

# Estudo de Impacto de Vizinhança

EMPREENDIMENTO:  
COMÉRCIO VAREJISTA - SUPERMERCADO E  
COMÉRCIO SEM USO DEFINIDO

Goiânia  
Abril/2025



## **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV -**

**Objeto:** Desenvolvimento de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para o Uso – Comércio Varejista – Supermercado e comércio sem uso definido

**Empresa Responsável:** Estudo desenvolvido pela empresa SR Solange Rassi Consultoria Eileri

**Responsabilidade Técnica:** Socióloga e Urbanista Solange Rassi e Arquiteta Urbanista Celimene Machado de Faria Arantes

**Empresa Contratante:** Mundial Participações e Investimentos LTDA

**Conteúdo:** Diagnose, impactos gerados, medidas mitigadoras, compensadoras e/ou potencializadoras e pesquisa de opinião pública, acerca do empreendimento a se localizar no Lt. 1/20, da Qd. 42, entre as Ruas: Desembargador Eládio Amorim, Alice Correa e Francisco Godinho, no loteamento Vila Rosa, em Goiânia.

**PROCESSO:** SEI Nº 24.28.000006161-3

## SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO .....	8
METODOLOGIA APLICADA.....	9
1. QUALIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	11
1.1. Identificação do Empreendedor da Atividade.....	11
1.2. Caracterização do Empreendimento .....	12
1.3. Descrição do projeto .....	14
1.4. Enquadramento da atividade.....	18
1.4. Localização .....	19
2. MARCO REGULATÓRIO .....	23
2.1. Uso e Ocupação do Solo Legal da Área do Empreendimento .....	24
3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA DO EMPREENDIMENTO .....	30
3.1. Definição da Área de Influência Direta .....	30
3.2. Caracterização da Área de Influência Direta - AID.....	31
3.3. Aspectos de Influência Indireta .....	32
4. DIAGNÓSTICO .....	34
4.1. Adensamento Populacional e Aspectos Demográficos.....	34
4.2. Equipamentos Urbanos, Comunitários e Serviços Públicos .....	37
4.2.1. Equipamentos Urbanos .....	37
4.2.2. Equipamentos Comunitários.....	41
4.2.3. Serviços Públicos.....	46
4.2.4. Uso e Ocupação do Solo Existente no Entorno do Empreendimento.....	52
4.2.5. Morfologia e Volumetria das Edificações .....	55
4.3. Aspectos Ambientais .....	56
4.3.1. Iluminação e Ventilação Naturais.....	56
4.3.2. Permeabilidade do Solo .....	61
4.3.3. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural .....	67
4.4. Desenvolvimento Econômico .....	67
5. Pesquisa de Opinião Junto aos Moradores da Área de Influência do Empreendimento	69

5.1. Introdução .....	69
5.2. Local do estudo.....	69
5.3. Instrumento e Técnica de Coleta de Dados.....	69
5.4. Coleta de Dados .....	7
5.5. Análise de Dados .....	70
6. MATRIZ DE IMPACTOS DECORRENTES DA IMPLANTAÇÃO DA ATIVIDADE E MEDIDAS MITIGADORAS, COMPENSADORAS E/OU POTENCIALIZADORAS .....	76
7. CONCLUSÃO.....	81
8. EQUIPE MULTIDISCIPLINAR .....	82
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	83
ANEXO - DOCUMENTO DE ANOTAÇÃO JUNTO AO ÓRGÃO PROFISSIONAL ..	85

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Logomarca da empresa .....	1
Figura 2 - Área objeto de estudo - Lt. 1/20, da Qd. 42, loteamento Vila Rosa .....	12
Figura 3 - Vista frontal da edificação pela Rua Eládio Amorim, Vila Rosa .....	13
Figura 4 - Quadro de Vagas .....	15
Figura 5 - Planta do Subsolo – Garagens / Acessos.....	16
Figura 6 - Fachadas pela Rua Desembargador Eládio Amorim e pela Rua Alice Correia, respectivamente.....	17
Figura 7 - Mapa de Localização no Município, Bairro e Quadra .....	20
Figura 8 - Centralidade de Goiânia em relação ao país .....	20
Figura 9 – Mapa da Área de Influência do Empreendimento (Raio estendido – 1.500m)	21
Figura 10 - Mapa de Unidades Territoriais na Área de Influência do Empreendimento..	25
Figura 11 - Mapa da Zona Aeroportuária na Área de Influência do Empreendimento ....	26
Figura 12 - Mapa de Hierarquização Viária na Área de Influência do Empreendimento	27
Figura 13 - Gabarito das Edificações na Área de Influência do Empreendimento.....	36
Figura 14 – Mapa de Abastecimento de Energia Elétrica.....	38
Figura 15 - Mapa da Rede Coleta de Esgoto na Área de Influência Direta do Empreendimento .....	39
Figura 16 - Mapa de vias asfaltadas na Área de Influência Direta do Empreendimento..	40
Figura 17 - Vista Aérea das Escolas Particulares na Vila Rosa.....	41
Figura 18 - Vista Aérea das Escolas Particulares no Loteamento Faiçalville .....	41
Figura 19 - Vista Aérea das Escolas Particulares no Parque Amazônia.....	42
Figura 20 - Vista Aérea das Escolas Particulares no Jardim Atlântico.....	42
Figura 21 – Mapa de Equipamentos Públicos de Educação .....	43
Figura 22 – SESC.....	46
Figura 23 – SESC.....	46
Figura 24 – Praça 21 de Setembro, Vila Rosa .....	46
Figura 25 – Praça entre as Ruas Blvd Amendoeiras e TV Dois, Jardim Atlântico .....	46
Figura 26 - Mapa de Corredores de Transporte Público Coletivo na .....	48
Figura 27 - Terminal Cruzeiro, Jardim Nova Era, Aparecida de Goiânia .....	49
Figura 28 - Terminal Cruzeiro, Jardim Nova Era, Aparecida de Goiânia .....	49
Figura 29 - Mapa de Circuito de Coleta de Resíduos Domiciliares Orgânicos (Por Dia e Período).....	50
Figura 30 – Lotes vagos presentes na AID .....	52
Figura 31 – Lotes Vagos presentes na AID .....	52
Figura 32 - Mapa de Uso do Solo da Área de Influência Direta do Empreendimento ....	53
Figura 33 – Uso Misto na AID .....	54
Figura 34 – Uso Misto no interior da Vila Rosa, na AID .....	54
Figura 35 – Atividades comerciais e Habitação Coletiva presentes na Avenida Rio Verde, AID .....	54
Figura 36 – Portaria do Privê Atlântico, entrada pela Avenida Capitão Breno .....	55

Figura 37 - Vista do Empreendimento em construção na Quadra 42, Vila Rosa .....	56
Figura 38 - Sombreamento da Edificação no Verão e no Solstício de Verão.....	58
Figura 39 - Sombreamento da Edificação no Outono e Equinócio de Outono.....	59
Figura 40 - Sombreamento da Edificação no Inverno e Solstício de Inverno .....	6^
Figura 41 - Sombreamento da Edificação na Primavera e Equinócio de Primavera .....	61
Figura 42 – Parque Linear PUAMA .....	62
Figura 43 – PUAMA na Área de Influência Direta do Empreendimento.....	63
Figura 44 – Parque Cascavel, Implantado nas Proximidades da AID .....	64
Figura 45 – Nascente do Córrego Cascavel Inserida na Área de Influência Direta .....	64
Figura 46 – Ilhas Centrais de Avenida na AID.....	65
Figura 47 - Mapa de Aspectos Ambientais na Área de Influência Direta do Empreendimento em estudo.....	66
Figura 48 – Condomínio Residencial Viena, Avenida Rio Verde.....	67
Figura 49 – Vista pela Avenida Rio Verde .....	67
Figura 50 – Atividades Comerciais ao longo da Avenida Rio Verde.....	68

## **LISTA DE QUADROS**

Quadro 1 - Identificação do Empreendedor da Atividade .....	11
Quadro 2 - Cronograma de Execução da Obra .....	18
Quadro 3 - Classificação por CNAE.....	19
Quadro 4 - Hierarquia das Vias Lindeiras .....	28
Quadro 5 - Parâmetros Urbanísticos para Área Adensável .....	28
Quadro 6 - Linhas e Itinerários do Transporte Público Coletivo na AID.....	47
Quadro 7 - Caracterização dos imóveis .....	70
Quadro 8 - Opinião dos entrevistados com relação à possibilidade .....	71
Quadro 9 - Avaliação dos benefícios decorrentes da construção deste empreendimento	72
Quadro 10 - Opinião dos entrevistados com relação ao aumento de movimento de pessoas na região.....	73
Quadro 11 - Opinião dos entrevistados com relação ao aumento de movimento de pessoas na região.....	74
Quadro 12 - Opinião dos entrevistados quanto à proposta para o empreendimento .....	75
Quadro 13 - Matriz de Impactos .....	77

## **LISTA DE GRÁFICOS**

Gráfico 1 - Caracterização dos imóveis pesquisados.....	71
Gráfico 2 - Opinião dos entrevistados com relação à possibilidade .....	71
Gráfico 3 - Primeira opinião dos entrevistados com relação a construção desse empreendimento.....	72
Gráfico 4 - Avaliação dos benefícios decorrentes da construção deste empreendimento	73
Gráfico 5 - Opinião dos entrevistados com relação ao aumento de movimento de pessoas na região.....	73

Gráfico 6 - Opinião dos entrevistados com relação ao aumento de movimento de pessoas na região

Gráfico 7 - Avaliação Final dos entrevistados com relação à proposta em estudo..... 75

## **LISTA DE TABELAS**

Tabela 1 - Quadro de Áreas do projeto arquitetônico de modificação com acréscimo proposto .. 14

Tabela 2 - Bairros e População Contidos na Área de Influência Direta ..... 35

## APRESENTAÇÃO

Goiânia, embora com elevado quantitativo populacional (segundo projeção populacional desenvolvida pelo IBGE sobre o censo de 2010, Goiânia possui população de um milhão quinhentos e trinta e seis mil e noventa e sete habitantes - 1.536.097 hab., sendo que 99,5% desta população está no meio urbano), ainda permanece como uma cidade com qualidade de vida e com um dinamismo que pode ser atestado em todos os seus aspectos urbanos: econômico, social, cultural, de serviços, dentre outros.

Manter este dinamismo, em ordem crescente, observando-se o equilíbrio e a harmonia da cidade, impõe um constante cuidar do ambiente urbano. Para que isto ocorra, é necessário que os empreendimentos a serem implantados observem leis, decretos, normas, dentre outros instrumentos, na busca por um desenvolvimento sustentável.

Com o objetivo de promover, portanto, um maior controle das intervenções no meio urbano, o Plano Diretor de Goiânia, instituiu uma gama de instrumentos de Política Urbana, em recepção àqueles constantes da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade). Dentre eles, o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e o consequente Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, tem demonstrado ser, além de uma ferramenta técnica de estudo, um instrumento de alto caráter de controle social sobre a cidade, uma vez que permite que a população opine e participe sobre a melhor utilização dos seus espaços.

O EIV/RIV é, portanto, um instrumento que avalia os efeitos decorrentes da instalação de determinadas atividades impactantes, no trecho urbano a que deverá se integrar, balizando os efeitos decorrentes refletidos sobre o cotidiano da população moradora nas proximidades do local do empreendimento.

Nesta perspectiva, o EIV/RIV, aqui apresentado, busca harmonizar os efeitos decorrentes da implantação de um acréscimo de área construída em um edifício existente que estará voltado à atividade de Comércio Varejista – Supermercado, com parte do edifício destinado a Comércio sem uso definido, em relação a sua área de influência. Para tanto, este estudo compreenderá um conjunto de dados secundários e uma pesquisa primária, que objetivará a identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança do empreendimento.

## METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada para desenvolvimento do presente Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV, compreende um conjunto de dados secundários e uma pesquisa e levantamentos primários, objetivando a identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança do empreendimento, para contribuir com um desenvolvimento urbano sustentável e, também, criando uma nova possibilidade de intermediação entre os interesses do empreendedor e a população diretamente impactada. Com este objetivo traçado, inicialmente o estudo faz a apresentação do empreendedor e a identificação e qualificação do empreendimento.

Por meio do item Marco Regulatório são levantados os fatores legais aplicáveis ao estudo e aqueles específicos que interferem no cálculo da dimensão do raio para definição da Área de Influência Direta do empreendimento, estes últimos constituindo-se, basicamente na análise do projeto de arquitetura, quanto à área computável do mesmo, eliminando-se aquela metragem quadrada desconsiderável, definida em lei, para a finalidade de identificação da área a ser estudada.

Seguidamente é desenvolvida a caracterização da Área de Influência Direta do empreendimento – AID, consistindo em sua mensuração e apresentação de motivos para definição de sua dimensão, acompanhado de sua composição e apresentação de diagnóstico dos fatores que a constituem, a saber: adensamento populacional e aspectos demográficos, equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos, uso e ocupação do solo existente no entorno do empreendimento, morfologia e volumetria das edificações, aspectos ambientais, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural e desenvolvimento econômico.

Nesse “interim”, parte-se para o levantamento secundário, visitas em órgãos detentores de informações, elaboração de vistorias e coleta de material visual, de maneira a construir um mosaico de conhecimento do local.

Sequencialmente, o estudo atinge o desenvolvimento e apresentação da pesquisa de opinião pública quanto à aceitação da população com relação à instalação da atividade pretendida e, com base em critérios estatísticos, define-se o universo a ser pesquisado e o conteúdo dos formulários de pesquisa, além de sua quantificação e distribuição espacial.

O estudo culmina com o desenvolvimento da pesquisa primária, segundo os critérios pré-estabelecidos, com o processo de tabulação e análise das opiniões coletadas e sua transcrição para gráficos e tabelas.

A finalização do estudo se dá com a definição dos impactos gerados e das medidas mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras, os quais resultam da análise técnica deste cabedal de informações, associada à aplicação de todo o arcabouço da legislação aplicável ao assunto, por meio da Matriz de Impactos Decorrentes da Implantação da Atividade e Medidas Mitigadoras, Compensadoras e/ou Potencializadoras.

## 1. QUALIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

### 1.1. Identificação do Empreendedor da Atividade

Quadro 1 - Identificação do Empreendedor da Atividade

Nome Empresarial - Mundial Participações e Investimentos LTDA	
Nome Fantasia – Miramendes Investimentos	
CNPJ – 41.496.275/0001-45	Data de Abertura – 08/04/2021
Responsável - Wainer Neves Mendes	
Endereço – Avenida Anhanguera, Qd. 67, Lt. 2/6-4/16 E 21, Sl. 15	
Fone – (62) 99971 0350 / (62) 3221 6500	E-mail – marinamnandraze@gmail.com
Contato – Arq <sup>a</sup> Marina Moreira Neves de Andrade Amorim	
Fonte: Fornecido pelo empreendedor	

A empresa Mundial Participações e Investimentos LTDA (Quadro 1) foi fundada em 08 de abril de 2021, com o Nome de Fantasia “Miramendes”, sendo composta por indivíduos da mesma família, liderados pelo CEO, Wainer Neves Mendes e tem se consolidado como Holding Patrimonial Familiar.

Segundo os empreendedores, a missão da empresa é a de construir e fornecer estruturas físicas para o Leve Supermercado (Fig. 1) vender serviços de alta qualidade que superem as expectativas dos clientes, promovendo um ambiente de trabalho positivo para os colaboradores.

Seus valores incluem integridade, inovação, excelência e responsabilidade social, acreditando que, ao aderir a esses princípios, transformará a visão em realidade, de forma a criar um impacto duradouro no mercado e na comunidade.

A estrutura organizacional da Mundial Participações é projetada para promover eficiência e colaboração, com uma equipe composta por profissionais altamente qualificados e dedicados, divididos em diversos departamentos, incluindo:

- Departamento Financeiro e Contábil: Encarregado da gestão financeira e contabilidade e,
- Departamento de Operações: Garante a eficiência e a qualidade das operações



Figura 1 - Logomarca da empresa  
Fonte: Disponível em:  
<https://www.levesupermercado.com.br/>. Acesso em 02 abr. 2025 as 15h e 03min.

diárias.

Olhando para o futuro, a Mundial Participações está focada em continuar a sua trajetória de crescimento e inovação. Planeja construir e expandir a presença do Leve Supermercado em novos mercados e explorar novas oportunidades de negócios, continuar a investir em tecnologia e desenvolvimento de talentos para manter-se na vanguarda do setor. A visão é ser reconhecida globalmente como uma empresa de referência que proporciona valor sustentável para construir Plantas para o Leve Supermercado, vender a seus clientes produtos e serviços de alta qualidade. A Mundial Participações defende um compromisso contínuo com a excelência, a inovação, o crescimento e a responsabilidade social.

## 1.2. Caracterização do Empreendimento

O empreendimento, objeto deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, ocupa o Lt. 1/20, da Qd. 42, entre as Ruas Desembargador Eládio Amorim, Alice Correa e Francisco Godinho, no loteamento Vila Rosa, em Goiânia (Fig. 2), contando com área total de 8.722,95m<sup>2</sup> (oito mil setecentos e vinte e dois vírgula noventa e cinco metros quadrados). A inscrição cadastral do imóvel no Cadastro Municipal é a de nº 324.070.0734.0000.



Figura 2 - Área objeto de estudo - Lt. 1/20, da Od. 42, loteamento Vila Rosa

Fonte: Google Earth, acessado em 11 mar. 2025, às 17h e 58min.

Segundo o Registro de Imóveis da 1<sup>a</sup> Circunscrição de Goiânia, Livro 2 de Registro Geral, matriculado sob o nº 365.398, Ficha 1, em 27 de dezembro de 2021, este imóvel foi

transferido, a título de integralização de capital social, em favor de Mundial Participações e Investimentos LTDA, descrita no Quadro 1, deste estudo.

O imóvel objeto deste estudo encontra-se em processo construtivo (Fig. 3), uma vez que foi aprovado um projeto com fim comercial, contendo três pavimentos e com área total de construção equivalente a 7.534,58m<sup>2</sup> (sete mil quinhentos e trinta e quatro vírgula cinquenta e oito metros quadrados), conforme Alvará de Construção nº 27.767, expedido em 29 de setembro de 2022, pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação – Seplanh.

Cabe destacar que, quando da aprovação do referido projeto, não houve a exigência de apresentação do EIV/RIV, uma vez que a atividade pleiteada era sem uso definido e, conforme se observa no Alvará de Construção do projeto arquitetônico aprovado em 2022, a área para fins de cômputo do EIV/RIV (descontado o estacionamento de veículos) atingia dimensão inferior ao mínimo legal equivalente a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) exigido à época.



Posteriormente, em virtude de haver folga quanto ao potencial construtivo estabelecido pelo Plano Diretor vigente, Lei Complementar nº 349, de 04 de março de 2022, o proprietário decidiu empreender um acréscimo de área construída ao edifício, o qual encontra-se em estágio de análise do Projeto Legal, na tipologia de Modificação com Acréscimo, com a finalidade de seu licenciamento perante o município.

Para tal, em 06 de março de 2025, por meio do protocolo UDS2025050072, foi solicitada informação de uso do solo junto à Secretaria Municipal de Eficiência, para a

finalidade de Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - Supermercados e Comércio sem uso definido, onde constou a exigência de desenvolvimento do EIV/RIV, assim como, do instrumento de Estudo de Impacto de Trânsito e Relatório de Impacto de Trânsito – EIT/RIT, o qual também deverá ser desenvolvido por equipe técnica especializada.

Mencionada exigência ocorreu em função de que, segundo preceitos legais contidos no Item III, do Art. 5º da Lei nº 11.127, de 04 de janeiro de 2024, a atividade econômica “supermercado” com área ocupada superior a 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) estará obrigada a apresentar o EIV/RIV, excetuando-se deste cômputo as áreas destinadas a carga e descarga e estacionamento exigidas em lei.

Em conformidade com o Quadro de Áreas do projeto arquitetônico de modificação com acréscimo proposto, fornecido pelo projetista (Tabela 1), a área ocupada pela atividade é superior àquela estabelecida em lei.

QUADRO DE ÁREAS	
ÁREA DO TERRENO	8.722,95 m <sup>2</sup>
PAVIMENTO SUBSOLO	5.661,70 m <sup>2</sup>
PAVIMENTO TÉRREO	5.766,09 m <sup>2</sup>
1º PAVIMENTO	976,19 m <sup>2</sup>
TOTAL CONSTRUÍDA	12.403,98m <sup>2</sup>

Tabela 1 - Quadro de Áreas do projeto arquitetônico de modificação com acréscimo proposto  
Fonte: Fornecido pelo projetista

### 1.3. Descrição do projeto

O terreno onde se encontra a edificação em estudo está voltado para três vias públicas - Rua Desembargador Eládio Amorim, Rua Alice Correa e Rua Francisco Godinho, no loteamento Vila Rosa portanto, conforme definições legais, possui três frentes e uma lateral pelo terreno vizinho confrontante - Lote 1-20A, uma vez que a legislação considera que qualquer lote possui frente por via pública, no caso, frente por três vias.

A edificação que recepcionará as atividades anteriormente descritas contém um pavimento de subsolo, destinado a vagas de estacionamentos, pavimento térreo e primeiro pavimento, conforme anteriormente apresentado, contando com área total já aprovada de 7.534,58m<sup>2</sup> (sete mil quinhentos e trinta e quatro vírgula cinquenta e oito metros

quadrados) e acréscimo pretendido de 4.869,40m<sup>2</sup> (quatro mil oitocentos e sessenta e nove vírgula quarenta metros quadrados).

Segundo os dados dispostos na Figura 4, serão disponibilizadas vagas para veículos motorizados, com um total de 150 (cento e cinquenta) vagas para carros e de 54 (cinquenta e quatro) vagas para motos. As vagas de automóveis serão descriminadas entre Pessoas Com Deficiência - PCD (03 vagas), Idosos (09 vagas) e normais (74 vagas).

QUADRO DE VAGAS			
VAGAS EXIGIDAS \ VAGAS APRESENTADAS	EXISTENTE APROVADO 1 VAGA PARA CADA 45,00m <sup>2</sup>  CALCULO DE EXIGÊNCIA DE VAGAS: 436,45 + 2.976,04 + 422,69 = 3.835,18 m <sup>2</sup> ÷ 45 = 85,22 VAGAS = 85 2% VAGAS PCD = 2 VAGAS 5% VAGAS IDOSO= 4 VAGAS	ACRÉSCIMO 1 VAGA PARA CADA 60,00m <sup>2</sup>  CALCULO DE EXIGÊNCIA DE VAGAS: 11,55 + 1.804,96 + 268,81 = 2.085,32m <sup>2</sup> ÷ 60 = 34,75 VAGAS = 34 2% VAGAS PCD = 1 VAGA 5% VAGAS IDOSO= 2 VAGAS	TOTAL
VAGAS P/ MOTOS	45 vagas	09 vagas	54 vagas
VAGAS P/ PCD	02 vagas	01 vaga	03 vagas
VAGAS P/ IDOSO	09 vagas	-	09 vagas
VAGAS NORMAIS	74 vagas	64 vagas	138 vagas
TOTAL VAGAS CARROS	85 vagas	65 vagas	150 vagas

Figura 4 - Quadro de Vagas

Fonte: Fornecido pelo projetista

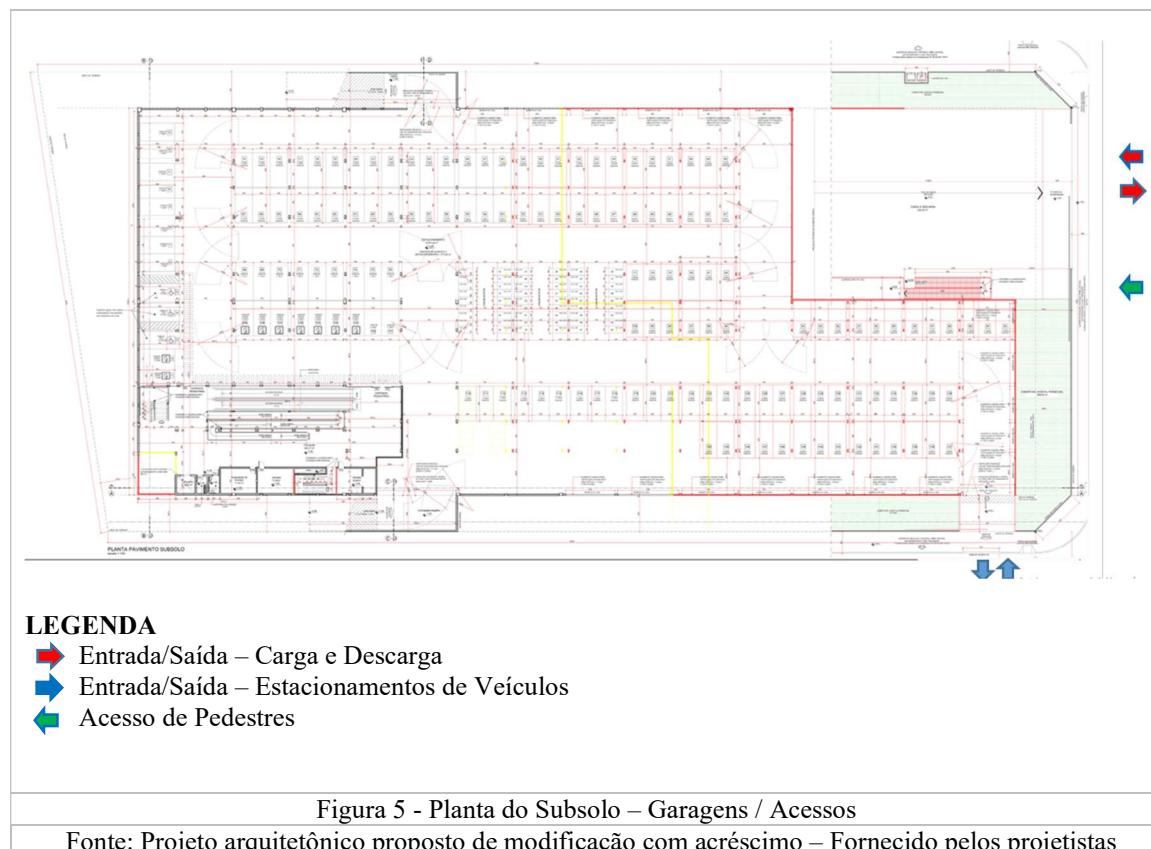
A edificação contará com dois acessos de veículos individualizados ao subsolo - Entrada / Saída, pela Rua Alice Correia. Os dois rebaixos de calçada (Entrada / Saída) para acesso de carga e descarga ocorrerão pelo nível da Rua Desembargador Eládio Amorim. O acesso de pedestres se dará também pela Rua Desembargador Eládio Amorim, sendo que os acessos de pedestres são individualizados em relação aos acessos de veículos, conforme indicado na Figura 5.

O edifício terá como acabamento externo textura acrílica aplicada diretamente nos blocos estruturais e as esquadrias serão em alumínio, com vidros incolores. Contém áreas ajardinadas nos recuos frontais para a composição do índice paisagístico (Fig. 6).

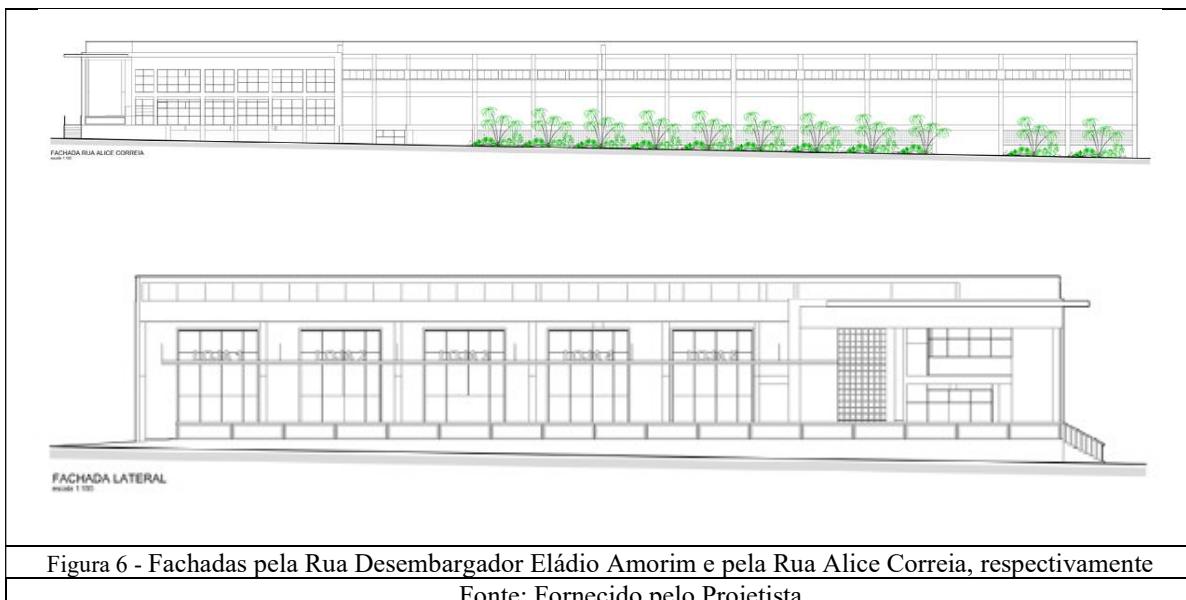
Segundo informações do empreendedor, o valor estimado da obra está na ordem de sete milhões e quinhentos mil reais. Foi autorizado o início da obra em 29 de setembro de 2022, por força do primeiro Alvará de Construção e tem previsão de inauguração do Leve Supermercado em novembro do corrente ano, após a futura emissão do segundo Alvará de

Construção, em licenciamento junto à Prefeitura, conforme cronograma de obras apresentado pelo empreendedor (Quadro 2).

O horário de funcionamento das atividades que comporão o edifício será relativo à natureza comercial das atividades que o compõe, sendo que o Supermercado Leve funcionará no horário das 07:00 às 21:30hs e contará com dois mil clientes/dia, aproximadamente 130 (cento e trinta) funcionários diretos e 30 (trinta) terceirizados.



A autoria do projeto é da profissional Arq<sup>a</sup> Marina Moreira Neves de Andrade Amorim, CAU nº A123128-6 e CAE-2757407, com responsabilidade técnica do Engº Civil Anderson Fernandes Rocha, CREA-GO nº17011D.



#### 1. Planejamento –

Análise do terreno, elaboração de projetos arquitetônicos e de engenharia, obtenção de licenças e autorizações necessárias e contratação de equipes e fornecedores.

- 08/02/2021 – Remembramento, Registros, e Averbações de 20 lotes da Quadra 42 do Vila Rosa;
- 08/03/2021 – Início da elaboração do Projeto de Arquitetura;
- 26/04/2021 – Início da elaboração dos Projetos Complementares (Estrutural, Hidrossanitário, Elétrico, Fundação, Planaltimétrico etc).

#### 2. Preparação do Terreno –

Limpeza do local, demolição de estruturas existentes, terraplanagem e instalação de Canteiros de Obras.

- 01/09/2022 – Início da Limpeza, montagem e fechamento do Canteiro de Obras.

#### 3. Fundação –

Escavação, instalação de Estacas e Concretagem da Fundação.

- 26/10/2022 – Início das Perfurações e Concretagem de Tubulões da Fundação.

#### 4. Estrutura –

Implantação das estruturas principais da edificação, como Pilares, Vigas e Lajes.

- 01/12/2022 – Início de Concretagens de Pilares e Vigas Baldrames Laterais;
- 15/05/2023 – Início de Montagens e Concretagens das Lajes do Térreo;
- 07/08/2023 – Início de Concretagem do Piso do Estacionamento;
- 24/08/2023 – Início de Montagens e Concretagens de Pilares do Mezanino;
- 14/12/2023 – Início da fabricação da Estrutura Metálica de Cobertura;
- 18/06/2024 – Início da Montagem da Estrutura Metálica de Cobertura.

#### 5. Alvenaria –

Construção das paredes, divisórias e outras partes de alvenaria.

- 07/09/2023 – Início do levantamento de Paredes de Blocos Estruturais.

**6. Instalações Elétricas e Hidráulicas –**

Paralelamente à alvenaria, são realizadas as instalações elétricas e hidráulicas, incluindo: passagem de tubulações, instalação de fiações, tomadas, interruptores, sistemas de esgoto e abastecimento de água.

- 11/12/2023 – Início das montagens das Instalações de Águas Pluviais;
- 27/11/2024 – Início das montagens das Instalações Elétricas.

**7. Acabamento e Equipamentos –**

Aplicação de revestimentos, pintura, instalação de pisos, forros, e demais elementos que darão o aspecto final à construção.

- 06/05/2024 – Início das Pinturas Internas e Externas;
- 29/08/2024 – Início das montagens de Elevador e Esteiras Rolantes;
- 25/11/2024 – Início das montagens das Esquadrias de Janelas;
- 28/11/2024 – Início das instalações de Revestimentos de Parede e Piso;
- 27/12/2024 – Início das preparações de pavimentação de Calçada e Meio-Fio;
- 23/01/2025 – Início das montagens de Escadas Metálicas e Portas de Aço;
- 11/02/2025 – Início das montagens de Paredes Dry Wall de Salas de Escritórios e de Preparos;
- 15/03/2025 – Início da implantação do Paisagismo.

**8. Serviços de Obra (a Concluir) -**

- 30/03/2025 – Montagens de Esquadrias e Vidros;
- 15/04/2025 – Pavimentação dos Passeios e Paisagismo;
- 30/04/2025 – Montagens de Paredes e Portas Dry Wall;
- 15/05/2025 – Montagens e instalações da Fachada Principal;
- 30/05/2025 – Instalações dos Revestimentos de Pisos e Paredes;
- 30/05/2025 – Montagens das Instalações Elétricas;
- 30/06/2025 – Pinturas Internas e Externas.

**9. Montagens das Instalações do Leve Supermercado -**

- 01/07/2025 – Início de montagens dos Equipamentos de Supermercado;
- 11/2025 – Previsão de inauguração do Leve Supermercado.

**Quadro 2 - Cronograma de Execução da Obra**

Fonte: Apresentado pelo empreendedor

**1.4. Enquadramento da atividade**

Para a instalação de atividades econômicas na cidade de Goiânia contamos com exigências legais, expressas pela Lei nº 10.845, de 04 de novembro de 2022, que “Institui normas de controle das atividades econômicas na Macrozona Construída do Município de Goiânia”, utilizando-se, para tal, a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, metodologia nacional de administração tributária criada pela Comissão Nacional de Classificação – CONCLA, identificada por código numeral que visa padronizar os

códigos e critérios de enquadramento das atividades econômicas, determinando quais atividades são exercidas por um estabelecimento.

Aplicando-se, então, esta classificação por CNAE, os códigos das atividades econômicas pretendidas estão contidos no Quadro 3.

A se considerar, ainda, que parte do edifício será destinado a espaços comerciais sem uso específico definido, ou seja, serão construídos espaços a serem lançados para aluguel, temos que, *a priori*, quando da conclusão do desenvolvimento deste EIV/RIV e conclusão da obra, ainda não estarão definidas quais atividades se instalarão em cada espaço projetado. Neste caso, para parte do empreendimento, foi considerado o CNAE “Comércio sem Uso Definido”, conforme descrito no Quadro 3.

CNAE	ATIVIDADES
471130200	Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - Supermercados
000000008	Comércio sem Uso Definido
Quadro 3 - Classificação por CNAE	
Fonte: Uso do Solo – UDS2025050072	

#### 1.4. Localização

O empreendimento situa-se em Área Urbana do Município de Goiânia (Figs. 7 e 8), na Macrozona Construída, definida pela Lei Complementar nº 349, de 04 de março de 2022, a uma distância aproximada de 8,28km (oito vírgula vinte e oito quilômetros)<sup>1</sup> do centro da capital, em local fartamente interligado por eixos viários estratégicos e em setor com altíssima conectividade urbana e interurbana – Vila Rosa.

Será instalado em local estratégico para atendimento ao público usuário (Setor Vila Rosa), na Região Sudoeste de Goiânia, setor este em forte processo de ocupação e desenvolvimento econômico, cuja avenida principal de acesso direto - Avenida Rio Verde, que faz frente para a Quadra 42, na contra esquina do empreendimento, possibilita farta interligação do empreendimento às outras áreas da cidade, assim como ao Município de Aparecida de Goiânia, situado em sua vizinhança, além de se constituir em um significativo vetor de interligação viária com outros municípios do estado.

<sup>1</sup> Distância auferida em linha reta, via ferramenta do Google Earth, em relação à estátua das Três Raças, na Praça Cívica, no Setor Central – Marco Zero de Goiânia.

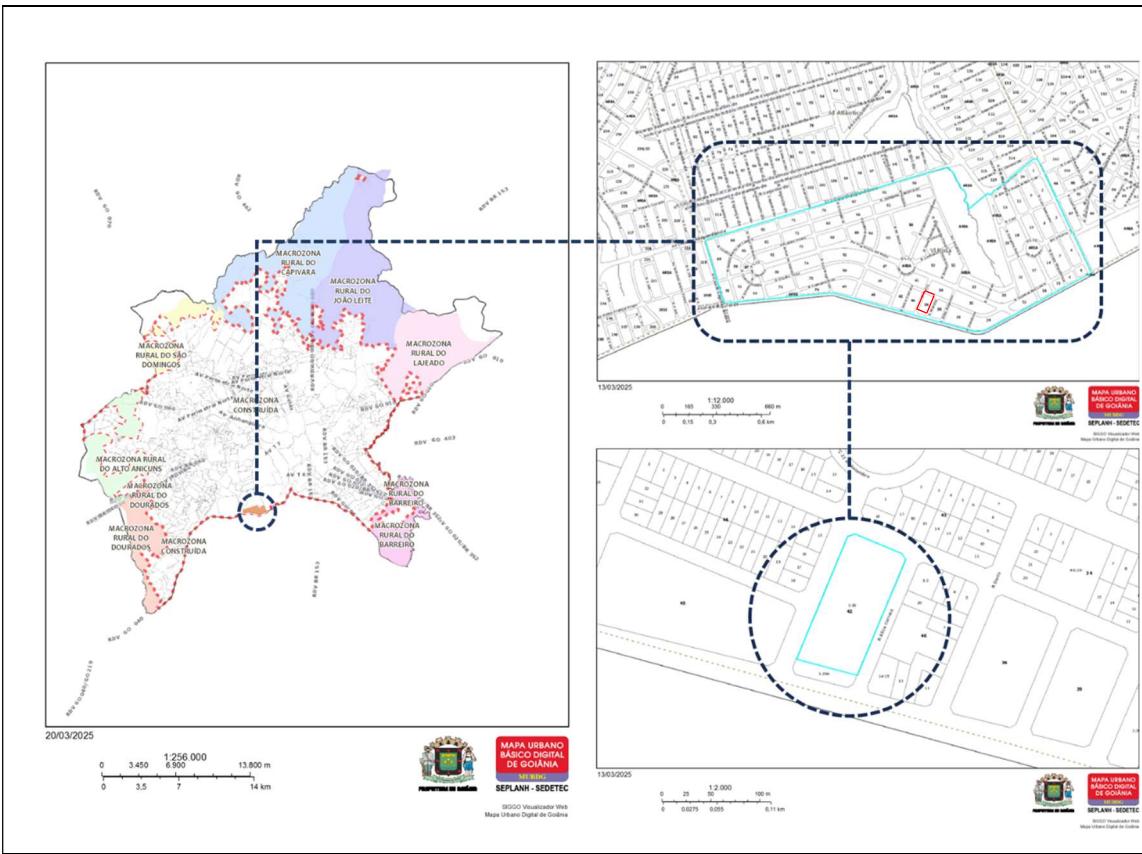


Figura 7 - Mapa de Localização no Município, Bairro e Quadra

Fonte: Mapa Fácil de Goiânia (2019)/Trabalhado pelos autores

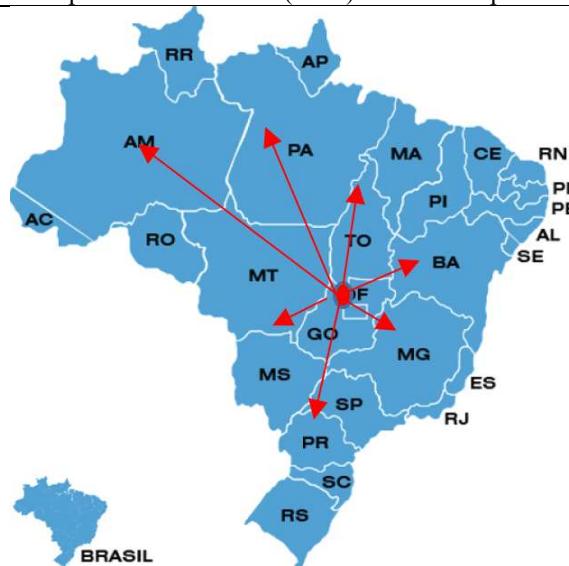


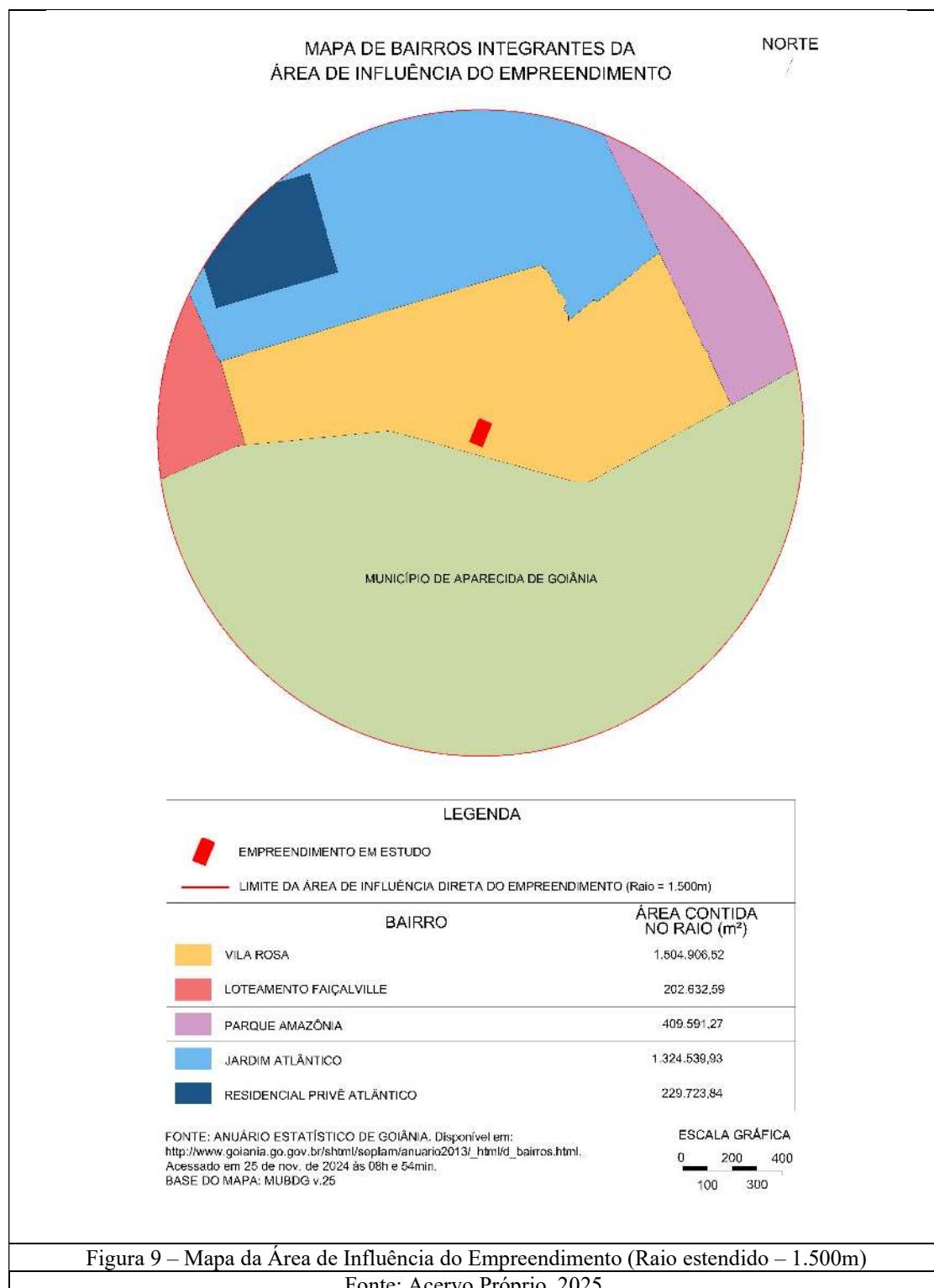
Figura 8 - Centralidade de Goiânia em relação ao país

Fonte: [http:// https://www.gov.br/dnit/pt-br/assuntos/planejamento-e-pesquisa/dnit-geo/mapas-multimodais](https://www.gov.br/dnit/pt-br/assuntos/planejamento-e-pesquisa/dnit-geo/mapas-multimodais). Acesso em 03 Out. 2023 às 14h e 04min./

Os espaços que circundam este empreendimento na Vila Rosa são predominantemente de uso misto – atividades econômicas diversas e residências, inclusive com perceptível processo de verticalização com fins habitacionais.

#### Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV MUNIDAL PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDAS

Segundo definição legal de sua Área de Influência Direta, também referida como AID, o empreendimento, por se situar na Vila Rosa, se inter-relacionará diretamente com os bairros de sua vizinhança: Loteamento Faiçalville, Jardim Atlântico, Residencial Privê Atlântico, Parque Amazônia (Fig. 9).



Deve ser mencionado, ainda, que o presente estudo não se estenderá ao Município de Aparecida de Goiânia, embora o mesmo também se encontre situado no raio de estudo da AID do empreendimento, considerando tratar-se de outro município e que a legislação urbanística de Goiânia somente repercute sobre seu território, não tendo sido instituída, ainda, a legislação urbanística concernente à Região Metropolitana de Goiânia.

Face à existência desta circunstância de divisa de municípios internamente à Área e que o Município de Aparecida de Goiânia atinge em torno de metade da Área de Influência Direta, entendeu-se ser conveniente que o presente estudo fosse estendido para um raio de influência superior, equivalente a 1.500m (um mil e quinhentos metros).

## 2. MARCO REGULATÓRIO

Os artigos 182 e 183 da Constituição Federal do Brasil tratam sobre a Política Urbana a ser instituída nas cidades brasileiras. Em 10 de julho de 2001, a Lei nº 10.257 (Estatuto da Cidade), por sua vez, regulamentou os citados artigos, tendo como princípios básicos o planejamento participativo e a função social da propriedade urbana.

Para consecução destes objetivos, o Estatuto da Cidade conta com o Plano Diretor, que constitui o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

A mesma Lei nº 10.257, criou um leque de ferramentas com o intuito de garantir a efetivação da Política Urbana instituída para os municípios, dentre as quais encontra-se o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV).

Ante este cenário legal, temos que o município de Goiânia, por meio de seu Plano Diretor atual, aprovado pela Lei Complementar nº 349, de 04 de março de 2022, visando o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento urbano, adotou a citada ferramenta que tem por objetivos:

I - democratizar o processo de licenciamento urbano e ambiental;

II - definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;

III - definir medidas intensificadoras em relação aos impactos positivos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;

IV - orientar a realização de adaptações aos projetos objeto de licenciamento urbano e ambiental, de forma a adequá-los às características urbanísticas, ambientais, culturais e socioeconômicas locais;

V - assegurar a utilização adequada e sustentável dos recursos ambientais, culturais, urbanos e humanos;

VI - subsidiar processos de tomadas de decisão relativos ao licenciamento urbano e ambiental;

VII - contribuir para a garantia de boas condições de saúde e segurança da população;

VIII - evitar mudanças irreversíveis e danos graves ao meio ambiente, às atividades culturais e ao espaço urbano.

A Lei Municipal nº 11.127, de 04 de janeiro de 2024, complementa a normatização acerca do tema, visto que “Dispõe sobre o instrumento do Estudo de Impacto de Vizinhança

e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança no Município de Goiânia”, disciplinando a aplicação e as condições a serem observadas na elaboração do EIV e de seu Relatório (RIV).

Importa ressaltar que a Lei Complementar nº 349, de 2022 estabeleceu os empreendimentos e as atividades econômicas situadas em Área Urbana que dependerão da elaboração de EIV para sua instalação, além dos critérios e parâmetros gerais para sua elaboração, além de ter acrescido a exigência de desenvolvimento do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

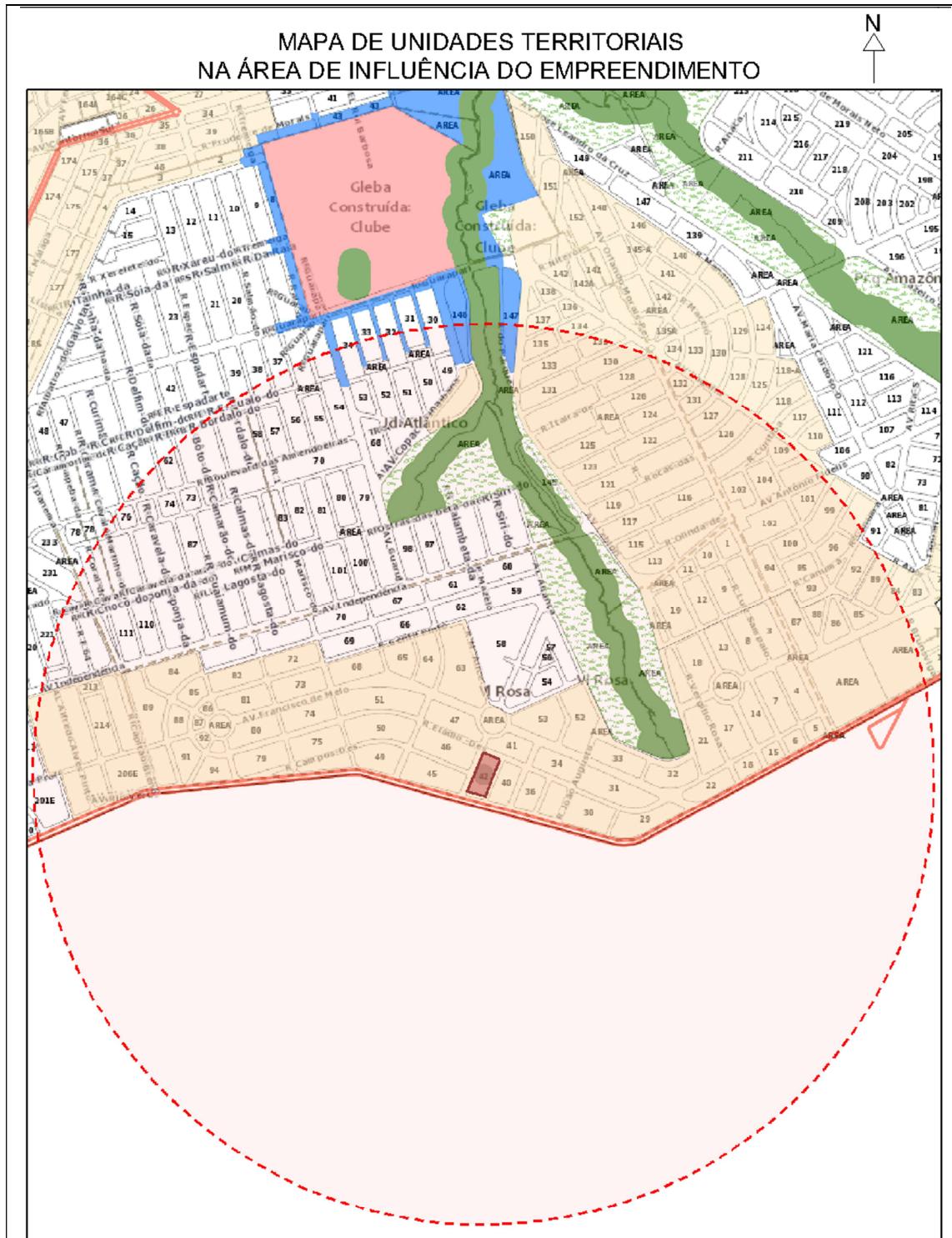
Na atual gestão municipal, a Secretaria de Eficiência será a responsável pela emissão do documento de Uso do Solo, definindo as atividades legalmente sujeitas à apresentação de EIV/RIV e de EIT/RIT.

Diante da atual conjuntura legal apresentada e, considerando a informação anteriormente citada de Uso do Solo para Aprovação de Projeto, Protocolo nº UDS2025050072, específico para a atividade de Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - Supermercados Comércio sem Uso Definido, foi solicitado pelo mencionado órgão o desenvolvimento do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), como condicionante prévio ao licenciamento do projeto de acréscimo em comento, o que consubstanciou-se no desenvolvimento do presente estudo, assim como, paralelamente e por meio de estudos diferenciados, também deverá ser desenvolvido o Estudo de Impacto de Trânsito-EIT e respectivo Relatório de Impacto de Trânsito - RIT.

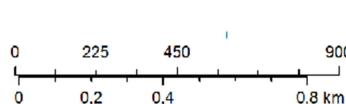
## 2.1. Uso e Ocupação do Solo Legal da Área do Empreendimento

A Lei Complementar nº 349, de 2022 estabeleceu que o imóvel objeto deste estudo integra a unidade territorial denominada como Área Adensável (Fig. 10), por força do Corredor Exclusivo de Transporte Público Coletivo, denominado Corredor Goiás BRT NS - Corredor Exclusivo, o qual dá suporte a um Eixo de Desenvolvimento, conforme Item II do § 2º do Art. 116 do Plano Diretor de Goiânia.

O mesmo Plano Diretor também cria a chamada Zona Aeroportuária, a qual estabelece critérios mais limitantes para a sua ocupação, por se tratar de localizações sujeitas às interferências de pousos e decolagens de aeronaves sobre a cidade. A presente AID possui um pequeno trecho sob estas restrições (Fig. 11).



13/03/2025



BASE DO MAPA E FONTE DE PESQUISA EXTRAÍDA DO  
APA FÁCIL (<http://portalmapa.gov.br/mapafacil/>)

**LEGENDA:**

- LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
- DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA
- ÁREA DO OCUPAÇÃO SUSTENTÁVEL
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
- ÁREA ADENSÁVEL
- ÁREA DE ENTORNO DO BEM TOMBADO
- ÁREA DO BEM TOMBADO (APAC)



**MAPA URBANO  
BÁSICO DIGITAL  
DE GOIÂNIA**  
**MUBDG**

SIGGO Visualizador Web  
Mapa Urbano Digital de Goiânia

Figura 10 - Mapa de Unidades Territoriais na Área de Influência do Empreendimento  
Fonte: Mapa Fóssil de Goiânia (2025)/trabalhado pelos autores

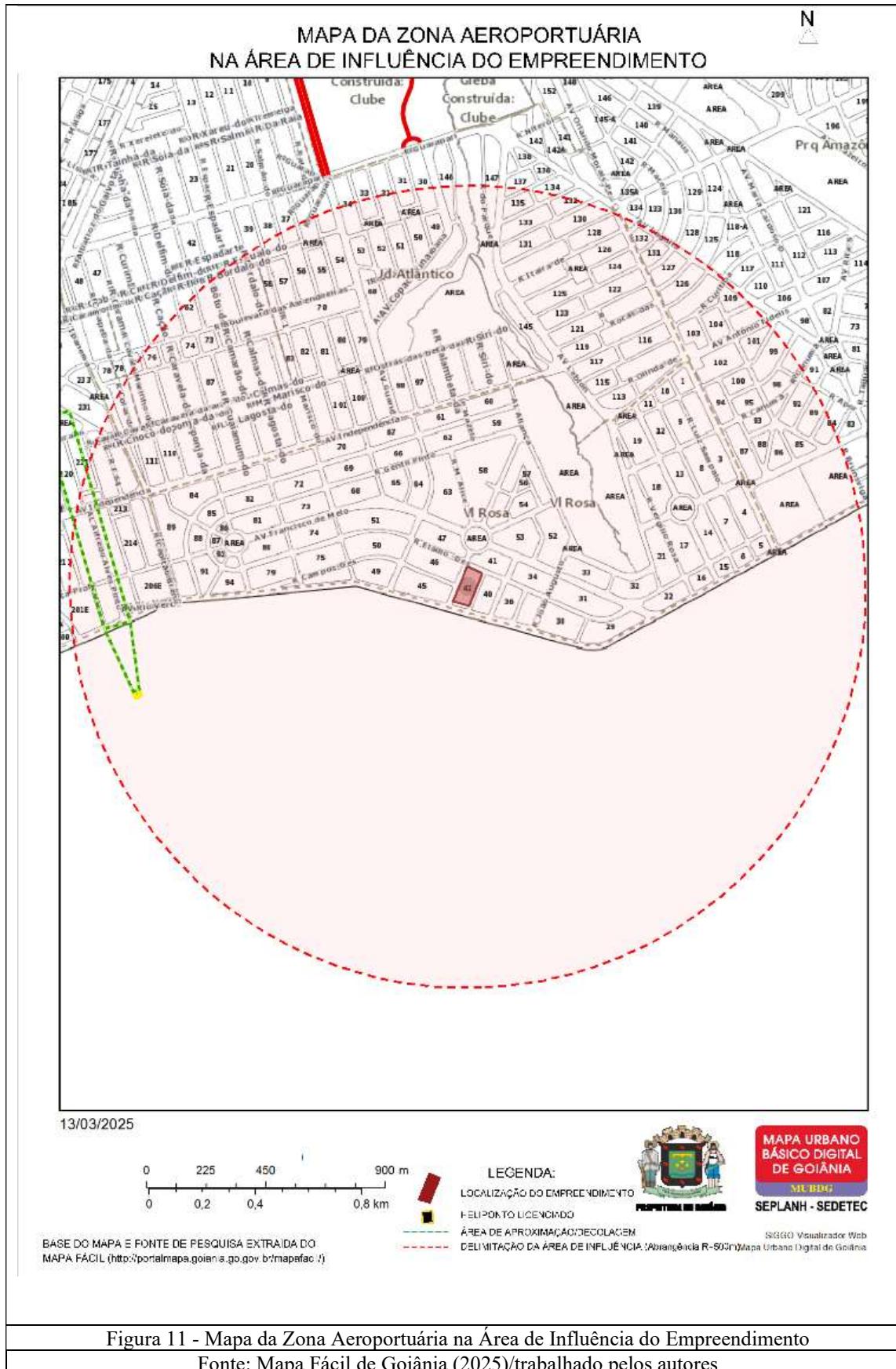
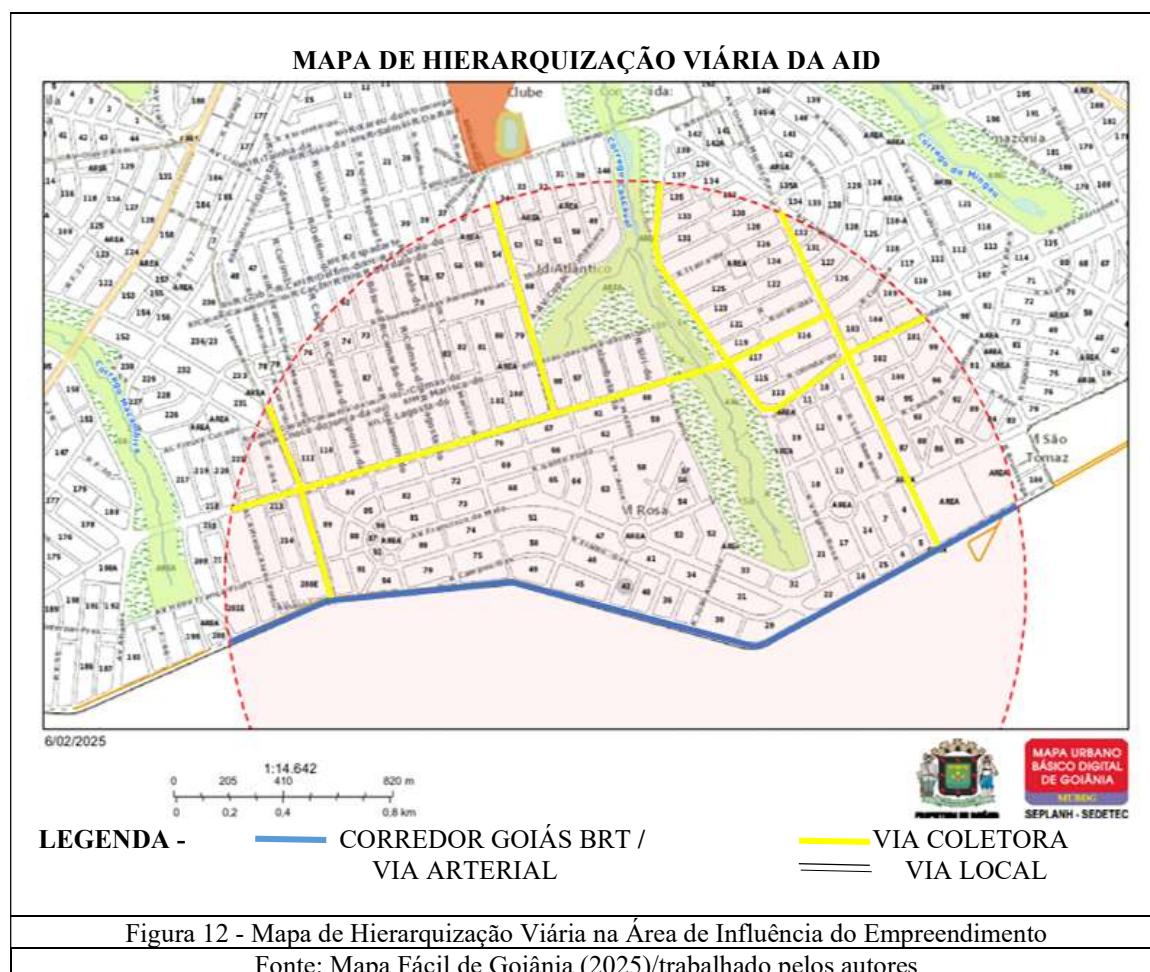


Figura 11 - Mapa da Zona Aeroportuária na Área de Influência do Empreendimento  
Fonte: Mapa Fácil de Goiânia (2025)/trabalhado pelos autores

Quanto às atividades econômicas pleiteadas para serem instaladas no local (471130200 Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - Supermercados (entre 300 e 5.000 m<sup>2</sup>) e 000000008 – Comércio sem Uso Definido), ambas são enquadradas, pela Lei nº 10.845 de 2022, em Grau de Incomodidade GI-1, sendo que, quando instaladas em Área Adensável, não há limitação para área ocupada pela atividade, ficando sujeita, todavia, à aplicação dos demais parâmetros urbanísticos estabelecidos para o local, exceção feita aos imóveis situados em Área Aeroportuária.

Os parâmetros urbanísticos dispostos no Plano Diretor de Goiânia caracterizam os condicionantes básicos de ordem urbanística e ambiental para a ocupação do terreno em estudo, os quais serão melhor detalhados sequencialmente.



A hierarquização viária estabelecida na Instrução Normativa nº 8, de 01 de outubro de 2023, classifica as vias fronteiriças ao terreno em estudo conforme disposto na Figura

12 e no Quadro 4, observando-se a obrigatoriedade de destinação de área para embarque e desembarque.

NOMENCLATURA DAS VIAS LINDEIRAS	CLASSIFICAÇÃO DA VIA
Rua Desembargador Eládio Amorim	Local 4
Rua Francisco Godinho	Local 4
Rua Alice Correia	Local 4
Quadro 4 - Hierarquia das Vias Lindeiras	
Fonte: Informação de Uso do solo nº 2025049287. SEPLANH, 2025.	

Os parâmetros urbanísticos legais admitidos para a unidade territorial de Área Adensável, por sua vez, encontram-se dispostos no Quadro 5.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS ADMITIDOS PARA A ÁREA ADENSÁVEL	
Índice de Aproveitamento do terreno	6 (seis) vezes a área do terreno
Índice de Ocupação	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 90% no subsolo</li> <li>• 100% até 11,00m de altura, excluídas as áreas dos afastamentos ou recuos obrigatórios</li> <li>• 50% acima de 11,00m de altura</li> </ul>
Índice Paisagístico	Mínimo de 15%, sendo exigido o mínimo de 10% em cobertura vegetal permeável e permitido 5% de cobertura vegetal não permeável;
Índice de Controle e captação de água pluvial - ICCAP	1m <sup>3</sup> para cada 200m <sup>2</sup> de área impermeabilizada do terreno
Tabela de Altura da Edificação e Afastamentos	Dispostos no Anexo XXI, da Lei Complementar nº 349/2022 – Plano Diretor de Goiânia
Estacionamentos de Veículos	Área construída - 1.500,01 a 5.000,00m <sup>2</sup> 01 vaga para cada 60m <sup>2</sup>
Área de Embarque e Desembarque de Veículos	Edificações com altura superior a 12,00m (doze metros) devem apresentar área de embarque e desembarque interna ao terreno, a ser avaliada pelo órgão municipal de trânsito
Obs. O acréscimo pretendido deverá atender à NBR 9050 atualizada	
Quadro 5 - Parâmetros Urbanísticos para Área Adensável	
Fonte: Informação de Uso do solo nº 2025049287, 2025.	

Quanto ao parâmetro de controle de fração ideal por unidade territorial, segundo critérios legais, este não repercute sobre ocupações do solo para fins de atividades econômicas, uma vez que estas não são geradoras de densidade populacional fixa, conforme é o caso em estudo.

Outra importante questão exigida quando da aprovação de novos empreendimentos é a implantação de calçadas acessíveis. Nesse sentido, o art. 1º do Código de Trânsito Brasileiro define como trânsito também a circulação de pessoas nas vias públicas. A calçada é conceituada pelo Código como “parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins”. O passeio, por sua vez, é definido no Código como uma faixa livre da calçada, sem interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres.

No âmbito do Município de Goiânia, a calçada é regulada pela Lei Complementar nº 324, de 28 de novembro de 2019 e pela Instrução Normativa nº 001, de 03 de janeiro de 2020 e regulamentos, todos estabelecendo normas de construção e readequação das calçadas públicas, sendo obrigatória a observação destas exigências para o licenciamento de projetos de construção urbana.

Assim sendo, será obrigatória a construção da calçada acessível por todas as três vias fronteiriças ao empreendimento, seguindo as normas e parâmetros constantes dos referidos regulamentos.

Em arremate, destaca-se que também devem ser observadas as normas relativas à edificação, estabelecidas no Código de Obras e Edificações de Goiânia, além da exigência de análise pela Vigilância Sanitária do Município de Goiânia – VISA.

Dante deste quadro legal e, conforme demonstrado no item 1.2 deste estudo, o empreendimento objeto deste estudo é legalmente considerado um Polo Gerador de Tráfego, uma vez tratar-se de atividade, com área efetivamente ocupada superior àquela definida em lei, em conformidade com o estudo de viabilidade fornecido pelos empreendedores.

### 3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA DO EMPREENDIMENTO

#### 3.1. Definição da Área de Influência Direta

A legislação de Goiânia, conforme já pontuado, contém dispositivos que, em conformidade com a característica das atividades a serem instaladas e seu porte, determinam a exigência de apresentação de EIV/RIV, assim como determinam o raio de Influência Direta do empreendimento a ser estudado.

Segundo o inciso IV do art. 262 da Lei Complementar nº 349/2022 (Plano Diretor de Goiânia), associado à Lei nº 11.127/2024, já mencionadas neste estudo, são obrigados a apresentar EIV/RIV para seu licenciamento, as atividades enquadradas como Supermercados com área ocupada superior a 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados). Neste sentido, cumpre ressaltar que o art. 9º da Lei nº 10.845, de 04 de novembro de 2022 define que,

Art. 9º Para a utilização das tabelas de que tratam os Anexos I a VII desta Lei aplica-se o conceito de área ocupada pela atividade do Plano Diretor de Goiânia, considerando a somatória da área total construída da edificação com as áreas descobertas de uso dos estabelecimentos, quando houver, desconsiderando:

I - circulação, manobra e estacionamento de veículos, cobertos ou descobertos;

II - área e/ou pátio interno para operações de carga e descarga, cobertos ou descobertos;

III - caixa d'água, barrillete, casa de máquina, laje ou área técnica, central de gás, subestação, gerador e abrigo de resíduos; e

IV - escada e elevador de uso comum.

(...)

A definição da dimensão do raio da Área de Influência Direta do empreendimento legalmente se dá devido à metragem quadrada referente à área ocupada pela atividade, para efeito de aplicação do estudo de EIV/RIV. No presente caso, equivalente a 12.403,98m<sup>2</sup> (doze mil e quatrocentos e três vírgula noventa e oito metros quadrados) do total de área construída, conforme constante no Tabela 1, deste estudo.

Deste montante, deverão ser subtraídas as áreas de circulação, manobra e estacionamento de veículos, cobertos ou descobertos (pavimento de subsolo – 5.661,95m<sup>2</sup> + área de carga e descarga do Térreo), além de: caixa d'água, barrillete, casa de máquina, laje ou área técnica, central de gás, subestação, gerador, abrigo de resíduos e escada e elevador de uso comum, o que, ainda, resultará em área superior a 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

De acordo com os parâmetros definidos Anexo II, Tabela I – Critérios para Definição do Raio para Delimitação da Área de Influência e Número Mínimo de Pesquisas de Opinião, da Lei nº 11.127, de 04 de janeiro de 2024, o raio legalmente definido para a Área de Influência Direta do empreendimento em estudo, portanto, seria de 1.000m (um mil metros), uma vez que a área efetivamente ocupada está situada no intervalo de 5.001,00m (cinco mil e um metros) a 10.000.00m<sup>2</sup> (dez mil metros). Contudo, conforme já elucidado anteriormente, o estudo será desenvolvido no raio estendido de 1.500m (um mil e quinhentos metros).

### 3.2. Caracterização da Área de Influência Direta - AID

Localizado na Vila Rosa, este empreendimento está situado na Região Sudeste da cidade, conforme citado e influenciará diretamente os bairros situados no raio de influência estendido de 1.500m (um mil e quinhentos metros) do empreendimento, conforme Figuras 7 a 9 deste estudo.

A maior participação dos bairros nesta Área de Influência é marcada pela presença do próprio setor Vila Rosa, que recepciona o empreendimento, contando com 1.504.906,52 m<sup>2</sup> (um milhão quinhentos e quatro mil novecentos e seis vírgula cinquenta e dois metros quadrados) inseridos no raio; em ordem decrescente de participação, encontra-se o setor Jardim Atlântico, contando com 1.324.539,93m<sup>2</sup> (um milhão trezentos e vinte e quatro mil quinhentos e trinta e nove vírgula noventa e três metros quadrados) inseridos no raio; em seguida, tem-se o setor Parque Amazônia, com 409.591,27m<sup>2</sup> (quatrocentos e nove mil quinhentos e noventa e um vírgula vinte e sete metros quadrados) inseridos no raio e, finalmente, com menor participação, tem-se o Privê Atlântico, contando com 229.723,84m<sup>2</sup> (duzentos e vinte e nove mil setecentos e vinte e três vírgula oitenta e quatro metros quadrados).

Diversas avenidas que constituem expressivos corredores de trânsito perpassam essa Área, a saber: Avenida Rio Verde, importantíssimo eixo viário da cidade, constituinte do Corredor Goiás – BRT, Avenida Independência, Avenida Padre Orlando de Moraes, Avenida Ipanema, Avenida Capitão Breno, dentre outras.

Estas vias constituem expressivas vias de ligação entre a AID e as diversas regiões da cidade, assim como, algumas, representam importantes corredores de transporte público coletivo. Este aspecto será melhor detalhado no item 4.2.3 deste estudo.

O que mais se destaca nesta AID é a economia pulsante no entorno do empreendimento, principalmente considerando o expressivo contingente comercial e de serviços instalado ao longo da Avenida Rio Verde.

Outro aspecto em evidência nesta AID é o processo de verticalização com habitações coletivas já implantadas e ocupadas ou em processo construtivo. Nota-se, entretanto, a existência de um grande quantitativo de imóveis vagos, caracterizados como “vazios urbanos”, uma vez que não são utilizados e estão servidos por todo tipo de infraestrutura instalada na Área.

Conclui-se, portanto, que a proposta de um empreendimento neste local, da natureza do que ora se estuda, encontra-se coerente com a ocupação existente em seu entorno, principalmente considerando a existência de diversos outros estabelecimentos de mesma natureza e porte, a saber: Atacadão 2 - Todo dia, dois supermercados Assaí, Barão Select e Super Store.

### 3.3. Aspectos de Influência Indireta

Em observância às determinações legais e, conforme justificado anteriormente, o presente estudo se ateve a uma análise mais profunda e circunstanciada no trecho urbano compreendido pela Área de Influência Direta do empreendimento em questão, uma vez que se trata dos espaços da cidade que se sujeitarão a uma inter-relação mais intensa e significativa em relação ao empreendimento.

É importante lembrar, entretanto, que pela natureza das atividades envolvidas - Supermercado e comércios diversos, pelo seu alto grau de atração de interesses, o poder de atração dos serviços a serem oferecidos pelo empreendimento pode extrapolar as áreas de seu entorno mais imediato, a se considerar que muitos interessados poderão vir de outros bairros e localidades, atraídos pelas ofertas do estabelecimento.

Assim sendo, entende-se que a busca por esta tipologia de serviço não se restringirá somente ao atendimento da população circunvizinha, a se considerar, inclusive, o seu porte, a atividade possui um caráter de maior atração de interesses em maiores distâncias.

A análise que compreendemos ser pertinente quanto à interferência da atividade a nível um pouco mais estendido, diz respeito, principalmente, à circulação viária na cidade para acesso diversificado de outras localidades ao novo empreendimento e vice-versa.

Deve-se considerar, ainda, como fator de interferência mais abrangente, a necessidade do atendimento das novas demandas a serem geradas pela mão-de-obra que atenderá ao empreendimento, seja na sua fase de implantação, seja na sua fase de funcionamento.

Ante as considerações aduzidas, considera-se que a abordagem no quesito da circulação viária e transporte será objeto do Estudo de Impacto de Trânsito - EIT e o respectivo Relatório de Impacto de Trânsito RIT, que também está sendo desenvolvido para o presente acréscimo de área construída.

## 4. DIAGNÓSTICO

### 4.1. Adensamento Populacional e Aspectos Demográficos

A Vila Rosa e seu entorno vem sofrendo, nos últimos anos, um processo de ocupação e de renovação urbana, o qual tem acentuado seu adensamento populacional.

Variados fatores explicam a diversidade de usos e ocupações nesta AID, como, por exemplo, o desenho espacial, com uma expressiva oferta territorial, sua confrontação com inúmeros bairros em processo de ocupação intensa, a implantação do Buriti Shopping, ocorrida em 1996 e que se constituiu em uma das principais referências na Área, além de ter exercido um significativo poder de atração de melhorias para a região e, fundamentalmente, pode-se ressaltar, ainda, a importância das legislações urbanísticas que favoreceram uma gama de possibilidades para o setor imobiliário da cidade.

De forma bastante visível e como já citado, constata-se um elevado processo construtivo de habitações coletivas nesta AID, de forma mais concentrada na Vila Rosa e sob influência da Avenida Rio Verde, além da disseminação de atividades comerciais e de serviços, inclusive em maiores portes construtivos. Nota-se a existência de inúmeras obras nesta região, demonstrando um claro processo de ocupação, como também de renovação urbana, consolidando uma tipologia de ocupação espacial bastante miscigenada.

Outro aspecto que deve ser reforçado é a existência de muitos lotes vagos, distribuídos por toda a AID, o que, positivamente, representa um forte indício de atração para novas ocupações.

Conclusivamente, esta enorme variedade de usos comerciais e de serviços, de pequeno a grande porte, somados às potencialidades da legislação urbanística promovem um cenário bastante favorável a um crescente adensamento populacional do local.

Com relação aos Aspectos Demográficos, para o cálculo da população inserida na AID, utilizou-se os dados do Anuário Estatístico do órgão municipal de planejamento e a área territorial disposta na Figura 9, obtendo-se a população da área de estudo, abaixo especificada no Tabela 2.

Para o cálculo da população estimada na AID, levantou-se a área total do bairro e depois calculou-se a área estimada equivalente àquela inserida no raio, conforme Figura 9. Após, foi calculada a percentagem desta área no total do bairro e, com este percentual, calculou-se a população estimada da área do bairro.

Relação de bairros contidos na área	Área do bairro contida no raio (m <sup>2</sup> )	% de participação	População total do bairro	População contida no raio
Vila Rosa	1.504.906,52	100,0	2.039	2.039
Lot. Faiçal Ville	202.632,59	5,4	8.631	466
Parque Amazônia	409.591,27	9,5	20.907	1.986
Jardim Atlântico	1.324.539,93	58,8	6.165	3.625
Resid. Privê Atlântico	229.723,84	81,0	1.279	1.036
<b>TOTAL</b>				<b>9.152</b>

Tabela 2 - Bairros e População Contidos na Área de Influência Direta

Fonte: Mapa Fácil de Goiânia (2025)/Anuário Estatístico - Trabalhado pelos autores

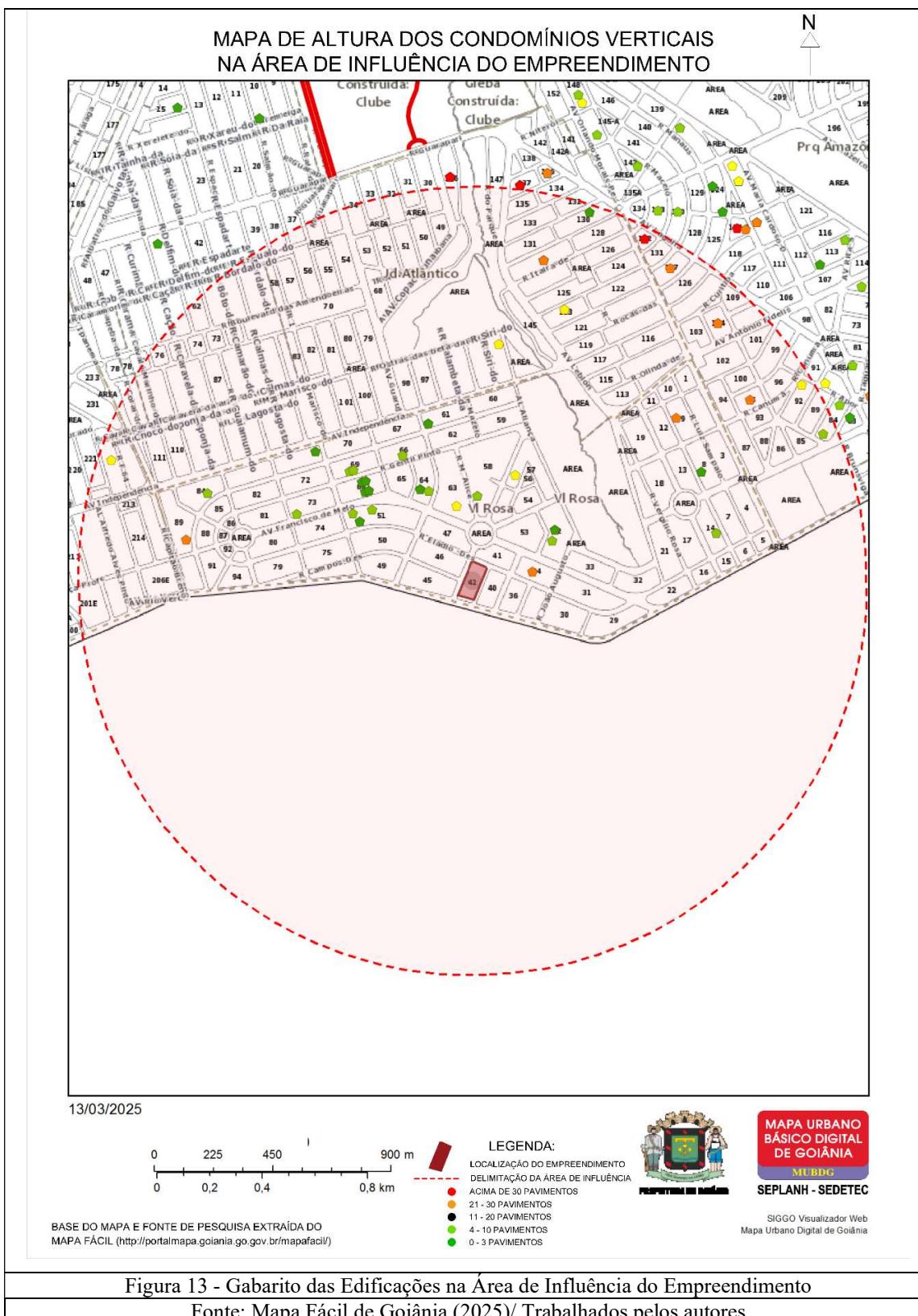
Ressalta-se que esta tipologia de atividade, segundo a opinião da população pesquisada, tem boa receptividade, a qual será posteriormente demonstrada, na medida que dá suporte aos moradores do entorno, de forma a suprir as necessidades diárias da população instalada.

Pode-se concluir desta análise que, no trecho de recorte da AID, as densidades populacionais e volumétrica das edificações (Fig. 13) estão em processo de consolidação, não estando agenciadas de maneira uniforme, sendo que na vizinhança do terreno em estudo, a forma de ocupação e volumetria das edificações encontram-se num patamar de baixa densidade, propiciando folga para intensificação da verticalização e para maior atração demográfica para a região, segundo os parâmetros legais previstos para a unidade territorial de Área Adensável.

Ante a abordagem apresentada, pode-se inferir ainda que, a atividade a ser instalada no local não se constitui em uma natureza de atividade agregadora de novas ocupações habitacionais em seu entorno, e, sim, pode-se constituir num vetor de atração de mais atividades afins no entorno.

Para tal, a Área possui potencial quanto à disponibilidade de terrenos e quanto aos parâmetros urbanísticos legais, para recepcionar novas atividades ou mesmo ocupações em altura, porventura atraídas pela valorização do entorno imediato ao empreendimento, desde

que existam viabilidades técnicas de fornecimento de infraestrutura e serviços públicos na região, o que é condicionante para o licenciamento de novas edificações.



## 4.2. Equipamentos Urbanos, Comunitários e Serviços Públicos

### 4.2.1. *Equipamentos Urbanos*

Em conformidade com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, são considerados como equipamentos urbanos, os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica.

Quanto a esse aspecto, os setores componentes da AID do empreendimento, encontram-se atendidos por equipamentos urbanos, sendo que a região em estudo dispõe de bocas de lobo para drenagem pluvial e, segundo informações fornecidas pela Seplan, por meio do Mapa Fácil Digital (Figs. 14 e 15), dispõe também de rede de iluminação pública em suas vias, abastecimento de água e coleta esgotos e, por fim, vias públicas, na quase totalidade, asfaltadas, restando alguns pequenos trechos de vias públicas não abertos e sem estas infraestruturas (Fig. 16).

Com relação à rede de água e esgoto, assim como energia elétrica, os bairros são atendidos em quase sua plenitude.

Toda a área é ainda atendida por telefonia fixa e móvel, com instalação de cabeamento também para oferecimento dos serviços de banda larga (internet) e TVs por assinatura. Todos estes serviços resultantes de concessão/autorização pública federal na área de telecomunicações.

Vale destacar aqui, a necessidade de ações públicas no sentido de completar os pequenos trechos de vias públicas ainda sem abertura e/ou sem pavimentação nesta AID e implantar sua infraestrutura plena.

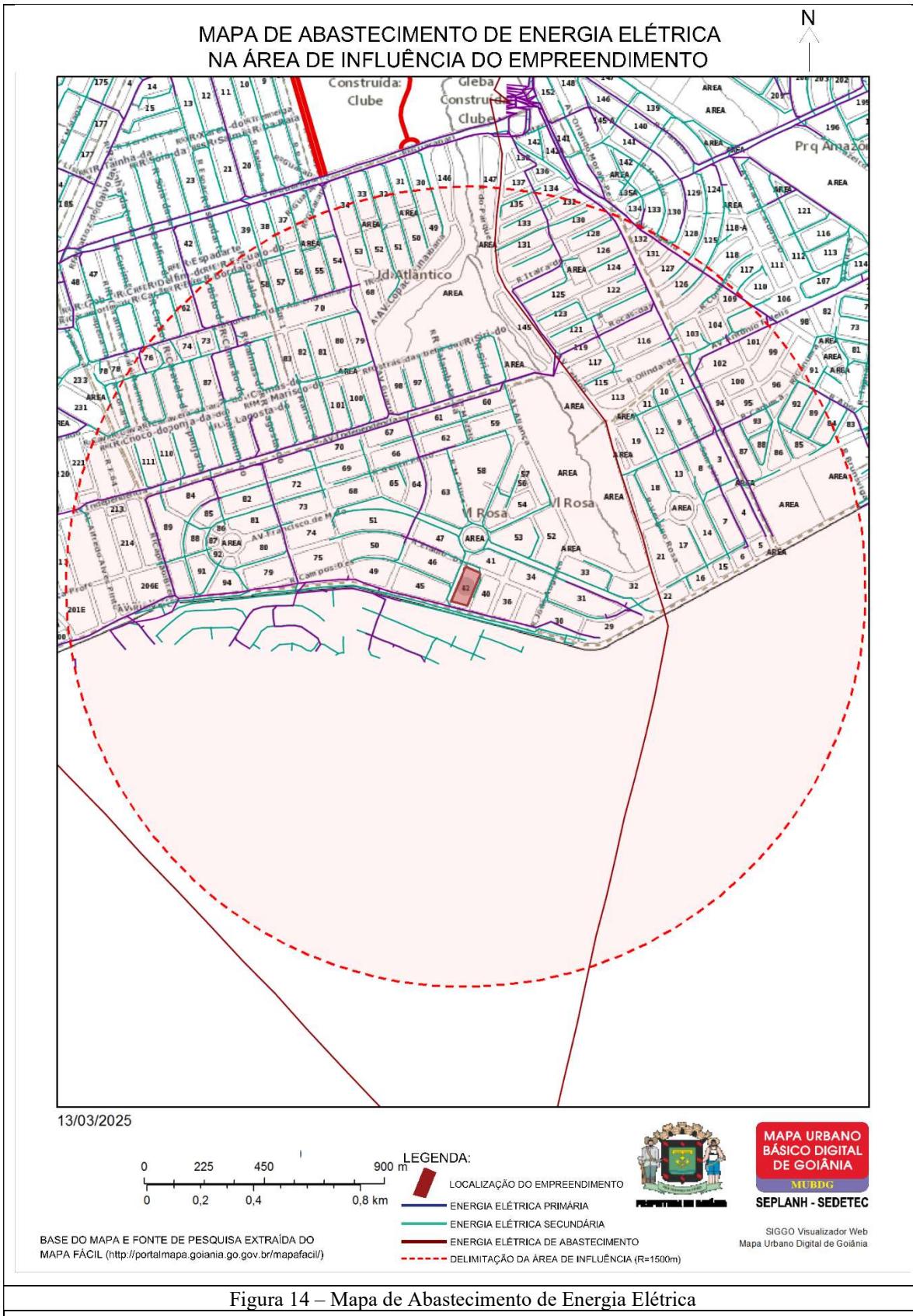
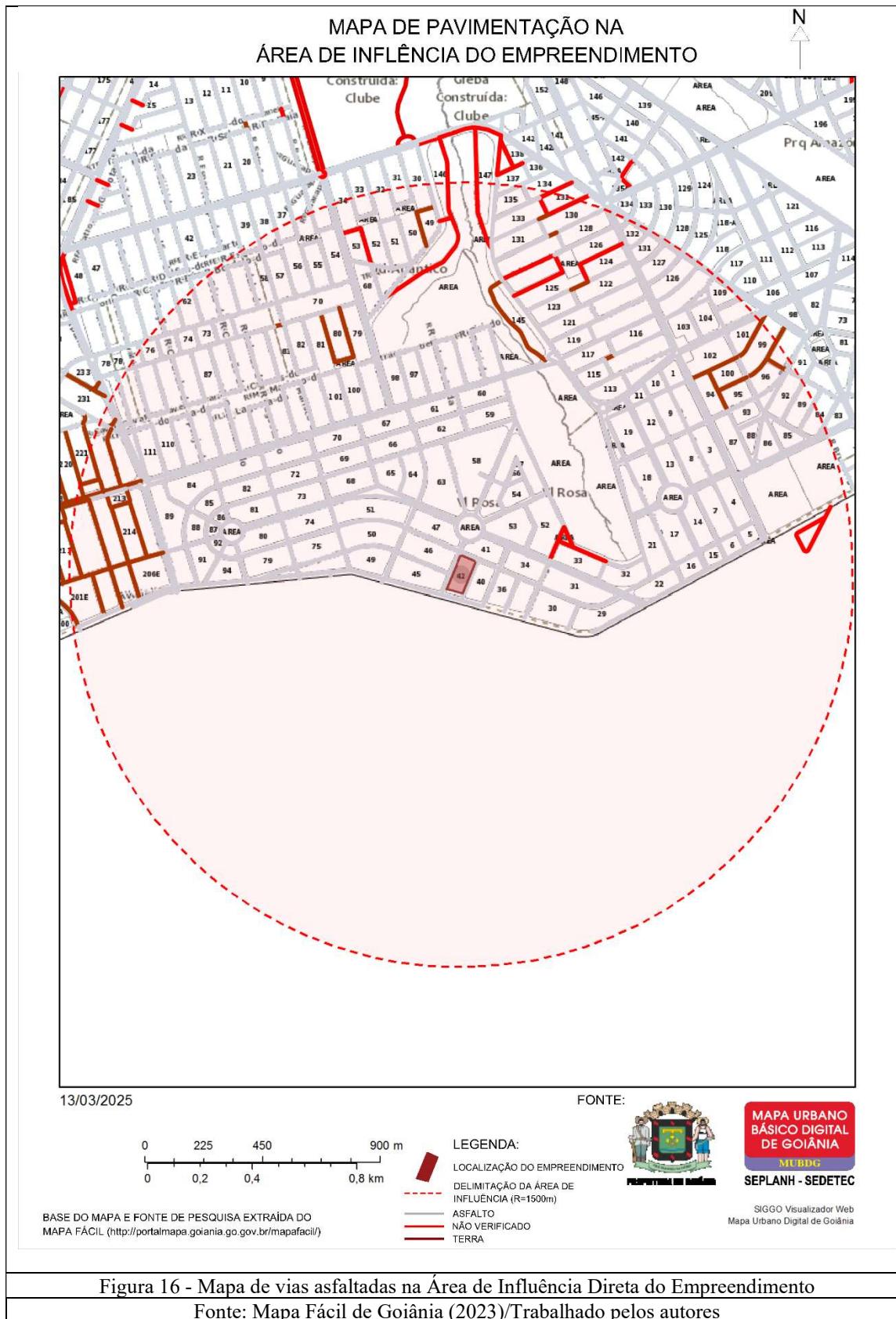


Figura 14 – Mapa de Abastecimento de Energia Elétrica

Fonte: Mapa Fácil de Goiânia (2025)/Trabalhado pelos autores





**Figura 16 - Mapa de vias asfaltadas na Área de Influência Direta do Empreendimento**  
Fonte: Mapa Fácil de Goiânia (2023)/Trabalhado pelos autores

#### 4.2.2. Equipamentos Comunitários

Segundo a antedita Lei Federal nº 6.766/79, são considerados equipamentos comunitários, aqueles equipamentos públicos relativos à educação, cultura, saúde, lazer e similares.

##### 4.2.2.1. Equipamentos de Educação

Quanto aos aspectos de educação e, analisando-se estritamente a AID, constata-se que existe dois estabelecimentos de ensino público municipal na área (Fig. 17) - Escola Municipal Jardim Atlântico e Escola Municipal Vila Rosa. A densidade de escolas particulares, entretanto, é bastante consistente, conforme demonstram as Figuras 17 a 20.





Figura 19 - Vista Aérea das Escolas Particulares no Parque Amazônia

Fonte: Google Earth Pro, 2025. Acesso em 03 abr. 2025, às 22h e 20min.

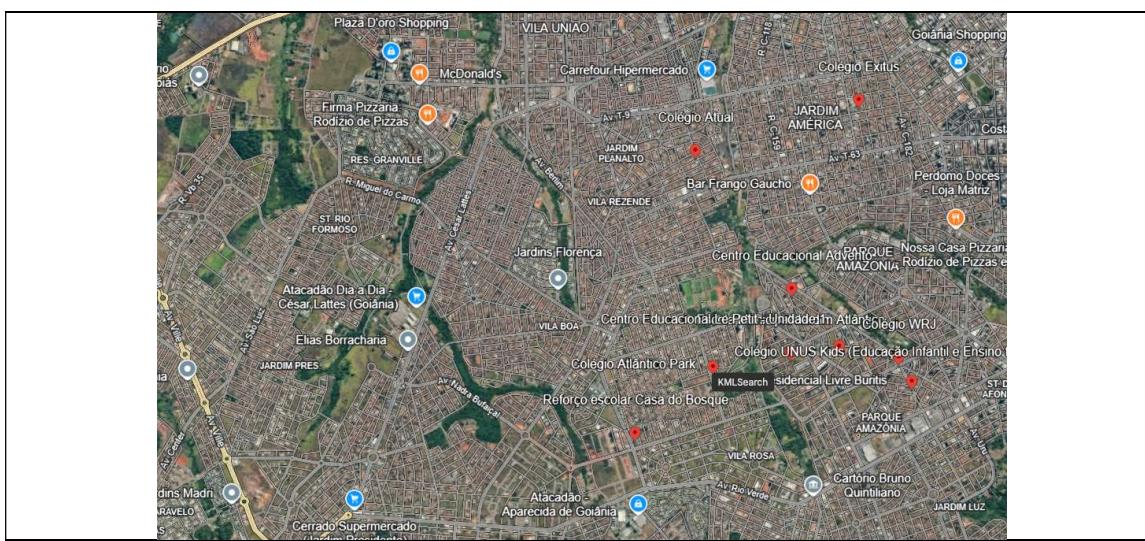
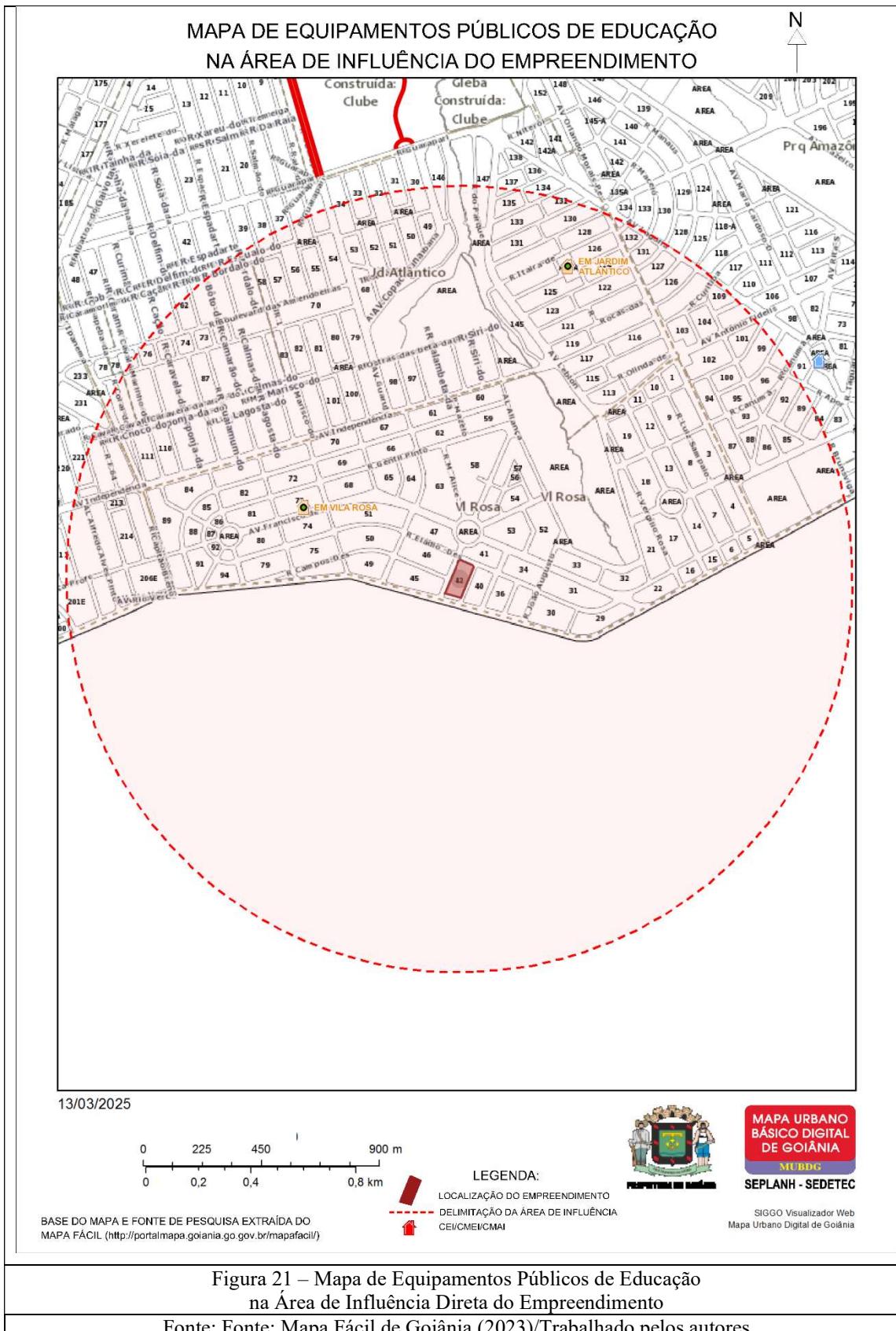


Figura 20 - Vista Aérea das Escolas Particulares no Jardim Atlântico

Fonte: Google Earth Pro, 2025. Acesso em 03 abr. 2025, às 22h e 20min.

Considerando o tipo de estabelecimento comercial que irá se instalar no local – supermercado de grande porte e comércios diversos, em micro e pequeno portes, pode-se concluir que esta tipologia de atividade econômica não é geradora de demanda educacional no entorno e que os estabelecimentos existentes não estarão sujeitos a maiores pressões.

Conclusivamente, com relação a este serviço, não se constata uma necessidade de medidas complementares para viabilizar a nova ocupação e funcionamento da atividade.



#### 4.2.2.2. Equipamentos de Saúde

Com relação à oferta do serviço municipal de saúde nesta AID, segundo o Mapa Fácil de Goiânia, não existe incidência deste tipo de equipamento público na Área. Há, entretanto, ofertas de estabelecimentos particulares e/ou conveniados, tanto internamente à Área, quanto em setores próximos ou, mesmo, no Município de Aparecida de Goiânia, nas imediações do empreendimento.

Como exemplo, tem-se o Hospital Buriti, situado na Avenida Alexandre de Moraes, no Parque Amazônia. Também, no Município de Aparecida de Goiânia, encontra-se o CAIS Nova Era, na Vila São Tomáz, ambos nas proximidades da AID. Assim também, constata-se a existência do Centro de Saúde Vila Boa, na Vila Boa e a Maternidade e Hospital São Judas Tadeu, situada no Bairro Anhanguera, próximos à Área de Influência Direta do empreendimento.

Em análise a esta circunstância, pode-se inferir que a inexistência de equipamentos públicos de saúde na AID não é um fator que inviabiliza o atendimento às possíveis necessidades geradas pelos usuários ou funcionários do novo empreendimento, a se considerar os corredores viários que a entrecortam e que constituem facilitadores para os atendimentos de saúde públicos, privados e conveniados disponibilizados em setores interligados pelo transporte público.

Portanto, com relação a este serviço, também não se identificou a necessidade de medidas mitigadoras, ressaltando que o empreendimento, objeto deste estudo, não demandará de forma contínua o serviço de saúde, caracterizando-se por uma possível necessidade eventual.

#### 4.2.2.3 Equipamentos de Lazer e Cultura

A Área em estudo é bastante privilegiada no que tange aos equipamentos de lazer e cultura nela instalados e em suas imediações. Destaca-se um equipamento de lazer especial, o Parque PUAMA que será melhor caracterizado no item 4.3. Aspectos Ambientais / 4.3.1. Iluminação e Ventilação Naturais, deste estudo, por se tratar de um programa de importante significado estrutural urbano e ambiental, em processo de implantação na cidade.

Trata-se de um parque linear urbano ambiental, o qual contém, nos quesitos lazer e cultura, uma diversidade de equipamentos de lazer/estações de ginástica, em pontos ao longo de seu percurso, assim como, pistas de caminhada e ciclovias que contornam toda a sua extensão, atingindo a AID em estudo e todos os setores em que está contido.

Além da existência das atividades de lazer ativo e passivo ao longo do seu percurso, também acontecem inúmeras programações culturais, públicas e privadas, manifestações políticas, sociais e educacionais.

Ao longo do ano, recebe inúmeros eventos comunitários, que integram diferentes segmentos sociais, além de eventos públicos, que variam de acordo com a gestão pública, podendo acontecer eventos de empresas em parceria com o Município e eventos espontâneos da própria população local ou não, como a comemoração da entrada na faculdade/universidade, carnaval, eventos cívicos, etc, sendo eventos que exercem grande poder de atração de interesses para os moradores e usuários da área em estudo.

Outro equipamento muito significativo existente na borda interna da Área em estudo é o Clube do Serviço Social do Comércio de Goiás – SESC (Figs. 22 e23) que tem o objetivo de promover a qualidade de vida e bem-estar aos trabalhadores do comércio. Encontra-se situado na Avenida Capitão Breno, no Setor Faiçalville, onde são disponibilizados aos servidores atividades de lazer, cultura e esportes.

Também, a Área conta com outro equipamento que oferece uma diversidade de atividades de lazer e cultura que é o citado Buriti Shopping. Embora situado no território municipal de Aparecida de Goiânia, encontra-se no raio de estudo desta Área de Influência Direta.

A questão de sua situação geográfica ser inserida administrativamente no município vizinho a Goiânia, não invalida o fato de sua total integração ao tecido urbano da capital. Para a população usuária dos bens e serviços oferecidos por este shopping, independe o fato de o mesmo pertencer a outro município vizinho. Espacialmente e socialmente falando, a população de Goiânia e Aparecida desfrutam igualmente das oportunidades de compras, lazer e recreação ofertadas pelo shopping.

Outras oportunidades de lazer e recreação encontram-se nas praças públicas (Figs. 24 e 25) existentes tanto no território da AID, como em sua vizinhança, que muitas vezes oferecem, inclusive, alimentação (Pit-Dogs). Como exemplo, pode-se citar as Praças 21 de Setembro, a praça 25 de Janeiro, ambas na Vila Rosa. A praça (Fig. 25) entre as Ruas Blvd Amendoeiras e TV Dois, no Jardim Atlântico, dentre outras nas imediações.

Além destes espaços, identificou-se também atividades que integram alimentação e cultura (restaurantes, bares, cafés) em diversas ruas desta Área.

A proposta de instalação da atividade ora em estudo, portanto, propiciará a integração e usufruto dos funcionários e usuários ao conjunto desses serviços, presentes na Área.



Figura 22 – SESC

Fonte: Acervo Próprio



Figura 24 – Praça 21 de Setembro, Vila Rosa

Fonte: Acervo Próprio



Figura 23 – SESC

Fonte: Acervo Próprio



Figura 25 – Praça entre as Ruas Blvd

Amendoeiras e TV Dois, Jardim Atlântico

Fonte: Imagem do Google Earth

#### 4.2.3. Serviços Públicos

Neste subitem, serão abordados os seguintes serviços públicos: sistema de transporte público, segurança pública, varrição, capina, roçagem, construção de praças, manutenções diversas e coleta de resíduos sólidos.

O sistema de transporte público é também bastante satisfatório, conforme fica demonstrada a variedade de oferta de linhas e rotas que servem esta AID (Quadro 6 e Fig. 26).

Como mencionado, o sistema de transporte público que abastece o local conta com a passagem de diversas linhas de ônibus que interligam internamente os espaços integrantes

da AID e, esta, em relação a toda a cidade, promovendo alta conectividade urbana e, inclusive, ao sistema interurbano, conforme algumas linhas e rotas demonstradas no Quadro 6.

Destaca-se na AID, a presença significativa de um corredor de transporte público – Corredor Goiás – BRT (Fig. 26) e importantes vias alimentadoras, assim como, a presença significativa de um terminal de integração – Terminal Cruzeiro que, embora esteja localizado no Município de Aparecida de Goiânia (Av. São João, 23 - Jardim Nova Era, Aparecida de Goiânia - GO, 74916-200), encontra-se geograficamente situado dentro da AID em estudo e em local estratégico em relação a esta Área, pois está localizado limítrofe à Avenida Rio Verde, em frente ao Buriti Shopping (Figs. 27 e 28).

No que se refere a geração de tráfego e demandas por melhorias e complementação nos sistemas de transporte coletivo e de circulação não motorizada, em especial bicicletas e pedestres, o Plano Diretor do município de Goiânia - Lei Complementar nº349/2022, estabelece, conforme §1º do art. 260, que para o caso da exigência concomitante do EIV e do EIT para a mesma atividade em estudo, é dispensável a análise dessa questão relativa ao tráfego e mobilidade, a se considerar que este requisito é objeto do conteúdo do EIT.

Maiores detalhamentos acerca dessa matéria, portanto, será objeto de estudos específicos desenvolvidos pelo Estudo de Impacto de Trânsito e seu Relatório de Impacto de Trânsito.

LINHAS	ITINERÁRIOS
<b>016</b>	T. Cruzeiro / St. Aeroporto - Eixo T - 8
<b>017</b>	T. Cruzeiro / Centro / Rodoviária
<b>019</b>	T. Cruzeiro / T. Bíblia
<b>107</b>	T. Vila Brasília / T. Cruzeiro / Vila Alzira
<b>171</b>	T. Cruzeiro / T. Pç. A
<b>196</b>	T. Bandeiras / Jd. Atlântico / Bro. Cardoso I
<b>277</b>	T. Cruzeiro / Pq. Amazônia / Rodoviária
<b>407</b>	T. Bandeiras / T. Cruzeiro
<b>520</b>	T. Cruzeiro / Estrela do Sul
<b>523</b>	T. Cruzeiro / Cid. Satélite S. Luiz / Papillon Park
<b>526</b>	T. Cruzeiro / B. Hilda
<b>527</b>	T. Cruzeiro / Bro. Hilda / Cid. Vera Cruz
<b>592</b>	T. Cruzeiro / Santa Fé
<b>941</b>	T. Cruzeiro / Pç. Tamandaré / Eixo T - 8
<b>973</b>	T. Cruzeiro / Jd. Tiradentes / T. Maranata
<b>974</b>	T. Cruzeiro / Santa Luzia / PC Trindade

Quadro 6 - Linhas e Itinerários do Transporte Público Coletivo na AID

Fonte: Disponível em: <https://cmtcrmg.com.br/linhas-e-itinerarios/>. Acesso em 23 de março de 2025

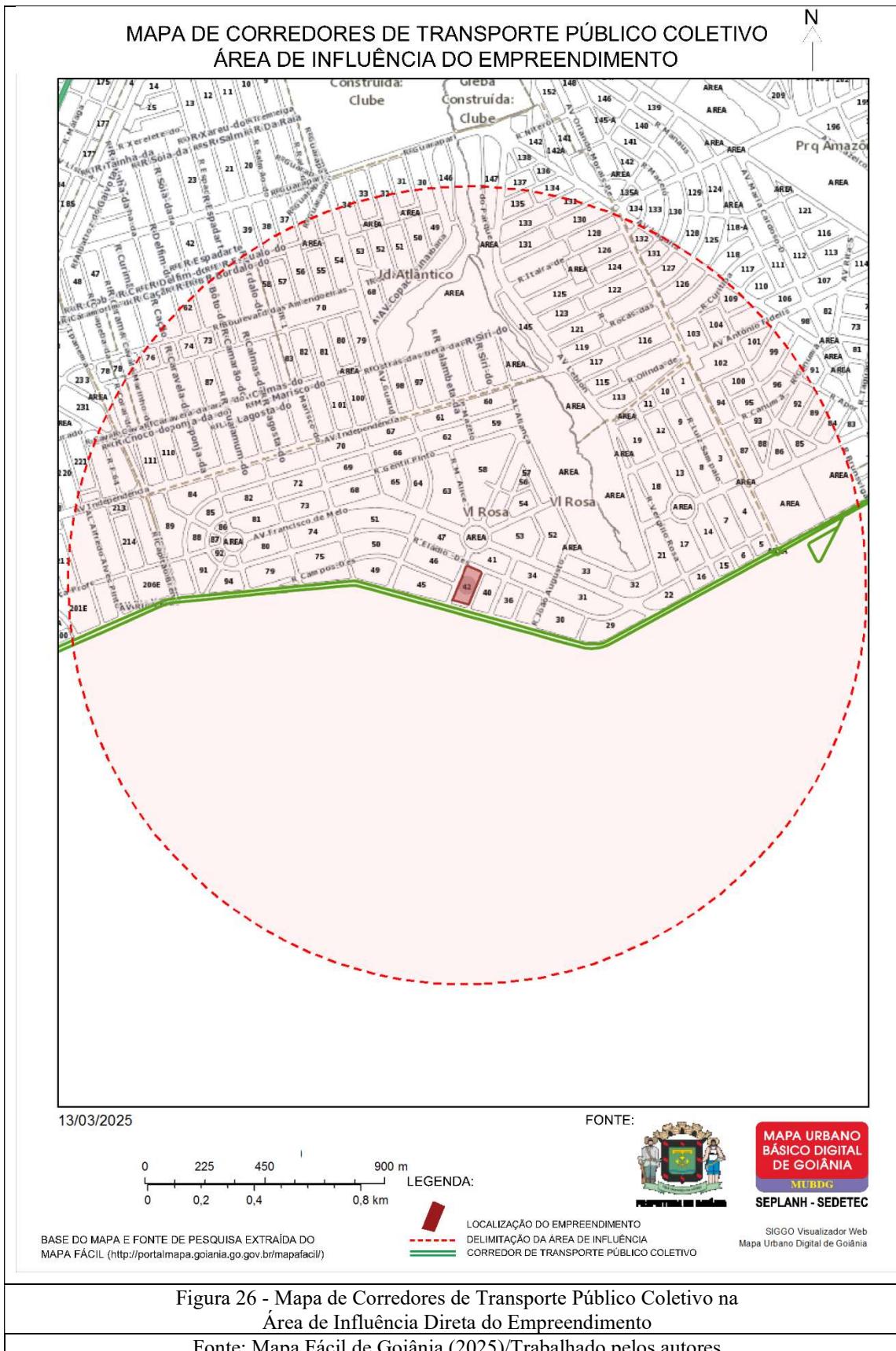




Figura 27 - Terminal Cruzeiro, Jardim Nova Era, Aparecida de Goiânia

Fonte: Disponível em: <https://maps.app.goo.gl/JuEjYyzxdvT6Ac5H8>. Acesso em 03 abr. 2025, às 22h e 42min.



Figura 28 - Terminal Cruzeiro, Jardim Nova Era, Aparecida de Goiânia

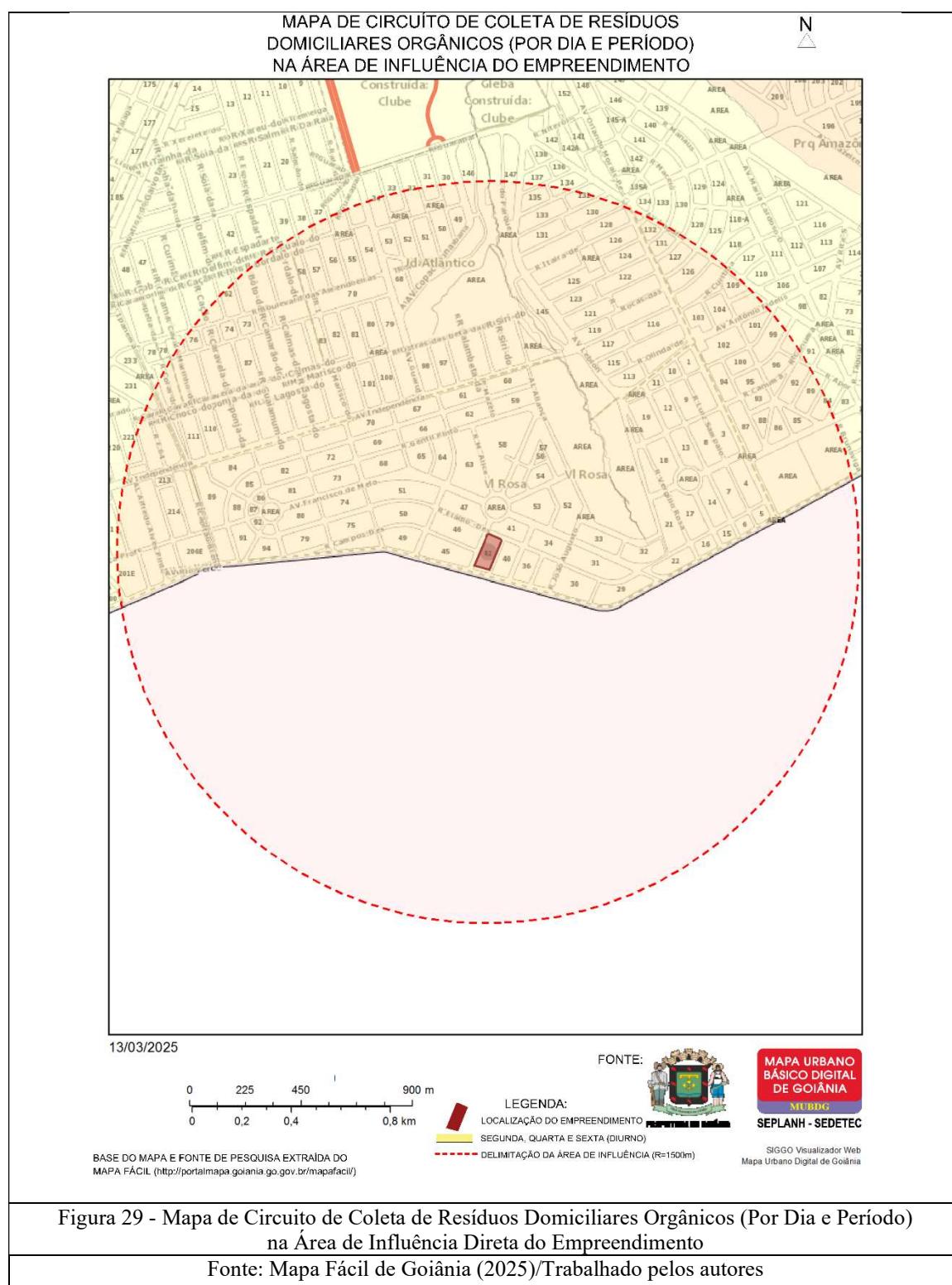
Fonte: Acervo Próprio

Quanto aos serviços de segurança pública, a polícia militar encampa uma operação de policiamento ostensivo, abrangendo a circulação diária de veículos na Área e em toda a cidade e que abrange a circulação de veículos pela AID durante determinados horários de maior fluxo diário, estacionam em pontos variados e fazem policiamento direto, inclusive noturno.

Com relação aos serviços de varrição de vias, capina, roçagem, manutenções, entre outros e coleta de resíduos, os mesmos são de responsabilidade da Companhia de Urbanização de Goiânia - Comurg, associada a empresas prestadoras de serviços, estando também presentes na Área. O circuito de coleta de resíduos sólidos em toda a AID ocorre semanalmente, no período diurno, às segundas, quartas e sextas feiras, segundo informações fornecidas pelo Mapa Fácil de Goiânia (Fig. 29).

Embora, no presente momento, ocorram muitos questionamentos quanto à condução da empresa Comurg na prestação dos serviços sob sua jurisdição, estes ainda se encontram sendo desenvolvidos na Área (Fig. 29).

Desta forma, com relação aos serviços sob atuação da Comurg, constata-se a necessidade de intervenção ou medidas corretivas da administração pública para a otimização destes serviços para toda a cidade, o que vem sendo estudado pela nova gestão municipal que iniciou sua atuação em janeiro do presente ano.



Ainda, no que tange aos resíduos sólidos, sua geração pelas atividades humanas nas cidades é considerada como um dos principais problemas ambientais da atualidade. O seu manejo ambientalmente correto é a grande meta das administrações públicas.

Devido a importância da correta destinação final dos resíduos sólidos, a Lei nº 12.305/2010 instituiu a Política Nacional de Resíduos Sólidos que tem como principal instrumento o desenvolvimento dos Planos de Resíduos Sólidos, a nível do setor público federal, estadual e municipal.

O Município de Goiânia, por sua vez, desenvolveu o Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos – PMGIRS (Leis: nº 12.305/2010 e 14.248/2022) que diagnosticou a situação existente no município sobre a geração e gestão dos resíduos, definindo diretrizes, metas e ações relativas a seu manejo, contemplando a não geração, redução, reutilização, reciclagem e disposição final ambientalmente adequadas.

As legislações estadual e municipal vigentes estabelecem que, em se tratando de grandes geradores, obrigatoriamente determinadas atividades de produção industrial, de bens e serviços, deverão elaborar seu Plano de Gestão de Resíduos Sólidos (PGRS), visando o gerenciamento e destinação final dos resíduos sólidos.

Empresas e instituições classificadas, portanto, como grandes geradoras ou que se enquadrem nas categorias especificadas pela legislação devem elaborar e implementar um PGRS, assegurando a gestão adequada dos resíduos sólidos gerados e o cumprimento das normas ambientais vigentes.

De acordo com o item II do art. 2º da Lei Municipal nº 9.498, de 19 de novembro de 2014, a atividade em estudo, será considerada grande geradora de resíduo sólido, uma vez que, na sua fase de construção do acréscimo, irá gerar “resíduos sólidos inertes, tais como entulhos, terra e materiais de construção, com massa superior a 150 quilogramas diários, considerada a média mensal de geração, sujeitos à obtenção de alvará de aprovação e/ou execução de edificação, reforma ou demolição;”

Conclusivamente, para fins de obtenção do alvará de aprovação e/ou execução de edificação, o proprietário se sujeitará à elaboração do PGRS, para a finalidade de licenciamento da construção. No presente caso, portanto, para o licenciamento ambiental da obra o proprietário desenvolveu o Plano de Resíduos Sólidos e Relatório de Geração de Resíduos Sólidos, exigidos para o licenciamento ambiental da obra.

No que se refere aos resíduos sólidos que serão gerados diariamente pela atividade, estes deverão ser armazenados em local adequado, impermeabilizado e coberto, que iniba a sua dispersão no meio ambiente, com recolhimento adequado e destino ambientalmente indicado, conforme determinação pública.

A atividade estará, ainda, sujeita à cobrança de preço público decorrente da prestação de serviço de coleta, transporte e destinação final dos resíduos sólidos produzidos.

#### *4.2.4. Uso e Ocupação do Solo Existente no Entorno do Empreendimento*

O uso e ocupação do solo (Fig. 32) dentro do raio adotado para estudo da AID do empreendimento apresenta um caráter bem acentuado de uso misto em toda a sua extensão, embora ainda se encontre em fase de consolidação urbana, a se considerar o enorme quantitativo de terrenos vagos (Figs. 30 e 31), principalmente na Vila Rosa, Parque Amazônia e Loteamento Faiçalville.



Figura 30 – Lotes vagos presentes na AID

Fonte: Acervo Próprio



Figura 31 – Lotes Vagos presentes na AID

Fonte: Acervo Próprio

### MAPA DE USO DO SOLO NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO



FONTE: BASE DO MAPA MUBDG v.25

Figura 32 - Mapa de Uso do Solo da Área de Influência Direta do Empreendimento

Fonte: MUBDG v.21/Trabalhado pelos autores

Circundando o local de instalação deste edifício em análise, encontra-se uma similaridade no quesito uso do solo, a saber: na parte de fundo do empreendimento tem-se a Avenida Rio Verde, onde as ocupações são quase todas comerciais e/ou de serviços. Internalizando-se pelo setor Vila Rosa, identifica-se a presença de um maior número de edificações residenciais e vários edifícios habitacionais em altura, já ocupados ou em fase de construção.

Os aspectos referentes às tipologias de uso do solo do local demonstram uma forte presença do uso comercial, de prestação de serviço (Figs. 33 e 34), na maior parte da Área de Influência Direta em estudo, principalmente devido à influência do corredor viário representado pela Avenida Rio Verde.



Figura 33 – Uso Misto na AID  
Fonte: Acervo Próprio



Figura 34 – Uso Misto no interior da Vila Rosa, na AID  
Fonte: Acervo Próprio

O uso do solo ao longo das outras principais avenidas que perpassam a AID tem uma tendência voltada às atividades econômicas, notando-se também a presença de várias habitações coletivas, incentivadas, principalmente, pelas legislações de uso e ocupação do solo, nas faixas paralelas à Avenida Rio Verde (Fig. 35).



Figura 35 – Atividades comerciais e Habitação Coletiva presentes na Avenida Rio Verde, AID  
Fonte: Acervo Próprio

A referida ocupação com atividades econômicas é influenciada pela intensidade do tráfego e pelo fato de muitas das vias compreenderem vias alimentadoras do transporte

coletivo público, os quais constituem vetores de atração de atividades econômicas ao longo de seu percurso, por constituírem verdadeiras “vitrines” para os passantes.

Destaca-se, ainda, no interior do bairro Jardim Atlântico, a existência da primeira iniciativa do setor imobiliário quanto à implantação de uma tipologia de loteamento fechado na cidade de Goiânia (condomínios horizontais), o chamado Privê Atlântico (Fig. 35). Esta ocupação data de 1978, contudo, a regularização do seu fechamento aconteceu somente em 1996, conforme informações colhidas na Seplanh.

Segundo o Censo 2010 - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a ocupação conta com uma população residente de 1.279 (mil duzentas e setenta e nove) pessoas e é constituído por algumas áreas comerciais e de serviços em seu contexto.



Figura 36 – Portaria do Privê Atlântico, entrada pela Avenida Capitão Breno  
Fonte: Acervo Próprio

#### 4.2.5. Morfologia e Volumetria das Edificações

Conforme já foi colocado anteriormente, há uma crescente variação quanto à morfologia e volumetria dos imóveis nesta Área de Influência Direta. Isso decorre da aplicação das legislações urbanísticas que vigoraram até a presente data, uma vez que os últimos planos diretores incentivaram as densificações na faixa paralela à Avenida Rio Verde.

Os bairros sob influência da Avenida Rio Verde dispunham de coeficientes de aproveitamento e índices de ocupação provenientes das legislações, ao longo do tempo, que permitiram o surgimento de verticalizações que se desconformam do padrão horizontal desta AID. Tal fato promoveu uma diversidade em termos de volumes e formas arquitetônicas na região. Desta forma, a volumetria das edificações na Área e a morfologia dos espaços construídos são diversificadas e, em muitas situações, ainda em fase de consolidação.

Outro aspecto em destaque nesta AID é a qualificação das edificações no local. Na maior parte dos setores componentes desta Área encontra-se edificações mais recentes, com um padrão arquitetônico relativo à média renda. Contudo, em locais menos favorecidos, são encontradas também edificações de um padrão mais desqualificado que remete a uma renda mais baixa da população.

A proposta apresentada no Item 1.2 deste estudo, portanto, atende aos atuais instrumentos normativos para a AID, ao tempo em que se integra plenamente a seu contexto, a se considerar o padrão arquitetônico de elevada qualidade da construção, dos materiais de acabamento e de sua arquitetura contemporânea.

#### 4.3. Aspectos Ambientais

##### 4.3.1. Iluminação e Ventilação Naturais

O projeto, ora proposto, não apresenta fatores relevantes que comprometam a iluminação e ventilação natural do local, vez que, como descrito anteriormente, a proposta contém somente dois pavimentos acima do solo e se encontra contornada, por três faces, com sistema viário, não se constituindo em barreira para o comportamento dos ventos predominantes ou da iluminação natural. Tal afirmação deve-se, também, ao fato da existência de afastamentos frontais da edificação em relação às vias fronteiriças, bem como em relação aos lotes de fundo (Fig. 37).



Figura 37 - Vista do Empreendimento em construção na Quadra 42, Vila Rosa

Fonte: Google Earth

O estudo de sombreamento de uma edificação é muito usado na área de arquitetura e de urbanismo, como também, é fundamental para ser aplicado na instalação de estruturas de geração de energia solar.

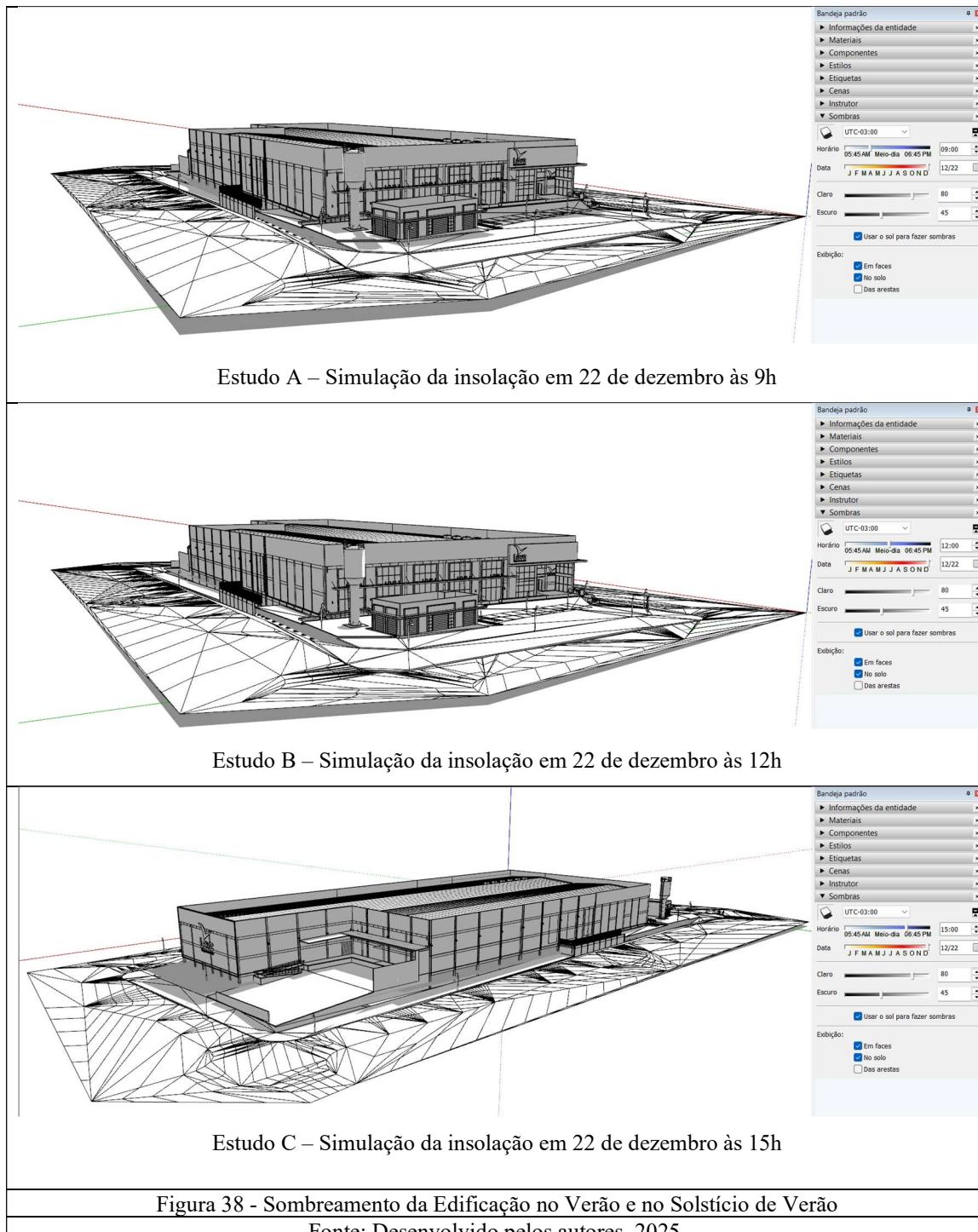
Este estudo consiste na análise de vários fatores que possam causar sombreamento na vizinhança de uma edificação, de uma estrutura ou elemento vertical. Dentre estes fatores, temos: a altura do edifício ou estrutura, a orientação solar, a forma do terreno e a presença de outros fatores que também possam provocar sombreamento, a exemplo de árvores, torres, etc.

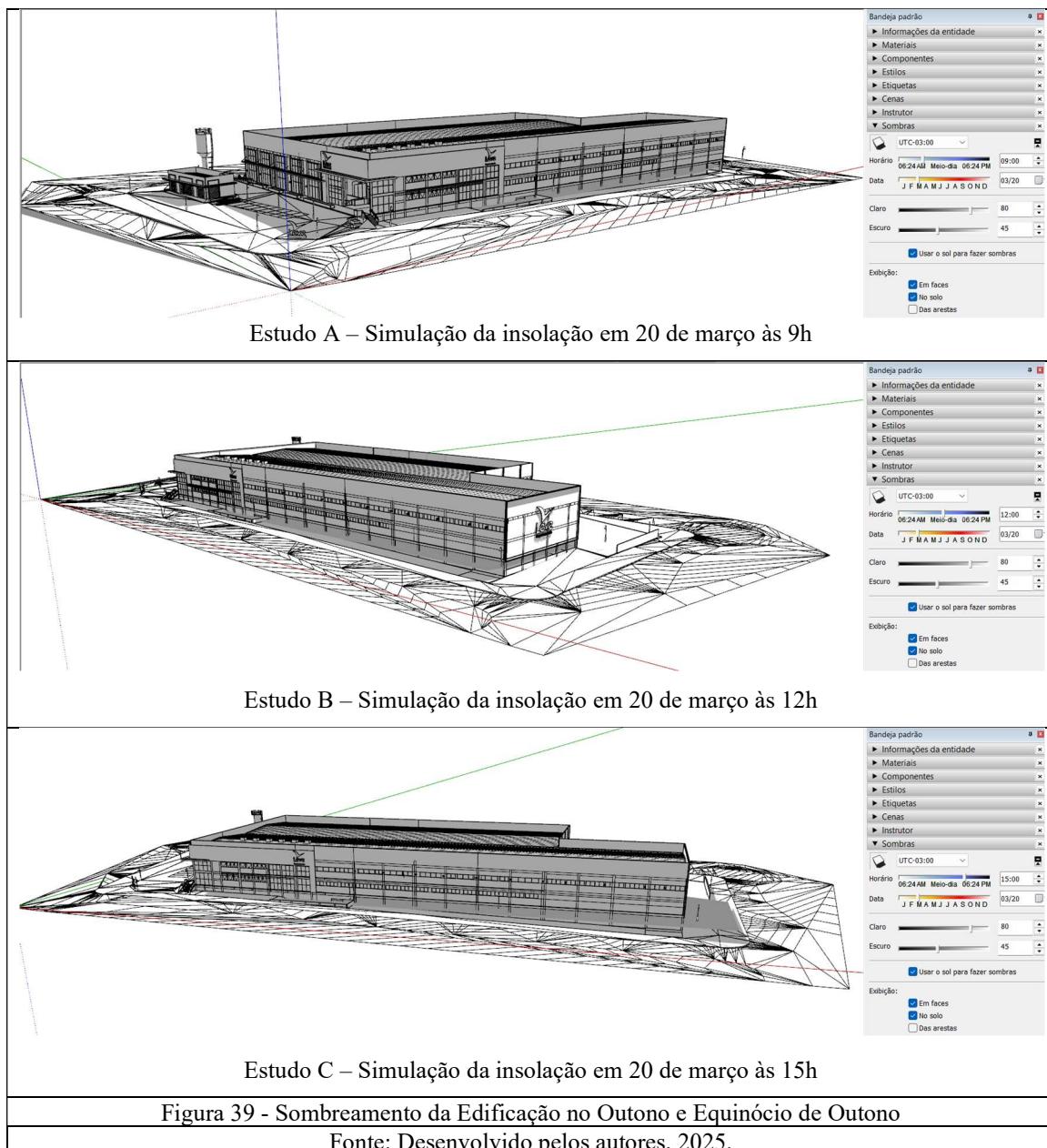
Vale lembrar, entretanto, que a legislação urbanística do município, capitaneada por seu Plano Diretor, estabelece os parâmetros urbanísticos para ocupação dos terrenos urbanos, em conformidade com a unidade territorial a que faz parte.

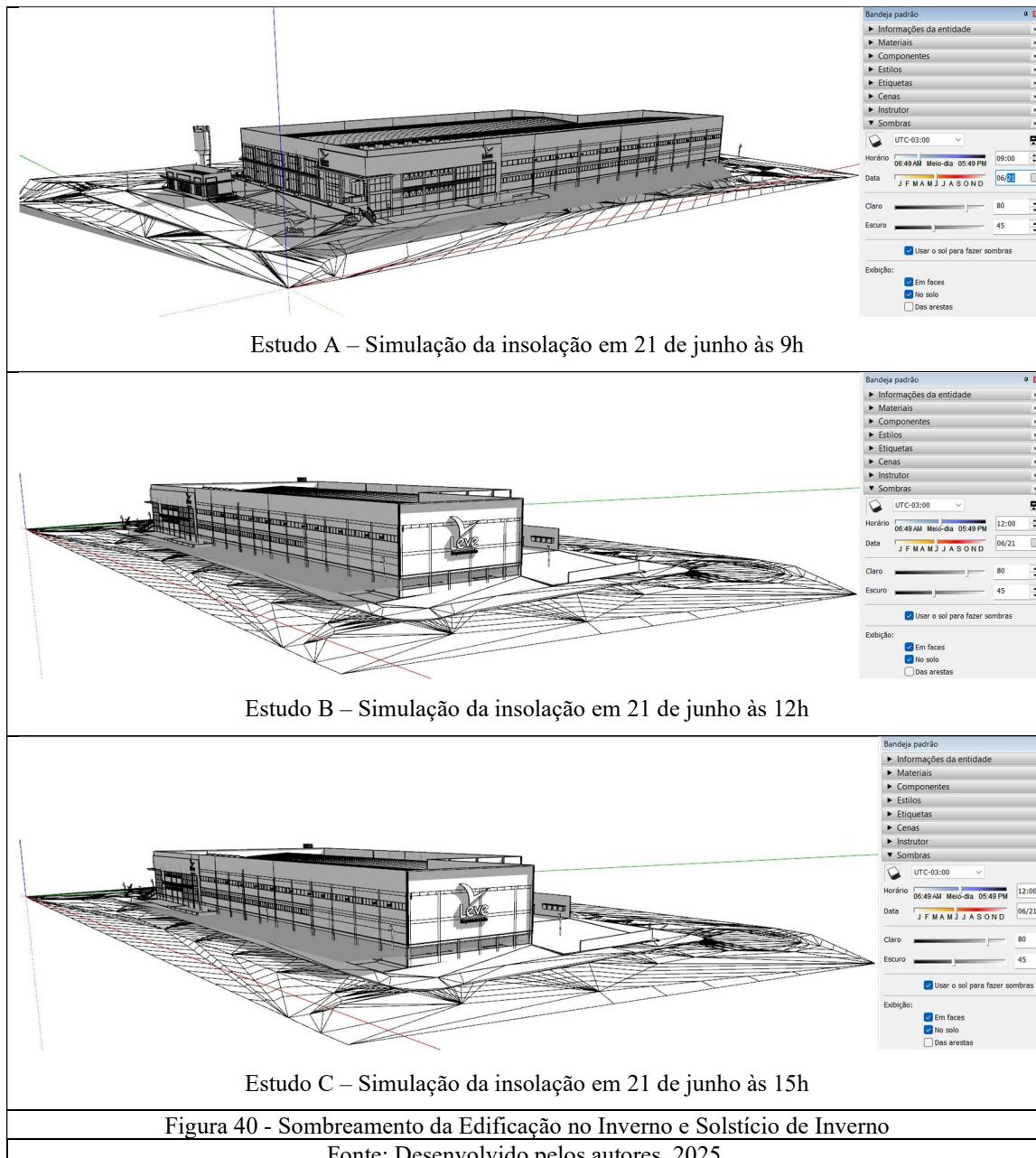
Segundo estes parâmetros, já é legalmente definida a altura máxima admitida para algumas unidades e, nas demais, a altura máxima das edificações resultam da relação do índice de ocupação/afastamentos exigidos e número mínimo de vagas de estacionamento de veículos, além de outros parâmetros complementares. A dimensão do terreno e o manejo destes parâmetros definem a altura máxima das edificações.

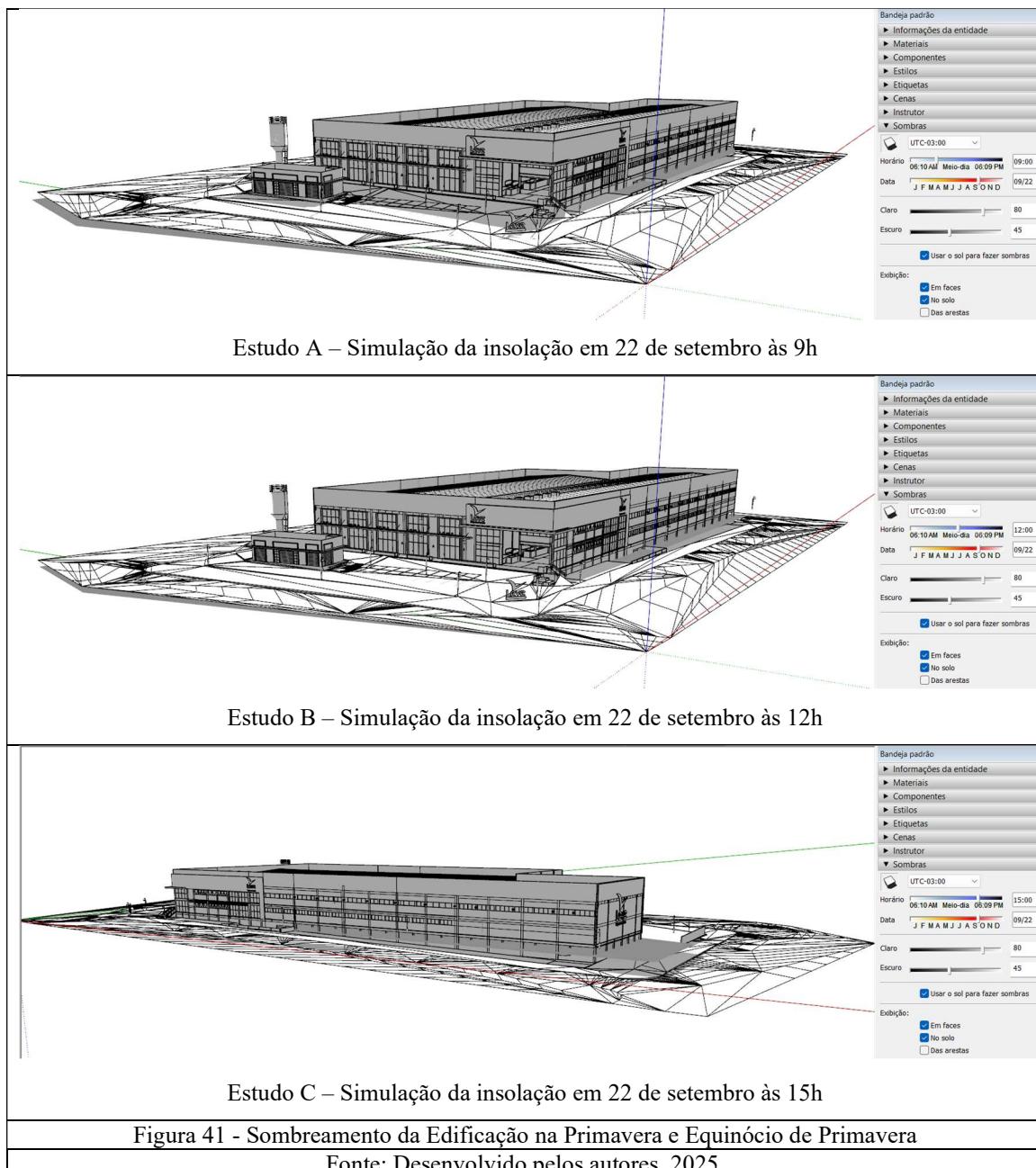
Entende-se, portanto, que é muito importante que o estudo de sombreamento das edificações seja um conteúdo inerente ao desenvolvimento da legislação urbanística nas cidades, de forma a permitir uma maior insolação e circulação de ar.

No caso em análise, importa destacar que se tratar de um edifício voltado para três vias públicas, com dimensões generosas, sendo uma delas com pista dupla – Avenida Mutirão, de forma que o sombreamento provocado pela edificação de sete pavimentos, sendo um deles subsolo, reflete grande parte sobre o sistema viário do entorno, conforme é possível verificar nas Figuras 38 a 41.







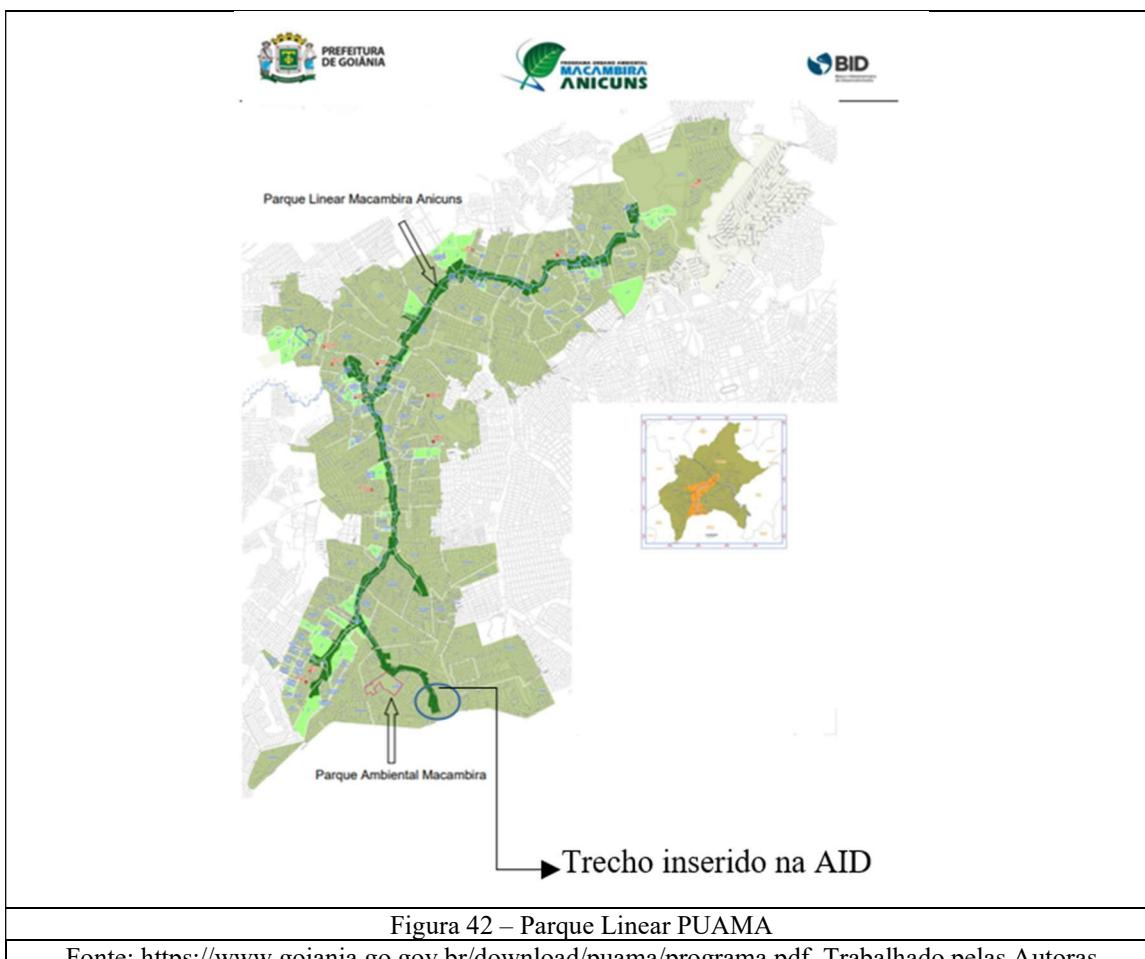


#### 4.3.2. Permeabilidade do Solo

Esta Área de Influência Direta, embora quase plenamente asfaltada, conta com importantíssimos indicadores de permeabilidade do solo. Em suas bordas encontram-se o Parque Linear Macambira Anicuns e o Parque Natural Municipal Cascavel.

Os fundos de vale dos respectivos Córrego Macambira e Córrego Cascavel, embora não se encontrem integralmente na AID em estudo, promovem significativos ganhos ambientais por sua proximidade, principalmente no que se refere ao recarregamento do

lençol freático, devido às grandes extensões de áreas verdes que beneficiam o microclima da região.

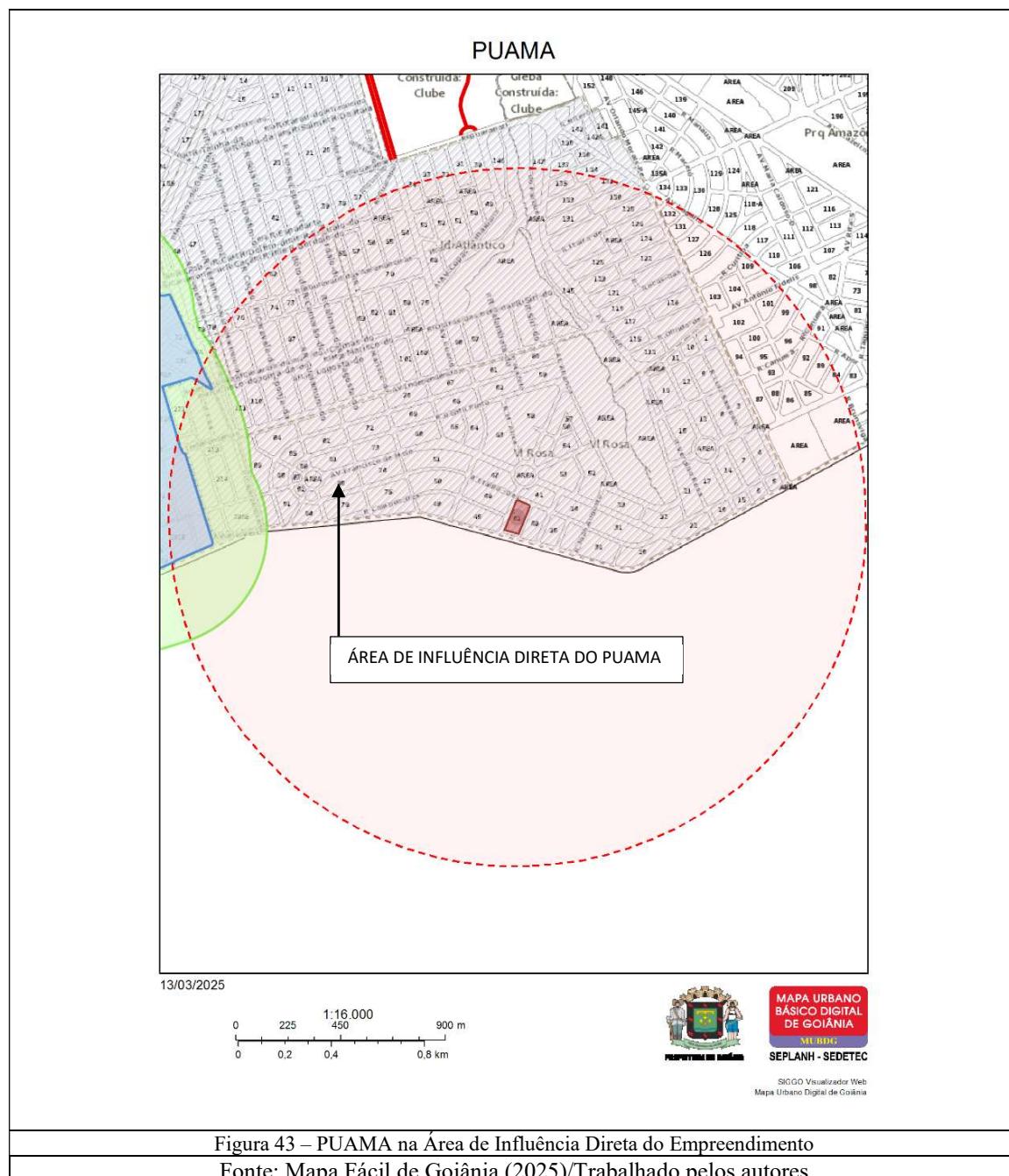


O Programa Ambiental Macambira Anicuns – PUAMA, consiste em um programa lançado pelo município de Goiânia e que compreende ações de recuperação e preservação ambiental ao longo de cursos d'água da cidade, além de ações de cunho estrutural urbano, no que tange às regularizações e/ou relocações de população situada em área de risco,

visando a sustentabilidade socioambiental destas áreas, além da implantação de equipamentos de recreação e lazer, instituindo um parque linear em suas margens.

Inicialmente, os cursos d'água eleitos para implantação de melhorias foram o Córrego Macambira, com seus braços de nascentes, no sentido sul/norte do território municipal e o Ribeirão Anicuns, no sentido oeste/leste.

Esta AID, em estudo, foi contemplada com a implantação do PUAMA, em uma das nascentes do Macambira, situada no Setor Faiçalville, além do mesmo se estender ao longo das nascentes e margens do Córrego Macambira, nas proximidades da Área (Fig. 42 e 43).



Quanto ao Parque Natural Municipal Cascavel (Fig. 44), o mesmo constitui um belíssimo parque urbano da cidade e encontra-se situado entre os setores Parque Amazônia, Vila Rosa e Jardim Atlântico. A Unidade de Conservação que deu origem ao atual Parque foi criada pela lei nº 7.884, em 18 de maio de 1999. Duas nascentes do Córrego Cascavel, situadas na região Sudoeste da cidade, encontram-se inseridas nesta AID (Fig. 45).



Figura 44 – Parque Cascavel, Implantado nas Proximidades da AID

Fonte: <https://curtamais.com.br/goiania/parque-cascavel-um-verdadeiro-cartao-postal-de-goiania/>.  
Acesso em 03 abr 2025, às 23h.



Figura 45 – Nascente do Córrego Cascavel Inserida na Área de Influência Direta

Fonte: Acervo Próprio

Ainda, nesta Área, são encontradas inúmeras áreas verdes (Fig. 46 a 47), como as das Praças 21 de Janeiro, 25 de Janeiro e Praça do Privê Atlântico. Ressalta-se, ainda, que as calçadas contam com elevado número de árvores, o que propicia mais sombreamento e arrefecimento do clima no local, além das ilhas centrais das avenidas que entrecortam a área, em especial as Avenidas Rio Verde, Capitão Breno, Orlando de Moraes, José

Rodrigues de Moraes Neto, dentre outras, contribuem muito para a permeabilidade do solo, por possuírem ilhas ajardinadas nos canteiros centrais.

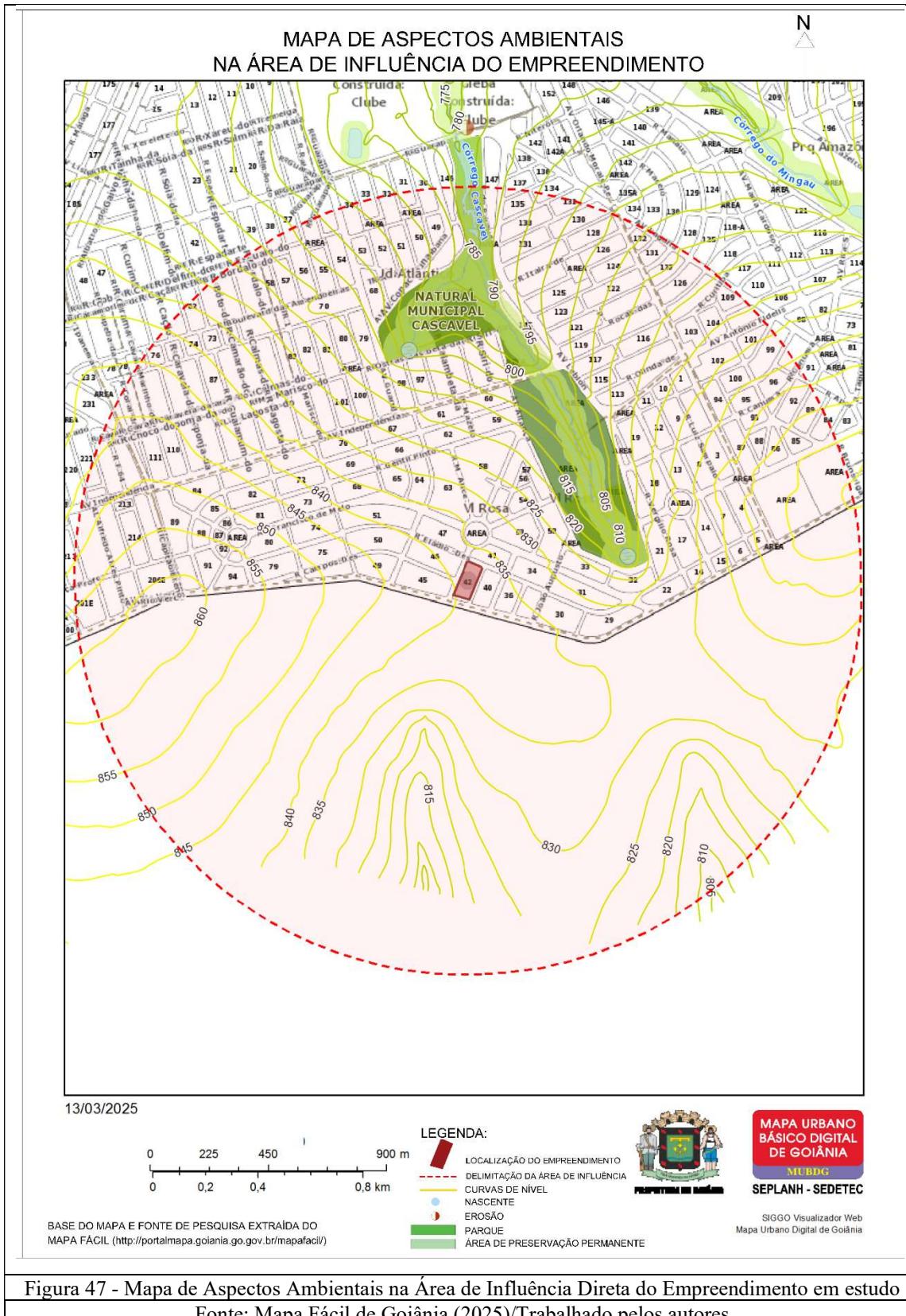


Figura 46 – Ilhas Centrais de Avenida na AID

Fonte: Acervo próprio

Outro aspecto de relevância é representado pelos novos edifícios na Área que, devido às exigências urbanísticas da legislação em vigor, possuem muitas áreas ajardinadas e permeáveis, uma vez que, mais recentemente, aliou-se à preocupação urbanística e estética da legislação, a questão da sustentabilidade, que tem contribuído para um cenário urbano mais integrado ao verde, garantindo uma melhor permeabilidade do solo.

Todos estes aspectos relacionados, contribuem para uma melhoria da permeabilidade do solo, não implicando na necessidade de intervenções ou medidas intervencionistas para liberação do acréscimo no empreendimento, além daquelas já previstas em legislação urbanística e ambiental.



**Figura 47 - Mapa de Aspectos Ambientais na Área de Influência Direta do Empreendimento em estudo**  
Fonte: Mapa Fácil de Goiânia (2025)/Trabalhado pelos autores

#### *4.3.3. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural*

Conforme já demonstrado, esta região conta com uma paisagem urbana privilegiada (Figs. 48 e 49). Além de compreender avenidas amplas, fartamente arborizadas, nas proximidades existem espaços privilegiados, compreendendo dois parques exuberantes da cidade – PUAMA e Parque Cascavel, que hoje representam pontos notáveis da cidade. As praças e ruas, bastante arborizadas, integram o cenário urbano, oferecendo um visual agradável a quem por ali circula.

O conjunto das generosas avenidas que entrecortam os bairros, todas com uma profusão de áreas verdes, rótulas e arborização nas calçadas, propiciam um agradável ambiente urbano, além dos significativos ganhos ambientais.

Os restaurantes, cafés e bares que integram esta paisagem, com forte qualificação de alimentação e lazer, proporcionam um cenário urbano bastante agradável e privilegiado, além de poder contar também com uma arquitetura de cores e estilos diferenciados e vibrantes que enriquecem o cenário urbano de Goiânia.



Figura 48 – Condomínio Residencial Viena,

Avenida Rio Verde

Fonte: Acervo Próprio



Figura 49 – Vista pela Avenida Rio Verde

Fonte: Acervo Próprio

#### **4.4. Desenvolvimento Econômico**

Esta Área de Influência em estudo, por todas as suas peculiaridades de uso e ocupação do solo, pode ser caracterizada como o “core” (coração) pulsante da região Sudoeste da cidade, considerando a miríade de atividades comerciais e de serviços existentes e em implantação que ocupam os espaços dos bairros, onde encontra-se uma grande densidade de ofertas de atividades socioeconômicas (Fig. 50) mais especializadas, de lazer e cultura e de educação e saúde, imprimindo um maior desenvolvimento econômico à região.



Figura 50 – Atividades Comerciais ao longo da Avenida Rio Verde

Fonte: Acervo Próprio

Com fácil acessibilidade e com uma beleza natural, acrescido de uma paisagem urbana privilegiada, uma intensa disseminação de atividades econômicas de maiores portes e o assentamento de uma população com poder aquisitivo em ascensão, esta área torna-se um local com grande potencial de desenvolvimento, atrativa para novos investimentos.

As potencialidades instaladas nestes bairros, portanto, são de muito peso para a sociedade local, assim como, detêm um significado de referência na cidade.

Acrescenta-se a isto os serviços existentes, como escolas, hospitais, clínicas, laboratórios, restaurantes, a presença de um importante shopping e de um centro empresarial e instituições financeiras, somadas a outras atividades comerciais e de serviços, além de condomínios residenciais - horizontais e verticais, evidenciando uma diversidade em processo de desenvolvimento.

Tem-se, portanto, uma região com elevada oferta de emprego e de serviços de toda natureza, num espaço único, o que torna notório o recente e crescente desenvolvimento econômico do local, quer pela composição da população residente, quer pelo tipo de comércio e serviços existentes, com predominância de maiores portes.

## 5. Pesquisa de Opinião Junto aos Moradores da Área de Influência do Empreendimento

### 5.1. Introdução

A pesquisa de opinião junto aos moradores da AID compreende um estudo descritivo exploratório, que se utiliza de uma abordagem quantitativa e que se constitui na utilização de dados numéricos, através de procedimentos estatísticos, com o propósito de descrever fenômenos.

O método adotado foi o indutivo, caracterizado pela possibilidade de fazer generalizações a partir de constatações particulares.

Considerando o raio de 1.500m a área, objeto de estudo, compreenderia parte do Município de Goiânia e parte do Município de Aparecida de Goiânia. A avenida Rio Verde é o limite dos dois municípios e a quadra em estudo tem como um dos seus confrontantes a referida avenida.

De acordo com a Lei nº 11.127, de 04 de janeiro de 2024, tabela I, o raio da Área de Influência Direta é de 1.500m e um total de 90 entrevistas. Contudo, metade do território inserido no raio de influência compreende outro município e, desta forma, o número de entrevistas realizadas foi de 45 questionários (ou seja, metade do raio) aplicados entre moradores do Município de Goiânia, contidos no raio.

### 5.2. Local do estudo

O estudo foi realizado junto à população moradora dos bairros contidos na ÁID do empreendimento, atingindo os bairros: Vila Rosa, Parque Amazônia, Loteamento Faiçalville, Jardim Atlântico e Residencial Privê Atlântico.

### 5.3. Instrumento e Técnica de Coleta de Dados

O instrumento selecionado para a realização da pesquisa foi um questionário, contendo sete questões fechadas e, ao término da entrevista, solicitou-se o nome do entrevistado, seu endereço e telefone, para posterior verificação da veracidade do trabalho pelo coordenador da pesquisa e também pela Prefeitura.

Os sujeitos da pesquisa foram abordados nas unidades selecionadas (residência, comércio, praças públicas e outros locais comuns), vez que há muita dificuldade com relação ao contato nos edifícios residenciais. Na maioria dos edifícios de habitação

coletiva, o contato com o pesquisador é muito mais demorado, pois exige-se uma identificação prévia na portaria do prédio e também quase sempre há uma recusa em quanto à participação na pesquisa.

#### 5.4. Coleta de Dados

A coleta de dados – pesquisa de opinião, aconteceu do dia 14 de março até o dia 20 de março. Cabe observar que o tempo gasto num edifício residencial foi muito grande e, na maioria das vezes, houve recusa, face à apreensão por parte do servidor responsável pela portaria ou, em função de normas do prédio como, também, pela ausência do proprietário ou do síndico no momento.

A maioria das entrevistas foi realizada nas casas dos entrevistados, pois nessa região a presença de moradores nas praças era reduzida. Ainda, a dificuldade quanto às pesquisas foi grande, por exemplo, numa quadra com quinze imóveis, nenhuma entrevista foi obtida, quer por não encontrar ninguém, quer por recusa ou outros fatores.

#### 5.5. Análise de Dados

Analizando os dados abaixo (Quadro 7 e Gráfico 1), 80,0% (oitenta por cento) dos imóveis eram imóveis residenciais; 13,3% (treze vírgula três por cento) foram imóveis da categoria comércio; 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) eram imóveis na categoria serviços e 2,2% (dois vírgula dois por cento) uso misto.

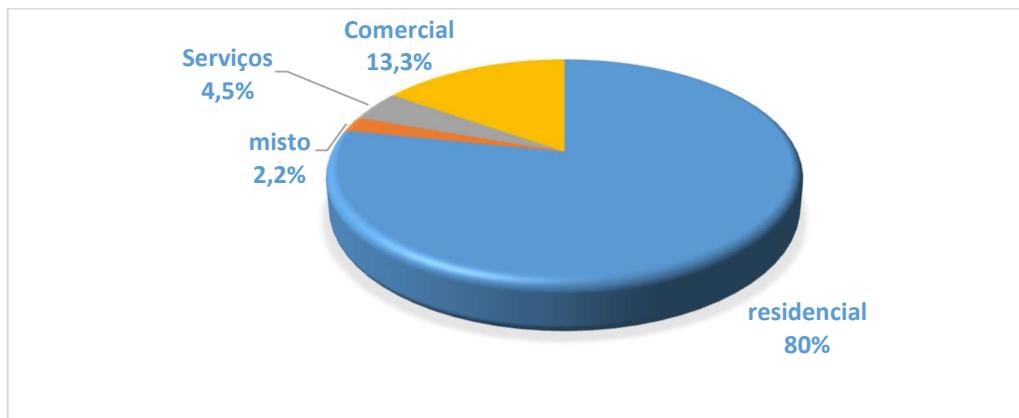
Esta amostra representa uma predominância de moradores da Área. Cabe destacar que o resultado é bastante satisfatório para a análise das questões que se seguem.

Quadro 7 - Caracterização dos imóveis

Tipo de Imóvel	Frequência	%
Residencial	36	80,0
Comercial	06	13,3
Serviços	02	4,5
Misto	01	2,2
<b>TOTAL</b>	<b>45</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Autoria Própria

Gráfico 1 - Caracterização dos imóveis pesquisados



Fonte: Autoria própria

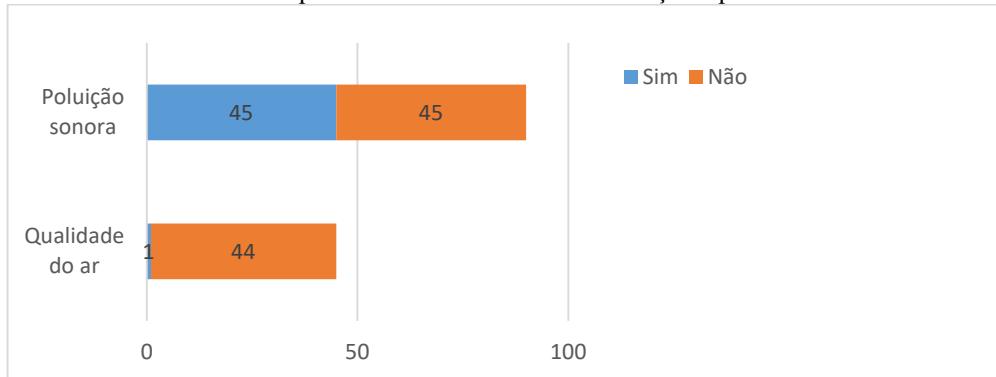
Quanto ao Quadro 8 e Gráfico 2, abaixo , constata-se que no quesito comprometimento com a qualidade do ar, 97,8% (noventa e sete vírgula oito por cento) assinalou que o empreendimento não irá comprometê-la e, no aspecto poluição sonora, todos assinalaram que também não irá haver comprometimento. Dessa forma, sinaliza-se que, nestes aspectos abordados e quanto à opinião dos entrevistados, esse empreendimento não provocará impactos negativos à região.

Quadro 8 - Opinião dos entrevistados com relação à possibilidade de mudanças na qualidade do ar e aumento de poluição sonora

Opinião	Aspectos		
		Qualidade do ar	Poluição sonora
Sim	01	2,2%	-----
Não	44	97,8%	45 100,0%
Total	45	100,0%	45 100,0%

Fonte: Autoria própria

Gráfico 2 - Opinião dos entrevistados com relação à possibilidade



Fonte: Autoria própria

Quanto à primeira avaliação com relação a proposta de construção do empreendimento (Gráfico 3), obteve-se 97,8% (noventa e sete vírgula oito por cento) de respostas positivas, ou seja, os entrevistados assinalaram que seria “muito bom” e apenas uma resposta “não sabe opinar”, contudo, o mesmo entrevistado ao final da entrevista assinalou que concordava com esse empreendimento no local.

Gráfico 3 - Primeira opinião dos entrevistados com relação a construção desse empreendimento



Fonte: Autoria própria

Quanto aos benefícios que este empreendimento poderia contribuir para a região (Quadro 9 e Gráfico 4), os mais assinalados foram: “geração de empregos” com 97,8% (noventa e sete vírgula oito por cento); seguido de “desenvolvimento para a região” com 95,6% (noventa e cinco vírgula seis por cento); “mais serviços para a região”, com 91,1% (noventa e um vírgula um por cento); “visual melhor”, com 44,4% (quarenta e quatro vírgula quatro por cento) e, “mais policiamento para a região”, com 35,6 % (trinta e cinco vírgula seis por cento). Para cada item acima considerou-se o total de entrevistas, ou seja, 45 (quarenta e cinco) respostas.

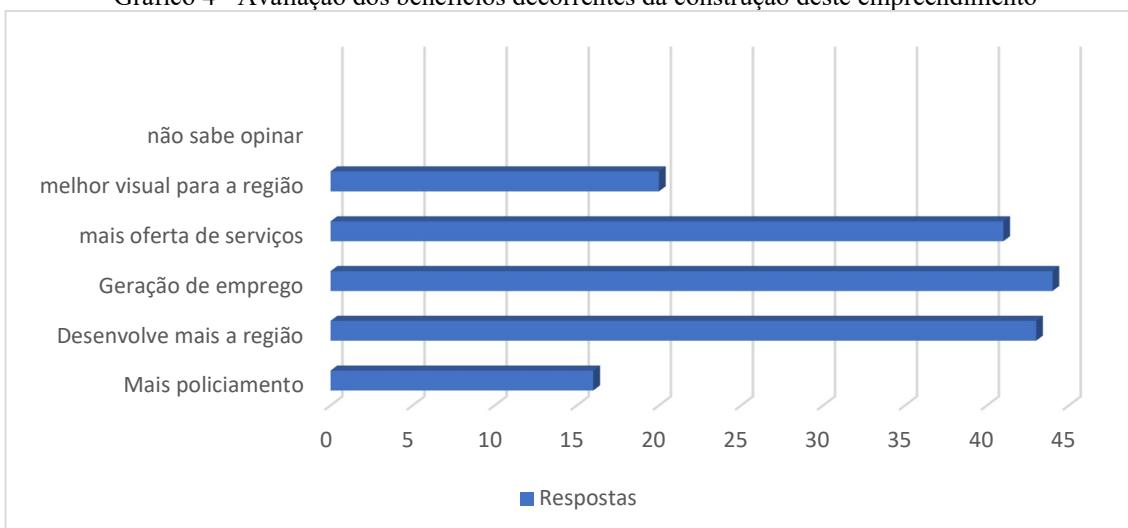
Os entrevistados evidenciaram um reconhecimento de pontos positivos com esse empreendimento na região.

Quadro 9 - Avaliação dos benefícios decorrentes da construção deste empreendimento

	Frequência	%
Mais policiamento	16	35,6
Desenvolvimento para a região	43	95,6
Geração de empregos	44	97,8
Maior oferta de serviços	41	91,1
Melhor visual para a região	20	44,4
Não sabe opinar		

Fonte: Autoria Própria

Gráfico 4 - Avaliação dos benefícios decorrentes da construção deste empreendimento



Fonte: Autoria Própria

Quanto ao aspecto de aumento no movimento de pessoas na região em decorrência deste empreendimento (Quadro 10 e Gráfico 5), 82,2% (oitenta e dois vírgula dois por cento) reconhecem que haverá aumento do movimento (o que é coerente com a atividade que se pretende implantar - supermercado) e 17,8% dezessete vírgula oito por cento assinalaram que não haverá aumento do movimento.

Quadro 10 - Opinião dos entrevistados com relação ao aumento de movimento de pessoas na região

Opinião com relação ao aumento	Frequência	%
Sim	37	82,2
Não	8	17,8
TOTAL	45	100,0

Fonte: Autoria Própria

Gráfico 5 - Opinião dos entrevistados com relação ao aumento de movimento de pessoas na região



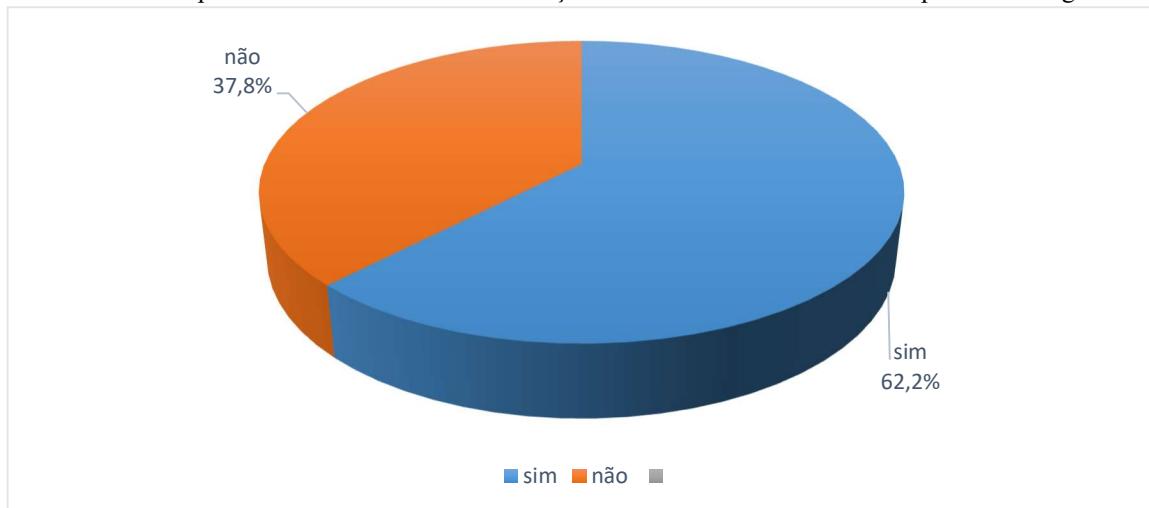
Fonte: Autoria Própria

Quanto ao aspecto de aumento no movimento de pessoas na região em decorrência deste empreendimento (Quadro 11 e Gráfico 6), 62,2% (sessenta e dois vírgula dois por cento) reconhecem que haverá aumento e 37,8% (trinta e sete vírgula oito por cento) assinalaram que não.

Quadro 11 - Opinião dos entrevistados com relação ao aumento de movimento de pessoas na região

Opinião com relação ao aumento	Frequência	%
Sim	28	62,2
Não	17	37,8
Total	45	100,0
Fonte: Autoria Própria		

Gráfico 6 - Opinião dos entrevistados com relação ao aumento de movimento de pessoas na região



Fonte: Autoria Própria

Finalizando a análise, pode-se afirmar que, na perspectiva dos entrevistados, a posição é bastante favorável, uma vez que 100,0% (cem por cento) concordaram com a construção desse empreendimento e muitos opinaram que iria melhorar a região, pois dispunham de limitada oferta desse serviço e os que existiam estavam localizados mais distante.

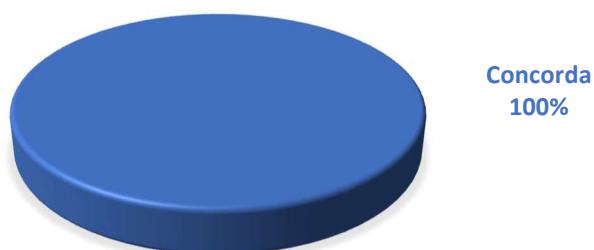
De acordo com a pesquisa de opinião, portanto, o resultado foi totalmente favorável à proposta em estudo.

Quadro 12 - Opinião dos entrevistados quanto à proposta para o empreendimento

	Frequência	%
Concorda	45	100,0
Não concorda		
Não sabe opinar		
Total	45	100,0

Fonte: Autoria Própria

Gráfico 7 - Avaliação Final dos entrevistados com relação à proposta em estudo



Fonte: Autoria Própria

## 6. MATRIZ DE IMPACTOS DECORRENTES DA IMPLANTAÇÃO DA ATIVIDADE E MEDIDAS MITIGADORAS, COMPENSADORAS E/OU POTENCIALIZADORAS

A partir das análises dos fatores diagnosticados no estudo, relacionados à intenção da instalação de um estabelecimento voltado às atividades - Comércio Varejista – Supermercado e comércio sem uso definido, associados à opinião levantada junto à vizinhança do empreendimento, acerca da possibilidade de instalação do mesmo e das possíveis consequências positivas ou negativas advindas, foi construída uma Matriz de Impactos (Quadro 13) decorrente dos estudos e levantamentos desenvolvidos.

Essa Matriz reflete quais as ações positivas ou negativas decorrentes, quais as fases do empreendimento possíveis de gerar impactos e quais medidas corretoras, mitigadoras, compensatórias ou de reforço serão convenientes.

Todas as variáveis foram consideradas no estudo e as análises evidenciaram a inexistência de grandes impactos.

Ao se adotar, portanto, as medidas mitigadoras e/ou compensatórias recomendadas nesta Matriz, quaisquer possíveis impactos causados pela instalação da atividade serão anulados ou mitigados, proporcionando um grau de compatibilidade do empreendimento em relação à vizinhança do empreendimento que, na totalidade das opiniões dos moradores ou usuários do local pesquisado, demonstrou considerar um valor positivo para a diversidade da vizinhança.

Conclusivamente, adotadas as recomendações, a nova atividade poderá funcionar no local, de forma integrada ao contexto da vizinhança, possibilitando uma harmonia com o uso do solo da região e ofertando mais oportunidades aos seus moradores e usuários.

## Quadro 13 - Matriz de Impactos

**Tipo do projeto:** Comércio Varejista – Supermercado e Comércio sem uso Definido

**Interessado:** Mundial Participações e Investimentos LTDA

**Endereço do Empreendimento:** Lt. 1/20, da Qd. 42, entre as Ruas: Desembargador Eládio Amorim, Alice Correa e Francisco Godinho, no loteamento Vila Rosa, em Goiânia

**Valor Estimado do Empreendimento** – R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais)

**Processo:** SEI nº 24.28.000006161-3

Aspecto	Elemento	Ação	Impactos Potenciais	Elemento Impactado	Tipo de impacto	Medidas mitigadoras/ Compensatórias/ Potencializadoras	Observação
Ambiente Natural - Transformação	Solo e Topografia	Movimento de Terra	Impermeabilização do solo	Cobertura Vegetal; Drenagem Natural.	(Edifício em construção - Modificação com Acréscimo) <b>negativo</b>	Construção de estruturas de retenção, detenção e/ou infiltração de águas pluviais, vegetação e paisagismo (Implantados). Implantação de instalações e equipamentos de segurança para pedestres e trabalhadores	<b>Base Legal a Ser Observada</b> L.C. nº 349/2022, Plano Diretor Lei nº 9.511/2014 Lei nº 368/2023 – Código de Posturas
	Produção e nível de Ruído quanto ao funcionamento	Aumento do nível de ruído	nenhum	Nenhum	<b>neutro</b>	Mitigadora: Respeito aos níveis de ruído legalmente determinados para o local	L.C. nº 283/2016 Lei nº 368/2023 – Código de Posturas

	Iluminação Natural	Construção de um edifício comercial. Total – 02 pavimentos acima do solo	nenhum	Nenhum	<b>neutro</b>		A altura e distância em relação aos edifícios no entorno propiciam a Luminosidade (Ver Estudo de Sombreamento deste EIV)
	Ventilação Natural	Construção de um edifício comercial. Total – 02 pavimentos acima do solo	nenhum	Nenhum	<b>neutro</b>		Observar afastamentos da lei do Plano Diretor.
	Permeabilidade do solo	Construção de um edifício comercial. Total – 02 pavimentos acima do solo	Impermeabilização do solo	Cobertura Vegetal Drenagem Natural	Edifício está em processo de implantado de acordo com a legislação  <b>negativo</b>	Projeto paisagístico do empreendimento e atendimentos aos parâmetros legais referentes a este item, no novo acréscimo	<b>Base Legal –</b> Lei nº 349/2022, Plano Diretor;
Morfologia e Volumetria dos Imóveis	Construção de um edifício comercial	Morfologia e Volumetria da edificação	nenhum	Área urbana da vizinhança	<b>neutro</b>		Harmonia com o ambiente urbano local
Equipamentos Urbanos e Comunitários	Escolas e Saúde	Construção de um edifício comercial. Total – 02 pavimentos acima do solo	nenhum	Nenhum	<b>neutro</b>		Pelo tipo de empreendimento não haverá qualquer impacto negativo nesses equipamentos.
	Lazer e Cultura	Construção de um edifício comercial. Total –	nenhum	Nenhum	<b>neutro</b>		Esta proposta está compatibilizada com a oferta de lazer/Cultura no entorno

		02 pavimentos acima do solo					
	Serviços Urbanos	Construção de um edifício comercial. Total – 02 pavimentos acima do solo	nenhum	Nenhum	<b>neutro</b>		Atender às exigências das concessionárias de água/esgoto e energia elétrica. Com relação aos demais serviços não gera nenhum impacto que demande intervenções.
<b>Adensamento Populacional</b>	Adensamento	Construção de um edifício comercial. Total – 02 pavimentos acima do solo	nenhum	Nenhum	<b>neutro</b>		Este tipo de empreendimento não implica em aumento da população residente na AID
<b>Etapas da Construção</b>	Sistema Viário	Operação do Empreendimento e Carga e Descarga	Risco de acidentes	Veículos e Pessoas que circulam	<b>negativo</b>	Compensatória/ mitigadora: Adequação ao sistema viário, sinalização adequada; Estabelecimento de horários exclusivos para carga e descarga e atendimento às normas vigentes.	<b>Base Legal –</b> Parâmetros e exigências estabelecidos pelo Estudo de Impacto de Trânsito – EIT, a ser aprovado pela Secretaria Municipal de Mobilidade - SMM.
	Produção e nível de ruído	Aumento do nível de ruído	nenhum	População do entorno	<b>negativo</b>	Mitigadora: Respeito aos níveis de ruído determinados para o local (adequação ao Código de Posturas do Município de Goiânia)	<b>Base Legal – Leis:</b> Lei Federal nº 8.723/93; Resolução Conama nº 490/18; Resolução Conama nº 001/90; NBRs 10.152/17, 10.151/19 e Lei nº 368/2023 - Código de Posturas de Goiânia.

	Destino final dos resíduos sólidos	Estoque de rejeitos provenientes da obra	Degradação Ambiental Poluição aérea	Área do entorno da obra	<b>negativo</b>	<b>Mitigadora:</b> Elaboração do Plano de Gestão de Resíduos Sólidos - PGRS	<b>Base Legal – Leis:</b> nº 12.305/2010 e 14.248/2002 Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos de Goiânia – PMGIRS; Lei Municipal nº 9.498, de 19 de novembro de 2014
<b>Etapas de Funcionamento da Atividade</b>	Destino Final dos resíduos sólidos	Estoque de resíduos sólidos gerados pelas atividades diárias	Degradação Ambiental Poluição aérea	Área do entorno do edifício	<b>negativo</b>	<b>Mitigadora:</b> Os resíduos sólidos deverão ser armazenados em local adequado, impermeabilizado e coberto, que iniba a sua dispersão no meio ambiente. Recolhimento adequado, com destino ambientalmente indicado, conforme determinação pública; Cobrança de preço público decorrente da prestação de serviço de coleta, transporte e destinação final de resíduos sólidos produzido.	<b>Base Legal – Lei:</b> nº9.498/2014
Fonte: Autoria própria							

## 7. CONCLUSÃO

Com o objetivo de aprovação de um projeto legal junto ao Município de Goiânia, para instalação de um estabelecimento voltado às atividades de Comércio Varejista – Supermercado e comércio sem uso definido, considerando as análises dos fatores diagnosticados neste estudo, associados à opinião levantada junto à vizinhança do empreendimento, acerca da possibilidade de instalação destas atividades no local pretendido, além da análise dos possíveis impactos positivos ou negativos gerados por sua implantação no terreno em estudo, conclui-se que o empreendimento apresenta viabilidade urbanística, ambiental e social, desde que observadas as medidas mitigadoras propostas no Quadro 13.

A operação do estabelecimento em estudo trará benefícios diretos à economia da região, assim como à população residente, como, por exemplo a geração de empregos diretos e indiretos, o aumento da oferta de bens de consumo, a valorização econômica da área, assim como incrementará a movimentação de transeuntes e a vigilância do local.

Contudo, identificou-se impactos pontuais negativos relacionados ao aumento do tráfego veicular na AID, a demanda por vagas de estacionamento no local do estabelecimento e o potencial incômodo decorrente da geração de resíduos sólidos.

Para garantir a sintonia e compatibilidade do funcionamento da atividade em relação a estas questões, junto à vizinhança, foram recomendadas a implementação de medidas mitigadoras, por meio da legislação e procedimentos institucionais vigentes, de forma a invalidar os desconfortos e inconveniências a serem geradas.

As questões voltadas às readequações viárias, ao tráfego local, ao controle de horários de carga e descarga, sinalizações e acessos ao empreendimento ficaram a cargo do Estudo de Impacto de Trânsito e respectivo relatório, também desenvolvidos para o presente empreendimento.

Diante do contido neste Estudo/Relatório de Impacto de Vizinhança, conclui-se que as atividades previstas para o Lote 1/20, da Quadra 42, situado entre as Ruas Desembargador Eládio Amorim, Alice Correa e Francisco Godinho, no loteamento Vila Rosa - Goiânia, são compatíveis com o uso e ocupação do solo da região, contribuindo positivamente para o desenvolvimento urbano e socioeconômico da cidade, desde que cumpridas as condicionantes apresentadas neste estudo e observadas as normatizações em vigor.

## 8. EQUIPE MULTIDISCIPLINAR

Declaro, para os devidos fins, que o Estudo de Impacto de Vizinhança/Relatório de Impacto de Vizinhança, referente à implantação de um estabelecimento comercial para a atividade de Supermercado e comércio sem uso definido, situado no Lt. 1/20, da Qd. 42, entre as Ruas: Desembargador Eládio Amorim, Alice Correa e Francisco Godinho, no loteamento Vila Rosa, em Goiânia, foi elaborado em Abril de 2025, pela equipe multidisciplinar que abaixo assina:

Celimene M. F. Arantes

Arq<sup>a</sup> Celimene M. de Faria Arantes

Especialista em Planejamento e Gestão Urbana

Solange Rassi

Soc<sup>a</sup> Solange Rassi

Mestre em Planejamento Urbano

6º

TABELIONATO DE NOTAS DE GOIÂNIA

Avenida República da Irlanda, nº 41 Bloco K, apto 22 - Setor Oeste - Goiânia - CEP: 74430-062 - Fone: (62) 3038-2222

01032504012683124300727 - Consulte  
<https://portal-extrajudicial.tn22.jus.br/>

Reconheço por verdadeira a assinatura de SOLANGE RASSI  
 (33734) pessoa por mim identificada, e por haver sido aposta em  
 minha presença, dou fé. Goiânia, 08 de abril de 2025. Em Teste  
 da verdade - Gilson Borges Ribeiro - Escrivão



## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BUSSAB, Wilton de O.; MORETTIN, Pedro A.. Estatística Básica. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2004;
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. A Cidade 8 ed. São Paulo: Contexto, 2005;
- CÉZAR, Leonardo Antônio Lima. Estudo de Impacto e Relatório de Impacto de Vizinhança. Bragança Paulista: SP;
- CRUZ, Rita de Cássia Sapia Alves da . A Cidade e os seus ruídos, in A cidade e seu estatuto. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2005;
- GIL, Antônio Carlos. Métodos e Técnicas de Pesquisa Social. São Paulo: Atlas, 1994;
- GRAEFF, Edgar Albuquerque. Goiânia 50 anos. Brasília: MEC-SESU, 1985;
- Goiânia. Plano Diretor de Goiânia: Relatório Técnico. Goiânia: SEPLAM, 2006;
- MARCONI, Marina de Andrade e LAKATOS, Eva Maria. Técnicas de Pesquisa,São Paulo: Atlas, 2002;
- MARICATO, Ermínia. A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982;
- MARTINS, Gilberto de Andrade; DONAIRE, Denis. Princípios de Estatística. 4. Ed. São Paulo: Atlas, 1990;
- MUKAI, Toshio. O Estatuto da Cidade: Anotações à Lei nº 10.257, de 10 de junho de 2001. São Paulo: Saraiva, 2001;
- Prefeitura Municipal de Goiânia. Aspectos demográficos da população de Goiânia, por baixo, segundo censo 2000. Goiânia, dez 2002;
- \_\_\_\_\_. Radiografia Sócio econômico do Município de Goiânia – Goiás – Goiânia, agosto 2002;
- Constituição Federal de 1988 – Artigos 182 e 183;
- Estatuto da Cidade – Lei 10.257/01;
- \_\_\_\_\_. Plano Diretor de Goiânia – Lei Complementar nº 349/2022, Goiânia, 2022;
- Lei nº11.127 de 04 de janeiro de 2024, Goiânia, 2024;
- Lei Federal nº 8.723/93;
- Resolução Conama nº 490/18;
- Resolução Conama nº 001/90;
- NBRs 10.152/17, 10.151/19;

Lei nº 368/2023 - Código de Posturas de Goiânia;  
Portaria 62 de 02 de julho de 2024, Goiânia, 2024;  
Instrução Normativa nº8 de 01 de outubro de 2023, Goiânia, 2023;  
ROCCO, Rogério. Estudo de Impacto de Vizinhança. Instrumento de garantia do direito às cidades sustentáveis. Rio de Janeiro: Lumen Júris, 2006;  
SÉGUIN, Elida. Estudo de Impacto de Vizinhança. Revista de Direitos Difusos, ano VII, v. 35, janeiro-fevereiro 2006;  
SEVERINO, Antônio Joaquim. Metodologia do Trabalho Científico. São Paulo: Cortez, 2002;  
SILVA JUNIOR, Reginaldo Antônio da; LIMA, Leandro Oliveira de. A valorização imobiliária em Goiânia: um estudo de caso dos Setores Oeste, Marista, Bueno e Jardim Goiás em 2018. Brazilian Journal of Development, [S. l.], v. 7, n. 7, p. 74857–74863, 2021.  
DOI: 10.34117/bjdv7n7-591. Disponível em: <https://ojs.brazilianjournals.com.br/ojs/index.php/BRJD/article/view/33547>. Acesso em: 6 mar. 2025.

SOARES, Lucélia Martins. Estudo de Impacto de Vizinhança, In Estatuto da Cidade (comentários a Lei 10.257/2001) São Paulo: Malheiros Ed., 2003;

TOLEDO, Geraldo Luciano; Ovalle, Ivo Izidoro. Estatística Básica. 2. ed.. São Paulo: atlas, 1985;

SCHVARSBERG,Benny;MARTINS,Giselli; CAVALCANTI, Carolina B. ( org) Estudo de Impacto de Vizinhança. Coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade – Volume 4. Brasília: UNB; <http://portalmapa.goiania.gov.br/mapafacil>,03/02/2019, às 11:30 hs;

Google Earth, modo “street view”, 06/02/2019, às 12:00hs;

LEVINE, D. M. / BERENSON, M. L. / STEPHAN, David. Estatística: Teoria e Aplicações usando Microsoft Excel em Português. Rio de Janeiro: LTC, 2000;

CRESPO, Antonio Arnot. Estatística fácil, São Paulo: Saraiva, 2009;

NOVAES, Diva Valério. Estatística para educação profissional. São Paulo: Atlas, 2009;

TIBONI, Conceição Gentil Rabelo. Estatística básica para os cursos de administração, ciências contábeis tecnológicos e de gestão. São Paulo: Atlas, 2010;

TRIOLA, Mário F. Introdução à Estatística. 7a. Ed. Rio de Janeiro: LTC, 1999.

# Relatório de Impacto de Vizinhança

**EMPREENDIMENTO:  
COMÉRCIO VAREJISTA - SUPERMERCADO E  
COMÉRCIO SEM USO DEFINIDO**

Goiânia  
Abril/2025



## **RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - RIV**

**Objeto:** Desenvolvimento de Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) para o Uso: Comércio Varejista - Supermercado e comércio sem uso definido

**Empresa Responsável:** Estudo desenvolvido pela empresa SR Solange Rassi Consultoria Eileri

**Responsabilidade Técnica:** Socióloga e Urbanista Solange Rassi e Arquiteta Urbanista Celimene Machado de Faria Arantes

**Empresa contratante:** Mundial Participações e Investimentos LTDA

**Conteúdo:** Diagnose, impactos gerados, medidas mitigadoras, compensadoras e/ou potencializadoras e pesquisa de opinião pública, acerca do empreendimento a se localizar no Lt. 1/20, da Qd. 42, entre as Ruas: Desembargador Eládio Amorim, Alice Correa e Francisco Godinho, no loteamento Vila Rosa, em Goiânia

**PROCESSO:** SEI Nº 24.28.000006161-3

## SUMÁRIO

<b>APRESENTAÇÃO .....</b>	<b>5</b>
<b>METODOLOGIA APLICADA.....</b>	<b>6</b>
1. QUALIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	7
1.1. Identificação do Empreendedor da Atividade.....	7
1.2. Caracterização do Empreendimento.....	7
1.3. Enquadramento da atividade .....	11
1.4. Localização.....	12
2. MARCO REGULATÓRIO .....	15
2.1. Uso e Ocupação do Solo Legal da Área do Empreendimento .....	16
3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA DO EMPREENDIMENTO .....	18
3.1. Definição da Área de Influência Direta.....	18
3.2. Caracterização da Área de Influência Direta - AID .....	19
4. DIAGNÓSTICO .....	20
4.1. Adensamento Populacional e Aspectos Demográficos .....	20
4.2. Equipamentos Urbanos, Comunitários e Serviços Públicos .....	21
4.2.1. Equipamentos Urbanos.....	21
4.2.2. Equipamentos Comunitários.....	22
4.2.3. Serviços Públicos.....	24
4.2.4. Uso e Ocupação do Solo Existente no Entorno do Empreendimento .....	25
4.2.5. Morfologia e Volumetria das Edificações .....	25
4.3. Aspectos Ambientais.....	26
4.3.1. Iluminação e Ventilação Naturais.....	26
4.3.2. Permeabilidade do Solo .....	26
4.3.3. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural.....	27
4.4. Desenvolvimento Econômico .....	28
5. Pesquisa de Opinião Junto aos Moradores da Área de Influência do Empreendimento	28
5.1. Local do estudo .....	29
5.2. Análise de Dados.....	29

6.	Matriz de Impactos decorrentes da implantação da atividade e medidas mitigadoras, compensadoras e/ou potencializadoras .....	31
7.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	36

**LISTA DE FIGURAS**

Figura 1 - Área objeto de estudo - Lt. 1/20, da Qd. 42, loteamento Vila Rosa.....	7
Figura 2 - Vista frontal da edificação pela Rua Eládio Amorim, Vila Rosa .....	8
Figura 3 - Planta do Subsolo – Garagens / Acessos.....	10
Figura 4 - Mapa de Localização no Município, Bairro e Quadra .....	13
Figura 5 – Mapa da Área de Influência do Empreendimento (Raio estendido – 1.500m)	14
Quadro 6 – Bairros e População Contidos na Área de Influência Direta .....	21

**LISTA DE QUADROS**

Quadro 1 - Identificação do Empreendedor da Atividade .....	7
Quadro 2 - Cronograma de Execução da Obra .....	11
Quadro 3 - Classificação por CNAE.....	12
Quadro 4 - Hierarquia das Vias Lindeiras.....	17
Quadro 5 - Parâmetros Urbanísticos para Área Adensável.....	17
Quadro 6 - Matriz de Impactos .....	32

## APRESENTAÇÃO

Goiânia, conta com elevado quantitativo populacional, segundo projeção populacional desenvolvida pelo IBGE sobre o censo de 2010, Goiânia possui população de um milhão quinhentos e trinta e seis mil e noventa e sete habitantes - 1.536.097 hab., sendo que 99,5% desta população está no meio urbano. Mesmo assim, ainda permanece como uma cidade com qualidade de vida e com um dinamismo que pode ser atestado em todos os seus aspectos urbanos: econômico, social, cultural, de serviços, dentre outros.

Manter este dinamismo, em ordem crescente, observando-se o equilíbrio e a harmonia da cidade, impõe um constante cuidar do ambiente urbano. Para que isto ocorra, é necessário que os empreendimentos a serem implantados observem leis, decretos, normas, dentre outros instrumentos, na busca por um desenvolvimento sustentável.

Com o objetivo de promover, portanto, um maior controle das intervenções no meio urbano, o Plano Diretor de Goiânia, instituiu o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e o consequente **Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV**, que tem demonstrado ser, além de uma ferramenta técnica de estudo, um instrumento de alto caráter de controle social sobre a cidade, uma vez que permite que a população opine e participe sobre a melhor utilização dos seus espaços.

O RIV é, portanto, um documento complementar ao Estudo, que representa a síntese objetiva deste e que contém a avaliação dos efeitos decorrentes da instalação de determinadas atividades impactantes no trecho urbano a que deverá se integrar, balizando os efeitos decorrentes refletidos sobre o cotidiano da população moradora nas proximidades do local do empreendimento.

Nesta perspectiva, o RIV, aqui apresentado, apresenta uma síntese do Estudo a que se refere, consistindo num extrato das conclusões sobre as avaliações e análises desenvolvidas pelo Estudo, o qual será utilizado como ferramenta para acompanhar e monitorar as medidas mitigatórias e compensatórias dos impactos gerados pela atividade na vizinhança do empreendimento.

## METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada para desenvolvimento do presente Relatório de Impacto de Vizinhança –RIV, comprehende a sintetização de um conjunto de dados secundários e uma pesquisa e levantamentos primários, objetivando apresentar a identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança do empreendimento, para contribuir com um desenvolvimento urbano sustentável e, também, criando uma nova possibilidade de intermediação entre os interesses do empreendedor e a população diretamente impactada.

Com este objetivo traçado, inicialmente o estudo faz, resumidamente, a apresentação do empreendedor e a identificação e qualificação do empreendimento, com seu enquadramento nos CNAEs que a legislação apresenta.

Por meio do item Marco Regulatório são levantados os fatores legais principais aplicáveis ao estudo a que se refere e, posteriormente, o cálculo da dimensão do raio para definição da Área de Influência Direta do empreendimento - AID.

Seguidamente é apresentada a síntese da AID, consistindo em sua mensuração e apresentação de motivos para definição de sua dimensão, acompanhado de sua composição e apresentação de diagnóstico dos fatores que a constituem, a saber: adensamento populacional e aspectos demográficos, equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos, uso e ocupação do solo existente no entorno do empreendimento, morfologia e volumetria das edificações, aspectos ambientais, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural e desenvolvimento econômico.

Sequencialmente, o Relatório expõe o extrato da pesquisa de opinião pública quanto à aceitação da população com relação à instalação da atividade pretendida, encerrando com a apresentação dos impactos gerados e das medidas mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras, os quais resultam da análise técnica deste cabedal de informações, associada à aplicação de todo o arcabouço da legislação aplicável ao assunto, expressos no item Matriz de Impactos Decorrentes da Implantação da Atividade, onde apresenta as Medidas Mitigadoras, Compensadoras e/ou Potencializadoras.

## **1. QUALIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

## 1.1. Identificação do Empreendedor da Atividade

#### Quadro 1 - Identificação do Empreendedor da Atividade

Nome Empresarial - Mundial Participações e Investimentos LTDA	
Nome Fantasia – Miramendes Investimentos	
CNPJ – 41.496.275/0001-45	Data de Abertura – 08/04/2021
Responsável - Weiner Neves Mendes	
Endereço – Avenida Anhanguera, Qd. 67, Lt. 2/6-4/16 E 21, Sl. 15	
Fone – (62) 99971 0350 / (62) 3221 6500	E-mail – marinamnandrade@gmail.com
Contato – Arq <sup>a</sup> Marina Moreira Neves de Andrade Amorim	
Fonte: Fornecido pelo empreendedor	

## 1.2. Caracterização do Empreendimento

O empreendimento, objeto deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, ocupa o Lt. 1/20, da Qd. 42, entre as Ruas: Desembargador Eládio Amorim, Alice Correa e Francisco Godinho, no loteamento Vila Rosa, em Goiânia (Fig. 1), contando com área total de 8.722,95m<sup>2</sup> (oito mil setecentos e vinte e dois vírgula noventa e cinco metros quadrados). Está cadastrado no Cadastro Municipal, na categoria de Imposto Territorial Urbano, sob o nº324.070.0734.0000.



Figura 1 - Área objeto de estudo - Lt. 1/20, da Od. 42, loteamento Vila Rosa

Fonte: Google Earth, acessado em 11 mar. 2025, às 17h e 58min.

Segundo o Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia, Livro 2 de Registro Geral, matriculado sob o nº 365.398, Ficha 1, em 27 de dezembro de 2021, este imóvel foi transferido, a título de integralização de capital social, em favor de Mundial Participações e Investimentos LTDA, descrita no Quadro 1, deste estudo.

Referido imóvel encontra-se em processo construtivo, uma vez que foi aprovado um projeto com fim comercial (Fig. 2),, contendo três pavimentos e com área total de construção equivalente a 7.534,58m<sup>2</sup> (sete mil quinhentos e trinta e quatro vírgula cinquenta e oito metros quadrados), conforme Alvará de Construção nº 27.767, expedido em 29/09/22, pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação – Seplanh.



Figura 2 - Vista frontal da edificação pela Rua Eládio Amorim, Vila Rosa

Fonte: Acervo próprio

Em virtude de haver folga quanto ao potencial construtivo estabelecido pelo Plano Diretor vigente, Lei Complementar nº 349, de 04 de março de 2022, a empresa proprietária decidiu empreender um acréscimo de área construída ao edifício, o qual encontra-se em estágio de análise do Projeto Legal, na tipologia de Modificação com Acréscimo, com a finalidade de seu licenciamento perante o município.

Para tal, em 06 de março de 2025, por meio do protocolo UDS2025050072, foi solicitada informação de uso do solo junto à Secretaria Municipal de Eficiência, para a finalidade de Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - Supermercados e Comércio sem uso definido, onde constou a exigência de desenvolvimento do EIV/RIV, assim como, do instrumento de Estudo de Impacto de

Trânsito e Relatório de Impacto de Trânsito – EIT/RIT, o qual também deverá ser desenvolvido por equipe técnica especializada.

### 1.3. Descrição do projeto

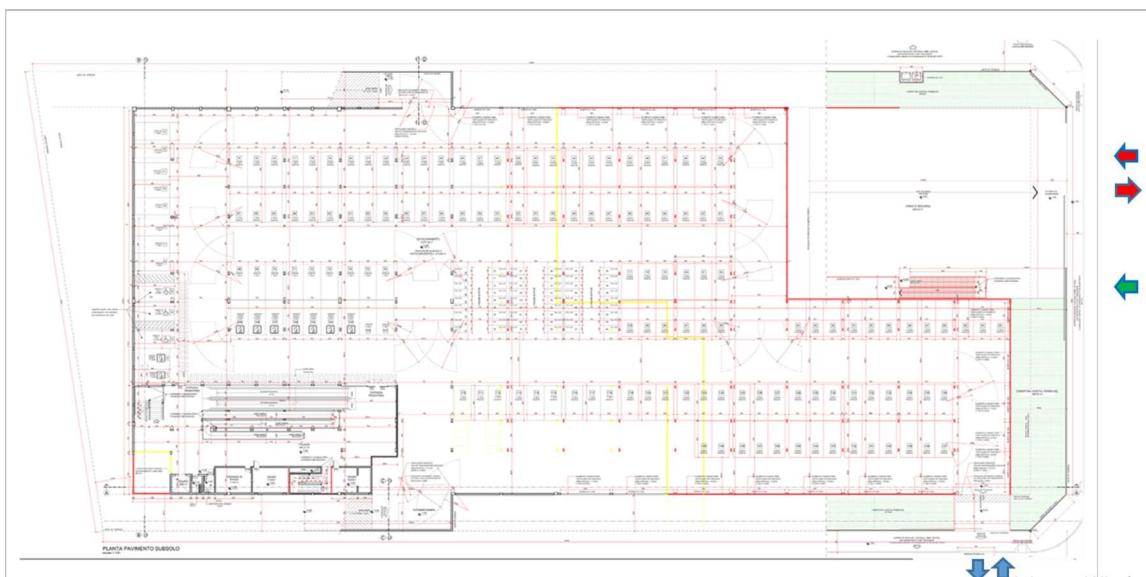
O terreno onde se encontra a edificação em estudo está voltado para três vias públicas - Rua Desembargador Eládio Amorim, Rua Alice Correa e Rua Francisco Godinho, no loteamento Vila Rosa portanto, conforme definições legais, possui três frentes e uma lateral pelo terreno vizinho confrontante - Lote 1-20A (Fig. 3), uma vez que a legislação considera que qualquer lote possui frente por via pública, no caso, frente por três vias.

A edificação que recepcionará as atividades anteriormente descritas contém um pavimento de subsolo, destinado a vagas de estacionamentos, pavimento térreo e primeiro pavimento, conforme anteriormente apresentado, contando com área total já aprovada de 7.534,58m<sup>2</sup> (sete mil quinhentos e trinta e quatro vírgula cinquenta e oito metros quadrados) e acréscimo pretendido de 4.869,40 (quatro mil oitocentos e sessenta e nove vírgula quarenta metros quadrados).

Serão disponibilizadas vagas para veículos motorizados, com um total de 150 (cento e cinquenta) vagas para carros e de 54 (cinquenta e quatro) vagas para motos. As vagas de automóveis serão descriminadas entre Pessoas Com Deficiência - PCD (03 vagas), Idosos (09 vagas) e normais (74 vagas).

Segundo informações do empreendedor, o valor estimado da obra está na ordem de sete milhões e quinhentos mil reais. Foi autorizado o início da obra em 29 de setembro de 2022, por força do primeiro Alvará de Construção e tem previsão de inauguração do Leve Supermercado em novembro do corrente ano, após a futura emissão do segundo Alvará de Construção, em licenciamento junto à Prefeitura, conforme cronograma de obras apresentado pelo empreendedor (Quadro 2).

O horário de funcionamento das atividades que comporão o edifício será relativo à natureza comercial das atividades que o compõe, sendo que o Supermercado Leve funcionará no horário das 07:00 às 21:30hs e contará com dois mil clientes/dia, aproximadamente 130 (cento e trinta) funcionários diretos e 30 (trinta) terceirizados.

**LEGENDA**

- ➡ Entrada/Saída – Carga e Descarga
- ➡ Entrada/Saída – Estacionamentos de Veículos
- ➡ Acesso de Pedestres

Figura 3 - Planta do Subsolo – Garagens / Acessos

Fonte: Projeto arquitetônico proposto de modificação com acréscimo – Fornecido pelos projetistas

**1. Planejamento –**

Análise do terreno, elaboração de projetos arquitetônicos e de engenharia, obtenção de licenças e autorizações necessárias e contratação de equipes e fornecedores.

- 08/02/2021 – Remembramento, Registros, e Averbações de 20 lotes da Quadra 42 do Vila Rosa;
- 08/03/2021 – Início da elaboração do Projeto de Arquitetura;
- 26/04/2021 – Início da elaboração dos Projetos Complementares (Estrutural, Hidrossanitário, Elétrico, Fundação, Planimétrico etc.

**2. Preparação do Terreno –**

Limpeza do local, demolição de estruturas existentes, terraplanagem e instalação de Canteiros de Obras.

- 01/09/2022 – Início da Limpeza, montagem e fechamento do Canteiro de Obras.

**3. Fundação –**

Escavação, instalação de Estacas e Concretagem da Fundação.

- 26/10/2022 – Início das Perfurações e Concretagem de Tubulões da Fundação.

**4. Estrutura –**

Implantação das estruturas principais da edificação, como Pilares, Vigas e Lajes.

- 01/12/2022 – Início de Concretagens de Pilares e Vigas Baldramas Laterais;
- 15/05/2023 – Início de Montagens e Concretagens das Lajes do Térreo;
- 07/08/2023 – Início de Concretagem do Piso do Estacionamento;
- 24/08/2023 – Início de Montagens e Concretagens de Pilares do Mezanino;
- 14/12/2023 – Início da fabricação da Estrutura Metálica de Cobertura;
- 18/06/2024 – Início da Montagem da Estrutura Metálica de Cobertura.

**5. Alvenaria –**

Construção das paredes, divisórias e outras partes de alvenaria.

- 07/09/2023 – Início do levantamento de Paredes de Blocos Estruturais.

**6. Instalações Elétricas e Hidráulicas –**

Paralelamente à alvenaria, são realizadas as instalações elétricas e hidráulicas, incluindo: passagem de tubulações, instalação de fiação, tomadas, interruptores, sistemas de esgoto e abastecimento de água.

- 11/12/2023 – Início das montagens das Instalações de Águas Pluviais;
- 27/11/2024 – Início das montagens das Instalações Elétricas.

**7. Acabamento e Equipamentos –**

Aplicação de revestimentos, pintura, instalação de pisos, forros, e demais elementos que darão o aspecto final à construção.

- 06/05/2024 – Início das Pinturas Internas e Externas;
- 29/08/2024 – Início das montagens de Elevador e Esteiras Rolantes;
- 25/11/2024 – Início das montagens das Esquadrias de Janelas;
- 28/11/2024 – Início das instalações de Revestimentos de Parede e Piso;
- 27/12/2024 – Início das preparações de pavimentação de Calçada e Meio-Fio;
- 23/01/2025 – Início das montagens de Escadas Metálicas e Portas de Aço;
- 11/02/2025 – Início das montagens de Paredes Dry Wall de Salas de Escritórios e de Preparos;
- 15/03/2025 – Início da implantação do Paisagismo.

**8. Serviços de Obra (a Concluir) -**

- 30/03/2025 – Montagens de Esquadrias e Vidros;
- 15/04/2025 – Pavimentação dos Passeios e Paisagismo;
- 30/04/2025 – Montagens de Paredes e Portas Dry Wall;
- 15/05/2025 – Montagens e instalações da Fachada Principal;
- 30/05/2025 – Instalações dos Revestimentos de Pisos e Paredes;
- 30/05/2025 – Montagens das Instalações Elétricas;
- 30/06/2025 – Pinturas Internas e Externas.

**9. Montagens das Instalações do Leve Supermercado -**

- 01/07/2025 – Início de montagens dos Equipamentos de Supermercado;
- 11/2025 – Previsão de inauguração do Leve Supermercado.

**Quadro 2 - Cronograma de Execução da Obra**

Fonte: Apresentado pelo empreendedor

### 1.3. Enquadramento da atividade

Aplicando-se, a classificação por Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, os códigos das atividades econômicas pretendidas estão contidos no Quadro 3.

A se considerar, ainda, que parte do edifício será destinado a espaços comerciais sem uso específico definido, ou seja, serão construídos espaços a serem lançados para aluguel, temos que, *a priori*, quando da conclusão do desenvolvimento deste EIV/RIV e

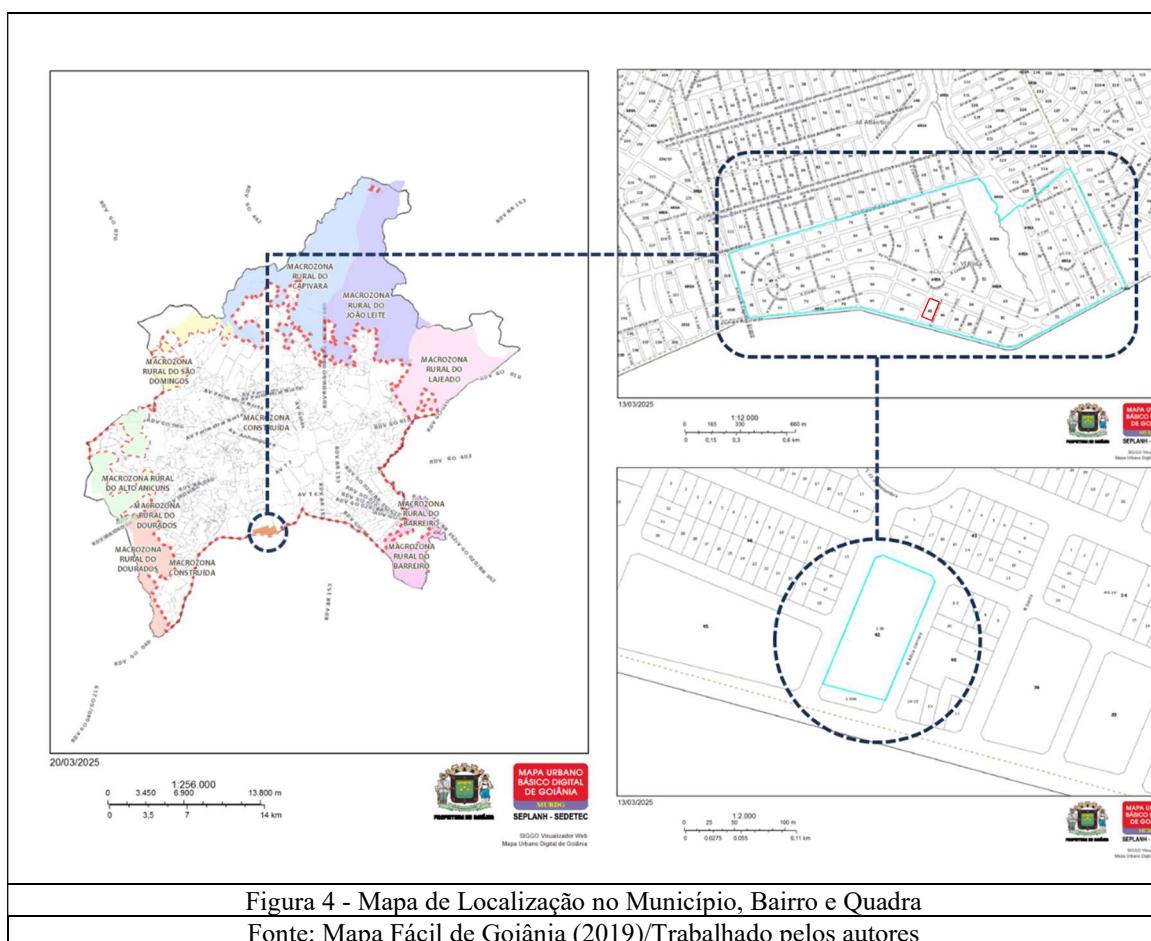
conclusão da obra, ainda não estarão definidas quais atividades se instalarão em cada espaço projetado. Neste caso, para parte do empreendimento, foi considerado o CNAE “guarda-chuva”, conforme descrito no Quadro 3, a seguir.

CNAE	ATIVIDADES
471130200	Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - Supermercados
000000008	Comércio sem Uso Definido
Quadro 3 - Classificação por CNAE	
Fonte: Uso do Solo – UDS2025050072	

#### 1.4. Localização

O empreendimento situa-se em Área Urbana do Município de Goiânia (Fig. 4), na Macrozona Construída, definida pela Lei Complementar nº 349, de 04 de março de 2022, em local fartamente interligado por eixos viários estratégicos e em setor com alta conectividade urbana e interurbana – Vila Rosa.

Será instalado em local estratégico para atendimento ao público usuário (Setor Vila Rosa), na Região Sudoeste de Goiânia, setor este em forte processo de ocupação e desenvolvimento econômico, cuja avenida principal de acesso direto - Avenida Rio Verde, que faz frente para a Quadra 42, na contra esquina do empreendimento, possibilita farta interligação do empreendimento às outras áreas da cidade, assim como ao Município de Aparecida de Goiânia, situado em sua vizinhança, além de se constituir em um significativo vetor de interligação viária com outros municípios do estado.

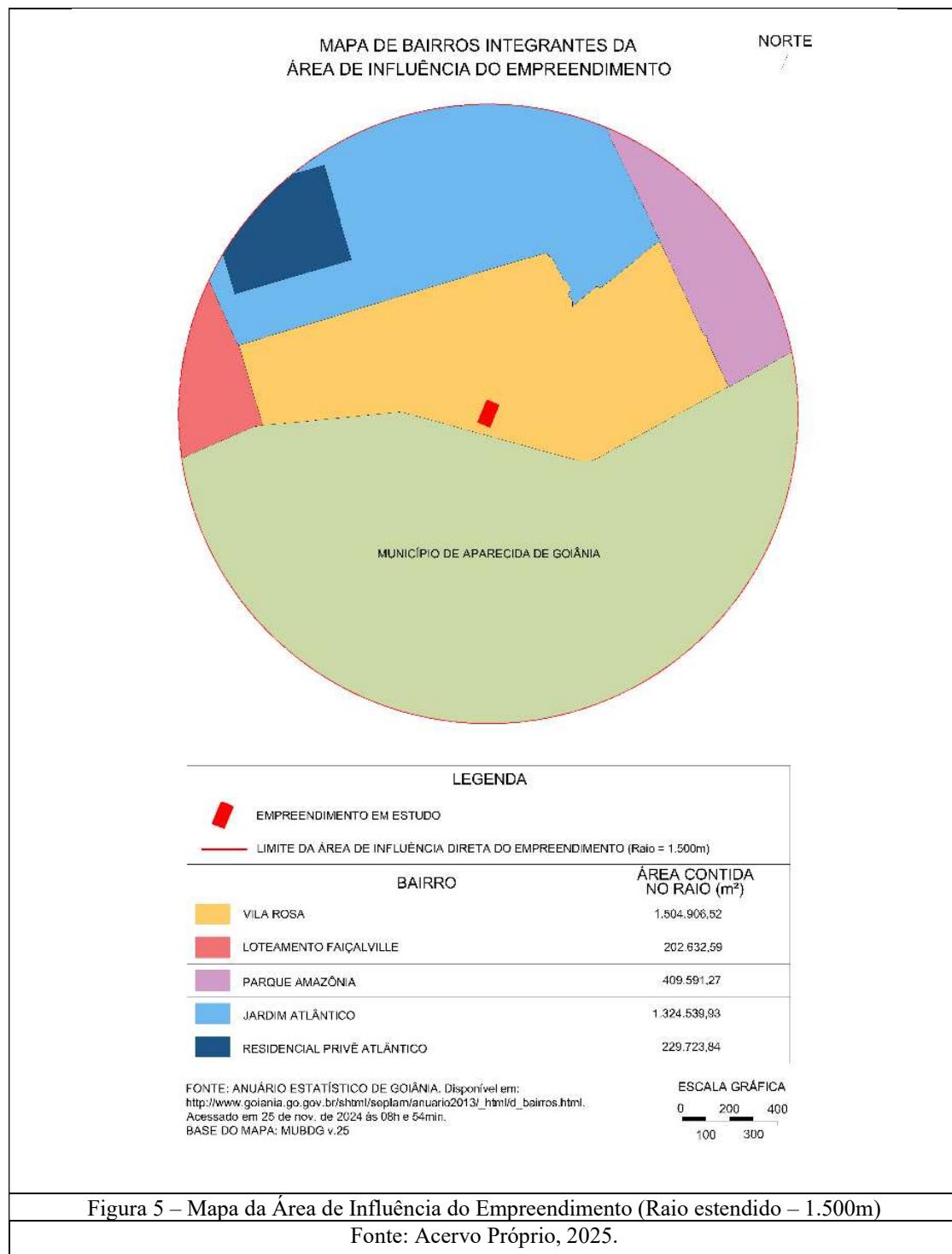


Os espaços que circundam este empreendimento na Vila Rosa são predominantemente de uso misto – atividades econômicas diversas e residências, inclusive com perceptível processo de verticalização com fins habitacionais.

Segundo definição legal de sua Área de Influência Direta (Fig. 5), também referida como AID, o empreendimento, por se situar na Vila Rosa, se inter-relacionará diretamente com os bairros de sua vizinhança: Loteamento Faiçalville, Jardim Atlântico, Residencial Privê Atlântico, Parque Amazônia.

Deve ser mencionado, ainda, que o presente estudo não se estenderá ao Município de Aparecida de Goiânia, embora o mesmo também se encontre situado no raio de estudo da AID do empreendimento, considerando tratar-se de outro município e que a legislação urbanística de Goiânia somente repercute sobre seu território, não tendo sido instituída, ainda, a legislação urbanística concernente à Região Metropolitana de Goiânia.

Face à existência desta circunstância de divisa de municípios internamente à Área e que o Município de Aparecida de Goiânia atinge em torno de metade da Área de Influência Direta, entendeu-se ser conveniente que o presente estudo fosse estendido para um raio de influência superior, equivalente a 1.500m (um mil e quinhentos metros).



## 2. MARCO REGULATÓRIO

Os artigos 182 e 183 da Constituição Federal do Brasil tratam sobre a Política Urbana a ser instituída nas cidades brasileiras. Em 10 de julho de 2001, a Lei nº 10.257 (Estatuto da Cidade), por sua vez, regulamentou os citados artigos, tendo como princípios básicos o planejamento participativo e a função social da propriedade urbana.

Para consecução destes objetivos, o Estatuto da Cidade conta com o Plano Diretor, que constitui o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

A mesma Lei nº 10.257, criou um leque de ferramentas com o intuito de garantir a efetivação da Política Urbana instituída para os municípios, dentre as quais encontra-se o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV).

Ante este cenário legal, temos que o município de Goiânia, por meio de seu Plano Diretor atual, aprovado pela Lei Complementar nº 349, de 04 de março de 2022, visando o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento urbano, adotou a citada ferramenta, com a apresentação de seu consequente **Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV** que tem por objetivos:

I – A presentar uma síntese conclusiva do EIV, viabilizando uma leitura mais prática e objetiva do Estudo, formalizando o seu resultado;

II – apresentar as medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos do empreendimento em estudo;

III - definir medidas intensificadoras em relação aos impactos positivos do empreendimento;

IV - orientar a realização de adaptações ao projeto objeto de licenciamento urbano, de forma a adequá-lo às características urbanísticas, ambientais, culturais e socioeconômicas locais;

V - assegurar a utilização adequada e sustentável dos recursos ambientais, culturais, urbanos e humanos;

VI - subsidiar processos de tomadas de decisão relativos ao licenciamento urbano e ambiental;

VII – permitir o acompanhamento e fiscalização na implementação das medidas propostas;

VIII - evitar mudanças irreversíveis e danos graves ao meio ambiente, às atividades culturais e ao espaço urbano.

A Lei Municipal nº 11.127, de 04 de janeiro de 2024, complementa a normatização acerca do tema, visto que “Dispõe sobre o instrumento do Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança no Município de Goiânia”, disciplinando a aplicação e as condições a serem observadas na elaboração do EIV e de seu Relatório (RIV).

Importa ressaltar que a Lei Complementar nº 349, de 2022 estabeleceu os empreendimentos e as atividades econômicas situadas em Área Urbana que dependerão da elaboração de EIV para sua instalação, além dos critérios e parâmetros gerais para sua elaboração, além de ter acrescido a exigência de desenvolvimento do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

Diante da atual conjuntura legal apresentada e, considerando a informação de Uso do Solo para Aprovação de Projeto, Protocolo nº UDS2025049287. específico para a atividade de Educação Superior – Graduação e Pós-graduação e Comércio sem Uso Definido, foi solicitado pelo mencionado órgão, o desenvolvimento do **Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV)**, como condicionante prévia ao licenciamento do projeto de acréscimo em comento

## 2.1. Uso e Ocupação do Solo Legal da Área do Empreendimento

A Lei Complementar nº 349, de 2022 estabeleceu que o imóvel objeto deste estudo integra a unidade territorial denominada como Área Adensável, por força do Corredor Exclusivo de Transporte Público Coletivo, denominado Corredor Goiás BRT NS - Corredor Exclusivo, o qual dá suporte a um Eixo de Desenvolvimento, conforme Item II do § 2º do Art. 116 do Plano Diretor de Goiânia.

Quanto às atividades econômicas pleiteadas para serem instaladas no local, ambas são enquadradas, pela Lei nº 10.845 de 2022, em Grau de Incomodidade GI-1, sendo que,

quando instaladas em Área Adensável, não há limitação para área ocupada pela atividade, ficando sujeita, todavia, à aplicação dos demais parâmetros urbanísticos estabelecidos para o local, exceção feita aos imóveis situados em Área Aeroportuária

A hierarquização viária estabelecida na Instrução Normativa nº 8, de 01 de outubro de 2023, classifica as vias fronteiriças ao terreno em estudo conforme disposto no Quadro 4, observando-se a obrigatoriedade de destinação de área para embarque e desembarque.

NOMENCLATURA DAS VIAS LINDEIRAS	CLASSIFICAÇÃO DA VIA
Rua Desembargador Eládio Amorim	Local 4
Rua Francisco Godinho	Local 4
Rua Alice Correia	Local 4
Quadro 4 - Hierarquia das Vias Lindeiras	
Fonte: Informação de Uso do solo nº 2025049287. SEPLANH, 2025.	

Os parâmetros urbanísticos legais admitidos para a unidade territorial de Área Adensável, por sua vez, encontram-se dispostos no Quadro 5.

Índice de Aproveitamento do terreno	6 (seis) vezes a área do terreno
Índice de Ocupação	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 90% no subsolo</li> <li>• 100% até 11,00m de altura, excluídas as áreas dos afastamentos ou recuos obrigatórios</li> <li>• 50% acima de 11,00m de altura</li> </ul>
Índice Paisagístico	Mínimo de 15%, sendo exigido o mínimo de 10% em cobertura vegetal permeável e permitido 5% de cobertura vegetal não permeável;
Índice de Controle e captação de água pluvial - ICCAP	1m <sup>3</sup> para cada 200m <sup>2</sup> de área impermeabilizada do terreno
Tabela de Altura da Edificação e Afastamentos	Dispostos no Anexo XXI, da Lei Complementar nº 349/2022 – Plano Diretor de Goiânia
Estacionamentos de Veículos	Área construída - 1.500,01 a 5.000,00m <sup>2</sup>
Área de Embarque e Desembarque de Veículos	01 vaga para cada 60m <sup>2</sup>
Edificações com altura superior a 12,00m (doze metros) devem apresentar área de embarque e desembarque interna ao terreno, a ser avaliada pelo órgão municipal de trânsito	
Obs. O acréscimo pretendido deverá atender à NBR 9050 atualizada	
Quadro 5 - Parâmetros Urbanísticos para Área Adensável	
Fonte: Informação de Uso do solo nº 2025049287, 2025.	

Quanto ao parâmetro de controle de fração ideal por unidade territorial, segundo critérios legais, este não repercute sobre ocupações do solo para fins de atividades econômicas, uma vez que estas não são geradoras de densidade populacional fixa, conforme é o caso em estudo.

Outra importante questão exigida quando da aprovação de novos empreendimentos é a implantação de calçadas acessíveis, regulamentada pela Lei Complementar nº 324, de 28 de novembro de 2019 e pela Instrução Normativa nº 001, de 03 de janeiro de 2020 e regulamentos.

Destaca-se, também. Que deverão ser observadas as normas relativas à edificação, estabelecidas no Código de Obras e Edificações de Goiânia, além da exigência de análise pela Vigilância Sanitária do Município de Goiânia – VISA.

### **3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA DO EMPREENDIMENTO**

#### **3.1. Definição da Área de Influência Direta**

A definição da dimensão do raio da Área de Influência Direta do empreendimento legalmente se dá devido à metragem quadrada referente à área ocupada pela atividade, para efeito de aplicação do estudo de EIV/RIV.

De acordo com os parâmetros definidos Anexo II, Tabela I – Critérios para Definição do Raio para Delimitação da Área de Influência e Número Mínimo de Pesquisas de Opinião, da Lei nº 11.127, de 04 de janeiro de 2024, o raio legalmente definido para a Área de Influência Direta do empreendimento em estudo, portanto, seria de 1.000m (um mil metros), uma vez que a área efetivamente ocupada está situada no intervalo de 5.001,00m (cinco mil e um metros) a 10.000.00m<sup>2</sup> (dez mil metros). Contudo, conforme já elucidado anteriormente, o estudo será desenvolvido no raio estendido de 1.500m (um mil e quinhentos metros).

### 3.2. Caracterização da Área de Influência Direta - AID

Localizado na Vila Rosa, este empreendimento está situado na Região Sudeste da cidade, conforme citado e influenciará diretamente os bairros situados no raio de influência estendido de 1.500m (um mil e quinhentos metros) do empreendimento.

A maior participação dos bairros nesta Área de Influência é marcada pela presença do próprio setor Vila Rosa, que recepciona o empreendimento, contando com 1.504.906,52 m<sup>2</sup> (um milhão quinhentos e quatro mil novecentos e seis vírgula cinquenta e dois metros quadrados) inseridos no raio; em ordem decrescente de participação, encontra-se o setor Jardim Atlântico, contando com 1.324.539,93m<sup>2</sup> (um milhão trezentos e vinte e quatro mil quinhentos e trinta e nove vírgula noventa e três metros quadrados) inseridos no raio; em seguida, tem-se o setor Parque Amazônia, com 409.591,27m<sup>2</sup> (quatrocentos e nove mil quinhentos e noventa e um vírgula vinte e sete metros quadrados) inseridos no raio e, finalmente, com menor participação, tem-se o Privê Atlântico, contando com 229.723,84m<sup>2</sup> (duzentos e vinte e nove mil setecentos e vinte e três vírgula oitenta e quatro metros quadrados).

Diversas avenidas que constituem expressivos corredores de trânsito perpassam essa Área, a saber: Avenida Rio Verde, importantíssimo eixo viário da cidade, constituinte do Corredor Goiás – BRT, Avenida Independência, Avenida Padre Orlando de Moraes, Avenida Ipanema, Avenida Capitão Breno, dentre outras.

Estas vias constituem expressivas vias de ligação entre a AID e as diversas regiões da cidade, assim como, algumas, representam importantes corredores de transporte público coletivo. Este aspecto está melhor detalhado no item 4.2.3 do EIV.

O que mais se destaca nesta AID é a economia pulsante no entorno do empreendimento, principalmente considerando o expressivo contingente comercial e de serviços instalado ao longo da Avenida Rio Verde.

Outro aspecto em evidência nesta AID é o processo de verticalização com habitações coletivas já implantadas e ocupadas ou em processo construtivo. Nota-se, entretanto, a existência de um enorme quantitativo de imóveis vagos.

Conclui-se, portanto, que a proposta de um empreendimento neste local, da natureza do que ora se estuda, encontra-se coerente com a ocupação existente em seu entorno, principalmente considerando a existência de diversos outros estabelecimentos de

mesma natureza e porte, a saber: Atacadão 2 - Todo dia, dois supermercados Assaí, Barão Select e Super Store.

## 4. DIAGNÓSTICO

### 4.1. Adensamento Populacional e Aspectos Demográficos

A Vila Rosa e seu entorno vem sofrendo, nos últimos anos, um processo de ocupação e de renovação urbana, o qual tem acentuado seu adensamento populacional.

Variados fatores explicam a diversidade de usos e ocupações nesta AID, como, por exemplo, o desenho espacial, com uma expressiva oferta territorial, sua confrontação com inúmeros bairros em processo de ocupação intensa, a implantação do Buriti Shopping, ocorrida em 1996 e que se constituiu em uma das principais referências na Área, além de ter exercido um significativo poder de atração de melhorias para a região e, fundamentalmente, pode-se ressaltar, ainda, a importância das legislações urbanísticas que favoreceram uma gama de possibilidades para o setor imobiliário da cidade.

De forma bastante visível e como já citado, constata-se um elevado processo construtivo de habitações coletivas nesta AID, de forma mais concentrada na Vila Rosa e sob influência da Avenida Rio Verde, além da disseminação de atividades comerciais e de serviços, inclusive em maiores portes construtivos. Nota-se a existência de inúmeras obras nesta região, demonstrando um claro processo de ocupação, como também de renovação urbana, consolidando uma tipologia de ocupação espacial bastante miscigenada.

Outro aspecto que deve ser reforçado é a existência de inúmeros lotes vagos, distribuídos por toda a AID, o que, positivamente, representa um forte indício de atração para novas ocupações.

Conclusivamente, esta enorme variedade de usos comerciais e de serviços, em micro e macroportes, somados às potencialidades da legislação urbanística promovem um cenário bastante favorável a um crescente adensamento populacional do local.

Com relação aos Aspectos Demográficos, para o cálculo da população inserida na AID, utilizou-se os dados do Anuário Estatístico do órgão municipal de planejamento e a área territorial do bairro, contida na AID, obtendo-se a população da área de estudo, abaixo especificada no Quadro 6.

Relação de bairros contidos na área	Área do bairro contida no raio (m²)	% de participação	População total do bairro	População contida no raio
Vila Rosa	1.504.906,52	100,0	2.039	2.039
Lot. Faiçal Ville	202.632,59	5,4	8.631	466
Parque Amazônia	409.591,27	9,5	20.907	1.986
Jardim Atlântico	1.324.539,93	58,8	6.165	3.625
Resid. Privê Atlântico	229.723,84	81,0	1.279	1.036
<b>TOTAL</b>				<b>9.152</b>

Quadro 6 – Bairros e População Contidos na Área de Influência Direta

Fonte: Mapa Fácil de Goiânia (2025)/Anuário Estatístico - Trabalhado pelos autores

Ante a abordagem apresentada, pode-se inferir ainda que, a atividade a ser instalada no local não se constitui em uma natureza de atividade agregadora de novas ocupações habitacionais em seu entorno, e, sim, pode-se constituir num vetor de atração de mais atividades afins no entorno.

Para tal, a Área possui potencial quanto à disponibilidade de terrenos e quanto aos parâmetros urbanísticos legais, para recepcionar novas atividades ou mesmo ocupações em altura, porventura atraídas pela valorização do entorno imediato ao empreendimento, desde que existam viabilidades técnicas de fornecimento de infraestrutura e serviços públicos na região, o que é condicionante para o licenciamento de novas edificações.

#### 4.2. Equipamentos Urbanos, Comunitários e Serviços Públicos

##### 4.2.1. *Equipamentos Urbanos*

Em conformidade com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, são considerados como equipamentos urbanos, os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica.

Quanto a esse aspecto, os setores componentes da AID do empreendimento, encontram-se atendidos por equipamentos urbanos, sendo que a região em estudo dispõe

de bocas de lobo para drenagem pluvial e, segundo informações fornecidas pela Seplan, por meio do Mapa Fácil Digital, dispõe também de rede de iluminação pública em suas vias, abastecimento de água e coleta esgotos e ruas, na quase totalidade de seu território, asfaltadas, restando alguns pequenos trechos de vias públicas não abertos e/ou sem estas infraestruturas.

Com relação à rede de água e esgoto, assim como energia elétrica, os bairros são atendidos em quase sua plenitude.

Quase toda a área é ainda atendida por telefonia fixa e móvel, com instalação de cabeamento também para oferecimento dos serviços de banda larga (internet) e TVs por assinatura.

Vale destacar aqui, a necessidade de ações públicas no sentido de completar os pequenos trechos de vias públicas ainda sem abertura e/ou sem pavimentação nesta AID e implantar sua infraestrutura plena.

#### *4.2.2. Equipamentos Comunitários*

Segundo a antedita Lei Federal nº 6.766/79, são considerados equipamentos comunitários, aqueles equipamentos públicos relativos à educação, cultura, saúde, lazer e similares.

##### *4.2.2.1. Equipamentos de Educação*

Quanto aos aspectos de educação e, analisando-se estritamente a AID, constata-se que existem dois estabelecimentos de ensino público municipal na área - Escola Municipal Jardim Atlântico e Escola Municipal Vila Rosa. A densidade de escolas particulares, entretanto, é bastante consistente.

Considerando o tipo de estabelecimento comercial que irá se instalar no local – supermercado de grande porte e comércios diversos, em micro e pequeno portes, pode-se concluir que esta tipologia de atividade econômica não é geradora de demanda educacional no entorno e que os estabelecimentos existentes não estarão sujeitos a maiores pressões,

não se constatando uma necessidade de medidas complementares para viabilizar a nova ocupação e funcionamento da atividade.

#### 4.2.2.2. Equipamentos de Saúde

Com relação à oferta do serviço municipal de saúde nesta AID, segundo o Mapa Fácil de Goiânia, não existe incidência deste tipo de equipamento público na Área. Há, entretanto, ofertas de estabelecimentos particulares e/ou conveniados, tanto internamente à Área, quanto em setores próximos ou, mesmo, no Município de Aparecida de Goiânia, nas imediações do empreendimento.

Como exemplo, tem-se o Hospital Buriti, situado na Avenida Alexandre de Moraes, no Parque Amazônia. Também, no Município de Aparecida de Goiânia, encontra-se o CAIS Nova Era, na Vila São Tomáz, ambos nas proximidades da AID. Assim também, constata-se a existência do Centro de Saúde Vila Boa, na Vila Boa e a Maternidade e Hospital São Judas Tadeu, situada no Bairro Anhanguera, próximos à Área de Influência Direta do empreendimento.

Em análise a esta circunstância, pode-se inferir que a inexistência de equipamentos públicos de saúde na AID não é um fator que inviabiliza o atendimento às possíveis necessidades geradas pelos usuários ou funcionários do novo empreendimento, a se considerar os corredores viários que a entrecortam e que constituem facilitadores para os atendimentos de saúde públicos, privados e conveniados disponibilizados em setores interligados pelo transporte público.

#### 4.2.2.3 Equipamentos de Lazer e Cultura

A Área em estudo é bastante privilegiada no que tange aos equipamentos de lazer e cultura nela instalados e em suas imediações. Destaca-se um equipamento de lazer especial, o Parque PUAMA que se encontra caracterizado no EIV desenvolvido, em processo de implantação na cidade.

Outro equipamento muito significativo existente na borda interna da Área em estudo é o Clube do Serviço Social do Comércio de Goiás – SESC. Encontra-se situado na

Avenida Capitão Breno, no Setor Faiçalville, onde são disponibilizados aos servidores atividades de lazer, cultura e esportes.

Também, a Área conta com outro equipamento que oferece uma diversidade de atividades de lazer e cultura que é o citado Buriti Shopping. Embora situado no território municipal de Aparecida de Goiânia, encontra-se no raio de estudo desta Área de Influência Direta.

Outras oportunidades de lazer e recreação encontram-se nas praças públicas existentes tanto no território da AID, como em sua vizinhança, que muitas vezes oferecem, inclusive, alimentação (Pit-Dogs). Como exemplo, pode-se citar as Praças 21 de Setembro, a praça 25 de Janeiro, ambas na Vila Rosa. A Praça entre as Ruas Blvd Amendoeiras e TV Dois, no Jardim Atlântico, dentre outras nas imediações.

Além destes espaços, identificou-se também atividades que integram alimentação e cultura (restaurantes, bares, cafés) em diversas ruas desta Área.

A proposta de instalação da atividade ora em estudo, portanto, propiciará a integração e usufruto dos funcionários e usuários ao conjunto desses serviços, presentes na Área.

#### *4.2.3. Serviços Públicos*

Neste subitem, serão abordados os seguintes serviços públicos: sistema de transporte público, segurança pública, varrição, capina, roçagem, construção de praças, manutenções diversas e coleta de resíduos sólidos.

O sistema de transporte público é também bastante satisfatório, conforme fica demonstrado no EIV, a variedade de oferta de linhas e rotas que servem esta AID

Quanto aos serviços de segurança pública, a polícia militar encampa uma operação de policiamento ostensivo, abrangendo a circulação diária de veículos na Área e em toda a cidade e que abrange a circulação de veículos pela AID durante determinados horários de maior fluxo diário, estacionam em pontos variados e fazem policiamento direto, inclusive noturno.

Com relação aos serviços de varrição de vias, capina, roçagem, manutenções, entre outros e coleta de resíduos, os mesmos são de responsabilidade da Companhia de

Urbanização de Goiânia - Comurg, associada a empresas prestadoras de serviços, estando também presentes na Área. O circuito de coleta de resíduos sólidos em toda a AID ocorre semanalmente, no período diurno, às segundas, quartas e sextas feiras, segundo informações fornecidas pelo Mapa Fácil de Goiânia.

Conclusivamente, para fins de obtenção do alvará de aprovação e/ou execução de edificação, o proprietário se sujeitará à elaboração do PGRS, para a finalidade de licenciamento da construção. No presente caso, portanto, para o licenciamento ambiental da obra o proprietário desenvolveu o Plano de Resíduos Sólidos e Relatório de Geração de Resíduos Sólidos, exigidos para o licenciamento ambiental da obra.

#### *4.2.4. Uso e Ocupação do Solo Existente no Entorno do Empreendimento*

O uso e ocupação do solo dentro do raio adotado para estudo da AID do Empreendimento apresenta um caráter bem acentuado de uso misto em toda a sua extensão, embora ainda se encontre em fase de consolidação urbana, a se considerar o enorme quantitativo de terrenos vagos, principalmente na Vila Rosa, Parque Amazônia e Loteamento Faiçalville.

Circundando o local de instalação deste edifício em análise, encontra-se uma similaridade no quesito uso do solo, a saber: na parte de fundo do empreendimento tem-se a Avenida Rio Verde, onde as ocupações são quase todas comerciais e/ou de serviços. Internalizando-se pelo setor Vila Rosa, identifica-se a presença de um maior número de edificações residenciais e vários edifícios habitacionais em altura, já ocupados ou em fase de construção.

Destaca-se, ainda, no interior do bairro Jardim Atlântico, a existência da primeira iniciativa do setor imobiliário quanto à implantação de uma tipologia de loteamento fechado na cidade de Goiânia (condomínios horizontais), o chamado Privê Atlântico.

#### *4.2.5. Morfologia e Volumetria das Edificações*

Conforme já foi colocado anteriormente, há uma crescente variação quanto à morfologia e volumetria dos imóveis nesta Área de Influência Direta. Isso decorre da aplicação das legislações urbanísticas que vigoraram até a presente data, uma vez que os

últimos planos diretores incentivaram as densificações na faixa paralela à Avenida Rio Verde.

Os bairros sob influência da Avenida Rio Verde dispunham de coeficientes de aproveitamento e índices de ocupação provenientes das legislações, ao longo do tempo, que permitiram o surgimento de verticalizações que se desconformam do padrão horizontal desta AID. Tal fato promoveu uma diversidade em termos de volumes e formas arquitetônicas na região. Desta forma, a volumetria das edificações na Área e a morfologia dos espaços construídos são diversificadas e, em muitas situações, ainda em fase de consolidação.

A proposta em estudo, portanto, atende aos atuais instrumentos normativos para a AID, ao tempo em que se integra plenamente a seu contexto, a se considerar o padrão arquitetônico de elevada qualidade da construção, dos materiais de acabamento e de sua arquitetura contemporânea.

### **4.3. Aspectos Ambientais**

#### *4.3.1. Iluminação e Ventilação Naturais*

O projeto, ora proposto, não apresenta fatores relevantes que comprometam a iluminação e ventilação natural do local, vez que, como descrito anteriormente, a proposta contém somente dois pavimentos acima do solo e se encontra contornada, por três faces, com sistema viário, não se constituindo em barreira para o comportamento dos ventos predominantes ou da iluminação natural. Tal afirmação deve-se, também, ao fato da existência de afastamentos frontais da edificação em relação às vias fronteiriças, bem como em relação aos lotes de fundo.

#### *4.3.2. Permeabilidade do Solo*

Esta Área de Influência Direta, embora quase plenamente asfaltada, conta com importantíssimos indicadores de permeabilidade do solo. Em suas bordas encontram-se o Parque Linear Macambira Anicuns e o Parque Natural Municipal Cascavel.

Os fundos de vale dos respectivos Córrego Macambira e Córrego Cascavel, embora não se encontrem integralmente na AID em estudo, promovem significativos ganhos ambientais por sua proximidade, principalmente no que se refere ao recarregamento do lençol freático, devido às grandes extensões de áreas verdes que beneficiam o microclima da região.

Quanto ao Parque Natural Municipal Cascavel, o mesmo constitui um belíssimo parque urbano da cidade e encontra-se situado entre os setores Parque Amazônia, Vila Rosa e Jardim Atlântico. Duas nascentes do Córrego Cascavel, situadas na região Sudoeste da cidade, encontram-se inseridas nesta AID.

Outro aspecto de relevância é representado pelos novos edifícios na Área que, devido às exigências urbanísticas da legislação em vigor, possuem muitas áreas ajardinadas e permeáveis, uma vez que, mais recentemente, aliou-se à preocupação urbanística e estética da legislação, a questão da sustentabilidade, que tem contribuído para um cenário urbano mais integrado ao verde, garantindo uma melhor permeabilidade do solo.

Todos estes aspectos relacionados, contribuem para uma melhoria da permeabilidade do solo, não implicando na necessidade de intervenções ou medidas intervencionistas para liberação do acréscimo no empreendimento, além daquelas já previstas em legislação urbanística e ambiental.

#### *4.3.3. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural*

Conforme já demonstrado, esta região conta com uma paisagem urbana privilegiada. Além de compreender avenidas amplas, fartamente arborizadas, nas proximidades existem espaços privilegiados, compreendendo dois parques exuberantes da cidade – PUAMA e Parque Cascavel, que hoje representam pontos notáveis da cidade. As praças e ruas, bastante arborizadas, integram o cenário urbano, oferecendo um visual aprazível a quem por ali circula.

O conjunto das generosas avenidas que entrecortam os bairros, todas com uma profusão de áreas verdes, rótulas e arborização nas calçadas, propiciam um agradável ambiente urbano, além dos significativos ganhos ambientais.

Os restaurantes, cafés e bares que integram esta paisagem, com forte qualificação de alimentação e lazer, proporcionam um cenário urbano bastante aprazível e privilegiado, além de poder contar também com uma arquitetura de cores e estilos diferenciados e vibrantes que enriquecem o cenário urbano de Goiânia.

#### 4.4. Desenvolvimento Econômico

Esta Área de Influência em estudo, por todas as suas peculiaridades de uso e ocupação do solo, pode ser caracterizada como o “core” (coração) pulsante da região Sudoeste da cidade, considerando a miríade de atividades comerciais e de serviços existentes e em implantação que ocupam os espaços dos bairros, onde encontra-se uma grande densidade de ofertas de atividades socioeconômicas mais especializadas, de lazer e cultura e de educação e saúde, imprimindo um maior desenvolvimento econômico à região.

Com fácil acessibilidade e com uma beleza natural, acrescida de uma paisagem urbana privilegiada, uma intensa disseminação de atividades econômicas de maiores portes e o assentamento de uma população com poder aquisitivo em ascensão, esta área torna-se um local com grande potencial de desenvolvimento, atrativa para novos investimentos.

### 5. Pesquisa de Opinião Junto aos Moradores da Área de Influência do Empreendimento

A pesquisa de opinião junto aos moradores da AID compreende um estudo descritivo exploratório, que se utiliza de uma abordagem quantitativa e que se constitui na utilização de dados numéricos, através de procedimentos estatísticos, com o propósito de descrever fenômenos.

O método adotado foi o indutivo, caracterizado pela possibilidade de fazer generalizações a partir de constatações particulares.

Considerando o raio de 1.500m a área, objeto de estudo, compreenderia parte do Município de Goiânia e parte do Município de Aparecida de Goiânia. A avenida Rio Verde é o limite dos dois municípios e a quadra em estudo tem como um dos seus confrontantes a referida avenida.

De acordo com a Lei nº 11.127, de 04 de janeiro de 2024, tabela I, o raio da Área de Influência Direta é de 1.500m e um total de 90 entrevistas. Contudo, metade do território inserido no raio de influência compreende outro município e, desta forma, o número de entrevistas realizadas foi de 45 questionários (ou seja, metade do raio) aplicados entre moradores do Município de Goiânia, contidos no raio.

### 5.1. Local do estudo

O estudo foi realizado junto à população moradora dos bairros contidos na AID do empreendimento, atingindo os bairros: Vila Rosa, Parque Amazônia, Loteamento Faiçal Ville, Jardim Atlântico e Residencial Privê Atlântico.

### 5.2. Análise de Dados

Analizando os dados abaixo, 80,0% (oitenta por cento) dos imóveis eram imóveis residenciais; 13,3% (treze vírgula três por cento) foram imóveis da categoria comércio; 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) eram imóveis na categoria serviços e 2,2% (dois vírgula dois por cento) uso misto.

A amostra definida na pesquisa foi composta por 80,0% (oitenta por cento) de imóveis residenciais pesquisados, o que representa uma predominância de moradores da Área, sendo, este, um resultado bastante satisfatório para a análise das questões avaliadas.

No quesito comprometimento com a qualidade do ar, 97,8% (noventa e sete vírgula oito por cento) assinalou que o empreendimento não irá comprometê-la e, no aspecto poluição sonora, todos assinalaram que também não irá haver comprometimento. Dessa forma, sinaliza-se que, nestes aspectos abordados e quanto à opinião dos entrevistados, esse empreendimento não provocará impactos negativos à região.

Quanto à proposta de construção do empreendimento, obteve-se 97,8% (noventa e sete vírgula oito por cento) de respostas positivas, ou seja, os entrevistados assinalaram que seria “muito bom” e apenas uma resposta “não sabe opinar”, contudo, o mesmo entrevistado ao final da entrevista assinalou que concordava com esse empreendimento no local.

Quanto aos benefícios que este empreendimento poderia contribuir para a região, os mais assinalados foram: “geração de empregos” com 97,8% (noventa e sete vírgula oito por cento ); seguido de “desenvolvimento para a região” com 95,6% (noventa e cinco vírgula seis por cento); “mais serviços para a região“, com 91,1% (noventa e um vírgula um por cento); “visual melhor”, com 44,4% (quarenta e quatro vírgula quatro por cento) e, “mais policiamento para a região”, com 35,6 % (trinta e cinco vírgula seis por cento). Para cada item acima considerou-se o total de entrevistas, ou seja, 45 (quarenta e cinco) respostas.

Os entrevistados evidenciaram um reconhecimento de pontos positivos com esse empreendimento na região.

Quanto ao aspecto de aumento no movimento de pessoas na região em decorrência deste empreendimento, 82,2% (oitenta e dois vírgula dois por cento) reconhecem que haverá aumento do movimento (o que é coerente com a atividade que se pretende implantar - supermercado) e 17,8% dezessete vírgula oito por cento) assinalaram que não haverá aumento do movimento.

Quanto ao aspecto de aumento no movimento de tráfego na região em decorrência deste empreendimento, 62,2% (sessenta e dois vírgula dois por cento) reconhecem que haverá aumento e 37,8% (trinta e sete vírgula oito por cento) assinalaram que não.

Finalizando a análise, pode-se afirmar que, na perspectiva dos entrevistados, a posição é bastante favorável, uma vez que 100,0% (cem por cento) concordaram com a construção desse empreendimento e muitos opinaram que iria melhorar a região, pois dispunham de limitada oferta desse serviço e os que existiam estavam localizados mais distante.

De acordo com a pesquisa de opinião, portanto, o resultado foi totalmente favorável à proposta em estudo.

## **6. Matriz de Impactos decorrentes da implantação da atividade e medidas mitigadoras, compensadoras e/ou potencializadoras**

A partir das análises dos fatores diagnosticados no estudo, relacionados à intenção da instalação de um estabelecimento voltado às atividades: Comércio Varejista – Supermercado e comércio sem uso definido, associados à opinião levantada junto à vizinhança do empreendimento, acerca da possibilidade de instalação do mesmo e das possíveis consequências positivas ou negativas advindas, foi construída uma Matriz de Impactos (Quadro 6) decorrente dos estudos e levantamentos desenvolvidos.

Essa Matriz reflete quais as ações positivas ou negativas decorrentes, quais as fases do empreendimento possíveis de gerar impactos e quais medidas corretoras, mitigadoras, compensatórias ou de reforço serão convenientes.

Todas as variáveis foram consideradas no estudo e as análises evidenciaram a inexistência de grandes impactos.

Ao se adotar, portanto, as medidas mitigadoras e/ou compensatórias recomendadas nesta Matriz, quaisquer possíveis impactos causados pela instalação da atividade serão anulados ou mitigados, proporcionando um grau de compatibilidade do empreendimento em relação à vizinhança do empreendimento que, na totalidade das opiniões dos moradores ou usuários do local pesquisado, demonstrou considerar um valor positivo para a diversidade da vizinhança.

Conclusivamente, adotadas as recomendações, a nova atividade poderá funcionar no local, de forma integrada ao contexto da vizinhança, possibilitando uma harmonia com o uso do solo da região e ofertando mais oportunidades aos seus moradores e usuários.

## Quadro 6 - Matriz de Impactos

**Tipo do projeto:** Comércio Varejista – Supermercado e Comércio sem uso Definido

**Interessado:** Mundial Participações e Investimentos LTDA

**Endereço do Empreendimento:** Lt. 1/20, da Qd. 42, entre as Ruas: Desembargador Eládio Amorim, Alice Correa e Francisco Godinho, no loteamento Vila Rosa, em Goiânia

**Valor Estimado do Empreendimento** – R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais)

**Processo:** SEI nº 24.28.000006161-3

Aspecto	Elemento	Ação	Impactos Potenciais	Elemento Impactado	Tipo de impacto	Medidas mitigadoras/ Compensatórias/ Potencializadoras	Observação
Ambiente Natural - Transformação	Solo e Topografia	Movimento de Terra	Impermeabilização do solo	Cobertura Vegetal; Drenagem Natural.	(Edifício em construção - Modificação com Acréscimo)  <b>negativo</b>	Construção de estruturas de retenção, detenção e/ou infiltração de águas pluviais, vegetação e paisagismo (Implantados). Implantação de instalações e equipamentos de segurança para pedestres e trabalhadores	<b>Base Legal a Ser Observada</b> L.C. nº 349/2022, Plano Diretor Lei nº 9.511/2014 Lei nº 368/2023 – Código de Posturas
	Produção e nível de Ruído quanto ao funcionamento	Aumento do nível de ruído	nenhum	nenhum	<b>neutro</b>	Mitigadora: Respeito aos níveis de ruído legalmente determinados para o local	L.C. nº 283/2016 Lei nº 368/2023 – Código de Posturas

	Iluminação Natural	Construção de um edifício comercial. Total – 02 pavimentos acima do solo	nenhum	nenhum	<b>neutro</b>		A altura e distância em relação aos edifícios no entorno propiciam a Luminosidade (Ver Estudo de Sombreamento deste EIV)
	Ventilação Natural	Construção de um edifício comercial. Total – 02 pavimentos acima do solo	nenhum	nenhum	<b>neutro</b>		Observar afastamentos da lei do Plano Diretor.
	Permeabilidade do solo	Construção de um edifício comercial. Total – 02 pavimentos acima do solo	Impermeabilização do solo	Cobertura Vegetal Drenagem natural	Edifício está em processo de implantado de acordo com a legislação  <b>negativo</b>	Projeto paisagístico do empreendimento e atendimentos aos parâmetros legais referentes a este item, no novo acréscimo	<b>Base Legal –</b> Lei nº 349/2022, Plano Diretor;
<b>Morfologia e Volumetria dos Imóveis</b>	Construção de um edifício comercial	Morfologia e Volumetria da edificação	nenhum	Área urbana da vizinhança	<b>neutro</b>		Harmonia com o ambiente urbano local
<b>Equipamentos Urbanos e Comunitários</b>	Escolas e Saúde	Construção de um edifício comercial. Total – 02 pavimentos acima do solo	nenhum	nenhum	<b>neutro</b>		Pelo tipo de empreendimento não haverá qualquer impacto negativo nesses equipamentos.
	Lazer e Cultura	Construção de um	nenhum	nenhum	<b>neutro</b>		Esta proposta está compatibilizada com a oferta

		edifício comercial. Total – 02 pavimentos acima do solo					de lazer/Cultura no entorno
	Serviços Urbanos	Construção de um edifício comercial. Total – 02 pavimentos acima do solo	nenhum	nenhum	<b>neutro</b>		Atender às exigências das concessionárias de água/esgoto e energia elétrica. Com relação aos demais serviços não gera nenhum impacto que demande intervenções.
<b>Adensamento Populacional</b>	Adensamento	Construção de um edifício comercial. Total – 02 pavimentos acima do solo	nenhum	nenhum	<b>neutro</b>		Este tipo de empreendimento não implica em aumento da população residente na AID
<b>Etapas da Construção</b>	Sistema Viário	Operação do Empreendimento e Carga e Descarga	Risco de acidentes	Veículos e Pessoas que circulam	<b>negativo</b>	Compensatória/ mitigadora: Adequação ao sistema viário, sinalização adequada; Estabelecimento de horários exclusivos para carga e descarga e atendimento às normas vigentes.	<b>Base Legal –</b> Parâmetros e exigências estabelecidos pelo Estudo de Impacto de Trânsito – EIT, a ser aprovado pela Secretaria Municipal de Mobilidade - SMM.
	Produção e nível de ruído	Aumento do nível de ruído	nenhum	População do entorno	<b>negativo</b>	Mitigadora: Respeito aos níveis de ruído determinados para o local (adequação ao Código de	<b>Base Legal – Leis:</b> Lei Federal nº 8.723/93; Resolução Conama nº 490/18; Resolução Conama nº 001/90; NBRs 10.152/17, 10.151/19 e Lei nº 368/2023 - Código de Posturas de Goiânia.

						Posturas do Município de Goiânia)	
	Destino final dos resíduos sólidos	Estoque de rejeitos provenientes da obra	Degradação Ambiental  Poluição aérea	Área do entorno da obra	<b>negativo</b>	<b>Mitigadora:</b> Elaboração do Plano de Gestão de Resíduos Sólidos - PGRS	<b>Base Legal – Leis:</b> nº 12.305/2010 e 14.248/2002 Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos de Goiânia – PMGIRS; Lei Municipal nº 9.498, de 19 de novembro de 2014
<b>Etapa de Funcionamento da Atividade</b>	Destino Final dos resíduos sólidos	Estoque de resíduos sólidos gerados pelas atividades diárias	Degradação Ambiental  Poluição aérea	Área do entorno do edifício	<b>negativo</b>	<b>Mitigadora:</b> Os resíduos sólidos deverão ser armazenados em local adequado, impermeabilizado e coberto, que iniba a sua dispersão no meio ambiente. Recolhimento adequado, com destino ambientalmente indicado, conforme determinação pública; Cobrança de preço público decorrente da prestação de serviço de coleta, transporte e destinação final de resíduos sólidos produzido.	<b>Base Legal – Lei:</b> nº9.498/2014

Fonte: Autoria própria

## **7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

- BUSSAB, Wilton de O.; MORETTIN, Pedro A.. Estatística Básica. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2004;
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. A Cidade 8 ed. São Paulo: Contexto, 2005;
- CÉZAR, Leonardo Antônio Lima. Estudo de Impacto e Relatório de Impacto de Vizinhança. Bragança Paulista: SP;
- CRUZ, Rita de Cássia Sapia Alves da . A Cidade e os seus ruídos, in A cidade e seu estatuto. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2005;
- GIL, Antônio Carlos. Métodos e Técnicas de Pesquisa Social. São Paulo: Atlas, 1994;
- GRAEFF, Edgar Albuquerque. Goiânia 50 anos. Brasília: MEC-SESU, 1985;
- Goiânia. Plano Diretor de Goiânia: Relatório Técnico. Goiânia: SEPLAM, 2006;
- MARCONI, Marina de Andrade e LAKATOS, Eva Maria. Técnicas de Pesquisa,São Paulo: Atlas, 2002;
- MARICATO, Ermínia. A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982;
- MARTINS, Gilberto de Andrade; DONAIRE, Denis. Princípios de Estatística. 4. Ed. São Paulo: Atlas, 1990;
- MUKAI, Toshio. O Estatuto da Cidade: Anotações à Lei nº 10.257, de 10 de junho de 2001. São Paulo: Saraiva, 2001;
- Prefeitura Municipal de Goiânia. Aspectos demográficos da população de Goiânia, por baixo, segundo censo 2000. Goiânia, dez 2002;
- \_\_\_\_\_. Radiografia Sócio econômico do Município de Goiânia – Goiás – Goiânia, agosto 2002;
- Constituição Federal de 1988 – Artigos 182 e 183;
- Estatuto da Cidade – Lei 10.257/01;
- \_\_\_\_\_. Plano Diretor de Goiânia – Lei Complementar nº 349/2022, Goiânia, 2022;
- Lei nº11.127 de 04 de janeiro de 2024, Goiânia, 2024;
- Lei Federal nº 8.723/93;
- Resolução Conama nº 490/18;

Resolução Conama nº 001/90;

NBRs 10.152/17, 10.151/19;

Lei nº 368/2023 - Código de Posturas de Goiânia;

Portaria 62 de 02 de julho de 2024, Goiânia, 2024;

Instrução Normativa nº8 de 01 de outubro de 2023, Goiânia, 2023;

ROCCO, Rogério. Estudo de Impacto de Vizinhança. Instrumento de garantia do direito às cidades sustentáveis. Rio de Janeiro: Lumen Júris, 2006;

SÉGUIN, Elida. Estudo de Impacto de Vizinhança. Revista de Direitos Difusos, ano VII, v. 35, janeiro-fevereiro 2006;

SEVERINO, Antônio Joaquim. Metodologia do Trabalho Científico. São Paulo: Cortez, 2002;

SILVA JUNIOR, Reginaldo Antônio da; LIMA, Leandro Oliveira de. A valorização imobiliária em Goiânia: um estudo de caso dos Setores Oeste, Marista, Bueno e Jardim Goiás em 2018. *Brazilian Journal of Development, [S. l.], v. 7, n. 7, p. 74857–74863, 2021.* DOI: 10.34117/bjdv7n7-591. Disponível em: <https://ojs.brazilianjournals.com.br/ojs/index.php/BRJD/article/view/33547>. Acesso em: 6 mar. 2025.

SOARES, Lucélia Martins. Estudo de Impacto de Vizinhança, In Estatuto da Cidade (comentários a Lei 10.257/2001) São Paulo: Malheiros Ed., 2003;

TOLEDO, Geraldo Luciano; Ovalle, Ivo Izidoro. Estatística Básica. 2. ed.. São Paulo: atlas, 1985;

SCHVARSBERG,Benny;MARTINS,Giselli; CAVALCANTI, Carolina B. ( org) Estudo de Impacto de Vizinhança. Coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade – Volume 4. Brasília: UNB; <http://portalmapa.goiania.gov.br/mapafacil,03/02/2019, às 11:30 hs;>

Google Earth, modo “street view”, 06/02/2019, às 12:00hs;

LEVINE, D. M. / BERENSON, M. L. / STEPHAN, David. Estatística: Teoria e Aplicações usando Microsoft Excel em Português. Rio de Janeiro: LTC, 2000;

CRESPO, Antonio Arnot. Estatística fácil, São Paulo: Saraiva, 2009;

NOVAES, Diva Valério. Estatística para educação profissional. São Paulo: Atlas, 2009;

TIBONI, Conceição Gentil Rabelo. Estatística básica para os cursos de administração, ciências contábeis tecnológicos e de gestão. São Paulo: Atlas, 2010;

TRIOLA, Mário F. Introdução à Estatística. 7a. Ed. Rio de Janeiro: LTC, 1999.