
EIV – ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

GOIÂNIA-GO
DEZEMBRO/2024

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Localização do NEWPORT no município de Goiânia.	14
Figura 2: Mapa urbano dos setores próximos ao empreendimento.	15
Figura 3: Mapa urbano de localização do empreendimento e principais ruas de acesso. .	16
Figura 4: Planta de Situação do Empreendimento. Fonte: Projeto Arquitetônico.	17
Figura 5: Localização do canteiro de obras.	20
Figura 6: Mapa urbano com a área de influência direta do empreendimento.	22
Figura 7: Mapa das unidades territoriais dentro da AID.	23
Figura 8: Gráfico referente ao crescimento populacional de Goiânia.	28
Figura 9: Gráfico comparativo de temperatura mensal - GOIÂNIA-GO 2022.	29
Figura 10: Estabelecimentos de saúde em Goiânia 33	33
Figura 11: Equipamentos urbanos e comunitários de saúde.	35
Figura 12: Número de escolas por nível em Goiânia 36	36
Figura 13: Equipamentos urbanos e comunitários de escolas.	39
Figura 14: Equipamentos urbanos e comunitários de esporte, lazer e cultura.	43
Figura 15: Equipamentos urbanos e comunitários de segurança.	45
Figura 16: Mapa Macro Rede Viária 47	47
Figura 17: Tipos de vias.	49
Figura 18: Eixos de desenvolvimento e influência das vias expressas.	50
Figura 19: Corredores estruturadores de tráfego.	51
Figura 20: Trajeto da linha de ônibus 270.	53
Figura 21: Trajeto da linha de ônibus 132.	54
Figura 22: Trajeto da linha de ônibus 343.	54
Figura 23: Trajeto da linha de ônibus 105.	55
Figura 24: Trajeto da linha de ônibus 263.	55
Figura 25: Trajeto da linha de ônibus 268.	56
Figura 26: Trajeto da linha de ônibus 269.	56
Figura 27: Trajeto da linha de ônibus 931.	57
Figura 28: Trajeto da linha de ônibus 302.	57
Figura 29: Trajeto da linha de ônibus 725.	58
Figura 30: Trajeto da linha de ônibus 914.	59
Figura 31: Trajeto da linha de ônibus 933.	59
Figura 32: Trajeto de ônibus 61	61
Figura 33: Mapa de áreas de programas especiais de interesse social.	63
Figura 34: Mapa de áreas de programas especiais de interesse social.	64
Figura 35: Mapa de áreas de programas especiais de interesse social.	65
Figura 36: Mapa da rede de abastecimento de água.	66
Figura 37: Mapa da rede elétrica.	68
Figura 38: Mapa da rede de esgoto.	69
Figura 39: Localização das Centrais de Resíduos.	70
Figura 40: Planta Baixa (Projeto Arquitetônico) da Central de Resíduos 1.	71

Figura 41: Corte (Projeto Arquitetônico) da Central de Resíduos 1.	71
Figura 42: Planta Baixa (Projeto Arquitetônico) da Central de Resíduos 2 – COSMED e administrativo.	72
Figura 43: Corte (Projeto Arquitetônico) da Central de Resíduos 2 – COSMED e administrativo.	72
Figura 44: Mapa de tipologia dos imóveis da área de influência.	77
Figura 45: Mapa de gabarito.	78
Figura 46: Setores pertencentes à área de influência direta do empreendimento.	84
Figura 47: Modelo da entrevista.	86
Figura 48: Localização do canteiro de obras com destaque para o lote residencial mais próximo.	94
Figura 49: Mapa de estacionamentos e acessos de veículos e pedestres.	97
Figura 50: Mapa de impacto da fachada frontal da portaria do empreendimento.	98
Figura 51: Mapa de direção predominante dos ventos.	99

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Maquinários que serão utilizados no canteiro de obras.	20
Tabela 2: Número de estabelecimentos de Saúde	32
Tabela 3: Unidades de Saúde próximo à área do empreendimento.	33
Tabela 4: Número de escolas por nível de colégio.....	35
Tabela 5: Relação de Creches, CMEI's e Escolas Municipais da região do empreendimento.	36
Tabela 6: Relação Escolas Estaduais na região	37
Tabela 7: Relação das escolas federais na região.....	37
Tabela 8: Relação das instituições de ensino superior e curso técnico na região.	37
Tabela 9: Origem e destino das linhas de ônibus	60
Tabela 10: Setores da área de influência direta do empreendimento.....	82

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	7
2.	FICHA TÉCNICA.....	11
2.1.	Dados Gerais.....	11
2.2.	Responsáveis Técnicos pela Elaboração do EIV	13
2.3.	Órgão Licenciador	13
3.	LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA.....	14
4.	CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO DO EMPREENDIMENTO E ATIVIDADES.....	19
4.1.	Natureza do empreendimento	19
4.2.	Memorial descritivo dos ambientes com quadro de áreas	19
4.3.	Horário de funcionamento.....	19
4.4.	Quadro de Funcionários	19
4.5.	Canteiro de Obras	20
5.	ÁREA DE INFLUÊNCIA.....	21
5.1.	Área de Influência direta	21
6.	ASPECTOS LEGAIS.....	25
7.	INFRAESTRUTURA DISPONÍVEL NO ENTORNO DO EMPREENDIMENTO	27
7.1.	Goiânia.....	27
7.1.2.	Clima	28
7.1.3.	Temperatura	29
7.1.4.	Geomorfologia.....	29
7.1.5.	Geologia	30
7.1.6.	Vegetação	30
7.2.	Equipamentos Urbanos e Comunitários	31
7.2.1.	Saúde.....	32
7.2.2.	Educação.....	35
7.2.3.	Comércio e Serviços.....	39
7.2.4.	Esporte/Lazer/Cultura.....	42
7.2.5.	Geração de Emprego e Renda	44
7.2.6.	Segurança	44
7.2.7.	Sistema de comunicação.....	45

7.2.8. Condições Viárias da Região	46
7.2.8.1. Geração de Tráfego	46
7.2.8.2. Transporte Público e acessos	51
7.2.9. Área de interesse social	61
7.2.10. Área de interesse urbanístico	61
7.2.11. Área de interesse ambiental	62
7.2.12. Área de interesse econômico	62
7.3. Infraestrutura	65
7.3.1. Abastecimento de água	65
7.3.2. Energia Elétrica e Iluminação Pública	67
7.3.3. Destinação de Efluentes	68
7.3.4. Gerenciamento de Resíduos	69
8. DIAGNÓSTICO SOCIOAMBIENTAL DA ÁREA DE INFLUÊNCIA	74
8.1. Meio Socioeconômico	75
8.1.1. Valorização Imobiliária	75
8.1.2. Uso e Ocupação do Solo	76
8.1.3. Paisagem Urbana, Patrimônio Natural e Cultural	79
9. ANÁLISE DOS IMPACTOS DE VIZINHANÇA	80
10. IMPACTOS SOCIOAMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS	93
10.1. Síntese dos Impactos Socioambientais e Medidas mitigadoras	99
11. CONCLUSÃO	104
12. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	106
13. PROFISSIONAIS ELABORADORES	108
14. ANEXOS	109

1. INTRODUÇÃO

Apresenta-se o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para as áreas de expansão do empreendimento **NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** que está localizado na Rua Iza Costa - Avenida Afonso Pena, Quadra Área, Lote Área, Fazenda Retiro, Goiânia - GO, a fim de analisar possíveis impactos da sua ampliação sobre a circunvizinhança, traçar estratégias de mitigação de impactos e obter o seu Alvará de construção para modificação com acréscimo de área, com alteração de uso.

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) consiste, basicamente, num estudo detalhado dos impactos, de efeitos positivos e negativos, que o empreendimento gera ao seu entorno, em razão de seu porte e/ou atividades que serão exercidas. Uma vez conhecidos os impactos, são traçadas as diretrizes que os atenuem, através de medidas mitigadoras e/ou compensatórias proporcionando melhores condições de habitabilidade, conforto e segurança à vizinhança e maior segurança futura ao empreendimento.

A elaboração de um EIV possui diversos objetivos. Dentre os demais instrumentos recomendados pelo Estatuto da Cidade que buscam garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização, o EIV se destaca por atuar de maneira preventiva, conciliando a harmonia entre os interesses particulares e o interesse da coletividade. Sendo um instrumento de gestão urbana municipal, funciona como uma ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico, complementando o regramento de parcelamento, uso e ocupação do solo.

O Estudo de Impacto de Vizinhança tem o intuito de analisar e informar previamente a gestão municipal quanto às repercussões da implantação de empreendimentos e atividades impactantes, privadas ou públicas, em áreas urbanas, a partir da ótica da harmonia entre os interesses particulares e o interesse da coletividade, de modo a: evitar desequilíbrios no crescimento das cidades; garantir condições mínimas de qualidade urbana; zelar pela ordem urbanística e pelo uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado dos espaços urbanos; preservar os atributos ambientais do entorno; prevenir conflitos jurídicos; entre outros.

Sendo assim, este estudo objetiva analisar questões como adensamento populacional; equipamentos urbanos e comunitários; uso e ocupação do solo; valorização imobiliária; geração de tráfego e demanda por transporte público; ventilação e iluminação; alterações relativas à depreciação ou valorização do patrimônio imobiliário; paisagem urbana e patrimônio natural e

cultural; influência do empreendimento sobre os aspectos econômicos, sociais, culturais e ambientais; influência na saúde e no bem-estar da população; entre outros.

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) está previsto na Constituição Federal de 1988, nos artigos 182 e 183, que trata da Política Urbana. O EIV é um instrumento que visa auxiliar os municípios a garantirem o direito a cidades sustentáveis, por meio da participação da sociedade nos processos de deliberação urbanística.

A Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da cidade) estabelece diretrizes gerais da política urbana para o crescimento ordenado das cidades, entre elas a elaboração do EIV para empreendimentos públicos ou privados com potencial de causar impacto e/ou alto grau de incomodidade.

No Plano Diretor do município e Goiânia, Lei Complementar nº 349/2022, é disposto que os empreendimentos, públicos ou privados, definidos no art. 257 desta Lei Complementar, 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 EIV deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, atividade ou intervenção urbanística quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

No município de Goiânia a Lei nº 11.127 de 2024 é utilizada como Termo de Referência, pois dispõe sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV. Além disso, a Portaria 62, de 02 de julho de 2024 também foi observada para a elaboração, de forma que fossem seguidos todos os requisitos e exigências legais.

Desse modo, as justificativas para a realização deste Estudo de Impacto de Vizinhança estão relacionadas à interpretação e avaliação da opinião da população que está localizada próxima à área onde serão construídas as áreas de expansão do empreendimento, quanto aos impactos socioambientais que são gerados sobre eles.

O EIV também tem por finalidade implementar a política de desenvolvimento urbano e de ordenamento territorial instituídos pelo Plano Diretor do Município, tendo como base os levantamentos de campo, pesquisas documentais/bibliográficas e as entrevistas realizadas junto aos habitantes e trabalhadores estabelecidos para este caso num raio de até 2.000 metros dos limites do empreendimento.

O objetivo do Estudo de Impacto de Vizinhança é democratizar o sistema de tomada de decisões sobre os grandes empreendimentos a serem realizados na cidade, dando a oportunidade de adequações e melhorias no projeto proposto.

O presente trabalho foi elaborado a partir de uma série de levantamentos de dados realizados pela equipe da empresa Savana Meio Ambiente, focando assim nos aspectos socioeconômicos da região em que será inserido o objeto desse estudo, para que através da análise desses levantamentos seja verificado o impacto na vizinha proveniente do funcionamento do NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO na Fazenda Retiro.

Para auxiliar na caracterização desse estudo foi realizada uma vistoria na região onde será implantado o empreendimento. A vistoria aconteceu no dia 04 de setembro de 2024, e a equipe da Savana percorreu a área objeto de estudo, setores e regiões vizinhas realizando um levantamento de fotos e informações que foram utilizadas no corpo do trabalho.

A vistoria realizada combinada com a análise dos projetos técnicos do empreendimento permitiu o diagnóstico de pontos positivos e negativos sobre os seguintes aspectos: influência da estrutura do empreendimento sobre a ventilação e sombreamento do entorno, impactos na infraestrutura local e serviços comunitários, impactos ambientais, aspectos socioeconômicos, interferência visual e estética, entre outros.

Além disso, a equipe da Savana realizou uma pesquisa de opinião com a população que se encontra próxima ao local onde serão construídas as áreas de expansão do empreendimento durante os dias 03 e 04 de setembro de 2024 no intuito de verificar a opinião dos residentes sobre os impactos que ocorrem devido ao funcionamento do empreendimento. Durante as entrevistas foram realizadas perguntas relacionadas a equipamentos urbanos públicos e comunitários, resíduos sólidos, socioeconomia, geração de tráfego e demanda por transporte público, adensamento populacional e ruídos.

Os dados referentes ao projeto arquitetônico e outros documentos utilizados para a elaboração desse estudo foram obtidos junto à empresa contratante para compor o corpo do trabalho. Outro documento consultado para elaboração deste estudo foi o projeto de drenagem, fornecido pela empresa contratante.

Os levantamentos bibliográficos tiveram embasamentos em dados disponibilizados pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, INMET – Instituto Nacional de Meteorologia,

Anuário Estatístico de Goiânia – disponibilizado pela Prefeitura de Goiânia, entre outros presentes no item bibliografia.

2. FICHA TÉCNICA

2.1. Dados Gerais

Razão Social da Associação / Empreendedor: ASSOCIAÇÃO DA INSTITUIDORA E DOS LOCATÁRIOS DO NEWLOG GOIÂNIA - NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ da Associação / Empreendedor: 58.210.317/0001-32 / 32.527.626/0001-47

Número do Processo: SEI:24.28.000002488-2

Nome do empreendimento: NewLog Goiânia

Endereço do empreendimento: Rua Iza Costa - Avenida Afonso Pena, Quadra Área, Lote Área, Fazenda Retiro, Goiânia - GO.

Endereço de acordo com o Uso do Solo:

Nome da Via	Classificação da Via
Rua Iza Costa	Coletora
Avenida Afonso Pena	Coletora
Corredor viário	Corredor Norte

Complemento: Quadra Área, Lote Área, Fazenda Retiro.

Atividade Econômica – CNAE:

CNAE	Denominação	Equipamento de Impacto	Grau de Incomodidade
811250002	Condomínio comercial(AMMA)	NÃO	GI-1
681020200	Aluguel de imóveis próprios	NÃO	GI-1
811250000	Condomínios prediais(AMMA)	NÃO	GI-1
521170100	Armazéns gerais - emissão de warrant(VISA-AMMA)	NÃO	GI-3
521179900	Depósitos de mercadorias para terceiros, exceto armazéns gerais e guarda-móveis(VISA-AMMA)	NÃO	GI-2
525080300	Agenciamento de cargas, exceto para o transporte marítimo	NÃO	GI-1
521250000	Carga e descarga(AMMA)	NÃO	GI-3

493020100	Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, municipal(VISA-AMMA)	NÃO	GI-4
493020200	Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional(VISA-AMMA)	NÃO	GI-4
521170200	Guarda-móveis(AMMA)	NÃO	GI-1
522909900	Outras atividades auxiliares dos transportes terrestres não especificadas anteriormente	NÃO	GI-1
525080400	Organização logística do transporte de carga(AMMA)	NÃO	GI-3*

Estimativa de Investimento:

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	VALOR
1	MÃO DE OBRA	R\$ 20.116.891,87
2	SERVIÇOS PRELIMINARES	R\$ 1.833.392,76
3	FUNDAÇÕES	R\$ 7.967.271,64
4	SUPERESTRUTURA	R\$ 2.564.150,90
5	PAREDES OU ELEMENTOS DE VEDAÇÃO	R\$ 10.841.079,14
6	ESQUADRIAS	R\$ 3.018.746,69
7	SISTEMA DE COBERTURA	R\$ 12.988.486,29
8	IMPERMEABILIZAÇÃO	R\$ 1.064.542,17
9	PAVIMENTAÇÃO	R\$ 28.189.149,61
10	REVESTIMENTO	R\$ 5.841.767,90
11	INSTALAÇÃO ELÉTRICA E ELETRÔNICA 127/220V	R\$ 15.538.008,92
12	INSTALAÇÃO HIDRÁULICA	R\$ 8.417.039,87
13	INCENDIO	R\$ 1.557.709,98
14	SERVIÇOS FINAIS	R\$ 291.300,27
TOTAL DA OBRA		R\$ 120.229.538,00

Quadro de Áreas (Área objeto deste EIV em destaque):

Área do Terreno	228.903,28 m²
Área Construída Existente	71.544,95 m²
Área a construir (Expansões)	56.576,03 m²
Área Total de Construção	128.120,98 m²

Raio da Área de Influência Direta - AID: 2.000 metros

Área de Influência Direta: 12.560.000 m²

3. LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA

O NEWPORT LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO está localizado na Fazenda Retiro no município de Goiânia, precisamente no endereço Rua Iza Costa, Avenida Afonso Pena, Quadra Área, Lote Área, Fazenda Retiro, Goiânia - GO.

A região em que será instalado o empreendimento em questão é uma área gleba que se localiza na divisa dos setores: Califórnia, Casa Grande, Bouganville, Jardim Pompeia, Jardim São Judas Tadeu, Retiro e Bom Jesus.

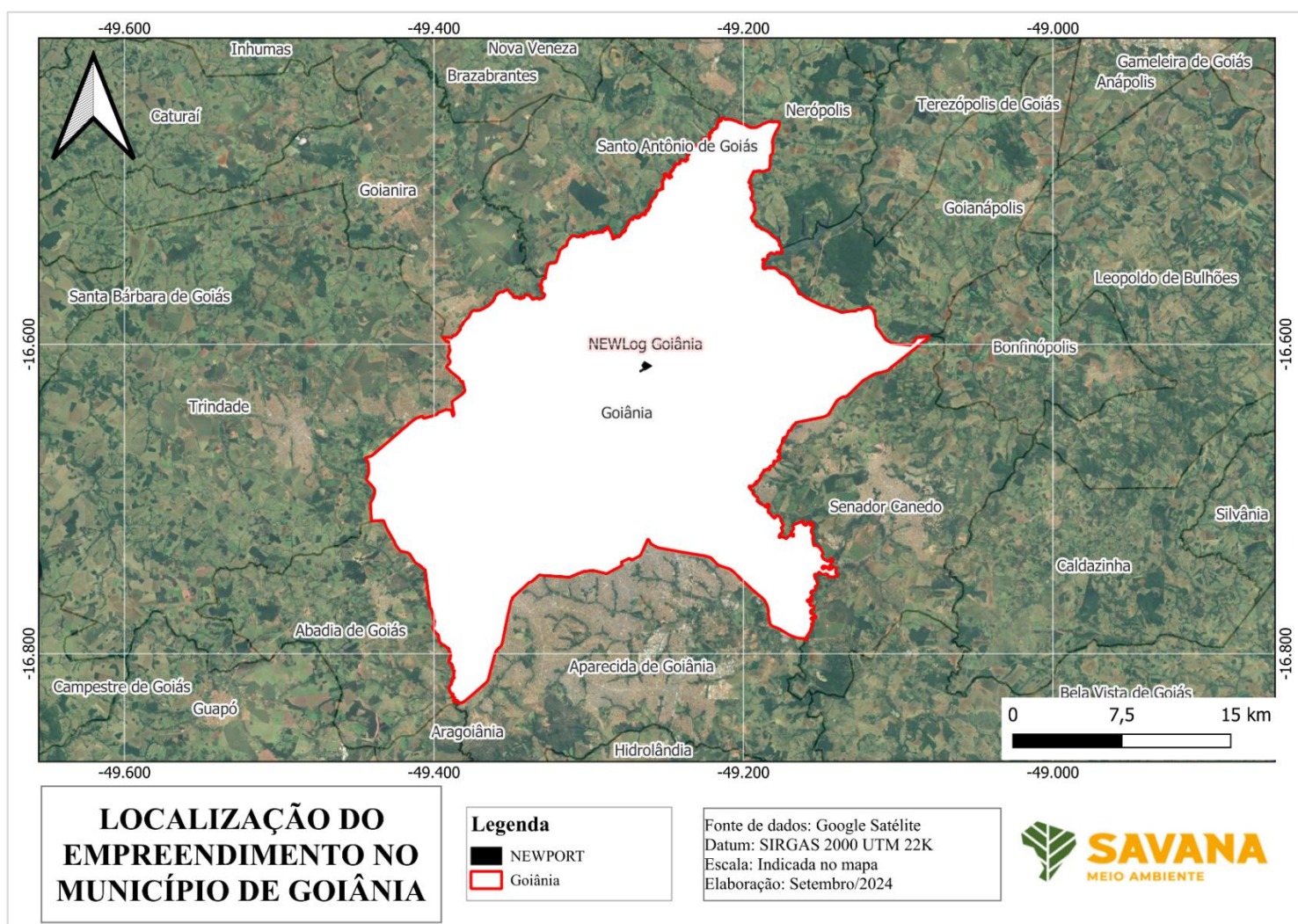


Figura 1: Localização do NEWPORT no município de Goiânia.

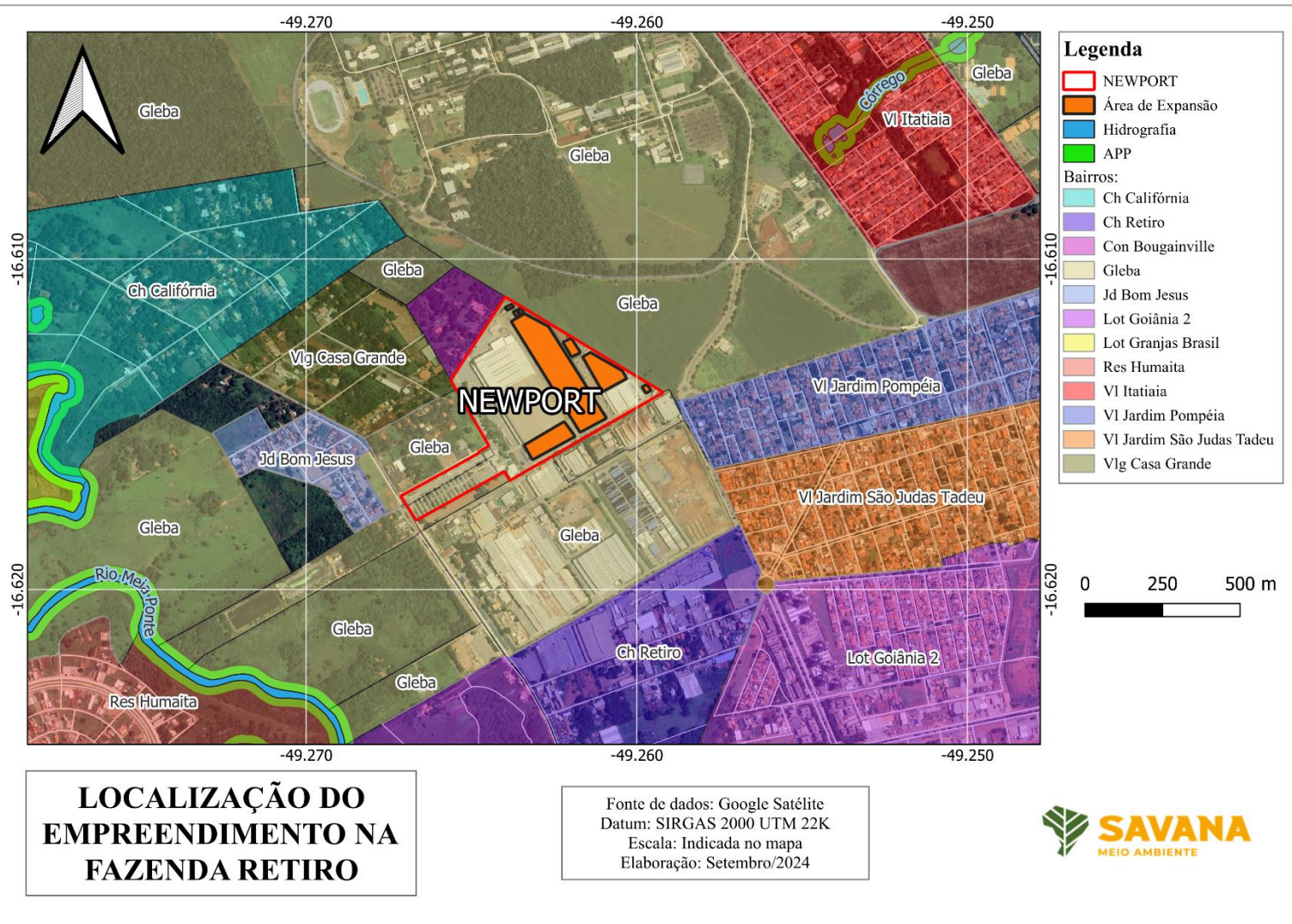


Figura 2: Mapa urbano dos setores próximos ao empreendimento.







Fotos 1 a 4: Vista da entrada e fachada do empreendimento.

O imóvel está localizado próximo a uma das principais vias de Goiânia, a Avenida Perimetral Norte, o que oferece fácil acesso às principais rodovias da região e aos polos logístico-industriais. Sua proximidade com o Aeroporto de Goiânia pode facilitar o escoamento de produção para eventuais ocupantes que necessitem de transporte aéreo.

Essa localização é adequada para empresas que desejam expandir suas operações, servindo como um ponto estratégico para atender tanto ao mercado local quanto ao nacional, devido à boa conectividade com outros centros urbanos. O imóvel possui galpões de alta qualidade e um terreno anexo com potencial construtivo significativo, ampliando as opções de crescimento.

Esses aspectos tornam a localização um fator importante para o sucesso do empreendimento e podem contribuir para o desenvolvimento econômico da região.

Como objetivos econômicos e sociais, a expansão do empreendimento poderá impactar positivamente o entorno, contribuindo para o desenvolvimento da região. Suas instalações têm o potencial de trazer melhorias à infraestrutura urbana e fomentar o crescimento sustentável. A disponibilidade de áreas de locação poderá atrair negócios de diferentes setores, aproveitando a localização estratégica para facilitar a movimentação de mercadorias e serviços. O empreendimento oferecerá uma infraestrutura moderna e flexível, com potencial para atrair empresas que podem gerar empregos e dinamismo social para a região, além de oferecer serviços que beneficiem a comunidade local.

4. CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO DO EMPREENDIMENTO E ATIVIDADES

4.1. Natureza do empreendimento

O empreendimento em questão possui atividade exclusivamente voltada para a área comercial, especificamente depósito para terceiros.

4.2. Memorial descritivo dos ambientes com quadro de áreas

Parte do empreendimento já se encontra instalada e em operação, com área construída de 71.544,95 m², sendo que o objeto de estudo deste EIV são as Áreas de Expansão de 56.576,03 m², totalizando a área total do empreendimento de 128.120,98 m²

QUADRO DE ÁREAS TOTAL		OCUPAÇÃO (%)
ÁREA DO TERRENO	228.903,28	-
ÁREA CONSTRUÍDA	128.120,98	55,97%
ÁREA CONTÁVEL ADMINISTRATIVAS	15.062,81	6,58%

QUADRO DE ÁREAS TOTAL ANTERIOR X ATUAL		OCUPAÇÃO (%)
ÁREA CONSTRUÍDA EXISTENTE	71.544,95	31,26%
ÁREA CONSTRUÍDA EXPANSÃO	56.576,03	24,72%
ÁREA CONTRUÍDA TOTAL	128.120,98	55,97%

4.3. Horário de funcionamento

Em sua fase de ampliação haverá atividades em horário comercial, de segunda a sábado.

4.4. Quadro de Funcionários

Em sua fase de ampliação prevê-se a contratação de 892 funcionários.

4.5. Canteiro de Obras

O empreendimento implantará um canteiro de obras com área aproximada de 500,00 m². A duração prevista da obra é de 12 meses. Estima-se que haverá pouca movimentação de terra, devido ao relevo relativamente plano da área de ampliação. Os equipamentos que devem ser utilizados são:

Tabela 1: Maquinários que serão utilizados no canteiro de obras.

Máquina/Equipamento	Funcionalidade
Escavadeira	Movimentação de terra/entulho
Caminhão	Transporte de materiais
Rolo compactador de solo	Compactação do solo
Guindaste	Elevação e movimentação de cargas e materiais pesados
Bate-estaca	Cravação de estaca da fundação



Figura 5: Localização do canteiro de obras.

5. ÁREA DE INFLUÊNCIA

5.1. Área de Influência direta

De acordo com a Lei Municipal 11.127, de 04 de janeiro de 2024, entende-se como área de influência direta do empreendimento aquela em que se observa com nitidez o impacto do empreendimento sobre os sistemas físico e ambiental, ordenamento territorial, patrimônio cultural, paisagístico e biótico, infraestrutura, desenvolvimento econômico e sociais, de acordo com os Anexos I e II desta lei.

Para este estudo, os limites a serem considerados para área de influência direta (AID) restringem-se à área do Newport acrescida de um raio de aproximadamente 2.000 metros a partir dos limites físicos do empreendimento indo até as quadras vizinhas (Figura 07), de acordo com as definições propostas pela Lei Municipal N° 11.127, de 04 de janeiro de 2024, especificadas na Tabela 1 desta referida lei e conforme abaixo:

MODALIDADE	OBJETO	RAIO	Nº MÍNIMO DE PESQUISAS DE OPINIÃO
EIV/RIV Simplificado	empreendimento, atividade ou intervenção urbanística que se enquadre nesta modalidade, conforme art. 7º, inciso I desta Lei	200 m	20 questionários
EIV/RIV Completo	empreendimento com área ocupada pela atividade com até 5.000 m²	500 m	50 questionários
	empreendimento com área ocupada pela atividade de 5.001 m² a 10.000 m²	1.000 m	70 questionários
	empreendimento com área ocupada pela atividade de 10.001 m² a 50.000 m²	1.500 m	90 questionários
	empreendimento com área ocupada pela atividade superior a 50.000 m²	2.000 m	110 questionários
	operação urbana consorciada	A ser definido pela Comissão de Avaliação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).	

Esta delimitação teve como fundamento a legislação e levou em consideração as residências e estabelecimentos comerciais e de serviços existentes na região que poderão sofrer interferências na fase de funcionamento devido ao aumento do fluxo de trânsito de veículos e pessoas, transporte, além dos aspectos relacionados à geração de emprego proveniente do funcionamento do estabelecimento objeto desse estudo.

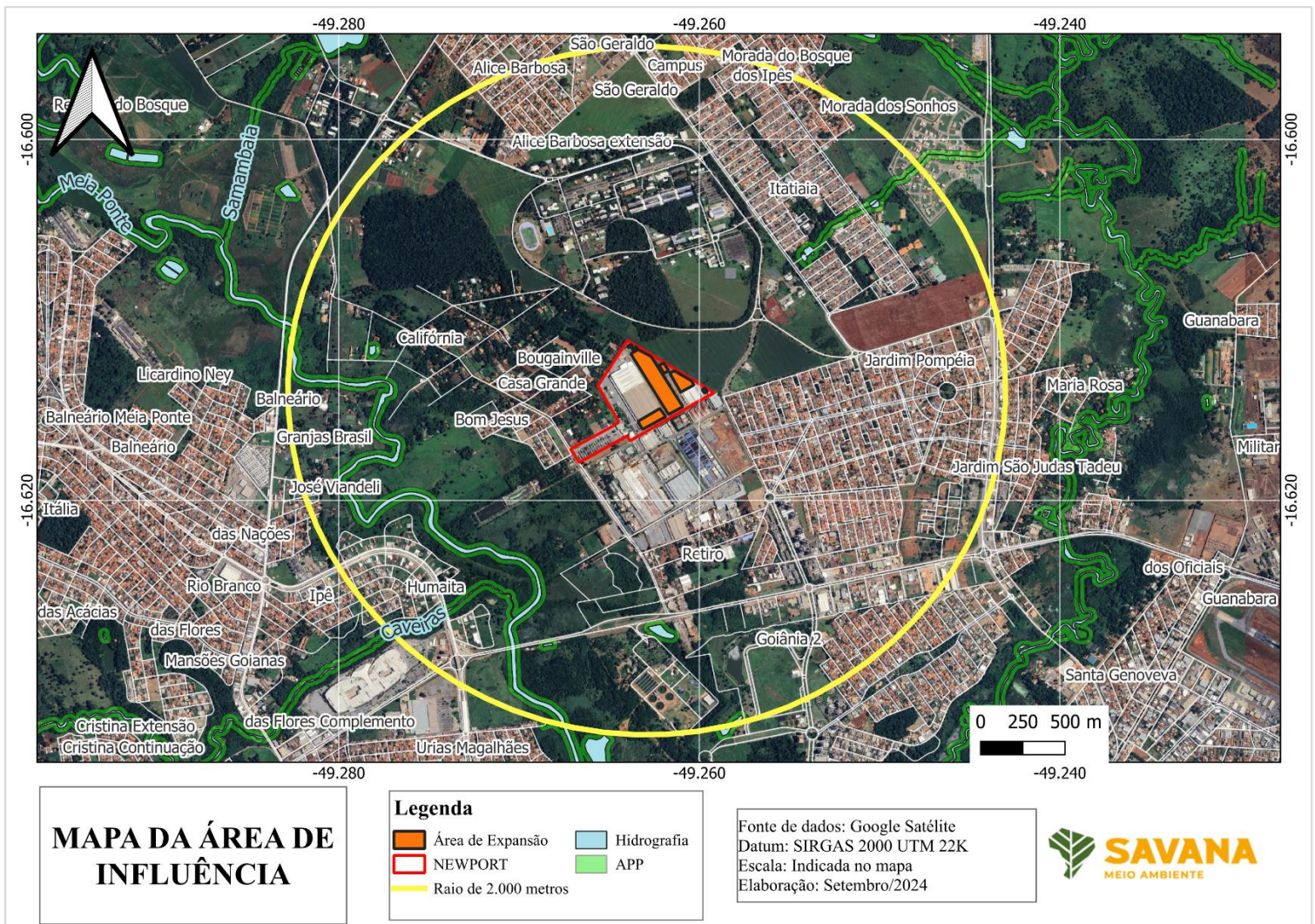


Figura 6: Mapa urbano com a área de influência direta do empreendimento.

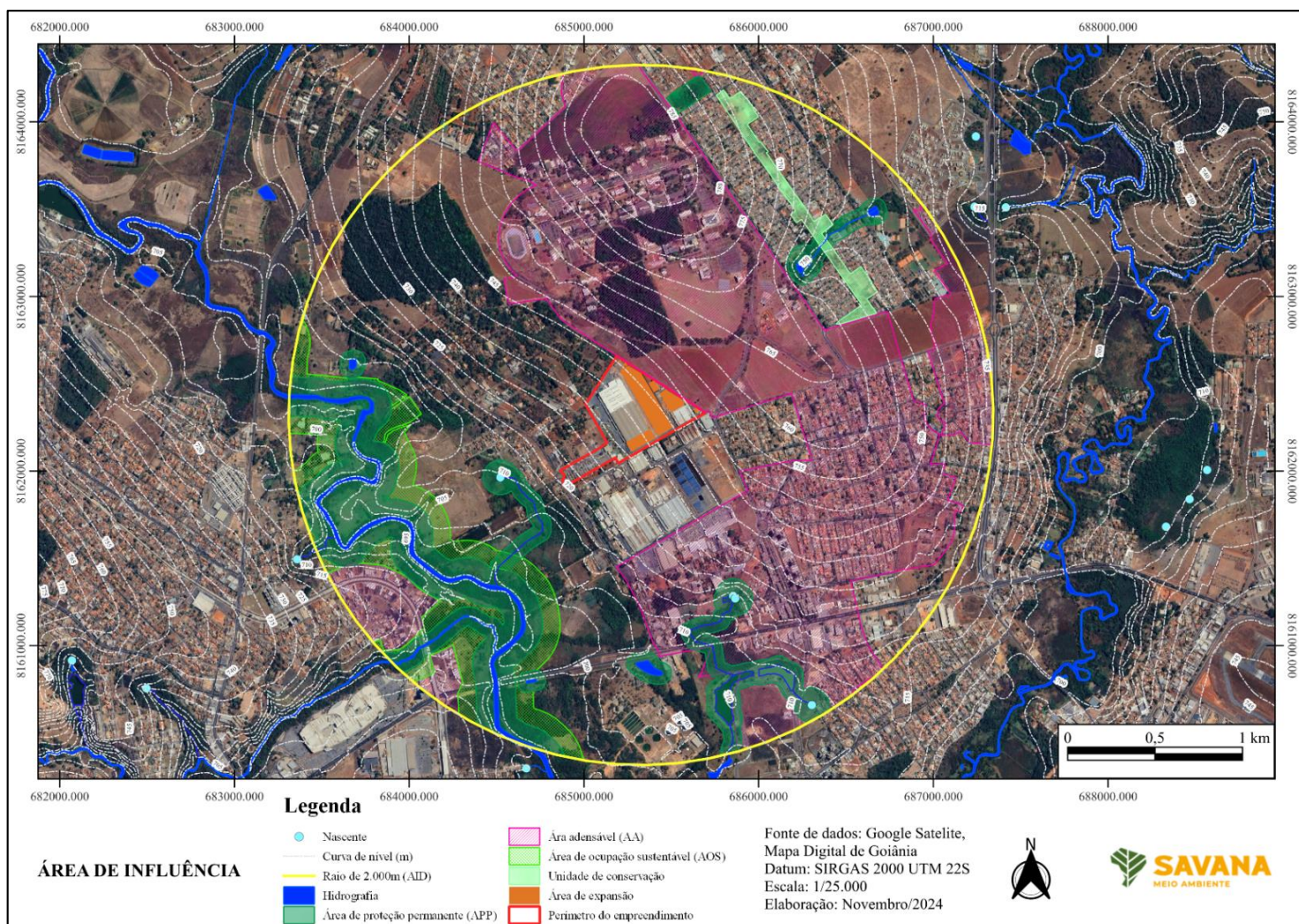


Figura 7: Mapa das unidades territoriais dentro da AID.

Foram considerados na área de influência direta os estabelecimentos comerciais, restaurantes e praças na região do empreendimento que são beneficiados ou utilizados pela população e funcionários do empreendimento.

Seguem abaixo algumas fotos de pontos de interesse situados dentro do raio de 2000m do empreendimento.



Foto 5: Rua de Acesso ao empreendimento.



Foto 6: Cargil, localizada na área de influência do empreendimento.

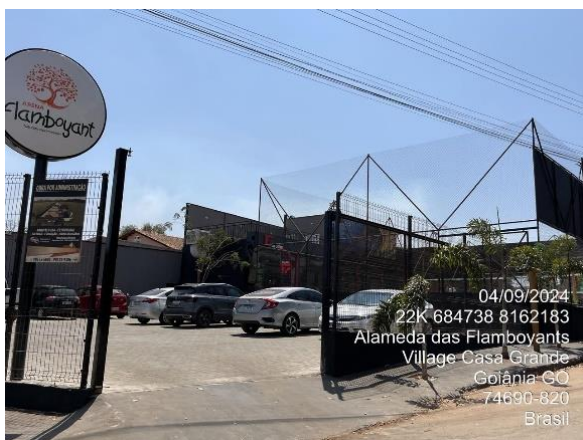


Foto 7: Restaurante na rua do empreendimento.



Foto 8: Posto de combustível na região do empreendimento.

6. ASPECTOS LEGAIS

A regulamentação das atividades antrópicas que utilizam recursos ambientais e /ou podem comprometer a preservação do meio ambiente foi impulsionada pela Constituição Federal de 1988, com a instituição da Política Nacional de Meio Ambiente. Após a definição desta Política o arcabouço jurídico ambiental do país se estruturou como sendo um dos mais consolidados entre muitos países.

Entre as leis e regulamentos que baseiam este estudo e que interferem diretamente na implantação do empreendimento e Área de Influência:

- A Lei Nº 10.257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto da cidade), que visa o planejamento e desenvolvimento adequado do município, incluindo sua distribuição socioespacial, e que instrumentaliza o EIV-RIV, de modo a corrigir as distorções do crescimento urbano desordenado, a conservação e preservação do meio ambiente, potencializando ou diminuindo os impactos positivos e negativos do empreendimento, etc.

- O art. 182 da Constituição Federal estabelece que o Poder Executivo municipal, conforme os preceitos estipulados hoje pelo Estatuto das Cidades terão por objetivo promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

- O Decreto Estadual nº 1745, de 06/12/1979, aprova o Regulamento da Lei nº 8.544, de 17/10/1978, que dispõe sobre a Prevenção e Controle da Poluição do Meio Ambiente no Estado de Goiás;

No âmbito Municipal temos a Lei Nº 11.127 de 04 de janeiro de 2024, que estabelece em seu artigo 1º a obrigatoriedade da apresentação do estudo EIV-RIVI (Estudo de Impacto de Vizinhança, e Relatório de Impacto de Vizinhança) para o licenciamento de empreendimentos não residenciais que possam causar incômodos em alto ou baixo grau, delimitar os tipos de empreendimentos que causam esse tipo de impacto, etc.

A Lei Complementar Nº 132 de 12 de julho de 2004, que trata da intensidade de som ou ruído, que potencialmente podem gerar incômodos, assim como, definir as diretrizes e limites, como o Art.1º que trata da intensidade de som ou ruído, medida em decibéis, não poderá ser superior à estabelecida nas normas técnicas da ABNT, sendo que, esta lei, também estabelece limites de horários à exposição dos ruídos, etc.

E finalmente, a Lei Complementar N° 349 de 04 de março de 2022 (Plano Diretor de Goiânia) em seu Capítulo II, Seção II, trata da Estratégia de Sustentabilidade Socioambiental, artigo 11, prioriza o desenvolvimento local e regional sustentável do Município, garantindo a qualidade de todo o seu Patrimônio Ambiental, por meio da proteção, da preservação, da recuperação, da conservação, do uso e da ocupação do território e de seus aspectos ecológicos, paisagísticos, culturais, arqueológicos, históricos, monumentais e científicos.

7. INFRAESTRUTURA DISPONÍVEL NO ENTORNO DO EMPREENDIMENTO

7.1. Goiânia

O município de Goiânia, com 90 anos, é a capital do estado de Goiás, sendo núcleo da Região Metropolitana da cidade. A Região Metropolitana de Goiânia (RMG) foi criada pela Lei Complementar nº 27/1999, e é composta atualmente por 20 municípios, com uma população de 2.528.616, conforme o Censo Demográfico (IBGE, 2022). A capital de Goiás dista 209 km de Brasília, a capital nacional. O município possui uma área aproximada de 729,296 km² e uma geografia contínua, com poucos morros e baixadas, caracterizada por ser uma região do Planalto Central do Brasil.

Embora Goiânia seja considerada uma cidade recente da década de 30, vivencia a rapidez das transformações urbanas, que faz com que sua paisagem seja constantemente renovada (Araújo; Almeida, 2007). O município, segundo informações e dados do IBGE, nos primeiros anos do novo milênio já contava com uma população de 1.093.007 habitantes (IBGE 2000), distribuídos em 313.708 domicílios. Na primeira década do século XXI, a população alcançou 1.302.001 habitantes (IBGE 2010), com 422.710 domicílios. Na segunda década do século XXI, a população alcançou 1.437.366 habitantes (IBGE 2022).

Crescimento populacional

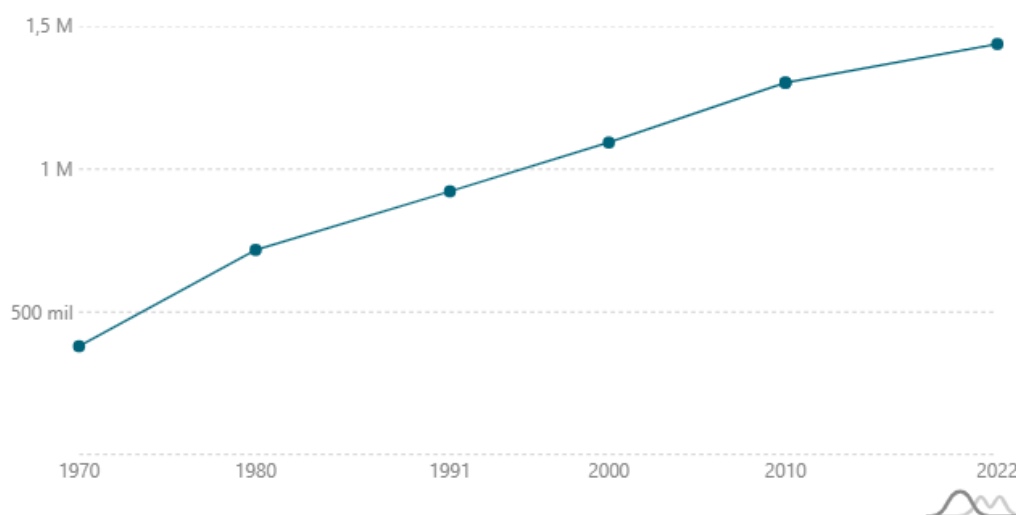


Figura 8: Gráfico referente ao crescimento populacional de Goiânia.
Fonte: <https://censo2022.ibge.gov.br/>

O fato de ser uma cidade planejada não eximiu Goiânia de possuir problemas característicos das grandes cidades. Apesar de jovem, com relação à maioria das capitais brasileiras, Goiânia apresenta problemas comuns a qualquer metrópole capitalista da atualidade, como intenso tráfego de pessoas e veículos, mendicância, violência, poluição, desemprego, segregação etc.

7.1.1. Hidrografia

Dentro dos limites do empreendimento não é encontrado recurso hídrico. Entretanto, dentro de seu raio de influência é possível encontrar o Rio Meia Ponte e alguns de seus afluentes, como o Ribeirão Caveiras.

No contexto de bacia hidrográfica, temos a Bacia Hidrográfica do Rio Meia Ponte. Segundo Lemes e Siqueira (2011), a Bacia Hidrográfica do Rio Meia Ponte é uma das principais do Estado de Goiás, pela quantidade de municípios que banha. Uma parte de sua extensão é ocupada pelo município de Goiânia, capital estadual que concentra mais de um milhão de habitantes. Esse agrupamento populacional acarreta problemas de poluição, pois a cidade não é totalmente contemplada com serviços de coleta de esgoto. Consequentemente, efluentes domésticos e industriais são lançados no rio em questão. Além disso, também existem algumas vias de transição de veículos automotores, que acidentalmente podem fazer o lançamento de poluentes.

A sub-bacia Baixo do Meia Ponte possui grande importância por localizar-se no centro-sul do Estado de Goiás, na região central do Brasil e abastecer a capital do Estado. O Rio Meia Ponte é um dos 36 afluentes da bacia do Rio Paranaíba. É a mais importante do Estado de Goiás e corresponde a 3,6% do território, onde estão inseridos 39 municípios. Trata-se de uma região acentuadamente populosa, com elevada densidade demográfica nos municípios de Goiânia, Aparecida de Goiânia, Anápolis, Senador Canedo e Itumbiara, perfazendo aproximadamente 3,131 milhões de habitantes (48% do Estado).

7.1.2. Clima

O clima da região é o tropical com duas estações bem caracterizadas: verão chuvoso com precipitações máximas ocorrendo no mês de fevereiro e tendo o inverno seco com baixas precipitações. De acordo com a classificação de Köppen-Geiger, as condições climáticas prevalentes nesta região são categorizadas em Aw, clima tropical, com inverno seco. A

temperatura média anual é de 23°C. A temperatura atinge as maiores altas entre novembro e março e as mínimas ocorrem entre maio e julho. A média das altas é de 26°C e ocorre na primavera no mês de outubro e a média das mínimas ocorre é de 18°C no mês de julho.

7.1.3. Temperatura

A temperatura média anual é de 20,74°C, com uma média menor próxima de 15°C nos meses de janeiro e março. A temperatura média da região tende a um leve aumento nos meses de junho e julho, onde se registram as maiores temperaturas.

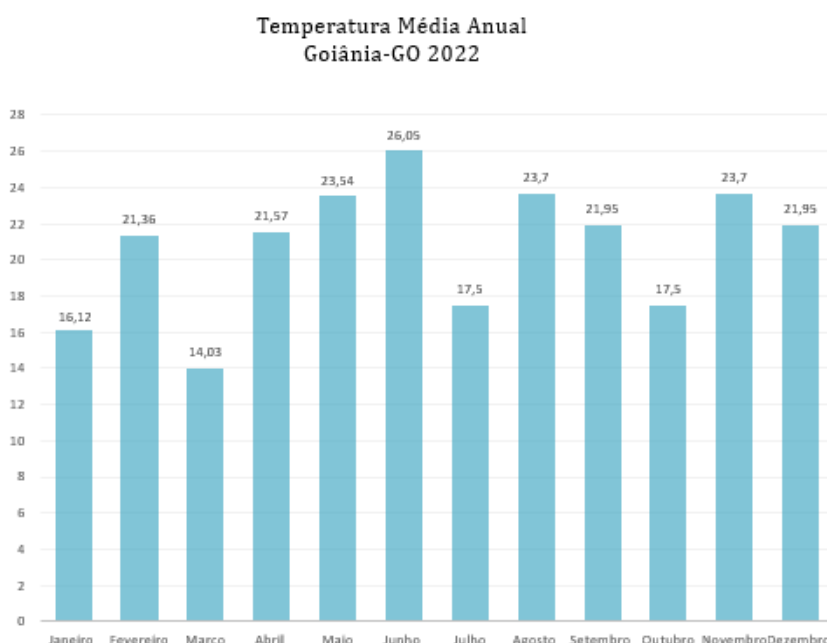


Figura 9: Gráfico comparativo de temperatura mensal - GOIÂNIA-GO 2022

Fonte: Instituto Nacional de Meteorologia – INMET. Estação Goiânia

7.1.4. Geomorfologia

O NEWPORT está localizado na unidade geomorfológica Superfície Regional de Aplainamento IIIA. A SRAIII ocorre em uma faixa de direção SO-NE na porção central do Estado de Goiás e borda sudoeste da Bacia do Paraná, ocupando uma área de 27.059 km² entre as cotas de 550 a 850 m. Avança como reentrâncias erosivas dentro da Superfície Regional de Aplainamento II da qual é localmente separada por escarpas que atingem várias centenas de metros de altura. Desenvolve-se principalmente sobre metacalcários e quartzitos dos Grupos

Araxá e Serra da Mesa (Faixa Brasília) e granito-gnáisses e migmatitos (Complexos Indiferenciados - Rift Intracontinental) (Goiás, 2006).

A maior parte desta unidade encontra-se no centro-norte de Goiás e em uma área isolada no sudoeste de Goiás e é drenada pela bacia hidrográfica dos rios Araguaia e Tocantins e pela bacia hidrográfica do rio Paraná numa pequena extensão. No sudoeste de Goiás, nos municípios de Caiapônia e Doverlândia, é drenada para a bacia hidrográfica do rio Araguaia no sentido leste-oeste e, em geral, exibe um padrão de dissecação médio. A partir de Goiânia, a SRAIIIA, com padrão de dissecação média, é drenada para sul pela bacia hidrográfica do rio Paraná.

7.1.5. Geologia

Dentro do contexto regional, a geologia da região do empreendimento é constituída predominantemente por rochas pertencentes ao Complexo Granulítico Anápolis-Ituaçu. Esta unidade, segundo os estudos obtidos por Araújo *et al.* (1994) e Moreton *et al.* (1994), permitiram subdividir essa unidade em granulitos para e ortoderivados. Nesse caso, temos a Associação Ortogranulitos.

Os ortoderivados englobam rochas ígneas metamorfizadas nas fácies granulito e cor-gábricos e às metabásicas e mataultrabásicas granulitizadas e/ou típicas da transição entre as fácies anfibolito/granulito. A região onde aflora o complexo, apresenta-se extremamente arrasada, com espesso latossolo associados a cobertura detrítico-lateríticas, o que impede a determinação precisa de litotipos que o constituem (CPRM, 2003).

Este complexo define um cinturão de rochas cisalhadas, estabilizadas nas anfibolito alto a granulito. Nas ortoderivadas destacam-se metagabróides, metabásicas, enderbitos, charnoenderbitos, charnockitos e metapiroxenitos, estes últimos às vezes transformados em serpentinos, talcos, xistos e termolita-talco xistos. As rochas desta unidade são atribuídas idades arqueana e proterozóica inferior (CPRM, 2003).

7.1.6. Vegetação

O município de Goiânia está inserido no bioma Cerrado. Este bioma conta com uma extensão de mais de 8,5 milhões de km², distribuídos deste o Amapá e Roraima até o Paraná, ocupando cerca de um quinto do território do Brasil, sendo considerado o segundo maior bioma brasileiro (Coutinho, 2006; Silva, 2006).

Ele possui um grande potencial comercial em diversos aspectos sustentáveis, proveniente da utilização dos recursos de fauna e, principalmente, da flora nativa, junto às indústrias de cosméticos, fármacos, alimentação, entre outros seguimentos ainda pouco explorados. Segundo Mendonça et al. (1998 *apud* Felfili *et al.*, 2001), a flora do cerrado é uma das mais ricas dentre as savanas do mundo, com uma estimativa superior a 6.000 espécies vasculares. De acordo com Coutinho (2006) o bioma possui características fitofisionômicas, bem distintas, sendo estas relacionadas ao solo, relevo, clima, fauna e vegetação.

No Cerrado Goiano há vegetação Savânica, Campestre e Florestal em proporções distintas de acordo com a localidade. Ribeiro e Walter (2008) descrevem que as formações florestais apresentam predominância de espécies arbóreas relativamente altas, com formação de um dossel contínuo ou descontínuo; as Savânicas apresentam árvores e arbustos de menor porte espalhados sobre um estrato graminoso, sem a formação de dossel contínuo; e, por fim, as formações Campestres que são áreas com predomínio de espécies herbáceas e algumas arbustivas esparsas.

A área em questão possui em sua proximidade remanescentes de vegetação, sendo eles em sua maioria dentro das dependências da Universidade Federal de Goiás ou em Áreas de Preservação Permanente. A vegetação se caracteriza como Floresta Estacional Semidecidual. Uma característica deste tipo de vegetação é por apresentar duas estações climáticas bem demarcadas, uma chuvosa seguida de longo período biologicamente seco, apresentando menos de 50% dos indivíduos despidos de folhagem no período desfavorável.

7.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários

A Lei Federal n. 6.766/79 conceitua equipamentos comunitários e equipamentos urbanos. Os equipamentos comunitários podem ser considerados os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares. Os equipamentos urbanos podem ser considerados os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Já a NBR 9284 definida pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), define a existência de apenas um grupo de equipamento: o equipamento urbano. Para efeito didático, neste estudo foram consideradas as definições da Lei Federal 6.766/79.

A população da região é atendida com alguns equipamentos urbanos e comunitários, como escolas, estabelecimentos de comércio específicos, transporte público, entre outros, suprimindo a demanda pela comunidade já existente no local.

A seguir são descritos os grupos e os equipamentos relacionados com o empreendimento e que terão relação direta e indireta com ele, mesmo não se localizando dentro ou próximo do raio de interferência do estudo. As relações diretas correspondem ao atendimento ao público dos serviços oferecidos (comércio) e as indiretas às instituições de complementaridade de atendimento (saúde, lazer, educação, segurança, transporte).

7.2.1. Saúde

Segundo dados do IBGE referentes a serviços de saúde realizado em 2009, a tabela 02 e o gráfico abaixo mostram a situação de estabelecimentos de saúde da cidade de Goiânia, e faz uma comparação em relação ao estado e ao país.

Tabela 2: Número de estabelecimentos de Saúde

Variável	Goiânia	Goiás	Brasil
Estabelecimentos de saúde	777	3.011	94.070
Federais	05	11	950
Estaduais	13	19	1.318
Municipais	87	1.547	49.753
Privados	672	1.434	42.049

Fonte: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/go/goiania/pesquisa/32/28163>

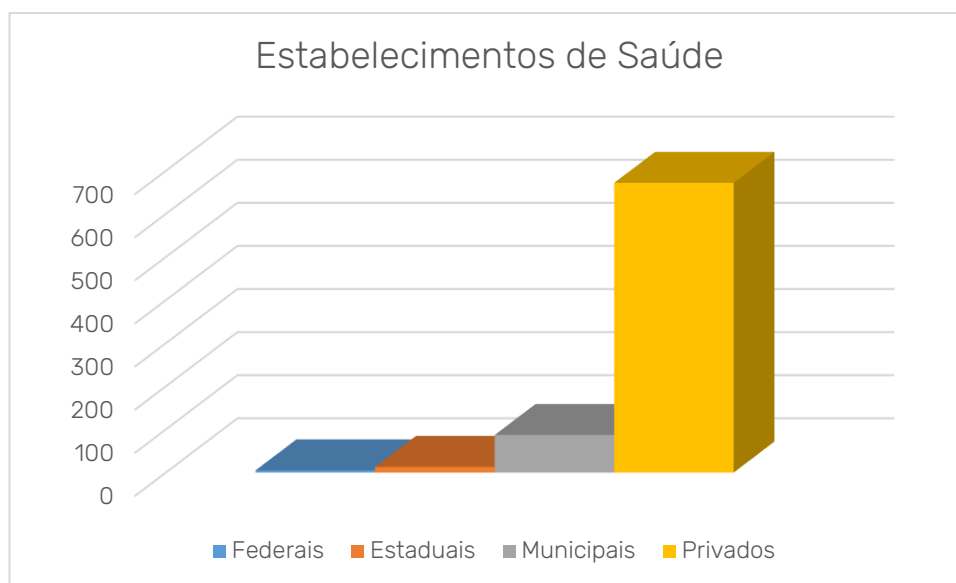


Figura 10: Estabelecimentos de saúde em Goiânia

Fonte: IBGE, 2009

O Plano Diretor de Goiânia especifica o raio de abrangência das unidades de saúde, sendo que para centro de saúde o raio é de 5.000m, hospital regional e de base é de abrangência regional. Abaixo os equipamentos de saúde que o raio de abrangência está inserido no raio de influência do empreendimento.

Tabela 3: Unidades de Saúde próximo à área do empreendimento.

Unidade de Saúde	Bairro
Centro de Saúde – Campos Samambaia	Gleba Construída – Campus Samambaia UFG
CSF Itatiaia	Vila Itatiaia
CSF São Judas Tadeu	Vila Jardim São Judas Tadeu
CSF Jardim Balneário Meia Ponte	Jardim Balneário Meia Ponte
CSF Recanto do Bosque	Recanto do Bosque
CSF Morada do Sol	Morada do Sol
CSF VF-18	Vila Finsocial
CSF Barravento	Barravento
CSF Jardim Guanabara I	Jardim Guanabara

Unidade de Saúde	Bairro
CSF Cachoeira Dourada	
CSF Morada Vale dos Sonhos	Residencial Vale dos Sonhos
CSF Brisas da Mata	Residencial Brisas da Mata
CSF Estrela Dalva	Setor Estrela Dalva
Centro de Saúde Isabel Maria da Silva	Vila Maria Dilce
Centro de Saúde Benedito dos Santos Vieira	Setor Perim
Centro de Saúde Vila Clemente	Vila Clemente
CSF Santa Helena	Vila Paraíso
CSF Fama	Fama
CSF Norte Ferroviário	Setor Norte Ferroviário
CIAMS Urias Magalhães (hospital regional)	Setor Urias Magalhães
Cais Jardim Guanabara III (hospital regional)	Jardim Guanabara

Fonte: Google Maps/Mapa Digital de Goiânia, setembro de 2024.

A seguir, mostram-se registros fotográficos dos estabelecimentos de saúde encontrados principalmente no raio de influência direta e proximidades do empreendimento.



Foto 9: Hospital Psiquiátrico Revitale.



Foto 10: Centro de Saúde da Família Itatiaia.

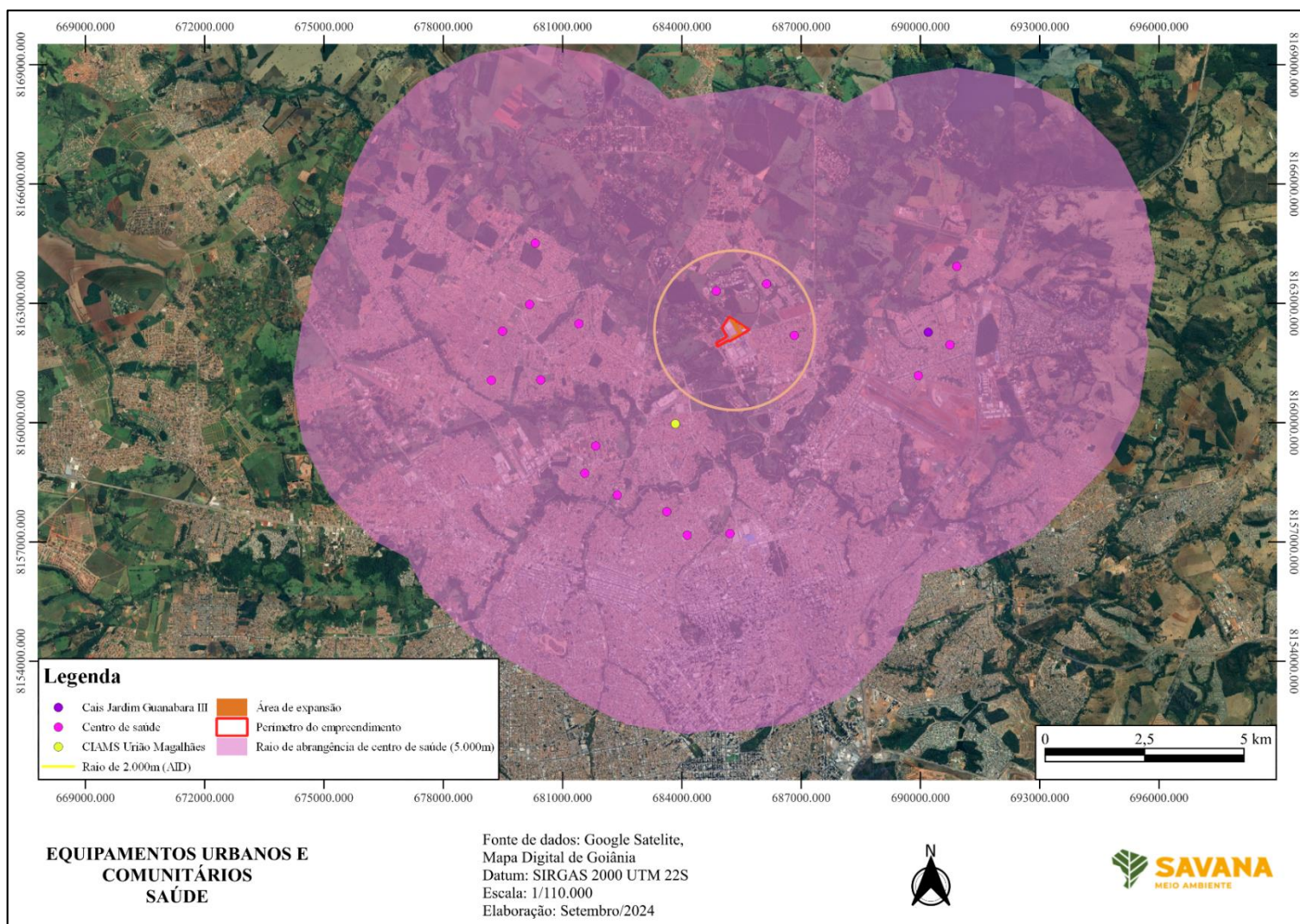


Figura 11: Equipamentos urbanos e comunitários de saúde.

7.2.2. Educação

Segundo dados do IBGE referentes ao censo escolar em 2021 a tabela 04 e o gráfico abaixo mostram a situação de estabelecimentos escolares da cidade de Goiânia, e faz uma comparação em relação ao estado e ao país:

Tabela 4: Número de escolas por nível de colégio.

Variável	Goiânia	Goiás	Brasil
Creche	345	1.389	69.865
Pré-escolar	505	2.443	99.895

Variável	Goiânia	Goiás	Brasil
Fundamental	540	3.325	123.585
Médio	167	1.043	29.167

Fonte: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/go/goiania/pesquisa/13/78117?localidade1=52&localidade2=0>

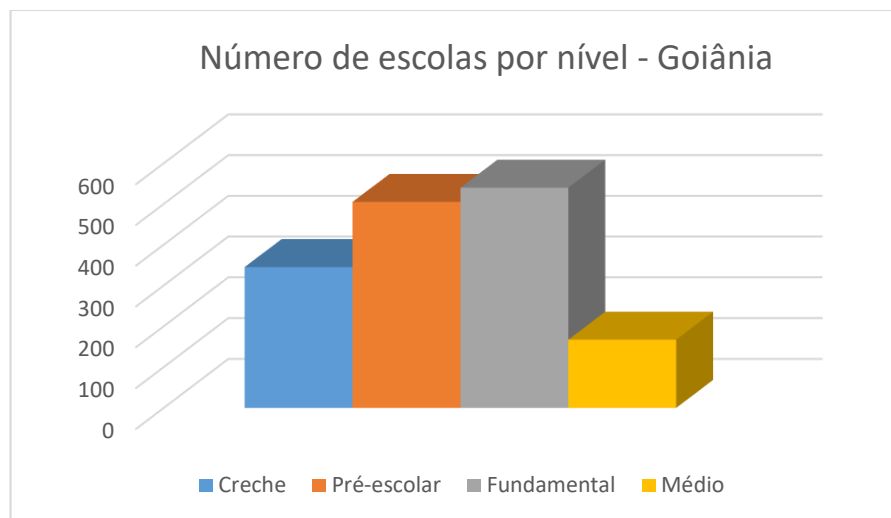


Figura 12: Número de escolas por nível em Goiânia

Fonte: IBGE (2021)

Nas tabelas abaixo estão relacionadas as escolas das redes municipal, estadual e federal, e de ensino superior que os raios de abrangência se encontram dentro do raio de influência do empreendimento. De acordo com o Plano Diretor, para CMEIs o raio de influência é de 300m, para escola municipal é de 1.500m, para escola de ensino médio é de 3.000m. Não há especificação de raio para ensino superior.

Tabela 5: Relação de Creches, CMEI's e Escolas Municipais da região do empreendimento.

Instituição	Bairro
CMEI Prodígio	Vila Itatiaia
Escola Municipal Brice Francisco Cordeiro	
CMEI Luigina	Vila Jardim São Judas Tadeu
CMEI Tempo de Infância	
Escola Municipal João Braz	

Instituição	Bairro
Escola Municipal Professora Dalísia Elizabeth Martins Dolles	Loteamento Goiânia 2
Escola Municipal Herbert José de Souza	Jardim Balneário Meia Ponte
Escola Municipal Maria Genoveva	Santa Genoveva
Escola Municipal Padre Lima	
Escola Municipal Professor Aristoclides Teixeira	Vila Jardim Pompeia
Escola Municipal Maria Helena Bretas	Setor Urias Magalhães
Escola Municipal Agripina Teixeira Magalhães	Jardim Diamantina

Fonte: Mapa Digital de Goiânia, 2024.

Tabela 6: Relação Escolas Estaduais na região

Nome da escola	Bairro
Colégio Estadual Jardim Balneário Meia Ponte	Jardim Balneário Meia Ponte
Colégio Estadual Aécio Oliveira de Andrade	Setor Urias Magalhães
Colégio Estadual da Polícia Militar de Goiás Waldemar Mundim	Vila Itatiaia
Colégio Estadual Amalia Hermano Teixeira	Jardim Balneário Meia Ponte
Colégio Estadual Jardim Balneário Meia Ponte	
Colégio Estadual Professora Lousinha De Carvalho	Setor Crimeia Oeste
Escola Estadual Major Alberto Nóbrega	Setor Norte Ferroviário
Colégio Estadual Professora Olga Mansur	Vila Monticelli
Colégio Estadual Santa Bernadete	Setor Leste Vila Nova

Fonte: Google Maps, setembro de 2024.

Tabela 7: Relação das escolas federais na região

Instituto Educacional	Bairro
Centro de Ensino e Pesquisa Aplicada à Educação/UFG	Gleba Construída – Campus Samambaia UFG

Tabela 8: Relação das instituições de ensino superior e curso técnico na região.

Instituto Educacional	Bairro
Universidade Federal de Goiás	Gleba Construída – Campus Samambaia UFG

Fonte: Google Maps, setembro de 2024.



Foto 11: Escola Municipal João Braz.



Foto 12: Colégio Estadual da Polícia Militar de Goiás Waldemar Mundim



Foto 13: Escola Municipal Profª Dalísia Elizabeth Martins Dolles.



Foto 14: Universidade Federal de Goiás.

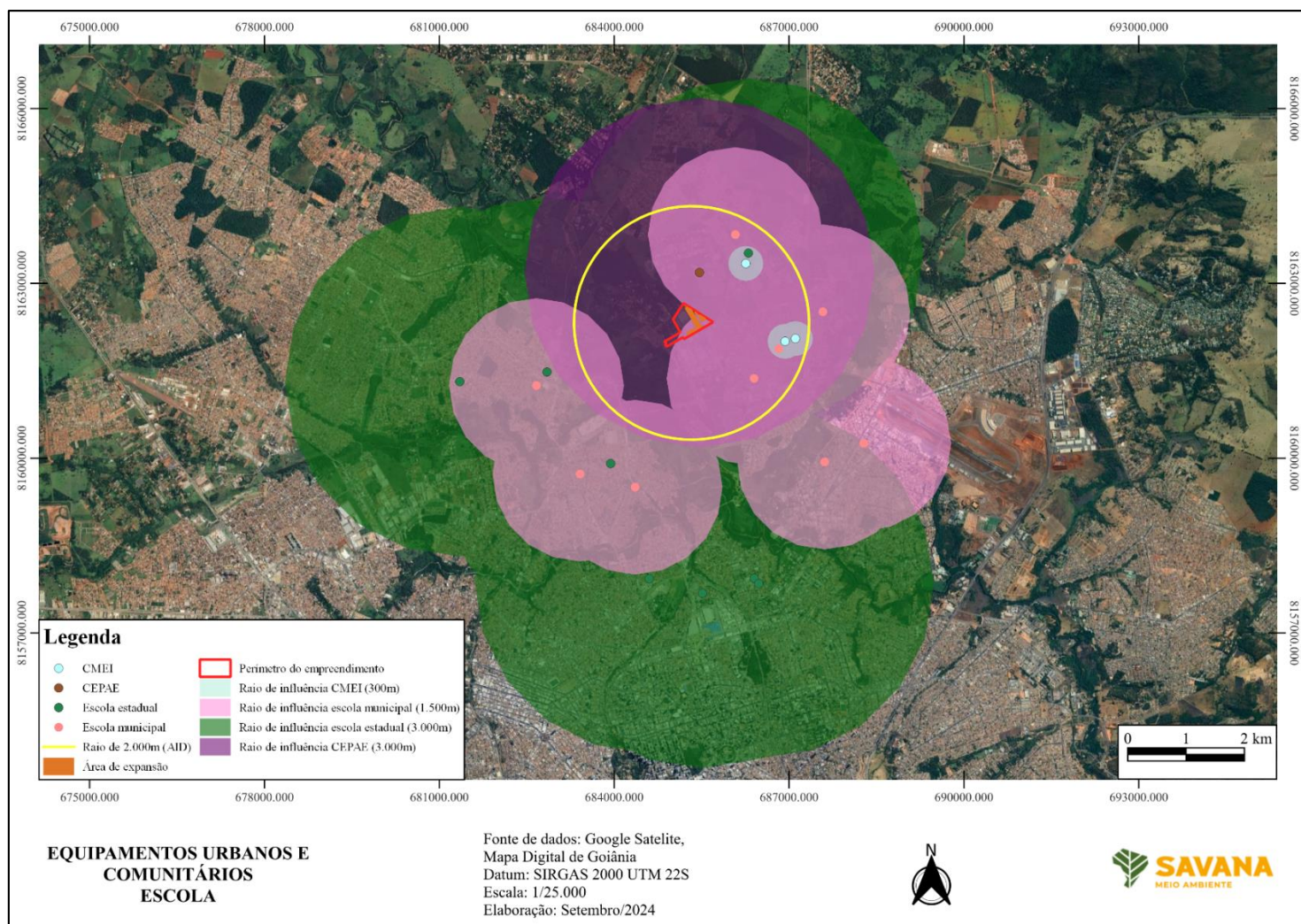


Figura 13: Equipamentos urbanos e comunitários de escolas.

7.2.3. Comércio e Serviços

A cidade de Goiânia tem uma economia composta principalmente pelo setor de serviços. Com relação a comércios e serviços, a Avenida Perimetral Norte, GO-080, Avenida Goiás Norte, Avenida Planície, Avenida Itaberaí e Avenida Esperança são os principais logradouros com atividades comerciais nas imediações da área do empreendimento. Essas vias dão suporte à região, com empreendimentos de vários ramos, como: supermercados, cabeleireiros, lojas, informática, papelarias, entre outros.

Além disso, na região também são encontradas várias indústrias/empresas, como: Ipê, Quick Logística e Cargill Agrícola.



Foto 15: Cargill.



Foto 16: Restaurante.



Foto 17: Posto de combustível na Avenida Pedro Paulo de Souza.

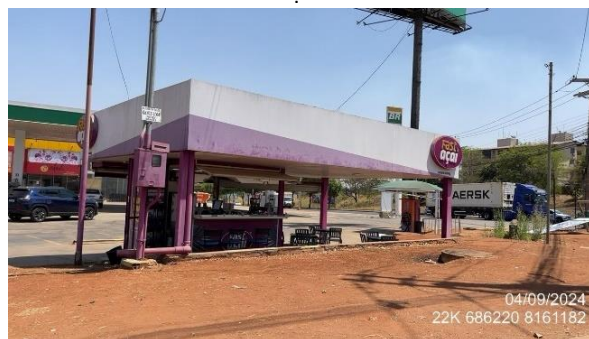


Foto 18: Açai na Avenida Pedro Paulo de Souza.

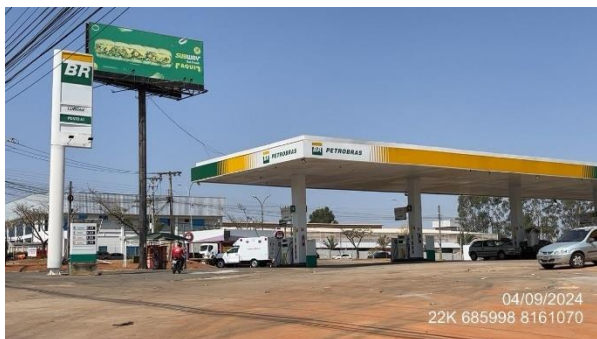


Foto 19: Posto de combustível.

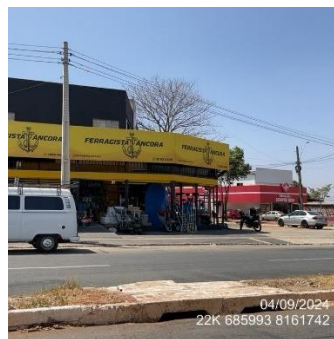


Foto 20: Ferragista.



Foto 21: Shopping Passeio das Águas.

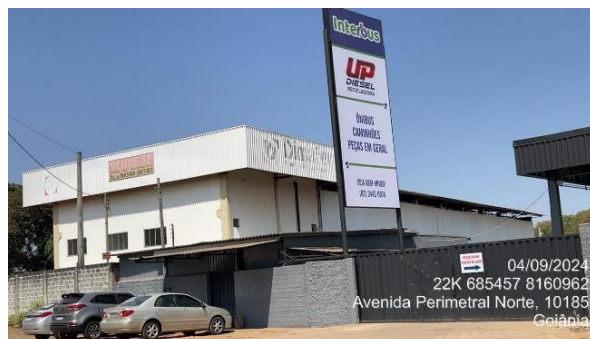


Foto 22: Comércio na Avenida Perimetral Norte.



Foto 23: Comércio na Avenida Perimetral Norte.



Foto 24: Farmácia na Rua Santo Onofre.



Foto 25: Supermercado na Rua Santo Onofre.



Foto 26: Açougue na Rua Santo Onofre.

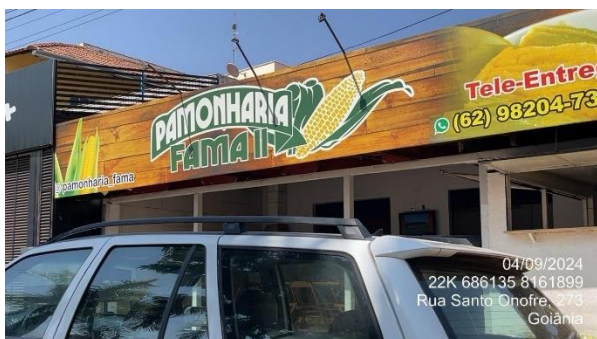


Foto 27: Pamonharia na Rua Santo Onofre.

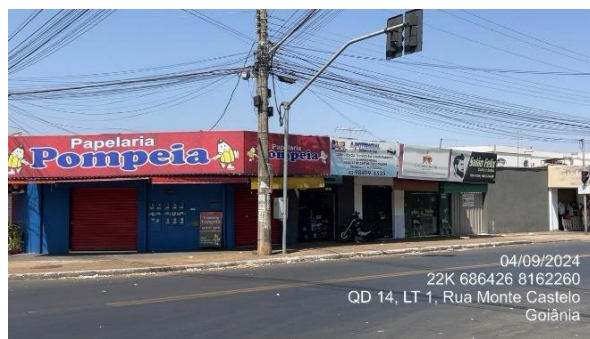


Foto 28: Papeleria na Rua Monte Castelo.

7.2.4. Esporte/Lazer/Cultura

Abaixo os equipamentos públicos de esporte, lazer e cultura. Os raios de abrangência são descritos no Plano Diretor.

Local	Bairro
Praça Vítor Martins de Oliveira	Residencial Antonio Barbosa
Praça Alice Barbosa	Residencial Alice Barbosa
Praça Oscar Barbosa da Silva	Residencial Alice Barbosa
Parque Municipal Adelaide Pereira Cianca	Jardim Bom Jesus
Parque Itatiaia	Vila Itatiaia
Parque Leolídio di Ramos Caiado	Loteamento Goiânia 2
Pracinha do Goiânia 2	
Praça Nossa Senhora Guadalupe	
Praça do Village Atalaia	Village Atalaia
Parque das Flores	Parque das Flores

Abaixo são apresentadas algumas fotos.



Foto 29: Parque na região do empreendimento.



Foto 30: Parque na região do empreendimento.



Foto 31: Parque na Rua Santo Onofre.



Foto 32: Parque na Avenida Rondônia.

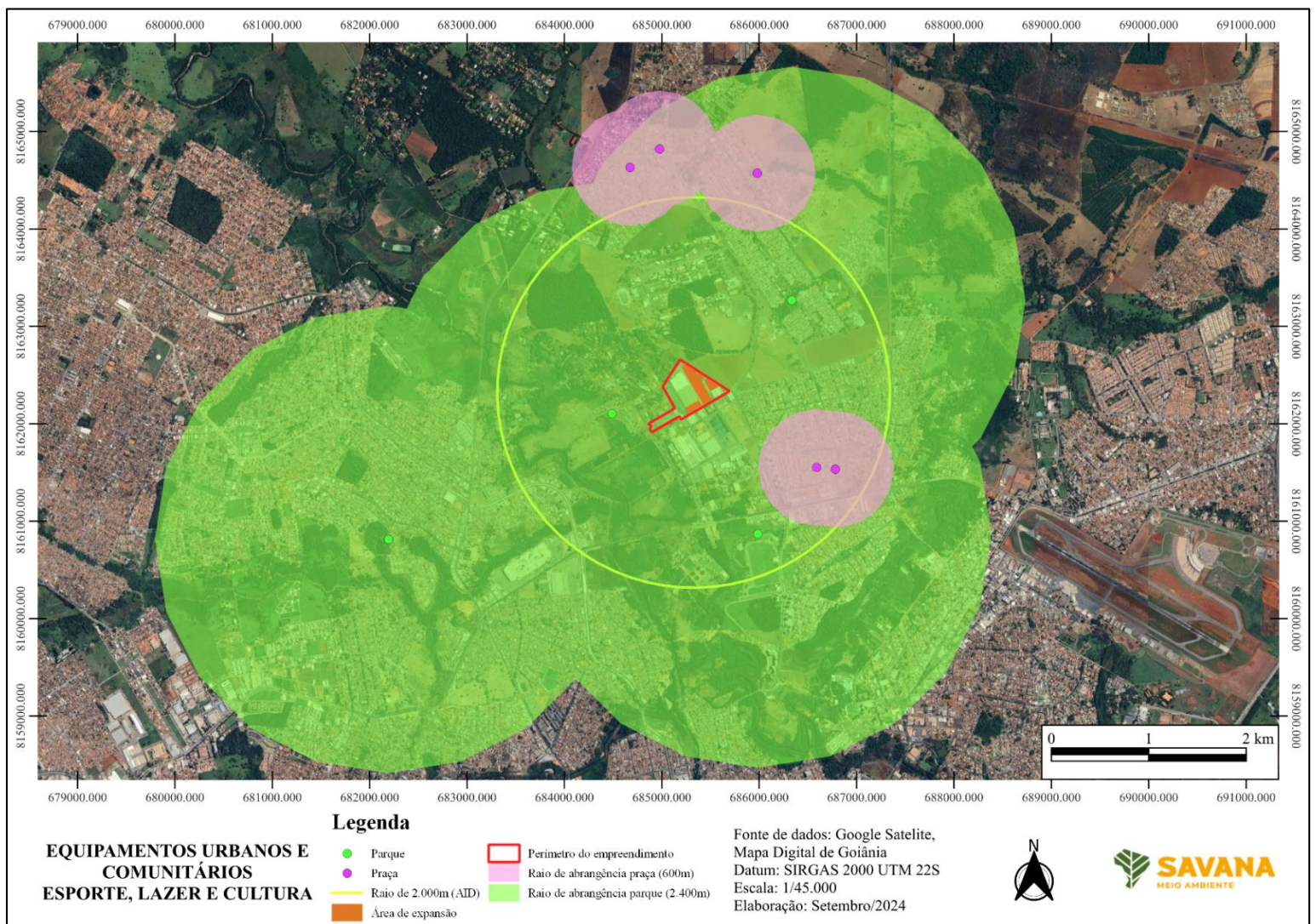


Figura 14: Equipamentos urbanos e comunitários de esporte, lazer e cultura.

7.2.5. Geração de Emprego e Renda

No local já estão instalados galpões voltados para a área logística e industrial, nestes galpões são armazenados cosméticos, fraldas e área alimentícia. Além disso, há uma indústria voltada para a parte de adoçantes. O projeto prevê a ampliação da área de logística, sendo um depósito voltado para a área de armazenamento. Em sua fase de operação poderão ser gerados empregos para várias modalidades, como: serviços gerais (limpeza), encarregados da operação, recepcionista, operador de empilhadeira, estoquistas, etc.

7.2.6. Segurança

A segurança pública sempre foi um assunto bastante discutido e preocupante, principalmente na sociedade urbana da atualidade. O quesito segurança pública neste caso tem uma abordagem importante por se tratar de um empreendimento que possuirá grande rotatividade de pessoas e tráfego.

Os órgãos responsáveis pela segurança pública no município de Goiânia são: polícia civil e polícia militar. A unidade de segurança (postos policiais e delegacias) mais próxima do empreendimento, é o 25º Distrito Policial, localizado na Vila Itatiaia e na Vila Jardim São Judas Tadeu é possível localizar o 9º Batalhão da Polícia Militar. Quanto aos raios de abrangência definido no Plano Diretor, para companhia independente da polícia militar ele é regional e para delegacias é municipal.



Foto 33: 25º Distrito Policial.



Foto 34: 9º Batalhão da Polícia Militar.

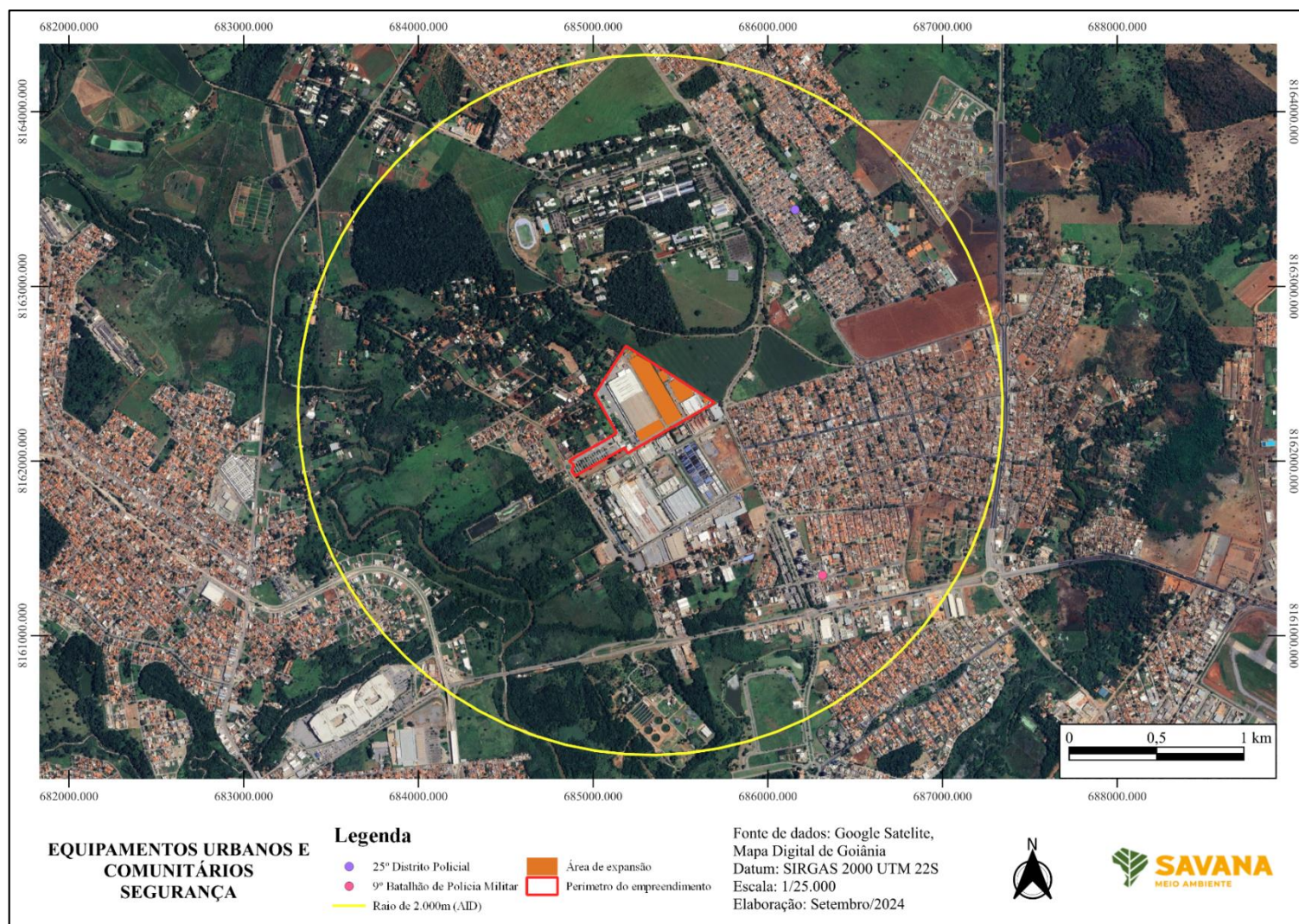


Figura 15: Equipamentos urbanos e comunitários de segurança.

7.2.7. Sistema de comunicação

O sistema de comunicação é um conjunto de serviços disponíveis no mercado, compostos por telefonia, correios, TV por cabo e rede de computadores. A região onde estará inserido o empreendimento, especificamente em seu raio de influência direta, não é atendida por correios, sendo necessário procurar outras localidades como o Correio do Urias Magalhães, Passeio das Águas ou AGF Crimeia Leste.

7.2.8. Condições Viárias da Região

7.2.8.1. Geração de Tráfego

Segundo o Plano Diretor de Goiânia, temos que o uso de comércio e serviços em geral não prejudica a fluidez do tráfego de veículos, o que incomoda principalmente a sua fluidez são: as irregularidades - parada em locais inadequados; parada em fila dupla; o acesso ao estacionamento de veículos no recuo de 5 metros frontal, entre outros.

Ainda segundo o Plano Diretor de Goiânia, o que também tem comprometido o tráfego de veículos são os empreendimentos considerados como polos geradores de tráfego, com capacidade de produzir e atrair expressivos deslocamentos de pessoas ou bens, causando efeitos sobre a circulação e mobilidade. Como interferem drasticamente na mobilidade urbana, o controle de sua implantação é fundamental para minimizar ou eliminar os impactos indesejáveis sobre os sistemas de transporte e trânsito da sua área de influência.

Abaixo segue em anexo o mapa da macro rede viária de Goiânia focalizando na área próxima ao empreendimento. No mapa é possível visualizar os pontos de congestionamento de Goiânia, coincidindo também com os principais polos geradores de tráfego.

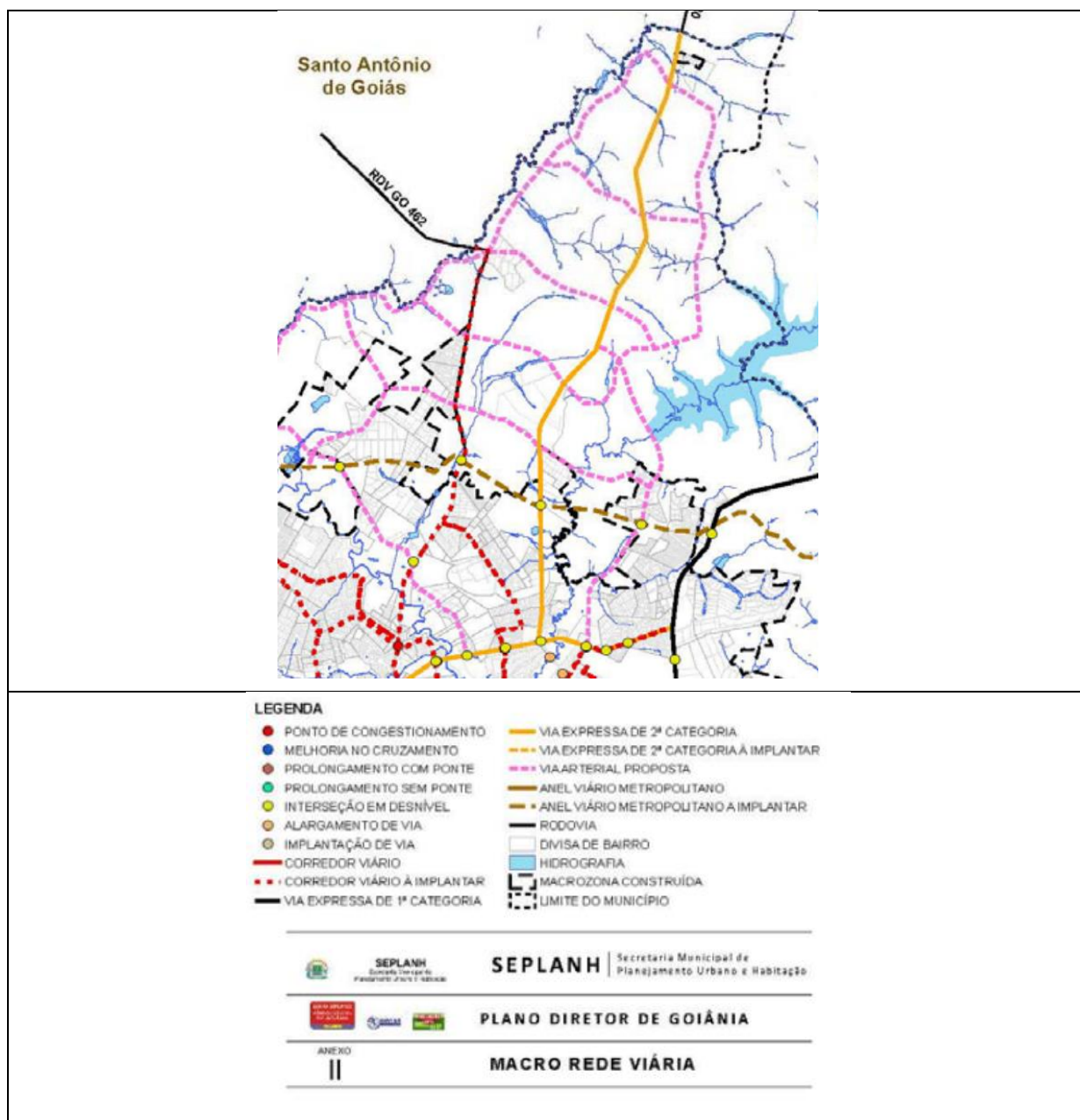


Figura 16: Mapa Macro Rede Viária

Fonte: Plano Diretor de Goiânia, 2022.

O trânsito é um dos maiores desafios de uma cidade, na região onde se encontra o Newport os problemas dessa categoria estão localizados na Avenida Perimetral Norte, em especial nos horários de pico, ocorrendo no período matutino das 07h às 09h e no período vespertino/noturno das 17h às 19h, porém com o planejamento elaboração de medidas de intervenção esses transtornos podem ser minimizados.

Na AID do empreendimento são encontradas a Av. Perimetral Norte (via expressa), Av. Goiás, Goiás Norte (via arterial), Av. Esperança (arterial), Av. Afonso Pena (arterial), Av. Rondônia (arterial) e Av. Pedro Paulo de Souza (arterial). A Rua 2, Rodovia R-2, Rua 5, Iza Costa, Alameda dos Flamboyants, Avenida Itaberaí, Avenida Brasília, Avenida São Jorge, Rua Belo Horizonte, Rua Saída Cunha, Avenida Frei Nazareno Confaloni, Avenida Planície, Avenida Serra Dourada e Avenida Doutor Napoleão R. Laureano são vias coletoras e as demais vias são locais. As classificações foram feitas conforme a Lei Complementar nº 363, de 12 de janeiro de 2023.

Na AID do empreendimento são encontradas a Av. Perimetral Norte (via expressa), Av. Goiás, Goiás Norte (via arterial), Av. Esperança (arterial), Av. Afonso Pena (arterial), Av. Rondônia (arterial) e Av. Pedro Paulo de Souza (arterial). As demais vias são coletoras.

As vias Avenida Perimetral Norte, GO-080 e GO-462 são as principais vias da cidade de ligação para a região, onde se localiza o maior fluxo de tráfego, englobando carros, motos, ônibus e caminhões. A via de acesso ao empreendimento é a Rua Iza Costa, Alameda dos Flamboyants, uma via coletora.

Como o empreendimento já se encontra em operação não é provável que o trânsito da região sofra alterações em sua dinâmica. Além disso, a Rua Iza Costa, Alameda dos Flamboyants são vias de mão dupla e não apresentam problemas relacionados ao trânsito.

Em relação a corredores estruturadores de tráfego, a região conta com:

- Corredor Goiás BRT NS – Corredor exclusivo;
- Corredor Goiás – Corredor preferencial;
- Corredor Av. Perimetral Norte – Corredor estratégico;
- Corredor Campus UFG – Corredor exclusivo;
- Corredor Norte – Corredor preferencial.

Os eixos de desenvolvimento são encontrados na Alameda dos Flamboyants, Rua 2, Rua Iza Costa, Av. Pedro Paulo de Souza, Avenida Esperança, Avenida Antônio Barbosa e Avenida Goiás. Na AID é possível encontrar influência de vias expressas, inclusive no próprio empreendimento.



Foto 35: Avenida Perimetral Norte.



Foto 36: Avenida Pedro Paulo de Souza.

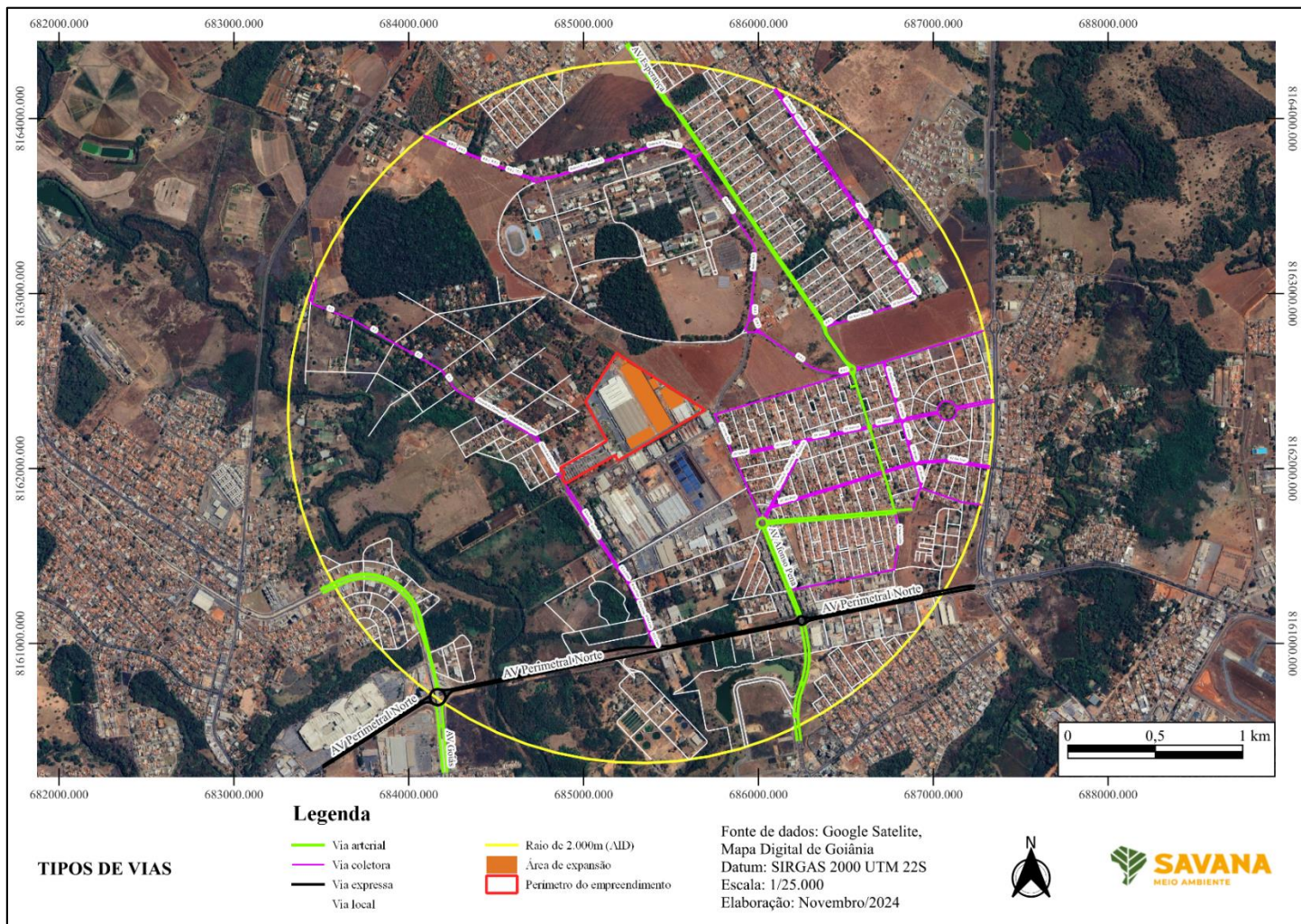


Figura 17: Tipos de vias.

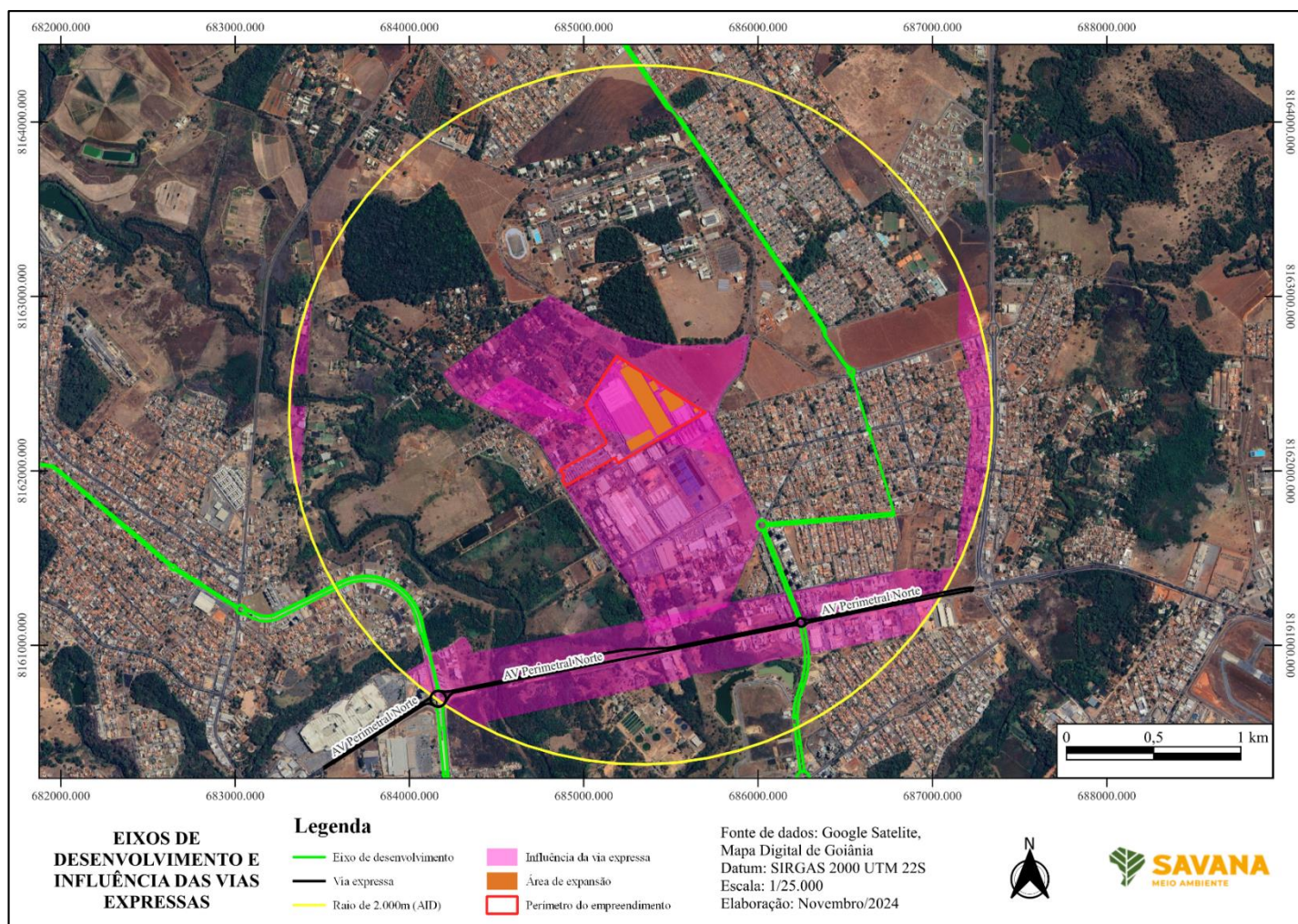


Figura 18: Eixos de desenvolvimento e influência das vias expressas.

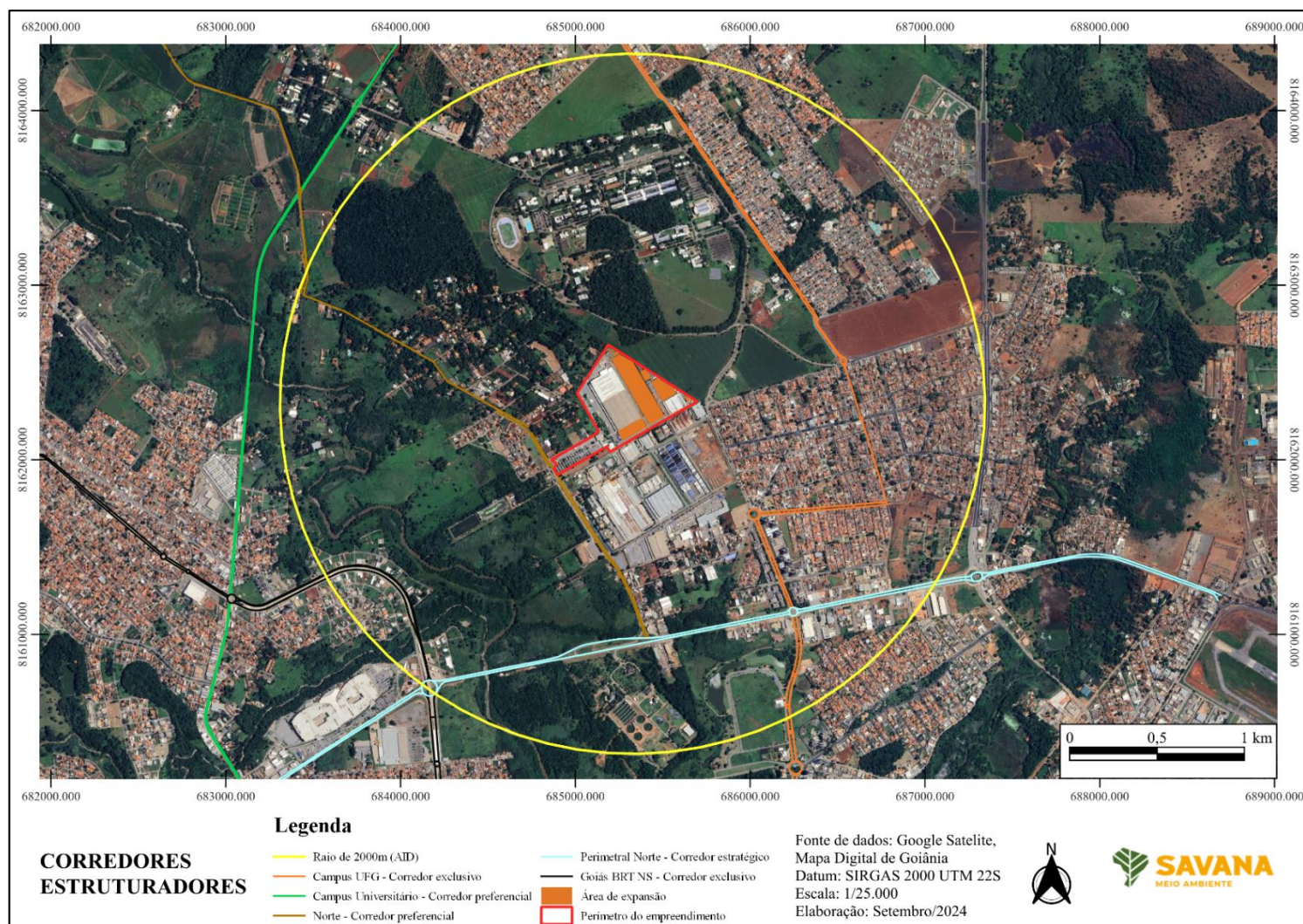


Figura 19: Corredores estruturadores de tráfego.

7.2.8.2. Transporte Público e acessos

Os ônibus são elementos importantes para o deslocamento das pessoas nas áreas urbanas das cidades, sendo o meio predominante de transporte coletivo, muitas vezes, o único serviço público de deslocamento disponível para as pessoas.

O transporte público municipal de Goiânia é constituído por ônibus, metrobus e CityBus, através da prestação de serviços da empresa RMTc. O serviço de transporte público apresenta usos de cartões por aproximação, bilhete único, sitpass criança e idoso, passe livre estudantil,

passa livre do trabalhador, sitpass eventual e cartão família. A análise das condições operacionais dos acessos ao empreendimento revela que as vias e intersecções se apresentam com bons níveis de serviços, sendo que operam em condições favoráveis, exceto em horários de pico.

Próximo ao local existem vias em que circulam transportes coletivos, sendo essas vias a Rua Iza Costa, Alameda dos Flamboyants, Avenida Perimetral Norte, Rua 1, Rua 2, Rua dos Gerânios, Avenida Pedro Paulo de Sousa e Avenida Afonso Pena.

As principais linhas de ônibus que circulam nas proximidades do empreendimento são: 270, 132 e 343. Estas dão acesso a pontos de interesse da cidade, como o Campus Samambaia da UFG e Terminal Hailé Pinheiro, locais que dão acesso a outras linhas que interligam toda a cidade. Além dessas linhas que passam próximas ao empreendimento, há diversas que se encontram na área de influência direta do empreendimento e dão acesso ao Campus Samambaia da UFG, como: 105, 302, 263, 268, 269, 288, 725, 914 e 933. Abaixo e na Tabela X são descritos para onde vão cada uma das linhas que passam pelo local:

- Linha 270 – dentro da AID a linha tem como destino o Campus Samambaia da UFG e o Loteamento Shangry-La, depois retorna ao Terminal Hailé Pinheiro. Esse ônibus passa em frente ao empreendimento.
- Linha 132 – dentro da AID a linha tem como destino o Campus Samambaia da UFG e o Residencial Privê Itanhangá, depois retorna para o Terminal Hailé Pinheiro.
- Linha 343 – dentro da AID a linha tem como destino o Campus Samambaia da UFG e o setor Orlando de Moraes, depois retorna para o Terminal Hailé Pinheiro.
- Linha 105 – dentro da AID a linha tem como destino o Campus Samambaia da UFG e depois retorna para o Terminal Praça A.
- Linha 263 – dentro da AID a linha tem como destino o Campus Samambaia da UFG e depois retorna para o Terminal Praça da Bíblia.
- Linha 268 – o ônibus inicia sua rota dentro do Campus Samambaia da UFG e tem como destino o Setor Criméia Leste e a Avenida Paranaíba, Setor Central. Ele não passa em terminais.
- Linha 269 – o ônibus inicia sua rota dentro do Campus Samambaia da UFG e tem como destino o Loteamento Goiânia II e a Avenida Paranaíba, Setor Central. Ele não passa em terminais.

- [illegible]

53

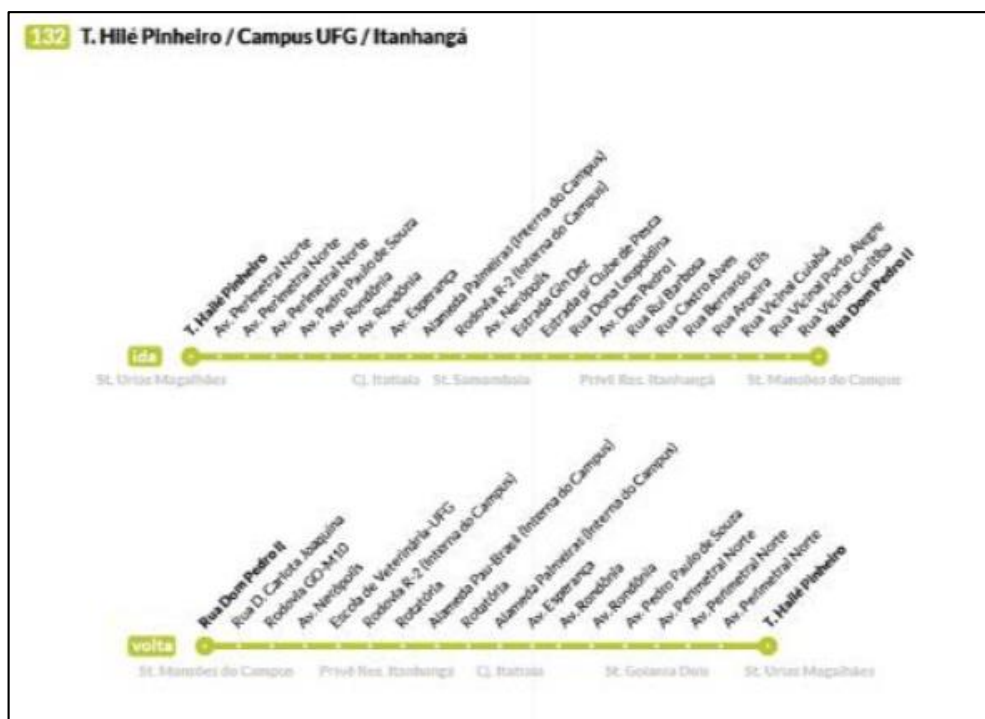


Figura 21: Trajeto da linha de ônibus 132.

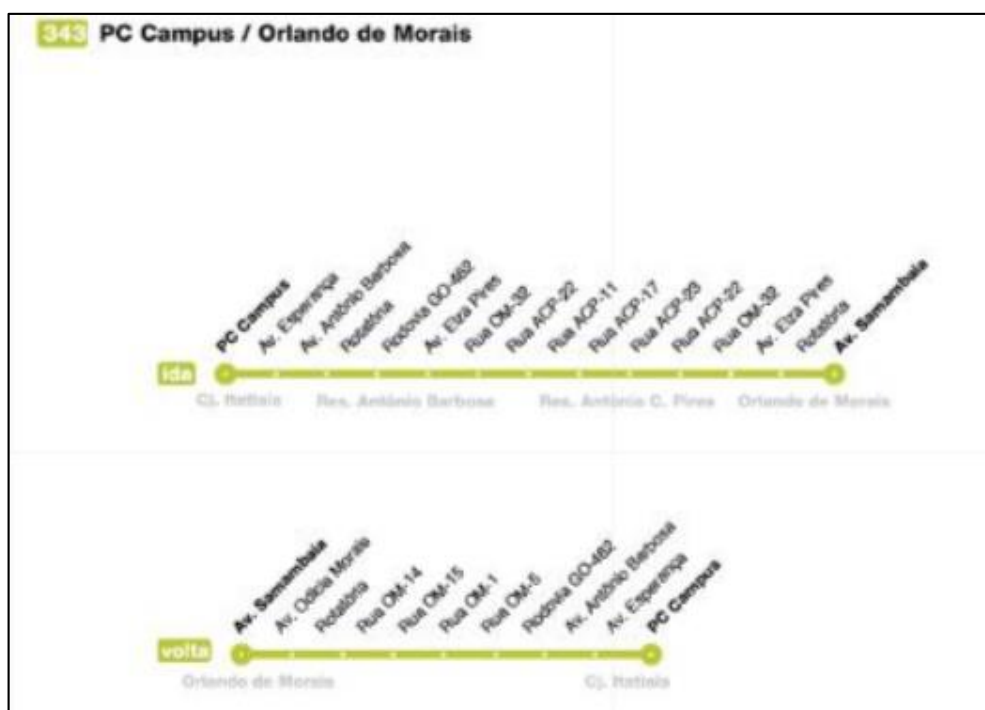
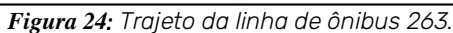
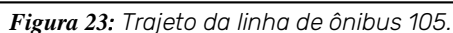
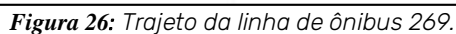
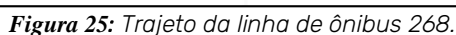
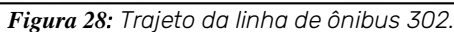
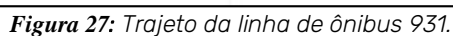


Figura 22: Trajeto da linha de ônibus 343.







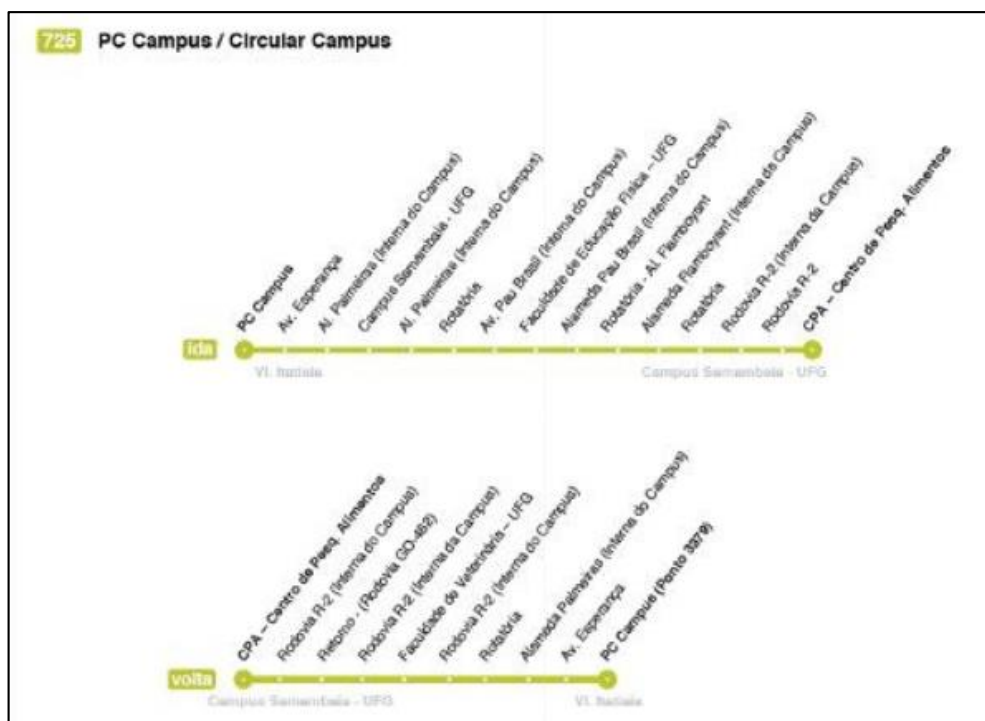
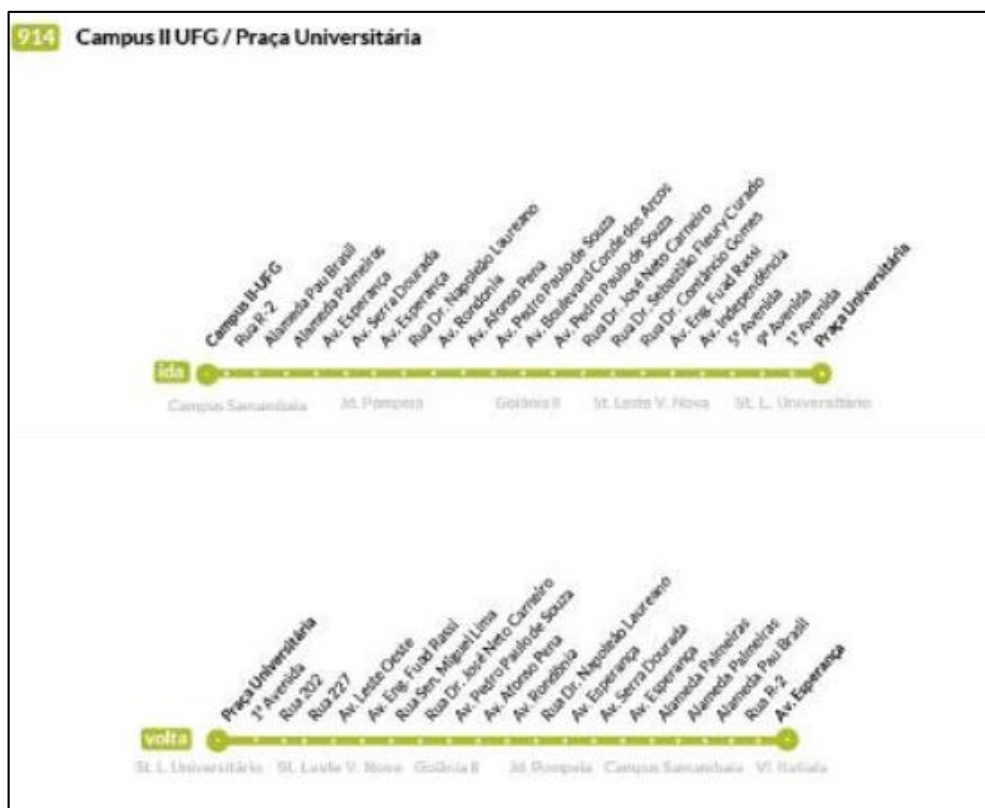


Figura 29: Trajeto da linha de ônibus 725.



933 T. Pe. Polígono / T. Rec. do Bosque / Campus UFG

O diagrama ilustra a linha 933 do TCU, com duas rotas principais: Ida e Volta. A rota Ida parte de Bico, Itapiranga e segue para o Terminal Polígono, passando por Av. Amargosa, Praça de Acesso a Av. Primavera Norte, Rodovia Tereza de Fátima, Av. Central, Av. Lago Azul, Av. Mangabé e chegando ao Terminal do Bosque. A rota Volta parte do Terminal do Bosque e segue para o Terminal Polígono, passando por Av. Mangabé, Av. Central, Av. Lago Azul, Av. Primavera Norte, Rodovia Tereza de Fátima, Av. Central, Av. Lago Azul, Av. Mangabé e chegando ao Terminal Polígono. O diagrama também indica as paradas para o Campus Samambaia UFG e o Campus Samambaia (Prata do Campus).

Ida

Bico, Itapiranga

Av. Amargosa

Praça de Acesso a Av. Primavera Norte

Rodovia Tereza de Fátima

Av. Central

Av. Lago Azul

Av. Mangabé

T. Rec. do Bosque

Av. Mangabé

Rodovia Tereza de Fátima

Av. Central

Av. Lago Azul

Av. Primavera Norte

Rodovia Tereza de Fátima

Av. Central

Av. Lago Azul

Av. Mangabé

Campus Samambaia UFG

Campus Samambaia (Prata do Campus)

Volta

T. Rec. do Bosque

Av. Mangabé

Rodovia Tereza de Fátima

Av. Central

Av. Lago Azul

Av. Primavera Norte

Rodovia Tereza de Fátima

Av. Central

Av. Lago Azul

Av. Mangabé

Campus Samambaia UFG

Campus Samambaia (Prata do Campus)

T. Polígono

Bico, Itapiranga

Tabela 08: Origem e destino das linhas de ônibus

Linha	Embarque	Destino	Desembarque Final
270	Terminal Hailé Pinheiro	Shangry-La	Terminal Hailé Pinheiro
132	Terminal Hailé Pinheiro	Residencial Privê Itanhangá	Terminal Hailé Pinheiro
343	Terminal Hailé Pinheiro	Residencial Orlando de Moraes	Terminal Hailé Pinheiro
105	Terminal Praça A	Campus Samambaia - UFG	Terminal Praça A
263	Terminal Praça da Bíblia	Campus Samambaia - UFG	Terminal Praça da Bíblia
268	Campus Samambaia - UFG	Avenida Paranaíba	Campus Samambaia - UFG
269	Campus Samambaia - UFG	Avenida Paranaíba	Campus Samambaia - UFG
288	Terminal Hailé Pinheiro	Setor Vale dos Sonhos	Terminal Praça da Bíblia
302	Campus Samambaia - UFG	Rua 86	Campus Samambaia - UFG
725	Campus Samambaia - UFG	Circular do Campus Samambaia	Campus Samambaia - UFG
914	Campus Samambaia - UFG	Praça Universitária	Campus Samambaia - UFG

933	Terminal Padre Pelágio	Campus Samambaia - UFG	Terminal Padre Pelágio
-----	------------------------	------------------------	------------------------

As fotos a seguir apresentam pontos de ônibus da área de influência.



Foto 37: Ponto de ônibus na Alameda dos Flamboyants.



Foto 09: Ponto de ônibus na Rua 2.



Foto 38: Ponto de ônibus na Rua 2.

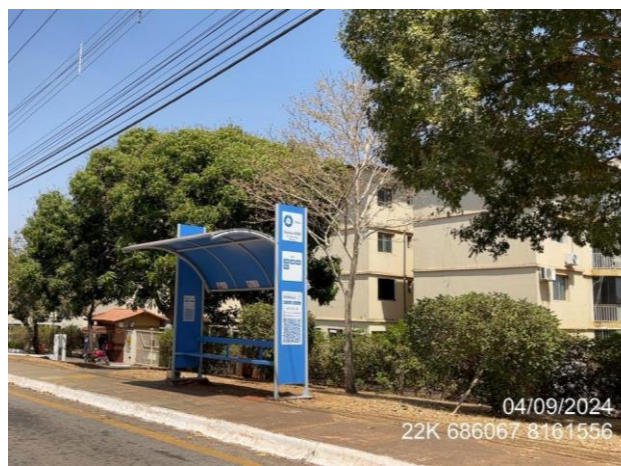


Foto 39: Ponto de ônibus na Avenida Pedro Paulo de Souza.

Tabela 9: Origem e destino das linhas de ônibus

Linha	Origem	Destino
270	Terminal Hailé Pinheiro	Vila Itatiaia
722	Terminal Hailé Pinheiro	Nossa Morada
132	Terminal Hailé Pinheiro	Itanhangá
343	Terminal Hailé Pinheiro	Residencial Orlando de Moraes

A figura abaixo apresenta as rotas das linhas de ônibus da área de influência.

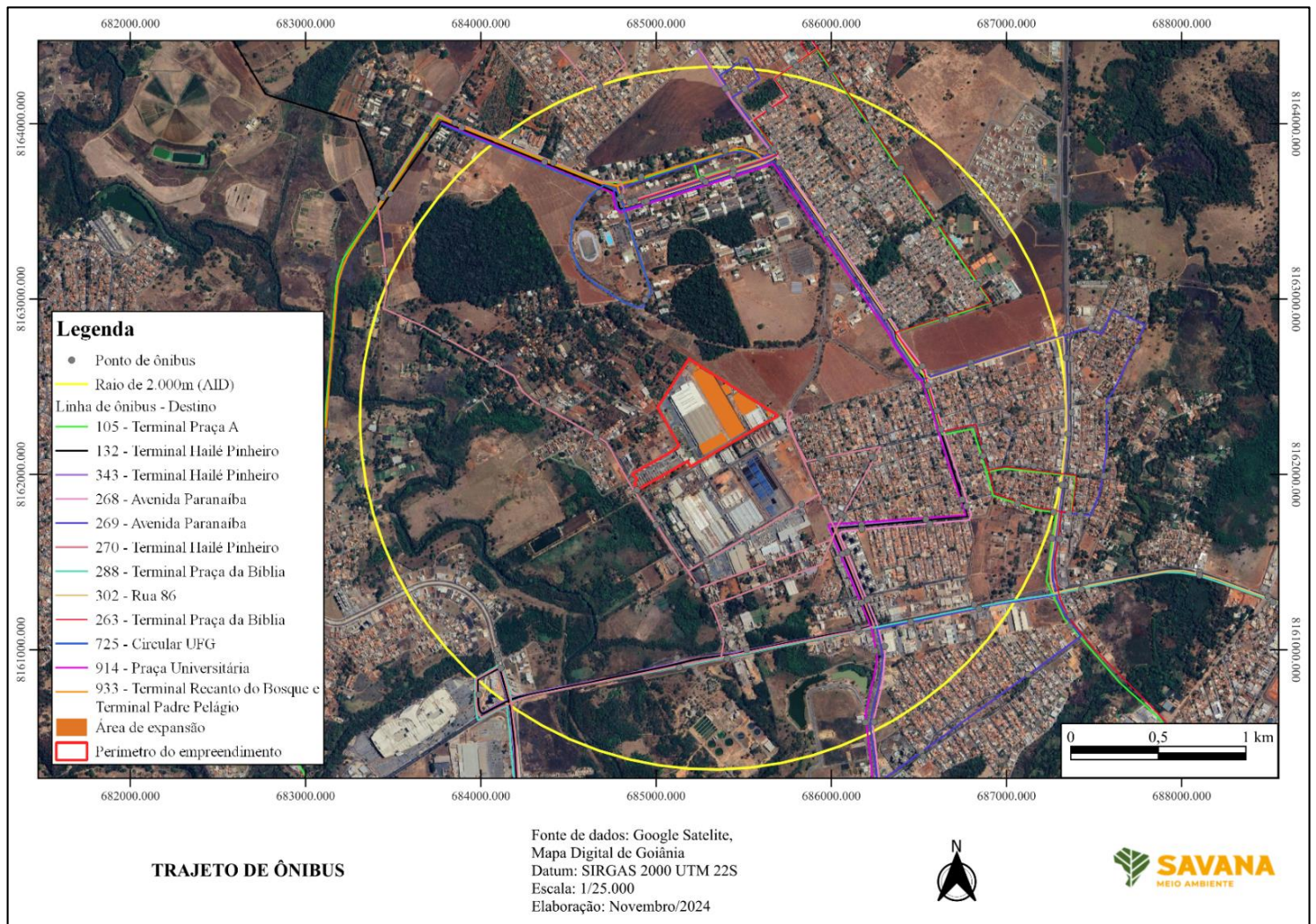


Figura 32: Trajeto de ônibus

7.2.9. Área de interesse social

No raio de 2.000m do empreendimento é possível encontrar uma área de interesse social, localizada no bairro Res. São Geraldo.

7.2.10. Área de interesse urbanístico

No raio de 2.000m do empreendimento não é possível encontrar essa área de programas especiais.

7.2.11. Área de interesse ambiental

Na área de influência do empreendimento a área de interesse ambiental é referente a Área de Preservação Permanente do Rio Meia Ponte. As áreas de interesse ambiental compreendem trechos do território sujeitos a programas de intervenção de natureza ambiental, visando a recuperação e conservação de áreas degradadas, de ecossistemas aquáticos, de fragmentos de vegetação nativa, de recuperação de solos e contenção de processos erosivos, por meio da implantação de projetos públicos, nesse caso trata-se do Programa Meia Ponte, sendo este o corpo hídrico responsável pelo abastecimento público de Goiânia.

7.2.12. Área de interesse econômico

Na área de influência do empreendimento a área de interesse econômico se refere a Universidade Federal de Goiás – Campus Samambaia e a uma área do Loteamento Goiânia 2.

A área especial de interesse econômico corresponde aquela destinada ao desenvolvimento econômico local. Nesse sentido, a área delimitada em azul corresponde ao Campus Samambaia da Universidade Federal de Goiás (UFG), responsável por promover a consolidação da rede científico-tecnológica de Goiânia e sua integração econômica com a indústria do conhecimento e da inovação, através da incubadora de empresas e das pesquisas científicas. A UFG ainda possui o Parque Científico e Tecnológico, onde se encontram Agência de Inovação da UFG, Centro Regional para o Desenvolvimento Tecnológico e Inovação (CRTI) e Farmatec. Além disso, nessa gleba existem várias empresas importantes para o desenvolvimento goiano, como a Agência Goiana de Assistência Técnica, Extensão Rural e Pesquisa Agropecuária (EMATER).

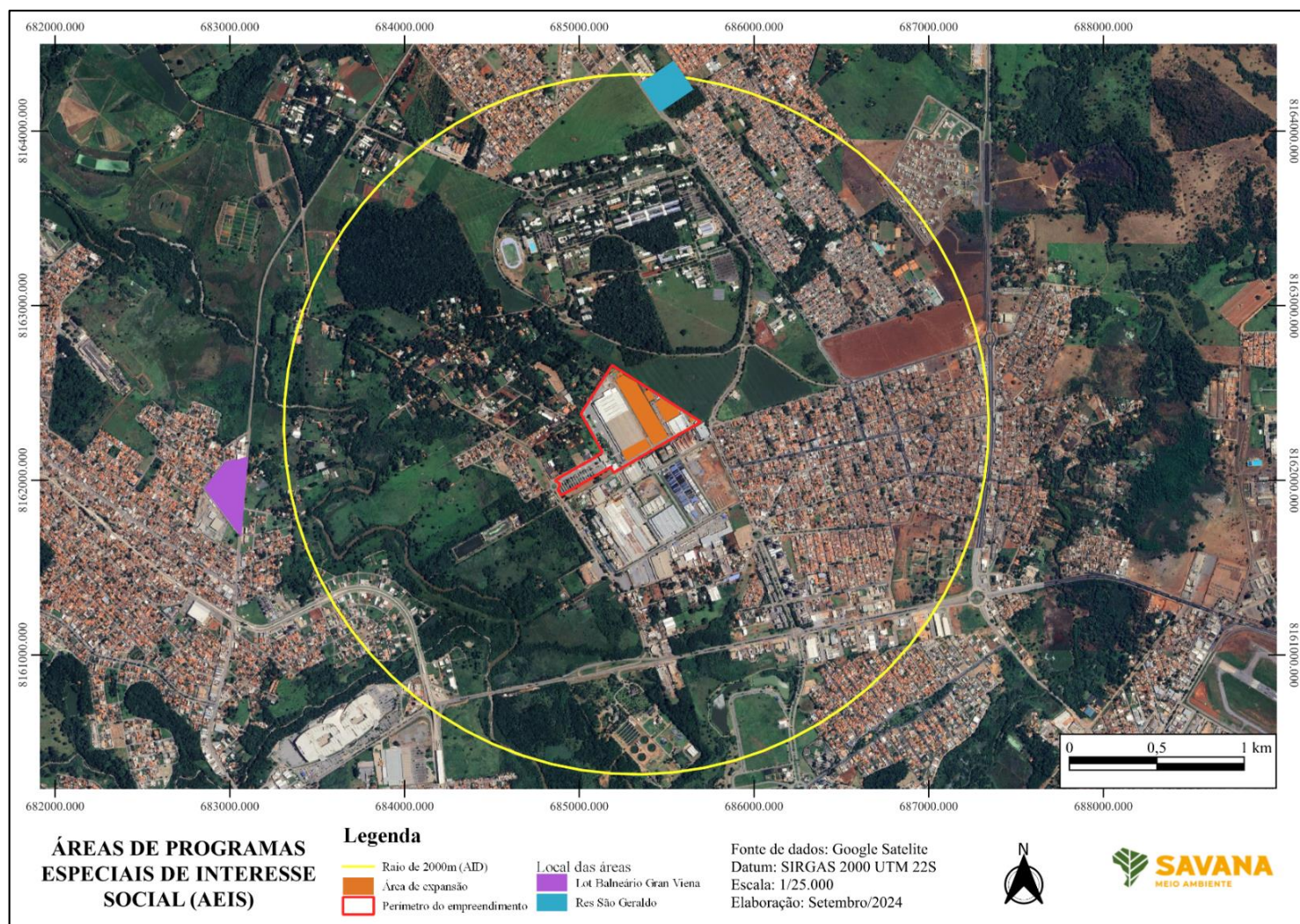


Figura 33: Mapa de áreas de programas especiais de interesse social.

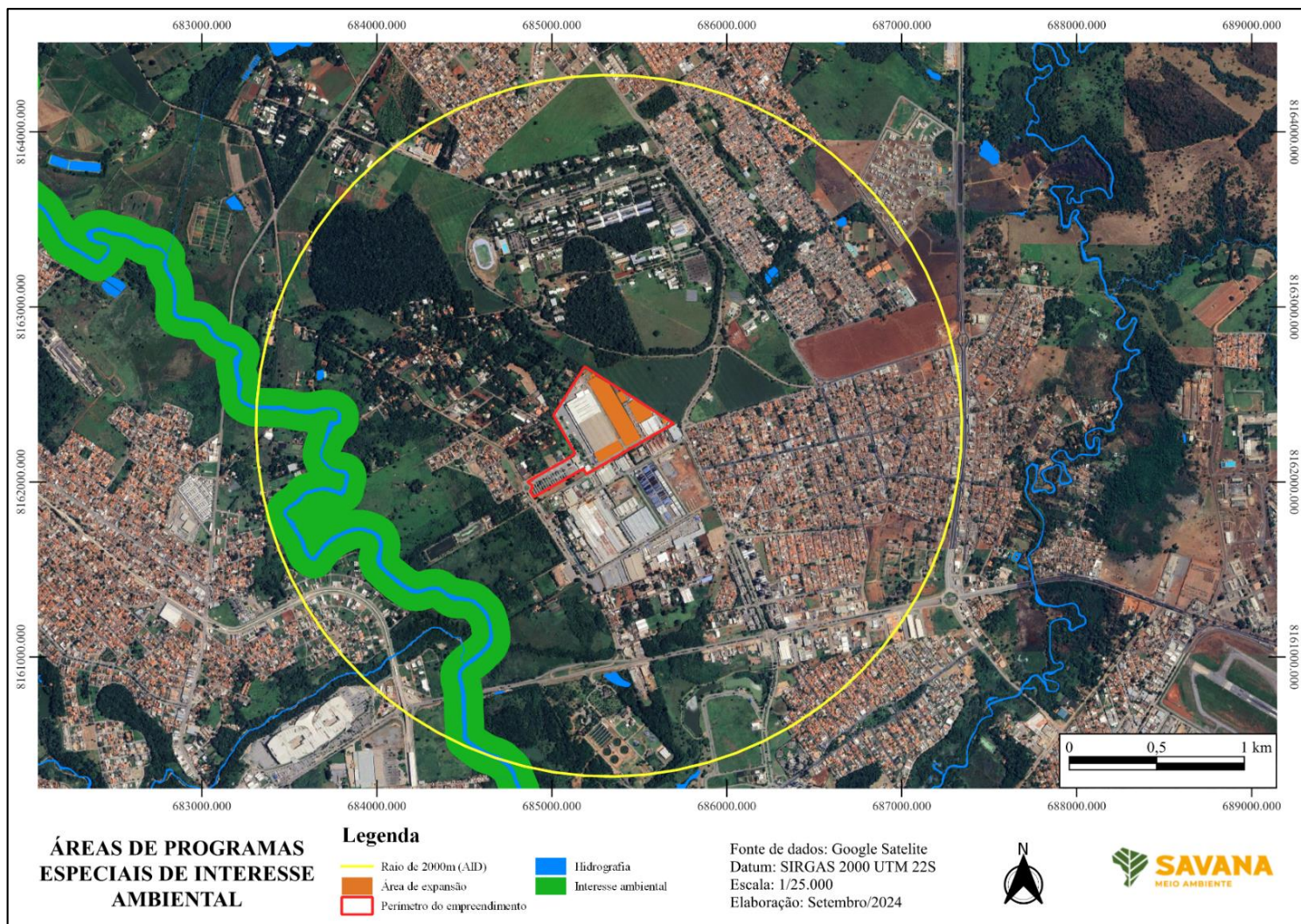


Figura 34: Mapa de áreas de programas especiais de interesse social.

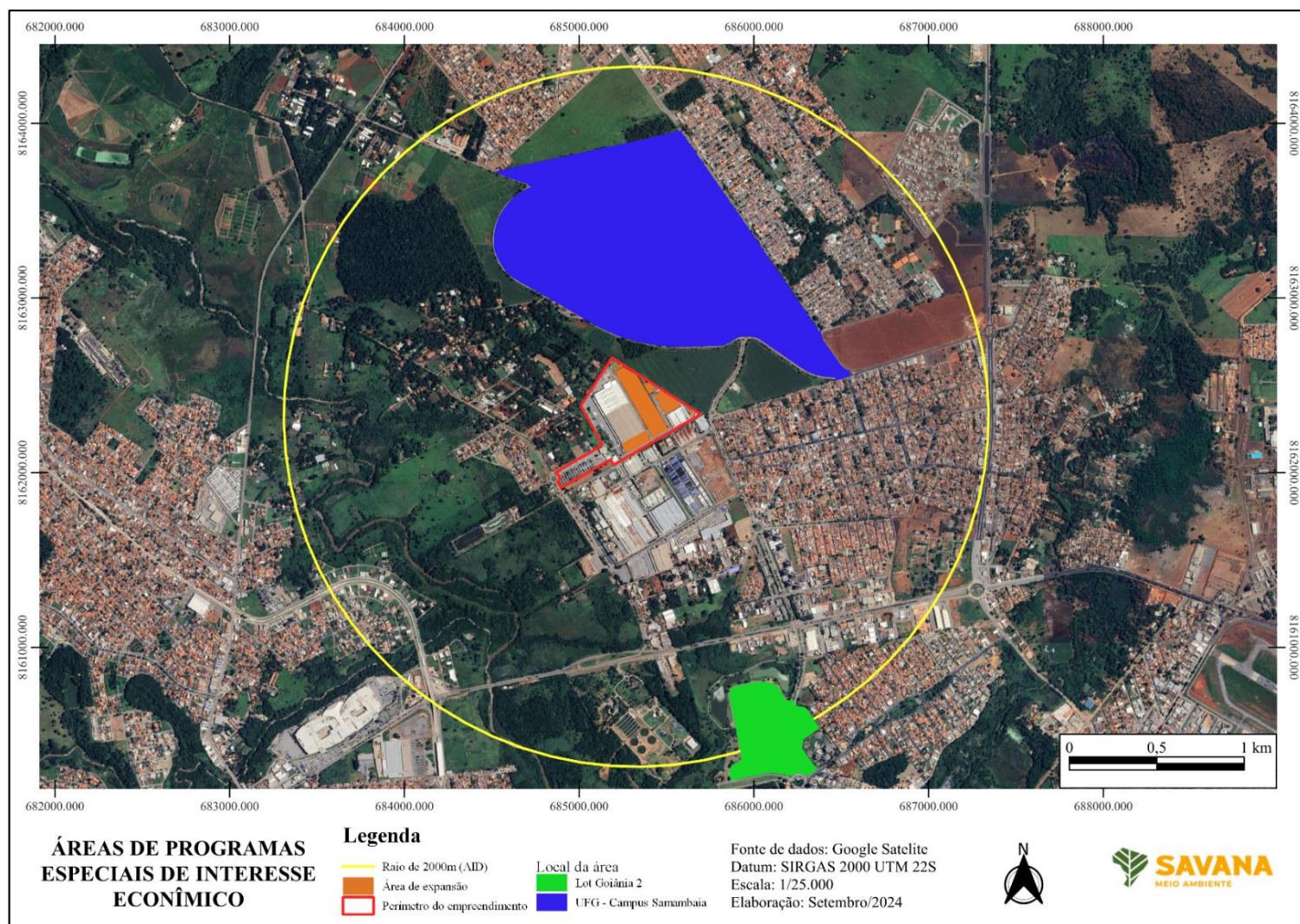


Figura 35: Mapa de áreas de programas especiais de interesse social.

7.3. Infraestrutura

7.3.1. Abastecimento de água

Pretende-se que o abastecimento de água das áreas de expansão do empreendimento seja fornecido pela SANEAGO (Saneamento de Goiás S.A.), a qual já atende as instalações do Newport que se encontram em funcionamento. Portanto, foi realizada a solicitação da AVTO, conforme o nº 5541/2024.



Figura 36: Mapa da rede de abastecimento de água.

7.3.2. Energia Elétrica e Iluminação Pública

A região onde será localizado o empreendimento conta com iluminação pública nas vias, e todo o sistema de abastecimento elétrico da instituição é garantido pela Equatorial Energia.

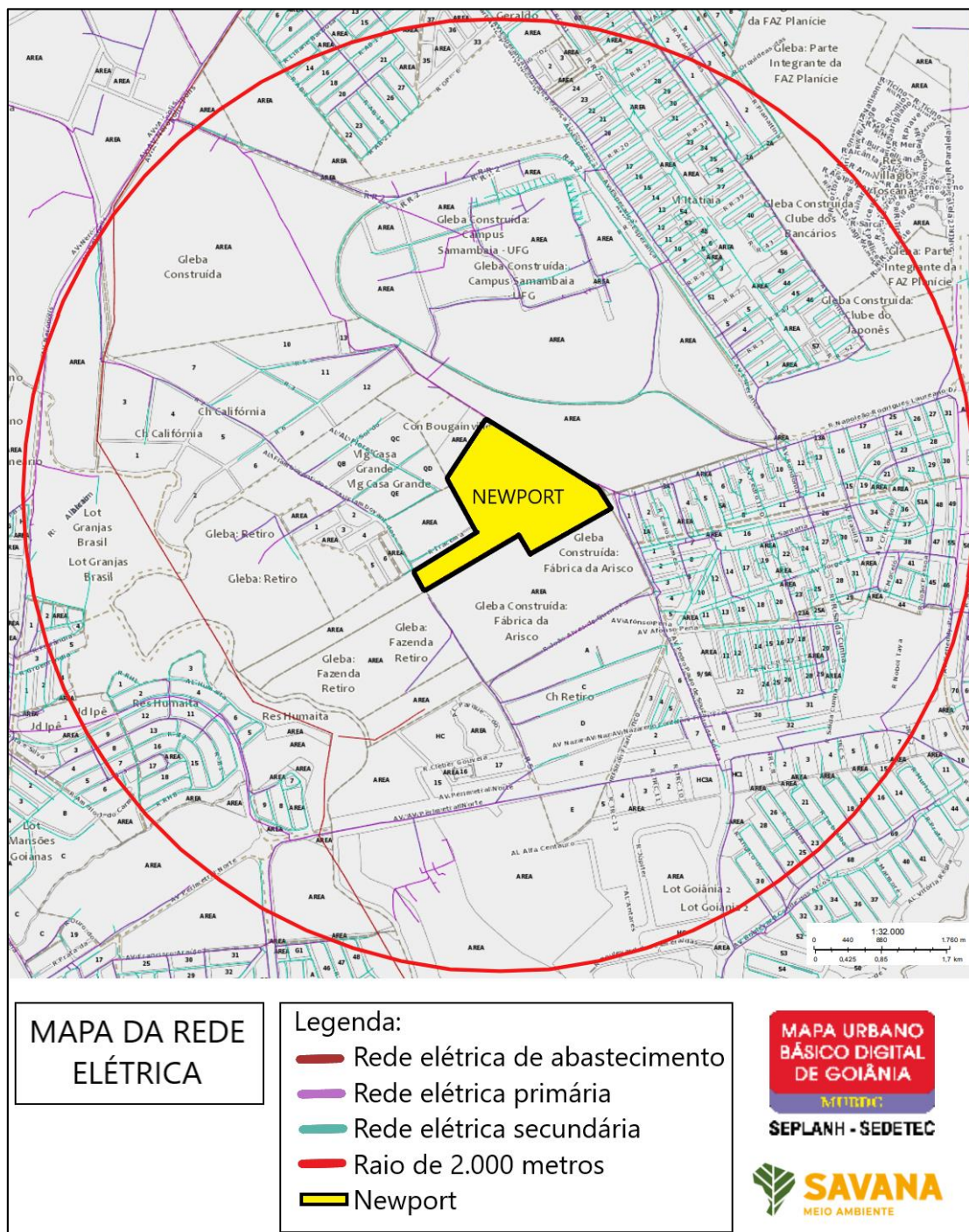


Figura 37: Mapa da rede elétrica.

7.3.3. Destinação de Efluentes

Pretende-se que a destinação dos efluentes das áreas de expansão do empreendimento seja realizada pela SANEAGO (Saneamento de Goiás S.A.), a qual já atende as instalações do Newport que se encontram em funcionamento. Portanto, foi realizada a solicitação da AVTO para interligação do empreendimento com o sistema de esgotamento sanitário do município de Goiânia-GO, conforme o nº 5541/2024.

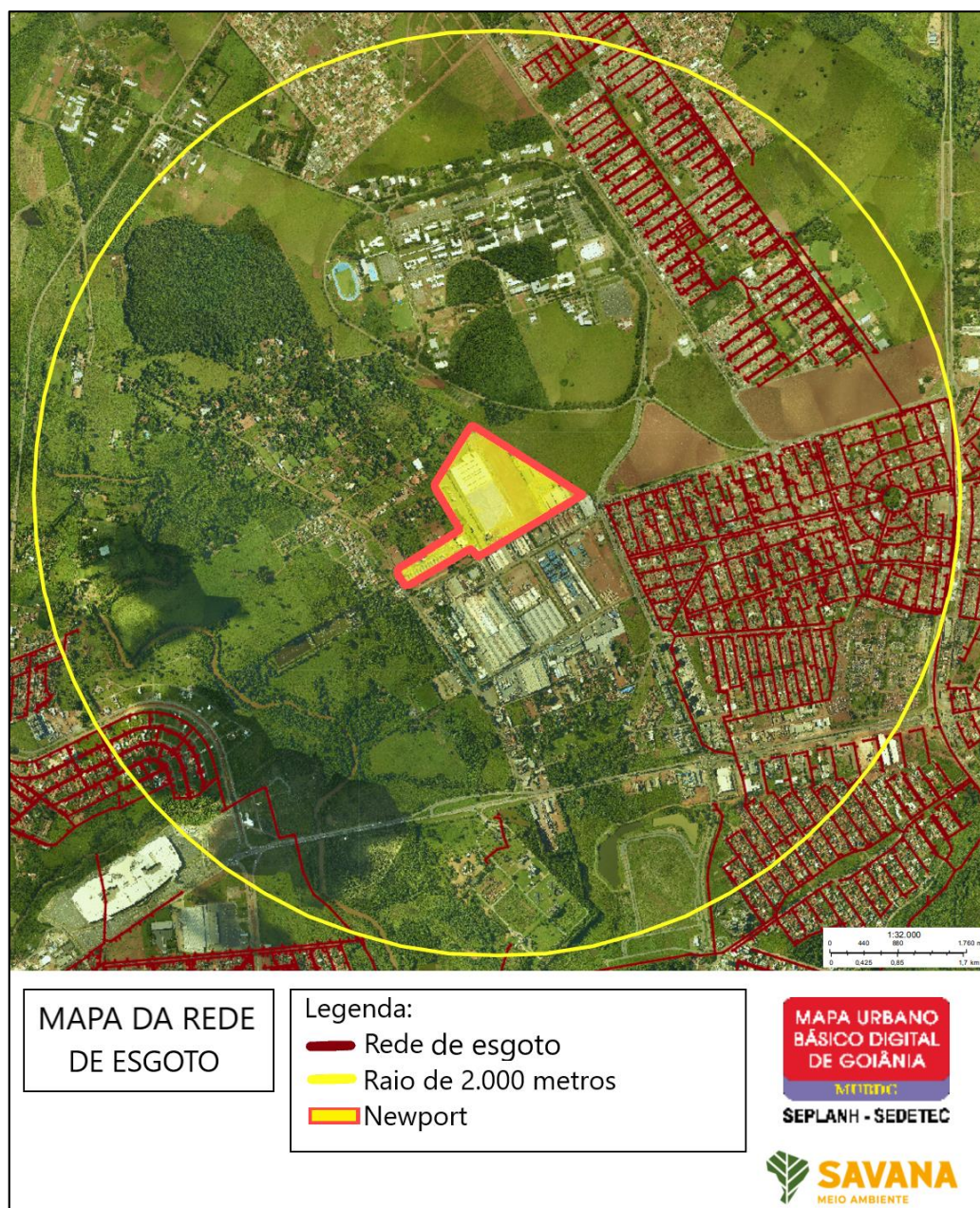


Figura 38: Mapa da rede de esgoto.

7.3.4. Gerenciamento de Resíduos

A coleta e transporte dos resíduos do estabelecimento serão executados pela Prefeitura Municipal de Goiânia, por meio de quem detém a concessão para este serviço, como já ocorre nos bairros próximos à área.

Os resíduos orgânicos e não recicláveis que forem gerados durante o funcionamento do estabelecimento serão gerenciados pela empresa que realizar a locação do edifício comercial, sendo que acondicionados até o momento em que forem retirados e destinados pela prefeitura.

De acordo com o projeto arquitetônico do empreendimento haverá dois locais adequados para o acondicionamento desses resíduos, evitando assim transtornos para a população em relação ao acúmulo e má disposição dos resíduos sólidos. As duas centrais de resíduos do empreendimento serão fechadas, cobertas e devidamente identificadas, sendo que os resíduos ficarão armazenados temporariamente nestes locais até que sejam coletados pela Comurg (Companhia de Urbanização de Goiânia), conforme imagem a seguir:



Figura 39: Localização das Centrais de Resíduos.

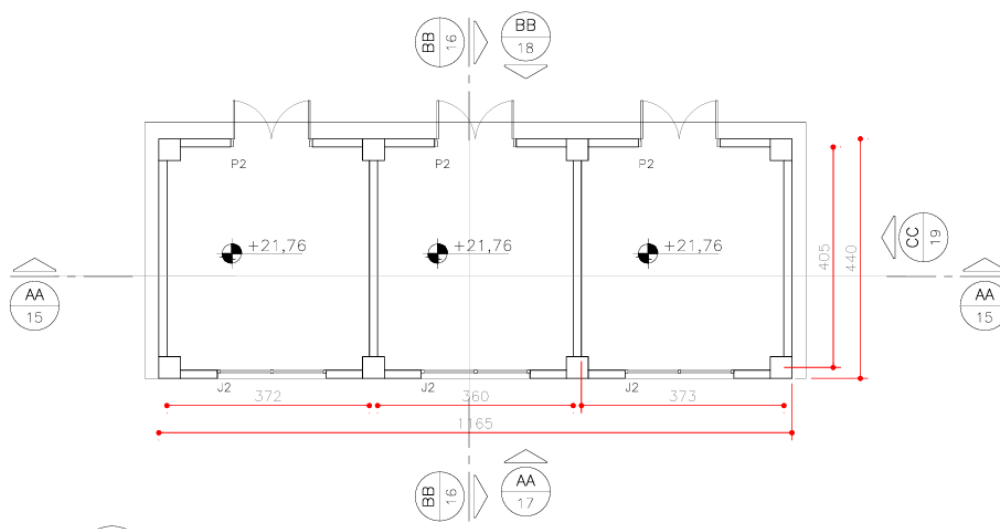


Figura 40: Planta Baixa (Projeto Arquitetônico) da Central de Resíduos 1.

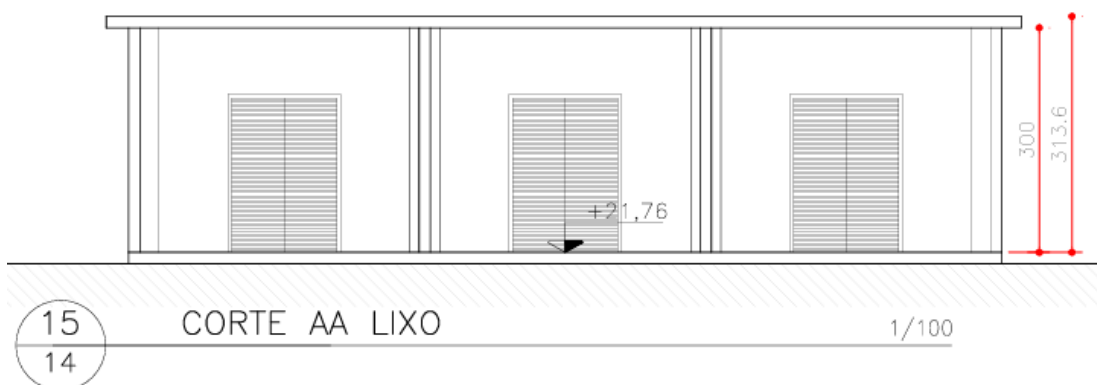


Figura 41: Corte (Projeto Arquitetônico) da Central de Resíduos 1.

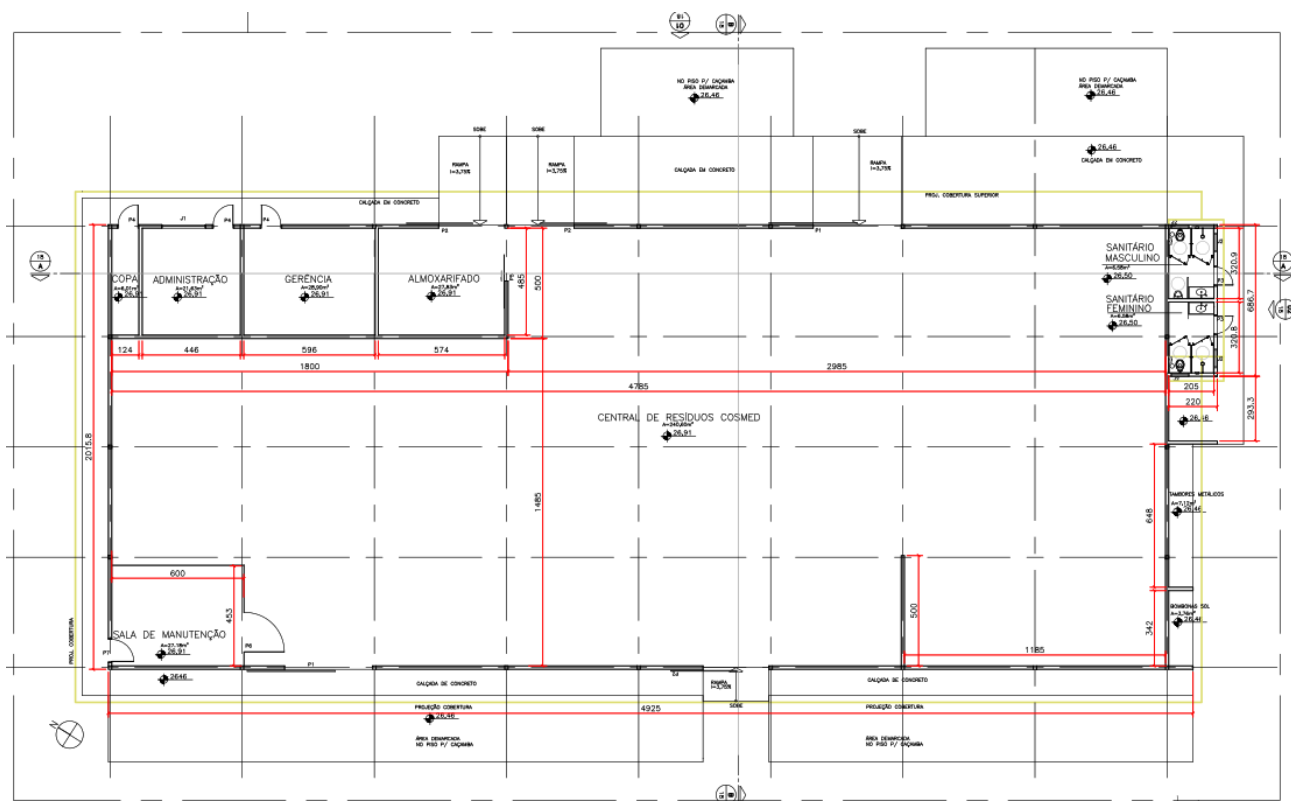


Figura 42: Planta Baixa (Projeto Arquitetônico) da Central de Resíduos 2 – COSMED e administrativo.

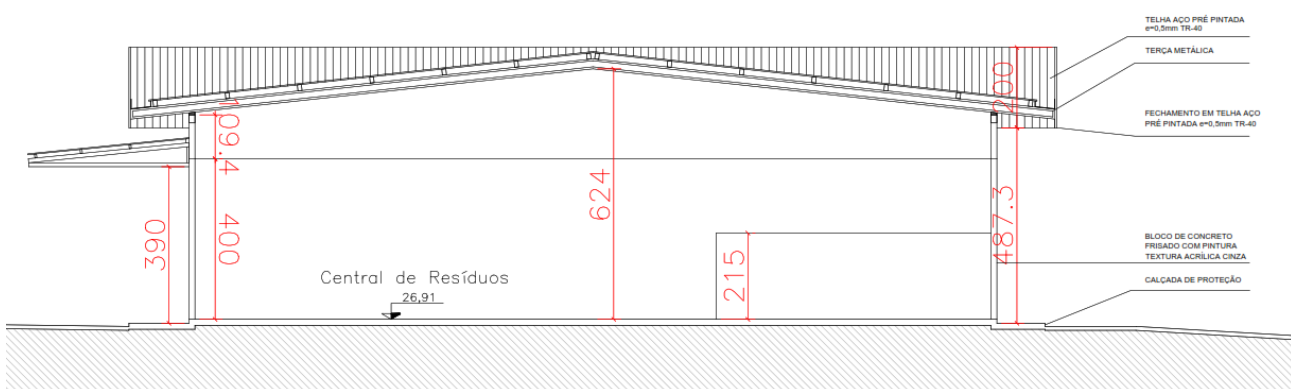


Figura 43: Corte (Projeto Arquitetônico) da Central de Resíduos 2 – COSMED e administrativo.

A região do empreendimento conta com serviço público municipal de coleta seletiva, sendo um sistema de recolhimento dos resíduos recicláveis inertes (papéis, plásticos, madeiras, vidros e metais) previamente separados nas próprias fontes geradoras, com a finalidade de

reaproveitamento e reintrodução no ciclo produtivo. Portanto, a implantação deste sistema ficará a cargo das empresas que realizarem a locação da edificação posteriormente.

As principais vantagens da implantação do sistema de Coleta Seletiva no empreendimento são: economia de matéria-prima, combate ao desperdício e redução da poluição ambiental.

8. DIAGNÓSTICO SOCIOAMBIENTAL DA ÁREA DE INFLUÊNCIA

O diagnóstico socioambiental, de acordo com Martins (2004), pode ser definido como um instrumento que permite conhecer o patrimônio ambiental de uma comunidade (atributos materiais e imateriais). É um instrumento de informações, de caráter quantitativo e qualitativo específico para uma dada realidade (não devem ser generalizados) que revela sua especificidade histórica e que reflete a relação da sociedade com o meio ambiente. É construído de uma maneira sistêmica, ou seja, considerando as interações entre os elementos (sociais, econômicos, ambientais) da realidade.

Assim, é possível avaliar tanto a qualidade de vida quanto ambiental da região, e o estabelecimento de indicadores de sustentabilidade. Diante do exposto, para melhor compreensão da área urbana na qual serão inseridas as áreas de expansão do Newport, foi levantada uma base de dados relativos aos aspectos físicos, sociais e ambientais.

Como abordagem relacionada aos aspectos ambientais temos que o empreendimento acarreta alguns fatores geradores de impactos que podem ser mitigados.

De forma simplificada a relação do empreendimento com os aspectos climáticos gera um processo de escoamento superficial aumentado em função da impermeabilização. Este escoamento tem como caminhamento as drenagens locais, sendo o Rio Meia Ponte o curso de água mais próximo (menos de 1 km). O uso do solo para o imóvel atende as especificações legais inclusive nos aspectos de prevenção para aumento de infiltração de água no solo conforme descrito no Projeto Arquitetônico.

O empreendimento possui conforto térmico e circulação de ar, além do posicionamento com relação à insolação. São aspectos relacionados ao clima (de forma geral) considerados na concepção da construção visto que os parâmetros climáticos da região centro oeste normalmente têm características extremas, principalmente relacionados à temperaturas mais altas, umidade e insolação.

Com relação aos aspectos de temperatura interna os ambientes são climatizados além das características do projeto mostrarem um pé direito alto o que favorece o conforto térmico. Detalhes que favorecem a mitigação de aspectos climáticos extremos.

O conhecimento dos mecanismos da ventilação natural, compreendida como o movimento do ar para dentro e para fora de uma edificação sob a ação das forças atmosféricas naturais, é de suma importância para o estudo do conforto térmico dos usuários do estabelecimento. Na cobertura será

colocada iluminação zenital de policarbonato branco, a fim de favorecer a iluminação natural e auxiliar na economia de energia. Está prevista no projeto a instalação de venezianas laterais que favorecem a circulação do ar, auxiliando no conforto térmico.

A construção do estabelecimento deve obedecer aos recuos e afastamentos exigidos pela Lei de Parâmetros Urbanísticos nº 8.617 (09/01/2008) e Lei nº 364 (13/01/2023) – Código de Obras e Edificações do Município de Goiânia, além de todas as normas para a obtenção de uma boa ventilação do ambiente, sem criar barreiras para as trajetórias dos ventos e brisas, garantindo uma boa circulação de ar durante todos os períodos do ano.

Os aspectos associados ao meio físico praticamente não possuem interferências ambientais. O relevo levemente em declive favorece a edificação com um mínimo de interferência. Os aspectos geológicos e pedológicos favorecem solos consolidados com boa estrutura física e ideais para fundações prediais, praticamente não existindo impedimentos de ordem ambiental, exceto o manejo de resíduos durante o funcionamento, objeto de licenciamento posterior.

Em conjunto com estas características ainda não há rebaixamento de lençol freático, não havendo interferência nesse aspecto.

Com relação à vegetação, considerando se tratar de área urbana consolidada e o Uso do Solo emitido para o empreendimento, não há impacto ambiental no sentido construtivo.

8.1. Meio Socioeconômico

8.1.1. Valorização Imobiliária

A valorização imobiliária se dá pelas transformações urbanísticas induzidas pelo empreendimento, como: melhoria na paisagem urbana pela implantação de uma estrutura moderna, preenchimento de um vazio urbano, melhoria no comércio da região com o aumento do fluxo de pessoas, geração de emprego, entre outros.

Desta forma, a instalação e o funcionamento do Newport na região agregam ainda mais valor aos imóveis locais, uma vez que se trata de um empreendimento de grande circulação de pessoas, além de ocupar uma área de utilidade.

8.1.2. Uso e Ocupação do Solo

A ordenação do território deve ser garantida por meio do planejamento contínuo e do controle do uso do solo e da sua ocupação. A regulação do uso e da sua densificação deve considerar sempre os elementos naturais e culturais da paisagem, bem como as condições ambientais, de mobilidade urbana, a oferta existente ou projetada de saneamento básico, de transporte coletivo, da drenagem e de outros serviços urbanos essenciais, sendo fundamental o respeito aos princípios e critérios discutidos quando da aprovação da legislação em vigor.

O uso e ocupação atual do solo da área de influência direta do empreendimento caracterizam-se predominantemente por indústrias, comércios e residências unifamiliares, conforme Mapa de Tipologia dos Imóveis a seguir.

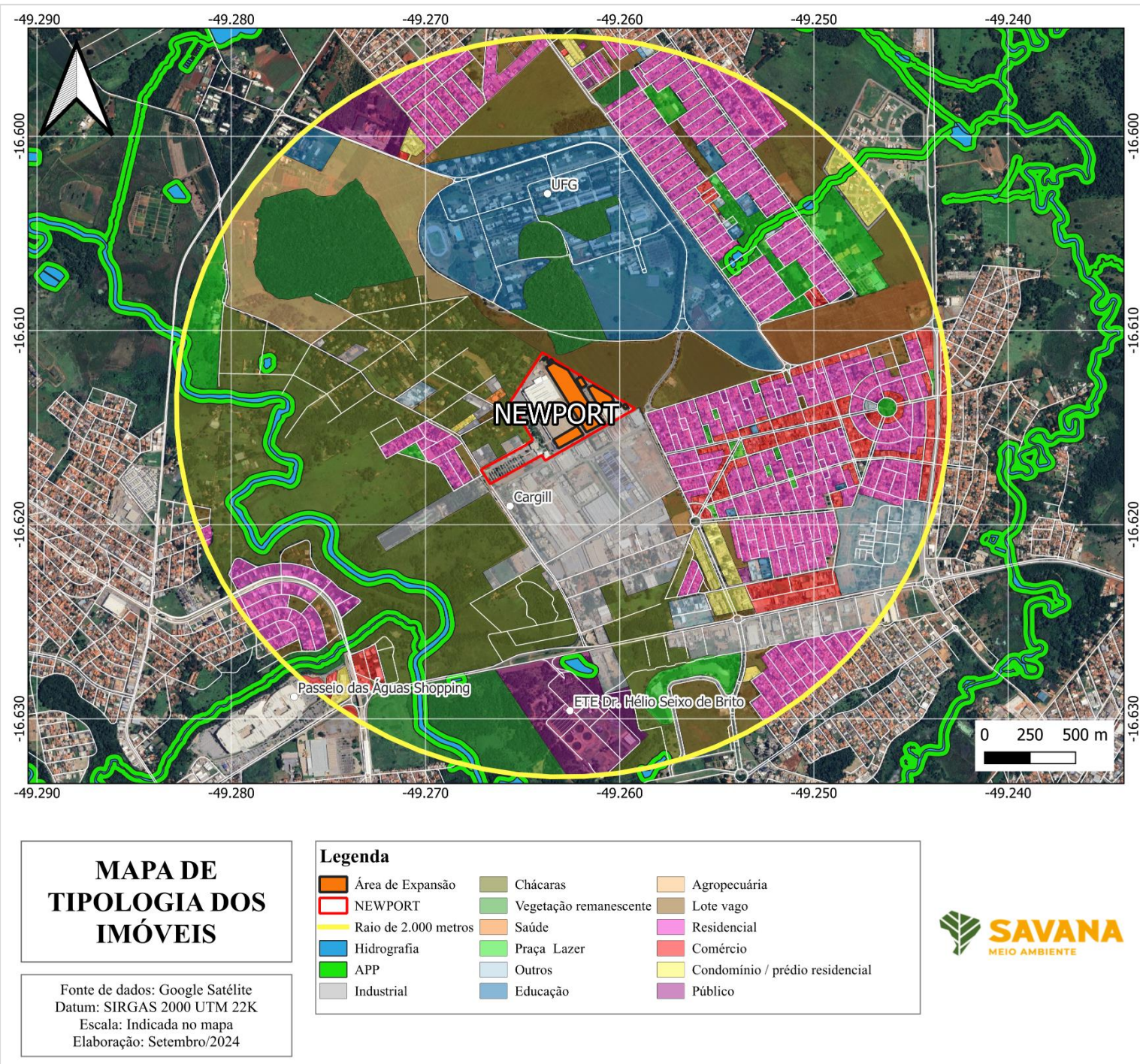


Figura 44: Mapa de tipologia dos imóveis da área de influência.

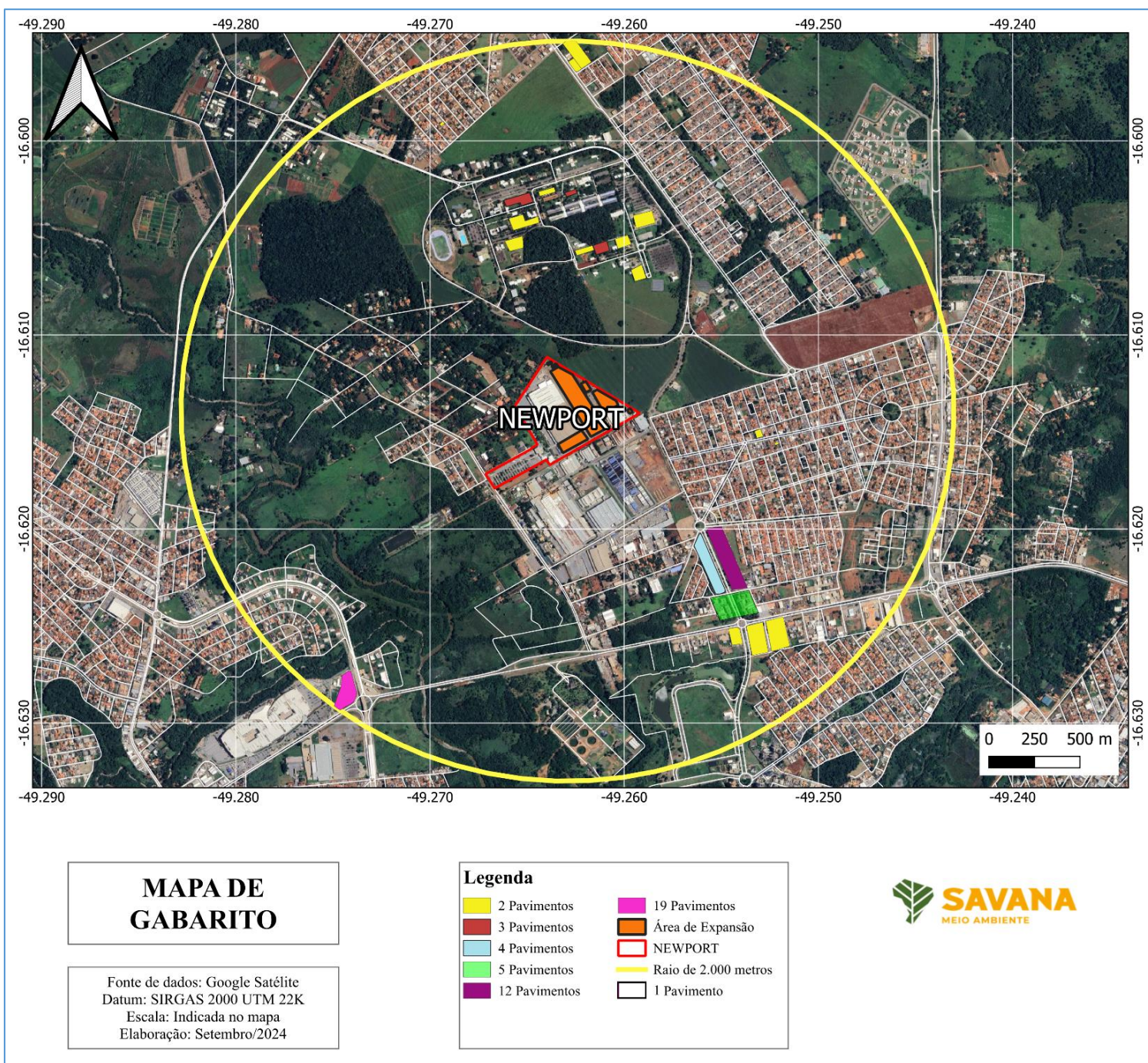


Figura 45: Mapa de gabarito.

8.1.3. Paisagem Urbana, Patrimônio Natural e Cultural

O Patrimônio Histórico representa todo bem móvel, imóvel ou natural, que tenha importante significado para uma sociedade, seja por seu valor estético, artístico, documental, científico, social, espiritual ou ecológico. Estes patrimônios foram construídos ou produzidos pelas sociedades passadas, por isso representam uma importante fonte de pesquisa e de referência cultural.

O Patrimônio histórico material é formado por um conjunto de bens culturais classificados em cinco tipos: arqueológico, paisagístico e etnográfico; histórico, belas artes e artes aplicadas. Eles estão divididos em bens imóveis como os núcleos urbanos, sítios arqueológicos e paisagísticos e bens individuais; e móveis como coleções arqueológicas, acervos museológicos, documentais, bibliográficos, arquivísticos, videográficos, fotográficos e cinematográficos.

Já os imateriais são àquelas práticas e domínios da vida social que se manifestam em saberes, ofícios e modos de fazer; celebrações; formas de expressão cênicas, plásticas, musicais ou lúdicas; e nos lugares, tais como os mercados, feiras e santuários que abrigam práticas culturais coletivas etc. Assim, as danças populares, histórias representadas em espetáculos teatrais e obras de arte fazem parte do patrimônio imaterial. O acervo arquitetônico de Goiânia é considerado um dos mais significativos do país.

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 NEWPORT está localizado em uma região que não há patrimônios tombados.

9. ANÁLISE DOS IMPACTOS DE VIZINHANÇA

Na região onde será inserido o Newport foram realizadas entrevistas com a população enfocando a compreensão sobre a forma pela qual o empreendimento provoca impactos na qualidade de vida da população e sua reação ao funcionamento deste empreendimento. A base das entrevistas foi obtida nos aspectos relacionados com o meio socioeconômico listados novamente a seguir:

- Interferência nos equipamentos urbanos e comunitários;
- Geração de resíduos;
- Influência do empreendimento sobre os aspectos socioeconômicos (geração de emprego e valorização imobiliária);
- Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- Adensamento populacional;
- Geração de resíduos;

A caracterização dos bairros pertencentes à área de influência do empreendimento foi realizada por meio de dados disponibilizados pela prefeitura de Goiânia, no anuário estatístico de Goiânia (MUBDG, 2012) onde é disposto a área de cada um dos bairros e a população estimada para o ano de 2024. A tabela abaixo apresenta a população, a área que cada setor ocupa dentro do raio de influência direta do empreendimento e a densidade demográfica dos bairros presentes na AID; conforme a Figura 33.

A caracterização destes locais é realizada por meio de dados disponibilizados pela prefeitura de Goiânia, no anuário estatístico de Goiânia (MUBDG, 2012) onde é disposto a área de cada um dos bairros (Coluna 2) e a população estimada para o ano de 2024 (Coluna 3). A tabela abaixo apresenta a população, área e densidade demográfica dos bairros presentes na AID e a figura os bairros presentes na AID.

Para obtenção da densidade populacional dividiu-se a população estimada do bairro para o ano de 2024 pela área do bairro (Coluna 4).

$$Densidade\ populacional = \frac{população}{área}$$

Onde:

População – habitantes;

Área – hectares;

Densidade populacional – habitantes/hectare.

Para a obtenção da área do bairro presente na AID (Coluna 5) utilizou-se o software QGIS para o cálculo a partir da ferramenta calculadora de campo. Com a área do bairro presente na AID foi possível calcular a população do bairro presente na AID (Coluna 6), a partir da equação abaixo:

$$\text{População AID} = \text{área AID} \times \text{densidade populacional}$$

Onde:

Área AID – hectares;

Densidade populacional – habitantes/hectare;

População – habitantes.

Para a determinação da coluna “População do bairro encontrada na AID (%)” dividiu-se a população AID pela população estimada de 2024 (Coluna 7).

$$\text{População do bairro na AID} = \frac{\text{população AID}}{\text{população estimada}} \times 100\%$$

Onde:

População AID – habitantes;

População estimada – habitantes;

População do bairro na AID – porcentagem (%).

Para a determinação da área do bairro presente na AID dividiu-se a área do bairro encontrada na AID pela área total do bairro (Coluna 8).

$$\text{Área na AID} = \frac{\text{área AID}}{\text{Área}} \times 100$$

Onde:

Área AID – hectare;

Área – hectare;

Área do bairro na AID – porcentagem (%).

Por fim, para o cálculo da população total na AID efetuou-se a soma da população de cada bairro na AID e para o cálculo da área da AID somou-se a área de cada um dos bairros da AID. Com isso, foi possível obter a densidade demográfica da AID.

$$\text{População total AID} = \sum \text{população AID}$$

$$\text{Área total AID} = \sum \text{área AID}$$

$$\text{Densidade populacional AID} = \frac{\text{população total AID}}{\text{área total AID}}$$

Onde:

População AID – habitantes;

Área total AID – hectare;

Densidade populacional AID – habitantes/hectare.

Tabela 10: Setores da área de influência direta do empreendimento.

Bairro	Área (ha)	População Estimada (2024)	Densidade Populacional (hab/ha)	Área AID (ha)	População AID (hab)	População do bairro encontrada na AID (%)	Área na AID (%)
Ch. Califórnia	78,42	472	6,02	78,42	472	100%	100%
Vlg. Casa Grande	22,76	145	6,37	22,76	145	100%	100%
Jd. Bom Jesus	10,56	40	3,79	10,56	40	100%	100%
Ch. Retiro	47,18	262	5,55	47,18	262	100%	100%

Bairro	Área (ha)	População Estimada (2024)	Densidade Populacional (hab/ha)	Área AID (ha)	População AID (hab)	População do bairro encontrada na AID (%)	Área na AID (%)
Lot. Goiânia 2	519,03	6.729,00	12,96	232,78	3.018	45%	45%
Res. Humaita	60,3	734	12,17	51,66	629	86%	86%
Vi. Jardim São Judas Tadeu	132,51	6.402,00	48,31	66,94	3.235	51%	51%
Vi. Itatiaia	91,85	6.732,00	73,29	88,27	6.470	96%	96%
Lot. Morada dos Sonhos	8,97	736	82,05	5,02	413	56%	56%
Res. Alice Barbosa	57,49	1.134,00	19,73	11,51	228	20%	20%
Res. São Geraldo	4,78	283	59,21	3,94	234	83%	82%
Cjr. Campus	4,22	396	93,89	0,34	33	8%	8%
Res. dos Ipês	9,41	696	73,94	0,17	13	2%	2%
Sir. São Geraldo	18,10	-	-	0,30	-	-	2%
Res. Alice Barbosa I	12,18	-	-	2,80	-	-	23%
Res. Alice Barbosa Extensão	3,76	-	-	3,76	-	-	100%
Res. Villagio Toscana	32,59	-	-	3,09	-	-	9%
Gleba Construída - Clube do Japonês	6,25	-	-	6,25	-	-	100%
Gleba Construída - Clube dos Bancários	9,78	-	-	9,78	-	-	100%
Loteamento Granjas Brasil	37,22	-	-	21,24	-	-	57%
Glebas	469,26	-	-	98,19	-	-	21%
Gleba: Fazenda Retiro	25,64	-	-	25,64	-	-	100%
Gleba: Fazenda Retiro - Matrícula 41.612	7,44	-	-	7,44	-	-	100%
Gleba: Fazenda Retiro - Matrículas 41.611 e 71.040	9,33	-	-	9,33	-	-	100%
Gleba: Privê Casa Branca	8,72	-	-	8,72	-	-	100%
Gleba Construída - Fábrica Arisco	41,16	-	-	41,16	-	-	100%
Gleba Construída - Campus Samambaia UFG	154,06	-	-	154,06	-	-	100%
Gleba Construída	93,55	-	-	72,19	-	-	77%
Gleba: Parte Integrante da Faz. Planície	33,84	-	-	10,15	-	-	30%
Total				1.093,67	15.192		

Densidade demográfica AID (hab/ha)	13,89
------------------------------------	-------

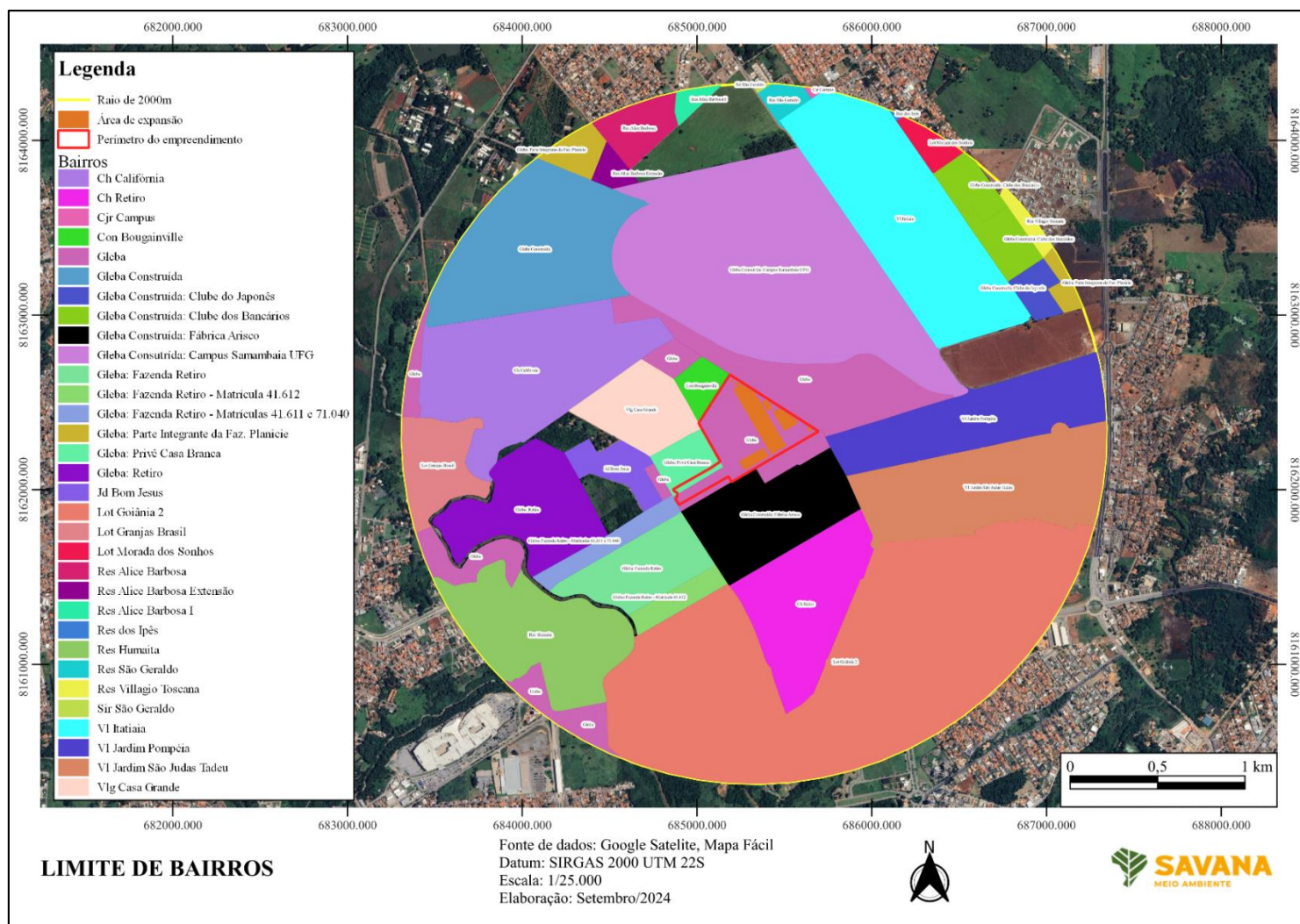
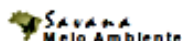


Figura 46: Setores pertencentes à área de influência direta do empreendimento.

O quantitativo mínimo de pesquisas de opinião com moradores da AID é definido no Anexo II da Lei nº 11.127/2024, que dispõe sobre o instrumento do Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança no Município de Goiânia. Segundo o anexo, para empreendimentos com área ocupada pela atividade superior a 50.00m² é necessário que sejam aplicados no mínimo 110 questionários em um raio de 2.000m.

As entrevistas feitas para este estudo foram realizadas nos dias 03 e 04 de setembro de 2024, dentro do raio de influência direta do empreendimento. Nos limites da área estabelecida foram incluídas residências unifamiliares, plurifamiliares, comércios, indústrias e locais públicos.

A sequência de perguntas seguiu a referência dos aspectos socioeconômicos relacionados anteriormente, na qual as perguntas referentes a cada aspecto tiveram como padrão de respostas duas opções de escolha, exceto o item 1 da entrevista que se tratava da classificação do tipo de imóvel onde a pessoa estava sendo entrevistada e classificado como uso predominante. As perguntas foram apresentadas aos entrevistados da seguinte forma:



LEVANTAMENTO DE CAMPO (Individual)			
Empreendimento: NEWPORT LOGISTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO CNPJ: 32.527.626/0001-47 Endereço: Corredor Norte – Rua Iza Costa / Avenida Afonso Pena, Quadra Area, Lote Area, Fazenda Retiro, Goiânia-GO. Data: _____ Nome do Entrevistado (a): _____ Endereço: _____ Telefone: _____			
1 - USO PREDOMINANTE DO LOCAL ENTREVISTADO			
Residencial Unifamiliar Comercial Outros	Residencial Plurifamiliar Público Misto		
2 - EQUIPAMENTOS URBANOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS			
Na sua opinião, o funcionamento do NEWPORT interfere de que maneira em relação aos serviços públicos?			
Educação	<input type="checkbox"/> Melhora	<input type="checkbox"/> Piora	
Saúde	<input type="checkbox"/> Melhora	<input type="checkbox"/> Piora	
Lazer/cultura	<input type="checkbox"/> Melhora	<input type="checkbox"/> Piora	
Iluminação Pública	<input type="checkbox"/> Melhora	<input type="checkbox"/> Piora	
Segurança	<input type="checkbox"/> Melhora	<input type="checkbox"/> Piora	
3 - RESÍDUOS			
Você acha que o funcionamento do NEWPORT pode gerar resíduos capazes de causar transtornos para a vizinhança?			
<input type="checkbox"/> Sim		<input type="checkbox"/> Não	
4 - SOCIOECONOMIA			
Em termos socioeconômicos, qual a sua opinião sobre o funcionamento do NEWPORT com relação a:			
Geração de emprego	<input type="checkbox"/> Melhora	<input type="checkbox"/> Piora	
Valorização Imobiliária	<input type="checkbox"/> Melhora	<input type="checkbox"/> Piora	
5 – GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO			
Você acha que haverá alguma interferência no trânsito da região, assim como na demanda por transporte público, com o funcionamento do NEWPORT?			
<input type="checkbox"/> Sim		<input type="checkbox"/> Não	
6 - ADENSAMENTO POPULACIONAL			
Na sua opinião, o funcionamento do NEWPORT poderá causar adensamento populacional na região?			
<input type="checkbox"/> Sim		<input type="checkbox"/> Não	
7 - RUÍDOS			
Na sua opinião, o funcionamento do NEWPORT pode gerar ruídos que causam incômodo à vizinhança?			
<input type="checkbox"/> Sim		<input type="checkbox"/> Não	
8 – OPINIÃO DO ENTREVISTADO			
Com base nas perguntas anteriores, qual a sua opinião com relação ao funcionamento do NEWPORT?			
<input type="checkbox"/> Favorável		<input type="checkbox"/> Contrário	
Entrevistado	Entrevistador		

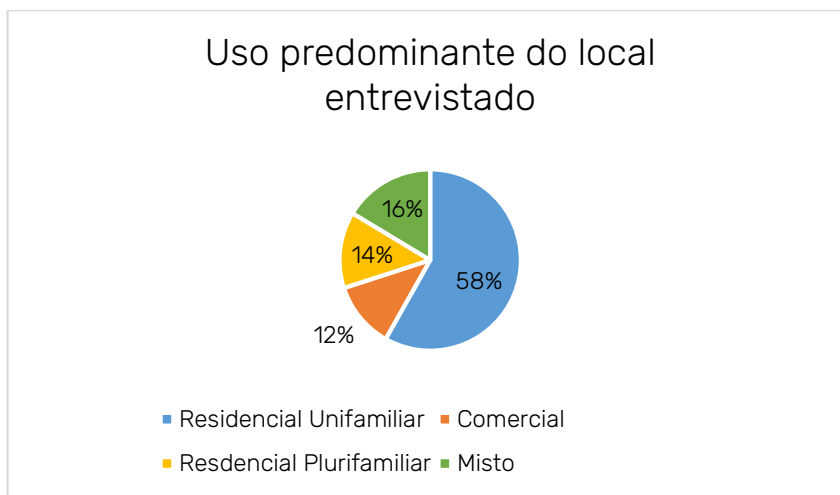
Figura 47: Modelo da entrevista..

RESULTADOS:

Após realização das entrevistas, os resultados obtidos foram contabilizados e as respostas de cada pergunta foram materializadas em ilustrações de gráficos do tipo “pizza” com as respectivas porcentagens das respostas.

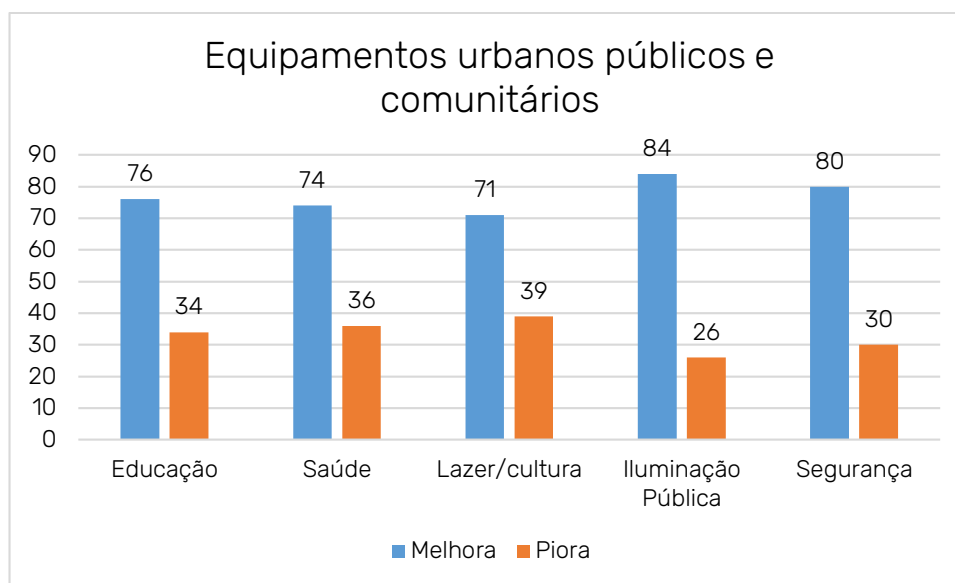
1 - Uso predominante do local entrevistado

De acordo com as entrevistas 58% das entrevistas se encontravam em uma residencial unifamiliar (64 pessoas), 16% em locais de uso misto (18 pessoas), sendo estes residências e comércio, 14% em residência plurifamiliar e 12% em local comercial.



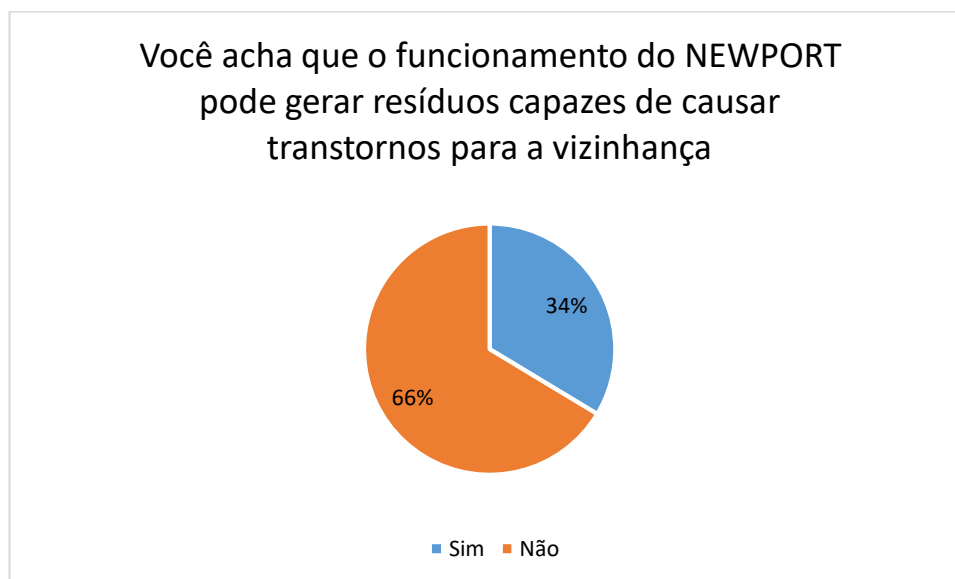
2 - Equipamento urbano público e comunitário

Essa pergunta visa compreender se na visão dos entrevistados se o empreendimento pode contribuir positivamente ou negativamente para os seguintes aspectos: educação, saúde, lazer/cultura, iluminação pública e segurança. Conforme pode ser observado, os entrevistados responderam que o empreendimento pode contribuir para a melhora dos equipamentos públicos e comunitários da região. As respostas para todos os aspectos analisados representaram no mínimo que 64% dos entrevistados respondendo que haveria melhora.



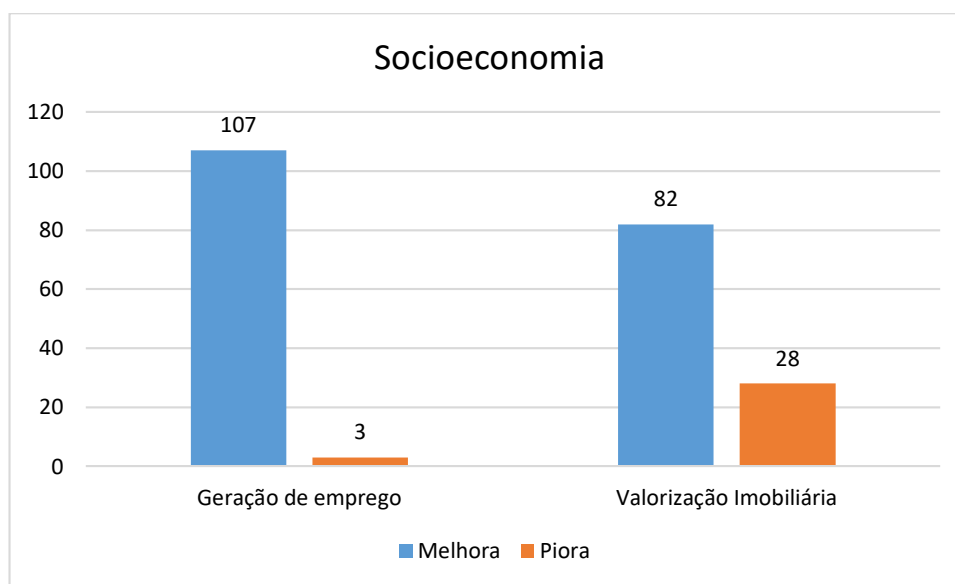
3 – Resíduos Sólidos

De acordo com 66% dos entrevistados o empreendimento não será capaz de causar transtornos para a vizinhança por conta de resíduos a serem gerados.



4 – Socioeconomia

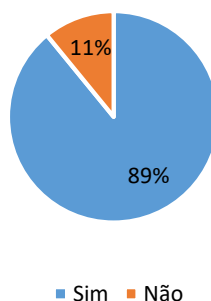
Em relação aos termos econômicos, os entrevistados concordam que o empreendimento é capaz de melhorar a geração de empregos e trará valorização imobiliária para a região. Portanto, não serão necessárias medidas mitigadoras relacionadas ao quesito socioeconomia, visto que o empreendimento já acarreta em consequências positivas.



5 – Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público

Os entrevistados entendem que o empreendimento pode interferir no trânsito da região (89%), sendo necessário se atentar a questão da disponibilidade de transporte público para o local.

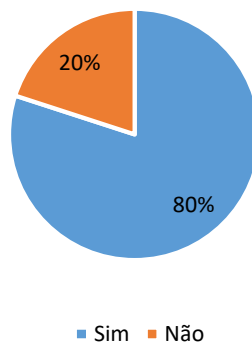
Você acha que haverá alguma interferência no trânsito da região, assim como na demanda por transporte público, com o funcionamento do NEWPORT



6 - Adensamento populacional

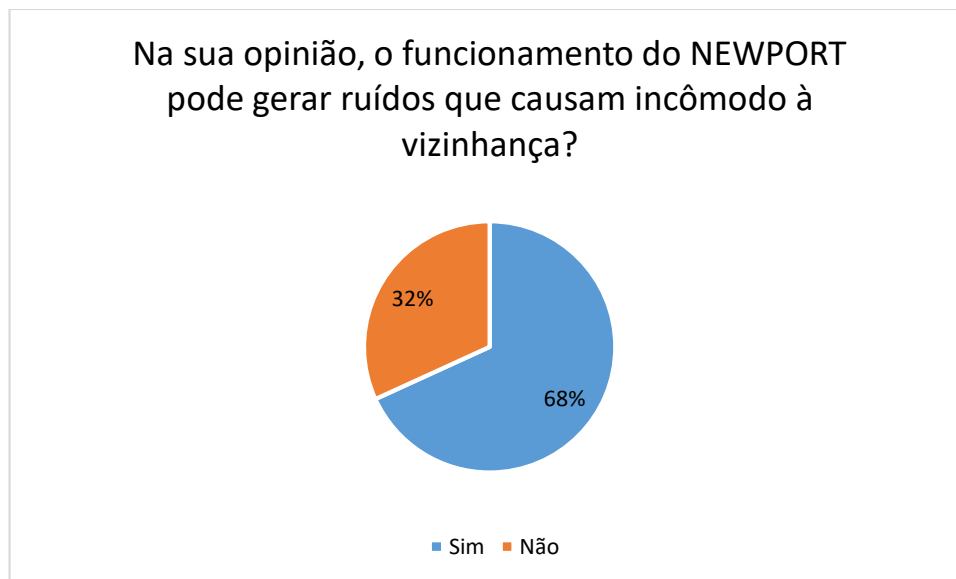
De acordo com 80% dos entrevistados o funcionamento da Newport poderá causar o adensamento populacional da região. Isso ocorre devido a taxa de crescimento de uma população em função da geração de empregos e valorização imobiliária da região.

Na sua opinião, o funcionamento do NEWPORT poderá causar adensamento populacional na região?



7 - Ruídos

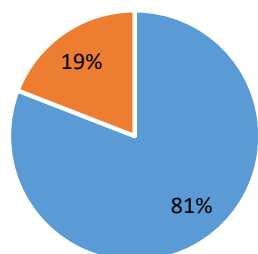
Segundo 68% dos entrevistados o funcionamento do empreendimento pode gerar ruídos que causam incômodo, no entanto, visto que os ruídos gerados ficarão restritos dentro da área do empreendimento, não repercutindo ao entorno, não serão necessárias medidas mitigadoras.



8 - Opinião do entrevistado

Ao final da entrevista é necessário verificar se o entrevistado é favorável ou contrário ao funcionamento do empreendimento. Cerca de 81% dos entrevistados (89 pessoas), são favoráveis ao funcionamento da Newport, isso significa que o empreendimento poderá trazer mais benefícios que malefícios para a região.

Com base nas perguntas anteriores, qual a sua
opinião com relação ao funcionamento do
NEWPORT?



■ Favorável ■ Contrário

10.IMPACTOS SOCIOAMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

Geração de Emprego e Renda

A implantação do empreendimento na região oferece maiores oportunidades de emprego, tanto na fase de instalação quanto na sua operação, para manter o seu bom funcionamento.

Geração de Resíduos Sólidos

A geração de resíduos sólidos no empreendimento pode ser considerada um impacto negativo principalmente se o descarte dos resíduos ocorrer em locais inadequados como terrenos baldios, cursos d'água, espaços urbanos vazios, entre outros. Há o risco de contaminação do solo e da água, além da geração de odores (o que traz transtornos para a população da região). A disposição inadequada dos resíduos gerados também causa a má aparência local e a proliferação de vetores e transmissores de doenças.

Para mitigar os problemas causados pela geração de resíduos sólidos, o empreendimento possui em seu projeto duas Centrais de Resíduos para o acondicionamento correto dos seus resíduos, sendo que o gerenciamento dos mesmos ficará a cargo da empresa que fará a locação da edificação, que dispõe sobre a segregação, acondicionamento, coleta periódica e destinação correta; assim como a implantação da coleta seletiva.

O correto acondicionamento dos resíduos evitará transtornos para a população em relação ao acúmulo e má disposição dos resíduos sólidos. O acondicionamento desses resíduos deverá ser realizado em um ambiente fechado e devidamente identificado com placas, indicando qual o tipo de resíduo que está sendo armazenado.

Iluminação Pública

A instalação de um empreendimento dessa natureza na região contribui para a melhoria de certos serviços públicos, como a iluminação, por exemplo. O fato da iluminação pública naquele local ser eficaz também contribui para a maior segurança das pessoas que transitam na região.

Ruídos

A geração de ruídos está relacionada com o funcionamento de maquinários durante o período de obras para a instalação das áreas de expansão do empreendimento, entre eles: escavadeira, caminhão, rolo compactador de solo, guindaste e bate-estaca. De acordo com a Lei Complementar N° 132 de 12 de julho de 2004, o nível máximo de som ou ruído permitido para empreendimentos localizados em zona predominantemente industrial (levando em consideração a tipologia dos imóveis do entorno) é de 70 decibéis durante o dia e 60 decibéis durante a noite.

A localização prevista para o canteiro de obras favorece a mitigação do impacto provocado pela geração de ruídos, pois estará a uma distância de pelo menos 200 metros de residências. Além disso, devido ao relevo do local ser relativamente plano, haverá pouca movimentação de terra. Também é levado em consideração o horário das atividades, que será apenas em horário comercial, não causando desconfortos à população à noite. Este impacto é considerado temporário, pois perdurará apenas no período de obras (cerca de 12 meses), encerrando após a sua finalização.



Figura 48: Localização do canteiro de obras com destaque para o lote residencial mais próximo.

Valorização Imobiliária

A implantação do empreendimento na região poderá provocar a melhoria da qualidade urbana do local e da vizinhança, aumentando dessa forma a valorização dos imóveis situados nas proximidades.

Adensamento Populacional

O aumento na densidade demográfica da região, apesar de demandar maiores infraestruturas e equipamentos urbanos, poderá gerar grandes benefícios para o aspecto socioeconômico do entorno, pois ajuda a fomentar ainda mais o comércio gerando renda e oportunidades de emprego.

Movimentação de veículos ligados ao empreendimento

Os problemas relacionados ao trânsito na cidade de Goiânia são bastante recorrentes na atualidade, sendo que o funcionamento do empreendimento apenas agrava tal realidade devido ao acréscimo de veículos nos horários de pico naquela localidade. A maior circulação de veículos promove maior compactação do solo e crescimento das emissões atmosféricas, além de aumentar os riscos de acidentes no entorno. Medida mitigadora: Foi realizado para este empreendimento um Estudo de Impacto de Trânsito – EIT, que propõe as melhores estratégias para minimização dos impactos no trânsito local, em virtude do funcionamento do empreendimento.

A área de estacionamento principal do empreendimento contém vagas de estacionamento que foram desenhadas conforme as normas correspondentes com uma área de 45m². Foram projetadas também vaga de estacionamento para motocicletas, idosos e pessoas com necessidades especiais. As vagas para caminhões e ônibus foram desenhadas em baía de 45° de rotação. O acesso para os veículos é realizado pela Rua Iza Costa. A quantidade de existentes de vagas disponíveis é apresentada no Projeto Arquitetônico do empreendimento, totalizando 276 (estacionamento interno + externo, considerando vaga para veículo leve + pne + idoso). Com a proposta da nova expansão dentro do empreendimento a quantidade de vagas de estacionamento aumentaria e seriam alocadas internamente nas novas áreas de expansão. Dessa forma, serão

criadas mais 217 vagas de estacionamento, sendo que o novo quantitativo de vagas será de 493. Dessa forma, não estão previstos impactos significativos no trânsito da região.

Destaca-se que o EIT foi elaborado por profissionais competentes para este tipo de trabalho, além de que, foi confeccionado seguindo as diretrizes e parâmetros da Secretaria de Trânsito, Transporte e Mobilidade – SMT, de acordo com os pareceres emitido nº 244/2018 e 074/2020 desta secretaria. Afim de mitigar os riscos que a expansão poderá gerar, serão elaboradas medidas compensatórias, conforme o padrão deste processo, estabelecidas pelo órgão responsável, com o objetivo de reverter ou minimizar esse impacto.



Figura 49: Mapa de estacionamentos e acessos de veículos e pedestres.

Sistema de Captação de Água

O fato de o empreendimento possuir um sistema de drenagem (caixa de retenção e recarga) eficaz para a captação das águas pluviais traz benefícios para o entorno. As águas incidentes nos telhados poderão ser encaminhadas por meio de calhas para a galeria de águas pluviais existentes, e as incidentes nos pisos poderão escoar superficialmente até serem lançadas em parte nas áreas permeáveis presentes na área do empreendimento, para se infiltrarem no solo.

O restante da água não infiltrada poderá ser encaminhado para bocas de lobo que serão construídas na área do empreendimento de acordo com o projeto de drenagem. Assim é possível alimentar os recursos hídricos da região, tanto superficiais quanto subterrâneos. Além disso, também traz impactos positivos para o paisagismo da área.

O empreendimento já possui 219 caixas de retenção, sendo que com a ampliação serão executadas mais 103 novas caixas. O índice paisagístico do empreendimento é de 12,47%, o que corresponde a 28.551,75 m² de cobertura vegetal.

Ventilação e Sombreamento

Considera-se que não haverá impactos relacionados ao sombreamento sobre a circunvizinhança, pois a projeção da área sombreada está localizada na área do empreendimento, e não nos lotes vizinhos.

Além disso, por se tratar de edifício com baixa altura, considera-se que também não haverá impactos relevantes na ventilação natural da região.



Figura 50: Mapa de impacto da fachada frontal da portaria do empreendimento.

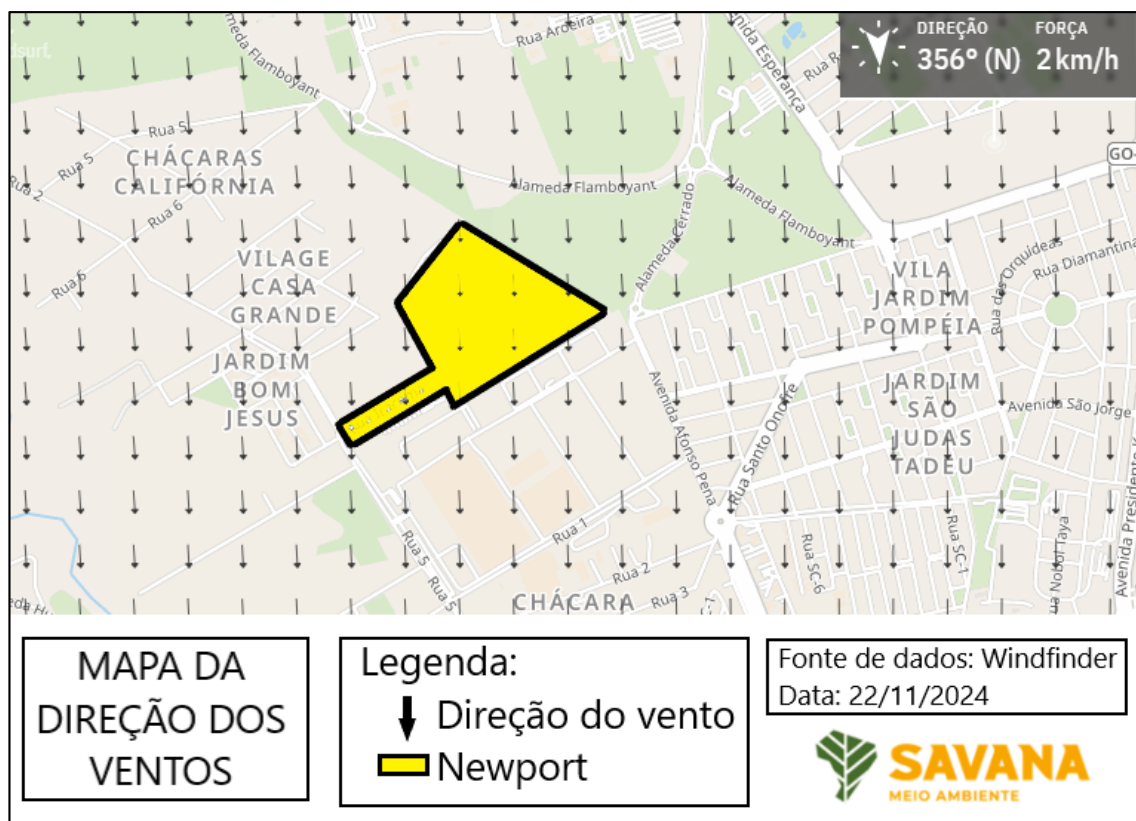


Figura 51: Mapa de direção predominante dos ventos.

10.1. Síntese dos Impactos Socioambientais e Medidas mitigadoras

A elaboração de uma Matriz de apresentação e dimensionamento dos impactos identificados no levantamento sistêmico realizado teve o objetivo de permitir uma compreensão das alterações impostas no meio ambiente natural e construído segundo uma visão geral, abrangendo as inter-relações dos vários aspectos estudados, as consequências impactantes e as medidas para compensá-las ou mitigá-las.

Processo nº: SEI:24.28.000002488-2

Nome do Empreendimento: Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNAE Nº: 811250002, 681020200, 811250000, 521170100, 521179900, 525080300, 521250000, 493020100, 493020200, 521170200, 522909900, 525080400

Endereço do Empreendimento: Rua Iza Costa, Avenida Afonso Pena, Quadra Área, Lote Área, Fazenda Retiro, Goiânia - GO.

Impacto	Aspecto	Descrição	Natureza	Dimensão	Medida aplicável (mitigadora /potencializadora)	Legislação	Cronograma de implantação
Geração de Emprego e Renda	Social e econômico	O funcionamento do empreendimento na região oferecerá maiores oportunidades de emprego para trabalhar no próprio empreendimento e para o comércio do entorno.	Positivo	Médio	Não aplicável	Não aplicável	Durante a fase de ampliação e funcionamento do empreendimento
Geração de Resíduos Sólidos	Social e ambiental	A geração de resíduos sólidos na fase de instalação e operação do empreendimento pode ser considerada um impacto negativo principalmente se o descarte dos resíduos ocorrer em locais inadequados.	Negativo	Pequeno	O empreendimento deverá manter a coleta seletiva durante a fase de instalação (se possível). Na fase de operação a responsabilidade pelo	Lei nº 12.305/10 - Política Nacional de Resíduos Sólidos; - Conama 307/2002	Durante a fase de ampliação e funcionamento do empreendimento

Processo nº: SEI:24.28.000002488-2

Nome do Empreendimento: Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNAE N°: 811250002, 681020200, 811250000, 521170100, 521179900, 525080300, 521250000, 493020100, 493020200, 521170200, 522909900, 525080400

Endereço do Empreendimento: Rua Iza Costa, Avenida Afonso Pena, Quadra Área, Lote Área, Fazenda Retiro, Goiânia - GO.

Impacto	Aspecto	Descrição	Natureza	Dimensão	Medida aplicável (mitigadora /potencializadora)	Legislação	Cronograma de implantação
					gerenciamento dos resíduos será da empresa locatária. Haverá duas centrais de resíduos no empreendimento.		
Iluminação Pública	Social	O empreendimento será provido de iluminação pública em sua área externa, o que contribuirá para melhorar a segurança das pessoas que transitam no local.	Positivo	Pequeno	Não aplicável	Não aplicável	Durante a fase de ampliação e funcionamento do empreendimento
Geração de Ruídos	Social	Na fase de instalação a geração de ruídos está relacionada com a movimentação de	Negativo	Pequeno	- Distância mínima de 200 metros de residências;	Lei Complementar N° 14/1992 – Código de Posturas	Durante a instalação (12 meses)

Processo nº: SEI:24.28.000002488-2

Nome do Empreendimento: Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNAE Nº: 811250002, 681020200, 811250000, 521170100, 521179900, 525080300, 521250000, 493020100, 493020200, 521170200, 522909900, 525080400

Endereço do Empreendimento: Rua Iza Costa, Avenida Afonso Pena, Quadra Área, Lote Área, Fazenda Retiro, Goiânia - GO.

Impacto	Aspecto	Descrição	Natureza	Dimensão	Medida aplicável (mitigadora /potencializadora)	Legislação	Cronograma de implantação
		maquinários e veículos.			- Pequena movimentação de terra; - Atividades durante o horário comercial.	Lei Complementar N° 318/2019 - Modifica e inclui dispositivos à Lei Complementar n.º 14.	
Valorização Imobiliária	Social e econômico	Ampliação agrega valor imobiliário à região.	Positivo	Pequeno	Não aplicável.	Não aplicável	Durante o funcionamento do empreendimento
Adensamento Populacional	Social e econômico	Com a valorização imobiliária e a geração de empregos a região tende a crescer.	Positivo	Pequeno	Seguir os parâmetros determinados pelo Plano Diretor. Entretanto, como se trata de uma ampliação prevê-se que não haverá	Lei Complementar n° 349/2022	Durante o funcionamento do empreendimento

Processo nº: SEI:24.28.000002488-2

Nome do Empreendimento: Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNAE Nº: 811250002, 681020200, 811250000, 521170100, 521179900, 525080300, 521250000, 493020100, 493020200, 521170200, 522909900, 525080400

Endereço do Empreendimento: Rua Iza Costa, Avenida Afonso Pena, Quadra Área, Lote Área, Fazenda Retiro, Goiânia - GO.

Impacto	Aspecto	Descrição	Natureza	Dimensão	Medida aplicável (mitigadora /potencializadora)	Legislação	Cronograma de implantação
					diferenciação no adensamento da região.		
Movimentação de veículos ligados ao empreendimento	Social	Poderá ocorrer congestionamentos em horários de pico.	Negativo	Médio	Elaboração do Estudo de Impacto de Trânsito	Lei Complementar nº 349/2022	Durante a instalação (12 meses)
Sistema de Captação de Água	Ambiental	O empreendimento executará o sistema de drenagem, possibilitando o correto disciplinamento das águas pluviais	Positivo	Pequeno	Não aplicável	Não aplicável	Durante o funcionamento do empreendimento
Ventilação e Sombreamento	Social e Ambiental	Ocorrerá o sombreamento e pequena interferência na ventilação natural das áreas próximas	Negativo	Pequeno	As áreas sombreadas estão localizadas dentro do perímetro do empreendimento, não atingindo lotes vizinhos.	Código de Obras e Edificações do Município de Goiânia.	Durante o funcionamento do empreendimento

11. CONCLUSÃO

A área na qual serão inseridas as áreas de expansão do Newport é predominantemente de uso industrial, contendo algumas residências, conforme observado no mapa de tipologia e com base nas entrevistas realizadas. Sendo um dos motivos pelo qual se fez importante a realização deste estudo de impacto de vizinhança.

A região do empreendimento já conta com equipamentos urbanos e comunitários, como rede de saúde, escolas, comércios, equipamentos de lazer/esporte/cultura, segurança pública, sistema de comunicação, sistema viário e de transporte público, entre outros. Estes equipamentos já funcionam adequadamente e serão utilizados pelas pessoas (funcionários, visitantes) que passarão a frequentar a região em virtude do funcionamento do empreendimento. Não é esperada a sobrecarga destes equipamentos, pelo contrário, estima-se que os mesmos serão capazes de atender a nova demanda de forma apropriada.

Além disso, o empreendimento utilizará a infraestrutura já existente na região, como iluminação pública e coleta de resíduos sólidos. Para o abastecimento de água e serviço de coleta de esgoto, foram solicitadas novas interligações junto à Saneago.

Com relação aos impactos provocados principalmente pela geração de resíduos sólidos e ruídos, prevê-se que as medidas mitigadoras propostas são suficientes para evitar ou até mesmo anular os transtornos à população local. Foi realizado também o estudo do Impacto de Trânsito para avaliar as interferências que serão provocadas com o funcionamento do empreendimento no trânsito, lembrando que este estudo segue todas as normas e recomendações propostos pelos pareceres técnicos nº 244/2018 e 074/2020 da Secretaria Municipal de Trânsito, Transportes e Mobilidade (SMT).

Sabe-se que a existência de um empreendimento deste porte é sempre interessante, vez que movimenta o comércio local, gerando emprego e movimentação na área em que será instalado, trazendo assim benefícios para a região.

Conforme a pesquisa aplicada na área de influência direta, fica demonstrado que 81 % dos entrevistados são favoráveis a implantação do empreendimento.

Com isso pode-se concluir que o funcionamento do Newport é viável por significar um investimento na área comercial e é algo que reflete em diversos setores da sociedade. Além disso,

pode-se considerar que o empreendimento em questão traz benefícios como valorização imobiliária e maior movimentação de pessoas na região.

12. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Anuário 2013 - Secretaria Municipal de Planejamento, Departamento de Ordenação Sócio Econômico DPSE/DVPE/DVSE, GOIÂNIA - GO.

AMARAL FILHO, J. **A endogeneização no desenvolvimento econômico regionale local**. IPEA planejamento e políticas públicas. ppp .n. 23 . jun 2001. Disponível em: <www.ipea.gov.br/pub/ppp/ppp_23.html - 18k

ARAÚJO, M. de; ALMEIDA, M. G. de. **A Paisagem do núcleo pioneiro de Goiânia: uma interface entre patrimônio e a metrópole contemporânea**. RAEGA, Curitiba, n. 14, p. 205-215, 2007.

BAHIA, V.G. E RIBEIRO, M.A.V. **Conservação do Solo e Preservação Ambiental**. Lavras, UFLA/FAEPE, 1997. 104p.: il.

CANTER, L. W. **Environmental impact assessment**. New York, USA. McGraw-Hill Inc. 1996

Carta de Risco do município de Goiânia. IPLAM, IBGE, UFG, ARCA, SMET, FEMAGO, 1991.

Como Fazer uma Pesquisa? SENAC. Cálculo amostral <https://pt.slideshare.net/erosaugusto/02-como-fazer-uma-pesquisa>

Dados Sócio-Econômicos de Goiânia - Secretaria Municipal de Planejamento - SEPLAM- Prefeitura de Goiânia

DERISIO, J.C., 2000. Introdução ao Controle da Poluição Ambiental. 2ª Ed. Signus Editora, São Paulo, 164p.

ERICKSON, P. A. **A practical guide to environment impact assessment**. San Diego, USA. Academic Press Inc. 1994.

Lei Complementar nº 349, de 04 de março de 2022 dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Goiânia e dá outras providências

Lei 10.257 de 10 de julho de 2001 que dispõe sobre o Estatuto da Cidade.

Lei Federal 6.938/81, de 31.08.1981, dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente.

LOPES, J.A. U. L.; QUEIROZ, S. M. P. Diretrizes para a avaliação de impactos ambientais do setor viário - **Manual de avaliação de impactos ambientais**, Curitiba: SUREHMA/GTZ, 1992, cap. 7200, 13 p.

SEDETEC. Mapa Digital Fácil. Disponível em: <<http://portalmapa.goiania.go.gov.br/mapafacil/>>. Acesso em março de 2020.

OLIVEIRA, A. M. V. de; PEIXOTO, E. R. **Estudo de bairros: entre a Arquitetura e a História**. Revista Mosaico, v. 2, n. 1, p. 59-67, 2009. Disponível em: <habitus.ucg.br/index.php/mosaico/article/download/783/600>. Acesso em: out.2014.

TOMMASI, L.R. **Estudo de Impacto Ambiental** (Apêndices 2, 3, 9 e 10) 1ª ed – São Paulo: CETESB. 1993.

SANTOS, Glauber Eduardo de Oliveira. Cálculo **amostral: calculadora on-line**. Disponível em: <<http://www.calculoamostral.vai.la>>. Acesso em: [16 de dezembro de 2016].

Valores críticos associados ao grau de confiança em uma amostra
<https://pt.surveymonkey.com/mp/margin-of-error-calculator/>

INSTITUTO NACIONAL DE ESTUDOS E PESQUISAS EDUCACIONAIS ANÍSIO TEIXEIRA. **Sinopse Estatística da Educação Básica 2021**. Brasília: Inep, 2022. Disponível em <<https://www.gov.br/inep/pt-br/areas-de-atuacao/pesquisas-estatisticas-e-indicadores/censo-escolar/resultados>>.

<https://www.goiania.go.gov.br/shtml/seplam/anuario2013/anuario.html>

RIV – RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

NEWPORT LOGISTICA FUNDO DE INVESTIMENTO

IMOBILIARIO

GOIÂNIA-GO
OUTUBRO/2024

1. INTRODUÇÃO

O empreendimento **NEWPORT LOGISTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO** apresenta este RIV - Relatório de Impacto de Vizinhança, elaborado a partir do EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme exigências da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico - SEPLAN.

A partir do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, elabora-se o presente estudo denominado Relatório de Impacto de Vizinhança, em que fica disponível de forma sintetizada e em linguagem acessível aquilo que foi descrito no EIV.

Este RIV foi elaborado de forma a contemplar os efeitos decorrentes do funcionamento do empreendimento na região, relacionados a questões socioambientais.

O RIV teve como base os levantamentos de campo, pesquisas documentais e as entrevistas realizadas junto à população do entorno, entrevistas estas, que foram realizadas para o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV. Os levantamentos e pesquisas foram realizados nos dias 03 e 04 de setembro de 2024.

As entrevistas foram feitas através de aplicação de questionários com a população da área de influência direta do empreendimento, considerando-se os seguintes fatores:

- Interferência nos equipamentos urbanos e comunitários;
- Geração de resíduos;
- Influência do empreendimento sobre os aspectos socioeconômicos (geração de emprego e valorização imobiliária);
- Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- Adensamento populacional;
- Geração de resíduos;

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) está previsto na Constituição Federal de 1988, nos artigos 182 e 183, que trata da Política Urbana. O EIV é um instrumento que visa auxiliar os municípios a garantirem o direito a cidades sustentáveis, por meio da participação da sociedade nos processos de deliberação urbanística.

A Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da cidade) estabelece diretrizes gerais da política urbana para o crescimento ordenado das cidades, entre elas a elaboração do

EIV para empreendimentos públicos ou privados com potencial de causar impacto e/ou alto grau de incomodidade.

No Plano Diretor do município de Goiânia, Lei Complementar nº 349/2022, é disposto que os empreendimentos, públicos ou privados, definidos no art. 257 desta Lei Complementar, 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 EIV deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, atividade ou intervenção urbanística quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

No município de Goiânia a Lei nº 11.127 de 2024 é utilizada como Termo de Referência, pois dispõe sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV. Além disso, a Portaria 62, de 02 de julho de 2024 também foi observada para a elaboração, de forma que fossem seguidos todos os requisitos e exigências legais.

O objetivo do empreendimento ao elaborar este estudo é contemplar os efeitos positivos e negativos (com as devidas propostas de mitigação) do seu funcionamento sobre a qualidade de vida da população do entorno e sobre os demais aspectos gerais, a fim de obter a aprovação do alvará de projeto.

2. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

2.1. Dados Gerais

Razão Social: NEWPORT LOGISTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

CNPJ: 32.527.626/0001-47

Número do Processo: SEI:24.28.000002488-2

Nome do empreendimento: NEWPORT LOGISTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

Endereço do empreendimento: Rua Iza Costa / Avenida Afonso Pena, nº 1104, Fazenda Retiro, Goiânia - GO.

Endereço de acordo com o Uso do Solo:

Nome da Via	Classificação da Via
Rua Iza Costa	Coletora
Avenida Afonso Pena	Coletora
Corredor viário	Corredor Norte

Complemento: Quadra Área, Lote Área, Fazenda Retiro.

Atividade Econômica – CNAE:

CNAE	Denominação	Equipamento de Impacto	Grau de Incomodidade
811250002	Condomínio comercial(AMMA)	NÃO	GI-1
681020200	Aluguel de imóveis próprios	NÃO	GI-1
811250000	Condomínios prediais(AMMA)	NÃO	GI-1
521170100	Armazéns gerais - emissão de warrant(VISA-AMMA)	NÃO	GI-3
521179900	Depósitos de mercadorias para terceiros, exceto armazéns gerais e guarda-móveis(VISA-AMMA)	NÃO	GI-2
525080300	Agenciamento de cargas, exceto para o transporte marítimo	NÃO	GI-1
521250000	Carga e descarga(AMMA)	NÃO	GI-3

493020100	Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, municipal(VISA-AMMA)	NÃO	GI-4
493020200	Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional(VISA-AMMA)	NÃO	GI-4
521170200	Guarda-móveis(AMMA)	NÃO	GI-1
522909900	Outras atividades auxiliares dos transportes terrestres não especificadas anteriormente	NÃO	GI-1
525080400	Organização logística do transporte de carga(AMMA)	NÃO	GI-3*

Estimativa de Investimento:

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	VALOR
1	MÃO DE OBRA	R\$ 20.116.891,87
2	SERVIÇOS PRELIMINARES	R\$ 1.833.392,76
3	FUNDAÇÕES	R\$ 7.967.271,64
4	SUPERESTRUTURA	R\$ 2.564.150,90
5	PAREDES OU ELEMENTOS DE VEDAÇÃO	R\$ 10.841.079,14
6	ESQUADRIAS	R\$ 3.018.746,69
7	SISTEMA DE COBERTURA	R\$ 12.988.486,29
8	IMPERMEABILIZAÇÃO	R\$ 1.064.542,17
9	PAVIMENTAÇÃO	R\$ 28.189.149,61
10	REVESTIMENTO	R\$ 5.841.767,90
11	INSTALAÇÃO ELÉTRICA E ELETRÔNICA 127/220V	R\$ 15.538.008,92
12	INSTALAÇÃO HIDRÁULICA	R\$ 8.417.039,87
13	INCENDIO	R\$ 1.557.709,98
14	SERVIÇOS FINAIS	R\$ 291.300,27
TOTAL DA OBRA		R\$ 120.229.538,00

Quadro de Áreas (Área objeto deste EIV em destaque):

Área do Terreno	228.903,28 m²
Área Construída Existente	71.544,95 m²
Área a construir (Expansões)	56.576,03 m²
Área Total de Construção	128.120,98 m²

Raio da Área de Influência Direta - AID: 2.000 metros

Área de Influência Direta: 12.560.000 m²

3. IMPACTOS SOCIOAMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

Processo nº: SEI:24.28.000002488-2

Nome do Empreendimento: Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNAE Nº: 64.70-1-03

Endereço do Empreendimento: Rua Iza Costa / Avenida Afonso Pena, nº 1104, Fazenda Retiro, Goiânia - GO.

Impacto	Aspecto	Descrição	Natureza	Dimensão	Medida aplicável (mitigadora /potencializadora)	Legislação	Cronograma de implantação
Geração de Emprego e Renda	Social e econômico	O funcionamento do empreendimento na região oferecerá maiores oportunidades de emprego para trabalhar no próprio empreendimento e para o comércio do entorno.	Positivo	Médio	Não aplicável	Não aplicável	Durante a fase de ampliação e funcionamento do empreendimento
Geração de Resíduos Sólidos	Social e ambiental	A geração de resíduos sólidos na fase de instalação e operação do empreendimento pode ser considerada um impacto negativo	Negativo	Pequeno	O empreendimento deverá manter a coleta seletiva durante a fase de instalação (se possível). Na fase	Lei nº 12.305/10 - Política Nacional de Resíduos Sólidos; - Conama 307/2002	Durante a fase de ampliação e funcionamento do empreendimento

Processo nº: SEI:24.28.000002488-2

Nome do Empreendimento: Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário

CNAE Nº: 64.70-1-03

Endereço do Empreendimento: Rua Iza Costa / Avenida Afonso Pena, nº 1104, Fazenda Retiro, Goiânia - GO.

Impacto	Aspecto	Descrição	Natureza	Dimensão	Medida aplicável (mitigadora /potencializadora)	Legislação	Cronograma de implantação
		principalmente se o descarte dos resíduos ocorrer em locais inadequados.			de operação a responsabilidade pelo gerenciamento dos resíduos será da empresa locatária. Haverá duas centrais de resíduos no empreendimento.		
Iluminação Pública	Social	O empreendimento será provido de iluminação pública em sua área externa, o que contribuirá para melhorar a segurança das pessoas que transitam no local.	Positivo	Pequeno	Não aplicável	Não aplicável	Durante a fase de ampliação e funcionamento do empreendimento

Processo nº: SEI:24.28.000002488-2 Nome do Empreendimento: Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário CNAE Nº: 64.70-1-03 Endereço do Empreendimento: Rua Iza Costa / Avenida Afonso Pena, nº 1104, Fazenda Retiro, Goiânia - GO.							
Impacto	Aspecto	Descrição	Natureza	Dimensão	Medida aplicável (mitigadora /potencializadora)	Legislação	Cronograma de implantação
Geração de Ruídos	Social	Na fase de instalação a geração de ruídos está relacionada com a movimentação de maquinários e veículos.	Negativo	Pequeno	- Distância mínima de 200 metros de residências; - Pequena movimentação de terra; - Atividades durante o horário comercial.	Lei Complementar Nº 14/1992 – Código de Posturas Lei Complementar Nº 318/2019 - Modifica e inclui dispositivos à Lei Complementar n.º 14.	Durante a instalação (12 meses)
Valorização Imobiliária	Social e econômico	Ampliação agrega valor imobiliário à região.	Positivo	Pequeno	Não aplicável.	Não aplicável	Durante o funcionamento do empreendimento
Adensamento Populacional	Social e econômico	Com a valorização imobiliária e a geração de empregos a região tende a crescer.	Positivo	Pequeno	Seguir os parâmetros determinados pelo Plano Diretor. Entretanto, como se trata de uma	Lei Complementar nº 349/2022	Durante o funcionamento do empreendimento

Processo nº: SEI:24.28.000002488-2 Nome do Empreendimento: Newport Logística Fundo de Investimento Imobiliário CNAE Nº: 64.70-1-03 Endereço do Empreendimento: Rua Iza Costa / Avenida Afonso Pena, nº 1104, Fazenda Retiro, Goiânia - GO.							
Impacto	Aspecto	Descrição	Natureza	Dimensão	Medida aplicável (mitigadora /potencializadora)	Legislação	Cronograma de implantação
					ampliação prevê-se que não haverá diferenciação no adensamento da região.		
Movimentação de veículos ligados ao empreendimento	Social	Poderá ocorrer congestionamentos em horários de pico.	Negativo	Médio	Elaboração do Estudo de Impacto de Trânsito	Lei Complementar nº 349/2022	Durante a instalação (12 meses)
Sistema de Captação de Água	Ambiental	O empreendimento executará o sistema de drenagem, possibilitando o correto disciplinamento das águas pluviais	Positivo	Pequeno	Não aplicável	Não aplicável	Durante o funcionamento do empreendimento