

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

REVISÃO 01

REQUERENTE:
SEPTIMA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA

COORDENAÇÃO:



JULHO, 2025

SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO	4
2. QUALIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	7
2.1 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	7
2.2 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR	7
2.3 ATIVIDADES PREVISTAS.....	7
2.4 VALOR ESTIMADO DE INVESTIMENTO.....	8
2.5 CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO DO EMPREENDIMENTO	8
2.5.1 ACESSO DE VEÍCULOS E PEDESTRES	10
2.6 LOCALIZAÇÃO.....	11
2.6.1 JUSTIFICATIVA DA LOCALIZAÇÃO	13
2.7 GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS	13
2.8 SISTEMAS DE REFRIGERAÇÃO E GERADORES	13
2.9 FUNCIONÁRIOS, HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO E PREVISÃO PARA DIVERSIFICAÇÃO E DESATIVAÇÃO	14
2.10 LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO	14
2.11 VENTILAÇÃO PREDOMINANTE.....	14
2.12 ATESTADO DE VIABILIDADE TÉCNICA DAS CONCESSIONÁRIAS	14
2.13 LICENCIAMENTO AMBIENTAL.....	14
3. ÁREA DE INFLUÊNCIA	15
3.1 ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA (AID).....	15
3.2 ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA (AII).....	15
4. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	16
5. DIAGNÓSTICO	18
5.1 ADENSAMENTO POPULACIONAL E ASPECTOS DEMOGRÁFICOS	18
5.2 LIMITAÇÕES LEGAIS.....	19
5.3 EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO, SAÚDE E SEGURANÇA	20

5.4	GRANDES EQUIPAMENTOS	21
5.5	GALERIAS DA REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS	22
5.6	PATRIMÔNIO HISTÓRICO	22
5.7	ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO NATURAL	23
5.8	PERMEABILIDADE DO SOLO	23
5.9	CORREDORES ESTRUTURADOS	24
5.10	SISTEMA VIÁRIO	25
5.11	LINHAS DE ÔNIBUS	26
5.12	CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES	27
5.13	CIRCULAÇÃO DE CICLISTAS	28
5.14	PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL	28
5.15	COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS E LIMPEZA URBANA	29
5.16	ENERGIA ELÉTRICA	30
5.17	ÁGUA E ESGOTO	30
6.	IMPACTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DE VIZINHANÇA E MEDIDAS MITIGADORAS OU POTENCIALIZADORAS	32
6.1	FASE DE IMPLANTAÇÃO	32
6.1.1	EMISSIONES ATMOSFÉRICAS E MATERIAIS PARTICULADOS	
	32	
6.1.2	RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL	32
6.1.3	RUÍDO E VIBRAÇÃO	33
6.1.4	GERAÇÃO DE EMPREGO E RENDA	33
6.2	FUNCIONAMENTO	34
6.2.1	PERMEABILIDADE DO SOLO	34
6.2.2	GERAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS E LÍQUIDOS	34
6.2.3	RUÍDOS E VIBRAÇÕES	35
6.2.4	TRÂNSITO	36
6.2.5	VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	36

6.2.6	GERAÇÃO DE EMPREGO E RENDA	36
6.2.7	ARRECADAÇÃO DE TRIBUTOS.....	37
7.	PESQUISA DE OPINIÃO NA ÁREA DE INFLUÊNCIA	40
7.1	INTRODUÇÃO.....	40
7.2	UNIVERSO PESQUISADO E AMOSTRA	40
7.3	INSTRUMENTO DE PESQUISA	40
7.4	TREINAMENTO PARA OS PESQUISADORES	42
7.5	COLETA DE DADOS	42
7.6	ANÁLISE DE DADOS	42
8.	CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES FINAIS.....	47
9.	RESPONSÁVEIS TÉCNICOS PELA ELABORAÇÃO DO EIV	48
10.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	49
11.	ANEXOS.....	50

1. APRESENTAÇÃO

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento técnico e urbanístico utilizado para avaliar os impactos que determinados empreendimentos podem causar na vizinhança, permitindo a adoção de medidas mitigadoras para minimizar eventuais efeitos negativos. Seu objetivo é garantir que o crescimento urbano ocorra de forma planejada e sustentável, assegurando o equilíbrio entre desenvolvimento econômico, qualidade de vida da população e preservação ambiental.

Empreendimentos cujas atividades, públicas ou privadas, são passíveis de potencialmente causar impactos para a população circunvizinha estão sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e consequente Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) com o propósito de se obter licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, de acordo com a Lei complementar nº 349, de 04 de março de 2022, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Goiânia e dá outras providências.

Nos Arts. 254 e 257 do Plano Diretor, é definido o seguinte:

“As construções, ampliações, instalações, modificações e operações das edificações dos empreendimento (...) estarão sujeitos à avaliação prévia, por parte do órgão municipal competente, do (...) Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), juntamente com seus respectivos relatórios, nos casos cabíveis”.

“Os empreendimentos, públicos ou privados, (...) dependerão de análise e aprovação prévia de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), pelo órgão municipal de planejamento, para solicitar as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento”.

O presente EIV refere-se à aprovação de projeto de uma loja de departamentos e, nesse contexto, as atividades exercidas são consideradas como de uso potencialmente incômodo e, portanto, são passíveis de elaboração do EIV. Por ter área efetivamente ocupada acima de 540 m², o empreendimento não se enquadra na necessidade de apresentação de EIV simplificado conforme o art. 7º da Lei nº 11.127/2024. Portanto, as diretrizes e conteúdo para elaboração do presente EIV se encontra no Anexo II da lei citada anteriormente.

O EIV está estruturando da seguinte forma:

- Legislação aplicada: apresenta as normas federais, estaduais e municipais que embasam o EIV;
- Qualificação do empreendimento: descrição detalhada das atividades, localização e infraestrutura do projeto;
- Área de influência: delimitação da região impactada pelo empreendimento;
- Uso e ocupação do solo: análise do entorno imediato e da área de influência do uso e ocupação dos imóveis;
- Diagnóstico: levantamento das características ambientais, urbanísticas e socioeconômicas da área de influência;
- Impactos positivos e negativos de vizinhança e medidas mitigadoras ou potencializadoras: identificação e avaliação dos impactos causados e propostas para mitigar impactos negativos e potencializar impactos positivos;
- Pesquisa de opinião na área de influência: levantamento da percepção da população local sobre o empreendimento;
- Conclusão: síntese dos principais pontos do estudo e das recomendações finais.

Sendo assim, o requerente em questão vem apresentar junto à Secretaria de Planejamento e Regulação Urbana o presente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), visando cumprir uma exigência técnica e legal como requisito parcial para a obtenção das licenças ou autorizações de funcionamento.

1.1 LEGISLAÇÃO APLICADA

O EIV é parte constituinte das recomendações presentes na Lei Federal nº 10.257/2.001, denominada Estatuto da Cidade que “Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal de 1.988, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências”. Dessa forma, o Estatuto da Cidade tem como objetivo estabelecer normas de ordem pública e interesse social que regem “o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental e apresenta ainda os instrumentos necessários para a efetiva regulação das políticas urbanas”. Nesse contexto, a Lei Complementar nº 349/2.022, que dispõe sobre o Plano Diretor e o processo de planejamento urbano do município de Goiânia também é

parte integrante da base legal que tem relação direta com o escopo desse estudo. No caso específico do EIV, a Lei nº 11.127/2.024, que dispõe sobre o instrumento do Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança no município de Goiânia. Portanto, diante desse arcabouço legal, o empreendimento se enquadra na necessidade de apresentação do EIV para obtenção do alvará de construção e demais licenças.

1.2 NÚMERO DO PROCESSO

- SEI: 25.28.000001496-3

1.3 TIPO DE ALVARÁ

- Alvará de construção

1.4 PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO EIV

- **Túlio Salatiel**
 - Titulação: Graduado em Engenharia Ambiental e Sanitária e Mestre em Engenharia de Recursos Hídricos e Ambiental
 - Número da inscrição no órgão regulador: CREA 1015792480/D-GO
 - Endereço: Rua 5, n. 691, Setor Oeste, Goiânia-GO
 - E-mail: tulio@fluxotransito.com.br
- **Jéssica Martins de Souza**
 - Titulação: Graduada em Arquitetura e Urbanismo
 - Número da inscrição no órgão regulador: CAU A132566-3
 - Endereço: Rua 5, n. 691, Setor Oeste, Goiânia-GO
 - Contato: contato@fluxotransito.com.br

2. QUALIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

2.1 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

- Razão Social: Septima Empreendimentos Imobiliários LTDA
- Endereço da obra: Avenida Perimetral Norte, Avenida Goiás, Quadra Área, Lote 02, Bairro Fazenda Crimeia Caveiras, Goiânia-GO
- IPTU solicitado: 42308763240007
- Contato: João Guilherme Koschnik
- Responsável legal: Gustavo Mendonça dos Santos

2.2 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR

- Nome: Gustavo Mendonça dos Santos

2.3 ATIVIDADES PREVISTAS

A Tabela 1 apresenta as atividades permitidas pelo comitê técnico de análise de uso e ocupação do solo. Essas informações foram extraídas do uso do solo para aprovação de projeto.

TABELA 1 - Descrição das atividades, CNAE e grau de incomodidade.

DESCRIÇÃO	CNAE	GRAU DE INCOMODIDADE
Comércio varejista de bebidas	472370000	GI-2
Comércio varejista especializado de eletrodomésticos e equipamentos de áudio e vídeo	475390000	GI-1
Comércio varejista de móveis	475470100	GI-1
Comércio varejista de ferragens e ferramentas	474400100	GI-1
Comércio varejista de tecidos	475550100	GI-1
Comércio varejista de materiais hidráulicos	474400300	GI-1
Comércio varejista de artigos de cama, mesa e banho	475550300	GI-1
Comércio varejista de materiais de construção em geral	474409900	GI-2
Comércio varejista especializado em equipamentos e suprimentos de informática	475120100	GI-1
Comércio varejista de outros artigos de uso doméstico não especificados anteriormente	475989900	GI-1
Comércio varejista de artigos de caça, pesca e camping	476360400	GI-1
Comércio varejista de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal	477250000	GI-1
Comércio varejista de artigos de vestuário e acessórios	478140000	GI-1
Comércio varejista de calçados	478220100	GI-1
Correspondentes de instituições financeiras	661930200	GI-1

Atividades auxiliares dos seguros, da previdência complementar e dos planos de saúde não especificados anteriormente	662910000	GI-1
Atividades de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, exceto imobiliários	749010400	GI-1
Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - Hipermercados (acima de 5.000m²)	471130100	GI-1
Comércio varejista de brinquedos e artigos recreativos	476360100	GI-1

O empreendimento em questão terá como principal atividade o comércio varejista de produtos de moda feminina, masculina e infantil, cama, mesa e banho, eletrônicos, eletrodomésticos, utilidades domésticas, decoração, brinquedos, produtos para bebê, artigos para churrasco e praia/camping, beleza e perfumaria, automotivos, ferramentas, jardim e itens para esporte e lazer. O empreendimento tem previsão de início das atividades em dezembro de 2025.

2.4 VALOR ESTIMADO DE INVESTIMENTO

O valor estimado de investimento para a construção do empreendimento foi de R\$ 100.000.000,00.

2.5 CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO DO EMPREENDIMENTO

O imóvel onde o empreendimento será instalado possui loja e estacionamento. A área ocupada compreende a área construída da loja. O imóvel conta com:

TABELA 2 - Quadro de áreas do empreendimento.

ÁREA	VALOR (m²)
Área do Terreno	31.614,32
Área Construída	9.855,17
Área Ocupada	9.855,17

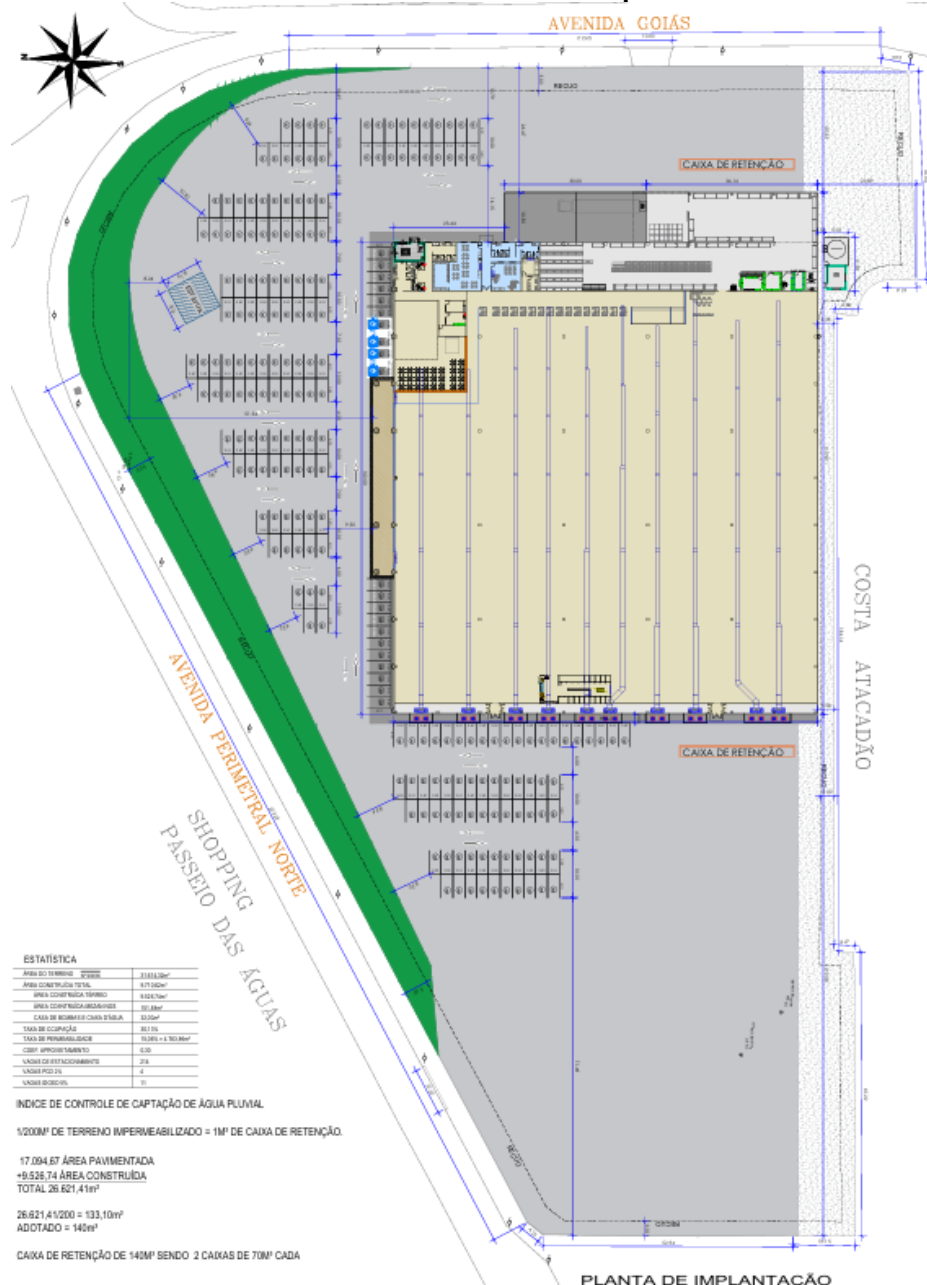
Em relação ao projeto, o empreendimento conta com as seguintes informações:

- Finalidade do empreendimento: comércio varejista
- Tipologia das edificações: comercial com uso definido (loja e estacionamento)
- Altura das edificações: 11,60 m (altura máxima)
- Número de pavimentos: Térreo + Mezanino

- Número de vagas de estacionamento: 216 vagas, sendo 4 vagas PCD e 11 vagas para idosos, além de 1 vaga para carga e descarga
- Características dos equipamentos geradores de ruído e vibração: os equipamentos geradores de ruído e vibração são temporários e controlados. A circulação dos veículos também são potenciais geradores de ruído e vibração, mas os mesmos são pontuais durante o dia.

A Figura 1 apresenta uma vista geral da área do terreno do empreendimento. A área cinza representa a área de estacionamento e a área bege representa a área da loja.

FIGURA 1 - Planta baixa da área do empreendimento.



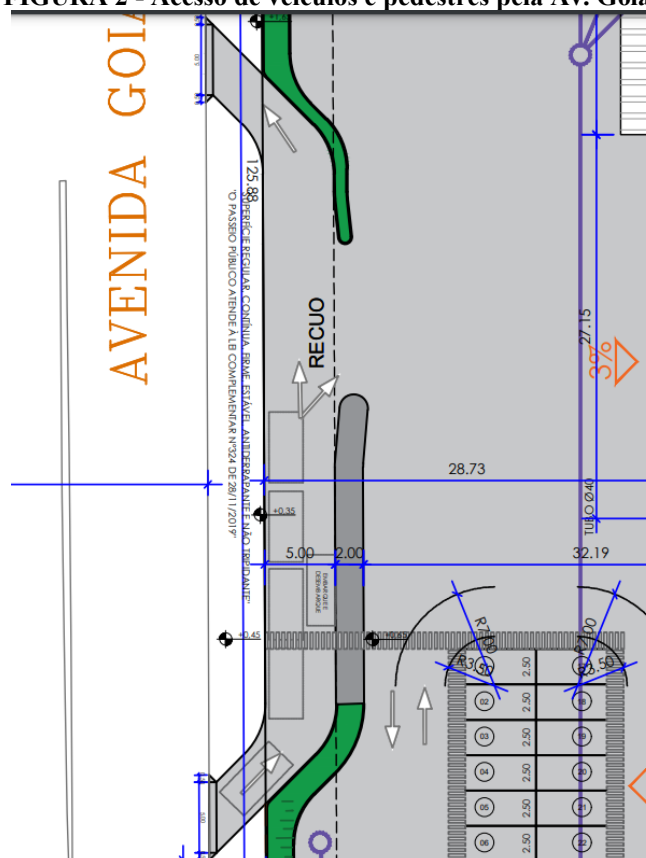
Fonte: Autor do projeto (2025). Consulta: 21/07/2025. Escala: sem escala.

Anexo aos autos do processo consta um projeto de arquitetura comercial com planta de implantação contendo a disposição da loja no lote e vagas de estacionamento e planta baixa e cortes do térreo e mezanino.

2.5.1 ACESSO DE VEÍCULOS E PEDESTRES

O acesso de veículos e pedestres, de acordo com o projeto arquitetônico, poderá ser feito por dois locais, sendo estes localizados na Av. Goiás e na Av. Perimetral, sendo que essas vias compõem o espaço viário cujo empreendimento será inserido. O acesso da Av. Goiás (Figura 2) apresenta largura de 5,00m e conta com um espaço destinado para embarque e desembarque. Os veículos adentram a área de estacionamento, no térreo, a partir de uma abertura de 5,00 m de largura, sem passar por cancelas e/ou guaritas. Destaca-se que os caminhões para descarga utilizarão essa entrada para acesso a área destinada a carga e descarga. O acesso dos caminhões será dado apenas pela Av. Goiás.

FIGURA 2 - Acesso de veículos e pedestres pela Av. Goiás.

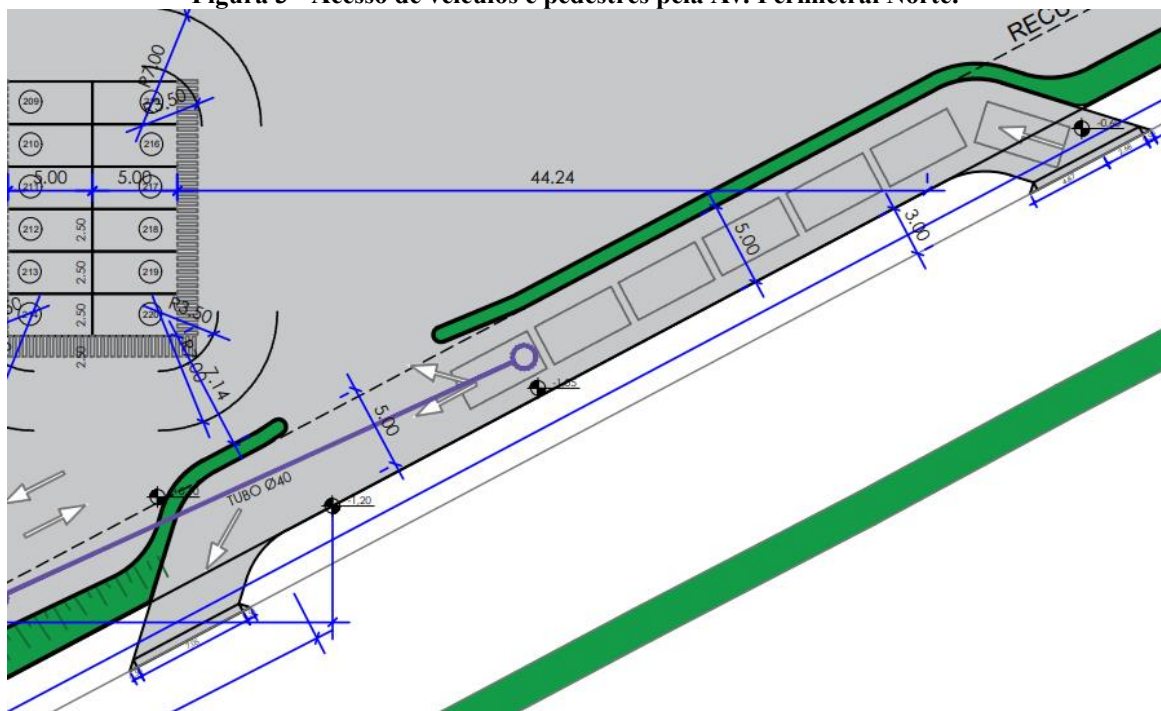


Fonte: Próprio autor. Escala: sem escala.

Ademais, existe o acesso pela Av. Perimetral Norte (Figura 3). Este acesso é destinado ao acesso de veículos, porém não há proibição quanto ao acesso de pedestres.

O acesso apresenta 5,00 m de largura e conta com uma extensão maior, além de apresentar abertura de entrada de 7,00 m de largura.

Figura 3 - Acesso de veículos e pedestres pela Av. Perimetral Norte.

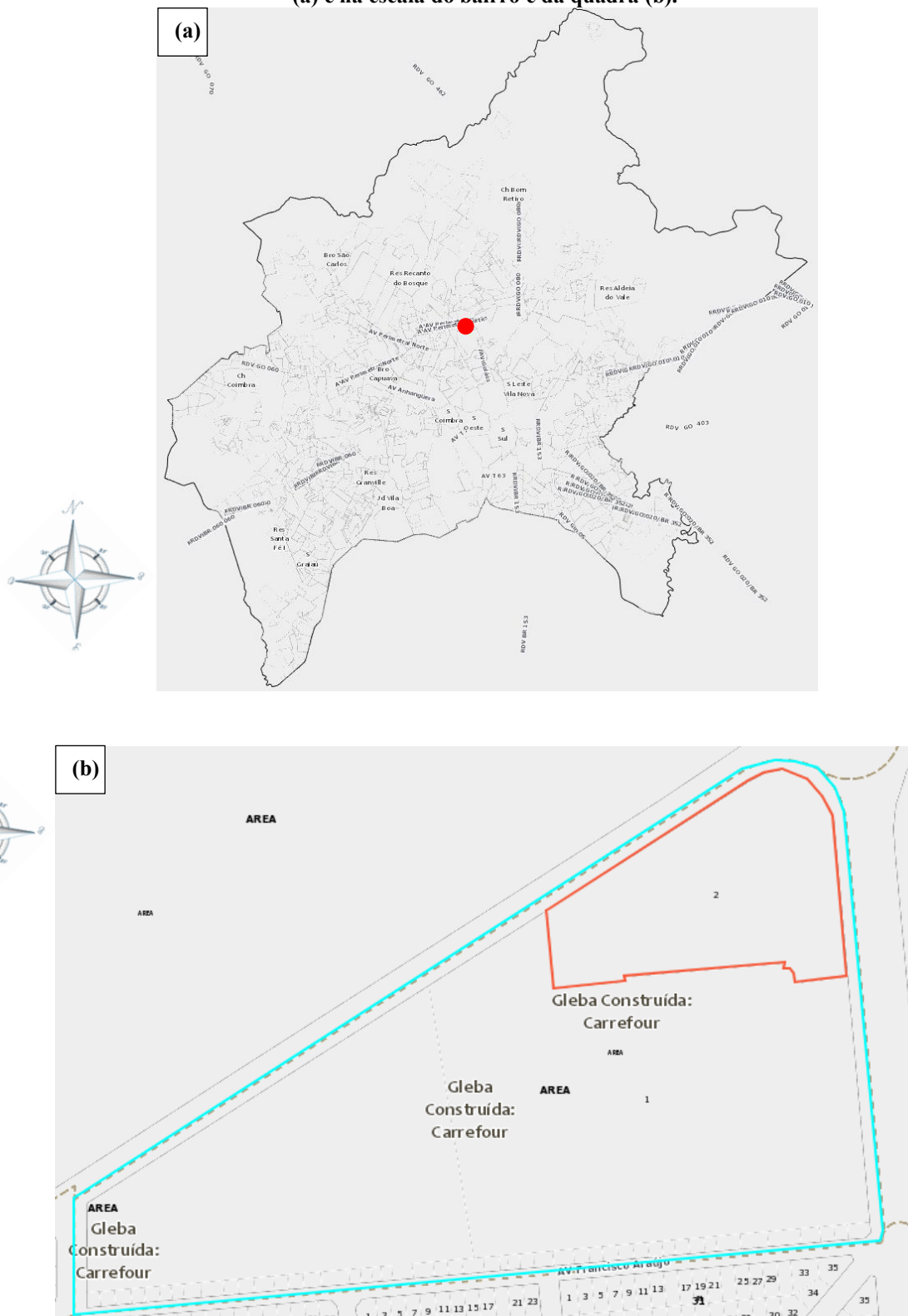


Fonte: Próprio autor. Escala: sem escala.

2.6 LOCALIZAÇÃO

O empreendimento estará localizado na Avenida Perimetral Norte, Avenida Goiás, Quadra Área, Lote 02, Bairro Fazenda Crimeia Caveiras, Goiânia-GO. A Figura 4 apresenta a localização do empreendimento na escala do município, na escala do bairro e na escala da quadra, sendo as coordenadas geográficas do local: 16°37'48,53"- S e 49°16'27.17"- O. A escala do bairro e da quadra foi considerada a mesma, pois o empreendimento está situado em uma fazenda e essa abrange a quadra do empreendimento.

FIGURA 4 - Localização do empreendimento (ponto vermelho) na escala do município de Goiânia (a) e na escala do bairro e da quadra (b).



Fonte: SIGGO. Consulta: 21/07/2025. Escala: sem escala.

COR	LEGENDA	COR	LEGENDA
	Loja		Bairro e Quadra

2.6.1 JUSTIFICATIVA DA LOCALIZAÇÃO

O empreendimento se justifica estar localizado nesse endereço pois a região tem passado por um processo de expansão urbana com a instalação de empreendimentos com atividades similares e aliada a um crescimento populacional resultante da construção de condomínios residenciais e residências. O aumento populacional resulta em aumento da demanda de algumas atividades essenciais, sendo que, dentre essas está o comércio varejista de mercadorias. Nesse contexto, o empreendimento visa atender a demanda da população pela presença de loja de departamento na região. Apesar da existência de outros mercados e shopping na região, a proximidade de duas vias de grande fluxo de veículos (Av. Perimetral Norte e Av. Goiás) favorece a viabilidade da operação e também tendo em vista o fácil acesso da população por conta da proximidade de uma estação do BRT. Portanto, a localização estratégica é um fato importante para também justificar a localização do empreendimento nesse endereço.

2.7 GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS

O desenvolvimento da atividade do empreendimento irá gerar os seguintes resíduos: resíduo reciclável (papelão, plástico, papel) e resíduo orgânico. Os recicláveis serão acondicionados em caçamba e posteriormente vendidos para empresa especializada na reciclagem. O empreendimento realizará o gerenciamento através de contrato com empresa local que irá fornecer a caçamba, realizar a coleta e proceder com a reciclagem dos materiais. O resíduo orgânico terá acondicionamento em lixeiras específicas e, diante da pequena quantidade a ser gerada, será destinado para recolhimento pelo serviço de coleta de resíduos do município.

2.8 SISTEMAS DE REFRIGERAÇÃO E GERADORES

A refrigeração do empreendimento será através de aparelhos de ar condicionado do tipo split sendo: 9 unidades na loja, 2 unidades no refeitório, 2 unidades no RH, 1 unidade na tesouraria, 1 unidade no TI, 1 unidade no visual.

O fornecimento de energia será através da concessionária de energia (Equatorial) e o empreendimento não terá gerador de energia.

2.9 FUNCIONÁRIOS, HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO E PREVISÃO PARA DIVERSIFICAÇÃO E DESATIVAÇÃO

O empreendimento contará com cerca de 150 colaboradores divididos em 3 turnos e funcionará diariamente das 09:00 às 22:00. O empreendimento não tem previsão de diversificação e/ou desativação.

2.10 LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO

O imóvel onde o empreendimento exercerá as atividades possui levantamento planialtimétrico.

2.11 VENTILAÇÃO PREDOMINANTE

O vento predominante mais frequente na região vem do leste em 9 meses do ano e do norte em 3 meses do ano.

2.12 ATESTADO DE VIABILIDADE TÉCNICA DAS CONCESSIONÁRIAS

O empreendimento solicitou os atestados junto as concessionárias para ligação de água/esgoto (Saneago) e energia (Equatorial).

2.13 LICENCIAMENTO AMBIENTAL

O empreendimento ainda não abriu processo de licenciamento ambiental da unidade, pois o mesmo será solicitado após a emissão do alvará de construção. A aprovação do EIV é um pré-requisito para emissão do alvará e, consequentemente, abertura e emissão da licença ambiental.

3. ÁREA DE INFLUÊNCIA

3.1 ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA (AID)

Segundo a Lei nº 11.127, de 04 de janeiro de 2024, na tabela I do anexo II (Diretrizes para elaboração do EIV/RIV) é definido os critérios para definição do raio para delimitação da área de influência. Em empreendimentos cuja área ocupada pela atividade de 5.001m² a 10.000m², o raio da AID deve ser de 1.000 m. Deste modo, AID do empreendimento terá 1.000 metros de raio a partir dos limites do imóvel (Figura 5).

FIGURA 5 - Definição da AID com raio de 1.000 m. O círculo em vermelho representa a AID e a forma delimitada em vermelho no centro da imagem representa a área do empreendimento.



Fonte: SIGGO. Consulta: 21/07/2025. Escala: sem escala.

COR	LEGENDA	COR	LEGENDA
	AID		Loja

3.2 ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA (AII)

Considerando as atividades desenvolvidas pelo empreendimento, a AII deve ser considerada como a região metropolitana de Goiânia. Isso se deve ao fato de que o empreendimento possuirá fornecedores e colaboradores residentes, principalmente, no município de Goiânia e em outros municípios da região metropolitana.

4. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

O uso e ocupação do solo dentro da AID se caracteriza pela diversidade de imóveis, como por exemplo, residências, comércios, lote vago, área verde e shopping (Figura 6).

FIGURA 6 - Caracterização da ocupação dentro da AID.



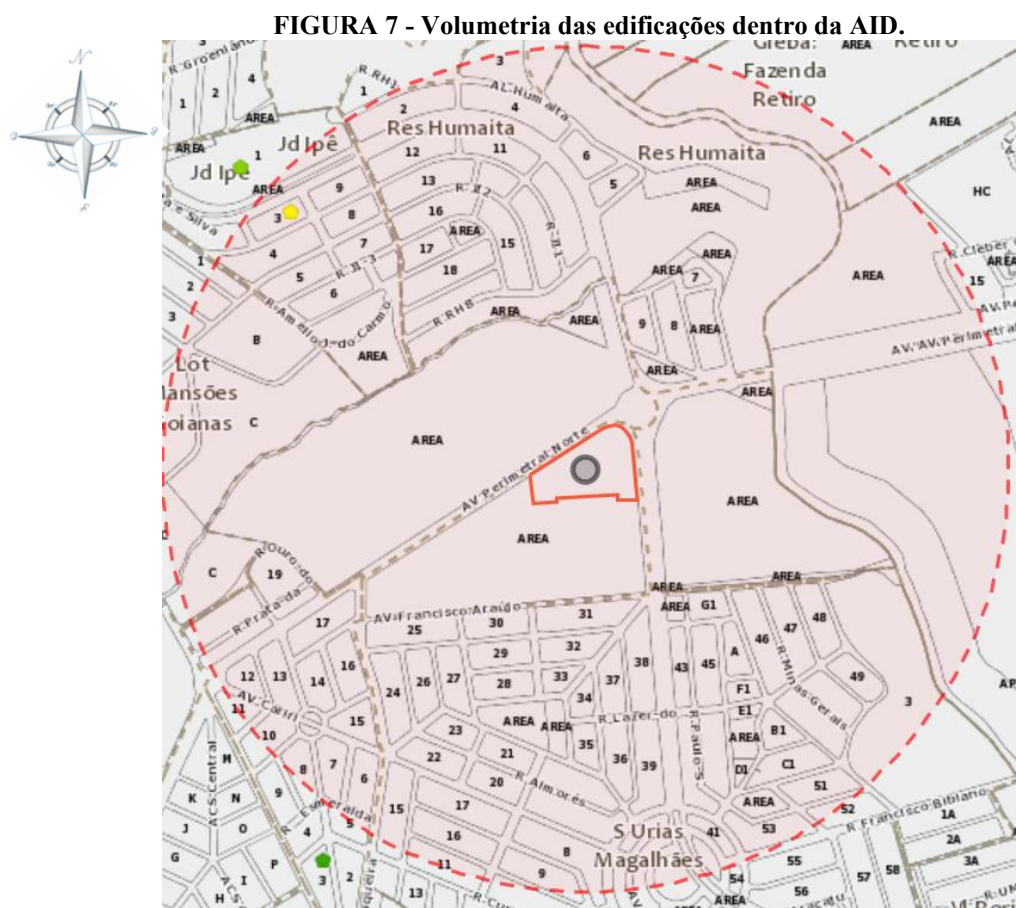
Fonte: Próprio autor. Escala: sem escala.

COR	LEGENDA	COR	LEGENDA	COR	LEGENDA
Amarelo	Comércios	Verde	Residências	Magenta	Loja
COR	LEGENDA	COR	LEGENDA	COR	LEGENDA
Laranja	Lote vago	Verde	Área verde	Magenta	Shopping

Diante da Figura 6 apresentando o uso e ocupação do solo atualmente, é possível verificar que o uso do solo na AID se divide, majoritariamente, em lotes vagos e residências. A concentração de lotes vagos está situada em sua maior parte da região leste da AID e no Loteamento Mansões Goianas, Jardim Ipê e Residencial Humaitá. A concentração residencial está situada principalmente no Jardim Diamantina e Setor Urias

Magalhães. A ocupação comercial está concentrada principalmente nas avenidas de maior circulação. Nas proximidades de onde o empreendimento será instalado, já conta com o funcionamento de outros empreendimentos de atividades similares e empreendimentos de grande porte como o shopping.

Em relação a volumetria dos imóveis, a região atualmente conta com 1 edificação de 11 a 20m. As demais edificações se caracterizam por casas térreas, sobrados, comércios e galpões. A Figura 7 apresenta as construções verticais dentro da AID.



Fonte: SIGGO. Consulta: 21/07/2025. Escala: sem escala.

COR	LEGENDA	COR	LEGENDA	COR	LEGENDA
	AID		Loja		Edifício 11 a 20m

5. DIAGNÓSTICO

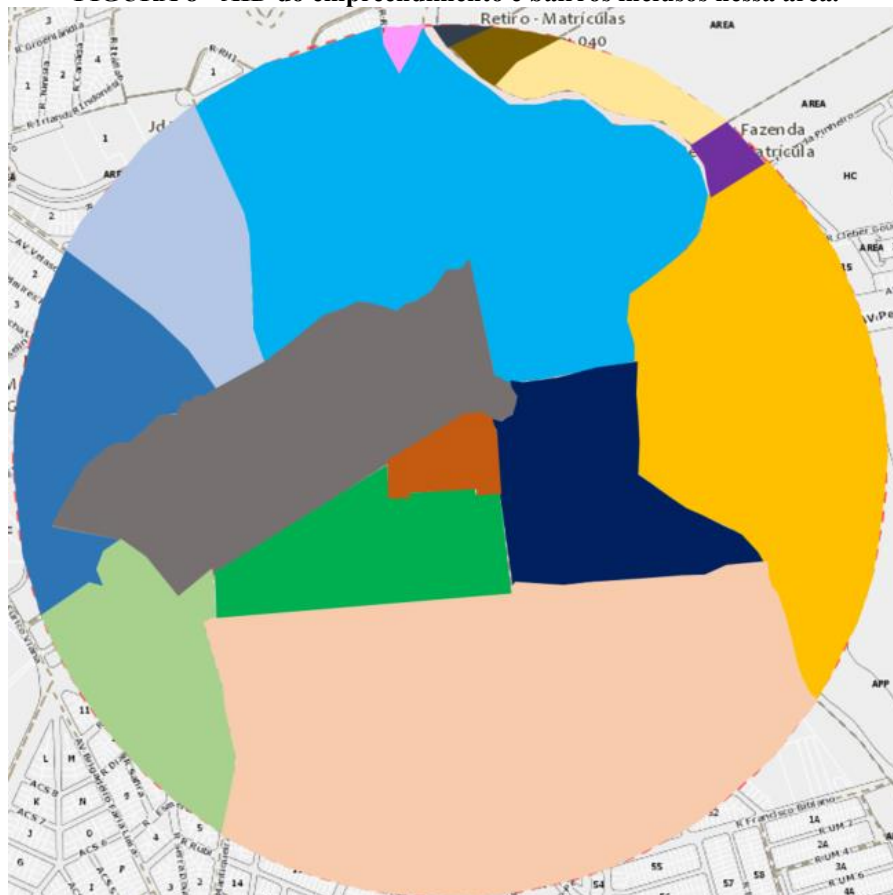
5.1 ADENSAMENTO POPULACIONAL E ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

Dentro da AID estão contidos os seguintes bairros: Lot Goiânia 2, Gleba: Fazenda Retiro, Gleba: Fazenda Retiro - matrícula 41.612, Gleba: Fazenda Retiro - matrículas 41.611 e 71.040, Gleba: Retiro, Gleba 1, Res Humaita, Jd Ipê, Lot Mansões Goianas, Gleba 2, Bro Jardim Diamantina, Gleba construída: Carrefour, Gleba 3, S Urias Magalhães. A Figura 10 apresenta a AID do empreendimento e a demarcação dos limites dos bairros inseridos nessa área. A população, área e densidade demográfica de cada bairro segundo o anuário estatístico (MUBDG, 2012) e a estimativa populacional para o ano de 2.025, considerando um crescimento populacional anual de 1,25%, estão detalhados na Tabela 3.

Tabela 3 - Dados sobre a população dentro da AID.

BAIRRO	ÁREA TOTAL (m²)	ÁREA NA AID (m²)	% NA AID	POPULAÇÃO TOTAL (hab)	POPULAÇÃO NA AID (hab)
Lot Goiânia 2	5.190.260,08	428.088,55	8,25	1630	134
Gleba: Fazenda Retiro	256.401,41	48.010,10	18,72	0	0
Gleba: Fazenda Retiro - matrícula 41.612	74.361,87	14.251,30	19,16	0	0
Gleba: Fazenda Retiro - matrículas 41.611 e 71.040	93.322,22	14.664,30	15,71	0	0
Gleba: Retiro	405.822,85	2.665,70	0,65	0	0
Gleba 1	141.754,50	5.297,80	3,73	0	0
Res Humaita	602.998,01	586.992,60	97,34	749	729
Jd Ipê	237.814,93	151.615,50	63,75	471	300
Lot Mansões Goianas	298.912,09	175.564,60	58,73	620	364
Gleba 2	343.904,79	343.904,79	100	0	0
Bro Jardim Diamantina	256.243,06	165.228,60	64,48	1760	1135
Gleba construída: Carrefour	154.045,15	154.045,15	100	0	0
Gleba 3	185.017,05	185.017,05	100	0	0
S Urias Magalhães	1.654.984,82	809.181,50	48,89	12.244	5.986
					8.648

FIGURA 8 - AID do empreendimento e bairros incluídos nessa área.



Fonte: Próprio autor. Escala: sem escala.

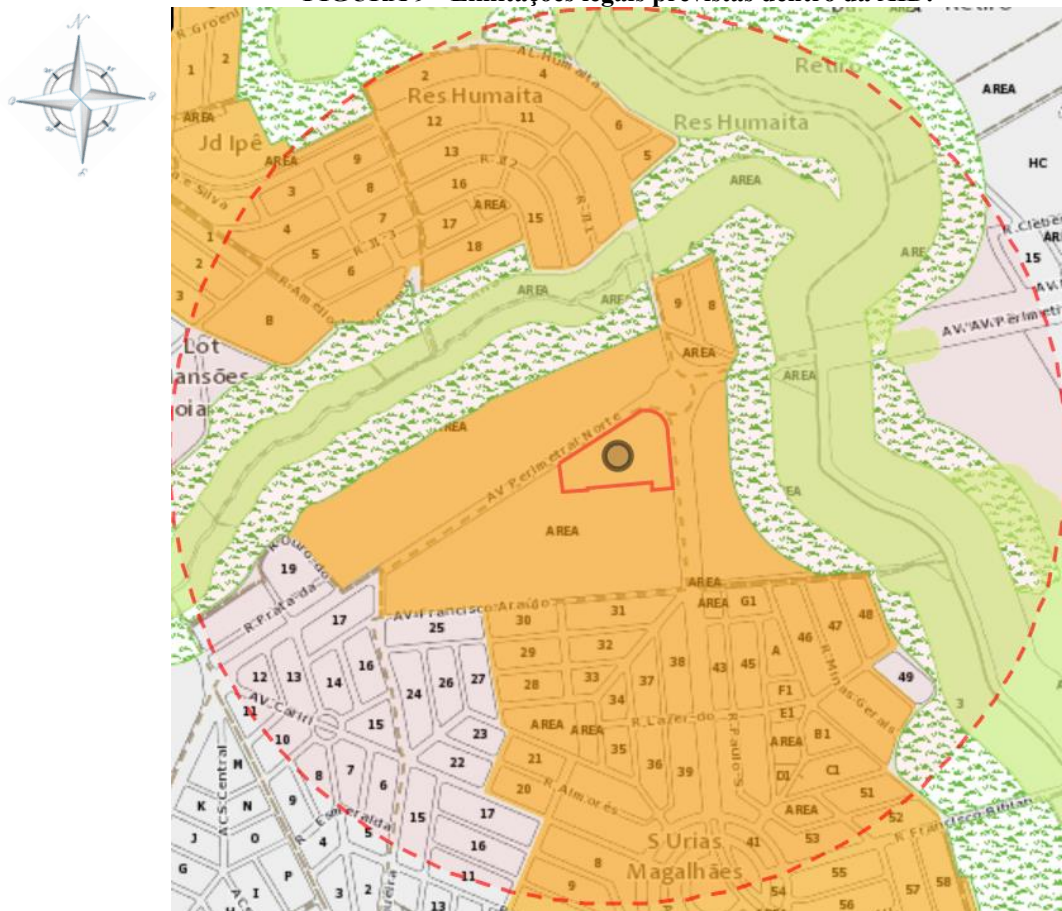
COR	LEGENDA	COR	LEGENDA	COR	LEGENDA
	Lot Goiânia 2		Gleba 1		Bro Jardim Diamantina
	Gleba: Fazenda Retiro		Res Humaitá		Gleba construída: Carrefour
	Gleba: Fazenda Retiro - matrícula 41.612		Jd Ipê		Gleba 3
	Gleba: Fazenda Retiro - matrículas 41.611 e 71.040		Lot Mansões Goianas		S Urias Magalhães
	Gleba: Retiro		Gleba 2		Loia

5.2 LIMITAÇÕES LEGAIS






As limitações legais previstas na LC 349/2022 require informações sobre Área de Adensamento Básico – AAB, Áreas de Ocupação Sustentável – AOS, Áreas Adensáveis – AA, Áreas de Desaceleração de Densidade – ADD e Áreas de Proteção Permanente – APP. Na AID do empreendimento há limitações de Área de Adensamento Básico – AAB, Área de Ocupação Sustentável – AOS, Área Adensável – AA e Área de Proteção Permanente – APP. Em relação a Área de Adensamento Básico - AAB, conforme artigo 157 da LC 349/2022, a AAB é identificada como todos os imóveis não

identificados nas demais unidades territoriais, conforme Anexo XIV. Portanto, todas as áreas não identificadas como AOS, AA, ADD e APP são AAB.

FIGURA 9 - Limitações legais previstas dentro da AID.



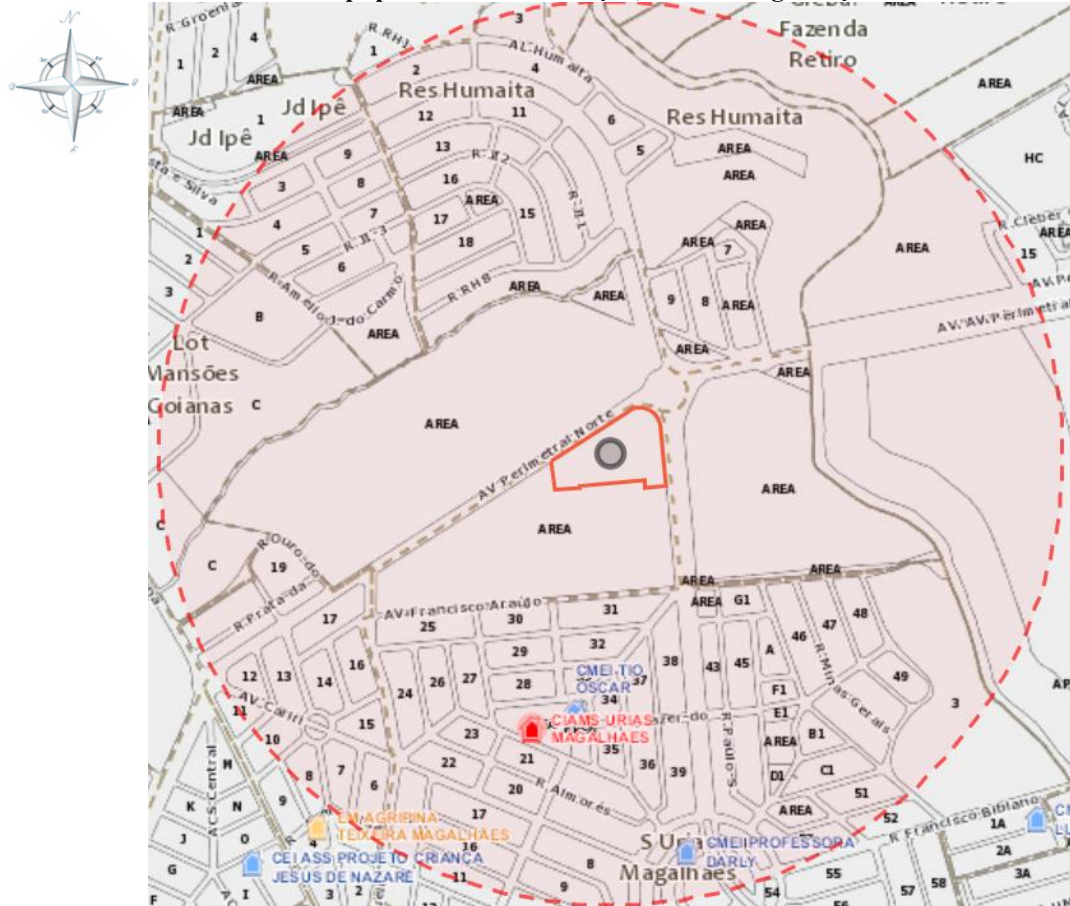
Fonte: SIGGO. Consulta: 21/07/2025. Escala: sem escala.

COR	LEGENDA	COR	LEGENDA	COR	LEGENDA
	Áreas de Ocupação Sustentável		Áreas de Proteção Permanente		Área adensável
	Área de Adensamento Básico		Loja		

5.3 EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO, SAÚDE E SEGURANÇA

Dentro da AID do empreendimento, os equipamentos de educação são o, CMEI Tio Oscar, CMEI Professora Darly; o equipamento de saúde é o CIAMS Urias Magalhães; os equipamento de segurança são a 2ª Delegacia de Polícia de Goiânia e a DEACRI – Delegacia Estadual de Atendimento às Vítimas de Crimes Raciais e de Intolerância – PCGO.

FIGURA 10 - Equipamentos de Educação, Saúde e Segurança dentro da AID.



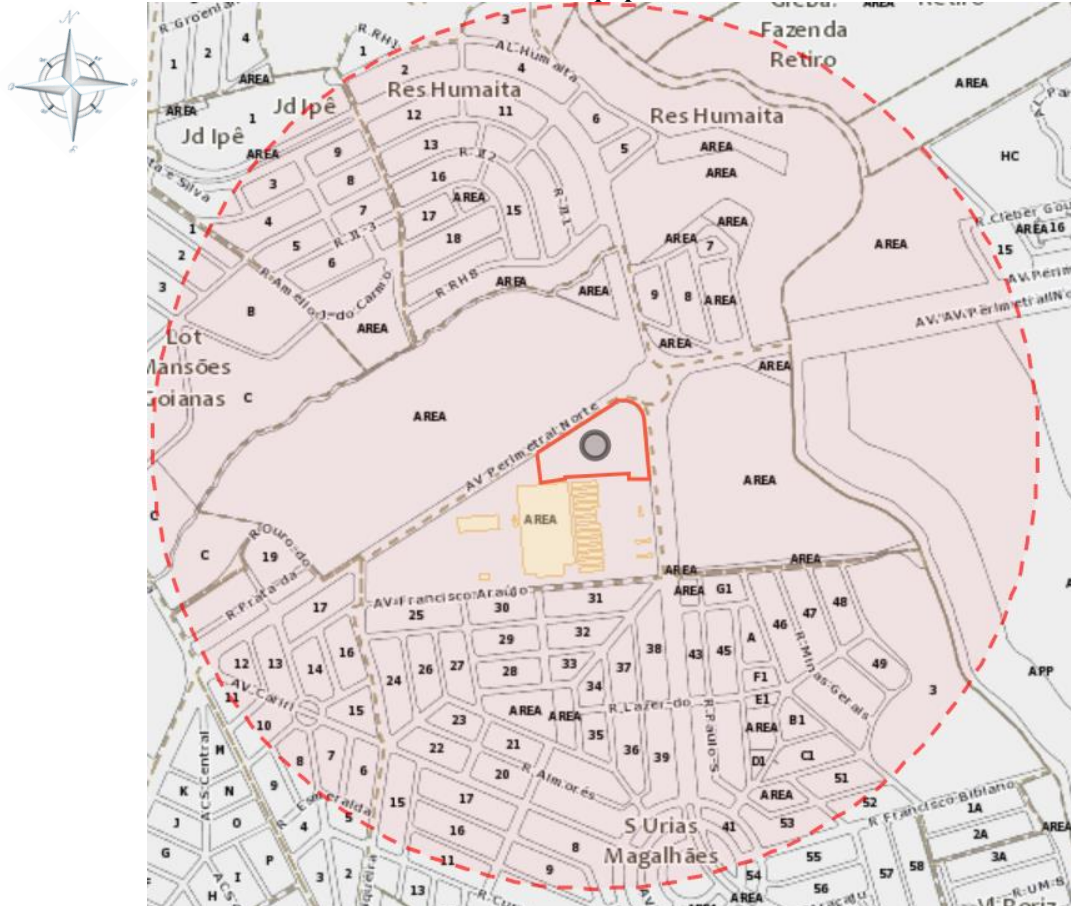
Fonte: SIGGO. Consulta: 21/07/2025. Escala: sem escala.

COR	LEGENDA	COR	LEGENDA	COR	LEGENDA	COR	LEGENDA
	AID		Loja		CIAMS		CMEI

5.4 GRANDES EQUIPAMENTOS

Dentro da AID do empreendimento, o grande equipamento é um supermercado atacadista ao lado de onde será instalado o empreendimento.

FIGURA 11 - Grandes equipamentos dentro da AID.



Fonte: SIGGO. Consulta: 21/07/2025. Escala: sem escala.

COR	LEGENDA	COR	LEGENDA	COR	LEGENDA
	AID		Loja		Grande equipamento

5.5 GALERIAS DA REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS

Através de visita *in loco* na região, foi possível verificar a presença de bocas de lobo e poços de visita nas vias. Esses dispositivos fazem parte do sistema de drenagem de águas pluviais, que corresponde o escoamento pela sarjeta e bocas de lobo até atingir as galerias pluviais e os cursos d'água.

5.6 PATRIMÔNIO HISTÓRICO

O município de Goiânia possui 36 bens tombados como, por exemplo, edifícios, monumentos, espaços públicos e árvores, sendo esses concentrados em sua maioria no centro da cidade e no bairro de Campinas. O empreendimento em questão estará

localizado na região norte do município e, dentro da AID, não há patrimônio histórico tombado registrado.

5.7 ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO NATURAL

O bloqueio da radiação solar direta e da ventilação natural de uma edificação depende da topografia da região, da planta da edificação e da proximidade com edificações vizinhas. Normalmente, edificações elevadas, como edifícios altos, formam uma barreira artificial de ventos e iluminação com potencial de causar incômodos e/ou prejuízos à população circunvizinha. A AID do empreendimento possui predominância de edificações térreas. A área de edificações térreas e lotes vagos ocupam quase que a totalidade na AID, sendo que, elas não causam impactos significativos na iluminação e ventilação natural. A quantidade de edifícios de maior altura é pequena (somente 1 edifício) na região (conforme relatado no tópico “4. Uso e ocupação do solo”). O material de fachada do empreendimento é feito em alvenaria.

5.8 PERMEABILIDADE DO SOLO

O solo na AID tem maior predominância de áreas permeáveis devido aos lotes vagos. Contudo, há também áreas impermeáveis como das residências, comércios e galpões. A Figura 12 apresenta uma imagem de satélite onde é possível verificar a ocupação do solo na AID.

FIGURA 12 - Imagem de satélite da AID mostrando ocupação do solo.

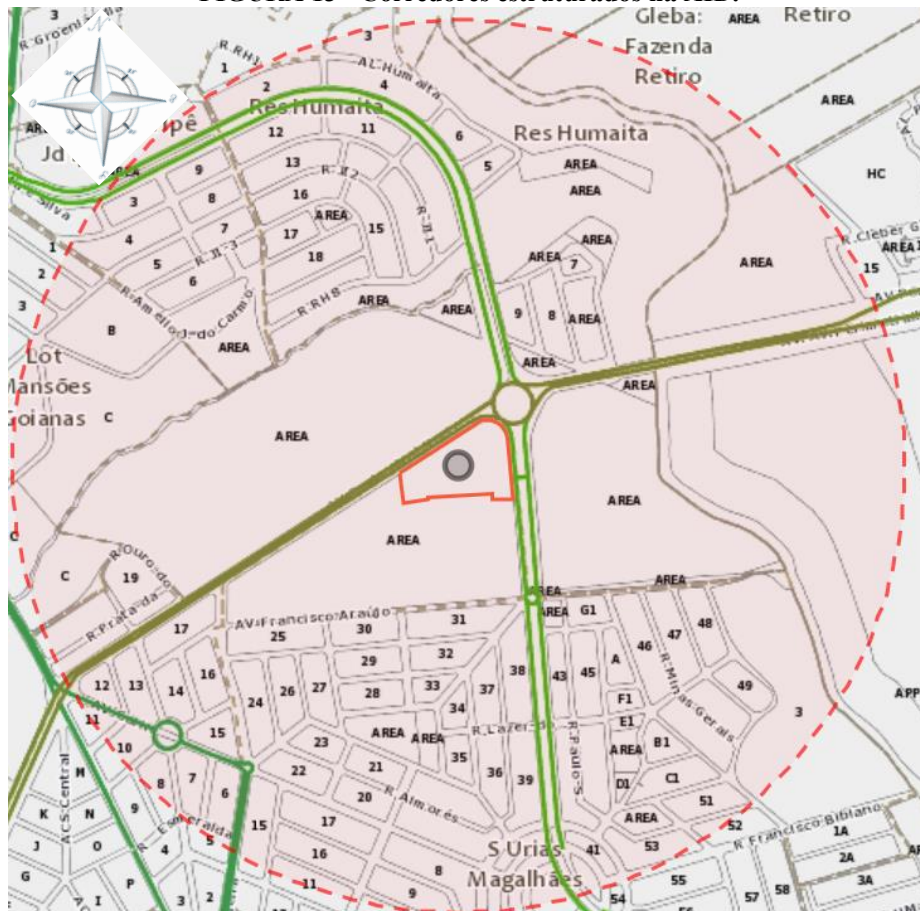


Fonte: Google Earth. Consulta: 21/07/2025. Escala: sem escala.

5.9 CORREDORES ESTRUTURADOS

A LC 349/2022 apresenta os corredores estruturados com as seguintes categorizações: Corredores exclusivos, Corredores preferenciais e Corredores estratégicos. Dentro da AID do empreendimento há presença de corredor estratégico (Corredor Av. Perimetral Norte), corredor exclusivo (Corredor Goiás BRT NS) e corredor preferencial (Corredor Campus Universitário).

FIGURA 13 - Corredores estruturados na AID.



Fonte: SIGGO. Consulta: 21/07/2025. Escala: sem escala.

COR	LEGENDA	COR	LEGENDA	COR	LEGENDA
	Goias BRT NS		Perimetral Norte		Campus Universitário

5.10 SISTEMA VIÁRIO

As vias contidas na AID do empreendimento são classificadas funcionalmente como: expressa 3ª categoria (Av. Perimetral Norte), arterial 2ª categoria (Av. Eurico Viana e Av. Brigadeiro Lima), arterial 1ª categoria (Av. Goiás Norte), coletora (Av. Mantiqueira, Av. Cariri, Pça. Santino Lira, Av. Carrinho Cunha, Av. Francisco Magalhães, Av. Horácio Costa e Silva, Av. Central, Av. Rio Branco, Av. Francisco Bibiano, Av. Pampulha) e local (demais vias), sendo o empreendimento situado em uma via expressa (Av. Perimetral Norte) e uma via arterial (Av. Goiás Norte). A Figura 11 retrata as vias que se encontram na AID e sua classificação de acordo com o Plano Diretor do município de Goiânia, em que a linha azul indica via expressa, a vermelha indica a via arterial e em verde as vias coletoras.

FIGURA 14 - Sistema viário na AID.



Fonte: Google Earth. Consulta: 21/07/2025. Escala: sem escala.

COR	LEGENDA	COR	LEGENDA	COR	LEGENDA	COR	LEGENDA
Blue	Via Arterial	Green	Via Coletora	Red	Via Arterial	Light Blue	Loja

5.11 LINHAS DE ÔNIBUS

A AID do empreendimento conta com 39 pontos de ônibus, sendo estes distribuídos nas seguintes vias: Av. Eurico Viana, Av. Nerópolis, Estação Ingá, Estação Ipê, Estação Gabiroba, Av. Genesio Lima, Av. Carrinho Cunha, Av. Perimetral Norte, Av. Brg. Faria Lima, Av. Cariri, Av. Francisco Magalhães, Av. Rio Branco, Av. Central, Estação Praça do Violeiro, Av. Goiás, e Estação Jacarandá (Figura 15). O ponto de ônibus mais próximo está situado na Av. Perimetral Norte a cerca de 100 m do empreendimento e há um terminal de ônibus a cerca de 150 m do empreendimento (Terminal Hailé Pinheiro). As linhas de ônibus que passam nesse ponto mais próximo são: 037 (T. Pe. Pelágio / Praça Do Violeiro / T. Hailé Pinheiro), 315 (T. Hailé Pinheiro / T. Dergo / Via Gentil Meireles).

FIGURA 15 - Linhas de ônibus na AID.



Fonte: Google Earth. Consulta: 21/07/2025. Escala: sem escala.

COR	LEGENDA
	Loja

5.12 CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES

Nas proximidades do empreendimento, a circulação de pedestres é decorrente, principalmente, do trajeto de pessoas das residências para pontos de ônibus e vice-versa, visto que, as pessoas nessa região são principalmente moradores das residências na AID. As pessoas também circulam na AID para deslocamentos para comércios como shopping, supermercados, drogarias e padarias. As vias na área residencial contam, em sua maioria, com calçadas para a circulação de pedestres, porém é possível identificar locais sem acessibilidade para portadores de mobilidade reduzida. Nas imediações do empreendimento (Av. Goiás e Av. Perimetral Norte) há faixa de pedestre, o que facilita a travessia da via. O empreendimento possuirá calçada com piso tátil para a circulação dos pedestres portadores de mobilidade reduzida.

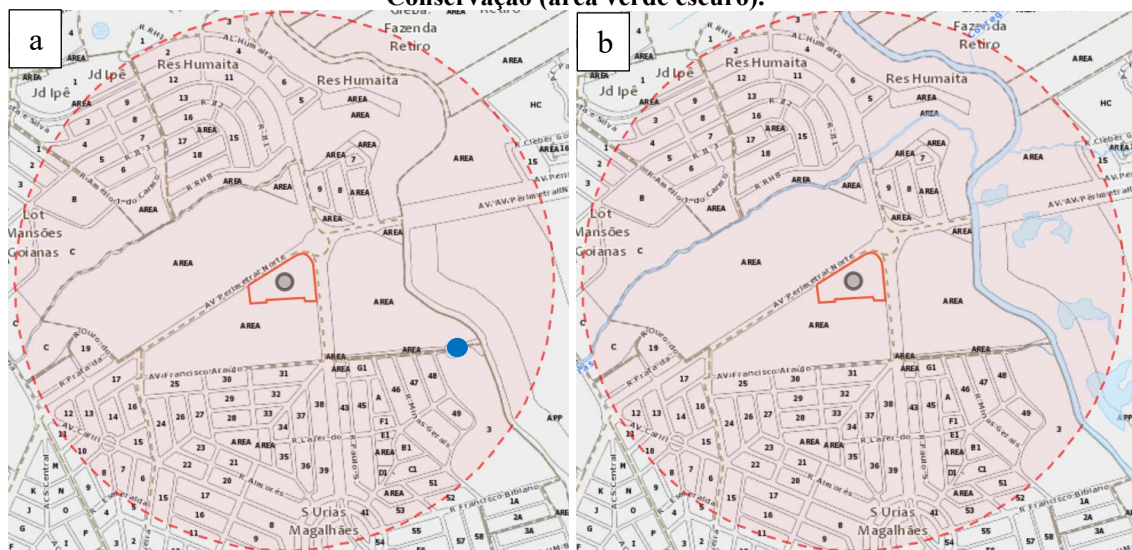
5.13 CIRCULAÇÃO DE CICLISTAS

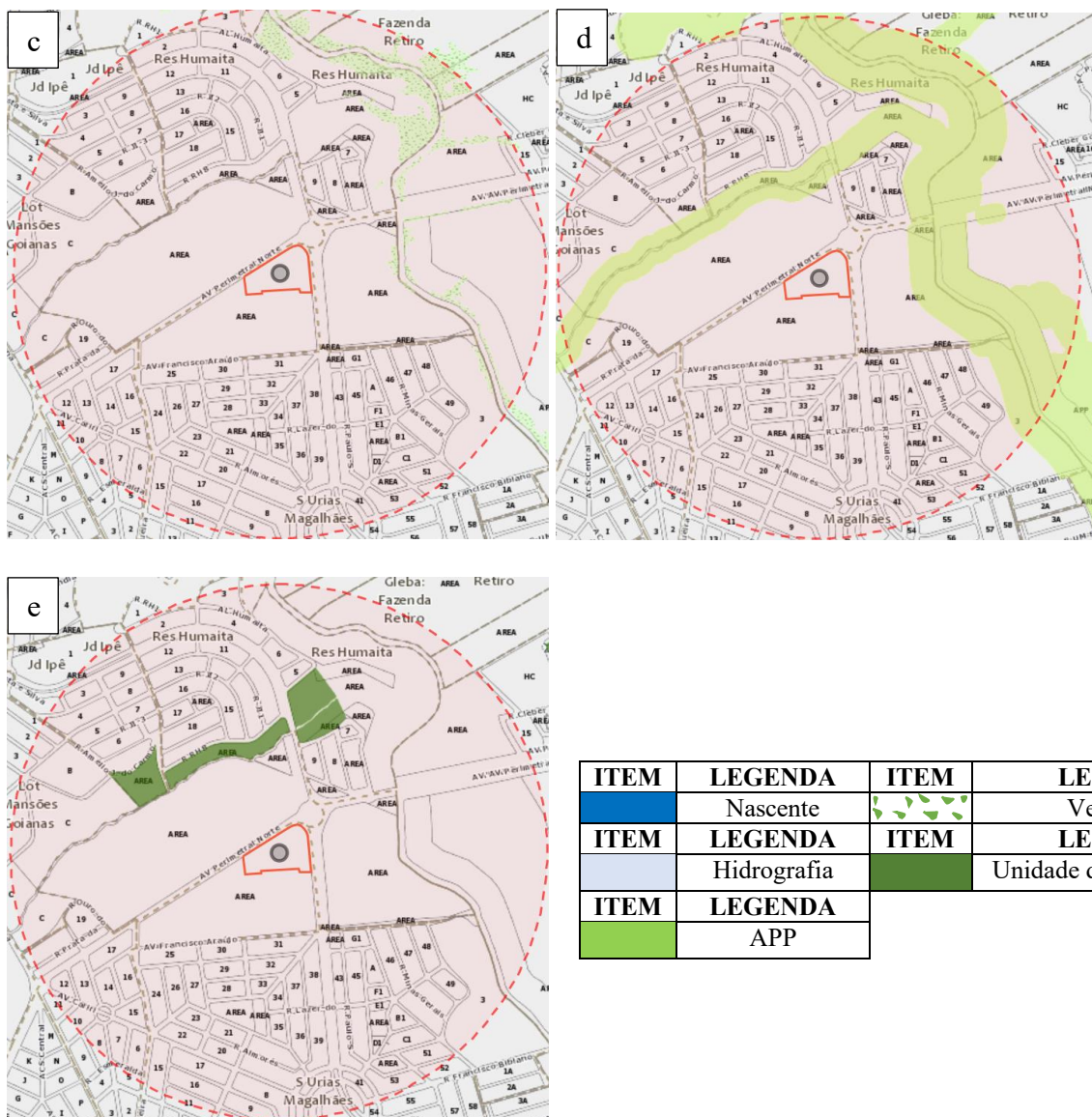
Dentro da AID não há ciclovia, ciclofaixa ou ciclorrotas para favorecer a circulação de ciclistas.

5.14 PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

A paisagem urbana na região do entorno do empreendimento é composta de áreas verdes e lotes vagos com presença casas, salas comerciais, mercados, drogarias, shopping, mercado atacadista, padarias, postos de combustível. O patrimônio natural consiste na presença de nascente, curso d'água (Ribeirão Caveiras e Rio Meia Ponte), Vegetação, Área de Proteção Permanente (APP) e Unidade de Conservação. Em relação ao patrimônio cultural, não há monumentos, áreas ou vegetações tombados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico (IPHAN). A Figura 16 apresenta os patrimônios naturais dentro da AID.

FIGURA 16 – Patrimônio natural na AID: a) nascente (círculo azul), b) Hidrografia (linha azul claro), c) Vegetação (área verde pontilhada), d) APP (área verde claro) e e) Unidade de Conservação (área verde escuro).





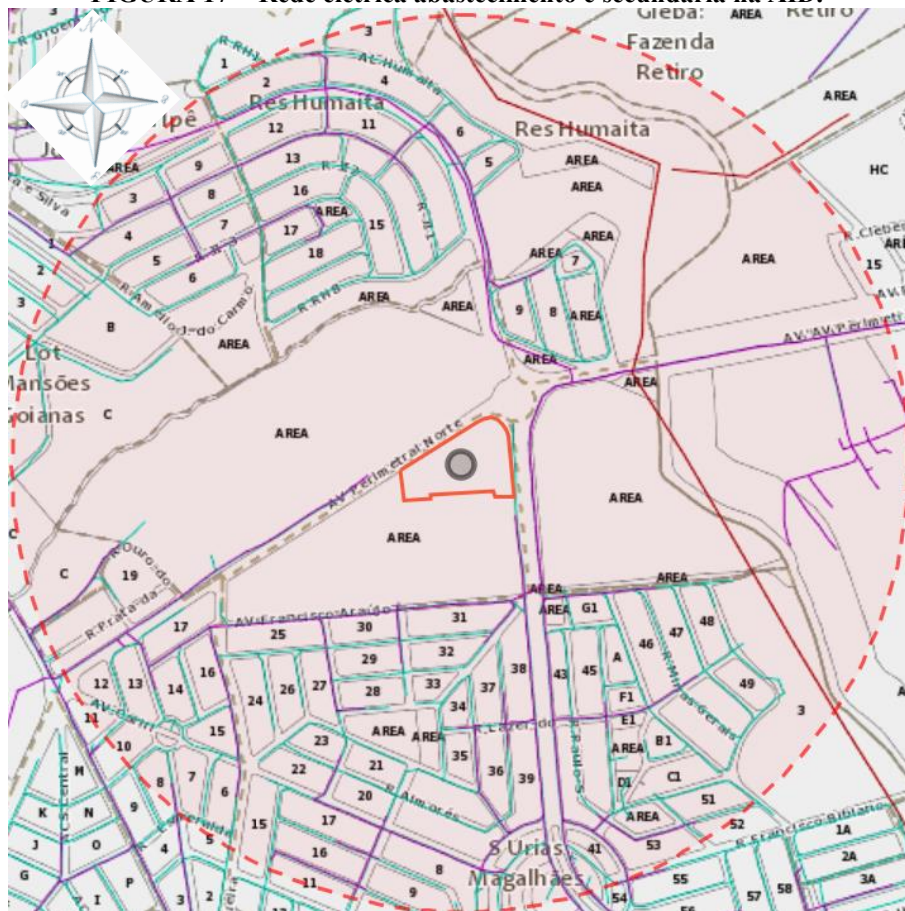
5.15 COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS E LIMPEZA URBANA

A coleta de resíduos e a limpeza urbana na região do empreendimento é realizada pelo Consórcio Limpa Gyn, sendo as coletas realizadas terça-feira, quinta-feira e sábado no período noturno e a coleta seletiva também realizada pelo Consórcio Limpa Gyn é realizada segunda-feira, quarta-feira e sexta-feira no período noturno.

5.16 ENERGIA ELÉTRICA

A AID, bem como o empreendimento, conta com energia proveniente da concessionária (Equatorial). Dentro da AID há presença de Rede Elétrica Abastecimento Primária e Secundária, que são apresentadas na Figura 17.

FIGURA 17 - Rede elétrica abastecimento e secundária na AID.



Fonte: SIGGO. Consulta: 21/07/2025. Escala: sem escala.

COR	LEGENDA	COR	LEGENDA	COR	LEGENDA
■	Loja	■	Rede Elétrica Primária	■	Rede Elétrica Secundária

5.17 ÁGUA E ESGOTO

A AID do empreendimento conta parcialmente com abastecimento de água e coleta de esgoto proveniente da concessionária (Companhia de Saneamento de Goiás – SANEAGO). No imóvel do empreendimento, há rede de abastecimento de água e rede coletora de esgoto.

FIGURA 18 - Rede de abastecimento de água e rede coletora de esgoto na AID.



Fonte: SIGGO. Consulta: 21/07/2025. Escala: sem escala.

COR	LEGENDA
	Rede de abastecimento de água
	Rede coletora de esgoto

6. IMPACTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DE VIZINHANÇA E MEDIDAS MITIGADORAS OU POTENCIALIZADORAS

6.1 FASE DE IMPLANTAÇÃO

6.1.1 EMISSÕES ATMOSFÉRICAS E MATERIAIS PARTICULADOS

- **IMPACTO:** a circulação de máquinas, equipamentos e veículos e o preparo do solo para a construção do empreendimento são fontes geradoras de emissões atmosféricas e materiais particulados em suspensão.
- **MEDIDA MITIGADORA:** utilização de máquinas, equipamentos e veículos mais novos e/ou com manutenção em dia para redução da emissão de gases poluentes; circulação de veículos em áreas pavimentadas ou com menor probabilidade de gerar poeira em suspensão; aspersão de água nas áreas onde haverá circulação de veículos ao solo exposto em períodos de seca. Diante disso, o empreendimento possibilitará a mitigação dos impactos negativos para a circunvizinhança relacionados a geração de emissões atmosféricas e materiais particulados.

6.1.2 RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

- **IMPACTO:** os resíduos gerados na implantação do empreendimento são provenientes das diferentes fases da obra (fundação, alvenaria, estrutura, cobertura, acabamento). Os resíduos a serem gerados nessa obra são: blocos de concreto, blocos cerâmicos, argamassas, concreto, tijolos, plásticos (sacaria de embalagens, apararas de tubulação), metal (ferro, aço, fiação, arames), papelão (sacos e caixas de embalagens), papéis, madeira, gesso, placas acartonadas e restos de alimentos.
- **MEDIDA MITIGADORA:** cada resíduo gerado deve ser observado a classificação de acordo com a Resolução CONAMA nº 307/2002. Com essa informação, os responsáveis pela obra devem orientar os colaboradores para realizar a triagem e posterior acondicionamento de acordo com a classificação. A destinação final deve ser feita de forma ambientalmente adequada com a contratação de empresa terceirizada com todas as licenças e documentos aptos

para fazer esse tipo de serviço. O empreendimento deve solicitar a elaboração de um Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) por profissional habilitado e capacitado e seguir todas as orientações presente nesse documento. Diante disso, o empreendimento possibilitará a mitigação dos impactos negativos para a circunvizinhança relacionados a geração de resíduos de construção civil.

6.1.3 RUÍDO E VIBRAÇÃO

- **IMPACTO:** a circulação de veículos pesados, utilização de bate-estacas, processos de perfuração e retiradas de entulhos são as principais fontes de ruídos e vibrações com possibilidade de causar incômodos para a circunvizinhança no período da obra.
- **MEDIDA MITIGADORA:** o funcionamento das máquinas e aparelhos causadores de ruídos e vibrações mais intensos e a circulação de veículos pesados utilizados na construção deve ser restrito entre às 07:00 e 19:00, exceto domingos e feriados. Além disso, os níveis máximos de decibéis definidos na Lei Complementar nº 318/2019 devem ser seguidos, sendo que, como o local é caracterizado como uma zona residencial urbana, o nível máximo é de 80 e 75 decibéis para o período diurno e noturno, respectivamente. Diante disso, o empreendimento possibilitará a mitigação dos impactos negativos para a circunvizinhança relacionados a geração de ruídos e vibrações.

6.1.4 GERAÇÃO DE EMPREGO E RENDA

- **IMPACTO:** a construção civil demanda profissionais de diversas áreas, contribuindo para a geração de emprego e renda para a população, o que incentiva as atividades produtivas e de serviços locais, contribuindo para o incremento da economia circunvizinha.
- **MEDIDA MITIGADORA:** o empreendimento pode priorizar a contratação de funcionários residentes na AID, deve incentivar a procura de bens e serviços na região circunvizinha e criar um bom relacionamento com a população circunvizinha para divulgação de oportunidades proporcionadas pela construção

do empreendimento. Diante disso, o empreendimento possibilitará a potencialização dos impactos positivos para a circunvizinhança relacionados a geração de emprego e renda.

6.2 FUNCIONAMENTO

6.2.1 PERMEABILIDADE DO SOLO

- **IMPACTO:** a construção da área da loja e da área de estacionamento reveste o solo, fazendo com que diminua a capacidade de infiltração d'água e, conseqüentemente, aumenta o escoamento superficial, gerando maiores possibilidades de alagamentos, inundações e enxurradas para a circunvizinhança.
- **MEDIDA MITIGADORA:** o empreendimento deve manter uma parcela de área permeável e possuir dispositivos para controle de captação de água pluvial. De acordo com o projeto de arquitetura, a área permeável será de 4.743,51m² (representa 15% da área total) e no local haverá 2 caixas de retenção de 70m³, cada, totalizando 140m³ para controle da captação das águas pluviais. Essas projeções estão de acordo com a Lei Complementar nº 246/2013 que define o volume de 1 m³ de caixa de recarga para cada 200 m² de terreno impermeabilizado e a porcentagem mínima de 15% de área permeável do terreno. Sendo assim, a água pluvial incidente sobre a área permeável do empreendimento infiltra no solo até atingir a sua capacidade de infiltração. A parcela de água pluvial que incidirá sobre a área do telhado será captada por uma caixa de retenção, onde será armazenada para evitar picos de escoamento superficial, evitando sobrecarregar os sistemas de drenagem urbana. Diante disso, o empreendimento possibilitará a mitigação dos impactos negativos para a circunvizinhança relacionados a impermeabilização de parte do solo da área do empreendimento.

6.2.2 GERAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS E LÍQUIDOS

- **IMPACTO:** os resíduos gerados no empreendimento são provenientes, principalmente, da loja. Sendo assim, a geração consiste de papéis, plástico, papelão, restos de alimentos, papel higiênico e lâmpadas fluorescentes queimadas.

Os resíduos líquidos são classificados como domésticos e serão gerados nos banheiros, bebedouros e limpeza dos ambientes.

- **MEDIDA MITIGADORA:** os resíduos sólidos recicláveis deverão ser separados e destinados para a coleta seletiva ou venda para empresas de reciclagem, enquanto que, os não recicláveis deverão ser recolhidos por empresa terceirizada especializada na destinação final ambientalmente adequada a ser contratada no momento de início das atividades. Esses resíduos ficarão armazenados até o momento da coleta em abrigos fechados em um ambiente específico. Os resíduos líquidos serão destinados para a rede coletora da companhia de saneamento (Saneago). O empreendimento deve solicitar a elaboração de um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS) por profissional habilitado e capacitado e seguir todas as orientações presente nesse documento. Diante disso, o empreendimento possibilitará a mitigação dos impactos negativos para a circunvizinhança relacionados a geração de resíduos sólidos e líquidos.

6.2.3 RUÍDOS E VIBRAÇÕES

- **IMPACTO:** a chegada e saída de clientes e colaboradores, a carga e descarga de mercadorias e a utilização de equipamentos como câmaras frigoríficas e gerador de energia podem ocasionar ruídos e vibrações com potencial de causar impactos na circunvizinhança.
- **MEDIDA MITIGADORA:** utilizar placas orientativas para evitar a geração de ruídos e vibrações na área externa do empreendimento, organizar a carga e descarga de mercadorias somente para os horários comerciais (entre às 07:00 e 19:00) e posicionar os equipamentos (câmaras frigoríficas e gerador de energia) em locais isolados e com proteção acústica. O empreendimento deve monitorar periodicamente os níveis de ruídos para verificar se estão dentro dos limites estabelecidos pela legislação. Diante disso, o empreendimento possibilitará a mitigação dos impactos negativos para a circunvizinhança relacionados a geração de ruídos e vibrações.

6.2.4 TRÂNSITO

- **IMPACTO:** as viagens atraídas e geradas pelo empreendimento nos momentos de entrada e saída de clientes e colaboradores e carga e descarga de mercadorias podem causar impactos no tráfego na região.
- **MEDIDA MITIGADORA:** as medidas mitigadoras são tratadas especificamente no Estudo de Impacto de Trânsito (EIT).

6.2.5 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

- **IMPACTO:** a implantação e funcionamento em um lote urbano de um novo ponto comercial que atende as necessidades da população agrega valor imobiliário à região. Os terrenos situados no entorno de empreendimentos como supermercados, farmácias e escolas, aumentam o valor em função de sua proximidade e das melhorias urbanas construídas pelo mesmo.
- **MEDIDA MITIGADORA:** o empreendimento irá realizar melhorias diretas na paisagem urbana circunvizinha (como a construção de calçadas acessíveis e sinalização viária), a região irá receber benfeitorias como o aumento da oportunidade de empregos e aumento da arrecadação dos tributos que podem ser revestidos na região. Diante disso, o empreendimento possibilitará a potencialização dos impactos positivos para a circunvizinhança relacionados a valorização dos imóveis na região.

6.2.6 GERAÇÃO DE EMPREGO E RENDA

- **IMPACTO:** o funcionamento do empreendimento irá gerar oportunidades de emprego e atrairá comércios para a região circunvizinha (farmácias, restaurantes, lanchonetes, postos de combustível, oficina mecânico e comércios de saúde e beleza).
- **MEDIDA MITIGADORA:** o funcionamento possibilitará a criação de oportunidades de trabalho no empreendimento e contribuirá para o desenvolvimento econômico de comércios circundantes, que irão gerar oportunidades de emprego e renda que podem beneficiar os moradores da região.

Diante disso, o empreendimento possibilitará a potencialização dos impactos positivos para a circunvizinhança relacionados a geração de emprego e renda.

6.2.7 ARRECADAÇÃO DE TRIBUTOS

- **IMPACTO:** o funcionamento do empreendimento resulta em pagamentos de impostos relativos ao imóvel e aos bens comercializados no local e nos comércios atraídos para a circunvizinhança.
- **MEDIDA MITIGADORA:** o valor arrecadado pode resultar em melhorias urbanísticas na região circunvizinha.

TABELA 4 – Impacto, grau de impacto, descrição, medida aplicável, legislação e monitoramento.

	Impacto	Grau de Impacto	Descrição	Medida aplicável	Legislação	Cronograma
Fase de implantação	Emissões atmosféricas e material particulado	Negativo	Circulação de máquinas, equipamentos e veículos e o preparo do solo	Utilização de materiais novos e/ou com manutenção em dia; circulação de veículos em áreas pavimentadas; aspersão de água no solo	Não se aplica	Durante a circulação e utilização dos materiais e no período de seca
	Resíduos da construção civil	Negativo	Resíduos gerados durante a construção do empreendimento	Realizar o manejo e destinar de forma ambientalmente adequada todos os resíduos conforme PGRCC	Resolução CONAMA nº 307/2002 e Lei nº 12.305/2.010	Durante as diferentes fases da obra
	Ruído e vibração	Negativo	Circulação de veículos e utilização na obra de equipamentos causadores de ruídos e vibrações	Restringir a circulação e uso de equipamentos na obra para o horário comercial; monitorar os níveis de ruídos	Lei complementar nº 318/2019	Durante a circulação de veículos pesados e uso de equipamentos com potencial de gerar níveis de ruídos mais elevado
	Geração de emprego e renda	Positivo	Oportunidades de emprego e renda	Criação de oportunidades de emprego para a população circunvizinha	Não se aplica	Durante a fase de construção do empreendimento
Funcionamento	Permeabilidade do solo	Negativo	Impermeabilização do solo	Manter parcela do solo permeável e implantar controle de captação de água pluvial	Lei complementar nº 349/2022	Durante o funcionamento do empreendimento e em eventos de chuva
	Geração de resíduos sólidos e líquidos	Negativo	Resíduos da administração, da loja e da cozinha	Realizar o manejo e destinar de forma ambientalmente adequada todos os resíduos conforme PGR	Lei nº 12.305/2.010 e NBR nº 10.004/2.004	Durante o funcionamento do empreendimento
	Ruídos e vibrações	Negativo	Chegada e saída de clientes e colaboradores, carga e descarga de mercadorias e	Utilizar placas orientativas, organizar carga e descarga para horários comerciais e	Lei complementar nº 318/2019	Durante a chegada/saída de cliente, colaboradores e veículos de carga e

			utilização de equipamentos com potencial de causar ruídos e vibrações	planejar isolamento e proteção acústica para os equipamentos		descarga e durante o funcionamento dos equipamentos
	Trânsito	Negativo	Atração e geração de viagens dos clientes, colaboradores e fornecedores	O detalhamento das medidas está presente no EIT	Lei nº 10.977/2023	Durante a chegada/saída dos clientes, colaboradores e fornecedores
	Valorização imobiliária	Positivo	Implantação de um comércio agrega valor imobiliário à região	Atende as necessidades da população por um mercado e melhorias na infraestrutura local	Não se aplica	Durante o funcionamento do empreendimento
	Geração de emprego e renda	Positivo	Oportunidades de emprego e renda e atração de comércios para a região	Criação de oportunidades de emprego para a população circunvizinha no empreendimento e nos comércios circundantes	Não se aplica	Durante o funcionamento do empreendimento
	Arrecadação de tributos	Positivo	Pagamento de impostos relativos ao imóvel e ao comércio	Melhorias urbanísticas na região circunvizinha através dos impostos	Não se aplica	Durante o funcionamento do empreendimento

7. PESQUISA DE OPINIÃO NA ÁREA DE INFLUÊNCIA

7.1 INTRODUÇÃO

A estimativa populacional na AID foi apresentada na Tabela 3 no tópico 5.1 desse estudo levando em consideração a área ocupada nos bairros dentro da AID, a área total dos bairros e a população estimada para 2.025. Portanto, a população estimada dentro da AID é de 8.648 habitantes.

7.2 UNIVERSO PESQUISADO E AMOSTRA

Segundo a Lei nº 11.127, de 04 de janeiro de 2024, na tabela I do anexo II (Diretrizes para elaboração do EIV/RIV) é definido os critérios para número mínimo de pesquisas de opinião a ser realizada dentro da AID. Em empreendimentos cuja área ocupada pela atividade seja de 5.001m² até 10.000 m², que é o caso do empreendimento, o número mínimo é de 70 questionários.

A equipe técnica responsável por esse estudo realizou entrevistas com indivíduos em julho/2025, totalizando 80 entrevistas.

7.3 INSTRUMENTO DE PESQUISA

Para a realização da pesquisa de opinião, foram utilizados como instrumento de pesquisa a aplicação de questionário com uma parcela da população. O modelo do questionário aplicado é apresentado a seguir.

7.4 TREINAMENTO PARA OS PESQUISADORES

Os pesquisadores foram orientados a realizarem o levantamento com residentes dentro da AID. Adicionalmente, os pesquisadores foram orientados e treinados para fazer uma apresentação prévia da localização e atividades a serem realizadas pelo empreendimento, bem como, a necessidade de realização dos questionários para compor o escopo de um EIV.

7.5 COLETA DE DADOS

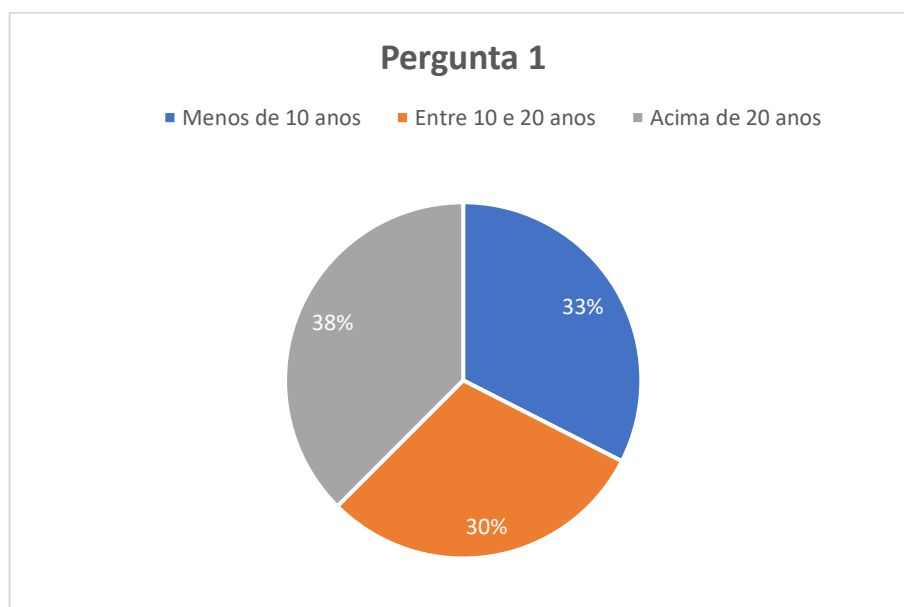
O questionário elaborado para a realização da pesquisa de opinião pública levou em consideração os potenciais impactos a serem causados no funcionamento do empreendimento, bem como os dados pessoais e residenciais das pessoas entrevistadas.

7.6 ANÁLISE DE DADOS

Os dados coletados a partir da realização dos questionários foram analisados e os resultados das respostas são apresentados a seguir.

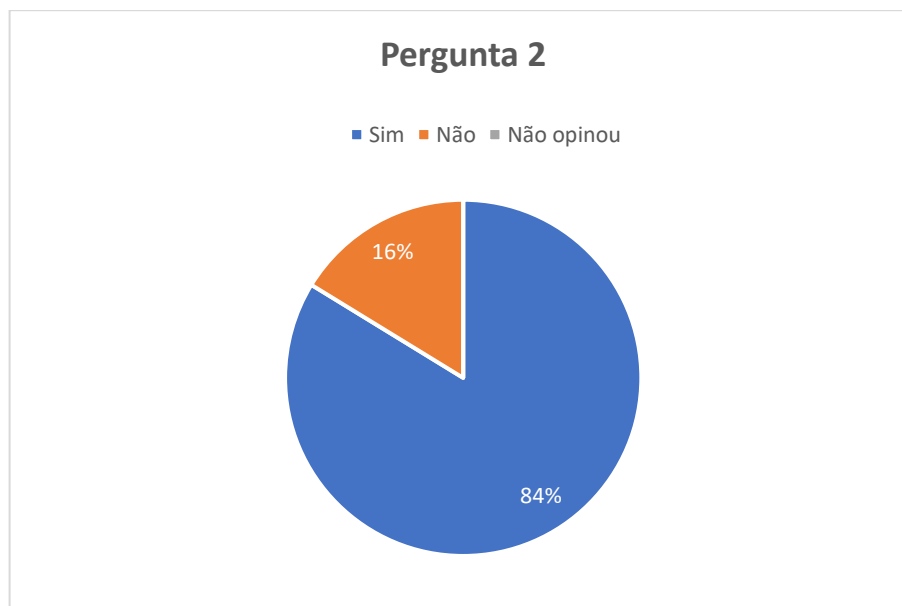
1) Há quanto tempo você reside neste imóvel?

R: 33% da população entrevistada residem no imóvel há menos de dez anos, 30% entre dez a vinte anos e 38% há mais de vinte anos.



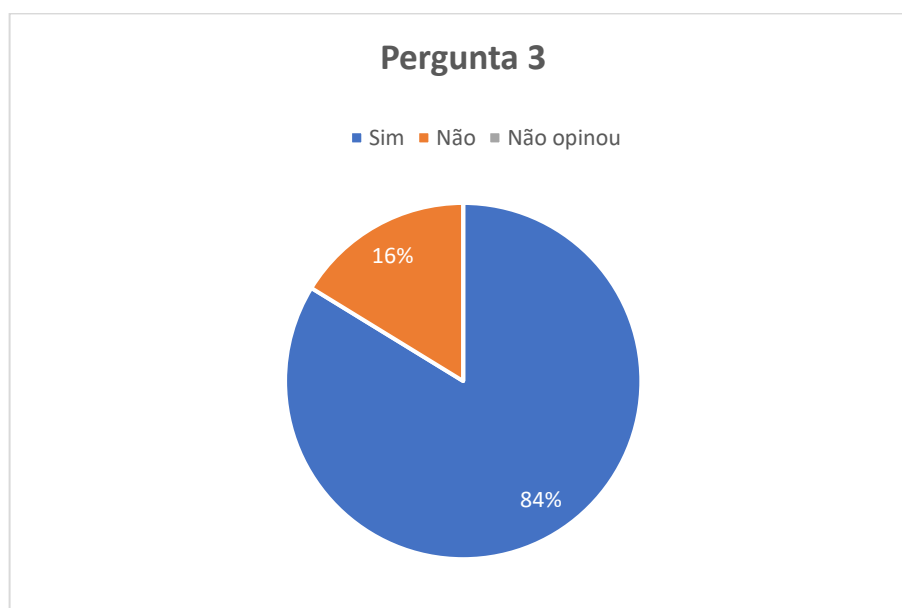
2) Você tem conhecimento da futura existência e do funcionamento do empreendimento?

R: 84% da população entrevistada disse que tem o conhecimento da futura existência e funcionamento do empreendimento e 16% não tem conhecimento.



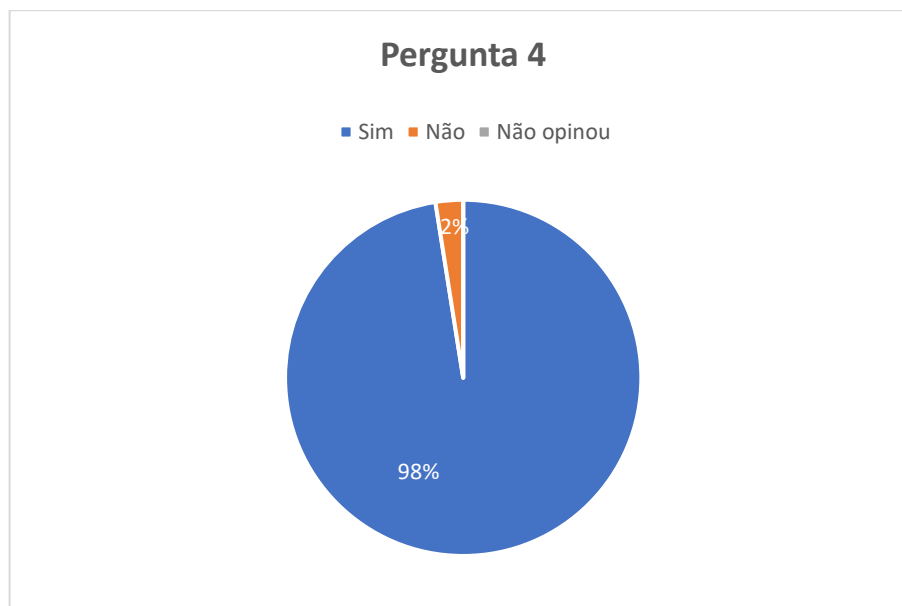
3) Você tem conhecimento das atividades a serem desenvolvidas no empreendimento?

R: 84% da população entrevistada disse que possuem o conhecimento das atividades a serem desenvolvidas e 16% disseram que não conhecem.



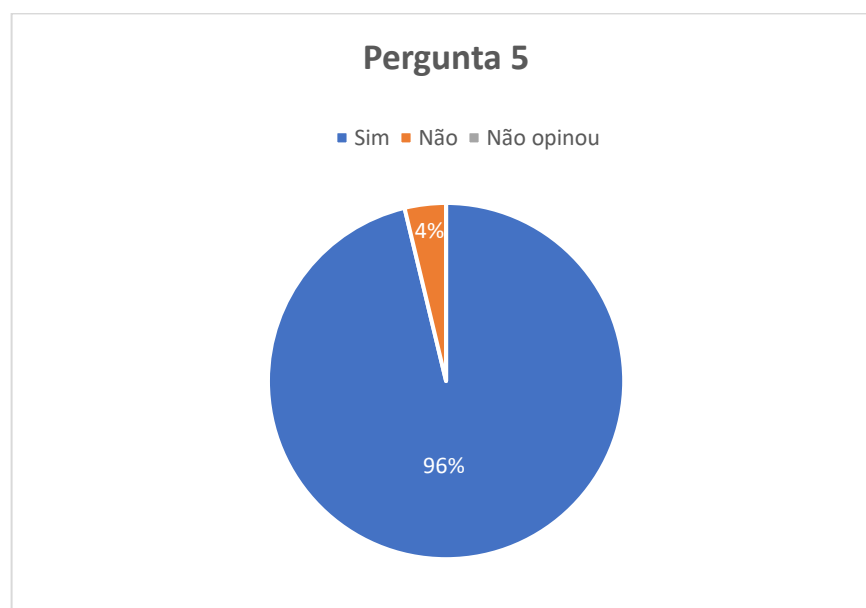
4) Na sua opinião, o empreendimento contribuirá para o desenvolvimento da cidade e/ou região?

R: 98% da população entrevistada disse que o empreendimento contribuirá para o desenvolvimento da região e 2% disseram que o empreendimento não contribuirá.



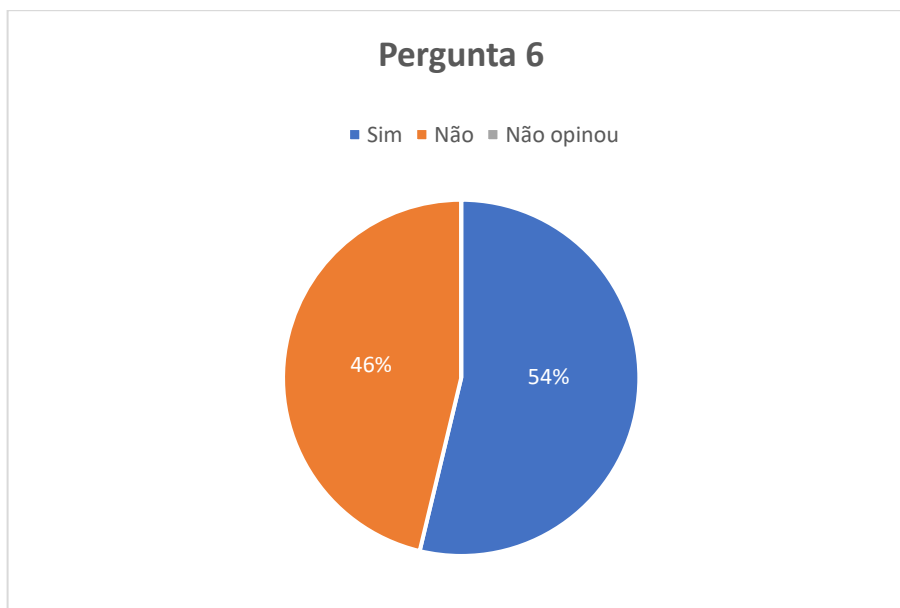
5) Na sua opinião, ocorrerá a valorização de imóveis próximo ao empreendimento?

R: 96% da população entrevistada disse que o empreendimento contribuirá para a valorização imobiliária e 4% disseram que não valorizará.



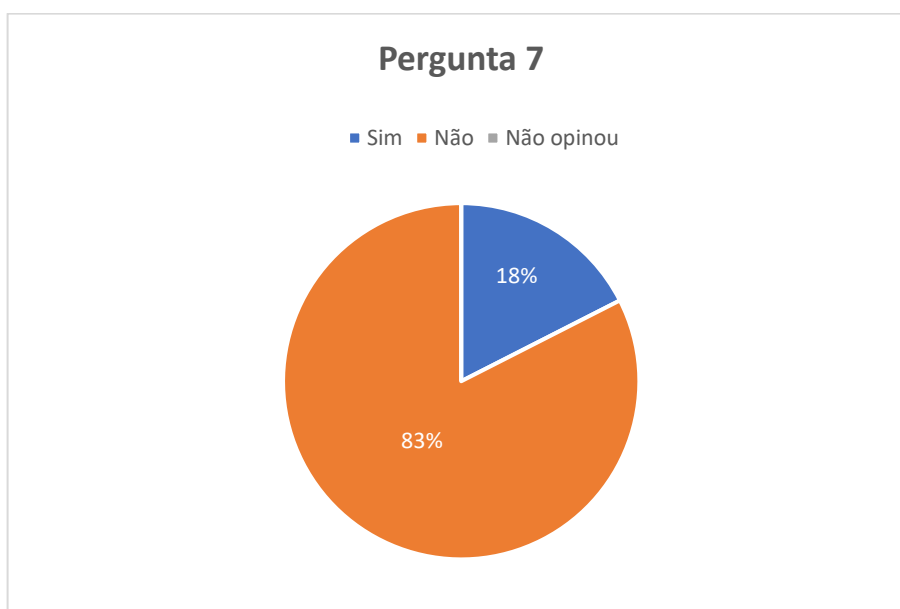
6) Na sua opinião, o empreendimento causará algum impacto no tráfego da região?

R: 54% da população entrevistada disse que o empreendimento causará algum impacto no tráfego e 46% disseram que não impactará.



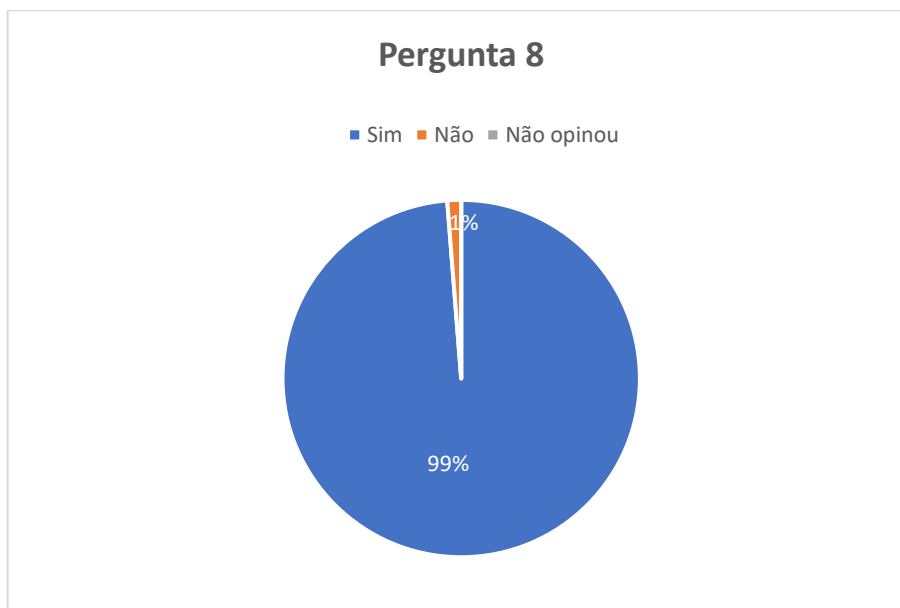
7) Na sua opinião, o empreendimento causará poluição do ar, sonora, o lixo e ambiental que irá afetar a sua qualidade de vida?

R: 18% da população entrevistada disse que o empreendimento causará poluição do ar, sonora e ambiental que irá afetar a sua qualidade de vida e 83% disseram que não afetar.



8) Você se considera a favor do empreendimento?

R: 99% da população entrevistada disse ser a favor da implantação do empreendimento e 1% disse não ser a favor.



As Tabelas 5 e 6 abaixo apresenta o resultado da pesquisa de opinião.

TABELA 5 - Resultado da pesquisa de opinião pública por pergunta.

PERGUNTA	IMPACTO	Menos de 10 anos	Entre 10 e 20 anos	Mais de 20 anos
1	Tempo que reside no imóvel?	26	24	30

TABELA 6 - Resultado da pesquisa de opinião pública por pergunta.

PERGUNTA	IMPACTO	SIM	NÃO	N/O
2	Existência e funcionamento do empreendimento?	67	13	0
3	Conhecimento das atividades desenvolvidas?	67	13	0
4	Contribuição para o desenvolvimento da região?	78	2	0
5	Valorização imobiliária?	77	3	0
6	Impacto no tráfego?	43	37	0
7	Poluições, lixo e esgoto gerado afetará a qualidade de vida?	14	66	0
8	A favor do empreendimento?	79	1	0

Com base nos resultados da pesquisa de opinião realizada com a população da AID, 99% dos entrevistados se consideram a favor do funcionamento do empreendimento. Além disso, a população tem a percepção de que o empreendimento contribuirá para o desenvolvimento e valorização imobiliária da região e que não causará impactos na qualidade de vida.

8. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES FINAIS

O empreendimento se enquadra na necessidade de apresentação do EIV diante das exigências legais para obtenção de licenças e alvarás de funcionamento, por conta das atividades desenvolvidas no local se enquadrarem como geradora de impacto. O presente EIV apresentou um diagnóstico da região, fez um levantamento dos impactos e apresentou medidas mitigadoras/potencializadoras. Adicionalmente, foi feita uma pesquisa de opinião pública com a população circunvizinha para verificação do ponto de vista deles em relação aos potenciais impactos e ao funcionamento do empreendimento.

As atividades realizadas no empreendimento com potenciais de causar impactos negativos na circunvizinhança (como emissão atmosférica, resíduos, ruído e vibração, impermeabilização do solo e trânsito) possuem medidas para mitigar esses impactos, enquanto, os impactos positivos (como geração de emprego e renda, valorização imobiliária e arrecadação de tributos) serão potencializados com o funcionamento do empreendimento.

A pesquisa de opinião revelou que: a maioria da população tem conhecimento da futura existência do empreendimento (84% das respostas) e tem conhecimento das atividades a serem desenvolvidas (84% das respostas), que o funcionamento causará impacto no tráfego (54% das respostas), que o empreendimento contribuirá para o desenvolvimento (98% das respostas) e valorização imobiliária (96% das respostas) da região e não causará poluição a ponto de afetar a qualidade de vida (83% das respostas). Ao final, os entrevistados foram questionados se consideravam a favor do empreendimento e 99% responderam que são a favor do empreendimento.

Diante disso, os responsáveis técnicos pela elaboração desse EIV consideram que as atividades desenvolvidas no empreendimento possuem medidas capazes de mitigar os impactos locais e para a vizinhança e, se executado e/ou mantido como relatado, torna-se viável o funcionamento. Para obter as licenças e alvarás para o funcionamento, o empreendedor deve:

- ✓ Manter as boas condições de funcionamento, atendendo as diretrizes estabelecidas pelas legislações vigentes, conforme exigências dos órgãos competentes;
- ✓ Manter e/ou executar todos os controles, mitigações e acompanhamento dos impactos relatados no EIV;

10. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- **BRASIL.** Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Diretrizes gerais da política urbana. Brasil, 2001.
- **BRASIL.** Ministério do Meio Ambiente (MMA). Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA). **Resolução CONAMA Nº 01, de 17/02/1986.** Institui a necessidade de se estabelecerem as definições, as responsabilidades, os critérios básicos e as diretrizes gerais para uso e implementação da Avaliação de Impacto Ambiental como um dos instrumentos da Política Nacional do Meio Ambiente
- **CRUZ, R. C. S. A.** A Cidade e os seus ruídos, in A cidade e seu estatuto. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2005.
- **EMBRAPA.** Área de preservação permanente (APP). Disponível em: <Área de Preservação Permanente - Portal Embrapa>. Acesso em: 16, dez. 2021
- **IBGE,** Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: www.ibge.gov.br.
- **LEVINE, D. M.; BERENSON, M. L.; STEPHAN, D.** Estatística: Teoria e Aplicações usando Microsoft Excel em Português. Rio de Janeiro: LTC, 2000.
- **MARQUES, J.S.** Estudo de Impacto de Vizinhança: uma análise crítica feita por meio dos relatórios de impacto de vizinhança apresentados no DF. Brasília 2010.
- **PREFEITURA DE GOIÂNIA.** Mapa digital fácil. Disponível em: <Mapa Digital Fácil (goiania.go.gov.br)>. Acesso em: 16, dez. 2021.
- **ROCCO, R.** Estudo de impacto de vizinhança. Rio de Janeiro, 2008.
- **SIEG,** Sistema Estadual de geoinformação, Disponível em: <<http://www.sieg.go.gov.br/siegmapas/mapa.php>>.
- **SOARES, L. M.** Estudo de Impacto de Vizinhança, In Estatuto da cidade (Comentários a Lei 10.257/2001. São Paulo: Malheiros Editores, 2003).
- **TOMAZZI, L. R.** Estudo de Impacto Ambiental, São Paulo. CETESB.

MEDIDAS MITIGADORAS/POTENCIALIZADORAS DOS IMPACTOS

PROTOCOLO USO DO SOLO: 245/2025 Nº PROCESSO SEI: 25.28.000001496-3 NOME DO INTERESSADO: SEPTIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ENDEREÇO COMPLETO: Avenida Perimetral Norte, Avenida Goiás, Quadra Área, Lote 02, Bairro Fazenda Caveiras, Goiânia-GO CNAE Nº: 472370000, 475390000, 475470100, 474400100, 475550100, 474400300, 475550300, 474409900, 475120100, 475989900, 476360400, 477250000, 478140000, 478220100, 661930200, 662910000, 749010400, 471130100, 476360100						
	Impacto	Grau de Impacto	Descrição	Medida aplicável	Legislação	Cronograma
Fase de implantação	Emissões atmosféricas e material particulado	Negativo	Circulação de máquinas, equipamentos e veículos e o preparo do solo	Utilização de materiais novos e/ou com manutenção em dia; circulação de veículos em áreas pavimentadas; aspersão de água no solo	Não se aplica	Durante a circulação e utilização dos materiais e no período de seca
	Resíduos da construção civil	Negativo	Resíduos gerados durante a construção do empreendimento	Realizar o manejo e destinar de forma ambientalmente adequada todos os resíduos conforme PGRCC	Resolução CONAMA nº 307/2002 e Lei nº 12.305/2.010	Durante as diferentes fases da obra
	Ruído e vibração	Negativo	Circulação de veículos e utilização na obra de equipamentos causadores de ruídos e vibrações	Restringir a circulação e uso de equipamentos na obra para o horário comercial; monitorar os níveis de ruídos	Lei complementar nº 318/2019	Durante a circulação de veículos pesados e uso de equipamentos com potencial de gerar níveis de ruídos mais elevado
	Geração de emprego e renda	Positivo	Oportunidades de emprego e renda	Criação de oportunidades de emprego para a população circunvizinha	Não se aplica	Durante a fase de construção do empreendimento
Funcionamento	Permeabilidade do solo	Negativo	Impermeabilização do solo	Manter parcela do solo permeável e implantar controle de captação de água pluvial	Lei complementar nº 349/2022	Durante o funcionamento do empreendimento e em eventos de chuva

Geração de resíduos sólidos e líquidos	Negativo	Resíduos da administração, da loja e da cozinha	Realizar o manejo e destinar de forma ambientalmente adequada todos os resíduos conforme PGR	Lei nº 12.305/2.010 e NBR nº 10.004/2.004	Durante o funcionamento do empreendimento
Ruídos e vibrações	Negativo	Chegada e saída de clientes e colaboradores, carga e descarga de mercadorias e utilização de equipamentos com potencial de causar ruídos e vibrações	Utilizar placas orientativas, organizar carga e descarga para horários comerciais e planejar isolamento e proteção acústica para os equipamentos	Lei complementar nº 318/2019	Durante a chegada/saída de cliente, colaboradores e veículos de carga e descarga e durante o funcionamento dos equipamentos
Trânsito	Negativo	Atração e geração de viagens dos clientes, colaboradores e fornecedores	O detalhamento das medidas está presente no EIT	Lei nº 10.977/2023	Durante a chegada/saída dos clientes, colaboradores e fornecedores
Valorização imobiliária	Positivo	Implantação de um comércio agrega valor imobiliário à região	Atende as necessidades da população por um mercado e melhorias na infraestrutura local	Não se aplica	Durante o funcionamento do empreendimento
Geração de emprego e renda	Positivo	Oportunidades de emprego e renda e atração de comércios para a região	Criação de oportunidades de emprego para a população circunvizinha no empreendimento e nos comércios circundantes	Não se aplica	Durante o funcionamento do empreendimento
Arrecadação de tributos	Positivo	Pagamento de impostos relativos ao imóvel e ao comércio	Melhorias urbanísticas na região circunvizinha através dos impostos	Não se aplica	Durante o funcionamento do empreendimento

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)

REVISÃO 01

REQUERENTE:
SEPTIMA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA

COORDENAÇÃO:



JULHO, 2025

1. APRESENTAÇÃO

O Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) é um instrumento técnico e urbanístico utilizado para avaliar os impactos que determinados empreendimentos podem causar na vizinhança, permitindo a adoção de medidas mitigadoras para minimizar eventuais efeitos negativos. Seu objetivo é garantir que o crescimento urbano ocorra de forma planejada e sustentável, assegurando o equilíbrio entre desenvolvimento econômico, qualidade de vida da população e preservação ambiental.

Empreendimentos cujas atividades, públicas ou privadas, são passíveis de potencialmente causar impactos para a população circunvizinha estão sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e consequente Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) com o propósito de se obter licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, de acordo com a Lei complementar nº 349, de 04 de março de 2022, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Goiânia e dá outras providências.

Nos Arts. 254 e 257 do Plano Diretor, é definido o seguinte:

“As construções, ampliações, instalações, modificações e operações das edificações dos empreendimento (...) estarão sujeitos à avaliação prévia, por parte do órgão municipal competente, do (...) Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), juntamente com seus respectivos relatórios, nos casos cabíveis”.

“Os empreendimentos, públicos ou privados, (...) dependerão de análise e aprovação prévia de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), pelo órgão municipal de planejamento, para solicitar as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento”.

O presente RIV refere-se à aprovação de projeto de uma loja de departamentos e, nesse contexto, as atividades exercidas são consideradas como de uso potencialmente incômodo e, portanto, são passíveis de elaboração do RIV. Por ter área efetivamente ocupada acima de 540 m², o empreendimento não se enquadra na necessidade de apresentação de RIV simplificado conforme o art. 7º da Lei nº 11.127/2024. Portanto, as diretrizes e conteúdo para elaboração do presente RIV se encontra no Anexo II da lei citada anteriormente.

O RIV está estruturando da seguinte forma:

- Legislação aplicada: apresenta as normas federais, estaduais e municipais que embasam o RIV;
- Qualificação do empreendimento: descrição detalhada das atividades, localização e infraestrutura do projeto;
- Área de influência: delimitação da região impactada pelo empreendimento;
- Impactos positivos e negativos de vizinhança e medidas mitigadoras ou potencializadoras: identificação e avaliação dos impactos causados e propostas para mitigar impactos negativos e potencializar impactos positivos;
- Pesquisa de opinião na área de influência: levantamento da percepção da população local sobre o empreendimento;
- Conclusão: síntese dos principais pontos do estudo e das recomendações finais.

Sendo assim, o requerente em questão vem apresentar junto à Secretaria de Planejamento e Regulação Urbana o presente Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), visando cumprir uma exigência técnica e legal como requisito parcial para a obtenção das licenças ou autorizações de funcionamento.

1.1 LEGISLAÇÃO APLICADA

O EIV é parte constituinte das recomendações presentes na Lei Federal nº 10.257/2.001, denominada Estatuto da Cidade que “Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal de 1.988, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências”. Dessa forma, o Estatuto da Cidade tem como objetivo estabelecer normas de ordem pública e interesse social que regem “o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental e apresenta ainda os instrumentos necessários para a efetiva regulação das políticas urbanas”. Nesse contexto, a Lei Complementar nº 349/2.022, que dispõe sobre o Plano Diretor e o processo de planejamento urbano do município de Goiânia também é parte integrante da base legal que tem relação direta com o escopo desse estudo. No caso específico do EIV, a Lei nº 11.127/2.024, que dispõe sobre o instrumento do Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança no município de Goiânia. Portanto, diante desse arcabouço legal, o empreendimento se enquadra na

necessidade de apresentação do RIV para obtenção do alvará de construção e demais licenças.

1.2 NÚMERO DO PROCESSO

- SEI: 25.28.000001496-3

1.3 TIPO DE ALVARÁ

- Alvará de construção

1.4 PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO RIV

- **Túlio Salatiel**
 - Titulação: Graduado em Engenharia Ambiental e Sanitária e Mestre em Engenharia de Recursos Hídricos e Ambiental
 - Número da inscrição no órgão regulador: CREA 1015792480/D-GO
 - Endereço: Rua 5, n. 691, Setor Oeste, Goiânia-GO
 - E-mail: tulio@fluxotransito.com.br
- **Jéssica Martins de Souza**
 - Titulação: Graduada em Arquitetura e Urbanismo
 - Número da inscrição no órgão regulador: CAU A132566-3
 - Endereço: Rua 5, n. 691, Setor Oeste, Goiânia-GO
 - Contato: contato@fluxotransito.com.br

2. QUALIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

2.1 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

- Razão Social: Septima Empreendimentos Imobiliários LTDA
- Endereço da obra: Avenida Perimetral Norte, Avenida Goiás, Quadra Área, Lote 02, Bairro Fazenda Crimeia Caveiras, Goiânia-GO
- IPTU solicitado: 42308763240007
- Contato: João Guilherme Koschnik
- Responsável legal: Gustavo Mendonça dos Santos

2.2 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR

- Nome: Gustavo Mendonça dos Santos

2.3 ATIVIDADES PREVISTAS

A Tabela 1 apresenta as atividades permitidas pelo comitê técnico de análise de uso e ocupação do solo. Essas informações foram extraídas do uso do solo para aprovação de projeto.

TABELA 1 - Descrição das atividades, CNAE e grau de incomodidade.

DESCRIÇÃO	CNAE	GRAU DE INCOMODIDADE
Comércio varejista de bebidas	472370000	GI-2
Comércio varejista especializado de eletrodomésticos e equipamentos de áudio e vídeo	475390000	GI-1
Comércio varejista de móveis	475470100	GI-1
Comércio varejista de ferragens e ferramentas	474400100	GI-1
Comércio varejista de tecidos	475550100	GI-1
Comércio varejista de materiais hidráulicos	474400300	GI-1
Comércio varejista de artigos de cama, mesa e banho	475550300	GI-1
Comércio varejista de materiais de construção em geral	474409900	GI-2
Comércio varejista especializado em equipamentos e suprimentos de informática	475120100	GI-1
Comércio varejista de outros artigos de uso doméstico não especificados anteriormente	475989900	GI-1
Comércio varejista de artigos de caça, pesca e camping	476360400	GI-1
Comércio varejista de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal	477250000	GI-1
Comércio varejista de artigos de vestuário e acessórios	478140000	GI-1
Comércio varejista de calçados	478220100	GI-1
Correspondentes de instituições financeiras	661930200	GI-1

Atividades auxiliares dos seguros, da previdência complementar e dos planos de saúde não especificados anteriormente	662910000	GI-1
Atividades de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, exceto imobiliários	749010400	GI-1
Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - Hipermercados (acima de 5.000m²)	471130100	GI-1
Comércio varejista de brinquedos e artigos recreativos	476360100	GI-1

O empreendimento em questão terá como principal atividade o comércio varejista de produtos de moda feminina, masculina e infantil, cama, mesa e banho, eletrônicos, eletrodomésticos, utilidades domésticas, decoração, brinquedos, produtos para bebê, artigos para churrasco e praia/camping, beleza e perfumaria, automotivos, ferramentas, jardim e itens para esporte e lazer. O empreendimento tem previsão de início das atividades em dezembro de 2025.

2.4 VALOR ESTIMADO DE INVESTIMENTO

O valor estimado de investimento para a construção do empreendimento foi de R\$ 100.000.000,00.

2.5 CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO DO EMPREENDIMENTO

O imóvel onde o empreendimento será instalado possui loja e estacionamento. A área ocupada compreende a área construída da loja. O imóvel conta com:

TABELA 2 - Quadro de áreas do empreendimento.

ÁREA	VALOR (m²)
Área do Terreno	31.614,32
Área Construída	9.855,17
Área Ocupada	9.855,17

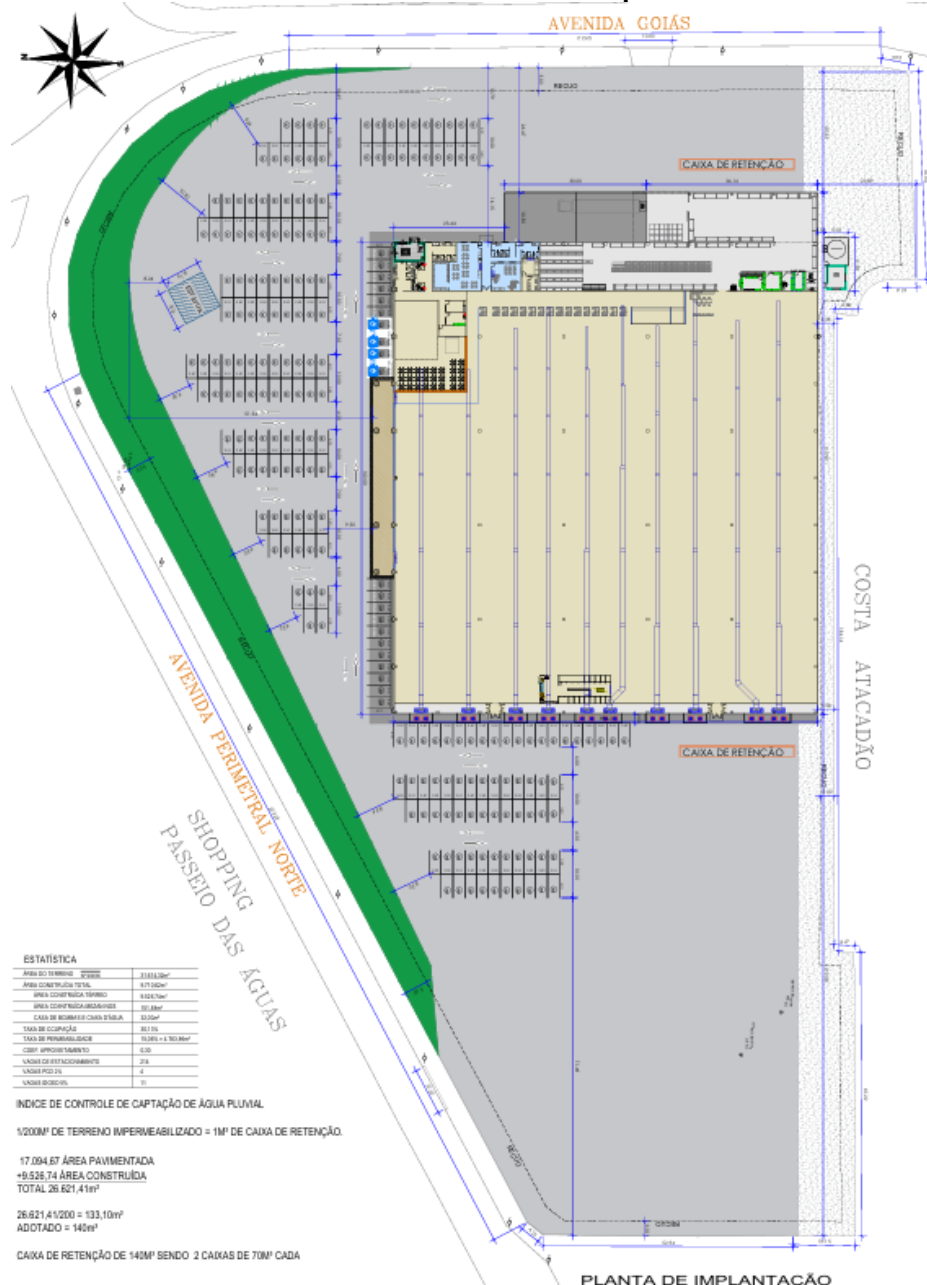
Em relação ao projeto, o empreendimento conta com as seguintes informações:

- Finalidade do empreendimento: comércio varejista
- Tipologia das edificações: comercial com uso definido (loja e estacionamento)
- Altura das edificações: 11,60 m (altura máxima)
- Número de pavimentos: Térreo + Mezanino

- Número de vagas de estacionamento: 216 vagas, sendo 4 vagas PCD e 11 vagas para idosos, além de 1 vaga para carga e descarga
- Características dos equipamentos geradores de ruído e vibração: os equipamentos geradores de ruído e vibração são temporários e controlados. A circulação dos veículos também são potenciais geradores de ruído e vibração, mas os mesmos são pontuais durante o dia.

A Figura 1 apresenta uma vista geral da área do terreno do empreendimento. A área cinza representa a área de estacionamento e a área bege representa a área da loja.

FIGURA 1 - Planta baixa da área do empreendimento.



Fonte: Autor do projeto (2025). Consulta: 21/07/2025. Escala: sem escala.

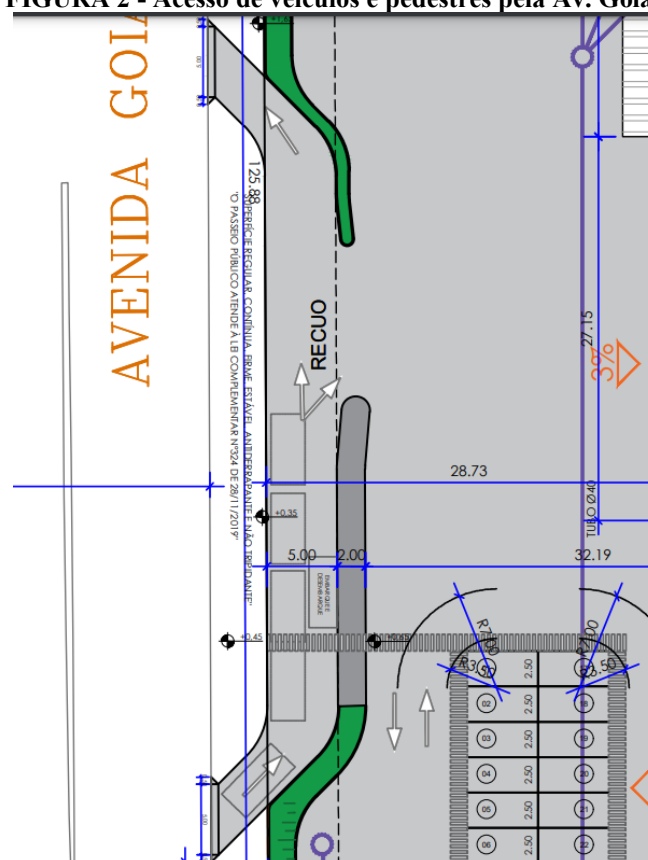
Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV)

Anexo aos autos do processo consta um projeto de arquitetura comercial com planta de implantação contendo a disposição da loja no lote e vagas de estacionamento e planta baixa e cortes do térreo e mezanino.

2.5.1 ACESSO DE VEÍCULOS E PEDESTRES

O acesso de veículos e pedestres, de acordo com o projeto arquitetônico, poderá ser feito por dois locais, sendo estes localizados na Av. Goiás e na Av. Perimetral, sendo que essas vias compõem o espaço viário cujo empreendimento será inserido. O acesso da Av. Goiás (Figura 2) apresenta largura de 5,00m e conta com um espaço destinado para embarque e desembarque. Os veículos adentram a área de estacionamento, no térreo, a partir de uma abertura de 5,00 m de largura, sem passar por cancelas e/ou guaritas. Destaca-se que os caminhões para descarga utilizarão essa entrada para acesso a área destinada a carga e descarga. O acesso dos caminhões será dado apenas pela Av. Goiás.

FIGURA 2 - Acesso de veículos e pedestres pela Av. Goiás.

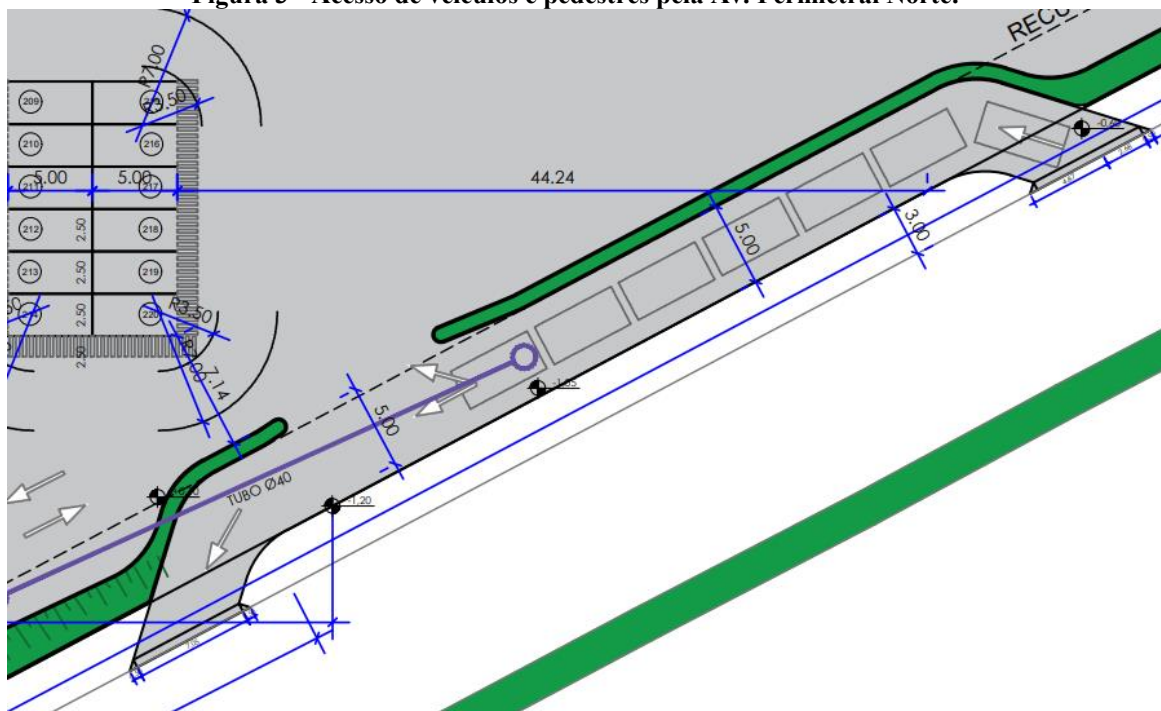


Fonte: Próprio autor. Escala: sem escala.

Ademais, existe o acesso pela Av. Perimetral Norte (Figura 3). Este acesso é destinado ao acesso de veículos, porém não há proibição quanto ao acesso de pedestres.

O acesso apresenta 5,00 m de largura e conta com uma extensão maior, além de apresentar abertura de entrada de 7,00 m de largura.

Figura 3 - Acesso de veículos e pedestres pela Av. Perimetral Norte.

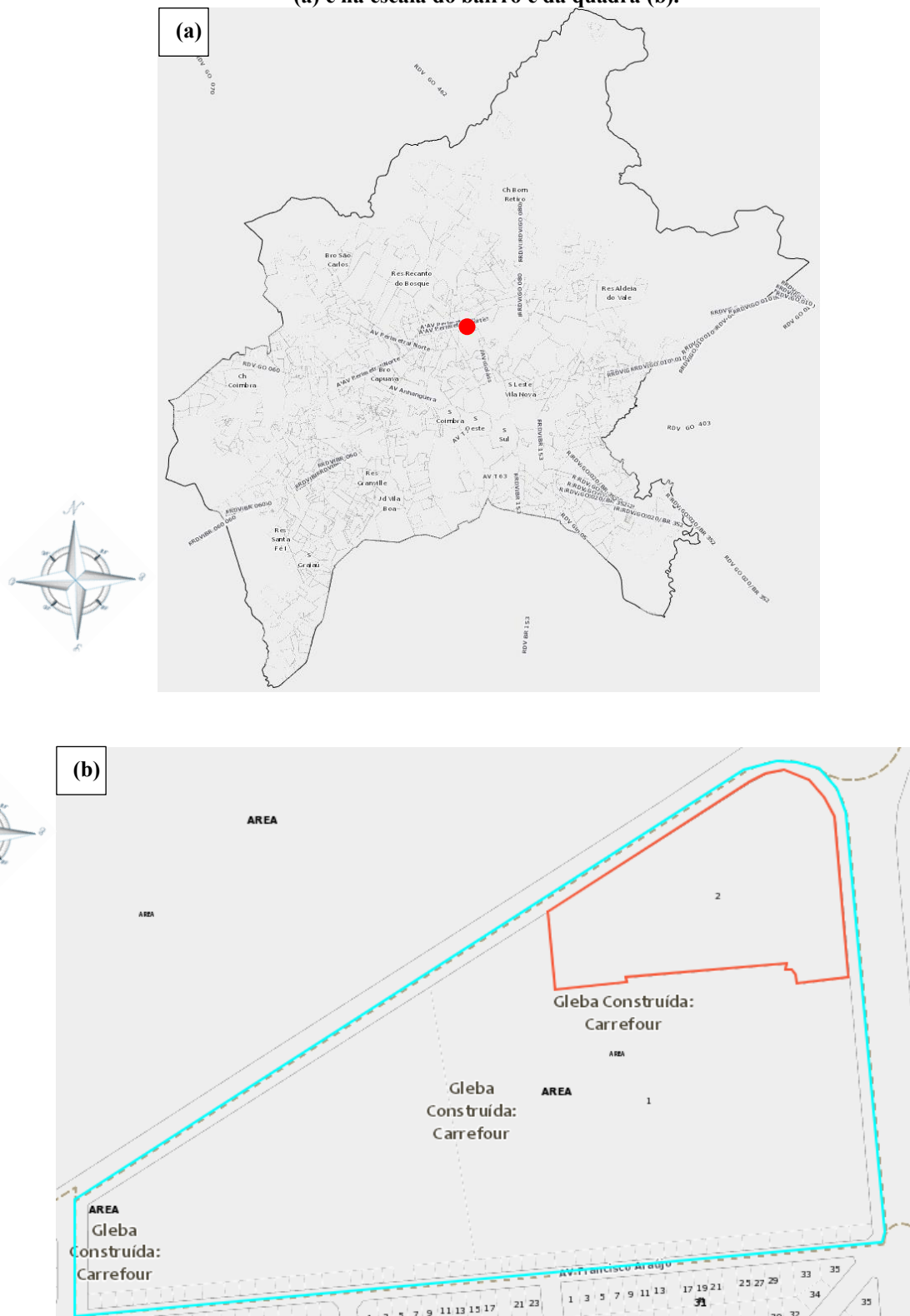


Fonte: Próprio autor. Escala: sem escala.

2.6 LOCALIZAÇÃO

O empreendimento estará localizado na Avenida Perimetral Norte, Avenida Goiás, Quadra Área, Lote 02, Bairro Fazenda Crimeia Caveiras, Goiânia-GO. A Figura 4 apresenta a localização do empreendimento na escala do município, na escala do bairro e na escala da quadra, sendo as coordenadas geográficas do local: 16°37'48,53"- S e 49°16'27.17"- O. A escala do bairro e da quadra foi considerada a mesma, pois o empreendimento está situado em uma fazenda e essa abrange a quadra do empreendimento.

FIGURA 4 - Localização do empreendimento (ponto vermelho) na escala do município de Goiânia (a) e na escala do bairro e da quadra (b).



Fonte: SIGGO. Consulta: 21/07/2025. Escala: sem escala.

COR	LEGENDA	COR	LEGENDA
	Loja		Bairro e Quadra

2.6.1 JUSTIFICATIVA DA LOCALIZAÇÃO

O empreendimento se justifica estar localizado nesse endereço pois a região tem passado por um processo de expansão urbana com a instalação de empreendimentos com atividades similares e aliada a um crescimento populacional resultante da construção de condomínios residenciais e residências. O aumento populacional resulta em aumento da demanda de algumas atividades essenciais, sendo que, dentre essas está o comércio varejista de mercadorias. Nesse contexto, o empreendimento visa atender a demanda da população pela presença de loja de departamento na região. Apesar da existência de outros mercados e shopping na região, a proximidade de duas vias de grande fluxo de veículos (Av. Perimetral Norte e Av. Goiás) favorece a viabilidade da operação e também tendo em vista o fácil acesso da população por conta da proximidade de uma estação do BRT. Portanto, a localização estratégica é um fato importante para também justificar a localização do empreendimento nesse endereço.

2.7 FUNCIONÁRIOS, HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO E PREVISÃO PARA DIVERSIFICAÇÃO E DESATIVAÇÃO

O empreendimento contará com cerca de 150 colaboradores divididos em 3 turnos e funcionará diariamente das 09:00 às 22:00. O empreendimento não tem previsão de diversificação e/ou desativação.

3. ÁREA DE INFLUÊNCIA

3.1 ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA (AID)

Segundo a Lei nº 11.127, de 04 de janeiro de 2024, na tabela I do anexo II (Diretrizes para elaboração do EIV/RIV) é definido os critérios para definição do raio para delimitação da área de influência. Em empreendimentos cuja área ocupada pela atividade de 5.001m² a 10.000m², o raio da AID deve ser de 1.000 m. Deste modo, AID do empreendimento terá 1.000 metros de raio a partir dos limites do imóvel (Figura 5).

FIGURA 5 - Definição da AID com raio de 1.000 m. O círculo em vermelho representa a AID e a forma delimitada em vermelho no centro da imagem representa a área do empreendimento.



Fonte: SIGGO. Consulta: 21/07/2025. Escala: sem escala.

3.2 ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA (AII)

Considerando as atividades desenvolvidas pelo empreendimento, a AII deve ser considerada como a região metropolitana de Goiânia. Isso se deve ao fato de que o empreendimento possuirá fornecedores e colaboradores residentes, principalmente, no município de Goiânia e em outros municípios da região metropolitana.

4. IMPACTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DE VIZINHANÇA E MEDIDAS MITIGADORAS OU POTENCIALIZADORAS

TABELA 3 – Impacto, grau de impacto, descrição, medida aplicável, legislação e monitoramento.

	Impacto	Grau de Impacto	Descrição	Medida aplicável	Legislação	Cronograma
Fase de implantação	Emissões atmosféricas e material particulado	Negativo	Circulação de máquinas, equipamentos e veículos e o preparo do solo	Utilização de materiais novos e/ou com manutenção em dia; circulação de veículos em áreas pavimentadas; aspersão de água no solo	Não se aplica	Durante a circulação e utilização dos materiais e no período de seca
	Resíduos da construção civil	Negativo	Resíduos gerados durante a construção do empreendimento	Realizar o manejo e destinar de forma ambientalmente adequada todos os resíduos conforme PGRCC	Resolução CONAMA nº 307/2002 e Lei nº 12.305/2.010	Durante as diferentes fases da obra
	Ruído e vibração	Negativo	Circulação de veículos e utilização na obra de equipamentos causadores de ruídos e vibrações	Restringir a circulação e uso de equipamentos na obra para o horário comercial; monitorar os níveis de ruídos	Lei complementar nº 318/2019	Durante a circulação de veículos pesados e uso de equipamentos com potencial de gerar níveis de ruídos mais elevado
	Geração de emprego e renda	Positivo	Oportunidades de emprego e renda	Criação de oportunidades de emprego para a população circunvizinha	Não se aplica	Durante a fase de construção do empreendimento
Funcionamento	Permeabilidade do solo	Negativo	Impermeabilização do solo	Manter parcela do solo permeável e implantar controle de captação de água pluvial	Lei complementar nº 349/2022	Durante o funcionamento do empreendimento e em eventos de chuva
	Geração de resíduos sólidos e líquidos	Negativo	Resíduos da administração, da loja e da cozinha	Realizar o manejo e destinar de forma	Lei nº 12.305/2.010 e	Durante o funcionamento do empreendimento

				ambientalmente adequada todos os resíduos conforme PGR	NBR nº 10.004/2.004	
	Ruídos e vibrações	Negativo	Chegada e saída de clientes e colaboradores, carga e descarga de mercadorias e utilização de equipamentos com potencial de causar ruídos e vibrações	Utilizar placas orientativas, organizar carga e descarga para horários comerciais e planejar isolamento e proteção acústica para os equipamentos	Lei complementar nº 318/2019	Durante a chegada/saída de cliente, colaboradores e veículos de carga e descarga e durante o funcionamento dos equipamentos
	Trânsito	Negativo	Atração e geração de viagens dos clientes, colaboradores e fornecedores	O detalhamento das medidas está presente no EIT	Lei nº 10.977/2023	Durante a chegada/saída dos clientes, colaboradores e fornecedores
	Valorização imobiliária	Positivo	Implantação de um comércio agrega valor imobiliário à região	Atende as necessidades da população por um mercado e melhorias na infraestrutura local	Não se aplica	Durante o funcionamento do empreendimento
	Geração de emprego e renda	Positivo	Oportunidades de emprego e renda e atração de comércios para a região	Criação de oportunidades de emprego para a população circunvizinha no empreendimento e nos comércios circundantes	Não se aplica	Durante o funcionamento do empreendimento
	Arrecadação de tributos	Positivo	Pagamento de impostos relativos ao imóvel e ao comércio	Melhorias urbanísticas na região circunvizinha através dos impostos	Não se aplica	Durante o funcionamento do empreendimento

5. PESQUISA DE OPINIÃO NA ÁREA DE INFLUÊNCIA

Segundo a Lei nº 11.127, de 04 de janeiro de 2024, na tabela I do anexo II (Diretrizes para elaboração do EIV/RIV) é definido os critérios para número mínimo de pesquisas de opinião a ser realizada dentro da AID. Em empreendimentos cuja área ocupada pela atividade seja de 5.001m² até 10.000 m², que é o caso do empreendimento, o número mínimo é de 70 questionários.

A equipe técnica responsável por esse estudo realizou entrevistas com indivíduos em julho/2025, totalizando 80 entrevistas.

TABELA 4 - Resultado da pesquisa de opinião pública por pergunta.

PERGUNTA	IMPACTO	Menos de 10 anos	Entre 10 e 20 anos	Mais de 20 anos
1	Tempo que reside no imóvel?	26	24	30

TABELA 5 - Resultado da pesquisa de opinião pública por pergunta.

PERGUNTA	IMPACTO	SIM	NÃO	N/O
2	Existência e funcionamento do empreendimento?	67	13	0
3	Conhecimento das atividades desenvolvidas?	67	13	0
4	Contribuição para o desenvolvimento da região?	78	2	0
5	Valorização imobiliária?	77	3	0
6	Impacto no tráfego?	43	37	0
7	Poluições, lixo e esgoto gerado afetar a qualidade de vida?	14	66	0
8	A favor do empreendimento?	79	1	0

Com base nos resultados da pesquisa de opinião realizada com a população da AID, 99% dos entrevistados se consideram a favor do funcionamento do empreendimento. Além disso, a população tem a percepção de que o empreendimento contribuirá para o desenvolvimento e valorização imobiliária da região e que não causará impactos na qualidade de vida.

6. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES FINAIS

O empreendimento se enquadra na necessidade de apresentação do RIV diante das exigências legais para obtenção de licenças e alvarás de funcionamento, por conta das atividades desenvolvidas no local se enquadrarem como geradora de impacto. O presente RIV apresentou um diagnóstico da região, fez um levantamento dos impactos e apresentou medidas mitigadoras/potencializadoras. Adicionalmente, foi feita uma pesquisa de opinião pública com a população circunvizinha para verificação do ponto de vista deles em relação aos potenciais impactos e ao funcionamento do empreendimento.

As atividades realizadas no empreendimento com potenciais de causar impactos negativos na circunvizinhança (como emissão atmosférica, resíduos, ruído e vibração, impermeabilização do solo e trânsito) possuem medidas para mitigar esses impactos, enquanto, os impactos positivos (como geração de emprego e renda, valorização imobiliária e arrecadação de tributos) serão potencializados com o funcionamento do empreendimento.

A pesquisa de opinião revelou que: a maioria da população tem conhecimento da futura existência do empreendimento (84% das respostas) e tem conhecimento das atividades a serem desenvolvidas (84% das respostas), que o funcionamento causará impacto no tráfego (54% das respostas), que o empreendimento contribuirá para o desenvolvimento (98% das respostas) e valorização imobiliária (96% das respostas) da região e não causará poluição a ponto de afetar a qualidade de vida (83% das respostas). Ao final, os entrevistados foram questionados se consideravam a favor do empreendimento e 99% responderam que são a favor do empreendimento.

Diante disso, os responsáveis técnicos pela elaboração desse RIV consideram que as atividades desenvolvidas no empreendimento possuem medidas capazes de mitigar os impactos locais e para a vizinhança e, se executado e/ou mantido como relatado, torna-se viável o funcionamento. Para obter as licenças e alvarás para o funcionamento, o empreendedor deve:

- ✓ Manter as boas condições de funcionamento, atendendo as diretrizes estabelecidas pelas legislações vigentes, conforme exigências dos órgãos competentes;
- ✓ Manter e/ou executar todos os controles, mitigações e acompanhamento dos impactos relatados no RIV;

8. ANEXOS

MEDIDAS MITIGADORAS/POTENCIALIZADORAS DOS IMPACTOS

PROTOCOLO USO DO SOLO: 245/2025 Nº PROCESSO SEI: 25.28.000001496-3 NOME DO INTERESSADO: SEPTIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ENDEREÇO COMPLETO: Avenida Perimetral Norte, Avenida Goiás, Quadra Área, Lote 02, Bairro Fazenda Caveiras, Goiânia-GO CNAE Nº: 472370000, 475390000, 475470100, 474400100, 475550100, 474400300, 475550300, 474409900, 475120100, 475989900, 476360400, 477250000, 478140000, 478220100, 661930200, 662910000, 749010400, 471130100, 476360100						
	Impacto	Grau de Impacto	Descrição	Medida aplicável	Legislação	Cronograma
Fase de implantação	Emissões atmosféricas e material particulado	Negativo	Circulação de máquinas, equipamentos e veículos e o preparo do solo	Utilização de materiais novos e/ou com manutenção em dia; circulação de veículos em áreas pavimentadas; aspersão de água no solo	Não se aplica	Durante a circulação e utilização dos materiais e no período de seca
	Resíduos da construção civil	Negativo	Resíduos gerados durante a construção do empreendimento	Realizar o manejo e destinar de forma ambientalmente adequada todos os resíduos conforme PGRCC	Resolução CONAMA nº 307/2002 e Lei nº 12.305/2.010	Durante as diferentes fases da obra
	Ruído e vibração	Negativo	Circulação de veículos e utilização na obra de equipamentos causadores de ruídos e vibrações	Restringir a circulação e uso de equipamentos na obra para o horário comercial; monitorar os níveis de ruídos	Lei complementar nº 318/2019	Durante a circulação de veículos pesados e uso de equipamentos com potencial de gerar níveis de ruídos mais elevado
	Geração de emprego e renda	Positivo	Oportunidades de emprego e renda	Criação de oportunidades de emprego para a população circunvizinha	Não se aplica	Durante a fase de construção do empreendimento

Funcionamento	Permeabilidade do solo	Negativo	Impermeabilização do solo	Manter parcela do solo permeável e implantar controle de captação de água pluvial	Lei complementar nº 349/2022	Durante o funcionamento do empreendimento e em eventos de chuva
	Geração de resíduos sólidos e líquidos	Negativo	Resíduos da administração, da loja e da cozinha	Realizar o manejo e destinar de forma ambientalmente adequada todos os resíduos conforme PGRS	Lei nº 12.305/2.010 e NBR nº 10.004/2.004	Durante o funcionamento do empreendimento
	Ruídos e vibrações	Negativo	Chegada e saída de clientes e colaboradores, carga e descarga de mercadorias e utilização de equipamentos com potencial de causar ruídos e vibrações	Utilizar placas orientativas, organizar carga e descarga para horários comerciais e planejar isolamento e proteção acústica para os equipamentos	Lei complementar nº 318/2019	Durante a chegada/saída de cliente, colaboradores e veículos de carga e descarga e durante o funcionamento dos equipamentos
	Trânsito	Negativo	Atração e geração de viagens dos clientes, colaboradores e fornecedores	O detalhamento das medidas está presente no EIT	Lei nº 10.977/2023	Durante a chegada/saída dos clientes, colaboradores e fornecedores
	Valorização imobiliária	Positivo	Implantação de um comércio agrega valor imobiliário à região	Atende as necessidades da população por um mercado e melhorias na infraestrutura local	Não se aplica	Durante o funcionamento do empreendimento
	Geração de emprego e renda	Positivo	Oportunidades de emprego e renda e atração de comércios para a região	Criação de oportunidades de emprego para a população circunvizinha no empreendimento e nos comércios circundantes	Não se aplica	Durante o funcionamento do empreendimento
	Arrecadação de tributos	Positivo	Pagamento de impostos relativos ao imóvel e ao comércio	Melhorias urbanísticas na região circunvizinha através dos impostos	Não se aplica	Durante o funcionamento do empreendimento