

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

SPE RESIDENCIAL CITY 29 EMPREENDIMENTOS LTDA
SEI: 24.28.000003909-0

GOIÂNIA, FEVEREIRO DE 2025

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA



Telefax: (62) 3092-6383 / E-mail: marco@trilhaaambiental.com.br
Rua Itumbiara, Qd. 155, Lt. 25, Sala 01, Setor Cidade Jardim,
Goiânia – GO

Responsáveis técnicos:

Marco Y. M. Minami
Engº. Ambiental CREA: 15.361/D-GO

Ademar Brito da Mota
Biólogo CRBio 80044/04-D

GOIÂNIA, FEVEREIRO DE 2025

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	8
2	ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.....	9
3	INFORMAÇÕES CADASTRAIS	10
3.1	Identificações do Empreendimento	10
3.2	Empresa Consultora Responsável	10
3.3	Órgão de Planejamento.....	10
4	LEGISLAÇÕES APLICADAS.....	11
5	FUNDAMENTAÇÃO METODOLÓGICA	13
6	CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	14
6.1	Dimensões de Empreendimento	14
6.2	Investimentos previstos.	14
6.3	Descrição da Localização e Limitações	15
6.4	Justificativa da Localização.....	18
6.5	Elaboração de Projetos	18
6.6	Etapas da Obra.....	18
6.6.1.	Etapas de Construção e Prazos Estimados	18
6.7	Canteiro de Obras	20
6.8	Demarcação Topográfica.....	20
6.9	Sistema Viário	21
7	GERENCIAMENTO DOS RESÍDUOS DA EDIFICAÇÃO	24
8	ASPECTOS ECONÔMICOS.....	26
8.1	Geração de Emprego e Renda	27
9	ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO	27
9.1	Área de Influência Direta	28
9.2	Tipologia dos Imóveis e Construções Existentes	30
9.3	Volumetria dos Imóveis e Construções Existentes	31
9.4	Uso do Solo no Entorno do Empreendimento.....	34
9.5	Reflexão das Fachadas	35
9.6	Sistema de Refrigeração	41
9.7	Estudos de Insolação	41
9.8	Ventos Predominantes	48
9.9	Área de Influência Indireta.....	50
10	DENSIDADE DEMOGRÁFICA.....	50
10.1	Efeitos Provocados pelo Adensamento Populacional no Espaço Urbano.....	55
10.2	População Flutuante	56
11	INFRAESTRUTURA	57
11.1	Transporte Coletivo	57
11.2	Água Potável e Esgoto.....	60
11.3	Fontes de Energia Elétrica.....	62
11.4	Iluminação Pública	65
11.5	Rede de Drenagem Pluvial	67
11.6	Gestão dos Resíduos Durante o Funcionamento	68
11.7	Sistema de Telefonia e Internet	71
12	EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS URBANOS	71
12.1	Esporte, Cultura e Lazer	72
12.2	Saúde	74
12.3	Educação.....	76
12.4	Segurança Pública no Município.....	80

13	AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO NATURAL CULTURAL E HISTÓRICO	82
13.1	Patrimônio Histórico e Cultural no Raio de Influência	86
13.1.1	Levantamento dos Bens Culturais Preservados e/ou Tombados no Raio de Influência	87
14	PESQUISA DE OPINIÃO PÚBLICA	90
14.1	Pesquisa de Opinião Pública	92
14.2	Análise dos Resultados Concernentes às Entrevistas	93
14.2.1	Questão 01	93
14.2.2	Questão 02	93
14.2.3	Questão 03	94
14.2.4	Questão 04	94
14.2.5	Questão 05	95
14.2.6	Questão 06	95
14.2.7	Questão 07	96
15	IMPACTOS GERADOS E MEDIDAS MITIGADORAS	97
15.1	Impactos Positivos	98
15.2	Impactos Negativos	98
16	MEDIDAS ADOTADAS PARA OS IMPACTOS NEGATIVOS	99
16.1	Impermeabilização da Superfície do Terreno	99
16.2	Movimentação do Maquinário	99
16.3	Geração de resíduos sólidos e efluentes líquidos	100
16.4	Aumento na demanda de consumo de água e energia elétrica	100
16.5	Sombreamento, aumento da temperatura e reflexão da luz	101
16.6	Poluição atmosférica e odores	101
16.7	Interferências sonoras	102
16.8	Segurança pública e o aumento do índice de violência	102
16.9	Riscos de acidentes	102
16.10	Aumento no fluxo de veículos	103
17	MEDIDAS POTENCIALIZADORAS DOS IMPACTOS POSITIVOS	105
17.1	Valorização imobiliária e comercial da região	105
17.2	Aumento na demanda de procura de materiais para construção civil, alavancando o comércio	105
17.3	Atração de novos investimentos	105
17.4	Geração de empregos diretos e indiretos durante e após a fase de implantação	105
17.5	Geração de tributos para o município, durante e após a fase de implantação	106
17.6	Incremento na arrecadação do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano)	106
17.7	Opções de lazer e bem estar	106
18	MEDIDAS COMPENSATÓRIAS	107
19	CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES	108
20	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	109
21	ANEXO I – Tabela De Medidas	111
22	ANEXO II - Anotações de Responsabilidades Técnicas	113
22.1	ANEXO III – Pesquisas de Opiniões Volume I	114

FIGURAS

Figura 01: Localização do Empreendimento.....	15
Figura 02: Mapa de Adensamento, AID 2000mts.....	16
Figura 03: Localização do Empreendimento, via Av. 136.....	17
Figura 04: Localização do Empreendimento.....	17
Figura 05: Caracterização do sistema viário	22
Figura 06: Mapa de Hierarquia Viária.....	23
Figura 07: Critérios para definição do raio para delimitação da área de influência.....	28
Figura 08: Área de Influência Direta – Raio de 2000 m	29
Figura 09: Farmácia;	31
Figura 10: Comércio Local;.....	31
Figura 11: Comércio Local	31
Figura 12: Comércio Local;	31
Figura 13: Volumetria dos imóveis – Raio de 2000 m.....	32
Figura 14: Volumetria dos imóveis.	32
Figura 15: Mapa de Volumetria	33
Figura 16: Uso do Solo dos imóveis da AID.....	34
Figura 17: Modelo de fachada;.....	36
Figura 18: Fachada Norte, Av. 136.	37
Figura 19: Fachada Oeste, Divisa de Lotes 07-40.....	38
Figura 20: Fachada Leste, Divisa de Lotes 12-36.	39
Figura 21: Fachada Sul, Rua 1136;	40
Figura 22: Estudo de sombreamento para o Equinócio de Outono 21/03, às 09h00min	42
Figura 23: Estudo de sombreamento para o Equinócio de Outono 21/03, às 12h00min	42
Figura 24: Estudo de sombreamento para o Equinócio de Outono 21/03, às 15h00min	43
Figura 25: Estudo de sombreamento para Solstício de Inverno 21/06, às 09h00min.	43
Figura 26: Estudo de sombreamento para Solstício de Inverno 21/06, às 12h00min.	44
Figura 27: Estudo de sombreamento para Solstício de Inverno 21/06, às 15h00min.	44
Figura 28: Estudo de sombreamento para Equinócio de Primavera 23/09, às 09h00min	45
Figura 29: Estudo de sombreamento para Equinócio de Primavera 23/09, às 12h00min	45
Figura 30: Estudo de sombreamento para Equinócio de Primavera 23/09, às 15h00min	46
Figura 31: Estudo de sombreamento para Solstício de Verão 21/12, às 09h00min.	46
Figura 32: Estudo de sombreamento para Solstício de Verão 21/12, às 12h00min.	47
Figura 33: Estudo de sombreamento para Solstício de Verão 21/12, às 15h00min.	47
Figura 34: Planta de locação e direção do vento	49
Figura 35: Localização do St. Bueno na AID;	52
Figura 36: Localização no St. Oeste na AID;	52
Figura 37: Localização St. Marista na AID;	53
Figura 38: Localização St. Sul na AID;	53
Figura 39: Localização St. Pedro Ludovico na AID;	53
Figura 40: Localização St. Bela Vista na AID;.....	53
Figura 41: Localização St. Areião I na AID;	54
Figura 42: Localização St. Leste Universitário na AID;	54
Figura 43: Localização St. Jd. Goiás na AID;	54
Figura 44: Localização St. Vl. São João na AID;.....	54
Figura 45: Localização St. Central na AID;	55
Figura 46: Estimativa de População Tipo de Salas	57
Figura 47: Pontos de ônibus próximo ao empreendimento, linha 026.	58
Figura 48: Pontos de ônibus próximo ao empreendimento, linha 950	59

Figura 49: Pontos de ônibus próximo ao empreendimento, linha 951	59
Figura 50: Mapa de Distribuição de Abastecimento e Esgoto – Saneago;.....	61
Figura 51: Imagem próxima do Empreendimento - Abastecimento e Esgoto – Saneago	62
Figura 52: Modelo de gerador a Diesel a ser utilizado.....	63
Figura 53: Localização do Gerador - Térreo	63
Figura 54: Localização do Gerador - Térreo	64
Figura 55: Mapa de Distribuição de Iluminação Pública	66
Figura 56: Imagem próxima do Empreendimento - Iluminação Pública	67
Figura 57: Local destinado ao armazenamento dos resíduos	70
Figura 58: Imagem aproximada do projeto do local destinado ao armazenamento dos resíduos	71
Figura 59: Parque Areião ;	71
Figura 60: Parque Areião	72
Figura 61: Mapa de localização de Parques ambientais	73
Figura 62: Mapa de Localização dos Equipamentos de Saúde	75
Figura 63: Mapa de Localização dos Equipamentos Públicos de Educação	77
Figura 64: Estudo de Manchas	79
Figura 65: Mapa de Localização dos Equipamentos Públicos de Segurança.....	80
Figura 66: GRAER	81
Figura 67: CME	81
Figura 68: Polícia Federal	81
Figura 69: Localização Patrimônio Natural	83
Figura 70: Parque / Córrego Vaca Brava.....	84
Figura 71: Parque Areião.....	84
Figura 72: Localização da Unidade de Conservação;	85
Figura 73: Localização Patrimônio Histórico;	89
Figura 74: ANEXO II - Diretrizes para Elaboração do EIV/RIV	90

QUADROS

Quadro 01: Atividades econômicas	12
Quadro 02: Quadro de Áreas	14
Quadro 03: Gerenciamento dos resíduos sólidos – Classe A	24
Quadro 04: Gerenciamento dos resíduos sólidos – Classe B	24
Quadro 05: Gerenciamento dos resíduos sólidos – Classe C	25
Quadro 06: Gerenciamento dos resíduos sólidos – Classe D	25
Quadro 07: Exemplos e Recomendações para o Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil	25
Quadro 08: Densidade demográfica estimada no ano de 2024– IBGE	51
Quadro 09: Equipamentos de Saúde.....	75
Quadro 10: Equipamentos Públicos de Educação	77
Quadro 11: Equipamentos de Segurança.....	80
Quadro 12: Bens Culturais Preservados e/ou Tombados no Raio de Influência.....	87
Quadro 13: Medidas adotadas para os impactos negativos	104
Quadro 14: Medidas adotadas para os impactos positivos	107

GRÁFICOS

Gráfico 01: Tempo de residência na região.....	93
Gráfico 02: Conhecimento sobre o empreendimento.	93
Gráfico 03: Avaliação da valorização da região.....	94
Gráfico 04: Empregos para população local.	94
Gráfico 05: Necessidades de novos empreendimentos comerciais.	95
Gráfico 06: Incômodos gerados pelo funcionamento do empreendimento.	95
Gráfico 07: Opinião da implantação e o funcionamento	96

1 INTRODUÇÃO

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) foi elaborado com o objetivo de apresentar o conjunto de ações a serem desenvolvidas a partir do diagnóstico atual referente à edificação do Condomínio Comercial da empresa **SPE CITY 29 EMPREENDIMENTOS LTDA.**

Este EIV busca informar a gestão municipal sobre as repercussões da implantação do futuro empreendimento, permitindo a avaliação da harmonia entre os interesses particulares e coletivos.

O estudo integra as informações exigidas no processo de emissão de Uso do Solo e Aprovação de Projeto, conduzido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SEPLANH) e pelo Comitê Técnico de Análise do Uso e Ocupação do Solo (COMTEC). Serão apresentadas propostas para o gerenciamento dos aspectos positivos e negativos, com ênfase no grau de incomodidade resultante do porte do empreendimento.

A elaboração deste EIV incluiu visitas in loco, entrevistas e pesquisas de opinião com os moradores da área de influência, visando uma análise abrangente dos impactos positivos e negativos, em conformidade com os requisitos legais para aprovação.

Este estudo está fundamentado nas seguintes legislações municipais e federais:

- Lei Municipal Complementar n.º 349, de 04 de março de 2022, que define as diretrizes do Plano Diretor para o ordenamento territorial de Goiânia;
- Lei Municipal n.º 10.845, de 04 de novembro de 2022, que regulamenta o controle de atividades econômicas;
- Lei Municipal n.º 11.127, de 04 de janeiro de 2024, que especifica o EIV e o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) como instrumentos essenciais para a análise de projetos no município de Goiânia;
- Portaria n.º 62, de 02 de julho de 2024, que detalha os procedimentos administrativos para a abertura e análise dos processos de aprovação do EIV e do RIV;
- Portaria n.º 63, de 03 de julho de 2024, que designa os membros da Comissão de Avaliação do EIV.

Este estudo foi revisado de acordo com as exigências técnicas do **Despacho n.º 5/2025**, da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo Estratégico Gerência de Estudo Socioeconômicos.

2 ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é caracterizado pela avaliação prévia, voltada à emissão das licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos públicos ou privados em área urbana.

Este Estudo é um importante instrumento de gestão urbana. A preocupação em controlar os efeitos decorrentes do elevado ritmo de urbanização da população nas últimas décadas, ditam a urgência na aplicação de instrumentos, para minimizar diversos problemas urbanos acumulados, principalmente nas grandes cidades. O presente estudo visa indicar ações mitigadoras e compensatórias para a minimização de riscos e danos ambientais e descontroles urbanísticos na área do entorno do empreendimento, em busca da melhoria dos padrões de qualidade de vida urbana.

De acordo com o enquadramento perante o Plano Diretor n.º 349/22, Lei Municipal n.º 10.845/22 e Lei Municipal n.º 11.127, seguindo as diretrizes do Anexo II, o empreendimento em questão, abrange um raio de influência direta de 2.000m (dois mil metros), devido à área edificada do empreendimento.

A Administração do futuro empreendimento mantém a preocupação com o relacionamento de boa vizinhança, sempre analisando e compilando as informações e propostas pertinentes as constantes melhorias. As orientações internas serão realizadas por profissionais capacitados, com atribuições para colocar em prática as medidas específicas, direcionando as formas de correção, prevenção e mitigação para os efeitos negativos, além de potencializar e maximizar os efeitos positivos, por meio das medidas diretas de controles e monitoramentos.

A malha viária local atenderá a geração de viagens atraídas pelos futuros frequentadores, mantendo o número de vagas de estacionamento necessárias, além de uma ampla área de embarque e desembarque.

3 INFORMAÇÕES CADASTRAIS

3.1 Identificações do Empreendimento

RAZÃO SOCIAL	SPE City 29 Empreendimentos Ltda
ENDEREÇO	Av. T4, nº 619, Qd. 141, Lt. 04/05, Sala 1707/1713, St. Bueno, Goiânia – GO.
ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO	Av. 136, Rua 1136, Qd. 245, Lts 7/9B, 10/11,36, 37, 38, 39, St. Marista, Goiânia – GO.
INSC. IPTU	30204902160000
CNAE PRINCIPAL	41.10-7-00- Incorporação de empreendimentos imobiliários
CNPJ	47.256.212/0001-06
CEP	74.230-035

3.2 Empresa Consultora Responsável

RAZÃO SOCIAL	Trilha Tecnologias Ambientais Ltda
CNPJ	12.083.884/0001-74
RESP. TÉCNICO	Eng. Ambiental Marco Y. M. Minami
REG. PROFISSIONAL	CREA 15.361/D-GO
ART Nº	1020240249468
RESP. TÉCNICO	Biólogo Ademar Brito da Mota
REG. PROFISSIONAL	CRBio 80044/04-D
ART Nº	20241000111901
ENDEREÇO	Rua Itumbiara, Qd. 155, Lt. 25, St. Cidade Jardim, Goiânia – GO.
FONE	(62) 3092 – 6383
E-MAIL	marco@trilhaambiental.com.br

3.3 Órgão de Planejamento

ÓRGÃO	Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação – SEPLANH
ENDEREÇO	Av. PL-1, nº 01(BR-153, km 04), Park Lozandes, 1º andar Paço Municipal, CEP 74.884-900, Goiânia-GO.
FONE	(62) 3524 – 6300

4 LEGISLAÇÕES APLICADAS

O Estatuto da Cidade, Lei Federal n.º 10.257 de 10/07/2001, cria os instrumentos necessários para planejar a cidade e controlar o uso da propriedade, a fim de que não seja prejudicada a qualidade de vida dos cidadãos. O princípio que rege essas diretrizes e instrumentos é o de assegurar o direito às cidades sustentáveis para as atuais e futuras gerações. O capítulo II – Dos Instrumentos da Política Urbana, Seção XII, artigos 36, 37 e 38, o Estatuto da Cidade, cria e estabelece as diretrizes do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, também especifica que o EIV deverá ser regulamentado por Lei Municipal, que defina os empreendimentos e atividades privadas ou públicas que deverão ser condicionadas ao estudo dos efeitos positivos e negativos onde os mesmos possam causar à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades. Define também que, somente após a análise e aprovação deste estudo, poderão ser autorizadas as Licenças de construção, ampliação ou funcionamento, a cargo do Poder Público Municipal.

O Estatuto da Cidade menciona alguns requisitos para análise do EIV. Contudo, a própria redação do artigo 37 declara que esses requisitos deverão ser considerados como o conteúdo mínimo do Estudo de Impacto de Vizinhança.

“O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões: I – adensamento populacional; II – equipamentos urbanos e comunitários; III – uso e ocupação do solo; IV – valorização imobiliária; V – geração de tráfego e demanda por transporte público; VI – ventilação e iluminação; VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural”.

A Prefeitura Municipal de Goiânia, aprovou e publicou, em 04 de março de 2022, por meio do Órgão Municipal de Planejamento, a Lei Complementar Municipal n.º. 349, que dispõe sobre o Plano Diretor e o processo de planejamento urbano no Município.

As exigências do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório para as atividades geradoras de impacto e/ou macroprojetos, são definidos de acordo com a Lei Municipal n.º. 10.845/2022 “Dispõe sobre a regulamentação do controle das atividades não residenciais e dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a Macrozona Construída, Lei Complementar n.º 349, de 04 de março de 2022 – Plano Diretor de Goiânia e dá outras providências”.

Para a consolidação das atividades previstas, as avaliações dos impactos à vizinhança serão demonstradas neste Estudo. Todos os procedimentos estarão de acordo com o Código de Posturas do município de Goiânia.

O estudo de impacto foi solicitado, devido ao porte do empreendimento. De acordo com a Lei Municipal nº. 10.845/22, a atividade econômica apresenta o Grau de Incomodidades GI-1, conforme o Quadro 01:

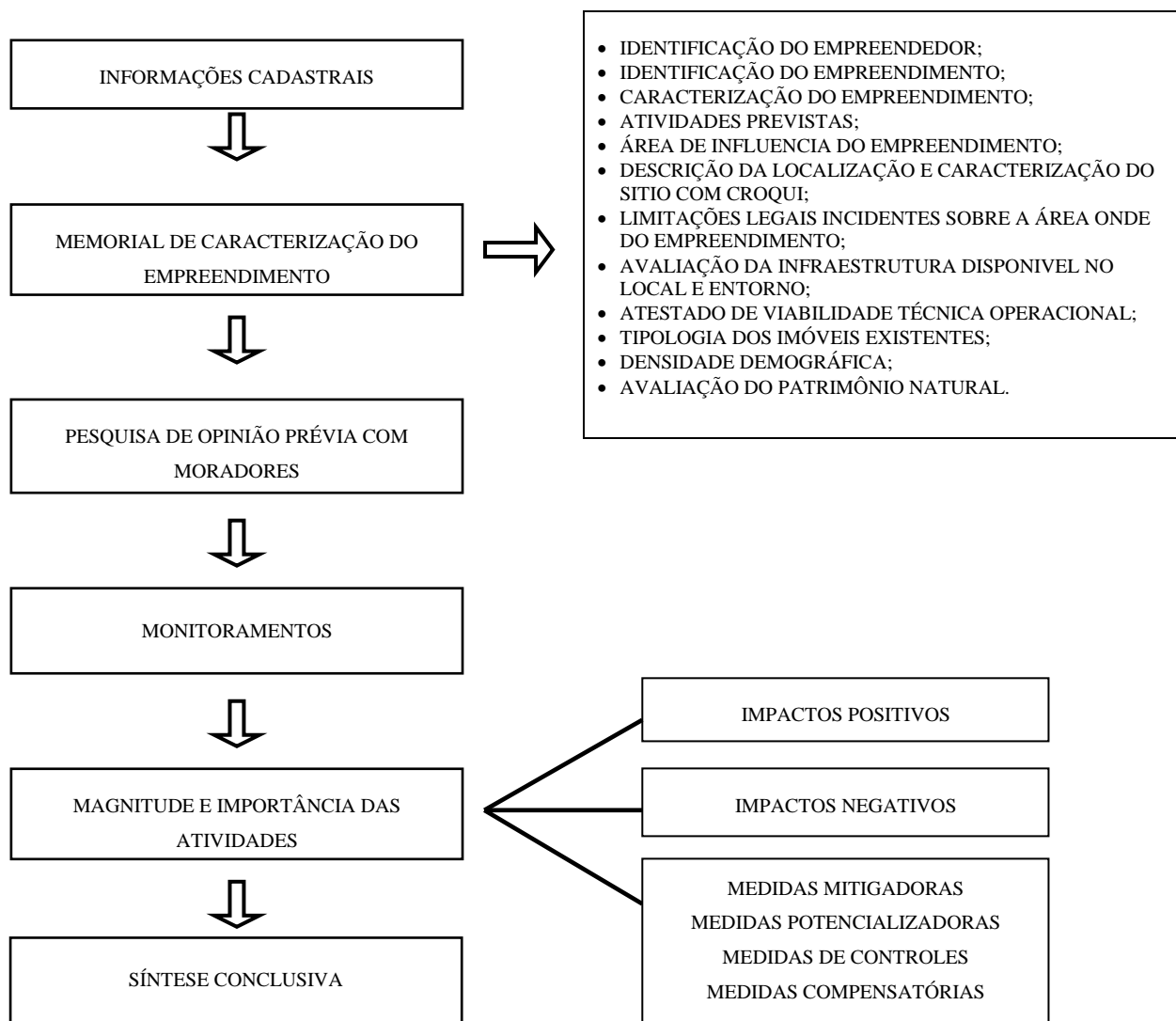
Quadro 01: Atividades econômicas

ATENDER O DISPOSTO NO ANEXO XXI DA LC 349/2022- PLANO DIRETOR DE GOIÂNIA					
Atividades Exercida(s) no Local					Adequabilidade
CNAE	Denominação	Equipamento de Impacto	Grau de Incomodidade	Carga e Descarga	Via
811250002	Condomínio comercial	NÃO	GI-1	DEPENDE DE ANÁLISE	PERMITIDO
524010100	Operação dos aeroportos e campos de aterrissagem	SIM	-	DEPENDE DE ANÁLISE	PERMITIDO
000000008	Comércio sem uso definido	NÃO	GI-1	DEPENDE DE ANÁLISE	PERMITIDO
ADMITE GI-1, GI-2, GI-3, GI-4 SEM LIMITE DE ÁREA					Embarque Desembarque NÃO
VISA – Vigilância Sanitária			AMMA – Agência Municipal do Meio Ambiente		

(Fevereiro, 2025)

5 FUNDAMENTAÇÃO METODOLÓGICA

A estrutura metodológica correspondente foi traçada com o intuito de contemplar todos os aspectos necessários para o desenvolvimento do EIV. O fluxograma a seguir expressa os critérios metodológicos utilizados.




6 CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

A partir deste capítulo, são descritas as dimensões do empreendimento, área de incidência e influência direta e indireta, atividades econômicas previstas, previsão para as etapas de edificação, localização, unidade territorial, descrição da localização, avaliação da infraestrutura local, equipamentos públicos, atestado de viabilidade técnica operacional, tipologia dos imóveis existentes, densidade demográfica, vias de acesso e avaliação do patrimônio natural.

De acordo com o Projeto Arquitetônico, o empreendimento refere-se à incorporação e construção de um edifício vertical comercial. Trata-se de um complexo de uso misto, composto por salas comerciais, academias, lanchonetes, auditórios e um heliponto. O projeto prevê um único bloco, com três subsolos, térreo e 47 pavimentos, totalizando uma área de terreno de 3.852,96 m², área construída de 60.429,13 m² e altura total de 141,09 metros.

6.1 Dimensões de Empreendimento

Quadro 02: Quadro de Áreas

<p>LOGOMARCA:</p>  <p>Ed. Epic City Home Av. T-5_#467_Sala 03_ St. Bueno_Goiânia_GO 74230_045 victortome.com.br</p>	<p>Descrição dos pavimentos: POÇO ELEVADORES + SUBSOLO 3 + SUBSOLO 2+ SUBSOLO 1+ TÉRREO + PAVTO. GARAGEM 1 + PAVTO. GARAGEM 2 + PAVTO. GARAGEM 3 + 40 PAVTOS TIPO = 47 PAVIMENTOS</p>		
	<p>Conteúdo: QUADRO DE ÁREAS E OCUPAÇÃO; QUADRO ÁREA ONEROSA; QUADRO RECUOS E ALTURAS; QUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS; ÍNDICE DE APROVEITAMENTO; PLANTAS E QUADRO DE ÍNDICE PAISAGÍSTICO; PLANTA SITUAÇÃO; FACHADAS ESQUEMÁTICAS; CORTE ESQUEMÁTICO; ÍNDICE DE CONTROLE DE CAPTAÇÃO DE ÁGUA PLUVIAL</p>	<p>Área do terreno original: 3.852,96m²</p>	<p>Folha: 01/24</p>
		<p>Área total da construção: 60.429,13m²</p>	
		<p>Índice controle captação de água pluvial: 02 Poços de infiltração com 10,60m³ cada = 21,20m³</p>	<p>Data: NOVEMBRO/2024</p>
		<p>Índice paisagístico: Conforme Art. 192, da LC 349 de 2022 Cobertura vegetal não permeável = 1080,92m² (28,05%) Cobertura vegetal permeável = 8,27m² (0,21%) TOTAL GERAL = 1.089,19m² (28,27%)</p>	<p>Gerente: Arq. Renata Oliveira</p>
		<p>Arquivo: CT-029-ARQ-PL-001-QDR-R01</p>	<p>Coordenador: Arq. André Matheus</p>

(Fevereiro, 2025)

6.2 Investimentos previstos.

O terreno em questão é de propriedade própria e está localizado em uma região privilegiada, de fácil acesso. O projeto está atualmente em fase de aprovação e o orçamento do complexo é de aproximadamente R\$ 218.207.992,00

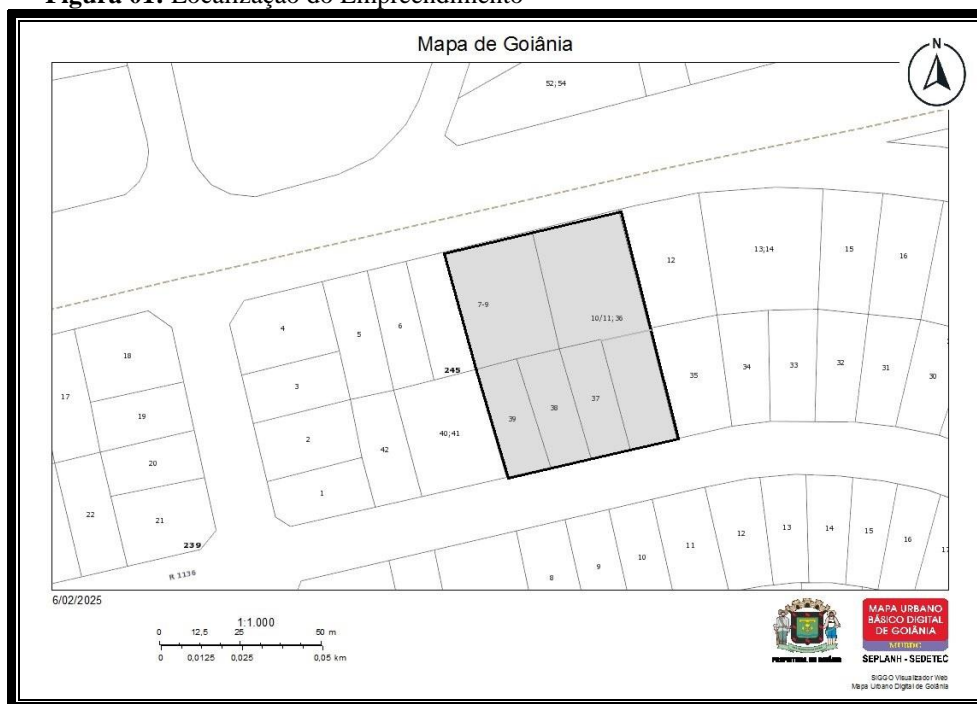
6.3 Descrição da Localização e Limitações

As coordenadas geográficas para localização do empreendimento, confirmadas pelo GPS de navegação, modelo Etrex Legend HCx, marca Garmin, com base no SIRGAS 2000 (Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas 2000), sistema oficial para o Brasil.

- Latitude: S 16° 41'53.73".
- Longitude: O 49° 15'23.20".

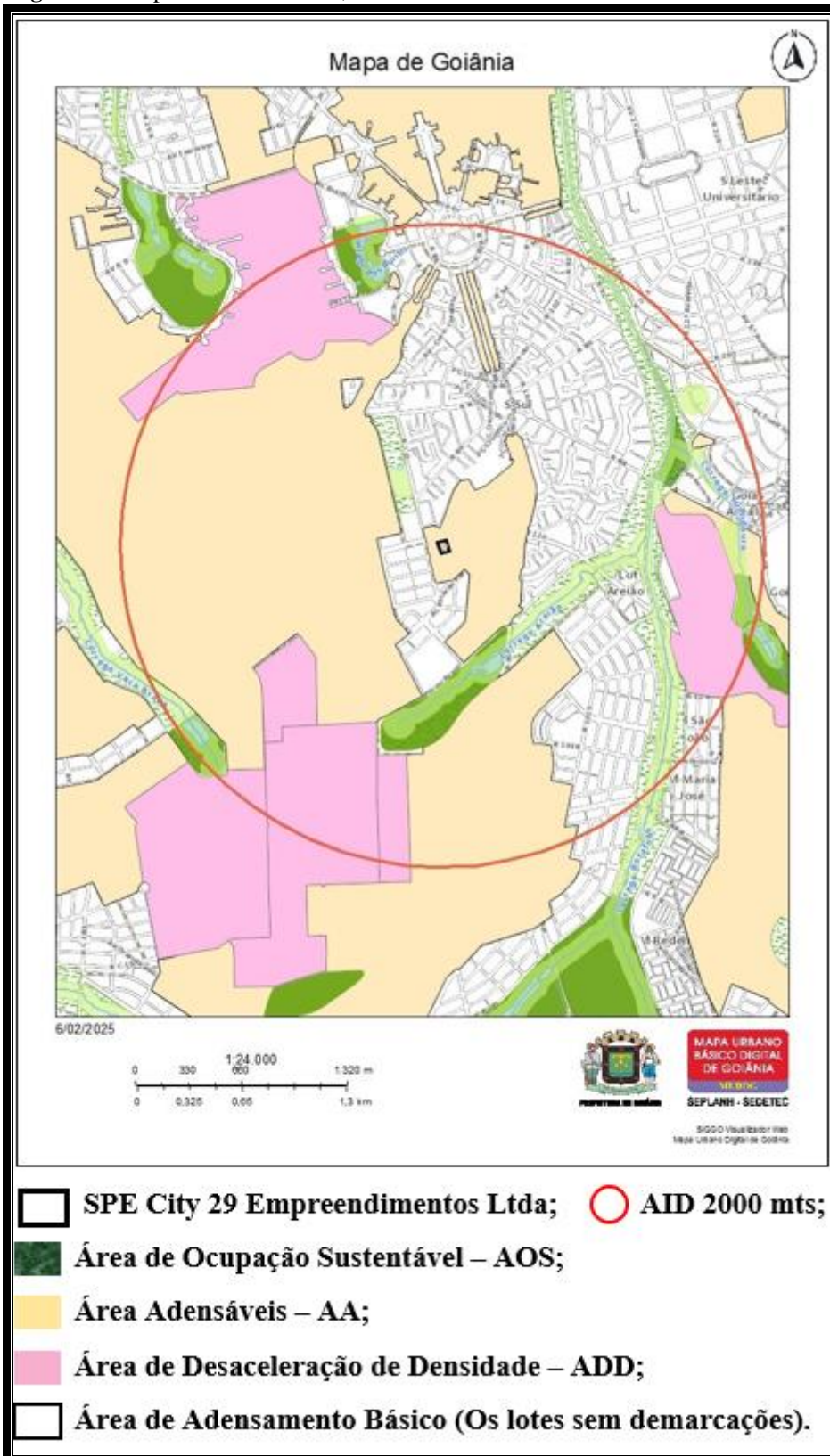
O futuro Empreendimento será implantado no Município de Goiânia, capital do estado de Goiás. Especificamente, Av. 136, Rua 1136, Qd. 245, Lts 7/9B, 10/11,36, 37, 38, 39, St. Marista, com área construída de 60.426,13m². Localização em um ponto estratégico da cidade, com fácil acesso, corredores estruturadores do sistema viário, em área adensável – AA, e atende integralmente às exigências quanto ao uso do solo, tais como, número de vagas de estacionamento, dimensão das baías de acumulação de veículos, entre outras exigências.

Figura 01: Localização do Empreendimento



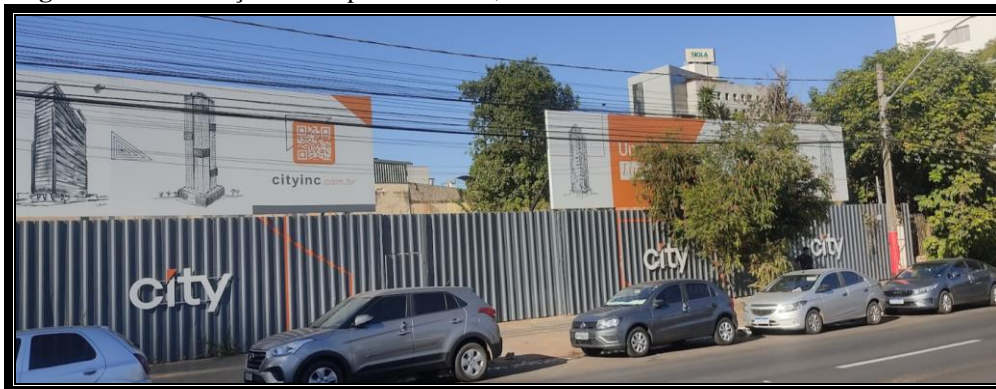
Fonte: SIGGO. (Fevereiro, 2025);

Elaboração: Flávio Duarte

Figura 02: Mapa de Adensamento, AID 2000mts

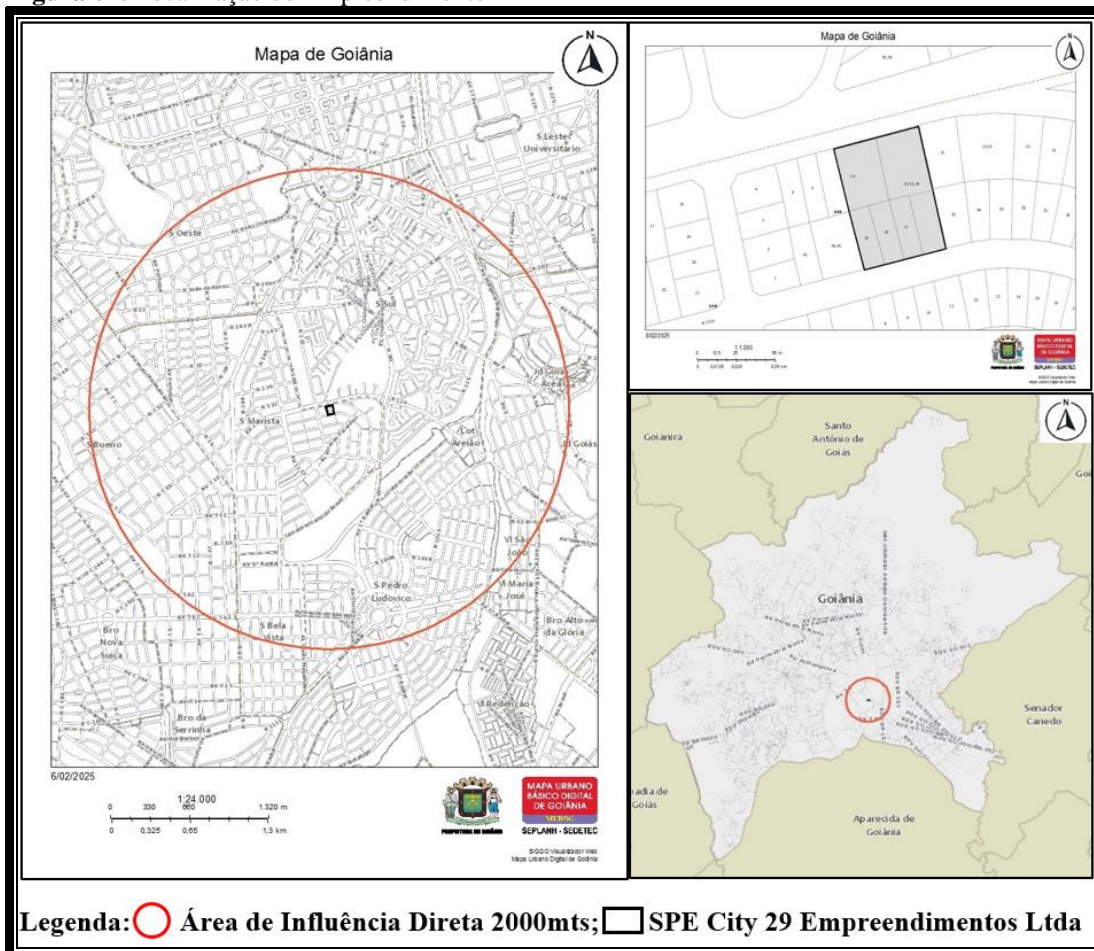
Fonte: SIGGO, (Fevereiro, 2025)

Elaboração: Flávio Duarte

Figura 03: Localização do Empreendimento, via Av. 136

(Fevereiro, 2025)

O raio de influência foi definido conforme a área do empreendimento, sendo 2.000m (dois mil metros), demonstrando as informações decorrentes de sua operação e levantando as informações quanto às opiniões circunvizinhas e as interferências diretas e indiretas das atividades do empreendimento. O mapa a seguir traz a localização do empreendimento.

Figura 04: Localização do Empreendimento

Fonte: SIGGO, (Fevereiro, 2025).

Elaboração: Flávio Duarte

6.4 Justificativa da Localização

Os pontos que justificaram a escolha da área foram a localização privilegiada da cidade de Goiânia, região bastante habitada, com predominância do uso residencial, porém, também foram verificados inúmeras edificações comerciais e prestadoras de serviço.

A área do futuro empreendimento conta com toda infraestrutura urbana como: asfaltamento e calçamento de vias, abastecimento de água potável, energia elétrica, telefonia, coleta domiciliar de resíduos, coleta seletiva de resíduos e sistema público de coleta de esgoto sanitário. Assim como a infraestrutura completa e as legislações do Município favorecendo ordenamento territorial para o deferimento do uso e ocupação do solo para o porte e as atividades econômicas pretendidas.

6.5 Elaboração de Projetos

A primeira etapa é a de definição da concepção arquitetônica e layout geral para implantação do empreendimento, seguida do projeto de arquitetura, bem como o detalhamento de todos os projetos complementares (estrutural, hidrossanitário, drenagem, elétrico, sanitário e de combate a incêndio) para a consolidação da obra.

6.6 Etapas da Obra

As etapas de construção serão iniciadas por serviços de limpeza do terreno, terraplenagem, execução das fundações, estrutura de concreto armado, construção, instalações elétricas e hidráulicas, pintura, acabamento, paisagismo, limpeza final e entrega da obra.

Impactos Potenciais: Ruído, trânsito, segurança da área e qualidade do ar.

Prazo Total Estimado: 30 a 36 meses

Medidas Mitigadoras: Notificação prévia aos moradores, controle de horários de trabalho e sinalização adequada.

6.6.1. Etapas de Construção e Prazos Estimados

1 Limpeza do Terreno e Preparação Inicial (2 a 3 semanas)

Remoção de entulho e limpeza do local.

Impactos: Ruído moderado e trânsito de máquinas pesadas;

Medidas Mitigadoras: Sinalização adequada, trabalho entre 7h e 18h.

2 Terraplenagem e Compactação (1 a 1,5 meses)

Nivelamento do terreno para a base da construção.

Impactos: Ruído de máquinas (escavadeiras e compactadores);

Medidas Mitigadoras: Cobertura de materiais para evitar poeira e controle de tráfego local.

3 Execução das Fundações (3 a 4 meses)

Perfuração de estacas, concretagem e construção de blocos de fundação.

Impactos: Vibração no solo e ruídos;

Medidas Mitigadoras: Monitoramento de vibração e notificação prévia a imóveis próximos.

4 Estrutura de Concreto Armado (12 a 16 meses)

Montagem das formas, armação de ferro e concretagem.

Impactos: Ruído, transporte de materiais e aumento no tráfego local;

Medidas Mitigadoras: Planejamento do transporte de materiais fora dos horários de pico.

5 Fechamento (Alvenaria, Esquadrias e Fachadas) (8 a 10 meses)

Construção de paredes, divisórias e reboco.

Impactos: Ruído moderado e movimentação de trabalhadores;

Medidas Mitigadoras: Redução de ruído em áreas residenciais próximas.

6 Instalações Prediais (Elétrica, Hidráulica e Climatização) (6 a 8 meses)

Instalação de tubulações, fiações e quadros elétricos.

Impactos: Trânsito de trabalhadores e veículos leves;

Medidas Mitigadoras: Organização para minimizar deslocamentos desnecessários.

7 Acabamento e Pintura (5 a 7 meses)

Aplicação de revestimentos, pintura e colocação de esquadrias.

Impactos: Emissão de odores de tintas e resíduos;

Medidas Mitigadoras: Uso de tintas com baixo VOC e gestão de resíduos.

8 Paisagismo e Limpeza Final (1 a 2 meses)

Jardinagem, limpeza geral e retirada de equipamentos.

Impactos: Movimentação de máquinas leves e trabalhadores;

Medidas Mitigadoras: Controle de ruído e organização do tráfego.

Ações de Comunicação

Notificação à comunidade sobre cada etapa com 15 dias de antecedência.

Divulgação de horários de trabalho permitidos (7h às 18h);

Disponibilização de um canal de comunicação para dúvidas e reclamações.

6.7 Canteiro de Obras

Canteiro de obras é a área de trabalho, onde se desenvolve as operações de apoio e execução da obra. Durante a execução da obra o canteiro vai se modificando. Podemos separar o canteiro em fases distintas:

- Inicial: limpeza do terreno, movimentação de terra (terraplenagem) e fundações;
- Intermediária: Construção, estrutura e instalações;
- Final: Revestimento, pintura e acabamento.

6.8 Demarcação Topográfica

O levantamento topográfico já foi concluído e o terreno encontra-se devidamente nivelado. A locação será realizada exclusivamente por um profissional habilitado, que utilizará instrumentos e métodos adequados. Este profissional implantará marcos (estacas de referência) com cotas de nível precisamente definidas para demarcar os eixos do projeto. A locação será realizada de forma global, abrangendo um ou mais gabaritos que englobam todo o perímetro da obra. As tábuas que compõem esses quadros serão niveladas e firmemente fixadas para suportar a tensão dos fios de demarcação.

Verificações cuidadosas das estacas de referência das fundações serão feitas por meio da medição das diagonais, garantindo que estejam dentro dos limites aceitáveis de construção. Todas as marcações serão feitas em locais de fácil acesso e que não apresentem riscos de serem removidas pelos equipamentos.

6.9 Sistema Viário

O empreendimento está localizado entre duas Vias, sendo: Av.136 (via Arterial de 2ª categoria) e Rua 1136 (via Local 4), na unidade territorial denominada **AREA ADENSÁVEL – AA**, admitindo os graus de incomodidades das atividades econômicas a serem desenvolvidas, após a edificação.

A Secretaria Municipal de Mobilidade – SMM, que controla a parte do sistema viário do município de Goiânia, avaliará o Estudo de Impacto de Trânsito e o respectivo Relatório.

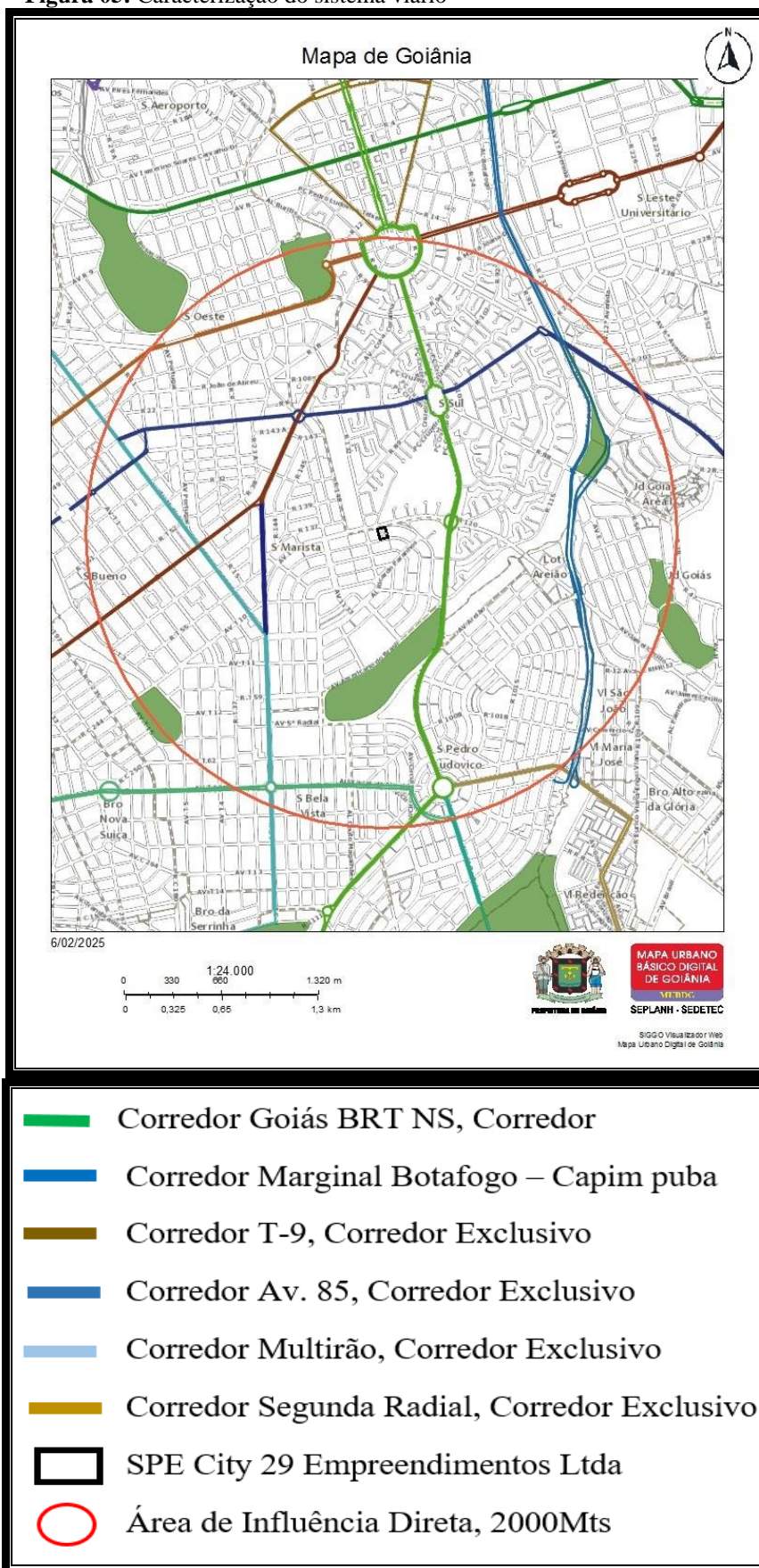
A via de acesso do empreendimento foi analisada por sua hierarquia, conforme indicado no artigo n.º 105 da Lei Complementar n.º 349, de 2022:

- I - vias expressas, divididas em:
 - a) via expressa de 1ª categoria;
 - b) via expressa de 2ª categoria;
- II - vias arteriais, divididas em:
 - a) via arterial de 1ª categoria;
 - b) via arterial de 2ª categoria;
- III - vias coletoras;
- IV - vias locais, divididas em:
 - a) vias existentes: local 1 (um), 2 (dois), 3 (três), 4 (quatro) e 5 (cinco);
 - b) vias a implantar: local 3 (três), 4 (quatro) e 5 (cinco); V - ciclovias; VI - vias de pedestre
- ...

§ 1º Para a divisão das vias locais de que trata o inciso IV deste artigo, deverão ser observadas as seguintes dimensões: I - largura total até 7,99 m (sete vírgula noventa e nove metros) para via local 1 (um); II - largura total entre 8 m (oito metros) e 12,99 m (doze vírgula noventa e nove metros) para via local 2 (dois); III - largura total entre 13 m (treze metros) e 14,99 m (quatorze vírgula noventa e nove metros) para via local 3 (três); IV - largura total entre 15 m (quinze metros) e 22,99 m (vinte e dois vírgula noventa e nove metros) para via local 4 (quatro); V - largura total mínima de 23 m (vinte e três metros) para via local 5 (cinco).

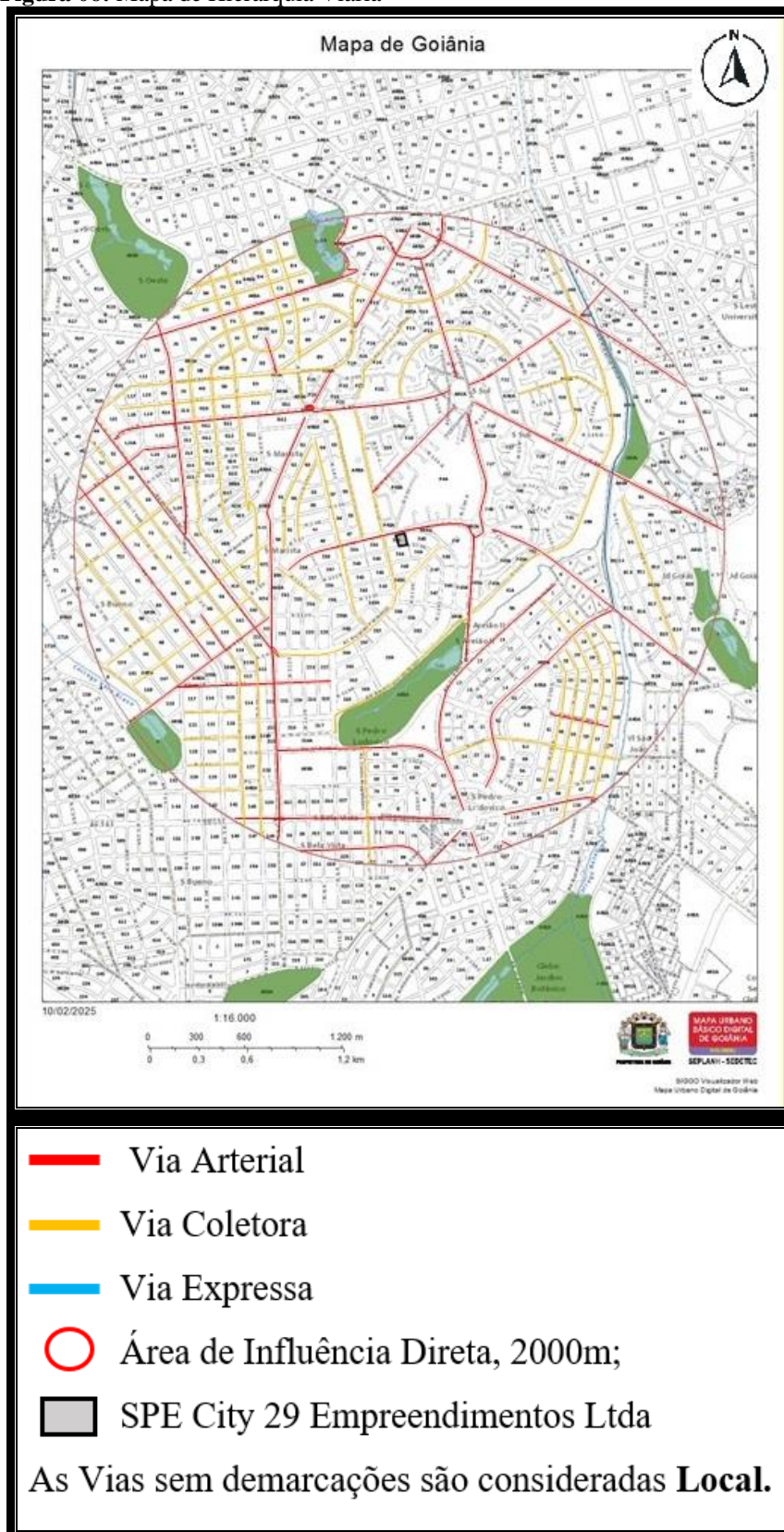
§ 2º A atualização da hierarquização viária decorrente da aprovação de novos loteamentos e reloteamentos, bem como de ajustes viários e da implementação de corredores, deverá ocorrer de forma permanente pelo órgão municipal de planejamento.

§ 3º Para a atualização de que trata o § 2º deste artigo, as vias a serem atualizadas deverão atender aos requisitos definidos nos Anexos V e VI desta Lei Complementar. § 4º As ciclovias mencionadas no inciso V deste artigo referir-se-ão somente àquelas implantadas ou projetadas que não integrem as demais vias da rede viária do Município. (Grifo nosso).

Figura 05: Caracterização do sistema viário

Fonte: SIGGO, (Fevereiro, 2025)

Elaboração: Flávio Duarte

Figura 06: Mapa de Hierarquia Viária

Fonte: SIGGO, (Fevereiro, 2025)

Elaboração: Flávio Duarte

7 GERENCIAMENTO DOS RESÍDUOS DA EDIFICAÇÃO

Os resíduos são resultantes das diversas atividades humanas, dentre elas a atividade da construção civil, que geram os mesmos em quantidades e características, tais que necessitam de disposição final adequada.

Os gerenciamentos dos resíduos da construção civil são registrados por meio de formulários conforme a classificação e as fases de consolidação da obra, sendo: Escavação/Fundação; Elevação das Alvenarias e Acabamentos. Os mesmos serão destinados à empresas devidamente licenciadas e autorizadas a coletar e destinar os mesmos de forma ambientalmente correta. Este mecanismo favorecerá o controle de transporte e quantificação média mensal, organizando as informações para elaboração do acervo gerencial, que será formalizado ao término da obra. Estes procedimentos serão realizados no próprio canteiro de obras, definindo a classificação, triagem e acondicionamento conforme as diretrizes da ABNT NBR 10.004/04, Resoluções CONAMA n.º 307/02, n.º 348/2004, n.º 431/11 e n.º 469/15 e, a Lei Federal n.º 12.305/10.

➤ Resíduos de Classe A:

Quadro 03: Gerenciamento dos resíduos sólidos – Classe A

Resíduos	Acondicionamento	Armazenamento	Destinação Final
Solos (Terraplenagem/Fundação)	Empilhamento	Local aberto	Aterramento da própria obra e Empresas de Coleta de Entulho Licenciadas
Massas, cerâmicas, tijolos, blocos, placas e telhas, entre outros componentes cerâmicos e de concreto	Contêineres	Local coberto e impermeabilizado	Empresas de Coleta de Entulho Licenciadas e Recicladora

➤ Resíduos de Classe B:

Quadro 04: Gerenciamento dos resíduos sólidos – Classe B

Resíduos	Acondicionamento	Armazenamento	Destinação Final
Papel e plástico	Sacos plásticos/tambores	Coletores em local coberto a fim de se evitar acúmulos de água e longe de fontes de calor	Empresas de Reciclagem Licenciadas e Coleta Seletiva Municipal
Mangueiras de plástico	Sacos plásticos, latões ou tambores	Local coberto e longe de fontes de calor	Empresas de Reciclagem Licenciadas e Coleta Seletiva Municipal
Madeira	Baias/Contêineres	Local coberto a fim de se evitar contato com água e longe de fontes de calor	Reutilização, Reciclagem ou Empresas que usam a madeira como lenha para fornos.
Metal e Limalha de Ferro	Contêineres	Local coberto e impermeabilizado	Empresas de Reciclagem Licenciadas
Gesso	Contêineres	Local coberto e impermeabilizado	Empresas de Coleta de Entulho Licenciadas e Recicladoras

Embalagens vazias de tintas imobiliárias	Contêineres	Local coberto e impermeabilizado	Empresas de Reciclagem Licenciadas e Coleta Seletiva Municipal
------------------------------------------	-------------	----------------------------------	----------------------------------------------------------------

➤ Resíduos de Classe C:

Quadro 05: Gerenciamento dos resíduos sólidos – Classe C

Resíduos	Acondicionamento	Armazenamento	Destinação Final
Isopor	Latões ou tambores estanques	Local coberto e impermeabilizado e longe de fontes de calor	Fornecedores, Fabricantes, Empresas de Reciclagem Licenciadas ou Co-processamento

➤ Resíduos de Classe D:

Quadro 06: Gerenciamento dos resíduos sólidos – Classe D

Resíduos	Acondicionamento	Armazenamento	Destinação Final
Tambores vazios de impermeabilizantes, solventes e acessórios de pinturas	Contêineres Estanques	Local coberto impermeabilizado a fim de evitar acúmulo de água e longe de fontes de calor	Logística Reversa para os Fornecedores, Fabricantes e Co-processamento
Sacos vazios de cimento e argamassas	Contêineres, Latões, Tambores ou Baias	Local coberto a fim de evitar acúmulo de água e longe de fontes de calor	Co-processamento

Os exemplos e recomendações de gerenciamento dos resíduos da construção civil da AMMA para o Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, conforme o Quadro 07:

Quadro 07: Exemplos e Recomendações para o Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil

Resíduos	Acondicionamento	Armazenamento	Destinação Final	Legislação Observada
Isopor	Latões ou tambores estanques	Local coberto e impermeabilizado e longe de fontes de calor	Fornecedores, Fabricantes, Empresas de Reciclagem Licenciadas ou co-processamento	Resolução CONAMA nº 307/02
Gesso	Contêineres, latões ou tambores estanques	Local coberto e impermeabilizado	Fornecedores, Fabricantes, Empresas de Reciclagem Licenciadas	Resolução CONAMA nº 431/11
Embalagens vazias de tintas imobiliárias	Contêineres ou tambores estanques	Local coberto e impermeabilizado	Empresas de Reciclagem Licenciadas, Coleta Seletiva Municipal	Resolução CONAMA nº 469/15
Massas, cerâmicas, tijolos, blocos, placas e telhas, entre outros componentes cerâmicos e de concreto	Contêineres	Local coberto e impermeabilizado	Empresas de Coleta de Entulho Licenciadas, Recicladoras, Aterro Sanitário Municipal e ATT's	Resolução CONAMA nº 307/02
Papel e plástico	Sacos plásticos/tambores	Local coberto a fim de se evitar acúmulos de água e longe de fontes de calor	Empresas de Reciclagem Licenciadas, Coleta Seletiva Municipal e ou co-processamento	Resolução CONAMA nº 307/02 e Lei 12.305/2010

Metal e Limalha de Ferro	Contêineres	Local coberto e impermeabilizado	Empresas de Reciclagem Licenciadas	Resolução CONAMA nº 307/02 e Lei 12.305/2010
Mangueiras de plástico	Sacos plásticos, latões ou tambores	Local coberto e longe de fontes de calor	Fornecedores, Fabricantes, Empresas de Reciclagem Licenciadas ou co-processamento	Resolução CONAMA nº 307/02 e Lei 12.305/2010
Madeira	Contêineres	Local coberto a fim de se evitar contato com água e longe de fontes de calor	Reutilização, Reciclagem ou Empresas que usam a madeira como lenha para fornos.	Resolução CONAMA nº 307/02
Tambores vazios de impermeabilizante, solventes e acessórios de pinturas, embalagens de graxa, óleo lubrificante, diesel	Contêineres Estanques	Local coberto impermeabilizado a fim de evitar acúmulo de água e longe de fontes de calor	Logística Reversa para os Fornecedores, Fabricantes, Empresas de Reciclagem e ou Co-processamento	Resoluções CONAMA nº 307/02, n.º 348/04 e Lei 12.305/2010
Sacos vazios de cimento/argamassa	Contêineres, latões, tambores ou baias	Local coberto a fim de evitar contato com água e longe de fontes de calor	Co-processamento	Resolução CONAMA nº 307/02 e Lei 12.305/2010

Fonte: Agência Municipal do Meio Ambiente de Goiânia – AMMA.

Os profissionais e colaboradores envolvidos na obra são treinados pelo sistema de qualidade a ser implantado, adotando um procedimento operacional por meio de palestras educativas de conscientização, incluindo a alta administração, sobre a importância de evitar os desperdícios de materiais utilizando do processo construtivo e administrativo.

O licenciamento ambiental será iniciado na Agência Municipal do Meio Ambiente de Goiânia – AMMA, após a expedição do Uso do Solo de Aprovação de Projeto e a Aprovação do Projeto Arquitetônico.

8 ASPECTOS ECONÔMICOS

A área destinada à implantação do Edifício Comercial é conhecida por sua intensa atividade comercial, localizada nas proximidades da movimentada Avenida 136 no setor Marista, que interliga diversos bairros e oferece uma ampla gama de serviços e comércio. Apesar dessa característica comercial, a região também é reconhecida como um bairro residencial, integrando moradores e estabelecimentos comerciais de forma harmônica.

Com a implantação do Edifício Comercial, espera-se uma valorização imobiliária significativa no entorno imediato, impulsionada pela introdução de serviços e conveniências que atenderão tanto às necessidades dos moradores quanto dos trabalhadores e visitantes da área. O edifício trará atividades e facilidades essenciais para a comunidade local, promovendo uma oferta diversificada de serviços e consolidando o desenvolvimento do bairro como um polo dinâmico que combina vida urbana e comodidade residencial.

Os bairros abordados foram, St. Marista, St. Bueno, St. Bela Vista, St. Pedro Ludovico, St. Sul, Jd. Goiás, Lt. Areião I, St. Oeste, St. Leste Universitário, St. Central e VI São João. Todos são ambientes urbanos antropizados, apresentando características de área mista, com empreendimentos comerciais, industriais e residências multi-familiares e uni-familiares.

8.1 Geração de Emprego e Renda

Goiânia é a segunda capital com maior geração de emprego no país, com 4.316 novos postos de trabalho, atrás apenas de São Paulo que criou 9.871 vagas com carteira assinada. Dados são de um levantamento realizado pelo portal Trabalho.

A pesquisa mostra que, entre os 27 estados, 17 voltaram a criar vagas entre janeiro e novembro, incluindo Goiás que foi o quinto melhor puxado por Goiânia e Aparecida, esta última também entre as líderes no ranking. O fechamento de postos ainda ocorre em três estados do Norte, seis do Nordeste e um do Sudeste, o Rio de Janeiro. O levantamento analisou os dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), do Ministério do Trabalho, que contabiliza empregos com carteira assinada (emailgoias.com.br em 17/01/2018).

Durante a fase de edificação, estima-se que o empreendimento irá gerar 250 empregos diretos e 200 indiretos. Na fase de operação, a administração calcula a criação de aproximadamente 60 empregos diretos.

9 ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO

A área de influência de um empreendimento é definida como o espaço suscetível de sofrer alterações como consequência da sua implantação, manutenção e operação ao longo de sua vida útil. Esta área é considerada como aquela geograficamente afetada pelos impactos decorrentes do projeto e do empreendimento, onde são esperados impactos tanto positivos quanto negativos. Pode ser dividida em áreas Direta e Indireta, diferenciadas pelo grau significativo de impacto dentro do território delimitado por cada uma. Neste caso, o raio de influência Direta abrange 2.000 metros.

O mapa de delimitação da área de influência indireta não foi apresentado devido à amplitude dessa área. As interferências físicas serão irrisórias e predominantemente positivas no raio indireto, dispensando a necessidade de apresentação para esclarecimentos.

Delimitar as Áreas de Influência de um Empreendimento significa considerar diferentes níveis de intensidade dos impactos em função dos meios e locais onde ocorrem.

9.1 Área de Influência Direta

A Área de Influência Direta do empreendimento define a abrangência dos impactos a serem sofridos pela vizinhança, englobando os moradores dentro do raio direto que experimentam tanto impactos negativos quanto positivos.

Os aspectos avaliados na área de influência direta foram enfocados nos diagnósticos ambientais, aspectos sociais, desenvolvimento econômico e ordenamento territorial.

O diagnóstico ambiental avaliou os meios físico, biótico e antrópico, conforme os fatores de impactos identificados.

O empreendimento está localizado em uma área mista do setor, que inclui empreendimentos comerciais, serviços públicos e edificações residenciais multifamiliares e unifamiliares.

A área de influência direta do empreendimento foi definida em 2.000 metros (dois mil metros), conforme as diretrizes da Lei Municipal nº 11.127, de 04 de janeiro de 2024, Anexo II, Tabela I.

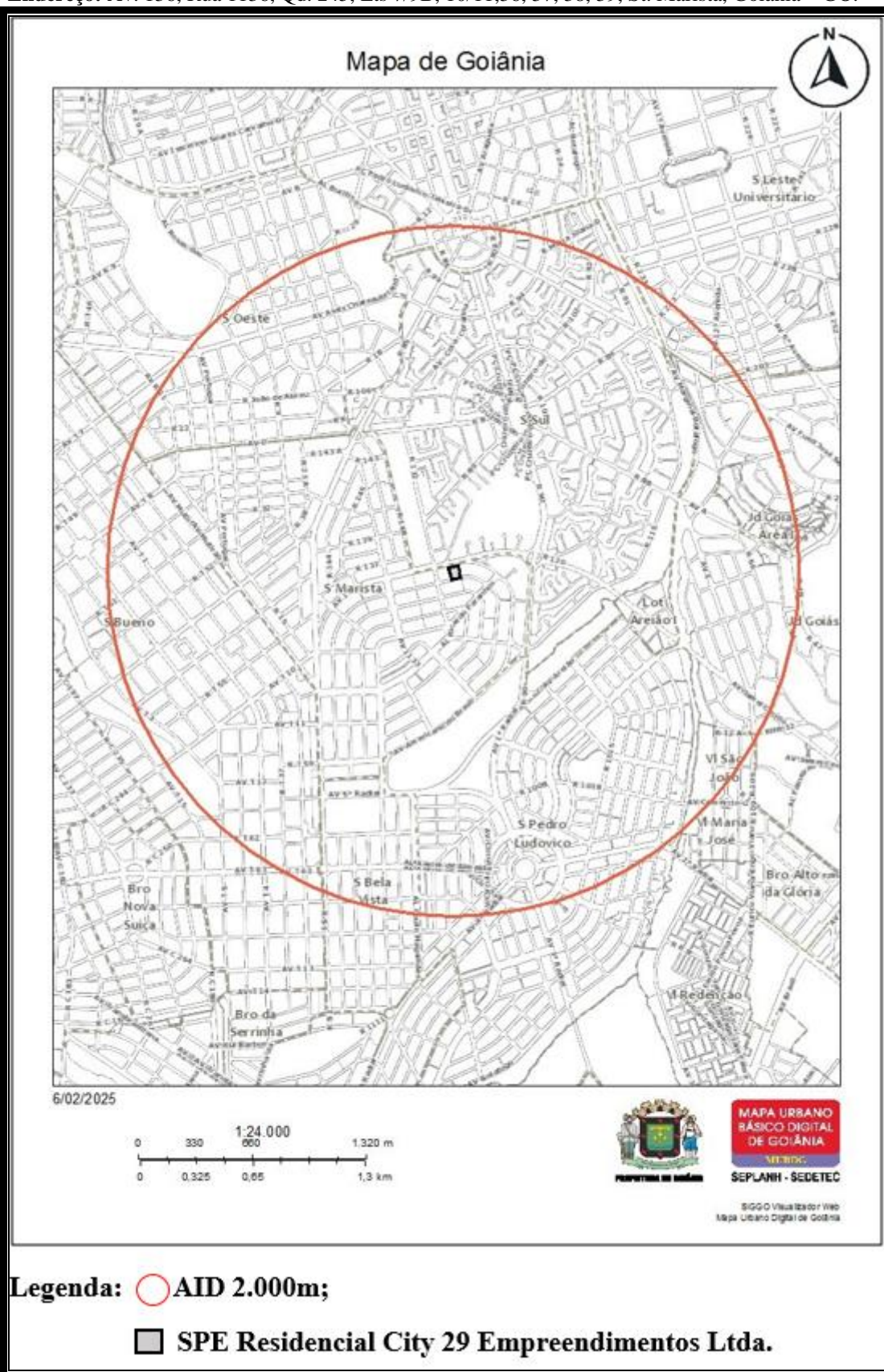
Figura 07: Critérios para definição do raio para delimitação da área de influência

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 5.000m²	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

(Fevereiro, 2025)

Figura 08: Área de Influência Direta – Raio de 2000 m

Endereço: Av. 136, Rua 1136, Qd. 245, Lts 7/9B, 10/11,36, 37, 38, 39, St. Marista, Goiânia – GO.



Fonte: SIGGO. (Fevereiro, 2025).

Elaboração: Flávio Duarte

9.2 Tipologia dos Imóveis e Construções Existentes

A tipologia é o estudo dos tipos de construções que formam os edifícios e que constituem fisicamente um ambiente urbano, catalogando os usos e ocupações de acordo com a função, por exemplo: residência, comércio, prestação de serviço, indústria ou institucional.

A Lei Complementar nº. 349 de 04 de março de 2022 – Plano Diretor de Goiânia e dá outras providências”, em seu artigo n.º 162, define a classificação das categorias de uso, sendo:

- I - Habitacional;
- II - Atividade econômica;
- III - Institucional.

§ 1º Quaisquer das categorias de uso dispostas no caput deste artigo poderão ocorrer de forma associada no imóvel, desde que atendidas às determinações desta Lei Complementar, configurando o uso misto.

§ 2º A categoria de uso habitacional poderá ser exercida nas seguintes tipologias:

- I - Unifamiliar;
- II - Geminada;
- III - Seriada;
- IV - Coletiva.

A área abordada está localizada em um ambiente urbano antropizado, caracterizado pela presença de atividades comerciais e residenciais.

Durante o levantamento realizado em campo, verificou-se que o entorno do empreendimento é bastante diversificado, com a presença de padarias, confeitarias, postos de combustível, restaurantes, supermercados, mercearias, farmácias, templos religiosos, academias, distribuidoras de bebidas, escolas, galerias e outros tipos de estabelecimentos comerciais.

Figura 09: Farmácia;

(Fevereiro, 2025)

Figura 010: Comércio Local;

(Fevereiro, 2025)

Figura 11: Comércio Local

(Fevereiro, 2025)

Figura 12: Comércio Local;

(Fevereiro, 2025)

9.3 Volumetria dos Imóveis e Construções Existentes

A tendência de verticalização dos bairros é um processo de grande importância tanto do ponto de vista urbanístico quanto ambiental. Ao optar por crescimento vertical, minimizamos a necessidade de expansão territorial, o que, por sua vez, preserva os espaços verdes já existentes. Além disso, essas edificações têm impactos positivos adicionais, pois, ao preservar o patrimônio natural, reduzem a demanda por investimentos em infraestrutura, como saneamento básico e distribuição de energia elétrica, que seriam necessários em expansões.

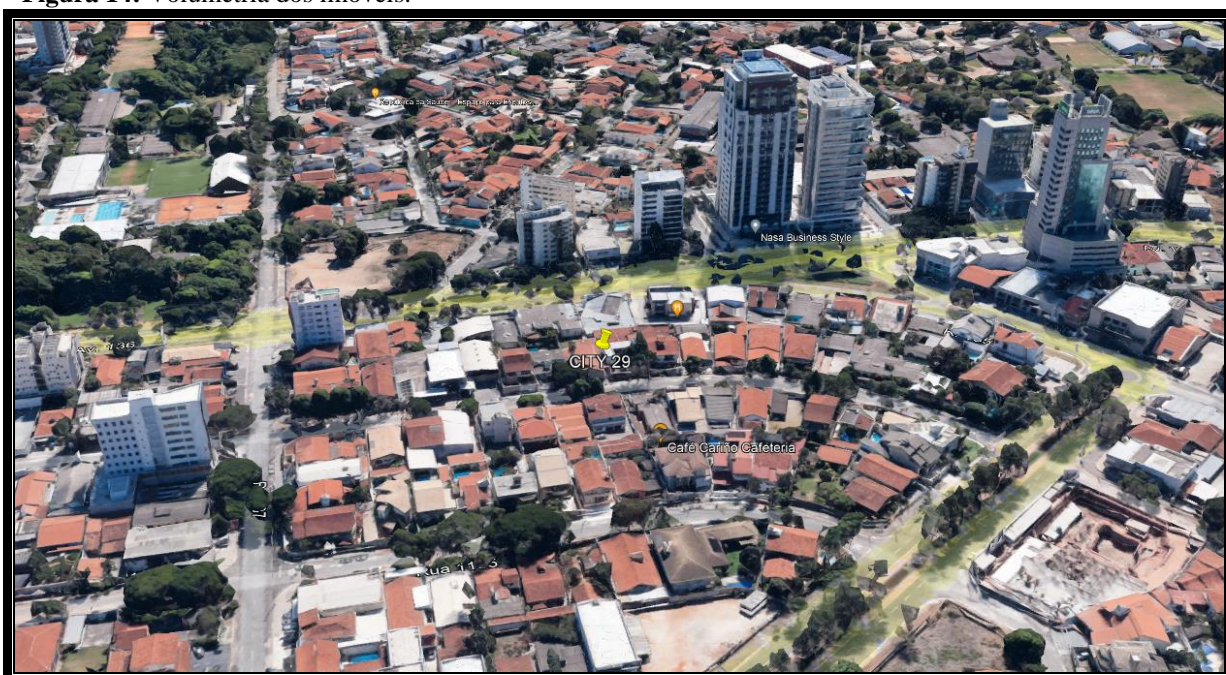
No raio imediato, é possível encontrar uma variedade de edificações, que incluem prédios residenciais verticais e casas unifamiliares e salas comerciais. Isso confere à região uma classificação como mista, devido à diversidade de usos e atividades presentes.

As volumetrias e tipologias das edificações existentes no raio de influência direta são caracterizadas conforme as imagens a seguir.

Figura 13: Volumetria dos imóveis – Raio de 2000 m

Fonte: Google Earth Pro. (Fevereiro, 2025).

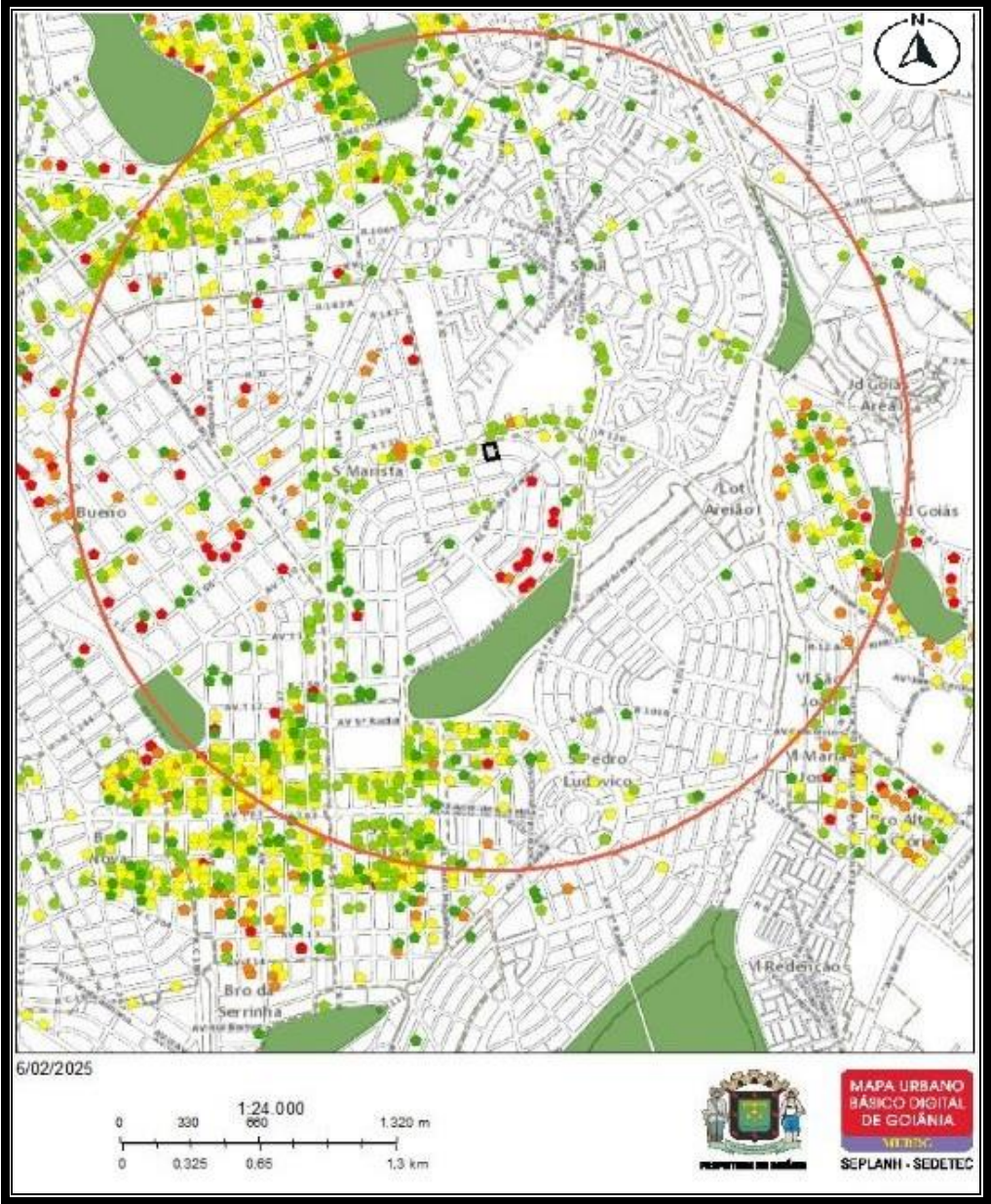
Elaboração: Flávio Duarte

Figura 14: Volumetria dos imóveis.

Fonte: Google Earth Pro. (Fevereiro, 2025).

Elaboração: Flávio Duarte

Figura 15: Mapa de Volumetria



Fonte: SIGGO. (Fevereiro, 2025).

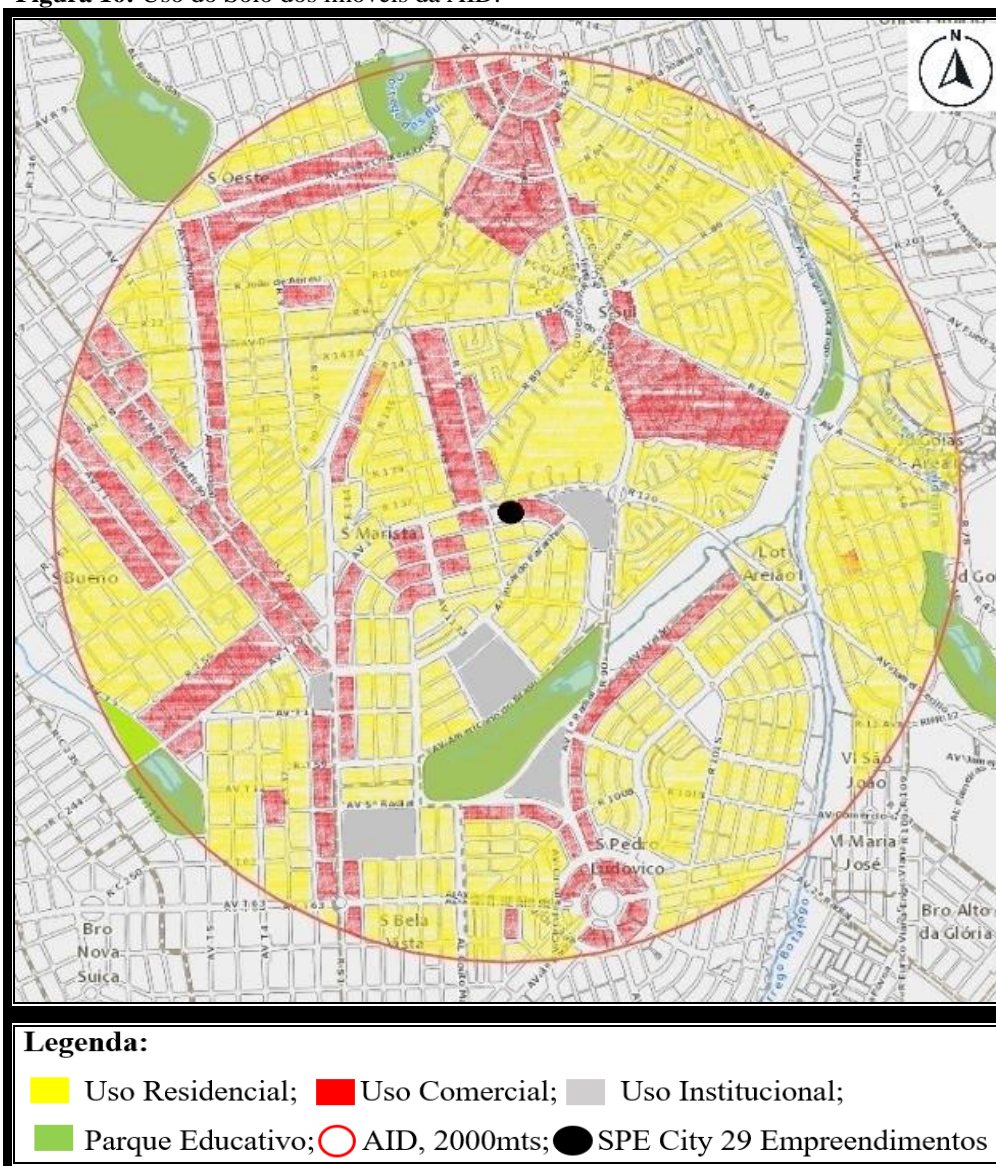
Elaboração: Flávio Duarte

9.4 Uso do Solo no Entorno do Empreendimento

Realizar um levantamento de uso do solo é essencial para o planejamento urbano e ambiental de uma região. Este processo fornece uma visão detalhada sobre como o terreno está sendo utilizado, identificando áreas destinadas a atividades residenciais, comerciais, industriais, agrícolas, entre outras.

A Área de Influência Direta do empreendimento abrange uma extensa área onde diversos usos do solo são praticados. Como já mencionado, essa área é urbana, adensável e está em constante desenvolvimento. O projeto arquitetônico está em conformidade integral com a legislação de Uso do Solo, contemplando os usos previstos para o empreendimento.

Figura 16: Uso do Solo dos imóveis da AID.



Fonte: SIGGO. (Fevereiro, 2025).

Elaboração: Flávio Duarte

Na análise da região dentro de um raio de 2.000 (dois mil) metros, foram identificados diversos tipos de uso do solo comercial. No entanto, a predominância na área examinada é de uso residencial.

9.5 Reflexão das Fachadas

A fachada do Edifício CiTy 29 será composta por vidro laminado refletivo prata, modelo **Cool Lite BRS 131**, com espessura de **4mm + incolor 4mm**. Este vidro possui um design moderno e elegante, sendo amplamente utilizado em edificações de padrão elevado. Suas principais características incluem:

- **Transmissão luminosa:** 32%, permitindo a entrada moderada de luz natural
- **Reflexão da luz:** Alta, contribuindo para a redução do ganho térmico interno e para o controle da eficiência energética do edifício.

Características e Potenciais Impactos

- Embora o material ofereça benefícios funcionais e estéticos, o vidro refletivo pode causar alguns impactos no ambiente urbano:
- **Impactos visuais:** A alta refletividade do vidro pode gerar brilho intenso ou reflexos indesejados em edificações vizinhas, especialmente em horários de alta incidência solar. Estes reflexos podem afetar o conforto visual de moradores, pedestres e motoristas.
- **Impactos térmicos no entorno:** A reflexão da radiação solar pode concentrar calor em áreas externas próximas, como calçadas e fachadas vizinhas, especialmente em ambientes de alta densidade urbana.
- **Integração estética:** A aparência refletiva pode causar discordância visual em áreas com identidade arquitetônica mais tradicional ou em zonas de proteção histórica.

Medidas Mitigadoras

Para minimizar os impactos citados, será adotada a instalação de **BRISES HORIZONTAIS NÃO REFLETIVOS** na fachada. Estes elementos desempenham papel fundamental no controle da luz e do calor refletido, reduzindo significativamente:

- **A intensidade dos reflexos solares:** Os brises atuarão como barreiras físicas, direcionando a luz refletida de maneira controlada.

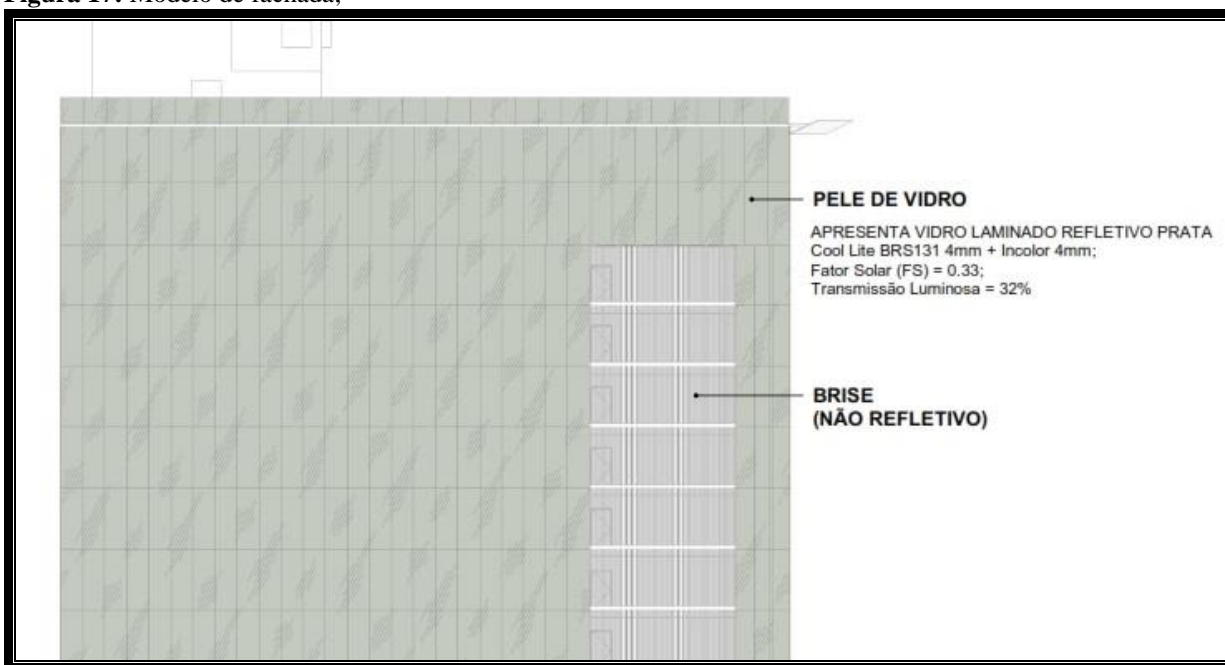
- **O desconforto térmico externo:** Ao bloquear parte da radiação solar refletida, os brises ajudam a proteger áreas adjacentes do aquecimento excessivo.
- **A integração arquitetônica:** Além de funcionais, os brises podem ser desenhados para harmonizar com a estética geral do edifício, conferindo modernidade ao projeto.

Conclusão

A utilização do vidro laminado refletivo prata Cool Lite BRS 131 na fachada do Edifício CiTy 29 representa uma solução arquitetônica que alia funcionalidade, eficiência energética e estética contemporânea. Embora o material possa gerar impactos visuais e térmicos no entorno, a adoção de brises não refletivos como medida mitigadora assegura que tais efeitos sejam minimizados, promovendo uma interação mais harmônica com a vizinhança.

Essa abordagem demonstra o compromisso do projeto em integrar soluções tecnológicas e sustentáveis, respeitando o conforto e a qualidade de vida dos moradores e usuários do entorno urbano.

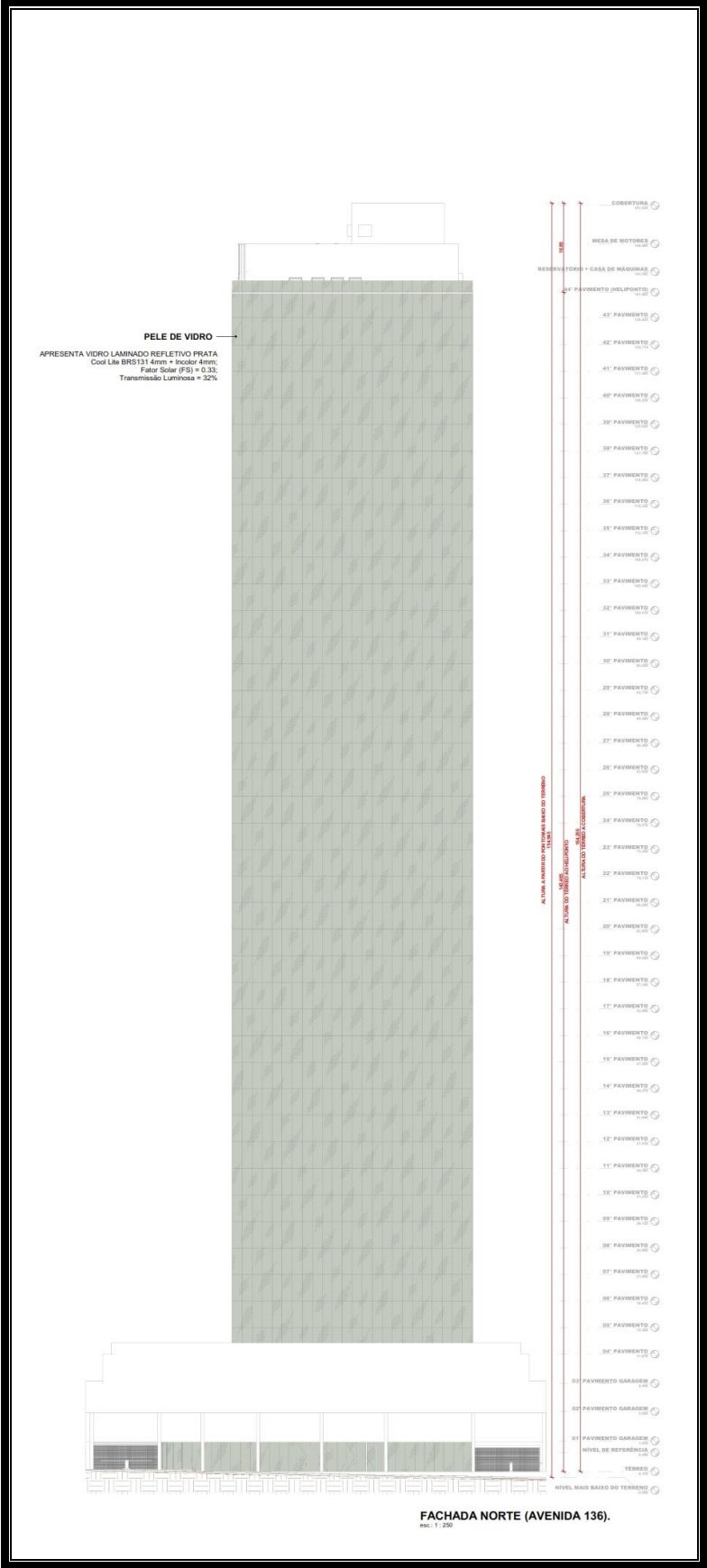
Figura 17: Modelo de fachada;



(Fevereiro, 2025).

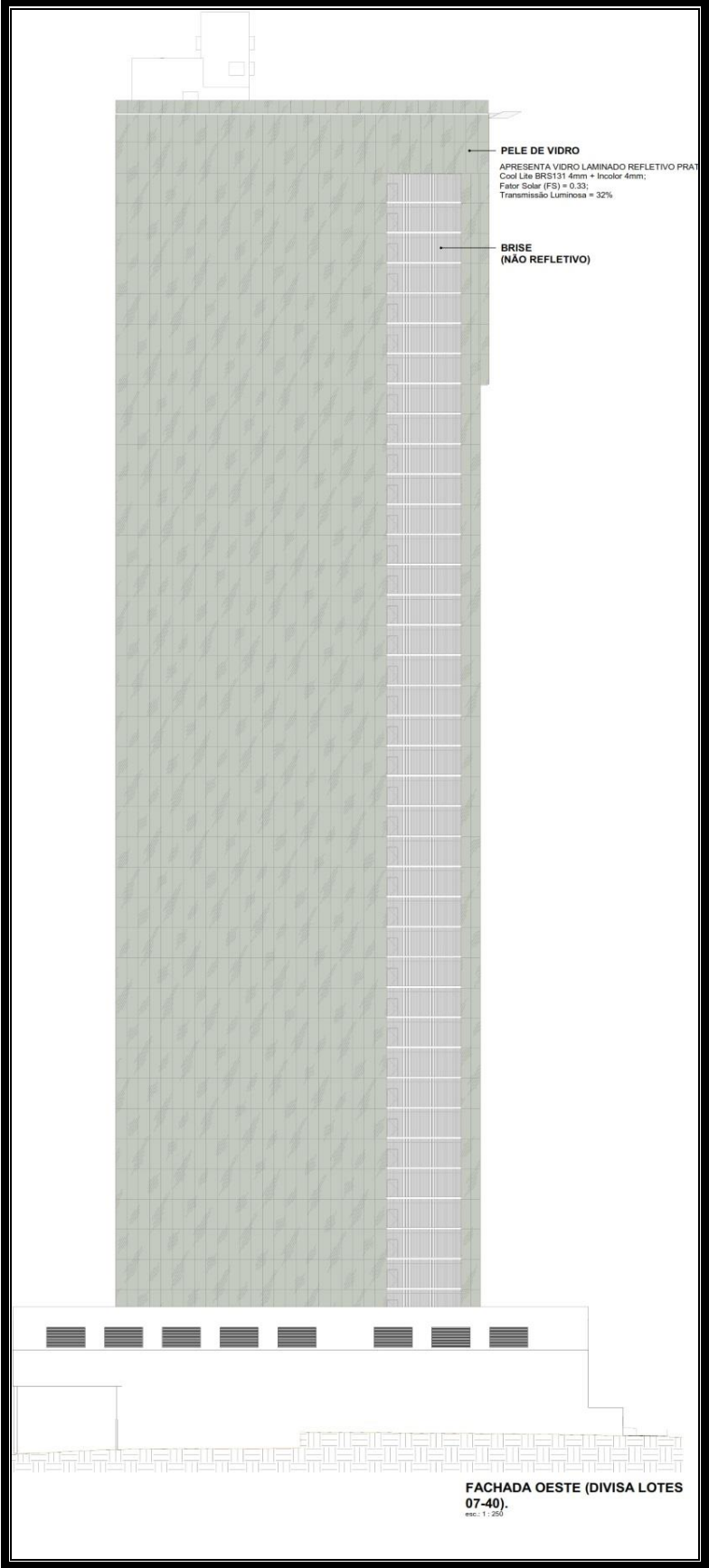
Fonte: Projeto Arquitetônico

Figura 18: Fachada Norte, Av. 136.



(Fevereiro, 2025). Fonte: Projeto Arquitetônico

Figura 19: Fachada Oeste, Divisa de Lotes 07-40.



(Fevereiro, 2025). Fonte: Projeto Arquitetônico

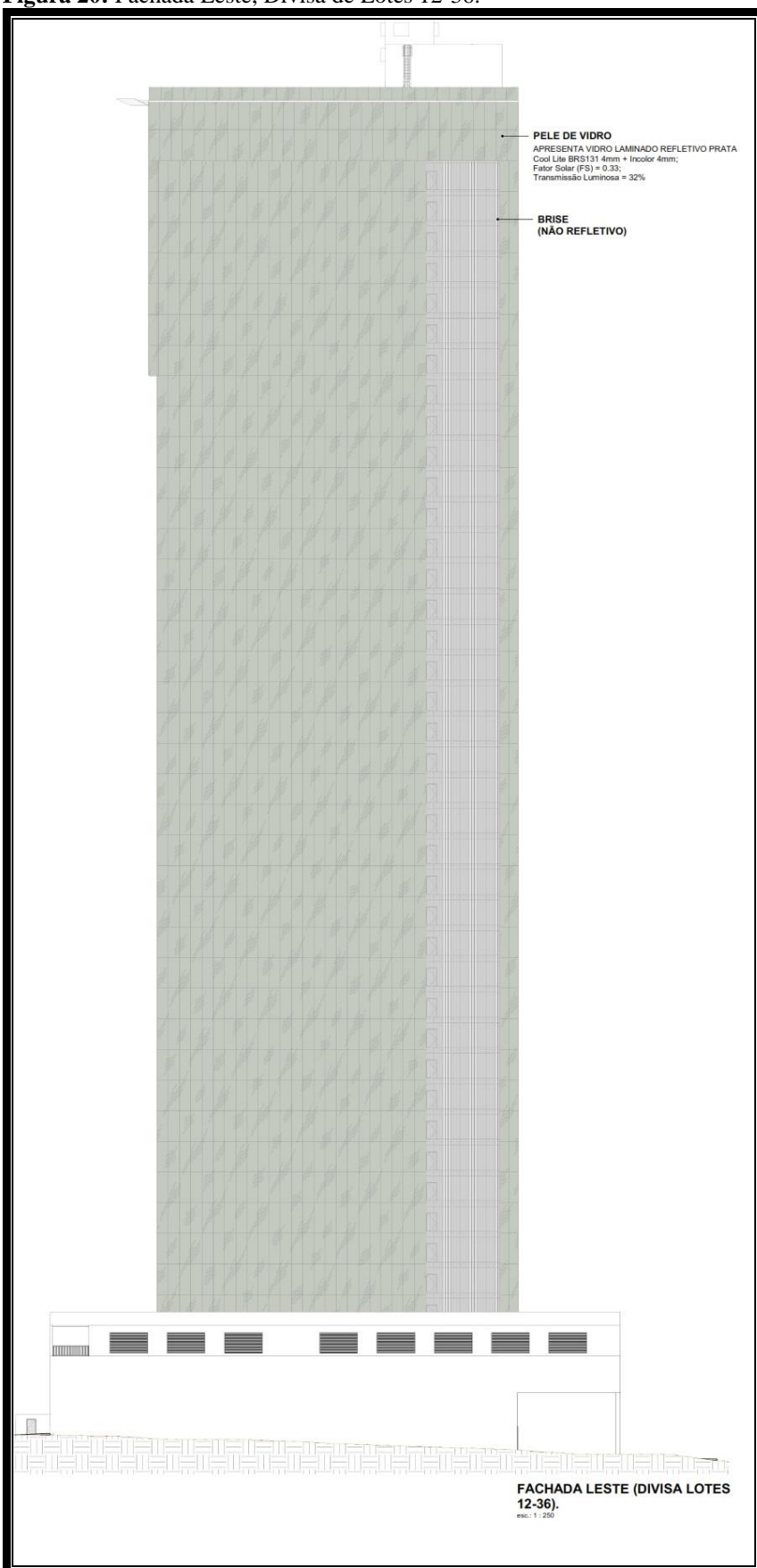
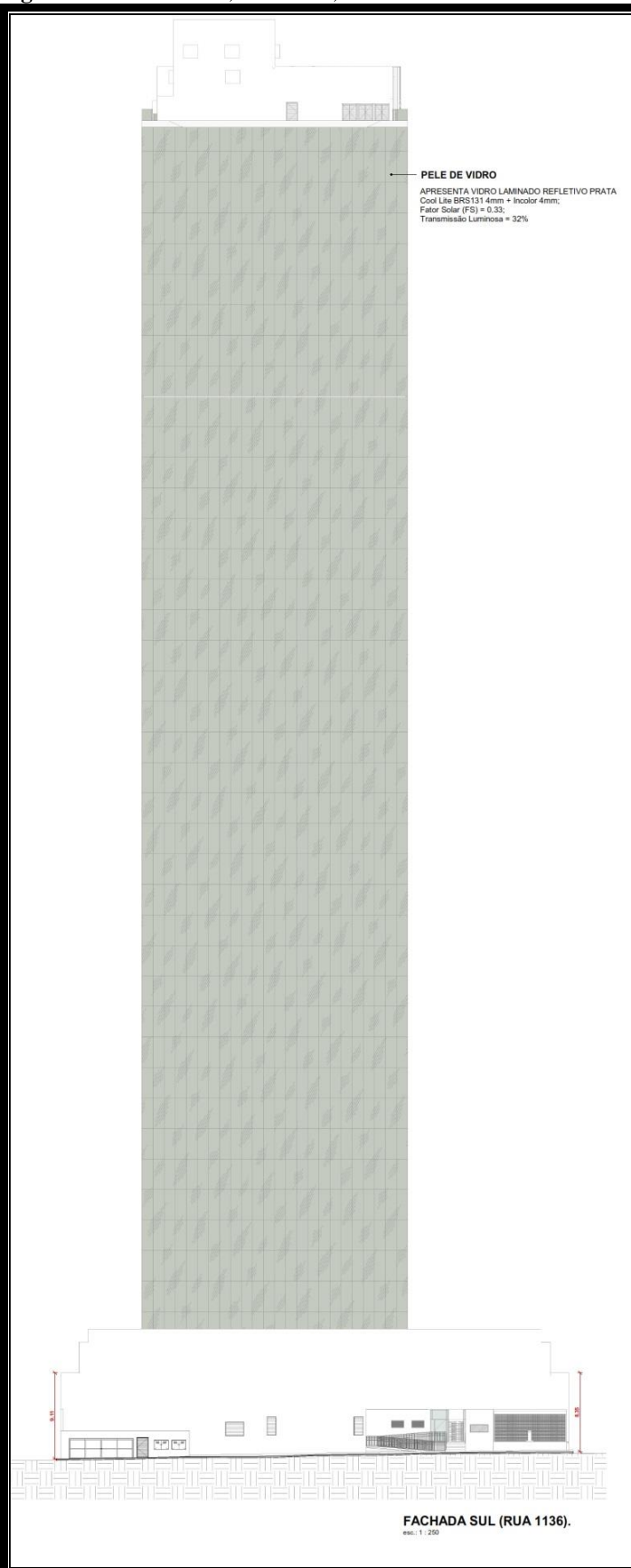
Figura 20: Fachada Leste, Divisa de Lotes 12-36.(Fevereiro, 2025). **Fonte:** Projeto Arquitetônico

Figura 21: Fachada Sul, Rua 1136;(Fevereiro, 2025). **Fonte:** Projeto Arquitetônico

9.6 Sistema de Refrigeração

No Edifício City 29, será implementada uma rede frigorígena projetada para atender à instalação de sistemas individuais de ar-condicionado do tipo split ou similares. Essa infraestrutura será executada conforme os pontos previamente definidos no projeto arquitetônico, assegurando uma distribuição eficiente e adequada da tubulação frigorígena.

A rede frigorígena será composta por tubulações de cobre com isolamento térmico apropriado, compatíveis com os fluidos refrigerantes indicados para cada modelo de equipamento, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis. Além disso, serão previstas áreas técnicas para acomodação das unidades condensadoras externas, bem como conduítes destinados à passagem de cabeamento elétrico, garantindo a conexão e o funcionamento eficiente dos sistemas de climatização.

Essa solução oferece maior flexibilidade ao usuário final, possibilitando a personalização das opções de refrigeração de acordo com as necessidades específicas de cada ambiente.

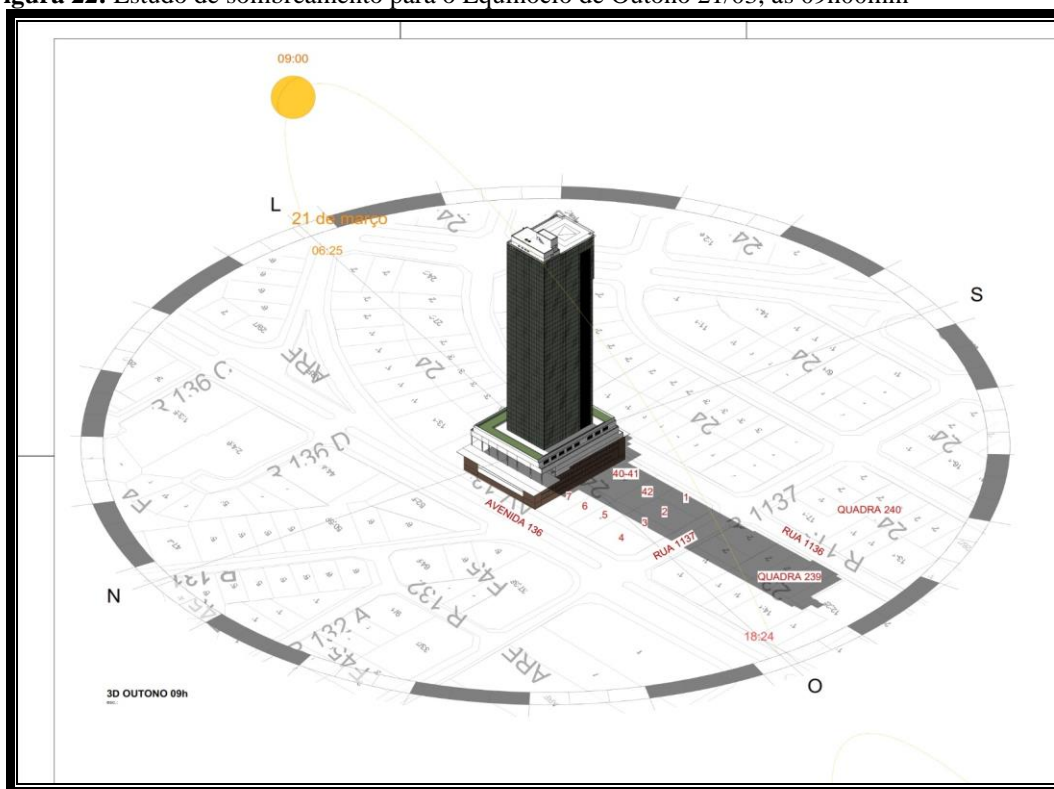
9.7 Estudos de Insolação

O solstício de verão marca o início desta estação, ocorrendo no dia 21 de dezembro no Hemisfério Sul, e refere-se ao dia mais longo do ano, com a noite mais curta. Já o equinócio ocorre duas vezes ao ano, marcando o início da primavera no dia 22 de setembro e do outono no dia 20 de março no Hemisfério Sul.

As análises de iluminação e sombreamento variam conforme a inclinação do Sol em diferentes épocas do ano, como nos dias 21/03, 21/06, 23/09 e 21/12, devido à trajetória solar distinta em cada data. Caso o estudo envolva análises térmicas, é necessário considerar também fatores como radiação solar, materiais construtivos e condições climáticas.

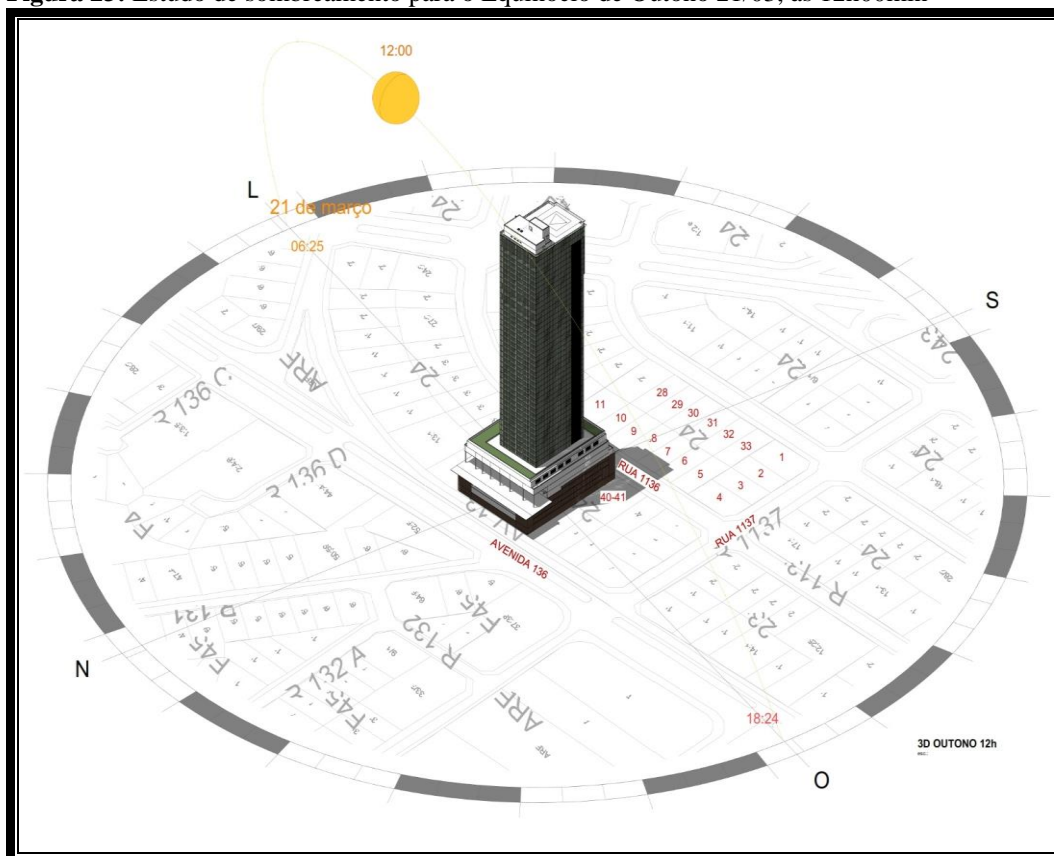
A figura a seguir demonstra a simulação do sombreamento da futura edificação e de outras construções do entorno. Na simulação, foram alteradas apenas as projeções de sombreamento da edificação em análise. Com base nas imagens do estudo de insolação apresentadas, conclui-se que a futura edificação City 29, com 47 pavimentos, não causará impactos significativos nas condições de insolação das construções vizinhas e áreas adjacentes.

Figura 22: Estudo de sombreamento para o Equinócio de Outono 21/03, às 09h00min



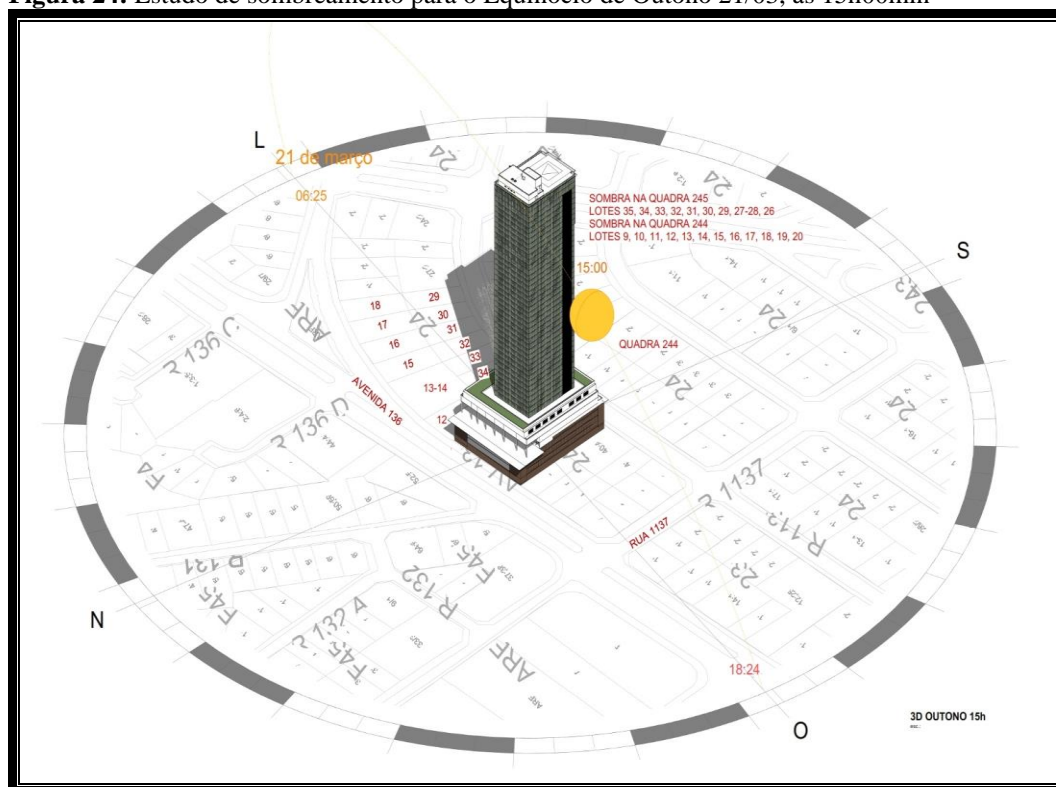
(Fevereiro, 2025). **Elaboração:** Flávio Duarte

Figura 23: Estudo de sombreamento para o Equinócio de Outono 21/03, às 12h00min



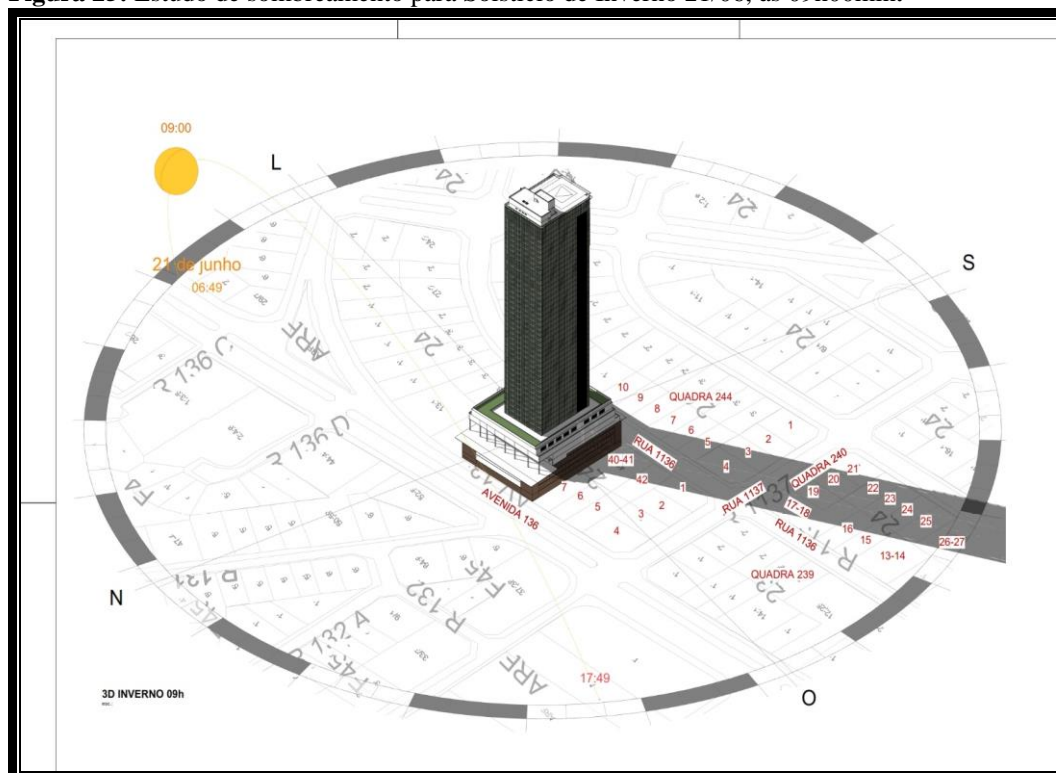
(Fevereiro, 2025). **Elaboração:** Flávio Duarte

Figura 24: Estudo de sombreamento para o Equinócio de Outono 21/03, às 15h00min



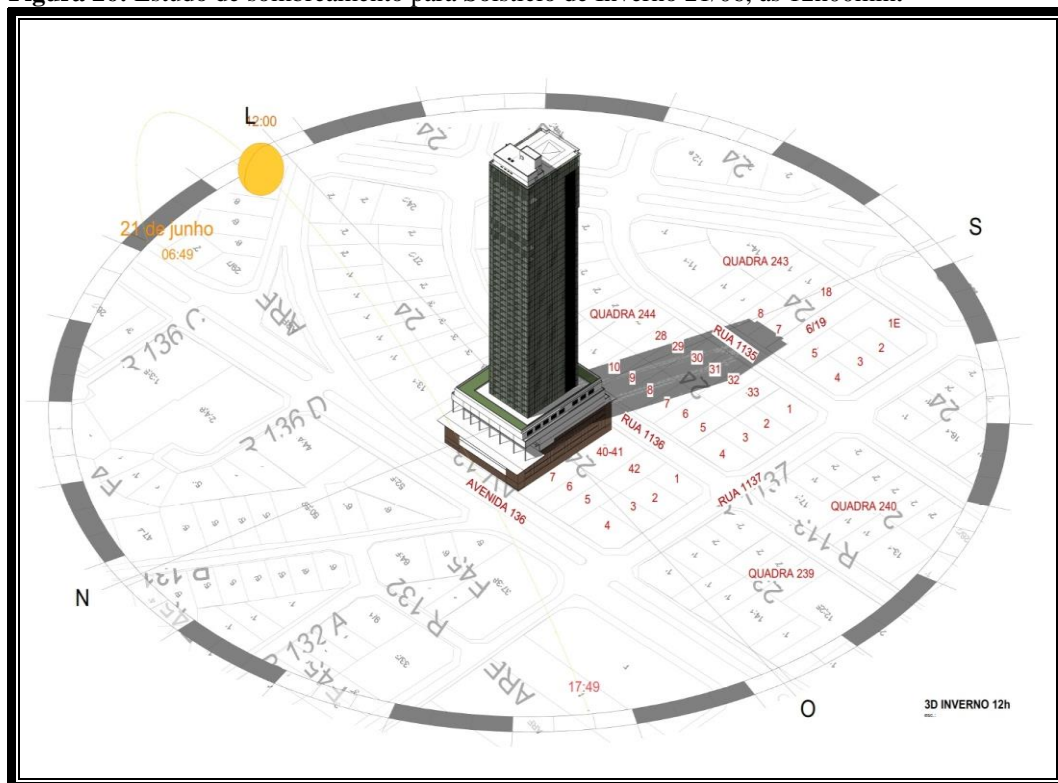
(Fevereiro, 2025). **Elaboração:** Flávio Duarte

Figura 25: Estudo de sombreamento para Solstício de Inverno 21/06, às 09h00min.



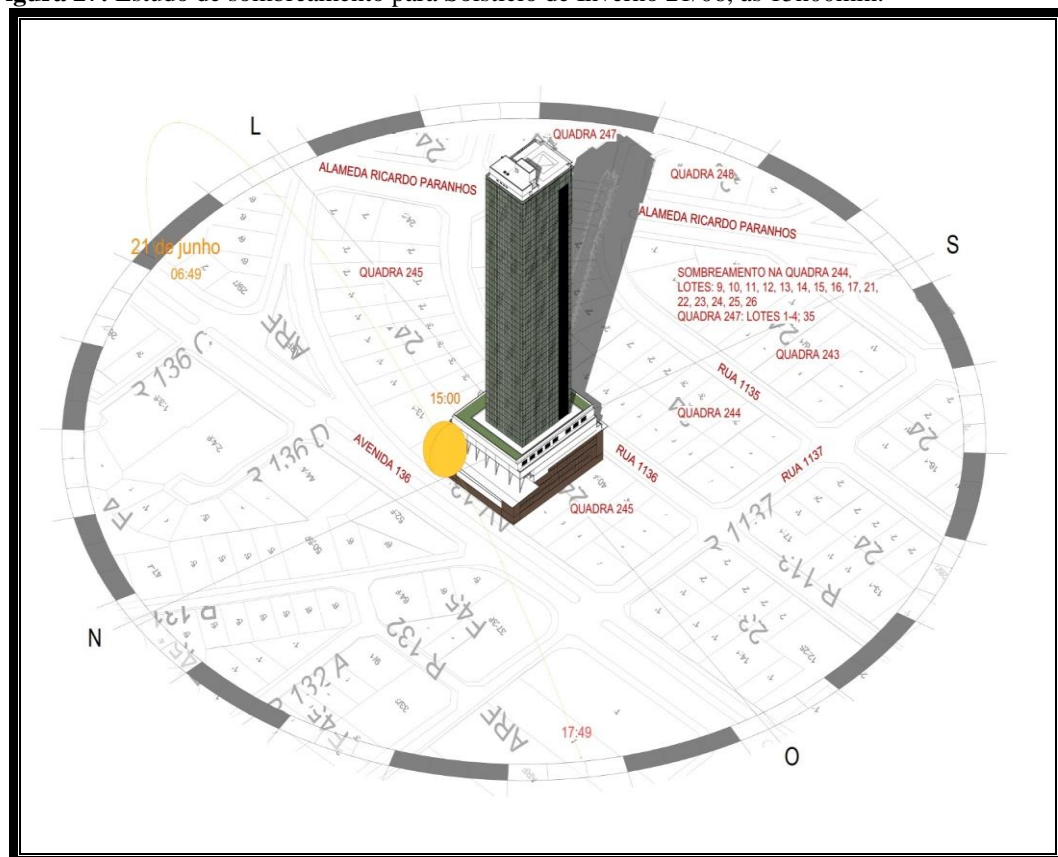
(Fevereiro, 2025). **Elaboração:** Flávio Duarte

Figura 26: Estudo de sombreamento para Solstício de Inverno 21/06, às 12h00min.

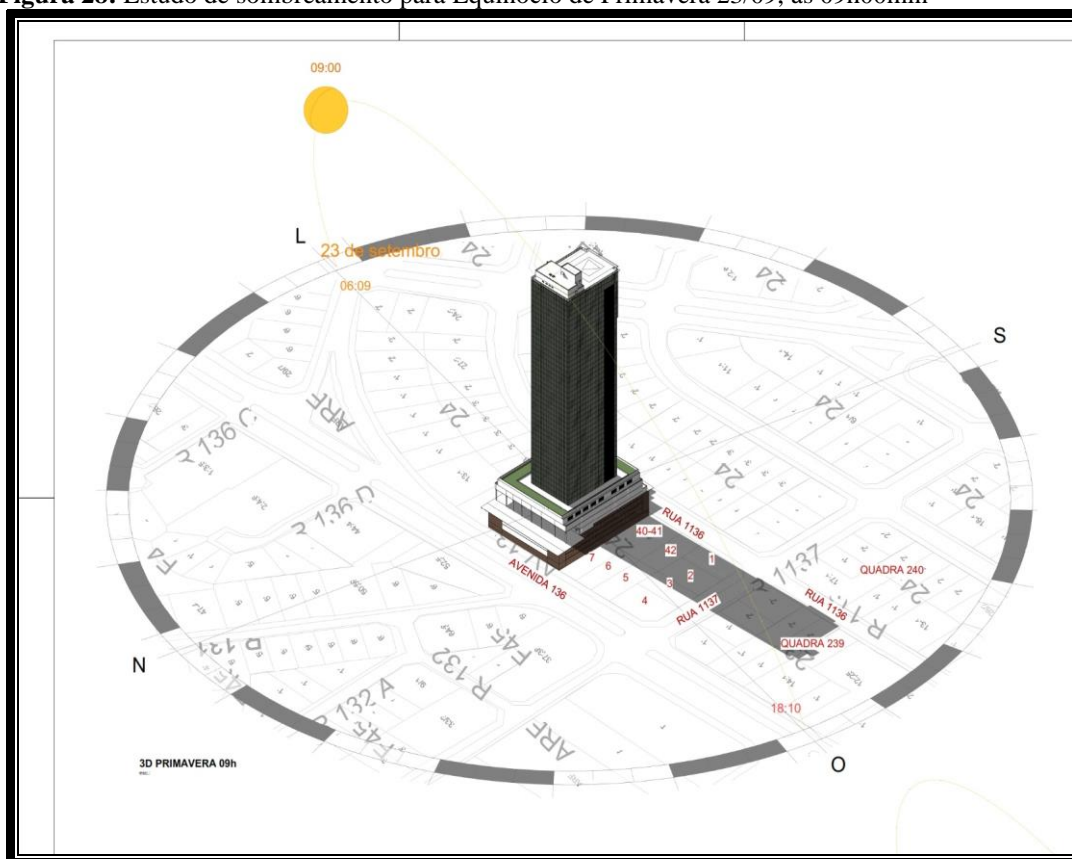


(Fevereiro, 2025). **Elaboração:** Flávio Duarte

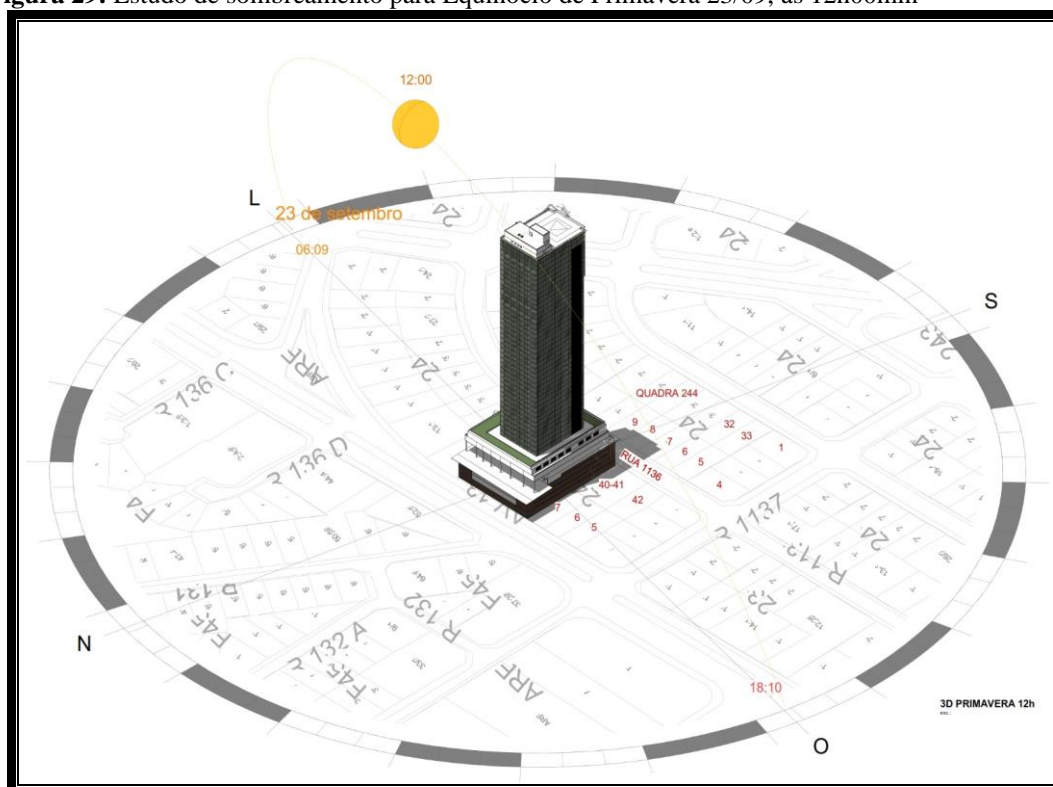
Figura 27: Estudo de sombreamento para Solstício de Inverno 21/06, às 15h00min.



(Fevereiro, 2025). **Elaboração:** Flávio Duarte

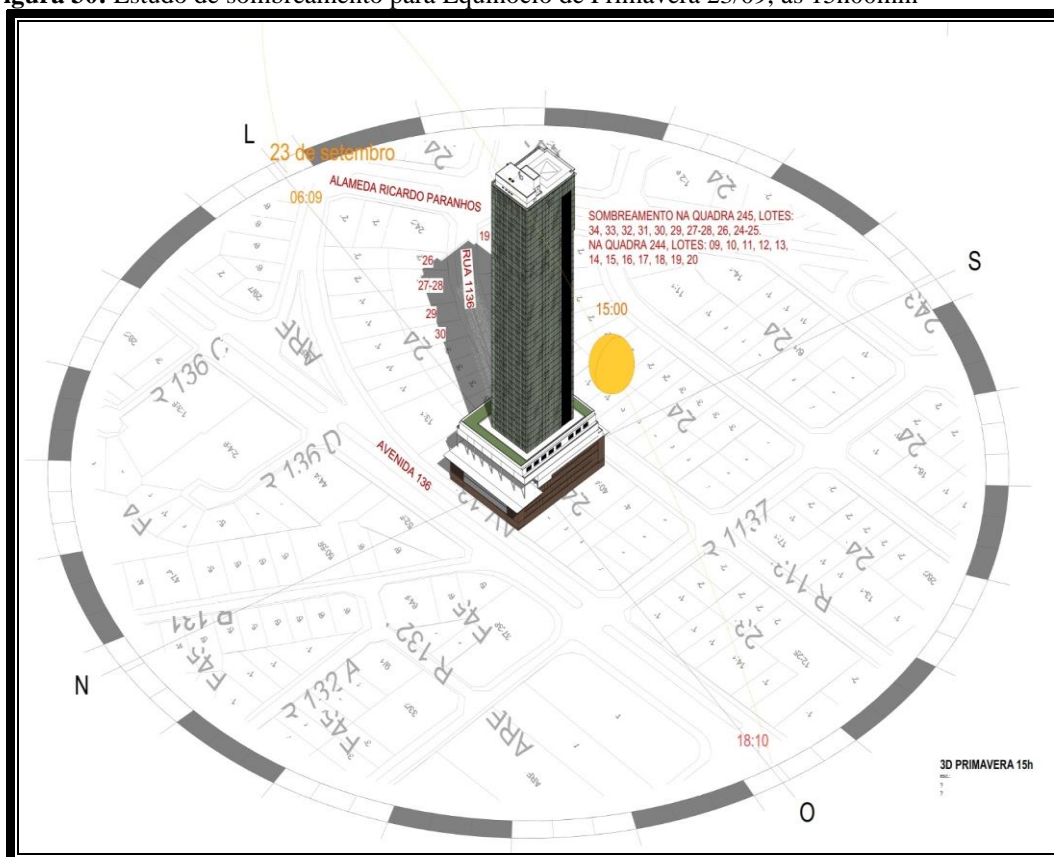
Figura 28: Estudo de sombreamento para Equinócio de Primavera 23/09, às 09h00min

(Fevereiro, 2025). **Elaboração:** Flávio Duarte

Figura 29: Estudo de sombreamento para Equinócio de Primavera 23/09, às 12h00min

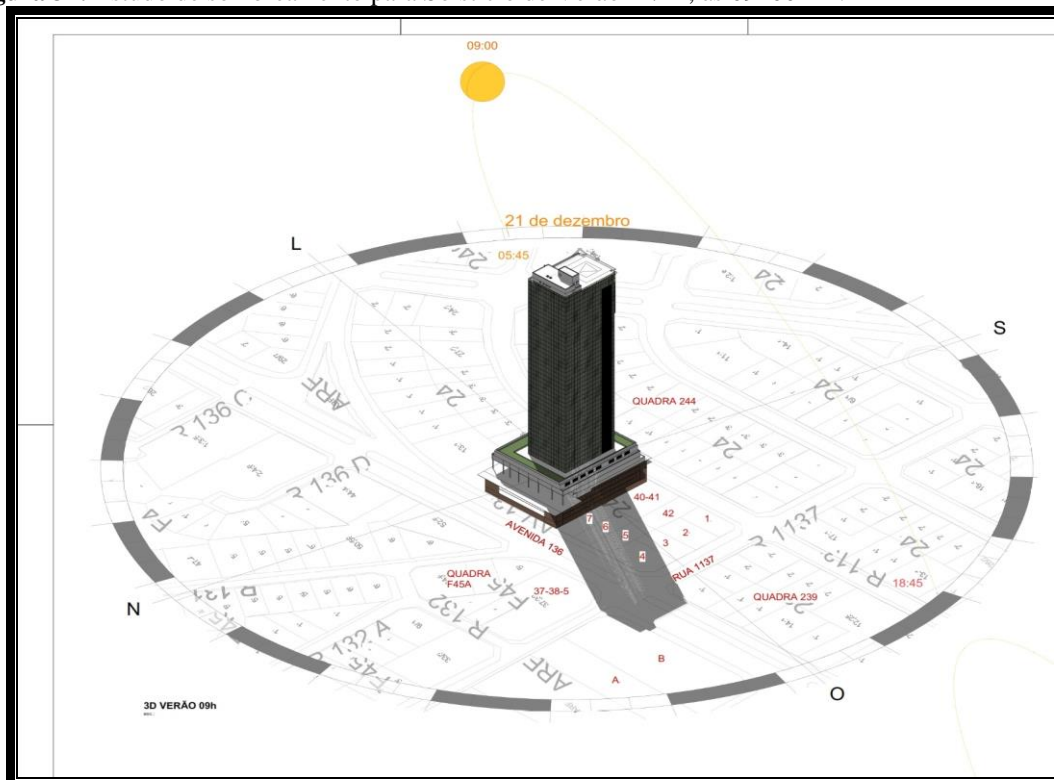
(Fevereiro, 2025). **Elaboração:** Flávio Duarte

Figura 30: Estudo de sombreamento para Equinócio de Primavera 23/09, às 15h00min



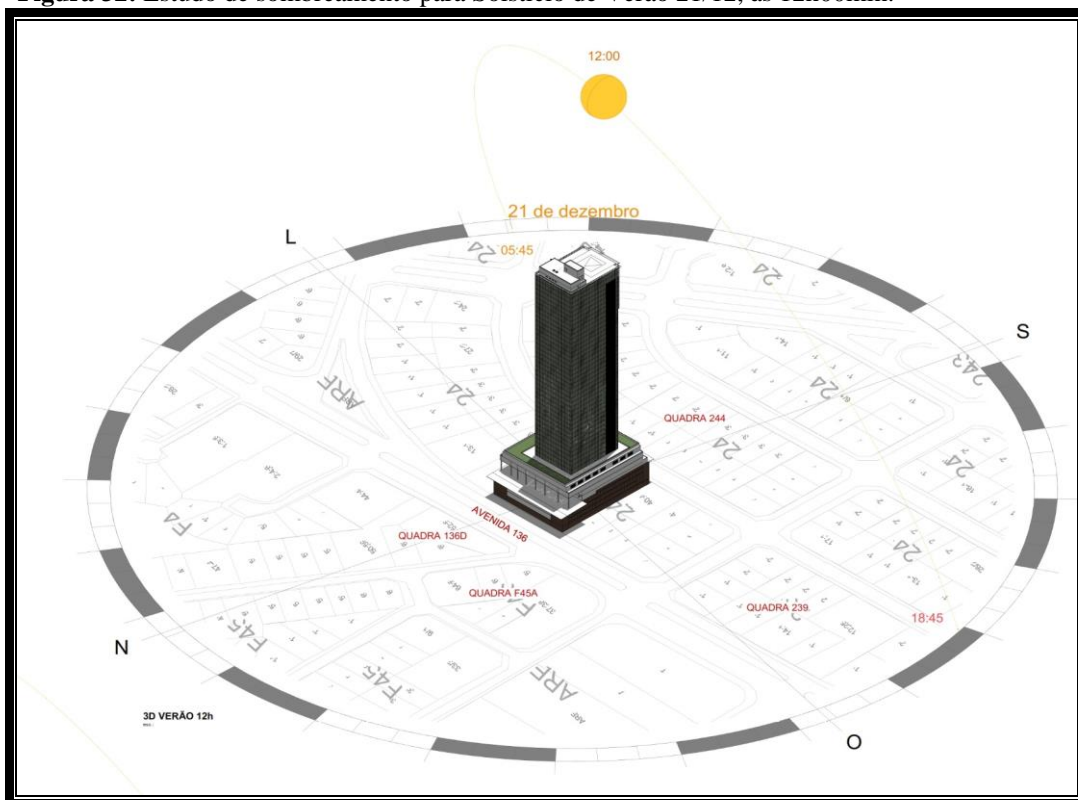
(Fevereiro, 2025). **Elaboração:** Flávio Duarte

Figura 31: Estudo de sombreamento para Solstício de Verão 21/12, às 09h00min.



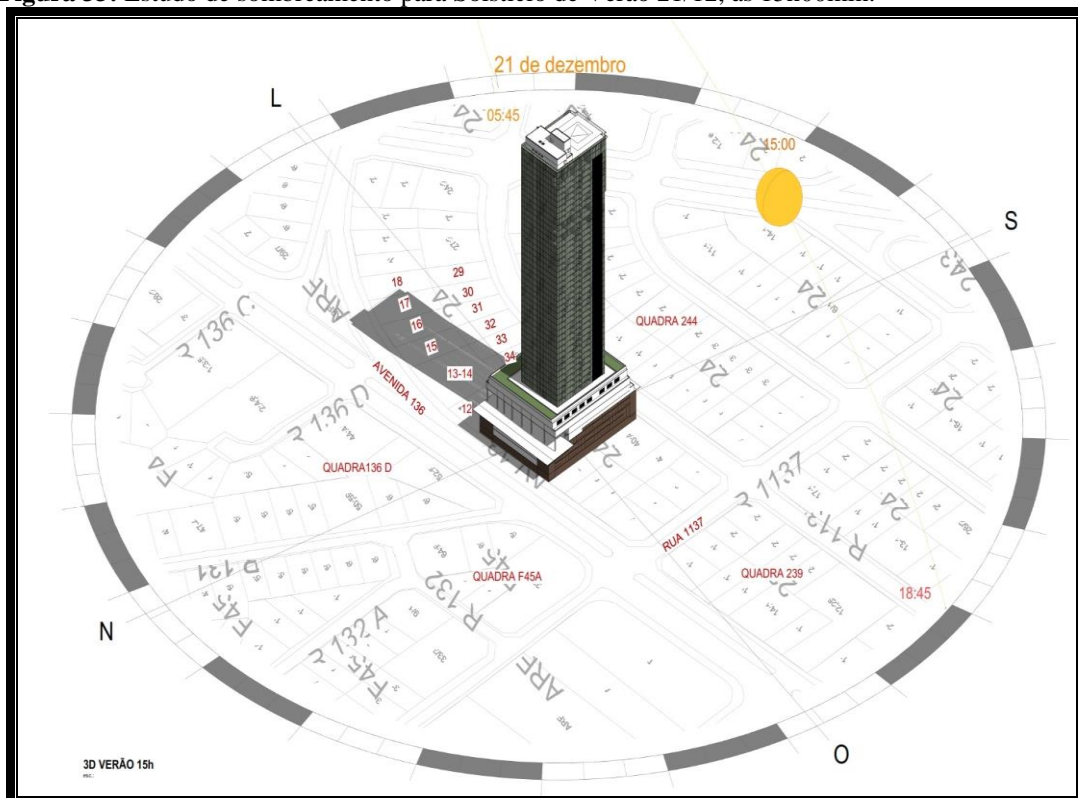
(Fevereiro, 2025). **Elaboração:** Flávio Duarte

Figura 32: Estudo de sombreamento para Solstício de Verão 21/12, às 12h00min.



(Fevereiro, 2025). **Elaboração:** Flávio Duarte

Figura 33: Estudo de sombreamento para Solstício de Verão 21/12, às 15h00min.

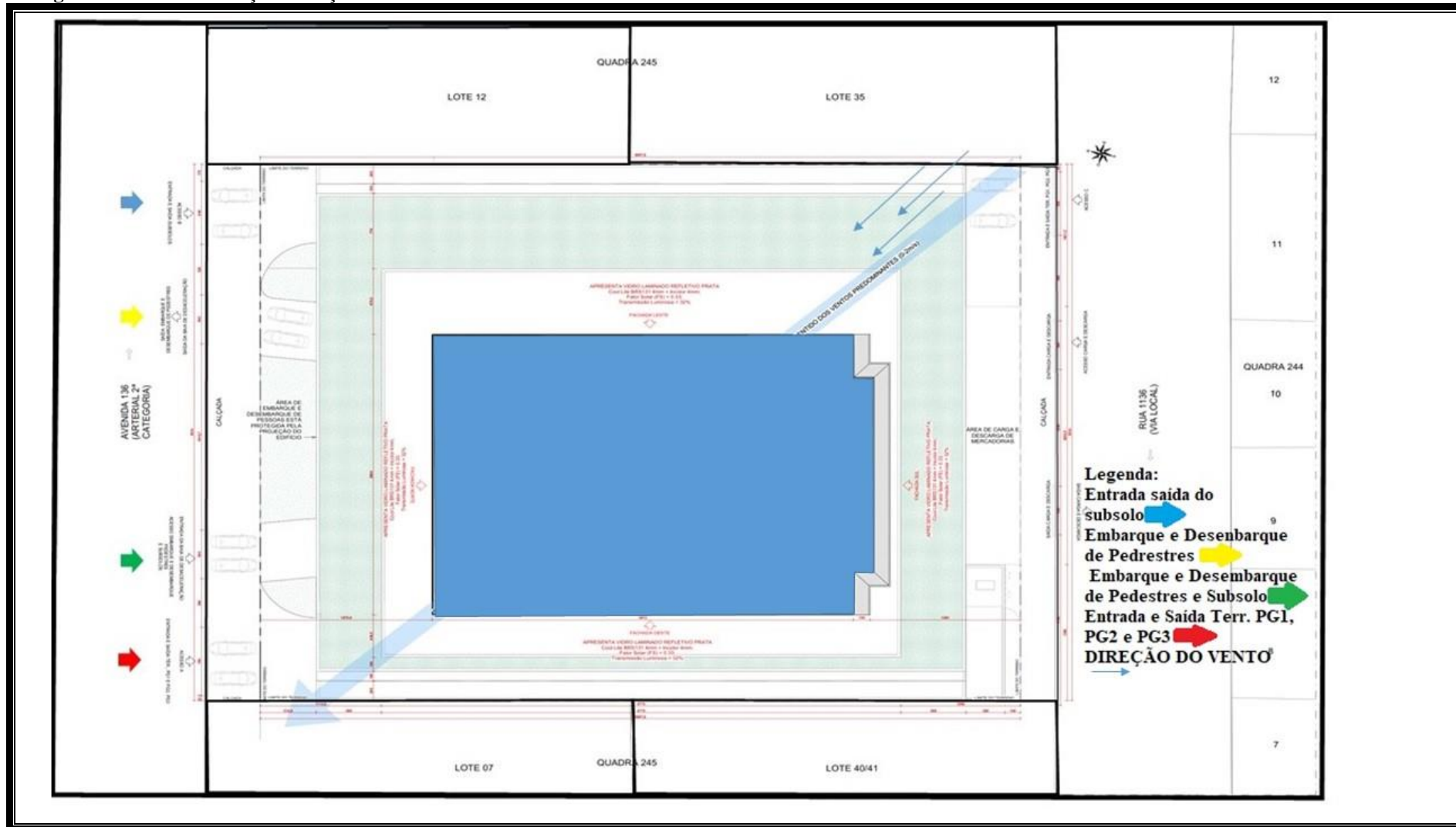


(Fevereiro, 2025). **Elaboração:** Flávio Duarte

9.8 Ventos Predominantes

A predominância dos ventos em Goiânia no período seco é proveniente do Sudeste, enquanto, no período chuvoso, é do Nordeste. A edificação mais alta do empreendimento está posicionada no sentido Leste-Oeste. Essa orientação pode ser vantajosa em regiões de clima quente, pois favorece a ventilação cruzada e reduz a incidência direta de sol nas fachadas durante as horas mais quentes do dia.

Figura 34: Planta de locação e direção do vento



(Fevereiro, 2025). **Fonte:** Projeto Arquitetônico

9.9 Área de Influência Indireta

A Área de Influência Indireta do empreendimento é definida pela área em que possivelmente ocorrerão os impactos indiretos do empreendimento.

As atividades do empreendimento são simples, porém, devido ao porte, a influência indireta será ampla, pois comercialmente o empreendimento atende frequentadores de todo Município.

As interferências físicas provenientes do empreendimento são mínimas, irrisórias, após o raio de influência direta, por isso não houve a necessidade de abordar novas informações ou a demonstração do mapa de delimitação do raio de influência indireta.

10 DENSIDADE DEMOGRÁFICA

Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2007), a área territorial do município de Goiânia é de 739,49 km², correspondente a 0,22% do território goiano. Além da sede municipal, o município possui o distrito de Vila Rica, situado na divisa com Nerópolis, na rodovia GO-080.

Goiânia, como todos os municípios brasileiros, especialmente os que integram regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas, apresenta um cenário demográfico marcado por um intenso processo de urbanização. Historicamente, Goiânia e Brasília são consideradas os principais atrativos de imigrantes de todas as partes do país, em função do acelerado esvaziamento do campo e do rápido crescimento dessas cidades como polos de oportunidades socioeconômicas, impactando não só o centro-oeste, mas também as regiões norte e nordeste do país.

A densidade demográfica, que representa o número de habitantes por quilômetro quadrado, pode ser calculada pela fórmula:

$$\text{Densidade demográfica} = \frac{\text{População total}}{\text{Área territorial}}$$

Este indicador nos permite entender como a população está distribuída em relação à área territorial do município. Segundo o IBGE, a taxa média de crescimento populacional anual tem sido de 1,25%. Esse aumento segue a tendência observada em toda a Grande Goiânia, refletindo o dinamismo e a atratividade da região para novos residentes e atividades econômicas. Com base no mapa que delimita a área de estudo, apresentamos o quadro com a

densidade demográfica. Todas as pesquisas foram focadas exclusivamente nas residências, ou seja, nos moradores, e a população estimada para os bairros dentro do raio de influência direta foi a seguinte:

O quadro abaixo apresenta a estimativa populacional para o ano de 2024.

Quadro 08: Densidade demográfica estimada no ano de 2024– IBGE.

	Nome Do Bairro AID	Total 2024 (Habitantes)	Porcentagem em Estimada AID	Resultante % (Habitantes) AID	Tamanho da Área Km² AID
01	St. Bueno	44.929	50%	22.464	1,6290468
02	St. Oeste	30.245	40%	12.098	1,1865474
03	St. Marista	7.757	100%	7.757	2,2820764
04	St. Sul	12.883	97%	12.496	3,1634602
05	St. Pedro Ludovico	28.387	60%	17.032	2,0473975
06	St. Bela Vista	12.273	50%	6.136	0,3731007
07	St. Areião I	631	100%	631	0,105594
08	St. Leste Universitário	24.150	5%	1.207	0,1146401
09	Jd. Goiás	13.516	40%	5.406	1,1451899
10	Vl. São João	1.547	60%	928	0,0944295
11	St. Central	27.605	3%	828	0,11597755
ÁREA TOTAL AID		12,25746			
POPULAÇÃO TOTAL AID		94.285			
DENSIDADE TOTAL AID		7.692			

Fonte: IBGE, in www.ibge.gov.br censo 2010

Elaboração: Prefeitura de Goiânia

Elaboração da Tabela: Flávio Duarte

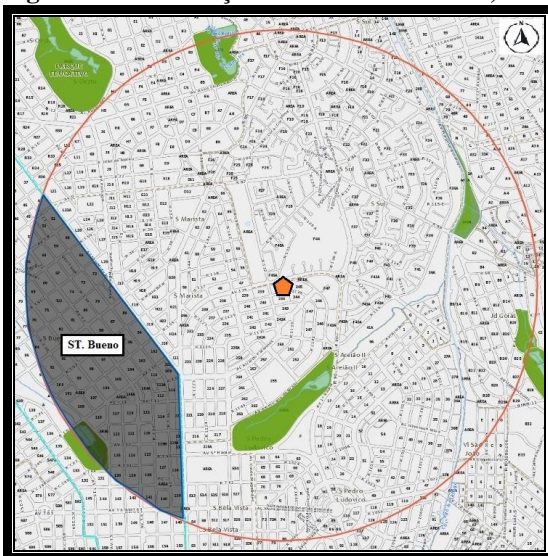
Todas as pesquisas foram abordadas com ênfase voltadas às residências, ou seja, os moradores. A população estimada para os Bairros pertencentes ao raio de influência direta, foram:

Conforme os dados apresentados no Quadro 08, a densidade demográfica dos setores St. Marista, St. Bueno, St. Bela Vista, St. Pedro Ludovico, St. Sul, Jd. Goiás, Lt. Areião I, St. Oeste, St. Leste Universitário, Vl São João e St. Central registrou um crescimento médio anual de 1,25% entre 2020 e 2027, de acordo com estimativas do IBGE. Este crescimento é consistente com a tendência observada em toda a Grande Goiânia, refletindo o dinamismo e a atratividade da região para novos moradores e atividades econômicas.

O empreendimento em questão, uma edificação comercial sem uso definido, está estrategicamente situado para atender às necessidades crescentes da população local. No entanto, sua implementação foi cuidadosamente planejada para assegurar que não causará impactos negativos significativos no crescimento demográfico da região. Pelo contrário, o empreendimento visa complementar o desenvolvimento urbano, oferecendo serviços e facilidades que promovem a qualidade de vida dos residentes e trabalhadores do entorno.

A análise dos dados demográficos demonstra que o crescimento populacional é uma tendência consolidada e contínua, e o novo empreendimento se integra a este contexto de forma harmoniosa, sem provocar alterações adversas na densidade demográfica ou na infraestrutura existente. Este planejamento cuidadoso garante que o empreendimento contribua positivamente para a urbanização e o desenvolvimento sustentável da região.

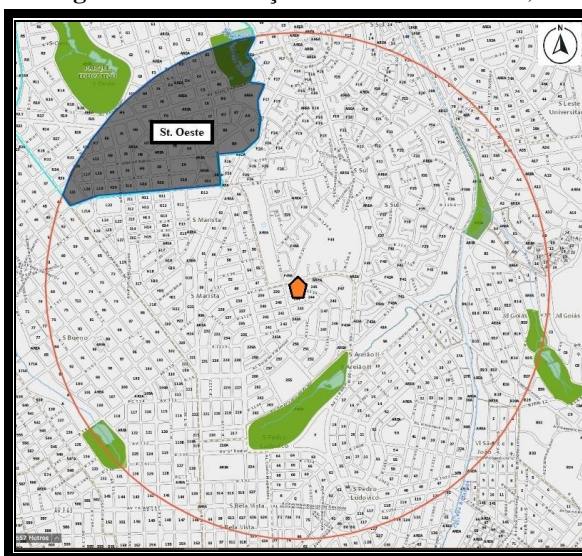
Figura 35: Localização do St. Bueno na AID;



Fonte: SIGGO

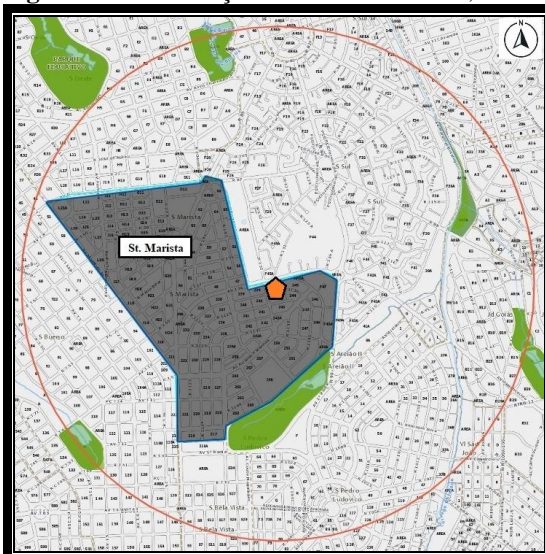
Elaboração: Flávio Duarte

Figura 36: Localização no St. Oeste na AID;



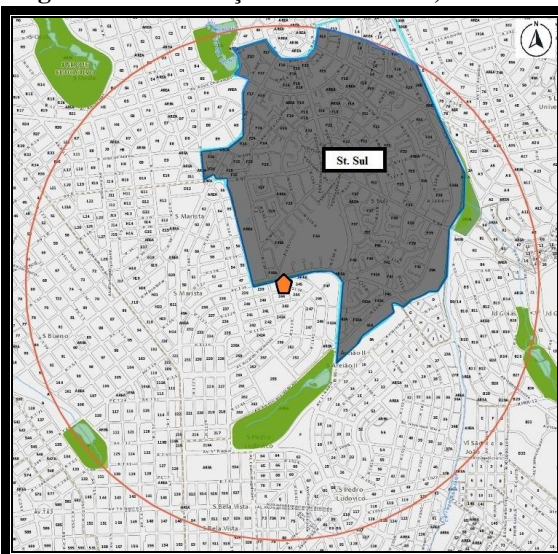
Fonte: SIGGO

Elaboração: Flávio Duarte

Figura 37: Localização St. Marista na AID;

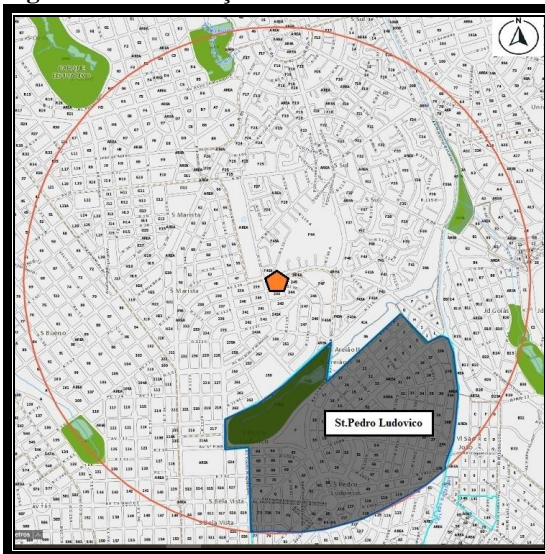
Fonte: SIGGO

Elaboração: Flávio Duarte

Figura 38: Localização St. Sul na AID;

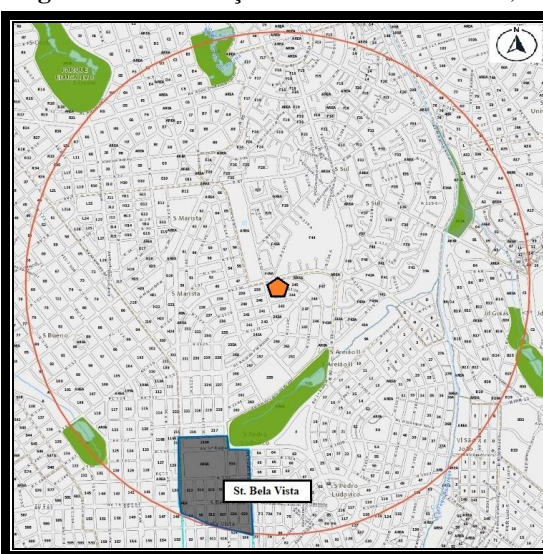
Fonte: SIGGO

Elaboração: Flávio Duarte

Figura 39: Localização St. Pedro Ludovico na AID; **Figura 40:** Localização St. Bela Vista na AID;

Fonte: SIGGO

Elaboração: Flávio Duarte



Fonte: SIGGO

Elaboração: Flávio Duarte

Figura 41: Localização St. Areião I na AID;

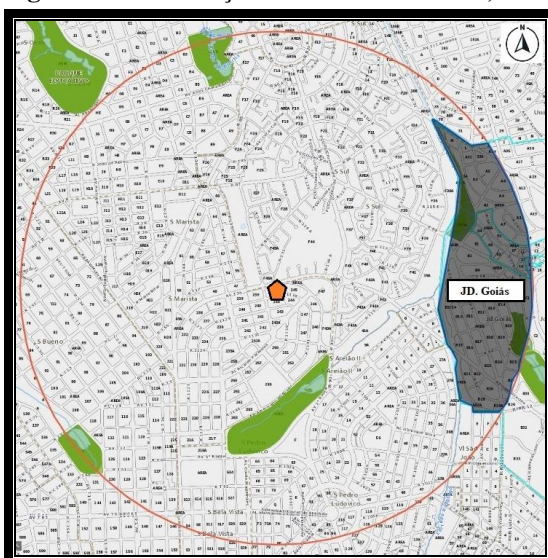
Fonte: SIGGO

Elaboração: Flávio Duarte

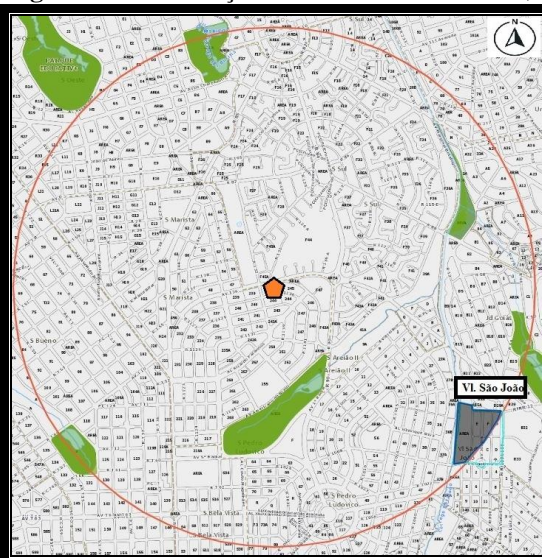
Figura 42: Localização St. Leste Universitário na AID;

Fonte: SIGGO

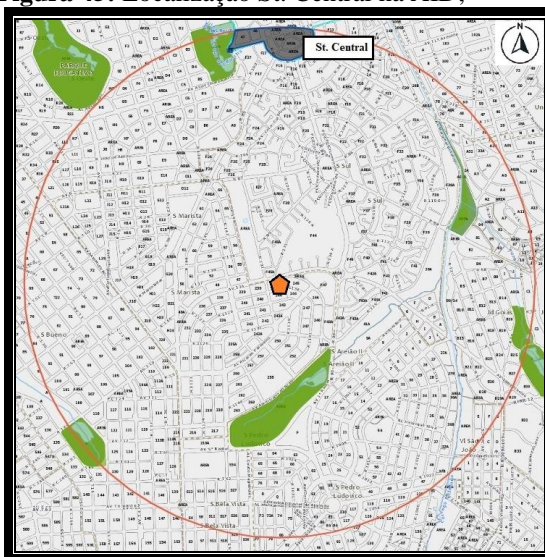
Elaboração: Flávio Duarte

Figura 43: Localização St. Jd. Goiás na AID;

Fonte: SIGGO

Figura 44: Localização St. Vl. São João na AID;

Fonte: SIGGO

Figura 45: Localização St. Central na AID;**Fonte:** SIGGO**Elaboração:** Flávio Duarte

10.1 Efeitos Provocados pelo Adensamento Populacional no Espaço Urbano.

Alguns dos maiores desafios das grandes metrópoles do Brasil e do mundo, incluindo Goiânia, são o adensamento urbano e a verticalização. Com o aumento da qualidade de vida dentro das cidades, cada vez mais pessoas desejam morar dentro ou próximo dos grandes centros urbanos em busca de trabalho e boas condições de vivência. Este movimento começou em meados do século XX no território, conhecido como "êxodo rural".

Caracterizado pela saída de milhões de habitantes das zonas agrárias para os centros urbanos, o êxodo rural brasileiro inverteu o cenário populacional no país. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 1940, 69% da população vivia no campo e apenas 31% dentro das cidades. Atualmente, 84% das pessoas moram nos centros urbanos.

O adensamento populacional traz uma série de impactos para o espaço urbano, tanto positivos quanto negativos. Entre os principais efeitos, destacam-se:

Pressão sobre a infraestrutura urbana: O aumento da população em áreas urbanas gera uma demanda crescente por serviços e infraestrutura, como transporte público, redes de água e esgoto, energia elétrica, e coleta de resíduos. Isso pode sobrecarregar os sistemas existentes e requer investimentos contínuos em manutenção e expansão.

Mudanças no uso do solo: Com o aumento da densidade populacional, ocorre a necessidade de repensar o uso do solo urbano. Áreas antes residenciais podem se transformar em comerciais e vice-versa, levando a uma reconfiguração dos bairros e das suas dinâmicas sociais e econômicas.

Impactos ambientais: O adensamento pode levar ao aumento da poluição do ar, da água e do solo. A concentração de veículos, por exemplo, contribui significativamente para a emissão de gases poluentes. Além disso, a expansão urbana pode resultar na perda de áreas verdes e na impermeabilização do solo, agravando problemas como enchentes

Aumento dos custos de vida: Em áreas de alta densidade populacional, os preços dos imóveis e os custos de vida tendem a subir devido à alta demanda. Isso pode tornar o acesso à moradia e a outros serviços urbanos mais difícil para populações de baixa renda

Convivência e conflitos sociais: A maior proximidade entre os habitantes pode aumentar as oportunidades de interação social, mas também pode gerar conflitos. Questões relacionadas à segurança, barulho, e uso dos espaços públicos tornam-se mais frequentes e exigem políticas públicas eficazes para garantir uma convivência harmoniosa

Valorização de áreas centrais: Com a migração para os centros urbanos, áreas centrais e bem localizadas tendem a se valorizar. Isso pode atrair investimentos e melhorar a infraestrutura e os serviços disponíveis, mas também pode resultar na gentrificação e na expulsão de moradores de baixa renda para áreas periféricas.

10.2 População Flutuante

O edifício City 29, localizado na Avenida 136, em Goiânia, introduz um novo conceito de empreendimento comercial, reunindo salas comerciais, lanchonetes, auditórios e até um heliponto. A estimativa da população flutuante desse complexo é um aspecto crucial para o planejamento e dimensionamento adequados de suas instalações e serviços.

Com base nos dados fornecidos pela administração e nas características do empreendimento, estima-se que a população flutuante do City 29 possa alcançar um pico de até 3.502 pessoas nos horários de maior movimento. Essa projeção considera um fator de ocupação médio de 7 pessoas por sala comercial, além da ocupação máxima prevista para outros espaços, como os auditórios.

Essas estimativas são essenciais para a gestão eficiente do empreendimento. Por exemplo, permitem planejar o dimensionamento adequado de serviços de segurança e limpeza, assegurando que o fluxo elevado de pessoas seja gerido de forma organizada e segura. Além disso, facilitam a definição de estratégias para gerenciar o fluxo de veículos no estacionamento e no entorno do edifício, especialmente nos horários de maior movimento.

Com essa abordagem, o City 29 se posiciona como um empreendimento inovador e funcional, projetado para atender às necessidades de um público diversificado de maneira eficiente e sustentável.

Figura 46: Estimativa de População Tipo de Salas

POPULAÇÃO PAVIMENTOS TIPO DE SALAS				
DATA:	25/09/2024			
ENDEREÇO:	AVENIDA 136 E RUA 1136, QD. 245, LT. 8/11 - 36/39			
PROJETO:	CITY 29			
ETAPA ARQ:	ANTE PROJETO / REVISÃO 03			
TIPOLOGIA	PAVIMENTO	ÁREA INTERNA SALAS (UNITÁRIO)	QUANTIDADE PAVIMENTOS QUE REPETE	ÁREA INTERNA SALAS (TOTAL)
TIPO 1	4°	676,54 m ²	1	676,54 m ²
TIPO 2	5° AO 31° E 33°	676,54 m ²	28	18943,12 m ²
TIPO 3	35° AO 40°	697,53 m ²	6	4185,18 m ²
TIPO 4	41°	711,38 m ²	1	711,38 m ²
			36	24.516,22 m²
1 PESSOA POR 7,00m ² DE SALA				3502,3
POPULAÇÃO TOTAL				
3.502				
NÃO ESTÁ INCLUSO:				
*BANHEIROS, PAREDES, ÁREAS COMUNS OU TÉCNICAS DOS PAVIMENTOS TIPOS;				
*ÁREAS DE ESTACIONAMENTOS/GARAGENS;				
*TÉRREO (PAVIMENTO DE EVACUAÇÃO);				
*01° PAVIMENTO GARAGEM (Guarita serviços, áreas técnicas, copa e sanitários de serviços...);				
*03° PAVIMENTO GARAGEM/SOCIAL (Café, sanitários, praça de convivência...).				

(Fevereiro, 2025)

Fonte: Projeto Arquitetônico.

11 INFRAESTRUTURA

11.1 Transporte Coletivo

O serviço de transporte público coletivo de passageiros da Região Metropolitana de Goiânia (RMG), constituída pela capital do Estado de Goiás e municípios do entorno que são ligados por interesses econômicos e sociais comuns conhecida como Região Metropolitana, está organizado em uma rede de serviços denominada Rede Metropolitana de Transportes Coletivos – RMTC.

Em toda a rede são mais de 6.400 pontos de parada de ônibus para embarque e desembarque de passageiros. Como infraestrutura de apoio à operação, as concessionárias contam com 8 instalações de garagens, cuja área somada é de 251.528m². São 3 garagens da empresa Rápido Araguaia (111.424m²); 2 garagens da HP Transportes (64.104m²), e 1 garagem para cada uma das concessionárias Viação Reunidas (15.000m²), Cootego

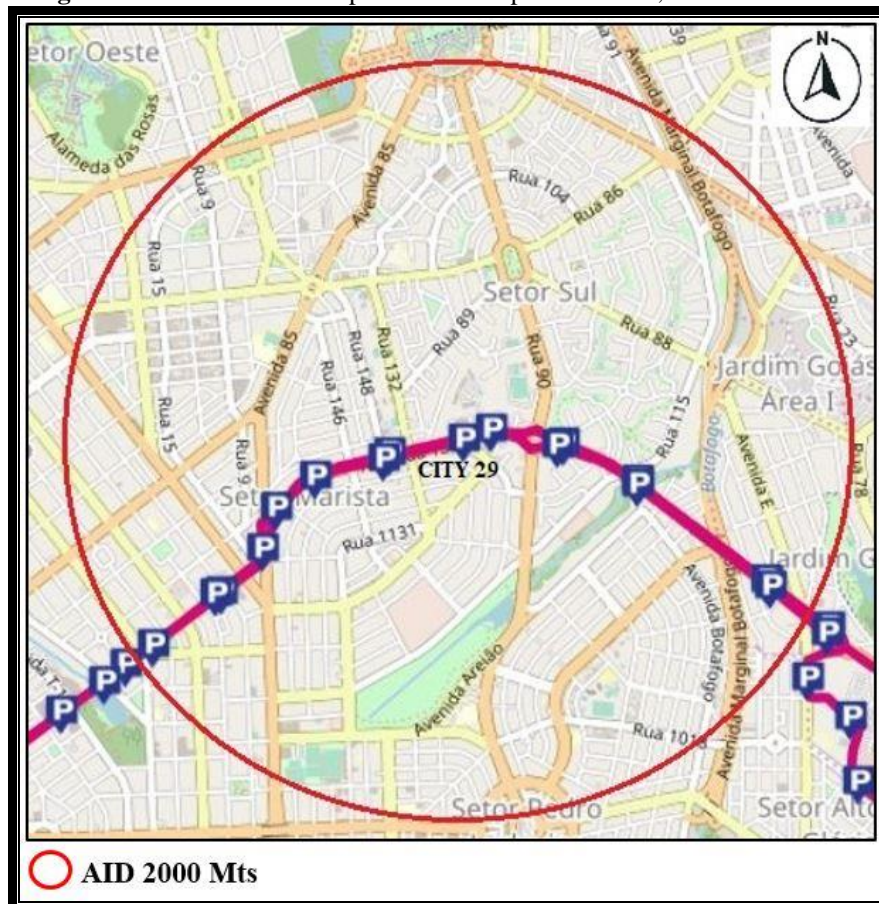
(21.000m²) e Metrobus (40.000m²). (Metropolitano, 2020).

A via com maior fluxo de geração de viagens para o empreendimento é a Avenida 136, que se integra a outros terminais de Goiânia.

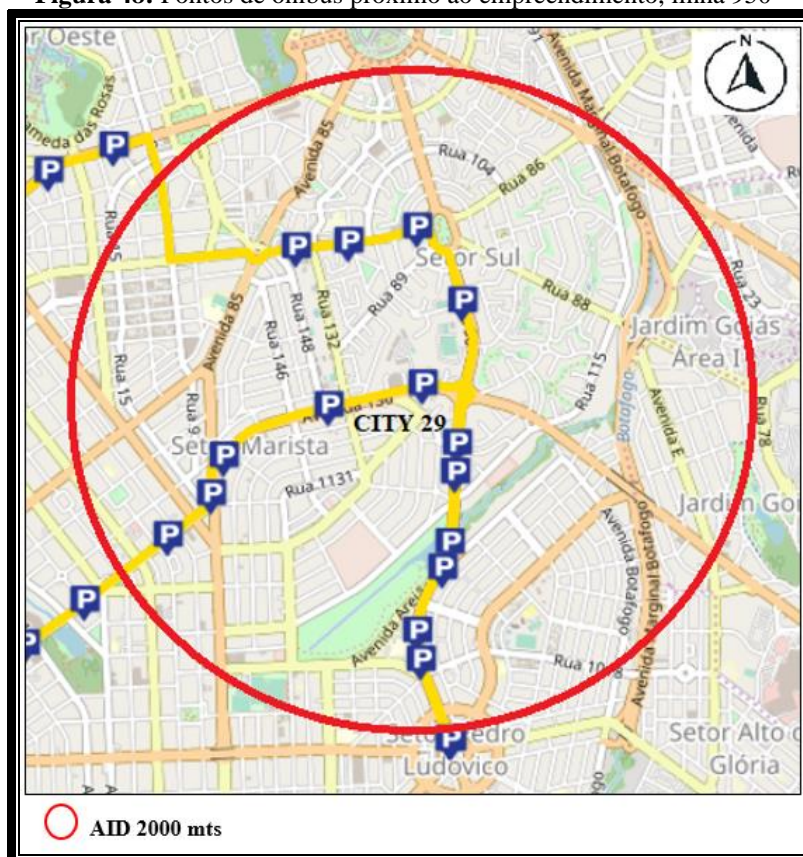
De acordo com as informações fornecidas pela Rede Metropolitana de Transporte Coletivo de Goiânia (RMTC), a região é atendida por 3 linhas alimentadoras, 026 linhas Flamboyant, 951 Circular Marista / Veiga Jardim / Garavelo e 950 linhas Circular Marista / Veiga Jardim / Garavelo.

Foram identificados vários pontos de embarque e desembarque de passageiros próximos à região do empreendimento. A área de influência direta é bem servida de transporte coletivo, atendendo à demanda local, com vários pontos em sua área de influência, conforme ilustrado nas figuras abaixo:

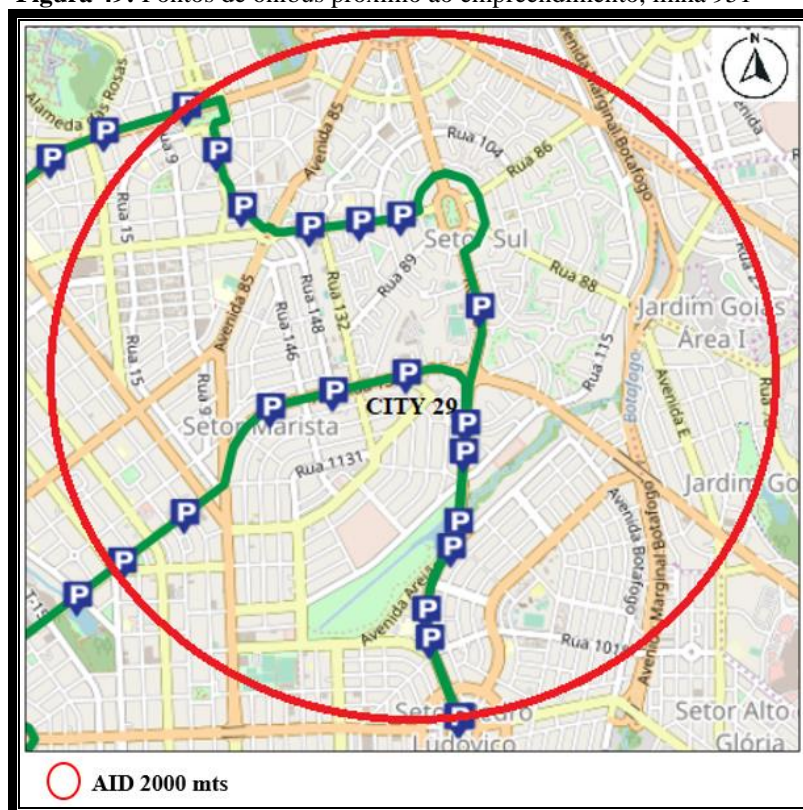
Figura 47: Pontos de ônibus próximo ao empreendimento, linha 026.



Fonte: RMTC Goiânia. (Fevereiro, 2025)

Figura 48: Pontos de ônibus próximo ao empreendimento, linha 950

Fonte: RMTC Goiânia. (Fevereiro, 2025)

Figura 49: Pontos de ônibus próximo ao empreendimento, linha 951

Fonte: RMTC Goiânia (Fevereiro, 2025)

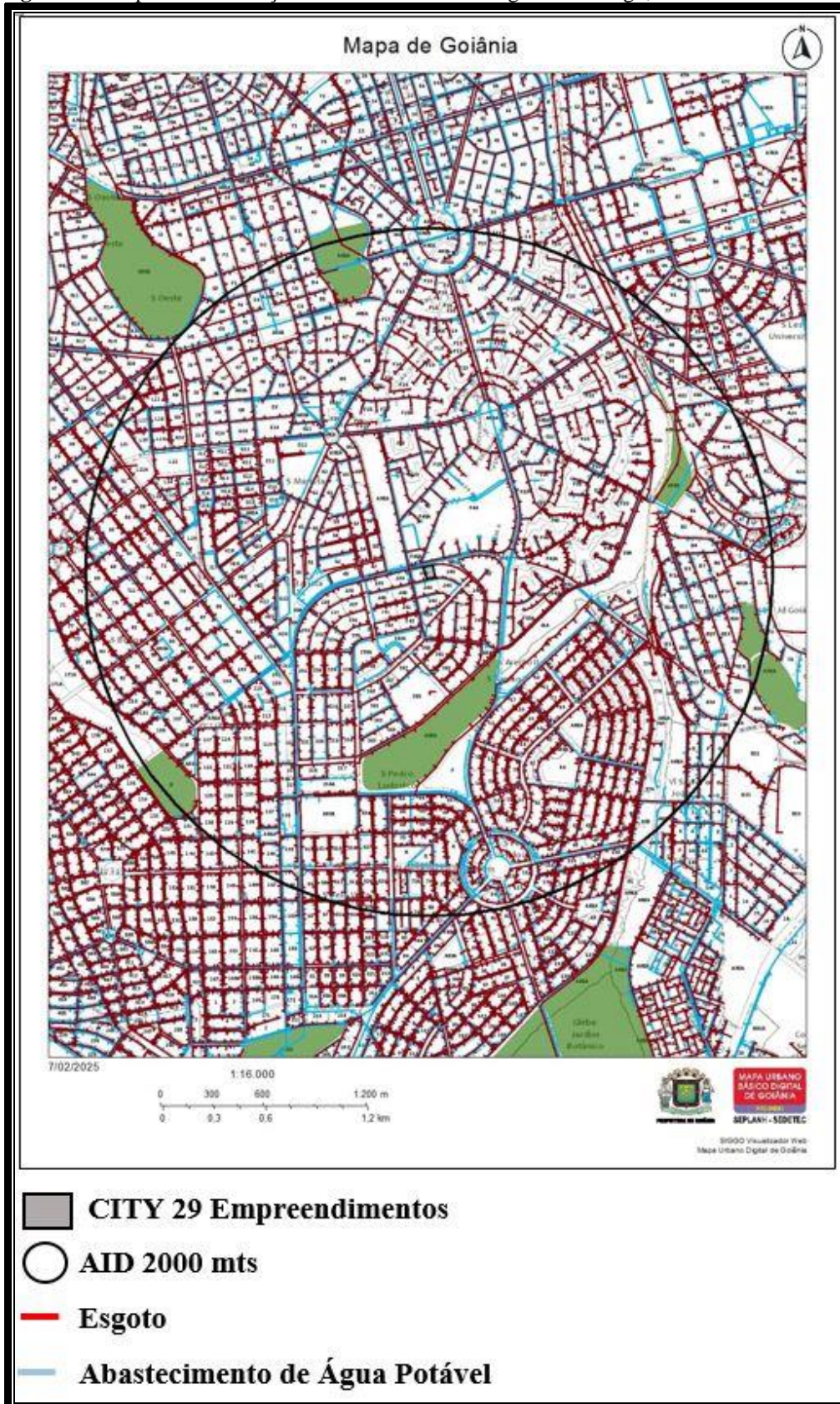
11.2 Água Potável e Esgoto

A empresa Saneamento de Goiás S/A – SANEAGO é a concessionária do serviço de abastecimento de água e esgoto no município de Goiânia. É uma empresa de economia mista, tendo como seu controlador o Governo Estadual. O município de Goiânia possui dois sistemas de captação direta de água: através do Rio Meia Ponte e do Ribeirão João Leite. E atualmente, iniciou a operação do sistema Mauro Borges, por meio da represa do Ribeirão João Leite.



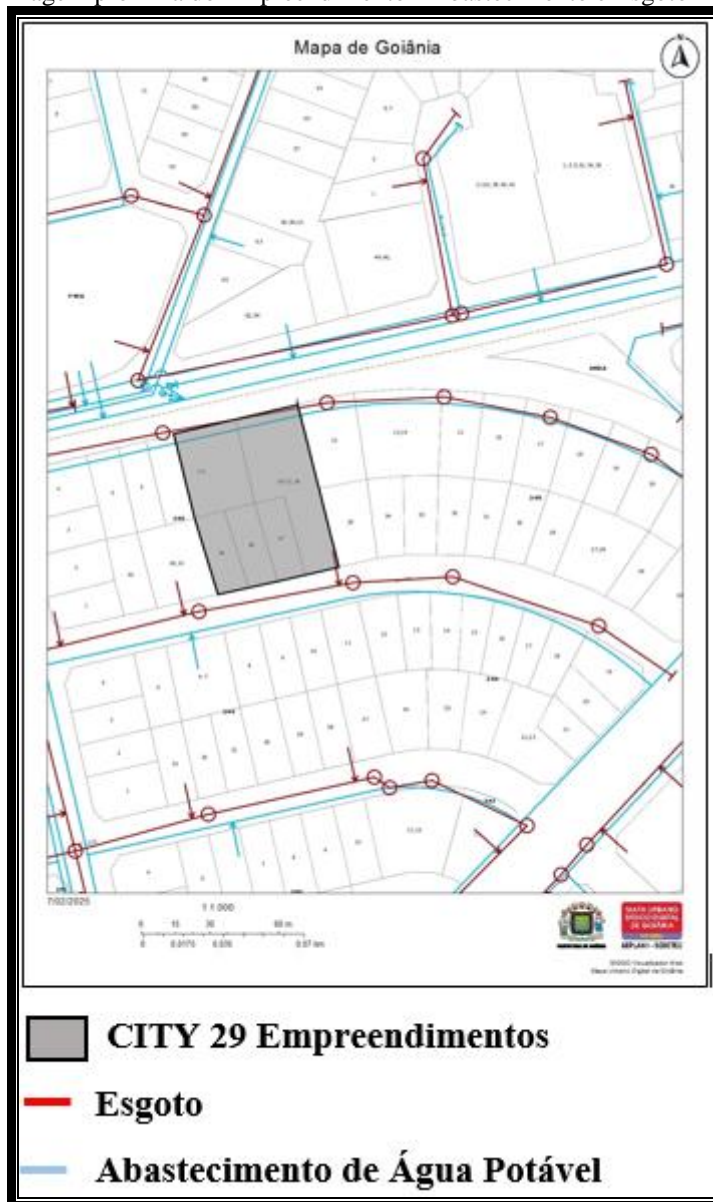
O empreendimento em questão encontra-se em uma área totalmente urbanizada que possui acesso a rede de esgoto e água tratada. A rede coletora de esgoto da Região, direciona os efluentes para a Estação de "Tratamento de Efluentes Dr. Hélio Seixo de Britto - ETE Goiânia/SANEAGO.

O Atestado de Viabilidade Técnica Operacional – AVTO, protocolo (n.º **5716/2024**), está em processo de análise pela concessionária de Saneamento de Goiás S/A – SANEAGO.

Figura 50: Mapa de Distribuição de Abastecimento e Esgoto – Saneago;

Fonte: SIGGO. (Fevereiro, 2025).

Elaboração: Flávio Duarte

Figura 51: Imagem próxima do Empreendimento - Abastecimento e Esgoto – Saneago

Fonte: SIGGO. (Fevereiro, 2025).

Elaboração: Flávio Duarte.

11.3 Fontes de Energia Elétrica

A Equatorial Energia é responsável pela distribuição e comercialização de energia elétrica em 237 municípios goianos, o que corresponde a mais de 98,7% do território do estado. Atualmente, atende a 2.048.251 unidades consumidoras, representando 2,4% do consumo de energia elétrica no Brasil. Entre agências próprias, credenciadas e postos, a Equatorial Energia conta com mais de 250 estabelecimentos para atender os consumidores.



A distribuição de energia elétrica será realizada pela Equatorial Energia. O

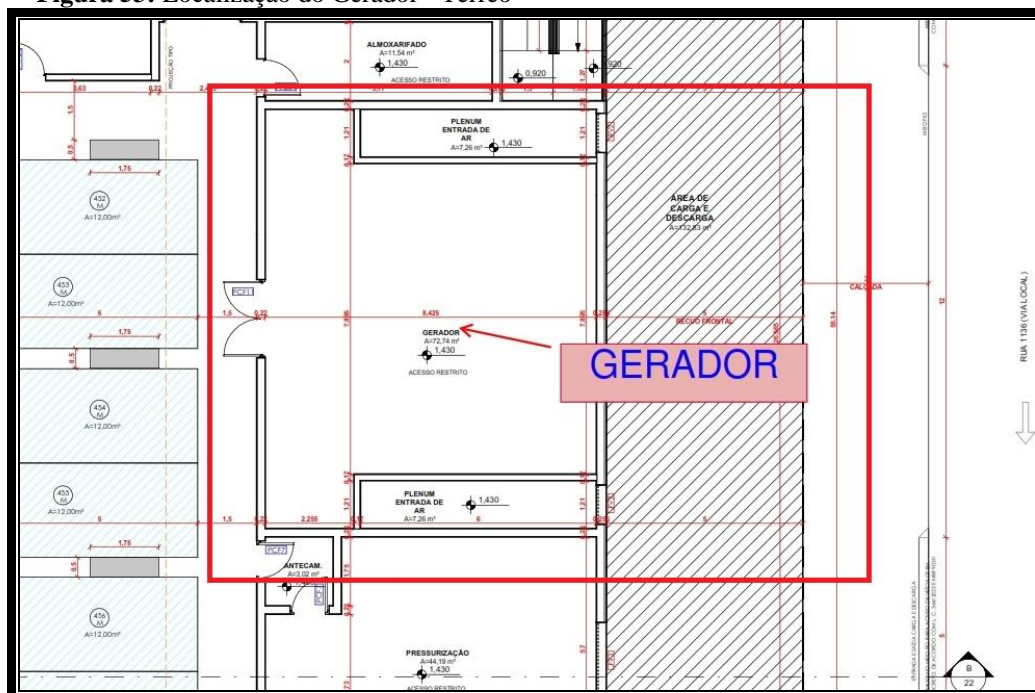
empreendimento também utilizará uma fonte alternativa, composta por um grupo gerador Cummins, modelo KTA50 de 1675 kVA, 50 Hz, operando em stand-by, com o objetivo de reduzir o impacto causado pelo aumento da demanda de energia elétrica fornecida pela Equatorial Energia. Além disso, serão utilizadas lâmpadas de LED para diminuir em pelo menos 10% o consumo de energia elétrica.

Figura 52: Modelo de gerador a Diesel a ser utilizado



(Fevereiro, 2025)

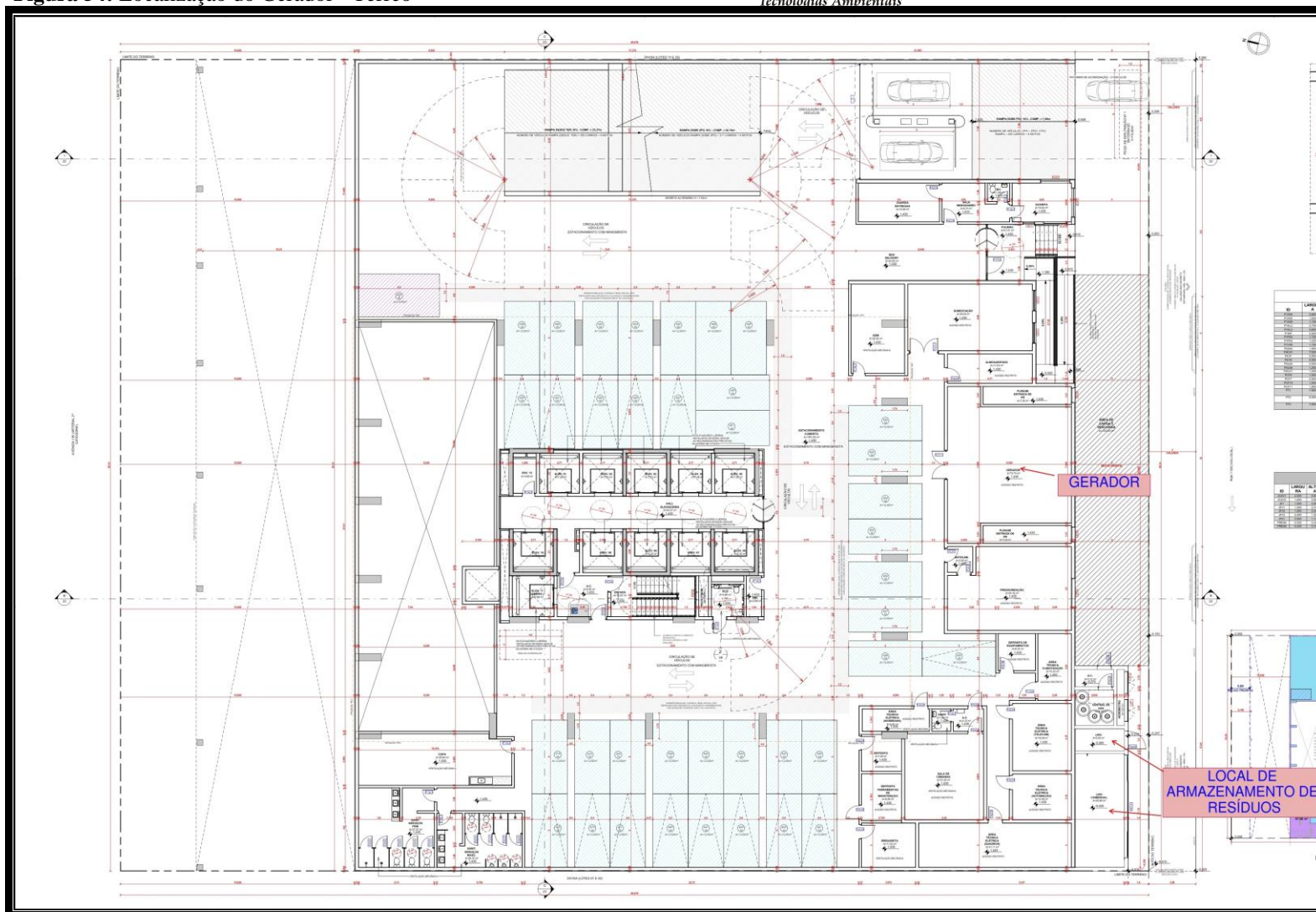
Figura 53: Localização do Gerador - Térreo



(Fevereiro, 2025).

Fonte: Projeto Arquitetônico.

Figura 54: Localização do Gerador - Térreo



(Fevereiro, 2025).

Fonte: Projeto Arquitetônico.

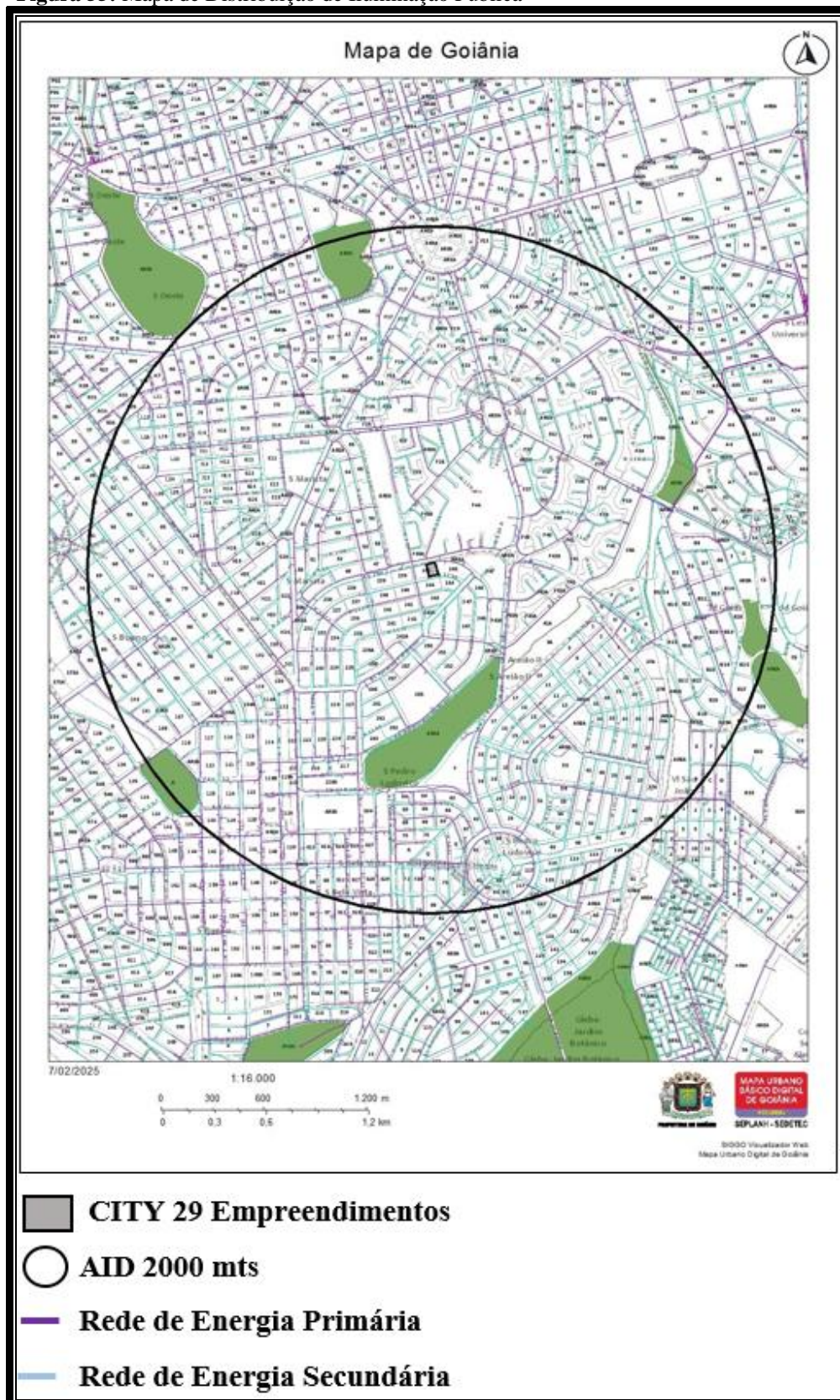
11.4 Iluminação Pública

A Secretaria Municipal de Infraestrutura e Serviços Públicos (SEINFRA) realiza serviços em instalação de iluminação, manutenção e reparação pública em toda a Capital. Goiânia conta hoje com 171.740 pontos de iluminação, instalados ao longo do tempo, sendo que 6.705 com luminárias tipo LED.



Foi observado em toda área de influência do empreendimento a atual situação das luminárias, todas em bom estado de conservação, não havendo interferência de vegetações, nas vias de acesso ao empreendimento, trazendo mais segurança aos pedestres e motoristas.

Nas dependências do empreendimento e na área externa, serão instalados refletores de LED, com isso melhorando iluminação, trazendo mais segurança para pedestres e motoristas.

Figura 55: Mapa de Distribuição de Iluminação Pública

Fonte: SIGGO. (Fevereiro, 2025).

Elaboração: Flávio Duarte

realizada pela Companhia de Urbanização de Goiânia (COMURG). Os resíduos classificados como comum, são recolhidos diariamente, sendo que em cada bairro, os horários são alternados e ocorrem em dias intercalados.

Durante a fase de edificação, o volume diário de resíduos gerados com classificação comum, doméstica, gerados pelos colaboradores, são inferiores ao limite estabelecido para o limite de definição como grande gerador de resíduos, que de acordo com a legislação, estabeleceu-se 200 litros diários. Apenas os resíduos da construção civil, são destinados por uma empresa terceirizada e especializada na coleta, transporte e destinação.

11.6 Gestão dos Resíduos Durante o Funcionamento

Os resíduos gerados no empreendimento serão classificados de acordo com a norma técnica ABNT NBR n.º 10.004/04, considerando suas características de periculosidade, inflamabilidade, corrosividade, reatividade, toxicidade e/ou patogenicidade, conforme especificado na referida norma. Resíduos que apresentem ao menos uma dessas características são classificados como Classe I - Perigosos. Aqueles que não apresentam nenhuma dessas características são classificados como Classe II - Não Perigosos, subdivididos em dois grupos: (A - Não Inertes) e (B - Inertes).

A Lei Federal n.º 12.305/10, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos, em seu Art. 13, classifica os resíduos sólidos pela origem e periculosidade, conforme os Itens I e II. No contexto do empreendimento, os resíduos gerados são descritos como: **d) resíduos de estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços: os gerados nessas atividades, excetuados os referidos nas alíneas “b”, “e”, “g”, “h” e “j”.** Os resíduos sólidos e semissólidos, tanto atuais quanto futuros, serão destinados adequadamente, seguindo as diretrizes da ABNT NBR n.º 10.004/04, a Resolução CONAMA e a Lei Federal n.º 12.305/10.

O empreendimento será enquadrado como grande gerador de resíduos, considerando que o volume diário de resíduos comuns Classe II ultrapassará os 200 litros estabelecidos para essa classificação, conforme a Lei Municipal n.º 9.498/14. Contudo, como o funcionamento do empreendimento ainda não foi iniciado, será contratada uma empresa especializada para a coleta e destinação final dos resíduos sólidos. Todo o gerenciamento será realizado em conformidade com as exigências da Agência Municipal do Meio Ambiente (AMMA), responsável pela fiscalização.

O centro comercial **City** gerará majoritariamente resíduos classificados como

Classe II, de acordo com a ABNT NBR n.º 10.004/04, incluindo papel, papelão, plásticos, resíduos orgânicos e materiais não recicláveis, que serão descartados como rejeitos.

Devido à diversidade de atividades econômicas na galeria, cada locatário será responsável pela destinação adequada de seus próprios resíduos. A administração do empreendimento garantirá que todos os locatários cumpram as normas ambientais vigentes, promovendo o descarte correto e a redução dos impactos ambientais.

Para facilitar a identificação e segregação dos resíduos recicláveis e reaproveitáveis, será adotado o código de cores estabelecido pela Resolução CONAMA n.º 275/01, assegurando sua destinação ambientalmente adequada e valorizando a importância comercial desses materiais.

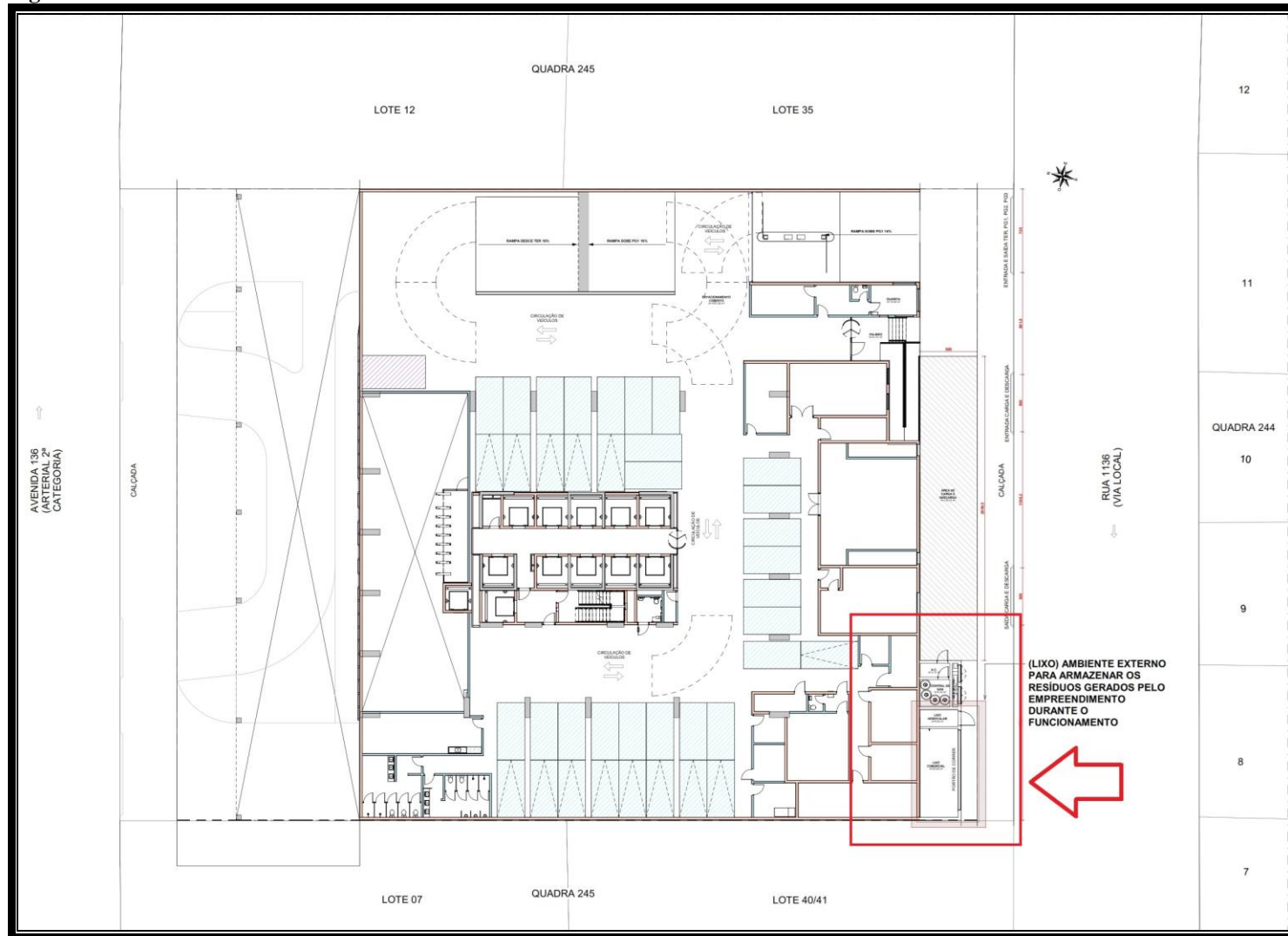
Por fim, está em andamento a implementação do Plano de Gerenciamento de Resíduos (PGR), que estabelece os procedimentos em conformidade com as normas e legislações ambientais aplicáveis, garantindo a sustentabilidade na operação do empreendimento.

Conforme ilustrado nas figuras 57 e 58 do projeto, o local destinado ao armazenamento dos resíduos do empreendimento, indicado por uma seta vermelha, está localizado no 1º piso. Essa área, com uma dimensão total de 35,89 m², foi planejada para atender às necessidades de acondicionamento adequado de todos os resíduos sólidos gerados no centro comercial.

Adicionalmente, foi reservada uma área específica de 5,00 m² dentro desse espaço para a destinação de resíduos contaminantes, como lixo hospitalar, caso o empreendimento futuramente receba locatários cujas atividades gerem resíduos dessa natureza, como clínicas odontológicas, consultórios de estética ou estabelecimentos similares.

A estrutura atende às normas ambientais vigentes, garantindo a segregação e o manejo correto dos resíduos, promovendo a sustentabilidade e a conformidade com as legislações aplicáveis.

Figura 57: Local destinado ao armazenamento dos resíduos



(Fevereiro, 2025). **Fonte:** Projeto Arquitetônico.

Figura 58: Imagem aproximada do projeto do local destinado ao armazenamento dos resíduos



(Fevereiro, 2025). **Fonte:** Projeto Arquitetônico.

11.7 Sistema de Telefonia e Internet

O município e a área são contemplados com serviços de telefonia móvel das operadoras existentes no país, VIVO, TIM, CLARO e OI. Assim como o serviço de telefonia móvel, no local o serviço de telefonia fixa também é oferecido, por todas as operadoras. Na região o serviço de telefone fixo, móvel e internet encontra-se disponível.

12 EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS URBANOS

Nas cidades existem equipamentos urbanos públicos e privados com características e funções próprias. Eles são fundamentais para organizar e qualificar o espaço urbano e podem, por sua característica ou importância, constituir-se numa referência para os moradores. Neste estudo, abordaremos as avaliações quanto as interferências nos equipamentos comunitários públicos.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, no documento NBR 9284, cujo título é Equipamento Urbano, é mais específica e classifica os equipamentos que dão sustentação às funções urbanas, de forma diferenciada não os subdividindo em categoria de equipamentos comunitários e equipamentos urbanos. Definindo a existência de apenas um grupo de equipamento: O Equipamento Urbano que é subdividido em categorias e

subcategorias e define o conceito de que equipamento urbano é: “todos os bens públicos ou privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados.”

Apuramos que tais conceitos existentes na norma, promovem uma melhor compreensão do que seja equipamento urbano, não sendo contemplado em sua totalidade na Lei Federal de parcelamento do solo. Ressalta-se que o funcionamento do empreendimento, considerando suas características, não geram impactos significativos diretos em sua área de influência direta quanto a utilização dos equipamentos públicos comunitários e urbanos.

Entende-se por equipamentos urbanos todos os estabelecimentos de uso coletivo destinados a esporte, a cultura e lazer (museus, parques, praças); a saúde (postos e hospitais); ao ensino (escolas, creches e faculdades); administração e de serviço público (segurança pública, infraestrutura urbana, rede viária, cemitérios, administrativos de uso comum e especial).

12.1 Esporte, Cultura e Lazer

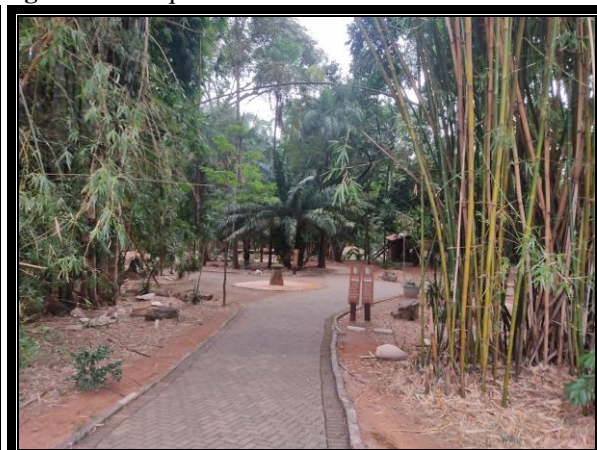
Por ser uma região com características de população de classe média e média alta, alguns equipamentos urbanos são necessários para a região, visto que são utilizados pela população moradora local. Assim sendo, foram identificados: ginásio e quadra de esportes, praças públicas, Lago das Rosas, Bosque dos Buritis, Parque Sullivan Silvestre (Vaca Brava) e Parque Areião. As praças são espaços de convivência, passeio, e a prática de exercícios. Por se tratar de uma edificação comercial, é classificado de população flutuante, assim não impactando os equipamentos de lazer existentes.

Figura 59: Parque Areião ;

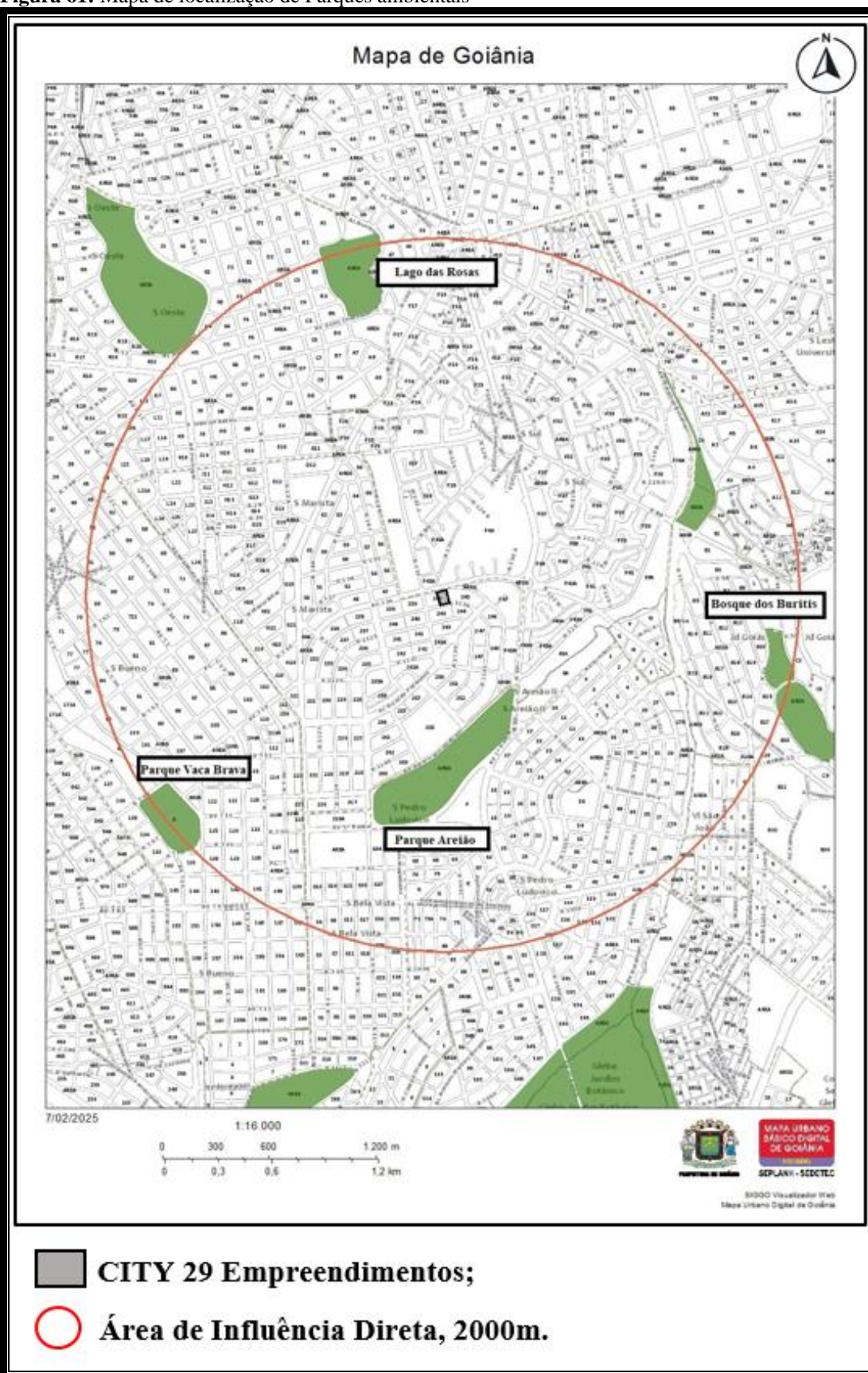


(Fevereiro, 2025).

Figura 60: Parque Areião



(Fevereiro, 2025).

Figura 61: Mapa de localização de Parques ambientais

Fonte: SIGGO. (Fevereiro, 2025).

Elaboração: Flávio Duarte

12.2 Saúde

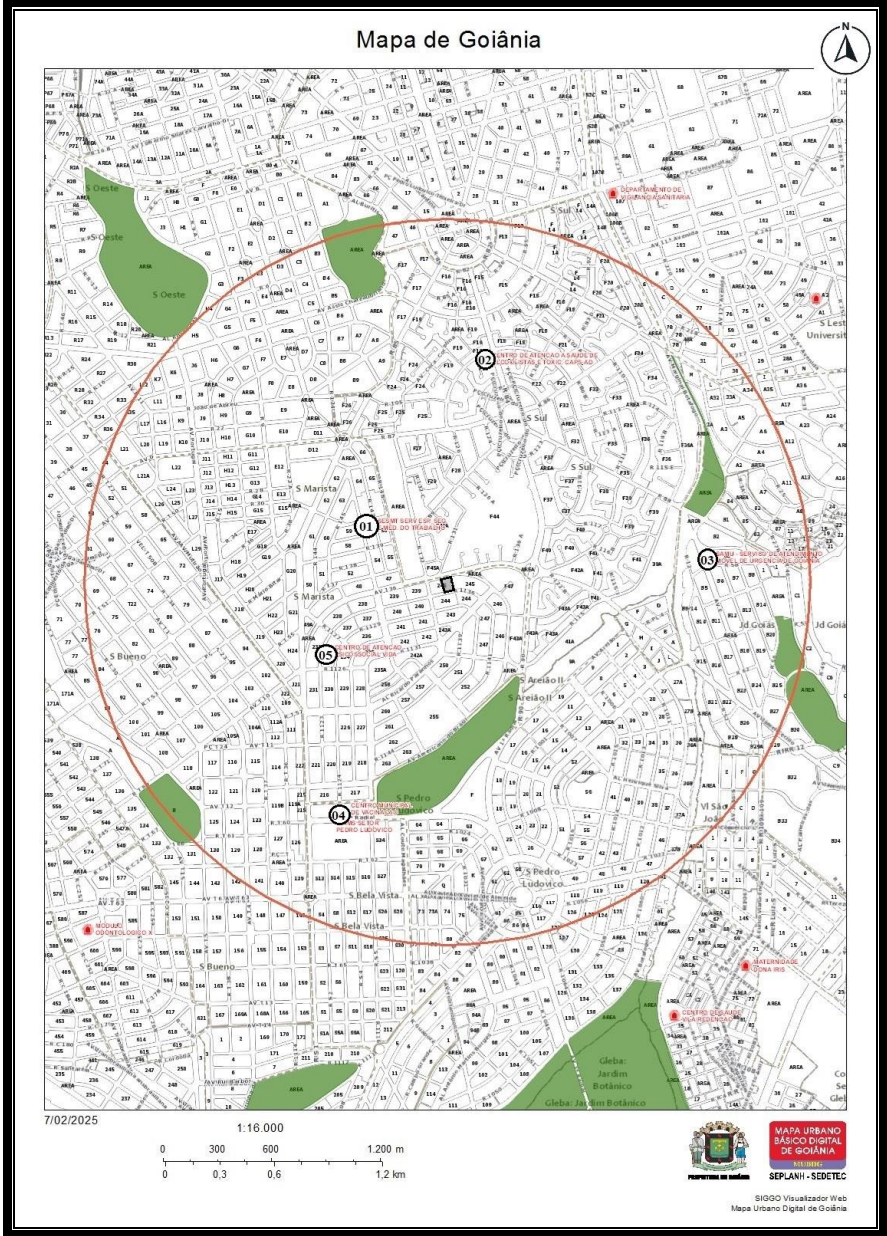
Goiânia possui a Gestão Plena do SUS – Sistema Único de Saúde, isto é, o Município, por meio da Secretaria Municipal de Saúde, é o gestor do sistema na cidade. O município conta com aproximadamente 60 hospitais com disponibilidade de aproximadamente 6.000 leitos credenciados.

O Estado gerencia o Hospital de Urgências de Goiânia – HUGO, Hospital de Urgência Otávio Lage – HUGOL, Hospital Geral de Goiânia – HGG, o Hospital de Doenças Tropicais – HDT e o Hospital Materno Infantil. Atende também a população o Hospital das Clínicas – HC, gerenciado pela Universidade Federal de Goiás – UFG. Todas estas estruturas fazem de Goiânia referência regional para a saúde.

Em caso de acidente com algum colaborador ou frequentador, a empresa contará com a equipe de brigadistas no local, durante o tempo de funcionamento, suprimindo a demanda de frequentadores.

O Município possui Postos de Saúde de atendimento nos bairros que são denominados de Cais. Em proximidade ao empreendimento, foram identificadas algumas unidades de saúde, sendo eles no raio de influência. São elas:

Figura 62: Mapa de Localização dos Equipamentos de Saúde



Fonte: SIGGO. (Fevereiro, 2025).

Elaboração: Flávio Duarte

Quadro 09: Equipamentos de Saúde

EQUIPAMENTOS DE SAÚDE	
	Área de Influência Direta, 2000 Mts
01	SESMT Serv. Esp. Seg. e Med. Do Trabalho
02	Centro de Atenção à Saúde de Alcoolista
03	SAMU
04	Ciams Setor Pedro Ludovico
05	Centro de Atenção Psico Social Vida

Fonte: SIGGO.

Elaboração: Prefeitura de Goiânia

Quanto ao estudo de **manchas para Equipamentos de Saúde**, conforme estabelecido pela Lei Complementar nº 349, de 4 de março de 2022, o raio de abrangência do Centro de Saúde é de 5.000 metros, superando o limite considerado no estudo. Portanto, não há necessidade de representá-lo no mapa.

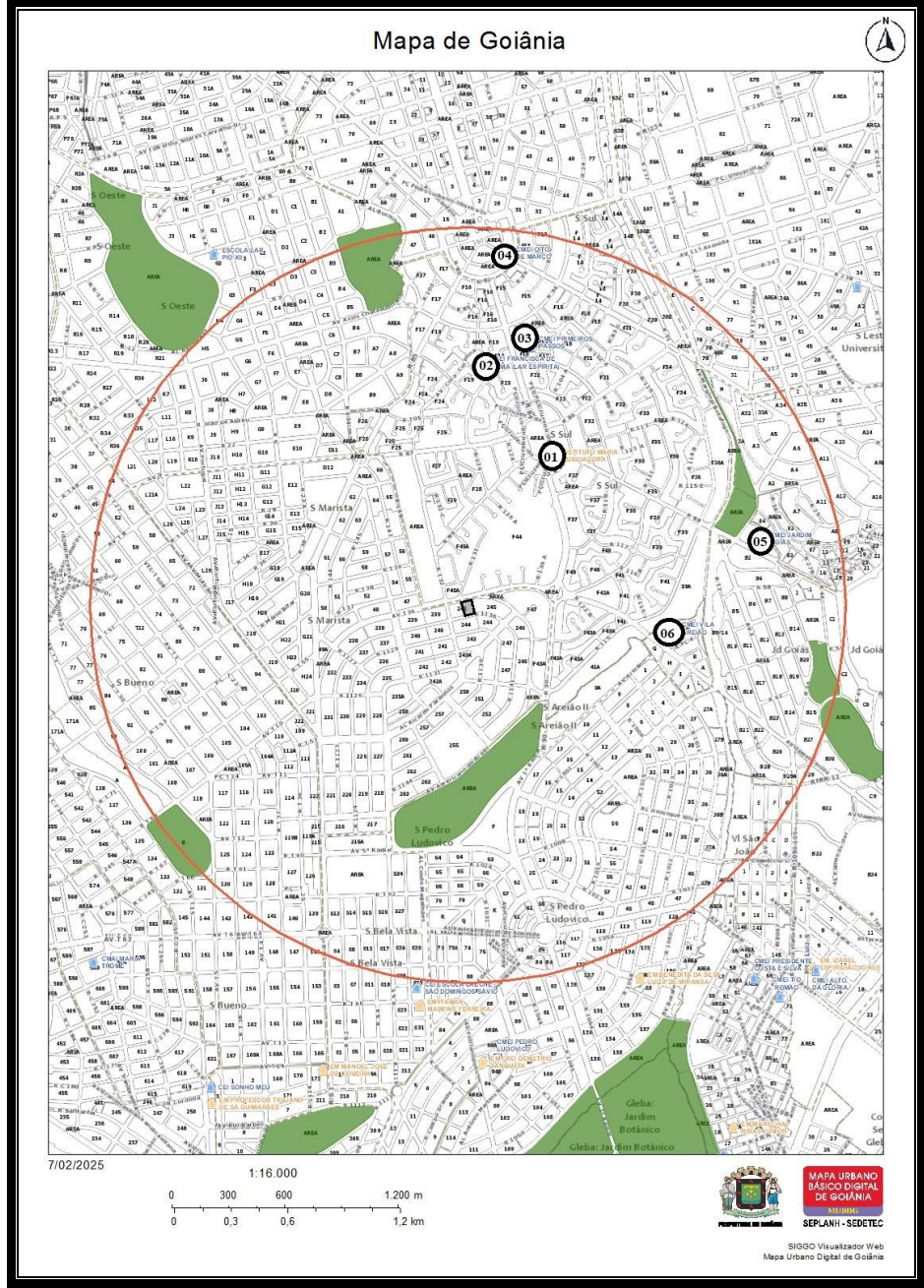
12.3 Educação

Segundo dados divulgados no Anuário 2012 da SEPLAM, Goiânia consta com 326 instituições educacionais na rede Municipal e 136 escolas Estadual, ambas estabelecidas na Capital.

No raio de influência foram encontradas seis escolas públicas, por meio de visita a campo e do SIGGO - Sistema de Informação Geográfica da Prefeitura de Goiânia. No entorno do empreendimento, foram verificadas diversas escolas particulares.


As atividades econômicas do Edifício Comercial têm um fluxo de população flutuante. Os colaboradores e seus filhos utilizam os equipamentos de educação na região onde residem, uma vez que os cadastros dos alunos são feitos com base no endereço residencial. Dessa forma, as atividades do edifício comercial não causarão impacto nos equipamentos de educação localizados na área de influência."

Figura 63: Mapa de Localização dos Equipamentos Públicos de Educação.



Fonte: SIGGO. (Fevereiro, 2025).
Elaboração: Flávio Duarte

Quadro 10: Equipamentos Públicos de Educação

EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO	
	Área de Influência Direta, 2000 Mts
01	Instituto Maria Auxiliadora
02	Cei Francisca de Lima
03	Cmei Primeiros Passos
04	Cmei Oito de Março
05	Cmei Jardim Goiás
06	Cmei Vila São João

O **estudo de manchas** tem como objetivo identificar e delimitar as áreas diretamente impactadas pela construção do edifício, com foco na oferta de serviços educacionais e no uso do solo. A análise foi conduzida de acordo com os parâmetros estabelecidos pela **Lei Complementar nº 349, de 4 de março de 2022**.

O **edifício City 29**, situado na Av. 136, em Goiânia, ocupa um terreno de **3.852,96 m²** e possui uma área construída de **60.426,13 m²**, distribuída em **47 pavimentos**. Sua localização estratégica insere-se em uma Área de Influência Direta que cobre um total de **12.735.538,3 m²**, com um raio de **2.000 metros**.

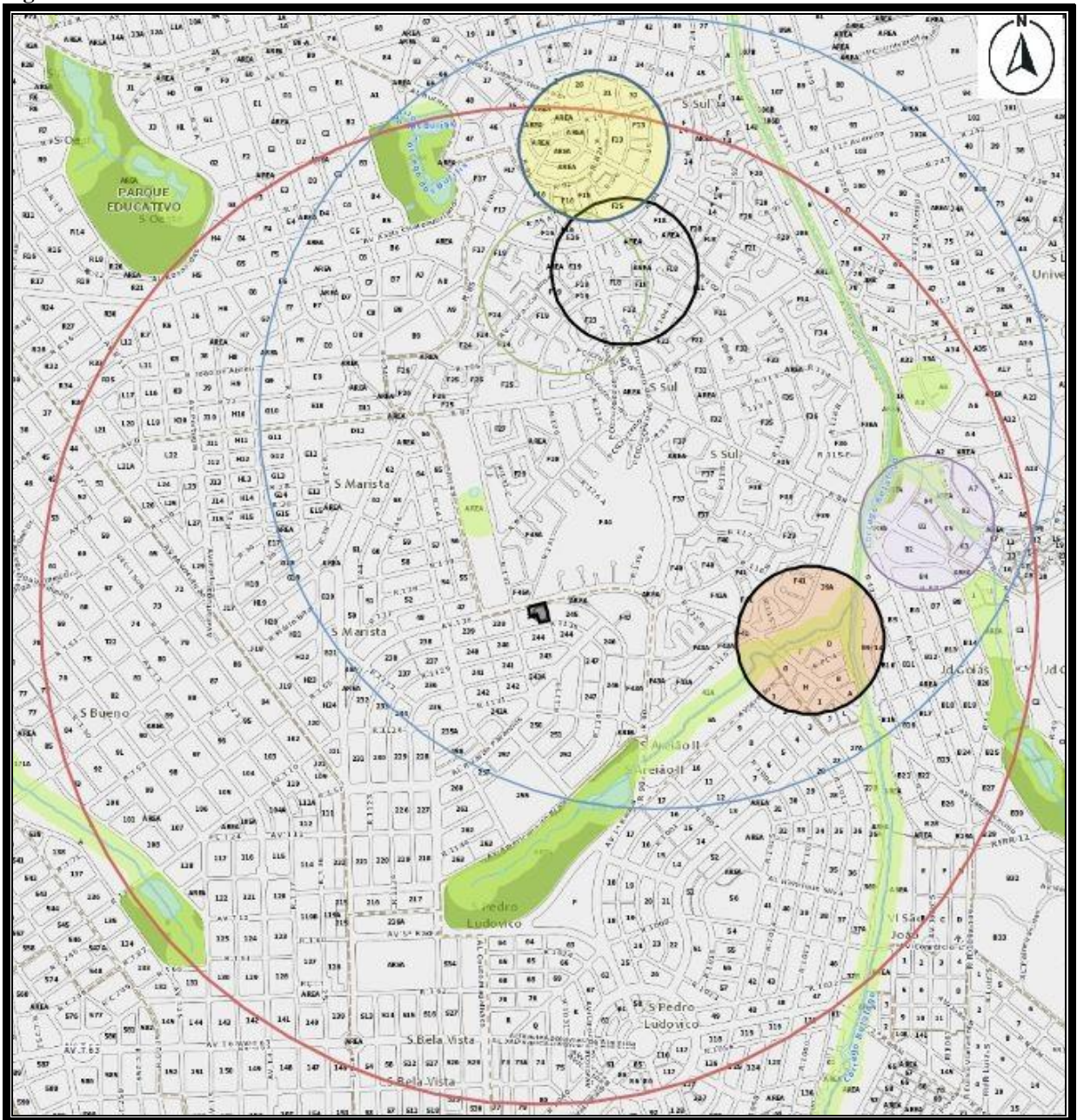
Dentro desse raio, a **área utilizada por equipamentos educacionais** totaliza **6.753.257,2 m²**, enquanto os **espaços vazios** correspondem a **5.982.281,1 m²**, indicando um potencial significativo para futuras expansões ou reconfigurações no uso do solo

A análise também aponta para a importância dos **equipamentos educacionais** na região, evidenciando uma alta concentração de escolas e creches. Essa densidade reflete uma grande demanda por serviços educacionais, o que reforça a necessidade de avaliar cuidadosamente o impacto do City 29 na acessibilidade e na oferta desses serviços.

Além disso, a sobreposição das áreas de influência do empreendimento e dos equipamentos educacionais destaca uma proximidade relevante com serviços essenciais à comunidade. Essa interseção sugere possíveis impactos na demanda e na acessibilidade desses serviços, demandando atenção para evitar sobrecargas nas estruturas existentes.

Assim, o City 29 se apresenta como um marco urbano de grande relevância, cuja integração com o entorno requer um planejamento estratégico para equilibrar desenvolvimento e qualidade de vida na região.

Figura 64: Estudo de Manchas



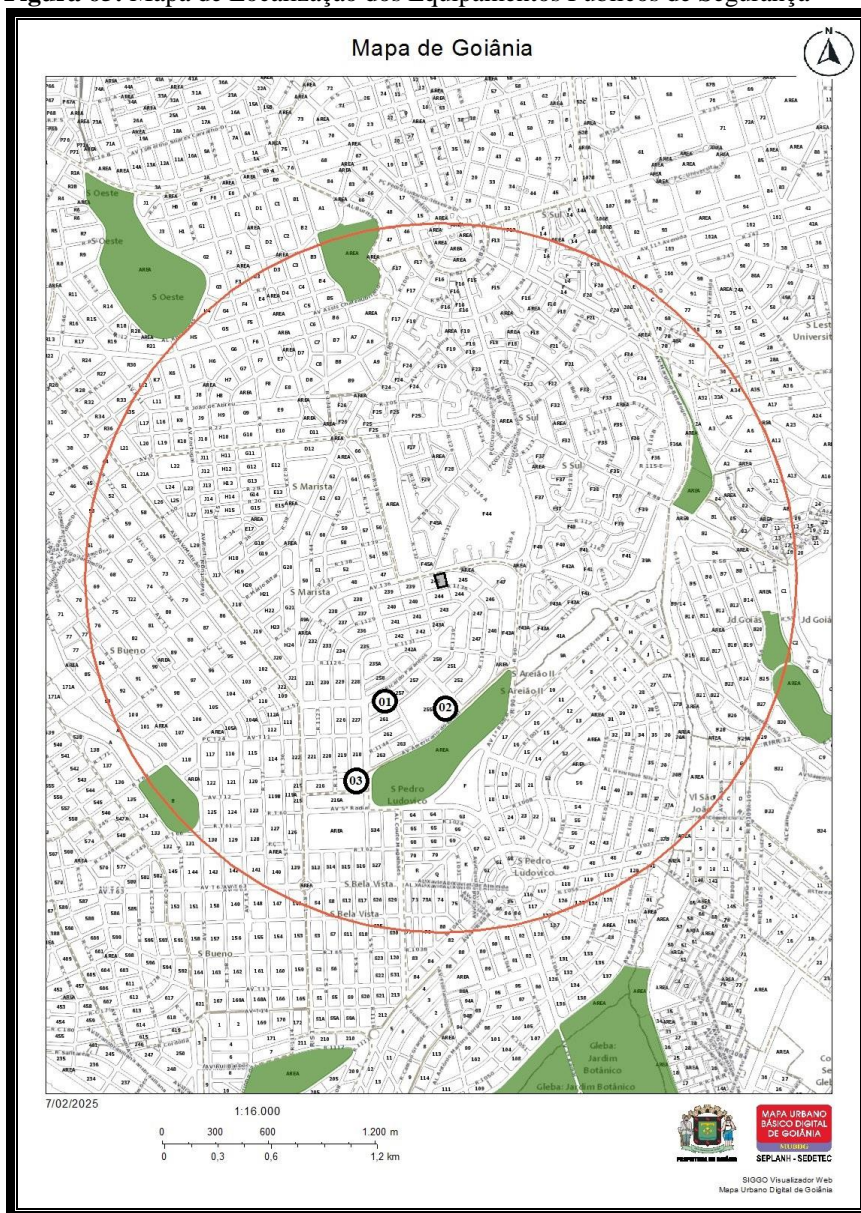
Fonte: SIGGO. (Fevereiro, 2025). Elaboração: Flávio Duarte

- Legenda:**
- Área de Influência Direta, AID 2000mt
 - SPE Residencial City 29 Empreendimentos Ltda
 - Instituto Maria Auxiliadora, raio 1500m;
 - Cei Francisca de Lima, raio 300m;
 - Cmei Primeiros Passos, raio 300m;
 - Cmei Oito de Março, raio 300m;
 - Cmei Jardim Goiás, raio 300m;
 - Cmei Vila São João.

12.4 Segurança Pública no Município

No raio de influência foi constatado bases da Polícia Militar e Polícia Federal.

Figura 65: Mapa de Localização dos Equipamentos Públicos de Segurança



Fonte: SIGGO. (Fevereiro, 2025). Elaboração: Flávio Duarte

Quadro 11: Equipamentos de Segurança

EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA		ENDEREÇO
01	Grupo de Rádio Patrulha Aérea - GRAER	Alameda Americano do Brasil, Qd. 254, Lt. Área, St. Marista, Goiânia- GO.
02	Comando de Missões Especiais - CME	Alameda Americano do Brasil, Qd. 254, Lt. Área, St. Marista, Goiânia- GO.
03	Polícia Federal – Superintendência Regional no Estado de Goiás.	Av. Edmundo P. de Abreu, nº 826, St. Pedro Ludovico, Goiânia – GO.
	CITY 29 Empreendimentos;	○ Área de Influência Direta 2000m

Figura 66: GRAER

(Fevereiro, 2025);

Figura 67: CME

(Fevereiro, 2025);

Figura 68: Polícia Federal

(Fevereiro, 2025).

A região onde está localizado o empreendimento conta com patrulhamento regular, contribuindo para inibir e prevenir possíveis ações criminosas, além de controlar confrontos e realizar prisões em flagrante após a ocorrência de crimes.

O Edifício Comercial receberá um grande fluxo de pessoas, tornando fundamental a identificação dos riscos associados ao empreendimento e a adoção de medidas para garantir a segurança de todos. Está em fase de elaboração o Plano de Atendimento de Emergência, o qual seguirá rigorosamente todos os requisitos legais, assegurando a proteção dos frequentadores.

O empreendimento contará com segurança privada, complementada pelo apoio da segurança pública. Haverá reforço na iluminação durante os períodos noturnos e

monitoramento das áreas próximas por meio de câmeras, garantindo maior vigilância e segurança.

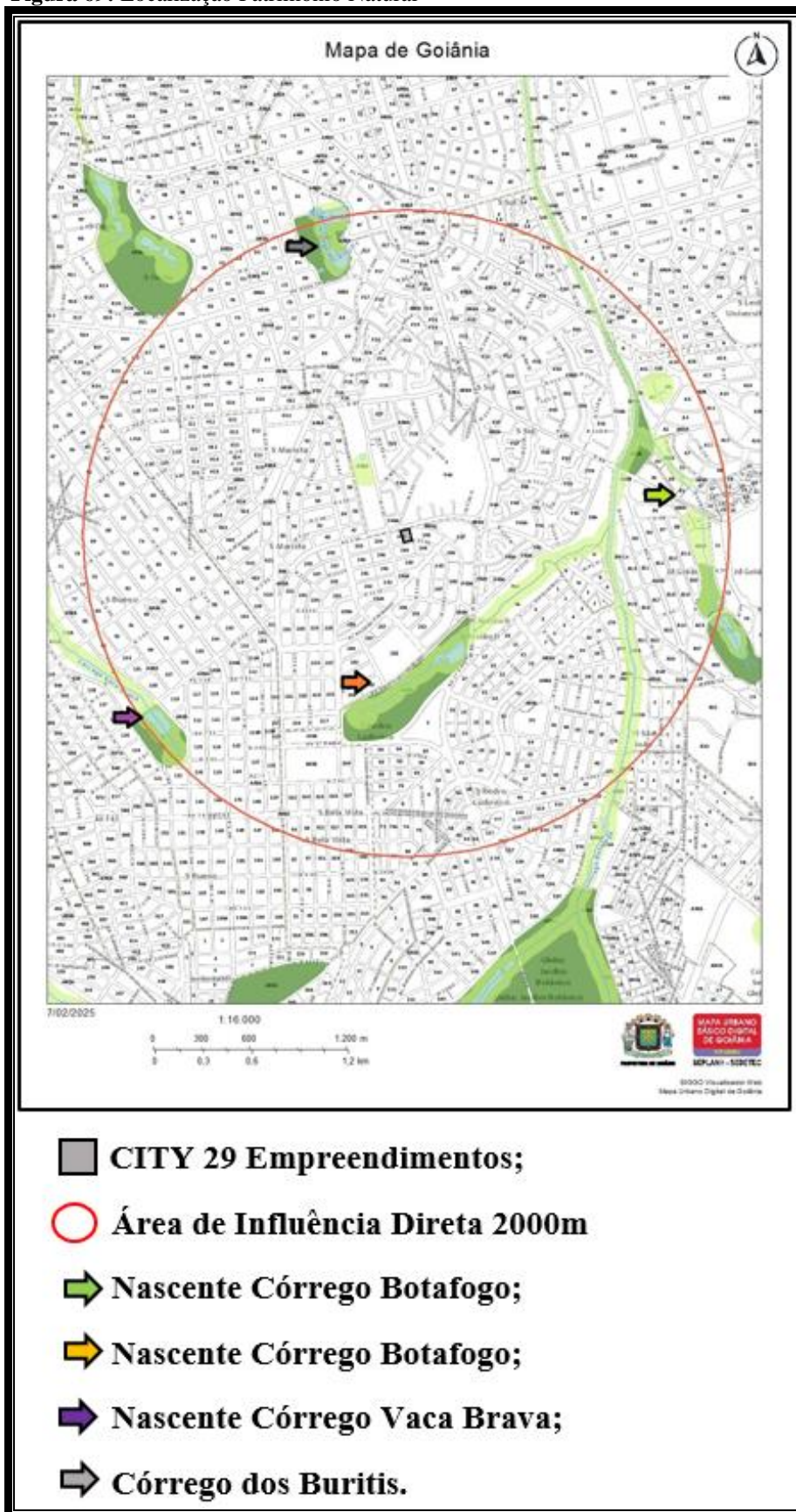
Quanto ao estudo de manchas para a Segurança Pública, em conformidade com a Lei Complementar nº 349, de 4 de março de 2022, o raio de abrangência supera 2.000 metros, excedendo o limite considerado na análise. Por isso, sua representação no mapa não se faz necessária.

13 AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO NATURAL CULTURAL E HISTÓRICO

O Patrimônio Ambiental é composto por bens ou conjuntos de bens naturais ou semi-naturais que, devido ao seu valor em termos de biodiversidade, economia, paisagem, história ou cultura, devem ser protegidos pela sociedade.

A área urbana da região em questão está totalmente antropizada. No entanto, ainda existem remanescentes de patrimônio natural no Parque Vaca Brava, Parque Areião, Parque Linear Botafogo, Parque Flamboyant, bem como nos córregos Vaca Brava e Botafogo. Além disso, foram identificados três patrimônios históricos dentro do raio de influência do empreendimento.

O desenvolvimento das atividades no local em estudo não causará interferências ou transformações no patrimônio natural e histórico dentro do raio de influência.

Figura 69: Localização Patrimônio Natural

Fonte: SIGGO. (Fevereiro, 2025).

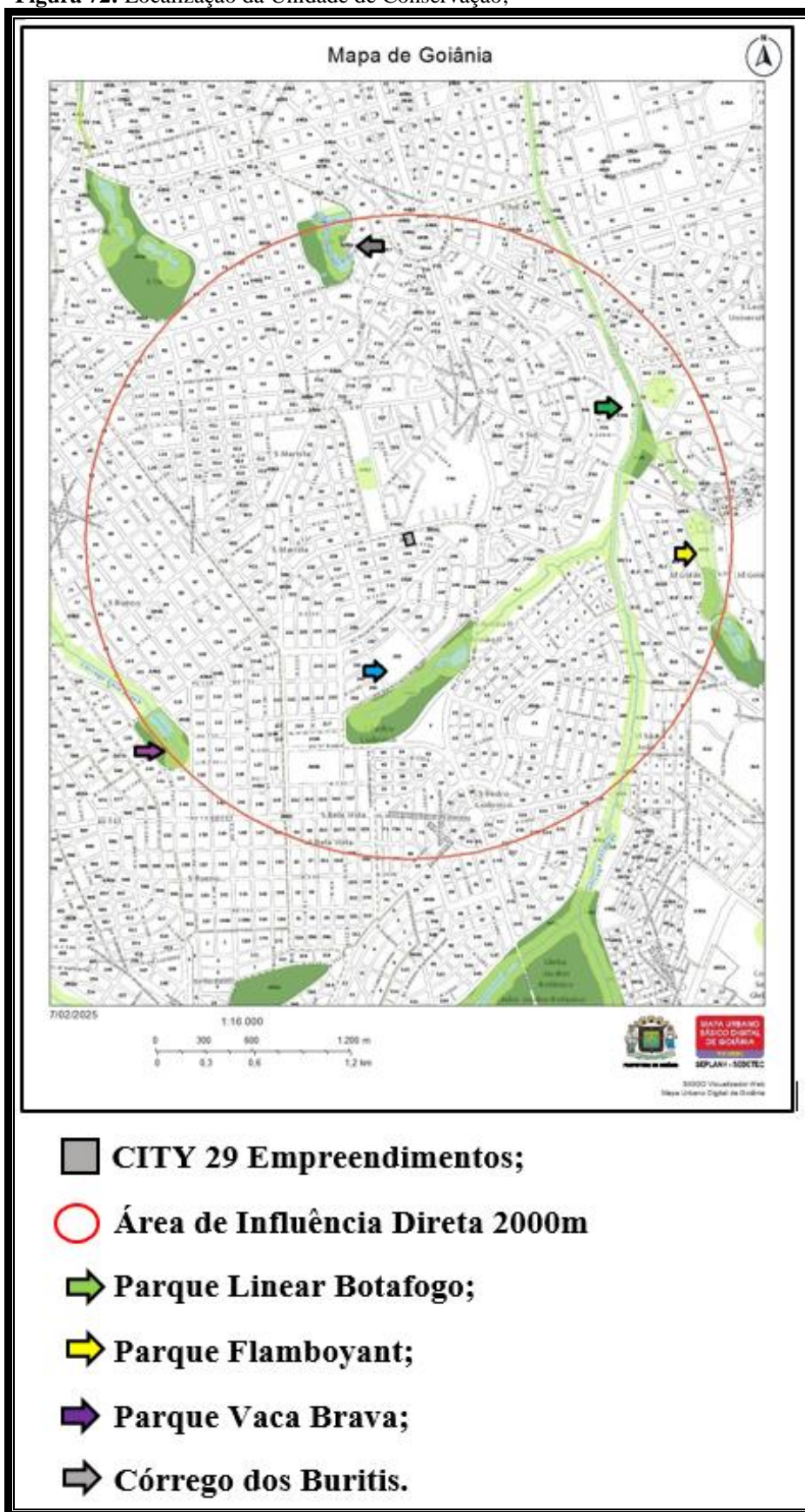
Elaboração: Flávio Duarte

Figura 70: Parque / Córrego Vaca Brava

(Fevereiro, 2025);

Figura 71: Parque Areião

(Fevereiro, 2025);

Figura 72: Localização da Unidade de Conservação;

Fonte: SIGGO. (Fevereiro, 2025).

Elaboração: Flávio Duarte

13.1 Patrimônio Histórico e Cultural no Raio de Influência

Patrimônio Histórico representa todo bem móvel, imóvel ou natural que tenha significativo valor para uma sociedade, seja estético, artístico, documental, científico, social, espiritual ou ecológico. Esses patrimônios, construídos ou produzidos por sociedades passadas, são fontes importantes de pesquisa e referência cultural.

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

Os bens imateriais referem-se às 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 em lugares como mercados, feiras e santuários que abrigam práticas culturais coletivas. Danças populares, histórias representadas em espetáculos teatrais e obras de arte também fazem parte do patrimônio imaterial.

O acervo arquitetônico de Goiânia é considerado um dos mais significativos do país. Construídos nas décadas de 1940 e 1950, esses patrimônios foram tombados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) por meio da Portaria nº 507, de 18 de novembro de 2003. Estão incluídos 22 prédios e monumentos públicos, o centro original de Goiânia e o núcleo pioneiro de Campinas (localidade que deu origem à capital de Goiânia). Foram identificados três imóveis tombados dentro do raio de influência, descritos no

quadro

abaixo:

13.1.1 Levantamento dos Bens Culturais Preservados e/ou Tombados no Raio de Influência

Quadro 12: Bens Culturais Preservados e/ou Tombados no Raio de Influência

1992-2012												
Sítio / Edifício Monumento e Outros	Endereço Cadastro Imobiliário (I.C.)	Propriedade Proprietário Contribuinte	Entidade Política de Preservação			Instrumento Legal	Inscrição no Livro do Tombo			Inventário Área Envolvória Regulamentação	Fiscalização Intervenção	Ref. Cartográfica Digital / MUBDG
			Fed.	Est.	Mun.		Fed.	Est.	Mun.			
40) Cabeceira do Córrego Areião, atual Parque Areião	Setor Marista: Área entre a Alameda Cel. Eugênio Jardim, Av. Americano do Brasil, Rua 90, Av. 1ª Radial, e Alameda Cel. Eugênio Jardim. Fone: I.C.202.149.2000.000-9	Municipal Prefeitura Municipal de Goiânia Isenção Total			X	Tombamento: Decreto n.º 2.109, de 13 de setembro de 1994. D.O. n.º 1.256, de 22 de setembro de 1994, p.4.			X			Planta do Vão Aerofotogramétrico, de agosto de 1.975, esc. 1:2.000, fls. 90 e 98. Digitalização fls. 86 e 94. Chave no MUBDG Área: 0002.00000.110
31) Cruzeiro da Praça Germano Roriz	Setor Sul: Praça Comendador Germano Roriz, original Praça do Cruzeiro, localizado inicialmente na parte de baixo, lado esquerdo da Praça. Atualmente deslocado para o alto lado direito da Praça. A Praça do Cruzeiro está localizada na confluência das Ruas 84, 86, 90, 89 e 87. I.C.201.028.0205.000-7	Municipal Prefeitura Municipal de Goiânia Isenção Total			X	Preservação: Lei n.º 6.962, de 21 de maio de 1991. D.O. n.º 960, de 07 de junho de 1991.						Planta do Vão Aerofotogramétrico, agosto de 1.975, esc. 1:2.000, fl. 58. Digitalização fls. 56. Chave no MUBDG Lote e edifício:
45) Centro Cultural Martim Cererê, atuais	Setor Sul: Área entre as Ruas 94 e 104 - Folha											Planta do Vão Aerofotogramétrico, de agosto de 1.975,

Teatros: Yguá, Pyguá e Ytaguá. Originais reservatórios de água do início da cidade.	F18. Fone: I.C.201.054.0346.0 00-4	Estadual Governo do Estado de Goiás Isenção de IPTU			X	Tombamento: Decreto n.º 1.136, de 04 de abril de 1997. D.O n.º 1.865, de 10 de abril de 1997, p.8.						esc. 1:2.000, fls. 69 e 70. Digitalização fls. 66 e 67. Chave no MUBDG 0001.00136002
-------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------	--	--	---	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------

Fontes: Diários Oficiais do Estado de Goiás. Diários Oficiais do Município de Goiânia. Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de Goiânia. Secretaria Municipal de Cultura - SECULT. Divisão de Cadastro e Logradouros Públicos, Divisão de Mapoteca e Repografia, Divisão de Biblioteca e Documentação, Departamento de Geoprocessamento - Mapa Urbano Digital do Município de Goiânia - MUBDG (2011), Divisão de Requalificação Urbana e Patrimônio - DVUP - Diretoria de Parcelamento - DPAR. Departamento de Ordenamento e Ocupação do Solo - DOOS. Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo - SEPLAM (1992-2012). Cadastro Imobiliário de Finanças, da Secretaria Municipal de Finanças (2011).

Fonte: www.goiania.go.gov.br/shtml/seplam/anuario2012/patrimonio%20historico/mapas/Perimetro

Figura 73: Localização Patrimônio Histórico;



Fonte: SIGGO. (Fevereiro, 2025).

Elaboração: Flávio Duarte

14 PESQUISA DE OPINIÃO PÚBLICA

Com o intuito de conhecer a opinião dos moradores da região, foi realizada uma Pesquisa de Opinião Pública com a vizinhança.

A pesquisa de opiniões na área de influência direta abrangeu parte dos setores: St. Marista, St. Bueno, St. Bela Vista, St. Pedro Ludovico, St. Sul, Jd. Goiás, Lt. Areião I, St. Oeste, St. Leste Universitário, St. Central e VI São João, que foi definida conforme as diretrizes e metodologia do ANEXO II (EIV/RIV) da Lei Municipal n.º 11.127, de 04 de janeiro de 2024.

Figura 74: ANEXO II - Diretrizes para Elaboração do EIV/RIV

1. Deverão ser adotados os raios para delimitação da Área de Influência e os números mínimos de pesquisas de opinião definidos na Tabela I deste Anexo.			
TABELA I			
CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO DO RAO PARA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA E NÚMERO MÍNIMO DE PESQUISAS DE OPINIÃO			
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
Prefeitura de Goiânia/ Chefia da Casa Civil		Assinado Digitalmente: www.goiania.go.gov.br	
DOM Eletrônico	Edição Nº 8200, de 04 de janeiro de 2024-Suplemento	Página 33 de 80	
	operação urbana consorciada	A ser definido pela Comissão de Avaliação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).	

(Fevereiro, 2025).

O levantamento foi realizado conforme as Diretrizes do Anexo II, abrangendo um raio de 2.000 m (dois mil metros) do empreendimento. O formulário de entrevistas foi elaborado com sete perguntas interdisciplinares, abordando assuntos relacionados ao meio social, econômico e ambiental, considerados como foco de maior atenção para as atividades econômicas desenvolvidas após a edificação do empreendimento.

A equipe entrevistadora foi composta por três técnicos qualificados, treinados, orientados e comprometidos em fornecer todas as informações verdadeiras referentes à pesquisa de opinião pública para a elaboração do presente Relatório, mantendo a conotação positiva e também a obrigação com os resultados reais das entrevistas.

As entrevistas foram conduzidas nos dias 08 e 09 de agosto de 2024, durante o horário comercial. Utilizamos uma abordagem de amostragem com moradores da região

próxima, buscando entender as influências diretas e indiretas, bem como os possíveis impactos positivos e negativos das atividades propostas pelo empreendimento. Seguimos o critério estabelecido na Tabela I do Anexo II, considerando a área construída do empreendimento.

A pesquisa alcançou um total de 114 (cento e quatorze) entrevistas, superando o número mínimo exigido de 110 (cento e dez). A realização de quatro entrevistas adicionais foi planejada como medida de precaução, garantindo que eventuais inconsistências, recusas ou inadequações nas respostas de alguns participantes não comprometessem a quantidade mínima estipulada. Essa abordagem reforça a confiabilidade dos dados coletados e assegura que o resultado final atenda rigorosamente às diretrizes metodológicas exigidas.

As entrevistas foram realizadas em residências unifamiliares e multifamiliares localizadas nas proximidades do empreendimento.

14.1 Pesquisa de Opinião Pública

PESQUISA DE OPINIÃO PÚBLICA

Razão Social: SPE CITY 29 EMPREENDIMENTOS LTDA.

CNPJ: 47.256.212/0001-06

Endereço do Empreendimento: Av. 136 e Rua 1136, Qd. 245, Lts: 7/9B, 10/11, 36, 37, 38, 39, St. Marista, Goiânia – GO.

Data da Entrevista: ____/____/____

Entrevistado: _____

Endereço: _____ Qd: _____ Lt: _____ N.º _____

Setor: _____ Telefone: () _____

Comp. _____

Responsável pela Entrevista: _____

1) Reside a quanto tempo na região?

() Até 1 ano; () Até 5 anos; () Até 10 anos; () Mais de 10 anos; () Não soube informar.

2) Você tem conhecimento que no local, será construído um moderno Edifício Comercial?

() Sim; () Não.

3) A Edificação Comercial contribuirá para valorização imobiliária da região?

() Sim; () Não.

4) O funcionamento de um Edifício Comercial, poderá gerar empregos para a população local?

() Sim; () Não;

5) Você concorda que a região necessita de novos empreendimentos Comerciais, com amplos estacionamentos?

() Sim; () Não.

6) As atividades de um Edifício Comercial poderá gerar algum tipo de incômodo? Qual?

() Não; () Sim, justifique;

() Trânsito; () Poluição sonora proveniente de carros ou frequentadores; () Violência;

() Aglomeração de pessoas;

() Outro: _____

7) Qual a sua opinião a respeito da implantação e funcionamento de um Edifício Comercial neste endereço?

() A favor; () Contra.

Entrevistadores:

- Matheus Felipe Ferreira Ribeiro, CPF: 751.084.611-00;
- Samira dos Reis Silva, CPF: 038.156.083-09;
- Flávio Duarte Faria, CPF: 718.292.021-20.

14.2 Análise dos Resultados Concernentes às Entrevistas**14.2.1 Questão 01****Reside a quanto tempo na região?**

() Até 1 ano; () Até 5 anos; () Até 10 anos; () Mais de 10 anos; () Não soube informar.

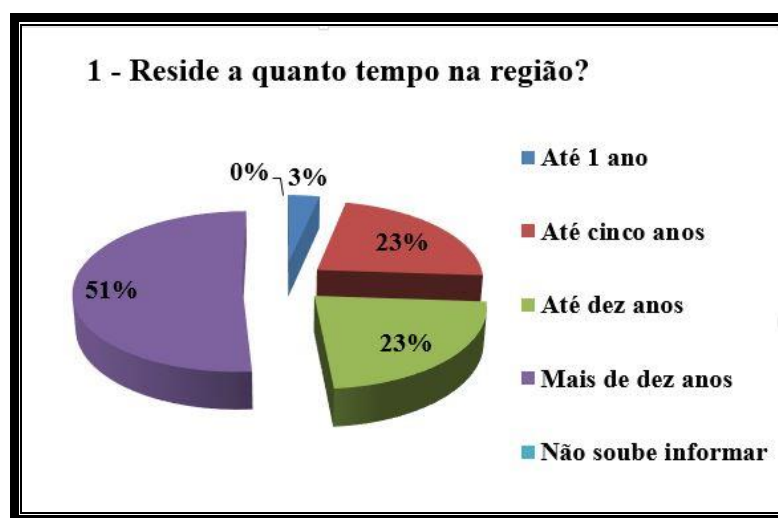


Gráfico 01: Tempo de residência na região

14.2.2 Questão 02**Você tem conhecimento que no local, será construído um moderno Edifício Comercial?**

() Sim; () Não.

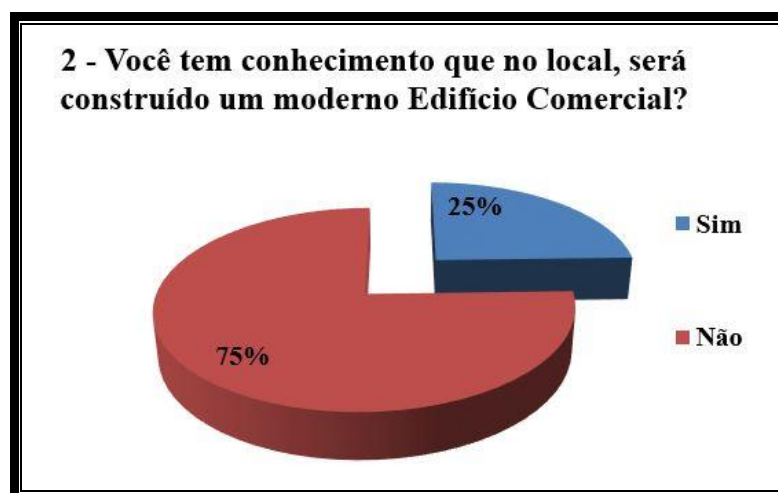


Gráfico 02: Conhecimento sobre o empreendimento.

14.2.3 Questão 03

A Edificação Comercial contribuirá para valorização imobiliária da região?

() Sim; () Não.



Gráfico 03: Avaliação da valorização da região.

14.2.4 Questão 04

O funcionamento de um Edifício Comercial, poderá gerar empregos para a população local?

() Sim; () Não;

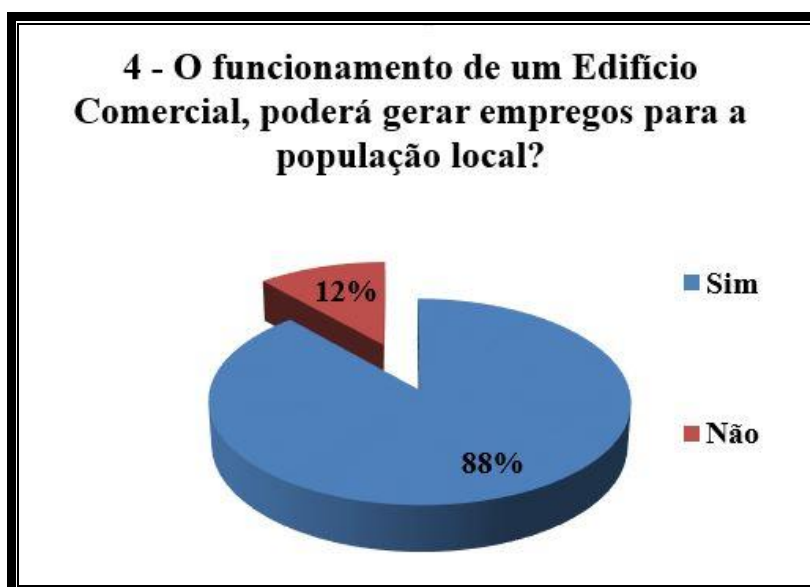


Gráfico 04: Empregos para população local.

14.2.5 Questão 05

Você concorda que a região necessita de novos empreendimentos Comerciais, com amplos estacionamentos?

(☐) Sim; (☐) Não.

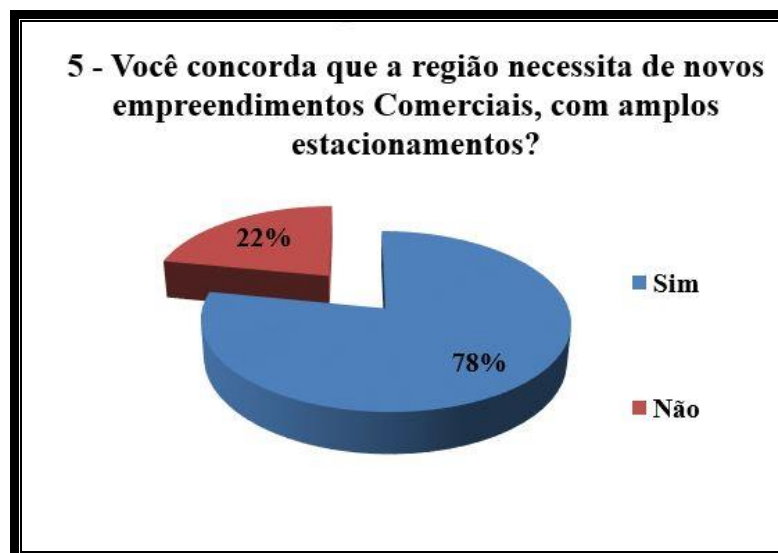


Gráfico 05: Necessidades de novos empreendimentos comerciais.

14.2.6 Questão 06

As atividades de um Edifício Comercial poderá gerar algum tipo de incômodo? Qual?

- (☐) Não; (☐) Sim, justifique;
(☐) Trânsito; (☐) Poluição sonora proveniente de carros ou frequentadores; (☐) Violência;
(☐) Aglomeração de pessoas;
(☐) Outro: _____

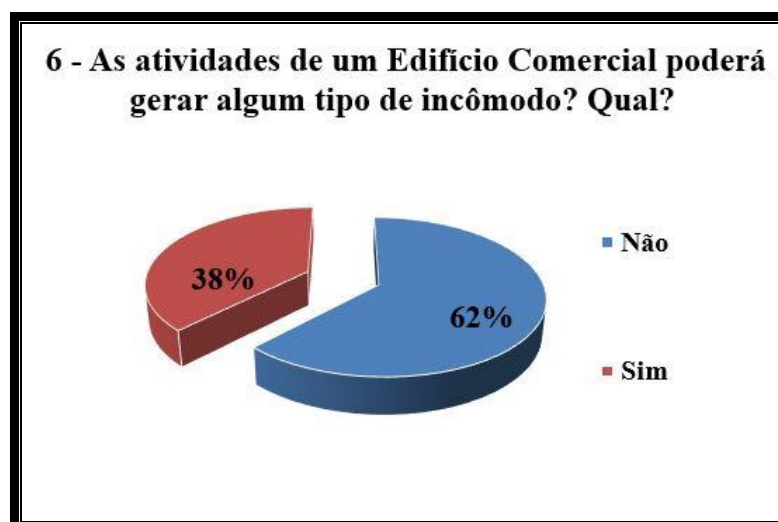


Gráfico 06: Incômodos gerados pelo funcionamento do empreendimento.

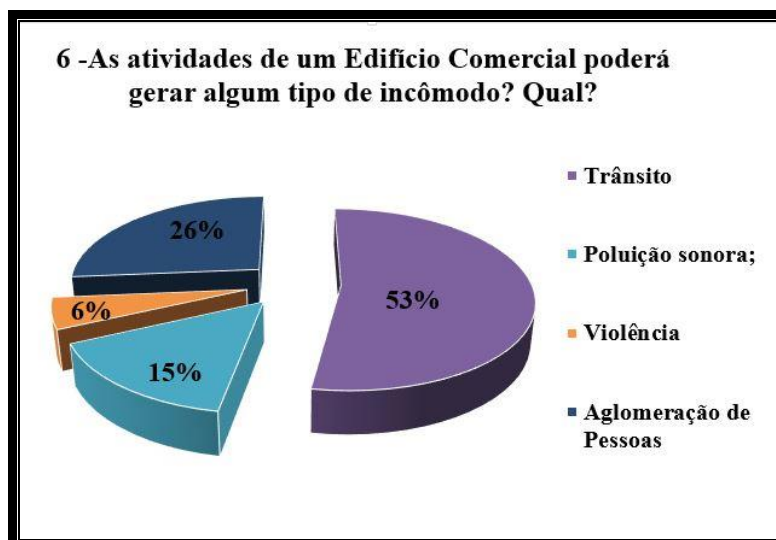


Gráfico 6.1: Justificativa dos Incômodos gerados pelo funcionamento do empreendimento.

14.2.7 Questão 07

Qual a sua opinião a respeito da implantação e funcionamento de um Edifício Comercial neste endereço?

() A favor; () Contra.

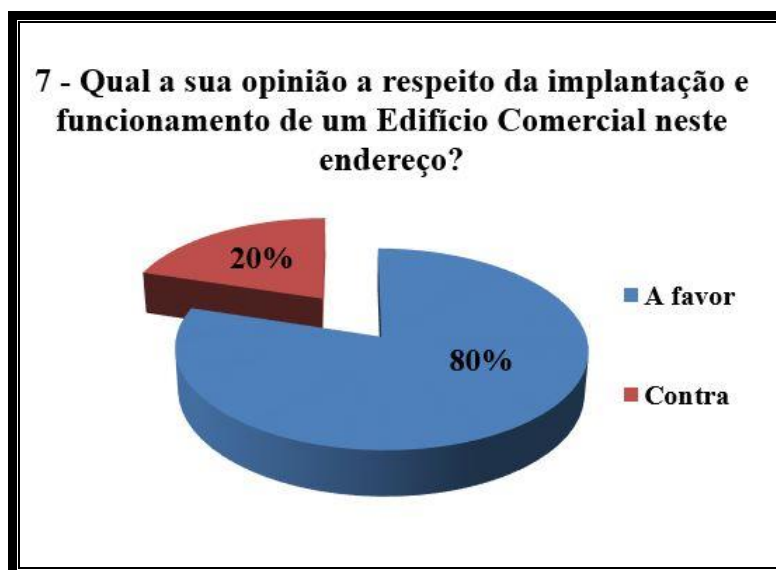


Gráfico 07: Opinião da implantação e o funcionamento

Os gráficos demonstram o resultado das 114 (cento e quatorze) entrevistas, abrangendo as características e opiniões dos moradores do entorno empreendimento.

A maioria da população residente a mais de 10 (dez) anos na região, os moradores afirmaram que a instalação e o funcionamento do empreendimento irão trazer valorização imobiliária e benefícios para a região, como, oportunidade de trabalho para a população local.

A pesquisa apresentou um percentual de 80,00% (oitenta pontos percentuais) favoráveis ao funcionamento do empreendimento, 20,00% (vinte pontos percentuais) foram contrários ao funcionamento

15 IMPACTOS GERADOS E MEDIDAS MITIGADORAS

O presente capítulo busca identificar os possíveis efeitos positivos e negativos provenientes das atividades do empreendimento, a fim de evitar possíveis impactos e incômodos, para que após analisados, os mesmos sejam devidamente gerenciados e mitigados. Todo empreendimento em funcionamento ou, a ser implantado, geram impactos, sejam eles positivos ou negativos.

Os impactos são quaisquer alterações, negativa ou positiva, das condições ambientais, econômicas, culturais e sociais, em algum de seus componentes por determinada ação ou atividade humana que podem afetar direta ou indiretamente o bem-estar da população e o equilíbrio do ambiente local.

A identificação dos impactos negativos é de relevante interesse na evidenciação das atividades, produtos e serviços que apresentam riscos potenciais para geração de quaisquer eventuais passivos que ocasionam incômodos aos moradores circunvizinhos e aos frequentadores.

Nesta fase do estudo é possível identificar, caracterizar e quantificar os impactos positivos e negativos provenientes das atividades econômicas em questão. Após a análise criteriosa dos dados e informações obtidas, serão traçadas as diretrizes que deverão compor o quadro de medidas a serem tomadas, a fim de se evitar incômodos e possíveis conflitos com a vizinhança do raio de influência direta.

As medidas são definidas em:

- **Mitigadoras:** Quando a ação resulta na redução dos efeitos do impacto negativo;
- **Potencializadoras:** Quando a ação resulta no aumento dos efeitos do impacto positivo;
- **Controle:** Quando a ação objetiva, acompanhar as condições do fator/componente afetado, de modo a validar a avaliação do impacto negativo identificado, e/ou a eficácia da medida mitigadora proposta para este impacto; e servir de subsídio para proposição de mitigação ou mesmo para aumento do conhecimento tecnológico e científico;

- **Compensatória:** Quando a ação objetiva compensar um impacto negativo significativo e não mitigável através de melhorias em outro local ou por novo recurso, dentro ou fora da área de influência da atividade.

A edificação e seu funcionamento geram impactos, tanto positivos quanto negativos. Entre os aspectos positivos, destacam-se a criação de empregos diretos e indiretos, bem como o aumento no comércio de materiais de construção, o que impulsiona a economia local e aumenta a arrecadação de impostos. No entanto, durante a fase de construção, é esperado um aumento no trânsito local devido a intervenções intermitentes, além da geração de ruídos pelos equipamentos de construção civil.

15.1 Impactos Positivos

- Valorização imobiliária e comercial da região;
- Aumento na demanda de procura de materiais para construção civil, alavancando o comércio;
- Atração de novos investimentos para a região;
- Geração de empregos diretos e indiretos durante e após a fase de implantação do empreendimento;
- Contribuição para a arrecadação de tributos municipais durante e após a implantação;
- Incremento na arrecadação do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano);
- Opções de lazer e bem-estar.

15.2 Impactos Negativos

Os impactos negativos a seguir serão apresentados de forma geral, permitindo avaliar sua aplicabilidade no empreendimento. Foram avaliados com base em um conjunto de informações e análises técnicas relacionadas a um empreendimento dessa natureza, bem como ao seu entorno. Também foram considerados os possíveis efeitos sobre a qualidade de vida da população usuária e residente nas proximidades, incluindo a indicação de medidas de mitigação, controle e compensação dos impactos, tanto durante a fase de implantação quanto durante a operação e funcionamento do empreendimento.

As medidas adotadas para avaliação dos impactos negativos serão prioritárias.

- Impermeabilização da superfície do terreno;
- Movimentação do maquinário;
- Geração de resíduos sólidos e efluentes líquidos;

- Aumento na demanda de consumo de água e energia elétrica;
- Sombreamento, aumento da temperatura e reflexão da luz;
- Poluição atmosférica e odores;
- Interferências sonoras;
- Segurança pública e o aumento do índice de violência;
- Riscos de acidentes;
- Aumento no fluxo de veículos.

16 MEDIDAS ADOTADAS PARA OS IMPACTOS NEGATIVOS

A edificação do empreendimento apresenta condições favoráveis para sua ocupação, devido às características físicas do terreno que já utilizado, assim como a declividade e propriedades do solo, entre outras. Não se constatou a existência de área de preservação, necessidade de extirpação de espécimes arbóreos, recuperação de áreas degradadas, recomposição florística ou quaisquer processos erosivos sendo assim, estes impactos não foram aplicados. A seguir são relacionados os impactos gerais de natureza negativa e as medidas recomendadas. As medidas apresentadas estarão no Quadro 15 aplicadas como mitigadoras, controle e compensatórias.

16.1 Impermeabilização da Superfície do Terreno

A impermeabilização dos solos decorre da cobertura permanente de uma superfície de terreno por materiais impermeáveis prejudicando as funções ecossistêmicas desempenhadas pelos solos.

Medida: Medida: Implantação de um sistema de drenagem de águas pluviais, visando o reaproveitamento da água pluvial para a lavagem do pátio.

16.2 Movimentação do Maquinário

Estes veículos de grande porte podem causar transtornos para a vizinhança direta, pois ocupam mais área das vias e são mais lentos do que os carros.

Medida: Contratação de uma empresa especializada e implementação de treinamentos contínuos para os operadores de máquinas e caminhões;

Medida: Realização de regulagens periódicas nos equipamentos e máquinas, garantindo que operem dentro dos padrões estabelecidos pelas legislações específicas;

Medida: Elaboração de um planejamento, monitoramento e sinalização adequados para garantir que os maquinários permaneçam nas vias de acesso pelo menor tempo possível, com o objetivo de melhorar o tráfego e a segurança dos usuários.

16.3 Geração de resíduos sólidos e efluentes líquidos

Na fase de implantação, os resíduos de maior atenção serão da construção civil, classificados como “h” de acordo com a legislação, Lei Federal 12.305/10. Porém também serão gerados os resíduos sólidos comuns, classificados como “d”. Como citados no capítulo de implantação, os gerenciamentos devem estar regulares e em conformidade com as normas e legislações e também com as exigências do licenciamento ambiental e AMMA.

Medida: Os resíduos não perigosos de natureza doméstica e não doméstica provenientes da obra serão separados e encaminhados para empresa terceirizada especializada em gestão de resíduos;

Medida: Os resíduos perigosos gerados na obra serão devidamente identificados, separados e encaminhados para aterros de classe I ou unidades de reciclagem autorizadas pelos órgãos competentes;

Medida: Implementar programas de educação ambiental e sustentabilidade para os colaboradores e frequentadores do empreendimento, visando promover práticas sustentáveis e o correto descarte de resíduos.

16.4 Aumento na demanda de consumo de água e energia elétrica

O Projeto Hidrossanitário foi desenvolvido conforme o porte e a utilidade do empreendimento. Haverá a previsão de abastecimento de fonte alternativa, caso haja a necessidade.

Medida: Instalação de torneiras automáticas para reduzir o consumo de água;

Medida: Utilização de lâmpadas de LED para minimizar a demanda de energia elétrica;

Medida: Implementação de uma fonte alternativa de energia por meio de um grupo gerador de 700 kVA, operando em stand-by para casos de emergência na falta de abastecimento de energia elétrica.

16.5 Sombreamento, aumento da temperatura e reflexão da luz

A intensidade solar é o fator que origina os aspectos de sombreamento, iluminação, reflexão solar e aumento da temperatura. Os efeitos do sombreamento, iluminação e reflexão no entorno são causados pela verticalização de edifícios e fachadas com uso de materiais que possam refletir a intensidade da luz solar, causando uma significativa iluminação, reflexão, e também a perda natural pelo sombreamento nos imóveis vizinhos, assim como o aumento e a perda de temperatura. Estes fatores são intensificados principalmente em regiões com invernos mais rigorosos e noites mais longas. Em regiões mais próximas aos trópicos, no caso do Estado de Goiás, estas interferências são minimizadas.

Foram realizadas modelagens e simulações do sombreamento que é causado pelo empreendimento, considerando os piores cenários de sombreamento possíveis. Verificou-se que não há impacto significativo para as edificações vizinhas.

Medida: Os pontos envidraçados receberão a aplicação da película anti-reflexo;

Medida: O empreendimento trará um paisagismo com árvores e jardins com cobertura vegetal.

16.6 Poluição atmosférica e odores.

A poluição atmosférica em uma obra de construção civil é inevitável, entretanto ocorre em menor intensidade, tendo em vista que as equipes de engenharia das obras procuram tomar medidas preventivas para controle de dispersão de particulados suspensos. Não existem aspectos que envolvam a geração de odores no empreendimento.

Medida: Investir em equipamentos de construção mais modernos e eficientes, com tecnologias que reduzem as emissões de poluentes atmosféricos;

Medida: Implementar tecnologias de controle de emissões, como filtros de partículas, catalisadores e sistemas de tratamento de gases de escape, para reduzir a quantidade de poluentes liberados na atmosfera;

Medida: Realizar a aspersão de água em pontos críticos de dispersão de particulados em períodos com ausência de precipitação.

16.7 Interferências sonoras

Após a conclusão das etapas de construção, as emissões de ruído devem ocorrer em função da movimentação de veículos de passeio. Este é irrisório para localização, pois não ocasionam interferências externas, devido ao fluxo de veículos das vias adjacentes.

A Resolução CONAMA nº.001/90, de 02.04.90, dispõe sobre padrões de emissão de ruídos. Por sua vez, NBR 10.151/00 fornece os níveis de ruído para conforto acústico.

Medida: Operar os equipamentos somente das 08h:00min às 18h:00min, respeitando os valores de ruídos externos máximos permitidos;

Medida: Utilização de equipamentos que não ultrapassem níveis permitidos de intensidades sonoras.

16.8 Segurança pública e o aumento do índice de violência

A violência é um problema a nível Nacional, sendo apontado como o maior problema social da atualidade, inibindo as pessoas da convivência social. Como o empreendimento atrairá um quantitativo elevado de pessoas, poderá haver o aumento no índice de violência.

Medida: Investimento em novas tecnologias de segurança, em câmeras de vídeo monitoramento;

Medida: O empreendimento disponibilizará seguranças particulares nas áreas internas e externas;

Medida: A segurança será intensificada durante os horários noturnos.

Medida: Oferecer treinamento em segurança para todos os funcionários, para que saibam como agir em caso de emergência e possam identificar comportamentos suspeitos.

16.9 Riscos de acidentes

É fundamental que seja previsto os riscos no empreendimento durante e após os procedimentos de construção. As medidas adotadas para a fase de edificação serão voltadas à segurança do trabalho e prevenção de riscos de acidentes aos colaboradores e também dos frequentadores.

Medida: O Técnico em Segurança do Trabalho estará presente em todas as etapas de implantação;

Medida: Será feito treinamentos com a equipe, afim de colocar em pratica o Plano de Atendimento a Emergência, garantindo a segurança dos colaboradores e clientes;

Medida: Garantir que todos os colaboradores tenham acesso aos EPIs adequados e estejam devidamente treinados em sua utilização, incluindo capacetes, luvas, óculos de proteção e calçados de segurança.

16.10 Aumento no fluxo de veículos

O empreendimento disponibilizará estacionamento, área reservada para pequenos caminhões com área de carga e descarga. O fluxo lento na Avenida trata-se de uma temática atual, e não um impacto ocasionado pela implementação do empreendimento.

Medida: O empreendimento disponibilizará vagas de estacionamento para carros e motos;

Medida: Haverá também o recuo de embarque e desembarque dos frequentadores;

Medida: O empreendimento durante a fase de implantação tomará medidas para reduzir impactos e melhoria da infraestrutura viária, como: Orientador de trafego na área de carga e descarga de mercadorias.

Outras medidas serão tomadas após a aprovação do Estudo de Impacto de Trânsito que está em elaboração. O Estudo de Impacto de Trânsito (EIT) do empreendimento foi exigido pela Secretaria Municipal de Mobilidade - SMM e será elaborado segundo Termo de Referência específico emitido por essa mesma secretaria

Quadro 13: Medidas adotadas para os impactos negativos

Nome Empreendimento: SPE City 29 Empreendimentos Ltda CNPJ: 47.256.212/0001-06 IPTU: 30204902160000 CNAE's N°: 811250002 – Condomínio comercial; 524010100 – Operação dos aeroportos e campos de aterrissagem; 000000008 – Comércio sem uso definido. Endereço do Empreendimento: Av. 136, Rua 1136, Qd. 245, Lts 7/9B, 10/11,36, 37, 38, 39, St. Marista, Goiânia – GO.			
IMPACTO	MEDIDAS MITIGADORAS/CONTROLE/COMPENSATÓRIAS	LEGISLAÇÕES	CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO
Impermeabilização da superfície do terreno.	Implantação do sistema de drenagem de águas pluviais.	Lei nº 9511, de Dezembro de 2014.	Durante a obra e no funcionamento do empreendimento
Movimentação do Maquinário.	Contratação de empresa especializada / Manutenção periódicas dos equipamentos e máquinas / Planejamento, Monitoramento e sinalização para que os maquinários permaneçam nas vias de acesso o menor tempo possível.	Não Aplicável	Durante a obra e no funcionamento do empreendimento
Geração de resíduos sólidos e efluentes líquidos.	Os resíduos não-perigosos de natureza doméstica e não doméstica provenientes da obra serão separados e encaminhados para empresa terceirizada / Os resíduos perigosos gerados na obra serão separados e encaminhados para aterro classe I ou unidade de reciclagem / Implementar programas de educação ambiental e sustentabilidade para os colaboradores e frequentadores	ABNT NBR 10.004/04, Resoluções CONAMA n.º 307/02, n.º 348/2004, n.º 431/11 e n.º 469/15 e, a Lei Federal n.º 12.305/10.	Durante toda a obra e o funcionamento, com monitoramento constante.
Aumento na demanda de consumo de água e energia elétrica.	Instalação de torneiras automáticas / Instalação de lâmpadas de Led / Gerador de energia para emergência.	Não Aplicável	Durante o funcionamento, com monitoramento constante.
Sombreamento, aumento da temperatura e reflexão da luz	Os pontos envidraçados receberão a aplicação da película anti-reflexo / O empreendimento trará um paisagismo com árvores e jardins com cobertura vegetal.	Lei nº 14.408, de 21 de janeiro de 2003.	Durante a obra e no funcionamento do empreendimento
Poluição Atmosférica e odores.	Investir em equipamentos de construção mais modernos e eficientes/ Implementar tecnologias de controle de emissões, como filtros de partículas, catalisadores e sistemas de tratamento de gases de escape / Realizar a aspersão de água em pontos críticos.	Lei nº 9.605 de 12 de fevereiro de 1998; Resolução no 382, de 26 de dezembro de 2006.	Durante toda a obra, com monitoramento constante.
Interferências sonoras.	Operar os equipamentos somente das 08h:00min às 18h:00min / Utilização de equipamentos que não ultrapassam níveis permitidos de intensidades sonoras.	NBR 10151; Lei complementar nº 318, de 03 de julho de 2019.	Durante toda a obra, com monitoramento constante.
Segurança pública e o aumento do índice de violência.	Investimento em novas tecnologias de segurança, em câmeras de vídeo monitoramento / O empreendimento disponibilizará de seguranças particulares nas áreas internas / Segurança será intensificada durante os horários noturnos / Oferecer treinamento em segurança para todos os funcionários, para que saibam como agir em caso de emergência.	Decreto nº 3.051, de 05 de dezembro de 2016;	Durante toda a obra e o funcionamento, com monitoramento constante.
Riscos de acidentes.	O Técnico em Segurança do Trabalho estará presente em todas as etapas de implantação / Realizar inspeções regulares no local de trabalho para identificar e corrigir potenciais riscos de segurança / Garantir que todos os colaboradores tenham acesso aos EPIs.	NR4, NR5, RN6, NR7, NR8, NR9, NR10, NR12, NR17, NR18, NR23, NR24, NR35	Durante toda a obra e o funcionamento, com monitoramento constante.

17 MEDIDAS POTENCIALIZADORAS DOS IMPACTOS POSITIVOS

As medidas apresentadas estarão no Quadro 16, sendo aplicadas como potencializadoras.

17.1 Valorização imobiliária e comercial da região

O empreendimento vem a ocupar uma área de espaço vazio, onde a predominância é de uso comercial, o qual impactará positivamente na valorização imobiliária da região, pois oferece serviços necessários ao bairro e circunvizinhanças.

Medida: Manter o padrão de qualidade na edificação;

Medida: Geração de Tributos para o Município;

Medida: Revitalização do paisagismo e urbanização local;

Medida: Acesso no comércio de bens de consumos primários.

17.2 Aumento na demanda de procura de materiais para construção civil, alavancando o comércio

A edificação vem aquecendo o mercado da construção civil na região, buscando fornecedores das matérias primas da construção civil.

Medida: Adquirir produtos de qualidade, valorizando os fornecedores regionais, potencializando a economia do Município.

17.3 Atração de novos investimentos

É nítido o crescimento imobiliário da região. Novos lançamentos comerciais estão sendo lançados frequentemente. Nos materiais de publicidade das imobiliárias, o empreendimento em questão é citado como referência, vinculando a valorização regional.

Medida: Manter o padrão de qualidade na edificação, agregando a valorização ao empreendimento e a região.

17.4 Geração de empregos diretos e indiretos durante e após a fase de implantação

O número de empregos diretos e indiretos durante e após a edificação será elevado, devido ao porte ao fluxo comercial.

Medida: Priorização da mão de obra de moradores próximos, principalmente dentro do raio de influência direta;

Medida: Capacitação dos colaboradores por meio de programas educacionais;

Medida: Implantação de estratégias de motivações para os colaboradores, a fim de despertar o entusiasmo e o desejo de trabalhar com dedicação e comprometimento.

17.5 Geração de tributos para o município, durante e após a fase de implantação

Os serviços, os materiais e a mão de obra para as fases de construção estão sendo tributados, gerando receita ao Município. Durante a fase de Operação, a instituição pagará tributos sob as mercadorias comercializadas e serviços, contribuindo ao Município. Com isso, todo a região também será beneficiada.

Medida: Manter o padrão de qualidade nas operações, agregando a valorização ao empreendimento e a região;

Medida: Valorizar a prestação de serviços locais, potencializado a economia Municipal.

17.6 Incremento na arrecadação do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano)

Como citado na valorização imobiliária, a edificação comercial valorizará a região, conseqüentemente, valorizando os imóveis vizinhos e da região, aumentando a arrecadação Municipal sobre os imóveis.

Medida: Manter o padrão de qualidade nas obras em todas as etapas, agregando a valorização ao empreendimento e a região.

17.7 Opções de lazer e bem estar

O futuro empreendimento, é um complexo composto por lojas, restaurantes e inúmeros atrativos considerados como de lazer e bem-estar.

Medida: Manter o padrão de qualidade nas operações, agregando a valorização ao empreendimento e a região.

18 MEDIDAS COMPENSATÓRIAS

Quadro 14: Medidas adotadas para os impactos positivos

Nome Empreendimento: SPE City 29 Empreendimentos Ltda CNPJ: 47.256.212/0001-06 IPTU: 30204902160000 CNAE's N°: 811250002 – Condomínio comercial; 524010100 – Operação dos aeroportos e campos de aterrissagem; 000000008 – Comércio sem uso definido. Endereço do Empreendimento: Av. 136, Rua 1136, Qd. 245, Lts 7/9B, 10/11,36, 37, 38, 39, St. Marista, Goiânia – GO.			
IMPACTO	MEDIDAS MITIGADORAS/CONTROLE/COMPENSATÓRIAS	LEGISLAÇÕES	CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO
Valorização imobiliária e comercial da região.	Manter o padrão de qualidade na edificação / Geração de tributos / Revitalização do paisagismo e urbanização local / Acesso no comércio de bens de consumo primário.	Não aplicável	Durante a obra e no funcionamento do empreendimento
Aumento na demanda de procura de materiais para construção civil, alavancando o comércio.	Adquirir produtos de qualidade, valorizando os fornecedores regionais, potencializando a economia do Município.	Não aplicável	Durante a obra e no funcionamento do empreendimento
Atração de novos investimentos.	Manter o padrão de qualidade na edificação, agregando a valorização ao empreendimento e a região.	Não aplicável	Durante toda a obra e no funcionamento.
Geração de empregos diretos e indiretos durante e após a fase de implantação.	Priorização da mão de obra de moradores próximos / Capacitação dos colaboradores por meio de programas educacionais / Motivações para os colaboradores.	Não aplicável	Durante a obra e no funcionamento do empreendimento
Geração de tributos para o Município, durante e após a fase de implantação.	Manter o padrão de qualidade nas operações / Valorizar a prestação de serviços locais.	Não aplicável	Durante a obra e no funcionamento do empreendimento
Incremento na arrecadação do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano)	Manter o padrão de qualidade nas obras em todas as etapas, agregando a valorização ao empreendimento e a região.	Não aplicável	Durante toda a obra, com monitoramento constante.
Opções de lazer e bem-estar.	Manter o padrão de qualidade nas operações, agregando a valorização ao empreendimento e a região.	Não aplicável	Durante toda a obra, com monitoramento constante.

19 CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

O levantamento foi realizado conforme as legislações e solicitações da SEPLANH, abrangendo um raio de 2.000 metros do ponto de interesse. O cotidiano dos moradores do entorno sofrerá influências positivas e negativas durante o funcionamento do futuro empreendimento. A pesquisa, totalizada com 114 entrevistas realizadas apenas em unidades residenciais, indicou que 80% (oitenta por cento) dos entrevistados são favoráveis à implantação e funcionamento da Edificação Comercial.

Os resultados obtidos a partir da análise e comparação com as diretrizes do Plano Diretor n.º 349/22, Lei Municipal n.º 10.847/22 e Lei Municipal n.º 11.127/24, Anexo II, demonstram claramente que a unidade foco deste estudo não apresenta aspectos de magnitude e importância que possam ser contraproducentes ou desfavoráveis ao empreendimento. Este fator está diretamente relacionado com as medidas mitigadoras, potencializadoras, de controle e compensatórias adotadas para a continuidade das atividades econômicas da empresa.

A partir da caracterização do empreendimento pretendido e do diagnóstico ambiental, os dados a seguir resumidos têm grande relevância em relação aos aspectos ambientais detectados:

- Não há objeção por parte da população à implantação do empreendimento.
- As restrições ambientais poderão ser todas mitigadas.

Portanto, considerando que os impactos negativos são plenamente compensados pelas medidas mitigadoras decorrentes da implantação do empreendimento comercial de caráter multifuncional, conclui-se pela viabilidade técnica e ambiental do projeto.

Ressalta-se, ainda, que as medidas preconizadas para evitar, controlar e/ou mitigar os impactos são altamente eficazes, pois resultam de decisões concentradas no empreendedor, sem depender de outras instituições que possam comprometer prazos ou objetivos. Assim, conclui-se que não há obstáculos para a implantação do empreendimento, sendo sua instalação e operação viáveis do ponto de vista do balanço dos impactos de vizinhança

20 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Brasília, DF, 2001.

GOIÂNIA. Lei Complementar nº 014, de 29 de dezembro de 1992. Institui o Código de Posturas do Município de Goiânia e dá outras providências. Diário Oficial do Município, n. 1.016, Goiânia, GO, 30 dez. 1992.

GOIÂNIA. Lei Complementar nº 349, de 2023. Dispõe sobre o Plano Diretor e o processo de planejamento urbano do Município de Goiânia e dá outras providências.

GOIÂNIA. Lei nº 10.845, de 2022. Dispõe sobre a regulamentação do controle das atividades não residenciais e dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a Macrozona Construída, conforme art. 72, da Lei Complementar nº 171, de 29 de maio de 2007 – Plano Diretor de Goiânia e dá outras providências.

GOIÂNIA. Lei nº 11.127, de 04 de janeiro de 2024. Dispõe sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV.

BRASIL. Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA). Resolução nº 001, de 08 de março de 1990. Dispõe sobre padrões de emissão de ruídos. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 02 abr. 1990.

ABNT. NBR 10.151. Acústica – Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade – Procedimento. Rio de Janeiro, 2000.

GOIÂNIA. Portaria nº 62, de 02 de julho de 2024. Detalha os procedimentos administrativos para a abertura e análise dos processos de aprovação do EIV e do RIV.

GOIÂNIA. Portaria nº 63, de 03 de julho de 2024. Designa os membros da Comissão de Avaliação do EIV.

ABNT. NBR 10.004. Resíduos sólidos – Classificação. Rio de Janeiro, 2004.

BRASIL. Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA). Resolução nº 307, de 5 de julho de 2002. Estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 jul. 2002.

BRASIL. Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA). Resolução nº 348, de 16 de agosto de 2004. Dispõe sobre a proibição da importação de pneus usados. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 18 ago. 2004.

BRASIL. Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA). Resolução nº 431, de 24 de maio de 2011. Estabelece padrões de emissão de efluentes. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 25 maio 2011.

BRASIL. Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA). Resolução nº 469, de 28 de novembro de 2015. Dispõe sobre o licenciamento ambiental de empreendimentos de irrigação. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 30 nov. 2015.

BRASIL. Lei nº 12.305, de 2 de agosto de 2010. Institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 3 ago. 2010.

BRASIL. Portaria nº 507, de 18 de novembro de 2003. Dispõe sobre a regulamentação de contratos e convênios firmados pela administração pública federal. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 19 nov. 2003.

.

21 ANEXO I – Tabela De Medidas

MEDIDAS ADOTADAS PARA OS IMPACTOS NEGATIVOS

Nome Empreendimento: SPE City 29 Empreendimentos Ltda CNPJ: 47.256.212/0001-06 IPTU: 30204902160000 CNAE's N°: 811250002 – Condomínio comercial; 524010100 – Operação dos aeroportos e campos de aterrissagem; 000000008 – Comércio sem uso definido. Endereço do Empreendimento: Av. 136, Rua 1136, Qd. 245, Lts 7/9B, 10/11,36, 37, 38, 39, St. Marista, Goiânia – GO.			
IMPACTO	MEDIDAS MITIGADORAS/CONTROLE/COMPENSATÓRIAS	LEGISLAÇÕES	CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO
Impermeabilização da superfície do terreno.	Implantação do sistema de drenagem de águas pluviais.	Lei nº 9511, de Dezembro de 2014.	Durante a obra e no funcionamento do empreendimento
Movimentação do Maquinário.	Contratação de empresa especializada / Manutenção periódicas dos equipamentos e máquinas / Planejamento, Monitoramento e sinalização para que os maquinários permaneçam nas vias de acesso o menor tempo possível.	Não Aplicável	Durante a obra e no funcionamento do empreendimento
Geração de resíduos sólidos e efluentes líquidos.	Os resíduos não-perigosos de natureza doméstica e não domésticas provenientes da obra serão separados e encaminhados para empresa terceirizada / Os resíduos perigosos gerados na obra serão separados e encaminhados para aterro classe I ou unidade de reciclagem / Implementar programas de educação ambiental e sustentabilidade para os colaboradores e frequentadores	ABNT NBR 10.004/04, Resoluções CONAMA n.º 307/02, n.º 348/2004, n.º 431/11 e n.º 469/15 e, a Lei Federal n.º 12.305/10.	Durante toda a obra e o funcionamento, com monitoramento constante.
Aumento na demanda de consumo de água e energia elétrica.	Instalação de torneiras automáticas / Instalação de lâmpadas de Led / Gerador de energia para emergência.	Não Aplicável	Durante o funcionamento, com monitoramento constante.
Sombreamento, aumento da temperatura e reflexão da luz	Os pontos envidraçados receberão a aplicação da película anti-reflexo / O empreendimento trará um paisagismo com árvores e jardins com cobertura vegetal.	Lei nº 14.408, de 21 de janeiro de 2003.	Durante a obra e no funcionamento do empreendimento
Poluição Atmosférica e odores.	Investir em equipamentos de construção mais modernos e eficientes/ Implementar tecnologias de controle de emissões, como filtros de partículas, catalisadores e sistemas de tratamento de gases de escape / Realizar a aspersão de água em pontos críticos.	Lei nº 9.605 de 12 de fevereiro de 1998; Resolução no 382, de 26 de dezembro de 2006.	Durante toda a obra, com monitoramento constante.
Interferências sonoras.	Operar os equipamentos somente das 08h:00min às 18h:00min / Utilização de equipamentos que não ultrapassam níveis permitidos de intensidades sonoras.	NBR 10151; Lei complementar nº 318, de 03 de julho de 2019.	Durante toda a obra, com monitoramento constante.
Segurança pública e o aumento do índice de violência.	Investimento em novas tecnologias de segurança, em câmeras de vídeo monitoramento / O empreendimento disponibilizará de seguranças particulares nas áreas internas / Segurança será intensificada durante os horários noturnos / Oferecer treinamento em segurança para todos os funcionários, para que saibam como agir em caso de emergência.	Decreto nº 3.051, de 05 de dezembro de 2016;	Durante toda a obra e o funcionamento, com monitoramento constante.
Riscos de acidentes.	O Técnico em Segurança do Trabalho estará presente em todas as etapas de implantação / Realizar inspeções regulares no local de trabalho para identificar e corrigir potenciais riscos de segurança / Garantir que todos os colaboradores tenham acesso aos EPIs.	NR4, NR5, RN6, NR7, NR8, NR9, NR10, NR12, NR17, NR18, NR23, NR24,	Durante toda a obra e o funcionamento, com monitoramento constante.

MEDIDAS ADOTADAS PARA OS IMPACTOS POSITIVOS

Nome Empreendimento: SPE City 29 Empreendimentos Ltda CNPJ: 47.256.212/0001-06 IPTU: 30204902160000 CNAE's N°: 811250002 – Condomínio comercial; 524010100 – Operação dos aeroportos e campos de aterrissagem; 000000008 – Comércio sem uso definido. Endereço do Empreendimento: Av. 136, Rua 1136, Qd. 245, Lts 7/9B, 10/11,36, 37, 38, 39, St. Marista, Goiânia – GO.			
IMPACTO	MEDIDAS MITIGADORAS/CONTROLE/ COMPENSATÓRIAS	LEGISLAÇÕES	CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO
Valorização imobiliária e comercial da região.	Manter o padrão de qualidade na edificação / Geração de tributos / Revitalização do paisagismo e urbanização local / Acesso no comércio de bens de consumo primário.	Não aplicável	Durante a obra e no funcionamento do empreendimento
Aumento na demanda de procura de materiais para construção civil, alavancando o comércio.	Adquirir produtos de qualidade, valorizando os fornecedores regionais, potencializando a economia do Município.	Não aplicável	Durante a obra e no funcionamento do empreendimento
Atração de novos investimentos.	Manter o padrão de qualidade na edificação, agregando a valorização ao empreendimento e a região.	Não aplicável	Durante toda a obra e no funcionamento.
Geração de empregos diretos e indiretos durante e após a fase de implantação.	Priorização da mão de obra de moradores próximos / Capacitação dos colaboradores por meio de programas educacionais / Motivações para os colaboradores.	Não aplicável	Durante a obra e no funcionamento do empreendimento
Geração de tributos para o Município, durante e após a fase de implantação.	Manter o padrão de qualidade nas operações / Valorizar a prestação de serviços locais.	Não aplicável	Durante a obra e no funcionamento do empreendimento
Incremento na arrecadação do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano)	Manter o padrão de qualidade nas obras em todas as etapas, agregando a valorização ao empreendimento e a região.	Não aplicável	Durante toda a obra, com monitoramento constante.
Opções de lazer e bem-estar.	Manter o padrão de qualidade nas operações, agregando a valorização ao empreendimento e a região.	Não aplicável	Durante toda a obra, com monitoramento constante.

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

SPE RESIDENCIAL CITY 29 EMPREENDIMENTOS LTDA
SEI: 24.28.000003909-0

GOIÂNIA, FEVEREIRO DE 2025

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA



Telefone: (62) 3092-6383 / E-mail: marco@trilhaambiental.com.br
Rua Itumbiara, Qd. 155, Lts, 25, Cidade Jardim, Goiânia – GO

Responsáveis técnicos:

Marco Y. M. Minami
Engº. Ambiental CREA: 15.361/D-GO

Ademar Brito da Mota
Biólogo CRBio 80044/04-D

GOIÂNIA, FEVEREIRO DE 2025

SUMÁRIO

1	IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	4
1.2	Empresa Consultora Responsável.....	4
2	INTRODUÇÃO.....	5
3	EMPREENDIMENTO	5
4	CONCLUSÃO.....	8
5	ANEXO I - Anotações de Responsabilidades Técnicas	9

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - RIV

SEPLANH

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E HABITAÇÃO

Uso do Solo de Aprovação de Projeto

1 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Razão Social: SPE City 29 Empreendimentos Ltda

CNPJ: 47.256.212/0001-06

IPTU: 30204902160000

Endereço: Av. T4, nº 619, Qd. 141, Lt. 04/05, Sala 1707/1713, St. Bueno, Goiânia – GO.

Endereço do Empreendimento: Av. 136, e Rua 1136, Qd. 245, Lts 7/9B, 10/11, 36, 37, 38, 39, St. Marista, Goiânia – GO.

1.2 Empresa Consultora Responsável

Razão Social: Trilha Tecnologias Ambientais Ltda.

CNPJ: 12.083.884/0001-74

Resp. Técnico: Eng. Ambiental Marco Y. M. Minami.

Reg. Profissional: CREA 15.361/D-GO

ART Nº: 1020240249468

Resp. Técnico: Biólogo Ademar Brito da Mota.

Reg. Profissional: CRBio 80044/04-D

ART Nº: 20241000111901

Endereço: Rua Itumbiara, Qd. 155, Lt. 25, St. Cidade Jardim, Goiânia – GO.

Fone: (62) 3092 – 6383

Este estudo foi revisado de acordo com as exigências técnicas do **Despacho n.º 05/2025**, da SEPLANH e da Gerência de Estudos Socioeconômicos (GERESO).

2 INTRODUÇÃO

O Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) é um resumo dos resultados do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), evidenciando os impactos esperados com a implantação, operação e funcionamento do empreendimento, tanto os efeitos positivos quanto negativos.

O Estudo de Impacto de Vizinhança foi desenvolvido como parte do processo de regularização e aprovação dos projetos de construção de um Edifício Vertical Comercial.

3 EMPREENDIMENTO

Conforme o Projeto Arquitetônico, o empreendimento prevê a construção de um edifício vertical comercial, configurado como um complexo de uso misto. Este abrigará salas comerciais, academias, lanchonetes, auditórios e contará com um heliponto. O edifício terá um bloco composto por três subsolos, pavimento térreo e 47 andares, totalizando uma área de terreno de 3.852,96 m², uma área construída de 60.429,13 m² e uma altura de 141,09 metros. O orçamento estimado para a obra é de aproximadamente R\$ 218.207.992,00. O projeto será implantado em Goiânia, capital de Goiás, na Avenida 136, esquina com a Rua 1136, abrangendo as quadras 245, nos lotes 7/9B, 10/11, 36, 37, 38 e 39, no Setor Marista.

Figura 01: Atividade Econômica Prevista

ATENDER O DISPOSTO NO ANEXO XXI DA LC 349/2022- PLANO DIRETOR DE GOIÂNIA					
Atividades Exercida(s) no Local					Adequabilidade
CNAE	Denominação	Equipamento de Impacto	Grau de Incomodidade	Carga e Descarga	Via
811250002	Condomínio comercial	NÃO	GI-1	DEPENDE DE ANÁLISE	PERMITIDO
524010100	Operação dos aeroportos e campos de aterrissagem	SIM	-	DEPENDE DE ANÁLISE	PERMITIDO
000000008	Comércio sem uso definido	NÃO	GI-1	DEPENDE DE ANÁLISE	PERMITIDO
ADMITE GI-1, GI-2, GI-3, GI-4 SEM LIMITE DE ÁREA					Embarque Desembarque NÃO

SEI: 24.28.000000098-3

Quadro 01: Medidas adotadas para os impactos negativos

Nome Empreendimento: SPE City 29 Empreendimentos Ltda CNPJ: 47.256.212/0001-06 IPTU: 30204902160000 CNAE's N°: 811250002 – Condomínio comercial; 524010100 – Operação dos aeroportos e campos de aterrissagem; 000000008 – Comércio sem uso definido. Endereço do Empreendimento: Av. 136, Rua 1136, Qd. 245, Lts 7/9B, 10/11,36, 37, 38, 39, St. Marista, Goiânia – GO.			
IMPACTO	MEDIDAS MITIGADORAS/CONTROLE/COMPENSATÓRIAS	LEGISLAÇÕES	CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO
Impermeabilização da superfície do terreno.	Implantação do sistema de drenagem de águas pluviais.	Lei nº 9511, de Dezembro de 2014.	Durante a obra e no funcionamento do empreendimento
Movimentação do Maquinário.	Contratação de empresa especializada / Manutenção periódicas dos equipamentos e máquinas / Planejamento, Monitoramento e sinalização para que os maquinários permaneçam nas vias de acesso o menor tempo possível.	Não Aplicável	Durante a obra e no funcionamento do empreendimento
Geração de resíduos sólidos e efluentes líquidos.	Os resíduos não-perigosos de natureza doméstica e não doméstica provenientes da obra serão separados e encaminhados para empresa terceirizada / Os resíduos perigosos gerados na obra serão separados e encaminhados para aterro classe I ou unidade de reciclagem / Implementar programas de educação ambiental e sustentabilidade para os colaboradores e frequentadores	ABNT NBR 10.004/04, Resoluções CONAMA n.º 307/02, n.º 348/2004, n.º 431/11 e n.º 469/15 e, a Lei Federal n.º 12.305/10.	Durante toda a obra e o funcionamento, com monitoramento constante.
Aumento na demanda de consumo de água e energia elétrica.	Instalação de torneiras automáticas / Instalação de lâmpadas de Led / Gerador de energia para emergência.	Não Aplicável	Durante o funcionamento, com monitoramento constante.
Sombreamento, aumento da temperatura e reflexão da luz	Os pontos envidraçados receberão a aplicação da película anti-reflexo / O empreendimento trará um paisagismo com árvores e jardins com cobertura vegetal.	Lei nº 14.408, de 21 de janeiro de 2003.	Durante a obra e no funcionamento do empreendimento
Poluição Atmosférica e odores.	Investir em equipamentos de construção mais modernos e eficientes/ Implementar tecnologias de controle de emissões, como filtros de partículas, catalisadores e sistemas de tratamento de gases de escape / Realizar a aspersão de água em pontos críticos.	Lei nº 9.605 de 12 de fevereiro de 1998; Resolução no 382, de 26 de dezembro de 2006.	Durante toda a obra, com monitoramento constante.
Interferências sonoras.	Operar os equipamentos somente das 08h:00min às 18h:00min / Utilização de equipamentos que não ultrapassam níveis permitidos de intensidades sonoras.	NBR 10151; Lei complementar nº 318, de 03 de julho de 2019.	Durante toda a obra, com monitoramento constante.
Segurança pública e o aumento do índice de violência.	Investimento em novas tecnologias de segurança, em câmeras de vídeo monitoramento / O empreendimento disponibilizará de seguranças particulares nas áreas internas / Segurança será intensificada durante os horários noturnos / Oferecer treinamento em segurança para todos os funcionários, para que saibam como agir em caso de emergência.	Decreto nº 3.051, de 05 de dezembro de 2016;	Durante toda a obra e o funcionamento, com monitoramento constante.
Riscos de acidentes.	O Técnico em Segurança do Trabalho estará presente em todas as etapas de implantação / Realizar inspeções regulares no local de trabalho para identificar e corrigir potenciais riscos de segurança / Garantir que todos os colaboradores tenham acesso aos EPIs.	NR4, NR5, RN6, NR7, NR8, NR9, NR10, NR12, NR17, NR18, NR23, NR24, NR35	Durante toda a obra e o funcionamento, com monitoramento constante.

Quadro 02: Medidas adotadas para os impactos positivos

Nome Empreendimento: SPE City 29 Empreendimentos Ltda CNPJ: 47.256.212/0001-06 IPU: 30204902160000 CNAE's N°: 811250002 – Condomínio comercial; 524010100 – Operação dos aeroportos e campos de aterrissagem; 000000008 – Comércio sem uso definido. Endereço do Empreendimento: Av. 136, Rua 1136, Qd. 245, Lts 7/9B, 10/11,36, 37, 38, 39, St. Marista, Goiânia – GO.			
IMPACTO	MEDIDAS MITIGADORAS/CONTROLE/ COMPENSATÓRIAS	LEGISLAÇÕES	CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO
Valorização imobiliária e comercial da região.	Manter o padrão de qualidade na edificação / Geração de tributos / Revitalização do paisagismo e urbanização local / Acesso no comércio de bens de consumo primário.	Não aplicável	Durante a obra e no funcionamento do empreendimento
Aumento na demanda de procura de materiais para construção civil, alavancando o comércio.	Adquirir produtos de qualidade, valorizando os fornecedores regionais, potencializando a economia do Município.	Não aplicável	Durante a obra e no funcionamento do empreendimento
Atração de novos investimentos.	Manter o padrão de qualidade na edificação, agregando a valorização ao empreendimento e a região.	Não aplicável	Durante toda a obra e no funcionamento.
Geração de empregos diretos e indiretos durante e após a fase de implantação.	Priorização da mão de obra de moradores próximos / Capacitação dos colaboradores por meio de programas educacionais / Motivações para os colaboradores.	Não aplicável	Durante a obra e no funcionamento do empreendimento
Geração de tributos para o Município, durante e após a fase de implantação.	Manter o padrão de qualidade nas operações / Valorizar a prestação de serviços locais.	Não aplicável	Durante a obra e no funcionamento do empreendimento
Incremento na arrecadação do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano)	Manter o padrão de qualidade nas obras em todas as etapas, agregando a valorização ao empreendimento e a região.	Não aplicável	Durante toda a obra, com monitoramento constante.
Opções de lazer e bem-estar.	Manter o padrão de qualidade nas operações, agregando a valorização ao empreendimento e a região.	Não aplicável	Durante toda a obra, com monitoramento constante.

4 CONCLUSÃO

Com base na análise dos impactos positivos e negativos identificados no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conclui-se que a implantação do edifício comercial vertical na Avenida 136, Setor Marista, Goiânia-GO, possui significativa relevância socioeconômica para a região.

Entre os impactos positivos, destacam-se a valorização imobiliária, a geração de empregos diretos e indiretos, o aumento da arrecadação tributária e a atração de novos investimentos. Além disso, a ampliação da infraestrutura urbana e a diversificação das opções de lazer e serviços contribuem diretamente para a qualidade de vida dos moradores e frequentadores da região.

Por outro lado, os impactos negativos foram devidamente identificados e estão acompanhados de medidas mitigadoras e compensatórias para reduzir seus efeitos sobre o meio urbano e ambiental. Aspectos como impermeabilização do solo, geração de resíduos, aumento do consumo de recursos naturais, poluição atmosférica e sonora, além de questões relacionadas à segurança pública, estão contemplados em ações de controle, prevenção e monitoramento, em conformidade com as normativas vigentes.

Dessa forma, considerando as diretrizes adotadas para potencializar os benefícios e minimizar os impactos negativos, conclui-se que o empreendimento é viável e favorável ao desenvolvimento urbano, promovendo avanços econômicos e sociais sem comprometer a sustentabilidade da região.