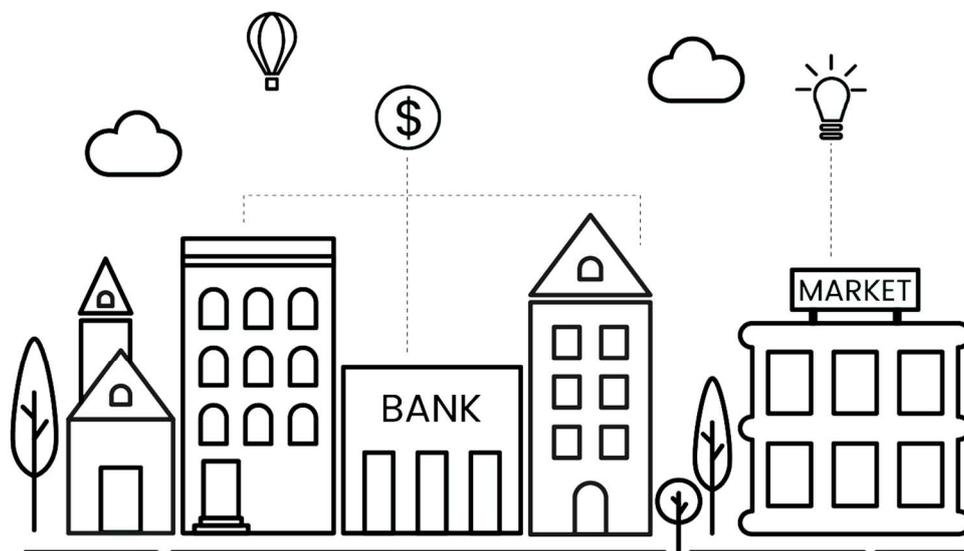


ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



CCISA03 Incorporadora Ltda.
Empreendimento Residencial Multifamiliar
Rua Projetada A, Lote 2H - Bairro: Neves, São Gonçalo/ RJ

Novembro/2019

SUMÁRIO

1 - INTRODUÇÃO / OBJETIVO.....	3
2 – APRESENTAÇÃO DOS REQUISITOS GERAIS DO ESTUDO	4
2.1 – IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	4
2.2 – IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO EIV/RIV	4
2.3 – LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	4
2.4 – TITULARIDADE DO LOCAL DO EMPREENDIMENTO	6
2.5 – CARACTERIZAÇÃO DO TIPO DE USO DO EMPREENDIMENTO.....	6
2.6 – REGIME DE FUNCIONAMENTO DO EMPREENDIMENTO.....	6
2.7 – DESCRIÇÃO DA OBRA.....	6
2.8 – ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA (AID) DO EMPREENDIMENTO	7
2.9 – ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA (AII) DO EMPREENDIMENTO	9
3 – APRESENTAÇÃO DOS REQUISITOS ESPECÍFICOS DO ESTUDO.....	12
3.1 – ADENSAMENTO POPULACIONAL E POPULAÇÃO FLUTUANTE	12
3.2 – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	13
3.3 – VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	19
3.4 – EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS.....	20
3.5 – INFRAESTRUTURA URBANA.....	27
3.6 – GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO.....	38
3.7 – VENTILAÇÃO, INSOLAÇÃO / SOMBREAMENTO E CONDIÇÕES AMBIENTAIS QUE CONDICIONAM O CONFORTO TÉRMICO.....	48
3.8 – POLUIÇÃO SONORA.....	52
3.9 – POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA.....	53
3.10 – PATRIMÔNIO NATURAL, FAUNA, FLORA, RECURSOS HÍDRICOS E MINERAIS.....	55
3.11 – PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E CONSTRUÍDO	62
4 – SÍNTESE DOS ESTUDOS REALIZADOS	63
5 – CONCLUSÃO	63
6 – REFERÊNCIAS.....	64
6.1 – LEGISLAÇÃO APLICADA	64
6.2 – FONTES CONSULTADAS	65
7 – ANEXOS	65
ANEXO I: RRT E CAU DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA ELABORAÇÃO DO EIV	66
ANEXO II: RGI DO TERRENO ONDE SERÁ CONSTRUÍDO O EMPREENDIMENTO.....	68
ANEXO III: CERTIDÃO DE ZONEAMENTO.....	72

ANEXO IV: DECLARAÇÃO DE POSSIBILIDADE DE ABASTECIMENTO - DPA.....	75
ANEXO V: DECLARAÇÃO DE POSSIBILIDADE DE ESGOTAMENTO - DPE.....	77
ANEXO VI: CARTA DE VIABILIDADE DA CEG	80
ANEXO VII: CARTA DE VIABILIDADE DA ENEL.....	82

1 - INTRODUÇÃO / OBJETIVO

O presente documento trata do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para a implantação de Grupamento Residencial Multifamiliar, em terreno remanescente do processo de desmembramento sito à Rua Projetada A, Lote 02-H – Neves – São Gonçalo – RJ, e tem como objetivo identificar e analisar os pontos positivos e negativos, sob vários aspectos, que tal implantação irá ocasionar na dinâmica do meio ambiente urbano, possibilitando que sejam propostas ações que visem garantir a qualidade de vida de modo geral. Para efeito deste trabalho, entende-se como Urbano “tudo aquilo que está relacionado com a vida na cidade e com os indivíduos que nela habitam”.

O terreno onde será construído o empreendimento em referência, possui uma área de 45.548,74 m², e encontra-se desocupado. O terreno pertencente a Cia. Siderúrgica da Guanabara – COSIGUA, hoje desativada e com suas estruturas demolidas, porém com passivos de escombros em parte de sua extensão. O novo empreendimento a ser implantado no local, está enquadrado no Programa MCMV – Minha Casa Minha Vida e é composto de 500 unidades residenciais, distribuídas em 12 blocos, com ATC – Área Total Construída de 26.280,66 m². O condomínio será o quarto empreendimento lançado na área pelo mesmo empreendedor. Dos outros três lotes vizinhos o primeiro, Parque dos Sonhos com 380 unidades residenciais, já foi concluído, o segundo e o terceiro, Bela Vista com 420 unidade e Viva Mais com 400 unidades respectivamente, estão em obras. Todos os empreendimentos foram enquadrados no MCMV. Para o licenciamento de todos os condomínios citados, foram apresentados Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV, sendo que os dois primeiros seguiram o disposto na Lei Complementar 01/09 (Plano Diretor de São Gonçalo), visto que não havia regulamentação para tal estudo vigente na época, já o Estudo do Viva Mais seguiu a nova legislação municipal, o Decreto nº 235/2018.

O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, é um dos instrumentos preconizados na Lei Federal nº 10.257/01, denominada Estatuto da Cidade, e atua de forma preventiva na busca do equilíbrio entre os interesses particulares e os da coletividade.

Por desdobramento, enquanto ferramenta de gestão urbana municipal, como previsto no Art. 36, da Lei Federal nº 10.257/01 que diz que a “Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal”, o município de São Gonçalo, através do Decreto nº 235/2018, regulamentou as diretrizes mínimas à serem consideradas na elaboração do EIV, para que produzam conteúdo técnico suficiente à atuação dos agentes públicos licenciadores e da sociedade de modo geral.

O presente estudo, foi elaborado seguindo o Anexo I do Decreto nº235/2018, que apresenta o Roteiro para a apresentação dos Estudos/ Relatórios de Impacto de Vizinhança.

Equipe Técnica:

Fabiana dos Santos Santarém
Arquiteta e Urbanista
CAU N° A49517-4

Responsável Técnico:

Monique Medeiros Cruz
Arquiteta e Urbanista
CAU: A59513-6



RRT – Elaboração do EIV nº 7493017

2 - APRESENTAÇÃO DOS REQUISITOS GERAIS DO ESTUDO

2.1 - IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

NOME DO EMPREENDIMENTO	
RAZÃO SOCIAL	CCISA03 INCORPORADORA LTDA.
CNPJ	14.055.022/0001-63
RESPONSÁVEL LEGAL	Érico Franco Guimarães
CPF	085.962107-33
TELEFONE FIXO	(21) 3543-6884
TELEFONE CELULAR	-
E-MAIL	erico.guimaraes@cury.net>
ENDEREÇO (CORRESPONDÊNCIA)	Av. Rio Branco, nº 89 - 7º Andar - Centro - Rio de Janeiro - RJ
BREVE DESCRIÇÃO	O empreendimento que tem 500 unidades, é caracterizado por 12 torres de edifícios multifamiliares com 5 pavimentos, gabarito total de 13,50m do nível acabado do pavimento térreo até a laje do último pavimento superior (sendo a altura total 19,15 do nível acabado até o topo da caixa d'água).

2.2 - IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO EIV/RIV

NOME / RAZÃO SOCIAL	HABITARQ CONSULTORIA
CPF / CNPJ	28.356.865/0001-04
Nº CAU / CREA	CAU: A59513-6
TELEFONES	(21) 2507-1923/ -(21) 99927-0574
E-MAIL	monique@habitarqconsultoria.com
Nº RRT (ver Anexo I)	8909068

2.3 - LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

LOGRADOURO	Rua Proietada A
Nº PORTÃO	S/N
BAIRRO	Neves
QUADRA / LOTE	Lote 2H
DISTRITO	5º Distrito - Neves
Nº IPTU	854801000 (Lote 2G, que originou o Lote 2H)
COORDENADAS DECIMAIS (MEIO DA TESTADA DO TERRENO)	UTM 695.158,285 E / 7.471.913,241 N

2.3.1. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Ver Mapa 01.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO



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

MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE NEVES NO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

VÉRTICES	COORDENADAS	
	N (metros)	E (metros)
A	7.471.915,370	695.263,557
B	7.471.913,241	695.158,285
C	7.471.902,026	695.063,369
D	7.471.907,598	695.057,819
E	7.472.004,410	695.069,657
F	7.472.102,546	695.092,024
G	7.472.161,588	695.114,663
H	7.472.126,115	695.182,846
I	7.472.139,988	695.190,064
J	7.472.083,608	695.298,433
L	7.472.040,899	695.318,878

HABITARQ
CONSULTORIA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Mapa 01: Planta de Localização do Empreendimento

0 50 100 250



2.4 - TITULARIDADE DO LOCAL DO EMPREENDIMENTO

PROPRIETÁRIO	CCISA03 INCORPORADORA LTDA.
CPF / CNPJ	14.055.022/0001-63
Nº RGI (Ver Anexo II)	36.192

2.5 - CARACTERIZAÇÃO DO TIPO DE USO DO EMPREENDIMENTO

ATIVIDADE PRINCIPAL	Grupamento Residencial Multifamiliar
PORTE	Grande
TIPO DE USO	Residencial Multifamiliar
EXIGIDO EIA / RIMA?	Não

2.6 - REGIME DE FUNCIONAMENTO DO EMPREENDIMENTO

DESCRIÇÃO DETALHADA DAS ATIVIDADES	O empreendimento será de uso residencial, com edificações verticais multifamiliares fazendo parte do Programa Minha Casa Minha Vida, composto por 500 unidades habitacionais. Este é o quarto condomínio a ser construído pelo empreendedor na área, o lote original foi desmembrado gerando os terrenos remanescentes: o primeiro condomínio já foi entregue, o segundo e o terceiro estão em obras, tendo 380, 420 e 400 unidades residenciais respectivamente, todos enquadrados no Programa MCMV.
HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO	Por se tratar de um empreendimento residencial, ele funcionará 24 horas, todos os dias da semana. Os funcionários para controle de acesso e para manutenção e limpeza trabalharão em turnos escalonados conforme previsto na legislação.
PÚBLICO ALVO	Moradores de São Gonçalo e municípios vizinhos, solteiros, famílias, casais, público de todas as idades.
INÍCIO DO FUNCIONAMENTO	Previsto para março/2022

2.7 - DESCRIÇÃO DA OBRA

EMPREENDIMENTO A SER CONSTRUÍDO?	X	SIM		NÃO
PARTICIPA DE ALGUM PROGRAMA DO GOVERNO FEDERAL, ESTADUAL OU MUNICIPAL?	X	SIM		NÃO
ESPECIFICAR	Programa Minha Casa Minha Vida			

MÉTODO CONSTRUTIVO ADOTADO	Na fundação, está prevista execução de estacas hélice, encimadas por baldrames em concreto armado. A estrutura será de alvenaria estrutural com blocos de concreto de 14 cm, assentados com argamassa de cimento, cal e areia.
MOVIMENTAÇÃO DE TERRA?	Sim, de acordo com o projeto de terraplanagem, o volume de aterro é maior que o de corte, logo o volume de solo das escavações será reaproveitado no próprio terreno, não havendo previsão de Bota-fora. Está previsto ainda o recebimento de um volume de aproximadamente 19.166,28 m ³ de aterro na terraplanagem.
CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DA OBRA	O cronograma de execução da obra encontra-se em desenvolvimento. O prazo previsto de conclusão da construção é de 24 meses.

2.8 – ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA (AID) DO EMPREENDIMENTO

2.8.1. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
Ver Mapa 02
2.8.2. CARACTERIZAÇÃO ATUAL
<p>Neste estudo a Área de Influência Direta (AID) foi delimitada abrangendo da área de vizinhança direta, considerado um raio de 250 metros a partir de todas as testadas do empreendimento.</p> <p>Pode-se constatar que a região é predominante residencial unifamiliar, com alguns pequenos trechos industriais próximos a rodovia, e edificações com pequenos comércios e serviços geralmente voltadas para as ruas principais e de maior movimento: R. Dr. Alberto Torres e R. Mal. Floriano Peixoto. O gabarito é na maior parte de 1 a 2 pavimentos, com algumas construções de 3 pavimentos, e os condomínios contínuos a este em estudo com 5 pavimentos. Com exceção do terreno de propriedade deste incorporador, que ainda tem uma vazia, e a Ilha das Flores que é área da Marinha e pouco adensada, a maior parte da área é construída.</p> <p>As principais vias da região são as Ruas Dr. Alberto Torres e Mal. Floriano Peixoto, que recebem as linhas de ônibus e ligam o empreendimento ao Centro de São Gonçalo. Na extremidade leste da AID, temos a Rodovia Mário Covas (BR-101), importante via de deslocamento tanto para as cidades do Rio de Janeiro e Niterói, quanto para a Região dos Lagos e outros estados.</p>

2.8.3. REGISTRO FOTOGRÁFICO



FOTO 01 - Foto da Rua Oliveira Botelho - 695387.60 / 7471757.58



FOTO 02 - Foto da Barão de São Gonçalo - 695152.06 / 7471751.72



FOTO 03 - Foto da Barão de São Gonçalo - 695103.91 / 7471737.49



FOTO 04 - Foto da Barão de São Gonçalo - 695180.00 / 7471763.93



FOTO 05 - Foto do COMERCIAL GERDAU - Entre a Rua Barão de São Gonçalo e a Rodovia Governador Mário Covas 694958.88/ 7471704.27



FOTO 06 - Rua Dr Alberto Torres 695441.66/ 7471786.05



FOTO 07 - Rua Dr Alberto Torres 695569.43/ 7471899.04



FOTO 08 - Rua Dr Alberto Torres 695618.45/ 7471936.66



FOTO 09 - Rua Mal. Floriano Peixoto - 695386.21/ 7471715.15



FOTO 10 - Rodovia Mario Covas - 695035.36/ 7472022.06

2.9 - ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA (AII) DO EMPREENDIMENTO

2.9.1. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

Ver Mapa 03.

2.9.2. CARACTERIZAÇÃO ATUAL

Neste estudo a Área de Influência Indireta (AII) foi delimitada considerado um raio de 500 metros a partir de todas as testadas do lote onde será construído o empreendimento.

Predominam aqui as características da AII, quanto a uso, gabarito, e taxa de ocupação. O diferencial é que nesta área aparecem mais equipamentos urbanos e de lazer tais como: praças com parque infantil e equipamentos de ginástica, a Escola Municipal Ernani Faria, o Posto de Assistência Médica de Mendes, um posto do Detran e a Delegacia 73º DP.

O uso predominante na parte leste da AII, mantêm-se como residencial unifamiliar. Nesta região, há um maior número de ruas sem asfalto. Já na parte oeste, além da Rodovia Mário Covas, está a Baía de Guanabara e a Ilha das Flores, pertencente à Marinha do Brasil. Na margem da Baía há uma APP referente a sua Faixa Marginal de Proteção, que é de 50m, ocupado em sua maior parte pela rodovia.

Além das principais ruas já descritas na AID, destaca-se também na AII a Av. Paiva, que faz a ligação da R. Dr. Alberto Torres à Rodovia. Na maior parte da sua margem predomina o uso residencial, sendo que próximo à Rodovia o uso predominante é industrial.

2.9.3. REGISTRO FOTOGRÁFICO



FOTO 11- Foto do IFRJ (Rua José Augusto Pereira dos Santos)
695009.83 / 7471501.59



FOTO 12 - Esc. Mun. Ernani Faria (Rua José Augusto Pereira dos Santos)
695160.90 / 7471406.62



FOTO 13 - PAM (Posto de Assistência Médica de Neves)
695176.17/ 7471422.60



FOTO 14 - Vista da Praça de Neves e os equipamentos de ginástica
695300.93/ 7471606.95



FOTO 15 - Vista da Praça de Neves e a Delegacia
695298.11/ 7471538.71



FOTO 16 - Vista da Praça de Neves e o parque infantil ao fundo
695326.97/ 7471664.63



FOTO 17 - Av. Paiva no trecho residencial
695494.89/ 7472432.90



FOTO 18 - Av. Paiva em frente a Akzo Nobel
695329.16/ 7472473.75



FOTO 19 - Acesso a Ilha das Flores - área da Marinha
695169.47/ 7472511.43



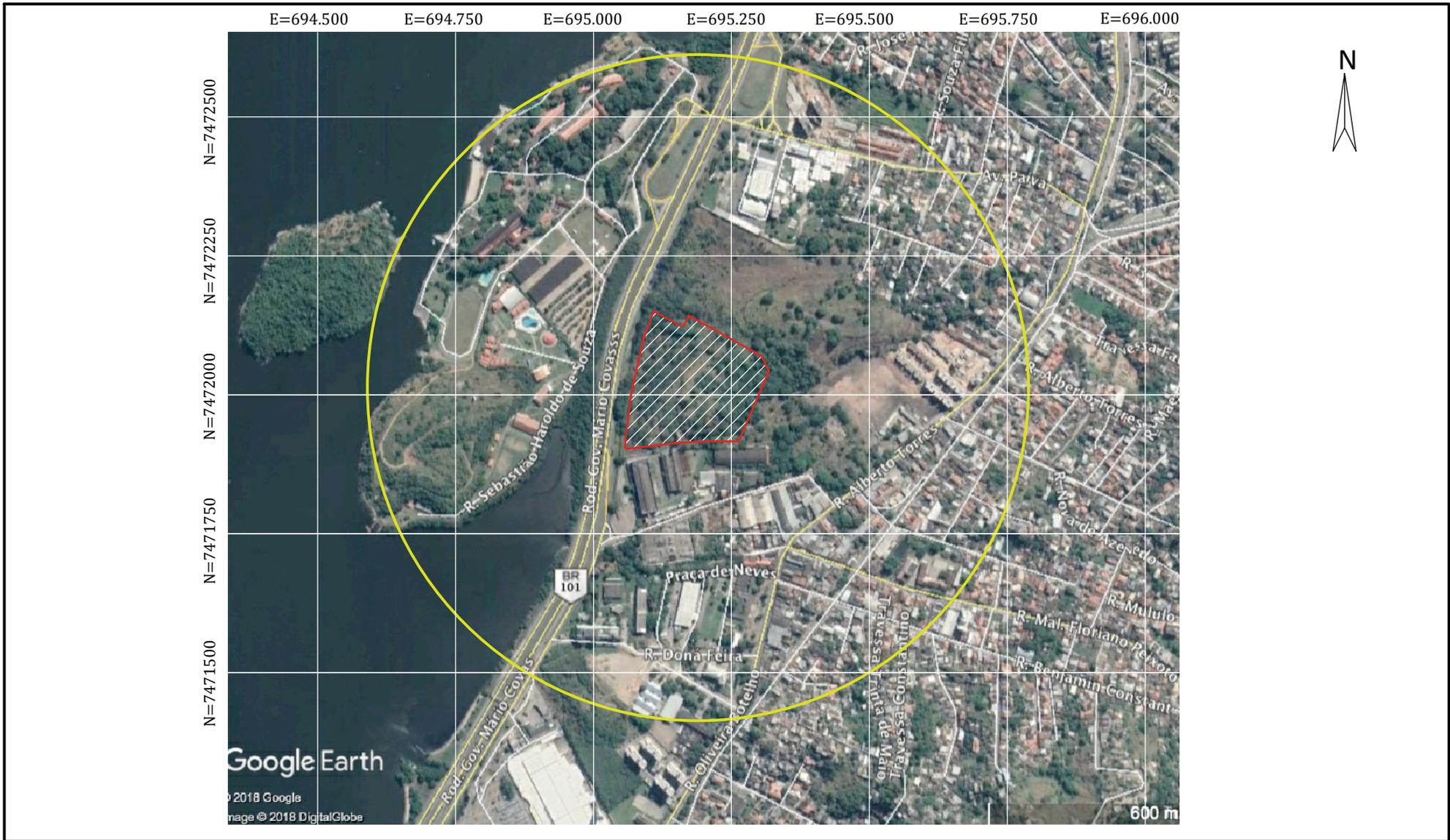
-  Área do empreendimento - Lote 2H
-  Área de Influência Direta



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Mapa 02: Área de Influência Direta





ESTADO DO RIO DE JANEIRO



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

MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE NEVES NO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO



Área do empreendimento - Lote 2H



Área de Influência Indireta



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Mapa 03: Área de Influência Indireta



3 – APRESENTAÇÃO DOS REQUISITOS ESPECÍFICOS DO ESTUDO

3.1 – ADENSAMENTO POPULACIONAL E POPULAÇÃO FLUTUANTE

3.1.1. DADOS PERTINENTES			
3.1.1.1. DADOS DA AID			
ÁREA DA AID (KM ²)	0,39km ²		
DENSIDADE POPULACIONAL MÉDIA DA AID *	1.689 habitantes na AID Censo 2010 com projeção para 2018 (4.035,90 hab/km ²)		
RENDIA PER CAPITA MÉDIA DA AID *	R\$ 669,30 Censo 2010		
3.1.1.2. PARA EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS			
QUANTIDADE MÉDIA DE MORADORES	1.535		
QUANTIDADE MÉDIA DE FUNCIONÁRIOS	13		
QUANTIDADE MÉDIA DE VISITANTES	40		
3.1.1.3. PARA DEMAIS EMPREENDIMENTOS			
QUANTIDADE MÉDIA FUNCIONÁRIOS	-		
QUANTIDADE MÉDIA DE USUÁRIOS	-		
3.1.1.4. ESTIMATIVA DE ADENSAMENTO POPULACIONAL PELO EMPREENDIMENTO NA AID			
<p>Para estimativa da população do novo empreendimento foram considerados os seguintes requisitos:</p> <p>População Fixa – 1.535 pessoas Moradores – 3,07/domicílio (IBGE 2010) = 500 x 3,07 = 1.535 moradores Funcionários fixos do condomínio – 13 funcionários (média de funcionários em habitação popular por número de unidades)</p> <p>População Flutuante – 265 pessoas Visitantes – 0,08/domicílio = 500 x 0,08 = 40 visitantes Empregados das unidades residenciais (diarista) – 0,4/domicílio = 500 x 0,4 = 200 empregados Fornecedores – 0,05/domicílio = 500 x 0,05 = 25 fornecedores</p> <p>População da AID (Área de Influência Direta): Considerando os requisitos previstos no item 1.8 do presente Anexo I do Decreto 235/2018, sendo “ Raio de 250,00 m, a contar de todas as divisas do terreno”, a área da AID é de 0,39km². Considerando ainda, que o Censo de 2010 prevê para o município de São Gonçalo 4.035,90 habitantes / km², temos que a população estimada da AID é de 1.567 habitantes. Aplicando-se o índice de projeção dado pelo IBGE para população de 2018, temos uma estimativa de população da AID de 1.689 habitantes.</p> <p>Sendo assim, muito embora o incremento populacional do novo empreendimento na AID pareça, num primeiro momento, significativo, deve-se levar em consideração que parte da AID é composta de vazios urbanos (vide mapa específico no item 3.2.1.5), bem como, que a tipologia residencial predominante hoje é a unifamiliar. Outros usos identificados na AID são: centro de ensino, centros religiosos, residências unifamiliares, comércios e serviços.</p>			
3.1.2. IDENTIFICAÇÃO DE IMPACTOS E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS			
IMPACTO(S) SIGNIFICATIVO(S) IDENTIFICADO(S)?		SIM	X NÃO
ANÁLISE GERAL DA CPERIV			

3.2 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

3.2.1. DADOS PERTINENTES	
3.2.1.1. ZONEAMENTO DO LOCAL DO EMPREENDIMENTO	
ZONA DE USO	Z4: Zona de Desenvolvimento Econômico Sustentável
ÁREA ESPECIAL	-
DESCRIÇÃO	U1 - Habitacional de Grande Porte
OBSERVAÇÕES	-

3.2.1.2. 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
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	10
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	20
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	70
ALTURA MÁXIMA (m)	60m
FATOR DE VAGAS	120
LOTES MÍNIMOS (PARA NOVOS LOTEAMENTOS)	360
TIPOS DE USO PERMITIDOS (ATIVIDADE - PORTE)	U1 - Habitacional (Pequeno, Médio, Grande) U2 - Comercial, Serviços e/ou Institucional (Pequeno, Médio, Grande) U3 - Industrial (Pequeno, Médio, Grande) U4 - Agropecuário U5 - Extrativista U6 - Ambientalmente Sustentável

*Ver Anexo III (Certidão de Zoneamento)

3.2.1.3. CARACTERIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (M ²)	26.280,66 m ²
Nº UNIDADES	500
Nº BLOCOS	12
ALTURA TOTAL (M)	13,50 (do piso ao teto do último pavimento) 19,15 (do piso ao topo do reservatório superior)
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	12,05
TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	68,10
HÁ FACHADAS ATIVAS?	Não

3.2.1.4. PLANTA DE SITUAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Ver Planta 01

3.2.1.5. MAPA TEMÁTICO - CHEIOS E VAZIOS DA AID

Ver Mapa 04

3.2.1.6. MAPA TEMÁTICO - GABARITOS DA AID

Ver Mapa 05

3.2.1.7. MAPA TEMÁTICO - TIPOS DE USO DA AID

Ver Mapa 06

3.2.2. IDENTIFICAÇÃO DE IMPACTOS E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS *

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

ANÁLISE GERAL DA CPERIV

IMPACTO / MEDIDAS				
DESCRIÇÃO DO IMPACTO	Índices urbanísticos x Ocupação do Empreendimento (Taxa de Ocupação de apenas 12% e taxa de permeabilidade acima do mínimo exigido).			
NATUREZA	X	POSITIVO		NEGATIVO
ABRANGÊNCIA	X	ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA		ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA
FASE		CONSTRUÇÃO	X	FUNCIONAMENTO
MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA(S)				
MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA (S)?		SIM	X	NÃO
DESCRIÇÃO	-			
RESPONSABILIDADE	-			
CRONOGRAMA	-			
ANÁLISE ESPECÍFICA DA CPERIV				



ESTADO DO RIO DE JANEIRO



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

MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE NEVES NO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

-  Blocos com unidades residenciais 5 pavtos. (h= 13,5m / com reservatório= 18,5m)
-  Áreas de Lazer
-  Áreas de Lazer coberta / h=4,40m
-  Áreas permeáveis
-  Vaga comum
-  Castelos d'água (h=40m)
-  Vaga PNE



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
Planta 01: Planta de Situação do empreendimento





-  Área do empreendimento - Lote 2H
-  Vazios
-  Áreas construídas

HABITARQ
CONSULTORIA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Mapa 4: Cheios e vazios da AID





ESTADO DO RIO DE JANEIRO



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

MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE NEVES NO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

- Área do empreendimento - Lote 2H
- Construções de 3 pavto.
- Construções de 5 pavto.

*Nas áreas não destacadas o gabarito é de 1 a 2 pavto.



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Mapa 05: Gabaritos da AID





- Área do empreendimento - Lote 2H
- Industrial
- Comércio e Serviços
- Uso predominante residencial
- Institucional
- Ilha das Flores (área da Marinha)
- CRR - Centro e Reciclagem Rio



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Mapa 06: Tipos de uso da AID



3.3 - VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

3.3.1. DADOS PERTINENTES	
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DO EMPREENDIMENTO	26.280,66 m ²
VALOR M ² TERRENO (ESPELHO IPTU)	R\$ 27,57
VALOR M ² CONSTRUÇÃO (ESPELHO IPTU)	R\$ 80.499,16
VALOR M ² CUB (CUSTO UNITÁRIO BÁSICO)	R\$ 1.580,32 (Ref. Setembro/2019)
VALOR M ² IMÓVEIS DA REGIÃO (PESQUISA DE MERCADO) *	R\$ 4.230,00 (Ref. Média de preços Zap Imóveis)
VALOR TOTAL APROXIMADO DO EMPREENDIMENTO	R\$ 41.531.852,61
VALOR TOTAL APROXIMADO DO IPTU DO LOCAL SEM O EMPREENDIMENTO	R\$ 26.156,00 (Valor do IPTU do terreno 2G em 2018 – calculando pela proporção do 2H)
VALOR TOTAL APROXIMADO DO IPTU DO LOCAL COM O EMPREENDIMENTO	R\$ 82.500,00 (Valor estimado de R\$165,00 x 500 unidades)
ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO VALORIZA A REGIÃO?	Sim. Conforme constam nos mapas temáticos de Cheios e Vazios e Tipos de Uso da AID, a área está em processo de ocupação dos vazios urbanos que degradam a região. A valorização já vem ocorrendo, com a construção de três empreendimentos vizinhos, já licenciados pela Prefeitura de São Gonçalo e construídos pelo mesmo empreendedor do projeto avaliado neste estudo.
ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO CONTRIBUÍ PARA A GERAÇÃO DE EMPREGOS E ECONOMIA LOCAL?	Sim. Na primeira fase, que é a construção das edificações, serão criados vários postos de trabalho, além dos empregos indiretos relacionados ao atendimento de possíveis demandas da obra, como por exemplo: alimentação dos funcionários. Durante a operação, além dos empregos diretos para funcionamento do condomínio, tem ainda os indiretos relacionados ao consumo de bens e serviços pelos futuros moradores.

3.3.2. IDENTIFICAÇÃO DE IMPACTOS E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS			
IMPACTO(S) SIGNIFICATIVO(S) IDENTIFICADO(S)?	X	SIM	NÃO
ANÁLISE GERAL DA CPERIV			

IMPACTO / MEDIDAS			
DESCRIÇÃO DO IMPACTO	Valorização imobiliária na região		
NATUREZA	X	POSITIVO	NEGATIVO
ABRANGÊNCIA	X	ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA	X ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA
FASE		CONSTRUÇÃO	X FUNCIONAMENTO
MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA(S)			
MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA (S)?		SIM	X NÃO
DESCRIÇÃO	-		
RESPONSABILIDADE	-		
CRONOGRAMA	-		
ANÁLISE ESPECÍFICA DA CPERIV			

IMPACTO / MEDIDAS			
DESCRIÇÃO DO IMPACTO	Geração de empregos diretos e indiretos		
NATUREZA	X	POSITIVO	NEGATIVO
ABRANGÊNCIA	X	ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA	X ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA
FASE	X	CONSTRUÇÃO	X FUNCIONAMENTO
MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA(S)			
MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA (S)?		SIM	X NÃO
DESCRIÇÃO	-		
RESPONSABILIDADE	-		
CRONOGRAMA	-		
ANÁLISE ESPECÍFICA DA CPERIV			

3.4 - EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

3.4.1. DADOS PERTINENTES	
3.4.1.1. EDUCAÇÃO	
Nº DE UNIDADES DE CHECHES NA AII	0
Nº DISPONÍVEL DE VAGAS DE CHECHES NA AII	0

Nº ESTIMADO DE VAGAS DE CRECHES DEMANDADA PELO EMPREENDIMENTO	71 (Considerando a Pirâmide etária do empreendimento, de acordo com a pirâmide etária do censo 2010)
Nº DE UNIDADES DE ENSINO INFANTIL NA AII	01
Nº DISPONÍVEL DE VAGAS DE ENSINO INFANTIL NA AII	Escola Municipal Ernani Faria: 33 vagas
Nº ESTIMADO DE VAGAS DE ENSINO INFANTIL DEMANDADA PELO EMPREENDIMENTO	38 (Considerando a Pirâmide etária do empreendimento, de acordo com a pirâmide etária do censo 2010)
Nº DE UNIDADES DE ENSINO FUNDAMENTAL NA AII	02
Nº DISPONÍVEL DE VAGAS DE ENSINO FUNDAMENTAL NA AII	- Escola Municipal Ernani Faria: 130 vagas - Colégio Estadual Santos Dias: 475 vagas
Nº ESTIMADO DE VAGAS DE ENSINO FUNDAMENTAL DEMANDADA PELO EMPREENDIMENTO	206 (Considerando a Pirâmide etária do empreendimento, de acordo com a pirâmide etária do censo 2010)
Nº DE UNIDADES DE ENSINO MÉDIO NA AII	02
Nº DISPONÍVEL DE VAGAS DE ENSINO MÉDIO NA AII	- Colégio Estadual Santos Dias: 351 vagas - IFRJ/ Campos São Gonçalo (Ensino médio e técnico integrados): 104 vagas
Nº ESTIMADO DE VAGAS DE ENSINO MÉDIO DEMANDADA PELO EMPREENDIMENTO	70 (Considerando a Pirâmide etária do empreendimento, de acordo com a pirâmide etária do censo 2010)

3.4.1.1.1. MAPA TEMÁTICO – LOCALIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO NA AII
Ver Mapa 07

3.4.1.2. SAÚDE	
Nº DE UNIDADES BÁSICAS DE SAÚDE NA AII	Não há UBS na AII
Nº DE ATENDIMENTOS MENSAL REALIZADOS NAS UNIDADES BÁSICAS DE SAÚDE NA AII	-
Nº ESTIMADO DE ATENDIMENTOS MENSAL EM UNIDADES BÁSICAS DE SAÚDE DEMANDADO PELO EMPREENDIMENTO	201 (De acordo com a média estabelecida pela Portaria nº 1101/GM Em 12 de junho de 2002)
Nº DE UNIDADES PRONTO ATENDIMENTO NA AII	01 – Posto de Assistência Médica de Neves
Nº DE ATENDIMENTOS MENSAL REALIZADOS NAS UNIDADES PRONTO ATENDIMENTO DE SAÚDE NA AII	O Posto atendia 750 pessoas/ dia, se encontra em obras atualmente com o projeto de triplicar o número de atendimentos. As obras não têm previsão de conclusão e enquanto isso o número de atendimentos está reduzido.
Nº ESTIMADO DE ATENDIMENTOS MENSAL EM UNIDADES PRONTO ATENDIMENTO DE SAÚDE DEMANDADO PELO EMPREENDIMENTO	39 (De acordo com a média estabelecida pela Portaria nº 1101/GM Em 12 de junho de 2002)

3.4.1.2.1. MAPA TEMÁTICO – LOCALIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS DE SAÚDE NA AII
Ver Mapa 08

3.4.1.3. ESPORTE E LAZER	
ÁREA DE USO COMUM (M²) DESTINADA A ESPORTE E LAZER NO EMPREENDIMENTO	1.190,16m ²
PROPORÇÃO DE ÁREA DE USO COMUM (M²) DESTINADA A ESPORTE E LAZER POR UNIDADE HABITACIONAL NO EMPREENDIMENTO	2,38m ²
Nº DE EQUIPAMENTOS DE ESPORTE E LAZER NA AII	- 05 praças; - 01 parque infantil; - 01 conjunto de equipamentos de ginástica.

3.4.1.3.1. MAPA TEMÁTICO – LOCALIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS DE ESPORTE E LAZER NA AII
Ver Mapa 09

3.4.2. IDENTIFICAÇÃO DE IMPACTOS E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS			
IMPACTO(S) SIGNIFICATIVO(S) IDENTIFICADO(S)?	x	SIM	NÃO
ANÁLISE GERAL DA CPERIV			

IMPACTO / MEDIDAS			
DESCRIÇÃO DO IMPACTO	Aumento da Área de Lazer local		
NATUREZA	X	POSITIVO	NEGATIVO
ABRANGÊNCIA	X	ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA	ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA
FASE		CONSTRUÇÃO	X FUNCIONAMENTO
MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA(S)			
MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA (S)?	X	SIM	NÃO
DESCRIÇÃO	Implantar a área de lazer de aproximadamente 1.190m ² , prevista no projeto de arquitetura, composta por salão de festa, quadra de esportes, churrasqueiras e áreas de lazer descoberto. A implantação desta área de lazer atende a demanda do empreendimento, e diminui a demanda de equipamentos urbanos públicos que recairia sobre o município.		
RESPONSABILIDADE	Empreendedor		
CRONOGRAMA	24 meses		
ANÁLISE ESPECÍFICA DA CPERIV			

IMPACTO / MEDIDAS			
DESCRIÇÃO DO IMPACTO	Aumento na arrecadação de impostos, e por consequência de investimentos para o município		
NATUREZA	X	POSITIVO	NEGATIVO
ABRANGÊNCIA	X	ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA	ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA
FASE		CONSTRUÇÃO	X FUNCIONAMENTO
MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA(S)			
MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA (S)?		SIM	X NÃO
DESCRIÇÃO	-		
RESPONSABILIDADE	-		
CRONOGRAMA	-		
ANÁLISE ESPECÍFICA DA CPERIV			

E=694.500 E=694.750 E=695.000 E=695.250 E=695.500 E=695.750 E=696.000

N=7472500
N=7472250
N=7472000
N=7471750
N=7471500



Google Earth

ESTADO DO RIO DE JANEIRO



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

MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE NEVES NO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO



Escolas

- 1 - Colégio Municipal Ernani Faria
- 2- Colégio Estadual Santos Dias
- 3- IFRJ - Campus São Gonçalo



Previsão de construção de Creche Municipal*

*Não há creches municipais na AII

HABITARQ
CONSULTORIA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Mapa 07: Localização dos Equipamentos de Educação na AII

0 50 100 250





ESTADO DO RIO DE JANEIRO



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

MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE NEVES NO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

- Praças
- Parque infantil
- Equipamentos para ginástica

HABITARQ
CONSULTORIA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Mapa 09: Localização dos Equipamentos de Esporte e Lazer na AII

0 50 100 250



3.5 – INFRAESTRUTURA URBANA

3.5.1. DADOS PERTINENTES	
3.5.1.1. DRENAGEM PLUVIAL	
INTENSIDADE PLUVIOMÉTRICA MÉDIA E MÁXIMA	Média: 0,06m/h (Considerando os dados registrados nos últimos 30 anos, foi registrada a máxima de índice pluviométrico no mês de dezembro com 185mm.)
HÁ REDE DE DRENAGEM PLUVIAL?	Sim
SISTEMA DE RETARDO DE ESCOAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS NO EMPREENDIMENTO?	Sim. <u>Volume necessário:</u> 135,39m ³ (0,15 x Ai x IP x t) Sendo: Ai= 15.043,41m ² (área impermeável) K= 0,15 IP= 0,06m/h t (h): 1 <u>Volume projetado:</u> 144,45m ³

3.5.1.1.1. MAPA TEMÁTICO –CURVAS DE NÍVEL E DRENAGEM PLUVIAL NA AID
Ver Mapa 10

3.5.1.2. ÁGUA POTÁVEL*	
TIPO DE ABASTECIMENTO	Rede canalizada
REGIME DE ABASTECIMENTO	Concessionária - CEDAE
CONSUMO ESTIMADO DIÁRIO NO EMPREENDIMENTO	400.000 litros
CAPACIDADE DE AMARZENAMENTO DE ÁGUA POTÁVEL NO EMPREENDIMENTO (CAIXAS D'ÁGUA E CISTERNAS)	50 Caixas d'água de 15.000 L – 750.000 L 02 Castelos d'água de 288.635 L – 577.269 L Total de Armazenamento – 1.688.062 L
SISTEMA DE CAPTAÇÃO DE ÁGUA DA CHUVA?	Sim Volume Necessário – 135,39m ³ Volume Projetado – 144,45 m ³
SISTEMA DE ÁGUA DE REUSO?	Sim Volume Necessário – 39.809,61 L Volume Projetado – 56.250,00 L

*Ver Anexo IV (Declaração de Possibilidade de Abastecimento – DPA)

3.5.1.2.1. PLANTA DE SITUAÇÃO – ÁGUA POTÁVEL NO EMPREENDIMENTO
Ver Planta 02

3.5.1.3. ESGOTAMENTO SANITÁRIO	
DESTINO DO ESGOTAMENTO SANITÁRIO	Após tratamento na ETE será destinado à GAP (Galeria de Águas Pluviais).
DISPOSITIVOS DE TRATAMENTO PRÉVIO DO ESGOTAMENTO SANITÁRIO NO EMPREENDIMENTO	Sim O empreendimento prevê uma Estação de Tratamento de Esgoto Sanitário, de acordo com a normas e orientações da DPE.
VOLUME ESTIMADO DIÁRIO GERADO NO EMPREENDIMENTO	De acordo com a NBR 7229 150L/pessoa/dia Volume Total considerando uma população de 1238 pessoas: 230.250 L

*Ver Anexo V (Declaração de Possibilidade de Esgotamento - DPE)

3.5.1.3.1. PLANTA DE SITUAÇÃO - ESGOTAMENTO SANITÁRIO NO EMPREENDIMENTO
Ver Planta 03

3.5.1.4. RESÍDUOS SÓLIDOS	
FREQUENCIA DE RECOLHIMENTO	03 vezes por semana
VOLUME ESTIMADO DIÁRIO GERADO NO EMPREENDIMENTO	6.300 L
CAPACIDADE DE AMARZENAMENTO EM LOCAL PRÓPRIO NO EMPREENDIMENTO	O empreendimento prevê depósito de lixo com capacidade de armazenamento para 03 dias, sendo: Área do depósito de lixo projetado - 65,87m ² Quantidade de contêineres de 360 L - 52 unid Capacidade total de armazenamento - 18.720L
VOLUME ESTIMADO DE RESÍDUO DE CONSTRUÇÃO CIVIL *	4.294,73m ³ (De acordo com o PGRCC - Plano de Gestão de Resíduos da Construção Civil)

3.5.1.5. GÁS	
VOLUME ESTIMADO DIÁRIO DEMANDADO NO EMPREENDIMENTO	182,5m ³ /dia (considerando um gasto médio mensal de 11m ³ por família)
ABASTECIMENTO DE GÁS ENCANADO DISPONÍVEL? CASO NEGATIVO, EXISTE LOCAL PRÓPRIO PARA ARMAZENAGEM DE BOTIJÕES? QUAL A CAPACIDADE?	Sim.

*Ver Anexo VI (Declaração de Viabilidade da CEG)

3.5.1.6. ENERGIA ELÉTRICA	
CONSUMO ESTIMADO DIÁRIO NO EMPREENDIMENTO	Considerando um gasto médio de 140kWh/mês por unidade residencial e 1.400kWh/mês para a área comum, estimasse um consumo diário de 2.391kWh.

*Ver Anexo VII (Declaração de Viabilidade da ENEL)

3.5.1.7. ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
TIPOS DE LÂMPADAS UTILIZADAS NA AID	Vapor de mercúrio
CONSERVAÇÃO DOS PONTOS DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA NA AID	De acordo com vistoria e levantamento técnico no local, é possível observar que os elementos (postes, luminárias, lâmpadas e fios) que compõem a estrutura de iluminação pública instalada na AID, encontram-se em bom estado de conservação.
3.4.1.7.1. MAPA TEMÁTICO - ILUMINAÇÃO PÚBLICA NA AID	
Ver Mapa 11	
3.5.1.8. TELEFONIA, FIBRA ÓTICA E OUTRAS REDES DE COMUNICAÇÃO	
REDES DE COMUNICAÇÃO DISPONÍVEIS?	Sim
3.5.1.9. PAVIMENTAÇÃO DAS VIAS E CALÇADAS	
TIPOS DE PAVIMENTAÇÃO DAS VIAS	A maior parte das vias estão pavimentadas com revestimento asfáltico (R. Dr. Alberto Torres e transversais) Na Rua Barão de São Gonçalo há trecho em paralelepípedo e sem pavimentação.
CONSERVAÇÃO DA PAVIMENTAÇÃO DAS VIAS	As vias principais (R. Dr. Alberto Torres, R. Maurício Abreu, R. Silva Jardim e R. Mal Floriano Peixoto) estão em bom estado, precisando apenas de recapeamento em alguns trechos. Já em ruas menores como a de acesso ao empreendimento, Rua Barão de São Gonçalo, há trechos sem pavimentação.
TIPO DE PAVIMENTAÇÃO DAS CALÇADAS	Concreto
CONSERVAÇÃO DA PAVIMENTAÇÃO DAS CALÇADAS	Da mesma forma que foi descrito o estado de conservação da pavimentação das vias, podemos ver que as calçadas apresentam bom estado nas vias principais e pior estado nas vias menores.
CALÇADAS ACESSÍVEIS?	Sim, foram observadas rampas nos trechos de travessia dos cruzamentos da R. Dr. Alberto Torres. Não identificamos calçadas acessíveis na Rua Barão de São Gonçalo.

3.5.2. IDENTIFICAÇÃO DE IMPACTOS E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS				
IMPACTO(S) SIGNIFICATIVO(S) IDENTIFICADO(S)?	X	SIM		NÃO
ANÁLISE GERAL DA CPERIV				

IMPACTO / MEDIDAS				
DESCRIÇÃO DO IMPACTO	Aumento no volume e velocidade do escoamento de águas pluviais - sistema de drenagem			
NATUREZA		POSITIVO	X	NEGATIVO
ABRANGÊNCIA	X	ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA	X	ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA
FASE		CONSTRUÇÃO	X	FUNCIONAMENTO
MEDIDA(S) MITIGADORA (S)				
MEDIDA(S) MITIGADORA (S)?	X	SIM		NÃO
DESCRIÇÃO	Atendimento ao percentual mínimo de área permeável previsto na legislação vigente. No caso do empreendimento em pauta, este percentual está mais conservador. Instalação e operação de reservatório de reuso de águas pluviais.			
RESPONSABILIDADE	Empreendedor			
CRONOGRAMA	24 meses (até a conclusão da obra)			
ANÁLISE ESPECÍFICA DA CPERIV				

IMPACTO / MEDIDAS				
DESCRIÇÃO DO IMPACTO	Aumento na demanda do fornecimento de água na região			
NATUREZA		POSITIVO	X	NEGATIVO
ABRANGÊNCIA	X	ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA	X	ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA
FASE	X	CONSTRUÇÃO	X	FUNCIONAMENTO
MEDIDA(S) MITIGADORA (S)				
MEDIDA(S) MITIGADORA (S)?	X	SIM		NÃO
DESCRIÇÃO	Durante a construção: Contratação de caminhão pipa e/ou instalações provisórias, devidamente licenciadas. Durante o funcionamento: Interligação à rede pública, de acordo com especificações da DPA e aprovação de projeto junto à CEDAE; Prever em projeto reservatório de reuso de água e mecanismos de economia de água, como válvulas de descarga com duplo acionamento.			
RESPONSABILIDADE	Empreendedor/ Concessionária			

CRONOGRAMA	24 meses (até a conclusão da obra)
ANÁLISE ESPECÍFICA DA CPERIV	

IMPACTO / MEDIDAS

DESCRIÇÃO DO IMPACTO	Aumento na geração de esgoto sanitário		
NATUREZA		POSITIVO	X NEGATIVO
ABRANGÊNCIA	X	ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA	X ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA
FASE	X	CONSTRUÇÃO	X FUNCIONAMENTO
MEDIDA(S) MITIGADORA (S)			
MEDIDA(S) MITIGADORA (S)?	X	SIM	NÃO
DESCRIÇÃO	<p>Durante a construção: Execução de Sistema de fossa séptica e/ou banheiros químicos.</p> <p>Durante o funcionamento: De acordo com a DPE emitida pela CEDAE, implantação, operação e manutenção de ETE (Estação de Tratamento de Esgoto) própria, para posterior lançamento à rede pública, de acordo com projeto previamente aprovado na Concessionária, e normas vigentes aplicáveis ao tema.</p>		
RESPONSABILIDADE	Empreendedor/ Concessionária		
CRONOGRAMA	24 meses (até a conclusão da obra)		

ANÁLISE ESPECÍFICA DA CPERIV			

IMPACTO / MEDIDAS

DESCRIÇÃO DO IMPACTO	Aumento na geração de resíduos sólidos		
NATUREZA		POSITIVO	X NEGATIVO
ABRANGÊNCIA	X	ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA	X ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA
FASE	X	CONSTRUÇÃO	X FUNCIONAMENTO
MEDIDA(S) MITIGADORA (S)			
MEDIDA(S) MITIGADORA (S)?	X	SIM	NÃO
DESCRIÇÃO	<p>Durante a construção: a) Elaboração de PGRCC – Plano de Gestão de Resíduos da Construção Civil, implantação de todas as diretrizes e orientações previstas no PGRCC; b) a instalação de lixeiras na testada do empreendimento em estudo até a testada do empreendimento Parque dos Sonhos na Rua Dr. Alberto Torres.</p> <p>Durante o funcionamento: a) Determinação de diretrizes de gestão dos resíduos (acondicionamento, segregação e reciclagem) nas políticas e práticas internas fixadas na Convenção de Condomínio; b) Separação dos resíduos entre recicláveis, não recicláveis e orgânicos; c) Separação na ATT do armazenamento de resíduos úmidos e secos; d) Contratação de</p>		

	empresa credenciada, caso o volume de resíduos ultrapasse o disposto na Lei 715/2017.
RESPONSABILIDADE	Empreendedor/ Administração do condomínio
CRONOGRAMA	Empreendedor: 24 meses (até a conclusão da obra)
ANÁLISE ESPECÍFICA DA CPERIV	

IMPACTO / MEDIDAS			
DESCRIÇÃO DO IMPACTO	Melhoria na pavimentação da calçada		
NATUREZA	X	POSITIVO	NEGATIVO
ABRANGÊNCIA	X	ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA	ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA
FASE		CONSTRUÇÃO	X FUNCIONAMENTO
MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA(S)			
MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA (S)?	X	SIM	NÃO
DESCRIÇÃO	O passeio será remodelado de modo a atender aos requisitos de segurança e conforto para o usuário, assim como à legislação municipal. A guia será rebaixada de modo a permitir o acesso de veículos, e a segurança do pedestre será garantida pela implantação de faixas de travessia.		
RESPONSABILIDADE	Empreendedor		
CRONOGRAMA	24 meses (até a conclusão da obra)		
ANÁLISE ESPECÍFICA DA CPERIV			

IMPACTO / MEDIDAS			
DESCRIÇÃO DO IMPACTO	Economia no rateio do custo do sistema de iluminação pública		
NATUREZA	X	POSITIVO	NEGATIVO
ABRANGÊNCIA	X	ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA	X ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA
FASE		CONSTRUÇÃO	X FUNCIONAMENTO
MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA(S)			
MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA (S)?		SIM	X NÃO
DESCRIÇÃO	-		
RESPONSABILIDADE	-		
CRONOGRAMA	-		
ANÁLISE ESPECÍFICA DA CPERIV			

IMPACTO / MEDIDAS			
DESCRIÇÃO DO IMPACTO	Aumento na demanda de iluminação pública no entorno do empreendimento		
NATUREZA		POSITIVO	X NEGATIVO
ABRANGÊNCIA	X	ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA	ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA
FASE		CONSTRUÇÃO	X FUNCIONAMENTO
MEDIDA(S) MITIGADORA (S)			
MEDIDA(S) MITIGADORA (S)?	X	SIM	NÃO
DESCRIÇÃO	Executar a urbanização da Rua Projetada A, até o acesso ao empreendimento, provendo a instalação de novos equipamentos de iluminação pública ao longo desta via.		
RESPONSABILIDADE	Empreendedor		
CRONOGRAMA	24 meses (até a conclusão da obra)		
ANÁLISE ESPECÍFICA DA CPERIV			

IMPACTO / MEDIDAS			
DESCRIÇÃO DO IMPACTO	Aumento na demanda pela pavimentação das vias e calçadas para acesso ao empreendimento		
NATUREZA		POSITIVO	X NEGATIVO
ABRANGÊNCIA	X	ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA	ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA
FASE		CONSTRUÇÃO	X FUNCIONAMENTO
MEDIDA(S) MITIGADORA (S)			
MEDIDA(S) MITIGADORA (S)?	X	SIM	NÃO
DESCRIÇÃO	Executar a pavimentação e urbanização da Rua Projetada A até o acesso ao empreendimento (590m de extensão).		
RESPONSABILIDADE	Empreendedor		
CRONOGRAMA	24 meses (até a conclusão da obra)		
ANÁLISE ESPECÍFICA DA CPERIV			



ESTADO DO RIO DE JANEIRO



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

MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE NEVES NO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

 Área do empreendimento - Lote 2H

 Ralos

 Caixa/Tampão

 Galeria

 Curvas de níveis - 5m

 FNA - Drenagem projetada

HABITARQ
CONSULTORIA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Mapa 10: Curvas de Nível e Drenagem na AID





ESTADO DO RIO DE JANEIRO



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

MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE NEVES NO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

-  Reservatório superior - Blocos
Capacidade total= $2 \times 15.000 \times 25 = 750.000L$
-  Castelos d'água
Capacidade total= $3 \times 312.687 = 938.062L$
-  Hidrômetro
-  Entrada de água

HABITARQ
CONSULTORIA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Planta 02: Água potável do empreendimento



De acordo com a DPE emitida pela CEDAE o dispositivo de tratamento deverá apresentar DBO (Demanda Bioquímica de Oxigênio) para no máximo 40mg/l. O efluente do dispositivo deverá ser encaminhado ao sistema de coleta de águas pluviais ou outro corpo hídrico receptor.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO



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

MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE NEVES NO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

HABITARQ
CONSULTORIA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Planta 03: Água potável do empreendimento





ESTADO DO RIO DE JANEIRO



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

MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE NEVES NO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO



Área do empreendimento - Lote 2H



Pontos de iluminação pública

HABITARQ
CONSULTORIA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Mapa 11: Iluminação Pública na AID

0 50 100 250

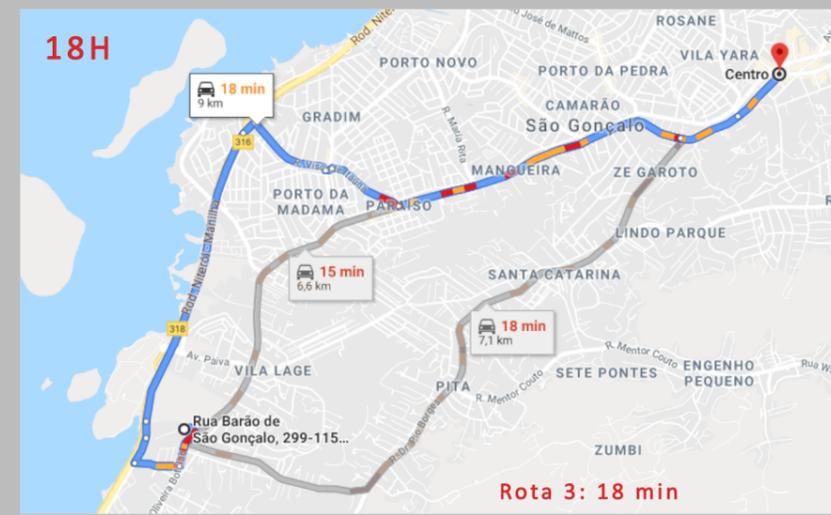
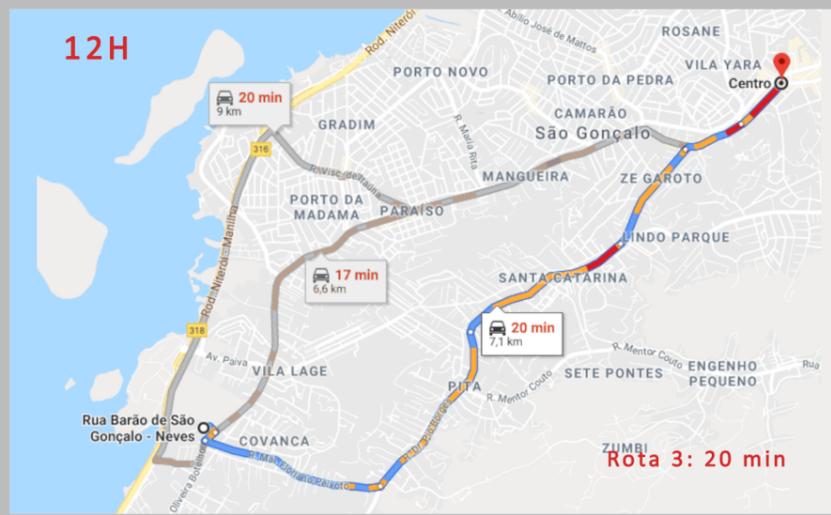
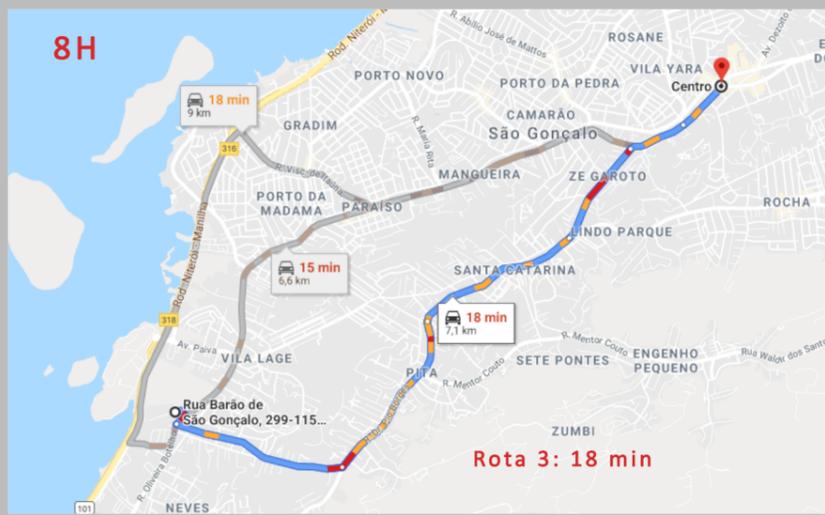
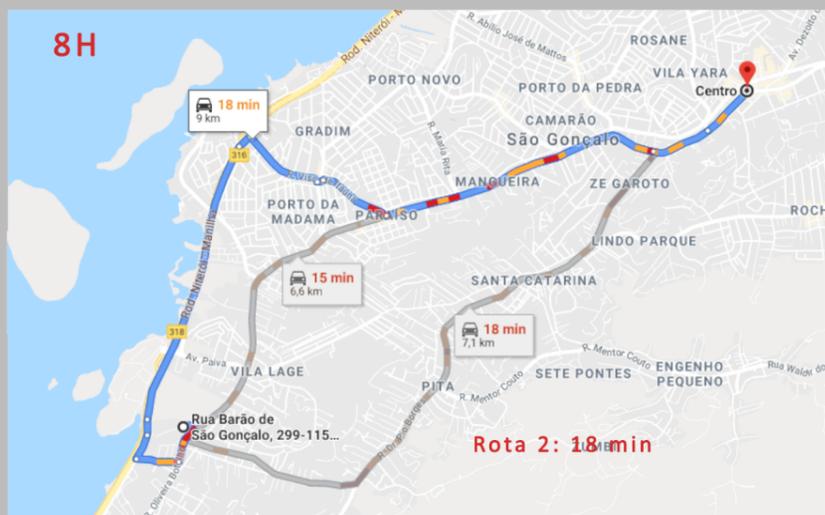
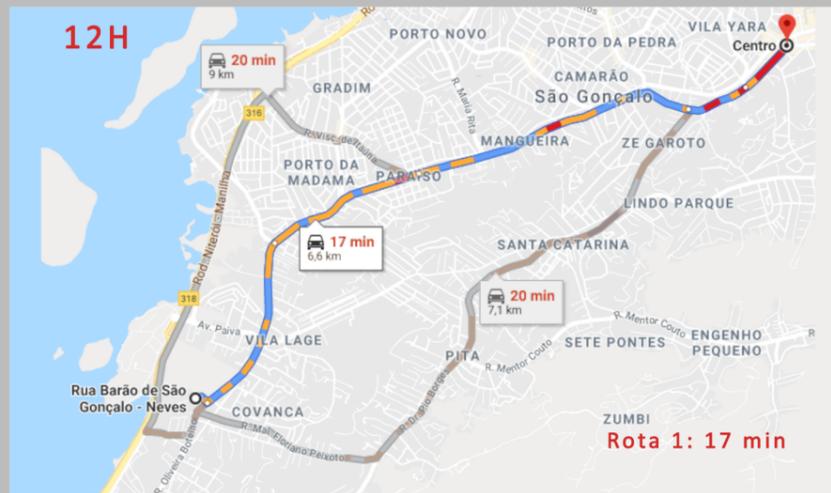
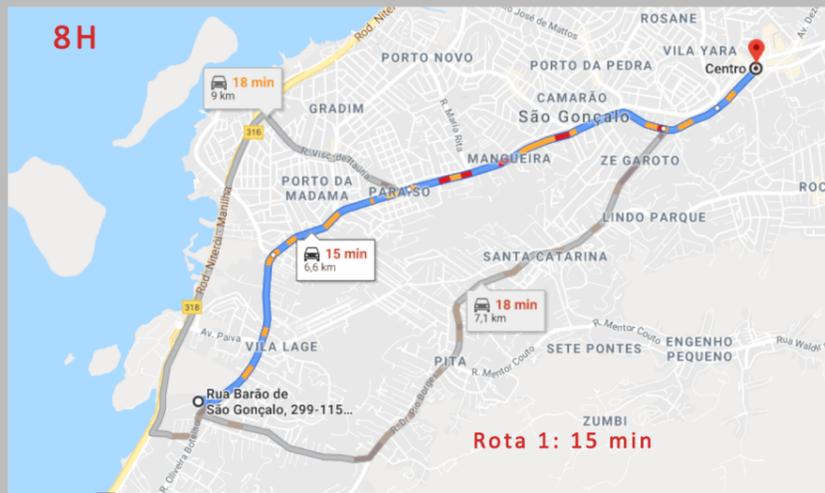


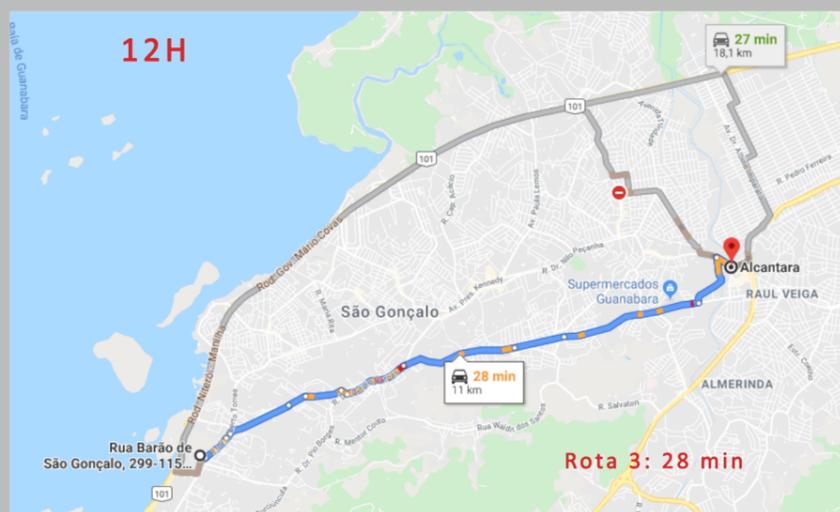
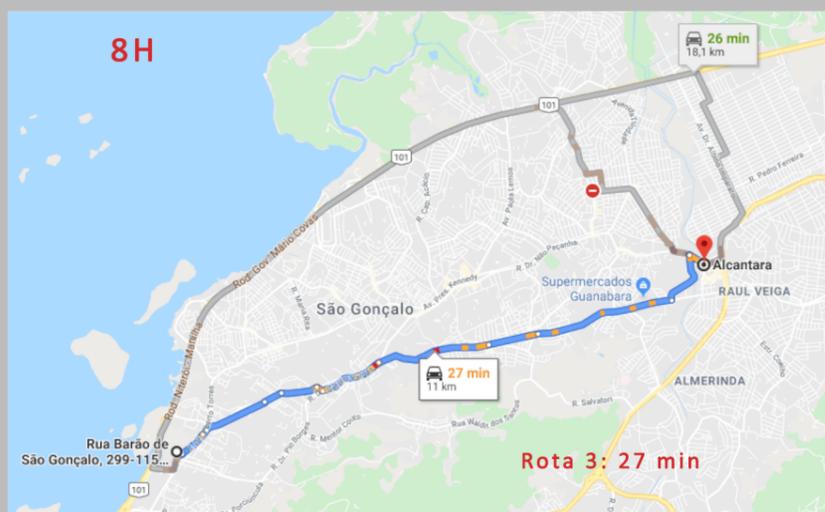
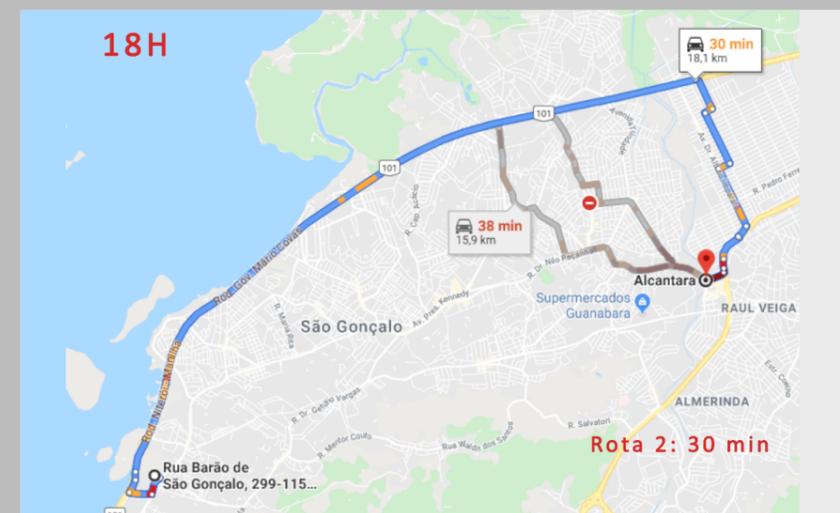
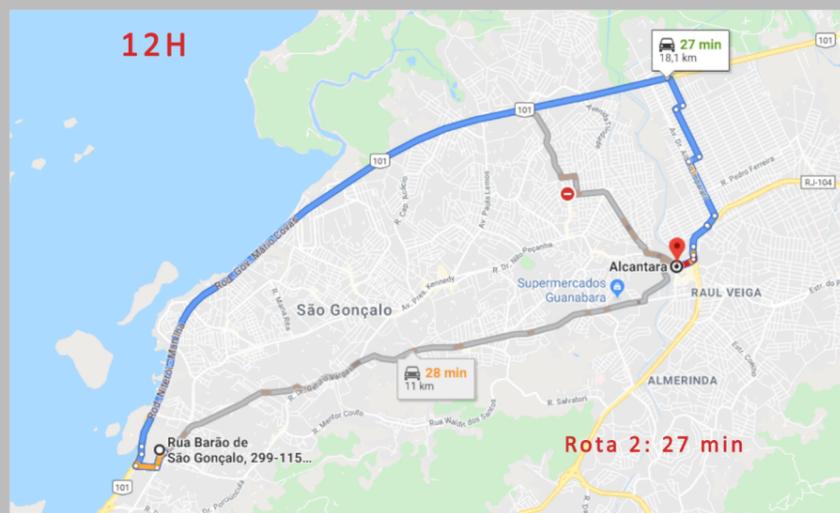
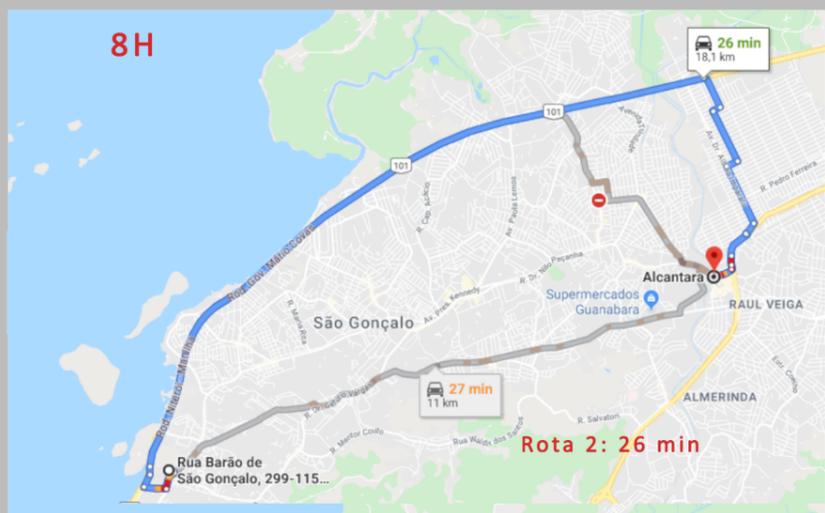
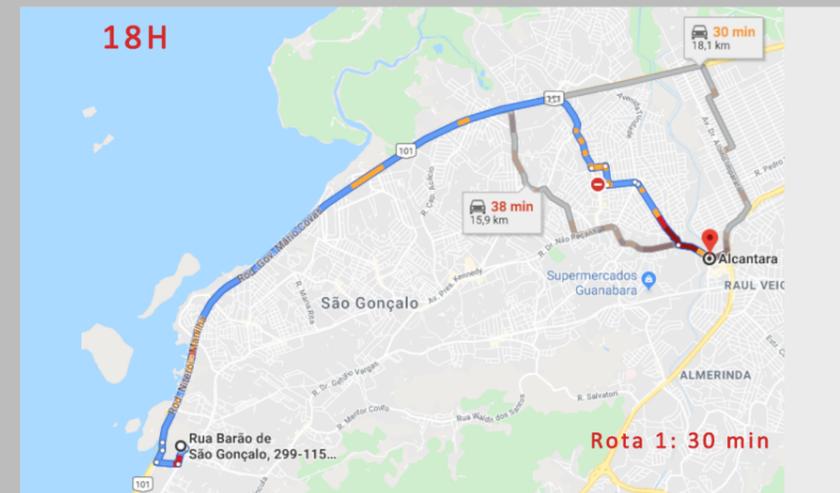
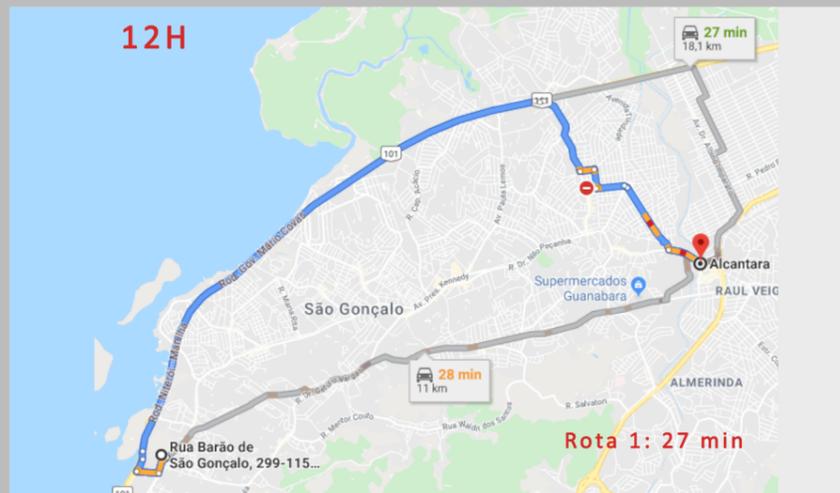
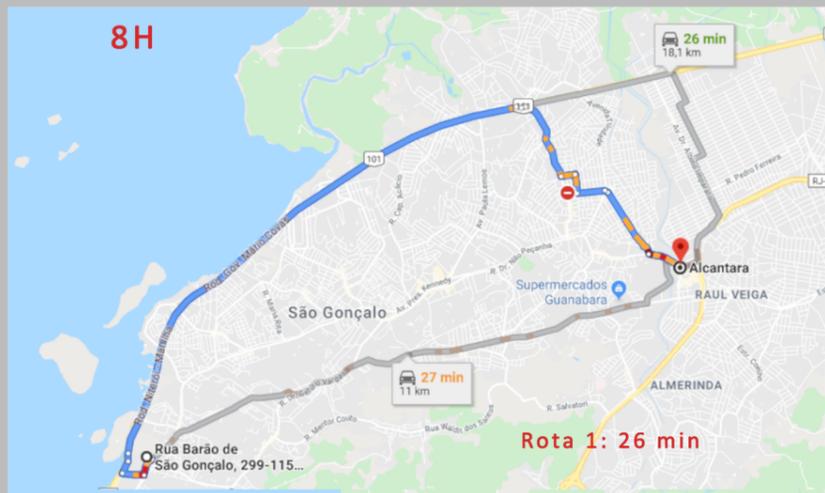
3.6 – GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO

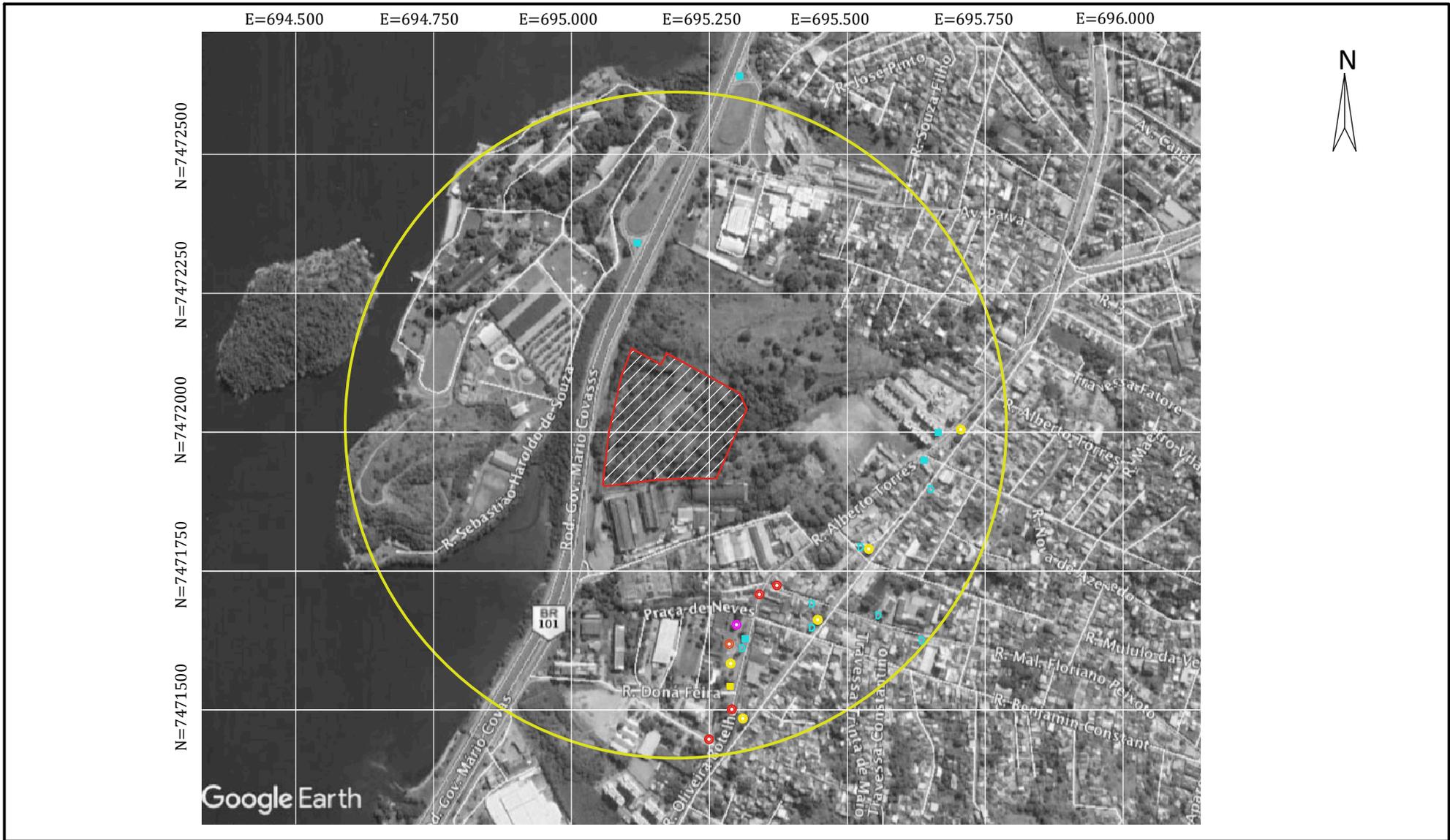
3.6.1. DADOS PERTINENTES	
ACESSO DIRETO A RODOVIAS?	O acesso a Rodovia Mário Covas (BR 101), próxima ao terreno em referência, é feito por um trecho de apenas 800m conforme descrito a seguir: saindo da Rua Barão de São Gonçalo virar a direita na Rua Oliveira Botelho, depois virar a direita na Rua José Augusto Pereira do Santos, seguindo por ela até chegar na BR 101.
FAIXA DE DOMÍNIO OU ÁREAS NON AEDIFICANDI PRÓXIMAS?	Há uma Faixa Non Aedificandi (FNA) na margem da Rodovia Mário Covas, que dista 15m do alinhamento da via, e coincide com o alinhamento do terreno em estudo. Neste trecho será construída a Rua Projetada A.
PREVISÃO DE CARGA E DESCARGA?	Não há previsão de área de carga e descarga, visto que o uso previsto para o empreendimento é apenas residencial, e as vias internas atendem a demanda dos moradores. Durante a obra a carga e descarga também será realizada no interior do terreno conforme layout do canteiro de obras a ser elaborado pela equipe responsável.
Nº VAGAS PREVISTAS NO EMPREENDIMENTO (GERAL, IDOSOS E DEFICIENTES)	Foram projetadas 222 vagas para veículos, sendo: 15 PNE e 207 comuns.
ESTIMATIVA DE VEÍCULOS POR TIPO QUE O EMPREENDIMENTO ATRAÍ	Considerando que 90% das vagas projetadas serão ocupadas, nos horários de pico durante a semana estão previstos: - 200 automóveis O número de caminhões não é significativo na fase de operação. Na fase de execução é prevista uma circulação maior de veículos de maior porte, porém a movimentação é sazonal, dependendo da fase da obra. Para uma estimativa, podemos considerar 5 caminhões ao dia, considerando todo o tempo de obra.
ESTIMATIVA DE GERAÇÃO DE VIAGENS POR MODAIS CAUSADA PELO EMPREENDIMENTO	Estima-se que o empreendimento, considerando sua população, causará um incremento de 767 pessoas na demanda por transporte público na região, o que representa aproximadamente 19 viagens.

3.6.1.1. MAPA TEMÁTICO – SISTEMA VIÁRIO DA AII			
Ver mapa 12			
3.6.1.2. MAPA TEMÁTICO – PRINCIPAIS ROTAS – EMPREENDIMENTO AO CENTRO DE SÃO GONÇALO			
Ver mapa 13			
3.6.1.3. MAPA TEMÁTICO – PRINCIPAIS ROTAS – EMPREENDIMENTO À ALCÂNTARA			
Ver mapa 14			
3.6.1.4. MAPA TEMÁTICO – PRINCIPAIS PONTOS CRÍTICOS (ACIDENTES) E SEÇÕES CRÍTICAS (CONGESTIONAMENTOS) NA AII			
Ver mapa 15			
3.6.1.5. MAPA TEMÁTICO – SINALIZAÇÃO E MOBILIÁRIO URBANO DA AII			
Ver Mapa 16			
3.6.1.6. MAPA TEMÁTICO – SISTEMA DE TRANSPORTE COLETIVO PÚBLICO E ESTACIONAMENTOS NA AII			
Ver Mapa 17			
3.6.1.7. PLANTA DE SITUAÇÃO – VAGAS DE VEÍCULOS E PONTOS DE PARADA, ENTRADA E SAÍDA EMPREENDIMENTO			
Ver Planta 04			
3.6.2. IDENTIFICAÇÃO DE IMPACTOS E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS			
IMPACTO(S) SIGNIFICATIVO(S) IDENTIFICADO(S)?	x	SIM	NÃO
ANÁLISE GERAL DA CPERIV			
IMPACTO / MEDIDAS			
DESCRIÇÃO DO IMPACTO	Aumento no tráfego local.		
NATUREZA		POSITIVO	X NEGATIVO
ABRANGÊNCIA	X	ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA	X ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA
FASE		CONSTRUÇÃO	X FUNCIONAMENTO
MEDIDA(S) MITIGADORA (S)			
MEDIDA(S) MITIGADORA (S)?	X	SIM	NÃO

DESCRIÇÃO	a) A execução da Rua Projetada A, até o acesso ao empreendimento, diluindo o tráfego da região, e retirando das ruas principais existentes este fluxo de entrada e saída de veículos; b) Implantação de sinalização vertical e horizontal dos acessos a este empreendimento e nas imediações.
RESPONSABILIDADE	Empreendedor
CRONOGRAMA	24 meses (até a conclusão da obra)
ANÁLISE ESPECÍFICA DA CPERIV	







ESTADO DO RIO DE JANEIRO



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

MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE NEVES NO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

- Praça com bancos
- Bancos
- Abrigo para ponto de ônibus
- Semáforo
- Telefone público
- Parque infantil
- Equipamentos para ginástica

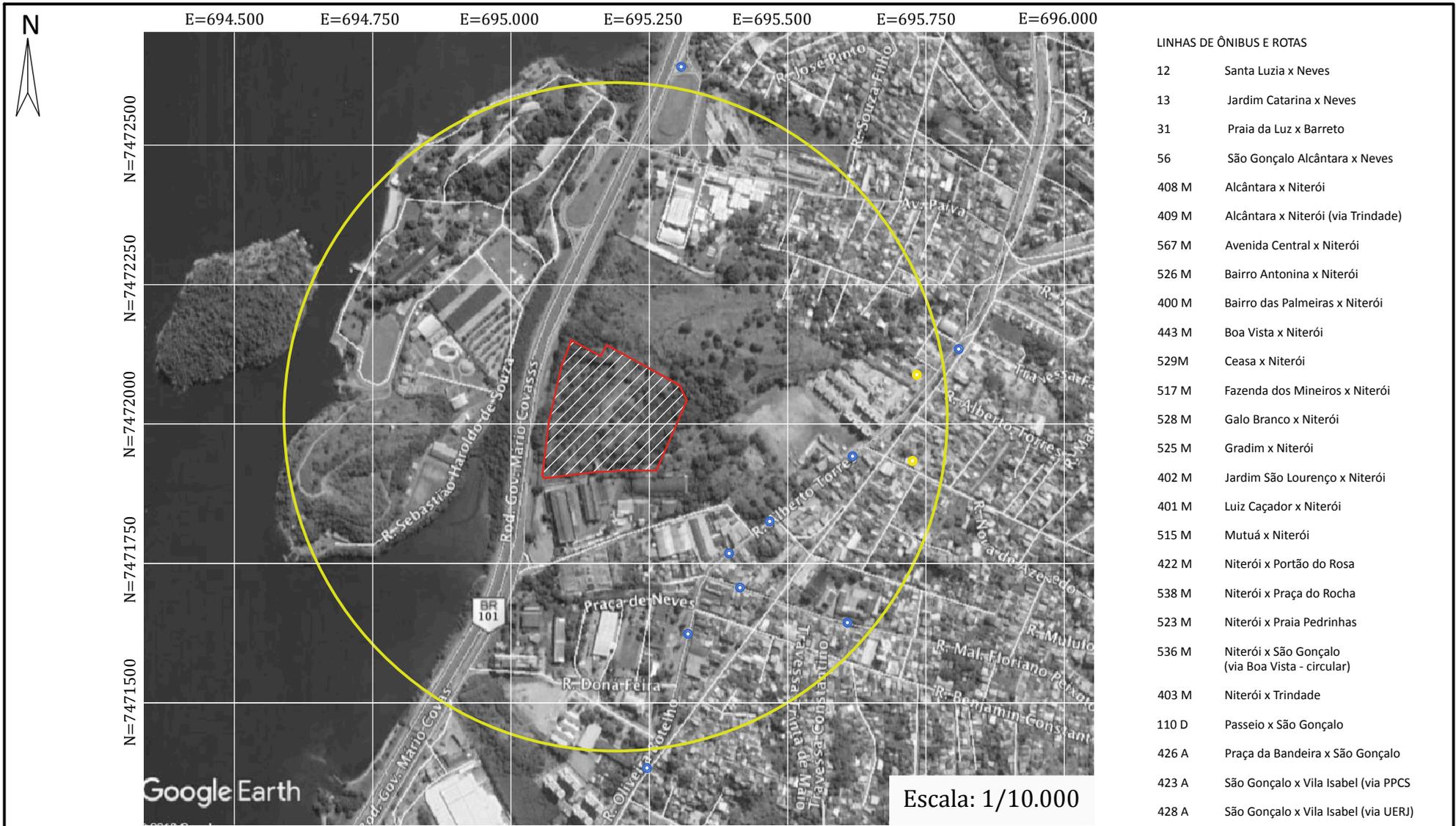
*Todas as ruas contam com postes de iluminação pública



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Mapa 16: Sinalização e mobiliário urbano na AII





LINHAS DE ÔNIBUS E ROTAS

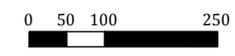
12	Santa Luzia x Neves
13	Jardim Catarina x Neves
31	Praia da Luz x Barreto
56	São Gonçalo Alcântara x Neves
408 M	Alcântara x Niterói
409 M	Alcântara x Niterói (via Trindade)
567 M	Avenida Central x Niterói
526 M	Bairro Antonina x Niterói
400 M	Bairro das Palmeiras x Niterói
443 M	Boa Vista x Niterói
529M	Ceasa x Niterói
517 M	Fazenda dos Mineiros x Niterói
528 M	Galo Branco x Niterói
525 M	Gradim x Niterói
402 M	Jardim São Lourenço x Niterói
401 M	Luiz Caçador x Niterói
515 M	Mutuá x Niterói
422 M	Niterói x Portão do Rosa
538 M	Niterói x Praça do Rocha
523 M	Niterói x Praia Pedrinhas
536 M	Niterói x São Gonçalo (via Boa Vista - circular)
403 M	Niterói x Trindade
110 D	Passoieiro x São Gonçalo
426 A	Praça da Bandeira x São Gonçalo
423 A	São Gonçalo x Vila Isabel (via PPCS)
428 A	São Gonçalo x Vila Isabel (via UERJ)



- Pontos de ônibus
- Estacionamentos



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
Mapa 17: Transporte Público e Estacionamento na AII





ESTADO DO RIO DE JANEIRO



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

MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO



LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO DE NEVES NO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO

-  Área de Embarque e Desembarque*
-  Vagas comuns
-  Vagas PNE
-  Bicicletário

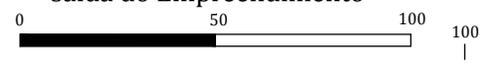
*O embarque e desembarque ocorrerá com mais frequência nas vias internas do empreendimento.

**Não há previsão de demanda significativa de Carga e Descarga o empreendimento, visto que é de uso estritamente residencial.



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Planta 04: Vagas e pontos de parada, entrada e saída do Empreendimento



3.7 - VENTILAÇÃO, INSOLAÇÃO / SOMBREAMENTO E CONDIÇÕES AMBIENTAIS QUE CONDICIONAM O CONFORTO TÉRMICO

3.7.1. DADOS PERTINENTES

3.7.1.1. VENTILAÇÃO

DIREÇÃO DOS VENTOS PREDOMINANTES

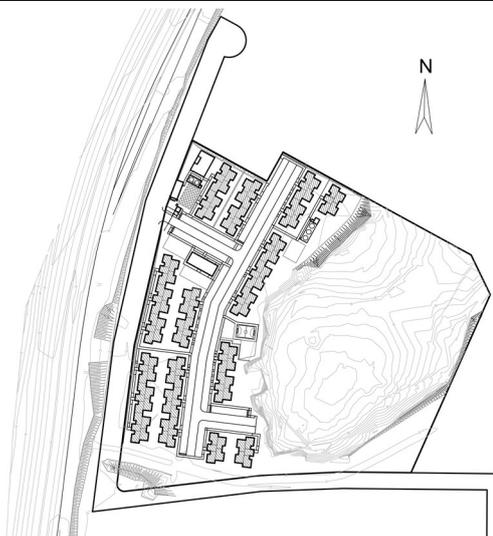
Nordeste e Noroeste

3.7.1.1.1. MAPA TEMÁTICO - VENTOS PREDOMINANTES E FLUXO DE MASSAS DE AR DA AID

Ver Mapa 18

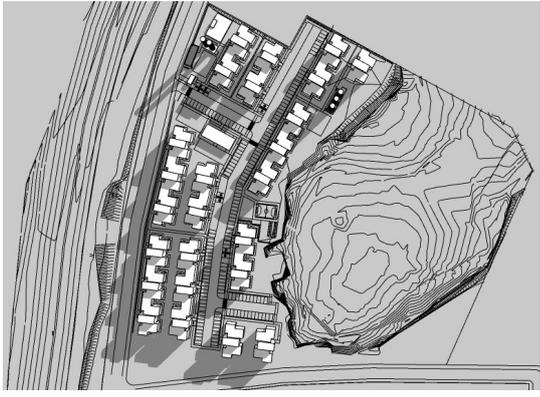
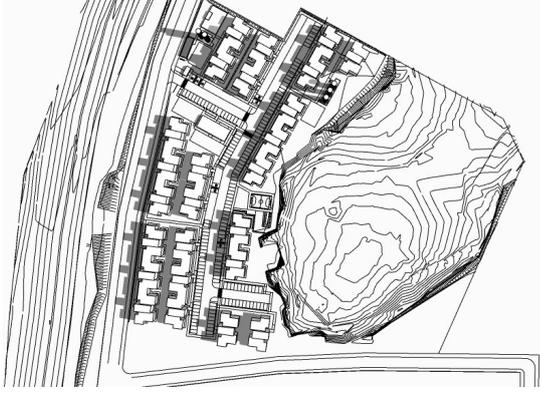
3.7.1.2. INSOLAÇÃO / SOMBREAMENTO

NORTE GEOGRÁFICO



3.7.1.2.1. MAPA TEMÁTICO - INSOLAÇÃO / SOMBREAMENTO DO EMPREENDIMENTO

	MANHÃ - 9:00 h	TARDE - 15:00 h
EQUINÓCIO DE OUTONO 20/03		

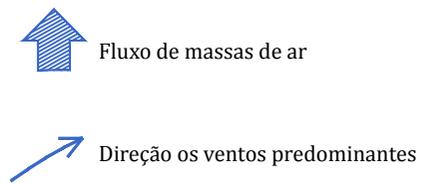
<p>SOLSTÍCIO DE INVERNO 21/06</p>		
<p>EQUINÓCIO DE PRIMAVERA 22/09</p>		
<p>SOLSTÍCIO DE VERÃO 21/12</p>		

3.7.1.3. OUTRAS CONDIÇÕES AMBIENTAIS

<p>AUMENTO DA TEMPERATURA LOCAL POR CONTA DE MASSAS DE CALOR?</p>	<p>Não foram identificados fatores que possam causar aumento considerável da temperatura local, considerando as abordagens abaixo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - No empreendimento em estudo está previsto o corte de árvores para sua construção, porém, como abordado em tópico específico, a vegetação local se encontra alterada por ações antrópicas. Está previsto ainda, o plantio de árvores afim de cumprir a medida compensatória referente a supressão de vegetação;
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> - Quanto a área permeável, a legislação municipal determina uma taxa de permeabilidade mínima de 20% da área do terreno, e foi projetada uma área de 68,10%. Tal área é representada no projeto de arquitetura anexado ao processo, em que os trechos permeáveis são identificados pela hachura pontilhada em verde, onde o piso será natural com o plantio de grama. Grande parte desta área permeável, é um trecho elevado, em que, com exceção dos taludes, será mantido em sua forma e cobertura natural; - O gabarito das edificações (permitido = 60m projetado = 13,50m) e taxa de ocupação (permitido = 70% projetado= 12%) são baixos; - Os materiais de revestimento utilizados não geram aumento de temperatura, pois são em maior parte blocos de concreto e pintura, e em menor parte vidros; - A disposição das edificações no terreno, sempre afastadas das divisas, e voltadas para as vias internas, sem a presença de edificações vizinhas também verticalizadas e coladas ao alinhamento, corroboram para um cenário em que não se identifica impactos significativos em relação à ventilação, iluminação e temperatura.
--	--

3.7.2. IDENTIFICAÇÃO DE IMPACTOS E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS			
IMPACTO(S) SIGNIFICATIVO(S) IDENTIFICADO(S)?	SIM	x	NÃO
ANÁLISE GERAL DA CPERIV			



HABITARQ
CONSULTORIA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
Mapa 18: Ventos predominantes e fluxos de massas de ar na AID



3.8 - POLUIÇÃO SONORA

3.8.1. DADOS PERTINENTES	
3.8.1.1. DURANTE A CONSTRUÇÃO	
POSSÍVEIS FONTES DE RUÍDO	Circulação de caminhões, funcionamento de maquinários, quebra e corte de materiais.
NÍVEIS DE RUÍDOS ESTIMADOS	<p>Manhã (a partir das 7h) e tarde (até as 17h): De acordo com estudos voltados a emissão de ruídos na construção civil, estima-se que na construção de um grupamento residencial multifamiliar, os níveis de ruído variem entre 52 dB(A) e 85 dB(A). Sendo que na maior parte da obra são observados os níveis mais baixos, os picos de ruído se concentram em algumas atividades pontuais, sendo identificado com maior frequência na fase inicial (terraplanagem, escavações e fundação);</p> <p>Noite: Não há previsão de emissão de ruídos neste período/ Madrugada: Não há previsão de emissão de ruídos neste período.</p>
3.8.1.1. DURANTE O FUNCIONAMENTO	
POSSÍVEIS FONTES DE RUÍDO	Durante o funcionamento, visto que se trata de um Residencial, a percepção da emissão de ruídos do empreendimento se restringe aos moradores e, dependendo da localização da fonte, aos vizinhos imediatos. Fontes previstas: conversas, caixas de som e festas, obras de reformas internas, circulação de veículos.
NÍVEIS DE RUÍDOS ESTIMADOS	<p>Manhã (a partir das 7h) e Tarde (até as 18h): Considerando a NBR 10.152/2017, é estimada a emissão de ruídos de aproximadamente 50 a 55 dB(A) durante o dia no condomínio;</p> <p>Noite: Neste período é estimado de 35 a 45 dB(A), considerando que o condomínio estabeleça regras de ruído na sua convenção/ Madrugada: Não há previsão de emissão de ruídos neste período, considerando que o condomínio estabeleça regras para barulhos na sua convenção.</p>

3.8.2. IDENTIFICAÇÃO DE IMPACTOS E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS *			
IMPACTO(S) SIGNIFICATIVO(S) IDENTIFICADO(S)?	x	SIM	NÃO
ANÁLISE GERAL DA CPERIV			

IMPACTO / MEDIDAS			
DESCRIÇÃO DO IMPACTO	Aumento na poluição sonora		
NATUREZA		POSITIVO	X NEGATIVO
ABRANGÊNCIA	X	ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA	ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA
FASE	X	CONSTRUÇÃO	FUNCIONAMENTO
MEDIDA(S) MITIGADORA (S)			
MEDIDA(S) MITIGADORA (S)?	X	SIM	NÃO
DESCRIÇÃO	a) Isolamento de atividades ruidosas sempre que possível o seu confinamento; b) Controle do horário de funcionamento dos equipamentos; c) Realização de monitoramento de ruído; d) Uso obrigatório de equipamentos de segurança pelos trabalhadores;		
RESPONSABILIDADE	Empreendedor		
CRONOGRAMA	24 meses (até a conclusão da obra)		
ANÁLISE ESPECÍFICA DA CPERIV			

3.9 – POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA

3.9.1. DADOS PERTINENTES	
3.9.1.1. DURANTE A CONSTRUÇÃO	
POSSÍVEIS FONTES DE POLUENTES	<ul style="list-style-type: none"> - Trânsito de veículos; - Utilização de máquinas operadas com motores a diesel; - Movimentação de terra; - Manejo de materiais como: concreto, cimento, madeira, gesso, pedra.
TIPOS DE POLUENTES	<ul style="list-style-type: none"> - Monóxido de carbono; - Partículas em suspensão, poeira.
NÍVEIS DE POLUENTES ESTIMADOS	<ul style="list-style-type: none"> - Monóxido de carbono 4 ppm; - Particulados MP10: 50 µg/m³.
3.9.1.2. DURANTE O FUNCIONAMENTO	
POSSÍVEIS FONTES DE POLUENTES	<ul style="list-style-type: none"> - Trânsito de veículos; - Manejo de materiais de construção em reformas internas.
TIPOS DE POLUENTES	<ul style="list-style-type: none"> - Monóxido de carbono; - Partículas em suspensão, poeira.

NÍVEIS DE POLUENTES ESTIMADOS	- Monóxido de carbono 6 ppm; - Particulados MP10: 10 µg/m ³ .
--------------------------------------	---

3.9.2. IDENTIFICAÇÃO DE IMPACTOS E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS *			
IMPACTO(S) SIGNIFICATIVO(S) IDENTIFICADO(S)?	<input checked="" type="checkbox"/>	SIM	<input type="checkbox"/> NÃO
ANÁLISE GERAL DA CPERIV			

IMPACTO / MEDIDAS			
DESCRIÇÃO DO IMPACTO	Aumento no lançamento de material particulado e emissões gasosas veiculares		
NATUREZA	<input type="checkbox"/>	POSITIVO	<input checked="" type="checkbox"/> NEGATIVO
ABRANGÊNCIA	<input checked="" type="checkbox"/>	ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA	<input checked="" type="checkbox"/> ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA
FASE	<input checked="" type="checkbox"/>	CONSTRUÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> FUNCIONAMENTO
MEDIDA(S) MITIGADORA (S)			
MEDIDA(S) MITIGADORA (S)?	<input checked="" type="checkbox"/>	SIM	<input type="checkbox"/> NÃO
DESCRIÇÃO	<p>Durante a construção: Elaboração do PGRCC antes do início das obras. E adoção das seguintes medidas:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Aspersão de água controlada e periódica no interior das obras; -Cobrimento dos caminhões com lona; - Implantar lava rodas para saída de caminhões da obra; -Manutenção periódica dos veículos e maquinários; -Prover o armazenamento adequado dos materiais propícios a disseminação de poeira, protegendo da chuva, vento e excesso de insolação, protegido pó lonas plásticas e mantidos em suas embalagens originais; - Projetar área para bicicletário, visando incentivar o uso de um meio para deslocamento não poluidor. 		
RESPONSABILIDADE	Empreendedor		
CRONOGRAMA	24 meses (até a conclusão da obra)		
ANÁLISE ESPECÍFICA DA CPERIV			

3.10 – PATRIMÔNIO NATURAL, FAUNA, FLORA, RECURSOS HÍDRICOS E MINERAIS

3.10.1. DADOS PERTINENTES	
3.10.1.1. PATRIMÔNIO NATURAL	
DISTÂNCIA DA UNIDADES DE CONSERVAÇÃO DA NATUREZA (UCN) MAIS PRÓXIMA	Área de Proteção Ambiental do Engenho Pequeno: 1,6 km
DISTÂNCIA DA ZONA DE AMORTECIMENTO (ZA) MAIS PRÓXIMA	N/A
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) NO EMPREENDIMENTO OU NA PRÓXIMIDADE?	Sim: Faixa Marginal de Proteção (50m) da Baía de Guanabara

3.10.1.1.1. MAPA TEMÁTICO - UCN E ZA NA AII
Ver Mapa 19

3.10.1.2. FAUNA	
<p>ESPÉCIES ANIMAIS FREQUENTEMENTE ENCONTRADAS NA AII</p>	<p>Ao realizar o inventário florístico foi constatado que a área apresenta grande alteração antrópica caracterizando uma vegetação secundária, o que explica a fauna caracterizada principalmente por espécies mais tolerantes às alterações ambientais decorrentes da ocupação humana. Destacam-se nesse cenário de fauna urbana as aves, que em função de utilizar o meio aéreo como locomoção, são mais resistentes às mudanças no meio ambiente, apesar de também sofrerem com os impactos decorrentes da urbanização e poluição.</p> <p>Considerando as informações acima, e visitas ao local, identificamos a presença, ou a possibilidade, dos seguintes animais somente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anfíbios: calango, camaleão, lagartixa, lagarto, perereca; - Aves: beija-flor, bem-te-vi, coleiro, pardal, rolinha, sabiá, sanhaço e urubu; - Mamíferos: camundongo, cuíca, gambá e rato.

3.10.1.3. FLORA	
<p>ESPÉCIES VEGETAIS FREQUENTEMENTE ENCONTRADAS NA AII</p>	<p>Como citado no tópico anterior o inventário florístico constatou que a área apresenta grande alteração antrópica caracterizando uma vegetação secundária.</p> <p>Ao final do levantamento foram catalogados no terreno 996 indivíduos arbóreos, e na área de implantação da Rua Projetada A 155 indivíduos, representados por 39 espécies diferentes. As espécies identificadas mais frequentes são:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Amendoeira;

	<ul style="list-style-type: none"> - Arco de Pipa; - Aroeira Vermelha; - Crindiúva; - Catiguá; - Faveiro; - Jamelão; - Leucena; - Ingá-feijão; - Leiteira; - Mangueira; - Pau-formiga; - Pupunha; - Vacuum;
Nº DE INDIVÍDUOS ARBÓREOS A SEREM SUPRIMIDOS NO EMPREENDIMENTO	152 indivíduos na R. Projetada A (sendo que 3 foram indentificados como mortos) e 680 indivíduos no terreno (sendo que 114 foram identificados como mortos).

3.10.1.3.1. MAPA TEMÁTICO –ÁREAS VERDES E ARBORIZAÇÃO URBANA DA AID

Ver Mapa 20

3.10.1.4. RECURSOS HÍDRICOS

BACIA E SUB-BACIA HIDROGRÁFICAS EM QUE O EMPREENDIMENTO ESTÁ INSERIDO	O empreendimento está localizado na Bacia da Baía de Guanabara, das lagoas metropolitanas e zona costeira adjacente. E na Sub-Bacia do Rio Bomba sendo este o principal corpo hídrico.
DISTÂNCIAS DOS CORPOS HÍDRICOS MAIS PRÓXIMOS	1 km até o Rio Bomba.
FAIXA MARGINAL DE PROTEÇÃO (FMP) NO EMPREENDIMENTO OU NA PRÓXIMIDADE?	Sim, na proximidade: Faixa Marginal de Proteção da Baía de Guanabara (50 m da margem).
HAVERÁ UTILIZAÇÃO DE ÁGUA SUBTERRÂNEA?	Não.
HAVERÁ LANÇAMENTO DE EFLUENTES SANITÁRIOS EM ALGUM CORPO HÍDRICO?	Conforme Declaração de Possibilidade de Esgotamento Sanitário (DPE) emitida pela CEDAE deverá ser instalado dispositivo de tratamento que apresente redução de DBO (Demanda Bioquímica de Oxigênio) para no máximo 60mg/l. O efluente do dispositivo de tratamento deverá ser encaminhado ao sistema de coleta de águas pluviais ou outro corpo hídrico receptor.

3.10.1.4.1. MAPA TEMÁTICO – CORPOS HÍDRICOS E FMPS DA AID

Ver Mapa 21

3.10.1.5. RECURSOS MINERAIS	
HAVERÁ UTILIZAÇÃO MATERIAL DE EMPRÉSTIMOS?	N/A
HAVERÁ EXTRAÇÃO MINERAL NO EMPREENDIMENTO?	N/A

3.10.2. IDENTIFICAÇÃO DE IMPACTOS E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS			
IMPACTO(S) SIGNIFICATIVO(S) IDENTIFICADO(S)?	X	SIM	NÃO
ANÁLISE GERAL DA CPERIV			

IMPACTO / MEDIDAS			
DESCRIÇÃO DO IMPACTO	Supressão de vegetação		
NATUREZA		POSITIVO	X NEGATIVO
ABRANGÊNCIA	X	ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA	X ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA
FASE	X	CONSTRUÇÃO	FUNCIONAMENTO
MEDIDA(S) MITIGADORA (S)			
MEDIDA(S) MITIGADORA (S)?	X	SIM	NÃO
DESCRIÇÃO	- Licenciamento do Corte de Árvore junto ao órgão municipal; - Implantação de projeto paisagístico no empreendimento priorizando a utilização de espécies nativas.		
RESPONSABILIDADE	Empreendedor		
CRONOGRAMA	24 meses (até a conclusão da obra)		
MEDIDA(S) COMPENSATÓRIA (S)			
MEDIDA(S) COMPENSATÓRIA (S)?	X	SIM	NÃO
DESCRIÇÃO	Execução da Medida Compensatória a ser estipulada pelo órgão licenciador.		
RESPONSABILIDADE	Empreendedor		
CRONOGRAMA	24 meses (até a conclusão da obra)		
ANÁLISE ESPECÍFICA DA CPERIV			

IMPACTO / MEDIDAS			
DESCRIÇÃO DO IMPACTO	Risco de carreamento de sedimentos e resíduos de obra aos corpos hídricos		
NATUREZA		POSITIVO	X NEGATIVO
ABRANGÊNCIA	X	ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA	X ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA
FASE	X	CONSTRUÇÃO	FUNCIONAMENTO
MEDIDA(S) MITIGADORA (S)			
MEDIDA(S) MITIGADORA (S)?	X	SIM	NÃO
DESCRIÇÃO	<p>Elaborar Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC, antes do início das obras. Adotar as seguintes medidas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizar a movimentação de solo preferencialmente em dias de estiagem; - Fazer a proteção das áreas de solo exposto com tapumes; - Preparar um caminho em brita para a circulação de caminhões; - Adotar caixa para retenção de sedimentos no caminho da drenagem provisória da obra; - Seguir as orientações indicadas no PGRCC. 		
RESPONSABILIDADE	Empreendedor		
CRONOGRAMA	24 meses (até a conclusão da obra)		
ANÁLISE ESPECÍFICA DA CPERIV			



Arborização urbana

*Não há áreas verdes dentro da AID

HABITARQ
CONSULTORIA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Mapa 20: Áreas verdes e arborização na AID





- Faixa Marginal de Proteção 50m da Baía de Guanabara
- Canal de drenagem

*Não foram identificados Rios a AID



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Mapa 21: Corpos Hídricos e FMP na AID



3.11 – PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E CONSTRUÍDO

3.11.1. DADOS PERTINENTES				
3.11.1.1. PAISAGEM URBANA				
O EMPREENDIMENTO DESTOA DA PAISAGEM URBANA EXISTENTE? JUSTIFIQUE.		<p>Não. O terreno onde será construído o empreendimento em estudo, foi ocupado no passado pela Cia. Siderúrgica da Guanabara – COSIGUA, logo, não se configura como área natural sem ação antrópica. O meio em que está inserido também já foi completamente alterado, e é uma área urbana consolidada. A alteração principal se dará em relação a morfologia das construções. Hoje na região predominam residências unifamiliares com até dois pavimentos, e alguns poucos prédios de até quatro pavimentos. Como a construção proposta também apresenta baixo gabarito, com quatro pavimentos apenas, esta alteração não será impactante.</p> <p>O afastamento entre os blocos, e os materiais a serem usados nas fachadas, tais como: pintura com textura, esquadrias metálicas e vidro, contribuem também neste cenário de harmonia com o entorno. Quanto a morfologia das vias, haverá a criação de uma nova rua, a Projetada A, para acesso ao empreendimento. Esta nova implantação irá contribuir positivamente para a ambiência da área, diminuindo assim o tamanho da quadra sem acesso.</p>		
3.11.1.2. PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E CONSTRUÍDO				
EXISTE ALGUM PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E CONSTRUÍDO NA AII? (ESFERAS FEDERAL, ESTADUAL OU MUNICIPAL)		Não.		
3.11.1.2.1. MAPA TEMÁTICO – PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E CONSTRUÍDO NA AII				
N/A				
3.11.2. IDENTIFICAÇÃO DE IMPACTOS E PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS				
IMPACTO(S) SIGNIFICATIVO(S) IDENTIFICADO(S)?		SIM	X	NÃO
ANÁLISE GERAL DA CPERIV				

4 – SÍNTESE DOS ESTUDOS REALIZADOS

Este item será executado após aprovada a versão final do EIV: itens 2 e 3 deste Estudo.

5 – CONCLUSÃO

Neste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, foram analisados os impactos positivos e negativos referentes à implantação de um Grupamento Residencial Multifamiliar, em terreno com 45.548,74m² situado à Rua Projetada A, Lote 02-H – Neves – São Gonçalo – RJ.

Inicialmente, foram apresentados, de forma detalhada, dados diretamente relacionados ao projeto de arquitetura do novo empreendimento, com o objetivo de contextualizá-lo no seu entorno imediato e regional.

Após apresentação dos dados do novo empreendimento, foram analisados os impactos, sejam positivos e/ou negativos, gerados com a sua implantação, levando-se em consideração os cenários dos principais temas da infraestrutura básica existente, questões socioeconômicas e ambientais. A análise, classificação e apresentação dos impactos foram feitas através de uma matriz individual, ao final de cada tema abordado.

No que diz respeito aos Equipamentos urbanos e comunitários, foram identificados impactos positivos como o aumento na área de lazer e na arrecadação de impostos, o que pode representar mais investimentos para a região.

Os impactos relacionados aos aspectos socioeconômicos, se mostraram positivos, sendo inerentes ao movimento de ocupação de um vazio urbano, promovendo geração de empregos na fase de implantação, em sua maioria no mercado da construção civil, bem como na fase de operação com os profissionais necessários ao funcionamento do novo empreendimento. Além da geração de empregos, temos o aumento na arrecadação de impostos, aumento na demanda do comércio local e valorização imobiliária.

O uso e a ocupação do solo, como estamos falando da implantação de um novo empreendimento em um vazio urbano, também se mostra como um impacto positivo, tendo em vista que o novo uso proposto, qual seja residencial, está em pleno alinhamento com o já existente. Além disso, o projeto de arquitetura do novo empreendimento, atende de forma conservadora, todos os parâmetros urbanísticos municipais e demais normas vigentes.

Em relação ao Conforto Ambiental e Meio Natural, os impactos são os inerentes à intervenção necessária a qualquer construção nova. Aqui vale sinalizar que aproximadamente metade destes impactos são de duração temporária, relacionados ao tempo de execução das obras. Já os impactos mais expressivos, além das ações mitigatórias descritas neste EIV, serão compensados conforme determinação do poder público quando da aplicação da legislação vigente.

Ressalta-se que na maioria dos casos onde foi identificado os impactos, o empreendedor é responsável pela execução e/ou implantação das medidas potencializadoras, mitigatórias e/ou compensatórias. Isso permite uma maior eficácia no alcance do objetivo de minimização destes impactos, através do controle e planejamento das ações necessárias. Neste sentido, o empreendedor se mostra também com um dos principais interessados de que o novo empreendimento se apresente de forma atrativa e positiva aos futuros moradores e para isto, a questão dos impactos negativos, precisa estar bem equalizada.

Por fim, vale lembrar que o empreendimento objeto deste estudo, está enquadrado no programa Minha Casa Minha Vida, cujo cunho social representa um dos maiores impactos positivos à sua implantação, que é proporcionar moradia digna e acessível à população de baixa renda.

Sendo assim, observados os controles e atendidas todas as medidas preventivas, compensatórias e mitigatórias aqui apresentadas, a considerar ainda aquelas que serão impostas pelo poder público, a implantação do novo empreendimento é viável e se faz necessária, pelas razões expostas neste instrumento de auxílio ao planejamento da gestão pública do município de São Gonçalo.

6 – REFERÊNCIAS

6.1 – LEGISLAÇÃO APLICADA

Legislação Municipal

- Lei nº 715 de 24 de julho de 2017 que “Estabelece as diretrizes para o credenciamento de pessoas jurídicas que prestam ou que desejam prestar serviços de coleta e remoção de resíduos sólidos especiais no município de São Gonçalo, e dá outras providências”;
- Lei Complementar Nº32/2018 que “Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de São Gonçalo”;
- Lei 017/2013 que “Institui o novo Código de Posturas de São Gonçalo e dá outras providências”;
- Lei Complementar 001/2009 que “Aprova a revisão do Plano Diretor do Município de São Gonçalo e dá outras providências”;
- Decreto 235/2018 que regulamenta procedimentos de análise dos Estudos/ Relatórios de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) pertinentes ao município de São Gonçalo.

Legislação Federal

- Lei Federal nº 10.257/01, denominada Estatuto da Cidade, que “estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências”;
- Lei Federal 6.766/79, que “Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências”;
- Lei Federal 8.069/1990 que estabelece o Estatuto da Criança e do Adolescente;
- Resolução CONAMA 001/1986 que dispõe sobre as diretrizes gerais para uso e implementação da Avaliação de Impacto Ambiental como um dos instrumentos da Política Nacional do Meio Ambiente;
- Resolução CONAMA 237/1997 que dispõe sobre Licenciamento Ambiental;
- Resolução CONAMA 006/1994 que estabelece definições e parâmetros mensuráveis para análise de sucessão ecológica da Mata Atlântica no Estado do Rio de Janeiro;
- Resolução CONAMA 307/02 que estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil;
- Portaria MMA Nº443 de dezembro de 2014, “Lista Nacional Oficial de Espécies da Flora Ameaçadas de Extinção”.

Normas

- NBR 11.174 que dispõe sobre condições mínimas necessárias para armazenamento de resíduos classes II-não inertes e III-inertes, de forma a proteger a saúde pública e o meio ambiente;
- NBR 9.284 que dispõe sobre equipamentos urbanos e comunitários.

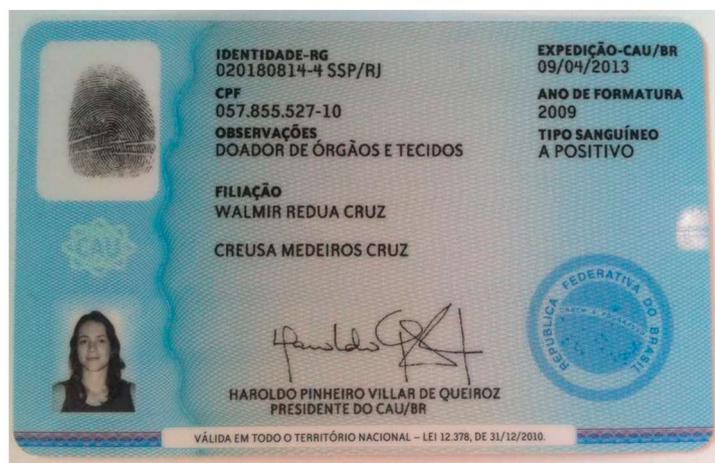
6.2 – FONTES CONSULTADAS

- **ANTT - Agência Nacional de Transporte Terrestre.** Disponível em <<http://www.antt.gov.br/>>
- **CAGED - Cadastro Geral de Empregados e Desempregados.** Disponível em <<https://caged.maisemprego.mte.gov.br/portalcaged/>>
- **CLIMATEMPO.** Disponível em: <<https://www.climatempo.com.br/climatologia/325/saogoncalo-rj>>
- **CPRM - Serviço Geológico do Brasil.** Disponível em: <<http://www.cprm.gov.br/>>
- **Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais.** Disponível em: <<http://www.inep.gov.br/>>
- **INMET - Instituto Nacional de Meteorologia.** Disponível em: <<http://www.inmet.gov.br/portal/index.php?r=clima/graficosClimaticos>>.
- **IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Demográfico 2010.** Disponível em: <<http://censo2010.ibge.gov.br>>.
- **INEA - Instituto Estadual do Meio Ambiente.** Disponível em: <<http://www.inea.rj.gov.br/Portal/index.htm>>
- **INEPAC - Instituto Estadual do Patrimônio Cultural.** Disponível em: <<http://www.inepac.rj.gov.br/>>
- **IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.** Disponível em: <<http://portal.iphan.gov.br/>>
- **ISP - Instituto de Segurança Pública.** Disponível em: <http://www.isp.rj.gov.br/>
- **MOOVIT.** Disponível em <<https://moovit.com/>>
- **Prefeitura de São Gonçalo.** Disponível em: <<http://www.saogoncalo.rj.gov.br/>>
- **ZAP Imóveis.** Disponível em: <<https://www.zapimoveis.com.br/>>
- **ABRELPE – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EMPRESAS DE LIMPEZA PÚBLICA E RESÍDUOS ESPECIAIS.** Panorama dos resíduos sólidos no Brasil, 2014. São Paulo, SP: ABRELPE, 2015. 120 p.

7 – ANEXOS

- **ANEXO I:** RRT e CAU do Responsável Técnico pela Elaboração do EIV;
- **ANEXO II:** RGI do terreno onde será construído o empreendimento;
- **ANEXO III:** Certidão de Zoneamento;
- **ANEXO IV:** Declaração de Possibilidade de Abastecimento da CEDAE;
- **ANEXO V:** Declaração de Possibilidade de Esgotamento da CEDAE;
- **ANEXO VI:** Declaração de Viabilidade da CEG;
- **ANEXO VII:** Declaração de Viabilidade da ENEL;

ANEXO I: RRT E CAU DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA ELABORAÇÃO DO EIV



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

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES
Nº 000008909068
INICIAL
INDIVIDUAL

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: MONIQUE MEDEIROS CRUZ

Registro Nacional: A59513-6

Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista

2. DADOS DO CONTRATO

Contratante: CCISA03 INCORPORADORA LTDA.

CNPJ: 14.055.022/0001-63

Contrato: 092/2019

Valor Contrato/Honorários: R\$ 0,00

Tipo de Contratante: Pessoa jurídica de direito privado

Celebrado em: 29/10/2019

Data de Início: 29/10/2019

Previsão de término: 30/11/2020

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

3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO

Endereço: RUA PROJETADA A, SÃO GONÇALO

Nº: LOTE 2H

Complemento:

Bairro: NEVES

UF: RJ CEP: 24425290 Cidade: SÃO GONÇALO

Coordenadas Geográficas: Latitude: -22.81406999999996

Longitude: -43.071199999999976

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 Vizinhança - EIV

Quantidade: 80,00

Unidade: hh

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015

5. DESCRIÇÃO

Elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança para construção de Empreendimento Residencial Multifamiliar situado na Rua Projetada A, Lote 02-H, Neves/ São Gonçalo - RJ

6. VALOR

Valor do RRT: R\$ 94,76

Pago em: 29/10/2019

Total Pago: R\$ 94,76

7. ASSINATURAS

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

_____, _____ de _____ de _____
Local Dia Mês Ano_____
CCISA03 INCORPORADORA LTDA.
CNPJ: 14.055.022/0001-63_____
MONIQUE MEDEIROS CRUZ
CPF: 057.855.527-10

ANEXO II: RGI DO TERRENO ONDE SERÁ CONSTRUÍDO O EMPREENDIMENTO

ANEXO III: CERTIDÃO DE ZONEAMENTO



CERTIDÃO DE ZONEAMENTO

1. REQUERENTE:

REQUERENTE	CCISA03 INCORPORADORA LTDA.	CPF/CNPJ	14.055.022/0001-63
------------	-----------------------------	----------	--------------------

2. IMÓVEL:

DADOS DO IMÓVEL A SER INFORMADO O ZONEAMENTO:

LOGRADOURO	RUA DOUTOR ALBERTO TORRES		
Nº PORTÃO	196	BAIRRO	NEVES
LOTEAMENTO	—	QD / LOTE	LOTE 02-D
DISTRITO	4º	Nº IPTU	33082-000
COMPLEMENTO	—		
COORDENADAS DECIMAIS	-22.849891, -43.096208/ -22.850037, -43.096873/ -22.849500, -43.096873/ -22.849500, -43.097343/ -22.848641, -43.096934/ -22.848788, -43.096243/ -22.849087, -43.095886		

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	Z4 – ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL
ÁREA ESPECIAL	—
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	10,00
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	20,00%
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	70,00%
ALTURA MÁXIMA (m)	60,00
FATOR DE VAGAS	120,00
LOTES MÍNIMOS (PARA FINS DE NOVOS LOTEAMENTOS)	360,00
TIPOS DE USO PERMITIDOS (ATIVIDADE - PORTE) Sendo: 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/RIV, quando for o caso.	U1-PEQUENO U1-MÉDIO U1-GRANDE U2-PEQUENO U2-MÉDIO U2-GRANDE U3-PEQUENO U3-MÉDIO U3-GRANDE U4 U5 U6

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.

Tatiana Barbosa Carnauba
Diretora de Divisão
Mat. 115.095

Mauro Dutra do Valle
Subsecretário de Urbanismo
Secretaria Municipal de
Desenvolvimento Urbano
Mat. 7439



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GONÇALO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
SUBSECRETARIA DE URBANISMO

PROCESSO Nº 43444/2018

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

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 PREVALECERÃO 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, 18/10/2018.

Tatiana Barbosa Carnauba
Diretora de Departamento
Tatiana
Tatiana Barbosa Carnauba
Matrícula 115.095 – Diretora de Departamento

Mauro Dutra do Valle
Subsecretário de Urbanismo
Secretaria Municipal de
Desenvolvimento Urbano
Mauro
Mauro Dutra do Valle
Matrícula 7439 – Subsecretário de Urbanismo

ANEXO IV: DECLARAÇÃO DE POSSIBILIDADE DE ABASTECIMENTO - DPA

IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: CCISA03 Incorporadora Ltda.
ENDEREÇO: Rua Projetada A, lote 2H
LOCALIDADE: Neves **MUNICÍPIO:** São Gonçalo

INTERESSADO:

NOME: Caroline Bordignon dos Santos
QUALIFICAÇÃO: Procuradora
ENDEREÇO: Rua Buenos Aires, nº 48, 5º Andar - Centro, Rio de Janeiro/RJ

O empreendimento poderá ser abastecido de água, desde que:

1. O interessado cumpra, no que se refere a esse tipo de empreendimento, as obrigações constantes no regulamento para instalação e consumo de água no Estado do Rio de Janeiro, bem como as normas da CEDAE;
2. O projeto de rede de abastecimento de água obedeça às normas do Serviço de Projetos da CEDAE, com base nos seguintes dados:
 - A) Regime de abastecimento: 24 x 48 h
 - B) Ligação (ões) no distribuidor DN 200mm a ser assente pelo interessado à testada do imóvel
 - C) Pressão máxima de 1 m.c.a. no ponto de ligação à rede da CEDAE
 - D) Pressão mínima de 5 m.c.a. no ponto de cota mais elevada, a cargo do interessado.

Observações:

1. Todas as considerações e exigências contidas na presente DPA referem-se a um conjunto de edificações residenciais multifamiliares totalizando 540 (quinhentas e quarenta) unidades de 2 (dois) quartos, conforme projeto apresentado a CEDAE, com consumo previsto de 432.000 (quatrocentos e trinta e dois mil) litros por dia;
2. O interessado deverá: fornecer e assentar, após autorização expressa da CEDAE e sob fiscalização da mesma, 960 (novecentos e sessenta) metros de tubo PVC DEFOFO DN 200mm nas ruas Cônego Goulart, Dr. Alberto Torres, Barão de São Gonçalo e Projetada A, a partir do tronco alimentador FºFº DN 500mm existente na Rua Maurício de Abreu, conforme croqui n.º CR/DDRI-9B/016/2019 REV. 1 anexo; fornecer o material necessário para a interligação do distribuidor a ser assente aos troncos existentes, inclusive registros, e realizar a doação por meio de documento próprio; será do interessado a responsabilidade pela reposição da pavimentação onde demolida em razão das intervenções necessárias;
3. Para compensar a perda de carga que a ampliação prevista no item 2 acarretará na 2ª Linha Adutora e o consequente prejuízo do abastecimento das localidades sob sua influência, o empreendedor deverá fornecer e instalar 4 (quatro) conjuntos motor-bomba abrigados conforme especificação CEDAE, sendo um na Travessa Fatore, um na Travessa Alberto Torres, um na Rua Dr. Benjamin Constant e um na Rua Saldanha Marinho, conforme croqui número CR/DDRI-9B/016/2019 REV. 1 anexo, e doá-los à CEDAE, mediante documento próprio; doar à CEDAE, mediante documento próprio, um conjunto motor-bomba reserva idêntico para cada conjunto instalado; será de responsabilidade do empreendedor a reposição da pavimentação onde demolida em razão das intervenções necessárias;
4. O interessado deverá fornecer e instalar, na via pública, 1 (um) hidrante de coluna, conforme normas do CBMERJ e croqui CR/DDRI-9B/016/2019 REV. 1 anexo e realizar a doação à CEDAE mediante documento próprio; será do interessado a responsabilidade pela reposição da pavimentação onde demolida em razão das intervenções necessárias;
5. A rede de distribuição interna será de responsabilidade do interessado que deverá apresentar o projeto hidráulico para aprovação da CEDAE; a obra de assentamento será realizada sob fiscalização da CEDAE e somente após sua autorização expressa;
6. Deverá ser prevista reserva técnica total mínima de 1.296.000 (um milhão, duzentos e noventa e seis mil) litros, equivalente ao consumo de 3 (três) dias, em face do regime de abastecimento local e de eventuais paralisações do sistema, acrescida da reserva necessária para combate a incêndio;
7. Após serem atendidos os itens 2 a 6, o interessado deverá procurar o Setor Comercial da CEDAE para solicitação da ligação;
8. Por se tratar de condomínio, a CEDAE concederá uma só ligação com medidor único;
9. O interessado deverá fornecer o material para a ligação;
10. A CEDAE sugere a adoção dos artigos da Lei 4.397 de 20/09/2004 para a redução do consumo de água;
11. Deverão ser atendidas as normas e/ou exigências do Setor Comercial da CEDAE, bem como as do CBMERJ;
12. Esta DPA, após aprovação, é válida por 12 (doze) meses;
13. Esta DPA só é válida mediante a apresentação da DPE correspondente.

Coordenação Técnica

DATA: 04 / 07 / 2019

ASS.: Walter Maurício de Figueiredo Pepe
 Coord. Op. Manut. Água e Esg. de Alc. - CDRI-9C
 Reg.: 0-016402-3 - CEDAE

Departamento de Água

DATA: 04 / 07 / 2019

ASS.: Leonardo Silva Ferreira
 Dep. Téc. Oper. SG, Alc. e Paq. - DDRI-9B
 Reg. 0-016705-1 - CEDAE

Gerência Regional

DATA: 05 / 07 / 2019

ASS.: Marcelo Dibe Rodrigues
 Gerência de São Gonçalo da DN - GDR1-9
 Reg.: 0-015168-1 - CEDAE

Declaro estar ciente e de acordo com as observações e exigências contidas nesta DPA.

Em: ____ / ____ / ____

Ass. _____

ANEXO V: DECLARAÇÃO DE POSSIBILIDADE DE ESGOTAMENTO - DPE

DECLARAÇÃO DE POSSIBILIDADE DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

GLE

IMÓVEL: Rua Projetada A, Lote 2H – Neves – São Gonçalo.
 TIPO: Conjunto Residencial de Apartamentos.
 PROPRIETÁRIO: CCisa 03 Incorporadora Ltda.
 ENDEREÇO: Rua Buenos Aires, 48 5º Andar
 LOCALIDADE: Centro
 MUNICÍPIO: Rio de Janeiro
 INTERESSADO:
 NOME: Caroline Bordignon dos Santos
 QUALIFICAÇÃO: Procuradora
 ENDEREÇO: Rua Buenos Aires, 48 5º Andar – Centro – Rio de Janeiro.
 TRATA-SE:

- A) Logradouro provido de rede coletora de esgoto sanitário com destino final adequado (NÃO)
- B) Logradouro provido de rede coletora de esgoto sanitário, porém fora de carga (NÃO)
- C) Logradouro provido de rede coletora de esgoto sanitário sem destino final adequado (NÃO)
- D) Logradouro provido de qualquer sistema de esgotamento sanitário (SIM)
- E) Logradouro provido de sistema de coleta de águas pluviais (SIM)
- F) Passa coletor de esgoto sanitário na testada do imóvel (NÃO)

TRATA-SE:

1. Nesta página, todos os campos deverão ser obrigatoriamente preenchidos;
2. Para o preenchimento em questão, deverão ser observadas as exigências assinaladas;
3. Esta declaração é válida por 1 (um) ano após aprovação.

EXIGÊNCIAS:

- 1) Todas as considerações e exigências constantes na presente DPE referem-se a um **Conjunto Residencial de Apartamentos**, com 540 (Quinhentos e Quarenta) Unidades Unifamiliares conforme projeto/declaração apresentados a CEDAE na GPE;
- 2) As instalações de esgotos sanitários internas ao empreendimento deverão ser projetadas e construídas pelo empreendedor no sistema separador absoluto;
- 3) Deverá ser projetado e construído pelo empreendedor sistema de tratamento, que reduza a concentração em demanda bioquímica de oxigênio no efluente tratado para o máximo de **40mg/l**, que terá como destino final o sistema público de coletas de águas pluviais, com direcionamento para o logradouro definido pela CEDAE/PMSG no período que antecede a aprovação da APE;
- 4) Os dispositivos de retenção (CG e CS), inspeção/visita (CI e PV) e sistema de tratamento, deverão ser projetados e executados em local de livre acesso;
- 5) A operação e a manutenção do sistema de esgotamento sanitário interno ao empreendimento, incluindo o tratamento, serão de responsabilidade do(s) proprietário(s) do(s) imóvel(is);
- 6) Deverá ser atendido o que preconiza a OS CEDAE "E" N° 12684 de 02/10/2012 quanto a construção e operação dos sistemas de esgotamento sanitário, o artigo 31 do Decreto 553 de 16/07/1976, as Diretrizes da Cedae, bem como as normas da ABNT e a Legislação Vigente;
- 7) A execução das instalações prediais de esgotos sanitários do empreendimento só poderá ser iniciada após a **CEDAE** aprovar o projeto referente ao processo de APE;
- 8) Deverá ser apresentada ART referente ao projeto de instalações prediais de esgoto, Dispositivo de Tratamento e Águas Pluviais. O Projeto do Dispositivo de Tratamento deverá ser aprovado junto ao INEA e/ou SMMA, em paralelo com a APE junto a Cedae. Após execução deverá ser apresentada a Licença (INEA ou SMMA). Todo o processo será vistoriado tecnicamente pela Cedae;
- 9) Esta DPE só é válida mediante a apresentação da DPA correspondente



<input type="checkbox"/> NÃO	A) O efluente sanitário no empreendimento em causa deverá ser encaminhado à rede coletora de esgoto da CEDAE.
<input type="checkbox"/> SIM	B) Deverá(ão) ser instalado(s) estação(s) de tratamento (ETE) que apresente(m) redução da DBO (DEMANDA BIOQUÍMICA DE OXIGÊNIO) para no máximo 40mg/l. O(s) dispositivo(s) de tratamento não poderá(ão) situar-se em área(s) a ser(em) doada(s) à Prefeitura. Esse(s) dispositivo(s) de tratamento deverá(ão) ser construído(s), mantido(s) e operado(s) pelo(s) proprietário(s) (ARTIGO DO REGULAMENTO DOS SERVIÇOS PÚBLICOS DE ABASTECIMENTO DE ÁGUAS E ESGOTAMENTO SANITÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO e O.S. "C" n.º 82 de 28 de janeiro de 1981.
<input type="checkbox"/> SIM	C) A CEDAE poderá, em qualquer época, em caso de comprovada necessidade técnica, exigir outro tipo de tratamento que permita maior eficiência (Art. do Regulamento supra referido).
<input type="checkbox"/> SIM	D) Deverá ser prevista a futura ligação a ser feita no coletor de esgotos da CEDAE, com CI no passeio e By-pass da Rede Afluente ao tratamento, para quando a mesma estiver com destino final adequado ou disponível e em carga.
<input type="checkbox"/> SIM	E) O empreendimento em causa deverá possuir sistema separador absoluto que receberá os efluentes do(s) dispositivo(s) de tratamento, devendo a mesma ser ligada no sistema de coleta de águas pluviais.
<input type="checkbox"/> SIM	F) O empreendimento em causa deverá dispor de galeria de águas pluviais e dispositivos de tratamento de esgotos sanitários.
<input type="checkbox"/> NÃO	G) O efluente do dispositivo de tratamento deverá ser encaminhado ao sistema de coleta de águas pluviais ou outro corpo hídrico receptor.
<input type="checkbox"/> NÃO	H) O efluente do dispositivo de tratamento deverá ser encaminhado para sumidouro ou vala de infiltração.
<input type="checkbox"/> SIM	I) O empreendimento deverá ter seus efluentes sanitários encaminhados para unidades de pré-tratamento.

Licenciamento das instalações na CEDAE deverá atender ao que está previsto no DECRETO N.º 553/76, que aprova o regulamento dos serviços públicos de abastecimento de água e esgotamento sanitário do ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

DECLARO ESTAR CIENTE E DE ACORDO COM AS EXIGÊNCIAS E OBSERVAÇÕES CONTIDAS NESTA D.P.E.

Em 08 / 07 / 2019 Ass.: _____

Ass.: _____ Coordenação Em <u>02 / 07 / 19</u>	Ass.: _____ Departamento Em <u>04 / 07 / 2019</u>	Ass.: _____ Gerência Em <u>05 / 07 / 19</u>
--	---	---

OBSERVAÇÃO:
 Licenciamento das instalações na CEDAE deverá atender ao que está previsto no DECRETO N.º 553/76, que aprova o regulamento dos serviços públicos de abastecimento de água e esgotamento sanitário do ESTADO DO RIO DE JANEIRO.
 Ass.: _____
 Departamento: **Leonardo Sáez Ferrer**
 Dept. de Tratamento de Águas de Saneamento - GLE-2
 Rua Paqueta - GLE-2
 CEP: 16705-1 - CEDAE
 Em 04 / 07 / 2019

ANEXO VI: CARTA DE VIABILIDADE DA CEG

CARTA DE VIABILIDADE – LNF 029/19

Rio de Janeiro, 11 de Junho de 2019

Data de Entrega da Obra: 09/2022

À CCISA 03 INCORPORADORA LTDA,

REF.: Rua Doutor Alberto Torres Lote 2H – Neves
São Gonçalo - RJ

Condomínio Wtorre 4
Nº economias: 540 economias

Prezados Senhores,

De acordo com sua solicitação, declaramos existir viabilidade técnica para disponibilizar o fornecimento de gás natural até o alinhamento do empreendimento em referência. Lembramos que as instalações prediais de gás deverão ser executadas em conformidade com o Regulamento de Instalações Prediais de Gás do Rio de Janeiro (RIP), aprovado pelo Decreto 23.317 de 10 de julho de 1997, que menciona:

Item 3.3 (Competência) – “Todo projeto de edificação domiciliar deverá prever, para cada economia, pelo menos um ponto de gás para fogão e um ponto de gás para aquecedor de água de chuveiros.”

Informamos ainda que o projeto das instalações internas de gás deverá ser apresentado à CEG para análise no prazo máximo de 90 dias, contados a partir da data de aprovação do projeto de arquitetura ou obtenção da licença de obra no órgão competente do Município.

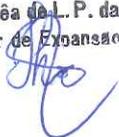
Esclarecemos que o “Habite-se” da CEG será concedido após a vistoria final, tão somente se comprovado que as instalações de gás foram executadas conforme projeto aprovado, e estão estanques, mediante o acompanhamento dos testes de estanqueidades dos ramais e ramificações de gás.

Certos de nossa parceria nos colocamos à disposição para mais esclarecimentos e agendamento de reunião, com o intuito de obtermos informações complementares sobre o projeto das instalações prediais das unidades, para o dimensionamento do ramal interno (a ser executado de forma coordenada com o cronograma de obra das edificações) e para a confirmação da viabilidade econômica do empreendimento.

Ficamos à disposição através dos telefones (22) 2722-2691 ou (22) 99825-2988.

Atenciosamente.

Thayná Corrêa de L. P. da Silva
Gestor de Expansão



Companhia Distribuidora de Gás
do Rio de Janeiro - CEG
Av. Pedro II, 68 - São Cristóvão
Cep 20.941 - 070 - Rio de Janeiro
RJ - Brasil
Tel.: +55 21 3115-6565
www.ceg.com.br

ANEXO VII: CARTA DE VIABILIDADE DA ENEL

CCISA 03 INCORPORADORA LTDA
RUA BUENO AIRES, Nº 48 GRUPO 504 - CENTRO
RIO DE JANEIRO - RJ - CEP 20070-022

23 de Julho de 2019

Carta nº 1692597

Referência: GAC 198168127 | Ordem de Serviço A025177753

Assunto: Viabilidade Técnica

Prezado (a) Cliente,

Em atenção à sua solicitação, informamos a viabilidade técnica para o fornecimento de energia elétrica ao empreendimento situado na Rua Doutor Alberto Torres, snº Lt 02 I Neves - São Gonçalo/RJ, sob a responsabilidade de CCISA 03 INCORPORADORA LTDA.

Cabe-nos esclarecer que o atendimento em questão ocorrerá em observância às condições estabelecidas na Resolução Federal da ANEEL nº. 414, de 09/09/2010, em especial aos artigos 27, 32, 33, 34, 35, 47 e 48.

Importante ressaltar que somente depois de formalizado o pedido de fornecimento de energia elétrica e atendidas as exigências legais de responsabilidade do consumidor e também, quando for o caso da Enel, principalmente junto aos órgãos ambientais, poderemos dar início ao atendimento. Informamos, ainda, que a viabilidade técnica ora informada tem um prazo de validade de 180 (cento e oitenta) dias.

A Resolução Normativa nº 414/2010 acima citada poderá ser consultada no site da Agência Nacional de Energia Elétrica, no endereço eletrônico www.aneel.gov.br.

Atenciosamente,



Robério Horácio
Resposta ao Cliente