



*Leite Costa*  
*Arquitetura e Urbanismo*

**ESTUDO E RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**  
**EIV-RIV**

**Comercial Alcântara**

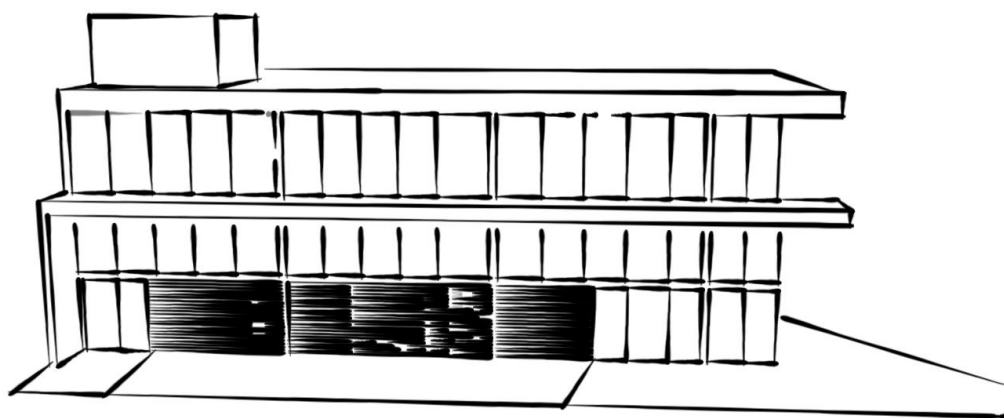
**Maio de 2019**

**Processo PMSG nº 55.298/2019**

Leite Costa  
Arquitetura e Urbanismo

**ESTUDO E RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA  
COMERCIAL ALCÂNTARA**

Rua Palmira Ninho, nº 74, Alcântara, São Gonçalo



**KOPEX**

Administração e Negócios Ltda

MAIO 2019

Processo PMSG nº 55.298/2019

## **APRESENTAÇÃO, OBJETIVO E JUSTIFICATIVA:**

O Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento imobiliário localizado na esquina da Rua Jovelino de Oliveira Viana com a Rua Palmira Ninho, lote 74, no bairro do Alcântara, São Gonçalo - RJ, objetiva a construção de uma edificação comercial.

É composto de quatro capítulos, documentação complementar anexa, em atendimento ao Roteiro de Apresentação de Relatório e Estudo de Impacto de Vizinhança, descrito no Anexo I do Decreto 235/2018 que regulamentou as diretrizes mínimas a serem consideradas na elaboração do EIV, referente ao processo de construção da Subsecretaria Municipal de Urbanismo nº: 55.298/2018.

A sua elaboração dá-se no atendimento das orientações contidas no Roteiro de Apresentação de EIV, em consonância com a seguinte legislação em vigor:

- Lei Municipal nº 856/2018, que dispõe sobre Aplicação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) no Município de São Gonçalo,
- Decreto Municipal nº 235/2018, regulamenta procedimentos de análise dos Estudos/Relatórios de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) pertinentes ao município de São Gonçalo e,
- Estatuto da Cidade- Lei Federal nº 10.257/2001-Seção XII, artigos 36, 37 e 38.

O seu objetivo 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. A estrutura de relativa diversidade que envolve a viabilização do empreendimento estará contida no presente Estudo e definida a sua interferência no posterior Relatório, obedecendo, necessariamente, às exigências legais para elaboração do EIV/RIV, constituindo-se, portanto, em um importante instrumento de análise e controle das questões de políticas públicas urbanas, tanto nos aspectos urbanísticos como ambientais.

Assim, o EIV-RIV, torna-se um instrumento de análise da viabilidade para construção, implantação e funcionamento de um empreendimento (ou atividade) em

determinada área urbana, sendo uma das ferramentas de planejamento local, subordinado ao Plano Diretor que preconcebe grande parte das atuações no município, auxiliando no processo de planificação de uma região específica, de um bairro ou de uma vizinhança.

A partir das orientações legais, técnicas e da coleta de informações e dados, este estudo (EIV) buscará descrever o empreendimento e levantar as principais questões urbanísticas incidentes a partir da sua implantação, apontando as medidas mitigadoras ou compensatórias para os impactos adversos e potencializando os benéficos.

Os documentos constantes deste estudo, tais como, mapas, tabelas, fotos, figuras e gráficos, foram obtidos através de pesquisas a órgãos públicos, sites, publicações, vistorias de campo e principalmente na Subsecretaria Municipal de Urbanismo e que detém um grande acervo de documentos relativos à cidade de São Gonçalo. Os dados apresentados neste trabalho foram fornecidos pelo autor do projeto, **Arquiteto Sergio Lopes**, o empreendedor, **KOPEX - Administração e Negócios Ltda** e profissionais responsáveis por estudos e projetos complementares.

#### **EQUIPE TÉCNICA:**

- Luiz Henrique Leite Costa – Arquiteto e Urbanista: Registro CAU nº 3526-2
- Cláudio Valente Scultori da Silva – Biólogo, Registro CRBio/RJ nº 21.700
- Enio Leite da Silva – Estagiário, Apoio Técnico
- Luiz Gustavo de Moraes - Estagiário, 3D

Responsável Técnico

*Luiz Henrique Leite Costa*

Luiz Henrique Leite Costa

RRT – Elaboração do EIV nº 7493017



|             |             |         |    |      |            |
|-------------|-------------|---------|----|------|------------|
| PROCESSO Nº | 55.298/2018 | REVISÃO | 2ª | DATA | 29/07/2019 |
|-------------|-------------|---------|----|------|------------|

## 1. APRESENTAÇÃO DOS REQUISITOS GERAIS DO ESTUDO

| 1.1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO |                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NOME DO EMPREENDIMENTO               | Comercial                                                                                                                                                                              |
| RAZÃO SOCIAL                         | KOPEX Administração e Negócios Ltda                                                                                                                                                    |
| CNPJ                                 | 03.927.305/0001-31                                                                                                                                                                     |
| RESPONSÁVEL LEGAL                    | Nelson Policarpo de Oliveira                                                                                                                                                           |
| CPF                                  | 173.773.747-72                                                                                                                                                                         |
| TELEFONE FIXO                        | (21) 2716-9393                                                                                                                                                                         |
| TELEFONE CELULAR                     | ----                                                                                                                                                                                   |
| E-MAIL                               | <a href="mailto:zanza@soter.com.br">zanza@soter.com.br</a>                                                                                                                             |
| ENDEREÇO (CORRESPONDÊNCIA)           | Rua Jardim Botânico, nº 674, sl. 512, Jardim Botânico, Rio de Janeiro, RJ – CEP:22.461-002                                                                                             |
| BREVE DESCRIÇÃO                      | Empreendimento Comercial de pequeno porte, de 2 pavimentos, térreo e mezanino, 2 lojas, 840,00 m² de área total construída e edificado em um terreno triangular com área de 800,00 m². |

| 1.2. IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO EIV / RIV |                                                                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| NOME / RAZÃO SOCIAL                                      | Luiz Henrique Leite Costa                                          |
| CPF                                                      | 281.761.547-68                                                     |
| Nº CAU                                                   | 3526-2                                                             |
| TELEFONE FIXO                                            | (21) 2610-5944                                                     |
| TELEFONE CELULAR                                         | (21) 96462-4287                                                    |
| E-MAIL                                                   | <a href="mailto:lhleitecosta@gmail.com">lhleitecosta@gmail.com</a> |
| Nº RRT                                                   | 0000008145384                                                      |

| 1.3. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO                |                                 |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|
| LOGRADOURO                                        | Rua Palmira Ninho               |
| Nº PORTÃO                                         | 74                              |
| BAIRRO                                            | Alcântara                       |
| LOTEAMENTO                                        | ----                            |
| QUADRA / LOTE                                     | ----                            |
| DISTRITO                                          | 1º                              |
| Nº IPTU                                           | 310779000                       |
| COMPLEMENTO                                       | ----                            |
| COORDENADAS DECIMAIS (MEIO DA TESTADA DO TERRENO) | 22°49'17.79" S / 43°00'04.84" O |

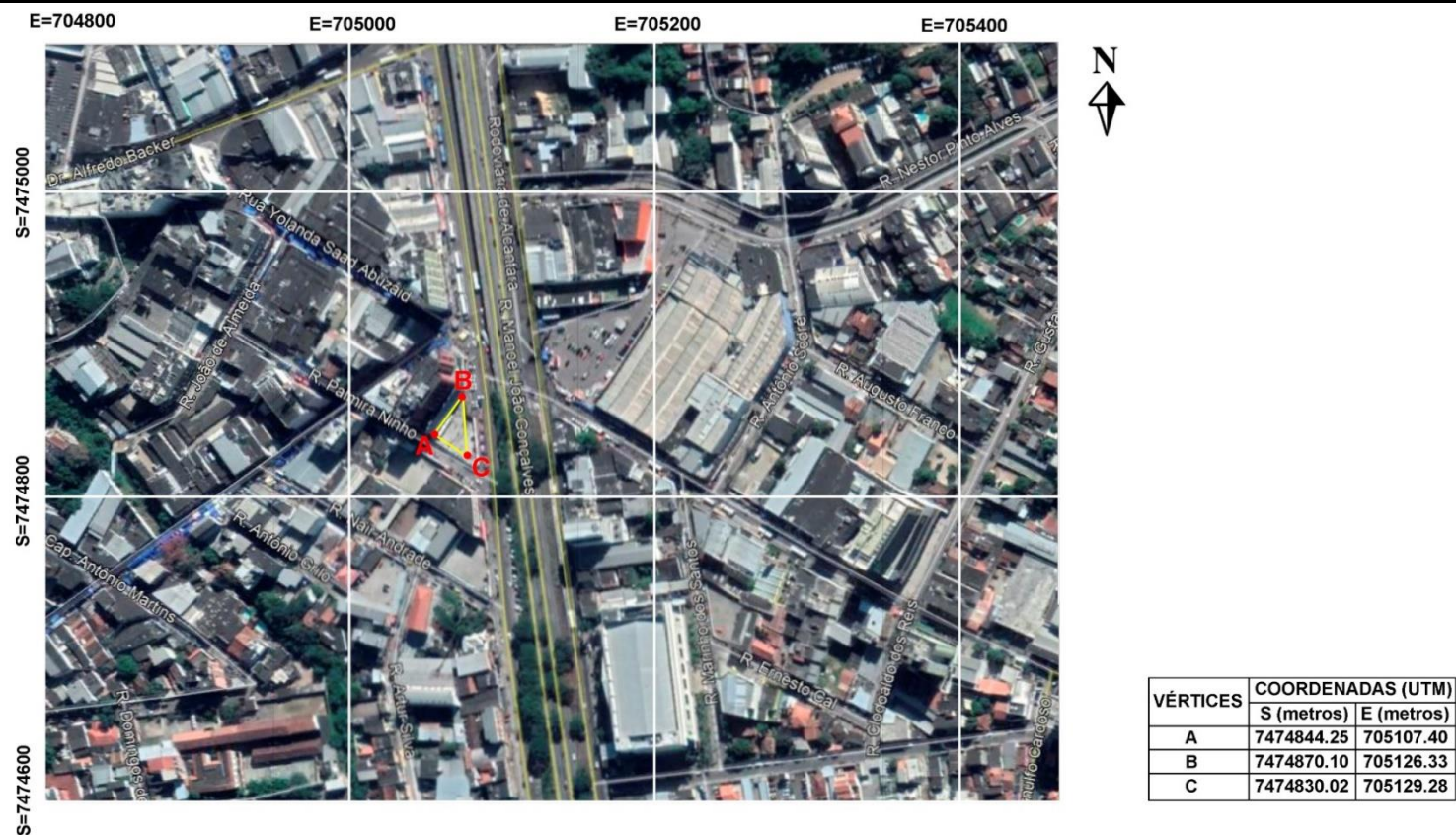


PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

**CPERV**

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

### 1.3.1. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO  
NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE ALCÂNTARA NO  
MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**1.3.1 – Planta de Localização do Empreendimento**

Rua Palmira Ninho, lote 74, Alcântara, S. Gonçalo

**1.4. TITULARIDADE DO LOCAL DO EMPREENDIMENTO**

|                                    |                                         |
|------------------------------------|-----------------------------------------|
| PROPRIETÁRIO                       | KOPEX Administração e Negócios Ltda     |
| CNPJ                               | 03.927.35/0001-31                       |
| Nº RGI (MATRÍCULA / TRANSCRIÇÃO) * | 22360 – 3ª Circunscrição de São Gonçalo |

**1.5. CARACTERIZAÇÃO DO TIPO DE USO DO EMPREENDIMENTO**

|                      |                                                                     |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------|
| ATIVIDADE PRINCIPAL  | Edificação comercial com 2 lojas, uma no térreo e outra no mezanino |
| PORTE                | Pequeno                                                             |
| TIPO DE USO          | Comercial                                                           |
| EXIGIDO EIA / RIMA?* | Não                                                                 |

**1.6. REGIME DE FUNCIONAMENTO DO EMPREENDIMENTO**

|                                    |                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIÇÃO DETALHADA DAS ATIVIDADES | Serão desenvolvidas atividades econômicas de pequeno porte, em um empreendimento com 02 lojas de 420,00 m² cada, de arquitetura moderna, numa das principais vias do bairro, incrementando o comércio da região |
| HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO *         | Comercial                                                                                                                                                                                                       |
| PÚBLICO ALVO                       | Moradores de São Gonçalo e municípios vizinhos.                                                                                                                                                                 |
| INÍCIO DO FUNCIONAMENTO            | 8:00 horas                                                                                                                                                                                                      |

**1.7. DESCRIÇÃO DA OBRA**

|                                                                        |                                                                             |            |          |            |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|----------|------------|
| EMPREENDIMENTO A SER CONSTRUÍDO?                                       | <b>x</b>                                                                    | <b>SIM</b> |          | <b>NÃO</b> |
| PARTICIPA DE ALGUM PROGRAMA DO GOVERNO FEDERAL, ESTADUAL OU MUNICIPAL? |                                                                             | <b>SIM</b> | <b>x</b> | <b>NÃO</b> |
| ESPECIFICAR                                                            | ----                                                                        |            |          |            |
| MÉTODO CONSTRUTIVO ADOTADO                                             | Estrutura metálica e fechamento em vidro                                    |            |          |            |
| MOVIMENTAÇÃO DE TERRA? *                                               | Não haverá movimento de terra, apenas escavação para execução das fundações |            |          |            |
| CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DA OBRA *                                       | 12 meses                                                                    |            |          |            |



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

**CPERIV**

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

## 1.8. ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA (AID) DO EMPREENDIMENTO

### 1.8.1. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE ALCÂNTARA NO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**1.8.1 – Área de Influência Direta**

Rua Palmira Ninho, lote 74, Alcântara, S. Gonçalo



## PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO CPERIV

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

### 1.8.2. CARACTERIZAÇÃO ATUAL

Descreveremos aqui a AID que possui um raio de 250m do entorno do empreendimento.

A área de vizinhança que sofrerá as influências diretas da implantação do empreendimento só inclui o bairro do Alcântara. Se analisarmos a AID (raio de 250m) perceberemos que não há ambiente natural especialmente protegido que tenha sido afetado, só as margens do Córrego do Coelho que está totalmente ocupada e suas águas poluídas, pois recepcionam o esgoto de toda a região.

O impacto será insignificante e só atinge o ambiente urbano. Alcântara é um dos bairros mais antigos de São Gonçalo, totalmente urbanizado que necessita de modernização do seu modelo comercial. Esta parte do bairro é o principal centro comercial da cidade, fica nos cruzamentos de diversas ruas que chegam dos bairros de Laranjal, Trindade, Pacheco etc. além do viaduto da rodovia. Possui pequenos e grandes comércios incluindo a rua da feira.

O gabarito no entorno varia de 2 a 8 pavimentos com exceção do terreno do empreendimento que se encontra vazio. As principais vias da região são: Rodovia Amaral Peixoto Rua Dr. Alfredo Backer e Nestor Pinto Alves, que recebem as linhas de ônibus e ligam o empreendimento ao Centro de São Gonçalo, aos bairros e municípios vizinhos e a cidade do Rio de Janeiro.

### 1.8.3. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Área do Empreendimento



Igreja Universal do Alcântara



Av. Amauri de Sousa, Rodoviária do Alcântara



Rua da Feira, Alcântara





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

**CPERIV**

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

### 1.9.2. CARACTERIZAÇÃO ATUAL

A Área de Influência Indireta (AII) do empreendimento, num raio de 500m, foi definida considerando aspectos naturais do relevo, e abrangem além das áreas já descritas na AID os bairros de Alcântara, Trindade, Pacheco e Jardim Catarina. Porém a AII só possui área urbana densamente ocupada, sem atributos naturais, pois as margens do Rio Alcântara estão totalmente ocupadas e suas águas poluídas pelo grande volume de esgoto lançado diariamente. Quanto ao uso, gabarito, e taxa de ocupação o diferencial é que nesta AII aparecem mais residências e pequenos espaços de lazer tais como praças com parque infantil e equipamentos de ginástica.

### 1.9.3. REGISTRO FOTOGRÁFICO



**Rio Alcântara**



**Córrego do Coelho, Av. Maricá**



**As edificações mais altas do Bairro Alcântara**



**Comércio do Bairro do Alcântara**



## 2. APRESENTAÇÃO DOS REQUISITOS ESPECÍFICOS DO ESTUDO

### 2.1. ADENSAMENTO POPULACIONAL E POPULAÇÃO FLUTUANTE

| 2.1.1. DADOS PERTINENTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 2.1.1.3. DADOS DA AID                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| ÁREA DA AID                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0,39km <sup>2</sup>     |
| DENSIDADE POPULACIONAL MÉDIA DA AID *                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1.689 habitantes na AID |
| RENDIMENTO PER CAPITA MÉDIA DA AID *                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |
| 2.1.1.2. PARA EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |
| QUANTIDADE MÉDIA DE MORADORES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ----                    |
| QUANTIDADE MÉDIA DE FUNCIONÁRIOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ----                    |
| QUANTIDADE MÉDIA DE VISITANTES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ----                    |
| 2.1.1.3. PARA DEMAIS EMPREENDIMENTOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |
| QUANTIDADE MÉDIA FUNCIONÁRIOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |
| QUANTIDADE MÉDIA DE USUÁRIOS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |
| 2.1.1.4. ESTIMATIVA DE ADENSAMENTO POPULACIONAL PELO EMPREENDIMENTO NA AID                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |
| <p>Para estimativa da população do novo empreendimento foram considerados os seguintes requisitos:</p> <p><b>População Fixa – 18 pessoas</b><br/>Funcionários fixos da Edificação Comercial – 18/dia</p> <p><b>População Flutuante – 500 pessoas</b><br/>Frequência de da loja – 500/dia</p> <p><b>População da AID (Área de Influência Direta):</b><br/>Considerando que a área da AID é de 0,39km<sup>2</sup> e a projeção dada pelo IBGE a população estimada da AID é de 1.689 habitantes. Tratando-se de um empreendimento comercial inserido no principal centro comercial da cidade, onde circulam milhares de pessoas por dia, os 500 clientes que visitarão a edificação, possivelmente serão os que já circulam na área, acrescentando poucos novos frequentadores.</p> |                         |

| 2.1.3. IDENTIFICAÇÃO DE IMPACTOS E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS * |  |     |   |     |
|------------------------------------------------------------|--|-----|---|-----|
| IMPACTO(S) SIGNIFICATIVO(S)<br>IDENTIFICADO(S)?            |  | SIM | X | NÃO |
| ANÁLISE GERAL DA CPERIV                                    |  |     |   |     |
|                                                            |  |     |   |     |



## 2.2. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

| 2.2.1. DADOS PERTINENTES                         |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.2.1.1. ZONEAMENTO DO LOCAL DO EMPREENDIMENTO * |                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ZONA DE USO                                      | Z5                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ÁREA ESPECIAL                                    | Não                                                                                                                                                                                                                                                      |
| DESCRIÇÃO                                        | U2 – Pequeno Porte                                                                                                                                                                                                                                       |
| OBSERVAÇÕES                                      | 1- O imóvel não está inserido em áreas especiais, Conforme art. 17 da Lei nº 32/2018.<br>2- O imóvel não está inserido nas faixas de domínio de Rodovias, art. 65 da Lei nº 32/2018.<br>3- O Imóvel não está inserido na Zona de Proteção de Aeródromos. |

| 2.2.1.2. ÍNDICES URBANÍSTICOS E TIPOS DE USO (DADOS PELO ZONEAMENTO) |            |            |  |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|
| AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO (m)                                       |            | 5,00       |  |
| AFASTAMENTOS LATERAIS MÍNIMOS (COM ABERTURAS) (m)                    |            | 3,00       |  |
| AFASTAMENTOS LATERAIS MÍNIMOS (SEM ABERTURAS) (m)                    |            | 0,00       |  |
| AFASTAMENTO FUNDOS MÍNIMO (COM ABERTURAS) (m)                        |            | 3,00       |  |
| AFASTAMENTO FUNDOS MÍNIMO (SEM ABERTURAS) (m)                        |            | 0,00       |  |
| COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO                                 |            | 1,00       |  |
| COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO                                 |            | 15,00      |  |
| TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)                                    |            | 20         |  |
| TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)                                          |            | 70         |  |
| ALTURA MÁXIMA (m)                                                    |            | 70         |  |
| FATOR DE VAGAS                                                       |            | 120,00     |  |
| LOTES MÍNIMOS (PARA NOVOS LOTEAMENTOS)                               |            | 360,00     |  |
| TIPOS DE USO PERMITIDOS:                                             | ATIVIDADE  | PORTE      |  |
| U1-Habitacional                                                      | U1-Pequeno | U3-Pequeno |  |
| U2-Comércio, Serviço e/ou Institucional                              | U1-Médio   | U3-Médio   |  |
| U3-Industrial                                                        | U1-Grande  | U4         |  |
| U4-Agropecuário                                                      | U2-Pequeno | U5         |  |
| U5-Extrativista                                                      | U2-Médio   | U6         |  |
| U6-Ambient. Sustent.                                                 | U2-Grande  |            |  |



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

**CPERIV**

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

| 2.2.1.3. CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO |        |
|-------------------------------------------------------|--------|
| ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (M²)                            | 840,00 |
| Nº UNIDADES                                           | 02     |
| Nº BLOCOS                                             | 01     |
| ALTURA TOTAL (M)                                      | 9,50   |
| TAXA DE OCUPAÇÃO (%)                                  | 70     |
| TAXA DE PERMEABILIDADE (%)                            | 20     |
| HÁ FACHADAS ATIVAS?                                   | Não    |

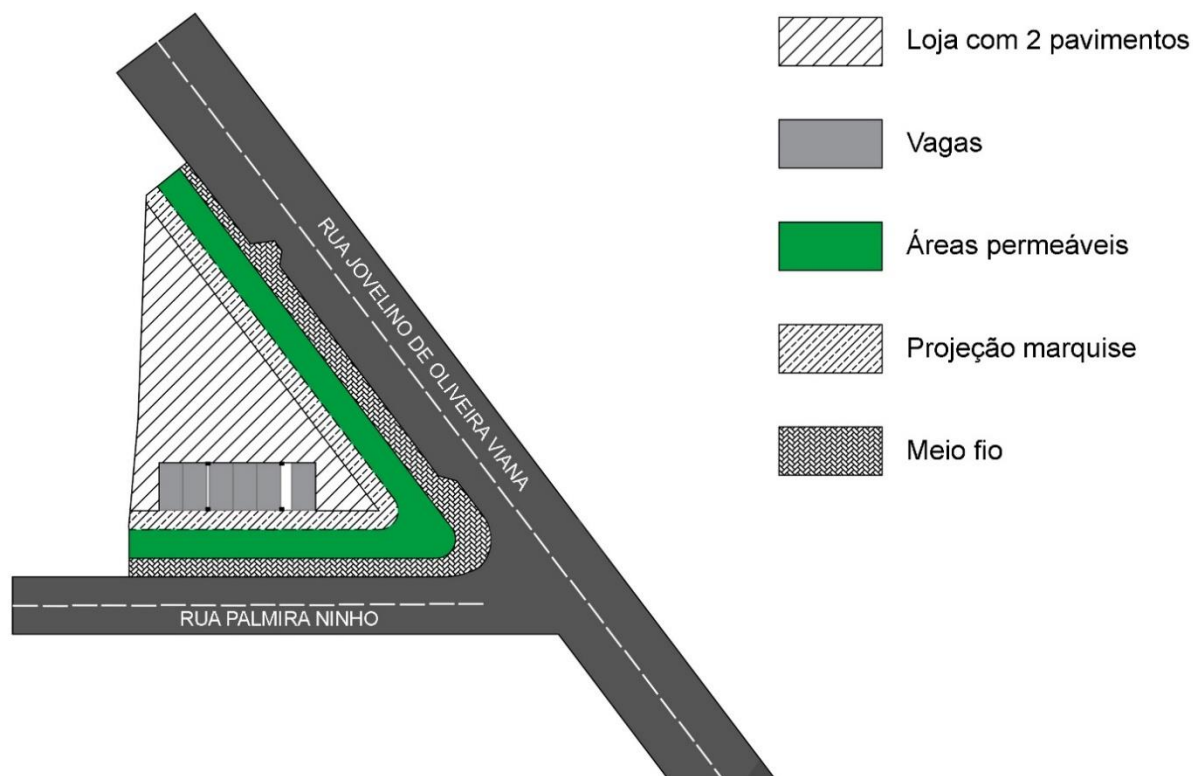


PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

**CPERIV**

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

#### 2.2.1.4. PLANTA DE SITUAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO  
NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE ALCÂNTARA NO  
MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**2.2.1.4 – Planta de Situação do Empreendimento**

Rua Palmira Ninho, lote 74, Alcântara, S. Gonçalo

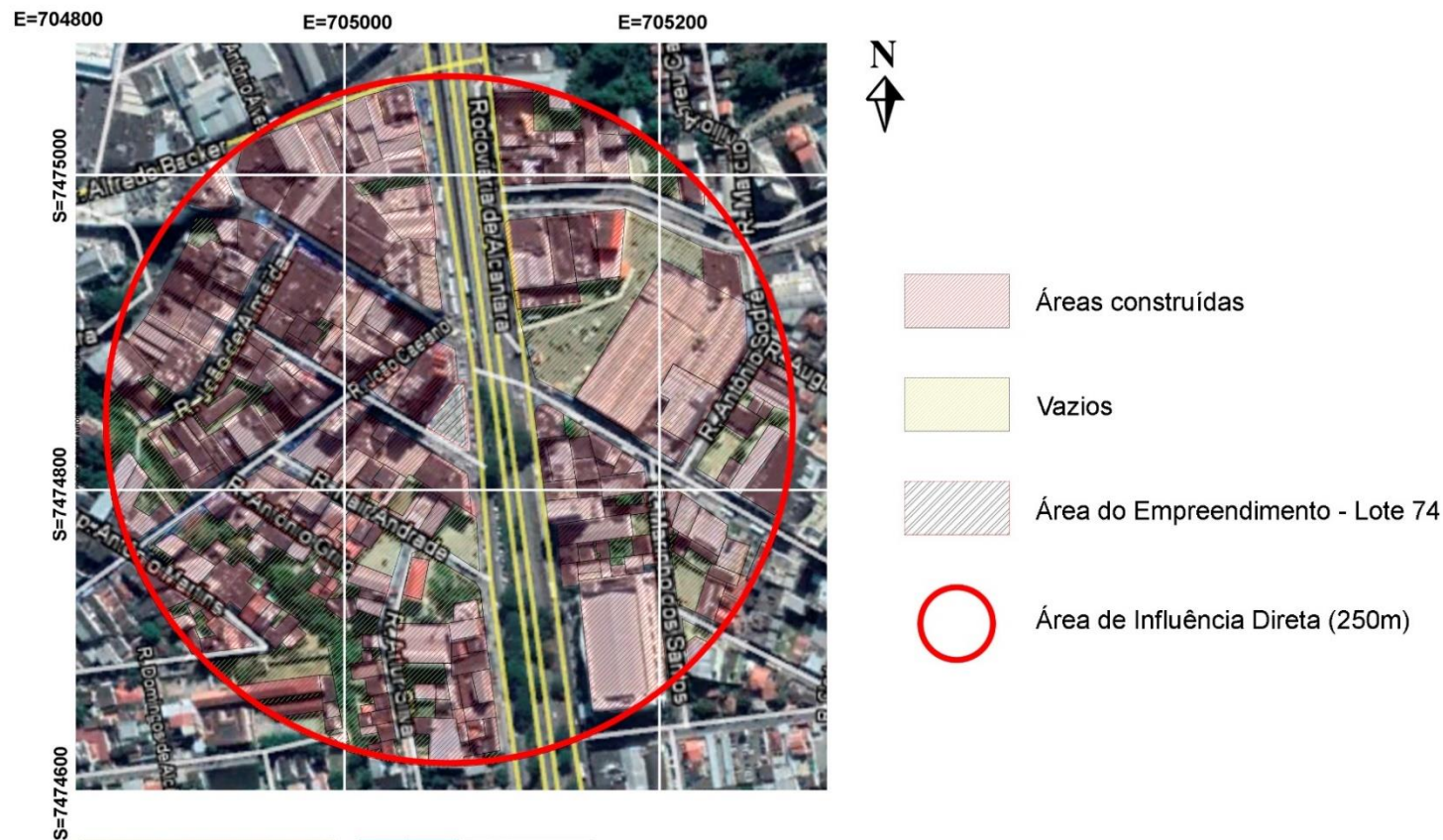


PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

**CPERIV**

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

### 2.2.1.5. MAPA TEMÁTICO – CHEIOS E VAZIOS DA AID



LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO  
NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE ALCÂNTARA NO  
MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**2.2.1.5 – Mapa Temático – Cheios e Vazios da AID**

Rua Palmira Ninho, lote 74, Alcântara, S. Gonçalo

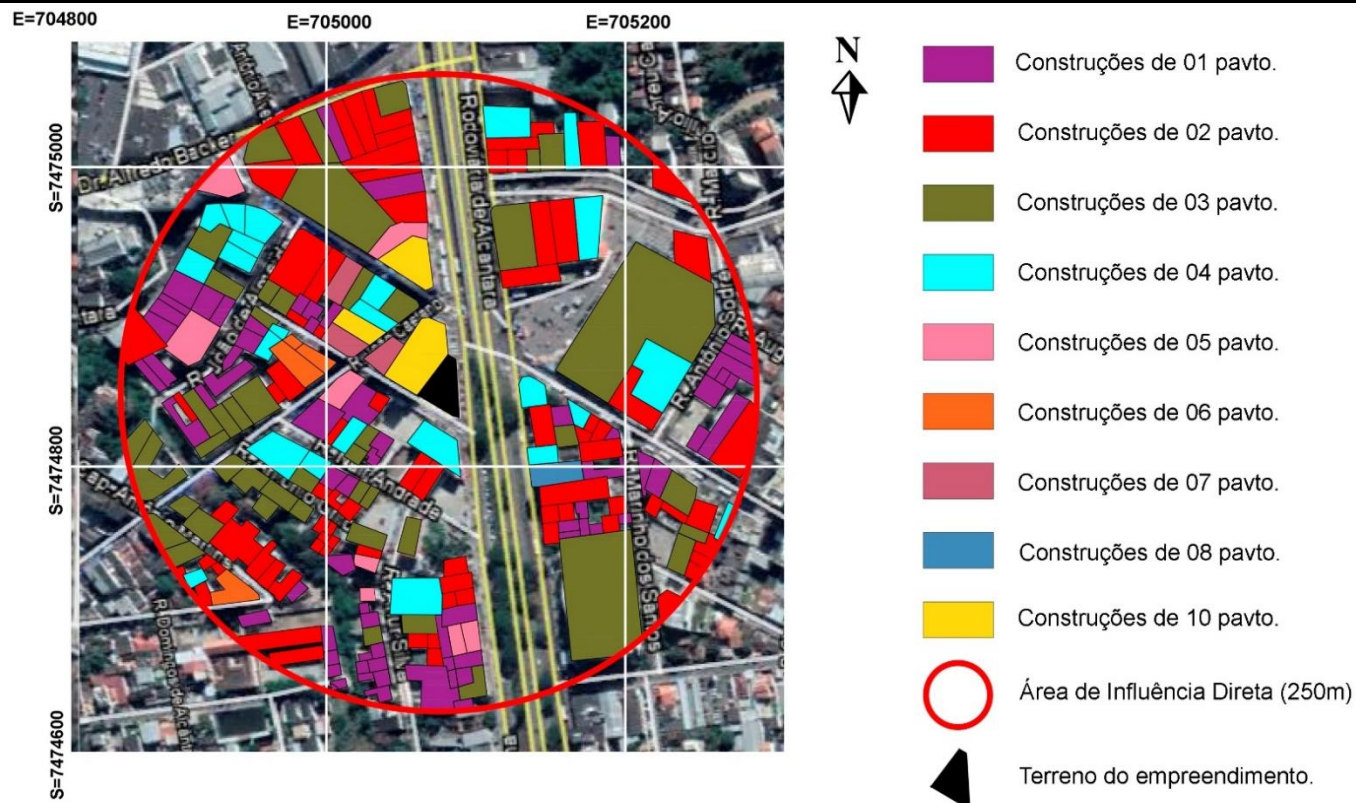


PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

**CPERV**

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

### 2.2.1.6. MAPA TEMÁTICO – GABARITOS DA AID



LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO  
NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE ALCÂNTARA NO  
MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**2.2.1.6 – Mapa Temático – Gabarito da AID**

Rua Palmira Ninho, lote 74, Alcântara, S. Gonçalo

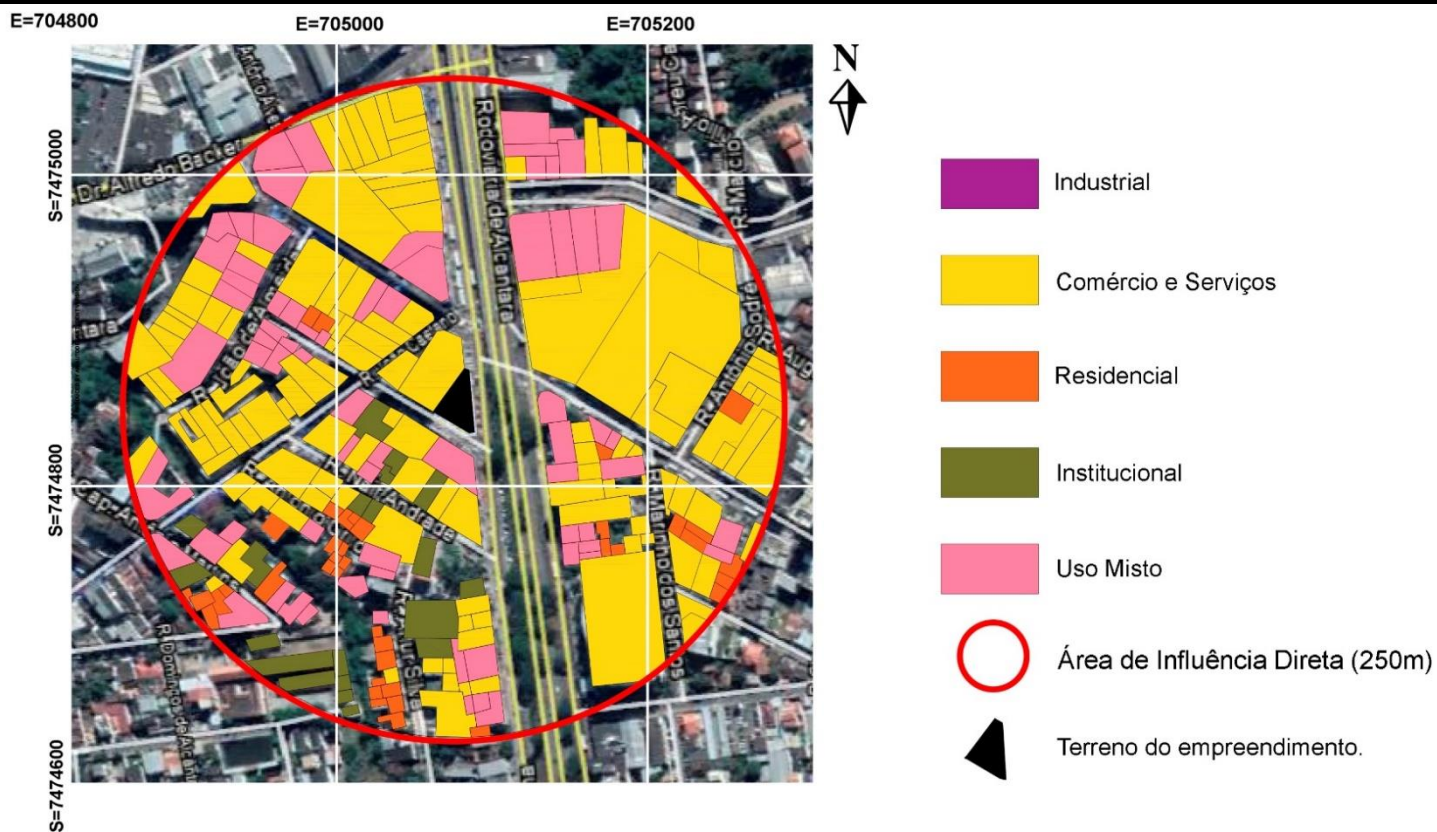


PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

**CPERIV**

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

### 2.2.1.7. MAPA TEMÁTICO – TIPOS DE USO DA AID



LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO  
NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE ALCÂNTARA NO  
MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**2.2.1.7 – Mapa Temático – Tipos de uso da AID**

Rua Palmira Ninho, lote 74, Alcântara, S. Gonçalo

**2.2.2. IDENTIFICAÇÃO DE IMPACTOS E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS \***IMPACTO(S) SIGNIFICATIVO(S)  
IDENTIFICADO(S)?

SIM

**X**

NÃO

**ANÁLISE GERAL DA CPERIV****2.3. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA****2.3.1. DADOS PERTINENTES**

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DO EMPREENDIMENTO                                            | 840,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                      |
| VALOR M <sup>2</sup> TERRENO (ESPELHO IPTU)                                        | R\$ 185,82                                                                                                                                                                                                 |
| VALOR M <sup>2</sup> CONSTRUÇÃO (ESPELHO IPTU)                                     | R\$ 0,00                                                                                                                                                                                                   |
| VALOR M <sup>2</sup> CUB (CUSTO UNITÁRIO BÁSICO)                                   | R\$ 1.474,48                                                                                                                                                                                               |
| VALOR M <sup>2</sup> IMÓVEIS DA REGIÃO (PESQUISA DE MERCADO) *                     | R\$ 3.000,00                                                                                                                                                                                               |
| VALOR TOTAL APROXIMADO DO EMPREENDIMENTO                                           | R\$ 2.500,00                                                                                                                                                                                               |
| VALOR TOTAL APROXIMADO DO IPTU DO LOCAL SEM O EMPREENDIMENTO                       | R\$ 1.154,15                                                                                                                                                                                               |
| VALOR TOTAL APROXIMADO DO IPTU DO LOCAL COM O EMPREENDIMENTO                       | Espelho do IPTU não informa o valor do m <sup>2</sup> de construção.                                                                                                                                       |
| ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO VALORIZA A REGIÃO?                                     | O bairro do Alcântara se caracteriza pelo intenso uso comercial e a Atividade proposta pelo Empreendimento, com o seu moderno projeto arquitetônico, Valorizará a Região.                                  |
| ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO CONTRIBUÍ PARA A GERAÇÃO DE EMPREGOS E ECONOMIA LOCAL? | Está previsto que as Atividades propostas para o Empreendimento de Pequeno Porte, abrirão 18 Postos de Trabalho, Contribuindo, guardada as devidas proporções, para Geração de Emprego e a Economia Local. |

**2.3.2. IDENTIFICAÇÃO DE IMPACTOS E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS \***IMPACTO(S) SIGNIFICATIVO(S)  
IDENTIFICADO(S)?**X**

SIM

**X**

NÃO

**ANÁLISE GERAL DA CPERIV****POSITIVO**



## 2.4. INFRAESTRUTURA URBANA

### 2.4.1. DADOS PERTINENTES

#### 2.4.1.1. DRENAGEM PLUVIAL

|                                                                       |                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| INTENSIDADE PLUVIOMÉTRICA MÉDIA E MÁXIMA                              | Média pluviométrica registrada nos últimos 30 anos: 0,06m/h. |
| HÁ REDE DE DRENAGEM PLUVIAL?                                          | Sim.                                                         |
| SISTEMA DE RETARDO DE ESCOAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS NO EMPREENDIMENTO? | Não.                                                         |

#### 2.4.1.1.1. MAPA TEMÁTICO –CURVAS DE NÍVEL E DRENAGEM PLUVIAL NA AID

Ver mapa 2.4.1.1.1

#### 2.4.1.2. ÁGUA POTÁVEL

|                                                                                           |                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| TIPO DE ABASTECIMENTO                                                                     | Rede Canalizada .                                                           |
| REGIME DE ABASTECIMENTO                                                                   | Concessionária CEDAE.                                                       |
| CONSUMO ESTIMADO DIÁRIO NO EMPREENDIMENTO                                                 | Aproximadamente 3.000 litros/dia.                                           |
| CAPACIDADE DE AMARZENAMENTO DE ÁGUA POTÁVEL NO EMPREENDIMENTO (CAIXAS D'ÁGUA E CISTERNAS) | Reser. inferior: 30.000 L<br>Reser. Superior: 15.000 L Total: 45.000 litros |
| SISTEMA DE CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA CHUVA?                                                     | Não.                                                                        |
| SISTEMA DE ÁGUA DE REUSO?                                                                 | Não.                                                                        |

#### 2.4.1.2.1. PLANTA DE SITUAÇÃO – ÁGUA POTÁVEL NO EMPREENDIMENTO

Ver planta 2.4.1.2.1

#### 2.4.1.3. ESGOTAMENTO SANITÁRIO

|                                                                              |                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| DESTINO DO ESGOTAMENTO SANITÁRIO                                             | Rede de águas pluviais.                                    |
| DISPOSITIVOS DE TRATAMENTO PRÉVIO DO ESGOTAMENTO SANITÁRIO NO EMPREENDIMENTO | Fossa Séptica e Filtro Anaeróbico.                         |
| VOLUME ESTIMADO DIÁRIO GERADO NO EMPREENDIMENTO                              | Aprox. 1.260 litros/dia) conforme tabela 3 da Dz 215 INEA. |

#### 2.4.1.3.1. PLANTA DE SITUAÇÃO – ESGOTAMENTO SANITÁRIO NO EMPREENDIMENTO

Ver planta 2.4.1.3.1

#### 2.4.1.4. RESÍDUOS SÓLIDOS

|                                                                |                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FREQUENCIA DE RECOLHIMENTO                                     | 3 vezes/semana. Em cumprimento da Lei 715/2017 o empreendimento irá contatar empresa especializada e devidamente licenciada para recolher e destinar corretamente todo o resíduo gerado pela atividade. |
| VOLUME ESTIMADO DIÁRIO GERADO NO EMPREENDIMENTO                | 150Lts/dia                                                                                                                                                                                              |
| CAPACIDADE DE AMARZENAMENTO EM LOCAL PRÓPRIO NO EMPREENDIMENTO | 600Lts (conforme projeto) O empreendimento prevê depósito de resíduos com capacidade para 4/dias..                                                                                                      |
| VOLUME ESTIMADO DE RESÍDUO DE CONSTRUÇÃO CIVIL                 | 230m³ total.                                                                                                                                                                                            |

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO****CPERIV**

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

**2.4.1.5. GÁS**

|                                                                                                                                |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| VOLUME ESTIMADO DIÁRIO DEMANDADO NO EMPREENDIMENTO                                                                             | Não se aplica. |
| ABASTECIMENTO DE GÁS ENCANADO DISPONÍVEL? CASO NEGATIVO, EXISTE LOCAL PRÓPRIO PARA ARMAZENAGEM DE BOTIJÕES? QUAL A CAPACIDADE? | Não se aplica. |

**2.4.1.6. ENERGIA ELÉTRICA**

|                                           |                                              |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------|
| CONSUMO ESTIMADO DIÁRIO NO EMPREENDIMENTO | Em estudo, aguardando pronunciamento da ENEL |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------|

**2.4.1.7. ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

|                                                     |                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TIPOS DE LÂMPADAS UTILIZADAS NA AID                 | Vapor de mercúrio                                                                                                                                   |
| CONSERVAÇÃO DOS PONTOS DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA NA AID | De acordo com vistoria local, foi possível observar que os pontos de iluminação pública instalada na AID, encontra-se em bom estado de conservação. |

**2.4.1.7.1. MAPA TEMÁTICO – ILUMINAÇÃO PÚBLICA NA AID**

Ver mapa 2.4.1.7.1

**2.4.1.8. TELEFONIA, FIBRA ÓTICA E OUTRAS REDES DE COMUNICAÇÃO**

|                                   |                                                |
|-----------------------------------|------------------------------------------------|
| REDES DE COMUNICAÇÃO DISPONÍVEIS? | Tel., Fibra Ótica e outra Redes de Comunicação |
|-----------------------------------|------------------------------------------------|

**2.4.1.9. PAVIMENTAÇÃO DAS VIAS E CALÇADAS**

|                                          |                                                                                                                   |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TIPOS DE PAVIMENTAÇÃO DAS VIAS           | A pavimentação das vias no entorno do Empreendimento tem como revestimento a capa asfáltica.                      |
| CONSERVAÇÃO DA PAVIMENTAÇÃO DAS VIAS     | As vias se encontram em mau estado de conservação.                                                                |
| TIPO DE PAVIMENTAÇÃO DAS CALÇADAS        | As calçadas do entorno são concretadas.                                                                           |
| CONSERVAÇÃO DA PAVIMENTAÇÃO DAS CALÇADAS | A pavimentação das calçadas se encontra em mau estado de conservação.                                             |
| CALÇADAS ACESSÍVEIS?                     | O empreendimento prevê o revestimento das calçadas e a implantação de instalações de acessibilidade nas calçadas. |

**2.4.2. IDENTIFICAÇÃO DE IMPACTOS E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS \***

|                                              |  |     |   |     |
|----------------------------------------------|--|-----|---|-----|
| IMPACTO(S) SIGNIFICATIVO(S) IDENTIFICADO(S)? |  | SIM | X | NÃO |
|----------------------------------------------|--|-----|---|-----|

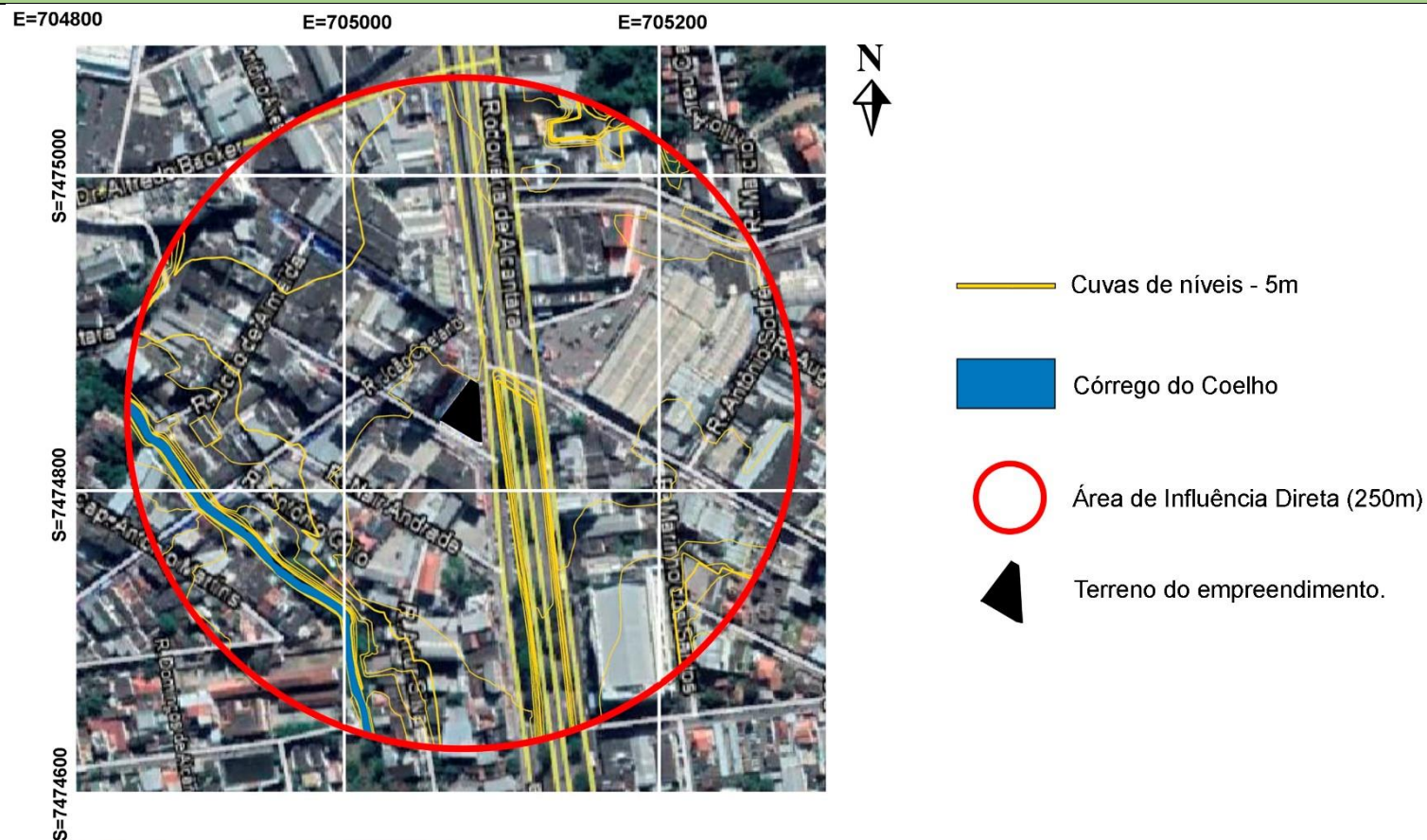
**ANÁLISE GERAL DA CPERIV**



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO  
**CPRIV**

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

2.4.1.1.1. MAPA TEMÁTICO – CURVAS DE NÍVEL E DRENAGEM PLUVIAL NA AID



LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO  
NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE ALCÂNTARA NO  
MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

2.4.1.1.1 – Mapa Temático – Curvas de Níveis e Drenagem Pluvial na AID

Rua Palmira Ninho, lote 74, Alcântara, S. Gonçalo

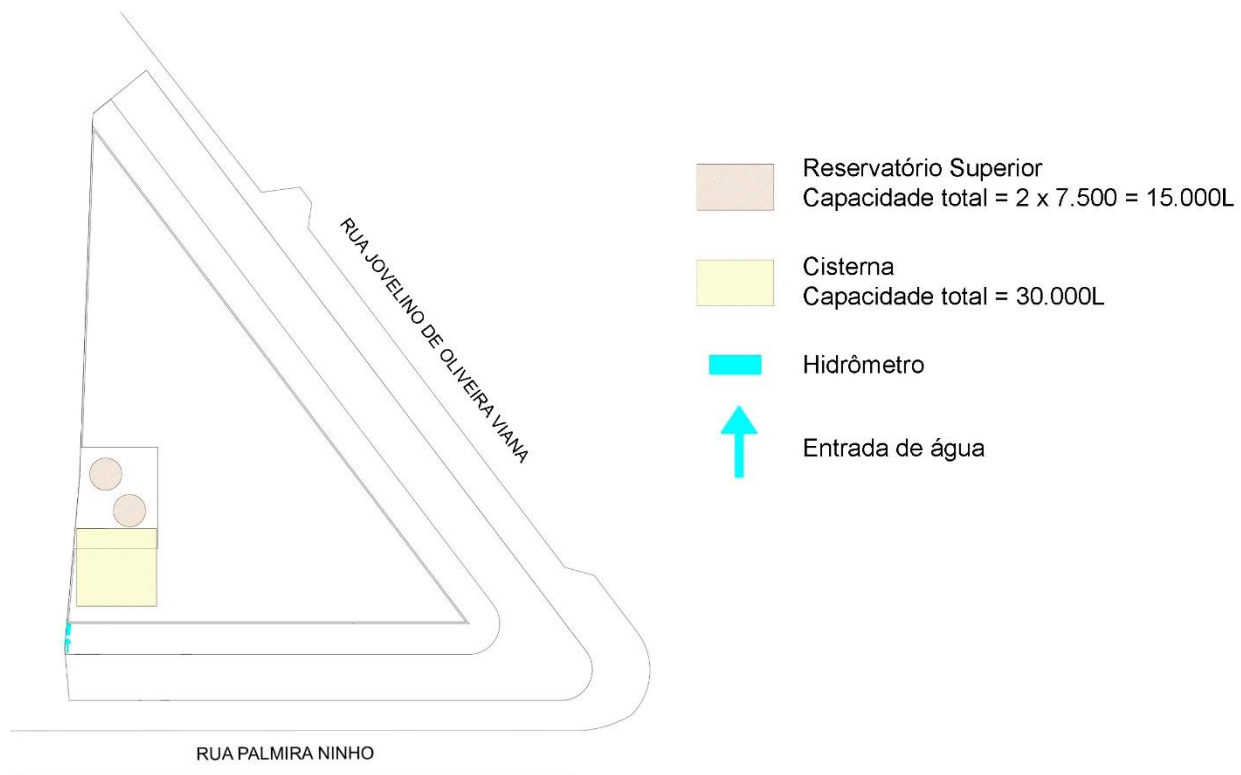


PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

**CPERIV**

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

#### 2.4.1.2.1. PLANTA DE SITUAÇÃO – ÁGUA POTÁVEL NO EMPREENDIMENTO



LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO  
NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE ALCÂNTARA NO  
MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**2.4.1.2.1 – Planta de Situação – Água Potável do Empreendimento**

Rua Palmira Ninho, lote 74, Alcântara, S. Gonçalo

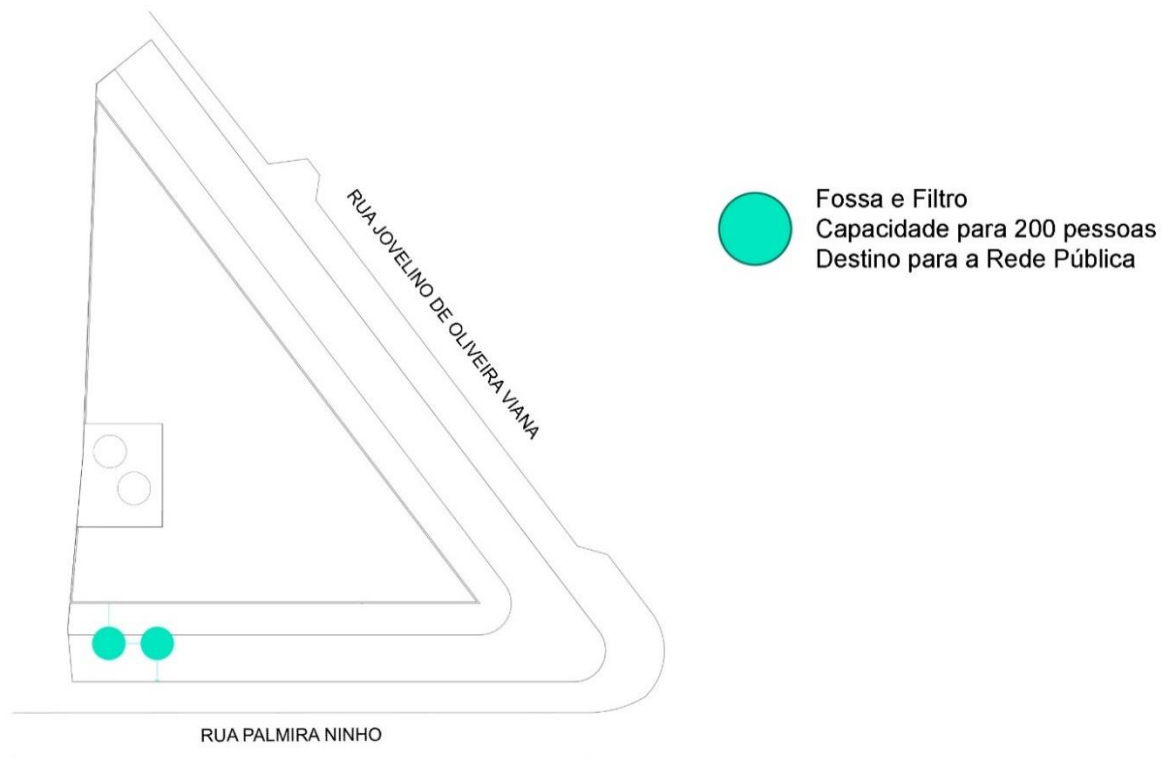


PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

**CPERIV**

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

#### 2.4.1.3.1. PLANTA DE SITUAÇÃO – ESGOTAMENTO SANITÁRIO NO EMPREENDIMENTO



LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO  
NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE ALCÂNTARA NO  
MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

2.4.1.3.1 – Planta de Situação – Esgotamento Sanitário no Empreendimento

Rua Palmira Ninho, lote 74, Alcântara, S. Gonçalo





## 2.5. GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO

### 2.5.1. DADOS PERTINENTES

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ACESSO DIRETO A RODOVIAS?                                          | O acesso ao empreendimento comercial se dará a partir da Rua Palmira Ninho, Lote 74, com 5,00 metros de largura e calçada com 2,00 metros. Mão dupla e com acesso à Rua Jovelino de Oliveira Viana, com 11,00 metros de caixa de rolamento e 2,20 de calçada. O acesso a RJ 104 se dará saindo da Rua Palmira Ninho, virando à direita da Rua Jovelino de Oliveira Viana seguindo em frente, em torno de 1.000 metros.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| FAIXA DE DOMÍNIO OU ÁREAS NON AEDIFICANDI PRÓXIMAS?                | A área analisada está próxima a área non aedificante conforme Certidão n.º 54/2017.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| PREVISÃO DE CARGA E DESCARGA?                                      | Durante o período de obras a carga e descarga se dará no interior do terreno, o que não vai gerar impactos no trânsito. Após a implantação e funcionamento do empreendimento a carga e descarga se dará em períodos estabelecidos na legislação municipal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Nº VAGAS PREVISTAS NO EMPREENDIMENTO (GERAL, IDOSOS E DEFICIENTES) | Foram projetadas 06 vagas para veículos, sendo 01 (uma) destina a PNE e 01 (uma) destinada a idosos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ESTIMATIVA DE VEÍCULOS POR TIPO QUE O EMPREENDIMENTO ATRAÍ         | A Rua Palmira Ninho é uma via local, pista de mão dupla, faixa de rolamento de 5,00 metros, sinalização viária existente, faixa contínua, estacionamento irregular ao longo da calçada, via de serviço (caminhão). Calçadas sem acessibilidade, presença de pedestres ao longo da via. Pavimentação em estado irregular, necessitando de manutenção periódica do órgão público. Utilizando da grande facilidade de deslocamento devido a sua localização privilegiada, podemos considerar que acessarão ao empreendimento, quando da sua implantação, a média de 18 funcionários/dia, em 2 turnos, que junto com os clientes, perfazerão um fluxo médio diário, no período de 12 horas, de 500 pessoas. Pelo Censo de 2010, São Gonçalo tem uma população de 999.728 habitantes, e, baseado nestas informações, podemos afirmar que o empreendimento proporcionará um aumento da população flutuante, porém a sua privilegiada localização nos permite constatar que já há ali grande fluxo de pessoas proveniente do terminal de transporte de passageiros já existente, portanto, a maioria absoluta destes usuários/clientes já circulava no local, não havendo um incremento significativo quando da implantação do novo empreendimento. A Rua Jovelino de Oliveira é uma via coletora, pista de mão única, faixa de rolamento de 9,00 metros e calçada de 2,20, sinalização viária existente, faixa contínua, estacionamento irregular ao longo da calçada, via de serviço (caminhão, vans e ônibus). Calçadas sem acessibilidade, presença de pedestres ao longo da via. Pavimentação em estado irregular, necessitando de manutenção periódica do órgão público. |



**ESTIMATIVA DE GERAÇÃO DE VIAGENS POR MODAIS  
CAUSADA PELO EMPREENDIMENTO**

O deslocamento de atividades econômicas, antes situadas nas áreas centrais das cidades, para novos centros comerciais de bairros, administrativos e shopping centers instalados em áreas afastadas, trouxe consigo a ampliação do problema do trânsito, antes concentrado no centro da cidade e nos seus corredores de acesso. Nos últimos dez anos, a frota de veículos no Brasil aumentou em 400%. Esse quadro tem exigido uma nova postura por parte das administrações públicas e da sociedade na busca de soluções, sendo imprescindível o investimento em transportes coletivos e de massa, integrados, de qualidade e não poluentes, como primeiro passo para uma mobilidade urbana sustentável. No que concerne ao tema várias publicações foram pesquisadas e para fins de cálculo das viagens geradas pelo empreendimento foi adotada a metodologia publicada pelo Boletim Técnico da CET São Paulo número 36. Os modelos desenvolvidos pela CET/SP estimam a quantidade média de veículos atraídos pelo PGV na hora do pico, mediante a estimação do volume diário e a aplicação do coeficiente de hora-pico. Com base no modelo desenvolvido pela CET SP em seu Boletim Técnico 36, aplicamos a seguinte equação para obtenção do número de viagens geradas pelo empreendimento: Que, para empreendimentos com  $ACC > 10.800^2 < 28.800m^2$ , utiliza-se a seguinte fórmula:  $NV = (ACC/16) * \text{taxa de acessibilidade}$ , resultando num número de viagens geradas ao longo de seu funcionamento 14,7 – viagens dia. Por se tratar de um local genuinamente comercial as viagens a pé e de bicicleta são bastante utilizadas na região.

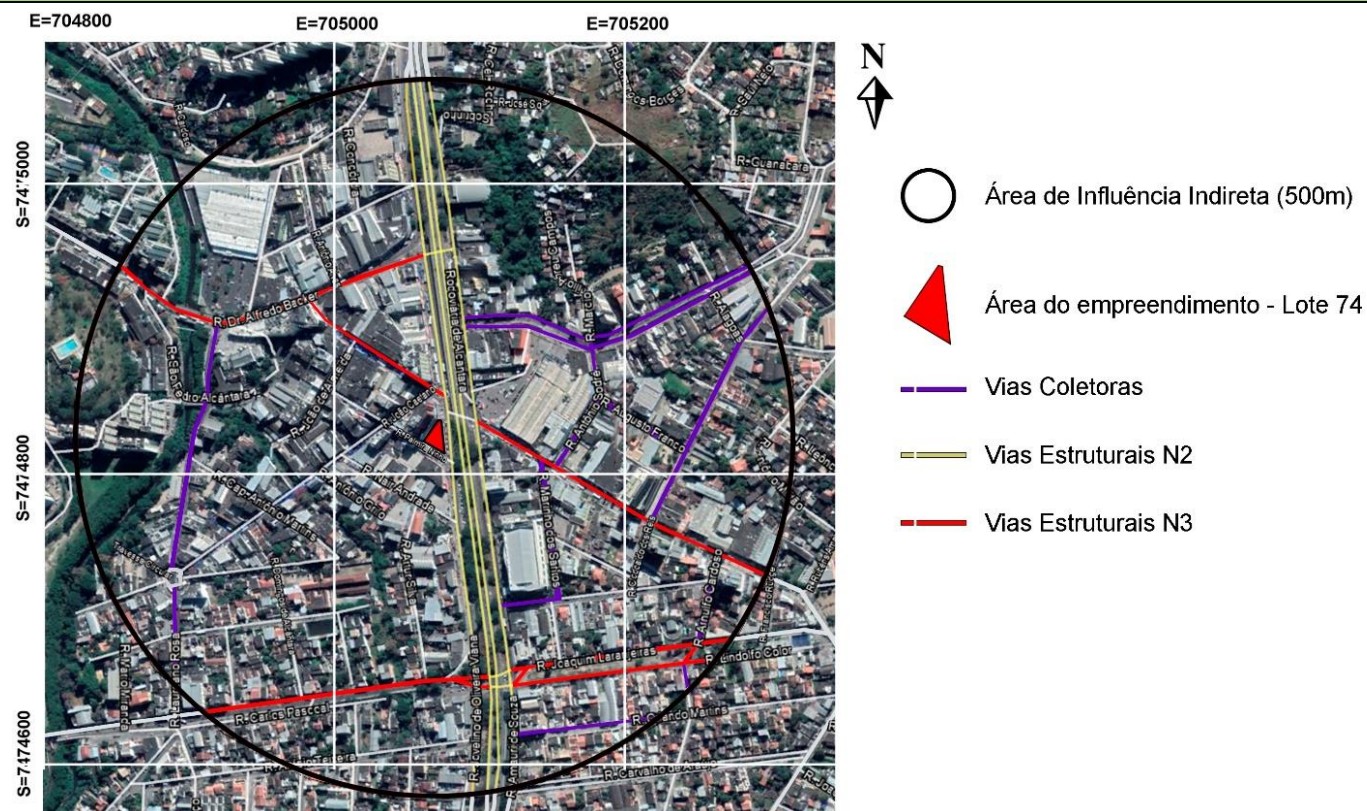


PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

CPERIV

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

### 2.5.1.1. MAPA TEMÁTICO – SISTEMA VIÁRIO DA AII



LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO  
NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE ALCÂNTARA NO  
MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

2.5.1.1 – Sistema Viário da AII

Rua Palmira Ninho, lote 74, Alcântara, S. Gonçalo

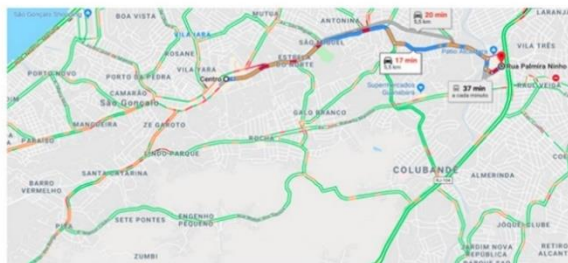


PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

**CPERIV**

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

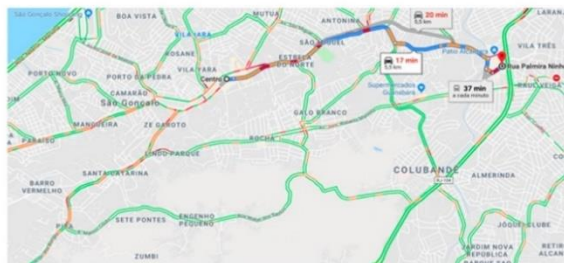
### 2.5.1.2. MAPA TEMÁTICO – PRINCIPAIS ROTAS – EMPREENDIMENTO AO CENTRO DE SÃO GONÇALO



Rota 1

8H - Empreendimento ao Centro

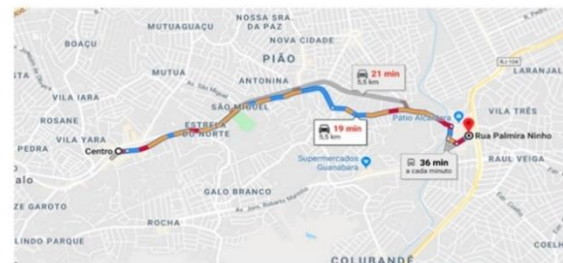
Percurso - Entre 17 á 20 minutos



Rota 1

12H - Empreendimento ao Centro

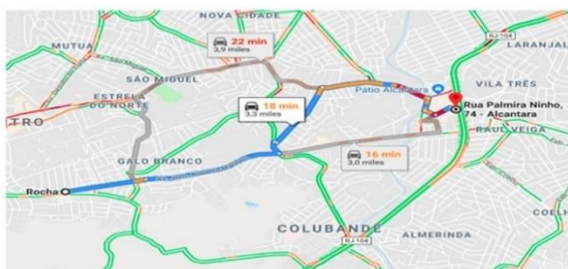
Percurso - Entre 17 á 20 minutos



Rota 1

18H - Empreendimento ao Centro

Percurso - Entre 19 á 21 minutos



Rota 2

8H - Empreendimento ao Centro

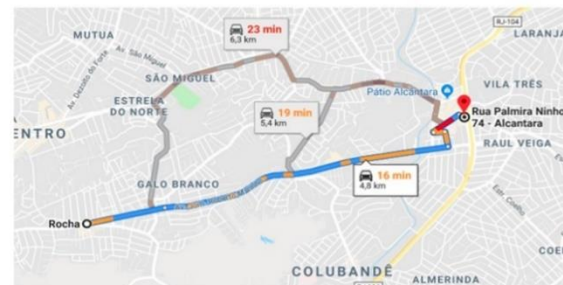
Percurso - Entre 17 á 20 minutos



Rota 2

12H - Empreendimento ao Centro

Percurso - Entre 17 á 20 minutos



Rota 2

18H - Empreendimento ao Centro

Percurso - Entre 19 á 21 minutos

### ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

#### 2.5.1.2 – Mapa Temático – Principais Rotas – Empreendimento ao Centro de São Gonçalo

Rua Palmira Ninho, lote 74, Alcântara, S. Gonçalo

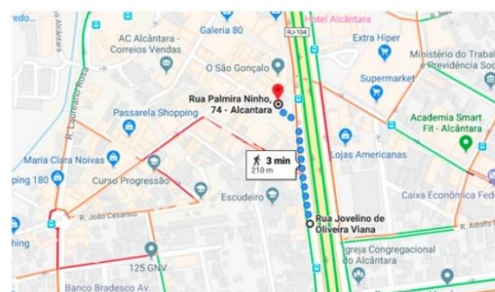


PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

**CPERIV**

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

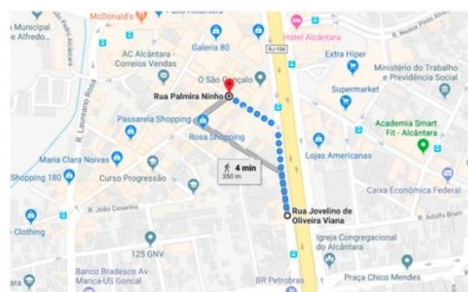
### 2.5.1.3. MAPA TEMÁTICO – PRINCIPAIS ROTAS – EMPREENDIMENTO À ALCÂNTARA



Rota 1

8H - Empreendimento ao Centro de Alcântara

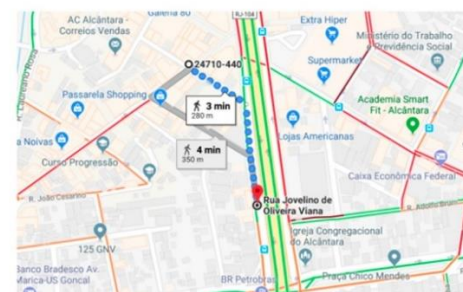
Percurso - Em torno de 3 minutos



Rota 1

12H - Empreendimento ao Centro de Alcântara

Percurso - Em torno de 4 minutos



Rota 1

18H - Empreendimento ao Centro de Alcântara

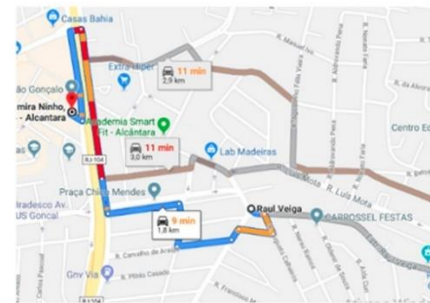
Percurso - Entre 3 á 4 minutos



Rota 2

8H - Empreendimento ao Centro de Alcântara

Percurso - Entre 11 á 12 minutos



Rota 2

12H - Empreendimento ao Centro de Alcântara

Percurso - Entre 9 á 11 minutos



Rota 2

18H - Empreendimento ao Centro de Alcântara

Percurso - Entre 10 á 13 minutos

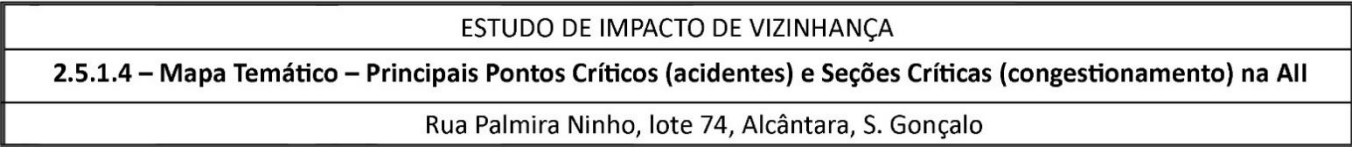
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**2.5.1.3 – Mapa Temático – Principais Rotas – Empreendimento à Alcântara**

Rua Palmira Ninho, lote 74, Alcântara, S. Gonçalo



#### 2.5.1.4. MAPA TEMÁTICO – PRINCIPAIS PONTOS CRÍTICOS (ACIDENTES) E SEÇÕES CRÍTICAS (CONGESTIONAMENTOS) NA AII

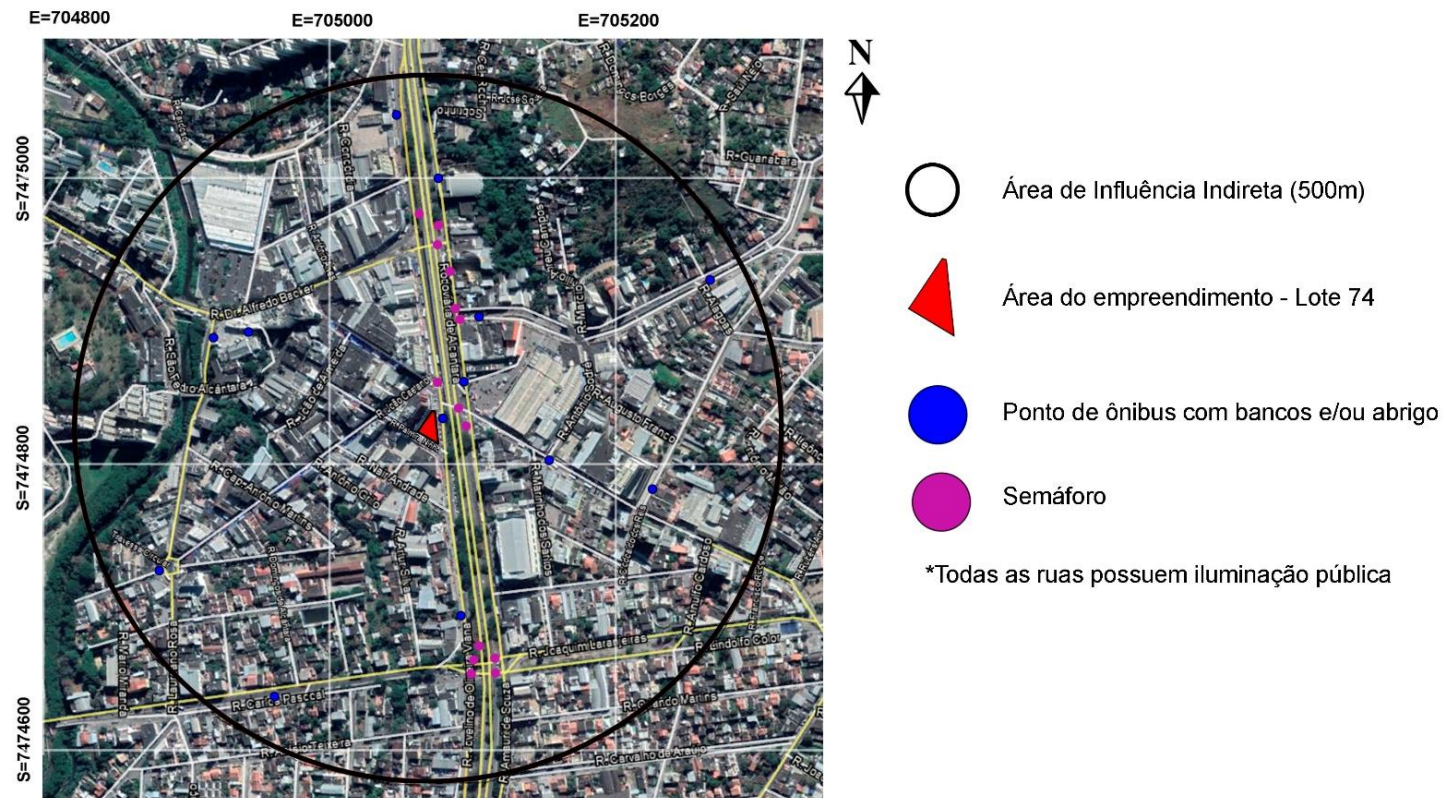




PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO  
**CPERIV**

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

**2.5.1.5. MAPA TEMÁTICO – SINALIZAÇÃO E MOBILIÁRIO URBANO DA AII**



LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO  
NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE ALCÂNTARA NO  
MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**2.5.1.5 – Mapa Temático – Sinalização e Mobiliário Urbano na AII**

Rua Palmira Ninho, lote 74, Alcântara, S. Gonçalo

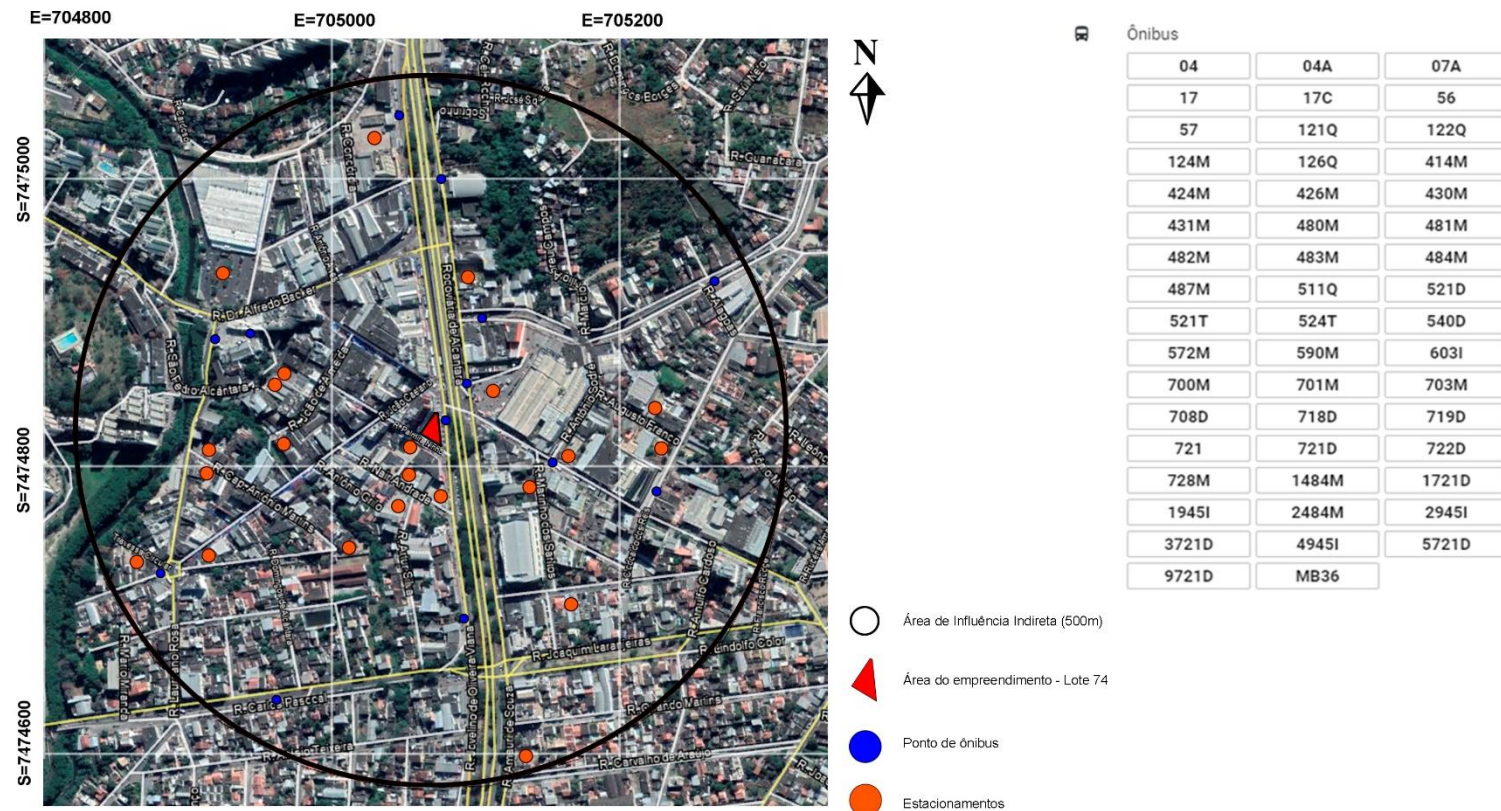


PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

CPERIV

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

### 2.5.1.6. MAPA TEMÁTICO – SISTEMA DE TRANSPORTE COLETIVO PÚBLICO E ESTACIONAMENTOS NA AII



LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE ALCÂNTARA NO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

#### ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

#### 2.5.1.6 – Mapa Temático – Sistema de Transporte Coletivo Público e Estacionamento na AII

Rua Palmira Ninho, lote 74, Alcântara, S. Gonçalo

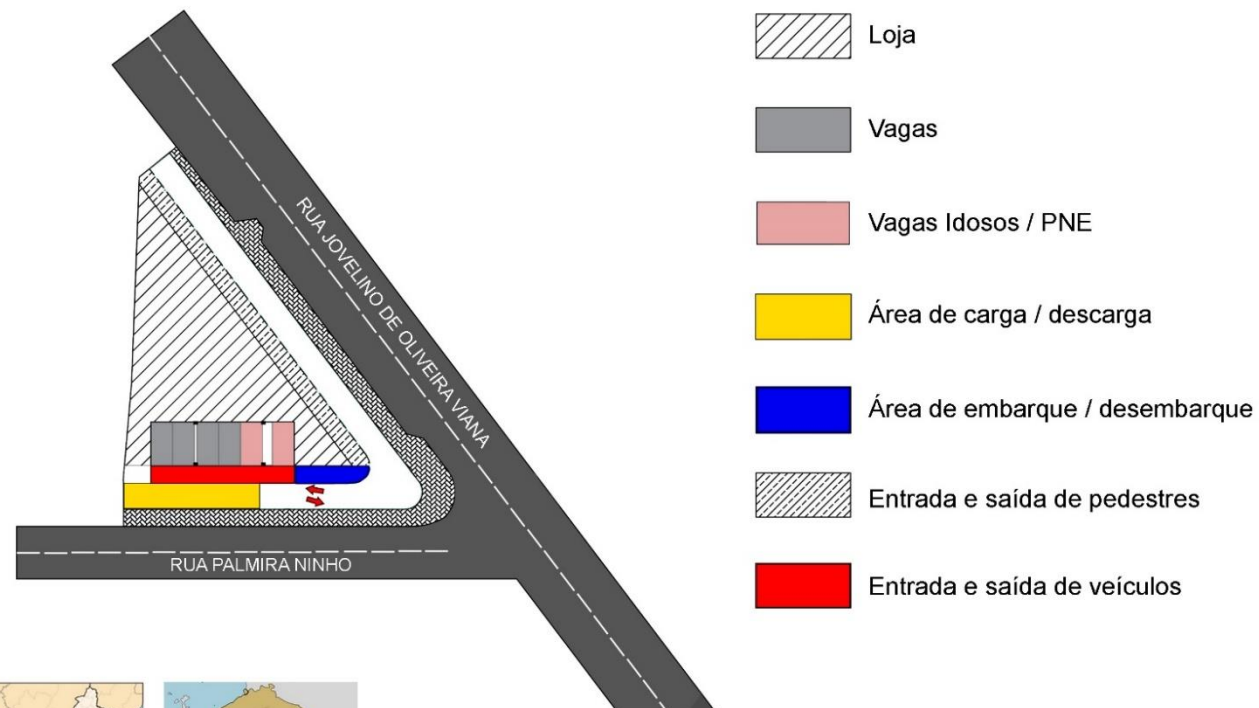


PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

**CPERIV**

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

**2.5.1.7. PLANTA DE SITUAÇÃO – VAGAS DE VEÍCULOS E PONTOS DE PARADA, ENTRADA E SAÍDA EMPREENDIMENTO**



LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO  
NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE ALCÂNTARA NO  
MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**2.5.1.7 – Planta de Situação – Vagas de Veículos e Pontos de Parada, Entrada e Saída Empreendimento**

Rua Palmira Ninho, lote 74, Alcântara, S. Gonçalo

**2.5.2. IDENTIFICAÇÃO DE IMPACTOS E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS \***IMPACTO(S) SIGNIFICATIVO(S)  
IDENTIFICADO(S)?**X****SIM****NÃO****ANÁLISE GERAL DA CPERIV****3.5. POLUIÇÃO SONORA****2.6.1. DADOS PERTINENTES****2.6.1.1. DURANTE A CONSTRUÇÃO**

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>POSSÍVEIS FONTES DE RUÍDO</b>  | Caminhões, serras circulares, compressores, cortes de materiais, bate-estacas, guindastes etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>NÍVEIS DE RUÍDOS ESTIMADOS</b> | Em um ambiente extremamente urbano, com estradas, avenidas, viadutos e grande fluxo de veículos leves e pesados os níveis de ruído devem variar entre 50 dB(A) e 85 dB(A), sendo que os picos de ruído se concentram em algumas atividades pontuais, entre elas uso de serras circulares e bate-estacas. Esses níveis de ruídos são os similares aos encontrados em ambientes urbanos como “camelódromo” e a “rua da feira” (próxima ao empreendimento). Para minimizar e não impactar desnecessariamente a vizinhança, o empreendedor está adotando, para os que podem ser; o confinamento de maquinário com excesso de ruídos e, assim, reduzir os incômodos mantendo o seu nível dentro das referências estipuladas pela NBR-10.151 e a Lei Estadual nº 4931/2006 – <i>Dispõe sobre a obrigatoriedade de tratamento acústico no uso de serras circulares</i> . Não haverá obras no período noturno. |

**2.6.1.1. DURANTE O FUNCIONAMENTO**

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>POSSÍVEIS FONTES DE POLUENTES</b> | Por se tratar de empreendimento comercial com funcionamento previsto em horário comercial, às fontes de ruídos estimadas são provenientes de aparelhos eletrônicos, ar condicionados, compressores, máquinas equipamentos etc.                                                                |
| <b>NÍVEIS DE RUÍDOS ESTIMADOS</b>    | Geralmente o “barulho” urbano externo de lojas localizadas em uma esquina de grande fluxo de veículos, num dos centros comerciais mais populosos da região metropolitana do Rio de Janeiro superam os ruídos gerados internamente. Os níveis de ruído devem variar entre 50 dB(A) e 80 dB(A). |

**2.6.2. IDENTIFICAÇÃO DE IMPACTOS E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS \***

|                                                 |  |     |   |     |
|-------------------------------------------------|--|-----|---|-----|
| IMPACTO(S) SIGNIFICATIVO(S)<br>IDENTIFICADO(S)? |  | SIM | X | NÃO |
| ANÁLISE GERAL DA CPERIV                         |  |     |   |     |
|                                                 |  |     |   |     |

**3.6. POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA****2.7.1. DADOS PERTINENTES****2.7.1.1. DURANTE A CONSTRUÇÃO**

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| POSSÍVEIS FONTES DE POLUENTES | Devido à construção ser feita em estruturas metálicas de aço e depois revestidas em esquadrias de alumínio, assim como todo o concreto já vir "dosado" nas betoneiras as fontes de poluição atmosféricas se reduzem de forma significativas, se restringindo ao manejo de materiais como gesso, azulejos, pisos, tubulações, e poeiras provenientes de cortes de madeiras, divisórias, etc. |
| TIPOS DE POLUENTES            | Partículas em suspensão e monóxido de carbono.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| NÍVEIS DE POLUENTES ESTIMADOS | Não informado.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

**2.7.1.2. DURANTE O FUNCIONAMENTO**

|                               |                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| POSSÍVEIS FONTES DE POLUENTES | Varrição de pisos e borrifação de material de limpeza, especialmente de vidros. Gases dos veículos estacionados nas 06 vagas disponíveis e alguns caminhões leves de entrega de mercadoria. |
| TIPOS DE POLUENTES            | Poeira, material de limpeza e monóxido de carbono.                                                                                                                                          |
| NÍVEIS DE POLUENTES ESTIMADOS | Insignificantes.                                                                                                                                                                            |

**2.7.2. IDENTIFICAÇÃO DE IMPACTOS E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS \***

|                                                 |   |     |  |     |
|-------------------------------------------------|---|-----|--|-----|
| IMPACTO(S) SIGNIFICATIVO(S)<br>IDENTIFICADO(S)? | X | SIM |  | NÃO |
| ANÁLISE GERAL DA CPERIV                         |   |     |  |     |
|                                                 |   |     |  |     |



### 3.7. PATRIMÔNIO NATURAL, FAUNA, FLORA, RECURSOS HÍDRICOS E MINERAIS

| 2.8.1. DADOS PERTINENTES                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.8.1.1. PATRIMÔNIO NATURAL                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| DISTÂNCIA DA UNIDADES DE CONSERVAÇÃO DA NATUREZA (UCN) MAIS PRÓXIMA       | Não há UCN na AII                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| DISTÂNCIA DA ZONA DE AMORTECIMENTO (ZA) MAIS PRÓXIMA                      | Não há UCN na AII                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) NO EMPREENDIMENTO OU NA PRÓXIMIDADE? | Não há APPs no Empreendimento ou na proximidade.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2.8.1.1.1. MAPA TEMÁTICO – UCN E ZA NA AII                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Não se aplica.                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2.8.1.2. FAUNA                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ESPÉCIES ANIMAIS FREQUENTEMENTE ENCONTRADAS NA AII                        | Na área do empreendimento não há fauna. No entorno da área do empreendimento, muito impermeabilizada e com intenso fluxo de veículos e, portanto, sem atrativos para a fauna, porém nas FMP's, apesar de densamente ocupadas, há uma fauna mista com animais domésticos e nocivos de origem alóctone, como gatos, cachorros, ratos, calangos, lagartixas, rolinhas pardais, urubus etc. |
| 2.8.1.3. FLORA                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ESPÉCIES VEGETAIS FREQUENTEMENTE ENCONTRADAS NA AII                       | Não há indivíduos arbóreos na área do empreendimento nem nas calçadas do entorno. Nas margens da Rodovia (viaduto) há algumas leucenas e capim colônia. Poucas são as árvores frutíferas em quintais ou na FMP.                                                                                                                                                                         |
| Nº DE INDIVÍDUOS ARBÓREOS A SEREM SUPRIMIDOS NO EMPREENDIMENTO            | Nenhum.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

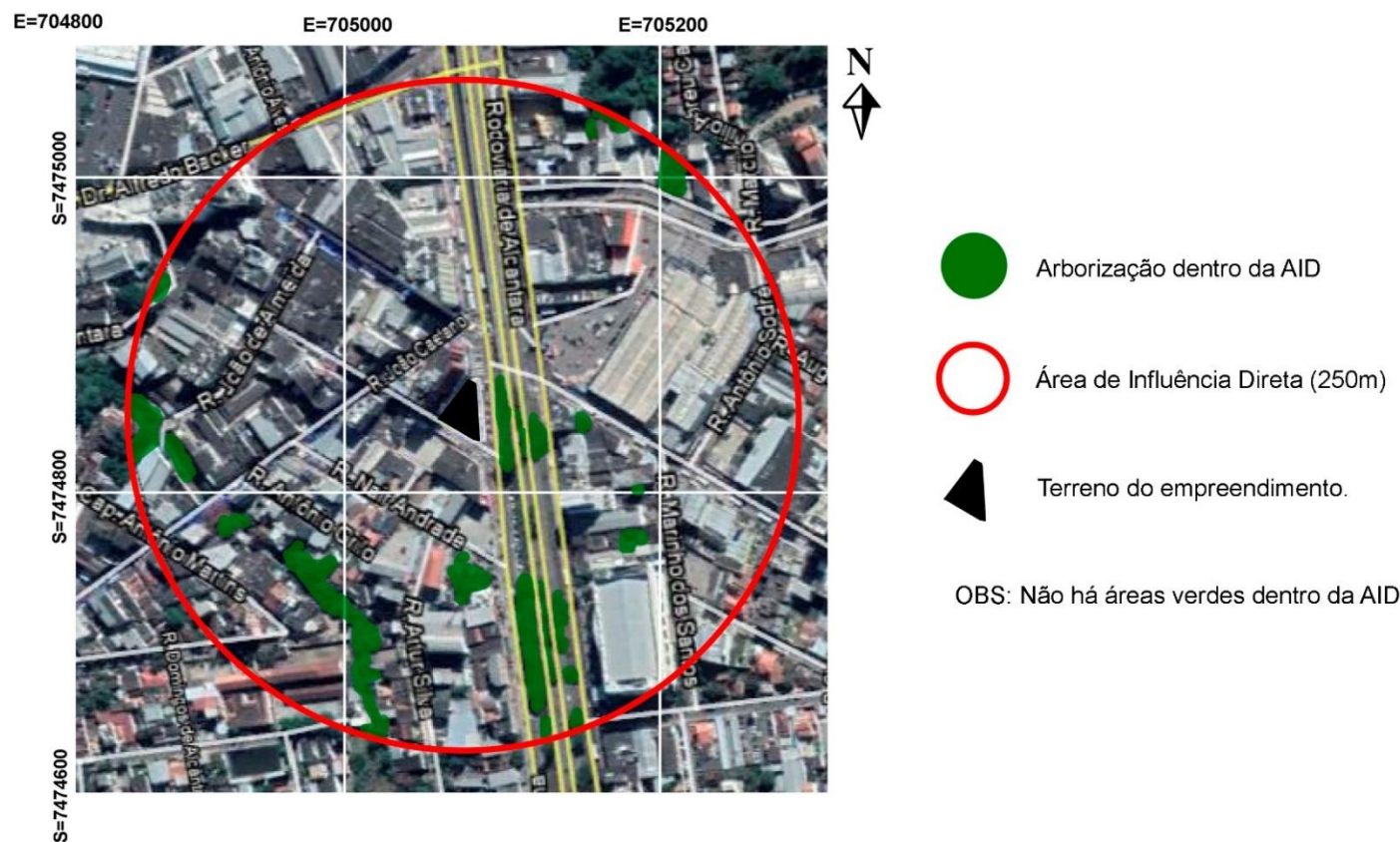


PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

**CPERIV**

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

### 2.8.1.3.1. MAPA TEMÁTICO – ÁREAS VERDES E ARBORIZAÇÃO URBANA DA AID



LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO  
NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE ALCÂNTARA NO  
MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**2.8.1.3.1 – Planta de Situação – Áreas Verdes e Arborização Urbana da AID**

Rua Palmira Ninho, lote 74, Alcântara, S. Gonçalo



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO**

**CPERIV**

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

| 2.8.1.4. RECURSOS HÍDRICOS                                            |                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BACIA E SUB-BACIA HIDROGRÁFICAS EM QUE O EMPREENDIMENTO ESTÁ INSERIDO | Bacia Hidrográfica da Baía da Guanabara, sub-bacia do Rio Alcântara.                                                                |
| DISTÂNCIAS DOS CORPOS HÍDRICOS MAIS PRÓXIMOS                          | O empreendimento está a 155m do córrego do Coelho e a 350m do Rio Alcântara.                                                        |
| FAIXA MARGINAL DE PROTEÇÃO (FMP) NO EMPREENDIMENTO OU NA PRÓXIMIDADE? | Córrego do Coelho (FMP de 30m) e do Rio Alcântara (FMP de 50m) ambas completamente ocupadas.                                        |
| HAVERÁ UTILIZAÇÃO DE ÁGUA SUBTERRÂNEA?                                | Não.                                                                                                                                |
| HAVERÁ LANÇAMENTO DE EFLUENTES SANITÁRIOS EM ALGUM CORPO HÍDRICO?     | Sim, os efluentes, após o tratamento, serão lançados na rede pública de drenagem seguindo para o Rio Alcântara e Baía da Guanabara. |



**2.8.1.5. RECURSOS MINERAIS**

HAVERÁ UTILIZAÇÃO MATERIAL DE EMPRÉSTIMOS?

Não.

HAVERÁ EXTRAÇÃO MINERAL NO EMPREENDIMENTO?

Não.

**2.8.2. IDENTIFICAÇÃO DE IMPACTOS E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS \***IMPACTO(S) SIGNIFICATIVO(S)  
IDENTIFICADO(S)?

SIM

☒

NÃO

ANÁLISE GERAL DA CPERIV

**3.5. PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E CONSTRUÍDO****3.9.1. DADOS PERTINENTES****3.9.1.1. PAISAGEM URBANA**O EMPREENDIMENTO DESTOA DA PAISAGEM URBANA  
EXISTENTE? JUSTIFIQUE.Não destoa, recupera e valoriza a paisagem urbana do  
entorno imediato.**2.9.1.2. PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E CONSTRUÍDO**EXISTE ALGUM PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E  
CONSTRUÍDO NA AII? (ESFERAS FEDERAL, ESTADUAL OU  
MUNICIPAL)

Não existe.

**2.9.1.2.1. MAPA TEMÁTICO – PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E CONSTRUÍDO NA AII**

Não se aplica.

**2.9.2. IDENTIFICAÇÃO DE IMPACTOS E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS \***IMPACTO(S) SIGNIFICATIVO(S)  
IDENTIFICADO(S)?

SIM

☒

NÃO

ANÁLISE GERAL DA CPERIV



#### 4. SÍNTESE DOS ESTUDOS REALIZADOS

A Síntese dos Estudos realizados deverá apresentar um Quadro Resumo dos Impactos Identificados e as Proposições de Medidas, a ser publicado como Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

Executar esse item após versão final do Estudo, Aprovada (itens 1 e 2).

#### 5. CONCLUSÃO

O **Estudo do Impacto de Vizinhança**, foi elaborado com base em dados secundários, na sistematização das informações disponíveis nos órgãos fomentadores do conhecimento, a própria administração pública e nos itens relativos aos **Impactos no Sistema Viário, Meio Ambiente e na Morfológico Urbana**, do qual fazem parte, o que nos levou a concluir que o Empreendimento Comercial, localizado no Bairro de Alcântara e situado à Rua Palmira Ninho, lote nº 74, esquina com a Rua Jovelino de Oliveira Viana, quando implantado, proporcionará ***Impacto Positivo na Vizinhança***.

Os impactos negativos, em sua maioria verificados na fase de obra, influenciarão no ambiente urbano de forma pouco significativa, podendo revertê-los, se adotadas as medidas mitigadoras e compensatórias propostas.

Na fase de operação a reestruturação do espaço urbano com a substituição do terreno vazio com muro alto, por uma edificação comercial de pequeno porte e já tendo a região a sua urbanização consolidada, abastecimento d'água, energia, telefonia, sendo o bairro do Alcântara, bem atendido pelo sistema de transporte coletivo municipal e intermunicipal. Por se tratar de um local genuinamente comercial, onde as viagens a pé e de bicicleta são bastante utilizadas na região, a demanda relativamente pequena gerada pelo empreendimento em análise, não comprometerá o atendimento e o desempenho desses serviços.

A revitalização e modernização da região com a implantação desse projeto, vai valorizar principalmente aquela região, com a melhoria da ocupação do espaço urbano de seu entorno.

De forma percebida, observa-se que a inserção desse comércio destinado a vendas no varejo, representa o crescimento econômico do bairro, acarretando mais segurança, oferta de empregos e de produtos mais baratos.

A tipologia construtiva inclui a nova tendência de sustentabilidade das edificações, contribuindo, assim, para a modernização comercial e a renovação da paisagem urbana local, em um bairro que já possui infraestrutura instalada, permitindo com isso que a cidade se torne **ambientalmente sustentável**.

O bairro como um todo, vem se modernizando há alguns anos, estabelecendo uma nova concepção urbanística com funções e espaços mais diversificados. O empreendimento sugere mudança morfológica da vizinhança, alteração da paisagem, revitalização econômica do local e, com isso, a recuperação do tecido urbano daquela região.

Portanto, concluímos que;

***“Com a realização deste empreendimento ocorrerá a renovação e recuperação urbanística da área, e dar-se-ão novos valores à paisagem urbana local.”***



## 6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

### LEGISLAÇÃO:

#### Municipal:

- Lei nº 715 de 24 de julho de 2017. Credenciamento para prestação de serviços de coleta e remoção de resíduos sólidos especiais no município de São Gonçalo.
- Lei Complementar nº 32/2018. Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de São Gonçalo.
- Lei nº 017/2013. Código de Posturas de São Gonçalo.
- Lei Complementar nº 01/2009. Revisão do Plano Diretor do Município de São Gonçalo.
- Decreto nº 235/2018. Procedimentos de análise dos Estudos/ Relatórios de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) em São Gonçalo.

#### Federal:

- Lei Federal nº 10.257/01. Estatuto da Cidade, diretrizes gerais da política urbana.
- Lei Federal nº 6.766/79. Parcelamento do Solo Urbano.
- CONAMA – Resolução nº 01/1986. Avaliação de Impacto Ambiental.
- CONAMA – Resolução nº 06/1994. Análise de sucessão ecológica da Mata Atlântica.
- CONAMA – Resolução nº 237/1997. Licenciamento Ambiental.
- CONAMA - Resolução nº 307/02. Gestão dos resíduos da construção civil.
- MMA - Portaria nº 443. Espécies da Flora Ameaçadas de Extinção.

#### NORMAS:

- ABNT - NBR 9.284 - Equipamentos urbanos e comunitários.
- ABNT - NBR 10.004 - Classificação de resíduos sólidos.
- ABNT - NBR 11.174 - Condições mínimas necessárias para armazenamento de resíduos classes II-não inertes e III-inertes.

#### FONTES:

- ANTT - Agência Nacional de Transporte Terrestre. Disponível em: [www.antt.gov.br](http://www.antt.gov.br)
- CLIMATEMPO. Disponível em: [www.climatempo.com.br](http://www.climatempo.com.br)
- CPRM - Serviço Geológico do Brasil. Disponível em: [www.cprm.gov.br](http://www.cprm.gov.br)
- INMET - Instituto Nacional de Meteorologia. Disponível em: [www.inmet.gov.br](http://www.inmet.gov.br)
- IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Demográfico 2010. Disponível em: [www.censo2010.ibge.gov.br](http://www.censo2010.ibge.gov.br)
- INEA - Instituto Estadual do Meio Ambiente. Disponível em: [www.inea.rj.gov.br](http://www.inea.rj.gov.br)
- INEPAC - Instituto Estadual do Patrimônio Cultural. Disponível em: [www.inepac.rj.gov.br](http://www.inepac.rj.gov.br)
- IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Disponível em: [www.portal.iphan.gov.br](http://www.portal.iphan.gov.br)
- Prefeitura de São Gonçalo. Disponível em: [www.saogoncalo.rj.gov.br](http://www.saogoncalo.rj.gov.br)
- ZAP Imóveis. Disponível em: [www.zapimoveis.com](http://www.zapimoveis.com)
- Gonçalves, M. A. B. - Programa entulho limpo, primeira etapa – Coleta Seletiva Manual distribuído por Eco Atitude - Ações Ambientais, Sinduscon-DF e UnB, 2000.
- Ribeiro, Luiz Cezar de Queiroz: A governabilidade da cidade? Avanços e desafios da reforma urbana.
- Jacobs, Janes – Morte e Vida de Grandes Cidades – SP: Martins Fontes, 2000.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

**CPERIV**

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

## **7. ANEXOS**

Anexo I: CAU do Responsável Técnico pela Elaboração do EIV.

Anexo II: RRT do Responsável Técnico pela Elaboração do EIV.

Anexo III: RGI do terreno onde será construído o empreendimento;

Anexo IV: Certidão de Zoneamento;

Anexo V: Protocolo - Declaração de Possibilidade de Abastecimento da CEDAE;

Anexo VI: Protocolo - Declaração de Possibilidade de Esgotamento da CEDAE;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO

**CPERIV**

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

## ANEXO A

### QUADRO PADRÃO DE IMPACTO / MEDIDAS A SER INSERIDO NO ESTUDO QUANDO PERTINENTE

| IMPACTO / MEDIDAS               |                          |                           |                                                      |
|---------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------|
| DESCRIÇÃO DO IMPACTO            |                          |                           |                                                      |
| NATUREZA                        | <input type="checkbox"/> | POSITIVO                  | <input type="checkbox"/> NEGATIVO                    |
| ABRANGÊNCIA                     | <input type="checkbox"/> | ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA | <input type="checkbox"/> ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA |
| FASE                            | <input type="checkbox"/> | CONSTRUÇÃO                | <input type="checkbox"/> FUNCIONAMENTO               |
| MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA(S)   |                          |                           |                                                      |
| MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA (S)? | <input type="checkbox"/> | SIM                       | <input type="checkbox"/> NAO                         |
| DESCRIÇÃO                       |                          |                           |                                                      |
| RESPONSABILIDADE                |                          |                           |                                                      |
| CRONOGRAMA                      |                          |                           |                                                      |
| MEDIDA(S) MITIGADORA(S)         |                          |                           |                                                      |
| MEDIDA(S) MITIGADORA(S)?        | <input type="checkbox"/> | SIM                       | <input type="checkbox"/> NAO                         |
| DESCRIÇÃO                       |                          |                           |                                                      |
| RESPONSABILIDADE                |                          |                           |                                                      |
| CRONOGRAMA                      |                          |                           |                                                      |
| MEDIDA(S) COMPENSATÓRIA(S)      |                          |                           |                                                      |
| MEDIDA(S) COMPENSATÓRIA(S)?     | <input type="checkbox"/> | SIM                       | <input type="checkbox"/> NAO                         |
| DESCRIÇÃO                       |                          |                           |                                                      |
| RESPONSABILIDADE                |                          |                           |                                                      |
| CRONOGRAMA                      |                          |                           |                                                      |
| ANÁLISE ESPECÍFICA DA CPERIV    |                          |                           |                                                      |
|                                 |                          |                           |                                                      |

**Conselho de Arquitetura e Urbanismo****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO****Nº 0000000499303**

20190000499303

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA**

Validade: 12/10/2019

CERTIFICAMOS que o Profissional LUIZ HENRIQUE LEITE COSTA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

**INFORMAÇÕES DO REGISTRO**

Nome: LUIZ HENRIQUE LEITE COSTA

CPF: 281.761.547-68

Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista

Registro CAU : 3526-2

Data de obtenção de Títulos: 02/12/1972

Data de Registro nacional profissional: 22/03/1974

Tipo de registro: DEFINITIVO ( PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS )

Situação de registro: ATIVO

Título(s):

- Arquiteto e Urbanista

País de Diplomação: Brasil

Cursos anotados no SICCAU:

- Nenhum curso anotado.

**ATRIBUIÇÕES**

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2º da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

**OBSERVAÇÕES**

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo território nacional.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 499303/2019

Expedida em 15/04/2019, Niterói/RJ, CAU/RJ

Chave de Impressão: 0

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

**RRT SIMPLES**  
**Nº 0000008145384**  
INICIAL  
INDIVIDUAL**1. RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Nome: LUIZ HENRIQUE LEITE COSTA

Registro Nacional: 3526-2

Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista

**2. DADOS DO CONTRATO**

Contratante: Enio Leite da Silva

CPF: 003.575.037-59

Contrato: 01/2019

Valor Contrato/Honorários: R\$ 0,00

Tipo de Contratante: Pessoa física

Celebrado em: 02/04/2019

Data de Início: 15/04/2019

Previsão de término: 15/05/2019

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa deste RRT

**3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO**

Endereço: RUA ANTÔNIO AUGUSTO DA PAZ

Nº: 287

Complemento:

Bairro: PIRATININGA

UF: RJ

CEP: 24358120

Cidade: NITERÓI

Coordenadas Geográficas: Latitude: -22.951455894252426

Longitude: -43.0858523699866

**4. ATIVIDADE TÉCNICA**

Grupo de Atividade: 4 - MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO

Subgrupo de Atividade: 4.2 - MEIO AMBIENTE

Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhaça - EIV

Quantidade: 900,00

Unidade: m²

Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) neste RRT não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

**5. DESCRIÇÃO**

Elaboração de EIV-RIV (Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhaça)

**6. VALOR**

Valor do RRT: R\$ 94,76

Pago em: 15/04/2019

Total Pago: R\$ 94,76

**7. ASSINATURAS**

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Niterói

15

de

abril

de

2019

---

Enio Leite da Silva  
CPF: 003.575.037-59

---

*Luiz Henrique Leite Costa*  
LUIZ HENRIQUE LEITE COSTA  
CPF: 281.761.547-68

15/04/2019 - BANCO DO BRASIL - 20:04:12  
231502315 0003

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

CLIENTE: LUIZ HENRIQUE LEITE COSTA  
AGENCIA: 2315-9 CONTA: 111.007-1  
=====

BANCO DO BRASIL

00190000090285474400610270011173778670000009476

BENEFICIARIO:

CONSELHO A U R JANEIRO-CAU-RJ

NOME FANTASIA:

CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO

CNPJ: 14.892.247/0001-74

PAGADOR:

LUIZ HENRIQUE LEITE COSTA

CPF: 281.761.547-68

NR. DOCUMENTO 41.502

NOSSO NUMERO 28547440010270011

CONVENIO 02854744

DATA DE VENCIMENTO 22/04/2019

DATA DO PAGAMENTO 15/04/2019

VALOR DO DOCUMENTO 94,76

VALOR COBRADO 94,76

NR.AUTENTICACAO 0.734.242.067.98E.989

Central de Atendimento BB

4004 0001 Capitais e regioes metropolitanas

0800 729 0001 Demais localidades

Consultas, informacoes e servicos transacionais.

SAC

0800 729 0722

Informacoes, reclamacoes e cancelamento de  
produtos e servicos.

Ouvidoria

0800 729 5678

Reclamacoes nao solucionadas nos canais

habituais: agencia, SAC e demais canais de  
atendimento.

Atendimento a Deficientes Auditivos ou de Fala

0800 729 0088

Informacoes, reclamacoes, cancelamento de  
cartao, outros produtos e servicos de Ouvidoria.

=====

Seu Informe de Rendimentos 2018 esta  
disponivel. Acesse no Aplicativo BB,  
no bb.com.br ou nos Caixas Eletronicos.

# 6º Serviço Notarial e Registral de Niterói

Marco Antonio Condeixa Campos  
Tabelião e Oficial do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição  
Município de Niterói – Estado do Rio de Janeiro

Carlos Pedro Alcântara Cunha  
Substituto  
Matr. 94/558



|                 |     |
|-----------------|-----|
| T R A S L A D O |     |
| LIVRO           | 752 |
| FOLHAS          | 192 |
| ATO NÚMERO      | 089 |



ESCRITURA DE COMPRA E VENDA, NA  
FORMA ABAIXO.

SAIBAM quantos esta pública escritura virem, que aos vinte e dois dias do mês de março do ano de dois mil e treze, nesta cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, no Cartório do Sexto Ofício de Notas, com sede na Rua da Conceição, nº 72, perante mim, Carlos Pedro Alcântara Cunha, Substituto, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante vendedora, a empresa PESCADORES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, atual denominação de Pescadores Comércio Industria e Construções Ltda e Armazém dos Pescadores Comercio e Industria Ltda, cujos atos constitutivos estão arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 3200359794, com sede nesta cidade, na Av. Ernani do Amaral Peixoto nº 116 sala 802, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 31.676.992/0001-03, de aqui em diante designada outorgante, neste ato representada, nos termos do respectivo contrato social, alteração firmada em 31.08.2011, por seus sócios Mário Newton Soares, brasileiro, casado, comerciante, portador da carteira de identidade nº 301744, expedida pelo IFP e inscrito no CPF sob o nº 014.981.697-91, residente em Saquarema (RJ), na Rua das Tocas nº 715, e Helia Soares de Castro Ramos, brasileira, viúva, professora aposentada, portadora da carteira de identidade nº 80314098-7, expedida pelo DETRAN/RJ e inscrita no CPF sob o nº 013.948.867-72, e, de outro, como outorgada compradora a empresa KQEX ADMINISTRAÇÃO E NEGÓCIOS LTDA, com sede na Av. Rio Branco nº 185, sala 1808, parte, na cidade do Rio de Janeiro (RJ) - Centro - inscrita no CNPJ sob o nº 03.927.305/0001-31, cujos atos constitutivos estão registrados na JUCERJA sob o NIRE 33206532595, de aqui

**8º OFÍCIO DE NITERÓI** Rua José Clemente, 38 - Centro  
Niterói - RJ - Cep: 24.020-103  
Tabelião e Oficial: Gustavo Sebastião Lessa Ráfare  
Telofax: (21) 2620-0286 / 2620-0287  
AA267533  
089714

**AUTENTICAÇÃO**

Certifico que a presente cópia é a reprodução fiel do documento que me foi apresentado como original.  
Niterói- RJ, 25/02/2015. B47/94 Conf. por:  
NORMA REGINA GONÇALVES RAMAHO Escrevente autorizada.  
ECXZ64621 BFD Consulte em [www3.tjrr.jus.br/sitepublico](http://www3.tjrr.jus.br/sitepublico)

DE NITERÓI  
CIRCUNSCRIÇÃO  
TITULAR  
GUSTAVO SEBASTIÃO  
LESSA RAFARE

em diante designada Outorgada, neste ato representada por seu sócio Nelson Policarpo de Oliveira, brasileiro, divorciado, engenheiro, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Herotides de Oliveira, nº 69, apartamento 1501, titular da identidade CREA-RJ, registro 31.706-D, e do CPF nº 173.773.747-72, nos termos do Contrato Social e sua 7ª Alteração assinada em 30.05.2012, assinada que fica arquivados nestas notas, doravante simplesmente denominada OUTORGADA; e, ainda, como intervenientes avalistas, doravante simplesmente denominado interveniente, Nelson Policarpo de Oliveira, já qualificado. Os presentes são reconhecidos como os próprios em face dos documentos de identidade que foram apresentados, do que dou fé, bem assim que da presente farei enviar nota ao competente Distribuidor, no prazo da lei. Então, pelos contratantes, falando cada um por sua vez, uniforme e sucessivamente foi dito que outorgam esta escritura mediante as seguintes cláusulas e condições, estipuladas reciprocamente: Cláusula Primeira - Que a OUTORGANTE é senhora, única e legítima possuidora do lote de terreno nº 74 (setenta e quatro) da Rua Palmira Ninho, no lugar denominado Alcântara, Município de São Gonçalo, RJ, com as medidas e confrontações constantes da matrícula nº 22.360, do Registro Geral de Imóveis da 3ª Circunscrição, daquele Município (Cartório do 4º Ofício), o qual se encontra absolutamente livre e desembaraçado de qualquer ônus, judicial ou mesmo extrajudicial e livre de pessoas e coisas. O lote resultou do desmembramento da maior porção, oriunda da anexação dos lotes 66, 67, 68, 71, 72, 73 e 74, onde existiram os prédios 171 e 181, (que foram demolidos) da qual foi desmembrada a área maior, tendo sido a área maior adquirida por títulos hábeis, devidamente transcritos no Registro Imobiliário da 3ª Circunscrição, sob os nºs 12.858, 26.384, 26.340 e 31.115, e na matrícula 1.559. O imóvel atualmente está matriculado sob o número 22.360. Cláusula Segunda - Que assim, ratificando os entendimentos pessoais, que mantiveram, a OUTORGANTE vende à OUTORGADA, como vendido e efetivamente o tem, o imóvel retro descrito e caracterizado, pelo preço certo e previamente ajustado de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), integralmente pago, sendo R\$ 100.000,00 (cem mil reais), já recebidos anteriormente, R\$ 2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil reais) neste ato, através do cheque nº 000026, sacado contra o Banco nº 033, Agência nº 3513, e R\$ 3.000.000,00 (três milhões

# 6º Serviço Notarial e Registral de Niterói

Marco Antonio Condeixa Campos  
Tabelião e Oficial do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição  
Município de Niterói - Estado do Rio de Janeiro



de reais) também pagos neste ato, através de 3 (três) notas promissórias emitidas pela OUTORGADA em caráter pró-soluto, no valor de R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais) cada uma, vencendo-se a 1ª no dia 22 de abril de 2013 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, todas elas avalizadas pelo INTERVENIENTE, as quais deverão ser pagas, estritamente em seus vencimentos, sob as penas adiante estipuladas, na Rua Dr. Borman, nº 43, 12º andar. Cláusula Terceira- Que assim, paga e satisfeita, pela forma acima mencionada, e de que dá plena e raza quitação, a OUTORGANTE transmite à OUTORGADA todo o domínio, posse, direito e ação, obrigando-se a fazer a presente sempre boa, firme e valiosa, pondo a OUTORGADA em paz e a salvo de quaisquer pretensões de terceiros, respondendo pela evicção. Cláusula Quarta - Que a OUTORGADA declara ter vistoriado detidamente o imóvel, em cuja posse de fato se encontra, aceitando-o no estado em que hoje está e com as eventuais pendências junto à Prefeitura Municipal de São Gonçalo e demais órgãos públicos, sendo a presente venda feita ad-corpus, não se responsabilizando a OUTORGANTE por qualquer divergência de metragem; cabendo a outorgada as despesas com a regularização do lote junto ao Registro de Imóveis, sejam de que natureza forem, de forma que nenhum encargo caiba à outorgante. Cláusula Quinta - Que, não obstante a quitação do preço, fica expressamente convencionado que o atraso no pagamento de qualquer uma das notas promissórias, sujeitará a OUTORGADA ao pagamento de u'a multa moratória de 10% (dez por cento), juros de 1% (hum por cento) ao mês ou fração e correção monetária em base na variação do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, sendo certo ainda que, se a OUTORGANTE tiver que recorrer a Juízo para executar o que lhe é devido, a OUTORGADA ficará também responsável pelo pagamento das custas de protesto, da execução e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o montante da execução. Cláusula Sexta - Que fica eleito o foro Central da cidade de Niterói, com exclusão de qualquer outro, por mais especial que seja, para a propositura de qualquer ação etc. Cláusula Sétima- A outorgante investe Luciano Barbosa de Alcantara, brasileiro, empresário, casado, residente e domiciliado nesta cidade, titular da identidade do IFP, registro número 0942021-9, e do CPF número 197.778.257-





49, dos poderes especiais para representá-la na Prefeitura Municipal de São Gonçalo, no Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição, e onde mais com esta se apresentar, podendo requerer o que preciso for, acompanhar processos, juntar e retirar documentos, declarar, acordar, discordar, transigir e praticar todos os atos necessários, e substabelecer. Cláusula Oitava- Todas as despesas com a presente escritura e seu registro, além de eventuais comissões de corretagem, correrão por conta exclusiva da OUTORGADA. Declaro que a sócia Hélia Soares de Castro Ramos, é representada por Mário Newton Soares, já qualificado, e Julia Maciel, brasileira, solteira, advogada, residente e domiciliada nesta cidade, onde também tem escritório na Rua José Clemente, nº 94, sala 401, Centro, titular da identidade da OAB/RJ, registro 56.503, e do CPF nº 769.317.577-68, conforme procuração lavrada nestas notas, em 08 de fevereiro de 2013, no livro 310, às folhas 79. Pelos contratantes foi dito: a)- que a outorgada dispensa para este ato as quitações do IPTU, Cedae e Corpo de Bombeiros, assumindo os ônus inerentes; b)- que a outorgada tem pleno conhecimento das distribuições apontadas nas Certidões contra a outorgante, sendo que no 1º Distribuidor desta Comarca, constam: "Cobrança ajuizada pelo Condomínio do Edifício Maximiliano, na 1ª Vara Cível, em 28.11.2006; Execuções Fiscais ajuizadas pela Prefeitura Municipal de Niterói, para cobrança de IPTUs; e no Distribuidor da Comarca de São Gonçalo, RJ, Usucapião, na 6ª Vara Cível (Processo 1997.536.001603-0) e execuções fiscais ajuizadas pela municipalidade, para cobrança de IPTUs do próprio imóvel/ c)- que aceitam esta escritura como está redigida. Pelos representantes da outorgante ainda foi dito, com responsabilidade civil e criminal, que as distribuições apontadas contra a empresa, não têm por objeto ações reais ou pessoais, reipersecutórias relacionadas com o imóvel em questão. CERTIFICO E PORTO POR FÉ, QUE: 1)- Dei ciência a outorgada do prazo de trinta dias, e da obrigação do pagamento do ITBI, que deverá ser apresentado ao Oficial do RGI, conforme artigo 234, inciso IV do Código Tributário Municipal; 2)- Foram apresentadas as Certidões desta Comarca e da Comarca de São Gonçalo, RJ, com os apontamentos já citados, de ações e execuções cíveis e fiscais; protestos; registro de interdição comercial; Certidão Negativa de Débito da Justiça do Trabalho; Certidão da Justiça Federal; Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da

Carlos Pedro Alcântara Cunha  
Substituto  
Matr. 94/558

# 6º Serviço Notarial e Registral de Niterói

Marco Antonio Condeixa Campos  
Tabelião e Oficial do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição  
Município de Niterói – Estado do Rio de Janeiro



União, com validade até 17 de agosto de 2013; Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de terceiros, de nº 000062013-17023992, com validade até 09 de julho de 2013; e a Certidão de Ônus Reais; 3)- Foi emitida a declaração sobre operação imobiliária, conforme IN/SRF-DOI; 4)- Foi realizada em 22 de março de 2013, em nome da outorgante, a Consulta Negativa de Indisponibilidade de Bens, de nº 0107013032210620; 5)- Pelo presente ato são devidos os emolumentos no valor de R\$7.090,19 (Tabela 07) + R\$7,58 (Tabela 01, item 4) + R\$35,12 Tabela 01.5) = R\$7.132,89, e os acréscimos de R\$1.426,57 (Lei nº 3217/99) + R\$356,64 (5%- FUNDPERJ) + R\$356,64 (FUNPERJ) + R\$285,31 (Artigo 1º do Ato Executivo Conjunto do TJ/CGJ nº 27/2012) + R\$141,80 (Lei Estadual 6370/12) + R\$10,86 (Leis 489/81, 590/82 e 3761/2002 e ACOTERJ)+ R\$20,84 (Distribuição) + R\$15,61 (Consultas); 6)- São devidos ainda os emolumentos pela procuração no valor de R\$36,94 + R\$7,58 + R\$17,56 + R\$12,41 + R\$3,10 + R\$3,10 + R\$2,48 + R\$0,73 + R\$10,86. Assim o disseram, do que dou fé, por isso lavrei a presente, que lida em voz alta, em tudo achada conforme e aceita, assinam dispensando expressamente a presença de testemunhas. Eu (a) Carlos Pedro Alcântara Cunha, Substituto, lavrei, li e encerro o presente ato, colhendo as assinaturas. E eu (a) Marco Antonio Condeixa Campos, Notário, subscrevo. (a) MARIO NEWTON SOARES. (a) PP. JULIA MACIEL. (a) NELSON POLICARPO DE OLIVEIRA. (a) NELSON POLICARPO DE OLIVEIRA. TRASLADADA A SEGUIR. Eu Notário, subscrevo e assino em público e raso.

EM TESTEMUNHO"

"DA VERDADE

Carlos Pedro Alcântara Cunha  
Substituto  
Matr. 94/558



Vanderley Moraes Luz  
Escritório C. 1.1.1.1

SEGUIR FOLHA COMPLEMENTAR COM CERTIDÕES  
DOS ATOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS

**8º OFÍCIO DE NITERÓI** Rua José Clemente, 38 - Centro  
Niterói - RJ - Cep: 24.020-103  
Tubulão e Oficial: Gustavo Sebastião Lessa Rafare **Telefax: (21) 2620-0286 / 2620-0287** **AA267531**  
**089714**

**AUTENTICAÇÃO**

Certifico que a presente cópia é a reprodução fiel do documento que me foi apresentado como original.  
Niterói- RJ, 25/02/2019. R\$7,94 Conto por:  
NORMA REGINA GONÇALVES RAMALHO-Escrevente autorizado Mat.  
ECX764619 BDB Consulte em: [www.tjrj.jus.br/sitepublico](http://www.tjrj.jus.br/sitepublico)



**CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO**

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Loja - Centro

**CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO**

Certifico e dou fé que o presente título foi **PRENOTADO** nesta data sob o n. **145522, Selo UYY 9018**. São Gonçalo, 03 de maio de 2013

**VANDERLEY MORAES LUZ-SUBSTITUTO**



**CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO**  
**SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO**

Oficial - GILBERTO GONÇALVES AUGUSTO  
Substituta: CLAYSE MYRIAN RODRIGUES MURY  
Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Loja - Centro CEP : 24440-470  
Tel : (21) 2712-2446

**CERTIDÃO DE ATO PRATICADO**  
**REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DA**  
**3ª CIRCUNSCRIÇÃO DE SÃO GONÇALO**

**CERTIFICO** e dou fé que o presente título, foi PRENOTADO em **03/05/2013** sob o número **145522**  
e **REGISTRADO/AVERBADO**, nesta data sob o(s) n°(s):

R. 4 - MATRÍCULA Nº 22360 - (COMPRA E VENDA)  
RUA PALMIRA NINHO, LOTE 74

São Gonçalo, 14 de agosto de 2013

**VANDERLEY MORAES LUZ - SUBSTITUTO**

|                  |              |
|------------------|--------------|
| EMOLUMENTOS      | R\$ 7.152,99 |
| Ao FETJ          | R\$ 1.430,59 |
| Ao FUNDPERJ      | R\$ 357,64   |
| Ao FUNPERJ       | R\$ 357,64   |
| Ao FUNARPEN      | R\$ 286,11   |
| Ao MUTUA/ACOTERJ | R\$ 10,86    |

|              |              |
|--------------|--------------|
| SUBTOTAL     | R\$ 9.738,21 |
| DISTRIBUIÇÃO | R\$ 0,00     |
| B.I.B.       | R\$ 15,63    |
| TOTAL        | R\$ 9.753,84 |

Vanderley Moraes Luz  
Escrevente Substituto



**8º OFÍCIO DE NITERÓI**  
Tabelião e Oficial: Gustavo Sebastião Lessa Ráfare

Rua José Clemente, 38 - Centro  
Niterói - RJ - Cep: 24.020-103  
Telefax: (21) 2620-0286 / 2620-0287

AA26753D  
089714

**AUTENTICAÇÃO**

Certifico que a presente cópia é a reprodução fiel do documento que me foi apresentado como original.  
Niterói- RJ, 25/02/2019. R\$7,00 Cont. por:  
NORMA REGINA GONÇALVES RANALHO Excevente autorizado(a).  
ECXZ64618 DAB Consulte em [www3.trj.jus.br/sitepublico](http://www3.trj.jus.br/sitepublico)





## CERTIDÃO DE ZONEAMENTO

### 1. REQUERENTE:

|            |                              |          |                |
|------------|------------------------------|----------|----------------|
| REQUERENTE | NELSON POLICARPO DE OLIVEIRA | CPF/CNPJ | 173.773.747-72 |
|------------|------------------------------|----------|----------------|

### 2. IMÓVEL:

DADOS DO IMÓVEL A SER INFORMADO O ZONEAMENTO:

|                      |                        |           |            |
|----------------------|------------------------|-----------|------------|
| LOGRADOURO           | RUA PALMIRA NINHO      |           |            |
| Nº PORTÃO            | --                     | BAIRRO    | ALCÂNTARA  |
| LOTEAMENTO           | --                     | QD / LOTE | LOTE 74    |
| DISTRITO             | 1º                     | Nº IPTU   | 310779-000 |
| COMPLEMENTO          | --                     |           |            |
| COORDENADAS DECIMAIS | -22.821627, -43.001451 |           |            |

### 3. ZONEAMENTO:

**CERTIFICAMOS QUE** DE ACORDO COMO AS INFORMAÇÕES PRESTADAS PELO REQUERENTE NO PROCESSO DESCRITO ACIMA, E A LEGISLAÇÃO URBANA MUNICIPAL VIGENTE, O DEVIDO IMÓVEL ESTÁ INSERIDO NA SEGUINTE ZONA DE USO E POSSÍVEL ÁREA ESPECIAL:

|               |                                           |
|---------------|-------------------------------------------|
| ZONA DE USO   | Z5 - ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA PRIMÁRIA |
| ÁREA ESPECIAL | NÃO                                       |
| DESCRIÇÃO     |                                           |

### 4. ÍNDICES URBANÍSTICOS E TIPOS DE USO:

OS ÍNDICES URBANÍSTICOS E OS TIPOS DE USO DESTA ZONA DE USO SÃO OS SEGUINTE:

|                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AFASTAMENTO FRONTAL MÍNIMO (m)                                                                                                                                                                         | 5,00                                                                                                 |
| AFASTAMENTOS LATERAIS MÍNIMOS (COM ABERTURAS) (m)                                                                                                                                                      | 3,00                                                                                                 |
| AFASTAMENTOS LATERAIS MÍNIMOS (SEM ABERTURAS) (m)                                                                                                                                                      | 0,00                                                                                                 |
| AFASTAMENTO FUNDOS MÍNIMO (COM ABERTURAS) (m)                                                                                                                                                          | 3,00                                                                                                 |
| AFASTAMENTO FUNDOS MÍNIMO (SEM ABERTURAS) (m)                                                                                                                                                          | 0,00                                                                                                 |
| COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO                                                                                                                                                                   | 1,00                                                                                                 |
| COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO                                                                                                                                                                   | 15,00                                                                                                |
| TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)                                                                                                                                                                      | 20,00%                                                                                               |
| TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)                                                                                                                                                                            | 70,00%                                                                                               |
| ALTURA MÁXIMA (m)                                                                                                                                                                                      | 70,00                                                                                                |
| FATOR DE VAGAS                                                                                                                                                                                         | 120,00                                                                                               |
| LOTES MÍNIMOS (PARA FINS DE NOVOS LOTEAMENTOS)                                                                                                                                                         | 360,00                                                                                               |
| TIPOS DE USO PERMITIDOS (ATIVIDADE - PORTE)                                                                                                                                                            | U1-PEQUENO<br>U1-MÉDIO<br>U1-GRANDE<br>U2-PEQUENO<br>U2-MÉDIO<br>U2-GRANDE<br>U3-PEQUENO<br>U3-MÉDIO |
| Sendo:                                                                                                                                                                                                 | U4<br>U5<br>U6                                                                                       |
| U1 - HABITACIONAL                                                                                                                                                                                      |                                                                                                      |
| U2 - COMERCIAL, SERVIÇOS E/OU INSTITUCIONAL                                                                                                                                                            |                                                                                                      |
| U3 - INDUSTRIAL                                                                                                                                                                                        |                                                                                                      |
| U4 - AGROPECUÁRIO                                                                                                                                                                                      |                                                                                                      |
| U5 - EXTRATIVISTA                                                                                                                                                                                      |                                                                                                      |
| U6 - AMBIENTALMENTE SUSTENTÁVEL                                                                                                                                                                        |                                                                                                      |
| NOTA: A permissibilidade dos Tipos de Uso em cada Zona de Uso, não invalidam as restrições dadas pelo Sistema de Licenciamento Ambiental adotado pelo Município e/ou pelo EIV/IRIV, quando for o caso. |                                                                                                      |

OBS: ÍNDICES URBANÍSTICOS E TIPOS DE USO (ATIVIDADES E PORTES) ENCONTRAM-SE DESCRITOS NOS ANEXOS IV, V E VI DA LEI COMPLEMENTAR Nº 32/2018.



5. USO ESPECÍFICO:

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| USO ESPECÍFICO QUESTIONADO? | — |
| DESCRIÇÃO                   | — |
| ENQUADRAMENTO DO USO        | — |
| PERMITIDO NA ZONA DE USO?   | — |

6. LEGISLAÇÃO URBANA APLICADA AO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO:

A LEGISLAÇÃO URBANA APLICADA AO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO ENCONTRA-SE DISPONIBILIZADA NO SEGUINTE SITE: [www.saogoncalo.rj.gov.br/urbanismo](http://www.saogoncalo.rj.gov.br/urbanismo)

7. OBSERVAÇÕES:

- 1) VERIFICAR SE O IMÓVEL ESTÁ INSERIDO EM ÁREAS ESPECIAIS, CONFORME ART. 17 DA LC 32/2018, VISTO QUE SUAS RESTRIÇÕES DE OCUPAÇÃO PREVALECEM SOBRE AO QUE FOR PERMITIDO NAS ZONAS DE USO.
- 2) VERIFICAR SE O IMÓVEL ESTÁ INSERIDO NAS FAIXAS DE DOMÍNIO E/OU ÁREAS NON AEDIFICANDI DAS RODOVIAS BR-101, RJ-100, RJ-104 E RJ-106, CONFORME ART. 65 DA LC 32/2018.
- 3) VERIFICAR SE O IMÓVEL ESTÁ INSERIDO NA ZONA DE PROTEÇÃO DE AERÓDROMOS.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS:

8.1. O ZONEAMENTO INFORMADO É REFERENTE AO LOCAL DAS COORDENADAS DESCRITAS NO ITEM 2 DESTA CERTIDÃO, LOCALIZADAS ATRAVÉS DAS INFORMAÇÕES FORNECIDAS PELO REQUERENTE NO PROCESSO ORIGEM DESTA CERTIDÃO. O REQUERENTE TERÁ UM PRAZO DE 5 (CINCO) DIAS PARA VERIFICAR SE O LOCAL DESTAS COORDENADAS CORRESPONDE AO QUE FOI SOLICITADO.

8.2. ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA PELO PERÍODO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS. NADA MAIS HAVENDO A ACRESCENTAR, EU, TATIANA BARBOSA CARNAÚBA INFORMEI E EU, MAURO DUTRA DO VALLE DATO E ASSINO O PRESENTE DOCUMENTO.

São Gonçalo 08/11/2018.

Tatiana Barbosa  
Diretor de

Tatiana Barbosa Carnaúba

Matrícula 115.095 – Diretora de Departamento

Mauro Dutra do Valle

Matrícula 7439 – Subsecretário de Urbanismo

Realizado original em 15/04/19 - J



NOVA

**CEDAE**

PROCESSO N.º CPA ...../.....

# CONSULTA DE POSSIBILIDADE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA GLE

## LOCAL DO EMPREENDIMENTO:

ENDEREÇO: RUA PALMIRA NINHO, 74

LOCALIDADE: ALCÂNTARA MUNICÍPIO: SÃO GONÇALO

## TIPO DO EMPREENDIMENTO

A - LOTEAMENTO ☐

E - VILA ☐

B - CONJUNTO RESIDENCIAL DE CASAS ☐

F - INDUSTRIA ☐

C - CONJUNTO RESIDENCIAL DE APTOS. ☐

G - COMERCIAL ☒

D - CONJUNTO RESIDENCIAL MISTO ☐

## CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

N.º DE LOTES RESIDENCIAIS: .....

N.º DE CASAS: .....

N.º DE LOTES COMERCIAIS: 01

N.º DE APTOS: .....

N.º DE LOTES INDUSTRIAIS: .....

N.º DE LOTES: .....

N.º DE LOTES RURAIS: .....

CONSUMO PREVISTO:

DESCARGA PREVISTA:

F: .....

F: .....

G: .....

G: .....

PRAZO PARA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO: .....

## OBSERVAÇÕES:

## DOCUMENTOS APRESENTADOS



DI PLANTA DE SITUAÇÃO



XEROX DA CARTEIRA DE IDENTIDADE



XEROX DO TÍTULO DE PROPRIEDADE



DI PLANTA BAIXA (ARQUITETURA)

## PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

NOME: KOPEX ADM. E NEGÓCIOS LTDA. TEL: 2716-9393

ENDEREÇO: RUA JARDIM BOTÂNICO, 674-SALA 512 - JARDIM BOTÂNICO - RJ

## INTERESSADO:

NOME: NELSON POLICARPO DE OLIVEIRA

EM: 20.2 / 19

QUALIFICAÇÃO: SÓCIO PROPRIETÁRIO

ASS.: [Assinatura]

ENDEREÇO: RUA JARDIM BOTÂNICO, 674/512 - JB - RJ

EM: ...../...../.....

EM: ...../...../.....

COORDENAÇÃO TÉCNICA DE ÁGUA

DEPARTAMENTO DE ÁGUA

Realizado em 15/04/19

PROCESSO N.º CPE .....

**CONSULTA DE POSSIBILIDADE DE ESGOTAMENTO  
SANITÁRIO**

**GLE**

LOCAL DO EMPREENDIMENTO:

ENDEREÇO: **RUA PALMIRA NINHO, 74**

LOCALIDADE: **ALCANTARA**

MUNICÍPIO: **SÃO GONÇALO**

**TIPO DO EMPREENDIMENTO**

A - LOTEAMENTO

B - CONJUNTO RESIDENCIAL DE CASAS

C - CONJUNTO RESIDENCIAL DE APTOS.

D - CONJUNTO RESIDENCIAL MISTO

E - VILA

F - INDÚSTRIA

G - **COMERCIAL**

**CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO**

N.º DE LOTES RESIDENCIAIS:

N.º DE LOTES COMERCIAIS: **01**

N.º DE LOTES INDUSTRIAIS:

N.º DE LOTES RURAIS:

CONSUMO PREVISTO:

F:

G:

**30.000**

N.º DE CASAS:

N.º DE APTOS:

N.º DE LOTES:

DESGARDA PREVISTA:

F:

G:

**30.000**

PRazo PARA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO:

OBSERVAÇÕES:

**DOCUMENTOS APRESENTADOS**



01 PLANTA DE SITUAÇÃO



XEROX DO TÍTULO DE PROPRIEDADE



XEROX DA CARTEIRA DE IDENTIDADE



01 PLANTA BAIXA (ARQUITETURA)

**PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:**

NOME: **KOPEX ADM. E NEGÓCIOS LTDA** TEL. **2716-9393**

ENDEREÇO: **RUA JARDIM BOTÂNICO, 674-SALA 512 - JARDIM BOTÂNICO - RJ**

**INTERESSADO:**

NOME: **NELSON POLICARPO DE OLIVEIRA**

QUALIFICAÇÃO: **SÓCIO PROPRIETÁRIO**

ENDEREÇO: **RUA JARDIM BOTÂNICO, 674/512 - JB-RJ**

EM

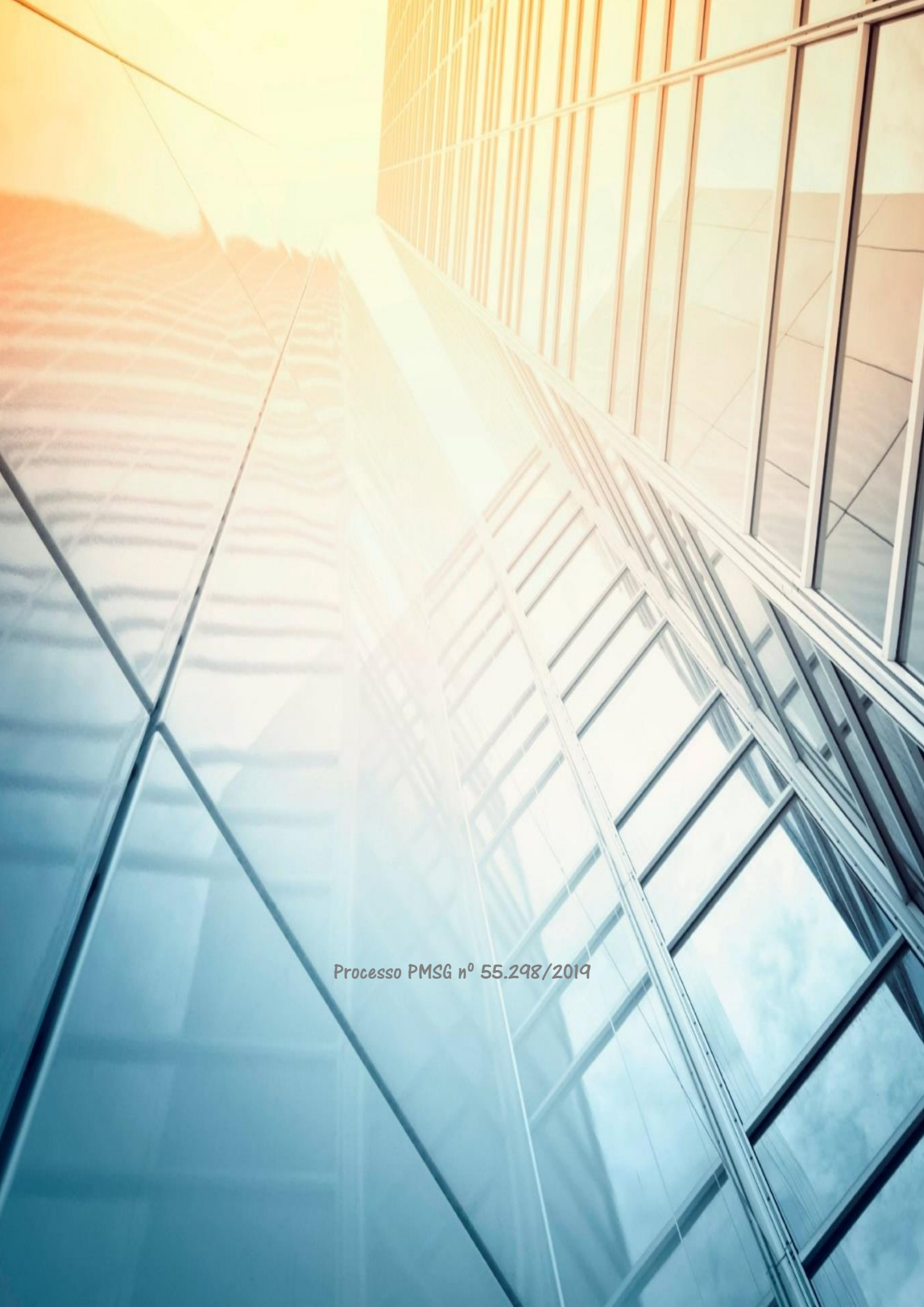
EM

EM **20 / 02 / 19**

ASS:

COORDENAÇÃO TÉCNICA DE ESGOTO

DEPARTAMENTO DE ESGOTO

A low-angle, upward-looking photograph of a modern skyscraper with a glass facade. The building's structure is composed of a grid of dark metal frames and large glass panels. The perspective creates strong diagonal lines that converge towards the top of the frame. A bright, warm orange and yellow light source, likely the sun, is positioned at the top center, creating a lens flare and casting a golden glow across the upper portion of the building. The lower portion of the image is dominated by the blue and grey tones of the glass and metal, reflecting the sky and the building's own structure.

Processo PMSG nº 55.298/2019