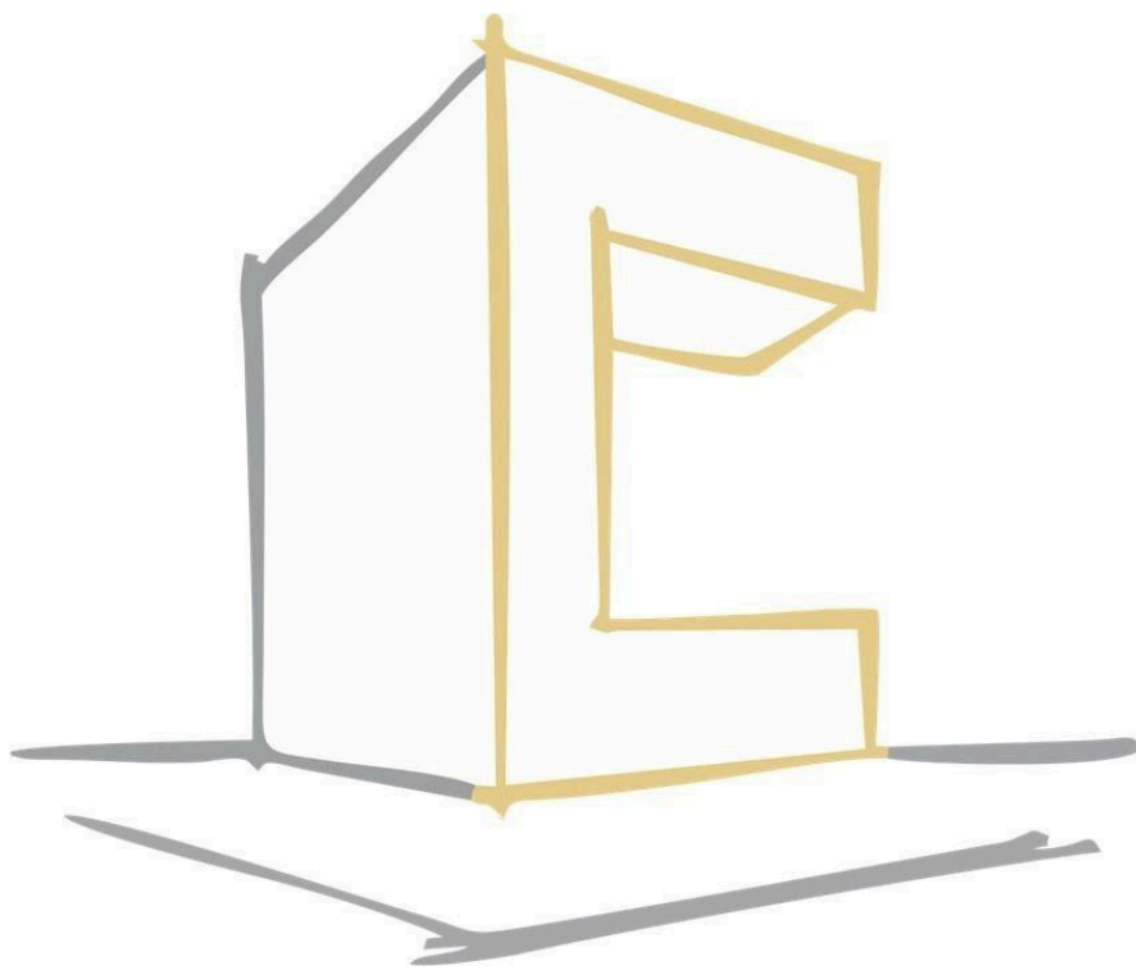


# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA- EIV

RESIDENCIAL ESPERANÇA- MURILO TEIXEIRA



RESIDENCIAL ESPERANÇA- MURILO TEIXEIRA  
BOA VISTA-RR 2025



## APRESENTAÇÃO

O presente documento, denominado Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, tem por finalidade atender ao disposto na Lei Municipal nº 926, de 29 de novembro de 2006, que estabelece a obrigatoriedade da elaboração desse estudo para empreendimentos de maior porte, com área superior a quatro mil metros quadrados, como condição para a obtenção das licenças e autorizações necessárias à construção, ampliação ou funcionamento.

O empreendimento está localizado na Rodovia RR-205, bairro Murilo Teixeira, nº 252, quadra 710, Zona 18, no município de Boa Vista – RR, e caracteriza-se como empreendimento habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida, composto por parcelamento do solo urbano com implantação de unidades habitacionais unifamiliares térreas.

Este Estudo de Impacto de Vizinhança tem como objetivo identificar, analisar e avaliar os impactos socioespaciais e urbanos decorrentes da implantação do referido empreendimento, considerando sua inserção na malha urbana existente e suas interferências na dinâmica do bairro onde será implantado, bem como propor medidas mitigadoras e compensatórias, quando necessárias, de modo a assegurar a adequada integração do empreendimento ao entorno.

Ressalta-se que a responsabilidade pela implantação, execução e cumprimento das medidas mitigadoras e compensatórias indicadas neste estudo é exclusiva do empreendedor, conforme previsto na legislação vigente.

Boa Vista/RR, 09 janeiro de 2026.

## SUMÁRIO

|  |           |
|--|-----------|
| <b>APRESENTAÇÃO .....</b>                                    | <b>2</b>  |
| <b>1.0 INFORMAÇÃO SOBRE OS RESPONSÁVEIS .....</b>            | <b>4</b>  |
| 1.1 Informações do Empreendedor .....                        | 4         |
| 1.2 Informações do Empreendedor .....                        | 4         |
| 1.3 Consultor Responsável pela Elaboração do Estudo .....    | 4         |
| 1.4 Informações do Empreendimento .....                      | 5         |
| <b>2.0 LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E AMBIENTAL APLICÁVEL.....</b> | <b>5</b>  |
| <b>3.0 INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO .....</b>               | <b>5</b>  |
| 3.1 Informações do Loteamento .....                          | 5         |
| 3.2 Informações das Unidades Habitacionais.....              | 6         |
| 3.3 Parâmetros Urbanísticos do local do terreno.....         | 6         |
| 3.4 Plano de Necessidades da Unidade Habitacional.....       | 7         |
| 3.4.1 Plano de necessidades- Residencial .....               | 7         |
| 3.4.2 Estudo Preliminar .....                                | 7         |
| <b>4.0 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA .....</b>        | <b>10</b> |
| 4.1 Área de Influência Direta (AID) .....                    | 10        |
| 4.2 Área de Influência Indireta (AII) .....                  | 11        |
| <b>5.0 DIAGNÓSTICO URBANO E AMBIENTAL DO ENTRONO .....</b>   | <b>11</b> |
| 5.1 Uso e Ocupação do Solo .....                             | 12        |
| 5.2 Sistema Viário e Mobilidade.....                         | 12        |
| 5.3 Infraestrutura Urbana .....                              | 13        |
| 5.3.1 Abastecimento de água.....                             | 13        |
| 5.3.2 Esgoto e Drenagem Sanitário.....                       | 14        |
| 5.3.3 Energia .....  | 15        |
| 5.3.4 Limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos .....      | 16        |
| <b>5.4 Equipamento Urbano e Comunitário .....</b>            | <b>17</b> |
| <b>5.5 Meio ambiente .....</b>                               | <b>18</b> |
| <b>6.0 IDENTIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS .....</b>      | <b>19</b> |
| 6.1 Impacto no Trânsito e na Infraestrutura Viária .....     | 19        |
| 6.2 Impacto na Infraestrutura Urbana .....                   | 19        |
| 6.3 Impacto Socioeconômico .....                             | 20        |
| 6.4 Impactos Urbanísticos.....                               | 21        |
| 6.5 Impacto Ambiental.....                                   | 22        |
| 6.6 Ventilação e Iluminação Natural.....                     | 22        |
| <b>7.0 CONCLUSÃO .....</b>                                   | <b>23</b> |

## 1.0 INFORMAÇÃO SOBRE OS RESPONSÁVEIS

### 1.1 Informações do Empreendedor

- Razão Social: Ágora Estruturas e Engenharia S.A
- CNPJ: 08.800.285/0001-57
- Endereço: Rua Cecília Brasil, nº 891, sala 5, parte B, Centro.
- Cidade: Boa Vista – RR
- CEP: 69.301-080
- Representante Legal: Sr. Wanderson Tavares Pereira Gomes
- CPF: 775.646.691-87

### 1.2 Informações do Empreendedor

Razão Social: Coema Construtora Ltda

- CNPJ: 04.236.920/0001-64
- Endereço: Rua Pacaraima, nº 304, são Vicente.
- Cidade: Boa Vista – RR
- CEP: 69303-360
- Representante Legal: Eloy José dos Santos Júnior
- CPF: 382.892.612-68

### 1.3 Consultor Responsável pela Elaboração do Estudo

Nome: Cynara de Freitas Santos Possebon

Formação: Arquiteta e Urbanista

CAU/RR: A157815-4

CPF: 781.360.242-00

Endereço: Av. Capitão Júlio Bezerra, n.º 573 – Bairro Centro

Telefone: (95) 98111-0515

E-mail: arqdesign@yahoo.com.br



### 1.4 Informações do Empreendimento

- Nome do Empreendimento: Residencial Esperança
- Natureza: Loteamento de interesse Social com implantação habitacional unifamiliares térreas.
- Programa: Minha Casa Minha Vida- Governo Federal
- Endereço: Rodovia RR-205, bairro Murilo Teixeira, nº 252, quadra 710, Zona 18, no município de Boa Vista – RR

### 2.0 LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E AMBIENTAL APLICÁVEL

O empreendimento atende as legislações urbanísticas e ambientais vigentes, incluindo:

- Código de obras e posturas do Município de Boa Vista-RR, Lei nº 926 de 29/11/2006 - Municipal - Boa Vista;
- Legislação de Acessibilidade 10.048 e 10.098, revisão de 2004.
- Legislação que regulamenta as vagas de estacionamento constante na lei Nº 926, de 29 de novembro de 2006.
- NBR que regulamenta demarcação de estacionamento NBR 9050:2004.
- Normas técnicas para cálculo de estruturas, NBR 6118.
- Legislação de gerenciamento de resíduos sólidos, Lei Federal 12305/2010 e Resolução CONAMA 307/2002.
- Lei Complementar Municipal Nº 25, de 7 de novembro de 2024, de Boa Vista (RR) - Código Ambiental

### 3.0 INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO

#### 3.1 Informações do Loteamento

- Área Total da Gleba: 209605,00 m<sup>2</sup>
- Área Total Loteável: 198882,80m<sup>2</sup>
- Número Total de Lotes: 435 Lotes
- Área Média dos Lotes: aproximadamente 250,00m<sup>2</sup>



## ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

- Dimensões Típicas dos lotes: Conforme projeto urbanístico aprovado, variando de acordo com a malha viária e o parcelamento proposto. (10x25;10x27,73; 12x25; 12,50x 27,50; 10x27,54)
- Uso predominante: Residencial unifamiliar
- Área destinadas a: Sistema Viário: 42870,77m<sup>2</sup>  
                                   Área Institucional: 13310,01m<sup>2</sup>  
                                   Área Verde/ APP: 16671,75m<sup>2</sup>  
                                   Área de Preservação Permanente – APP: 10721,69m<sup>2</sup>

### 3.2 Informações das Unidades Habitacionais

- Tipologia: Unidade Habitacional Unifamiliar Térrea
- Área construída por unidade: 43,31m<sup>2</sup>
- Número total de unidades habitacionais: 435 unidades
- Número de pavimentos: 1 pavimento, térreo
- Vagas de estacionamento: 1 vaga por unidade habitacional com área até 150m<sup>2</sup>, localizada no interior do lote, conforme a lei N° 926, de 29 de novembro de 2006.
- Padrão construtivo: Habitação de interesse social, conforme diretrizes do programa minha vida.
- Estimativa populacional: Considerando média de 3 a 4 moradores por unidade habitacional, estima-se uma população entre 1305 e 1740 habitantes quando a plena ocupação do loteamento.

### 3.3 Parâmetros Urbanísticos do local do terreno

- Zona: AUE1
- Afastamento: Frontal: 3,00 metros; Lateral: 1,50 metros; Fundo: 1,50 metros
- Área do Lote: Aproximadamente 250,00 m<sup>2</sup>
- Coeficiente de Aproveitamento: 1,00
- Taxa de ocupação máxima do terreno: 60%
- Taxa de permeabilidade mínima do terreno: 50m<sup>2</sup>
- Área Permeável: 203,69m<sup>2</sup>
- CAT: 0,17
- Taxa de ocupação: 17,32%

- Altura de Edificação: 3,63 m<sup>2</sup>

### 3.4 Plano de Necessidades da Unidade Habitacional

A unidade habitacional foi concebida para atender às necessidades básicas das famílias beneficiárias do Programa Minha Casa Minha Vida, mapeando as demandas social e funcional dos moradores, utilizando como parâmetro fundamental para o dimensionamento e organização dos espaços no desenvolvimento do projeto.

#### 3.4.1 Plano de necessidades- Residencial

| QUADRO DE ÁREAS |                     |
|-----------------|---------------------|
| AMBIENTE        | METRO <sup>2</sup>  |
| Sala de Estar   | 8,73m <sup>2</sup>  |
| Cozinha         | 7,80m <sup>2</sup>  |
| Circulação      | 1,80m <sup>2</sup>  |
| Banheiro        | 3,56m <sup>2</sup>  |
| Quarto 1        | 9,48m <sup>2</sup>  |
| Quarto 2        | 8,85m <sup>2</sup>  |
| Área de Serviço | 3,05m <sup>2</sup>  |
| TOTAL           | 43,31m <sup>2</sup> |

#### 3.4.2 Estudo Preliminar

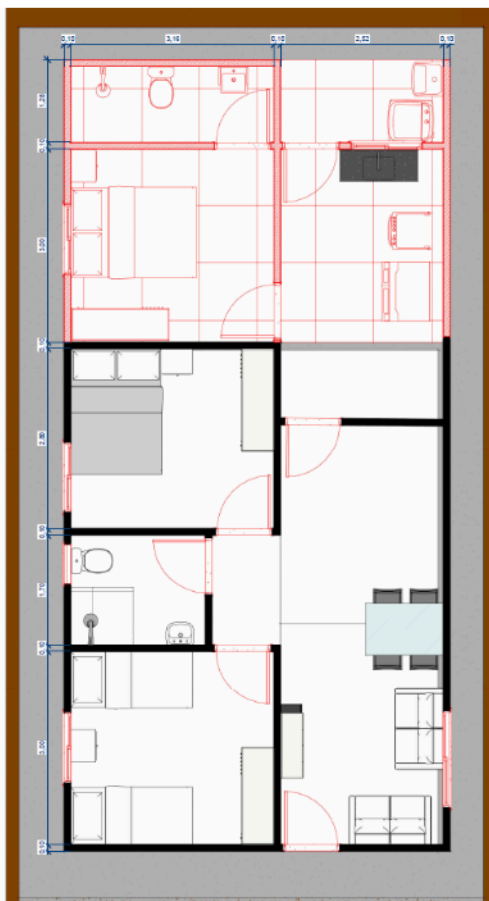
Dadas às informações foram elaboradas as seguintes propostas, de acordo com o plano de necessidades:



Imagem 01: Parcelamento do Solo.

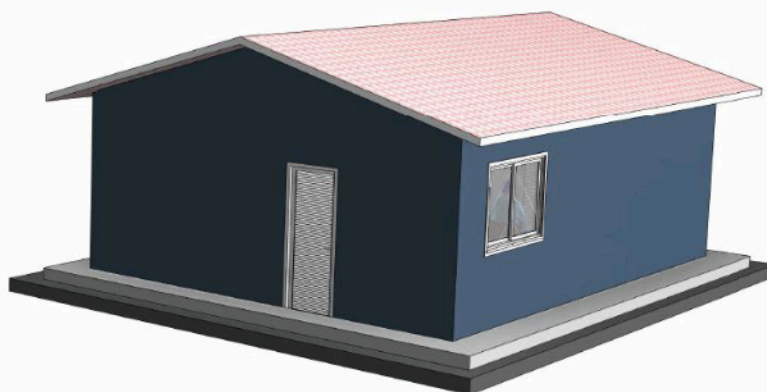


## ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



**03** Planta-Baixa - Ampliação  
 ESCAL 1:50  
 A

Imagem 04: Planta Baixa Ampliação- Modelo residencial



**04** Perspectiva 01  
 ESCAL  
 A

Imagem 04: Perspectiva - Modelo residencial

## 4.0 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA

A caracterização da área de influência tem por finalidade identificar e analisar o contexto urbano no qual o empreendimento está inserido, considerando as áreas que poderão sofrer impactos diretos e indiretos decorrentes da implantação do loteamento e das unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida.

Para fins deste Estudo de Impacto de Vizinhança, a área de influência foi delimitada em Área de Influência Direta (AID) e Área de Influência Indireta (AII), conforme metodologia usual em estudos urbanísticos, levando em consideração a magnitude do empreendimento, sua localização e as características do entorno.

### 4.1 Área de Influência Direta (AID)

A Área de Influência Direta (AID) corresponde ao entorno imediato do empreendimento, abrangendo as vias lindeiras, quadras adjacentes e áreas contíguas ao loteamento, que poderão sofrer impactos mais imediatos decorrentes da implantação das unidades habitacionais e da infraestrutura urbana associada.

Na AID, observa-se predominância de uso residencial, com presença de lotes ocupados e vazios urbanos, caracterizando um processo de ocupação ainda em consolidação. O padrão construtivo existente é compatível com edificações residenciais unifamiliares de baixa densidade, semelhante à tipologia proposta pelo empreendimento habitacional.

As vias que compõem a Área de Influência Direta apresentam características de vias locais e coletoras, sendo utilizadas principalmente para circulação residencial, com baixo a médio volume de tráfego. A infraestrutura urbana existente, embora presente, tende a ser ampliada e qualificada com a implantação do empreendimento, especialmente no que se refere à pavimentação, drenagem urbana, iluminação pública e redes de abastecimento.

## 4.2 Área de Influência Indireta (AII)

A Área de Influência Indireta (AII) compreende o bairro Murilo Teixeira e áreas adjacentes conectadas ao empreendimento por meio do sistema viário principal, em especial a Rodovia RR-205, que desempenha papel fundamental na articulação da área com outras regiões do município de Boa Vista.

Nesta área, os impactos tendem a ocorrer de forma indireta e gradual, principalmente relacionados ao aumento da demanda por infraestrutura urbana, equipamentos públicos, serviços e mobilidade. O bairro apresenta uso predominantemente residencial, com presença de equipamentos urbanos e comunitários, como unidades de ensino, serviços de saúde, áreas comerciais de apoio e espaços públicos.

A implantação do empreendimento habitacional contribui para o adensamento planejado da área, promovendo a ocupação ordenada de vazios urbanos, o fortalecimento da infraestrutura existente e a dinamização socioeconômica do bairro, em consonância com as diretrizes do planejamento urbano municipal.

De modo geral, a área de influência do empreendimento apresenta compatibilidade urbanística com a proposta habitacional, uma vez que o uso residencial unifamiliar é predominante na região. A implantação do loteamento e das unidades habitacionais tende a gerar impactos controláveis, passíveis de mitigação, além de impactos positivos relacionados à melhoria das condições urbanas, sociais e habitacionais do entorno.

## 5.0 DIAGNÓSTICO URBANO E AMBIENTAL DO ENTRONO

O presente diagnóstico tem como objetivo analisar as condições urbanas, ambientais e socioespaciais da área do entorno do empreendimento habitacional, considerando os aspectos físicos, funcionais e ambientais existentes, de modo a subsidiar a identificação e avaliação dos impactos decorrentes da implantação do loteamento e das unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida.

A análise contempla a área de influência direta e indireta, conforme definido no capítulo anterior, abordando os principais elementos que compõem a dinâmica urbana local.

### **5.1 Uso e Ocupação do Solo**

A área do entorno do empreendimento caracteriza-se pela predominância do uso residencial, com ocupação formada majoritariamente por edificações unifamiliares térreas e baixa densidade construtiva. Observa-se a presença de lotes ocupados e vazios urbanos, indicando que a região se encontra em processo de consolidação urbana.

O padrão de ocupação existente é compatível com a tipologia proposta pelo empreendimento habitacional, não sendo identificados usos conflitantes no entorno imediato. A implantação do loteamento tende a contribuir para o ordenamento da ocupação do solo, promovendo a utilização planejada da área e a valorização do espaço urbano.

### **5.2 Sistema Viário e Mobilidade**

O acesso principal ao empreendimento ocorre por meio da Rodovia RR-205, via de relevante importância para a mobilidade urbana e regional, responsável pela conexão do loteamento com outras áreas do município de Boa Vista. A rodovia configura-se como eixo estruturante do sistema viário local, absorvendo os fluxos principais de veículos e garantindo a integração do empreendimento à malha urbana existente.

O projeto urbanístico do Residencial Esperança – Minha Casa Minha Vida contempla a abertura de novas vias públicas, incluindo ruas locais, vias coletoras e a implantação de duas avenidas, as quais serão executadas concomitantemente à implantação do loteamento. Essas avenidas exercerão função estruturante na circulação interna, promovendo melhor distribuição dos fluxos viários, organização do tráfego e conexão eficiente com a Rodovia RR-205 e com as demais vias do entorno.

As ruas locais destinam-se predominantemente à circulação residencial, enquanto as vias coletoras e avenidas projetadas assumem papel fundamental na hierarquia viária do loteamento, permitindo a adequada separação entre tráfego local e tráfego de passagem. Essa configuração contribui para a segurança viária, fluidez do trânsito e acessibilidade urbana.

Atualmente, o volume de tráfego na região pode ser classificado como baixo a moderado, compatível com o padrão de ocupação existente. Com a implantação do empreendimento, é esperado um incremento controlado no fluxo de veículos, especialmente nos horários de pico. Contudo, esse aumento tende a ser absorvido de forma satisfatória pela malha viária existente e projetada, considerando o perfil predominantemente residencial do empreendimento e a baixa taxa de motorização individual característica de empreendimentos de habitação de interesse social.

No que se refere ao transporte público coletivo, a Rodovia RR-205 é atendida por uma linha de ônibus urbano, a linha 316- Caburai/Centro, possibilitando o deslocamento dos futuros moradores para diferentes regiões do município. A estimativa populacional do empreendimento, situada entre aproximadamente 1.305 e 1.740 habitantes, indica potencial aumento na demanda pelo transporte coletivo, sobretudo nos períodos de maior movimentação diária. A implantação das novas avenidas e vias coletoras previstas no projeto urbanístico favorecerá a acessibilidade aos pontos de transporte público existentes e permitirá futuras adequações na oferta do serviço, se necessário.

Dessa forma, o empreendimento apresenta compatibilidade com o sistema viário e o transporte público, uma vez que incorpora a abertura e implantação de novas vias, incluindo duas avenidas, assegurando adequada mobilidade urbana, integração territorial e segurança viária aos futuros moradores.

### **5.3 Infraestrutura Urbana**

#### **5.3.1 Abastecimento de água**

A partir da análise da localização do empreendimento, situado no bairro Murilo Teixeira, verifica-se que, embora a área esteja inserida na Zona de Abastecimento 09 (Setor Cidade Satélite), não há rede pública de abastecimento de água disponível no entorno imediato do empreendimento.

Diante dessa condição, torna-se viável o atendimento do Residencial Esperança – Minha Casa Minha Vida por meio da implantação de sistema isolado de abastecimento de água, o qual deverá contemplar a execução de um ou mais poços profundos, reservatório de água e rede de distribuição atendendo todas as vias projetadas do

loteamento. Para esse fim, será destinada área específica com dimensões aproximadas de 10,00 m x 20,00 m para a implantação das instalações do poço e do reservatório.

O empreendimento é composto por 435 unidades habitacionais unifamiliares, implantadas em área total de 209.605,00 m<sup>2</sup>, localizado na Rodovia RR-205, Lote nº 252, Quadra nº 710, Zona 18, no bairro Murilo Teixeira, município de Boa Vista – RR.

A alimentação do reservatório ocorrerá por meio de um ou mais poços subterrâneos com capacidade suficiente para atender integralmente a demanda do empreendimento. Um dos poços deverá ser perfurado junto ao centro de reservação projetado, enquanto eventual poço adicional, quando necessário, deverá ser implantado a uma distância mínima de 300 metros em relação ao primeiro, conforme critérios técnicos e hidrogeológicos.

Diante do exposto, conclui-se que o sistema isolado de abastecimento de água proposto apresenta viabilidade técnica para atendimento do loteamento, desde que sejam observadas as normas aplicáveis, a aprovação dos projetos específicos e o acompanhamento pelos órgãos competentes.

### **5.3.2 Esgoto e Drenagem Sanitário**

Atualmente, a área onde se insere o Residencial Esperança – Minha Casa Minha Vida, localizado no bairro Murilo Teixeira, no município de Boa Vista – RR, não dispõe de sistema público de esgotamento sanitário implantado no entorno imediato. No entanto, conforme informações institucionais, encontra-se prevista a implantação da infraestrutura de coleta de esgoto sanitário pelo Governo do Estado de Roraima, por meio da execução de rede de tubulação que atenderá a região.

Dessa forma, as unidades habitacionais do empreendimento serão interligadas à rede pública de esgotamento sanitário, tão logo a infraestrutura estadual seja implantada, garantindo o adequado encaminhamento e tratamento dos efluentes gerados.

No que se refere à drenagem urbana, o loteamento contará com sistema próprio de drenagem de águas pluviais, projetado para atender às características topográficas e às

condições naturais da área, bem como ao nível de impermeabilização decorrente da implantação do empreendimento. O sistema de drenagem será composto por dispositivos como sarjetas, bocas de lobo, galerias e estruturas de condução, implantados ao longo das vias projetadas, assegurando o escoamento adequado das águas pluviais.

Serão adotadas medidas de controle do escoamento superficial, com vistas à prevenção de alagamentos, processos erosivos e sobrecarga do sistema natural de drenagem, priorizando a preservação das áreas permeáveis, áreas verdes e áreas de preservação permanente previstas no projeto urbanístico. Essas áreas contribuem significativamente para a infiltração da água no solo e para a mitigação dos impactos decorrentes da urbanização.

A implantação dos sistemas de esgotamento sanitário e drenagem urbana ocorrerá de forma articulada com as demais obras de infraestrutura do loteamento, garantindo funcionalidade, segurança e compatibilidade com as diretrizes técnicas dos órgãos competentes. Dessa forma, conclui-se que os impactos relacionados ao esgotamento sanitário e à drenagem urbana são passíveis de controle e mitigação, não configurando impedimento à implantação do empreendimento, desde que observadas as exigências legais e técnicas aplicáveis.

### **5.3.3 Energia**

O fornecimento de energia elétrica ao Residencial Esperança – Minha Casa Minha Vida será realizado por meio de interligação com a rede da concessionária de energia elétrica, conforme orçamento de conexão emitido sob a Referência ID 19536, em atendimento às diretrizes estabelecidas pela Resolução Normativa nº 1000/2021 da ANEEL, em especial ao disposto no artigo 486-A.

O atendimento energético do empreendimento contempla a implantação da infraestrutura necessária tanto por parte da empresa construtora quanto da concessionária de energia, de forma integrada. No âmbito da construtora, estão previstas a construção das 435 unidades habitacionais, bem como a execução das infraestruturas internas do loteamento, incluindo arruamentos, paisagismo e instalações complementares, conforme cronograma físico-financeiro aprovado.

Por sua vez, a concessionária de energia elétrica será responsável pela execução das obras de ampliação e adequação da rede pública, compreendendo a extensão da rede de média tensão, a instalação de transformadores e equipamentos de proteção, a construção da rede de baixa tensão e a implantação dos ramais de ligação, garantindo o atendimento adequado à demanda gerada pelo empreendimento.

A implantação da infraestrutura elétrica será realizada de forma concomitante às demais obras do loteamento, assegurando o fornecimento regular de energia elétrica às unidades habitacionais e às áreas comuns, incluindo a iluminação pública das vias internas, a qual contribuirá para a segurança, mobilidade e qualidade de vida dos futuros moradores.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento apresenta viabilidade técnica para atendimento energético, não sendo identificados impactos negativos significativos sobre o sistema de energia elétrica existente, desde que sejam observadas as exigências técnicas, os prazos estabelecidos e as autorizações emitidas pela concessionária responsável.

#### **5.3.4 Limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos**

Como medida mitigadora dos impactos relacionados à geração de resíduos sólidos, o empreendimento prevê a organização adequada do sistema de limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos, tanto durante a fase de implantação quanto na fase de ocupação.

Os resíduos sólidos gerados na fase de ocupação do empreendimento serão acondicionados de forma seletiva e em local adequado, em conformidade com as diretrizes da Política Nacional de Resíduos Sólidos – PNRS (Lei nº 12.305/2010). A coleta e o transporte ocorrerão de forma regular, três vezes por semana, evitando o acúmulo de resíduos e garantindo condições adequadas de higiene e salubridade urbana.

O serviço de recolhimento dos resíduos sólidos domiciliares será realizado pela Prefeitura Municipal de Boa Vista, que já atende a área do empreendimento por meio de coletas regulares às terças, quintas e sábados, assegurando a destinação final ambientalmente adequada dos resíduos.

Durante a fase de implantação, os resíduos da construção civil deverão ser segregados, armazenados temporariamente de forma adequada e destinados a locais licenciados, mediante a contratação de empresa especializada e devidamente licenciada, em conformidade com a Resolução CONAMA nº 307/2002, garantindo a destinação final ambientalmente correta e a minimização dos impactos ambientais.

#### **5.4 Equipamento Urbano e Comunitário**

O bairro Murilo Teixeira caracteriza-se como área urbana em processo de expansão, com ocupação ainda em fase de consolidação. Atualmente, a região não dispõe de equipamentos urbanos e comunitários implantados no próprio bairro, tais como Unidades Básicas de Saúde (UBS) e escolas públicas, encontrando-se tais equipamentos em fase de estudo e análise pelo poder público quanto à sua futura viabilização.

Apesar da ausência desses serviços essenciais, o bairro conta com uma área de lazer e convivência, destacando-se o Parque Naturalizado Murilo Teixeira, que atende à população local como espaço de recreação, lazer e contato com áreas verdes.

Diante desse cenário, a população residente na área e no entorno do empreendimento faz uso dos equipamentos urbanos existentes em bairros adjacentes, especialmente nos bairros Alvorada e Cidade Satélite, os quais concentram unidades de ensino, serviços de saúde, áreas de lazer e demais serviços públicos essenciais. O acesso a esses equipamentos ocorre por meio da Rodovia RR-205 e das vias coletoras da região, possibilitando a integração funcional entre os bairros.

O entorno imediato conta com equipamentos comunitários e de apoio urbano que atendem à população residente, destacando-se:

- **Parque Naturalizado Murilo Teixeira** – 4,2 km
- **Praça Cruviana da Iguana** – aproximadamente 5,8 km
- **Escola Municipal Rejeane Severino** – aproximadamente 7,7 km
- **Núcleo Cidade Satélite II** – aproximadamente 4,7 km
- **Escola Municipal Professora Gleméria Gonzaga Andrade** – aproximadamente 4,2 km
- **Escola Municipal Professora Ana Sandra** – aproximadamente 5,1 km
- **UBS Aygara Motta** – aproximadamente 6,0 km

- **UBS Alvorada** – aproximadamente 6,6 km

### 5.5 Meio ambiente

A área onde se insere o Residencial Esperança – Minha Casa Minha Vida, localizada no bairro Murilo Teixeira, município de Boa Vista – RR, caracteriza-se por ser uma região em processo de ocupação urbana, ainda pouco habitada, apresentando remanescentes de áreas verdes em seu entorno, os quais contribuem para a manutenção das condições ambientais locais.

Na porção posterior do loteamento encontra-se área verde destinada à preservação ambiental, a qual atua como zona de transição entre a área urbanizada e o meio natural. Após essa área verde, identifica-se a presença do Igarapé Caranã, caracterizando uma Área de Preservação Permanente – APP, conforme legislação ambiental vigente. Tal configuração ambiental confere relevância ao cuidado com a ocupação do solo, à proteção dos recursos hídricos e à preservação da vegetação existente.

O projeto urbanístico do empreendimento respeita os limites da Área de Preservação Permanente, não prevendo ocupação ou intervenção indevida na APP, garantindo a manutenção da vegetação ciliar e a proteção do curso d'água. A área verde prevista no fundo do loteamento atua como elemento de amortecimento ambiental, contribuindo para a preservação do igarapé, a infiltração das águas pluviais e a mitigação dos impactos decorrentes da urbanização.

Dessa forma, conclui-se que, desde que observadas os diretrizes ambientais e respeitados os limites das áreas verdes e da Área de Preservação Permanente, os impactos ambientais decorrentes da implantação do Residencial Esperança – Minha Casa Minha Vida são passíveis de controle e mitigação, não configurando impedimento à implantação do empreendimento, ao mesmo tempo em que contribuem para a consolidação urbana ordenada da área.

## 6.0 IDENTIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

### 6.1 Impacto no Trânsito e na Infraestrutura Viária

A implantação do empreendimento habitacional, composto por 435 unidades habitacionais unifamiliares, resultará em incremento moderado no volume de tráfego local, especialmente nos horários de pico, em função da circulação de moradores, visitantes e veículos de serviço.

Considerando a tipologia do empreendimento, caracterizada por unidades unifamiliares térreas, bem como o padrão de ocupação proposto, o impacto no sistema viário é classificado como baixo a moderado, sendo compatível com a capacidade das vias existentes. O acesso principal pela Rodovia RR-205, via de hierarquia superior, contribui para a adequada absorção do fluxo adicional gerado pelo empreendimento.

Adicionalmente, a implantação do loteamento prevê a execução de sistema viário interno, com vias dimensionadas conforme a legislação municipal vigente, o que contribui para a organização da circulação, melhora a acessibilidade interna e minimiza interferências negativas no entorno imediato.

### 6.2 Impacto na Infraestrutura Urbana

A implantação do empreendimento habitacional, composto por 435 unidades habitacionais unifamiliares, implicará em aumento na demanda por infraestrutura urbana, especialmente nos sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem urbana, iluminação pública e coleta de resíduos sólidos.

Considerando as características do empreendimento e a infraestrutura urbana prevista no projeto de loteamento, os impactos gerados sobre os sistemas existentes são classificados como controláveis, uma vez que o empreendimento contempla a implantação e adequação da infraestrutura necessária, conforme diretrizes e exigências da legislação municipal e das concessionárias responsáveis.

No que se refere ao abastecimento de água e ao esgotamento sanitário, a implantação das redes internas e as conexões aos sistemas públicos existentes contribuirão para a ampliação e melhoria da oferta desses serviços na área de influência direta. Quanto ao fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, o empreendimento prevê a instalação de rede compatível com a demanda gerada, não sendo identificadas interferências significativas no sistema existente.

Em relação à drenagem urbana, o projeto considera soluções técnicas adequadas para o escoamento das águas pluviais, de modo a minimizar riscos de alagamentos e sobrecarga das redes públicas. A coleta de resíduos sólidos deverá acompanhar o aumento populacional de forma gradual, sendo absorvida pelo sistema municipal existente.

Dessa forma, conclui-se que o impacto na infraestrutura urbana decorrente da implantação do empreendimento é negativo de baixa a média intensidade, permanente, porém mitigável, considerando as medidas previstas no projeto e a responsabilidade do empreendedor pela implantação da infraestrutura urbana necessária.

### **6.3 Impacto Socioeconômico**

A implantação do empreendimento habitacional, composto por 435 unidades habitacionais unifamiliares, tende a gerar impactos socioeconômicos predominantemente positivos na área de influência direta e indireta, especialmente relacionados ao aumento da oferta de moradias, à dinamização da economia local e à melhoria das condições de acesso à habitação formal.

A implantação do empreendimento contribui para a ocupação ordenada do solo urbano, reduzindo vazios urbanos e promovendo a integração da área à malha urbana existente. O aumento populacional decorrente da ocupação das unidades habitacionais poderá estimular o comércio local e a prestação de serviços, fortalecendo a economia do bairro e gerando oportunidades indiretas de trabalho e renda.

Durante a fase de implantação, o empreendimento também tende a gerar impactos econômicos temporários, relacionados à geração de empregos diretos e indiretos nos setores da construção civil, transporte e fornecimento de materiais. Na fase de operação, os impactos socioeconômicos se consolidam de forma permanente, associados à fixação das famílias no local e à valorização gradual da área.

Do ponto de vista social, o empreendimento contribui para a melhoria da qualidade de vida da população, ao oferecer unidades habitacionais regulares, inseridas em área dotada de infraestrutura urbana e serviços básicos. Eventuais impactos negativos, como o aumento da demanda por equipamentos públicos e serviços urbanos, tendem a ocorrer de forma gradual e podem ser absorvidos pelo planejamento urbano municipal.

#### **6.4 Impactos Urbanísticos**

A implantação do empreendimento habitacional, composto por 435 unidades habitacionais unifamiliares, acarretará impactos urbanísticos relacionados à organização do uso e ocupação do solo, à consolidação da malha urbana e à integração da área ao tecido urbano existente.

O empreendimento apresenta compatibilidade com o zoneamento vigente, bem como com os parâmetros urbanísticos aplicáveis, promovendo a ocupação planejada da área e evitando processos de ocupação irregular. A implantação do loteamento contribui para o ordenamento urbano, por meio da definição clara de lotes, sistema viário interno, áreas institucionais e áreas verdes, em conformidade com a legislação municipal.

Do ponto de vista do adensamento, o empreendimento promove crescimento urbano controlado, com baixa taxa de ocupação do solo e edificações térreas, não sendo identificados impactos negativos significativos quanto à sobrecarga urbana ou à descaracterização do entorno. A tipologia adotada mantém compatibilidade com o padrão construtivo existente, preservando a harmonia urbanística da região.

Adicionalmente, a implantação do empreendimento tende a qualificar o espaço urbano, com a introdução de infraestrutura adequada, melhoria da acessibilidade, ampliação da oferta de áreas verdes e fortalecimento da função residencial da área. Eventuais impactos urbanísticos negativos, como a pressão por serviços urbanos e equipamentos públicos, são considerados de baixa intensidade e passíveis de mitigação por meio de planejamento e gestão urbana.



## 6.5 Impacto Ambiental

A implantação do empreendimento habitacional, composto por 435 unidades habitacionais unifamiliares, poderá gerar impactos ambientais associados principalmente às etapas de implantação e ocupação da área, especialmente no que se refere à supressão de vegetação, movimentação de solo, geração de resíduos e alteração das condições naturais de drenagem.

Durante a fase de implantação, os impactos ambientais tendem a ocorrer de forma temporária, relacionados às atividades construtivas, como movimentação de terra, emissão de poeira, ruídos e geração de resíduos da construção civil. Tais impactos são considerados controláveis, desde que adotadas as medidas ambientais adequadas durante a execução das obras.

O projeto do empreendimento contempla a preservação das áreas ambientalmente sensíveis, incluindo as Áreas de Preservação Permanente (APP) e áreas verdes previstas no projeto de loteamento, contribuindo para a manutenção do equilíbrio ambiental e para a mitigação de impactos decorrentes da urbanização. A adoção de soluções adequadas de drenagem urbana visa reduzir riscos de alagamentos e processos erosivos.

Na fase de ocupação, os impactos ambientais estão associados principalmente ao aumento da impermeabilização do solo e à geração de resíduos sólidos domiciliares. Entretanto, considerando a baixa taxa de ocupação do solo, a presença de áreas permeáveis nos lotes e a infraestrutura prevista, tais impactos tendem a ocorrer de forma gradual e mitigável.

De modo geral, os impactos ambientais decorrentes da implantação do empreendimento são classificados como negativos de baixa a média intensidade, predominantemente temporários ou mitigáveis, sendo compensados pelos benefícios ambientais decorrentes do planejamento urbano, da preservação de áreas verdes e da implantação de infraestrutura adequada

## 6.6 Ventilação e Iluminação Natural

As unidades habitacionais são caracterizadas por edificações térreas, implantadas com afastamentos mínimos regulamentares, o que favorece a adequada circulação de ar e

a incidência de iluminação natural tanto nas edificações do empreendimento quanto nas edificações vizinhas. A baixa taxa de ocupação do solo e a predominância de áreas permeáveis contribuem para a manutenção de condições ambientais adequadas.

Além disso, o projeto arquitetônico das unidades habitacionais prioriza a ventilação cruzada e a iluminação natural dos ambientes internos, atendendo às exigências de salubridade e conforto ambiental estabelecidas pela legislação vigente. Dessa forma, não se verifica a ocorrência de sombreamento excessivo ou obstrução significativa da ventilação no entorno imediato.

Conclui-se que os impactos relacionados à ventilação e à iluminação natural são inexistentes ou positivos, contribuindo para a qualidade ambiental das unidades habitacionais e para a compatibilidade do empreendimento com o entorno urbano.

## 7.0 CONCLUSÃO

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) teve como objetivo avaliar os impactos urbanos, ambientais e socioeconômicos decorrentes da implantação do empreendimento habitacional, composto por 435 unidades habitacionais unifamiliares, no município de Boa Vista – RR, em conformidade com a legislação urbanística e ambiental vigente.

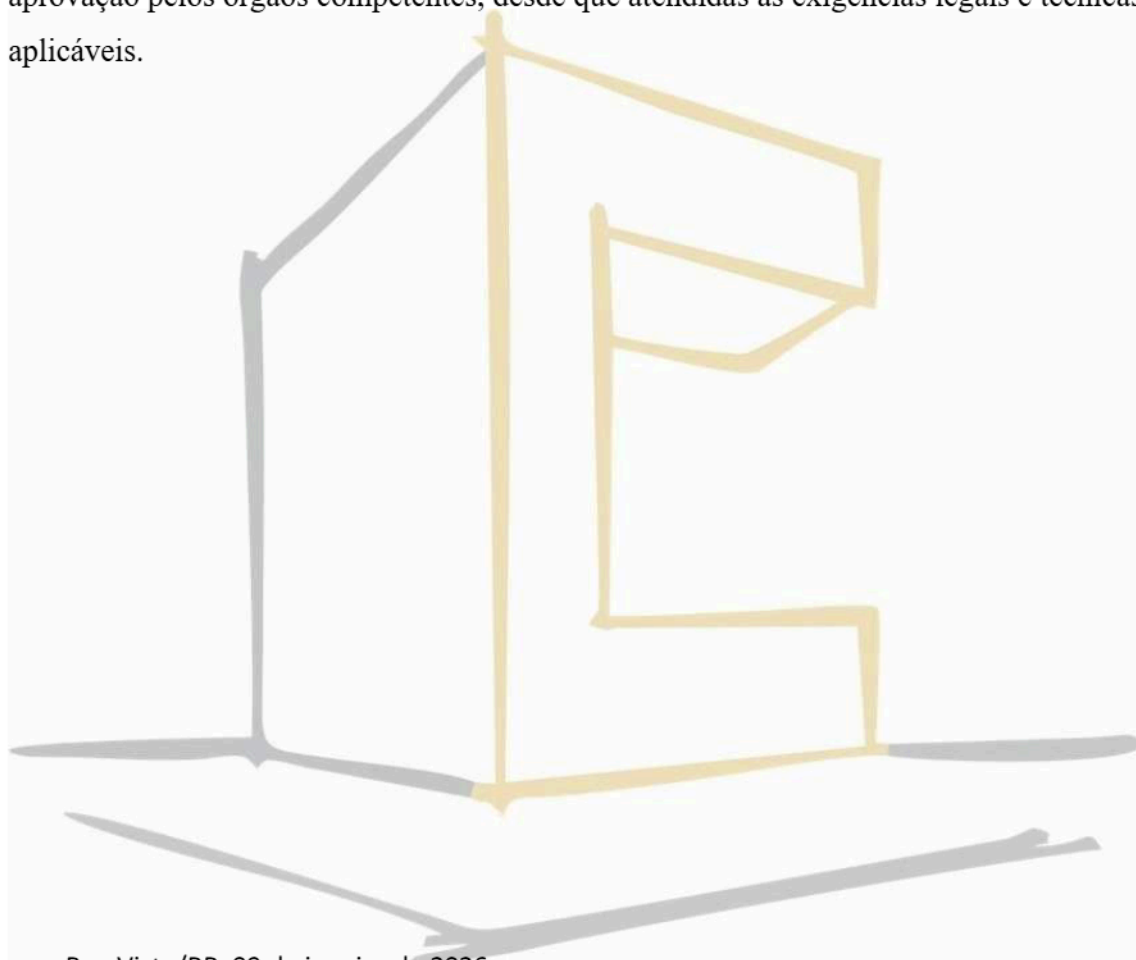
Com base nas análises realizadas, conclui-se que o empreendimento apresenta compatibilidade com o zoneamento e os parâmetros urbanísticos estabelecidos, promovendo a ocupação ordenada do solo urbano e contribuindo para a consolidação da malha urbana existente. Os impactos identificados sobre o trânsito, a infraestrutura urbana, o meio ambiente, a paisagem urbana, a ventilação e a iluminação natural foram classificadas, em sua maioria, como de baixa a média intensidade.

Destaca-se que o empreendimento prevê a implantação completa da infraestrutura urbana necessária, incluindo sistema viário interno, redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana, energia elétrica, iluminação pública e manejo adequado dos resíduos sólidos, garantindo condições adequadas de salubridade, acessibilidade e conforto urbano.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

No aspecto socioeconômico, o empreendimento apresenta impactos predominantemente positivos, ao ampliar a oferta de moradias formais, estimular a economia local e contribuir para a redução do déficit habitacional do município, alinhando-se aos objetivos do Programa Minha Casa Minha Vida e às diretrizes de desenvolvimento urbano sustentável.

Dessa forma, conclui-se que a implantação do empreendimento é viável, não ocasionando impactos significativos negativos ao entorno, sendo, portanto, passível de aprovação pelos órgãos competentes, desde que atendidas as exigências legais e técnicas aplicáveis.



Boa Vista/RR, 09 de janeiro de 2026.

**Arqta Cynara de Freitas Santos Possebon**

Titular da Empresa Croqui Arquitetura e Design

CAU/RR – A157815-4