

ESTUDO DE IMPACTO DE **VIZINHANÇA - EIV**

CONSTRUÇÃO DA LOJA DE SERVIÇOS FRAJOLA

BOA VISTA – RR

2026



LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020
VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTA DOCUMENTO EM <https://portalcidadao.prefeitura.boavista.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 62415668D

LISTA DE FIGURAS

Figura 1- Zoneamento Urbano de Boa Vista/RR (IBAM 2006).....	10
Figura 2- Bairros com Influência Indireta (Autor).....	11
Figura 3- Área de Influência Direta (Autor)	12
Figura 4- Rio mais próximo do empreendimento (Autor).....	15
Figura 5- Vias de Acesso ao Empreendimento (Autor)	18



LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Caracterização do meio físico e biótico de Boa Vista - RR.....	13
Tabela 2- Infraestrutura de Boa Vista	14
Tabela 3- Matriz Simplificada de Impactos de Vizinhança do Empreendimento	24
Tabela 4- Classificação dos Impactos Identificados	26
Tabela 5- Medidas Mitigadoras e de Controle Ambiental	26



SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA ELABORADORA DO ESTUDO	6
2. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	6
3. RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA ELABORAÇÃO DO EIV	6
4. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	7
4.1. Área do Empreendimento	7
4.2. Capacidade Operacional	7
4.3. Atividade Econômica.....	7
5. APRESENTAÇÃO	8
6. INTRODUÇÃO E JUSTIFICATIVA.....	8
7. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DO EMPREENDIMENTO	9
7.1. Identificação da área de Influência	9
7.2. Área de Influência Indireta	11
7.3. Área de Influência Direta.....	12
7.3.1. Diagnóstico da Área de Influência Direta	12
7.3.2. Recursos Hídricos	15
7.3.3. Vegetação	16
7.3.4. Fauna	16
8. PROJETO DE IMPLANTAÇÃO DA CONSTRUÇÃO DA LOJA DE SERVIÇOS FRAJOLA	17
8.1. Vias de Acesso e Sistema Viário e de Transportes	17
8.2. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural.....	18
8.3. Poluição Visual.....	18
9. ANÁLISE DOS IMPACTOS DE VIZINHANÇA DO EMPREENDIMENTO	19
9.1. Valorização Imobiliária	20
9.2. Geração de Tráfego	20
9.3. Uso e Ocupação do Solo.....	21
9.4. Ventilação e Iluminação	21



9.5. Efluentes.....	21
9.6. Qualidade do Ar	22
9.7. Função Social	22
9.8. Função Econômica	22
9.9. Adensamento Populacional	23
9.10. Poluição Sonora	23
9.11. Poluição Atmosférica.....	23
9.12. Recursos Hídricos	23
9.13. Incompatibilidade de Usos com o Entorno.....	24
9.14. Avaliação dos Impactos	24
10. RECOMENDAÇÕES GERAIS	27
11. MEDIDAS MITIGADORAS E PROGRAMAS DE CONTROLE.....	27
12. CONCLUSÃO.....	28
REFERÊNCIAS	30



1. IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA ELABORADORA DO ESTUDO

Nome: Ribeiro Lopes Consultoria e Serviços Ltda.

CNPJ: 38.134.155/0001-93;

Atividade Econômica Principal: 71.12-0-00 – Serviços de Engenharia;

Endereço: Rua Gavião, Nº 289, Jóquei Club, Boa Vista – RR, CEP: 69.313 - 028.

Responsável: Jânio Ribeiro Lopes – CPF: 750.957.002-63

2. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Denominação: CONSTRUÇÃO DA LOJA DE SERVIÇOS FRAJOLA

Endereço: Avenida Via das Flores nº 270 – Lote 375, Quadra 40

Bairro: Pricumã Cidade/UF: Boa Vista / RR

Coordenadas Geográficas:

SIRGAS 2000: 2°48'24.7"N 60°41'49.5"W

UTM (WGS84) N: 2.8068611109986 O: -60.697083333333

Área construída = 192,27 m²

3. RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA ELABORAÇÃO DO EIV

Nome: Jânio Ribeiro Lopes

Qualificação profissional: Engenheiro Civil

Conselho de Classe: Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA

Registro: 0912111810

ART Nº: RR20260177489

CPF: 750.957.002-63

Endereço: Rua Gavião, Nº 289, Jóquei Club, Boa vista - RR Fone: (95) 99127-2034



4. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento consiste na construção de uma edificação comercial destinada à prestação de serviços automotivos, especialmente troca de óleo e comercialização de lubrificantes.

4.1. Área do Empreendimento

- Área de implantação: 225 m²
- Área construída: 192,27 m²
- Número de pavimentos: 01 pavimento com mezanino

4.2. Capacidade Operacional

O estabelecimento contará com 04 posições simultâneas para troca de óleo, permitindo o atendimento de até quatro veículos ao mesmo tempo.

A estimativa de atendimento diário é de aproximadamente 10 veículos, distribuídos ao longo do horário comercial.

4.3. Atividade Econômica

- CNAE principal:
45.20-0-05: Serviços de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores.
- CNAE secundário:
47.32-6-00: Comércio varejista de lubrificantes.

A atividade principal será troca de óleo automotivo, serviço de baixa complexidade operacional e baixo impacto ambiental.



5. APRESENTAÇÃO

O presente documento, denominado Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, foi elaborado em atendimento às exigências dos órgãos municipais competentes do município de Boa Vista, em conformidade com a Lei Complementar nº 926, de 29 de novembro de 2006, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano no município e estabelece outras providências.

O estudo refere-se ao empreendimento denominado “Super Troca de Óleo Frajola”, destinado à prestação de serviços de lavagem, lubrificação e troca de óleo de veículos automotores, bem como ao comércio varejista de lubrificantes, localizado na Avenida Via das Flores, nº 270, Lote 375, Quadra 40, Bairro Pricumã, neste município.

O empreendimento será implantado em área urbana consolidada, caracterizada pela presença de usos predominantemente comerciais e residenciais, contando com infraestrutura urbana básica, como sistema viário, rede de energia elétrica, abastecimento de água e demais serviços públicos.

A implantação, execução e cumprimento das medidas de controle e mitigação eventualmente indicadas neste estudo são de responsabilidade do empreendedor.

6. INTRODUÇÃO E JUSTIFICATIVA

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento de planejamento urbano utilizado para avaliar as possíveis interferências decorrentes da implantação de empreendimentos ou atividades no meio urbano. Por meio desse estudo, é possível identificar e analisar impactos que possam afetar o entorno imediato do empreendimento, permitindo a proposição de medidas de controle, mitigação ou compensação quando necessárias. Dessa forma, o EIV contribui para o ordenamento do espaço urbano e para a manutenção da qualidade ambiental e das condições de vida da população.

No Brasil, a exigência desse instrumento foi estabelecida pelo Estatuto da Cidade, legislação que define diretrizes gerais da política urbana e regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal. Essa norma estabelece que determinados empreendimentos, quando capazes de provocar alterações relevantes na dinâmica urbana, devem ser previamente avaliados quanto aos impactos que podem gerar na vizinhança e na infraestrutura urbana existente.



Segundo Chamié (2010), o EIV tem como finalidade analisar os impactos associados à implantação de novos empreendimentos em áreas urbanas, considerando não apenas os parâmetros definidos pela legislação urbanística, mas também as características físicas do local, a capacidade de suporte da área e as condições socioespaciais do entorno.

A elaboração deste estudo considerou as diretrizes estabelecidas pela Lei Complementar nº 926, de 29 de novembro de 2006, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano no município, contemplando a análise dos possíveis impactos decorrentes da implantação e funcionamento do empreendimento em sua área de influência.

O empreendimento proposto será destinado à prestação de serviços automotivos leves, com foco principal na realização de troca de óleo de veículos automotores, além da comercialização varejista de lubrificantes. A implantação da atividade visa atender à demanda existente, contribuindo para a ampliação da oferta de serviços especializados, bem como para o fortalecimento das atividades comerciais locais.

Considerando tratar-se de empreendimento de pequeno porte, com área construída de 192,27 m², número pequeno de funcionários e estimativa limitada de fluxo diário de veículos, os impactos potenciais sobre a vizinhança tendem a ser de baixa magnitude. Ainda assim, foram avaliadas as possíveis interferências na dinâmica urbana local, considerando-se a adoção de medidas de gestão e controle adequadas para garantir a compatibilidade do empreendimento com o uso predominante do entorno.

7. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DO EMPREENDIMENTO

7.1. Identificação da área de Influência

A definição da área de influência do empreendimento está relacionada aos possíveis impactos decorrentes de sua implantação e operação, considerando as características do entorno urbano e a dinâmica de uso e ocupação do solo. Para fins de análise, são consideradas duas categorias de influência: área de influência direta e área de influência indireta.

A área de influência direta (AID) corresponde ao entorno imediato do empreendimento, onde os impactos podem ser percebidos de forma mais significativa, como alterações na circulação de veículos, movimentação de pessoas, geração de ruídos e interação com os usos existentes na vizinhança.

Já a área de influência indireta (AII) abrange uma área mais ampla do entorno urbano, onde os impactos tendem a ocorrer de forma menos intensa, mas ainda perceptível, especialmente no que se refere à dinâmica de circulação urbana, oferta de serviços e interação com as atividades comerciais existentes na região.

De acordo com o Plano Diretor do Município de Boa Vista (figura 1), o empreendimento está inserido na Zona Residencia 3 (ZR3), a qual compreende trechos de urbanização consolidada situados na porção oeste da cidade, delimitados entre a Avenida Venezuela, a rodovia RR-205 e os igarapés Pricumã e Caranã.

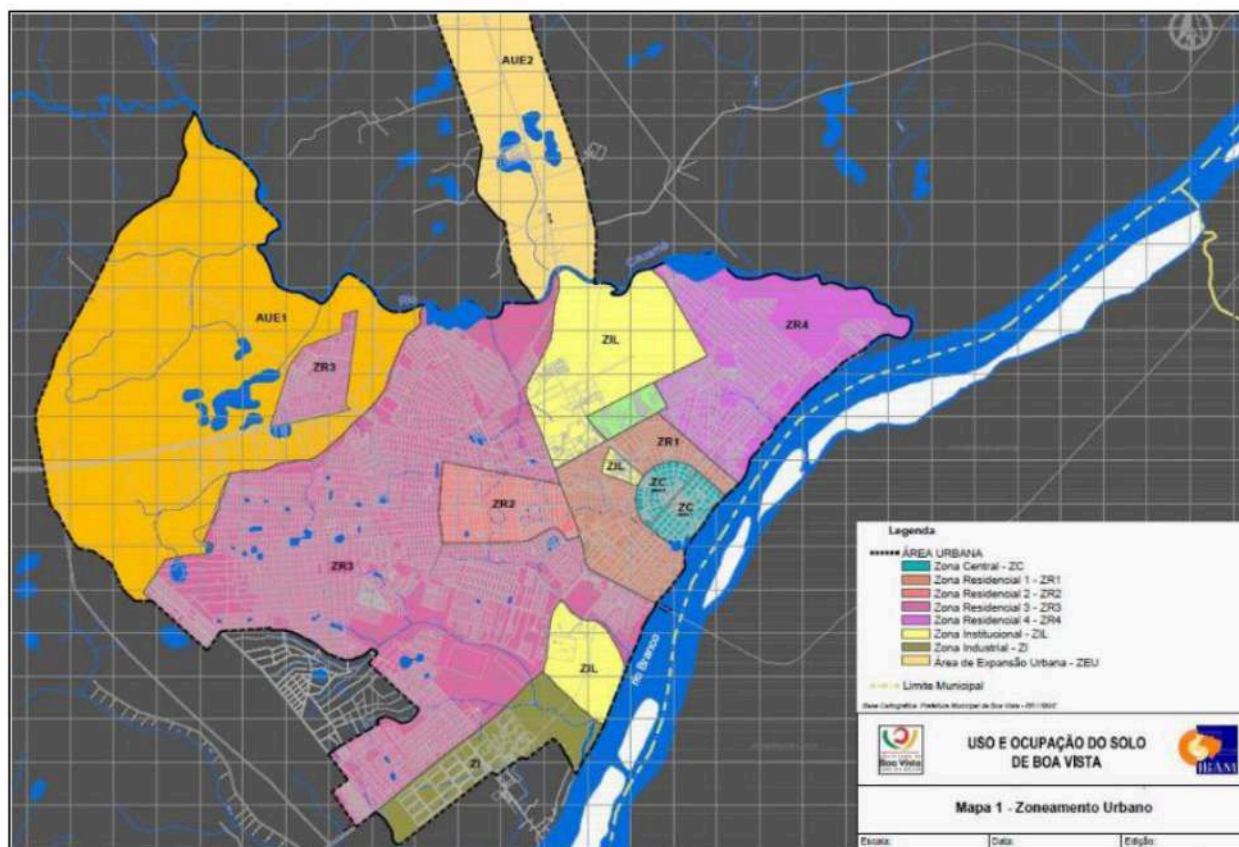


Figura 1- Zoneamento Urbano de Boa Vista/RR (IBAM 2006)

A caracterização do zoneamento urbano foi realizada com base em informações constantes no Plano Diretor de Boa Vista, cujos mapa temático é apresentado na figura 1, permitindo visualizar a localização do empreendimento dentro da Zona Residencia 3 (ZR3), bem como sua inserção no sistema viário municipal.

Para o empreendimento analisado, a edificação prevista possui 1 pavimento com mezanino,

apresentando altura e volumetria compatíveis com os limites urbanísticos estabelecidos para a zona em que se insere, não ultrapassando os parâmetros de gabarito permitidos.

7.2. Área de Influência Indireta

A Área de Influência Indireta (AII) corresponde à porção do espaço urbano onde os impactos decorrentes da implantação e operação do empreendimento podem ocorrer de forma menos intensa, porém ainda perceptível no contexto da dinâmica urbana local.

No caso do empreendimento em estudo, a área de influência indireta compreende principalmente o conjunto de bairros e setores urbanos adjacentes, não só o Pricumã, mas os bairros Liberdade, Cinturão verde, Buritis e São Vicente, que mantêm relação funcional com o sistema viário e com as atividades comerciais presentes na região.

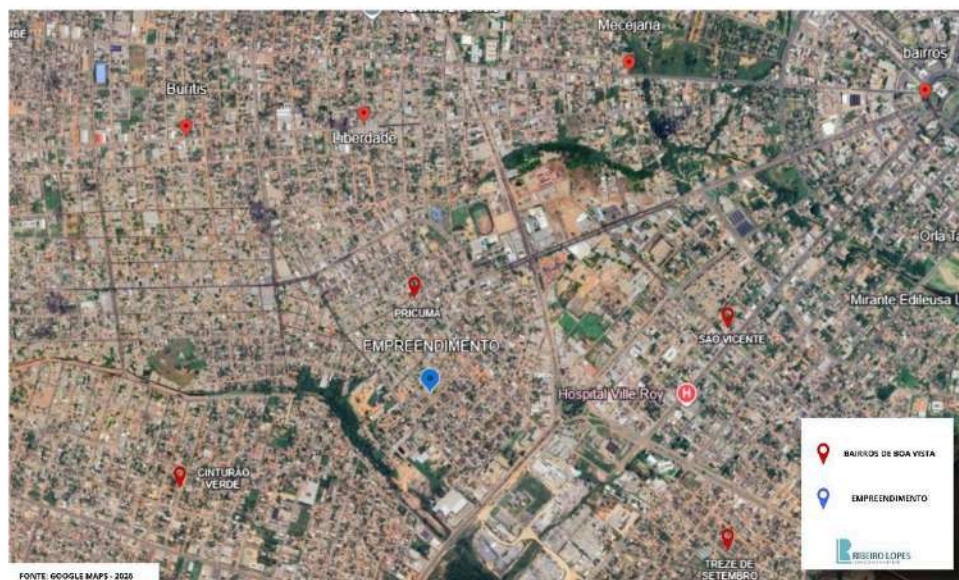


Figura 2- Bairros com Influência Indireta (Autor)

A área encontra-se inserida em setor urbano caracterizado pela presença predominante de uso residencial, comércio de pequeno porte e prestação de serviços, configurando uma área urbana consolidada.

Considerando o porte reduzido do empreendimento e o baixo fluxo de veículos estimado para a atividade, os impactos na área de influência indireta tendem a ser limitados e de baixa magnitude, concentrando-se principalmente na dinâmica comercial e de prestação de serviços da região.



7.3. Área de Influência Direta

A área de Influência Direta está indicada pela própria delimitação das coordenadas geográficas da área do empreendimento, bem como, a delimitação em um raio de 200 metros a partir dos limites da área do empreendimento.



Figura 3- Área de Influência Direta (Autor)

A área de influência direta do empreendimento foi levantada através das mesmas características das cartas temáticas, mas principalmente levando-se em conta as instituições públicas, comércio, residências e sistema viário local. Existe na área de influência direta do empreendimento residências unifamiliares, pequenos comércios, e serviços de bairro, caracterizando uma região com uso urbano diversificado, compatível com atividades comerciais de pequeno porte.

Em razão da natureza da atividade — prestação de serviços automotivos leves com foco em troca de óleo — e do fluxo estimado de aproximadamente 10 veículos por dia, entende-se que os impactos sobre o entorno imediato tendem a ser pontuais e de baixa intensidade, concentrando-se principalmente na movimentação de veículos durante o horário comercial.

7.3.1. Diagnóstico da Área de Influência Direta

A área onde será implantado o empreendimento encontra-se inserida em zona urbana de Boa Vista, bairro consolidada, caracterizada pela presença de infraestrutura básica e ocupação



predominantemente residencial, associada à presença de pequenos estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços.

O bairro Pricumã apresenta padrão de ocupação predominantemente horizontal, com edificações de pequeno e médio porte.

No que se refere à infraestrutura urbana, a região dispõe de sistema viário pavimentado, rede de energia elétrica, abastecimento de água e serviços urbanos básicos.

Considerando o porte do empreendimento, a natureza da atividade e o fluxo reduzido de atendimento previsto, conclui-se que a implantação do estabelecimento apresenta compatibilidade com o uso e ocupação do solo predominante na área, não sendo identificadas interferências significativas sobre a infraestrutura urbana existente.

Tabela 1 - Caracterização do meio físico e biótico de Boa Vista - RR

CLIMA	O clima do município de Boa Vista é classificado como tropical úmido do tipo savana (Aw), segundo a classificação climática de Köppen. A região apresenta duas estações bem definidas: um período chuvoso, geralmente entre os meses de abril e setembro, e um período relativamente seco, entre outubro e março. A temperatura média anual situa-se em torno de 27 °C, com pequena variação ao longo do ano, e o índice pluviométrico anual médio varia entre 1.700 e 2.000 milímetros.
HIDROLOGIA	A hidrografia do município de Boa Vista é composta principalmente pelo Rio Branco, que constitui o principal curso d'água da região e um dos mais importantes afluentes da margem esquerda do Rio Negro. Além do Rio Branco, o município possui diversos igarapés e cursos d'água de menor porte que integram o sistema de drenagem local, como os igarapés Pricumã, Caranã e Grande, que exercem papel importante na drenagem natural e no equilíbrio ambiental da área urbana e periurbana.
RELEVO	O relevo do município é caracterizado predominantemente por superfícies planas a suavemente onduladas, típicas da região das savanas de Roraima, também conhecidas como "lavrado". As altitudes médias variam entre 70 e 120 metros acima do nível do mar, apresentando baixa variação altimétrica. Essas características favorecem a expansão urbana e a implantação de infraestrutura urbana, embora em algumas áreas seja necessária atenção às condições de drenagem natural.
VEGETAÇÃO	A vegetação predominante no município está associada ao bioma amazônico, porém com forte presença de formações savânicas conhecidas regionalmente como lavrado, caracterizadas por campos naturais com vegetação herbácea e arbustiva. Em áreas próximas aos cursos d'água é comum a presença de vegetação ciliar e formações florestais de galeria, que desempenham importante função ecológica na proteção dos recursos hídricos e na manutenção da biodiversidade local.
FONTE: IBGE 2023	



Segundo dados oficiais da organização territorial e registros administrativos, o município de Boa Vista é composto por aproximadamente 63 bairros distribuídos em sua área urbana, os quais apresentam diferentes características de ocupação e dinâmica socioeconômica.

A Tabela 2 apresenta as principais informações relacionadas à infraestrutura urbana do município. As informações referentes aos serviços de saúde foram obtidas a partir de dados disponibilizados pelo Censo Demográfico do IBGE de 2022.

A estrutura econômica do município é predominantemente baseada nos setores de comércio, serviços e administração pública. Por abrigar na capital do estado de Roraima e a sede do governo estadual e outros órgãos importantes, grande parte da geração de empregos está vinculada ao setor público, que representa importante parcela da atividade econômica local. Em seguida, destacam-se os setores de comércio e serviços, responsáveis por significativa movimentação econômica e geração de postos de trabalho.

As atividades econômicas do município também incluem setores relacionados à prestação de serviços, comércio varejista, e atividades ligadas ao apoio logístico e institucional, refletindo a função de Boa Vista como principal centro administrativo, econômico e de serviços do estado de Roraima.

Tabela 2- Infraestrutura de Boa Vista

INFRAESTRUTURA	Boa Vista – RR
COMUNICAÇÃO	A cidade possui cobertura das principais operadoras de telecomunicações do país, destacando-se Vivo, Claro, TIM e Oi, além de serviços de internet banda larga e comunicação digital disponíveis em grande parte da área urbana.
ENERGIA	O fornecimento de energia elétrica no município é realizado pela Roraima Energia S.A., responsável pela distribuição de energia na capital e demais municípios do estado.
SAÚDE	A rede de saúde do município é composta por hospitais públicos e privados, unidades básicas de saúde e centros de atendimento especializados. Segundo dados oficiais, o município possui diversas unidades do Sistema Único de Saúde (SUS), além de hospitais estaduais, municipais e estabelecimentos privados destinados ao atendimento da população.
EDUCAÇÃO	O município concentra grande parte das instituições de ensino do estado, contando com escolas de ensino fundamental e médio, além de instituições de ensino superior como a Universidade Federal de Roraima (UFRR) e o Instituto Federal de Roraima (IFRR).
ABASTECIMENTO DE ÁGUA	O sistema de abastecimento de água é operado pela Companhia de Águas e Esgotos de Roraima (CAER), atendendo grande parte da população urbana do município. Aproximadamente 79,9% da população possui acesso ao abastecimento de água tratada por rede pública.



SANEAMENTO	O serviço de esgotamento sanitário também é operado pela CAER, atendendo cerca de 92,4% da população do município, além da coleta de resíduos sólidos realizada pelos serviços públicos municipais.
RODOVIAS E ACESSOS	O município de Boa Vista possui conexão rodoviária principalmente pela BR-174, que liga a capital aos municípios do interior do estado e à fronteira com a Venezuela, além de realizar a ligação com o estado do Amazonas. Outras rodovias estaduais também contribuem para a integração regional e o acesso às áreas rurais e municípios vizinhos.

7.3.2. Recursos Hídricos

No que se refere aos recursos hídricos, não foi identificada a presença de corpos d'água inseridos diretamente na área de influência direta do empreendimento.

O curso hídrico mais próximo encontra-se a aproximadamente 451 metros de distância do local previsto para implantação do empreendimento, não havendo relação direta entre a área do projeto e o referido recurso hídrico.



Figura 4- Rio mais próximo do empreendimento (Autor)

Considerando a distância existente, bem como a natureza da atividade desenvolvida - prestação de serviços automotivos leves voltados principalmente à troca de óleo - entende-se que não há influência direta do empreendimento sobre recursos hídricos superficiais.

Dessa forma, conclui-se que a implantação e operação do empreendimento não apresentam potencial de interferência significativa sobre os recursos hídricos da região, desde que sejam observadas as boas práticas operacionais e as normas ambientais aplicáveis ao armazenamento e

destinação adequada de resíduos gerados pela atividade.

7.3.3. Vegetação

No local do empreendimento e em seu entorno imediato, a cobertura vegetal original encontra-se parcialmente modificada em função da presença de edificações, vias urbanas e demais estruturas associadas à ocupação urbana.

A vegetação remanescente na região é composta predominantemente por vegetação urbana esparsa, incluindo árvores ornamentais, gramíneas e espécies arbustivas utilizadas em arborização de ruas, lotes e áreas residenciais.

De forma geral, a vegetação existente apresenta características típicas de áreas urbanizadas do município de Boa Vista, não sendo identificadas formações vegetais densas ou áreas de vegetação nativa significativa diretamente associadas na área de influência direta.

Dessa forma, a implantação do empreendimento não implica em supressão relevante de cobertura vegetal, considerando-se que a área já se encontra inserida em ambiente urbano previamente alterado.

7.3.4. Fauna

Na área de influência indireta do projeto observa-se a presença de fauna adaptada ao ambiente urbano, composta principalmente por espécies de pequeno porte que convivem com áreas habitadas.

- Fauna terrestre: pequenos mamíferos e animais adaptados ao meio urbano, como mucura (gambá), pequenos roedores e lagartos de pequeno porte.
- Fauna alada: espécies comuns em áreas urbanas, como urubu, caracará, rolinha, bem-te-vi, andorinha, pardal, beija-flor, pica-pau, sabiá e periquito.
- Ictiofauna: não se aplica diretamente à área do empreendimento, considerando que não existem corpos d'água inseridos na área de influência direta do projeto.
- Mamíferos: ocorrência eventual de pequenos mamíferos adaptados ao ambiente urbano, como gambás (*Didelphis* sp.) e pequenos roedores.

De modo geral, a fauna predominante na área do empreendimento está associada principalmente à avifauna urbana, com presença frequente de espécies adaptadas à convivência



com áreas urbanizadas e atividades humanas.

Considerando que o empreendimento será implantado em área já urbanizada e com elevado grau de interferência antrópica, não são previstos impactos significativos sobre a fauna local decorrentes da implantação e operação da atividade.

8. PROJETO DE IMPLANTAÇÃO DA CONSTRUÇÃO DA LOJA DE SERVIÇOS FRAJOLA

O empreendimento denominado “Loja de Serviços Frajola – Super Troca de Óleo Frajola” possuirá área de implantação de 225,00 m² e área total construída de 192,27 m², sendo composto por edificação de 1 pavimento com mezanino, destinada à prestação de serviços automotivos leves, com foco principal na troca de óleo de veículos automotores, além da comercialização varejista de lubrificantes.

A edificação contará com estrutura adequada para atendimento simultâneo de até quatro veículos, destinados à realização dos serviços de manutenção automotiva previstos para o estabelecimento.

Os serviços para construção do empreendimento serão executados de acordo com as especificações contidas nos projetos arquitetônicos, estruturais e complementares, em conformidade com as normas técnicas vigentes e com as exigências dos órgãos competentes.

A execução da obra seguirá os parâmetros estabelecidos pela legislação urbanística do município de Boa Vista, observando as diretrizes referentes ao uso e ocupação do solo, bem como as demais normas aplicáveis à implantação de edificações comerciais de pequeno porte.

8.1. Vias de Acesso e Sistema Viário e de Transportes

O empreendimento será implantado em área urbana do município de Boa Vista, localizado no bairro Pricumã, possuindo fácil acesso por meio da malha viária existente na região.

O acesso ao empreendimento poderá ser realizado por duas vias principais, sendo elas a Avenida Via das Flores e a Rua das Tulipas. Considerando que o lote onde será implantado o estabelecimento encontra-se situado em esquina, ambas as vias possibilitam acesso direto ao local, permitindo entrada e saída de veículos de forma facilitada.

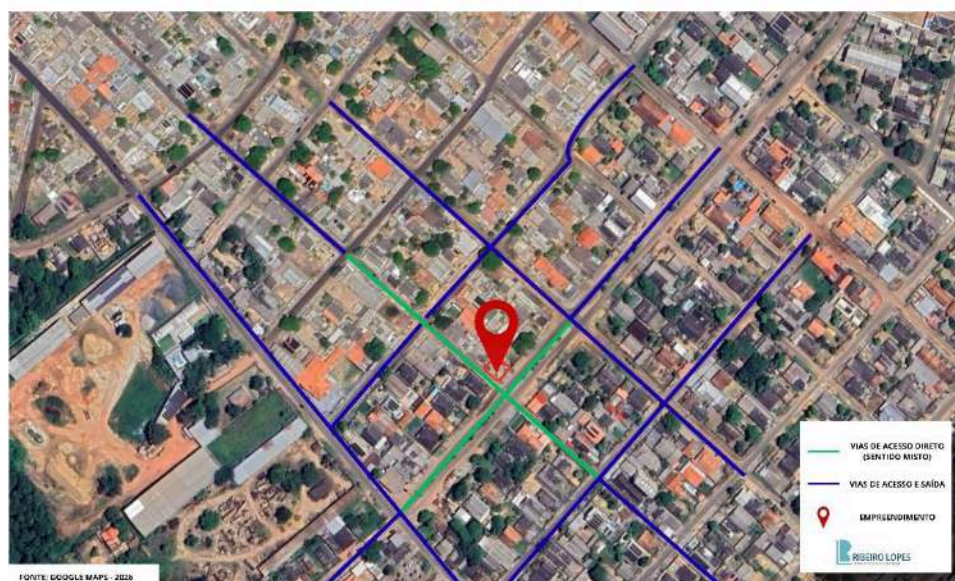


Figura 5- Vias de Acesso ao Empreendimento (Autor)

Essas vias apresentam características típicas de circulação urbana local, destinadas principalmente ao atendimento do tráfego do próprio bairro, possibilitando a conexão com outras vias coletoras da região.

A localização em esquina favorece a visibilidade do empreendimento e contribui para a organização da circulação de veículos que se destinam ao estabelecimento, reduzindo possíveis interferências no fluxo viário local.

8.2. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

No entorno imediato do empreendimento não foram identificados bens tombados, patrimônios históricos, culturais ou áreas de relevante interesse paisagístico que possam ser diretamente afetados pela implantação da atividade proposta.

Dessa forma, a implantação do empreendimento Loja de Serviços Frajola não apresenta interferência significativa sobre o patrimônio natural, histórico ou cultural da região, integrando-se à paisagem urbana existente e ao padrão de ocupação predominante do bairro.

8.3. Poluição Visual

A poluição visual poderá ocorrer, de forma pontual, durante a fase de implantação do empreendimento, principalmente em função da instalação de placas informativas relacionadas à execução da obra e identificação do estabelecimento.



Na fase de operação, a edificação e a eventual instalação de elementos de comunicação visual, como placa de identificação do estabelecimento e sinalização comercial, poderão gerar pequena alteração na paisagem urbana local. Contudo, tais elementos são comuns em áreas urbanas com presença de atividades comerciais e de prestação de serviços.

Considerando que o empreendimento será implantado em área urbana já consolidada, caracterizada pela presença de edificações residenciais e estabelecimentos comerciais de pequeno porte, a alteração na paisagem urbana tende a ser de baixa magnitude, não configurando impacto significativo.

9. ANÁLISE DOS IMPÁCTOS DE VIZINHANÇA DO EMPREENDIMENTO

Neste item é apresentada a análise dos possíveis impactos decorrentes da implantação e operação do empreendimento, considerando as características do entorno urbano e os aspectos previstos no artigo 37 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

A análise contempla os seguintes aspectos: adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação e iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

A avaliação dos impactos foi realizada com base nas características do empreendimento, nas condições urbanas existentes na área de influência e nas atividades que serão desenvolvidas no local. Foram considerados, ainda, os possíveis efeitos decorrentes tanto da fase de implantação da obra quanto da fase de operação do estabelecimento.

De acordo com Sánchez (2008), o impacto ambiental pode ser entendido como qualquer alteração das propriedades físicas, químicas ou biológicas do meio ambiente causada por atividades humanas, podendo apresentar efeitos positivos ou negativos sobre o ambiente natural e urbano.

Nesse contexto, a avaliação da significância dos impactos considera fatores como a intensidade da alteração provocada, a extensão da área afetada e a capacidade de suporte do ambiente urbano onde o empreendimento será implantado.

Considerando tratar-se de empreendimento de pequeno porte, com área construída de 192,27 m², funcionamento em horário comercial e estimativa reduzida de fluxo diário de veículos,

os impactos potenciais identificados tendem a apresentar baixa magnitude e alcance local, podendo ser adequadamente controlados mediante a adoção de boas práticas operacionais e de gestão ambiental.

Dessa forma, a análise dos impactos de vizinhança foi estruturada de modo a identificar os possíveis efeitos da implantação e operação do empreendimento sobre o meio urbano, permitindo avaliar sua compatibilidade com as características da região e propor, quando necessário, medidas mitigadoras destinadas a minimizar eventuais interferências no entorno.

9.1. Valorização Imobiliária

A implantação de empreendimentos comerciais e de prestação de serviços pode influenciar a dinâmica imobiliária das áreas urbanas, especialmente quando tais atividades contribuem para a ampliação da oferta de serviços e para o fortalecimento da economia local.

No caso do empreendimento analisado, a tendência é que ocorra valorização moderada do entorno, decorrente da diversificação das atividades comerciais e da melhoria da oferta de serviços automotivos na região.

Considerando tratar-se de empreendimento de pequeno porte, com fluxo estimado de aproximadamente 10 veículos por dia, não são esperadas alterações significativas nos valores imobiliários da região. Contudo, a presença de novos serviços pode contribuir positivamente para a dinamização econômica local, incentivando a instalação de outros pequenos estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços. Além disso, a atividade proposta não apresenta características potencialmente poluidoras ou incompatíveis com o uso urbano predominante, não sendo esperados efeitos de desvalorização imobiliária na área de influência.

9.2. Geração de Tráfego

O empreendimento está localizado na Avenida Via das Flores, possuindo também acesso pela Rua das Tulipas, vias que integram a malha viária urbana do bairro Pricumã. As vias do entorno apresentam características típicas de circulação local, destinadas principalmente ao acesso às residências e estabelecimentos comerciais existentes na região. O fluxo de veículos nessas vias é considerado moderado, sendo composto predominantemente por veículos leves, com maior movimentação nos horários de início da manhã, horário de almoço e final da tarde.

Considerando que o empreendimento possui capacidade simultânea para atendimento de até quatro veículos e estimativa de atendimento diário aproximado de 10 veículos, conclui-se que não haverá impacto significativo no tráfego local, uma vez que o fluxo adicional gerado será reduzido e plenamente suportado pela infraestrutura viária existente.

9.3. Uso e Ocupação do Solo

O empreendimento encontra-se inserido em área urbana classificada como Zona Residência 3 (ZR3), conforme diretrizes do Plano Diretor do município de Boa Vista. Essa zona caracteriza-se por áreas de urbanização consolidada, com predominância de uso residencial associado à presença de atividades comerciais e de prestação de serviços de pequeno porte.

No entorno do empreendimento observa-se a presença de residências unifamiliares, pequenos comércios e estabelecimentos de prestação de serviços. Esse padrão de ocupação é compatível com a atividade proposta, que consiste na prestação de serviços automotivos leves voltados principalmente à troca de óleo e comercialização de lubrificantes. Não foram identificados na área de influência registros de patrimônio arqueológico, histórico, artístico ou paisagístico que possam ser afetados pela implantação do empreendimento.

9.4. Ventilação e Iluminação

A ventilação e a iluminação natural constituem elementos importantes para garantir condições adequadas de conforto ambiental e qualidade do espaço urbano.

O projeto arquitetônico do empreendimento foi desenvolvido considerando as condições de ventilação natural e iluminação, com aberturas dimensionadas de forma a favorecer a circulação de ar e a entrada de luz natural nos ambientes internos. Além disso, a edificação possui apenas um pavimento com mezanino, respeitando os parâmetros urbanísticos previstos para a zona onde está inserida, não ocasionando interferências significativas na ventilação ou iluminação das edificações vizinhas.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento não provocará impactos relevantes relacionados à ventilação e insolação no entorno urbano.

9.5. Efluentes



A geração de efluentes no empreendimento ocorrerá principalmente em decorrência da utilização dos sanitários e das atividades de limpeza das instalações.

Os efluentes gerados possuem características domésticas, sendo compostos basicamente por águas provenientes de lavatórios, sanitários e limpeza geral das instalações.

O empreendimento será atendido pela infraestrutura urbana existente no bairro, sendo o esgotamento sanitário direcionado conforme projeto sanitário e as condições disponíveis no sistema local de saneamento.

Durante a operação deverão ser adotadas práticas adequadas de manejo de resíduos líquidos e substâncias oleosas, evitando qualquer possibilidade de contaminação do solo ou das redes de drenagem urbana.

9.6. Qualidade do Ar

As atividades desenvolvidas no empreendimento não envolvem processos industriais ou atividades capazes de gerar emissões atmosféricas significativas. Dessa forma, não são esperadas alterações relevantes na qualidade do ar decorrentes da operação do estabelecimento.

Eventuais emissões associadas à movimentação de veículos ocorrerão de forma pontual e em intensidade reduzida, não sendo suficientes para provocar impactos significativos no entorno.

9.7. Função Social

O empreendimento encontra-se em consonância com os princípios estabelecidos pela política urbana brasileira, especialmente aqueles previstos no Estatuto da Cidade, que estabelece diretrizes para o desenvolvimento sustentável das cidades.

A implantação do estabelecimento contribui para o fortalecimento das atividades econômicas locais, ampliando a oferta de serviços automotivos para a população residente no bairro e em regiões próximas.

9.8. Função Econômica

O empreendimento contribuirá para a dinâmica econômica local por meio da geração de oportunidades de trabalho e da ampliação da oferta de serviços na região.

Estima-se que o estabelecimento conte com aproximadamente quatro funcionários fixos,

além de movimentar a cadeia de fornecedores e prestadores de serviços relacionados às atividades desenvolvidas.

9.9. Adensamento Populacional

A implantação do empreendimento não provocará alterações significativas no adensamento populacional da área, uma vez que se trata de atividade comercial de pequeno porte. O fluxo de usuários será pontual e limitado, não implicando em aumento permanente da população residente na região.

9.10. Poluição Sonora

Durante a fase de operação poderão ocorrer níveis moderados de ruído provenientes da movimentação de veículos e do funcionamento de equipamentos utilizados nos serviços automotivos. Entretanto, considerando o porte reduzido do empreendimento e o funcionamento em horário comercial, tais ruídos tendem a permanecer dentro dos limites aceitáveis para áreas urbanas, não representando impacto significativo para a vizinhança.

9.11. Poluição Atmosférica

Não são previstas atividades que possam gerar poluição atmosférica relevante no empreendimento. As eventuais emissões associadas à circulação de veículos ocorrerão de forma pontual e em intensidade reduzida, sendo consideradas de baixa magnitude e abrangência local.

9.12. Recursos Hídricos

Conforme apresentado anteriormente neste estudo, não há influência direta do empreendimento sobre corpos hídricos superficiais. O curso d'água mais próximo encontra-se a aproximadamente 451 metros de distância, não havendo interferência direta das atividades do empreendimento sobre esse recurso.

Assim, os impactos relacionados aos recursos hídricos são considerados de baixa magnitude e plenamente mitigáveis, desde que adotadas práticas adequadas de manejo de resíduos e substâncias oleosas.



9.13. Incompatibilidade de Usos com o Entorno

A análise do uso e ocupação do solo demonstrou que o empreendimento está inserido em área urbana caracterizada pela presença de atividades residenciais e comerciais de pequeno porte.

Nesse contexto, a implantação de um estabelecimento voltado à prestação de serviços automotivos leves mostra-se compatível com o padrão de uso existente, não provocando descaracterização da dinâmica urbana local. Portanto, não foram identificados impactos negativos relevantes relacionados à incompatibilidade de usos no entorno do empreendimento.

9.14. Avaliação dos Impactos

Para melhor organização das informações e sistematização dos resultados obtidos, foi elaborada uma matriz de identificação e análise dos impactos potenciais, apresentada na Tabela 3.

Complementarmente, a Tabela 4 apresenta a classificação dos impactos identificados, considerando critérios como natureza, magnitude, duração e reversibilidade, enquanto a Tabela 5 apresenta as medidas mitigadoras e de controle ambiental propostas, destinadas a reduzir ou eliminar eventuais interferências decorrentes da implantação e operação do empreendimento.

Tabela 3- Matriz Simplificada de Impactos de Vizinhança do Empreendimento

ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO	FASE	IMPACTO POTENCIAL	NATUREZA	INTENSIDADE	DURAÇÃO	ÁREA AFETADA	MEDIDAS MITIGADORAS / CONTROLE
Mobilização de obra e movimentação de materiais	Implantação	Geração de poeira	Negativo	Baixa	Temporária	Entorno imediato	Umidificação do solo e organização do canteiro
Uso de equipamentos de obra	Implantação	Ruído temporário	Negativo	Baixa	Temporária	Interior e entorno imediato	Restrição ao horário comercial e manutenção de equipamentos
Execução de serviços de construção	Implantação	Geração de resíduos da construção civil	Negativo	Baixa	Temporária	Área do empreendimento	Destinação adequada conforme normas de RCC
Transporte de materiais	Implantação	Pequena interferência no tráfego local	Negativo	Baixa	Temporária	Vias de acesso	Planejamento logístico e sinalização



Funcionamento do serviço de troca de óleo	Operação	Pequena geração de ruído operacional	Negativo	Baixa	Continua	Área do empreendimento	Manutenção preventiva de equipamentos
Atendimento de veículos	Operação	Movimentação de veículos na via	Negativo	Baixa	Continua	Vias próximas	Organização interna com 4 posições de atendimento
Armazenamento de óleo lubrificante usado (OLUC)	Operação	Risco potencial de contaminação	Negativo	Baixa	Continua	Área interna	Armazenamento adequado e coleta por empresa licenciada
Geração de resíduos (filtros e embalagens)	Operação	Resíduos sólidos contaminados	Negativo	Baixa	Continua	Área do empreendimento	Segregação e destinação ambientalmente corretas
Implantação da edificação comercial	Operação	Alteração da paisagem urbana	Neutro/ Negativo	Baixa	Permanente	Entorno imediato	Comunicação visual compatível com normas urbanas
Atividade comercial de serviços automotivos	Operação	Fortalecimento do comércio local	Positivo	Média	Permanente	Bairro	Ampliação da oferta de serviços
Funcionamento do estabelecimento	Operação	Geração de empregos	Positivo	Baixa	Permanente	Local	Contratação de mão de obra



Tabela 4- Classificação dos Impactos Identificados

IMPACTO	NATUREZA	MAGNITUDE	DURAÇÃO	REVERSIBILIDADE	FASE
Geração de poeira	Negativo	Baixa	Temporária	Reversível	Implantação
Ruído de obra	Negativo	Baixa	Temporária	Reversível	Implantação
Resíduos da construção civil	Negativo	Baixa	Temporária	Reversível	Implantação
Pequena interferência no tráfego durante obra	Negativo	Baixa	Temporária	Reversível	Implantação
Ruído operacional de equipamentos	Negativo	Baixa	Contínua	Reversível	Operação
Movimentação de veículos	Negativo	Baixa	Contínua	Reversível	Operação
Geração de resíduos oleosos (óleo usado)	Negativo	Baixa	Contínua	Reversível	Operação
Geração de resíduos sólidos (filtros e embalagens)	Negativo	Baixa	Contínua	Reversível	Operação
Alteração da paisagem urbana	Neutro	Baixa	Permanente	Irreversível	Operação
Valorização da atividade comercial local	Positivo	Média	Permanente	Irreversível	Operação
Geração de empregos	Positivo	Baixa	Permanente	Irreversível	Operação

Tabela 5- Medidas Mitigadoras e de Controle Ambiental

IMPACTO	MEDIDA MITIGADORA	RESPONSÁVEL
Geração de poeira na obra	Umidificação do solo e organização do canteiro	Empresa executora
Ruído durante construção	Execução das atividades em horário comercial	Empresa executora
Resíduos da construção	Separação e destinação adequada conforme legislação	Empresa executora
Interferência no tráfego	Sinalização e organização do transporte de materiais	Empresa executora
Ruído operacional	Manutenção periódica dos equipamentos	Responsável pelo empreendimento
Movimentação de veículos	Organização das áreas internas de atendimento	Responsável pelo empreendimento
Resíduos oleosos	Armazenamento adequado e coleta por empresa licenciada	Responsável pelo empreendimento
Resíduos contaminados (filtros, estopas)	Destinação ambientalmente adequada	Responsável pelo empreendimento
Impacto visual	Padronização da comunicação visual conforme normas municipais	Responsável pelo empreendimento



10. RECOMENDAÇÕES GERAIS

- Respeitar o horário de funcionamento das atividades, evitando a geração de ruídos em períodos noturnos.
- Manter sinalização adequada de entrada e saída de veículos no empreendimento.
- Realizar a destinação ambientalmente adequada de resíduos sólidos e resíduos contaminados.
- Armazenar óleo lubrificante usado em recipientes apropriados até sua coleta por empresa licenciada.
- Manter limpeza e organização das áreas internas e externas do estabelecimento.
- Promover boas práticas de gestão ambiental e segurança do trabalho junto aos funcionários.

11. MEDIDAS MITIGADORES E PROGRAMAS DE CONTROLE

Considerando as características do empreendimento, bem como os impactos identificados na análise de vizinhança, foram definidas medidas simples de controle operacional e ambiental, suficientes para minimizar possíveis interferências no entorno.

Durante a fase de implantação, deverão ser adotadas medidas voltadas à organização do canteiro de obras, controle da geração de poeira e destinação adequada dos resíduos da construção civil. As atividades de construção deverão ocorrer preferencialmente em horário comercial, evitando interferências no conforto da vizinhança.

Também deverá ser garantida a separação e destinação adequada dos resíduos gerados durante a obra, em conformidade com a legislação ambiental vigente.

Na fase de operação, o empreendimento deverá adotar procedimentos adequados para o gerenciamento dos resíduos gerados pelas atividades de manutenção automotiva, especialmente no que se refere ao óleo lubrificante usado ou contaminado (OLUC), filtros de óleo, embalagens e demais materiais contaminados.

Esses resíduos deverão ser armazenados temporariamente em recipientes apropriados, impermeáveis e devidamente identificados, em área protegida, sendo posteriormente encaminhados para empresas coletoras devidamente licenciadas pelos órgãos ambientais



competentes.

Adicionalmente, deverão ser observadas boas práticas operacionais, tais como:

- manutenção periódica dos equipamentos utilizados nas atividades;
- organização das áreas internas destinadas ao atendimento de veículos;
- controle da comunicação visual do estabelecimento, respeitando as normas urbanísticas municipais;
- manutenção da limpeza e organização das áreas internas e externas do empreendimento.

A adoção dessas medidas contribui para garantir que o funcionamento do estabelecimento ocorra de forma ambientalmente adequada e compatível com o entorno urbano.

12. CONCLUSÃO

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança teve como objetivo analisar os possíveis efeitos decorrentes da implantação e operação do empreendimento Loja de Serviços Frajola, localizado na Avenida Via das Flores, nº 270, bairro Pricumã, no município de Boa Vista.

A análise realizada considerou as características urbanísticas da região, o padrão de uso e ocupação do solo existente, bem como os aspectos relacionados ao tráfego, paisagem urbana, infraestrutura local e dinâmica socioeconômica da área de influência do empreendimento.

Com base nos estudos desenvolvidos, verificou-se que o empreendimento apresenta porte reduzido, com área construída de 192,27 m², funcionamento em horário comercial e estimativa limitada de fluxo diário de veículos, fatores que contribuem para a ocorrência de impactos de baixa magnitude e alcance local.

Os impactos identificados estão associados principalmente às fases de implantação e operação do empreendimento, sendo considerados pontuais, temporários ou plenamente mitigáveis, mediante a adoção das medidas de controle ambiental e operacional apresentadas neste estudo.

Além disso, o empreendimento poderá contribuir positivamente para o desenvolvimento local, por meio da geração de empregos, fortalecimento do comércio e ampliação da oferta de serviços automotivos na região.

Dessa forma, conclui-se que a implantação e operação do empreendimento mostram-se compatíveis com as características urbanísticas da área, não apresentando impactos significativos sobre a vizinhança, desde que observadas as medidas mitigadoras e as normas urbanísticas e ambientais aplicáveis.

Responsável pelas Informações e Confecção do Estudo de Impacto a Vizinhança:

Documento assinado digitalmente
 **JÂNIO RIBEIRO LOPES**
Data: 07/04/2026 09:24:39-0300
Verifique em <https://validar.itu.gov.br>

JÂNIO RIBEIRO LOPES

CREA-RR: 0912111810

Boa Vista – RR

Abril de 2026



REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências (Estatuto da Cidade). Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 11 jul. 2001.

BRASIL, MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE, CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE – CONAMA. Resolução nº 362, de 23 de junho de 2005. Dispõe sobre a coleta, recolhimento e destinação final de óleo lubrificante usado ou contaminado. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 27 jun. 2005.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Cidades e Estados: Boa Vista – RR. Rio de Janeiro: IBGE, 2022.

BOA VISTA (RR). Lei Complementar nº 926 de 2006. Lei Complementar nº 926, de 29 de novembro de 2006. Dispõe sobre o uso e ocupação do solo urbano do município de Boa Vista e dá outras providências. Diário Oficial do Município de Boa Vista, Boa Vista, RR, 29 nov. 2006.

BOA VISTA (RR). Prefeitura Municipal de Boa Vista. Revisão do Plano Diretor Estratégico e Participativo de Boa Vista e Legislação Urbanística Complementar – Produto 14: Relatório de Acompanhamento – Volume II: Consolidação dos Anteprojetos de Lei. Boa Vista: Prefeitura Municipal de Boa Vista, 2024.

SÁNCHEZ, Luis Enrique. Avaliação de Impacto Ambiental: conceitos e métodos. São Paulo: Oficina de Textos, 2008.

SOARES, L.M. Estatuto da Cidade: Comentários a Lei Federal nº 10.257/2001. São Paulo: Malheiros, pg. 293, 2002.

BRASIL, MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE, CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE – CONAMA. Resolução no 307, de 05 de julho de 2002. Estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, nº 136, 17 de julho de 2002. Seção 1, p. 95-96.

DA SILVA, A.C.M.A. Guia para avaliação do potencial de contaminação em imóveis – CETESB, 2003. Disponível em: www.cetesb.sp.gov.br.

JOHN, V.M & AGROPYAN, V. - Reciclagem de resíduos da construção – Seminário de Reciclagem de Resíduos sólidos domiciliares – CETESB, 2002.

SINDUSCON-SP – Gestão Ambiental de Resíduos da Construção Civil, 2005 – São Paulo. 48 p.

SINDUSCON-MG – Cartilha de Gerenciamento de Resíduos Sólidos para a Construção Civil, 2005 – Belo Horizonte. 39 p.

