

	
SEMMADUS	
PROC. Nº	18644/23
DATA:	16 / 09 / 26
FLS. Nº	390
VISTO:	<i>[Signature]</i>

MSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ nº 42.151.996/0001-86

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Modificação de Gabarito de Edificação Mista Aprovada

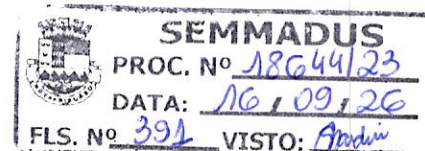
Av. Alberto Braune, nº 214 – Centro – Nova Friburgo/RJ

Responsável Técnico:

Eng. Dayvid Tardin Coutinho – Engenheiro Mecânico e Civil

CREA/RJ nº 2022102734

Nova Friburgo/RJ
2026



1. INTRODUÇÃO

Este documento foi solicitado pela contratante, MSB Empreendimentos Imobiliários LTDA, com o intuito de complementar requerimento administrativo junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável de Nova Friburgo (SEMMADUS), referente à modificação de gabarito de uma edificação mista já aprovada, com preservação de bem tombado, situada na Avenida Alberto Braune, nº 214, Centro, Nova Friburgo/RJ.

Cabe destacar que o empreendimento em questão não constitui um novo licenciamento a partir do zero: trata-se de projeto arquitetônico já submetido e aprovado anteriormente pelos órgãos competentes, sendo a presente solicitação restrita à modificação do gabarito da edificação, com decréscimo de área em relação à versão originalmente aprovada. Essa circunstância é relevante para a análise dos impactos de vizinhança, na medida em que os aspectos estruturais de localização, uso do solo, infraestrutura e inserção urbana já foram objeto de avaliação prévia pela Municipalidade.

O presente EIV/RIV contém informações técnicas acerca do empreendimento e de sua área de influência, escrito com linguagem objetiva e estilo de escrita simples e eficiente, permitindo ao leitor entender facilmente o que está escrito e assim conhecer os impactos de vizinhança do empreendimento em questão, garantindo à população a premissa legal de que deve permitir consulta popular deste estudo, promovendo a participação da comunidade em debates sobre a construção do meio ambiente urbano.

Este Estudo foi inteiramente fundamentado nas legislações e normas vigentes com finalidade de atender integralmente o Estatuto das Cidades. Os capítulos seguintes apresentam uma descrição do empreendimento, analisando de forma abrangente as legislações pertinentes e o diagnóstico do meio ambiente urbano influenciado pelo empreendimento, trazendo uma abordagem especial para os efeitos positivos e negativos e as medidas mitigadoras e compensatórias necessárias a serem implantadas pelos executores para garantir a viabilidade do empreendimento e, assim, minimizar os impactos sob a vizinhança garantindo a qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

2. DADOS CADASTRAIS

2.1. Dados da Empresa

CAMPO	INFORMAÇÃO
Razão Social	MSB Empreendimentos Imobiliários LTDA
Nome Fantasia	MSB Center
CNPJ	42.151.996/0001-86
Natureza Jurídica	Sociedade Empresária Limitada
Atividade Econômica Principal	41.10-7-00 – Incorporação de empreendimentos imobiliários
Atividades Secundárias	41.20-4-00 – Construção de edifícios; 52.23-1-00 – Estacionamento de veículos

CAMPO	INFORMAÇÃO
Endereço	Av. Alberto Braune, nº 208, Centro, Nova Friburgo/RJ, CEP 28.613-000
E-mail	projetos@msbconstrutora.com.br
Telefone	(22) 2519-0700
Situação Cadastral	Ativa

Tabela 01: Dados da empresa contratante. Fonte: Cartão CNPJ, 2021.

2.2. Equipe Técnica

CAMPO	INFORMAÇÃO
Responsável Técnico	Dayvid Tardin Coutinho
CREA/RJ	2022102734
Formação	Engenheiro Mecânico e Civil
ART	2020260204612
E-mail	dayvidcoutinho21@gmail.com

Tabela 02: Equipe técnica responsável. Fonte: autor, 2026.

3. OBJETIVO

Apontar e analisar os possíveis impactos, sendo de natureza positiva ou negativa, inerentes à modificação de gabarito de uma edificação mista já aprovada, com preservação de bem tombado, em propriedade situada à Avenida Alberto Braune, nº 214, Nova Friburgo/RJ, por meio deste EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança).

3.1. Objetivo Específico

- Valer-se das legislações vigentes para elaboração do estudo/relatório;
- Apresentar dados físicos, socioeconômicos, quantitativos, demográficos e infraestruturais relativos à área, seu entorno e ao município;
- Diagnosticar quais os impactos (positivos ou negativos) gerados na área definida pela modificação do empreendimento e seu entorno;
- Evidenciar que a alteração pretendida — restrita ao gabarito da edificação — não descaracteriza os parâmetros urbanísticos e ambientais já avaliados e aprovados anteriormente pela Municipalidade.

4. ARCABOUÇO LEGAL

Neste capítulo estão dispostas todas as legislações e normas reguladoras vigentes utilizadas para a elaboração deste EIV/RIV.

4.1. Âmbito Municipal

- LEI COMPLEMENTAR Nº 24/2006: Plano Diretor Participativo de Nova Friburgo;

- LEI MUNICIPAL Nº 4.637/2018: Lei Orgânica do Município de Nova Friburgo;
- LEI COMPLEMENTAR Nº 131/2019: Dispõe sobre o macrozoneamento ambiental e o zoneamento de Nova Friburgo, delimita os parâmetros urbanísticos para construção civil e dá outras providências;
- LEI COMPLEMENTAR Nº 107/2016: Regulamenta a aplicação do estudo prévio de impacto de vizinhança - EIV e o seu respectivo relatório de impacto de vizinhança - RIV e dá outras providências;
- LEI MUNICIPAL Nº 3.227/2002: Torna obrigatório o plantio de árvores e reserva de área permeável em novas edificações;
- LEI MUNICIPAL Nº 2.249/1988: Dispõe sobre o desenvolvimento urbano e rural do município de Nova Friburgo (art. 76 e 77 — Projeto Especial e contrapartidas);
- DECRETO MUNICIPAL Nº 463/2020: Calçada Legal;
- DECRETO MUNICIPAL Nº 617/22: Regulamenta os art. 76 e 77 da Lei de Uso do Solo e dá outras providências (outorga onerosa/contrapartida de Projeto Especial);
- LEI MUNICIPAL Nº 3.925/2011: Dispõe sobre podas de árvores em área urbana de domínio público;
- LEI COMPLEMENTAR Nº 45/2019: Institui o código do meio ambiente do município de Nova Friburgo.

4.2. Âmbito Estadual

- LEI ESTADUAL Nº 3.467/2000: Dispõe sobre as sanções administrativas derivadas de condutas lesivas ao meio ambiente no estado do Rio de Janeiro;
- DECRETO ESTADUAL Nº 46.890/2019: Dispõe sobre o Sistema Estadual de Licenciamento e demais Procedimentos de Controle Ambiental - SELCA;
- NORMA OPERACIONAL NOP-INEA Nº 46: Enquadramento de empreendimentos e atividades sujeitos ao licenciamento e demais procedimentos de controle ambiental.

4.3. Âmbito Federal

- LEI FEDERAL Nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade): Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Define o EIV como instrumento da política urbana (arts. 36 a 38);
- LEI FEDERAL Nº 12.587/2012: Institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana;
- LEI FEDERAL Nº 10.098/2000: Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida;
- LEI FEDERAL Nº 6.938/1981: Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente;
- LEI FEDERAL Nº 12.651/2012: Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa (Código Florestal — Área de Preservação Permanente);
- LEI FEDERAL Nº 11.428/2006: Dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica;
- DECRETO-LEI Nº 25/1937: Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional (tombamento federal — IPHAN).

5. LOCALIZAÇÃO

A área objeto deste estudo situa-se na Avenida Alberto Braune, nº 214, Centro, Nova Friburgo/RJ, tendo como referência o par de coordenadas UTM Zona 23K 754291,35 m E / 7533262,05 m S, a uma elevação aproximada de 850 m, no 1º distrito do município de Nova Friburgo.

O terreno objeto deste estudo possui superfície de 4.153,47 m², conforme quadro de áreas do projeto arquitetônico aprovado.

Considerando a Lei Complementar nº 131/2019, que dispõe sobre o macrozoneamento ambiental e o zoneamento de Nova Friburgo, a área do empreendimento insere-se na subzona do ambiente urbano denominada Zona de Estruturação Prioritária I (ZEP-I) do Plano Diretor Municipal, mesma classificação atribuída à região central consolidada da cidade, caracterizada pela promoção de usos residenciais e não residenciais com densidades demográficas e construtivas altas, além de qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo.

O empreendimento está situado em frente à sede da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo — imóvel tombado pelo INEPAC (Processo nº E-18/300.276/85, Tombamento Provisório de 07/01/1988), antiga Estação Ferroviária da Leopoldina Railway —, o que reforça o caráter consolidado, institucional e de centralidade urbana da região onde se insere o empreendimento.

Importante mencionar que o projeto arquitetônico ora submetido para modificação de gabarito já foi previamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, sendo a presente solicitação restrita à alteração do gabarito da edificação, com decréscimo de área em relação à versão originalmente aprovada, não se tratando, portanto, de novo empreendimento a ser implantado em área não avaliada anteriormente.

6. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento, para melhor compreensão do leitor, será tratado neste documento como “MSB Center”, situado na Avenida Alberto Braune, nº 214, Centro, Nova Friburgo/RJ. Trata-se de edificação mista, com preservação de bem tombado, composta por 7 (sete) pavimentos, contemplando 58 (cinquenta e oito) unidades comerciais (lojas), unidades residenciais multifamiliares e aproximadamente 300 (trezentas) vagas de garagem distribuídas entre os pavimentos de estacionamento.

PARÂMETRO	PROJETO
Área do lote	4.153,47 m ²
Área total de construção (atual)	19.012,81 m ²
Área de projeção	2.905,70 m ²
Taxa de ocupação	69,96% (limite: 70–100%)
Taxa de permeabilidade	2,46% (mínimo exigido: 0%)
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	3,43 (básico: 1 / máximo: 5 / mínimo: 0,25)
Área de construção aprovada anteriormente (Processo nº 31365/2019)	24.204,40 m ²

PARÂMETRO	PROJETO
Decréscimo de área em relação ao projeto aprovado	5.191,59 m ²
Gabarito	7 pavimentos
Altura máxima permitida	28,80 m
Subzona	ZEP-I
Unidades comerciais (lojas)	58
Vagas de garagem	≈ 300
Uso	Misto (residencial multifamiliar + comercial/serviços)

Tabela 03: Resumo de informações do projeto. Fonte: pranchas do projeto arquitetônico e Processo SEMMADUS/PMNF nº 31365/2019.

A tabela acima evidencia formalmente o decréscimo de área do projeto: a edificação já havia sido aprovada anteriormente pela Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, através do Processo nº 31365/2019, com área total de construção de 24.204,40 m². A presente modificação de gabarito resulta em uma área total de construção de 19.012,81 m², configurando um decréscimo de 5.191,59 m² em relação ao projeto originalmente aprovado — reforçando o caráter de menor impacto incremental da modificação pretendida sobre a vizinhança.

O empreendimento contará com sistema de reservação de água dimensionado conforme demanda operacional, sendo previstos os seguintes volumes:

RESERVATÓRIO	VOLUME
Reserva técnica de incêndio	110.000 L
Águas pluviais (caixa de retardo)	120.000 L
Reservatório superior	40.000 L
Reservatório inferior	120.000 L

Tabela 04: Dimensionamento de reservatórios. Fonte: projeto executivo, 2026.

O edifício estará equipado com sistema de elevadores, escadas enclausuradas de incêndio com antecâmaras, halls de serviço, salas técnicas (lógica, bombas hidráulicas), depósitos, sanitários, rampas de acesso para pedestres e veículos, área de carga e descarga e bicicletário, de acordo com a legislação do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro e demais normas técnicas aplicáveis.

Ressalta-se que o projeto ora avaliado corresponde a uma modificação de gabarito de edificação mista já aprovada pela Prefeitura Municipal, com decréscimo de área em relação ao projeto originalmente licenciado. Dessa forma, os parâmetros urbanísticos, o uso do solo e a inserção do empreendimento no contexto urbano já foram objeto de avaliação prévia, sendo o presente estudo focado especificamente na análise dos efeitos decorrentes da alteração do gabarito.

De acordo com a NOP-INEA nº 46, o empreendimento pode ser classificado como uma atividade de Potencial Poluidor Inicial Mínimo “DESPREZÍVEL”, e posterior classificação de Potencial Poluidor como “BAIXO IMPACTO” ambiental, não trazendo a princípio consequências agravantes.

No que compete à classificação do empreendimento de acordo com o Zoneamento Municipal, instituído pela Lei Complementar nº 131/2019, este se enquadra como atividade de uso misto, constituído pelos usos residencial e não residencial na mesma edificação. Com relação ao impacto que este exerce sobre o local onde se insere, por existirem atividades de uso não residencial, pode ser classificado como uma atividade de IMPACTO GRAU I, ou seja, aquele de “uso não residencial compatível com uso residencial”.

7. METODOLOGIA

Este estudo foi realizado por equipe técnica, baseando-se nas legislações vigentes. Dos regulamentos fundamentais utilizados na composição do documento, destaca-se a Lei Complementar nº 107 de 2016, de âmbito municipal, que regulamenta a aplicação do estudo prévio de impacto de vizinhança - EIV e o seu respectivo relatório de impacto de vizinhança - RIV.

A elaboração do EIV e RIV contempla os efeitos positivos e negativos do empreendimento quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise para se permitir um real prognóstico dos impactos com a proposição de medidas mitigadoras e compensadoras, contemplando: adensamento populacional; equipamentos urbanos e comunitários; uso e ocupação do solo; valorização imobiliária; geração de tráfego e demanda por transporte público; ventilação e aeração, sombreamento, iluminação e ruídos; paisagem urbana e patrimônio natural e cultural; e previsão de consumo de água.

Como subsídio complementar para a análise da mobilidade urbana, foi elaborado Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) específico, cujos dados e conclusões metodológicas foram incorporados a este RIV, com os devidos ajustes proporcionais ao porte real do empreendimento, conforme detalhado no Capítulo 9.6.

Desta forma, é possível avaliar e apresentar medidas que se relacionem com os seguintes parâmetros referentes a cada item avaliado, quando couber, neste relatório: Impacto (descrição do impacto previsto); Natureza (positiva/negativa); Fase (instalação/operação); Magnitude (qualificação do grau do impacto, podendo variar de desprezível a significativa); Abrangência (áreas de influência afetadas, isolada ou conjuntamente: ADA, AID e/ou AII); Medida (ação proposta para mitigar, compensar ou potencializar o impacto identificado); e Responsabilidade (empreendedor e/ou Poder Público).

8. ÁREAS DE INFLUÊNCIA

A área de influência é definida como o espaço suscetível de sofrer alterações como consequência da implantação e/ou operação de alguma atividade. As áreas utilizadas para elaboração deste documento estão classificadas da seguinte forma:

- Área Diretamente Afetada (ADA): corresponde à área de instalação do empreendimento, com 4.153,47 m²;
- Área de Influência Direta (AID): raio de 400m (quatrocentos metros) a partir do centroide do empreendimento, conforme art. 6º da Lei Complementar nº 107/2016;
- Área de Influência Indireta (AII): raio de 500m (quinhentos metros) a partir do centroide do empreendimento.

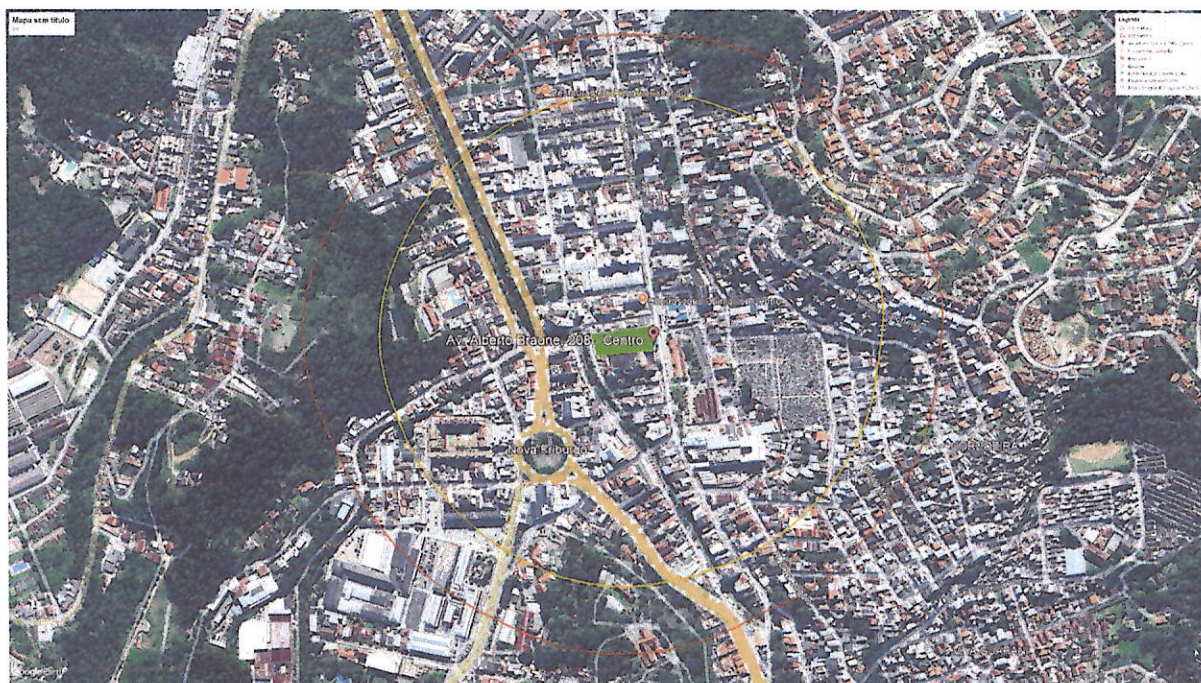


Figura 01: Delimitação das áreas de influência do empreendimento. Legenda: amarelo — raio de 400 m (Área de Influência Direta, AID); laranja — raio de 500 m (Área de Influência Indireta, AII); marcador verde — localização do imóvel (Av. Alberto Braune, nº 214/208, Centro). Fonte: Google Earth, elaborado pelo autor, 2026.

Como referência complementar de leitura do entorno, destacam-se dentro do raio delimitado alguns pontos de interesse identificados na base cartográfica, tais como estabelecimentos comerciais e de alimentação (a exemplo do Restaurante e Pizzaria Excalibur e da Churrascaria Chimarron Centro), instituição de ensino superior (Estácio), equipamento de lazer e esporte (Nova Friburgo Country Clube), hospedagem (Pousada Vale das Flores) e espaço público de convivência (Praça Guignard/Praça da Cultura), reforçando o caráter consolidado e multifuncional da região central onde se insere o empreendimento.

8.1. Área Diretamente Afetada - ADA

Define-se a Área Diretamente Afetada como aquela onde será estritamente utilizada para o uso e instalação do empreendimento. Neste caso, a ADA possui área de 4.153,47 m², sendo esta a área de construção do “MSB Center”.

8.2. Área de Influência Direta - AID

Ao considerar a AID, fica estabelecido o raio de 400m (quatrocentos metros) a partir do centroide do empreendimento. É esta área que pode vir a sofrer algum tipo de interferência em consequência da instalação do empreendimento, tanto nos aspectos antrópicos, físico e biótico de forma direta. Nesta área encontram-se, entre outros, a sede da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo (bem tombado) e o Rio Santo Antônio, que corre a aproximadamente 20 metros do terreno.

8.3. Área de Influência Indireta - AII

A Área de Influência Indireta foi definida como um raio de 500m (quinhentos metros) a partir do centroide da área. Tem por finalidade principal entender qual tipo de impacto o empreendimento poderá causar nos equipamentos comunitários dessa área e nas áreas à jusante, devido à proximidade com curso d'água existente, além de analisar a influência no escoamento do tráfego no entorno do empreendimento.

9. DIAGNÓSTICO DOS ITENS AVALIADOS E POSSÍVEIS MEDIDAS A SEREM APLICADAS

Objetivando a clareza da disponibilidade da informação, considerando este ser um documento público, à medida que os itens são avaliados e diagnosticados, serão apresentados os parâmetros utilizados para avaliação dos mesmos, a descrição dos impactos e as devidas medidas mitigadoras/compensatórias do empreendimento deste estudo para cada um dos temas contemplados como conteúdo mínimo, conforme art. 37 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto das Cidades e Lei Complementar nº 107/2016.

9.1. Adensamento Populacional

A caracterização do adensamento populacional é estruturada com base nos parâmetros de crescimento municipal, densidade populacional, taxa de motorização e estratificação social do município de Nova Friburgo, cujos indicadores já foram amplamente avaliados em estudos anteriores relativos à mesma região central.

9.1.1. População e contexto municipal

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), no último censo realizado no ano de 2022, o município encontrava-se com 189.939 habitantes, apresentando densidade demográfica de 203,05 habitantes/km². A área de influência indireta do empreendimento, por sua vez, situa-se em região central consolidada, com densidade demográfica estimada em aproximadamente 8.500 habitantes/km², classificada como área bastante densa quando comparada a outras áreas da cidade, o que se encaixa nos parâmetros instituídos pelo macrozoneamento da Lei Complementar nº 131/2019 para a Zona de Estruturação Prioritária I (ZEP-I).

INDICADOR	MUNICÍPIO (Nova Friburgo)	ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA (AII)
População (Censo IBGE, 2022)	189.939 habitantes	—
Densidade demográfica	203,05 hab/km ²	≈ 8.500 hab/km ²

INDICADOR	MUNICÍPIO (Nova Friburgo)	ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA (AII)
Extensão territorial	935,429 km ²	0,785 km ²
Posição no Estado do RJ (densidade)	35º de 92	—
Taxa de motorização	1 veículo / 1,42 habitantes	—
Índice de Gini (desigualdade, 2003)	0,42	—

Tabela 05: Indicadores demográficos comparativos — município x área de influência indireta. Fonte: IBGE, 2022; autor, 2026.

9.1.2. Adensamento gerado pela modificação de gabarito

Cabe destacar que o adensamento populacional decorrente do uso residencial e comercial do empreendimento já foi objeto de avaliação no âmbito da aprovação do projeto original. A presente modificação de gabarito, ao promover decréscimo de área em relação ao projeto anteriormente aprovado, tende a resultar em adensamento populacional igual ou inferior ao anteriormente avaliado e aprovado pela Municipalidade.

Ainda assim, para fins de dimensionamento conservador dos impactos sobre mobilidade e infraestrutura, foi realizada estimativa proporcional de população fixa e flutuante com base no Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) elaborado para o empreendimento, ajustada à área construída total do projeto (19.012,81 m²), cujos resultados são apresentados no Capítulo 9.6.

9.1.3. Impactos e medidas relativas ao adensamento da população

Impacto	Aumento da densidade da população fixa (moradores) e flutuante (clientes, visitantes, funcionários) em decorrência da operação do empreendimento.
Natureza	Negativo
Fase	Operação
Magnitude	Baixa a moderada — já considerada na aprovação do projeto original; tende a reduzir com o decréscimo de área
Abrangência	Áreas de Influência Direta e Diretamente Afetada
Medida	Manutenção da infraestrutura viária de acesso, sinalização adequada e observância das medidas mitigadoras descritas no Capítulo 9.6 (Mobilidade Urbana).
Responsabilidade	Empreendedor – Poder Público

Tabela 05: Tabela de Impacto e Medidas – Adensamento Populacional. Fonte: autor, 2026.

9.2. Equipamentos de Uso Urbano e Comunitário

Para que seja possível a modificação de qualquer empreendimento, um quesito importante a ser considerado é a existência de infraestrutura urbana já consolidada, tais como abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, drenagem pluvial e coleta de resíduos. Por se tratar de região central plenamente consolidada, o entorno do empreendimento já dispõe integralmente dessa infraestrutura.

9.2.1. Abastecimento hídrico e esgotamento sanitário

A empresa responsável pelo tratamento e abastecimento de água no município é a Águas de Nova Friburgo, afiliada do grupo Águas do Brasil. O local objeto deste estudo, localizado no centro da cidade, é contemplado com rede pública de abastecimento e coleta de esgoto sanitário plenamente consolidada, estando servido pelas Estações de Tratamento de Água (ETA) e Estações de Tratamento de Esgoto (ETE) próximas ao empreendimento, conforme detalhado no macrozoneamento municipal. O abastecimento de água na região ocorre em ciclo de aproximadamente 2 (dois) em 2 (dois) dias, sendo esta uma característica operacional da concessionária para a área central, compensada pelo dimensionamento do reservatório do empreendimento. A captação de esgoto sanitário do empreendimento se dará pela rede existente na Avenida Itália, com tratamento adequado realizado pela concessionária Águas de Nova Friburgo. O empreendimento contará com reservatório dimensionado para autonomia adequada e reserva técnica de incêndio de 110.000 litros.

Reforça-se, ainda, que a infraestrutura de esgotamento sanitário do entorno já se encontra consolidada, contando inclusive com Estação Elevatória de Esgoto (Santo Antônio II) situada nas proximidades, junto à Avenida Itália, via que também receberá as ligações de esgoto e de drenagem pluvial do empreendimento.



Figura: Estação Elevatória de Esgoto Santo Antônio II, próxima ao empreendimento, às margens do Rio Santo Antônio.

Fonte: registro fotográfico do autor, 2026.

9.2.2. Fornecimento de energia elétrica e iluminação pública

O município de Nova Friburgo tem a distribuição de energia elétrica realizada pela concessionária ENERGISA. Toda a região no entorno do empreendimento já possui estrutura de distribuição elétrica

e iluminação pública consolidada, sendo necessária apenas a solicitação de eventual ajuste de carga, quando aplicável, à rede de abastecimento existente.



Figura: Poste de distribuição elétrica e iluminação pública existente na Avenida Alberto Braune, em frente ao empreendimento. Fonte: registro fotográfico do autor, 2026.

9.2.2.1. Drenagem pluvial

Em uma cidade como Nova Friburgo, com períodos frequentes de chuvas intensas e alto índice pluviométrico, torna-se primordial uma rede de drenagem adequada, evitando alagamentos e acúmulos de água, drenando-as e direcionando-as aos corpos hídricos. Reafirma-se que o projeto prevê um sistema de retardo das águas pluviais com a execução de uma caixa de retardo com volume útil de 10,00 m³, dimensionada especificamente para mitigar eventuais impactos sobre a rede pública de drenagem decorrentes da impermeabilização do lote. Posteriormente, as águas pluviais serão encaminhadas através de tubulação executada em tubos PVC direcionadas para a rede pública existente na Avenida Itália, mesma via que recebe a rede de esgotamento sanitário do empreendimento (item 9.2.1).

Além disso, já existem bueiros distribuídos pelas ruas do entorno, notadamente ao longo da Avenida Itália, de modo a drenar as águas das chuvas nas vias de acesso ao empreendimento e propiciar o escoamento para as galerias públicas.

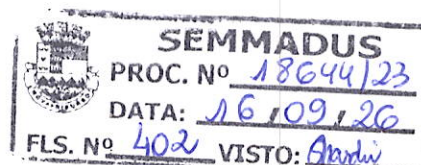


Figura: Bueiro de drenagem pluvial existente na Avenida Itália, via de acesso viário do empreendimento. Fonte: registro fotográfico do autor, 2026.

9.2.3. Coleta de resíduos

A coleta de resíduos gerados pelos moradores e empreendimentos do município é de responsabilidade da concessionária EBMA (Empresa Brasileira de Meio Ambiente), que realiza coleta domiciliar porta a porta na região central, incluindo a Avenida Alberto Braune. A coleta de resíduos do empreendimento será realizada pela Avenida Itália, via de acesso viário do empreendimento, evitando interferência no fluxo principal da Avenida Alberto Braune durante as operações de coleta.

9.2.4. Equipamentos comunitários (saúde, educação, segurança e lazer)

Preliminarmente, pode-se afirmar que, por se tratar de área central plenamente consolidada, o entorno do empreendimento conta historicamente com ampla oferta de equipamentos de saúde, educação, segurança pública e lazer, a exemplo do que já foi verificado em estudos anteriores relativos à mesma região (Policlínica Dr. Silvio Henrique Braune, Hospital Municipal Raul Sertã, 151ª Delegacia de Polícia e o Corredor Cultural da Praça dos Suspiros), cujas distâncias aproximadas, medidas por percurso viário a partir do novo endereço, estão detalhadas na tabela a seguir.

EQUIPAMENTO	CATEGORIA	DISTÂNCIA APROXIMADA
Espaço para Esportes	Lazer / Esporte	136 m
Praça Marcílio Dias	Lazer / Área verde	230 m
Centro de Saúde Sílvia Henrique Braune	Saúde	1.695 m

**SEMMADUS**PROC. Nº 18644123DATA: 16/09/26FLS. Nº 403 VISTO: Pradim

EIV/RIV – MSB Center – Av. Alberto Braune, 214 – Nova Friburgo/RJ

EQUIPAMENTO	CATEGORIA	DISTÂNCIA APROXIMADA
Hospital Municipal Raul Sertã	Saúde	2.132 m

Tabela 05A: Distâncias aos principais equipamentos comunitários a partir do empreendimento. Fonte: autor, com base em levantamento em Google Earth, 2026.

9.2.5. Impactos e medidas relativas aos equipamentos urbanos e comunitários

Impacto	Não são previstos impactos relevantes, uma vez que a infraestrutura urbana e os equipamentos comunitários do entorno já se encontram plenamente consolidados e foram avaliados quando da aprovação do projeto original.
Natureza	Positiva
Fase	Operação
Magnitude	Desprezível
Abrangência	Todas
Medida	Manutenção da infraestrutura existente
Responsabilidade	Poder Público e Empreendedor

Tabela 06: Tabela de Impacto e Medidas – Equipamentos Urbanos e Comunitários. Fonte: autor, 2026.

9.3. Uso e Ocupação do Solo

A área do empreendimento insere-se na Zona de Estruturação Prioritária I (ZEP-I), instituída pela Lei Complementar nº 131/2019, definida como porção do território prioritária ao desenvolvimento da cidade, destinada a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográficas e construtivas altas, além de qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo.

PARÂMETRO	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	PROJETO
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	0,25	1	5	3,43
Taxa de ocupação	—	70%	100%	69,96%
Taxa de permeabilidade	0%	—	—	2,46%
Gabarito	—	—	8 pav.	8 pav.
Altura máxima	—	—	28,80 m	—

Tabela 07: Parâmetros urbanísticos ZEP-I x projeto. Fonte: PMNF / pranchas do projeto, 2026.

Verifica-se que o Coeficiente de Aproveitamento do projeto (3,43) é superior ao CA básico permitido (1), condição já existente e tratada no âmbito da aprovação original do projeto (Processo nº 31365/2019, com CA de 4,8 no projeto anteriormente aprovado). Contudo, tendo em vista que a presente solicitação envolve modificação de gabarito, o Coeficiente de Aproveitamento está sendo reavaliado pela Municipalidade para fins de cálculo da outorga onerosa do direito de construir, nos termos do art. 76 da Lei Municipal nº 2.249/88 e do Decreto Municipal nº 617/2020.

O art. 76 da Lei Municipal nº 2.249/88 estabelece que o Município admitirá Projeto Especial formulado pelo proprietário do imóvel com aproveitamento melhor das características e potencialidades do lote, diferente das condições exigidas pela Lei, desde que o mesmo se constitua em melhor padrão social, urbanístico e/ou arquitetônico, a ser examinado previamente pelo Instituto Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural. O art. 77, por sua vez, prevê que a apresentação do Projeto Especial implica no compromisso formal de aceitação, pelo proprietário, de obrigações extraordinárias a serem exigidas pela Municipalidade, que resultem em benefícios diretos para a comunidade, formalizadas por meio de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), com destinação de 80% para benefícios da comunidade e 20% para a Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável.

Registra-se que, em 12 de dezembro de 2025, foi sancionada a Lei Complementar Municipal nº 181/2025, que instituiu nova fórmula de cálculo da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), considerando o valor venal do terreno, a diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento pretendido e o básico, e um índice de planejamento gradual conforme o percentual de utilização do potencial construtivo adicional. O valor final da contrapartida devida pelo empreendimento está sendo apurado pela Municipalidade com base nessa nova legislação, não tendo sido ainda definido até a presente data.

Não há sobreposição do polígono do imóvel com Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) ou com Zona de Proteção Ambiental (ZPAM). O empreendimento não apresenta restrições ambientais que impossibilitem a modificação pretendida, tampouco se insere em Área de Especial Interesse Geológico-Geotécnico (AIGG) ou Zona de Especial Interesse Hídrico (ZEIH).



9.3.1. Impactos e medidas relativas ao uso e ocupação do solo

Impacto	Manutenção do Coeficiente de Aproveitamento acima do básico, já objeto de avaliação prévia, com necessidade de recálculo da outorga onerosa em razão da modificação de gabarito.
Natureza	Neutro/positivo — condição pré-existente, com regularização em curso
Fase	Instalação
Magnitude	Pouco significativa
Abrangência	ADA
Medida	Recolhimento da contrapartida de outorga onerosa apurada pela Municipalidade, via TAC, conforme Decreto Municipal nº 617/2020.
Responsabilidade	Empreendedor

Tabela 08: Tabela de Impacto e Medidas – Uso e Ocupação do Solo. Fonte: autor, 2026.

9.4. Valorização Imobiliária

A região onde se insere o empreendimento apresenta alta densidade populacional e de construções, além de oferecer variedade significativa de comércios e serviços, sendo considerada de valor elevado quando o assunto é valorização imobiliária. A modificação de gabarito ora pretendida, por envolver decréscimo de área em relação ao projeto originalmente aprovado, tende a gerar impacto igual ou inferior ao já avaliado e aceito pela Municipalidade quando da aprovação original, não havendo, portanto, expectativa de impactos negativos adicionais relativos à desvalorização do entorno.

O empreendimento manterá sua capacidade de geração de empregos diretos e indiretos, contribuindo para a manutenção da circulação de renda na região central, conforme já verificado em estudos correlatos para empreendimentos de mesmo porte e localização.

Impacto	Manutenção do potencial de valorização e geração de renda local, sem alteração relevante em relação ao projeto anteriormente aprovado.
Natureza	Positivo
Fase	Operação
Magnitude	Regular
Abrangência	Todas as áreas
Medida	Fomentar a geração de emprego e renda local
Responsabilidade	Empreendedor

Tabela 09: Tabela de Impacto e Medidas – Valorização Imobiliária. Fonte: autor, 2026.

9.5. Mobilidade Urbana, Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público

Para subsidiar a análise de mobilidade urbana, foi elaborado Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) específico para o empreendimento, já finalizado e referente à área construída total de 19.012,81 m², coincidente com a área construída do projeto ora avaliado neste RIV. Os dados e conclusões apresentados a seguir refletem, portanto, os valores definitivos do RIT, sem necessidade de ajuste proporcional.

9.5.1. Caracterização viária e polos geradores de tráfego

O empreendimento possui frente para a Avenida Itália, nº 37, e fundos para a Avenida Alberto Braune, nº 214 (mesmo lote registrado sob o nº 208 em alguns documentos, como a ART deste estudo), no Centro de Nova Friburgo/RJ. O acesso viário de veículos ao empreendimento ocorrerá exclusivamente pela Avenida Itália, enquanto o acesso de pedestres se dará por ambas as vias — Avenida Alberto Braune e Avenida Itália —, solução que concentra o fluxo veicular na via de menor movimento e preserva a fachada principal, voltada para a Avenida Alberto Braune, para a circulação de pedestres. O empreendimento está inserido em área urbana consolidada, caracterizada pela elevada concentração de atividades comerciais, serviços, edifícios públicos e edificações residenciais. O entorno imediato reúne diversos polos geradores de tráfego preexistentes, entre eles a Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, o Cadima Shopping, a Sociedade Esportiva Friburguense, a Academia Smart Fit, a Unopar e o Espaço ARP, empreendimentos que já contribuem significativamente para o fluxo diário observado na região central da cidade — ou seja, o empreendimento insere-se em contexto de tráfego já consolidado e não em área de baixa movimentação prévia.

Conforme delimitação do próprio RIT, a Área de Impacto Direto (AID) corresponde ao polígono formado pela Rodovia Pres. João Goulart, R. Álvares de Azevedo, R. Moisés Amélio, Avenida Alberto Braune e R. Dante Laginestra. A Área de Impacto Indireto (AII) compreende três porções que envolvem a AID: entre a R. Pastor Meyer e a R. Trajano de Almeida até o alinhamento da R. Tiradentes; entre a R. Dante Laginestra, a R. Aristão Pinto e a Rodovia Pres. João Goulart; e a área de prolongamento da R. Mac Niven. O sistema viário estruturante da região é composto pela Avenida Alberto Braune, Rua Comandante Ribeiro de Barros, Avenida Dr. Galdino do Valle Filho e Rua Álvares de Azevedo, vias de função arterial e coletora conforme o Plano de Mobilidade Urbana de Nova Friburgo.

9.5.2. Geração e distribuição de viagens

A população do empreendimento foi estimada em 256 pessoas de população fixa (funcionários das lojas, administração do shopping e moradores das duas unidades residenciais) e 475 pessoas de população flutuante (clientes, fornecedores e visitantes), na proporção de 35% e 65%, respectivamente, adotada com base em empreendimentos de porte semelhante.

INDICADOR	POPULAÇÃO FIXA	POPULAÇÃO FLUTUANTE
População estimada	256	475
Índice de mobilidade (viagens/hab.)	2,0	2,0
Viagens geradas por dia	512	951

Tabela 10: Estimativa de geração de viagens do empreendimento. Fonte: RIT, 2026.

O total estimado é de 1.463 viagens/dia (512 da população fixa e 951 da população flutuante). Aplicando-se a distribuição modal observada para a Zona de Tráfego 01 – Sede (onde se insere o

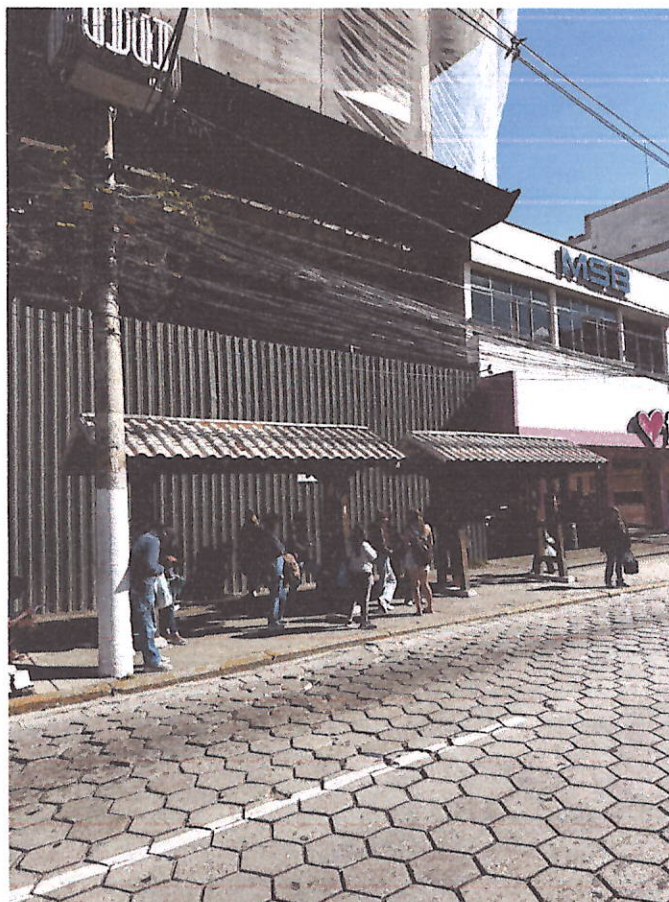
empreendimento), obtida no Plano de Mobilidade Urbana de Nova Friburgo, a maior parcela dos deslocamentos ocorrerá por automóvel (47,38%), seguida por ônibus (30,21%), a pé (9,65%), motocicleta (6,10%), táxi/aplicativo (3,40%), transporte escolar (1,70%) e bicicleta (1,56%). Convertendo as viagens em automóvel e motocicleta para número de veículos — adotados os índices de compartilhamento de 1,35 passageiro/automóvel e 1,14 passageiro/motocicleta, referência do Plano de Mobilidade Urbana de Maringá/PR, na ausência de dado equivalente para Nova Friburgo — estima-se a adição de 936 automóveis e 102 motocicletas por dia na Área de Influência Direta (AID), equivalentes a 971 Unidades de Carro de Passeio (UCP) por dia. Quanto à distribuição horária, o horário de funcionamento do empreendimento ocorre pela manhã, tarde e noite, com pico de entrada entre 12h00 e 13h00 e pico de saída entre 17h00 e 18h00.

9.5.3. Acessibilidade e infraestrutura de circulação

O empreendimento possui acessos independentes para entrada e saída de veículos leves, ambos localizados exclusivamente na Avenida Itália. A área de carga e descarga, com 429,35 m² e acesso por portão único ao lado do estacionamento, também se dá pela Avenida Itália, restrita a Veículos Urbanos de Carga (VUC) de pequeno porte, mediante agendamento prévio junto à administração do shopping; as operações ocorrem com baixa frequência, geralmente de uma a duas vezes por mês por loja. O acesso de pedestres, por sua vez, é assegurado por ambas as vias que margeiam o empreendimento — Avenida Alberto Braune e Avenida Itália. O projeto reserva ainda 14 vagas para bicicletas em paraciclo, no 1º pavimento (térreo). Constitui ponto de atenção o fato de o projeto não indicar local específico destinado ao embarque e desembarque de pessoas, devendo tal previsão ser objeto de avaliação complementar pela equipe técnica.

As calçadas do entorno, no trajeto entre o empreendimento e os pontos de ônibus da AID, são construídas em concreto simples com revestimento, em condições regulares de conservação, sem degraus ao longo do trajeto e atendendo à largura mínima de circulação livre da NBR 9050/2020. Foram identificadas, no entanto, as seguintes não conformidades: ausência de sinalização tátil direcional na faixa livre da calçada e de sinalização tátil de alerta nas rampas de travessia de pedestres, em desacordo com a NBR 16537/2024; padrão não uniforme dos rebaixamentos de calçada, em desacordo com a NBR 9050/2020; e, no cruzamento da R. Moisés Amélio/Av. Alberto Braune com a R. Leuenroth, desalinhamento entre o eixo das rampas de acessibilidade e a faixa de travessia de pedestres, em razão da presença de postes da concessionária de energia. A malha cicloviária do município, com aproximadamente 3 km de extensão ao longo da RJ-116, situa-se a cerca de 100 m do empreendimento, o que favorece o incentivo ao uso desse modal.

Quanto ao transporte coletivo, destaca-se a existência de ponto de ônibus consolidado em frente ao próprio empreendimento, na Avenida Alberto Braune, atendido pela linha 503 (ver figura a seguir). O ponto possui calçada em concreto simples e abrigo de madeira, mas apresenta não conformidades: ausência de sinalização horizontal (linha amarela) delimitando a faixa de parada, abrigo exposto a chuvas laterais e sem assentos, e ausência de piso tátil indicando o local de embarque, em desacordo com a NBR 16537/2024. O empreendimento situa-se a pouco mais de 1,0 km do terminal urbano de transporte coletivo municipal e na rota de diversas linhas que partem do terminal pela Avenida Alberto Braune. O RIT ressalva, contudo, que não foram localizados mapas oficiais de pontos de ônibus nem itinerários de linhas junto à Fundação COPPETEC, à concessionária FAOL ou à Prefeitura, o que impediu uma análise mais aprofundada da capacidade operacional do sistema e da suficiência da oferta atual frente à demanda gerada pelo empreendimento — lacuna reconhecida pelo próprio RIT.



SEMMADUS	
PROC. Nº	18644/23
DATA:	16/09/26
FLS. Nº	408
VISTO:	Amelin

Figura: Ponto de ônibus consolidado em frente ao empreendimento, na Avenida Alberto Braune. Fonte: registro fotográfico do autor, 2026.

9.5.4. Demanda de estacionamento

Nos termos do art. 29 da Lei Municipal nº 2.249/1988, é obrigatória a previsão de áreas de estacionamento e guarda de veículos nas novas construções, com dimensão mínima de 2,50 x 5,00 m por vaga. Aplicando-se essa exigência às atividades do empreendimento (2 vagas para as unidades residenciais e 19 vagas para as 58 salas comerciais, na proporção de 1 vaga a cada 3 salas), o total mínimo obrigatório é de 21 vagas. O empreendimento oferece 265 vagas de estacionamento — sendo 4 delas exclusivas das unidades residenciais —, evidenciando um excedente de 244 vagas em relação ao mínimo legal exigido.

Quanto às vagas reservadas, verificam-se duas não conformidades relevantes. Pela Lei Federal nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência, art. 47, §1º), 2% do total de vagas devem ser destinadas a pessoas com deficiência, o que resulta em 5 vagas exigidas para as 265 vagas ofertadas; o projeto disponibiliza apenas 4 vagas PCD, localizadas no 5º e 6º pavimentos. Pela Lei Federal nº 10.741/2003 (Estatuto da Pessoa Idosa, art. 41), 5% do total de vagas devem ser destinadas a idosos, o que resulta em 13 vagas exigidas; o projeto disponibiliza apenas 8 vagas de idoso, também no 5º e 6º pavimentos. Adicionalmente, a área de transferência das vagas PCD e idoso possui 1,0 m de largura no projeto, enquanto o Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito – Volume IV: Sinalização Horizontal (2022) exige 1,20 m, admitindo o compartilhamento dessa faixa entre duas vagas adjacentes.

TIPO DE VAGA	OBRIGATÓRIAS	OFERTADAS	DIMENSÕES (L x C)
Uso comum	21	265	2,50 m x 5,00 m
Pessoa com deficiência	5	4	3,50 m x 5,00 m
Pessoa idosa	13	8	3,50 m x 5,00 m
Bicicletas	—	14	—

Tabela 11: Resumo das vagas de estacionamento exigidas e ofertadas. Fonte: RIT, 2026.

9.5.5. Análise de capacidade e nível de serviço das interseções

Para avaliar os impactos sobre o tráfego existente, o RIT selecionou dois cruzamentos estratégicos dentro da Área de Impacto Direto: R. Comandante Ribeiro de Barros x Praça Marcílio Dias (cruzamento 01) e Av. Comandante Bittencourt x R. Augusto Cardoso (cruzamento 02), com contagens volumétricas de 12 horas (7h às 19h) extraídas do Plano de Mobilidade e Acessibilidade Urbana de Nova Friburgo (jun/2023). A metodologia adotada segue o Manual de Semáforos (DENATRAN, 1984) e o Manual Técnico para Elaboração de RIT da Prefeitura de São José dos Campos (2024), classificando o Nível de Serviço (NS) de A (livre) a F (congestionado) conforme a relação Volume/Capacidade (V/C).

CRUZAMENTO / APROXIMAÇÃO	V/C 2023 (SEM → COM empreendimento) — NS
01 – R. Cmte. Ribeiro de Barros sentido Av. Cmte. Bittencourt	0,39 → 0,41 (B)
01 – Praça Marcílio Dias sentido Av. Cmte. Bittencourt	1,30 → 1,30 (F, já saturado sem o empreendimento)
02 – Av. Cmte. Bittencourt sentido R. Ernesto Basílio	1,00 → 1,01 (F, já saturado sem o empreendimento)
02 – Rua Augusto Cardoso sentido Av. Cmte. Bittencourt	1,53 → 1,53 (F, já saturado sem o empreendimento)
02 – Ponte Branca sentido Av. Cmte. Bittencourt	0,13 → 0,13 (A)

Tabela 12: Síntese da relação V/C e Nível de Serviço nos cruzamentos analisados, cenário 2023, horário de pico das 12h às 13h. Fonte: RIT, 2026.

Nos dois cruzamentos analisados, o cenário atual (2023) sem o empreendimento já apresenta aproximações saturadas, com Nível de Serviço F — especialmente nas aproximações da Praça Marcílio Dias (cruzamento 01) e da Av. Cmte. Bittencourt/Rua Augusto Cardoso (cruzamento 02) —, ao passo que o escoamento observado na via (jusante do cruzamento) mantém Nível de Serviço entre A e C. A comparação entre os cenários sem e com empreendimento, inclusive nas projeções de 2028 e 2033, demonstra que a implantação/expansão do shopping praticamente não altera o Nível de Serviço dos cruzamentos mais críticos, mantendo-se os mesmos níveis já preexistentes, com variações de V/C tipicamente na segunda casa decimal. Conclui-se, portanto, que os problemas de fluidez identificados decorrem das condições atuais da malha viária da cidade, e não da geração de viagens do empreendimento, cujo incremento não se mostra expressivo frente ao fluxo de base já existente.

Quanto ao dispositivo de controle de acesso (cancela eletrônica), a análise baseada em modelo probabilístico de filas de espera indicou tempo médio de ciclo de 14 segundos (3s de tempo de abertura, 8s de abertura propriamente dita e 3s de tempo de fechamento). Mesmo nos horários de maior fluxo (entrada entre 12h e 13h e saída entre 20h e 21h), a quantidade média estimada de veículos aguardando na fila não ultrapassa 0,1 veículo, não havendo, portanto, formação relevante de filas, desde que o dispositivo seja programado com tempo de acionamento adequado.

9.5.6. Medidas mitigadoras propostas

- Implantação de 1 (uma) vaga adicional destinada a pessoas com deficiência, totalizando 5 vagas, em atendimento à Lei Federal nº 13.146/2015;
- Implantação de 5 (cinco) vagas adicionais destinadas a idosos, totalizando 13 vagas, em atendimento à Lei Federal nº 10.741/2003;
- Ajuste da largura da área de transferência das vagas PCD e idoso para 1,20 m, conforme o Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito – Volume IV (2022);
- Sinalização das vagas exclusivas de PCD e idoso conforme as Resoluções vigentes do CONTRAN;
- Definição de local específico para embarque e desembarque de passageiros, a ser incorporado ao projeto;
- Adequação da sinalização horizontal e vertical nas vias de acesso, incluindo a faixa de parada do ponto de ônibus em frente ao empreendimento;
- Instalação de piso tátil direcional e de alerta nas calçadas do entorno, em conformidade com a NBR 16537/2024;
- Revisão e manutenção dos acessos de veículos leves e de carga, com entrada e saída independentes, ambos pela Avenida Itália;
- Incentivo ao uso do transporte coletivo e dos modos ativos de deslocamento, com manutenção das 14 vagas de paraciclo;
- Adequação integral do projeto arquitetônico às legislações federais, estaduais e municipais vigentes.

Impacto	Aumento do tráfego de veículos e da demanda por vagas de estacionamento na Área de Influência Direta, com identificação de não conformidades quanto às vagas obrigatórias de PCD e idoso.
Natureza	Negativo
Fase	Operação
Magnitude	Pouco significativa quanto ao tráfego — impactos preexistentes na malha viária central, não exclusivamente atribuíveis ao empreendimento; relevante quanto às vagas PCD/idoso, por se tratar de exigência legal obrigatória
Abrangência	ADA e AID
Medida	Sinalização adequada, acessos independentes, complementação das vagas PCD e idoso, ajuste da área de transferência e incentivo a modos ativos e transporte coletivo, conforme detalhado acima.
Responsabilidade	Empreendedor – Poder Público

Tabela 13: Tabela de Impacto e Medidas – Mobilidade Urbana. Fonte: RIT, 2026, e autor, 2026.

9.6. Ventilação e Aeração, Sombreamento, Iluminação, Ruídos e Emissões Gasosas

De acordo com o art. 93 do Decreto-Lei nº 53 de 14 de janeiro de 1943 – Código de Obras Municipal, as construções existentes dentro de um mesmo lote terão, entre suas faces, as distâncias necessárias para que fiquem satisfeitas as condições de iluminação e ventilação. Todos esses pontos foram considerados no momento da elaboração do projeto, sendo que a modificação pretendida refere-se exclusivamente ao gabarito da edificação, sem alteração da implantação em planta já aprovada.

9.6.1. Ventilação, aeração e emissões gasosas

Não haverá elevação considerável de temperatura decorrente da modificação, uma vez que o solo já se encontra pavimentado e a área de projeção da edificação não sofrerá alteração significativa. Durante a fase de obras, poderá haver aumento temporário nos níveis de emissão de poeiras e gases, decorrente da movimentação de equipamentos, sendo o impacto de caráter temporário, pontual e reversível, mitigado pela manutenção do terreno umidificado e cobertura adequada de cargas transportadas.

9.6.2. Sombreamento e iluminação

Os efeitos de sombreamento da área ocorrerão apenas na Área Diretamente Afetada (ADA), onde estará instalada a edificação. O projeto respeita a taxa de ocupação prevista em lei (69,96%, inferior ao limite de 70–100%), bem como a reserva de área permeável estabelecida pela Lei Municipal nº 3.227/2002.

9.6.3. Ruídos

Durante a fase de instalação (obras de modificação do gabarito), haverá geração de ruídos e vibrações típicos da construção civil, sendo assegurada a observância dos limites em decibéis preconizados pela ABNT NBR 10.151/00, com execução das atividades preferencialmente no período diurno e de forma intercalada. Trabalhadores utilizarão equipamentos de proteção auditiva individual quando aplicável. Na fase de operação, a única fonte relevante de ruído será o tráfego de veículos leves na entrada e saída do estabelecimento, fato inerente às atividades já previstas no projeto original.

Impacto	Geração temporária de ruídos, poeira e emissões gasosas durante a fase de obras de modificação do gabarito.
Natureza	Negativo
Fase	Instalação
Magnitude	Pouco significativa
Abrangência	ADA e AID
Medida	Observância da ABNT NBR 10.151/00, execução em horário diurno, umidificação do terreno e cobertura de cargas.
Responsabilidade	Empreendedor

Tabela 12: Tabela de Impacto e Medidas – Ventilação, Ruídos e Emissões. Fonte: autor, 2026.

9.7. Paisagem Urbana, Patrimônio Natural e Cultural

9.7.1. Paisagem urbana

O local onde se insere o empreendimento é composto por paisagem urbana consolidada, caracterizada por edifícios, ruas e perfeitas definições de lotes, com predominância de uso misto e integração dos usos residencial, comercial e institucional. A Avenida Alberto Braune apresenta excelente qualidade urbana de paisagem, com destaque para o conjunto arquitetônico e paisagístico da Praça Getúlio Vargas, situada nas proximidades.

9.7.2. Patrimônio cultural

O entorno do empreendimento, correspondente às áreas de influência direta e indireta, possui diversos bens tombados tanto pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) quanto pelo Instituto Estadual do Patrimônio Cultural (INEPAC), conforme Quadro I – Anexo II da relação de bens tombados do município de Nova Friburgo, reproduzido a seguir:

BEM	LOCALIZAÇÃO	ÓRGÃO
Casa e Parque da Cidade / Parque São Clemente	Parque São Clemente	IPHAN
Conjunto Arquitetônico e Paisagístico da Praça Getúlio Vargas	Centro	IPHAN
Hotel do Parque São Clemente	Parque São Clemente	IPHAN
Colégio Anchieta	Rua General Osório, 181, Centro	INEPAC
Sanatório Naval de Nova Friburgo	Av. Governador Geremias de Matos Fontes, s/n	INEPAC
Faculdade de Odontologia de Nova Friburgo (FONF)	Rua Professor Freese, 33, Centro	INEPAC
Antiga residência da Legião Brasileira de Assistência	Rua Augusto Spinelli, 154, Centro	INEPAC
Catedral Metropolitana de São João Batista	Praça Demerval Barbosa Moreira, Centro	INEPAC
Cúria Metropolitana de Nova Friburgo	Esq. Rua Augusto Spinelli e Monsenhor Miranda, Centro	INEPAC
Câmara Municipal / Biblioteca de Nova Friburgo	Praça Getúlio Vargas, Centro	INEPAC
Prefeitura Municipal de Nova Friburgo (antiga Estação Ferroviária da Leopoldina Railway)	Avenida Alberto Braune, Centro	INEPAC
Colégio Nossa Senhora das Dores	Rua Augusto Spinelli, Centro	INEPAC
Escola Estadual Ribeiro de Almeida (atual Instituto de Educação)	Praça Demerval Barbosa Moreira, Centro	INEPAC
Capela de Santo Antônio	Praça do Suspiro	INEPAC
Conjunto arquitetônico da antiga Estação Ferroviária de Riograndina	Riograndina	INEPAC

Tabela 13: Quadro I – Anexo II – Bens tombados no município de Nova Friburgo. Fonte: PMNF/INEPAC/IPHAN.

Destaca-se, dentre os bens listados, a Prefeitura Municipal de Nova Friburgo (antiga Estação Ferroviária da Leopoldina Railway), tombada pelo INEPAC sob o Processo nº E-18/300.276/85 (Tombamento Provisório de 07/01/1988), situada na própria Avenida Alberto Braune, em frente ao

**SEMMADUS**PROC. Nº 18644123DATA: 16/09/26FLS. Nº 413 VISTO: Sordi

EIV/RIV – MSB Center – Av. Alberto Braune, 214 – Nova Friburgo/RJ

terreno do empreendimento, o que evidencia a inserção do “MSB Center” em um contexto urbano de reconhecido valor histórico e cultural.

O próprio imóvel objeto deste estudo possui parte de sua edificação preservada como bem tombado, sendo o projeto arquitetônico concebido de modo a manter e integrar essa preservação à arquitetura moderna proposta, seguindo a mesma diretriz observada em outros empreendimentos aprovados na região central, como o caso do Colégio Modelo e do Clube Xadrez.

O bem tombado integrado ao empreendimento é identificado como “Edificação 218”, situada na Avenida Alberto Braune, nº 218, tombado através do Decreto Municipal nº 268, de 26 de novembro de 2012, que determina o tombamento provisório e definitivo dos bens da Área Central do Município de Nova Friburgo, enquadrado no SubGrupo 4 — tombamento das fachadas dos imóveis situados na Avenida Alberto Braune. Trata-se de edificação originalmente multifamiliar com térreo comercial, situada em frente à Prefeitura Municipal (antiga estação ferroviária), na antiga Avenida General Argolo, por onde passava a linha férrea inaugurada em 1873. O imóvel teve seu volume interno demolido na primeira metade de 2021 para viabilizar a construção do empreendimento junto ao terreno vizinho, restando remanescentes de sua fachada original, que serão preservados e integrados à arquitetura do “MSB Center”, em conformidade com a proteção estabelecida pelo SubGrupo 4 do Decreto nº 268/2012.



Figura: Fachada original da Edificação 218 (Av. Alberto Braune, nº 218), bem tombado a ser preservado e integrado ao empreendimento. Fonte: registro fotográfico do autor, 2026.

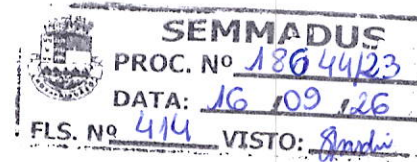
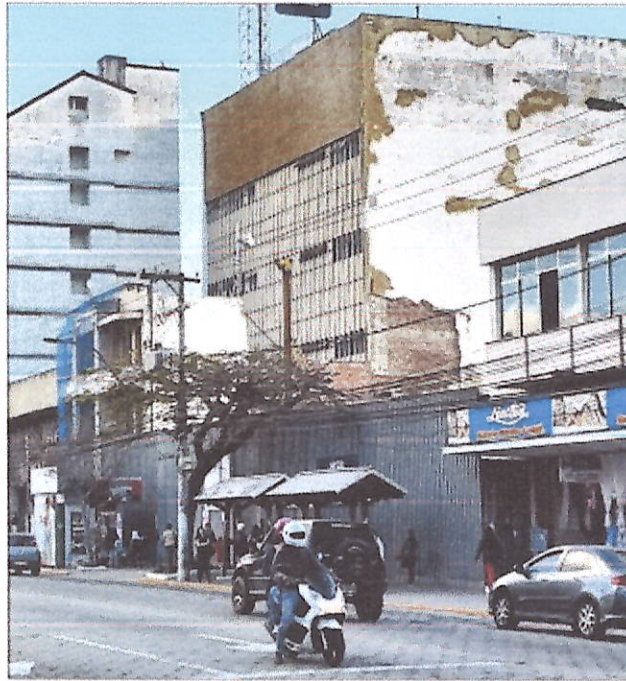


Figura: Estado atual da fachada tombada durante as obras de integração ao "MSB Center", com remanescentes originais preservados. Fonte: registro fotográfico do autor, 2026.

9.7.3. Patrimônio natural

O empreendimento não conta com patrimônios naturais em suas áreas de influência direta e indireta, visto que se encontra no bairro do Centro, em região plenamente urbanizada. O patrimônio natural municipal mais próximo é o Pico do Caledônia, inserido na Unidade de Conservação de Proteção Integral Parque Estadual dos Três Picos, situado a mais de 8 (oito) quilômetros do local do empreendimento, não se caracterizando como sujeito a interferências em decorrência da modificação do projeto em questão.

Impacto	Manutenção e integração do bem tombado à arquitetura do empreendimento, em contexto urbano de reconhecido valor histórico e cultural.
Natureza	Positivo
Fase	Instalação e Operação
Magnitude	Significativa
Abrangência	ADA e AID
Medida	Restauração e preservação do bem tombado conforme diretrizes do órgão de tombamento competente
Responsabilidade	Empreendedor

Tabela 14: Tabela de Impacto e Medidas – Patrimônio Cultural. Fonte: autor, 2026.

9.8. Recursos Hídricos

O estado do Rio de Janeiro é dividido em 9 regiões hidrográficas, sendo a região do empreendimento objeto deste estudo a Rio Dois Rios – região hidrográfica VII. O curso hídrico mais próximo ao empreendimento é o Rio Santo Antônio, situado a aproximadamente 20 (vinte) metros do terreno.

Conforme demonstrado no projeto e na documentação ambiental correspondente, o empreendimento respeita integralmente a Faixa Marginal de Proteção (FMP) de 15,00 metros exigida para o referido curso d'água, em conformidade com o art. 4º da Lei Federal nº 12.651/2012 – Código Florestal, no que tange à Área de Preservação Permanente (APP). A edificação, portanto, encontra-se implantada fora da faixa de proteção legalmente exigida, não havendo invasão de APP pelo projeto, seja na versão originalmente aprovada, seja na presente modificação de gabarito, que não altera a implantação em planta da edificação.

Em suas áreas de influência não são encontradas áreas que, conforme a Lei Complementar nº 131/2019, sejam caracterizadas como Zona de Especial Interesse Hídrico (ZEIH), nem tampouco Áreas de Proteção Ambiental (APA).

Impacto	Não são previstos impactos sobre o Rio Santo Antônio, uma vez que o projeto respeita integralmente a Faixa Marginal de Proteção de 15,00 m exigida por lei, sem alteração da implantação em planta na presente modificação de gabarito.
Natureza	Positiva
Fase	Instalação e Operação
Magnitude	Desprezível
Abrangência	ADA e AID
Medida	Manutenção da Faixa Marginal de Proteção livre de edificações e monitoramento durante a fase de obras
Responsabilidade	Empreendedor

Tabela 15: Tabela de Impacto e Medidas – Recursos Hídricos. Fonte: autor, 2026.

9.9. Rotas de Acesso, Estacionamento e Carga e Descarga

A Avenida Alberto Braune constitui a principal rota de chegada ao empreendimento, sendo uma das vias de maior tráfego e melhor infraestrutura da região central. O acesso secundário se dá pela Avenida Itália, permitindo alternativas de entrada e saída de veículos, contribuindo para melhor distribuição dos fluxos gerados pelo empreendimento e reduzindo a concentração de tráfego em uma única via.

O empreendimento se responsabilizará pela instalação de sinalizadores e redutores de velocidade ao longo das vias de acesso, com sinalização de entrada e saída de veículos na área do empreendimento, visando a segurança de motoristas e pedestres.

Quanto ao estacionamento, o empreendimento conta com aproximadamente 300 (trezentas) vagas de garagem cobertas, distribuídas entre os pavimentos destinados à circulação e guarda de veículos, atendendo às exigências do Anexo 28 da Lei Municipal nº 2.249/1988.

 **SEMMADUS**
PROC. Nº 18644123
DATA: 16 / 09 / 26
FLS. Nº 416 VISTO: Stardw

EIV/RIV – MSB Center – Av. Alberto Braune, 214 – Nova Friburgo/RJ

O empreendimento não dispõe de horários fixos para carga e/ou descarga, tendo em vista que as atividades comerciais a serem instaladas no local ainda não são previstas e seu abastecimento ocorrerá sob demanda. Serão destinadas áreas de abastecimento relativas aos demais serviços, com local corretor destinado à parada de veículos fornecedores, minimizando eventuais prejuízos às vias de acesso.

10. CONCLUSÃO

Com base nas informações apresentadas ao longo deste Estudo, conclui-se que a modificação de gabarito do empreendimento “MSB Center”, situado na Avenida Alberto Braune, nº 214, Centro, Nova Friburgo/RJ, trará impactos compatíveis com os já avaliados e aceitos pela Municipalidade quando da aprovação do projeto original, não se caracterizando como fonte de agravamento relevante sobre a vizinhança.

Destacam-se, como principais elementos favoráveis à modificação pretendida: (i) tratar-se de projeto já aprovado anteriormente, restando a presente solicitação restrita à alteração de gabarito, com decréscimo de área em relação à versão originalmente licenciada; (ii) a plena inserção do empreendimento em região central consolidada, dotada de infraestrutura urbana, equipamentos comunitários e sistema viário já estabelecidos; (iii) o integral respeito à Faixa Marginal de Proteção do Rio Santo Antônio, sem invasão de Área de Preservação Permanente; (iv) a preservação e integração do bem tombado existente no imóvel à arquitetura proposta, em consonância com o contexto histórico-cultural da Avenida Alberto Braune, onde também se situa a sede tombada da Prefeitura Municipal; e (v) a manutenção do Coeficiente de Aproveitamento já submetido a novo cálculo de outorga onerosa junto à Municipalidade, assegurando a devida contrapartida à comunidade.

No que se refere à mobilidade urbana, os dados do Relatório de Impacto de Trânsito (RIT), ainda em fase de revisão, indicam que os cruzamentos estratégicos da região central já operam, em parte, sob condições críticas independentemente da implantação ou modificação do presente empreendimento, cabendo às medidas mitigadoras propostas — sinalização adequada, acessos independentes, atendimento pleno à exigência de vagas e incentivo a modos ativos e transporte coletivo — a mitigação da parcela de impacto efetivamente atribuível ao empreendimento.

Durante a fase de obras, a geração de resíduos atenderá à Resolução do CONAMA nº 307, de 05 de julho de 2002, que estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil. Todos os itens anteriormente pendentes de confirmação neste estudo, incluindo o número da ART deste estudo (ART nº 2020260204612), foram devidamente complementados nesta versão do documento. O valor final da contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir, por sua vez, está sujeito a apuração pela Municipalidade nos termos da Lei Complementar nº 181/2025, não constituindo condicionante à viabilidade técnica ora avaliada.

Portanto, o estudo demonstra que os responsáveis pela elaboração e execução do projeto seguirão todas as normas e legislações pertinentes à atividade, no sentido da obtenção das licenças de construção e das devidas licenças ambientais, não apresentando a atividade nenhuma característica que possa ser considerada como fonte de risco relevante, sendo os impactos causados pela modificação previsíveis e passíveis de mitigação através das propostas do empreendedor e das exigências e condicionantes de validade estipuladas pela Prefeitura Municipal de Nova Friburgo.

11. FECHAMENTO

Este documento constitui minuta técnica do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) referente à modificação de gabarito do empreendimento “MSB Center”, situado na Avenida Alberto Braune, nº 214, Centro, Nova Friburgo/RJ.

	
SEMMADUS	
PROC. Nº	18644/23
DATA:	16/09/20
FLS. Nº	418
VISTO:	Arquivo

EIV/RIV – MSB Center – Av. Alberto Braune, 214 – Nova Friburgo/RJ

Todas as informações técnicas necessárias à instrução deste estudo foram devidamente levantadas e consolidadas pela equipe técnica e pela contratante, restando o documento apto à submissão junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável (SEMMADUS).



Eng. Dayvid Tardin Coutinho

CREA/RJ nº 2022102734

ART nº 2020260204612

ANEXO I – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)

Reproduz-se a seguir, na íntegra, a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) nº 2020260204612, referente à elaboração deste Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança, emitida junto ao CREA-RJ em nome do responsável técnico Dayvid Tardin Coutinho.



Anotação de Responsabilidade Técnica
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro

CREA-RJ

ART de Obra ou Serviço

2020260204612

1. Responsável

DAYVID TARDIN COUTINHO
Título profissional: ENGENHEIRO MECÂNICO, ENGENHEIRO CIVIL
Empresa contratada: S/N

RNP: 2020892596
Registro Profissional: 2022102734
Registro Empresa: S/N

2. Dados do contrato

Contratante: MSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Logradouro: ALBERTO BRAUNE
Bairro: CENTRO
Valor do Contrato: R\$ 500,00
Cidade: NOVA FRIBURGO
Ação Institucional: S/N

Nº: 208
UF: RJ

CPF/CNPJ: 42.151.996/0001-86
Complemento: OBRA
CEP: 28613000

3. Dados da Obra/Serviço

Proprietário: MSB EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Logradouro: ALBERTO BRAUNE
Bairro: CENTRO
Contrato: S/N
Tipo de Contrato: PRINCIPAL
Ação Institucional: S/N
Cidade: NOVA FRIBURGO
Celebrado em: 10/07/2026

Nº: 208
UF: RJ
Início em: 10/07/2026

CPF/CNPJ: 42.151.996/0001-86
Complemento: S/N
CEP: 28613000
Fim em: 23/07/2027

4. Atividade técnica

Nv Atuação: CONSULTORIA Atividade: ESTUDO

TOS: 46.1.1-Proteção ao Meio Ambiente - Relatório de Impacto de Vizinhaça Ambiental - RIVA de Relatório de Impacto de Vizinhaça Ambiental - RIVA

Qtd: 1.00 Unidade: OUT

Nv Atuação: CONSULTORIA Atividade: LAUDO TÉCNICO

TOS: 7.6.1-Meio Ambiente - Gestão Ambiental de riscos ao meio ambiente

Qtd: 1.00 Unidade: OUT

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações: Caso este campo esteja preenchido estará sujeito a análise.

ELABORAÇÃO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHAÇA E SEU RESPECTIVO RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHAÇA PARA A MODIFICAÇÃO DE QUANTIDADE DE EDIFICAÇÃO MISTA JÁ APROVADA, COM PRESERVAÇÃO DE SEU TOMADO, SITUADA NA AVENIDA ALBERTO BRAUNE, Nº 208.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, às atividades profissionais acima relacionadas.



DOCUMENTO ASSINADO POR DAYVID TARDIN COUTINHO, CPF 158.378.207-95 EM 27/07/2026 ÀS 09:00:48 DO HORÁRIO DE BRASÍLIA.
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA, PARA VALIDAR ACESSO <https://sistemascrearj.com.br/assinaturas/validarAssinatura/CLF1053595> OU UTILIZE O QR CODE.
CREA-RJ - RUA BUENOS AIRES, 40, CENTRO, CEP 20070-022, RIO DE JANEIRO - RJ

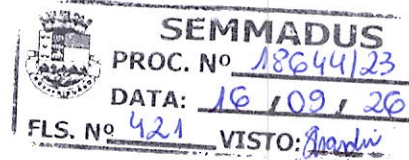


Anotação de Responsabilidade Técnica
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro

CREA-RJ

ART Mapa

2020260204612



1. MAPA



2. ENDEREÇOS DETALHADOS

AVENIDA ALBERTO BRAUNE, 208 CENTRO - NOVA FRIBURGO/RJ 28.613-000 - Lat: -22.2876, Lon: -42.53195

3. DECLARAÇÕES

Acessibilidade. Declaro a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, às atividades profissionais acima relacionadas.



DOCUMENTO ASSINADO POR DAYVID TARDIN COUTINHO, CPF 158.378.207-95 EM 27/07/2026 AS 09:00:48 DO HORÁRIO DE BRASÍLIA.
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA. PARA VALIDAR ACESSE <https://sistemacrearj.com.br/assinaturas/validarAssinatura/CLF1053595> OU UTILIZE O QR CODE.
CREA-RJ - RUA BUENOS AIRES, 40, CENTRO, CEP 20070-022, RIO DE JANEIRO - RJ

SEMMADUS
PROC. Nº 18644123
DATA: 16/09/20
FLS. Nº 422 VISTO: Smardin

EIV/RIV – MSB Center – Av. Alberto Braune, 214 – Nova Friburgo/RJ

ANEXO II – Carteira de Identidade Profissional (CREA/CONFEA)

Reproduz-se a seguir a Carteira de Identidade Profissional do responsável técnico Dayvid Tardin Coutinho, emitida pelo CREA-RJ (Registro nº 2022102734), Título Profissional de Engenheiro Mecânico.

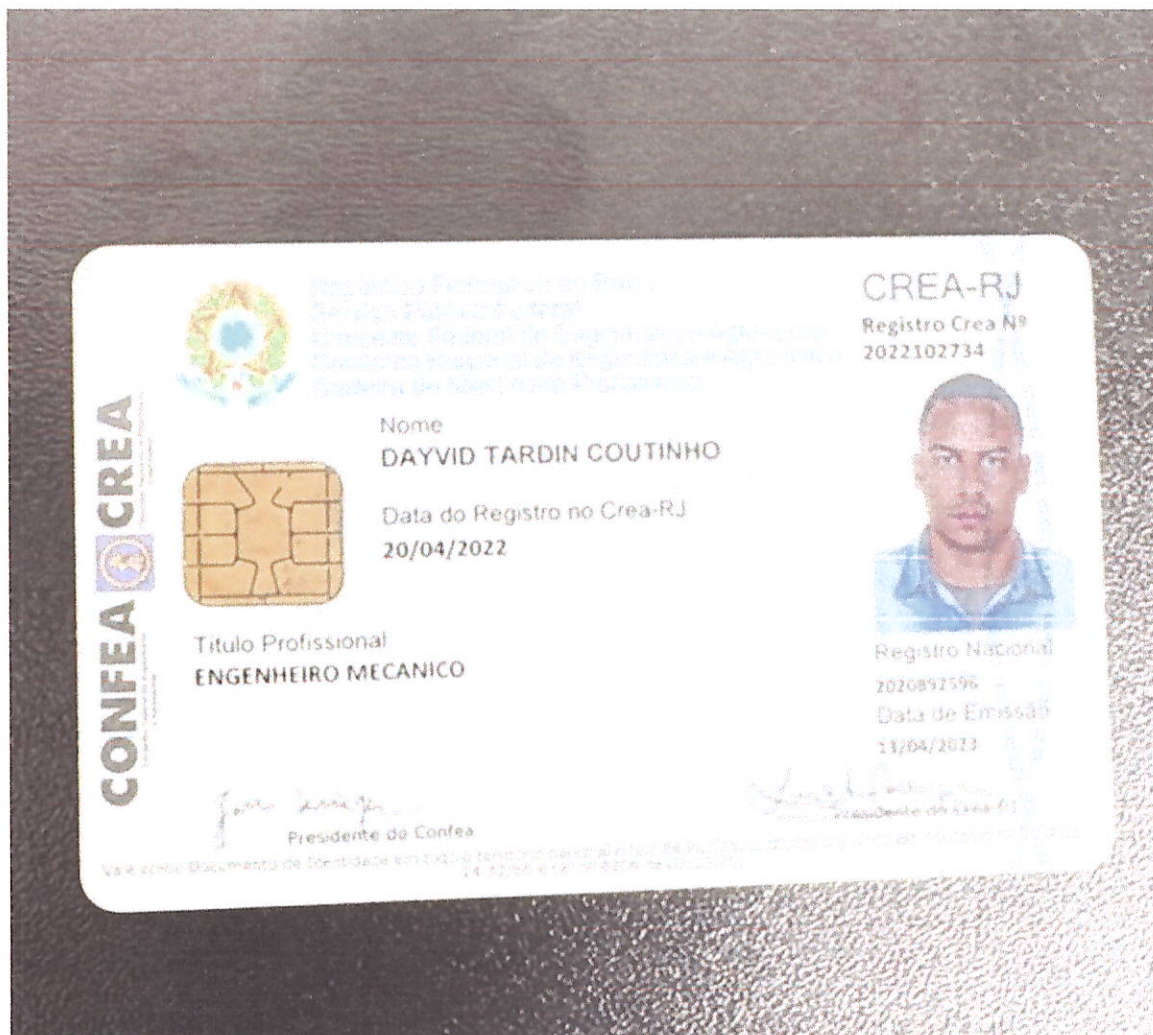


Figura: Carteira de Identidade Profissional – CREA-RJ, Registro nº 2022102734.