

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA EIV

Requerente: NUNES & OLIVEIRA HOLDING ADM. DE IMOVEIS LTDA
CNPJ: 56.137.782/0001-60

Local do empreendimento: AVENIDA JOSÉ ANANIAS DE AGUIAR

Bairro: SÃO GERALDO

Setor: Oeste

Inscrição Municipal: 3.C4.02.154.1100.001

Elaborador: Danilo Antônio Carvalho

CRBIO4: 30.407-4D

Araxá, dezembro 2025

Rua Marechal Floriano 1097

Fone (34) 98869-5859

E-mail: danilobiologo@hotmail.com

Introdução

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento de planejamento urbano instituído pela Lei 10.257/2001, denominada Estatuto da Cidade, pela qual todos os municípios brasileiros obrigam-se a regulamentá-lo em lei específica, determinando quais empreendimentos são passíveis do estudo, a fim de desobrigar aqueles cujo impacto é praticamente nulo ou pouco significativo.

O Estatuto da Cidade, visando corrigir distorções do crescimento urbano, prevê como um de seus instrumentos o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), cuja regulamentação é obrigatória para todos os municípios brasileiros. Conforme preconiza o Estatuto da Cidades, em seus artigos 36 e 37:

No Art. 36. da Lei, definirá que os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana 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.

✓ Objetivos do trabalho

O presente documento tem como objetivo divulgar as informações e possibilitar uma análise mais detalhada sobre a construção de empreendimento hoteleiro no local descrito do imóvel, de forma que esses dados possam auxiliar na instrução do processo de Aprovação de Projeto junto a Secretaria de Obras do Município de Araxá.

O empreendimento esta localizado nas coordenadas: 19° 35' 12,02"S e 46° 57' 12,32"W, mostrados na Figura 1 do mapa de localização do terreno.

O edifício terá como finalidade a atividade de Hotelaria, este setor, já é uma vocação muito presente na cidade de Araxá, principalmente pelos grandes eventos que a cidade constantemente recebe, além do grande fluxo de visitantes, empresários, representantes comerciais dentre outros. A análise realizada neste trabalho, possibilitou a identificação dos

impactos associados à localização e permanência do empreendimento; bem como o planejamento para a minimização desses impactos com a adoção de medidas mitigadoras que se adequadas caso se fizessem necessárias.

Para análise da influência do empreendimento junto a comunidade e circunvizinhança foram analisados dados da área de influência direta e indireta do empreendimento realizando uma avaliação sobre a interferência que a realização da obra e instalação do empreendimento podem ter para a comunidade e seu entorno.



Fig. 1

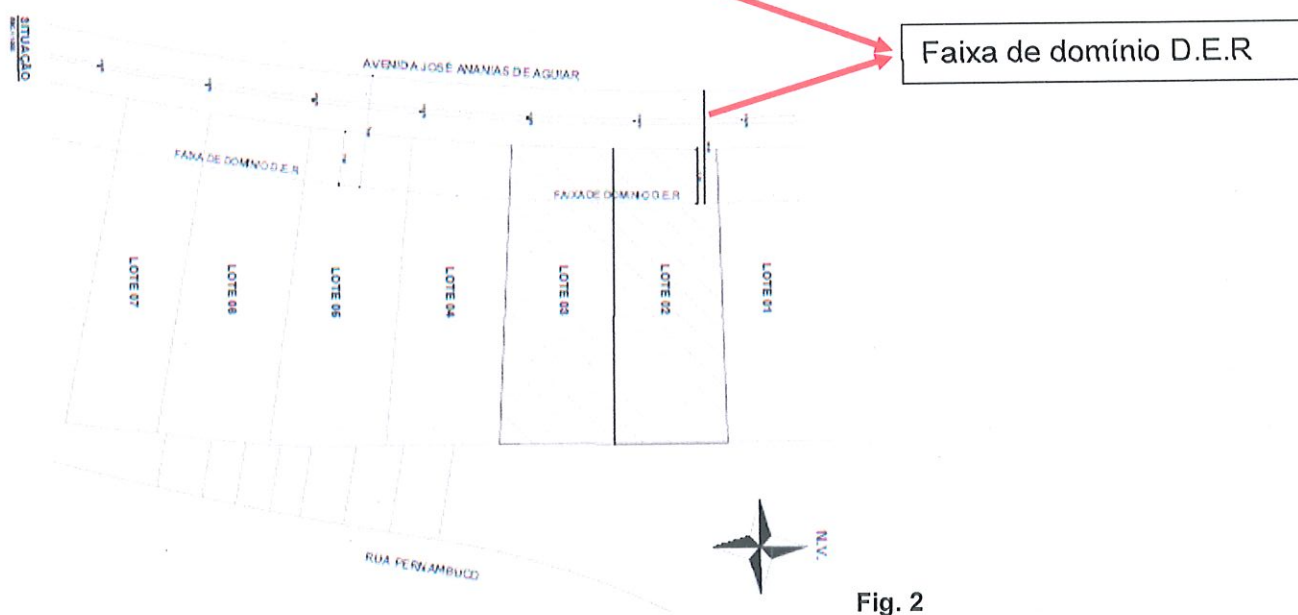


Fig. 2

Em destaque (Fig. 01-02), mostrando a imagem área do imóvel. Em destaque (verde) imagem satélite demonstrando a área de 17,5m de **faixa de domínio do D.E.R**

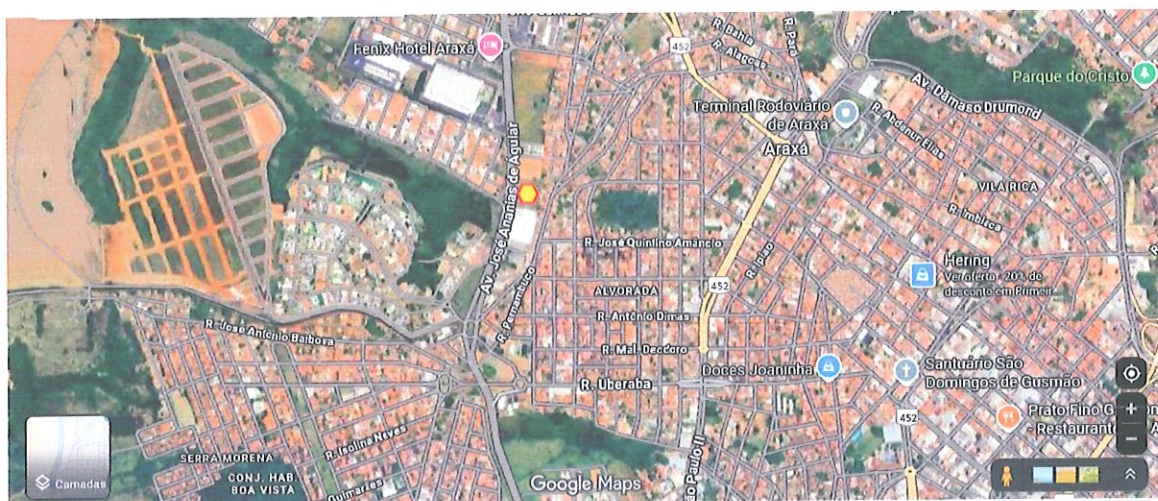


Fig. 3 - Imagem demonstrando a posição do imóvel entre os bairros do entorno – 🏠



Imagens mostrando local do imóvel onde será construído o empreendimento

✓ Contexto histórico e turístico de Araxá

Araxá se destaca pelo turismo histórico-termal, com o Grande Hotel e Termas, fontes de águas minerais e o Complexo do Barreiro, além de atrações como o Parque do Cristo, Mirante, Museu Calmon Barreto, e o icônico local da Árvore dos Enforcados. Enquanto sua população (cerca de 111 mil habitantes em 2022) é impulsionada pela economia diversificada, destacando-se na mineração (nióbio, terras raras) e agricultura, além de uma crescente qualidade de vida e inovação, com reconhecimento em rankings nacionais de saúde e sustentabilidade

✓ Características do empreendimento

Atualmente o imóvel possui uma área total de 6.875,68 m² com uma área a ser construída de 3.769,06 m². Conforme o plano diretor do município, e de acordo com a Lei nº 4.292/2003 – Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Araxá a área caracteriza-se com o setor comercial estando em uma área nobre para esse tipo de atividade, estando Av. José Ananias de Aguiar, na altura do bairro São Geraldo, sendo local de fácil acesso para as rodovias 262 e 451. Essas rodovias dão acesso a importantes cidades como a capital mineira Belo Horizonte e outras como Uberlândia, Uberaba e demais outras cidades como Perdizes, Santa Juliana que são grandes polos industriais e também da agricultura da região. Neste contexto a Av. Jose Ananias de Aguiar é um entroncamento de acesso a essas rodovias, sendo que a construção do imóvel deverá respeitar a faixa de domínio do D.E.R de 17,5m. conforme demonstrado na figura 1.

Desta forma como já foi pontuado, o empreendimento deverá atender uma demanda crescente no município de empreendimentos nesse setor de hospedagem.

A construção do imóvel atende as normativas técnicas de construção e as devidas normas da secretaria de Urbanismo, sendo que da mesma forma as atividades e empreendimentos construídos e que são desenvolvidos no imóvel.



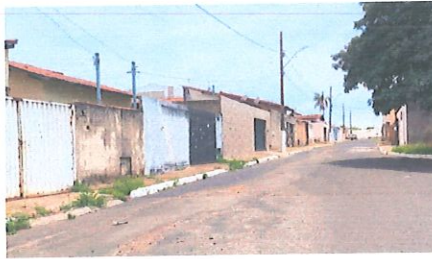
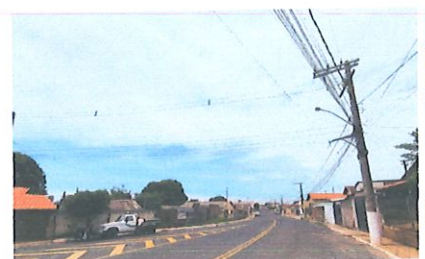
Fig. 4 – Em destaque (azul) projeção da área de construção do empreendimento.

- Área indiretamente afetada - AIA

O empreendimento possui no seu entorno principalmente áreas residenciais, caracterizadas pelo bairro Alvorada.

Destaca-se que no bairro São Geraldo, local do empreendimento, além da área residencial dois importantes centro educacionais de Araxá a Faculdade UNIARAXÁ e o CEFET Campus Araxá ambos com diversos cursos de graduação de ensino superior. Essa área está a superior a 300m. de raio do empreendimento e, foi aqui definida nesse estudo como **área indiretamente afetada - AIA**. No bairro já existe um importante hotel da cidade de Araxá o Fenix, o que mostra que na região já é dotada de outro empreendimento do mesmo setor a que se pretende este projeto.





Imagens mostrando o entorno da AIA, mostrando as residências, praça e vias de acesso do bairro.

Historicamente o bairro foi marcado pela forte cultura de costureiras e alfaiates, desta forma o santo protetor da categoria foi escolhido para batizar o local o que deu nome ao bairro São Geraldo. Além disso, o bairro também é conhecido pelo tradicional futebol amador, sendo um reduto de tradição e esporte. Nos últimos anos as vias bairro receberam

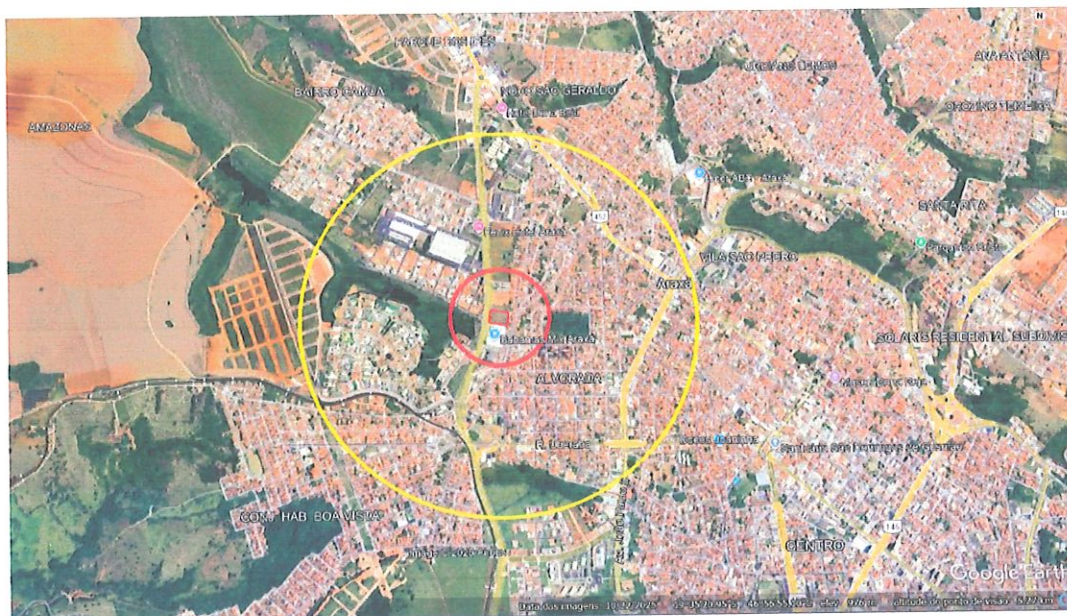
recapeamento asfáltico pela prefeitura, melhorando a sinalização e a infraestrutura local. E conforme o último censo de 2022, é uma área urbana com alta densidade de edificações, e de população da cidade de Araxá. Em resumo, o bairro São Geraldo é um bairro com raízes culturais profundas ligadas ao trabalho manual e ao esporte, que busca modernizar sua infraestrutura urbana.

✓ Área diretamente afetada - ADA

Dois condomínios residenciais de alto padrão o Quintas do Lago e o condomínio Riviera do Lago, além disso o condomínio vertical Solarium estão dentro da área que pode ser considerada como entorno do empreendimento.

Outros importantes empreendimento agora no setor de comercial e serviços e no setor de transporte estão no entorno do local do futuro hotel. Começamos com o primeiro deles, a transportadora MADER Transportes, dedicada no transporte rodoviário de cargas; o segundo é o supermercado atacadista e varejista Bahamas Mix e por último sendo deles um dos maiores e importantes centros de distribuição de uma das mais importantes redes varejista de eletrodomésticos e eletrônicos de Minas Gerais, o Centro de Distribuição e Apoio **CDA – Zema**, que está também localizado na Av. Jose Ananias de Aguiar, todas essas empresas localizadas a aproximadamente 300metros do raio do empreendimento do futuro hotel.

E essa área de 300m. de raio, foi aqui definida nesse estudo como **área diretamente afetada - ADA**.



Em destaque mostrando em vermelho a ADA, e em amarelo a AIA.



Áreas residenciais de condomínios



Empresas do entorno - ADA

✓ Dados do HOTEL: durante a construção

Previsão do número de operários durante as obras: 35

Horário de trabalho: 8h/dia

✓ Dados do HOTEL: durante a operação

Previsão número de funcionários: 15

Previsão número de pessoas que frequentarão local: em média 2.500/mês

Horário de trabalho: 24hs /dia

A atividade hoteleira tem influência regional pois poderá atender clientes e hospedes vindos de várias regiões do Brasil e outros países.

A atividade a que se pretende de hotelaria, também irá trazer aspectos positivos para a cidade, pois será mais uma opção para atender a crescente demanda de visitantes, representantes comerciais que necessitam de mais opções de hospedagem além das que já existem em Araxá.

O tipo de empreendimento por suas próprias características tem como função primordial oferecer aos clientes conforto, qualidade de atendimento e tranquilidade desde a sua entrada até sua saída da área do empreendimento.

Desta forma, aspectos relacionados como um ótimo acesso e fácil estacionamento, evitando a interferência e transtorno na demanda de serviços de trânsito e transporte público. Priorizar o respeito individual e coletivo quanto ao controle da emissão de ruídos, o incremento de aspectos de beleza cênica e melhorias da qualidade até mesmo a

perspectiva da paisagem local, tudo isso para garantir ao cliente durante a sua estadia, a melhor forma para passarem os dias em que estiverem hospedados no empreendimento.

✓ **Análise sobre os impactos diretos do empreendimento**

➤ Impactos sobre a cobertura vegetal

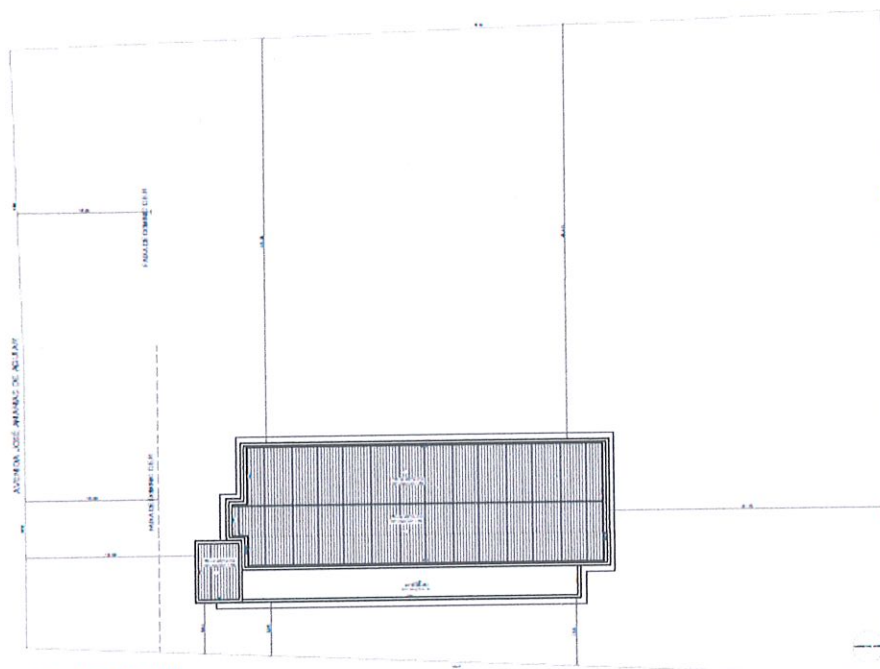
A região onde está o imóvel é consolidada e inserida em área urbana estruturada e que já a alguns anos tem passado por um importante avanço urbanístico. Já a muitos anos o bairro e outros no entorno foram ocupados e nos terrenos construídos residências, condomínios e diversas empresas, desta forma na área, não há presença de remanescentes de vegetação florestal ou campestre daquela região.

Tal vegetação restringe-se atualmente reduzida a alguns agrupamentos florestais secundários fortemente descaracterizados por interferências antrópicas.

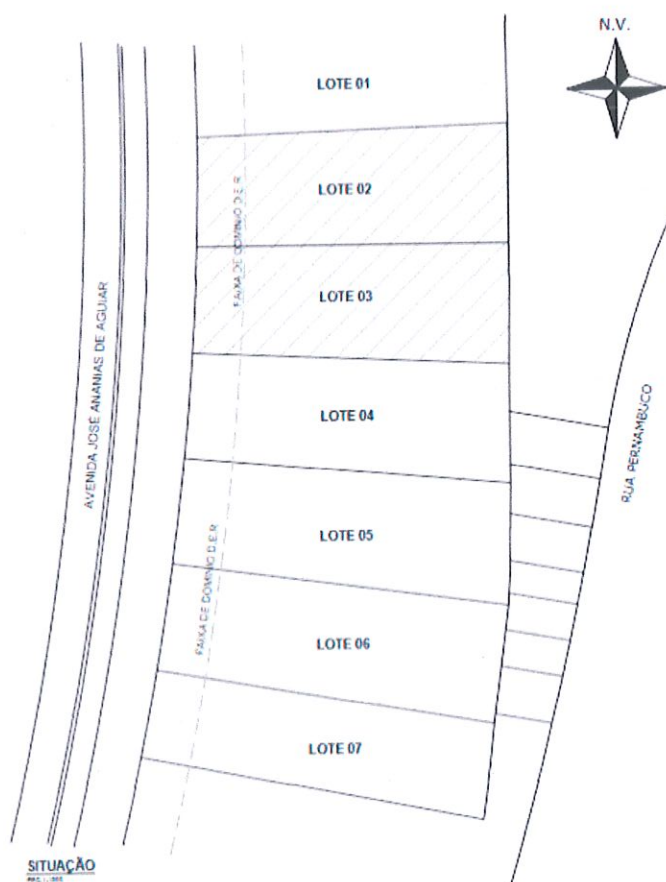
➤ Permeabilidade

Conforme informações do projeto o imóvel ainda possuirá após a finalização e operacionalização 70,81 % de área permeável, área que deverá estar composta de brita ou grama, e ainda estariam no solo onde são locais de estacionamento de veículos que ficam nos fundos do imóvel.

Além disso, para compensar e atender as exigências municipais e estaduais além das, serão ainda plantadas novas arvores na área de servidão do passeio público será realizado o afastamento da faixa de domínio do D.E.R.



PLANTA DE COBERTURA
PRC - 200



SITUAÇÃO
PRC - 200

➤ Rede de Drenagem pluvial

A COPASA atende a região com toda a rede de drenagem pluvial deste setor, desta forma a água da chuva que será recolhida pelos telhados, deverá ser lançada para a rede de drenagem pluvial que está ao longo da avenida Jose Ananias de Aguiar, por onde as águas das chuvas seguem para outros emissários da cidade.

➤ Impactos sonoros – durante as obras do Hotel

Durante as obras, os impactos diretos como barulho, deverão ser limitados a área do empreendimento, contudo uma medida mitigadora a ser instalada na obra será inicialmente que os trabalhos sejam realizados semanalmente (segunda a sexta-feira) no horário de 7:00 as 17:00hs, sendo que nos sábados e domingos não haverá atividades de trabalho no local.

É importante destacar que o período de construção e conclusão desse imóvel está estabelecido dentro da planilha de execução da obra. Desta forma o período de geração de impactos sonoros ocorrerá somente dentro de um pequeno período da execução da obra, sendo desta forma pontual e temporário.

➤ Impactos sonoros – das atividades em funcionamento

As atividades realizadas no empreendimento atendem as normas municipais de emissão de impactos diretos como barulho, e estes estarão limitados a área do empreendimento.

➤ Particulados atmosféricos

A atividade de hotelaria não possui geração de particulados atmosféricos. Sendo que a cozinha ela é exclusivamente para serviço de café da manhã, não havendo atividades de restaurante. Não deverá ocorrer durante as atividades do empreendimento a geração de fumaça e gorduras ou vapores gerados não haverá cozimento ou fritura dos alimentos.

Importante destacar que durante a fase de construção do empreendimento, O tráfego de veículos e equipamentos de montagem (tratores, pás- carregadeiras, etc.) será fonte de emissão de particulados (poeira) e aqueles resultantes da queima de combustíveis fósseis. As medidas mitigadoras para tratar estes impactos serão: aspersão de pátio e entorno e manutenção preventiva dos veículos e equipamentos movidos a combustíveis fósseis.

➤ Trânsito de veículos

É possível notar que no empreendimento o aumento da demanda de veículos ocorrerá devido a frequência de utilização do hotel que deve variar com os dias da semana ou períodos do ano, e até mesmo de eventos que possam estar ocorrendo na região de Araxá e visitantes poderão necessitar dos serviços de hotelaria.

Por isso, inicialmente a estrutura de entrada e saída de acesso ao empreendimento está adequada para atender aquela necessidade, conforme apresentada nos projetos. Notadamente é possível destacar que a atividade não deverá prejudicar o fluxo de veículos de passeio e outros que ali transitam, uma vez que a malha da via naquela região esta adequada a demanda que se faz presente para as atividades daquela região.

Após o início das atividades do hotel é possível se esperar que haja um acréscimo do número de veículos que devem circular no local, contudo conforme projetos apresentados os acessos já foram planejados para que não ocorra transtornos ao fluxo de veículos que terão acesso ao local e nem prejuízos aos moradores das áreas circunvizinhas.



Imagens mostrando a pista dupla da Av. Jose Ananias, importante destacar que essa via dá acesso às rodovias BR 262 e MG 451.

➤ Disponibilidade de vagas de garagem/acessibilidade

Somente para a atividade do hotel estão planejadas 3 vagas especiais, e o restante vagas padrão, somando-se no total de 50 vagas para atendimento aos hóspedes.

➤ Coleta de efluentes sanitários e Fornecimento de água

Todos efluentes sanitários do empreendimento que terão origem dos banheiros, pias, lavatórios, cozinha deverão ser destinados aos emissores de esgoto do COPASA. Da mesma forma, durante a fase de implantação do empreendimento, será montado o canteiro de obras com a implantação de banheiros para utilização dos funcionários, estes serão ligados ao sistema de coleta de esgoto existente na Av. Jose Ananias de Aguiar.

A localização dos pontos de abastecimento de água, lançamento de esgoto sanitário e água pluvial serão feitos pela Av. Jose Ananias de Aguiar onde não necessitará de corte na via, uma vez que toda infraestrutura já está instalada pela COPASA.

➤ Efluentes de origem industrial

Uma vez que o hotel não deverá possuir um restaurante, mas somente uma cozinha para preparação do café da manhã para os hóspedes destacamos que não haverá geração de efluentes perigosos ou contaminados. Desta forma como já destacado todos os efluentes serão lançados para rede coletora de efluentes da COPASA.

PLANO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS - PGRS

Caracterização dos principais resíduos sólidos deverá ser descrita conforme cada atividade:

➤ Geração de resíduos sólidos :**Durante a fase de construção - HOTEL**

Caracterização dos principais resíduos sólidos: chapas de madeira, arames, restos de concreto, restos de cimento e areia, sucatas metálicas, sacos de cimento, sacos plásticos e outros provenientes do canteiro de obras. Esses resíduos deverão ser identificados e separados por baias dentro do perímetro da obra. A destinação será feita para o local apropriado de cada tipo de resíduo com a autorização prévia do órgão responsável do município.

Para facilitar o descarte adequado, caçambas estarão dentro do perímetro da construção até a conclusão da obra. Durante a retirada e transporte destas caçambas as mesmas

deverão estar cobertas, evitando que o material carregado caia nas vias públicas, porém mesmo se houver queda de materiais nas vias, o responsável pela obra efetuará a limpeza imediata do local evitando transtornos no trânsito e o carreamento desse material para a drenagem pluvial.

Cronograma de ações :

Impactos Ambientais	Prazo de ações de mitigação
Reaproveitamento de resíduo sólido dentro das obras	Durante toda obra como pratica continua
Destinação dos materiais que NÃO podem ser reaproveitados devem ser colocados em caçambões que destinarão esses resíduos em local já a disposição em aterros controlados pelo município	Durante toda obra como pratica continua

➤ resíduos sólidos :**Durante a operação - HOTEL**

Os resíduos sólidos deverão ser compostos do material que é comum da atividade de hotelaria, além de plásticos, papel, orgânicos, latas, vidros, lixo das instalações sanitárias dentre outros.

Estes deverão separados e colocados em sacos plásticos e serem coletados pelo serviço de limpeza pública e serão destinados assim como é realizado para toda a cidade, ao aterro municipal.

Impactos Ambientais	Ações de mitigação
Geração de resíduos sólidos comuns de atividades urbanas de escritórios e comércios	Coleta realizada pelo serviço de limpeza do município

afins provenientes das atividades humanas diárias	
--	--

➤ Conclusão

No âmbito do impacto ambiental de maneira geral toda a ação do homem sobre a natureza impacta o meio ambiente e caso não seja devidamente controlada pode causar danos também a saúde das pessoas.

Assim as medidas mitigadoras adotadas como: Manutenção e melhoria continua do sistema de coleta seletiva e destinação para coleta pública; Destinação correta de cada resíduo de acordo com seu tipo ou classe; Destinação correta de óleos e graxas; Coleta seletiva de óleo residual de gorduras e resíduos semelhantes por empresa devidamente credenciada e especializada para esta finalidade, são fundamentais para o bom desempenho das ações para gerenciamento dos resíduos em cada um dos empreendimentos locados no imóvel.

As ações desenvolvidas no presente Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos - PGRS garantirão a prevenção de riscos ambientais e reafirmam a conscientização dos funcionários com relação ao meio ambiente e seus cuidados.

O encaminhamento dos resíduos a destinação correta, de acordo com as alternativas propostas e medidas mitigadoras adotadas, agregam grandes benefícios a todos os empreendimentos locados dentro do imóvel proporcionando uma maior segurança quanto ao cumprimento da legislação e melhoria da sua imagem perante a sociedade e os órgãos de controle ambiental.

É necessário, entretanto, continuar o acompanhamento das várias fases de execução do PGRS nestas empresas, e da mesma forma aprimorar os processos de forma a reduzir a geração destes resíduos, tanto para aqueles classificados como perigosos quanto por exemplo os resíduos de papel, plásticos e até mesmo os orgânicos gerados principalmente nas atividades alimentares.

✓ Equipamentos Urbanos e Comunitários

Equipamento urbano, segundo a norma brasileira NBR 9284, é um termo que designa todos os bens públicos ou privados, de utilidade pública, destinado à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados. Segundo a Lei Federal 6.766/79, consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, efluentes líquidos e coleta de lixo.

➤ Coleta de lixo Urbano

O lixo de destinação não especial, que deverá ser composto do material comum a cada atividade, composto por plásticos, papel, orgânicos, latas, vidros, lixo das instalações sanitárias dentre outros, estes são separados previamente e colocados em sacos plásticos e são coletados pelo serviço de limpeza pública que destina esse resíduo sólido, ao aterro municipal.

Impactos Ambientais	Ações de mitigação
Geração de resíduos sólidos comuns de atividades comuns urbanas de escritórios, instalações sanitárias, das atividades comerciais, e aqueles provenientes das atividades humanas diárias	Coleta realizada pelo serviço de limpeza do município

Recolher o lixo urbano dos primeiros itens acima citados é responsabilidade do poder executivo, é na verdade uma prestação de serviço público essencial e obrigatório a população.

O lixo industrial e outros lixos especiais, quando gerados nos empreendimentos, são de obrigatoriedade do gerador dar sua destinação correta conforme o tipo de material e sua periculosidade e impactos para o meio ambiente conforme já destacado anteriormente .

Desta forma a Prefeitura com seus órgãos reguladores como a secretaria de meio ambiente, secretaria de saúde e vigilância sanitária tem papel fiscalizador destas ações e estes podem fazer tal regulação e solicitação de medidas principalmente durante a emissão do alvará de funcionamento do empreendimento a que se destina a locação do imóvel.

➤ Recursos hídricos

A disponibilidade de água para o imóvel e suas locações é fornecida pela COPASA.

➤ Escolas, Creches, Ensino

O funcionamento das atividades e empreendimentos no local não demandarão a necessidade de incremento de escolas ou creches para suprir a atender a necessidade para filhos de funcionários e colaboradores, uma vez que a rede de atendimento de creches e escolas (públicas e particulares) é muito bem assistida no município.

Foi observado que constam as escolas e centros de educação infantil, ensino superior: o Centro Municipal de Educação Infantil de Fátima (CMEI Fátima) e pode procurar por outras escolas municipais e particulares próximas, como a Escola Municipal de Aplicação Lélia Guimarães (EMAP), o CEFET – Araxá, a UNIARAXÁ.



➤ Saúde

No raio de em média de 1.000 metros, encontramos a UNISA - Unidades Integradas de Saúde de Araxá, localizada na Travessa Piauí, 35. sendo um ponto de saúde fundamental que oferece atendimento básico à população local. Além disso, O município possui uma assistência com pronto atendimento público além de dois hospitais que podem ser utilizados sendo os mesmo com capacidade para prestação de vários tipos de atendimento a população.

Desta forma, entende-se que o funcionamento do empreendimento, mostra que não há necessidade de incremento deste tipo de unidade de saúde e que a demanda fornecida pelo município com as unidades de saúde e os hospitais já instalados já são suficientes a necessidade que possa ser gerada.

➤ Comércio e Serviços

O empreendimento está diretamente ligado principalmente ao bairro São Geraldo e Alvorada, e os menos diretamente importantes o bairro São Domingos não havendo qualquer impacto negativo sobre a oferta de serviços e comércio atualmente instalados conforme a legislação urbana, trazendo adensamento e mantendo a ambiência arquitetônica dessa área da cidade.

Assim como os demais empreendimentos que se já integram aquele setor, certamente as atividades realizadas fortalecem o comércio e serviços daquela região, o que pode ser considerado um impacto positivo na cadeia econômica do município.

➤ Esporte e Lazer

Consta na região do empreendimento escolas de dança, quadra de futebol, templos religiosos católico e presbiteriano, além de bares e outros comércios desse setor. Essas opções de lazer dos bairros do entorno, comungam perfeitamente e não tem influencia direta com as atividades de hotelaria que serão realizadas, sem que estas atividades comerciais possam causar impactos uma sobre as outras.

Pode-se destacar que o empreendimento não afeta de modo significativo ou impacta a paisagem urbana e do seu entorno e da mesma forma a qualidade de utilização desta via e outros espaços pelos munícipes.

É importante acrescentar que a presença de mais atividades comerciais e empreendimentos, podem trazer mais benefícios de qualidade como melhorias diretas na iluminação, segurança, acessibilidade e demais acessos urbanos de melhoria comunitária.

➤ Geração de tráfego e demanda por transporte público

O fluxo de veículos naquela região principalmente pela avenida José Ananias Aguiar é intenso em parte por ser acesso a outros bairros e também a rodovias importantes da região. Por isso destaca-se que é uma região onde os órgãos municipais responsáveis pelo trânsito devem intensificar as ações necessárias ao bom ordenamento do uso da via.

A sinalização horizontal e vertical observada, tem atendido a demanda do uso da via, principalmente porque o CDA – Zema gera uma importante demanda de fluxo de veículos de transporte rodoviário naquela região.

O embarque e desembarque de transporte público é realizado em estações determinadas localizadas na área interna do bairro São Geraldo, pelas ruas Pernambuco, Piauí dando acesso ao centro e demais bairros de Araxá.



Em se tratando de acessibilidade da comunidade do entorno aos meios de deslocamento e transporte público, a presença da atividade hotelaria em análise por esse EIV, não

interferem o uso e a comodidade das pessoas que utilizam esses equipamentos viários da região e da mesma forma a presença desta atividade não fornece indícios de danos ou periculosidade para os usuários dos meios de transporte que possam utilizar daquela região para seus deslocamentos para outras regiões de Araxá ou para se deslocarem para acessos rodoviários para outros municípios.

Tanto para os comércios daquela região quanto para os moradores principalmente dos bairros adjacentes, a presença de novas atividades comerciais nesse nível de excelência e qualidade a que se referem a rede de hotelaria, são melhorias visíveis principalmente com a demanda de serviços municipais de manutenção e preservação da qualidade das vias publicas naquela região, iluminação dentre outros.

➤ Aspectos de valorização imobiliária

De maneira geral, conforme é observado em função da qualidade das construções e a localização do empreendimento, a presença das construções realizadas e as atividades comerciais que se encontram presentes, mostram um importante potencial para agregar valor positivo sobre a valoração imobiliária comercial naquela região e no entorno destas áreas principalmente pelas melhorias que são implementadas constantemente naquela região.

De maneira muito direta os comerciantes e moradores que vivem na área, veem que seus imóveis e comércios ganham com os serviços que são prestados pelas atividades ali locadas e de outro lado não há danos ou incômodos que possam trazer malefícios, perdas ou impactos diretos dos serviços que são prestados. Desta forma os benefícios impactam de maneira direta na valoração positiva dos imóveis residenciais e comerciais naquela região.

A região de entorno ao empreendimento possui uma infraestrutura urbana satisfatória, desta forma a implantação do empreendimento comercial só vem somar na valorização daqueles imóveis.

✓ Impactos na microeconomia local

É inegável que a chegada de um novo empreendimento traz diretamente o aumento da demanda e o aumento do fluxo de negócios, e isso impacta diretamente na microeconomia local, principalmente em pequenos comércios que já estão estabelecidos no bairro e adjacências.

Da mesma forma, outras empresas de pequeno a grande porte tem interesse em se estabelecerem naquela região do entorno dos empreendimentos que já ali estão locados, agregando ainda mais o potencial positivo sobre o comércio.

Atividades como pequenos bares, salões de cabeleireiro, estética e diversos seguimentos deste, mercearias, lojas de vestuários, oficinas mecânicas de diversas áreas desde bicicletarias a veículos pesados, dentre várias outras, todas estão num raio de 500m. do imóvel, e todas elas possuem uma sinergia entre si que movimentam o comércio local, o que sem dúvida alguma, formam uma rede positiva do fomento da microeconomia da região.

Assim, avalia-se que o empreendimento promova um impacto positivo na rede de comércio e serviços que podem se iniciar naquela região aumentando assim a demanda de pessoas, prestadores de serviço e novos negócios que podem ser consolidados, desta forma trazendo impactos muito positivos na microeconomia local.

➤ Paisagem urbana

Com relação à paisagem atual, podemos observar que o entorno imediato do empreendimento apresenta imóveis com gabarito misto pois segundo o código de obras a região caracteriza-se de usos mistos, desta forma os imóveis apresentam características arquitetônicas diversas. As construções vizinhas ao empreendimento possuem gabaritos baixo, bem como os edifícios comerciais e serviços e também residenciais que possuem gabarito horizontal.

Portanto, não haverá descaracterização da paisagem atual do local e, da mesma forma não haverá intervenções que se pretende promover na área que possam descaracterizar a paisagem arquitetônica local. Não haverá interferências no patrimônio histórico cultural do município sendo que no entorno da área não foram identificadas unidades desta natureza.

Com relação aos recursos naturais, não haverá alterações sobre estes. A área do imóvel é servida de sistemas de abastecimento de energia elétrica e de água, bem como a existência de redes de esgoto já atestados pelas concessionárias responsáveis por tais serviços (CEMIG e COPASA) e estas também a atestam a viabilidade desse empreendimento para o uso pretendido, considerando possível o atendimento desses serviços ao imóvel em estudo.

➤ **CONCLUSÃO DO EIV**

No que se refere a geração de resíduos sólidos, o lançamento de efluentes e, emissão sonora que serão geradas pelos empreendimentos locados no imóvel, estes já vem sendo controlados pelos devidos órgãos que regulamentam cada uma das atividades.

Melhorias constantes e avaliações também são realizadas para verificar se estas ações estão sendo eficazes para mitigar os possíveis danos que podem ser causados, sendo importante destacar que cada uma das atividades possui suas características particulares

de funcionamento e os órgãos reguladores e fiscalizadores vem atuando de forma positiva nestes estabelecimentos locados no imóvel, uma vez que não se tem relatos, reclamações ou danos significativos da presença dos mesmo naquela região.

A preocupação do empreendedor deverá vir no sentido de demonstrar sua responsabilidade socioambiental nesse setor, buscando alternativas para melhoria da qualidade de seus serviços sem prejudicar a qualidade de vida da população no entorno de modo a atender a legislação ambiental e realizando ações para mitigar os impactos sobre os recursos naturais.

Através deste estudo avaliamos positivamente a presença dos empreendimentos locados no imóvel, considerando o aumento das opções de consumo para a população ali residente, e também da região no geral, assim como a geração de empregos que os empreendimentos vem gerando, e a população flutuante que consomem estes serviços, o que maneira direta beneficia também os comércios e serviços no entorno.

O imóvel atende os requisitos municipais de construção civil e ordenamento do código de obras e os empreendimentos agregam uma série de impactos positivos para população de do município de Araxá como valoração comercial, geração de empregos, incremento na arrecadação de impostos, aumento na demanda por produtos e serviços.

A instalação de mais um empreendimento no imóvel trará para aquela região um importante aspecto na valoração dos imóveis do entorno, sem trazer de forma direta nenhum dano associado principalmente no que se refere a geração ou emissão de ruídos, particulados atmosféricos ou efluentes perigosos para o ambiente.

Além disso, haverá um impacto positivo importante na geração de emprego tanto durante as obras quanto durante a operação de funcionamento do empreendimento.

Da mesma forma, para a população no entorno e demais regiões é possível enumerar aspectos muito positivos do complexo de atividades que estão no local trazendo como consequência direta a segurança, melhoria das vias públicas, e opções até mesmo de lazer, gastronomia, atendimento a serviços de saúde, a utilização de serviços bancários e agora mais uma opção de rede hoteleira de hospedagem para o município.

12 674 832 DANILO
ANTONIO

CARVALHO:12674832000172

Assinado de forma digital por 12

674 832 DANILO ANTONIO

CARVALHO:12674832000172

Dados: 2026.01.17 16:10:12 -03'00'

Daniilo Antônio Carvalho
Resp. Técnico
CRBIO4 30.407-4D

LEONILDA MARIA DE
OLIVEIRA:6078051768
7

Assinado de forma digital por

LEONILDA MARIA DE

OLIVEIRA:60780517687

Dados: 2026.01.19 15:32:32 -03'00'

NUNES & OLIVEIRA HOLDING ADM. DE IMOVEIS LTDA

CNPJ: 56.137.782/0001-60