos equipamentos de esporte e lazer na AII com a indicação do Shopping Pátio Alcântara.

## **2.5 – Infraestrutura Urbana**

A infraestrutura urbana na AID é impactada diretamente pelo adensamento populacional provocado pela implantação dos novos empreendimentos.

### **2.5.1.1 – Drenagem Pluvial**

O empreendimento contará com rede de drenagem pluvial e sistema de captação de água da chuva, inclusive com captação de águas cinzas para fins não potáveis.

### **2.5.1.2 – Água Potável**

O empreendimento terá rede canalizada abastecida pela Cedae.

### **2.5.1.3 – Esgotamento Sanitário**

O empreendimento se compromete a construir uma Estação de Tratamento de Esgoto.

### **2.5.1.4 – Resíduos Sólidos**

O empreendedor deverá elaborar Plano de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil e implantá-lo durante o período de obras. Já durante o período de utilização, o empreendimento contará com áreas específicas para armazenamento e segregação destes resíduos.

### **2.5.1.5 – Gás**

Existe viabilidade técnica para o fornecimento de gás natural ao empreendimento de acordo com a declaração da CEG.

### **2.5.1.6 – Energia Elétrica**

Existe viabilidade técnica para o fornecimento de energia elétrica ao empreendimento de acordo com declaração da Enel.

### **2.5.1.7 – Iluminação Pública**

A iluminação pública no entorno do empreendimento é satisfatória.

### **2.5.1.8 – Telefonia, Fibra Ótica e outras Redes de Comunicação**

O empreendimento disporá desses sistemas.

### **2.5.1.9 – Pavimentação das Vias e Calçadas**

A adequação das calçadas será realizada conforme o projeto em aprovação sob processo nº 1434/2019 na Secretaria de Transportes.

## **2.6 – Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público**

Para mitigar o impacto gerado pelo aumento na geração de tráfego, o empreendedor adotará as seguintes medidas:

- Implantação de sinalização vertical e horizontal externa adequada, para a devida orientação do usuário para acessar o novo empreendimento;
- Implantação de sinalização semafórica junto aos acessos dos grupamentos 3 e 4 para resguardar a travessia de pedestres e de travessia elevada junto ao acesso ao grupamento 1;
- Implantação de acessos e travessias de pedestres com acessibilidade;
- Implantação de bicicletário no empreendimento.



Além disso, foi definida como medida compensatória para este empreendimento, o fornecimento de 420 toneladas de cap 50/70 (antigo cap 20). Tal medida visa atender a uma demanda urgente do município por tal material e o mesmo será utilizado para manufatura de massa asfáltica no Parque Industrial da Prefeitura Municipal de São Gonçalo com o objetivo de recuperar a pavimentação das ruas no entorno do empreendimento.

## **2.7 – Ventilação, Insolação / Sombreamento e Condições Ambientais que Condicionam o Conforto Térmico**

### **2.7.1.1.1. Mapa Temático – Ventos Predominantes e Fluxo de Massas de Ar da AID**

Vento predominante, Norte

### **2.7.1.1.3. Outras Condições Ambientais**

Observamos que a instalação do empreendimento produzirá grande impacto no que diz respeito ao conforto ambiental, apesar de ainda contar com uma boa porcentagem de áreas verdes e arborização urbana em sua AID.

O grupamento residencial ocupará uma área abandonada, mas depois de construído e em conjunto com o empreendimento vizinho chamado de Condomínio Parque das Águas, contribuirá para a intensificação do fenômeno chamado “ilhas de calor”. Uma das alternativas adotadas pelo empreendimento será o plantio de árvores nas áreas permeáveis no interior do lote para minimizar esse efeito.

Como medida mitigadora, o empreendimento implantará projeto de enriquecimento florístico/paisagístico na ocasião dos requerimentos das licenças ambientais de instalação dos quatro empreendimentos.

## **2.8 – Poluição Sonora**

Será gerada poluição sonora durante a fase da obra, sendo que a produção de ruídos vai variar de acordo com a etapa da construção do empreendimento.

Entendemos dessa forma, que as medidas mitigadoras, se devidamente implantadas, são capazes de reduzir grande parte do impacto, mas não são capazes de neutralizá-lo totalmente. Assim, objetivando aumentar a efetividade das ações de fiscalização voltadas ao controle da poluição sonora na AID e AII, sugere-se como medida compensatória, a doação à Secretaria Municipal de Meio Ambiente de um aparelho decibelímetro digital com mini impressora, com as seguintes especificações técnicas:

Display: LCD gráfico de 128 x 128 com luz de fundo;

Faixa de medição: 20 a 143 dB;

Exatidão: de acordo com a IEC 61672 – Tipo 1;

Normas aplicadas: IEC 61672 – classe 1;

Ponderação de tempo: fast, slow, impulse, pico e média linear;

Faixa de frequência: 10 Hz a 20 kHz;

Banda de oitava e 1/3 de oitava;

Função de análise estatística;

Parâmetros de medição: L<sub>xyi</sub>, L<sub>xyp</sub>, L<sub>xep</sub>, L<sub>xmax</sub>, L<sub>xmin</sub>, L<sub>xN</sub>, SD, SEL, E, LC<sub>peak</sub>, Td, LEPN etc.

Nota: x é A, C, Z ; y é F, S; e n é 5, 10, 50, 90, 95;

Tipo de microfone: microfone padrão pré polarizado (0V);

Saída AC: 1 Vrms impedância de 1 KΩ;



Saída AC: 10 mV/dB impedância de 1 K $\Omega$ ;  
Interface de comunicação: USB e RS-232;  
Memória: 48000 dados;  
Ponderação de frequência: A, C, e Z simultaneamente;  
Alimentação: 4 pilhas "AA" 1,5V;  
Vida útil de bateria: 18 horas;  
Dimensões: 260 x 80 x 30 mm;  
Temperatura de operação: - 10 a 50 °C;  
Umidade de operação: 20 a 90%U.R.

### **2.9 – Poluição Atmosférica**

Durante a construção será gerado material particulado proveniente da movimentação de terra e emissão de CO<sub>2</sub> proveniente dos veículos e equipamentos movidos a combustíveis.

Durante o funcionamento do condomínio será gerada a emissão de CO<sub>2</sub> proveniente dos veículos particulares dos moradores.

Entendemos dessa forma, que as medidas mitigadoras, se devidamente implantadas, são capazes de reduzir grande parte do impacto, mas não são capazes de neutralizá-lo totalmente.

### **2.10 – Patrimônio Natural, Fauna, Flora, Recursos Hídricos e Minerais**

Os impactos descritos no estudo apresentado são os previstos para o tipo de atividade a ser desenvolvida.

Entendemos dessa forma, que a medida compensatória referente à supressão de aproximadamente 2700 indivíduos arbóreos será definida junto à Coordenação de Áreas Verdes quando do processo para obtenção de Autorização de Supressão.

### **2.11 – Paisagem Urbana e Patrimônio Histórico, Cultural e Construído**

Nenhum questionamento se faz necessário com relação a este item, uma vez que o local onde será implantado o empreendimento se encontra em uma área urbana já consolidada e não existe patrimônio histórico e cultural.

Como considerações finais, cabe ressaltar que, a aprovação do EIV deverá estar condicionada ao firmamento do Termo de Compromisso junto à Prefeitura Municipal de São Gonçalo através da Subsecretaria de Urbanismo e a obtenção da licença de construção se dará após a assinatura do Termo de Compromisso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

**CPERIV**

COMISSÃO PERMANENTE DE ANÁLISE DOS ESTUDOS E RELATÓRIOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

PROCESSO Nº

19.648/2018

São Gonçalo, 14 de Agosto de 2019.

---

**Marcelo França de Oliveira – Mat. 22269**  
**Analista de Arquitetura**

---

**Jacqueline Mendes Rodrigues – Mat. 23092**  
**Analista em Infraestrutura e Urbanismo**

---

**Jean Alves de Andrade – Mat. 21222**  
**Biólogo**

---

**Vitor Diniz Licurci de Mello – Mat. 21243**  
**Fiscal de Meio Ambiente**

---

**Raul Gomes Severo – Mat. 21059**  
**Engenheiro Civil**

---

**Apolo Tardin Baliane – Mat. 13261**  
**Engenheiro Eletricista**