

PLANO DE OPORTUNIDADES DA ÁREA CENTRAL DE NITERÓI



PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

Rodrigo Neves

Prefeito

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Carlos Krykhtine

Secretário

Milena Sampaio

Subsecretária de Planejamento Urbano

Guilherme Barbosa

Diretor do Departamento de Urbanismo

EQUIPE TÉCNICA

Milena Sampaio

Coordenação

Willian Ribeiro

Arquiteto e Urbanista

Igor Ferreira

Arquiteto e Urbanista

Giovana Borromeu

Estagiária

Leonardo Cunha

Arquiteto e Urbanista

Henrique Costa

Estagiário

Pedro Magalhães

Arquiteto e Urbanista

Larissa Maldonado

Arquiteta e Urbanista

Thaís Fredo

Arquiteta e Urbanista

Luiz Bastos

Estagiário

APOIO

UDAP - Departamento de Avaliação e Perícia

Dezembro de 2025



- 1. Introdução**
- 2. Contextualização da Área Central**
- 3. Visão de futuro: o que queremos atingir**
- 4. Diagnóstico**
- 5. Propostas de intervenção:**
 - 5.1. Estudos de intervenção no espaço público**
 - 5.2. Estudos e simulações de empreendimentos imobiliários**
- 6. Conclusão**



Introdução

Este documento apresenta um Plano de Oportunidades elaborado pela Secretaria de Urbanismo de Niterói, por meio da Subsecretaria de Planejamento Urbano, no âmbito das propostas urbanísticas em estudo para a área central de Niterói.

O plano foi desenvolvido ao longo de 2025, com o objetivo de estabelecer uma visão de futuro para o Centro, orientando investimentos públicos e privados e contribuindo para a valorização e requalificação urbana dessa área estratégica da cidade.

A elaboração do trabalho foi estruturada em duas etapas complementares: a primeira, de Diagnóstico, dedicada à identificação de imóveis subutilizados e ao mapeamento das potencialidades e desafios do território; e a segunda, de Propostas, que reúne diretrizes urbanísticas e estratégicas voltadas à promoção do adensamento sustentável, em resposta aos vazios urbanos, da vitalidade urbana e da qualificação dos espaços públicos.

Nesse contexto, foram realizados estudos preliminares de viabilidade financeira, que apresentam parâmetros para orientar futuros investimentos na região central. A partir de um levantamento detalhado de 97

imóveis públicos e privados situados na área central, o estudo identificou oportunidades de reuso e reconversão de edificações e terrenos com potencial para novos usos e funções urbanas.

Desse conjunto, foi selecionada uma amostra representativa dos imóveis para compor as propostas do Plano, priorizando aqueles com maior capacidade de transformação, integração urbana e indução de vitalidade no entorno.

Diferentemente de outras experiências nacionais, a área central de Niterói já apresenta uma dinâmica urbana consolidada, marcada pela intensa atividade comercial e de serviços. O desafio, portanto, é fortalecer a centralidade urbana e dinamizar as atividades cotidianas, promovendo o uso contínuo, diversificado e seguro dos espaços públicos, além de ampliar as oportunidades de habitação, convivência e mobilidade, sempre com foco na melhoria da qualidade de vida da população.

O Plano de Oportunidades do Centro de Niterói propõe um caminho de valorização urbana e desenvolvimento integrado, orientando ações públicas e privadas voltadas ao fortalecimento da centralidade e à consolidação da área como local estratégico da cidade.



2. Contextualização da Área Central

- **Histórico urbano**
- **Panorama atual**
- **Análise viária**
- **Riscos climáticos**

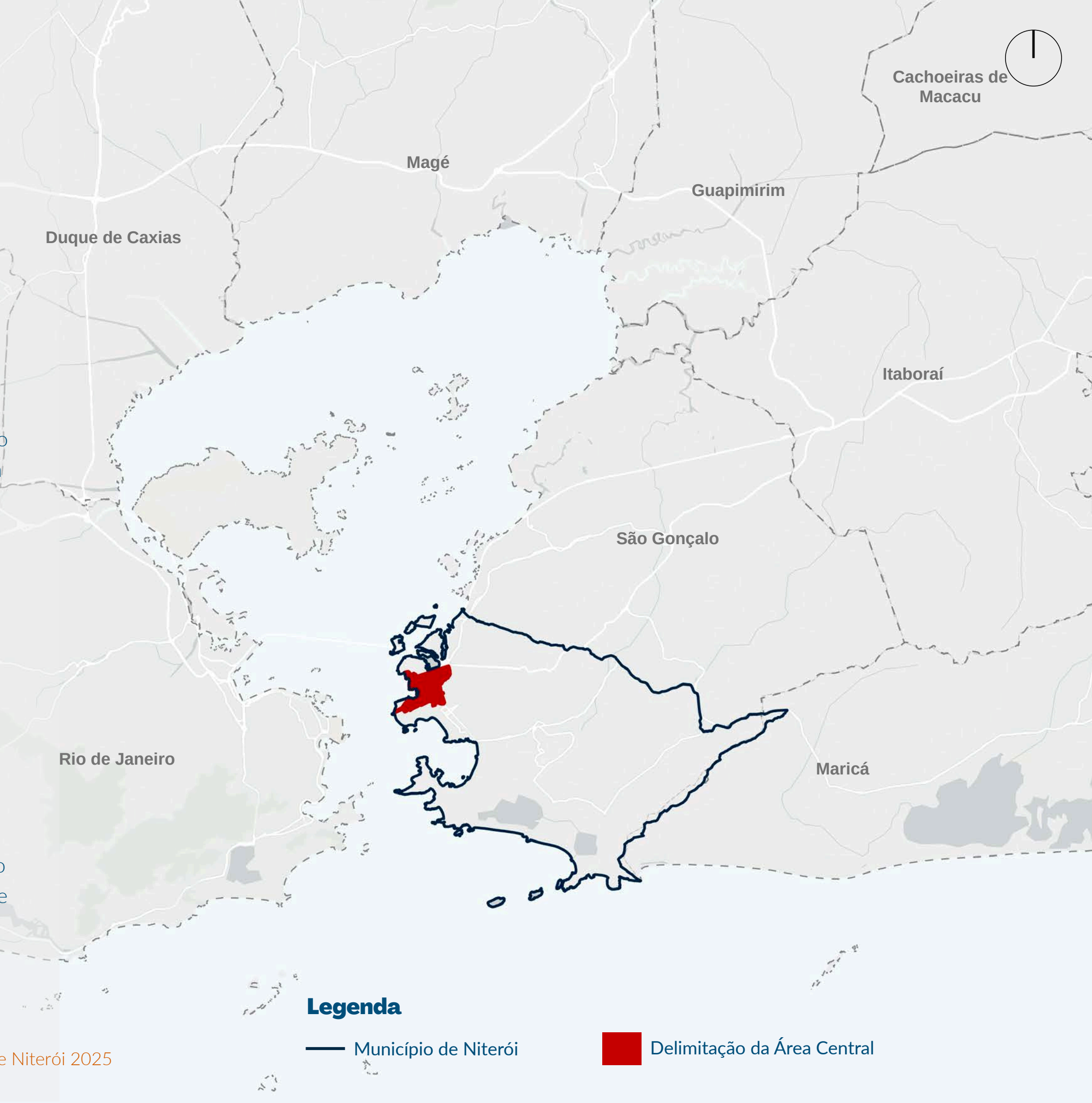
Histórico urbano

A cidade de Niterói desempenhou papel de capital do Estado do Rio de Janeiro até 1975, consolidando sua infraestrutura urbana e centralidade administrativa na Baía de Guanabara.

Situada em posição estratégica na região metropolitana do Rio de Janeiro, tendo como limites São Gonçalo, ao norte, e Maricá, à leste, Niterói consolidou-se como importante polo econômico e urbano, com o Centro como núcleo estratégico para o desenvolvimento da cidade.

Com o processo de expansão urbana em direção a outras áreas, como Icaraí e a Região Oceânica, o Centro gradualmente perdeu protagonismo, passando por um período de reduzidos investimentos e menor atratividade de ocupação. Ainda assim, preserva vitalidade econômica e relevância funcional na dinâmica urbana.

O momento atual representa a oportunidade de renovar seu papel na cidade, estimulando o uso diversificado, o adensamento qualificado e a valorização de suas condições urbanas e territoriais, redefinindo seu papel na estrutura metropolitana.



Legenda

— Município de Niterói

■ Delimitação da Área Central

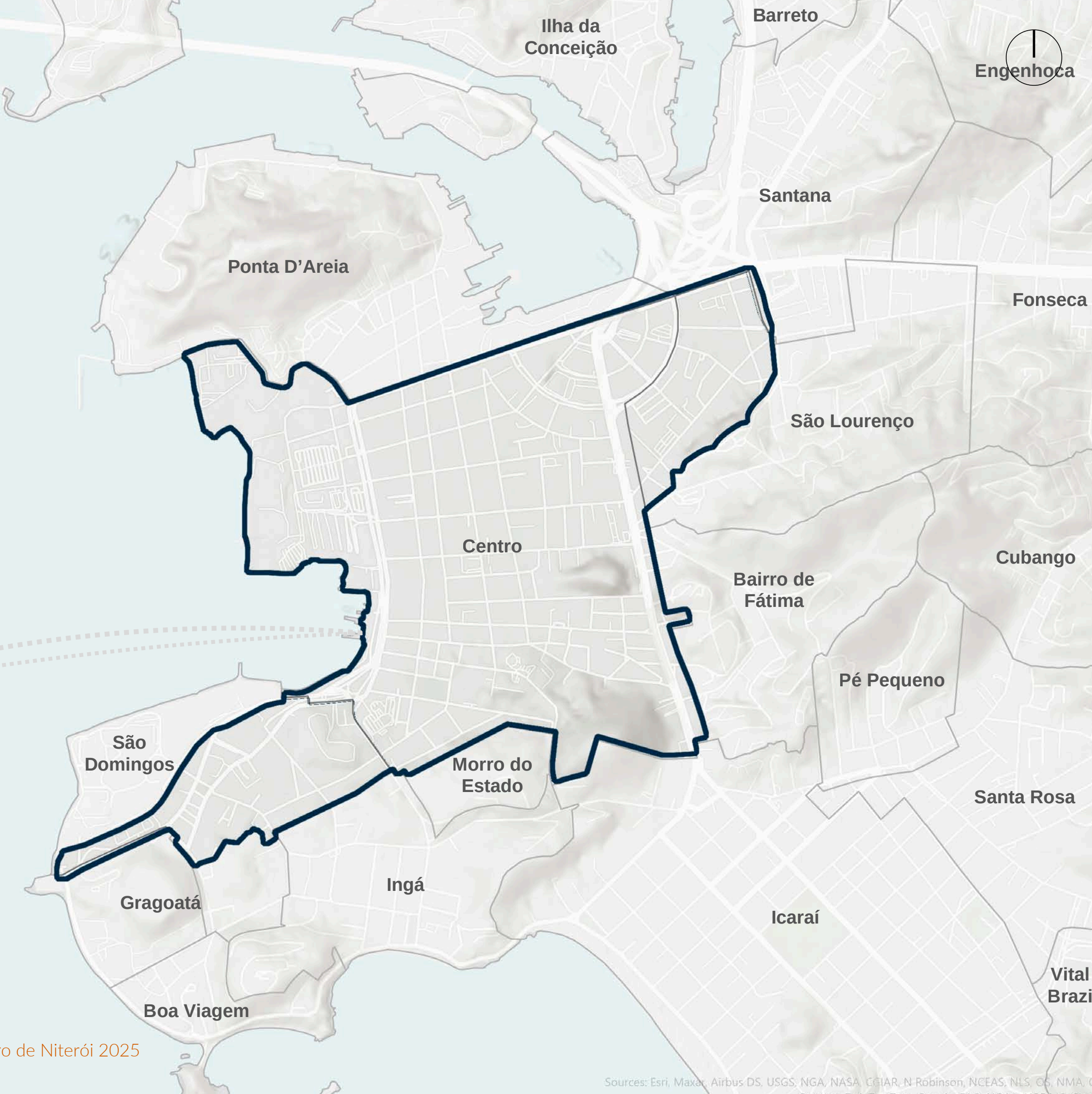
Panorama atual

O Plano de Oportunidades adota a mesma poligonal definida pela Lei Municipal nº 4009/2025, que institui o Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói (FDICN). Esse recorte abrange o núcleo histórico e econômico da cidade e inclui, além do bairro do Centro, parcelas de São Domingos e São Lourenço e concentra o principal polo de comércio, serviços e equipamentos culturais da cidade.

Situado à margem da Baía de Guanabara e conectado por eixos viários estruturantes, o Centro articula diferentes bairros e desempenha papel estratégico na dinâmica metropolitana. Além das áreas consolidadas, a área reúne imóveis subutilizados e terrenos com potencial para reconversão e novos usos, configurando-se como espaço prioritário para investimentos e ações de desenvolvimento urbano integrado.

Legenda

— Demilitação da Área Central



Análise viária

O Centro de Niterói atua como núcleo distribuidor do transporte público municipal e intermunicipal. Embora disponha de um sistema viário funcional e estratégico para a mobilidade urbana, ele opera próximo ao limite da capacidade, com conflitos entre modos de transporte, infraestrutura insuficiente para pedestres e elevada concentração de fluxos. A intensa presença de ônibus amplia a ocupação viária e aumenta os conflitos com pedestres e automóveis, enquanto a ausência de faixas exclusivas contínuas e de ciclovias integradas contribui para a redução da segurança viária.

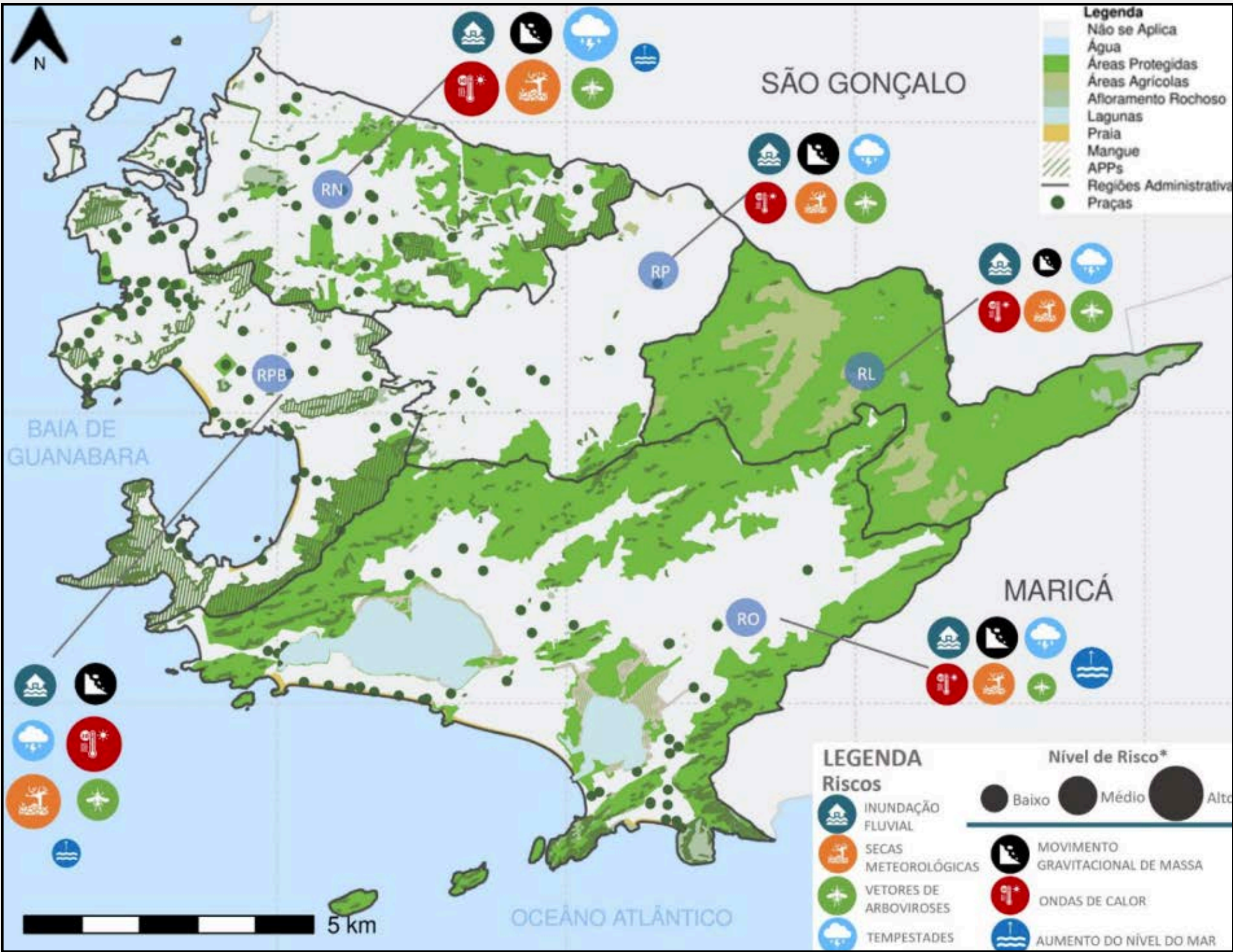
Nesse contexto, as oportunidades de melhoria envolvem a priorização dos modos coletivos e ativos, a reorganização do transporte público, a requalificação dos espaços destinados aos pedestres, a ampliação da integração intermodal e a readequação das operações de carga e descarga, que atualmente ocorrem em horários e locais inadequados, provocando obstruções no sistema viário.



Riscos climáticos

A análise de riscos e vulnerabilidades climáticas identifica as principais ameaças à população e as áreas mais suscetíveis, considerando fatores não ambientais como exposição populacional e vulnerabilidades socioeconômicas e de infraestrutura. Na Região Praias da Baía, onde está a área central do município, destacam-se riscos como chuvas intensas, inundações fluviais, tempestades, secas meteorológicas, ondas de calor e elevação do nível do mar.

O cenário de emissões de GEE do município mostra que, sem ações de mitigação (BAU), as emissões cresceriam 23% até 2050 em relação ao ano base. Já o Cenário Planejado, que considera tendências e iniciativas previstas, projeta uma redução total de 35% no mesmo período. Ainda assim, as ações planejadas não colocam o município em uma trajetória compatível com a neutralidade climática, sendo necessário reunir esforços mais ambiciosos. (Consórcio WayCarbon & ICLEI, 2024)



Resumo para os principais riscos climáticos para cada região de Niterói em 2050 em relação ao período de referência (1895 a 1994).
Fonte: Consórcio WayCarbon & ICLEI. Plano de Adaptação, Mitigação e Resiliência de Niterói, 2024.



3. Visão de futuro: o que queremos atingir

- Diretrizes para o futuro
- As condicionantes da mudança
- Estratégias catalisadoras para a mudança de paradigmas
- Variáveis ambientais
- Reabilitação com enfoque regenerativo

Diretrizes para o futuro

As diretrizes apresentam o horizonte que orienta as ações do Plano de Oportunidades do Centro de Niterói.

Elas estão voltadas ao desenvolvimento urbano e econômico do território, com o propósito de consolidar um centro dinâmico, caracterizado pela diversidade de usos, pela oferta adequada de moradia e pela qualificação dos espaços públicos.

O território deve concentrar oportunidades de trabalho, serviços e cultura, fortalecendo seu papel metropolitano e ampliando sua atratividade para novos investimentos.

O Plano propõe um processo contínuo de transformação urbana, orientado pela qualificação do espaço urbano, pela ampliação da mobilidade sustentável e pela recuperação de áreas subutilizadas.

Busca-se gerar um ambiente urbano equilibrado, seguro e funcional, capaz de sustentar o crescimento populacional e econômico da cidade de forma organizada e eficiente.

Essa visão orienta ações públicas e privadas voltadas à consolidação de um Centro mais acessível, eficiente e conectado, que mantenha sua vitalidade cotidiana e proporcione melhores condições de vida a quem mora, trabalha ou circula pela região.

Visão sistêmica do território integrando moradia, comércio, serviços, cultura e mobilidade de forma coordenada.

Planejamento estratégico de longo prazo estabelecendo diretrizes claras para orientar investimentos públicos e privados.

Adensamento com qualidade, equilibrando oferta de moradia, oportunidades de trabalho e atividades econômicas, fortalecendo o dinamismo do Centro.

Centro verde e qualificado ampliando espaços públicos e calçadas, garantindo conforto, acessibilidade e segurança

Mobilidade sustentável e tráfego racionalizado com ciclovias, transporte público eficiente e circulação segura.

Usos diversificados e dinâmicos promovendo a combinação de atividades residenciais, comerciais e culturais.

As condicionantes da mudança

Pontos que influenciam, limitam ou estabelecem as condições a serem superadas

Condicionantes econômicas

- Indícios de retração no comércio local;
- **Ociosidade urbana.**

Condicionantes sociais

- **Segregação socioespacial;**
- **Distribuição** populacional desequilibrada;
- **Envelhecimento** populacional;
- Planejamento não sensível à idade.

Condicionantes Ambientais

- **Poluição** visual e sonora;
- Falta de **permeabilidade** do solo;
- Alagamentos;
- **Altas temperaturas;**
- **Ocupação de áreas de risco.**

Condicionantes Urbanos

- Desequilíbrio entre uso e ocupação do solo;
- **Imóveis abandonados ou subutilizados;**
- Uso massivo de **transporte** automotivo **individual.**

Paradigmas

Construções imagéticas a serem perseguidas afim de que se tornem realidade



Imagem: Prefeitura Municipal de Niterói



Imagens livres de direitos autorais



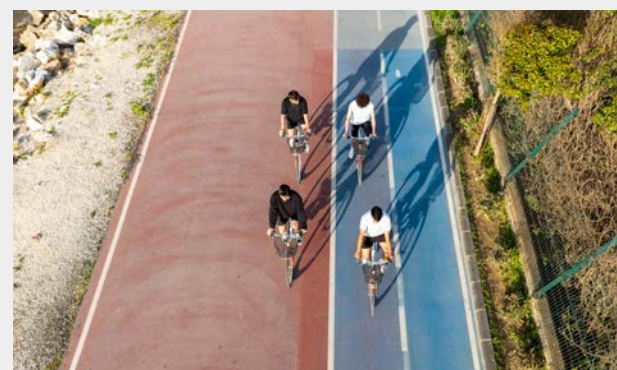
Imagens livres de direitos autorais



Imagens livres de direitos autorais



Imagens livres de direitos autorais



Imagens livres de direitos autorais



Imagens livres de direitos autorais



Imagens livres de direitos autorais

Estratégias catalisadoras para a mudança de paradigmas

Plano de Oportunidades como indutor e possibilitador das transformações pretendidas

- **Investimento no espaço público;**
- **Carteira** de possibilidades para os investidores, alinhada às **necessidades urbanas;**
- **Suporte e incentivo ao setor imobiliário;**
- **Centro verde e qualificado** ampliando espaços públicos e calçadas, garantindo conforto, acessibilidade e segurança.

Reaproximação do Espaço Público enquanto lugar de pertencimento

- **Ruas completas** que sejam atrativas, seguras, acessíveis, confortáveis e incentivem a permanência;
- Espaço público fomentando **gastronomia, lazer, esporte, cultura e eventos;**
- Valorização e **atendimento a todos**, incluindo crianças, jovens, idosos, além do incentivo à **mobilidade ativa.**

Desevolvimento sustentável com ações capazes de romper com a lógica que acelera a mudança global do clima

- **Estímulo ao** uso de transportes de **mobilidade ativa** e transportes de uso coletivo;
- Aumento da **permeabilidade** com plantio de vegetação e arborização apropriadas;
- Adoção de princípios de **soluções baseadas na natureza (SBNs);**
- **Redução de CO2.**

Uso combinado estimulando a ocupação do centro por moradias e serviços diversos

- Repopular o centro com moradias e **diversidade de usos;**
- Estímulos de **ativação** que possibilitem maior **segurança**, como o reuso de prédios não utilizados ou subutilizados e **fachadas ativas** a nível do pedestre;
- **Oferta de serviços** que atendam aos novos moradores do centro.

Variáveis ambientais

Estratégias a serem adotadas

Adequação a novos padrões

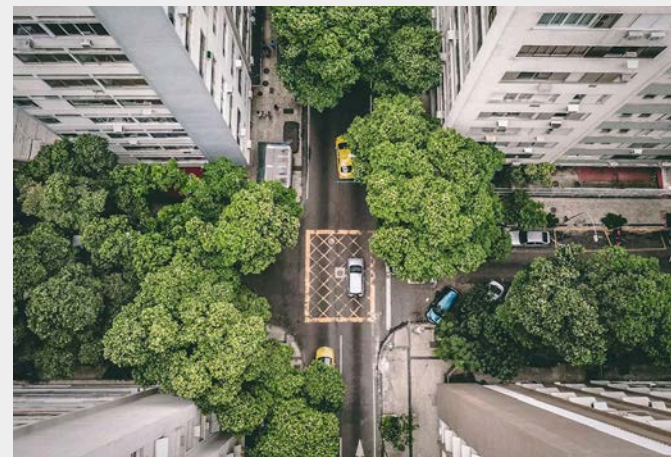
- Transformação urbana orientada por **novos padrões de produção e consumo do espaço**, com a adoção de modelos mais eficientes de ocupação do solo, que **reduzam as demandas por deslocamento, elevem as densidades demográficas** em áreas já servidas por infraestrutura e **utilizem a moradia como elemento estruturador** dos processos de requalificação.



Imagens livres de direitos autorais

Sombreamento de passeios e praças

- Criação de **áreas protegidas da radiação** solar direta em calçadas, ruas, praças e demais espaços públicos. O objetivo é melhorar o conforto térmico, **reduzir a temperatura do ambiente e tornar a permanência e a circulação de pedestres mais agradáveis**;
- Adoção de **maior arborização** nos passeios existentes;
- Criação de **novas praças e de corredores verdes**.



Imagens livres de direitos autorais

Coberturas de baixa absorção térmica

- Utilização de revestimentos refletivos, telhas de baixa absorção térmica ou superfícies verdes no topo dos edifícios;
- **Redução da absorção de calor** proveniente da radiação solar;
- **Melhoria do microclima local**;
- **Menor contribuição às ilhas de calor**;



Imagens livres de direitos autorais

Redução de trânsito de veículos

- Fechamento de **vias para uso exclusivo de pedestres e de serviços essenciais**;
- **Priorização do transporte coletivo**;
- **Promoção da mobilidade ativa** através da expansão da infraestrutura ciclovária.



Imagens livres de direitos autorais

Reabilitação com enfoque regenerativo

Muitos edifícios existentes na área central de Niterói, atualmente vazios ou subutilizados, apresentam elevado potencial para reconversão habitacional. Considerando exclusivamente a variável “potencial construído”, observa-se que a maior parte dessas edificações possui área edificada significativamente superior à área do respectivo terreno, o que reforça sua capacidade de adaptação a novos usos.

Além disso, há um conjunto de imóveis de interesse de preservação que, embora abandonados, constitui importante remanescente do patrimônio urbano da cidade. Esses imóveis apresentam condições favoráveis para reconversão em usos de serviços, como bares, restaurantes e outras atividades compatíveis com sua preservação e revitalização.



Imagens: Google Street View/ 2025

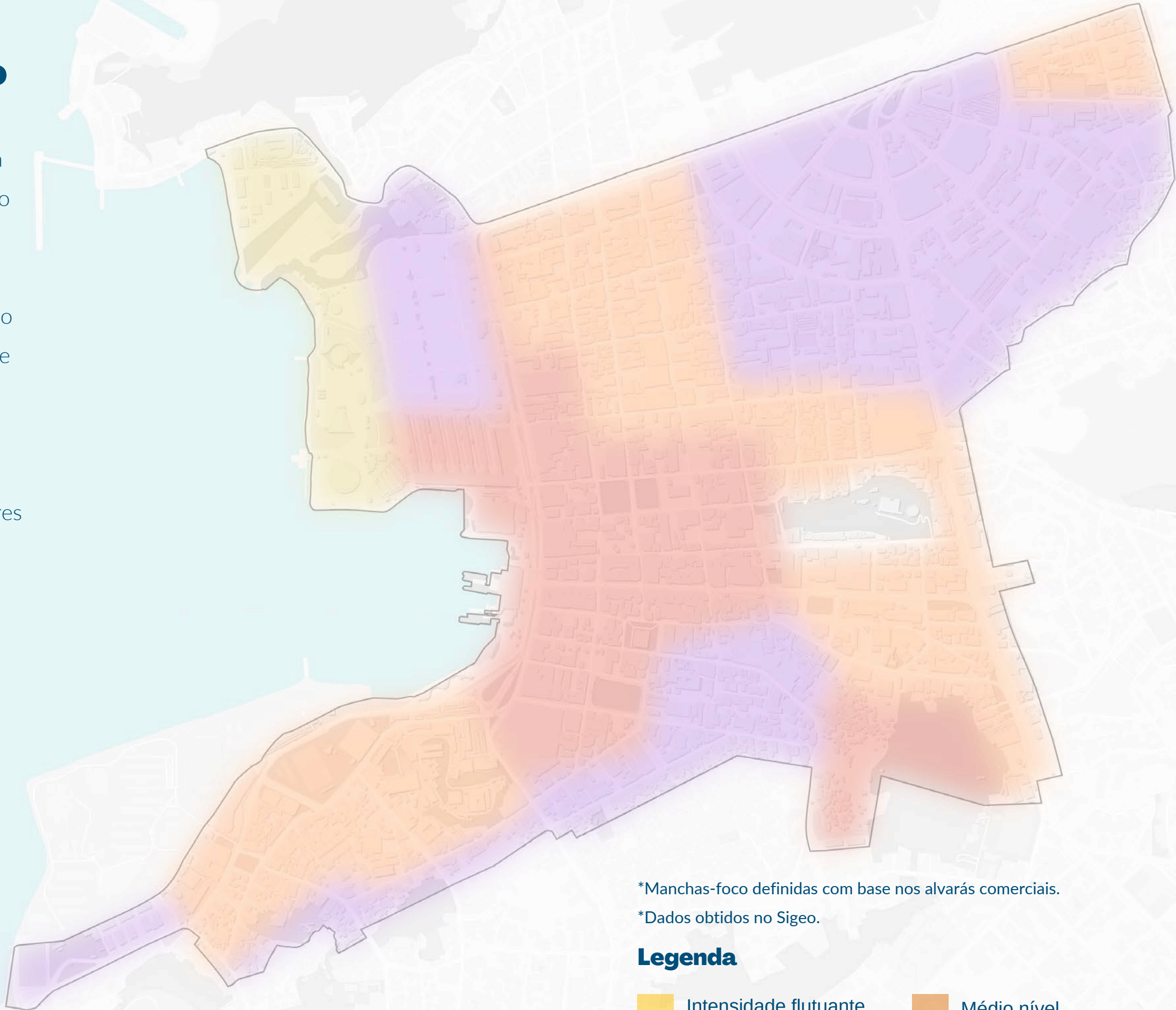


4. Diagnóstico

- Zonas por intensidade de uso
- Pontos de atração urbana
- Imóveis ociosos e subutilizados identificados
- Valor do solo anunciado por m²
- Compreensão territorial: os 5 setores

Zonas por intensidade de uso

O mapa apresenta a distribuição da intensidade de atividades no Centro de Niterói, a partir de uma leitura qualitativa do território. A classificação considera a observação das dinâmicas urbanas, da vitalidade dos espaços públicos e da concentração de comércio e serviços. O diagnóstico identifica áreas de maior centralidade e setores com menor atividade, orientando diretrizes de requalificação e diversificação de usos.



*Manchas-foco definidas com base nos alvarás comerciais.

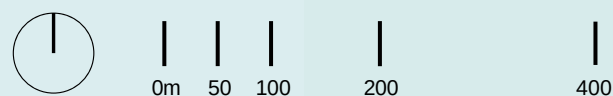
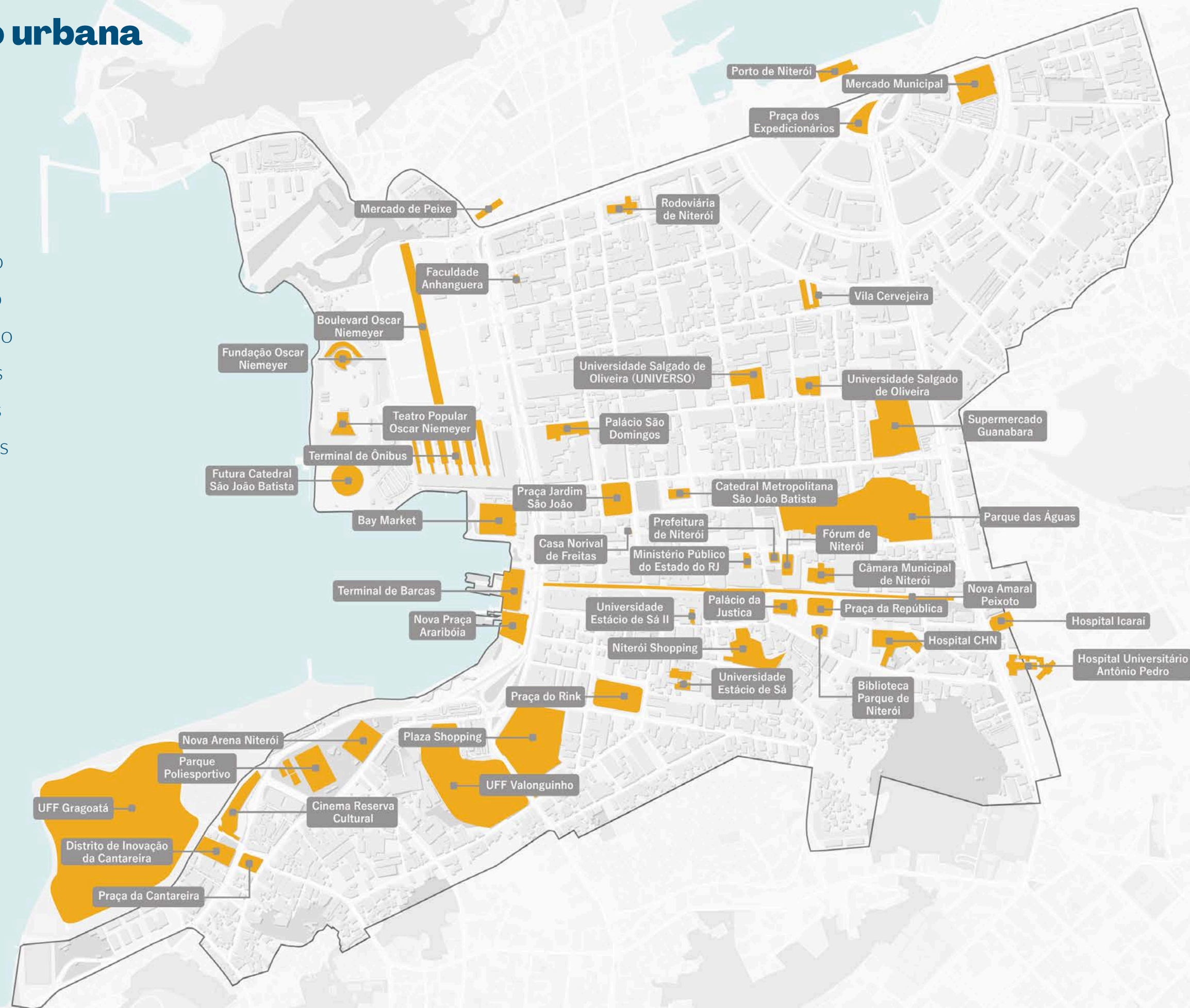
*Dados obtidos no Sigeo.

Legenda

 Intensidade flutuante	 Médio nível
 Baixo nível	 Alto nível

Pontos de atração urbana

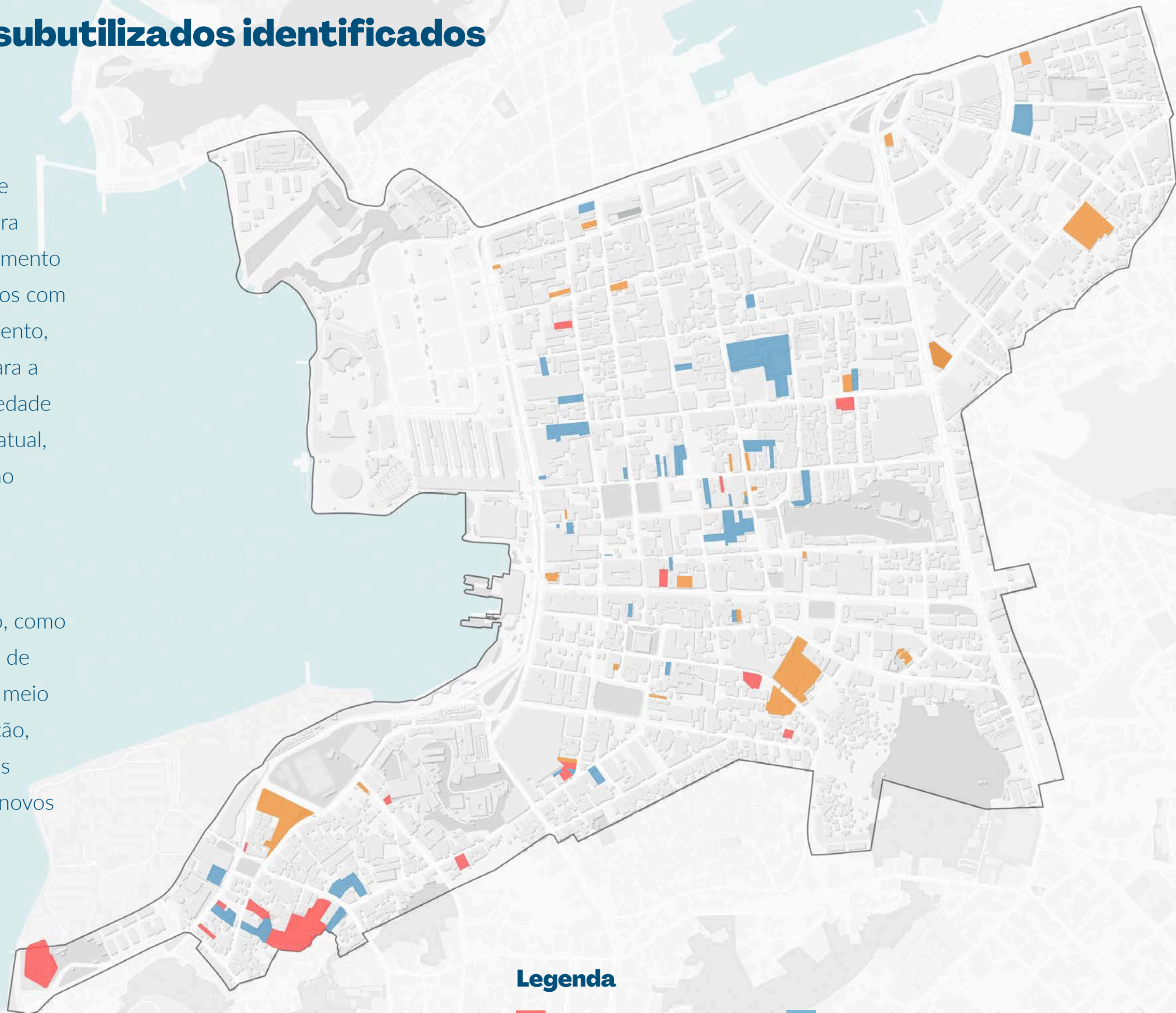
O mapa apresenta os principais pontos de interesse da área central de Niterói, incluindo comércio, serviços, equipamentos culturais, lazer, saúde e transporte. Esta visão permite compreender a distribuição das funções existentes e serve como referência para a integração com os imóveis selecionados para possíveis intervenções, orientando estratégias de desenvolvimento urbano.



Imóveis ociosos e subutilizados identificados

A identificação de imóveis ociosos, subutilizados ou em processo de degradação revela onde o Centro de Niterói concentra oportunidades para reocupação e novos usos. O mapeamento reuniu 99 imóveis públicos e privados com diferentes condições de aproveitamento, localizados em áreas estratégicas para a transformação urbana. Cada propriedade está classificada conforme seu uso atual, representado por diferentes cores no mapa.

Esses imóveis poderão abrigar usos compatíveis com o contexto urbano, como habitação, serviços, diferentes tipos de comércio e atividades culturais, por meio de diversas estratégias de intervenção, como a requalificação de edificações existentes e o desenvolvimento de novos empreendimentos em terrenos subaproveitados.



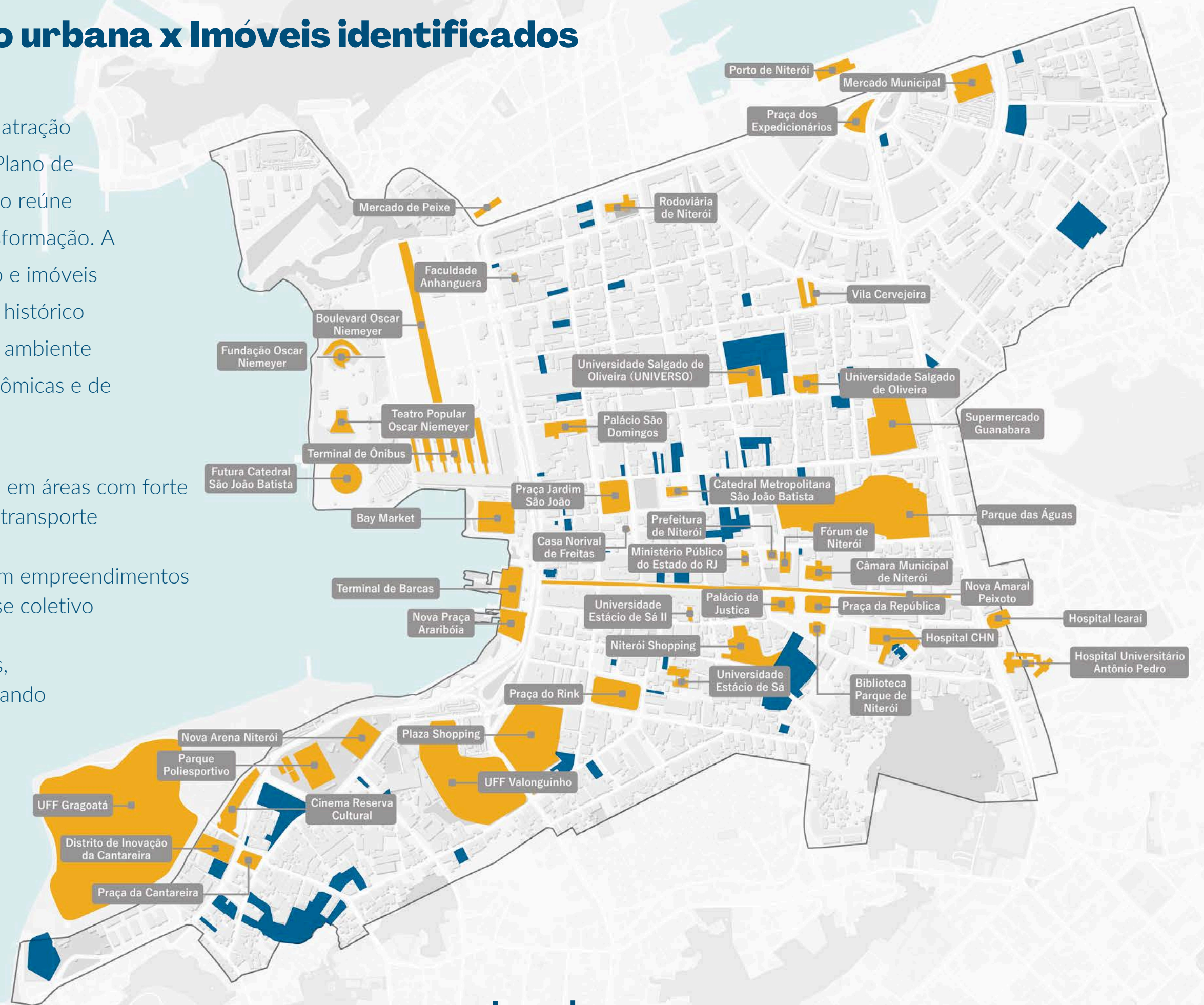
Legenda

- Terreno não utilizado
- Terreno subutilizado
- Imóvel desocupado

Pontos de atração urbana x Imóveis identificados

A sobreposição entre os pontos de atração urbana e os imóveis estudados no Plano de Oportunidades indica onde o Centro reúne fluxos, serviços e potencial de transformação. A aproximação entre polos de atração e imóveis ociosos, subutilizados ou com valor histórico cria oportunidades para qualificar o ambiente urbano e fortalecer atividades econômicas e de convivência, por meio de:

- Requalificação e reuso de imóveis em áreas com forte presença de serviços, comércio e transporte
 - Reconversão de vazios urbanos em empreendimentos residenciais, mistos ou de interesse coletivo
 - Estruturação de circuitos culturais, turísticos e gastronômicos conectando pontos de atração e novos usos
 - Melhoria dos espaços públicos e das condições de mobilidade a pé no entorno desses eixos de centralidade
- 
- A map of the Cantareira district in São Paulo, Brazil. The map shows the district's irregular shape in orange. Two specific areas are highlighted with grey labels and lines pointing to them: 'UFF Gragoatá' and 'Distrito de Inovação da Cantareira'. Other labels on the map include 'No', 'Par', and 'Polies'.



Legenda

Pontos de atração urbana

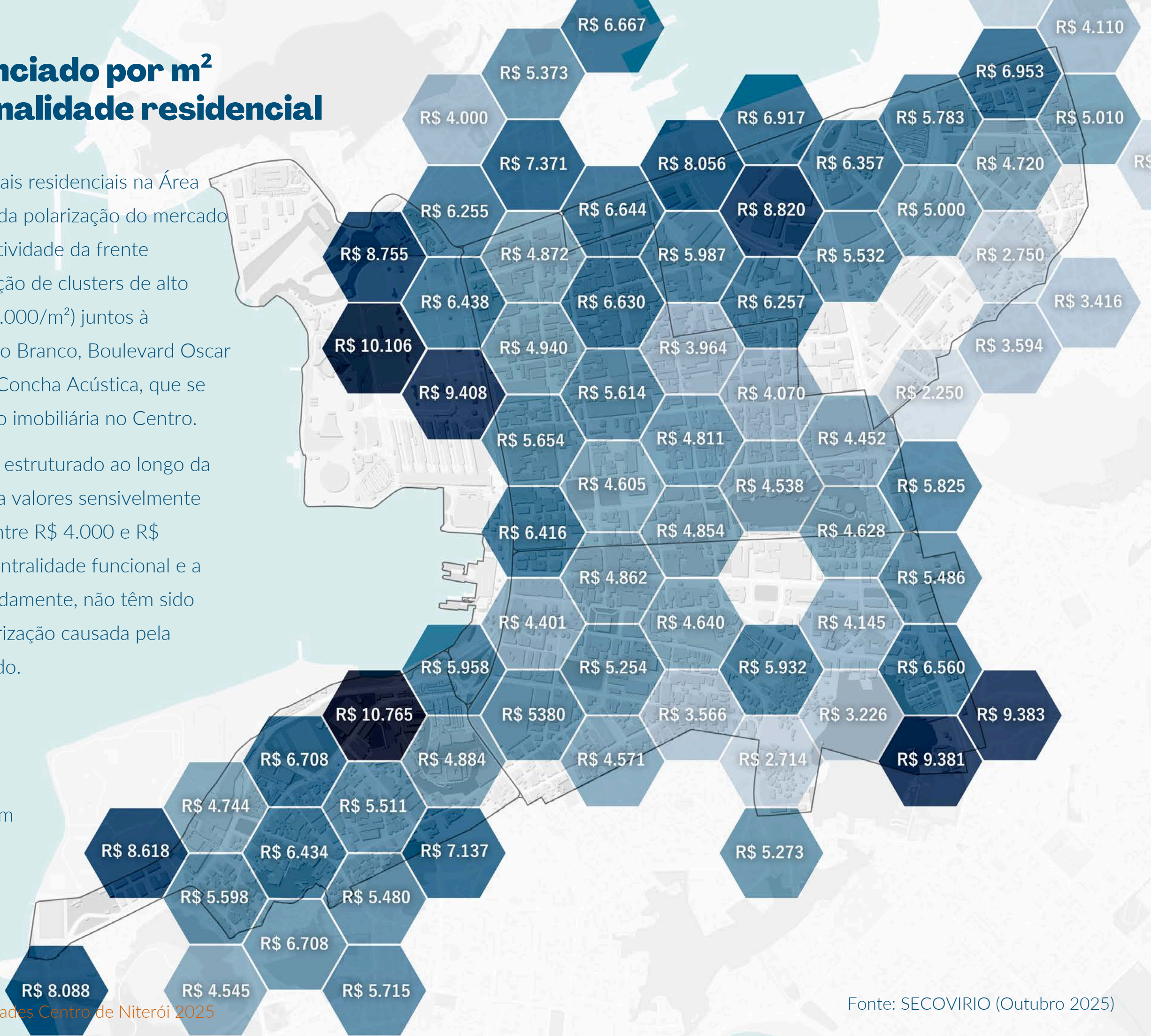
Imóveis identificados

Valor do solo anunciado por m² para vendas de finalidade residencial

A análise espacial dos valores venais residenciais na Área Central de Niterói revela uma nítida polarização do mercado imobiliário impulsionada pela atratividade da frente marítima. Observa-se a consolidação de clusters de alto valor agregado (superiores a R\$ 9.000/m²) juntos à renovada Avenida Visconde do Rio Branco, Boulevard Oscar Niemeyer e Parque Esportivo da Concha Acústica, que se firmam como vetores de expansão imobiliária no Centro.

Em contrapartida, o miolo urbano estruturado ao longo da Avenida Amaral Peixoto apresenta valores sensivelmente inferiores (predominantemente entre R\$ 4.000 e R\$ 5.500/m²), evidenciando que a centralidade funcional e a infraestrutura de transporte, isoladamente, não têm sido suficientes para mitigar a desvalorização causada pela obsolescência do estoque edificado.

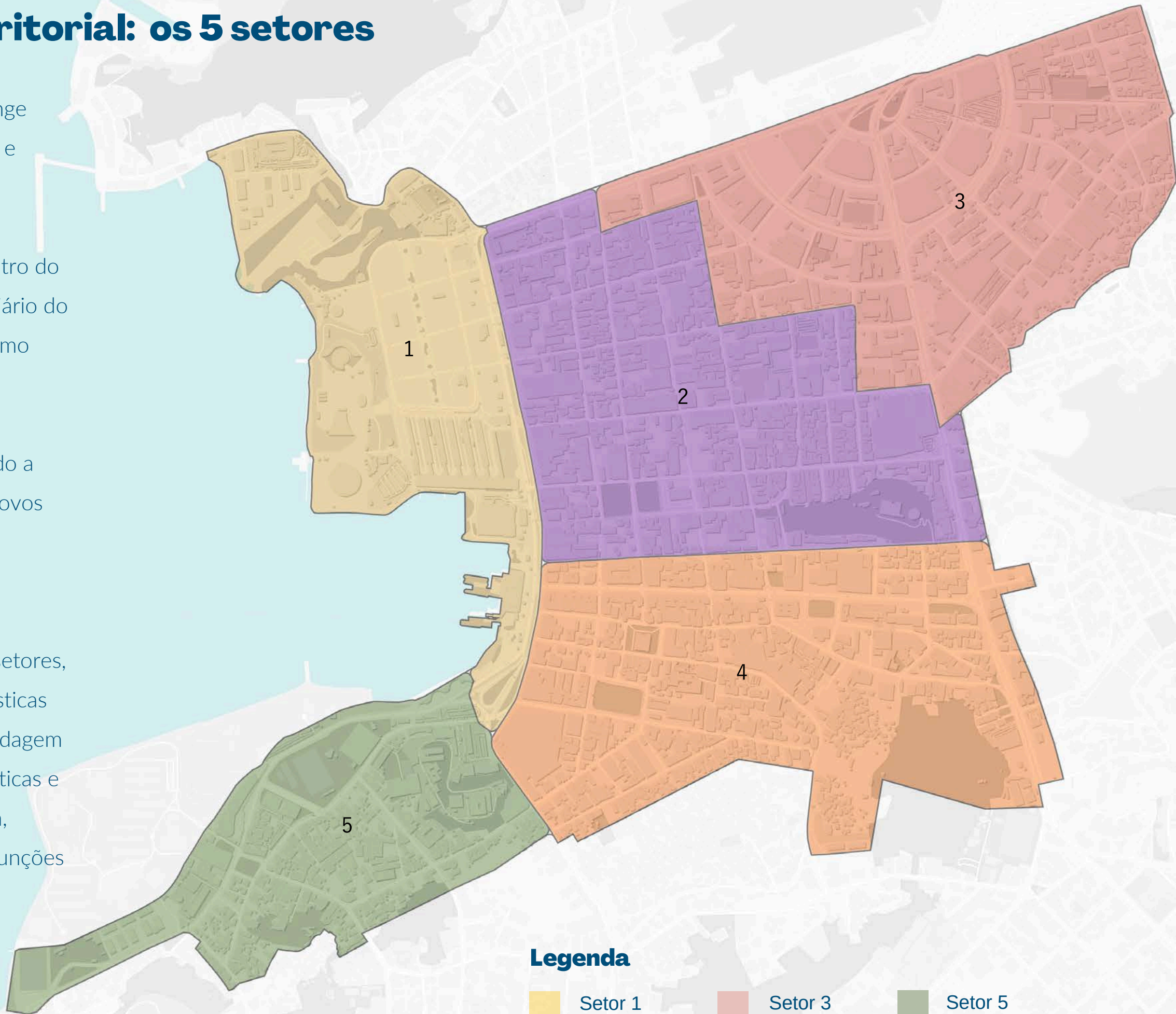
O objetivo deve ser de mitigar o hiato de valorização do Centro, atraindo o uso residencial para o interior do bairro, otimizando assim o adensamento populacional em áreas já infraestruturaadas.



Compreensão territorial: os 5 setores

O recorte territorial do Plano abrange **3,02 km²** da área central da cidade e também inclui os bairros de São Domingos e São Lourenço, correspondendo ao mesmo perímetro do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói. O fundo tem como objetivo orientar e estimular investimentos em imóveis e áreas estratégicas do Centro, promovendo a transformação urbana e atraindo novos investidores para a região.

Como estratégia metodológica, o território foi organizado em cinco setores, definidos a partir de suas características locais e estruturais. Essa abordagem permite guiar intervenções urbanísticas e investimentos de forma estratégica, destacando áreas com diferentes funções e potencialidades.



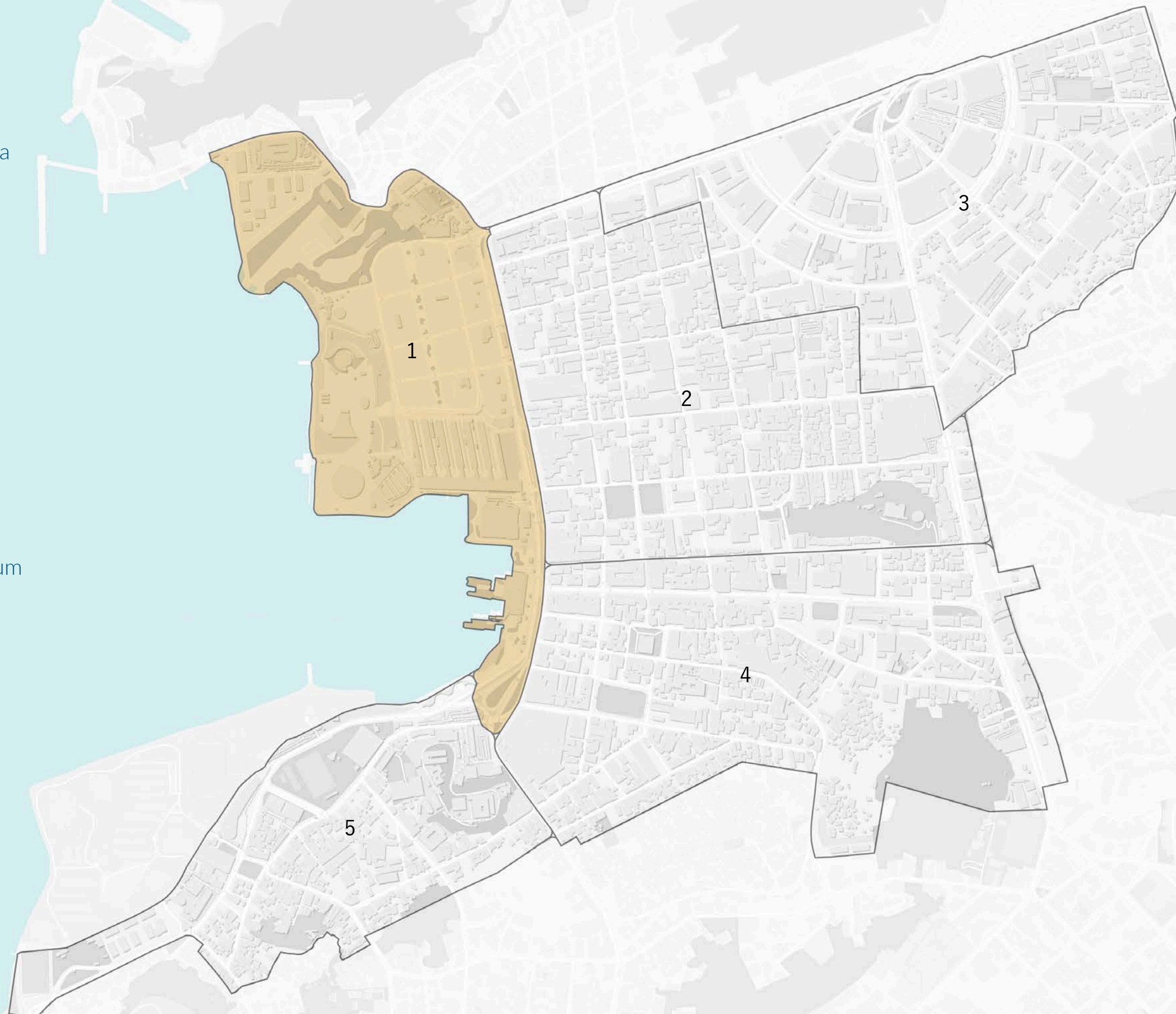
Legenda

- | | | |
|---|---|---|
|  Setor 1 |  Setor 3 |  Setor 5 |
|  Setor 2 |  Setor 4 | |

Setor 1

Caminho Niemeyer

O setor 1 concentra a orla marítima e o eixo cultural do Caminho Niemeyer, com importantes conexões de transporte intermunicipal, como o terminal rodoviário e a estação das barcas. A área passou por recente requalificação urbana e vem recebendo grandes empreendimentos imobiliários em antigos terrenos livres, marcando um novo ciclo de ocupação e adensamento no entorno da orla. Estão previstos ainda o desenvolvimento de uma marina e de um centro de convenções, ampliando o potencial de uso e a atratividade dessa frente marítima.



0m 50 100 200 400

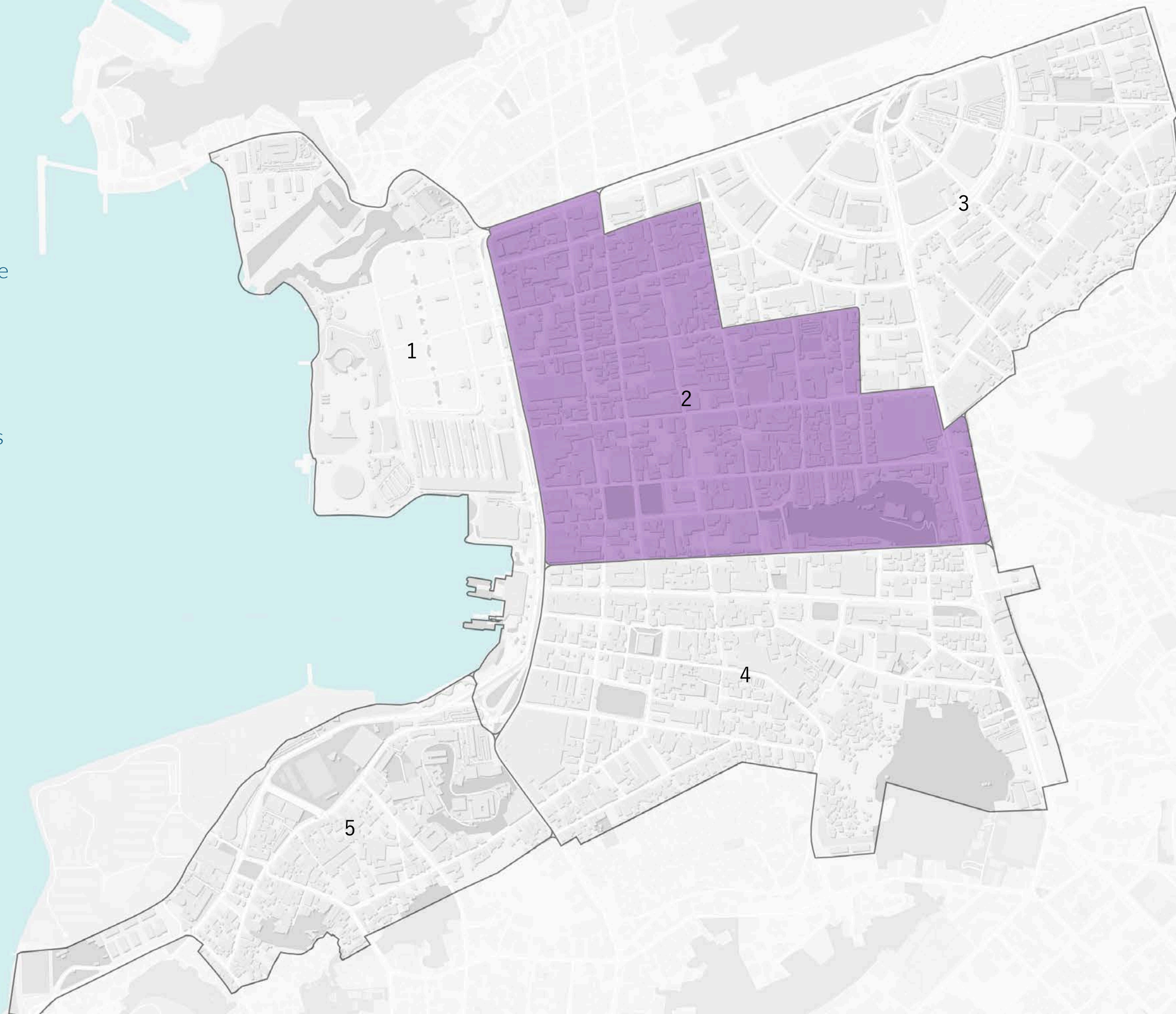
Setor 2

Centro-Norte

O setor 2 reúne parte significativa do tecido histórico e consolidado do Centro, caracterizado pela alta densidade de comércio e serviços e pela presença de imóveis de interesse de preservação.

Predominam terrenos pequenos e estreitos, embora coexistam alguns lotes de maiores dimensões, o que resulta em grande diversidade morfológica.

A área concentra também número expressivo de imóveis ociosos ou subutilizados, indicando forte potencial para requalificação e reocupação urbana.



0m 50 100 200 400

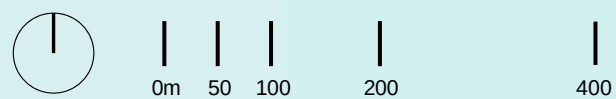
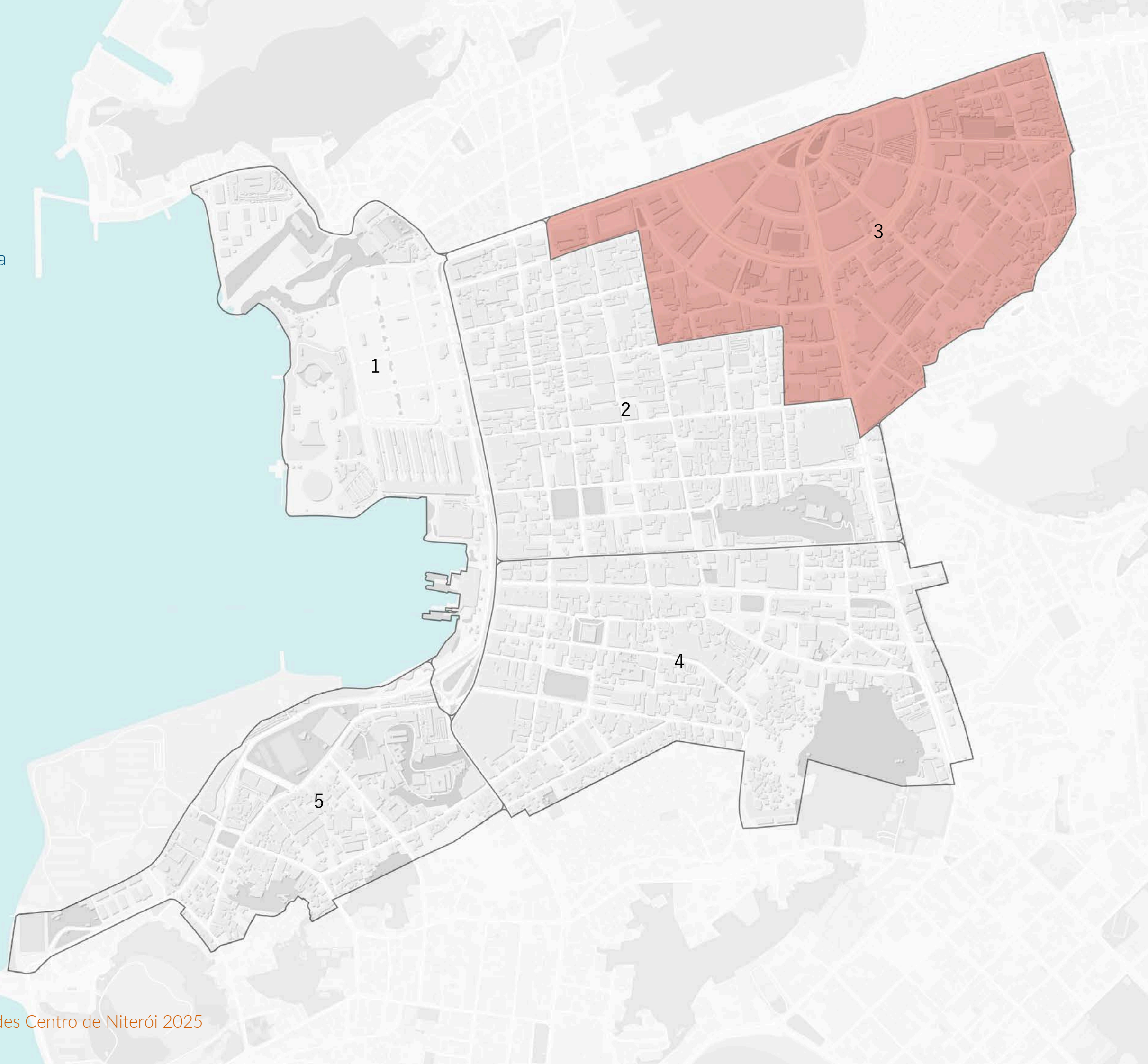
Setor 3

Aterrado de São Lourenço

O setor 3 abrange a área do Aterrado São Lourenço, marcada pelo traçado radial e pela presença de grandes quadras com galpões e lotes amplos voltados a atividades de armazenagem, atacado e serviços.

O território mantém caráter funcional e baixa densidade residencial, mas apresenta oportunidades pontuais de transformação urbana.

Destaca-se ainda pela presença do Mercado Municipal, equipamento central na dinâmica econômica e comercial da região.



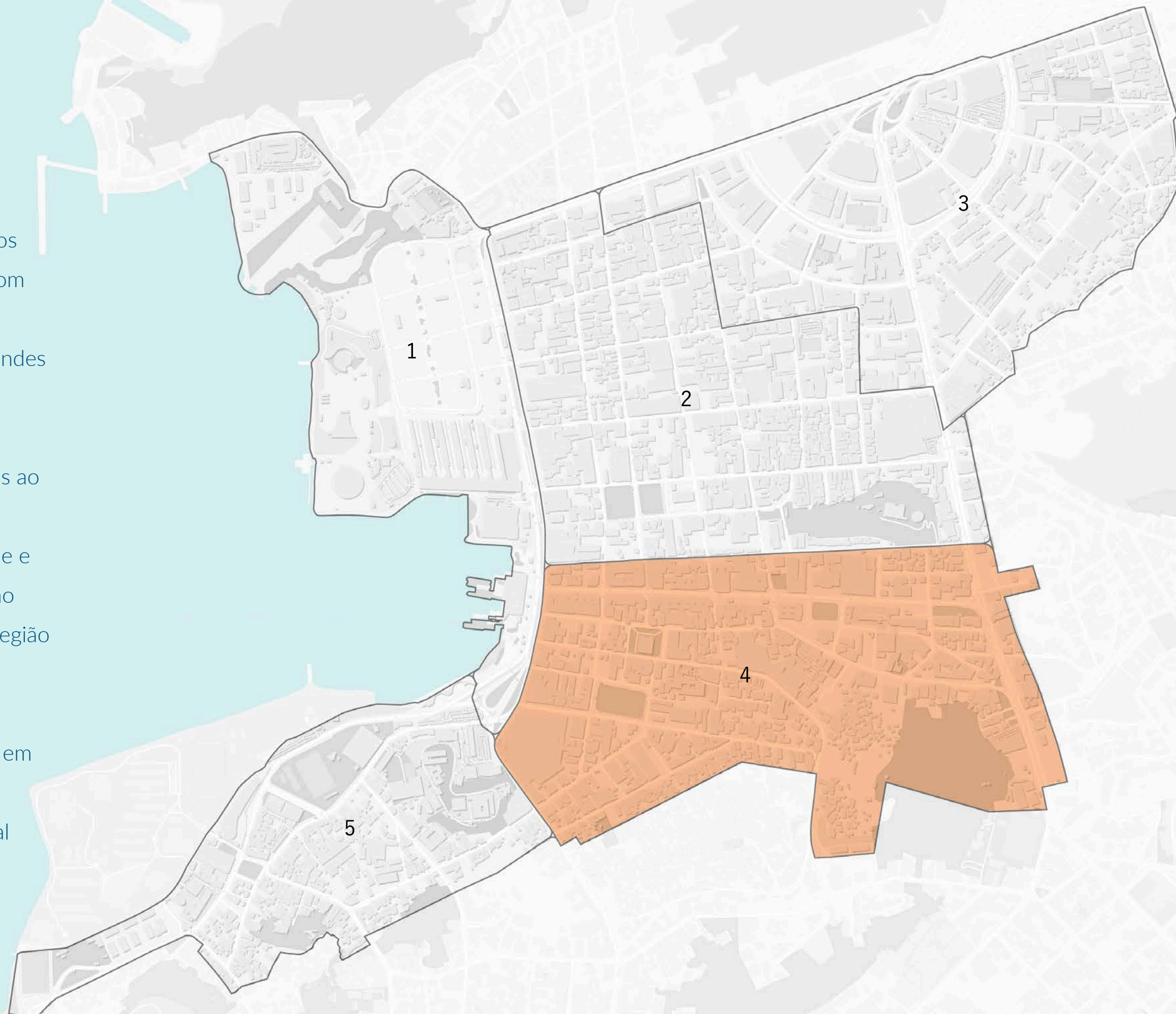
Setor 4

Centro-Sul

O setor 4 se caracteriza pela predominância de usos mistos, concentrando parte significativa dos serviços e comércios do Centro, com destaque para o eixo da Avenida Amaral Peixoto e o entorno de grandes equipamentos, como hospitais e centros comerciais.

Apresenta intenso fluxo de pessoas ao longo do dia, impulsionado pelas atividades administrativas, de saúde e de consumo, configurando-se como uma das áreas mais dinâmicas da região central.

Embora o uso residencial esteja presente, ocorre majoritariamente em combinação com outros usos, reforçando o caráter multifuncional dessa macrozona.

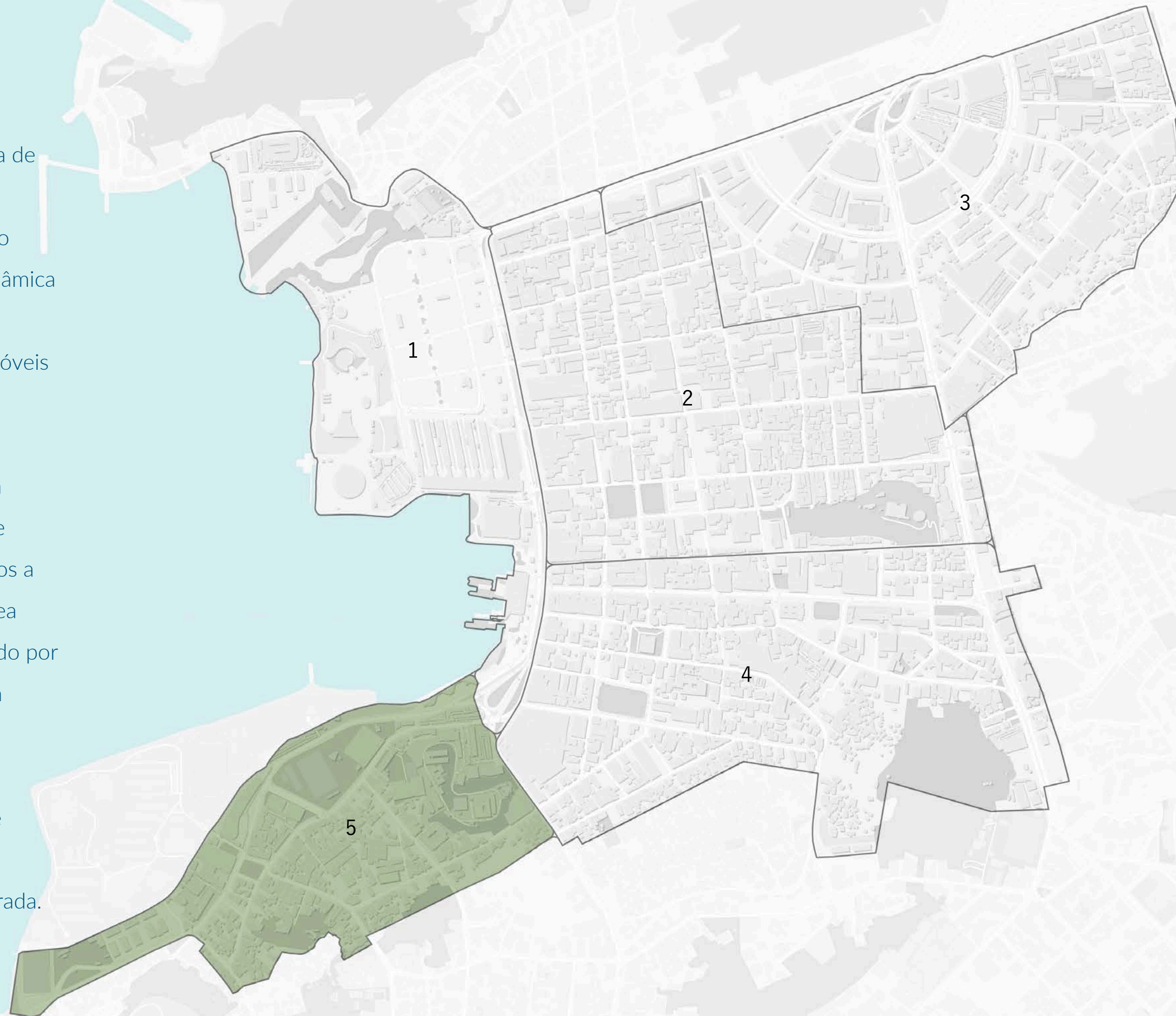


0m 50 100 200 400

Setor 5

São Domingos

O setor 5 é marcado pela presença de equipamentos educacionais e universitários, com destaque para o campus UFF, que estruturam a dinâmica local e atraem grande fluxo de estudantes. Concentra também imóveis de interesse de preservação, que reforçam a ambiência histórica e a escala tradicional dos bairros. Com predomínio de usos residenciais de baixa e média densidade, associados a comércio e serviços de apoio, a área mantém caráter bucólico, favorecido por espaços públicos arborizados e um traçado urbano mais calmo. Esse conjunto confere potencial para integração entre moradia, ensino e atividades culturais, promovendo vitalidade urbana de forma equilibrada.





5.1. Estudos de intervenção no espaço público

- **Tipologias condicionantes - Sistema de infraestrutura viário**
- **Referência paradigmática**
- **Sistema viário existente**
- **Sistema viário proposto**
- **Tipologias condicionantes - Sistema de infraestruturas verdes**
- **Sistema de áreas verdes existente**
- **Sistema de áreas verdes proposto**
- **Setores**

Tipologias Condicionantes

Sistema de Infraestrutura Viária

A definição das tipologias condicionantes considera os projetos em desenvolvimento pela Prefeitura, em articulação com outras secretarias, e avalia diferentes modalidades de intervenção no espaço urbano segundo a escala do setor e seus subsetores. O objetivo é reconhecer quais alternativas

são adequadas ao contexto do Centro de Niterói, caracterizado por malha urbana consolidada e por um processo recente de transformações morfológicas. Essa sistematização, neste momento, concentra-se em duas frentes principais: infraestrutura viária e áreas verdes.

Ruas completas



- Investimento em **iluminação pública**;
- Sinalização e pavimentação adequados;
- Priorização do pedestre, com **calçadas amplas e acessíveis**;
- **Ciclovias**;
- Uso estratégico da **vegetação** (canteiros, jardins drenantes);
- **Drenagem**;
- Mobiliário urbano;
- **Transportes de alta capacidade** com corredor exclusivo (VLT, Metrô, BRT).

Mobilidade ativa



- Fortalecimento da malha cicloviária;
- Conexões entre as diferentes zonas que **unam os extremos da cidade**;
- Pontos de **apoio para pedestres**, ciclistas e cidadãos que tem como ferramenta de trabalho meios de transporte não motorizados, que ofereçam **serviços básicos como banheiros, água, microondas** e também possibilitem o **reparo de bicicletas** ou outros meios;
- Ciclovias preferencialmente **bidirecionais, amplas** e, nas vias em que for possível, com **espaço segregado**.

Tráfego acalmado



- **Redução no limite de velocidade**;
- **Acesso restrito** a carros ou veículos de serviço, com faixa horária pré definida;
- Pavimentação diferenciada; estimulando a **desaceleração dos veículos**;
- Uso de **tráfego acalmado**;
- **Alargamento de calçadas e redução das faixas viárias**;
- **Zonas de emissão reduzida**.

Ruas de pedestres



- O **pedestre enquanto protagonista do espaço**;
- Ruas restritas ao **deslocamento não motorizado**;
- **Estímulo ao comércio**, em especial pequenos comerciantes;
- **Fachadas ativas**;
- Iluminação na **escala do usuário** do espaço;
- **Calçadas acessíveis e setorizadas** por faixas: serviço, livre e transição;
- Mobiliário urbano em **conformidade com os princípios do Desenho Universal**;
- **Zonas de baixa emissão**.

Referência paradigmática

Marquês de Paraná Sul



O projeto de requalificação urbana da Av. Marquês do Paraná teve como principais eixos a efetiva promoção da mobilidade sustentável e a reabilitação daquela área degradada na Área Central de Niterói. As obras de implantação do projeto foram iniciadas em agosto de 2019 e a Nova Marquês do Paraná foi inaugurada em junho de 2020.

A inversão de prioridade na distribuição dos espaços da Av. Marquês do Paraná, antes dedicada prioritariamente ao automóvel particular, para um domínio preferencial de pedestres, transporte público e ciclistas é, possivelmente, o principal impacto positivo do projeto juntamente com os ganhos da qualidade ambiental e humanização da via.

Nova Marquês do Paraná		
Espaço na via	Antes (m²)	Depois (m²)
Espaço para pedestres	4.760	5.830
Espaço segregado para bicicleta	0	1.540
Espaço dedicado para ônibus	0	3.450
Permeabilidade	Antes (m²)	Depois (m²)
Área permeável	595	2.300
Árvores e permeabilidade	Antes (un.)	Depois (un.)
Total de árvores	78	131



Referência paradigmática

Avenida Rio Branco



A revitalização da orla de Niterói teve como prioridade a mobilidade ativa e o conceito de "ruas completas". No projeto, o pedestre é o foco central, com calçadas ampliadas, acessibilidade e novos espaços de convivência que melhoram o acesso ao Terminal João Goulart e às Barcas.

As obras incluem ciclovias, faixas exclusivas de ônibus, sinalização e mobiliários modernos, aumentando segurança e conforto. O projeto ainda utiliza paisagismo nativo e sistemas de drenagem sustentáveis, transformando um eixo antes dominado por carros em um ambiente resiliente e atrativo para as pessoas, valorizando, assim, outras formas de se usar o espaço.



Projeto da Av. Rio Branco		
Espaço na via	Antes	Depois
Espaço para pedestres	44,0 %	51,7 %
Espaço segregado para bicicleta	2,5%	5,2%
Espaço dedicado para ônibus	6,3%	7,8%
Jardins	Aumento	
Total	+ 46%	
Árvores	Aumento	
Total	+ 44%	

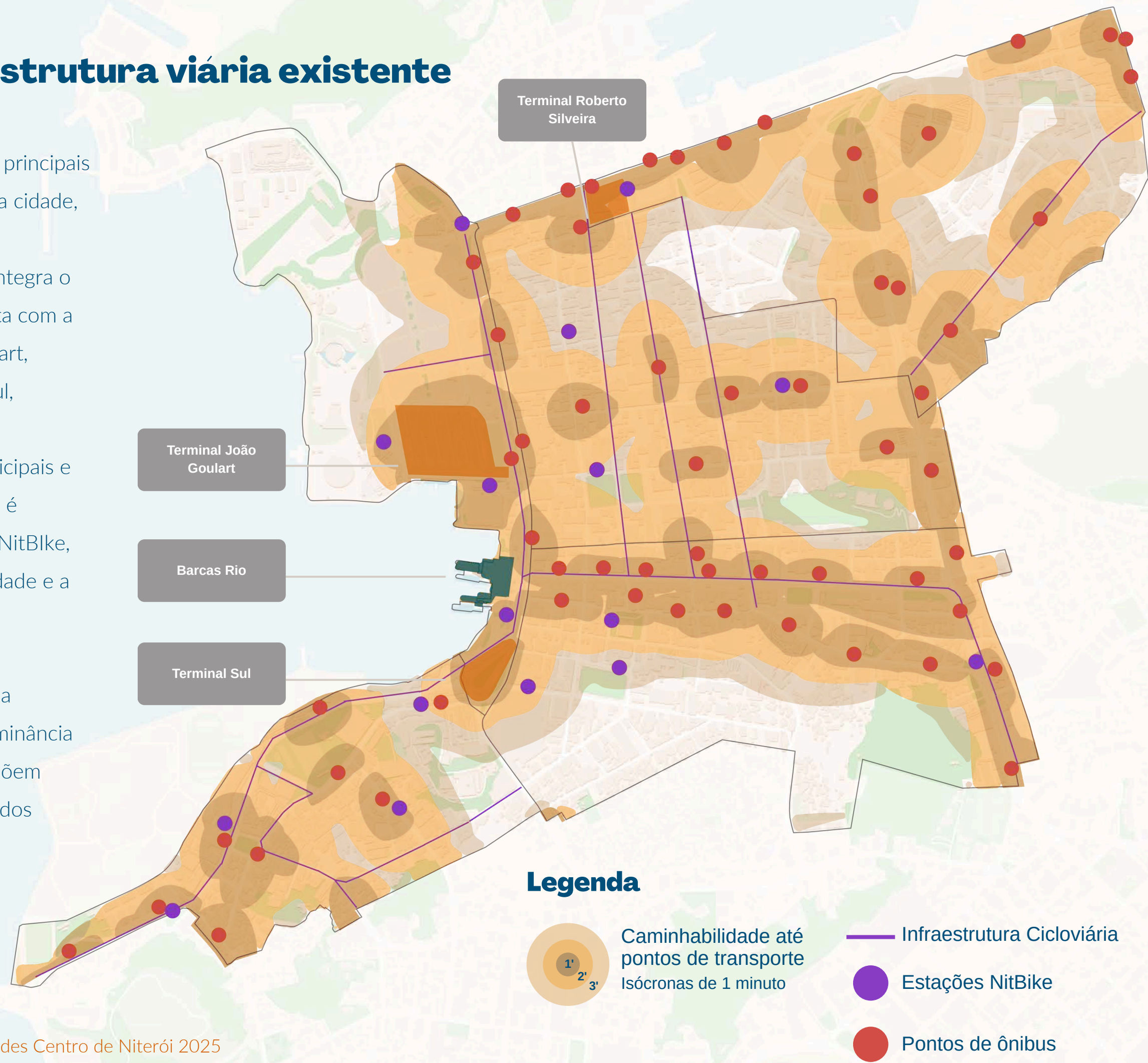
*Dados baseados no projeto.



Sistema de infraestrutura viária existente

O Centro de Niterói concentra os principais eixos de circulação e transporte da cidade, articulando conexões locais e metropolitanas. O sistema viário integra o acesso à Ponte Rio–Niterói e conta com a presença dos terminais João Goulart, Terminal Rodoviário e Terminal Sul, configurando o principal ponto de convergência dos fluxos intermunicipais e intraurbanos. O território também é atendido por ciclovias e estações NitBike, que ampliam as opções de mobilidade e a conexão com diferentes áreas do município.

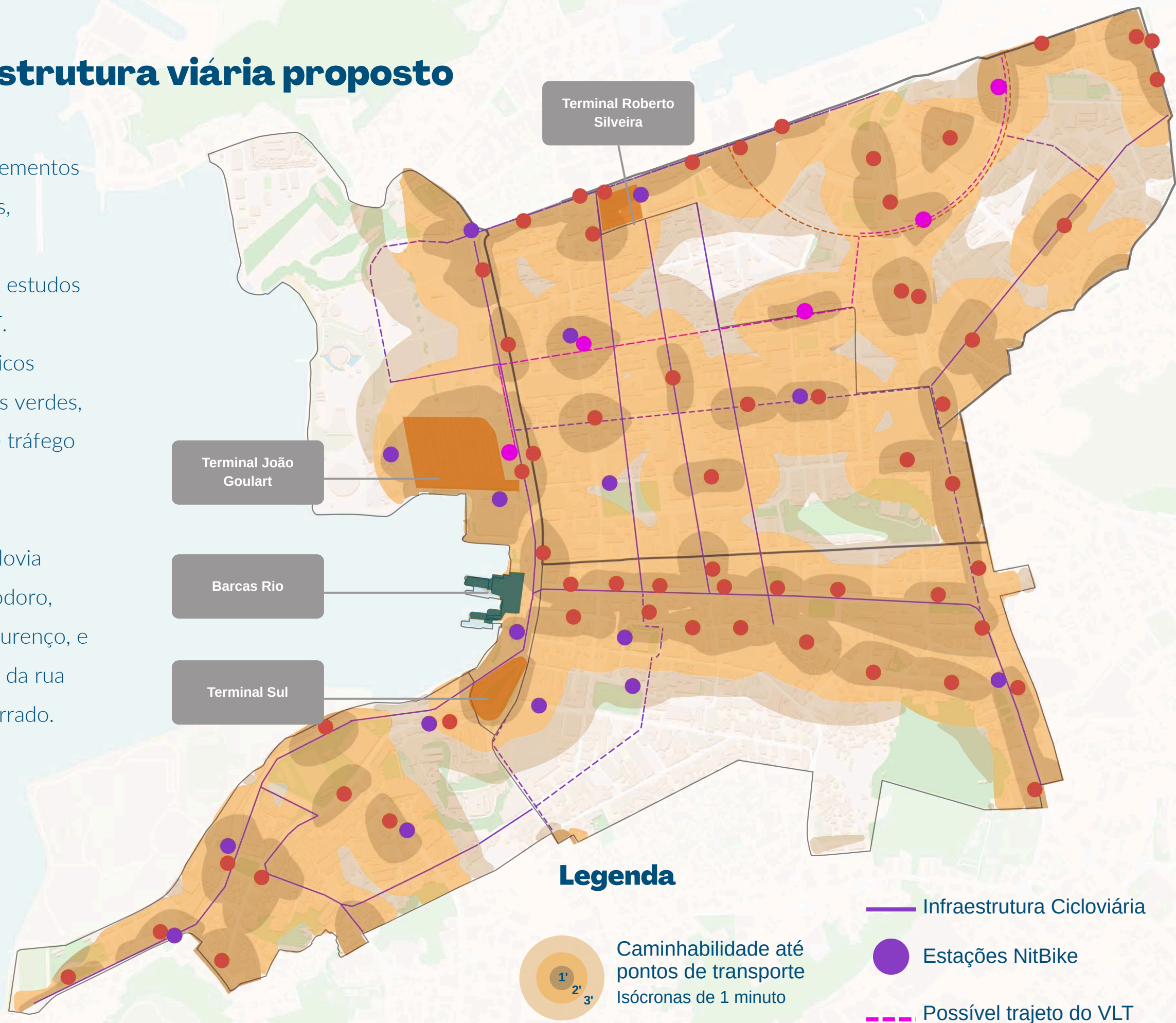
Apesar da diversidade de modais, a sobreposição de fluxos e a predominância do transporte individual ainda impõem desafios à fluidez e à qualificação dos espaços de deslocamento.



Sistema de infraestrutura viária proposto

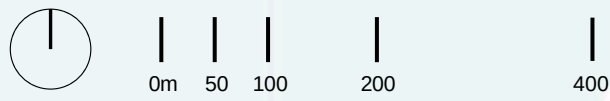
A proposta articula a revisão de elementos existentes, como pontos de ônibus, ciclovias e estações de bicicletas compartilhadas, à incorporação de estudos em andamento sobre metrô e VLT. Também adota conceitos urbanísticos contemporâneos, como corredores verdes, mobilidade ativa, ruas completas e tráfego acalmado.

Como exemplo, destacam-se a ciclovia prevista na Avenida Marechal Deodoro, ligando a Rua Rio Branco a São Lourenço, e a implantação de ciclovia ao longo da rua completa e corredor verde do Aterrado.



Legenda

- Infraestrutura Cicloviária
- Estações NitBike
- Possível trajeto do VLT
- Possíveis pontos de VLT
- Pontos de ônibus
- Caminhabilidade até pontos de transporte
Isócronas de 1 minuto



Tipologias Condicionantes

Sistema de Infraestruturas verdes

Para o sistema de **infraestruturas verdes** foram considerados: cenário **atual**, projetos em **implementação** e projetos **previstos**.

A proposta concentrou-se em **identificar oportunidades** para inserção de equipamentos complementares aos cenários existentes e que possam

fortalecer o processo regenerativo pelo qual Niterói tem passado. Com isso, foram utilizadas as seguintes **modalidades de intervenção**:

Parque Linear

- Recuperar a **potencialidade** de infraestruturas existentes relegadas ou desativadas (margens de **corpos d'água**, **corredores de serviços**, etc);
- Transformação de **infraestrutura subutilizada em ativo urbano**;
- Incorporação de soluções de **manejo de águas pluviais** e mudança na forma excludente como as cidades tem lidado com seus corpos d'água;
- Reaproximação do homem com a natureza através da conectividade com percursos que suportem **atividades de contemplação, lazer, recreação**.

Corredores verdes

- Criação de **microclimas** capazes de propiciar **conforto térmico** e **amenizar os efeitos gerados pelas ilhas de calor**;
- **Plano de plantio** com vegetação adequada à morfologia urbana gerando **áreas sombreadas** e **sequestro de carbono**;
- **Conectividade e articulação** entre pontos de atração e interesse seguindo a lógica de uma **continuidade paisagística**;
- Alargamento de calçada, iluminação e pavimentação pública adequados promovendo **conforto e segurança**;
- Estimular a **caminhabilidade**.

Praças de Bairros

- Trazem **respiro e equilíbrio** para malhas consolidadas com grande densidade urbana;
- Localizam-se a distância de **caminhada confortável**, atendendo, em média, a raio de 400 m ou limite máximo de 10 min de caminhada;
- Centros de **lazer, recreação, encontro e convivência comunitária**;
- **Pontos focais de referência para o bairro**;
- Contribuem para criação de microclimas, oferecendo **sombreamento, resfriamento e permeabilidade**.

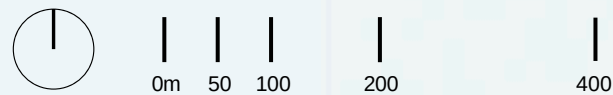
Boulevard

- **Legado urbano** de caráter permanente;
- **Relação direta com a água** quando em contextos de frentes marítimas;
- Grandes **eixos marcados pela diversidade de usos**, sejam eles cívicos, culturais, comerciais, de lazer, contemplação, etc;
- Espaço com escala capaz de dar **suporte a grandes eventos**, aglomerados, manifestações etc.
- Associado ao transporte urbano público **contribui com a capilaridade regional**;
- Caracterizado por forte **presença de arborização e vegetação** distribuídas em canteiros.

Sistema de áreas verdes existente

Dentre os principais componentes do sistema de áreas verdes da área central de Niterói, destacam-se:

- **Praça da República** – espaço público associado ao núcleo administrativo do município;
- **Jardim São João** – conjunto formado por duas praças contíguas, marcado pela presença da Catedral de São João Batista;
- **Praça General Gomes Carneiro (Praça do Rink)** – largo histórico atualmente inserido em um contexto de intenso comércio e serviços;
- **Praça Leoni Ramos (Praça da Cantareira)** – integra a rede de praças do centro expandido;
- **Praça Araribóia** – porta de entrada da cidade e interface entre o tecido urbano e a orla;
- **Boulevard Niemeyer** – eixo de passeio e permanência que articula circulação, paisagismo e fruição pública;
- **Praça da Renascença** – espaço público de caráter histórico e ponto de confluência viária.



Legenda

● Áreas Verdes Existentes

Sistema de áreas verdes proposto

O sistema de áreas verdes proposto organiza intervenções estruturantes no Centro de Niterói, articulando parques lineares, corredores verdes, praças de bairro e boulevards. A rede integra espaços existentes e novas conexões, ampliando a permeabilidade ambiental, qualificando percursos e fortalecendo a relação entre áreas urbanas e frentes d'água. O mapa apresenta os eixos estratégicos selecionados para consolidar essa infraestrutura verde e orientar futuras ações de requalificação.

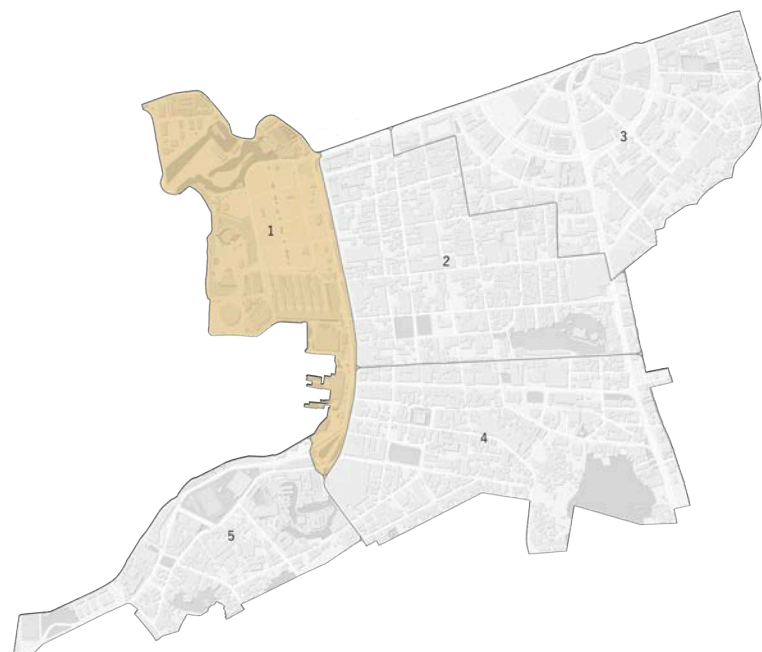


Legenda

- Áreas Verdes Existentes
- Reforço de Atividade Existente
- Áreas / Corredores Verdes Propostos

Setor 1

Caminho Niemeyer



Contextualização

Setor da orla marítima e eixo cultural do Caminho Niemeyer, contará com reforço na mobilidade através de transporte coletivo (VLT) e implantação de novas ciclovias.

Melhorias sistema viário

- M1** Implantação VLT Rio Branco (Zona norte/ Centro)
- M2** Terminal de integração VLT/ônibus
- M3** Ciclovia Prof. Plínio Leite
- M4** Ciclovia Saldanha Marinho

Legenda

- Pontos de ônibus
- Estações de Bicicleta
- Ruas Completas/ Corredor verde
- Possível trajeto VLT
- - - Via de Pedestres
- Tráfego acalmado
- Ciclovia Proposta
- Ciclovia Existente

Além de melhorias paisagísticas para o Caminho Niemeyer e novos equipamentos como a Marina e o Centro de convenções.

Melhorias sistema de áreas verdes

- V1** Boulevard
- V2** Projeto Paisagístico Caminho Niemeyer

Melhorias do Espaço público

- C1** Valorização do Caminho Niemeyer
- C2** Frente Marítima com Marina e Centro de convenções integrado



Setor 1

Caminho Niemeyer



- Marina
- Centro de convenções
- Setor hoteleiro
- Comércio e serviços
- Polo gastronômico
- Ruas completas



Setor 1

Caminho Niemeyer

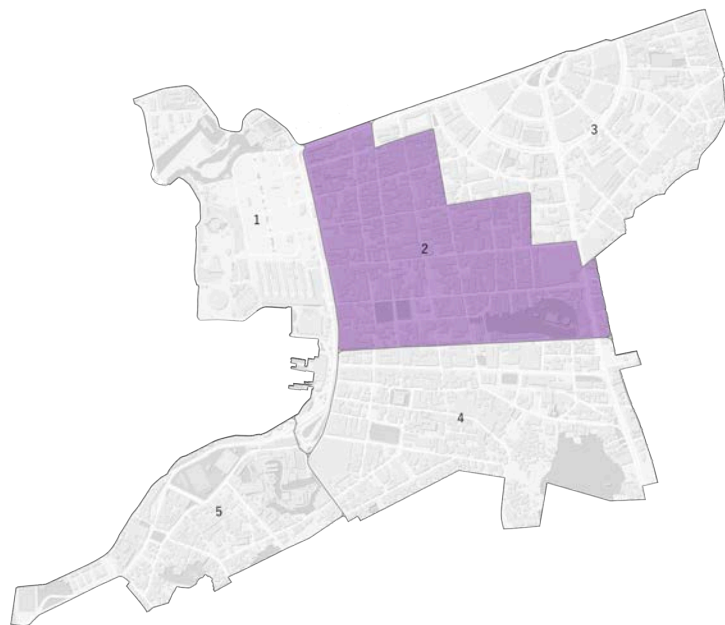


- Parque urbano público
- Melhorias no sombreamento
- Espaços de convivência e lazer
- Aumento da biodiversidade local
- Incremento da vegetação



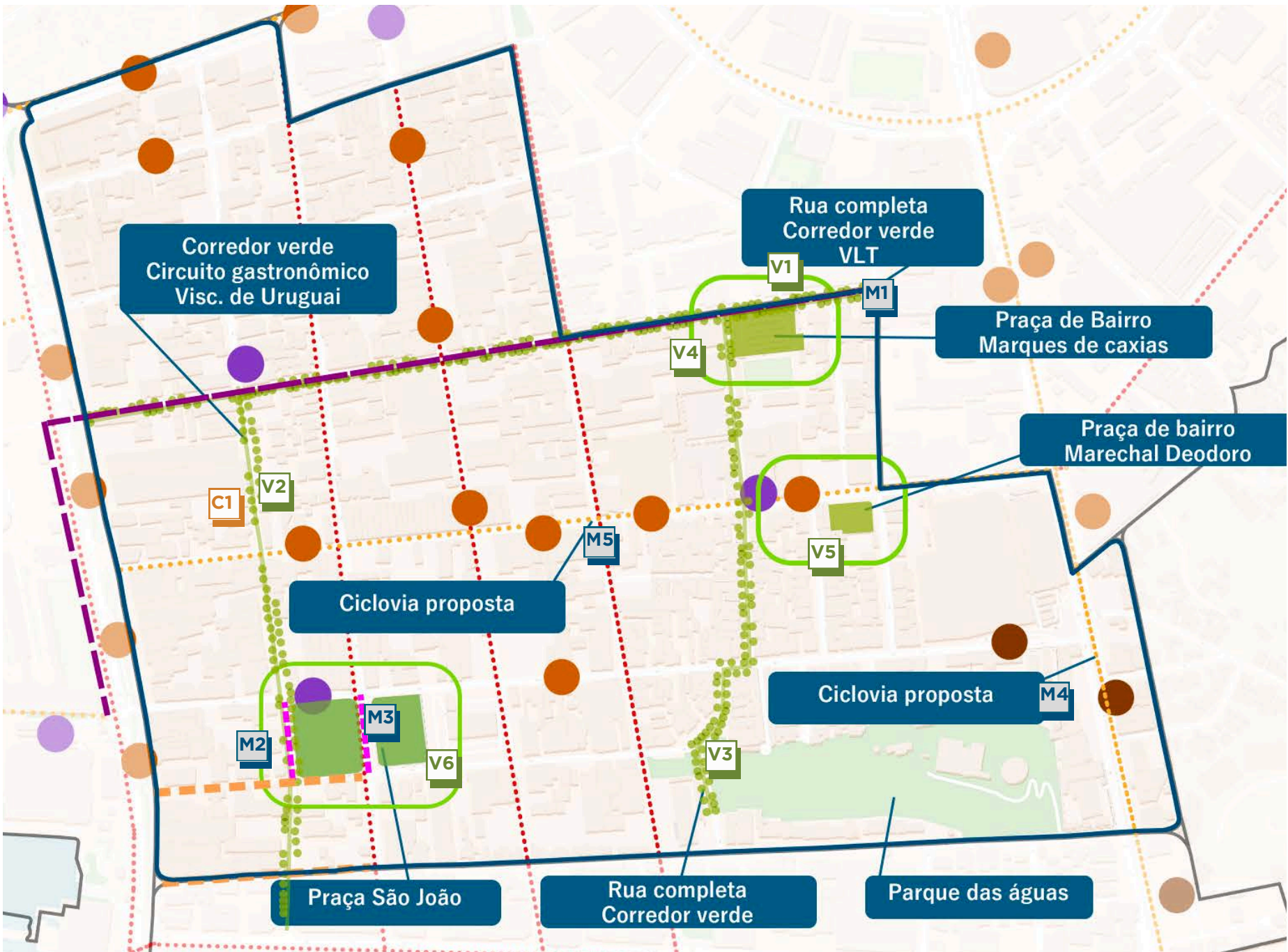
Setor 2

Centro-Norte



Contextualização

No Centro Norte, área de tecido urbano consolidado e marcada por identidade histórica, estão previstas duas novas praças próximas a São Lourenço e articuladas às melhorias de infraestrutura viária, como o novo VLT na Marques de Caxias e a ciclovia na Marechal Deodoro. Além disso, as intervenções na Praça São João priorizam a circulação de pedestres, ampliando o conforto e a segurança e reforçando a integração da praça com o entorno.



Melhorias sistema viário

- M1** Estudo de implantação VLT Marquês de Caxias (Zona norte/Centro)
- M2** Trecho de tráfego acalmado Visc. Uruguai
- M3** Trecho de tráfego acalmado Maestro Felício de Toledo
- M4** Ciclovias Marquês de Paraná Norte
- M5** Ciclovias Marechal Deodoro

Melhorias sistema de áreas verdes

- V1** Rua completa Marquês de Caxias
- V2** Rua Completa Visc. de Uruguai
- V3** Rua completa Xavier de Brito/Alcides Figueiredo/Cadete Xavier Leal/Prof. Valdemir Alves Machado
- V4** Praça Marquês de Caxias
- V5** Praça Marechal Deodoro
- V6** Requalificação e reintegração Praça São João

Melhorias do Espaço público

- C1** Circuito Gastronômico

Legenda

- Pontos de ônibus
- Estações de Bicicleta
- Ruas Completas/ Corredor verde
- Possível trajeto VLT
- Via de Pedestres
- Tráfego acalmado
- Ciclovias Propostas
- Ciclovias Existentes

Setor 2

Centro-Norte



- Revitalização do Jardim São João
- Espaço de convivência e lazer
- Tráfego acalmado
- Ruas pedonais
- Reordenamento das barracas
- Retirada das grades existentes

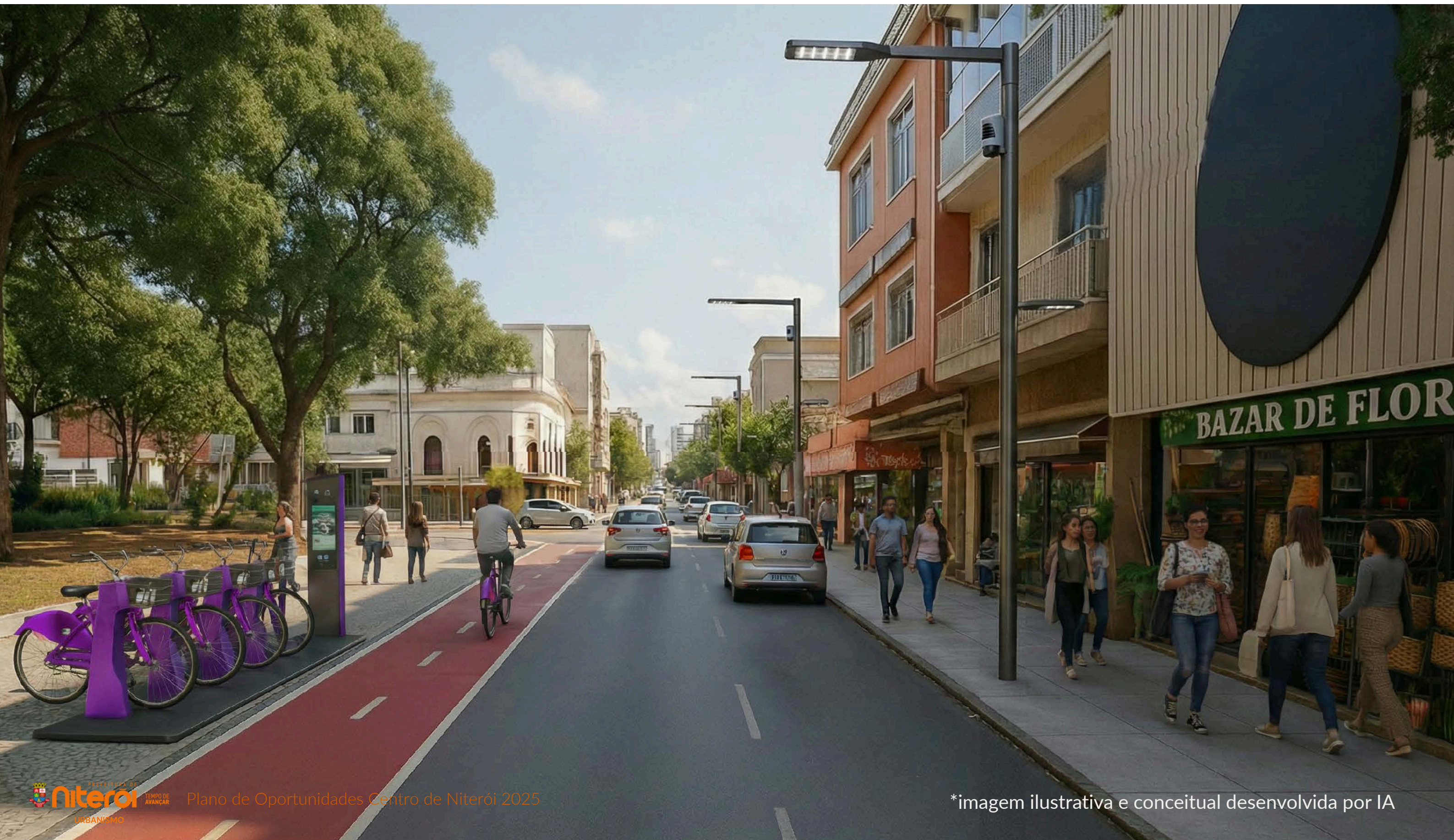


Setor 2

Centro-Norte



- Nova ciclovia
- Reordenamento das calçadas
- Retirada das grades
- Revitalização do Jardim São João
- Revitalização do Jardim São João
- Nova iluminação pública



Setor 2

Centro-Norte

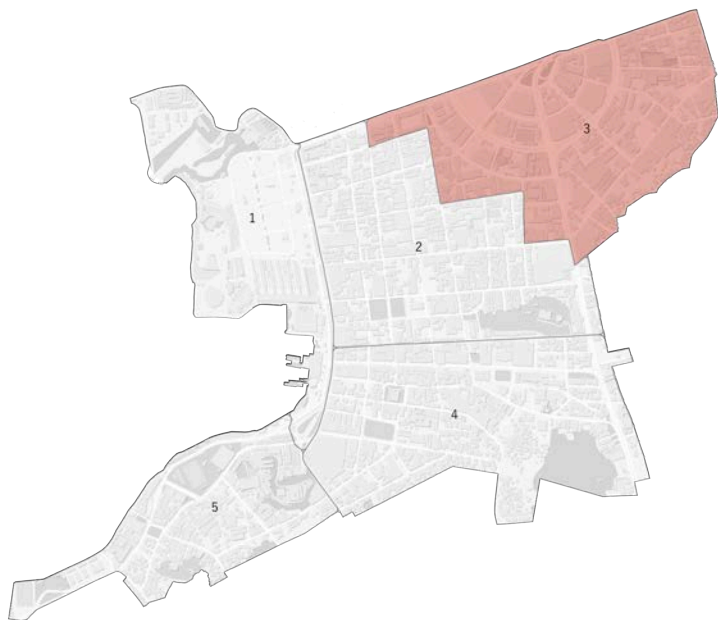


- Nova praça de bairro
- Arborização
- Reordenamento das calçadas
- Trilho do novo VLT
- Novas áreas de convívio



Setor 3

Aterrado de São Lourenço



Contextualização

Para o aterrado de São Lourenço, caracterizado por seus grandes lotes, quadras extensas e pouco atrativas, a proposta é explorar o potencial de lugares esquecidos, como é o caso do canal da Washington Luís. Sua despoluição e parque linear buscam reaproximar pessoas e meio ambiente, além de amarrar pontos importantes da cidade, como o Mercado Municipal e estar ao lado de importantes transformações na mobilidade, com implantação de nova ciclovias e VLT.



Melhorias sistema viário

- M1** Ciclovias Washington Luís
- M2** Implantação de VLT Washington Luís
- M3** Ciclovias Jansen de Melo

Melhorias sistema de áreas verdes

- V1** Requalificação e reintegração Praça da Renascença
- V2** Rua completa Washington Luís
- V3** Rua completa Marquês de Caxias

Melhorias do Espaço público

- C1** Parque linear Washington Luís

Legenda

- Pontos de ônibus
- Estações de Bicicleta
- Ruas Completas/ Corredor verde
- Possível trajeto VLT
- Via de Pedestres
- Tráfego acalmado
- Ciclovias Propostas
- Ciclovias Existentes

Setor 3

Aterrado de São Lourenço



- Revitalização do Canal de Cintura
Washington Luís
- Extensão da malha ciclovitária

- Reordenamento das calçadas
- Conexão com Mercado Municipal



Setor 3

Aterrado de São Lourenço



- Requalificação e reintegração da Praça da Renascença
- Conexão com a Antiga Estação General Dutra

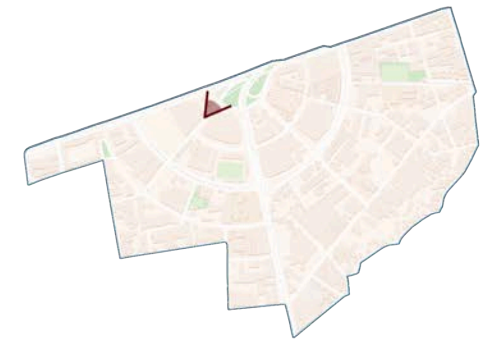


Setor 3

Aterrado de São Lourenço



- Requalificação e reintegração da Praça da Renascença
- Conexão com a Antiga Estação General Dutra
- Conexão com edifício da Antiga Sede do TCE



Setor 3

Aterrado de São Lourenço

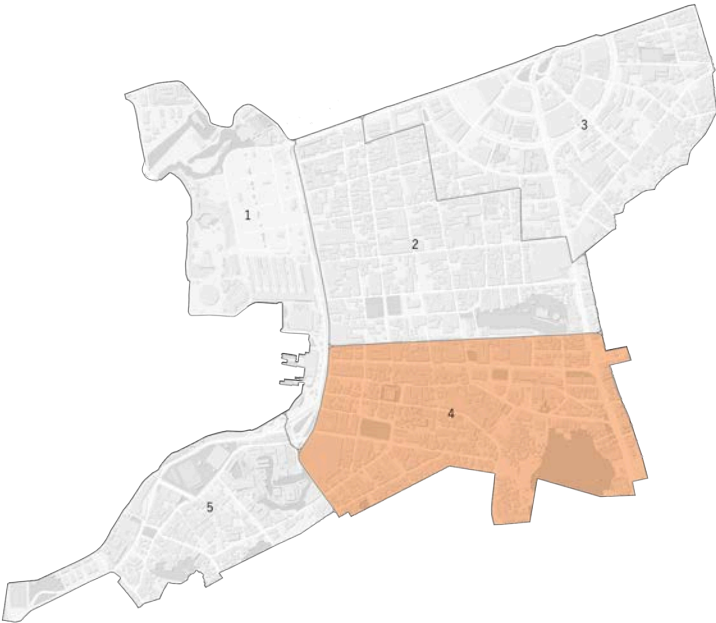


- Requalificação e reintegração da Praça da Renascença
- Conexão com a Antiga Estação General Dutra



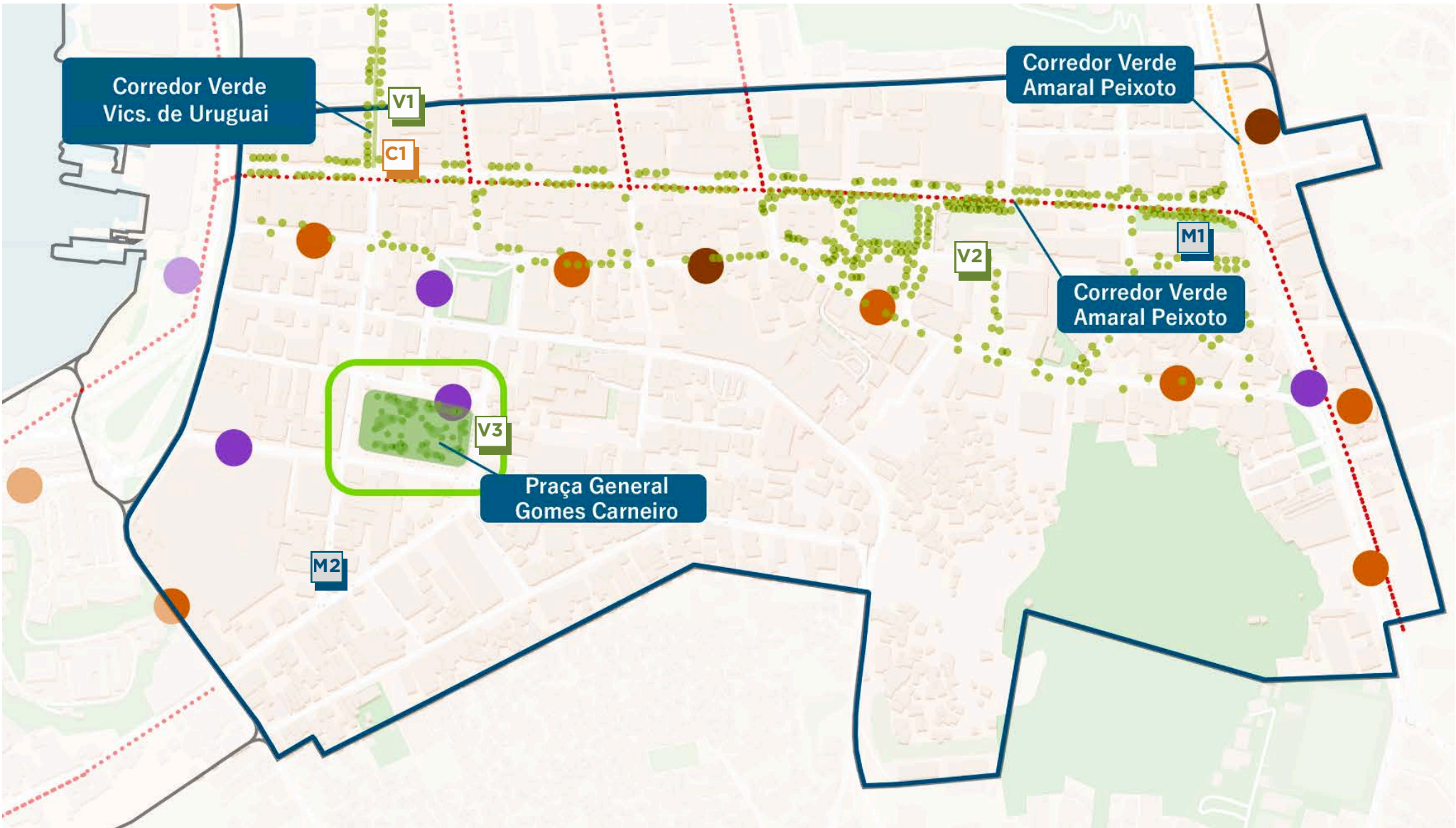
Setor 4

Centro-Sul



Contextualização

No Centro Sul, a requalificação da Avenida Ernani do Amaral Peixoto prevê arborização, novo mobiliário urbano, iluminação e pavimentação. A Praça General Gomes Carneiro (Praça do Rink) também será reordenada, com reorganização do estacionamento de motos e melhor aproveitamento das áreas atualmente pavimentadas. A conexão ciclovária é fortalecida com uma nova ligação entre a Av. Ernani do Amaral Peixoto e a Rua General Andrade Neves, passando pela praça General Gomes Carneiro.



Melhorias sistema de áreas verdes

- V1** Rua completa Visc. de Uruguai
- V2** Rua completa Av. Ernani do Amaral Peixoto
- V3** Requalificação e reintegração Praça General Gomes Carneiro

Melhorias do Espaço público

- C1** Requalificação Rua Dr. Borman

Melhorias sistema viário

- M1** Ciclovía Marquês do Paraná
- M2** Ciclovía General Andrade Neves

Legenda

- Pontos de ônibus
- Estações de Bicicleta
- Ruas Completas/ Corredor verde
- Possível trajeto VLT
- Via de Pedestres
- Tráfego acalmado
- Ciclovía Proposta
- Ciclovía Existente

Setor 4

Centro-Sul



- Conexão verde
- Soluções baseadas na natureza
- Faixa exclusiva para transporte coletivo
- Priorização de pedestres e ciclistas
- Alargamento de calçadas
- Travessias elevadas

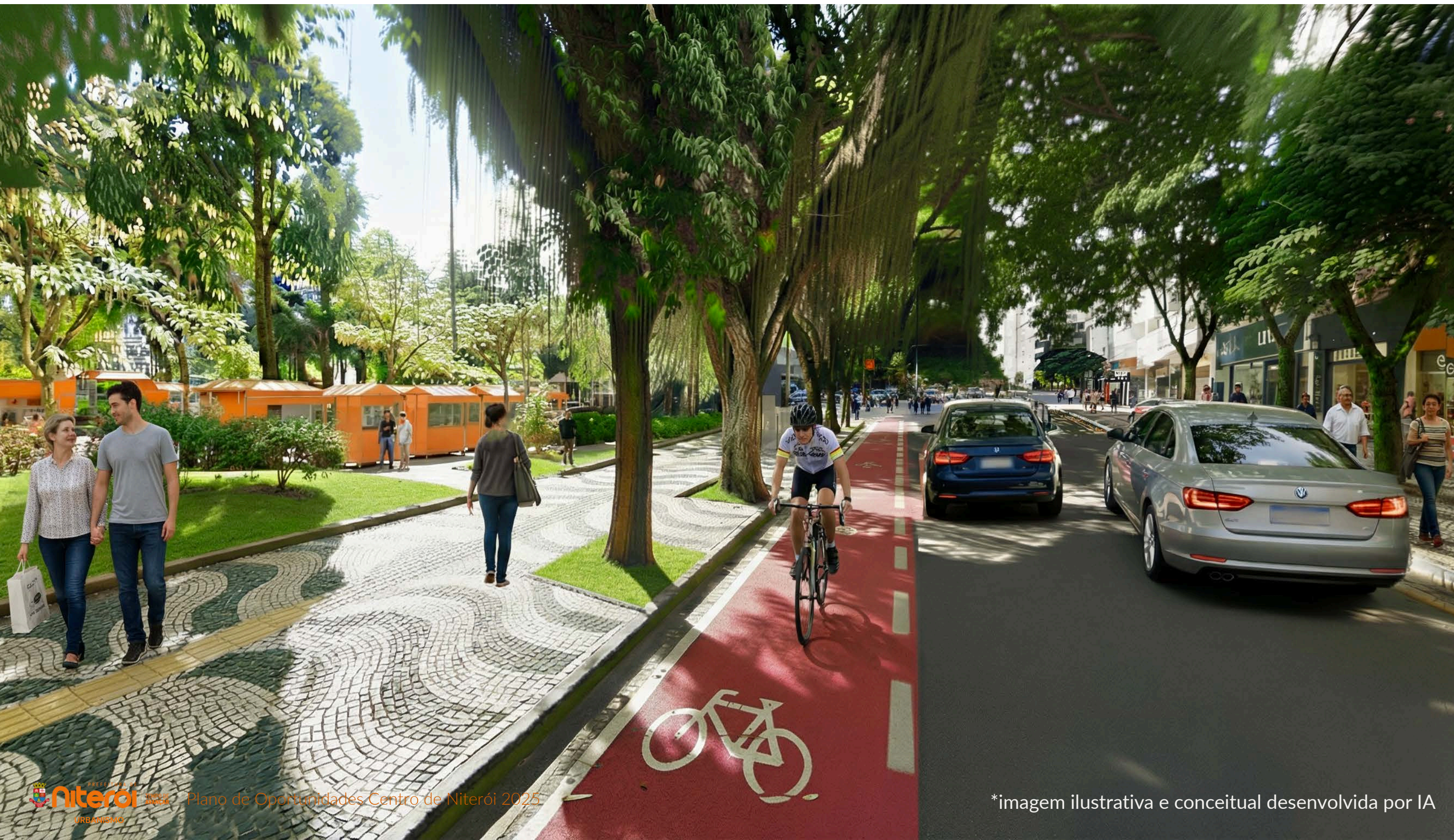


Setor 4

Centro-Sul



- Revitalização da Praça Gen. Gomes Carneiro (Praça do Rink)
- Reordenamento das barracas
- Revitalização das calçadas
- Urbanismo tático
- Retirada das grades existentes
- Nova malha ciclovitária



Setor 4

Centro-Sul



- Revitalização da Praça Gen. Gomes Carneiro (Praça do Rink)
- Reordenamento das barracas
- Revitalização das calçadas
- Urbanismo tático
- Retirada das grades existentes
- Nova malha ciclovitária



Setor 4

Centro-Sul



- Revitalização da Praça Gen. Gomes Carneiro (Praça do Rink)
- Reordenamento das barracas
- Revitalização das calçadas
- Urbanismo tático
- Retirada das grades existentes
- Nova malha cicloviária



Setor 5

São Domingos



Contextualização

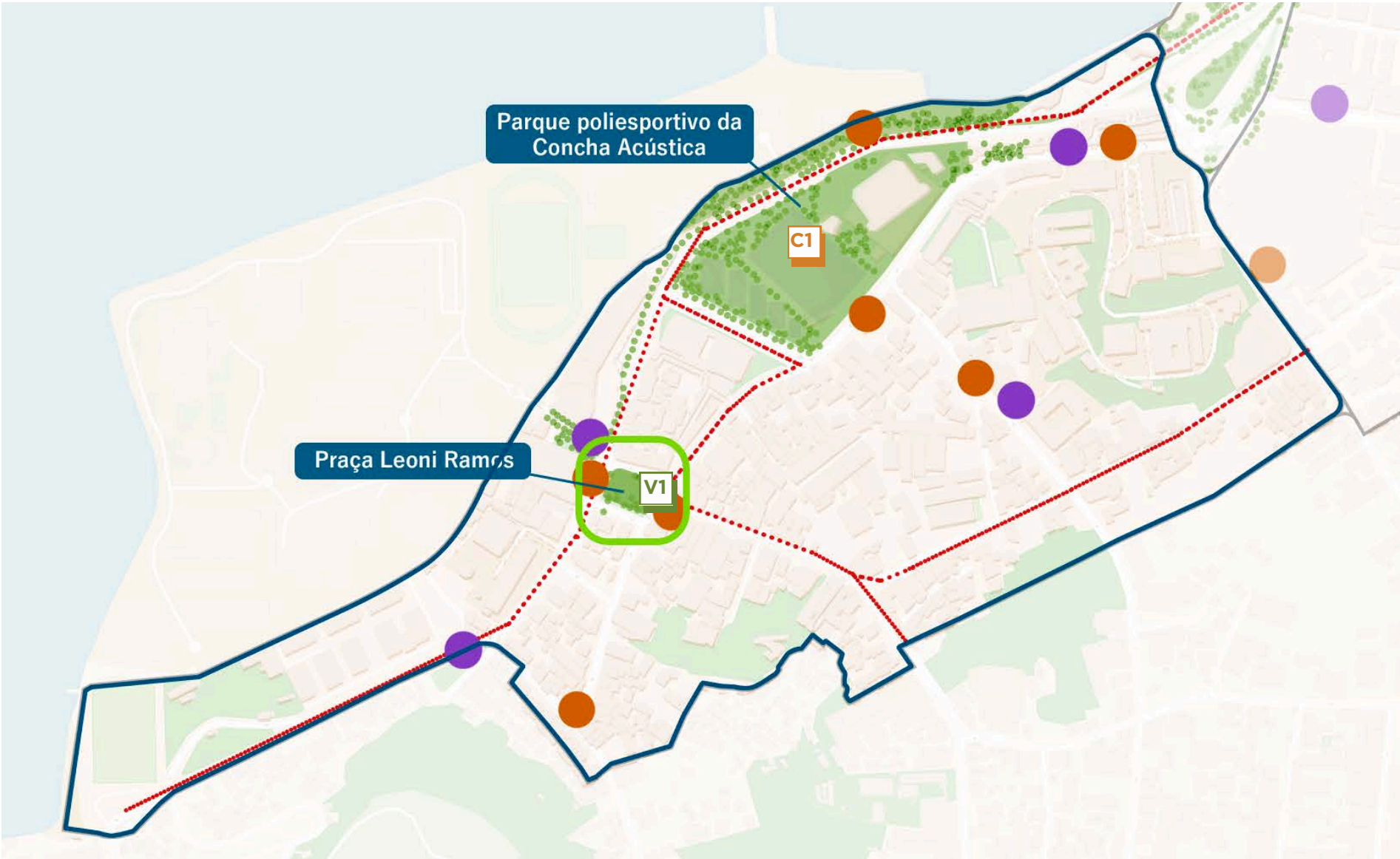
Em São Domingos, a implantação do Parque Poliesportivo da Concha Acústica e a reforma em andamento do prédio da Estação Cantareira já vêm produzindo mudanças significativas no entorno. Esse contexto cria oportunidade para intervenções que acompanhem essa transformação. Nesse sentido, a Praça Leoni Ramos (Praça da Cantareira) recebe novo projeto com melhorias de mobiliário urbano, iluminação, pavimentação e paisagismo.

Melhorias sistema de áreas verdes

V1 Requalificação e reintegração Praça Leoni Ramos

Melhorias do Espaço público

C1 Requalificação Parque poliesportivo da Concha Acústica



Legenda

- Pontos de ônibus
- Estações de Bicicleta
- Ruas Completas/ Corredor verde
- Possível trajeto VLT
- Via de Pedestres
- Tráfego acalmado
- Ciclovia Proposta
- Ciclovia Existente

Setor 5

São Domingos



- Revitalização da Praça Leoni Ramos
- Nova iluminação pública

- Revitalização das calçadas



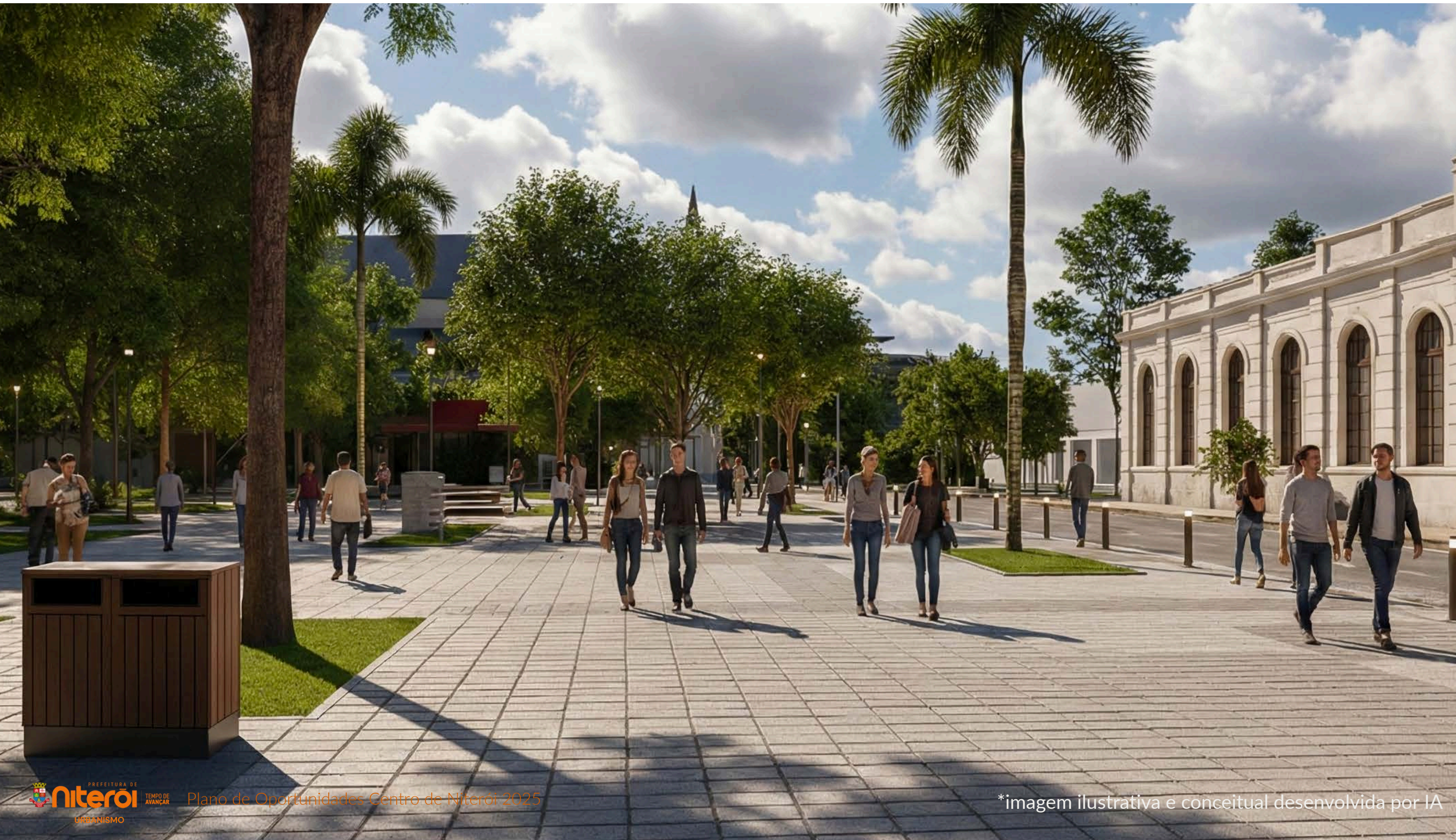
Setor 5

São Domingos



- Revitalização da Praça Leoni Ramos
- Nova iluminação pública

- Revitalização das calçadas





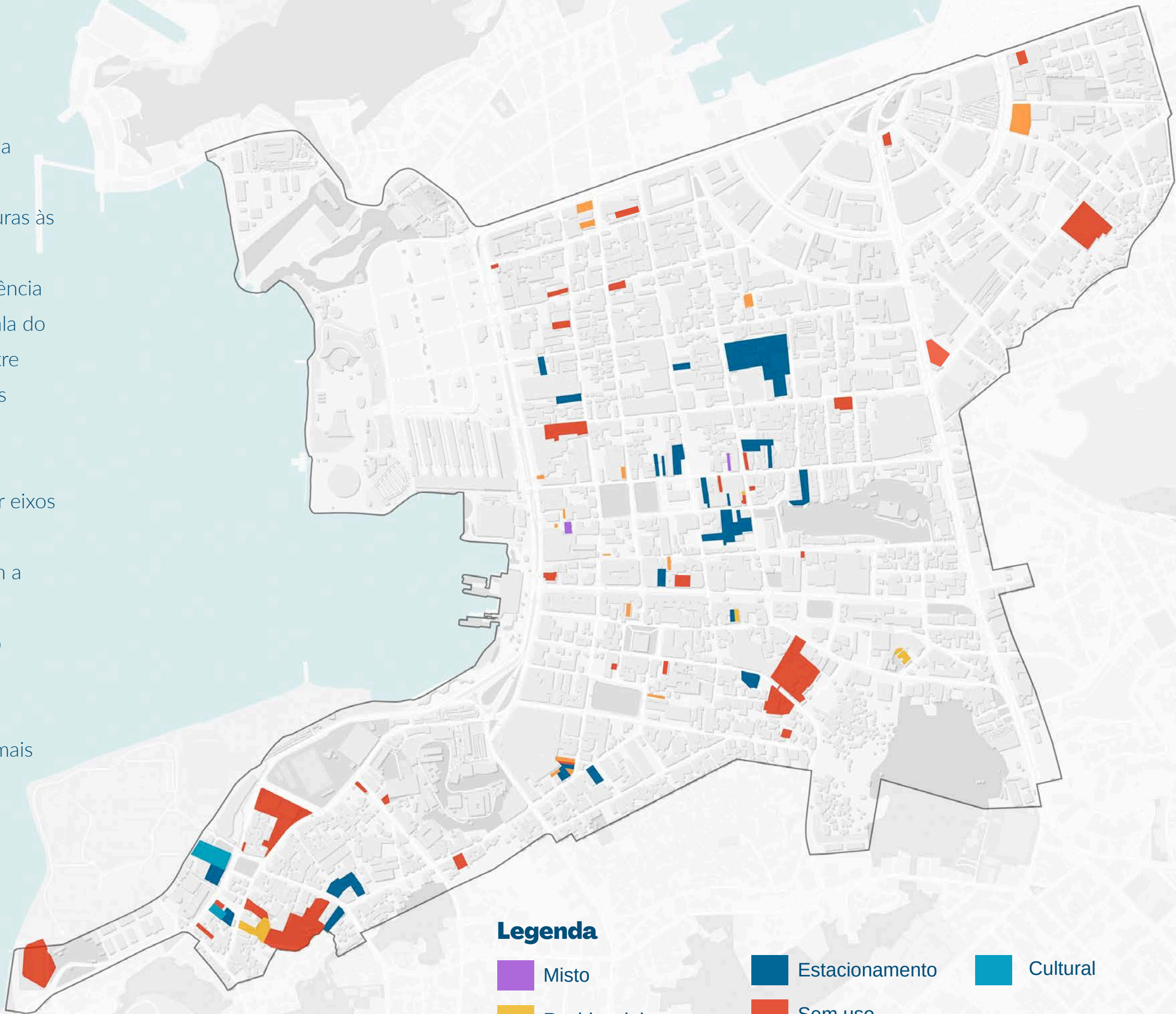
5.2. Estudos e simulações de empreendimentos imobiliários

- Usos atuais
- Estratégias para imóveis
- Novos empreendimentos
- Reconversão imobiliária
- Habitação de interesse social
- Abordagem e parâmetros de simulação
- Precificação dos ativos simulados
- Imóveis por setor
- Considerações finais

Usos Atuais

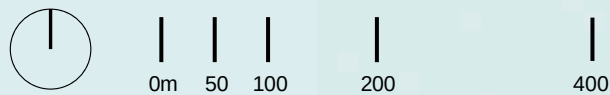
A definição dos usos propostos orienta a reativação de terrenos ociosos ou subutilizados, alinhando ocupações futuras às condições urbanas de cada quadra. As vocações atribuídas consideram a ambiência das ruas, a intensidade de fluxos, a escala do entorno e o potencial de integração entre moradia, atividade econômica e serviços urbanos.

A distribuição dos usos busca estruturar eixos ativos, qualificar frentes de quadra e promover adensamento compatível com a infraestrutura existente. Ao direcionar investimentos para áreas estratégicas, o conjunto reforça o potencial de transformação do Centro e apoia a consolidação de uma dinâmica urbana mais contínua e diversificada.



Legenda

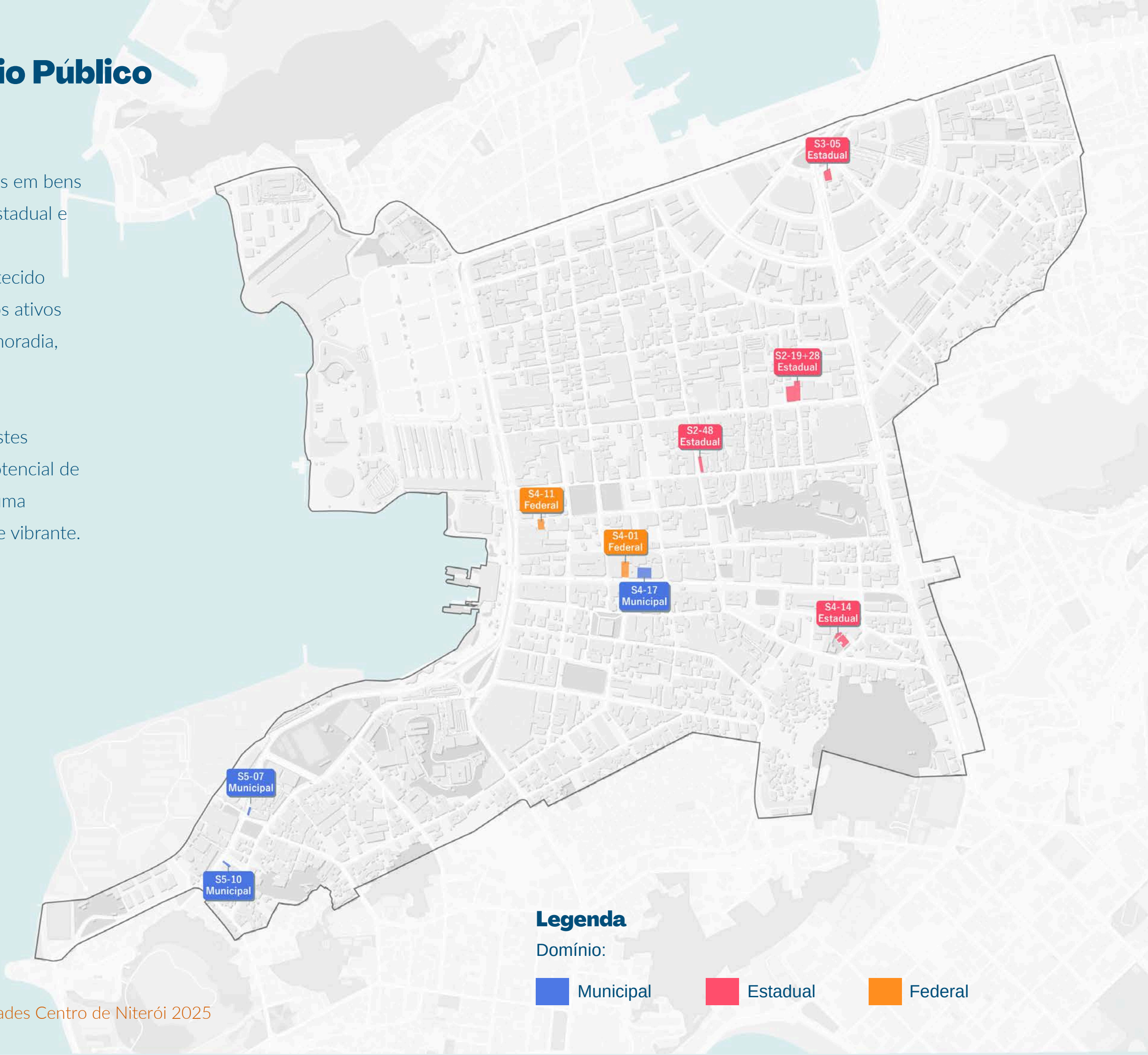
- | | | |
|--|--|--|
|  Misto |  Estacionamento |  Cultural |
|  Residencial |  Sem uso | |
|  Comércio / Serviço |  Institucional | |



Imóveis de Domínio Público

A estratégia identifica oportunidades em bens dominicais das esferas Municipal, Estadual e Federal, tratando-os como vetores fundamentais para a renovação do tecido urbano. O objetivo é estruturar eixos ativos que promovam a integração entre moradia, economia e serviços.

Ao direcionar investimentos para estes pontos estratégicos, reforça-se o potencial de transformação local, consolidando uma dinâmica urbana mais diversificada e vibrante.



Legenda

Domínio:

Municipal

Estadual

Federal

Estratégias para imóveis

Condicionantes

Identificados os imóveis sub-utilizados ou não utilizados, foram definidas **modalidades de intervenção** a serem aplicadas. Essas modalidades são aplicadas em uma análise particular, visto que alguns dos imóveis estão inseridos **em contextos que favorecem sua centralidade** e o tornam passíveis de alavancar a transformação pretendida,

funcionando como **âncoras de território**. Além disso, são adotadas estratégias de **reforço de atividades** existentes, buscando complementar dinâmicas já estabelecidas no território, e **reconversão**, dando novas oportunidades a edifícios com uso potencial.

Âncoras de território

As âncoras de território são, em geral um conjunto de estruturas que, unidas, podem ser capazes de **causar transformações** significativas no uso do espaço.

Principais estratégias:

- Criar **centralidades de interesse** capazes de reativar ou colaborar com a ativação de seu entorno;
- Oferta de **serviços e diversidade de usos**.
- Funcionam como **polos atratores** que suprem as necessidades cotidianas tanto de moradores quanto de visitantes;
- Na medida em que se estabelece, **reforça a identidade local** e requalifica o espaço público

Reconversão

Reativação de edifícios com grande capacidade desativados e sem uso através de sua reforma ou restauração.

Principais estratégias:

- Identificação de Imóveis com potencial de **aproveitamento em densidade**;
- **Reuso adaptativo** de estruturas já existentes, promovendo redução de impacto ambiental;
- **Redução do carbono incorporado**;
- Aproveitamento de cobertura ou embasamento para áreas comuns;
- **Fachada ativa**, com aproveitamento do térreo para comércio;
- **Tratamento de fachada**;

Reforço de atividades

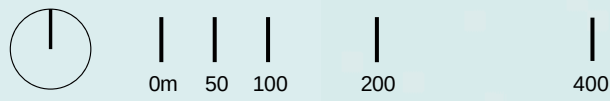
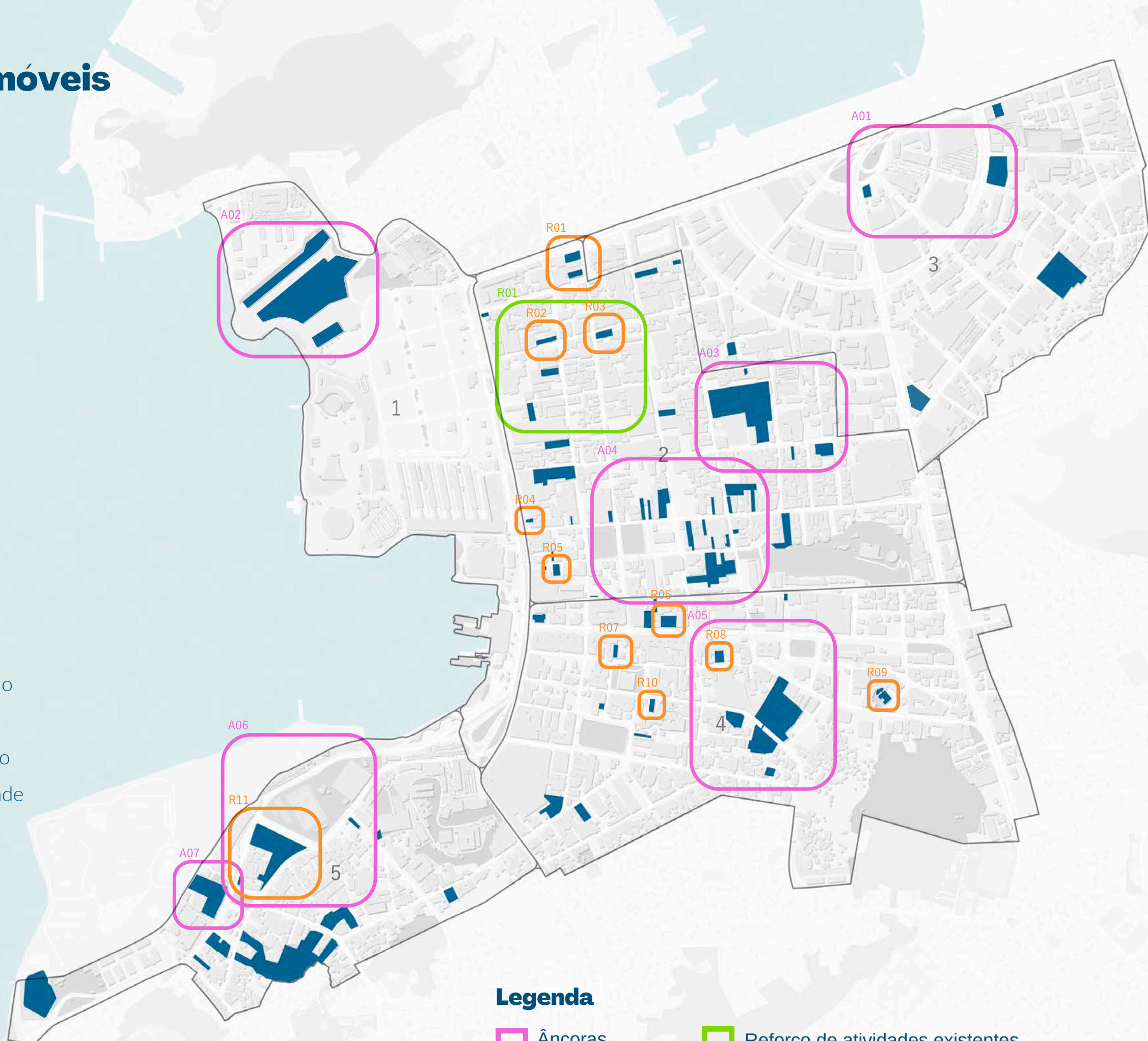
Identificação de locais com interesses e **identidade já caracterizados** reforçando seu potencial com novos imóveis e infraestrutura urbana.

Principais estratégias:

- **Recuperação** de edifícios históricos ou tombados;
- **Integração** de edifícios recuperados em rotas de interesse que promovam comércio, cultura, turismo;
- Fortalecimento do comércio local através da criação de **corredores gastronômicos**;
- Dar uso capaz de **fortalecer o dinamismo** de locais com identidade já consolidada;

Estratégias para Imóveis

As estratégias territoriais articulam diferentes formas de reativar o Centro, considerando o papel de cada conjunto de imóveis na dinâmica urbana. A estratégia de âncora concentra-se em empreendimentos capazes de atrair investimentos e atividades para áreas estratégicas, com potencial para criar novos destinos e intensificar fluxos urbanos. O reforço de atividades existentes busca consolidar vocações locais, promovendo a ocupação de imóveis ociosos com usos complementares, como comércio, gastronomia e serviços. Já a reconversão imobiliária envolve a adaptação de edificações por meio de intervenções do tipo reconversão, ampliando a diversidade de usos e valorizando o patrimônio edificado.



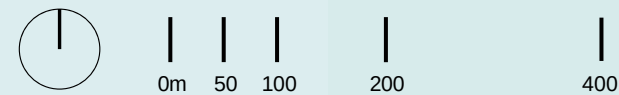
Legenda

- Âncoras
- Reconversão
- Reforço de atividades existentes
- Imóveis sujeitos à intervenção

Estratégias para imóveis

Usos propostos

A partir do diagnóstico territorial, da identificação dos imóveis ociosos ou subutilizados e das estratégias de território, foram definidos usos propostos para cada imóvel selecionado, articulando habitação, serviços, comércio, cultura e equipamentos urbanos. A distribuição desses usos busca consolidar frentes ativas, fortalecer centralidades existentes, diversificar a ocupação em áreas pouco dinâmicas e aproximar moradia, trabalho e serviços no Centro de Niterói. Nesse contexto, parte dos imóveis apresenta vocação para Habitação de Interesse Social (HIS), para os quais foram desenvolvidos estudos específicos considerando sua inserção urbana e potencial de atendimento habitacional. O mapa sintetiza essa organização, indicando onde se concentram oportunidades para novos empreendimentos residenciais, usos mistos, atividades culturais e iniciativas de economia urbana, em diálogo com a estrutura urbana e os pontos de atração já existentes.



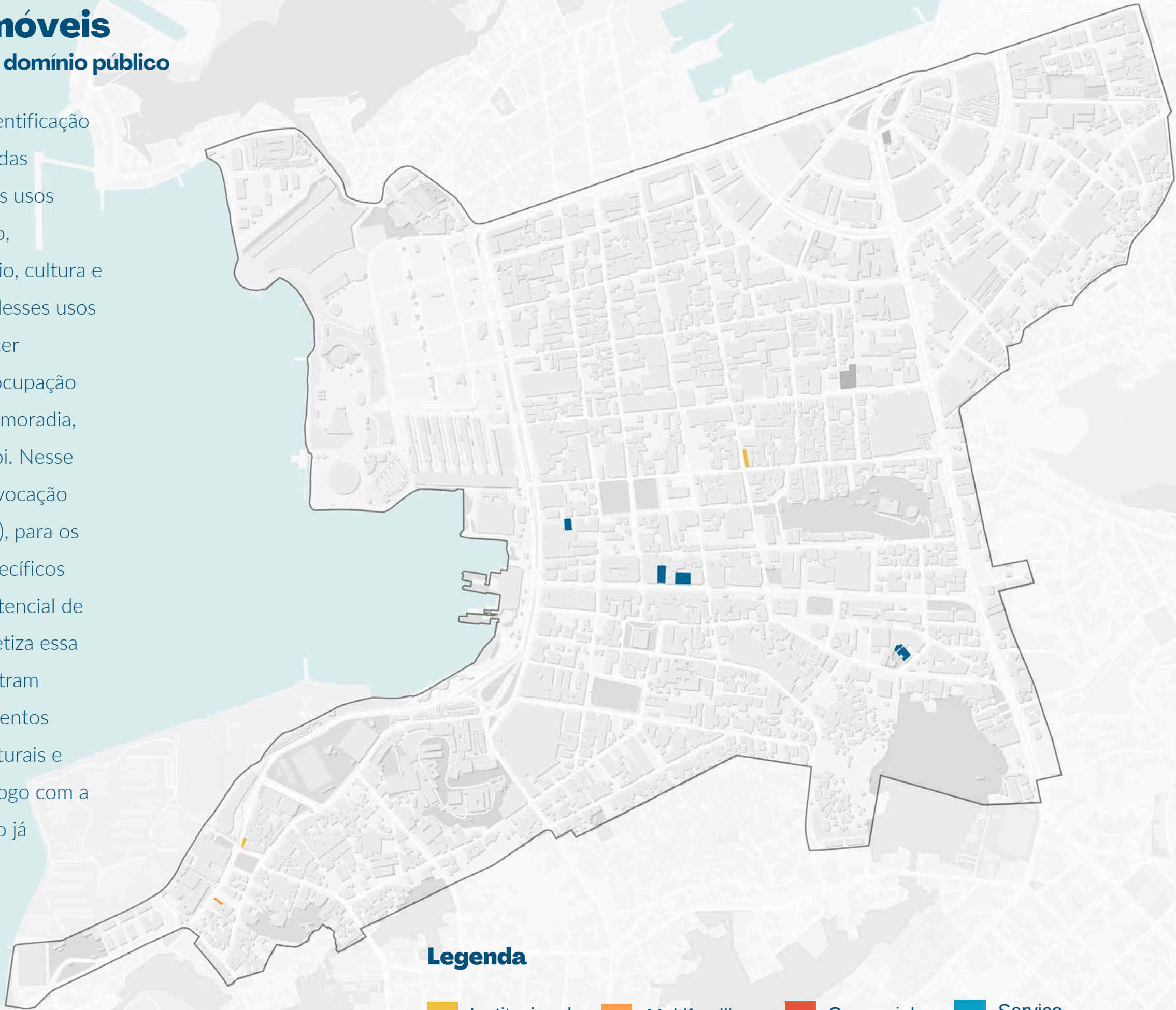
Legenda

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  Institucional |  Multifamiliar |  Comercial |  Serviço |
|  HIS |  Misto |  Cultural |  Sem uso proposto |

Estratégias para imóveis

Usos propostos para imóveis de domínio público

A partir do diagnóstico territorial, da identificação dos imóveis ociosos ou subutilizados e das estratégias de território, foram definidos usos propostos para cada imóvel selecionado, articulando habitação, serviços, comércio, cultura e equipamentos urbanos. A distribuição desses usos busca consolidar frentes ativas, fortalecer centralidades existentes, diversificar a ocupação em áreas pouco dinâmicas e aproximar moradia, trabalho e serviços no Centro de Niterói. Nesse contexto, parte dos imóveis apresenta vocação para Habitação de Interesse Social (HIS), para os quais foram desenvolvidos estudos específicos considerando sua inserção urbana e potencial de atendimento habitacional. O mapa sintetiza essa organização, indicando onde se concentram oportunidades para novos empreendimentos residenciais, usos mistos, atividades culturais e iniciativas de economia urbana, em diálogo com a estrutura urbana e os pontos de atração já existentes.



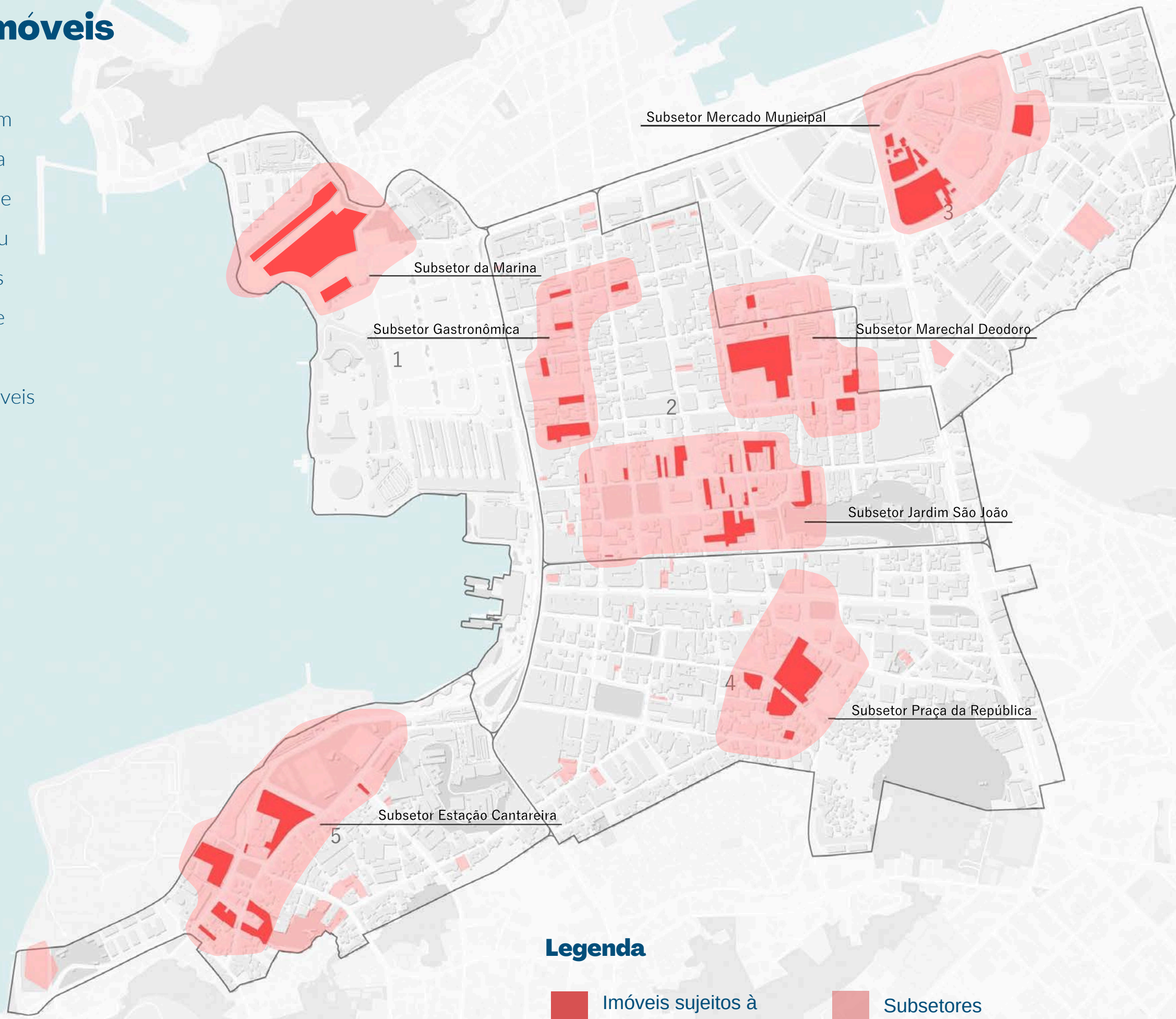
Legenda

- | | | | |
|---------------|---------------|-----------|------------------|
| Institucional | Multifamiliar | Comercial | Serviço |
| HIS | Misto | Cultural | Sem uso proposto |

Estratégias para imóveis

Subsetores de influência

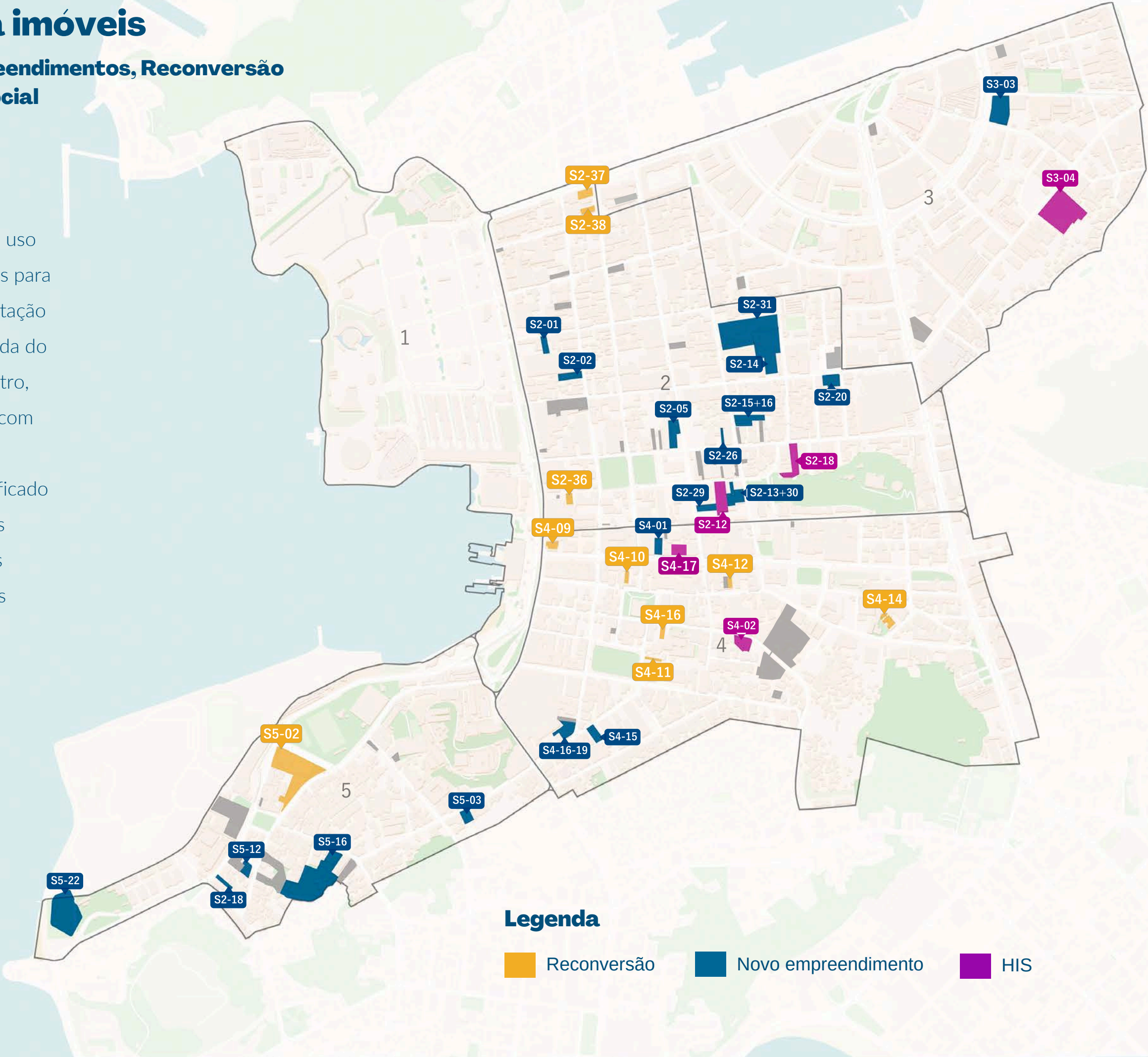
Os subsectores organizam o território em áreas de intervenção concentrada, cada uma reunindo um conjunto de imóveis e ações com potencial de transformar seu entorno imediato. Em cada subsector, as propostas buscam estruturar frentes de atuação integradas, combinando novos empreendimentos, reconversão de imóveis existentes e qualificação de espaços públicos, de forma a potencializar as dinâmicas urbanas locais e fortalecer a articulação com as demais áreas do Centro.



Estratégias para imóveis

Cenários para Novos empreendimentos, Reconversão e Habitação de Interesse Social

O mapa apresenta os imóveis selecionados para novos empreendimentos residenciais e de uso misto, assim como aqueles previstos para reconversão imobiliária. A representação conjunta oferece uma visão integrada do potencial de transformação do Centro, articulando áreas de adensamento com edifícios existentes que podem ser reativados. Cada imóvel está identificado por um código que remete às fichas específicas, onde são detalhados os parâmetros adotados, as simulações volumétricas e as estimativas de ocupação.



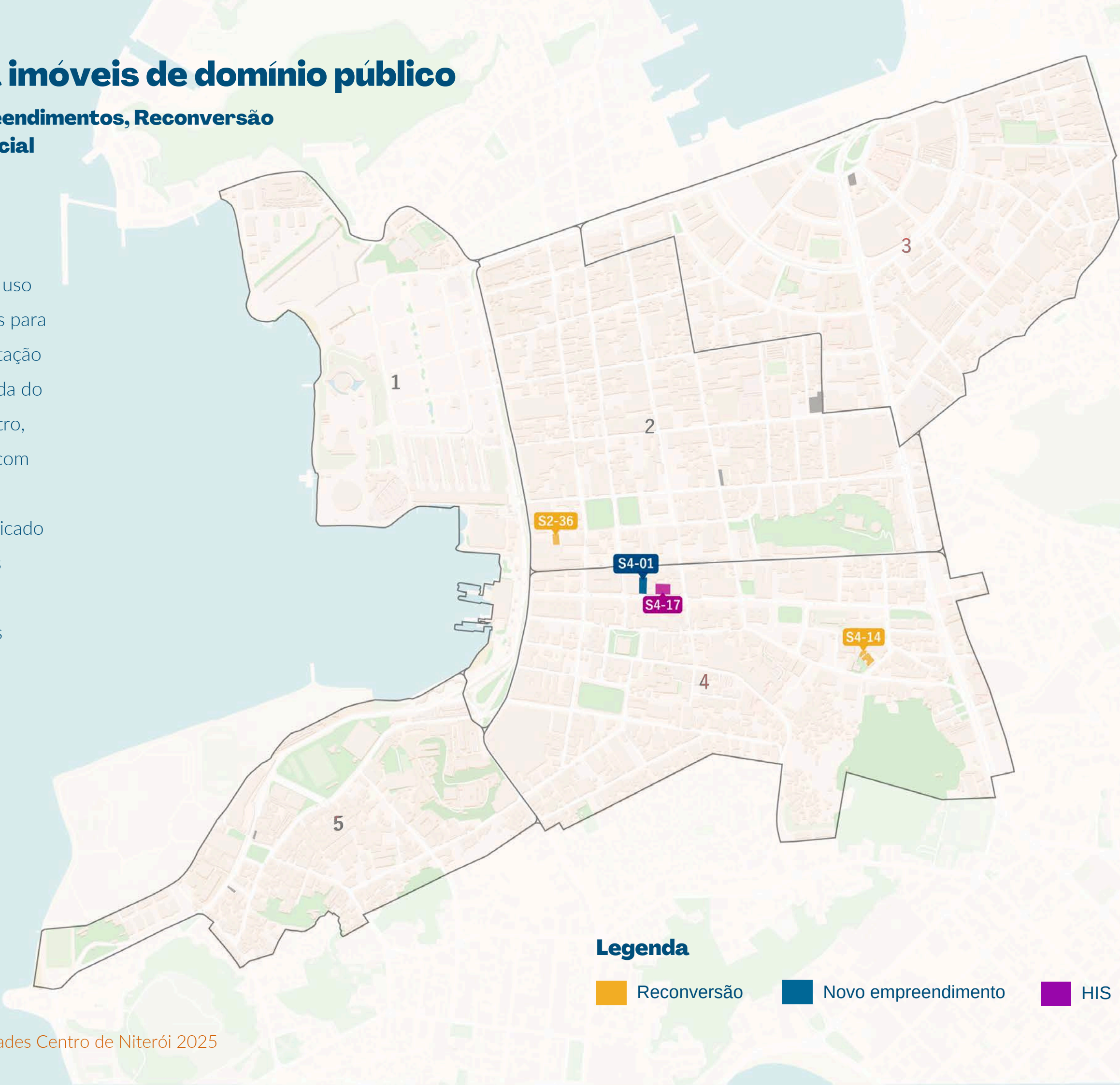
Legenda

- Reconversão
- Novo empreendimento
- HIS

Estratégias para imóveis de domínio público

Cenários para Novos empreendimentos, Reconversão e Habitação de Interesse Social

O mapa apresenta os imóveis selecionados para novos empreendimentos residenciais e de uso misto, assim como aqueles previstos para reconversão imobiliária. A representação conjunta oferece uma visão integrada do potencial de transformação do Centro, articulando áreas de adensamento com edifícios existentes que podem ser reativados. Cada imóvel está identificado por um código que remete às fichas específicas, onde são detalhados os parâmetros adotados, as simulações volumétricas e as estimativas de ocupação.



Legenda

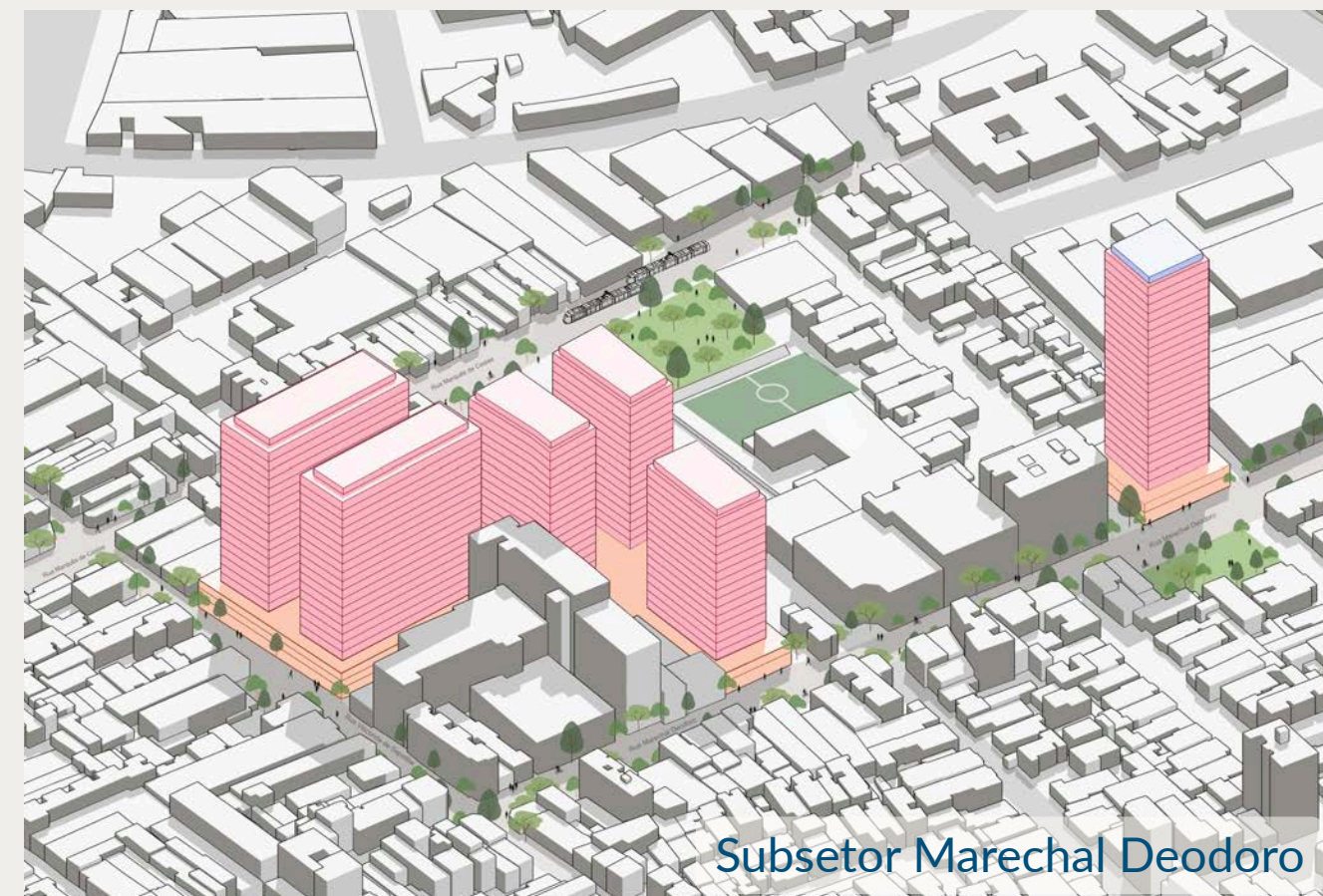
- Reconversão
- Novo empreendimento
- HIS

● Novos empreendimentos

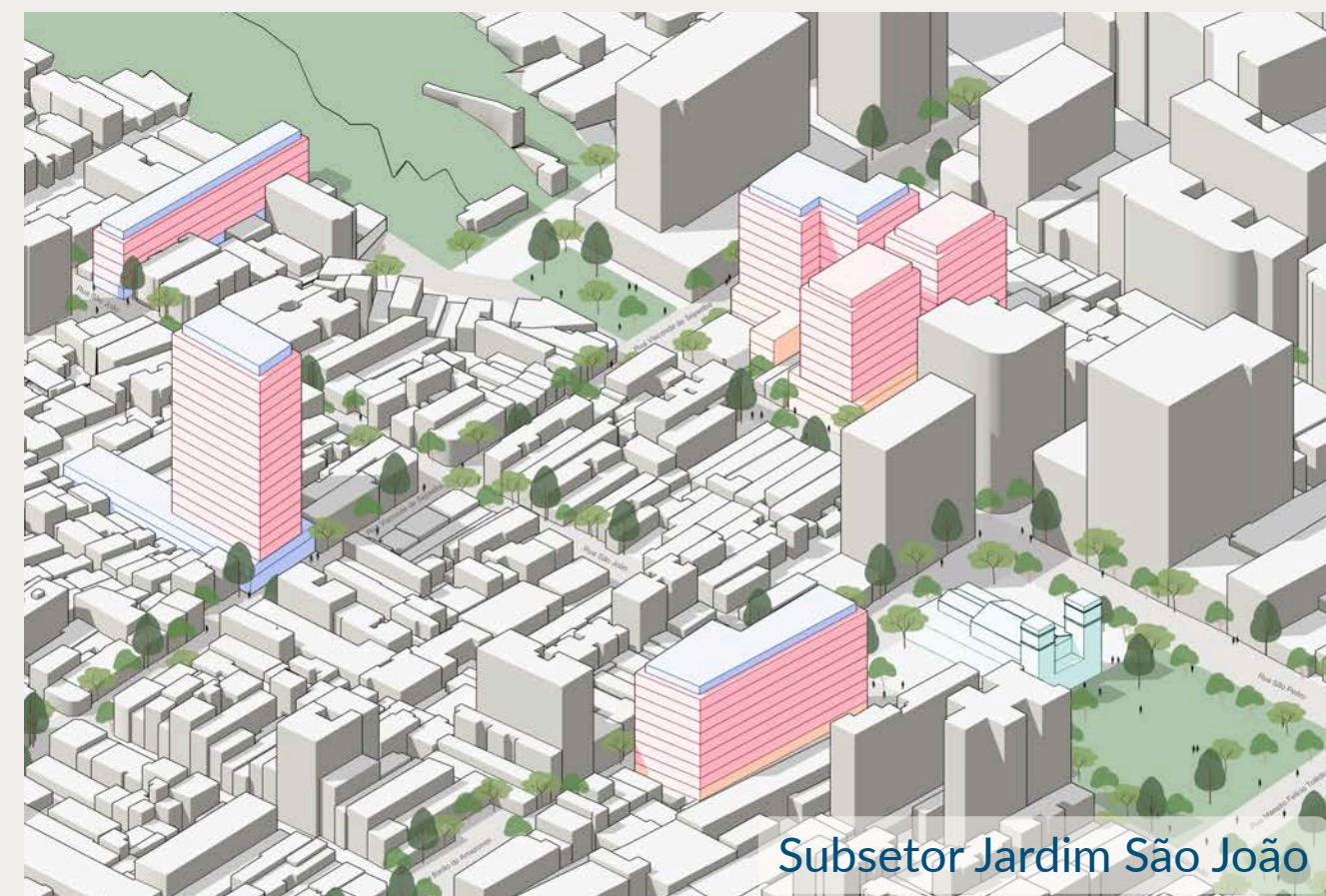
Os novos empreendimentos consistem na implantação de edificações residenciais ou de uso misto em terrenos vazios ou subaproveitados, com potencial de adensamento e qualificação urbana. A proposta é estruturar frentes de quadra, ativar térreos e intensificar o uso do solo em áreas estratégicas, ampliando a oferta de moradia, serviços e atividades urbanas no Centro de Niterói.

Função urbana dos novos empreendimentos

- Concentrar moradia e usos mistos em áreas bem servidas por transporte e infraestrutura urbana.
- Requalificar frentes urbanas hoje ocupadas por vazios, estacionamentos a céu aberto ou lotes subutilizados.
- Formar eixos ativos, com térreos voltados para o espaço público e maior circulação de pessoas ao nível da rua.
- Fortalecer a vitalidade do Centro ao aproximar habitação, trabalho, serviços e equipamentos urbanos.



Subsetor Marechal Deodoro



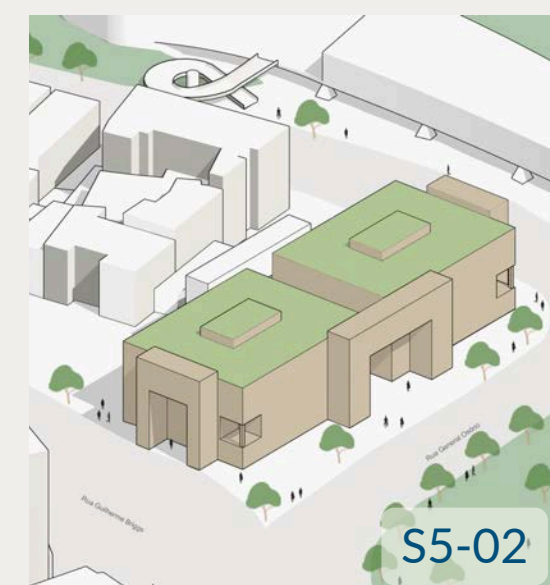
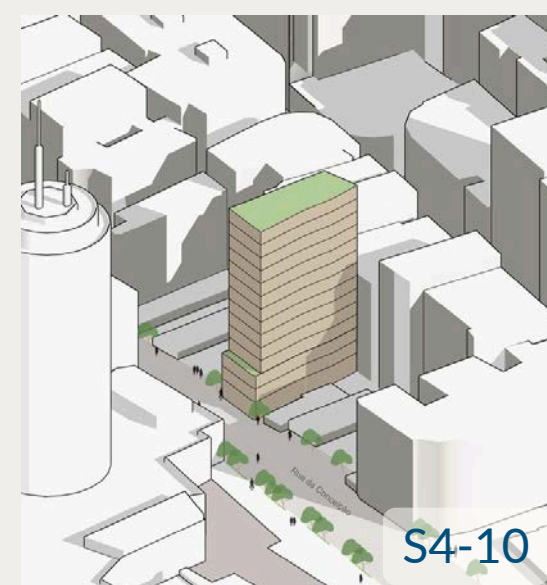
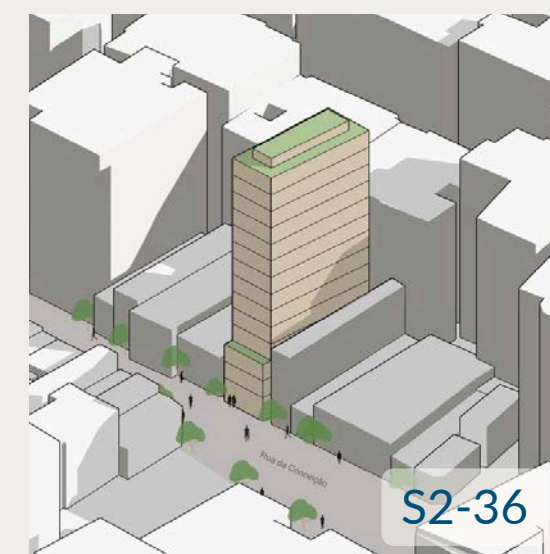
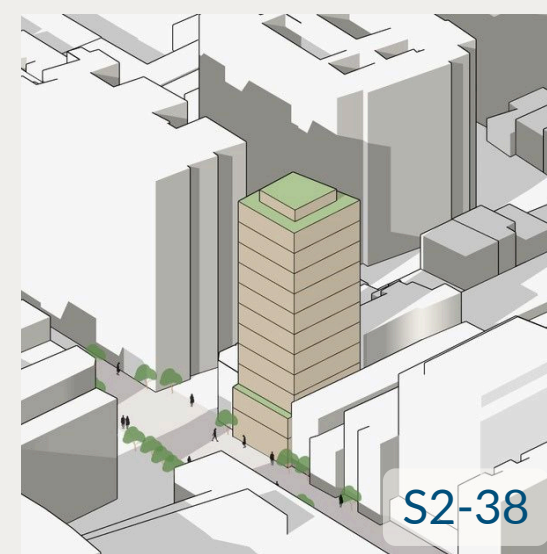
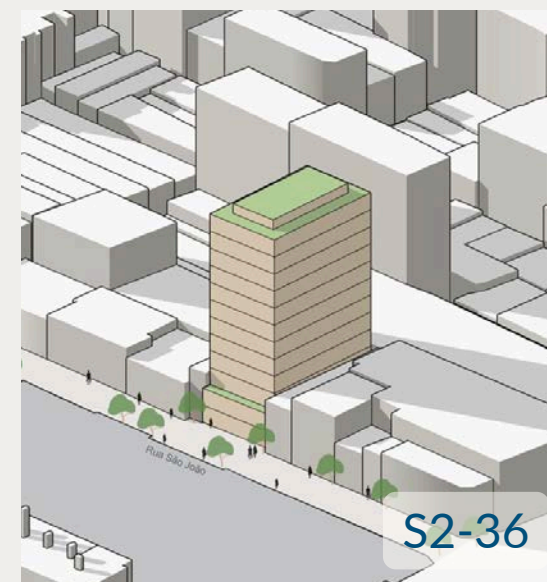
Subsetor Jardim São João

● Reconversão Imobiliária

A reconversão imobiliária consiste na transformação de imóveis existentes, atualmente subutilizados, em empreendimentos com novos usos, aproveitando estruturas já existentes. O objetivo é ativar o espaço urbano, valorizar o patrimônio construído e ampliar as oportunidades de ocupação e serviços no Centro.

Principais estratégias

- Seleção de imóveis com potencial de adaptação para novos usos compatíveis com o entorno.
- Ativação do térreo com fachadas ativas, com comércio, serviços ou usos comuns ao edifício.
- Integração com espaços públicos e calçadas, para garantir conexão fluida com ruas, praças e áreas de convivência.
- Intervenções em fachadas para melhorar estética, segurança e integração ao entorno.



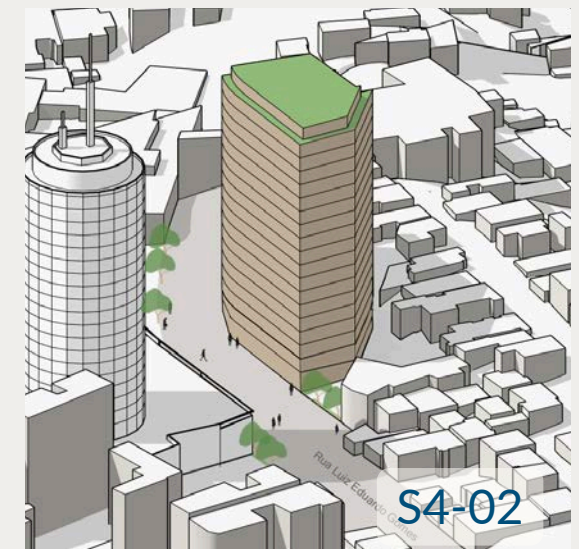
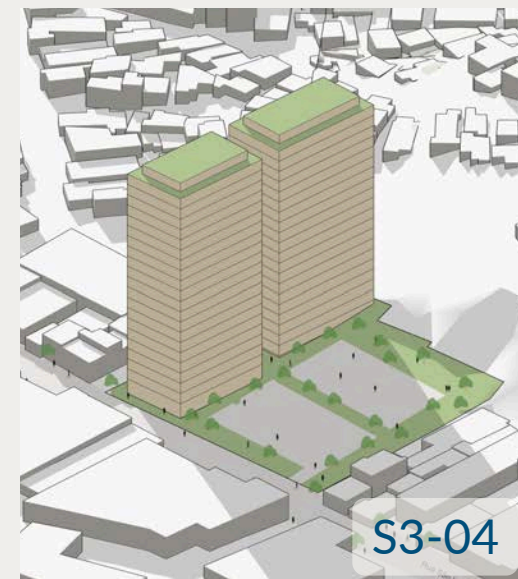
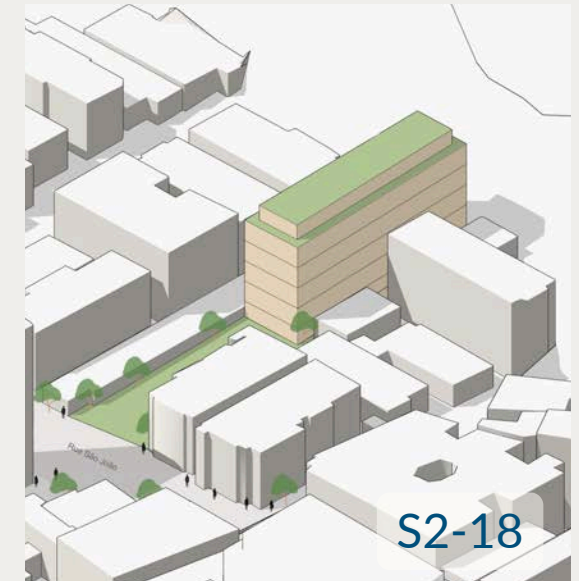
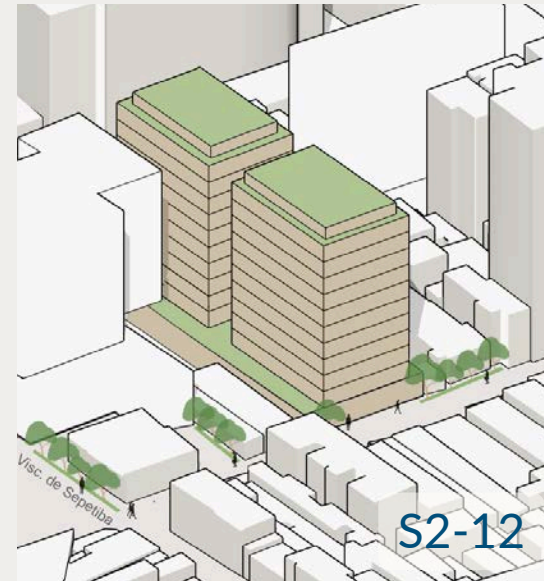
● Habitação de Interesse Social

Foram simulados alguns empreendimentos para Habitação de Interesse Social em alguns dos imóveis, a fim de que cumpram sua função, oferecendo possibilidades de acesso à moradia digna e inclusiva.

Foram levados em consideração diferentes tipos de arranjos distribuídos pelos edifícios de forma a contemplar a pluralidade das composições familiares.

Principais estratégias

- Diversidade de tipologias, desde habitações com 1 até 3 quartos;
- Empreendimentos inseridos em pelo menos 3 diferentes setores;
- Aproximar a população economicamente ativa do centro comercial, reduzindo a jornada diária até o trabalho.
- Integração com entorno, fácil acesso a serviços, priorização de áreas de convívio e sociabilidade.



Abordagem e parâmetros de simulação

A partir do diagnóstico territorial e da leitura urbana do Centro, foram identificados imóveis ociosos ou subutilizados com potencial de reativação por meio de empreendimentos residenciais ou de uso misto. A seleção baseou-se em critérios técnicos que consideraram a localização e o acesso à infraestrutura, a integração com eixos de transporte e centralidades, a dimensão e conformação dos lotes, a existência de edificações passíveis de reconversão

e a viabilidade de adensamento. Foram também ponderados aspectos relacionados à vitalidade urbana e ao potencial de indução de novos usos, priorizando imóveis inseridos em áreas estratégicas para o fortalecimento da moradia e da economia urbana local. As tipologias residenciais simuladas - estúdios, unidades de um, dois e três quartos - foram definidas conforme as condições físicas e morfológicas dos terrenos e o contexto de cada

quadra, buscando compatibilizar densidade, conforto e integração urbana. As simulações elaboradas têm caráter técnico e demonstrativo, indicando possibilidades de uso e volumetria compatíveis com o contexto urbano e as diretrizes do Plano de Oportunidades. Esses estudos poderão subsidiar futuras iniciativas públicas e privadas, inclusive no âmbito do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro de Niterói.



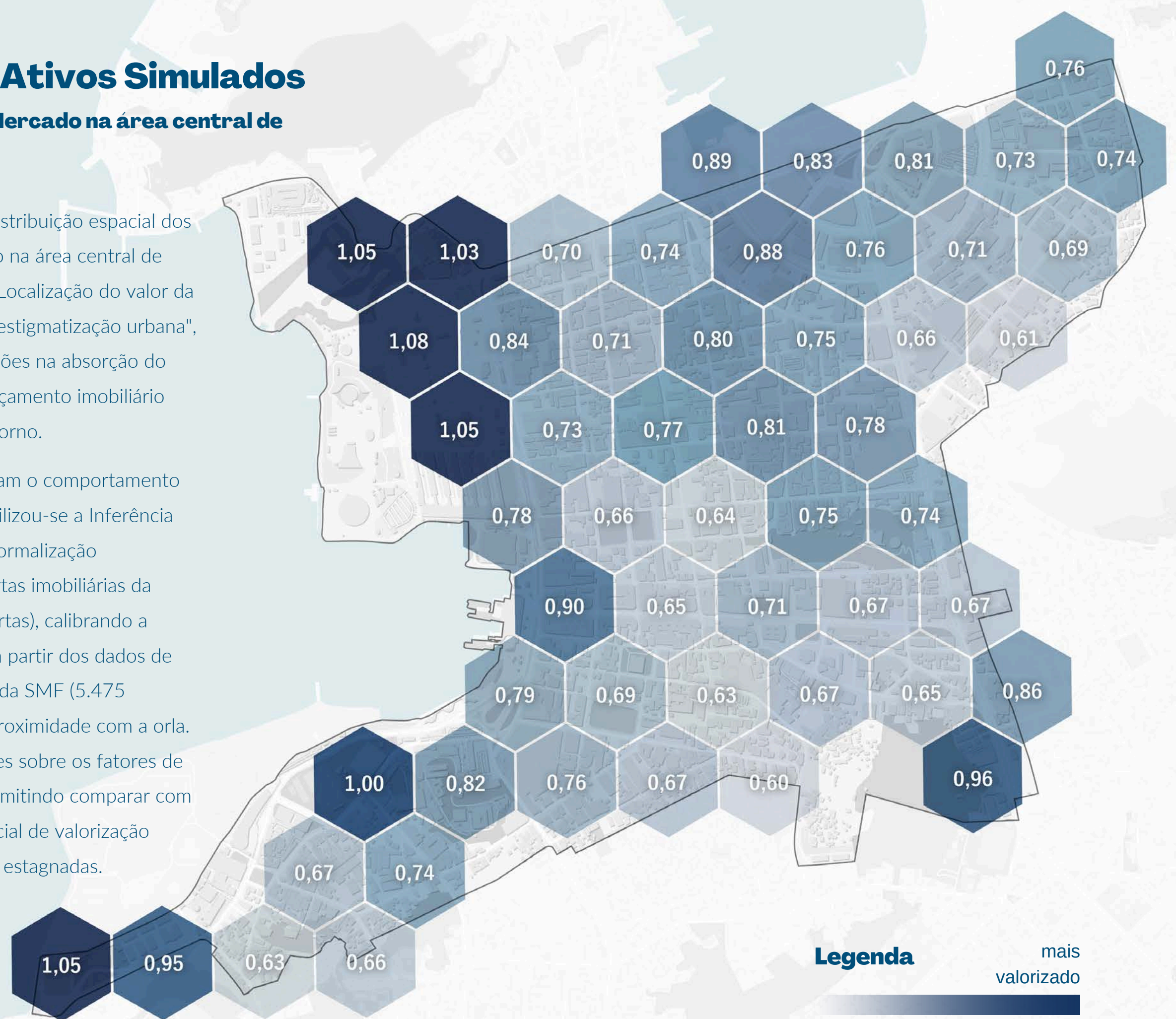
obs 1. As dimensões das unidades de cobertura variam de acordo com cada empreendimento

obs 2. Todas as unidades contam com varanda medindo 10% da área da unidade

*valores base para área de fator 01

Fatores de Equivalência de Mercado na área central de Niterói

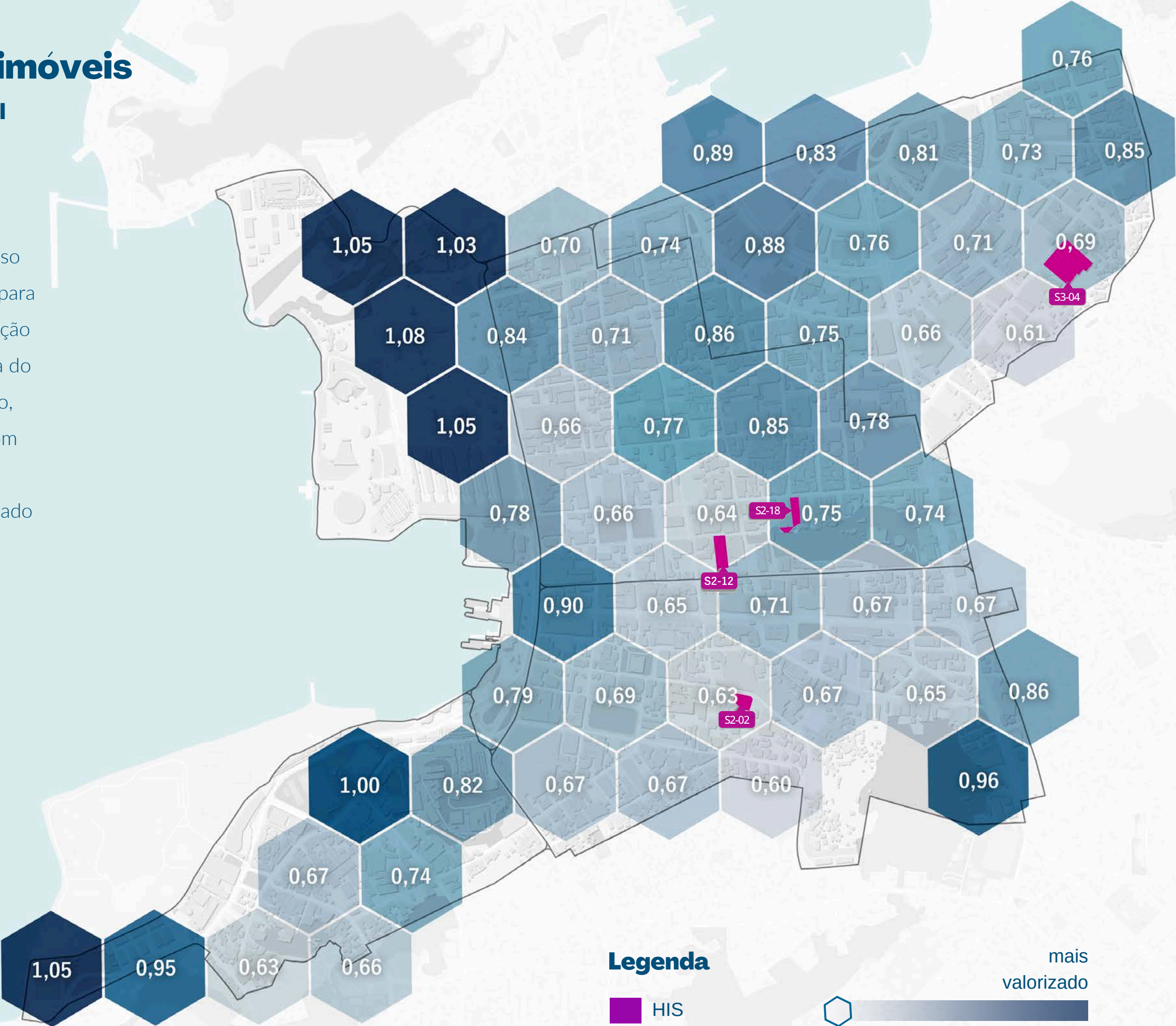
Para garantir que as projeções reflitam o comportamento da demanda por produtos novos, utilizou-se a Inferência Estatística (Leis de Potência) com Normalização Logarítmica aplicadas à base de ofertas imobiliárias da SECOVI-RIO (amostra de 1.273 ofertas), calibrando a depreciação física (Ross-Heidecke) à partir dos dados de Boletins de Informações Cadastrais da SMF (5.475 imóveis) e fatores computados de proximidade com a orla. Essa abordagem corrige as distorções sobre os fatores de maior influência na precificação, permitindo comparar com considerável confiabilidade o potencial de valorização entre áreas de lançamentos e zonas estagnadas.



Estratégias para imóveis

Habitação de Interesse Social

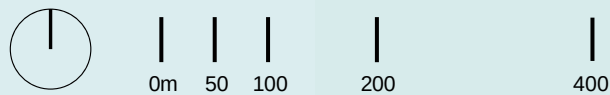
O mapa apresenta os imóveis selecionados para novos empreendimentos residenciais e de uso misto, assim como aqueles previstos para reconversão imobiliária. A representação conjunta oferece uma visão integrada do potencial de transformação do Centro, articulando áreas de adensamento com edifícios existentes que podem ser reativados. Cada imóvel está identificado por um código que remete às fichas específicas, onde são detalhados os parâmetros adotados, as simulações volumétricas e as estimativas de ocupação.



Legenda

HIS

mais valorizado
mais depreciado



Imóveis por Setor

Setor 1

Caminho Niemeyer



Caminho Niemeyer

Terminal João Goulart

Barcas Rio

Legenda

- Comércio/Serviço
- Empreendimentos imobiliários em construção
- Ruas Completas/ Corredor verde
- Imóveis de atração
- Subsetor

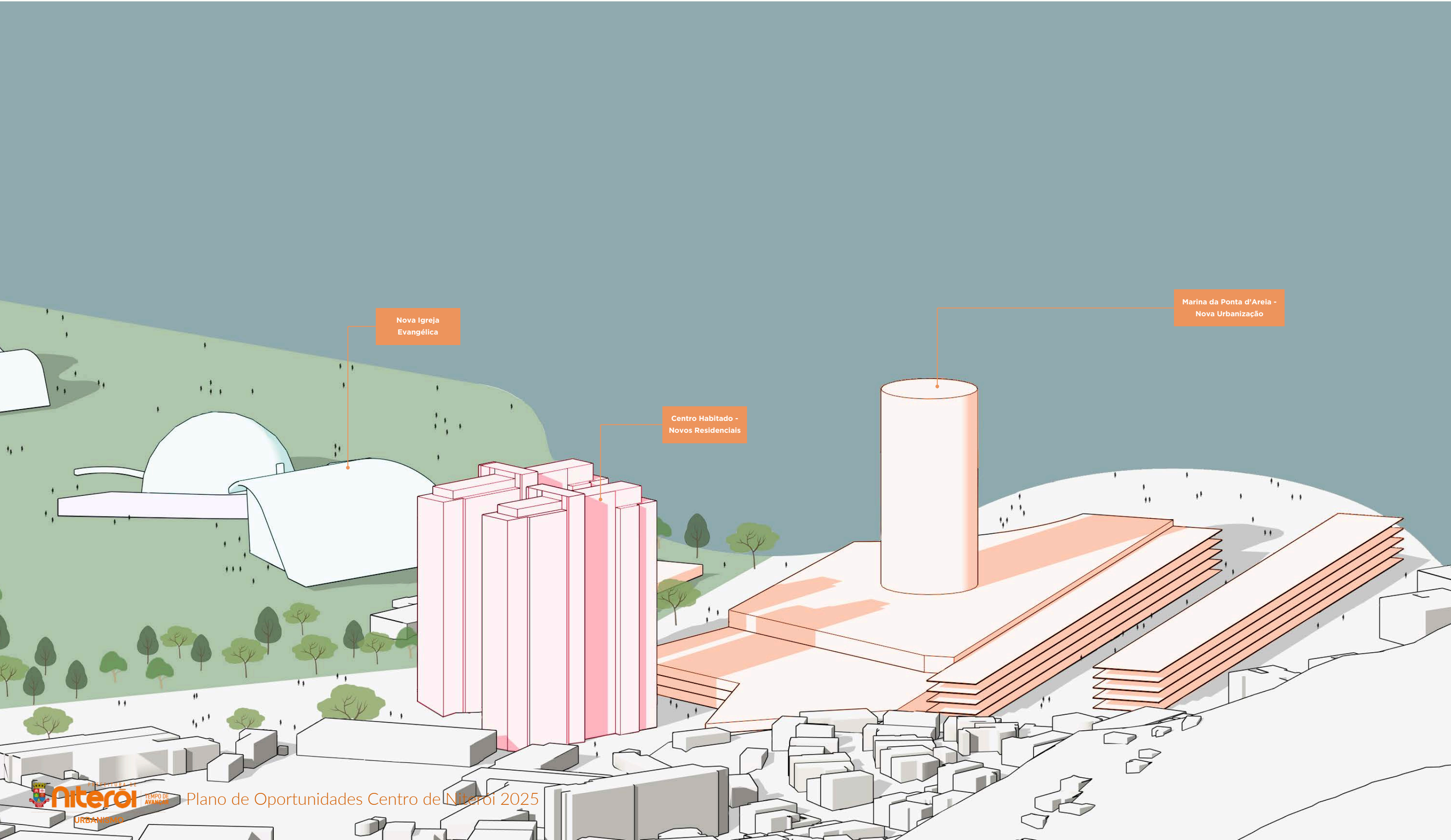
Imóveis por Setor

Subsetor Caminho Niemeyer

Caminho Niemeyer, Marina



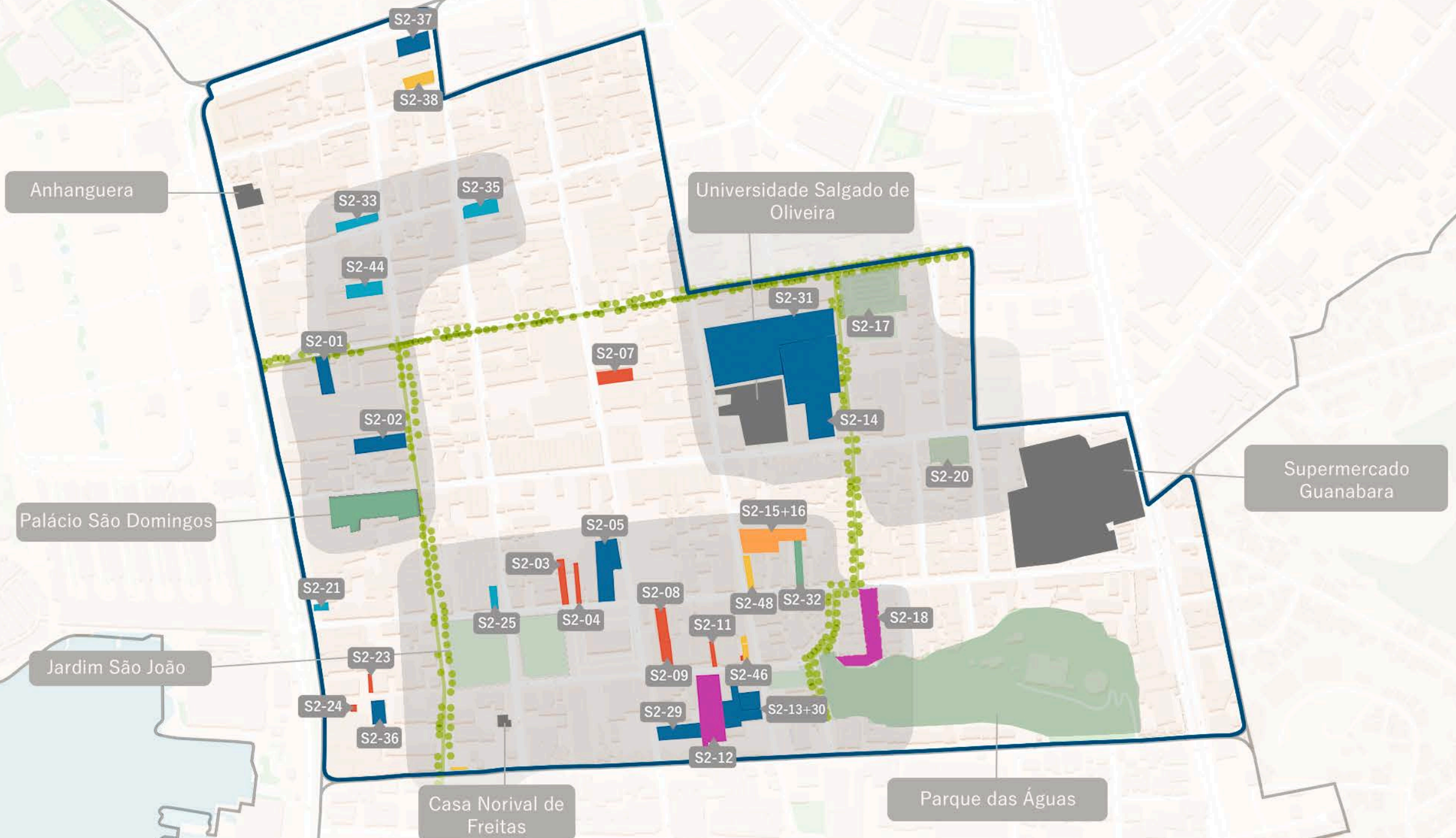
- Legenda:**
- Uso Residencial
 - Uso Comercial / Serviços
 - Uso Institucional
 - Uso Cultural
 - Áreas Verdes Existentes



Imóveis por Setor

Setor 2

Centro-Norte



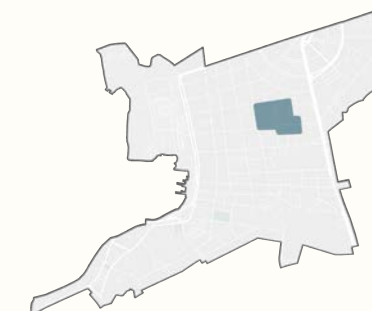
Legenda (Usos Sugeridos)

- | | | | | |
|---------------|-----------|----------|-------|--------------------|
| Institucional | Misto | Cultural | HIS | Imóveis de atração |
| Multifamiliar | Comercial | Serviço | Praça | Subsetor |

Imóveis por Setor

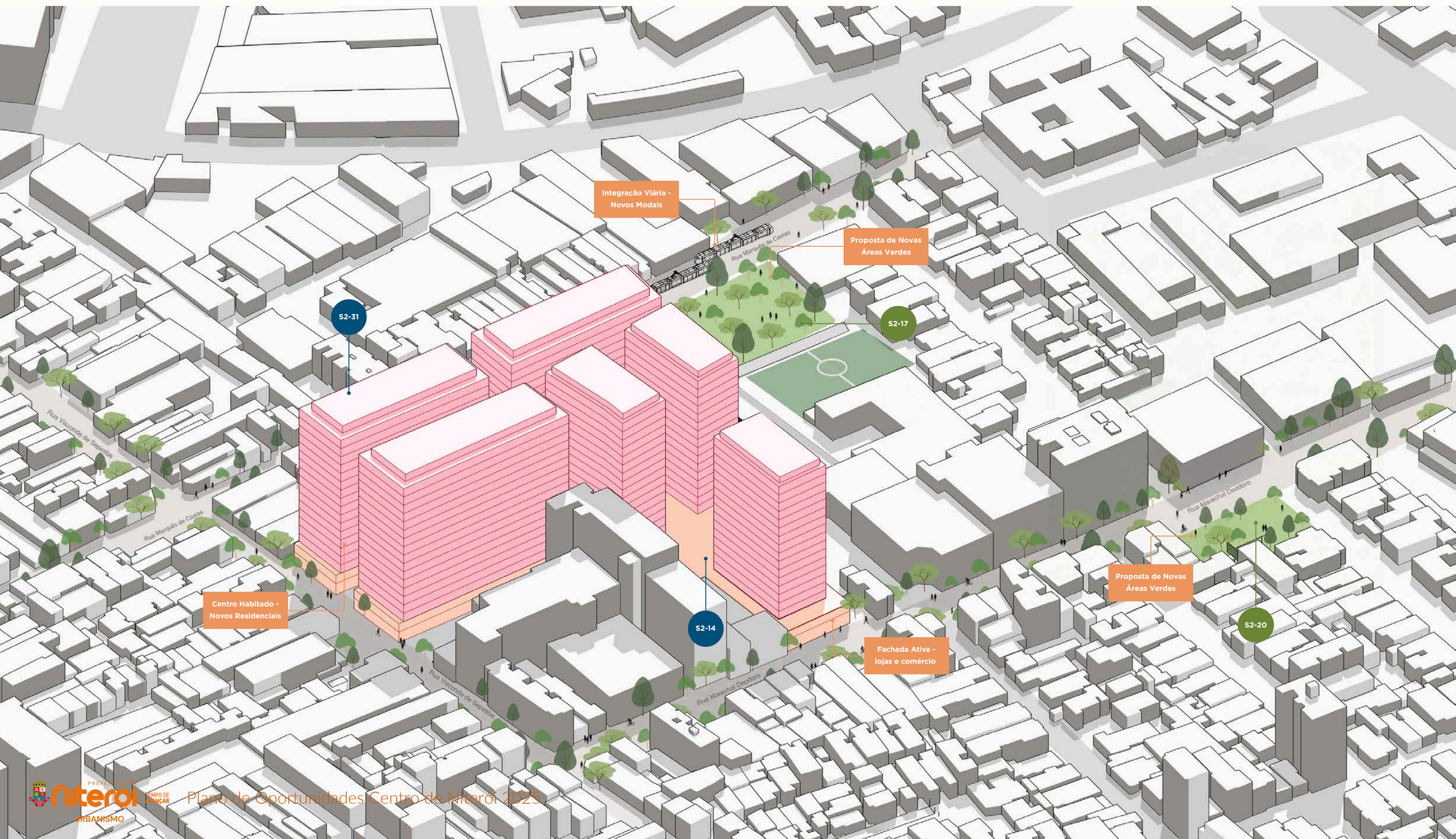
Subsetor Marechal Deodoro

Marechal Deodoro, Visconde de Sepetiba, Marquês de Caxias



Legenda:

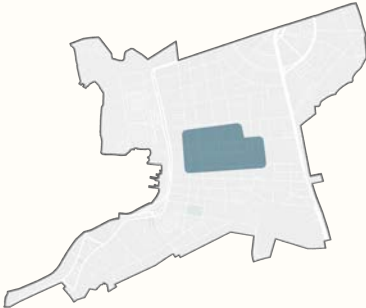
- Uso Residencial
- Uso Comercial / Serviços
- Uso Comum
- Áreas Verdes Propostas
- Áreas Verdes Existentes



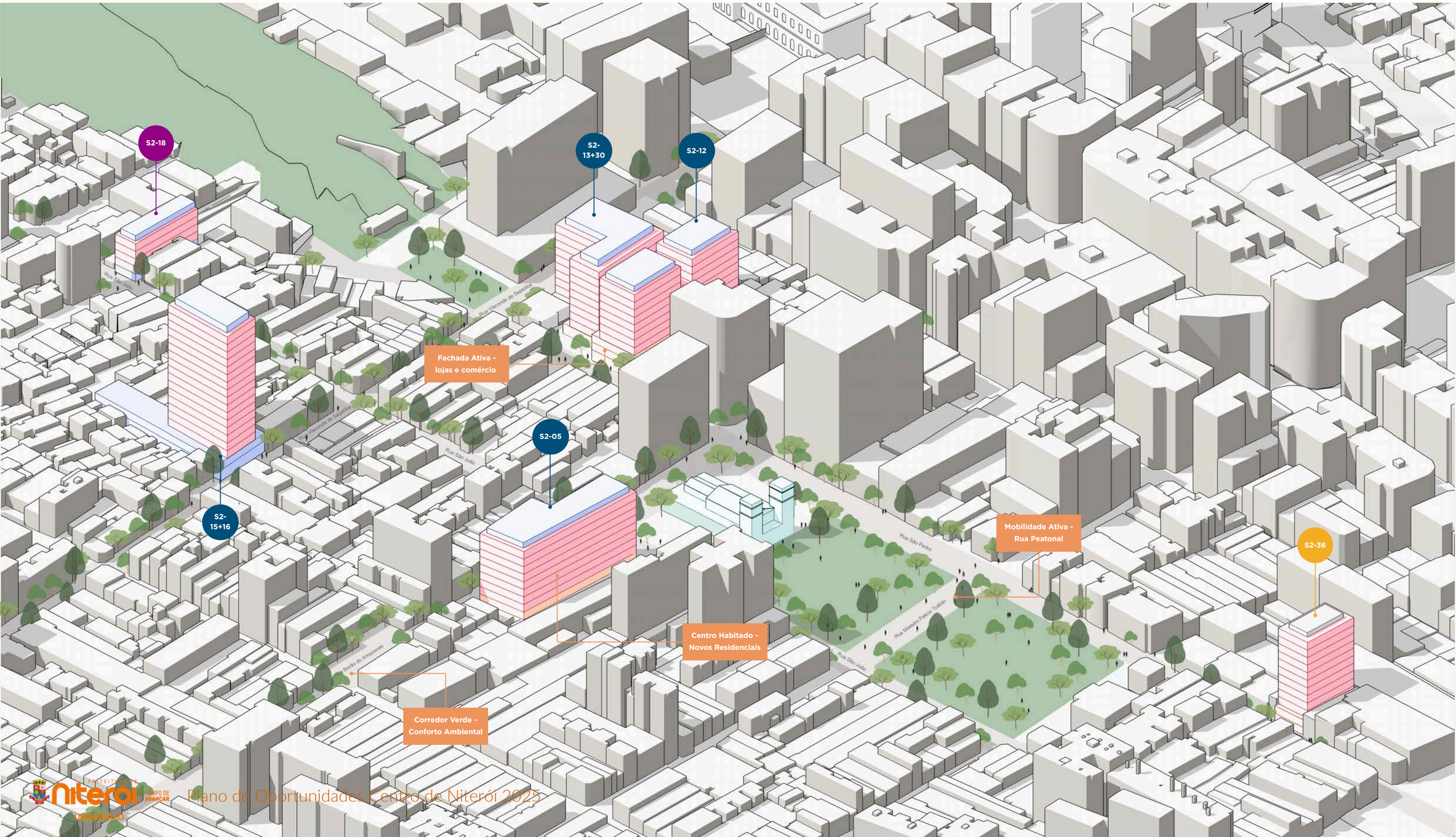
Imóveis por Setor

Subsetor Jardim São João

São João, São Pedro, Visconde de Sepetiba



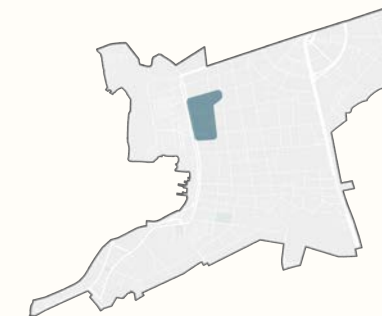
- Legenda:**
- Uso Residencial
 - Uso Comercial / Serviços
 - Uso Comum
 - Uso Cultural
 - Áreas Verdes Existentes



Imóveis por Setor

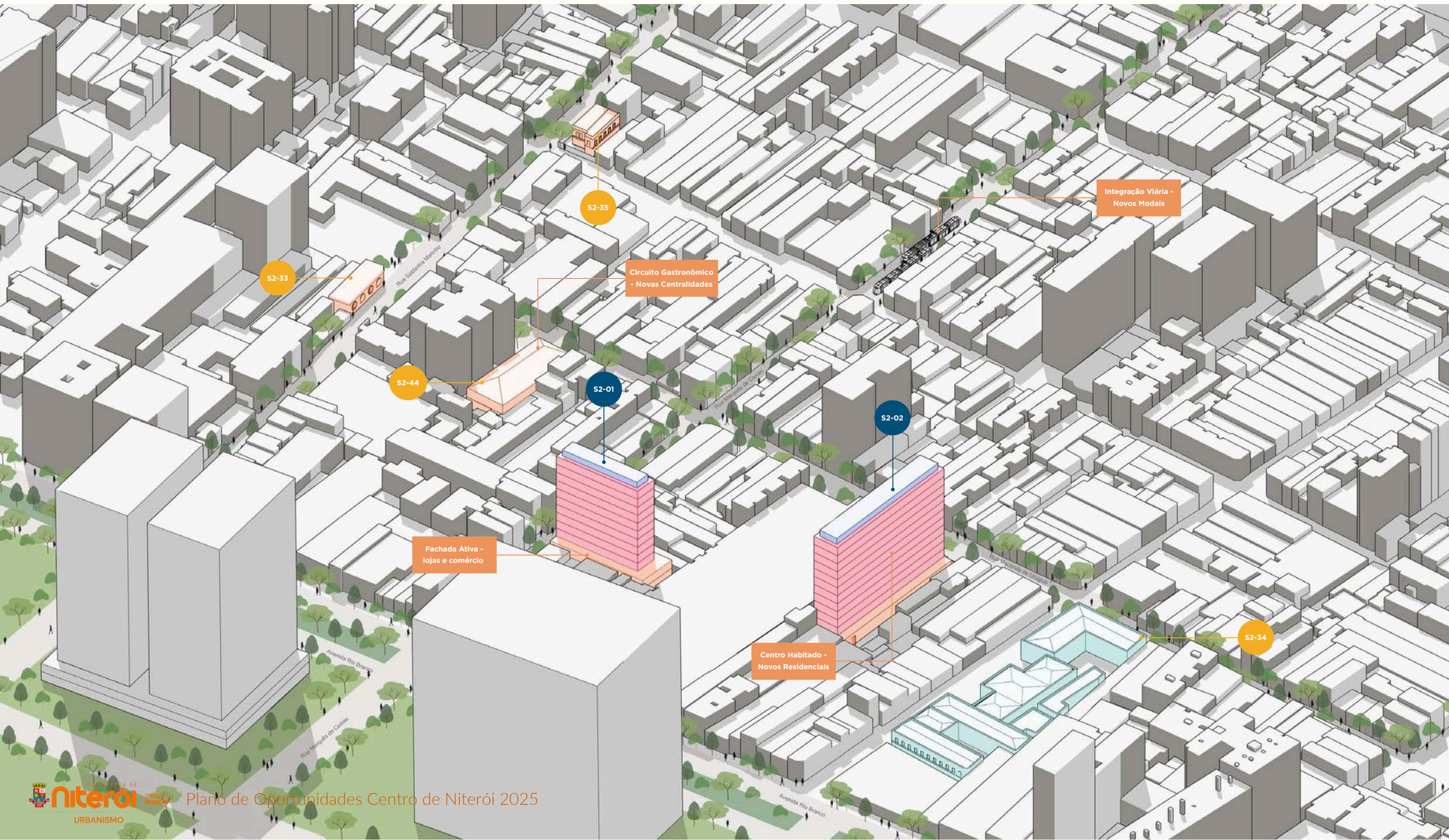
Subsetor Visconde do Uruguai

Visconde do Uruguai, Saldanha Marinho



Legenda:

- Uso Residencial
- Uso Comum
- Uso Comercial / Serviços
- Uso Cultural
- Áreas Verdes Existentes





Informações gerais:

Código:	S2-01
Zoneamento:	ZCM+17
Uso Atual:	Estacionamento
Á. Total Const.:	4.682,65 m²

Parâmetros de uso:

Área do Lote:	710 m²
Gab.:	2 pav. emb.; 10 pav. lâm.
Taxa de Ocup.:	45.16%
Nº de unidades:	75 unid.
Nº de moradores:	75 habs.

Programa de Uso:

Embasamento:	Comércio
Lâmina:	Tipo Studio
Cobertura:	Uso Comum

Indicadores de Viabilidade

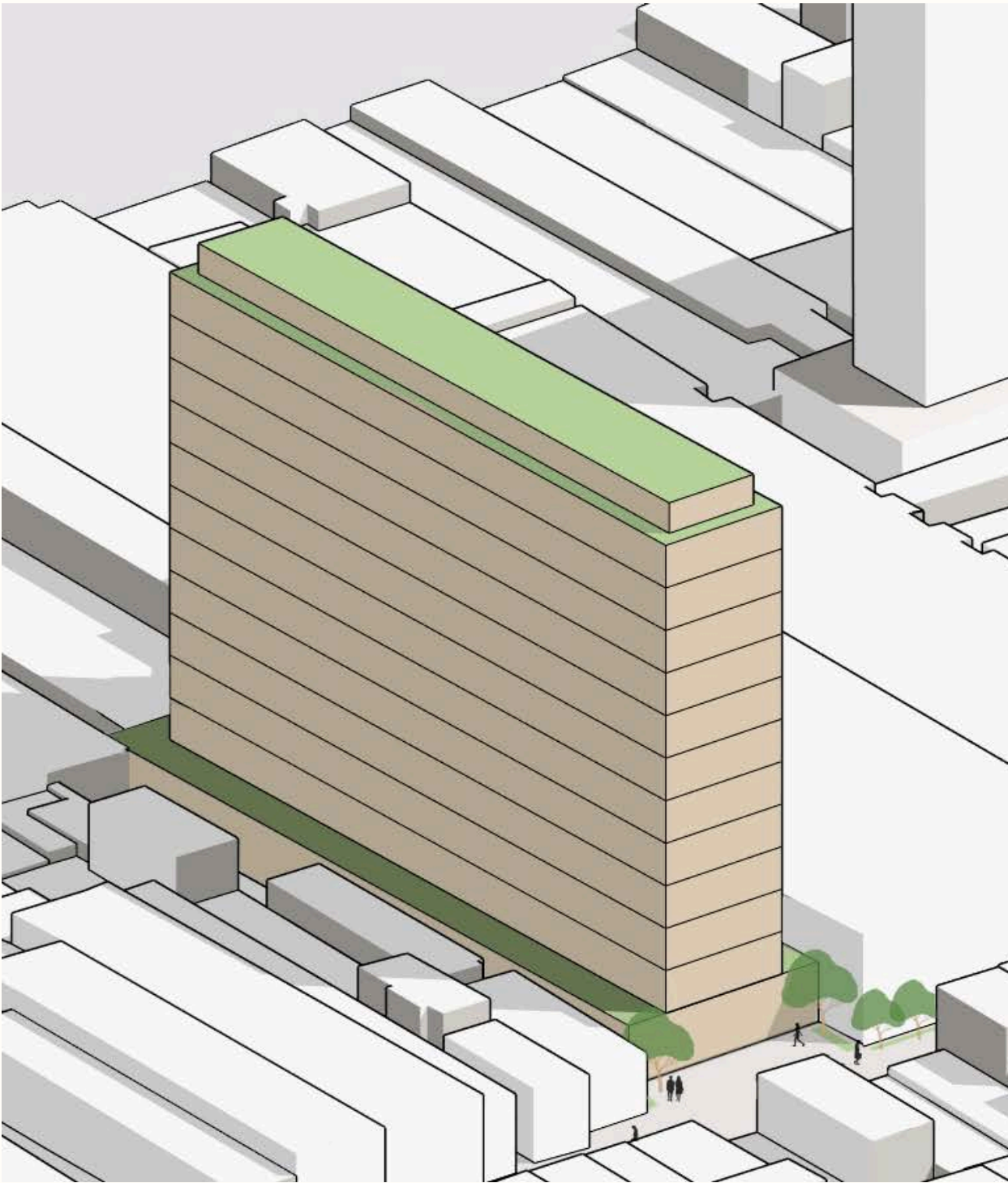
ROI:	21,21%
VGv:	R\$ 27.090.139,20
Margem possível:	14,50% VGv
Lucro da Incorporação:	R\$ 3.773.014,78

Imóveis por Setor

Visconde do Uruguai, 332

Edificação de Uso Misto

S2-02



Informações gerais:

Código:	S2-02
Zoneamento:	ZCM+8
Uso Atual:	Estacionamento
Á. Total Const.:	8.935,49 m²

Parâmetros de uso:

Área do Lote:	1.200 m²
Gab.:	1 pav. emb.; 11 pav. lâm.
Taxa de Ocup.:	53 %
Nº de unidades:	163 unid.
Nº de moradores:	163 habs.

Programa de Uso:

Embasamento:	Comércio
Lâmina:	Tipo Studio
Cobertura:	Uso Comum

Indicadores de Viabilidade

ROI:	31,03%
VGv:	R\$ 54.133.429,98
Margem possível:	22,70% VGv
Lucro da Incorporação:	R\$ 12.288.288,61



Imóveis por Setor

Visconde do Uruguai, 332

Edificação de Uso Misto

S2-02



Imóveis por Setor

São João, 131

Edificação de Uso Misto

S2-05

⚓



Informações gerais:

Código:	S2-05
Zoneamento:	ZEPAC-APAC Jardim São João
Uso Atual:	Estacionamento
Á. Total Const.:	13.736,28 m²

Parâmetros de uso:

Área do Lote:	1.710 m²
Gab.:	2 pav. emb.; 8 pav. lâm.
Taxa de Ocup.:	53 %
Nº de unidades:	152 unid.
Nº de moradores:	367 habs.

Programa de Uso:

Embasamento:	Comércio
Lâmina:	Tipo 1Q; 2Q.
Cobertura:	Unid. de Hab.

Indicadores de Viabilidade

ROI:	28,37%
VGv:	R\$ 81.231.596,41
Margem possível:	19,70% VGv
Lucro da Incorporação:	R\$ 16.002.624,49

Imóveis por Setor

São Pedro, 176/178

Edificação de Uso Misto

S2-12

⚓



Informações gerais:

Código:	S2-12
Zoneamento:	ZCM+8
Uso Atual:	Estacionamento
Á. Total Const.:	10.488,40 m²

Parâmetros de uso:

Área do Lote:	1.683 m²
Gab.:	1 pav. emb.; 10 pav. lâm.
Taxa de Ocup.:	62 %
Nº de unidades:	211 unid.
Nº de moradores:	340 habs.

Programa de Uso:

Embasamento:	Comércio
Lâmina:	Tipo Studio; 1Q
Cobertura:	Unid. de Hab.

Indicadores de Viabilidade

ROI:	17,66%
VGv:	R\$ 71.847.852,16
Margem possível:	14% VGv
Lucro da Incorporação:	R\$ 10.058.699,30

Imóveis por Setor

São Pedro, 176/178

Edificação de Uso Misto - Habitação de Interesse Social

S2-12



Informações gerais:

Código:	S2-12
Zoneamento:	ZCM+8
Uso Atual:	Estacionamento
Á. Total Const.:	13.363,45 m²

Parâmetros de uso:

Área do Lote:	1.683 m²
Gab.:	1 pav. emb.; 10 pav. lâm.
Taxa de Ocup.:	62 %
Nº de unidades:	169 unid.
Nº de moradores:	415 habs.

Programa de Uso:

Embasamento:	Comércio
Lâmina:	Tipo 1Q; 2Q
Cobertura:	Unid. de Hab.

Indicadores de Viabilidade

ROI:	22,05%
VGv:	R\$ 66.027.058,11
Margem possível:	17,50% VGv
Lucro da Incorporação:	R\$ 11.554.735,17

Imóveis por Setor

São Pedro, 176/178

Edificação de Uso Misto - Habitação de Interesse Social

S2-12



Imóveis por Setor

São Pedro, 176/178

Edificação de Uso Misto - Habitação de Interesse Social

S2-12



Imóveis por Setor

Visconde de Sepetiba, 276/288

Edificação de Uso Misto

S2-13+30

⚓



Informações gerais:

Código:	S2-13+30
Zoneamento:	ZCM+8
Uso Atual:	Estacionamento
Á. Total Const.:	12.519,35 m²

Parâmetros de uso:

Área do Lote:	1.954 m²
Gab.:	1 pav. emb.; 9 pav. lâm.
Taxa de Ocup.:	63 %
Nº de unidades:	200 unid.
Nº de moradores:	288 habs.

Programa de Uso:

Embasamento:	Comércio
Lâmina:	Tipo Studio; 1Q
Cobertura:	Unid. de Hab.

Indicadores de Viabilidade

ROI:	21,15%
VGv:	R\$ 70.442.245,38
Margem possível:	16,50% VGv
Lucro da Incorporação:	R\$ 11.662.970,49

Imóveis por Setor

Marechal Deodoro, 249

Edificação de Uso Misto

S2-14

⚓



Informações gerais:

Código:	S2-14
Zoneamento:	ZCM+14
Uso Atual:	Estacionamento
Á. Total Const.:	64.021,78 m²

Parâmetros de uso:

Área do Lote:	5.913 m²
Gab.:	2 pav. emb.; 16 pav. lâm.
Taxa de Ocup.:	62 %
Nº de unidades:	866 unid.
Nº de moradores:	1688 habs.

Programa de Uso:

Embasamento:	Comércio
Lâmina:	Tipo Studio; 2Q
Cobertura:	Unid. de Hab.

Indicadores de Viabilidade

ROI:	34,31%
VGv:	R\$ 422.592.273,25
Margem possível:	24,50% VGv
Lucro da Incorporação:	R\$ 103.535.106,95

Imóveis por Setor

Marechal Deodoro, 249

Edificação de Uso Misto

S2-14



Imóveis por Setor

Marechal Deodoro, 249

Edificação de Uso Misto

S2-14



Imóveis por Setor

Visconde de Sepetiba, 661

Edificação de Uso Misto

S2-15+16

📍



Informações gerais:

Código:	S2-15+16
Zoneamento:	ZCM+14
Uso Atual:	Estacionamento
Á. Total Const.:	14.342,22 m²

Parâmetros de uso:

Área do Lote:	1.598 m²
Gab.:	1 pav. emb.; 17 pav. lâm.
Taxa de Ocup.:	44 %
Nº de unidades:	285 unid.
Nº de moradores:	285 habs.

Programa de Uso:

Embasamento:	Comércio
Lâmina:	Tipo Studio
Cobertura:	Unid. de Hab.

Indicadores de Viabilidade

ROI:	20,71%
VGv:	R\$ 66.975.972,08
Margem possível:	16% VGv
Lucro da Incorporação:	R\$ 10.716.155,53

Imóveis por Setor

São João, 266

Edificação de Uso Misto

S2-18



Informações gerais:

Código:	S2-18
Zoneamento:	ZEPAC-APAC 14 Parque das Águas
Uso Atual:	Estacionamento
Á. Total Const.:	5.019,91 m²

Parâmetros de uso:

Área do Lote:	1.600 m²
Gab.:	1 pav. emb.; 4 pav. lâm.
Taxa de Ocup.:	55 %
Nº de unidades:	81 unid.
Nº de moradores:	123 habs.

Programa de Uso:

Embasamento:	Uso Comum
Lâmina:	Tipo Studio; 2Q.
Cobertura:	Unid. de Hab.

Indicadores de Viabilidade

ROI:	30,64%
VGv:	R\$ 35.824.818,56
Margem possível:	23% VGv
Lucro da Incorporação:	R\$8.239.708,27

Imóveis por Setor

São João, 266

Edificação de Uso Multifamiliar - Habitação de Interesse Social

S2-18



Simulação realizada pelo Urbanismo Departamento de Avaliação e Perícia (UDAP)

Informações gerais:

Código:	S2-18
Zoneamento:	ZEPAC-APAC 14 Parque das Águas
Uso Atual:	Estacionamento
Á. Total Const.:	2.039,28 m²

Parâmetros de uso:

Área do Lote:	1.664,35 m²
Gab.:	5 pav. lâm.
Taxa de Ocup.:	19 %
Nº de unidades:	22 unid.
Nº de moradores:	68 habs.

Programa de Uso:

Lâmina:	Tipo 1Q; 3Q.
Cobertura:	Unid. de Hab.

Indicadores de Viabilidade

ROI:	19,29 %
VGv:	R\$ 11.000.000,00
Margem Possível:	19,50% VGv
Lucro da Incorporação:	R\$ 1.778.399,71

Imóveis por Setor

São João, 266

Edificação de Uso Multifamiliar - Habitação de Interesse Social

S2-18



Imóveis por Setor

São João, 266

Edificação de Uso Multifamiliar - Habitação de Interesse Social

S2-18



*imagem ilustrativa e conceitual desenvolvida por IA

Imóveis por Setor

Marechal Deodoro, 305/319

Edificação de Uso Misto

S2-19+28

📍



Informações gerais:

Código:	S2-19+28
Zoneamento:	ZCM+21
Uso Atual:	Estacionamento
Á. Total Const.:	34.814,59 m²

Parâmetros de uso:

Área do Lote:	1.772 m²
Gab.:	3 pav. emb.; 22 pav. lâm.
Taxa de Ocup.:	70 %
Nº de unidades:	395 unid.
Nº de moradores:	978 habs.

Programa de Uso:

Embasamento:	Comércio
Lâmina:	Tipo 1Q; 2Q.
Cobertura:	Unid. de Hab.

Indicadores de Viabilidade

ROI:	41,05%
VGv:	R\$ 209.411.279,06
Margem possível:	28% VGv
Lucro da Incorporação:	R\$58.635.158,14

Imóveis por Setor

Marechal Deodoro, 305/319

Edificação de Uso Misto

S2-19+28



Imóveis por Setor

Visconde de Sepetiba, 427

Edificação de Uso Misto

S2-31

📍



Informações gerais:

Código:	S2-31
Zoneamento:	ZCM+14
Uso Atual:	Estacionamento
Á. Total Const.:	84.582,72 m²

Parâmetros de uso:

Área do Lote:	7.689 m²
Gab.:	2 pav. emb.; 16 pav. lâm.
Taxa de Ocup.:	60 %
Nº de unidades:	1.147 unid.
Nº de moradores:	2.222 habs.

Programa de Uso:

Embasamento:	Comércio
Lâmina:	Tipo studio; 1Q; 2Q; 3Q.
Cobertura:	Unid. de Hab.

Indicadores de Viabilidade

ROI:	42,95%
VGv:	R\$ 541.798.772,98
Margem possível:	29,10% VGv
Lucro da Incorporação:	R\$ 157.663.442,94

Imóveis por Setor

Visconde de Sepetiba, 427

Edificação de Uso Misto

S2-31



Imóveis por Setor

Visconde de Sepetiba, 427

Edificação de Uso Misto

S2-31



Imóveis por Setor

Rua Saldanha Marinho com Rua Visconde do Uruguai

Edificação de Uso Serviço

S2-33



Imóveis por Setor

São Pedro, 24

Edificação de Uso Misto

S2-36



Informações gerais:

Código:	S2-36
Zoneamento:	ZCM+17
Uso Atual:	Institucional/Serviços
Á. Total Const.:	5340,56 m²

Parâmetros de uso:

Área do Lote:	482 m²
Gab.:	1 pav. emb.; 12 pav. lâm.
Taxa de Ocup.:	84 %
Nº de unidades:	114 unid.
Nº de moradores:	114 habs.

Programa de Uso:

Embasamento:	Comércio
Lâmina:	Tipo studio.
Cobertura:	-

Indicadores de Viabilidade

VGv:	R\$ 41.297.326,20
Margem possível:	25% VGv
Lucro da Incorporação:	R\$10.324.331,55

Imóveis por Setor

Visconde de Itaboraí, 166

Edificação de Uso Misto

S2-37



Informações gerais:

Código:	S2-37
Zoneamento:	ZCM+17
Uso Atual:	Comércio/Serviços
Á. Total Const.:	4486,5 m²

Parâmetros de uso:

Área do Lote:	833,63 m²
Gab.:	1 pav. emb.; 6 pav. lâm.
Taxa de Ocup.:	79 %
Nº de unidades:	93 unid.
Nº de moradores:	93 habs.

Programa de Uso:

Embasamento:	Comércio
Lâmina:	Tipo studio.
Cobertura:	-

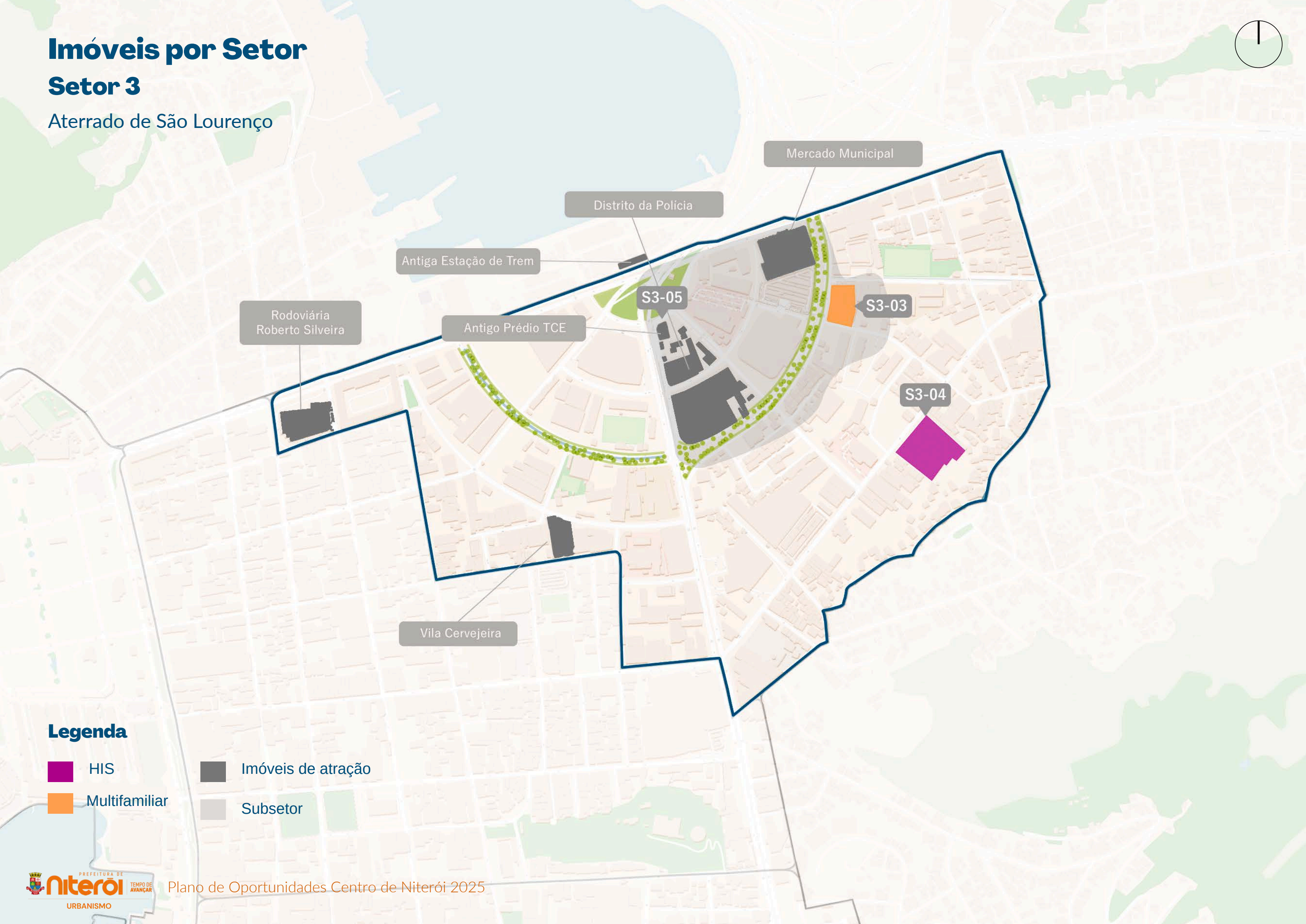
Indicadores de Viabilidade

VGv:	R\$ 25.397.993,35
Margem possível:	15% VGv
Lucro da Incorporação:	R\$3.809.649,505

Imóveis por Setor

Setor 3

Aterrado de São Lourenço



Legenda

- HIS
- Multifamiliar

- Imóveis de atração
- Subsetor

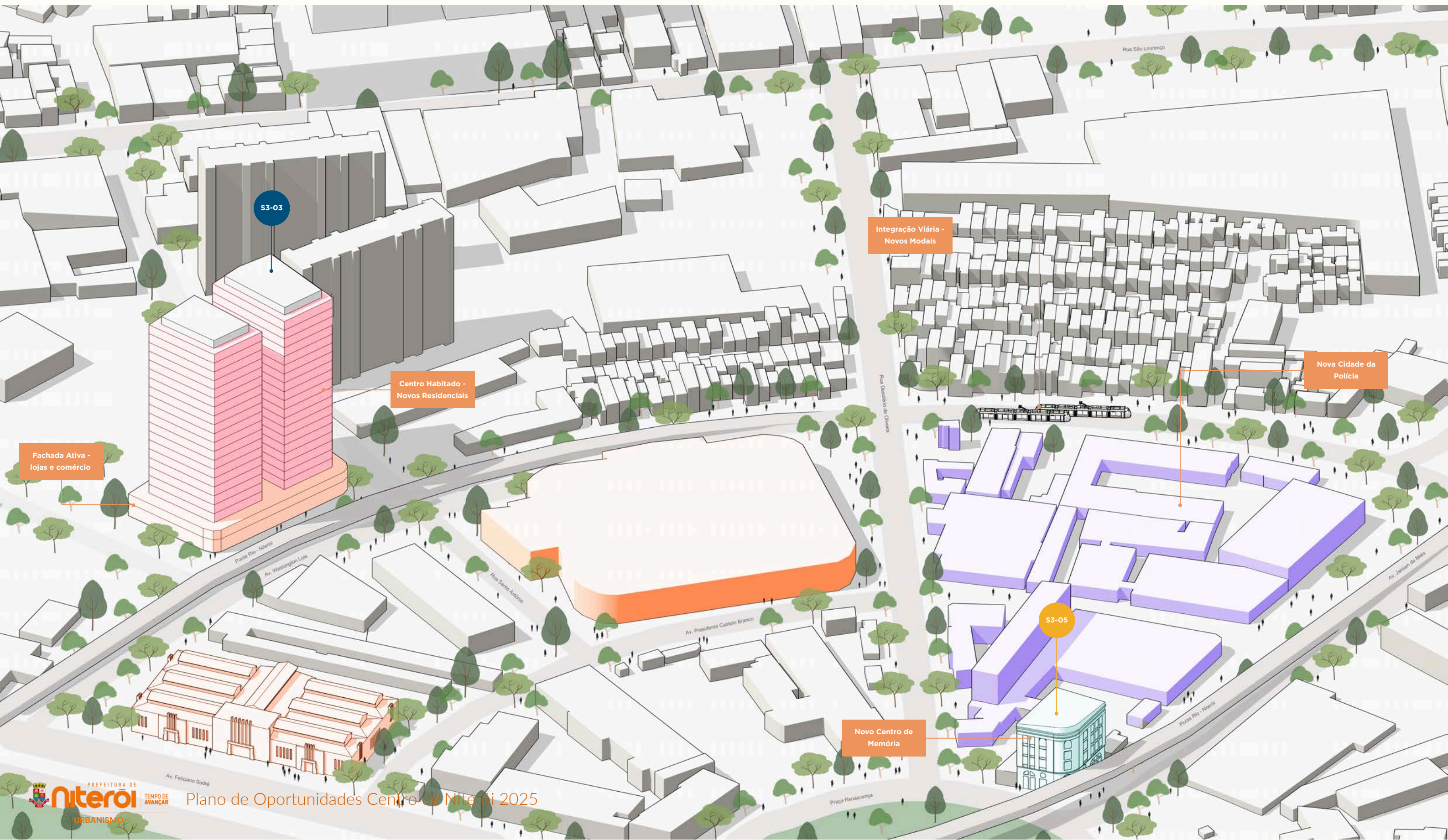
Imóveis por Setor

Subsetor Mercado Municipal

Washington Luís, Desidério de Oliveira



- Legenda:**
- Uso Residencial
 - Uso Comum
 - Uso Comercial / Serviços
 - Uso Cultural
 - Uso Institucional
 - Áreas Verdes Existentes



Imóveis por Setor

Washington Luis, 47

Edificação de Uso Multifamiliar

S3-03



Informações gerais:

Código:	S3-03
Zoneamento:	ZCM+17
Uso Atual:	Galpão
Á. Total Const.:	37.024,95 m²

Parâmetros de uso:

Área do Lote:	2860,70 m²
Gab.:	1 pav. emb.; 19 pav. lâm.
Taxa de Ocup.:	66 %
Nº de unidades:	495 unid.
Nº de moradores:	936 habs.

Programa de Uso:

Embasamento:	Comércio
Lâmina:	Tipo studio e 2Q..
Cobertura:	-

Indicadores de Viabilidade

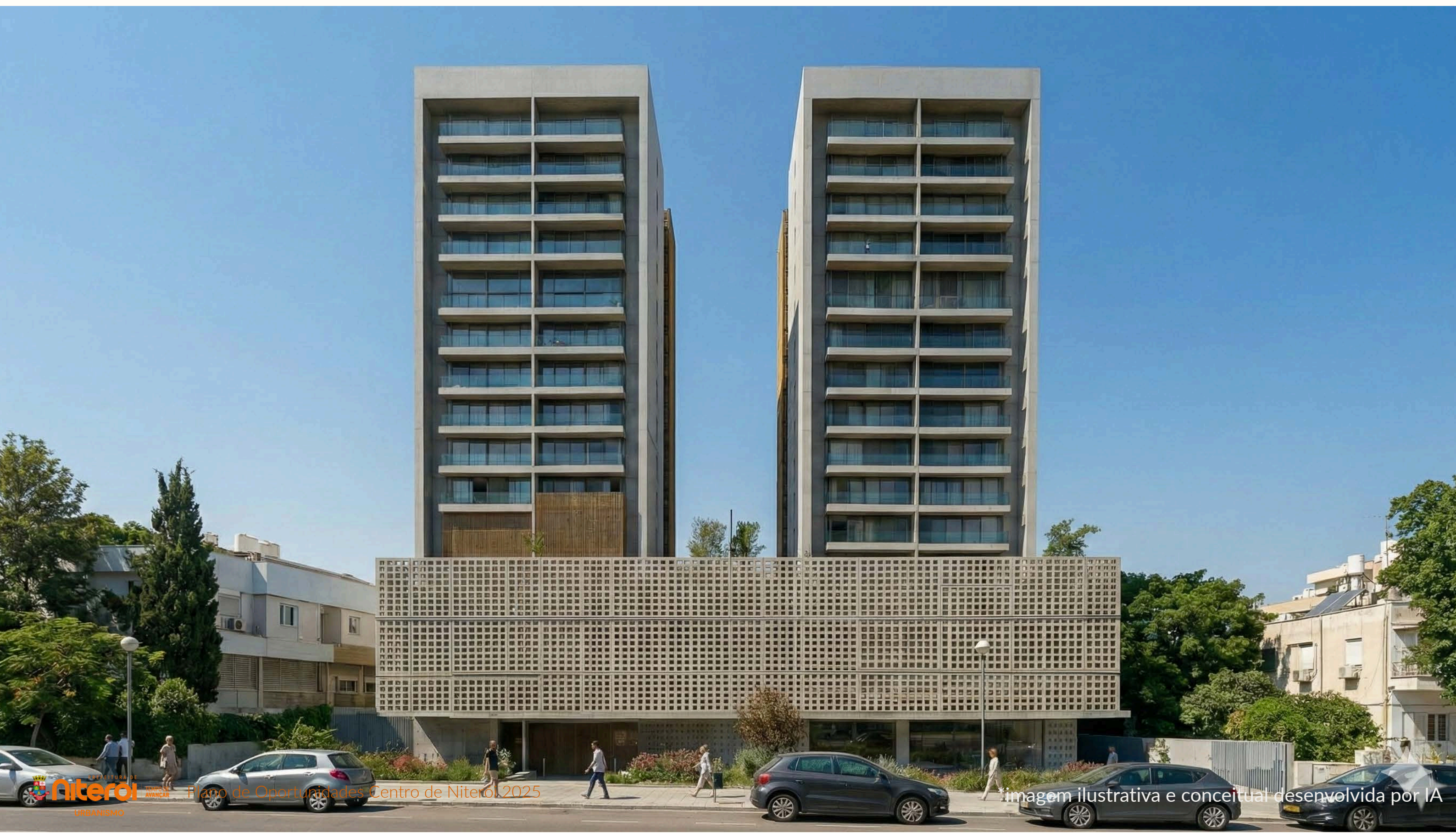
ROI:	28,93%
VGv:	R\$ 206.901.271,69
Margem possível:	21,50% VGv
Lucro da Incorporação:	R\$ 44.483.773,41

Imóveis por Setor

Washington Luis, 47

Edificação de Uso Multifamiliar

S3-03



Imóveis por Setor

São Lourenço, 192

Edificação de Uso Multifamiliar - Habitação de Interesse Social

S3-04



Informações gerais:

Código:	S3-04
Zoneamento:	ZCM+17
Uso Atual:	Estacionamento
Á. Total Const.:	73.306,06 m²

Parâmetros de uso:

Área do Lote:	7.107,10 m²
Gab.:	4 pav. emb.; 17 pav. lâm.
Taxa de Ocup.:	70 %
Nº de unidades:	697 unid.
Nº de moradores:	2.091 habs.

Programa de Uso:

Embasamento:	Comércio
Lâmina:	Tipo 2 Q.
Cobertura:	-

Indicadores de Viabilidade

ROI:	29,03 %
VGv:	R\$ 353.602.285,08
Margem possível:	21,90% VGv
Lucro da Incorporação:	R\$ 77.438.900,43

Imóveis por Setor

São Lourenço, 192

Edificação de Uso Multifamiliar - Habitação de Interesse Social

S3-04



Imóveis por Setor

São Lourenço, 192

Edificação de Uso Multifamiliar - Habitação de Interesse Social

S3-04



Imóveis por Setor

São Lourenço, 192

Edificação de Uso Multifamiliar - Habitação de Interesse Social

S3-04



Simulação realizada pelo Urbanismo Departamento de Avaliação e Perícia (UDAP)

Informações gerais:

Código:	S3-04
Zoneamento:	ZCM+17
Uso Atual:	Estacionamento
Á. Total Const.:	21.097,25 m²

Parâmetros de uso:

Área do Lote:	7.130,00 m²
Gab.:	21 pav. lâm.
Taxa de Ocup.:	7 %
Nº de unidades:	328 unid.
Nº de moradores:	984 habs.

Programa de Uso:

Lâmina:	Tipo 1 Q; 3 Q.
Cobertura:	Unid. de Hab.

Indicadores de Viabilidade

ROI:	26 %
VGv:	R\$ 104.696.000,00
Margem possível:	32,64% VGv
Lucro da Incorporação:	R\$ 21.612.250,19

Imóveis por Setor

São Lourenço, 192

Edificação de Uso Multifamiliar - Habitação de Interesse Social

S3-04



Imóveis por Setor

São Lourenço, 192

Edificação de Uso Multifamiliar - Habitação de Interesse Social

S3-04



*imagem ilustrativa e conceitual desenvolvida por IA

Imóveis por Setor

Setor 4

Centro-Sul



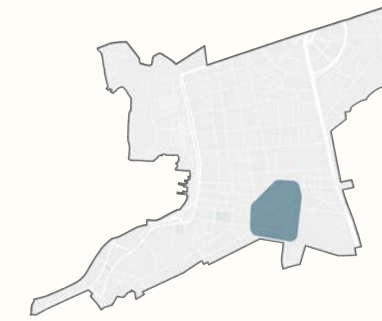
Legenda

- | | | |
|---|---|--|
|  Misto |  Serviço |  Imóveis de atração |
|  Multifamiliar |  HIS |  Subsetor |

Imóveis por Setor

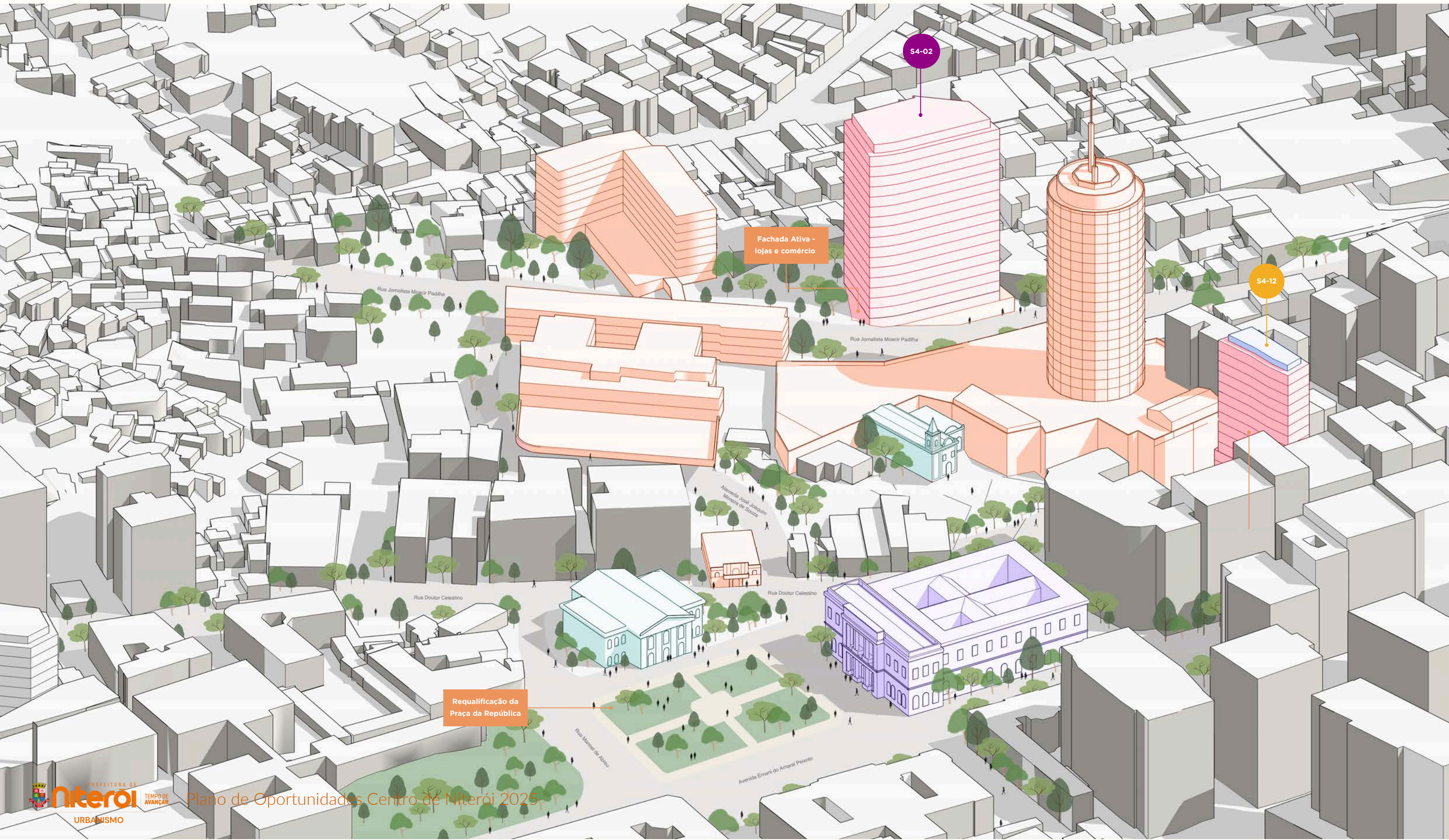
Subsetor Praça da República

Praça da República, Doutor Celestino, Eduardo Luiz Gomes



Legenda:

- Uso Residencial
- Uso Comum
- Uso Comercial / Serviços
- Uso Institucional
- Uso Cultural
- Áreas Verdes Existentes



Imóveis por Setor

Amaral Peixoto, 236

Edificação de Uso Misto

S4-01



Informações gerais:

Código:	S4-01
Zoneamento:	ZEPAC-APAC 9 Amaral Peixoto
Uso Atual:	Estacionamento
Á. Total Const.:	7.538,76 m²

Parâmetros de uso:

Área do Lote:	940 m²
Gab.:	1 pav. emb.; 9 pav. lâm.
Taxa de Ocup.:	62 %
Nº de unidades:	111 unid.
Nº de moradores:	170 habs.

Programa de Uso:

Embasamento:	Comércio
Lâmina:	Tipo Studio; 2Q.
Cobertura:	Uso Comum

Indicadores de Viabilidade

ROI:	19,43%
VGv:	R\$ 40.838.662,00
Margem possível:	13,5% VGv
Lucro da Incorporação:	R\$5.513.213,97

Imóveis por Setor

Amaral Peixoto, 236

Edificação de Uso Misto

S4-01



Imóveis por Setor

Eduardo Luiz Gomes, s/n

Edificação de Uso Misto

S4-02

⚓



Informações gerais:

Código: S4-02

Zoneamento: ZCM+14

Uso Atual: Estacionamento

Á. Total Const.: 18.862,00 m²

Parâmetros de uso:

Área do Lote: 1.727,92 m²

Gab.: 1 pav. emb.; 17 pav. lâm.

Taxa de Ocup.: 54 %

Nº de unidades: 256 unid.

Nº de moradores: 581 habs.

Programa de Uso:

Embasamento: Uso Comum

Lâmina: Tipo 1Q; 2Q.

Cobertura: Unid. de Hab.

Indicadores de Viabilidade

ROI: 17,65%

VGv: R\$ 85.464.453,33

Margem possível: 15% VGv

Lucro da Incorporação: R\$ 85.464.453,33



Imóveis por Setor

Rua da Conceição, 69

Edificação de Uso Comercial

S4-10

↺



Informações gerais:

Código:	S4-10
Zoneamento:	ZCM+14
Uso Atual:	Sem uso
Á. Total Const.:	2853,45 m²

Parâmetros de uso:

Área do Lote:	287 m²
Gab.:	3 pav. emb.; 11 pav. lâm.
Taxa de Ocup.:	79 %
Nº de unidades:	66 unid.
Nº de moradores:	66 habs.

Programa de Uso:

Embasamento:	Comércio
Lâmina:	Tipo studio.
Cobertura:	-

Indicadores de Viabilidade

VGv:	R\$ 14.350.050,00
Margem possível:	13% VGv
Lucro da Incorporação:	R\$ 1.865.506,50

Imóveis por Setor

Rua da Conceição, 177

Edificação de Uso Misto - Reconversão

S4-12

↺ ⚓



Informações gerais:

Código:	S4-12
Zoneamento:	ZCM+14
Uso Atual:	Misto
Á. Total Const.:	3782,7 m²

Parâmetros de uso:

Área do Lote:	310 m²
Gab.:	3 pav. emb.; 11 pav. lâm.
Taxa de Ocup.:	87 %
Nº de unidades:	68 unid.
Nº de moradores:	92 habs.

Programa de Uso:

Embas.	Comércio / Uso comum
Lâmina:	Tipo studio / 2 Quartos.
Cobertura:	-

Indicadores de Viabilidade

VGv:	R\$ 16.785.811,10
Margem possível:	13% VGv
Lucro da Incorporação:	R\$ 2.182.155,44

Imóveis por Setor

Rua da Conceição, 177

Edificação de Uso Misto - Reconversão

S4-12



Imóveis por Setor

Marquês de Olinda, 16

Edificação de Uso Misto

S4-14

↺



Informações gerais:

Código:	S4-14
Zoneamento:	ZCM+21
Uso Atual:	Misto
Á. Total Const.:	4.862,87 m²

Parâmetros de uso:

Área do Lote:	856 m²
Gab.:	1 pav. emb.; 9 pav. lâm.
Taxa de Ocup.:	57 %
Nº de unidades:	82 unid.
Nº de moradores:	113 habs.

Programa de Uso:

Embasamento:	Comum
Lâmina:	Tipo studio / 2 Quartos.
Cobertura:	-

Indicadores de Viabilidade

VGv:	R\$ 23.842.026,11
Margem possível:	15% VGv
Lucro da Incorporação:	R\$ 3.576.303,92

Imóveis por Setor

Marquês de Olinda, 16

Edificação de Uso Misto

S4-14



Imóveis por Setor

General Andrade Neves, 55

Edificação de Uso Misto

S4-15



Informações gerais:

Código:	S4-15
Zoneamento:	ZCM+14
Uso Atual:	Estacionamento
Á. Total Const.:	8.747,63 m²

Parâmetros de uso:

Área do Lote:	966,77 m²
Gab.:	2 pav. emb.; 8 pav. lâm.
Taxa de Ocup.:	54%
Nº de unidades:	168 unid.
Nº de moradores:	229 habs.

Programa de Uso:

Embasamento:	Comércio
Lâmina:	Tipo Studio; 2Q.
Cobertura:	Uso Comum

Indicadores de Viabilidade

ROI:	27,61%
VGv:	R\$ 49.919.544,00
Margem possível:	20,50% VGv
Lucro da Incorporação:	R\$10.233.506,52

Imóveis por Setor

Almirante Tefé, 696-700

Edificação de Uso Misto

S4-16-19



Informações gerais:

Código:	S4-16-19
Zoneamento:	ZCM+14
Uso Atual:	Lote Vazio
Á. Total Const.:	17.360,76 m²

Parâmetros de uso:

Área do Lote:	2.004,06 m²
Gab.:	2 pav. emb.; 15 pav. lâm.
Taxa de Ocup.:	70 %
Nº de unidades:	267 unid.
Nº de moradores:	451 habs.

Programa de Uso:

Embasamento:	Comércio
Lâmina:	Tipo Studio, 1Q e 3Q.
Cobertura:	Unid. Habit

Indicadores de Viabilidade

ROI:	28,32%
VGv:	R\$ 103.446.238,68
Margem possível:	21% VGv
Lucro da Incorporação:	R\$21.723.710,12

Imóveis por Setor

Setor 5

São Domingos



Legenda

- | | | |
|---|---|--|
|  Misto |  Serviço |  Imóveis de atração |
|  Multifamiliar |  Comercial |  Subsetor |

Imóveis por Setor

Subsetor Cantareira

Estação da Cantareira, Praça Leoni Ramos, Alexandre Moura



- Legenda:**
- Uso Comercial / Serviços
 - Uso Institucional
 - Uso Cultural
 - Áreas Verdes Existentes



Imóveis por Setor

Coronel Tamarindo, 20

Edificação de Uso Multifamiliar

S5-22



Informações gerais:

Código:	S5-22
Zoneamento:	ZUM+6
Uso Atual:	Sem uso
Á. Total Const.:	17.180 m²

Parâmetros de uso:

Área do Lote:	6.863 m²
Gab.:	7 pav. lâm.
Taxa de Ocup.:	58 %
Nº de unidades:	257 unid.
Nº de moradores:	353 habs.

Programa de Uso:

Embasamento:	Multifamiliar
Lâmina:	Tipo Studio e 2Q.
Cobertura:	Uso comum

Indicadores de Viabilidade

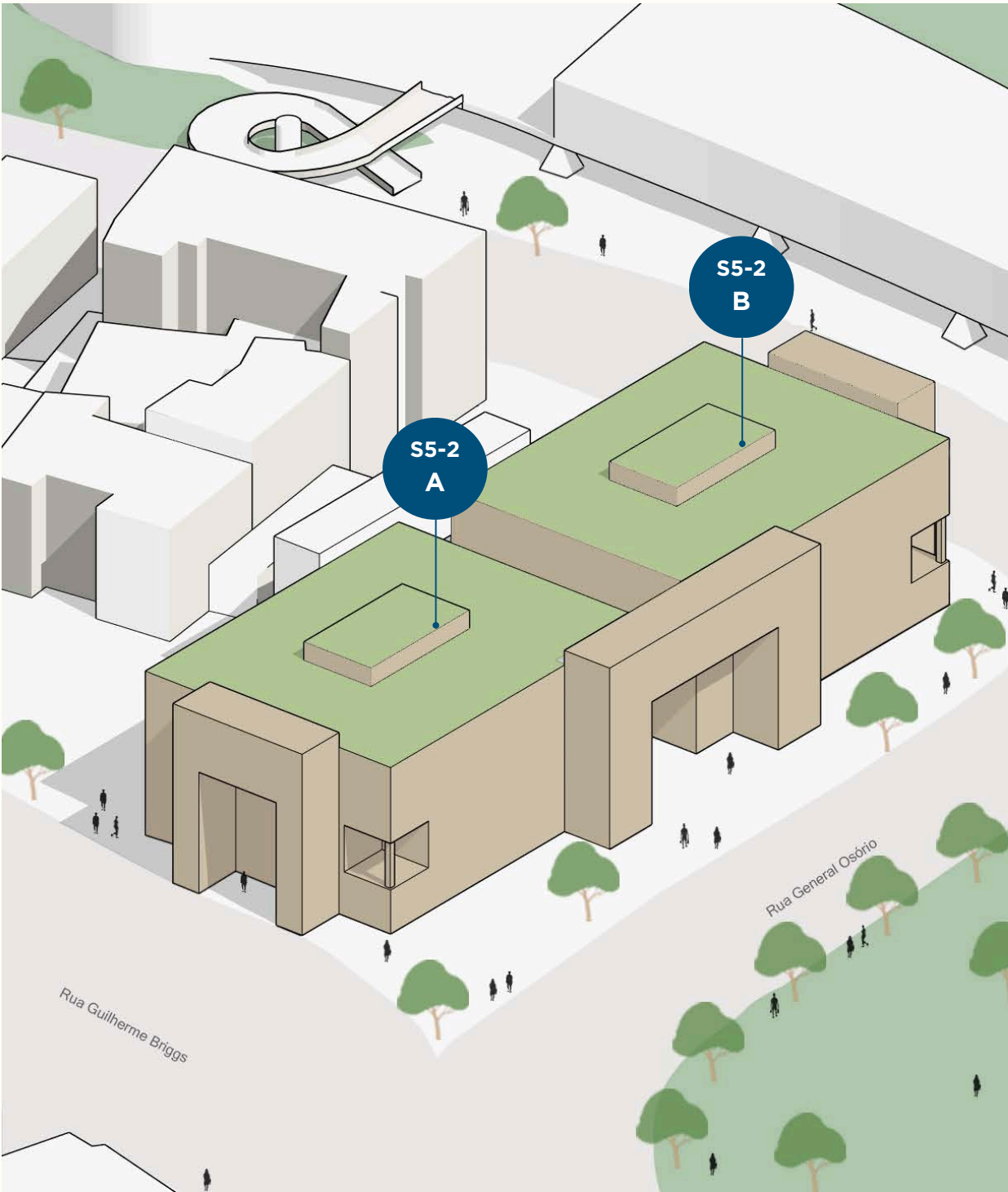
ROI:	49,87%
VGv:	R\$ 133.598.725,55
Margem possível:	33% VGv
Lucro da Incorporação:	R\$ 57.765.296,07

Imóveis por Setor

Praça Leoni Ramos, 1

Edificação de Uso Comercial

S5-02



Informações gerais:

Código:	S5-02
Zoneamento:	ZUM+11
Uso Atual:	Sem uso
Á. Total Const.:	17.524,28 m²

Parâmetros de uso:

Área do Lote:	9060 m²
Gab.:	6 pav. lâm.
Taxa de Ocup.:	60%
Nº de unidades:	526 unid.

Programa de Uso:

Embasamento:	Comércio/Serv
Lâmina:	Unid. Hoteleiras
Cobertura:	Uso comum

Indicadores de Viabilidade

VGv:	R\$ 131.573.750,00
Lucro da Incorporação:	R\$5.607.769,60

Imóveis por Setor

Praça Leoni Ramos, 1

Edificação de Uso Comercial

S5-02



Imóveis por Setor

General Andrade Neves, 207

Edificação de Uso Multifamiliar

S5-03



Informações gerais:

Código:	S5-03
Zoneamento:	ZUM+11
Uso Atual:	Estacionamento
Á. Total Const.:	6.578,83 m²

Parâmetros de uso:

Área do Lote:	881,7 m²
Gab.:	2 pav. emb.; 8 pav. lâm.
Taxa de Ocup.:	55 %
Nº de unidades:	124 unid.
Nº de moradores:	124 habs.

Programa de Uso:

Embasamento:	Uso Misto
Lâmina:	Tipo Studio.
Cobertura:	Unidades

Indicadores de Viabilidade

ROI:	35,85%
VGv:	R\$ 41.092.720,37
Margem possível:	25% VGv
Lucro da Incorporação:	R\$ 10.273.180,09

Imóveis por Setor

General Andrade Neves, 207

Edificação de Uso Multifamiliar

S5-03





6. Considerações finais

Considerações Finais

A identificação dos 99 imóveis no Centro de Niterói estabelece um conjunto estratégico de oportunidades voltadas à requalificação urbana. O levantamento abrange ativos públicos e privados escolhidos pelo seu potencial de transformação da dinâmica local.

Foram desenvolvidas modelagens e estruturações específicas para cada imóvel, considerando suas destinações possíveis. As opções não são excludentes: a escolha dependerá da finalidade, do interesse público envolvido e da decisão do proprietário quanto à manutenção ou alienação do bem.

A metodologia adotada partiu da premissa de utilização do potencial construtivo máximo de cada lote, conforme a legislação urbanística vigente.

Entretanto, para que esse estoque imobiliário encontre, nos próximos anos, demanda compatível com os diferentes usos previstos — residencial multifamiliar, misto, comercial e de serviços, institucional, hoteleiro etc. — será necessário aprofundar, na próxima etapa do trabalho, os estudos sociodemográficos. Esses estudos deverão analisar dados do Censo/IBGE e da base de licenciamentos da Prefeitura. Nesse sentido, os dashboards disponibilizados mensalmente pela SMU no site radardocentro.niteroi.rj.gov.br, elaborados a partir dos dados do SECOVI Rio, cruzados com as análises sociodemográficas e de licenciamentos, permitirão compreender tanto o ritmo de crescimento populacional na área central quanto a oferta de imóveis para novos moradores.

Quanto ao crescimento populacional, foram consideradas as demandas decorrentes do Programa Aluguel Universitário (Lei nº 3.996/2025) e o potencial de atração de investimentos resultante da criação do Fundo de Desenvolvimento Imobiliário do Centro (Lei nº 4.009/2025).

Com a atenção voltada ao Centro, também foi possível mapear um conjunto relevante de notícias veiculadas pela imprensa sobre o perfil do potencial novo morador da região, contribuindo para a definição das tipologias mais adequadas aos empreendimentos — como studios e apartamentos de 1 e 2 quartos.

Assim, cada ativo, público ou privado, foi analisado conforme sua potencialidade imobiliária e recebeu uma proposta hipotética, com estimativa do Valor Geral de Vendas (VGV) para o projeto associado. Com isso, as alternativas estudadas configuram um verdadeiro “cardápio” de oportunidades para atrair investidores e, ao mesmo tempo, cumprir a função social da propriedade dos imóveis ociosos ou subutilizados.

Para fortalecer a Centralidade Metropolitana de Niterói, torna-se fundamental uma gestão do espaço urbano que evidencie à sociedade a importância desse território, ampliando seu uso e estimulando a convivência, de modo a gerar fluxos permanentes de pessoas. A capacidade de atração das atividades deve contribuir para a recuperação e o fortalecimento da vitalidade da área central da cidade.



VERSÃO 2 - FEVEREIRO 2025