



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS
SECRETARIA DE MANUTENÇÃO DA INFRAESTRUTURA URBANA E OBRAS PÚBLICAS

A Secretaria de Manutenção da Infraestrutura Urbana e Obras Públicas – SEMOP, visando garantir o princípio constitucional da Legitimidade dos Atos Administrativos, em especial o da Publicidade, torna público o Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV - elaborado pela **ABP & TOTH SOLUÇÕES AMBIENTAIS EIRELI / 29.737.587/0001-06**, para o empreendedor **AFC GESTAO E INVESTIMENTOS LIMITADA / 29.932.927/0001-41** com o empreendimento **EDIFICAÇÃO COMERCIAL** a ser implantado na **RODOVIA AMARAL PEIXOTO, LOTE 01A, QUADRA 15, LOTEAMENTO CIDADE PRAIANA, BAIRRO: B, ZONA: ZCS1**, no Município de Rio das Ostras – RJ. Processo nº **33588/2024**.

O referido EIV e seu relatório - RIV - estarão disponíveis na íntegra no Portal Oficial da Prefeitura de Rio das Ostras e na SEMOP. O prazo para consulta e fornecimento será de 30 (trinta) dias a contar desta publicação, conforme determinação do art. 142 da Lei Complementar 004/2006 e Resolução SECPLAN Nº 01/2016.

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Dezembro de 2024 / Rio das Ostras - Rio de Janeiro.

AFC GESTAO E INVESTIMENTOS LTDA.

Unidade em Rio das Ostras -RJ.



SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO	3
1.1. EMPRESA DE CONSULTORIA RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO	3
1.2. CARACTERIZAÇÃO DA EQUIPE TÉCNICA:	3
1.3. INTRODUÇÃO	4
1.4. OBJETIVO DO EIV/RIV	4
2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS	4
3. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO	6
4. DIAGNÓSTICO	7
5. PROGNÓSTICO	9
5.1. ADENSAMENTO POPULACIONAL	9
5.2. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	9
5.3. EQUIPAMENTOS URBANOS	9
5.4. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:	10
5.5. PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL:	11
5.6. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA:	12
5.7. CIRCULAÇÃO E TRANSPORTE:	12
5.8. RELAÇÕES SOCIAIS E DE VIZINHANÇA:	12
5.9. INCLUSÃO SOCIAL:	13
6. MATRIZ DE IMPACTOS	13
7. CONCLUSÃO	14
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS	14
9. EQUIPE TÉCNICA	14
10. BIBLIOGRAFIA	15

1. APRESENTAÇÃO

1.1. EMPRESA DE CONSULTORIA RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO

Empresa responsável pelo estudo	
Nome:	ABP & TOTH SOLUÇÕES AMBIENTAIS EIRELI
Endereço:	Avenida 22 de Maio, 6331 – Jardim Imperial CEP: 24800-258 – Itaboraí – RJ.
CNPJ:	29.737.587/0001-06
Inscrição Municipal:	1033993
E-mail:	toth@tothambiental.com.br
Telefone:	(21) 3645-4447

1.2. CARACTERIZAÇÃO DA EQUIPE TÉCNICA:

Nome:	André Barros Pereira.
Formação:	Engenheiro Agrônomo.
CREA:	CREA-MG 98468-D / RNP:1400863562
E-mail:	andre@tothambiental.com.br

Nome:	Diego Goulart Lopes
Formação:	Arquiteto e Urbanista.
CAU:	CAU-RJ: A149364-7
E-mail:	toth@tothambiental.com.br

Nome:	Priscila
Formação:	Técnica Administrativa.
E-mail:	toth@tothambiental.com.br

1.3. INTRODUÇÃO

Este “Relatório de Impacto de Vizinhaça” (RIV) sintetiza o “Estudo de Impacto de Vizinhaça” (EIV) elaborado pela **ABP & Toth Soluções Ambientais EIRELI**, para a implantação de um supermercado varejista da Rede Supermarket no bairro Cidade Praiana, Rio das Ostras, RJ. O estudo atende às exigências da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e da legislação municipal, incluindo a Lei Complementar nº 004/2006 (Plano Diretor Municipal) e a Resolução SECPLAN nº 01/2016, visando avaliar os impactos positivos e negativos do empreendimento na vizinhaça e propor medidas mitigadoras ou potencializadoras.

1.4. OBJETIVO DO EIV/RIV

Analisar as repercussões da implantação do empreendimento na qualidade de vida da população local, garantindo o equilíbrio urbano, a sustentabilidade e a conformidade com as diretrizes de planejamento municipal.

2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS

Empreendimento:

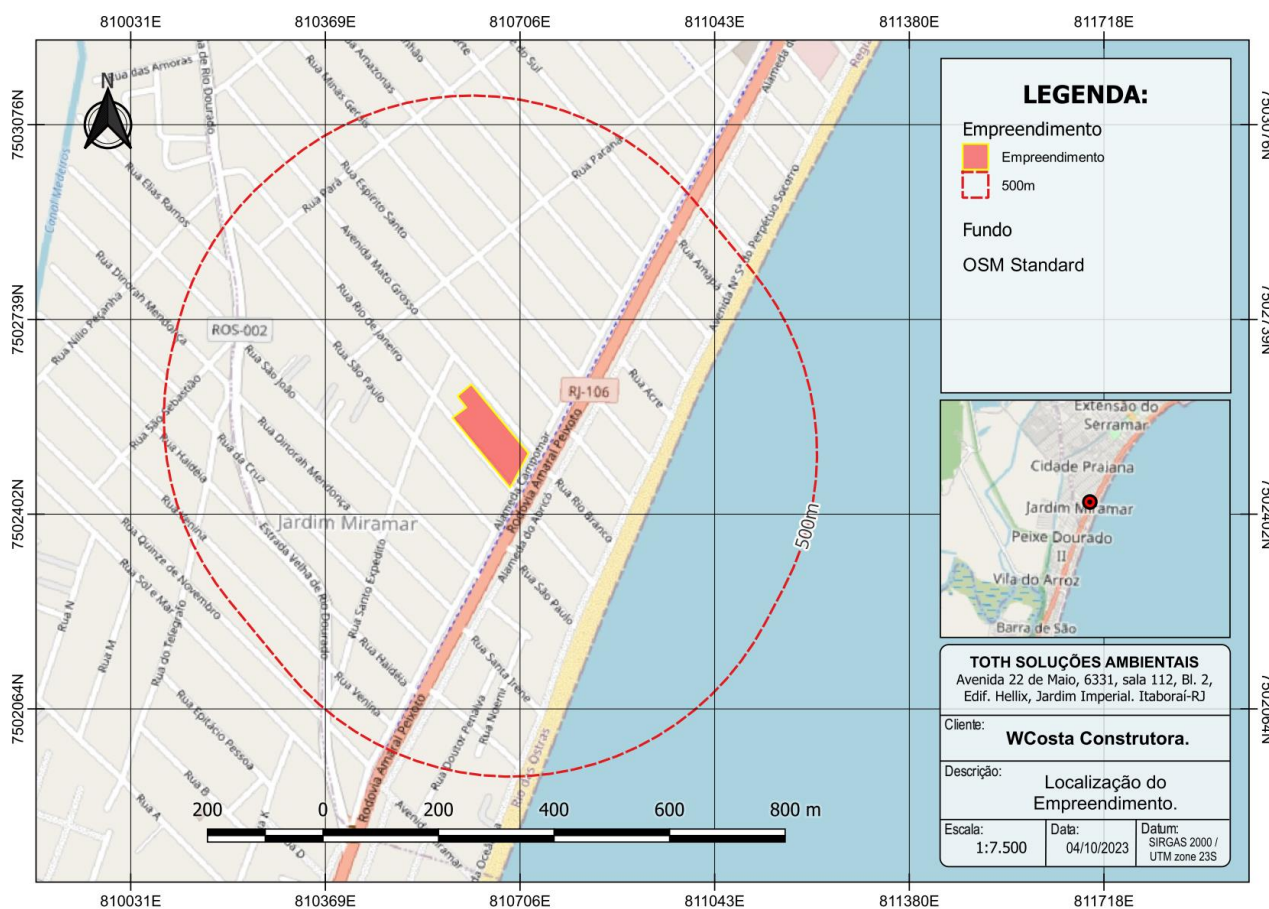
- **Nome:** AFC Gestão e Investimentos Limitada
- **CNPJ:** 29.932.927/0001-41
- **Contato:** diretoria@grupopericia.com.br / (21) 2605-2091

Empresa Responsável pela Construção:

- **Nome:** W Costa Construtora EIRELI
- **Endereço:** Rod. Amaral Peixoto, Km 21, Lote 11, Quadra A, Sala 102, São José do Imbassaí, Maricá, RJ
- **CNPJ:** 11.516.008/0001-21
- **Contato:** rosane@wcostaconstrutora.com.br / (21) 2636-9268

Responsável Técnico pela Obra:

- **Nome:** Wellington Diogo da Costa (Arquiteto e Urbanista, CAU-RJ A53047-6)
- **Contato:** wellington@wcostaconstrutora.com.br / (21) 99917-9111

Localização:**Imagem 1: Localização do empreendimento.**

O empreendimento está localizado no bairro Cidade Praiana, Rio das Ostras, a cerca de 5 km do centro da cidade, próximo à Rodovia Amaral Peixoto (RJ-106). O município, situado na Região dos Lagos, tem 156.491 habitantes (Censo IBGE 2022) e uma economia baseada em serviços e turismo.

3. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Características Gerais:

- **Tipo:** Supermercado varejista (Rede Supermarket)
- **Área do Terreno:** 9.362 m²
- **Área Construída:** 4.866,10 m²
- **Estrutura:** Edificação de dois pavimentos (térreo com loja principal e áreas de apoio; mezanino com áreas administrativas e de descanso)
- **Estacionamento:** 132 vagas, com área de manobra para carga e descarga
- **Horário de Funcionamento:** 7h às 21h (sujeito a alterações em domingos e feriados)

Tecnologias e Materiais:

- **Fundação:** Sapatas isoladas ou radier.
- **Estrutura:** Metálica, com paredes de blocos de concreto e revestimento acrílico.
- **Cobertura:** Telhas termo acústicas com calhas para escoamento de águas pluviais.
- **Pisos:** Granito, concreto polido e cerâmica, conforme a área.
- **Esquadrias:** Alumínio e vidros temperados, com portas corta-fogo nas áreas operacionais.

Projeto de Paisagismo:

- Inclui grama Esmeralda e arbustos *Elaeagnus pungens*, preservando árvores existentes para sombreamento e controle de escoamento pluvial.

Contexto do Bairro:

Cidade Praiana é predominantemente residencial, com comércios locais de pequeno e médio porte. A área está próxima a grandes áreas livres e à praia da Mara (200 m), com acesso principal pela RJ-106.

4. DIAGNÓSTICO

Situação Atual do Terreno:

O terreno possui uma construção inacabada, pilares de concreto e uma casa, que serão demolidos. Não há vegetação nativa significativa, apenas espécies exóticas como bananeiras e flamboyants.

Áreas de Análise:

- **Área Diretamente Afetada (ADA):** Limites do terreno (9.362 m²)
- **Área de Influência Direta (AID):** Até 200 m do terreno
- **Área de Influência Indireta (AII):** De 200 m a 400 m do terreno

Caracterização Socioeconômica:

- **População:** 156.491 habitantes (crescimento de 48,08% desde 2010)
- **Economia:** PIB per capita de R\$56.096,82, com destaque para o setor de serviços e turismo
- **Desafios:** Informalidade no trabalho, desigualdades socioeconômicas e necessidade de melhorias na infraestrutura urbana

Vegetação e Patrimônio Natural:

- Predominância de Mata Atlântica e vegetação de restinga. No terreno, não há vegetação nativa relevante.
- A praia da Mara (200 m) é o principal patrimônio natural na área de análise.

Equipamentos Urbanos e Comunitários:

- **Infraestrutura:** Ruas pavimentadas, calçadas, iluminação pública, ciclovia e sistema de drenagem pluvial.
- **Saúde:** Centro de Saúde (800 m) e UBS (1,5 km).
- **Segurança:** 128ª DP (8 km), 6º Comando de Policiamento (3,9 km) e Corpo de Bombeiros (15,5 km).
- **Lazer:** Praias próximas; sem outros equipamentos de lazer na área de análise.

População Flutuante:

O empreendimento não aumentará a população fixa, mas atrairá clientes do bairro e de áreas próximas, além de trabalhadores.

5. PROGNÓSTICO

5.1. ADENSAMENTO POPULACIONAL

Não aplicável, pois o empreendimento é comercial e não residencial.

5.2. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- **Impacto:** Não aplicável. O uso comercial é compatível com a vocação da área, sem alterações significativas na ambiência local.
- **Taxa de Ocupação:** 49,99% do terreno, com gabarito máximo de 10 m e amplos afastamentos, beneficiando a região ao dar uso a um lote subutilizado.

5.3. EQUIPAMENTOS URBANOS

Abastecimento de Água:

- **Impacto:** Aumento na demanda por água potável (Operação, ADA).
- **Medida:** Atender às exigências da Rio + Saneamento, com sistema de reuso de água pluvial.
- **Prazo:** Até a solicitação do habite-se.

Coleta de Esgotos:

- **Impacto 1:** Geração de efluentes sanitários (Implantação, ADA).
 - **Medida:** Uso de banheiros químicos ou fossa séptica durante a obra.
 - **Prazo:** Durante a execução da obra.

- **Impacto 2:** Demanda por esgotamento sanitário (Operação, ADA).
 - **Medida:** Conexão à rede coletora da concessionária.
 - **Prazo:** Na aprovação do EIV.

Resíduos Sólidos:

Impacto 1: Geração de resíduos da construção civil (Implantação, ADA).

- **Medida:** Elaboração de Plano de Gerenciamento de Resíduos (PGRCC).
- **Prazo:** Até 90 dias após aprovação do EIV.

Impacto 2: Geração de resíduos úmidos, orgânicos e recicláveis (Operação, ADA).

- **Medida:** Construção de Área de Transbordo Temporário (ATT) com capacidade adequada.
- **Prazo:** Até a solicitação do habite-se.

Drenagem de Águas Pluviais:

- **Impacto:** Sobrecarga no sistema de drenagem (Operação, ADA).
- **Medida:** Instalação de dissipadores de energia para reduzir o fluxo pluvial.
- **Prazo:** Até a solicitação do habite-se.

5.4. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:

Educação:

- Não aplicável.

Saúde:

Impacto 1: Necessidade de atendimento emergencial (Implantação, AII).

- **Medida:** Informar a equipe sobre hospitais e UPAs próximos.
- **Prazo:** Na aprovação do EIV.

Impacto 2: Necessidade de atendimento emergencial (Operação, AII).

- **Medida:** Treinamento de primeiros socorros para funcionários.
- **Prazo:** Até o início da operação.

Segurança:

Não aplicável, devido à distância dos equipamentos de segurança pública.

5.5. PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL:

Impacto 1: Possível alteração da paisagem urbana (Implantação, ADA/AID).

- **Medida:** Seguir o projeto arquitetônico e de paisagismo aprovado.
- **Prazo:** Durante a execução da obra.

Impacto 2: Supressão vegetal (Implantação, ADA).

- **Medida:** Atender às exigências municipais para supressão vegetal.
- **Prazo:** Até a solicitação do habite-se.

5.6. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA:

Impacto: Aumento gradativo do valor do m² (Operação, ADA/AID/AII).

- **Descrição:** Investimentos no empreendimento e infraestrutura atrairão maior circulação e valorizarão a região.
- **Medida:** Não aplicável.

5.7. CIRCULAÇÃO E TRANSPORTE:

Impacto: Aumento na circulação de veículos (Operação, ADA/AID).

- **Medida:** Implementar medidas da SECTRAN, como:
 - Mudança de sentido de ruas próximas (Rua Rio de Janeiro e Avenida Mato Grosso).
 - Demarcação para carga e descarga.
 - Instalação de bicicletário, ampliação de semáforo, construção de abrigos de transporte público, vagas especiais e faixa de travessia compartilhada.
- **Prazo:** Durante a operação.

5.8. RELAÇÕES SOCIAIS E DE VIZINHANÇA:

Impacto: Não aplicável. O empreendimento não apresenta conflitos significativos com a vizinhança, podendo fortalecer o senso de comunidade.

5.9. INCLUSÃO SOCIAL:

Impacto: Geração de empregos diretos e indiretos (Implantação/Operação, AID).

- **Descrição:** Criação de vagas na construção civil e na operação do supermercado.
- **Medida:** Priorizar contratação de mão de obra local.
- **Prazo:** Durante a execução e operação.

6. MATRIZ DE IMPACTOS

Item	Descrição	Fase	Abrangência	Medida	Prazo
1	Demanda de água potável	Operação	ADA	Atender exigências da Rio + Saneamento	Até o habite-se
2	Geração de efluentes sanitários	Implantação	ADA	Banheiros químicos ou fossa séptica	Durante a obra
3	Demanda de esgotamento sanitário	Operação	ADA	Conexão à rede coletora	Na aprovação do EIV
4	Geração de resíduos da construção civil	Implantação	ADA	Elaborar PGRCC	Até 90 dias após o EIV
5	Geração de resíduos úmidos/recicláveis	Operação	ADA	Construir ATT	Até o habite-se
6	Sobrecarga na drenagem pluvial	Operação	ADA	Instalar dissipadores de energia	Até o habite-se
7	Atendimento emergencial (obra)	Implantação	AII	Informar equipe sobre hospitais/UPAs	Na aprovação do EIV
8	Atendimento emergencial (operação)	Operação	AII	Treinamento de primeiros socorros	Até início da operação
9	Alteração da paisagem urbana	Implantação	ADA/AID	Seguir projetos aprovados	Durante a obra
10	Supressão vegetal	Implantação	ADA	Atender exigências municipais	Até o habite-se
11	Valorização imobiliária	Operação	ADA/AID/AII	Não aplicável	---
12	Geração de empregos	Implantação/Operação	AID	Priorizar mão de obra local	Durante obra e operação
13	Impacto no trânsito	Operação	ADA/AID	Implementar medidas da SECTRA	Durante a operação

7. CONCLUSÃO

O empreendimento, um supermercado varejista da Rede Supermarket, está alinhado com os parâmetros urbanísticos da Zona ZCS1 de Cidade Praiana. Localizado em um lote subutilizado, o projeto contribuirá para a dinamização econômica e social da região, gerando empregos, valorizando imóveis e melhorando o acesso a produtos essenciais. Os impactos negativos identificados (água, esgoto, resíduos, drenagem, trânsito) são mitigáveis com as medidas propostas, como sistemas de reuso de água, conexão à rede de esgoto, PGRCC, dissipadores de energia e ajustes viários.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A implantação do supermercado trará benefícios significativos, como comodidade, empregos e dinamismo comercial, com impactos negativos plenamente controláveis por meio de medidas mitigadoras. O projeto respeita as diretrizes do Plano Diretor Municipal e promove o desenvolvimento sustentável, desde que acompanhado de planejamento eficaz e diálogo com a comunidade.

9. EQUIPE TÉCNICA

André Barros Pereira (Engenheiro Agrônomo, CREA-MG 98468-D).

Diego Goulart Lopes (Arquiteto e Urbanista, CAU-RJ A149364-7).

Priscila Costa (Técnica Administrativa).

10. BIBLIOGRAFIA

ABNT. Normas. <http://www.abntcatalogo.com.br>

CONAMA. Resoluções. <http://www.mma.gov.br>

MPRJ. Gestão Digital. <http://www.mprj.mp.br/gestao-digital>

MP em Mapas. <http://apps.mprj.mp.br/sistema/inloco>

Jornal Oficial de Rio das Ostras. <https://www.riodasostras.rj.gov.br/jornal-oficial>

Prefeitura de Rio das Ostras. <https://www.riodasostras.rj.gov.br>

Rio + Saneamento. <https://www.riomaissaneamento.com.br>

Rede Supermarket. <https://www.redesupermarket.com.br/quem-somos>