



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**.

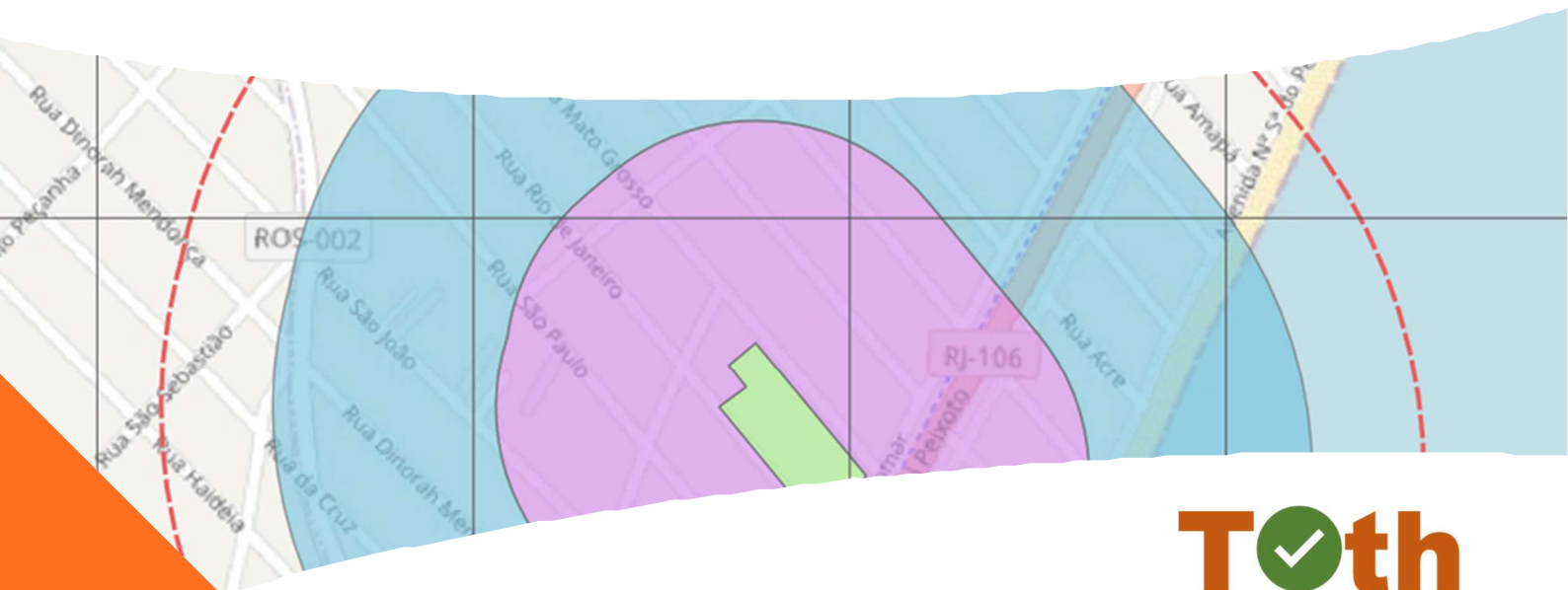
O referido EIV e seu relatório - RIV - estarão disponíveis na íntegra no Portal Oficial da Prefeitura de Rio das Ostras e na SEMOP. O prazo para consulta e fornecimento será de 30 (trinta) dias a contar desta publicação, conforme determinação do art. 142 da Lei Complementar 004/2006 e Resolução SECPLAN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



# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

*Abril de 2025 / Rio das Ostras - Rio de Janeiro.*

**AFC GESTAO E INVESTIMENTOS LTDA.**  
Unidade em Rio das Ostras -RJ.





# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

*Abril de 2025 / Rio das Ostras - Rio de Janeiro.*

## Sumário

<b>1. APRESENTAÇÃO .....</b>	<b>5</b>
1.1. EMPRESA DE CONSULTORIA RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO .....	5
1.2. CARACTERIZAÇÃO DA EQUIPE TÉCNICA: .....	5
1.3. INTRODUÇÃO .....	6
<b>2. ESTRUTURA DO EIV .....</b>	<b>6</b>
2.1. INFORMAÇÕES CADASTRAIS .....	6
2.1.1. Empreendimento .....	6
2.1.2. Dados do empreendimento .....	7
2.1.3. Empresa Responsável pela construção .....	8
2.1.4. Responsável Técnico pela obra .....	8
2.1.5. Localização .....	9
2.1.6. Descrição do empreendimento .....	10
2.1.7. Tecnologias e cronograma .....	13
2.1.8. Descrição do empreendimento .....	14
2.2. MARCO LEGAL .....	14
2.2.1. Legislação Federal .....	14
2.2.2. Planos Governamentais .....	16
2.2.3. Legislação Municipal .....	17
2.3. DIAGNÓSTICO .....	19
2.3.1. Situação atual .....	19
2.3.1.1. Delimitação das áreas de análise .....	20
I - Área Diretamente Afetada (ADA) .....	21
II - Área de Influência Direta (AID) .....	22
III - Área de Influência Indireta (AI) .....	22
2.3.1.2. Matriz de impactos .....	22
2.3.1.3. Dinâmica urbana no entorno .....	23
2.3.1.4. Caracterização socioeconômica .....	24
2.3.1.5. Caracterização da vegetação .....	24
2.3.1.6. Patrimônio natural e cultural .....	27
2.3.1.7. População fixa e flutuante .....	27
2.3.1.8. Equipamentos urbanos .....	28
2.3.1.9. Equipamentos comunitários .....	31
2.3.1.9.1. Saúde .....	31
2.3.1.9.2. Lazer .....	32

2.4.	PROGNÓSTICO .....	32
2.4.1.	Adensamento populacional .....	32
2.4.2.	Uso do solo.....	32
2.4.3.	Ocupação do solo.....	33
2.4.4.	Equipamentos urbanos .....	33
	Coleta de esgotos: .....	34
	Coleta de resíduos sólidos: .....	35
	Drenagem de águas pluviais.....	36
2.4.5.	Equipamentos comunitários Educação: .....	37
	Saúde: 37	
	Segurança: .....	38
2.4.6.	Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.....	39
2.4.7.	Valorização imobiliária .....	41
2.4.8.	Circulação e transporte .....	42
2.4.9.	Impacto nas relações sociais e de vizinhança.....	43
2.4.10.	Promoção de inclusão ou exclusão social .....	44
2.5.	MITIGAÇÃO PROPOSTA PELO ESTUDO DE IMPACTO E VIZINHANÇA (EIV) .....	45
2.6.	MITIGAÇÃO PROPOSTA SECRETARIA DE TRANSPORTES PÚBLICOS, ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE URBANA – SECTRA .....	47
2.7.	CONCLUSÃO .....	47
<b>3.</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>48</b>
<b>4.</b>	<b>EQUIPE TÉCNICA .....</b>	<b>50</b>
	ANDRÉ BARROS PEREIRA .....	50
	PRISCILA COSTA .....	50
<b>5.</b>	<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>51</b>
<b>6.</b>	<b>ANEXOS .....</b>	<b>52</b>

## Índice de Imagens

<b>IMAGEM 1:</b> LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO .....	7
<b>IMAGEM 2:</b> LIMITES DO MUNICÍPIO DE RIO DAS OSTRAS .....	9
<b>IMAGEM 3:</b> PLANTA BAIXA TÉRREO .....	11
<b>IMAGEM 4:</b> PLANTA BAIXA MEZANINO .....	11
<b>IMAGEM 5:</b> FACHADA DO EMPREENDIMENTO.....	12
<b>IMAGEM 6:</b> CORTE TRANSVERSAL .....	12
<b>IMAGEM 7:</b> CORTE LONGITUDINAL .....	12
<b>IMAGEM 8:</b> CORTE TRANSVERSAL 2. ....	12
<b>IMAGEM 9:</b> TERRENO VISTO DE FRENTE .....	19
<b>IMAGEM 10:</b> TERRENO VISTO PELA ESQUINA DA RUA MATO GROSSO E ALAMEDA CAMPOMAR.....	20
<b>IMAGEM 11:</b> TERRENO VISTO PELA ESQUINA DA RUA RIO DE JANEIRO E ALAMEDA CAMPOMAR .....	20
<b>IMAGEM 12:</b> PLANTA DE PAISAGISMO.....	27
<b>IMAGEM 13:</b> ALAMEDA CAMPOMAR E RUA RIO DE JANEIRO.....	28
<b>IMAGEM 14:</b> ALAMEDA CAMPOMAR E RUA MATO GROSSO .....	28
<b>IMAGEM 15:</b> CANTEIRO ENTRE A AVENIDA CAMPOMAR E A RODOVIA AMARAL PEIXOTO .....	29
<b>IMAGEM 16:</b> UNIDADES DE SAÚDE NO ENTORNO DO EMPREENDIMENTO.....	30
<b>IMAGEM 17:</b> UNIDADES DE SEGURANÇA PÚBLICA MAIS PRÓXIMAS DO EMPREENDIMENTO .....	38

## Índice de Tabelas

<b>TABELA 1:</b> MODELO DE TABELA PADRÃO PARA ANÁLISE DO IMPACTO .....	23
<b>TABELA 2:</b> MODELO DE TABELA QUE SERÁ USADA NESTE ESTUDO .....	23
<b>TABELA 3:</b> MATRIZ DE IMPACTOS .....	45

## 1. APRESENTAÇÃO

### 1.1. EMPRESA DE CONSULTORIA RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO

Empresa responsável pelo estudo	
Nome:	<b>ABP &amp; TOTH SOLUÇÕES AMBIENTAIS EIRELI</b>
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:

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

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

<b>Nome:</b>	<b>Priscila</b>
Formação:	Técnica Administrativa.
E-mail:	toth@tothambiental.com.br

### **1.3. INTRODUÇÃO**

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento de política urbana municipal, instituído pela Lei Federal n.10.257 de 10 de junho de 2001, o Estatuto da Cidade.

Segundo o caderno técnico de implementação do EIV, elaborado pelo Ministério das Cidades, “O Estudo de Impacto de Vizinhança baseia-se no princípio da distribuição dos ônus e benefícios da urbanização, funcionando com um instrumento de gestão complementar ao regramento ordinário de parcelamento, uso e ocupação do solo, no processo de licenciamento urbanístico, o EIV possibilita a avaliação prévia das consequências da instalação de empreendimentos de grande impacto em suas áreas vizinhas, garantindo a possibilidade de minimizar os impactos indesejados e favorecer impactos positivos para coletividade”.

O presente estudo tem o intuito de analisar e informar previamente ao poder público as repercussões da implantação do empreendimento na Cidade, de modo a evitar o desequilíbrio no crescimento da mesma, garantir condições mínimas de qualidade urbana e zelar pela ordem urbanística e pelo uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado dos espaços urbanos.

## **2. ESTRUTURA DO EIV**

### **2.1. INFORMAÇÕES CADASTRAIS**

#### **2.1.1. Empreendimento**

AFC GESTAO E INVESTIMENTOS LIMITADA  
29.932.927/0001-41



(21) 2605-2091

DIRETORIA@GRUPOPERICIA.COM.BR

### 2.1.2. Dados do empreendimento

O presente estudo visa analisar os impactos positivos e negativos acerca da implantação de uma edificação de uso comercial, com área total construída de 4.866,10m<sup>2</sup>, composto por uma loja principal (supermercado) e áreas de apoio, a ser edificada em **Cidade Praiana**, distante cerca de 5Km do centro da Cidade.

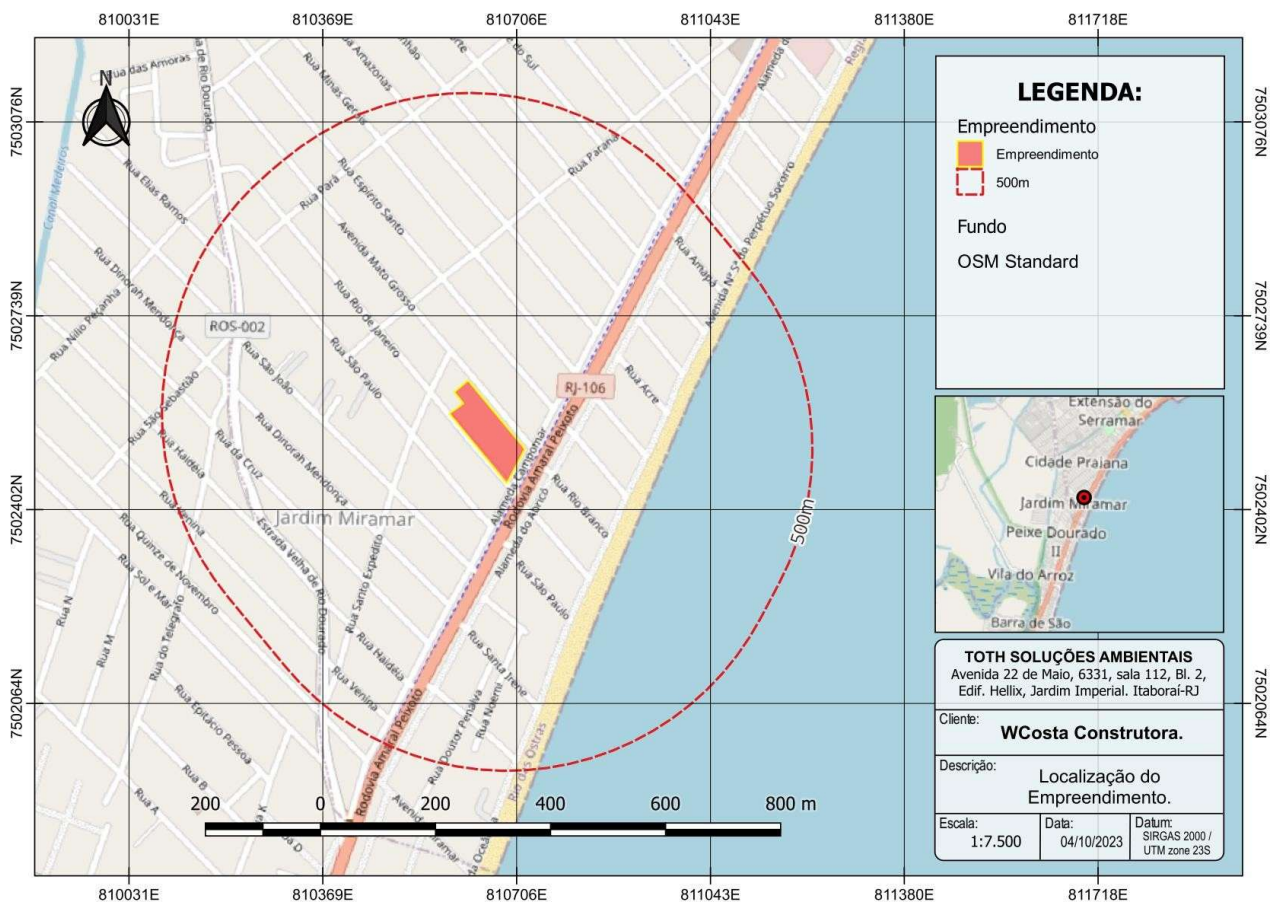


Imagem 1: Localização do empreendimento.

### 2.1.3. Empresa Responsável pela construção

<b>Nome:</b>	<b>W Costa Construtora EIRELI</b>
<b>Endereço:</b>	Rod. Amaral Peixoto, Km 21, Lote 11, Quadra A, Sala 102, São José do Imbassaí, Maricá-RJ.
<b>CNPJ:</b>	11.516.008/0001-21
<b>CEP</b>	24.900-001
<b>E-mail:</b>	rosane@wcostaconstrutora.com.br
<b>Telefone:</b>	(21) 2636-9268 / 2636-9712

### 2.1.4. Responsável Técnico pela obra

<b>Nome:</b>	<b>Wellington Diogo da Costa</b>
<b>Formação:</b>	Arquiteto e Urbanista
<b>Registro:</b>	CAU/RJ A53047-6
<b>E-mail:</b>	wellington@wcostaconstrutora.com.br
<b>Telefone:</b>	(21)99917-9111

### 2.1.5. Localização

Rio das Ostras é um município localizado na Região dos Lagos, no estado do Rio de Janeiro, Brasil. Situado na costa do Oceano Atlântico, o município faz parte da microrregião de Macaé e está a aproximadamente 150 km da capital do estado, o que facilita o acesso tanto para moradores quanto para turistas.

A cidade é limitada ao norte pelo município de Casimiro de Abreu e ao sul por Búzios e Cabo Frio, é facilmente acessível pelas principais rodovias, como a BR-101, o que contribui para seu desenvolvimento econômico e turístico.

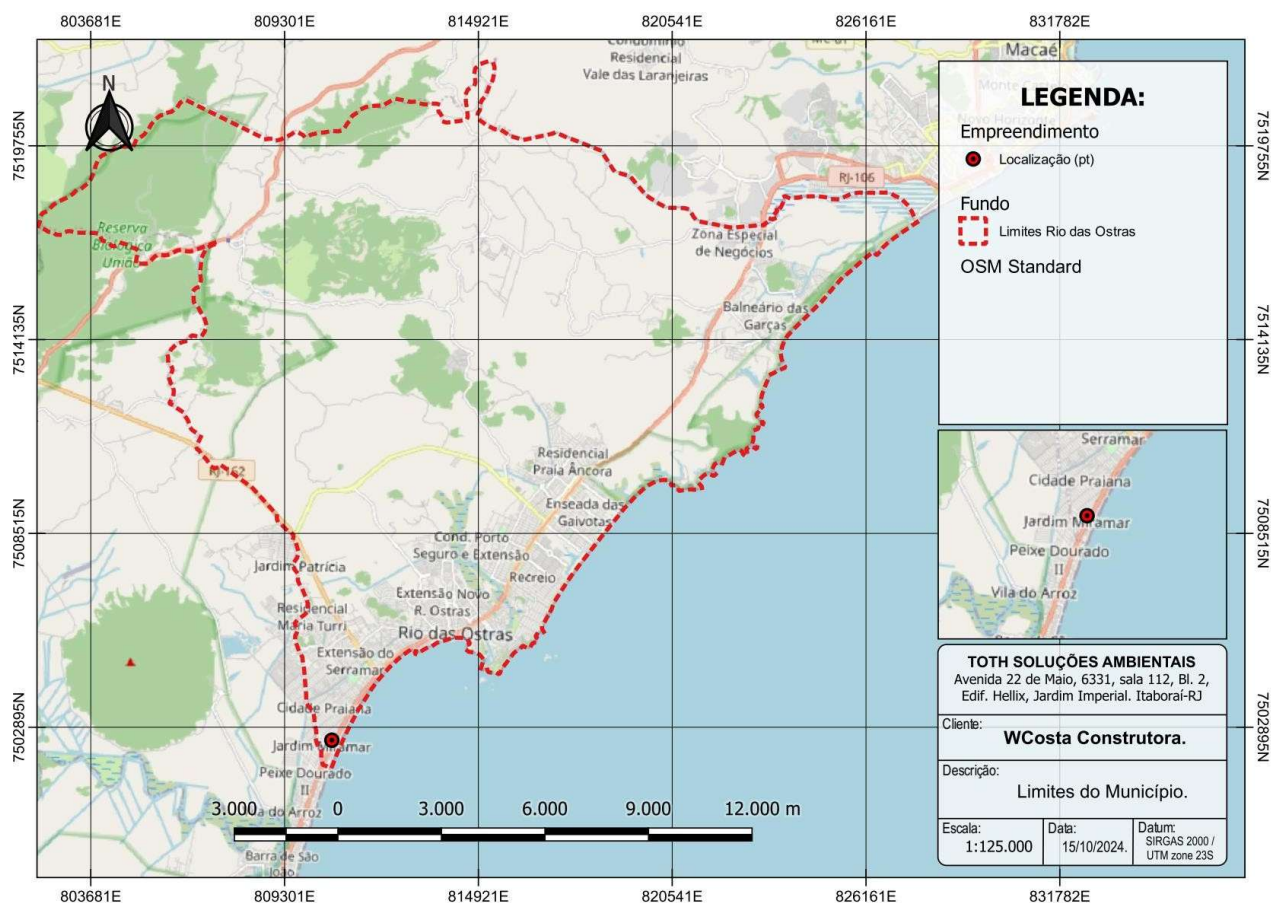
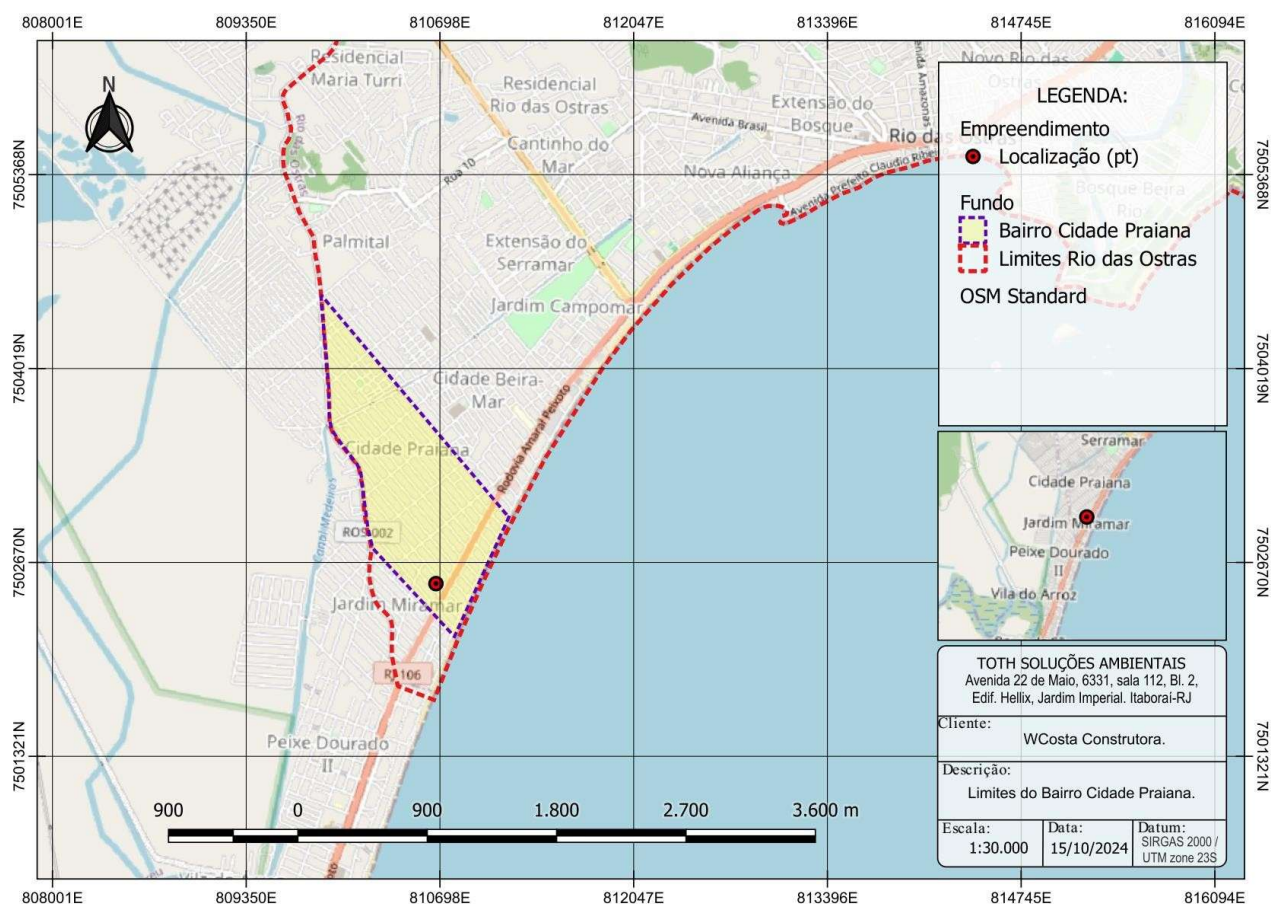


Imagem 2: Limites do Município de Rio das Ostras.

O bairro **Cidade Praiana** integra a Área Urbana, e possui área total de **1.288.509m²**. Sua principal rota de acesso é a Rodovia Amaral Peixoto - RJ-106.



**Imagem 11:** Limites do Bairro Cidade Praiana.

O bairro Cidade Praiana é caracterizado pela predominância residencial, com comércios de pequeno e médio porte, assim como os bairros em seu entorno, conforme será detalhado no decorrer deste estudo. Está próximo de grandes áreas livres, (descampados e remanescentes florestais).

### 2.1.6. Descrição do empreendimento

O empreendimento a ser edificado se trata de um supermercado do tipo varejista, em lote com área de 9.362,08m<sup>2</sup> e área total construída de 4.866,10m<sup>2</sup>. A edificação terá dois pavimentos, sendo no térreo a loja principal e suas áreas de apoio, já no mezanino ficarão as áreas de acesso restrito e descanso dos funcionários (tesouraria, refeitório, cozinha, etc).



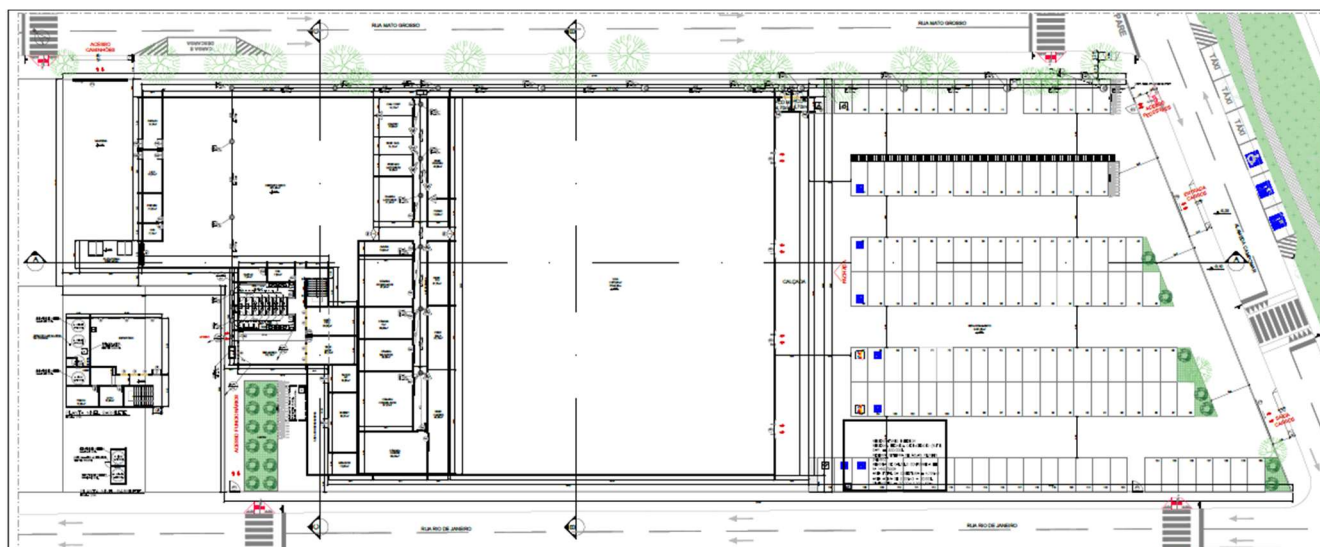


Imagem 3: Planta baixa térreo.

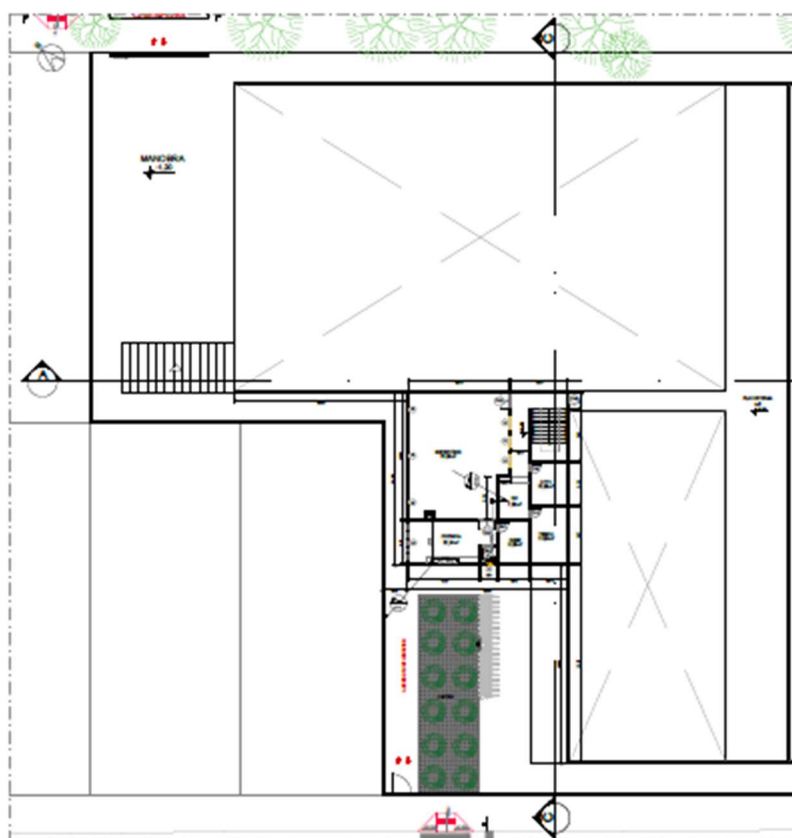


Imagem 4: Planta baixa mezanino.

Além da edificação, no térreo ficará o estacionamento com capacidade para 130 veículos e a área de manobra para carga e descarga, que será acessada pela rua lateral. Além do acréscimo de demarcação viária para carga e descarga na Av. Mato Grosso (rua lateral), considerando o mesmo como apoio a descarga ao espaço interno do empreendimento, (conforme intervenção elencada pela SECTRAM, como proposta

ABP & Toth Soluções Ambientais EIRELLI

[www.tothambiental.com.br](http://www.tothambiental.com.br)

mitigadora).



Imagem 5: Fachada do empreendimento.

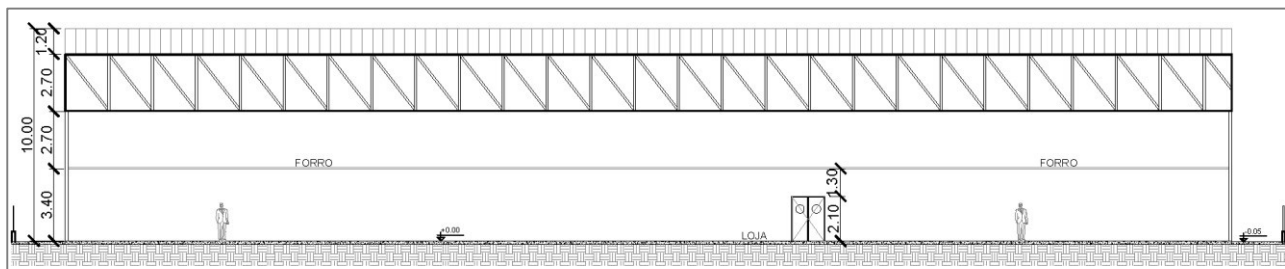


Imagem 6: Corte transversal.

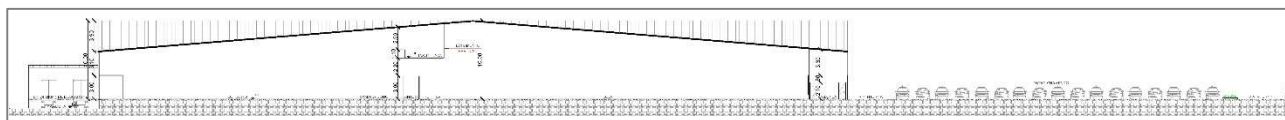


Imagem 7: Corte longitudinal.

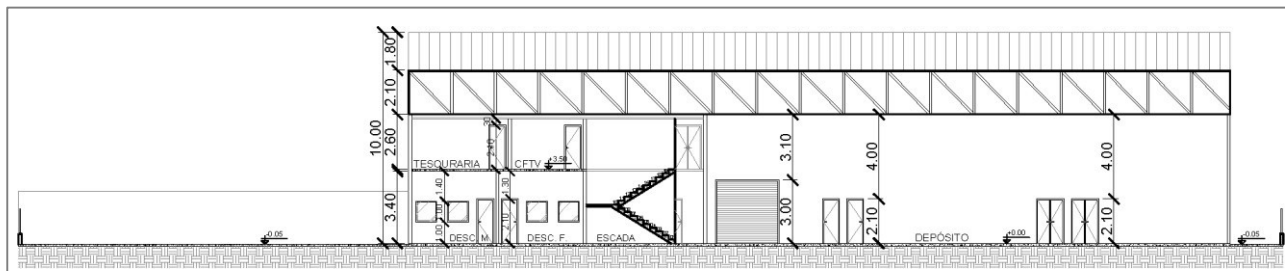


Imagem 8: Corte transversal 2.

Conforme fachada e cortes acima, pode-se observar que a edificação seguirá padrões simples de construção, o que também garante facilidade de manutenção. Também pode-se observar com maior clareza os níveis que compõem o projeto.

### 2.1.7. Tecnologias e cronograma

O empreendimento será edificado conforme abaixo:

**Fundação:**

A fundação será em sapatas isoladas ou radier, dimensionada conforme o laudo de sondagem do solo e as cargas previstas no projeto estrutural.

**Estrutura:**

Estrutura metálica, garantindo a rigidez necessária para suportar o uso intenso e cargas distribuídas.

**Paredes:**

Paredes internas e externas serão de blocos de concreto aparentes com revestimento em argamassa e pintura acrílica para acabamento.

**Cobertura:**

Cobertura metálica com telhas termoacústicas e singela para conforto térmico e acústico. As calhas e condutores serão instalados para o escoamento adequado das águas pluviais.

**Pisos:**

*Área externas:* Piso em concreto

*Área interna:* Piso em granito, concreto polido e cerâmica

*Área de vendas:* Piso em granito;

*Áreas de carga e descarga:* Piso em concreto para aguentar o impacto

*Área administrativa:* Piso cerâmico

*Vestiários:* Piso cerâmica

**Esquadrias:**

Portas e janelas em alumínio e vidros temperados de segurança. Nas áreas operacionais, portas metálicas tipo corta-fogo conforme normas vigentes.

### 2.1.8. Descrição do empreendimento

O estabelecimento a ser construído será um supermercado do tipo varejista, seu funcionamento será das 7:00h até as 21:00h. podendo haver alterações de horários aos domingos e feriados.

Inaugurada em 2009, a partir da associação de empresas supermercadistas de pequeno, médio e grande porte do estado do Rio de Janeiro, a Rede Supermarket se tornou referência de preço no varejo.

Com mais de 130 lojas distribuídas pelo estado do Rio de Janeiro e em torno de 20 mil colaboradores, o Supermarket considera que, além dos preços competitivos, os principais fatores responsáveis pelo seu crescimento são a ampla rede de lojas e os profissionais qualificados.

Com o slogan “É Preço, É Perto, É Supermarket”, a rede tem como propósito economizar o tempo e o dinheiro dos clientes, estando perto de suas casas, com produtos, serviços e lojas de qualidade.

## 2.2. MARCO LEGAL

### 2.2.1. Legislação Federal

**Lei Federal n.10.257/2001:** Estabelece diretrizes gerais da política urbana nacional que tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, conforme trechos a seguir:

Art. 2º [...]

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;



II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo[...].

Art. 36. 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.

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

V – geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

**Lei Federal n.12587/2012:** Institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana; revoga dispositivos dos Decretos- Leis nos 3.326, de 3 de junho de 1941, e 5.405, de 13 de abril de 1943, da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), aprovada pelo Decreto-Lei no 5.452, de 1º de maio de 1943, e das Leis nos 5.917, de 10 de setembro de 1973, e 6.261, de 14 de novembro de 1975; e dá outras providências.

### 2.2.2. Planos Governamentais

Desenvolvimento em consonância com as políticas nacionais de meio ambiente de recursos hídricos, de saneamento básico, urbana, de educação, agrícola, de ação social e saúde pública, atendendo aos seguintes princípios:

- I- Da descentralização político-administrativa;
- II- Da integração federativa na utilização das áreas destinadas à disposição final de resíduos;
- III- Da universalização e regularidade do atendimento nos serviços públicos de limpeza urbana, garantindo-se a prestação dos serviços essenciais à totalidade da população urbana, dentro dos padrões de salubridade indispensável à saúde humana e aos seres vivos;
- IV- Da constituição de sistemas de provisionamento de recursos financeiros que garantam a continuidade de atendimento dos serviços de limpeza urbana e a implantação de aterros com vista à proteção do meio ambiente e da saúde pública;
- V- Da proteção do direito dos usuários dos serviços de limpeza urbana, em especial no que se refere à garantia da continuidade e qualidade na prestação dos mesmos;
- VI- Da participação da população no controle e acompanhamento na prestação dos serviços de limpeza urbana, nos termos da legislação pertinentes e no gerenciamento dos resíduos sólidos;
- VII- Das responsabilidades dos produtores, transportadores, comerciantes, consumidores, coletores e operadores de resíduos;
- VIII- Da responsabilidade pós-consumo;
- IX- Da cooperação entre o Poder Público, o setor produtivo e a sociedade civil;
- X- Do direito à informação quanto ao potencial impacto dos produtos e serviços sobre o meio ambiente e a saúde pública, bem como respectivos ciclos de vida e etapas.
- XI- Do desenvolvimento de atividades relativas aos resíduos sólidos considerando, sempre, o ciclo total do produto e todas as etapas do serviço;

Da limitação da disposição final dos resíduos cujas características impossibilitem sua coleta seletiva, reciclagem, reuso e outros métodos de redução ou a sua utilização para produção de energia.

### 2.2.3. Legislação Municipal

- Plano Diretor Municipal – **Lei Complementar n.004/2006**, em seus artigos:

Art. 10. São objetivos gerais da política urbana do Plano Diretor do Município de Rio das Ostras:

I – o desenvolvimento sustentável de atividades econômicas e sociais mediante sua diversificação, priorizando o turismo e outras atividades geradoras de emprego, trabalho e renda;

Art. 48. O poder público municipal regulará e fomentará as atividades econômicas de forma a promover a geração de emprego, trabalho e renda, a valorização do trabalho, a livre iniciativa, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

I – função social da propriedade;

II – livre concorrência;

III – defesa do consumidor; (...)

#### DOS ESTUDOS E RELATÓRIOS DE IMPACTO AMBIENTAL E DE VIZINHANÇA

Art. 139. A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades, utilizadores de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como os empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, de causar significativa degradação ambiental dependerão de prévio licenciamento ambiental do Poder Executivo Municipal, nos termos da legislação nacional e municipal pertinente, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

§ 1º A licença ambiental para empreendimentos ou atividades consideradas efetiva ou potencialmente causadoras de significativa degradação do meio, será emitida somente após a avaliação do prévio Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (EIA/RIMA).

§ 2º Para os empreendimentos ou atividades cujos impactos ambientais, efetivos ou potenciais, tenham caráter menos abrangente, o Poder Executivo Municipal disporá sobre os procedimentos e critérios para o licenciamento ambiental com observância da legislação nacional e municipal, definindo:

I – os empreendimentos e atividades, públicos e privados, referidos neste parágrafo;

II – os estudos ambientais pertinentes;

III – os procedimentos licenciamento urbanístico e ambiental.

§ 3º O estudo a ser apresentado para a solicitação da licença ambiental deverá contemplar, entre outros, os seguintes itens:

I – diagnóstico ambiental da área;

II – descrição da ação proposta e suas alternativas;

III – identificação, análise e previsão dos impactos significativos, positivos e negativos;

IV – definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

Art. 140. Quando o impacto ambiental previsto corresponder, basicamente, a alterações das características urbanas do entorno, os empreendimentos ou atividades estarão sujeitos à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhaça e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhaça (EIV/RIV), por parte do Poder Executivo, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento, nos termos da legislação municipal.

§ 1º O Estudo de Impacto de Vizinhaça e o respectivo Relatório de Impacto de Vizinhaça serão exigidos para aprovação e implantação de empreendimentos, assim considerados os que possam causar:

I – aglomeração de um grande número de pessoas ou elevado adensamento populacional, tais como, dentre outros, shopping centers, igrejas, boates, ginásios ou estádios esportivos, e similares;

II – intensificação do tráfego de veículos automotores em grande quantidade;

III – sobrecarga da infra-estrutura urbana;

IV – sombreamento de imóveis ou edificações vizinhas;

V – poluição sonora;

VI – impactos negativos sobre estabelecimentos menores já instalados;

VII – modificações significativas da paisagem;

VIII – outras situações que forem definidas em lei municipal.

§ 2º O Estudo de Impacto de Vizinhaça referido no “caput” deste artigo, deverá contemplar os possíveis efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades, bem como a especificação das providências necessárias para prevenir, evitar, mitigar, compensar ou superar seus efeitos prejudiciais, incluindo a análise, dentre outras, no mínimo, das seguintes questões:

a) adensamento populacional;

b) equipamentos urbanos e comunitários;

c) uso e ocupação do solo;

d) valorização imobiliária;

e) geração de tráfego e demanda por transporte público;

f) ventilação e iluminação;

g) paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

h) definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos. (...)

- Código de Obras – **Lei n.208/1996.**
- Sanitários em estabelecimentos - **Lei n.1318/2008.**

- Zoneamento Geofísico - **Lei Complementar n.27/2011.**
- Termo de Referência para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - **Resolução SECPLAN n.01/2016.**

## 2.3. DIAGNÓSTICO

### 2.3.1. Situação atual

Atualmente a área onde será edificado o empreendimento é ocupada por uma construção inacabada, alguns pilares de concreto sem destinação e uma casa. Os elementos encontrados serão demolidos para a construção do empreendimento.



**Imagem 9:** Terreno visto de frente.





**Imagem 10:** Terreno visto pela esquina da Rua Mato Grosso e Alameda Campomar.



**Imagem 11:** Terreno visto pela esquina da Rua Rio de Janeiro e Alameda Campomar.

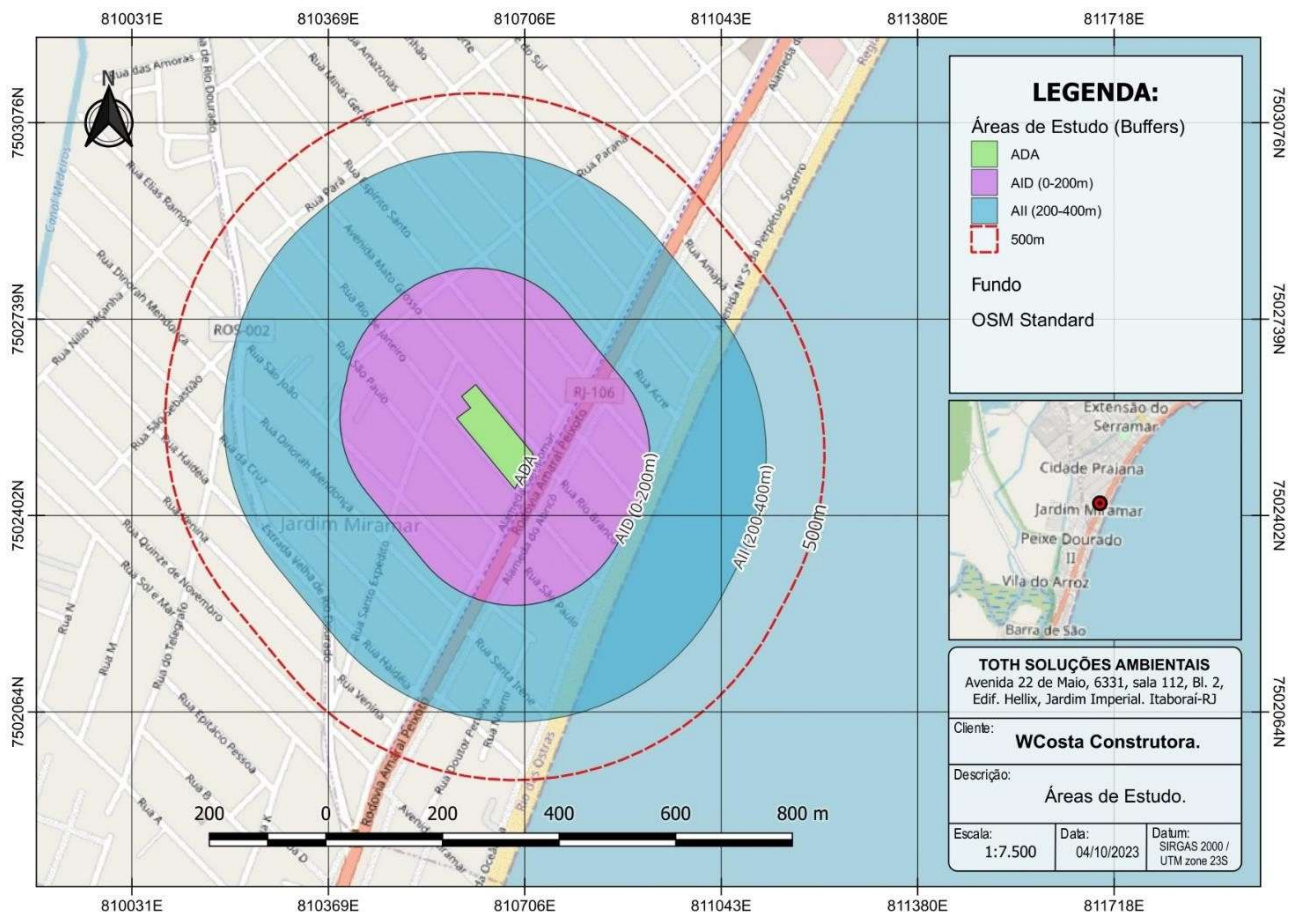
#### **2.3.1.1. Delimitação das áreas de análise**

Pode-se observar três polígonos coloridos e uma linha vermelha intermitente, esta linha é o buffer de 500m do entorno do empreendimento. O termo referência para elaboração do EIV cita que as análises devem ser realizadas nas áreas abrangidas por um raio de 500m, entretanto, um raio não representaria com exatidão os limites do



empreendimento, por este motivo adotamos buffers, que são faixas que seguem paralelamente os limites da área de implantação.

Para este estudo foram adotadas três áreas de influência de análises dos impactos ocasionados pela implantação do empreendimento, sendo elas compostas pelos seguintes buffers:



## I - Área Diretamente Afetada (ADA)

É a área que sofre diretamente as intervenções de implantação e operação da atividade, considerando alterações físicas, biológicas, socioeconômicas e ocasionadas pelas particularidades da atividade. Ela corresponde ao polígono delimitador da área de implantação.

## II - Área de Influência Direta (AID)

Área compreendida entre o limite da área de implantação do empreendimento e uma linha imaginária a 200m de distância deste. Esta é a área onde possivelmente os maiores impactos (positivos e negativos) serão identificados.

## III - Área de Influência Indireta (AII)

Área compreendida entre uma linha imaginária distante de 200m a 400m do limite da área de implantação do empreendimento. Esta é a área onde possivelmente os menores impactos (positivos e negativos) serão identificados.

### 2.3.1.2. Matriz de impactos

Mediante dados levantados, cada impacto será classificado considerando a matriz a seguir, onde:

- **Impacto:** Definição do impacto sobre o item analisado.
- **Descrição:** Descrição do impacto mediante a implantação do empreendimento.
- **Fase:** Identificação do momento em que o impacto irá ocorrer, sendo na implantação ou na operação.
- **Abrangência:** Proporção da influência da alteração, podendo ocorrer na Área Diretamente Afetada (ADA), Área de Influência Direta (AID) ou Área de Influência Indireta (AII).
- **Medida:** Forma de controle do impacto, podendo ser de Valorização, quando o impacto representar melhorias para a região; Mitigação, quando o impacto gerar danos para a região; Compensação, quando o impacto gerar danos que não podem ser totalmente evitados ou mitigados.



- **Prazo:** Momento temporal em que a medida potencializadora/mitigadora será cumprida.

**Tabela 1:** Modelo de tabela padrão para análise do impacto.

**Impacto:** Definição do impacto.  
**Descrição:** Descrição do impacto.  
**Fase:** Implantação / Operação.  
**Abrangência:** ADA / AID / AII.  
**Medida:** Valorização / Compensação / Mitigação.  
**Prazo:** Momento temporal.

Ao fim do estudo, os impactos serão agrupados em uma matriz síntese no item 2.5, conforme exemplo a seguir:

**Tabela 2:** Modelo de tabela que será usada neste estudo.

ITEM	DESCRIÇÃO	FASE	ABRANGÊNCIA	MEDIDA	PRAZO

### 2.3.1.3. Dinâmica urbana no entorno

O uso do solo no entorno do empreendimento é majoritariamente residencial, com algumas ocorrências de comércio locais, principalmente as margens das principais vias de acesso, como a Rodovia Amaral Peixoto.

Não existe uma área de expressivo uso comercial na região de análise, apenas no centro do município, onde o uso comercial é mais presente.

#### **2.3.1.4. Caracterização socioeconômica**

Segundo Censo IBGe 2022, a população de Rio das Ostras é de 156.491 habitantes, com uma crescente diversidade étnica e cultural. No Censo IBGE 2010 a população era de 105.680 habitantes, um crescimento de 48,08%. Essa diversidade e crescimento populacional é resultado do fluxo migratório, atraindo pessoas de diversas regiões do Brasil em busca de melhores condições de vida.

O município possui uma economia em crescimento, com um PIB per capita de R\$56.096,82 que, embora ainda apresente desigualdades, é superior à média regional. O setor de serviços, principalmente ligado ao turismo, é um dos principais responsáveis pela geração de empregos e renda, mas a informalidade no mercado de trabalho ainda é um desafio, afetando a estabilidade econômica de muitos moradores.

A educação em Rio das Ostras tem avançado, com uma rede de escolas públicas e privadas. No entanto, ainda existem disparidades no acesso e na qualidade da educação, especialmente nas áreas mais periféricas. A taxa de analfabetismo é inferior à média nacional, mas a formação técnica e superior ainda precisa ser ampliada para atender à demanda do mercado de trabalho.

Os principais desafios incluem a necessidade de melhorias na infraestrutura urbana, a ampliação das oportunidades de emprego qualificado e a redução das desigualdades socioeconômicas. As perspectivas para o futuro estão ligadas ao desenvolvimento sustentável e à valorização do turismo, que pode gerar mais empregos e melhorar a qualidade de vida da população.

#### **2.3.1.5. Caracterização da vegetação**

Rio das Ostras possui uma rica e diversificada vegetação, resultado de sua localização geográfica e condições climáticas. O município abriga diferentes tipos de ecossistemas que contribuem para sua beleza natural e biodiversidade.

A vegetação predominante em Rio das Ostras é a Mata Atlântica, um dos biomas mais biodiversos do mundo. Essa floresta é caracterizada por árvores de grande porte, como jequitibás, ipês e angicos, além de uma rica variedade de arbustos e plantas herbáceas. A Mata Atlântica é conhecida por sua alta biodiversidade e por abrigar várias espécies endêmicas e ameaçadas de extinção. Apesar de estar inserida neste bioma, a região onde o empreendimento será edificado não possui vegetação de expressiva relevância.

Ao longo das praias, encontra-se a vegetação de restinga, que é adaptada a ambientes litorâneos. Esse tipo de vegetação é composto por gramíneas, arbustos e árvores de pequeno porte, como o miriti e a caju, que ajudam a estabilizar as dunas e proteger a costa da erosão. A vegetação de restinga também é importante para a fauna local, servindo como habitat para várias espécies de aves e pequenos mamíferos.

No terreno de implantação do empreendimento não existe vegetação nativa, foram identificadas apenas algumas bananeiras, casuarinas e flamboyants, vegetação exótica.

Serão retiradas 04 árvores no interior do lote que acarretam interferência no projeto a ser contemplado.

Serão incorporados ao projeto de paisagismo, vegetação de forração nos canteiros projetados, tipo grama esmeralda afim de promover a atenuação sonora, e diminuição da poluição atmosférica provocada pelo aumento de circulação de veículos e de veículos de carga ( *conforme orientação da SEMAP*).

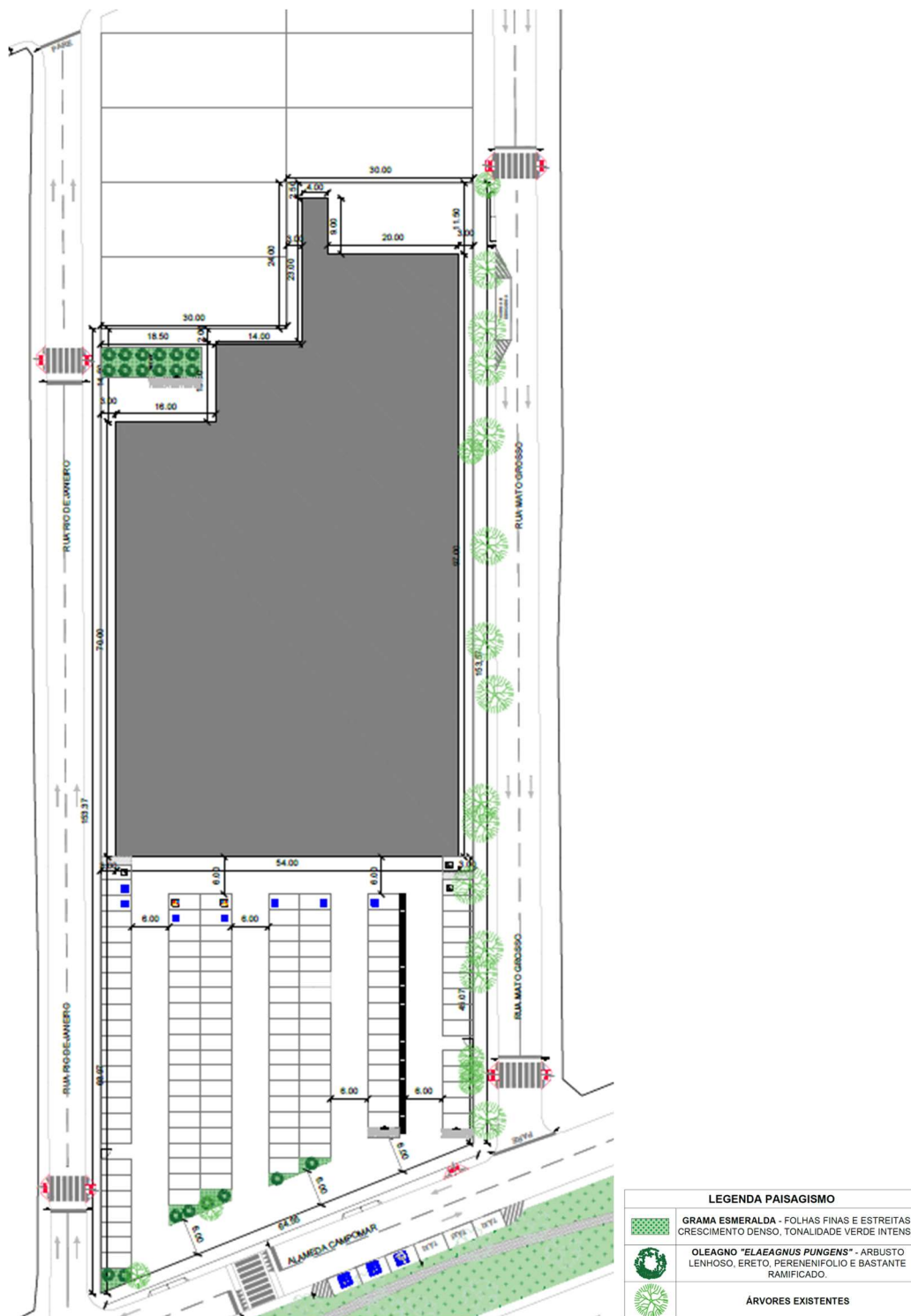
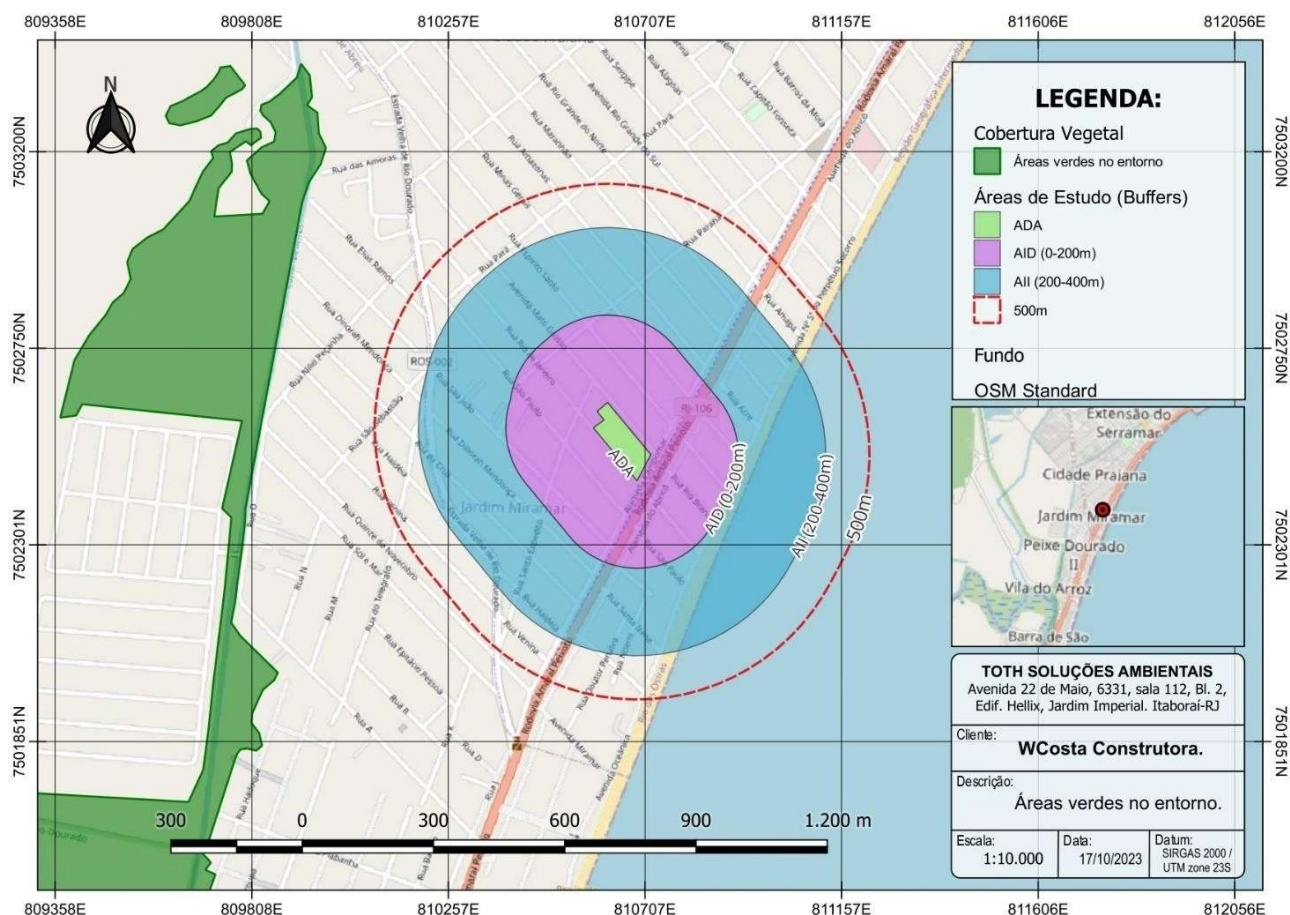


Imagem 12: Planta contendo Paisagem.

Não foram encontrados maciços arbóreos na AID ou AII do empreendimento, a vegetação densa localizada mais próxima da área de estudos está a cerca de 800m, conforme mapa abaixo:



Mapa maciço vegetal na região de implantação.

### 2.3.1.6. Patrimônio natural e cultural

Rio das Ostras é uma região praiana, margeada pelo oceano Atlântico, a praia da Mara está a cerca de 200m do empreendimento, sendo esta o único patrimônio natural dentro da área de estudos.

Não foram localizados patrimônios culturais na área de análise.

### 2.3.1.7. População fixa e flutuante

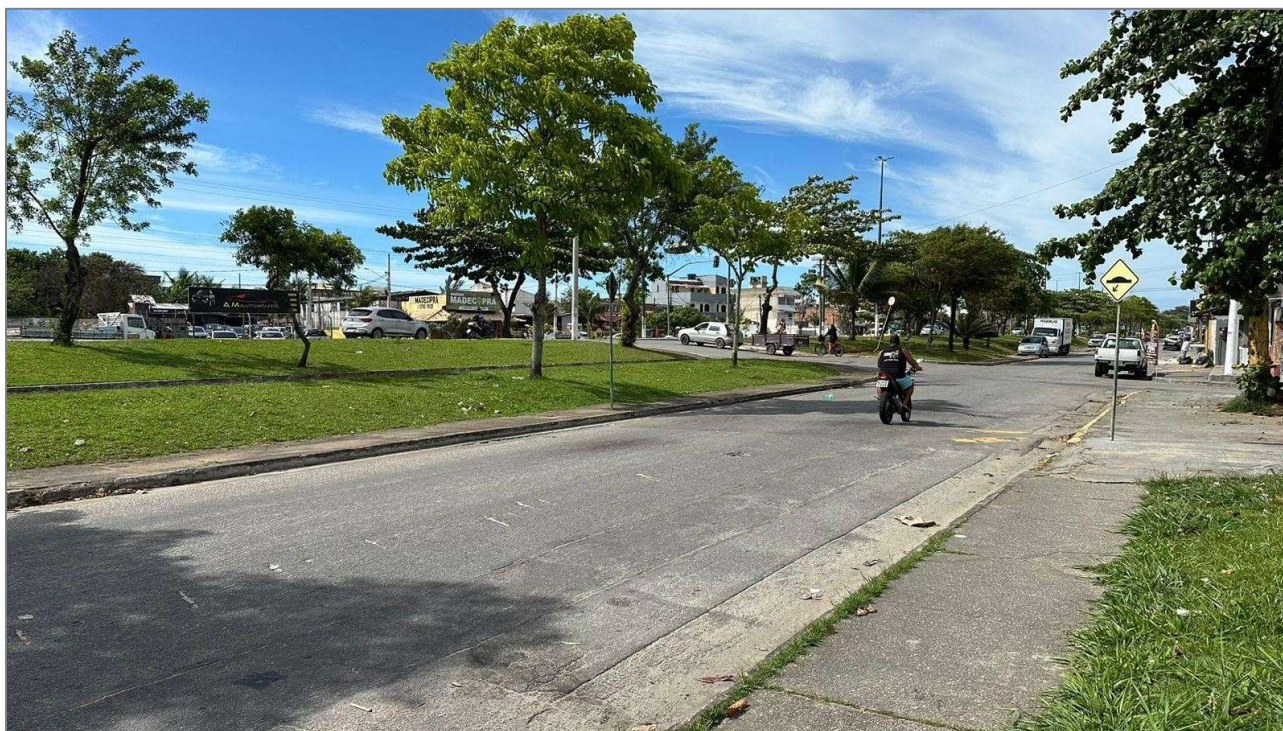
Por se tratar de um empreendimento comercial, não haverá aumento da população fixa no local, todo o quantitativo de pessoas (funcionários e usuários) será flutuante. Por se



tratar de um empreendimento de venda alimentícia, espera-se que estes usuários sejam provenientes do entorno, moradores do bairro, dos bairros vizinhos e pessoas que trafegam pela Rodovia Amaral Peixoto com destino a outras regiões.

#### **2.3.1.8. Equipamentos urbanos**

A região possui infraestrutura urbana básica, sendo as ruas pavimentadas, com calçadas em ambos os lados, sistema de coleta de águas pluviais e iluminação pública, conforme fotos abaixo:



**Imagem 13:** Alameda Campomar.





**Imagem 14:** Alameda Campomar e Rua Rio de Janeiro.



**Imagem 15:** Alameda Campomar e Rua Mato Grosso.





**Imagem 16:** Canteiro entre a Avenida Campomar e a Rodovia Amaral Peixoto.

O canteiro que divide a Rodovia Amaral Peixoto e a Alameda Campomar possui uma área para estacionamentos perpendicular a calçada, além de uma ciclovia, que pode ser observada na imagem acima.

Nesse estacionamento da área pública será contemplada a demarcação de 06 vagas, para : táxi, IDOSO e deficiente físico (*conforme intervenção elencada pela SECTRAM, como proposta mitigadora*).



### 2.3.1.9. Equipamentos comunitários

#### 2.3.1.9.1. Saúde

Existe um Centro de Saúde a cerca de 800m do empreendimento e uma Unidade Básica e Saúde (UBS) a cerca de 1,5km. Em caso de emergências médicas, estes são os locais mais próximos indicados para atendimento emergencial. Os locais estão mapeados abaixo:

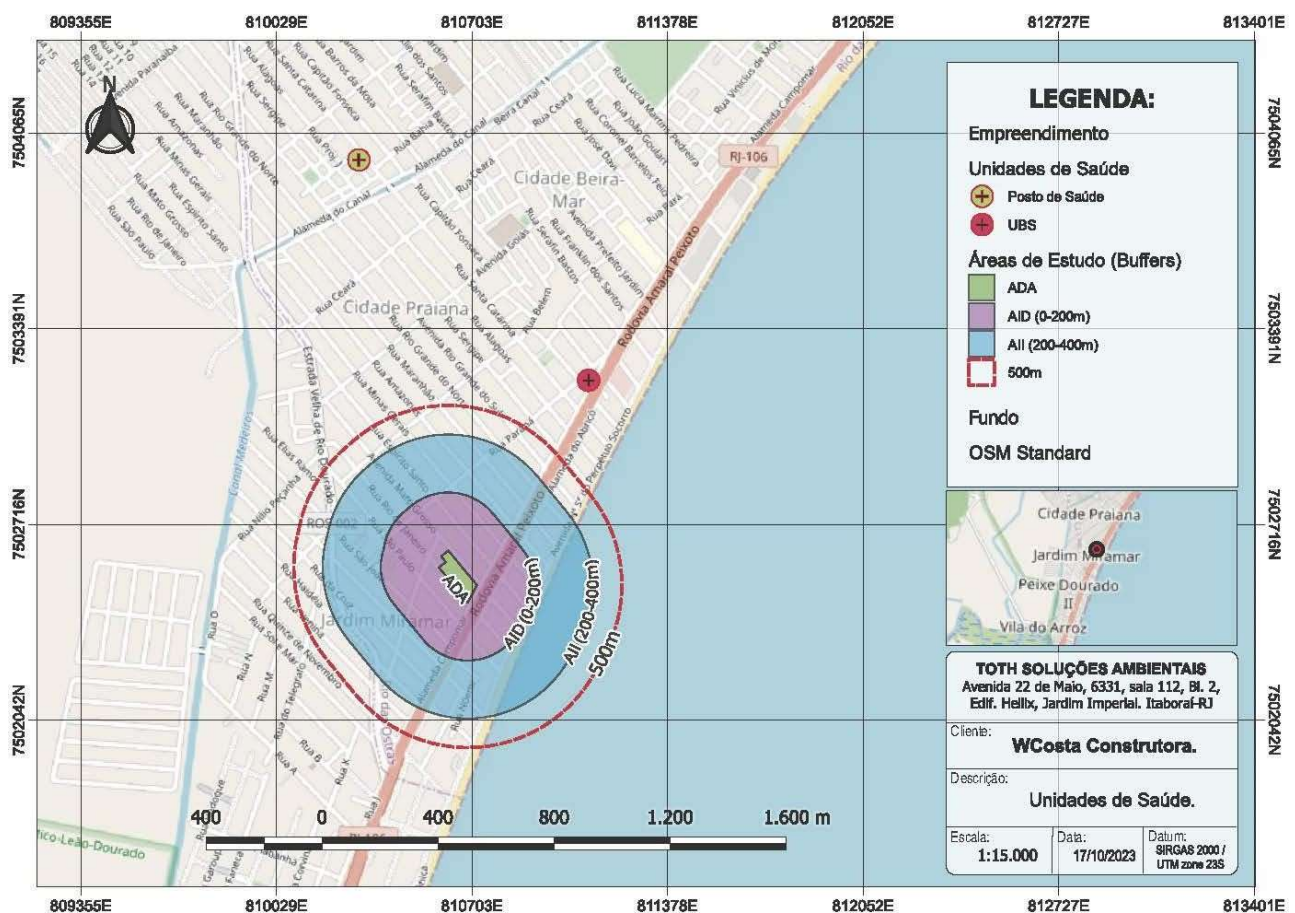


Imagem 17: Unidades de saúde no entorno do empreendimento.

#### **2.3.1.9.2. Lazer**

Além das praias já citadas, não foram localizados equipamentos de lazer na região de análise. Entretanto, ressaltamos que o empreendimento em questão não trará adensamento para esse campo, por se tratar de uma unidade de supermercado varejista.

### **2.4. PROGNÓSTICO**

#### **2.4.1. Adensamento populacional**

Por se tratar de um empreendimento comercial, não haverá adensamento populacional com sua implantação.

**Impacto:** Não se aplica.

#### **2.4.2. Uso do solo**

Conforme mapeamento e vistorias locais, o uso do solo praticado na AID e AII é predominantemente residencial, com poucas ocorrências comerciais, estas localizadas nas principais vias, conforme citado anteriormente.

Essas ocupações são em sua maioria pequenos comércios de uso local, não atraindo público de outras regiões. O empreendimento se alojará as margens da principal via de acesso ao município, onde uma maior circulação de pessoas e veículos já é esperada. Ainda assim, o empreendimento não trará alterações quando ao uso do solo que possam modificar a ambiência local, devido a sua tipologia e ao seu porte.

**Impacto:** Não se aplica.

### 2.4.3. Ocupação do solo

O empreendimento terá área construída total de 4.866,10m<sup>2</sup> e será edificado em um terreno de 9.362,08m<sup>2</sup>, o que gerará uma taxa de ocupação de 49,99%. Além disso, a edificação terá gabarito máximo de 10,00m, além de grandes afastamentos, visto que contará com um estacionamento frontal com capacidade para 130 vagas.

Em resumo, a ocupação do solo não trará mudanças prejudiciais ao entorno, mas sim beneficiará a região, visto que será dada destinação a um lote subutilizado, além da implantação trazer mais movimento ao entorno.

**Impacto:** Não se aplica.

### 2.4.4. Equipamentos urbanos

#### Abastecimento de água:

Todo abastecimento de água será realizado pela concessionária Rio + Saneamento que atende o Município de Rio das Ostras.

A construção irá utilizar um sistema de reuso de água, o que irá diminuir o consumo de água fornecido pelo concessionária. Todo telhado foi projetado com sistema de calha onde a mesma coleta a água da chuva e a encaminha para um sistema onde estas águas serão utilizadas para descargas de banheiros, limpeza de pátio e estacionamento.

**Impacto:** Aumento na demanda por água potável.

**Descrição:** Demanda de água potável durante o funcionamento.

**Fase:** Operação.

**Abrangência:** ADA.

**Medida:** Atender as exigências contidas na DPA emitida pela Rio + Saneamento.

**Prazo:** Até a solicitação do habite-se do empreendimento.

**Coleta de esgotos:**

O sistema de esgoto sanitário foi projetado para atender os colaboradores assim como a rede de clientes. Todo sistema foi projetado e desenvolvido dentro da norma brasileira, seguindo o critério ambiental. O sistema a ser utilizado dar-se-á pelo encaminhamento do efluente do esgoto bruto, diretamente à rede coletora pública.

O projeto foi elaborado para atender cerca de 90 funcionários, trabalhando em dois turnos e cerca de 150 clientes. Seu dimensionamento foi projetado com estimativa de 36,00m³/dia. Durante a implantação do empreendimento devem ser instalados banheiros químicos para a utilização dos funcionários. E para o funcionamento do empreendimento deverá ser considerado que sistema de esgotamento sanitário terá ligação diretamente à rede de coleta pública de esgoto existente, eliminando assim fonte de possível contaminação do solo (*Conforme orientação da SEMAP*).

**Impacto:** Geração de efluentes sanitários.

**Descrição:** Geração de efluentes sanitários por parte dos trabalhadores do empreendimento.

**Fase:** Implantação.

**Abrangência:** ADA.

**Medida:** Contratar banheiros químicos.

**Prazo:** Durante a execução das obras de implantação.

**Impacto:** Aumento na demanda por esgotamento sanitário.

**Descrição:** Demanda de descarte efluente sanitário.

**Fase:** Operação.

**Abrangência:** ADA.

**Medida:** Deverá ser considerado que sistema de esgotamento sanitário terá ligação diretamente à rede de coleta pública de esgoto existente.

**Prazo:** Durante a execução das obras de implantação.

**Coleta de resíduos sólidos:****Resíduos de Construção Civil (RCC)**

são comuns em qualquer obra. Segundo a resolução CONAMA n.307/2002 e n.431/2011, estes são definidos por classes os tipos de resíduos sólidos. De acordo com o artigo 3º da resolução n.307/2002, os resíduos gerados pela construção civil deverão estar acondicionados em caçambas separadas em:

**Classe A:** Resíduos resultantes de construção, demolição, reformas e reparos de pavimentação e de edificação reutilizáveis ou recicláveis como agregados, tais como: componentes cerâmicos (tijolos, blocos, telhas, placas de revestimento, etc.), argamassa, concreto, inclusive solos provenientes de terraplanagem;

**Classe B:** Resíduos recicláveis para outras destinações, tais como plásticos, papel/papelão, metais, vidros, madeiras e outros;

**Classe C:** Resíduos para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem / recuperação;

**Classe D:** Resíduos perigosos oriundos do processo de construção, tais como: tintas, solventes, óleos e outros, ou os contaminados oriundos de demolições e reformas de clínicas radiológicas, instalações industriais e outros, que deverão ser obrigatoriamente encaminhados a aterro industrial ou de volta para a indústria fornecedora dos produtos para seu reaproveitamento.

Deste modo, para a fase de implantação o empreendedor deverá elaborar um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil (PGRCC), elaborado por empresa devidamente licenciada.

**Impacto:** Geração de resíduos da construção civil.

**Descrição:** Geração de RCC classes A, B, C e D.

**Fase:** Implantação.

**Abrangência:** ADA.

### **Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos**

Devido a grande geração de resíduos sólidos para a fase de operação do empreendimento, será previsto um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, sendo incorporado ao empreendimento a cultura da redução de desperdícios e do treinamento dos funcionários e instrução de clientes a promover a separação e coleta seletiva, sendo realizada a retirada dos resíduos por empresa de reciclagem e logística reversa devidamente licenciada. Deverá ser considerada afimco a periodicidade da coleta dos resíduos conforme demanda definida pela tabela de cálculo de geração de lixo, fornecida pela SEMAP, assim como a Área de Transbordo Temporário (ATT) deverá ter capacidade de armazenamento de resíduos superior ao intervalo de coleta, além de ser subdividida em baias destinadas a separação seletiva.

**Impacto:** Geração de resíduos sólidos durante o funcionamento do empreendimento.

**Descrição:** Demanda de descarte efluente sanitário.

**Fase:** Operação.

**Abrangência:** ADA.

**Medida:** Elaborar Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos e Construir ATT com capacidade para armazenagem superior ao intervalo de coleta.

**Prazo:** Durante o funcionamento do empreendimento.

### **Drenagem de águas pluviais**

Apesar do entorno do empreendimento possuir grandes áreas permeáveis, a drenagem das águas pluviais pode acarretar problemas. A via de acesso ao empreendimento possui sistema de drenagem de águas pluviais, pavimentação e meio fio. Já o estacionamento do empreendimento possuirá sistema de drenagem de águas pluviais, assim como pavimentação e canteiros, deste modo, a drenagem que não for absorvida pelas áreas permeáveis será encaminhada para a rede de drenagem pública.

Para minimizar os impactos na drenagem, o empreendedor deverá instalar dissipadores de energia para redução do fluxo das águas pluviais a serem direcionadas as galerias mais próximas.

**Impacto:** Sobrecarga no sistema de drenagem.

**Descrição:** Aumento na velocidade do escoamento das águas pluviais.

**Fase:** Operação.

**Abrangência:** ADA.

**Medida:** instalar dissipadores de energia para redução do fluxo das águas pluviais.

**Prazo:** Até a solicitação do habite-se do empreendimento.

#### 2.4.5. Equipamentos comunitários

##### Educação:

Por se tratar de um empreendimento comercial do tipo alimentício, esse eixo de análise não se aplica.

**Impacto:** Não se aplica.

##### Saúde:

Conforme informado anteriormente, existe um Centro de Saúde a cerca de 800m do empreendimento, a Unidade de Saúde Nilson Marins. Em caso de emergências médicas, os pacientes serão encaminhados para este local em busca de atendimento, ainda assim, o empreendimento não trará adensamento contínuo nos serviços de saúde, tendo em vista seu tipo e que por ser uma unidade comercial, apenas atendimentos de emergência serão encaminhados para estes locais.



**Impacto:** Adensamento nos serviços de saúde de urgência/emergência.

**Descrição:** Necessidade de atendimento em caso de urgência/emergência durante a execução das obras.

**Fase:** Implantação.

**Abrangência:** ADA.

**Medida:** Informar a equipe responsável pelo acompanhamento da execução da obra os telefones e localizações dos hospitais e UPAs mais próximas para casos de emergência.

**Prazo:** Na aprovação deste estudo.

**Impacto:** Adensamento nos serviços de saúde de urgência/emergência.

**Descrição:** Necessidade de atendimento em caso de urgência/emergência durante a operação do empreendimento.

**Fase:** Operação.

**Abrangência:** ADA.

**Medida:** Promover treinamento de primeiros socorros aos funcionários para agir em situações de emergências médicas até que o socorro solicitado chegue ao local.

**Prazo:** Até o início da operação do empreendimento.

## Segurança:

Considerando que os equipamentos comunitários de abrangência regional devem estar instalados em pontos centrais para atender com facilidade e excelência uma região ampla da cidade e sua abrangência de operação deve ser de 2km a partir do ponto de sua instalação, Rio das Ostras possui uma deficiência no quesito Segurança, visto que existem poucos Departamentos de Polícia Ostensiva (DPO) e apenas uma Delegacia de Polícia (128ª DP).

Em relação aos Batalhões do Corpo de Bombeiros, estes também devem estar em áreas centrais e estratégicas, a decisão de quando instalar um novo posto do Corpo de Bombeiros é baseada em uma combinação de fatores de risco, crescimento populacional, tempo de resposta, e planejamento estratégico. Esses critérios são analisados pelo comando dos bombeiros, em conjunto com as autoridades governamentais locais.

Ainda assim, o empreendimento será instalado em uma área que abrange os limites de operação dos equipamentos de segurança em análise, estando a cerca de 15,5km de distância do Posto do Corpo de Bombeiros, a 8,0km da 128ª Delegacia de Polícia e a 3,9km do 6º Comando de Policiamento de área, conforme mapeamento a seguir:



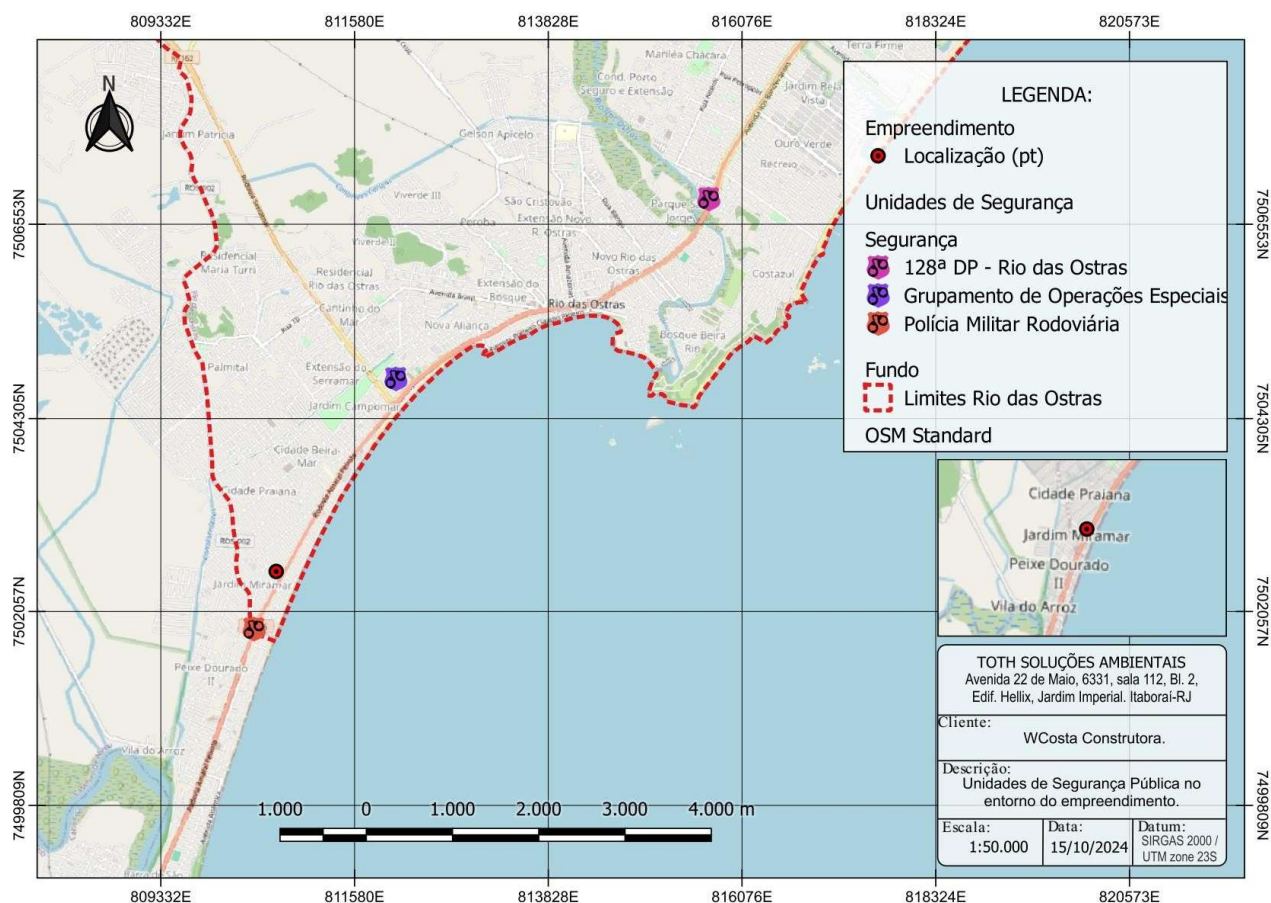


Imagem 16: Unidades de Segurança Pública mais próximas do empreendimento.

**Impacto:** Não se aplica.

## 2.4.6. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

O primeiro teórico a tratar formalmente sobre o elemento da paisagem urbana foi o geógrafo alemão Humboldt, e a partir de então várias vertentes e vários teóricos, tendo como principais Friedrich Ratzel, Paul Vidal de la Blache, Pierre Monbeig, Carl Ortwin Sauer, Kevin Lynch, Gordon Cullen e o brasileiro Milton Santos, que analisam a paisagem urbana desde um caráter mais científico, a um caráter mais artístico, ou até mesmo social.

Para Santos, a paisagem é “Tudo aquilo que nós vemos, o que nossa visão alcança, é a paisagem. Esta pode ser definida como o domínio do visível, aquilo que a vista abarca. Não é formada apenas de volumes, mas também de cores, movimentos, odores, sons etc.”

(SANTOS, 1997, p.61). A paisagem é formada por elementos morfológicos construídos ou naturais, como ruas, lotes, edificações, topografia, hidrografia, vegetação, assim como a relação entre eles, como a edificação-lote e topografia-rua. Estas relações se estabelecem ao longo do tempo juntamente com o comportamento ambiental (relação das pessoas com os elementos). São estabelecidas, portanto, as relações que definem e diferenciam aquilo que se vê e se interpreta nos lugares da cidade.

Em levantamento de campo identificamos que a ocorrência de serviços e comércios se dão na maior parte ao longo das avenidas e rodovias da região, sendo estes comércios voltados para as atividades locais, sendo assim, o empreendimento não causará transformações significativas na paisagem, já que a rede de supermercados a ser instalada na área é voltada ao comércio local.

Analisando o patrimônio natural, Rio das Ostras possui uma flora diversificada que reflete seu clima tropical litorâneo e a presença de áreas de restinga. A vegetação predominante inclui espécies típicas de ambientes costeiros, como bromélias, cactos, aroeiras, e vegetação rasteira adaptada às condições de solo arenoso.

Além disso, a cidade abriga áreas de Mata Atlântica em fragmentos preservados, que enriquecem a biodiversidade local com árvores como jequitibás, ipês e palmeiras. Parques e reservas ambientais, como o Parque Natural Municipal dos Pássaros, são essenciais para a conservação dessa flora, além de servirem como espaços de educação ambiental e lazer para a comunidade.

Na área de implantação não foram localizados indivíduos arbóreos nativos da região ou de significativa expressão, ainda assim, sugerimos que seja consultado o órgão municipal responsável pela supressão vegetal, caso seja necessário suprimir algum indivíduo arbóreo em decorrência da implantação da edificação.

**Impacto:** Paisagem urbana.

**Descrição:** Possível alteração da paisagem urbana.

**Fase:** Implantação.

**Abrangência:** ADA / AID.

**Medida:** Seguir o projeto de construção aprovado na municipalidade.

**Responsável:** Empreendedor.**Prazo:** Durante a execução das obras de implantação.**Impacto:** Supressão vegetal.**Descrição:** Retirada de indivíduos arbóreos da área de implantação do empreendimento.**Fase:** Implantação.**Abrangência:** ADA.**Medida:** Atender as exigências elencadas pelo setor municipal responsável pela supressão vegetal.**Responsável:** Empreendedor.**Prazo:** Até a solicitação do habite-se do empreendimento.

#### 2.4.7. Valorização imobiliária

A valorização ou desvalorização de um imóvel é fruto da interação de diversos fatores que dependendo da sua magnitude, podem agregar ou piorar valor ao local. Variantes como o estado de conservação dos imóveis no entorno, a definição e padronagem da caixa da via (pistas de rolamento e calçadas), a proximidade e a qualidade dos serviços prestados nos equipamentos públicos e estabelecimentos comerciais são itens que elevam a valorização de uma área. Já a desvalorização está associada com a presença de vazios urbanos em áreas adensadas, terrenos em desuso, abandonados ou sem manutenção, má conservação da infraestrutura urbana e dos serviços comunitários, além de diferentes fatores sociais como violência e sensação de insegurança.

A área de implantação do empreendimento atualmente possui algumas estruturas de uma antiga edificação, não possui vegetação. Apesar de ter acesso para a principal via do município, a área de vizinhança do empreendimento se caracteriza pela alta densidade e pelo uso predominantemente residencial, está próxima a comércios de bairro e a praia, por estes motivos, a instalação de novos empreendimentos comerciais, principalmente do tipo de comércio alimentício reforçará a vocação da área para fins urbanos comerciais e residenciais, agregará valor à região e aumentará a circulação de pessoas no local, trazendo ainda segurança devido ao crescimento urbano ordenado e planejado.

A tendência é que o valor do m<sup>2</sup> na região aumente gradativamente com a chegada do empreendimento e investimentos na região, principalmente os ligados a infraestrutura e aos serviços públicos.

**Impacto:** Valorização imobiliária

**Descrição:** Aumento gradativo do m<sup>2</sup> na região devido aos investimentos no local.

**Fase:** Operação.

**Abrangência:** ADA/AID/AII.

**Medida:** Não se aplica.

**Responsável:** Empreendedor/Poder público.

**Prazo:** Conforme início de operação do empreendimento.

#### 2.4.8. Circulação e transporte

De acordo com o DENATRAN (Departamento Nacional de Trânsito), Polos Geradores de Tráfego (PGT) são empreendimentos de grande porte que atraem ou produzem grande número de viagens, causando reflexos significativos na circulação viária em seu entorno imediato. Portanto entende-se que o empreendimento em questão, devido ao seu tamanho e função, não se enquadra como um PGT, ainda assim, foram mapeados os possíveis pontos de alteração na circulação local.

#### Acessos

Os trajetos de entrada e saída do Empreendimento dar-se-ão por via existente, sendo a Avenida Campomar, via paralela a Rodovia Amaral Peixoto, bem como, as duas vias laterais ao empreendimento, sendo-as Rua Rio de Janeiro e Rua Mato Grosso. A Avenida Campomar será o ponto de acesso de veículos ao empreendimento. Já a carga e descarga de mercadorias e serviços serão feitas pela Rua Mato Grosso, via lateral ao empreendimento.

Para estudar os tempos de deslocamentos e entender as condições do sistema, foram analisados os trajetos do empreendimento até pontos de interesse, como o Centro da Cidade, Hospitais e Corpos de bombeiros, em caso de ocorrência de alguma emergência e vice-versa. O seguinte quadro resume os deslocamentos analisados:

Informações das rotas de acesso e saída do empreendimento.

Ponto de Referência	Ida <sup>1</sup>		Volta <sup>2</sup>	
	Distância	Tempo	Distância	Tempo
Centro de Rio das Ostras	6,1km	13min.	6,4km	15min.
Centro de saúde	850m	4min.	850m	3min.
Corpo de Bombeiros de Rio das Ostras	15,5km	20min.	16,1km	21min.
128ª Delegacia de Polícia	8,0km	17min.	7,1km	15min.

Notas: (1) Considerando o tráfego típico de uma segunda-feira às 08h.

(2) Considerando o tráfego típico de uma segunda-feira às 18h.

Fonte: Google Maps.

Foram realizadas quatro contagens de tráfego na Alameda Campomar no dia 07 de novembro a fim de verificar o fluxo de veículos na região e a capacidade da via em absorver o tráfego gerado pelo empreendimento, conforme observado abaixo:

#### Contagem volumétrica

Veículos	das 8h:30min às 8h:45min.	das 12h:20min às 12h:35min.	das 14h:15min às 14h:30min.	das 18h:20min às 18h:35min.
Carros	64	64	45	71
Motocicletas	16	21	6	18
Vans	2	2	2	4
Caminhões	4	5	2	5

Com o resultado da contagem volumétrica, podemos observar que o fluxo de veículos na via é baixo, tendo leve aumento no horário de maior deslocamento de pessoas, no início e no fim do dia. Deste modo, concluímos que o empreendimento não trará significativa alteração ao tráfego local, devido ao seu porte e capacidade de clientes.

**Impacto:** Não se aplica.

#### 2.4.9. Impacto nas relações sociais e de vizinhança

A implantação de um supermercado em um bairro pode transformar significativamente as relações de vizinhança. Por um lado, o novo estabelecimento pode fortalecer o senso de comunidade ao proporcionar um ponto de encontro para os moradores, facilitar o acesso a produtos essenciais e valorizar a região. No entanto, também pode gerar impactos negativos, como aumento no fluxo de veículos, maior movimentação de pessoas, ruídos e alterações na rotina local.

Esses fatores podem causar conflitos, especialmente se o planejamento não levar em conta a infraestrutura existente e as necessidades da vizinhança. Por outro lado, com diálogo e medidas mitigadoras, como controle de trânsito e horários de funcionamento adequados, o supermercado pode se integrar harmoniosamente, contribuindo para o desenvolvimento do bairro sem prejudicar sua qualidade de vida.

No decorrer do estudo, não foram identificados pontos negativos quanto a implantação do empreendimento no que diz respeito a relação do mesmo com a vizinhança direta e indireta.

**Impacto:** Não se aplica.

#### **2.4.10. Promoção de inclusão ou exclusão social**

Devido ao porte e tipologia do empreendimento, o mesmo não causará nenhum fenômeno de exclusão social, pelo contrário, agregará valor a região, aumentará o fluxo de pessoas circulando e será um novo polo gerador de vagas de emprego, diretos e indiretos, para o setor de construção civil durante a implantação e posteriormente para sua operação.

**Impacto:** Promoção de inclusão ou exclusão social.

**Descrição:** Geração de postos de trabalho diretos e indiretos.

**Fase:** Implantação / Operação.

**Abrangência:** AID.

**Medida:** Não se aplica.

**Prazo:** Durante a execução das obras e posteriormente durante a operação.

## 2.5. MITIGAÇÃO PROPOSTA PELO ESTUDO DE IMPACTO E VIZINHANÇA (EIV)

O quadro abaixo reúne de forma sucinta todos os impactos identificados no diagnóstico da região, apontando o impacto gerado, o momento de ocorrência, a área afetada, a medida adotada para correção ou potencialização, a responsabilidade sobre o impacto e o prazo para execução das medidas.



**Tabela 3:** Matriz de impactos.

ITEM	DESCRIÇÃO	FASE	ABRA N°	MEDIDA	PRAZO
1	Demanda de água potável durante o funcionamento.	Op.	ADA	Atender as exigências contidas na DPA emitida pela Rio + Saneamento.	Até a solicitação do habite-se do empreendimento.
2	Geração de efluentes sanitários.	Imp.	ADA	Geração de efluentes sanitários por parte dos trabalhadores do empreendimento.	Durante a execução das obras de implantação.
3	Demanda de descarte efluente sanitário.	Op.	ADA	Ligação do Esgotamento Sanitário a rede existente.	Durante a execução das obras de implantação.
4	Geração de RCC classes A, B, C e D.	Imp.	ADA	Elaborar PGRCC.	Em até 90 dias após a aprovação do EIV.
5	Geração de resíduos úmidos, orgânicos e recicláveis.	Op.	ADA	Construir ATT com capacidade para armazenagem superior ao intervalo de coleta e Promover Plano de Gerenciamento de Resíduos, contendo separação e coleta seletiva.	Durante a execução das obras de implantação.
6	Aumento na velocidade do escoamento das águas pluviais.	Op.	ADA	instalar dissipadores de energia para redução do fluxo das águas pluviais.	Até a solicitação do habite-se do empreendimento.
7	Necessidade de atendimento em caso de urgência/emergência durante a execução das obras.	Imp.	All	Informar a equipe responsável pelo acompanhamento da execução da obra os telefones e localizações dos hospitais e UPAs mais próximas para casos de emergência.	Na aprovação deste estudo.
8	Necessidade de atendimento em caso de urgência/emergência durante a operação do empreendimento.	Op.	All	Promover treinamento de primeiros socorros aos funcionários para agir em situações de emergências médicas até que o socorro solicitado chegue ao local.	Até o início da operação do empreendimento.
9	Possível alteração da paisagem urbana.	Imp.	ADA / AID.	Seguir o projeto de construção aprovado na municipalidade.	Durante a execução das obras de implantação.
10	Retirada de indivíduos arbóreos da área de implantação do empreendimento.	Imp.	ADA	Prever a incrementação da área verde nos canteiros e manter os indivíduos arbóreos existentes que não influenciam na implantação do empreendimento.	Durante a execução das obras de implantação.
11	Aumento gradativo do m² na região devido aos investimentos no local.	Op.	AID / All.	---	---
12	Geração de postos de trabalho diretos e indiretos.	Imp. / Op.	AID		Durante a execução das obras e posteriormente durante a operação.

## **2.6. MITIGAÇÃO PROPOSTA SECRETARIA DE TRANSPORTES PÚBLICOS, ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE URBANA – SECTRAN**

Os itens citados abaixo elencam as propostas com finalidade de intervenção viária no sentido de mitigar os efeitos negativos da geração de tráfego causada pela implantação do empreendimento, sugeridos pela Secretaria de Transportes Públicos, Acessibilidade e Mobilidade Urbana – SECTRAN deste município, a serem cumpridas até a solicitação do habite-se do empreendimento.

1. Mudança no sentido de circulação da Rua Rio de Janeiro para sentido único;
2. Mudança no sentido de circulação da Avenida Mato Grosso para sentido único;
3. Demarcação viária para carga e descarga na Avenida Mato Grosso, considerando que o espaço interno do empreendimento para descarga seja insuficiente.
4. Criação de acesso lateral do empreendimento para clientes;
5. Instalação de bicicletário para funcionários e clientes;
6. Ampliação do semáforo considerando que a Alameda Abricó e a RJ 106 serão muito utilizadas;
7. Construção de abrigos ambos os lados das RJ 106 para passageiros do Sistema e Subsistema de transporte;
8. Na área pública, contemplar as vagas para: táxi, IDOSO, deficiente físico;
9. Considerar a necessidade de ampliar o raio de curvatura na esquina da Rua Rio de Janeiro com Alameda Campomar, para manobras de veículos articulados;
10. Faixa de travessia compartilhada.

## **2.7. CONCLUSÃO**

O local onde o empreendimento será construído é uma região de uso comercial, localizada em uma área vazia em meio urbano, sem destinação, vizinha a loteamentos residenciais, condomínios e empreendimentos comerciais. O empreendimento em discussão se encaixa exatamente nos parâmetros da região, que nos últimos anos vem recebendo investimentos em empreendimentos voltados ao uso comercial.

O projeto arquitetônico deve respeitar todos os parâmetros e regulamentos aplicáveis à área, de modo a não intervir de forma prejudicial na vizinhança e na paisagem local. Os investimentos em benfeitorias na região irão além dos realizados nas áreas privativas do empreendimento, considerando a regularização das calçadas, que servirão não somente aos usuários do empreendimento, mas a toda a população que transita pela região.

Além dos impactos mencionados nos levantamentos, vale ressaltar que serão gerados postos de trabalhos temporários no setor de construção civil durante a fase de implantação, assim como empregos diretos para a operação do empreendimento. Como medida potencializadora, indica-se que o empreendedor contrate preferencialmente mão de obra local, fazendo com que a economia local se fortaleça.

Concluimos assim, que o empreendimento trará investimentos e benfeitorias positivas para a região, principalmente por contribuir com os planos de expansão da urbanização do bairro, já iniciados pelo poder público.

### 3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo de impacto de vizinhança realizado para a implantação do empreendimento comercial evidenciou uma série de fatores que devem ser cuidadosamente considerados pelas partes envolvidas. De maneira geral, a instalação do supermercado terá implicações tanto positivas quanto negativas para a comunidade local.

Entre os impactos positivos, destaca-se o aumento na oferta de produtos e serviços essenciais para os moradores, o que pode contribuir para a comodidade e melhoria na qualidade de vida. A criação de empregos diretos e indiretos também é um benefício relevante, impulsionando a economia local. Além disso, a presença do supermercado pode atrair mais investimentos e gerar dinamismo no comércio da região. Por outro lado, alguns impactos negativos foram identificados, mas estes podem ser totalmente mitigados se seguidas as orientações contidas neste estudo.

Portanto, a instalação do supermercado apresenta um grande potencial de

contribuição para o desenvolvimento da região, desde que seja acompanhada de um planejamento eficaz que considere os aspectos ambientais, sociais e econômicos, assegurando o bem-estar da comunidade local e o equilíbrio no uso do espaço urbano.

#### 4. EQUIPE TÉCNICA



---

**ANDRÉ BARROS PEREIRA**  
Engenheiro Agrônomo  
CREA-MG 98468-D / RNP:1400863562



---

**DIEGO GOULART LOPES**  
Arquiteto e Urbanista  
CAU-RJ A149364-7



---

**PRISCILA COSTA**  
Técnica administrativa



## 5. BIBLIOGRAFIA

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

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

DIGITAL, MPRJ. Rio de Janeiro. Disponível em: <<http://www.mprj.mp.br/gestao-digital>>.

INLOCO, MP em Mapas, Plataforma de Mapas Interativos. Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro. Disponível em: <<http://apps.mprj.mp.br/sistema/inloco>>.

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

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

PRODUÇÃO, Engenharia de. Rio Grande do Sul. Disponível em: <[http://www.producao.ufrgs.br/arquivos/disciplinas/412\\_aula\\_6\\_-\\_pista\\_simples.pdf](http://www.producao.ufrgs.br/arquivos/disciplinas/412_aula_6_-_pista_simples.pdf)>.

Rio + Saneamento. Disponível em: <<https://www.riomaisaneamento.com.br/>>.

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

## 6. ANEXOS