
Revisão do Plano Municipal de Saneamento Básico de Maricá

Relatório Técnico

Produto 4.1

Estudos da Evolução Demográfica do Município

Entrega 4/9

Projeto POLI 26250

versão	Data de Entrega	Resp.	Verif.	Aprov.	Obs.
00	28/01/2026	VAR	OMR		Versão inicial

Janeiro de 2026

APRESENTAÇÃO

Este relatório faz parte da elaboração da Revisão do Plano Municipal de Saneamento Básico de Maricá – PMSB-Mar, em conformidade com a Lei Federal nº 14.026, de 15/07/2020 e seu Decreto regulamentador nº 10.588, de 24/12/2020, bem como o Estatuto das Cidades, Lei nº 10.257/2001, abrangendo os temas: *sistema de abastecimento de água potável (SAA)*, *sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário (SES)*, *manejo e gestão de resíduos sólidos urbanos (RSU)* e *manejo de águas pluviais e drenagem urbana (MAP-DU)*. O Plano Municipal de Saneamento Básico tem como objetivo principal dotar o município de instrumentos e mecanismos que permitam a implantação de ações articuladas, duradouras e eficientes, que possam garantir a universalização do acesso aos serviços de saneamento básico com qualidade, equidade e continuidade, através de metas definidas em um processo participativo.

São previstos os seguintes produtos entregáveis para o PMSB-Mar:

- ✓ P1 – Plano de Trabalho
- ✓ P2 – Plano de Mobilização, Comunicação e Participação Popular e Bases do Sist. de Informação em Saneamento
- ✓ P3 – Diagnóstico socioeconômico, ambiental e dos Serviços de Saneamento Básico
- ✓ P4 – Estudos da Evolução Demográfica do Município e Relatório de Consolidação da Mobilização Popular para o Diagnóstico
- ✓ P5 – Diretrizes, Objetivos e Metas do PMSB-Mar
- ✓ P6 – Relatório de Consolidação da Mobilização Popular para o Prognóstico
- ✓ P7 – Programas, Projetos e Ações do PMSB-Mar
- ✓ P8 – Proposta de Indicadores de Avaliação de Meta, Constituição de Comissão de Acompanhamento e Consolidação da Mobilização Popular para o Programa de Ações
- ✓ P9 – Minuta da Lei Municipal de Saneamento e Caderno Executivo do PMSB-Mar

Este relatório atende à primeira parte da quarta entrega, referente ao Produto 4: **P4 – Estudos da Evolução Demográfica do Município** e Relatório de Consolidação da Mobilização Popular para o Diagnóstico. A segunda parte deverá ser entregue após realização da Audiência Pública

para o Diagnóstico. A consolidação do Plano de Participação Popular referente ao Produto 4 será encaminhada separadamente, uma vez que a audiência pública prevista para esta etapa ainda não foi realizada. Assim, este relatório contempla exclusivamente os Estudos da Evolução Demográfica do Município, ficando a síntese das contribuições e registros de participação popular para entrega complementar após a realização da audiência.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	5
2. DINÂMICA DO CRESCIMENTO POPULACIONAL.....	7
3. LEGISLAÇÃO VIGENTE	16
3.1. ZONEAMENTO URBANO	16
3.1. PLANO DIRETOR	29
4. ANÁLISE DO DESENVOLVIMENTO URBANO PREVISTO.....	31
5. ANÁLISE DO POTENCIAL DE URBANIZAÇÃO.....	38
6. PROJEÇÃO POPULACIONAL	47
7. CENÁRIOS ALTERNATIVOS DE METAS E DEMANDAS.....	52
REFERÊNCIAS	62
APÊNDICE A	65

1. INTRODUÇÃO

Os estudos demográficos desempenham um papel central no apoio ao planejamento urbano e territorial, ao permitirem a leitura das dinâmicas populacionais e a identificação de tendências de crescimento ao longo do tempo. Trata-se, no entanto, de exercícios analíticos baseados em conjecturas e razoabilidades, que buscam ser o mais preciso possível, mas que estão sempre sujeitos a variáveis difíceis de antecipar. Ainda assim, esses estudos oferecem subsídios fundamentais para orientar decisões e cenários de planejamento voltados à antecipação, ainda que necessariamente aproximada, do futuro. A projeção populacional se destaca como um instrumento analítico para a construção de cenários de referência, permitindo estimar a evolução do contingente populacional a partir de dados históricos e razoabilidades sobre a continuidade das dinâmicas observadas.

O município de Maricá configura um caso particular no contexto demográfico recente, em razão da intensidade e da singularidade de suas dinâmicas de crescimento. Tal especificidade torna insuficiente a adoção de projeções homogêneas ou estritamente agregadas, reforçando a necessidade de abordagens que considerem as diferenças internas do território e a distribuição espacial do crescimento populacional.

Nesse sentido, o presente relatório tem como objetivo, primeiramente, compreender e analisar as dinâmicas atuais de crescimento populacional do município de Maricá, considerando tanto os processos internos do território quanto as relações estabelecidas com os municípios vizinhos. Paralelamente, busca-se investigar o potencial de crescimento dos diferentes bairros, a partir de um conjunto de critérios capazes de indicar, de forma prospectiva, distintos ritmos de expansão demográfica no território.

A partir dessa leitura aprofundada das dinâmicas e heterogeneidades espaciais, o estudo aplica projeções populacionais elaboradas com base em métodos utilizados em estudos demográficos, aplicados de forma espacializada. A escolha do método de projeção mais adequado para cada contexto territorial visa refletir as especificidades observadas, permitindo a construção de cenários de crescimento coerentes com as diferentes situações identificadas no município.

Também são elaboradas manchas urbanas associadas à população futura projetada, considerando o cenário de longo prazo, com horizonte de 20 anos. Para um mesmo contingente populacional, são desenvolvidas três variações de configuração das manchas urbanas. A construção dos cenários considerou como ponto de partida as diferentes possibilidades de aplicação dos instrumentos de planejamento urbano ao longo do horizonte de vigência do plano. O cenário tendencial corresponde à manutenção das práticas adotadas até a promulgação do novo Plano Diretor, reproduzindo as diretrizes e dinâmicas associadas ao plano anterior e

representando, portanto, o risco de continuidade dos padrões atualmente observados. O cenário factível, por sua vez, refere-se à adoção e à implantação do novo Plano Diretor, ainda que reconhecendo a existência de contradições e descompassos em relação à realidade territorial, como a ocorrência de processos de ocupação informal. Já o cenário otimista pressupõe não apenas a aplicação do Plano Diretor vigente, mas também a incorporação de aprimoramentos ao longo de seu período de validade, considerando que o plano de saneamento possui horizonte temporal de vinte anos e que, nesse intervalo, é esperada ao menos uma revisão do Plano Diretor, o que possibilitaria maior integração entre os instrumentos de planejamento setorial.

A partir desses cenários, foram elaboradas manchas urbanas associadas à população futura projetada para o horizonte de longo prazo, também considerado em um período de vinte anos. Para um mesmo contingente populacional, desenvolveram-se três variações de configuração das manchas urbanas, diretamente relacionadas aos cenários anteriormente definidos. A mancha urbana tendencial reproduz os padrões históricos de crescimento urbano observados até o presente, resultando em uma configuração futura caracterizada pela baixa otimização do uso do solo e pela ausência de preocupações ambientais estruturadas. A mancha urbana otimista, por sua vez, incorpora de forma plena critérios de racionalização do uso e ocupação do solo, configurando um cenário orientado à maximização da preservação ambiental. Entre esses extremos, define-se a mancha urbana factível, que busca aproximar-se do cenário otimista, mas incorpora os condicionantes da realidade territorial, de modo a representar uma configuração mais compatível com os processos efetivamente observáveis, ainda que orientada por diretrizes urbanísticas desejáveis. Em razão dessa maior aderência às condições reais do território, o cenário factível é adotado como referência para as etapas subsequentes de desenvolvimento do estudo.

O presente relatório tem como finalidade subsidiar a etapa de prognóstico, na qual os sistemas de saneamento serão dimensionados e desenvolvidos para atender à população futura aqui estimada e espacializada, de acordo com as configurações de crescimento urbano propostas.

2. DINÂMICA DO CRESCIMENTO POPULACIONAL

O Município de Maricá insere-se na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, estabelecendo relações funcionais com municípios de maior centralidade regional, como Niterói, o sexto mais populoso do Estado e aquele com o maior Índice de Desenvolvimento Humano (IDH). A acessibilidade regional é assegurada por uma malha rodoviária composta, principalmente, pelas rodovias RJ-106, no eixo leste-oeste, conectando Maricá a Niterói e São Gonçalo, a oeste, e a Saquarema, a leste; pela RJ-114, no sentido norte-sul, em direção a Itaboraí; e pelas rodovias RJ-118 e RJ-102, que reforçam a ligação com o litoral sul do município. Essa infraestrutura viária confere ao território condições favoráveis de integração metropolitana, funcionando como suporte para sua dinâmica recente de crescimento.

Além da malha rodoviária existente, destaca-se o projeto de construção do túnel viário entre Itaipu, em Niterói, e Itaipuaçu, em Maricá, anunciado pelos municípios e divulgado em diversos portais de notícias (2017), como um elemento potencial de aprofundamento da integração regional. A consolidação dessa ligação tende a reduzir barreiras físicas e temporais, ampliando a acessibilidade e criando condições favoráveis à atração de investimentos, à dinamização econômica e à intensificação dos deslocamentos pendulares. O debate acerca da construção do túnel retorna em diferentes momentos (ERREJOTA NOTÍCIAS, 2025, PATRÍCIA LIMA, 2022) como uma promessa fundamentada principalmente no potencial indutor de transformações na dinâmica territorial e populacional, à semelhança de processos observados anteriormente com a implantação de grandes obras de mobilidade regional, como a Ponte Rio-Niterói.

Enquanto o Brasil registrou um crescimento populacional de 6,5% entre 2010 e 2022, o Estado do Rio de Janeiro apresentou variação praticamente nula no mesmo período, com diversos municípios com decréscimo populacional. Nesse contexto, Maricá se destaca como um caso atípico, configurando-se como o município com maior crescimento populacional do estado, com aumento de aproximadamente 54,77% entre 2010 e 2022 (ARAUJO, 2023, IBGE, 2022b), enquanto municípios do entorno, como São Gonçalo, registraram decréscimo populacional. A Tabela 2.1 compara o crescimento de Maricá com o da Capital Fluminense e outros municípios do Estado.

Destaca-se a existência de heterogeneidades internas no município, capazes de gerar padrões e ritmos distintos de crescimento populacional. Áreas mais consolidadas, como a região central, apresentam ocupação mais compacta e menor disponibilidade de lotes ociosos, enquanto outras, como a Área de Planejamento 1 (AP1), especialmente no distrito de Itaipuaçu, mantêm ritmos mais acelerados de expansão, associados à presença de infraestrutura urbana recente ou ainda em implantação. A Figura 2.1 ilustra o crescimento populacional de Maricá ao longo dos

últimos três censos demográficos do IBGE (2000, 2010 e 2022), com desagregação por áreas de planejamento.

Tabela 2.1. Crescimento Populacional em Maricá e outros municípios.

Município	População (habitantes)			Crescimento (2010-2022)
	2000	2010	2022	
Maricá	76.737	127.461	197.277	54,77%
Rio de Janeiro	5.857.904	6.320.446	6.211.223	-1,73%
Niterói	459.451	487.562	481.749	-1,19%
São Gonçalo	891.119	999.728	896.744	-10,30%
Itaboraí	187.479	218.008	224.267	2,87%
Saquarema	52.461	74.234	89.559	20,64%
Macaé	132.461	206.728	246.391	19,19%

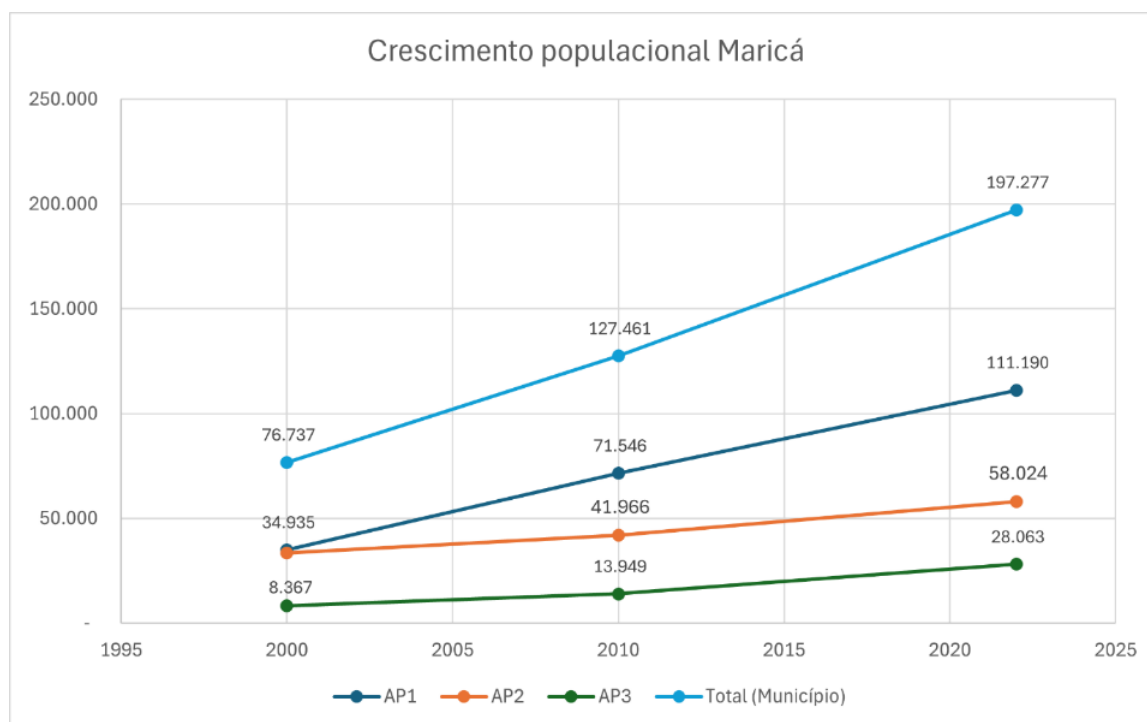


Figura 2.1. Evolução demográfica de Maricá

O gráfico demonstra que, entre 2000 e 2010, a população de Maricá passou de 76.737 para 127.461 habitantes, o que corresponde a um crescimento de 66,1% no período (ou 5,2 % ao ano). Já entre 2010 e 2022, o crescimento foi de 54,77% (ou 3,7% ao ano), atingindo 197.277

habitantes. Embora se observe redução das taxas relativas de crescimento no segundo intervalo, a trajetória demográfica permanece caracterizada por acréscimos absolutos, decorrentes do efeito de base populacional ampliada, o que indica a continuidade da expansão populacional em um contexto de desaceleração do crescimento relativo.

No que se refere às Áreas de Planejamento (APs), observa-se que a AP1 foi a que apresentou o maior crescimento relativo e absoluto ao longo do período analisado. Em 2000, a AP1 e a AP2 possuíam contingentes populacionais semelhantes, ambos na faixa de 34 mil habitantes. Em 2010, entretanto, a população da AP1 alcançou 71.546 habitantes, enquanto a AP2 atingiu 41.966 habitantes. Em 2022, a AP1 passou a concentrar 111.190 habitantes, o que corresponde a aproximadamente 56% da população total do município, ao passo que a AP2, embora corresponda ao Distrito-Sede, abriga cerca de 29% da população municipal, e a AP3 concentra aproximadamente 15%.

Em síntese, observa-se que todas as Áreas de Planejamento apresentaram aumento populacional nos dois intervalos analisados, sendo mais acentuada no período de 2010 a 2022. Adicionalmente, verifica-se que essa dinâmica não se distribuiu de forma homogênea no território, sendo notável o crescimento mais expressivo na AP1, o que indica a intensificação e a concentração espacial recente da dinâmica demográfica no município.

A Figura 2.2 apresenta o crescimento registrado neste período.

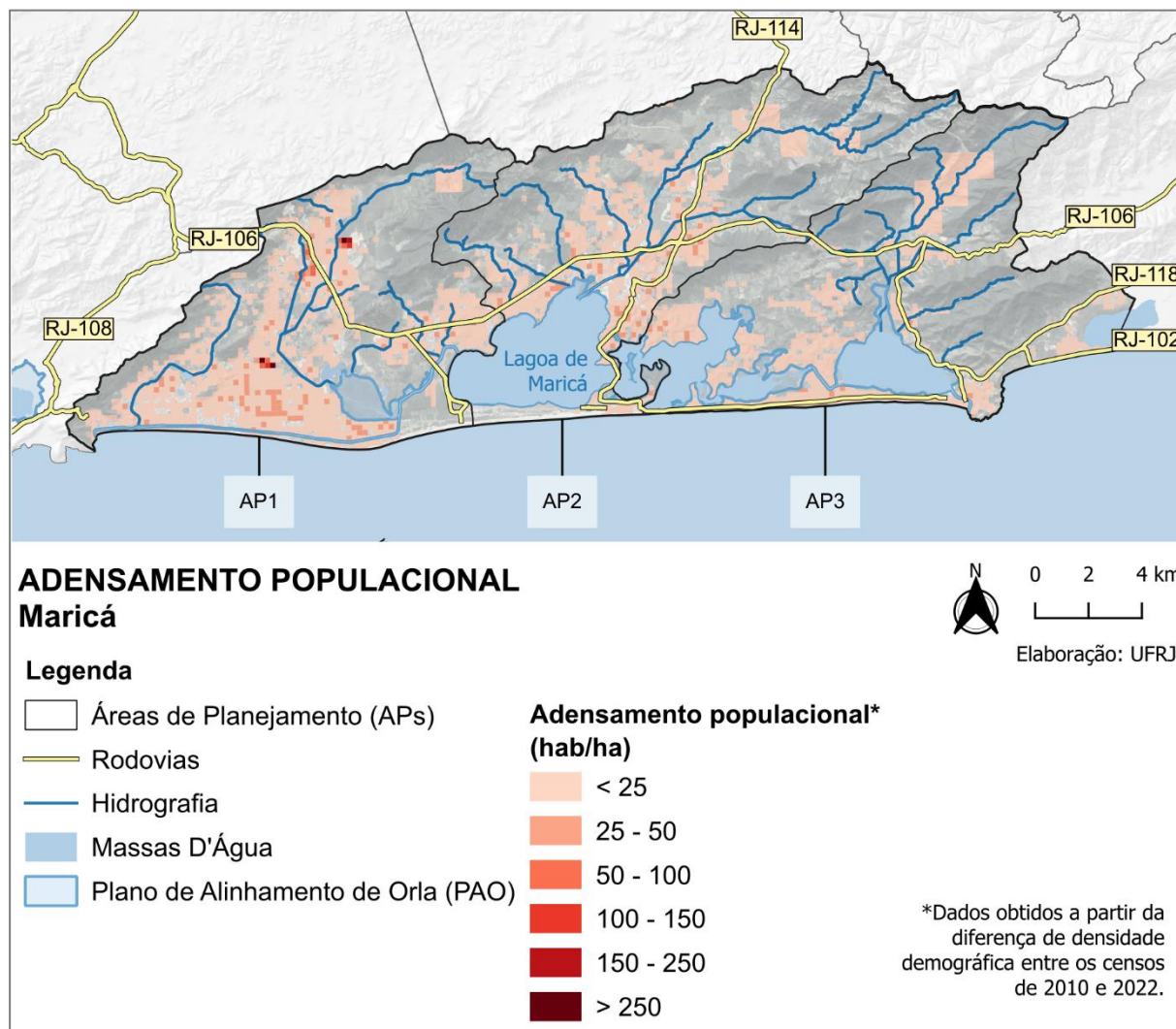


Figura 2.2. Adensamento populacional de Maricá.

A análise das tendências demográficas e a elaboração de projeções populacionais requerem a desagregação da população segundo suas principais características estruturais. Nesse sentido, a Figura 2.3 apresenta as pirâmides etárias do município para os anos de 2010 e 2022, permitindo a leitura comparativa da evolução da estrutura etária ao longo do período. Em 2010, observa-se uma base da pirâmide relativamente mais alargada, indicando maior representatividade dos grupos etários mais jovens e da população em idade potencialmente ativa. Em 2022, por sua vez, identifica-se um efeito de patamar na base da pirâmide até a faixa etária de 34 anos, acompanhado de um alargamento relativo das faixas etárias intermediárias, até 59 anos, o que evidencia uma mudança na composição etária do município. Esse reordenamento da estrutura etária indica um processo de envelhecimento populacional. No que se refere à população feminina em idade fértil, definida entre 10 e 59 anos, sua participação relativa passou de 35,68% em 2010 para 37,85% em 2022.

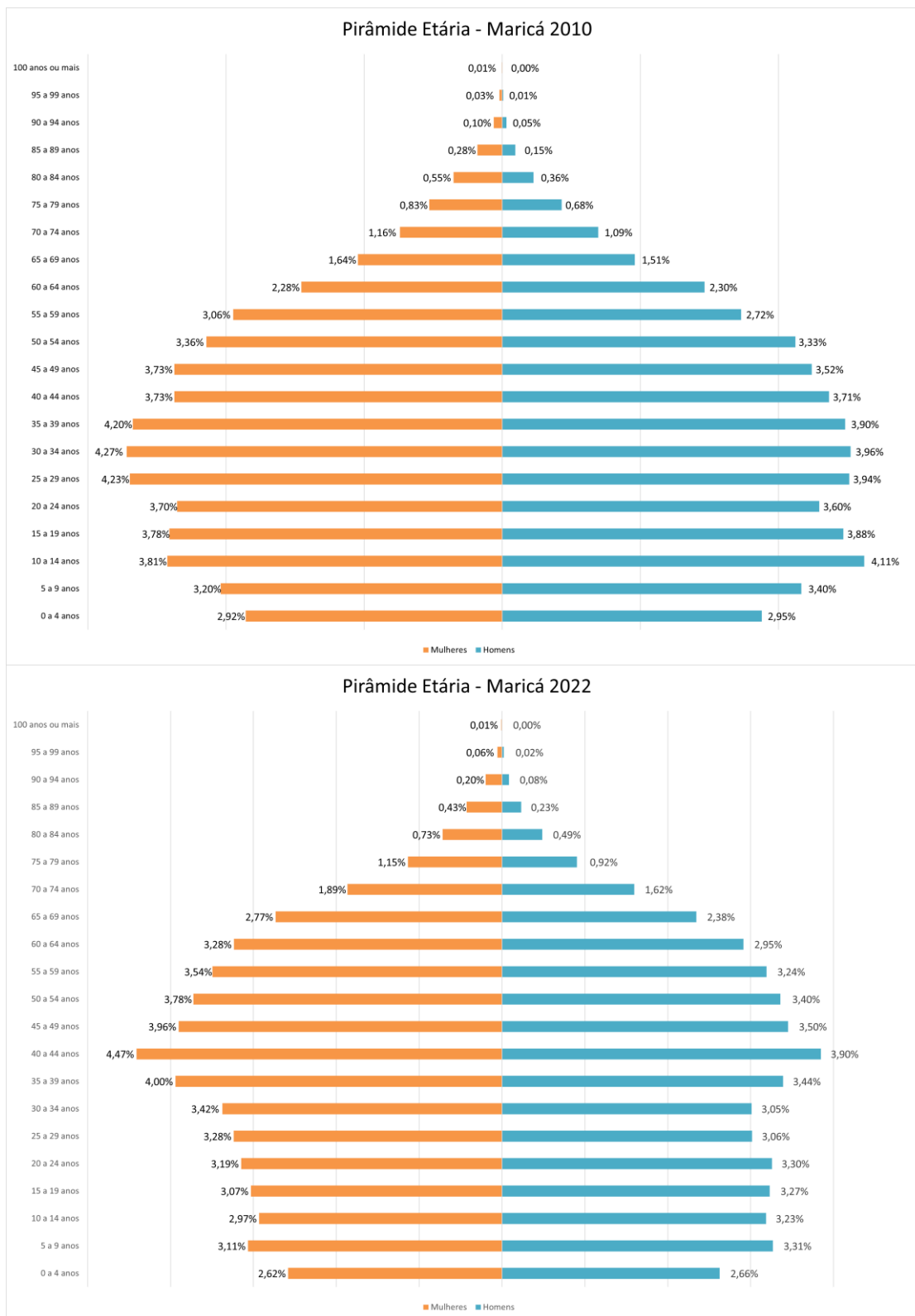


Figura 2.3. Pirâmide etária de Maricá em 2010 e 2022.

Além da estrutura etária, a compreensão da dinâmica demográfica do município requer a análise da origem da população residente, distinguindo-se os habitantes naturais daqueles oriundos de processos migratórios. De acordo com o Censo Demográfico de 2010 (SIDRA IBGE, 2010), 54.063 habitantes, correspondentes a 42,42% da população municipal, eram naturais de Maricá, enquanto 73.398 habitantes, ou 57,58%, não eram naturais do município, evidenciando a relevância da migração na conformação populacional local. Com o objetivo de subsidiar a análise para o período mais recente, foi realizado um exercício de levantamento de dados que permitisse a aproximação de informações equivalentes para o ano de 2022. Nesse contexto, utilizou-se a Plataforma de Acesso a Sistemas da Secretaria Estadual de Saúde do Rio de Janeiro (PASS/SES), que disponibiliza dados sobre o total de nascidos vivos de mães residentes no Estado do Rio de Janeiro, incluindo os eventos ocorridos em outras Unidades da Federação, desde que a residência materna esteja vinculada ao estado. A plataforma permite a seleção do período de análise e do município de ocorrência, possibilitando a consolidação das informações apresentadas. A Figura 2.4 apresenta o número de nascidos vivos no município de Maricá entre 2010 e 2022, período no qual foi registrado um total de 10.252 nascimentos.



Figura 2.4. Nascidos vivos no município de Maricá entre 2010 e 2022.

Em sequência, procedeu-se a uma aproximação matemática com base nos dados disponíveis, cujos resultados encontram-se consolidados na Tabela 2.2. Considerando-se a população total do município em 2010, de 127.461 habitantes, e em 2022, de 197.277 habitantes, verifica-se um acréscimo populacional de 69.816 habitantes no período. Desse total, 10.252 correspondem a indivíduos nascidos no próprio município de Maricá entre 2010 e 2022. A partir dessa diferença, estimou-se que o incremento populacional associado a fluxos migratórios no período foi de 59.564 habitantes. Ao se agregar esse contingente ao número de habitantes naturais do município registrado em 2010, obteve-se uma população natural estimada de 64.315 habitantes em 2022, equivalente a 32,60% do total, e uma população não natural de 132.962 habitantes, correspondente a 67,40% da população municipal, conforme a Figura 2.5. Os resultados indicam a ampliação do fluxo migratório em direção ao município de Maricá, o que pode ser

interpretado como um indicativo de continuidade do crescimento populacional nos próximos períodos, considerando-se a possibilidade de intensificação desses movimentos migratórios ao longo do tempo.

Tabela 2.2. População acrescida migrante em Maricá.

	Habitantes
População de 2010	127.461
População acrescida 2010 -2022	69.816
Nascidos vivos em Maricá 2010 - 2022	10.252
População acrescida migrante	59.564

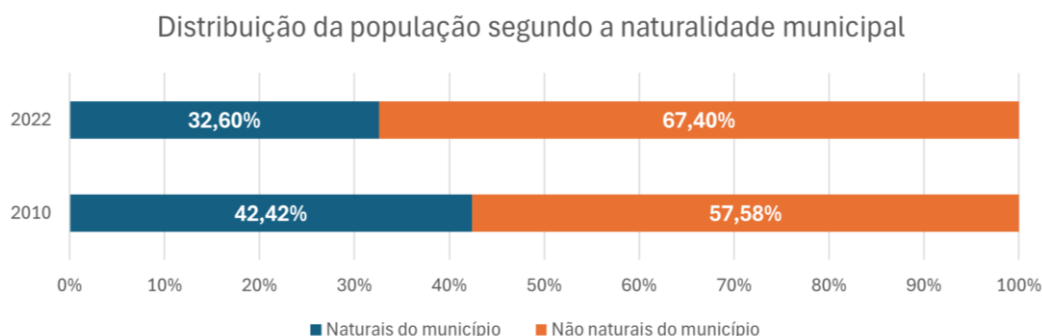


Figura 2.5. Distribuição da população segundo a naturalidade municipal em 2010 e 2022.

A compreensão da dinâmica recente de crescimento populacional requer a identificação dos fatores capazes de estimular novos fluxos migratórios em direção ao município. No caso de Maricá, assim como de municípios vizinhos como Niterói, São Gonçalo, Itaboraí e Saquarema, destaca-se, de forma recorrente, o aporte financeiro proveniente da arrecadação de *royalties* e participações especiais vinculadas à exploração de petróleo. Observa-se, ainda, que, entre os municípios analisados, Saquarema e Macaé também vêm apresentando crescimento populacional relevante, embora em magnitude inferior à observada em Maricá, ao passo que municípios próximos, como São Gonçalo e Niterói, registram redução de seus contingentes populacionais.

Nesse contexto, há fortes evidências de que o crescimento populacional de Maricá nas últimas décadas esteja associado ao volume expressivo de receitas provenientes de royalties e participações especiais do setor petrolífero, o que posiciona o município entre aqueles com maior receita per capita no país. Esses recursos refletem-se diretamente no Produto Interno Bruto *per capita* local, ainda que esse indicador não represente, de forma homogênea, a distribuição de renda ou as condições socioespaciais no território. Em 2021, o município de

Maricá apresentou um PIB per capita de R\$ 511.810,17, aproximadamente dez vezes superior à média nacional, estimada em R\$ 47.802,02 (IBGE, 2022a).

A disponibilidade financeira proporcionada pelos *royalties* permitiu a ampliação de investimentos públicos em infraestrutura urbana, políticas sociais e serviços, além da implementação de programas de transferência de renda, reforçando a atratividade do município como alternativa residencial no contexto metropolitano fluminense. Paralelamente, Maricá apresenta um conjunto relevante de ativos ambientais e paisagísticos, como a extensa orla marítima, o sistema lagunar, áreas de restinga e uma topografia marcante que combina planícies costeiras e elevações expressivas, elementos que contribuem para a valorização imobiliária e para a atração de novos moradores.

Destaca-se a previsão de implantação do Porto de Jaconé, com investimento estimado em R\$ 1,5 bilhão, viabilizado por meio de parceria entre o poder público municipal e a iniciativa privada. O empreendimento inclui, além da movimentação portuária, a criação de uma Zona de Processamento de Exportação voltada à sustentabilidade, à inovação tecnológica e à valorização da cadeia produtiva do petróleo. Estima-se que o projeto gere aproximadamente 13 mil empregos diretos e indiretos, bem como uma arrecadação anual estimada em R\$ 1,3 bilhão em *royalties* para o município (ABRAZPE, 2025). No âmbito imobiliário, observa-se a implantação de empreendimentos de grande porte, como o resort Maraey, localizado na Restinga de Maricá (MARICÁ, 2025b) com investimento estimado em R\$ 360 milhões.

O conjunto dessas iniciativas aponta para a ampliação da capacidade do município em gerar oportunidades de emprego e em estruturar novas infraestruturas urbanas e produtivas, fatores que tendem a reforçar sua atratividade no contexto regional. Nesse sentido, tais dinâmicas podem contribuir para a manutenção, ou eventual intensificação, dos fluxos migratórios em direção a Maricá, com impactos potenciais sobre o crescimento populacional futuro, condicionados às diretrizes adotadas pelo poder público e à efetiva implementação dos empreendimentos previstos.

Processos de crescimento populacional acelerado tendem a ser seguidos por uma desaceleração, em razão da saturação dos fatores que motivaram esse processo, sobretudo as migrações internas. No entanto, o caso de Maricá apresenta um elevado grau de incerteza, em função do volume de recursos disponíveis e de sua mobilização por meio de políticas públicas específicas. Destacam-se, nesse contexto, as políticas sociais, como a transferência de renda e a adoção da tarifa zero no transporte coletivo. Além disso, os investimentos e incentivos voltados a atividades com maior potencial de geração de emprego atuam como importantes fatores de atração populacional. Mesmo diante do crescimento expressivo observado nas últimas décadas, o município mantém um PIB *per capita* elevado, reforçando o caráter de sua dinâmica demográfica, social e econômica.

Cabe ressaltar, entretanto, que a arrecadação municipal provém majoritariamente de *royalties* do petróleo, isto é, de uma fonte exógena ao território, cuja continuidade no longo prazo não é garantida. Ainda assim, uma hipótese relevante é a de que a conversão desses recursos em investimentos estruturantes possa sustentar o crescimento econômico do município e diversificar suas fontes de arrecadação, reduzindo gradualmente a dependência dos *royalties* e aumentando sua autonomia financeira no futuro.

Do ponto de vista urbano, Maricá se caracterizou historicamente como um município de veraneio, marcado por baixa densidade urbana e carências significativas de infraestrutura. Em diversas áreas do município, como São José do Imbassaí e Cordeirinho, por exemplo, essas deficiências persistem, indicando potencial para novos ciclos de crescimento urbano à medida que a infraestrutura seja implantada ou ampliada. Diferentemente do cenário histórico, no qual a população residente dependia majoritariamente do mercado de trabalho dos municípios vizinhos, os investimentos recentes têm ampliado as oportunidades econômicas locais, contribuindo tanto para a fixação da população residente quanto para a atração de novos moradores. Políticas como a gratuidade do transporte público municipal contribuíram para o fortalecimento desse movimento, tornando Maricá um local atrativo para residência.

Adicionalmente, a presença de áreas ainda não plenamente urbanizadas, associada à expansão futura da infraestrutura, indica que há capacidade de receber o crescimento populacional previsto, mantendo o padrão. Dessa forma, não apenas se torna difícil prever uma desaceleração do crescimento demográfico, como também se identificam contextos territoriais nos quais esse crescimento pode ser acomodado.

3. LEGISLAÇÃO VIGENTE

3.1. Zoneamento Urbano

A Lei nº 2.272/2008 (MARICÁ, 2008), estabelece as diretrizes para o uso, a ocupação e o parcelamento do solo no município de Maricá. A partir desse marco legal, a ordenação do território municipal é estruturada por meio da implantação de um zoneamento urbano, que se subdivide em zonas e áreas de especial interesse, definidas de acordo com suas características, potencialidades e restrições. Embora tenha sido atualizada pela Lei nº 3.431/2023 3 (MARICÁ, 2023a), a alteração limitou-se à inclusão de alguns incisos no texto original, sem a realização de uma revisão abrangente dos dispositivos legais e dos parâmetros urbanísticos previstos para cada zona.

Com o objetivo de compreender a dinâmica de ocupação urbana e os padrões construtivos do município, recorreu-se à análise dos tipos de lotes e de seus dimensionamentos nas diferentes Zonas Residenciais estabelecidas pela lei de 2008, de maneira similar ao estudo realizado para o Programa de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais do Município de Maricá (2023b).

As Zonas Residenciais (ZRs), divididas em cinco categorias, correspondem a áreas urbanas ou de expansão urbana destinadas predominantemente ao uso residencial, admitindo-se, de forma complementar, usos recreacionais e institucionais, desde que compatíveis com a função habitacional (MARICÁ, 2008). As ZRs 1 e 5 caracterizam-se exclusivamente pela ocupação unifamiliar, enquanto as ZRs 2, 3 e 4 admitem tanto a modalidade unifamiliar (U) quanto a multifamiliar (M). No que se refere ao dimensionamento dos lotes, a ZR1 prevê área mínima de 360m², ao passo que a ZR2 estabelece lotes mínimos de 450m². Em função dessas dimensões reduzidas, ambas as zonas apresentam maiores densidades de ocupação. A ZR3 admite lotes mínimos de 600m², enquanto a ZR4 exige área mínima de 1.000m², configurando padrões de ocupação menos adensados em comparação às zonas anteriores. Por sua vez, a ZR5 corresponde a uma área de baixa densidade residencial, associada a regiões de encosta, com lotes mínimos de 2.000m². De forma complementar, nos loteamentos situados em zona rural, a legislação estabelece área mínima de 20.000m² por lote (BRASIL, 2022). A Tabela 3.1 sintetiza as áreas mínimas exigidas para os lotes conforme cada Zona Residencial.

A legislação municipal também autoriza a implantação de condomínios do tipo multifamiliar horizontal nas Zonas Residenciais multifamiliares, ou em áreas que tenham acesso a elas, desde que respeitada a fração ideal mínima de 240 m² de terreno por unidade habitacional. Ademais, esses empreendimentos devem observar a proporção máxima de 60% da área total destinada ao uso privativo e o mínimo de 40% reservado às áreas livres de uso comum.

Além das Zonas Residenciais, a Lei de Uso e Ocupação do Solo institui as Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), destinadas à regularização fundiária, à reurbanização e à adequação normativa das edificações residenciais em comunidades de baixa renda, sendo regulamentadas por legislação específica. Conforme disposto na Lei nº 2.301/2009 (MARICÁ, 2009), os empreendimentos localizados em AEIS que envolvam a formação de condomínios horizontais de unidades habitacionais devem atender à fração ideal mínima de 160 m² de terreno por unidade, bem como à área útil mínima superior a 40 m². A Figura 3.1 apresenta a distribuição das AEIS e das diferentes Zonas Residenciais no território do município de Maricá.

Tabela 3.1. Lotes mínimos por Zona Residencial de Maricá.

Zona Residencial	Lote mínimo (m ²)
ZR1	360
ZR2	450
ZR3	600
ZR4	1000
ZR5	2000

Na AP1, verifica-se a predominância das ZRs 2 e 3, com destaque para Itaipuaçu. Apesar de o trecho entre a orla marítima e o Canal da Costa ser totalmente composto pela ZR3U, logo acima dele predomina o uso residencial multifamiliar. Em contrapartida, nas áreas mais ao norte, próximas à rodovia RJ-106, destaca-se a presença da ZR1U, caracterizada pela possibilidade de lotes de menor dimensão e por um padrão de ocupação mais adensado. Ademais, são observadas duas Áreas de Especial Interesse Social (AEIS): uma adjacente à RJ-106 e outra situada no setor sudoeste da AP. A Figura 3.2 ilustra as ZRs e AEIS presentes na AP1.

Na AP2, constata-se a presença das quatro primeiras Zonas Residenciais, com predomínio de suas subdivisões unifamiliares. As áreas classificadas como ZRs multifamiliares restringem-se à porção leste da AP, concentrando-se no entorno da rodovia RJ-106. Nas proximidades da orla lagunar e dos bairros Mumbuca e Araçatiba, predominam as ZRs 1, 2 e 3, além de ocorrências pontuais de AEIS. Excluindo a Restinga de Maricá, a faixa territorial compreendida entre o sistema lagunar e o mar é enquadrada como ZR2U, o que permite lotes de menor dimensão em comparação à orla da AP1, classificada como ZR3U. Por fim, a ZR4, embora expressiva, localiza-se exclusivamente em setores mais ao norte, afastados das áreas mais adensadas. A Figura 3.3 ilustra as ZRs e AEIS presentes na AP2.

Por fim, a AP3 corresponde à única AP que contempla todas as categorias e subdivisões de Zona Residencial, além de pequenos trechos de AEIS. A ZR1U está presente em trechos da orla do sistema lagunar. De forma semelhante à AP2, a faixa territorial compreendida entre o mar e o sistema lagunar é majoritariamente ocupada pela ZR2U, estendendo-se de Guaratiba até Ponta

Negra. As ZRs 3 e 4 concentram-se principalmente nas proximidades dos bairros Jardim Interlagos e Balneário Bambuí, refletindo padrões de ocupação intermediários. A ZR5, por sua vez, ocorre somente no bairro do Espraiado, caracterizando-se por uma baixa densidade. A Figura 3.4 apresenta a distribuição das ZRs e das AEIS na AP3.

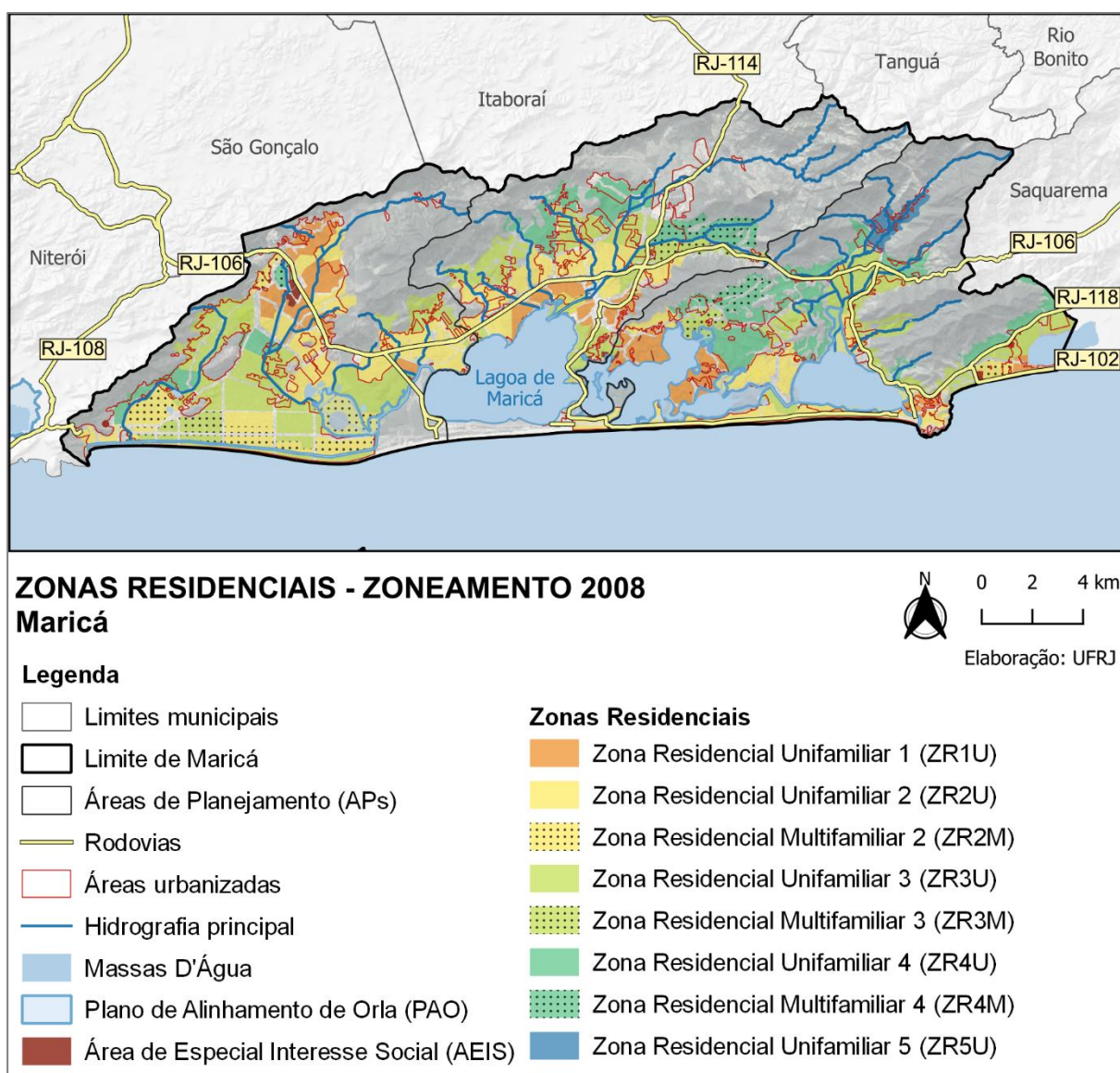


Figura 3.1. Zonas Residenciais e AEIS em Maricá

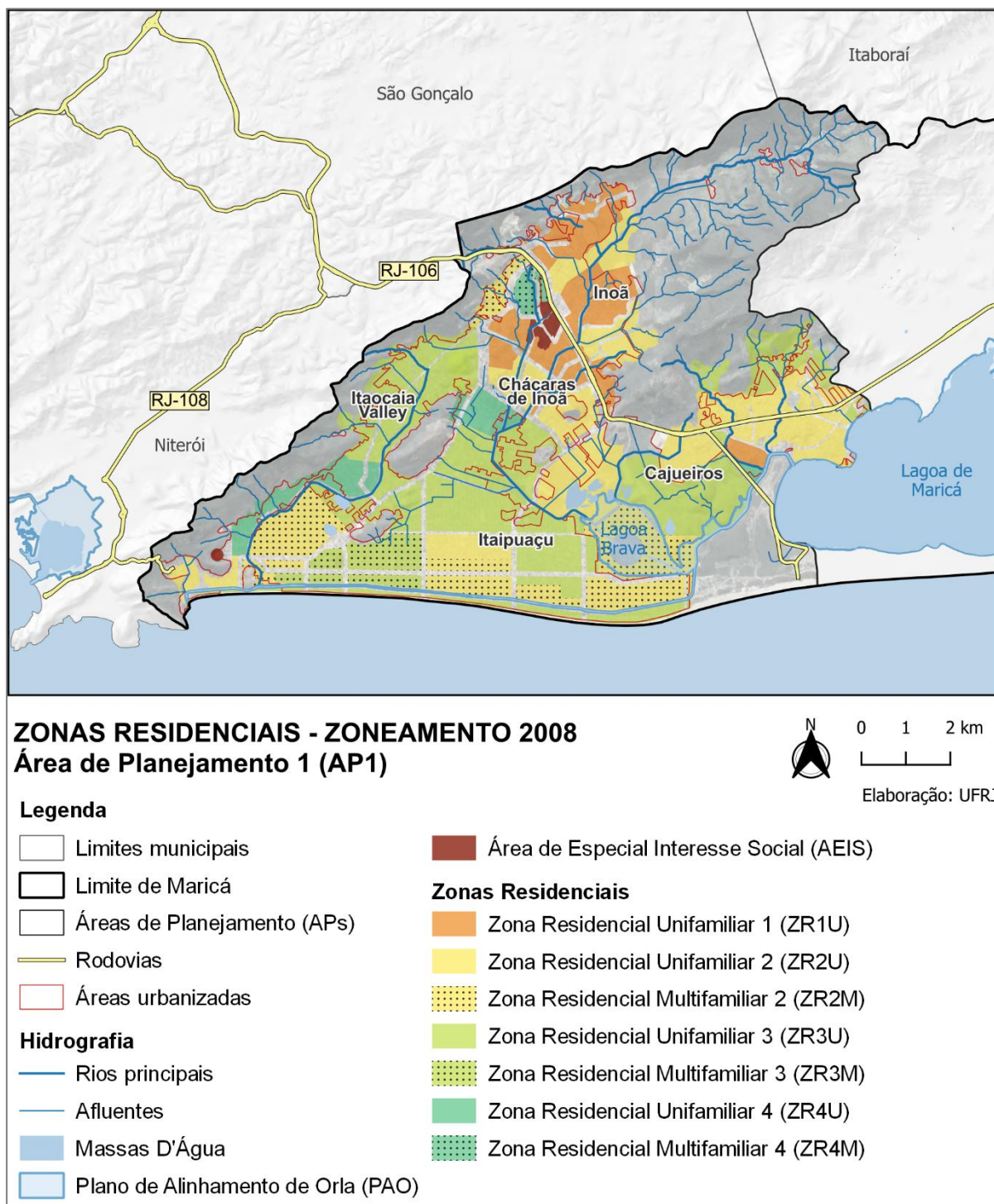


Figura 3.2. ZRs e AEIS na AP1

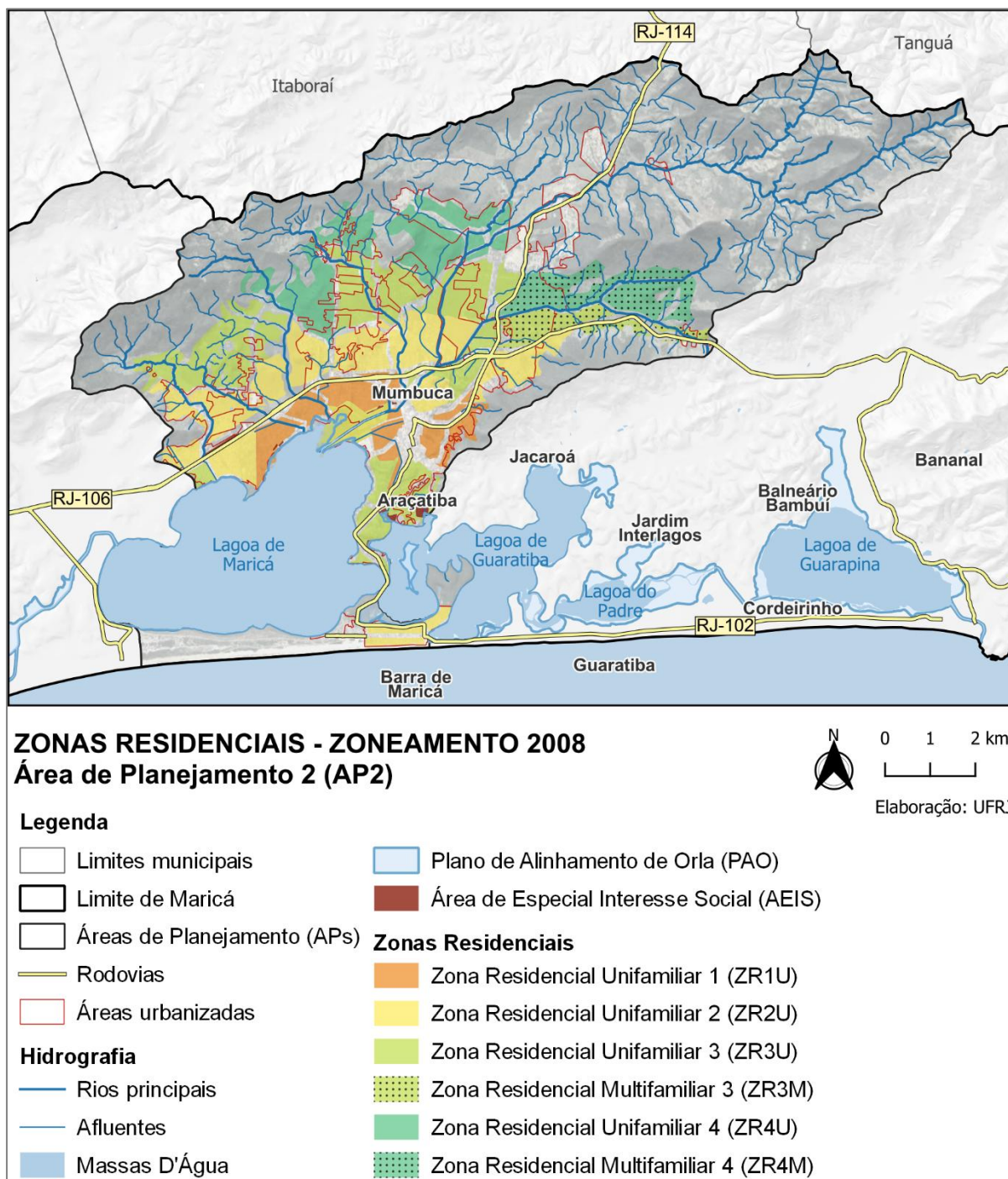
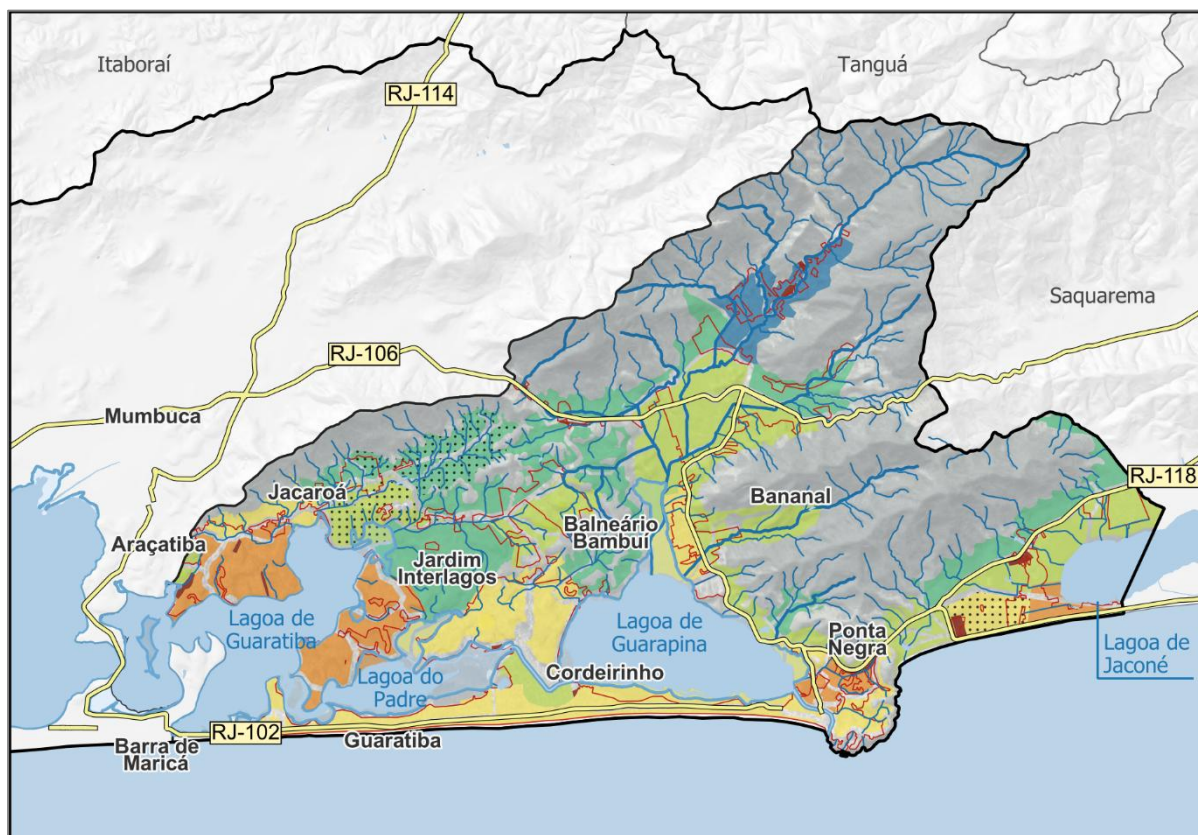


Figura 3.3. ZRs e AEIS na AP2



ZONAS RESIDENCIAIS - ZONEAMENTO 2008 Área de Planejamento 3 (AP3)

N 0 1 2 km
Elaboração: UFRJ

Legenda

-  Limites municipais
-  Limite de Maricá
-  Áreas de Planejamento (APs)
-  Rodovias
-  Áreas urbanizadas

Hidrografia

-  Rios principais
-  Afluentes
-  Massas D'Água
-  Plano de Alinhamento de Orla (PAO)

 Área de Especial Interesse Social (AEIS)

Zonas Residenciais

-  Zona Residencial Unifamiliar 1 (ZR1U)
-  Zona Residencial Unifamiliar 2 (ZR2U)
-  Zona Residencial Multifamiliar 2 (ZR2M)
-  Zona Residencial Unifamiliar 3 (ZR3U)
-  Zona Residencial Multifamiliar 3 (ZR3M)
-  Zona Residencial Unifamiliar 4 (ZR4U)
-  Zona Residencial Multifamiliar 4 (ZR4M)
-  Zona Residencial Unifamiliar 5 (ZR5U)

Figura 3.4. ZRs e AEIS na AP3

A partir da análise das diretrizes estabelecidas pela legislação urbanística municipal, é feita a comparação de tais parâmetros com as tipologias residenciais e os padrões construtivos atualmente observados no território de Maricá. Para tanto, levantou-se a área dos lotes urbanos existentes, as quais foram organizadas em seis categorias, definidas com base nos critérios previstos na Lei nº 2.272/2008 para a qual está prevista uma revisão na Lei Complementar nº400/2025 (MARICÁ, 2025^a, p.53).

Nesse contexto, adotou-se o valor de 240m² como primeira referência na classificação, uma vez que a legislação estabelece essa área como fração ideal mínima de terreno por unidade habitacional em condomínios horizontais. As demais categorias foram definidas a partir das áreas mínimas de lote permitidas em cada Zona Residencial, da ZR1 à ZR5, com o objetivo de avaliar a compatibilidade entre a ocupação efetivamente implantada e o zoneamento proposto pela legislação.

A análise espacial dos dados evidencia a predominância da tipologia residencial unifamiliar, composta majoritariamente por edificações de até dois pavimentos em todo o município, o que reforça o caráter de ocupação horizontal e espalhada que marca o processo de urbanização de Maricá. No que se refere ao dimensionamento dos lotes, a porção sul do município, especialmente ao longo da orla marítima, destaca-se pela concentração de lotes de dimensões intermediárias, situados predominantemente na faixa entre 450 e 600 m².

Em contrapartida, nas áreas situadas mais ao norte, sobressaem duas categorias distintas: as frações ideais e os lotes com áreas entre 240 e 360 m², respectivamente, correspondentes a dimensões inferiores às estabelecidas para a ZR1, e os lotes com área superior a 2.000 m². Este último grupo está, por vezes, associado a atividades industriais ou a lotes passíveis de transformação futura em empreendimentos do tipo condomínio. A Figura 3.5 ilustra o padrão de ocupação urbana em Maricá a partir das dimensões dos lotes urbanos existentes.

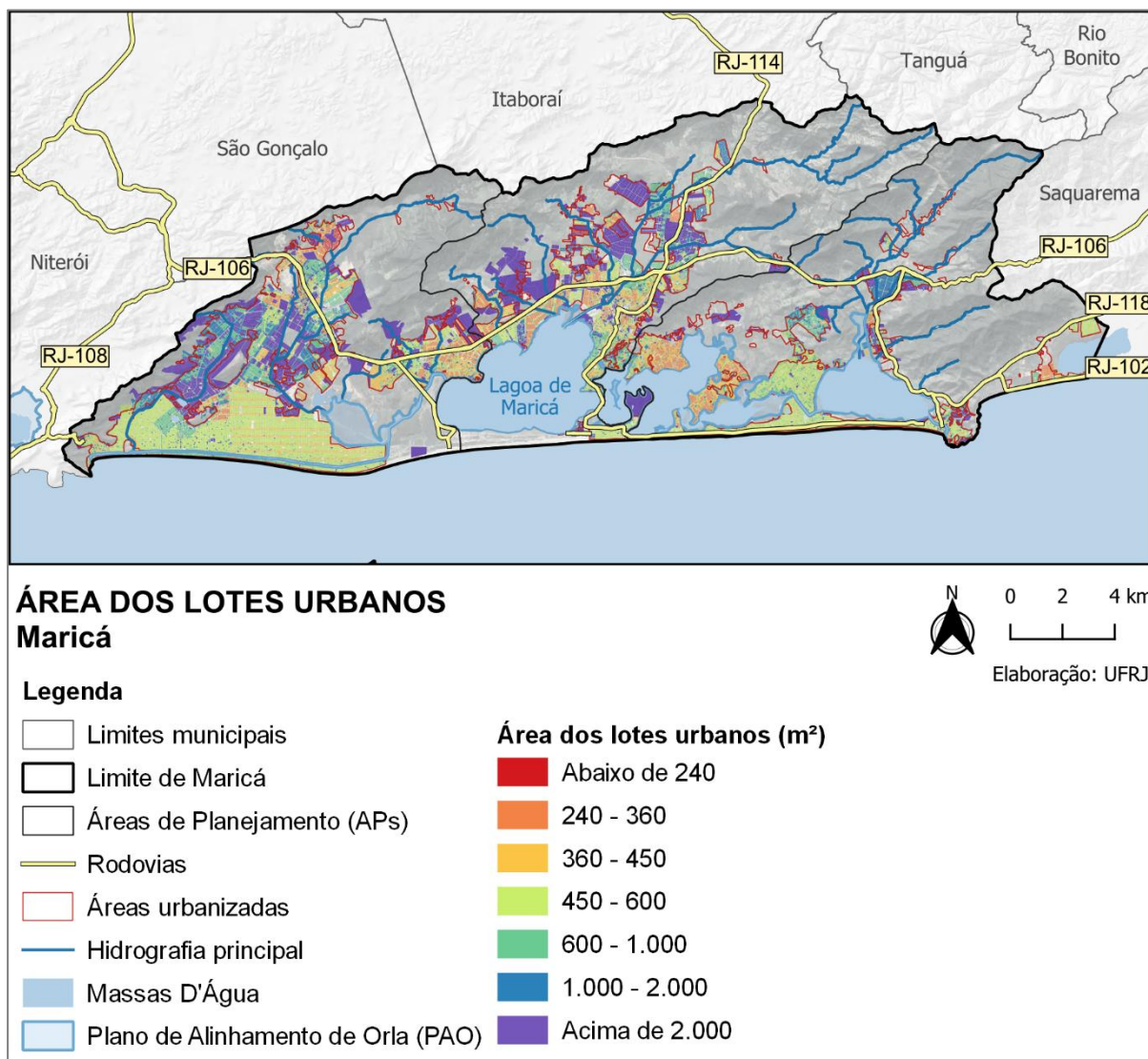


Figura 3.5. Padrão de ocupação em Maricá

Na porção sul da AP1, observa-se a predominância de lotes com áreas entre 450 e 600m², em consonância com o zoneamento vigente para a região. Nesse setor, prevalecem edificações residenciais unifamiliares de médio e alto padrão construtivo, caracterizadas pela boa qualidade dos materiais empregados. Com um ou dois pavimentos, as habitações destacam-se pelo uso recorrente de telhas cerâmicas nas coberturas, fachadas integralmente revestidas e com acabamento, além da presença frequente de acesso para garagem e, em alguns casos, de áreas de lazer privativas, como piscinas.

Na porção central da AP1, concentram-se lotes de maiores dimensões, com áreas a partir de 600m² e, em diversos casos, superiores a 2.000m². A tipologia construtiva observada nessa região não difere substancialmente daquela identificada em Itaipuaçu, destacando-se pela

presença de residências de maior porte, implantadas em lotes amplos e acompanhadas por jardins mais extensos. A presença de lotes ociosos e espaços livres é significativa, reforçando o caráter de baixa densidade da ocupação.

No bairro de Inoã, sobressaem condomínios de casas de alto padrão construtivo, compostos por unidades habitacionais implantadas em lotes com áreas superiores a 600m², com elevada qualidade dos materiais empregados, presença de piscinas e, em alguns casos, sistemas de captação de energia solar por meio de painéis fotovoltaicos. Em contraste, o setor que apresenta maior concentração de frações com área inferior a 240m² localiza-se ao norte de Inoã, no Condomínio Santa Paula. Em função da reduzida área dos lotes e da limitada oferta de espaços livres, essa área configura-se como de alta densidade de ocupação, caracterizada por edificações com afastamentos frontais e laterais mínimos. A Figura 3.6 ilustra os distintos padrões de ocupação identificados na AP1.

No que se refere aos padrões de ocupação da AP2, observa-se que, no trecho situado entre a Lagoa de Maricá e a rodovia RJ-106, diversos lotes inseridos em empreendimentos condominiais apresentam área mínima de 240 m², correspondente à fração ideal mínima estabelecida pela legislação urbanística. Nesses casos, o padrão construtivo caracteriza-se como médio a alto, com o emprego de materiais de boa qualidade e a presença de áreas livres de uso comum no interior dos condomínios, tais como quadras esportivas, praças e jardins.

Na porção central da AP2, especialmente nas proximidades dos bairros de Mumbuca e Araçatiba, registra-se a maior diversidade de usos e tipologias construtivas do município, coexistindo áreas residenciais com atividades de comércio, serviços e usos institucionais, o que resulta em uma configuração urbana mais heterogênea e dinâmica.

Por sua vez, o setor localizado ao norte da RJ-106, abrangendo principalmente as Zonas Residenciais 2, 3 e 4, apresenta elevada variabilidade no dimensionamento dos lotes, incluindo situações em que as áreas são inferiores aos parâmetros mínimos estabelecidos pela legislação vigente. Em direção às porções mais setentrionais, já nas proximidades das áreas rurais do município, predominam lotes com dimensões superiores a 1.000 m², majoritariamente associados a condomínios residenciais, tanto consolidados quanto em processo de implantação. Esses empreendimentos refletem um padrão construtivo elevado, com unidades habitacionais implantadas em áreas amplas e com materiais de qualidade. A Figura 3.7 apresenta o levantamento do dimensionamento efetivo dos lotes identificados na AP2.

Na AP3, observa-se o predomínio de lotes de dimensões intermediárias, situados majoritariamente na faixa entre 450 e 1.000m². Nas proximidades dos bairros de Jacaroá e Jardim Interlagos, onde a legislação urbanística estabelece lote mínimo de 360m², identificam-se, contudo, ocorrências expressivas de parcelas com áreas inferiores a esse parâmetro.

Por sua vez, nos trechos compreendidos entre a Lagoa do Padre e a Lagoa de Guarapina, bem como ao longo da orla marítima — áreas nas quais o lote mínimo definido é de 450 m² —, verifica-se que o dimensionamento efetivo dos lotes se concentra predominantemente entre 450 e 600 m², em conformidade com o zoneamento estabelecido. Uma diferença marcante entre as porções norte e sul dessas lagoas refere-se ao padrão de ocupação urbana. Ao norte, a ocupação apresenta-se mais esparsa, com elevada presença de lotes ociosos e uma malha viária de traçado mais orgânico e menos regular. Em contraste, os setores situados ao sul das lagoas e mais próximos ao litoral caracterizam-se por uma ocupação mais adensada, menor disponibilidade de espaços livres e predominância de uma malha viária ortogonal e regular.

Nas áreas localizadas mais ao norte da AP, sobretudo acima do bairro de Bananal, identificam-se lotes de maiores dimensões, incluindo parcelas inseridas na ZR5, com áreas superiores a 2.000 m², associadas ao uso predominantemente rural do solo. A Figura 3.8 apresenta o levantamento da área dos lotes identificados na AP3.

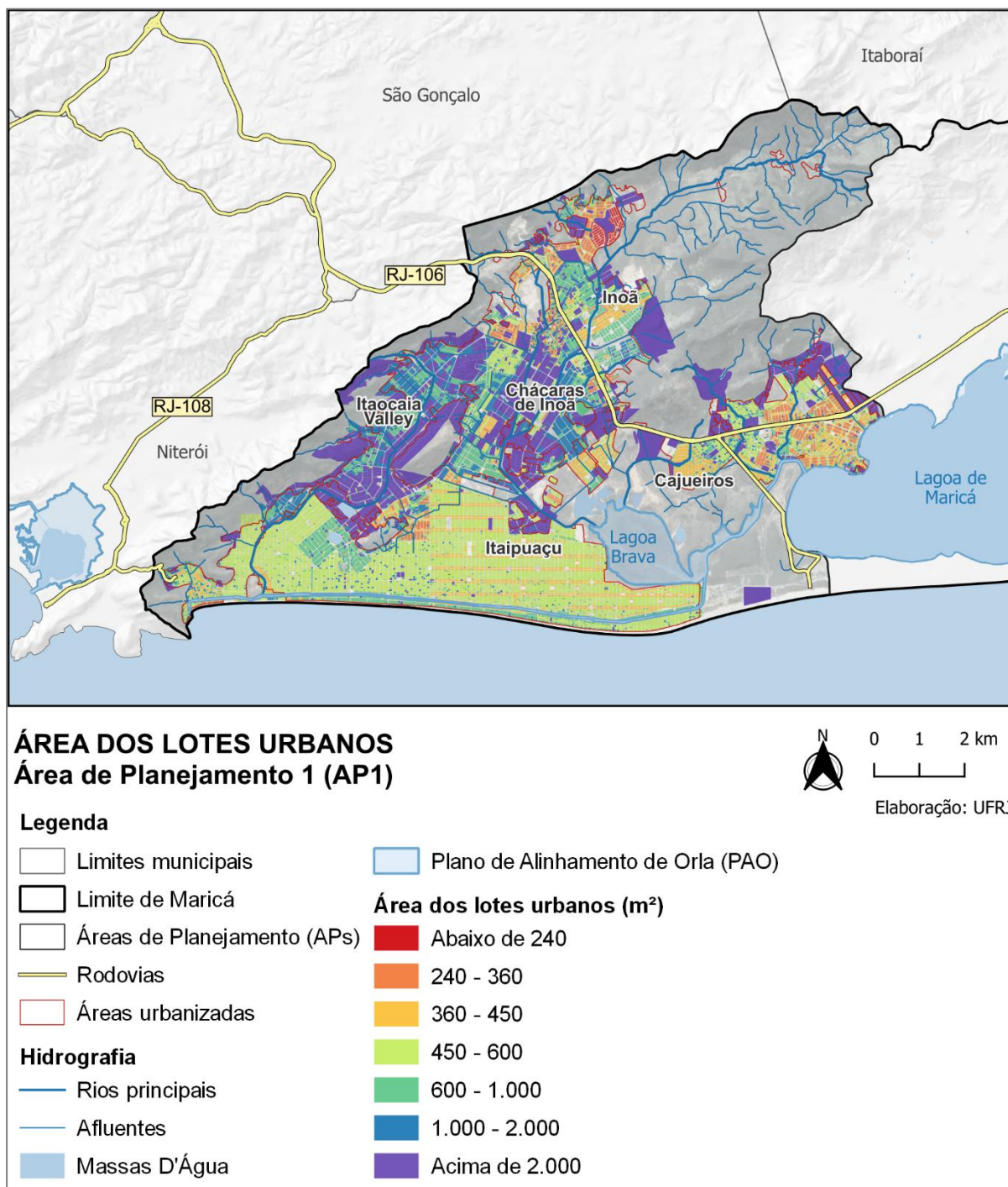


Figura 3.6. Padrão de ocupação na AP1

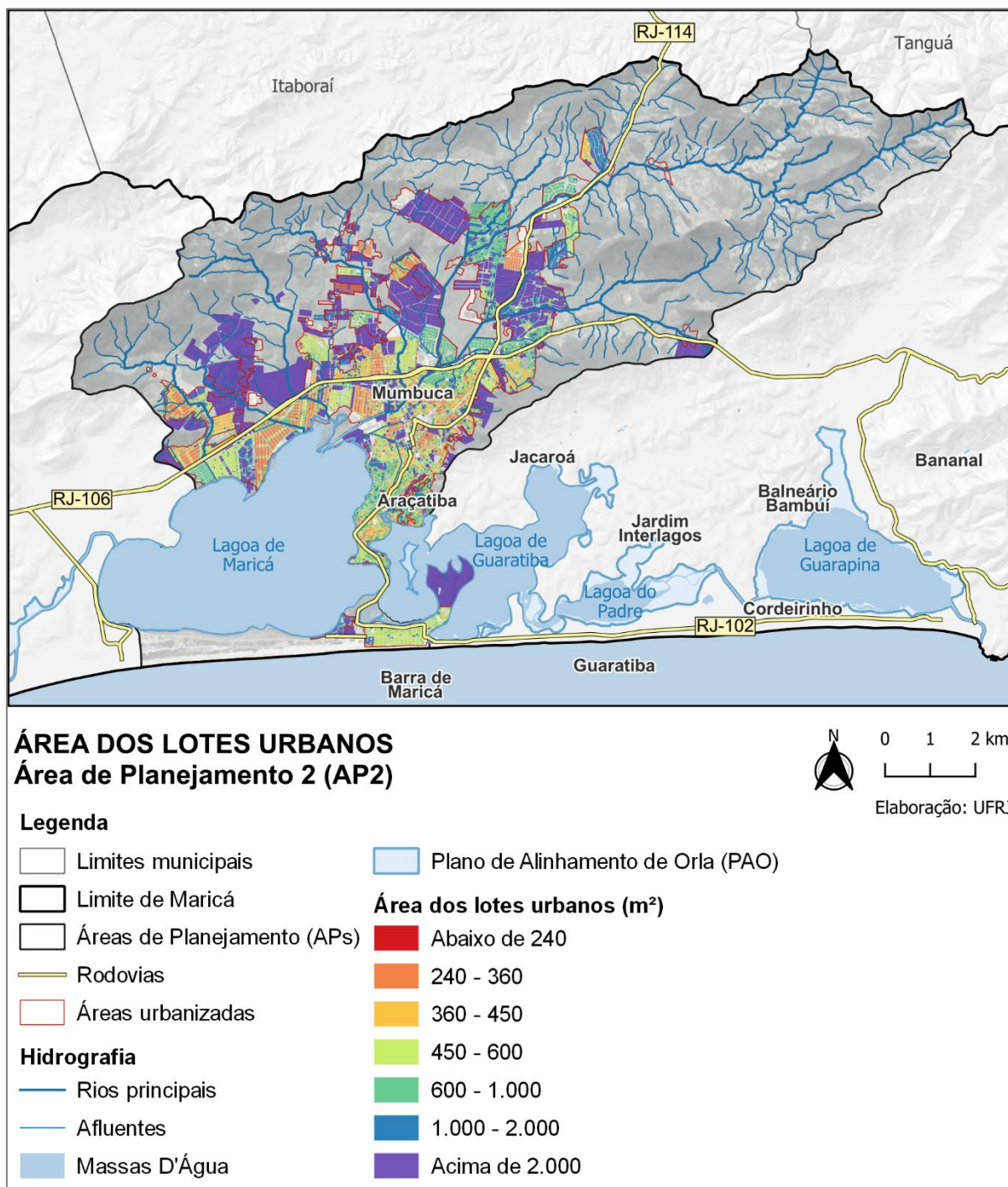


Figura 3.7. Padrão de ocupação na AP2

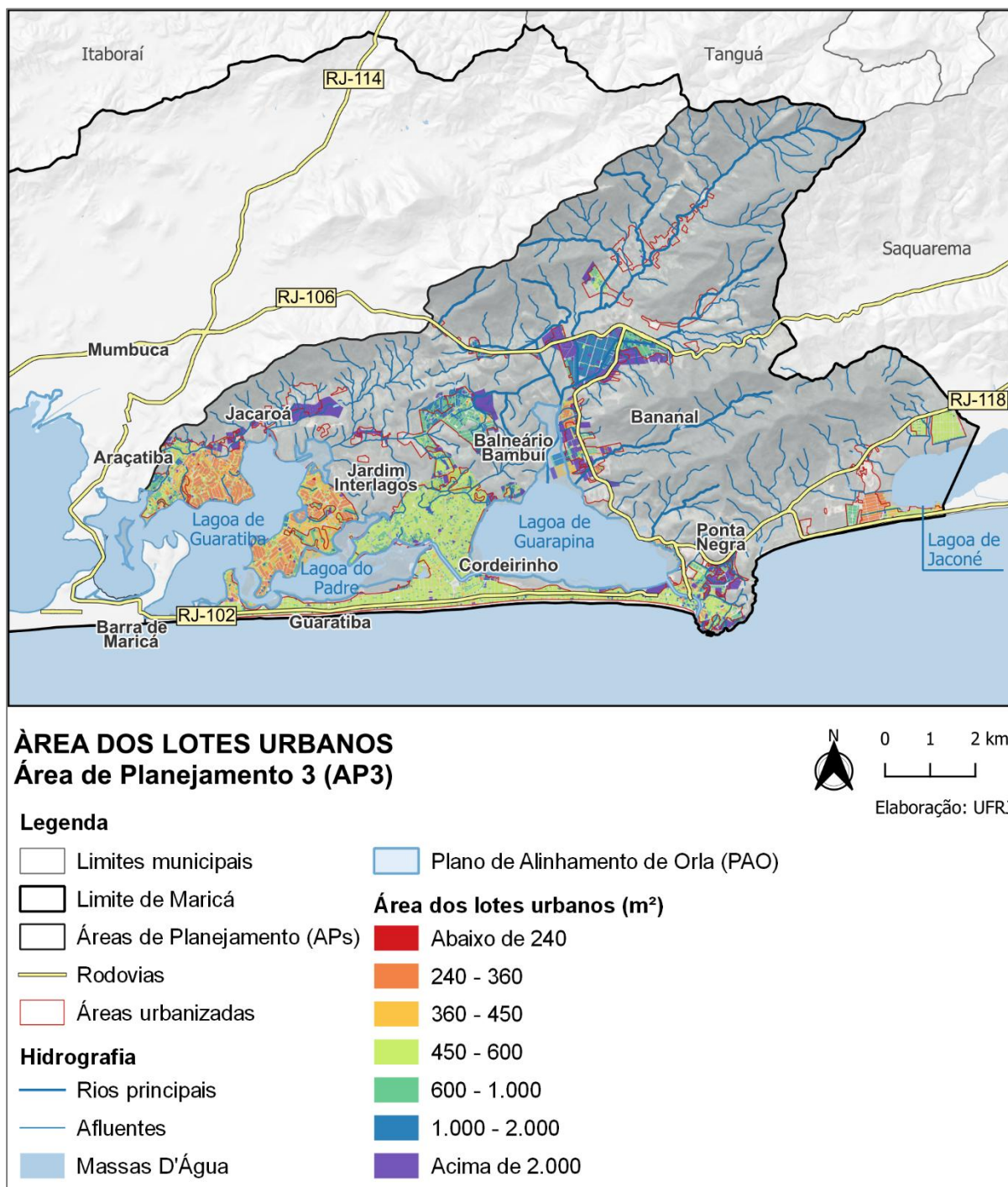


Figura 3.8. Padrão de ocupação na AP3

3.1. Plano Diretor

A Lei Complementar nº 400 (MARICÁ, 2025a), promulgada em 2025, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável (PDUS), resultado de um processo iniciado em 2020 e marcado por etapas de diagnóstico, participação social e elaboração técnica. O novo plano substitui e revoga o Plano Diretor de 2006 (MARICÁ, 2006), atualizando as diretrizes de ordenamento territorial do município frente às transformações recentes.

A atualização da Lei representa um marco para Maricá, uma vez que a realidade atual do município difere significativamente daquela existente em 2006. O aumento expressivo das receitas provenientes do petróleo, aliado à ampliação de políticas públicas locais, aumentou a capacidade de investimento do poder público e intensificou a dinâmica urbana, tornando o município mais atrativo a empreendimentos de maior porte e complexidade. Esse novo contexto impõe a necessidade de atualização dos instrumentos de planejamento e de gestão do território (MARICÁ, 2021).

Nesse contexto, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável de Maricá define o zoneamento municipal como principal instrumento de organização do território para os próximos anos. Mais do que registrar a configuração atual da cidade, o zoneamento passa a orientar a forma de expansão urbana, a distribuição das atividades econômicas e a proteção das áreas ambientalmente sensíveis, condicionando o crescimento municipal às diretrizes de sustentabilidade, inclusão social e função social da propriedade.

A proposta de arranjo territorial estrutura o município em macrozonas com diferentes vocações e restrições, servindo como base para a definição de cenários de expansão urbana. A Macrozona de Consolidação e Qualificação Urbana (MCQU) prioriza o adensamento em áreas já parceladas, com qualificação de infraestrutura e aproveitamento de vazios urbanos, evitando a expansão dispersa. A Macrozona de Urbanização Progressiva (MUP) orienta a expansão controlada do perímetro urbano, vinculando novos parcelamentos à implantação de sistemas viários e serviços públicos. Já a Macrozona da Orla (MO) e as áreas de amortecimento e rural estabelecem limites à ocupação em função da fragilidade ambiental e da necessidade de preservação de ecossistemas costeiros e de atividades tradicionais.

Além disso, as Macrozonas de Desenvolvimento Econômico (MDE) e as Áreas Especiais direcionam a instalação de empreendimentos produtivos e estratégicos para setores específicos do território, sobretudo ao longo dos principais eixos viários e no entorno do aeroporto municipal, ao mesmo tempo em que restringem usos incompatíveis e estimulam a diversificação econômica. Em paralelo, as Áreas Especiais de Interesse Social e Ambiental indicam prioridades para políticas habitacionais, regularização fundiária e preservação ecológica.

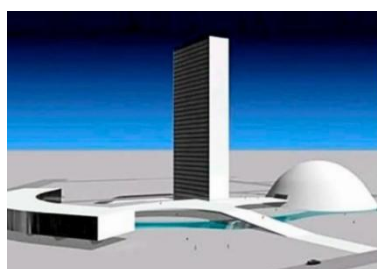
Nesse sentido, os usos permitidos, condicionados ou proibidos e os parâmetros urbanísticos associados ao zoneamento — como índices de aproveitamento, gabaritos, taxas de ocupação e de permeabilidade — deixam de ter apenas caráter normativo e assumem papel estratégico na definição do futuro do município. Eles orientam a densificação em áreas servidas por infraestrutura, limitam a ocupação em setores vulneráveis, condicionam empreendimentos de maior impacto à avaliação ambiental e estimulam modelos urbanos mais compactos, multifuncionais e articulados ao transporte coletivo.

Assim, o novo PDUS configura-se como o principal instrumento de planejamento e gestão do território de Maricá para os próximos anos. Ele orienta a política urbana municipal ao articular ordenamento territorial, proteção ambiental, mobilidade, habitação, desenvolvimento econômico e inclusão social, buscando compatibilizar a intensificação recente das dinâmicas urbanas com a preservação dos ecossistemas e a melhoria das condições de vida da população. Dessa forma, passa a estruturar a lógica de intervenção no território, orientando a gestão urbana e ambiental do município.

4. ANÁLISE DO DESENVOLVIMENTO URBANO PREVISTO

Os grandes empreendimentos estruturantes correspondem a obras de infraestrutura de grande porte, que operam no campo simbólico e possuem potencial de fomentar a migração interna e gerar demanda comercial e de mão de obra no município. Estes projetos alimentam o imaginário coletivo dos habitantes das cidades vizinhas e, embora sejam de difícil implementação e longo prazo, funcionam como promessas de desenvolvimento local. A expectativa gerada por tais obras cria uma atração baseada na perspectiva futura de geração de emprego e renda, impulsionando movimentos migratórios a Maricá antes mesmo de sua conclusão.

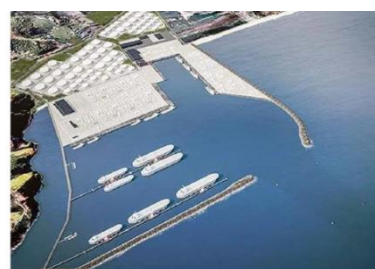
Contudo, tais iniciativas não são desprovidas de controvérsias. A capacidade de criar centralidades urbanas é conflitante com desafios ambientais e burocráticos. Dentre esses empreendimentos que impactam o cenário local, destacam-se o centro administrativo de Maricá, o projeto turístico-residencial MARAEY e o Terminal de Ponta Negra (TPN). A Figura 4.1 apresenta imagens dos empreendimentos, enquanto a Figura 4.2 indica a localização de cada um.



Centro Administrativo de Maricá



2 MARAEY



3 Terminal de Ponta Negra (TPN)

Figura 4.1. Imagens dos grandes empreendimentos estruturantes de Maricá.

O Centro Administrativo de Maricá, destinado à nova sede da prefeitura do município, localizado no bairro Cajueiros, ilustra a estratégia municipal de utilizar a arquitetura como um atrativo para novos residentes e investidores, validando os fluxos migratórios de mão de obra e serviços que buscam se instalar na cidade. O complexo faz parte da compra de uma série de projetos do arquiteto Oscar Niemeyer, adquiridos pela prefeitura em março de 2025 (MARICA, 2025b). O custo do projeto foi de 12,4 milhões de reais, correspondente a aproximadamente 17% do valor total de todos os 10 projetos (MARICAINFO, 2025).

Simultaneamente, o MARAEY, localizado nas regiões da restinga de Maricá e Zacarias, constitui um grande empreendimento turístico, que prevê a criação de hotéis, residências e espaços de lazer e educacionais, unindo iniciativas estrangeiras da China, Espanha e Estados Unidos. O projeto ilustra uma tensão clara entre desenvolvimento e preservação: suas apostas incluem a preservação de cerca de 80% da flora e a recuperação de aproximadamente 30% de

área verde, com ocupação predial de 6,6% do território (MAREY, 2025), com investimento público estimado em 360 milhões de reais (MARICA, 2025c). No entanto, o MARAEY permanece um objeto de disputa no imaginário local, oscilando entre a promessa de transformar Maricá em um destino internacional e as preocupações ambientais inerentes à ocupação de áreas sensíveis de restinga.

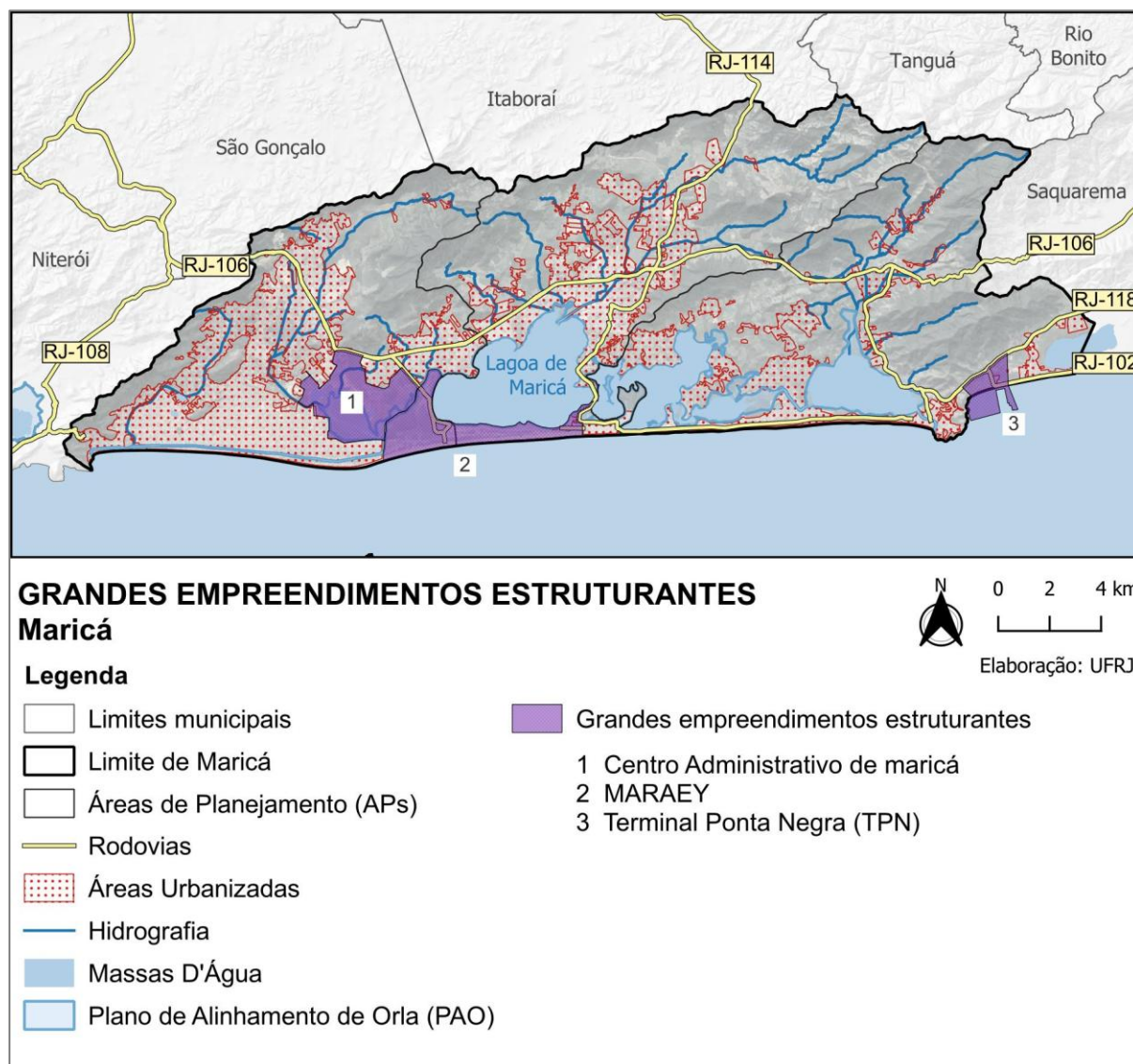


Figura 4.2. Grandes empreendimentos estruturantes de Maricá.

Por fim, o Terminal de Ponta Negra, popularmente conhecido como Porto de Jaconé, representa uma aposta na industrialização do município. O projeto prevê uma plataforma voltada à exportação, além de criar um atrativo para novas indústrias, através da criação de uma Zona de Processamento de Exportação (ZPE) (MARICA, 2025a). Com um custo estimado de 1,5 bilhão de reais, o TPN é um projeto de longo prazo que gera grande expectativa de empregos

operacionais. Entretanto, sua trajetória desde 2014 é marcada por forte resistência de órgãos ambientais, ambientalistas e moradores. Esses conflitos resultaram em sucessivos atrasos, reforçando o caráter controverso de uma obra que, embora prometa redefinir a economia regional, enfrenta dificuldades práticas de sair do papel.

A fim de complementar e justificar o estudo de padrões de crescimento de Maricá, foi realizado um levantamento dos empreendimentos imobiliários em construção e finalizados no município na década de 2020. Para essa análise, optou-se por consultar os *websites* das imobiliárias da região, identificando os empreendimentos que, apesar de já terem vendido lotes, ainda se encontram em processo de construção, e os que já tiveram seu processo de construção concluído na década de 2020. Além disso, imagens de satélite foram analisadas para identificar lotes que apresentavam sinais de obras de loteamento e abertura de ruas no período do estudo (janeiro de 2026). A partir desse mapeamento, identificou-se que os novos empreendimentos imobiliários se concentram nas porções limítrofes do tecido mais consolidado do município, especialmente ao norte da mancha urbana, com destaque aos bairros Santa Paula, Pindobas e Ubatiba, mostrando uma intenção de densificar e ocupar esses espaços previamente vazios relativamente afastados dos centros urbanos.

Quanto à tipologia dessas novas moradias, observa-se que o padrão construtivo atual evidencia um processo de ocupação horizontal das terras, contrastando com cidades mais densas, como o Rio de Janeiro, onde nota-se o fenômeno da verticalização. Considerando o cenário atual do município, caracterizado por grande quantidade de espaço não edificado disponível, os novos empreendimentos tendem a ocupar esses lotes ociosos, em vez de terrenos previamente ocupados. Portanto, de modo geral, os novos empreendimentos imobiliários identificados constituem um modelo de bairros planejados, onde a empresa dispõe de uma grande porção de terra na qual constrói novos quarteirões. Ao lotear esses quarteirões, as imobiliárias dão ao consumidor duas opções: a compra somente do lote, ou a compra de uma casa, já feita pela própria empresa, geralmente unifamiliar de um a dois andares.

A Tabela 4.1 indica o nome, o bairro, a AP, o status de construção, o número de unidades habitacionais, sua dimensão e a área estimada de solo ocupado para a construção de cada um dos novos empreendimentos imobiliários. A fim de encontrar as informações a respeito do número de unidades e suas respectivas dimensões, optou-se por consultar os *websites* e canais oficiais das imobiliárias. Quando essas informações não eram fornecidas de maneira direta, utilizou-se a sigla “N/E” (não encontrado), e recorreu-se à interpretação e análise das imagens aéreas, plantas baixas e perspectivas disponibilizadas nos mesmos sítios digitais, o que pode acarretar algum grau de incerteza nos resultados. De modo geral, nota-se certa variação no número de unidades disponíveis nos empreendimentos, contudo, sempre se mantendo na ordem de grandeza das centenas, visto que os empreendimentos constituem grandes bairros planejados com casas unifamiliares. Os condomínios mostram-se atrativos devido à presença de diversas

áreas de lazer, como piscinas, quadras e espaços para crianças e animais de estimação, além de academias, estações de *coworking* e segurança 24h. No que tange às residências, a variação não é expressiva, visto que são, geralmente, casas unifamiliares que variam de 2 a 6 quartos, a depender do padrão do condomínio. Grande parte dos empreendimentos oferta unidades por meio do programa Minha Casa Minha Vida, sendo esses os de menor padrão.

Tabela 4.1. Relação de empreendimentos imobiliários em construção e construídos na década de 2020.

Nº	Nome	Bairro	AP	Status	Nº de unidades	Dimensão das unidades	Área ocupada aproximada
1	Way Ventura Clube	Santa Paula	1	Em construção	228	242m ² - 398m ²	114.773m ²
2	Quartier Maricá Parc	Spar	1	Em construção	355	240m ²	86.175m ²
3	Nova Maricá Casa Clube	Santa Paula	1	Em construção	N/E	N/E	4.715m ²
4	Real Park Maricá	São José do Imbassai	1	Em construção	N/E	216m ² - 360m ²	N/E
5	Ubatã	Pindobas	2	Construído	180	360m ² - 720m ²	96.314m ²
6	Royal Garden II	Pindobas	2	Em construção	228	240m ²	106.390m ²
7	Royal Garden I	Pindobas	2	Construído	302	240m ²	123.341m ²
8	Smart Ville Maricá I	Ubatiba	2	Em construção	400	138m ²	93.076m ²
9	Smart Ville Maricá II	Ubatiba	2	Em construção	400	138m ²	92.799m ²
10	Dom Village	Ubatiba	2	Em construção	477	240m ²	168.878m ²
11	Experience By Carlos Burle	Ponta Negra	3	Em construção	N/E	452m ² - 923m ²	186.102m ²
12	Jaconé Beach Village I	Jaconé	3	Em construção	320	360m ²	157.059m ²

A fim de obter uma estimativa do total de novos habitantes que os empreendimentos são capazes de comportar, é possível multiplicar o total de novas unidades habitacionais, considerando uma média de 200 unidades para os empreendimentos sem a determinada informação disponível, pela quantidade média de pessoas por domicílio em Maricá,

correspondente a 2,68 segundo o Censo de 2022 (IBGE, 2022a)), obtendo-se um total de cerca de 9.500 novos habitantes, o que corresponde a aproximadamente 4,3% do novo contingente populacional esperado para Maricá nos próximos 20 anos, o que revela que tais empreendimentos são voltados para a parcela da nova população com capital para investir no mercado formal. Essa disparidade coloca em questão o papel da municipalidade no fomento à habitação para a vasta maioria restante, sugerindo que a autoconstrução pode se consolidar como um vetor significativo na expansão urbana. Diante da incapacidade do mercado formal de absorver essa demanda, infere-se que a política habitacional será forçada a flexibilizar os parâmetros de zoneamento previstos, adotando, na regularização fundiária, frações de 160m² nas AEIs (Item 3.1) em detrimento do lote mínimo de 240m², a fim de formalizar posteriormente a realidade construída pela população. **A Erro! Autoreferência de indicador não válida.** apresenta a localização geográfica de cada um dos empreendimentos imobiliários, ao passo que a Figura 4.4 apresenta um compilado de imagens ilustrativas desses projetos.

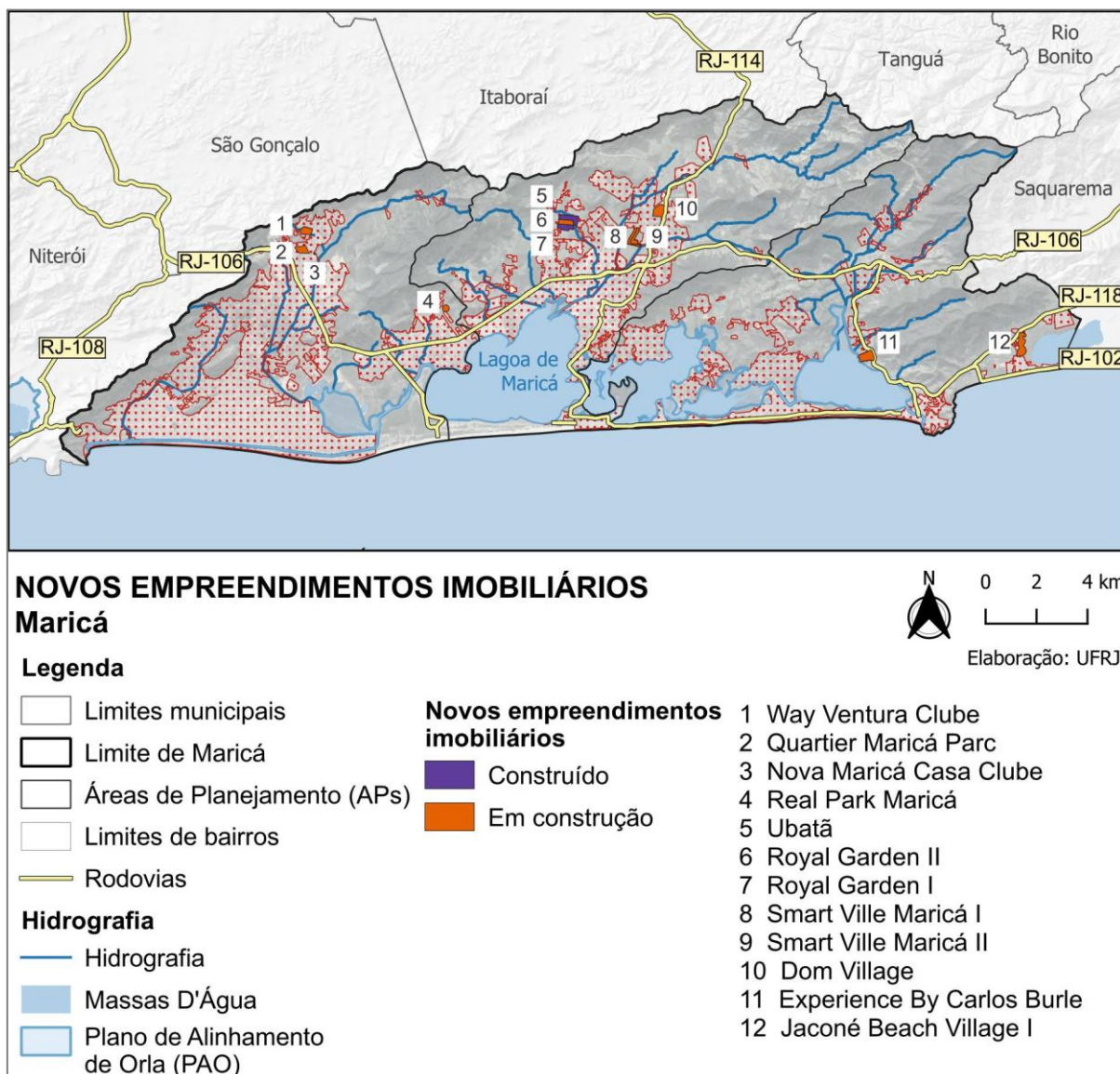


Figura 4.3. Novos empreendimentos imobiliários de Maricá.



1 Way Ventura Clube



2 Quartier Maricá parc



3 Nova Maricá Casa Clube



4 Real Park Maricá



5 Ubatã



6 Royal Garden II



7 Royal Garden I



8 Smart Ville Maricá I



9 Smart Ville Maricá II



10 Dom Village



11 Experience by Carlos Burle



12 Jaconé Beach Village I

Figura 4.4. Imagens ilustrativas dos novos empreendimentos imobiliários de Maricá.

5. ANÁLISE DO POTENCIAL DE URBANIZAÇÃO

Dada a heterogeneidade do crescimento populacional de Maricá (sobre a qual as pressões de expansão não se distribuem de forma homogênea no território, uma vez que algumas áreas se encontram mais consolidadas do que outras) foi realizado um estudo do potencial de expansão urbana por bairro, com o objetivo de subsidiar a projeção populacional. Em razão dessa heterogeneidade, a projeção foi elaborada de forma espacialmente desagregada, adotando-se diferentes modelos conforme as características de cada bairro, e não uma única projeção agregada para todo o município.

O estudo possui caráter simplificado e predominantemente qualitativo, porém orientado à sistematização de observações sobre as dinâmicas territoriais que permitem identificar áreas com maior ou menor potencial de crescimento populacional. Para essa avaliação, foram considerados três critérios principais: (i) disponibilidade de espaço para expansão urbana; (ii) nível de carência de infraestrutura urbana; e (iii) proximidade de atrativos e centralidades. A cada critério foi atribuída uma pontuação de 1 a 3, sendo a nota 1 associada ao menor potencial de expansão urbana e a nota 3 ao maior potencial. A análise conjunta desses critérios orientou a definição do modelo de projeção populacional considerado mais adequado para cada bairro.

De modo geral, bairros com maior potencial de crescimento, nos quais a expansão demográfica pode ocorrer de forma mais acelerada, foram associados a projeções geométricas, com crescimento exponencial. Por outro lado, bairros mais consolidados, com menor disponibilidade territorial para expansão, foram associados a curvas logísticas, onde se prevê uma saturação, enquanto situações intermediárias foram representadas por projeções aritméticas, em que as tendências atuais são reproduzidas no futuro.

Parte-se do entendimento de que a absorção do crescimento populacional de um bairro depende, em primeiro lugar, da existência de espaço disponível para expansão, isto é, de uma ocupação ainda não totalmente saturada. Contudo, a disponibilidade de espaço, por si só, não garante crescimento, sendo igualmente necessária a presença de fatores que induzam a ocupação, como a proximidade a atrativos urbanos e a acessibilidade às centralidades. Bairros distantes de polos de atividade ou de difícil acesso tendem a apresentar menor dinamismo populacional, mesmo quando dispõem de áreas livres. Assim, o potencial de crescimento resulta da combinação entre disponibilidade de espaço, infraestrutura e atratividade.

No que se refere à infraestrutura urbana, adotou-se a premissa de que áreas atualmente caracterizadas por baixos níveis de atendimento por serviços básicos, como abastecimento de água e esgotamento sanitário, não devem ser analisadas apenas a partir de suas carências presentes, mas também em função de sua capacidade potencial de absorção populacional futura.

Nesses contextos, a ampliação da cobertura da infraestrutura urbana tende a elevar a aptidão do território para suportar novos processos de ocupação e adensamento, ao remover restrições funcionais que limitam a consolidação urbana. Assim, a insuficiência de infraestrutura foi considerada, nesta análise, como um indicativo indireto de potencial de crescimento populacional, condicionado à efetiva implantação de investimentos públicos capazes de estruturar o território e viabilizar sua ocupação de forma compatível com as funções urbanas.

A disponibilidade de espaço, apresentada na Figura 5.1, foi analisada a partir da relação entre lotes já ocupados e áreas passíveis de urbanização (como áreas de pastagem ou campo antrópico), considerando-se áreas com declividade inferior a 30% e compatíveis com a ocupação segundo a legislação urbanística vigente, com ênfase em áreas já loteadas, porém ociosas. Bairros mais consolidados, com elevada taxa de ocupação e pouca área disponível, foram associados a menores pontuações, enquanto áreas com ampla disponibilidade de espaços urbanizáveis, seja por lotes ociosos, áreas ainda não loteadas com potencial futuro ou possibilidade de verticalização decorrente de forte pressão imobiliária, receberam pontuação máxima. Destaca-se que, no caso de Maricá, mesmo bairros considerados consolidados ainda apresentam potencial razoável de crescimento, em função da presença de lotes ociosos e da possibilidade de adensamento. Por essa razão, nenhum bairro foi classificado com a pontuação mínima absoluta, sendo atribuída nota intermediária (2) às áreas mais próximas da saturação e nota máxima (3) àquelas com maior disponibilidade espacial.

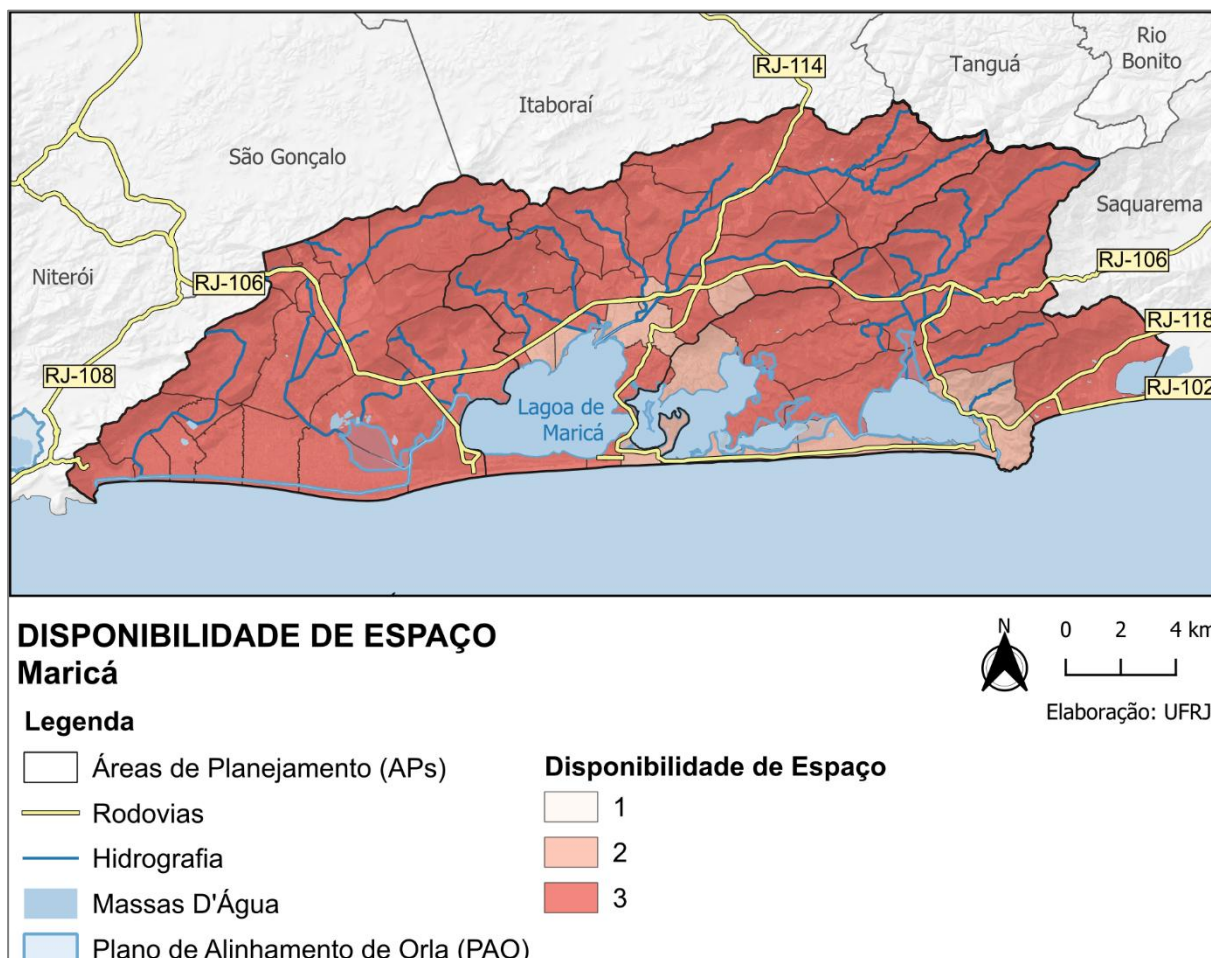


Figura 5.1. Classificação de disponibilidade de espaço por bairro.

A carência de infraestrutura urbana, apresentada na Figura 5.2, foi avaliada a partir da proporção de domicílios atendidos por rede de abastecimento de água e por sistema de esgotamento sanitário, com base nos dados do Censo Demográfico do IBGE de 2022. Para cada bairro, foi calculada a média aritmética dos percentuais de atendimento desses dois serviços, e os resultados foram divididos em três intervalos iguais para a atribuição das notas: bairros com atendimento inferior a 33,3% receberam nota 3; entre 33,3% e 66,6%, nota 2; e superior a 66,6%, nota 1. Cabe destacar que outros indicadores de infraestrutura urbana poderiam ser incorporados ao diagnóstico, como pavimentação viária ou iluminação pública; contudo, para fins de simplificação metodológica, optou-se pela utilização apenas desses dois indicadores como representativos da infraestrutura urbana básica.

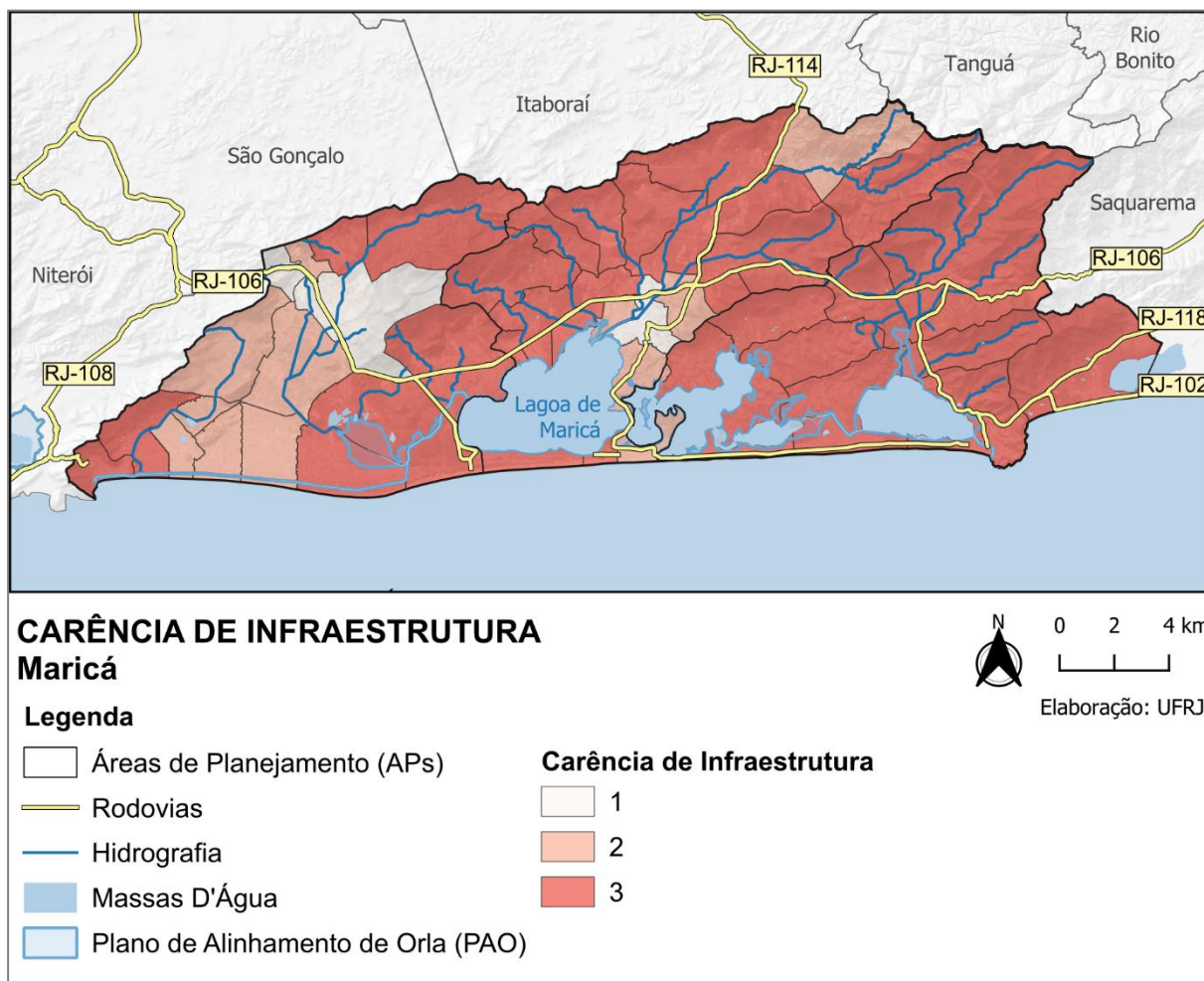


Figura 5.2. Classificação de potencial de infraestrutura por bairro.

A proximidade de atrativos, apresentada na Figura 5.3, foi avaliada de forma qualitativa, também por meio de pontuação variando de 1 a 3. Consideraram-se a acessibilidade pela malha viária e a proximidade a centralidades urbanas existentes, como áreas comerciais e parques, bem como a empreendimentos estruturantes previstos que apresentam potencial de induzir novos fluxos populacionais e a formação de centralidades emergentes, como o Resort Maraey, o Porto de Jaconé e a nova sede administrativa implantada no entorno da Lagoa Brava. Áreas mais próximas a esses elementos receberam maior pontuação, enquanto bairros mais afastados, com menor acessibilidade e características rurais, receberam as menores notas.

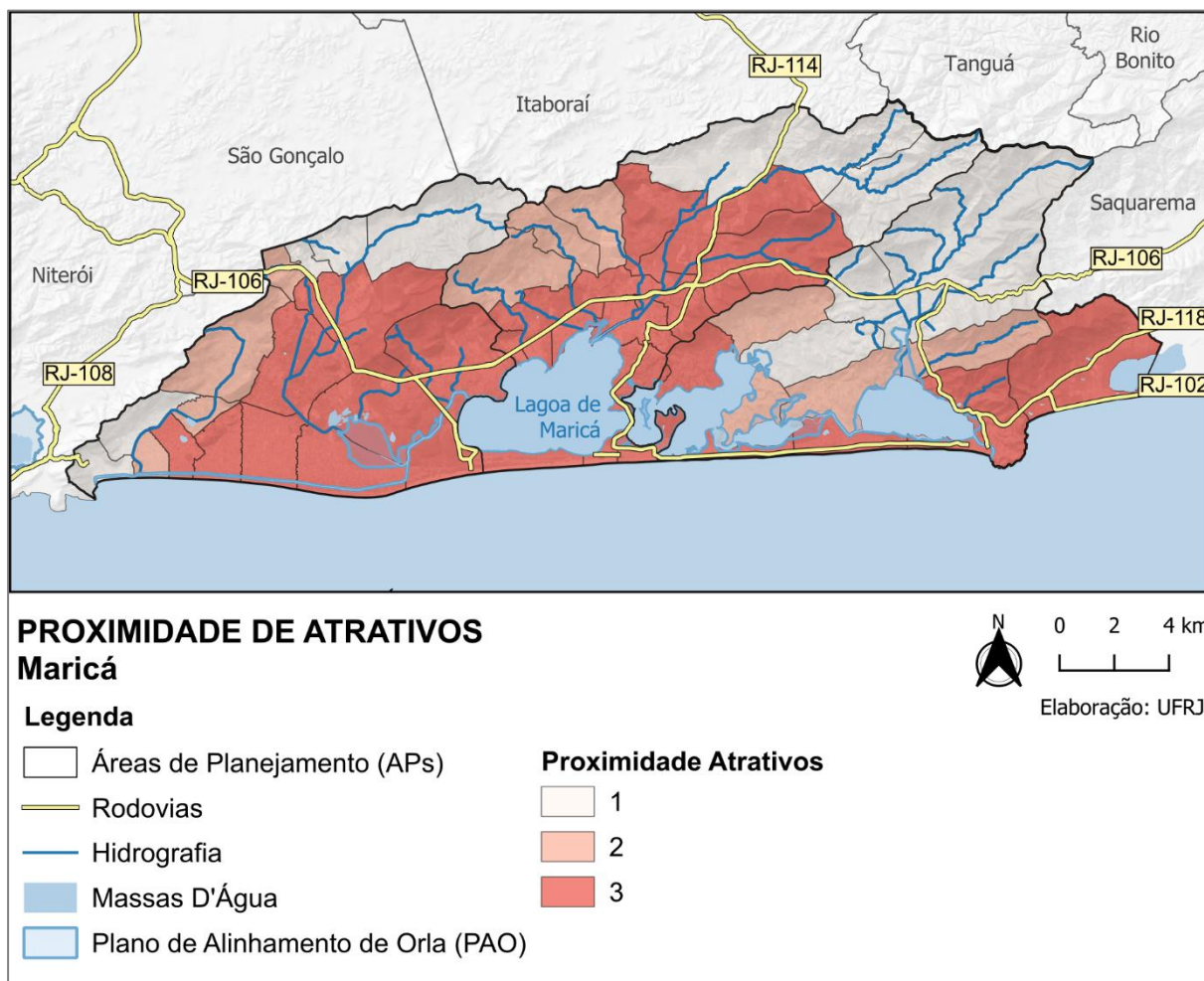


Figura 5.3. Classificação de proximidade de atrativos por bairro.

Com base na combinação dos três critérios, atribuiu-se a cada bairro o modelo de projeção populacional considerado mais adequado para representar seu crescimento futuro. Trata-se de uma avaliação predominantemente qualitativa, amparada na análise das características territoriais específicas de cada bairro. Ressalta-se, ainda, que a aplicação da curva logística depende de determinadas condições associadas às tendências atuais de crescimento; por esse motivo, em alguns casos, mesmo quando esse modelo foi inicialmente indicado, optou-se pela aplicação da projeção aritmética. A Tabela 5.1 sintetiza as pontuações atribuídas a cada bairro, bem como o modelo de projeção populacional adotado.

Tabela 5.1. Potencial de expansão urbana por bairro de Maricá.

AP	Bairro	Disp. de Espaço	Potencial de Infraestrutura	Proximidade de Atrativos	Projeção Adotada
1	São José do Imbassaí	3	3	3	Geométrica
1	Calaboca	3	1	2	Aritmética
1	Cassorotiba	3	3	1	Aritmética
1	Chácaras de Inoã	3	2	3	Geométrica
1	Inoã	3	1	3	Aritmética
1	Santa Paula	3	3	1	Aritmética
1	Spar	3	2	1	Aritmética
1	Barroco	3	2	3	Aritmética
1	Cajueiros	3	3	3	Geométrica
1	Itaocaia Valley	3	2	2	Aritmética
1	Jardim Atlântico Central	3	2	3	Geométrica
1	Jardim Atlântico Leste	3	3	3	Geométrica
1	Jardim Atlântico Oeste	3	2	3	Geométrica
1	Morada das Águias	3	3	1	Aritmética
1	Praia de Itaipuaçu	3	3	2	Aritmética
1	Recanto de Itaipuaçu	3	3	1	Aritmética
1	Rincão Mimoso	3	2	2	Aritmética
2	Araçatiba	3	2	3	Aritmética
2	Barra de Maricá	2	2	3	Aritmética
2	Camburi	3	3	2	Geométrica
2	Caxito	3	3	3	Geométrica
2	Centro	2	1	3	Logística
2	Condado de Maricá	3	3	3	Geométrica
2	Flamengo	3	2	3	Aritmética
2	Itapeba	3	3	3	Geométrica
2	Lagarto	3	2	1	Aritmética
2	Marquês de Maricá	2	3	3	Aritmética
2	Mumbuca	2	2	3	Logística
2	Parque Nanci	2	3	3	Logística
2	Pilar	3	3	1	Aritmética
2	Pindobas	3	3	2	Geométrica
2	Ponta Grossa	2	3	3	Aritmética
2	Restinga de Maricá	3	3	3	Geométrica
2	Retiro	3	3	2	Aritmética
2	Silvado	3	3	1	Aritmética
2	Ubatiba	3	3	3	Geométrica

AP	Bairro	Disp. de Espaço	Potencial de Infraestrutura	Proximidade de Atrativos	Projeção Adotada
2	Zacarias	3	3	3	Aritmética
3	Jacaroá	2	3	3	Aritmética
3	Balneário Bambuí	3	3	2	Aritmética
3	Bananal	3	3	2	Aritmética
3	Cajú	3	3	2	Aritmética
3	Cordeirinho	2	3	3	Aritmética
3	Espraiado	3	3	1	Aritmética
3	Guaratiba	2	3	3	Aritmética
3	Jaconé	3	3	3	Geométrica
3	Jardim Interlagos	3	3	2	Aritmética
3	Manoel Ribeiro	3	3	1	Aritmética
3	Pindobal	3	3	1	Aritmética
3	Ponta Negra	2	3	3	Aritmética
3	Vale da Figueira	3	3	1	Aritmética

A análise dos resultados apresentados na Tabela 5.1 indica que os bairros com maior disponibilidade de espaço para expansão urbana concentram-se, sobretudo, nas APs 1 e 3. Embora a AP1 tenha apresentado crescimento populacional expressivo e atualmente concentre a maior parcela da população municipal, seus bairros ainda dispõem de áreas passíveis de expansão. Na AP2, por outro lado, os bairros mais próximos à orla, como o Centro e o Parque Nanci, encontram-se mais consolidados e apresentam menor disponibilidade de espaço, ainda que mantenham potencial para adensamento e verticalização. Já os bairros localizados mais ao norte da AP2, periféricos ao centro, preservam um estoque relevante de lotes ociosos e áreas urbanizáveis. A AP3, por sua menor ocupação urbana, também apresenta potencial para crescimento futuro.

No que se refere à infraestrutura urbana, observa-se que todas as Áreas de Planejamento possuem bairros com baixos níveis de atendimento por redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário. Nas APs 1 e 2, essas carências concentram-se, de modo geral, nos bairros mais afastados do centro e com menor grau de urbanização. Na AP3, nenhum bairro apresenta taxas significativas de atendimento por essas redes. Nesse contexto, a eventual ampliação da infraestrutura urbana em todo o município poderia resultar em incrementos populacionais relevantes em todas as Áreas de Planejamento. Quanto às centralidades, a maior parte dos atrativos urbanos consolidados encontra-se na AP2, por corresponder ao Distrito-Sede. Contudo, a implantação de grandes empreendimentos em diferentes porções do município tende a desempenhar papel estruturante na formação de novas centralidades, incentivando a ocupação de áreas atualmente pouco dinâmicas. Na AP1, destacam-se a previsão de abertura do túnel ligando Itaipu a Itaipuaçu e a implantação da nova sede administrativa no entorno da Lagoa

Brava. Na AP2, a Restinga de Maricá deverá receber um resort com usos residenciais e hoteleiros, fortalecendo o turismo e a moradia. Já na AP3, o Porto de Jaconé representa o principal vetor de atração populacional, tanto durante sua fase de implantação quanto na etapa de operação.

De forma geral, a AP1 apresenta o maior potencial de crescimento urbano, principalmente em função da disponibilidade de espaço e da presença de novos vetores de desenvolvimento. A AP2, embora concentre comércio e serviços, apresenta menor potencial de expansão nos bairros mais centrais e próximos à orla, enquanto seus bairros periféricos, que ainda dispõem de espaço e mantêm relativa proximidade com o centro, demonstram elevado potencial de crescimento, situação semelhante à observada na AP1. A AP3, por sua vez, conta com disponibilidade espacial, mas apresenta menor atratividade urbana, sendo o Porto de Jaconé o principal elemento capaz de induzir a ocupação, especialmente ao longo do eixo da RJ-118. A Figura 5.4 apresenta a espacialização dos modelos de projeção adotados para cada bairro.

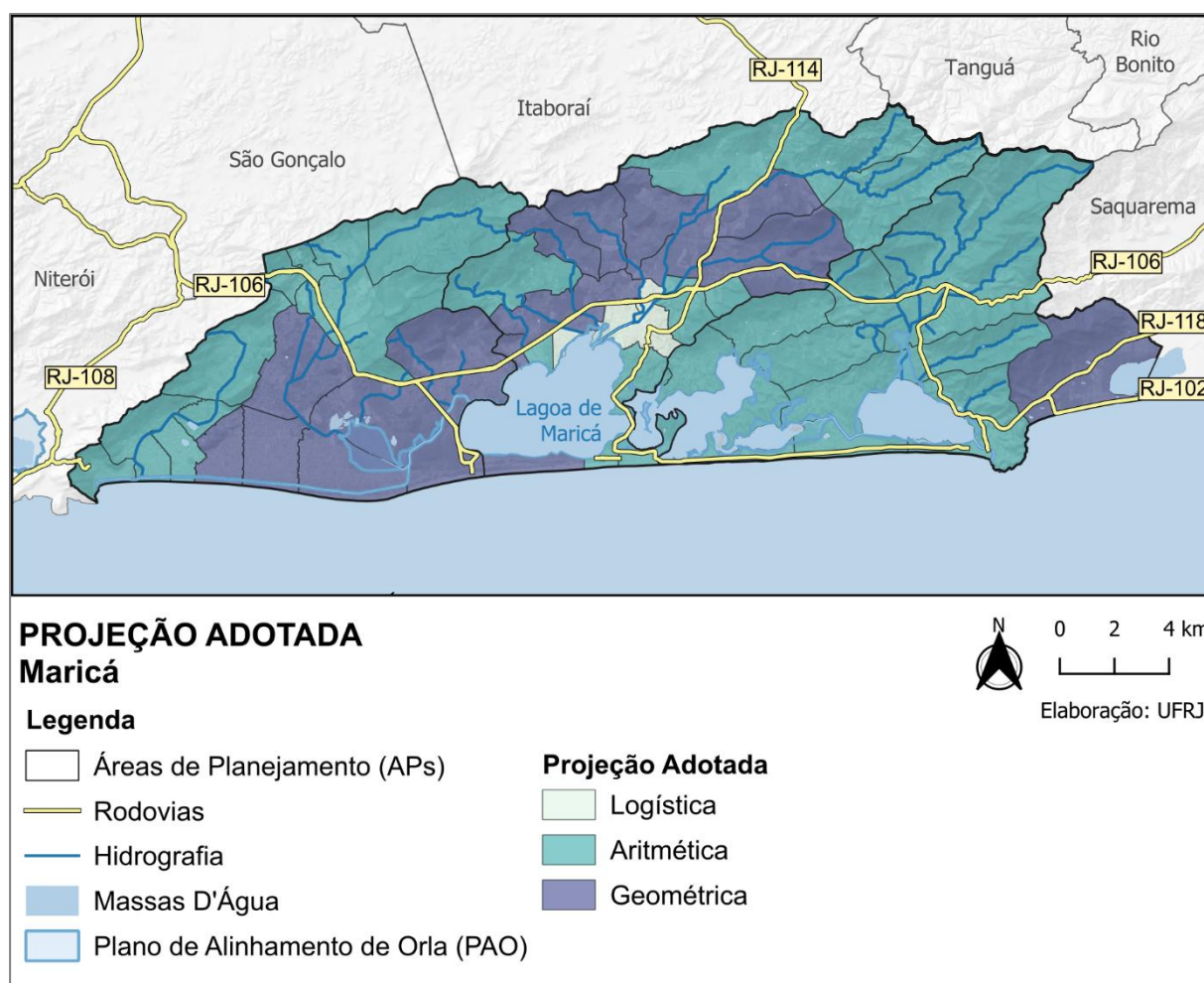


Figura 5.4. Projeções adotadas por bairro.

Na AP1, a área mais central, correspondente a Itaipuaçu e seus bairros adjacentes, como Chácaras de Inoã e São José do Imbassaí, foi associada a projeção geométrica, em função da vasta disponibilidade de espaços livres, do potencial de ampliação da infraestrutura urbana e da proximidade com importantes vetores de desenvolvimento. O restante da AP1 corresponde a áreas mais ruralizadas ou com crescimento mais controlado, como Inoã, que já apresenta elevada ocupação e infraestrutura urbana mais consolidada. Na AP2, os bairros centrais, mais consolidados, tendem a se aproximar de uma condição de saturação, enquanto os bairros adjacentes, com menor infraestrutura e boa acessibilidade ao centro, foram associados a projeções geométricas. Na AP3, apesar da disponibilidade de espaço e do potencial de implantação de infraestrutura, a menor presença de atrativos levou à adoção de projeções aritméticas para a maior parte dos bairros, com exceção de Jaconé, onde a perspectiva de implantação do porto justifica a aplicação da projeção geométrica.

6. PROJEÇÃO POPULACIONAL

Com o objetivo de analisar o panorama de crescimento populacional para os próximos vinte anos e estabelecer uma ordem de grandeza para os valores projetados, foi realizado um estudo de projeção populacional na escala municipal utilizando a população absoluta dos Censos Demográficos de 2000, 2010 e 2022. As projeções consideraram três métodos distintos: aritmético, geométrico e logístico, cujos resultados estão representados no gráfico da Figura 6.1 e na Tabela 2.1 Tabela 6.1. A projeção logística foi ajustada com o censo de 2010 e um valor estimando para 2020, obtido a partir da projeção aritmética baseada em 2022. Observa-se que a curva logística apresenta o menor ritmo de crescimento, a projeção matemática indica uma população de saturação de 315.464 habitantes, valor que não seria atingido até 2047 ano no qual se projeta uma população de 278.243 habitantes. Já a projeção aritmética reproduz as tendências históricas, resultando em uma população de 342.727 habitantes, enquanto o método geométrico acentua o crescimento observado, estimando 490.098 habitantes no mesmo horizonte temporal.

Vale destacar que Maricá está exposto a externalidades decorrentes do expressivo ingresso de recursos provenientes dos *royalties* do petróleo, o que pode desencadear movimentos migratórios de grande magnitude e difícil previsibilidade. Nesse sentido, destaca-se ainda que, para que o PIB *per capita* municipal estivesse proporcionalmente alinhado ao PIB *per capita* nacional de 2021 (R\$ 42.893,00), seriam necessários aproximadamente 2.353.958 habitantes.

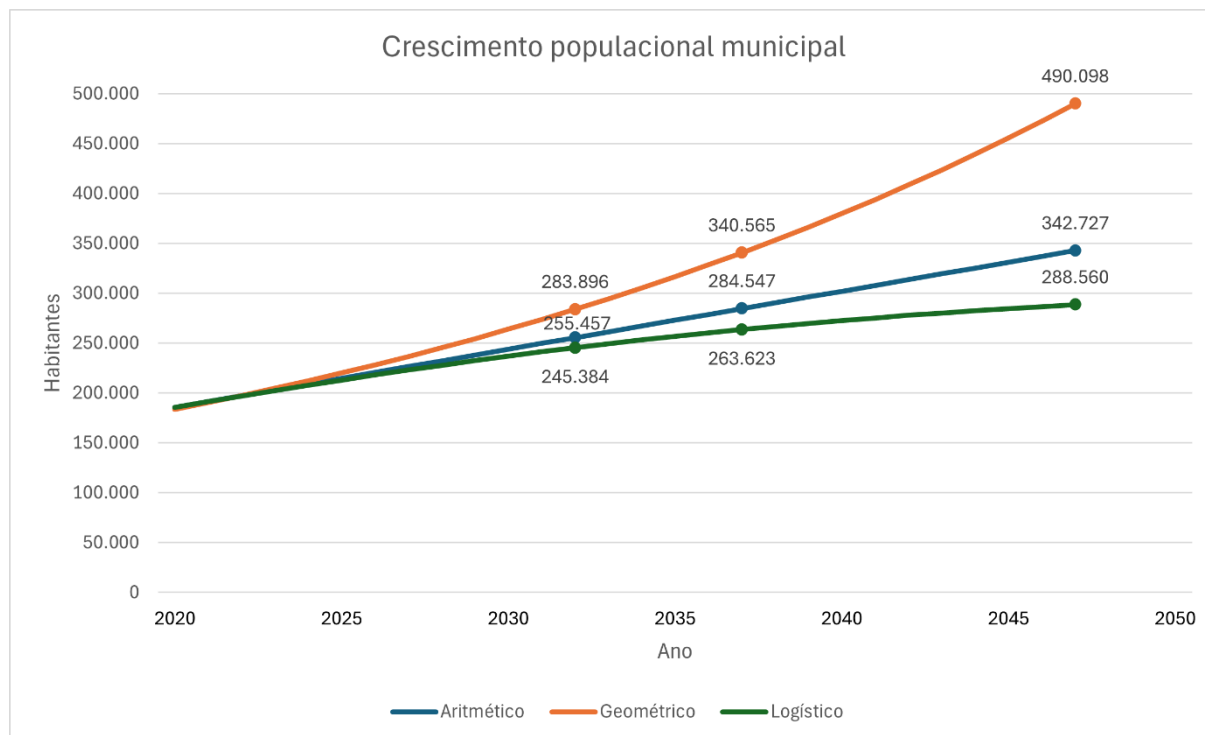


Figura 6.1. *Projeção populacional de Maricá na escala municipal*

Tabela 6.1. *Total de habitantes por bairro nos anos de 2000, 2010, e 2022*

Ano	População (habitantes)		
	Projeção Logística	Projeção Aritmética	Projeção Geométrica
2032	245.384	255.457	283.896
2037	263.623	284.547	340.565
2047	288.560	342.727	490.098

Para a projeção populacional por bairros calculou-se a população local a partir das grades censitárias dos censos de 2010 e 2022. Para o a população de 2000 foi realizada uma aproximação, utilizando equivalência visual entre os setores censitários daquele ano e a conformação atual dos bairros, seguido de uma verificação quantitativa dos dados obtidos em relação aos censos posteriores, de forma a corrigir inconsistências e estabelecer uma progressão lógica. A Tabela 6.2 apresenta a população distribuída por bairros em cada um desses anos.

Tabela 6.2. *Total de habitantes por bairro nos anos de 2000, 2010, e 2022*

Bairro	Pop. 2000	Pop. 2010	Pop. 2022
Araçatiba	5.066	7.184	10.411
Balneário Bambuí	977	1.518	3.348
Bananal	191	462	1.143

Barra de Maricá	1.286	1.543	1.938
Barroco	2.286	5.929	7.873
Cajú	194	103	55
Cajueiros	724	1.187	3.056
Calaboca	359	369	388
Camburi	74	121	203
Cassorotiba	251	235	89
Caxito	811	885	1.559
Centro	7.356	8.092	9.296
Chácaras de Inoã	5.523	8.484	14.088
Condado de Maricá	893	907	1.769
Cordeirinho	1.283	2.694	5.280
Espraiado	370	628	1.089
Flamengo	2.956	4.678	6.239
Guaratiba	731	1.480	2.230
Inoã	5.576	8.170	15.292
Itaocaia Valley	1.591	2.230	2.150
Itapeba	3.812	6.977	9.476
Jacaroá	1.070	1.746	4.285
Jaconé	318	622	887
Jardim Atlântico Central	2.133	6.458	15.068
Jardim Atlântico Leste	1.703	5.792	12.676
Jardim Atlântico Oeste	924	7.303	8.909
Jardim Interlagos	353	503	1.807
Lagarto	330	243	183
Manoel Ribeiro	224	240	351
Marquês de Maricá	633	1.049	1.777
Morada das Águas	983	1.421	2.013
Mumbuca	2.757	3.587	4.063
Parque Nanci	907	1.158	2.434
Pilar	336	241	177
Pindobal	400	543	997
Pindobas	211	563	1.534
Ponta Grossa	1.640	1.871	2.342
Ponta Negra	1.247	2.333	3.815
Praia de Itaipuaçu	2.046	4.119	5.233

Recanto de Itaipuaçu	1.017	1.788	1.994
Restinga de Maricá	217	249	250
Retiro	287	214	163
Rincão Mimoso	627	886	1.280
Santa Paula	2.320	3.137	4.082
São José do Imbassai	8.780	13.450	17.759
Silvado	17	32	62
Spar	1.477	1.527	1.614
Ubatiba	965	1.601	2.714
Vale da Figueira	362	731	1.489
Zacarias	141	176	347
TOTAL	76.737	127.461	197.277

A partir da análise de potencial de urbanização, que avalia aspectos qualitativos de forma mais aproximada, estabelecendo o método de projeção mais adequado com as dinâmicas internas de cada bairro, e do histórico populacional, são realizados os cálculos de projeção para cada bairro no horizonte de vinte anos. As figuras com os gráficos de projeções são apresentadas no APÊNDICE A deste relatório. Essa abordagem visa superar as projeções mais conservadoras obtidas a partir do crescimento observado nos censos, considerando que o município se encontra sob um contexto de desenvolvimento econômico mais favorável a novas dinâmicas de expansão demográfica. A Figura 6.2 consolida o gráfico comparativo entre as três projeções para o município e o resultado do somatório das projeções desenvolvidas para cada bairro, enquanto a Tabela 6.3 apresenta os valores correspondentes a diferentes horizontes de planejamento.

Crescimento populacional municipal

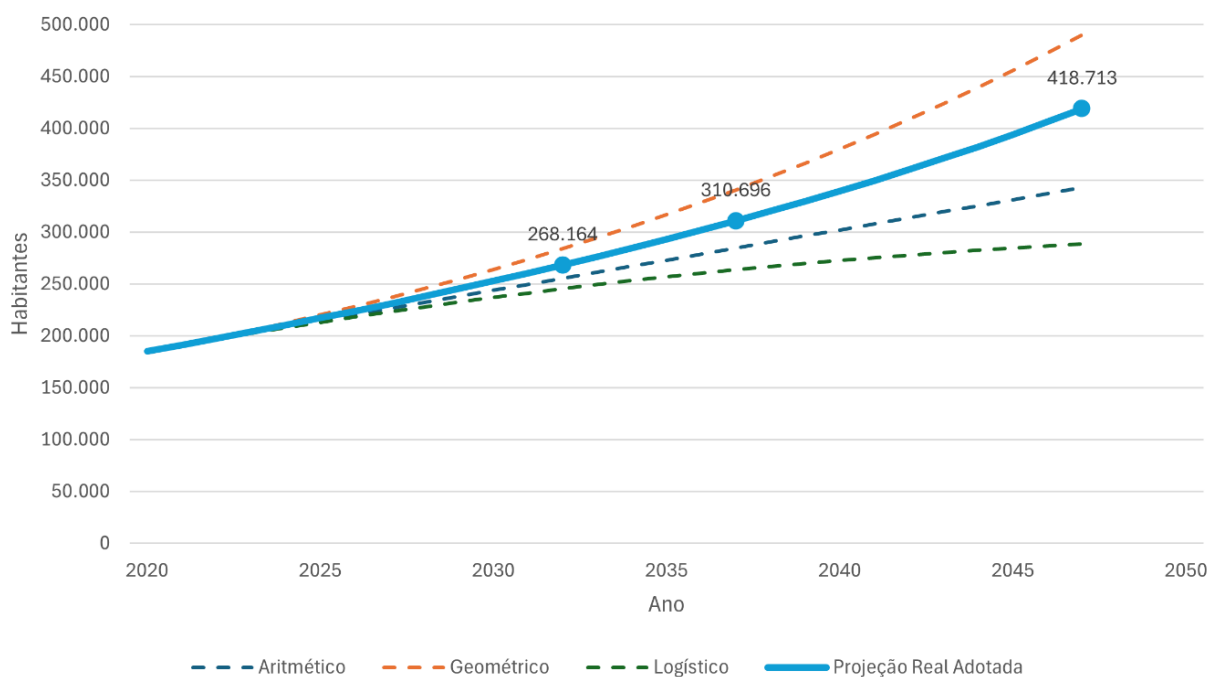


Figura 6.2. Projeção populacional real adotada em Maricá

Tabela 6.3. Projeção populacional real adotada em Maricá

Ano	Prazo	População (habitantes) Projeção Adotada
2032	Curto	268.164
2033	Marco Legal	276.209
2037	Médio	310.696
2047	Longo	418.713

Desta forma, a projeção final adotada não está totalmente alinhada com nenhuma das projeções estabelecidas na escala do município, o que representa mais adequadamente as dinâmicas heterogêneas encontradas em Maricá. A projeção considera 268.164 habitantes para 2032 (curto prazo), 310.696 habitantes para 2037 (médio prazo), e 418.713 habitantes para 2047 (longo prazo), bem como a população prevista para 2033, de 276.209 habitantes, tendo em vista o Marco Legal do Saneamento Básico (Brasil, 2020) que estabelece a meta de universalização dos serviços de saneamento. Verifica-se, portanto, em 2047, um acréscimo total de 221.436 habitantes em relação ao Censo de 2022, o que corresponde a um crescimento total de 112,25% (ou 3,7% ao ano).

A distribuição espacial da nova população reforça as tendências de crescimento observadas no município. A Figura 6.3 apresenta a densidade por bairro prevista para 2047, cuja classificação

varia de “Muito baixa” a “Muito alta” e refere-se à densidade relativa exclusivamente do município de Maricá. Identifica-se uma expansão na ocupação mais adensada nas orlas da Praia de Itaipuaçu e da Lagoa de Maricá, na região do Centro. Observa-se um aumento na intensidade de ocupação dos bairros ao longo da RJ-106 na AP1 e AP2, bem como da orla marítima na AP3. De forma geral, há um acréscimo de 138.905 habitantes na AP1 (124,93%), 40.315 habitantes na AP2 (69,48%), e 42.216 habitantes na AP3 (150,43%) em comparação à população identificada em 2022.

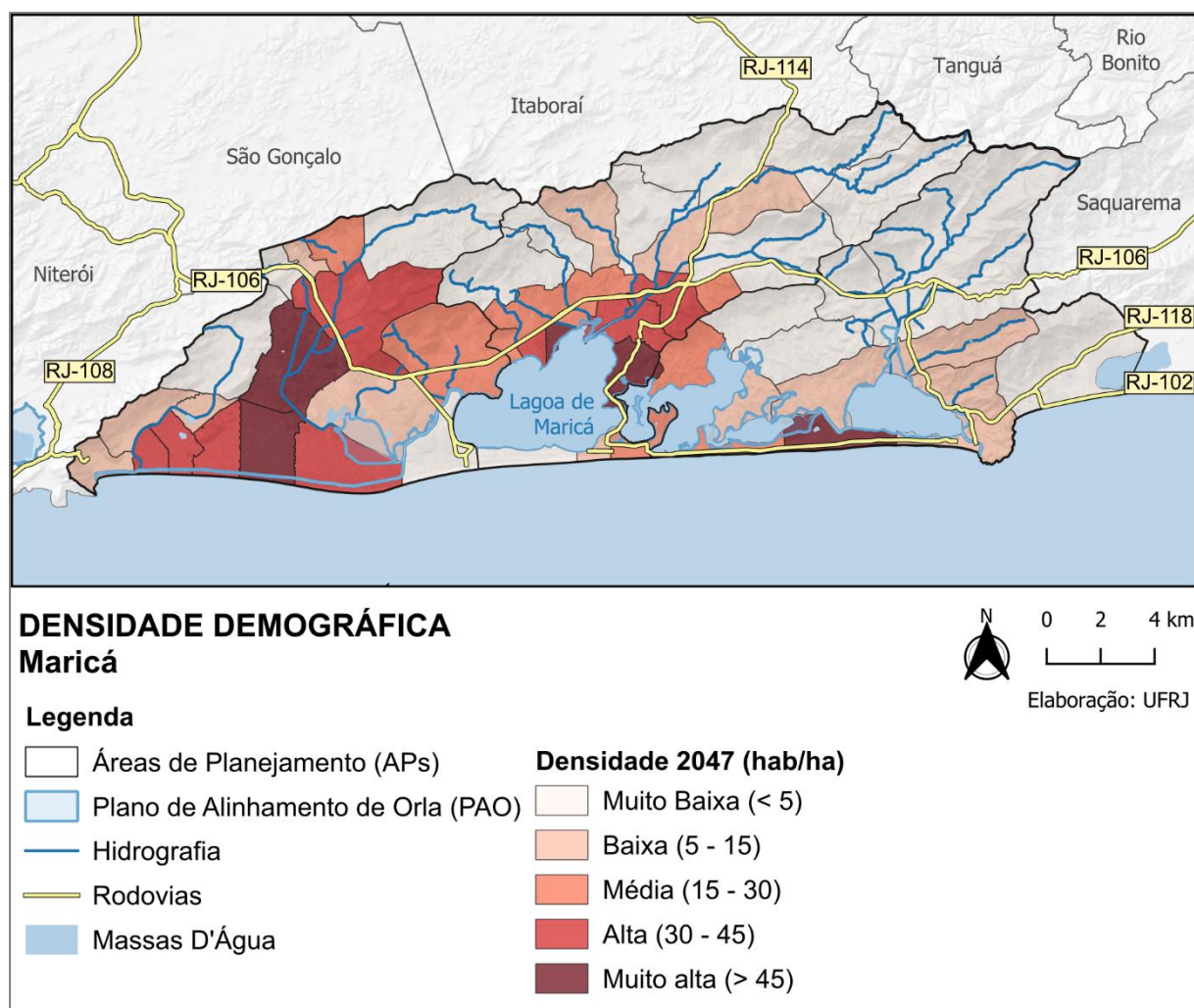


Figura 6.3. Projeção de densidade populacional de Maricá em 2047

7. CENÁRIOS ALTERNATIVOS DE CRESCIMENTO URBANO

A partir da análise do zoneamento de Maricá, da avaliação do potencial de expansão urbana de cada bairro e da projeção populacional elaborada para o cenário de longo prazo (horizonte de 20 anos), foram construídos três cenários prospectivos de evolução urbana. Esses cenários buscam representar distintas dinâmicas de crescimento territorial, mantendo, entretanto, o mesmo contingente populacional, conforme apresentado no item anterior deste relatório.

Para estabelecer um padrão coerente de expansão urbana, em consonância com aquele observado no município, definiu-se que todos os cenários contemplariam tanto a ocupação de uma parcela dos lotes ociosos existentes, caracterizando um processo de adensamento urbano, quanto a incorporação de novas manchas de ocupação, correspondentes à expansão horizontal do tecido urbano. Nos cenários considerados mais desejáveis, a ocupação de lotes ociosos é priorizada, de modo a otimizar a infraestrutura urbana já instalada, enquanto a expansão horizontal é minimizada. Parte-se do pressuposto de que a expansão horizontal é indesejável, uma vez que gera maiores alterações nos padrões de uso do solo e implica a ampliação das demandas por infraestrutura urbana e sistema viário para atendimento das novas áreas ocupadas.

Para a distribuição de novos habitantes nos lotes ociosos, adotou-se a média de moradores por domicílio indicada pelo Censo Demográfico de 2022 (IBGE, 2022a), correspondente a 2,7 habitantes por lote. Já no caso das novas manchas urbanas, estas foram previamente delimitadas e, a partir de sua área total, estimou-se a reserva de 45% para a implantação de vias e parques urbanos. A área remanescente, efetivamente destinada à ocupação por lotes, foi subdividida com base no tamanho médio dos lotes da respectiva região, conforme mapeado no item 3.2 deste relatório, mantendo-se, para a estimativa populacional, a mesma média de moradores por domicílio adotada a partir do Censo de 2022. Em caso de zonas de edificações multifamiliares, esse valor foi posteriormente multiplicado pelo gabarito das edificações, conforme a verticalização permitida por lei.

Adicionalmente, considerou-se, em todos os cenários, a ocupação integral dos empreendimentos imobiliários atualmente em fase de construção, os quais totalizam aproximadamente 9.500 habitantes, conforme apresentado no item 4 deste relatório.

Para o cenário tendencial, definiu-se que apenas 25% dos lotes ociosos seriam ocupados, sendo o restante do incremento populacional direcionado a novos loteamentos. Essa dinâmica resulta em uma expansão urbana predominantemente horizontal, associada a maiores alterações nos padrões de uso do solo. Nesse cenário, admite-se a ocupação da Área de Interesse Hidrológico

(AIH), uma vez que se considera a ausência de instrumentos de controle do uso do solo capazes de orientar a ocupação para áreas ambientalmente mais seguras.

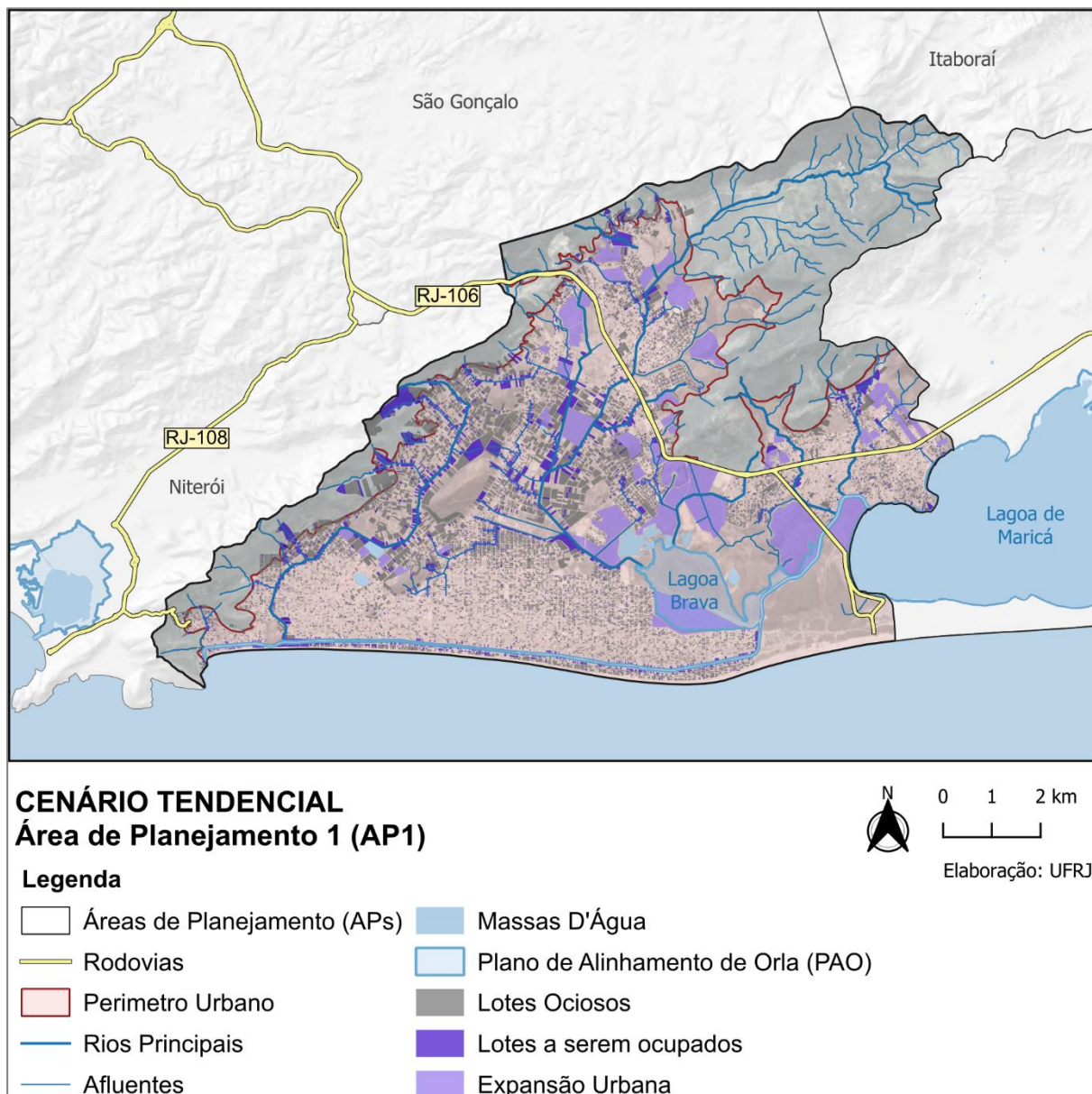


Figura 7.1. Cenário tendencial de projeção da expansão urbana da AP1 em 2047.

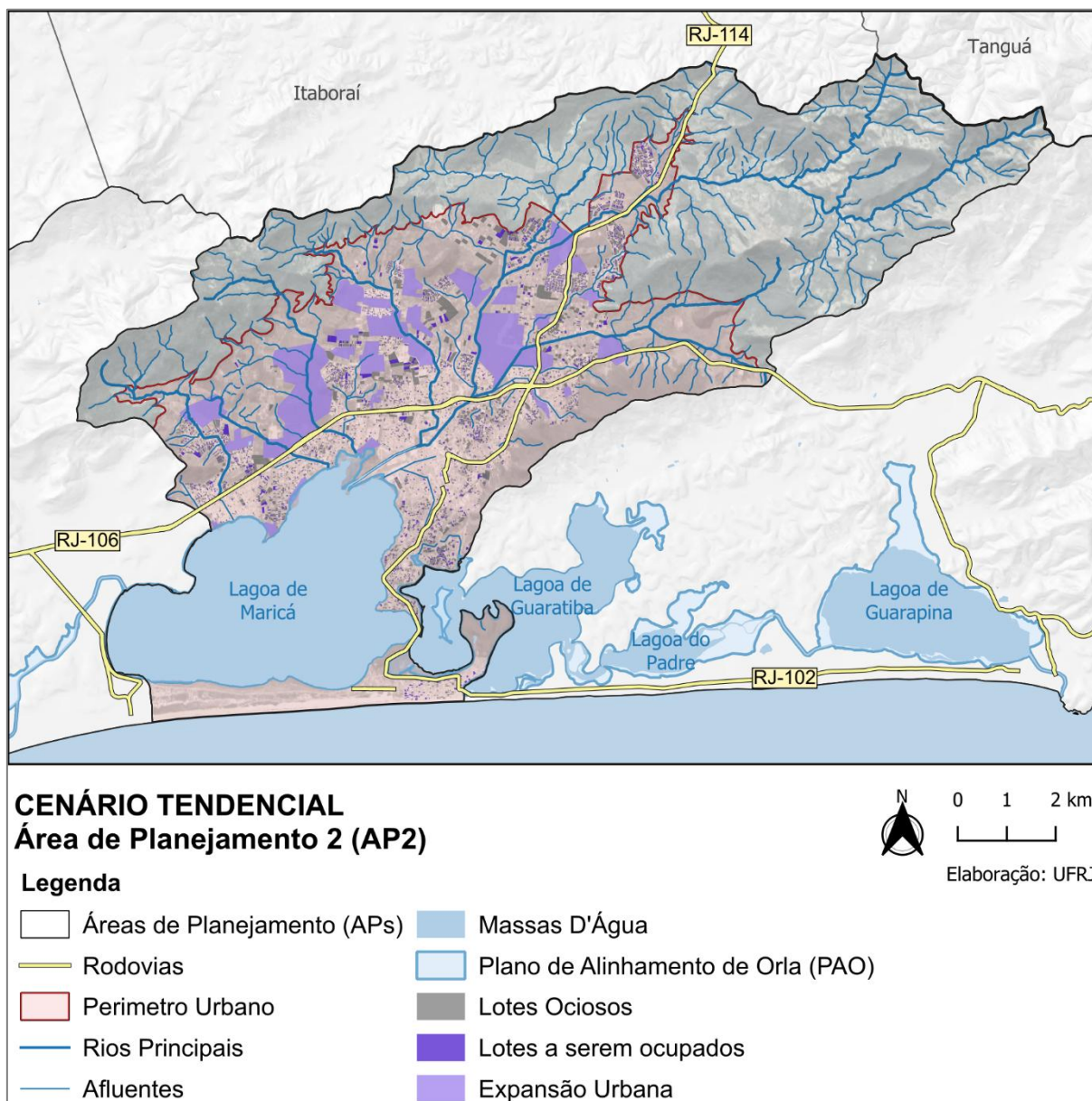


Figura 7.2. Cenário tendencial de projeção da expansão urbana da AP2 em 2047.

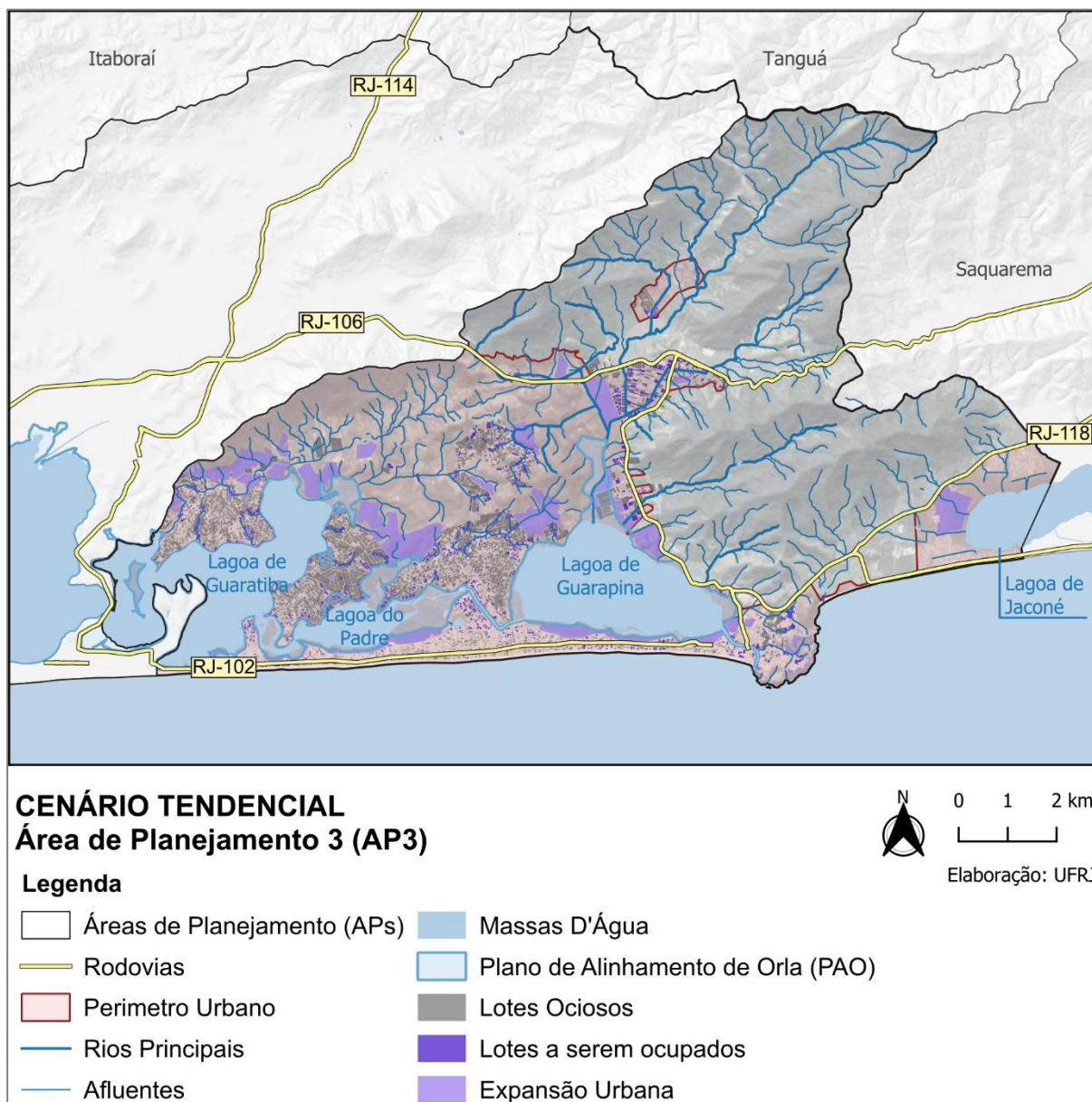


Figura 7.3. Cenário tendencial de projeção da expansão urbana da AP3 em 2047.

No cenário otimista, prevê-se a ocupação de 75% dos lotes ociosos, refletindo maior controle e planejamento do uso do solo. Além disso, prioriza-se a ocupação de lotes localizados fora da AIH. Caso a ocupação de 75% dos lotes ociosos não seja suficiente para absorver todo o contingente populacional projetado, admite-se a expansão horizontal da mancha urbana por meio da implantação de novos loteamentos, os quais, contudo, devem estar sempre localizados fora da AIH.

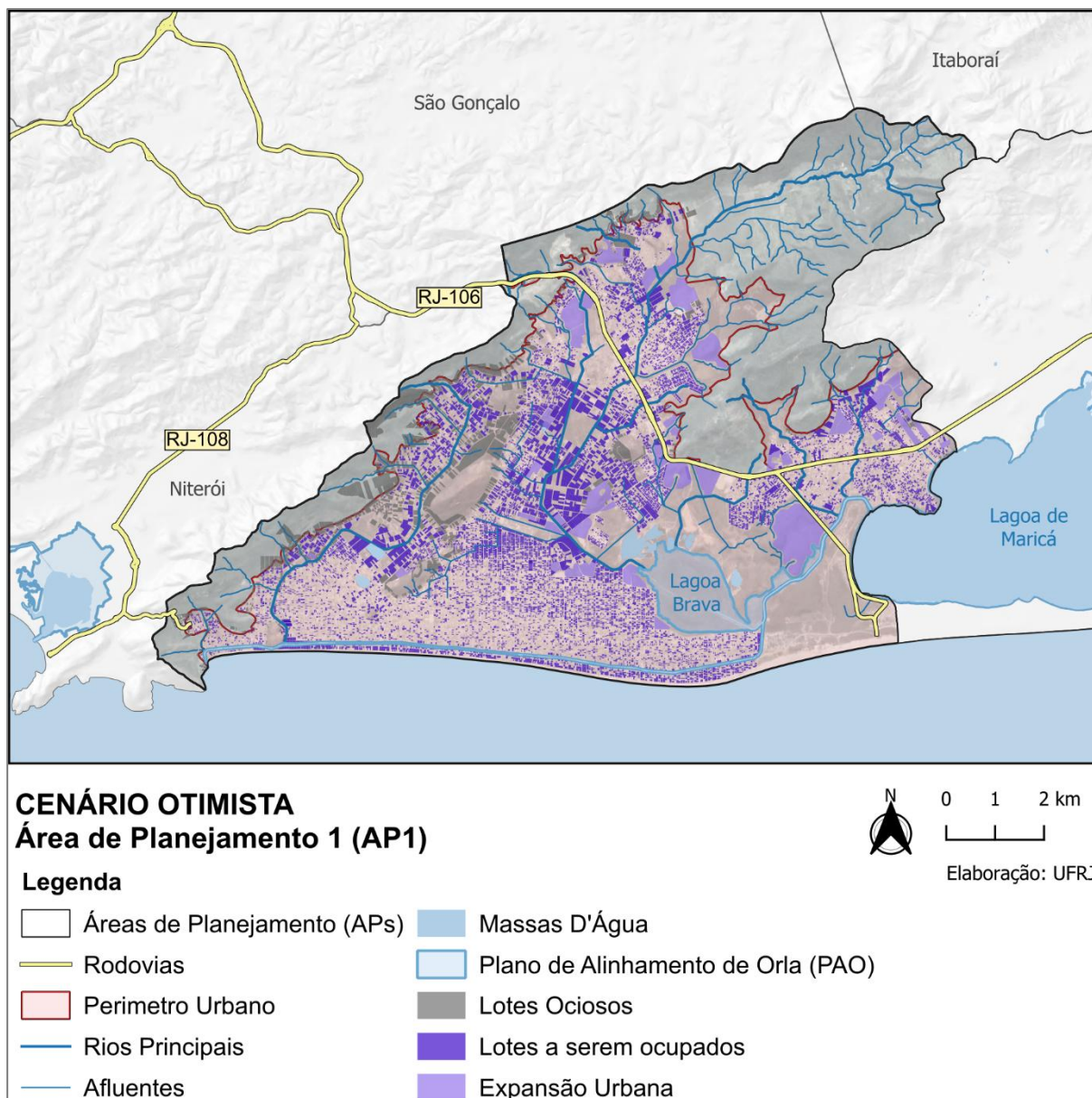


Figura 7.4. Cenário otimista de projeção da expansão urbana da AP1 em 2047.

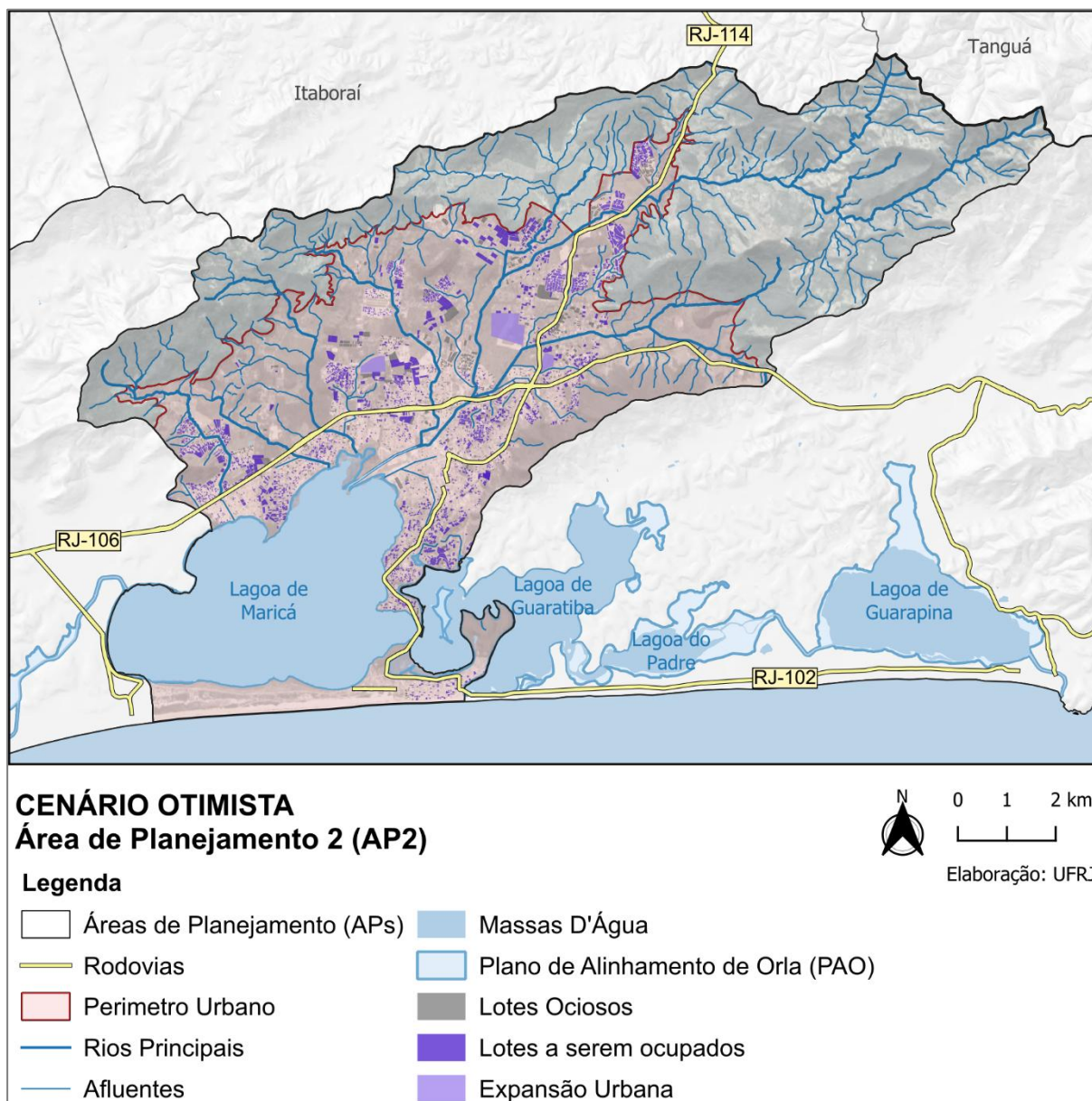


Figura 7.5. Cenário otimista de projeção da expansão urbana da AP2 em 2047.

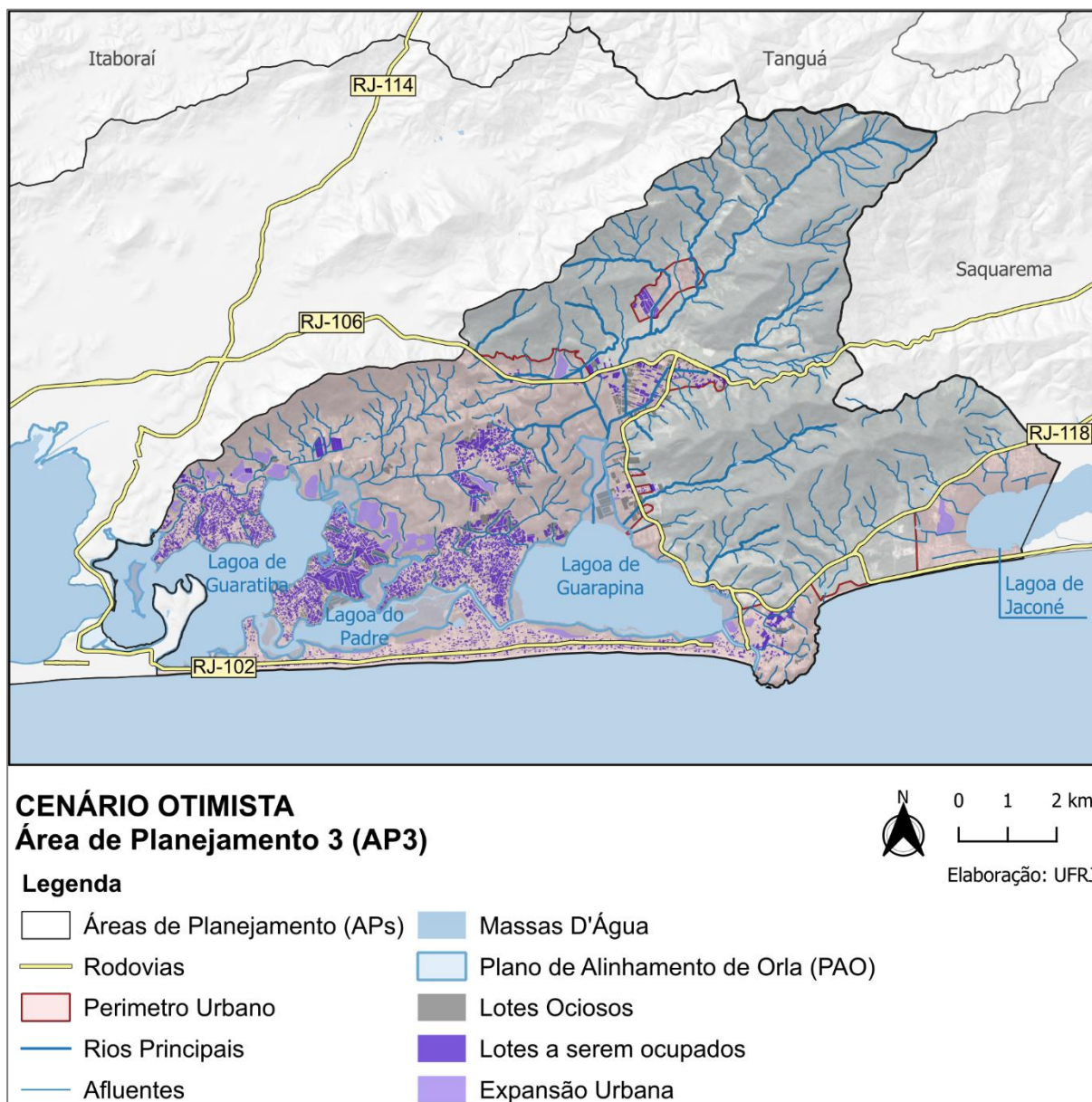


Figura 7.6. Cenário otimista de projeção da expansão urbana da AP3 em 2047.

Já no cenário factível, adotam-se critérios semelhantes aos do cenário otimista, com a priorização da ocupação fora da AIH, visando à sua máxima preservação. Entretanto, por se tratar de um cenário mais próximo das condições reais de implementação, considera-se a ocupação de apenas 50% dos lotes ociosos. Dessa forma, para acomodar o novo contingente populacional, torna-se necessária uma expansão horizontal da mancha urbana ligeiramente superior àquela prevista no cenário otimista.

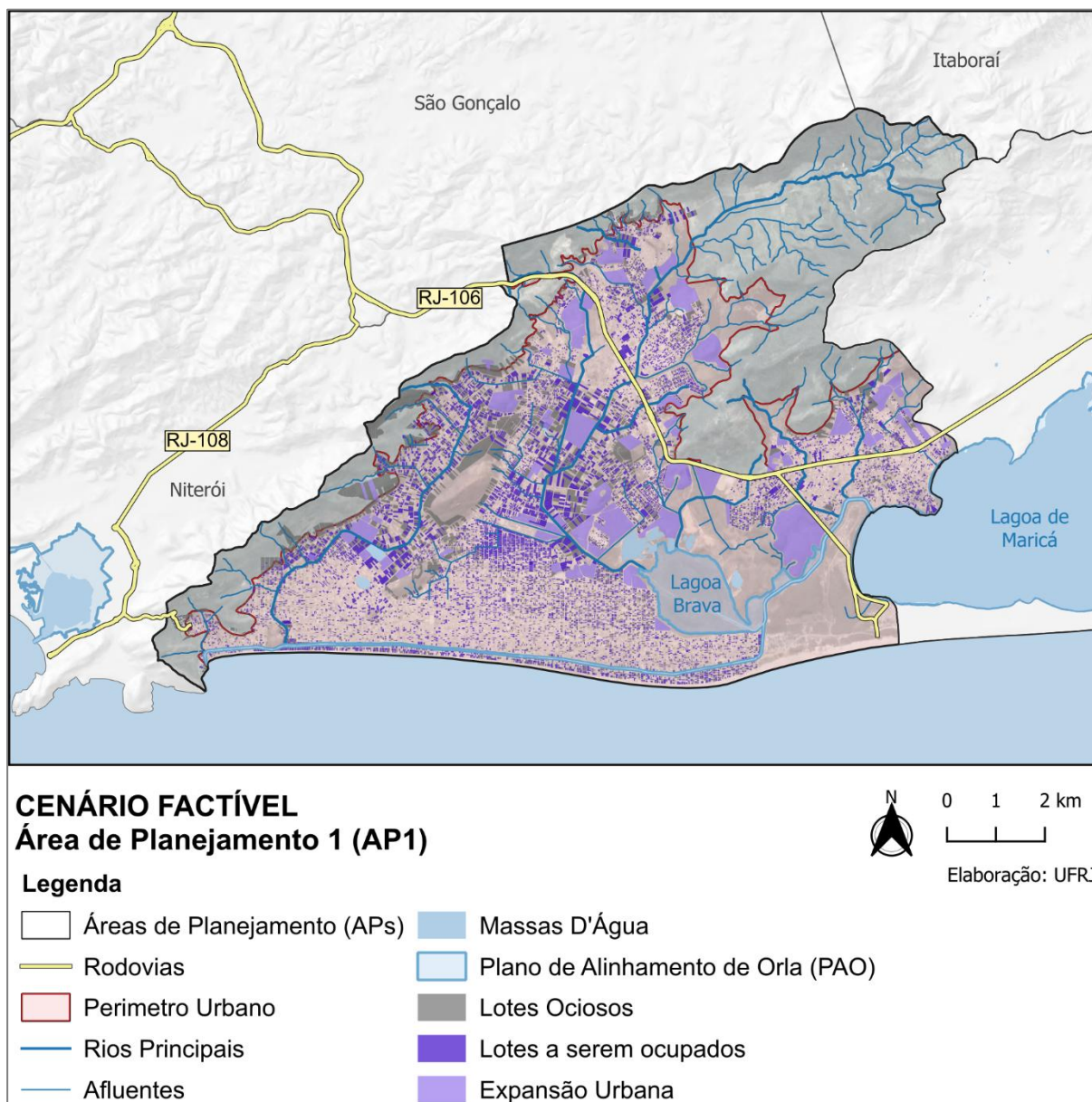


Figura 7.7. Cenário factível de projeção da expansão urbana da AP1 em 2047.

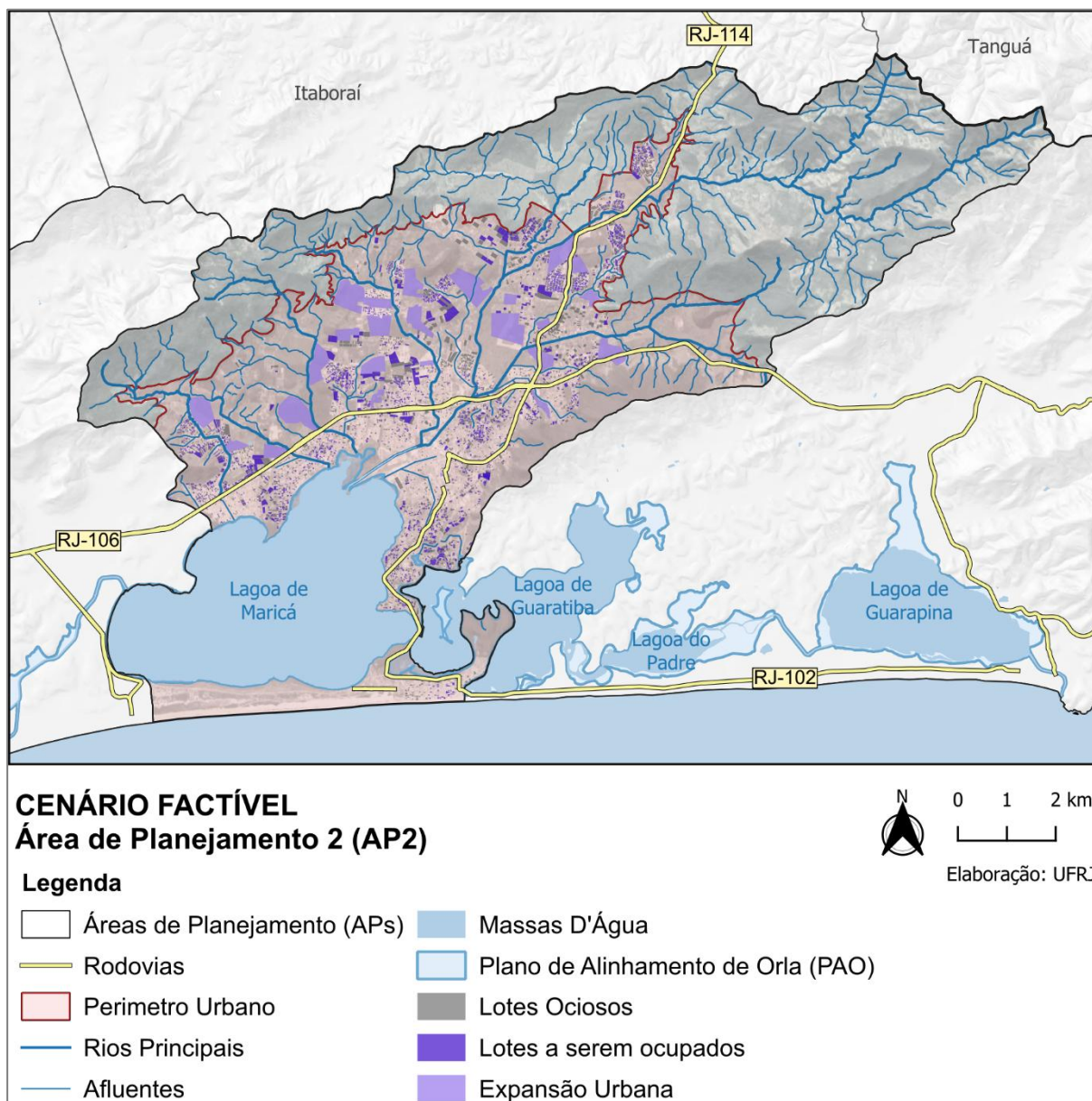


Figura 7.8. Cenário factível de projeção da expansão urbana da AP2 em 2047.

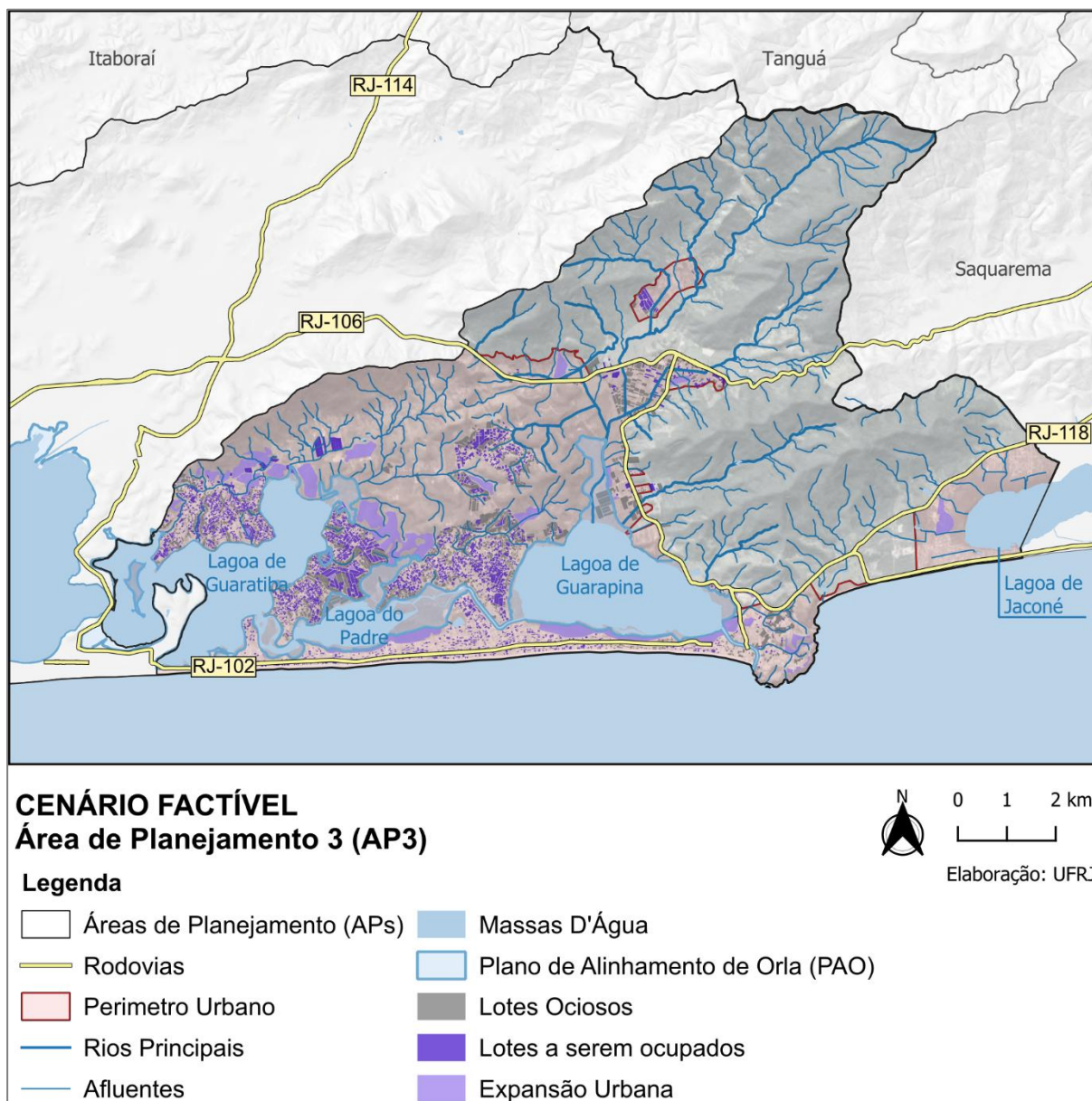


Figura 7.9. Cenário factível de projeção da expansão urbana da AP3 em 2047.

Destaca-se que não seria possível atender à mesma projeção populacional em cada bairro, uma vez que, em cada cenário, a ocupação do território ocorre de maneira distinta, seja por meio do adensamento de áreas já consolidadas, seja pela expansão sobre áreas ainda não ocupadas. Assim, nos diferentes cenários, a distribuição da população adicional por bairro tende a variar. Dessa forma, os cálculos apresentados têm como objetivo atender à soma do contingente populacional estabelecido para cada AP, e não necessariamente para cada bairro individualmente. Ressalta-se que, no cenário factível, busca-se a maior aproximação possível em relação às projeções populacionais por bairro.

REFERÊNCIAS

ABRAZPE. **Maricá anuncia início das obras do Porto de Jaconé com investimento de R\$ 1,5 bilhão.** 5 jun. 2025.

ARAÚJO, C. **Censo 2022: Maricá tem maior crescimento no Estado do Rio, com salto de 54%.** 29 jun. 2023. o globo. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/economia/noticia/2023/06/censo-2022-marica-tem-maior-crescimento-no-estado-do-rio-com-salto-de-54percent.ghtml>. Acesso em: 15 jan. 2026.

BRASIL. **INSTRUÇÃO ESPECIAL Nº 5, DE 29 DE JULHO DE 2022.** Diário Oficial da União. Brasil, Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. , 2022

IBGE. **Censo 2022.** . Brasil, [s.n.], 2022a.

IBGE, I. B. de G. e E. **Panorama Censo 2022: “Trabalham fora do município”.** 2022b. https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/mapas.html?tema=trabalham_fora_do_mun&recorte=N6.

MAREY. **MARAEY, uma experiência inesquecível.** 2025.

MARICÁ. **Lei Complementar nº 400, de 17 de janeiro de 2026. Revisão do Plano Diretor de 2006.** . Maricá, Rio de Janeiro, Brasil., Brasil, [s.n.]. Disponível em: https://static.marica.rj.gov.br/arquivos/downloads/transparencia/publicacoes/planos/LEICOMPLEMENTARN400DE17DEJANEIRODE2025REVISAOPLANODIRETOR2_638739284127616714.pdf. Acesso em: 12 jan. 2026a. , 17 jan. 2025

MARICÁ. **Lei Complementar nº 145, de 10 de outubro de 2006. Plano Diretor de Maricá.** . Maricá, Rio de Janeiro, Brasil., Brasil, [s.n.]. Disponível em: https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/plano_diretor_marica.pdf. Acesso em: 12 jan. 2026. , 10 out. 2006

MARICÁ. **LEI Nº 3.431, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2023.** . Brasil, [s.n.]. , 2023a

MARICÁ. **LEI Nº 2272, DE 14 DE NOVEMBRO DE 2008.** . Brasil, [s.n.]. , 2008

MARICÁ. **LEI Nº 2301, DE 16 de NOVEMBRO DE 2009.** . Brasil, [s.n.]. , 2009

MARICA. **Obras do Porto de Jaconé começam no segundo semestre, anuncia Quaqué ao lado do governador Cláudio Castro.** 4 jun. 2025a. Prefeitura de Maricá. Disponível em:

<https://www.marica.rj.gov.br/noticia/obras-do-porto-de-jacone-comecam-no-segundo-semester-anuncia-quaquá-ao-lado-do-governador-claudio-castro/>. Acesso em: 15 jan. 2026.

MARICA. Por iniciativa de Quaquá, Maricá compra 10 projetos de Niemeyer e será a 2ª cidade do Brasil com mais obras do arquiteto. 28 mar. 2025b. Prefeitura de Maricá. Disponível em: <https://www.marica.rj.gov.br/noticia/242504/>. Acesso em: 15 jan. 2026.

MARICÁ. Prefeitura de Maricá e MARAÉY assinam parceria que dá início ao maior projeto turístico-residencial sustentável do Brasil. 24 set. 2025b. Prefeitura de Maricá. Disponível em: <https://www.marica.rj.gov.br/noticia/prefeitura-de-marica-e-maraey-assinam-parceria-que-da-inicio-ao-maior-projeto-turistico-residencial-sustentavel-do-brasil/>. Acesso em: 15 jan. 2026.

MARICA. Prefeitura de Maricá e MARAÉY assinam parceria que dá início ao maior projeto turístico-residencial sustentável do Brasil. 24 set. 2025c. Prefeitura de Maricá. Disponível em: <https://www.marica.rj.gov.br/noticia/prefeitura-de-marica-e-maraey-assinam-parceria-que-da-inicio-ao-maior-projeto-turistico-residencial-sustentavel-do-brasil/>. Acesso em: 15 jan. 2026.

MARICÁ. Produto 9 - Elaboração da minuta do anteprojeto de Lei. Revisão do Plano Municipal. . Brasil, [s.n.]. Disponível em: https://www.marica.rj.gov.br/wp-content/uploads/2022/09/P9_Minuta_pd_marica-rev-final-completo.pdf?acrobatPromotionSource=embeddedpdfs_chrome-native_view. Acesso em: 12 jan. 2026. , nov. 2021

MARICÁ. Programa de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais do Município de Maricá. . Maricá, [s.n.], 2023b.

MARICAINFO. "Maricá: Nova sede da prefeitura tem projeto que custou R\$ 12,4 milhões". 30 mar. 2025. Disponível em: <https://maricainfo.com/2025/03/30/marica-nova-sede-da-prefeitura-tem-projeto-que-custou-r-124-milhoes.html>. Acesso em: 15 jan. 2026.

PATRÍCIA LIMA. Em visita à Maricá, Rodrigo Neves promete construir um túnel para ligar Niterói à cidade. 2022. Diário do Rio. Disponível em: <https://diariodorio.com/em-visita-a-marica-rodrigo-neves-promete-construir-um-tunel-para-ligar-niteroi-a-cidade/>. Acesso em: 24 jan. 2026.

POLÍTICA: Niterói e Maricá farão estudos para construção de túnel que ligará Itaipu a Itaipuaçu. 2017. cidadedeniteroi.com. Disponível em: https://cidadedeniteroi.com/politica/politica-niteroi-e-marica-farao-estudos-para-construcao-de-tunel-que-ligara-itaipu-a-itaipuacu/#google_vignette. Acesso em: 24 jan. 2026.

Reaproximação estratégica: Quaqué e Rodrigo Neves selam aliança com foco em 2026. 2025. Errejota Notícias. Disponível em: <https://errejotanoticias.com.br/reaproximacao-estrategica-quaqua-e-rodrigo-neves-selam-alianca-com-foco-em-2026/>. Acesso em: 24 jan. 2026.

APÊNDICE A

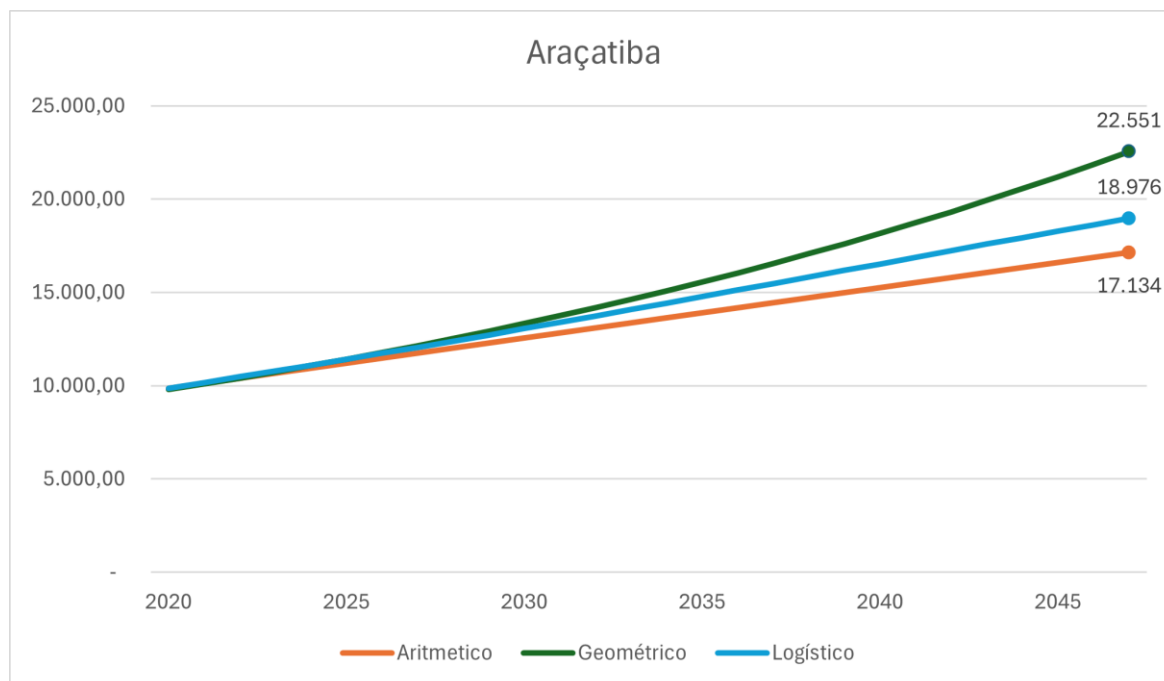


Figura A.0.1. Projeções demográficas para o bairro de Araçatiba

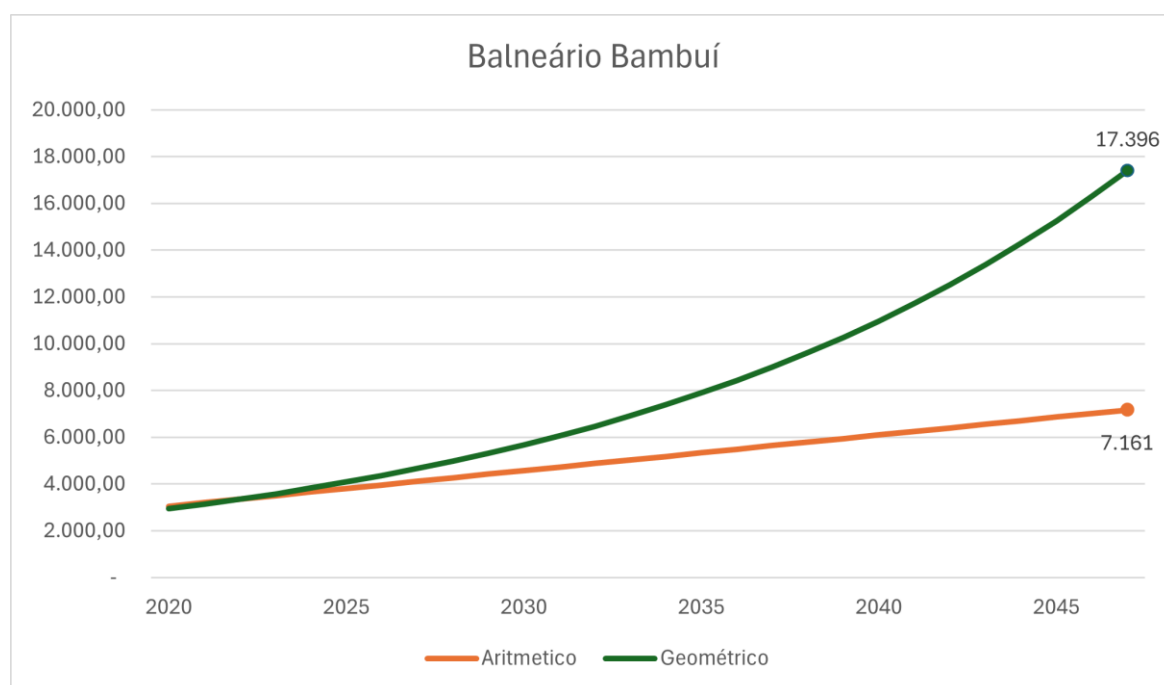


Figura A.0.2. Projeções demográficas para o bairro de Balneário Bambuí

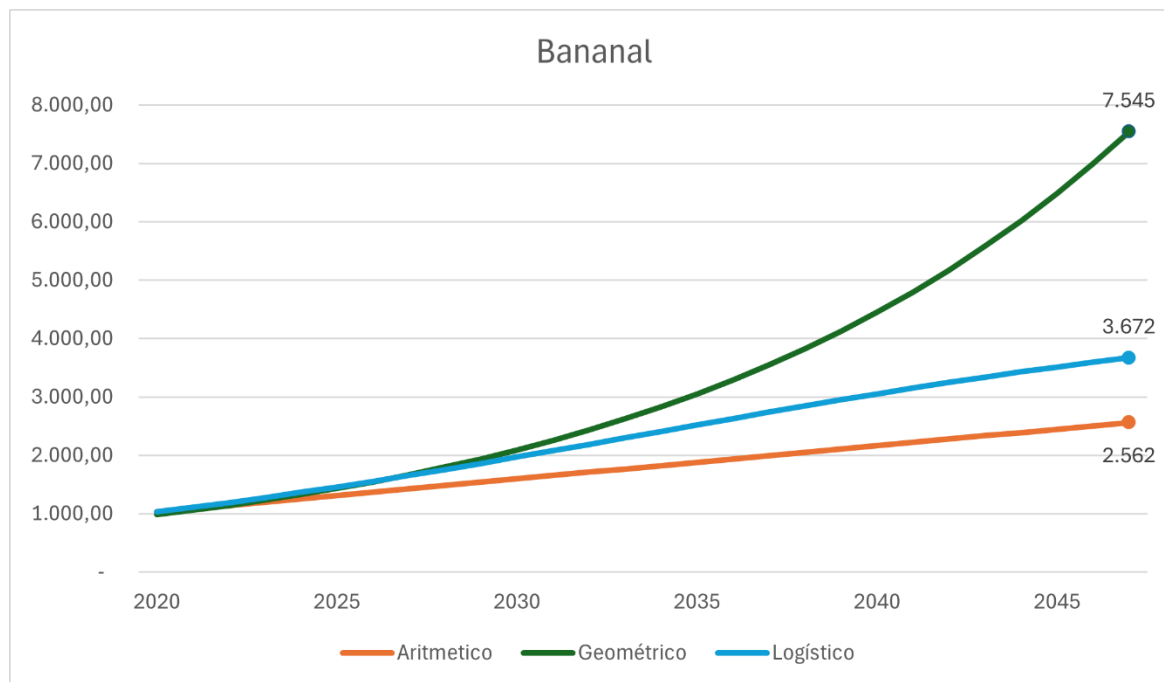


Figura A.0.3. Projeções demográficas para o bairro de Bananal

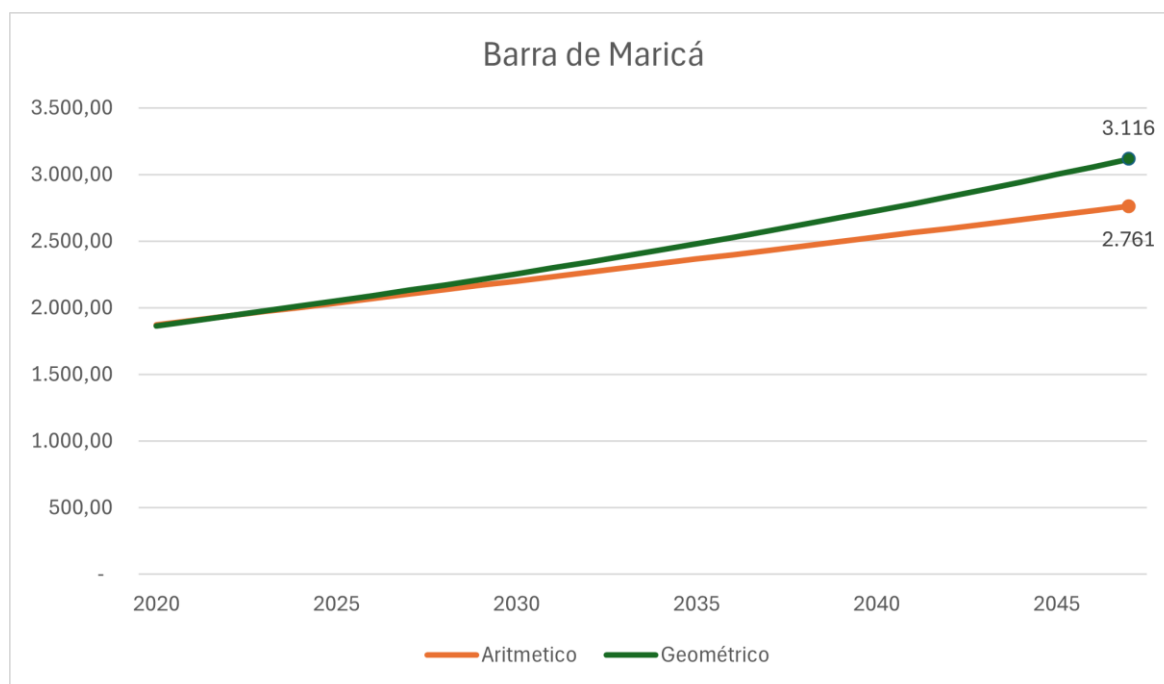


Figura A.0.4. Projeções demográficas para o bairro de Barra de Maricá

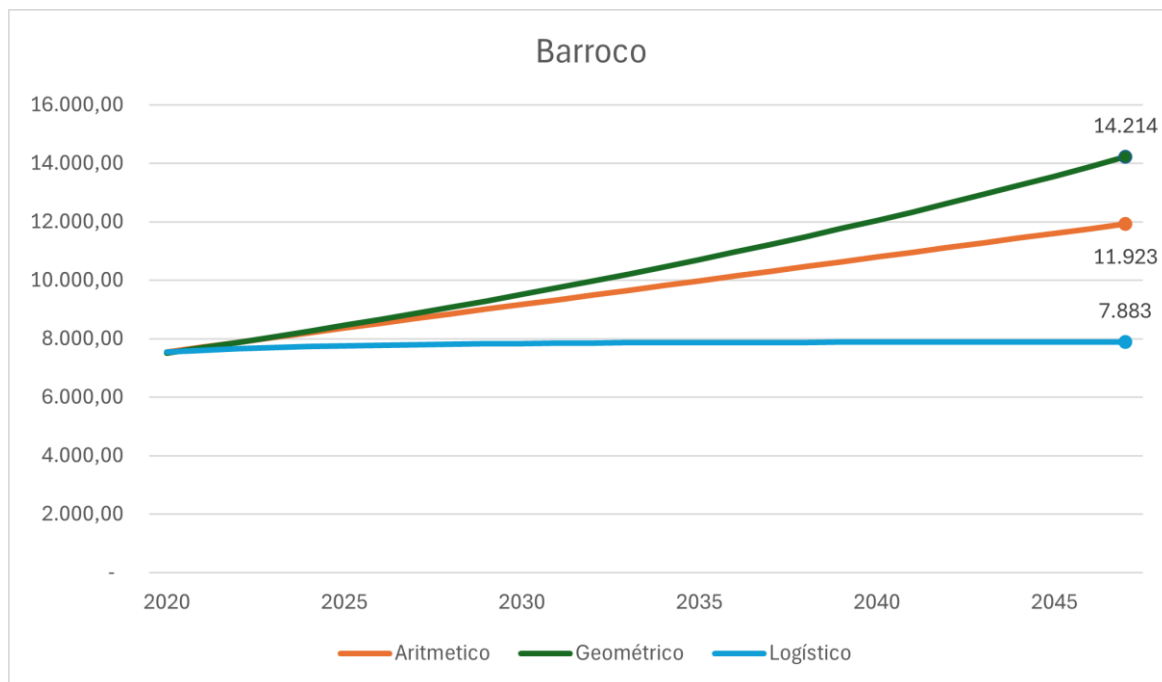


Figura A.0.5. Projeções demográficas para o bairro de Barroco

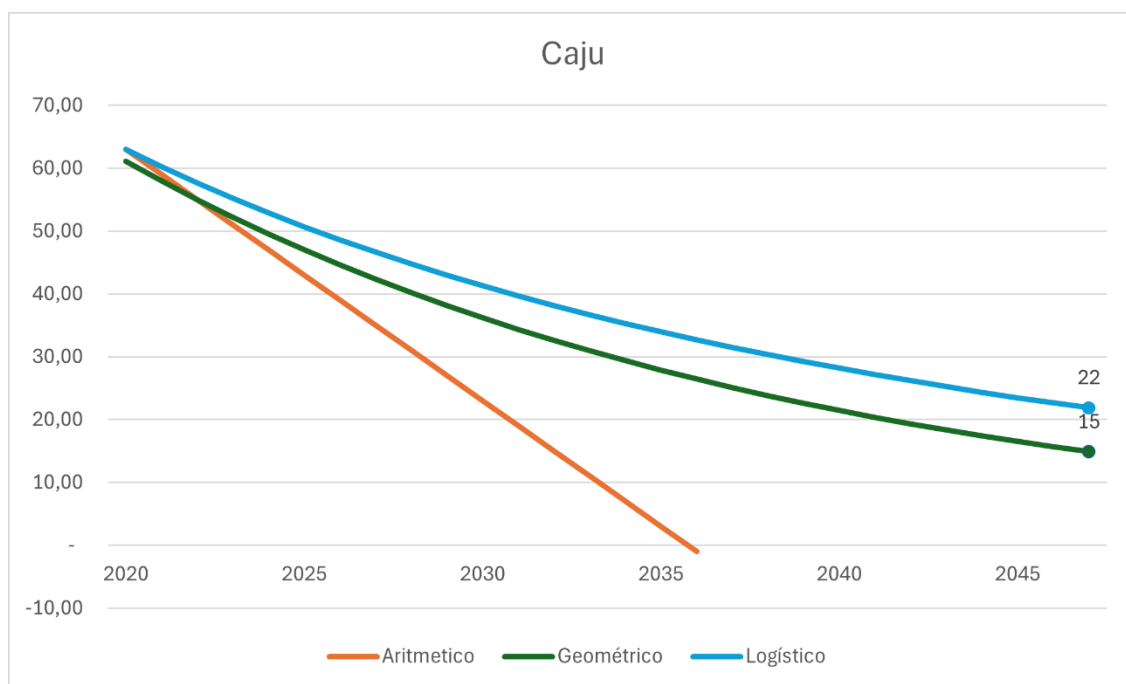


Figura A.0.6. Projeções demográficas para o bairro de Caju

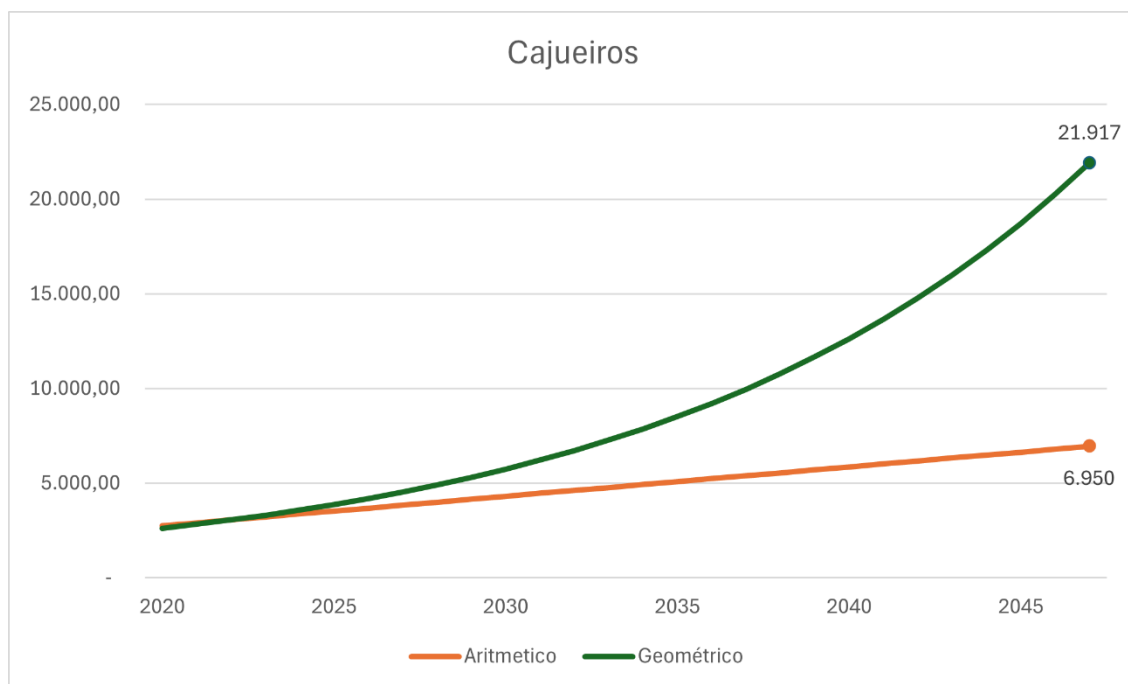


Figura A.0.7. Projeções demográficas para o bairro de Cajueiros

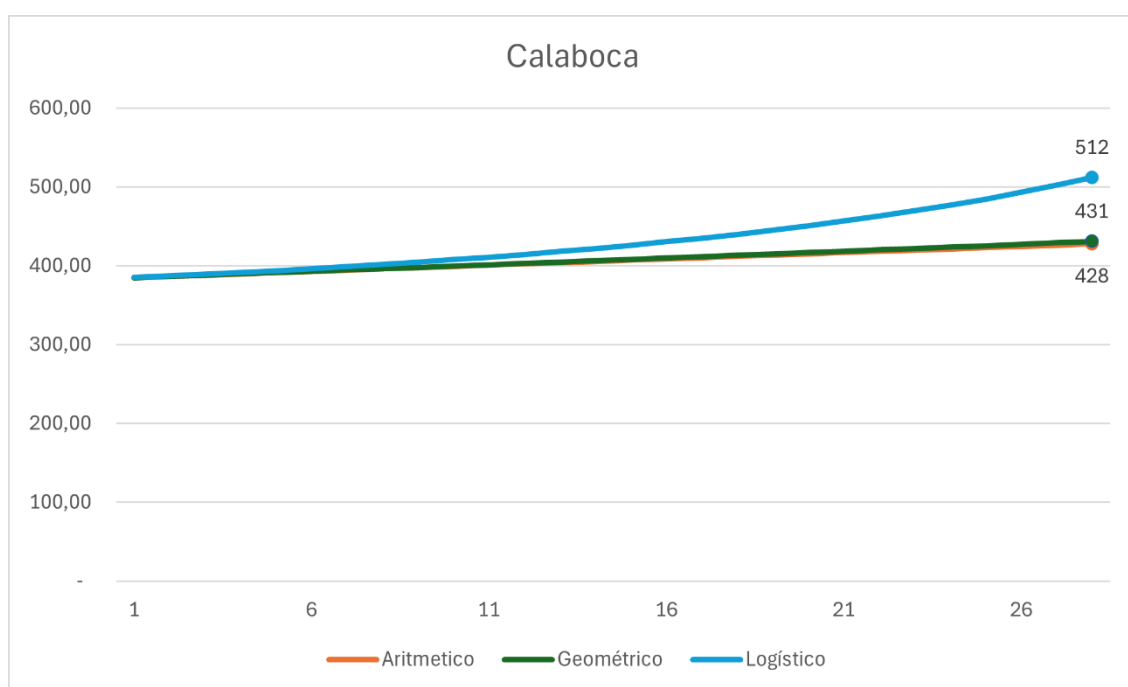


Figura A.0.8. Projeções demográficas para o bairro de Calaboca

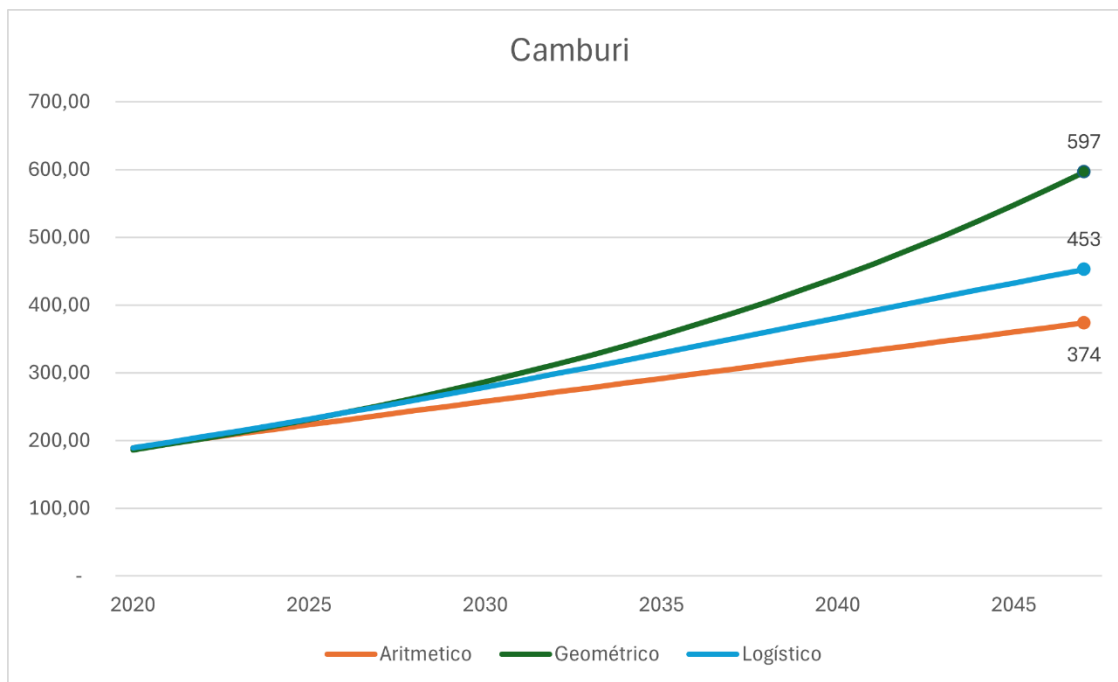


Figura A.0.9. Projeções demográficas para o bairro de Camburi

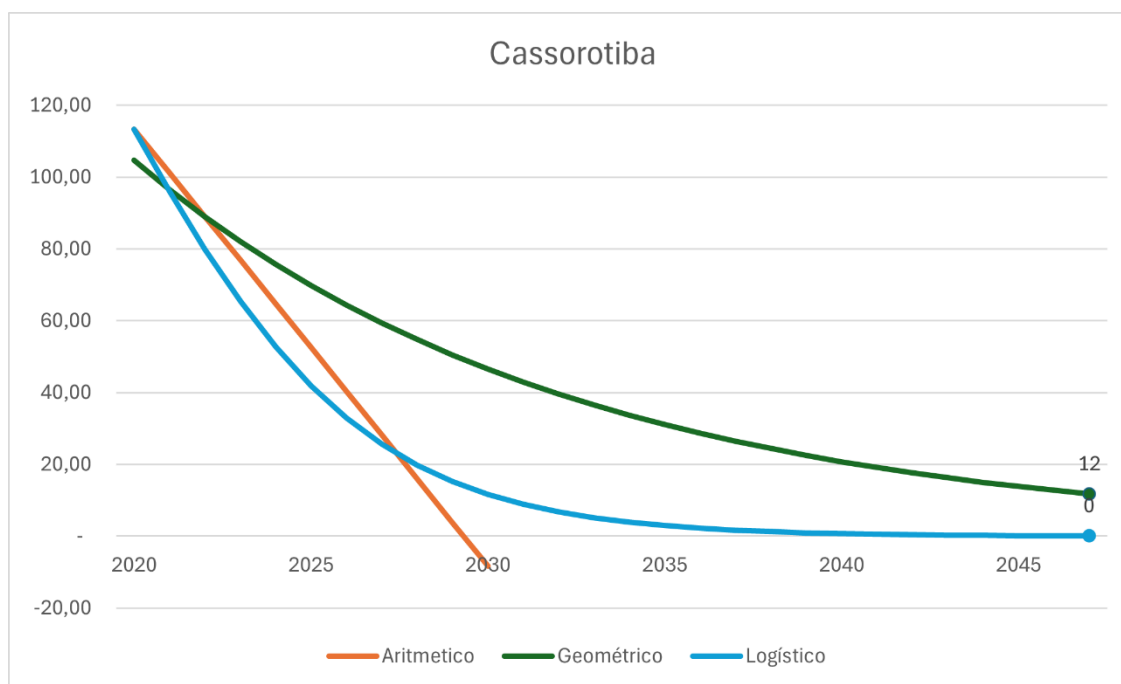


Figura A.0.10. Projeções demográficas para o bairro de Cassorotiba

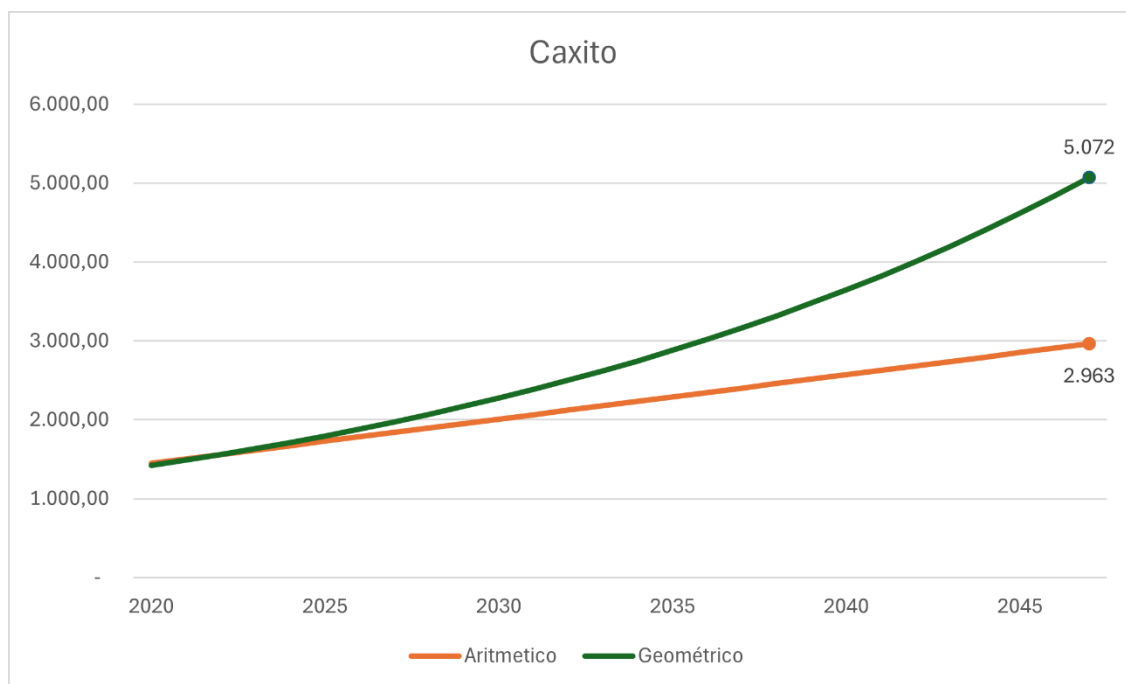


Figura A.0.11. Projeções demográficas para o bairro de Caxito

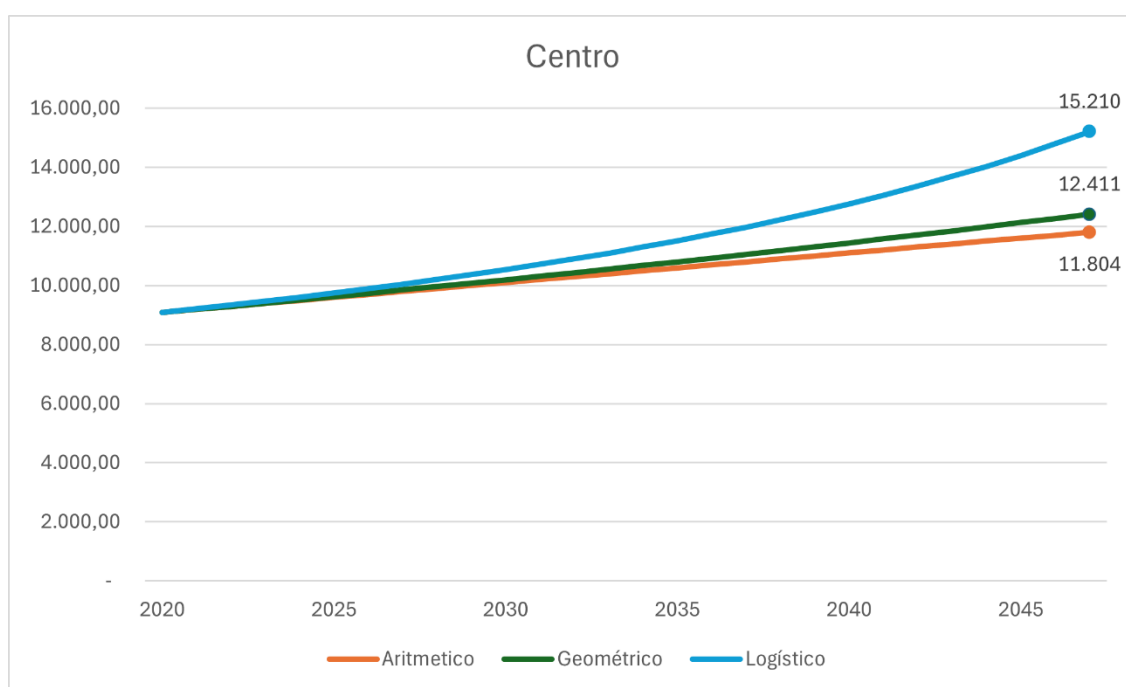


Figura A.0.12. Projeções demográficas para o bairro de Centro

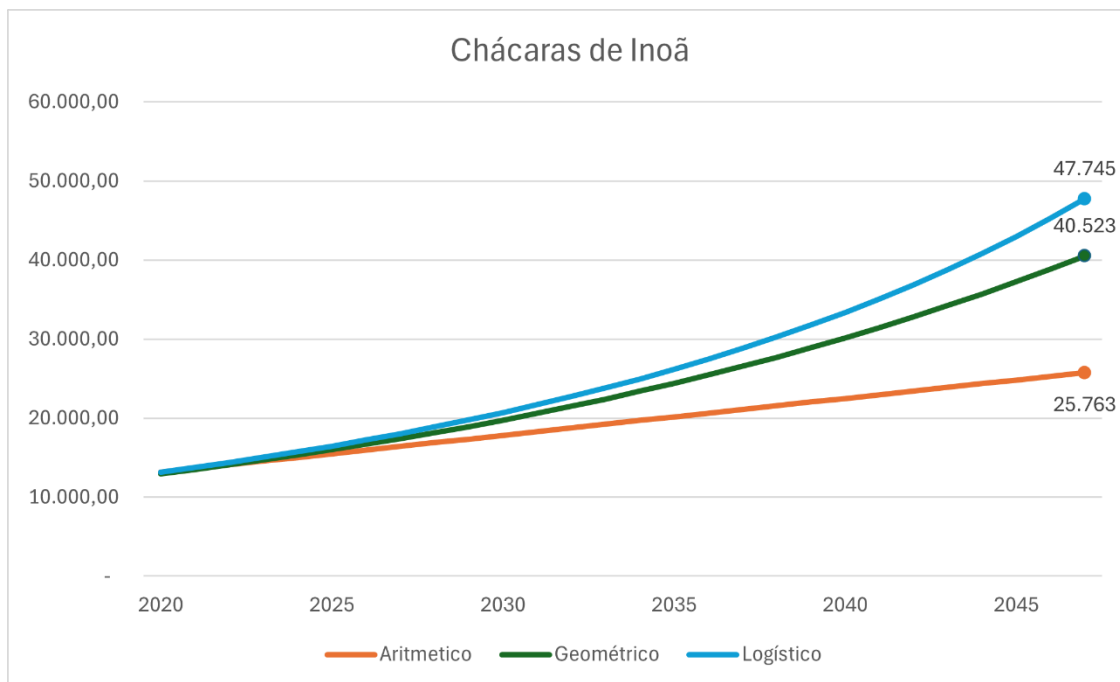


Figura A.0.13. Projeções demográficas para o bairro de Chácaras de Inoã

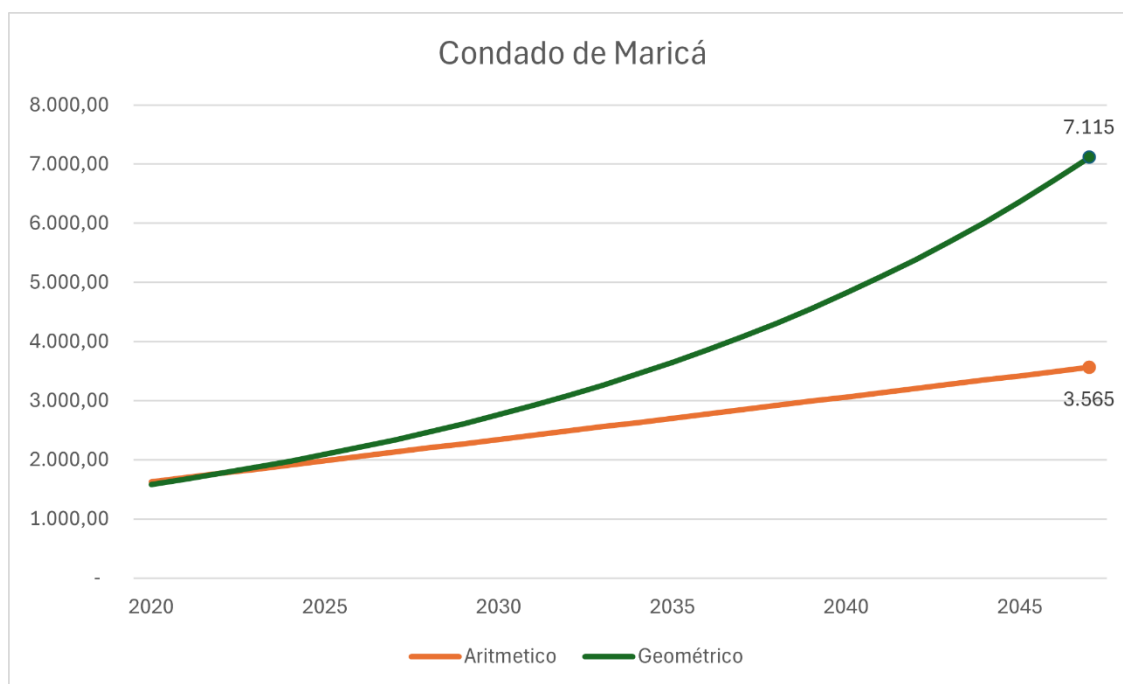


Figura A.0.14. Projeções demográficas para o bairro de Condado de Maricá

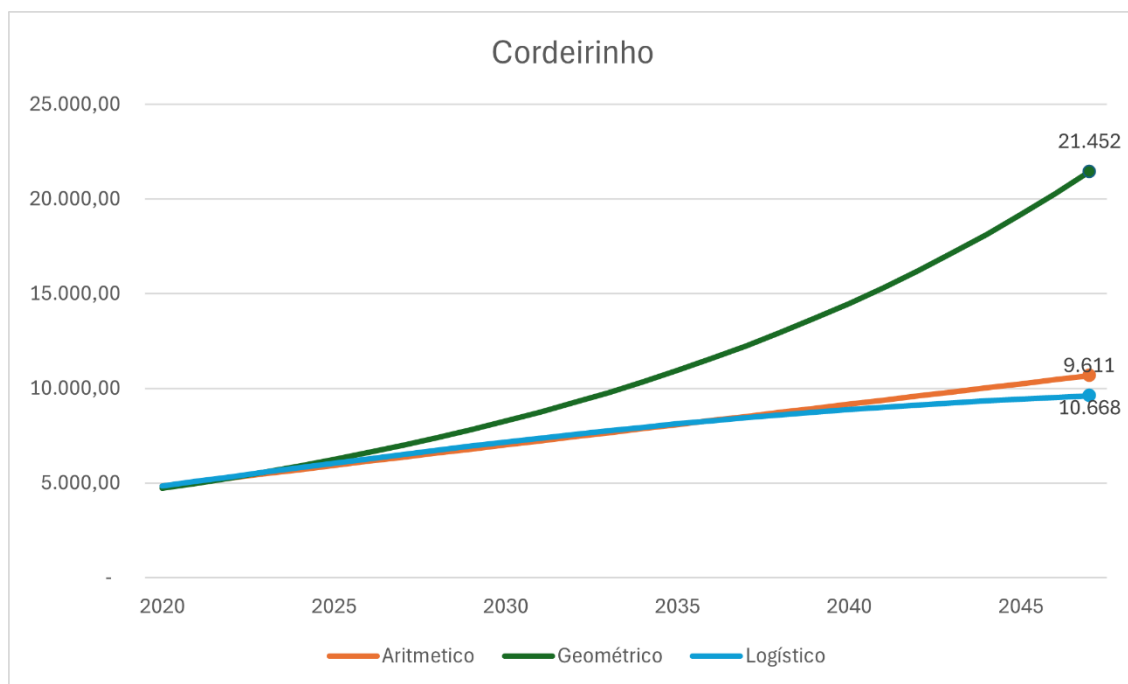


Figura A.0.15. Projeções demográficas para o bairro de Cordeirinho

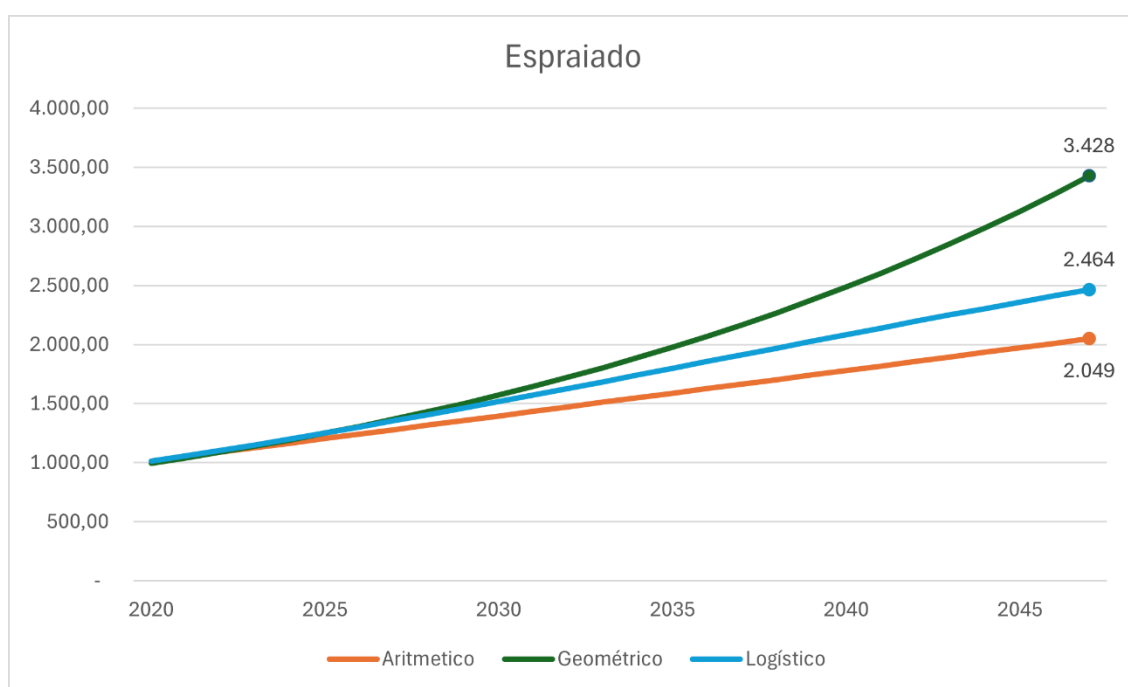


Figura A.0.16. Projeções demográficas para o bairro de Espiraado

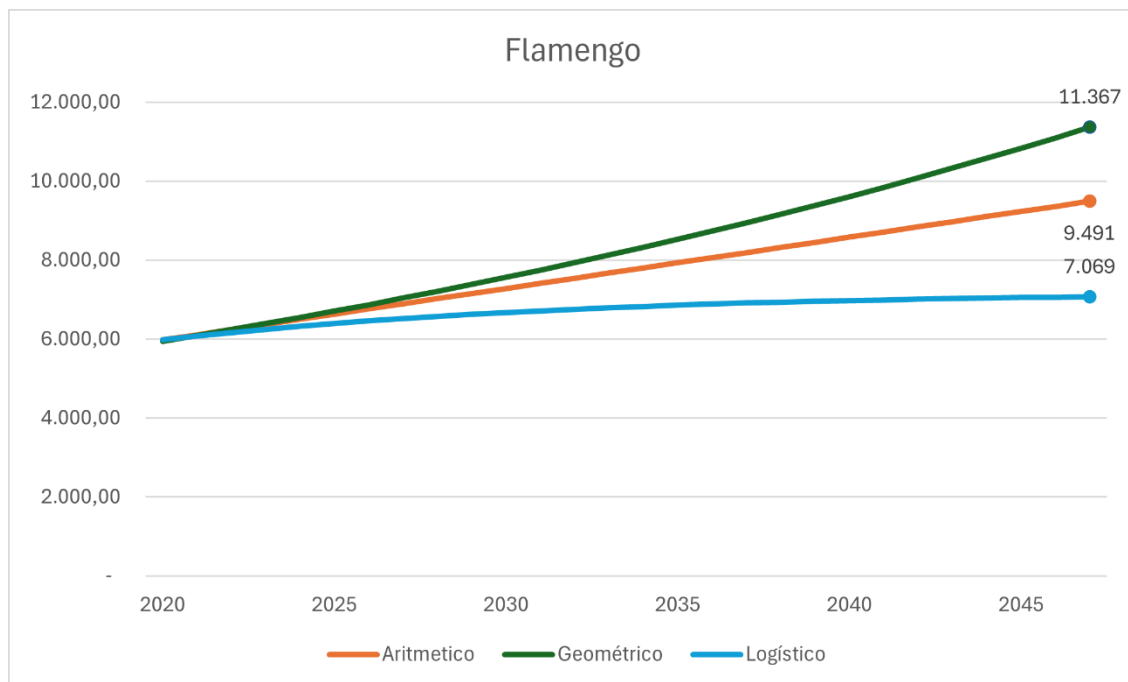


Figura A.0.17. Projeções demográficas para o bairro de Flamengo

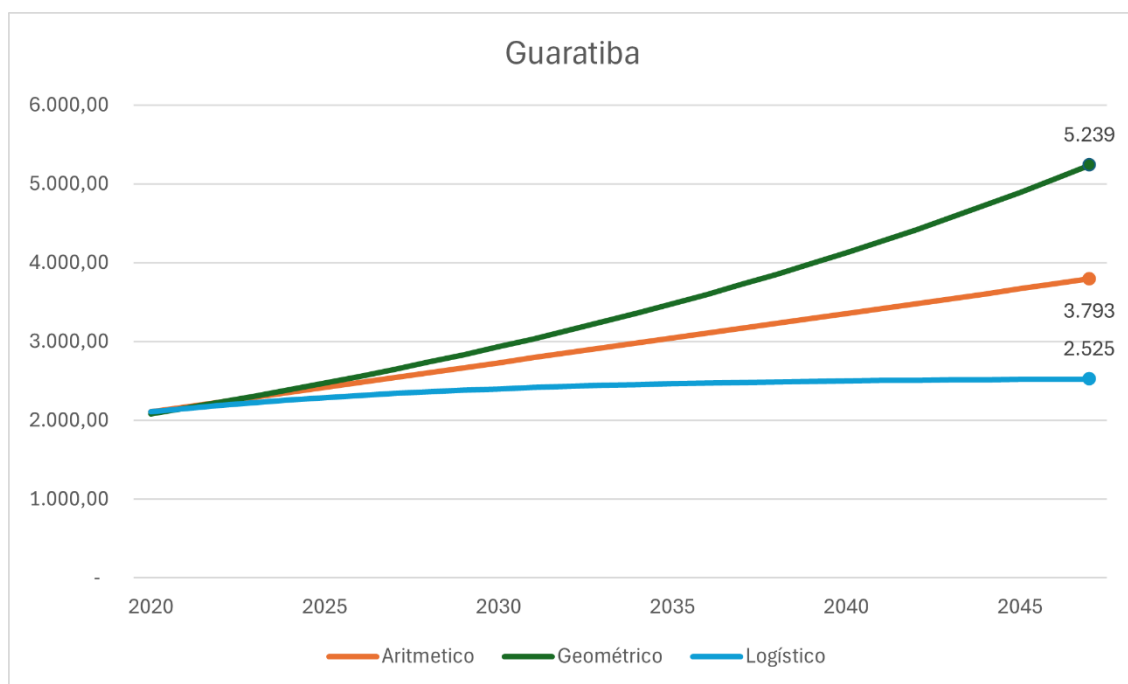


Figura A.0.18. Projeções demográficas para o bairro de Guaratiba

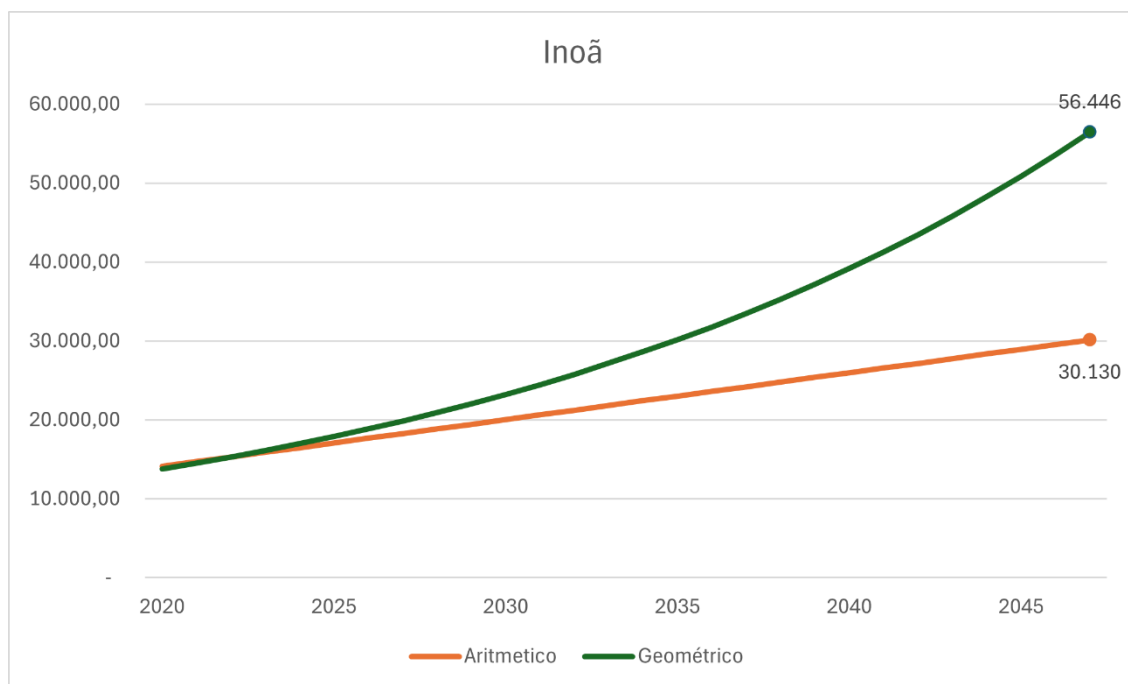


Figura A.0.19. Projeções demográficas para o bairro de Inoã

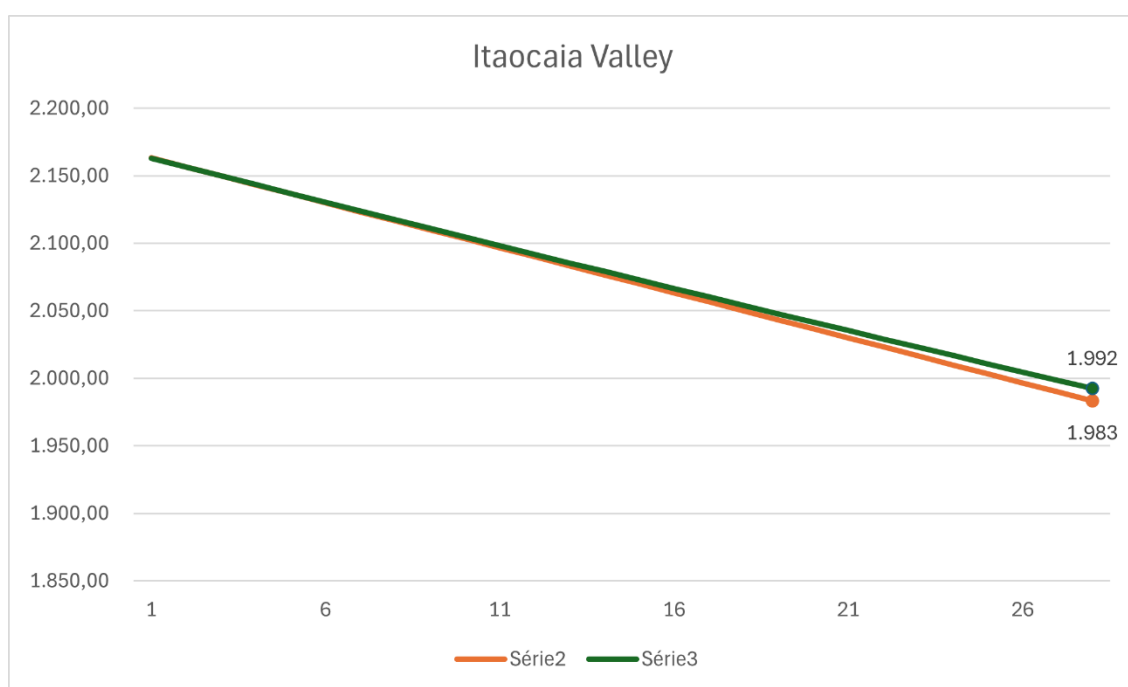


Figura A.0.20. Projeções demográficas para o bairro de Itaocaia Valley

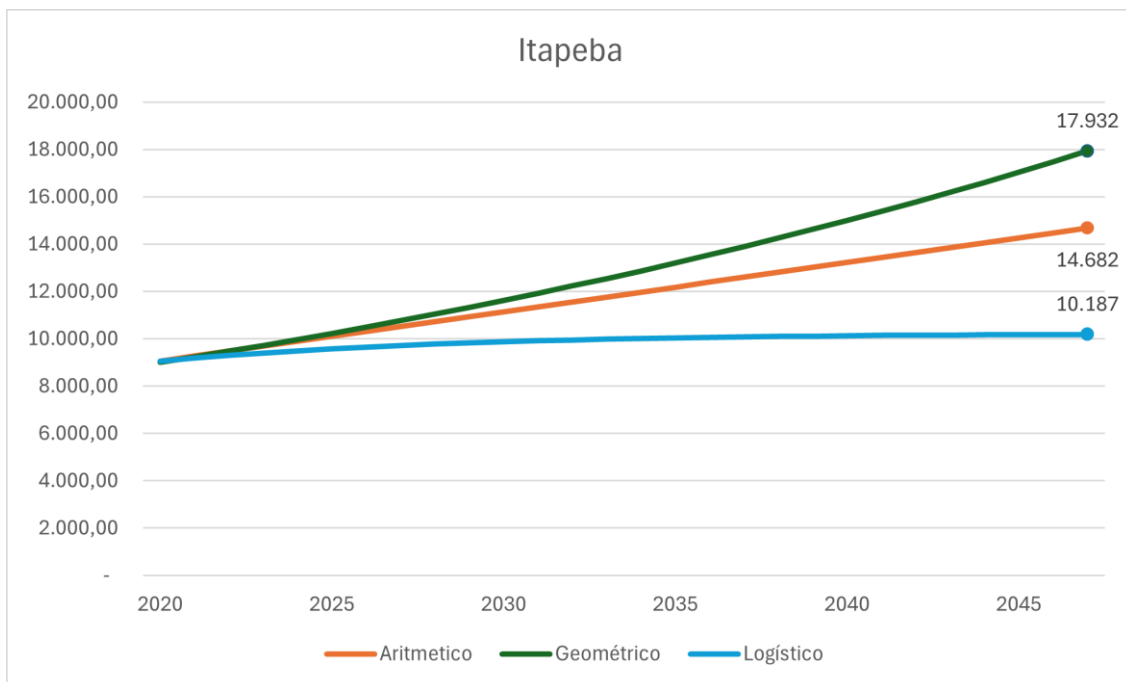


Figura A.0.21. Projeções demográficas para o bairro de Itapeba

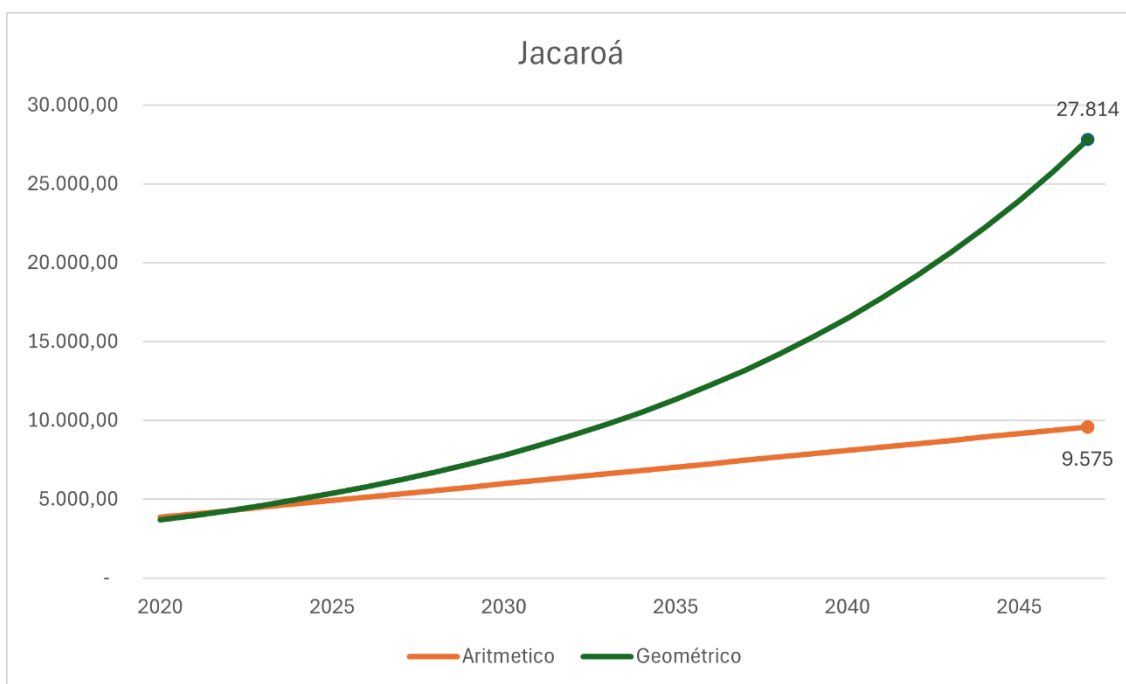


Figura A.0.22. Projeções demográficas para o bairro de Jacaroá

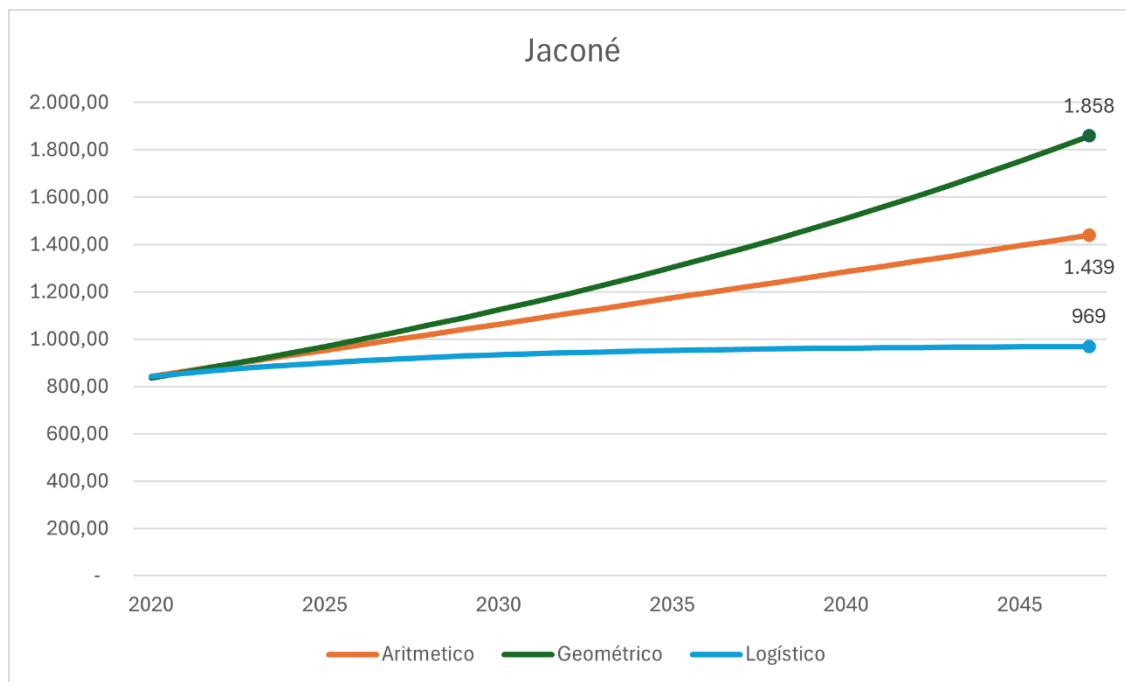


Figura A.0.23. Projeções demográficas para o bairro de Jaconé

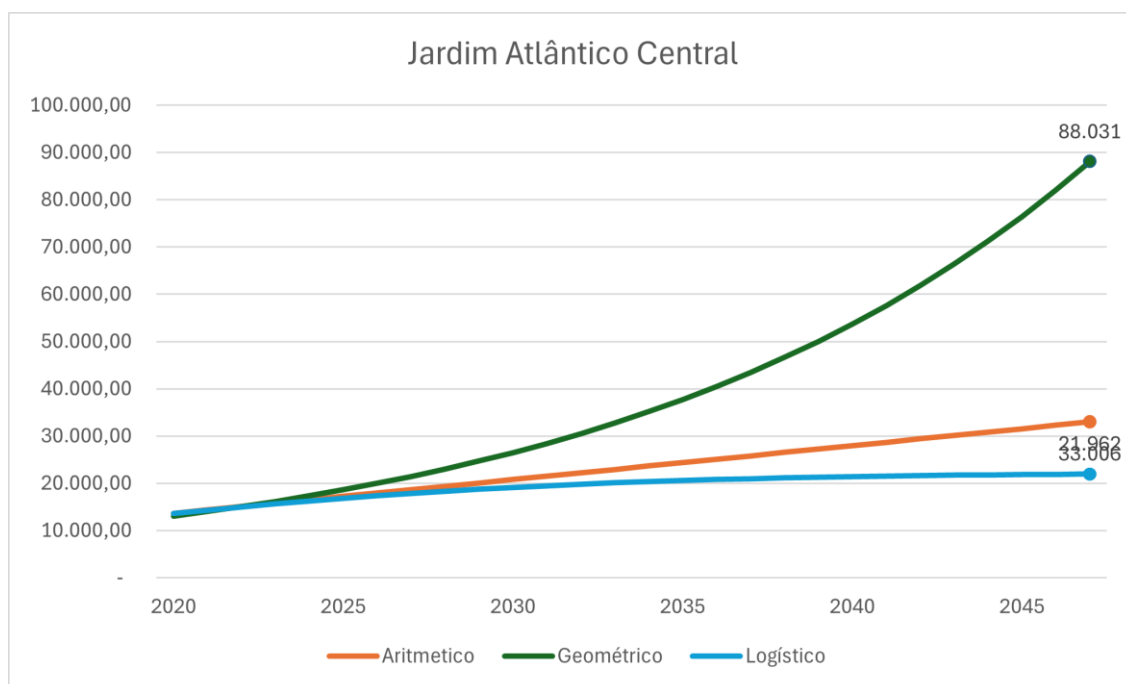


Figura A.0.24. Projeções demográficas para o bairro de Jardim Atlântico Central

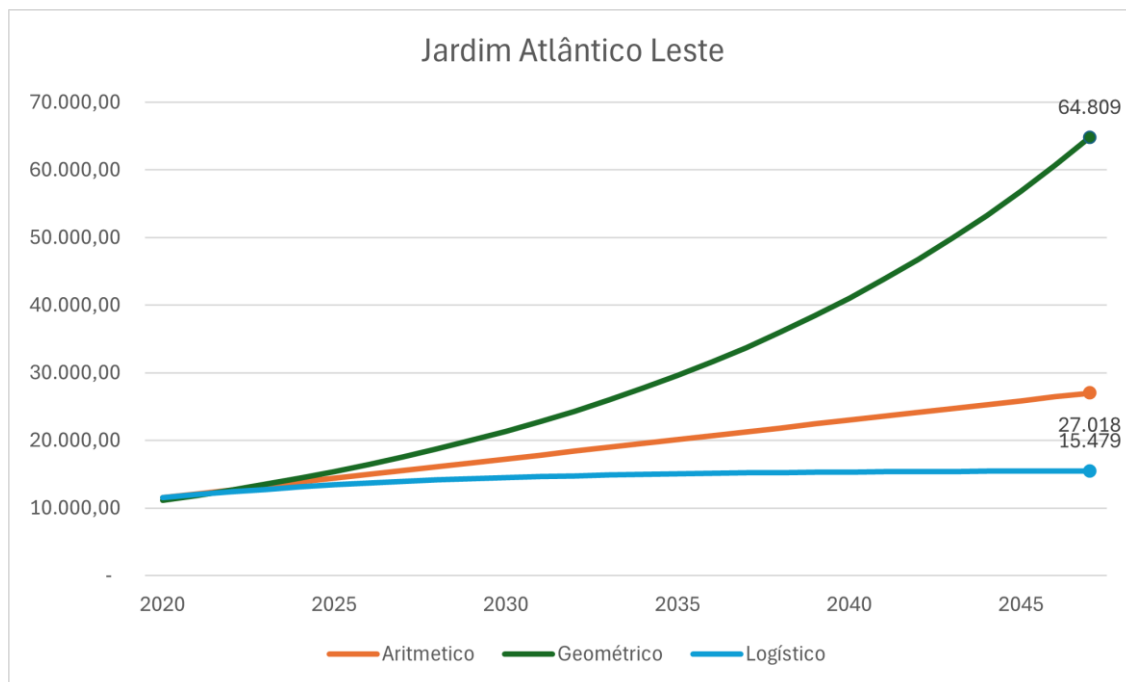


Figura A.0.25. Projeções demográficas para o bairro de Jardim Atlântico Leste

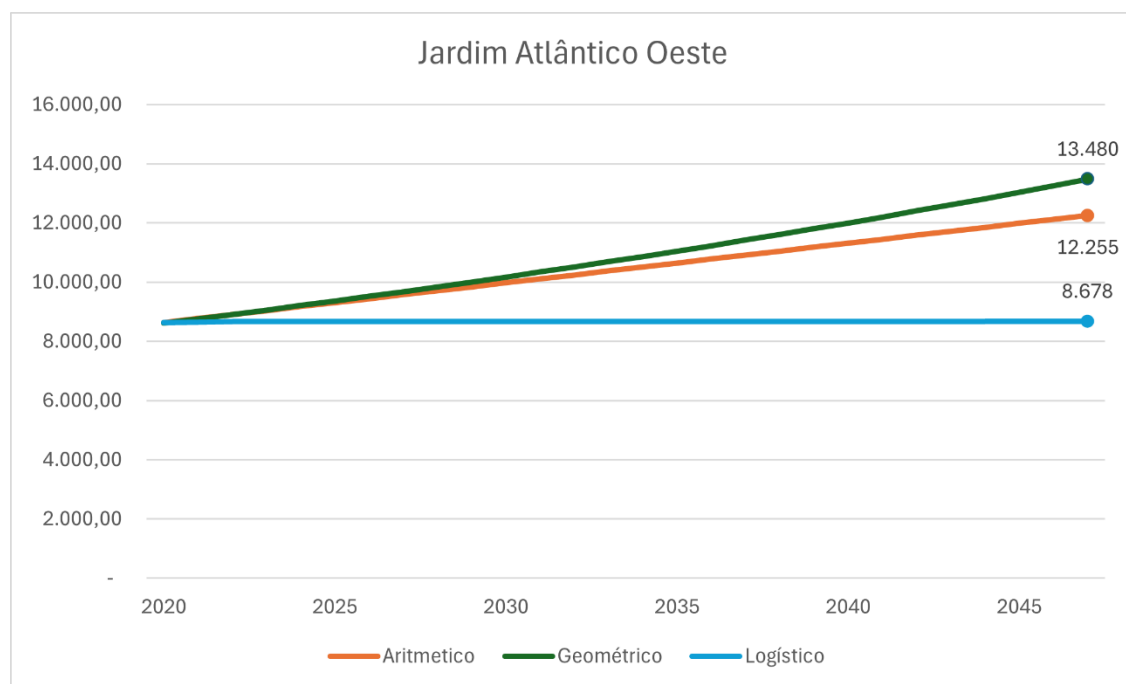


Figura A.0.26. Projeções demográficas para o bairro de Jardim Atlântico Oeste

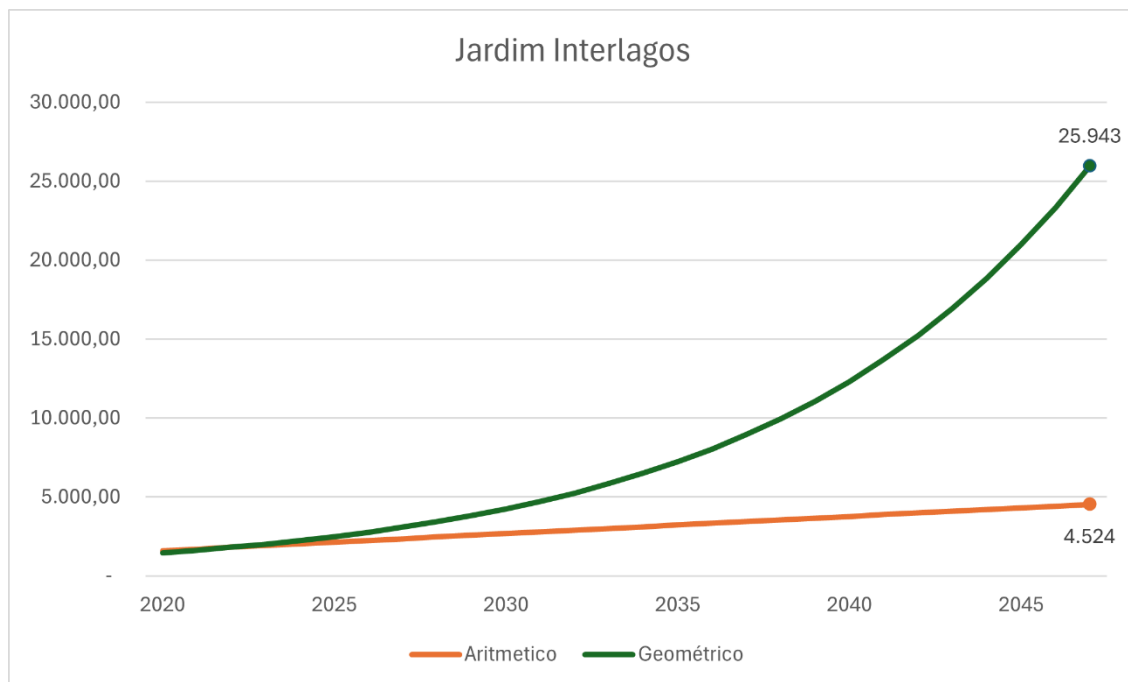


Figura A.0.27. Projeções demográficas para o bairro de Jardim Interlagos

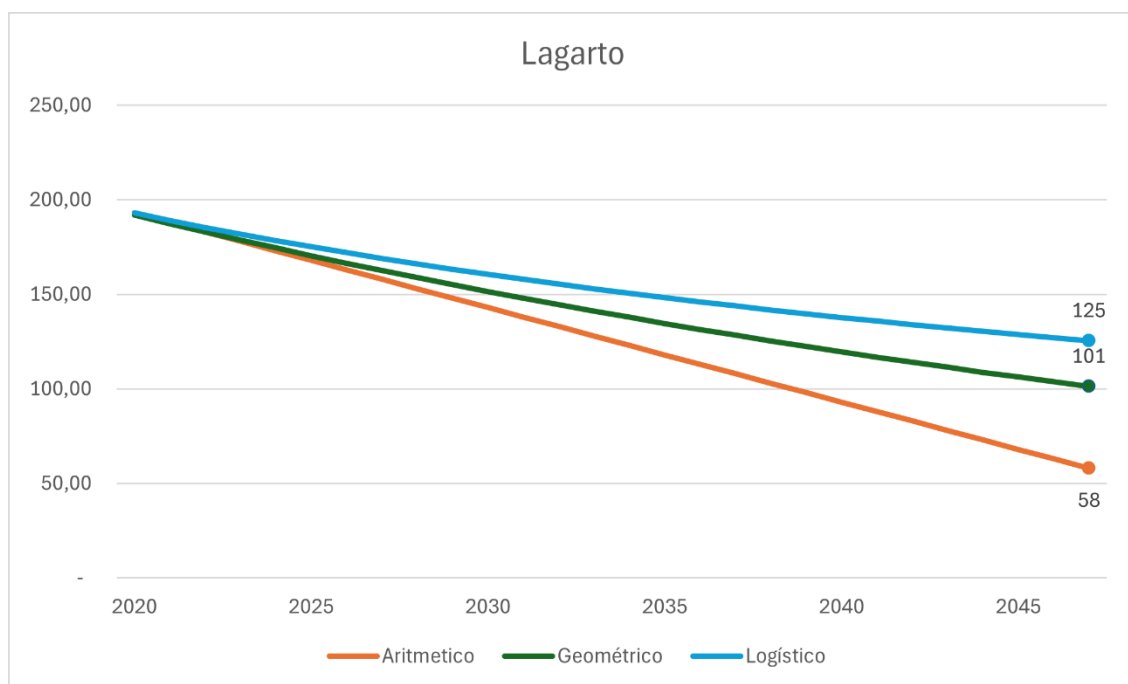


Figura A.0.28. Projeções demográficas para o bairro de Lagarto

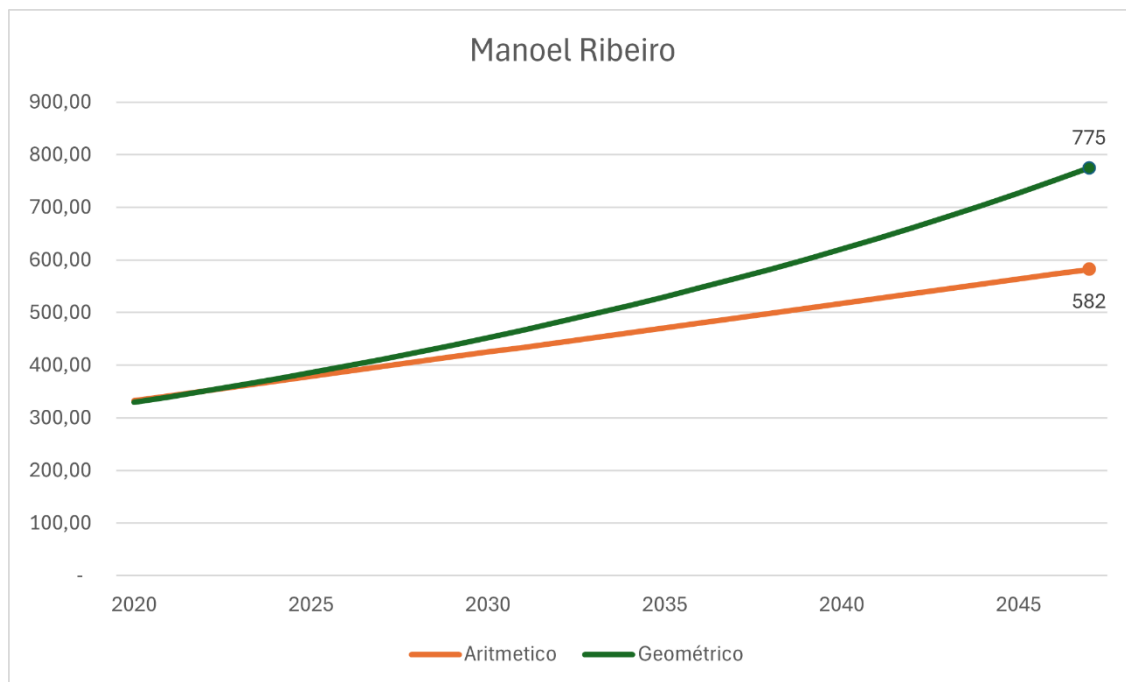


Figura A.0.29. Projeções demográficas para o bairro de Manoel Ribeiro

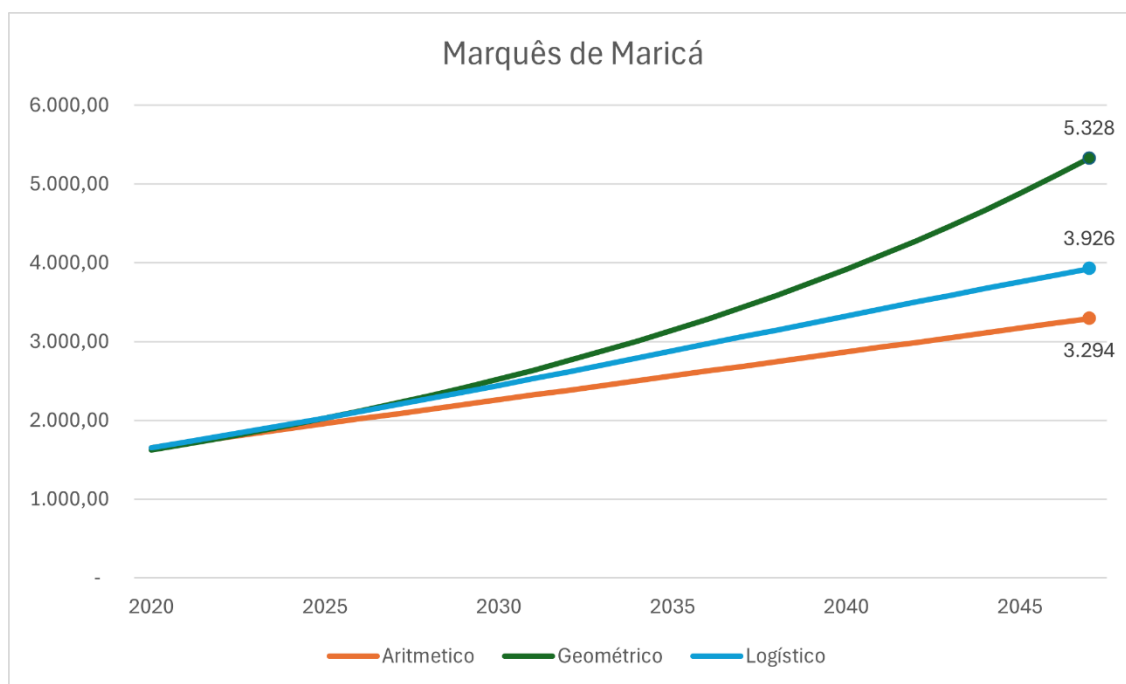


Figura A.0.30. Projeções demográficas para o bairro de Marquês de Maricá

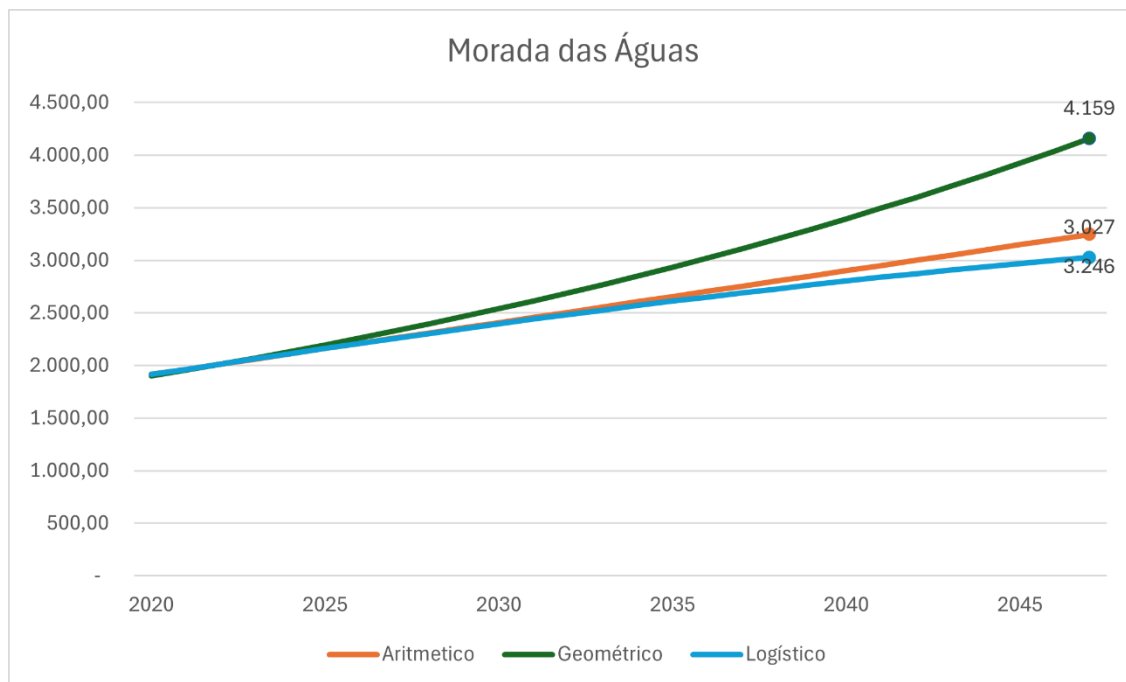


Figura A.0.31. Projeções demográficas para o bairro de Morada das Águas

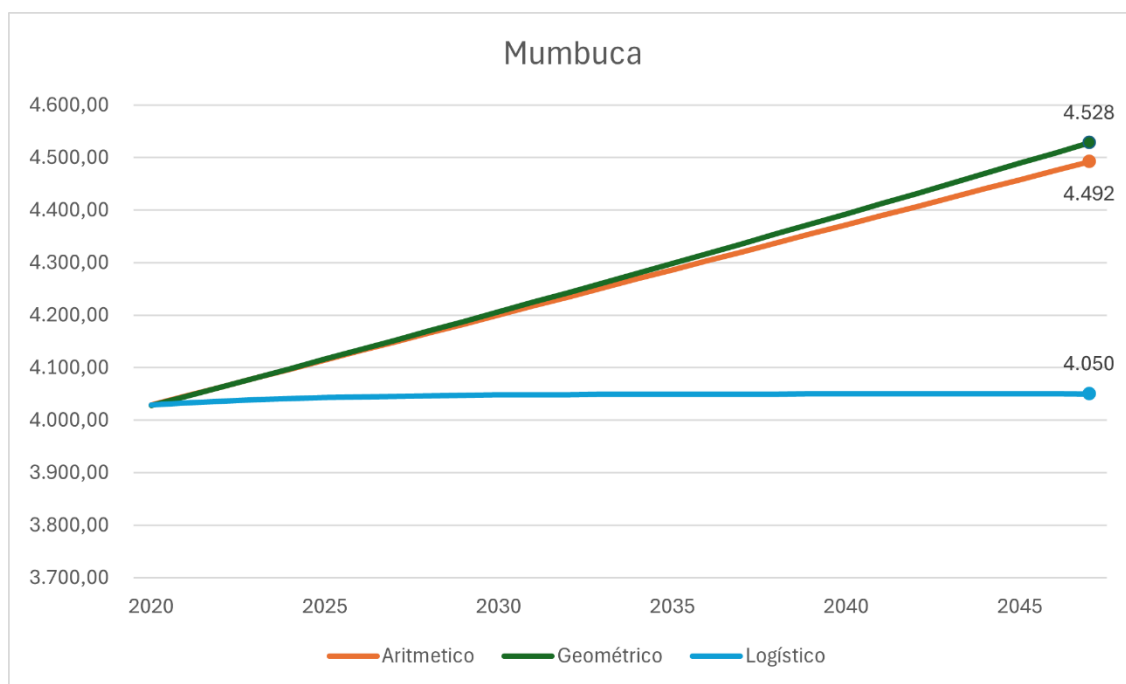


Figura A.0.32. Projeções demográficas para o bairro de Mumbuca

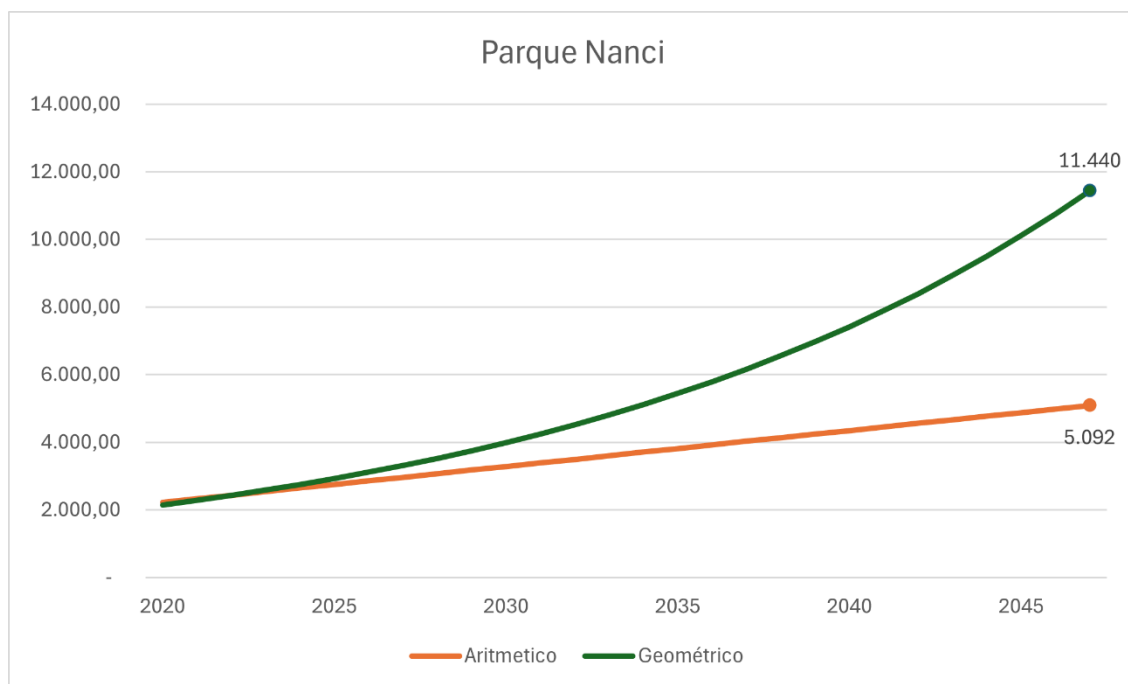


Figura A.0.33. Projeções demográficas para o bairro de Parque Nanci

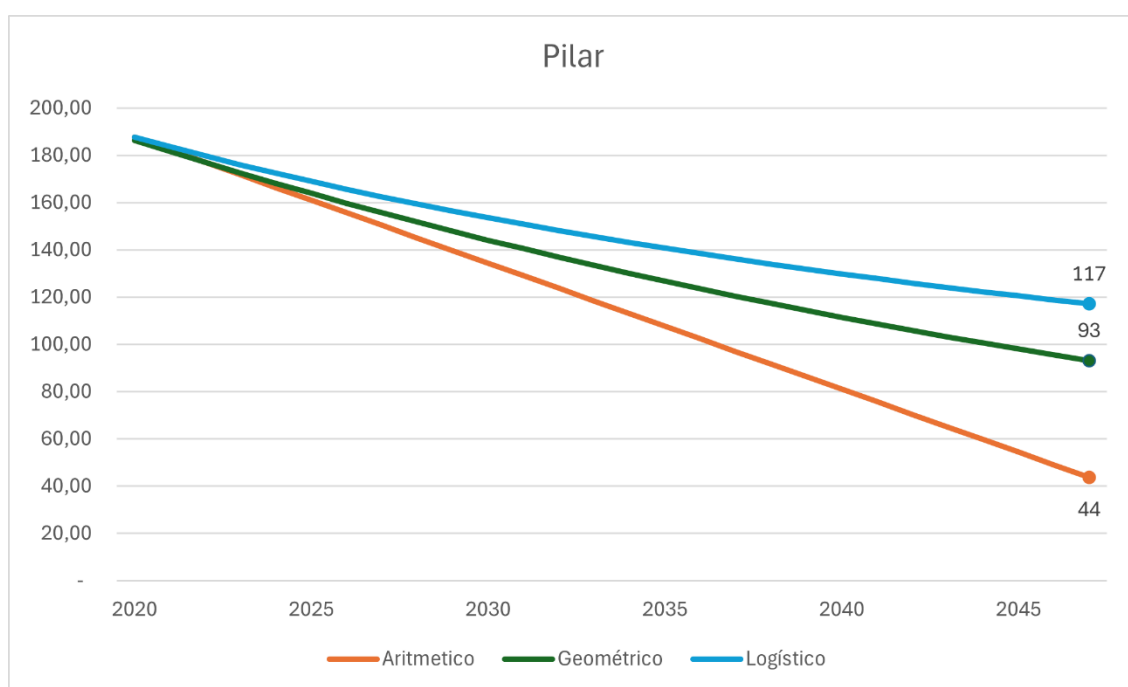


Figura A.0.34. Projeções demográficas para o bairro de Pilar

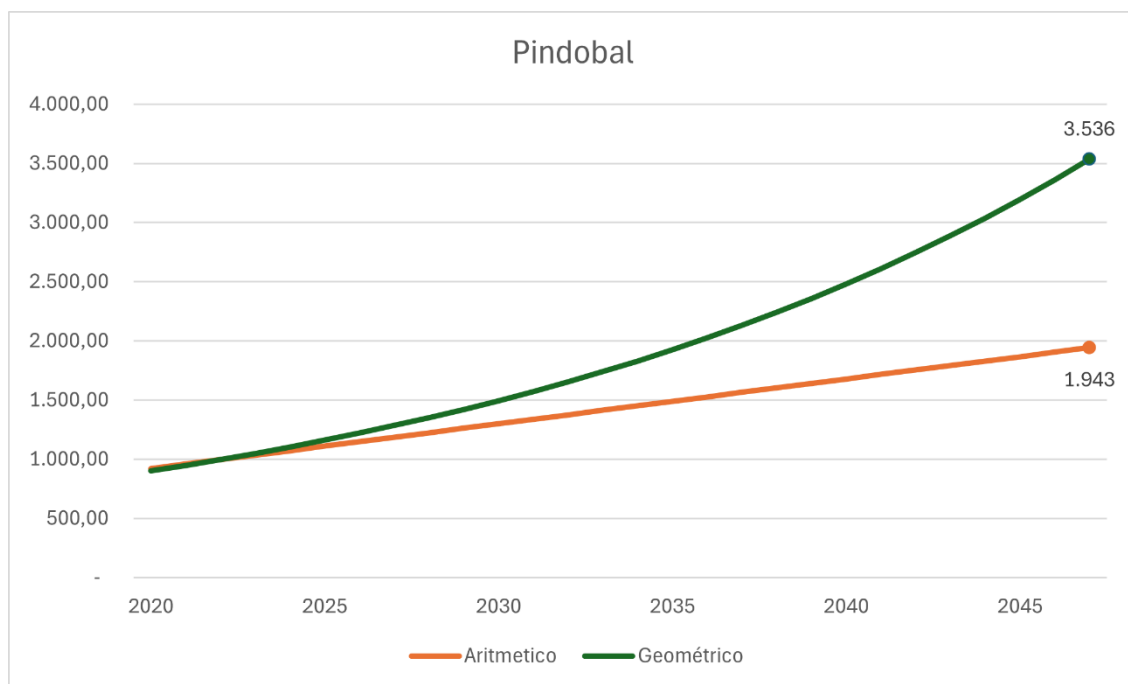


Figura A.0.35. Projeções demográficas para o bairro de Pindobal

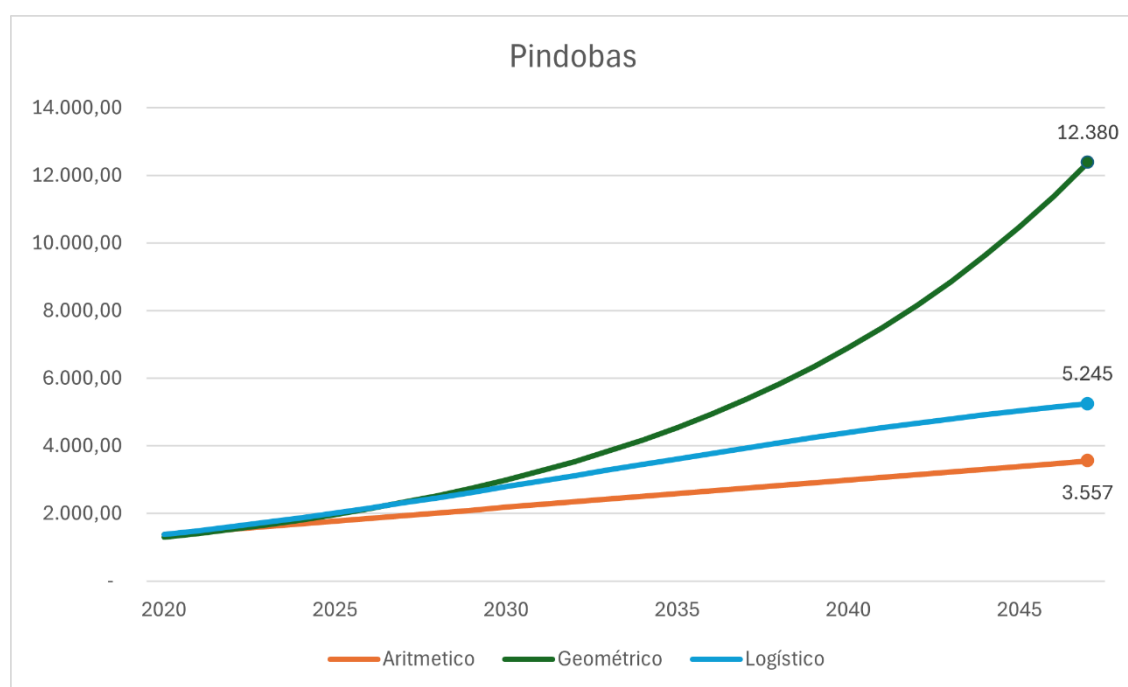


Figura A.0.36. Projeções demográficas para o bairro de Pindobas

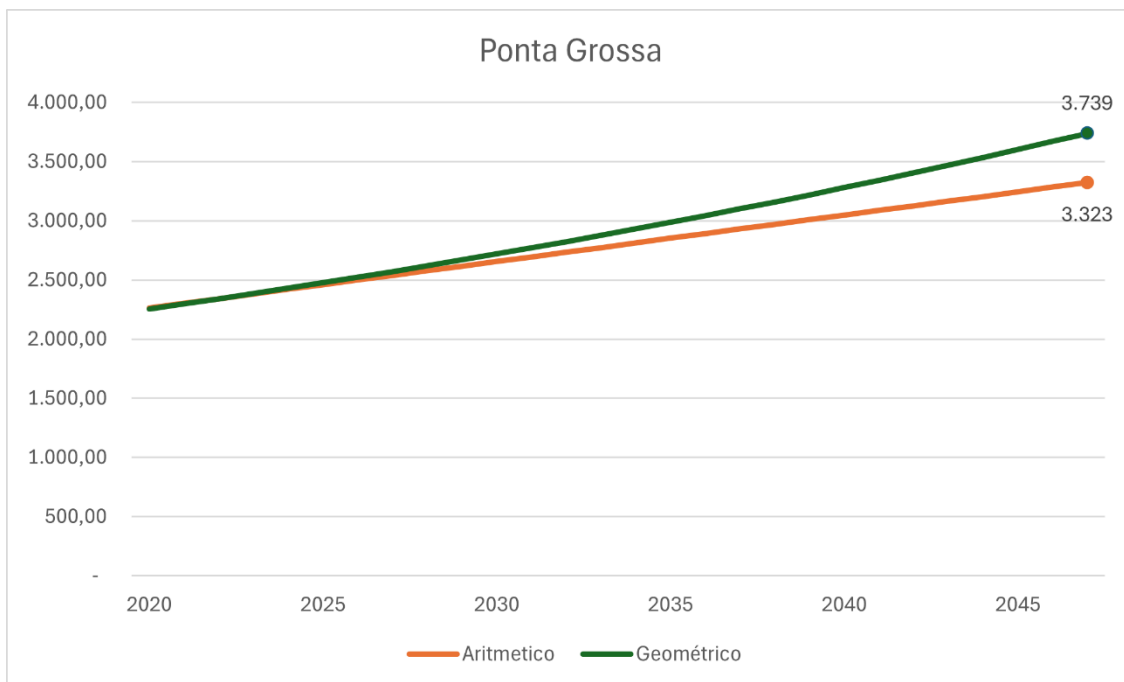


Figura A.0.37. Projeções demográficas para o bairro de Ponta Grossa

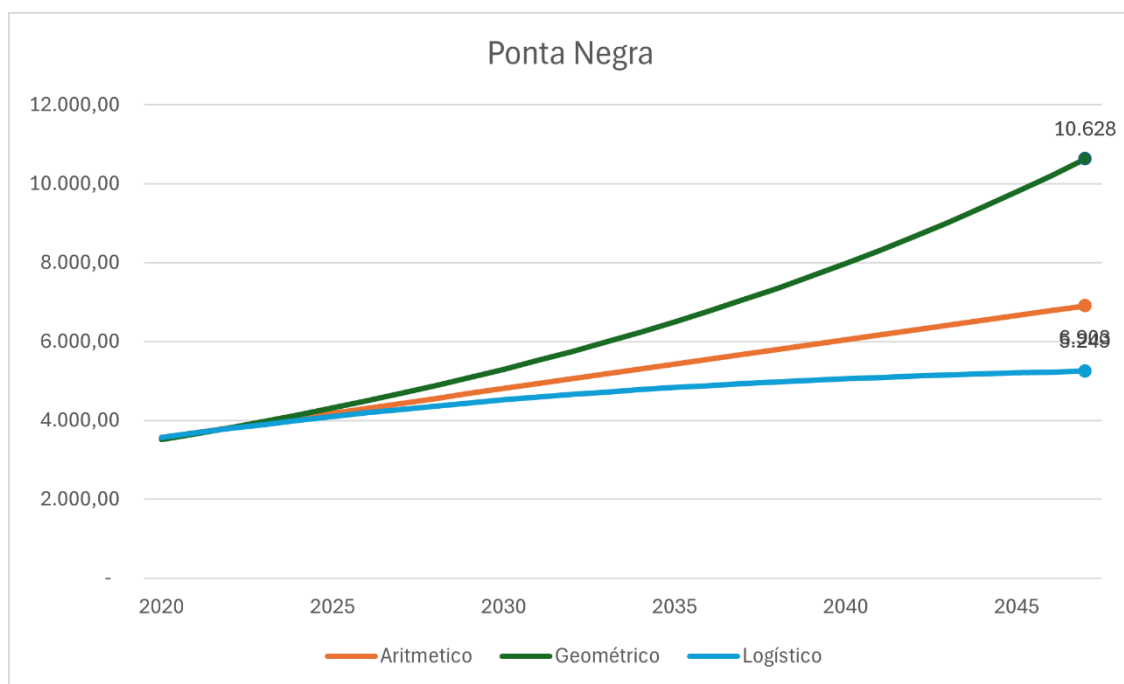


Figura A.0.38. Projeções demográficas para o bairro de Ponta Negra

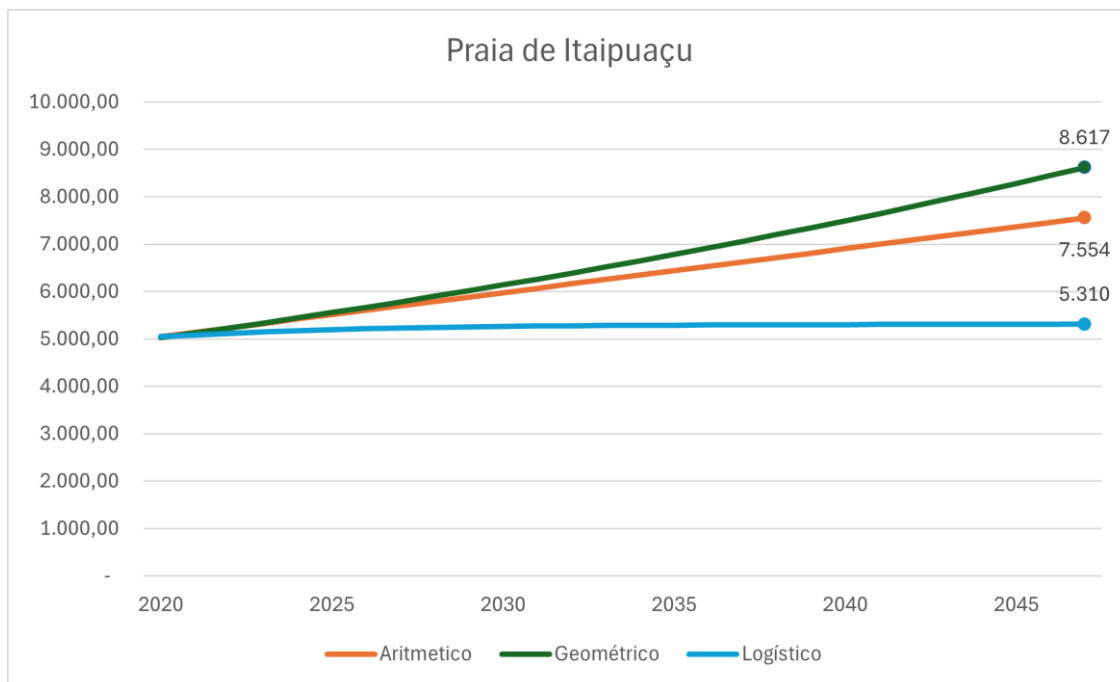


Figura A.0.39. Projeções demográficas para o bairro de Praia de Itaipuaçu

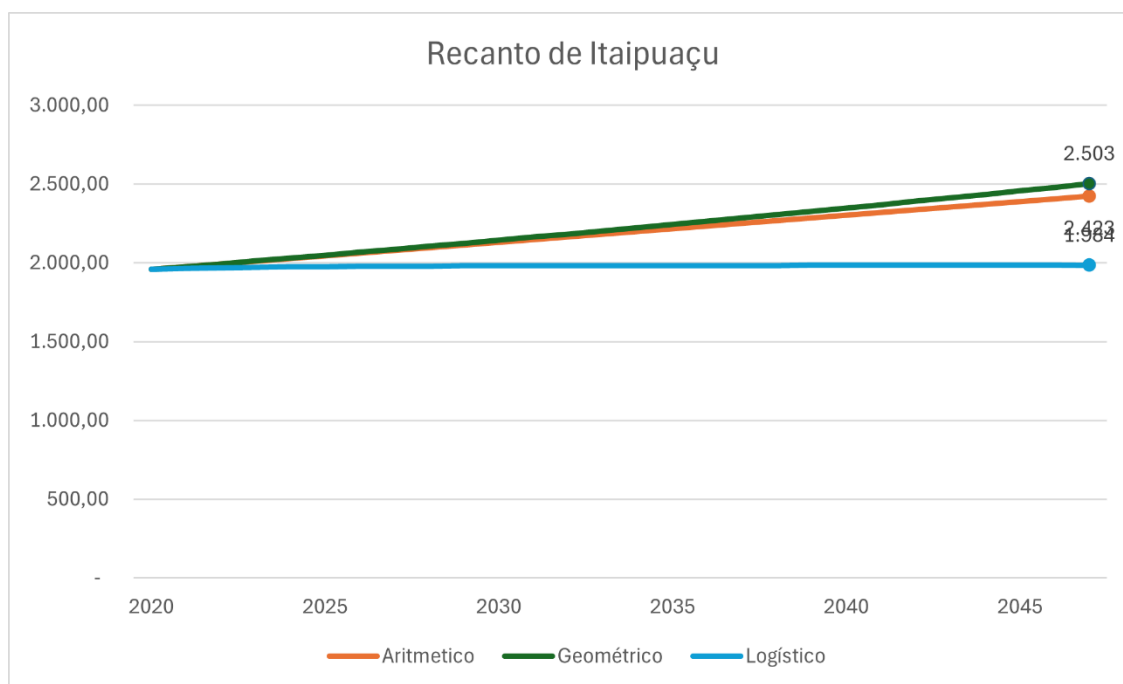


Figura A.0.40. Projeções demográficas para o bairro de Recanto de Itaipuaçu

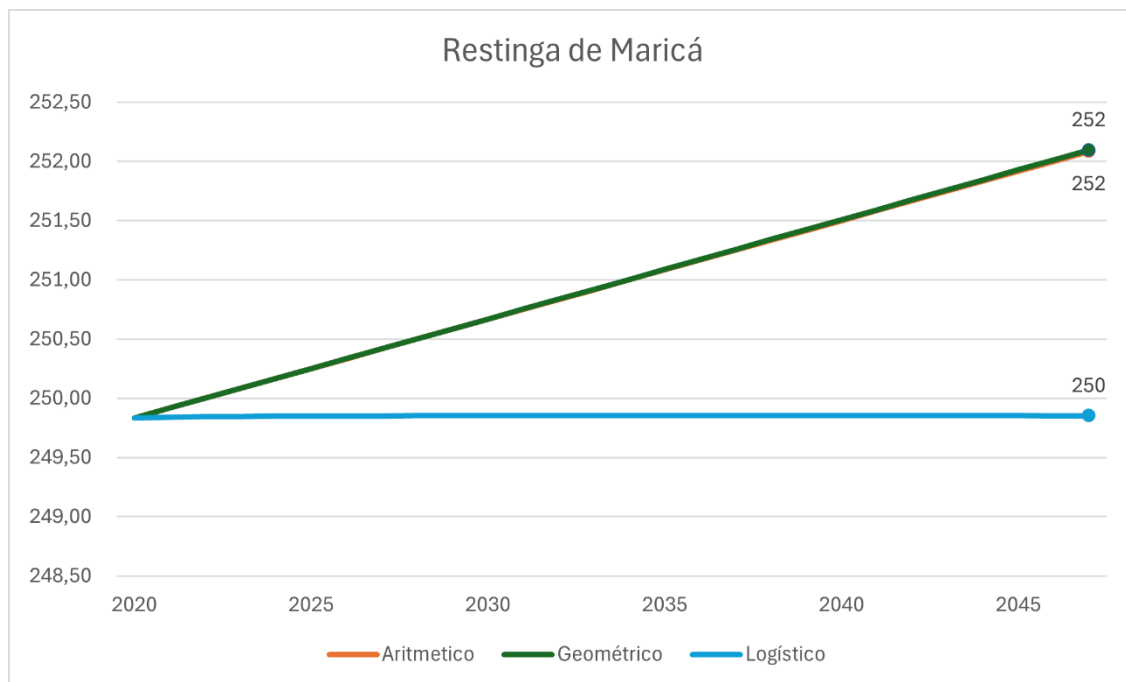


Figura A.0.41. Projeções demográficas para o bairro de Restinga de Maricá

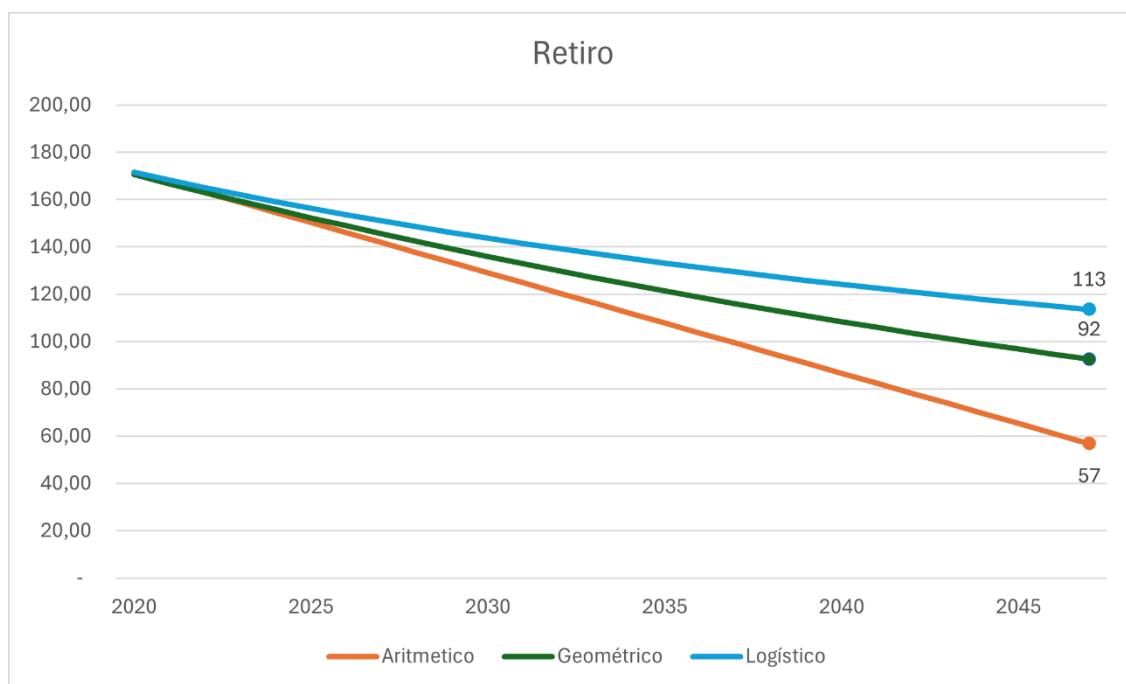


Figura A.0.42. Projeções demográficas para o bairro de Retiro

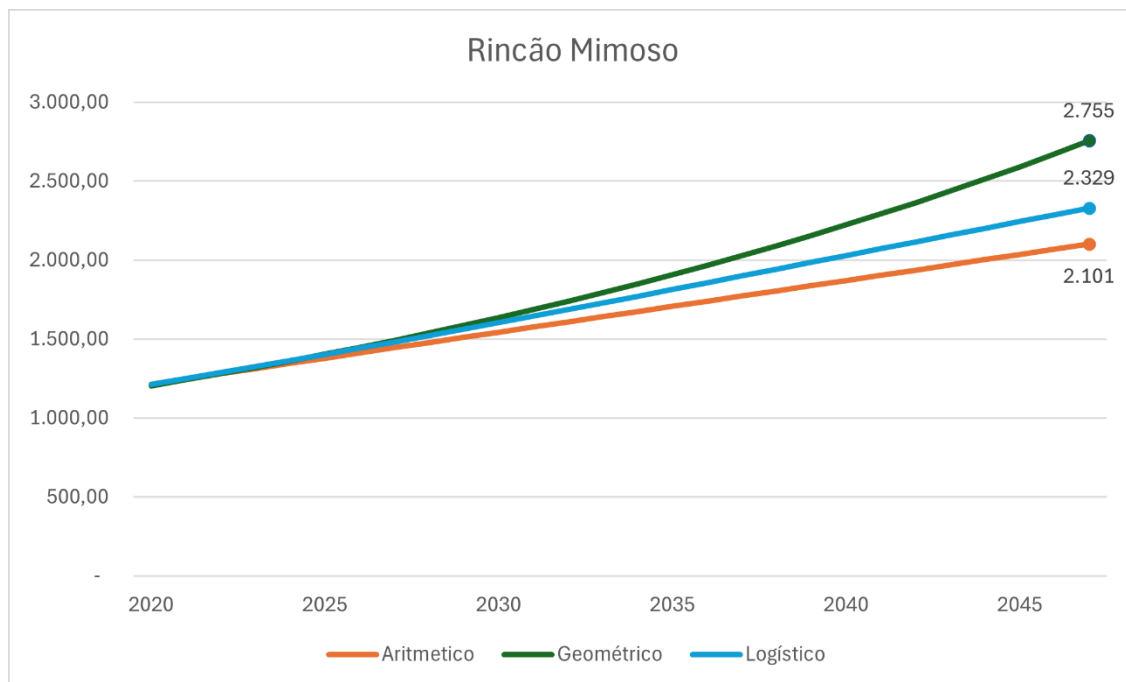


Figura A.0.43. Projeções demográficas para o bairro de Rincão Mimoso

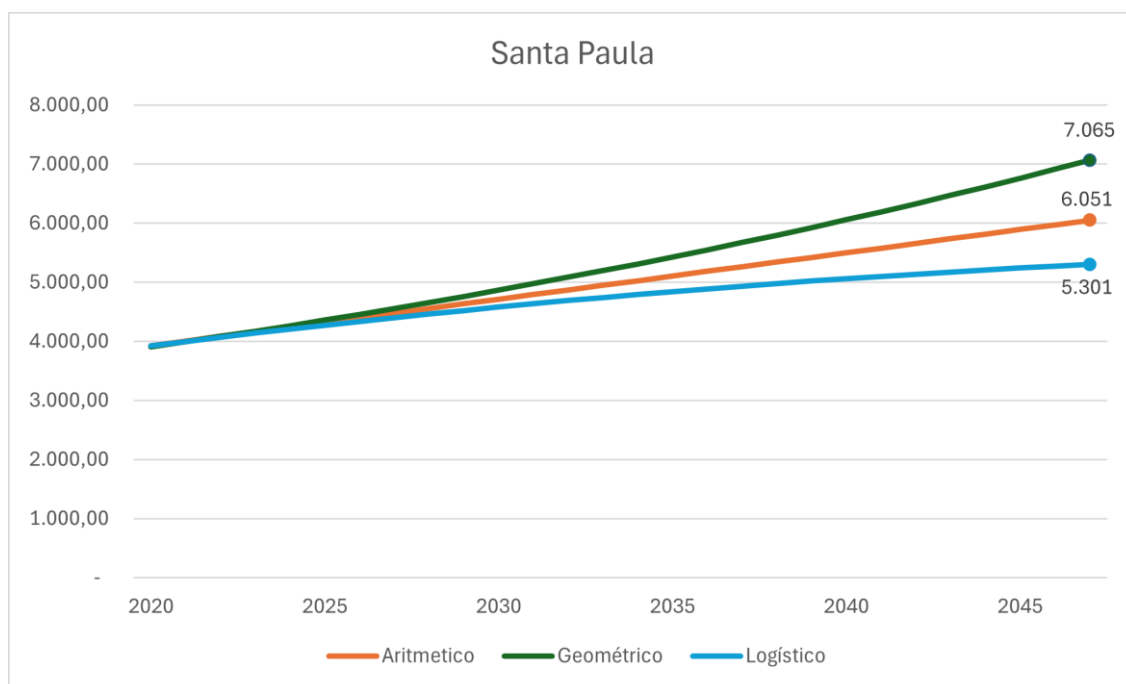


Figura A.0.44. Projeções demográficas para o bairro de Santa Paula

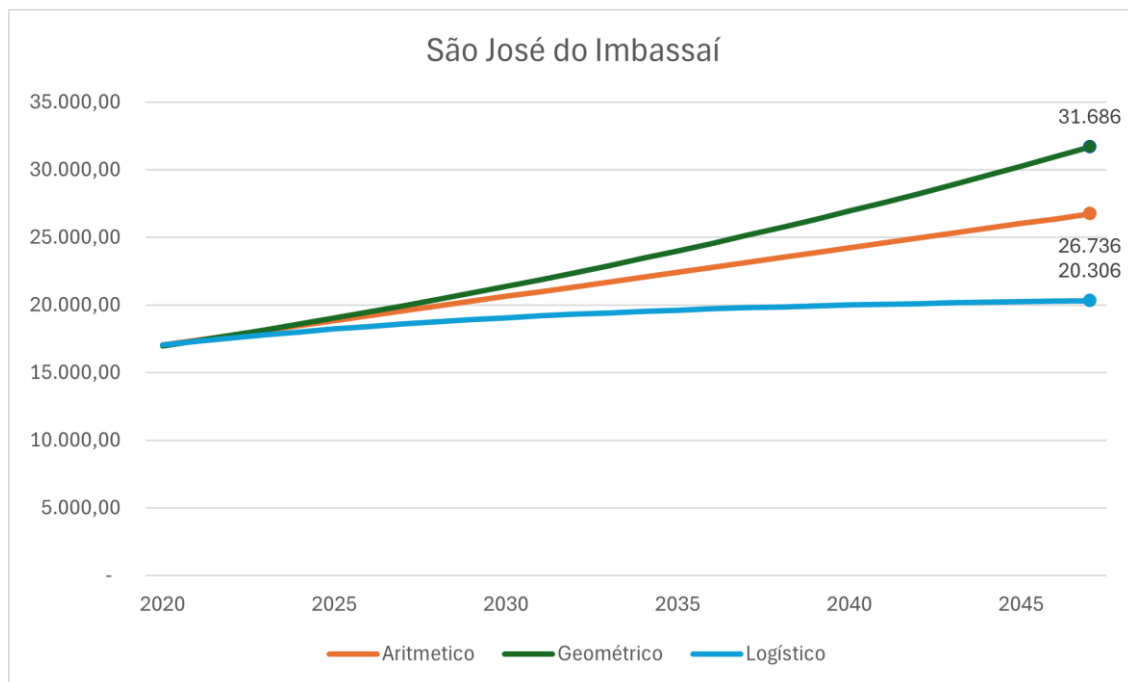


Figura A.0.45. Projeções demográficas para o bairro de São José do Imbassaí

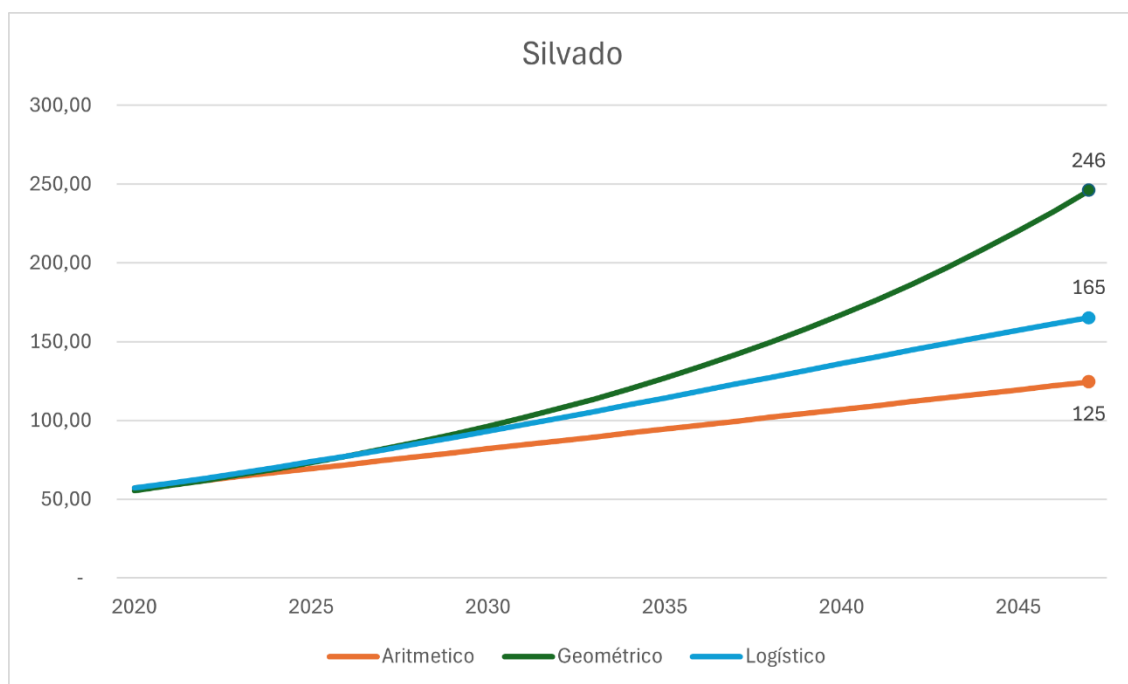


Figura A.0.46. Projeções demográficas para o bairro de Silvado

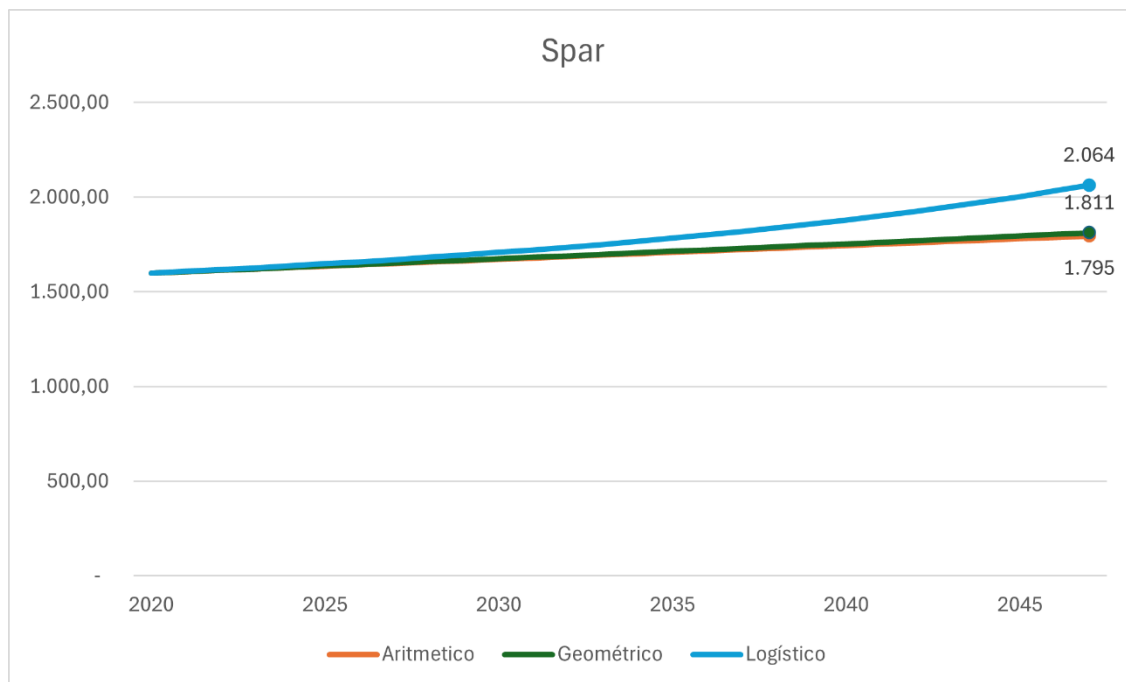


Figura A.0.47. Projeções demográficas para o bairro de Spar

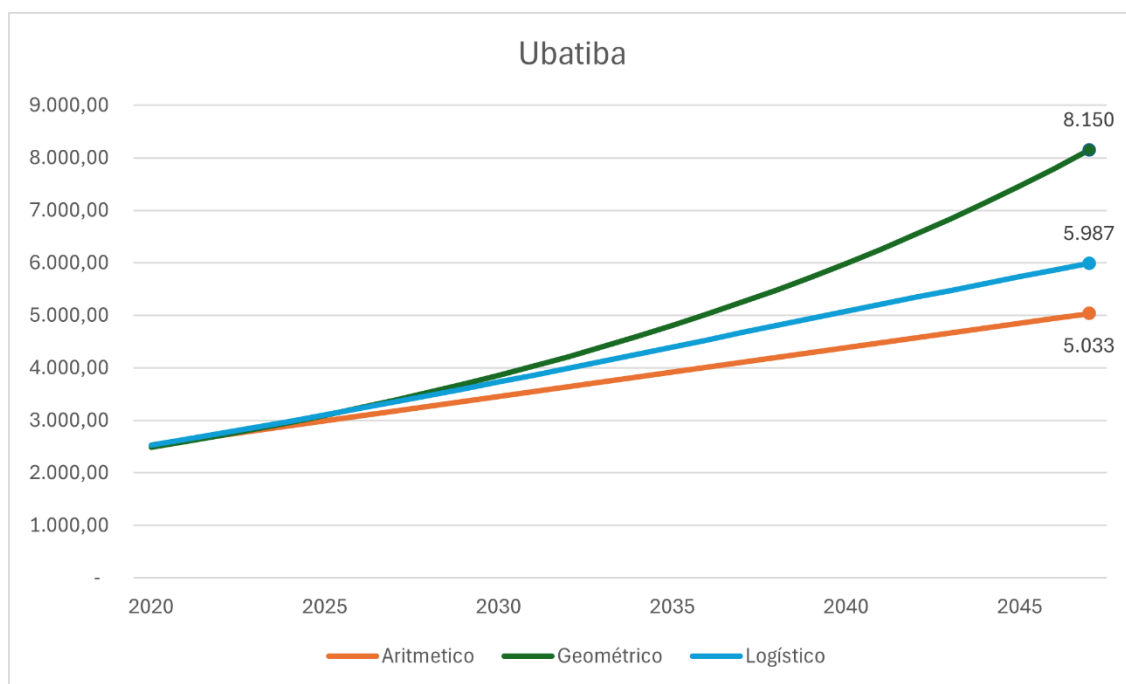


Figura A.0.48. Projeções demográficas para o bairro de Ubatiba

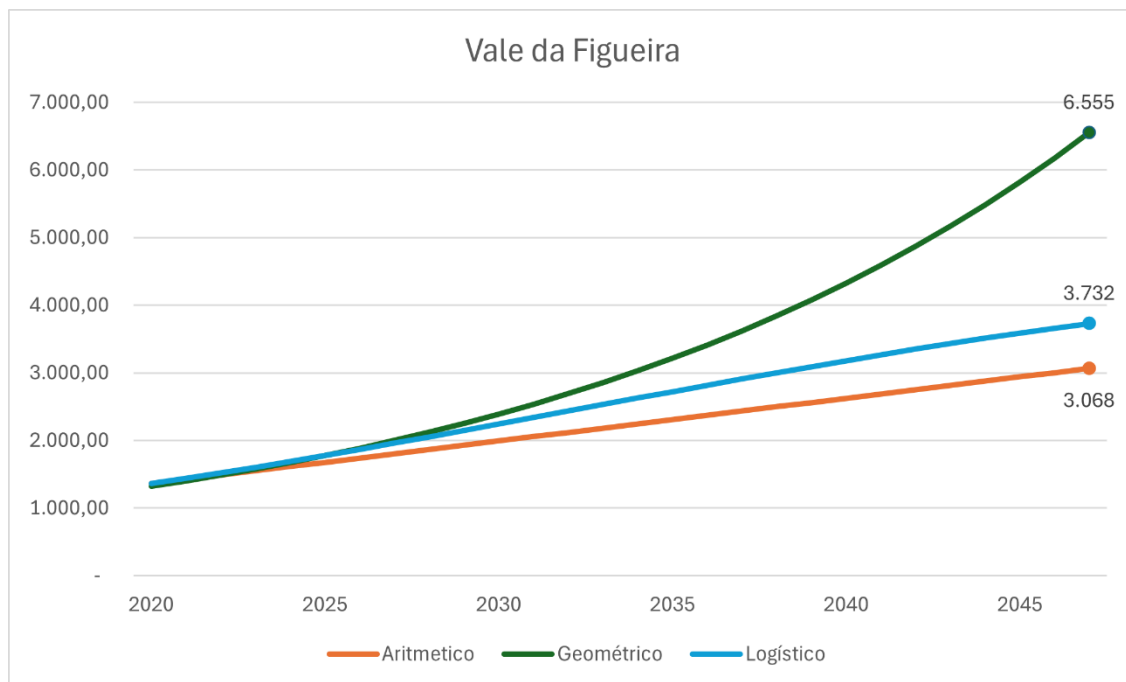


Figura A.0.49. Projeções demográficas para o bairro de Vale da Figueira

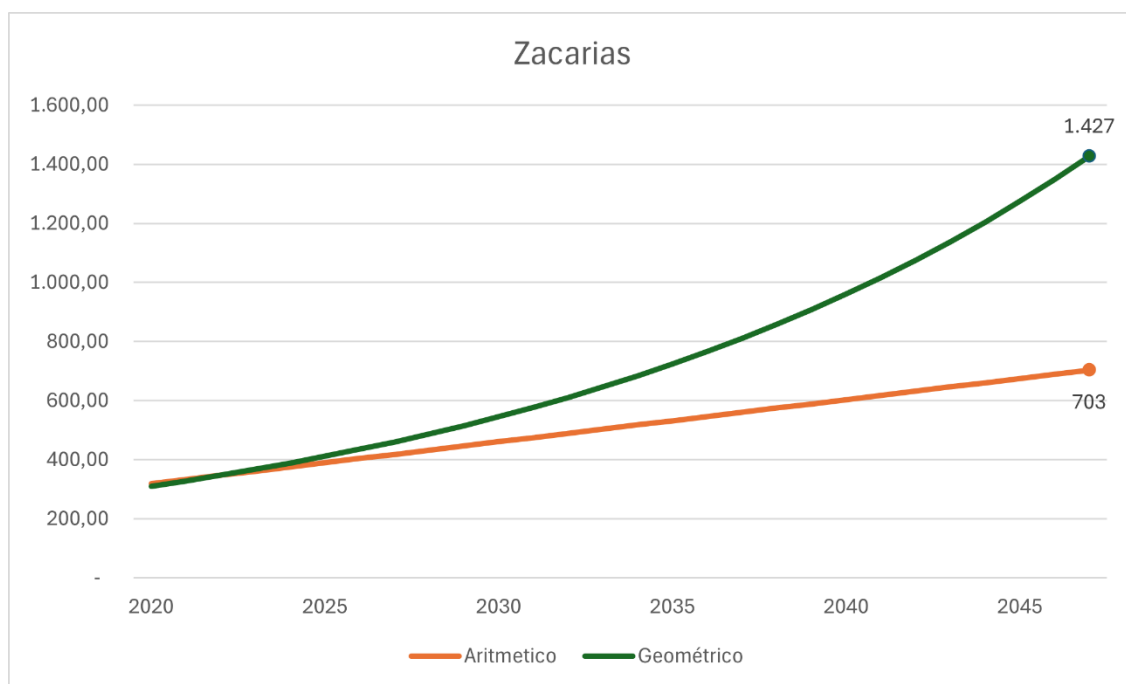


Figura A.0.50. Projeções demográficas para o bairro de Zacarias