



Rio de Janeiro, 08 de dezembro de 2025

Ao

Sr. Prefeito da Cidade do Rio de Janeiro

c/c Sr(a). Secretária de Transporte, Secretária do Meio Ambiente e Clima, Secretário de Desenvolvimento Urbano e Secretário de Habitação

Ref: Gávea – Adensamento Urbano – Estudo de Impacto Cumulativo

Prezado Sr. Prefeito,

A AMAGÁVEA – Associação de Moradores e Amigos da Gávea, por sua Presidente, Sra. Luíza Carneiro, muito honrada em dirigir-se a V. Exa., vem expor, para ao final requerer:

GÁVEA

O PULMÃO VERDE QUE O RIO DE JANEIRO PRECISA PRESERVAR

A Gávea é muito mais do que um dos bairros mais charmosos e históricos da Zona Sul carioca. É um ativo ambiental e urbano estratégico — um verdadeiro pulmão verde do Rio de Janeiro, que desempenha papel essencial na regulação climática, na qualidade do ar e na qualidade de vida de milhares de moradores.

Em meio a uma cidade que perde, ano após ano, parte de sua vegetação nativa para a urbanização desordenada, a Gávea resiste como um exemplo de equilíbrio entre natureza e desenvolvimento. Limitada pela Floresta da Tijuca, pelo Jardim Botânico e pela Lagoa Rodrigo de Freitas, a região concentra uma das maiores proporções de cobertura vegetal por habitante na Zona Sul. Segundo dados da Prefeitura do Rio de Janeiro, o bairro está inserido em uma das áreas com índice médio de 74 m² de área verde por morador, número quase três vezes superior à média da cidade, que gira em torno de 27 m²/habitante. **Esse equilíbrio é vital**

De acordo com o **Programa de Monitoramento Contínuo da Cobertura Vegetal da Cidade do Rio de Janeiro**, entre 2018 e 2023, o município perdeu cerca de 2,7% de sua vegetação urbana, especialmente em regiões de expansão imobiliária. Em contrapartida, bairros como a Gávea, que mantêm conectividade com áreas florestadas, funcionam como barreiras naturais contra o avanço das ilhas de calor — que hoje já elevam a temperatura média da cidade em até 4,5 °C em determinados pontos da Zona Norte.

Estudo recente do MapBiomas 2024 aponta que apenas 6,9% das áreas urbanas brasileiras são cobertas por vegetação. No Rio, o número é um pouco melhor — 13,1% —, mas ainda insuficiente para garantir resiliência climática diante das mudanças ambientais em curso. Essa realidade reforça o papel da Gávea como um laboratório vivo de sustentabilidade urbana, com um patrimônio natural que contribui diretamente para a retenção de carbono, a recarga de lençóis freáticos e o controle de enchentes.

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'PH', 'JF', and 'LJF' at the bottom right.]



Preservar a Gávea é preservar a respiração da cidade. É proteger um ecossistema que, além de seu valor ambiental, impacta positivamente a saúde física e mental dos cariocas. Pesquisas da Fiocruz indicam que moradores que vivem próximos a áreas verdes têm 20% menos propensão a doenças respiratórias e 15% mais sensação de bem-estar e pertencimento comunitário.

Entretanto, a pressão imobiliária e a redução gradual dos espaços públicos arborizados ameaçam esse equilíbrio. De 2010 a 2023, o número de praças com vegetação significativa na Zona Sul caiu 18%, segundo o Instituto Pereira Passos. Cada árvore retirada para dar lugar a concreto é um passo atrás na agenda de sustentabilidade urbana que o Rio precisa consolidar.

Por isso, é urgente posicionar a Gávea como referência em preservação urbana e educação ambiental. Iniciativas como o reflorestamento de encostas, a criação de corredores ecológicos ligando o Parque da Cidade ao Jardim Botânico e o estímulo à arborização participativa podem transformar o bairro em um símbolo da transição ecológica carioca.

A Gávea é mais do que um bairro — é um símbolo do que o Rio pode ser quando valoriza seus ativos naturais. Cuidar dela é cuidar do futuro do Rio de Janeiro.

DOS IMPACTOS QUE AMEAÇAM ESSE EQUILÍBRIO

A Rua Marquês de São Vicente (MSV) é a única via de acesso à Gávea, bairro residencial de alto padrão com forte presença institucional e cultural, como também acesso à Rocinha com mais de 100mil habitantes que utilizam vans e motos para transporte por essa via.

Com 2,57 km², a Gávea mantém 44,5% de área urbanizada, priorizando a preservação ambiental, mas enfrenta desafios diante da desenfreada verticalização recente impulsionada por empreendimentos imobiliários.

Os seis projetos atualmente com autorizações emitidas foram analisados pela AMAGÁVEA, os quais somam 601 unidades (ajustado para inclusão de gardens e coberturas nos dados disponíveis), com foco em estúdios compactos (35-44 m²), apartamentos de 1-2 quartos (38-102 m²) e opções maiores (75-150 m²). **Somados, representam uma expansão residencial de ~20-30% no trecho da MSV**, considerando o perfil jovem e de alta rotatividade (estudantes da PUC-Rio e profissionais). Vejamos os empreendimentos hoje acessíveis:

Empreendimento	Localização	Unidades	Tipos de Unidades (m ²)	Vagas Projetadas (VP)	Déficit Estimado (Unid x 0,8) – VP
Parque Sustentável da Gávea	MSV, 104	290	100 studios (44m ²), 60 de 1Q (50m ²), 80 de 2Q (80), 50 de 2Q (102)	203	29 vagas
Gávea Viva	MSV, 208	189	133 studios (38m ²), 56 de 2Q (76)	42	109 vagas
Gávea 99	MSV, 99	52	25 studios (35), 27 de 2Q (75)	10	32 vagas
Soho Gávea	MSV, 295	25	10 studios (38), 15 de 2-3Q (92)	15	5 vagas
Residencial Cora (adjacente)	Rua Gal. Rabelo, 52 a 56	18	18 de 3Q (150m ²)	18	-
Gera Gávea (adjacente)	Rua Gal. Rabelo, 43	27	20 studios (47m ²)	20	-
	Total	601		308	175 vagas

DR
DR
2/1



➤ Os projetos, principalmente os que envolvem studios, se valem do art. 41 do COE – Lei Complementar nº 198/2019 para calcular o número de vagas considerando que o imóvel está a até 800 metros de uma estação de transporte público (Metro-Gávea que não está ativa) a exigência é reduzida para uma vaga a cada quatro unidades. Isso causará o déficit de vagas estimado acima. Levando-se em conta que não se pode estacionar na MSV, isso acarretará maior procura em ruas adjacentes (ex.: Rua João Borges), impactando instituições como a própria PUC (terminal de ônibus sobrecarregado).

Além dos empreendimentos acima, temos como fatores de impacto:

- Abertura da Graduação de Medicina na PUC Rio prevista para 2025 com inscrição inicial de 150 vagas
- Instituto PUC- Bhering de Inteligência Artificial: prédio em construção de 3,3 mil m²
- Futuro empreendimento em terreno de grande área localizado na Marques de São Vicente nº6 onde atualmente funciona a Loja Rezende de Material de Construções e o Restaurante Bacalhau do Rei
- Risco de empreendimento com pedido de licenciamento no terreno de propriedade da Carvalho Hosken
- Risco de empreendimento em terreno da Prefeitura, situado na Rua Osorio Duque Estrada, disponibilizado a leilão

DA INFRAESTURURA URBANA

Existem outros aspectos para que o adensamento urbano seja bem sucedido, sendo certo que sabemos como o trânsito e a energia são situações que têm colocado o bairro em constante atenção. O crescimento desordenado que vem se sucedendo, com estes projetos, criam os seguintes cenários:

➤ Trânsito - Pode elevar o fluxo na MSV em 10-15% nos horários de pico (7h-9h,17h-19h), agravando engarrafamentos no Viaduto Graça Couto e interseções com Rua Vice-Governador Rubens Berardo. E, com isto, uma descida do alto da Gávea até a altura do Shopping pode levar de 30min a 1h, sem exageros.

➤ Saneamento, Água e Energia - Crescimento de 600 un. (~900-1200 moradores) aumenta demanda em 10-15% por água/esgoto, em área com rede já saturada (CEDAE cobre 90% da Gávea, mas com perdas de 40%). Energia (Light) pode enfrentar picos em horários residenciais, especialmente com *studios* de alta rotatividade. Atualmente, a AMAGÁVEA tem recebido diversas reclamações de moradores quanto a falta de energia.

➤ Impactos Ambientais e Qualidade de Vida - Verticalização em MSV (próxima à Floresta da Tijuca) pode elevar emissão de CO2 em 5-10% localmente; o ruído/poeira durante obras afeta escolas/igrejas.

8/11 10
3/7



- Descaracterização do bairro – Perda do raro (infelizmente) equilíbrio entre natureza e desenvolvimento, da conectividade com áreas florestadas

A Gávea tem cerca de 14.176 habitantes pelo Censo 2022 do IBGE e que através de uma projeção de crescimento de 1% ao ano (bairros da zona sul tem estimativa de 0,7%/ano), nos dá uma estimativa em 2025 de 14.600 habitantes. A rua Marquês de São Vicente é a única via central do bairro, já tendo perdido parte das árvores e com tráfego atualmente intenso, com a presença da PUC-Rio, hospitais (Clínica São Vicente, Hospital São Lucas), escolas (Escola Parque 2un, Colégio Teresiano, Escola Nova, Escola Americana, 10 Escolas Públicas, muitas creches e escolas de educação complementar) e comércio (Shopping da Gávea, Trade Center, Supermercados) trazendo congestionamentos em horários de pico.

O acréscimo de novos moradores na população do bairro decorrentes da execução de vários empreendimentos certamente já impacta e impactará a infraestrutura do bairro.

Algumas questões sem respostas plausíveis merecem ser feitas:

- 1) O que este crescimento imobiliário provocará?
- 2) Qual o tamanho da população que o bairro tem capacidade de receber sem comprometer os serviços e a qualidade de vida, inclusive para esses novos moradores que justamente buscam a tranquilidade e qualidade da Gávea?

O que se vê é o crescimento da Gávea se dando de forma desordenada, pois falta, a nosso ver, a avaliação quanto aos impactos cumulativos que tais empreendimentos imobiliários podem gerar.

Não é suficiente avaliar-se cada um separadamente.

Existem alguns parâmetros que podem servir de referência para avaliarmos qual seria o limite para esse comprometimento:

- **Saturação viária (>30 min/2 km)** - Baseado nos estudos do ITE – Institute of Transportation Engineers (EUA) e manuais do DNIT e CET-SP.
- Quando o tempo de percurso em trecho urbano ultrapassa 30–35 minutos em 2 km durante o pico.
- **Interrupções de água/esgoto >10% do tempo** - Critério da ANA – Agência Nacional de Águas e do SNIS 2023 (Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento).
- Quando a continuidade do abastecimento cai abaixo de 90% do tempo (ou seja, mais de 36 dias por ano sem água plena), o sistema é classificado como "em colapso operacional".
 - O mesmo para esgoto: extravasamentos ou refluxo em mais de 10% do tempo útil já caracteriza risco sanitário grave segundo a Portaria GM/MS nº 888/2021.
- **Sobrecarga elétrica >90% da capacidade da subestação** – Diretriz da ANEEL (Resolução Normativa nº 1.000/2021) e do ONS – Operador Nacional do Sistema.

*RH
JF
4/7*



AMAGÁVEA – ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E
AMIGOS DA GÁVEA

- Subestações que operam acima de 90% da capacidade nominal por mais de 500 horas/ano entram em regime crítico e têm probabilidade >70% de blecautes cascatas.

➤ **Enchentes recorrentes >20% dos eventos de chuva** - Critério usado pelo CEMADEN (Centro Nacional de Monitoramento e Alertas de Desastres Naturais).

Aspecto	Capacidade Atual na Rua Marquês de São Vicente	Acréscimo Suportável na Rede	Nº máximo habitações acrescidas para infraestrutura atual
Água	Rede principal (150-200 mm diâmetro) com folga de 20%; reservatórios locais (ex.: Taquara) a 85% de uso	Capacidade para + 15- 20% de demanda local (~1.000-1.200 moradores)	670 a 800 unidades
Esgoto	Coleta em 90%; ETEs com ociosidade de 40%;	Rede local suporta +15% de volume (~900-1.000 moradores)., Risco moderado de refluxo em chuvas	600 a 670 unidades
Rede de Distribuição Elétrica	Subestação com 50 MW (80% uso); linhas de média tensão (13,8 kV) com folga.	Subestação Gávea (50 MW, 75-80% de uso) suporta +20-25% de demanda (1.200-1.500 moradores), Picos de verão são limitantes.	800 a 1000 unidades
Rede Pluvial	Galerias com capacidade para 100-150 m ³ /h; recente adequação na rotatória (2025).	Suporta +15-20% de runoff (~5.000-6.000 m ² de área impermeável adicional, equivalente) Risco de enchentes cresce com chuvas >50 mm/h	800 a 1000 unidades (assumindo 10-12 m ² /unidade)
Viário	20.000- 25.000 veículos/dia; picos de 1.500-2.000/h (7-9h e 17-19h)	<u>Capacidade máxima:</u> +20-25% no fluxo (5.000-6.250 veículos/dia), <u>Limite prático:</u> Considerando o déficit de vagas e saturação de ruas adjacentes (90-95%), O limite é conservador devido ao déficit de vagas e à saturação em picos (PUC/escolas).	~640 – 670 unidades

Limite Máximo Consolidado que a Marques de São Vicente é capaz de absorver sem comprometer a infraestrutura existente sendo o transito e esgoto os fatores de maior restrição.

600 - 700 unidades equivalente a ~ 900 a 1.050 moradores totais

Considerando 1,5 hab/unidade que é o perfil para estúdios e apartamentos compactos.

O alto crescimento de moradores no bairro, sem um grave e necessário estudo de **impacto cumulativo** compromete a já esgotada via que é a Marques de São Vicente, além de trazer, por conta do congestionamento que diariamente se sucede, num impacto ambiental sem precedentes, especialmente a um bairro que está próximo de um parque como a Floresta da Tijuca.

DR *DR*
5/7



AMAGÁVEA – ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E
AMIGOS DA GÁVEA

A elevação de agentes poluidores como consequência do caótico trânsito na Gávea afetará, indubitavelmente, a Natureza no longo prazo, seja a mata nativa e os animais que circulam no local.

DA PREOCUPAÇÃO DA AMAGÁVEA

A AMAGÁVEA vem buscando apoiar a sociedade civil e as instituições para que, a longo prazo, as gerações futuras possam receber um legado primoroso de quem hoje torna um bairro como a Gávea o local para abraçar a cultura e a educação, sem se descurar da importância que tem diante do maior parque urbano do Mundo.

Preocupa-nos, enquanto sociedade civil, que decisões açodadas por arrecadação e um fomento torto ao crescimento urbano e incentivo de financiadores em períodos de eleições, venha impactar cumulativamente a vida na cidade.

A AMAGÁVEA deseja que a cidade recepção turistas e o bom convívio das cidadãs e cidadãos, de forma cuidadosa e respeitosa e, por isto, acredita que o adensamento urbano que vem se sucedendo nos últimos tempos no bairro seja qualitativamente avaliado, na medida em que não temos para onde correr, já que a única artéria de locomoção não permite crescimento, sufocando, com isto as pessoas e o meio-ambiente.

DA SOLICITAÇÃO DA AMAGÁVEA

Diante de exposto, a AMAGÁVEA, imbuída do seu dever estatutário e de cuidado não só com o bairro, mas com a própria imagem da cidade, vem requerer a V. Exa. o seguinte:

➤ **Implementação Estudo de Impacto Cumulativo (EIC)**

É fundamental que seja elaborado o **Estudo de Impacto Cumulativo (EIC)**, também conhecido como Avaliação de Impactos Cumulativos (AIC) ou *Cumulative Impact Assessment (CIA)*, como ferramenta da avaliação do Bairro, que vai além da avaliação de projetos isolados. Considera a **soma dos efeitos** dos diversos projetos propostos certamente irá preservar a Gávea

➤ **Gávea com Área de Especial Interesse – AEIU**

A Gávea deve se considerada **Área de Interesse Urbanístico Especial**, que se sobreponem ao zoneamento vigente, com os seguintes objetivos:

- Manter o equilíbrio entre o adensamento e as liberações para uso do solo;
- Garantir mobilidade adequada para moradores e passagem de quem utiliza o bairro;
- Preservar a qualidade de vida da comunidade;
- Estabelecer condições de melhoria na infraestrutura, seja pela Prefeitura ou por contrapartidas dos novos empreendimentos.

BT
JW
6/7



AMAGÁVEA – ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E
AMIGOS DA GÁVEA

Por fim, vimos pela presente pedir uma audiência com V. Exa. e sua equipe, para que de forma colaborativa, seja possível dialogar e buscar uma solução para questões tão prementes para o bairro e arredores, que já sofrem com um fluxo veicular sem precedentes, diante da comercialização de carros novos e usados e o ingresso intenso de motocicletas.

Atenciosamente,

AMAGÁVEA – ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES E AMIGOS DA GÁVEA

Luiza Carneiro
Presidente da Amagavea

Rene Hasenclever
Vice-Presidente da Amagavea