

**RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**  
**MAGAZINE LUIZA**  
**CNPJ: 47.960.950/0001-21**

## **INTRODUÇÃO**

O presente Relatório de Impacto de Vizinhança foi elaborado com base no Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento Magazine Luiza localizado em São Gonçalo – RJ. O relatório apresenta linguagem acessível a qualquer leitor que se interesse em conhecer os impactos de vizinhança do Empreendimento, atendendo assim à premissa legal de que o EIV permita a consulta popular de seu conteúdo e promova a participação da comunidade no debate sobre a construção do meio ambiente urbano.

O empreendimento trata-se de uma loja comercial, a ser instalada na Rua Dr. Alfredo Backer, nº759, no bairro Alcantara, São Gonçalo. O projeto é composto por loja de 2 pavimentos, com área construída de 879,24 m.

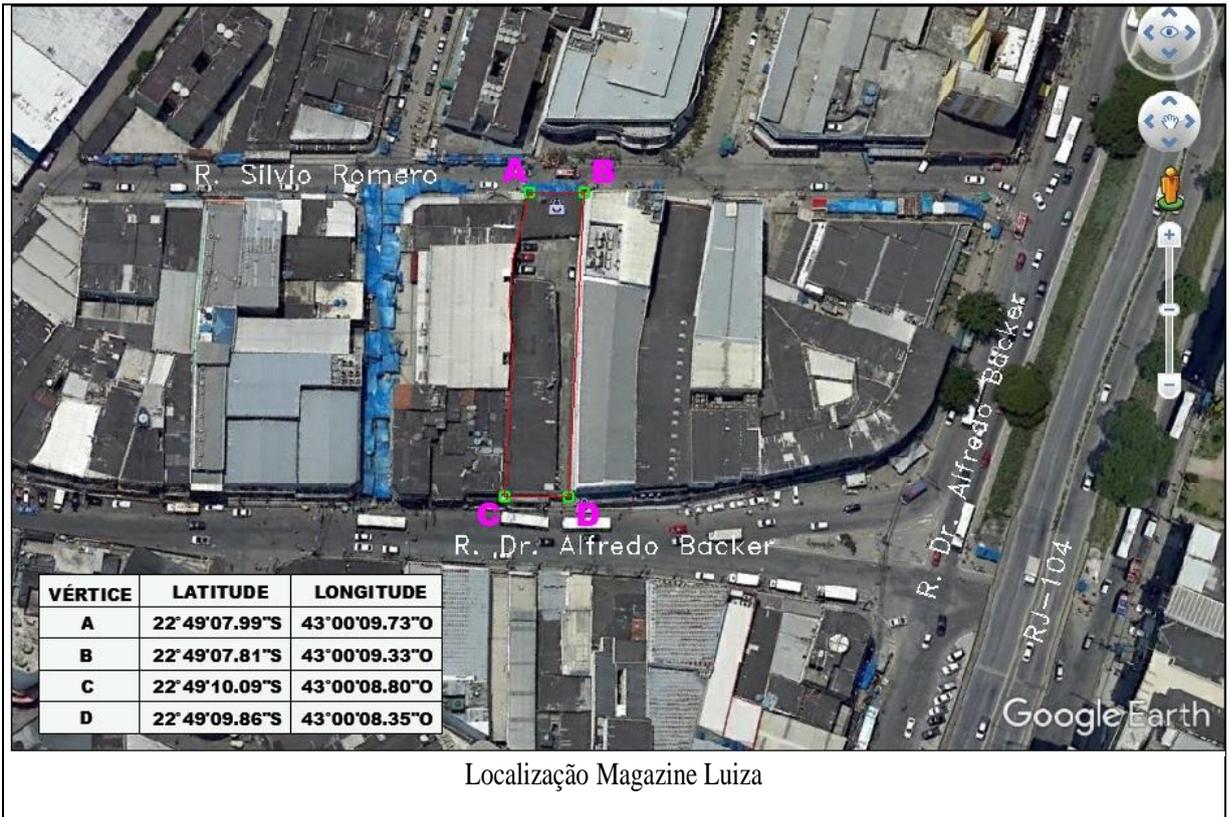
## 1. APRESENTAÇÃO DOS REQUISITOS GERAIS DO ESTUDO

1.1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	
NOME DO EMPREENDIMENTO	Magazine Luiza
RAZÃO SOCIAL	Magazine Luiza S/A
CNPJ	47.960.950/0001-21
RESPONSÁVEL LEGAL	
CPF	
TELEFONE FIXO	
TELEFONE CELULAR	
E-MAIL	
ENDEREÇO (CORRESPONDÊNCIA)	
BREVE DESCRIÇÃO	O empreendimento trata-se de imóvel comercial.

1.2. IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO EIV / RIV	
NOME / RAZÃO SOCIAL	VANIA WANDEKOCHEN PEREIRA.
CPF / CNPJ	011.480.087-13
Nº CAU / CREA	CREA-RJ 2005101918
TELEFONE FIXO	
TELEFONE CELULAR	(21) 970193148
E-MAIL	teraengenharia@yahoo.com.br
Nº RRT / ART *	2020210118181

\* ANEXAR CÓPIA DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA DEFINITIVA AO FINAL DO ESTUDO.

1.3. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	
LOGRADOURO	Rua Dr. Alfredo Backer
Nº PORTÃO	759
BAIRRO	Alcantara
LOTEAMENTO	-
QUADRA / LOTE	
DISTRITO	
Nº IPTU	0955-000
COMPLEMENTO	
COORDENADAS DECIMAIS	A = 22,490799 S ; 43,000973 O / B = 22,490781 S ; 43,000933 O C = 22,491009 S ; 43,000888 O / D = 22,490986 S ; 43,000835 O-
1.3.1. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	
O Magazine Luiza está localizado na Rua Dr. Alfredo Backer, nº 759, no bairro Alcantara, São Gonçalo	



1.4. TITULARIDADE DO LOCAL DO EMPREENDIMENTO	
PROPRIETÁRIO	DS ART EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
CPF / CNPJ	08.713.282/0001-86
Nº RGI (MATRÍCULA / TRANSCRIÇÃO) *	Nº 2594

1.5. CARACTERIZAÇÃO DO TIPO DE USO DO EMPREENDIMENTO	
ATIVIDADE PRINCIPAL	Comercial
PORTE	Pequeno
TIPO DE USO	Comercial
EXIGIDO EIA / RIMA?*	Não

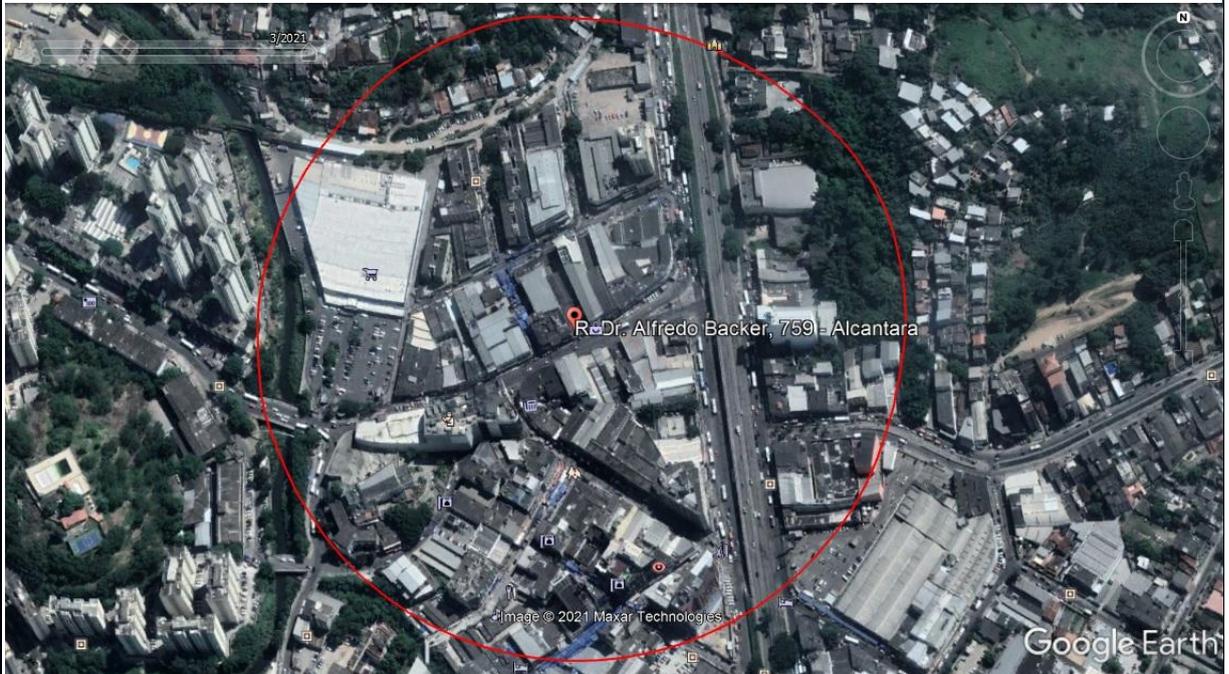
1.6. REGIME DE FUNCIONAMENTO DO EMPREENDIMENTO	
DESCRIÇÃO DETALHADA DAS ATIVIDADES	O empreendimento trata-se de loja comercial
HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO *	9:00h às 19:00h
PÚBLICO ALVO	População em geral
INÍCIO DO FUNCIONAMENTO	Agosto/2021

1.7. DESCRIÇÃO DA OBRA				
EMPREENDIMENTO A SER CONSTRUÍDO?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> SIM	<input checked="" type="checkbox"/> NÃO	<input type="checkbox"/>
PARTICIPA DE ALGUM PROGRAMA DO GOVERNO FEDERAL, ESTADUAL OU MUNICIPAL?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> SIM	<input checked="" type="checkbox"/> NÃO	<input type="checkbox"/>
ESPECIFICAR				
MÉTODO CONSTRUTIVO ADOTADO				
MOVIMENTAÇÃO DE TERRA? *	Não			
CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DA OBRA *				

## 1.8. ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA (AID) DO EMPREENDIMENTO

### 1.8.1. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

A área de influência direta do Magazine Luiza é caracterizado por um raio de 250 metros, a contar das divisas do lote.



Área de Influência Magazine Luiza.

## 1.8.2. CARACTERIZAÇÃO ATUAL

O Magazine Luiza objeto deste estudo estará localizado na Rua Dr Alfredo Backer, nº759, situado no Município de São Gonçalo – RJ, região metropolitana do Estado do Rio de Janeiro. Trata-se de estabelecimento comercial.

O terreno conta com 1027,00m<sup>2</sup> em que existe uma construção com 448,00m<sup>2</sup> em condições de uso e já licenciado na Prefeitura e 431,24m<sup>2</sup> que serão acrescidos a construção. Na Área de Influência Direta do Magazine Luiza é predominante o uso comercial. Ao norte do empreendimento há o Polo Sanitário Dr. Hélio Cruz e ao sul há o Pátio Alcantara e predominam empreendimentos comerciais. A leste está a RJ-104 (Rodovia Amaral Peixoto) e Rodoviária de Alcantara e a oeste Cartório do 3º Distrito de São Gonçalo e empreendimentos comerciais.

A área de influência direta do Magazine Luiza trata-se raio de 250 metros a partir dos limites do empreendimento é predominantemente comercial.

**1.8.3. REGISTRO FOTOGRÁFICO \***



**Pátio Alcantara**  
Fonte: Google Earth  
Coordenadas: 22°49'11.53"S; 43°00'11.11"O



**Rua Silvio Romero**  
Fonte: Google Earth  
Coordenadas: 22°49'11.08"S; 43°00'30.26"O



**Polo Sanitário Dr. Hélio Cruz**  
Fonte: Google Earth  
Coordenadas: 22°49'04.55"S; 43°00'09.28"O



**Rodoviária Alcantara**  
Fonte: Google Earth  
Coordenadas: 22°49'11.03"S; 43°00'04.95"O



**Cartório 3º Ofício de São Gonçalo**  
Fonte: Google Earth  
Coordenadas: 22°49'09.49"S; 43°00'12.81"O

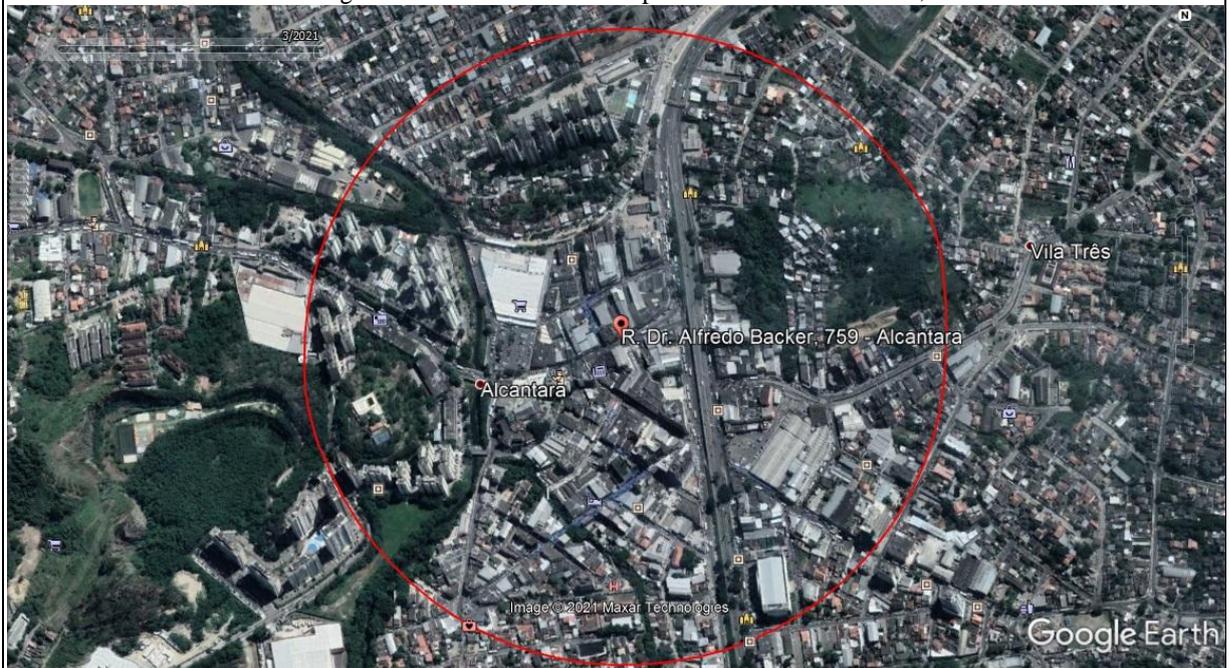


**RJ-104**  
Fonte: Google Earth  
Coordenadas: 22°49'06.77"S; 43°00'05.17"O

## 1.9. ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA (AII) DO EMPREENDIMENTO

### 1.9.1. PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

A área de influência indireta Magazine Luiza é caracterizado por um raio de 500 metros, a contar das divisas do lote.



Área de Influência Indireta Magazine Luiza.

## 1.9.2. CARACTERIZAÇÃO ATUAL

A área de influência indireta do Magazine Luiza trata-se raio de 500 metros a partir dos limites do lote tendo uma área total de 787.829 m<sup>2</sup> apresentando densidade média de 11.126,2 habitantes por km<sup>2</sup>.

**1.9.3. REGISTRO FOTOGRÁFICO \***



**Caixa Econômica Federal**  
Coordenadas: 22°49'09.23"S; 43°00'22.13"O



**Estácio**  
Coordenadas: 22°49'06.41"S; 43°00'03.98"O



**Igreja Universal**  
Coordenadas: 22°49'24.53"S; 43°00'01.98"O



**Condomínio Zodiaco**  
Coordenadas: 22°48'59.41"S; 43°00'07.92"O

## 2. SÍNTESE DOS ESTUDOS REALIZADOS

### 2.1. ADENSAMENTO POPULACIONAL E POPULAÇÃO FLUTUANTE

IMPACTO / MEDIDAS			
DESCRIÇÃO DO IMPACTO	Adensamento populacional fixo e flutuante		
	<p>O impacto referente ao adensamento se divide em dois diferentes âmbitos: o adensamento populacional fixo, quando é considerada a população residente em determinado local, e o adensamento flutuante, quando são considerados os fluxos dos usuários.</p> <p>No caso de empreendimento comercial em questão, este ocasionará adensamento populacional flutuante, tendo em vista que a mobilização da massa é temporária.</p> <p>Os impactos a serem causados pelo adensamento na região, no entanto, possui influência e relação com a análise dos itens subsequentes do presente estudo, podendo ser positivos para alguns aspectos ou negativo.</p>		
NATUREZA	X	POSITIVO	X NEGATIVO
ABRANGÊNCIA	X	ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA	X ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA
FASE	X	CONSTRUÇÃO	X FUNCIONAMENTO
MEDIDA(S) MITIGADORA(S) e/ou POTENCIALIZADORA(S) e/ou COMPENSATÓRIA(S)			
MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA (S)?		SIM	X NÃO
DESCRIÇÃO			
RESPONSABILIDADE			
CRONOGRAMA			

### 2.2. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A partir da análise dos dados referentes ao Uso e Ocupação do Solo na Z5 e os dados do projeto, não foram identificados impactos significativos quanto a esse tópico.

### 2.3. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IMPACTO / MEDIDAS			
<b>DESCRIÇÃO DO IMPACTO</b>	<p>Contribuição com a valorização imobiliária na região.</p> <p>Quanto aos impactos da inserção do novo empreendimento comercial na área em estudo, não se pode mensurar o grau de valorização que este trará, porém, é possível prever que contribuirá com a valorização local, pois, de modo geral, aumentará a diversidade da demanda comercial, oferecendo novas opções ao mercado consumidor.</p> <p>Deste modo, conclui-se que a instalação do Magazine Luiza contribuirá positivamente com a valorização da região.</p>		
<b>NATUREZA</b>	X	<b>POSITIVO</b>	<b>NEGATIVO</b>
<b>ABRANGÊNCIA</b>	X	<b>ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA</b>	X <b>ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA</b>
<b>FASE</b>		<b>CONSTRUÇÃO</b>	X <b>FUNIONAMENTO</b>
<b>MEDIDA(S) MITIGADORA(S) e/ou POTENCIALIZADORA(S) e/ou COMPENSATÓRIA(S)</b>			
<b>MEDIDA(S) POTENCIALIZADORA (S)?</b>		<b>SIM</b>	X <b>NÃO</b>
<b>DESCRIÇÃO</b>			
<b>RESPONSABILIDADE</b>			
<b>CRONOGRAMA</b>			

### 2.4. EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

A partir da análise dos dados referentes ao Uso e Ocupação do Solo na Z5 e os dados do projeto, não foram identificados impactos significativos quanto a esse tópico

## 2.5. INFRAESTRUTURA URBANA

IMPACTO / MEDIDAS			
<b>DESCRIÇÃO DO IMPACTO</b>	Risco de enchente no terreno do Magazine Luiza.		
	De acordo com o mapa utilizado pela Defesa Civil de São Gonçalo, que define as áreas de riscos de inundações no município de São Gonçalo, o empreendimento do Magazine Luiza está inserido em área de risco.  Ressalva-se em sua conclusão que a construção do Magazine Luiza não aumentará o risco de enchente na região, pois a loja já encontra-se construída no local. Conclui-se que <i>“os impactos negativos gerados pela implantação do empreendimento são insignificantes comparados aos benefícios sociais que ele proporcionará.”</i>		
<b>NATUREZA</b>		<b>POSITIVO</b>	<input type="checkbox"/> <b>NEGATIVO</b>
<b>ABRANGÊNCIA</b>		<b>ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA</b>
<b>FASE</b>		<b>CONSTRUÇÃO</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>FUNCIONAMENTO</b>
MEDIDA(S) MITIGADORA(S)			
<b>MEDIDA(S) MITIGADORA(S)?</b>		<b>SIM</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>NÃO</b>
<b>DESCRIÇÃO</b>			
<b>RESPONSABILIDADE</b>			
<b>CRONOGRAMA</b>			

## 2.6. GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO

IMPACTO / MEDIDAS			
DESCRIÇÃO DO IMPACTO	Aumentos de geração de tráfego Apesar de a análise de geração de tráfego ter resultado números relativamente baixos, sabe-se que o Magazine Luiza fará parte de um cenário futuro com a implantação de empreendimento comercial.		
NATUREZA	<input type="checkbox"/> POSITIVO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NEGATIVO
ABRANGÊNCIA	<input type="checkbox"/> ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA
FASE	<input type="checkbox"/> CONSTRUÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> FUNCIONAMENTO
MEDIDA(S) MITIGADORA(S)			
MEDIDA(S) MITIGADORA(S)?	<input type="checkbox"/> SIM	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NÃO
DESCRIÇÃO			
RESPONSABILIDADE			
CRONOGRAMA			

## 2.7. VENTILAÇÃO, INSOLAÇÃO / SOMBREAMENTO E CONDIÇÕES AMBIENTAIS QUE CONDICIONAM O CONFORTO TÉRMICO \*

A partir da análise dos dados referentes ao Uso e Ocupação do Solo na Z5 e os dados do projeto, não foram identificados impactos significativos quanto a esse tópico.

## 2.8. POLUIÇÃO SONORA

A partir da análise dos dados referentes ao Uso e Ocupação do Solo na Z5 e os dados do projeto, não foram identificados impactos significativos quanto a esse tópico.

## 2.9. POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA

A partir da análise dos dados referentes ao Uso e Ocupação do Solo na Z5 e os dados do projeto, não foram identificados impactos significativos quanto a esse tópico.

## 2.10. PATRIMÔNIO NATURAL, FAUNA, FLORA, RECURSOS HÍDRICOS E MINERAIS

A partir da análise dos dados referentes ao Uso e Ocupação do Solo na Z5 e os dados do projeto, não foram identificados impactos significativos quanto a esse tópico.

## 2.11. PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E CONSTRUÍDO

A partir da análise dos dados referentes ao Uso e Ocupação do Solo na Z5 e os dados do projeto, não foram identificados impactos significativos quanto a esse tópico.

## CONCLUSÃO

Este Estudo de Impacto de Vizinhança aborda a instalação de um empreendimento comercial. O Magazine Luiza será construído na Rua Dr. Alfredo Backer, n° 759, situado no Município de São Gonçalo – RJ, região metropolitana do Município do Rio de Janeiro. O uso, conforme a Lei Complementar n° 32/2018, é caracterizado como Comercial Pequeno. A obra está prevista para ser executada no período de 3 meses.

Em relação ao Uso e Ocupação do Solo, identificou-se que o Magazine Luiza se enquadra nos usos especificados para o zoneamento no qual a área está inserida (Z5 – Zona de Estruturação Primária), bem como nos parâmetros urbanísticos estabelecidos. Dessa forma, não foram identificados impactos para esse parâmetro.

A análise da Valorização Imobiliária mostra que a inserção do novo empreendimento comercial gera um potencial de valorização imobiliária na região, pois, aumentará a diversidade da demanda comercial, oferecendo novas opções ao mercado consumidor.

Observa-se que a área do empreendimento do Magazine Luiza está inserida em área de risco de inundações estabelecida pela Defesa Civil de São Gonçalo. Contudo, a construção do objeto de estudo não aumentará o risco de enchente na região, a qual já sofre com enchentes em alguns pontos.

Por fim, conclui-se que a instalação do Magazine Luiza, junto com os impactos positivos e medidas propostas, deverá gerar o desenvolvimento urbano da região por meio de melhorias na infraestrutura .