RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)

EDIFÍCIO COUTINHO HALL

Rua Engenheiro Mario de Gusmão, S/N, Ponta Verde

COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA

Maceió - Alagoas | 2026

1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Quadro 1. Dados Gerais do Empreendimento

Nome Fantasia	Coutinho Hall
Incorporadora / Proprietária	Coutinho Incorporações LTDA
CNPJ	[redacted]
Endereço do Empreendimento	[redacted]
Natureza do Empreendimento	Condomínio de uso hoteleiro e comercial/empresarial (multiuso)
Zoneamento Urbano	Zona Residencial do Tipo 4 (ZR-4)
Área Total do Terreno	2.081,57 m²
Área Total de Construção Real	21.513,60 m²
Área Total de Construção Equivalente	18.172,22 m²
Total de Unidades Autônomas	187 unidades (130 suítes hoteleiras, 10 lojas, 3 salas comerciais, 1 restaurante, 32 salas empresariais, 11 vagas autônomas)
Total de Pavimentos	18 níveis (2 subsolos + pilotis + sobreloja + 13 elevados + cobertura)
Gabarito / Altura	≈ 47,72 m (limite MARINHA: 53,70 m)
Funcionamento	Hoteleiro: 24 horas / Comercial e Empresarial: horário comercial / Restaurante: diurno e noturno
Vagas de Estacionamento	≈ 156 vagas (Subsolos 01 e 02 e Pilotis), incluindo vagas PCD, idoso, taxi e carga/descarga
CNAE Principal	41.20-4-00 – Construção de Edifícios
Órgão Licenciador	IPLAM – Instituto de Pesquisa, Planejamento e Licenciamento Urbano e Ambiental de Maceió

2. OBJETIVO

O presente Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) tem por objetivo apresentar, de forma sintética, os resultados e conclusões do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do Edifício Coutinho Hall, empreendimento de uso misto hoteleiro e comercial/empresarial a ser implantado na Rua Engenheiro Mário de Gusmão, nº 317, bairro Ponta Verde, Maceió/AL, de titularidade da Coutinho Incorporações LTDA.

A elaboração do RIV atende ao disposto na Instrução Normativa EIV/RIV IPLAM nº 001/2026, no Plano Diretor do Município de Maceió (Lei nº 5.486/2005) e no Código de Urbanismo e Edificações (Lei nº 5.593/2007), visando avaliar os impactos urbanísticos, ambientais e socioeconômicos decorrentes da implantação e operação do empreendimento, verificando sua compatibilidade com o entorno e propondo medidas mitigadoras e atenuantes quando necessárias.

3. CARACTERIZAÇÃO DA ATIVIDADE

O Edifício Coutinho Hall caracteriza-se como empreendimento de uso misto, de natureza hoteleira e comercial/empresarial, enquadrado na categoria de condomínio multiuso de grande porte. Reunindo, numa única edificação vertical de 18 pavimentos, as seguintes atividades:

- Estacionamento coletivo e vagas autônomas (Subsolos 01 e 02), com ≈ 156 vagas distribuídas entre privativas, rotativas, PCD, idoso, táxi e carga/descarga;
- Comércio varejista – 7 lojas de serviço e uso geral no Pilotis e Sobreloja (1º Elevado);
- Restaurante – 1 unidade no 2º Elevado, com salão, cozinha, bar e câmaras frias;
- Hotelaria – 130 suítes do tipo apart-hotel/flat nos pavimentos 3º ao 7º Elevados;
- Área de lazer e convivência condominial – mezanino no 8º Elevado (piscina, academia, lounge, sala de reunião, confraria);
- Escritórios e salas empresariais – 32 salas nos pavimentos 9º ao 15º Elevados;
- Cobertura com heliponto de uso restrito ao empreendimento.

Características operacionais relevantes:

- O funcionamento hoteleiro ocorre 24 horas, com atendimento de hóspedes mediante recepção própria;
- As atividades comerciais e empresariais operam em horário comercial, com atendimento ao público externo;
- O restaurante atende hóspedes e público externo nos períodos diurno e noturno;
- A área de lazer condominial (mezanino) é de uso exclusivo de hóspedes e usuários do condomínio;
- O empreendimento dispõe de 7 elevadores com circulação independente por setor (hoteleiro, empresarial, social e de serviço);
- Sistema próprio de monitoramento por CFTV e portaria 24h para o setor hoteleiro.

4.1 Área de Influência Direta (AID)

A Área de Influência Direta (AID) foi delimitada observando o raio mínimo de 500 m (quinhentos metros) estabelecido pela Instrução Normativa EIV/RIV IPLAM nº 001/2026, contados a partir do perímetro do imóvel situado na Rua Engenheiro Mário de Gusmão, nº 317, Bairro Ponta Verde, Maceió/AL.

O entorno imediato do empreendimento caracteriza-se por intensa movimentação de pedestres e veículos, decorrente da proximidade com a orla marítima e da configuração estrutural do bairro Ponta Verde como área de uso misto, residencial, comercial e de forte vocação turística. Identificam-se nas proximidades: hotéis (Hilton Garden Inn, Holiday Inn Express, Acqua Inn, Acqua Prime, Ritz Coralli e Ritz Plazamar), restaurantes, farmácias, agências bancárias, equipamentos comunitários e pontos de parada de transporte público.

A AID abrange o quarteirão de implantação do terreno e a extensão das vias e logradouros do entorno imediato, com especial atenção às condições de tráfego, acessibilidade e ao uso predominantemente misto da área de vizinhança da Ponta Verde.

4.2 Área de Influência Indireta (AII)

A Área de Influência Indireta (AII) foi definida como a totalidade do bairro Ponta Verde, município de Maceió/AL, observando o raio mínimo de 1.000 m (mil metros) estabelecido pela Instrução Normativa EIV/RIV IPLAM nº 001/2026. A AII representa a porção do território passível de absorver impactos indiretos, positivos ou negativos, oriundos do funcionamento do empreendimento, especialmente no que se refere ao adensamento funcional, à mobilidade urbana, à valorização imobiliária e à demanda por equipamentos urbanos e comunitários.

5.1 Uso e Ocupação do Solo

O Edifício Coutinho Hall situa-se no Bairro Ponta Verde, em Zona Residencial do Tipo 4 (ZR-4), conforme o Código de Urbanismo e Edificações do Município de Maceió (Lei Municipal nº 5.593/2007). O Art. 29 estabelece que a ZR-4 admite, além do uso residencial, a implantação de atividades comerciais, de serviços e industriais de até o Grupo IV, compatibilizadas ao uso residencial. Assim, o uso misto hoteleiro, comercial e empresarial do empreendimento é integralmente compatível com o zoneamento vigente.

O bairro Ponta Verde caracteriza-se por uso do solo predominantemente misto e altamente verticalizado, com área territorial de 1,38 km², perímetro de 5.721 m e população residente de 28.591 habitantes (IBGE, 2022), configurando-se como um dos bairros mais valorizados e densamente ocupados de Maceió, com IDH local estimado em 0,956.

5.2 Sistema Viário e Mobilidade

A via de acesso principal é a Rua Engenheiro Mário de Gusmão, via coletora de sentido único (Pajuçara → Ponta Verde → Jatiúca), com volume médio de 1.025 veículos/hora (pico de 1.121 veíc./h às 15h–16h), conforme levantamento de campo de junho/2026. A distribuição modal identificada é: automóveis particulares (74,5%), motocicletas (18,7%), ônibus (3,1%), caminhões (2,0%) e bicicletas (1,6%).

A via é servida por 17 linhas de transporte coletivo urbano no eixo Pajuçara–Ponta Verde–Jatiúca, com média de 32 ônibus/hora. A proximidade com ciclofaixa (a 422,14 m do empreendimento) e com o calçadão da orla favorece a acessibilidade por modos não motorizados. O empreendimento disponibilizará ≈ 156 vagas internas de estacionamento, absorvendo a demanda de veículos sem pressão sobre a via pública.

5.3 Infraestrutura Urbana

Sistema	Responsável / Concessionária	Situação
Abastecimento de água	BRK Ambiental	Disponível e suficiente
Esgotamento sanitário	BRK Ambiental	Disponível e suficiente
Energia elétrica	Equatorial Alagoas	Disponível e suficiente
Drenagem pluvial	Prefeitura Municipal	Conforme padrão urbano
Resíduos sólidos	Prefeitura Municipal	Coleta regular disponível
Iluminação pública	Prefeitura Municipal	Implantada nas vias
Telecomunicações	Operadoras privadas	Cobertura disponível

Observação: O projeto prevê subestação própria, reservatório inferior (Subsolo 02) e superior (cobertura, 20.000 L), e central de resíduos no Subsolo 02, garantindo autonomia operacional e sem sobrecarga à rede pública.

5.4 Ruído e Conforto Acústico

Foram realizadas medições de ruído ambiental em 6 pontos da Área Diretamente Afetada (ADA), em 15/08/2025. Os resultados indicaram LAeq,T entre 68,81 dB(A) e 72,89 dB(A) no período diurno, todos acima do NCA de 55 dB(A) estabelecido pela ABNT NBR 10151:2019 para a área mista predominantemente residencial. Os níveis são atribuídos predominantemente ao tráfego viário consolidado da Rua Engenheiro Mário de Gusmão, caracterizando ambiente sonoro preexistente típico de vias urbanas de médio a alto fluxo.

5.5 Ventilação, Insolação e Paisagem

Maceió está inserida na Zona Bioclimática 8 (NBR 15220-3 – clima quente e úmido litorâneo), com ventos predominantes de leste e sudeste (velocidades máximas de 3,93 m/s e 4,5 m/s). O gabarito do empreendimento (≈ 47,72 m) é compatível com o padrão morfológico verticalizado já consolidado no bairro Ponta Verde, com gabarito dentro do limite máximo permitido (49,85 m pelo Cone de Proteção à Navegação – MARINHA: 53,70 m). O projeto adota esquadrias de alumínio e vidro com aberturas orientadas a barlavento (fachadas leste/sudeste),

varandas e jardineiras com vegetação nativa, favorecendo ventilação cruzada e mitigando ilhas de calor. Não há interferência relevante sobre a insolação da praia da Ponta Verde, dada a orientação do lote.

6.1 Adensamento Populacional

O Edifício Coutinho Hall não possui unidades residenciais permanentes. O adensamento é de natureza funcional, associado ao fluxo de hóspedes, funcionários, clientes e visitantes. A população estimada em pico simultâneo é de ≈ 1.315 pessoas (626 fixas + 689 flutuantes), representando apenas 4,6% da população residente do bairro. Por se tratar de fluxo rotativo e diurno, o empreendimento não amplia a população domiciliar permanente nem gera demanda adicional sobre escolas ou unidades básicas de saúde.

6.2 Equipamentos Urbanos e Comunitários

A AID conta com infraestrutura urbana consolidada suficiente para absorver a demanda adicional do empreendimento. Foram identificadas: 2 unidades de saúde, 6 unidades de ensino, 3 supermercados e 3 agências/postos bancários no raio de 500 m. O projeto prevê reservatório de retenção de águas pluviais, central de resíduos com segregação, brigada de emergência e sistema CFTV, reduzindo a dependência de serviços públicos externos.

6.3 Uso e Ocupação do Solo

O uso misto hoteleiro, comercial e empresarial é compatível com a Zona ZR-4, que admite usos complementares conforme a Lei nº 5.593/2007. O coeficiente de aproveitamento resultante (CA ≈ 12,02) e o gabarito (≈ 47,72 m) são compatíveis com o padrão de verticalização já consolidado no bairro Ponta Verde. O empreendimento não introduz uso incompatível com o entorno, sendo complementar ao perfil hoteleiro e comercial da área.

6.4 Valorização Imobiliária

O terreno constitui atualmente vazio urbano em uma das áreas de maior valor imobiliário de Maceió (m² médio de R$ 10.531, FipeZap, mai/2025). A conversão em empreendimento multiuso de alto padrão representa qualificação significativa do solo urbano, com efeito positivo de valorização sobre o entorno imediato. Não foram identificadas comunidades vulneráveis na AID ou AII que possam ser objeto de deslocamento ou gentrificação.

6.5 Mobilidade Urbana e Geração de Tráfego

A via de acesso opera com volume moderado a intenso (1.025 veíc./h). O impacto adicional do empreendimento é classificado como moderado e mitigável, pela oferta interna de 156 vagas e pelas medidas operacionais previstas. As 17 linhas de ônibus existentes e a proximidade com a ciclofaixa e o calçadão favorecem a acessibilidade multimodal.

6.6 Conforto Ambiental

O ruído preexistente já supera o NCA (LAeq,T médio de 70,59 dB(A)) em função do tráfego viário consolidado. O empreendimento não constitui nova fonte relevante de ruído, sendo a contribuição adicional temporária (fase de obra) e marginal na operação. Medidas de isolamento acústico nas fachadas e enclausuramento de equipamentos mecânicos são previstas. O projeto adota vidros com controle solar (SHGC ≤ 0,25) e jardineiras com vegetação nativa para mitigação de ilhas de calor.

6.7 Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

Não foram identificados bens tombados, sítios arqueológicos ou áreas de proteção patrimonial incidentes sobre o terreno, a AID (raio de 500 m) ou a AII (raio de 1.000 m). Os bens tombados federais em Maceió estão concentrados no Centro Histórico, fora da área de influência do empreendimento. A edificação, com linguagem arquitetônica contemporânea (fachada de vidro, varandas e pilotis semiaberto), integra-se ao padrão estético verticalizado do bairro Ponta Verde, sem descaracterização da paisagem local.

7. MATRIZ SINTÉTICA DE IMPACTOS

Aspecto	Impacto	Fase	Magnitude	Medida Mitigadora
Adensamento Populacional	Adensamento funcional (não residencial)	Operação	Baixo a moderado	Controle de fluxo por setor
Equipamentos Urbanos	Aumento impermeabilização / consumo	Implantação / Operação	Baixo	Reservatório de retenção pluvial; central de resíduos
Uso e Ocupação do Solo	Compatível com ZR-4	Operação	Positivo	Confirmação do CA junto ao IPLAM
Valorização Imobiliária	Valorização do entorno (vazio → empreendimento)	Operação	Alto / Positivo	—
Mobilidade Urbana	Incremento pontual no fluxo veicular	Implantação / Operação	Moderado / Mitigável	PCT de obra; 156 vagas internas; sinalização de saída
Ruído	Preexistente (+adicional marginal)	Implantação / Operação	Moderado (preexistente)	Isolamento acústico nas fachadas; enclausuramento de equipamentos
Iluminação / Ventilação	Sombreamento compatível; ventilação moderada	Operação	Moderado / Compatível	Vidros com controle solar; jardineiras com vegetação nativa
Paisagem e Patrimônio	Integração ao padrão verticalizado	Operação	Positivo	—

Aspecto	Impacto	Fase	Magnitude	Medida Mitigadora
Emissão de Poeira (obra)	Geração temporária de material particulado	Implantação	Baixo / Temporário	Umidificação do canteiro; cobertura de cargas
Geração de Empregos	626 postos diretos + empregos na construção	Implantação / Operação	Positivo	—

8. MEDIDAS ATENUANTES E COMPENSATÓRIAS

8.1 Fase de Implantação (Obra)

• Elaboração e execução de Plano de Controle de Tráfego de Obra (PCT), com sinalização e comunicação prévia à SMTT;

• Restrição de veículos pesados (carga/entulho) a janelas horárias fora dos picos de tráfego (fora das 6h–8h e 18h–19h);

• Garantia de acessibilidade da calçada frontal durante toda a fase de obra, com passagem protegida conforme NBR 12284;

• Umidificação do canteiro e cobertura de cargas em transporte para minimização de material particulado;

• Restrição de atividades ruidosas ao horário comercial diurno, conforme legislação municipal;

• Utilização de equipamentos com silenciadores em bom estado de manutenção;

• Recomposição do pavimento asfáltico eventualmente danificado por manobras de obra.

8.2 Fase de Operação (Funcionamento)

• Controle de acesso diferenciado por setor (hoteleiro, empresarial, comercial) com portaria própria e sistema de cancela;

• Implantação de reservatório de retenção/detenção de águas pluviais no lote, conforme projeto de drenagem complementar;

• Implantação de central de resíduos sólidos no Subsolo 02, com segregação por tipologia (orgânico, reciclável, rejeito);

• Sinalização vertical (PARE) e espelho convexo no ponto de saída de veículos na via pública;

• Manutenção das 156 vagas internas de estacionamento por categoria de uso, garantindo rotatividade para clientes;

• Adoção de materiais com bom desempenho acústico nas fachadas (vidros duplos, esquadrias com vedação adequada);

• Instalação de barreiras acústicas e enclausuramento de casas de máquinas, geradores e sistemas de exaustão/ar-condicionado;

• Monitoramento periódico dos níveis de ruído a cada 6 meses durante a operação do empreendimento;

• Especificação de vidros com controle solar (SHGC ≤ 0,25 e fator solar externo ≤ 0,15) nas fachadas principais;

• Adoção de espécies vegetais nativas ou adaptadas ao clima litorâneo alagoano nas jardineiras (pavimentos hoteleiros, empresariais e mezanino);

• Instalação de sistema de monitoramento por CFTV integrado à central de segurança do empreendimento;

• Disponibilização de bicicletário interno e incentivo ao uso de modal não motorizado e transporte coletivo pelos funcionários;

• Confirmação do Coeficiente de Aproveitamento (CA) junto ao IPLAM antes da expedição do alvará de construção.

9. CONCLUSÃO

O presente Relatório de Impacto de Vizinhança sintetiza os resultados do EIV do Edifício Coutinho Hall, elaborado em conformidade com a Instrução Normativa EIV/RIV IPLAM nº 001/2026 e com o Termo de Referência que a integra, contemplando a análise integrada dos sete aspectos obrigatórios previstos no art. 5º da referida norma.

A avaliação integrada dos impactos de vizinhança conclui que o empreendimento:

- Apresenta baixo a moderado impacto viário, mitigável pelas medidas propostas;
- Não promove adensamento residencial permanente;
- É compatível com o zoneamento urbano vigente (ZR-4) e com os usos consolidados no entorno;
- Não interfere sobre bens tombados, sítios históricos ou patrimônio natural protegido;
- Gera valorização imobiliária positiva pela ativação de vazio urbano em área nobre;
- Dispõe de soluções próprias de infraestrutura (drenagem, resíduos, segurança), sem sobrecarga à rede pública;
- Apresenta ruído preexistente acima do NCA (decorrente do tráfego consolidado), com contribuição adicional marginal e mitigável;
- Integra-se à paisagem urbana verticalizada do bairro Ponta Verde com linguagem arquitetônica contemporânea.

Os impactos negativos identificados são de magnitude baixa a moderada, temporários ou mitigáveis, e não configuram impedimento técnico à implantação e operação do empreendimento. As medidas atenuantes propostas são adequadas, suficientes e coerentes com os impactos identificados.

Conclui-se que o Edifício Coutinho Hall é urbanisticamente viável, não promovendo prejuízo à qualidade de vida da vizinhança, sendo favorável sua aprovação pelo IPLAM, observadas as condicionantes e medidas atenuantes estabelecidas no EIV e neste Relatório.

10. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Alice Ferreira Leite de Almeida
Engenheira Ambiental e Sanitarista
[redacted]
Ipê Consultoria Ambiental, 2026.

QUADRO DE MEDIDAS ATENUANTES POR FASE E DIMENSÃO

Ação	Impacto	Natureza	Fase	Magnitude	Medida Mitigadora/ Atenuante
Construção do edifício	Alteração da paisagem	Negativo	Implantação	Baixa	Manutenção do canteiro; linguagem arquitetônica integrada ao entorno
Construção	Geração de ruídos de obra	Negativo	Implantação	Baixa	Controle de horário de obra; manutenção de equipamentos
Construção	Emissão de poeira	Negativo	Implantação	Baixa	Umidificação do solo do canteiro; cobertura de cargas
Construção	Tráfego de veículos pesados	Negativo	Implantação	Baixa a média	Plano de Controle de Tráfego (PCT); restrição de horários
Implantação	Geração de empregos diretos	Positivo	Implantação	Média	—
Operação	Valorização imobiliária do entorno	Positivo	Operação	Alta	—
Operação	Aumento no consumo de água e energia	Negativo	Operação	Baixa	Subestação própria; reservatório com 20.000 L; uso racional de recursos
Operação	Geração de resíduos sólidos	Negativo	Operação	Baixa	Central de resíduos com coleta seletiva (Subsolo 02)

Ação	Impacto	Natureza	Fase	Magnitude	Medida Mitigadora/ Atenuante
Operação	Incremento no fluxo veicular	Negativo	Operação	Moderado	156 vagas internas; portaria controlada; sinalização de saída
Operação	Ruído de tráfego preexistente + adicional	Negativo	Operação	Moderado	Isolamento acústico de fachadas; enclausuramento de máquinas; monitoramento semestral
Operação	Reflexo ofuscante da fachada de vidro	Negativo	Operação	Moderado	Vidros com controle solar (SHGC ≤ 0,25)
Operação	Ilha de calor local (impermeabilização)	Negativo	Operação	Baixa	Jardineiras com vegetação nativa em múltiplos pavimentos
Operação	Geração de empregos diretos e indiretos	Positivo	Operação	Alta	—

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

EDIFÍCIO COUTINHO HALL

Rua Engenheiro Mário de Gusmão, Ponta Verde

COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA

Maceió - Alagoas

Versão 02
18 de junho 2026

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO, IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE E DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA 11

1.1 Introdução do documento 11

1.2 Informações Gerais 16

1.1.1 Identificação do proponente 16

1.1.2 Identificação do Empreendimento 16

1.1.3 Identificação do responsável técnico 16

1.1.4 Identificação do órgão licenciador 16

2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO, DA ATIVIDADE OU DA INTERVENÇÃO URBANÍSTICA 17

2.1 Identificação e descrição geral 17

2.2 Enquadramento da Atividade e Natureza do Projeto 18

2.3 Localização geográfica, com endereço completo, coordenadas geográficas (latitude e longitude), planta de situação e identificação dos sistemas viários de acesso; 18

2.4 Descrição Arquitetônica e Compositiva 23

2.5 Área Total do Terreno e área construída em metros quadrados (m^2) 30

2.6 Zoneamento 31

2.7 Justificativa locacional, natureza e porte do empreendimento, da atividade ou da intervenção urbanística 33

2.8 Objetivos econômicos e sociais 35

2.9 Descrição do funcionamento interno e do atendimento ao público 36

2.10 Demonstração de compatibilidade com a legislação urbanística e ambiental vigente, nas esferas municipal, estadual e federal; 39

2.11 Quadro estimativo da população prevista, discriminando população fixa (moradores e funcionários) e população flutuante (clientes, fornecedores e visitantes) 49

2.11.1 População Fixa (Quadro de Funcionários) 49

2.11.2 População Flutuante (Clientes, Hóspedes, Visitantes e Fornecedores) 51

2.12 Quadro descritivo e quantitativo das dependências do empreendimento, contendo a identificação dos ambientes, usos e respectivas áreas, em metros quadrados (m²) 52

2.13 Quadro quantitativo dos equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos demandados pelo empreendimento ou por seus usuários e empregados 53

2.14 Mapa de delimitação da Área de Influência Direta (AID) e da Área de Influência Indireta (AII), conforme critérios definidos na Instrução Normativa 58

2.14.1 Área de Influência Direta – AID 59

2.14.2 Área de Influência Indireta – AII 60

3. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA 62

3.1 Contextualização histórica, urbana e cultural do bairro ou da área onde se insere o empreendimento, a atividade ou a intervenção urbanística 62

3.2 Análise físico-territorial 64

3.2.1 Levantamento planialtimétrico, por meio de mapa topográfico, com identificação de desníveis; 66

3.2.2 Identificação da orientação solar e dos ventos predominantes, com base em carta solar; 67

3.2.3 Identificação da infraestrutura básica e dos serviços públicos disponíveis 71

3.2.4 Levantamento dos usos e ocupações existentes e em operação 72

3.2.5 Levantamento dos equipamentos urbanos, comunitários, áreas verdes e de lazer existentes, acompanhado de registro fotográfico. 75

3.3 Perfil Socioeconômico 82

3.4 Paisagem cultural e patrimônio natural e histórico 88

4. ANÁLISE E AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS DE VIZINHANÇA 99

4.1 Adensamento Populacional 99

4.1.1 Natureza do Adensamento 99

4.1.2 Densidade Demográfica da Área de Influência e Impacto Estimado 100

4.1.3 Composição da População Estimada do Empreendimento 102

4.1.4 Avaliação dos Impactos sobre o Adensamento e a Infraestrutura 103

4.1.5 Compatibilidade com a Capacidade de Suporte da Infraestrutura Urbana 106

4.2 Equipamentos Urbanos e Comunitários 107

4.2.1 Usos e Equipamentos Identificados na Área de Influência 107

4.3 Uso e Ocupação do Solo 111

4.3.1 Parâmetros Urbanísticos do Empreendimento 111

4.3.2 Compatibilidade com os Usos e Ocupações do Entorno 112

4.3.3 Efeitos sobre a Morfologia Urbana 112

4.3.4 Avaliação dos Impactos sobre o Uso e Ocupação do Solo 113

4.4 Valorização Imobiliária 116

4.4.1 Contexto do Mercado Imobiliário na Ponta Verde.....116

4.4.2Terreno com Vazio Urbano e Impacto da Conversão.....117

4.4.3Avaliação dos Impactos sobre a Valorização e Dinâmica Imobiliária..... 118

4.5 Mobilidade Urbana, Sistema Viário e Geração de Tráfego 122

4.5.1 Caracterização da via de acesso – Rua Engenheiro Mário de Gusmão 122

4.5.2 Levantamento de Tráfego 128

4.5.3 Avaliação dos Impactos sobre a Mobilidade Urbana, Geração de Tráfego e Demanda por transporte público.....134

4.6 Conforto Ambiental 138

4.6.1 Iluminação, ilhas de calor, ventilação 138

4.6.2 Níveis de Ruído e Vibração..... 141

4.6.3 Avaliação dos Impactos sobre o Conforto ambiental, térmico, lumínico e acústico 159

6 - Conforto ambiental, térmico, lumínico e acústico: avaliação das alterações nas condições ambientais locais, incluindo sombreamento, ventilação, ilhas de calor, iluminação natural e artificial, níveis de ruído e vibração, bem como seus efeitos sobre o bem-estar da população do entorno..... 160

4.7 Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural 164

4.7.1 Patrimônio Histórico e Cultural da Área de Influência.....164

4.7.2 Elementos Naturais e Paisagem da Orla 165

4.7.3 Avaliação dos impactos sobre a paisagem Cultural e o Patrimônio 165

5. MEDIDAS ATENUANTES E COMPENSATÓRIAS 169

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS..... 175

REFERÊNCIAS..... 177

ANEXOS..... 178

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Mapa de Localização do Empreendimento 20
Figura 2. Planta de Situação do empreendimento 20
Figura 3. Terreno onde será construído o empreendimento 21
Figura 4. Vista Frontal do Terreno 21
Figura 5. Via de Acesso Principal - Rua Eng. Mário de Gusmão 22
Figura 6. Vista da interseção entre a Rua Eng. Mário de Gusmão e a Rua Carlos Tenório. 22
Figura 7. Vista aérea do trecho da Rua Eng. Mário de Gusmão 23
Figura 8. Planta baixa do empreendimento 25
Figura 9. Fachada atualmente do empreendimento 25
Figura 10. Terreno do empreendimento em condição pós-demolição das estruturas anteriormente existentes 26
Figura 11. Mapa de zoneamento de Maceió 32
Figura 12.Mapa de zoneamento do empreendimento 32
Figura 13.Legenda do Código de Urbanismo e Edificações de Maceió 33
Figura 14.Mapa da área de influência direta 60
Figura 15.Mapa da área de influência indireta 61
Figura 16. Levantamento Topográfico, Planialtimétrico e Georreferenciado 67
Figura 17. Carta Solar - Maceió 68
Figura 18. Esquema de uso e ocupação do solo no entorno do empreendimento 73
Figura 19. Mapa Esquemático de Usos na Área de Influência Direta – AID- Equipamentos Urbanos e Comunitários 77
Figura 20. Hilton Garden Inn Maceió 78
Figura 21.Ritz Coralli Hotel 78
Figura 22.Acqua Inn 78
Figura 23.Acqua Prime 79
Figura 24.Ritz Plazamar 79

Figura 25. Empreendimento na área de influência do empreendimento.....80
Figura 26. Panificação Jaraguá.....80
Figura 27. Supermercado Unicompra - Ponta Verde.....81
Figura 28. Bancos Presentes na área do entorno do empreendimento.....81
Figura 29. Farol da Ponta Verde.....91
Figura 30.Piscinas naturais da Ponta Verde durante a maré baixa.....92
Figura 31.Vista panorâmica da Praia de Ponta Verde.....93
Figura 32.Fotografia histórica do Gogó da Ema.....95
Figura 33.Fotografia histórica da Praia da Ponta Verde evidenciando a configuração urbana da época.....96
Figura 34. Vista aérea contemporânea da Ponta Verde evidenciando a verticalização urbana.....97
Figura 35.Registro fotográfico da Rua Engenheiro Mário de Gusmão – circulação de veículos, sentido único e uso misto.....123
Figura 36.Registro fotográfico da Rua Engenheiro Mário de Gusmão – circulação de veículos, sentido único e uso misto.....123
Figura 37. Levantamento de pontos de ônibus existentes no entorno do empreendimento -9.662146564872874, -35.70789061774753.....125
Figura 38. Levantamento das calçadas e faixas de pedestres existentes no entorno do empreendimento – Coordenadas 9°39'43.9"S 35°42'24.8"W.....126
Figura 39. Levantamento das calçadas e faixas de pedestres existentes no entorno do empreendimento – Coordenadas 9°39'42.3"S 35°42'21.8"W.....126
Figura 40. Levantamento das ciclofaixas destinadas aos ciclistas existentes no entorno do empreendimento - Distância total: 422,14 m do Edf. Coutinho Hall, identificada pelo trecho da cor indicativa Verde.....127
Figura 41. Registros fotográficos data 11/06/2026.....130
Figura 42. Registros fotográficos data 12/06/2026.....130

Figura 43. Registros fotográficos data 15/06/2026.....131
Figura 44. Pontos de amostragem para medição de no empreendimento.....145
Figura 45. Ponto 01.....151
Figura 46. Ponto 02.....151
Figura 47. Ponto 03.....151
Figura 48. Ponto 04.....151
Figura 49. Ponto 05.....151
Figura 50. Ponto 06.....151
Figura 51. Movimentação de veículos no Ponto 01.....152
Figura 52. Movimentação de veículos no Ponto 02.....152
Figura 53. Movimentação de veículos no Ponto 03.....153
Figura 54. Movimentação de veículos no Ponto 04.....153
Figura 55. Movimentação de veículos no Ponto 05.....154
Figura 56. Movimentação de veículos no Ponto 06.....154

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Localização dos pontos de medição.....144
Tabela 2. Condições climáticas no dia da medição.....146
Tabela 3. Nível de critério de avaliação NCA para ambientes externos, em dB(A).....147
Tabela 4. Registro do Monitoramento do Ruído.....148

LISTA DE QUADROS

Quadro 1. Dados Gerais do Empreendimento 17
Quadro 2. Quadro de Áreas Globais do prédio projetado 30
Quadro 3. Quantitativo Estimado da População Fixa do Empreendimento 50
Quadro 4. Quantitativo Estimado da População Flutuante do Empreendimento 51
Quadro 5. Quadro de Áreas em m² 52
Quadro 6. Quadro Síntese por Tipologia de Unidade Autônoma 53
Quadro 7.Indicadores Sociais e Territoriais do Bairro da Ponta Verde .64
Quadro 8. Categoria de uso e empreendimento, estabelecimentos identificados na área de influência do futuro edifício Coutinho hall 74
Quadro 11. Distribuição modal do tráfego observado na Rua Engenheiro Mário de Gusmão 132
Quadro 12. Dashboard de Levantamento de Tráfego 133

1. INTRODUÇÃO, IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE E DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

1.1 Introdução do documento

A construção de edifícios destinados à hotelaria e ao comércio desempenha um papel fundamental no desenvolvimento urbano e econômico de uma região. Esses empreendimentos não apenas atendem a uma demanda crescente por acomodações e espaços comerciais, mas também são um reflexo do dinamismo e da capacidade de inovação das cidades. Sua importância vai além da simples funcionalidade, impactando diretamente o crescimento do turismo, da economia local e da infraestrutura.

No setor de hotelaria, os edifícios têm a função de proporcionar conforto, segurança e praticidade aos visitantes, sejam eles turistas, viajantes de negócios ou outros. A criação de ambientes modernos e bem planejados, que atendam a diferentes perfis de clientes, é um fator crucial para atrair e fidelizar hóspedes, contribuindo para o fortalecimento da imagem da cidade como destino turístico. Além disso, os hotéis são responsáveis por gerar empregos diretos e indiretos, desde a construção até a operação dos serviços, impulsionando o mercado de trabalho e contribuindo para a renda local.

Por outro lado, os edifícios hoteleiros e comerciais têm um papel essencial na dinamização da economia local. Esses espaços oferecem infraestrutura para empresas de diversos setores, promovendo a criação de novos negócios, a integração de serviços e a troca de conhecimento entre diferentes áreas. O desenvolvimento de áreas comerciais também atrai investimentos, ajudando a revitalizar bairros e a gerar circulação de capital. Além disso, a construção de prédios comerciais modernos e bem localizados contribui para a valorização imobiliária, estimulando o mercado de compra e venda de imóveis.

Ambos os tipos de edifícios também representam a evolução da arquitetura e da engenharia, refletindo as necessidades e tendências de uma sociedade cada vez mais conectada e exigente. O uso de

tecnologias sustentáveis, práticas de eficiência energética e a adaptação às novas formas de consumo são aspectos essenciais que, quando bem aplicados, podem garantir a longevidade e o sucesso desses empreendimentos.

Em resumo, a construção de edifícios voltados para a hotelaria e o comércio é vital para o progresso das cidades. Esses projetos não apenas atendem às necessidades imediatas de alojamento e espaços de negócios, mas também contribuem para a geração de empregos, o fomento ao turismo e o crescimento econômico sustentável.

O Plano Diretor de Maceió/AL, definido pela Lei Municipal nº 5486/2005, define que empreendimentos que causarem grande impacto urbano e ambiental, além do cumprimento aos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à Elaboração e aprovação de um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Desta forma, o presente volume de estudos compreende os requisitos exigidos pela Lei, descrevendo as características do empreendimento e o diagnóstico da região ao seu entorno, descrevendo seus impactos, mitigações e seus programas de monitoramento.

O presente documento constitui o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do Edifício Coutinho Hall, empreendimento de uso misto hoteleiro e comercial/empresarial a ser implantado na Rua Engenheiro Mário de Gusmão, bairro Ponta Verde, Maceió/AL, de titularidade da Coutinho Incorporações Ltda. O estudo foi elaborado em conformidade com a Instrução Normativa EIV/RIV IPLAM nº 001/2026, com o Termo de Referência (TR) que a integra como Anexo Único, e com as demais disposições do Plano Diretor do Município de Maceió (Lei nº 5.486/2005) e do Código de Urbanismo e Edificações (Lei nº 5.593/2007), atendendo ao roteiro técnico obrigatório estabelecido pelo órgão municipal de licenciamento e planejamento territorial.

O EIV tem por objetivo identificar, caracterizar e avaliar, de forma integrada, os impactos positivos e negativos decorrentes da

implantação e do funcionamento do empreendimento sobre as áreas de influência direta e indireta, considerando os aspectos de adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, mobilidade urbana, conforto ambiental e paisagem urbana e patrimônio natural e histórico, em conformidade com o art. 5º da Instrução Normativa EIV/RIV IPLAM nº 001/2026. O estudo propõe, ainda, medidas atenuantes e compensatórias diretamente vinculadas aos impactos identificados, conforme exigência do art. 8º da referida norma.

A elaboração do presente EIV adotou metodologia compatível com a natureza, o porte e a complexidade do empreendimento, utilizando dados primários e secundários atualizados, conforme estabelecido no Termo de Referência. Foram empregadas as seguintes estratégias metodológicas:

- Levantamento e análise de dados secundários: dados populacionais e socioeconômicos do IBGE (Censo 2022), dados climáticos do INMET, indicadores do FipeZap e Abrainc, estudos acadêmicos sobre o bairro Ponta Verde (UFAL), diagnóstico do PMSB de Maceió (IPLAM) e demais fontes oficiais e institucionais;
- Levantamento de campo: levantamento topográfico planialtimétrico georreferenciado do terreno; levantamento de usos e ocupações existentes na Área de Influência Direta (AID, raio de 500 m) e na Área de Influência Indireta (AII, raio de 1.000 m); contagem volumétrica de tráfego em 4 sessões de campo (jun. 2026); e monitoramento acústico em 6 pontos na ADA (ago. 2025);
- Análise documental: projeto arquitetônico (ARQ 01 a 32), memorial descritivo, Quadro de Áreas (ABNT NBR 12721), Estudo Ambiental Simplificado (EAS) e demais documentos técnicos do empreendimento;

- Análise normativa: verificação de conformidade com as legislações urbanísticas e ambientais federal, estadual e municipal incidentes sobre o terreno e a área de influência.

Os dados levantados subsidiaram a análise qualitativa e, sempre que tecnicamente viável, quantitativa dos impactos, com a elaboração de quadros de avaliação padronizados por dimensão de análise, incluindo a classificação do impacto por fase de ocorrência (implantação e operação) e por meio afetado (físico, antrópico, paisagem e sistema viário).

O presente EIV está estruturado nos seguintes capítulos, em conformidade com o escopo mínimo exigido pelo art. 7º da Instrução Normativa EIV/RIV IPLAM nº 001/2026:

- Capítulo 1 – Introdução: apresentação dos objetivos, metodologia e estrutura do estudo;
- Capítulo 2 – Caracterização do Empreendimento: identificação, descrição geral, justificativa locacional, objetivos econômicos e sociais, funcionamento, quadro de áreas e equipamentos demandados;
- Capítulo 3 – Caracterização das Áreas de Influência: delimitação da AID e AII, contextualização histórica e urbana, análise físico-territorial, perfil socioeconômico e paisagem cultural;
- Capítulo 4 – Análise e Avaliação dos Impactos de Vizinhança: avaliação integrada dos sete aspectos obrigatórios com quadros de impactos por dimensão;
- Capítulo 5 – Medidas Atenuantes e Compensatórias: medidas propostas por dimensão de impacto, com remissão ao Quadro-Síntese (Anexo III);
- Capítulo 6 – Conclusões e Considerações Finais: síntese dos resultados e recomendação técnica.

Para facilitar a consulta e a compreensão dos documentos que compõem o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) e o Estudo de

Impacto de Vizinhança (EIV), foi elaborada uma Matriz de Rastreabilidade, a qual permite a identificação e correlação entre as informações apresentadas ao longo do estudo e seus respectivos documentos complementares. Os anexos que acompanham o presente estudo estão organizados conforme a matriz a seguir: Anexo I – Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV); Anexo II – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV); Anexo III – Quadro Síntese das Medidas Mitigadoras, Atenuantes e Compensatórias; Anexo IV – Memorial Descritivo e Quadro de Áreas; Anexo V – Projeto Arquitetônico; Anexo VI – Levantamento Topográfico e Memorial Descritivo; Anexo VII – Projeto Hidrossanitário; Anexo VIII – Estudo Ambiental Simplificado (EAS).

1.2 Informações Gerais

1.1.1 Identificação do proponente

Razão Social: Coutinho Incorporações LTDA
CNPJ:
Endereço:
Telefone:
E-mail:

1.1.2 Identificação do Empreendimento

Nome do empreendimento: Edifício Coutinho Hall
CNPJ:
Endereço:
Telefone:
E-mail:

1.1.3 Identificação do responsável técnico

Nome: Alice Ferreira Leite de Almeida
CPF:
CREA/AL:
Endereço:
CEP:
Telefone:
E-mail:

1.1.4 Identificação do órgão licenciador

Órgão Municipal: Instituto de Pesquisa, Planejamento e Licenciamento Urbano e Ambiental – IPLAN
CNPJ: 51.130.072/0001-94
Endereço: Rua Barão de Jaraguá, n° 398, Jaraguá, Maceió, AL, CEP: 57022-140
Telefone: (82) 3312-5825

2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO, DA ATIVIDADE OU DA INTERVENÇÃO URBANÍSTICA

2.1 Identificação e descrição geral

A seguir, apresenta-se o quadro-síntese contendo as principais informações gerais referentes ao empreendimento Coutinho Hall, contemplando os dados básicos de caracterização necessários à sua identificação e contextualização.

Quadro 1. Dados Gerais do Empreendimento

Informações Gerais	
Nome Fantasia: Coutinho Hall	
Incorporadora/Proprietária: Coutinho Incorporações LTDA	
CNPJ[redacted]	
Endereço do empreendimento[redacted]	
Zoneamento Urbano: Zona Residencial do Tipo 4 (ZR-4)	
Natureza do empreendimento: Condomínio de uso hoteleiro e comercial (multiuso)	
Caráter de Ocupação: Permanente – uso hoteleiro e comercial/empresarial	
Área Total do Terreno: 1.789,28 m²	
Área Total da Construção: 21.513,60 m²	
Classificação Nacional de Atividade Econômica (CNAE)	
Código e Descrição da Atividade Econômica Principal:	41.20-4-00 Construção de Edifícios
Código e Descrição da Atividade Econômicas Secundárias:	41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários 64.63-8-00 - Outras sociedades de participação, exceto holdings 71.12-0-00 - Serviços de engenharia

2.2 Enquadramento da Atividade e Natureza do Projeto

O Edifício Coutinho Hall caracteriza-se como empreendimento de uso misto de natureza hoteleira e comercial/empresarial, concebido sob o regime de incorporação da construtora Coutinho Incorporações LTDA, de acordo com o projeto arquitetônico o empreendimento enquadra-se na categoria de condomínio multiuso de grande porte, reunindo, num único complexo edificado, as seguintes atividades:

(a) Estacionamento coletivo e vagas autônomas (Subsolos 01 e 02); (b) Comércio varejista – lojas de serviço e uso geral (Pilotis e Sobreloja); (c) Serviço de alimentação e hotelaria – restaurante e apartamentos hoteleiros do tipo apart-hotel/flat (2° ao 7° elevados); (d) Escritórios e salas empresariais de uso terciário (9° ao 15° elevados); (e) Área de lazer e convivência condominial – mezanino com academia, piscina, salão de reunião, lounge e confraria (8° elevado); (f) Heliponto na cobertura.

O caráter de ocupação é permanente, com funcionamento contínuo em razão da natureza hoteleira da fração intermediária da torre. O empreendimento configura uso intensivo do solo urbano, compatível com a zona de uso do bairro da Ponta Verde, área de alta densidade construtiva e uso misto consolidado em Maceió/AL.

2.3 Localização geográfica, com endereço completo, coordenadas geográficas (latitude e longitude), planta de situação e identificação dos sistemas viários de acesso;

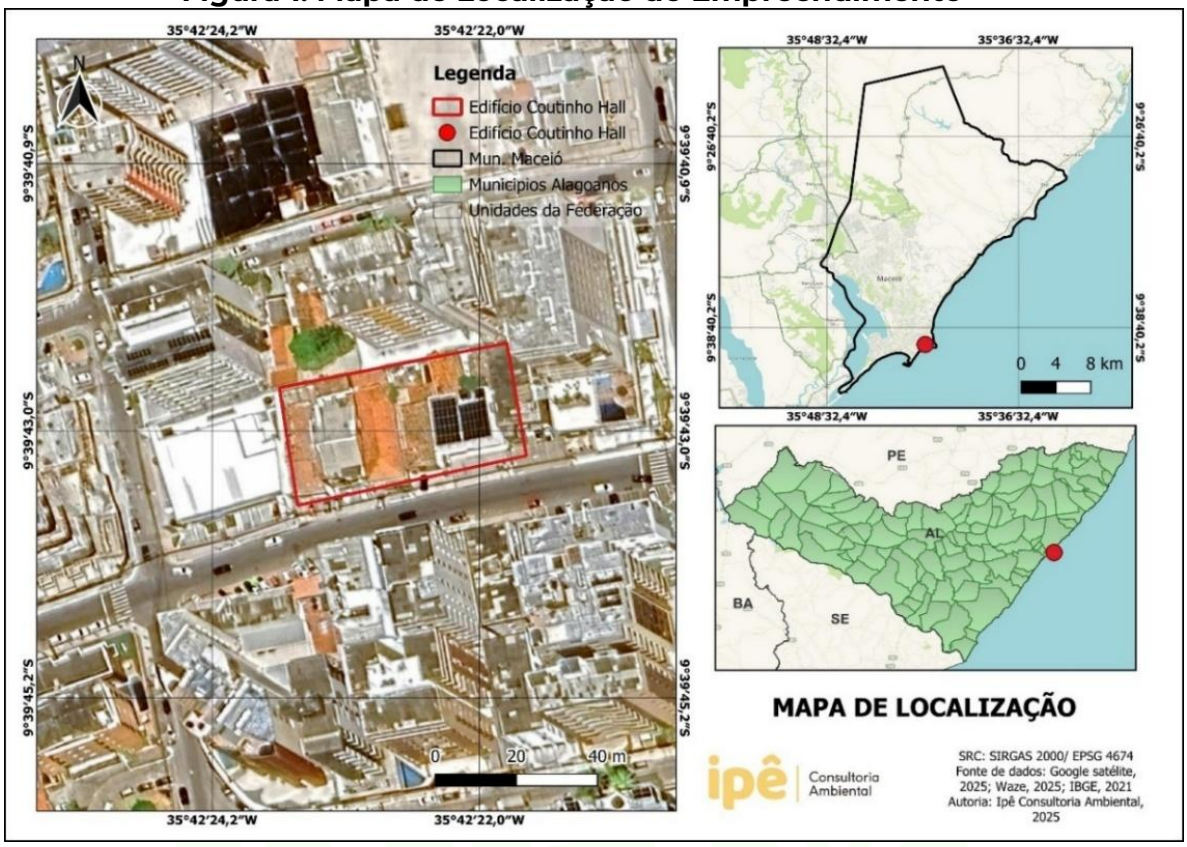
Localizado no bairro da Ponta Verde em Maceió, Estado de Alagoas Pertencente à Região Metropolitana do Estado, Maceió é limitado ao norte pelos municípios Par ipueira e Flexeiras, ao sul por Marechal Deodoro, Coqueiro Seco e Santa Luzia do Norte, a leste pelo Oceano Atlântico, e a oeste por Rio Largo e Satuba.

Com coordenadas geográficas 9°39'43.05"S e 35°42'22.78"O, o empreendimento está situado na Rua Engenheiro Mário de Gusmão, n° 317, Bairro Ponta Verde, Maceió, Alagoas, CEP: 57035-000. O acesso é

paralelo a Rua Durval de Guimarães, mais precisamente próximo a Chevrolet Mangabeiras. O mapa a seguir ilustra a localização do empreendimento (Figura 1)

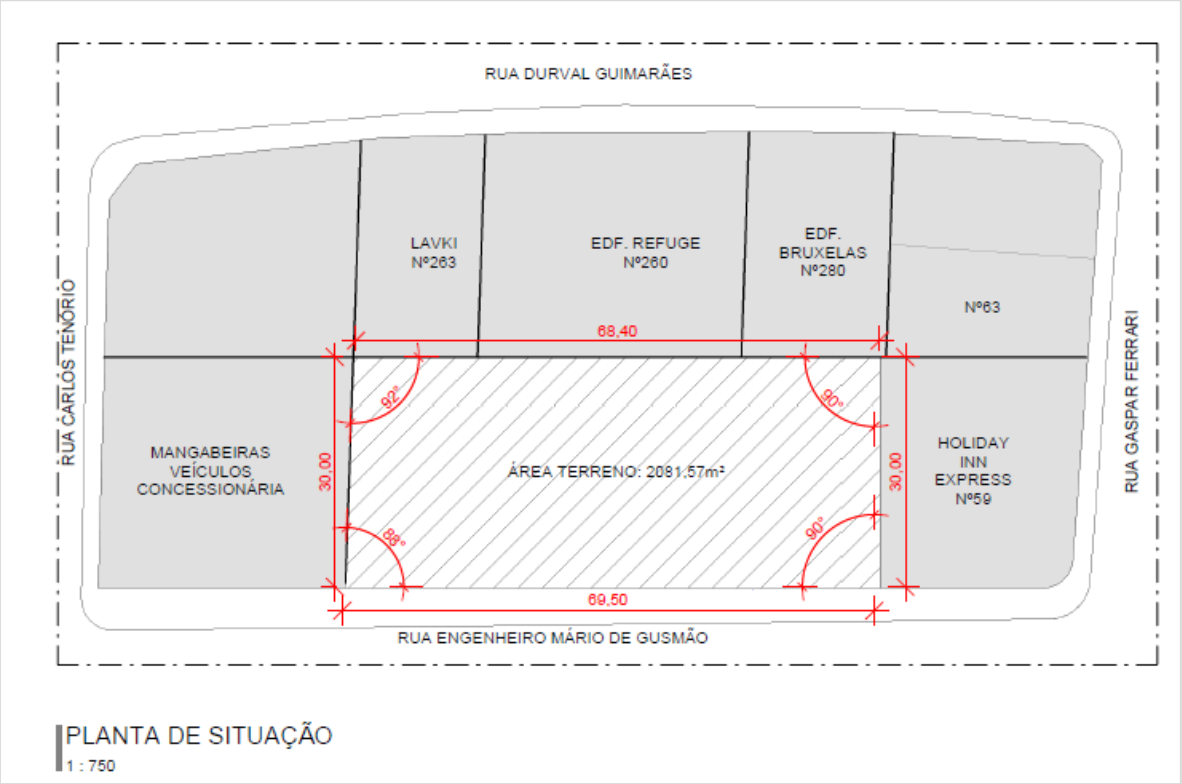
Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P1, de coordenadas N(Y)8.930.824,277 e E(X)203.072,505, situado na Rua Engº Mario de Gusmão, deste, segue com azimute de 257°25'09"e distância de 69,500m, confrontando neste trecho com a Rua Engº Mario de Gusmão, até o vértice P2, de coordenadas N(Y)8.930.809,139 e E(X)203.004,673; deste, segue com azimute de 353°00'25"e distância de 30,000m, confrontando neste trecho com Mangabeiras Veículos Concessionaria, até o vértice P3, de coordenadas N(Y)8.930.838,916 e E(X)203.001,021; deste, segue com azimute de 77°20'46” e distância de 68,400m, confrontando neste trecho com Lavki, Edifício Refuge, até o vértice P4, de coordenadas N(Y)8.930.853,900 e E(X)203.067,760; deste, segue com azimute de 170°53'57"e distância de 30,000m, confrontando neste trecho com a Casa Nº 28, até o vértice P1, de coordenadas N(Y)8.930.824,277 e E(X)203.072,505, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa, de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas ao meridiano central 33°00’, fuso -25, tendo como Datum SAD 69. Todos os azimutes e distancias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

Figura 1. Mapa de Localização do Empreendimento



Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

Figura 2. Planta de Situação do empreendimento

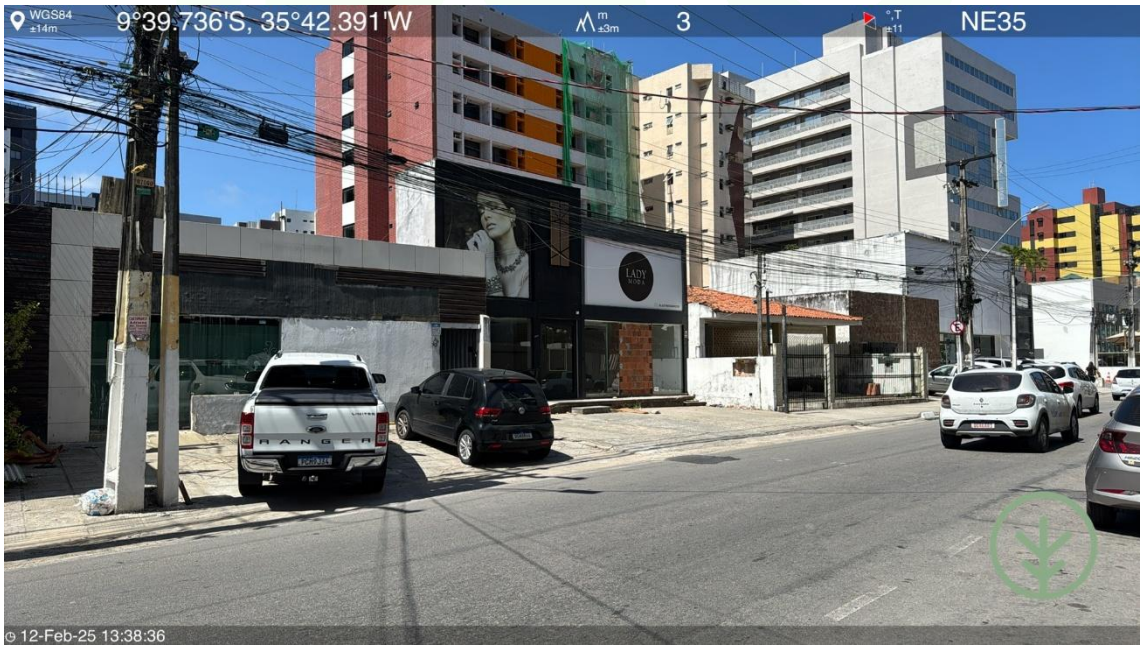


Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

Figura 3. Terreno onde será construído o empreendimento

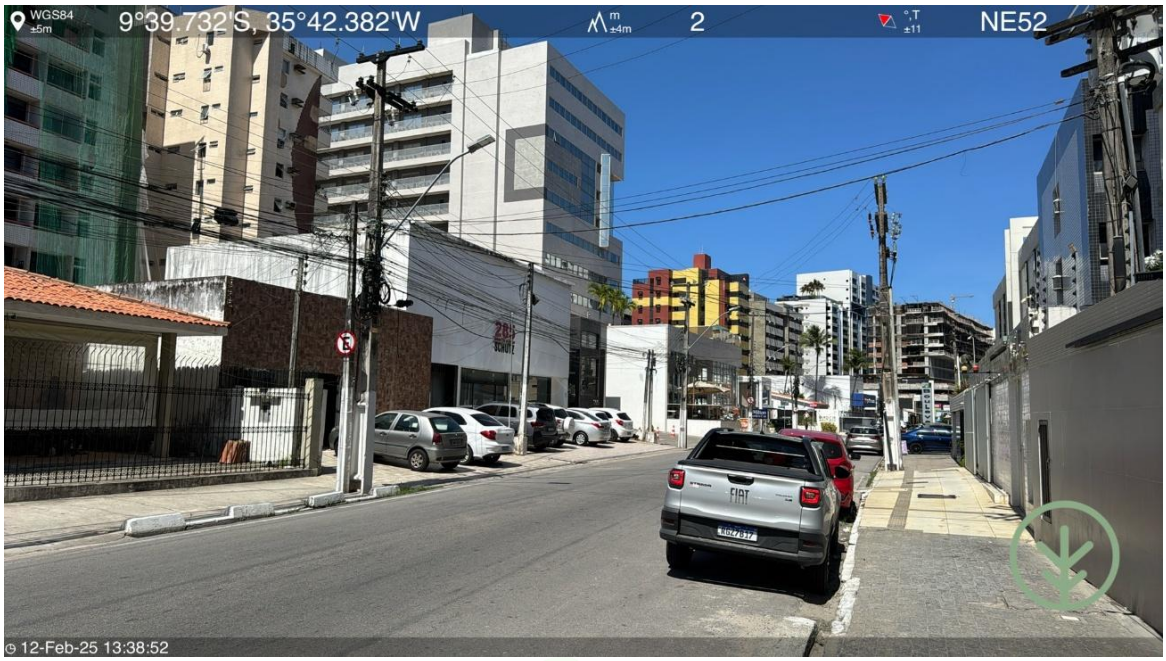
Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

Figura 4. Vista Frontal do Terreno



Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

Figura 5. Via de Acesso Principal - Rua Eng. Mário de Gusmão



Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

Figura 6. Vista da interseção entre a Rua Eng. Mário de Gusmão e a Rua Carlos Tenório.

Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

Figura 7. Vista aérea do trecho da Rua Eng. Mário de Gusmão

Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

2.4 Descrição Arquitetônica e Compositiva

- **Implantação e configuração do projeto**

O empreendimento proposto será implantado em um terreno com área total de 2.081,57 m², localizado na Rua Engenheiro Mário de Gusmão, no bairro da Ponta Verde, em Maceió/AL. O projeto contempla a construção do **edifício Coutinho Hall**, concebido para uso misto, reunindo atividades hoteleiras, comerciais e empresariais em uma única edificação.

A proposta arquitetônica foi desenvolvida de modo a atender aos requisitos de funcionalidade, acessibilidade e integração dos diferentes usos previstos, observando integralmente os recuos frontal, laterais e de fundos exigidos pela legislação urbanística vigente. As informações detalhadas referentes às áreas projetadas, à distribuição dos ambientes

e ao quadro geral de áreas encontram-se apresentadas ao longo deste estudo. As pranchas completas do projeto arquitetônico, bem como o memorial descritivo e o memorial de cálculo do quadro de áreas, podem ser consultados no Anexo IV, respectivamente.

O empreendimento caracteriza-se como um Condomínio Hoteleiro e Comercial, composto por:

- 01 (um) pavimento Subsolo 02, contendo 11 (onze) vagas autônomas de estacionamento para veículos;
- 01 (um) pavimento Subsolo 01;
- 01 (um) pavimento Pilotis, contendo 06 (seis) unidades autônomas destinadas a lojas comerciais;
- 01 (um) pavimento Sobreloja (1º pavimento elevado), contendo 04 (quatro) unidades autônomas de lojas comerciais e 03 (três) unidades autônomas de salas comerciais;
- 01 (um) pavimento destinado a restaurante (1º pavimento tipo / 2º elevado), contendo 01 (uma) unidade autônoma;
- 05 (cinco) pavimentos tipo destinados ao hotel, contendo 26 (vinte e seis) unidades autônomas de apartamentos por pavimento;
- 01 (um) 8º pavimento elevado (mezanino);
- 06 (seis) pavimentos tipo destinados ao setor empresarial, contendo 05 (cinco) unidades autônomas de salas comerciais por pavimento;
- 01 (um) pavimento de cobertura empresarial, contendo 02 (duas) unidades autônomas de salas comerciais; e
- 01 (um) pavimento de cobertura.

Ao todo, o empreendimento contará com 187 (cento e oitenta e sete) unidades autônomas, distribuídas entre apartamentos hoteleiros, lojas comerciais, salas empresariais e unidade de restaurante.

A planta baixa geral do empreendimento pode ser observada na Figura 8.

Figura 8. Planta baixa do empreendimento

Fonte: Projeto Arquitetônico, 2025.

Figura 9. Fachada atualmente do empreendimento

Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2026.

Figura 10. Terreno do empreendimento em condição pós-demolição das estruturas anteriormente existentes

Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2026.

➢ **Organização funcional por pavimento**

- **Pavimento Subsolo 02**

Composto por 01 (um) elevador visitante, escada, rampa de acesso de veículos, hall, hall de elevadores, casa de máquinas, ventilação escada pressurizada, antecâmara, circulação / motoristas, reservatório inferior, circulação de veículos, 06 (seis) vagas de estacionamento privativas medindo cada uma delas 2,30x4,50m, 10 (dez) vagas de estacionamento privativas medindo cada uma delas 2,30x5,10m, 03 (três) vagas de estacionamento privativas medindo cada uma delas 2,50x5,50m, 04 (quatro) vagas de estacionamento PCD'S privativas medindo cada uma delas 2,30x5,50m com faixa de transferência medindo 1,20x5,50m, 07 (sete) vagas de estacionamento comerciais rotativas medindo cada uma delas 2,30x4,50m, 02 (duas) vagas de

estacionamento comerciais rotativas medindo cada uma delas 2,30x5,10m, 01 (uma) vaga de estacionamento comercial rotativa medindo 2,50x5,50m, 12 (doze) vagas de estacionamento hoteleiro medindo cada uma delas 2,30x4,50m, 09 (nove) vagas de estacionamento hoteleiro medindo cada uma delas 2,30x5,10m, 01 (uma) vaga de estacionamento hoteleiro rotativa medindo 2,30x9,00m, 01 (uma) vaga de estacionamento autônoma medindo 2,50x5,50m, 03 (três) vagas de estacionamento autônoma medindo 2,30x13,50m, 05 (cinco) vagas de estacionamento autônomas medindo cada uma delas 2,30x14,10m e 02 (duas) vagas de estacionamento autônomas medindo cada uma delas 2,30x14,70m;

- **Pavimento Subsolo 01**

Composto por 05 (cinco) elevadores sendo 03 (três) elevadores empresarial, 01 (um) elevador visitante e 01 (um) elevador de serviço, escada, rampa de acesso de veículos, manutenção, circulação, hall, hall elevadores, vestiário masculino, vestiário feminino, sala motorista, depósito, gerador hoteleiro e gerador empresarial, medidores, circulação de veículos, 05 (cinco) vagas de estacionamento rotativas para moto medindo cada uma delas 1,00x2,00m, 40 (quarenta) vagas de estacionamento privativas medindo cada uma delas 2,30x4,50m, 34 (trinta e quatro) vagas de estacionamento privativas medindo cada uma delas 2,30x5,10m e 01 (uma) vaga de estacionamento privativa PCD medindo 2,30x5,10m com faixa de transferência medindo 1,20x5,10m;

- **Pavimentos Pilotis**

Composto por 07 (sete) elevadores sendo 03 (três) elevadores empresarial, 02 (dois) elevadores hotel, 01 (um) elevador visitante e 01 (um) elevador de serviço, 02 (duas) escadas, escada rolante, rampa de acesso de veículos, rouparia, lavanderia, circulação, hall, hall elevadores, vazios, lobby, T.I., maleiro, WC masculino, WC feminino, passeio, 06 (seis) vagas de estacionamento rotativas medindo cada uma delas

2,50x5,50m, 01 (uma) vaga rotativa embarque / desembarque medindo 2,50x5,50m, 01 (uma) vaga de estacionamento rotativa para taxi medindo 2,50x5,50m, 01 (uma) vaga de estacionamento rotativa para idoso medindo 2,50x5,50m, 01 (uma) vaga de estacionamento rotativa PCD medindo 2,30x5,50m com faixa de transferência medindo 1,20x5,50m e 01 (uma) vaga de estacionamento para veículo de grande porte medindo 3,10x8,00m, além de 07 (sete) unidades autônomas de lojas comerciais contendo em cada uma delas os seguintes ambientes:

As lojas 01, 02, 04, 06 e 07 são compostas por área comercial e instalação sanitária (WC). A loja 03 é composta por área comercial, instalação sanitária (WC) e depósito para armazenamento de materiais e mercadorias.

- **Pavimento Sobreloja / 1° Elevado**

Composto por 07 (sete) elevadores sendo 03 (três) elevadores empresariais, 02 (dois) elevadores hotel, 01 (um) elevador visitante e 01 (um) elevador de serviço, 02 (duas) escadas, laje técnica, laje técnica pilotis, hall, 02 (dois) WC'S PCD'S, DML, hall, hall elevadores, circulação, recepção com administrativo e WC PCD, subestação, marquise e 07 (sete) unidades autônomas de salas contendo em cada uma delas os seguintes ambientes:

As lojas 08, 09, 10 e 11 são compostas por área comercial e instalação sanitária (WC). A sala 01 é composta por sala de uso comercial ou administrativo e instalação sanitária (WC). As salas 02 e 03 são compostas por sala de uso comercial ou administrativo, instalação sanitária (WC) e área externa privativa ajardinada (Garden).

- **Pavimento 1° tipo / 2° Elevado - Restaurante**

Composto por 07 (sete) elevadores sendo 03 (três) elevadores empresariais, 02 (dois) elevadores hotel, 01 (um) elevador visitante e 01 (um) elevador de serviço, escada, DML, hall, hall elevadores, foyer com WC masculino, WC feminino e WC PCD, salão multiuso, administrativo, jardineira / coberta sobreloja 1 e 01 (uma) unidade autônoma de restaurante contendo os seguintes ambientes:

Restaurante composto por salão de atendimento, cozinha, circulação interna, vestiários masculino e feminino, três câmaras frias para armazenamento e conservação de alimentos, área de beiral e laje técnica para instalação de equipamentos de apoio operacional.

- **05 (Cinco) Pavimentos Tipo/Elevado Hotel**

Cada um deles composto por 07 (sete) elevadores sendo 03 (três) elevadores empresariais, 02 (dois) elevadores hotel, 01 (um) elevador visitante e 01 (um) elevador de serviço, escada, hall, WC masculino, WC feminino, rouparia, hall elevadores, circulação, jardineiras, lajes técnicas e 26 (vinte e seis) unidades autônomas de apartamentos contendo em cada uma delas os seguintes ambientes:

As unidades habitacionais do hotel são compostas por suíte e banheiro privativo, podendo incluir varanda, laje técnica destinada à instalação de equipamentos e área ajardinada integrada (jardineira), conforme a tipologia da unidade.

- **Pavimento Mezanino / 8º Elevado**

Composto por 07 (sete) elevadores sendo 03 (três) elevadores empresariais, 02 (dois) elevadores hotel, 01 (um) elevador visitante e 01 (um) elevador de serviço, escada, jardineiras, piscina, casa de bombas, laje técnica, BWC PCD, vestiário masculino, vestiário feminino, circulação, hall, hall elevadores, academia, meeting, lounge, sala de reunião, gourmet e confraria externa;

- **06 (Seis) Pavimentos Tipo / Elevado - Empresarial**

Cada um deles composto por 04 (quatro) elevadores sendo 03 (três) elevadores empresariais e 01 (um) elevador de serviço, escada, hall, WC masculino, WC feminino, depósito, hall elevadores, circulação e 05 (cinco) unidades autônomas de salas comerciais contendo em cada uma delas os seguintes ambientes:

As unidades empresariais são compostas por sala destinada a atividades administrativas, comerciais ou de prestação de serviços, copa de apoio, três instalações sanitárias (WCs) e laje técnica para

instalação de equipamentos. Algumas unidades dispõem adicionalmente de varanda e área ajardinada integrada (jardineira), conforme a tipologia da unidade.

- **Pavimento Cobertura / Empresarial:**

Composto por 04 (quatro) elevadores sendo 03 (três) elevadores empresarial e 01 (um) elevador de serviço, escada, escada externa, laje técnica, hall, WC masculino, WC feminino, depósito, hall elevadores, circulação, casa de máquinas, reservatório superior e 02 (duas) unidades autônomas de salas comerciais contendo em cada uma delas os seguintes ambientes: unidade empresarial composta por sala, copa, WC, laje técnica para equipamentos, varanda e área externa descoberta com garden (área descoberta).

- **Pavimento Coberta:**

Nível de cobertura com laje impermeabilizada, heliponto demarcado e estruturas técnicas residuais. Área real: 331,30 m². Não possui unidades autônomas. O heliponto representa equipamento de uso restrito ao empreendimento.

2.5 Área Total do Terreno e área construída em metros quadrados (m²)

Quadro 2. Quadro de Áreas Globais do prédio projetado

ITEM	ÁREA (m²)
Área Total de Construção Equivalente	18.172,22 m²
Área Total de Construção Real Global:	21.513,60 m²
Área Coberta:	1.789,28 m²
Área Total do Terreno:	2.081,57 m²

Obs.: O detalhamento completo das áreas, com a identificação dos ambientes, usos e respectivas áreas por pavimento, é apresentado no item 2.12 deste estudo, no Quadro Descritivo e Quantitativo das Dependências do Empreendimento, bem como em anexo I – Memorial Descritivo e de Cálculo de Áreas.

2.6 Zoneamento

O terreno onde será localizado o empreendimento está inserido em uma área situada no bairro da Ponta Verde, em Maceió, Estado de Alagoas.

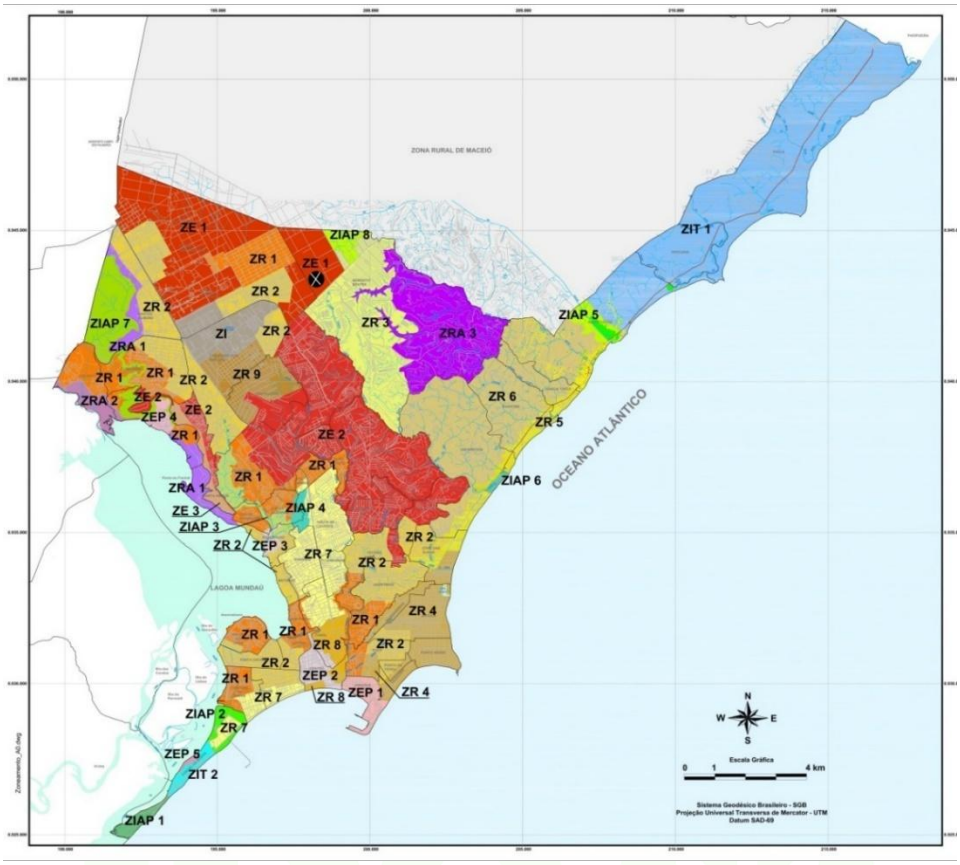
A área que o circunda é utilizada principalmente como ambiente de moradia, empreendimentos comerciais e hoteleiro, haja vista estar inserido em um setor bastante movimentado.

No que diz respeito aos seus enquadramentos conforme a Lei Municipal nº 5.593/2007 (Código de Urbanismo e Edificações do município de Maceió) observa-se que o empreendimento estará enquadrado na Zona Residencial do Tipo - 4 (ZR-4) como pose ser verificado na Figura 11, que são destinadas predominantemente ao uso residencial – cujas características constantes no Título I da referida Lei são:

> Art. 29. A Zona Residencial do Tipo 4 (ZR-4) é a área na cidade destinada predominantemente ao uso residencial, com as seguintes diretrizes:
> I – Verticalização restrita ao Cone do Farol da Marinha;
> II – Possibilidade de implantação de atividades comerciais, de serviços e industriais, até o grupo IV, compatibilizados ao uso residencial, sem prejuízo da avaliação dos impactos ambientais e urbanos.

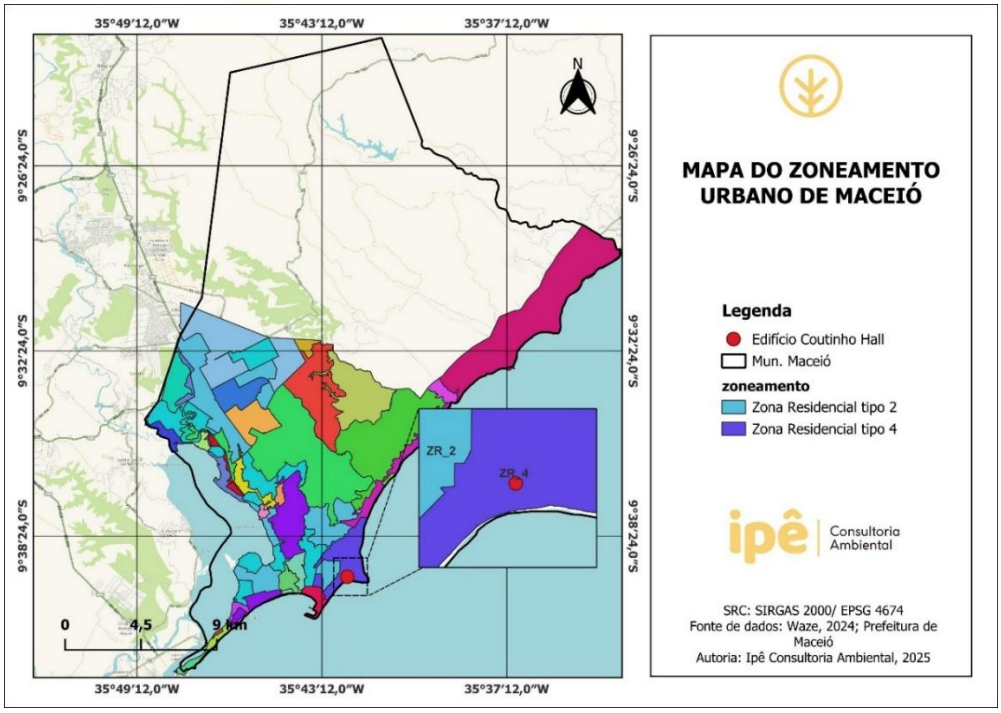
Assim, observa-se que o local de instalação do Edifício Coutinho Hall é totalmente compatível com a Legislação Municipal aplicável ao uso e ocupação do solo previsto no Código de Urbanismo e Edificações do município de Maceió, bem como é compatível com as demais exigências legais e administrativas federais, estaduais e municipais.

Figura 11. Mapa de zoneamento de Maceió



Fonte: Código de Urbanismo e Edificações de Maceió, 2006; Ipê Ambiental, 2025.

Figura 12.Mapa de zoneamento do empreendimento



Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

Figura 13.Legenda do Código de Urbanismo e Edificações de Maceió

Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

2.7 Justificativa locacional, natureza e porte do empreendimento, da atividade ou da intervenção urbanística

A avaliação de alternativas locacionais constitui etapa relevante para garantir que a implantação e a operação do empreendimento ocorram de forma sustentável, respeitando o equilíbrio ambiental, econômico e social da área de inserção.

A seleção da área teve início por meio de avaliação preliminar de imagens de satélite da região e, posteriormente, por meio de consulta ao Plano Diretor de Maceió (Lei nº 5.486/2005) e à legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, tendo sido adotados os seguintes critérios:

- Minimização dos impactos ambientais negativos aos meios físico, biótico e socioeconômico;
- Minimização de custos de implantação e operação;
- Compatibilidade com empreendimentos similares na região, considerando que o bairro da Ponta Verde está inserido em

contexto urbano consolidado, de uso misto residencial, comercial e turístico/hoteleiro;

- Aceitação pública e adequação ao perfil de ocupação do entorno.

Quanto às características ambientais, o terreno apresenta condições geotécnicas favoráveis à implantação de edificação vertical, situando-se em área urbanizada e antropizada, sem cobertura vegetal significativa ou elementos de relevância ambiental a serem preservados.

Quanto às características operacionais, o terreno conta com condições de acesso já consolidadas, por meio da Rua Engenheiro Mário de Gusmão, via integrante da malha viária do bairro da Ponta Verde, bem como infraestrutura urbana local plenamente disponível, com abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública e demais serviços públicos já implantados e em operação.

No que se refere à natureza e ao porte do empreendimento, o Edifício Coutinho Hall caracteriza-se como empreendimento de uso misto, de natureza hoteleira e comercial/empresarial, classificado como condomínio multiuso de grande porte, com área real total de construção de 21.513,60 m², área equivalente de 18.172,22 m², distribuído em 15 pavimentos elevados, 2 subsolos e cobertura, totalizando 187 unidades autônomas. Em razão de sua escala construtiva, da diversidade de usos abrigados — hotelaria, comércio, serviços e estacionamento — e do impacto potencial sobre a dinâmica urbana do entorno, o empreendimento classifica-se como de grande porte e impacto urbanístico significativo, justificando-se a presente avaliação locacional e a elaboração do correspondente Estudo de Impacto de Vizinhança.

A escolha do terreno mostra-se, assim, tecnicamente adequada, por conjugar infraestrutura urbana consolidada, condições geotécnicas favoráveis, acesso viário direto e compatibilidade com o uso e a ocupação predominantes na área de influência do empreendimento.

2.8 Objetivos econômicos e sociais

O Edifício Coutinho Hall apresenta objetivos econômicos e sociais diretamente associados à dinamização da atividade turística, hoteleira, comercial e empresarial do bairro da Ponta Verde e do município de Maceió, contribuindo para o fortalecimento da economia local nos seus diferentes setores.

No aspecto econômico, o empreendimento tem por objetivos:

- Ampliar a oferta de hospedagem na modalidade apart-hotel/flat na orla de Maceió, fortalecendo a infraestrutura turística do município e contribuindo para a captação de turistas e visitantes de negócios;
- Disponibilizar espaços comerciais (lojas e salas comerciais) e empresariais (salas de escritório), incentivando a instalação de novos negócios e a diversificação da oferta de serviços na região;
- Gerar receita tributária ao município, por meio do ISS, IPTU e demais tributos incidentes sobre a construção, a comercialização das unidades e a operação das atividades hoteleira, comercial e de serviços;
- Promover a valorização do entorno imobiliário, em consonância com o padrão construtivo e o perfil de uso já consolidados no bairro da Ponta Verde;
- Atrair investimentos privados para o setor da construção civil e para os setores de hotelaria, alimentação e serviços correlatos.

No aspecto social, destacam-se os seguintes objetivos:

- Geração de empregos diretos e indiretos nas fases de implantação (construção civil) e de operação (hotelaria, restaurante, comércio, serviços empresariais, manutenção e segurança), com absorção de mão de obra local;
- Oferta de empregos em diferentes níveis de qualificação, abrangendo desde funções operacionais até cargos de gestão e atendimento especializado;

- Ampliação da oferta de serviços de apoio à população do bairro, decorrente da instalação de lojas, restaurante e salas comerciais de uso diversificado;
- Contribuição para a dinamização da vida urbana local, mediante a movimentação de pessoas (hóspedes, trabalhadores, clientes e visitantes) compatível com o uso misto já existente na área;
- Estímulo à formação e à capacitação profissional, em razão da demanda por mão de obra qualificada nos setores hoteleiro e empresarial.

Dessa forma, o empreendimento alinha-se aos objetivos de desenvolvimento econômico e social preconizados pelo Plano Diretor do Município de Maceió, na medida em que promove o adensamento qualificado de área urbana já com infraestrutura, a diversificação de usos e a geração de emprego, renda e tributos, sem comprometer o equilíbrio urbano-ambiental da área de influência.

2.9 Descrição do funcionamento interno e do atendimento ao público

O Edifício Coutinho Hall configura-se como uma única edificação (torre única), de configuração vertical, organizada em pavimentos sobrepostos com usos segmentados por faixas de altura, de forma a compatibilizar, em um mesmo conjunto edificado, as atividades hoteleira, comercial, empresarial e de estacionamento, com fluxos de circulação independentes entre as diferentes frações do empreendimento.

A edificação desenvolve-se em 18 pavimentos, assim distribuídos: 2 (dois) subsolos destinados a estacionamento de veículos (Subsolo 01 e Subsolo 02); 1 (um) pavimento de pilotis, semiaberto, de uso misto e acesso geral; 1 (um) pavimento de sobreloja/1° elevado, de uso comercial e empresarial; 13 (treze) pavimentos-tipo elevados, destinados a restaurante, hotelaria, área de lazer condominial (mezanino) e salas

empresariais; e 1 (um) pavimento de cobertura, com unidades empresariais, reservatório superior e heliponto. O conjunto totaliza 187 (cento e oitenta e sete) unidades autônomas privativas, distribuídas entre vagas de garagem, lojas, salas comerciais, restaurante, suítes hoteleiras e salas empresariais, conforme detalhado no quadro de áreas apresentado neste estudo.

As áreas de uso comum compreendem os halls de entrada e de elevadores, as escadas enclausuradas, a escada rolante, as circulações horizontais de cada pavimento, os sanitários coletivos, os depósitos, as lajes técnicas, as jardineiras e o pavimento de lazer (mezanino), perfazendo área real de uso comum de 9.802,54 m², equivalente a 45,56% da área total construída. A circulação vertical é assegurada por 7 (sete) elevadores segregados por fluxo de uso — empresarial, hoteleiro, social/visitantes e de serviço — além de 2 (duas) escadas enclausuradas à prova de fumaça nos pavimentos mistos e hoteleiros e 1 (uma) escada enclausurada nos pavimentos empresariais, garantindo independência operacional entre os diferentes públicos que circulam pela edificação.

Quanto ao funcionamento interno e ao atendimento ao público, o empreendimento pretende operar de forma segmentada conforme a natureza de cada atividade:

- Estacionamento (Subsolos 01 e 02): uso de apoio a todas as demais atividades do empreendimento, com vagas privativas vinculadas às unidades autônomas, vagas rotativas de uso comercial e vagas destinadas ao atendimento hoteleiro, acessadas por rampas independentes de entrada e saída a partir do pavimento de pilotis;
- Pilotis e Sobreloja (uso comercial): pavimentos de acesso direto da via pública, com lojas e salas comerciais autônomas voltadas ao atendimento do público em geral, em horário comercial,

contando com hall próprio, sanitários de uso público e vagas rotativas para clientes;

- Restaurante (1° elevado/2° pavimento): unidade autônoma de uso gastronômico, com funcionamento independente, acesso pelos elevadores e escadas sociais, dotada de cozinha, bar, refeitório, câmaras frias e vestiários de funcionários, voltada ao atendimento de hóspedes e do público externo;
- Pavimentos hoteleiros (2° ao 6° pavimentos-tipo): destinados à hospedagem em regime de apart-hotel/flat, com funcionamento contínuo (24 horas), atendimento de hóspedes mediante recepção própria, e unidades autônomas (suítes) com programa de uso privativo composto por dormitório, banheiro e, em parte das unidades, varanda e jardineira;
- Mezanino de lazer (8° elevado): pavimento de uso exclusivamente comum e condominial, com acesso controlado, destinado às atividades de lazer e convivência dos hóspedes e usuários do empreendimento (piscina, academia, sala de reunião, lounge e confraria), sem atendimento ao público externo;
- Pavimentos empresariais (7° ao 12° pavimentos-tipo e cobertura): destinados a salas comerciais autônomas de uso terciário (escritórios), com funcionamento em horário comercial, atendimento ao público mediante recepção própria de cada unidade, dotadas de copa e sanitários privativos;
- Cobertura: pavimento técnico, com reservatório superior, casa de máquinas dos elevadores e heliponto de uso restrito ao empreendimento, sem atendimento ao público.

Em síntese, o Edifício Coutinho Hall caracteriza-se como empreendimento multiuso de configuração vertical, organizado em torre única com 18 pavimentos (2 subsolos, pilotis, sobreloja e 14 pavimentos elevados, incluindo cobertura), reunindo 187 unidades

autônomas de natureza hoteleira, comercial e empresarial, com áreas de uso comum dimensionadas para suportar fluxos diferenciados de hóspedes, clientes, trabalhadores e visitantes, de modo compatível com a finalidade de empreendimento de hospedagem, comércio e serviços de apoio ao turismo e à atividade econômica do bairro Jatiúca.

2.10 Demonstração de compatibilidade com a legislação urbanística e ambiental vigente, nas esferas municipal, estadual e federal;

O presente trabalho tem o objetivo de oferecer subsídios de ordem legal indispensáveis à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que é requisito para empreendimentos do imobiliário, objetivando realizar um diagnóstico atualizado do ambiente, avaliar os impactos positivos e negativos gerados e manter a comodidade da vizinhança em questão.

- **Constituição Federal**

O constituinte não mediu esforços quanto à defesa do meio ambiente, fato que fez o Brasil possuir um arcabouço legislativo invejável sobre o tema. Mecanismos constitucionais como o mandado de segurança individual e coletivo, o mandado de injunção, a ação civil pública e a ação popular agregaram as suas finalidades históricas a tutela do meio ambiente.

Destaca-se que, apesar de transparecer um mero processo mecânico de positivação de uma nova temática, a constitucionalização do direito ao meio ambiente ultrapassou, em importância e reflexos, essa dimensão, requerendo, inevitavelmente, dedicação acadêmica para a sua compreensão.

A criação do art. 225, espinha dorsal da redação ambientalista magna, por exemplo, não só viabilizou o estabelecimento normativo do binômio direito ao meio ambiente/dever de tutela ambiental, bem como corresponsabilizou o Poder Público e os particulares (na figura da

coletividade) pela proteção desse bem, para as presentes e futuras gerações. Por outro lado, empunhou, explicitamente, diversos dos princípios ambientais reconhecidos doutrinariamente.

Não se limitando a criação de um único artigo para a tutela ambiental, o legislador constituinte regulou esparsamente a matéria, instituindo, ainda, diversos instrumentos processuais que servissem para viabilizar o exercício do dever constitucional de tutela do meio ambiente.

O **art. 225, da CF/88** dispõe que:

> *Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e de preservá-lo para as presentes e futuras gerações.*

Deve-se observar que destacamos no texto os dois verbos que imputam o comando de ordem sobre as questões de ação ambiental. O art. 225, da CF, como redigido, estabeleceu que compete ao Poder Público e à coletividade o dever de defender e de preservar o meio ambiente para as presentes e futuras gerações. E aqui, como se trata o Direito de uma ciência que se manifesta pela linguagem, é de rigor a interpretação semântica do texto constitucional. Só se pode defender e preservar aquilo que, efetivamente, existe na atualidade. Essa é a obrigação imposta pelo legislador constituinte, que estabeleceu um norte para o legislador ordinário.

O Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, teve como premissa básica os artigos 182 e 183 da Constituição Federal.

O Artigo 182 se refere à política de desenvolvimento urbano, que deve ser executada pelo poder público municipal. Tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. O instrumento básico dessa política é o Plano Diretor. Já o artigo 183 afirma que para o caso de aqueles que possuírem, como sua, área urbana de até duzentos e

cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

- **Estatuto da Cidade**

O Estatuto da Cidade, como ficou conhecida a Lei nº 10.257/2001, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

Na seção XXI dessa Lei é abordado o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), do que se trata o presente estudo:

> *Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.*
>
> *Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:*
>
> *I – adensamento populacional;*
>
> *II – equipamentos urbanos e comunitários;*
>
> *III – uso e ocupação do solo;*
>
> *IV – valorização imobiliária;*
>
> *V – geração de tráfego e demanda por transporte público;*
>
> *VI – ventilação e iluminação;*
>
> *VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.*

Além disso, o Estatuto da Cidade também indica a necessidade de dar publicidade ao EIV, ficando disponíveis para consulta no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Vale ressaltar também que a elaboração do EIV não substitui a elaboração de outros estudos ambientais cabíveis ao empreendimento e a atividade a ser realizada.

- **Plano Diretor do Município de Maceió**

O Plano Diretor de Maceió, Lei Municipal nº 5486/2005 de 31 de dezembro de 2005 é o principal instrumento da política de desenvolvimento urbano e ambiental de Maceió, aplicável a todo o território municipal e referência obrigatória para os agentes públicos e privados que atuam no Município de Maceió.

> *Art. 3º. Este Plano Diretor se fundamenta nas seguintes premissas:*
> *I – inclusão social, mediante ampliação da oferta de terra urbana, moradia digna, saneamento básico, infraestrutura urbana, transporte coletivo, serviços públicos, trabalho, renda, cultura e lazer para a população de Maceió;*
> *II – prevalência do interesse coletivo sobre o individual;*
> *III – proteção ao meio ambiente;*
> *IV – gestão integrada e compartilhada do desenvolvimento de Maceió.*

O Capítulo II tem como título “Dos instrumentos de controle urbano e ambiental”, no qual a seção I se trata do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, se apoiando nas diretrizes também impostas pelo Estatuto da Cidade:

> *Art. 134. Lei municipal definirá os empreendimentos e as atividades privadas ou públicas na Área Urbana que dependerão da elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança EIV e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança RIV, para obter licença ou autorização para parcelamento, construção, ampliação, renovação ou funcionamento, bem como os parâmetros e os procedimentos a serem adotados para sua avaliação.*

Ainda segundo o plano diretor, o EIV e o RIV serão executados de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área ou no entorno e deve incluir no mínimo as seguintes análises:

I – adensamento populacional;
II – equipamentos urbanos e comunitários;
III – uso e ocupação do solo;
IV – valorização imobiliária;
V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
VI – ventilação e iluminação;
VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
VIII – poluição ambiental;
IX – risco a saúde e a vida da população.

§ 2º. Além de outros empreendimentos e as atividades privadas ou públicas na área urbana que Lei Municipal venha estabelecer nos termos do caput deste artigo, será exigido o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança EIV e o RIV, para os seguintes empreendimentos ou atividades públicas ou privadas na área urbana:

I – aterro sanitário;
II – cemitérios;
III – postos de abastecimento e de serviços para veículos;
IV – depósitos de gás liquefeito;
V – hospitais e casas de saúde;
VI – casas de cultos e igrejas;
VII – estabelecimento de ensino;
VIII – casas de festas, shows e eventos;
IX – gráficas;
X – oficinas mecânicas, elétricas, serralharias e congêneres;
XI – academias de esportes;

XII – bares, restaurantes e supermercados.

A necessidade de EIV e/ou RIV para demais tipos de atividade será avaliada com base na possível interferência que aquele empreendimento ou atividade possa causar para a região e suas proximidades.

- **Código Urbanístico da Cidade de Maceió**

O Código Urbanístico de Maceió, que se refere a Lei Municipal n° 5.593, de 08 de fevereiro de 2007, Esta Lei institui o Código de Urbanismo e Edificações do Município de Maceió, tendo como pressuposto o atendimento às disposições previstas no Plano Diretor do Município e à legislação federal, estadual e municipal aplicáveis.

Essa Lei tem importância no Zoneamento Municipal, como disposto no artigo 21:

> *Art. 21. Para fins de aplicação das normas de uso, ocupação e parcelamento do solo, a Área Urbana definida no Plano Diretor Municipal e inserida nos limites do perímetro urbano, divide-se em:*
> *I – 9 (nove) tipos de zonas residenciais, identificadas pelas siglas ZR-1 a ZR-9;*
> *II – 3 (três) zonas residenciais agrícolas, identificadas pelas siglas ZRA-1 a ZRA-3;*
> *III – 2 (duas) zonas de interesse turístico, identificadas pelas siglas ZIT-1 e ZIT-2;*
> *IV – 3 (três) zonas de expansão, identificadas pelas siglas ZE-1 a ZE-3;*
> *V – 5 (cinco) zonas especiais de preservação cultural, identificadas pelas siglas ZEP-1 a ZEP-5;*
> *VI – 8 (oito) zonas de interesse ambiental e paisagístico, identificadas pelas siglas ZIAP-1 a ZIAP- 8;*
> *VII – zonas especiais de interesse social, identificadas pela sigla ZEIS, definidas na forma da legislação específica;*

VIII – 1 (uma) zona industrial, identificada pela sigla ZI.

O Código Urbanístico de Maceió também aborda a importância e as diretrizes a serem seguidas no Estudo de Impacto de Vizinhança.

O artigo 519 define o EIV como o conjunto de análises e procedimentos realizados para investigação e definição de possíveis efeitos positivos e negativos de um empreendimento ou atividade quanto à comodidade e promoção de qualidade de vida da população que reside na área ou nas proximidades (vizinhança).

O Artigo 520 traz uma lista de todos os estabelecimentos que estão sujeitos ao EIV:

Art. 520. São empreendimentos cuja implantação se sujeita à realização prévia de Estudo de Impacto de Vizinhança:
I – casas de festas;
II – clubes sociais;
III – estabelecimentos de qualquer porte destinados ou que veiculem apresentações musicais, folclóricas, artísticas ou culturais, ou, ainda, que apresentem sonorização ambiente indispensável para o exercício de suas atividades;
IV – comércio atacadista e depósitos com área construída superior 1.000 m² (mil metros quadrados);
V – comércio de produtos alimentícios, com área construída superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados);
VI – outros tipos de comércio e serviços, com área construída superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados);
VII – depósitos ou postos de revendas de gás, produtos químicos, explosivos e/ou inflamáveis, inclusive postos de abastecimento de veículos automotores;

> *VIII – estabelecimentos de ensino de qualquer natureza, com área construída superior a 1.000 m² (mil metros quadrados);*
> *IX – estacionamentos privados para mais de 100 (cem) veículos;*
> *X – estabelecimentos hospitalares ou clínicas integrantes do Grupo IV;*
> *XI – empreendimentos hoteleiros com área construída superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados);*
> *XII – templos ou locais de culto em geral, com área superior a 1.000 m² (mil metros quadrados);*
> *XIII – atividades classificadas no Grupo V, de acordo com o Quadro 2 no Anexo III desta Lei;*
> *XIV – instalações especiais, conforme previsto nesta Lei;*
> *XV – empreendimentos não residenciais com área de construção superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados).*

Já o artigo 521 indica os requisitos mínimos que devem ser contemplados na elaboração do EIV e que estão sendo considerados para a elaboração do presente estudo:

> Art. 521. São requisitos mínimos do Estudo de Impacto de Vizinhança a análise sobre:
> I – adensamento populacional;
> II – equipamentos urbanos e comunitários;
> III – uso e ocupação do solo;
> IV – valorização imobiliária;
> V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
> VI – ventilação e iluminação;
> VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

- **Instrução Normativa EIV/RIV IPLAM N°001/2026**

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança foi elaborado em estrita observância à Instrução Normativa EIV/RIV IPLAM nº 001/2026, editada pelo Instituto de Pesquisa, Planejamento e Licenciamento Urbano e Ambiental de Maceió (IPLAM), no uso das atribuições conferidas pela Lei Delegada nº 012/2025 e pelo art. 31 do Decreto Municipal nº 10.105/2025. A referida Instrução Normativa "dispõe sobre a regulamentação, os procedimentos administrativos e a operacionalização da análise e implementação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) no Município de Maceió", fundamentando-se nos arts. 36, 37 e 38 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), bem como nas diretrizes do Plano Diretor do Município de Maceió (Lei nº 5.486/2005) e do Código de Urbanismo e Edificações do Município de Maceió (Lei nº 5.593/2007), normas que definem os empreendimentos sujeitos ao EIV/RIV.

Em razão do porte, da complexidade e da diversidade de usos do Edifício Coutinho Hall, empreendimento de uso misto hoteleiro e comercial/empresarial, o empreendimento enquadra-se entre as tipologias sujeitas à elaboração obrigatória de EIV/RIV, conforme art. 4º da Instrução Normativa, segundo o qual "a elaboração do EIV/RIV é obrigatória para os empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas previstos na Lei Municipal nº 5.486/2005 (Plano Diretor) e na Lei Municipal nº 5.593/2007 (Código de Urbanismo e Edificações)".

O roteiro técnico adotado para a elaboração do presente estudo é o Termo de Referência (TR) constante do Anexo Único da Instrução Normativa, conforme determina o art. 6º. A presente caracterização do empreendimento atende integralmente ao item 2.1 do TR, que exige a apresentação do "nome fantasia", "CNPJ", "Classificação Nacional de Atividade Econômica (CNAE)", "localização geográfica, com endereço completo, coordenadas geográficas (latitude e longitude), planta de situação e identificação dos sistemas viários de acesso", "área total do

terreno e área construída, em metros quadrados (m²)", "justificativa locacional, natureza e porte do empreendimento", "objetivos econômicos e sociais", "descrição do funcionamento interno e do atendimento ao público" e "quadro descritivo e quantitativo das dependências do empreendimento, contendo a identificação dos ambientes, usos e respectivas áreas, em metros quadrados (m²)", elementos integralmente apresentados nos itens precedentes deste capítulo.

As peças gráficas que instruem este estudo — plantas baixas de todos os pavimentos, cortes, fachadas e quadro de áreas elaborado conforme a ABNT NBR 12721 — atendem ao parágrafo único do art. 7º da Instrução Normativa, segundo o qual "deverão integrar o escopo do EIV/RIV peças gráficas (imagens, plantas, cortes, fachadas, perspectivas, diagramas, fotografias, entre outros), em resolução adequada, que permitam a correta compreensão e análise das informações apresentadas", em conformidade ainda com o item 7, II, do TR.

O escopo geral do presente EIV/RIV observa, no que se refere a este capítulo, o disposto no art. 7º, II, da Instrução Normativa, que estabelece como conteúdo mínimo obrigatório a "caracterização do empreendimento, atividade ou da intervenção urbanística", restando os demais itens do escopo, caracterização das áreas de influência, identificação e avaliação dos impactos previstos, medidas atenuantes e compensatórias, e conclusões e referências, desenvolvidos nos capítulos próprios deste estudo, igualmente em conformidade com os arts. 5º, 7º e 8º da referida norma.

Dessa forma, demonstra-se que a caracterização do Edifício Coutinho Hall, sua natureza, porte, caráter de ocupação e composição funcional atendem integralmente aos parâmetros e exigências estabelecidos pela Instrução Normativa EIV/RIV IPLAM nº 001/2026 e pelo Termo de Referência que a integra, bem como pela legislação urbanística municipal de base (Lei nº 5.486/2005 e Lei nº 5.593/2007),

restando atendidos os pressupostos formais e materiais para o regular processamento do presente estudo junto ao IPLAM.

2.11 Quadro estimativo da população prevista, discriminando população fixa (moradores e funcionários) e população flutuante (clientes, fornecedores e visitantes)

O presente quadro apresenta a estimativa da população fixa e flutuante associada ao funcionamento do Edifício Coutinho Hall, elaborada com base nos quantitativos de unidades autônomas e nas áreas privativas constantes do memorial descritivo e do quadro de áreas do projeto arquitetônico (ABNT NBR 12721), aplicando-se coeficientes urbanísticos de referência usualmente adotados para empreendimentos de uso misto hoteleiro, comercial e empresarial, em razão da ausência de indicação numérica direta no memorial descritivo original.

2.11.1 População Fixa (Quadro de Funcionários)

Ressalta-se que a estimativa apresentada considera a operação integral das atividades previstas. Contudo, parte dos serviços poderá ser executada por empresas terceirizadas, o que poderá reduzir a quantidade de profissionais atuando permanentemente nas dependências do empreendimento e, consequentemente, o fluxo de trabalhadores no edifício Coutinho hall.

Quadro 3. Quantitativo Estimado da População Fixa do Empreendimento

Setor do Empreendimento	População Fixa Estimada (Funcionários)	Memória de Cálculo / Justificativa
Apart-Hotel / Flat (130 suítes – 3° ao 7° Elevado)	43 funcionários (por turno)	Estimativa de 1 funcionário (recepção, governança, manutenção) para cada 3 unidades hoteleiras, parâmetro usual para apart-hotel/flat: 130 UH ÷ 3.
Comercial – Lojas (Pilotis e Sobreloja/1° Elevado, 10 lojas, ≈1.407,77 m² de área de vendas)	70 funcionários	Coeficiente de 1 funcionário para cada 20 m² de área de vendas, parâmetro típico de varejo: 1.407,77 m² ÷ 20.
Salas Comerciais (Sobreloja/1° Elevado, 3 salas, ≈242,08 m² de área privativa)	35 funcionários	Coeficiente de 1 posto de trabalho para cada 7 m² de área privativa, parâmetro de ocupação de escritório (ABNT NBR 9050 /referência de mercado): 242,08 m² ÷ 7.
Restaurante (1 unidade, 552,35 m² de área privativa total – 2° Elevado)	46 funcionários	Coeficiente de 1 funcionário (cozinha, salão, apoio) para cada 12 m² de área privativa total da unidade: 552,35 m² ÷ 12.
Empresarial – Salas (32 salas, 9° ao 15° Elevado, ≈4.923,26 m² de área privativa)	410 funcionários	Coeficiente de 1 posto de trabalho para cada 12 m² de área privativa das salas (considerando espaços de copa, sanitários e circulação interna inclusos na área da unidade): 4.923,26 m² ÷ 12.
Geral/Condomínio (segurança, limpeza, manutenção e administração)	22 funcionários	Estimativa composta por: 12 funcionários de limpeza/manutenção (1 para cada 800 m² de área comum, sobre 9.802,54 m²); 6 funcionários de segurança/portaria (postos fixos em turnos); 4 funcionários administrativos/condominiais (síndico, zeladoria).
SUBTOTAL – POPULAÇÃO FIXA	**626 pessoas**	**Soma das estimativas de funcionários por setor de atividade**

2.11.2 População Flutuante (Clientes, Hóspedes, Visitantes e Fornecedores)

Quadro 4. Quantitativo Estimado da População Flutuante do Empreendimento

Setor do Empreendimento	População Flutuante Estimada (Clientes/Hóspedes/Visitantes)	Memória De Cálculo / Justificativa
Apart-Hotel / Flat (130 suítes)	260 hóspedes	Estimativa de 2 hóspedes por unidade habitacional, parâmetro padrão de ocupação para apart-hotel/flat: 130 UH × 2.
Comercial – Lojas (10 lojas, ≈1.407,77 m² de área de vendas)	176 clientes (simultâneos)	Coeficiente de 1 cliente para cada 8 m² de área de vendas em circulação simultânea, parâmetro de rotatividade de varejo de rua: 1.407,77 m² ÷ 8.
Salas Comerciais (3 salas, 35 postos de trabalho estimados)	18 visitantes/clientes (simultâneos)	Estimativa de aproximadamente 50% do número de postos de trabalho fixos circulando como visitantes/clientes em horário de pico: 35 × 0,5 (arredondado).
Restaurante (área de salão/bar/refeitório ≈ 267,50 m²)	107 clientes (simultâneos)	Capacidade estimada em 178 lugares (1 lugar para cada 1,5 m² de área de salão: 267,50 m² ÷ 1,5), considerando ocupação simultânea de pico de 60% da capacidade: 178 × 0,6.
Empresarial – Salas (410 postos de trabalho estimados)	123 visitantes/clientes (simultâneos)	Estimativa de aproximadamente 30% do número de postos de trabalho fixos como visitantes/clientes em circulação no horário de pico: 410 × 0,3.
Geral / Condomínio (fornecedores e prestadores de serviço eventuais)	5 pessoas	Estimativa de equipe própria de manutenção de áreas comuns e utilidades em atendimento eventual/rotativo (fornecedores, técnicos terceirizados).
SUBTOTAL – POPULAÇÃO FLUTUANTE	**689 pessoas**	**Soma das estimativas de população flutuante simultânea por setor de atividade**

Observação: os valores apresentados correspondem a estimativas de pico de ocupação simultânea, elaboradas a partir de coeficientes urbanísticos de referência (área por funcionário, área por usuário e taxas de ocupação hoteleira), de modo a subsidiar a avaliação dos impactos sobre adensamento populacional, mobilidade urbana e demanda por equipamentos e infraestrutura no item 4 deste estudo. Os coeficientes adotados poderão ser ajustados, caso sejam apresentados dados operacionais reais pelo empreendedor quando da fase de operação do empreendimento.

2.12 Quadro descritivo e quantitativo das dependências do empreendimento, contendo a identificação dos ambientes, usos e respectivas áreas, em metros quadrados (m²)

Quadro 5. Quadro de Áreas em m²

Pavimento/ Tipo	Área Privativa Real (M²)	Área Uso Comum Real (M²)	Área Total Real (M²)	Área Equiv. Padrão (M²)	N° Unid.
Subsolo 02 (Vagas Autônomas)	168,39	1.317,89	1.486,30	851,48	11
Subsolo 01 (Estacionamento)	406,78	764,76	1.171,54	763,92	—
Pilotis (Lojas + Circulação)	940,90	995,04	1.935,94	1.790,94	6
Sobreloja / 1° Elevado (Lojas + Salas)	708,95	972,75	1.681,70	1.412,17	7
1° Tipo / 2° Elevado – Restaurante	534,70	428,30	963,00	917,84	1
2° Tipo / 3° Elevado – Hotel	674,61	224,53	956,98 (×1 pav)	899,14	26
3° Tipo / 4° Elevado – Hotel	674,15	225,05	956,49 (×1 pav)	899,20	26
4° Tipo / 5° Elevado – Hotel	671,67	224,38	953,75 (×1 pav)	896,05	26
5° Tipo / 6° Elevado – Hotel	670,25	224,15	953,34 (×1 pav)	894,40	26
6° Tipo / 7° Elevado – Hotel	668,51	224,24	950,76 (×1 pav)	892,75	26
8° Elevado / Mezanino (Uso Comum)	—	972,28	972,28	779,70	—
7° Tipo / 9° Elevado – Empresarial	731,66	238,20	969,86	900,53	5
8° Tipo / 10° Elevado – Empresarial	744,43	224,83	969,26	900,57	5
9° Tipo / 11° Elevado – Empresarial	741,51	225,81	967,32	898,13	5
10° Tipo / 12° Elevado – Empresarial	746,68	222,48	969,16	903,04	5
11° Tipo / 13° Elevado – Empresarial	742,79	226,08	968,87	899,49	5

Pavimento/ Tipo	Área Privativa Real (M²)	Área Uso Comum Real (M²)	Área Total Real (M²)	Área Equiv. Padrão (M²)	N° Unid.
12° Tipo / 14° Elevado – Empresarial	749,52	223,60	973,12	900,95	5
Cobertura / 15° Elevado – Empresarial	633,46	341,08	974,54	818,90	2
Cobertura (Laje + Heliponto)	—	331,30	331,30	248,44	—
Totais Globais	**10.802,18**	**9.802,54 (real)**	**21.513,60**	**18.172,22**	**187**

Quadro 6. Quadro Síntese por Tipologia de Unidade Autônoma

Descrição da tipologia / uso	N° unidades	Área privativa unit. (m²)	Área total unit. (m²)	Pavimentos
Vagas autônomas (11 un.) – Subsolo 02	11	13,75 – 33,81	19,05 – 46,83	Subsolo 02
Lojas (Pilotis)	6	74,58 – 228,65	132,01 – 404,72	Pilotis
Lojas (Sobreloja / 1° Elevado)	4	74,58 – 156,18	132,01 – 276,44	1° Elevado
Salas comerciais (Sobreloja / 1° Elevado)	3	60,00 – 95,90	152,46 – 156,54	1° Elevado
Restaurante (único)	1	552,35	964,09	2° Elevado
Apartamentos hoteleiros (suítes)	130	13,75 – 48,08	34,50 – 81,41	3° ao 7° Elevado
Salas empresariais – tipos 701–1205	30	109,95 – 175,48	215,53 – 394,37	9° ao 14° Elevado
Salas empresariais cobertura 1301–1302	2	228,42 – 351,49 (+ garden)	621,63 – 739,50	15° Elevado
Total de Unidades Autônomas	**187**	—	—	—

2.13 Quadro quantitativo dos equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos demandados pelo empreendimento ou por seus usuários e empregados

Em razão da natureza do empreendimento e do uso previsto para a sua fase futura de operação restrito às modalidades de hospedagem

(apart-hotel/flat) e de atividade comercial/empresarial, a demanda por equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos relaciona-se predominantemente ao atendimento ao público externo, decorrente da oferta de acomodação hoteleira e da atração de clientes, visitantes e usuários das atividades comerciais e empresariais instaladas no edifício.

Nesse sentido, a análise dos equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos demandados pelo empreendimento e por seus usuários e empregados parte, preliminarmente, do levantamento da infraestrutura urbana básica disponível no contexto em que se insere o Edifício Coutinho Hall, de modo a verificar a adequação da capacidade instalada à demanda adicional gerada pela implantação e operação do empreendimento.

O levantamento dos equipamentos comunitários existentes na Área de Influência Direta (AID), delimitada em raio de 500 m a partir do perímetro do imóvel, identificou a presença de uso hoteleiro, residências, comércio e serviço, comunitários, área verde e lazer conforme mapeamento georreferenciado elaborado com base em imagens de satélite (Google, 2025), dados de geolocalização (Waze, 2025) e malha territorial do IBGE (2021) da figura 19. Com base nesse levantamento e na infraestrutura de serviços públicos identificada (energia, água e esgoto, drenagem, coleta de resíduos, telecomunicações e iluminação pública), elaborou-se o quadro quantitativo de demanda apresentado a seguir:

Item	Tipologia do equipamento	Especificação do serviço/ consumo	Demanda Gerada pelo empreendimento	Oferta atual na área de influência	Nível de serviço atual	Medida mitigadora ou compensatória proposta
1	**Infraestrutura Básica**	Abastecimento de Água Potável	Consumo estimado proporcional à população fixa e flutuante do empreendimento (≈ 1.315 pessoas), a ser detalhado em projeto hidrossanitário complementar	Rede pública de abastecimento operada pela concessionária BRK Ambiental, com atendimento já consolidado na via de acesso ao empreendimento	Suficiente	Sem medida adicional; ligação à rede existente mediante projeto hidrossanitário aprovado pela concessionária
2	**Infraestrutura Básica**	Esgotamento Sanitário	Geração de esgoto proporcional ao consumo de água estimado, compatível com o uso hoteleiro, comercial e empresarial do empreendimento	Rede coletora de esgoto operada pela concessionária BRK Ambiental, com atendimento já consolidado na área	Suficiente	Sem medida adicional; ligação à rede coletora existente mediante projeto sanitário aprovado pela concessionária
3	**Infraestrutura Básica**	Drenagem Pluvial	Incremento de área impermeabilizada Item decorrente da implantação do empreendimento, com geração de escoamento superficial adicional	Sistema de drenagem urbana por escoamento superficial nas vias do entorno	Suficiente	Previsão de reservatório de retenção/detenção de águas pluviais (caixa de retardo) no próprio lote, conforme projeto de drenagem complementar
4	**Infraestrutura Básica**	Energia Elétrica e Iluminação	Demanda de carga elétrica compatível com o porte do empreendimento (21.513,60 m² de área construída), a ser definida em projeto elétrico e junto à concessionária	Rede de distribuição de energia operada pela concessionária Equatorial Alagoas, com atendimento já consolidado na área	Suficiente	Instalação de subestação própria e adequação da rede conforme exigência da concessionária, sem necessidade de ampliação da rede pública
5	**Infraestrutura Básica**	Coleta de Resíduos Sólidos	Geração de resíduos sólidos compatível com a operação hoteleira, comercial e empresarial, a ser segregada	Serviço municipal regular de coleta de resíduos sólidos urbanos	Suficiente	Implantação de abrigo/central de resíduos no pavimento de subsolo, com segregação por tipologia (orgânico, reciclável, rejeito) previamente à coleta municipal

Item	Tipologia do equipamento	Especificação do serviço/ consumo	Demanda Gerada pelo empreendimento	Oferta atual na área de influência	Nível de serviço atual	Medida mitigadora ou compensatória proposta
			conforme programa de gerenciamento de resíduos			
6	**Infraestrutura Básica**	Telecomunicações e Dados	Demanda por conectividade compatível com operação hoteleira e empresarial (internet, telefonia e sistemas de segurança)	Redes de telecomunicações e internet de operadoras privadas disponíveis na área	Suficiente	Sem medida adicional; ligação às redes de operadoras mediante infraestrutura própria de cabeamento estruturado
7	**Infraestrutura Básica**	Iluminação Pública Viária	Incremento de fluxo de pedestres e veículos no entorno imediato, em razão da operação hoteleira e comercial	Iluminação pública existente nas vias do entorno do empreendimento	Suficiente	Sem medida adicional; manutenção da iluminação privativa de fachada e dos pilotis como complemento à iluminação pública
1	**Equipamento Comunitário**	Saúde (Centros Médicos)	Demanda eventual de atendimento de saúde por hóspedes, clientes e funcionários do empreendimento	2 (dois) centros médicos identificados na Área de Influência Direta (raio de 500 m)	Suficiente	Sem medida adicional; previsão de primeiros socorros/enfermaria interna conforme exigências do corpo de bombeiros
2	**Equipamento Comunitário**	Educação (Escolas)	Sem demanda direta, em razão da ausência de unidades residenciais no empreendimento	6 (seis) unidades de ensino identificadas na Área de Influência Direta (raio de 500 m)	Suficiente / Sem demanda aplicável	Não aplicável
3	**Equip. Comunitário**	Abastecimento (Mercados)	Demanda de abastecimento para o restaurante e para os funcionários e hóspedes do empreendimento	3 (três) mercados identificados na Área de Influência Direta (raio de 500 m)	Suficiente	Sem medida adicional
4	**Equip. Comunitário**	Lazer, Esporte e Cultura	Demanda parcialmente suprida internamente pela área de lazer condominial (mezanino com piscina, academia e áreas de convivência – 8º Elevado)	Praia da Jatiúca/Ponta Verde como área de lazer pública na Área de Influência Direta	Suficiente	Sem medida adicional
1	**Serviço Público**	Serviços Bancários	Demanda eventual de serviços financeiros por hóspedes, clientes e	3 (três) agências/postos bancários identificados	Suficiente	Não aplicável

Item	Tipologia do equipamento	Especificação do serviço/ consumo	Demanda Gerada pelo empreendimento	Oferta atual na área de influência	Nível de serviço atual	Medida mitigadora ou compensatória proposta
			empresas instaladas no empreendimento	na Área de Influência Direta (raio de 500 m)		
2	**Serviço Público**	Segurança (Polícia / Bombeiros)	Incremento de fluxo flutuante estimado em até 689 pessoas no horário de pico, decorrente da operação hoteleira, comercial e empresarial	Atendimento pelas unidades de segurança pública e corpo de bombeiros do Município de Maceió, com cobertura da região da Jatiúca/Ponta Verde	Suficiente	Instalação de sistema de monitoramento por câmeras (CFTV) integrado à central de segurança do empreendimento, com possibilidade de integração à rede de segurança pública municipal
3	**Serviço Público**	Sistema de Transporte Coletivo	Incremento de demanda por transporte público em razão do fluxo de funcionários (626 pessoas) e do fluxo flutuante de hóspedes, clientes e visitantes	Linhas de transporte coletivo municipal que operam nas vias estruturais do bairro Jatiúca, no entorno da Área de Influência Direta	Suficiente	Sem medida adicional; manutenção e sinalização do acesso de pedestres aos pontos de parada existentes no entorno

2.14 Mapa de delimitação da Área de Influência Direta (AID) e da Área de Influência Indireta (AII), conforme critérios definidos na Instrução Normativa

A delimitação das áreas de influência constitui etapa metodológica essencial para a avaliação dos impactos decorrentes da implantação e da operação de um empreendimento, na medida em que direciona a abrangência espacial do diagnóstico, da coleta de dados, das análises de impacto e das medidas atenuantes, mitigadoras e compensatórias propostas no presente estudo.

Para fins de planejamento ambiental e urbanístico, a área de influência de um empreendimento corresponde à porção do território na qual seus efeitos diretos ou indiretos, positivos ou negativos, são ou poderão ser identificados. De modo geral, todo empreendimento relaciona-se a três áreas contíguas e complementares, assim denominadas:

- Área Diretamente Afetada – ADA: área de instalação do empreendimento propriamente dito, incluindo suas estruturas de apoio, vias de acesso privativas caso precisem ser construídas, ampliadas ou reformadas, além das operações unitárias associadas exclusivamente à infraestrutura do projeto. É considerada também como “área de intervenção”;
- Área de Influência Direta – AID: área geográfica afetada pelos impactos decorrentes do empreendimento e corresponde ao espaço territorial contíguo e ampliado da ADA, devendo sofrer impactos, tanto positivos quanto negativos;
- Área de Influência Indireta – AII: Corresponde à porção do território na qual são esperados efeitos indiretos oriundos das atividades do empreendimento.

Para os fins do presente Estudo de Impacto de Vizinhança, são consideradas a AID e a AII, por corresponderem às porções do território

passíveis de sofrer algum tipo de incomodidade ou alteração decorrente da implantação e operação do Edifício Coutinho Hall.

Os critérios de delimitação adotados observam os parâmetros mínimos estabelecidos pela Instrução Normativa EIV/RIV IPLAM nº 001/2026, que define, em seus incisos VII e VIII do art. 3º, raio mínimo de 500 m (quinhentos metros) para a Área de Influência Direta e de 1.000 m (mil metros) para a Área de Influência Indireta, ambos contados a partir do perímetro do imóvel objeto do estudo.

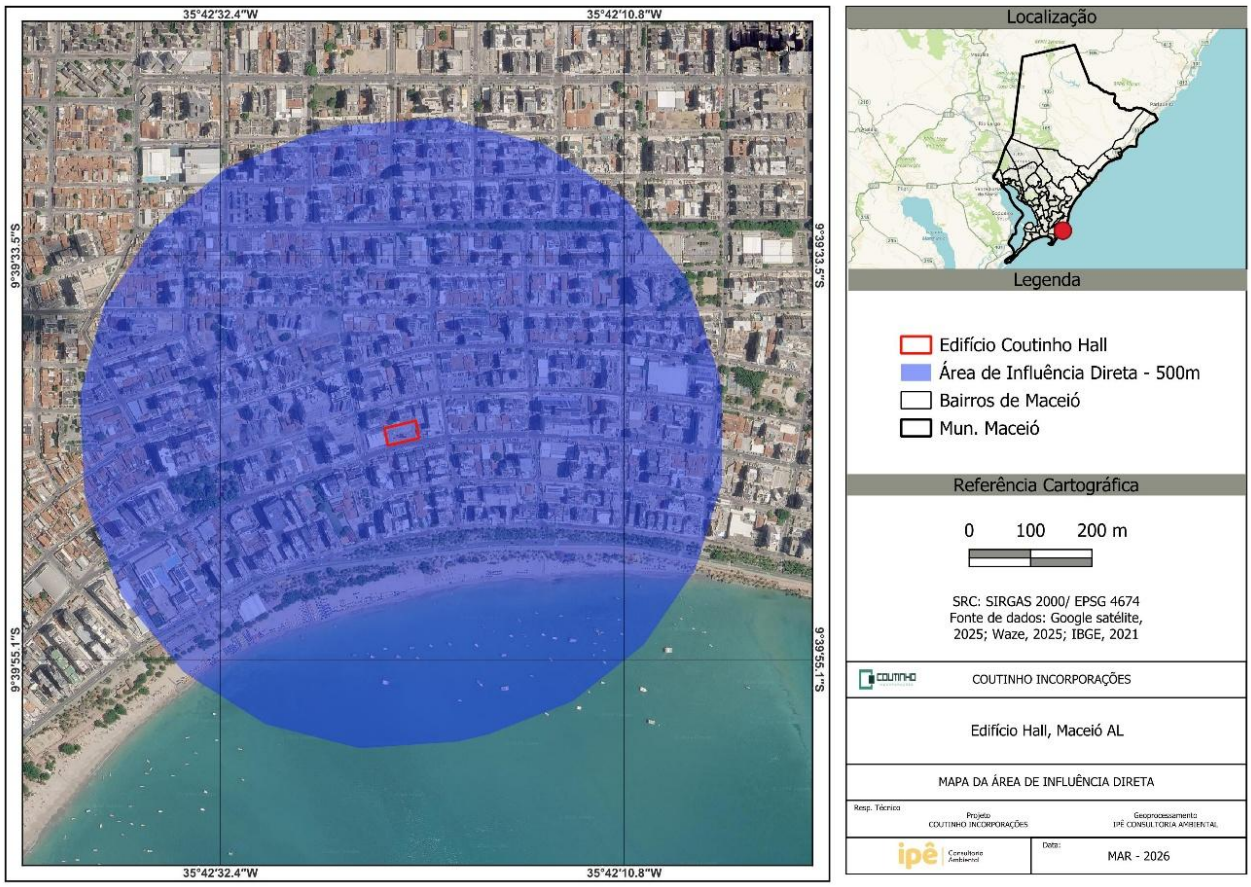
2.14.1 Área de Influência Direta - AID

O Edifício Coutinho Hall será implantado em terreno localizado na Rua Engenheiro Mário de Gusmão, nº 317, Bairro Ponta Verde, Maceió, Alagoas, em área urbana consolidada, inserida na Zona Residencial 4 (ZR-4) do zoneamento ambiental.

O entorno imediato do empreendimento caracteriza-se por intensa movimentação de pedestres e veículos, decorrente da proximidade com a orla marítima e da configuração estrutural do bairro Ponta Verde como área de uso misto, residencial e comercial, de forte vocação turística. Identificam-se nas proximidades diversos estabelecimentos comerciais e de serviços, tais como hotéis, restaurantes, farmácias, panificação, além de equipamentos comunitários de uso coletivo, tais como praças, áreas de convivência, igrejas e pontos de parada de transporte público.

Com base em critérios sociais, ambientais e urbanísticos, e observando o raio mínimo de 500 m estabelecido pela Instrução Normativa EIV/RIV IPLAM nº 001/2026, a AID do empreendimento foi delimitada de forma a abranger o quarteirão de implantação do terreno e a extensão das vias e logradouros do entorno imediato, com especial atenção às condições de tráfego, acessibilidade e uso residencial predominante na área, de modo a permitir a identificação dos impactos diretos positivos e negativos decorrentes da implantação e da operação do empreendimento sobre a vizinhança do bairro Ponta Verde.

Figura 14.Mapa da área de influência direta



Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2026.

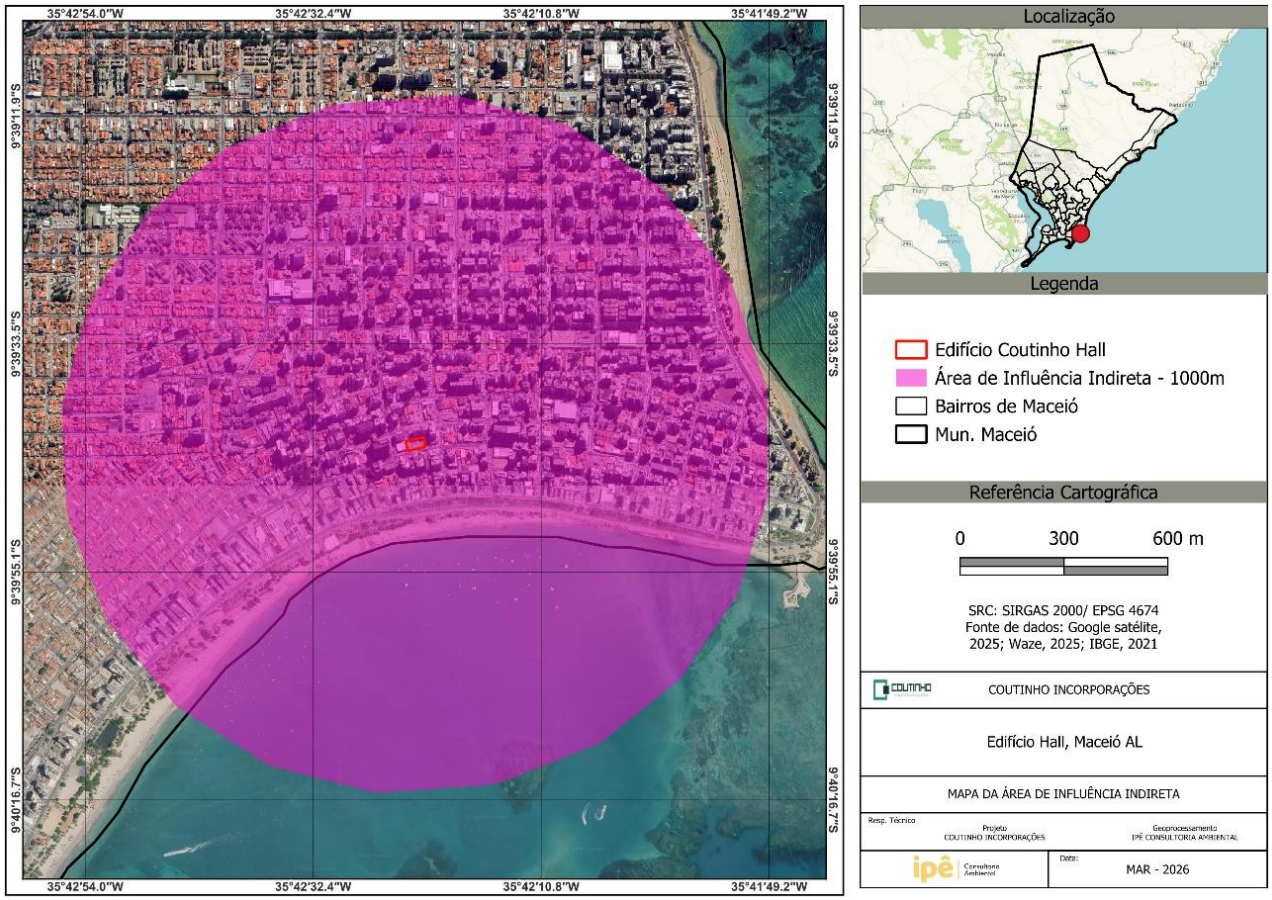
2.14.2 Área de Influência Indireta - AII

A Área de Influência Indireta (AII) do presente estudo foi definida como a totalidade do bairro Ponta Verde, município de Maceió/AL, no qual se insere o empreendimento, observando o raio mínimo de 1.000 m estabelecido pela Instrução Normativa EIV/RIV IPLAM n° 001/2026.

Tal delimitação considera os efeitos secundários ou indiretos que poderão decorrer da implantação e da operação do Edifício Coutinho Hall sobre a dinâmica urbana, social e econômica do bairro, em especial no que se refere ao adensamento populacional, à mobilidade urbana, à valorização imobiliária e à demanda por equipamentos urbanos e comunitários. A AII representa, portanto, a porção do território passível de absorver impactos indiretos, negativos ou positivos, oriundos do funcionamento do

empreendimento, sem prejuízo de impactos mais localizados já tratados no âmbito da AID.

Figura 15.Mapa da área de influência indireta



Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2026.

3. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

3.1 Contextualização histórica, urbana e cultural do bairro ou da área onde se insere o empreendimento, a atividade ou a intervenção urbanística

O Edifício Coutinho Hall está inserido no bairro Ponta Verde, um dos bairros centrais e mais valorizados do município de Maceió/AL, caracterizado por concentrar população de alta renda, infraestrutura urbana consolidada e uso do solo tradicionalmente misto, combinando funções residenciais, comerciais e de serviços em um espaço público de ocupação intensa e heterogênea.

Localizado na primeira região administrativa do município, o bairro possui área territorial de 1,38 km², perímetro de 5.721 m e 49 logradouros, limitando-se ao norte com o bairro da Jatiúca, ao sul com Pajuçara e o Oceano Atlântico, ao leste com o Oceano Atlântico e ao oeste com os bairros de Ponta da Terra e Poço.

Historicamente, a ocupação da Ponta Verde teve início a partir da década de 1960, com o loteamento da região promovido pela iniciativa privada, consolidando-se como bairro residencial de padrão elevado ao longo das décadas seguintes, em razão da proximidade com a orla marítima e da paisagem natural da praia homônima, um dos cartões-postais da cidade de Maceió.

Do ponto de vista da estrutura urbana, a Avenida Deputado José Lages constitui a principal via do bairro, caracterizando-se como eixo de grande fluxo de pessoas e veículos, com concentração de lojas de padrão elevado, restaurantes e estabelecimentos de serviços, configurando um corredor comercial qualificado e de forte apelo turístico.

A Ponta Verde ocupa, ainda, o trecho da orla marítima mais valorizado da cidade, concentrando diversos empreendimentos hoteleiros de relevância, o que confere ao bairro um intenso fluxo de turistas, somando-se à movimentação cotidiana de moradores e trabalhadores. Essa

sobreposição de públicos, residentes, trabalhadores, turistas e frequentadores da orla, resulta em uso relativamente intenso e heterogêneo dos espaços públicos, especialmente nas vias próximas à praia e nos calçadões à beira-mar, que concentram ciclovias, áreas de lazer e equipamentos de apoio ao turismo.

Quanto à configuração estrutural, o bairro Ponta Verde apresenta malha urbana ortogonal e regular, originada do loteamento promovido na década de 1950, com quadras predominantemente retangulares e via de orla contínua, características que favorecem a permeabilidade viária e a conexão direta entre o tecido urbano consolidado e a faixa de praia. Essa configuração consolidou a Ponta Verde como um dos principais núcleos turísticos do município de Maceió, integrando-se ao corredor hoteleiro e de lazer que se estende ao longo da orla marítima e que articula os bairros de Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca, reconhecido como o principal eixo turístico da capital alagoana, dotado de calçadão contínuo, ciclovia, equipamentos de apoio ao turista e infraestrutura hoteleira de padrão elevado.

Nesse contexto, a verticalização do bairro acompanha a valorização da orla, com predominância de edificações de uso misto e multifamiliar de médio e alto padrão, intercaladas por empreendimentos hoteleiros e comerciais voltados ao atendimento do fluxo turístico, configurando um perfil construtivo de adensamento vertical compatível com a centralidade turística da Ponta Verde no contexto urbano de Maceió.

É nesse contexto urbano de bairro central, de alta renda, infraestrutura consolidada, configuração estrutural verticalizada e uso misto, intensificado pela presença do principal polo hoteleiro e turístico do município que se insere o projeto do Edifício Coutinho Hall, na Rua Engenheiro Mário de Gusmão, em consonância com o padrão de ocupação e a vocação hoteleira e comercial já existentes na região.

Quadro 7.Indicadores Sociais e Territoriais do Bairro da Ponta Verde

Indicador	Descrição
Área Territorial do Bairro	1.38 km²
Perímetro do Bairro	5.721 m
Quantidade de logradouros	49
Região Administrativa do Município de Maceió	1ª Região Admnistrativa
População residente	24.402 hab.
Renda Per Capita Média	≈ R$ 4.432,46
Proporção de população feminina entre os bairros de Maceió	≈ 13% (maior proporção entre os bairros)
Densidade demográfica média do Município de Maceió (referência)	≈ 1.880,77 hab./km² (2022)
IDHM do Município de Maceió (referência)	0,721 (alto)
Uso do solo/atividade econômica	Uso do solo misto e altamente verticalizado e de alta densidade

Fonte: *IBGE – Censo Demográfico 2010 e IBGE Cidades 2022; Bairros de Maceió, [s.d.]; Prefeitura Municipal de Maceió (PMM).*

3.2Análise físico-territorial

A área objeto do estudo encontra-se inserida em perímetro urbano consolidado do bairro Ponta Verde, conforme macrozoneamento definido no Plano Diretor Municipal vigente (Lei Municipal nº 5.486/2005) e no Código de Urbanismo e Edificações do Município de Maceió (Lei Municipal nº 5.593/2007).

De acordo com a legislação urbanística municipal:

- A área está situada em Macrozona Urbana de Consolidação/Adensamento, compatível com o perfil de ocupação intensa e verticalizada já consolidado no bairro Ponta Verde;
- Predomínio de uso misto, com vocação residencial e hoteleira/comercial, admitindo usos complementares de comércio e serviços de médio e grande porte, compatíveis com o porte do empreendimento, conforme parâmetros de uso e ocupação aplicáveis à Zona Residencial 4 (ZR-4).

Observa-se no entorno imediato:

- Predominância de uso residencial multifamiliar verticalizado, intercalado por empreendimentos hoteleiros de padrão elevado;
- Presença marcante de atividades comerciais e de serviços de apoio ao turismo (restaurantes, lojas e bares), concentradas principalmente ao longo da Avenida Deputado José Lages e das vias de acesso à orla;
- Serviços institucionais dispersos, sem concentração significativa de equipamentos públicos de grande porte;
- Malha viária ortogonal e regular, estruturada por vias locais e coletoras, com conexão direta à via de orla e ao calçadão da praia da Ponta Verde;
- Topografia predominantemente plana, característica da faixa litorânea, sem desníveis relevantes que restrinjam a implantação do empreendimento.

Em síntese, a configuração físico-territorial do entorno uso misto verticalizado, malha viária regular e proximidade da orla mostra-se compatível com a natureza, o porte e o caráter de ocupação do Edifício Coutinho Hall, reforçando sua adequação ao contexto urbano consolidado do bairro Ponta Verde.

3.2.1 Levantamento planialtimétrico, por meio de mapa topográfico, com identificação de desníveis;

Foi realizado o levantamento topográfico planialtimétrico e georreferenciado do terreno objeto do estudo, de modo a subsidiar a caracterização físico-territorial da área de implantação do Edifício Coutinho Hall e a identificação de eventuais desníveis relevantes para o projeto.

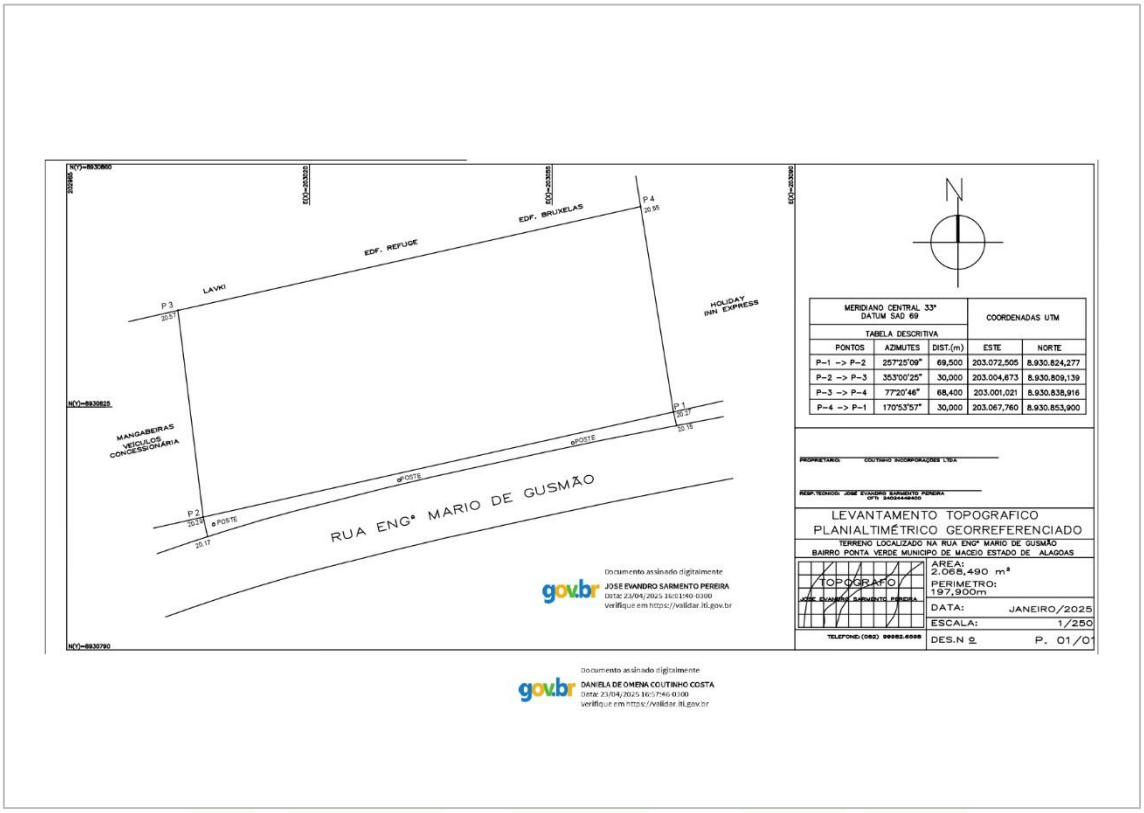
O levantamento identificou os seguintes limites e confrontações do terreno:

- Norte: Lavki, Edifício Refuge e Edifício Bruxelas;
- Sul: Rua Engenheiro Mário de Gusmão;
- Leste: Holiday Inn Express;
- Oeste: Mangabeiras Veículos Concessionária.

Quanto à caracterização altimétrica, não foram registrados desníveis significativos no terreno, configurando-se a área de implantação como de relevo plano, característica típica da faixa de área urbana verticalizada em que se insere o bairro Ponta Verde, sem restrições topográficas relevantes para a implantação do empreendimento.

O Levantamento topográfico e o memorial descritivo estão disponíveis no anexo VI.

Figura 16. Levantamento Topográfico, Planialtimétrico e Georreferenciado



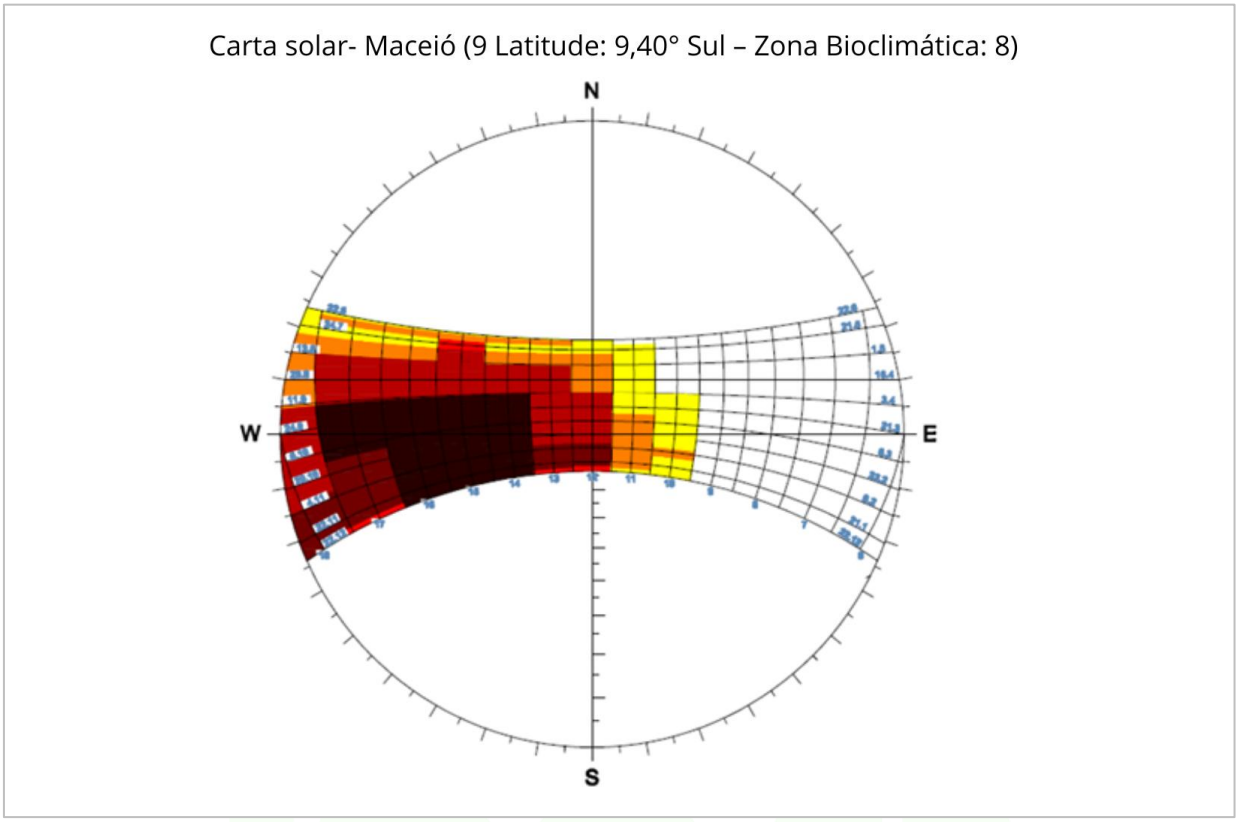
Fonte: Coutinho Incorporações, 2025.

3.2.2 Identificação da orientação solar e dos ventos predominantes, com base em carta solar;

A caracterização da orientação solar e dos ventos predominantes incidentes sobre o terreno do empreendimento foi realizada de forma qualitativa, com base em dados climáticos de referência disponíveis para o município de Maceió/AL, tendo em vista a ausência de modelagem específica de insolação e ventilação para o presente estudo.

Maceió está situada em baixa latitude (aproximadamente 9° Sul), o que resulta em trajetória solar de leste para oeste com elevada altura solar ao longo de todo o ano, característica de regiões litorâneas tropicais. O município está classificado, conforme o Zoneamento Bioclimático Brasileiro (NBR 15220 – ABNT), na Zona Bioclimática 8, correspondente a climas quentes e úmidos, nos quais a ventilação natural constitui a principal estratégia de conforto térmico.

Figura 17. Carta Solar - Maceió



A análise da carta solar para o município de Maceió/AL possibilitou avaliar o comportamento da incidência solar sobre as diferentes fachadas do empreendimento, identificando os períodos de maior exposição à radiação solar e subsidiando a adoção de estratégias de conforto térmico e sombreamento, conforme apresentado a seguir:

- **Fachada Leste:** Recebe insolação predominantemente no período da manhã, especialmente entre o nascer do sol e o final da manhã. A incidência ocorre com ângulos mais baixos, sendo considerada favorável ao conforto térmico por apresentar menor carga térmica em comparação à fachada oeste. A carta solar indica necessidade moderada de proteção solar horizontal ou combinada para controle do ganho térmico matinal.

- **Fachada Oeste:** Apresenta a maior exposição à radiação solar direta durante o período da tarde, quando as temperaturas do ar são mais elevadas. Os diagramas mostram ampla faixa de incidência solar crítica, exigindo dispositivos de sombreamento mais eficientes, como brises verticais, elementos vazados ou proteção mista. Trata-se da orientação mais desfavorável do ponto de vista térmico para o clima de Maceió.
- **Fachada Norte:** Recebe incidência solar ao longo de grande parte do ano, principalmente durante as horas centrais do dia. A insolação ocorre em ângulos mais elevados, favorecendo o controle por meio de beirais, marquises e brises horizontais. Os diagramas indicam que a proteção horizontal é eficiente para minimizar o ganho térmico nesta orientação.
- **Fachada Sul:** Apresenta a menor incidência de radiação solar direta ao longo do ano. A exposição solar ocorre apenas em períodos específicos, principalmente nos meses de verão, quando o sol se desloca para o hemisfério sul. Em geral, esta orientação possui melhor desempenho térmico, demandando poucas medidas de proteção solar em comparação às demais fachadas.

A análise da carta solar para o município de Maceió demonstra que as fachadas leste e oeste são as mais suscetíveis à incidência direta da radiação solar nos períodos da manhã e da tarde, respectivamente, sendo a fachada oeste a de maior criticidade térmica. A fachada norte apresenta elevada exposição solar com ângulos altos, permitindo controle eficiente por dispositivos horizontais de sombreamento, enquanto a fachada sul recebe reduzida incidência solar ao longo do ano, configurando-se como a orientação de melhor desempenho térmico para as condições climáticas locais. A adoção de elementos arquitetônicos de proteção solar contribui para a melhoria do conforto ambiental e para a redução das cargas térmicas da edificação.

Quanto aos ventos predominantes, dados meteorológicos de referência para a região indicam padrão sazonal bem definido, com predominância de ventos de leste (E) entre os meses de outubro a abril e de sudeste (SE) entre maio e agosto, período de maior incidência de chuvas, associados aos ventos alísios de sudeste sobre a costa leste do Nordeste brasileiro

O quadro-síntese a seguir resume os parâmetros de orientação solar e ventos predominantes considerados para o bairro Ponta Verde:

Parâmetro	Caracterização
Latitude de referência	Aproximadamente 9° Sul (Maceió/AL)
Zoneamento Bioclimático Brasileiro (NBR 15220/ABNT)	Zona Bioclimática 8 (litoral nordestino – clima quente e úmido)
Orientação solar predominante	Trajetória solar leste–oeste, com incidência solar mais intensa nas fachadas leste (período da manhã) e oeste (período da tarde), em razão da baixa latitude e da elevada altura solar ao longo do ano
Direção predominante dos ventos – período de outubro a abril	Leste (E)
Direção predominante dos ventos – período de maio a agosto (quadra chuvosa)	Sudeste (SE)
Implicação para o projeto	Fachadas voltadas a leste e sudeste tendem a receber maior incidência de ventilação natural, sendo recomendável priorizar aberturas e varandas nessas orientações para favorecer a ventilação cruzada e o conforto térmico.

Fonte: *Elaboração própria, com base em dados climáticos de referência do INMET e em estudos de regime de ventos para Maceió/AL (Revista Brasileira de Climatologia); NBR 15220 – ABNT (Zoneamento Bioclimático Brasileiro).*

3.2.3 Identificação da infraestrutura básica e dos serviços públicos disponíveis

A área de implantação do empreendimento **Coutinho Hall,** localizada na Rua Engenheiro Mário de Gusmão, nº 317, bairro Ponta Verde, no município de Maceió, encontra-se inserida em região consolidada da malha urbana, dispondo de infraestrutura básica e serviços públicos compatíveis com o uso pretendido. A seguir:

Infraestrutura Básica Urbana	Responsável/ Concessionária Local	Situação da Infraestrutura	Descrição
Abastecimento de Água	BRK Ambiental	Disponível	A área é atendida pela rede pública de abastecimento de água, com infraestrutura implantada e disponível para atendimento à demanda do empreendimento.
Esgotamento Sanitário	BRK Ambiental	Disponível	Existe rede pública de coleta e afastamento de esgoto sanitário na área de inserção do empreendimento.
Energia Elétrica	Equatorial Alagoas	Disponível	A região dispõe de rede de distribuição de energia elétrica apta ao atendimento das atividades previstas.
Iluminação Pública	Prefeitura Municipal	Disponível	As vias do entorno possuem sistema de iluminação pública implantado, contribuindo para a segurança e mobilidade urbana.
Drenagem Urbana	Prefeitura Municipal	Disponível	A área dispõe de sistema de drenagem para coleta e direcionamento das águas pluviais.
Pavimentação Viária	Prefeitura Municipal	Disponível	A Rua Engenheiro Mário de Gusmão e as vias adjacentes apresentam pavimentação consolidada e condições adequadas de circulação.
Telecomunicações	Operadoras Privadas	Disponível	Há cobertura de telefonia móvel, internet, e demais serviços de telecomunicações.

Serviços Públicos	Responsável	Situação da Infraestrutura	Descrição
Mobilidade Urbana e Sistema Viário	Prefeitura Municipal	Disponível	O empreendimento possui acesso principal pela Rua Engenheiro Mário de Gusmão, integrada à malha viária urbana da Ponta Verde e conectada às principais vias da região.
Transporte Público Coletivo	Prefeitura Municipal	Disponível	Existem pontos de embarque e desembarque de transporte coletivo nas proximidades do empreendimento, favorecendo o deslocamento de usuários e trabalhadores.
Coleta de Resíduos Sólidos Urbanos	Prefeitura Municipal	Disponível	O serviço de coleta regular de resíduos sólidos atende a área de inserção do empreendimento.
Limpeza Urbana e Varrição	Prefeitura Municipal	Disponível	A região é contemplada pelos serviços de limpeza urbana e manutenção das vias públicas.

Considerações Técnicas: A área de implantação do empreendimento encontra-se inserida em setor urbano consolidado, apresentando disponibilidade de infraestrutura básica e serviços públicos compatíveis com o porte e a natureza das atividades previstas, não sendo identificadas limitações significativas quanto à capacidade de atendimento dos sistemas urbanos existentes.

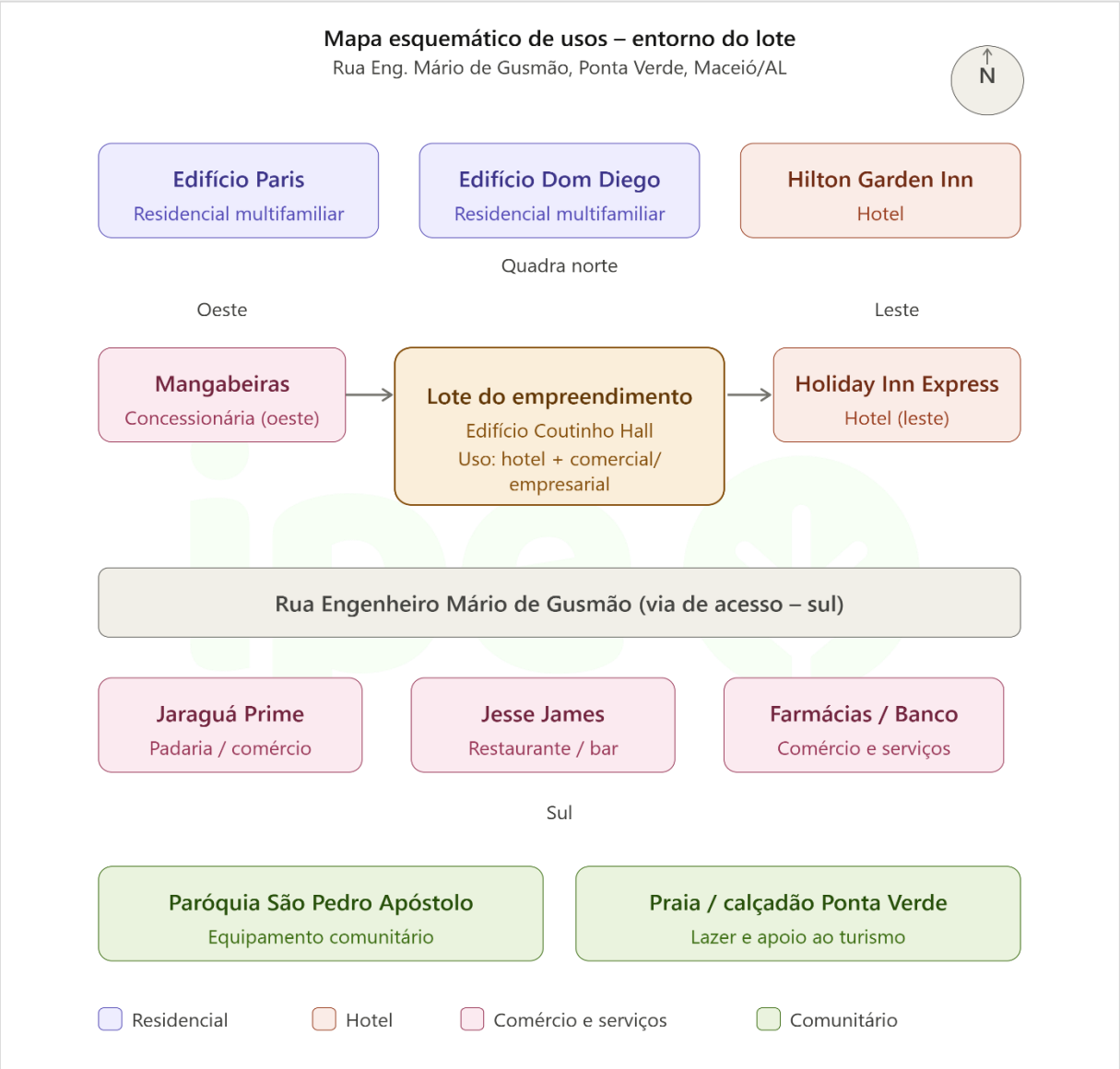
3.2.4 Levantamento dos usos e ocupações existentes e em operação

Foi realizado o levantamento dos usos e ocupações existentes e em operação no entorno imediato do terreno objeto do estudo, situado na Rua Engenheiro Mário de Gusmão, bairro Ponta Verde, Maceió/AL, com base em pesquisa em campo, imagens de satélite e plataformas de geolocalização.

O levantamento confirma o perfil de uso misto característico da Ponta Verde, identificando-se a coexistência, em um raio próximo ao lote, dos usos residencial (edifícios multifamiliares verticalizados), hoteleiro (diversos empreendimentos de hospedagem de padrão variado, com destaque para a confrontação direta a leste com o Holiday Inn Express), comercial e de

serviços (concessionária de veículos confrontante a oeste, restaurantes, padarias, farmácias e agências bancárias ao longo da via) e comunitário (templos religiosos e a orla/praia como equipamento de lazer público), conforme sistematizado no quadro a seguir:

Figura 18. Esquema de uso e ocupação do solo no entorno do empreendimento



Quadro 8. Categoria de uso e empreendimento, estabelecimentos identificados na área de influência do futuro edifício Coutinho hall

Categoria de Uso	Empreendimento / Estabelecimento Identificado	Localização / Confrontação
Residencial	Edifício Paris, Edifício Esmeralda, Edifício Dom Diego Velásquez, Edifício Praia Verde, Summit Mário de Gusmão (em construção)	Quadras lindeiras à Rua Eng. Mário de Gusmão, predominantemente ao norte e a oeste do lote
Hotel	Hilton Garden Inn Maceio, Holiday Inn Express, Acqua Inn, Acqua Prime, Hotel Costa mar, Ritz Coralli Hotel, Ritz Plazamar, Comfort Hotel Maceió.	Confrontação leste (Holiday Inn Express) e demais quadras do entorno imediato, ao longo da Rua Eng. Mário de Gusmão e vias adjacentes
Comércio e Serviços	Mangabeiras Veículos/Chevrolet (concessionária), Jaraguá Prime (padaria), mercado unicompra, Jesse James (restaurante/bar), Parmegianno, Juistreet, Mundo Verde, Farmácia Pague Menos, Drogasil, Conveniência Parada da Praia, agências bancárias (Banco do Brasil, Santander, Itaú)	Confrontação oeste (Mangabeiras) e ao longo da Rua Eng. Mário de Gusmão e da Av. Deputado José Lages
Comunitário/Área Verde e de Lazer	Paróquia de São Pedro Apóstolo, Igreja Presbiteriana da Ponta Verde, orla/calçadão e praia da Ponta Verde (área de lazer pública), ciclofaixa, feira do artesanato	Entorno próximo, nas proximidades da Rua Gaspar Ferrari e da faixa de praia, na Área de Influência Direta

3.2.5 Levantamento dos equipamentos urbanos, comunitários, áreas verdes e de lazer existentes, acompanhado de registro fotográfico.

Conforme apresentado no tópico anterior, referente ao levantamento dos usos e ocupações existentes na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento, foi elaborado o mapa de caracterização dos usos do entorno, permitindo a identificação e classificação dos principais equipamentos urbanos, comunitários, áreas verdes e espaços de lazer presentes na região.

A partir do levantamento realizado, foram identificados aproximadamente 25 empreendimentos residenciais, estabelecimentos hoteleiros, estabelecimentos de comércio e serviços e equipamentos comunitários, áreas verdes e espaços de lazer, distribuídos nas quadras adjacentes e ao longo das principais vias de acesso ao empreendimento.

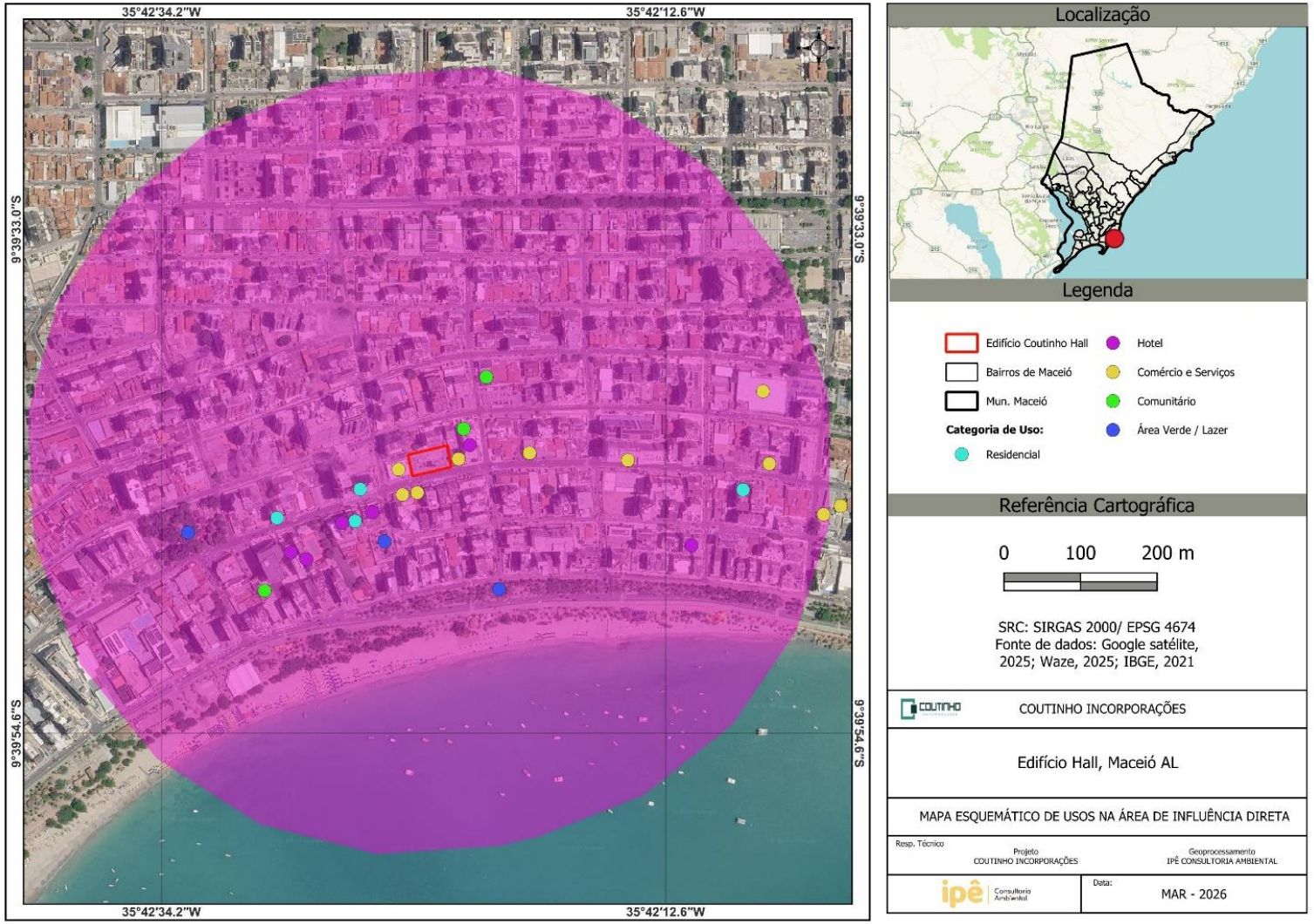
Observa-se a predominância dos usos relacionados ao setor terciário, especialmente atividades de hotelaria, comércio e serviços, característica compatível com a dinâmica urbana do bairro da Ponta Verde, área consolidada como importante polo turístico, comercial e de lazer do município de Maceió. Destacam-se os hotéis localizados ao longo da Rua Engenheiro Mário de Gusmão e da orla marítima, bem como estabelecimentos comerciais voltados ao atendimento de moradores e turistas.

No que se refere aos equipamentos comunitários e espaços públicos, foram identificados elementos de relevante interesse social e recreativo, tais como a Paróquia de São Pedro Apóstolo, a Igreja Presbiteriana da Ponta Verde, a orla marítima, o calçadão, a ciclofaixa, a praia da Ponta Verde e a tradicional feira de artesanato. Esses equipamentos desempenham papel fundamental na promoção do lazer, da convivência social e da valorização da paisagem urbana local.

Os registros fotográficos apresentados a seguir ilustram os principais equipamentos urbanos, comunitários, áreas verdes e espaços de lazer

identificados durante os levantamentos de campo, corroborando a caracterização da área como uma região plenamente urbanizada, dotada de infraestrutura consolidada e ampla oferta de serviços, comércio, hospedagem e espaços públicos de uso coletivo.

Figura 19. Mapa Esquemático de Usos na Área de Influência Direta – AID- Equipamentos Urbanos e Comunitários



Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2026.

Dos registros fotográficos dos equipamentos urbanos e comunitários encontrados:

Equipamentos Urbanos Identificados do tipo Hoteleiro

Figura 20. Hilton Garden Inn Maceió

Figura 21.Ritz Coralli Hotel

Figura 22.Acqua Inn

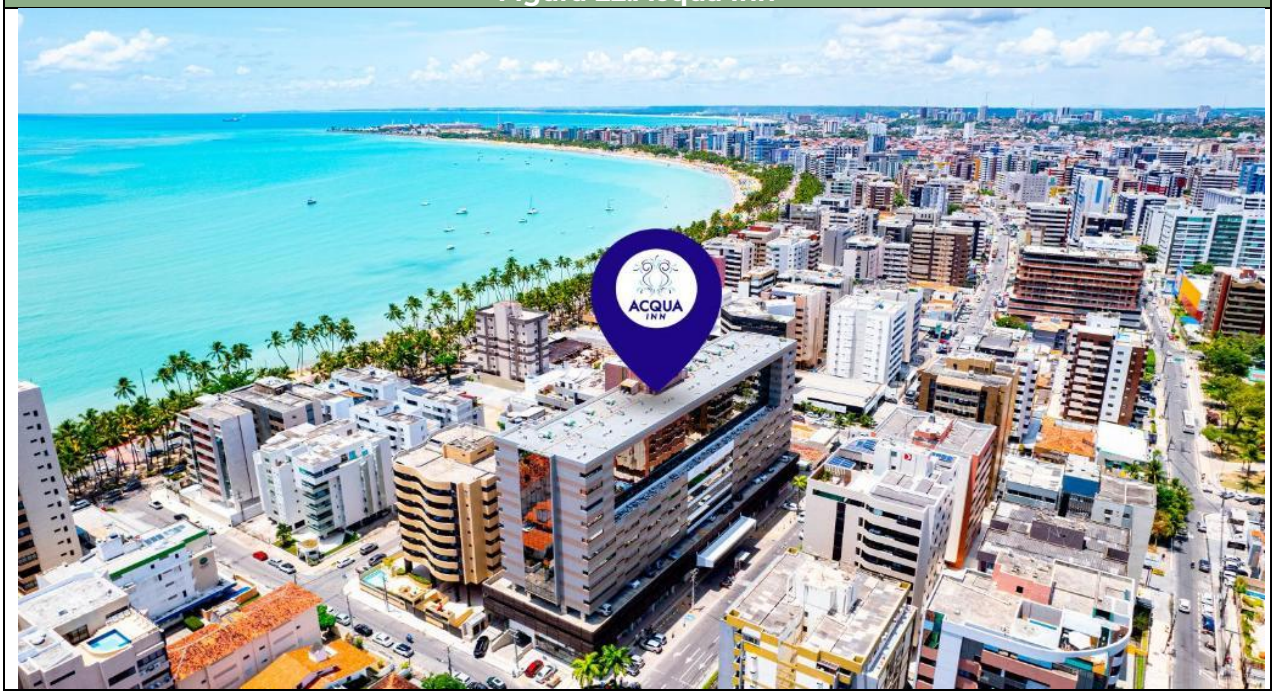


Figura 23.Acqua Prime

Figura 24.Ritz Plazamar

Equipamentos Urbanos do Tipo Comércio e Serviço

Figura 25. Empreendimento na área de influência do empreendimento

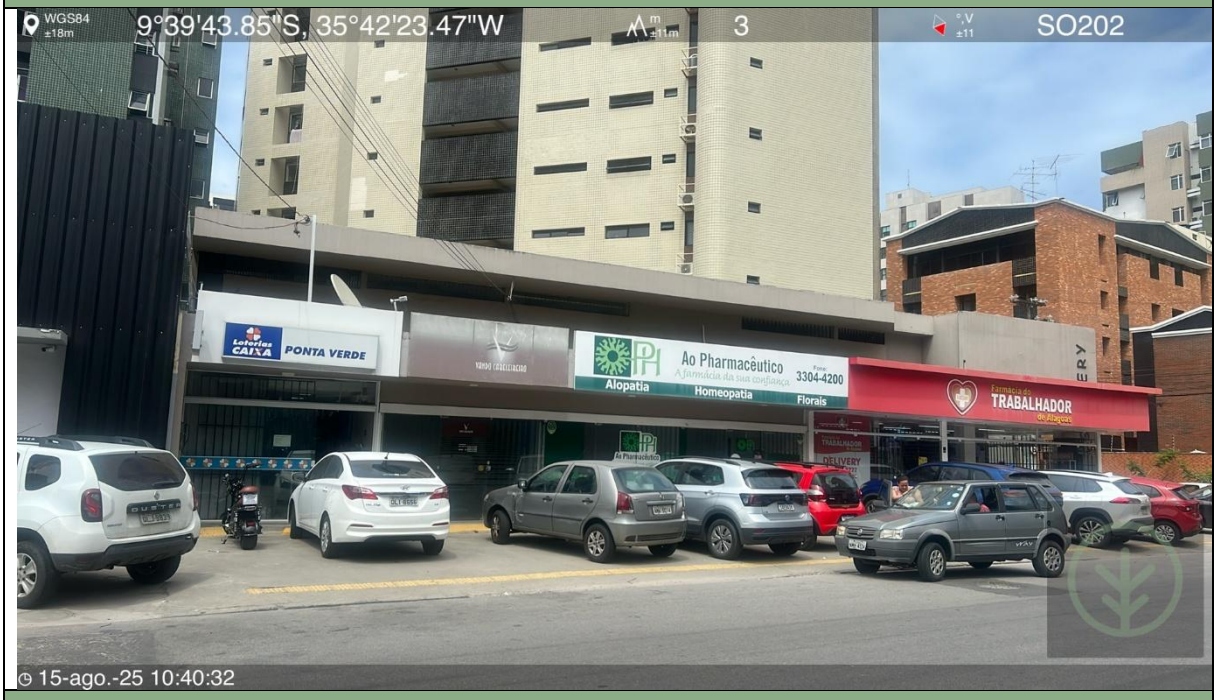
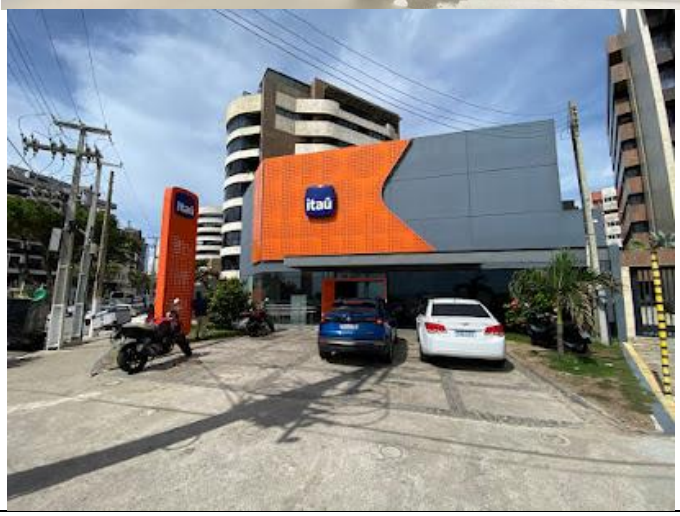


Figura 26. Panificação Jaraguá

Equipamentos Urbanos do Tipo Comércio e Serviço

Figura 27. Supermercado Unicompra - Ponta Verde

Figura 28. Bancos Presentes na área do entorno do empreendimento



3.3 Perfil Socioeconômico

O diagnóstico socioeconômico da população residente nas áreas de influência do futuro empreendimento do Edifício Coutinho Hall foi elaborado com base em dados secundários de fontes oficiais e institucionais, contemplando os aspectos de população, habitação, saúde, educação, trabalho e renda do bairro Ponta Verde, Maceió/AL.

A metodologia adotada para o diagnóstico socioeconômico e de infraestrutura urbana baseou-se na convergência de duas abordagens complementares: a pesquisa documental (levantamento de dados secundários) e a pesquisa empírica (observação técnica). A primeira etapa consistiu na coleta e análise de indicadores consolidados de órgãos oficiais, como o IBGE Cidades e o Atlas do Desenvolvimento Humano. A segunda etapa compreendeu observações técnicas na Área de Influência Direta (AID), permitindo a validação dos dados estatísticos frente à real dinâmica urbana, comercial e de infraestrutura do bairro da Ponta Verde, conforme detalhado a seguir.

- **Adensamento Populacional**

Segundo dados do Censo Demográfico do IBGE (2022), o bairro Ponta Verde possui população residente de 28.591 habitantes. Trata-se de um dos bairros mais populosos do município de Maceió, caracterizado por elevado grau de adensamento populacional associado à intensa verticalização observada na região.

Estudo desenvolvido pela autora Fireman, Esther (2024) da Universidade Federal de Alagoas (UFAL), sobre habitação multifamiliar na Ponta Verde identifica processo histórico e contínuo de substituição de edificações multifamiliares de baixo gabarito por edifícios de maior altura e densidade construtiva, processo que reflete a valorização imobiliária do bairro e contribui para o adensamento populacional vertical da área, em consonância com o perfil de ocupação já descrito no item 4.2.4 deste estudo.

- **Habitação**

A tipologia habitacional predominante na Ponta Verde corresponde a apartamentos de padrão médio a alto, com programas de 2 (dois) a 4 (quatro) dormitórios, conforme levantamento de mercado imobiliário disponível para o município de Maceió em 2026. Tal padrão construtivo é compatível com o perfil de renda elevada do bairro e com a configuração estrutural verticalizada já caracterizada anteriormente.

Quanto à infraestrutura de saneamento, o Diagnóstico Técnico do Plano Municipal de Saneamento Básico de Maceió (IPLAM) indica que a Ponta Verde está inserida em área de cobertura consolidada dos serviços de abastecimento de água potável e de esgotamento sanitário, integrados à rede urbana municipal, condição compatível com a infraestrutura básica identificada no item 4.2.3 deste estudo.

Além da infraestrutura de saneamento, o bairro apresenta elevado grau de urbanização, caracterizado por vias integralmente pavimentadas, sistema de drenagem urbana consolidado, sinalização viária adequada e trechos arborizados. A região dispõe ainda de iluminação pública eficiente e condições de segurança compatíveis com sua relevância turística e imobiliária no contexto urbano de Maceió.

No que se refere à oferta de comércio e serviços, a Ponta Verde concentra ampla diversidade de estabelecimentos, incluindo supermercados, farmácias, clínicas médicas, hospitais, instituições financeiras, escolas, restaurantes e empreendimentos voltados ao turismo e lazer. Essa estrutura contribui para a elevada atratividade residencial do bairro, reduzindo a necessidade de deslocamentos para outras áreas da cidade e proporcionando maior qualidade de vida aos moradores.

Destaca-se, ainda, a presença de importantes equipamentos de lazer e bem-estar, como a orla marítima urbanizada, ciclovias, calçadão, áreas destinadas à prática de atividades físicas e esportivas, além de expressiva oferta gastronômica. Esses atributos reforçam a valorização imobiliária local

e consolidam a Ponta Verde como um dos bairros de maior renda, densidade construtiva e dinamismo econômico do município de Maceió.

- **Saúde e qualidade de vida**

Em termos de indicadores de saúde e qualidade de vida, o bairro da Ponta Verde destaca-se por apresentar Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) de 0,956, segundo o Atlas do Desenvolvimento Humano nas Regiões Metropolitanas, elaborado pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea) e pela Fundação João Pinheiro. Trata-se de um índice compatível com padrões observados em países classificados com desenvolvimento humano muito alto, refletindo condições favoráveis de longevidade, escolaridade e renda da população residente.

A elevada qualidade de vida observada no bairro está diretamente associada à infraestrutura urbana consolidada, à ampla oferta de serviços de saúde, à disponibilidade de equipamentos de lazer e à proximidade com a orla marítima, fatores que contribuem para a promoção do bem-estar físico e social da população.

No que se refere à assistência à saúde, a Ponta Verde e seu entorno imediato concentram significativa oferta de serviços médicos e de apoio diagnóstico, incluindo clínicas especializadas, consultórios médicos, laboratórios de análises clínicas, centros de imagem e estabelecimentos voltados à promoção da saúde e estética. Complementarmente, o bairro encontra-se próximo a importantes unidades hospitalares privadas e serviços de urgência e emergência localizados nos bairros vizinhos da Jatiúca e Mangabeiras, ampliando a cobertura assistencial disponível à população residente e flutuante.

A infraestrutura farmacêutica também se apresenta consolidada, com a presença de diversas redes de farmácias distribuídas ao longo das principais vias da região, garantindo facilidade de acesso a medicamentos e produtos relacionados à saúde.

Além dos serviços assistenciais, a Ponta Verde oferece condições urbanas favoráveis à adoção de hábitos saudáveis. A orla marítima dispõe de calçadão, ciclovia e espaços destinados à prática de atividades físicas ao ar livre, incluindo caminhada, corrida, ciclismo e esportes de areia. Esses equipamentos urbanos constituem importantes elementos de promoção da saúde preventiva e de integração social.

O bairro também abriga academias de ginástica, estúdios especializados e centros de treinamento físico, além de estabelecimentos voltados à alimentação saudável, como mercados de produtos naturais, feiras e restaurantes com opções nutricionalmente diversificadas. Esse conjunto de fatores reforça o elevado padrão de qualidade de vida local e contribui para a manutenção dos indicadores socioeconômicos favoráveis observados na região.

Dessa forma, a Ponta Verde consolida-se como uma das áreas urbanas mais qualificadas do município de Maceió, reunindo infraestrutura de saúde, condições ambientais favoráveis, oferta de serviços e espaços públicos de lazer que promovem o bem-estar e a qualidade de vida de seus moradores e usuários.

- **Educação**

Contextualização Macrorregional (Município de Maceió)

O sistema educacional do município de Maceió apresenta uma configuração mista, caracterizada por uma rede pública (municipal e estadual) que atende à maior parcela da população em idade escolar, enfrentando desafios históricos relacionados à distorção idade-série, evasão escolar e universalização do ensino em tempo integral. Paralelamente, o município conta com uma rede privada capilarizada, que absorve a demanda das classes de média e alta renda, concentrando-se predominantemente nos eixos de vetor de crescimento e valorização imobiliária da capital.

Diagnóstico da Área de Influência (Bairro da Ponta Verde)

Diferenciando-se da média municipal, a Área de Influência Direta (AID) e indireta (AII) do empreendimento, inserida no bairro da Ponta Verde, configura-se como um dos principais polos de centralidade educacional privada de Maceió. O perfil socioeconômico da região consolidou um mercado de alta performance pedagógica, caracterizado por:

- **Predominância da Rede Privada:** Escolarização de alto padrão, com forte presença de instituições de ensino bilíngues, de tempo integral e preparatórios para o Exame Nacional do Ensino Médio (ENEM).
- **Indicadores de Permanência:** Índices de evasão escolar virtualmente nulos na região, acompanhados por taxas de alfabetização e adequação idade-série significativamente superior à média municipal.
- **Diversificação de Serviços Complementares:** Elevada densidade de cursos de idiomas de marcas nacionais/internacionais, centros de desenvolvimento tecnológico (robótica e programação infantil) e berçários especializados.

Dentre os equipamentos comunitários de educação que compõem a dinâmica socioespacial do entorno, destacam-se a Escola SEB Maceió (referência em ensino fundamental e médio), a Escola Espaço Educar e a Vila Materna (referência em educação infantil e primeira infância), além de polos de idiomas como a Cultura Inglesa e o System Idiomas.

Indicador Educacional	Bairro da Ponta Verde	Média da Cidade de Maceió
Perfil das Instituições	Ampla predominância de escolas privadas tradicionais, bilíngues e de tempo integral.	Rede mista com forte presença de escolas públicas municipais e estaduais.
Acesso e Deserção	Índices de evasão escolar quase nulos (0,40%), com alta taxa de escolarização na idade certa.	Desafios com distorção idade-série e combate à evasão em áreas periféricas.
Proposta Pedagógica	Foco em ensino bilíngue, educação tecnológica (robótica), metodologias ativas e alta performance para o ENEM.	Ensino regular focado na Base Nacional Comum Curricular (BNCC), com expansão gradual do tempo integral.
Atividades Extras	Escolas de idiomas de referência, cursos de oratória, finanças infantis e múltiplos esportes.	Atividades complementares dependentes de projetos específicos ou da infraestrutura de cada unidade.

- **Trabalho e Renda**

Quanto à renda, dados consolidados do Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) disponíveis na plataforma IBGE Cidades, associados a análises sobre desigualdade socioeconômica metropolitana, indicam que a Ponta Verde figura entre os bairros de maior renda per capita de Maceió, em contraste com a acentuada desigualdade intramunicipal que caracteriza a capital alagoana — município que, segundo o Atlas do Desenvolvimento Humano nas Regiões Metropolitanas, ocupa a última posição entre as regiões metropolitanas brasileiras analisadas em termos de IDH.

O mercado de trabalho no bairro da Ponta Verde caracteriza-se pela formalidade e pela forte concentração nos setores de **Turismo, Hotelaria, Comércio varejista e Serviços de Alto Valor Agregado**. A dinâmica de empregabilidade da região estrutura-se sob dois eixos complementares:

- **Polo Turístico e Hoteleiro:** A orla marítima e suas ruas adjacentes abrigam uma densa cadeia de hotéis, pousadas e restaurantes de padrão internacional. Esse ecossistema gera postos de trabalho contínuos e atrai um fluxo flutuante de turistas de negócios e lazer, demandando infraestrutura hoteleira moderna e de alta resolutividade.
- **Centralidade Empresarial e Corporativa:** O bairro concentra um elevado número de edifícios empresariais, clínicas médicas, escritórios de advocacia, consultorias e agências bancárias. Essa densidade corporativa atrai profissionais liberais de nível superior e gera uma demanda constante por salas comerciais qualificadas e espaços para eventos empresariais.

3.4 Paisagem cultural e patrimônio natural e histórico

Contexto Ambiental da Área de Implantação do Empreendimento

A caracterização ambiental da área de implantação do empreendimento, conforme apresentado anteriormente, evidencia sua inserção em um contexto urbano consolidado, marcado por elevado grau de verticalização e ocupação intensiva do solo. O terreno encontra-se integralmente inserido em Zona Residencial ZR4-4 e corresponde a uma área previamente antropizada, destinada a uso urbano consolidado.

Durante as vistorias realizadas, não foram identificados indivíduos arbóreos, remanescentes de vegetação nativa ou demais elementos relevantes da cobertura vegetal passíveis de preservação. Ressalta-se que o lote possuía edificação preexistente, a qual passou por processo de demolição para viabilizar a implantação do novo empreendimento. Dessa

forma, não houve necessidade de supressão de vegetação nem intervenção sobre áreas ambientalmente sensíveis.

Considerando as características atuais da área, verifica-se que o terreno apresenta reduzida relevância ecológica, estando inserido em ambiente urbano densamente ocupado e desprovido de atributos naturais significativos. A avaliação detalhada dos aspectos ambientais associados ao empreendimento encontra-se consolidada no Estudo Ambiental Simplificado (EAS) disponibilizado no Anexo IV, que contempla a análise dos meios físico, biótico e socioeconômico, bem como a identificação dos potenciais impactos ambientais e respectivas medidas de controle e mitigação.

Paisagem, Patrimônio Local e Identidade Cultural

A área de influência do empreendimento Coutinho Hall encontra-se inserida em um dos espaços urbanos mais representativos de Maceió sob os aspectos paisagístico, histórico e cultural. O bairro da Ponta Verde consolidou-se ao longo das últimas décadas como um dos principais cartões-postais da capital alagoana, reunindo elementos naturais singulares, referências históricas e intensa dinâmica urbana associada ao turismo, ao lazer e à valorização imobiliária.

A paisagem cultural local resulta da interação entre os atributos naturais da orla marítima e os processos históricos de ocupação e transformação urbana, constituindo importante componente da identidade territorial de Maceió.

- **Farol da Ponta Verde: Marco da Paisagem Urbana**

O Farol da Ponta Verde constitui um dos mais importantes símbolos da paisagem urbana de Maceió. Implantado sobre os arrecifes naturais da costa, o equipamento destaca-se como referência visual para moradores e visitantes, além de representar importante elemento da memória coletiva local.

Sua localização privilegiada proporciona ampla visibilidade da orla e reforça a relação histórica entre a cidade e o ambiente marítimo, sendo frequentemente utilizado em materiais de divulgação turística e institucional do município.

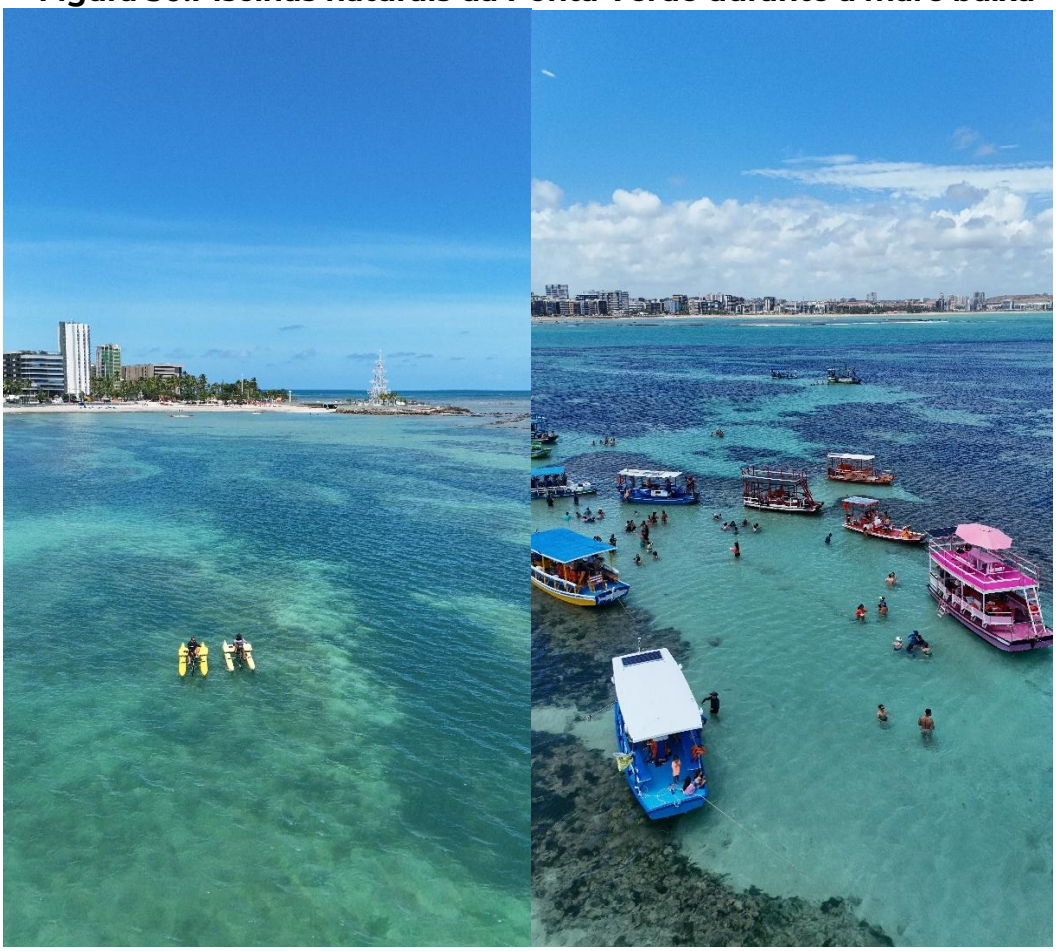
Figura 29. Farol da Ponta Verde

Piscinas Naturais e Recifes Costeiros

Outro importante componente do patrimônio natural da região corresponde às piscinas naturais formadas durante os períodos de maré baixa. Essas formações resultam da presença de recifes costeiros que atuam como barreiras naturais, criando ambientes de águas calmas e transparentes.

Além de sua relevância paisagística, esses ecossistemas desempenham importante função ecológica, contribuindo para a conservação da biodiversidade marinha e para o desenvolvimento das atividades turísticas vinculadas à contemplação da natureza.

Figura 30.Piscinas naturais da Ponta Verde durante a maré baixa



A Praia de Ponta Verde e a Paisagem Litorânea

A Praia de Ponta Verde constitui um dos principais atrativos turísticos de Maceió. Caracteriza-se pela extensa faixa de areia, águas em tonalidades azul-esverdeadas e presença marcante de coqueirais ao longo da orla.

A combinação desses elementos compõe uma paisagem típica do litoral nordestino brasileiro, amplamente reconhecida por seu valor cênico e recreativo. O calçadão, a ciclovia e os equipamentos de lazer implantados na orla reforçam a apropriação pública do espaço e contribuem para a qualidade de vida da população.

Figura 31.Vista panorâmica da Praia de Ponta Verde

- **Memória Urbana: A Antiga Praia das Acanhadas**

Historicamente, a atual Ponta Verde correspondia à chamada "Praia das Acanhadas", uma área relativamente isolada do núcleo urbano de Maceió nas primeiras décadas do século XX. O local era conhecido por receber frequentadores em busca de lazer e banhos de mar, quando a ocupação urbana da região ainda era incipiente.

O crescimento da cidade e a expansão da infraestrutura urbana promoveram a gradual incorporação da área ao tecido urbano consolidado, transformando-a em uma das regiões mais valorizadas do município.

- **O Gogó da Ema: Patrimônio Simbólico de Alagoas**

Entre os elementos mais emblemáticos da memória cultural alagoana destaca-se o antigo coqueiro conhecido como "Gogó da Ema". Sua inclinação peculiar tornou-o um dos maiores símbolos turísticos do estado durante boa parte do século XX.

Mesmo após sua queda em decorrência dos processos erosivos costeiros, o monumento permaneceu vivo no imaginário popular e continua sendo uma importante referência histórica e cultural associada à identidade de Maceió.

Figura 32.Fotografia histórica do Gogó da Ema

Transformação Urbana e Valorização Imobiliária

A partir da década de 1980, a Ponta Verde passou por intenso processo de urbanização e verticalização, tornando-se um dos principais vetores de crescimento imobiliário da capital alagoana. O bairro passou a concentrar empreendimentos residenciais, comerciais e turísticos de médio e alto padrão, mantendo, simultaneamente, sua forte relação com a paisagem costeira.

Atualmente, a região apresenta infraestrutura urbana consolidada, elevada qualidade ambiental e ampla oferta de serviços, características que contribuem para sua posição de destaque no contexto urbano de Maceió.

Figura 33.Fotografia histórica da Praia da Ponta Verde evidenciando a configuração urbana da época

Figura 34. Vista aérea contemporânea da Ponta Verde evidenciando a verticalização urbana

- **Relação do Empreendimento com a Paisagem Cultural**

O empreendimento Coutinho Hall será implantado em lote urbano previamente ocupado e inserido em área consolidada da malha urbana da Ponta Verde. Não foram identificados bens tombados, sítios arqueológicos ou áreas de proteção patrimonial incidentes sobre o terreno objeto deste estudo.

Dessa forma, a implantação do empreendimento não implicará supressão de elementos naturais relevantes nem interferência direta sobre patrimônios históricos ou culturais da região. Sua inserção ocorre em contexto já caracterizado pela verticalização e pela renovação urbana, mantendo compatibilidade com a paisagem construída predominante e com as diretrizes de ocupação estabelecidas para o bairro.

Síntese da Paisagem, Patrimônio Local e Identidade Cultural

A análise da paisagem urbana, do patrimônio local e da identidade cultural demonstra que o empreendimento Coutinho Hall se encontra inserido em área urbana consolidada, caracterizada pela predominância de usos turísticos, comerciais, empresariais e de serviços, mantendo compatibilidade com a dinâmica de ocupação existente na região da Ponta Verde.

Verificou-se que as Áreas de Influência Direta (AID) e indireta (AII) do empreendimento não incidem sobre bens tombados, sítios históricos protegidos ou áreas reconhecidas oficialmente como patrimônio cultural pelos órgãos competentes, não sendo identificadas interferências diretas ou indiretas sobre o patrimônio histórico, cultural ou arqueológico.

Ressalta-se, entretanto, a importância da manutenção de boas práticas de gestão ambiental e urbanística, considerando a proximidade do empreendimento com a orla marítima, elemento de relevante valor paisagístico para o município de Maceió. Nesse sentido, deverão ser preservadas as condições de limpeza, conservação visual, manejo adequado dos resíduos sólidos, controle de emissões e manutenção das áreas externas, contribuindo para a proteção da paisagem natural e para a valorização do cenário urbano costeiro.

Conclui-se, portanto, que o empreendimento é compatível com a paisagem local e não apresenta potencial de impacto sobre bens patrimoniais protegidos, devendo apenas observar medidas permanentes de conservação ambiental e qualificação urbana em razão de sua inserção em área próxima à orla marítima.

4. ANÁLISE E AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS DE VIZINHANÇA

A análise dos impactos de vizinhança decorrentes da implantação e da operação do Edifício Coutinho Hall foi elaborada em conformidade com o art. 5º da Instrução Normativa EIV/RIV IPLAM nº 001/2026 e com o item 4 do Termo de Referência, identificando, caracterizando e avaliando, de forma integrada e qualitativa, os impactos positivos e negativos do empreendimento sobre as áreas de influência direta (AID) e indireta (AII), abrangendo os sete aspectos obrigatórios previstos na norma.

As análises consideram as transformações urbanas, sociais, ambientais e territoriais induzidas pelo empreendimento, com fundamento nos dados de caracterização, levantamento de campo e diagnóstico da área de influência apresentados nos capítulos anteriores deste estudo.

4.1 Adensamento Populacional

O presente item analisa as alterações na densidade demográfica e na dinâmica populacional das áreas de influência do Edifício Coutinho Hall, decorrentes da atração de novos usuários, trabalhadores e frequentadores gerada pela implantação e operação do empreendimento, avaliando a compatibilidade dessa demanda adicional com a capacidade de suporte da infraestrutura urbana existente.

4.1.1 Natureza do Adensamento

O Edifício Coutinho Hall não possui unidades residenciais. Trata-se de um empreendimento de uso exclusivamente hoteleiro, comercial e empresarial, o que implica que o adensamento decorrente de sua operação é de natureza estritamente funcional, associado ao fluxo de hóspedes, funcionários, clientes e visitantes, sem ampliar a população domiciliar permanente do bairro Ponta Verde.

Essa distinção é relevante para a avaliação de impactos: ao contrário de empreendimentos residenciais, que incorporam novos moradores fixos à área e pressionam de forma permanente equipamentos de saúde, educação e segurança, o adensamento gerado pelo Edifício Coutinho Hall tem caráter predominantemente diurno e rotativo, com concentração nos horários comerciais e de funcionamento das atividades hoteleira e de serviços. O adensamento noturno limita-se à fração hoteleira (130 suítes, com estimativa de 260 hóspedes em pico de ocupação).

4.1.2 Densidade Demográfica da Área de Influência e Impacto Estimado

Com base a estimativa de população prevista apresentada no item 2.11 deste estudo, a população total do empreendimento em pico de uso simultâneo foi estimada em 1.315 pessoas, discriminadas conforme o quadro a seguir:

Categoria	Setor	Estimativa (Pessoas)	Tipo De Adensamento
População fixa	Hoteleiro (funcionários)	43	Permanente / diurno e noturno
População fixa	Comercial – lojas	70	Permanente / horário comercial
População fixa	Salas comerciais	35	Permanente / horário comercial
População fixa	Restaurante	46	Permanente / diurno e noturno
População fixa	Empresarial – salas	410	Permanente / horário comercial
População fixa	Geral / condomínio	22	Permanente / contínuo
SUBTOTAL – Fixa	—	**626**	Funcionários e prestadores

Categoria	Setor	Estimativa (Pessoas)	Tipo De Adensamento
População flutuante	Hóspedes (suítes hoteleiras)	260	Rotativo / contínuo 24h
População flutuante	Clientes – lojas	176	Rotativo / horário comercial
População flutuante	Visitantes – salas comerciais	18	Rotativo / horário comercial
População flutuante	Clientes – restaurante	107	Rotativo / refeições
População flutuante	Visitantes – empresarial	123	Rotativo / horário comercial
População flutuante	Fornecedores / prestadores	5	Eventual
SUBTOTAL – Flutuante	—	**689**	Hóspedes, clientes e visitantes
POPULAÇÃO TOTAL (PICO SIMULTÂNEO)	**—**	**≈ 1.315 pessoas**	**Impacto máximo estimado**

O impacto do empreendimento sobre a densidade demográfica do bairro deve ser relativizado: a população estimada em pico simultâneo de ≈ 1.315 pessoas correspondem a aproximadamente 4,6% da população residente do bairro, distribuídos em um lote de 1.789,28 m² — o que representa uma fração ínfima do território da Ponta Verde. Ademais, por se tratar de fluxo funcional e rotativo, essa população não se soma de forma permanente à população do bairro, mas circula pelo empreendimento em horários e turnos alternados.

4.1.3 Composição da População Estimada do Empreendimento

Com base na estimativa de população prevista apresentada no item 2.11 deste estudo, a população total do empreendimento em pico de uso simultâneo foi estimada em 1.315 pessoas, discriminadas conforme o quadro a seguir:

Categoria	Setor	Estimativa (Pessoas)	Tipo de Adensamento
População fixa	Hoteleiro (funcionários)	43	Permanente / diurno e noturno
	Comercial – lojas	70	Permanente / horário comercial
	Salas comerciais	35	Permanente / horário comercial
	Restaurante	46	Permanente / diurno e noturno
	Empresarial – salas	410	Permanente / horário comercial
	Geral / condomínio	22	Permanente / contínuo
SUBTOTAL – Fixa	**—**	**626**	Funcionários e prestadores
População flutuante	Hóspedes (suítes hoteleiras)	260	Rotativo / contínuo 24h
	Clientes – lojas	176	Rotativo / horário comercial
	Visitantes – salas comerciais	18	Rotativo / horário comercial
	Clientes – restaurante	107	Rotativo / refeições
	Visitantes – empresarial	123	Rotativo / horário comercial
	Fornecedores / prestadores	5	Eventual
SUBTOTAL – Flutuante	**—**	**689**	Hóspedes, clientes e visitantes
POPULAÇÃO TOTAL (PICO SIMULTÂNEO)	**—**	**≈ 1.315 pessoas**	**Impacto máximo estimado**

Observa-se que a população empresarial — funcionários das 32 salas de escritório (410 postos de trabalho estimados) — constitui a fração predominante da população fixa do empreendimento, com concentração nos horários comerciais de segunda a sexta-feira. A fração hoteleira (130 hóspedes fixos e 260 hóspedes em pico) é a única com funcionamento contínuo (24 horas), porém de menor magnitude.

Ressalta-se que a taxa de ocupação hoteleira está sujeita à sazonalidade do setor turístico, podendo variar ao longo do ano. Em períodos de menor fluxo turístico, como determinadas épocas do inverno, é esperado um número reduzido de hóspedes em comparação aos meses de alta temporada, especialmente durante o verão.

4.1.4 Avaliação dos Impactos sobre o Adensamento e a Infraestrutura

A avaliação dos impactos do adensamento induzido pelo Edifício Coutinho Hall sobre a dinâmica populacional e a infraestrutura urbana do bairro Ponta Verde é apresentada no quadro a seguir, organizado segundo os cinco aspectos de análise do adensamento populacional exigidos pelo Termo de Referência (IN IPLAM 001/2026), com indicação da fase de ocorrência (implantação / operação) e classificação do impacto:

AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS SOBRE O ADENSAMENTO POPULACIONAL			FASE DE OCORRÊNCIA		CLASSIFICAÇÃO
Impacto analisado	**Dimensão de análise**	**Descrição /Avaliação**	**Implantação (obra)**	**Operação (funcionamento)**	**Impacto**
Avaliação dos impactos sob o: Meio Socioeconômico					
1 – Adensamento populacional: análise das alterações na densidade demográfica e na dinâmica populacional das áreas de influência					
Alteração da demanda social da vizinhança	**Natureza do adensamento**	Adensamento de natureza funcional (hoteleiro + comercial + empresarial), sem caráter residencial permanente. Não amplia a população domiciliar do bairro nem aumenta a demanda por escolas, UBS ou Centro de Assistência Social.	Inexistente	✓Presente	Positivo/compatível
Mudança no perfil demográfico local	**Magnitude da demanda adicional**	≈ 1.315 pessoas em pico simultâneo (626 fixas + 689 flutuantes) = 4,6% da população do bairro. Concentração nos horários comerciais. Adensamento noturno restrito a ≈ 260 hóspedes.	-	✓ Moderado	Baixo a moderado/mitigável
		Durante a fase de implantação, prevê-se apenas o aumento temporário da população flutuante vinculada ao canteiro de obras, composta por trabalhadores, técnicos, encarregados e prestadores de serviços. O quantitativo varia conforme a etapa construtiva, não representando incremento da população fixa local.	Baixo (canteiro de obras)	-	
Transformações da imagem e identidade do bairro	**Compatibilidade com o padrão de uso de ocupação existente**	Uso hoteleiro e comercial compatível e complementar ao entorno consolidado (Holiday Inn Express, Hilton Garden Inn, lojas e restaurantes). Não introduz novo padrão de ocupação; reforça vocação turística da Ponta Verde.	Neutro	✓ Positivo	Positivo/compatível
Aumento do número de pessoas que habitarão ou frequentarão diariamente a área de influência	**Compatibilidade com a infraestrutura urbana existente**	Bairro Ponta Verde possui infraestrutura consolidada (BRK Ambiental, Equatorial, drenagem, coleta de resíduos). A demanda adicional gerada pelo empreendimento é compatível com a capacidade instalada. O maior impacto esperado é sobre o sistema viário (tratado no item 4.5).	Baixo	✓ Compatível	Positivo/compatível

AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS SOBRE O ADENSAMENTO POPULACIONAL			FASE DE OCORRÊNCIA		CLASSIFICAÇÃO
Impacto analisado	**Dimensão de análise**	**Descrição /Avaliação**	**Implantação (obra)**	**Operação (funcionamento)**	**Impacto**
Avaliação dos impactos sob o: Meio Socioeconômico					
Estimativa de geração de empregos diretos e indiretos	**Efeito econômico e social**	Geração de ≈ 626 postos de trabalho diretos (operação) + empregos indiretos na construção civil (fase de implantação). Contribuição para o fortalecimento do polo turístico e da economia local do bairro Ponta Verde.	✓ Positivo (obra)	✓ Positivo (operação)	Positivo/compatível
Legenda: ✓ Presente = impacto identificado nesta fase | ***Inexistente*** = impacto não ocorre nesta fase. **Classificação:** verde = positivo/compatível | amarelo = baixo a moderado/mitigável | laranja = negativo/requer medida					

4.1.5 Compatibilidade com a Capacidade de Suporte da Infraestrutura Urbana

O bairro Ponta Verde, como bairro de alta renda e infraestrutura urbana consolidada com redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário operadas pela concessionária BRK Ambiental, energia elétrica distribuída pela Equatorial Alagoas, sistema de drenagem pluvial, coleta de resíduos sólidos pelo serviço municipal e iluminação pública, apresenta capacidade de suporte compatível com a demanda adicional gerada pelo empreendimento, conforme avaliação detalhada no item 2.13 deste estudo.

A demanda por equipamentos comunitários de saúde e educação gerada por empreendimentos de uso hoteleiro e empresarial é substancialmente inferior à de empreendimentos residenciais, dado que hóspedes e funcionários não dependem dos equipamentos públicos locais para suas necessidades cotidianas de saúde e educação. As clínicas médicas e centros médicos e unidades de ensino identificados na Área de Influência Direta (AID) são suficientes para o atendimento eventual de hóspedes e trabalhadores, sem que se identifique demanda adicional significativa decorrente do empreendimento.

Em síntese, o adensamento funcional promovido pelo Edifício Coutinho Hall é compatível com o perfil, a capacidade de suporte e a vocação urbana do bairro Ponta Verde, não sendo identificado impacto negativo relevante sobre a densidade demográfica ou a infraestrutura de serviços públicos da área de influência.

4.2 Equipamentos Urbanos e Comunitários

A avaliação da capacidade instalada e da demanda adicional gerada pelo Edifício Coutinho Hall sobre os equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos da área de influência considera os aspectos de impermeabilização do solo, consumo de energia elétrica e agua, geração de efluentes e resíduos sólidos, demanda por ensino, saúde, segurança publica e áreas de lazer, conforme exigido pelo inciso II do art. 5 da Instrução Normativa EIV/RIV IPLAM n. 001/2026 e pelo item 4, II, do Termo de Referência.

4.2.1 Usos e Equipamentos Identificados na Área de Influência

O levantamento de usos e equipamentos na Area de Influência Direta (AID, raio de 500 m) identificou quatro categorias de estabelecimentos, sintetizados no Quadro 8 a seguir, com base em pesquisa de campo, imagens de satélite (Google, 2025) e dados de geolocalização (Waze, 2025):

O Mapa dos equipamentos encontrasse na figura anteriormente citada XX.

AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS SOBRE OS EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS			MEIO AFETADO	FASE DE OCORRÊNCIA		CLASSIFICAÇÃO
Impacto analisado	**Dimensão de análise**	**Descrição /Avaliação**	**Físico / Biótico / Socioeconômico**	**Implantação (obra)**	**Operação (funcionamento)**	**Impacto**
2 – Equipamentos urbanos e comunitários: avaliação da capacidade instalada e da demanda adicional gerada pelo empreendimento sobre equipamentos e serviços públicos e comunitários, tais como saúde, educação, assistência social, segurança, lazer, cultura e demais serviços de interesse coletivo						
Aumento da impermeabilização do solo	**Incremento da área impermeabilizada / drenagem urbana**	A implantação do Edifício Coutinho Hall sobre terreno de 1.789,28 m² (atualmente vazio) aumentara a impermeabilização da superfície. O projeto prevê sistema de drenagem interna com reservatório de retenção/detenção de águas pluviais, minimizando o escoamento superficial adicional para a rede pública. O bairro Ponta Verde dispõe de sistema de drenagem urbana por escoamento superficial consolidado. O impacto e controlável com o projeto de drenagem complementar.	Meio Físico (Solo/Drenagem) Meio Socioeconômico (Infraestrutura Urbana)	✓Presente (Canteiro de Obras)	Baixo / Controlado	**Baixo Mitigável**
Aumento no consumo de energia elétrica	**Demanda adicional sobre a rede de distribuição elétrica**	O empreendimento gerará demanda de energia elétrica compatível com o uso hoteleiro, comercial e empresarial (21.513,60 m² de área construída). A concessionaria Equatorial Alagoas opera a rede de distribuição na área, com atendimento consolidado. O projeto prevê subestação própria,	Físico (rede elétrica) Antrópico (conforto / seguranca)	✓Presente (Canteiro de Obras)	✓Presente Moderado / gerenciado	**Baixo/compatível com a rede existente**
Aumento no consumo de água	**Demanda adicional sobre a rede de abastecimento de água potável**	O empreendimento gerara consumo de água proporcional a população estimada de ~1.315 pessoas em pico simultâneo, distribuída entre hospedes, funcionários e clientes. A concessionaria BRK Ambientais opera a rede de abastecimento na área com atendimento consolidado. O projeto prevê reservatório inferior (Subsolo 02) e superior (20.000 L na cobertura), garantindo autonomia operacional. A ligação será realizada conforme projeto hidrossanitário aprovado pela concessionaria, sem sobrecarga identificada na rede pública.	Físico (rede hídrica) Antrópico (saneamento / saúde publica)	-✓Presente (Canteiro de Obras)	✓Presente Moderado/ gerenciado	**Baixo / Rede Existente Suficiente**

AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS SOBRE OS EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS			MEIO AFETADO	FASE DE OCORRÊNCIA		CLASSIFICAÇÃO
Impacto analisado	**Dimensão de análise**	**Descrição /Avaliação**	**Físico / Biótico / Socioeconômico**	**Implantação (obra)**	**Operação (funcionamento)**	**Impacto**
Geração de Efluentes Sanitários em regiões não atendidas pela concessionária do serviço	**Cobertura de esgotamento sanitário na área**	Não aplicável. O bairro Ponta Verde e integralmente atendido pela rede coletora de esgoto operada pela concessionaria BRK Ambiental. Não há trecho sem cobertura de esgotamento sanitário identificado na AID. A ligação do empreendimento a rede coletora será realizada conforme projeto sanitário aprovado pela concessionaria, sem necessidade de solução alternativa de tratamento.	Físico (rede de esgoto) Antrópico (saúde publica)	Inexistente	Inexistente	**Não aplicável / área com rede de esgoto instalada**
Aumento da geração de resíduos sólidos urbanos	**Pressão sobre o serviço municipal de coleta de resíduos**	Bairro Ponta Verde possui infraestrutura consolidada (BRK Ambiental, Equatorial, drenagem, coleta de resíduos). A demanda adicional gerada pelo empreendimento é compatível com a capacidade instalada. O maior impacto esperado é sobre o sistema viário (tratado no item 4.5).		Baixo	✓ Compatível	Positivo/compatível
Aumento na demanda por ensino público	**Pressão sobre unidades de ensino público na AID**	Sem demanda direta aplicável. O empreendimento não possui unidades residenciais permanentes, portanto não gera demanda por vagas em creches ou escolas públicas e ou privadas. A AID conta com várias unidades de ensino. O fluxo de funcionários do empreendimento pode gerar demanda indireta e marginal sobre o sistema de ensino, porém de magnitude insignificante frente a capacidade instalada dos equipamentos de educação existentes na AID.	Antrópico (educação / bem-estar social)	Inexistente	Inexistente)	**Não aplicável / a tipologia do empreendimento não requer demanda de ensino**
Aumento na demanda por saúde pública	**Pressão sobre equipamentos de saúde na AID**	A demanda por serviços de saúde publica gerada por empreendimentos de uso hoteleiro e comercial e substancialmente inferior a de empreendimentos residenciais, dado o caráter transitório dos hospedes e o perfil de renda dos usuários do empreendimento (que tende a utilizar serviços de saúde privados). A AID conta com serviços de clínicas, centros médicos	Antrópico (saúde publica)	Baixo (acidentes obra)	Baixo / eventual	Baixo / Compatível

AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS SOBRE OS EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS			MEIO AFETADO	FASE DE OCORRÊNCIA		CLASSIFICAÇÃO
Impacto analisado	**Dimensão de análise**	**Descrição /Avaliação**	**Físico / Biótico / Socioeconômico**	**Implantação (obra)**	**Operação (funcionamento)**	**Impacto**
		identificado. O empreendimento deverá dispor de kit de primeiros socorros em conformidade com as normas do Corpo de Bombeiros, atendendo eventualidades internas.				
Aumento na demanda por segurança pública	**Pressão sobre serviços de seguranca e policiamento**	O fluxo adicional de ~1.315 pessoas no horário de pico (hospedes, clientes e funcionários) incrementa a demanda por seguranca publica no entorno. O empreendimento prevê sistema próprio de monitoramento por CFTV e portaria 24h para o setor hoteleiro, reduzindo a dependência do policiamento público para ocorrências internas. A Ponta Verde e atendida pelo policiamento do município de Maceió, com batalhão da PM e Corpo de Bombeiros com cobertura da região. Não se identifica sobrecarga relevante sobre a seguranca publica.	Antrópico (seguranca / ordem pública)	Presente (vigilância de obra)	Baixo / monitorado internamente	**Baixo / mitigável**
Aumento na demanda por área verde de lazer pública	**Pressão sobre áreas verdes e equipamentos de lazer público nas Áreas de Influência**	O empreendimento dispõe de área de lazer condominial própria no 8 Elevado (Mezanino) com piscina, academia, lounge, confraria e salão de reunião, suprindo internamente a demanda de lazer de hospedes e usuários do condomínio. A AID conta com a praia e o calçadão da Ponta Verde como principal área verde e de lazer público, além da ciclofaixa e da feira do artesanato. Não se identifica pressão adicional relevante sobre os equipamentos de lazer público decorrente exclusivamente do empreendimento.	Antrópico (qualidade de vida / lazer) Físico (áreas verdes)	Inexistente	Baixo / suprido internamente	**Baixo / lazer próprio + orla da Ponta Verde na AID**

Meio afetado: Físico = infraestrutura, solo, redes de serviço público | Biótico = não aplicável (área totalmente antropizada) | Antrópico = população, saúde, educação, seguranca, qualidade de vida. **Legenda Impacto:** Verde = positivo/sem impacto negativo | Amarelo = moderado/mitigável | Laranja = negativo/requer medida mitigadora.

4.3 Uso e Ocupação do Solo

A análise da compatibilidade do Edifício Coutinho Hall com os usos e ocupações existentes e previstos na legislação urbanística do Município de Maceió contempla a verificação do enquadramento do empreendimento no zoneamento vigente, a avaliação dos efeitos sobre a morfologia urbana local e a identificação de eventuais conflitos de uso e ocupação com o entorno.

4.3.1 Parâmetros Urbanísticos do Empreendimento

O empreendimento está inserido no bairro Ponta Verde, em área classificada como Zona Residencial 4 (ZR-4) pelo Código de Urbanismo e Edificações do Município de Maceió (Lei Municipal nº 5.593/2007), zona que admite, além do uso residencial multifamiliar, usos complementares de comércio e serviços de médio e grande porte, compatíveis com a natureza hoteleira, comercial e empresarial do Edifício Coutinho Hall.

O quadro a seguir sintetiza os principais parâmetros urbanísticos do Edifício Coutinho Hall em relação aos parâmetros de referência da legislação municipal:

Parâmetro Urbanístico	Empreendimento	Parâmetro De Referência / Norma	Conformidade
Uso do solo	Hoteleiro + comercial + empresarial (uso misto)	Compatível com ZR-4 – Zona Residencial 4 (usos complementares admitidos conforme Lei nº 5.593/2007)	**✓ Conforme**
Área do terreno	1.789,28 m²	Sem restrição mínima identificada para a tipologia	**✓ Conforme**
Área total construída (real)	21.513,60 m²	Definida pelo coeficiente de aproveitamento (CA) aplicável à zona	**✓ Conforme (CA = 12,02 – verificar com IPLAM)**
Gabarito / altura máxima	≈ 47,72 m (≈ 15 pav. elevados)	Altura máxima permitida: 49,85 m (Cone de Proteção à Navegação Aérea – MARINHA: 53,70 m)	**✓ Dentro do limite**
Total de pavimentos	18 níveis (2 subsolos + pilotis + sobreloja + 13 elev. + cobertura)	Compatível com o padrão construtivo vertical consolidado no bairro Ponta Verde	**✓ Compatível**
Vagas de estacionamento	≈ 156 vagas (2 subsolos + pilotis)	Exigência mínima definida pelo Código de Urbanismo (Lei nº 5.593/2007) conforme uso e área	**✓ Verificar exigência mínima**
Total de unidades autônomas	187 unidades	Não há limitação por número de unidades na legislação municipal identificada	**✓ Sem restrição**

4.3.2 Compatibilidade com os Usos e Ocupações do Entorno

O levantamento de usos e ocupações existentes e em operação no entorno imediato do empreendimento, apresentado no item 3.2.3 deste estudo, identificou a presença consolidada de empreendimentos hoteleiros de padrão elevado (Holiday Inn Express – confrontação direta a leste; Hilton Garden Inn – quadra norte), edifícios residenciais multifamiliares verticalizados (Edifício Paris, Dom Diego Velasquez, Edifício Esmeralda), estabelecimentos de comércio e serviços (concessionária Mangabeiras – confrontação oeste; restaurantes, farmácias e agências bancárias na Rua Eng. Mário de Gusmão) e equipamentos comunitários (Paróquia São Pedro Apóstolo; praia e calçadão da Ponta Verde).

A diversidade de usos identificados confirma o caráter misto consolidado da área, para o qual a implantação de empreendimento hoteleiro e comercial como o Edifício Coutinho Hall representa uso complementar e compatível, sem introdução de atividade potencialmente geradora de conflito com os usos residenciais lindeiros.

4.3.3 Efeitos sobre a Morfologia Urbana

A edificação projetada, com 18 pavimentos (2 subsolos + pilotis + sobreloja + 13 pavimentos elevados + cobertura) e gabarito de ≈ 47,72 m, insere-se no padrão morfológico de verticalização já predominante no bairro Ponta Verde, caracterizado pela substituição progressiva de edificações de baixo gabarito por edifícios multifamiliares e hoteleiros de médio e alto padrão, conforme documentado no estudo da Universidade Federal de Alagoas (UFAL) sobre habitação multifamiliar na Ponta Verde, referenciado no item 3.1 deste estudo.

O empreendimento não representa ruptura do padrão morfológico local, mas consolidação e reforço da tendência de verticalização em curso. Seu volume edificado é compatível com o dos empreendimentos vizinhos

de mesma natureza e porte, não configurando impacto adverso relevante sobre a morfologia urbana da área de influência.

4.3.4 Avaliação dos Impactos sobre o Uso e Ocupação do Solo

Os impactos do empreendimento sobre o uso e ocupação do solo são avaliados segundo os aspectos de análise previstos no Termo de Referência, com indicação da fase de ocorrência e classificação, conforme quadro a seguir:

AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO			FASE DE OCORRÊNCIA		CLASSIFICAÇÃO
Aspecto analisado	**Dimensão de análise**	**Descrição / avaliação**	**Implantação (obra)**	**Operação (funcionamento)**	**Impacto**
Avaliação dos impactos sob o: Meio Físico e Meio Socioeconômico					
3 – Uso e ocupação do solo: análise da compatibilidade com os usos existentes e previstos na legislação urbanística e efeitos sobre a morfologia urbana					
Compatibilidade com a legislação urbanística vigente	**Uso e zoneamento**	O uso misto hoteleiro, comercial e empresarial é compatível com a zona de uso aplicável ao bairro Ponta Verde (ZR-4), que admite usos complementares de comércio e serviços conforme Lei Municipal nº 5.593/2007 e Plano Diretor (Lei nº 5.486/2005).	Inexistente	✓ Presente	**Positivo / conforme**
Efeitos sobre o gabarito e a morfologia urbana	**Gabarito / altura**	Gabarito do empreendimento de ≈ 47,72 m, inferior ao limite máximo de 49,85 m (farol de navegação aérea – MARINHA: 53,70 m). A verticalização é compatível com o padrão construtivo já consolidado no entorno, onde edifícios de médio e alto gabarito predominam no bairro Ponta Verde.	Inexistente	✓ Presente	**Baixo / compatível**
Coeficiente de aproveitamento e intensidade de uso do solo	**Taxa de aproveitamento**	O coeficiente de aproveitamento resultante (CA ≈ 12,02, razão entre área construída real de 21.513,60 m² e área do terreno de 1.789,28 m²) reflete uso intensivo do solo, característico do padrão de verticalização do bairro. Conformidade com o CA máximo estabelecido pela legislação deverá ser confirmada junto ao IPLAM no processo de licenciamento.	Inexistente	✓ Presente	**Moderado / verificar**
Conflitos de uso e ocupação com o entorno imediato	**Compatibilidade com vizinhança**	O levantamento de usos e ocupações identificou no entorno imediato tipologia de uso: hotéis, edifícios residenciais multifamiliares, restaurantes, lojas e concessionária de veículos, equipamentos comunitários e de lazer. A natureza hoteleira e comercial do empreendimento é compatível e complementar a esses usos, sem introduzir atividades incompatíveis com o bairro.	Baixo (canteiro de obras)	✓ Compatível	**Positivo / compatível**
Efeitos sobre padrões construtivos e adensamento vertical induzido	**Morfologia urbana / indução**	A implantação do empreendimento reforça e consolida o padrão de verticalização já em curso no bairro Ponta Verde, com potencial de induzir novos empreendimentos similares no entorno a médio e longo prazo. Esse efeito é considerado compatível com a vocação urbana e econômica do bairro,	Inexistente	✓ Presente	**Moderado / positivo**

AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO			FASE DE OCORRÊNCIA		CLASSIFICAÇÃO
Aspecto analisado	**Dimensão de análise**	**Descrição / avaliação**	**Implantação (obra)**	**Operação (funcionamento)**	**Impacto**
Avaliação dos impactos sob o: Meio Físico e Meio Socioeconômico					
		devendo ser monitorado no contexto do adensamento vertical progressivo.			
Legenda: ✓ Presente = impacto identificado nesta fase | Inexistente = impacto não ocorre nesta fase. Verde = positivo/conforme | Amarelo = moderado/requer verificação | Laranja = negativo/requer medida					

Fonte: *Elaboração própria. Ipê Consultoria Ambiental, 2026*

Em síntese, o Edifício Coutinho Hall apresenta compatibilidade com os usos existentes e previstos na legislação urbanística do Município de Maceió, sem introduzir conflitos de uso com o entorno. Seu impacto sobre a morfologia urbana é classificado como baixo a moderado, compatível com o padrão de verticalização consolidado no bairro Ponta Verde, sendo o único aspecto que merece acompanhamento a confirmação do coeficiente de aproveitamento máximo permitido junto ao IPLAM no processo de licenciamento.

4.4 Valorização Imobiliária

A avaliação dos impactos do Edifício Coutinho Hall sobre a dinâmica imobiliária local considera as alterações nos valores dos imóveis, os processos de adensamento induzido, a pressão sobre o mercado habitacional e os potenciais efeitos de segregação socioespacial nas áreas de influência direta e indireta.

4.4.1 Contexto do Mercado Imobiliário na Ponta Verde

O bairro Ponta Verde insere-se no contexto do mercado imobiliário mais aquecido e valorizado de Maceió, figurando consistentemente entre os três bairros com maior valor de metro quadrado da capital alagoana. Segundo o Índice FipeZap - é o primeiro índice de preços de imóveis residenciais e comerciais com abrangência nacional -, o valor médio do m² na Ponta Verde atingiu R$ 10.531 em maio de 2025, com registros de até R$ 12.725/m² em fevereiro do mesmo ano, em um contexto de valorização acumulada de aproximadamente 30% no período de janeiro de 2023 a janeiro de 2025 — muito acima da inflação oficial.

Esse desempenho é sustentado por três fatores estruturais: (i) a escassez de terrenos disponíveis na orla marítima, que pressiona os preços por restrição de oferta; (ii) a forte demanda por locações de curta temporada, alimentada pelo turismo e que confere alto retorno ao investimento em flats e suítes — estimado em mais de 1% ao mês pelo vice-presidente do Sinduscon-AL (Alfredo Brêda, 2025) para unidades nas quadras próximas à

praia; e (iii) o crescimento expressivo do mercado de alto padrão, com aumento de 254% nos lançamentos de imóveis com valor superior a R$ 3 milhões em Maceió em 2024, segundo a Abrainc.

O quadro a seguir sintetiza os principais indicadores de mercado imobiliário de referência para o bairro Ponta Verde e o Município de Maceió:

Indicador / Referência	Valor / Dado	Período da Pesquisa	Fonte
Valor médio do m² – Ponta Verde (residencial)	R$ 10.531/m²	mai. 2025	Índice FipeZap – Papo Imobiliário, jun. 2025
Valor médio do m² – Ponta Verde (referência boom imobiliário)	R$ 12.725/m²	fev. 2025	FipeZap – Movimento Econômico, out. 2025
Valorização acumulada do m² em Maceió (2023–2025)	+30% (de R$ 7.181 para R$ 9.342/m²)	jan. 2023 – jan. 2025	Índice FipeZap – Gazeta de Alagoas, mar. 2025
Posição da Ponta Verde no ranking de m² de Maceió	3º lugar (após Pajuçara e Jacarecica)	2025	FipeZap – Papo Imobiliário, jun. 2025
Crescimento de lançamentos de alto padrão em Maceió (> R$ 3 mi)	+254% em 2024 (506 imóveis de alto padrão lançados)	2024	Abrainc – Jornal Extra de Alagoas, mai. 2025
Retorno sobre investimento em estúdios/flats na orla	Acima de 1% ao mês (m² de R$ 15–18 mil nas quadras da praia)	2025	Sinduscon-AL (Alfredo Brêda) – Movimento Econômico, out. 2025
Aluguel médio – apartamento 50–80 m², alto padrão Ponta Verde	R$ 3.500 a R$ 4.000/mês	2025	Relatos de mercado – compilação de fontes, jul. 2025

4.4.2 Terreno com Vazio Urbano e Impacto da Conversão

O terreno objeto do estudo, com área de 1.789,28 m² na Rua Engenheiro Mário de Gusmão, bairro Ponta Verde, constitui atualmente vazio urbano em uma das áreas de maior valor imobiliário de Maceió e do Nordeste. A permanência de um lote subutilizado nessa localização representa, sob a ótica do planejamento urbano, subaproveitamento de terra urbanizada e infraestruturada em zona de alta demanda.

A conversão desse vazio em empreendimento multiuso de grande porte com 21.513,60 m² de área construída, usos hoteleiro, comercial e empresarial e 187 unidades autônomas representa uma das mais

significativas transformações do quarteirão, com impacto imobiliário positivo e relevante para o entorno. A ativação do lote elimina o efeito de *'zona morta'* gerado pelo vazio urbano, que historicamente deprime o dinamismo comercial e a percepção de segurança na área, substituindo-o por um polo permanente de movimentação de pessoas e serviços.

4.4.3 Avaliação dos Impactos sobre a Valorização e Dinâmica Imobiliária

Os impactos do empreendimento sobre a valorização imobiliária são avaliados segundo os quatro aspectos previstos no Termo de Referência, com indicação da fase de ocorrência e classificação, conforme quadro a seguir:

AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS – VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA			FASE DE OCORRÊNCIA		CLASSIFICAÇÃO
Aspecto analisado	**Dimensão de análise**	**Descrição / avaliação**	**Implantação (obra)**	**Operação (funcionamento)**	**Impacto**
Avaliação dos impactos sob o: Meio Socioeconômico					
4 – Valorização imobiliária: avaliação dos impactos sobre a dinâmica imobiliária local, adensamento induzido, mercado habitacional e segregação socioespacial					
Elevação significativa dos valores imobiliários na área de influência	**Valorização do entorno / transformação de vazio urbano**	O terreno objeto do empreendimento constitui atualmente vazio urbano em área de alta valorização imobiliária. A conversão desse vazio em empreendimento multiuso hoteleiro, comercial e empresarial de grande porte representa qualificação e ativação do solo urbano, com efeito de valorização significativa sobre os imóveis do entorno imediato. O bairro Ponta Verde já figura entre os três mais valorizados de Maceió, com m² médio de R$ 10.531 (FipeZap, mai. 2025) a R$ 12.725 (fev. 2025), em contexto de valorização acumulada de +30% entre 2023 e 2025. A implantação do Edifício Coutinho Hall reforça e amplia esse vetor de valorização, ao agregar à área novos equipamentos de hospedagem, comércio e serviços de alto padrão, atributos que historicamente elevam o preço dos imóveis lindeiros e incrementam a atratividade do entorno para investidores e incorporadores.	✓ Presente (Especulação Imobiliária)	✓ Presente (Amplificado)	**Positivo / conforme**
Gentrificação e expulsão de comunidades locais e/ou tradicionais	**Segregação socioespacial / vulnerabilidade social**	Inexistente. O levantamento histórico de uso e ocupação do solo nas áreas de influência direta e indireta não identificou a presença de comunidades locais, populações tradicionais, assentamentos precários ou núcleos de habitação popular no entorno imediato do empreendimento. O bairro Ponta Verde é historicamente consolidado como área de uso misto residencial e hoteleiro de alto padrão desde a década de 1960, com perfil socioeconômico de alta renda (IDH = 0,956; renda per capita entre as mais elevadas de Maceió), sem presença de populações vulneráveis identificadas na AID ou AII que possam ser objeto de deslocamento ou expulsão induzida pelo empreendimento.	Inexistente	Inexistente	**Sem Impacto Negativo**

AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS – VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA			FASE DE OCORRÊNCIA		CLASSIFICAÇÃO
Aspecto analisado	**Dimensão de análise**	**Descrição / avaliação**	**Implantação (obra)**	**Operação (funcionamento)**	**Impacto**
Avaliação dos impactos sob o: Meio Socioeconômico					
Desvalorização de imóveis no entorno imediato	**Conflito de usos / impacto negativo sobre vizinhança residencial**	Improvável. O entorno imediato do empreendimento é composto predominantemente por hotéis, edifícios residenciais multifamiliares e estabelecimentos comerciais, configurando uso misto já consolidado e compatível com o Edifício Coutinho Hall. A sinergia entre residências, hotéis e comércio estimula a segurança, movimentação de pedestres e o dinamismo comercial local, criando uma área viva e atraente em vez de uma zona de conflito ou abandono. Empreendimentos hoteleiros de padrão elevado historicamente agregam valor ao entorno residencial imediato, por incrementar a percepção de segurança, acessibilidade e qualidade urbana da área. Não foram identificados usos incompatíveis que possam gerar desvalorização.	Baixo risco (canteiro de obras)	Improvável / neutro	**Improvável / sem impacto negativo**
Valorização de imóveis no entorno imediato	**Dinamização da economia local / atração de investimentos**	Significativo e positivo. A operação do Edifício Coutinho Hall — com 130 suítes hoteleiras, restaurante, 10 lojas, 3 salas comerciais e 32 salas empresariais — amplia o fluxo de hóspedes, clientes e trabalhadores na área, intensificando a movimentação econômica do entorno e aumentando a atratividade da Rua Eng. Mário de Gusmão para novos estabelecimentos comerciais. Esse dinamismo tende a valorizar os imóveis lindeiros, tanto residenciais quanto comerciais, em linha com a tendência já em curso de valorização expressiva da orla da Ponta Verde — onde o m² de estúdios e flats nas quadras próximas à praia já atinge R$ 15–18 mil, com retorno de investimento superior a 1% ao mês (Sinduscon-AL, 2025). A substituição do vazio urbano por empreendimento ativo e de alto padrão representa, em si, fator de valorização do quarteirão e do seu entorno imediato.	✓ Presente (expectativa)	✓ Alto / amplificado	**Alto / Muito Positivo**

AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS – VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA			FASE DE OCORRÊNCIA		CLASSIFICAÇÃO
Aspecto analisado	**Dimensão de análise**	**Descrição / avaliação**	**Implantação (obra)**	**Operação (funcionamento)**	**Impacto**
Avaliação dos impactos sob o: Meio Socioeconômico					
Legenda: ✓ Presente = impacto identificado nesta fase | Inexistente = impacto não ocorre nesta fase. Verde = positivo/sem impacto negativo | Amarelo = moderado/requer atenção | Laranja = negativo/requer medida mitigadora					

4.5 Mobilidade Urbana, Sistema Viário e Geração de Tráfego

4.5.1 Caracterização da via de acesso – Rua Engenheiro Mário de Gusmão

A Rua Engenheiro Mário de Gusmão constitui a única via de acesso ao terreno onde será implantado o Edifício Coutinho Hall, situada no bairro Ponta Verde, Maceió/AL. Trata-se de via urbana de circulação local/coletora, com pista simples de sentido único, operando no fluxo Pajuçara → Ponta Verde / Jatiúca, ou seja, com entrada pela porção sul do bairro e saída em direção à Jatiúca, ao norte.

A via apresenta as seguintes características físico-operacionais:

- Sentido de circulação: único (Pajuçara → Ponta Verde → Jatiúca);
- Perfil de uso: misto — circulação cotidiana de moradores, serviços, comércio com estacionamento frontal às lojas e atendimento ao turismo de praia;
- Função no sistema viário: via coletora com função complementar à Avenida Deputado José Lages, servindo como rota alternativa paralela à Avenida Álvaro Otacílio nos casos de interdição na orla marítima;
- Fluxo contínuo: a via apresenta quantidade média significativa de fluxo contínuo de veículos ao longo de todo o período diurno, conforme evidenciado pelo levantamento de campo realizado em dias úteis;
- Calçadas e pedestres: existência de calçadas ao longo do trecho, com acesso de pedestres à orla próxima, utilizada por moradores, trabalhadores e turistas;
- Estacionamento: ocupação frontal das calçadas por veículos estacionados junto ao comércio lindeiro, o que contribui para a redução da largura efetiva de circulação em determinados trechos.

Figura 35.Registro fotográfico da Rua Engenheiro Mário de Gusmão – circulação de veículos, sentido único e uso misto

Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2026.

Figura 36.Registro fotográfico da Rua Engenheiro Mário de Gusmão – circulação de veículos, sentido único e uso misto

Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2026.

- **Transporte Público**

A Rua Engenheiro Mário de Gusmão é servida por linhas de transporte coletivo urbano do Município de Maceió, com itinerários que percorrem o eixo Pajuçara–Ponta Verde–Jatiúca, integrando o bairro ao sistema de mobilidade da cidade. As linhas de ônibus disponíveis no bairro, segundo a Superintendência Municipal de Transporte e Trânsito – SMTT de Maceió são:

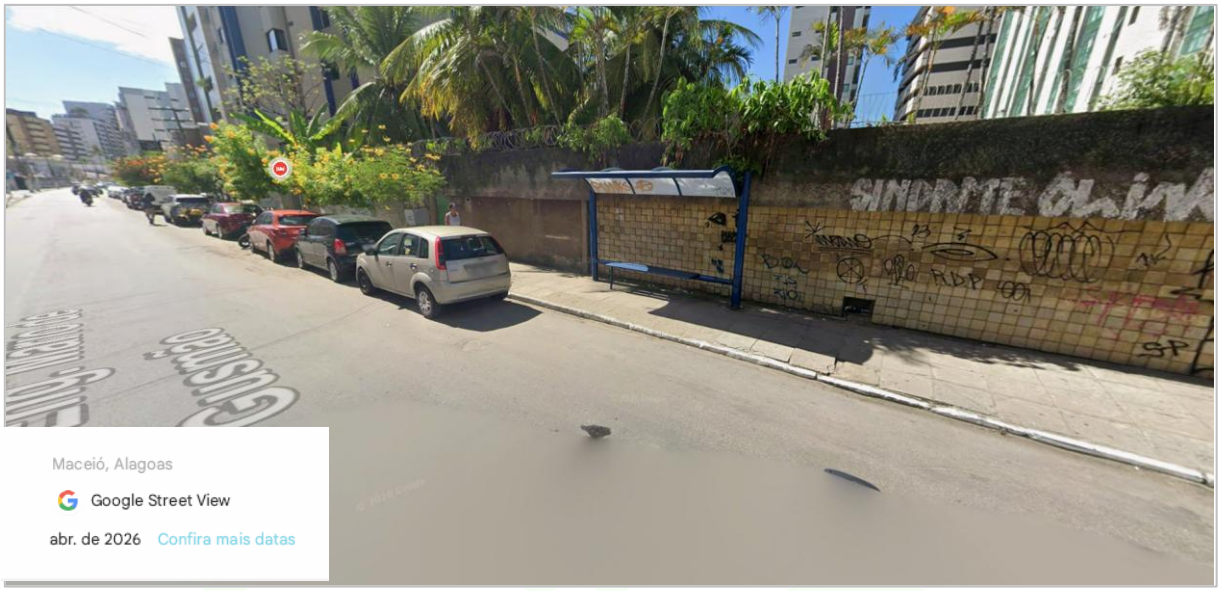
- Linha 720 – Denisson Menezes / Ponta Verde
- Linha 612 – Forene / Jatiúca (via Centro / Ponta Verde
- Linha 714 – Rio Novo / Ponta Verde
- Linha 723 – Rosane Collor / Ponta Verde (via Bom Parto)
- Linha 504 – São Jorge / Trapiche (via Ponta Verde)
- Linha 700 – Sanatório / Rotary / Ponta Verde
- Linha 708 – Cruz das Almas / Ponta Verde / Terminal Rodoviária / J acintinho
- Linha 709 – Chã da Jaqueira / Ponta Verde / Mutirão
- Linha 710 – Chã da Jaqueira / Ponta Verde / Boa Vista
- Linha 711 – Cidade Universitária / Ponta Verde / Iguatemi
- Linha 712 – Santos Dumont / Ponta Verde / Iguatemi
- Linha 716 – Clima Bom / Ponta Verde / Iguatemi / via Farol
- Linha 703 – Benedito Bentes / Ponta Verde (Gruta)
- Linha 704 – Benedito Bentes / Ponta Verde (Farol)
- Linha 727 – Eustáquio Gomes / Ponta Verde
- Linha 223 – Ipioca / Mercado (via Ponta Verde)
- Linha Madrugadão – Linhas M 001 a M 006 com atendimento noturno a Ponta Verde.

Os ônibus identificados no levantamento de campo apresentam frequência regular, com média de 32 coletivos por hora nas sessões amostradas, representando 3,1% do fluxo total de veículos contabilizados.

A existência de pontos de parada de transporte coletivo no entorno imediato do empreendimento favorecerá o acesso de funcionários e

visitantes ao Edifício Coutinho Hall por modo coletivo, contribuindo para a redução da dependência do automóvel particular.

Figura 37. Levantamento de pontos de ônibus existentes no entorno do empreendimento -9.662146564872874, -35.70789061774753



- **Circulação de Pedestres e Ciclistas**

O levantamento de campo identificou fluxo regular de pedestres e ciclistas na Rua Engenheiro Mário de Gusmão, com média de 16 bicicletas por hora nas sessões amostradas (1,6% do total). A proximidade com a praia, o calçadão e a ciclovia da orla da Ponta Verde intensificam esse fluxo, especialmente nos períodos de final de semana e temporada turística.

Foi feito um levantamento no entorno do empreendimento de pontos de ônibus, faixas de pedestres e ciclovias, nesse sentido foi possível identificar:

Figura 38. Levantamento das calçadas e faixas de pedestres existentes no entorno do empreendimento – Coordenadas 9°39'43.9"S 35°42'24.8"W

Fonte: Google Street View, 2026.

Figura 39. Levantamento das calçadas e faixas de pedestres existentes no entorno do empreendimento – Coordenadas 9°39'42.3"S 35°42'21.8"W

Fonte: Google Street View, 2026.

Figura 40. Levantamento das ciclofaixas destinadas aos ciclistas existentes no entorno do empreendimento - Distância total: 422,14 m do Edf. Coutinho Hall, identificada pelo trecho da cor indicativa Verde

Fonte: Google Street View, 2026.

- **Segurança Viária**

A configuração de sentido único da Rua Engenheiro Mário de Gusmão, aliada à presença de estacionamento frontal às lojas e à circulação mista de automóveis, motocicletas, ônibus e ciclistas, demanda atenção especial à segurança viária. O volume médio de ≈ 1.025 veículos/hora, com pico de 1.121 veículos/hora identificado no levantamento de tarde do dia 11/06/2026, indica fluxo de moderado a intenso para uma via local/coletora de pista simples.

4.5.2 Levantamento de Tráfego

4.5.2.1 Objetivo

O levantamento de tráfego teve por objetivo quantificar e caracterizar os volumes veiculares existentes na Rua Engenheiro Mário de Gusmão, via de acesso ao empreendimento, de modo a subsidiar a análise dos impactos gerados pelo Edifício Coutinho Hall sobre o sistema viário local.

4.5.2.2 Metodologia de levantamento de dados de campo

O levantamento foi realizado por contagem volumétrica manual classificada de tráfego, em quatro sessões de 60 (sessenta) minutos cada, realizadas em diferentes dias e horários da semana, de modo a amostrar os períodos de pico da manhã, pico da tarde e hora intermediária. Os veículos foram classificados nas seguintes categorias: automóveis particulares, caminhões, ônibus, motocicletas e bicicletas.

As sessões de campo foram realizadas nos seguintes períodos:

- 11/06/2026, 9h38–10h38 (pico manhã);
- 11/06/2026, 15h00–16h00 (pico tarde);
- 12/06/2026, 8h00–9h00 (pico manhã);
- 15/06/2026, 13h30–14h30 (hora intermediária tarde).

4.5.2.3 Contagem Volumétrica de Tráfego

Data	Horário	Período	Carros	Caminhões	Ônibus	Motos	Bicicletas	Total
11/06/2026	9h38–10h38	Manhã / pico	780	18	25	174	12	1.009
11/06/2026	15h00–16h00	Tarde / pico	840	19	36	215	11	1.121
12/06/2026	8h00–9h00	Manhã / pico	617	27	39	213	22	918
15/06/2026	13h30–14h30	Tarde / intermediário	819	20	28	164	21	1.052
MÉDIA/HORA (4 sessões)	—	—	**764**	**21**	**32**	**192**	**16**	**1.025**

Fonte: *Contagem volumétrica de tráfego realizada in loco – Rua Engenheiro Mário de Gusmão, Ponta Verde, Maceió/AL. Ipê Consultoria Ambiental, jun. 2026.*

4.5.2.4 Registro Fotográfico do Levantamento de Campo

Na sequência, apresentam-se os registros fotográficos referentes às atividades de levantamento de campo, agrupados de acordo com as datas de realização das coletas de dados.

Figura 41. Registros fotográficos data 11/06/2026

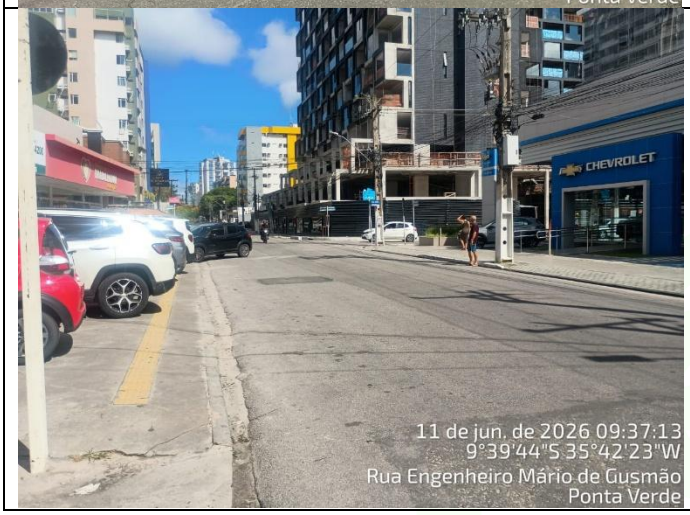


Figura 42. Registros fotográficos data 12/06/2026

Figura 43. Registros fotográficos data 15/06/2026

4.5.2.5 Análise do Tráfego Observado

Os dados de contagem indicam fluxo contínuo e expressivo na Rua Engenheiro Mário de Gusmão, com volume total variando entre 918 veículos/hora (sessão mínima, manhã de 12/06) e 1.121 veículos/hora (sessão máxima, tarde de 11/06), com média de 1.025 veículos/hora nas quatro sessões amostradas.

O volume máximo observado de 1.121 veículos/hora na sessão de tarde corresponde ao pico mais crítico registrado, concentrado na janela horária das 15h–16h, período de sobreposição entre o fluxo de retorno do trabalho, o fluxo de compras e o tráfego turístico da orla, o que contribui para o aumento de demanda na via nesse horário.

O automóvel particular é, de modo expressivo, o modal dominante, representando 74,5% do total de veículos. As motocicletas constituem o segundo modal mais relevante (18,7%), seguido de ônibus (3,1%), caminhões (2,0%) e bicicletas (1,6%). Essa distribuição reforça o caráter da via como corredor de tráfego motorizado misto, com participação significativa do transporte individual motorizado.

4.5.2.6 Distribuição Modal Obtida

Quadro 9. Distribuição modal do tráfego observado na Rua Engenheiro Mário de Gusmão

Modal	Média (veíc./h)	Participação (%)
Automóveis particulares	764	74,5%
Motocicletas	192	18,7%
Ônibus (transporte coletivo)	32	3,1%
Caminhões (carga)	21	2,0%
Bicicletas	16	1,6%
TOTAL	**1.025**	**100%**

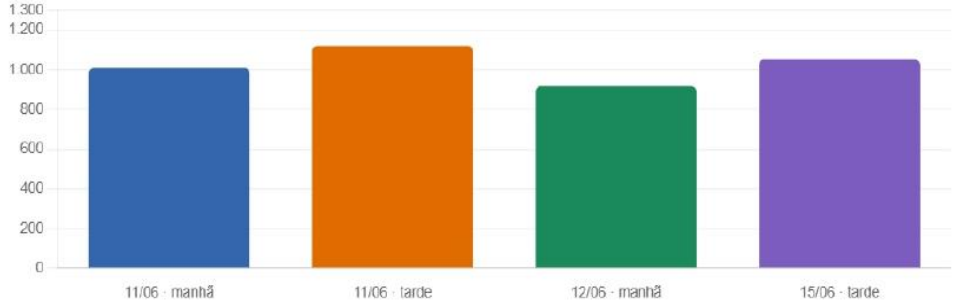
Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2026.

Quadro 10. Dashboard de Levantamento de Tráfego

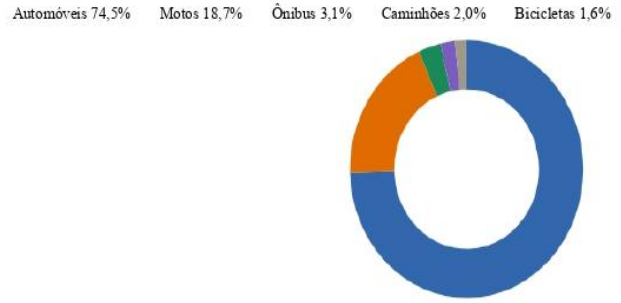
Rua Eng. Mário de Gusmão – Ponta Verde, Maceió/AL | 4 sessões, jun. 2026 | Sentido único: Pajuçara → Jatiúca

Volume médio	Volume máximo	Volume mínimo	Sessões amostradas
1.025	1.121	918	4
veículos / hora	11/06 · 15h–16h	12/06 · 8h–9h	60 min cada

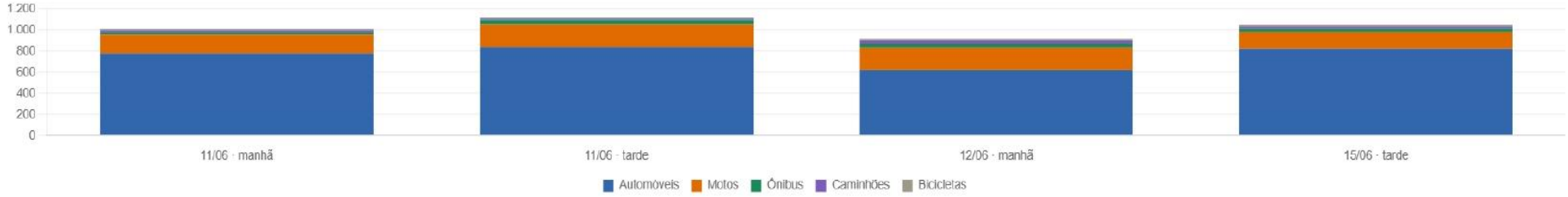
CONTAGEM POR SESSÃO (TOTAL DE VEÍCULOS)



DISTRIBUIÇÃO MODAL MÉDIA



COMPOSIÇÃO POR MODAL EM CADA SESSÃO



Fonte: contagem volumétrica in loco – Rua Eng. Mário de Gusmão, Ponta Verde, Maceió/AL. Ipê Consultoria Ambiental, jun. 2026.

4.5.3 Avaliação dos Impactos sobre a Mobilidade Urbana, Geração de Tráfego e Demanda por transporte público

Os impactos do empreendimento sobre a mobilidade urbana são avaliados segundo os aspectos previstos no Termo de Referência, com indicação da fase de ocorrência e classificação, conforme quadro a seguir:

AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS – MOBILIDADE URBANA, GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO			FASE DE OCORRÊNCIA		CLASSIFICAÇÃO
Aspecto analisado	**Dimensão de análise**	**Descrição / avaliação**	**Implantação (obra)**	**Operação (funcionamento)**	**Impacto**
Avaliação dos impactos sob o: Meio Físico e Meio Socioeconômico e da infraestrutura do sistema viário (Fluxo/Capacidade)					
5 – Mobilidade urbana: análise dos impactos sobre o sistema viário, geração e atração de viagens, transporte público, acessibilidade universal e segurança viária					
Geração e atração de viagens adicionais ao sistema viário	**Volume de tráfego / sobrecarga na via de acesso**	A Rua Eng. Mario de Gusmão registrou volume médio de 1.025 veic./h (pico de 1.121 veic./h em 15h-16h, conforme levantamento de campo de jun. 2026). O empreendimento gerará viagens adicionais de hospedes, funcionários e clientes de forma continua (hoteleiro 24h) e concentrada nos picos matinal e vespertino (empresarial e comercial). As 156 vagas internas de estacionamento (Subsolos 01 e 02 e Pilotis) absorvem parte relevante dessas viagens, reduzindo a pressão sobre a via pública. O impacto remanescente sobre o fluxo da via e moderado, especialmente nos horários de pico.	Baixo (canteiro de obras)	Moderado (pico)	**Moderado / Mitigável**
Aumento na demanda por estacionamento em vias publicas	**Pressão sobre o estacionamento na via publica**	O empreendimento dispõe de 156 vagas internas de estacionamento distribuídas entre vagas privativas (Subsolos 01 e 02), vagas rotativas públicas (7 vagas no Pilotis), vaga de embarque/desembarque, vaga de taxi, vaga de idoso, vaga PCD e vaga para veículo de grande porte (carga/descarga). Essa oferta interna e suficiente para atender a demanda estimada de hospedes, funcionários e clientes, evitando sobrecarga no estacionamento da via pública. O impacto sobre o estacionamento na Rua Eng. Mario de Gusmão e baixo na operação, desde que mantido o controle de acesso interno.	Inexistente	Baixo / Controlado	**Baixo / compatível**
Aumento na demanda por transporte coletivo	**Oferta e demanda por transporte público coletivo**	A Rua Eng. Mario de Gusmão é servida por linhas de transporte coletivo municipal no eixo Pajuçara-Ponta Verde-Jatiúca, com média de 32 ônibus/hora registrados no levantamento de campo (3,1% do fluxo total). A demanda adicional de transporte coletivo pelos funcionários do empreendimento (626 estimados) e visitantes será parcialmente absorvida pela oferta existente. Não se identifica	Inexistente	Baixo a moderado	**Baixo / compatível**

AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS – MOBILIDADE URBANA, GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO			FASE DE OCORRÊNCIA		CLASSIFICAÇÃO
Aspecto analisado	**Dimensão de análise**	**Descrição / avaliação**	**Implantação (obra)**	**Operação (funcionamento)**	**Impacto**
Avaliação dos impactos sob o: Meio Físico e Meio Socioeconômico e da infraestrutura do sistema viário (Fluxo/Capacidade)					
		necessidade de ampliação das linhas em razão exclusiva do empreendimento, sendo recomendável o monitoramento da ocupação nos horários de pico matinal e vespertino.			
Ocupação em área sem passeios adequados e acessíveis	**Acessibilidade de pedestres e PCD na calçada frontal**	A Rua Eng. Mario de Gusmão possui calcadas existentes ao longo do trecho do empreendimento. O projeto prevê acesso de pedestres pelo Pilotis semiaberto com rampa de acesso acessível, WCs PCD em múltiplos pavimentos e vagas PCD com faixa de transferência de 1,20 m em todos os pavimentos de estacionamento. Durante a fase de obra, deverá ser garantida a continuidade e acessibilidade da calcada frontal ao canteiro, com passagem protegida conforme normas de segurança de obra (NBR 12284:1991). Na operação, a calcada frontal será mantida livre e acessível.	Atenção (obra)	✓ Presente	**Positivo / compatível**
Ocupação em área sem malha cicloviária, ou inadequada	**Condições de circulação de ciclistas na via e entorno**	O levantamento de campo registrou média de 16 bicicletas/hora na Rua Eng. Mario de Gusmão (1,6% do fluxo total). A proximidade com o calçadão e a ciclovia da orla da Ponta Verde representa infraestrutura cicloviária consolidada no entorno imediato. A Rua Eng. Mario de Gusmão não dispõe de ciclofaixa demarcada, situação preexistente ao empreendimento. O Edifício Coutinho Hall não agrava essa condição, mas o aumento de trafego motorizado nos horários de pico poderá reduzir pontualmente a segurança dos ciclistas na via.	Inexistente	Baixo / Pontual	**Baixo / compatível**
Ocupação em área sem via pavimentada	**Condições de pavimentação da via de acesso**	Não aplicável. A Rua Eng. Mario de Gusmão é via pavimentada, com revestimento asfáltico existente e em operação regular. Não há trecho sem pavimentação identificado no trajeto de acesso ao empreendimento. Na fase de obra, deverá ser garantida a recomposição do pavimento eventualmente danificado por manobras de obra ou saída de canteiro, conforme exigência da SMTT e do contrato de obra.	Atenção (recomposição)	Inexistente	**Não aplicável / via pavimentada**

AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS – MOBILIDADE URBANA, GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO			FASE DE OCORRÊNCIA		CLASSIFICAÇÃO
Aspecto analisado	**Dimensão de análise**	**Descrição / avaliação**	**Implantação (obra)**	**Operação (funcionamento)**	**Impacto**
Avaliação dos impactos sob o: Meio Físico e Meio Socioeconômico e da infraestrutura do sistema viário (Fluxo/Capacidade)					
Legenda – Meio afetado: Físico = infraestrutura construída e ambiente natural | Biótico = não aplicável (área totalmente antropizada) | Antrópico = população, usuários, qualidade de vida | Sistema Viário = capacidade, fluxo e operação da rede viária. **Legenda Impacto:** Verde = positivo/baixo/compatível | Amarelo = moderado/mitigável | Laranja = negativo/requer medida.					

4.6 Conforto Ambiental

4.6.1 Iluminação, ilhas de calor, ventilação

O município de Maceió está localizado na latitude 9°40' Sul, apresentando clima quente e úmido característico do litoral nordestino, enquadrando-se na Zona Bioclimática 8 conforme a ABNT NBR 15220-3. Análises da carta bioclimática de Maceió evidenciam que apenas 30% das horas anuais se encontram em conforto térmico, enquanto 70% das horas registram desconforto, sendo a maior parte, 65% por excesso de calor. Para as horas de desconforto, a ventilação natural figura como estratégia prioritária, responsável por 78,7% das soluções recomendadas, seguida de inércia térmica (18,5%) e resfriamento evaporativo (16,5%).

No que se refere à ventilação natural em Maceió, as direções de ventos predominantes durante o ano são Leste e Sudeste, atingindo velocidades máximas de 3,93 m/s e 4,5 m/s respectivamente. O bairro da Ponta Verde, onde se localiza o empreendimento (Rua Engenheiro Mário de Gusmão), é diretamente favorecido por essas correntes de origem atlântica, condição climática estrutural positiva para a ventilação natural das edificações e dos espaços públicos adjacentes.

Considerando que o empreendimento é de uso misto, essa configuração — edificação de médio porte, com gabarito elevado e uso intensivo, implantada em terreno relativamente compacto — impõe análise criteriosa sobre os impactos de iluminação, ventilação e formação de ilhas de calor, tanto no interior das unidades quanto sobre o entorno imediato.

Iluminação Natural

A composição construtiva das fachadas do Edifício Coutinho Hall, conforme estabelecido no memorial descritivo, adota esquadrias de alumínio anodizado e vidro como elemento predominante de vedação das aberturas externas em praticamente todas as tipologias de uso — hoteleiro, empresarial e comercial. Essa solução é positiva do ponto de vista da admissão de luz natural nos ambientes internos, reduzindo a dependência de iluminação artificial ao longo do período diurno.

Nos pavimentos hoteleiros (3° ao 7° elevados), as suítes recebem paredes emassadas e pintadas com esquadrias de alumínio e vidro e porta principal em madeira; os BWC's têm revestimento cerâmico até a altura de forro também com esquadrias de alumínio e vidro, assegurando ventilação e iluminação natural mesmo nos ambientes sanitários. As varandas e jardineiras previstas nas tipologias com terminações especificadas (13 a 26) funcionam como zonas de transição que potencializam a captação de luz natural e a ventilação cruzada nas unidades.

Nos pavimentos empresariais (9° ao 14° elevados e cobertura), as salas dispõem igualmente de esquadrias de alumínio e vidro e, nas tipologias com varanda e jardineira, de espaços de transição que ampliam a permeabilidade luminosa e arejamento das unidades.

No mezanino/8° elevado, destinado a áreas coletivas de lazer (piscina, academia, meeting, lounge, sala de reunião, gourmet e confraria externa), as varandas e jardineiras previstas reforçam a integração com o ambiente externo, contribuindo positivamente para o conforto luminoso e térmico dos usuários.

Ilhas de Calor

A intensa urbanização altera a ecologia das cidades, visto que o aumento de construções e a diminuição das áreas verdes preservadas alteram os padrões climáticos entre as áreas circunvizinhas. A ausência de vegetação e o aumento de áreas cimentadas e construções verticais

diminuem o efeito de esfriamento, fenômeno conhecido como "ilha de calor".

O memorial descritivo do empreendimento em questão prevê jardineiras com plantas e vegetações da região em diversas tipologias — tanto nos pavimentos hoteleiros (terminações com varanda e jardineira) quanto nos pavimentos empresariais com varanda e jardineira, e ainda no mezanino. Essa previsão é positiva, pois a vegetação em jardineiras contribui, mesmo que parcialmente, para a redução do ganho térmico das superfícies, a absorção de CO_2 e a manutenção de umidade relativa do ar. Recomenda-se que as espécies a serem utilizadas sejam nativas ou adaptadas ao clima litorâneo alagoano, de forma a maximizar a resiliência das jardineiras às condições de vento e maresia.

Ventilação

A configuração das unidades hoteleiras — suítes com BWC, varandas e jardineiras, acessadas por esquadrias de alumínio e vidro — é favorável à ventilação cruzada, estratégia reconhecida como a mais eficiente para o clima de Maceió. Aberturas opostas em fachadas facilitam a entrada das brisas marinhas e expulsam o ar quente acumulado, mantendo os espaços confortáveis e diminuindo a necessidade de refrigeração artificial. As unidades empresariais com varanda e jardineira (tipologias 02, 03 e 04 dos pavimentos empresariais) reproduzem a mesma lógica construtiva favorável à ventilação natural.

Cabe ressaltar que o projeto prevê a "ventilação escada pressurizada e antecâmara" no subsolo 02, evidenciando que o empreendimento prevê sistemas de controle de fumaça em conformidade com as normas de segurança contra incêndio, o que é positivo para a segurança do empreendimento e não representa impacto negativo sobre o entorno.

4.6.2 Níveis de Ruído e Vibração

4.6.2.1 Caracterização do empreendimento quanto a Avaliação de Ruídos

4.6.2.2 Objetivo

A presente seção tem por objetivo avaliar os níveis de pressão sonora emitidos pelas atividades desenvolvidas pelo empreendimento, a fim de avaliar os impactos causados à vizinhança no seu entorno.

4.6.2.3 Justificativa do período de monitoramento de ruído

Para o presente estudo, foram mantidos os dados de monitoramento de ruído obtidos em 15 de agosto de 2025, considerando que não foram identificadas alterações significativas nas características de uso e ocupação do solo, no padrão de tráfego da via ou nas demais fontes sonoras existentes no entorno do empreendimento que justificassem a realização de uma nova campanha de medição.

A manutenção dos dados anteriormente coletados fundamenta-se no fato de que as condições ambientais e urbanísticas da área permaneceram substancialmente inalteradas, não havendo intervenções, mudanças viárias ou implantação de atividades potencialmente geradoras de ruído capazes de modificar o cenário acústico local. Dessa forma, os resultados obtidos na campanha de 2025 permanecem representativos da realidade da área de influência do empreendimento.

Adicionalmente, verifica-se que os níveis de pressão sonora registrados refletem a média característica da via e do entorno imediato, não havendo indícios de variações relevantes que possam comprometer a validade técnica das informações utilizadas. Assim, os dados de monitoramento de 15/08/2025 são considerados adequados e suficientes para subsidiar a avaliação acústica apresentada neste estudo.

4.6.2.4 Características do local

O empreendimento Coutinho Hall consiste em um estabelecimento hoteleiro e comercial a ser implantado em área urbana no município de Maceió/AL. O terreno destinado ao projeto possuía algumas edificações construídas e agora encontra-se descampado. A estrutura projetada para o empreendimento Coutinho Hall contempla uma configuração de uso misto, integrando atividades hoteleiras, comerciais, empresariais e de serviços em um único complexo arquitetônico. O empreendimento será composto por pavimentos destinados a estacionamento, lojas comerciais, salas empresariais, restaurante e unidades hoteleiras, proporcionando diversidade de usos e atendimento a diferentes perfis de usuários.

Implantado em um terreno de **2.081,57 m²**, o empreendimento foi concebido para otimizar a ocupação do lote, garantindo funcionalidade, conforto e eficiência operacional, em conformidade com os parâmetros urbanísticos aplicáveis. A proposta busca fortalecer a vocação comercial e turística da região da Ponta Verde, oferecendo infraestrutura adequada para hospedagem, atividades empresariais, comércio e serviços.

4.6.2.5 Legislação aplicável e conformidade legal para diagnóstico de ruído

O presente trabalho tem o objetivo de realizar um diagnóstico dos ruídos percebidos no ambiente estudado, sendo assim, a legislação vigente deve ser avaliada, especialmente no tocante as principais disposições legais, que compreendem a Constituição Federal, Leis, Decretos, Resoluções e demais normas aplicáveis à espécie, no âmbito Federal, Estadual e Municipal.

O Artigo 225 da Constituição Federal, é considerado espinha dorsal do Direito Ambiental Brasileiro, nele é disposto que:

Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e de preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

Ademais, a Lei n.º 6.938/81, regulamentada pelo Decreto nº 99.274/90, dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente e conceitua poluição como a degradação da qualidade ambiental provocada por atividades que, direta ou indiretamente prejudiquem a saúde, a segurança e o bem-estar da população, deste modo, a poluição sonora é tida como uma grave alteração do ambiente, que pode causar danos à saúde humana e animal.

De acordo com o artigo 54 da Lei de Crimes Ambientais nº 9.605/1998, a poluição sonora é tida como crime, bem como a perturbação do sossego alheio, definido no artigo 42 da Lei de Contravenções Penais (Decreto-Lei nº 3.688/41).

As normas técnicas utilizadas no monitoramento de ruído baseiam-se na NBR 10.151/2000 e na NBR 10.152/2017 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, sendo citadas pela Resolução CONAMA nº 1, de 8 de março de 1990, onde critérios e padrões para a emissão de ruídos, em decorrência de quaisquer atividades são estabelecidos, bem como na Resolução CONAMA Nº 002, de 08 de março de 1990 que institui o Programa Nacional de Educação e Controle de Poluição Sonora – Silêncio.

4.6.2.6 Procedimentos de medição

As medições foram realizadas no horário diurno, seguindo os procedimentos e referências da norma NBR ABNT 10.151:2019 para avaliação do ruído em áreas habitadas.

As medições foram efetuadas nas áreas externas e no entorno da propriedade, utilizando-se a curva de ponderação “A”, com circuito de resposta rápida e adotando-se uma distância de 1,20m do piso, buscando proteger o microfone na ocorrência de ventos fortes, a fim de não causar distorções nas aferições. Foi adotado o intervalo de medições de 30 segundos durante o período de observação de 5 minutos.

4.6.2.7 Equipamentos de medição

O equipamento de medição de pressão sonora utilizado foi um Sonômetro Digital Portátil Instrutherm DEC-6000, com filtro de banda de oitava 1/1, classe 2 conforme IEC 61672. O aparelho possui faixa de medição dinâmica de 25 a 136Db(A), tempo de resposta Rápido, Lento e Impulso, resposta de frequência 1/1 de oitava em tempo real de 20Hz a 8kHz e 1/3 de oitava em tempo real de 20Hz a 12,5kHz. O aparelho estava devidamente calibrado e ajustado para leitura rápida (fast) ponderado em "A" conforme NBR 10151. O Sonômetro foi calibrado pela última vez em 16/07/2025. O Certificado de Calibração segue em anexo a este Laudo.

4.6.2.8 Pontos efetivos de medição

Os pontos foram determinados conforme determina a norma NBR ABNT 10.151:2019, na área a ser construída e no entorno do empreendimento. Os pontos medidos estão dispostos na Tabela 01.

Tabela 1. Localização dos pontos de medição

PONTO	LATITUDE	LONGITUDE	Descrição
P01	9°39'43.70"S	35°42'23.42"O	Extremidade externa do terreno (Sudoeste).
P02	9°39'43.47"S	35°42'22.63"O	Extremidade central externa do terreno (Sul)
P03	9°39'43.43"S	35°42'21.82"O	Extremidade externa do terreno (Sudeste)
P04	9°39'41.59"S	35°42'23.27"O	Extremidade central externa do terreno (Norte)
P05	9°39'41.40"S	35°42'22.53"O	Extremidade central externa do terreno (Nordeste)
P06	9°39'41.58"S	35°42'23.67"O	Extremidade central externa do terreno (Noroeste)

Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

Figura 44. Pontos de amostragem para medição de no empreendimento

Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

4.6.2.9 Caracterização da área

Como apresentado na seção anterior, o local ao qual o empreendimento está inserido é compatível com a Legislação Municipal aplicável ao uso e ocupação do solo, bem como as demais exigências legais e administrativas federais, estaduais e municipais, estando enquadrado na Zona Residencial 4 (ZR- 4), área na cidade com alta capacidade de infraestrutura urbana, predominantemente residencial.

Os pontos de medição estão localizados em uma área mista com vocação residencial, comercial e de serviços, com a presença de outros empreendimentos imobiliários de porte similar ao pretendido para o Coutinho Hall.

Abaixo segue uma caracterização sucinta das condições climáticas do local de medição no dia que foi realizada a medição do nível de pressão sonora. Os dados foram coletados da estação meteorológica de Maceió/AL.

Tabela 2. Condições climáticas no dia da medição

Data	Hora (UTC)	Temperatura			Umidade			Pressão Ins. (hPa)	Vel. Vento (m/s)	Radiação (KJ/m²)	Chuva (mm)
		Ins. (C)	Max. (C)	Min. (C)	Ins. (%)	Max. (%)	Min. (%)				
15/08/2025	0	25,2	25,3	25,1	82	83	81	1009,9	2,5		0
15/08/2025	100	25	25,2	25	84	84	82	1009,9	2,3		0
15/08/2025	200	24,9	25,1	24,8	84	85	83	1009,8	2,7		0
15/08/2025	300	24,6	24,9	24,5	86	86	84	1009,2	2,7		0
15/08/2025	400	24,7	24,7	24,5	85	87	85	1009,1	2,7		0
15/08/2025	500	24,3	24,7	24,2	88	88	85	1008,5	2,4		0
15/08/2025	600	23,6	24,5	23,6	92	94	87	1008,4	2,7		0,8
15/08/2025	700	24	24	23,4	89	94	89	1008,5	2,3	0,3	0,2
15/08/2025	800	24,2	24,2	23,9	87	90	86	1008,8	2,4		0
15/08/2025	900	23,4	24,3	23,3	93	93	86	1009,2	2,3	14,1	0
15/08/2025	1000	25,1	25,1	23,4	80	93	80	1009,8	2,8	314,3	0
15/08/2025	1100	25,1	25,9	24,9	80	81	75	1010,2	3,2	684,8	0
15/08/2025	1200	26,1	26,7	25,1	73	80	71	1010,5	4,2	1535,9	0
15/08/2025	1300	27,4	27,4	26	69	75	67	1010,6	4,1	1836	0
15/08/2025	1400	27,5	27,5	26,3	73	75	67	1009,7	2,6	1603,9	0
15/08/2025	1500	26,4	27,6	26,3	74	75	69	1009,2	3,7	1371,6	0
15/08/2025	1600	26,3	26,8	25,9	76	77	73	1008,4	4,7	994,3	0
15/08/2025	1700	26,5	26,7	26,1	73	76	71	1008,1	3,4	1158,1	0
15/08/2025	1800	26	26,9	26	74	75	72	1008	4,2	1291,2	0
15/08/2025	1900	25,5	26,1	25,4	78	79	74	1008,3	4,3	506,6	0
15/08/2025	2000	25,1	25,5	25,1	78	79	76	1008,4	4	236,5	0
15/08/2025	2100	24,8	25,1	24,8	80	80	78	1008,8	3,2	6,5	0
15/08/2025	2200	24,8	24,9	24,7	81	81	80	1009	3,2		0
15/08/2025	2300	24,8	24,8	24,5	83	84	81	1009,4	2,6		0

Fonte: INMET, 2025.

4.6.2.10 Determinação do nível de ruído ambiental (Lra)

O nível de ruído ambiente (Lra) é definido, pela NBR 10.151, como o nível de pressão sonora equivalente ponderado num ponto “A”, no local e horário considerados, na ausência do ruído gerado pela fonte sonora avaliada.

Tabela 3. Nível de critério de avaliação NCA para ambientes externos, em dB(A)

Tipos de áreas	Diurno	Noturno
Áreas de sítios e fazendas	40	35
Área estritamente residencial urbana ou de hospitais ou de escolas	50	45
Área mista, predominantemente residencial	**55**	**50**
Área mista, com vocação comercial e administrativa	60	55
Área mista, com vocação recreacional	65	55
Área predominantemente industrial	70	60

Fonte: ABNT, 2000.

Tendo em vista que o empreendimento está localizado em área urbana mista, com residências e empreendimentos comerciais, além de considerar que o terreno atualmente encontra-se desocupado e sem intervenções, os níveis de critério de avaliação – NCA a serem considerados são de 50 a 55 dB(A). Como as medições foram realizadas no período diurno, o NCA estabelecido é de 55dB(A).

4.6.2.11 Valores medidos com influência do ruído gerado pela fonte sonora em questão

As medições foram realizadas no dia 15 de agosto de 2025, das 10h40 às 11h17, na qual foram medidos os níveis de pressão sonora nas extremidades do terreno, conforme já mencionado, seguindo as recomendações estabelecidas pela NBR 10.151 de afastamento de

aproximadamente 1,20m do piso e 2,00 m de quaisquer superfícies refletoras, como muros, paredes, etc.

Abaixo segue tabela com os registros de medição.

Tabela 4. Registro do Monitoramento do Ruído

Ponto	Data	Horário inicial Horário final h:min:seg	Nível de pressão sonora (Db)	LAeq,T (dB)[1]	Tempo de Medição T (min:seg)
P1	15/08/2025	10:40:28 10:44:58	71	70,27	05:00
			73,8		05:00
			70,2		05:00
			68,7		05:00
			70,7		05:00
			68,3		05:00
			69,6		05:00
			69,7		05:00
			69,9		05:00
			67,1		05:00
P2	15/08/2025	10:46:30 10:51:00	67,3	70,50	05:00
			69,9		05:00
			69,3		05:00
			68,5		05:00
			71,8		05:00
			68,2		05:00
			72		05:00
			69,5		05:00
			73,5		05:00
			71		05:00
P3	15/08/2025	10:52:30 10:57:00	54,3	68,81	05:00
			53,9		05:00
			51,2		05:00
			50,1		05:00
			49		05:00
			52,8		05:00
			49,9		05:00
			47,7		05:00
			49,1		05:00
			47,9		05:00
P4	15/08/2025	11:01:06 11:05:36	69,8	68,81	05:00
			71,1		05:00
			71,5		05:00
			67,4		05:00
			65,5		05:00
			67,2		05:00
			69,5		05:00
			67,7		05:00

			65,3		05:00
			68,5		05:00
P5	15/08/2025	11:07:01 11:11:31	75,6	72,89	05:00
			72,5		05:00
			70,1		05:00
			73		05:00
			74,8		05:00
			71,4		05:00
			72,3		05:00
			72,5		05:00
			71,9		05:00
			72		05:00
P6	15/08/2025	11:13:11 11:17:41	72,8	72,23	05:00
			72,6		05:00
			75,5		05:00
			71,4		05:00
			71,9		05:00
			74,3		05:00
			74,2		05:00
			66,5		05:00
			65,3		05:00
			65,9		05:00

Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

4.6.2.12 Informações adicionais

Os níveis sonoros aferidos demonstram a situação encontrada no dia da verificação, sendo assim, cabe ao empreendedor seguir com o monitoramento de ruído gerado, a fim de garantir o conforto acústico da vizinhança e a saúde dos seus funcionários, sendo assim, sugere-se que medição de avaliação de ruídos seja feita a cada seis meses.

4.6.2.13 Medidas Mitigadoras

Considerando que os níveis de pressão sonora registrados no local do empreendimento ultrapassam o NCA estabelecido para a região, sugere-se a aplicação das seguintes medidas mitigadoras:

- Durante a implantação, executar atividades mais ruidosas apenas em horário comercial diurno, evitando período noturno e finais de semana, conforme legislação municipal e utilizar

equipamentos com silenciadores em bom estado e manutenção preventiva para reduzir emissões sonoras excessivas;

- Utilização de materiais com bom desempenho acústico nas fachadas e esquadrias (vidros duplos, esquadrias com vedação adequada, paredes com tratamento acústico em áreas voltadas para maior tráfego);
- Instalação de barreiras acústicas ou enclausuramento parcial em casas de máquinas, geradores e sistemas de exaustão/ar-condicionado;
- Manutenção periódica dos equipamentos mecânicos para evitar ruídos excessivos por desgaste;
- Implantação de piso asfáltico ou intertravado nas vias de acesso interno para reduzir ruídos de impacto de pneus;
- Incentivo ao uso de bicicletários e transporte coletivo para reduzir a intensidade do tráfego de automóveis particulares;
- Estabelecimento de regras para carga e descarga em horários diurnos, evitando perturbação em períodos noturnos;
- Orientação de prestadores de serviços (obras futuras, manutenção) para respeitar limites de horário definidos por legislação municipal.

4.6.2.14 Registros fotográficos

Figura 45. Ponto 01

Figura 46. Ponto 02

Figura 47. Ponto 03

Figura 48. Ponto 04

Figura 49. Ponto 05

Figura 50. Ponto 06

Figura 51. Movimentação de veículos no Ponto 01

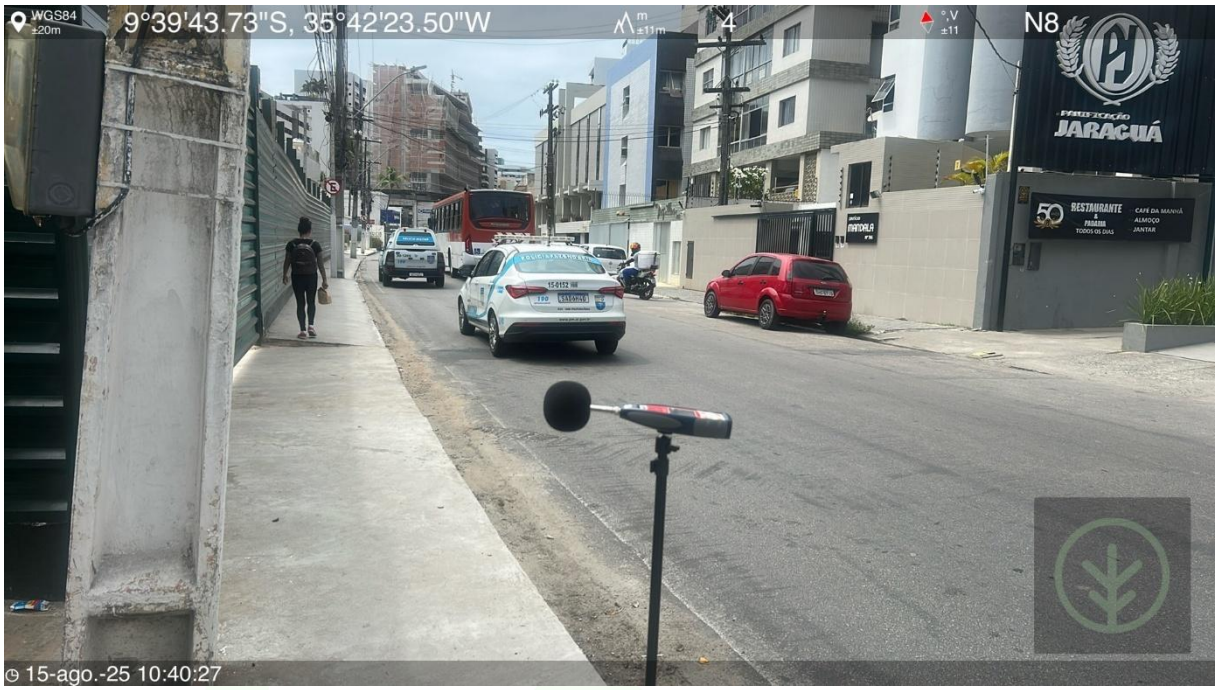


Figura 52. Movimentação de veículos no Ponto 02

Figura 53. Movimentação de veículos no Ponto 03

Figura 54. Movimentação de veículos no Ponto 04

Figura 55. Movimentação de veículos no Ponto 05

Figura 56. Movimentação de veículos no Ponto 06

4.6.2.15 Diagnóstico técnico – Avaliação dos dados de medição de ruído ambiental (LAeq,T)

- **Análise dos Resultados Obtidos**

As medições de ruído ambiental foram realizadas em seis pontos estrategicamente distribuídos na Área Diretamente Afetada (ADA) e nas áreas de influência do empreendimento, ao longo do trecho previsto para a implantação do Edifício Coutinho Hall. Os pontos de monitoramento contemplaram o entorno imediato, áreas adjacentes e zonas diretamente influenciadas pelo fluxo viário local, permitindo a caracterização das condições acústicas existentes na área de estudo.

A estratégia de amostragem buscou abranger uma faixa completa de influência da via, caracterizada por uso misto do solo, presença de hotéis, comércio local, intenso fluxo de veículos, circulação de pedestres, serviços variados e tráfego de transporte público.

O parâmetro adotado para análise foi o LAeq,T, considerado o índice mais adequado para avaliar a emissão sonora média no período de observação. Em conformidade com a ABNT NBR 10151:2019, para áreas de vocação predominantemente residencial como é o caso do entorno imediato o limite de avaliação para o período diurno é de 55 dB(A).

A NBR supracitada trata da Acústica - Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, preconizada na resolução CONAMA nº 1 de 08/03/1990, retificada em 16/08/1990.

Pode-se concluir que as medições registradas apresentaram valores de LAeq,T, entre aproximadamente 68,81 dB(A) e 72,82 dB(A), indicando clara tendência de excedência ao limite normativo em todos os pontos avaliados (Tabela 04). Em síntese, a análise dos valores medidos demonstra que:

Todos os 06 pontos amostrais apresentaram níveis de LAeq,T superiores ao limite de 55 dB(A) estabelecido para áreas de uso predominantemente residencial.

Os valores equivalentes oscilaram de forma consistente entre 68,81 dB(A) e 72,82 dB(A), com amplitudes pontuais superiores relacionadas a passagem de veículos, aceleração brusca de motocicletas, fluxo de ônibus e condições de tráfego saturado.

A uniformidade do excedente ao longo do traçado indica que o ruído não é pontual, mas sim característico de toda a área, sugerindo que o ambiente sonoro já está consolidado dentro de um padrão típico de vias de tráfego urbano.

- **Contextualização do ambiente sonoro:**

O conjunto de dados evidencia que o corredor em estudo atua como um eixo estruturante de circulação urbana, apresentado:

- A via principal da Rua Engenheiro Mário de Gusmão apresenta fluxo veicular contínuo e significativo, especialmente nos horários de pico, concentrando deslocamentos relacionados ao retorno do trabalho, atividades de comércio e serviços, transporte público e fluxo turístico. O automóvel particular é o principal modal utilizado, correspondendo a 74,5% do total de veículos registrados, seguido pelas motocicletas (18,7%), ônibus (3,1%), caminhões (2,0%) e bicicletas (1,6%). O perfil de circulação observado confirma a função da via como eixo estruturador da mobilidade local, caracterizado pela predominância do transporte individual motorizado e elevada capacidade de absorção de diferentes tipos de tráfego;
- Atividades comerciais e de serviços, que ampliam a presença de pessoas e aumentam a emissão de sons sociais e operacionais;
- Movimentação de pedestres, hotéis, igrejas, pequenos estabelecimentos e conexões viárias, que agregam ruído de fundo constante;

- Condições urbanas que, somadas, elevam o nível de pressão sonora de forma permanente, distanciando-o dos patamares previstos para zonas estritamente residenciais;
- Esse diagnóstico demonstra que a área já se comporta como zona de uso misto com forte influência do tráfego, justificando tecnicamente a ocorrência de níveis elevados de LAeq,T.

➢ **Confronto de dados com a literatura brasileira**

Visto isso, a poluição sonora urbana pode ser gerada por diversas fontes, tais como o tráfego veicular, atividades de entretenimento e lazer, atos religiosos e outras ações semelhantes (BESSA et al., 2017). Dentre essas fontes, a que mais se destaca é o tráfego de veículos nas vias de trânsito das cidades devido, principalmente, à ausência ou inadequação da manutenção da frota em uso, às más condições das vias públicas e aos maus hábitos de condutores (VASCONCELOS et al., 2020). Neste sentido, estima-se que, de forma geral, os veículos rodoviários são responsáveis por 80 % do ruído ambiental no meio urbano (BIASI et al., 2018).

Diante disso, os níveis de pressão sonora obtidos estão de acordo com o padrão descrito pela literatura brasileira para vias urbanas de grande circulação, onde o tráfego veicular é reconhecidamente a principal fonte de poluição sonora. Estudos nacionais demonstram que corredores viários com volume elevado de veículos apresentam níveis equivalentes acima de 70 dB(A), valores muito semelhantes aos registrados neste estudo.

Segundo Paz (2005), a avaliação de áreas centrais urbanas identificou Leq médio de 72,9 dB(A) em zonas com tráfego intenso, faixa compatível com a realidade observada ao longo do futuro Edifício Coutinho Hall. Zannin et al. (2002) reforçam esse comportamento ao relatar que vias de alto fluxo em Curitiba apresentam níveis equivalentes variando entre 63 e 76 dB(A), frequentemente acima dos limites estabelecidos pela NBR 10151 para áreas residenciais.

Em diagnóstico semelhante, Gaburro (2012) verificou que os níveis de ruído associados exclusivamente à circulação de veículos em trechos

urbanos de Vitória/ES superavam os limites diurnos da NBR 10151, evidenciando que a maior parte das vias de circulação prioritária em centros urbanos brasileiros apresenta excedências significativas.

Além disso, Gerges (2000) destaca que o ruído de tráfego é “a principal fonte de incômodo ambiental nas cidades brasileiras”, constituindo um agente permanente de degradação da qualidade acústica. Tal afirmação encontra plena correspondência nos resultados deste estudo, que mostram excedência generalizada em todo o traçado monitorado.

Dessa forma, os dados de LAeq,T registrados nos 06 pontos são tecnicamente coerentes com o padrão de ruído esperado para vias de acesso consolidadas, sustentando que as condições acústicas observadas decorrem do fluxo contínuo e intenso em horários de pico, da diversificação de usos e da ocupação contínua ao longo da área em questão.

4.6.2.16 Síntese da conformidade normativa e interpretação técnica

A partir da análise dos dados levantados e da comparação com o arcabouço normativo e científico, conclui-se que:

Todos os 06 pontos apresentaram excedência ao limite de 55 dB(A) estabelecido pela NBR 10151:2019 para áreas de vocação predominantemente residencial.

Os níveis registrados reproduzem com fidelidade o padrão encontrado na literatura brasileira para vias de média a grande circulação, confirmando que as emissões sonoras são decorrentes das condições típicas de um corredor viário urbano consolidado.

A predominância de valores entre 68,81 dB(A) e 72,82 dB(A), indica que o ambiente sonoro local se encontra caracterizado pelo tráfego intenso, reforçando a necessidade de planejamento acústico e medidas mitigadoras nas etapas subsequentes do empreendimento. Assim, o diagnóstico evidencia que o futuro Edifício Coutinho Hall apresenta ruído ambiental acima dos padrões de conforto recomendados, configurando um cenário semelhante ao identificado em outros estudos nacionais

conduzidos em áreas urbanas densamente circuladas. Dessa forma, apesar de a implantação do empreendimento contribuir com o aumento dos níveis de pressão sonora durante as obras de implantação, entende-se que essa contribuição não é significativa, além de ser temporária e mitigável.

4.6.3 Avaliação dos Impactos sobre o Conforto ambiental, térmico, lumínico e acústico

AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS – CONFORTO AMBIENTAL, TÉRMICO, LUMÍNICO E ACÚSTICO			Meio Afetado	FASE DE OCORRÊNCIA		CLASSIFICAÇÃO
Aspecto analisado	**Dimensão de análise**	**Descrição / avaliação**	**Físico / Biótico / Antrópico**	**Implantação (obra)**	**Operação (funcionamento)**	**Impacto**
6 - Conforto ambiental, térmico, lumínico e acústico: avaliação das alterações nas condições ambientais locais, incluindo sombreamento, ventilação, ilhas de calor, iluminação natural e artificial, níveis de ruído e vibração, bem como seus efeitos sobre o bem-estar da população do entorno						
Aumento da poluição do ar	**Emissão de material particulado, gases e odores**	Na fase de implantação, as atividades de terraplanagem, concretagem e movimentação de veículos pesados geram emissão de poeira e gases de combustão. Na fase de operação, o aumento do fluxo de veículos motorizados no entorno pode elevar marginalmente os níveis de poluentes atmosféricos na Rua Eng. Mario de Gusmão. O impacto e temporário na fase de obra e de baixa magnitude na operação, dado o volume de trafego já existente (1.025 veia. /h em média) que já caracteriza nível consolidado de emissões na via. Medida mitigadora: umidificação do canteiro, cobertura de cargas em transporte, manutenção preventiva da frota de obra.	Físico (qualidade do ar) Antrópico (saúde respiratória)	Moderado (poeira/gases)	Baixo / adicional marginal	**Moderado (obra) / baixo (operação) – mitigável**
Geração de Ruídos por veículos e/ou equipamentos	**Níveis de pressão sonora – fontes mecânicas e de trafego**	O monitoramento acústico realizado em 6 pontos na ADA em 15/08/2025 registrou Laet entre 68,81 e 72,89 dB(A) no período diurno, todos acima do NCA de 55 dB(A) estabelecido pela NBR 10151:2019 para área mista predominantemente residencial (+13,81 a +17,89 dB(A) de excedência). Os níveis são atribuídos predominantemente ao trafego viário já consolidado da Rua Eng. Mario de Gusmão (74,5% automóveis, 18,7% motos), caracterizando ambiente sonoro preexistente de vias urbanas de médio a alto fluxo. O empreendimento poderá agravar pontualmente esses níveis na fase de obra (equipamentos de	Físico (ambiente acústico) Antrópico (conforto / saúde auditiva)	✓ Presente (Canteiro de Obras)	✓ Moderado / Adicional ao preexistente	**Negativo / preexistente + adicional – requer medidas**

AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS – CONFORTO AMBIENTAL, TÉRMICO, LUMÍNICO E ACÚSTICO			Meio Afetado	FASE DE OCORRÊNCIA		CLASSIFICAÇÃO
Aspecto analisado	**Dimensão de análise**	**Descrição / avaliação**	**Físico / Biótico / Antrópico**	**Implantação (obra)**	**Operação (funcionamento)**	**Impacto**
		construção) e marginalmente na operação (geradores, compressores de ar-condicionado, trafego adicional).				
Geração de ruídos pela população	**Ruido social – hospedes, clientes e funcionários**	O fluxo estimado de ~1.315 pessoas no horário de pico (hospedes, clientes e funcionários) gerara ruido social nas áreas de circulação, restaurante, lojas e espaços de lazer do mezanino. Por se tratar de empreendimento de uso misto hoteleiro e comercial, o ruido social serão concentrados nos ambientes internos e nas áreas de acesso aos pilotis, com impacto limitado ao entorno imediato. O restaurante e o bar (2 elevados) são as atividades com maior potencial de geração de ruido social externo. Medidas mitigadoras: isolamento acústico das fachadas do restaurante e adoção de regras operacionais de horário de funcionamento.	Antrópico (conforto acústico do entorno) Físico (propagação sonora)	Baixo (canteiro)	Moderado (restaurante/bar)	**Moderado / mitigável por isolamento acústico**
Geração de reflexos ofuscantes causados por revestimento da fachada	**Reflexão luminosa / ofuscamento no entorno**	O memorial descritivo do projeto adota esquadrias de alumínio anodizado e vidro como elemento predominante das fachadas externas. A utilização de vidro em grande escala em edificações verticalizadas pode gerar reflexos ofuscantes sobre os prédios vizinhos, pedestres e motoristas, especialmente nos períodos de maior angulo de incidência solar (manhã e tarde). Recomenda-se a adoção de vidros com controle solar (coeficiente de ganho térmico – SHGC menor ou igual a 0,25) e baixo índice de reflexão externa (fator solar externo menor ou igual a 0,15), em consonância com as recomendações da NBR 15220-3 para a Zona Bioclimática 8	Físico (radiação luminosa) Antrópico (conforto visual do entorno)	Inexistente	Moderado / controlável por especificação	**Moderado / mitigável por especificação de vidro com controle solar**

AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS – CONFORTO AMBIENTAL, TÉRMICO, LUMÍNICO E ACÚSTICO			Meio Afetado	FASE DE OCORRÊNCIA		CLASSIFICAÇÃO
Aspecto analisado	**Dimensão de análise**	**Descrição / avaliação**	**Físico / Biótico / Antrópico**	**Implantação (obra)**	**Operação (funcionamento)**	**Impacto**
Geração de ilhas de calor	**Alteração térmica local / incremento de superfície impermeabilizada**	A implantação do empreendimento aumenta a superfície impermeabilizada e a massa construída no lote, contribuindo marginalmente para o incremento do efeito de ilha de calor local. Como medida positiva, o projeto prevê jardineiras com plantas e vegetações nativas/adaptadas em múltiplos pavimentos (hoteleiros, empresariais e mezanino), contribuindo para a redução do ganho térmico das superfícies, absorção de CO2 e manutenção da umidade relativa do ar. Recomenda-se que as espécies utilizadas sejam nativas ou adaptadas ao clima litorâneo alagoano para maximizar a resiliência as condições de vento e maresia. O impacto sobre a temperatura local e de baixa magnitude frente ao já intenso adensamento urbano do bairro Ponta Verde.	Físico (microclima / temperatura) Antrópico (conforto térmico	Baixo (canteiro)	Baixo / parcialmente compensado por jardineiras	**Baixo / mitigado por vegetação nas jardineiras**
Alteração na incidência de iluminação	**Iluminação natural e artificial / sombreamento sobre o entorno**	O gabarito do edifício (~47,72 m) gerara sombreamento sobre os edifícios e espaços adjacentes nos períodos da manhã (sombra a oeste) e da tarde (sombra a leste), em razão da trajetória solar Leste-Oeste característica da latitude de Maceió (~9S). A iluminação natural das fachadas voltadas a leste e sudeste e favorável, captando as brisas atlânticas e a insolação direta matutina. As unidades internas do empreendimento adotam esquadrias de alumínio e vidro em praticamente todas as tipologias, garantindo boa admissão de luz natural. O impacto do sombreamento sobre o entorno e compatível com o padrão de verticalização já consolidado no bairro,	Físico (insolação / luminosidade) Antrópico (conforto lumínico)	Inexistente	Moderado / compatível com entorno verticalizado	**Moderado / Compatível**

AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS – CONFORTO AMBIENTAL, TÉRMICO, LUMÍNICO E ACÚSTICO			Meio Afetado	FASE DE OCORRÊNCIA		CLASSIFICAÇÃO
Aspecto analisado	**Dimensão de análise**	**Descrição / avaliação**	**Físico / Biótico / Antrópico**	**Implantação (obra)**	**Operação (funcionamento)**	**Impacto**
		onde edifícios de gabarito similar já produzem efeito equivalente.				
Alteração na ventilação	**Interferência nas correntes de ventilação natural do entorno**	Maceió está localizado em latitude ~9S, Zona Bioclimática 8 (NBR 15220-3), com ventos predominantes de leste e sudeste (velocidades máximas de 3,93 m/s e 4,5 m/s respectivamente), diretos da massa atlântica. O bairro Ponta Verde e diretamente favorecido por essas correntes. O edifício, por sua altura (~47,72 m) e implantação em lote compacto de 1.789,28 m2, poderá interferir na circulação dos ventos no nível do pedestre no entorno imediato, especialmente nas direções de maior barreira ao fluxo de ar. Por outro lado, o projeto incorpora varandas, jardineiras e aberturas voltadas as fachadas predominantes de leste/sudeste nas tipologias hoteleiras e empresariais, favorecendo a ventilação cruzada interna e reduzindo a necessidade de refrigeração artificial. O impacto sobre a ventilação do entorno e considerado moderado e inerente ao processo de verticalização já em curso no bairro.	Físico (microclima / ventilação) Antrópico (conforto térmico e qualidade do ar)	Baixo (canteiro)	Moderado / inerente ao gabarito	**Moderado / mitigado por aberturas orientadas a barlavento**

Legenda: ✓ Presente = impacto identificado nesta fase | Inexistente = impacto não ocorre nesta fase. Verde = positivo/conforme | Amarelo = moderado/requer verificação | Laranja = negativo/requer medida
Legenda – Meio afetado: Físico = qualidade do ar, microclima, acústica, insolação | Biótico = não aplicável (área totalmente antropizada) | Antrópico = saúde, conforto acústico/térmico/visual da população do entorno. Impacto: Verde = positivo/sem impacto negativo | Amarelo = moderado/mitigável | Laranja = negativo preexistente + adicional / requer medidas.

4.7 Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

A avaliação dos impactos do Edifício Coutinho Hall sobre a paisagem urbana e o patrimônio natural e histórico analisa os efeitos visuais, simbólicos, ambientais e de integração do empreendimento com o contexto urbano da área de influência, considerando os bens culturais, o patrimônio histórico protegido e os elementos naturais de interesse coletivo identificados nas Áreas de Influência Direta (AID, raio de 500 m) e indireta (AII, raio de 1.000 m).

4.7.1 Patrimônio Histórico e Cultural da Área de Influência

O levantamento de bens tombados e protegidos nas esferas municipal, estadual e federal identificou que o bairro Ponta Verde não possui bens tombados pelo IPHAN (Instituto do Patrimonio Histórico e Artístico Nacional) em seu território. Os bens tombados federais em Maceió estão concentrados no Centro Histórico da cidade (igrejas, edificações históricas e conjuntos urbanos), localizado fora da área de influência do empreendimento. Não foram identificados bens tombados estaduais ou municipais, zonas de entorno de bem tombado, áreas de proteção arqueológica ou unidades de conservação incidentes sobre o terreno ou nas áreas de influência direta e indireta do Edifício Coutinho Hall.

A ausência de patrimônio histórico tombado ou protegido na AID e AII constitui condição favorável a implantação do empreendimento, eliminando qualquer restrição ou exigência de anuência previa de órgãos de patrimônio cultural (IPHAN, SECULT ou órgão municipal equivalente) decorrente de interferência em zona de entorno de bem tombado.

4.7.2 Elementos Naturais e Paisagem da Orla

A principal referencia paisagística natural da área de influência e a praia e o calçadão da Ponta Verde, localizados a sul/sudeste do terreno, além da orla marítima que conecta os bairros de Pajuçara, Ponta Verde e Jatiúca — reconhecida como o principal eixo turístico e paisagístico de Maceió. Esses elementos não se enquadram como áreas de proteção ambiental formalmente instituídas, mas representam ativos de interesse coletivo e de alto valor paisagístico e simbólico para a cidade.

O empreendimento, localizado a uma quadra da orla, não interfere diretamente nesses elementos. A projeção de sombra sobre a praia e a orla e insignificante, dada a orientação do lote (testada voltada ao sul) e a trajetória solar característica da latitude de Maceió, com o sombreamento projetado predominantemente em direção ao interior da quadra, a norte do edifício, e não sobre a faixa de areia e o mar.

4.7.3 Avaliação dos impactos sobre a paisagem Cultural e o Patrimônio

Os impactos do empreendimento sobre a paisagem cultural e o patrimônio natural e histórico são avaliados segundo os oito aspectos previstos no Termo de Referência, com indicação da fase de ocorrência, meio afetado e classificação, conforme quadro a seguir:

AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS – PAISAGEM CULTURAL E NO PATRIMÔNIO NATURAL E HISTÓRICO			FASE DE OCORRÊNCIA		CLASSIFICAÇÃO
Aspecto analisado	**Dimensão de análise**	**Descrição / avaliação**	**Implantação (obra)**	**Operação (funcionamento)**	**Impacto**
Avaliação dos impactos sob o: Meio Físico e Meio Socioeconômico					
7 – Paisagem cultural e patrimônio natural e histórico: analise dos impactos sobre a paisagem urbana, os elementos naturais, os bens culturais e o patrimônio histórico protegido, considerando aspectos visuais, simbólicos, ambientais e de integração com o contexto urbano					
Obstrução de acesso a pontos turísticos ou de interesse público	**Acessibilidade a pontos turísticos / orla e praia**	O empreendimento está localizado a aproximadamente uma quadra da orla marítima e do calçadão da praia da Ponta Verde, principal ponto turístico da área de influência direta. Não há obstrução de vias de acesso público a esses pontos, pois a Rua Eng. Mario de Gusmão mantém seu fluxo regular de pedestres e veículos. A implantação do canteiro de obras devera preservar os passeios públicos e o acesso dos pedestres ao entorno, sem bloquear vias de acesso a orla. Na operação, o empreendimento não interfere no acesso público a praia, ao calçadão ou a qualquer equipamento de interesse coletivo identificado na AID.	Inexistente Atenção (canteiro de Obras)	Inexistente	**Sem impacto negativo**
Obstrução de paisagens visíveis da via pública	**Impacto visual / alteração da silhueta (Kline)urbana**	O Edifício Coutinho Hall, com gabarito de aproximadamente 47,72 m (aprox. 15 pavimentos elevados), provocara alteração da leitura visual da via pública na Rua Eng. Mario de Gusmão e nos logradouros do entorno. Contudo, o bairro Ponta Verde e caracterizado por intensa verticalização com edificações de gabarito similar e superior, sendo a alteração da silhueta urbana compatível com o padrão construtivo já consolidado no entorno. Não há obstrução de visuais relevantes de interesse coletivo, como vistas para marcos paisagísticos naturais protegidos.	Baixo (obra)	Moderado / compatível	**Moderado / compatível com entorno**
Ocupação de áreas de importante valor paisagístico	**Valor paisagístico do terreno e do entorno imediato**	O terreno onde será implantado o empreendimento constitui atualmente vazio urbano sem valor paisagístico especialmente protegido. Não está inserido em área de proteção paisagística, unidade de conservação, orla fluvial ou faixa de proteção de corpo hídrico. A proximidade com a praia da Ponta Verde não implica restrição ao uso construtivo do lote, que já e servido por zoneamento urbano permissivo a edificações de alto gabarito. A implantação do empreendimento	Inexistente	Positivo / ativação	**Positivo / vazio substituído por uso qualificado**

AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS – PAISAGEM CULTURAL E NO PATRIMÔNIO NATURAL E HISTÓRICO			FASE DE OCORRÊNCIA		CLASSIFICAÇÃO
Aspecto analisado	**Dimensão de análise**	**Descrição / avaliação**	**Implantação (obra)**	**Operação (funcionamento)**	**Impacto**
Avaliação dos impactos sob o: Meio Físico e Meio Socioeconômico					
		substituirá o vazio por edificação que integra linguagem arquitetônica contemporânea ao perfil paisagístico já verticalizado do bairro.			
Pressão urbana sobre áreas de proteção cultural ou natural	**Interferência em áreas de proteção ambiental ou cultural**	Não aplicável. Não foram identificadas áreas de proteção ambiental (APAs, parques ou unidades de conservação), áreas de proteção cultural ou zonas de amortecimento de bens tombados incidentes sobre o terreno ou suas adjacências imediatas na AID. O IPHAN não registra bens tombados no bairro Ponta Verde, estando os bens tombados federais em Maceió concentrados no Centro Histórico da cidade. Não há pressão do empreendimento sobre áreas sujeitas a proteção especial.	Inexistente	Inexistente	**Não aplicável / sem restrição identificada**
Descaracterização de conjuntos arquitetônicos tombados	**Interferência em conjuntos tombados na AID e AII**	Não aplicável. Não foram identificados conjuntos arquitetônicos tombados nas esferas municipal, estadual ou federal nas Áreas de Influência Direta (AID, raio de 500 m) e indireta (AII, raio de 1.000 m) do empreendimento. O bairro Ponta Verde não integra zona de entorno de bem tombado reconhecida pelo IPHAN ou pelo órgão municipal de patrimônio. A construção do Edifício Coutinho Hall não implica qualquer interferência sobre conjuntos arquitetônicos protegidos.	Inexistente	Inexistente	**Não aplicável / sem bem tombado na AID ou AII**
Sombreamento de praias, corpos d'água ou áreas verdes	**Projeção de sombra sobre espaços públicos e orla**	O Edifício Coutinho Hall, com gabarito de ~47,72 m e orientação do lote voltado ao sul para a Rua Eng. Mario de Gusmão, terá a projeção de sombra dirigida predominantemente em direção norte (interior dos quarteirões) e parcialmente a leste e oeste nos períodos da manhã e tarde, em razão da trajetória solar Leste-Oeste característica da latitude de Maceió (~9S). A praia da Ponta Verde encontra-se a sul/sudeste do empreendimento, recebendo insolação direta sem obstrução relevante pelo edifício, dado o afastamento e a orientação. O sombreamento sobre a orla e considerado baixo e sem impacto significativo.	Inexistente	Baixo / sem obstrução relevante	**Baixo / sem impacto significativo na orla**

AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS – PAISAGEM CULTURAL E NO PATRIMÔNIO NATURAL E HISTÓRICO			FASE DE OCORRÊNCIA		CLASSIFICAÇÃO
Aspecto analisado	**Dimensão de análise**	**Descrição / avaliação**	**Implantação (obra)**	**Operação (funcionamento)**	**Impacto**
Avaliação dos impactos sob o: Meio Físico e Meio Socioeconômico					
Sombreamento de equipamentos públicos	**Projeção de sombra sobre equipamentos comunitários**	Não foram identificados equipamentos públicos de lazer, cultura ou serviços diretamente adjacentes ao lote que possam ser significativamente afetados pelo sombreamento do Edifício Coutinho Hall. A Paroquia de São Pedro Apostolo e a Igreja Presbiteriana da Ponta Verde, os equipamentos comunitários mais próximos, estão localizados em logradouros distintos e a distância suficiente para não sofrer obstrução relevante de insolação pelo empreendimento. O sombreamento de edifícios vizinhos de uso privado (hotéis e residenciais) e inerente ao processo de verticalização já em curso no bairro.	Inexistente	Baixo / pontual	**Baixo / sem impacto em equipamentos públicos**
Descaracterização do ambiente paisagístico	**Integração visual e simbólica do empreendimento ao contexto urbano**	O projeto arquitetônico do Edifício Coutinho Hall apresenta linguagem contemporânea com fachada de pele de vidro, varandas e jardineiras salientes nos pavimentos hoteleiros e embasamento em pilotis semiaberto, em composição compatível com o padrão estético dos empreendimentos hoteleiros e residenciais de alto padrão do bairro Ponta Verde. A edificação não contrasta negativamente com o entorno já verticalizado, não reproduze tipologias estranhas ao contexto local e não interfere em elementos de identidade ou memorias coletivas do bairro. Sua implantação contribui para consolidar e qualificar o perfil paisagístico de polo turístico e hoteleiro da Ponta Verde.	Baixo (canteiro de obras)	Positivo / integrado	**Positivo / compatível e integrado ao contexto**

Legenda – Meio afetado: Físico = infraestrutura, insolação, áreas naturais | Biótico = não aplicável (área totalmente antropizada) | Antrópico = população, acesso público, percepção coletiva | Paisagem = silhueta urbana, valor estético, patrimônio edificado e natural. Impacto: Verde = positivo/sem impacto negativo | Amarelo = moderado/compatível | Laranja = negativo/requer medida.

5. MEDIDAS ATENUANTES E COMPENSATÓRIAS

As medidas atenuantes e compensatórias propostas neste capítulo foram definidas de forma diretamente vinculada aos impactos identificados na avaliação de cada dimensão de análise (Tópico 5), em conformidade com o art. 8º da Instrução Normativa EIV/RIV IPLAM nº 001/2026, que determina a sistematização obrigatória dessas medidas por meio do Quadro-Síntese de Medidas Atenuantes e Compensatórias, apresentado como Anexo III deste estudo.

As medidas são classificadas como: (a) atenuantes — quando destinadas a reduzir ou mitigar impactos negativos identificados; ou (b) compensatórias — quando destinadas a compensar impactos negativos que não podem ser evitados ou mitigados. Para cada dimensão de análise, são indicadas a fase de ocorrência (implantação ou operação), o prazo de implementação e os resultados esperados. O detalhamento integral com custo estimado consta do Quadro-Síntese em Anexo III.

- **Adensamento Populacional**

Os impactos sobre o adensamento populacional foram classificados como baixos a moderados, de natureza funcional e reversível, sem demanda adicional sobre a população domiciliar do bairro. As medidas propostas têm caráter atenuante e são voltadas à gestão do fluxo de pessoas:

- Controle de acesso diferenciado por setor (hoteleiro, empresarial e comercial), com portaria própria e sistema de cancela, evitando concentração simultânea de fluxos na entrada do empreendimento;
- Segregação dos horários de pico de cada atividade (check-in/check-out hoteleiro, pico empresarial matinal e vespertino, horário de refeições do restaurante) para minimizar o adensamento simultâneo nos pilotis e na via pública;

- Disponibilização de 156 vagas internas de estacionamento, distribuídas por categoria de uso, absorvendo a demanda de veículos sem pressão sobre o estacionamento na via pública;
- Disponibilização de 156 vagas internas de estacionamento, distribuídas por categoria de uso, absorvendo a demanda de veículos sem pressão sobre o estacionamento na via pública.

➢ **Equipamentos Urbanos e Comunitários**

Os impactos sobre os equipamentos urbanos e comunitários são predominantemente baixos, com as infraestruturas existentes demonstradas como suficientes. A única dimensão que requer medida atenuante específica é o aumento da impermeabilização do solo:

- Implantação de reservatório de retenção/detenção de águas pluviais (caixa de retardo) no lote, conforme projeto de drenagem complementar a ser submetido à concessionária BRK Ambiental, para controle do escoamento superficial adicional — medida atenuante, a implementar antes do início da operação;
- Implantação de central de resíduos sólidos no Subsolo 02, com segregação por tipologia (orgânico, reciclável e rejeito), em conformidade com a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei Federal nº 12.305/2010) — medida atenuante, a implementar antes do início da operação;
- Previsão de kit de primeiros socorros e brigada de emergência treinada, conforme exigências do Corpo de Bombeiros de Alagoas, para atendimento de eventualidades internas sem demanda ao sistema público de saúde — medida atenuante, operação;
- Instalação de sistema de monitoramento por CFTV integrado à central de segurança do empreendimento, com possibilidade de integração futura à rede de segurança pública municipal — medida atenuante, operação.

- **Uso e Ocupação do Solo**

Os impactos sobre o uso e ocupação do solo são compatíveis com a legislação urbanística vigente e com o entorno consolidado, não exigindo medidas compensatórias. A medida atenuante aplicável refere-se à confirmação do coeficiente de aproveitamento:

- Confirmação do Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo permitido pela legislação municipal (Lei nº 5.593/2007) junto ao IPLAM no processo de licenciamento urbanístico, garantindo plena conformidade antes da expedição do alvará de construção — medida preventiva / atenuante, fase anterior à implantação.

- **Valorização Imobiliária**

Os impactos sobre a valorização imobiliária são predominantemente positivos. Não foram identificados impactos negativos que demandem medidas compensatórias. A gentrificação e expulsão de comunidades tradicionais foi classificada como inexistente. Nenhuma medida compensatória é requerida para esta dimensão.

- **Mobilidade Urbana, Geração de Tráfego e Transporte Público**

Esta dimensão concentra o maior número de medidas atenuantes, em razão dos impactos sobre o sistema viário e a segurança viária:

Fase de Implantação (Obra):

- Elaboração e execução de Plano de Controle de Tráfego de Obra (PCT), com sinalização vertical e horizontal, agente de trânsito nos horários de descarga e comunicação prévia à SMTT — medida atenuante, antes do início da obra;
- Restrição das operações de entrada e saída de veículos pesados (caminhões de insumos e entulho) a janelas horárias fora dos picos

de tráfego (6h–8h e 18h–19h), com rota preferencial definida pelo PCT — medida atenuante;

- Garantia da continuidade e acessibilidade da calçada frontal ao canteiro durante toda a fase de obra, com passagem protegida conforme NBR 12284 — medida atenuante;
- Recomposição do pavimento asfáltico eventualmente danificado por manobras de obra ou saída de canteiro, conforme exigência da SMTT — medida atenuante.

Fase de Operação (Funcionamento):

- Implantação de cancela automatizada com portaria controlada e rampas independentes de entrada e saída para o estacionamento, minimizando conflitos com o fluxo da via — medida atenuante;
- Sinalização vertical de PARE e espelho convexo no ponto de saída de veículos do empreendimento na Rua Eng. Mário de Gusmão — medida atenuante;
- Manutenção das vagas rotativas públicas no pilotis (7 vagas + vaga de embarque/desembarque + vaga de táxi + vaga de idoso + vaga PCD), garantindo rotatividade para clientes das lojas e do restaurante sem pressão sobre a via pública — medida atenuante;
- Disponibilização de bicicletário interno e sinalização de incentivo ao uso de modal não motorizado e transporte coletivo pelos funcionários — medida atenuante.

- **Conforto Ambiental, Térmico Lumínico e Acústico**
  - **Ruídos e Vibrações**

Restrição das atividades construtivas mais ruidosas ao horário comercial diurno, conforme legislação municipal — medida atenuante, implantação;

- Utilização de equipamentos de obra com silenciadores em bom estado de conservação e programa de manutenção preventiva — medida atenuante, implantação;
- Adoção de materiais com bom desempenho acústico nas fachadas e esquadrias voltadas para o tráfego (vidros duplos, esquadrias com vedação adequada, tratamento acústico em paredes das fachadas de maior exposição sonora) — medida atenuante, implantação/operação;
- Instalação de barreiras acústicas ou enclausuramento em casas de máquinas, geradores e sistemas de exaustão/ar-condicionado — medida atenuante, operação;
- Monitoramento periódico dos níveis de ruído a cada 6 meses durante a operação do empreendimento — medida de controle, operação.

- **Reflexos Ofuscantes da Fachada**

Especificação de vidros com controle solar (SHGC ≤ 0,25 e fator solar externo ≤ 0,15) nas fachadas principais, em conformidade com as recomendações da NBR 15220-3 para a Zona Bioclimática 8 — medida atenuante, projeto/implantação.

- **Ilhas de Calor e Ventilação**

Adoção de espécies vegetais nativas ou adaptadas ao clima litorâneo alagoano nas jardineiras previstas nos pavimentos hoteleiros, empresariais e no mezanino, maximizando o desempenho térmico e a resiliência à maresia — medida atenuante, implantação/operação;

Manutenção periódica das jardineiras para garantia da cobertura vegetal ao longo da vida útil do empreendimento — medida de controle, operação.

- **Poluição do Ar (Fase de Obra)**

Umidificação do canteiro em dias secos, cobertura de cargas em transporte e manutenção preventiva da frota de obra para minimização de emissão de material particulado e gases de combustão — medida atenuante, implantação.

- **Paisagem Cultural e Patrimônio Natural e Histórico**

Os impactos sobre a paisagem cultural e o patrimônio foram classificados como baixos a moderados e predominantemente positivos, sem impactos negativos relevantes identificados. Nenhuma medida compensatória é requerida. As medidas atenuantes aplicáveis são:

- Confirmação da inexistência de bens tombados ou processos de tombamento em andamento incidentes sobre a AID e AII junto ao IPHAN/AL, SECULT-AL e órgão municipal de patrimônio cultural, antes da submissão do EIV ao IPLAM — medida preventiva;
- Garantia da acessibilidade pública ao passeio frontal na Rua Eng. Mário de Gusmão durante toda a fase de obra, sem bloqueio de rota de acesso à orla e ao calçadão da Ponta Verde — medida atenuante, implantação.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança foi elaborado em conformidade com a Instrução Normativa EIV/RIV IPLAM nº 001/2026 e com o Termo de Referência que a integra, contemplando a análise integrada dos sete aspectos obrigatórios previstos no art. 5º da referida norma para o Edifício Coutinho Hall, empreendimento de uso misto hoteleiro e comercial/empresarial a ser implantado na Rua Engenheiro Mário de Gusmão, bairro Ponta Verde, Maceió/AL.

A avaliação dos impactos de vizinhança identificou os seguintes resultados por dimensão de análise:

- Adensamento populacional: impacto de natureza funcional, sem ampliação da população domiciliar do bairro, compatível com a infraestrutura urbana existente — classificado como baixo a moderado e mitigável;
- Equipamentos urbanos e comunitários: demanda adicional baixa e compatível com a capacidade instalada na Área de Influência Direta, com soluções próprias de drenagem, resíduos e segurança previstas no projeto — sem impacto negativo relevante;
- Uso e ocupação do solo: empreendimento compatível com o zoneamento municipal (ZR-4), com gabarito dentro do limite máximo permitido (47,72 m × 49,85 m), uso misto complementar ao entorno consolidado — impacto positivo;
- Valorização imobiliária: substituição de vazio urbano por empreendimento de alto padrão em área de forte valorização (m² médio de R$ 10.531, FipeZap, 2025), sem gentrificação ou expulsão de comunidades — impacto predominantemente positivo;
- Mobilidade urbana: via de acesso com fluxo moderado a intenso (1.025 veíc./h em média), com impactos mitigáveis pela oferta interna de 156 vagas e pelo Plano de Controle de Tráfego de Obra — impacto moderado e mitigável;

- Conforto ambiental: ruído preexistente acima do NCA (LAeq,T médio de 70,59 dB(A), decorrente do tráfego viário consolidado), com contribuição adicional temporária e marginal do empreendimento — requer medidas de isolamento acústico e gestão operacional;
- Paisagem cultural e patrimônio: ausência de bens tombados na AID e AII, edificação integrada ao padrão arquitetônico verticalizado do bairro, sem descaracterização da paisagem local — impacto positivo.

Em síntese, os impactos negativos identificados são de magnitude baixa a moderada, temporários ou mitigáveis, e não configuram impedimento técnico à implantação e operação do empreendimento. As medidas atenuantes e compensatórias propostas no Capítulo 5, serão devidamente implementadas, são adequadas, suficientes e coerentes com os impactos identificados.

Conclui-se que o Edifício Coutinho Hall é compatível com o contexto urbano, ambiental e socioeconômico do bairro Ponta Verde, sendo favorável sua aprovação pelo IPLAM, observadas as condicionantes e medidas estabelecidas neste estudo.

REFERÊNCIAS

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 11.174** - Armazenamento de resíduos classe II – não inertes e III – inertes – Procedimento. 1990.

_____. **NBR 10.004** – Resíduos da Construção Civil. Diretrizes para projeto, implantação e operação. 2004.

ALAGOAS. **Lei nº 7.749**, de 13 de out. de 2015: Dispõe sobre a Política de Resíduos Sólidos e Inclusão Produtiva, e dá outras providências. 2015.

_____. Secretaria de Estado do Planejamento, Gestão e Patrimônio. ALAGOAS. SUPERINTENDÊNCIA DE INFORMAÇÕES E CENÁRIOS – SEPLAG. Perfil Municipal 2023: Maceió. v. 5, n. 5. Maceió: SEPLAG, 2023. Disponível em: https://dados.al.gov.br/catalogo/hr/dataset/perfil-municipal-2023/resource/fe53c4f8-3c46-46bf-8343-0301436f20a4. Acesso em: 07. mar. 2025.

BRASIL. **Lei nº 9.605**, de 12 de fev. de 1998: Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências.1998.

_____. **Lei nº 11.445**, de 05 de jan. de 2007: Estabelece as diretrizes nacionais para o saneamento básico. 2007.

_____. **Lei nº 12.305**, de 02 de ago. de 2010: Institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos. 2010.

_____. Ministério do Meio Ambiente. **Resolução CONAMA nº 340**, de 29 de out. de 2003.

_____. Ministério do Meio Ambiente. **Resolução CONAMA nº 275** de abr. de 2011.

MTE – Ministério do Trabalho e Emprego. Disponível em: <http://trabalho.gov.br/>. 2015

ANEXOS

Para facilitar a consulta e a compreensão dos documentos que compõem o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) e o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), foi elaborada uma **Matriz de Rastreabilidade**, a qual permite a identificação e correlação entre as informações apresentadas ao longo do estudo e seus respectivos documentos complementares. Nesse contexto, os anexos que acompanham a presente matriz estão organizados da seguinte forma:

- ANEXO I – Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV);
- ANEXO II – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- ANEXO III – Quadro Síntese das Medidas Mitigadoras, Atenuantes e Compensatórias;
- ANEXO IV – Memorial Descritivo e Quadro de Áreas;
- ANEXO V – Projeto Arquitetônico;
- ANEXO VI – Levantamento Topográfico e Memorial Descritivo;
- ANEXO VII – Projeto Hidrossanitário;
- ANEXO VIII – Estudo Ambiental Simplificado (EAS).

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-AL

ART OBRA / SERVIÇO
Nº [redacted]

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Alagoas

INICIAL

1. Responsável Técnico

ALICE FERREIRA LEITE DE ALMEIDA
Título profissional: **ENGENHEIRA SANITARISTA E AMBIENTAL**
RNP [redacted]
Registro [redacted]

2. Dados do Contrato

Contratante: **COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA** CPF/CNPJ: [redacted]
AVENIDA COMENDADOR GUSTAVO PAIVA Nº: **2789**
Complemento: Bairro: **MANGABEIRAS**
Cidade: **MACEIÓ** UF: **AL** CEP [redacted]

Contrato: **Não especificado** Celebrado em:
Valor: **R$ 1.000,00** Tipo de contratante: **Pessoa Juridica de Direito Privado**
Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO Nº: **s/n**
Complemento: Bairro: **PONTA VERDE**
Cidade: **MACEIÓ** UF: **AL** CEP [redacted]
Data de Início: **26/08/2025** Previsão de término: **19/08/2027** Coordenadas Geográficas: **0, 0**
Finalidade: **Ambiental** Código: **Não Especificado**
Proprietário: **COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA** CPF/CNPJ [redacted]

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração	Quantidade	Unidade
42 - Estudo de viabilidade ambiental > PROTEÇÃO AO MEIO AMBIENTE > RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA AMBIENTAL - RIVA > #46.1.1 - DE RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA AMBIENTAL - RIVA	1,00	un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Responsável Técnico pela elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV do empreendimento Edifício Coutinho Hall, a ser localizado no bairro da Ponta Verde, Maceió/AL.

6. Declarações

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-AL, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Declaro, sob as penas da lei, serem verdadeiras as informações aqui prestadas

7. Entidade de Classe

SEM INDICACAO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____, _____ de _____ de _____
Local data

Documento assinado eletronicamente
com credenciais de login e senha
ALICE FERREIRA LEITE DE ALMEIDA
RNP: 0219408084
Data: 28/08/2025 14:54:41

[redacted]

[redacted]

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R$ 103,03** Registrada em: **26/08/2025** Valor pago: **R$ 103,03** Nosso Número: **8303248376**

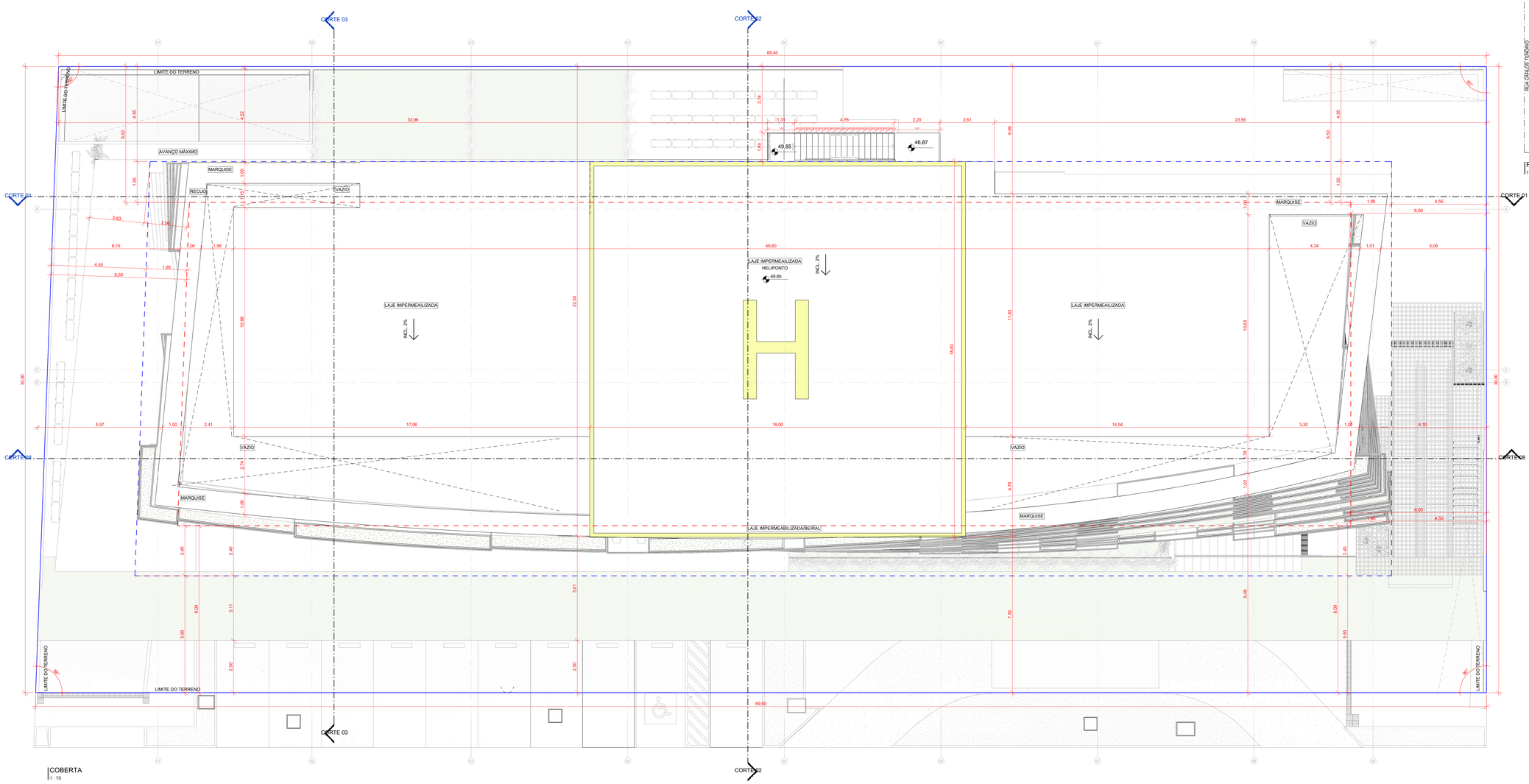
A autenticidade desta ART pode ser verificada em: http://crea-al.sitac.com.br/publico/, com a chave: 2Z60x
Impresso em: 28/08/2025 às 14:54:41 por: , ip: 179.235.160.254

ANEXO III - QUADRO-SÍNTESE DE MEDIDAS ATENUANTES E COMPENSATÓRIAS

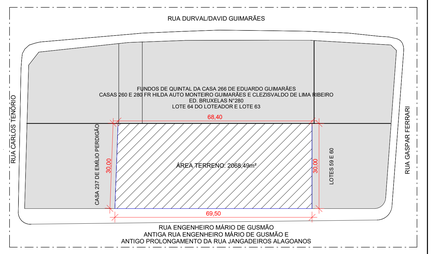
IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	MEIO AFETADO	MEDIDA DE ADEQUAÇÃO	CLASSIFICAÇÃO	PRAZO	CUSTO ESTIMADO	RESULTADOS PREVISTOS
Compreende a alteração positiva ou negativa, gerada pela implantação, operação ou ampliação do empreendimento, atividade ou intervenção urbanística	*Refere-se ao momento em que o impacto se manifesta, podendo ocorrer na fase de implantação e/ou na fase de funcionamento do empreendimento*	*Indica os difrentes meios considerados na avaliação do EIV (a)*	*Corresponde à ação, estratégia ou intervenção proposta pelo proponente com o objetivo atenuar ou compensar o impacto identificado, observando a legislação urbanística, ambiental e demais normativas aplicáveis*	*Corresponde à ação, estratégia ou intervenção proposta pelo proponente com o objetivo atenuar ou compensar o impacto identificado (b)*	*Define o tempo para implementação da medida de adequação (c)*	*Indica o custo necessário para a implementação da medida*	*Descreve, de forma objetiva e mensurável, os efeitos resultantes a partir da implementação da medida de adequação, evidenciando sua contribuição para a redução, eliminação, compensação do impacto identificado*
1 Adensamento populacional: *análise das alterações na densidade demográfica e na dinâmica populacional das áreas de influência, decorrentes da atração de novos moradores, usuários, trabalhadores ou frequentadores, avaliando a capacidade de suporte da infraestrutura urbana existente*							
Alteração da demanda social da vizinhança	Fase de funcionamento	meio antrópico	Manter o uso do empreendimento voltado às atividades hoteleiras, empresariais e comerciais, compatíveis com o zoneamento urbano (ZR-04) e com a capacidade de suporte da infraestrutura urbana existente, vedado alterações de uso que impliquem em aumento da densidade residencial permanente.	Atenuante	Longo	Incorporado aos custos operacionais do empreendimento.	Efeitos esperados: Evitar sobrecarga dos serviços públicos essenciais, considerando que o empreendimento não possui uso residencial permanente e não amplia significativamente a demanda por escolas, unidades de saúde e assistência social.
Mudança no perfil demográfico local	Em ambos	meio antrópico	Gerenciar adequadamente os fluxos temporários de trabalhadores durante as obras e os fluxos de hóspedes, funcionários e visitantes durante a operação.	Atenuante	Longo	Incorporado aos custos operacionais do empreendimento.	Efeitos esperados: Garantir que o incremento populacional temporário e funcional ocorra de forma compatível com a capacidade de suporte da região.
Transformações da imagem e identidade do bairro	Fase de funcionamento	meio antrópico	Manter a integração arquitetônica e urbanística do empreendimento com o padrão de ocupação consolidado da região, considerando os parâmetros de integração morfológica ao entorno consolidado, observando gabarito, taxa de ocupação, recuos, materiais e elementos compositivos compatíveis com o padrão construtivo da área de influência direta (AID), em consonância com as diretrizes da legislação urbanística municipal e eventuais normativas de proteção paisagística aplicáveis.	Compensatória	Longo	Incorporado ao custo global do empreendimento.	Efeitos esperados: Reforço da vocação turística e comercial da área, contribuindo para a qualificação da paisagem urbana e valorização da imagem do bairro.
Aumento do número de pessoas que habitarão ou frequentarão diariamente a área de influência	Fase de funcionamento	meio antrópico	Monitorar continuamente os fluxos de usuários e implementar medidas de gestão operacional para otimizar acessos, circulação interna e utilização das vagas de estacionamento e interface com o sistema viário lindeiro.	Atenuante	Longo	Incorporado aos custos operacionais e de gestão.	Manutenção da capacidade de atendimento da infraestrutura urbana existente, reduzindo potenciais interferências na mobilidade e nos serviços urbanos.
Estimativa de geração de empregos diretos e indiretos	Em ambos	meio antrópico	Estabelecer política de contratação preferencial de mão de obra residente na área de influência do empreendimento, estabelecer percentual mínimo de contratação para os postos diretos de trabalho destinados a trabalhadores locais, e fomentar a contratação de fornecedores e prestadores de serviços da região. Durante a operação do empreendimento, a administração deverá adotar a política de priorização da contratação de mão de obra local para os diversos postos de trabalho, abrangendo os setores de portaria, hotelaria, restaurante, manutenção, limpeza e demais atividades correlatas, contribuindo para o fortalecimento da economia local e a ampliação das oportunidades de emprego na região.	Compensatória	Longo	Incorporado aos custos de contratação e operação do empreendimento.	Efeitos esperados: Geração de emprego e renda, fortalecimento da economia local, incremento das atividades de comércio, serviços e turismo, contribuindo para o desenvolvimento socioeconômico da área de influência.
2 Equipamentos urbanos e comunitários: *avaliação da capacidade instalada e da demanda adicional gerada pelo empreendimento sobre equipamentos e serviços públicos e comunitários, tais como saúde, educação, assistência social, segurança, lazer, cultura e demais serviços de interesse coletivo*							
Aumento da impermeabilização do solo	Em ambos	meio físico/meio antrópico	Implantação e manutenção do sistema de drenagem pluvial com reservatório de retenção/detenção de águas pluviais, garantindo o adequado direcionamento do escoamento superficial para a rede pública.	Atenuante	Longo	Incorporado ao custo global da obra e manutenção predial	Redução do escoamento superficial, prevenção de alagamentos localizados e manutenção da eficiência do sistema de drenagem urbana existente.
Aumento no consumo de energia elétrica	Em ambos	meio físico/meio antrópico	Utilização de equipamentos eficientes, manutenção preventiva das instalações elétricas e operação da subestação própria prevista em projeto.	Atenuante	Longo	Incorporado ao custo operacional do empreendimento	Atendimento da demanda energética sem sobrecarga da rede pública, promovendo maior eficiência energética e segurança operacional.
Aumento no consumo de água	Em ambos	meio físico/meio antrópico	Utilização de equipamentos eficientes, manutenção preventiva das instalações elétricas e operação da subestação própria prevista em projeto.	Atenuante	Longo	Incorporado ao custo operacional do empreendimento	Atendimento da demanda energética sem sobrecarga da rede pública, promovendo maior eficiência energética e segurança operacional.
Geração de efluentes sanitários em regiões não atendidas pela concessionária do serviço	Fase de funcionamento	meio físico/meio antrópico	Conexão integral à rede coletora de esgoto existente, conforme projeto aprovado pela concessionária responsável.	Compensatória	Imediato	Incorporado ao projeto hidrossanitário	Destinação ambientalmente adequada dos efluentes sanitários, evitando riscos à saúde pública e à qualidade ambiental.
Aumento da geração de resíduos sólidos urbanos	Em ambos	meio antrópico	Implantação do gerenciamento de resíduos sólidos, segregação dos resíduos na fonte geradora e destinação por empresa ou serviço de coleta regular licenciado.	Atenuante	Longo	Incorporado ao custo operacional do empreendimento	Minimização dos impactos sobre o sistema municipal de limpeza urbana e adequada destinação dos resíduos gerados.
Aumento na demanda por ensino público	Fase de funcionamento	meio antrópico	Não aplicável em função da tipologia do empreendimento, que não possui unidades residenciais permanentes.Não aplicável em função da tipologia do empreendimento, que não possui unidades residenciais permanentes.	Não Aplicável	Não Aplicável	Não Aplicável	Não geração de demanda significativa por vagas em instituições de ensino públicas ou privadas.

Aumento na demanda por saúde pública	Em ambos	meio antrópico	Disponibilização de kit de primeiros socorros, treinamento básico de equipes e atendimento às normas de segurança e saúde ocupacional.	Atenuante	Longo	Incorporado ao custo operacional	Redução de ocorrências que demandem atendimento externo e manutenção da compatibilidade da demanda com a capacidade instalada da rede de saúde local.
Aumento na demanda por segurança pública	Em ambos	meio antrópico	Implantação e manutenção de sistema de monitoramento por CFTV, controle de acesso e portaria com funcionamento contínuo.	Atenuante	Longo	Incorporado ao custo operacional	Redução da dependência dos serviços públicos de segurança e aumento da segurança patrimonial e dos usuários.
Aumento na demanda por área verde de lazer pública	Em ambos	meio físico/meio antrópico	Manutenção das áreas de lazer internas previstas em projeto, incluindo piscina, academia, lounge e demais espaços de convivência.	Atenuante	Longo	Incorporado ao custo condominial e operacional	Redução da pressão sobre áreas públicas de lazer e atendimento das necessidades recreativas dos usuários dentro do próprio empreendimento.
3 Uso e ocupação do solo: *análise da compatibilidade do empreendimento com os usos existentes e previstos na legislação urbanística, bem como dos efeitos sobre a morfologia urbana, padrões construtivos, gabarito, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e conflitos de uso e ocupação*							
Verticalização incompatível com o entorno	Fase de funcionamento	meio físico/meio antrópico	Manter a implantação e operação da edificação em conformidade com os parâmetros urbanísticos aprovados, observando gabarito, afastamentos, coeficiente de aproveitamento e demais condicionantes estabelecidas pela legislação municipal vigente.	Atenuante	Longo	Incorporado ao custo do projeto e da implantação	Garantia da compatibilidade da edificação com a morfologia urbana consolidada da Ponta Verde, preservando a harmonia paisagística e evitando conflitos urbanísticos com o entorno.
Fragmentação ou homogeneização funcional do território	Fase de funcionamento	meio físico/meio antrópico	Manutenção do uso misto previsto (hoteleiro, comercial e empresarial), promovendo a diversidade de atividades urbanas e a integração com os usos já existentes no entorno imediato.	Atenuante	Longo	Incorporado ao custo operacional do empreendimento	Fortalecimento da dinâmica econômica local, diversificação das atividades urbanas e compatibilização do empreendimento com a vocação turística, comercial e de serviços do bairro, sem indução de processos significativos de homogeneização territorial.
4 Valorização imobiliária: *avaliação dos impactos do empreendimento sobre a dinâmica imobiliária local, incluindo alterações nos valores dos imóveis, processos de adensamento induzido, pressão sobre o mercado habitacional e potenciais efeitos de segregação socioespacial*							
Elevação significativa dos valores imobiliários na área de influência	Em ambos	meio antrópico	Promover a integração do empreendimento à dinâmica urbana existente, mantendo a compatibilidade dos usos previstos e a qualificação dos espaços urbanos adjacentes.	Compensatória	Longo	Incorporado ao custo global do empreendimento	Incremento da atratividade imobiliária da área, fortalecimento da dinâmica econômica local e qualificação do espaço urbano decorrente da ocupação de um vazio urbano em área consolidada.
Gentrificação e expulsão de comunidades locais e/ou tradicionais	não aplicável	meio antrópico	Não se aplica, uma vez que não foram identificadas comunidades tradicionais, assentamentos precários ou populações vulneráveis suscetíveis a deslocamentos nas áreas de influência do empreendimento.	Não Aplicável	Não Aplicável	Não Aplicável	Manutenção da configuração socioespacial existente, sem ocorrência de deslocamentos populacionais induzidos pelo empreendimento.
Desvalorização de imóveis no entorno imediato	Em ambos	meio antrópico	Controle dos impactos temporários da obra, manutenção da qualidade arquitetônica do empreendimento e observância às normas urbanísticas e ambientais vigentes.	Atenuante	Longo	Incorporado ao custo da obra e operação	Preservação da qualidade urbana do entorno e prevenção de eventuais impactos que possam interferir negativamente na percepção de valor dos imóveis vizinhos.
Valorização de imóveis no entorno imediato	Em ambos	meio antrópico	Manutenção do padrão construtivo, paisagístico e operacional do empreendimento, associado à oferta de atividades comerciais, empresariais e hoteleiras qualificadas.	Compensatória	Longo	Incorporado ao custo global do empreendimento	Valorização dos imóveis lindeiros, fortalecimento do mercado imobiliário local, atração de novos investimentos e incremento da atividade econômica no entorno imediato.
5 Mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público: *análise dos impactos sobre o sistema viário e de transportes, considerando a geração e atração de viagens, os fluxos de tráfego motorizado e não motorizado, a oferta e a demanda por transporte público, acessibilidade universal e segurança viária*							
Aumento de tráfego de veículos motorizados	Em ambos	sistema viário/meio antrópico	Implantação de sinalização interna, organização das áreas de embarque e desembarque, utilização das vagas internas previstas em projeto e orientação dos usuários quanto aos acessos ao empreendimento.	Atenuante	Longo	Incorporado ao custo da obra e operação	Redução dos impactos sobre o fluxo viário local, manutenção da fluidez do tráfego e minimização de conflitos nos horários de pico.
Aumento na demanda por estacionamento em vias públicas	Fase de funcionamento	sistema viário/meio antrópico	Disponibilização e gerenciamento das 156 vagas internas de estacionamento previstas no empreendimento, incluindo vagas especiais, embarque/desembarque e área para carga e descarga.	Atenuante	Longo	Incorporado ao custo operacional do empreendimento	Redução da ocupação de vagas públicas e atendimento adequado da demanda gerada pelo empreendimento sem sobrecarga do sistema viário local.
Aumento na demanda por transporte coletivo	Fase de funcionamento	sistema viário/meio antrópico	Incentivo à utilização do transporte coletivo pelos funcionários e monitoramento da demanda nos horários de pico, em articulação com os sistemas de mobilidade urbana existentes.	Atenuante	Longo	Incorporado ao custo operacional	Compatibilização da demanda gerada com a oferta existente de transporte coletivo, sem necessidade de ampliação exclusiva da rede pública.
Ocupação em área sem passeios adequados e acessíveis	Em ambos	meio físico/meio antrópico	Garantir a manutenção da acessibilidade universal nas calçadas e acessos ao empreendimento, incluindo rampas acessíveis, circulação livre de obstáculos e adequação às normas de acessibilidade vigentes.	Atenuante	Longo	Incorporado ao custo da obra e manutenção predial	Melhoria das condições de circulação de pedestres, pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, promovendo segurança e acessibilidade universal.
Ocupação em área sem malha cicloviária, ou inadequada	Fase de funcionamento	sistema viário/meio antrópico	Implantação de sinalização de acesso, incentivo aos modos ativos de deslocamento e manutenção das condições seguras de circulação nos acessos ao empreendimento.	Atenuante	Longo	Incorporado ao custo operacional	Compatibilização da circulação de ciclistas com o tráfego local e aproveitamento da infraestrutura cicloviária existente na orla da Ponta Verde.
Ocupação em área sem via pavimentada	Fase de implantação	meio físico/ sistema viário	Realizar a recomposição imediata de eventuais danos ao pavimento causados pelas atividades construtivas, conforme exigências dos órgãos municipais competentes.	Atenuante	Longo	Incorporado ao custo da obra	Preservação das condições de trafegabilidade e segurança viária, mantendo a infraestrutura viária existente em condições adequadas de uso.
6 Conforto ambiental, térmico, lumínico e acústico: *avaliação das alterações nas condições ambientais locais, incluindo sombreamento, ventilação, ilhas de calor, iluminação natural e artificial, níveis de ruído e vibração, bem como seus efeitos sobre o bem-estar da população do entorno*							
Aumento da poluição do ar	Em ambos	meio físico/meio antrópico	Realizar a umidificação das áreas expostas durante as obras, manutenção preventiva dos veículos e equipamentos, cobertura de cargas transportadas e incentivo à manutenção da frota utilizada na operação do empreendimento.	Atenuante	Longo	Incorporado ao custo da obra e operação	Redução da emissão de poeira e gases atmosféricos, contribuindo para a manutenção da qualidade do ar e do conforto ambiental do entorno.

Geração de ruídos por veículos e/ou equipamentos	Em ambos	meio físico/meio antrópico	Manutenção preventiva dos equipamentos, utilização de equipamentos em conformidade com as normas técnicas, controle de horários de atividades mais ruidosas e monitoramento periódico dos níveis sonoros.	Atenuante	Longo	Incorporado ao custo da obra e operação	Minimização da propagação sonora para áreas vizinhas e redução dos impactos sobre o conforto acústico da população do entorno.
Geração de ruídos pela população	Fase de funcionamento	meio físico/meio antrópico	Implantação de tratamento acústico nas áreas com potencial de geração de ruídos, especialmente restaurante, bar e áreas de convivência, além da definição de procedimentos operacionais para controle de horários e eventos.	Atenuante	Longo	Incorporado ao custo operacional do empreendimento	Redução da interferência sonora sobre a vizinhança e manutenção dos níveis de ruído compatíveis com o uso urbano local.
Geração de reflexos ofuscantes causados por revestimento de fachada	Fase de funcionamento	meio físico/meio antrópico	Utilização de vidros com controle solar e baixo índice de refletância, conforme especificações de desempenho térmico e lumínico recomendadas para a Zona Bioclimática	Atenuante	Longo	Incorporado ao custo do projeto arquitetônico	Redução dos efeitos de ofuscamento sobre pedestres, motoristas e edificações vizinhas, promovendo maior conforto visual no entorno.
Geração de ilhas de calor	Em ambos	meio físico/meio antrópico	Manutenção das jardineiras e áreas vegetadas previstas em projeto, utilização de espécies adaptadas ao clima local e preservação das áreas permeáveis previstas.	Atenuante	Longo	Incorporado ao custo paisagístico e de manutenção	Contribuição para a melhoria do microclima urbano, redução do ganho térmico das superfícies construídas e aumento do conforto térmico local.
Alteração na incidência de iluminação	Fase de funcionamento	meio físico/meio antrópico	Manutenção dos parâmetros urbanísticos aprovados, observância dos afastamentos legais e adoção de soluções arquitetônicas que favoreçam a iluminação natural dos ambientes internos.	Atenuante	Longo	Incorporado ao custo do projeto arquitetônico	Compatibilização dos efeitos de sombreamento com o padrão de verticalização existente, preservando condições adequadas de iluminação natural no entorno.
Alteração na ventilação	Fase de funcionamento	meio físico/meio antrópico	Manutenção das aberturas voltadas às direções predominantes dos ventos, preservação das soluções de ventilação cruzada previstas em projeto e manutenção das áreas ajardinadas.	Atenuante	Longo	Incorporado ao custo do projeto e manutenção predial	Favorecimento da circulação natural do ar, mitigação dos efeitos da verticalização sobre o microclima local e melhoria do conforto térmico dos usuários e entorno.
7 Paisagem cultural e no patrimônio natural e histórico: *análise dos impactos sobre a paisagem urbana, os elementos naturais, os bens culturais e o patrimônio histórico protegido ou de interesse coletivo, considerando aspectos visuais, simbólicos, ambientais e de integração com o contexto urbano*							
Obstrução de acesso a pontos turísticos ou de interesse público	Fase de implantação	meio antrópico	Garantir a manutenção da circulação de pedestres e veículos durante as obras, preservando os passeios públicos e os acessos à orla, ao calçadão e aos equipamentos de interesse coletivo existentes no entorno.	Atenuante	Longo	Incorporado ao custo da obra	Preservação do acesso público aos atrativos turísticos e equipamentos urbanos, sem interferências permanentes na mobilidade e utilização dos espaços públicos.
Obstrução de paisagens visíveis da via pública	Fase de funcionamento	paisagem urbana / meio antrópico	Manter a conformidade do empreendimento com os parâmetros urbanísticos e paisagísticos aprovados, garantindo integração visual com o padrão construtivo consolidado do bairro.	Atenuante	Longo	Incorporado ao custo do projeto arquitetônico	Compatibilização da nova edificação com a paisagem urbana existente, sem prejuízo relevante à percepção visual dos espaços públicos.
Ocupação de áreas de importante valor paisagístico	Fase de funcionamento	paisagem urbana/meio físico	Manutenção dos elementos paisagísticos previstos em projeto e valorização da qualificação urbana do lote atualmente subutilizado.	Compensatória	Longo	Incorporado ao custo da implantação e manutenção	Qualificação da paisagem urbana local mediante substituição de vazio urbano por empreendimento integrado ao contexto urbanístico da região.
Pressão urbana sobre áreas de proteção cultural ou natural	não aplicável	meio físico/meio antrópico	Não aplicável, considerando a inexistência de áreas de proteção ambiental, cultural ou zonas de amortecimento de bens protegidos na área de influência do empreendimento.	Não Aplicável	Não Aplicável	Não aplicável	Ausência de interferências sobre áreas protegidas e manutenção das condições ambientais e culturais existentes.
Descaracterização de conjuntos arquitetônicos tombados	não aplicável	patrimônio cultural / paisagem urbana	Não aplicável, uma vez que não foram identificados bens ou conjuntos arquitetônicos tombados nas áreas de influência direta e indireta do empreendimento.	Não Aplicável	Não Aplicável	Não aplicável	Preservação integral do patrimônio histórico-cultural existente, sem interferências diretas ou indiretas.
Sombreamento de praias, corpos d'água ou áreas verdes	Fase de funcionamento	paisagem urbana/meio físico	Manutenção da implantação conforme projeto aprovado e monitoramento das condições de integração paisagística com o entorno costeiro.	Atenuante	Longo	Incorporado ao custo do projeto	Minimização dos efeitos de sombreamento sobre áreas públicas, sem impactos significativos sobre a praia, a orla ou áreas verdes da região.
Sombreamento de equipamentos públicos	Fase de funcionamento	paisagem urbana / meio antrópico	Manutenção dos parâmetros urbanísticos aprovados e observância dos afastamentos previstos em legislação.	Atenuante	Longo	Incorporado ao custo do projeto	Ausência de impactos relevantes sobre equipamentos públicos existentes e manutenção das condições adequadas de uso desses espaços.
Descaracterização do ambiente paisagístico	Em ambos	paisagem urbana / meio antrópico	Executar e manter os elementos arquitetônicos e paisagísticos previstos em projeto, incluindo jardineiras, fachadas qualificadas e integração visual com o entorno urbano consolidado.	Compensatória	Longo	Incorporado ao custo da obra e manutenção predial	Fortalecimento da identidade urbana da Ponta Verde, qualificação da paisagem local e integração harmoniosa do empreendimento ao contexto turístico e hoteleiro do bairro.



COBERTA
1 : 75



PLANTA DE SITUAÇÃO
1 : 750

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edílicia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edílicia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
@ adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, N° 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

TÍTULO	ÁREA	FOLHA
EDIFÍCIO COUTINHO HALL	ARQ	**01**
ASSUNTO	ESC. NOMINAL	DATA
COBERTA E IMPLANTAÇÃO	Como indicado	OUTUBRO/2025

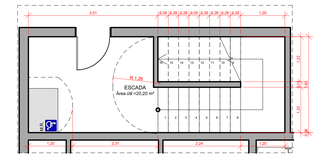
ASSINATURAS

DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA	CPF: 067.745.614-03
proprietário COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA	CNPJ: 29.168.704/0001-50 CAU: A28075-5 PREF.: 64604/2023
aprovação do projeto - responsável técnico ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES	R.R.T.: CPF: 020.754.984-23 CREA: 020061295-6
representante técnico ENG. LUIS ANTÔNIO SOARES GAIA TENÓRIO	CPF: 030.588.904-43

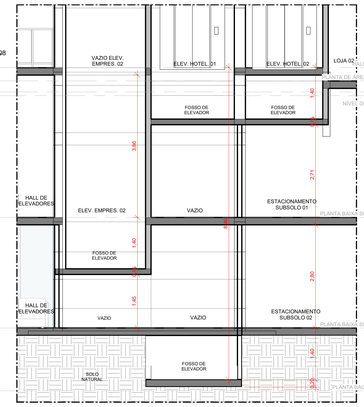
CÓD. EMPREEND.	ESPECIALIDADE	FASE	REVISÃO	Nº PRANCHA
C T N	A R Q	P L	0 4	01

COUTINHO
INCORPORAÇÕES

PLANTA BAIXA SUBSOLO 02
1 : 75



PLANTA - ESC01
1 : 50



DETALHE - FOSSO ELEVADORES
1 : 50

TABELA DE ESTACIONAMENTO GERAL

Local	Modelo	Descrição	Contagem
AUTÔNOMA	BIKE	2,00X1,00	1
AUTÔNOMA	MOTO	1,00X2,00	7
AUTÔNOMA	VAGÃO	13,5X2,30	3
AUTÔNOMA	VAGÃO	14,1X2,30	5
AUTÔNOMA	VAGÃO	14,7X2,30	2
AUTÔNOMA			18
COMERCIAL	BIKE	2,00X1,00	1
COMERCIAL	MOTO	1,00X2,00	1
COMERCIAL	VAGA SIMPLES	Pequeno porte - 4,50x2,30	7
COMERCIAL	VAGA GRANDE PORTE	Grande porte - 5,50x2,50	8
COMERCIAL	VAGA SIMPLES	Medio porte - 5,10x2,30	2
COMERCIAL			19
EMPRESARIAL	BIKE	2,00X1,00	2
EMPRESARIAL	MOTO	1,00X2,00	2
EMPRESARIAL	VAGA SIMPLES	Pequeno porte - 4,50x2,30	48
EMPRESARIAL	VAGA GRANDE PORTE	Grande porte - 5,50x2,50	3
EMPRESARIAL	VAGA PCD	PCD - 3,50X5,50	5
EMPRESARIAL	VAGA SIMPLES	Medio porte - 5,10x2,30	44
EMPRESARIAL			102
EXTERNA	VAGA GRANDE PORTE	Grande porte - 5,50x2,50	2
EXTERNA	VAGA GRANDE PORTE	IDOSO - 3,40X5,50	1
EXTERNA	VAGA PCD	PCD - 3,50X5,50	1
EXTERNA	VEÍCULOS DE GRANDE PORTE	8,00x3,10	1
EXTERNA			5
HOTELEIRO	VAGA SIMPLES	Pequeno porte - 4,50x2,30	12
HOTELEIRO	VAGA SIMPLES	Medio porte - 5,10x2,30	9
HOTELEIRO	VAGÃO	9,00X2,30	1
HOTELEIRO			22
Total geral			186

OBS.: O estacionamento deverá ter manobrista.

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, Nº 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

TÍTULO	ÁREA	FOLHA
EDIFÍCIO COUTINHO HALL	ARQ	02

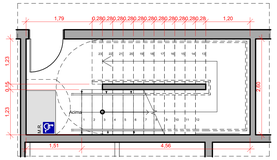
ASSUNTO	ESC. NOMINAL	DATA
PLANTA BAIXA SUBSOLO 02	Como indicado	OUTUBRO/2025

ASSINATURAS
DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA — CPF: 067.745.614-03
proprietário
COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA — CNPJ: 29.168.704/0001-50
aprovação do projeto - responsável técnico
ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES — CAU: A280758-0 / PREF.: 64604/2023 / R.R.T.: CPF: 020.754.984-23
representante técnico
ENG. LUIS ANTÔNIO SOARES GAIA TENÓRIO — CREA: 020061295-6 / CPF: 030.588.904-43

CÓD. EMPREEND.	ESPECIALIDADE	FASE	REVISÃO	Nº PRANCHA
CTN	ARQ	PL	04	02

COUTINHO

PLANTA BAIXA SUBSOLO 01
1 : 75



PLANTA - ESC02
1 : 50

TABELA DE ESTACIONAMENTO GERAL

Local	Modelo	Descrição	Contagem
AUTÔNOMA	BIKE	2,00X1,00	1
AUTÔNOMA	MOTO	1,00X2,50	7
AUTÔNOMA	VAGÃO	13,5X2,30	3
AUTÔNOMA	VAGÃO	14,1X2,30	5
AUTÔNOMA	VAGÃO	14,7X2,30	2
AUTÔNOMA			18
COMERCIAL	BIKE	2,00X1,00	1
COMERCIAL	MOTO	1,00X2,50	1
COMERCIAL	VAGA SIMPLES	Pequeno porte - 4,50x2,30	7
COMERCIAL	VAGA GRANDE PORTE	Grande porte - 5,50x2,50	8
COMERCIAL	VAGA SIMPLES	Medio porte - 5,10x2,30	2
COMERCIAL			19
EMPRESARIAL	BIKE	2,00X1,00	2
EMPRESARIAL	MOTO	1,00X2,50	2
EMPRESARIAL	VAGA SIMPLES	Pequeno porte - 4,50x2,30	48
EMPRESARIAL	VAGA GRANDE PORTE	Grande porte - 5,50x2,50	3
EMPRESARIAL	VAGA PCD	PCD - 3,60X5,50	5
EMPRESARIAL	VAGA SIMPLES	Medio porte - 5,10x2,30	44
EMPRESARIAL			102
EXTERNA	VAGA GRANDE PORTE	Grande porte - 5,50x2,50	2
EXTERNA	VAGA GRANDE PORTE	IDOSO - 3,60X5,50	1
EXTERNA	VAGA PCD	PCD - 3,60X5,50	1
EXTERNA	VEICULOS DE GRANDE PORTE	8,00x3,10	1
EXTERNA			5
HOTELEIRO	VAGA SIMPLES	Pequeno porte - 4,50x2,30	12
HOTELEIRO	VAGA SIMPLES	Medio porte - 5,10x2,30	9
HOTELEIRO	VAGÃO	9,00X2,30	1
HOTELEIRO			22
Total geral			166

OBS.: O estacionamento deverá ter manobrista.

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e subsolo, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de expessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e auditorias	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, Nº 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

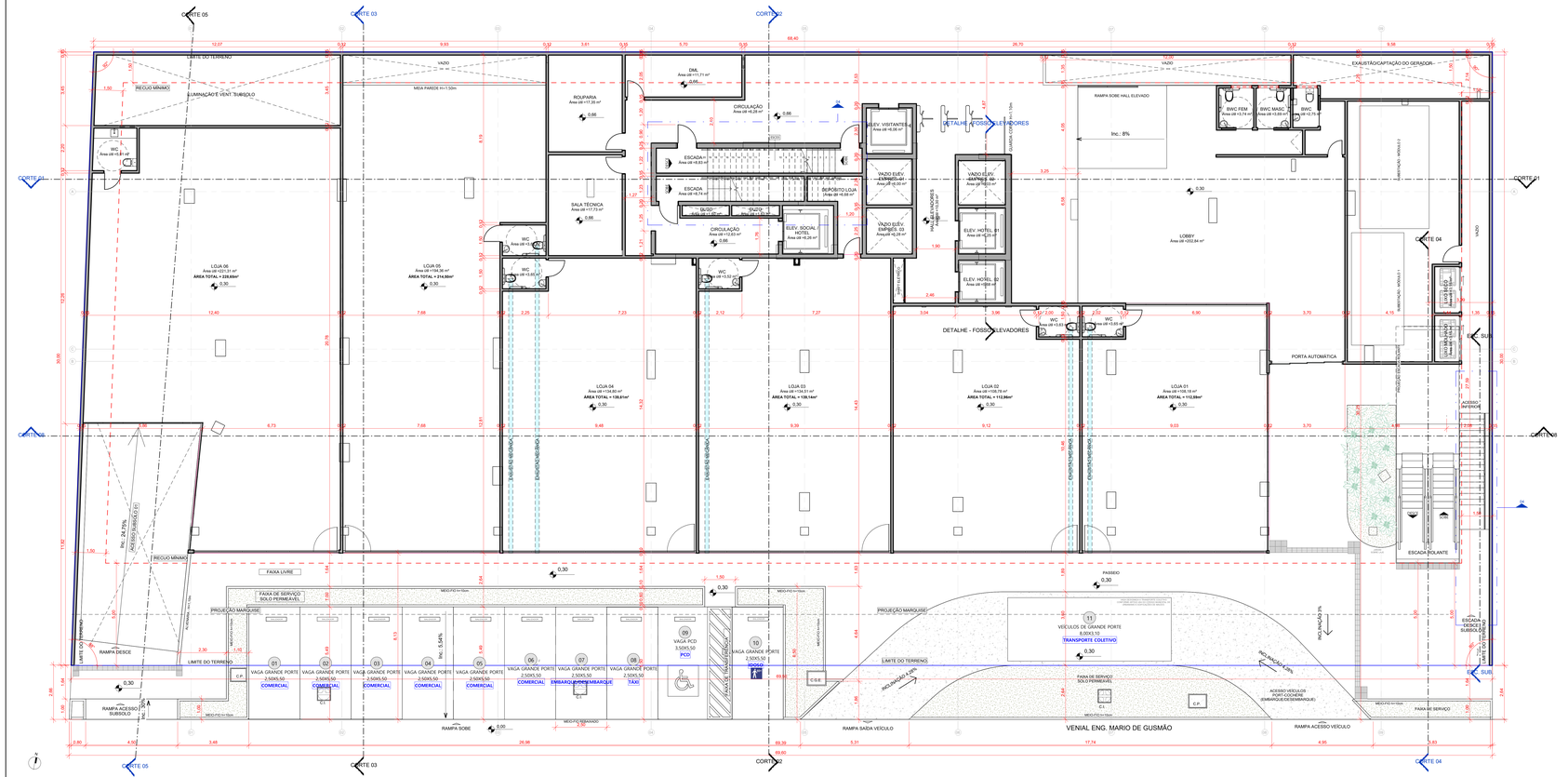
TÍTULO	ÁREA	FOLHA
EDIFÍCIO COUTINHO HALL	ARQ	**03**

ASSUNTO	ESC. NOMINAL	DATA
PLANTA BAIXA SUBSOLO 01	Como indicado	OUTUBRO/2025

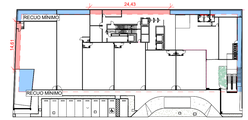
ASSINATURAS	
DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA	CPF: 067.745.614-03
proprietário COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA	CNPJ: 29.168.704/0001-50
aprovação do projeto - responsável técnico ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES	CAU: A280778-5 PREF.: 64604/2023 R.R.T.: CPF: 005.754.984-23
representante técnico ENG. LUIS ANTONIO SOARES GAIA TENÓRIO	CREA: 020061295-6 CPF: 030.588.904-43

CÓD. EMPREEND.	ESPECIALIDADE	FASE	REVISÃO	Nº PRANCHA
C T N	A R Q	P L	0 4	03

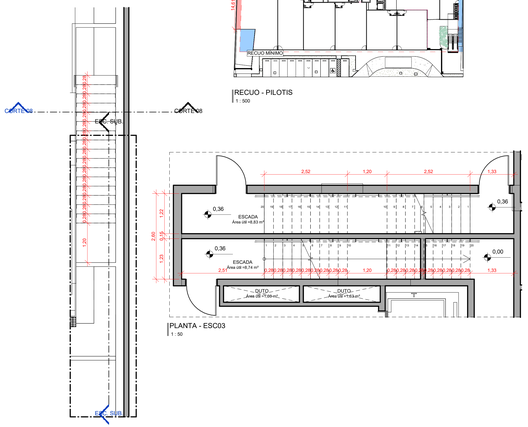
COUTINHO INCORPORAÇÕES



PLANTA DE ÁREA - PILOTIS
1 : 75

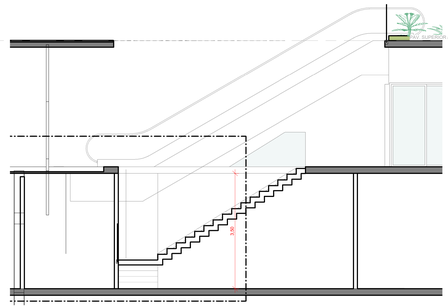


RECUO - PILOTIS
1 : 500



PLANTA - ESC03
1 : 50

PLANTA BAIXA - ESCADA SUBSOLO
1 : 50



ESC. SUB.
1 : 50

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rotante. Retificação de vagas no subsolo 02	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e audinomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rotante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
@ adrianomoura_

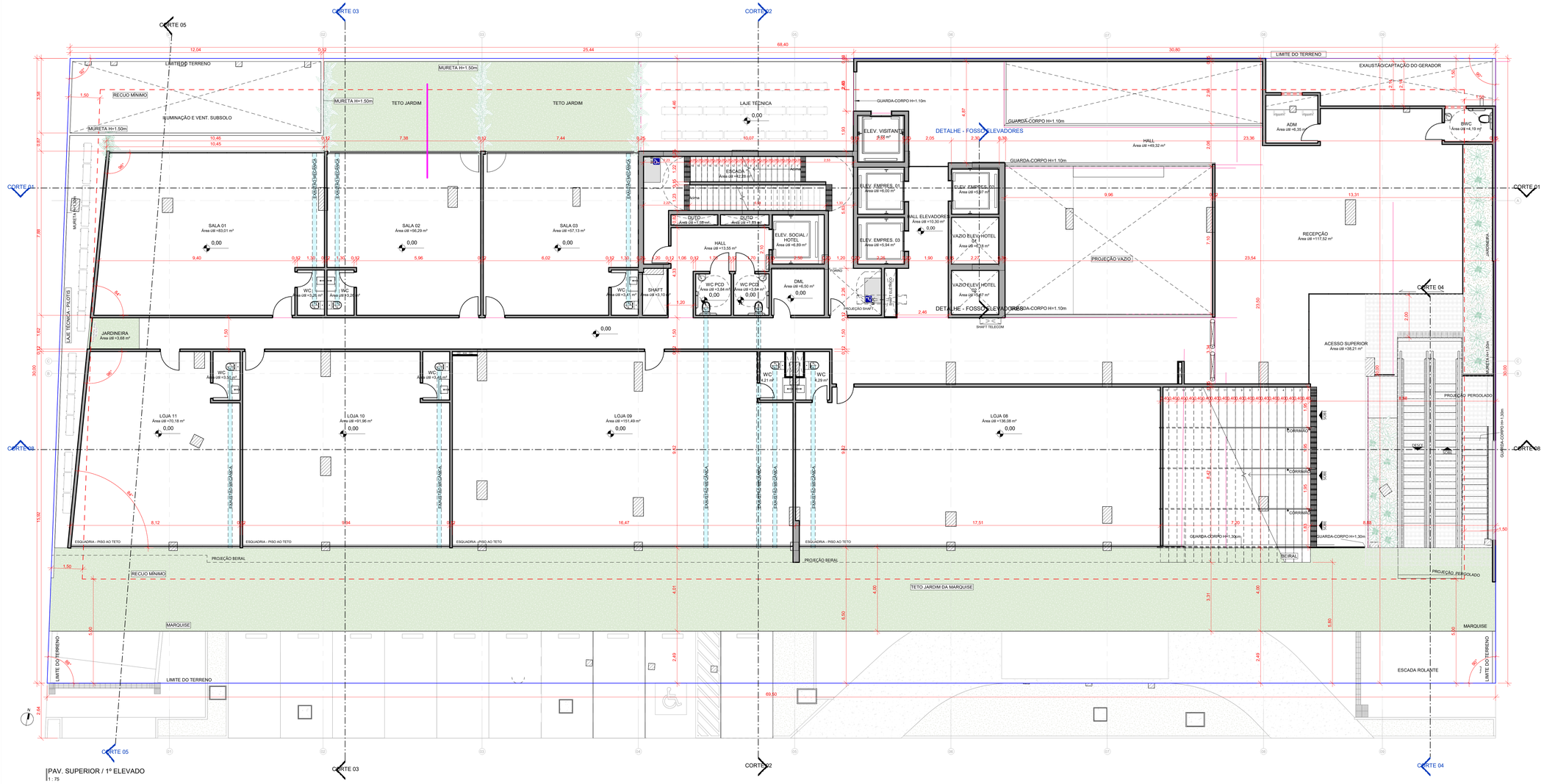
PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, Nº 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

TÍTULO	ÁREA	FOLHA
EDIFÍCIO COUTINHO HALL	ARQ	04
ASSUNTO	ESC. NOMINAL	DATA
PILOTIS	Como indicado	OUTUBRO/2025

ASSINATURAS
DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA
CPF: 067.745.614-03
proprietário
COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA
CNPJ: 29.168.704/0001-50
CAU: A28075-5
PREF.: 84604/2023
aprovação do projeto - responsável técnico
ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES
R.R.T.:
CPF: 020.754.984-23
representante técnico
ENG. LUIS ANTONIO SOARES GAIA TENÓRIO
CREA: 020061296-6
CPF: 030.388.904-43

COD. EMPREEND.	ESPECIALIDADE	FASE	REVISÃO	Nº PRANCHA
C T N	A R Q	P L	0 4	04

COUTINHO



PAV. SUPERIOR / 1º ELEVADO
1 : 75

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edílicia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edílicia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
@ adrianomoura_

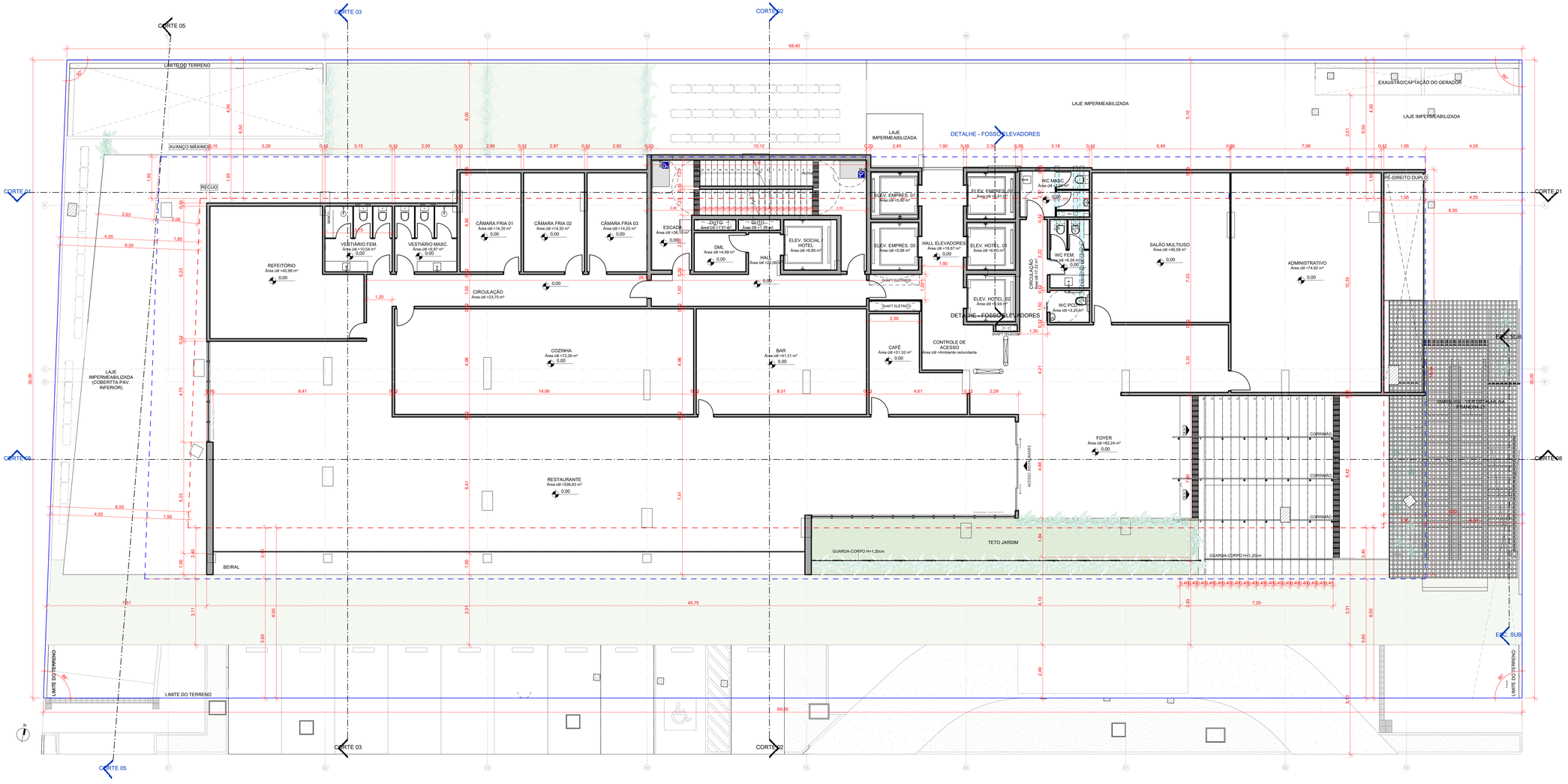
PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, Nº 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

TÍTULO	ÁREA	FOLHA
EDIFÍCIO COUTINHO HALL	ARQ	**05**
ASSUNTO	ESC. NOMINAL	DATA
SOBRELOJA/1º ELEVADO	1 : 75	OUTUBRO/2025

ASSINATURAS	
DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA	CPF: 067.745.614-03
proprietário	CNPJ:
COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA	29.168.704/0001-50
	CAU: A28075-5
	PREF.: 64604/2023
aprovação do projeto - responsável técnico	R.R.T.:
ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES	CPF: 020.754.984-23
representante técnico	CREA: 020061295-6
ENG. LUIS ANTÔNIO SOARES GAIA TENÓRIO	CPF: 030.588.904-43

CÓD. EMPRESTRA	ESPECIALIDADE	FASE	REVISÃO	Nº PRINCIPAL
C T N	A R Q	P L	0 4	05

COUTINHO INCORPORAÇÕES



1º TIPO / 2º PAV. ELEVADO - RESTAURANTE

1 : 75

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
@ adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, N° 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

TÍTULO	ÁREA	FOLHA
EDIFÍCIO COUTINHO HALL	ARQ	**06**

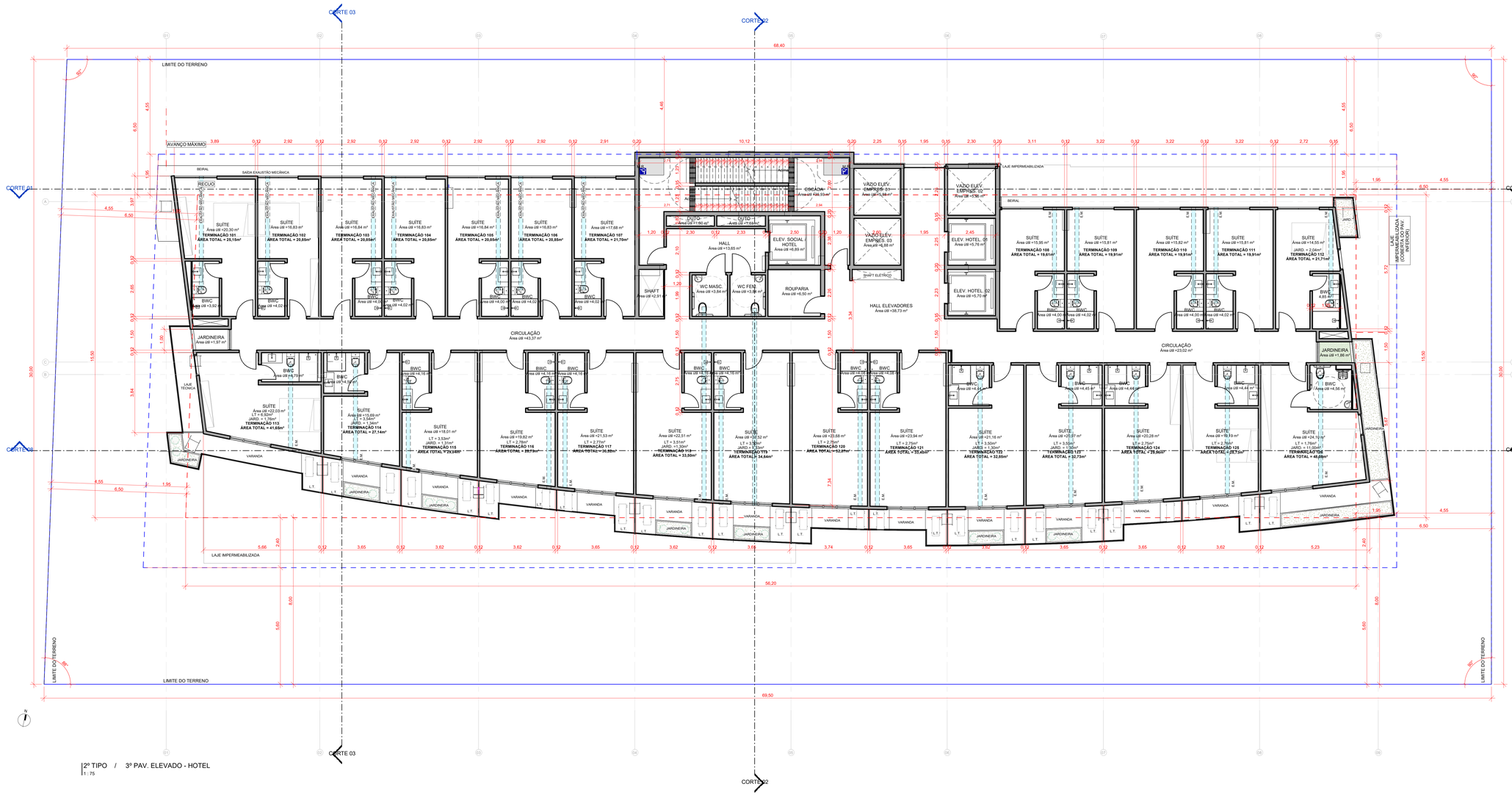
ASSUNTO	ESC. NOMINAL	DATA
1º TIPO/2º PAV. ELEVADO	1 : 75	OUTUBRO/2025

ASSINATURAS

DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA	CPF: 067.745.614-03
proprietário	CNPJ: 29.168.704/0001-50
COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA	CAU: A28075-5
	PREF.: 64604/2023
aprovação do projeto - responsável técnico	R.R.T.:
ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES	CPF: 020.754.984-23
	CREA: 020061295-6
representante técnico	CPF: 030.588.904-43
ENG. LUÍS ANTÔNIO SOARES GAIA TENÓRIO	

CÓD. EMPREEND.	ESPECIALIDADE	FASE	REVISÃO	Nº PRANCHA
C T N	A R Q	P L	0 4	06

COUTINHO
INCORPORAÇÕES



2º TIPO / 3º PAV. ELEVADO - HOTEL
1 : 75

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
@ adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, Nº 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

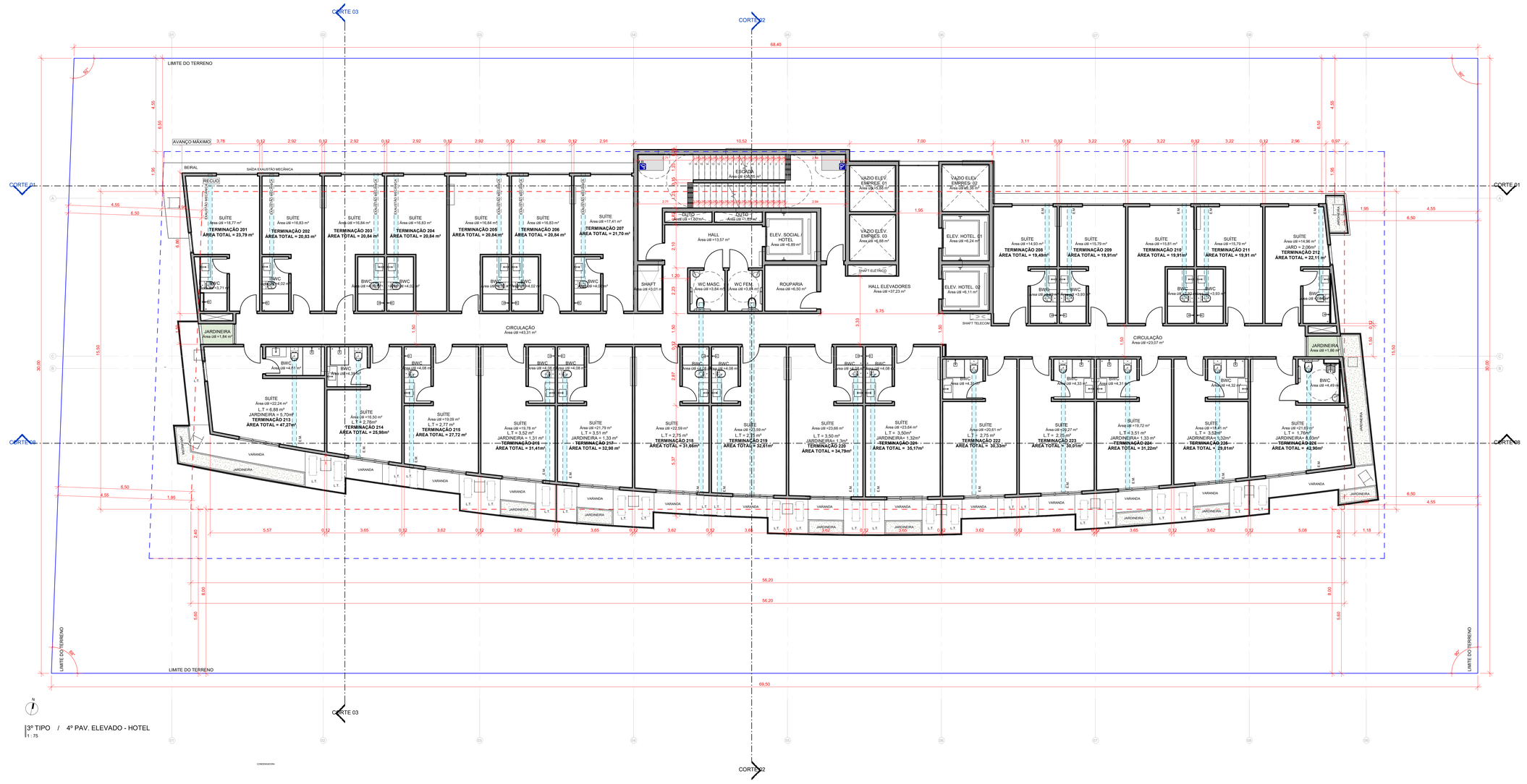
TÍTULO	ÁREA	FOLHA
EDIFÍCIO COUTINHO HALL	ARQ	**07**
ASSUNTO	ESC. NOMINAL	DATA
2º TIPO/3º PAV. ELEVADO	1 : 75	OUTUBRO/2025

ASSINATURAS

DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA — CPF: 067.745.614-03
proprietária
COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA — CNPJ: 29.168.704/0001-50
CAU: A28075-5
PREF.: 64604/2023
aprovação do projeto - responsável técnico
ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES — R.R.T.: CPF: 020.754.984-23
CREA: 020061295-6
representante técnico
ENG. LUÍS ANTÔNIO SOARES GAIA TENÓRIO — CPF: 030.588.904-43

CÓD. EMPRESTRA	ESPECIALIDADE	FASE	REVISÃO	Nº PRINCIPAL
C T N	A R Q	P L	0 4	07

COUTINHO INCORPORAÇÕES



3º TIPO / 4º PAV. ELEVADO - HOTEL
1 : 75

CONDENSADORA

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
@ adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, Nº 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

TÍTULO	ÁREA	FOLHA
EDIFÍCIO COUTINHO HALL	ARQ	08

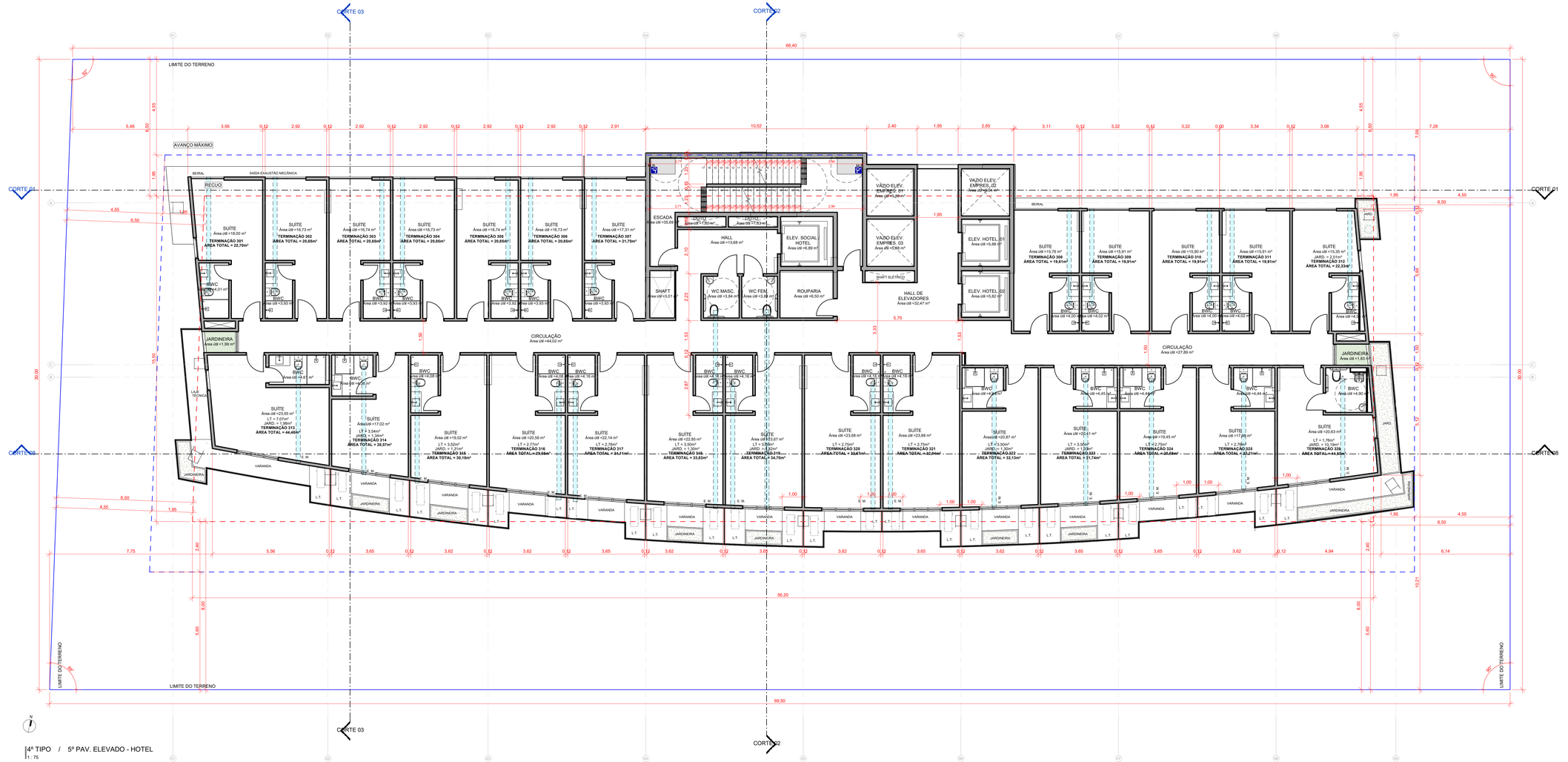
ASSUNTO	ESC. NOMINAL	DATA
3º TIPO/ 4ºPAV. ELEVADO	1 : 75	OUTUBRO/2025

ASSINATURAS

DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA	CPF: 067.745.614-03
proprietário	CNPJ: 29.168.704/0001-50
COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA	CAU: A28075-5
	PREF.: 64604/2023
aprovação do projeto - responsável técnico	R.R.T.:
ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES	CPF: 020.754.984-23
	CREA: 020061295-6
representante técnico	CPF: 030.588.904-43
ENG. LUÍS ANTÔNIO SOARES GAIA TENÓRIO	

CÓD. EMPREEND.	ESPECIALIDADE	FASE	REVISÃO	Nº PRANCHA
C T N	A R Q	P L	0 4	08

COUTINHO INCORPORAÇÕES



4º TIPO / 5º PAV. ELEVADO - HOTEL
1 : 75

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edílicia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edílicia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
@ adrianomoura_

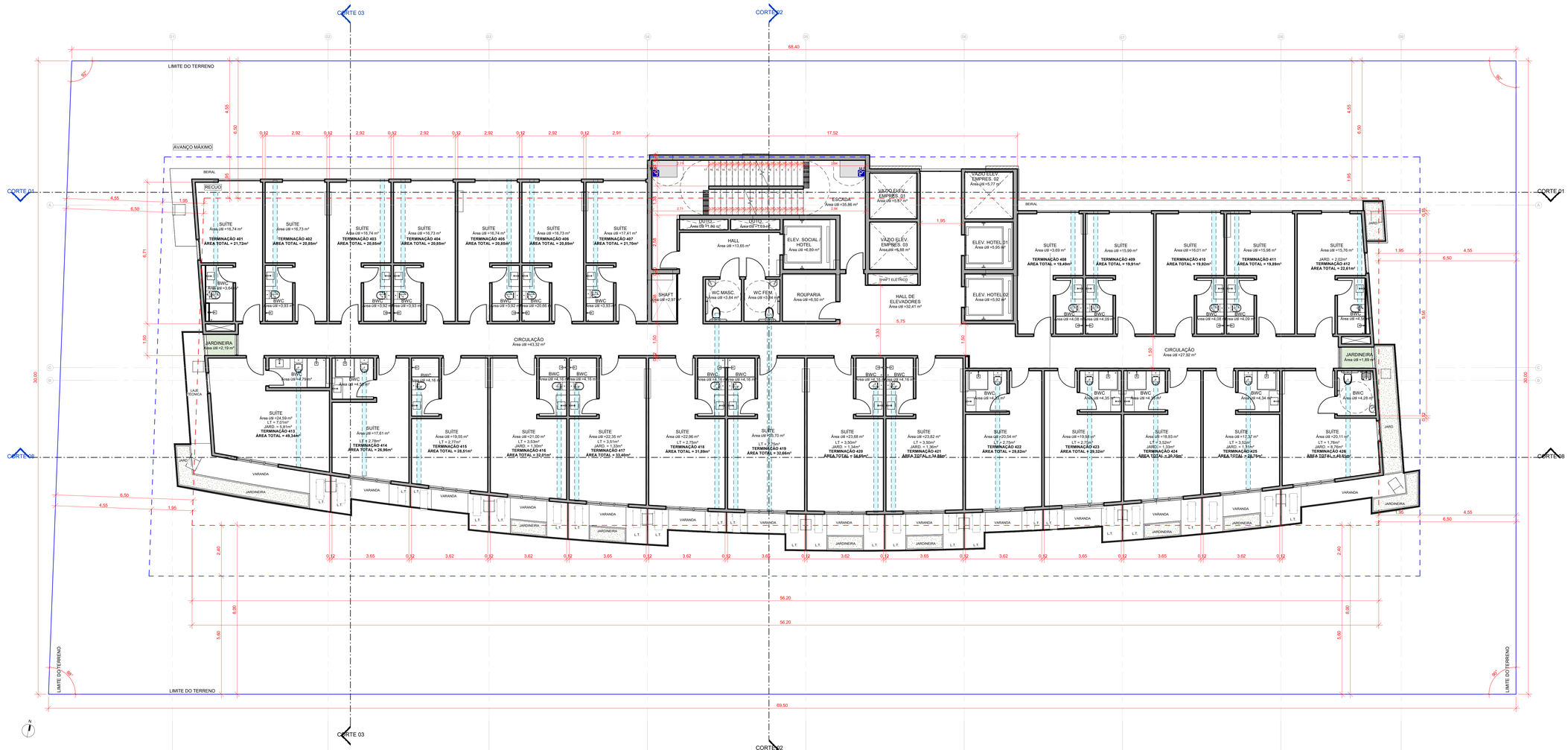
PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, Nº 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

TÍTULO	ÁREA	FOLHA
EDIFÍCIO COUTINHO HALL	ARQ	**09**
ASSUNTO	ESC. NOMINAL	DATA
4º TIPO/ 5º PAV. ELEVADO	1 : 75	OUTUBRO/2025

ASSINATURAS	
DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA	CPF: 067.745.614-03
proprietário	CNPJ: 29.168.704/0001-50
COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA	CAU: A28075-5
	PREF.: 64604/2023
aprovação do projeto - responsável técnico	R.R.T.:
ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES	CPF: 020.754.984-23
representante técnico	CREA: 020061295-6
ENG. LUIS ANTÔNIO SOARES GAIA TENÓRIO	CPF: 030.588.904-43

CÓD. EMPREEND.	ESPECIALIDADE	FASE	REVISÃO	Nº PRANCHA
C T N	A R Q	P L	0 4	09

COUTINHO
INCORPORAÇÕES



5º TIPO / 6º PAV. ELEVADO - HOTEL
1 : 75

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
@ adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, Nº 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

TÍTULO	ÁREA	FOLHA
EDIFÍCIO COUTINHO HALL	ARQ	**10**
ASSUNTO	ESC. NOMINAL	DATA
5º PISO/ 6º PAV. ELEVADO	1 : 75	OUTUBRO/2025

ASSINATURAS	
DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA	CPF: 067.745.614-03
proprietário	CNPJ: 29.168.704/0001-50
COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA	CAU: A28075-5
	PREF.: 64604/2023
aprovação do projeto - responsável técnico	R.R.T.:
ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES	CPF: 020.754.984-23
representante técnico	CREA: 020061295-6
ENG. LUIS ANTÔNIO SOARES GAIA TENÓRIO	CPF: 030.588.904-43

CÓD. EMPREEND.	ESPECIALIDADE	FASE	REVISÃO	Nº PRANCHA
C T N	A R Q	P L	0 4	10

COUTINHO
INCORPORAÇÕES

6º TIPO / 7º PAV. ELEVADO - HOTEL
1 : 75

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, N° 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

TÍTULO	ÁREA	FOLHA
EDIFÍCIO COUTINHO HALL	ARQ	11

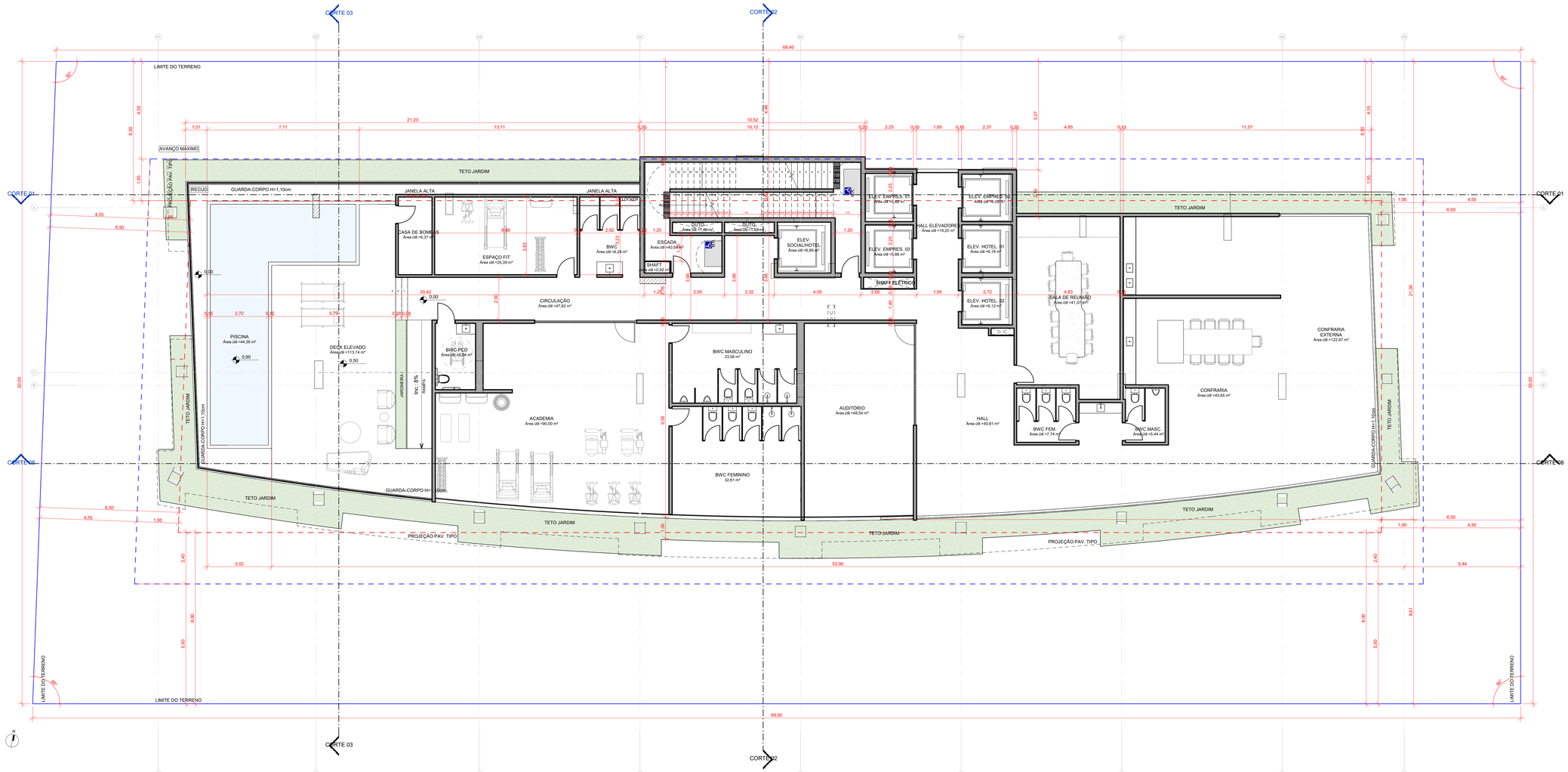
ASSUNTO	ESC. NOMINAL	DATA
6º PISO/ 7º PAV. ELEVADO	1 : 75	OUTUBRO/2025

ASSINATURAS

DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA	CPF: 067.745.614-03
proprietário	CNPJ: 29.168.704/0001-50
COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA	CAU: A28075-5 PREF.: 64604/2023 R.R.T.:
aprovação do projeto - responsável técnico ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES	CPF: 020.754.984-23
representante técnico	CREA: 020061295-6
ENG. LUÍS ANTÔNIO SOARES GAIA TENÓRIO	CPF: 030.588.904-43

CÓD. EMPREEND.	ESPECIALIDADE:	FASE:	REVISÃO:	Nº.PRANCHA:
CTN	ARQ	PL	04	11

COUTINHO INCORPORAÇÕES



PAV. MEZANINO / 8º ELEVADO - USO COMUM
1 : 75

PLANTA DE ÁREAS - PAV. MEZANINO / 8º ELEVADO - USO COMUM
1 : 500

ÁREA FECHADA

ÁREA TOTAL LÂMINA

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edílicia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edílicia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
@ adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, Nº 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

TÍTULO	ÁREA	FOLHA
EDIFÍCIO COUTINHO HALL	ARQ	**12**

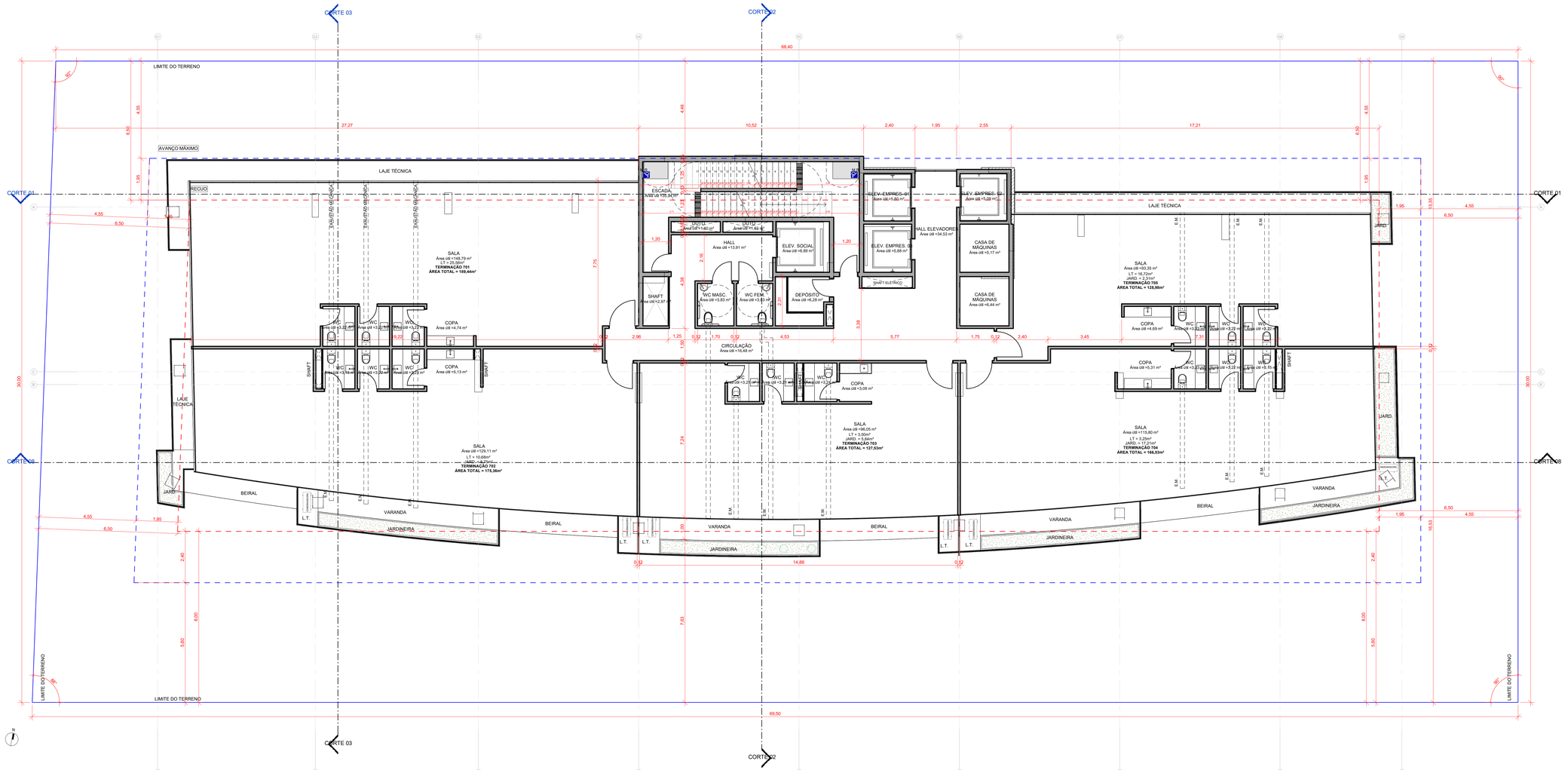
ASSUNTO	ESC. NOMINAL	DATA
PAVIMENTO MEZANINO/8º PAV. ELEVADO	Como indicado	OUTUBRO/2025

ASSINATURAS

DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA	CPF: 067.745.614-03
proprietário	CNPJ:
COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA	29.168.704/0001-50
	CAU: A28075-5
	PREF.: 64604/2023
aprovação do projeto - responsável técnico	R.R.T.:
ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES	CPF: 020.754.984-23
	CREA: 020061295-6
representante técnico	CPF: 030.588.904-43
ENG. LUIS ANTÔNIO SOARES GAIA TENÓRIO	

CÓD. EMPRESTAS	ESPECIALIDADE	FASE	REVISÃO	Nº PRANCHA
C T N	A R Q	P L	0 4	12

COUTINHO
INCORPORAÇÕES



7º TIPO / 9º PAV. ELEVADO - EMPRESARIAL
1 : 75

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
@ adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, Nº 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

TÍTULO	ÁREA	FOLHA
EDIFÍCIO COUTINHO HALL	ARQ	**13**
ASSUNTO	ESC. NOMINAL	DATA
7º PISO/ 9º PAV. ELEVADO	1 : 75	OUTUBRO/2025

ASSINATURAS
DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA — CPF: 067.745.614-03
proprietário
COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA — CNPJ: 29.168.704/0001-50
CAU: A28075-5
PREF.: 64604/2023
aprovação do projeto - responsável técnico
ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES — R.R.T.:
CPF: 020.754.984-23
representante técnico
ENG. LUÍS ANTÔNIO SOARES GAIA TENÓRIO — CREA: 020061295-6
CPF: 030.588.904-43

CÓD. EMPRESA	ESPECIALIDADE	FASE	REVISÃO	Nº PRANCHA
C T N	A R Q	P L	0 4	13

COUTINHO
INCORPORAÇÕES

8º TIPO / 10º PAV. ELEVADO - EMPRESARIAL
1 : 75

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, N° 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

TÍTULO: **EDIFÍCIO COUTINHO HALL** | ÁREA: ARQ | FOLHA: **14**

ASSUNTO: **8º PISO/ 10º PAV. ELEVADO** | ESC. NOMINAL: 1 : 75 | DATA: OUTUBRO/2025

ASSINATURAS

DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA — CPF: 067.745.614-03
proprietário
COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA — CNPJ: 29.168.704/0001-50

aprovação do projeto - responsável técnico
ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES — CAU: A28075-5 — PREF.: 64604/2023 — R.R.T.: — CPF: 020.754.984-23

representante técnico
ENG. LUÍS ANTÔNIO SOARES GAIA TENÓRIO — CREA: 020061295-6 — CPF: 030.588.904-43

CÓD. EMPREEND.: C T N | ESPECIALIDADE: A R Q | FASE: P L | REVISÃO: 0 4 | Nº.PRANCHA: 14

COUTINHO INCORPORAÇÕES

9º TIPO / 11º PAV. ELEVADO - EMPRESARIAL
1 : 75

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
@ adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, N° 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

TÍTULO	ÁREA	FOLHA
EDIFÍCIO COUTINHO HALL	ARQ	**15**

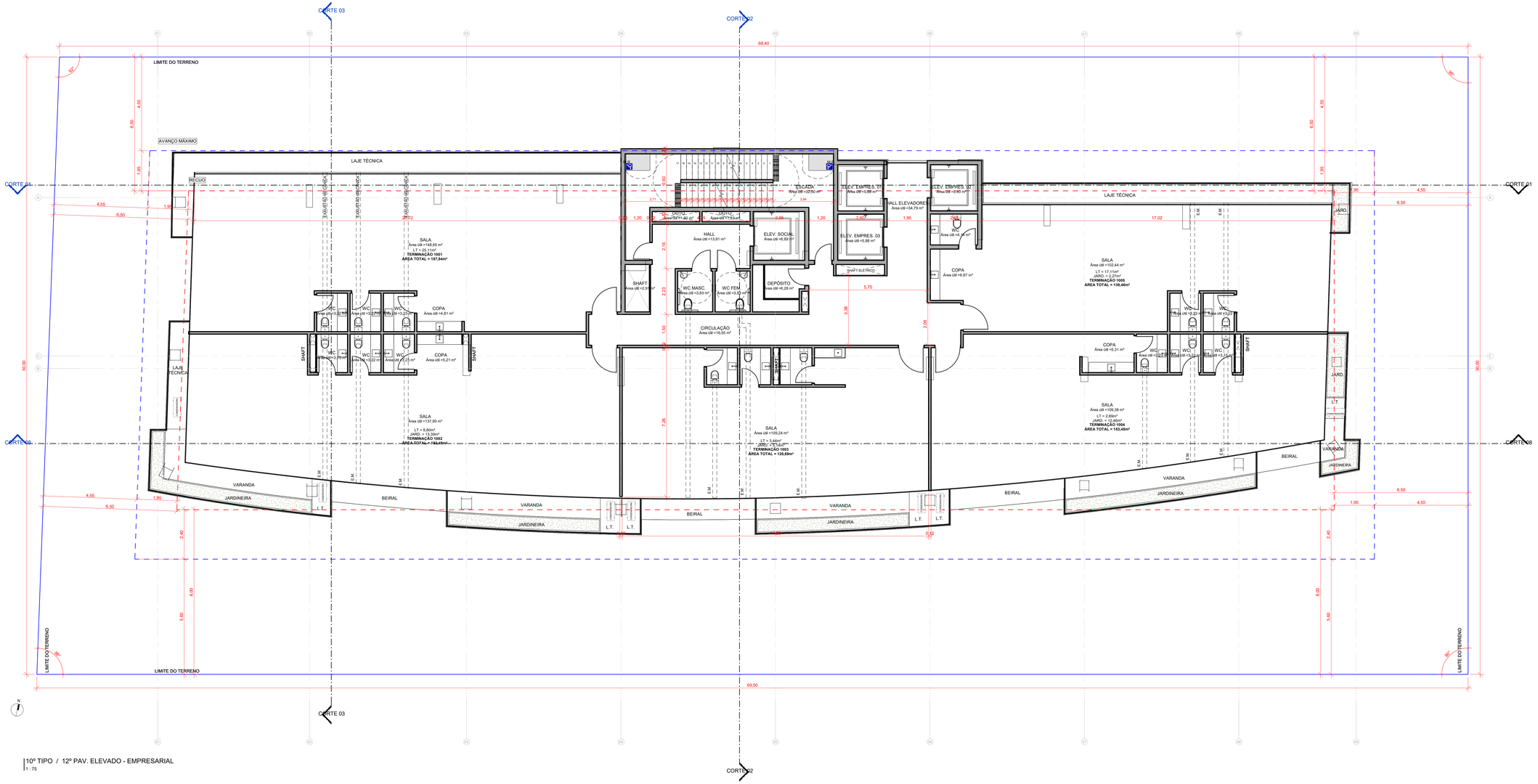
ASSUNTO	ESC. NOMINAL	DATA
9º PISO/ 11º PAV. ELEVADO	1 : 75	OUTUBRO/2025

ASSINATURAS

DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA	CPF: 067.745.614-03
	CNPJ: 29.168.704/0001-50
proprietário COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA	CAU: A28075-5
	PREF.: 64604/2023
aprovação do projeto - responsável técnico	R.R.T.:
ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES	CPF: 020.754.984-23
	CREA: 020061295-6
representante técnico ENG. LUÍS ANTÔNIO SOARES GAIA TENÓRIO	CPF: 030.588.904-43

CÓD. EMPREEND.	ESPECIALIDADE:	FASE:	REVISÃO:	Nº.PRANCHA:
C T N	A R Q	P L	0 4	15

COUTINHO
INCORPORAÇÕES



10º TIPO / 12º PAV. ELEVADO - EMPRESARIAL
1 : 75

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
@ adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, Nº 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

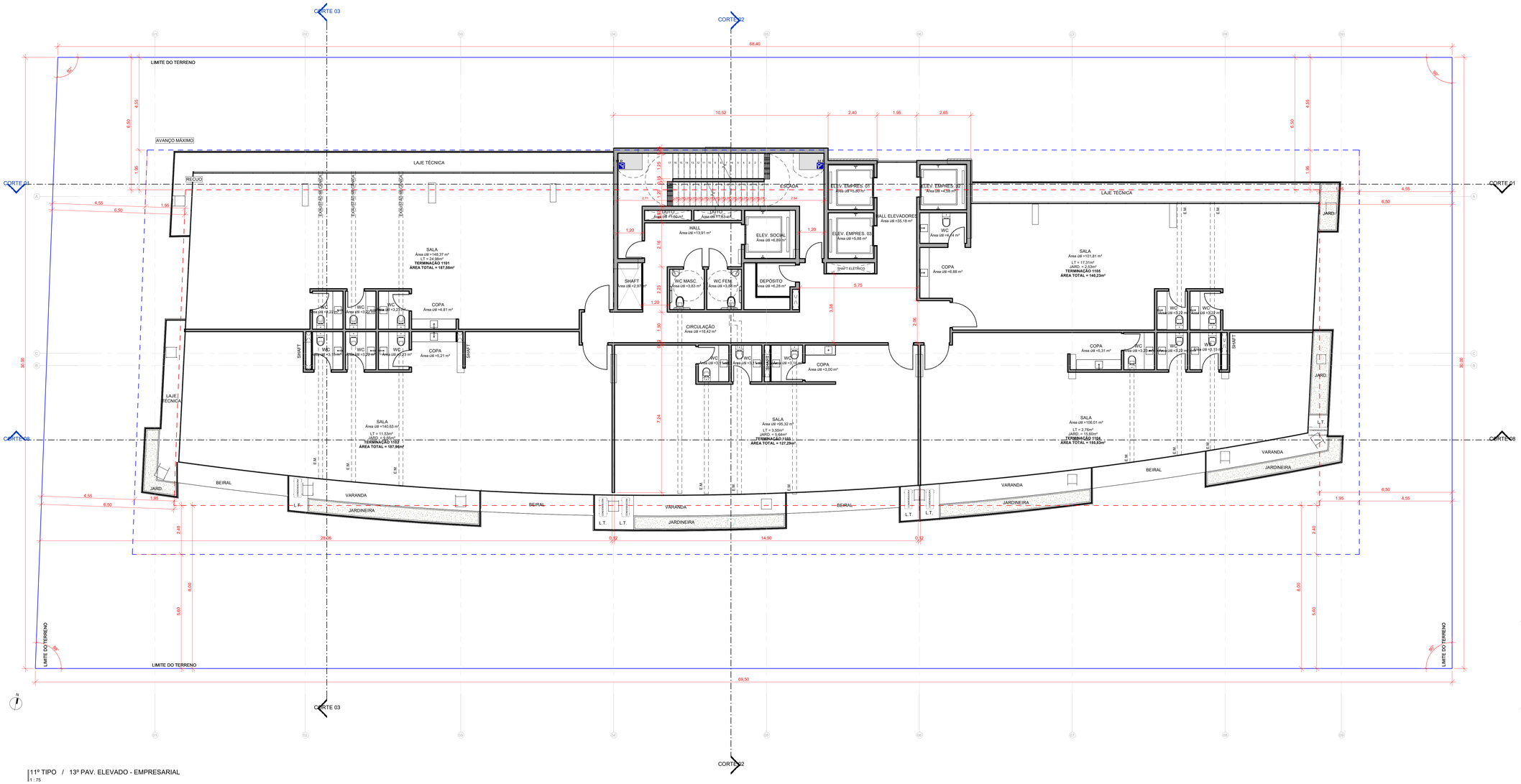
TÍTULO	ÁREA	FOLHA
EDIFÍCIO COUTINHO HALL	ARQ	**16**
ASSUNTO	ESC. NOMINAL	DATA
10º PISO/ 12º PAV. ELEVADO	1 : 75	OUTUBRO/2025

ASSINATURAS

DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA	CPF: 067.745.614-03
proprietário	CNPJ:
COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA	29.168.704/0001-50
	CAU: A28075-5
	PREF.: 64604/2023
aprovação do projeto - responsável técnico	R.R.T.:
ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES	CPF: 020.754.984-23
	CREA: 020061295-6
representante técnico	CPF: 030.588.904-43
ENG. LUIS ANTÔNIO SOARES GAIA TENÓRIO	

CÓD. EMPREEND.	ESPECIALIDADE	FASE	REVISÃO	Nº PRANCHA
C T N	A R Q	P L	0 4	16

COUTINHO INCORPORAÇÕES



11º TIPO / 13º PAV. ELEVADO - EMPRESARIAL
1 : 75

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
@ adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, Nº 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

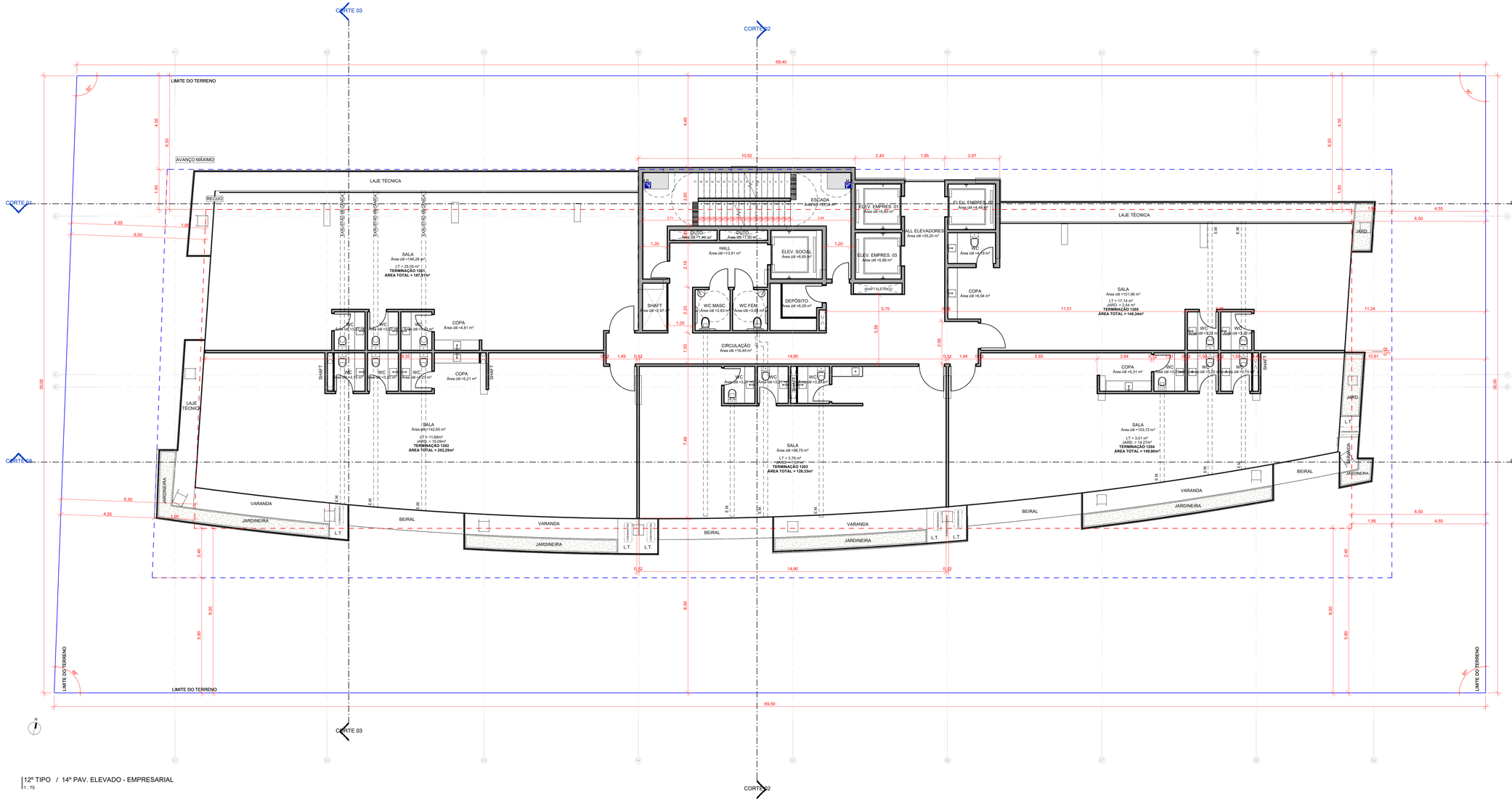
TÍTULO	ÁREA	FOLHA
EDIFÍCIO COUTINHO HALL	ARQ	**17**
ASSUNTO	ESC. NOMINAL	DATA
11º PISO/ 13º PAV. ELEVADO	1 : 75	OUTUBRO/2025

ASSINATURAS

DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA	CPF: 067.745.614-03
proprietário	CNPJ:
COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA	29.168.704/0001-50
	CAU: A28075-5
	PREF.: 64604/2023
aprovação do projeto - responsável técnico	R.R.T.:
ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES	CPF: 020.754.984-23
representante técnico	CREA: 020061295-6
ENG. LUIS ANTÔNIO SOARES GAIA TENÓRIO	CPF: 030.588.904-43

CÓD. EMPREEND.	ESPECIALIDADE	FASE	REVISÃO	Nº PRINCIPAL
C T N	A R Q	P L	0 4	17

COUTINHO
INCORPORAÇÕES



12º TIPO / 14º PAV. ELEVADO - EMPRESARIAL
1 : 75

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edílicia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edílicia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
@ adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, Nº 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

TÍTULO	ÁREA	FOLHA
EDIFÍCIO COUTINHO HALL	ARQ	**18**

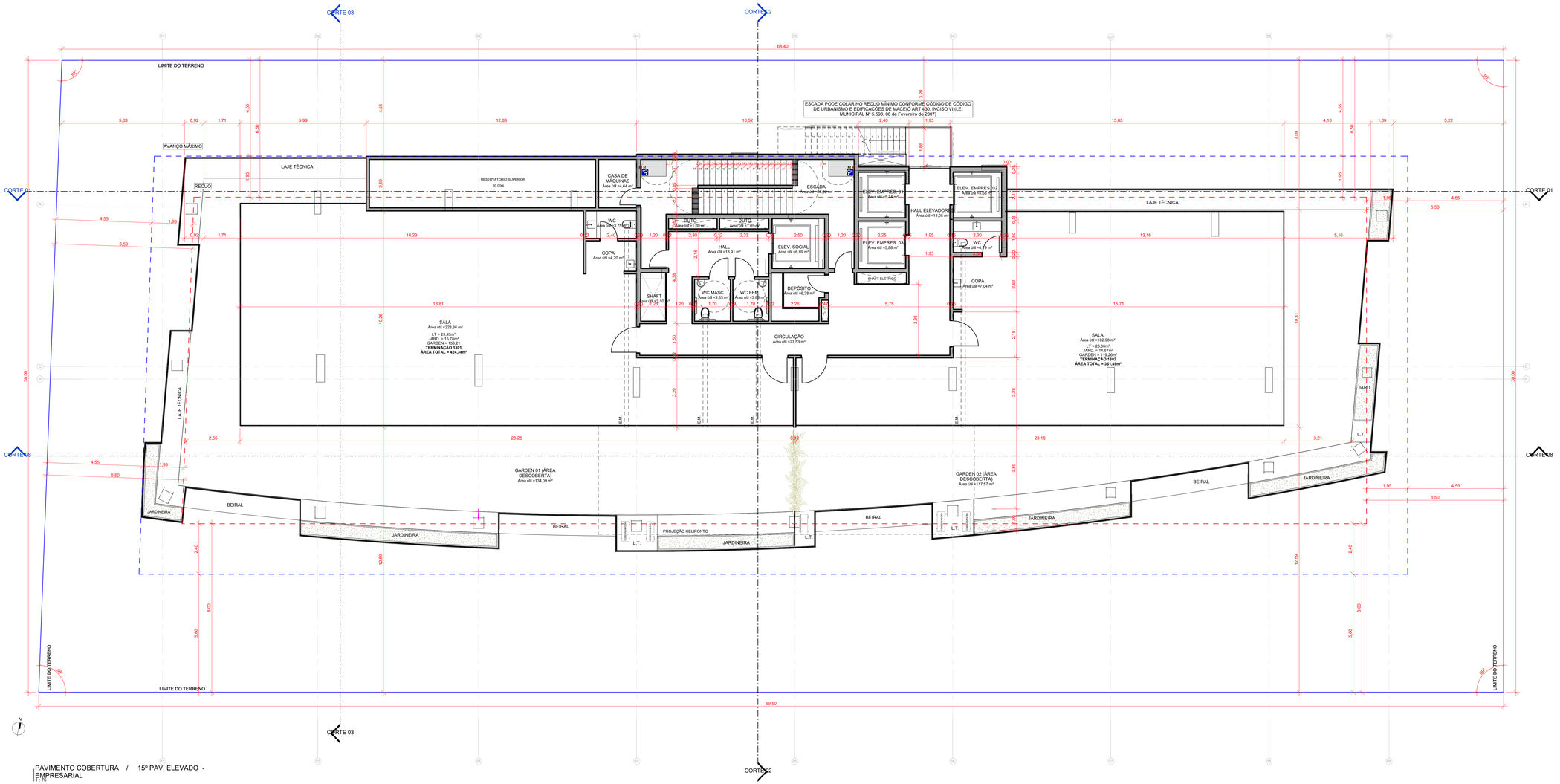
ASSUNTO	ESC. NOMINAL	DATA
12º PISO/ 14º PAV. ELEVADO	1 : 75	OUTUBRO/2025

ASSINATURAS

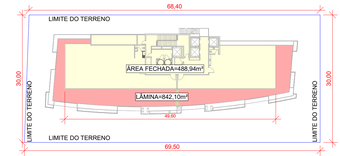
DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA — CPF: 067.745.614-03
proprietário
COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA — CNPJ: 29.168.704/0001-50
CAU: A28075-5
PREF.: 64604/2023
aprovação do projeto - responsável técnico
ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES — R.R.T.:
CPF: 020.754.984-23
representante técnico
ENG. LUÍS ANTÔNIO SOARES GAIA TENÓRIO — CREA: 020061295-6
CPF: 030.588.904-43

CÓD. EMPREEND.	ESPECIALIDADE	FASE	REVISÃO	Nº PRANCHA
C T N	A R Q	P L	0 4	18

COUTINHO



PAVIMENTO COBERTURA / 15º PAV. ELEVADO - EMPRESARIAL
ESC 1/100



PLANTA DE ÁREA - PAVIMENTO COBERTURA / 15º PAV. ELEVADO - EMPRESARIAL
ESC 1/400

ÁREA FECHADA

ÁREA TOTAL LÂMINA

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
@ adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, Nº 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

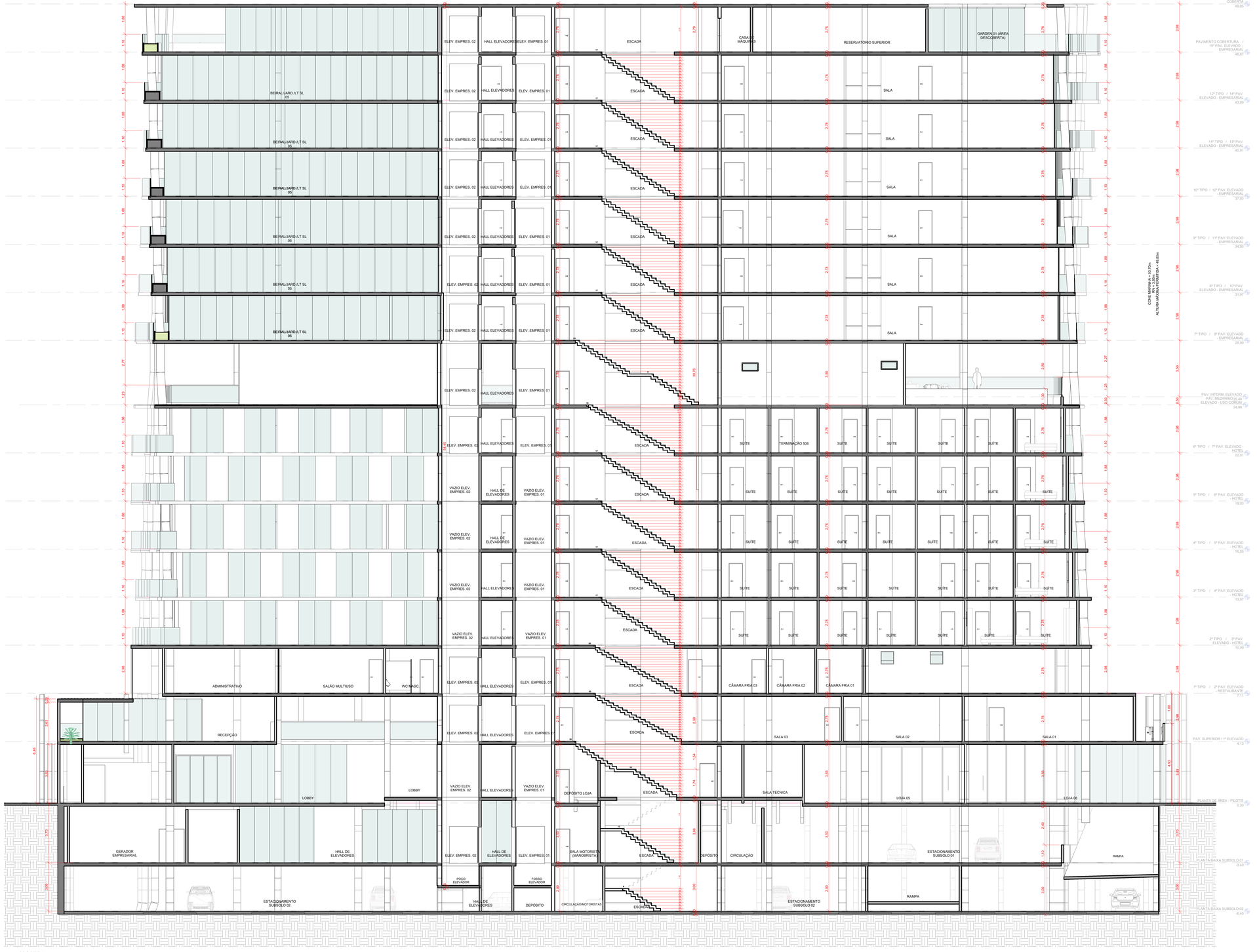
TÍTULO	ÁREA	FOLHA
EDIFÍCIO COUTINHO HALL	ARQ	**19**
ASSUNTO	ESC. NOMINAL	DATA
COBERTURA/ 15º PAV. ELEVADO	Como indicado	OUTUBRO/2025

ASSINATURAS

DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA — CPF: 067.745.614-03
proprietário
COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA — CNPJ: 29.168.704/0001-50
CAU: A28075-5
PREF.: 64604/2023
aprovação do projeto - responsável técnico
ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES — R.R.T.:
CPF: 020.754.984-23
CREA: 020061295-6
representante técnico
ENG. LUIS ANTÔNIO SOARES GAIA TENÓRIO — CPF: 030.588.904-43

CÓD. EMPREEND.	ESPECIALIDADE	FASE	REVISÃO	Nº PRANCHA
C T N	A R Q	P L	0 4	19

COUTINHO INCORPORAÇÕES



CORTE 01
1 : 75

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, incluindo de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFICIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, N° 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

TÍTULO	ÁREA	FOLHA
EDIFÍCIO COUTINHO HALL	ARQ	**20**

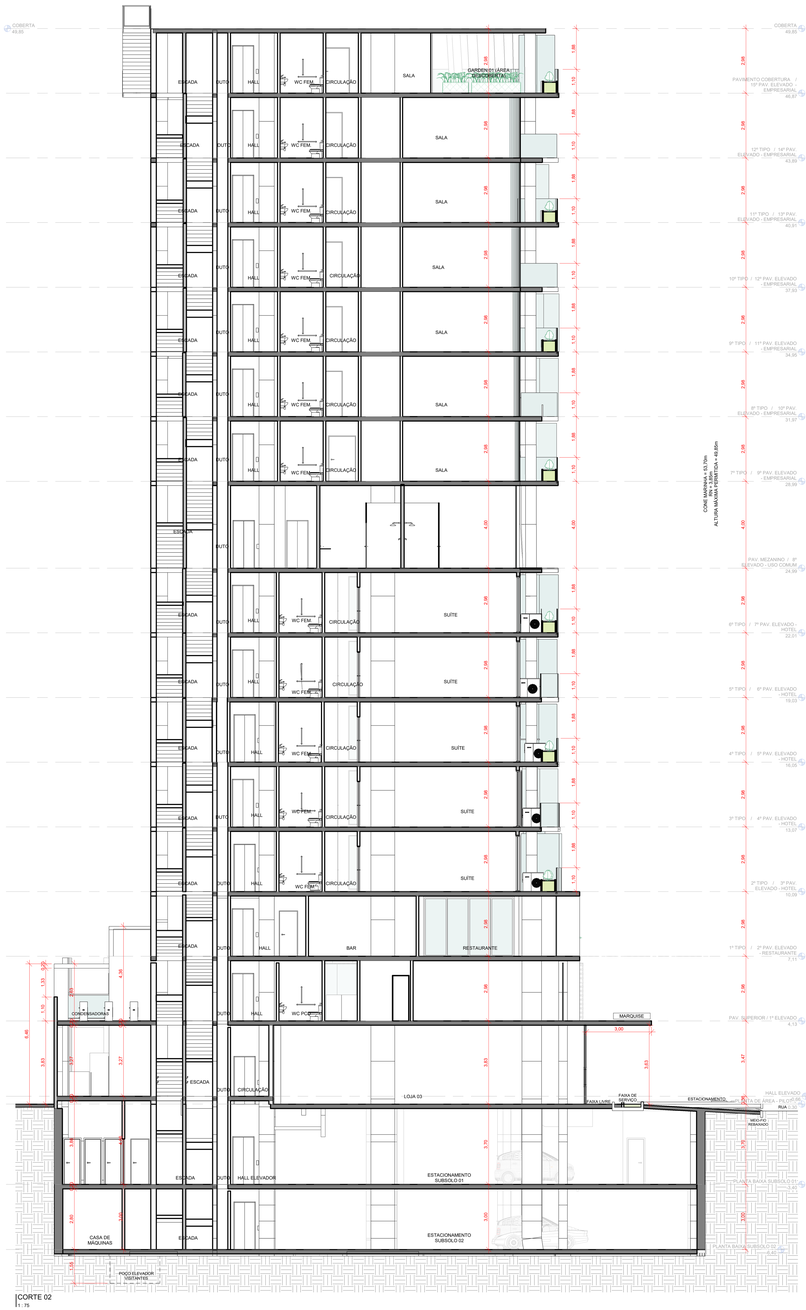
ASSUNTO	ESC. NOMINAL	DATA
CORTE 01	1 : 75	OUTUBRO/2025

ASSINATURAS

DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA	CPF: 067.745.614-03
proprietário COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA	CNPJ: 29.168.704/0001-50
	CAU: A28075-5 PREF.: 64604/2023
aprovação do projeto - responsável técnico ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES	R.R.T.: CPF: 020.754.984-23
representante técnico ENG. LUIS ANTONIO SOARES GAIA TENÓRIO	CREA: 020061295-6 CPF: 030.588.904-43

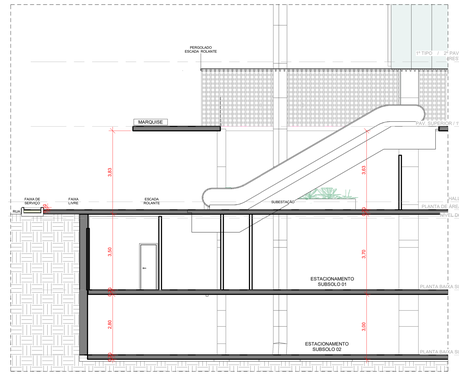
CÓD. EMPREEND.	ESPECIALIDADE	FASE	REVISÃO	Nº PRANCHA
CTN	ARQ	PL	04	20

COUTINHO INCORPORAÇÕES

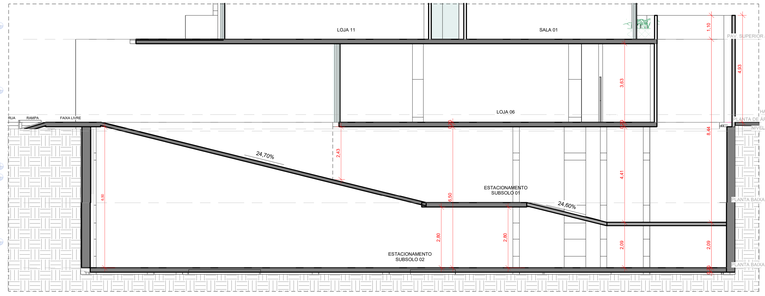


CORTE 02
1 : 75

CORTE 03
1 : 75

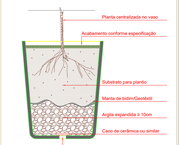


CORTE 04
1 : 75



CORTE 05
1 : 75

DETALHAMENTO
PLANTIO EM VASOS



DETALHAMENTO
IMPERMEABILIZAÇÃO DE JARDINEIRAS

DET. JARDINEIRAS
1 : 50

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edílica	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e subsolos, e retificação de áreas de vagas no subsolo 01 e subsolo 02, remanejamento de vagas no subsolo 02 incluindo de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edílica	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e audtionrias	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
adrianomourra_

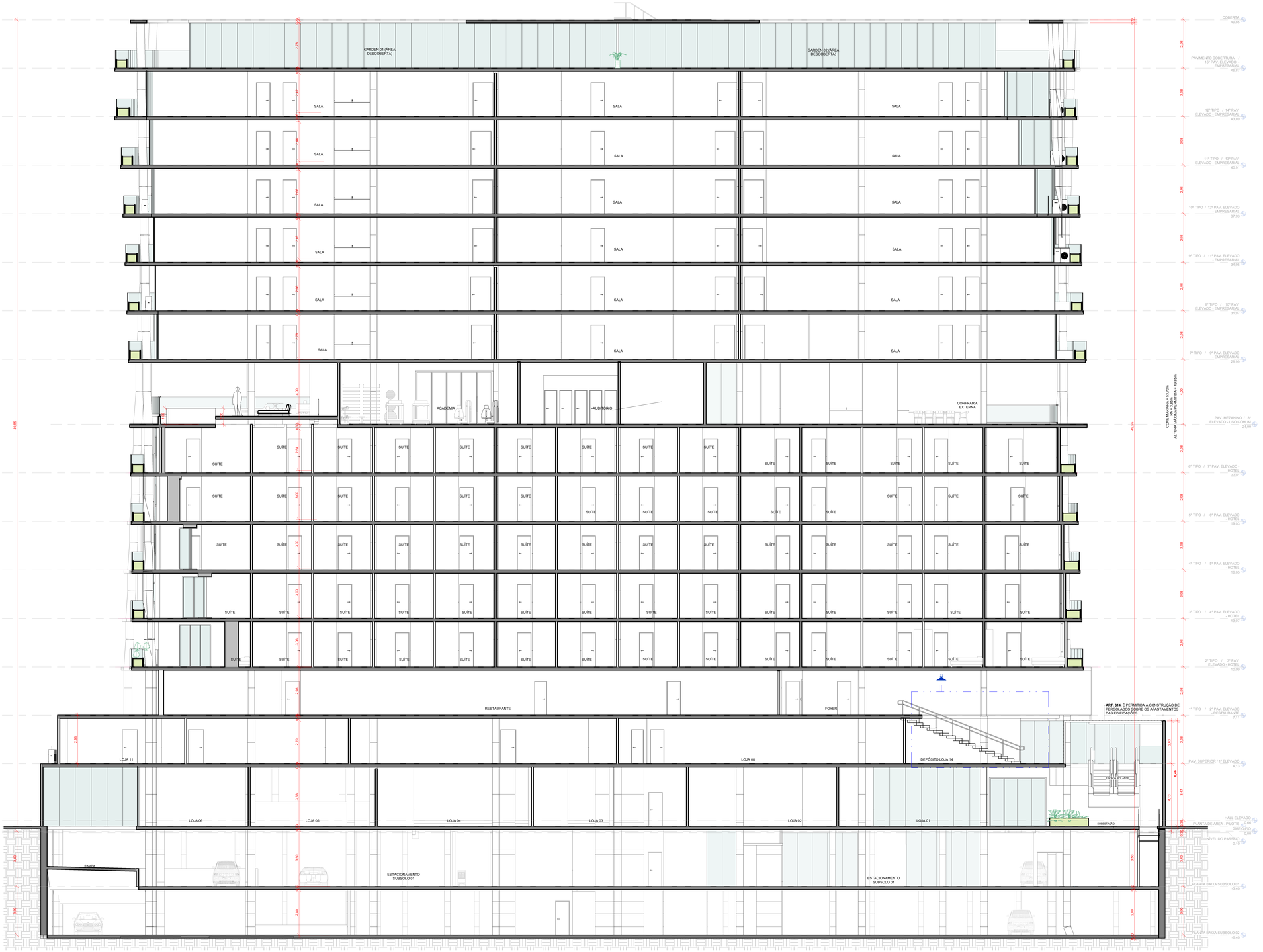
PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO (COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, Nº 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

TÍTULO	ÁREA	FOLHA
EDIFÍCIO COUTINHO HALL	ARQ	**21**
ASSUNTO	ESC. NOMINAL	DATA
CORTES 02, 03, 04 E 05	Como indicado	OUTUBRO/2025

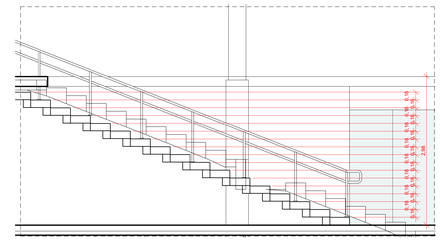
ASSINATURAS
DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA — CPF: 067.745.814-03
proprietário — CNPJ: 29.168.704/0001-50
COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA — CAU: A28575-5
PREF: 84604/2023
aprovação do projeto - responsável técnico — R.R.T.
ARQ ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES — CPF: 020.754.984-23
representante Monico — CREA: 020061295-6
ENG. LUIS ANTONIO SOARES GAIA TENORIO — CPF: 030.588.904-43

CÓD. EMPREEND.	DATA DO PLOT	FASE	REVISÃO	Nº PRANCHA
C T I N	A R Q	P L	0 4	21

COUTINHO INCORPORAÇÕES



CORTE 08
1 : 75



CORTE 09
1 : 37

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de laje, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
@ adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL, DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, N° 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

TÍTULO	ÁREA	FOLHA
EDIFÍCIO COUTINHO HALL	ARQ	**22**

ASSUNTO	ESC. NOMINAL	DATA
CORTES 08 E 09	Como indicado	OUTUBRO/2025

ASSINATURAS

DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA	CPF: 067.745.614-03
proprietário COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA	CNPJ: 29.168.704/0001-50
	CAU: A28075-5
	PREF.: 64604/2023
aprovação do projeto - responsável técnico ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES	R.R.T.: CPF: 020.754.984-23
representante técnico ENG. LUIS ANTONIO SOARES GAIA TENÓRIO	CREA: 020061295-6 CPF: 030.588.904-43

DISC. EMPREEND.	CONTEÚDO PRINC.	FASE	REVISÃO	Nº PRANCHA
C T N	A R Q	P L	0 4	22

COUTINHO INCORPORAÇÕES

ELEVAÇÃO FRONTAL
1 : 75

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste caminho e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
@ adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, Nº 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

TÍTULO	ÁREA	FOLHA
EDIFÍCIO COUTINHO HALL	ARQ	**23**

ASSUNTO	ESC. NOMINAL	DATA
ELEVAÇÃO FRONTAL	1 : 75	OUTUBRO/2025

ASSINATURAS DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA	CPF: 067.745.614-03
proprietário COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA	CNPJ: 29.168.704/0001-50
aprovação do projeto - responsável técnico ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES	CAU: A28075-5 PREF.: 64604/2023 R.R.T.: CPF: 020.754.984-23
representante técnico ENG. LUIS ANTONIO SOARES GAIA TENÓRIO	CREA: 020061295-6 CPF: 030.588.904-43

CDE_EMPREEND.	ESPECIALIDADE	FASE	REVISÃO	Nº PRANCHA
C T N	A R Q	P L	0 4	23

COUTINHO
INCORPORAÇÕES

ELEVAÇÃO POSTERIOR
1 : 75

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, Nº 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

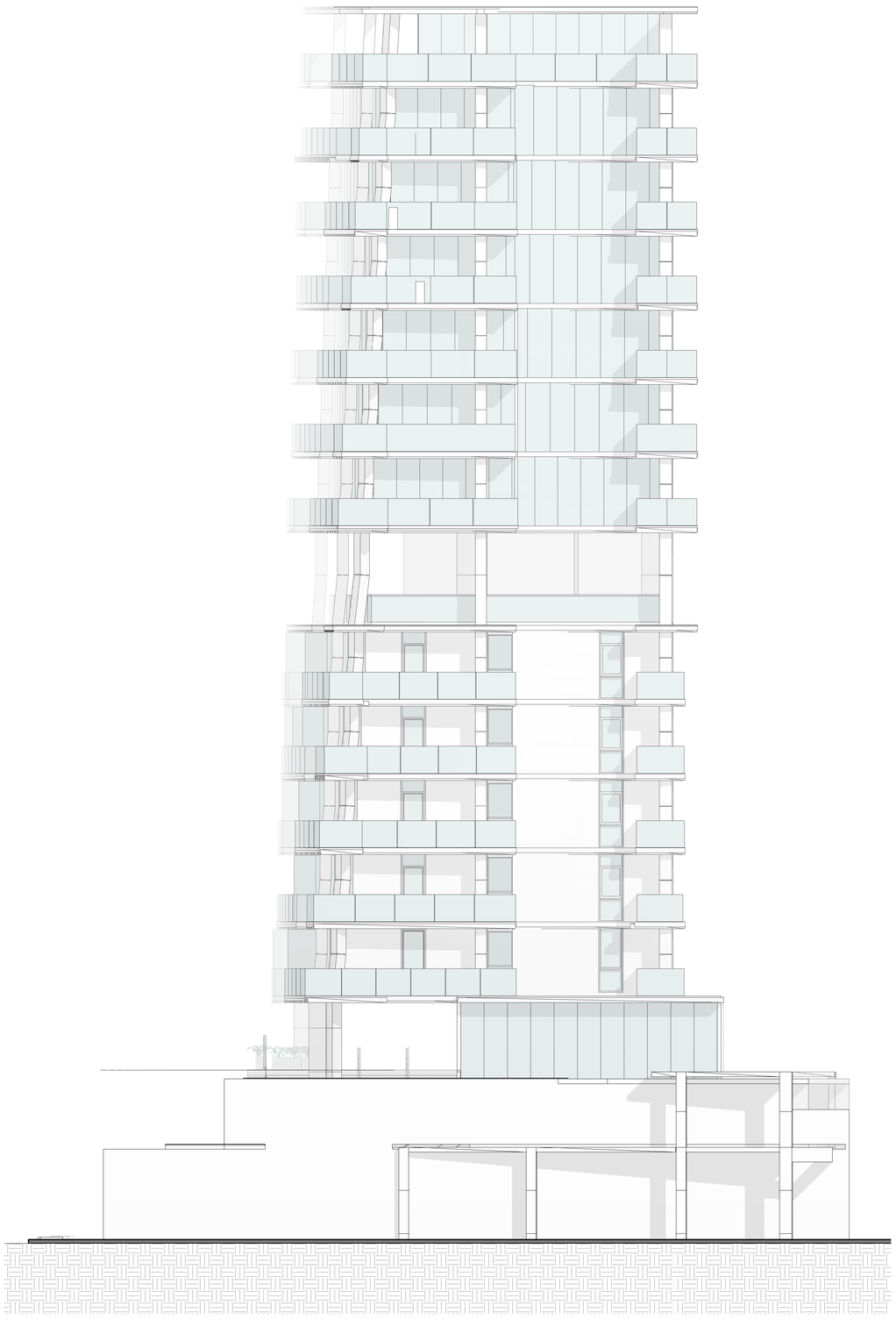
TÍTULO	ÁREA	FOLHA
EDIFÍCIO COUTINHO HALL	ARQ	**24**

ASSUNTO	ESC. NOMINAL	DATA
ELEVAÇÃO POSTERIOR	1 : 75	OUTUBRO/2025

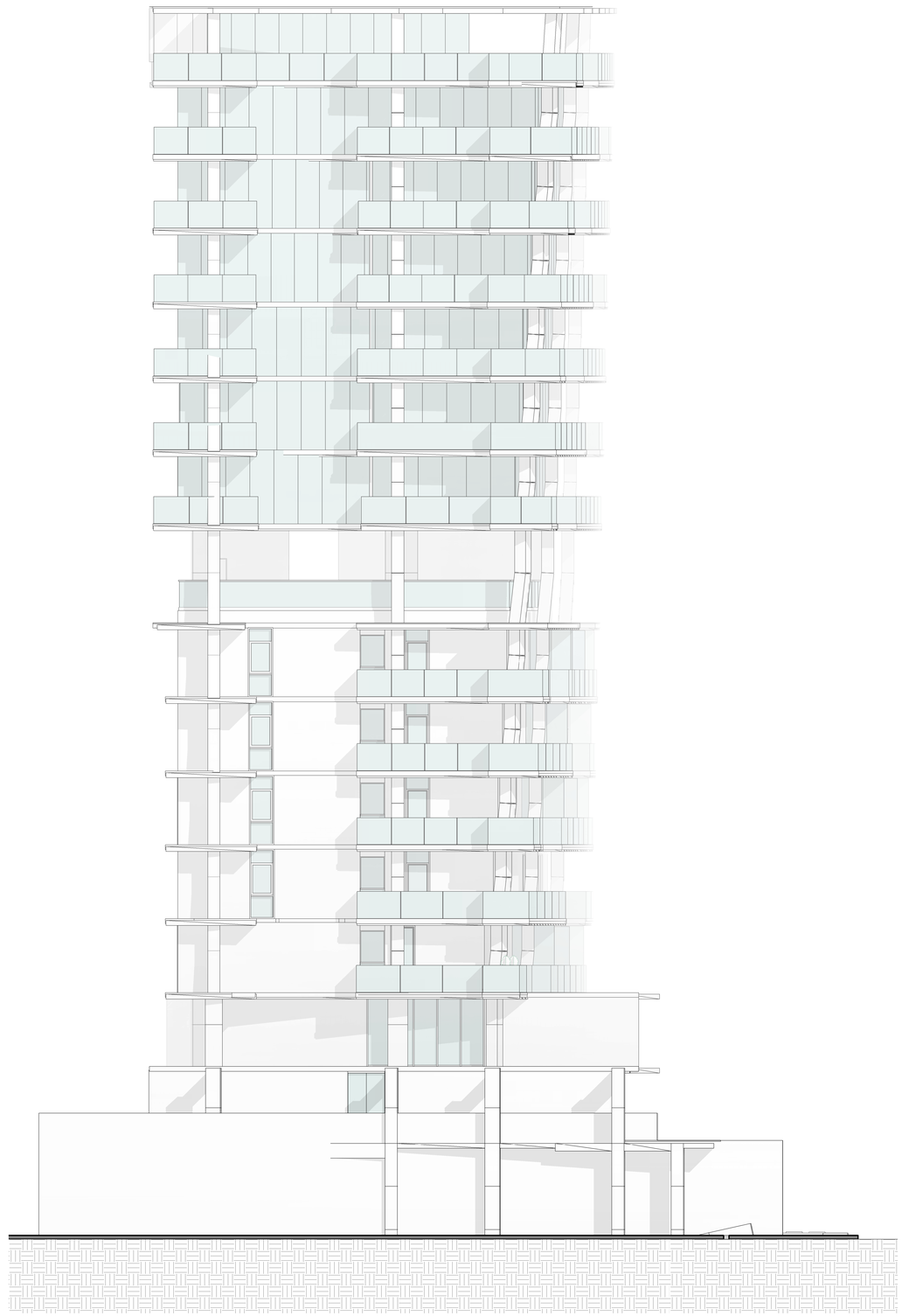
ASSINATURAS
DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA — CPF: 067.745.614-03
proprietário — CNPJ: 29.169.704/0001-50
COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA — CAU: A28073-5
aprovação do projeto - responsável técnico — PREF.: 64604/2023
ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES — R.R.T.: CPF: 020.754.984-23
representante técnico — CREA: 020061295-6
ENG. LUIS ANTONIO SOARES GAIA TENÓRIO — CPF: 030.588.904-43

COD. EMPREEND.	CONTA CAUSAD.	FASE	REVISÃO	Nº PRANCHA
CTN	ARQ	PL	04	24

COUTINHO INCORPORAÇÕES



ELEVAÇÃO LATERAL DIREITA
1 : 75



ELEVAÇÃO LATERAL ESQUERDA
1 : 75

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, Nº 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

TÍTULO	ÁREA	FOLHA
EDIFÍCIO COUTINHO HALL	ARQ	**25**

ASSUNTO	ESC. NOMINAL	DATA
ELEVAÇÃO LATERAL DIREITA E ESQUERDA	1 : 75	OUTUBRO/2025

ASSINATURAS

DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA — CPF: 067.745.614-03

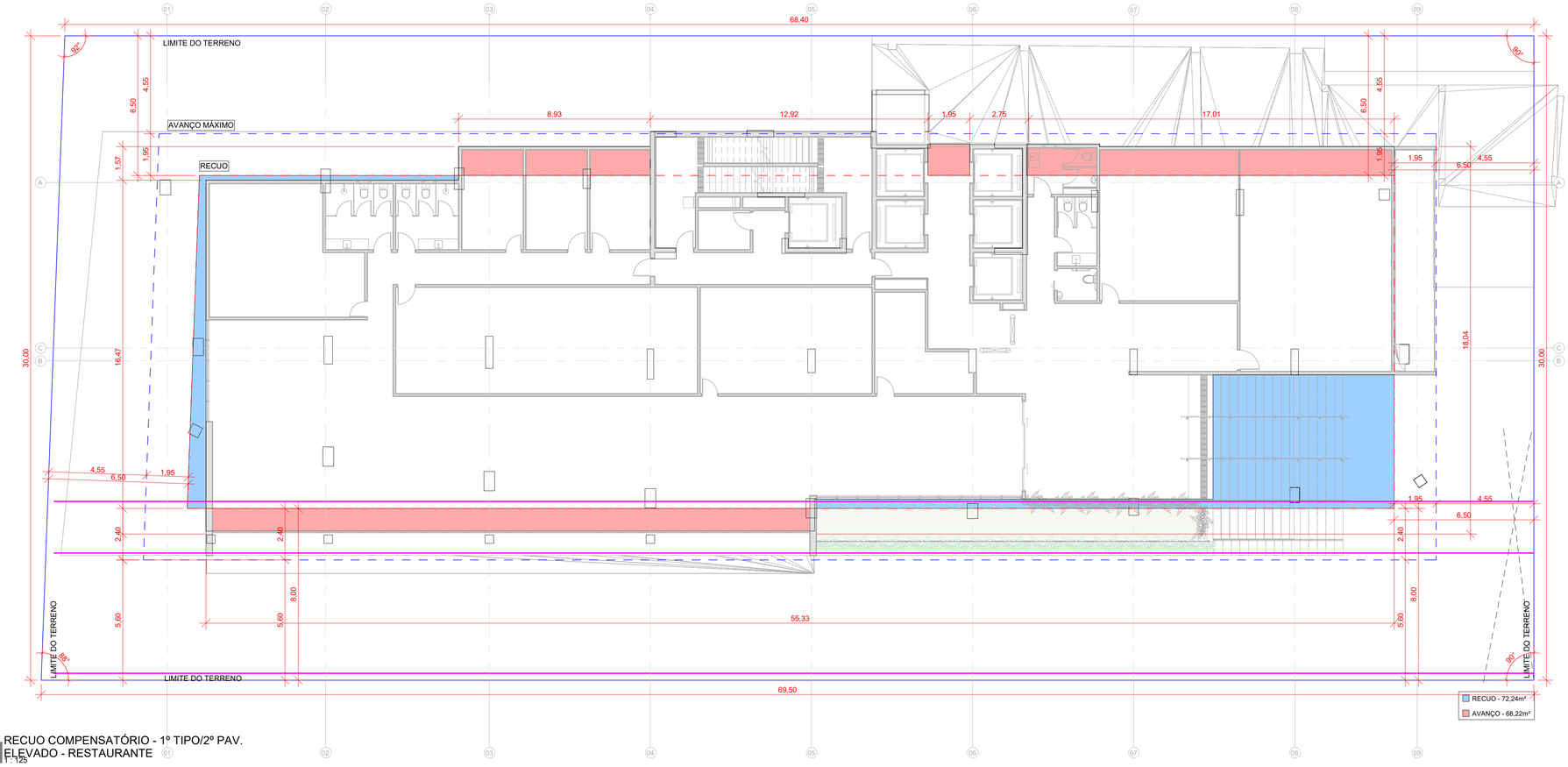
proprietário
COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA — CNPJ: 29.168.704/0001-50

aprovação do projeto - responsável técnico
ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES — CAU: A28075-5 / PREF.: 64604/2023

representante técnico
ENG. LUIS ANTONIO SOARES GAIA TENÓRIO — R.R.T.: CPF: 020.754.984-23 / CREA: 020061295-6 / CPF: 030.588.904-43

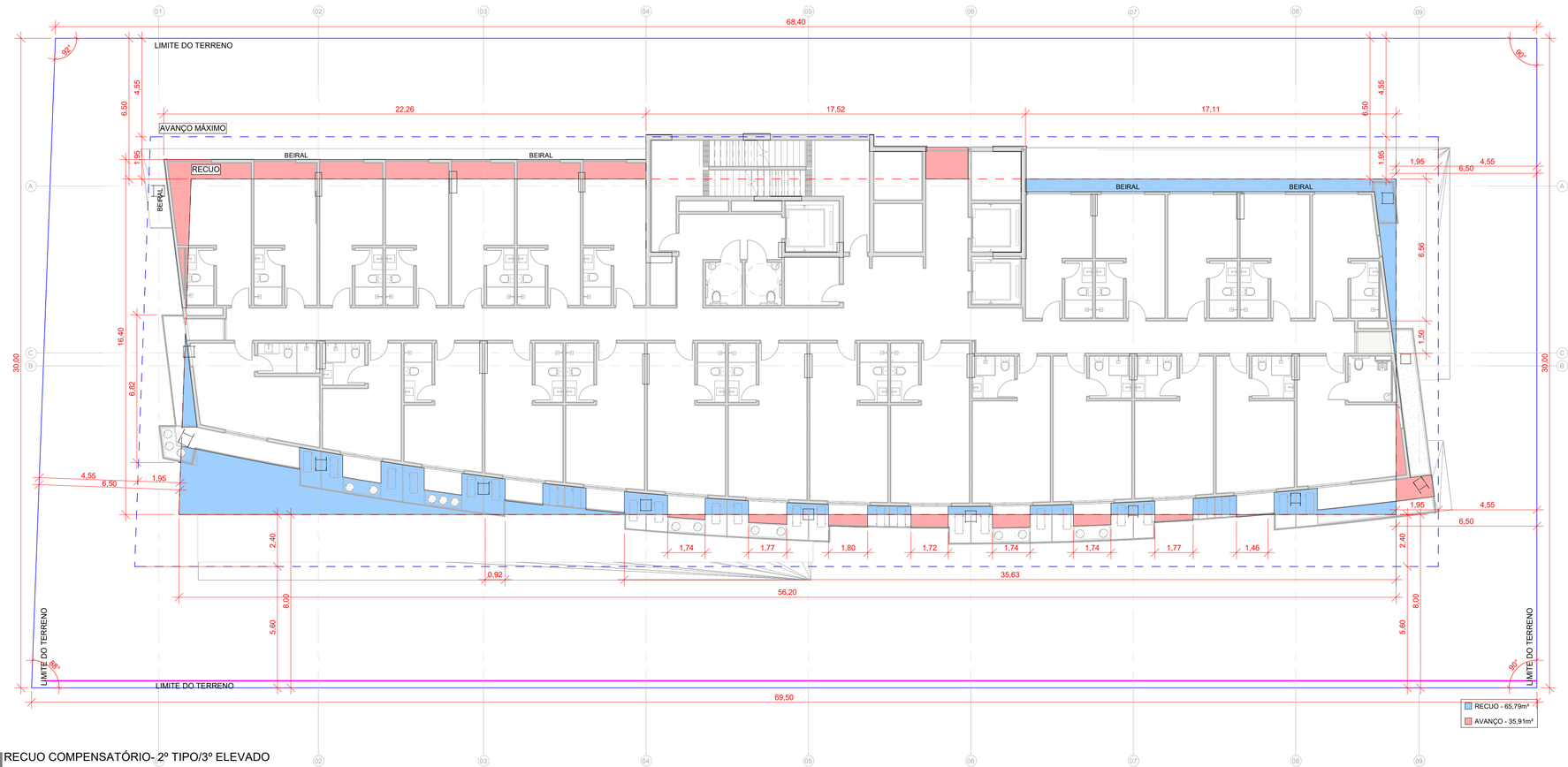
CÓD. EMPREEND.	ESPECIALIDADE	FASE	REVISÃO	Nº PRANCHA
CTN	ARQ	PL	04	25

COUTINHO INCORPORAÇÕES



RECUO COMPENSATÓRIO - 1º TIPO/2º PAV. ELEVADO - RESTAURANTE

1 : 125



RECUO COMPENSATÓRIO- 2º TIPO/3º ELEVADO

1 : 125

RECUO COMPENSATÓRIO

AVANÇO COMPENSATÓRIO

70% ART. 432

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS

@ adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, N° 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

TÍTULO: **EDIFÍCIO COUTINHO HALL**

ÁREA: ARQ

FOLHA: **26**

ASSUNTO: **RECUO COMPENSATÓRIO - 1º TIPO/2º PAV. ELEVADO E 2º TIPO/3º PAV. ELEVADO**

ESC. NOMINAL: Como indicado

DATA: OUTUBRO/2025

ASSINATURAS

DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA — CPF: 067.745.614-03

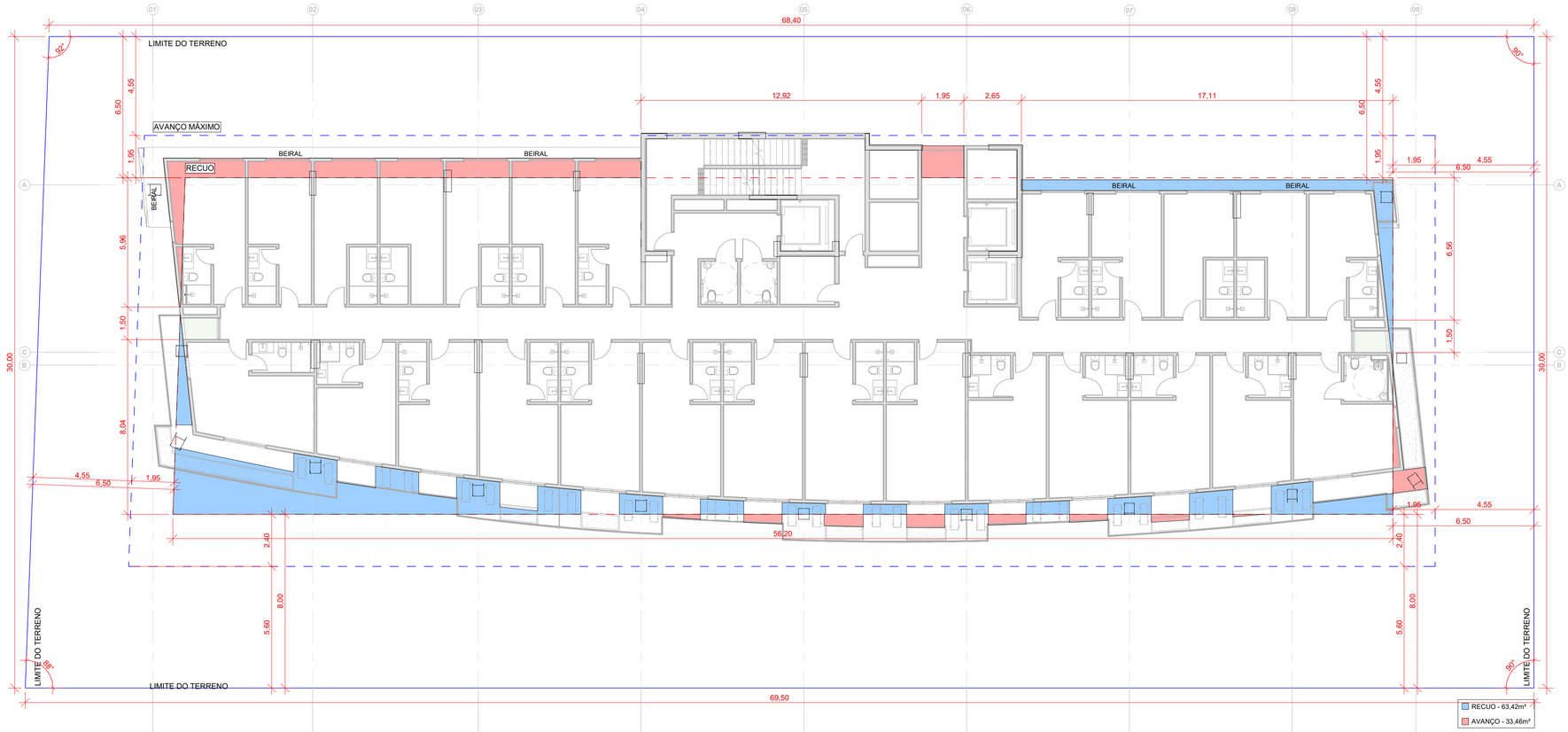
proprietário — COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA — CNPJ: 29.168.704/0001-50

aprovação do projeto - responsável técnico — ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES — CAU: A28075-5 — PREF.: 64604/2023 — R.R.T.: — CPF: 020.754.984-23

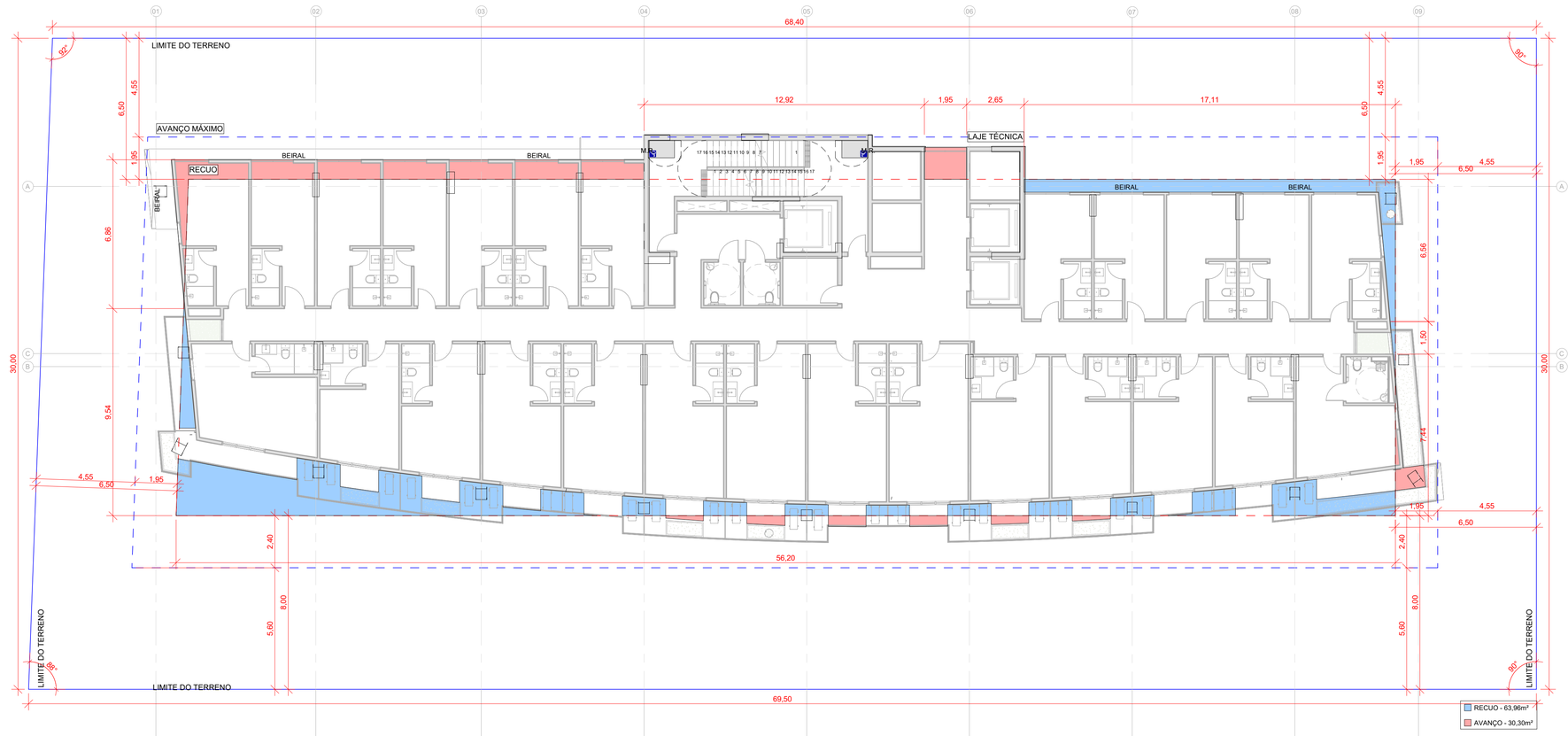
representante técnico — ENG. LUÍS ANTÔNIO SOARES GAIA TENÓRIO — CREA: 020061295-6 — CPF: 030.588.904-43

CÓD. EMPREEND.	ESPECIALIDADE:	FASE:	REVISÃO:	Nº PRANCHA:
CTN	ARQ	PL	04	26

COUTINHO INCORPORAÇÕES



RECUO COMPENSATÓRIO - 3º TIPO/4º ELEVADO
1 : 125



RECUO COMPENSATÓRIO - 4º TIPO /5º ELEVADO
1 : 125

RECUO COMPENSATÓRIO
AVANÇO COMPENSATÓRIO
70% ART. 432

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, N° 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

TÍTULO: **EDIFÍCIO COUTINHO HALL** | ÁREA: ARQ | FOLHA: **27**

ASSUNTO: **RECUO COMPENSATÓRIO - 3º TIPO/4º PAV. ELEVADO E 4º TIPO/5º PAV. ELEVADO** | ESC. NOMINAL: Como indicado | DATA: OUTUBRO/2025

ASSINATURAS

DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA — CPF: 067.745.614-03
proprietário — CNPJ: 29.168.704/0001-50

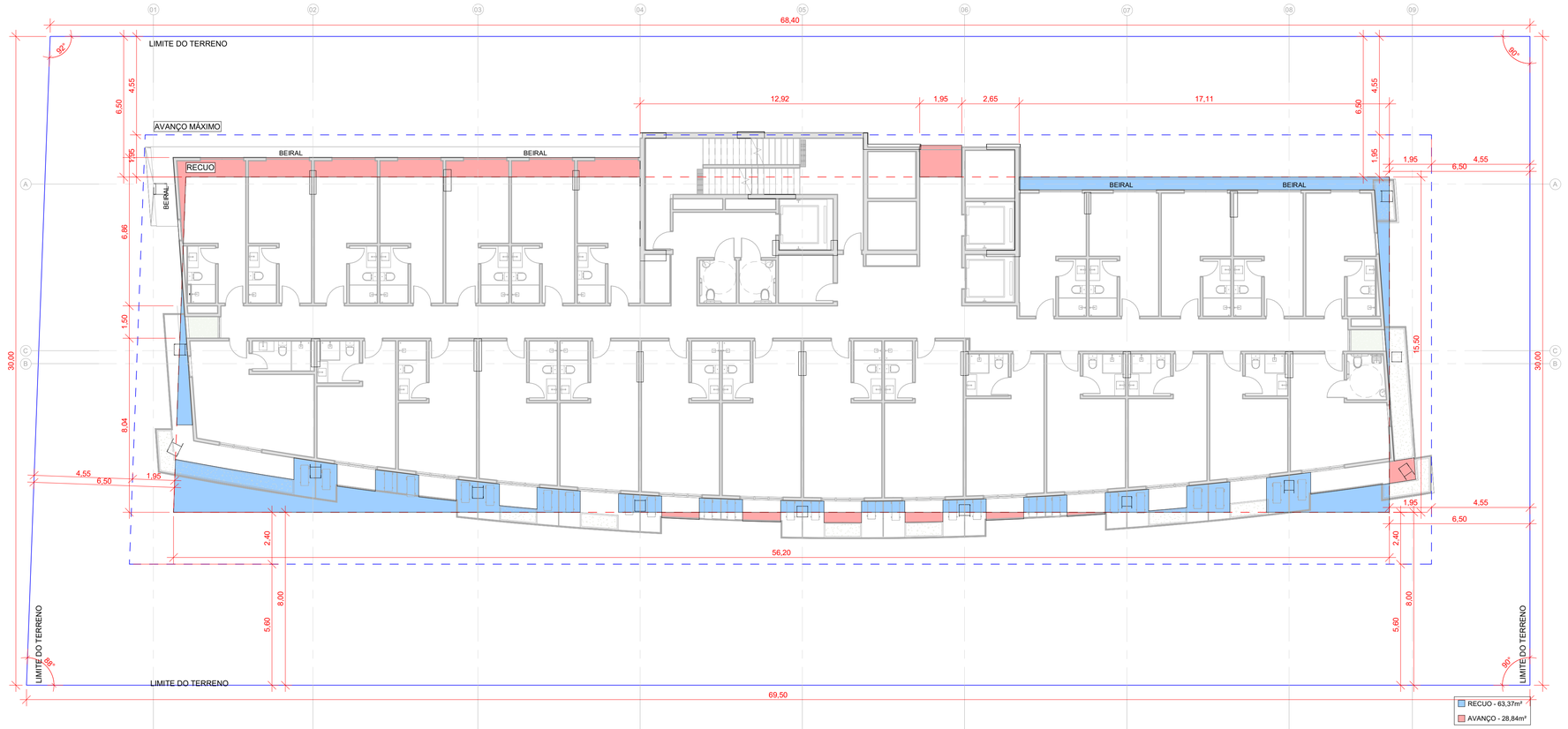
COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA — CAU: A28075-5 — PREF.: 64604/2023
aprovação do projeto - responsável técnico — R.R.T.:

ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES — CPF: 020.754.984-23
representante técnico — CREA: 020061295-6

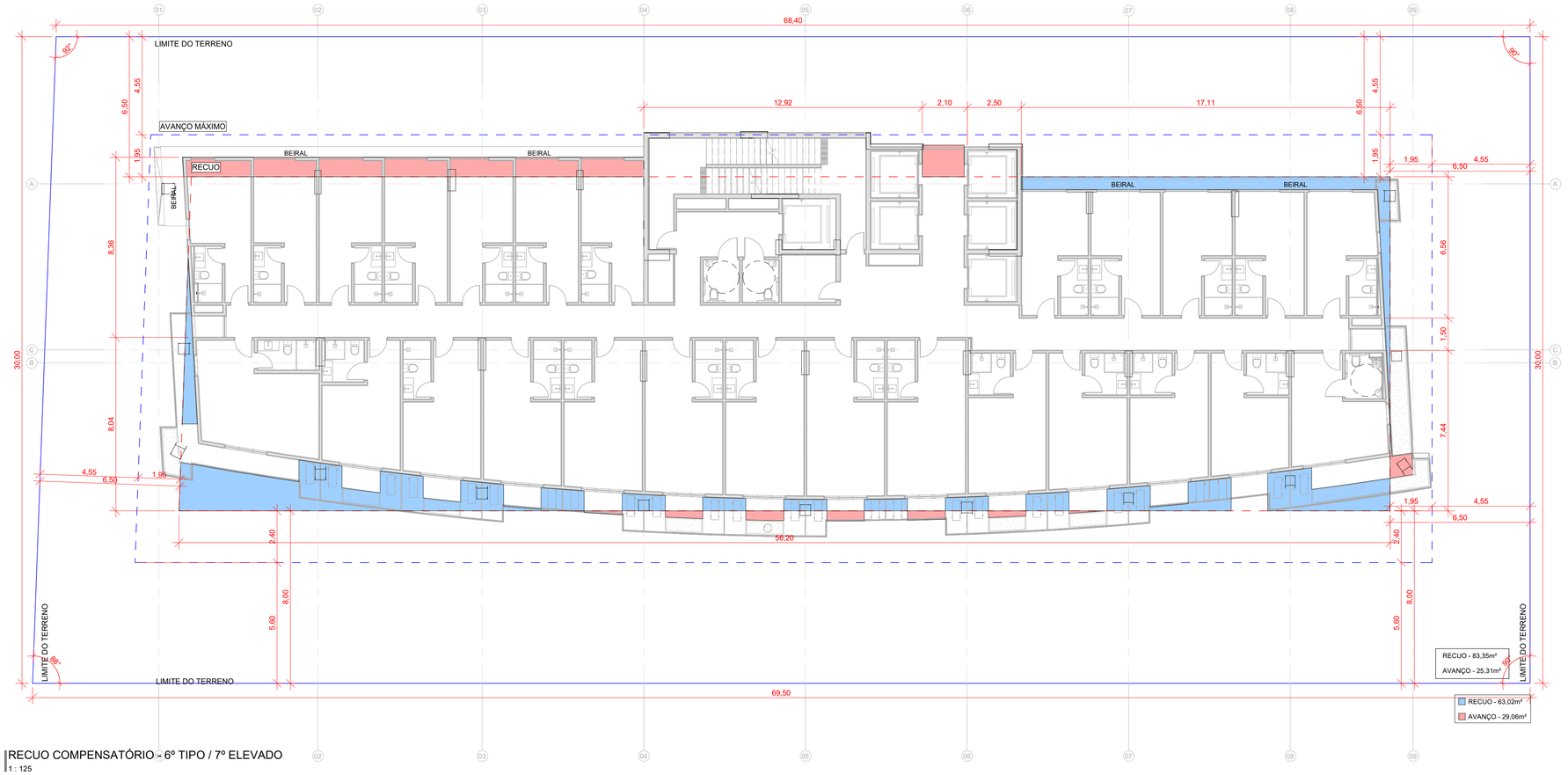
ENG. LUÍS ANTÔNIO SOARES GAIA TENÓRIO — CPF: 030.588.904-43

CÓD. EMPREEND.	ESPECIALIDADE:	FASE:	REVISÃO:	Nº PRANCHA:
C T N	A R Q	P L	0 4	27

COUTINHO INCORPORAÇÕES



RECUO COMPENSATÓRIO - 5º TIPO/6º PAV. ELEVADO
1 : 125



RECUO COMPENSATÓRIO - 6º TIPO / 7º ELEVADO
1 : 125

RECUO COMPENSATÓRIO

AVANÇO COMPENSATÓRIO

70% ART. 432

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
@ adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, N° 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

TÍTULO: **EDIFÍCIO COUTINHO HALL**

ÁREA: ARQ

FOLHA: **28**

ASSUNTO: **RECUO COMPENSATÓRIO - 5º TIPO/6º PAV. ELEVADO E 6º TIPO/7º PAV. ELEVADO**

ESC. NOMINAL: Como indicado

DATA: OUTUBRO/2025

ASSINATURAS

DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA — CPF: 067.745.614-03
proprietário — CNPJ: 29.168.704/0001-50

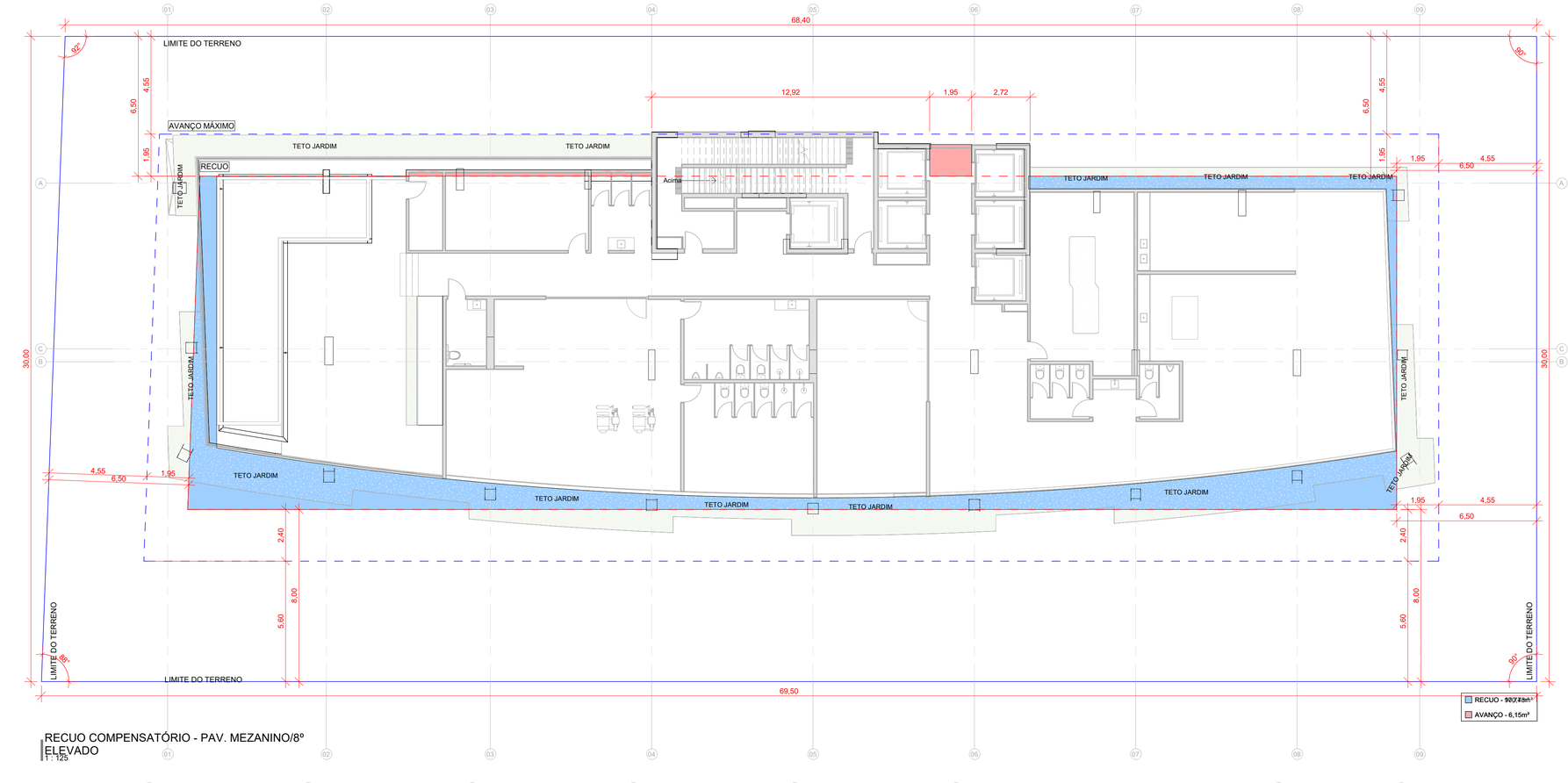
COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA — CAU: A28075-5 — PREF.: 64604/2023
aprovação do projeto - responsável técnico — R.R.T.:

ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES — CPF: 020.754.984-23
representante técnico — CREA: 020061295-6

ENG. LUÍS ANTÔNIO SOARES GAIA TENÓRIO — CPF: 030.588.904-43

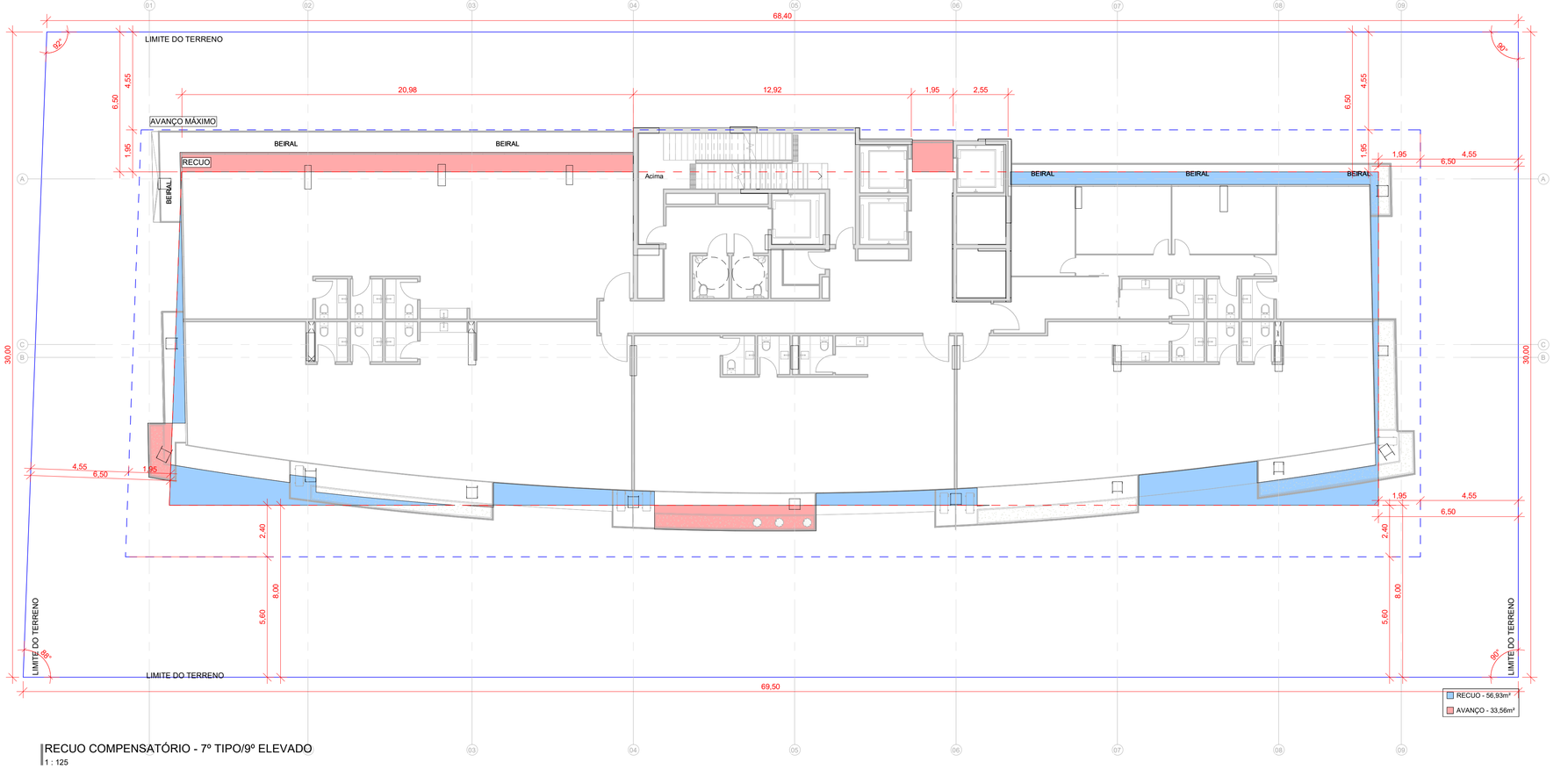
CÓD. EMPREEND.	ESPECIALIDADE:	FASE:	REVISÃO:	Nº PRANCHA:
C T N	A R Q	P L	0 4	28

COUTINHO INCORPORAÇÕES



RECUO COMPENSATÓRIO - PAV. MEZANINO/8º ELEVADO

1 : 125



RECUO COMPENSATÓRIO - 7º TIPO/9º ELEVADO

1 : 125

RECUO COMPENSATÓRIO

AVANÇO COMPENSATÓRIO

70% ART. 432

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS

adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, N° 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

TÍTULO: **EDIFÍCIO COUTINHO HALL**

ÁREA: ARQ

FOLHA: **29**

ASSUNTO: **RECUO COMPENSATÓRIO - PAV. MEZANINO/8ºPAV. ELEVADO E 7ºPISO/9º PAV. ELEVADO EMPRESARIAL**

ESC. NOMINAL: 1:125 indicado

DATA: OUTUBRO/2025

ASSINATURAS

DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA — CPF: 067.745.614-03

proprietário

COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA — CNPJ: 29.168.704/0001-50

aprovação do projeto - responsável técnico

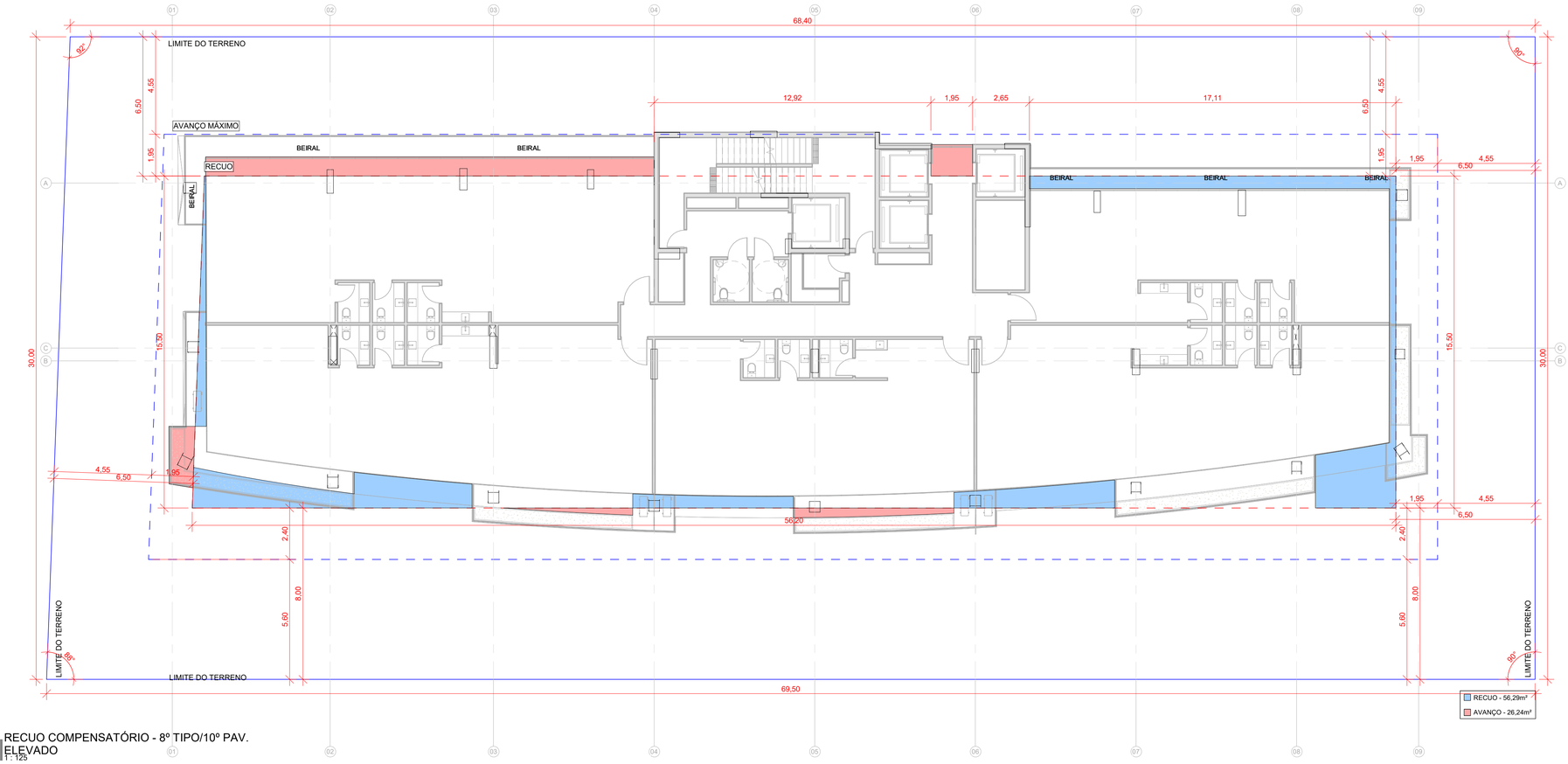
ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES — CAU: A28075-5 | PREF.: 64604/2023 | R.R.T.: | CPF: 020.754.984-23

representante técnico

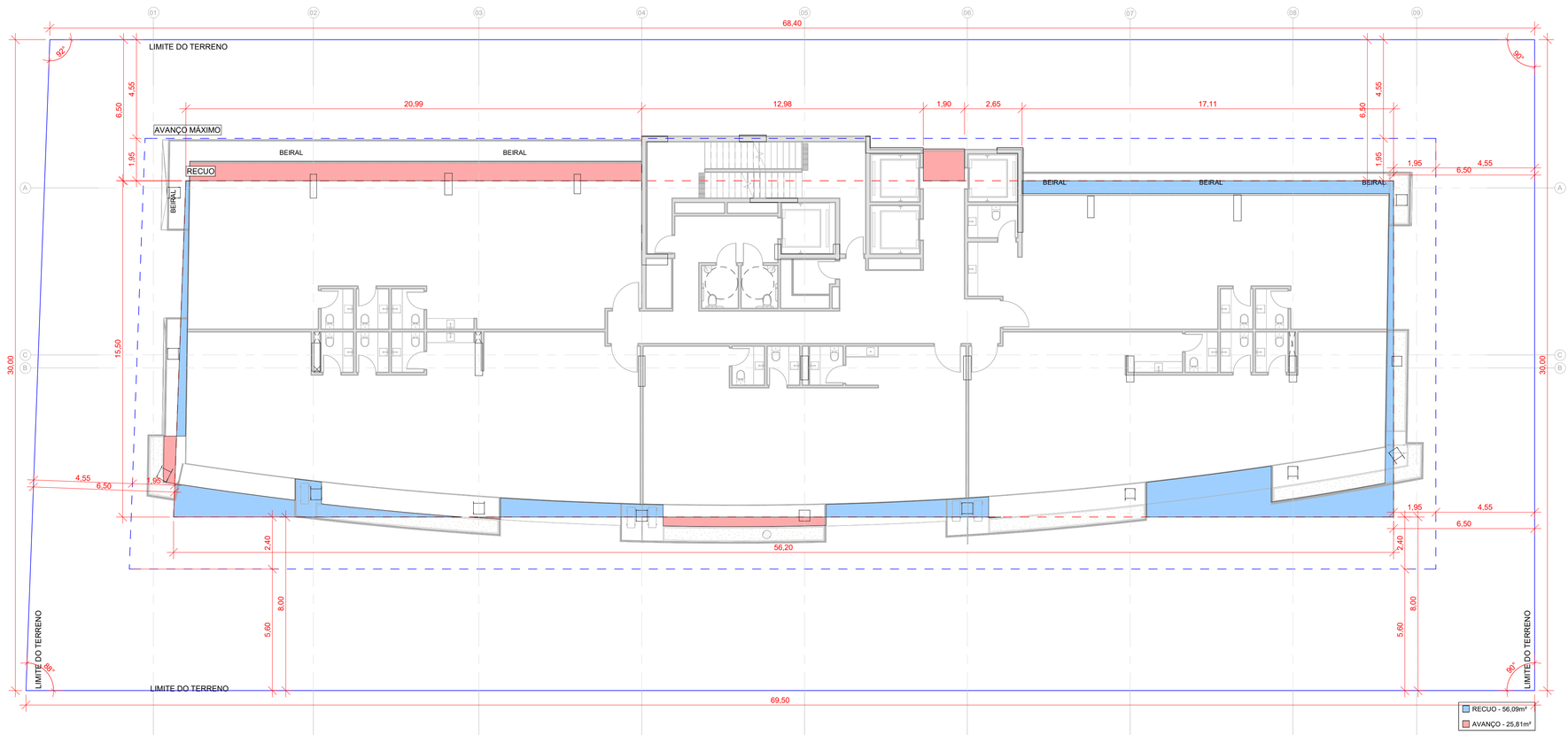
ENG. LUÍS ANTÔNIO SOARES GAIA TENÓRIO — CREA: 020061295-6 | CPF: 030.588.904-43

CÓD. EMPREEND.	ESPECIALIDADE:	FASE:	REVISÃO:	Nº PRANCHA:
CTN	ARQ	PL	04	29

COUTINHO INCORPORAÇÕES



RECUO COMPENSATÓRIO - 8º TIPO/10º PAV. ELEVADO
1 : 125



RECUO COMPENSATÓRIO - 9º TIPO/11º PAV. ELEVADO - EMPRESARIAL
1 : 125

RECUO COMPENSATÓRIO

AVANÇO COMPENSATÓRIO

70% ART. 432

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, N° 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

TÍTULO
EDIFÍCIO COUTINHO HALL

ÁREA: ARQ | FOLHA: **30**

ASSUNTO
RECUO COMPENSATÓRIO - 8º PISO/10º PAV. ELEVADO EMPRESARIAL E 9º PISO/11º PAV. ELEVADO EMPRESARIAL

ESC. NOMINAL: Como indicado | DATA: OUTUBRO/2025

ASSINATURAS

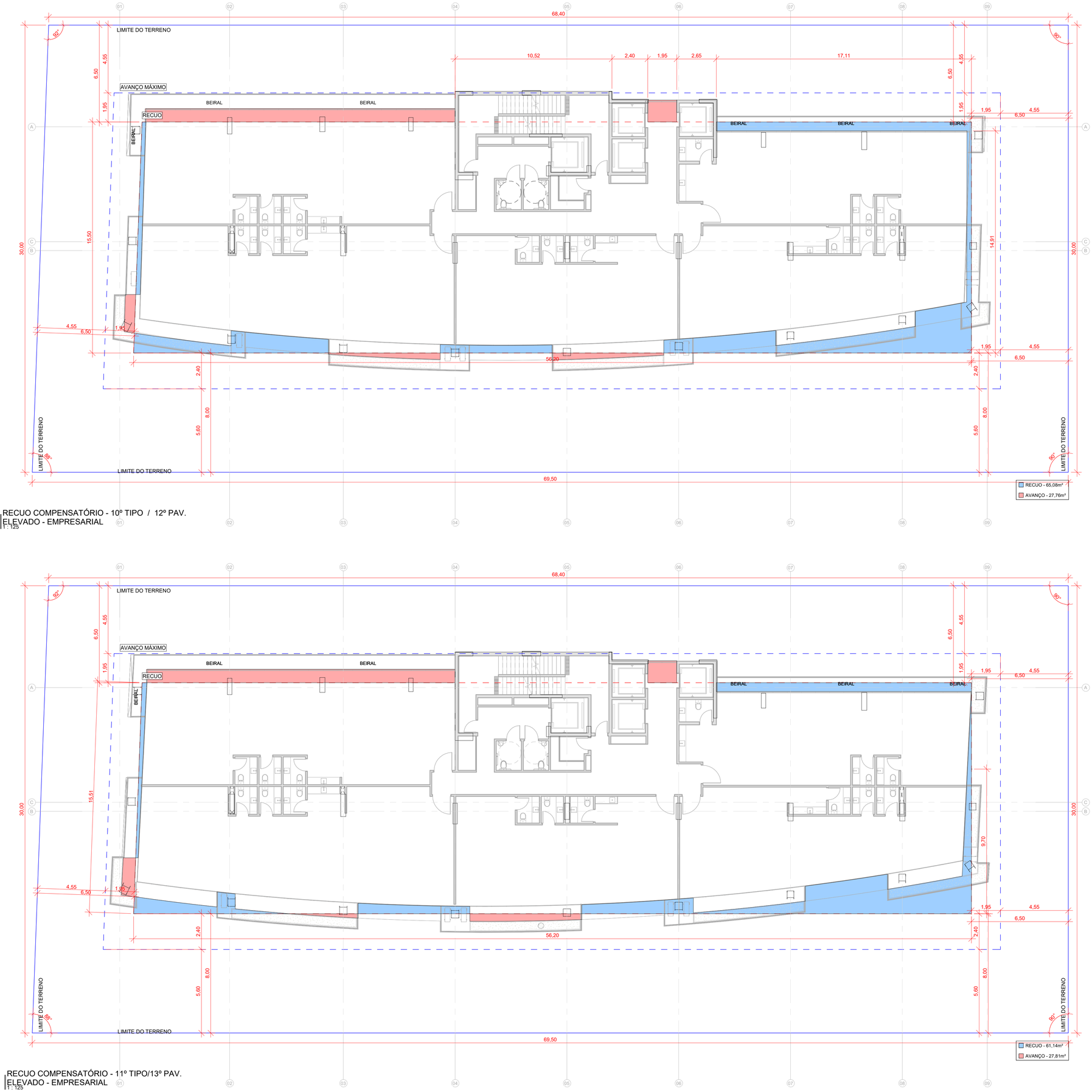
DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA — CPF: 067.745.614-03
proprietário
COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA — CNPJ: 29.168.704/0001-50

CAU: A28075-5
PREF.: 64604/2023
R.R.T.:
aprovação do projeto - responsável técnico
ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES — CPF: 020.754.984-23

CREA: 020061295-6
representante técnico
ENG. LUÍS ANTÔNIO SOARES GAIA TENÓRIO — CPF: 030.588.904-43

COD. EMPREEND.	ESPECIALIDADE:	FASE:	REVISÃO:	Nº PRANCHA:
CTN	ARQ	PL	04	30

COUTINHO INCORPORADORA



RECUO COMPENSATÓRIO - 10º TIPO / 12º PAV. ELEVADO - EMPRESARIAL
1 : 125

RECUO COMPENSATÓRIO - 11º TIPO/13º PAV. ELEVADO - EMPRESARIAL
1 : 125

RECUO COMPENSATÓRIO

AVANÇO COMPENSATÓRIO

70% ART. 432

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
@ adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, N° 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

TÍTULO: **EDIFÍCIO COUTINHO HALL**
ÁREA: ARQ
FOLHA: **31**

ASSUNTO: **RECUO COMPENSATÓRIO - 10º PISO/12º PAV. ELEVADO EMPRESARIAL E 11º PISO/13º PAV. ELEVADO EMPRESARIAL**
ESC. NOMINAL: Como Indicado
DATA: OUTUBRO/2025

ASSINATURAS

DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA — CPF: 067.745.614-03
proprietário — CNPJ: 29.168.704/0001-50

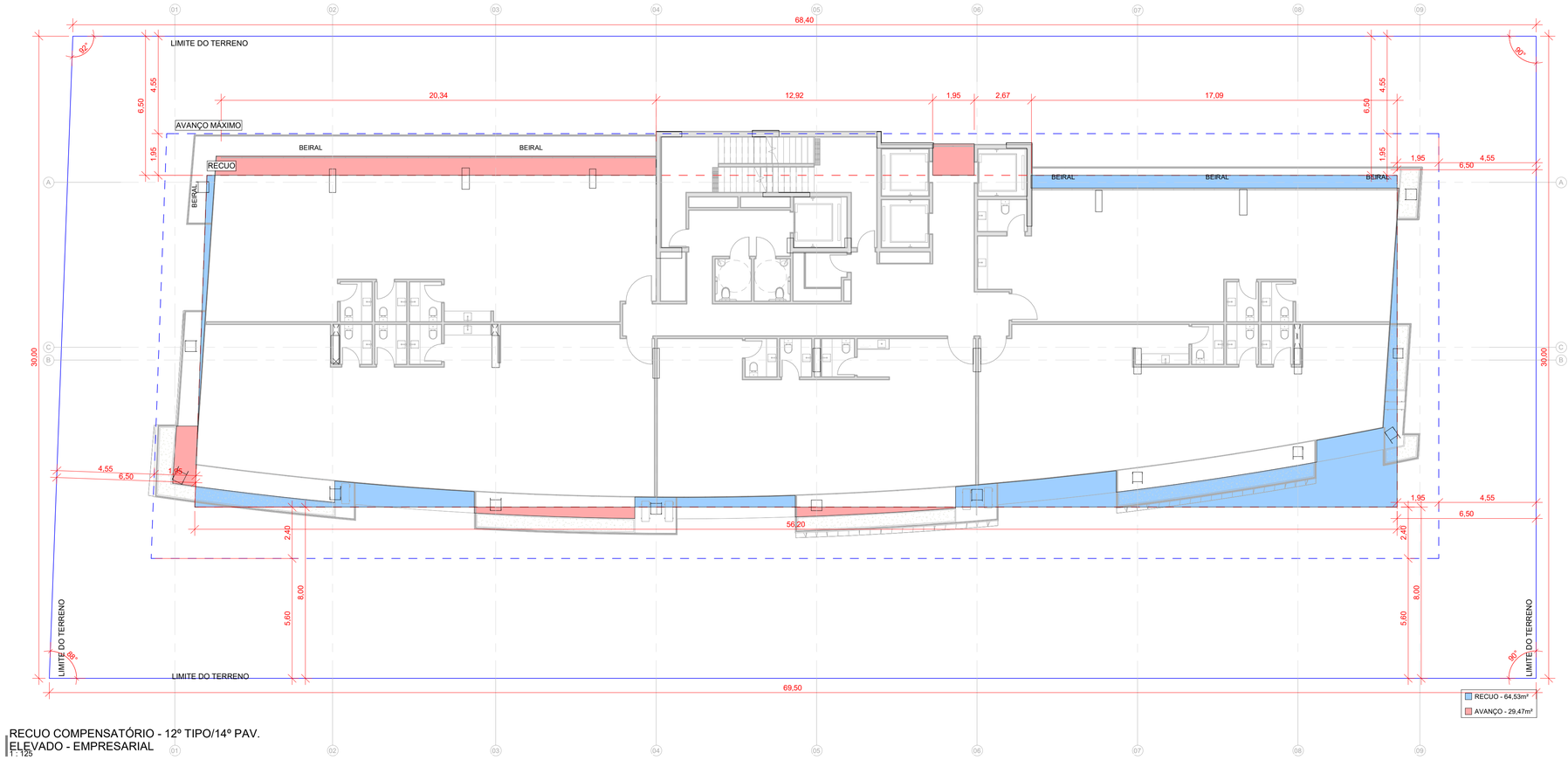
COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA — CAU: A28075-5 — PREF.: 64604/2023
aprovação do projeto - responsável técnico — R.R.T.:

ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES — CPF: 020.754.984-23 — CREA: 020061295-6
representante técnico

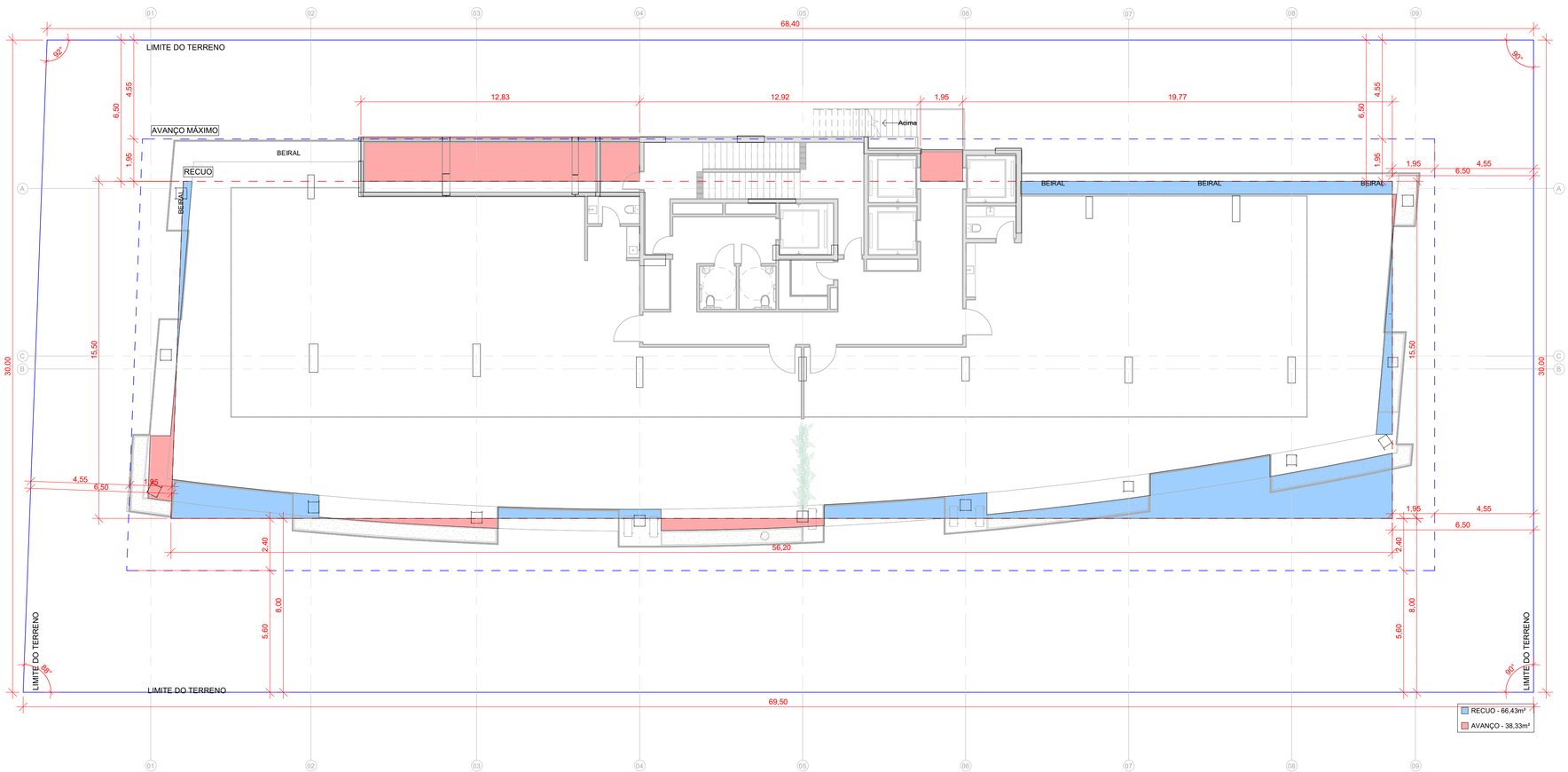
ENG. LUÍS ANTÔNIO SOARES GAIA TENÓRIO — CPF: 030.588.904-43

CÓD. EMPREEND.	ESPECIALIDADE:	FASE:	REVISÃO:	Nº PRANCHA:
CTN	ARQ	PL	04	31

COUTINHO INCORPORAÇÕES



RECUO COMPENSATÓRIO - 12º TIPO/14º PAV. ELEVADO - EMPRESARIAL
1 : 125



PAVIMENTO COBERTURA/15º PAV. ELEVADO - EMPRESARIAL
1 : 125

RECUO COMPENSATÓRIO

AVANÇO COMPENSATÓRIO

70% ART. 432

Revisões	Nº	Data	Rubrica
Emissão inicial do Projeto Legal	00	SET/24	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	01	DEZ/24	
Alteração de recuo frontal no pavimento pilotis e sobreloja, e retificação de áreas construída das unidades, alteração na representação de espessura de lajes, inclusão de rampa no pavimento intermediário, locação de escada rolante. Retificação de vagas no subsolo 02.	02	MAI/25	
Atendimento às pendências de aprovação edilícia	03	JUN/25	
Alteração de demarcação de vagas comerciais e autônomas	04	OUT/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura - adição das jardineiras	05	NOV/25	
Novo layout do pavimento lazer (mezanino)	06	NOV/25	
Ajustes referentes ao parecer da prefeitura + ajuste escada rolante	07	MAR/26	
Ajuste carimbo e nomenclatura sobreloja para pav. superior	08	ABR/26	

ESPAÇO PARA APROVAÇÃO SEDET:

ADRIANO MOURA ARQUITETOS
adrianomoura_

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO /COMERCIAL DENOMINADO EDIFÍCIO COUTINHO HALL, A SITUAR-SE NA AVENIDA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, N° 317 (ANTIGA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO E ANTIGO PROLONGAMENTO DA RUA JANGADEIROS), PONTA VERDE (ANTIGO PONTA DA TERRA), MACEIÓ-AL

TÍTULO
EDIFÍCIO COUTINHO HALL

ÁREA: ARQ | FOLHA: **32**

ASSUNTO
RECUO COMPENSATÓRIO - 12º PISO/14º PAV. ELEVADO EMPRESARIAL E COBERTURA/15º PAV. ELEVADO

ESC. NOMINAL: Como indicado | DATA: OUTUBRO/2025

ASSINATURAS

DANIELA DE OMENA COUTINHO COSTA — CPF: 067.745.614-03
proprietário
COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA — CNPJ: 29.168.704/0001-50

CAU: A28075-5
PREF.: 64604/2023
R.R.T.:
aprovação do projeto - responsável técnico
ARQ. ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES — CPF: 020.754.984-23

CREA: 020061295-6
representante técnico
ENG. LUÍS ANTÔNIO SOARES GAIA TENÓRIO — CPF: 030.588.904-43

CÓD. EMPREEND.	ESPECIALIDADE:	FASE:	REVISÃO:	Nº PRANCHA:
CTN	ARQ	PL	04	32

COUTINHO INCORPORAÇÕES

CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

[redacted]

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES
CPF: 020.XXX.XXX-23
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista
Nº do Registro: 000A280755

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI14441748I00CT001
Modalidade: RRT SIMPLES
Data de Cadastro: 26/06/2024
Forma de Registro: INICIAL
Data de Registro: 24/07/2024
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R$119,61
Boleto nº 20653903
Pago em: 24/07/2024

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: COUTINHO INCORPORACOES LTD
CPF/CNPJ: 29.XXX.XXX/0001-50
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Data de Início: 13/11/2023
Valor do Serviço/Honorários: R$1,00
Data de Previsão de Término: 13/11/2024

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
CEP: 57035000
Tipo Logradouro: RUA
Nº: 00
Logradouro: ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO
Complemento:
Bairro: PONTA VERDE
Cidade/UF: MACEIÓ/AL

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: PROJETO
Quantidade: 12.521,14
Atividade: 1.1.2 - Projeto arquitetônico
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Comercial

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

PROJETO BÁSICO PARA CONSTRUÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL HOTELEIRO, A SITUAR-SE NA RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO, NO BAIRRO PONTA VERDE, MACEIÓ-AL

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
[redacted]	**COUTINHO INCORPORACOES LTD**	**INICIAL**	**26/06/2024**

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ADRIANO MOURA DE ALBUQUERQUE ALVES, registro CAU n[redacted]a data e hora: 2024-06-26 15:15:32, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural **(LGPD)**.

ipê | Consultoria Ambiental

ESTUDO AMBIENTAL SIMPLIFICADO (EAS)

EDIFÍCIO COUTINHO HALL

Rua Engenheiro Mário de Gusmão, S/N, Ponta Verde

COUTINHO INCORPORAÇÕES LTDA

Maceió – AL – 2025

Sumário

1 INFORMAÇÕES GERAIS..... 8

1.1 Responsável pelo estudo ambiental..... 8

1.2 Identificação do Empreendedor..... 8

1.3 Identificação do Empreendimento..... 8

1.4 Responsável pelo licenciamento ambiental..... 8

2 APRESENTAÇÃO E JUSTIFICATIVA DO EMPREENDIMENTO..... 9

3 OBJETIVOS..... 11

4 CARACTERIZAÇÃO GERAL..... 12

4.1 Características do empreendimento..... 12

4.2 Características da Área..... 12

4.3 Localização..... 15

4.4 Zoneamento Urbano e Ambiental..... 16

4.5 Abastecimento de água..... 23

4.6 Esgotamento sanitário..... 23

4.7 Resíduos sólidos..... 23

4.8 Drenagem..... 24

5 METODOLOGIA..... 25

6 LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E CONFORMIDADE LEGAL..... 27

6.1 Legislação ambiental federal..... 27

6.1.1 Constituição Federal..... 27

6.1.2 Política Nacional do Meio Ambiente..... 29

6.1.3 Avaliação dos Impactos Ambientais..... 30

6.1.4 Lei de Crimes Ambientais..... 39

6.2 Legislação ambiental estadual..... 39

6.2.1 Política Estadual de Meio Ambiente..... 39

6.2.2 Política Estadual de Recursos Hídricos 40
6.2.3 Decreto Estadual nº 06 de 23 de janeiro de 2001 43
6.3 Legislação ambiental municipal 44
6.4 Aspectos conclusivos e de enquadramento 45
7 ÁREAS DE INFLUÊNCIA 47
7.1 Área Diretamente Afetada 51
7.2 Área de Influência Direta 53
7.3 Área de Influência Indireta 55
8 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL 56
8.1 Meio Físico 56
8.1.1 Clima 56
8.1.2 Geomorfologia e Relevo 58
8.1.3 Geologia Regional e Local 61
8.1.4 Solos 63
8.1.5 Recursos Hídricos 66
8.1.6 Uso e Ocupação do Solo 68
8.1.7 Aspectos conclusivos – Meio Físico 69
8.2 Meio Biótico 70
8.2.1 Metodologia Geral para Caracterização da Fauna e Flora 70
8.2.2 Caracterização das Áreas de Influência em relação ao Meio Biótico 70
8.2.3 Vegetação e Flora 71
8.2.4 Fauna 72
8.2.5 Aspectos conclusivos – Meio Biótico 72
8.3 Meio socioeconômico 73
8.3.1 Município de Maceió 73

8.3.2 Dados populacionais 75
8.3.3 Economia e PIB 81
8.3.4 Infraestrutura urbana 83
8.3.5 Indicadores Sociais e Municipais 86
8.3.6. Pontos Turísticos de Maceió 91
9 IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS AMBIENTAIS 92
9.1 Detalhamento dos impactos ambientais 94
9.1.1 Fase de Instalação 96
9.1.2 Fase de Operação 101
9.2 Matriz de Impactos 104
9.3 Síntese dos Impactos Ambientais 107
10 PROGRAMAS AMBIENTAIS 111
11 CONCLUSÃO 113
12 BIBLIOGRAFIA 114

Lista de Figuras

Figura 1. Planta baixa do empreendimento 12
Figura 2. Área do terreno 13
Figura 3. Edificações a serem demoliadas 13
Figura 4. Visão aérea 14
Figura 5. Visão das edificações no terreno 14
Figura 6. Localização do Edifício 15
Figura 7. Mapa de zoneamento de Maceió 19
Figura 8. Mapa de zoneamento do empreendimento 20
Figura 9. Legenda do Código de Urbanismo e Edificações de Maceió. 21
Figura 10. Mapa das Unidades de Conservação 22
Figura 11. Dispositivos de drenagem próximo a área de implantação do empreendimento 25
Figura 12. Áreas de influência sobre o meio físico 49
Figura 13. Áreas de influência sobre o meio biótico 50
Figura 14. Áreas de influência sobre o meio socioeconômico 50
Figura 15. Área Diretamente Afetada 51
Figura 16. Visão frontal da ADA 52
Figura 17. Visão aérea da ADA 52
Figura 18. Visão da área de influência 53
Figura 19. Imagem do entorno imediato 54
Figura 20. Área de Influência 54
Figura 21. Entorno da área de influência 55
Figura 22. Precipitação pluviométrica média anual para o Estado de Alagoas 57
Figura 23. Mapa Climático do Estado de Alagoas, segundo Köppen 58
Figura 24. Geomorfologia do município de Maceió - AL 59
Figura 25. Relevo característico do município de Maceió 60
Figura 26. Unidades litológicas do Município de Maceió 61
Figura 27. Mapa de solos do município de Maceió 64
Figura 28. Regiões Hidrográficas do Estado de Alagoas 66
Figura 29. Bacias Hidrográficas que compõe o município de Maceió . 67

Figura 30. Hidrografia de Maceió e entorno 68
Figura 31. Mapa de uso e ocupação do solo para o município de Maceió 69
Figura 32: Mapa de Vegetação 71
Figura 33: ADA 72
Figura 34. Mesorregiões de Alagoas 74
Figura 35. Microrregiões de Alagoas 74
Figura 36. Avaliação espacial do uso e ocupação do solo na cidade de Maceió via NDVI, durante os anos de 1987, 1998, 2006 e 2020. 81
Figura 37. Fluxo escolar por faixa etária em Maceió - 2017 a 2021 89
Figura 38. Fluxo escolar por faixa etária em Maceió, Alagoas e Brasil – 2021 89
Figura 39. Matriz de impactos – fase de instalação 105
Figura 40. Matriz de impactos – fase de operação 106
Figura 41. Quantidade de impactos de acordo com o meio afetado - fase de instalação 108
Figura 42. Quantidade de impactos de acordo com o meio afetado - fase de operação 108
Figura 43. Valoração dos impactos de acordo com o meio afetado - fase de instalação 109
Figura 44. Valoração dos impactos de acordo com o meio afetado - fase de operação 110
Figura 45. Valoração dos impactos ambientais - fase de instalação 110
Figura 46. Valoração dos impactos ambientais - operação 111
Figura 47. Valoração dos impactos ambientais - resumo 111

Lista de Tabelas

Tabela 1. Taxa de crescimento anual da população de Maceió, Alagoas e Brasil: 1970 – 2010 75
Tabela 2. Número de empregos formais por setor de atividades – 2014 a 2015 82
Tabela 3. Existência de energia elétrica por tipo 84
Tabela 4. Esgotamento Sanitário nos domicílios particulares permanentes. 85
Tabela 5. Tipos de Veículos transitando em Maceió 85
Tabela 6. Indicadores de RA de Maceió em 2017 91
Tabela 7. Ponderação dos Impactos 95

1 INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 Responsável pelo estudo ambiental

Nome: Pablo Lacerda da Silva

CPF: 093.197.344-96

Profissão: Engenheiro Sanitarista e Ambiental

CREA: 0218887922AL

1.2 Identificação do Empreendedor

Razão Social: Coutinho Incorporações LTDA

CNPJ: 29.168.704/0001-50

Endereço: Av. Comendador Gustavo Paiva, 988, Sala 2789 Sala 1213, Mangabeiras, Maceió/AL

Telefone: (82) 3027-2313

1.3 Identificação do Empreendimento

Nome do empreendimento: Edifício Coutinho Hall

Endereço: Rua Engenheiro Mário de Gusmão, S/N, Ponta Verde, Maceió/AL

1.4 Responsável pelo licenciamento ambiental

Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo – SEMURB

Endereço: Av. Fernandes Lima, 2335 - Farol, Maceió/AL.

CEP: 57057-450 / Fone: (82) 3312-5200

2 APRESENTAÇÃO E JUSTIFICATIVA DO EMPREENDIMENTO

A construção de edifícios destinados à hotelaria e ao comércio desempenha um papel fundamental no desenvolvimento urbano e econômico de uma região. Esses empreendimentos não apenas atendem a uma demanda crescente por acomodações e espaços comerciais, mas também são um reflexo do dinamismo e da capacidade de inovação das cidades. Sua importância vai além da simples funcionalidade, impactando diretamente o crescimento do turismo, da economia local e da infraestrutura.

No setor de hotelaria, os edifícios têm a função de proporcionar conforto, segurança e praticidade aos visitantes, sejam eles turistas, viajantes de negócios ou outros. A criação de ambientes modernos e bem planejados, que atendam a diferentes perfis de clientes, é um fator crucial para atrair e fidelizar hóspedes, contribuindo para o fortalecimento da imagem da cidade como destino turístico. Além disso, os hotéis são responsáveis por gerar empregos diretos e indiretos, desde a construção até a operação dos serviços, impulsionando o mercado de trabalho e contribuindo para a renda local.

Por outro lado, os edifícios comerciais têm um papel essencial na dinamização da economia local. Esses espaços oferecem infraestrutura para empresas de diversos setores, promovendo a criação de novos negócios, a integração de serviços e a troca de conhecimento entre diferentes áreas. O desenvolvimento de áreas comerciais também atrai investimentos, ajudando a revitalizar bairros e a gerar circulação de capital. Além disso, a construção de prédios comerciais modernos e bem localizados contribui para a valorização imobiliária, estimulando o mercado de compra e venda de imóveis.

Ambos os tipos de edifícios também representam a evolução da arquitetura e da engenharia, refletindo as necessidades e tendências de uma sociedade cada vez mais conectada e exigente. O uso de tecnologias sustentáveis, práticas de eficiência energética e a

adaptação às novas formas de consumo são aspectos essenciais que, quando bem aplicados, podem garantir a longevidade e o sucesso desses empreendimentos.

Em resumo, a construção de edifícios voltados para a hotelaria e o comércio é vital para o progresso das cidades. Esses projetos não apenas atendem às necessidades imediatas de alojamento e espaços de negócios, mas também contribuem para a geração de empregos, o fomento ao turismo e o crescimento econômico sustentável.

Desta forma, a **Coutinho Incorporações LTDA** vem apresentar seu mais novo empreendimento, Edifício Coutinho Hall, localizado no bairro da Ponta Verde, Maceió/AL.

Assim, o presente volume de estudos compreende uma exposição descritiva que circunscreve as características da intervenção, o Estudo Ambiental Simplificado (EAS) compatível com o porte e o potencial poluidor do empreendimento, descrevendo sucintamente seus impactos e mitigações, seguindo os critérios estabelecidos na Resolução do Conselho Estadual de Proteção Ambiental de Alagoas – CEPRAM nº 10/2018, com fim de obtenção da licença ambiental de prévia.

Os estudos ambientais são necessários em diversas situações e a qualidade técnica de sua realização é fundamental para sua eficácia. Além de avaliar o Meio Físico (Ar, Água e Solo, Ruído, Vibração) e o Meio Biótico (Fauna e Flora), os estudos ambientais avaliam o Meio Socioeconômico em suas diversas esferas e particularidades, considerando o aspecto legal da questão em estudo. Em suma, os estudos ambientais são uma forma eficiente de diagnosticar toda situação do ambiente e de comunicar sustentabilidade, traduzindo estas medidas em benefícios concretos.

Sendo assim, visando prevenir e/ou remediar os possíveis impactos gerados pela instituição em questão, o presente EAS segue o estabelecido e o roteiro da referida Resolução, devido ao porte do

empreendimento, para obtenção da Autorização Ambiental de Prévia do Edifício Coutinho Hall, que está localizado no município de Maceió.

3 OBJETIVOS

A requisição da Autorização Ambiental Municipal de Prévia do Edifício Coutinho Hall, tem por objetivo maior, fornecer subsídios que indiquem os procedimentos mais adequados a serem adotados na instalação e operação do empreendimento de maneira que suavizem os impactos ambientais negativos causados, garantindo que o ele seja sustentável, bem como promover maior e melhor conforto a seus usuários.

Desta forma, a obtenção da Autorização de Prévia do empreendimento possibilitará:

- Ajustar as técnicas construtivas do empreendimento à legislação ambiental vigente;
- Estabelecer procedimentos a serem atendidos durante as fases de instalação e operação do empreendimento que sejam mais harmônicos ao meio ambiente;
- Estabelecer as medidas e condicionantes a serem atendidas para o funcionamento dele.

Nesse contexto, o presente estudo ambiental (EAS) objetiva apresentar o diagnóstico ambiental da região onde o empreendimento será instalado, possíveis impactos gerados durante sua operação, bem como alternativas para redução, mitigação ou compensação, a fim de minimizar os conflitos provocados pela construção do Edifício, a ser implantado na Rua Engenheiro Mário de Gusmão, S/N, Ponta Verde, Maceió/AL.

O estudo será elaborado, também, de forma a atender a uma das exigências para o seu Licenciamento junto Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo - SEMURB, e em conformidade com o estabelecido na Resolução CEPRAM nº 10/2018 e CEPRAM nº 140/2015, seguindo o termo de referência de um EAS.

4 CARACTERIZAÇÃO GERAL

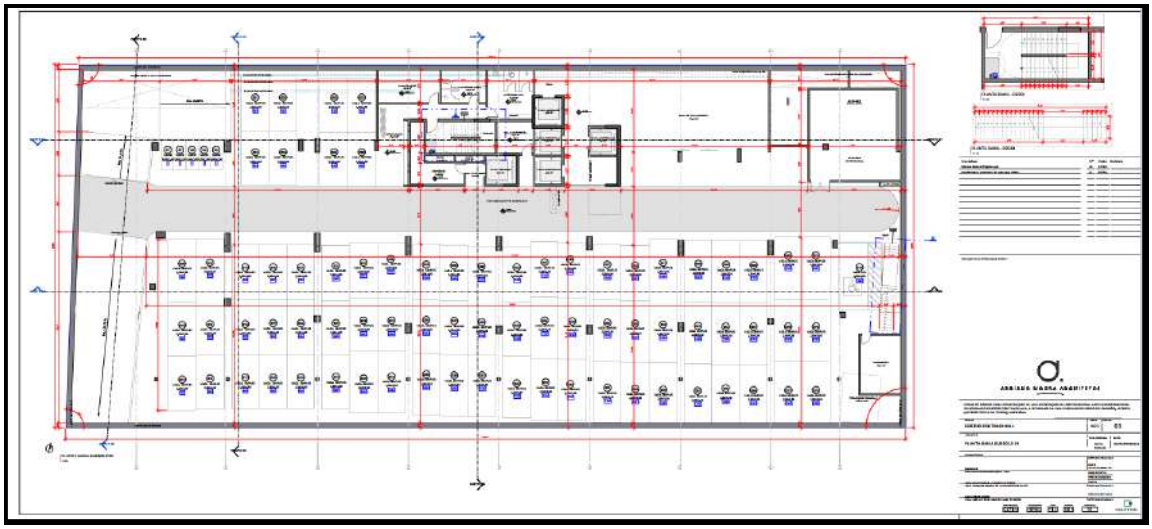
4.1 Características do empreendimento

Trata-se da construção de um empreendimento comercial e hoteleiro denominado **Edifício Coutinho Hall**, onde se localizará no Bairro da Ponta Verde em Maceió/AL.

Conforme projeto arquitetônico, a construção da edificação será de uso comercial e hoteleiro, com diversas salas comerciais para fins de aluguel e suítes para hotelaria, em uma área de 12.521,14 m², totalizando 13 pavimentos.

Além das áreas privativas o edifício contará com piscina, academia, sala de meeting, lounge e confraria externa.

Figura 1. Planta baixa do empreendimento

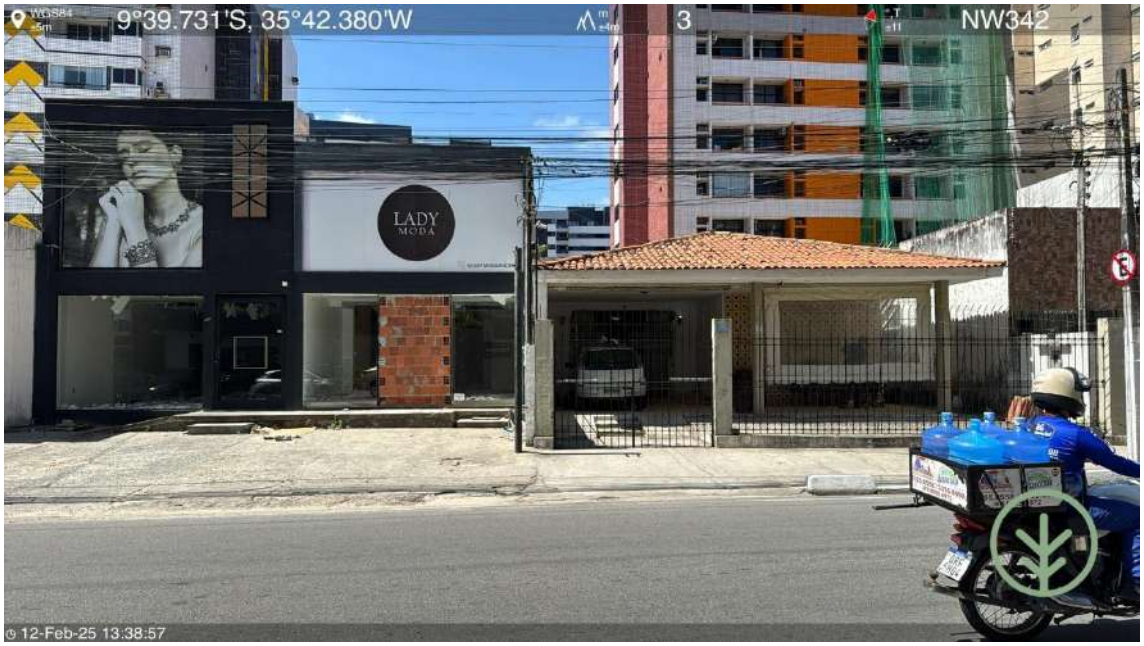


Fonte: Projeto Arquitetônico, 2025.

4.2 Características da Área

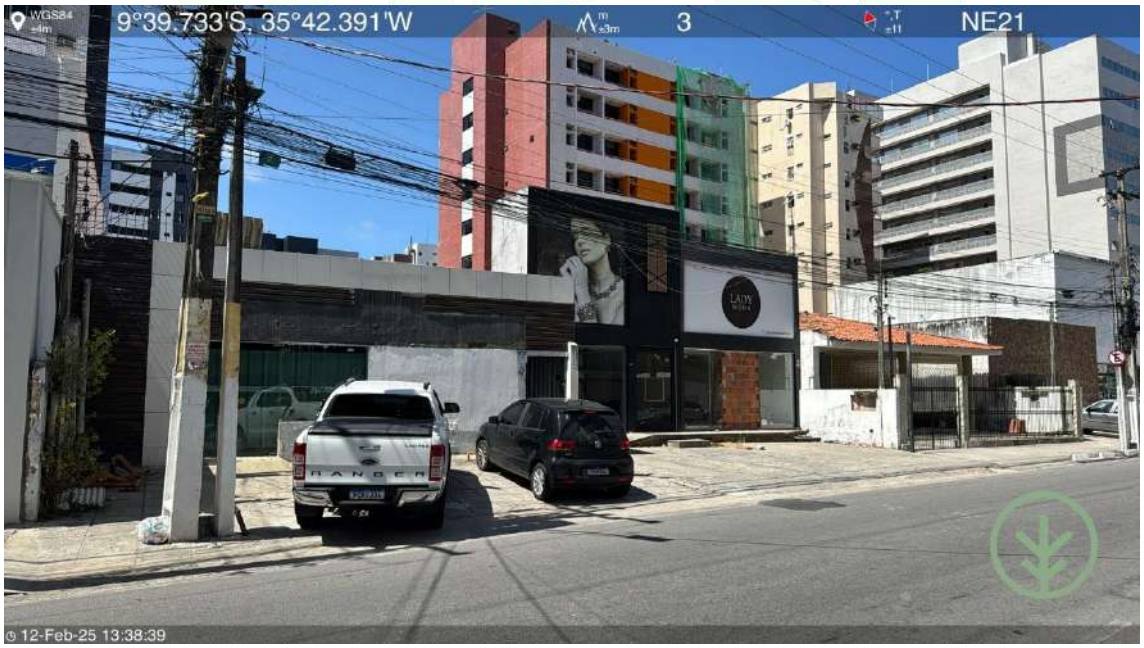
Conforme pode ser observado nas figuras abaixo, a área de implantação do futuro empreendimento possui topografia totalmente plana em toda sua extensão, sem indícios de acidentes topográficos e exemplares arbóreos passíveis de supressão, todavia o terreno conta com algumas edificações que serão demolidas.

Figura 2. Área do terreno



Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

Figura 3. Edificações a serem demoliadas



Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

Figura 4. Visão aérea

Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

Figura 5. Visão das edificações no terreno

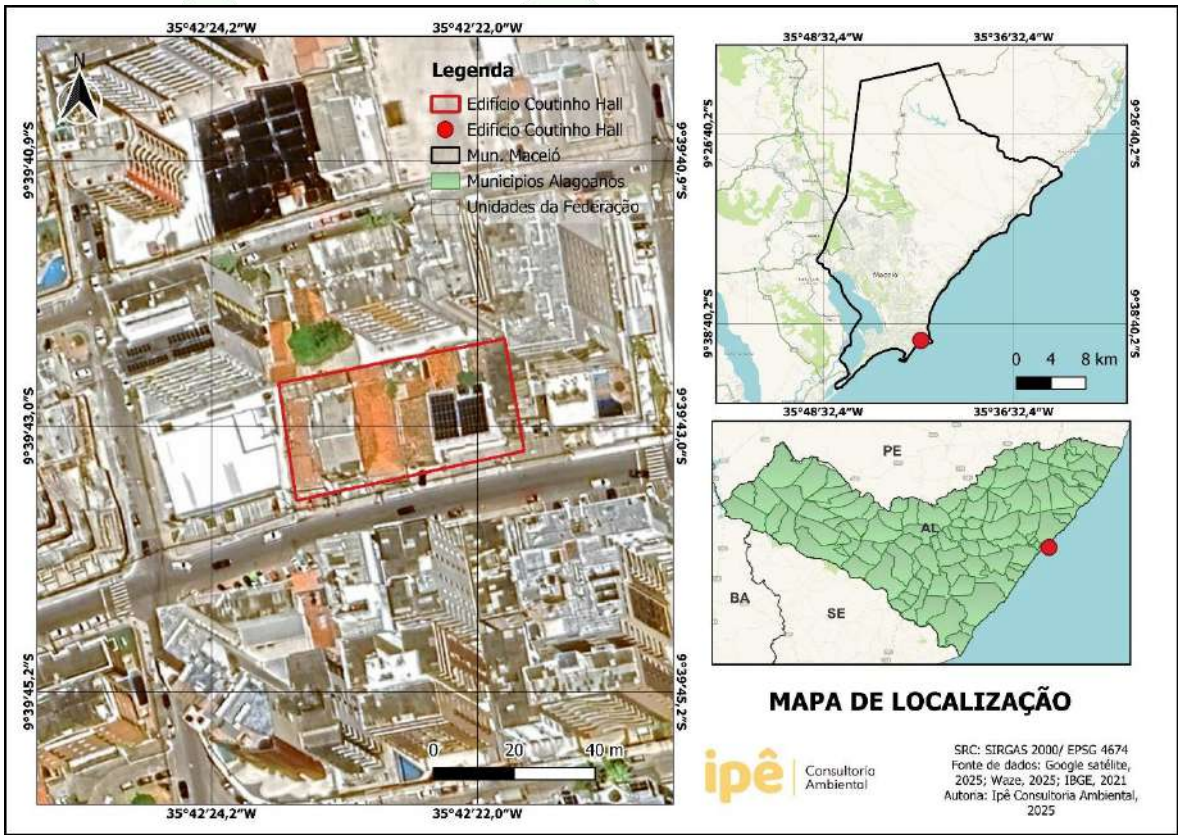
Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

4.3 Localização

A área objeto do presente EAS está localizada no bairro da Ponta Verde em Maceió, Estado de Alagoas (Figura 6). Pertencente à Região Metropolitana do Estado, Maceió é limitado ao norte pelos municípios Paripueira e Flexeiras, ao sul por Marechal Deodoro, Coqueiro Seco e Santa Luzia do Norte, a leste pelo Oceano Atlântico, e a oeste por Rio Largo e Satuba.

Com coordenadas geográficas 9°39'43.05"S e 35°42'22.78"O, o empreendimento está situado na Rua Engenheiro Mário de Gusmão, S/N, Ponta Verde, Maceió/AL. O acesso é paralelo a Rua Durval de Guimarães, mais precisamente próximo a Chevrolet Mangabeiras. O mapa a seguir ilustra a localização do empreendimento.

Figura 6. Localização do Edifício



Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

4.4 Zoneamento Urbano e Ambiental

O zoneamento urbano e ambiental desempenha um papel fundamental na organização e no desenvolvimento sustentável das cidades. Trata-se de uma ferramenta essencial para o planejamento e a gestão do espaço urbano, garantindo que as áreas sejam utilizadas de forma eficiente e equilibrada.

O zoneamento urbano é um sistema de categorização do uso do solo que visa orientar o crescimento das cidades e a disposição das diferentes atividades. Ao estabelecer zonas específicas para residências, comércios, indústrias e serviços, o zoneamento ajuda a evitar conflitos de uso, como a localização de fábricas em áreas predominantemente residenciais. Isso contribui para a criação de ambientes mais seguros e agradáveis, melhorando a qualidade de vida dos cidadãos.

Além disso, o zoneamento urbano facilita a infraestrutura adequada, como redes de transporte e serviços públicos, alinhando-os às necessidades de cada zona. Por exemplo, áreas comerciais podem ser projetadas com maior acesso a transporte público e estacionamento, enquanto zonas residenciais podem ser planejadas para oferecer maior tranquilidade e acesso a áreas verdes.

O zoneamento ambiental, por sua vez, foca na proteção e na gestão dos recursos naturais e dos ecossistemas. Ele define áreas para a preservação de parques, reservas naturais e zonas de proteção ambiental, garantindo que os recursos naturais sejam preservados e que o impacto das atividades humanas sobre o meio ambiente seja minimizado.

Esse tipo de zoneamento é crucial para a sustentabilidade das cidades, pois ajuda a prevenir a degradação ambiental, controla o uso de áreas sensíveis e protege a biodiversidade. Áreas de proteção podem incluir zonas de recarga de aquíferos, corredores ecológicos e áreas de vegetação nativa, que são essenciais para a manutenção dos serviços ecossistêmicos, como a purificação da água e a regulação do clima.

A integração do zoneamento urbano e ambiental é essencial para o desenvolvimento equilibrado das cidades. Quando bem planejado, o zoneamento urbano pode incorporar diretrizes ambientais, promovendo práticas sustentáveis, como a construção verde e o uso eficiente dos recursos. Por exemplo, a criação de zonas mistas que combinam áreas residenciais e comerciais com espaços verdes pode promover um estilo de vida mais sustentável e reduzir a necessidade de deslocamentos longos.

Além disso, o zoneamento ambiental pode influenciar o planejamento urbano, garantindo que o crescimento das cidades ocorra de forma a preservar áreas importantes para a natureza e a saúde pública. O planejamento integrado ajuda a evitar problemas como a poluição e o esgotamento de recursos, garantindo um futuro mais saudável e equilibrado para as próximas gerações.

Em suma, o zoneamento urbano e ambiental é crucial para criar cidades que sejam não apenas funcionais e bem organizadas, mas também sustentáveis e resilientes. Ele permite um desenvolvimento harmonioso, que respeita as necessidades da população e do meio ambiente, promovendo um futuro mais sustentável e equilibrado para todos.

O terreno onde será localizado o empreendimento está inserido em uma área situada no bairro da Ponta Verde, em Maceió, Estado de Alagoas.

A área que o circunda é utilizada principalmente como ambiente de moradia, empreendimentos comerciais e hoteleiro, haja vista estar inserido em um setor bastante movimentado.

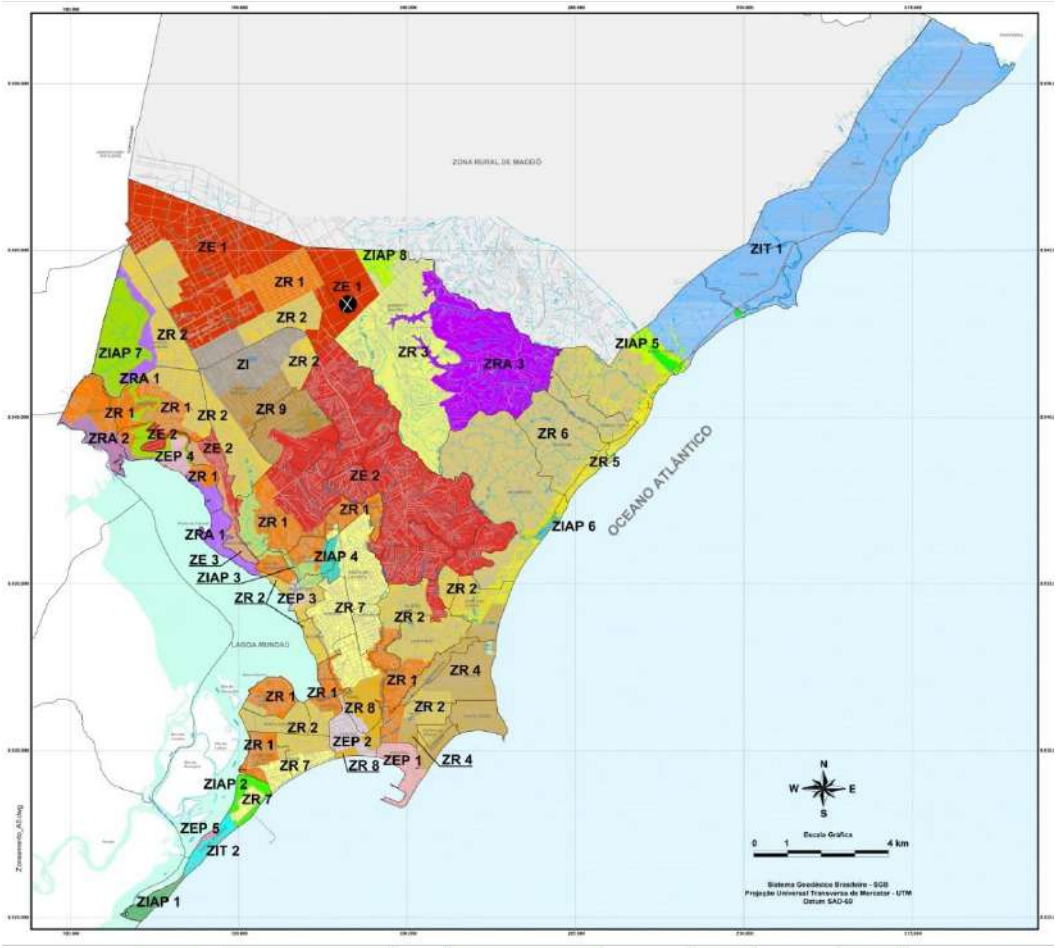
No que diz respeito aos seus enquadramentos conforme a Lei Municipal nº 5.593/2007 (Código de Urbanismo e Edificações do município de Maceió) observa-se que o empreendimento estará enquadrado na Zona Residencial do Tipo - 4 (ZR-4) como pose ser verificado na Figura 7, Figura 8 e Figura 9, que são destinadas

predominantemente ao uso residencial – cujas características constantes no Título I da referida Lei são:

> Art. 29. A Zona Residencial do Tipo 4 (ZR-4) é a área na cidade destinada predominantemente ao uso residencial, com as seguintes diretrizes:
> I – verticalização restrita ao Cone do Farol da Marinha;
> II – possibilidade de implantação de atividades comerciais, de serviços e industriais, até o grupo IV, compatibilizados ao uso residencial, sem prejuízo da avaliação dos impactos ambientais e urbanos.

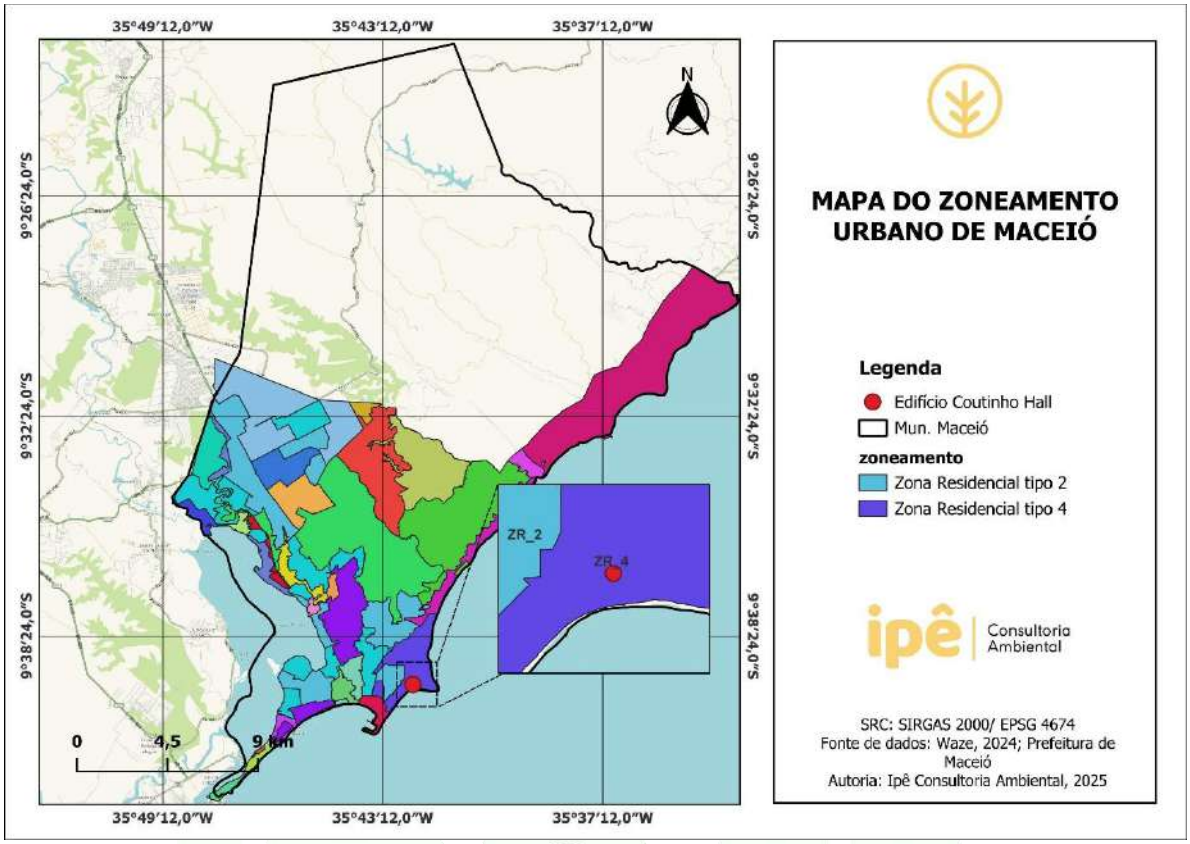
Assim, observa-se que o local de instalação do Edifício Coutinho Hall é totalmente compatível com a Legislação Municipal aplicável ao uso e ocupação do solo previsto no Código de Urbanismo e Edificações do município de Maceió, bem como é compatível com as demais exigências legais e administrativas federais, estaduais e municipais.

Figura 7. Mapa de zoneamento de Maceió



Fonte: Código de Urbanismo e Edificações de Maceió, 2006; Ipê Ambiental, 2024.

Figura 8. Mapa de zoneamento do empreendimento



Fonte: Código de Urbanismo e Edificações de Maceió, 2006; Ipê Ambiental, 2024.

Figura 9. Legenda do Código de Urbanismo e Edificações de Maceió

Fonte: Código de Urbanismo e Edificações de Maceió, 2006.

Ainda realizando o zoneamento e caracterização inicial da área diretamente afetada a identificação de Unidades de Conservação são cruciais. Desta forma, a Lei N° 9.985, de 18 de julho de 2000 que institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza cita que essas unidades são espaços territoriais e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção. Ou seja, trata-se de um espaço com características naturais importantes, definido

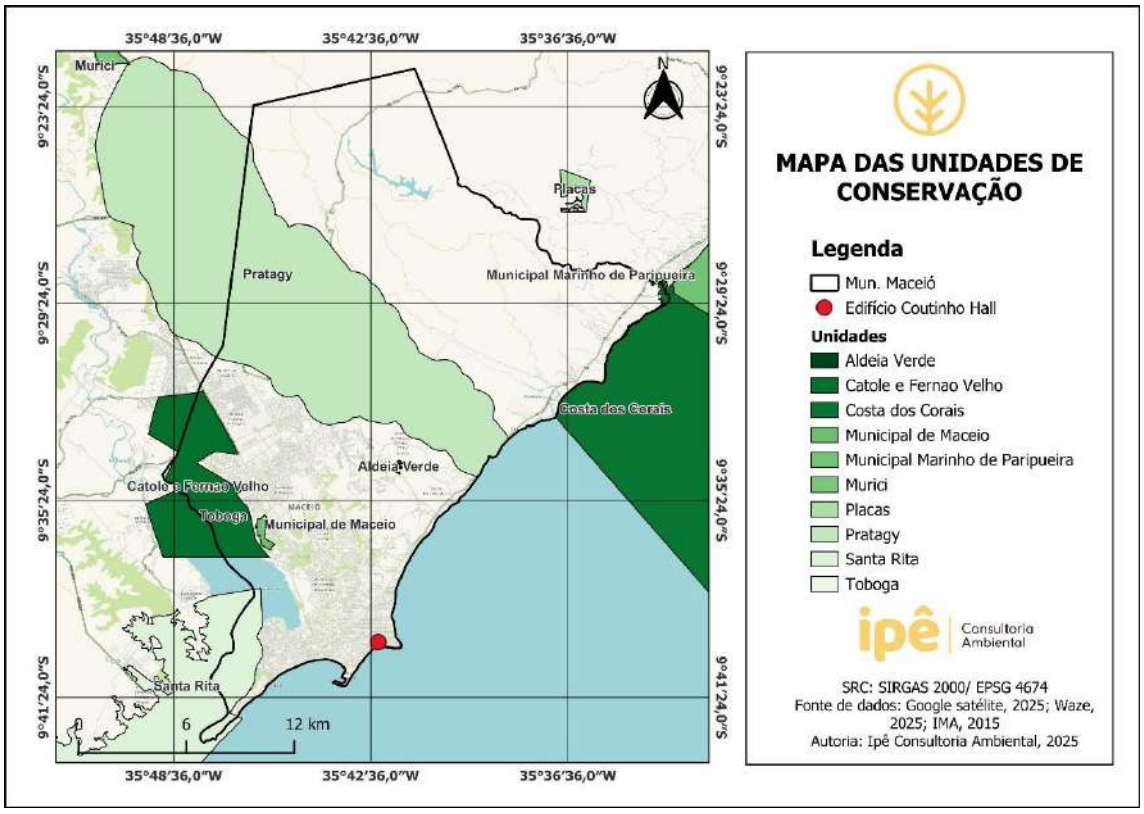
legalmente, com o objetivo de conservação e proteção. São divididas em dois grupos:

Unidades de proteção integral: têm por objetivo preservar a natureza.

Unidades de uso sustentável: têm por objetivo aliar a conservação da natureza com o uso sustentável de parte dos seus recursos naturais.

Assim, conforme dados vetoriais disponibilizados pelo Instituto do Meio Ambiente do Estado de Alagoas, observa-se que o empreendimento **NÃO** está inserido em nenhuma unidade, como pode ser constado no mapa a seguir.

Figura 10. Mapa das Unidades de Conservação



Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

4.5 Abastecimento de água

Considerando que o empreendimento está localizado em uma região atendida pelos serviços da concessionária local, neste caso a BRK, o fornecimento de água potável será realizado pela prestadora.

4.6 Esgotamento sanitário

Assim como o Abastecimento de Água, o Esgotamento Sanitário deverá ser realizado pela prestadora de serviço, tendo em vista que o serviço prestado abrande a região de construção do empreendimento.

4.7 Resíduos sólidos

Sabe-se que não é novidade que a Construção Civil, referente à próxima etapa do licenciamento, é uma das principais engrenagens da economia mundial. Mas, esse tamanho potencial requer uma grande utilização de recursos naturais nas obras. Estatísticas comprovam que cerca de 20% a 50% dos recursos explorados em todo o mundo, que, normalmente, geram resíduos sólidos são explorados pelo setor.

Os resíduos podem gerar impactos ambientais imensuráveis, por isso devem ser gerenciados, controlados e monitorados. É uma necessidade adotar medidas e planos de gerenciamento que visem minimizar a geração dos resíduos produzidos orientando seu correto acondicionamento, coleta, armazenamento, transporte e disposição final.

Eliminar desperdícios, reduzir resíduos, reduzir custos, enfim, não são atos, são hábitos, e enquanto esse hábito não estiver claro tanto para a alta direção quanto para toda a equipe, será muito mais difícil dispor de ações que tragam esse resultado. A cultura de redução deve ser instalada no canteiro de obra.

Existem diversos métodos e projetos que podem e devem ser aplicados no canteiro de obra para iniciar o processo de conscientização dos colaboradores e gradativamente se observar melhorias nos resultados desejados. Estas melhorias se refletirão numa

menor geração de resíduos e uma maior economia para a empresa em seu canteiro de obra

Durante a construção do empreendimento, serão gerados Resíduos da Construção Civil. Para o correto manejo e destinação final desses resíduos será elaborado um Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC.

Com relação a etapa de operação do Edifício Coutinho Hall tendo em vista que se trata de um empreendimento comercial e hoteleiro, estima-se que esses resíduos comuns gerados serão coletados pela Prefeitura Municipal de Maceió.

4.8 Drenagem

O sistema de drenagem tem como o objetivo a captação das águas superficiais provenientes das precipitações pluviométricas sobre a área do empreendimento e suas áreas circundantes, com objetivo conduzi-las, com segurança, ao local de deságue, preservando a segurança e estabilidade do terreno, principalmente.

Apesar de não haver significativos corpos hídricos nas proximidades do empreendimento, ele se localiza no bairro da Ponta Verde que possui estrutura de microdrenagem. As ruas do entorno imediato do empreendimento são impermeabilizadas, caracterizada pela por uma área em expansão e empreendimentos na vizinhança, como se vê na Figura 11.

Foram identificadas estruturas de drenagem como sarjetas e bocas de lobo, sendo assim, a água da chuva dirige-se à rede de drenagem. A impermeabilização dificulta a infiltração da água, por reduzir a área permeável, contribuindo com a formação de escoamento superficial. Como a água pode ficar acumulada em determinados pontos, a impermeabilização pode causar alagamentos.

A implantação do Edifício contribui para a impermeabilização da área construída. Todavia, ainda há à infiltração da água e a recarga

das águas subterrâneas no local. Dessa forma, entende-se que o empreendimento não contribuirá substancialmente no aumento do escoamento superficial da área.

Figura 11. Dispositivos de drenagem próximo a área de implantação do empreendimento

Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

5 METODOLOGIA

Com vistas aos objetivos do Estudo Ambiental Simplificado – EAS, seguindo o Plano Diretor da Cidade de Maceió, para a intervenção proposta e para atender aos anseios das exigências ambientais e ainda dos parâmetros legais de uso do solo, a elaboração deste estudo envolveu procedimentos metodológicos, nas suas diferentes etapas de execução.

A sistemática do EAS consiste num conjunto de procedimentos capazes de assegurar, desde o início do processo, que se faça um exame sistemático dos impactos que o empreendimento pode causar por meio do diagnóstico ambiental – no caso presente, o desenvolvimento de um empreendimento comercial e hoteleiro.

Desse modo, a partir do conhecimento geral do projeto e de sua área de implantação, algumas hipóteses iniciais foram estabelecidas quanto aos efeitos gerados. Conduziram, como sequência lógica, à definição dos impactos finais e à quantificação deles, objetivando a caracterização de sua importância e à definição das medidas a serem implementadas para a minimização daqueles negativos.

Na etapa de Diagnóstico, os trabalhos foram desenvolvidos nas seguintes etapas, algumas delas efetuadas simultaneamente:

- Coleta de dados secundários, recorrendo-se a instituições como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, Secretaria de Estado de Planejamento e Orçamento de Alagoas, Secretaria de Estado do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos de Alagoas – SEMARH/AL), Instituto de Meio Ambiente de Alagoas – IMA/AL, Prefeitura Municipal de Maceió, entre outros;
- Visitas *in situ*, onde a equipe de trabalho visitou o local do empreendimento para a coleta de dados sobre suas respectivas áreas de influência e os principais impactos causados à vizinhança por sua instalação e operação;
- Estudos analíticos de escritório, onde as informações coletadas sofreram um trabalho de sistematização e homogeneização dos dados;
- Elaboração de relatórios, pelos membros da equipe técnica responsável). Cada relatório produzido foi ainda sistematizado, de forma a padronizar a apresentação do produto final;
- Para o estudo foram ainda utilizadas fotografias aéreas e mapas. O processamento adotado para tratamento desses dados foi realizado com o auxílio dos seguintes *softwares*:
  - QUANTUM GIS 3.30.2 (processamento de imagens);
  - Google Earth Pro (aquisição de imagens);
  - Drone DJI Mini Pro 3 (captura de imagens aéreas);

- DWG True View (processador de dados vetoriais);
- Office 365 (Word para tratamento de texto; tabelas e gráficos no Excel).

De modo geral, o trabalho de campo consiste na observação do empreendimento e da sua área de influência, considerando-se as características locais e regionais e os possíveis impactos negativos e positivos, que a área de influência sofrerá com a instalação do Edifício Coutinho Hall.

6 LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E CONFORMIDADE LEGAL

O presente trabalho tem o objetivo de oferecer subsídios de ordem legal indispensáveis à elaboração do EAS, relativos à elaboração do Projeto Executivo para implantação do empreendimento em questão. Ele é requisito para empreendimentos que possuem potencial de provocar danos ambientais como obras de construção civil, e temo intuito de realizar um diagnóstico atualizado do ambiente, avaliar os impactos positivos e negativos a serem gerados e manter a harmonia na comunidade em questão.

O presente texto trata da legislação vigente, especialmente das principais disposições legais, compreendendo as respectivas Constituição Federal, Leis, Decretos, Resoluções e demais normas aplicáveis à espécie, no âmbito Federal, Estadual e Municipal.

6.1 Legislação ambiental federal

6.1.1 Constituição Federal

O constituinte não mediu esforços quanto à defesa do meio ambiente, fato que fez o Brasil possuir um arcabouço legislativo invejável sobre o tema. Os mecanismos constitucionais como o mandado de segurança individual e coletivo, o mandado de injunção, a ação civil pública e a ação popular agregaram as suas finalidades históricas a tutela do meio ambiente.

Destaca-se que, apesar de transparecer um mero processo mecânico de positivação de uma nova temática, a constitucionalização do direito ao meio ambiente ultrapassou, em importância e reflexos, essa dimensão, requerendo, inevitavelmente, dedicação acadêmica para a sua compreensão.

A criação do art. 225, espinha dorsal da redação ambientalista magna, por exemplo, não só viabilizou o estabelecimento normativo do binômio direito ao meio ambiente/dever de tutela ambiental, bem como corresponsabilizou o Poder Público e os particulares (na figura da coletividade) pela proteção desse bem, para as presentes e futuras gerações. Por outro lado, empunhou, explicitamente, diversos dos princípios ambientais reconhecidos doutrinariamente.

Não se limitando a criação de um único artigo para a tutela ambiental, o legislador constituinte regulou esparsamente a matéria, instituindo, ainda, diversos instrumentos processuais que servissem para viabilizar o exercício do dever constitucional de tutela do meio ambiente.

O **art. 225, da CF/88** dispõe que:

> *Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e de preservá-lo para as presentes e futuras gerações***.**

Deve-se observar que foi destacado no texto os dois verbos que imputam o comando de ordem sobre as questões de ação ambiental. O art. 225, da CF, como redigido, estabeleceu que compete ao Poder Público e à coletividade o dever de defender e de preservar o meio ambiente para as presentes e futuras gerações. E aqui, como se trata o Direito de uma ciência que se manifesta pela linguagem, é de rigor a interpretação semântica do texto constitucional. Só se pode defender e preservar aquilo que, efetivamente, existe na atualidade. Essa é a

obrigação imposta pelo legislador constituinte, que estabeleceu um norte para o legislador ordinário.

O Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, teve como premissa básica os artigos 182 e 183 da Constituição Federal:

O Artigo 182 se refere à política de desenvolvimento urbano, que deve ser executada pelo poder público municipal. Tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. O instrumento básico dessa política é o Plano Diretor.

Já o artigo 183 afirma que para o caso de aqueles que possuírem, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

6.1.2 **Política Nacional do Meio Ambiente**

A Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente – PNMA, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências, diz que a PNMA tem por objetivo a preservação, melhoria e recuperação da qualidade ambiental propícia à vida, visando assegurar, no País, condições ao desenvolvimento sócio econômico, aos interesses da segurança nacional e à proteção da dignidade da vida humana, atendidos, dentre outros, os seguintes princípios e objetivos:

- Ação governamental na manutenção do equilíbrio ecológico, considerando o meio ambiente como um patrimônio público a ser necessariamente assegurado e protegido, tendo em vista o uso coletivo;
- Racionalização do uso do solo, do subsolo, da água e do ar;
- Planejamento e fiscalização do uso dos recursos ambientais;
- Proteção dos ecossistemas, com a preservação de áreas representativas;

- Controle e zoneamento das atividades potencial ou efetivamente poluidoras;
- Acompanhamento do estado da qualidade ambiental.

6.1.3 **Avaliação dos Impactos Ambientais**

A Lei Federal nº 6.938/81 diz que a Avaliação de Impactos Ambientais – AIA se destina a subsidiar a decisão sobre o licenciamento de obra ou atividade capaz de causar significativa degradação do meio ambiente.

A Resolução nº 01/86 do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA dispõe sobre o Estudo de Impacto Ambiental – EIA. Mais tarde, o CONAMA vem editar e publicar a Resolução nº 237/97, que remete competência ao órgão licenciador para, à luz da realidade local, decidir sobre os documentos a comporem os procedimentos administrativos do licenciamento ambiental. Inclusive, determina que os órgãos licenciadores devem promover procedimentos simplificados voltados ao licenciamento ambiental de atividades de baixo impacto.

a) Licenciamento Ambiental

O Licenciamento Ambiental é o procedimento pelo qual o órgão ambiental competente licencia a localização, instalação, ampliação e operação de empreendimentos ou atividades utilizadoras de recursos ambientais, consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou daquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental, considerando as disposições legais e regulamentares e as normas técnicas aplicáveis ao caso (Art. 1º, I, da Resolução CONAMA nº 237/97).

Compete ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA, o licenciamento ambiental de empreendimentos e atividades com significativo impacto ambiental de âmbito nacional ou regional, localizadas ou desenvolvidas em dois ou mais Estados (Art. 4º. II, da Resolução nº 237/97). Nesse licenciamento, o IBAMA considerará o exame técnico procedido pelos órgãos

ambientais dos Estados e Municípios em que se localizar o empreendimento, bem como, quando couber, o parecer dos demais órgãos competentes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios envolvidos no processo de licenciamento.

Por sua vez, a Licença Ambiental é o ato administrativo pelo qual o órgão ambiental competente, estabelece as condições, restrições e medidas de controle ambiental que deverão ser obedecidas pelo empreendedor, pessoa física ou jurídica, para localizar, instalar, ampliar e operar empreendimentos ou atividades utilizadoras de recursos ambientais, consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou aquelas que, sob qualquer forma possam causar degradação ambiental (Art. 1º, II, da Resolução CONAMA nº 237/97)

Conforme o Art. 19 do regulamento da Lei Federal nº 6.938/81, combinado com os Art. 8 e 18 da Resolução CONAMA nº 237/97, o Poder Público, no exercício de sua competência de controle, expedirá as seguintes licenças:

- Licença Prévia – LP, na fase preliminar do planejamento do empreendimento ou da atividade, contendo requisitos básicos a serem atendidos nas fases de localização, instalação e operação, observados os planos municipais, estaduais ou federais de uso do solo. O prazo de validade da LP deverá ser, no mínimo, o estabelecido pelo cronograma de elaboração dos planos, programas e projetos relativos ao empreendimento, não podendo ser superior a 5 (cinco) anos;
- Licença de Instalação – LI, autorizando o início da implantação de acordo com as especificações constantes dos planos, programas e projetos aprovados, incluindo as medidas de controle ambiental e condicionantes determinados para a operação. O prazo de validade da LI deverá ser, no mínimo, o estabelecido pelo cronograma de instalação do empreendimento, não podendo ser superior a 6 (seis) anos;

- Licença de Operação – LO autorizando, após as verificações necessárias, a operação e o funcionamento de seus equipamentos de controle da poluição, de acordo.

b) Recursos Hídricos

A Constituição Federal estabelece que são bens da União, dentre outros:

> *os lagos, rios e quaisquer correntes de água em terrenos de seu domínio, ou que banhem mais de um estado, sirvam de limites com outros países ou se estendam a território estrangeiro ou dele provenham, bem como os terrenos marginais e as praias fluviais* (CF, Art. 20, III).

Nesse sistema os rios e lagos públicos pertencem à União ou ao estado membro, conforme o território em que se localizem. Aos municípios nada pertence, seja fluvial ou lacustre.

O regime jurídico das águas é estabelecido pelo Decreto Federal n° 24.643/34, denominado "Código das Águas", e sua classificação é feita pelo Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA.

A Resolução CONAMA n° 20/86 enquadrou as águas doces, salobras e salinas em nove classes, obedecendo não necessariamente o seu estado atual, mas os níveis de qualidade que deveriam possuir para atender as necessidades humanas e o equilíbrio ecológico aquático. Com esse objetivo foram fixados parâmetros e limites de contaminação, permitindo aos órgãos de controle ambiental a fixação de outros mais restritivos, a fim de atender as condições locais.

As águas contaminadas por ação humana são denominadas nocivas. A ninguém é lícito conspurcar ou contaminar águas em território nacional. Os infratores responderão por perdas e danos e pelas multas que lhes forem impostas, sem prejuízo da responsabilidade criminal (Arts. 109 e 110 do Código das Águas). Aos órgãos de controle ambiental cabe a fiscalização do cumprimento da legislação, bem como a aplicação das penalidades.

A Política Nacional de Recursos Hídricos – PNRH é definida pela Lei Federal n° 9.433 de 08 de janeiro de 1997 e se baseia nos seguintes fundamentos:

- A água é um bem de domínio público;
- A água é um recurso natural limitado, dotado de valor econômico;
- Em situações de escassez, o uso prioritário dos recursos hídricos é o consumo humano e a dessedentação de animais;
- A gestão dos recursos hídricos deve sempre proporcionar o uso múltiplo das águas;
- A bacia hidrográfica é a unidade territorial para implementação da Política Nacional de Recursos Hídricos e atuação do Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos;
- A gestão dos recursos hídricos deve ser descentralizada e contar com a participação do Poder Público, dos usuários e das comunidades.

c) Meio Biótico

Pela Constituição é dever da União, dos estados, do distrito federal e dos municípios preservarem as florestas, fauna e flora existentes em seus territórios (Art. 23, VII).

No Código Civil, as florestas são bens imóveis (Art. 43, I) e seguem a sorte das terras que aderem.

O Código Florestal, instituído pela Lei Federal n° 4.771, de 15 de setembro de 1965, considera as florestas e demais formas de vegetação, bens de interesse comum a todos os habitantes do país, exercendo-se os direitos de propriedade, com as limitações que a legislação em geral e especialmente o Código estabelecem. Essa lei foi revista e atualizada pela Lei Federal n° 12.651/2012 que instituiu o Novo Código Florestal.

Considera-se uso nocivo da propriedade as ações ou omissões contrárias às disposições do Código Florestal, no tocante à utilização e exploração das florestas. Com relação às florestas e demais formas de

vegetação natural de preservação permanente, o Código Florestal estabelece:

> *Art. 2º - Consideram-se de preservação permanente, pelo só efeito desta Lei, as florestas e demais formas de vegetação natural situadas:*
> *a) ao longo dos rios ou de quaisquer cursos d'água desde o nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja:*
> *1) de 30 (trinta) metros para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;*
> *2) de 50 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 200 (duzentos) metros de largura;*
> *3) de 100 (cem) metros para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;*
> *4) de 200 (duzentos) metros para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;*
> *5) de 500 (quinhentos) metros para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros.*
> *b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais*
> *c) nas nascentes, ainda que intermitentes, e nos chamados "olhos d'água", qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros de largura;*
> *d) no topo dos morros, montes, montanhas e serras;*
> *e) nas encostas ou parte destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% na linha de maior declividade;*
> *f) nas restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadora de mangues;*

g) nas bordas dos tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;

h) em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação.

II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

a) 100 (cem) metros, em zonas rurais, exceto para o corpo d'água com até 20 (vinte) hectares de superfície, cuja faixa marginal será de 50 (cinquenta) metros;

b) 30 (trinta) metros, em zonas urbanas;

III - as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento.

§ 1º Não será exigida Área de Preservação Permanente no entorno de reservatórios artificiais de água que não decorram de barramento ou represamento de cursos d'água naturais.

Parágrafo Único: No caso de áreas urbanas, assim entendidas as compreendidas nos perímetros urbanos definidos em lei municipal, e nas regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, em todo o território abrangido, observar-se-á o disposto nos respectivos planos diretores e leis de uso de solo, respeitados os princípios e limites a que se refere este artigo.

Quanto às florestas e demais formas de vegetação natural situadas ao redor das lagoas, lagos, reservatórios naturais ou artificiais, no topo dos morros, montes, montanhas e serras, nas encostas ou partes destas nas restingas como fixadoras de dunas ou estabilizadoras

de mangues, aplica-se o disposto na Resolução CONAMA nº 04/85, que dispõe sobre as Reservas Ecológicas.

Consideram-se, ainda, de preservação permanente, quando assim declaradas por ato do Poder Público (Federal, Estadual ou Municipal), as florestas e demais formas de vegetação natural destinadas a atenuar a erosão das terras, fixar dunas, formar faixas de proteção ao longo das rodovias e ferrovias, auxiliar a defesa do território nacional, proteger sítios de excepcional beleza ou valor científico ou histórico, asilar exemplares da fauna e da flora ameaçados de extinção, manter o ambiente necessário à vida das populações silvícolas, e a assegurar condições de bem-estar público. Quanto à supressão destas, o Código Florestal silencia, prevendo tão somente a possibilidade de isso ocorrer em relação àquelas assim declaradas por ato do Poder Público, quando "necessária à execução de obras, planos, atividades ou projetos de utilidade pública ou interesse social", conforme dispõe o parágrafo único do Art. 3º.

Recursos ambientais são: "a atmosfera, as águas interiores, superficiais e subterrâneas, os estuários, o mar territorial, o solo, o subsolo, os elementos da biosfera, a fauna e a flora" (Art. 3º, V, com as alterações impostas pela Lei Federal 7.803/89).

Dúvida não há de que a legislação ambiental, editada posteriormente ao Código Florestal, quando obriga a realização de avaliação de impactos ambientais para a construção de obras ou instalação de atividades capazes de causar significativa degradação ambiental, pretendeu suprir a omissão do Código Florestal. Sem essa previsão, seria impossível, sem autorização concedida por lei, a execução de qualquer empreendimento, inclusive de utilidade pública, tais como: hidrelétricas, linhas de transmissão, rodovias, ferrovias etc. Note-se que hoje, tanto a Constituição Federal como a Estadual, exigem para construção ou instalação de obras ou atividades a elaboração de estudo prévio de impacto ambiental.

A Lei Federal n° 9.985, de 18 de julho de 2000, regulamenta o art. 225, § 1o, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, e institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências, onde temos que:

> *Art. 2. Para os fins previstos nesta Lei, entende-se por:*
>
> *I - unidade de conservação: espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção;*
>
> *XI - uso sustentável: exploração do ambiente de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável;*

Além disso, para garantir a sustentabilidade da unidade de conservação deve-se realizar seu plano de manejo, sendo identificado as zonas de amortecimento, de uso sustentável, dentre outros fatores, conforme descrito em seu Art. 20:

> *Art. 20. A Reserva de Desenvolvimento Sustentável é uma área natural que abriga populações tradicionais, cuja existência baseia-se em sistemas sustentáveis de exploração dos recursos naturais, desenvolvidos ao longo de gerações e adaptados às condições ecológicas locais e que desempenham um papel fundamental na proteção da natureza e na manutenção da diversidade biológica:*

> *IV - é admitida a exploração de componentes dos ecossistemas naturais em regime de manejo sustentável e a substituição da cobertura vegetal por espécies cultiváveis, desde que sujeitas ao zoneamento, às limitações legais e ao Plano de Manejo da área.*

A Lei Federal nº 5.197, de 03 de janeiro de 1967, apresenta-se hoje como uma das mais importantes na legislação federal, pois específica e estabelece normas de proteção à fauna silvestre, dando premissas básicas de defesa à vida animal.

São considerados silvestres os animais de quaisquer espécies e em quaisquer fases do seu desenvolvimento, que vivem naturalmente fora de cativeiro, bem como os seus ninhos, abrigos e criadouros naturais (Art. 1º, Lei Federal nº 5.197/67).

Uma grande inovação que se apresentou nessa Lei foi a determinação de que tais animais passaram à propriedade do Estado. Tendo a fauna silvestre se incorporado ao patrimônio do Estado resulta que a proibição da caça e a regulamentação da pesca deixaram de constituir limitação administrativa ao direito de propriedade.

A competência para legislar sobre fauna é concorrente entre a União, os Estados e o Distrito Federal (Art. 24, VI, CF/88).

A Lei da Fauna autoriza o Poder Público (Federal, Estadual e Municipal) a criar Reservas Biológicas, onde as atividades de utilização, perseguição, caça, apanha, ou introdução de espécimes da fauna e flora silvestres e domésticas, bem como modificações do meio ambiente a qualquer título, são proibidas, ressalvadas as atividades científicas devidamente autorizadas pela autoridade competente (Art. 5º, “a”). Faculta, também, a instituição de Parques de Caça (Federal, Estadual e Municipal), não tendo sido, entretanto, até o momento criada nenhuma unidade dessa modalidade de área.

6.1.4 Lei de Crimes Ambientais

Unida às leis e resoluções supracitadas temos ainda a Lei de Crimes Ambientais, Lei Federal n° 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, que dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências.

Essa lei organiza a legislação ambiental brasileira quanto às infrações e punições aplicadas para responsáveis por danos ao meio ambiente. Concedendo assim à sociedade, aos órgãos ambientais e ao Ministério Público mecanismo para punir os infratores do meio ambiente. Destaca-se, por exemplo, a possibilidade de penalização das pessoas jurídicas no caso de ocorrência de crimes ambientais.

Em seu capítulo V, intitulado “Dos crimes contra o meio ambiente”, são apresentados os conceitos e indicativos de multas:

- Dos crimes a fauna;
- Dos crimes a flora;
- Da poluição e outros crimes ambientais;
- Dos crimes contra o ordenamento urbano e o patrimônio cultural;
- Dos crimes contra a administração ambiental.

6.2 Legislação ambiental estadual

6.2.1 Política Estadual de Meio Ambiente

Em consonância com as legislações federais, no Estado de Alagoas foi instituída em 22 de dezembro de 2006, pela Lei Estadual n° 6.787, a Política Estadual de Meio Ambiente, que, no estado, o Instituo de Meio Ambiente de Alagoas – IMA/AL é o responsável por sua execução. O órgão, detentor de poder polícia administrativa de acordo com a lei, assim como o IBAMA atua em casos de empreendimentos e atividades considerados efetiva ou potencialmente poluidores ou que possam causar degradação ambiental em âmbito federal, é o responsável por essa atribuição em âmbito estadual e/ou em

munícipios do estado que não possuem órgão ambiental competente, utilizando-se dos seguintes instrumentos:

- Licenças ambientais e autorizações;
- Fiscalização;
- Monitoramento;
- Educação ambiental.

Na lei, também são definidos os empreendimentos e atividades sujeitos ao licenciamento ambiental, apresentados em seus Anexos I e II, como os do setor imobiliário: edificações plurifamiliares, conjuntos habitacionais e loteamentos. Ainda, são definidos os instrumentos de licenciamento ambiental, tais como LP, LI, LO, Autorização, entre outros, ficando a cargo do Conselho Estadual do Meio Ambiente – CEPRAM a aprovação das licenças e do IMA/AL as prorrogações e renovações.

A legislação aborda de forma abrangente algumas taxas e multas a serem aplicadas, bem como a classificação do potencial poluidor/degradador e porte do empreendimento/atividade, auxiliada pela Resolução CEPRAM nº 10/2018 que define os procedimentos de aprovação dos processos de licenciamento de competência estadual, apresenta a listagem das atividades consideradas potencialmente causadoras de degradação ambiental passíveis de licenciamento ambiental pelo IMA/AL, entre outras providências.

6.2.2 **Política Estadual de Recursos Hídricos**

A Lei Estadual nº 5.965, de 10 de novembro de 1997, que dispõe sobre a Política Estadual de Recursos Hídricos de Alagoas, estabelece que a Política visa assegurar o controle do uso da água e de sua utilização, em quantidade, qualidade e regime satisfatórios, por seus usuários atuais e futuros, observando:

> *I - o direito a todos de acesso aos recursos hídricos, com prioridade para o abastecimento público e a*

manutenção dos ecossistemas, obedecidos critérios sociais, ambientais e econômicos;

II - a cobrança pela utilização dos recursos hídricos em função das disponibilidades e peculiaridades das respectivas bacias hidrográficas;

III - a prevenção de efeitos adversos da poluição, das inundações e da erosão do solo;

IV - a compensação ao município afetado por inundação causada por implantação de reservatório ou por restrição decorrente de lei ou Outorga relacionada com os recursos hídricos;

V - a compatibilização do gerenciamento dos recursos hídricos com o desenvolvimento regional e com a proteção do meio ambiente;

VI - o reconhecimento da unicidade do cicio Hidrológico em suas três fases: superficial, subterrânea e meteórica, com vistas ao aproveitamento adequado;

VII - a gestão do uso e da ocupação do solo urbano e a de coleta e disposição de resíduos sólidos e líquidos, em caso de bacias hidrográficas de alto grau de ocupação urbana;

VIII - o exercício e o planejamento tendo como unidade a bacia ou o conjunto de bacias hidrográficas, segundo suas peculiaridades;

IX - o rateio do custo de obras de aproveitamento múltiplo de interesse comum ou coletivo entre as pessoas jurídicas beneficiadas.

Dentre as atribuições do Poder Executivo Estadual se encontra a outorga dos direitos de uso de recursos hídricos, a regulamentação e fiscalização dos usos no âmbito de sua competência, ficando a cargo da Secretaria de Estado do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos de Alagoas – SEMARH/AL, além de promover a integração da gestão de recursos hídricos com a gestão ambiental. Em seu Art. 17 a Política

aponta quem/qual atividade está sujeita à outorga pelo Poder Público, apresentado a seguir.

> *Art. 17 Estão sujeitos à outorga pelo Poder Público os direitos dos seguintes usos de recursos hídricos:*
> *I - derivações ou captação de parcela da água existente em um corpo de água para consumo final, inclusive abastecimento público ou insumo de processo produtivo;*
> *II- extração de água de aquífero subterrâneo para consumo final ou insumo de processo produtivo;*
> *III - lançamento em corpo de água de esgotos e demais resíduos líquidos ou gasosos, tratados ou não, com o fim de sua diluição, transporte ou disposição final,*
> *IV - aproveitamento de potenciais hidrelétricos;*
> *V - outros usos que alterem o regime, a quantidade ou a qualidade da água existente em corpo de água.*
> *§ 1º - Independem de outorga pelo Poder Público, conforme definido em regulamento:*
> *I - o uso de recursos hídricos para a satisfação das necessidades de pequenos núcleos populacionais, distribuídos no meio rural;*
> *II - as derivações, captações e lançamentos considerados insignificantes.*
> *III - as acumulações de volumes de água consideradas insignificantes.*

A lei trata, ainda, das infrações e penalidades, instituições relacionadas ao setor como as agências de água, o Conselho Estadual de Recursos Hídricos, os comitês de bacia hidrográfica, dentre outros aspectos que devem ser observados para uma melhor gestão e utilização dos recursos hídricos, além de reafirmar o disposto na legislação federal.

6.2.3 **Decreto Estadual n° 06 de 23 de janeiro de 2001**

No estado de Alagoas a outorga de direito de uso de recursos hídricos prevista na Política Estadual de Recursos Hídricos, descrita anteriormente, é regulamentada pelo Decreto Estadual n° 06 de 23 de janeiro de 2001, que define outorga como:

> *Art. 1 A outorga de direito de uso de recursos hídricos é o ato administrativo, mediante o qual o poder outorgante faculta ao outorgado o direito de uso de recurso hídrico, por prazo determinado, nos termos e nas condições expressas no respectivo ato.*

Da mesma forma que na Política, o Decreto apresenta definições relacionadas ao processo, quais os usos que necessitam e os que independem de outorga, quais os critérios para concessão, os procedimentos administrativos, sua renovação, entre outros, cada um desses disposto em seus capítulos. Com relação aos usos que independem de outorga, no capítulo IV, artigo 8, são determinados como sendo:

> *Art. 8° Independem de outorga:*
> *I – o uso de recursos hídricos para satisfação das necessidades de pequenos núcleos populacionais, distribuídos no meio rural, respeitado o item IV, deste artigo; (Redação dada pelo Decreto n° 49.419, de 18.07.2016)*
> *II – as derivações, captações e lançamentos considerados insignificantes, tanto do ponto de vista de volume quanto de carga poluente, a critério do órgão competente; (Redação dada pelo Decreto n° 49.419, de 18.07.2016)*
> *III – as acumulações de volumes de água consideradas insignificantes, a critério do órgão competente; (Redação dada pelo Decreto n° 49.419, de 18.07.2016)*

> *IV – captação de água cuja vazão de exploração recomendada não exceda mil litros por hora.*

As acumulações consideradas insignificantes tratadas no inciso III, por sua vez, são aquelas cujas vazões são inferiores a 5 m³/dia, definidas em seus artigos 10º e 13º:

> *Art. 10. Será considerado uso insignificante a exploração de água subterrânea abaixo do valor indicado no art. 13 deste Decreto, exceto se localizada em zona de formação sedimentar que venha a ser considerada como aquífero estratégico.*

Art. 13. A base quantitativa para outorga de direito de uso sobre águas subterrâneas será considerada para aqueles poços cujo volume máximo de exploração diário seja de 5 m³ (cinco metros cúbicos). (Redação dada pelo Decreto nº 49.419, de 18.07.2016).

6.3 Legislação ambiental municipal

No que concerne, especificamente, a competência para o licenciamento ambiental, a Lei Complementar 140/2011, no seu art. 9º, prevê que é de competência do município promover o licenciamento ambiental de atividades ou empreendimentos que possam causar impacto de âmbito local, conforme tipologias definidas pelos Conselhos Estaduais de Meio Ambiente, considerando os critérios de porte, potencial poluidor e natureza da atividade.

Diante disso, em atenção a LC 140/2011, foi editada a Resolução do Conselho Estadual de Meio Ambiente – CEPRAM nº 99/2014, disciplinando a matéria acerca das atividades de impacto local de competência municipal, como também as Resoluções CEPRAM nº 100/2014 e nº 344/2014 que apontam as tipologias definidas pelo Conselho, de modo que tais resoluções devem ser observadas pelo município de Maceió quando do Licenciamento Ambiental. Por fim, foi elaborada a Resolução CEPRAM nº 140/2015, a qual aprova as tipologias Classificadas como de Atividades de Impacto Local Sujeitas ao

Licenciamento Ambiental pelo Município de Maceió/AL e dá outras providências.

No município de Maceió, o órgão responsável pela análise e concessão de Licenças Ambientais é a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo – SEMURB. Dessa forma, compete à SEMURB, conceder licença ambiental, firmar Termos de Compromisso e Responsabilidade Ambiental, entre outras.

Por fim, ressalte-se que as principais legislações utilizadas pelo município para justificar a necessidade do licenciamento ambiental para este tipo de empreendimento são: Lei Complementar 140 de 2011, Resolução Conama nº 237, Lei Municipal nº 4.548/96 (Código Municipal de Meio Ambiente), Lei Federal nº 6.938/1981, Lei Municipal nº 5.593/2007 (Código de Urbanismo e Edificações de Maceió), bem como Resoluções CEPRAM nº 100/2014, 344/2014 e 140/2015, que dispõe sobre as atividades de impacto local de competência do município de Maceió.

6.4 Aspectos conclusivos e de enquadramento

A legislação de cunho ambiental que circunscreve a análise prévia de impactos é bastante ampla e acolhedora de inúmeros detalhes. A compreensão provocada e fundamentada de uma intervenção de baixo impacto remete competência administrativa ao órgão licenciador, no sentido de entendimento discricionário do rito de licenciamento ambiental. Tudo conforme a seguir fundamentado.

A análise do mérito documental para o licenciamento ambiental pretendido nos remete a compreensão fundamentada dos fatos apresentados a seguir.

A Resolução CONAMA nº 01, de 23 de janeiro de 1986, Art. 2º, relaciona as tipologias de atividades que deverão se submeter ao “rito” de EIA/RIMA, enquanto procedimento administrativo para o licenciamento.

Posteriormente, foi publicada a Resolução CONAMA nº 237/97 que, enquanto norma posterior, deve absorver superveniência sobre as

normas anteriores, onde houver conflito de entendimento. Dessa forma, o mesmo CONAMA que publicou a Resolução n° 01/86, através da Resolução n° 237/97 promoveu profundas mudanças nas normas para licenciamento ambiental, dentre outras, determina que deve ocorrer a definição pelo órgão ambiental competente, com a participação do empreendedor, dos documentos, projetos e estudos ambientais, necessários ao início do processo de licenciamento.

Diante do quadro, o CONAMA estabelece atribuições de competência ao órgão ambiental para, de forma fundamentada, definir procedimentos administrativos próprios ao licenciamento ambiental das tipologias em demanda. Dessa forma, a Resolução CONAMA n° 237/97, flexibiliza permitindo que o órgão ambiental licenciador proceda a análise, caso-a-caso e, em fundamentando, apontar o procedimento cabível e competente para o Licenciamento Ambiental.

Diante do exposto, os impactos ocasionados por sua instalação e operação serão analisados em consonância com as legislações ambientais vigentes, previamente descritas. Além de outras, como às recomendações da Lei Federal n° 6.766 de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências, que servem de embasamento para a elaboração do presente estudo.

Por fim, verifica-se que na instalação e operação do Edifício Coutinho Hall, a ser inserido na área urbana consolidada do município de Maceió/AL, o impacto gerado é em expansão. Sendo assim, a SEMURB, entendendo que se trata de uma intervenção em área totalmente urbanizada e adequada para este tipo de empreendimento, solicita do empreendedor um Estudo Ambiental Simplificado – EAS.

Considerando, por fim, que a possibilidade de exigência de Audiência Pública é prevista apenas para os casos de EIA/RIMA, conforme disposto nas Resoluções CONAMA n° 01/86 e 09/87, fica o empreendimento também dispensado de Audiência Pública pela inexistência EIA/RIMA, fator único de exigibilidade. Os elementos de

amparo legal circunscreveram então a elaboração de um Estudo Ambiental Simplificado (EAS).

7 ÁREAS DE INFLUÊNCIA

A delimitação das áreas de influência de um empreendimento é uma das etapas para a avaliação dos impactos ambientais, constituindo-se um fator de grande importância para o direcionamento da coleta de dados necessários ao diagnóstico ambiental.

Define-se a área de influência pela abrangência espacial dos efeitos de determinada intervenção sobre o ambiente, que podem integrar o meio físico, biótico ou antrópico. Desse modo, essa delimitação define também a abrangência do diagnóstico ambiental, as medidas de mitigação, monitoramento e compensação ambiental, bem como o prognóstico ambiental.

No planejamento de um estudo ambiental, a definição da área a ser estudada, usualmente, corresponde à hipótese sobre a área de influência do empreendimento, ou seja, a área geográfica onde serão ou poderão ser notados seus efeitos diretos ou indiretos, positivos ou negativos.

Todo empreendimento influencia pelo menos três áreas afins e, geralmente, contíguas, denominadas:

- Área Diretamente Afetada – ADA: área de instalação do empreendimento, incluindo suas estruturas de apoio, vias de acesso privativas caso precisem ser construídas, ampliadas ou reformadas, além das operações unitárias associadas exclusivamente à infraestrutura do projeto. É considerada também como “área de intervenção”;
- Área de Influência Direta – AID: área geográfica afetada pelos impactos decorrentes do empreendimento e corresponde ao

espaço territorial contíguo e ampliado da ADA, devendo sofrer impactos, tanto positivos quanto negativos;

- Área de Influência Indireta – AII: área onde são esperados efeitos indiretos oriundos das atividades do empreendimento.

Sendo assim, essas áreas representam a delimitação geográfica de onde ocorrerão as modificações ambientais causadas pelo empreendimento, podendo essas alterações serem de caráter temporário ou permanente, positivo ou negativo. Nelas serão introduzidos os elementos que afetarão as relações físicas, biológicas e sociais do ambiente.

Duas variáveis podem orientar a solução dessa delimitação: o aspecto geográfico pontual do empreendimento (espaço físico propriamente dito, sob coordenadas ou marcos físicos) ou os efeitos gerados por ele (impactos ambientais em si), onde esses efeitos, em função das suas características, podem ficar restritos à ADA ou ultrapassá-la, como comumente acontece.

Para a definição de cada uma das categorias (ADA, AID e AII) foram considerados parâmetros como uso e ocupação do solo, populações fragmentadas, indicadores da conservação da biodiversidade e dos ecossistemas predominantes, além dos indicadores sociais da região.

Seguindo o princípio preventivo que se deve exigir nas ações de proteção ambiental, delimitamos as áreas de influência da seguinte forma:

(i) No **Meio Físico**, a Área de Influência Direta (AID) envolve a Área Diretamente Afetada (ADA) que circunscreve o empreendimento, além de uma faixa de raio de 200 m no entorno do empreendimento; e a Área de Influência Indireta (AII) envolve um raio de 250 m no entorno do empreendimento;

(ii) No **Meio Biótico**, a AID estará limitada pela Área Diretamente Afetada (ADA), além de uma área de raio de 100 m; já a AII foi considerada uma faixa de raio de 150 m no entorno do empreendimento;

(iii) No **Meio Antrópico**, a AID foi considerada uma faixa de raio igual a 500 m em torno do empreendimento, enquanto na AII foi considerada todo o município de Maceió.

A Figura 12, a Figura 13 e a Figura 14 apresentam, respectivamente, a delimitação das áreas de influência do empreendimento, de acordo com as definições para os meios físico, biótico e socioeconômico.

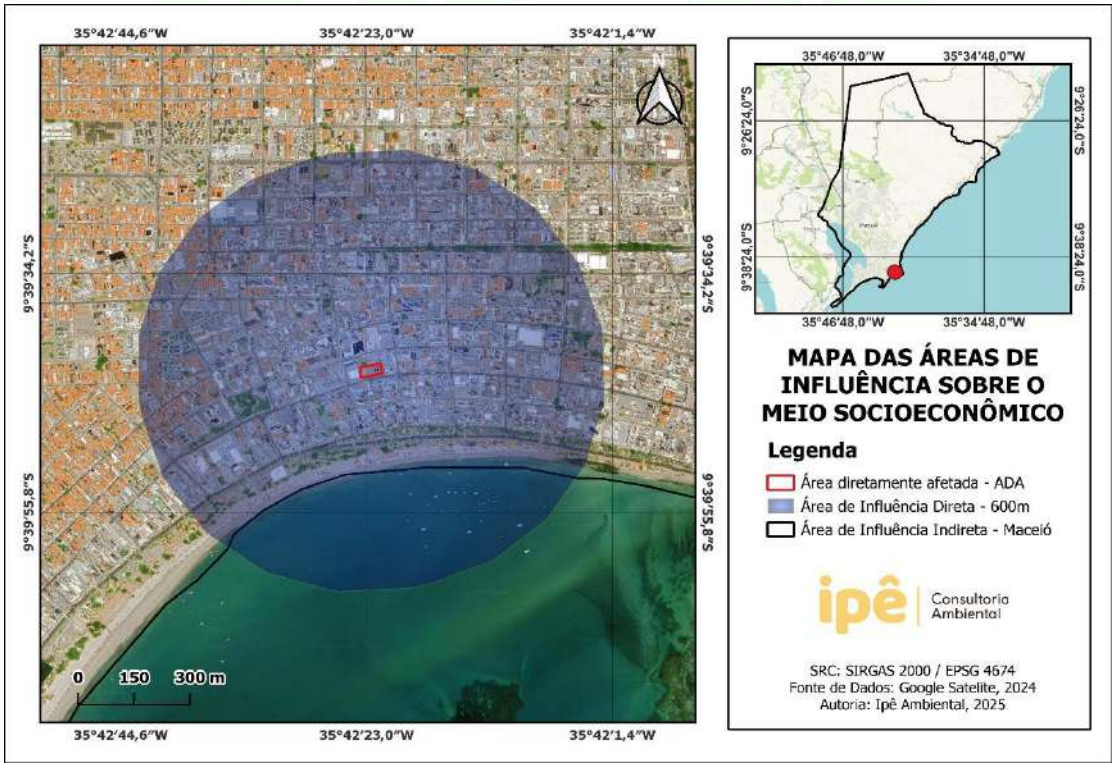
Figura 12. Áreas de influência sobre o meio físico

Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2024.

Figura 13. Áreas de influência sobre o meio biótico

Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

Figura 14. Áreas de influência sobre o meio socioeconômico



Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

7.1 Área Diretamente Afetada

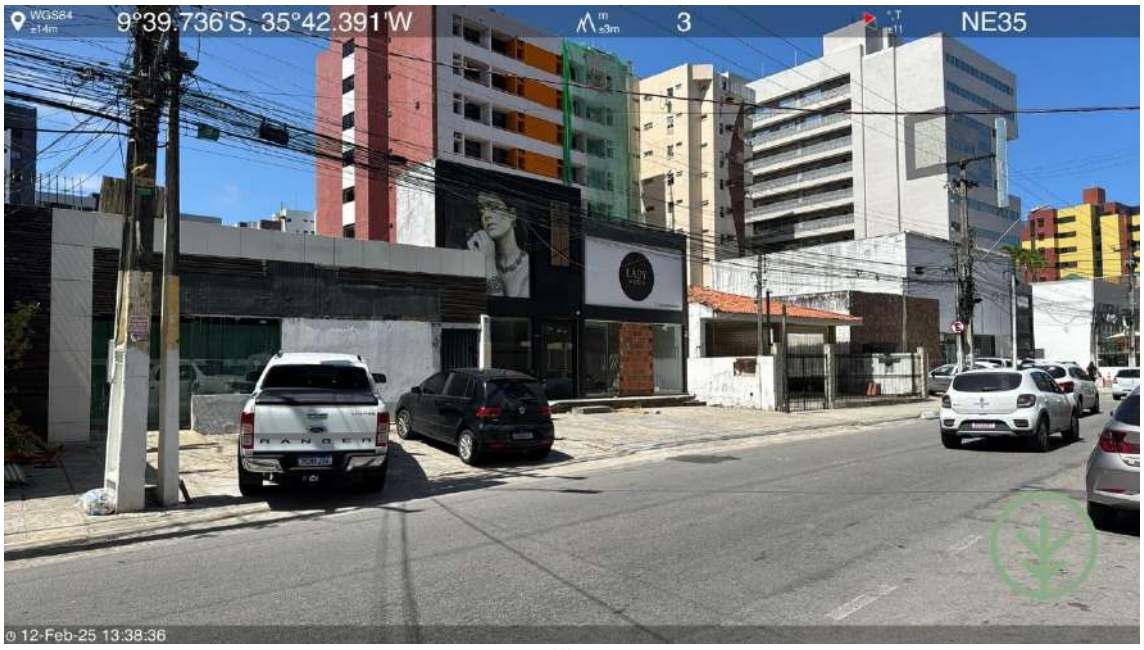
A Área Diretamente Afetada (ADA), ou área de intervenção, corresponde ao terreno efetivamente ocupado pelo empreendimento, que abrange a área que será afetada pela construção de sua estrutura física e funcionamento do empreendimento comercial e hoteleiro (Figura 15).

Conforme já mencionado, a ADA abrange uma topografia plana, sem indícios de acidentes topográficos e exemplares arbóreos, contudo há a existência de algumas edificações que serão demolidas.

Figura 15. Área Diretamente Afetada

Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

Figura 16. Visão frontal da ADA



Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

Figura 17. Visão aérea da ADA

Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

7.2 Área de Influência Direta

A Área de Influência Direta – AID é definida como aquela sujeita aos impactos que incidem diretamente e de forma primária sobre os elementos dos meios físico (solo, água e ar), biótico (vegetação e fauna) e antrópico (uso e ocupação do solo, aspectos sociais e econômicos).

O empreendimento se encontrará na zona urbana, em uma região totalmente antropizada, como já mencionado, será localizado na Rua Engenheiro Mário de Gusmão, o qual é uma região totalmente ocupada, no bairro da Ponta Verde, como pode ser visto na Figura 18.

Nas proximidades do empreendimento pode-se observar uma região com estabelecimentos comerciais e residenciais do mesmo porte, assim como pequenas residências. O entorno do empreendimento está ilustrado entre as Figuras 19 a Figura 21.

Figura 18. Visão da área de influência

Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

Figura 19. Imagem do entorno imediato

Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

Figura 20. Área de Influência

Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2024.

Figura 21. Entorno da área de influência

Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

7.3 Área de Influência Indireta

A AII dos impactos se refere àquelas áreas onde poderão ocorrer impactos secundários. Entendem-se ainda por secundários, aqueles impactos advindos como consequência de um impacto principal.

Na área de influência do empreendimento podemos destacar que se trata de uma região de alto poder aquisitivo, no bairro da Ponta Verde, dotada de toda a infraestrutura necessária para a implantação do empreendimento residencial, atividades comerciais e de serviços, bem como o turismo. Nesta área pode ser facilmente observado residenciais de alto padrão, hotéis, comércios e lojas, além de um dos principais atrativos do município, a praia.

Antes de se tornar famoso em todo o País, o bairro da Ponta Verde, com seus edifícios de apartamentos e sua bonita praia, era um imenso sítio de coqueiros, que pertencia ao bairro de Ponta da Terra, um dos mais antigos da capital, que remota ao início do atual século. Hoje, resume-se algumas ruas, com residências e casas comerciais,

abriga cerca de 20 mil habitantes e se divide com a Ponta Verde, Pajuçara, Poço e Jatiúca.

Ressalta-se que seus moradores ainda preservam a tradição de se reunirem nas calçadas à noite, para conversar sobre todos os assuntos. Nos fins de semana frequentam as praias e, durante a semana, trabalha, geralmente no centro da cidade, utilizando as dezenas de ônibus que passa pelo bairro.

A Área de Influência Indireta (AII) foi definida como um raio de 250 m para o meio físico, 150 m para o meio biótico e para o meio socioeconômico foi definido que o município de Maceió seria a área indiretamente influenciada.

Nesse sentido, como consequência da implantação e operação do empreendimento, prevê-se a geração de empregos diretos, aumento do consumo de água e geração de efluentes sanitários e resíduos sólidos no município, melhoria da qualidade de vida e geração de renda local, entre outros.

8 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

8.1 Meio Físico

8.1.1 Clima

O Estado de Alagoas possui as médias pluviométricas anuais variando de 2.000 mm, no litoral, a 400 mm no sertão. Essa diferença fica perceptível quando analisado o mapa de precipitação média anual do Estado (Figura 22), onde se nota que tais valores diminuem gradualmente de leste a oeste.

Figura 22. Precipitação pluviométrica média anual para o Estado de Alagoas

Fonte: Boletim de Pesquisa e Desenvolvimento, EMBRAPA, 2012.

A metade ocidental do Estado, que corresponde ao agreste e sertão, apresenta condições semiáridas, com clima Bsh, isto é, seco e quente, com precipitação pluviométrica média anual no Sertão entre 400 mm a 600 mm e no agreste de 600 mm a 900 mm.

O clima na cidade Maceió é classificado como tropical chuvoso com verão seco. A estação chuvosa no município ocorre durante o outono/inverno.

Em Maceió, o verão é longo, quente e de céu parcialmente encoberto; o inverno é curto, morno, com precipitação e de céu quase sem nuvens. Durante o ano inteiro, o tempo é opressivo e de ventos fortes. Ao longo do ano, em geral a temperatura varia de 22 °C a 31 °C e raramente é inferior a 20 °C ou superior a 32 °C. O clima, segundo a classificação de Köppen, é identificado pelo tipo As, que se refere a zonas clima quente com chuva de inverno (Figura 23).

Maceió tem uma temperatura média de 25.0°C. A pluviosidade média anual da cidade é de 1304mm. O máximo valor de chuvas registrado ocorre por volta de junho, com uma média mensal de 195mm, enquanto o menor valor próximo ao mês de dezembro, com 45mm.

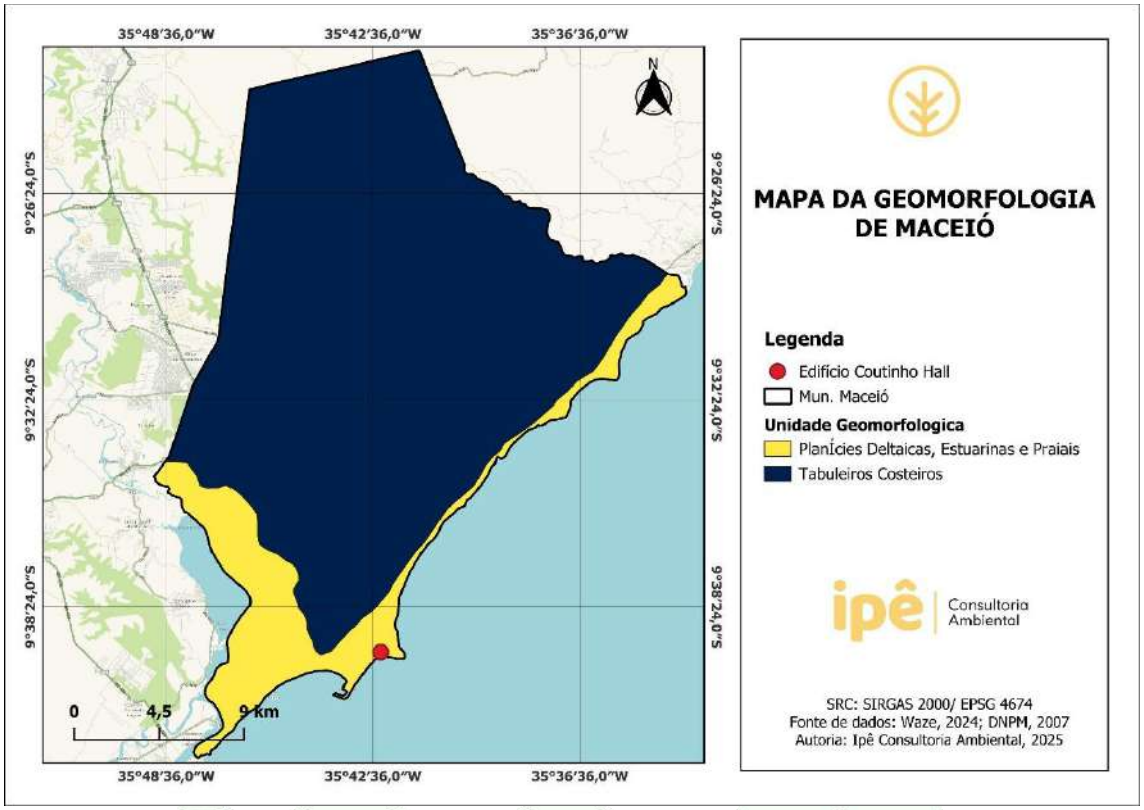
Figura 23. Mapa Climático do Estado de Alagoas, segundo Köppen

Fonte: EMBRAPA.

8.1.2 **Geomorfologia e Relevo**

O município de Maceió se encontra quase que em sua totalidade sobre a unidade geomorfológica denominada Tabuleiros Costeiros pertencente a região geomorfológica dos Piemontes Inumados. O restante da cidade está sobre a unidade de Planícies deltaicas, estuarinas e praiais, como pode ser observado no mapa da Figura 24. O bairro da Ponta Verde e, consequentemente, a área do empreendimento em questão estão localizados na unidade de Planícies deltaicas, estuarinas e praiais.

Figura 24. Geomorfologia do município de Maceió - AL



Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

De acordo com Lima, 1990, Maceió é caracterizada por topografia plana e de altitude baixa, sendo formada por duas formas tipológicas principais, o planalto sedimentar dos tabuleiros e a planície marinha (costeira) e lagunar. Essas duas formas tipológicas garantem tipos de relevo característico.

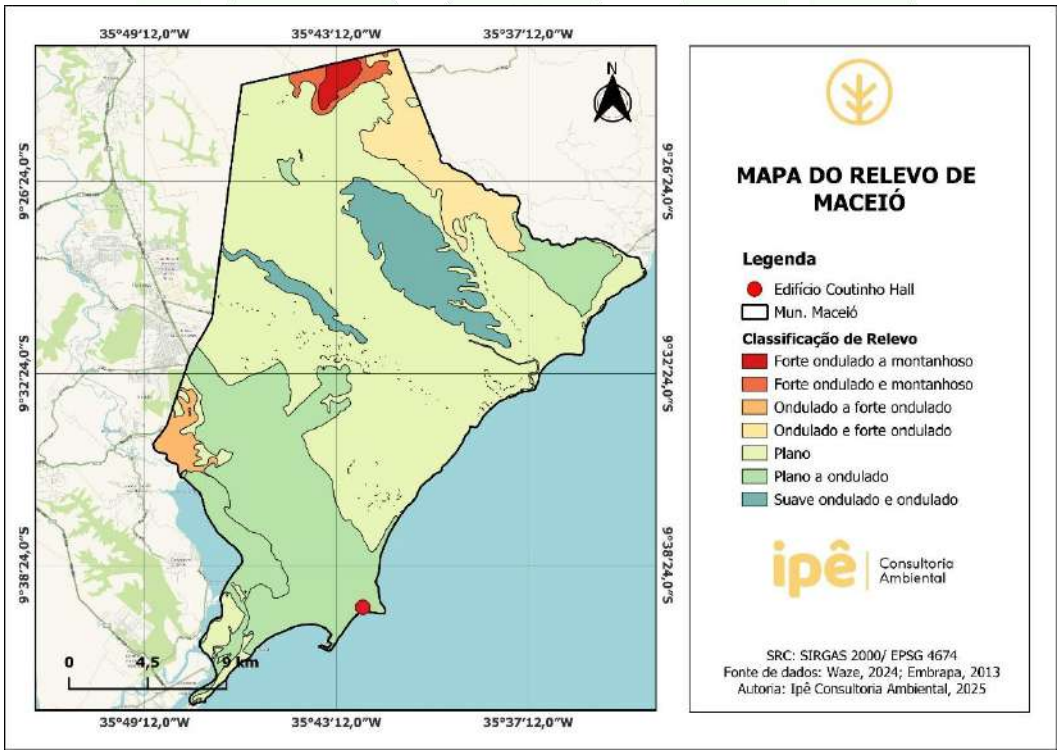
O perfil litológico da Formação Barreiras enquadra boa parte da cidade de Maceió como parte da unidade dos Tabuleiros Costeiros. Esta unidade consiste de uma faixa que percorre grande parte do litoral brasileiro, se estendendo do Rio de Janeiro até o Amapá.

Possui altitude média de 50 a 100 metros (CPRM, 2005), apresenta interflúvios planos, geralmente entalhados por canais de margens abruptas. Sua superfície é recoberta por areias, argilas e seixos, tendo na base encouraçamento retrabalhado (FERREIRA, 1999). O seu contato com a planície litorânea se dá por falésias mortas, ou dissecadas em colinas (FORMOSO, 2008).

A Planície deltaica, estuarinas e praiais é uma planície associado ao litoral do município. Envolvendo os sedimentos de praia e aqueles associados a rios, lagos, lagoas, etc., depositados sob a influência das condições ambientais variáveis durante o Quaternário, a unidade geomorfológica é constituída de formações arenosas, paludais terrestres, manguezais (paludais marinhos). A altitude em sua maior extensão varia de zero a 10m sobre o nível do mar. É bordada a este pelo oceano e pelo limite forte ondulado da formação Barreiras.

Com relação ao relevo que envolve o município, este varia de forte ondulado a montanhoso a suave ondulado e ondulado com altitude variando de 40 a 200 m. O Edifício Coutinho Hall será localizado em um relevo em área urbanizada, que pode ser considerada uma área plana, como se nota na Figura 25, numa altitude em torno de cerca de 80 metros acima do nível do mar.

Figura 25. Relevo característico do município de Maceió



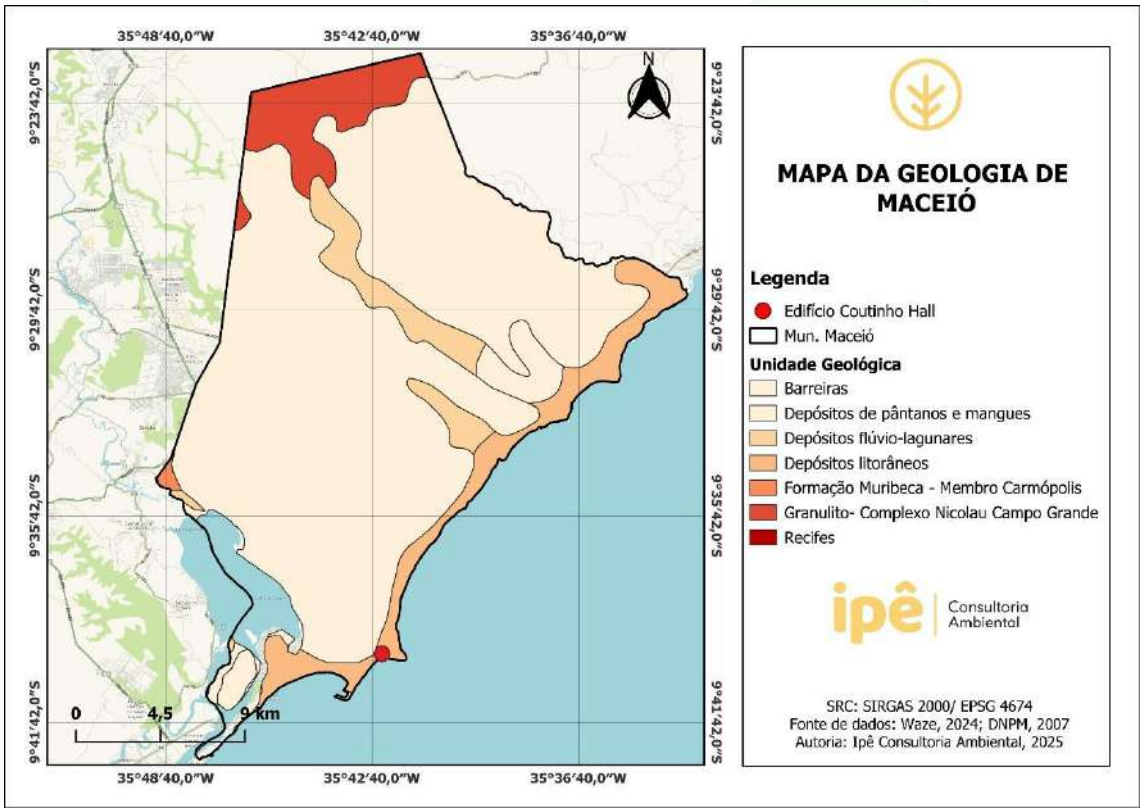
Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

8.1.3 **Geologia Regional e Local**

O contexto geológico em que o Estado de Alagoas está inserido abrange tanto rochas sedimentares, relacionado a bacia de Sergipe-Alagoas, envolvendo uma faixa costeira alongada com cerca de 220 km de extensão e largura média de 40 km, como a rochas cristalinas pertencente ao embasamento, sendo sua origem associada ao Arqueano-Proterozóico.

No mapa da Figura 26 é possível ver as unidades litológicas presentes no município, assim como a localização do empreendimento associado à unidade sedimentar do qual o empreendimento faz parte, neste caso, o Edifício Coutinho Hall será construído na região dos Depósitos Litorâneos.

Figura 26. Unidades litológicas do Município de Maceió



Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

Os Depósitos Litorâneos ocupam grande parte da Planície Costeira, e têm como característica areias com granulometria de granulometria de fina à grossa com presença de dunas moveis.

De acordo com a CPRM (2005), O Grupo Barreiras (ENb), está caracterizado por arenitos e arenitos conglomeráticos com intercalações de siltitos e argilitos.

Em conformidade com Silva (2013), a formação Barreiras apresenta-se como clásticos continentais não litificados com camadas mal definidos e normalmente compactados. Os solos dominantes no ambiente dos tabuleiros costeiros são Argissolos e Latossolos, de cor creme, vermelho castanho e amarelo ocre com intercalações subordinadas de argilas, siltes, cascalhos e folhelhos. Os solos da região são caracterizados principalmente pela sua homogeneidade do ponto de vista de propriedades químicas e mineralógicas, sendo ácidos e com poucos nutrientes.

Os Depósitos de pântanos e mangues, caracterizados por sedimentos argilo-siltosos, ricos em matéria orgânica, de coloração acinzentada, contendo abundantes marcas de raízes ou fragmentos de plantas, esparsas lentes de areia fina e são recobertos por uma densa cobertura vegetal de manguezal, podendo ainda ser identificadas, localmente, estruturas sedimentares primárias, como laminação plano-paralela e acamamento de marés (CPRM, 2011).

Nos Depósitos Flúvio Lagunares predominam depósitos argiloarenosos com cascalho e nos ambientes paludiais constituídos por sedimentos argiloarenosos.

A unidade Formação Muribeca – Membro Carmópolis se originou no Mesozóico, caracteriza-se por conglomerados policomposto cinzento e castanho e arenito médio a grosso (leque aluvial) (CPRM, 2000). A maior parcela dos volumes de petróleo descobertos na Bacia de Sergipe–Alagoas ocorre sob esta formação.

Complexo Nicolau – Campo Grande (Ang), é constituído por granulitos/kizingitos Ele é datado do período Mesoarqueano e engloba

a sequência de micaxistos e paragnaisses com níveis de mármores, calcissilicáticas, quartzitos, formações ferríferas, anfibolitos, metaultramáficas/ultrabásicas eortognaisses diversos (CPRM, 2000). No Município aflora principalmente nas regiões centro-oeste e leste, com uma porção na região sudoeste.

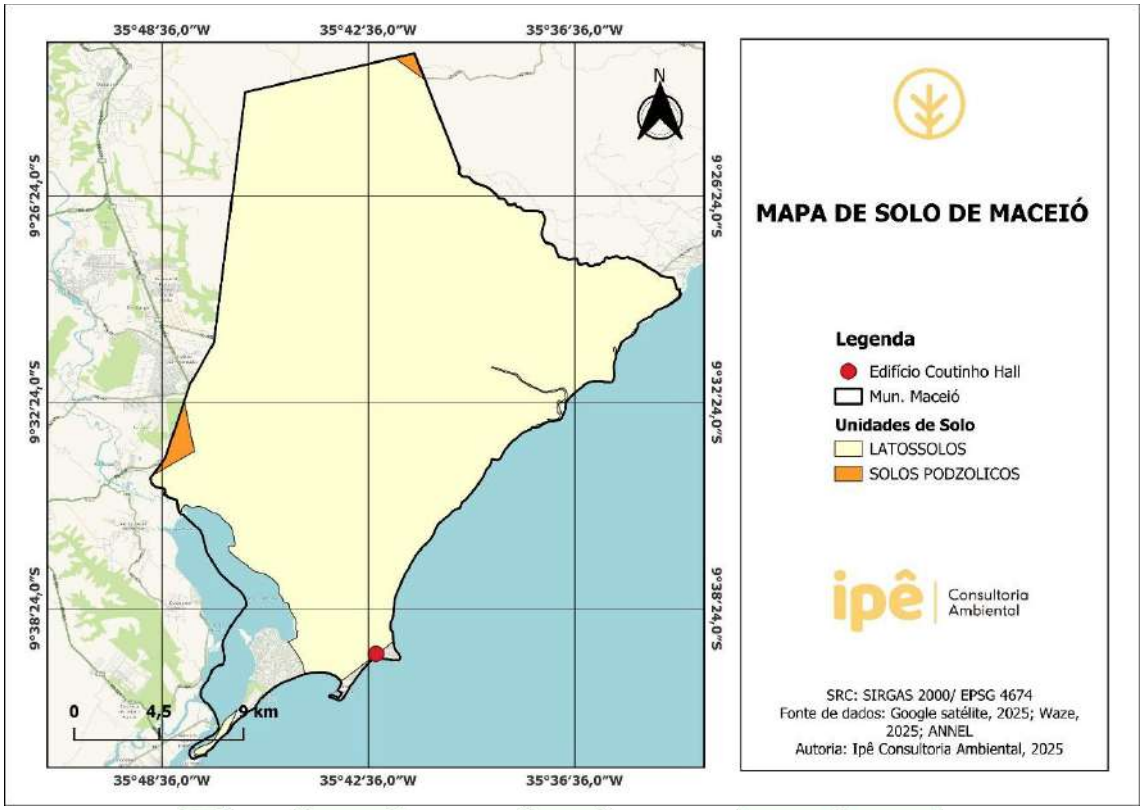
Não foi encontrado na área do empreendimento amostras de rochas in situ para que pudesse ser feita uma descrição mais precisa.

8.1.4 **Solos**

Os solos no Estado de Alagoas são mais desenvolvidos em regiões onde houve deposição sedimentar, devido as unidades geológicas em que os mesmos estão inseridos. Em grande parte, costumam apresentar-se mais espesso nas regiões dos tabuleiros, região onde a deposição quaternária e terciária é bem característica. Apresentam-se menos desenvolvidos, com recobrimento pouco espesso, quando associados as rochas ígneas e metamórficas do embasamento, originadas no Pré-Cambriano.

O mapa apresentado na Figura 27 mostra a abrangência dos tipos de solos associados ao município de Maceió, a partir dos dados da ANEEL (2013). Com base nesses dados, o solo da região do empreendimento é classificado como Latossolo.

Figura 27. Mapa de solos do município de Maceió



Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

Os Latossolos amarelos são solos desenvolvidos principalmente de sedimentos do Grupo Barreiras, podendo também ser oriundos de rochas cristalinas ou sob influência destas. Eles possuem propriedades uniformes e pouca distinção entre seus horizontes, sendo a cor amarelada uniforme ao longo da profundidade, a qual confere o nome da sua classificação. Os Latossolos são profundos e bem drenados, com boas condições de retenção de umidade permeabilidade (EMBRAPA, 2011). Os Latossolos amarelos comumente ocorrem em regiões de relevo plano e ou ondulado, sendo favoráveis ao cultivo agrícola mecanizado (AGEITEC, 2011). Apresentam texturas que variam de fina/muito argilosa à média/argilosa, e fertilidade baixa. Contudo, suas características favorecem o cultivo de cana-de-açúcar e pastagem (AGEITEC, 2011) (IAC, 2018).

Os Latossolos Vermelho-Amarelos são identificados em todo o território nacional, sendo associados aos relevos, plano, suave ondulado ou ondulado. Ocorrem em ambientes de boa drenagem, sendo muito profundos e uniformes em características de cor, textura e estrutura em profundidade (EMBRAPA, 2011).

Tais solos possuem características de possuir, em sua porção superficial, uma camada rica em matéria orgânica e condições adequadas para um bom desenvolvimento radicular em profundidade, sendo ampliadas estas condições se em solos eutróficos.

Gleissolos (GX) são solos minerais, hidromórficos, desenvolvidos de sedimentos recentes não consolidados, de constituição argilosa, argilo-arenosa e arenosa, do período do Holoceno. Podem ocorrer com algum acúmulo de matéria orgânica, porém, com o horizonte glei iniciando dentro de 50 cm da superfície, ou entre 50 e 125 cm, desde que precedido por horizontes com presença de mosqueados abundantes e cores de redução.

Este tipo de solo caracteriza-se por ser mal a muito mal drenados e que possuem características resultantes da influência do excesso de umidade permanente ou temporário, devido a presença do lençol freático próximo à superfície, durante um determinado período do ano. Apresentam um horizonte subsuperficial de coloração acinzentada, cinzenta, com mosqueados amarelados ou avermelhados, oriundos da oxidação do ferro na matriz do solo, em consequência dos fenômenos de oxirredução (EMBRAPA).

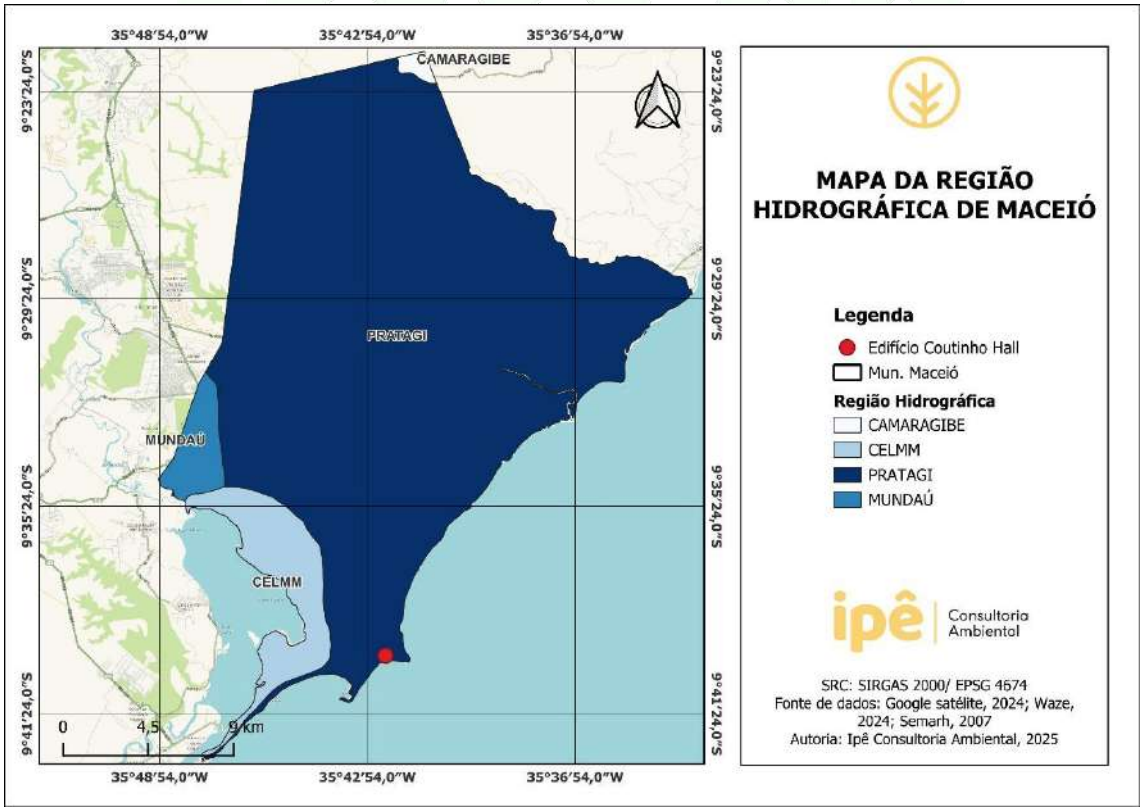
No que diz respeito a erosão do solo, o empreendimento encontra-se em uma região totalmente urbanizada com rede de drenagem presente, em que o escoamento superficial é direcionado às galerias e canais de drenagem. Como o relevo na área do empreendimento é relativamente plano, não há grandes probabilidades de processos erosivos significativos.

8.1.5 **Recursos Hídricos**

O Estado de Alagoas faz parte de 54 bacias hidrográficas, agrupadas em 09 regiões hidrográficas. Destas, o município de Maceió está alocado em três: Região Hidrográfica Pratagy, Região Hidrográfica Mundaú-Paraíba e Região Hidrográfica CELMM.

O empreendimento em questão faz parte da Região Hidrográfica do PRATAGY (Figura 28), que tem uma área de 1.911,3km² e abrange uma população de 928.219 habitantes. Limita-se ao norte com a Bacia Hidrográfica do Camaragibe, a leste e ao sul com o Oceano Atlântico, ao sul e ao oeste com a Região Hidrográfica do Complexo Estuarino Lagunar Mundaú - Manguaba e ao oeste com a Bacia Hidrográfica do Rio Mundaú e abarca 07 municípios, que são Barra de Santo Antônio, Flexeiras, Maceió, Messias, Murici, Paripueira e Rio Largo (Semarh, 2015).

Figura 28. Regiões Hidrográficas do Estado de Alagoas

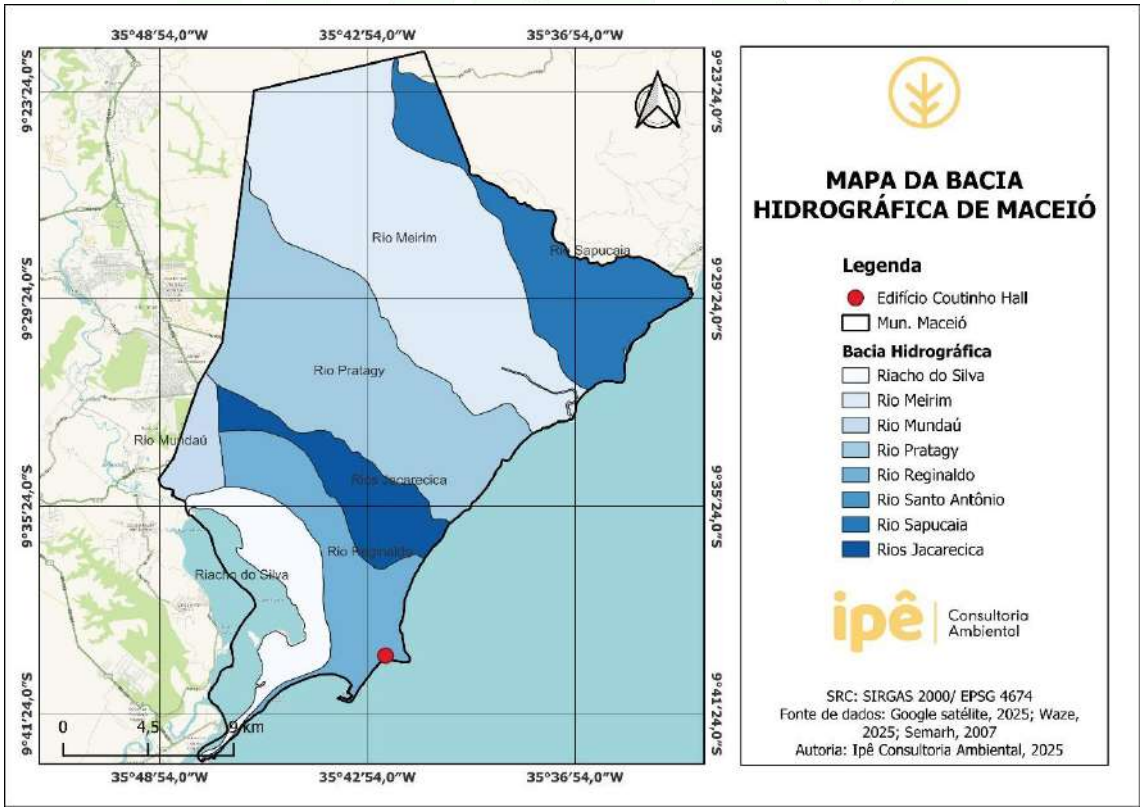


Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

O município de Maceió está localizado em oito bacias hidrográficas, são elas: Riacho do Silva, Rio Jacarecica, Rio Meirim, Rio Mundaú, Rio Santo Antônio, Rio Sapucaia, Rio Pratagy e Rio Reginaldo. A área do Edifício Coutinho Hall está localizada na bacia do Riacho do Reginaldo.

A Bacia hidrográfica do Rio Reginaldo, com cerca de 52 km², está completamente inserida na área urbana de Maceió e é uma das principais bacias da cidade. O riacho Reginaldo abrange 17 bairros, e presume-se que a população que reside nas mediações e ao longo de toda a bacia aproxima-se de 153.395 habitantes (Coelho, 2008). O riacho Reginaldo nasce no bairro da Santa Lúcia e tem sua foz na praia da Avenida, próximo à região portuária, onde é conhecido como “Riacho Salgadinho”. Seus afluentes se encontram canalizados, e são chamados de Riacho do Sapo e Gulandim.

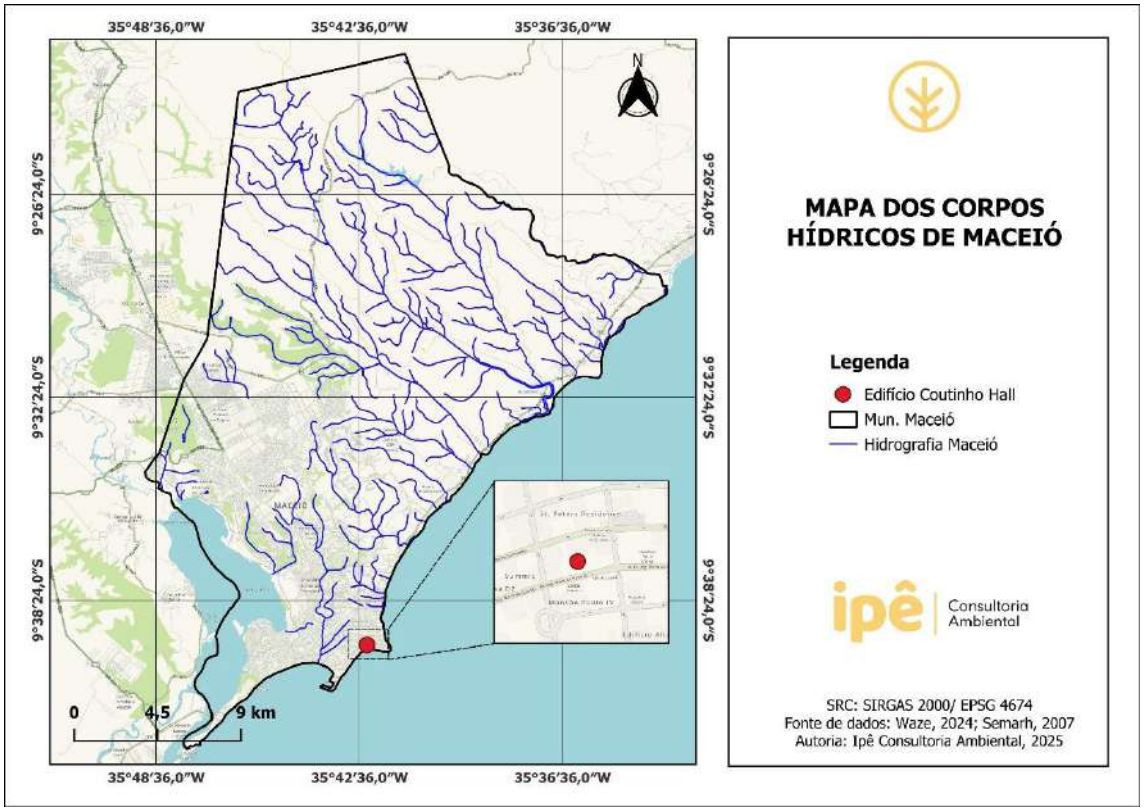
Figura 29. Bacias Hidrográficas que compõe o município de Maceió



Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

Com relação a possíveis interferências em corpos hídricos superficiais, em visita ao local e seu entorno e de acordo com a base de dados da CPRM (2007) não foram identificados os corpos hídricos no entorno do empreendimento (Figura 30).

Figura 30. Hidrografia de Maceió e entorno



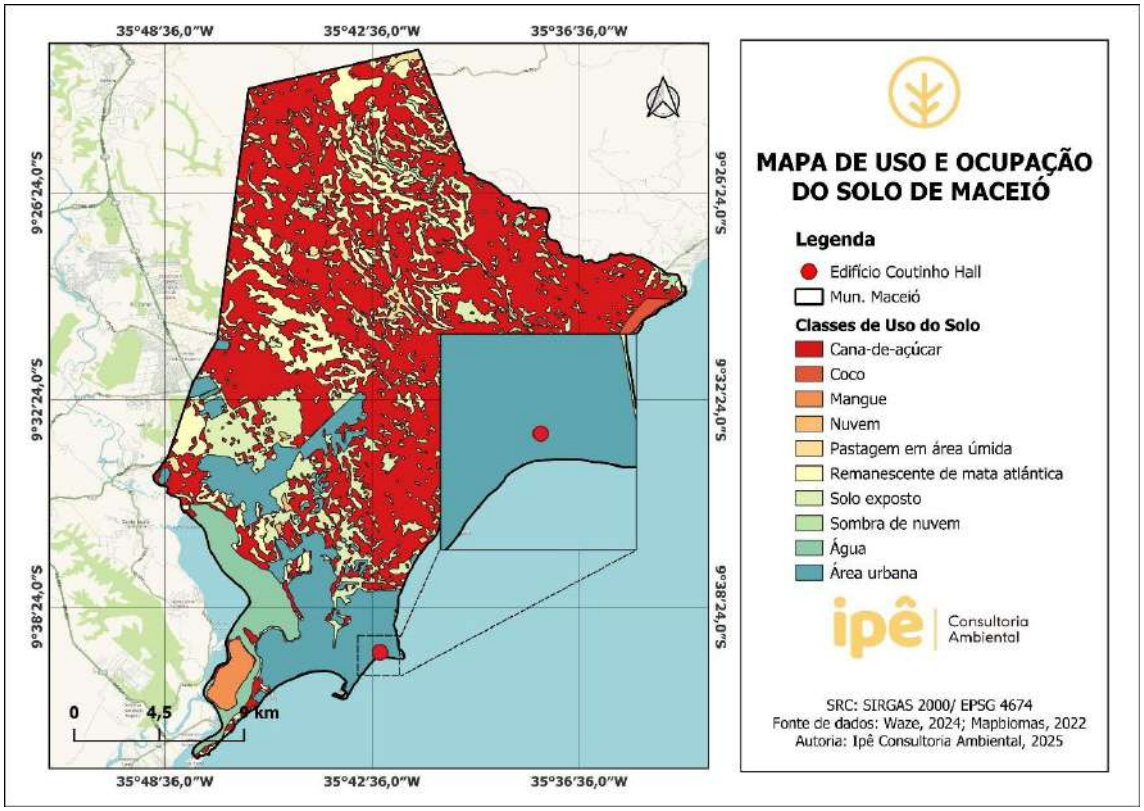
Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

8.1.6 **Uso e Ocupação do Solo**

Devido às características intrínsecas de cada tipo de solo presente no município, é comum que cada um deles resulte em um tipo de uso distinto, principalmente quando se fala de culturas em grandes ou pequenas escalas. Tal relação não pode ser considerada como fator principal quando se trata de áreas urbanas, uma vez que esta última pode estar associada a praticamente qualquer tipo de solo. O mapa apresentado na Figura 31 evidencia o uso e ocupação do solo para o município de Maceió.

Pode-se notar no mapa a predominância de área urbana, com presença de agriculturas de coco e cana-de-açúcar, pastagem em área úmida e resquícios de mata atlântica e mangue. O empreendimento está localizado em uma área de predominante urbana, com uma influência de área anteriormente ocupada por cultivo da cana-de-açúcar até a última década, o qual atualmente predominam-se áreas residenciais e comerciais na região.

Figura 31. Mapa de uso e ocupação do solo para o município de Maceió



Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

8.1.7 **Aspectos conclusivos – Meio Físico**

Este estudo tratou de analisar a viabilidade ambiental da área em questão para a obtenção da licença ambiental de um empreendimento classificado como estabelecimento hoteleiro e comercial.

Foi verificada que a ADA se encontra na zona urbanizada do município de Maceió, em área predominantemente residencial e comercial.

O empreendimento está associado a unidade geomorfológica do Planícies deltaicas, estuarinas e praiais. O relevo da área é caracterizado como plano e urbanizado.

O empreendimento se localiza na unidade litológica da Depósitos Litorâneos.

O clima, segundo a classificação de Köppen, é identificado pelos tipos As. Com uma precipitação média anual do município de 1304mm.

Por fim, a caracterização do meio físico visa subsidiar a regularização deste tipo do empreendimento, onde é possível constatar que o mesmo não oferece um alto risco de degradação, desde que o empreendedor mantenha as medidas cabíveis para o gerenciamento de seus efluentes e resíduos sólidos geradas no processo construtivo e operativo.

8.2 Meio Biótico

8.2.1 Metodologia Geral para Caracterização da Fauna e Flora

O presente diagnóstico ambiental refere-se ao empreendimento Edifício Coutinho Hall que será construída no município de Maceió, Alagoas, Brasil.

Para o diagnóstico do meio biótico foi realizado um levantamento de dados no local onde o empreendimento ainda será implantado. O meio biológico na Área de Influência Direta (AID) e Área de Influência Indireta (AII) do empreendimento está intimamente relacionada a um ambiente urbano.

8.2.2 Caracterização das Áreas de Influência em relação ao Meio Biótico

Pelo fato de o empreendimento estar inserido totalmente em zona residencial, mais especificamente em uma Zona Residencial do Tipo 4 (ZR – 4), de acordo com o Código de edificações e urbanismo do

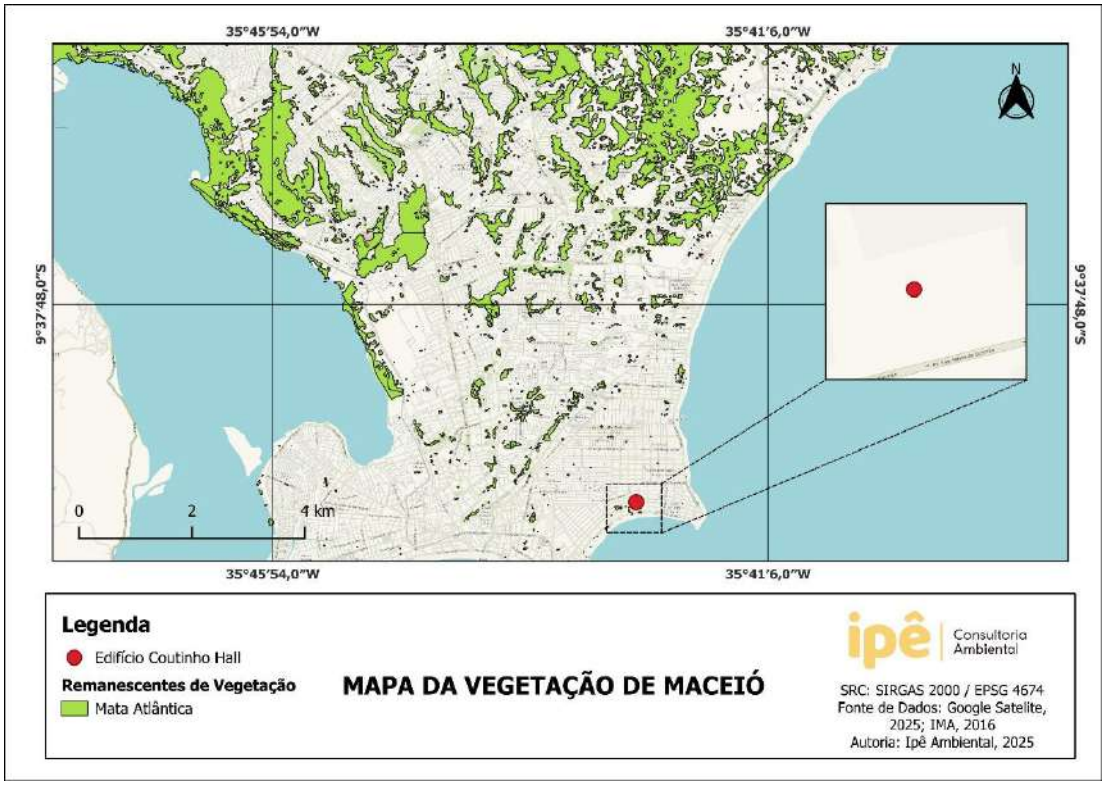
município), foi realizado apenas um levantamento preliminar visualmente da área.

8.2.3 **Vegetação e Flora**

A área do futuro Edifício Coutinho Hall não possui exemplares arbóreos, tendo em vista que trata-se de uma região totalmente antropizada e ocupada.

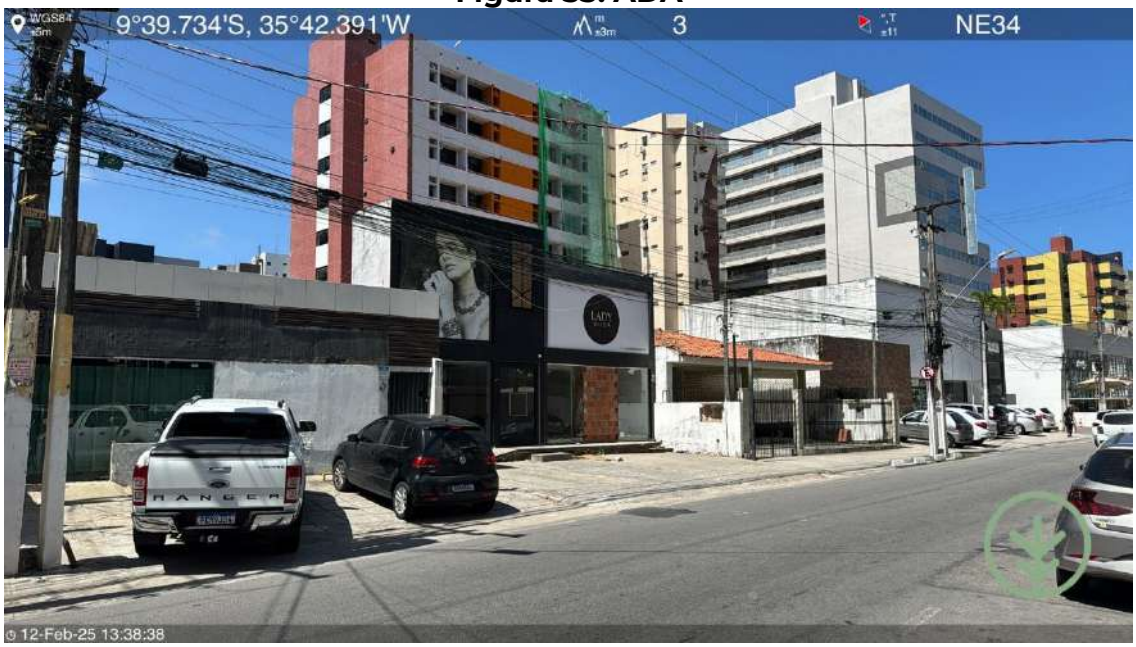
As figuras a seguir ilustram o mapa de vegetação bem como fotografias da ADA, o qual comprovam que não existem árvores na área diretamente afetada.

Figura 32: Mapa de Vegetação



Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

Figura 33: ADA



Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025

8.2.4 **Fauna**

Os impactos verificados neste meio ficam limitados a Área Diretamente Afetada, haja vista a existência apenas de insetos e eventualmente a aparição de pequenos répteis e anfíbios adaptados ao ambiente urbano.

8.2.5 **Aspectos conclusivos – Meio Biótico**

Por se tratar de um empreendimento em uma área totalmente urbanizada, não é de se esperar uma biota diversa ou espécies em alto grau de vulnerabilidade ambiental. Ao invés disto, se encontrou espécies de muita plasticidade ambiental, bem adaptadas ao convívio humano e que não está ameaçada de extinção.

8.3 Meio socioeconômico

8.3.1 Município de Maceió

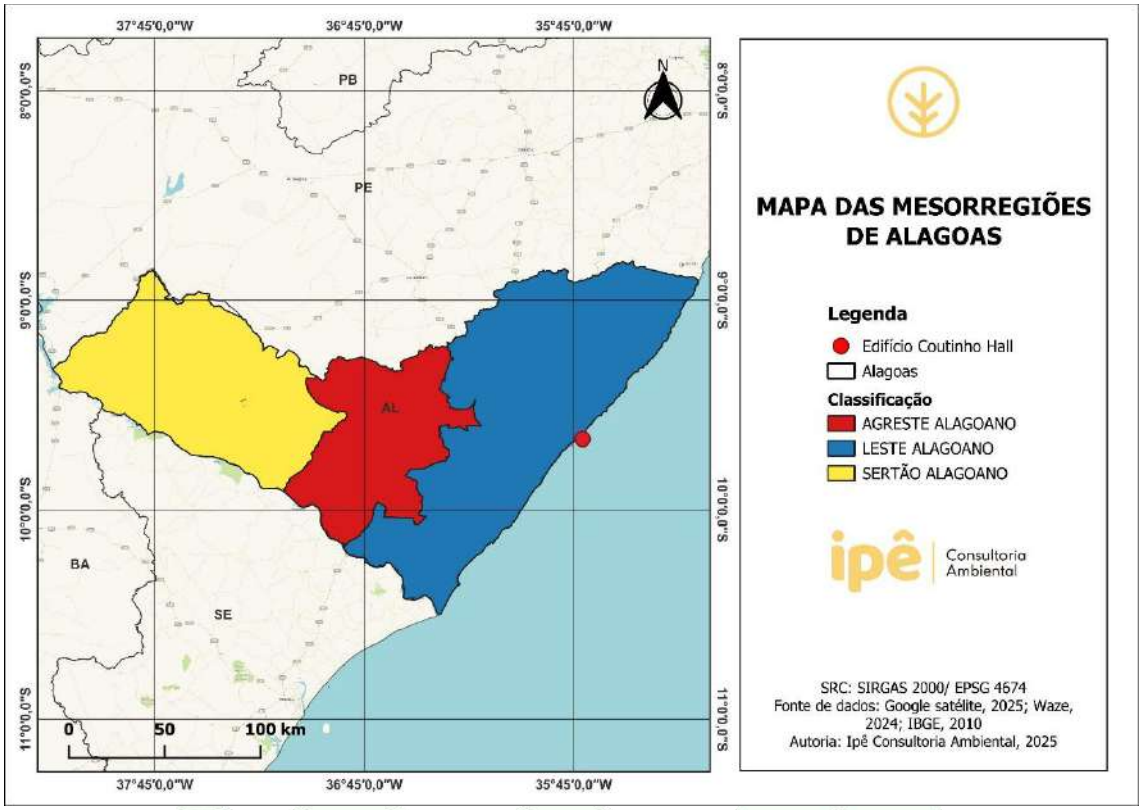
O Município de Maceió está localizado no litoral do Estado de Alagoas, limitando-se ao Norte com os munícipios de Paripueira e São Luís do Quitunde, ao Sul com Marechal Deodoro e Barra de São Miguel, ao Leste com o Oceano Atlântico e ao Oeste com os municípios de Rio Largo, Satuba, Santa Luzia do Norte e Coqueiro Seco.

Segundo dados do Censo Demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2022), o Município de Maceió, situado de 7 a 300 metros de altitude, possui uma área de 509,320 km² e população de de 957.916 habitantes, resultando numa densidade demográfica de 1.880,77 habitantes/km². A área municipal está inserida na mesorregião do Leste Alagoano (Figura 34) e na microrregião de Maceió (Figura 35).

Com relação à economia de Maceió, pode-se dar destaque aos setores industrial, através da indústria química de extração de sal-gema, açucareiras e de álcool, de cimento e alimentícias, além da agricultura, pecuária e extração de gás natural e petróleo.

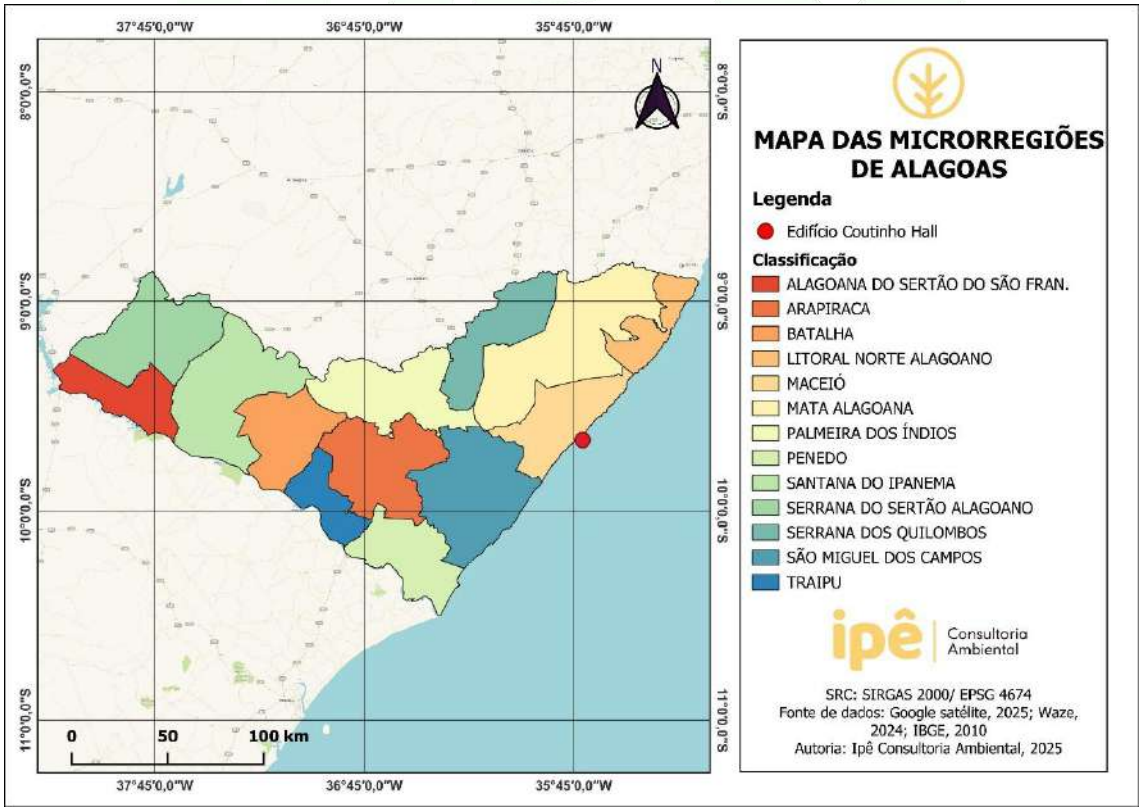
A sede do município tem uma altitude de aproximadamente 16 m e está localizada na Latitude 09° 39' 57"O e Longitude 35° 44' 07"S.

Figura 34. Mesorregiões de Alagoas



Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

Figura 35. Microrregiões de Alagoas



Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

O nome Maceió tem denominação tupi 'Maçayó' ou 'Maçaio-k' que significa 'o que tapa o alagadiço', o povoado que deu origem a cidade surgiu num engenho de açúcar. (IBGE, 2010; PMSB, 2018).

O povoado que deu origem a Maceió surgiu num engenho de açúcar. Com a emancipação política de Alagoas, em 1817, o governador da nova Capitania, Sebastião de Mélo e Póvoas iniciou o processo de transferência da capital para Maceió, um processo tumultuado que encontrou resistência de homens públicos e da câmara Municipal. Uma expedição militar de Pernambuco e da Bahia chegaram a Maceió para garantir a ordem e no dia 16 de dezembro de 1839 foi instalada a sede do governo em Maceió. A partir daí Maceió consolidou seu desenvolvimento administrativo e político. (IBGE, 2010; PMSB, 2018).

8.3.2 **Dados populacionais**

Ao analisar a população brasileira, do estado de Alagoas e do município de Maceió, pode-se perceber uma queda significativa na taxa de crescimento populacional a partir de 1991, acentuada ainda mais a partir dos dados censitários de 2010 nos três âmbitos comparados. A diminuição foi acentuada na capital alagoana, dado que na década de 1970 a população de Maceió crescia a uma taxa de 4,24% ao ano, decrescendo para 025% ao ano a partir de 2010, e apenas 0,21% ao ano considerando os dados das projeções calculadas pelo IBGE no período intercensitário, como pode ser observado na Tabela 1.

Tabela 1. Taxa de crescimento anual da população de Maceió, Alagoas e Brasil: 1970 – 2010

Período	Brasil	Alagoas	Maceió
1970 - 1980	2,51	2,28	4,24
1980 - 1991	1,77	2,04	4,22
1991-2000	1,62	1,30	2,68
2000-2010	1,17	1,01	1,58
2010-2022	0,52	0,21	0,25

Fonte: IBGE, 2022

As alterações demográficas expressas na tabela supracitada retratam o que alguns autores chamam de “revolução demográfica

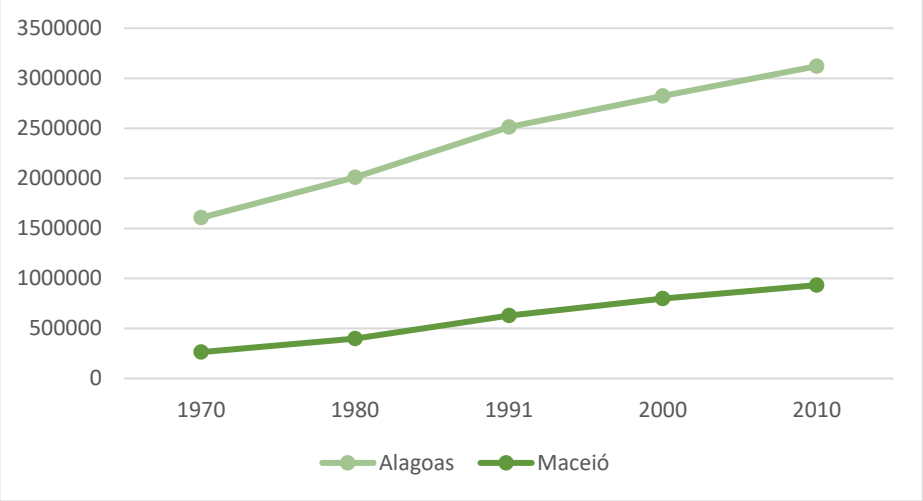
brasileira", causada pela drástica redução dos níveis de mortalidade, natalidade e fecundidade a partir de 1970 (VASCONCELOS 2012).

Sendo assim, embora a população tenha crescido durante o período analisado, o ritmo do aumento populacional foi menor que nas décadas anteriores, o que implica em alterações na estrutura e configuração dos serviços públicos, na destinação de verbas governamentais e na própria organização urbana, uma vez que, em geral, as alterações demográficas são distribuídas de forma irregular pelas cidades. Já os resultados demográficos do Censo de 2022 refletem, principalmente, o saldo de mortes decorrentes da pandemia de Covid-19 iniciada em 2020.

Se as taxas de crescimento do município de Maceió forem comparadas com o estado de Alagoas e com o Brasil, pode-se destacar que o crescimento superior do município em relação ao estado e ao país pode ser justificado pela atratividade migratória historicamente exercida pelas capitais, onde são buscadas melhores condições de vida tais como empregos, serviços de saúde, educação, dentre outros. Entretanto, quando falamos da taxa de crescimento mais recente de Alagoas comparada aos outros estados, é possível concluir que o estado alagoano obteve o menor aumento populacional do país, segundo os dados do IBGE 2022.

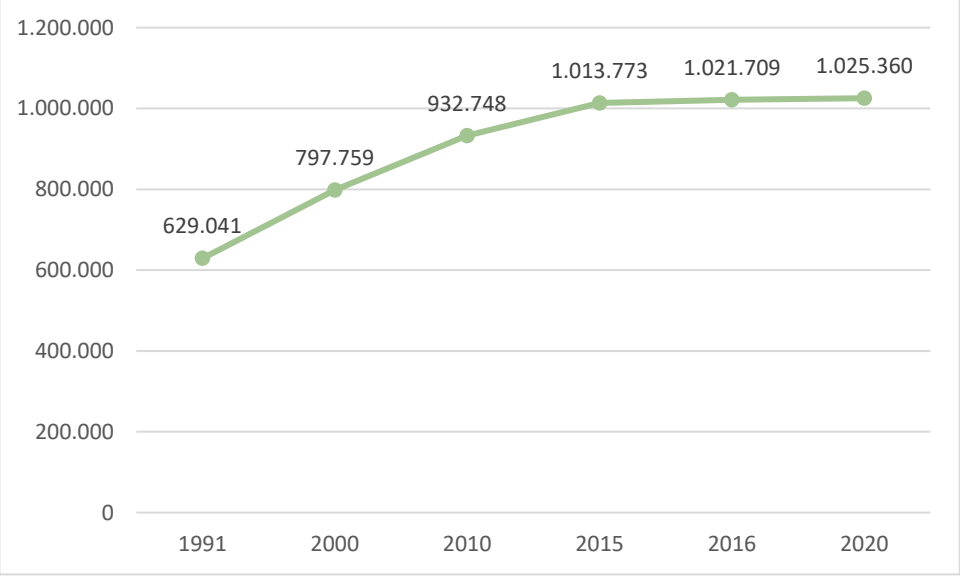
O Gráfico 1, apresentado a seguir demonstra um comparativo entre o quantitativo populacional do estado de Alagoas e do município de Maceió entre 1970 e 2022, de acordo com os dados dos Censos Demográficos do IBGE. Já o Gráfico 2 mostra as transformações demográficas já mencionadas neste relatório, com destaque para a redução da base da pirâmide e o aumento da largura do seu topo, o que significa que a população de crianças e jovens está diminuindo enquanto a população de idosos está aumentando.

Gráfico 1. População total de Alagoas e Maceió, 1970 – 2010



Fonte: IBGE, 2010.

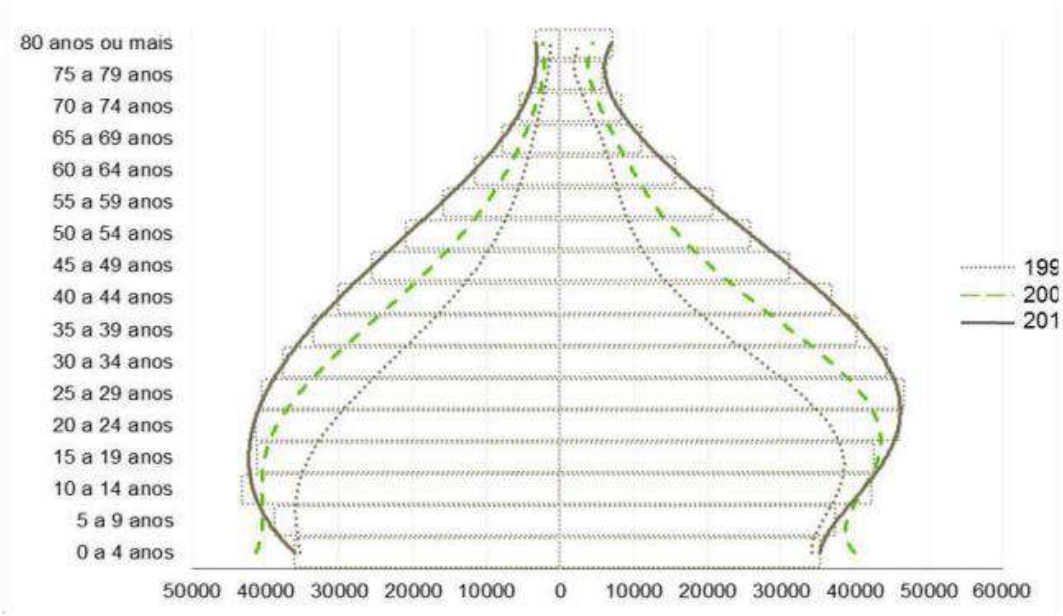
Gráfico 2. População total de Maceió, 1991 a 2020



Fonte: IBGE, 2020.

A composição etária dos moradores do município apresentada no Gráfico 3, apresentado a seguir mostra as transformações demográficas já mencionadas neste relatório, com destaque para a redução da base da pirâmide e o aumento da largura do seu topo, o que significa que a população de crianças e jovens está diminuindo enquanto a população de idosos está aumentando.

Gráfico 3. Pirâmide Etária de Maceió, 1991, 2000 e 2010



Fonte: IBGE, 2010.

A figura demonstra ainda a prevalência de mulheres sobre homens, a partir da faixa etária de 15 a 19 anos, o que pode indicar que questões ligadas à saúde e violência estão impactando no quantitativo de homens no município.

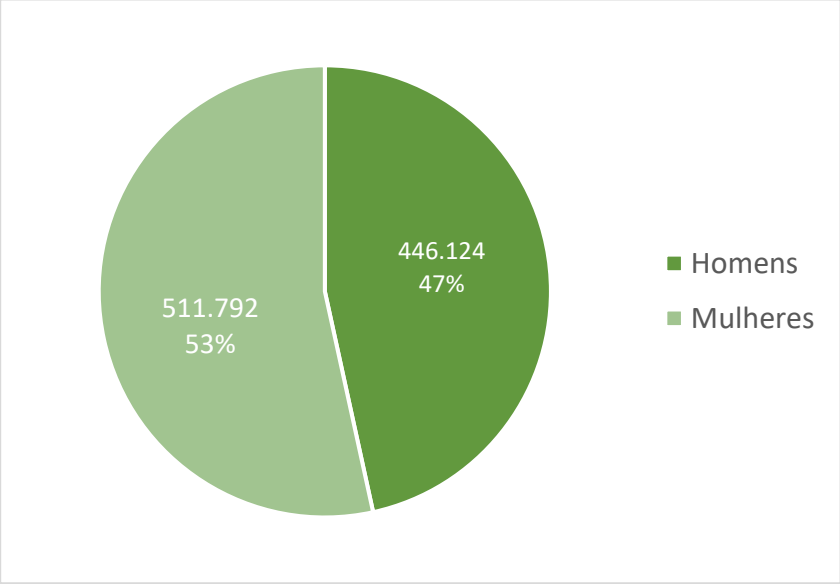
Os coeficientes de mortalidade masculina chegam a ser 50% superiores aos coeficientes de mortalidade feminina e, de acordo com a faixa etária, o predomínio da mortalidade se dá por causas externas, notadamente acidentes e violência (LAURENTI et al. 2005).

De acordo com os dados censitários e estimativas, a expectativa de vida diminuiu de 72,67 anos em 2010 para 70,49 anos em 2021. Assim, retrata a sua inferioridade em relação a da expectativa do estado e nacional, de 72,98 e 72,8 anos, respectivamente. Este resultado é consequência da pandemia de Covid-19, que com a diminuição dos casos em 2022 fez com que a expectativa de vida brasileira voltasse a aumentasse para 75,5 anos, segundo o IBGE. Esta transição de estrutura etária, trazem desafios para o planejamento público, através de impactos econômicos, dado que, ao médio prazo ocorre a redução da

população economicamente ativa e a ampliação da população economicamente dependente.

O gráfico 4 demonstra a composição de sexo no município de Maceió, que indica que as mulheres são o maior grupo populacional.

Gráfico 4. População urbana e rural por gênero



Fonte: IBGE, 2022.

A razão de sexo é um índice relevante do ponto de vista demográfico pois pode subsidiar o planejamento e a gestão de políticas públicas em diversas áreas, dentre as quais educação, saúde e segurança. Este índice demonstra o número de homens para cada grupo de 100 mulheres, que é de 87,96 no município, isto quer dizer que, para cada 87,96 homens existem 100 mulheres no município.

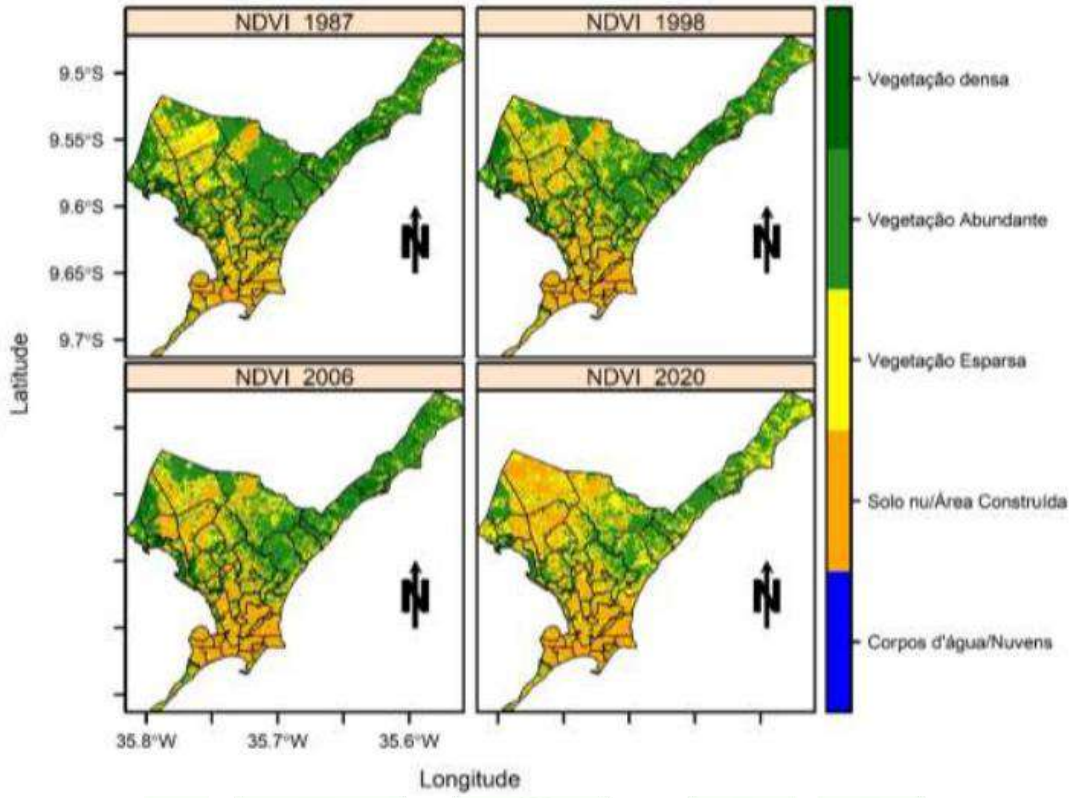
Maceió pode ser considerado município totalmente urbano, já que sua população rural é irrelevante, composta por apenas 619 indivíduos, que correspondem à apenas 0,07% da população recenseada em 2010. Esta população rural, ao contrário da população urbana, é majoritariamente masculina, composta por 130 homens para cada grupo de 100 mulheres. Os Gráficos 5 e 6 apresentam a relação de gênero na área urbana e rural de Maceió.

A densidade populacional no município, de acordo com os dados do Censo 2010, era de 1.830hab/km², chegando a 2.005hab/km² em 2016. No entanto, a porção norte do município, área na qual está inserido o empreendimento, é uma área menos povoada, de ocupação urbana mais recente.

A densidade populacional no município, de acordo com os dados do Censo 2010, era de 1.830hab/km², chegando a 2.005hab/km² em 2016. No entanto, a porção norte do município, área na qual está inserido o empreendimento, é uma área menos povoada, de ocupação urbana mais recente.

A Figura 36 ilustra o processo de ocupação do território de Maceió, com destaque para as áreas adensamento populacional que mostrou uma intensa mudança no uso e ocupação do solo na cidade, principalmente nas porções norte e nordeste e noroeste. É possível retratar uma comparação entre o final (2020) e o início da série temporal (1987), apontando mudanças marcantes na parte da alta da cidade e na região próxima ao litoral norte, motivada pela especulação imobiliária, migração forçada devido ao acidente da Braskem, enchentes e deslizamentos e degradação dos bairros históricos de Maceió (Nascimento et al., 2018).

Figura 36. Avaliação espacial do uso e ocupação do solo na cidade de Maceió via NDVI, durante os anos de 1987, 1998, 2006 e 2020.



Fonte: Alencar, 2007

8.3.3 **Economia e PIB**

O Censo Demográfico de 2010 aponta que a população economicamente ativa do município de Maceió era formada por 443.979 pessoas, sendo 283.970 homens e 250.009 mulheres. Se estes forem comparados com os dados de empregos formais disponibilizados na Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), poderá ser observado que há uma distância significativa entre os dois indicadores, já que o número de empregos formais é insuficiente para cobrir a população economicamente ativa.

A Tabela 2, apresentada a seguir demonstra os dados de emprego formal existentes em 31 de dezembro dos anos de 2014 e 2015, de acordo com o setor de atividade econômica. A referida tabela destaca ainda a diferença no número de postos de trabalho entre 2014 e 2015, apontando para o encolhimento da maioria dos setores, exceto serviços

industriais de utilidade pública, serviços e administração pública e indicando uma redução de 1,4% no total de postos formais de trabalho.

Tabela 2. Número de empregos formais por setor de atividades – 2014 a 2015

Setor	Ano		Variação	
	2015	2014	Absoluta	Relativa (%)
1 - Extrativa mineral	98	142	-44	-30,99
2 - Indústria de transformação	15.973	16.768	-795	-4,74
3 - Serviços industriais de utilidade pública	4.123	4.119	4	0,10
4 - Construção civil	23.465	27.197	-3732	-13,72
5 - Comércio	50.598	53.126	-2528	-4,76
6 - Serviços	105.760	102.570	3190	3,11
7 - Administração pública	64.349	64.052	297	0,46
8 - Agropecuária, extração vegetal, caça e pesca	576	727	-151	-20,77
Total	264.942	268.701	-3.759	-1,40

O Índice de Gini é um instrumento usado para medir o grau de concentração de renda. Ele aponta a diferença entre os rendimentos dos mais pobres e dos mais ricos. Numericamente, varia de 0 a 1, sendo que 0 representa a situação de total igualdade, ou seja, todos têm a mesma renda, e o valor 1 significa completa desigualdade de renda, ou seja, se uma só pessoa detém toda a renda do lugar (Pnud, Ipea e FJP, 2014). Quanto à sua evolução, o Índice de Gini no município passou de 0,620, em 1991, para 0,660, em 2000, e para 0,630, em 2010 (PNUD, 2018), apontando uma situação de desigualdade na distribuição de renda.

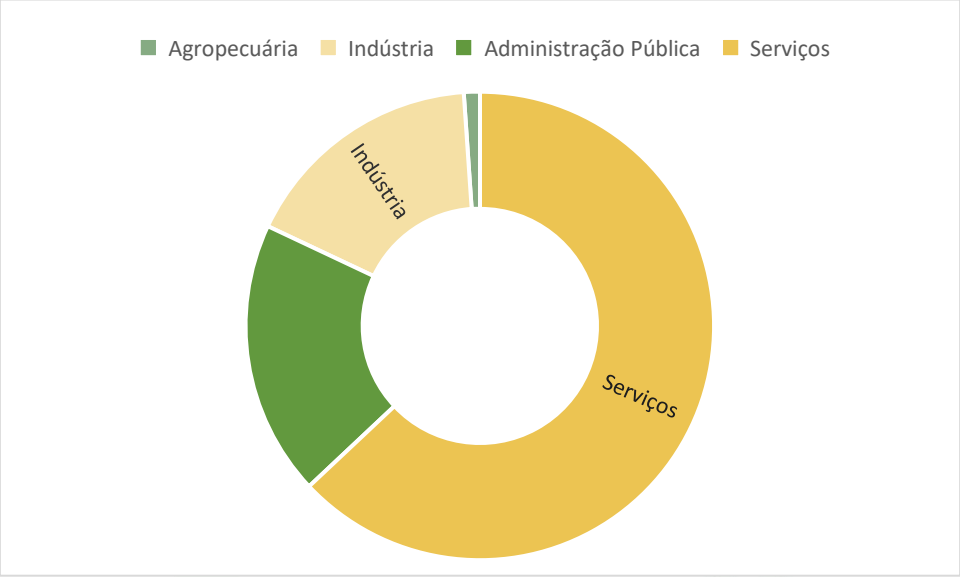
Segundo informações o IBGE, o Produto Interno Bruto (PIB) de Maceió, em 2018, era de aproximadamente R$ 10.724,56 reais.

O Produto Interno Bruto - PIB é composto por três setores econômicos (agropecuário, indústria e serviços), os quais contêm dezessete atividades, a saber: Agropecuário: agricultura, silvicultura e exploração florestal; e pecuária e pesca; Indústria: indústria extrativa mineral; indústria de transformação; construção civil; e produção e distribuição de eletricidade e gás, água, esgoto e limpeza urbana e Serviços: comércio e serviços de manutenção e reparação; serviços de alojamento e alimentação; transportes, armazenagem e correio;

serviços de informação; intermediação financeira, seguros e previdência complementar; serviços prestados às famílias e associativos; serviços prestados às empresas; atividades imobiliárias e aluguel; administração, saúde e educação públicas; saúde e educação mercantis; e serviços domésticos.

O setor de serviços é o que mais contribui para o PIB do município (Gráfico 7).

Gráfico 5. Participação setorial no PIB – 2014



Fonte: Alagoas, 2014.

De acordo com a Tabela 2, percebe-se também que o setor de serviços é o que mais contribui para o emprego na região.

8.3.4 **Infraestrutura urbana**

A infraestrutura do município de Maceió é descrita nos itens a seguir, contendo informações do grau e urbanização, tipos de domicílio, destinação dos resíduos sólidos, abastecimento de água, esgotamento sanitário, instituições bancárias e frotas de veículos.

8.3.4.1 Energia Elétrica

Do total de domicílios de Maceió, 273.623 possuem serviço de energia elétrica. A distribuição no município é feita pela Eletrobrás, no entanto verifica-se que ainda existem muitas ligações clandestinas por

parte dos moradores, principalmente aqueles de baixa renda, podendo comprometer o fornecimento de energia no município de Maceió. A Tabela 3 destaca o fornecimento de energia elétrica na região quanto ao tipo.

Tabela 3. Existência de energia elétrica por tipo

Setores	Nº de consumidores
Comercial	29.054
Consumo Próprio	18
Iluminação Pública	73
Industrial	649
Poder Público	1.232
Residencial	343.442
Rural	430
Serviço Público	256
TOTAL	**375.154**

Fonte: IBGE, 2022

8.3.4.2 Destinação dos Resíduos Sólidos

Os resíduos sólidos são coletados pela prefeitura municipal de Maceió, através da Autarquia de Desenvolvimento Sustentável e Limpeza Urbana (ALURB) tendo uma cobertura de 100% e abrangência de 98%, pois há áreas com populações residentes em encostas e fundos de vale de difícil acesso, onde a coleta ainda não é realizada de maneira convencional. Todo o resíduo coletado, que não seja seletivo ou de outras classes que demandem serviço especializado recolhido na cidade é encaminhado à Central de Tratamento de Resíduos de Maceió (CTR/MA), localizada no bairro Benedito Bentes.

8.3.4.3 Abastecimento de Água

De acordo com a última Pesquisa Nacional de Saneamento Básico, Maceió possui 200.939 domicílios são abastecidos pela Rede Geral de água, atendendo 88,33% da população em 2017. Já segundo dados de 2020, a extensão da rede de água maceioense é de 1.616,41 km, que atende uma população de 918.837 pessoas.

8.3.4.4 Esgotamento Sanitário

O município de Maceió teve seu Plano Municipal de Saneamento Básico finalizado há pouco tempo, ainda não sendo possível utilizar do seu sistema de informação municipal do saneamento básico para um melhor monitoramento da situação e melhoramento deste tipo de serviço prestado. Todavia, sabe-se que o município possui uma pequena área contemplada por esgotamento sanitário, tendo a maior parte dos domicílios atendidos por fossas, em sua maioria rudimentar. Com a aprovação do PMSB de Maceió pela Câmara dos Vereadores, será possível que o município solicite recursos ao governo federal para melhorias neste e em outros serviços de saneamento básico.

Tabela 4. Esgotamento Sanitário nos domicílios particulares permanentes.

Esgotamento Sanitário	Maceió
Rede Geral de Esgoto ou Pluvial	84.114
Fossa Séptica	48.584
Fossa Rudimentar	122.417
Vala	10.182
Rio, Lagoa ou Mar	5.109
Outro Tipo	1.749
Não tinham	1.904
Total	274.059

Fonte: IBGE, 2010

8.3.4.5 Frota de Veículos

A frota de veículos que trafegam em Maceió, segundo dados do Departamento Nacional de Trânsito (DENATRAN), em 2015 é apresentada na Tabela a seguir.

Tabela 5. Tipos de Veículos transitando em Maceió

Tipo	Nº de Veículos
Automóvel	204.896
Caminhão	8.154
Caminhão Trator	1.351
Caminhonete	25.358

Caminhoneta	14.981
Ciclomotor	6.502
Micro-ônibus	1.318
Motocicleta	85.799
Motoneta	85.799
Ônibus	2.500
Outros	57
Reboque	2.500
Semirreboque	2.500
Trator de rodas	12
Utilitário	6.608
Total de Veículos	377.014

Fonte: Denatram, 2021.

8.3.5 **Indicadores Sociais e Municipais**

8.3.5.1 Educação

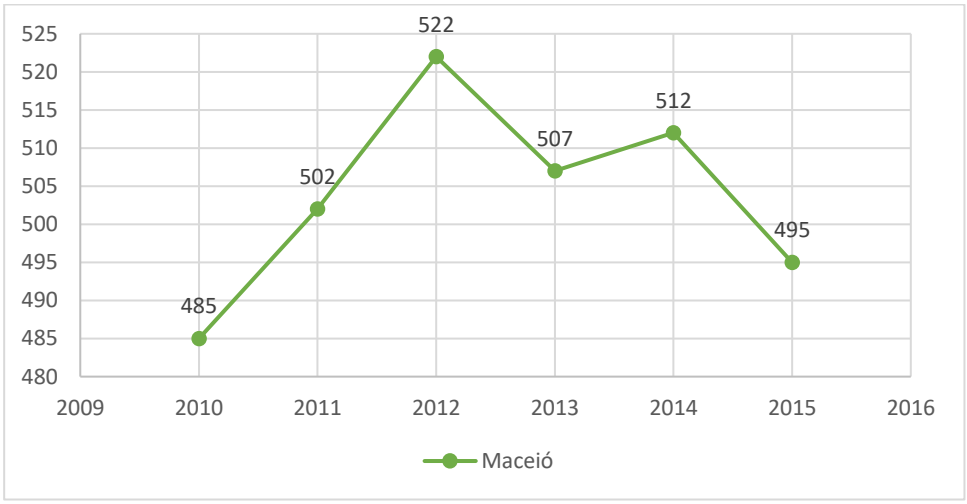
Os dados do Censo Educacional indicam que a maior parte das escolas registradas no município de Maceió são instituições privadas. Em 2015 o percentual de escolas particulares superava a soma de escolas municipais e estaduais, a saber, 52,9% de instituições privadas ante 26,5% de escolas municipais e 20,4% de escolas estaduais, como pode ser visualizado na Figura a seguir. O total geral de instituições apresentou significativa oscilação entre 2010 e 2015, com destaque para o ano de 2012, que registrou 522 estabelecimentos educacionais, como pode ser visto no Gráfico 8 e 9.

Deve-se destacar que em 2015 foi fechada uma instituição federal de ensino. Embora o quantitativo de instituições de ensino tenha crescido entre 2011 e 2015 frente aos dados de 2010, o quantitativo de alunos apresentou redução constante nesse período, principalmente entre os alunos do ensino fundamental e de educação especial, conforme demonstrado no Gráfico 10.

Considerando que a população residente em áreas rurais do município era bastante reduzida de acordo com os dados do Censo Demográfico 2010, a estrutura educacional necessária para atender a

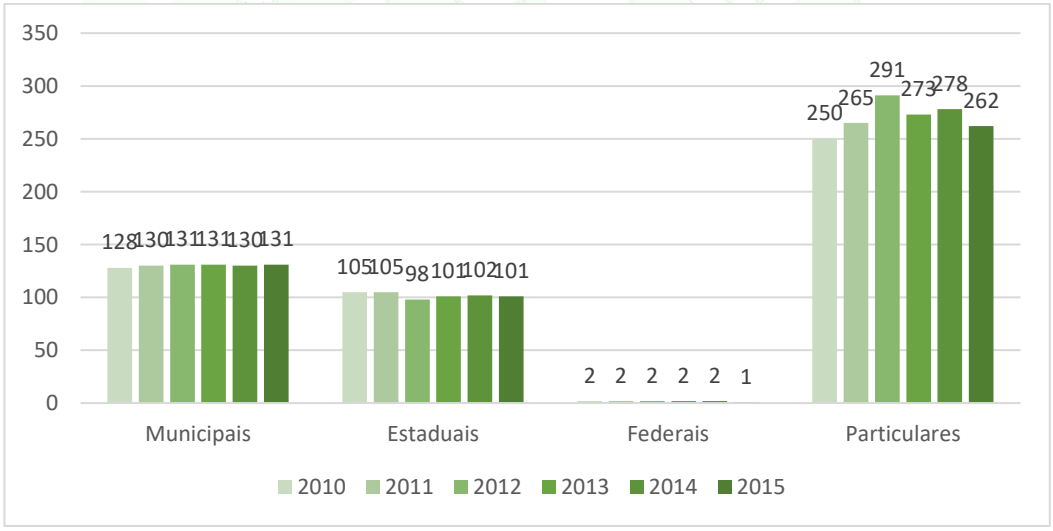
esse público também era bastante pequena, formada por apenas uma escola municipal que contava com 233 estudantes matriculados em 2015, representando apenas 0,1% do total de alunos do município.

Gráfico 6. Quantitativo de escolas, Maceió – 2010 a 2015



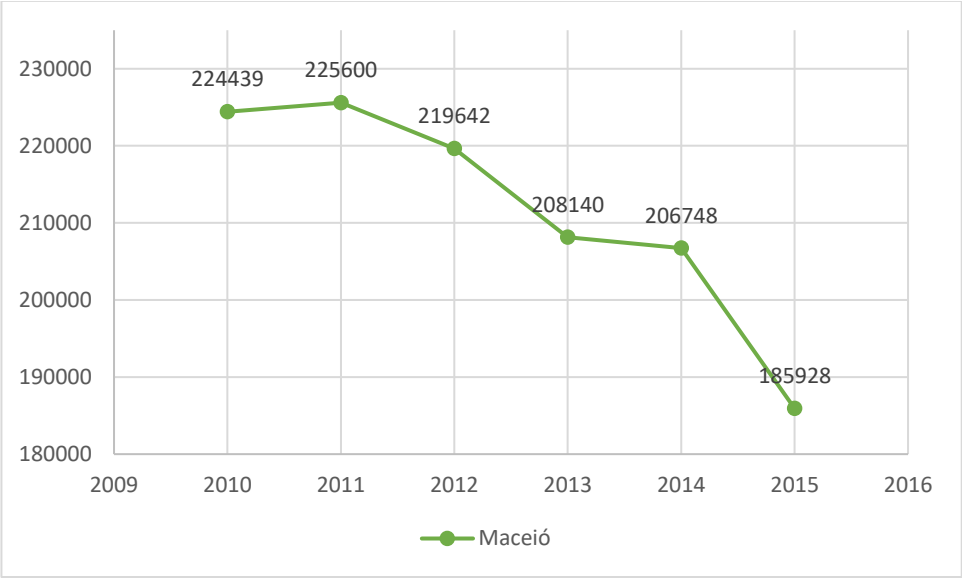
Fonte: INEP

Gráfico 7. Quantitativo de escolas por dependência administrativa, Maceió – 2010 a 2015.



Fonte: INEP

Gráfico 8. Quantitativos de alunos, Maceió – 2010 a 2015



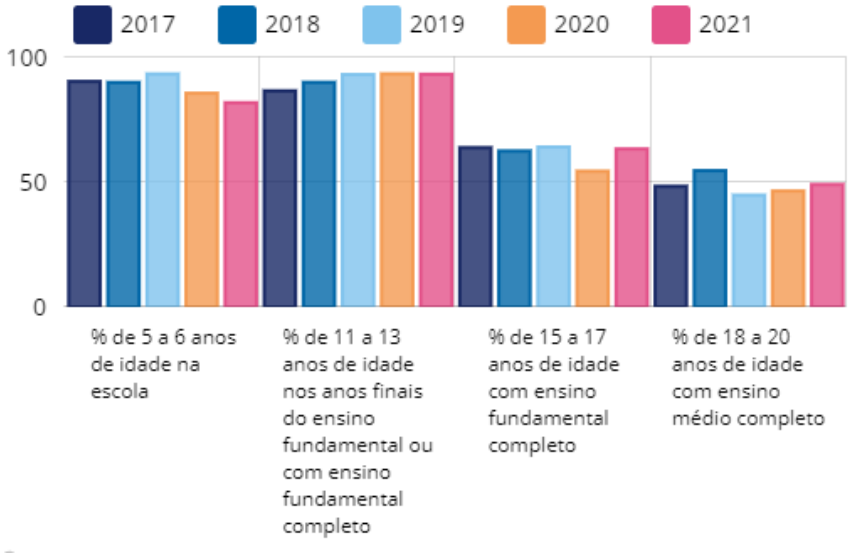
Fonte: INEP

Segundo dados do Censo Demográfico, a proporção de crianças de 5 a 6 anos na escola era de 88,04%, em 2010. No mesmo ano, a proporção de crianças de 11 a 13 anos frequentando os anos finais do ensino fundamental era de 83,18%. A de jovens de 15 a 17 anos com ensino fundamental completo era de 46,11%, e a de jovens de 18 a 20 anos com ensino médio completo era de 38,35%.

Utilizando dados da PNAD Contínua, é possível notar, com o auxílio da Figura 37, que em 2021 a proporção de crianças de 5 a 6 anos na escola neste ano era de 81,93%. No mesmo ano, a proporção de crianças de 11 a 13 anos frequentando os anos finais do ensino fundamental era de 93,33%, a de jovens de 15 a 17 anos com ensino fundamental completo era de 63,40%; e por fim, a de jovens de 18 a 20 anos com ensino médio completo era de 49,12%.

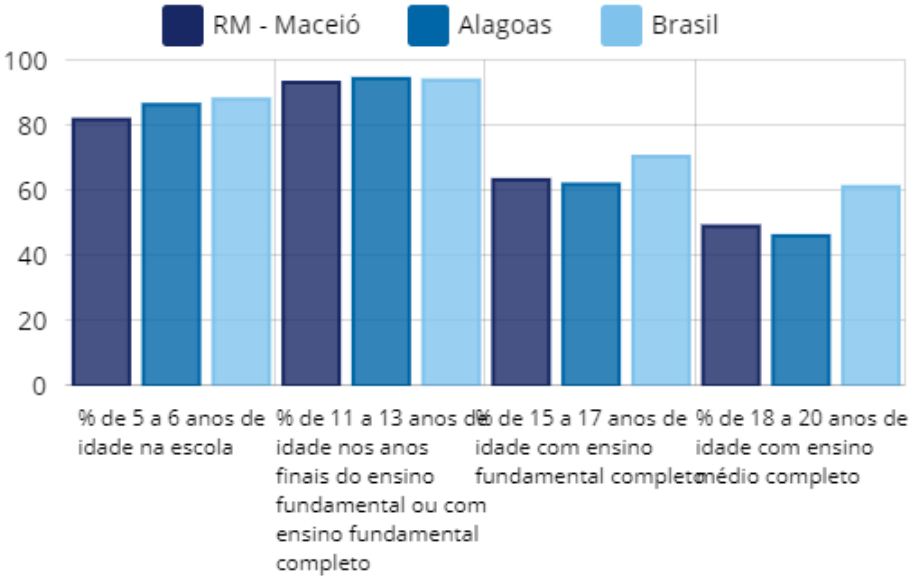
Já no Gráfico apresentado na Figura 38, temos uma comparação desses dados a nível estadual e nacional e é possível concluir que 2 índices são superiores comparado aos resultados estaduais, enquanto os outros 2 são inferiores, além de todos estarem abaixo do nível nacional.

Figura 37. Fluxo escolar por faixa etária em Maceió - 2017 a 2021



Elaboração: PNUD, Ipea e FJP. **Fonte:** PNAD Contínua (2017 a 2021).

Figura 38. Fluxo escolar por faixa etária em Maceió, Alagoas e Brasil – 2021

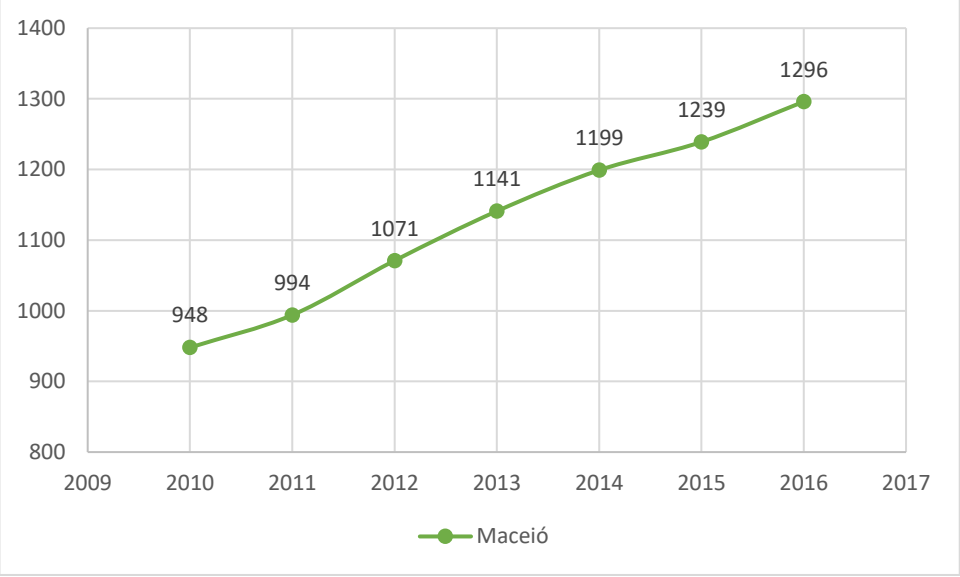


Elaboração: PNUD, Ipea e FJP. **Fonte:** PNAD Contínua (2021).

8.3.5.2 Saúde

De acordo com o Cadastro Nacional dos Estabelecimentos de Saúde (CNES) do Ministério da Saúde, Maceió vem recebendo um implemento anual na quantidade de estabelecimentos de saúde desde 2010. É preciso destacar que os dados fornecidos pelo CNES incluem todas as atividades de saúde passíveis de regulação pelo SUS, incluindo consultórios médicos, academias da saúde, secretarias de saúde etc. Quando observados os tipos de estabelecimentos existentes no município ao longo do período analisado, nota-se que parte dos serviços básicos e necessários para o atendimento da população sofreram incremento quantitativo. As unidades básicas de saúde tiveram um crescimento de 27,1% no período considerado, os hospitais gerais tiveram um crescimento de 30,7% mas, em contraponto, as unidades de Policlínicas foram reduzidas em 19%. Os hospitais conveniados tinham, em 2016, o mesmo número de unidades que em 2010, no entanto, entre 2011 e 2014 houve aumento nos locais de atendimento (Gráfico 11).

Gráfico 9. Quantidade de estabelecimento de saúde, Maceió – 2010 a 2016



Fonte: Perfil Municipal de Maceió, 2018.

Tabela 6. Indicadores de RA de Maceió em 2017

Indicadores de Registros Administrativos	Total	Mulheres	Homens
Taxa bruta de mortalidade	6,11	2,68	3,43
Taxa de mortalidade por doenças não transmissíveis	331,3	167,37	163,93
Taxa de mortalidade infantil	11,52	9,32	13,14
Taxa de incidência de AIDS	25,42	2,24	4,56
Taxa de mortalidade por acidente de trânsito	12,18	2,54	9,64
Taxa de mortalidade por suicídio	2,62	0,6	2,02
Taxa de mortalidade materna	25,27	-	-
% de internações por doenças relacionadas ao saneamento ambiental inadequado	1,75	1,42	2,3
% de meninas de 10 a 14 anos de idade que tiveram filhos	1,34	-	-
% de adolescentes de 15 a 17 anos de idade que tiveram filhos	21,64	-	-

Elaboração: PNUD, Ipea e FJP. **Fonte:** DataSus – Ministério da Saúde (2017).

8.3.6. Pontos Turísticos de Maceió

No Centro de Maceió estão os principais monumentos e igrejas da cidade, erguidos no século 19, as fachadas e memórias encontram-se preservadas, e contam um pouco da história e das influências culturais da capital.

O conjunto arquitetônico também chama atenção no bairro de Jaraguá, que é tombado pelo Patrimônio Histórico de Alagoas. Há ainda as praias que percorrem toda a costa do município, que são, em grande parte protegidas por recifes que tornam o mar calmo. As águas costumam ser azuis ou esverdeadas, mesmo no inverno. O Parque Municipal de Maceió, e o Parque do Horto são área de preservação que garantem mais espaços de lazer ao ar livre no município.

A cultura de Maceió também é enriquecida pelo artesanato. A Feirinha de Artesanato da Pajuçara, o Mercado do Artesanato, na Levada, o Pavilhão do Artesanato da Pajuçara, o Centro de Artesanato Jaraguá também são espaços enriquecidos pelo artesanato local.

9 IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS AMBIENTAIS

O local onde se propõe a instalação do Edifício Coutinho Hall localiza-se em uma área prioritariamente residencial e que também abriga empreendimentos comerciais, podendo ser considerada uma área totalmente antropizada.

Para a identificação dos impactos gerados pelo empreendimento, foram consideradas suas características, tendo em vista o caráter deste documento que apresenta um diagnóstico de sua área de influência. Visando facilitar essa identificação, inicialmente foram levantados todos os seus aspectos ambientais, que, segundo Sánchez (2008), são elementos das atividades, produtos ou serviços de uma organização que podem interagir com o meio ambiente.

Em seguida, verificaram-se quais os meios (físico, biótico e/ou socioeconômico) que cada um desses aspectos pode afetar, identificando, por fim, quais os fatores e impactos ambientais associados.

No processo de avaliação dos impactos foi adotado o método semiquantitativo para a identificação, que tem por base a pontuação dos eventos impactantes.

Posteriormente, em cada impacto, foi desenvolvida uma rodada de pontuação, ou notas, no intervalo de 1 a 6, nos casos em que o tipo de qualificação tiver duas subdivisões, e no intervalo de 1 a 9, nas que possuem três subdivisões. As qualificações adotadas foram as seguintes, conforme Resolução CONAMA 01/86:

Caráter dos impactos:

- **Positivo:** Quando os efeitos do impacto se traduzem em benefícios para a vizinhança;
- **Negativo:** Quando os efeitos do impacto se traduzem em prejuízos à vizinhança.

Modo:

- **Direto:** Impactos gerados por consequências diretas do empreendimento;
- **Indireto:** Decorrentes de desdobramentos consequentes dos impactos diretos.

Magnitude:

- **Pequena:** Impactos que causam alterações pouco significativas;
- **Média:** Impactos que causam alterações medianamente significativas;
- **Grande:** Impactos que causam alterações significativas ao meio ambiente.

Cobertura:

- **Local:** Impactos com efeitos no próprio local ou nas imediações;
- **Regional:** Impactos com efeitos além do local onde se realiza o empreendimento.

Temporalidade:

- **Imediato:** Impactos em que os efeitos são sentidos logo após a ação impactante;
- **Médio Prazo:** Impacto em que os efeitos serão sentidos gradativamente;
- **Longo Prazo:** Impacto em que os efeitos são sentidos ao longo do tempo, mesmo após cessar as ações impactantes.

Duração e periodicidade:

- **Temporário:** Impactos cujos efeitos cessam em um horizonte temporal definido ou conhecido, quando para a ação impactante;
- **Permanente:** Impactos que têm seus efeitos durando além de um horizonte temporal definido ou conhecido, mesmo após cessar a causa geradora;
- **Cíclico:** Impactos com efeitos intermitentes.

Reversibilidade:

- **Reversível:** Impacto em que é possível reverter a tendência ou os efeitos decorrentes das atividades dos empreendimentos, a partir da aplicação de medidas reparadoras (para impactos negativos) ou quando cessam as ações impactantes;
- **Irreversível:** Impacto que não é possível ser revertido, mesmo com o término da ação impactante.

9.1 Detalhamento dos impactos ambientais

Com a instalação e posterior operação do empreendimento, o Meio Ambiente local será transformado, pois durante essas fases são gerados resíduos sólidos e/ou efluentes que anteriormente não eram produzidos, tais resíduos e efluentes quando gerenciados de maneira inadequada pode impactar de maneira negativa no Meio Ambiente. Porém, o Meio Físico enquanto recurso natural, se bem planejado seu uso, propiciará qualidade de vida superior àquelas encontradas anteriormente.

Desta maneira, tem-se buscado cada vez mais que os empreendimentos possam ser instalados de modo que possam garantir uma maior sustentabilidade do Meio Ambiente, enquanto parte integrante dos ecossistemas terrestres. Dessa forma, busca-se nesse tópico de estudos, a compreensão das respostas que o meio ambiente oferecerá às intervenções propostas. Entendido os impactos, buscam-se as formas de mitigação enquanto antídoto para os males indesejáveis.

A análise dos impactos do empreendimento se deu a partir da atribuição de pontos para cada um em relação à sua classificação quanto à (ao): Carácter dos impactos, Modo, Cobertura, Reversibilidade, Magnitude, Temporalidade e Duração e periodicidade. Dentro dessas classes, os impactos foram avaliados em suas subdivisões, sendo atribuída uma pontuação equitativa, crescente e excludente para cada

subdivisão estudada, descrita na Tabela 7, obtendo assim a valoração do impacto total a partir da Equação I.

Tabela 7. Ponderação dos Impactos

Classificação do impacto	Valoração		
Caráter (Ca)	Positivo	Negativo	
Modo (Mo)	Indireto: 1-3	Direto: 4-6	
Cobertura (Co)	Local: 1-3	Regional: 4-6	
Reversibilidade (R)	Reversível: 1-3	Irreversível: 4-6	
Magnitude (Ma)	Pequena: 1-3	Média: 4-6	Grande: 7-9
Temporalidade (T)	Imediato: 1-3	Médio prazo: 4-6	Longo prazo: 7-9
Duração e periodicidade (DP)	Temporário: 1-3	Cíclico: 4-6	Permanente: 7-9

Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2019.

$$IT = Ca * (Mo + Co + R + Ma + T + DP) \quad (I)$$

Os impactos foram analisados em processo comparativo entre as diferentes interfaces analisadas de um mesmo elemento (carácter, modo, cobertura, reversibilidade, magnitude, temporalidade e duração e periodicidade), buscando a compreensão consensual de um valor a atribuir para cada impacto em análise, respeitando-se os intervalos previamente dimensionados para as subdivisões de classes.

Com esse procedimento, tem-se a valoração de impactos de acordo com as interfaces analisadas, correspondendo ao somatório das valorações obtidas em cada linha da matriz. Por outro lado, tem-se igualmente a valoração de impactos segundo as classes e suas subdivisões, correspondendo ao somatório das valorações obtidas em cada coluna.

Esse procedimento metodológico processa-se segundo a fase de operação. Ao final, tem-se uma matriz resumida de valoração com os impactos positivos e negativos mediante a operação do empreendimento, os resultados obtidos são combinados no sentido de gerar o balanço final.

Busca-se nesse tópico de estudos, a compreensão das respostas que o meio ambiente oferecerá às intervenções propostas. Entendido os impactos, buscam-se as formas de mitigação enquanto antídoto para os males indesejáveis.

9.1.1 **Fase de Instalação**

A fase de instalação do empreendimento consistirá na construção de toda a estrutura física do Edifício Comercial e Hoteleiro.

Aspecto	**Geração de resíduos da construção civil**
Meio	Físico e Socioeconômico
Fator ambiental	Solo, água e saúde
Impacto	Contaminação do solo, Contaminação da água, Poluição visual e Problemas de saúde
Descrição: Durante a instalação do empreendimento serão gerados Resíduos da Construção Civil - RCC provenientes da implantação da infraestrutura. Esses resíduos quando não dispostos corretamente vão se acumulando e podem atrair animais, vetores de doenças, além de causar problemas à qualidade do solo, das águas subterrâneas e corpos hídricos próximos.	
Medida: Mitigação Durante a construção do empreendimento os resíduos gerados na obra serão acondicionados e posteriormente recolhidos por empresa privada especializada, considerando a obrigação do manejo e disposição dos RCC gerados ser do empreendedor de acordo com as legislações vigentes. Tais práticas visam o comprometimento da	

saúde dos trabalhadores e do meio ambiente. Para tanto, será elaborado um Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC, de forma a garantir o manejo e disposição corretos desses resíduos, além do atendimento das normas pertinentes. Cabe ressaltar que neste documento, além das formas de acondicionamento e destinação final, deverá ser proposto ações de capacitações entre seus colaboradores visando temas como: Educação Ambiental, Manejo dos Resíduos da Construção Civil, Impactos dos Resíduos na sociedade e meio ambiente, visando assim uma conscientização ambiental.

Aspecto	**Geração de efluentes líquidos**
Meio	Físico e socioeconômico
Fator ambiental	Água, solo e saúde
Impacto	Contaminação da água, contaminação do solo, poluição visual e Problemas de saúde
Descrição: Na obra de implantação do Edifício serão gerados líquidos por seus colaboradores, principalmente sanitários, que podem contaminar a água e/ou o solo, podendo, por consequência, também comprometer a saúde da população que se utilize da água ou do solo contaminado e causar odor que traga desconforto à vizinhança.	
Medida: Mitigação Conforme mencionado e citado no AVT emitido pela BRK, o empreendimento possui atendimento para o serviço de esgotamento sanitário, assim o controle de efluente sanitário, bem como sua destinação final será de responsabilidade da concessionária. Todavia, sugere-se que sejam realizadas ações de treinamento com seus colaboradores, com temas visando o Consumo	

Consciente e os problemas gerados pela disposição incorreta dos efluentes gerados no empreendimento.

Aspecto	**Implantação da infraestrutura**
Meio	Físico e Socioeconômico
Fator ambiental	Solo, Drenagem, Saúde e Infraestrutura
Impacto	Alteração do escoamento superficial, Compactação do solo, Desgaste das vias de acesso e Risco de acidentes
Descrição: A implantação da infraestrutura do empreendimento consiste na construção de toda sua estrutura física de funcionamento: blocos das áreas privativas, área de lazer e administrativa do Edifício. Cada uma dessas atividades, por sua vez, contribui para a geração de impactos, como: a alteração do escoamento superficial, devido à compactação e diminuição do solo exposto; o desgaste das vias de acesso, devido ao aumento do tráfego até o local; e o risco de acidentes para os trabalhadores.	
Medida: Mitigação e Compensação Visando evitar, reduzir e/ou compensar os impactos causados pela implantação da infraestrutura do empreendimento serão adotadas algumas medidas preventivas. Quanto aos riscos de acidente: A obra deverá ser acompanhada por um técnico de segurança do trabalho, pelo qual deverá ser realizadas instruções periódicas visando o risco 0 de acidentes do trabalho, assim como dispor de todos os equipamentos de proteção individual. Quanto ao aumento de fluxo de carro: Para minimizar este impacto, deverão ser instaladas nas vias que dão acesso ao empreendimento, bem como as mais próximas, sinalizações verticais para alertar a	

população do fluxo de veículos de grande porte. Além disto, deverá ser considerado o horário de menor fluxo de veículos para realizar o aporte de material na obra e a retirada de resíduos para áreas externas e assim evitar transtornos no trânsito local.

Quanto ao desgaste da via de acesso: Sugere-se a adoção de vias alternativas para acesso à obra de implantação do Edifício, bem como dias alternados de fornecimento dos insumos necessários para construção.

Quanto a compactação do solo: Considerando que o empreendimento encontra-se em uma área antropizada e, pelo qual, a construção do Edifício será exclusivamente na área diretamente afetada, entende-se que a compactação do solo será pontual, não gerando impactos significativos para área de influência.

Quanto a alteração do escoamento superficial: Assim como apresentado no item anterior, levando em consideração que a construção do empreendimento está em uma região antropizada, foi observado galerias de águas pluviais capazes de direcionar a precipitação pluviométrica com segurança para seu deságue.

Aspecto	**Geração de ruídos**
Meio	Físico e Socioeconômico
Fator ambiental	Som e Saúde
Impacto	Aumento do ruído local e Desconforto à população

Descrição: A construção também acarreta a geração de ruídos devido aos equipamentos utilizados, podendo causar desconforto à população de entorno e mesmo aos próprios trabalhadores das obras.
Medida: Mitigação Para reduzir as perturbações causadas devido à geração de ruídos, indicam-se como medidas mitigadoras a definição de jornadas de trabalho, por parte dos responsáveis pelas obras de implantação, que respeitem os horários de silêncio, devendo os horários serem divulgados através de placas informativas dispostas em locais visíveis. Cabe ressaltar que poderá ser realizado medições do ruído, através de decibelímetros, visando o controle efetivo do ruído gerado pela obra, a fim de verificar se o mesmo atende os padrões estabelecidos pela NBR 10.151 e ABNT 2000.

Aspecto	**Valorização imobiliária**
Meio	Socioeconômico
Fator ambiental	Economia
Impacto	Novas oportunidades de trabalho, Valorização dos terrenos e empreendimentos locais
Descrição: A construção do Edifício, além dos empregos, tributos e rendas gerados diretamente, também causa efeitos indiretos como a atração de novas pessoas para a região com a divulgação do empreendimento e valorização dos terrenos locais, traz consigo também outras oportunidades, como a expectativa de melhoria para negócios locais e criação de novos postos de trabalho, além de trazer visibilidade para o bairro.	
Medida: Considerando que trata-se de uma medida potencializadora, não é gerado mitigação para este item.	

Aspecto	Contratação de mão de obra
Meio	Socioeconômico
Fator ambiental	Economia e saúde
Impacto	Geração de empregos diretos, Geração de renda, Geração de tributos, Melhoria da qualidade de vida
Descrição: Para a implantação da infraestrutura será necessária a contratação de mão de obra, gerando oportunidades de emprego, geração de renda, tributos e também contribuindo para a melhoria da qualidade de vida das pessoas afetadas nesse processo.	
Medida: Considerando que trata-se de uma impacto positivo e potencializador, não é gerado mitigação para este item.	

9.1.2 Fase de Operação

A operação do empreendimento se refere a atividade do Edifício Coutinho Hall.

Aspecto	Geração de resíduos sólidos
Meio	Físico e socioeconômico
Fator ambiental	Solo, água e saúde
Impacto	Contaminação do solo, contaminação da água, Poluição visual e Problemas de saúde
Descrição: Durante a operação do empreendimento serão gerados resíduos sólidos caracterizados como domiciliares devido as atividades desenvolvidas no estabelecimento. Esses resíduos quando não dispostos corretamente vão se acumulando e podem atrair animais, vetores de doenças, além de causar problemas à qualidade	

do solo e das águas subterrâneas, além de poderem ser carregados com as chuvas e atingirem corpos hídricos superficiais próximos ao local de descarte, contribuindo para a poluição dessas águas.

Medida: Mitigação

Para melhor quantificar e indicar o correto manejo e destinação dos resíduos gerados pelo empreendimento poderá ser elaborado um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS para a operação do Edifício, contendo a forma de acondicionamento, transporte e ações de conscientização, como também devendo no mínimo segregar os resíduos seco e molhado. Cabe ressaltar que Edifício Coutinho Hall poderá adotar a coleta seletiva através de Cooperativas de Reciclagem como COOPVILA, COOPLUM ou COOPREL.

Aspecto	**Geração de efluentes líquidos**
Meio	Físico e socioeconômico
Fator ambiental	Água, solo e saúde
Impacto	Contaminação da água, contaminação do solo, poluição visual e Problemas de saúde

Descrição: No funcionamento do empreendimento serão gerados líquidos, principalmente sanitários, que podem contaminar a água e/ou o solo, podendo, por consequência, também comprometer a saúde da população que se utilize da água ou do solo contaminado e causar odor que traga desconforto à vizinhança.

Medida: Mitigação

Conforme mencionado e citado no AVT emitido pela BRK, o empreendimento possui atendimento para o serviço de esgotamento sanitário, assim o controle de efluente sanitário, bem como sua destinação final será de responsabilidade da concessionária. Contudo, a administradora do condomínio poderá

adotar placas de conscientização ao longo de toda área comum do Edifício.

Aspecto	**Contratação de mão de obra**
Meio	Socioeconômico
Fator ambiental	Economia
Impacto	Geração de empregos diretos, Geração de renda, Geração de tributos e Melhoria da qualidade de vida
Descrição: Para desenvolvimento das atividades na fase de operação será necessário contratar funcionários para o Edifício, contribuindo também para a geração de renda, tributos e possibilidade de melhoria da qualidade de vida dos envolvidos e suas famílias.	
Medida: Sem mitigação e Maximizável Visando a ampliação dos efeitos positivos desse aspecto dentro de suas áreas de influência, será dada prioridade à contratação de pessoas residentes no município onde o empreendimento será instalado.	

Aspecto	**Mobilização da economia do município**
Meio	Socioeconômico
Fator ambiental	Economia
Impacto	Geração de tributos, Geração de empregos indiretos, atração de pessoas para o bairro e valorização dos imóveis locais

Descrição: É um procedimento natural da contratação de pessoal e da contratação de serviços, onde o Poder Público irá contar com a injeção de significativa quantia em tributos. Nessa fase, destaque para o Imposto sobre Serviços - ISS a ser recolhido junto ao município.
Medida: Sem mitigação

9.2 Matriz de Impactos

A seguir são apresentadas as Matrizes de Interação elaboradas para a fase de instalação e de operação, referente aos impactos negativos e positivos esperados para o empreendimento em questão.

Figura 39. Matriz de impactos – fase de instalação

Aspecto ambiental	Impacto ambiental	Valoração dos impactos																							Impacto total
		Caráter		Modo		Magnitude			Cobertura		Temporalidade			Duração e periodicidade			Reversibilidade		
		Positivo	Negativo	Indireto	Direto	Pequena	Média	Grande	Local	Regional	Imediato	Médio prazo	Longo prazo	Temporário	Cíclico	Permanente	Reversível	Irreversível	
MEIO FÍSICO																			
Geração de resíduos da construção civil	Contaminação do solo	Negativo			4			9	2			4		3			1		23
	Contaminação da água	Negativo			4	3			2			4		3			2		-18
	Poluição visual	Negativo			4	3			1		3			1			1		-13
Geração de efluentes	Contaminação do solo	Negativo			4		5		3			4		3			2		-21
	Contaminação da água	Negativo			4	3			3			4		3			2		-19
Implantação da infraestrutura	Alteração do escoamento superficial	Negativo			5		5		2			4		3			3		-22
	Compactação do solo	Negativo			5		5		2			4		3			3		-22
Geração de ruídos	Aumento do ruído local	Negativo			4	1			1		1			1			1		-9
MEIO SOCIOECONÔMICO																		**TOTAL MEIO FÍSICO**	**-101**
Geração de resíduos da construção civil	Problemas de saúde	Negativo		3			4		3			4		2			2		-18
Geração de efluentes				2			4		3			4		2			2		
Geração de ruídos	Desconforto à população	Negativo			4	3			2		2						3		-14
Implantação da infraestrutura					4	3			2		2			3			3		
	Risco de acidentes	Negativo		3			5		3		2			3			3		-19
Valorização imobiliária	Geração de impregos indiretos	Positivo		3			6			6	3				6		3		27
	Geração de tributos	Positivo			6			7		4			7			9	3		36
Contratação de mão de obra	Geração de empregos diretos	Positivo			6		6			5		6			6		3		32
	Geração de empregos indiretos	Positivo		3			5			6		6			6		3		29
	Geração de renda	Positivo			6			7		6		6			6		3		34
	Geração de tributos	Positivo			6			7		6		6			6		3		34
	Melhoria da qualidade de vida	Positivo		3			6			5		5				7	3		29
																		TOTAL MEIO SOCIOECONÔMICO	**170**

Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

Figura 40. Matriz de impactos – fase de operação

Aspecto ambiental	Impacto ambiental	Valoração dos impactos																				Impacto total
		Caráter		Modo		Magnitude			Cobertura		Temporalidade			Duração e periodicidade			Reversibilidade				
		Positivo	Negativo	Indireto	Direto	Pequena	Média	Grande	Local	Regional	Imediato	Médio prazo	Longo prazo	Temporário	Cíclico	Permanente	Reversível	Irreversível			
MEIO FÍSICO																						
Geração de resíduos sólidos	Contaminação do solo		Negativo	3			4		1		2			3			1				-28
Geração de efluentes líquidos				3		3			2		3			2			1				
Geração de resíduos sólidos	Contaminação da água		Negativo	3		2			2			4		2			1				-34
Geração de efluentes líquidos				3		3			2			6		3			3				
Geração de resíduos sólidos	Poluição visual		Negativo		4	3			1		1			3			1				-13
Geração de ruídos	Aumento do ruído local		Negativo		4	1			1		1			2			1				-10
MEIO SOCIOECONÔMICO																				**TOTAL MEIO FÍSICO**		**-85**
Geração de resíduos sólidos	Problemas de saúde		Negativo	2		1			2		3			2			1				-23
Geração de efluentes líquidos				3		1			2		3			2			1				
Geração de ruídos	Desconforto à população		Negativo		4	1			1		1			1			1				-9
Contratação de mão de obra	Geração de empregos diretos		Positivo		4		6			6	3				6		3				28
	Geração de renda		Positivo		5		6			6	3					7	3				30
	Melhoria da qualidade de vida		Positivo		5			7		6	3					9	2				32
Contratação de mão de obra	Geração de tributos		Positivo		5			7		5	3					7	3				67
Mobilização da economia do município					6			7		6			7			8	3				
Mobilização da economia local e regional	Geração de empregos indiretos		Positivo	3				6		6		5			6		3				29
	Atração de pessoas para o bairro		Positivo		6			7		6			7			9		5			40
	Valorização dos imóveis locais		Positivo		4		6			5			6			7		5			33
																				TOTAL MEIO SOCIOECONÔMICO		**198**

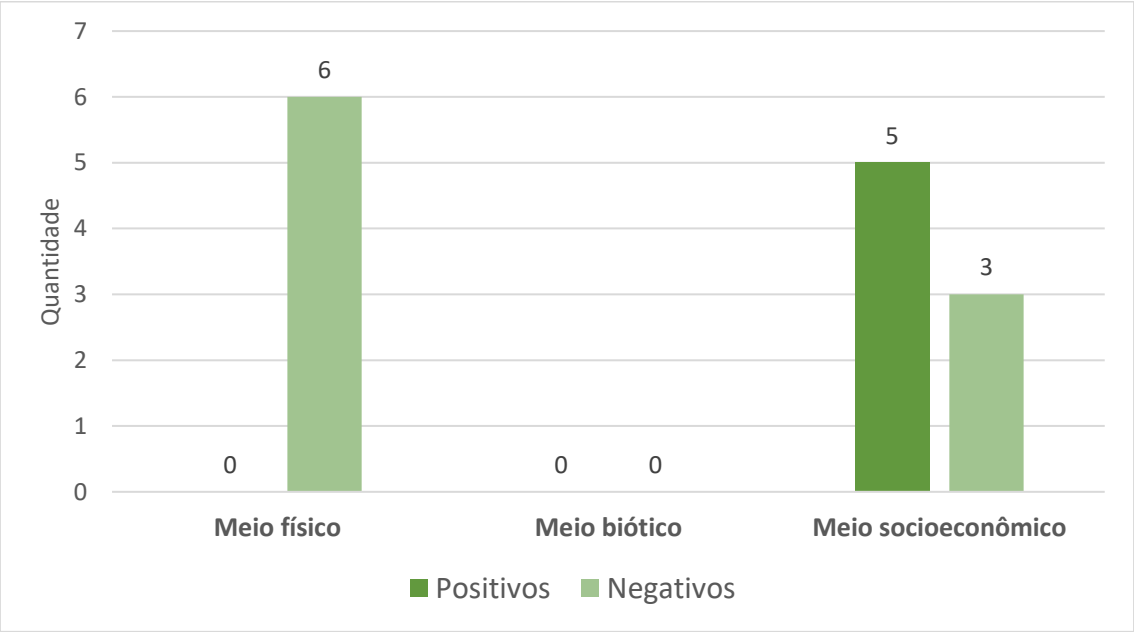
Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

9.3 Síntese dos Impactos Ambientais

Foram identificados um total de 27 impactos, considerando as fases de instalação e operação do empreendimento, desses, 12 impactos foram positivos e 15 negativos, sendo todos os positivos esperados para o meio socioeconômico. A partir dos impactos apresentados, percebe-se que sua maioria ocorreu durante a fase de instalação, concentrando-se principalmente nos meios físico e socioeconômico. Tal fato já era esperado devido ao porte e características do empreendimento, sua localização, além de que geralmente os impactos negativos ocorrem durante a construção de um empreendimento. Observa-se ainda que quase todos os impactos negativos são mitigáveis.

Para a fase de instalação foram identificados 14 impactos, provenientes de nove aspectos ambientais, sendo 09 negativos e 05 positivos. No meio físico foram identificados 06 impactos, todos negativos. Não houve impacto no meio biótico. Já no meio socioeconômico foram identificados 05 positivos e 03 negativos (Figura 41).

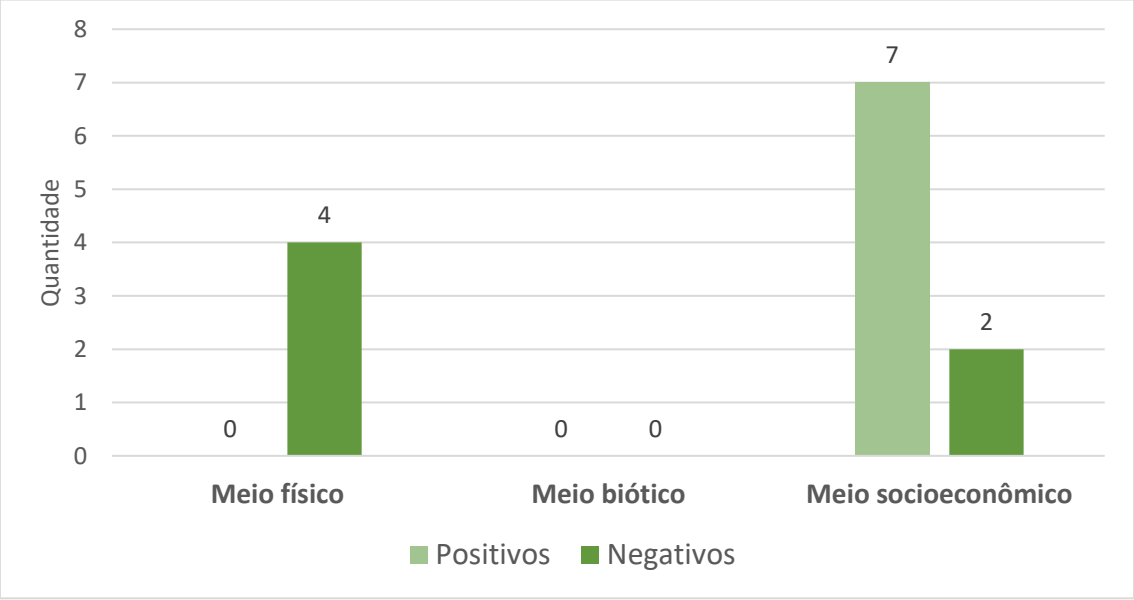
Figura 41. Quantidade de impactos de acordo com o meio afetado - fase de instalação



Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

Já na fase de operação foram identificados 13 impactos, 04 deles no meio físico e 09 no meio socioeconômico. Nessa fase foram verificados 06 impactos negativos e 07 positivos, sendo todos os positivos esperados para o meio socioeconômico (Figura 42)

Figura 42. Quantidade de impactos de acordo com o meio afetado - fase de operação



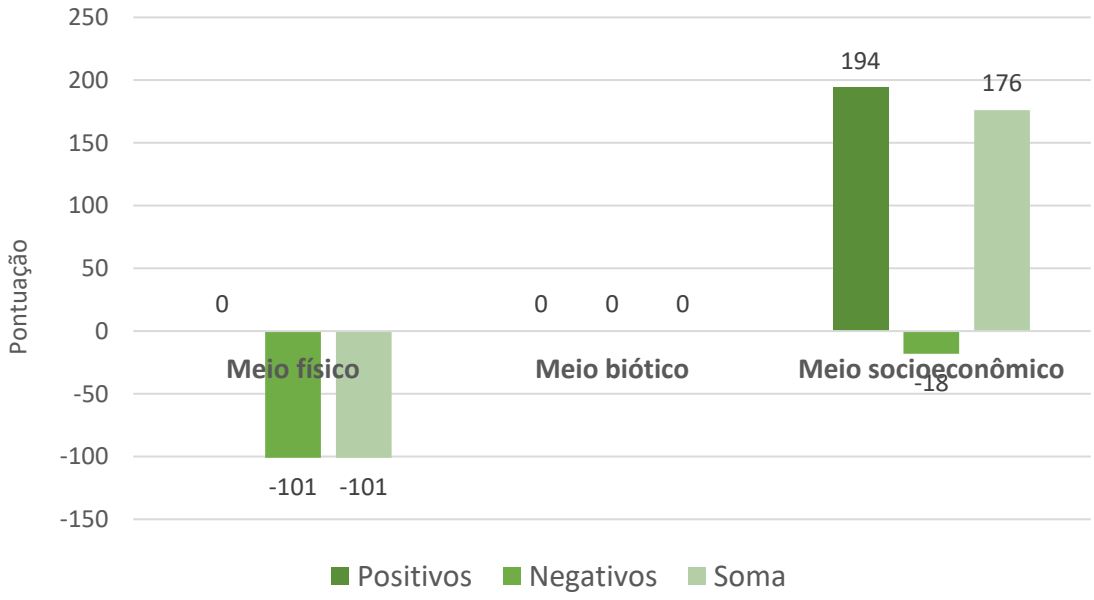
Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

De modo geral, dos principais impactos negativos apontados, destacam-se a maior possibilidade de contaminação do solo, ar e água, poluição visual e problemas de saúde, os quais devem ser acompanhados com grande atenção nesse sentido.

Já nos positivos, há contribuição para a geração de empregos, direta e indiretamente, que por sua vez contribui para a geração de renda e melhoria da qualidade de vida da população, além da geração de tributos e a valorização dos imóveis locais.

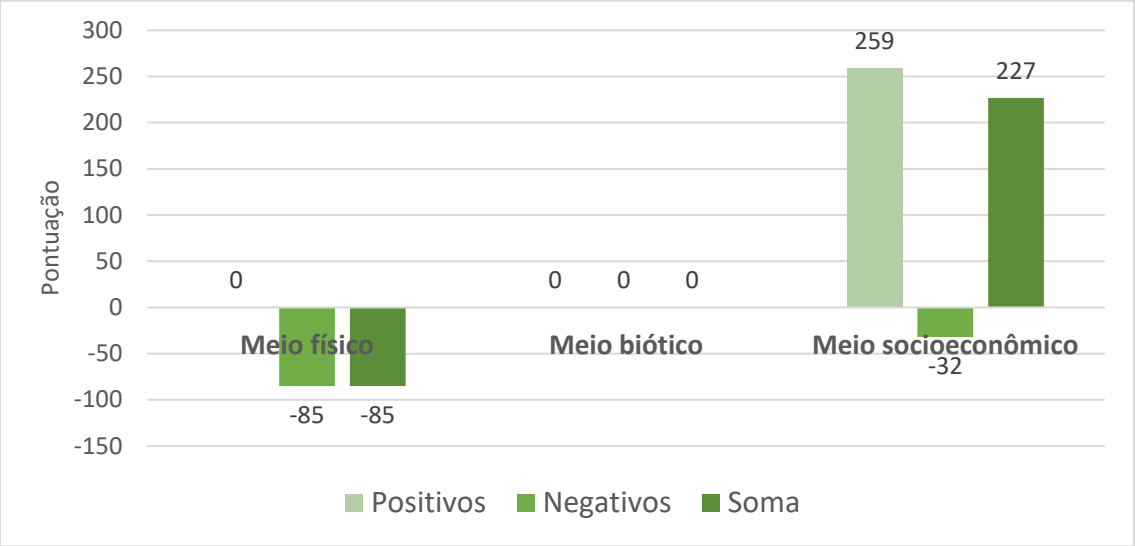
Com relação à quantificação, observa-se que, como mais usual e esperado, na fase de instalação os impactos negativos se sobressaem em relação aos positivos (Figura 43), pois é nesta etapa que ocorre a maior alteração do meio ambiente. Já quando observada a valoração na fase de operação observamos maior peso dos impactos positivos (Figura 44) causado principalmente pela mobilização da economia do município, com geração de tributos, geração de empregos, melhoria da qualidade de vida, dentre outros.

Figura 43. Valoração dos impactos de acordo com o meio afetado - fase de instalação



Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

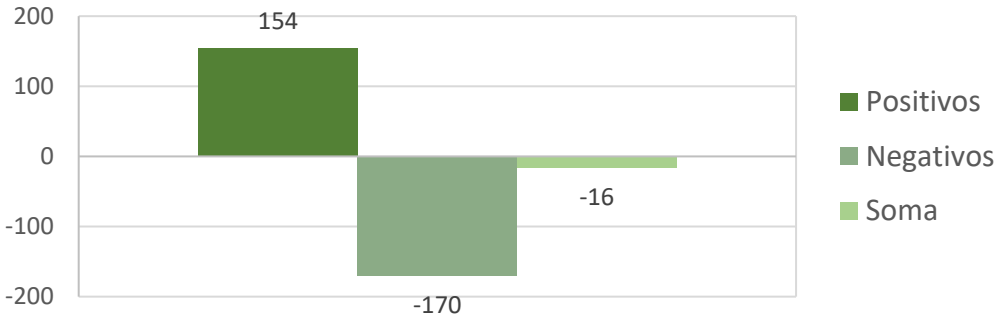
Figura 44. Valoração dos impactos de acordo com o meio afetado - fase de operação



Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

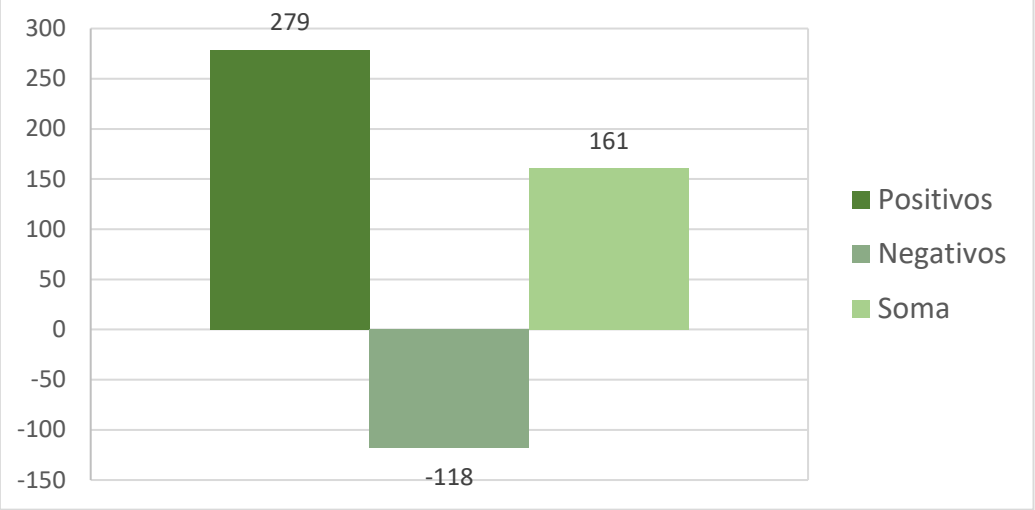
De modo geral, apesar de termos, em quantidade, mais impactos negativos do que positivos, ao serem analisados conjuntamente, com o auxílio das Matrizes de Interação, verifica-se que há um saldo positivo com relação aos impactos gerados (Figura 47).

Figura 45. Valoração dos impactos ambientais - fase de instalação



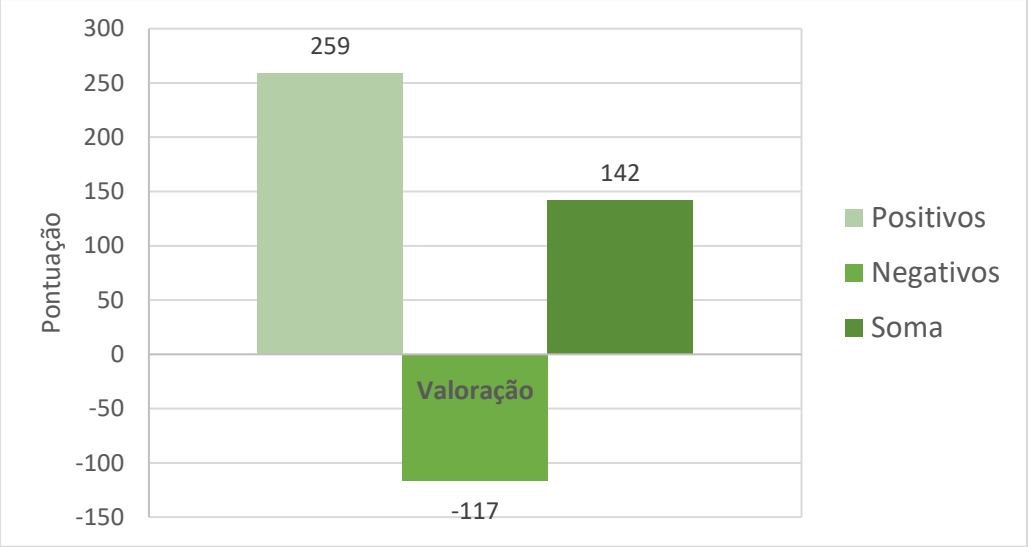
Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

Figura 46. Valoração dos impactos ambientais - operação



Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

Figura 47. Valoração dos impactos ambientais - resumo



Fonte: Ipê Consultoria Ambiental, 2025.

10 PROGRAMAS AMBIENTAIS

Nos itens anteriores do presente estudo ambiental foram descritos os impactos ambientais e, para cada um deles, as medidas recomendadas para sua mitigação, compensação ou ampliação dos efeitos, esta última no caso dos impactos positivos. As medidas recomendadas devem ser ajustadas aos Programas Ambientais, que

devem ser desenvolvidos pelo empreendedor ou por entidades contratadas ou conveniadas.

Alguns Programas de Monitoramento dos impactos causados durante a execução do empreendimento serão propostas pelo empreendedor, realizando as seguintes atividades:

(i) Programa de Conscientização Ambiental para usuários e Colaboradores

Esse programa tem o objetivo de sensibilizar os usuários e colaboradores do empreendimento quanto às questões ambientais. No primeiro caso, voltado aos usuários dos serviços do estabelecimento, o programa se dará na forma cartazes com frases de conscientização relacionadas ao gasto excessivo de água, descarte incorreto de lixo, entre outras ações. Para os responsáveis pela manutenção do empreendimento, serão realizados momentos interativos, em que serão abordados assuntos tais como a importância da minimização da geração de resíduos, o consumo sustentável de água e energia elétrica, dentre outros assuntos incluídos na temática ambiental.

(ii) Programa de Monitoramento da Execução do PGRCC e PGRS

Esse programa visará a realização do acompanhamento da evolução do sistema de gerenciamento de resíduos sólidos implantado, descritos nos Planos de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS e Resíduos da Construção Civil – PGRCC, que podem ser elaborados. Para tanto, serão elaborados relatórios de avaliação do PGRCC e do PGRS, que serão apresentados periodicamente, contendo o acompanhamento e avaliação das atividades realizadas.

11 CONCLUSÃO

Considerando que os dispositivos legais em nível municipal, estadual e federal estão sendo atendidos.

Considerando que o empreendimento será instalado no local descrito neste estudo.

Considerando que as alternativas encontradas para o saneamento básico (abastecimento de água, esgotamento sanitário, resíduos sólidos e drenagem das águas pluviais) são compatíveis com a legislação e atendem à demanda criada.

Considerando que os impactos negativos gerados na instalação e operação são mitigáveis e os positivos maximizáveis.

Considerando que os impactos ambientais elencados apresentaram saldo positivo.

Considerando que os programas ambientais propostos neste Estudo são de conhecimento dos responsáveis pela gestão e operação do empreendimento.

Considerando que a avaliação ambiental realizada por esta equipe técnica apresentou um resultado positivo, apontando para a viabilidade ambiental do empreendimento, além da possibilidade de mitigação da maioria dos impactos identificados.

A equipe responsável pelo presente Estudo Ambiental Simplificado entende não encontrar óbice para a emissão da licença ambiental requerida do empreendimento **Edifício Coutinho Hall** localizado no município de Maceió – AL.

12 BIBLIOGRAFIA

_____. **Decreto nº 5.300**, de 07 de dez. de 2004: Regulamenta a Lei nº 7.661, dispõe sobre regras de uso e ocupação da zona costeira e estabelece critérios de gestão da orla marítima. 2004.

_____. **Decreto nº 5.377**, de 23 de fev. de 2005: Aprova a Política Nacional para os Recursos do Mar - PNRM. 2005.

_____. **Lei nº 11.428**, de 22 de dez. de 2006: Dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, e dá outras providências. 2006.

_____. **Lei nº 12.651**, de 25 de mai. de 2012: Dispõe sobre o Novo Código Florestal. 2012.

_____. **Lei nº 6.766**, de 19 de dez. de 1979: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. 1979.

_____. **Lei nº 6.938**, de 31 de ago. de 1981: Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. 1981.

_____. **Lei nº 9.433**, de 08 de jan. de 1997: Institui a Política Nacional de Recursos Hídricos, cria o Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos. 1997.

_____. **Lei nº 9.605**, de 12 de fev. de 1998: Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente e dá outras providências. 1998.

_____. **Lei nº 9.985**, de 01 de jul. de 2000: Institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências. 2000.

_____. Ministério do Meio Ambiente. **Resolução CONAMA nº 001**, de 23 de jan. de 1986.

_____. Ministério do Meio Ambiente. **Resolução CONAMA nº 004**, de 18 de set. de 1985.

_____. Ministério do Meio Ambiente. **Resolução CONAMA nº 020**, de 30 de jul. de 1986.

_____. Ministério do Meio Ambiente. **Resolução CONAMA nº 237**, de 19 de dez. de 1997.

_____. **Decreto nº 06**, de 23 de janeiro de 2001: Regulamenta a outorga de direito de uso de recursos hídricos prevista na Lei nº 5.965, de 10 de novembro de 1997, que dispõe sobre a Política Estadual de Recursos Hídricos, institui o Sistema Estadual de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos e dá outras providências. 2001.

_____. **Lei nº 6.787**, de 22 de dez. de 2006: Dispõe sobre a consolidação dos procedimentos adotados quanto ao licenciamento ambiental, das infrações administrativas, e dá outras providências. 2006.

_____. **Lei nº 744**/2006: Plano Diretor de Maceió. 2006.

_____. Produto Interno Bruto dos Municípios em 2015. Nota técnica, n. 37. Maceió: SINC, 2017. Disponível em: <http://dados.al.gov.br/dataset/notas-tecnicas-pib-dos-municipios-alagoanos>. Acesso em: set. 2018.

_____. SEMARH/AL – Secretaria de Estado do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos. **Resolução CEPRAM nº 010**, de 06 de fev. de 2018.

Agência Pernambucana da Águas e Clima. **Bacia do Rio Ipanema.** Disponível em: <http://www.sirh.srh.pe.gov.br/apac/pagina.php?page_id=5&subpage_id=16> Acesso em: 23 de abril de 2021.

ALAGOAS. **Lei nº 5.965**, de 10 de nov. de 1997: Dispõe sobre a política estadual de Recursos Hídricos; institui o Sistema Estadual de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos e dá outras providências. 1997.

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: 1988.

CAMPOS NETO, OP d A.; LIMA, W. S.; CRUZ, FE Gomes. Bacia de Sergipe-Alagoas. Boletim de Geociências da PETROBRAS, v. 15, n. 2, 2007.

COELHO, Fernando Pinto et al. Contribuições conceituais para elaboração de plano de gestão em educação ambiental integrada a bacias hidrográficas urbanas: estudo de caso: bacia do rio Reginaldo, Maceió-AL. 2008.

EMBRAPA. **Neossolos flúvicos.** Disponível em: <https://www.agencia.cnptia.embrapa.br/gestor/territorio_mata_sul_pernambucana/arvore/CONT000gt7eon7k02wx7ha087apz246ynf0t.html:> Acesso em: 23 de abril de 2021.

FEIJÓ, F.J. Bacias de Sergipe e Alagoas. Boletim de Geociências da Petrobrás, No1, vol. 8, Rio de Janeiro. p. 149 - 161. 1994.

Governo de Alagoas. Dados de precipitação mensal. Disponível em:< http://dados.al.gov.br/dataset/dados-de-precipitacao-mensal/resource/16d07384-32a5-4896-926d-57c7bb6ab747> Acesso em: 04 de janeiro de 2021.

Governo de Alagoas. **Perfil Municipal de Maceió (2018).** Disponível em: < https://dados.al.gov.br/catalogo/dataset/municipio-de-maceio/resource/d6deb2f8-2505-4f24-8d79-f74adcf8ed50> Acesso em: 14 de Julho de 2021.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Demográfico 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira. Sinopse Estatística da Educação Básica 2017. Brasília: Inep, 2018. Disponível em: <http://portal.inep.gov.br/sinopses-estatisticas-da-educacao-basica>. Acesso em: out. 2018.

MENDES, Vanildo Almeida; BRITO, M. F. L.; SANTOS, C. A. Zona de cisalhamento contracional de Palmeira dos Índios. Um possível testemunho do evento Cariris Velhos na Província Borborema. **Simpósio de Geotectônica,** São Paulo, 2009.

OLIVEIRA, A. N. S.; AMORIM, C. M. F.; LEMOS, R. P. L**. As Riquezas das Áreas Protegidas no Território Alagoano.** Maceió: Instituto do Meio Ambiente, 2014.

PAULA LOPES DA SILVA, Ana. Estudos geomorfológico e sedimentológico do sistema estuarino lagunar do Roteiro-Alagoas. 2001.

SÁNCHEZ, L. H. **Avaliação de impacto ambiental**: conceitos e métodos. São Paulo: Oficina de textos, 2008.

SCHALLER, H. Revisão estratigráfica da Bacia de Sergipe/Alagoas. Boletim Técnico da Petrobras, Rio de Janeiro, v. 12, n. 1, p. 21-86, 1969.

SEMARH-AL. **Tabela de Regiões Hidrográficas de Alagoas.** Disponível em: <http://www.semarh.al.gov.br/recursos-hidricos/regioes-hidrograficas/TABELA-RH-AL.pdf> Acesso em: 23 de abril de 2021.

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-AL

ART OBRA / SERVIÇO
Nº [redacted]

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Alagoas

INICIAL

1. Responsável Técnico

PABLO LACERDA DA SILVA
Título profissional: **ENGENHEIRO SANITARISTA E AMBIENTAL**
RNP [redacted]
Registro [redacted]

2. Dados do Contrato

Contratante: **COUTINHO INCORPORACOES LTDA** CPF/CNPJ [redacted]
AVENIDA COMENDADOR GUSTAVO PAIVA Nº: **2789**
Complemento: **SALA 1213** Bairro: **MANGABEIRAS**
Cidade: **MACEIÓ** UF: **AL** CEP [redacted]

Contrato: **Não especificado** Celebrado em:
Valor: **R$ 5.000,00** Tipo de contratante: **Pessoa Juridica de Direito Privado**
Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA ENGENHEIRO MÁRIO DE GUSMÃO Nº: **S/N**
Complemento: Bairro: **PONTA VERDE**
Cidade: **MACEIÓ** UF: **AL** CEP [redacted]
Data de Início: **12/02/2025** Previsão de término: **04/02/2027** Coordenadas Geográficas: **0, 0**
Finalidade: **Ambiental** Código: **Não Especificado**
Proprietário: **COUTINHO INCORPORACOES LTDA** CPF/CNPJ [redacted]

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração	Quantidade	Unidade
77 - Planejamento > SANEAMENTO AMBIENTAL > SISTEMA DE ESGOTO/RESÍDUOS > DE SISTEMA DE ESGOTO/RESÍDUOS SÓLIDOS > #6.2.4.6 - PLANO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS	1,00	un
77 - Planejamento > MEIO AMBIENTE > DIAGNÓSTICO E CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL > DE DIAGNÓSTICO E CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL > #7.2.1.9 - IDENTIFICAÇÃO E POTENCIALIZAÇÃO DE IMPACTOS AMBIENTAIS	1,00	un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Responsável Técnico pela elaboração do Estudo Ambiental Simplificado - EAS e Plano de Gerenciamento dos Resíduos da Construção Civil - PGRCC do empreendimento Edifício Coutinho Hall, localizado no bairro da Ponta Verde, Maceió/AL.

6. Declarações

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-AL, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

SEM INDICACAO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____, _____ de _____ de _____
Local data

Documento assinado eletronicamente
com credenciais de login e senha
PABLO LACERDA DA SILVA
RNP [redacted]
Data [redacted]

[redacted]

COUTINHO INCORPORACOES LTDA [redacted]

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R$ 103,03** Registrada em: **12/02/2025** Valor pago: **R$ 103,03** Nosso Número: **8303042563**

[redacted]

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: http://crea-al.sitac.com.br/publico/, com a chave: Z63c0
Impresso em: 14/02/2025 às 08:51:00 por: , ip: 179.235.160.254