

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV



EMPREENDIMENTO “SOLAR DAS FLORES I”

(Rua Bonfim, nº 62 e 72 – Vila Amélia – Nova Friburgo /RJ)

Responsável Técnico:
Renata Pessoa de Rezende

Maio – 2025 – R01

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
2. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS	4
2.1. DADOS DO EMPREENDIMENTO	4
2.2. DADOS DO EMPREENDEDOR	4
2.3. RESPONSÁVEIS TÉCNICOS PELO EIV	4
3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	5
4. METODOLOGIA	8
5. DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA E INDIRETA	10
6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS URBANÍSTICOS.....	13
6.1. ADENSAMENTO POPULACIONAL	13
6.2. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	13
6.3. MOBILIDADE URBANA E CIRCULAÇÃO VIÁRIA	14
6.4. INFRAESTRUTURA URBANA.....	15
6.5. EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS	15
6.6. IMPACTO AMBIENTAL E PAISAGÍSTICO.....	15
7. MEDIDAS MITIGADORAS, COMPENSATÓRIAS E POTENCIALIZADORAS	18
8. CONCLUSÃO	21
9. REFERÊNCIAS NORMATIVAS E BIBLIOGRÁFICAS	22
ANEXO A – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA	23

1. INTRODUÇÃO

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ora apresentado refere-se ao empreendimento denominado “Solar das Flores I”, localizado na Rua Bonfim, nº 62 e 72, bairro Vila Amélia, Nova Friburgo/RJ. O presente documento é parte integrante do processo de aprovação junto aos órgãos competentes do Município de Nova Friburgo e visa atender às exigências contidas na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), na Lei Complementar Municipal nº 107/2016, e demais normas correlatas.

O EIV é um instrumento de planejamento urbano instituído pelo Estatuto da Cidade, cuja finalidade é avaliar os efeitos positivos e negativos de um empreendimento sobre o ambiente urbano onde será implantado. Seu objetivo é fornecer subsídios técnicos e objetivos ao poder público e à sociedade para a tomada de decisões quanto à viabilidade e às medidas de compatibilização do projeto com o entorno urbano.

Ao tratar dos aspectos relacionados ao adensamento populacional, uso e ocupação do solo, mobilidade urbana, infraestrutura, impacto paisagístico e valorização imobiliária, o estudo busca promover o equilíbrio entre o crescimento urbano e a qualidade de vida da população local.

O presente estudo foi elaborado por equipe técnica multidisciplinar habilitada, conforme as atribuições e competências legais estabelecidas nos respectivos conselhos profissionais.

Nos próximos capítulos serão detalhadas as características do empreendimento, a metodologia adotada, os diagnósticos territoriais e os impactos previstos, seguidos das propostas de medidas mitigadoras e compensatórias que visam a sustentabilidade da intervenção urbana proposta.

2. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

2.1. Dados do Empreendimento

Item	Informação
Nome do Empreendimento	Solar das Flores I
Endereço	Rua Bonfim, nº 62 e 72 – Vila Amélia – Nova Friburgo/RJ
Área Total do Terreno	15.368,60 m ²
Finalidade do Uso	Residencial Multifamiliar
Zoneamento	ZEP-II – Zona Especial de Proteção Ambiental e Paisagística II
Total de Unidades Habitacionais	240
Vagas de Estacionamento	240 (1 por unidade)
Número de Blocos	3
Número de Pavimentos	6 por bloco
Área Média das Unidades (aprox.)	53 m ²

2.2. Dados do Empreendedor

Item	Informação
Empresa	SPE NOF Vila Amélia Área B Empreendimentos Imobiliários Ltda
CNPJ	54.365.235/0001-06

2.3. Responsáveis Técnicos pelo EIV

Profissional	Registro Profissional
Renata Pessoa de Rezende	Arquiteta – CAU A33148-1
Vinicius Fernandes de Faria	Engenheiro – CREA 2023101668
Rogério Luiz Gonçalves Branco	Responsável Legal frente à Prefeitura

3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento “**Solar das Flores I**” configura-se como um conjunto residencial multifamiliar, implantado em terreno com área total de 15.368,60 m², situado em zona urbana consolidada do município de Nova Friburgo/RJ, mais especificamente na Rua Bonfim, nº 62 e 72, bairro Vila Amélia, nas coordenadas Lat. 22°17’16”; Long. 42°32’34”, conforme croqui de localização na Figura 1.

Figura 1: Croqui de Localização do Empreendimento



Fonte: elaboração própria, 2025

O projeto contempla a construção de três blocos habitacionais com seis pavimentos cada, equipados com elevador, totalizando 240 unidades residenciais. As unidades têm área média aproximada de 53m² e contam com dois dormitórios, sendo uma suíte, sala, cozinha, banheiro e área de serviço.

O empreendimento prevê infraestrutura completa, incluindo áreas de lazer, estacionamento para todas as unidades, acessibilidade, guarita com controle de acesso, além de sistemas de drenagem e de tratamento de esgoto no próprio empreendimento.

O “Solar das Flores I” proporciona uma solução habitacional com conforto e qualidade, integrando-se de maneira harmônica ao ambiente urbano.

3.1. Implantação Física e Infraestrutura Interna

Item	Detalhamento
Blocos de Edifícios	3 blocos com 6 pavimentos cada
Total de Unidades	240
Área Média das Unidades (aprox.)	53 m ²
Área de Lazer (aprox..)	500 m ²
Vagas de Estacionamento	240 (uma por unidade)
Unidades para PCD	8 unidades adaptáveis (conforme legislação)
Sistema de Drenagem Pluvial	Caixas de retenção e pavimento drenante e semi drenante
Taxa de permeabilidade do empreendimento	57,14%
Sistema de Esgotamento Sanitário	Estação de Tratamento de Esgoto (ETE)

3.2. Acessibilidade e Mobilidade Interna

O terreno que receberá o empreendimento fica situado em uma área com uso e ocupação do solo, até então, estritamente industrial, servindo como área de lazer da antiga Fábrica Filó (Filós S/A). Tanto o terreno quanto as dependências da fábrica ocupam quase toda a testada da rua Bonfim e da rua José Bonifácio de Andrade e Silva (antiga rua Bonsucesso).

Este uso e ocupação do solo no local explica o baixo volume de tráfego de carros observado nas vias que frontais ao terreno. O tráfego se concentra na rua Souza Cardoso, fazendo a ligação entre o Centro da cidade e os bairros adjacentes.

A entrada do empreendimento será feita pela rua José Bonifácio de Andrade e Silva, através de portaria única com controle de acesso. O projeto contempla a implantação de calçada com acessibilidade, sinalização horizontal e vertical, bem como recuo na guarita como área de acúmulo para espera de veículos de modo a não interferir na via de acesso.

3.3. Sustentabilidade e Conforto Ambiental

Serão utilizados materiais e técnicas construtivas que garantem o uso racional de água e a eficiência energética, tais como:

- Dispositivos e sistemas economizadores de água tais como: arejadores nas torneiras de pias e lavatórios, bacias sanitárias com sistema de descarga de duplo acionamento e registro regulador de vazão nos chuveiros, torneiras de lavatório e de pia.
- Sensores de presença para acionamento da iluminação nos corredores dos blocos;
- Iluminação em LED nas áreas comuns do empreendimento;
- Os elevadores possuem sistema de drive regenerativo e utilizam lâmpadas eficientes na cabine. Fazem uso de máquinas sem engrenagem e não precisam de lubrificação adicional, eliminando a necessidade de armazenamento e descarte de óleo, o que reduz o consumo de energia elétrica e o gasto com manutenções;
- A taxa de permeabilidade do empreendimento é de 57,14%, muito superior à exigida pela legislação local que é de 25%;
- O entorno do empreendimento manterá sua arborização original com uma área superior a 4.000m²;
- Áreas destinadas a guarda de bicicletas (bicletários);
- Fornecimento de sistema de bicicletas compartilhadas (e-bikes compartilhadas) para uso compartilhado pelos moradores do condomínio;
- Será elaborado Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), incluindo a separação das subclasses: solos provenientes da terraplanagem, Gesso e madeira;
- O empreendimento contará com sistema de tratamento de efluentes (ETE) própria, reduzindo o impacto sobre os sistemas públicos de tratamento de esgoto.

4. METODOLOGIA

A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do empreendimento “Solar das Flores I” fundamenta-se em metodologia multidisciplinar que considera os princípios da sustentabilidade, legalidade e transparência, conforme previsto no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), na Lei Complementar Municipal nº 107/2016 e em diretrizes técnicas de planejamento urbano e ambiental.

O processo metodológico adotado seguiu as orientações estabelecidas na legislação local e em referências técnicas como os manuais do Ministério das Cidades, do Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT), do Instituto Brasileiro de Administração Municipal (IBAM), bem como as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente aquelas voltadas à construção civil, acessibilidade, mobilidade e controle ambiental.

A metodologia foi estruturada nas seguintes etapas:

4.1. Levantamento de Dados e Diagnóstico Inicial

Foram realizadas visitas técnicas ao local do empreendimento e à área de influência direta e indireta, além de levantamento de dados secundários provenientes de fontes oficiais como:

- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE);
- Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo de Nova Friburgo (SEPLAG);
- Cartografia oficial do município e imagens de satélite (Google Earth, MapBiomias);
- Banco de dados do Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 131/2019).

Esses dados permitiram a elaboração de um diagnóstico territorial abrangente, abordando aspectos físicos, ambientais, urbanos, econômicos e sociais da área de implantação e de seu entorno.

4.2. Identificação e Avaliação dos Impactos

Foram utilizados critérios de magnitude, abrangência, frequência e reversibilidade dos impactos, com base na metodologia de matriz de Leopold adaptada à realidade urbana, conforme orientação do IBAM (2009). Os impactos foram classificados como positivos ou negativos, diretos ou indiretos, e de curto, médio ou longo prazo.

Os aspectos analisados incluíram:

- Adensamento populacional;
- Mobilidade urbana e acessibilidade;
- Equipamentos urbanos e comunitários;
- Uso e ocupação do solo;
- Infraestrutura técnica instalada;
- Recursos hídricos e sistema de drenagem;
- Qualidade ambiental e paisagem urbana;
- Valorização imobiliária e dinâmica socioeconômica;
- Potenciais riscos e desconfortos urbanos.

4.3. Proposição de Medidas Técnicas

Com base nos impactos identificados, foram propostas medidas mitigadoras, compensatórias e potencializadoras, de acordo com os princípios da precaução e da responsabilidade socioambiental, conforme preconizado na Política Nacional do Meio Ambiente (Lei nº 6.938/1981), na Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei nº 12.587/2012), e na Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010).

Essas ações foram desenvolvidas de forma integrada ao projeto do empreendimento, considerando os parâmetros urbanísticos definidos pela legislação municipal e as boas práticas de desenvolvimento urbano sustentável.

A metodologia adotada busca, assim, assegurar a qualidade técnica e legal do estudo, promovendo o equilíbrio entre desenvolvimento urbano, proteção ambiental e bem-estar social.

5. DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA E INDIRETA

A caracterização da área de influência do empreendimento “Solar das Flores I” considera dois níveis de abrangência, conforme abaixo. A Figura 2 ilustra o raio dessas áreas.

- **Área de Influência Direta (AID):** corresponde ao entorno imediato do lote, com raio de aproximadamente 400 metros, onde os impactos físicos e funcionais serão mais intensamente percebidos;
- **Área de Influência Indireta (AII):** estende-se até 500 metros, abrangendo efeitos de menor intensidade, mas ainda relevantes do ponto de vista urbanístico e ambiental.

Figura 2: Marcação das Áreas de Influência



Fonte: Elaboração própria, 2025

5.1. Características Urbanísticas e Ambientais da AID

A AID está situada em zona urbana consolidada do bairro Vila Amélia, com predominância de uso residencial unifamiliar e multifamiliar, e presença de atividades comerciais e de serviços em menor escala. O lote está inserido na Zona Especial de Proteção Ambiental e Paisagística II (ZEP-II), conforme o Plano Diretor Municipal (LC nº 131/2019), o que implica atenção especial à integração paisagística e ao controle da impermeabilização do solo.

Entretanto, a área analisada destoa da predominância do bairro, possuindo baixa presença de residências unifamiliares e nenhuma multifamiliar em suas principais vias de acesso (rua Bonfim e rua José Bonifácio de Andrade e Silva - antiga rua Bonsucesso). Essas vias de acesso ao terreno e ao futuro empreendimento margeiam o espaço hoje ocupado pela fábrica Filó, pelo Instituto Politécnico da UERJ Nova Friburgo e por outro terreno ainda sem utilização declarada.

A infraestrutura urbana existente na AID é composta por:

- **Viário:** ruas calçadas com paralelepípedos, em padrão médio de conservação e conectividade funcional;
- **Transporte Público:** atendimento por linhas de ônibus urbano com paradas próximas ao acesso do terreno;
- **Equipamentos Públicos:** presença de escolas, postos de saúde, praças, comércios de bairro e serviços públicos básicos;
- **Serviços de Utilidade Pública:** rede de abastecimento de água, coleta de esgoto, coleta e escoamento de águas pluviais, energia elétrica e iluminação pública estão instaladas e operacionais.

5.2. Características da Área de Influência Indireta (AII)

A AII apresenta características semelhantes, embora com maior heterogeneidade de uso e ocupação do solo, incluindo setores com lotes maiores e uso misto (residencial/comercial). O padrão de verticalização ainda é baixo, mas com tendência de aumento.

Em termos ambientais, a região é caracterizada por relevo levemente ondulado e presença de vegetação remanescente de Mata Atlântica em áreas não edificadas, exigindo atenção especial à preservação das faixas permeáveis e áreas verdes dentro do projeto.

5.3. Vulnerabilidades e Potencialidades Locais

Aspecto	Potencialidade	Vulnerabilidade
---------	----------------	-----------------

Urbanização	Boa conectividade viária, vias de acesso e ligação com baixo volume de tráfego e presença de infraestrutura básica	Saturação pontual de equipamentos públicos em horários de pico
Transporte e Acessibilidade	Proximidade de transporte coletivo e acesso por via coletora	Necessidade de melhoria na sinalização e calçadas públicas
Equipamentos Públicos	Existência de escolas, posto de saúde, mercados e áreas de lazer próximas	Capacidade limitada em equipamentos escolares
Ambiental	Presença de vegetação e permeabilidade em parte da área	Risco de impermeabilização excessiva com novos empreendimentos

O diagnóstico evidencia a **viabilidade da implantação do empreendimento**. Apesar da indicação dos pontos de vulnerabilidades do entorno, o volume do empreendimento não será suficiente para afetar os pontos evidenciados acima de forma irremediável, sendo plenamente capaz de se integrar ao contexto urbano existente.

6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS URBANÍSTICOS

A análise dos impactos urbanísticos relacionados à implantação do empreendimento “Solar das Flores I” contempla aspectos positivos e negativos decorrentes da sua inserção na malha urbana do município de Nova Friburgo. A seguir, cada componente do meio urbano é avaliado considerando sua transformação frente ao novo uso proposto, com base em critérios técnicos de planejamento e sustentabilidade.

6.1. Adensamento Populacional

O acréscimo de 240 unidades residenciais, com ocupação estimada em torno de 792 pessoas, representa uma alteração significativa no perfil demográfico da área. Essa mudança, observada sob a perspectiva da densificação urbana, contribui para a ocupação racional de zonas dotadas de infraestrutura consolidada, evitando a dispersão urbana e promovendo maior eficiência no uso do solo.

Tal adensamento, ao mesmo tempo que amplia a demanda por serviços públicos, também reforça a necessidade e a viabilidade de sua expansão e qualificação, favorecendo um ciclo virtuoso de melhorias urbanas.

6.2. Uso e Ocupação do Solo

O uso residencial multifamiliar proposto está em consonância com o zoneamento vigente (ZEP-II), e a configuração do projeto respeita integralmente os parâmetros legais estabelecidos. A transição da área de ocupação para esse padrão edificado altera pontualmente a paisagem, mas de modo integrado à morfologia urbana do entorno.

Essa conformidade normativa fortalece a regularidade da ocupação do solo e contribui para a valorização do tecido urbano, ao promover um uso compatível e qualificado dentro de um contexto já consolidado.

Como dito, a área em análise é ocupada por atividades industriais, com baixo tráfego de pessoas e veículos fora dos horários de entrada e saída da fábrica. O futuro empreendimento, ao atrair parte da população para esta localidade, contribuirá com a redução do estrangulamento viário, através da utilização de vias de acesso bem

estruturadas com grande ociosidade; e a sobrecarga no transporte público, uma vez que o empreendimento está na região central da cidade (<1Km), oportunizando a circulação não motorizada ao Centro do município.

6.3. Mobilidade Urbana e Circulação Viária

A previsão de incremento no fluxo veicular, natural diante do porte do empreendimento, encontra acomodação adequada nas características das vias de acesso (rua Bonfim e rua José Bonifácio de Andrade e Silva - antiga rua Bonsucesso). A proposição de dispositivos como recuo de guarita para acúmulo e espera de veículos fora da via, estacionamento para guarda de 100% dos veículos no interior do empreendimento, instalação de bicicletários e fornecimento de sistema de bicicletas compartilhadas (e-bikes) demonstra uma postura proativa em relação à gestão do tráfego e à segurança viária.

Essas intervenções, ao mesmo tempo que respondem à nova demanda, resultam em melhorias permanentes para o sistema de circulação local, deixando de impactar os moradores do entorno.

De acordo com estudos do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), cerca de 65% da população brasileira realiza seus deslocamentos cotidianos em direção aos centros urbanos, seja por motivos de trabalho, estudo ou serviços. Considerando que o centro de Nova Friburgo concentra os principais polos geradores de tráfego (comércio, serviços, instituições públicas e privadas), a curta distância entre o empreendimento e essa centralidade representa uma vantagem urbana.

A proximidade do empreendimento “Solar das Flores I” do centro de Nova Friburgo (<1km), incentiva o deslocamento ativo, reduzindo a necessidade de uso de transporte público e individual motorizado, o que resulta em menor carga sobre o sistema viário local e contribui para a diminuição da emissão de poluentes e ruídos urbanos.

Assim, a mobilidade urbana no entorno do empreendimento é beneficiada não apenas por medidas mitigadoras pontuais, mas também pelo próprio posicionamento geográfico do lote, que facilita deslocamentos sustentáveis e integrados ao cotidiano da cidade.

6.4. Infraestrutura Urbana

A infraestrutura existente é compatível com a demanda projetada, especialmente diante das soluções independentes previstas, como a Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) e o sistema de drenagem com taxa de permeabilidade superior a 50% da área do terreno e pavimentação com materiais drenantes. Essas escolhas reduzem a pressão sobre os sistemas públicos e ampliam a autonomia operacional do empreendimento.

Ainda que novos empreendimentos sempre requeiram atenção à capacidade instalada, neste caso, o equilíbrio entre demanda e soluções adotadas assegura a sustentabilidade da intervenção.

6.5. Equipamentos Urbanos e Comunitários

A inserção do novo contingente populacional implica em acréscimo na demanda por serviços como educação, saúde e lazer. A localização do empreendimento, no entanto, permite que essa demanda seja absorvida de forma equilibrada pela rede de equipamentos urbanos existente.

Ao estimular o uso e a circulação nestes espaços, o empreendimento fortalece o papel dos equipamentos públicos na integração social e na valorização da vida comunitária.

Além disso, o empreendimento é dotado de vários equipamentos próprios de lazer, ofertando quantidade suficiente de opções para concentrar sua população no interior do empreendimento, tais como: salão de festas, três espaços gourmet, sala de jogos para jovens e playground para crianças, academia, piscina, sauna e previsão para implantação de área de meditação (terceira idade) e *pet place*.

6.6. Impacto Ambiental e Paisagístico

O projeto incorpora diretrizes ambientais que atenuam eventuais efeitos sobre o meio físico e paisagístico. A preservação de áreas permeáveis, a manutenção da arborização original com espécies nativas e o respeito ao relevo local contribuem para a harmonia visual e ambiental da proposta.

A ambiência da arquitetura do entorno tem ares brutos e industriais, em função da arquitetura predominante da fábrica Filó. A edificação, mesmo representando uma transformação do terreno, insere-se de forma a gerar ganhos perceptíveis em organização espacial e qualidade estética.

O projeto estético de todo o empreendimento gerará um conforto visual do entorno, trazendo elementos valorizados na cidade e remontando a história do bairro, seus antigos moradores e suas conquistas.

6.7. Valorização Imobiliária e Dinâmica Econômica

A implantação do empreendimento configura um novo vetor de desenvolvimento para o bairro Vila Amélia, tanto na valorização imobiliária da região quanto na dinâmica econômica local. Essa valorização decorre, primeiramente, da introdução de uma edificação planejada, com padrão construtivo qualificado e dotada de infraestrutura moderna, o que naturalmente eleva o valor percebido da área e influencia positivamente o mercado imobiliário do entorno.

Além do incremento direto sobre o mercado imobiliário, com valorização dos imóveis do entorno, a movimentação econômica gerada impulsiona o comércio local e cria oportunidades de emprego em diferentes fases do projeto.

Estudos do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) e experiências registradas em cidades com características similares demonstram que empreendimentos residenciais multifamiliares provocam uma elevação média de até 15% no valor dos imóveis localizados num raio de até 1 km. Este fenômeno, conhecido como “efeito de vizinhança qualificada”, é impulsionado por fatores como requalificação do espaço urbano, incremento na infraestrutura pública e aumento da atratividade local para comércio e serviços.

Além disso, durante a fase de obras, o projeto deverá gerar postos de trabalho diretos e indiretos, envolvendo operários da construção civil, técnicos, engenheiros, arquitetos e fornecedores de materiais. Estima-se, com base em parâmetros da CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção), que cada unidade habitacional gere entre 1,5 a 2

empregos diretos ao longo do período de execução da obra, o que representa um potencial de até 480 empregos diretos, neste caso.

Na fase de operação, a presença de aproximadamente 800 novos moradores movimentará o comércio e os serviços de bairro, criando uma nova demanda para pequenos negócios, como padarias, mercados, farmácias, prestadores de serviços pessoais, entre outros. Isso contribui para o fortalecimento da economia de vizinhança, incentivando a formalização e a manutenção de atividades econômicas locais.

Outro aspecto relevante é a atratividade gerada para futuros investimentos públicos e privados na região, estimulando melhorias na infraestrutura urbana, na mobilidade e nos equipamentos públicos. Ao induzir este processo, o empreendimento atua como catalisador de desenvolvimento urbano ordenado.

Esse dinamismo econômico, associado à qualificação urbana promovida, revela um impacto positivo que transcende os limites do terreno, projetando benefícios para toda a vizinhança.

7. MEDIDAS MITIGADORAS, COMPENSATÓRIAS E POTENCIALIZADORAS

A partir da avaliação técnica dos impactos urbanísticos gerados pelo empreendimento “Solar das Flores I”, propõem-se medidas específicas que visam mitigar os efeitos negativos, compensar eventuais impactos não evitáveis e potencializar os efeitos positivos. Essas ações seguem os princípios da precaução, sustentabilidade e responsabilidade urbana, conforme preconizado pela legislação urbanística de Nova Friburgo e pela Política Nacional do Meio Ambiente.

7.1. Medidas Mitigadoras

As medidas mitigadoras buscam reduzir ou neutralizar os efeitos adversos identificados na fase de avaliação dos impactos. Estão organizadas em três dimensões:

- **Mobilidade Urbana e Acessibilidade:**
 - Implantação de calçada com piso podotátil e rampas de acessibilidade, conforme NBR 9050;
 - Construção de recuo na guarita para acúmulo e espera de veículos fora da via, com sinalização viária horizontal e vertical, promovendo segurança e fluidez no tráfego;
- **Infraestrutura e Saneamento:**
 - Construção de Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) com tecnologia compatível ao porte do empreendimento;
 - Sistema de drenagem com caixas de retenção e pavimentação drenante nas áreas comuns e de circulação, reduzindo o escoamento superficial e contribuindo para a recarga do lençol freático;
 - Manutenção da taxa de permeabilidade do empreendimento superior a 50% da área total do empreendimento;
 - Manutenção da área de vegetação original do terreno.
- **Controle de Impactos Ambientais Durante a Obra:**
 - Execução de Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), conforme Resolução CONAMA nº 307/2002;

- Adoção de medidas de controle de poeira e ruídos, incluindo horários restritos de obras, seguindo NBR 10151;
- Barreiras físicas para conter resíduos sólidos e líquidos e evitar sua dispersão para o entorno.

7.2. Medidas Compensatórias

As medidas compensatórias são ações que visam equilibrar os impactos que não podem ser evitados ou mitigados integralmente, promovendo contrapartidas urbanísticas e sociais. Entre elas, destacam-se:

- **Qualificação do Espaço Público:**
 - Instalação de mobiliário urbano (bancos e lixeiras) ao longo do passeio público frontal ao empreendimento;
 - Paisagismo com espécies de interesse local e de baixa manutenção, integrando a calçada ao conjunto urbano e promovendo conforto ambiental.
- **Acessibilidade e Inclusão:**
 - Reserva de 3% das unidades habitacionais para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, adaptáveis conforme exigências da NBR 9050 e da legislação federal de acessibilidade.
- **Conscientização Ambiental:**
 - Implantação de lixeiras de coleta seletiva para resíduos recicláveis no interior do empreendimento, voltado para os futuros moradores;
 - Implantação de redutores de vazão com objetivo de realizar o uso racional da água
 - Implantação de equipamentos eficientes (elevadores, iluminação de áreas comuns) com o fim de promover a eficiência energética do empreendimento.

7.3. Medidas Potencializadoras

As medidas potencializadoras visam ampliar os efeitos positivos do empreendimento sobre a vizinhança e o município, promovendo desenvolvimento urbano sustentável.

- **Valorização Imobiliária e Dinamização Econômica:**

- Incentivo à contratação de mão de obra local durante a execução da obra e operação do empreendimento;
- Prioridade à aquisição de materiais e insumos de fornecedores da região, promovendo a economia local.

- **Integração Comunitária:**

- Realização de reuniões informativas com moradores da vizinhança para apresentação do projeto, esclarecimento de dúvidas e acolhimento de sugestões;
- Canal de comunicação com a comunidade local para acompanhamento das etapas da obra e recebimento de reclamações e sugestões.

8. CONCLUSÃO

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) referente ao empreendimento “Solar das Flores I” demonstrou, com base em análise técnica e integrada, que a implantação do conjunto habitacional está em conformidade com os instrumentos legais e normativos vigentes no município de Nova Friburgo e com os princípios de sustentabilidade urbana.

A avaliação detalhada dos aspectos urbanísticos, ambientais e socioeconômicos evidenciou que os impactos decorrentes do projeto são, em sua maioria, positivos e contribuem para o adensamento ordenado, a valorização do entorno, a qualificação do espaço urbano e o fortalecimento da economia local. As eventuais interferências identificadas foram objeto de propostas eficazes de mitigação, compensação e potencialização, apresentadas de forma estruturada no presente estudo.

A localização privilegiada do empreendimento, a curta distância do centro urbano, favorece a mobilidade sustentável e a integração dos moradores ao cotidiano da cidade, reduzindo a pressão sobre o sistema viário e incentivando o deslocamento ativo. Os dispositivos projetuais adotados, como drenagem adequada, tratamento de esgoto e soluções de acessibilidade, reforçam o compromisso com a qualidade urbana e ambiental.

Além disso, as medidas previstas para a fase de operação garantem a continuidade da gestão dos impactos ao longo do tempo, promovendo a convivência harmoniosa entre os novos moradores e a vizinhança já estabelecida.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento é viável sob os aspectos urbanístico, ambiental, social e técnico, e recomenda-se, portanto, a aprovação do projeto junto aos órgãos competentes.



Renata Pessoa de Rezende
CAU: A33148-1

9. REFERÊNCIAS NORMATIVAS E BIBLIOGRÁFICAS

- BRASIL. Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.
- BRASIL. Lei nº 6.938/1981 – Política Nacional do Meio Ambiente.
- BRASIL. Lei nº 12.587/2012 – Política Nacional de Mobilidade Urbana.
- BRASIL. Lei nº 12.305/2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos.
- CONAMA. Resolução nº 307/2002 – Resíduos da Construção Civil.
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
- IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada.
- OMS – Organização Mundial da Saúde. Diretrizes de mobilidade urbana ativa.
- ABNT. NBR 9050 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.
- ABNT. NBR 10151 – Avaliação de ruído em áreas habitadas.
- NOVA FRIBURGO. Lei Complementar Municipal nº 107/2016 – EIV.
- NOVA FRIBURGO. Lei Complementar nº 131/2019 – Plano Diretor Municipal.
- IBAM. Manual de Elaboração de Estudos Urbanísticos.

ANEXO A
ANOTAÇÃO DE
RESPONSABILIDADE TÉCNICA



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: RENATA PESSOA DE REZENDE
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 079.XXX.XXX-78
Nº do Registro: 000A331481

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI15683093I00CT001
Data de Cadastro: 11/06/2025
Data de Registro: 11/06/2025

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40 Boleto nº 22375160 Pago em: 11/06/2025

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: SPE NOF VILA AMELIA AREA B EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$7.850,00

CPF/CNPJ: 54.XXX.XXX/0001-06
Data de Início: 11/06/2025
Data de Previsão de Término: 10/12/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: BONFIM
Bairro: VILA AMÉLIA

CEP: 28625570
Nº: 62
Complemento: E72
Cidade/UF: NOVA FRIBURGO/RJ

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO
Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Quantidade: 1,00
Unidade: unidade

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento em questão

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

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.



4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI15683093I00CT001	SPE NOF VILA AMELIA AREA B EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	INICIAL	11/06/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista RENATA PESSOA DE REZENDE, registro CAU nº 000A331481, na data e hora: 2025-06-11 15:12:40, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).



ADITIVO

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV



EMPREENDIMENTO “SOLAR DAS FLORES I”

(Rua Bonfim, Área B-Remanescente – Lagoinha – Nova Friburgo /RJ)

Responsável Técnico:
Renata Pessoa de Rezende

Julho – 2025

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 3

**2. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DOS RESPONSÁVEIS
TÉCNICOS 3**

2.1. DADOS DO EMPREENDIMENTO 3

2.2. DADOS DO EMPREENDEDOR 3

2.3. RESPONSÁVEIS TÉCNICOS PELO EIV..... 4

3. CORREÇÕES TEXTUAIS 4

4. ESCLARECIMENTOS..... 5

5. CONCLUSÃO..... 6

1. INTRODUÇÃO

O presente aditivo tem como objetivo atender às solicitações contidas no relatório de avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) referente ao empreendimento denominado “Solar das Flores I”, realizadas pelas Secretaria de Mobilidade e Urbanismo (SEMU) e Subsecretaria de Planejamento e Desenvolvimento Territorial (SSPDT).

Nesta análise foram identificadas correções textuais necessárias ao EIV, assim como apontamentos que se fazem necessários esclarecimentos.

2. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

2.1. Dados do Empreendimento

Item	Informação
Nome do Empreendimento	Solar das Flores I
Endereço	Rua Bonfim, Área B-Remanescente – Lagoinha Nova Friburgo/RJ
Área Total do Terreno	15.368,60 m ²
Finalidade do Uso	Residencial Multifamiliar
Zoneamento	ZEP-II – Zona de Estruturação Prioritária II
Total de Unidades Habitacionais	240
Vagas de Estacionamento	240 (1 por unidade)
Número de Blocos	3
Número de Pavimentos	6 por bloco
Área Média das Unidades (aprox.)	53 m ²

2.2. Dados do Empreendedor

Item	Informação
Empresa	SPE NOF Vila Amélia Área B Empreendimentos Imobiliários Ltda
CNPJ	54.365.235/0001-06

2.3. Responsáveis Técnicos pelo EIV

Profissional	Registro Profissional
Renata Pessoa de Rezende	Arquiteta – CAU A33148-1
Vinicius Fernandes de Faria	Engenheiro – CREA 2023101668
Rogério Luiz Gonçalves Branco	Responsável Legal frente à Prefeitura

3. CORREÇÕES TEXTUAIS

Em atendimento à análise do EIV, realizada pela Subsecretaria de Planejamento e Desenvolvimento Territorial (SSPDT), segue abaixo as correções textuais e esclarecimento solicitados:

- a) De acordo com a Lei Municipal nº 4.692 de 26 de junho de 2019, Anexo I, a denominação do bairro é LAGOINHA.

Procede-se assim a correção do nome do bairro, e onde se lê ‘Bairro Vila Amélia’ passa-se a ler ‘Bairro Lagoinha’, nas páginas 1, 3, 4, 5, 10 e 16 do presente EIV. Esclarecemos ainda que o projeto apresentado junto a Secretaria Municipal do Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável (SMADUS), revisão 06, já consta com o endereço correto.

- b) De acordo com a Lei Complementar Municipal nº 131 de 16 de dezembro de 2019, o nome correto da zona onde se encontra inserido o imóvel onde será implantado o empreendimento Solar das Flores I, é: ZONA DE ESTRUTURAÇÃO PRIORITÁRIA II – ZEP II.

Procede-se assim a correção do nome do zoneamento, e onde se lê ‘Zona Especial de Proteção Ambiental e Paisagística’ passa-se a ler ‘Zona de Estruturação Prioritária’, nas páginas 4 e 10 do presente EIV.

Também informamos que na página 10 do EIV, deve-se desconsiderar o seguinte texto: “o que implica atenção especial à integração paisagística e ao controle da impermeabilização do solo”, por não se aplicar ao zoneamento ZEP II.

Fonte: Projeto arquitetônico – Prancha 9/9 – Rev. 06 de 22/07/2025

4. ESCLARECIMENTOS

Em atendimento à análise do EIV, realizada pela Secretaria de Mobilidade e Urbanismo), segue abaixo os esclarecimentos solicitados:

- 5/6

- b) Os itens de lazer têm dimensões adequadas para atendimento exclusivo e privado dos condôminos, com utilização estritamente residencial, sendo totalmente vedado o uso comercial, conforme pré-estabelecido na minuta de convenção condominial.

- c) O empreendimento contempla o fechamento do seu perímetro com cercas e/ou muros e revitalização das calçadas do entorno, onde for possível a instalação em função da topografia local, respeitando os parâmetros do Decreto Municipal nº 463 de 2020, que institui o programa Calçada Legal, e a NBR 9050:2020, que estabelece os critérios e parâmetros técnicos referente a acessibilidade. Essa ação será objeto de procedimento próprio e oportuno, ou seja, “Autorização para Intervenção em Logradouro Público”, junto à Secretaria de Mobilidade e Urbanismo (SEMU).

5. CONCLUSÃO

Apresentadas os esclarecimentos necessários e feitas as correções solicitadas, e diante do entendimento do setor de planejamento urbano de que o empreendimento em análise possui viabilidade de implantação e mitigação dos impactos diretos e indiretos associados à sua implantação, conforme conclusão da análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), concluímos o presente aditivo.



Renata Pessoa de Rezende
CAU: A33148-1