

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV/RIV –



LOCALIZAÇÃO:
GUAXUMA
MACEIÓ - AL



TIPO DE EMPREENDIMENTO:
**RESIDENCIAL
MULTIFAMILIAR**



Nº DE PAVIMENTOS:
15 PAVIMENTOS



USO PRETENDIDO:
HABITACIONAL



ANÁLISE E AVALIAÇÃO
DOS IMPACTOS
DE VIZINHANÇA



MEDIDAS ATENUANTES
E COMPENSATÓRIAS



SUSTENTABILIDADE E
RESPONSABILIDADE
URBANA



COMPATIBILIDADE COM
O USO E OCUPAÇÃO
DO SOLO



MACEIÓ - ALAGOAS
MAIO | 2025

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Mapa de localização do empreendimento.....	6
Figura 2: Áreas de influência do empreendimento.....	13
Figura 3: Distribuição espacial dos usos identificados na área de influência do empreendimento.	19

LISTA DE QUADRO

Quadro 1: População prevista	8
Quadro 2: Quadro de dependências do empreendimento.....	9
Quadro 3: Equipamentos ou serviços públicos e privados.	9
Quadro 4: Quadro de áreas do empreendimento	10
Quadro 5: Parâmetros urbanísticos do empreendimento.....	11
Quadro 6: Síntese das Medidas Atenuantes e Compensatórias propostas para os impactos identificados no presente Estudo de Impacto de Vizinhança.....	38

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO, IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE E DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA	4
1.1 Introdução do documento	4
1.2 Identificação do proponente	4
1.3 Identificação do responsável técnico	5
2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO, DA ATIVIDADE OU DA INTERVENÇÃO URBANÍSTICA	5
2.1 Identificação e descrição geral	5
2.2 Justificativa locacional, natureza e porte do empreendimento	6
2.3 Objetivos econômicos e sociais	7
2.4 Funcionamento interno do empreendimento	8
2.5 Dependências do empreendimento	9
2.6 Equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos demandados	9
2.7 Compatibilidade com a legislação urbanística e ambiental vigente	10
2.8 Enquadramento legal	11
3. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA	12
3.1 Contextualização Urbana	14
3.2 Análise físico-territorial	17
3.3 Perfil socioeconômico	20
3.4 Paisagem Cultural e Patrimônio Natural e Histórico	21
4. ANÁLISE E AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS DE VIZINHANÇA	24
4.1 Adensamento Populacional	24
4.2 Equipamentos Urbanos e Comunitários	25
4.3 Uso e Ocupação do Solo	27
4.4 Valorização Imobiliária	28
4.5 Mobilidade Urbana, Geração de Tráfego e Transporte Público	29
4.6 Conforto Ambiental, Térmico, Lumínico e Acústico	31
4.7 Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural	32
5. MEDIDAS MITIGADORAS, DE CONTROLE E COMPENSATÓRIAS	34
5.1 Medidas Relacionadas ao Meio Físico	34
5.2 Medidas Relacionadas ao Meio Antrópico	35
5.3 Medidas Relacionadas ao Conforto Ambiental e Paisagem Urbana	36
5.4 Quadro-Síntese das Medidas Atenuantes e Compensatórias	38
6. CONCLUSÕES	39
REFERÊNCIAS	41

1. INTRODUÇÃO, IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE E DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

1.1 Introdução do documento

O presente Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) foi elaborado com o objetivo de avaliar os impactos urbanísticos, ambientais e socioeconômicos decorrentes da implantação do empreendimento XXXXX, localizado no município de Maceió/AL, subsidiando a análise de sua compatibilidade com o ordenamento territorial e com a infraestrutura urbana existente.

A elaboração do estudo observou as diretrizes estabelecidas pela legislação municipal aplicável e pela Instrução Normativa EIV/RIV nº 001/2026, contemplando a caracterização do empreendimento, a delimitação das áreas de influência, o diagnóstico urbano e socioambiental, a identificação e avaliação dos impactos potenciais e a proposição de medidas mitigadoras e compensatórias.

Para a realização do estudo foram utilizados dados primários e secundários obtidos por meio de vistorias técnicas de campo, registros fotográficos, análise cartográfica, consulta à legislação urbanística vigente e informações disponibilizadas por órgãos oficiais, permitindo a caracterização da área de inserção do empreendimento e de suas áreas de influência.

A Área de Influência Direta (AID) foi delimitada em um raio de 500 metros a partir do empreendimento, enquanto a Área de Influência Indireta (AII) corresponde a um raio de 1.000 metros, conforme critérios definidos pela Instrução Normativa EIV/RIV nº 001/2026.

Os resultados obtidos indicam que o empreendimento apresenta potencial para gerar impactos relacionados à dinâmica urbana, à mobilidade, à demanda por infraestrutura e serviços públicos e à paisagem urbana, os quais foram avaliados ao longo deste estudo e acompanhados de medidas mitigadoras e de gestão voltadas à redução de seus efeitos e à adequada integração do empreendimento ao entorno urbano.

1.2 Identificação do proponente

- a)** Razão Social: SUNSET EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
- b)** CNPJ: 39.903.188/0001-13
- c)** Endereço: R JOSE MAIA GOMES, 258, JATIUCA, MACEIÓ-AL, SALA 05 CXPST 118

1.3 Identificação do responsável técnico

- a) Nome Completo: [REDACTED]
- b) CPF: [REDACTED]
- c) CREA/AL: [REDACTED]
- d) Endereço: [REDACTED]
- e) CEP: [REDACTED]
- f) Contato: [REDACTED]
- g) E-mail: [REDACTED]

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

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) tem como objetivo avaliar os impactos decorrentes da implantação do condomínio residencial vertical “SUNSET Empreendimento Imobiliário SPE Ltda”, localizado no bairro Guaxuma, analisando seus reflexos sobre a dinâmica urbana local, infraestrutura, mobilidade, paisagem urbana e serviços comunitários, bem como propor medidas mitigadoras e compensatórias conforme legislação urbanística municipal e Termo de Referência de EIV.

O empreendimento consiste na construção de um edifício residencial multifamiliar de médio porte, destinado ao uso habitacional permanente, contribuindo para a expansão urbana controlada do litoral norte do município.

2.1 Identificação e descrição geral

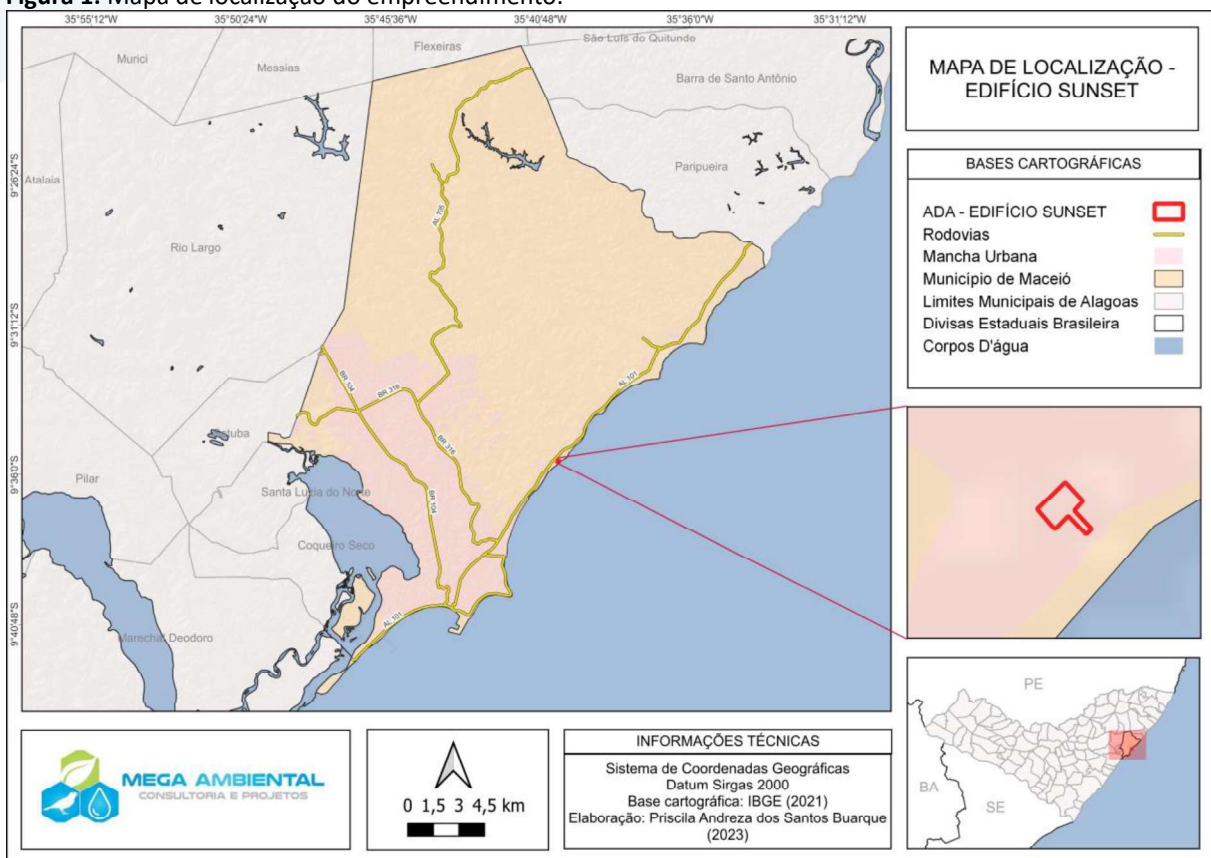
O empreendimento objeto deste Estudo de Impacto de Vizinhança corresponde ao Edifício Sunset, de responsabilidade da empresa SUNSET EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 39.903.188/0001-13, cuja atividade principal está classificada sob o CNAE 41.20-4-00 – Construção de edifícios.

O empreendimento está localizado na Rua Padre Odilon Lobo, nº 54, bairro Guaxuma, no município de Maceió/AL, nas coordenadas geográficas 9°35'33,20"S e 35°40'13,18"O. O

acesso principal ocorre pela Rua Padre Odilon Lobo, com conexão à Rua Mendonça Braga e à Rodovia AL-101 Norte, importante corredor viário da região norte do município.

O projeto será implantado em terreno com área total de 1.526,91 m², prevendo uma área construída total de 8.262,45 m², destinada à implantação de um edifício residencial multifamiliar vertical. A localização do empreendimento insere-se em área urbana caracterizada pela expansão do uso residencial, apresentando integração com a infraestrutura urbana existente e proximidade com importantes eixos de mobilidade e serviços da região.

Figura 1: Mapa de localização do empreendimento.



2.2 Justificativa locacional, natureza e porte do empreendimento

O empreendimento possui natureza residencial multifamiliar vertical, sendo destinado exclusivamente à habitação permanente, sem previsão de instalação de atividades comerciais ou de prestação de serviços abertos ao público externo. O projeto contempla unidades habitacionais autônomas, áreas comuns de convivência, estacionamento privativo, portaria e infraestrutura de apoio aos futuros moradores.

A escolha da área para implantação do empreendimento fundamenta-se nas características urbanísticas do bairro Guaxuma, localizado na região litorânea norte de Maceió, que vem apresentando processo contínuo de expansão e consolidação urbana, com predominância de empreendimentos residenciais, disponibilidade de infraestrutura básica e acesso facilitado por importantes vias de circulação, como a Rodovia AL-101 Norte e a Rua Mendonça Braga.

A localização também se mostra adequada em razão da existência de redes de abastecimento de água, energia elétrica, drenagem urbana, coleta de resíduos sólidos e demais serviços urbanos necessários ao atendimento da demanda gerada pelo empreendimento. Além disso, a região apresenta tendência de valorização imobiliária e compatibilidade com o padrão de ocupação predominante do entorno.

Quanto ao porte, o empreendimento é classificado como de médio porte, sendo composto por uma torre residencial com 15 pavimentos, 72 unidades habitacionais, 27 vagas de estacionamento, área total construída de 8.262,45 m² e população estimada de aproximadamente 216 moradores, inserindo-se no contexto de adensamento urbano previsto para a região.

2.3 Objetivos econômicos e sociais

O empreendimento tem por objetivo ampliar a oferta de unidades habitacionais na região norte do município de Maceió, contribuindo para o desenvolvimento do setor imobiliário local e para o atendimento da demanda habitacional decorrente do processo de expansão urbana observado no bairro Guaxuma.

Sob o aspecto econômico, o empreendimento contribui para a geração de empregos diretos e indiretos durante as fases de implantação e operação, além de promover a movimentação da cadeia produtiva da construção civil e o incremento da arrecadação tributária municipal.

Sob o aspecto social, busca proporcionar moradias em área dotada de infraestrutura urbana e serviços públicos, promovendo a ocupação ordenada do solo urbano e a valorização da região em conformidade com as diretrizes de desenvolvimento urbano do município.

2.4 Funcionamento interno do empreendimento

O empreendimento destina-se exclusivamente ao uso residencial multifamiliar permanente, não possuindo atividades comerciais, industriais ou de prestação de serviços abertas ao público externo.

Sua operação ocorrerá por meio de administração condominial responsável pela gestão das áreas comuns, manutenção predial, limpeza, conservação das instalações e controle de acesso. O acesso ao condomínio será realizado por meio de portaria com sistema de identificação e monitoramento, permitindo a entrada de moradores, visitantes, fornecedores e prestadores de serviço devidamente autorizados.

As áreas comuns serão destinadas exclusivamente ao uso dos moradores e seus convidados, observadas as normas internas de utilização estabelecidas pelo condomínio. O empreendimento contará ainda com equipe operacional composta por aproximadamente 8 funcionários, distribuídos entre atividades de portaria, limpeza, conservação e manutenção predial.

Considerando sua natureza estritamente residencial, não se prevê atendimento regular ao público externo, restringindo-se a circulação de pessoas aos moradores, visitantes autorizados, fornecedores e prestadores de serviço necessários à operação e manutenção do condomínio.

2.4.1 População prevista

Quadro 1: População prevista

Categoria	Quantidade estimada
Moradores (população fixa)	216
Funcionários (população fixa)	8
Visitantes (população flutuante)	20
Prestadores de serviço (população flutuante)	10
Fornecedores (população flutuante)	2
Total estimado	256

2.5 Dependências do empreendimento

O empreendimento será composto por uma torre residencial multifamiliar vertical, distribuída em 16 pavimentos, sendo 01 subsolo, 01 pavimento pilotis, 01 pavimento garagem, 12 pavimentos tipo e 01 pavimento rooftop.

As unidades habitacionais encontram-se distribuídas em três tipologias distintas, totalizando 72 apartamentos.

Quadro 2: Quadro de dependências do empreendimento.

Dependência/Ambiente	Uso	Quantidade
Apartamentos Tipo A	Residencial	24 unidades
Apartamentos Tipo B	Residencial	36 unidades
Apartamentos Tipo C	Residencial	12 unidades
Portaria	Controle de acesso e segurança	01
Subsolo	Apoio operacional e infraestrutura	01
Pavimento garagem	Estacionamento de veículos	01
Rooftop	Área comum de convivência e contemplação	01
Circulações verticais (escadas e elevadores)	Acesso interno	Conforme projeto
Circulações horizontais	Acesso interno	Conforme projeto

2.6 Equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos demandados

Considerando a natureza residencial do empreendimento e a população estimada de aproximadamente 216 moradores, foram identificados os principais equipamentos urbanos, comunitários e serviços públicos potencialmente demandados durante sua operação.

Quadro 3: Equipamentos ou serviços públicos e privados.

Equipamento/Serviço	Demanda Prevista	Atendimento na região
Sistema viário local	Incremento discreto do fluxo de veículos e pedestres	Atendido pela malha viária existente

Abastecimento de água	Demanda adicional para consumo residencial	Atendimento pela rede pública
Esgotamento sanitário	Incremento da geração de efluentes domésticos	Atendimento pela infraestrutura existente
Energia elétrica	Aumento da demanda residencial	Atendimento pela rede de distribuição existente
Coleta de resíduos sólidos	Ampliação da geração de resíduos domiciliares	Atendimento pela coleta pública regular
Transporte público	Possível aumento da utilização do transporte coletivo	Existência de linhas de transporte na região
Equipamentos de saúde	Possível incremento indireto da demanda	Presença da USF Guaxuma e da Unidade de Saúde Lourença de Carvalho (Riacho Doce)
Equipamentos educacionais	Possível incremento indireto da demanda	Presença de escola estadual, escola particular e escola de idiomas
Comércio e serviços	Utilização pelos futuros moradores	Presença de supermercado, farmácia, loja de móveis e demais estabelecimentos locais
Equipamentos comunitários e religiosos	Utilização pelos moradores	Existência de igrejas e espaços comunitários na região

2.7 Compatibilidade com a legislação urbanística e ambiental vigente

Quadro 4: Quadro de áreas do empreendimento

Descrição	Área (m ²)
Área do terreno	1.526,91
Área construída total	8.262,45

Área de estacionamento	27 vagas
Área permeável (estimada)	Conforme projeto
Área total edificada	8.262,45

2.8 Enquadramento legal

A compatibilidade urbanística do empreendimento foi verificada com base na legislação vigente aplicável ao Município de Maceió, observando-se os instrumentos normativos federais e municipais relacionados ao ordenamento territorial e ao licenciamento urbanístico.

No âmbito federal, o empreendimento observa os princípios e diretrizes estabelecidos pela Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), especialmente aqueles relacionados à função social da propriedade urbana, ao desenvolvimento sustentável e ao adequado ordenamento do uso do solo urbano.

No âmbito municipal, a análise considera o Plano Diretor do Município de Maceió (Lei Municipal nº 5.486/2005), o Código de Urbanismo e Edificações de Maceió (Lei Municipal nº 5.593/2007) e as diretrizes estabelecidas pela Instrução Normativa EIV/RIV IPLAM nº 001/2026.

Adicionalmente, registra-se que o empreendimento possui aprovação urbanística emitida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente – SEDET, por meio do Alvará de Licença nº 124/2023, vinculado ao Processo nº 3100.75794/2019, o qual aprovou a implantação de empreendimento residencial multifamiliar com 72 unidades habitacionais.

Quadro 5: Parâmetros urbanísticos do empreendimento.

Parâmetro	Empreendimento
Classificação	Residencial
Tipo de imóvel	Prédio residencial multifamiliar
Área do terreno	1.524,00 m ²
Número de pavimentos	16
Número de unidades habitacionais	72
Taxa de ocupação	32,17%

Coeficiente de aproveitamento	3,25
Área total da construção	9.888,57 m ²
Área de construção equivalente	8.262,45 m ²

Dessa forma, verifica-se que o empreendimento foi objeto de análise e aprovação urbanística pelos órgãos municipais competentes, apresentando compatibilidade com os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao imóvel e observando as exigências legais vigentes para sua implantação.

3. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

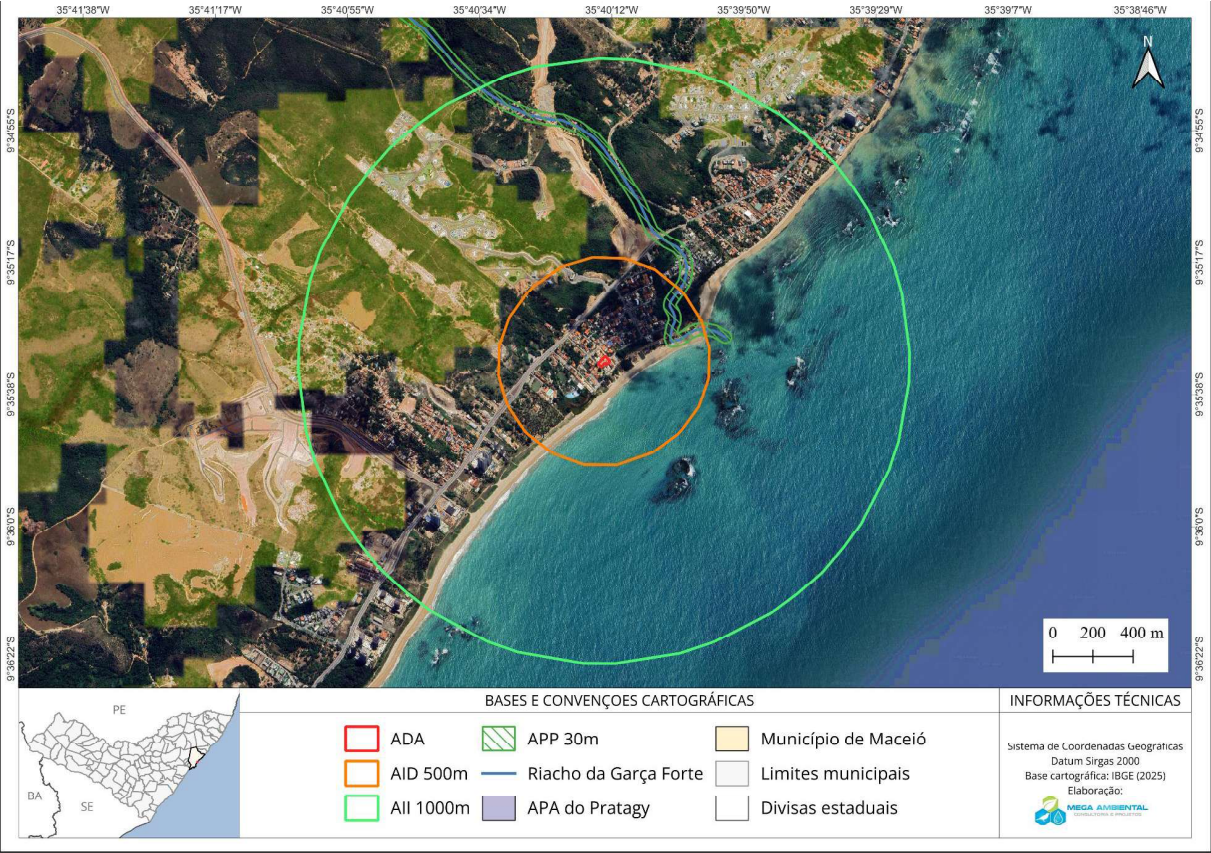
A área de influência do empreendimento corresponde ao espaço territorial passível de percepção dos impactos decorrentes da implantação e operação do condomínio residencial multifamiliar vertical “Sunset Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.”, localizado no bairro Guaxuma, em Maceió.

A delimitação das áreas de influência foi realizada conforme os critérios estabelecidos na Instrução Normativa EIV/RIV nº 001/2026 do IPLAM.

A Área de Influência Direta (AID) corresponde ao raio de 500 metros a partir do empreendimento, abrangendo os espaços urbanos sujeitos aos efeitos mais imediatos decorrentes de sua implantação e operação, especialmente no que se refere à mobilidade, infraestrutura urbana, paisagem, uso e ocupação do solo e demanda por equipamentos públicos.

A Área de Influência Indireta (AII) corresponde ao raio de 1.000 metros a partir do empreendimento, abrangendo a área potencialmente sujeita aos impactos indiretos decorrentes da implantação e operação do empreendimento, incluindo aspectos relacionados à dinâmica urbana, circulação viária, serviços públicos e valorização imobiliária.

Figura 2: Áreas de influência do empreendimento.



3.1 Contextualização Urbana

O empreendimento está localizado no bairro de Guaxuma, situado no Litoral Norte do município de Maceió, região que nas últimas décadas vem passando por intenso processo de transformação urbana, caracterizado pela expansão da malha urbana e pela crescente valorização imobiliária associada às suas características paisagísticas e ambientais.

Historicamente, a ocupação da região esteve vinculada a usos residenciais de baixa densidade, atividades de lazer e veraneio, além de pequenos estabelecimentos comerciais e de serviços voltados ao atendimento da população local. Entretanto, a partir dos anos 2000, em decorrência da ampliação da infraestrutura urbana, da melhoria dos acessos viários e da crescente valorização da faixa costeira do município, observou-se o direcionamento do processo de expansão urbana de Maceió para o Litoral Norte.

Nesse contexto, o bairro de Guaxuma passou a apresentar crescente interesse por parte do setor imobiliário, resultando na implantação de empreendimentos residenciais multifamiliares verticais e condomínios de padrão médio e alto, modificando gradativamente a dinâmica de uso e ocupação do solo local. Tal processo ocorre em função da atratividade paisagística da região, da proximidade com a orla marítima e da disponibilidade de áreas ainda passíveis de ocupação urbana.

Atualmente, a área de influência do empreendimento apresenta ocupação predominantemente residencial, coexistindo com pousadas, hotéis, restaurantes, estabelecimentos comerciais, serviços diversos e novos empreendimentos imobiliários em fase de implantação ou construção. Observa-se também a presença de remanescentes de vegetação de Mata Atlântica e áreas ambientalmente relevantes, conferindo ao bairro características urbanas e ambientais que demandam especial atenção no planejamento territorial.

Do ponto de vista cultural e paisagístico, Guaxuma mantém forte relação com a identidade litorânea de Maceió, caracterizada pela valorização do ambiente costeiro, das atividades recreativas associadas à praia e do turismo. Paralelamente, verifica-se um processo contínuo de adensamento urbano e verticalização, refletindo as transformações recentes observadas em diversos bairros do Litoral Norte da capital alagoana.

A inserção do empreendimento ocorre, portanto, em área já submetida a processo de consolidação urbana, compatível com a dinâmica de expansão residencial observada no bairro, contribuindo para o adensamento habitacional previsto para a região

3.1.1 Identificação das Normas Jurídicas Incidentes

A análise da área de influência e do empreendimento foi realizada com base na legislação urbanística e ambiental vigente nas esferas federal, estadual e municipal, considerando os instrumentos normativos aplicáveis ao ordenamento territorial, à proteção ambiental e ao desenvolvimento urbano do Município de Maceió.

No âmbito federal, destacam-se a Constituição Federal de 1988, que estabelece o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e a função social da propriedade urbana; a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana; a Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal), que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa e das Áreas de Preservação Permanente (APPs); e a Lei Federal nº 6.938/1981, que institui a Política Nacional do Meio Ambiente.

No âmbito estadual, aplicam-se as normas ambientais do Estado de Alagoas relacionadas ao licenciamento ambiental, proteção dos recursos naturais e gestão territorial, observadas pelos órgãos competentes durante os processos de regularização e controle ambiental dos empreendimentos.

Na esfera municipal, destacam-se o Plano Diretor de Maceió, instituído pela Lei Municipal nº 5.486/2005, instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do município; o Código de Urbanismo e Edificações de Maceió, instituído pela Lei Municipal nº 5.593/2007, que estabelece os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano; e a Instrução Normativa EIV/RIV IPLAM nº 001/2026, que regulamenta a elaboração dos Estudos de Impacto de Vizinhança no município.

Além dos instrumentos normativos gerais, verifica-se a incidência de normas de proteção ambiental em razão da proximidade da área de influência com remanescentes de vegetação nativa de Mata Atlântica e com a Área de Proteção Ambiental (APA) do Pratagy, situada a aproximadamente 2 km do empreendimento. Dessa forma, eventuais intervenções

urbanísticas devem observar também a legislação ambiental aplicável aos ecossistemas protegidos e às áreas sujeitas a restrições ambientais.

A observância do conjunto dessas normas assegura que a análise dos impactos urbanísticos e ambientais do empreendimento seja realizada em conformidade com os instrumentos legais atualmente vigentes, garantindo a compatibilidade entre o projeto proposto, o ordenamento territorial municipal e a proteção dos recursos ambientais existentes na área de influência.

3.1.2 Planos, Programas e Projetos Governamentais

A área de influência do empreendimento está inserida em uma região que vem recebendo investimentos públicos voltados à expansão urbana, melhoria da mobilidade e ampliação da infraestrutura urbana do Litoral Norte de Maceió. Tais ações contribuem para a consolidação da ocupação urbana da região e influenciam diretamente a dinâmica de uso e ocupação do solo observada no bairro de Guaxuma.

Dentre os principais projetos e intervenções governamentais identificados, destaca-se a duplicação da Rodovia AL-101 Norte, importante corredor viário que interliga os bairros do Litoral Norte à área central de Maceió. A obra teve como objetivo melhorar a fluidez do tráfego, ampliar a capacidade viária e proporcionar melhores condições de mobilidade para moradores, visitantes e empreendimentos instalados na região.

Outro empreendimento de relevante impacto urbano foi a implantação da Avenida Rota do Mar (Ecovia Norte), que estabeleceu uma nova ligação entre a parte alta da cidade e o Litoral Norte, contribuindo para a integração territorial, redução dos tempos de deslocamento e fortalecimento do processo de expansão urbana da região.

Também foram identificados investimentos públicos recentes relacionados à modernização da infraestrutura urbana local, incluindo a ampliação e substituição do sistema de iluminação pública por tecnologia LED ao longo da AL-101 Norte e vias adjacentes, promovendo melhorias nas condições de segurança, mobilidade e valorização urbana.

No âmbito do planejamento territorial, a região encontra-se inserida na área de abrangência das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Maceió (Lei Municipal nº 5.486/2005), instrumento que orienta o desenvolvimento urbano municipal e estabelece

diretrizes para o uso e ocupação do solo, mobilidade urbana, infraestrutura e proteção ambiental.

Destaca-se ainda a existência de ações e políticas públicas voltadas à preservação ambiental dos ecossistemas costeiros e dos remanescentes de Mata Atlântica existentes no Litoral Norte, especialmente em razão da proximidade da Área de Proteção Ambiental (APA) do Pratagy e de outros fragmentos vegetacionais presentes na área de influência do empreendimento.

Dessa forma, verifica-se que a área de influência do empreendimento está inserida em um contexto de expansão urbana planejada, associado à implantação de infraestrutura pública e à valorização imobiliária da região, fatores que contribuem para a consolidação do processo de ocupação urbana observado no bairro de Guaxuma.

3.2 Análise físico-territorial

A área de estudo encontra-se inserida na faixa litorânea norte do município de Maceió, apresentando relevo suavemente ondulado, com cotas altimétricas variando entre as áreas mais elevadas do interior do bairro e a planície costeira próxima ao litoral. A análise altimétrica demonstra a inexistência de restrições topográficas significativas para a implantação do empreendimento.

Em razão da localização litorânea do empreendimento, os ventos predominantes são provenientes do quadrante leste/sudeste, característica comum ao litoral de Maceió.

A incidência solar ocorre predominantemente no sentido leste-oeste, sendo observadas condições favoráveis de ventilação natural decorrentes da proximidade com o oceano Atlântico.

A área dispõe de infraestrutura urbana consolidada, sendo atendida por rede de energia elétrica, iluminação pública, sistema de abastecimento de água, coleta de resíduos sólidos e vias de acesso pavimentadas.

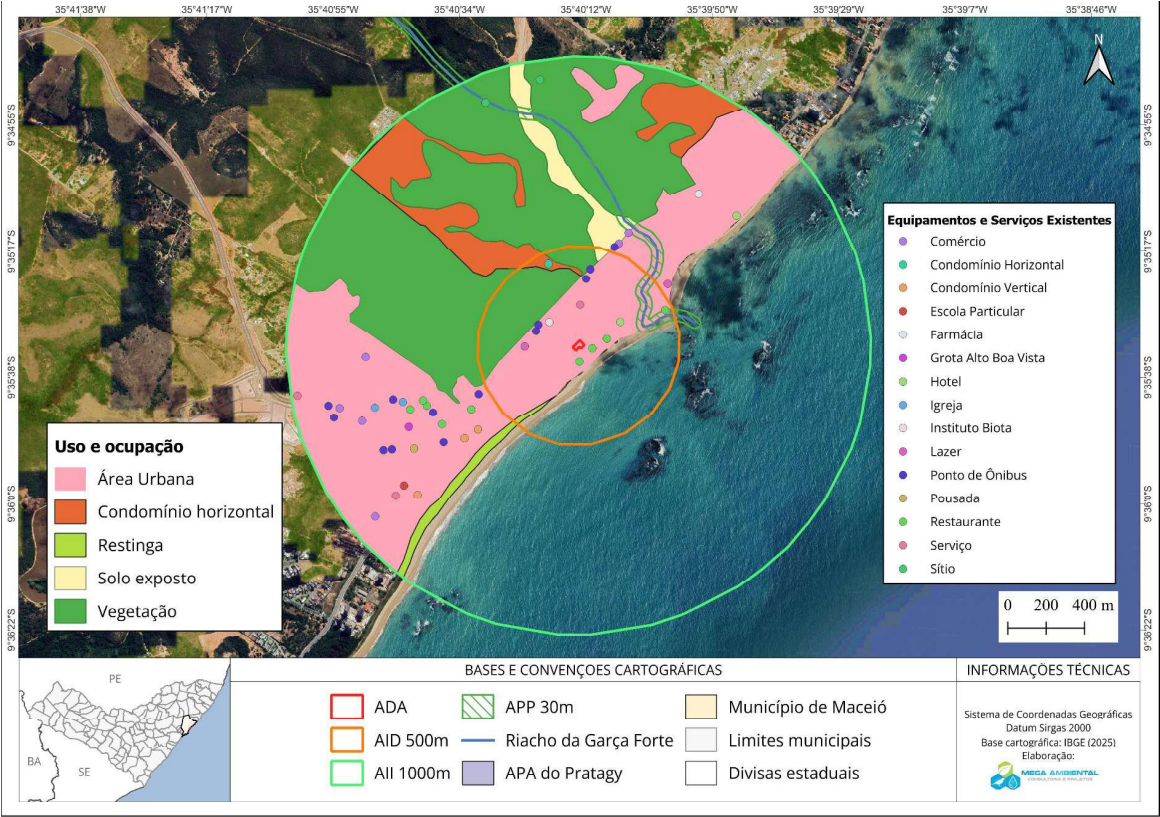
A mobilidade urbana é garantida pela AL-101 Norte e pelas vias locais, além da existência de linhas regulares de transporte coletivo com pontos de parada distribuídos ao longo da área de influência.

O levantamento de uso e ocupação do solo identificou predomínio de áreas urbanizadas e empreendimentos residenciais ao longo da faixa litorânea, coexistindo com

fragmentos de vegetação, áreas de restinga, solo exposto e áreas em processo de ocupação.

Observa-se a presença de condomínios horizontais e verticais, estabelecimentos comerciais, serviços, equipamentos institucionais e atividades voltadas ao turismo e lazer.

Figura 3: Distribuição espacial dos usos identificados na área de influência do empreendimento.



3.3 Perfil socioeconômico

3.3.1 População

O bairro de Guaxuma possui população residente consolidada e apresentou expressivo crescimento urbano nas últimas décadas, impulsionado pela expansão da ocupação residencial e pelo desenvolvimento imobiliário do Litoral Norte de Maceió. Segundo dados do Censo Demográfico 2010, o bairro possuía 2.481 habitantes distribuídos em área aproximada de 4,91 km².

Estudos recentes apontam que Guaxuma integra uma das áreas de maior expansão urbana do município, com significativo incremento de empreendimentos residenciais verticais e horizontais, atraindo novos moradores e ampliando a demanda por infraestrutura urbana e serviços públicos.

3.3.2 Habitação

A ocupação predominante caracteriza-se por residências unifamiliares, condomínios fechados, loteamentos e empreendimentos multifamiliares verticais em expansão. O bairro vem passando por processo de adensamento urbano associado à valorização imobiliária do litoral norte de Maceió, resultando em transformação gradual do padrão de ocupação do solo.

3.3.3 Saúde

A população residente é atendida por equipamentos de saúde localizados na área de influência do empreendimento, destacando-se a Unidade de Saúde da Família Guaxuma e a Unidade de Saúde Lourença de Carvalho, em Riacho Doce, além de clínicas e serviços de saúde existentes em bairros adjacentes.

3.3.4 Educação

A área de influência conta com oferta de ensino público e privado, incluindo escolas estaduais, escolas particulares e cursos de idiomas, atendendo à população local e dos bairros vizinhos.

3.3.5 Trabalho e Renda

A dinâmica econômica local está fortemente associada aos setores de comércio, serviços, turismo, construção civil e mercado imobiliário. O crescimento dos empreendimentos residenciais e turísticos tem contribuído para a geração de empregos diretos e indiretos e para a valorização econômica da região.

3.4 Paisagem Cultural e Patrimônio Natural e Histórico

3.4.1 Caracterização Ambiental do Terreno

O terreno destinado à implantação do empreendimento localiza-se no bairro de Guaxuma, inserido na região do Litoral Norte do município de Maceió, área caracterizada pela presença de remanescentes de vegetação de Mata Atlântica, formações associadas aos tabuleiros costeiros e ambientes litorâneos.

No entorno do empreendimento observam-se áreas urbanizadas consolidadas, empreendimentos residenciais, lotes em processo de ocupação e fragmentos de vegetação nativa distribuídos de forma descontínua. A paisagem local apresenta forte influência da dinâmica de expansão urbana observada na região de Guaxuma, especialmente em decorrência da valorização imobiliária da faixa litorânea.

Durante a caracterização ambiental verificou-se a existência de cobertura vegetal em áreas do entorno imediato do empreendimento, composta principalmente por vegetação secundária e remanescentes de vegetação nativa, não sendo identificada, na área diretamente ocupada pelo empreendimento, vegetação de porte significativo capaz de descaracterizar a ocupação urbana já existente.

3.4.2 Supressão Vegetal

Considerando que o empreendimento já se encontra aprovado por meio do Alvará de Licença nº 124/2023 e que o presente estudo possui caráter urbanístico, não foram identificadas informações técnicas indicando necessidade atual de supressão vegetal adicional para implantação do empreendimento.

3.4.3 Espécies Arbóreas e Destinação de Material Lenhoso

Não foram disponibilizadas informações técnicas referentes à supressão de indivíduos arbóreos, inventário florestal ou destinação de material lenhoso.

Dessa forma, este item não se aplica ao presente estudo, sem prejuízo das exigências eventualmente estabelecidas pelos órgãos ambientais competentes em processos específicos de licenciamento.

3.4.4 Restrições Ambientais no Entorno

A análise espacial realizada para as áreas de influência identificou a presença de importantes elementos de restrição ambiental na região do empreendimento.

Destaca-se a proximidade da Área de Proteção Ambiental (APA) do Pratagy, unidade de conservação de uso sustentável situada no litoral norte de Maceió, cuja área protegida integra parcialmente a Área de Influência Indireta (AII) do empreendimento.

Também foram identificados remanescentes de vegetação nativa associados ao bioma Mata Atlântica distribuídos tanto na Área de Influência Direta (AID) quanto na Área de Influência Indireta (AII), compondo importantes elementos para manutenção da biodiversidade local e da conectividade ecológica regional.

Adicionalmente, verifica-se a existência de Área de Preservação Permanente (APP) associada ao Riacho da Garça Forte, conforme estabelecido pela Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal), devendo ser observadas as restrições legais aplicáveis à proteção dos recursos hídricos e da vegetação ciliar.

As restrições ambientais identificadas encontram-se representadas em mapa georreferenciado específico.

3.4.5 Corpos Hídricos

No contexto das áreas de influência do empreendimento destaca-se a presença do Riacho da Garça Forte, curso hídrico localizado na porção norte da Área de Influência Direta (AID), estendendo-se também pela Área de Influência Indireta (AI).

O referido curso d'água constitui importante elemento da drenagem natural local, contribuindo para a manutenção do equilíbrio hidrológico da região e para a preservação dos ecossistemas associados.

Em decorrência de sua existência, devem ser observadas as faixas de proteção definidas pela legislação ambiental vigente, especialmente as Áreas de Preservação Permanente (APPs) previstas no Código Florestal.

A localização do corpo hídrico e de sua respectiva faixa de proteção encontra-se apresentada em mapa georreferenciado integrante deste estudo.

3.4.6 Bens Tombados ou Protegidos

Até a presente etapa do estudo não foram identificados bens tombados ou protegidos de natureza histórica, arquitetônica, arqueológica ou cultural incidentes diretamente sobre a área do empreendimento ou em suas áreas de influência.

Quanto aos elementos protegidos de natureza ambiental, destaca-se a proximidade da Área de Proteção Ambiental (APA) do Pratagy, bem como a presença de remanescentes de vegetação nativa e áreas de preservação permanente associadas ao Riacho da Garça Forte, os quais constituem importantes componentes da paisagem natural da região.

4. ANÁLISE E AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS DE VIZINHANÇA

A análise dos impactos de vizinhança tem por objetivo identificar, caracterizar e avaliar os efeitos positivos e negativos decorrentes da implantação e operação do empreendimento residencial multifamiliar, considerando as áreas de influência direta e indireta definidas neste estudo. A avaliação foi realizada de forma qualitativa, considerando as características do empreendimento, a infraestrutura urbana existente, as condições ambientais da área de inserção e as diretrizes estabelecidas pela legislação urbanística municipal.

4.1 Adensamento Populacional

A implantação do empreendimento resultará na inserção de aproximadamente 216 novos moradores na área de influência direta, promovendo aumento da densidade populacional local.

4.1.1 Alteração da dinâmica social da vizinhança

A chegada de novos moradores poderá promover alterações na dinâmica social existente, ampliando a circulação de pessoas e a utilização dos espaços urbanos.

- Impacto: Positivo e permanente.

4.1.2 Mudança no perfil demográfico local

O empreendimento poderá contribuir para alterações graduais na composição demográfica da área, especialmente em função da atração de novos moradores com perfil socioeconômico compatível com o padrão construtivo do empreendimento.

- Impacto: Baixa magnitude.

4.1.3 Transformação da imagem e identidade do bairro

A consolidação de novos empreendimentos verticais reforça o processo de transformação urbana atualmente observado em Guaxuma, alterando gradualmente a percepção visual e funcional da região.

- Impacto: Moderado e permanente.

4.1.4 Aumento do número de pessoas que habitarão ou frequentarão a área

O empreendimento ampliará a população residente e a circulação diária de visitantes, prestadores de serviços e trabalhadores.

- Impacto: Moderado.

4.1.5 Geração de empregos diretos e indiretos

Durante a fase de implantação serão gerados empregos temporários na construção civil. Na fase operacional poderão ser gerados postos de trabalho permanentes relacionados à administração condominial, manutenção, limpeza e segurança.

- Impacto: Positivo.

4.2 Equipamentos Urbanos e Comunitários

4.2.1 Aumento da impermeabilização do solo

A ocupação do lote acarretará redução da infiltração natural das águas pluviais e aumento do escoamento superficial.

- Impacto: Negativo de magnitude média.

4.2.2 Aumento do consumo de energia elétrica

A ocupação das unidades residenciais resultará em incremento da demanda energética local.

- Impacto: Baixo.

4.2.3 Aumento do consumo de água

A operação do empreendimento elevará a demanda por abastecimento de água.

- Impacto: Baixo a moderado.

4.2.4 Geração de efluentes sanitários

A ocupação das unidades habitacionais resultará na geração de efluentes domésticos, devendo estes ser adequadamente destinados ao sistema de esgotamento sanitário existente.

- Impacto: Moderado.

4.2.5 Aumento da geração de resíduos sólidos urbanos

A ocupação do empreendimento ampliará a geração de resíduos domiciliares.

- Impacto: Moderado.

4.2.6 Aumento da demanda por ensino público

O crescimento populacional poderá gerar demanda adicional por vagas na rede pública de ensino.

- Impacto: Baixo.

4.2.7 Aumento da demanda por saúde pública

O aumento da população residente poderá refletir em maior utilização das unidades de saúde existentes.

- Impacto: Baixo.

4.2.8 Aumento da demanda por segurança pública

O incremento populacional poderá gerar aumento da demanda por serviços de segurança urbana.

- Impacto: Baixo.

4.2.9 Aumento da demanda por áreas verdes e lazer público

A ampliação da população residente poderá aumentar a utilização dos espaços públicos de lazer existentes na região.

- Impacto: Baixo.

4.3 Uso e Ocupação do Solo

4.3.1 Compatibilidade urbanística

O empreendimento apresenta compatibilidade com os parâmetros urbanísticos aplicáveis à área, respeitando zoneamento, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e gabarito permitidos.

- Impacto: Positivo.

4.3.2 Verticalização e relação com o entorno

A implantação de edificação vertical altera a configuração urbana local, porém ocorre em área que já apresenta tendência de verticalização.

- Impacto: Moderado.

4.3.3 Fragmentação ou homogeneização funcional do território

Não são previstos conflitos significativos de uso, uma vez que o empreendimento possui natureza residencial compatível com a ocupação predominante da região.

- Impacto: Baixo.

4.4 Valorização Imobiliária

4.4.1 Valorização dos imóveis do entorno

A implantação do empreendimento tende a contribuir para a valorização imobiliária da área de influência direta.

- Impacto: Positivo e permanente.

4.4.2 Elevação dos valores imobiliários

O aumento da atratividade da região poderá influenciar a elevação gradual dos preços dos imóveis e terrenos.

- Impacto: Moderado.

4.4.3 Potencial processo de gentrificação

Embora não sejam observados processos de remoção direta de moradores, o aumento gradual dos valores imobiliários pode contribuir para mudanças socioeconômicas futuras no bairro.

- Impacto: Baixo a moderado.

4.4.4 Desvalorização de imóveis do entorno

Não são previstos impactos de desvalorização imobiliária decorrentes da implantação do empreendimento.

- Impacto: Inexistente.

4.5 Mobilidade Urbana, Geração de Tráfego e Transporte Público

4.5.1 Aumento do tráfego de veículos

A operação do empreendimento resultará em incremento do fluxo veicular local.

- Impacto: Moderado.

4.5.2 Demanda por estacionamento

O empreendimento dispõe de vagas privativas compatíveis com sua ocupação, reduzindo impactos sobre o estacionamento público.

- Impacto: Baixo.

4.5.3 Aumento da demanda por transporte coletivo

O incremento populacional poderá ampliar a utilização do transporte público disponível.

- Impacto: Baixo.

4.5.4 Condições de acessibilidade

A implantação deverá observar as normas de acessibilidade universal e adequação dos passeios públicos.

- Impacto: Positivo.

4.5.5 Malha cicloviária

A região apresenta limitações quanto à infraestrutura cicloviária, situação não diretamente relacionada ao empreendimento.

- Impacto: Inexistente.

4.5.6 Pavimentação viária

O empreendimento encontra-se inserido em área atendida por vias pavimentadas.

- Impacto: Inexistente.

4.6 Conforto Ambiental, Térmico, Lumínico e Acústico

4.6.1 Poluição atmosférica

Durante a implantação ocorrerá geração temporária de poeira e emissões associadas às atividades construtivas.

- Impacto: Temporário.

4.6.2 Ruídos provenientes da obra

A movimentação de equipamentos e veículos gerará aumento temporário dos níveis de ruído.

- Impacto: Moderado.

4.6.3 Ruídos decorrentes da ocupação

Após a ocupação, poderão ocorrer ruídos associados às atividades cotidianas dos moradores.

- Impacto: Baixo.

4.6.4 Reflexos luminosos

Não são previstos impactos significativos decorrentes de reflexos luminosos das fachadas.

- Impacto: Baixo.

4.6.5 Geração de ilhas de calor

O aumento de superfícies impermeabilizadas poderá contribuir pontualmente para a elevação da temperatura local.

- Impacto: Baixo.

4.6.6 Alteração da iluminação natural

A altura da edificação poderá ocasionar sombreamento parcial em imóveis vizinhos.

- Impacto: Moderado.

4.6.7 Alteração da ventilação

A implantação poderá modificar parcialmente a circulação natural dos ventos no entorno imediato.

- Impacto: Moderado.

4.7 Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

4.7.1 Obstrução de paisagens visíveis

A edificação promoverá alteração dos cones visuais existentes em função de sua altura.

- Impacto: Moderado.

4.7.2 Ocupação de área de valor paisagístico

O empreendimento está inserido em região costeira dotada de relevante valor paisagístico.

- Impacto: Moderado.

4.7.3 Pressão sobre áreas ambientalmente sensíveis

A proximidade do Riacho Garça Torta e de sua Área de Preservação Permanente exige observância das restrições ambientais aplicáveis.

- Impacto: Baixo.

4.7.4 Patrimônio cultural e histórico

Não foram identificados bens tombados ou protegidos diretamente afetados pelo empreendimento.

- Impacto: Inexistente.

4.7.5 Sombreamento de praias, corpos hídricos e áreas verdes

Não são previstos impactos significativos sobre praias, corpos hídricos ou áreas verdes públicas.

- Impacto: Baixo.

4.7.6 Descaracterização da paisagem urbana

A inserção da edificação altera a composição visual local, porém acompanha a tendência de verticalização observada na região.

- Impacto: Moderado e permanente.

5. MEDIDAS MITIGADORAS, DE CONTROLE E COMPENSATÓRIAS

As medidas atenuantes e compensatórias apresentadas neste estudo foram definidas com o objetivo de prevenir, minimizar, controlar ou compensar os impactos de vizinhança identificados para as fases de implantação e operação do empreendimento.

A proposição das medidas considerou a natureza dos impactos, sua magnitude, duração, abrangência espacial e a viabilidade técnica de implementação, buscando garantir a adequada inserção urbana do empreendimento e a preservação das condições ambientais e socioeconômicas da área de influência.

As medidas apresentadas concentram-se principalmente nos aspectos relacionados à drenagem urbana, mobilidade, geração de resíduos, conforto ambiental, paisagem urbana e demanda sobre a infraestrutura pública, visando assegurar que os impactos negativos sejam reduzidos a níveis aceitáveis e que os impactos positivos sejam potencializados.

5.1 Medidas Relacionadas ao Meio Físico

5.1.1 Controle da Impermeabilização do Solo e Drenagem Urbana

Para minimizar os impactos decorrentes do aumento das áreas impermeabilizadas, o empreendimento deverá manter as áreas permeáveis previstas em projeto e implantar sistema de drenagem pluvial compatível com a área ocupada, permitindo o adequado direcionamento das águas pluviais e reduzindo o escoamento superficial.

5.1.2 Controle do Consumo de Água e Energia

Serão adotadas soluções voltadas ao uso racional dos recursos naturais, incluindo dispositivos economizadores de água, manutenção preventiva das instalações hidráulicas e elétricas e incentivo ao consumo consciente pelos futuros usuários do empreendimento.

5.1.3 Gestão de Efluentes Sanitários

Os efluentes sanitários gerados pelo empreendimento deverão receber destinação adequada por meio do sistema de esgotamento sanitário disponível ou solução individual devidamente aprovada pelos órgãos competentes, evitando riscos de contaminação ambiental.

5.1.4 Gestão de Resíduos Sólidos

Durante a fase de implantação será executado Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), contemplando segregação, armazenamento temporário e destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados. Na fase de operação, deverá ser disponibilizada estrutura adequada para acondicionamento e coleta dos resíduos domiciliares.

5.2 Medidas Relacionadas ao Meio Antrópico

5.2.1 Controle do Tráfego e Segurança Viária

Durante as obras deverão ser adotadas medidas de sinalização temporária, controle de acesso de veículos pesados e planejamento logístico para carga e descarga de materiais, visando minimizar interferências na circulação local.

5.2.2 Compatibilização Urbanística

O empreendimento deverá manter conformidade com os parâmetros urbanísticos municipais referentes a gabarito, afastamentos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e acessibilidade, garantindo integração adequada ao tecido urbano existente.

5.2.3 Apoio à Infraestrutura Urbana Existente

A demanda adicional gerada pelo empreendimento sobre os serviços públicos urbanos deverá ser absorvida pela infraestrutura existente, observando-se as condições de abastecimento de água, energia elétrica, coleta de resíduos e demais serviços urbanos disponíveis na região.

5.3 Medidas Relacionadas ao Conforto Ambiental e Paisagem Urbana

5.3.1 Controle de Ruídos e Emissões Atmosféricas

Durante a implantação deverão ser adotadas medidas de controle de poeira, incluindo umidificação de áreas expostas e cobertura de cargas transportadas. Os equipamentos utilizados deverão permanecer em condições adequadas de manutenção para minimizar emissões sonoras e atmosféricas.

5.3.2 Arborização e Paisagismo

Será promovida a implantação e manutenção do paisagismo interno do empreendimento, contribuindo para a melhoria do conforto térmico, da qualidade visual da área e da integração paisagística com o entorno.

5.3.3 Preservação da Qualidade Paisagística

A implantação do empreendimento deverá observar soluções arquitetônicas compatíveis com a paisagem urbana local, minimizando impactos visuais e favorecendo a integração com o processo de ocupação já existente na região de Guaxuma.

5.4 Quadro-Síntese das Medidas Atenuantes e Compensatórias

Quadro 6: Síntese das Medidas Atenuantes e Compensatórias propostas para os impactos identificados no presente Estudo de Impacto de Vizinhança.

QUADRO SÍNTESE DE MEDIDAS COMPENSATORIAS E ATENUANTES							
Impacto	Fase	Meio	Medida	Classificação	Prazo	Custo	Resultado
Adensamento populacional:							
Alteração da dinâmica social da vizinhança	Operação	Antrópico	Integração do empreendimento ao tecido urbano existente	Atenuante	Permanente	Não aplicável	Convivência harmoniosa entre moradores novos e antigos
Mudança no perfil demográfico local	Operação	Antrópico	Não se aplica	Inexistente/Não significativa	-	-	Sem alteração relevante da estrutura demográfica local
Transformações da imagem e identidade do bairro	Operação	Antrópico	Tratamento arquitetônico compatível com o entorno	Atenuante	Curto prazo	Projeto arquitetônico	Integração visual ao bairro
Aumento do número de pessoas que habitarão ou frequentarão a área	Operação	Antrópico	Compatibilização com infraestrutura existente	Atenuante	Permanente	Não aplicável	Absorção da demanda
Geração de empregos diretos e indiretos	Implantação e Operação	Antrópico	Priorização de contratação local	Compensatória	Implantação	Conforme obra	Incremento econômico local
Equipamentos urbanos e comunitários:							
Impacto	Fase	Meio	Medida	Classificação	Prazo	Custo	Resultado
Aumento da impermeabilização do solo	Operação	Físico	Sistema de drenagem e áreas permeáveis	Atenuante	Curto prazo	Conforme projeto	Redução do escoamento superficial
Aumento do consumo de energia elétrica	Operação	Antrópico	Equipamentos eficientes e iluminação LED	Atenuante	Permanente	Baixo	Uso racional de energia
Aumento do consumo de água	Operação	Antrópico	Dispositivos economizadores	Atenuante	Permanente	Baixo	Redução do consumo per capita
Geração de efluentes sanitários	Operação	Físico	Ligação à rede pública ou sistema aprovado	Atenuante	Permanente	Conforme projeto	Tratamento adequado dos efluentes
Aumento da geração de resíduos sólidos	Operação	Antrópico	Coleta seletiva e gerenciamento interno	Atenuante	Permanente	Baixo	Destinação adequada
Aumento da demanda por ensino público	Operação	Antrópico	Não aplicável	Inexistente ou baixa relevância	-	-	Sem impacto significativo
Aumento da demanda por saúde pública	Operação	Antrópico	Integração à infraestrutura existente	Atenuante	Médio prazo	Não aplicável	Impacto absorvível
Aumento da demanda por segurança pública	Operação	Antrópico	Vigilância privada e ocupação permanente	Atenuante	Permanente	Condomínio	Aumento da vigilância natural
Aumento da demanda por áreas verdes públicas	Operação	Antrópico	Paisagismo e áreas de lazer internas	Atenuante	Permanente	Projeto paisagístico	Redução da pressão sobre áreas públicas
Uso e ocupação do solo:							
Impacto	Fase	Meio	Medida	Classificação	Prazo	Custo	Resultado
Verticalização incompatível com o entorno	Inexistente	Antrópico	Não aplicável	Inexistente	-	-	Região já apresenta tendência de verticalização
Fragmentação ou homogeneização funcional do território	Inexistente	Antrópico	Não aplicável	Inexistente	-	-	Manutenção do uso residencial predominante
Valorização imobiliária:							
Impacto	Fase	Meio	Medida	Classificação	Prazo	Custo	Resultado
Elevação significativa dos valores imobiliários	Operação	Antrópico	Não aplicável	Impacto Positivo	Permanente	-	Valorização urbana
Gentrificação e expulsão de comunidades locais	Inexistente	Antrópico	Não aplicável	Inexistente	-	-	Sem evidências de deslocamento populacional
Desvalorização de imóveis no entorno	Inexistente	Antrópico	Não aplicável	Inexistente	-	-	Não prevista
Valorização de imóveis no entorno	Operação	Antrópico	Não aplicável	Impacto Positivo	Permanente	-	Incremento do mercado imobiliário
Mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público							
Impacto	Fase	Meio	Medida	Classificação	Prazo	Custo	Resultado
Aumento do tráfego de veículos	Operação	Antrópico	Organização dos acessos e vagas internas	Atenuante	Permanente	Projeto viário	Manutenção da fluidez
Aumento da demanda por estacionamento público	Operação	Antrópico	Oferta de vagas internas compatíveis	Atenuante	Permanente	Integrado ao projeto	Redução da ocupação das vias

6. CONCLUSÕES

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) teve como objetivo identificar, caracterizar e avaliar os impactos decorrentes da implantação e operação de um empreendimento residencial multifamiliar vertical localizado no bairro de Guaxuma, município de Maceió/AL.

A análise realizada permitiu verificar que o empreendimento é compatível com o uso e ocupação do solo previstos para a área, inserindo-se em uma região que vem apresentando processo gradual de consolidação urbana e verticalização. Os impactos identificados concentram-se principalmente sobre aspectos relacionados ao adensamento populacional, demanda por infraestrutura urbana, mobilidade, conforto ambiental e alterações na paisagem urbana.

Entre os principais impactos positivos identificados destacam-se a geração de empregos diretos e indiretos durante a fase de implantação, a ocupação formal e ordenada do solo urbano, o fortalecimento da dinâmica econômica local, a valorização imobiliária do entorno e a ampliação da oferta habitacional na região.

Os impactos negativos observados referem-se, principalmente, ao aumento da demanda por serviços públicos, ao incremento do fluxo de veículos, à ampliação da impermeabilização do solo, à geração de resíduos sólidos, à emissão temporária de ruídos e poeiras durante as obras, bem como às alterações visuais decorrentes da inserção de edificação vertical na paisagem local.

A avaliação técnica indica que os impactos negativos identificados apresentam, em sua maioria, baixa ou média magnitude, caráter localizado e potencial de mitigação mediante a adoção das medidas atenuantes propostas neste estudo. Não foram identificados impactos de elevada magnitude capazes de inviabilizar a implantação do empreendimento ou comprometer significativamente a qualidade de vida da população residente nas áreas de influência.

As medidas atenuantes e compensatórias propostas mostram-se adequadas, suficientes e compatíveis com os impactos identificados, contemplando ações voltadas ao controle de resíduos, drenagem urbana, organização do tráfego, mitigação de ruídos e emissões atmosféricas, preservação da paisagem urbana e atendimento às exigências legais e normativas aplicáveis.

Dessa forma, conclui-se que a implantação e operação do empreendimento são ambiental e urbanisticamente viáveis sob a ótica dos impactos de vizinhança, desde que sejam integralmente observadas as medidas de controle, mitigação e compensação previstas neste estudo, bem como as condicionantes eventualmente estabelecidas pelos órgãos competentes no processo de licenciamento.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana.

BRASIL. Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA. Resolução nº 001, de 23 de janeiro de 1986. Dispõe sobre critérios básicos e diretrizes gerais para o Estudo de Impacto Ambiental (EIA/RIMA).

BRASIL. Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA. Resolução nº 237, de 19 de dezembro de 1997. Dispõe sobre procedimentos e critérios do licenciamento ambiental.

MACEIÓ. Lei Municipal nº 5.486, de 30 de dezembro de 2005. Institui o Plano Diretor do Município de Maceió.

MACEIÓ. Lei Complementar nº 74, de 2005. Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Maceió (LOUOS).

MACEIÓ. Lei Complementar nº 205, de 2012. Dispõe sobre vagas de estacionamento e áreas especiais no Município de Maceió.

MACEIÓ. Lei Municipal nº 5.593, de 08 de fevereiro de 2007. Código de Urbanismo e Edificações do Município de Maceió, que estabelece diretrizes relativas ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. NBR 9050: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. Rio de Janeiro, 2020.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. NBR 15575: Edificações habitacionais – Desempenho. Rio de Janeiro, 2013.



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

CREA-AL

ART OBRA / SERVIÇO
Nº AL20260526930

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Alagoas

INICIAL

1. Responsável Técnico

ALAN MAIO FERNANDES MELO DE OLIVEIRA

Título profissional: **ENGENHEIRO SANITARISTA E AMBIENTAL**

RNP: [REDACTED]

Registro: [REDACTED]

Empresa contratada: **MEGA ENGENHARIA AMBIENTAL LTDA**

Registro: [REDACTED]

2. Dados do Contrato

Contratante: **SUNSET EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**

CPF/CNPJ: [REDACTED]

Complemento: [REDACTED]

Bairro: **JATIÚCA**

Cidade: **MACEIÓ**

UF: **AL**

CEP: [REDACTED]

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em:

Valor: **R\$ 1.000,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA PADRE ODILON LÔBO

Nº: **54**

Complemento:

Bairro: **GUAXUMA**

Cidade: **MACEIÓ**

UF: **AL**

CEP: **57038770**

Data de Início: **27/02/2026**

Previsão de término: **27/02/2029**

Coordenadas Geográficas: **0, 0**

Finalidade: **Ambiental**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **SUNSET EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**

CPF/CNPJ: **39.903.188/0001-13**

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

Quantidade

Unidade

40 - Estudo > 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 pelo Estudo de Impacto de Vizinhaça do empreendimento SUNSET EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, CNPJ: 39.903.188/0001-13, referente a obra localizada na Rua Padre Odilon Lobo, nº 54, bairro Guaxuma, 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

SEAGRA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____, _____ de _____ de _____
 Local data



Documento assinado eletronicamente
 com credenciais de login e senha

ALAN MAIO FERNANDES MELO DE OLIVEIRA

RNP: [REDACTED]

Data: 02/03/2026 09:15:47

ALAN MAIO FERNANDES MELO DE OLIVEIRA - CPF: [REDACTED]

SUNSET EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA - CNPJ:
39.903.188/0001-13

9. Informações

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

10. Valor

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-al.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 8aB9Y
 Impresso em: 02/03/2026 às 09:15:47 por: , ip: 177.37.133.243





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

CREA-AL

ART OBRA / SERVIÇO
Nº AL20260526930

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Alagoas

INICIAL

Valor da ART: **R\$ 108,39**

Registrada em: **27/02/2026**

Valor pago: **R\$ 108,40**

Nosso Número: **8303458582**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-al.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 8aB9Y
Impresso em: 02/03/2026 às 09:15:47 por: , ip: 177.37.133.243

www.crea-al.org.br
Tel: (82) 2123-0866

crea-al@crea-al.org.br
Fax:



CREA-AL
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Alagoas



Este documento foi assinado eletronicamente através do portal de assinaturas do gov.br.



Utilize este QR Code para autenticar a validade deste documento de forma rápida e segura. A autenticidade deste documento também pode ser conferida através do site <https://autentica2.maceio.al.gov.br/AutenticaDocumento>, informando o código de autenticação localizado logo abaixo.

Autenticação: 44b851addea8e4f83dfa0770ee918d5f0fe585bc26db1562fff1f774fc268550S001

Assinatura Eletrônica:



Documento assinado
eletronicamente por RENAN
FERREIRA PINHEIRO, CPF
08258743430 em 03/06/2026

RENAN FERREIRA PINHEIRO