

**ACCOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA**

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV**

**CONDOMÍNIO DE LOTES FECHADOS**

**“CONDOMÍNIO BARCELONA”**

MURIAÉ, 2024

## SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO .....	1
2.	DEFINIÇÃO .....	2
3.	METODOLOGIA UTILIZADA PARA O DESENVOLVIMENTO DO EIV .....	2
4.	PARÂMETROS URBANÍSTICOS .....	2
4.1	PLANO DIRETOR .....	2
4.2	LEI DE USO E OCUPAÇÃO .....	3
4.3	CÓDIGO DE OBRAS .....	3
5.1	DESCRIÇÃO DO LOTE E LOCALIZAÇÃO .....	4
5.2	TOPOGRAFIA DO TERRENO .....	6
6.	CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO .....	7
7.	DETALHAMENTO DO PROJETO URBANÍSTICO .....	7
7.1	QUADRO DE LOTES E QUADRAS .....	8
8.	PROJETO DE SANEAMENTO BÁSICO .....	9
8.1	ESGOTO SANITÁRIO .....	9
8.2	ÁGUA POTÁVEL .....	10
8.3	DRENAGEM PLUVIAL .....	12
8.4	COLETA DE RESÍDUOS .....	14
8.5	SISTEMA VIÁRIO .....	14
8.6	ILUMINAÇÃO PÚBLICA .....	15
8.7	EQUIPAMENTOS PÚBLICOS .....	15
8.8	FAIXA DE DOMÍNIO .....	16
9.	ÁREA DE INFLUÊNCIA .....	16
10.1	IMPACTOS POSITIVOS .....	18
10.2	IMPACTOS NEGATIVOS .....	19
11.	CONSIDERAÇÕES .....	21
12.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	22

## SUMÁRIO

IMAGEM 1 .....	4
IMAGEM 2 .....	5
IMAGEM 3 .....	5
IMAGEM 4 .....	6
IMAGEM 5 .....	10
IMAGEM 6 .....	12
IMAGEM 7 .....	14
IMAGEM 8 .....	15
IMAGEM 9 .....	16
IMAGEM 10 .....	17

TABELA 1 .....	7
TABELA 2 .....	8
TABELA 3 .....	8
TABELA 4 .....	20

## **1. INTRODUÇÃO**

O seguinte documento visa compor o processo de aprovação de condomínio de lotes fechados protocolado junto à Prefeitura Municipal de Muriaé, por meio do processo nº 28182/2024. O condomínio propõe o parcelamento da gleba situada na cidade de Muriaé, respeitando as leis vigentes, dentre elas, o Plano Diretor e a Lei de Parcelamento Urbano Municipal.

O condomínio "Barcelona" surge como uma solução para atender à demanda cada vez maior por novas habitações no município de Muriaé, que vem experimentando um crescimento urbano constante. A cidade se destaca na região por sua posição privilegiada, sendo reconhecida como referência na prestação de serviços em áreas como saúde, educação e outros setores essenciais.

Com o crescimento populacional e o desenvolvimento de novas obras e loteamentos, torna-se imprescindível a implementação de empreendimentos que possam suprir essa demanda habitacional em expansão. O condomínio, por sua vez, visa proporcionar moradias de qualidade e atender às necessidades crescentes dos moradores de Muriaé.

Além de oferecer novas opções de moradia, o projeto também apresenta oportunidades econômicas significativas. A expansão do setor imobiliário por meio do condomínio pode impulsionar o desenvolvimento econômico local, gerando empregos diretos e indiretos durante as fases de construção, bem como oportunidades de negócios e investimentos na região.

A localização estratégica de Muriaé, aliada ao seu status de referência em serviços como saúde e educação, confere ao projeto um potencial adicional. A cidade atrai pessoas de diversas áreas geográficas, que buscam uma melhor qualidade de vida e acesso a serviços de qualidade. Portanto, o condomínio pode se beneficiar dessa demanda, tornando-se uma opção atraente para aqueles que desejam viver em um local bem localizado e com infraestrutura adequada.

Desta forma, este estudo tem como objetivo analisar os aspectos positivos e negativos da implantação de um condomínio fechado de lotes, a ser inserido no município de Muriaé/MG. Este diagnóstico visa analisar os aspectos relacionados ao entorno imediato, uso e ocupação do solo, infraestrutura urbana, população atendida, dentre outros, propondo a definição das medidas mitigadoras e/ou compensatórias.

## **2. DEFINIÇÃO**

O município de Muriaé através da Lei Municipal N° 5.439/2017, estabeleceu diretrizes para a implantação de um Condomínio Fechados de Lotes. O artigo 2º, inciso I desta referida lei, traz a seguinte definição do termo:

*I - Condomínio de lotes urbano fechado: modelo de parcelamento do solo formando por área fechada com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, a fração ideal de terreno correspondente as áreas comuns destinadas as vias internas de circulação e áreas de lazer comuns vinculadas as áreas privativas, constituído sob forma de pessoa jurídica, cabendo aos proprietários das referidas unidades o custeio integral da manutenção das obras e dos serviços urbanos realizados no interior da área.*

Em continuação a esta mesma lei, no que diz respeito à tipologia do Condomínio Fechado de Lotes, o artigo 11 estabelece que este é destinado exclusivamente para uso residencial. Além disso, a legislação permite a construção de apenas uma unidade residencial familiar em cada unidade autônoma do condomínio.

## **3. METODOLOGIA UTILIZADA PARA O DESENVOLVIMENTO DO EIV**

Para a elaboração deste estudo, foram utilizadas informações disponibilizadas pela empresa contratante, pesquisas bibliográficas, consultas na legislação municipal e federal, além de visitas ao terreno do condomínio proposto.

## **4. PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

A gleba está inserida na Macrozona de Expansão Urbana controlada no município, conforme declaração emitida pela Prefeitura e certidão em anexo.

### **4.1 PLANO DIRETOR**

Conforme a exigibilidade determinada pelo Plano Diretor Participativo de Muriaé (PDP), faz-se necessário a elaboração deste estudo, visto que se enquadra no artigo 169, que dispõe o que se segue:

- Parcelamentos do solo que resultem em mais de 200 lotes para fins urbanos, ou que obtiveram a alteração de uso por meio do instrumento Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo;
- Residenciais, que possuam mais de 125 unidades habitacionais ou com área igual ou superior a 10.000 m<sup>2</sup>, escolhendo-se o critério mais restritivo;

- Parcelamentos do solo que resultem em mais de 200 lotes para fins urbanos, ou que obtiveram a alteração de uso por meio do instrumento Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo;
- Edificações ou equipamentos com capacidade para reunir mais de 150 pessoas simultaneamente;
- Quaisquer atividades de comércio e serviços com área de terreno superior a 4.000m<sup>2</sup>;
- Que possuam guarda de veículos com mais de 50 vagas de garagem;
- Causadores de modificações estruturais no sistema viário, segundo indicação do DEMUTTRAN;

Ao estar em conformidade com a legislação, o estudo irá garantir uma análise precisa e completa dos possíveis impactos, permitindo a adoção de medidas adequadas para mitigá-los e assegurando o cumprimento dos requisitos legais.

#### **4.2 LEI DE USO E OCUPAÇÃO**

A lei de uso e ocupação do solo estabelece as diretrizes para a ocupação do solo urbano no município, definindo os parâmetros e restrições para o desenvolvimento de construções e infraestruturas. Esta legislação é fundamental para garantir um planejamento urbano ordenado, devendo ser rigorosamente seguida durante todo o desenvolvimento do condomínio de lotes fechados. O cumprimento dessas normas assegura que o projeto esteja em conformidade com os critérios do uso do solo e zoneamento.

#### **4.3 CÓDIGO DE OBRAS**

A Lei Municipal Nº 1.232/1987, que estabelece o Código de Obras da cidade, será consultado para os projetos das novas residências, pois nele estão estabelecidas as diretrizes e regulamentações como, dimensões mínimas dos ambientes, ventilação e iluminação, dentre outros fatores relevantes para a aprovação da construção. Desta forma, é imprescindível que o projeto seja elaborado em conformidade com as especificações detalhadas no Código, a fim de assegurar a adequação às disposições legais.

## 5. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

### 5.1 DESCRIÇÃO DO LOTE E LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado no perímetro urbano e possui área total de 444.980,88m<sup>2</sup>, registrado sob matrícula nº 61.484, L<sup>o</sup>2 do Cartório de Registro de Imóveis de Muriaé (certidão em anexo). Abaixo o levantamento planialtimétrico com a indicação do perímetro e seus confrontantes.

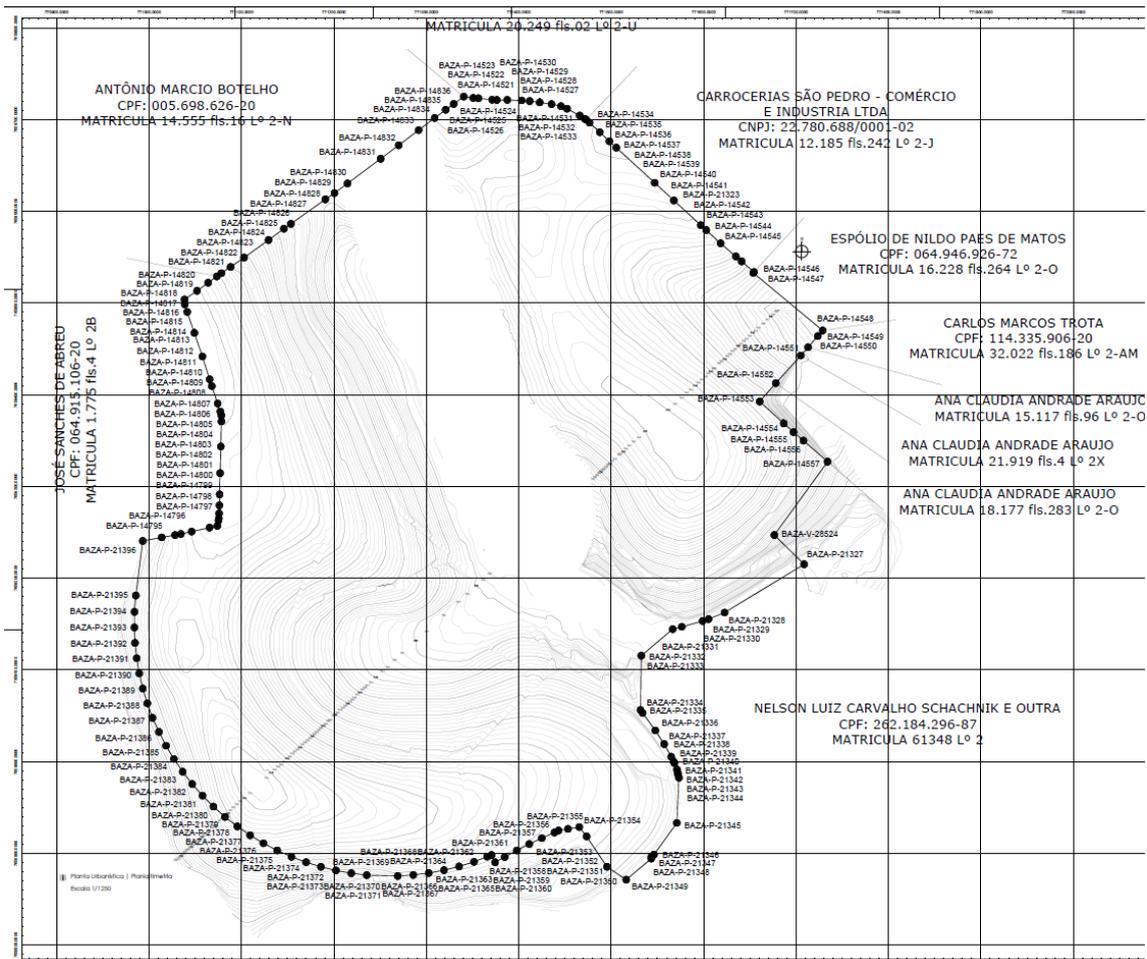


Imagem 1: Levantamento topográfico do terreno com suas divisas.

O condomínio Barcelona ocupa a propriedade da Fazenda Barra Alegre, BR-116, KM-708, bairro Santa Helena – Muriaé/MG. O acesso do empreendimento é facilitado pela presença da rodovia BR-116 (sentido Muriaé/Leopoldina - em Muriaé) e pela rua Valdir Trota que permite o acesso direto ao empreendimento.



Imagem 2: Localização do condomínio.



Imagem 3: Localização do condomínio em relação a BR-116.

A localização do condomínio é próxima a bairros como o Distrito Industrial, Solare, Planalto, Dornelas e Joanópolis. A gleba em questão está situada fora da área central densamente povoada da cidade.

O município de Muriaé está situado na Zona da Mata Mineira, a cerca de 311,7 km da capital de Belo Horizonte, em Minas Gerais, região Sudeste do país. Possui uma extensão territorial de aproximadamente 841.693 km<sup>2</sup>, com densidade demográfica de 119.72 habitantes por quilômetro quadrado. Conforme dados divulgados pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), a população estimada para o ano de 2021 foi de 109.997 habitantes.

## **5.2 TOPOGRAFIA DO TERRENO**

A planta de isodeclividades é utilizada para representar a variação de inclinação do terreno da gleba objeto deste estudo. Ela é essencial para identificar as diferentes porcentagens de inclinação nas superfícies das quadras e lotes, proporcionando uma visão detalhada das características topográficas da área.

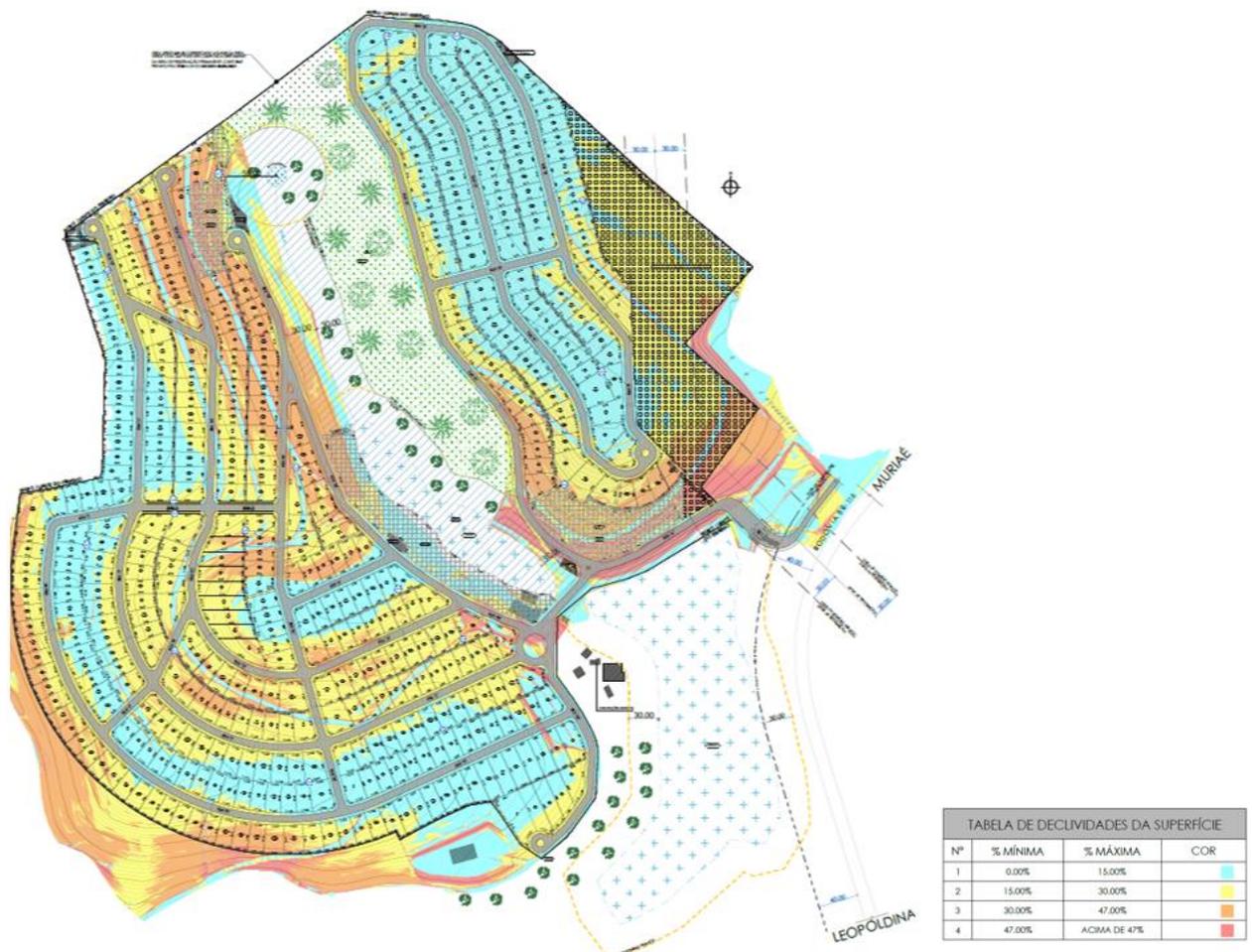


Imagem 4: Planta de isodeclividades.

Pode-se perceber que grande parte da gleba apresenta uma inclinação de até 30%, destacada pelas cores azul e amarela, respectivamente, conforme a legenda.

## **6. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO**

O Condomínio destina-se a um uso residencial unifamiliar, devendo ser, nas construções, observadas as restrições do Poder Público Municipal. O projeto totaliza 462 lotes, distribuídos em 18 quadras, organizadas ao longo das vias locais de acesso.

---

### **DADOS DO EMPREENDEDOR**

---

Empresa: Accor Incorporação e Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA

---

CNPJ: 47.198.036/0001-95.

---

Endereço: Rua Santos Dumont, nº 718, bairro Granbery, Juiz de Fora/MG.

---

Representante: Eduardo Homem Martins Almeida

---

---

### **DADOS DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO ESTUDO**

---

Engenheiro Civil: Victor Pimentel Dornelas

---

Registro CREA: RJ-122405/D

---

Endereço: Rua Presidente Arthur Bernardes, 199, Centro – Muriaé/MG

---

Tabela 1: Dados dos empreendedores

## **7. DETALHAMENTO DO PROJETO URBANÍSTICO**

O projeto urbanístico prevê a ocupação do solo de acordo com as legislações pertinentes e otimização do espaço conforme as condições presentes. O responsável técnico pelo condomínio é o arquiteto e urbanista Ueslei Bonin Machado, cujo o nº do registro é A42643-1.

O acesso principal ao condomínio de lotes fechados é feito por meio de uma portaria. As ruas são compostas por blocos intertravados permeáveis, auxiliando a drenagem natural da água.

Os lotes das quadras A, B, C, D e E correspondem a 30% do total de lotes que serão caucionados. A área de uso comum, é destinada ao lazer e à convivência dos moradores. Há também um curso d'água no loteamento, cuja área de preservação permanente foi rigorosamente respeitada, garantindo a conservação do ambiente natural.

O projeto do condomínio inclui um planejamento de paisagismo, que é parte integrante do projeto geral. A planta submetida à prefeitura especifica as espécies de plantas que serão utilizadas, bem como a quantidade de cada uma. Além das espécies e quantidades, o projeto paisagístico aborda a disposição das áreas verdes. A escolha das espécies foi realizada com base em critérios como adaptação ao clima local, necessidades

de manutenção e impacto ambiental. Esse planejamento também considera aspectos como a biodiversidade, o controle de erosão e a eficiência na gestão dos recursos hídricos.

### **7.1 QUADRO DE LOTES E QUADRAS**

O projeto visa realizar o parcelamento de uma gleba que abrange uma área total de 444.980,88m<sup>2</sup>. Nesse empreendimento será previsto a criação de 462 lotes, sendo eles distribuídos em 18 quadras.

<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>ÁREA TOTAL</b>
Área dos lotes	233.907,71 m <sup>2</sup>
Área comum	20.120,56 m <sup>2</sup>
Estação de bombeamento	578,37 m <sup>2</sup>
Caixas d'água	672,61 m <sup>2</sup>
Servidões	771,47 m <sup>2</sup>
Área de preservação permanente	81.069,52 m <sup>2</sup>
Área de arruamento	76.848,20 m <sup>2</sup>
Faixa de Domínio da Energisa	31.011,44 m <sup>2</sup>

Tabela 2: Áreas do condomínio.

<b>QUADRAS</b>	<b>LOTES</b>	<b>QUADRAS</b>	<b>LOTES</b>
A	33	K	23
B	30	L	09
C	28	M	27
D	20	N	11
E	17	O	33
F	76	P	19
G	24	Q	17
H	27	R	17
I	29		
J	24	<b>TOTAL</b>	<b>462</b>

Tabela 3: Indicação das quadras.

## **8. PROJETO DE SANEAMENTO BÁSICO**

Por se tratar de uma região atualmente não antropizada, para a implantação e funcionamento do condomínio, será necessário prever e planejar a instalação de toda a infraestrutura necessária para fornecer qualidade de vida aos futuros moradores.

Estes serviços básicos serão voltados para o abastecimento de água, drenagem pluvial, tratamento de esgoto, pavimentação, fornecimento de energia elétrica, dentre outros aspectos que possam ser necessários.

### **8.1 ESGOTO SANITÁRIO**

O empreendimento é um Condomínio de Lotes Fechado, com um total de 462 unidades, sendo predominantemente unifamiliar, foi considerado um índice de 3,5 habitantes por lote, sendo assim a população total prevista é de 1.617 habitantes.

Para as obras de implantação da rede, não será necessário a implantação de canteiro de obras devido ao curto tempo de execução previsto, garantindo a utilização de equipamentos e ferramentas adequadas para garantir o bom desempenho da obra, com a limpeza permanente da obra, garantindo a proteção e segurança para os operários com o controle de qualidade com procedimentos de execução e inspeção.

Serão utilizados para a rede coletora tubos de PVC JE OCRE DN150 e DN200, conforme a norma NBR-7362-3 e os efluentes domésticos destinados à rede coletora existente na rua José Máximo Ribeiro, com encaminhamento para a ETE Safira.

A execução das valas e instalação dos tubos respeitarão uma abertura com largura média de 1,00 m para profundidades menores que 1,50 m e 1,50 m para profundidades maiores, sendo a preparação do fundo da vala para o assentamento dos tubos de PVC OCRE corrugado com o fechamento das valas com material adequado e compactação conforme especificações.

Os poços de visita serão executados em anel de concreto pré-moldado com diâmetro interno de 0,80 m e profundidade média de 1,50 metros, fechados com tampões em ferro dúctil DN= 600 mm ART., com anel de proteção e apoio da tampa em polietileno, antirruído.

Para ramal predial de ligação os esgotos dos lotes serão destinados para uma caixa de passagem construída em alvenaria, localizada no passeio, e ligada diretamente na rede. Com a finalização das obras será apresentado o cadastro da rede em meio digital após aprovação dos serviços pela fiscalização municipal.

Esses parâmetros foram utilizados para dimensionar o sistema de esgotamento sanitário, garantindo conformidade com as normas do DEMSUR e da ABNT, visando atender eficientemente às características do loteamento e às necessidades dos futuros moradores.



Imagem 5: Croqui esgoto sanitário.

## **8.2 ÁGUA POTÁVEL**

Como a finalidade do loteamento é residencial, foi dimensionado um sistema onde a rede de água potável abastece em marcha, sem nenhuma previsão de algum consumidor singular, visto que o loteamento tem finalidade residencial. Foi considerado para projeto o índice de 3,5 hab./lote, segundo recomendações do DEMSUR. Como o número de lotes considerado para cálculo de projeto é de 462, têm se uma população total no final de plano de 1.617 habitantes.

O sistema de água potável a ser projetado consiste na implantação de redes distribuidoras nas vias públicas. A topografia natural do local permitiu o abastecimento por gravidade. Por isso, o loteamento não terá sistemas de bombeamento e reservação de água.

Com a população total de 1.617 habitantes ao final do plano, o projeto levou em conta o consumo per capita de água potável de 200 litros por habitante por dia (L/hab.dia).

A captação será realizada através de uma Estação Elevatória de Água (E.E.A) no fim da Av. Antônio Tureta, onde será construída uma nova rede de água potável ligando a E.E.A. do DEMSUR, localizada ao lado da Escola Municipal Cândido Portinari, até a elevatória do loteamento ao final da mesma avenida. A água bombeada para suprir o loteamento será proveniente da Estação de Tratamento de Água (ETA) Rio Preto, conforme sugerido pelas diretrizes do DEMSUR.

O loteamento será composto por dois reservatórios, sendo o primeiro reservatório estará em uma cota mais alta, recebendo o bombeamento da E.E.A. e o segundo reservatório estará localizado mais ao norte, em uma cota mais inferior, sendo abastecido pelo primeiro por gravidade.

A distribuição de água potável para os lotes será realizada pelos dois reservatórios, sendo que o primeiro reservatório atenderá a região sul do loteamento e o segundo reservatório atenderá a região norte do loteamento. O sistema se conectará por meio de tubos, sendo separados por uma válvula de gaveta para permitir manobras, se necessário.

A instalação da rede utilizará tubos e conexões de PVC com a abertura de valas e assentamento de tubos com regularização e compactação manual do fundo da vala, garantindo os procedimentos de assentamento e montagem das tubulações e conexões rigorosamente alinhados e nivelados. Serão executados blocos de ancoragem com concreto magro para garantir a estabilidade das conexões com formas e escoramento robustos para resistir às cargas durante a concretagem. Para o fechamento das valas, o solo será compactado em camadas para garantir a estabilidade do solo ao redor da tubulação.

Ao final das obras, será apresentado o cadastro da rede de água potável em meio digital após aprovação dos serviços pela fiscalização do DEMSUR.



Imagem 6: Croqui água potável.

### **8.3 DRENAGEM PLUVIAL**

Por se tratar de área significativa e apresentar à jusante um sistema de drenagem pluvial, as redes projetadas para águas captadas da superfície serão direcionadas, inicialmente para dois lagos de retenção, amortizando a vazão drenada, e posteriormente direcionada para a rede existente.

Foram utilizados os parâmetros abaixo para o dimensionamento:

- Uso predominante do solo: residencial, unifamiliar.
- Índice de atendimento: 100% - fim de plano.
- Variação altimétrica: Cota Máxima = 276 metros
- Cota Mínima = 218 metros (ponto de lançamento)
- Amplitude = 58 metros

O sistema de drenagem que será proposto consiste no recolhimento e condução das águas pluviais até o manilhamento existente, conforme levantamento topográfico. Portanto, será necessária a construção de dispositivos de drenagem (sarjetas, bocas-de-lobo) para condução e lançamento dos deflúvios. Para a locação das bocas de lobos foi levado em conta o limite de escoamento superficial.

A concepção será pensada de tal forma que o sistema de drenagem necessite o mínimo possível de manutenção. Partindo desse pressuposto, quando esta for indispensável a intervenção no sistema será através de maneira bastante simples.

A topografia do terreno loteado favorece o projeto hidráulico pluvial, pois devido ao mesmo começar em uma vertente a quantidade de água pluvial a ser escoada é somente devido a própria formação do terreno.

A solução pensada para o sistema de drenagem foi o de redes tubulares (Manilhas de ponta e bolsa), na saída d'água principal até seu ponto de lançamento.

A capacidade de engolimento das bocas de lobo foi definida conforme a vazão da boca de lobo com abertura na guia e da boca de lobo com abertura na sarjeta, visto que o padrão DEMSUR é a combinação destes dois tipos. As bocas de lobo serão em alvenaria de bloco de concreto 19x19x39 revestido com argamassa 1:4 cimentos/areias sobre base de concreto simples FCK 20mpa e espessura de 15cm e com grelha de material ecológico (padrão DEMSUR) medindo 40x120x120. Sua ligação com a rede de drenagem principal se fará através de manilhas de concreto simples DN-400mm

Foram consideradas condutos circulares de concreto com diâmetros máximo de 600mm, e nas ligações das caixas e/ou PV's com as bocas de lobo foi utilizado o diâmetro de 400mm.

No dimensionamento das redes será adotado para dimensionamento uma lâmina d'água de 75% do diâmetro da seção. O recobrimento mínimo da rede será de 1,00 metros acima da geratriz superior da manilha de concreto.

Em todos os pontos que se fizerem necessários fazer curva na rede e utilização de degraus de queda e que já se encontra um PV próximo, será adotada a caixa de passagem.

Segundo recomendações do DEMSUR, serão adotadas PV's a no máximo cada 80,00 metros de seus eixos e/ou nas ligações entre as bocas de lobo com a rede. Os poços de visita serão executados em alvenaria de blocos de concreto 19x19x39 revestidos internamente com argamassa 1:4 com base em concreto simples de FCK 20mpa. O tampão será em ferro dúctil DN= 600mm ART, com anel de proteção e apoio da tampa em polietileno, antirruído, para tráfego de 300KN (30 toneladas), rotulados com as seguintes inscrições: DEMSUR – MURIAÉ – MG – PLUVIAL; diâmetro mínimo da tampa=540mm; Diâmetro mínimo da base=640mm.



Imagem 7: Croqui drenagem pluvial.

#### **8.4 COLETA DE RESÍDUOS**

Por se tratar de um condomínio de lotes fechados, o serviço de recolhimento de resíduos sólidos interno será feito pelo condomínio e armazenado em uma área próxima a portaria, de onde será recolhido pelo DEMSUR. Posteriormente todos os resíduos coletados serão transportados e destinados ao aterro sanitário da cidade. Este processo garante que os resíduos sejam manejados de forma adequada, seguindo as normas ambientais e contribuindo para a limpeza e sustentabilidade do condomínio e da cidade como um todo.

#### **8.5 SISTEMA VIÁRIO**

A gleba em questão está situada em uma área que ainda possui predominância rural, e a implantação do empreendimento terá um papel fundamental no desenvolvimento das interligações viárias. Essas conexões, aliadas à futura implementação de loteamentos adicionais, formarão uma malha viária que oferecerá um acesso alternativo aos empreendimentos já existentes nas proximidades. Para o acesso ao Condomínio

Barcelona, será utilizado o trevo existente na BR116, próximo a PRF, com acesso do condomínio sendo feito pela rua lateral a BR116, Valdir Trota.

As vias internas dos lotes serão projetadas como vias locais, desempenhando um papel fundamental na distribuição do fluxo de tráfego dentro do empreendimento. Seu objetivo é proporcionar uma circulação eficiente, garantindo um acesso adequado a cada lote e estabelecendo uma conexão fluída entre as quadras.

A caixa viária adotada pelo condomínio terá uma extensão total de 12,50 metros, conforme esquema abaixo:

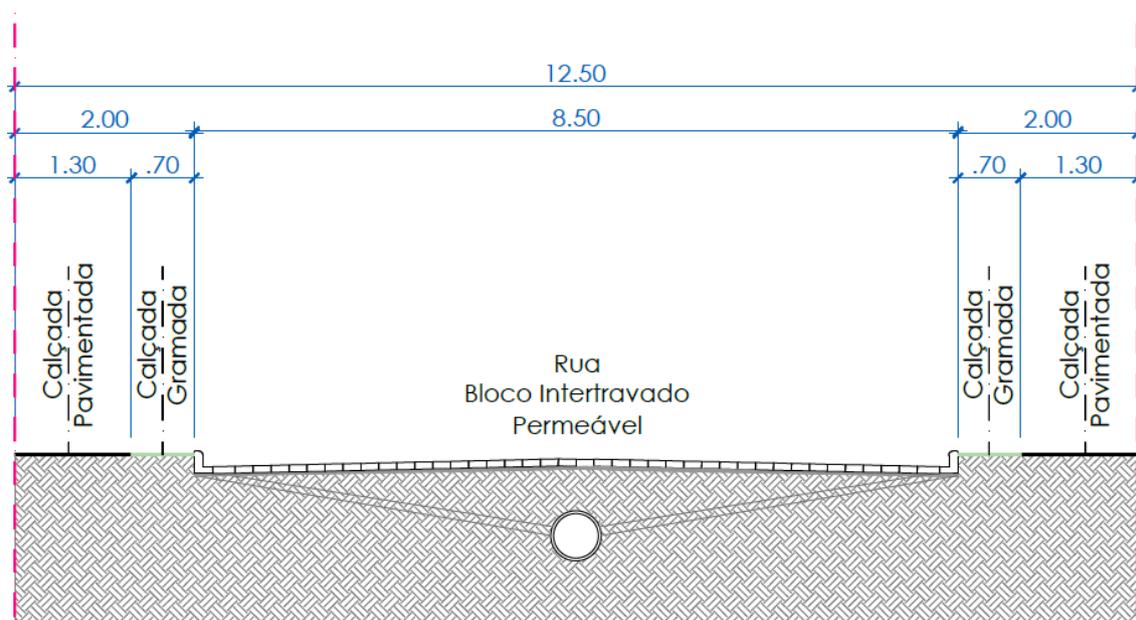


Imagem 8: Representação perfil viário.

## **8.6 ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

No condomínio, a construção da rede de energia elétrica será realizada de acordo com as normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão regulador e pela empresa concessionária do serviço público de energia elétrica, Energisa. Essa conformidade garantirá a segurança, a eficiência e a confiabilidade do fornecimento de energia para todos os residentes.

## **8.7 EQUIPAMENTOS PÚBLICOS**

Os novos moradores do condomínio fechado terão acesso aos equipamentos comunitários da cidade, tais como escolas, hospitais e comércios. Apesar de se tratar de um empreendimento de lotes fechados, o condomínio não interfere no acesso ou na utilização desses serviços públicos e privados. Assim, os residentes poderão usufruir de todas as infraestruturas e facilidades que a cidade oferece, assegurando a integração e a convivência harmônica com a comunidade local.

## **8.8 FAIXA DE DOMÍNIO**

Existe uma linha de transmissão que atravessa uma parte específica do condomínio, e para garantir o respeito e a preservação dessa infraestrutura, será estabelecida uma faixa de servidão. Essa faixa será mantida descoberta, sem a construção de edificações, a fim de assegurar a integridade para futuras manutenções.

## **9. ÁREA DE INFLUÊNCIA**

Entende-se como área de influência, toda a região que se encontra propícia aos impactos diretos e indiretos advindos da instalação e/ou funcionamento de um determinado empreendimento. Foram consideradas como referências para a análise: área diretamente afetada (ADA), área de influência direta (AID) e área de influência indireta (AII).

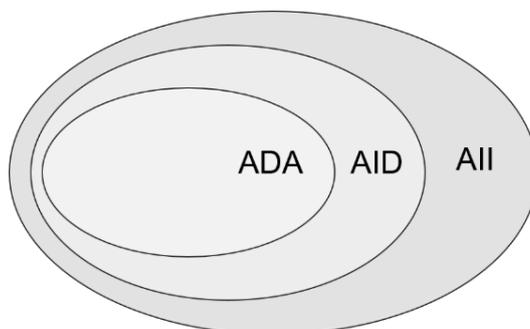


Imagem 9: Análise da área de influência.

Para a análise do empreendimento objeto deste estudo, foi considerado um raio de 500m a partir dos limites do lote, de forma a atender ao que é solicitado pelo Plano Diretor da cidade. Dentro desse perímetro, a análise levou em consideração as tipologias das edificações vizinhas, o gabarito predominante na região, o sistema viário existente, a presença de vazios urbanos na localidade, assim como a de equipamentos urbanos.



Imagem 10: Análise da área de influência.

Considerando a área de influência, observa-se que o entorno é predominantemente caracterizado por tipologias comerciais, com a presença de várias empresas nas proximidades, além de áreas não edificadas. A parte residencial, por sua vez, está localizada a uma distância maior, evidenciando uma clara separação entre os usos comerciais e residenciais na região.

Trata-se de uma área que necessitará de instalação de infraestrutura de abastecimento de água, drenagem pluvial, esgoto, pavimentação, energia elétrica, por exemplo.

## **10. IMPACTOS**

Para descrever os impactos da implantação de um condomínio de lotes fechados, é essencial avaliar diversos aspectos, tanto positivos quanto negativos, e suas implicações para a comunidade local e o meio ambiente. É fundamental avaliar a duração do impacto, determinando se será temporário ou permanente, e sua intensidade, que pode variar de pequena a média ou alta. Além disso, é essencial definir se a abrangência do impacto será restrita a áreas locais ou se afetará toda a extensão da cidade.

A tabela em anexo permite categorizar os impactos de acordo com seus aspectos, proporcionando uma visão clara sobre as áreas afetadas e a magnitude das mudanças previstas.

### **10.1 IMPACTOS POSITIVOS**

**Planejamento urbano:** Um condomínio de lotes urbanos com um projeto bem elaborado pode desempenhar um papel significativo no desenvolvimento planejado e ordenado da área em expansão, evitando assim ocupações que estejam em desconformidades com a lei.

**Melhoria na infraestrutura:** A implantação de um condomínio de lotes pode incentivar a melhoria da infraestrutura na região, como a construção ou expansão de vias de acesso, redes de água, esgoto e energia elétrica.

**Segurança:** Os condomínios de lotes geralmente proporcionam um nível mais elevado de segurança aos moradores, por meio de medidas como controle de acesso, monitoramento e sistemas de segurança. Essas medidas contribuem para a criação de um ambiente mais seguro para os residentes.

**Valorização imobiliária:** A implantação de um condomínio bem estruturado pode ter como resultado a valorização imobiliária na região, trazendo benefícios tanto para os proprietários dos lotes quanto para os moradores do entorno e as empresas que atuam na região. Essa valorização pode ocorrer devido à demanda crescente por propriedades em um ambiente planejado, com infraestrutura adequada, tornando a região mais atraente para investimentos imobiliários.

**Desenvolvimento econômico:** A implantação de condomínios de lotes fechados pode melhorar e aumentar o desenvolvimento econômico do município de várias maneiras. Esses condomínios tendem a valorizar os imóveis na região, atraindo

investidores e novos moradores em busca de segurança e infraestrutura de qualidade. Além disso, a construção e administração dos condomínios geram empregos diretos e indiretos, desde a mão-de-obra na construção civil até serviços de segurança, jardinagem, limpeza e administração. A valorização dos imóveis e o aumento da atividade econômica local resultam em maior arrecadação de impostos, como o IPTU, que pode ser reinvestido em melhorias na infraestrutura e serviços públicos.

## **10.2      IMPACTOS NEGATIVOS**

**Impacto ambiental:** A implantação de um condomínio de lotes pode ter impactos ambientais em decorrência do desmatamento de áreas verdes, da impermeabilização do solo e da alteração da paisagem natural. Diante deste cenário, é importante adotar medidas para minimizar esses possíveis impactos.

Conforme exigibilidade da Lei de Parcelamento de Solo Urbano, será destinada uma área de aproximadamente 81.069,52m<sup>2</sup>, correspondendo a cerca de 18,23% da gleba, para área verde. Essa medida além de ser determinada pela Lei Municipal Nº 2334/1999, irá auxiliar na manutenção da biodiversidade local, proporcionará espaços de lazer para os moradores e contribuirá para a melhoria da qualidade do ar, além de ajudar na redução do impacto visual na região.

**Aumento do tráfego:** Com a chegada de mais moradores e veículos, irá ocasionar em um aumento no tráfego nas vias próximas ao condomínio, o que pode gerar congestionamentos e impactar negativamente o fluxo de veículos na região. Uma medida eficaz é melhoria da infraestrutura viária e ampliação da via. Essas melhorias ajudam a acomodar o aumento do tráfego, reduzir congestionamentos e garantir um fluxo de veículos mais eficiente e seguro na região.

**Sobrecarga de serviços públicos:** A implantação pode gerar uma demanda adicional por serviços públicos, como transporte, educação, saúde e coleta de resíduos. É necessário garantir que esses serviços sejam adequados e suficientes para atender à nova demanda.

IMPACTO	DESCRIÇÃO	POSITIVO/ NEGATIVO	DURAÇÃO	INTENSIDADE	ABRANGÊNCIA	MEDIDAS
Planejamento urbano	Desenvolvimento planejado e ordenado da área em expansão, evitando ocupações que estejam em desconformidades com a lei.	Positivo	Permanente	Alta	Toda a cidade	Sem medidas
Melhoria da Infraestrutura	Melhorias em pavimentação, drenagem de águas pluviais, redes de esgoto, fornecimento de água e iluminação pública.	Positivo	Permanente	Alta	Toda a cidade	Sem medidas
Segurança	Controle de acesso, monitoramento e sistemas de segurança. Essas medidas contribuem para a criação de um ambiente mais seguro para os residentes.	Positivo	Permanente	Pequena	Local	Sem medidas
Valorização imobiliária	Demanda crescente por propriedades em um ambiente planejado, com infraestrutura adequada, tornando a região mais atraente para investimentos imobiliários.	Positivo	Permanente	Alta	Local	Sem medidas
Desenvolvimento Econômico	Novos investidores e moradores em busca de segurança e infraestrutura de qualidade. Além da geração de empregos diretos e indiretos.	Positivo	Permanente	Alta	Toda a cidade	Sem medidas
Meio Ambiente	Desmatamento de áreas verdes, impermeabilização do solo e alteração da paisagem natural.	Negativo	Permanente	Alta	Local	Destinação de 81.069,52m <sup>2</sup> (18,23%) gleba para área verde, auxiliando na manutenção da biodiversidade local.
Aumento do tráfego	Aumento no tráfego nas vias próximas ao condomínio, o que pode gerar congestionamentos e impactar negativamente o fluxo de veículos na região.	Negativo	Permanente	Alta	Local	Melhoria da infraestrutura viária e ampliação da via.
Sobrecarga de serviços públicos	Demanda adicional por serviços públicos, como transporte, saúde e educação.	Negativo	Permanente	Alta	Toda a cidade	Doação da área extramuros.

Tabela 4: Impactos gerados pelo empreendimento.

## **11. CONSIDERAÇÕES**

A gleba encontra-se delimitada em áreas ainda rurais, dessa forma a implantação do empreendimento irá colaborar com a formação das interligações viárias, que associada a implantação de loteamentos futuros irá compor a malha viária gerando um acesso alternativo aos empreendimentos existentes no entorno.

O projeto urbanístico foi trabalhado visando gerar uma ocupação de uso de tipologia residencial capaz de produzir uma complementaridade entre vários tipos de lotes e usos.

Considerando que a região próxima ao loteamento vem demonstrando uma tendência de crescimento, confirmada com a aprovação e implantação de novos empreendimentos, pode-se dizer que o Condomínio Barcelona vem de encontro com esse panorama de desenvolvimento da região.

## **12. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

\_\_\_ Lei Municipal Nº 2.334/1999, institui o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Muriaé, e dá outras providências.

\_\_\_ Lei Municipal Nº 5.439/2017, dispõe sobre condomínio de lotes urbano fechado e dá outras providências.

\_\_\_ Lei Municipal Nº 5.915/2019, institui o Plano Diretor Participativo de Muriaé e dá outras providências.

\_\_\_ Lei Nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979. Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. Brasília, DF.