

# Estudo de Impacto de Vizinhança

EMPREENDIMENTO:  
EDUCAÇÃO SUPERIOR - PÓS-GRADUAÇÃO E EXTENSÃO E  
COMÉRCIO SEM USO DEFINIDO

Goiânia  
Março/2025



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

## **EDUCAÇÃO SUPERIOR - PÓS-GRADUAÇÃO E EXTENSÃO E COMÉRCIO SEM USO DEFINIDO**

**Objeto:** Desenvolvimento de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para o Uso – Educação Superior – Pós-graduação e Extensão e parte do edifício para 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:** Planeta Veículos Ltda.

**Conteúdo:** Diagnose, impactos gerados, medidas mitigadoras, compensadoras e/ou potencializadoras e pesquisa de opinião pública, acerca do empreendimento educacional/comercial a se localizar na Avenida Mutirão com Ruas T-55 e T-27, Quadra 102, Lote 01E, Setor Bueno.

# 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.....	25
1.4. Microlocalização.....	26
1.4.2. Macrolocalização.....	27
2. MARCO REGULATÓRIO .....	28
2.1. Uso e Ocupação do Solo Legal da Área do Empreendimento.....	30
3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO ....	35
3.1. Definição da Área de Influência Direta .....	35
3.2. Caracterização da Área de Influência Direta .....	36
3.3. Aspectos de Influência Indireta .....	37
4. DIAGNÓSTICO .....	39
4.1. Adensamento Populacional e Aspectos Demográficos.....	39
4.2. Equipamentos Urbanos, Comunitários e Serviços Públicos .....	42
4.2.1. Equipamentos Urbanos .....	42
4.2.2. Equipamentos Comunitários.....	46
4.2.3. Serviços Públicos.....	50
4.2.4. Uso e Ocupação do Solo Existente no Entorno do Empreendimento.....	58
4.2.5. Morfologia e Volumetria das Edificações .....	63
4.3. Aspectos Ambientais .....	64
4.3.1. Iluminação e Ventilação Naturais.....	64
4.3.2. Estudo de Sombreamento da Edificação.....	65

4.3.3. Permeabilidade do Solo .....	74
4.3.4. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural .....	76
4.4. Desenvolvimento Econômico .....	77
<b>5. PESQUISA DE OPINIÃO JUNTO AOS MORADORES NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID .....</b>	<b>80</b>
5.1. Introdução .....	80
5.2. Local do estudo .....	80
5.3. População entrevistada .....	80
5.4. Instrumento e Técnica de Coleta de Dados.....	80
5.5. Coleta de Dados .....	81
5.6. Análise de Dados .....	81
<b>6. MATRIZ DE IMPACTOS DECORRENTES DA IMPLANTAÇÃO DA ATIVIDADE E MEDIDAS MITIGADORAS, COMPENSADORAS E/OU POTENCIALIZADORAS .....</b>	<b>86</b>
<b>7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>91</b>
<b>8. EQUIPE MULTIDISCIPLINAR .....</b>	<b>93</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>94</b>
Anexo 1 – Questionários.....	94
Anexo 2 – Documentos de anotação junto aos órgãos profissionais .....	94

## **LISTA DE FIGURAS**

Figura 1 - Área objeto de estudo (quadra 102, Lt. 01E (1/5 e 19/24), Setor Bueno).....	12
Figura 2 - Planta de Situação .....	15
Figura 3 - Planta Pavimento Subsolo, com demarcação da área destinada ao estacionamento.....	16
Figura 4 - Planta Pavimento Térreo com indicação de acessos de pedestres e veículos ..	17
Figura 5 – Planta Primeiro Pavimento, com demarcação da área destinada ao estacionamento.....	18
Figura 6 - Fachada pela Av. Mutirão, com representação do Índice Paisagístico .....	19
Figura 7 - Fachada pela Rua T-55.....	19
Figura 8 - Fachada pela Rua T-27.....	19
Figura 9 – Mapa da Área de Influência do Empreendimento.....	26
Figura 10 - Mapa de Localização no Município, Bairro e Quadra .....	27
Figura 11 - Centralidade de Goiânia em relação ao país .....	28
Figura 12 - Mapa de Unidades Territoriais na Área de Influência do Empreendimento..	31
Figura 13 - Mapa de Hierarquização Viária na Área de Influência do Empreendimento	32
Figura 14 – Imagem aérea da Área de Influência do Empreendimento em estudo – Raio de 500m.....	37
Figura 15 - Gabarito das Edificações na Área de Influência do Empreendimento.....	41
Figura 16 - Drenagem das águas pluviais (Rua T-55 com a T-27, Setor Bueno).....	42
Figura 17 – Mapa da Rede de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário.....	43
Figura 18 - Mapa da Rede Abastecimento de Energia Elétrica na Área de Influência Direta do Empreendimento .....	44
Figura 19 – Mapa de vias asfaltadas na Área de Influência Direta do Empreendimento.	45
Figura 20 - Imagem aérea com indicação de estabelecimentos de ensino privados na Área de Influência Direta do Empreendimento .....	46
Figura 21 - Mapa de Estabelecimentos Públicos Municipais de Saúde.....	48
Figura 22 - Parque Municipal Sulivan Silvestre (Parque Vaca Brava) .....	49
Figura 23 - Eixo T-9 .....	52
Figura 24 - Eixo Mutirão (Corredor Mutirão) .....	52
Figura 25 - Eixo T-8 (Corredor Estruturador) – Imediações da Área.....	53
Figura 26 - Eixo T-9 (Corredor T-9).....	53

Figura 27 - Mapa de Corredores de Transporte Público Coletivo na .....	54
Figura 28 - Ponto de ônibus na Av. T-10, próximo da esquina com a Rua T-27, Setor Bueno .....	55
Figura 29 - Mapa de Circuito de Coleta de Resíduos Domiciliares Orgânicos (Por Dia e Período).....	56
Figura 30 - Mapa de Uso do Solo da Área de Influência Direta do Empreendimento .....	59
Figura 31 - Mapa de Atividade Econômica na Área de Influência Direta do Empreendimento .....	60
Figura 32 - Mapa da Área de Influência do Empreendimento.....	61
Figura 33 - Vista lateral da quadra 102, Av. T-10 com Av. Mutirão, Setor Bueno .....	61
Figura 34 - Vista da quadra 102 pela Av. Mutirão .....	62
Figura 35 - Quadra em frente à área objeto de estudo na Av. Mutirão - Setor Bueno .....	62
Figura 36 - Vista de parte da quadra 102 pela Rua T-55, Setor Bueno .....	62
Figura 37 - Quadra 102 (vista pela Rua T-27), Setor Bueno .....	63
Figura 38 - Vista Panorâmica da Quadra 102, Setor Bueno .....	64
Figura 39 - Sombreamento da Edificação no Verão.....	66
Figura 40 - Sombreamento da Edificação no Outono.....	67
Figura 41 - Sombreamento da Edificação no Inverno .....	68
Figura 42 - Sombreamento da Edificação na Primavera .....	69
Figura 43 - Sombreamento da Edificação no Solstício de Verão .....	70
Figura 44 - Sombreamento da Edificação no Solstício de Inverno .....	71
Figura 45 - Sombreamento da Edificação no Equinócio de Primavera.....	72
Figura 46 - Sombreamento da Edificação no Equinócio de Outono .....	73
Figura 47 - Alameda Ricardo Paranhos, próximo à Av. 85, St. Marista (proximidades da AID) .....	74
Figura 48 - Mapa de Aspectos Ambientais na Área de Influência Direta do Empreendimento em estudo.....	75
Figura 49 – Vista Panorâmica das áreas verdes situadas no entorno da Área de Influência Direta.....	76
Figura 50 - Trecho do Parque “Vaca Brava” pela Av. T-15, St Bueno .....	77
Figura 51 - Vista da praça da Rua T-23, Setor Bueno .....	77
Figura 52 - Supermercado bem próximo da área objeto de estudo na Av. T-10 com Av. 85, Setor Bueno.....	78

Figura 53 - Vista parcial da Av. 85 com Av. T-10 e ao fundo a Av. 136, Setor Bueno...	79
Figura 54 - Comércio na Av. Mutirão em frente à área objeto de estudo.....	79

## **LISTA DE QUADROS**

Quadro 1 - Identificação do Empreendedor da Atividade .....	11
Quadro 2 - Quadro de Áreas do empreendimento .....	15
Quadro 3 – Cronograma de Obra.....	24
Quadro 4 - Classificação por CNAE.....	25
Quadro 5 - Hierarquia das vias lindeiras.....	33
Quadro 6 - Parâmetros Urbanísticos para Área Adensável .....	33
Quadro 7 - Linhas e Rotas do Transporte Público Coletivo .....	51
Quadro 8 - Matriz de Impactos .....	87

## **LISTA DE TABELAS**

Tabela 1 - Bairros e População da Área de Influência Direta.....	40
Tabela 2 - Caracterização dos imóveis .....	81
Tabela 3 - Opinião dos entrevistados com relação à possibilidade de mudanças na qualidade do ar e aumento de poluição sonora .....	82
Tabela 4 - Avaliação dos benefícios decorrentes da construção deste empreendimento .	83
Tabela 5 - Opinião dos entrevistados com relação ao aumento de movimento de pessoas na região.....	84
Tabela 6 - Opinião dos entrevistados quanto à proposta para o empreendimento.....	84

## **LISTA DE GRÁFICOS**

Gráfico 1 - Caracterização dos imóveis pesquisados.....	82
Gráfico 2 - Opinião dos entrevistados com relação possibilidade de mudanças na .....	82
Gráfico 3 - Avaliação dos benefícios decorrentes da construção deste empreendimento	83
Gráfico 4 - Opinião dos entrevistados com relação ao aumento de tráfego de veículos na região.....	84
Gráfico 5 - Opinião dos entrevistados quanto à proposta para o empreendimento .....	85

## APRESENTAÇÃO

Goiânia, embora com elevado quantitativo populacional, 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. Segundo projeção populacional desenvolvida pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, com base no 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 reside no meio urbano.

Manter esse dinamismo, em ordem crescente, observando-se o equilíbrio e a harmonia da cidade, impõe um constante cuidado com o 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 e o RIV são, portanto, instrumentos que avaliam 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.

Nessa 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 Educação Superior - Pós-graduação e Extensão, com parte do edifício destinado à 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, compreende um conjunto de dados secundários 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 deste, 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, item 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

Razão Social: Planeta Veículos LTDA
CNPJ: 03.296.378/000-72
Responsável – Ariovaldo Alceu dos Santos
Endereço: Avenida Mutirão, com Ruas T-55 e T-27, Quadra 102, Lote 01E, Setor Bueno, Goiânia-GO
Contato: (62) 98411-0880 E-mail: vadinho@goyazchevrolet.com.br

Fonte: Lisita Arantes Arquitetos e Consultores LTDA.

A empresa Planeta Veículos LTDA (Quadro 1) é a proprietária e responsável pelo empreendimento em estudo.

Há tempos, a empresa Kroton Educacional S/A, representada pela Faculdade Pitágoras de Goiânia, locou parte do edifício de propriedade da Planeta Veículos para instalação de uma de suas unidades educacionais.

A Kroton Educacional S/A é uma das grandes organizações educacionais privadas do Brasil e do mundo, com uma trajetória de mais de 50 anos na prestação de serviços no Ensino Básico e de mais de 18 anos no Ensino Superior.

Em 2010, a Kroton Educacional S/A adquiriu o Grupo IUNI Educacional, instituição que também atuava na graduação e pós-graduação presencial. No ano de 2011, a Kroton Educacional S/A ingressou no ensino de Educação a Distância - EAD no país e em 2013 realizou a fusão com a Faculdade Anhanguera, consolidando a sua liderança tanto no ensino Presencial como no EAD.

Após a fusão com a Faculdade Anhanguera, a Kroton Educacional S/A passou a contar com 125 unidades de Ensino Superior, presentes em 18 estados brasileiros, além de 726 Polos de Graduação EAD credenciados pelo Ministério da Educação e Cultura – MEC, localizados em todos os estados brasileiros e no Distrito Federal. Na educação básica, a empresa conta com mais de 870 escolas associadas em todo o território nacional. Por fim, a fusão com a Faculdade Anhanguera adicionou ao portfólio mais de 400 polos de cursos livres e preparatórios.

Localmente, a Faculdade Pitágoras de Goiânia é uma das marcas da Kroton Educacional S/A. Atualmente a faculdade está presente nos Estados de Minas Gerais,

Maranhão, Bahia, Espírito Santo, São Paulo, Pará, Paraná, Alagoas e Goiás, onde se encontra uma unidade em funcionamento no local ora em estudo.

Além dos cursos de graduação presencial e na modalidade EAD (semipresencial e 100% a distância), a Instituição oferece também cursos de pós-graduação, cursos de idiomas, preparatórios para concursos e cursos de extensão.

## 1.2. Caracterização do Empreendimento

O imóvel, ora em análise, é de propriedade da Empresa Planeta Veículos LTDA e situa-se na confluência da Avenida Mutirão com as Ruas T-55 e T-27 (Figs. 1 e 2), integrando a quadra 102, onde se localiza o lote 01E, assim designado pelo sistema da prefeitura após o remembramento dos lotes 01/05-19/24, no Setor Bueno, rememorado por força do Decreto nº 3.653, de 09 de dezembro de 2011 e cadastrado no IPTU sob o nº 303.024.0317.0004.

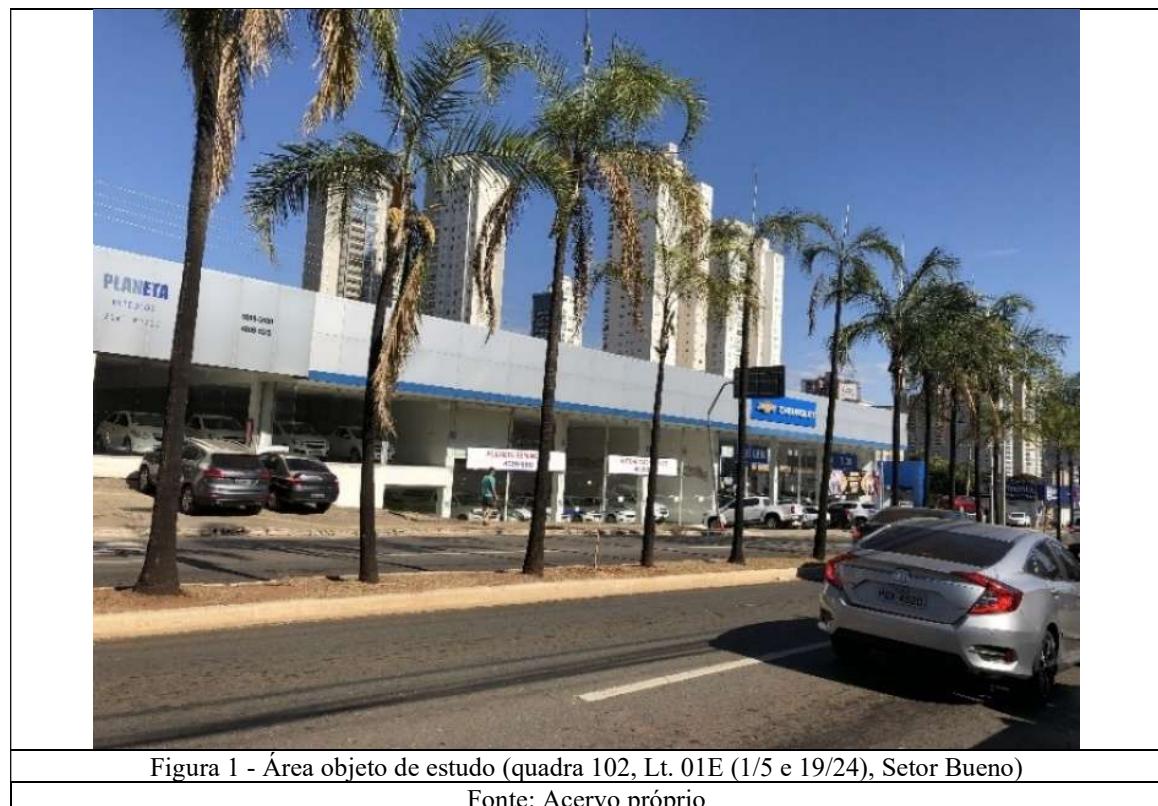


Figura 1 - Área objeto de estudo (quadra 102, Lt. 01E (1/5 e 19/24), Setor Bueno)

Fonte: Acervo próprio

O primeiro projeto arquitetônico para o imóvel foi aprovado em 01 de março de 2010 pelo órgão municipal de planejamento urbano, com emissão do Alvará de Construção nº 000649/2010. Este possuía 03 pavimentos (subsolo/térreo/mezanino) e área construída

de 14.047,76m<sup>2</sup> (quatorze mil e quarenta e sete vírgula setenta e seis metros quadrados), onde se instalou, à época, uma revenda de veículos.

Posteriormente, tendo em vista a necessidade de ampliação do imóvel, desenvolveu-se o projeto arquitetônico de modificação com acréscimo, aprovado pela Prefeitura de Goiânia em 13 de junho de 2019, com a emissão do Alvará de Construção de nº 000201/2019, passando a ter a configuração de um subsolo, mais quatro pavimentos (térreo/mezanino/1º pavimento/2º pavimento) e área construída total de 18.469,19m<sup>2</sup> (dezoito mil quatrocentos e sessenta e nove vírgula dezenove metros quadrados).

Naquele momento, para a aprovação do projeto de modificação com acréscimo, solicitou-se o Uso do Solo específico para o CNAE 853330000, destinado a Educação Superior, Pós-graduação e Extensão, que resultou no Despacho nº 356/2018, o qual exigiu a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV Completo e o Parecer nº 127/2018 que determinou diretrizes básicas para a elaboração do Estudo de Impacto de Trânsito - EIT, nos termos do Plano Diretor vigente à época, ambos já aprovados pelo município.

Em vista dessa ampliação e da exigência de apresentação do EIV/RIV, esta ferramenta foi desenvolvida e aprovada em 13 de março de 2020, por meio do Despacho nº 267/2020, considerando um acréscimo de 4.973,20m<sup>2</sup> (quatro mil novecentos e setenta e três vírgula vinte metros quadrados) sobre a área construída pré-existente.

O referido projeto foi aprovado em 12 de junho de 2019, com emissão do respectivo Alvará de Construção nº 000201/19, de 13 de junho de 2019.

Novamente, a empresa, necessitando acrescentar mais área construída ao edifício, iniciou novo trâmite de licenciamento para mais um acréscimo.

Para o licenciamento deste segundo acréscimo, o interessado solicitou à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação – Seplanh, a emissão de informação de uso do solo, para o tipo de Uso do Solo - Aprovação de Projeto, por meio do Protocolo UDS2023005913, datado de 18 de setembro de 2023, destinado ao mesmo CNAE 853330000, referente a Educação Superior, Pós-graduação e Extensão.

Referido EIV/RIV foi desenvolvido e aprovado por meio do Despacho n. 746/2023, com Alvará de Modificação de Projeto com Acréscimo nº 25079, de 26 de dezembro de 2013.

Recentemente, o proprietário do imóvel protocolou um processo para mais uma modificação com acréscimo na edificação, sob a égide Lei Complementar nº 349, de 04 de março de 2022 (Plano Diretor de Goiânia).

Para tal, foi solicitada nova informação de uso do solo, sendo que o referido documento de Uso do Solo impôs a obrigatoriedade de apresentação de outro Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, a se considerar que os empreendimentos destinados a estabelecimentos de ensino com área ocupada superior a 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) ou acima de 100 (cem) alunos por turno ou período são obrigados a apresentar EIV e seu respectivo relatório, o que condicionou ao desenvolvimento do estudo atual.

Nessa esteira, cabe destacar que, segundo informações do proprietário, estima-se que em 2025/1, a previsão será de 100 alunos no turno matutino e de 250 alunos no turno noturno, com uma estimativa de aproximadamente 700 pessoas (entre professores, alunos, funcionários e usuários de todo o edifício). Ressalta-se que, como a modalidade de ensino é EAD, não haverá esta concentração diária. Numa estratégia logística, os encontros serão pontuais para cada curso, predominantemente nos finais de semana e com variações durante a semana, não gerando concentração populacional constante.

Segundo fonte fornecida pelo escritório de arquitetura responsável pelo projeto, a área atual de acréscimo será de 3.823,89m<sup>2</sup> (três mil oitocentos e vinte e três vírgula oitenta e nove metros quadrados), conforme Tabela 1.

A exigência de desenvolvimento de um novo estudo, também se baseou no fato de que a atividade aprovada anteriormente sofrerá alteração, vez que serão acrescidas áreas no edifício para futuras locações para comércio, sem definição de uso.

### 1.3. Descrição do projeto

A edificação com o acréscimo pretendido contará com 01 pavimento de subsolo, destinado a vagas de estacionamentos, pavimento térreo e pavimento de mezanino, primeiro pavimento, segundo pavimento, terceiro pavimento e quarto pavimento, com um total de 07 (sete) pavimentos.

A edificação possui área total já aprovada de 23.386,62m<sup>2</sup> (vinte e três trezentos e oitenta e seis vírgula sessenta e dois metros quadrados) e acréscimo pretendido de 3.823,89

(três mil oitocentos e vinte e três vírgula oitenta e nove metros quadrados), conforme Quadro 2. O acréscimo ocorrerá no pavimento mezanino e no terceiro e quarto pavimentos.

QUADRO DE ÁREAS				
ÁREA DO TERRENO				6304,73m <sup>2</sup>
PAVIMENTO	Á. EXISTENTE m <sup>2</sup>	Á DEMOLIR m <sup>2</sup>	Á CONSTRUIR m <sup>2</sup>	TOTAL m <sup>2</sup>
PAVTO SUBSOLO	5221,38	-	-	5221,38
PAVTO TÉRREO	5171,12	-	-	5171,12
PAVTO MEZANINO	4171,46	-	297,48	4468,94
PRIMEIRO PAVTO	3042,91	-	-	3042,91
SEGUNDO PAVTO	3042,91	-	-	3042,91
TERCEIRO PAVTO	2736,84	-	387,80	3124,64
QUARTO PAVTO	-	-	3138,61	3138,61
<b>TOTAL</b>	<b>23386,62</b>	<b>0</b>	<b>3823,89</b>	<b>27210,51</b>
<b>TOTAL DA ÁREA MODIFICADA OCUPADA PELA ATIVIDADE</b>				<b>4517,75</b>

Quadro 2 - Quadro de Áreas do empreendimento

Fonte: Lisita Arantes Arquitetos e Consultores LTDA

O terreno onde se encontra a edificação em estudo possui frente pela Avenida Mutirão, pela Rua T-55 e pela Rua T-27 e lateral pelo terreno vizinho confrontante (Fig. 2), uma vez que a legislação considera que qualquer lote possui frente por via pública, no caso, frente por três vias.

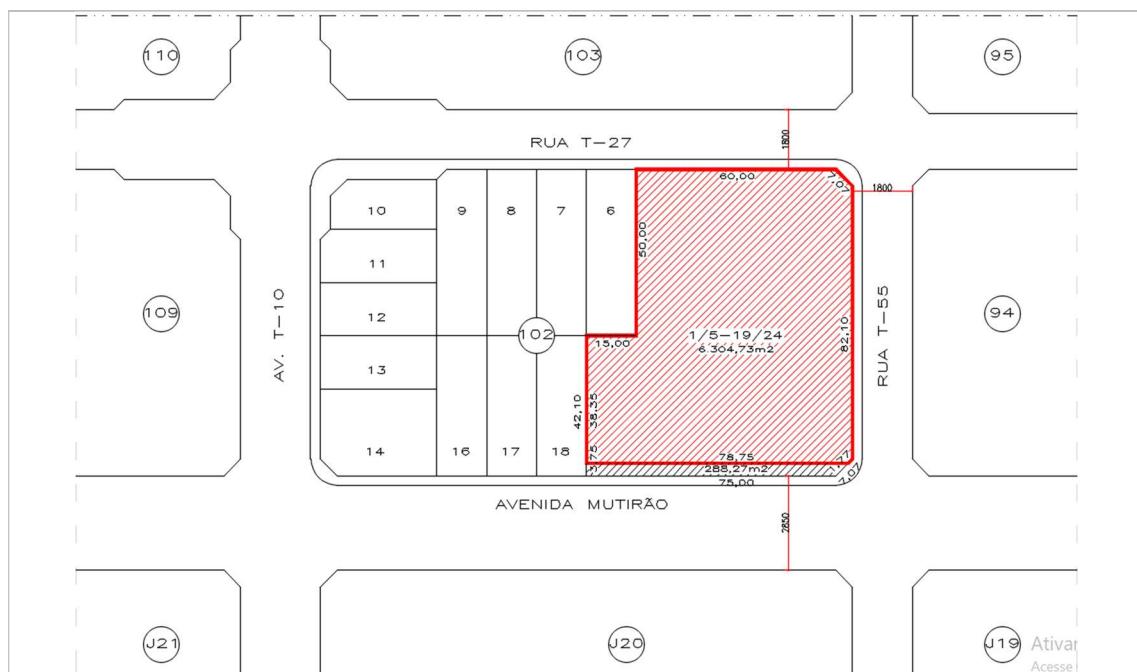


Figura 2 - Planta de Situação  
Fonte: Lisita Arantes Arquitetos e Consultores LTDA, 2025.

A edificação contará com acesso de veículos e embarque e desembarque pela Rua T-27. O edifício contará com 297 vagas para estacionamento de veículos, distribuídas no pavimento de subsolo, térreo e primeiro pavimento, conforme Figuras 3 a 5.



O acesso de pedestres se dará pelo chanfro da Avenida Mutirão com a Rua T-55, também pela Rua T-55, assim como pela Rua T-27, sendo que os acessos de pedestres são individualizados em relação aos acessos de veículos, conforme indicado na Figura 4.

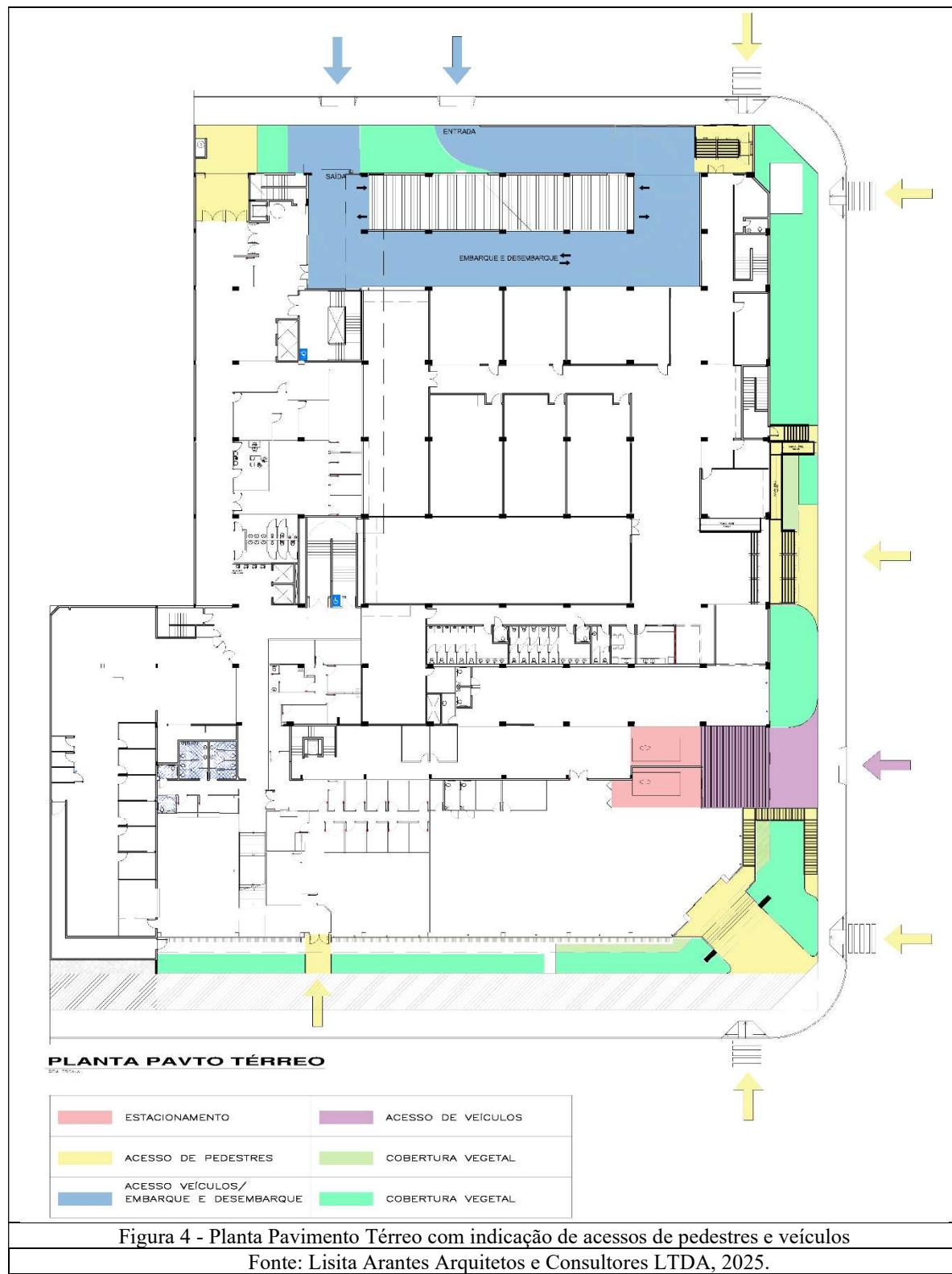


Figura 4 - Planta Pavimento Térreo com indicação de acessos de pedestres e veículos

Fonte: Lisita Arantes Arquitetos e Consultores LTDA, 2025.

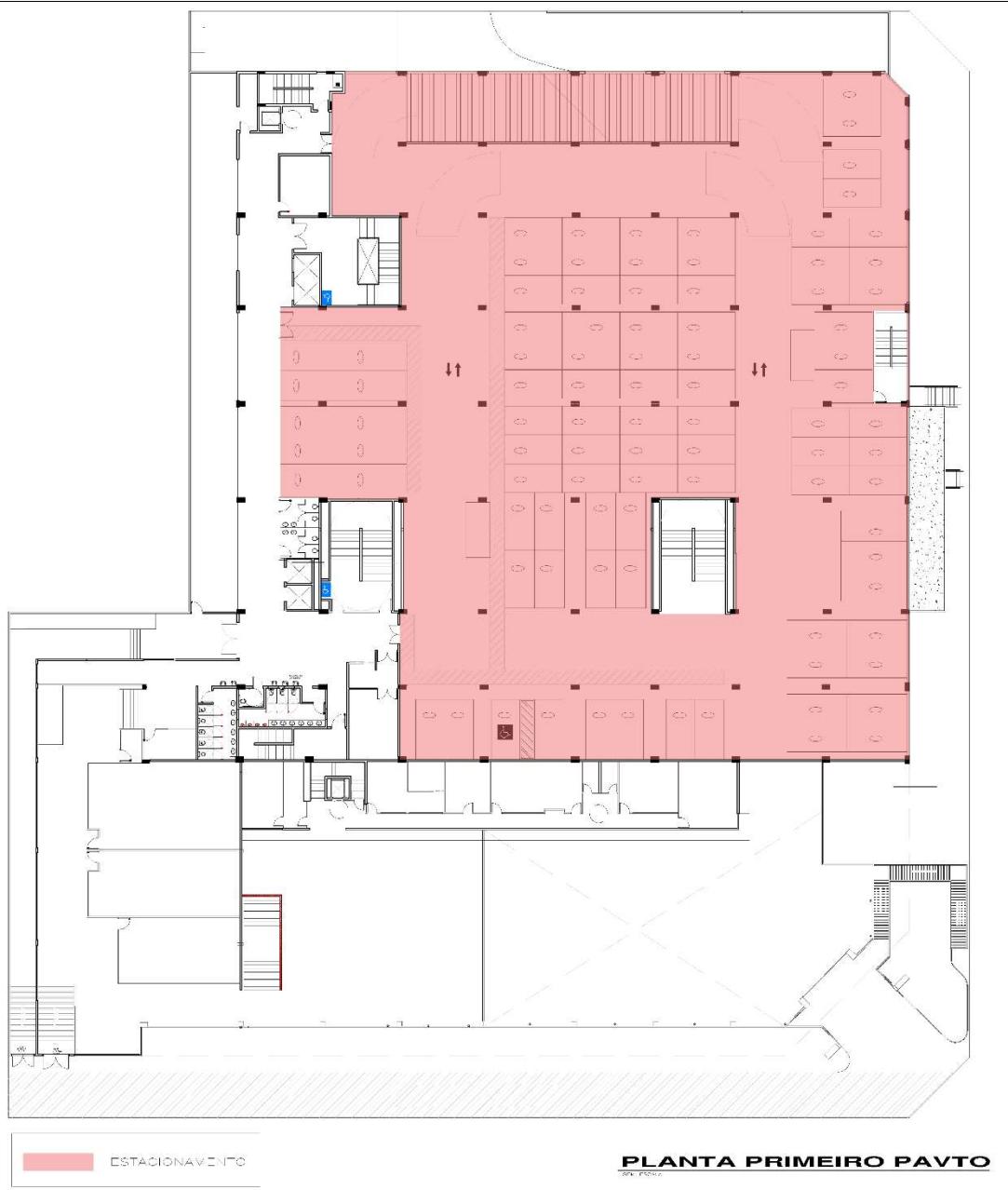


Figura 5 – Planta Primeiro Pavimento, com demarcação da área destinada ao estacionamento

Fonte: Lisita Arantes Arquitetos e Consultores LTDA, 2025.

Atualmente o edifício já se encontra com 06 (seis) pavimentos construídos – 01 subsolo, térreo, mezanino, 1º, 2º e 3º pavimentos e, após o acréscimo contará com 07 (sete) pavimentos.

A parte acrescida ao edifício será revestida externamente com textura acrílica sobre a alvenaria e esquadrias metálicas em alumínio, com vidro fumê nas aberturas. A edificação floreiras para a composição de fachadas, contabilizados como índice paisagístico (Figs. 6 a 8).

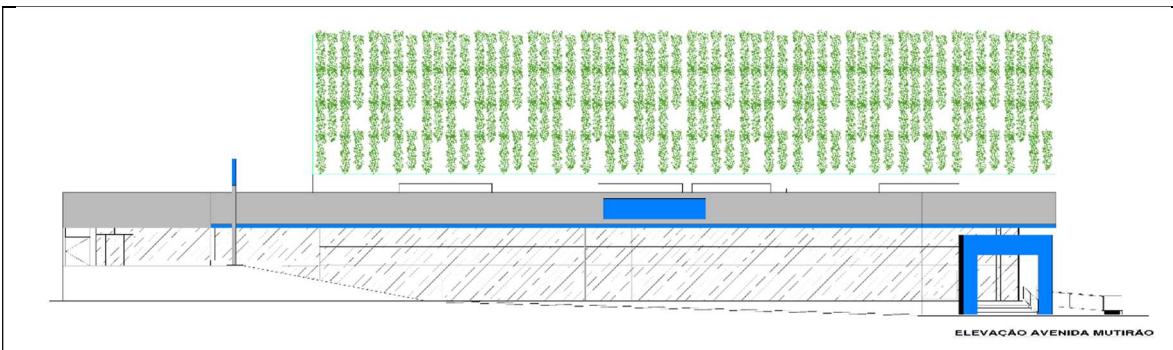


Figura 6 - Fachada pela Av. Mutirão, com representação do Índice Paisagístico

Fonte: Lisita Arantes Arquitetos e Consultores LTDA, 2025.

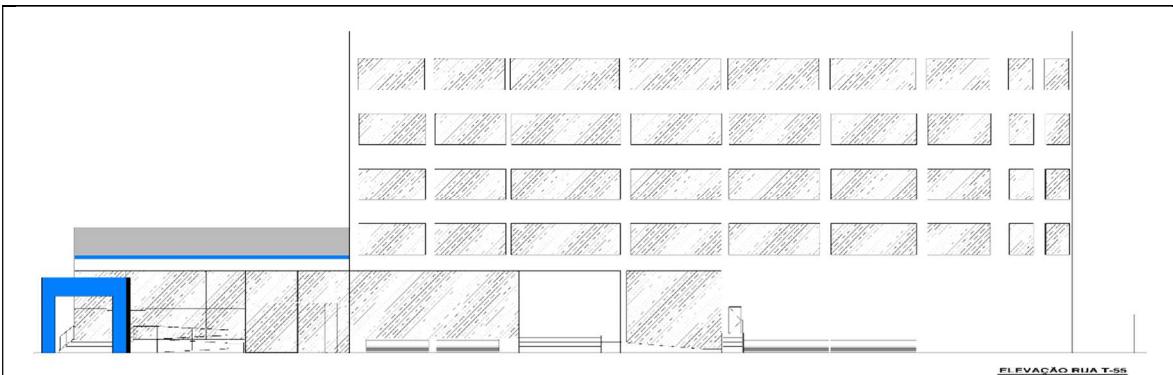


Figura 7 - Fachada pela Rua T-55

Fonte: Lisita Arantes Arquitetos e Consultores LTDA, 2025.

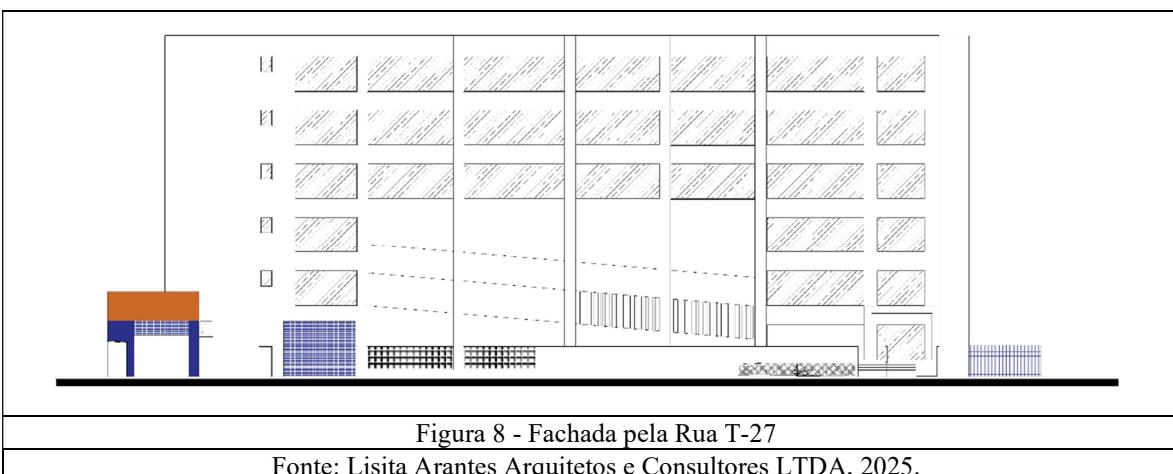


Figura 8 - Fachada pela Rua T-27

Fonte: Lisita Arantes Arquitetos e Consultores LTDA, 2025.

Segundo informações do empreendedor, o valor estimado da obra está na ordem de cinco milhões de reais, com previsão de início de obra para o segundo semestre de 2025 (Quadro 3) e de conclusão em 2026, sendo que o responsável técnico pelo projeto é o escritório de arquitetura Lisita Arantes Arquitetos e Consultores e, pela obra, é o Engº Civil Luziano Honorato da Silva Junior – CREA 1018910069D-GO.

CRONOGRAMA - OBRA		Início	02/													30 de jun de	7 de jul de 2025	14 de jul de 2025	21 de jul de 2025	28 de jul de 2025	4 de ago de 2025	11 de ago de 2025	18 de ago de 2025	
- PLANETA VEICULOS		do	07/													projet	20	o:	25	Sema	1			
AV.MUTIRÃO C/ RUA T-55 C/ RUA T-27, QD 102, LT 01E - ST BUENO - GOIÂNIA/GO		na de exibi	cão:	3	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	
		0	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	
TAREFA	RESPO NSÁVE L	PRO GRE SSO	IN ÍC IO	R I N O	TÉ	s	t	▲	▼	s	d	s	t	q	q	s	s	d	s	t	q	q	s	s
SERVIÇOS PRELIMINARES																								
Contratação de seguro de obra	Construtora	100%	2/7 /25	6/7 /25																				
Ligação de energia elétrica e água provisória	Construtora	100%	6/7 /25	9/7 /25																				
Limpeza inicial da obra existente, remoção de entulho	Equipe de limpeza	100%	10/ 7/2	15/ 7/2																				
Construção de alojamento e instalação de placa de obra	Equipe de carpintaria	100%	16/ 7/2	19/ 7/2																				
ESTRUTURA DE CONCRETO																								
Montagem de formas JUNTA A - FRENTE	Equipe de carpintaria	100%	20/ 7/2	14/ 8/2																				

Montagem e colocação da Armadura JUNTA A - FRENTE	Equipe de amação	100%	20/ 5	7/2 5	9/8 /25		
Concretagem e polimento do piso JUNTA A - FRENTE	Engeseg	100%	15/ 5	8/2 5	15/ 5		
Cura do concreto JUNTA A - FRENTE	-	100%	16/ 5	8/2 5	6/9 /25		
Retirada das escoras e desforma da estrutura - JUNTA A - FRENTE	Equipe de carpintaria	100%	30/ 5	8/2 5	9/9 /25		
Montagem de formas JUNTA A - FUNDO	Equipe de carpintaria	100%	16/ 5	8/2 5	10/ 5		
Montagem e colocação da Armadura JUNTA A - FUNDO	Equipe de amação	100%	16/ 5	8/2 5	5/9 /25		
Concretagem e polimento do piso JUNTA A - FUNDO	Engeseg	100%	11/ 5	9/2 5	11/ 5		
Cura do concreto JUNTA A - FUNDO	-	100%	12/ 5	9/2 5	3/1 0/2		
Retirada das escoras e desforma da estrutura - JUNTA A - FUNDO	Equipe de carpintaria	100%	26/ 5	9/2 5	6/1 0/2		



JUNTA B - FUNDO						
COBERTURA METÁLICA						
Montagem das treliças e terças metálicas	Contratada	5/1 empresa 100% especializada	5/1 1/2 2/2 5 5			
Instalação de telha tipo trapezoidal h=40mm	Contratada	6/1 empresa 100% especializada	15/ 2/2 12/ 5 25			
Instalação de calhas e prumadas nos pontos definidos em projeto	Contratada	15/ empresa 100% especializada	19/ 12/ 12/ 25 25			
Instalação de rufo e cobre calha perimetral	Contratada	19/ empresa 100% especializada	27/ 12/ 12/ 25 25			
FECHAMENTO, INSTALAÇÕES E ACABAMENTO						
Construção de alvenaria perimetral da edificação com chapisco e reboco	Contratada	19/ empresa 100% especializada	18/ 12/ 1/2 25 6			
Instalação de divisórias internas em dry-wall esp. 95 mm	Contratada	19/ empresa 100% especializada	16/ 1/2 2/2 6 6			

Instalação de forro mineral nos ambientes administrativos	Contratada empresa especializada	19/ 100% especializada	23/ 1/2 6
Execução das instalações elétricas e hidrossanitárias	Contratada empresa especializada	16/ 2/2 6	8/3 /26
Colocação de soleira em granito verde ubatuba nas portas de entrada	Contratada empresa especializada	16/ 2/2 6	18/ 2/2 6
Pintura acrílica lisa aplicada em duas demãos com massa corrida	Contratada empresa especializada	17/ 2/2 6	21/ 3/2 6

O horário de funcionamento das atividades que comporão o edifício será relativo à natureza das atividades que o compõe. Quanto às atividades futuras de comércio, estas funcionarão em horário comercial regulamentar. Quanto à atividade educacional, elas estarão em funcionamento no turno matutino e noturno, além daquelas atividades referentes ao ensino à distância.

#### 1.4. Enquadramento da atividade

Para a instalação de atividades econômicas na cidade de Goiânia faz-se necessário atender as 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”. A referida Lei utiliza-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, a referida classificação - CNAE, o código da atividade econômica pretendida, relativa à Educação Superior – Pós-graduação e Extensão e Comércio sem uso Definido, é a que se segue no Quadro 4.

CNAE	ATIVIDADES
853330000	Educação Superior – Pós-graduação e Extensão
000000008	Comércio sem Uso Definido
Quadro 4 - Classificação por CNAE	
Fonte: Informação de Uso do solo nº 2025049287. SEPLANH, 2025.	

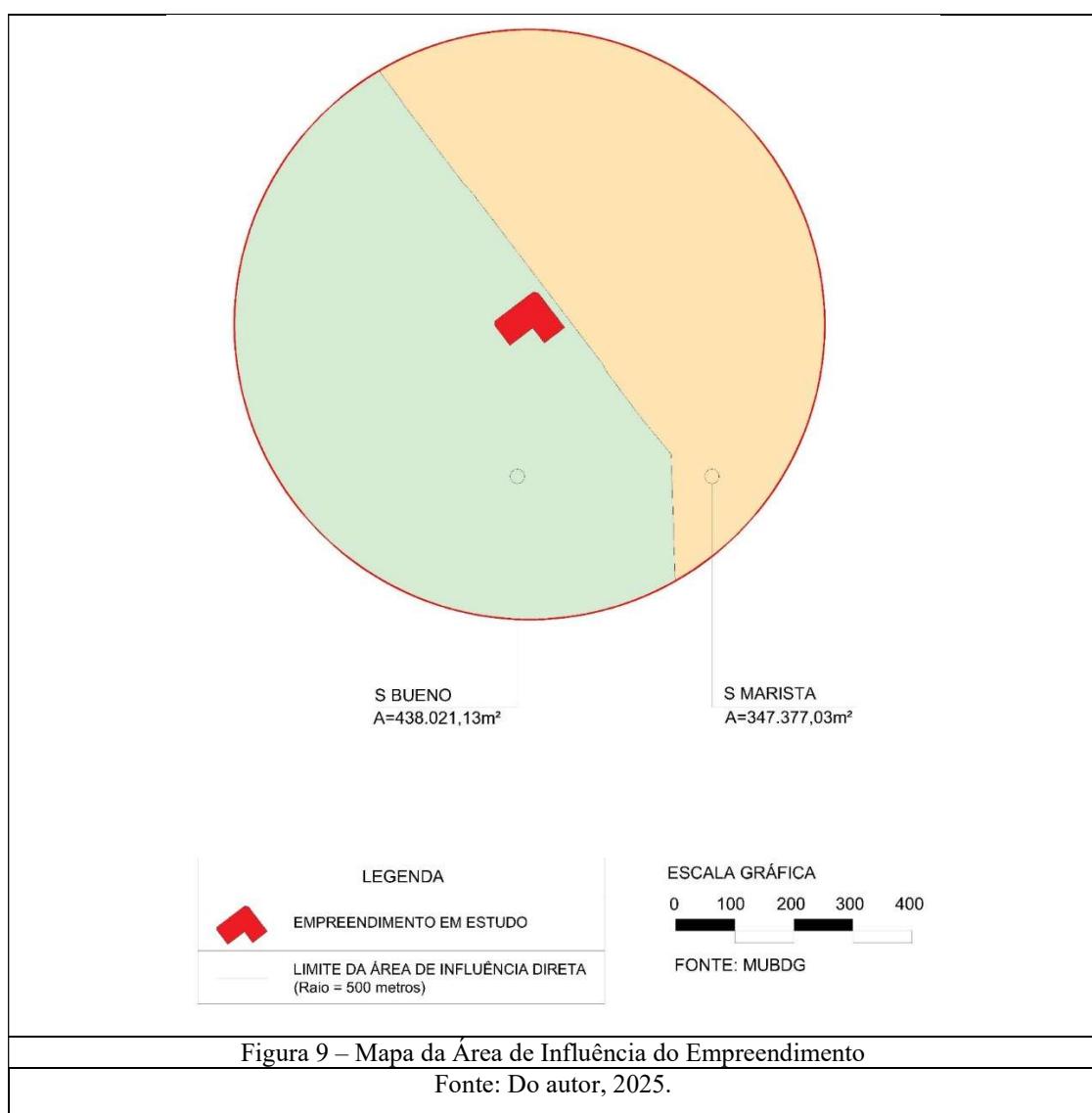
Cabe destacar que parte da área acrescida à edificação será destinada a atividade de Educação Superior – Pós-graduação e Extensão e parte a espaços comerciais sem uso definido (CNAE: Comércio sem Uso Definido), os quais serão destinados futuramente quando do seu aluguel, logo quando da aprovação do projeto arquitetônico e do desenvolvimento deste Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório, estas ainda as atividades não estarão definidas.

#### 1.4. Microlocalização

O empreendimento, objeto deste estudo, será instalado em local estratégico para atendimento ao público usuário, uma vez que se situará no Setor Bueno, na Região Sul de Goiânia, com forte pujança econômica, cujas avenidas principais de acesso direto - Avenidas Mutirão, 85 e 136, possibilitam farta conectividade às outras áreas urbanas da cidade.

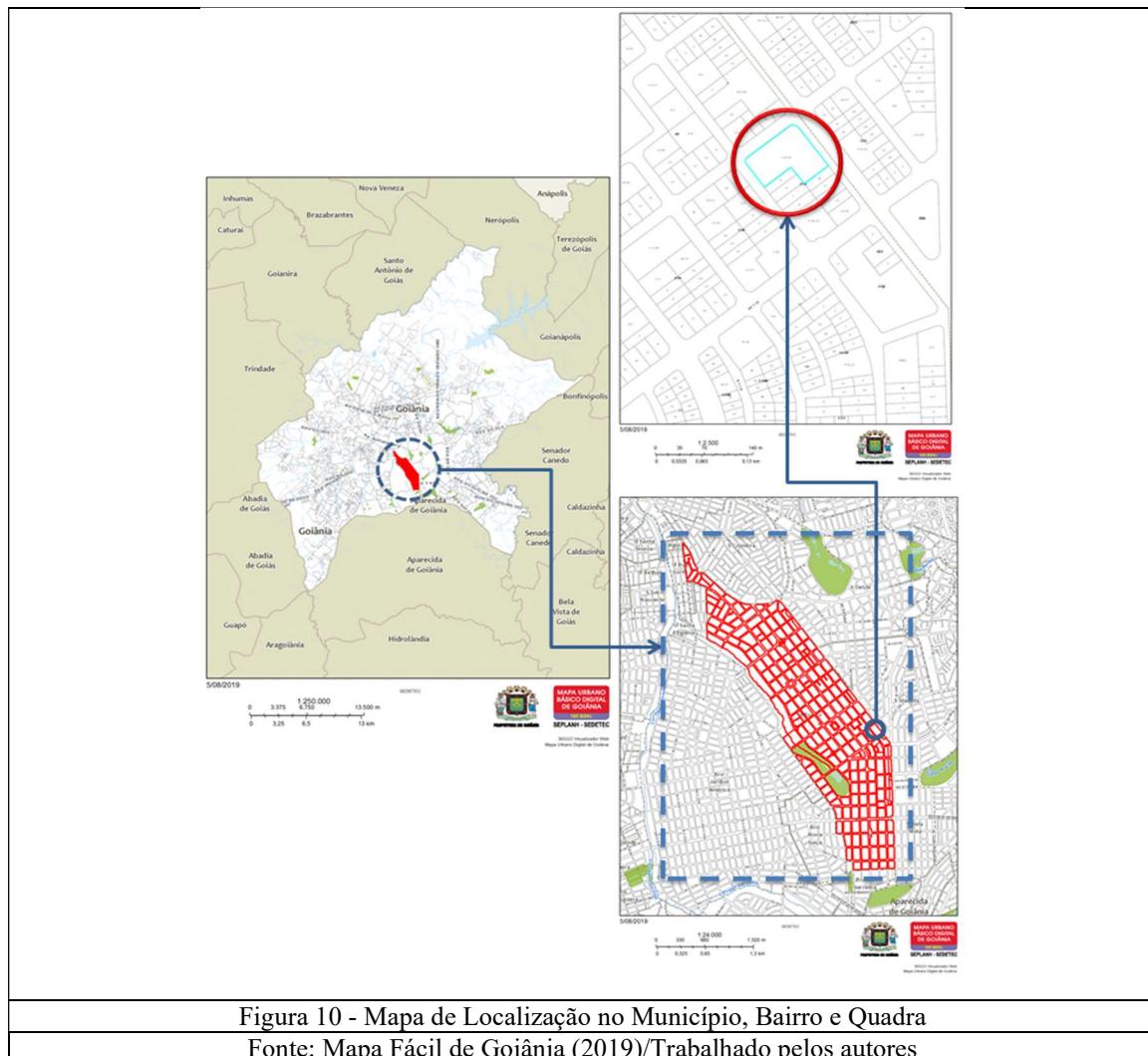
Os espaços que circundam este empreendimento no Setor Bueno são predominantemente de uso misto – atividades econômicas diversas e habitacionais.

Segundo definição legal de sua Área de Influência Direta – AID (Fig. 9), o empreendimento se interrelacionará diretamente com os bairros de sua vizinhança: o próprio Setor Bueno e parte do Setor Marista.

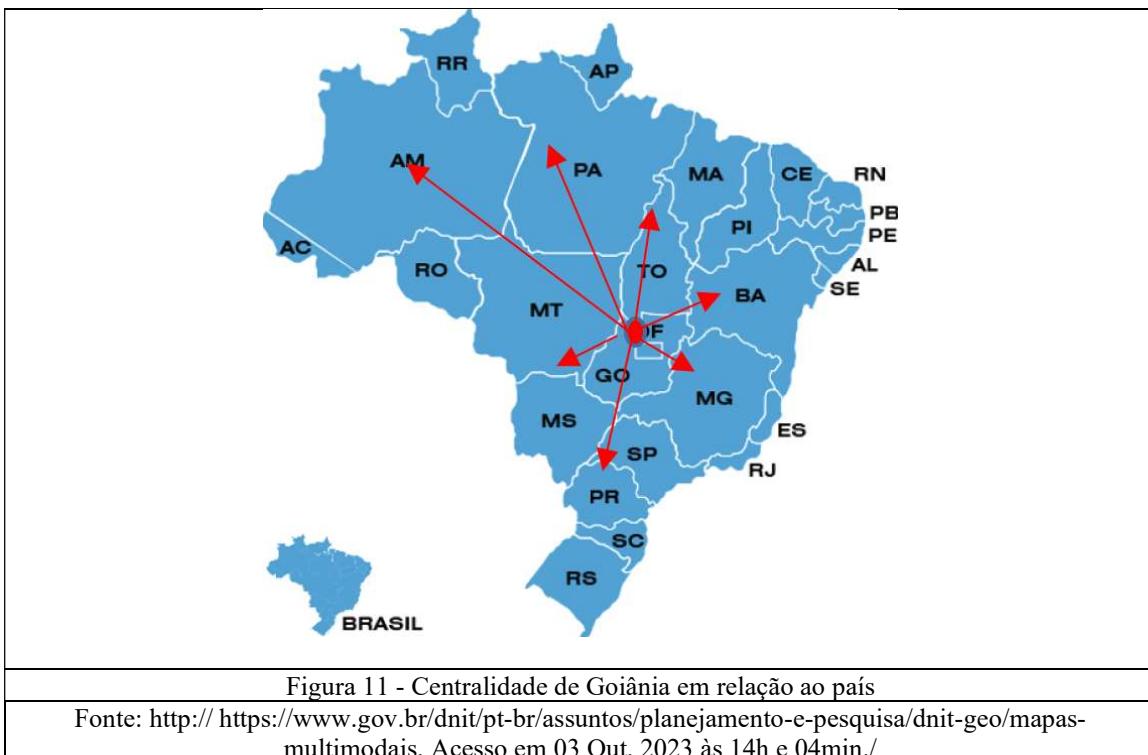


#### 1.4.2. Macrolocalização

O empreendimento situa-se em Área Urbana do Município (Fig. 10), na Macrozona Construída, definida pela Lei Complementar nº 349, de 04 de março de 2022, a uma distância aproximada de 2,69km (dois vírgula sessenta e nove 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 - Setor Bueno.



<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).



A localização do empreendimento objeto deste estudo possui, ainda, relação com os municípios do entorno de Goiânia – Aparecida de Goiânia, Senador Canedo, Bela Vista de Goiás, Anápolis e até a capital federal – Brasília, todos com acesso pela Rodovia BR-153 e conexão com os eixos viários que adentram a Área de Influência.

Vale ressaltar, também, a ligação com o Eixo do BRT - Basic Rapid Transport, de grande importância para o carregamento de transporte, o qual ainda se encontra em processo de implantação e que fará conexão com a área de estudo pela Avenida Jamel Cecílio e Avenida 136 e pela praça Central do Setor Pedro Ludovico/Avenida T-63/Avenida 85, consequentemente possibilitando interligações viárias ao empreendimento.

O empreendimento conta, favoravelmente, com uma localização estratégica no Município de Goiânia (Fig. 11), em situação de centralidade em relação aos demais estados da federação, sendo, a alta conexão digital existente no local, ainda um fator de forte facilitação à natureza das atividades educacionais que serão desenvolvidas, oferecendo integração a outros bairros e conexões a outros estados, no que tange a excelência na área de telecomunicações.

## **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).

A Seplanh, atual Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo Estratégico - SEPLAN, via Gerência de Pesquisa de Indicadores e Estudos Sócioeconômicos, unidade administrativa integrante desta pasta, tem como procedimento a 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 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 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. 12), por força do Corredor Exclusivo de Transporte Público Coletivo, denominado Corredor Mutirão, o qual é ainda considerado um Eixo de Desenvolvimento, conforme § 2º do art. 116 do Plano Diretor de Goiânia.

Quanto à atividade econômica (CNAE nº 853330000 - Educação Superior – Graduação e Pós-graduação), uma das atividades pleiteadas para serem instaladas no local, a Lei nº 10.845 de 2022 a enquadra em Grau de Incomodidade GI-1, sendo que quando

instalada em Área Adensável não há limitação para área ocupada pela atividade, ficando sujeita, todavia, à aplicação dos demais parâmetros urbanísticos estabelecidos para o local.

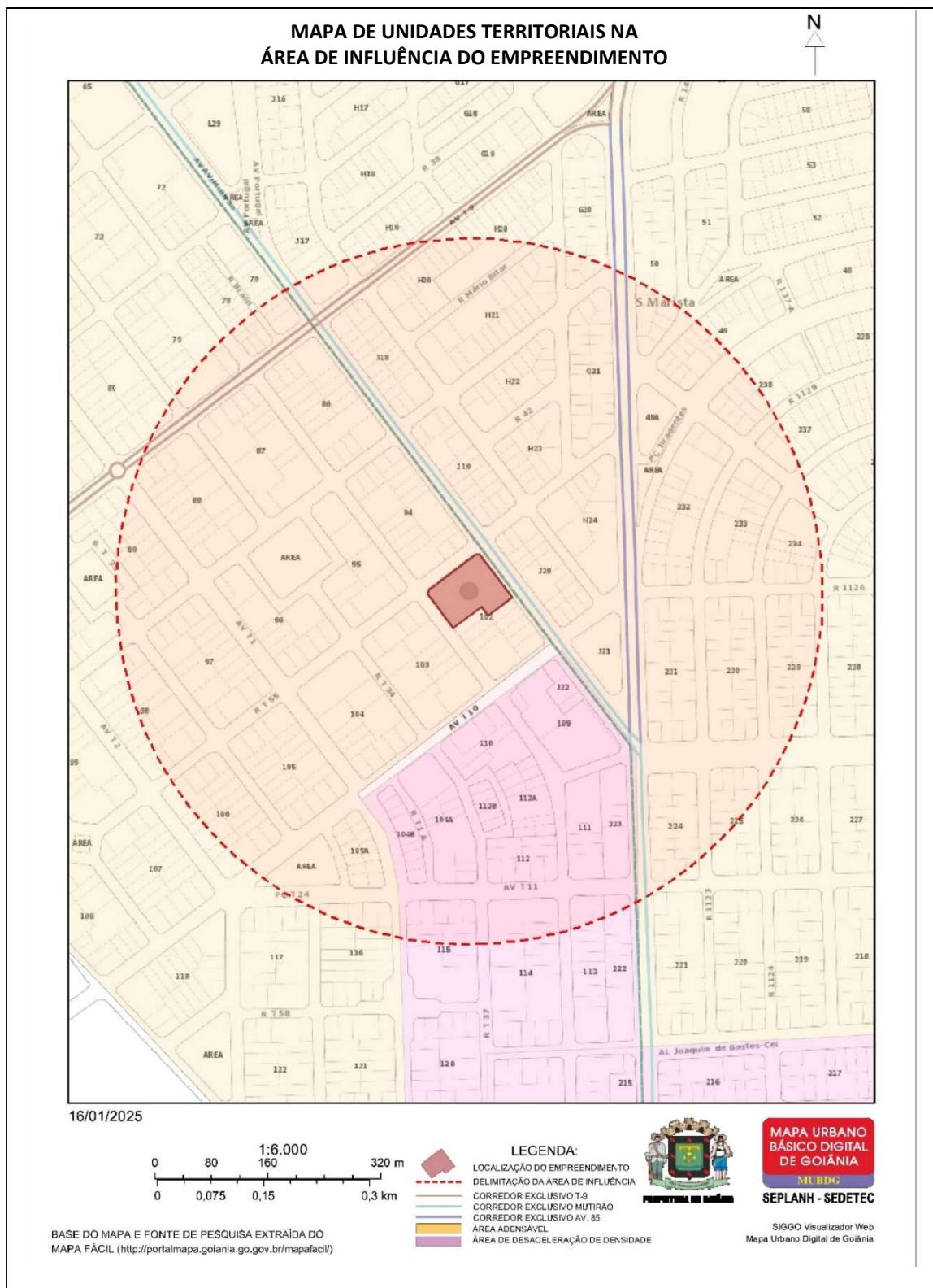
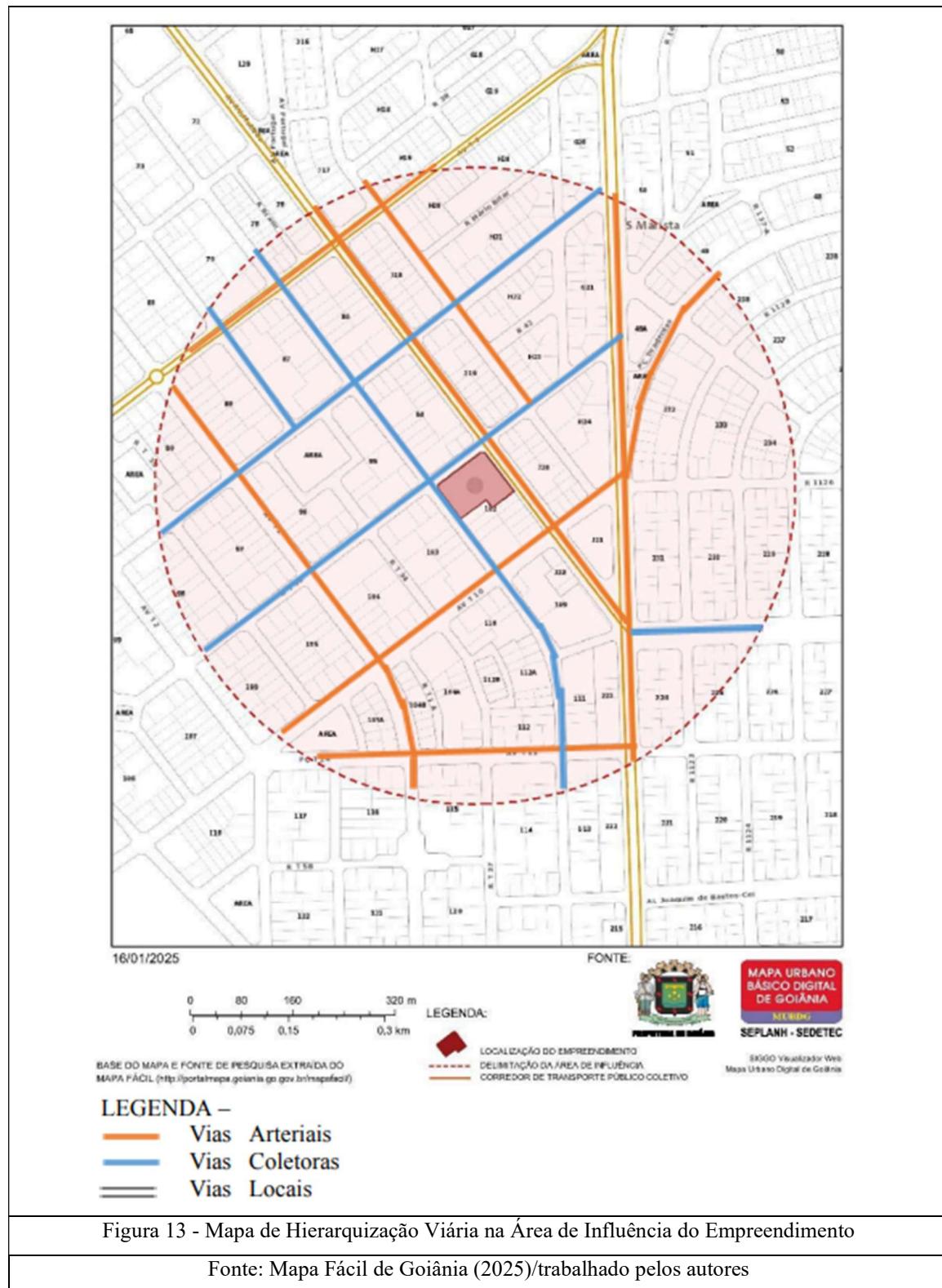


Figura 12 - Mapa de Unidades Territoriais na Área de Influência do Empreendimento  
Fonte: Mapa Fácil de Goiânia (2025)/trabalhado pelos autores

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, 01 de outubro de 2023, classifica as vias fronteiriças ao terreno em estudo conforme disposto no Quadro 5, observando-se a obrigatoriedade de destinação de área para embarque e desembarque.

<b>NOMENCLATURA DAS VIAS LINDEIRAS</b>		<b>HIERARQUIA VIÁRIA</b>
Avenida Mutirão		Arterial de 1ª Categoria
Rua T-27		Local 4
Rua T-55		Coletora
Quadro 5 - 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 6.

<b>PARÂMETROS URBANÍSTICOS ADMITIDOS PARA A ÁREA ADENSÁVEL</b>		
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		1m³ para cada 200m² 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 5.000,00m²	01 vaga para cada 60m²
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 6 - Parâmetros Urbanísticos para Área Adensável		
Fonte: Informação de Uso do solo nº 2025049287. SEPLANH, 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, por se tratar de edificação regularmente aprovada, foi obrigatória a construção da calçada acessível por todas as vias fronteiriças ao empreendimento - Av. Mutirão, Rua T-55 e Rua T-27, 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 – VISAM.

Diante 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 de ensino, com área efetivamente ocupada superior a 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), em conformidade com o estudo de viabilidade fornecido pelos empreendedores.

### **3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA 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 estabelecimento de ensino com área ocupada superior a 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) ou acima de 100 (cem) alunos por turno ou período. 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 4.517,75m<sup>2</sup> (quatro mil e quinhentos e dezessete mil vírgula setenta e cinco metros quadrados) de modificação com e sem acréscimo, conforme o constante no Quadro 2, deste estudo.

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 será de 500m (quinhentos metros), uma vez que a área efetivamente ocupada para acréscimo do empreendimento é inferior a 5.000.00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

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

Localizado no Setor Bueno, este empreendimento está situado na Região Sul da cidade e influenciará, diretamente, dois bairros, situados no raio de influência de 500m (quinquinhentos metros) do empreendimento, conforme Figuras 9 e 14 deste estudo.

A maior participação dos bairros nesta Área de Influência é marcada pela presença do próprio Setor Bueno, que recepciona o empreendimento, contando com 458.021,13 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta e oito zero vinte e um vírgula treze metros quadrados), em seguida, pelo Setor Marista, contando com 347.377,03m<sup>2</sup> (trezentos e quarenta e sete trezentos e setenta e sete vírgula zero três metros quadrados, ambos com participação aproximada.

Diversas avenidas que constituem expressivos corredores de trânsito perpassam essa Área, a saber: Avenida Mutirão, Avenida T-1, Avenida T-9, Avenida 85, Avenida T-10 e Avenida T-11 e Avenida 136.

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

O entorno imediato é constituído, predominantemente, por inúmeros estabelecimentos comerciais e de serviços, contando em menor incidência com as habitações coletivas.

Os usos identificados na Av. Mutirão, na grande maioria, são comerciais e de serviços. Pelas Ruas T-55 e T-27, identifica-se também os mesmos usos, porém, encontrando-se algumas edificações de uso residencial. Os imóveis residenciais, predominantemente verticais, estão mais distantes, conforme aborda o item 4.2.4 deste estudo.

É notável a significativa transformação da região do entorno imediato ao lote em estudo, a se considerar a migração das atividades residenciais anteriormente existentes, com a consequente instalação de novas empresas prestadoras de serviços e comércios.

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 no entorno.



Figura 14 – Imagem aérea da Área de Influência do Empreendimento em estudo – Raio de 500m

Fonte: Google Pro (2025)

### 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, delimitada por um raio de 500m, 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 de uma das atividades envolvidas, Educação Superior - Pós-Graduação e Extensão e, pelo seu alto grau de atração de interesses na área de ensino superior, o poder de atração dos serviços a serem oferecidos pela entidade extrapola as áreas de entorno do empreendimento.

Pela natureza da atividade educacional pretendida, esta terá influência sobre a população dos bairros intermediários, com ação de alcance inclusive à população regional e inter-regional, a se considerar que a entidade presta serviços educacionais de EAD, que utiliza de apoio tecnológico de comunicação, além da rede física e rotas aéreas de conectividade urbana e interurbana de transporte.

Assim sendo, entende-se que a busca por esta tipologia de serviço não se restringirá somente ao atendimento da população circunvizinha. Ao contrário, a atividade educacional possui um caráter de atração mais amplo na cidade, na região e no país.

A análise que compreendemos ser pertinente quanto à interferência da atividade a nível extrapolada, diz respeito principalmente à circulação viária na cidade e, também rodoviária, 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**

O Setor Bueno sofreu, ao longo dos anos, um processo de adensamento populacional bastante diversificado, quer em termos de verticalização, quer em usos e faixas de renda.

Diversos fatores explicam esta diversidade de usos e ocupações neste bairro, como: o desenho espacial, uma expressiva dimensão territorial, confrontação com inúmeros bairros, geração de centralidades na malha urbana, agenciamento dos espaços com faixas de renda diversas e períodos de ocupação variados e ressalta-se, ainda, as diversas legislações urbanas que contribuíram para estas mudanças.

De forma bastante visível, constata-se uma elevada densidade populacional nas quadras próximas à Av. T-63 e no entorno do Parque Vaca Brava, externamente à Área de Influência Direta - AID. Mais recentemente este adensamento tem se expandido pela Rua T-55 e no entorno da praça da Rua T-23. Algumas ruas que cortam a Av. T-9 e abaixo desta começaram a apresentar um crescimento vertical mais acentuado.

Este cenário vai se modificando nas proximidades da Av. T-8, externamente à AID, em termos de horizontalização das edificações, constituindo uma ocupação não homogênea.

As atividades comerciais e de serviços têm também seu porte bastante diferenciado quando se percorre toda a extensão do Setor Bueno. Este bairro, portanto, compreende uma grande diversidade de usos e portes que estão detalhados no item 4.2.4. deste estudo.

Conclusivamente, esta enorme variedade de usos comerciais e de serviços, em micro e macro portes, indica que, por um lado essa ocorrência cerceou um adensamento populacional intensificado e por outro, a presença de inúmeros estabelecimentos comerciais e de serviços na Área contribuiu para a consolidação da sua ocupação física, o que implicou em uma menor densidade populacional instalada.

Quanto 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 1.

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.

NOME DO BAIRRO	ÁREA DO BAIRRO NO RAIO (KM <sup>2</sup> )	POPULAÇÃO NO RAIO (HAB)
S Bueno	438.021,13	4.148 pessoas
S Marista	347.377,03	1.024 pessoas
Tabela 1 - Bairros e População da Área de Influência Direta		
Fonte: MUBDG v.23 – 2012. Elaboração: Desenvolvimento dos autores.		

Ressalta-se que este empreendimento não irá provocar diretamente aumento populacional, o que foi corroborado pela opinião da população pesquisada, a qual será posteriormente demonstrada.

Pode-se concluir desta análise que, no trecho de recorte da AID, as densidades populacionais e volumétrica das edificações (Fig. 15) não foram 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, segundo os parâmetros legais previstos para a unidade territorial de Área Adensável.

Ante a abordagem apresentada, pode-se inferir ainda que, embora a atividade a ser instalada no local não se constitua em uma natureza de atividade agregadora de novas ocupações habitacionais em seu entorno, se esta vier a se constituir num vetor de atração de mais atividades afins, a região possui potencial, 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.

# MAPA DE ALTURA DOS CONDOMÍNIOS VERTICAIS NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO

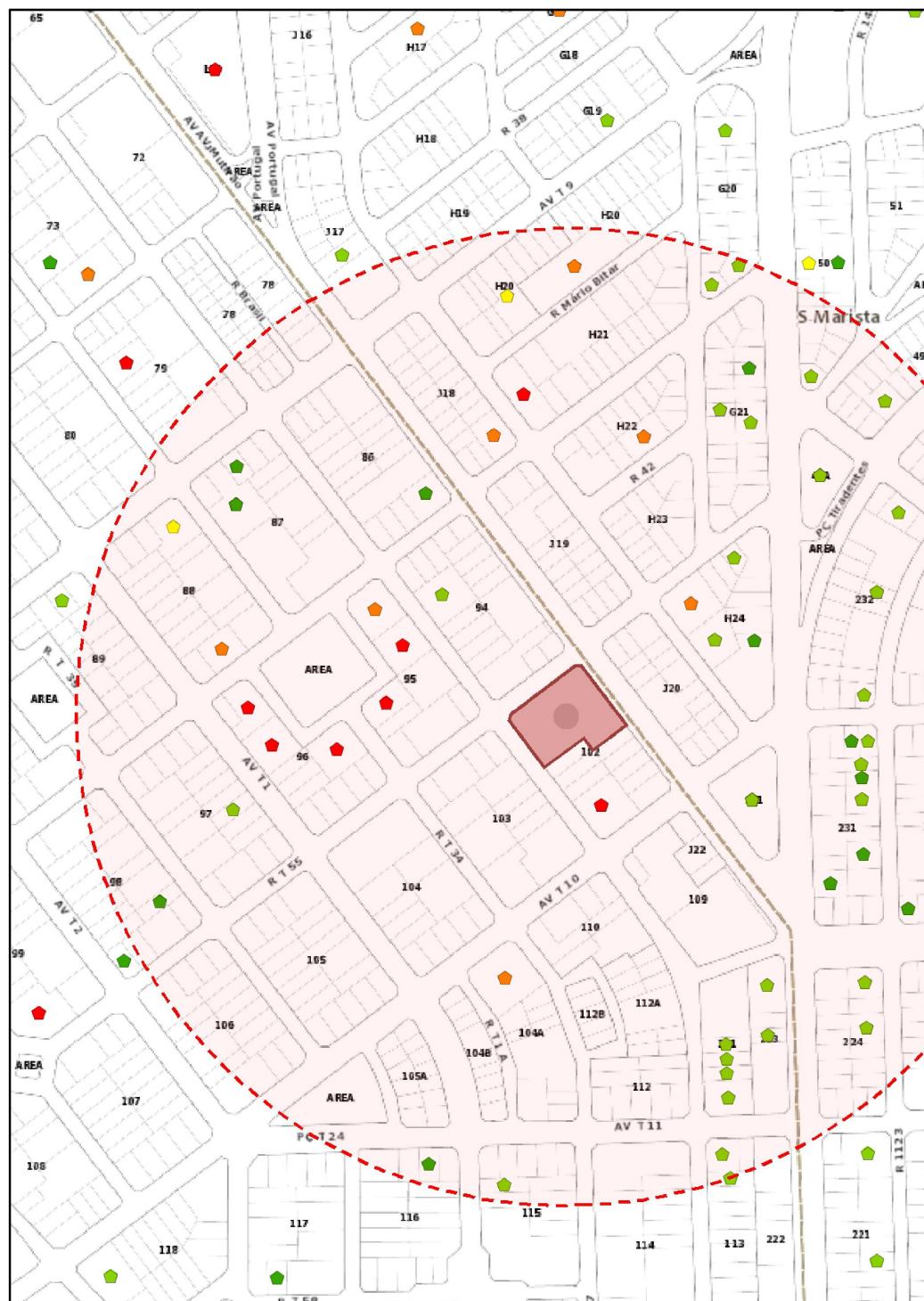


Figura 15 - Gabarito das Edificações na Área de Influência do Empreendimento

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

## 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, o Setor Bueno, assim como o Setor Marista, bairros que compõem a AID do empreendimento, encontram-se atendidos por equipamentos urbanos, sendo que a região em estudo dispõe de bocas de lobo para drenagem pluvial (Fig. 16) e, segundo informações fornecidas pela Seplan, por meio do Mapa Fácil Digital (Figs. 17 a 19), dispõe também de rede de iluminação pública em todas as suas vias, abastecimento de água e coleta esgotos e ruas integralmente asfaltadas.



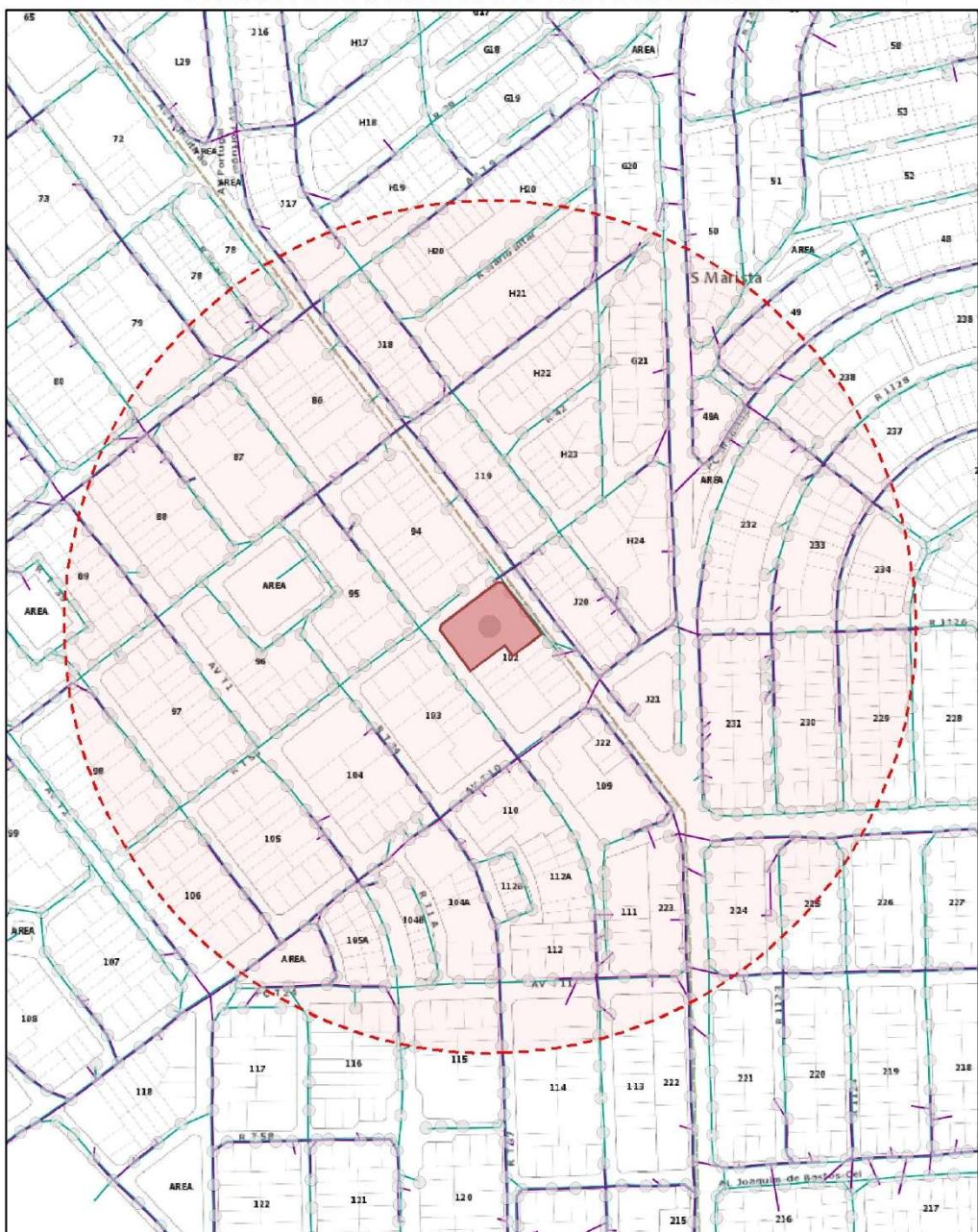
Figura 16 - Drenagem das águas pluviais (Rua T-55 com a T-27, Setor Bueno)

Fonte: Acervo próprio

Com relação à rede de água e esgoto, assim como energia elétrica, os bairros são plenamente atendidos e as viabilidades técnicas são objeto de documento próprio, que irão constar do processo de aprovação do empreendimento.

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.

# MAPA DE ABASTECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO



16/01/2025



MAPA URBANO  
BÁSICO DIGITAL  
DE GOIÂNIA

MUBDG  
SEPLANH - SEDETEC

SIGGO Visualizador Web  
Mapa Urbano Digital de Goiânia

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

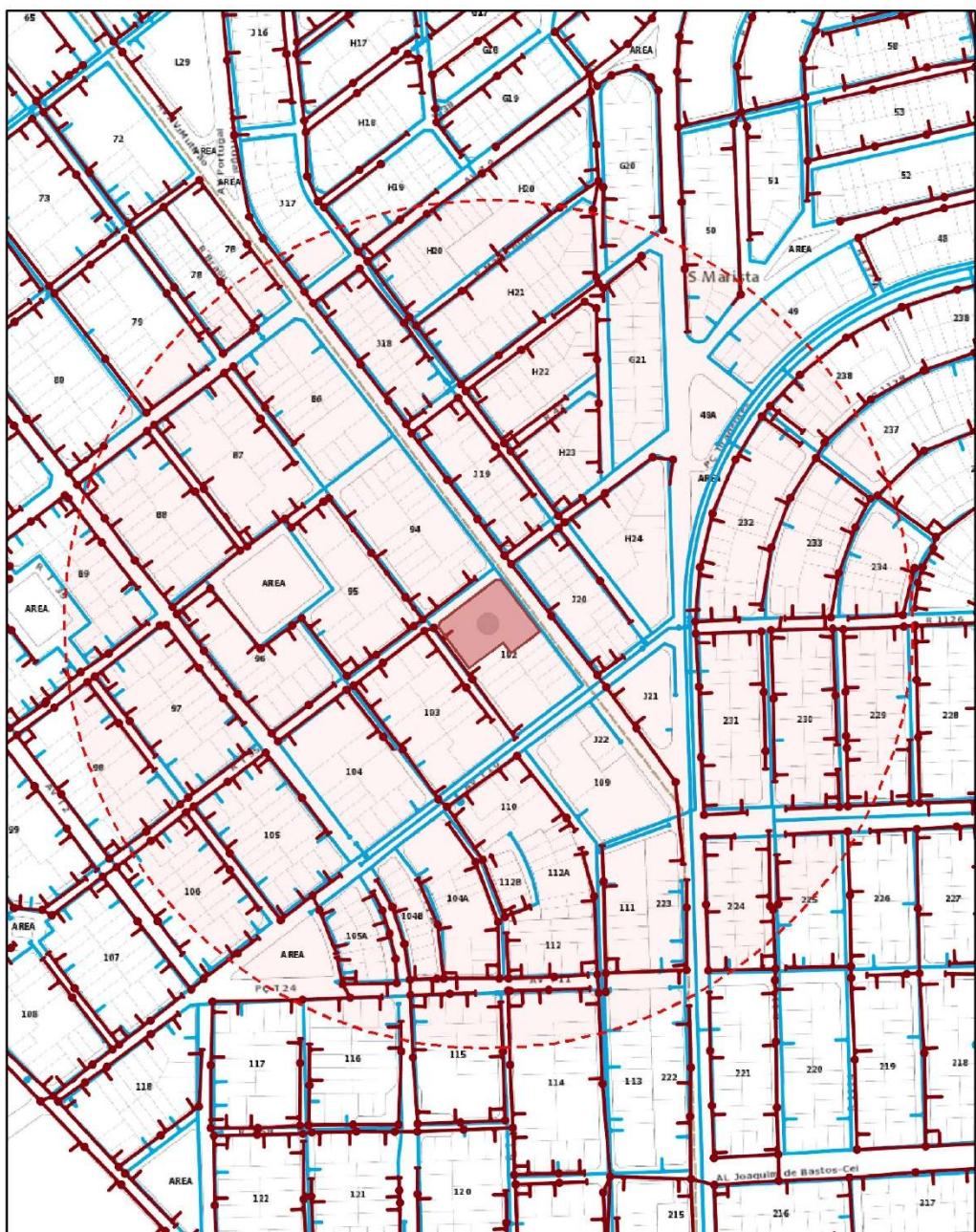
**LEGENDA:**

-  LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
-  ENERGIA ELÉTRICA PRIMÁRIA
-  ENERGIA ELÉTRICA SECUNDÁRIA
-  RELIMITAÇÃO DA LÍNEA DE INFLUÊNCIA

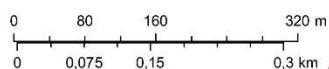
Figura 17 – Mapa da Rede de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário

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

## MAPA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA E COLETA DE ESGOTO NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO



16/01/2025



LEADER



MAPA URBANO  
BÁSICO DIGITAL  
DE GOIÂNIA

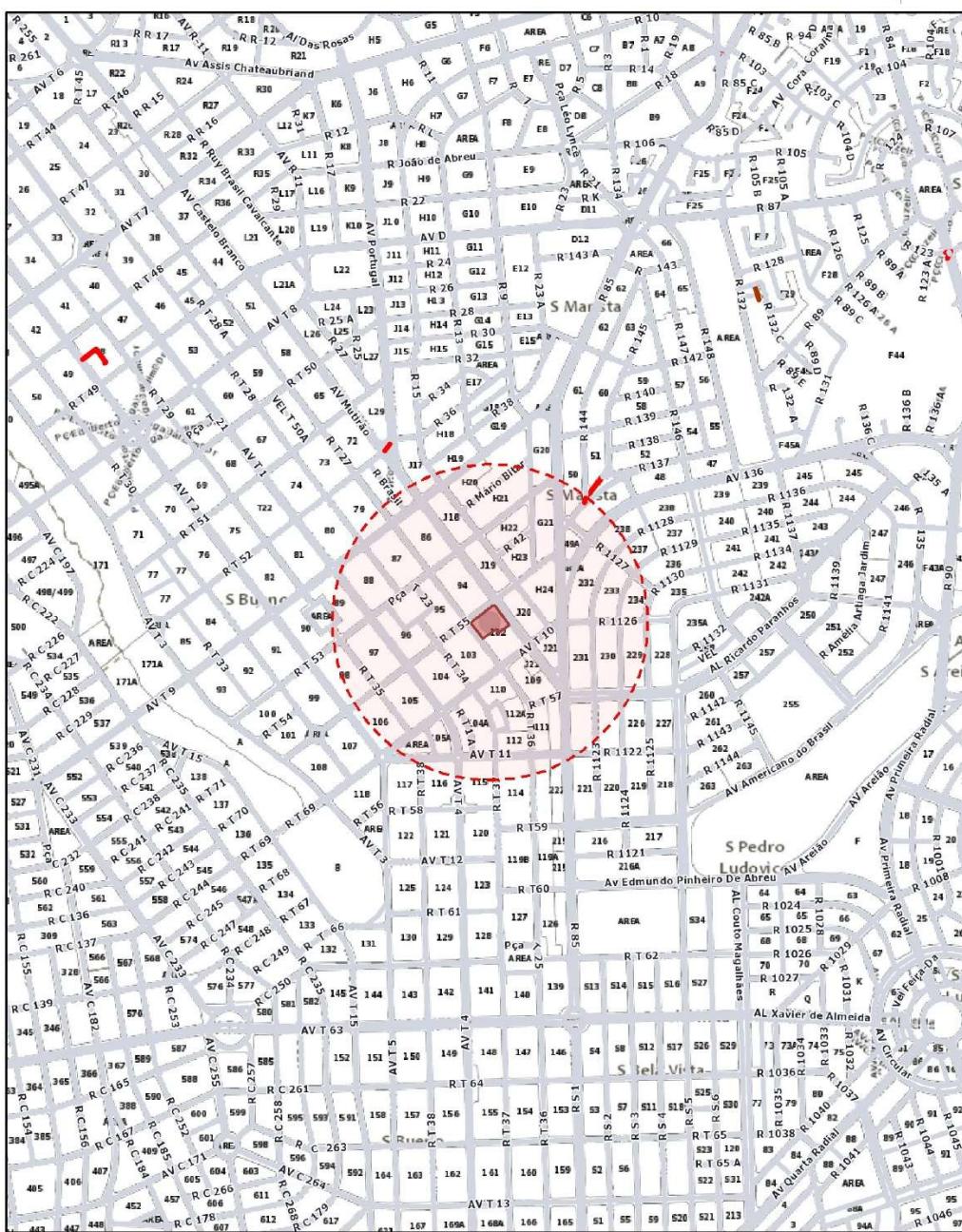
SIGGO Visualizador Web

Figura 18 - Mapa da Rede Abastecimento de Energia Elétrica na Área de Influência Direta do Empreendimento

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

**MAPA DE PAVIMENTAÇÃO NA  
ÁREA DE INFLÊNCIA DO EMPREENDIMENTO**

N



16/01/2025

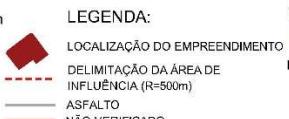
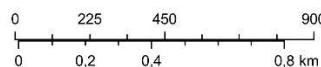
FONTE:



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

SEPLANH - SEDETEC

SIGGO Visualizador Web  
Mapa Urbano Digital de Goiânia



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

Figura 19 – 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 não há estabelecimentos de ensino público municipal na área, mesmo porquê, o padrão de renda no local é muito elevado para que seja gerada demanda suficiente quanto à necessidade de oferta de vagas de ensino públicas. Entretanto, a densidade de escolas particulares é bastante consistente, conforme demonstra .

Nas imediações da AID, assim como na própria, identifica-se uma concentração de estabelecimentos de educação particulares (Fig. 20), caracterizados por escolas que vão do maternal até o cursinho, faculdades e instituições voltadas para a pós-graduação. Há ainda escolas especializadas de diversos portes e naturezas: línguas, arte, dentre outras, além de escolas direcionadas para recuperação, acompanhamento escolar, redação, etc.

Este tipo de empreendimento está, portanto, compatível com o uso do solo da região e completará e enriquecerá ainda mais o quadro educacional do local.

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



Figura 20 - Imagem aérea com indicação de estabelecimentos de ensino privados na ÁREA de Influência Direta do Empreendimento

Fonte: Google Earth Pro. Acesso em 15 fev. 2025, às 15h 09min.

#### 4.2.2.2. Equipamentos de Saúde

Com relação à oferta do serviço municipal de saúde identificou-se, de acordo com a Figura 21, um equipamento público de atenção à saúde na referida AID – Centro de Atenção Psicossocial Vida.

Há, entretanto, uma elevada oferta de estabelecimentos particulares e/ou conveniados na área em estudo e externamente a ela, como hospitais gerais, maternidade, cirurgia plástica, de olhos, ouvido etc. Além de hospitais, são inúmeras as clínicas de diversas especialidades, laboratórios e um serviço especializado de UTI móvel.

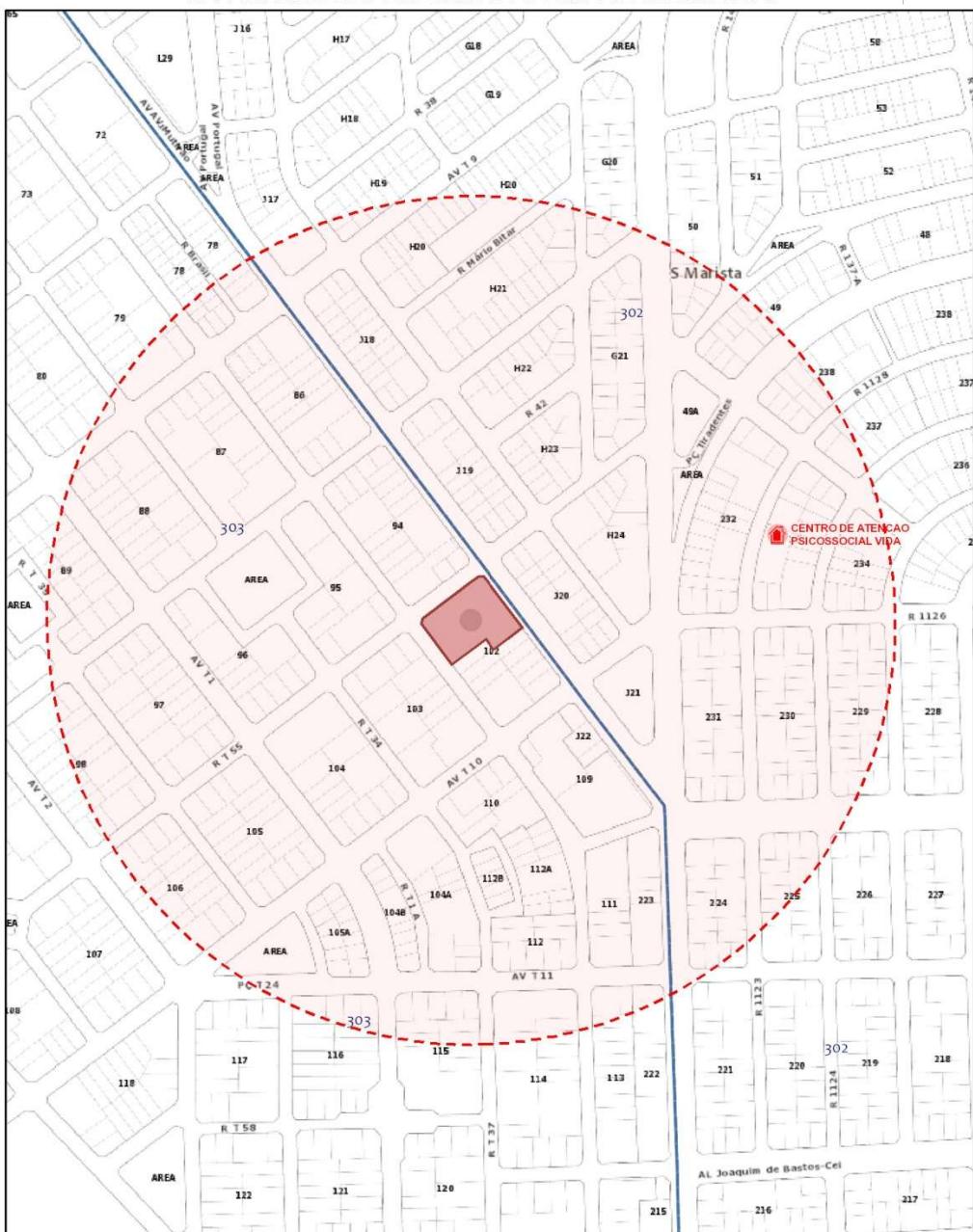
Nas proximidades desta AID, constata-se nitidamente dois polos de saúde: um no setor Marista, no entorno da Av. Cel. Joaquim Bastos, com elevado número de clínicas, laboratórios e hospitais de médio e grande portes e, o outro, que está centrado na Av. T-3, no Setor Bueno, se expandindo pelas avenidas T4, T-2 e ruas paralelas.

Considerando a predominância da população de média, média alta e alta rendas, residente nesta área, a oferta instalada dos serviços de saúde está coerente com a demanda imediata da região.

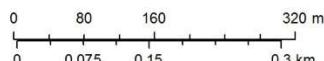
Quanto à população flutuante que trabalha nesta área, os corredores de trânsito que a entrecortam constituem facilitadores para os atendimentos de saúde públicos, privados e conveniados disponibilizados em setores interligados pelo transporte público.

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 necessidade eventual.

# MAPA DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS DE SAÚDE NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO



17/01/2025



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

LEGENDA:

 LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO  
----- DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA

 CEI/CMEI/CMAI

## LEGENDA:

#### LIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

#### **LIMITAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA**



MAPA URBANO  
BÁSICO DIGITAL  
DE GOIÂNIA

SEPLANH - SEDETÉC

SIGGO Visualizador Web

Figura 21 - Mapa de Estabelecimentos Públicos Municipais de Saúde na Área de Influência Direta do Empreendimento

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

#### 4.2.2.3 Equipamentos de Lazer e Cultura

A área em estudo é também 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 Municipal Sulivan Silvestre, conhecido como Parque Vaca Brava (Fig. 22) que, embora esteja fora da AID, encontra-se em sua proximidade, exercendo forte atração de interesses.



Figura 22 - Parque Municipal Sulivan Silvestre (Parque Vaca Brava)

Fonte:<https://www.gov.br/turismo/pt-br/assuntos/noticias/turismo-celebra-83-aniversario-de-goiania>.  
Acesso em 5 mar. 2025, as 11h e 32min.

Este parque oferece, além de um belíssimo lazer contemplativo, diversos outros tipos de lazer. Ao longo do ano, recebe inúmeros eventos comunitários, que integram inúmeros segmentos sociais, além de eventos públicos, que variam de acordo com a gestão pública, acontecendo 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.

Além deste espaço, identificou-se atividades que integram alimentação e cultura (café com cultura) em diversas ruas desta Área.

Embora localizados nas proximidades da AID, também pode ser considerada a diversidade de serviços de lazer e cultura presentes no Goiânia Shopping, no Buena Vista Shopping e no Shopping Bouganville. Nestes espaços são realizados inúmeros eventos culturais e de lazer, ao longo do ano, que também funcionam como polo de atração para os usuários e moradores desta AID.

Nesta Área de Influência Direta e imediações, por possuírem uma grande densidade de restaurantes, bares, casas de show e similares, acontece, ao longo do ano, eventos nas ruas, como no período do carnaval, eventos religiosos, como procissões e eventos natalinos. Muitas praças promovem eventos diversos, como os que acontecem na praça da Rua T-23 e na praça da Rua T-25 (Na proximidade da Área), destacadamente.

A proposta de instalação da atividade ora em estudo, portanto, propiciará sua integração e usufruto dos alunos 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.

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 7 e Figs. 23 a 28).

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, ao sistema interurbano, conforme algumas linhas e rotas demonstradas no Quadro 7.

Destaca-se na AID, a presença significativa de três corredores do transporte público e importantes vias alimentadoras: Corredor T-9, Corredor-63, Corredor 85 e Avenida T-8 (imediações da Área) e Avenida T-10 (Quadro 7).

Quadro 7 - Linhas e Rotas do Transporte Público Coletivo

AVENIDAS	LINHAS	ROTAS
<b>Avenida T-09</b>	004 028 908	T. Garavelo/Centro-Eixo T- 9 T. Garavelo/Centro-Eixo T-9 Garavelo/Av.T-9/Pç. Cívica
<b>Avenida T-10</b>	017 011 277 951 950 019 907 026 302 178	T. Cruzeiro / Centro-Eixo T-10 T. Vl. Brasília / T. Pç. A-Via T-2 T.Cruzeiro/Pq.Amazônia/Rodoviária Circular Marista/N.Horiz./Garavelo Circular Marista/Veiga Jd./Garavelo T. Cruzeiro / T. Bíblia Garavelo/Av. T-63/Pç. Universitária T. Bandeiras/Flamboyant -Via T-10 Campus / Marista / Bueno Jd. Curitiba / T. Pç. A / Bueno
<b>Avenida T-63 (Imediações da Área)</b>	025 175 015 651 035 650	T. Bandeiras / T - 63 / T. Isidória Pq. Anhanguera / Centro - Via T-63 T. Pç. A / T. Isidória Circular Sul - Via Veiga Jardim T. Garavelo / Centro - Eixo T-63 Circular Sul - Via BR-153
<b>Avenida T-08 (Imediações da Área)</b>	941 016	T. Cruzeiro/Pc Tamandaré-Eixo T-8 T. Cruzeiro/St. Aeroporto-Eixo T-8
<b>Avenida 85</b>	906 008 601 014 602 010 009 603	Cj. Cruz. do Sul/Av 85/Pç. Universit. T. Veiga Jd. / Alvorada / Rodoviária Tiradentes / Centro - Via 85 Pq. Atheneu / Campinas Colina Azul / Centro - Via 85 T. Veiga Jd. / Campinas - Eixo Mutirão T. Isidória/Av. Castelo Branco/T Pelágio Independência Mansões / Centro - Via 85



Figura 23 - Eixo T-9

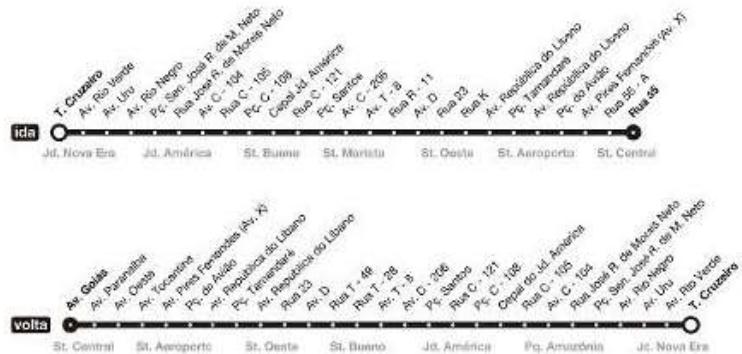
Fonte: Disponível em: <https://www.rmtcgoiania.com.br/linhas-e-trajetos/area-sul>. Acesso em 30 de abril de 2021



Figura 24 - Eixo Mutirão (Corredor Mutirão)

Fonte: Disponível em: <https://www.rmtcgoiania.com.br/linhas-e-trajetos/area-sul>. Acesso em 30 de abril de 2021

**016 T. Cruzeiro / St. Aeroporto - Eixo T-8**



**Figura 25 - Eixo T-8 (Corredor Estruturador) – Imediações da Área**

Fonte: Disponível em: <https://www.rmtcgoiania.com.br/linhas-e-trajetos/area-sul>. Acesso em 30 de abril de 2021

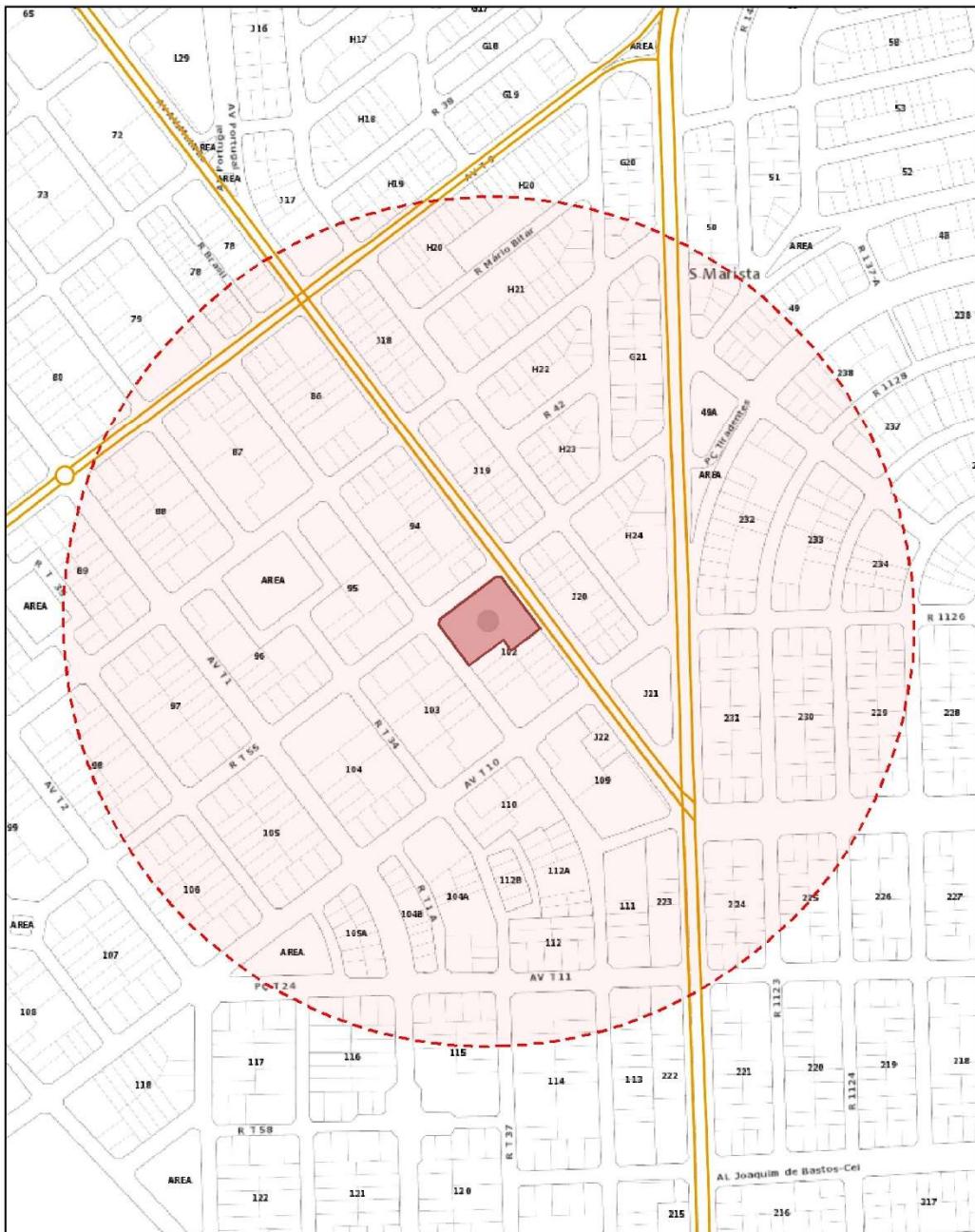
**004 T. Garavelo / Centro - Eixo T-9**



**Figura 26 - Eixo T-9 (Corredor T-9)**

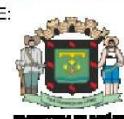
Fonte: Disponível em: <https://www.rmtcgoiania.com.br/linhas-e-trajetos/area-sul>. Acesso em 30 de abril de 2021

**MAPA DE CORREDORES DE TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO  
ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO**



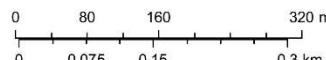
16/01/2025

FONTE:



**MAPA URBANO BÁSICO DIGITAL DE GOIÂNIA**  
**MUBDG**  
**SEPLANH - SEDETEC**

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



LEGENDA:



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

----- DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA

----- CORREDOR DE TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO

SIGGO Visualizador Web  
Mapa Urbano Digital de Goiânia

**Figura 27 - Mapa de Corredores de Transporte Público Coletivo na  
Área de Influência Direta do Empreendimento**

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



Figura 28 - Ponto de ônibus na Av. T-10, próximo da esquina com a Rua T-27, Setor Bueno

Fonte: Acervo próprio

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.

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

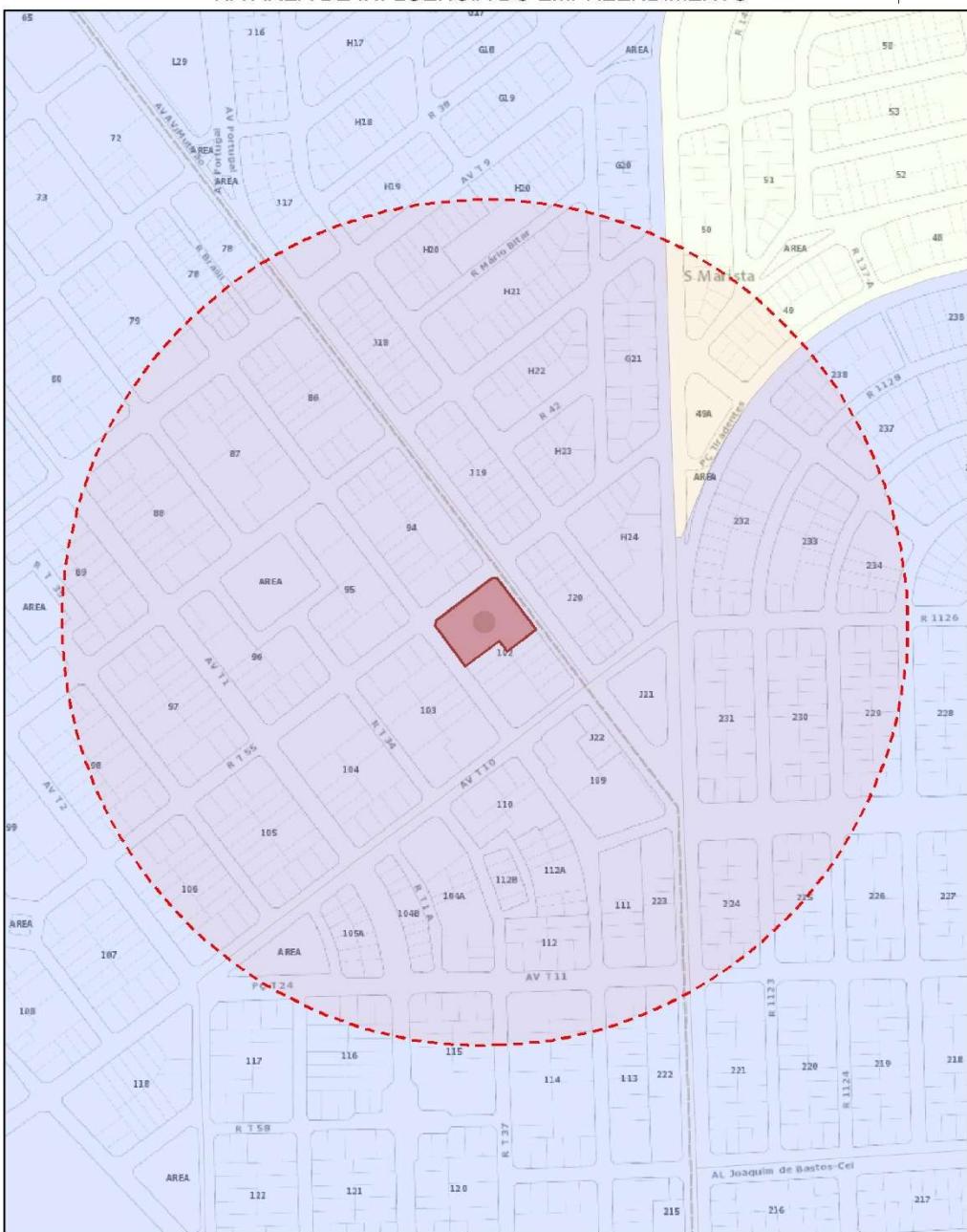
Com relação aos serviços de varrição de vias, capina, roçagem, manutenções, entre outros e coleta de resíduos, os mesmos são de responsabilidade da Companhia de Urbanização de Goiânia - Comurg, associada a empresas prestadoras de serviços, estando também presentes na Área.

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.

**MAPA DE CIRCUITO DE COLETA DE RESÍDUOS  
DOMICILIARES ORGÂNICOS (POR DIA E PERÍODO)  
NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO**

N



16/01/2025

FONTE:

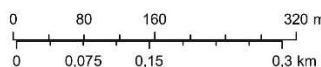


**MAPA URBANO  
BÁSICO DIGITAL  
DE GOIÂNIA**

**MUBDG**

**SEPLANH - SEDETEC**

SIGGO Visualizador Web  
Mapa Urbano Digital de Goiânia



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

**Figura 29 - Mapa de Circuito de Coleta de Resíduos Domiciliares Orgânicos (Por Dia e Período)  
na Área de Influência Direta do Empreendimento**

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

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 que se refere aos resíduos sólidos produzidos 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 dentro do raio adotado para estudo da AID do Empreendimento (Fig. 30 e 31) apresenta um caráter bem acentuado de uso misto, em toda a sua extensão.

Circundando o local de instalação deste edifício em análise, encontra-se uma similaridade no quesito uso do solo, a saber: na parte frontal do empreendimento tem-se a Avenida Mutirão, onde as ocupações são quase todas comerciais e/ou de serviços, na lateral, pela Rua T-55, mantem-se os mesmos tipos de uso e, ao fundo, pela T-27, identifica-se a presença de maior número de edificações residenciais, uma vez que as demais foram se transformando em atividades econômicas.

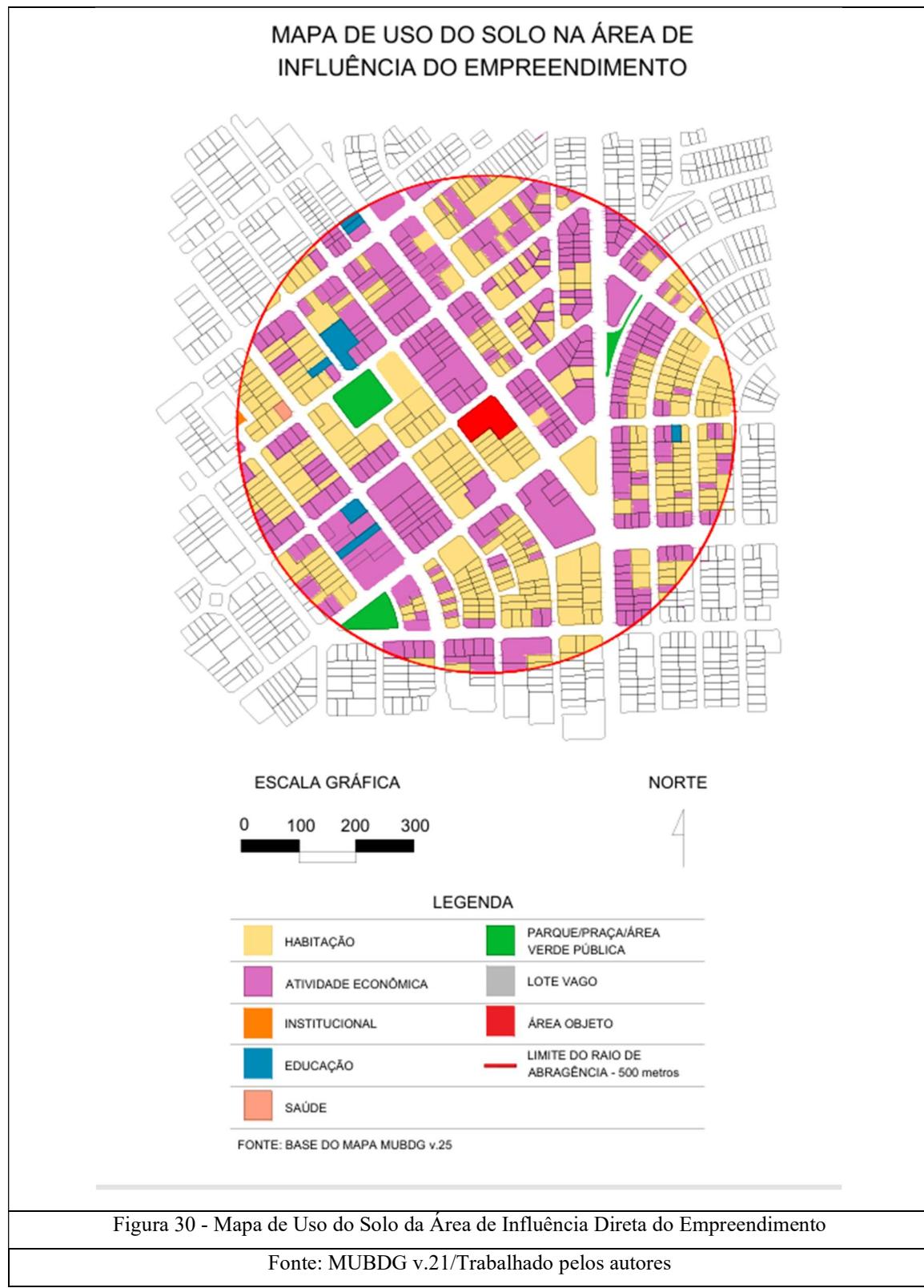
Os aspectos referentes às tipologias de uso do solo do local demonstram uma forte presença do uso comercial, de prestação de serviço, de saúde e institucional (Figs. 32 a 37), na maior parte da Área de Influência Direta em estudo, devido tratar-se de uma região de forte caráter de centralidade urbana.

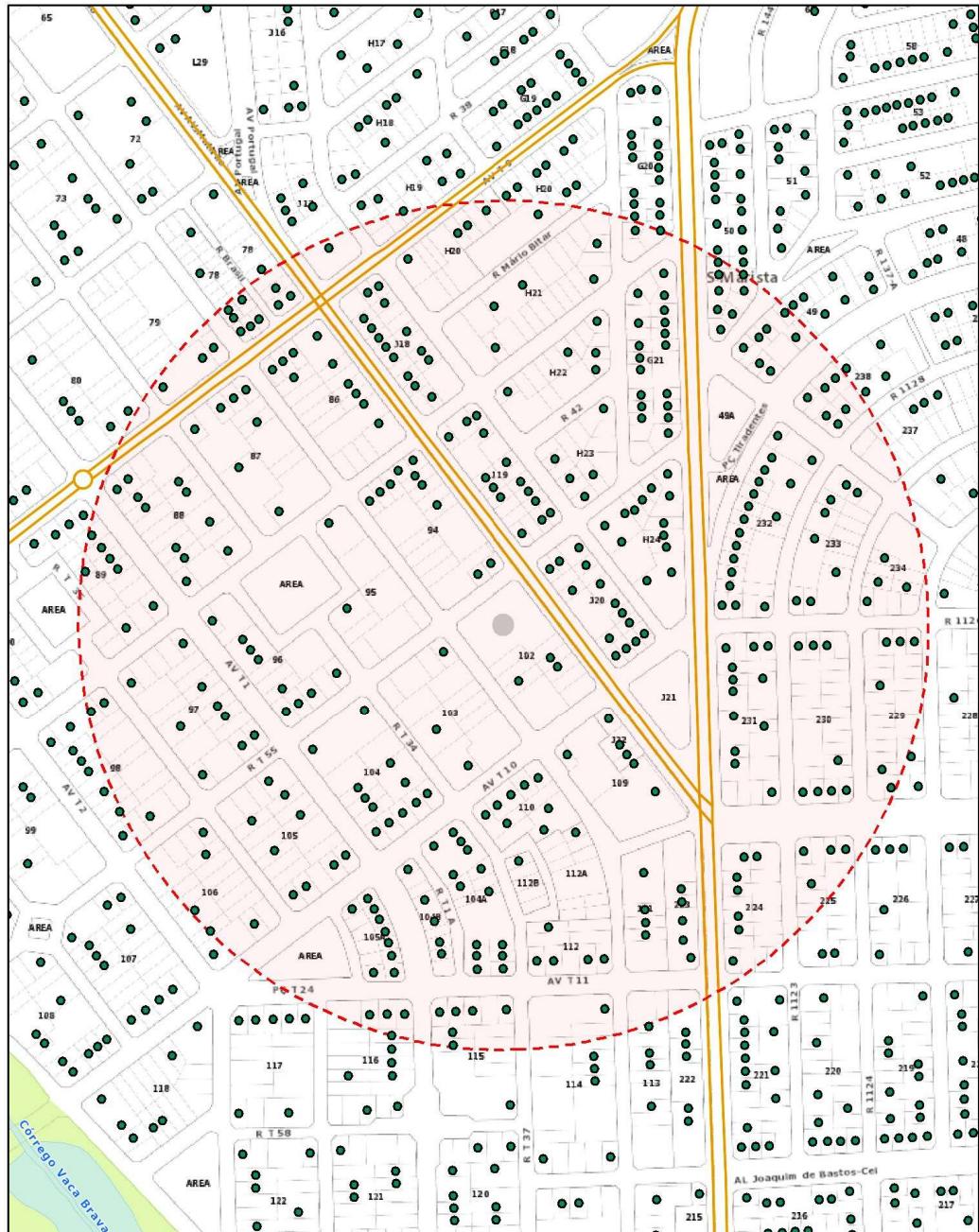
Esta região representa um centro expandido em relação à dinâmica do crescimento da cidade e do caminhamento das atividades econômicas.

O uso do solo ao longo das principais avenidas que perpassam a AID é substancialmente de atividades econômicas (Figs. 30 a 32), com a presença também de várias habitações coletivas, incentivadas, principalmente, pelas legislações de uso e ocupação do solo. A referida ocupação com atividades econômicas é influenciada pela intensidade do tráfego e pelo fato de muitas das vias compreenderem corredores de transporte coletivo ou vias alimentadoras do transporte coletivo público, os quais constituem vetores de atração de atividades econômicas ao longo de seu percurso.

No que se refere ao trecho do Setor Marista, contido na área em estudo, este se apresenta em intenso processo de transformação. Onde encontrava-se originalmente edificações residenciais de baixa densidade, atualmente assistimos uma forte transformação destes espaços para ocupações de natureza de comércio e serviços ou, ainda, de lazer e de saúde ou mesmo de habitações coletivas.

Também, nota-se, ao longo das principais avenidas que entrecortam este bairro, fortes tendências para ocupações habitacionais verticalizadas e/ou mistas ou, ainda, centros de negócios conjugados com habitações, em torres individualizadas.





17/02/2025

0 80 160 320 m  
0 0,075 0,15 0,3 km



**MAPA URBANO  
BÁSICO DIGITAL  
DE GOIÂNIA**  
**MUBDG**  
SEPLANH - SEDETEC

SIGGO Visualizador Web  
Mapa Urbano Digital de Goiânia

Figura 31 - Mapa de Atividade Econômica na Área de Influência Direta do Empreendimento

Fonte: Mapa Fácil de Goiânia (2025)

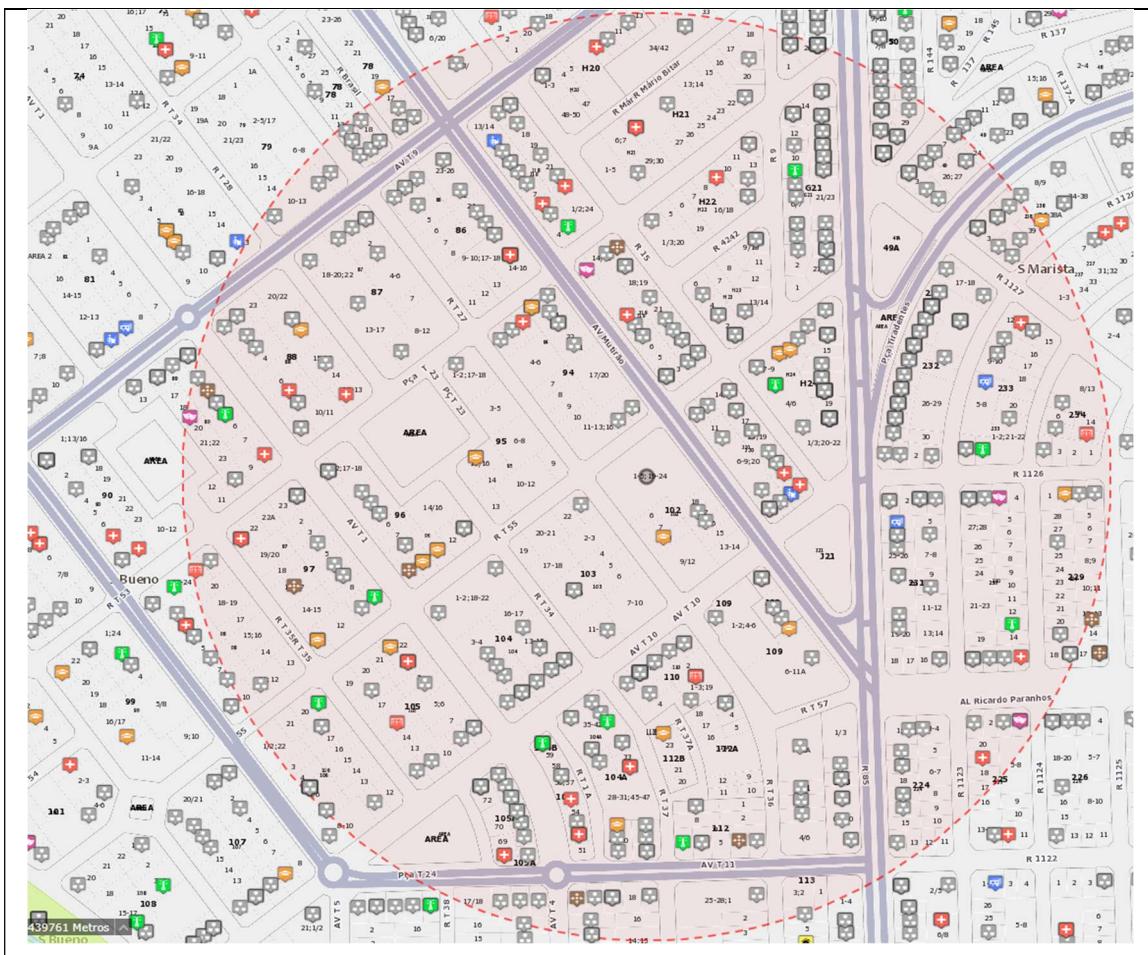


Figura 32 - Mapa da Área de Influência do Empreendimento com identificação das atividades econômicas inseridas no raio de 500m

Fonte: Google Maps. Acesso em 15 fev. 2025, às 15h 09min.

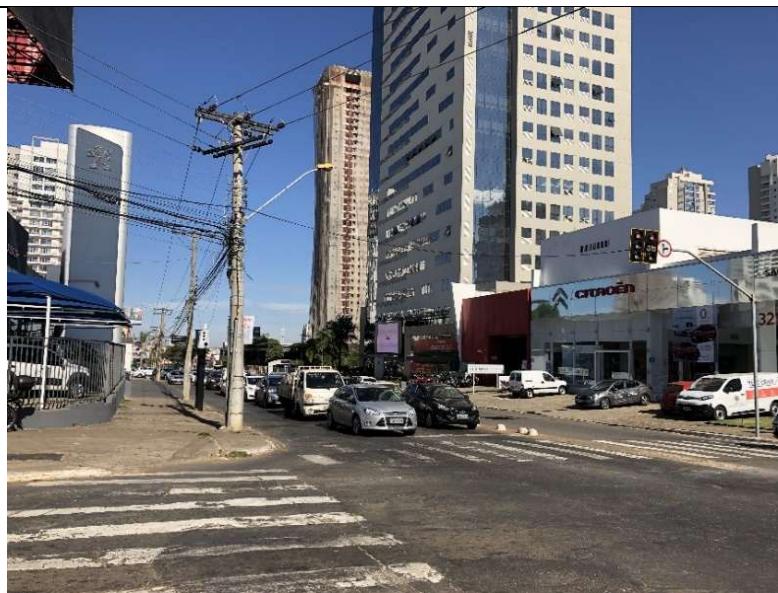


Figura 33 - Vista lateral da quadra 102, Av. T-10 com Av. Mutirão, Setor Bueno

Fonte: Acervo próprio



Figura 34 - Vista da quadra 102 pela Av. Mutirão

Fonte: Acervo próprio



Figura 35 - Quadra em frente à área objeto de estudo na Av. Mutirão - Setor Bueno

Fonte: Acervo próprio



Figura 36 - Vista de parte da quadra 102 pela Rua T-55, Setor Bueno

Fonte: Acervo próprio



Figura 37 - Quadra 102 (vista pela Rua T-27), Setor Bueno

Fonte: Acervo próprio

#### 4.2.5. Morfologia e Volumetria das Edificações

Conforme já foi colocado anteriormente, há uma enorme 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. Quanto à Rua T-55 e ruas próximas, essa mudança é notória, porém em estágio inicial.

No Setor Marista também fica identificada tal concentração de verticalidades na AID, muitas estando ainda em fase de construção dos edifícios, predominantemente voltadas às vias e em ruas paralelas à Av. 85, Alameda Ricardo Paranhos e Avenida 136.

A volumetria das edificações na Área e a morfologia dos espaços construídos são diversificadas e, em muitas situações, ainda em fase de consolidação.

Alguns bairros e ruas na vizinhança da AID dispunham de coeficientes de aproveitamento e índices de ocupação provenientes das legislações ao longo do tempo que permitiram uma elevada densidade e, em outros locais dos setores Bueno e Marista, estes indicadores foram bastante restritivos, posteriormente ocorrendo a liberação de densificações ao longo das principais vias da AID. Tal fato promoveu uma diversidade em termos de volumes e formas arquitetônicas na região.

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 ao seu contexto.

#### 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 a proposta contém somente seis pavimentos acima do solo, 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 às vias fronteiriças, bem como de afastamento lateral nos pavimentos mezanino, primeiro, segundo terceiro e quarto, além da inexistência de verticalidades em suas imediações (Fig. 38).

Estes aspectos foram abordados na pesquisa, tendo também sido reconhecidos pelos entrevistados como qualidades ambientais que não estariam comprometidas com a proposta em estudo.

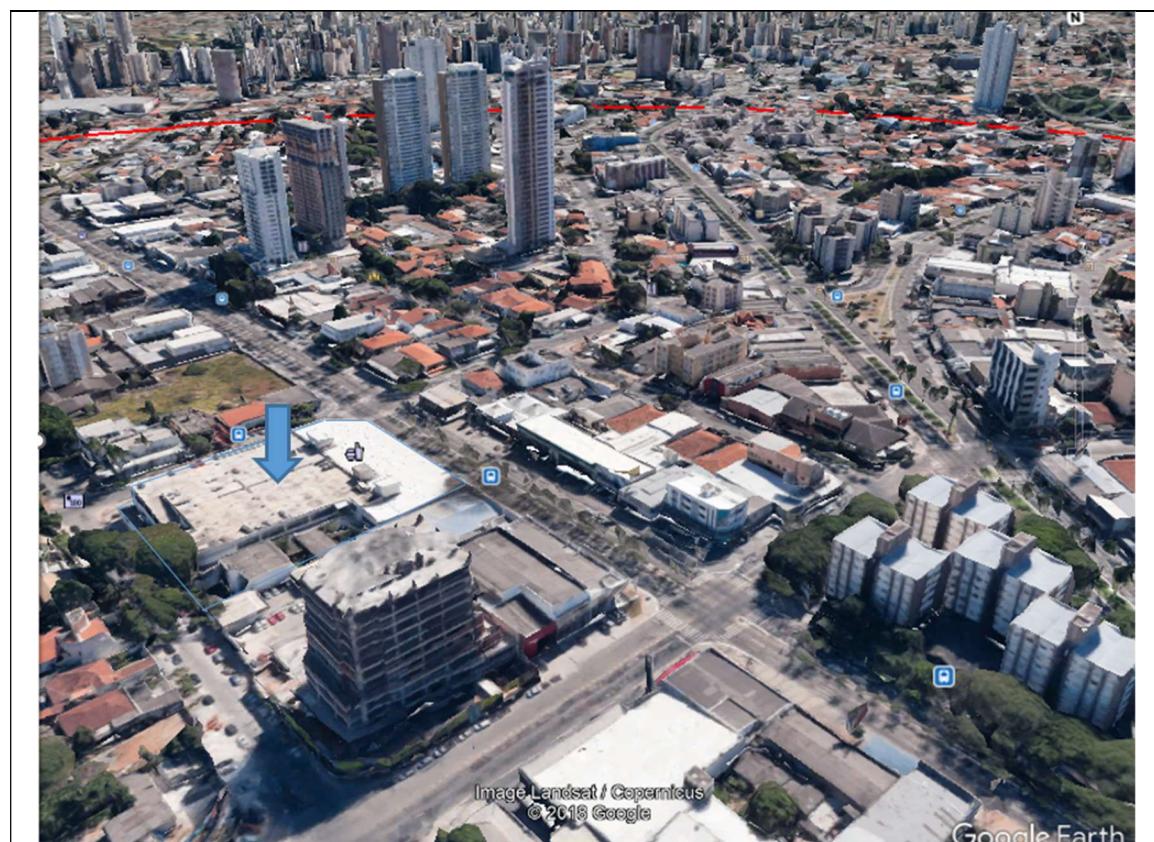


Figura 38 - Vista Panorâmica da Quadra 102, Setor Bueno

Fonte: Google Earth Pro (2018)/Trabalhado pelos autores

#### *4.3.2. Estudo de Sombreamento da Edificação*

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.

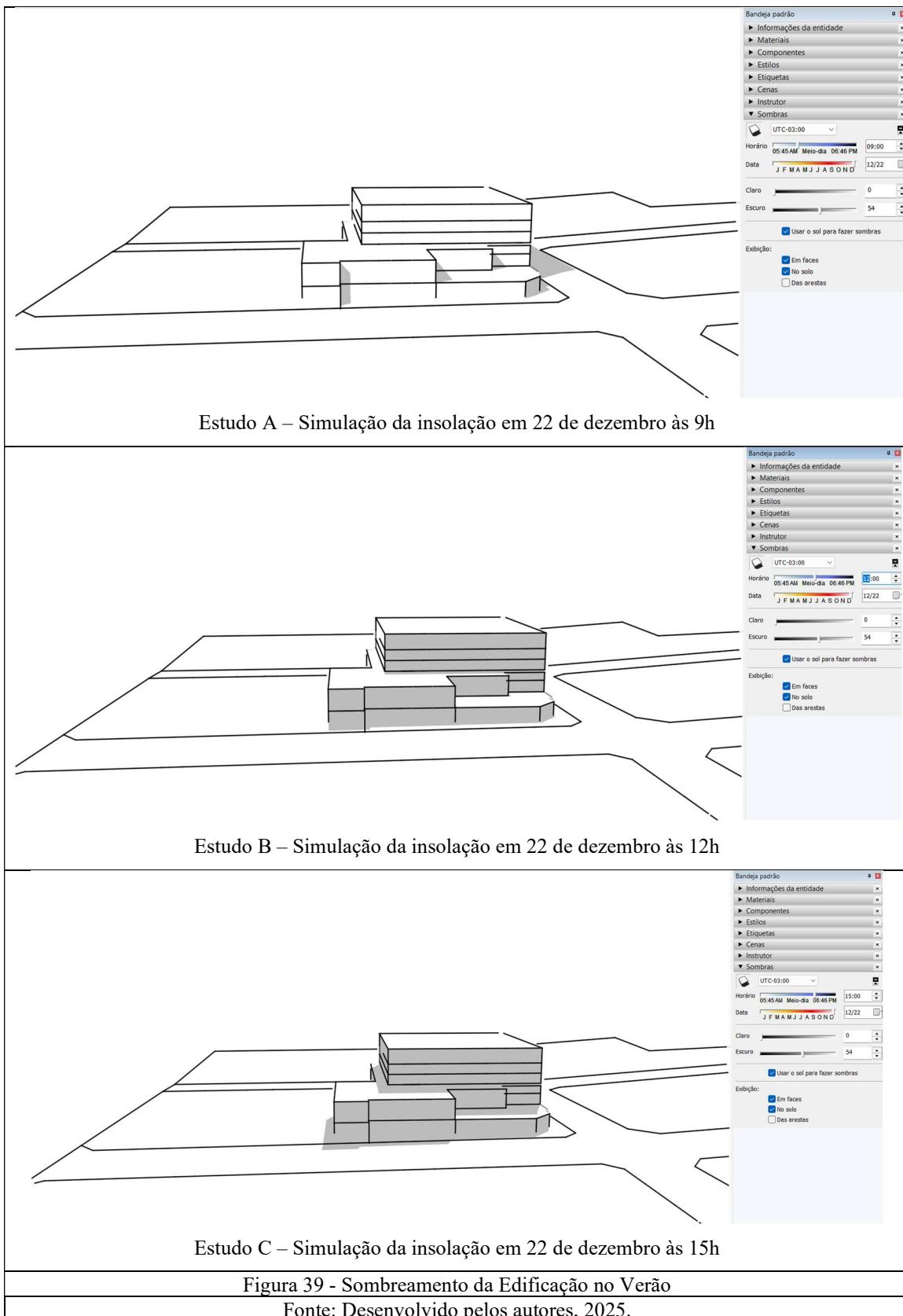
Este estudo consiste na análise de vários fatores que possam causar sombreamento na vizinhança de uma edificação, de uma estrutura ou elemento vertical. Dentre estes fatores, temos: a altura do edifício ou estrutura, a orientação solar, a forma do terreno e a presença de outros fatores que também possam 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 39 a 41.



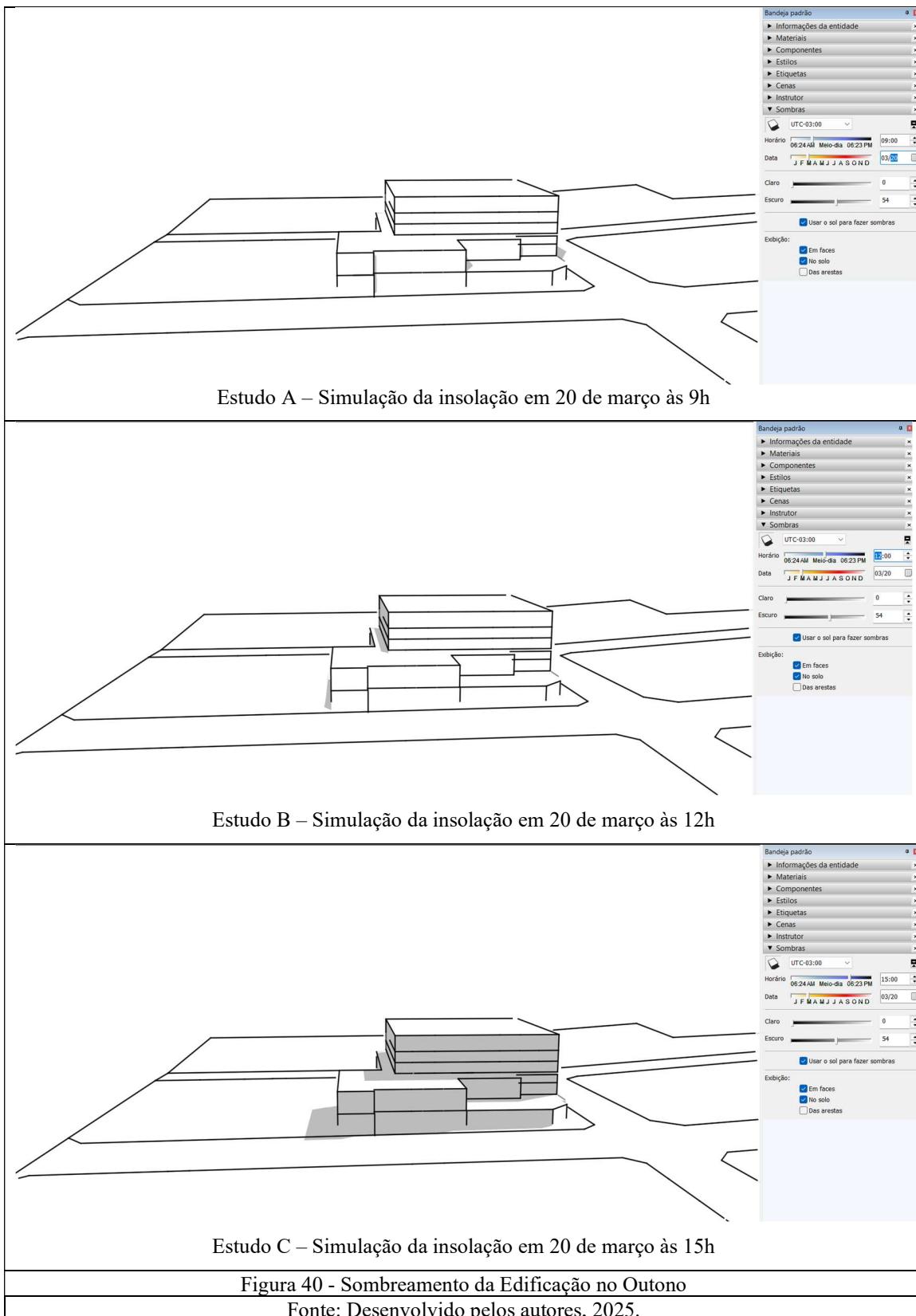
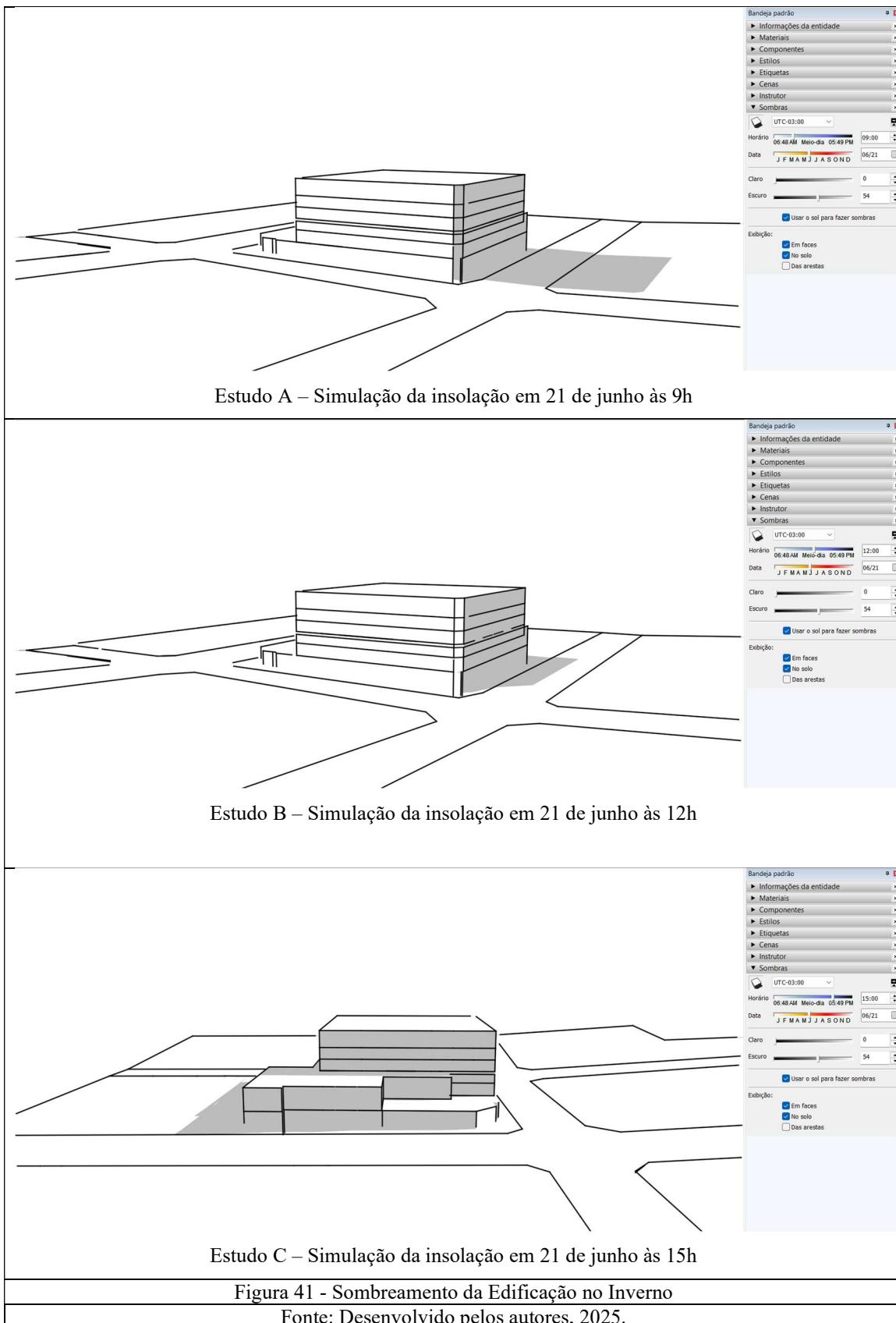
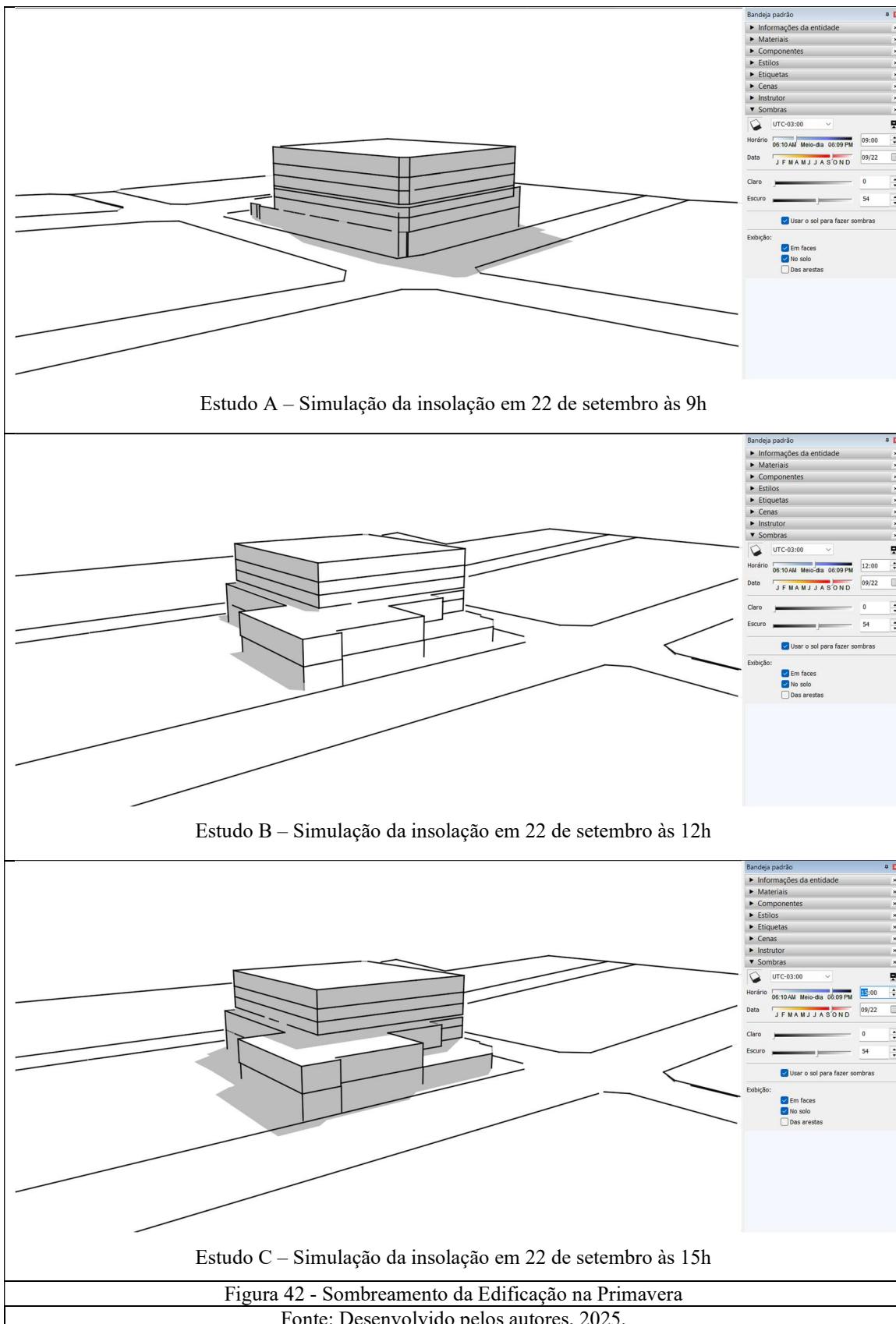
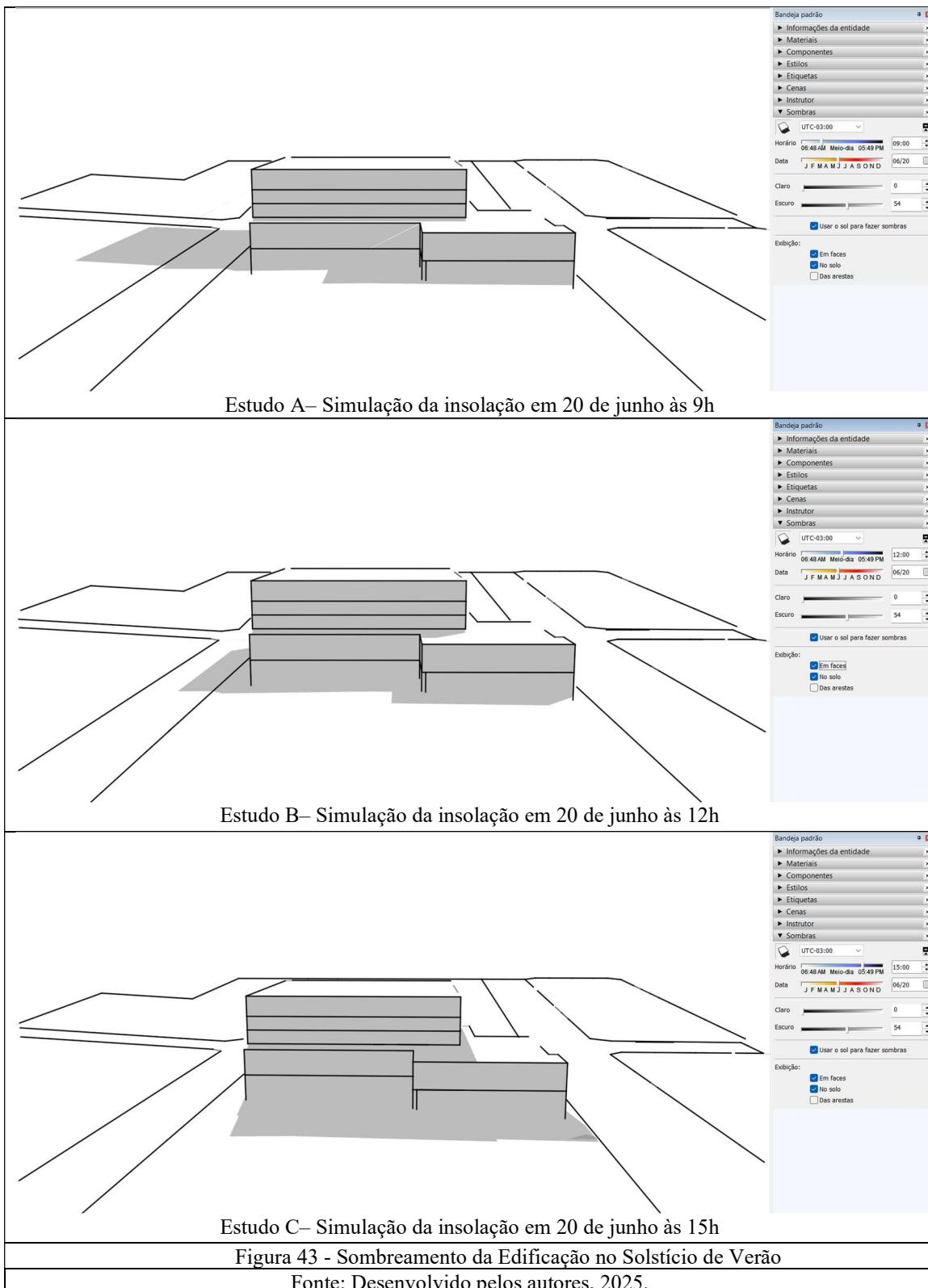


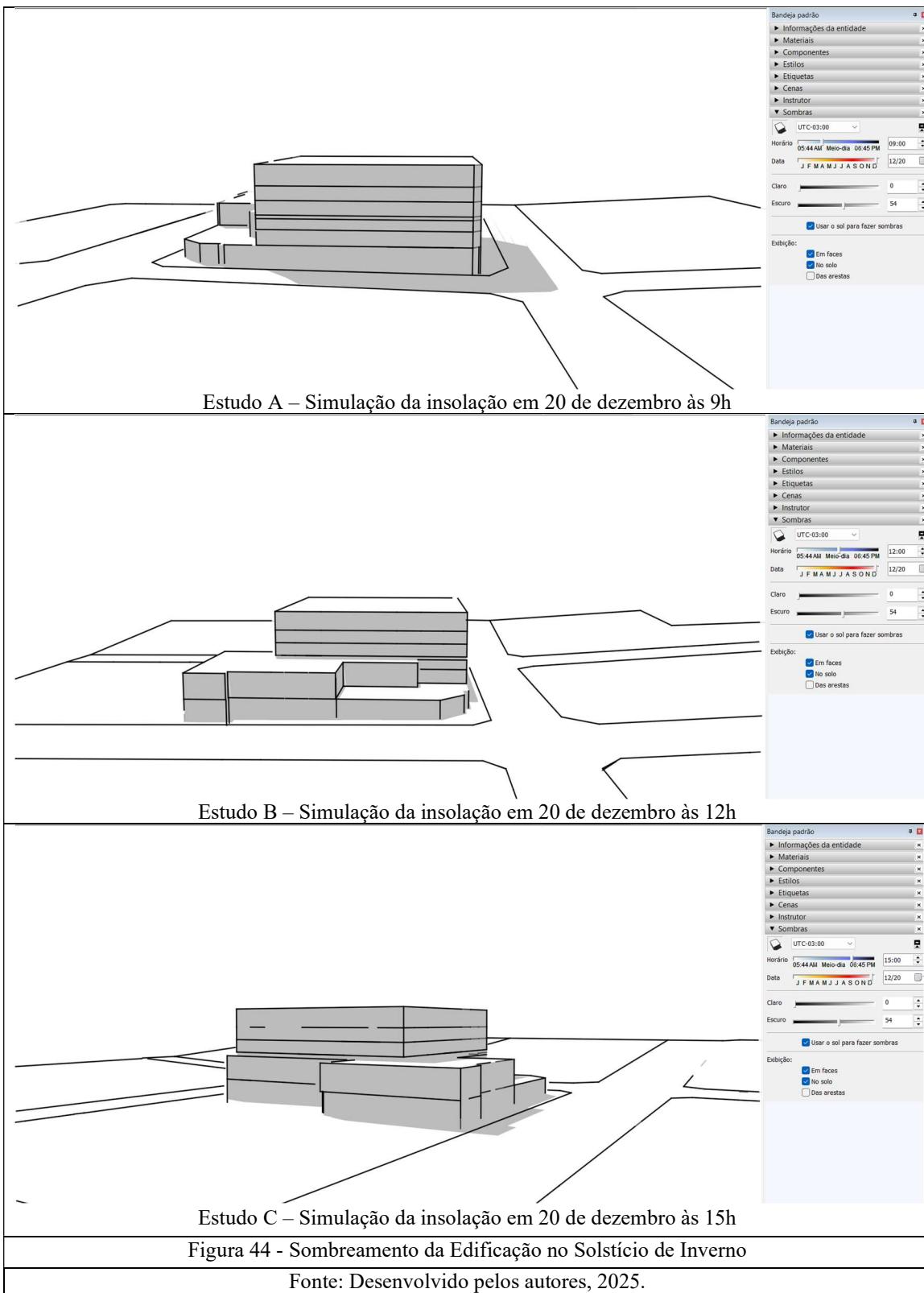
Figura 40 - Sombreamento da Edificação no Outono

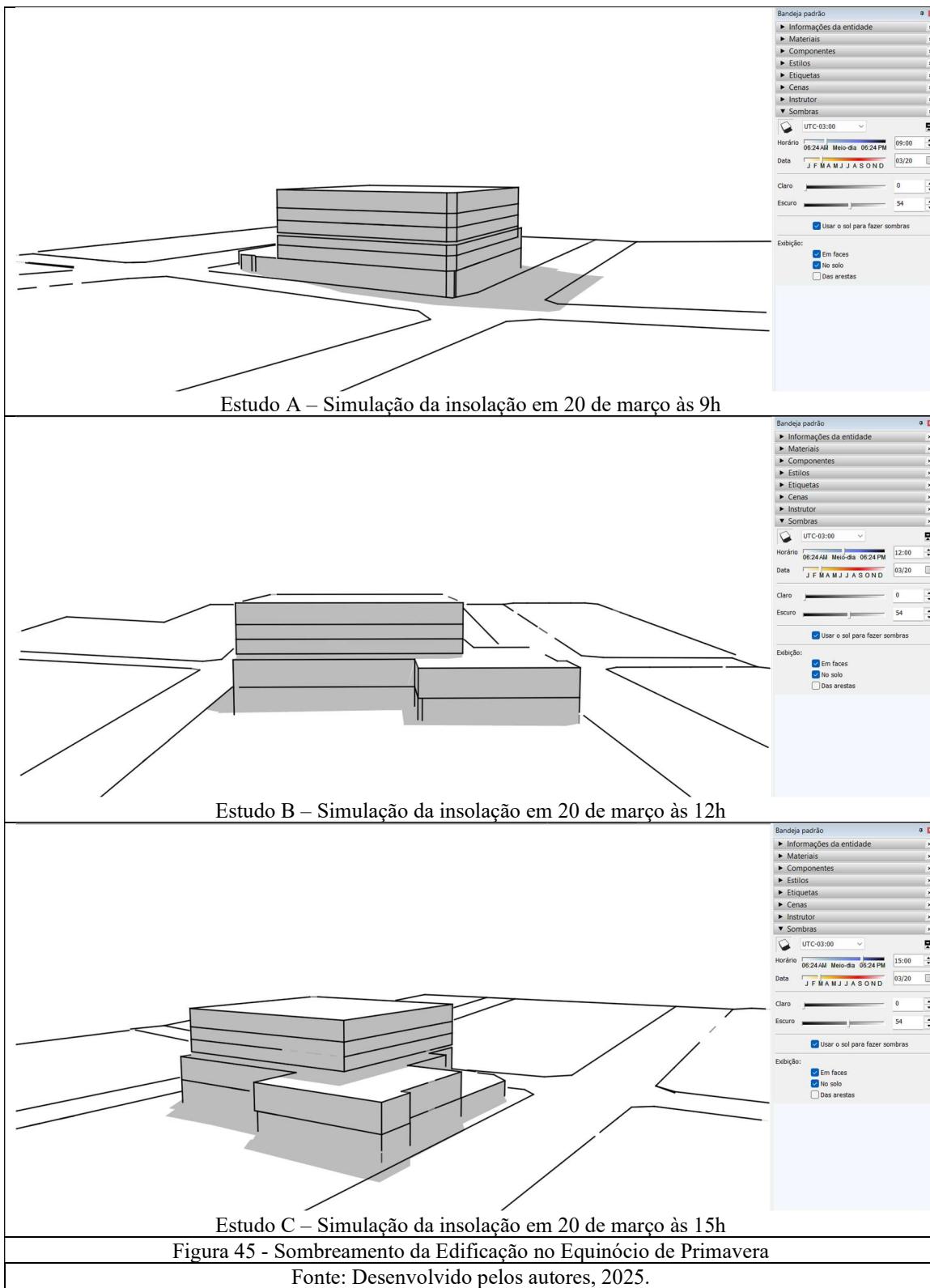
Fonte: Desenvolvido pelos autores, 2025.

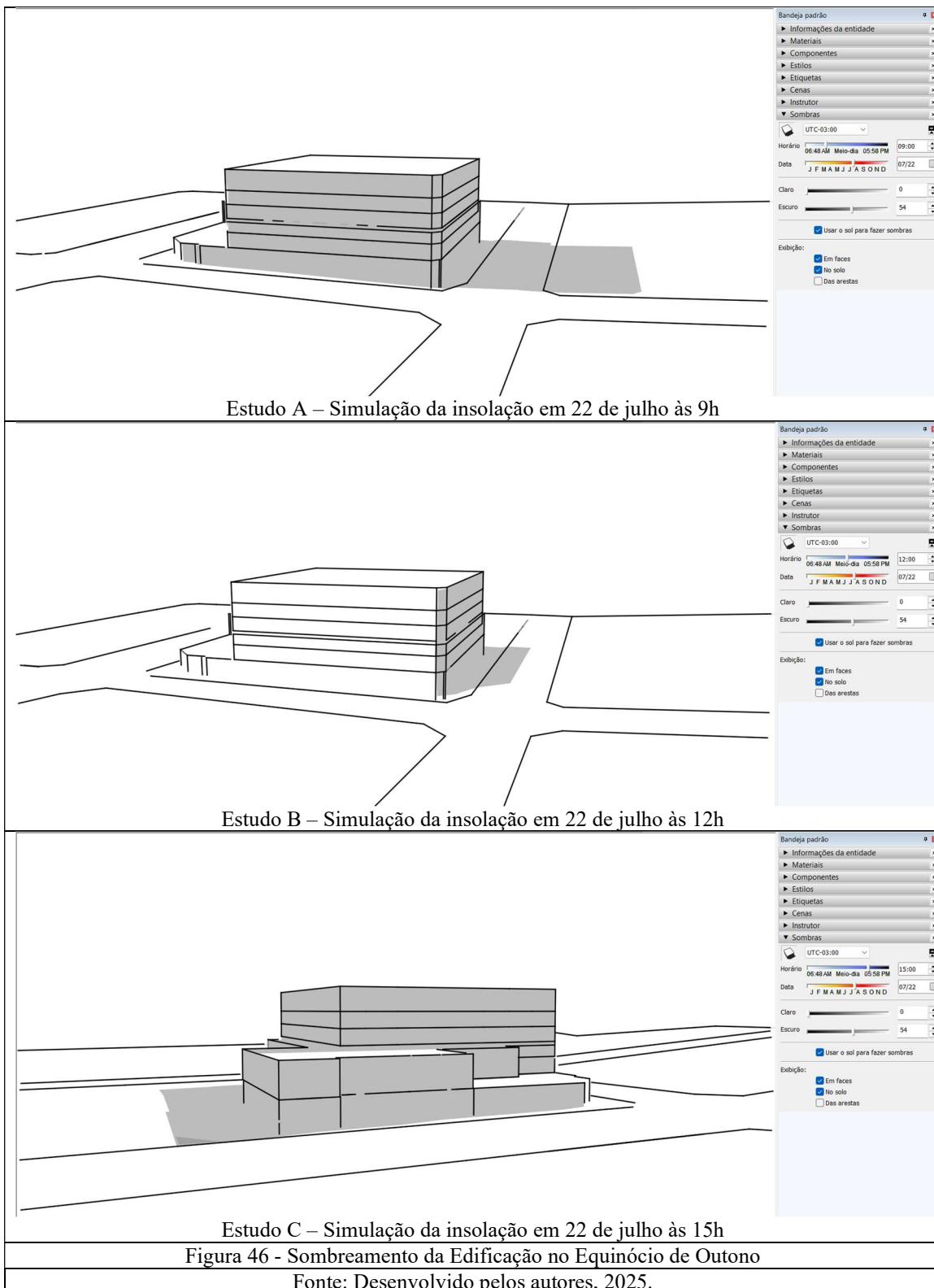












#### *4.3.3. Permeabilidade do Solo*

Esta Área de Influência Direta, embora plenamente asfaltada, conta com importantes indicadores de permeabilidade do solo. Em suas proximidades encontram-se o Parque Vaca Brava e Áreas de Proteção Permanente – APP's do Córregos Vaca Brava e Areião, além das áreas verdes que circundam o Goiânia Shopping.

Os referidos fundos de vale do Córrego Areião e do Vaca Brava, embora não se encontrem exatamente 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.

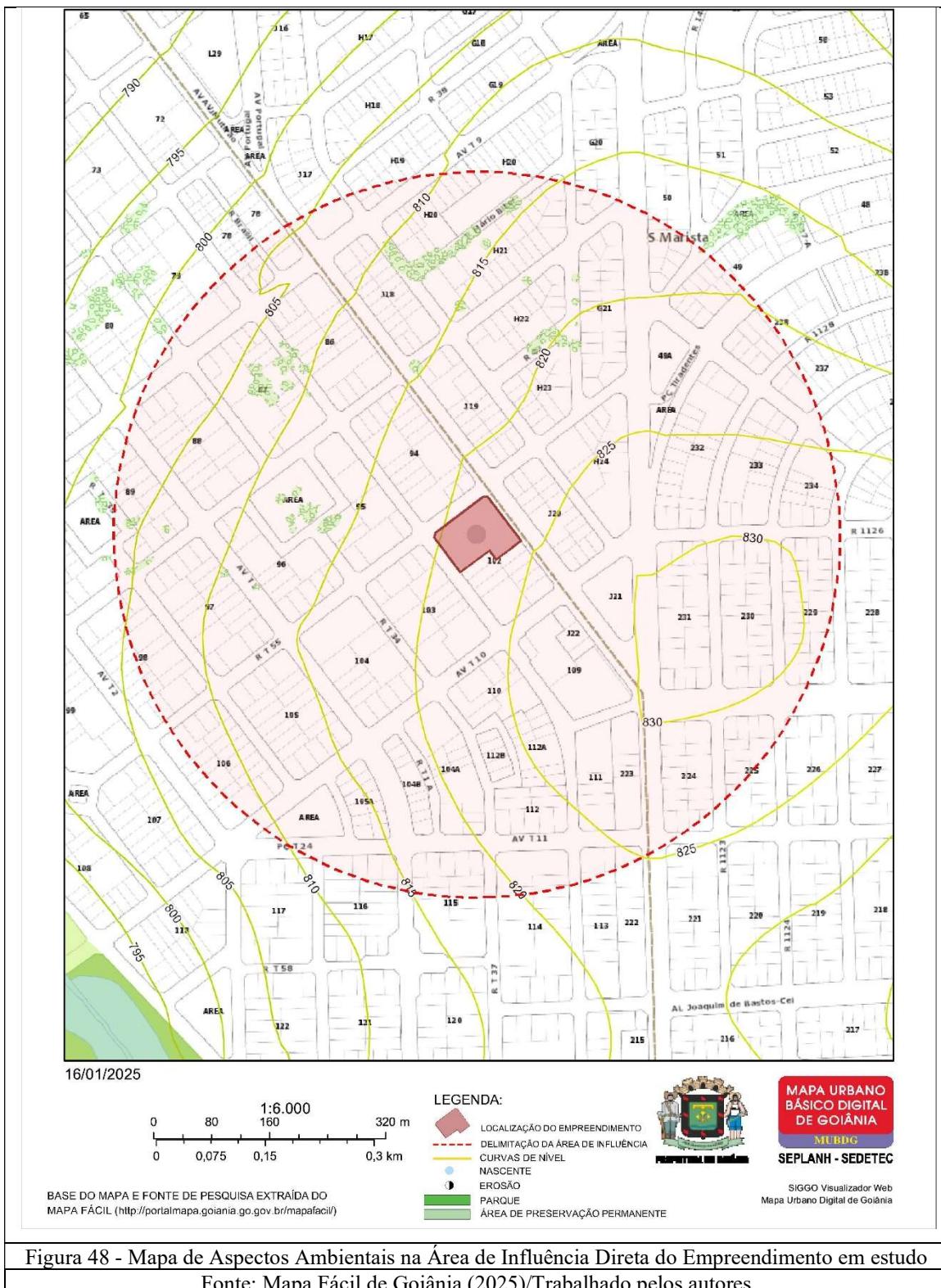
Ainda, na AID, são encontradas inúmeras áreas verdes (Figs. 47 a 49), como a da Praça T-23, por exemplo. Ressalta-se, ainda, que as calçadas contam com elevado número de árvores, o que propicia mais sombreamento e arrefecimento do clima no local. As avenidas que entrecortam a área, em especial a Av. T-1, a Av. T-11, a Alameda Ricardo Paranhos (Fig. 48), a Av. 85, a Av. Mutirão, dentre outras vias nas proximidades da Área, contribuem muito para a permeabilidade do solo, por possuírem ilhas ajardinadas nos canteiros centrais.

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.



Figura 47 - Alameda Ricardo Paranhos, próximo à Av. 85, St. Marista (proximidades da AID)

Fonte: Acervo próprio



Todos estes aspectos relacionados acima, 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.

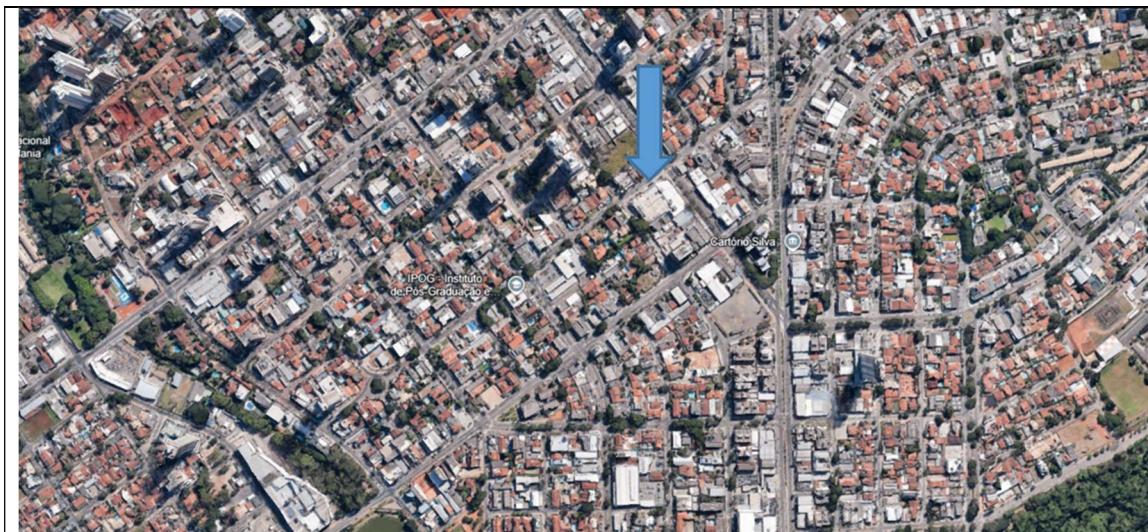


Figura 49 – Vista Panorâmica das áreas verdes situadas no entorno da Área de Influência Direta

Fonte: Google Earth/Trabalhado pelos autores

#### 4.3.4. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

Esta região conta com uma paisagem urbana privilegiada (Figs. 50 e 51). Além de compreender avenidas amplas e fartamente arborizadas, como a T-1, T-9, T-10, T-11, Avenida 85 e Avenida Mutirão, nas proximidades existe um espaço privilegiado, já citado: o Parque Vaca Brava, que hoje constitui um equipamento cultural da cidade, além do Parque Areião. As praças e ruas, bastante arborizadas, integram o cenário urbano, oferecendo um visual aprazível a quem por ali circula.

Os restaurantes, cafés e bares que integram essa área de estudo, com forte qualificação de lazer, propiciam um cenário urbano bastante aprazível e privilegiado, além de poder contar também com uma arquitetura exuberante dos edifícios e lojas, de melhor padrão de renda.



Figura 50 - Trecho do Parque “Vaca Brava” pela Av. T-15, St Bueno

Fonte: Acervo Próprio



Figura 51 - Vista da praça da Rua T-23, Setor Bueno

Fonte: Acervo próprio

#### 4.4. Desenvolvimento Econômico

O Setor Bueno e o Setor Marista, por todas as suas peculiaridades de uso e ocupação do solo, podem ser caracterizados como o “core” (coração) pulsante da cidade, considerando a miríade de atividades e habitações que ocupam o espaço dos bairros, onde encontra-se uma grande densidade de ofertas de atividades socioeconômicas (Fig. 31) mais especializadas, de lazer e cultura e de educação e saúde para a população local, imprimindo um maior desenvolvimento econômico à região.

Segundo Silva Júnior e Lima (2021):

Dessa forma, a Região Sul, ao longo da produção do espaço urbano da capital, sofreu intensa ocupação populacional e atraiu

a instalação de atividades econômicas. Isso favoreceu a implantação de infraestrutura e os investimentos da construção civil no seu espaço, a partir da década de 1970. A estruturação e a verticalização da Região acabaram por promover a valorização dos terrenos aí localizados e, consequentemente, reforçaram sua posição de lugar “nobre” no imaginário do goianiense.

Com fácil acessibilidade e com uma beleza natural, acrescido de uma paisagem urbana privilegiada, uma intensa disseminação de atividades econômicas e o assentamento de uma população com poder aquisitivo favorável, esta área torna-se um local bastante valorizado e atraente para investimentos e moradias de poder aquisitivo elevado.

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, shoppings, instituições financeiras e de comunicação, somadas a outras atividades comerciais e de serviços, evidenciando uma diversidade muito cristalizada.

Tem-se, portanto, uma região com elevada oferta de emprego e de serviços de toda natureza, num espaço único, o que torna notório o desenvolvimento econômico do local, quer pela composição da população residente, quer pelo tipo de comércio e serviços existentes de pequeno, médio e grande portes (Figs. 52 a 54).



Figura 52 - Supermercado bem próximo da área objeto de estudo na Av. T-10 com Av. 85, Setor Bueno  
Fonte: Acervo Próprio



Figura 53 - Vista parcial da Av. 85 com Av. T-10 e ao fundo a Av. 136, Setor Bueno

Fonte: Acervo Próprio



Figura 54 - Comércio na Av. Mutirão em frente à área objeto de estudo

Fonte: Acervo próprio

## **5. PESQUISA DE OPINIÃO JUNTO AOS MORADORES NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID**

### **5.1. Introdução**

Trata-se de um estudo descritivo exploratório, que se utiliza de uma abordagem quantitativa, compreendendo a 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. Utilizou-se uma amostra, considerando um custo menor e economia de tempo.

### **5.2. Local do estudo**

O estudo foi realizado junto à população moradora dos bairros contidos na Área de Influência Direta – AID do empreendimento: Setor Bueno e Setor Marista.

### **5.3. População entrevistada**

De acordo com a Lei 11.127, de 04 de janeiro de 2024, considerando o raio de abrangência da AID de 500m (quinhentos metros), serão de 50 (cinquenta) questionários, a serem aplicados junto à população desses dois bairros, com predomínio de entrevistas com moradores destes bairros.

### **5.4. Instrumento e Técnica de Coleta de Dados**

O instrumento selecionado para a realização da pesquisa foi um questionário, contendo 7(sete) questões fechadas e, ao término, solicitou-se o nome do entrevistado na pesquisa, endereço e telefone, para posterior verificação da veracidade do trabalho, a ser aplicada pelo coordenador da pesquisa e também pela Prefeitura.

Os entrevistados da pesquisa foram abordados nas unidades selecionadas - residência, comércio, praças 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 responder aos questionários.

### 5.5. Coleta de Dados

A coleta de dados – pesquisa de opinião, aconteceu de 30 de novembro até o dia 08 de dezembro de 2024, face às intensas chuvas nesse período. Cabe observar que o tempo gasto num edifício residencial foi muito maior e, às vezes, negado, face à apreensão por parte do servidor na portaria, normas do prédio, e também pela ausência do proprietário ou do síndico. Muitas entrevistas foram realizadas abordando as pessoas em praças, locais de encontro, e após verificar se o entrevistado estava inserido na área de pesquisa e ele concordar com a entrevista é que se aplicava o questionário.

As recusas foram muitas. A maioria tinha pressa ou, mesmo, não queria fornecer o telefone ou endereço. Isso devido à insegurança e às queixas com inúmeras ligações fraudulentas que recebem. Todos estes aspectos negativos tem dificultado enormemente o processo de pesquisa.

### 5.6. Análise de Dados

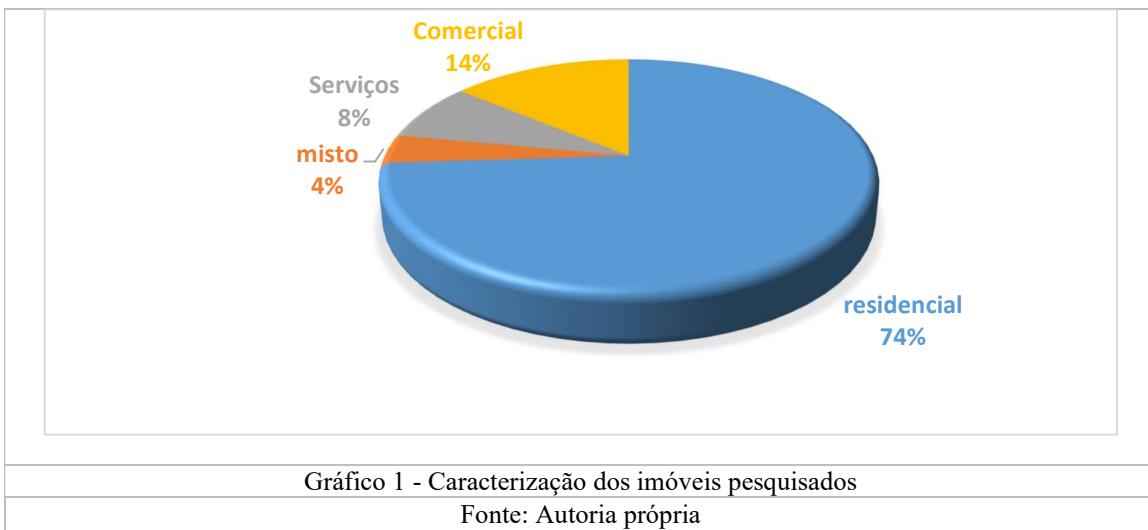
Analizando-se os dados abaixo (Tabela 2 e Gráfico 1), 74,0% (setenta e quatro por cento) dos imóveis pesquisados eram residenciais, 14,0% (catorze por cento) foram imóveis da categoria comércio, 8,0% (oito por cento) foram imóveis na categoria serviços e 4,0% (quatro por cento) uso misto.

Esta amostra representa uma predominância de moradores da AID. Este resultado é bastante satisfatório para a análise das questões que se seguem.

Tipo de Imóvel	Frequência	%
Residencial	37	74,0
Comercial	07	14,0
Serviços	04	8,0
Misto	02	4,0

Tabela 2 - Caracterização dos imóveis

Fonte: Autoria Própria



Quanto à Tabela 3 e o Gráfico 2, constata-se que no quesito comprometimento com a qualidade do ar, 95,0% (noventa e cinco vírgula cinco por cento) assinalaram que não irá haver comprometimento com a presente proposta de acréscimo de área no edifício e, no aspecto poluição sonora, 72,0% (setenta e dois por cento) assinalaram que também não irá ocorrer comprometimento, sinalizando que esse empreendimento, nestes aspectos, não geraria impactos negativos à região.

Opinião	Aspectos	
	Qualidade do ar - %	Poluição sonora - %
Sim	02 5,0%	14 28,0%
Não	48 95,0%	36 72,0%
Total	50 100,0%	50 100,0%

Tabela 3 - Opinião dos entrevistados com relação à possibilidade de mudanças na qualidade do ar e aumento de poluição sonora  
Fonte: Autoria própria.

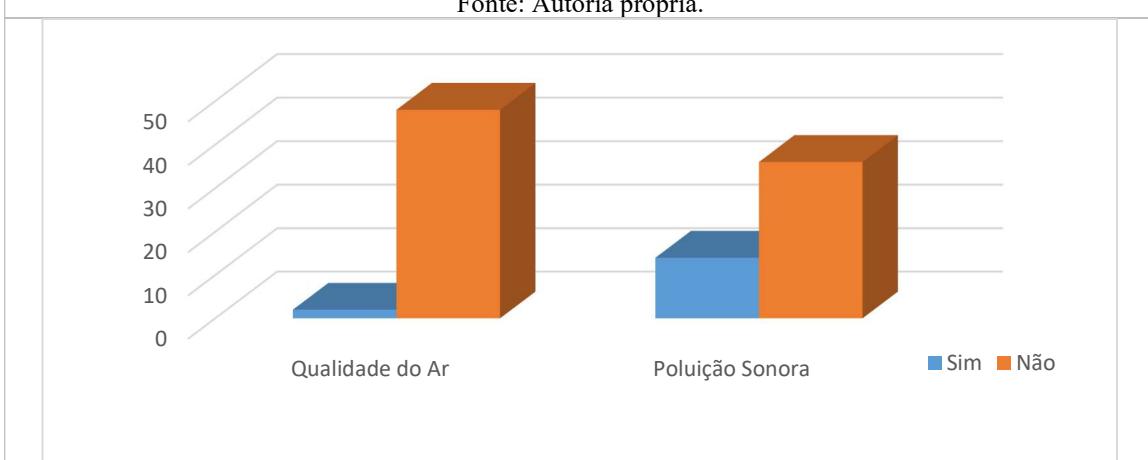


Gráfico 2 - Opinião dos entrevistados com relação possibilidade de mudanças na qualidade do ar e aumento de poluição sonora

Fonte: Autoria própria.

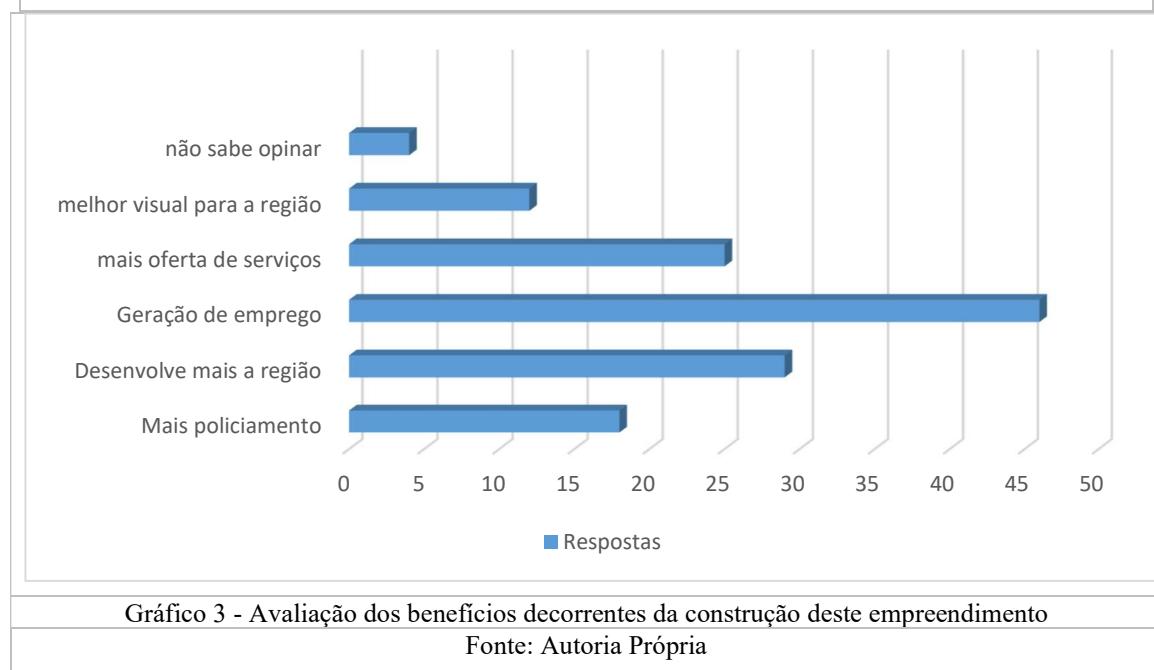
Quanto aos benefícios que este empreendimento poderia contribuir para a região (Tabela 4 e Gráfico 3), os mais assinalados foram: “geração de empregos”, com 92,0% (noventa e dois por cento), seguido de “desenvolvimento para a região”, com 58,0% (cinquenta e oito por cento); “mais serviços para a região”, com 50,0% (cinquenta por cento) e, “mais policiamento para a região”, com 36,0 % (trinta e seis por cento). Para cada item acima considerou-se o total de entrevistas, ou seja, 50 (cinquenta) respostas.

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

	Frequência	%
Mais policiamento	18	36,0
Desenvolvimento para a região	29	58,0
Geração de empregos	46	92,0
Maior oferta de serviços	25	50,0
Melhor visual para a região	12	24,0
Não sabe opinar	4	8,0

Tabela 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 (Tabela 5 e Gráfico 4), 92,0% (noventa e dois por cento) reconhecem que não haverá aumento e 8,0% (oito por cento) assinalaram que sim.

Opinião com relação ao aumento de movimento	Frequência	%
Sim	4	8,0
Não	46	92,0
Total	50	100,0

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

Fonte: Autoria Própria

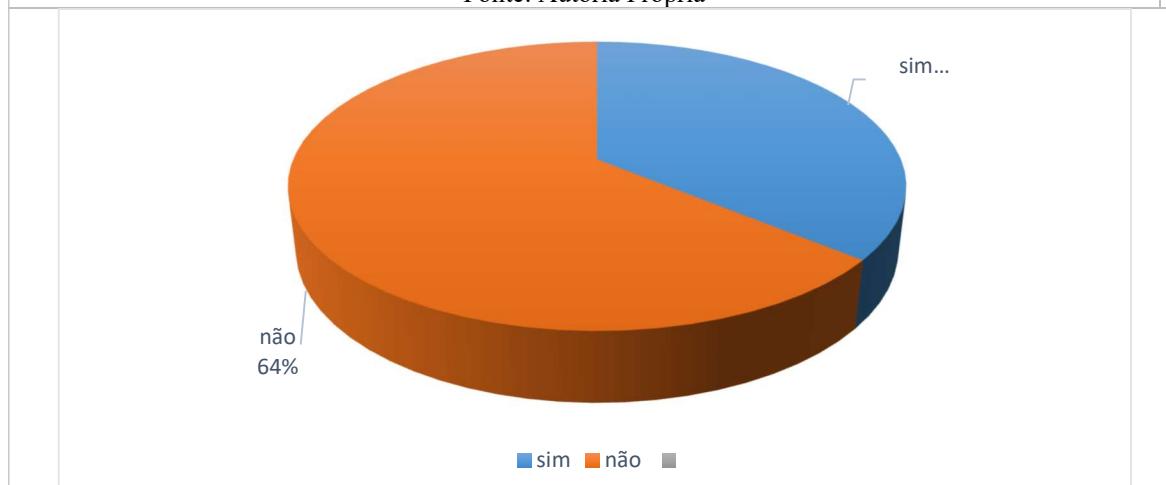


Gráfico 4 - Opinião dos entrevistados com relação ao aumento de tráfego de veículos na região

Fonte: Autoria Própria

Finalizando a análise, pode-se afirmar que, na perspectiva dos entrevistados, a posição é bastante favorável, uma vez que 76,0% (setenta e seis por cento) concordaram com a modificação com acréscimo em relação ao empreendimento, 16,0% (dezesseis por cento) não concordaram e, apenas quatro, não souberam opinar (Tabela 6 e Gráfico 5).

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

	Frequência	%
Concorda	38	76,0
Não concorda	8	16,0
Não sabe opinar	4	8,0
Total	50	100,0

Tabela 6 - Opinião dos entrevistados quanto à proposta para o empreendimento

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 acréscimo ao edifício existente, voltado à atividade educacional e comercial, 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 8) 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 o que, a quase totalidade das opiniões dos moradores ou usuários do local pesquisado, demonstrou considerar um valor positivo para a diversidade da vizinhança.

Conclusivamente, adotadas as recomendações, o equipamento educacional e comercial no local poderá funcionar integrado ao contexto da vizinhança, possibilitando uma harmonia com o uso do solo da região e ofertando mais oportunidades aos seus moradores e usuários.

Quadro 8 - Matriz de Impactos

**Tipo do projeto:** Educação Superior – Pós-graduação e Extensão e Comércio sem uso Definido

**Interessado:** Planeta Veículos LTDA

**Endereço do Empreendimento:** Avenida Mutirão com Ruas T-55 e T-27, Quadra 102, Lote 01E, Setor Bueno

**Valor Estimado do Empreendimento –** R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)

**Processo nº:** SEI nº25.28.000000318-0

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 construído e em funcionamento- (Acréscimo) negativo	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	neutro	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	Ampliação de um	nenhum	nenhum	neutro		A altura e distância dos edifícios propiciam a

		edifício. Acréscimo de 01 pavimento. Total – 07 pavimentos				Luminosidade (Ver Estudo de Sombreamento deste EIV)
	Ventilação Natural	Ampliação de um edifício. Acréscimo de 01 pavimento. Total – 07 pavimentos	nenhum	nenhum	<b>neutro</b>	Observar afastamentos da lei do Plano Diretor.
	Permeabil -de do solo	Ampliação de um edifício. Acréscimo de 01 pavimento. Total – 07 pavimentos	Impermeabilização do solo	Cobertura Vegetal Drenagem natural	Edifício já está 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 acréscimo ao edifício existente	Morfologia e Volumetria da edificação	nenhum	Área urbana da vizinhança	<b>neutro</b>	Harmonia com o ambiente urbano local
<b>Equipamentos Urbanos Comunitários</b>	Escolas e Saúde	Ampliação de um edifício. Acréscimo de 01 pavimento. Total – 07 pavimentos	nenhum	nenhum	<b>neutro</b>	Pelo tipo de empreendimento não haverá qualquer impacto negativo nesses equipamentos.
	Lazer e Cultura	Ampliação de um	nenhum	nenhum	<b>neutro</b>	Esta proposta está compatibilizada com a oferta de lazer/Cultura no

		edifício. Acréscimo de 01 pavimento. Total – 07 pavimentos					entorno
	Serviços Urbanos	Ampliação de um edifício. Acréscimo de 01 pavimento. Total – 07 pavimentos	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	Ampliação de um edifício. Acréscimo de 01 pavimento. Total – 07 pavimentos	nenhum	nenhum	<b>neutro</b>		Este tipo de empreendimento não implica em aumento da população residente na Área
<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.

# Relatório de Impacto de Vizinhança

EMPREENDIMENTO:  
EDUCAÇÃO SUPERIOR - PÓS-GRADUAÇÃO E EXTENSÃO E  
COMÉRCIO SEM USO DEFINIDO

Goiânia  
Março/2024



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

## **EDUCAÇÃO SUPERIOR - PÓS-GRADUAÇÃO E EXTENSÃO E COMÉRCIO SEM USO DEFINIDO**

**Objeto:** Desenvolvimento de Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) para o Uso – Educação Superior – Pós-graduação e Extensão e parte do edifício para 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:** Planeta Veículos Ltda.

**Conteúdo:** Diagnose, impactos gerados, medidas mitigadoras, compensadoras e/ou potencializadoras e pesquisa de opinião pública, acerca do empreendimento Educacional/Comercial a se localizar na Avenida Mutirão com Ruas T-55 e T-27, Quadra 102, Lote 01E, Setor Bueno.

## SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO .....	6
METODOLOGIA APLICADA.....	7
1. QUALIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	8
1.1. Identificação do Empreendedor da Atividade.....	8
1.2. Caracterização do Empreendimento.....	8
1.3. Descrição do projeto.....	9
1.4. Enquadramento da atividade .....	11
1.4. Localização.....	12
2. MARCO REGULATÓRIO .....	14
2.1. Uso e Ocupação do Solo Legal da Área do Empreendimento .....	15
3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO ....	17
3.1. Definição da Área de Influência Direta.....	17
3.2. Caracterização da Área de Influência Direta.....	17
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
4.2.2.2. Equipamentos de Saúde .....	22
4.2.2.3 Equipamentos de Lazer e Cultura.....	23
4.2.3. Serviços Públicos.....	23
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. Estudo de Sombreamento da Edificação .....	26
4.3.3. Permeabilidade do Solo .....	27
4.3.4. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural.....	28
4.4. Desenvolvimento Econômico .....	28

5. PESQUISA DE OPINIÃO JUNTO AOS MORADORES NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID .....	29
5.1. 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 (quadra 102, Lt. 01E (1/5 e 19/24), Setor Bueno).....	8
Figura 2 - Planta de Situação .....	10
Figura 3 - Vista Panorâmica da Quadra 102, Setor Bueno .....	12
Figura 10 - Mapa de Localização no Município, Bairro e Quadra .....	13
Figura 11 - Centralidade de Goiânia em relação ao país .....	13
Figura 6 – Imagem aérea da Área de Influência do Empreendimento em estudo – Raio de 500m .....	18
Figura 7 – Mapa da Área de Influência do Empreendimento.....	19

## **LISTA DE QUADROS**

Quadro 1 - Identificação do Empreendedor da Atividade .....	8
Quadro 2 - Quadro de Áreas do empreendimento .....	10
Quadro 3 - Cronograma de Execução da Obra - Prazos Estimados .....	11
Quadro 4 - Classificação por CNAE.....	11
Quadro 5 - Hierarquia das vias lindeiras.....	15
Quadro 6 - Parâmetros Urbanísticos para Área Adensável .....	16
Quadro 7 - Matriz de Impactos .....	32

## **LISTA DE TABELAS**

Tabela 1 - Bairros e População da Área de Influência Direta.....	20
--	----

## 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 o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e o consequente **Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV**, tem demonstrado se – 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 do Estudo 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, compreende 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, item 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

Razão Social: Planeta Veículos LTDA
CNPJ: 03.296.378/000-72
Responsável – Ariovaldo Alceu dos Santos
Endereço: Avenida Mutirão, com Ruas T-55 e T-27, Quadra 102, Lote 01E, Setor Bueno, Goiânia-GO
Contato: (62) 98411-0880 E-mail: vadinho@goyazchevrolet.com.br

Fonte: Lisita Arantes Arquitetos e Consultores LTDA.

## **1.2. Caracterização do Empreendimento**

O imóvel, ora em análise, é de propriedade da Empresa Planeta Veículos LTDA e situa-se na confluência da Avenida Mutirão com as Ruas T-55 e T-27 (Fig. 1), integrando a quadra 102, onde se localiza o lote 01E, assim designado pelo sistema da prefeitura após o remembramento dos lotes 01/05-19/24, no Setor Bueno.



Figura 1 - Área objeto de estudo (quadra 102, Lt. 01E (1/5 e 19/24), Setor Bueno)

Fonte: Acervo próprio

Recentemente, com a aprovação da Lei Complementar nº349, de 04 de março de 2022 (Plano Diretor de Goiânia), o terreno em questão passou a receber um potencial construtivo superior ao admitido pela legislação anterior, viabilizando a possibilidade de se

empreender mais um acréscimo de área construída ao edifício existente e regularmente aprovado pelo município.

Para tal, a empresa proprietária solicitou a informação de uso do solo, sendo que o mencionado documento de Uso do Solo – USD2025049287, impôs a obrigatoriedade de apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, a se considerar que os empreendimentos destinados a estabelecimentos de ensino com área ocupada superior a 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) ou acima de 100 (cem) alunos por turno ou período são obrigados a apresentar EIV e seu respectivo relatório, o que condicionou ao desenvolvimento do estudo atual.

Segundo fonte fornecida pelo escritório de arquitetura responsável pelo projeto, a área atual de acréscimo será de 3.823,89m<sup>2</sup> (três mil oitocentos e vinte e três vírgula oitenta e nove metros quadrados), conforme Quadro 2.

### **1.3. Descrição do projeto**

A edificação com o acréscimo pretendido contará com 01 pavimento de subsolo, destinado a vagas de estacionamentos, pavimento térreo e pavimento de mezanino, primeiro pavimento, segundo pavimento, terceiro pavimento e quarto pavimento, com um total de 07 (sete) pavimentos.

A edificação possui área total já aprovada de 23.386,62m<sup>2</sup> (vinte e três trezentos e oitenta e seis vírgula sessenta e dois metros quadrados) e acréscimo pretendido de 3.823,89 (três mil oitocentos e vinte e três vírgula oitenta e nove metros quadrados), conforme Quadro 2. O acréscimo ocorrerá no pavimento mezanino e no terceiro e quarto pavimentos.

O terreno onde se encontra a edificação em estudo possui frente pela Avenida Mutirão, pela Rua T-55 e pela Rua T-27 e lateral pelo terreno vizinho confrontante (Fig. 2), uma vez que a legislação considera que qualquer lote possui frente por via pública, no caso, frente por três vias.

Segundo informações do empreendedor, o valor estimado da obra está na ordem de cinco milhões de reais, com previsão de início de obra para o segundo semestre de 2025 (Quadro 3) e de conclusão em 2026, sendo que o responsável técnico pelo projeto é o escritório de arquitetura Lisita Arantes Arquitetos e Consultores e, pela obra, é o Engº Civil Luziano Honorato da Silva Junior – CREA 1018910069D-GO.

QUADRO DE ÁREAS				
ÁREA DO TERRENO				6304,73m <sup>2</sup>
PAVIMENTO	Á. EXISTENTE m <sup>2</sup>	Á DEMOLIR m <sup>2</sup>	Á CONSTRUIR m <sup>2</sup>	TOTAL m <sup>2</sup>
PAVTO SUBSOLO	5221,38	-	-	5221,38
PAVTO TÉRREO	5171,12	-	-	5171,12
PAVTO MEZANINO	4171,46	-	297,48	4468,94
PRIMEIRO PAVTO	3042,91	-	-	3042,91
SEGUNDO PAVTO	3042,91	-	-	3042,91
TERCEIRO PAVTO	2736,84	-	387,80	3124,64
QUARTO PAVTO	-	-	3138,61	3138,61
<b>TOTAL</b>	<b>23386,62</b>	<b>0</b>	<b>3823,89</b>	<b>27210,51</b>
<b>TOTAL DA ÁREA MODIFICADA OCUPADA PELA ATIVIDADE</b>				<b>4517,75</b>

Quadro 2 - Quadro de Áreas do empreendimento

Fonte: Lisita Arantes Arquitetos e Consultores LTDA

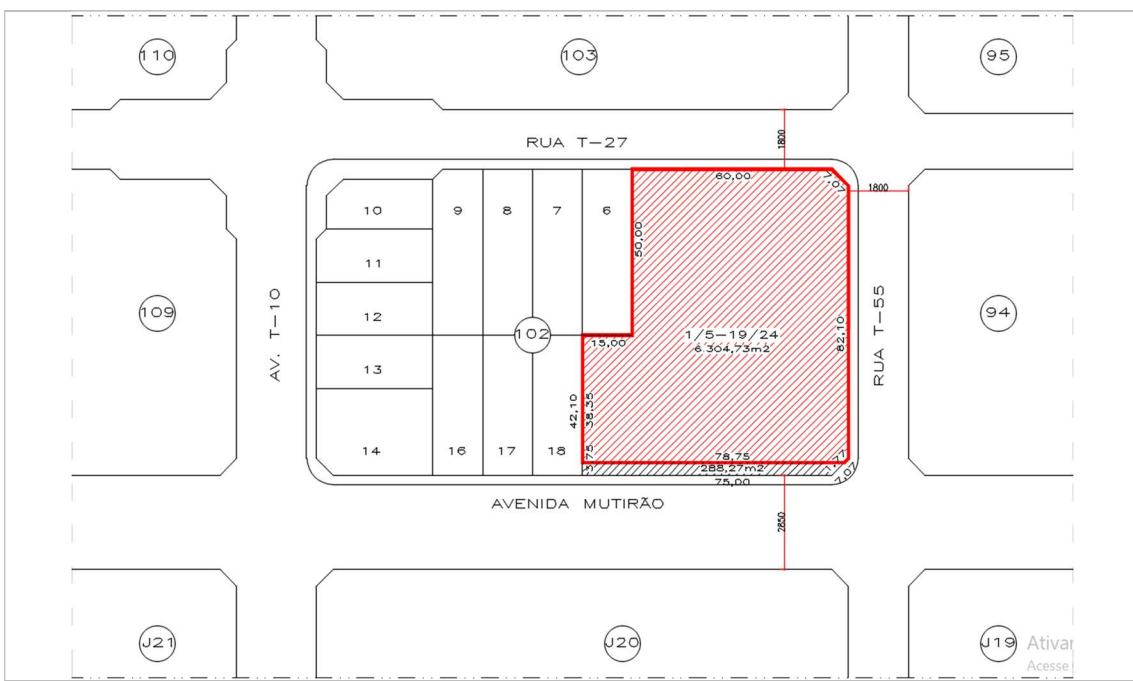


Figura 2 - Planta de Situação

Fonte: Lisita Arantes Arquitetos e Consultores LTDA, 2025.

Quadro 3 - Cronograma de Execução da Obra - Prazos Estimados
Fonte: Apresentado pelo Empreendedor

Q

#### 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.

Aplicando-se, então, esta classificação por CNAE, o código da atividade econômica pretendida, relativa à Educação Superior – Pós-graduação e Extensão e Comércio sem uso Definido, é o que se segue no Quadro 4.

CNAE	ATIVIDADES
853330000	Educação Superior – Pós-graduação e Extensão
000000008	Comércio sem Uso Definido

Quadro 4 - Classificação por CNAE  
Fonte: Informação de Uso do solo nº 2025049287. SEPLANH, 2025.

## 1.4. Localização

O empreendimento situa-se em Área Urbana do Município (Fig. 3), na Macrozona Construída, definida pela Lei Complementar nº 349, de 04 de março de 2022, a uma distância aproximada de 2,69km (dois vírgula sessenta e nove 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 - Setor Bueno.



Figura 3 - Vista Panorâmica da Quadra 102, Setor Bueno

Fonte: Google Earth/Street View/Trabalhado pelos autores

Trata-se de um local estratégico para atendimento ao público usuário, uma vez que o Setor Bueno, situado na Região Sul de Goiânia, possui forte pujança econômica, cujas avenidas principais de acesso direto - Avenidas Mutirão, 85 e 136, possibilitam farta conectividade às outras áreas urbanas da cidade.

Os espaços que circundam este empreendimento no Setor Bueno são predominantemente de uso misto – atividades econômicas diversas e habitacionais. Segundo definição legal de sua Área de Influência Direta, também referida como AID, o empreendimento se interrelacionará diretamente com os bairros de sua vizinhança: o próprio Setor Bueno e parte do Setor Marista.

<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).

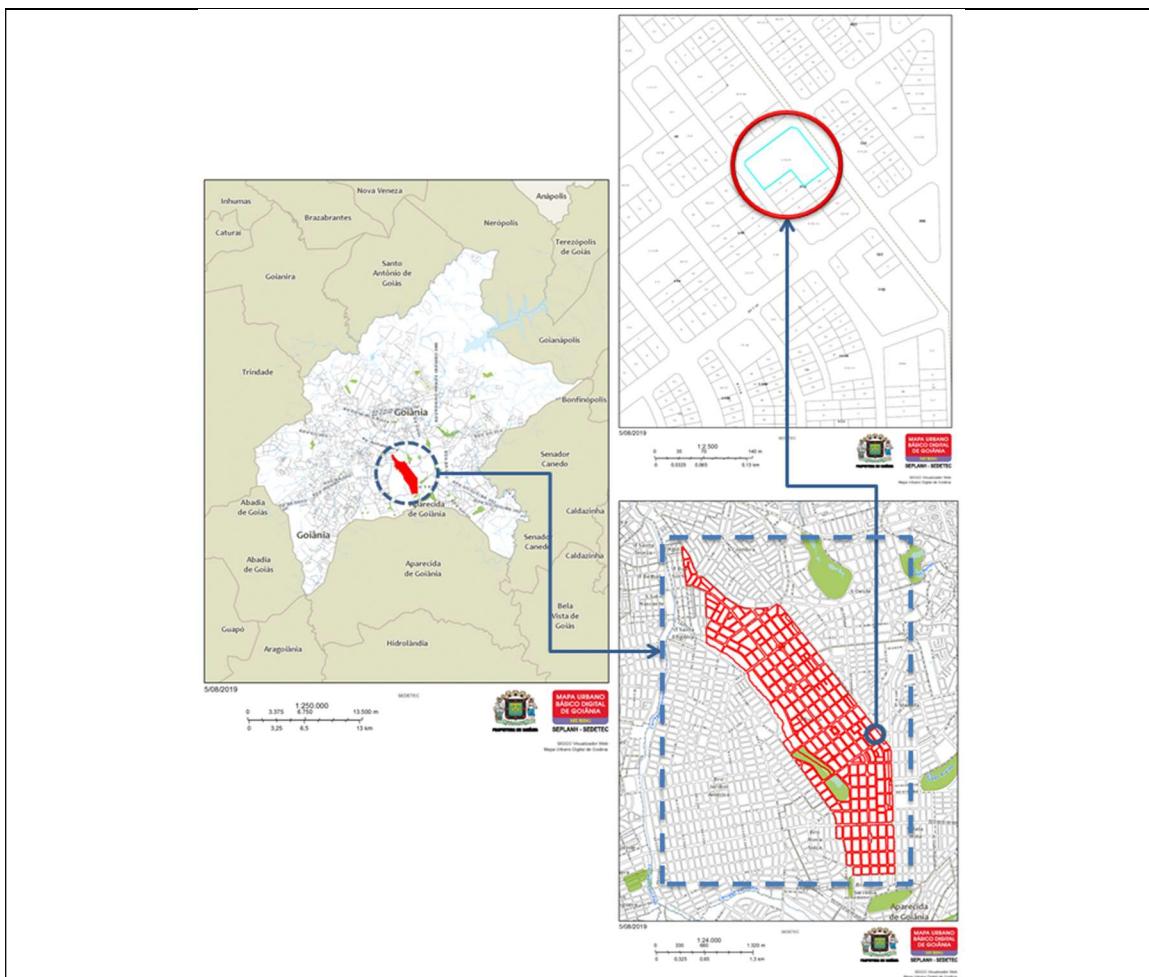


Figura 4 - Mapa de Localização no Município, Bairro e Quadra

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

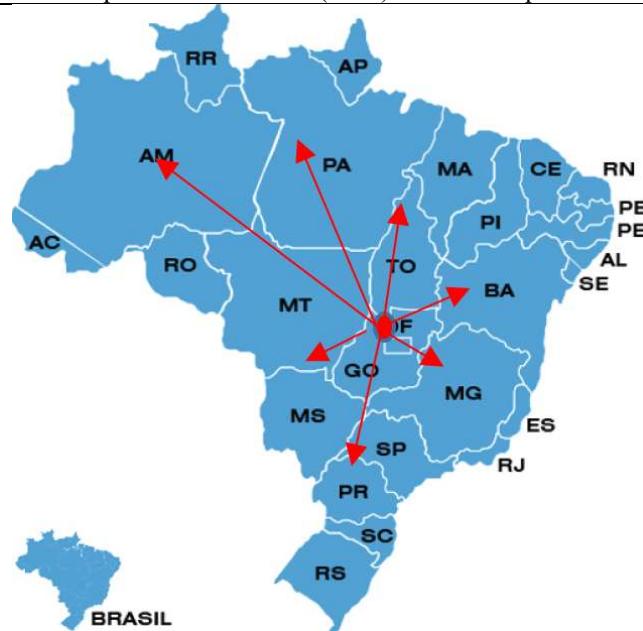


Figura 5 - Centralidade de Goiânia em relação ao país

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

## 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 encontramos 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 os 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 349/2022 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 Mutirão, o qual é ainda considerado um Eixo de Desenvolvimento, conforme § 2º do art. 116 do Plano Diretor de Goiânia.

A hierarquização viária estabelecida na Instrução Normativa nº 8, 01 de outubro de 2023, classifica as vias fronteiriças ao terreno em estudo conforme disposto no Quadro 5, observando-se a obrigatoriedade de destinação de área para embarque e desembarque.

NOMENCLATURA DAS VIAS LINDEIRAS	HIERARQUIA VIÁRIA
Avenida Mutirão	Arterial de 1ª Categoria
Rua T-27	Local 4
Rua T-55	Coletora
Quadro 5 - 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 6.

<b>PARÂMETROS URBANÍSTICOS ADMITIDOS PARA A ÁREA ADENSÁVEL</b>	
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 6 - Parâmetros Urbanísticos para Área Adensável	
Fonte: Informação de Uso do solo nº 2025049287. SEPLANH, 2025.	

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 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. No presente caso, equivalente a 4.517,75m<sup>2</sup> (quatro mil e quinhentos e dezessete mil vírgula setenta e cinco metros quadrados) de modificação com e sem acréscimo, conforme o constante no Quadro 2, deste Relatório.

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 será de 500m (quinhentos metros), uma vez que a área efetivamente ocupada para acréscimo do empreendimento é inferior a 5.000.00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).

#### **3.2. Caracterização da Área de Influência Direta**

A maior participação dos bairros nesta Área de Influência (Fig. 6 e 7) é marcada pela presença do próprio Setor Bueno, que recepciona o empreendimento, contando com 458.021,13 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta e oito zero vinte e um vírgula treze metros quadrados), em seguida, pelo Setor Marista, contando com 347.377,03m<sup>2</sup> (trezentos e quarenta e sete trezentos e setenta e sete vírgula zero três metros quadrados, ambos com participação aproximada.

Diversas avenidas que constituem expressivos corredores de trânsito perpassam essa Área, a saber: Avenida Mutirão, Avenida T-1, Avenida T-9, Avenida 85, Avenida T-10 e Avenida T-11 e Avenida 136.

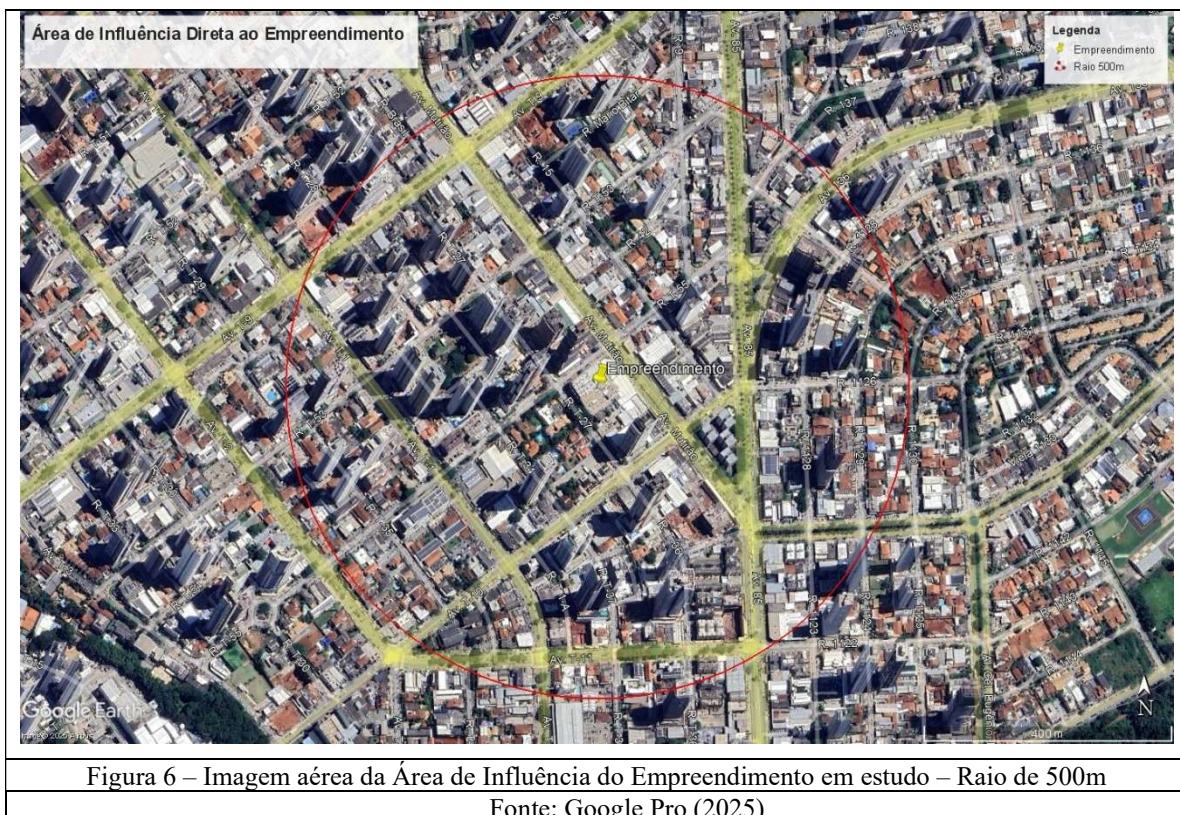
Estes corredores constituem expressivas vias de ligação entre as diversas regiões da cidade, assim como representam importantes corredores de transporte público coletivo. Este aspecto encontra-se melhor detalhado no Estudo de Impacto de Vizinhança a que se refere.

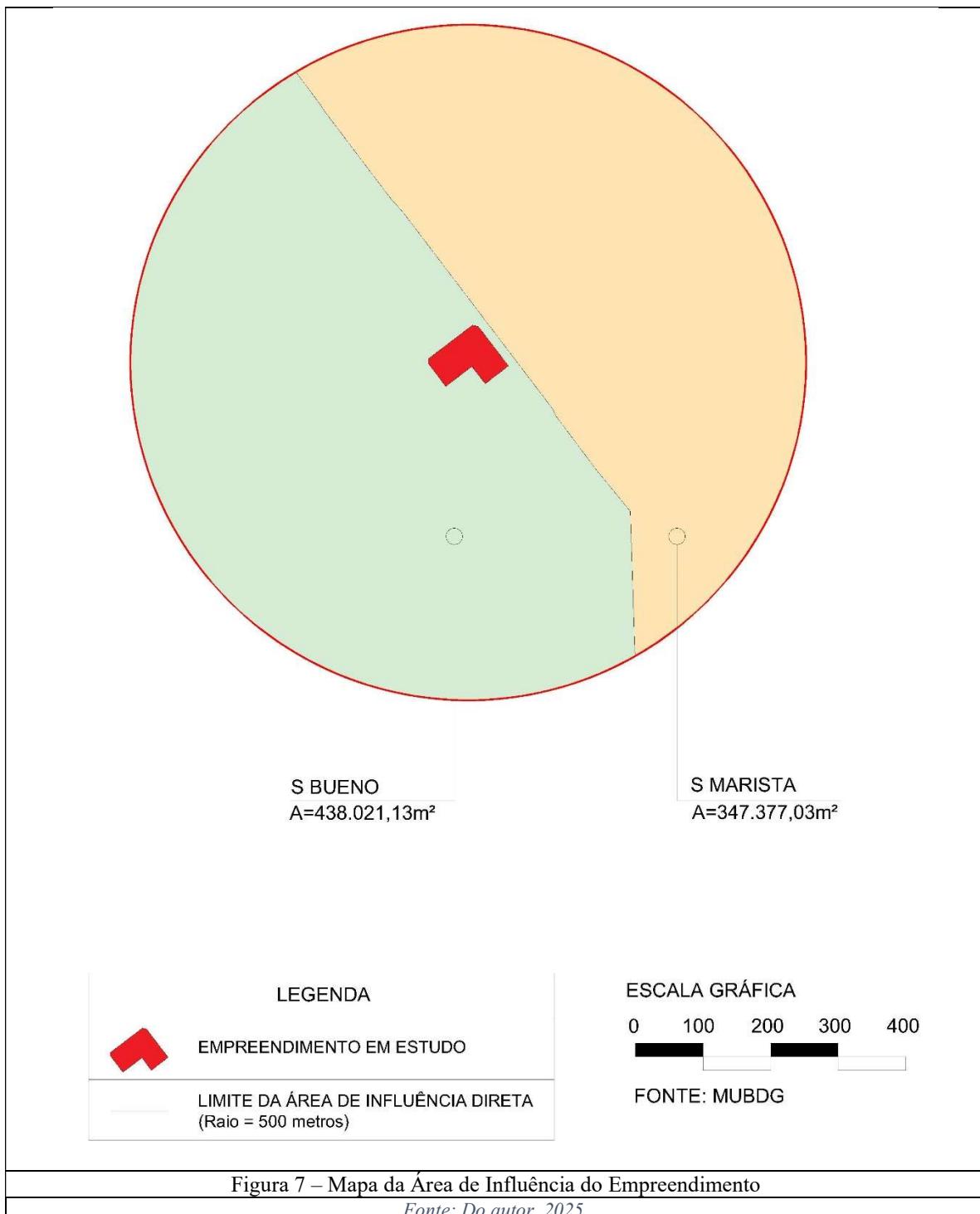
O entorno imediato é constituído, predominantemente, por inúmeros estabelecimentos comerciais e de serviços, contando em menor incidência com as habitações coletivas.

Os usos identificados na Av. Mutirão, na grande maioria, são comerciais e de serviços. Pelas Ruas T-55 e T-27, identifica-se também os mesmos usos, porém, encontrando-se algumas edificações de uso residencial.

É notável a significativa transformação da região do entorno imediato ao lote em estudo, a se considerar a migração das atividades residenciais anteriormente existentes, com a consequente instalação de novas empresas prestadoras de serviços e comércios.

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 no entorno.





## **4. DIAGNÓSTICO**

### **4.1. Adensamento Populacional e Aspectos Demográficos**

O Setor Bueno sofreu, ao longo dos anos, um processo de adensamento populacional bastante diversificado, quer em termos de verticalização, quer em usos e faixas de renda.

Diversos fatores explicam esta diversidade de usos e ocupações neste bairro, como: o desenho espacial, uma expressiva dimensão territorial, confrontação com inúmeros bairros, geração de centralidades na malha urbana, agenciamento dos espaços com faixas de renda diversas e períodos de ocupação variados e ressalta-se, ainda, as diversas legislações urbanas que contribuíram para estas mudanças.

Mais recentemente o processo de adensamento tem se expandido pela Rua T-55 e no entorno da praça da Rua T-23. Algumas ruas que cortam a Av. T-9 e abaixo da mesma começaram a apresentar um crescimento vertical mais acentuado.

Este cenário vai se modificando nas proximidades da Av. T-8 (externamente à AID), em termos de horizontalização das edificações, constituindo uma ocupação não homogênea.

Conclusivamente, esta enorme variedade de usos comerciais e de serviços, em micro e macro portes, indica que, por um lado essa ocorrência cerceou um adensamento populacional intensificado e por outro, a presença de inúmeros estabelecimentos comerciais e de serviços na Área contribuiu para a consolidação da sua ocupação física, o que implicou em uma menor densidade populacional instalada.

Quanto aos Aspectos Demográficos, para o cálculo da população inserida na AID, utilizou-se os dados do Anuário Estatístico da antiga Secretaria Municipal de Planejamento, hoje Seplanh, obtendo-se a população da área de estudo, abaixo especificada no Tabela 1.

NOME DO BAIRRO	ÁREA DO BAIRRO NO RAIO (KM <sup>2</sup> )	POPULAÇÃO NO RAIO (HAB)
S Bueno	438.021,13	4.148 pessoas
S Marista	347.377,03	1.024 pessoas

Tabela 1 - Bairros e População da Área de Influência Direta  
Fonte: MUBDG v.23 – 2012. Elaboração: Desenvolvimento dos autores.

Ressalta-se que este empreendimento não irá provocar diretamente aumento populacional, o que foi corroborado pela opinião da população pesquisada, a qual será posteriormente demonstrada.

Segundo informações do proprietário, estima-se que em 2025/1, a previsão será de 100 alunos no turno matutino e de 250 alunos no turno noturno, com uma estimativa de aproximadamente 700 pessoas (entre professores, alunos, funcionários e usuários de todo o edifício). Ressalta-se que, como a modalidade de ensino é EAD, não haverá esta concentração diária. Numa estratégia logística, os encontros serão pontuais para cada curso, predominantemente nos finais de semana e com variações durante a semana, não gerando concentração populacional constante.

Pode-se concluir desta análise que, no trecho de recorte da AID, as densidades populacionais e volumétrica das edificações não foram 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, segundo os parâmetros legais previstos para a unidade territorial de Área Adensável.

## **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 este aspecto, o Setor Bueno, assim como o Setor Marista, bairros que compõem a AID do empreendimento, encontram-se plenamente atendidos por equipamentos urbanos e, segundo informações fornecidas pela Seplanh, por meio do Mapa Fácil Digital, a região dispõe de rede de iluminação pública em todas as suas ruas, além de drenagem pluvial e conta com abastecimento de água, serviços de esgotos e as ruas encontram-se todas asfaltadas.

Com relação à rede de água e esgoto, assim como energia elétrica, os bairros são plenamente atendidos e as viabilidades técnicas são objeto de documento próprio, que irão constar do processo de aprovação do empreendimento.

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.

#### *4.2.2. Equipamentos Comunitários*

Ainda, 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 restritamente a AID, constata-se que não há escolas públicas nesta área, mesmo porquê, o padrão de renda no local é muito elevado para que seja gerada demanda suficiente quanto à necessidade de oferta de vagas de ensino públicas. Entretanto, a densidade de escolas particulares é bastante consistente.

Este tipo de empreendimento está, portanto, compatível com o uso do solo da região e completará e enriquecerá ainda mais o quadro educacional do local.

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

##### *4.2.2.2. Equipamentos de Saúde*

Com relação à oferta do serviço municipal de saúde identificou-se, de acordo com Mapa Fácil Digital de Goiânia, um equipamento público de atenção à saúde na referida AID – Centro de Atenção Psicossocial Vida.

Há, entretanto, uma elevada oferta de estabelecimentos particulares e/ou conveniados na área em estudo e externamente a ela, como hospitais gerais, maternidade, cirurgia plástica, de olhos, ouvido etc. Além de hospitais, são inúmeras as clínicas de diversas especialidades, laboratórios e um serviço especializado de UTI móvel.

Considerando a predominância da população de média, média alta e alta rendas, residente nesta área, a oferta instalada dos serviços de saúde está coerente com a demanda imediata da região.

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 necessidade eventual.

#### *4.2.2.3 Equipamentos de Lazer e Cultura*

A área em estudo é também 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 Municipal Sulivan Silvestre, conhecido como Parque Vaca Brava que, exerce forte atração de interesses.

Além deste espaço, identificou-se atividades que integram alimentação e cultura (café com cultura) em diversas ruas desta Área.

Embora localizados nas proximidades da Área, também pode ser considerada a diversidade de serviços de lazer e cultura presentes no Goiânia Shopping, no Buena Vista Shopping e no Shopping Bouganville. Nestes espaços são realizados inúmeros eventos culturais e de lazer, ao longo do ano, que também funcionam como polo de atração para os usuários e moradores desta AID.

Nesta Área de Influência Direta e imediações, por possuírem uma grande densidade de restaurantes, bares, casas de show e similares, acontece, ao longo do ano, eventos nas ruas, como no período do carnaval, eventos religiosos, como procissões e eventos natalinos. Muitas praças promovem eventos diversos, como os que acontecem na praça da Rua T-23 e na praça da Rua T-25 (Na proximidade da Área), destacadamente.

A proposta de instalação da atividade ora em estudo, portanto, propiciará sua integração e usufruto dos alunos 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.

O sistema de transporte público é também bastante satisfatório, conforme constatação da variedade de oferta de linhas e rotas que servem esta AID.

Destacam-se, nesta Área, a presença significativa de três corredores do transporte público e importantes vias alimentadoras: Corredor T-9, Corredor-63, Corredor 85 e Avenida T-8 (Imediações da Área) e Avenida T-10.

Quanto aos serviços de segurança pública, a polícia militar encampa uma operação de policiamento ostensivo, abrangendo a circulação diária de veículos na Área que, além

de circular pelo local 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.

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.

No que tange aos resíduos sólidos, o Município de Goiânia 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.

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 que se refere aos resíduos sólidos produzidos diariamente pela atividade, os mesmos 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, estando, ainda, sujeitos à cobrança de preço público decorrente da prestação de serviço de coleta, transporte e destinação final destes resíduos sólidos produzidos.

#### *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.

Circundando o local de instalação deste edifício em análise, encontra-se uma similaridade no quesito uso do solo - na parte frontal do empreendimento tem-se a Avenida Mutirão, onde as ocupações são quase todas comerciais e/ou de serviços. Na lateral, pela T-55, mantem-se os mesmos tipos de uso e, ao fundo, pela T-27, identificamos a presença de maior número de edificações residenciais, uma vez que as demais foram se transformando em atividades econômicas.

O uso do solo ao longo das principais avenidas que perpassam a Área, por influência da intensidade do tráfego e, uma vez que muitas destas vias compreendem corredores de transporte coletivo ou vias alimentadoras do transporte coletivo público que constituem vetores de atração de atividades econômicas ao longo de seu percurso, é substancialmente de atividades econômicas, podendo contar com a presença também de várias habitações coletivas, incentivadas, principalmente, pelas legislações de uso do solo.

No que se refere ao trecho do Setor Marista, contido na área em estudo, este se apresenta em intenso processo de transformação. Onde encontrava-se originalmente edificações residenciais de baixa densidade, atualmente assistimos uma forte transformação destes espaços para ocupações de natureza de comércio e serviços ou, ainda, de lazer e de saúde ou mesmo de habitações coletivas.

Também, nota-se, ao longo das principais avenidas que entrecortam este bairro, fortes tendências para ocupações habitacionais verticalizadas e/ou mistas ou, ainda, centros de negócios conjugados com habitações, em torres individualizadas.

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

Conforme já foi colocado anteriormente, há uma enorme 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. Quanto à Rua T-55 e ruas próximas, essa mudança é notória, porém em estágio inicial.

No Setor Marista também fica identificada tal concentração de verticalidades na AID, muitas estando ainda em fase de construção dos edifícios, predominantemente voltadas às vias e em ruas paralelas à Av. 85, Alameda Ricardo Paranhos e Avenida 136.

A volumetria das edificações na Área e a morfologia dos espaços construídos são diversificadas e, em muitas situações, ainda em fase de consolidação.

Alguns bairros e ruas na vizinhança da Área dispunham de coeficientes de aproveitamento e índices de ocupação provenientes das legislações ao longo do tempo que permitiram uma elevada densidade e, em outros locais dos setores Bueno e Marista, estes indicadores foram bastante restritivos, posteriormente ocorrendo a liberação de densificações ao longo das principais vias da AID. Tal fato promoveu uma diversidade em termos de volumes e formas arquitetônicas na região.

A proposta ora em análise, portanto, atende aos atuais instrumentos normativos para a Área, ao tempo em que se integra plenamente ao seu contexto.

### **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 a proposta contém somente seis pavimentos acima do solo, 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 laterais e frontais da edificação em relação a sua vizinhança, uma vez que a edificação é descolada das divisas do lote, além da inexistência de verticalidades em suas imediações.

Estes aspectos foram abordados na pesquisa, tendo também sido reconhecidos pelos entrevistados como qualidades ambientais que não estariam comprometidas com a proposta em estudo.

#### *4.3.2. Estudo de Sombreamento da Edificação*

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.

No caso em análise, é importante destacar, tratar-se 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 reflete grande parte sobre o sistema viário do entorno.

Segundo demonstrado no Estudo de Impacto de Vizinhança, a edificação em estudo não provocará prejuízo na edificação existente na vizinhança do edifício.

#### *4.3.3. Permeabilidade do Solo*

Esta Área de Influência Direta, embora plenamente asfaltada, conta com importantes indicadores de permeabilidade do solo. Em suas proximidades encontram-se o Parque Vaca Brava e Áreas de Proteção Permanente – APP's do Córregos Vaca Brava e Areião, além das áreas verdes que circundam o Goiânia Shopping.

Os referidos fundos de vale do Córrego Areião e do Vaca Brava, embora não se encontrem exatamente 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.

Ainda, na AID, são encontradas inúmeras áreas verdes, como a da Praça T-23, por exemplo. Ressalta-se, ainda, que as calçadas contam com elevado número de árvores e as ilhas ajardinadas nos canteiros centrais das avenidas propiciam mais sombreamento e arrefecimento do microclima local.

Outro aspecto de relevância é representado pelos novos edifícios na Área que, devido às exigências urbanísticas da legislação em vigor, os mesmos possuem muitas áreas ajardinadas e permeáveis.

Todos estes aspectos relacionados acima, 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.

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

Esta região conta com uma paisagem urbana privilegiada. Além de compreender avenidas amplas e fartamente arborizadas, nas proximidades existe um espaço privilegiado, já citado: o Parque Vaca Brava, que hoje constitui um equipamento cultural da cidade, além do Parque Areião. As praças e ruas, bastante arborizadas, integram o cenário urbano, oferecendo um visual aprazível a quem por ali circula.

Os restaurantes, cafés e bares que integram essa área de estudo, com forte qualificação de lazer, propiciam um cenário urbano bastante aprazível e privilegiado, além de poder contar também com uma arquitetura exuberante dos edifícios e lojas, de melhor padrão de renda.

### **4.4. Desenvolvimento Econômico**

O Setor Bueno e o Setor Marista, por todas as suas peculiaridades de uso e ocupação do solo, podem ser caracterizados como o “core” (coração) pulsante da cidade, considerando a miríade de atividades e habitações que ocupam o espaço dos bairros, onde encontra-se uma grande densidade de ofertas de atividades socioeconômicas mais especializadas, de lazer e cultura e de educação e saúde para a população local, imprimindo um maior desenvolvimento econômico à região.

As potencialidades instaladas nestes bairros 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, instituições financeiras e de comunicação, somadas a outras atividades comerciais e de serviços, evidenciando uma diversidade muito cristalizada.

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

## **5. PESQUISA DE OPINIÃO JUNTO AOS MORADORES NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID**

Trata-se de um estudo descritivo exploratório, que se utiliza de uma abordagem quantitativa, compreendendo a utilização de dados numéricos, através de procedimentos estatísticos, com o propósito de descrever fenômenos.

O estudo foi realizado junto à população moradora dos bairros contidos na Área de Influência Direta – AID, raio de 500m (quinhentos metros) do empreendimento: Setor Bueno e Setor Marista.

O número de questionários é de 50 (cinquenta) questionários, com predomínio de entrevistas com moradores dos bairros citados, sendo que a pesquisa de opinião ocorreu de 30 de novembro até o dia 08 de dezembro.

### **5.1. Análise de Dados**

A pesquisa foi aplicada num percentual de 74,0% (setenta e quatro por cento) de imóveis residenciais; 14,0% (catorze por cento) de imóveis na categoria de comércio; 8,0% (oito por cento) na categoria serviços e 4,0% (quatro por cento) de uso misto.

Esta amostra representa uma predominância de moradores da AID. Este resultado é bastante satisfatório para a análise das questões que se seguem.

No quesito comprometimento com a qualidade do ar, os resultados da pesquisa demonstraram que 95,0% (noventa e cinco por cento) assinalaram que não irá haver comprometimento com a presente proposta de acréscimo de área no edifício e, no aspecto poluição sonora, 72,0% (setenta e dois por cento) assinalaram que também não irá ocorrer comprometimento, sinalizando que esse empreendimento, nestes aspectos, não geraria impactos negativos à região.

Quanto aos benefícios que este empreendimento poderia contribuir para a região, os itens mais assinalados foram: “geração de empregos”, com 92,0% (noventa e dois por cento), seguido de ”desenvolvimento para a região”, com 58,0% ( cinquenta e oito por cento); “mais serviços para a região”, com 50% (cinquenta por cento ) e, “mais

policamento para a região”, com 36,0 % (trinta e seis por cento ). Para cada item acima considerou-se o total de entrevistas, ou seja, 50 (cinquenta) respostas.

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

No que se refere ao aspecto de aumento no movimento de pessoas na região em decorrência deste empreendimento, 92,0% (noventa e dois por cento) reconhecem que não haverá aumento e 8,0% (oito por cento) assinalaram que sim.

Finalizando a análise, pode-se afirmar que, na perspectiva dos entrevistados, a posição é bastante favorável, uma vez que 76,0% (setenta e seis por cento) concordaram com a modificação com acréscimo em relação ao empreendimento; 16,0% (dezesseis por cento) não concordaram e, apenas quatro, não souberam opinar.

De acordo com a pesquisa de opinião, portanto, o resultado foi 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 acréscimo ao edifício existente, voltado à Educação Superior – Pós-graduação e Extensão e parte do edifício para Comércio, 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 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 o que, a quase totalidade das opiniões dos moradores ou usuários do local pesquisado, demonstrou considerar um valor positivo para a diversidade da vizinhança.

Conclusivamente, adotadas as recomendações, o funcionamento do equipamento em estudo no local poderá funcionar integrado ao contexto da vizinhança, possibilitando uma harmonia com o uso do solo da região e ofertando mais oportunidades aos seus moradores e usuários.

### Quadro 7 - Matriz de Impactos

**Tipo do projeto:** Educação Superior – Pós-graduação e Extensão e Comércio sem uso Definido

**Interessado:** Planeta Veículos LTDA

**Endereço do Empreendimento:** Avenida Mutirão com Ruas T-55 e T-27, Quadra 102, Lote 01E, Setor Bueno

**Valor Estimado do Empreendimento** – R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)

**Processo nº:** SEI nº25.28.000000318-0

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 construído e em funcionamento- (Acréscimo) negativo	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	Ampliação de um	nenhum	nenhum	<b>neutro</b>		A altura e distância dos edifícios propiciam a

		edifício. Acréscimo de 01 pavimento. Total – 07 pavimentos					Luminosidade (Ver Estudo de Sombreamento deste EIV)
	Ventilação Natural	Ampliação de um edifício. Acréscimo de 01 pavimento. Total – 07 pavimentos	nenhum	nenhum	<b>neutro</b>		Observar afastamentos da lei do Plano Diretor.
	Permeabil -de do solo	Ampliação de um edifício. Acréscimo de 01 pavimento. Total – 07 pavimentos	Impermeabilização do solo	Cobertura Vegetal Drenagem natural	Edifício já está 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 acréscimo ao edifício existente	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	Ampliação de um edifício. Acréscimo de 01 pavimento. Total – 07 pavimentos	nenhum	nenhum	<b>neutro</b>		Pelo tipo de empreendimento não haverá qualquer impacto negativo nesses equipamentos.
	Lazer e Cultura	Ampliação de um	nenhum	nenhum	<b>neutro</b>		Esta proposta está compatibilizada com a oferta de lazer/Cultura no

		edifício. Acréscimo de 01 pavimento. Total – 07 pavimentos					entorno
	Serviços Urbanos	Ampliação de um edifício. Acréscimo de 01 pavimento. Total – 07 pavimentos	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	Ampliação de um edifício. Acréscimo de 01 pavimento. Total – 07 pavimentos	nenhum	nenhum	<b>neutro</b>		Este tipo de empreendimento não implica em aumento da população residente na Área
	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.
<b>Etapas da Construção</b>	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	negativo	<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	negativo	<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.