

PETA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

PROPRIETÁRIO: NEO CLÍNICA DE OLHOS S/S

ENDEREÇO: AV. GETÚLIO VARGAS, Nº 3404, BAIRRO
CANARINHO, BOA VISTA/RR - CEP 69.306-545



DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: PABLO DIOGO VALE DE SOUSA EM 25/05/2026 17:43:48
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: Jodeli Laurindo Florenco LTDA EM 25/05/2026 17:42:56

LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020
VERIFIQUE A AUTENCIDADE DESTES DOCUMENTOS EM <https://portalcidadao.prefeitura.boavista.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CODIGO: 5075DDD7F

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

1. DADOS DO EMPREENDIMENTO

Endereço: Av. Getúlio Vargas, nº 3404, bairro Canarinho, Boa Vista/RR, CEP 69.306-545

Proprietário / Contratante: NEO CLINICA DE OLHOS S/S

CNPJ do Proprietário: 24.196.895/0001-40

Responsável Técnico de Projeto Arquitetônico: Jodeli Laurindo Florenco – CAU/BR: PJ357359

Responsável Técnico de Execução: Arq. Urb. Pablo Diogo Vale de Sousa – CAU A135263-6

Empresa Responsável Pela Execução: PETA SERVIÇOS DE ARQUITETURA E CONSTRUCAO LTDA

CNPJ da Empresa Responsável pela Execução: 32.183.082/0001-43

Área do Terreno: 2.072,26m²

Área Construída: 1.606,14m²

Taxa de Ocupação: 38,75%

Coefficiente de Aproveitamento: 0,775

Área permeável computável: 513,57m²

Tipologia: Uso Comercial

Finalidade: Implantação de hospital oftalmológico de uso comercial de saúde, com consultórios e centro cirúrgico, destinado ao atendimento ambulatorial especializado e à realização de procedimentos cirúrgicos oftalmológicos para a região de Boa Vista/RR, em conformidade com as normas de vigilância sanitária (ANVISA) e urbanísticas municipais.

Base Legal: Lei Complementar Municipal nº 926/2006, art. 36 e seguintes.



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

2. INTRODUÇÃO

O presente Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) tem por finalidade analisar os efeitos urbanísticos e ambientais decorrentes da implantação do hospital oftalmológico (NEO CLÍNICA DE OLHOS S/S) localizado na Av. Getúlio Vargas, nº 3404, bairro Canarinho, em Boa Vista - RR.

A elaboração deste estudo atende às exigências da Lei Complementar nº 926/2006, que estabelece a necessidade de análise técnica para empreendimentos que possam gerar interferência significativa no meio urbano, assegurando a compatibilidade entre a edificação e a vizinhança.

3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA

3.1. Contexto Urbano

O empreendimento está localizado no Bairro Canarinho, em Boa Vista - RR, uma área predominantemente residencial e consolidada, com características de uso misto em algumas vias principais, como é o caso da Getúlio Vargas. A região apresenta infraestrutura urbana completa, com acesso a serviços públicos e comércio local, caracterizando-se por uma ocupação de baixa a média densidade.

Atualmente, o terreno de 2.072,26 m² encontra-se vazio, configurando um espaço subutilizado que pode representar riscos de insalubridade e insegurança para o entorno. A implantação do hospital oftalmológico transcende o atendimento a uma demanda específica de saúde, inserindo no tecido urbano um equipamento de alto valor social e arquitetônico, requalificando a paisagem local e promovendo a valorização imobiliária do bairro Canarinho através de uma arquitetura funcional que agrega serviços essenciais à cidade de Boa Vista.



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV



IMAGEM – PLANTA DE SITUAÇÃO

3.2. Sistema Viário e Mobilidade Urbana

O acesso principal ao empreendimento se dá pela Av. Getúlio Vargas e Rua Perimetral Norte, vias que se conectam a importantes eixos viários do bairro. Atualmente, a Rua Perimetral Norte configura-se como uma rua sem saída devido à presença de um igarapé, o que limita o fluxo contínuo nessa direção; no entanto, em perspectiva de melhorias urbanas, essa via poderia ser objeto de intervenções semelhantes às realizadas em ruas adjacentes, onde pontes foram construídas e pavimentação foi executada para superar obstáculos hidrológicos. Nesse contexto, a malha viária do entorno é composta por ruas pavimentadas, com capacidade para absorver o fluxo de veículos gerados pelo hospital, bem como a circulação de pedestres e a acessibilidade.

A localização do lote em esquina oferece valor adicional ao projeto, proporcionando maior visibilidade, facilidade de acesso por dois lados da quadra e melhor distribuição do fluxo de veículos e pedestres, além de possibilitar entrada e saída independentes para diferentes tipos de usuários.



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Complementarmente, o projeto prevê um estacionamento interno dimensionado para atender à demanda do empreendimento, com vagas específicas destinadas a Pessoas Com Deficiência (PCD) e idosos, garantindo a acessibilidade e a fluidez do tráfego local e minimizando o impacto no estacionamento público. O piso do estacionamento será executado com material drenante, contribuindo para a gestão das águas pluviais e a manutenção da área permeável do terreno.

3.3. Aspectos Ambientais

A análise dos aspectos ambientais considerou a permeabilidade do terreno, a drenagem pluvial, a ventilação e iluminação natural, e o conforto ambiental. O projeto contempla uma área permeável computável de 513,57 m², que contribui para a infiltração de águas pluviais e para a manutenção do microclima local. O sistema de drenagem será dimensionado para a captação e escoamento adequado das águas da chuva, evitando sobrecargas na infraestrutura urbana existente.

A concepção arquitetônica prioriza a iluminação e ventilação naturais nos ambientes internos, promovendo o conforto dos usuários e a eficiência energética. Medidas de controle de ruído e poeira serão implementadas durante a fase de implantação e operação para minimizar impactos ambientais no entorno.

4. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

A edificação será destinada ao atendimento ambulatorial especializado e à realização de procedimentos cirúrgicos oftalmológicos, configurando-se como um centro de referência para a região.

A estrutura do hospital foi concebida para otimizar o fluxo de pacientes, acompanhantes, colaboradores e serviços, garantindo a biossegurança e o conforto. O

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

projeto contempla dois pavimentos, com estrutura de concreto armado e fechamento em alvenaria.

O pavimento térreo abriga os ambientes destinados ao atendimento assistencial direto, com recepção e espera como ponto de acolhimento, registro de pacientes, triagem e pós-triagem. Nesse pavimento, estão previstos os consultórios oftalmológicos, devidamente equipados para consultas especializadas, bem como salas de exames específicos, a exemplo de sala de retina, córnea, olho seco e coleta. O pavimento térreo também contempla farmácia de apoio ao atendimento e o centro cirúrgico, composto por salas de cirurgias, Central de Material Esterilizado (CME) com área suja destinada à lavagem de materiais, área limpa destinada à esterilização, área de escovação, além de áreas de preparo e recuperação pós-anestésica. Complementam esse setor os sanitários e vestiários destinados à equipe e aos pacientes, em conformidade com as exigências funcionais e sanitárias aplicáveis ao uso hospitalar.



IMAGEM – PLANTA DO PAVIMENTO TÉRREO



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

O pavimento superior será destinado às áreas administrativas e de apoio institucional, contemplando setor de administração com apoio administrativo, sala do gerente, salas de reuniões e treinamentos, além de áreas de apoio como copa, estar e descanso de funcionários, depósito de materiais e equipamentos e área de conforto médico. Nesse pavimento, também estão previstas áreas reservadas para ampliações futuras, as quais permanecem completamente vedadas na configuração atual da planta, sem portas de acesso, de modo a preservar a organização funcional do conjunto e permitir expansão posterior conforme a necessidade do empreendimento. Essa setorização contribui para a organização funcional da edificação, promovendo melhor integração entre os fluxos operacionais e assistenciais, com adequação às necessidades de gestão e suporte do empreendimento.

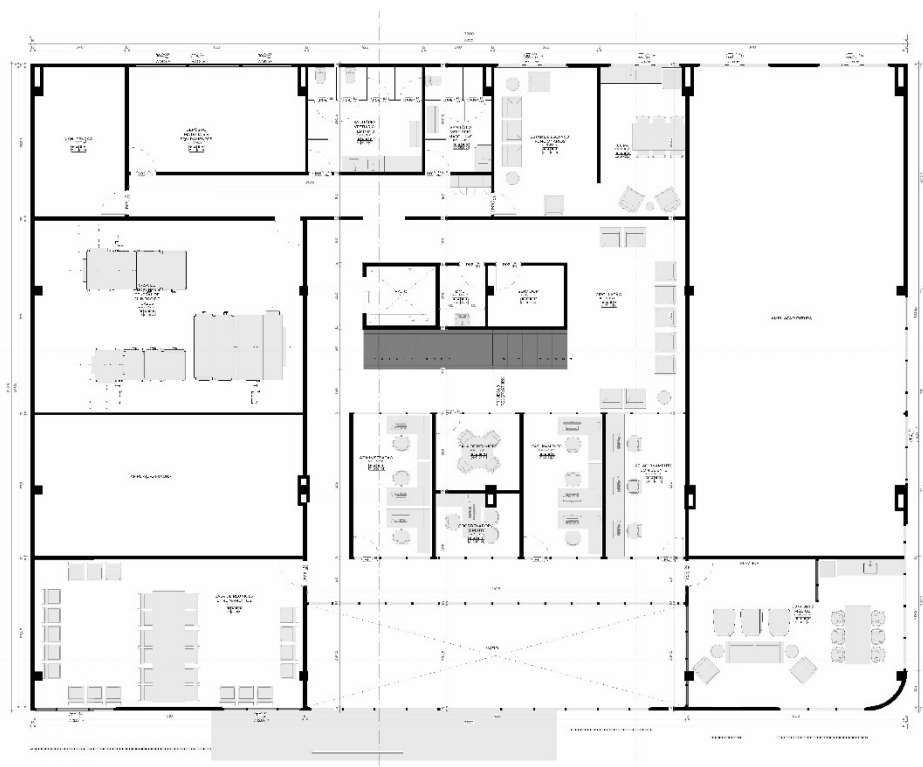


IMAGEM – PLANTA DO PAVIMENTO SUPERIOR

O conjunto da implantação também prevê estacionamento interno destinado ao atendimento das demandas de usuários, colaboradores e serviços, incluindo vagas para



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

peças com deficiência, idosos e ambulância, de modo a favorecer a mobilidade, a acessibilidade e a organização do fluxo viário no entorno imediato. O projeto contempla, ainda, uma edificação específica para subestação e depósito de resíduos, garantindo o adequado suporte às instalações técnicas e ao manejo dos resíduos gerados, em conformidade com as exigências sanitárias e operacionais do empreendimento.

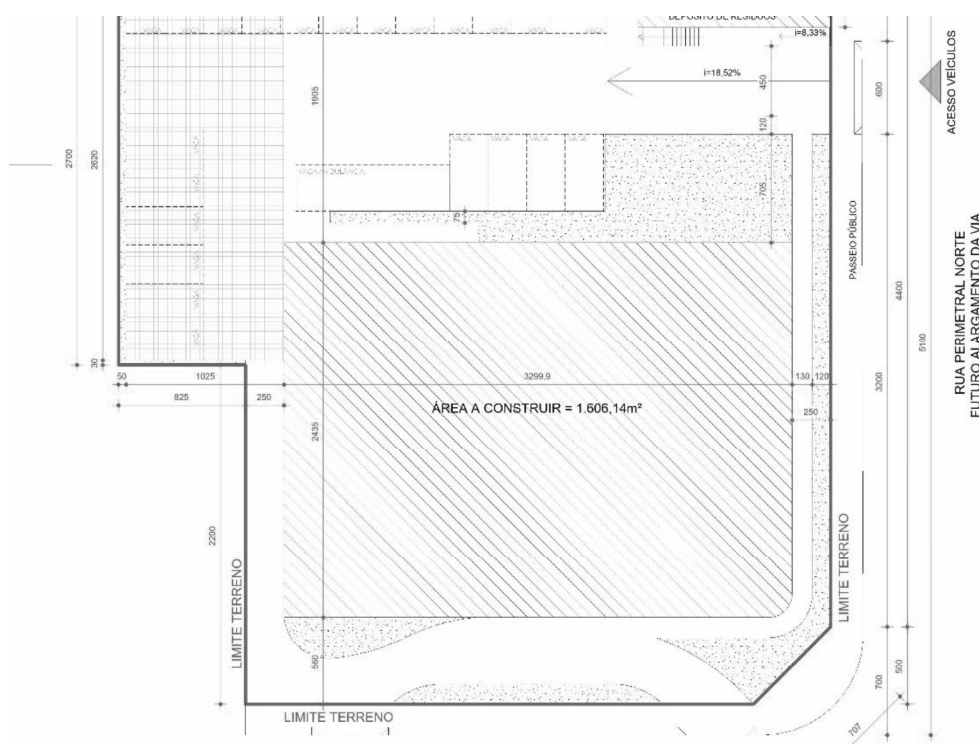


IMAGEM – DISPOSIÇÃO DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

5. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS URBANOS

A avaliação dos impactos urbanos foi elaborada considerando separadamente a fase de implantação e a fase operacional do empreendimento, uma vez que cada etapa apresenta dinâmicas próprias sobre o entorno, a infraestrutura urbana e o funcionamento da vizinhança imediata. A natureza do hospital oftalmológico demanda atenção especial

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

aos aspectos de mobilidade, biossegurança, circulação de pessoas e compatibilidade com o uso urbano consolidado da área.

5.1. Fase de Implantação

O período de execução da obra está previsto de segunda a sexta-feira das 07h às 17h e aos sábados das 07h às 12h.

Durante esta fase, os principais impactos esperados e as respectivas medidas de controle são:

TIPO DE IMPACTO	DESCRIÇÃO	MEDIDAS DE CONTROLE
Movimentação de Materiais	Entrada e saída de materiais, equipamentos e mão de obra necessários à execução da obra, com aumento temporário do tráfego local.	Acesso prioritário pela Rua Perimetral Norte para movimentação de materiais, evitando sobrecarga no tráfego da Av. Getúlio Vargas; utilização de área interna do terreno para apoio operacional.
Ruído e Poeira	Geração temporária de ruídos, vibrações e poeira decorrentes das atividades de construção civil.	Umectação das áreas expostas; controle de horário de obra; manutenção de equipamentos.
Resíduos da Construção	Geração de entulho e materiais recicláveis.	Aplicação do PGRCC e destinação a transportadores licenciados.
Segurança e Limpeza	Circulação de operários, veículos e equipamentos, com necessidade de controle para preservar a segurança da vizinhança.	Sinalização de obra; tapumes e controle de acesso.
Drenagem Provisória	Possibilidade de acúmulo temporário de águas pluviais durante a implantação.	Manutenção de áreas permeáveis mantendo canais de escoamento livres e direcionamento para sarjeta.



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

5.2. Fase Operacional

TIPO DE IMPACTO	ANÁLISE	MEDIDAS MITIGADORAS
Fluxo de Pacientes e Usuários	Aumento moderado da circulação de pacientes, acompanhantes e colaboradores, com maior demanda de acesso à edificação.	Organização dos acessos; sinalização interna e externa; controle funcional dos fluxos; estacionamento interno adequado.
Tráfego e Estacionamento	Incremento do uso de veículos particulares, com necessidade de absorção da demanda sem prejuízo à mobilidade da via pública.	Vagas internas para pacientes, ambulância e vagas de acessibilidade; controle de entrada e saída; orientação de uso das vagas.
Vigilância Sanitária e Biossegurança	Exigência de operação em conformidade com normas sanitárias, higiene, esterilização e controle de ambientes assistenciais.	Adoção de rotinas sanitárias rigorosas; manutenção da limpeza; controle de infecção; cumprimento das normas estaduais e municipais aplicáveis.
Resíduos de Serviços de Saúde	Geração de resíduos inerentes à atividade hospitalar, exigindo manejo técnico e destinação adequada.	PGRSS; segregação; acondicionamento; armazenamento em local apropriado; coleta e destinação por empresa especializada.
Ruído Ambiental	Geração moderada de ruído por movimentação de pessoas, veículos e funcionamento da edificação.	Horários controlados; manutenção de equipamentos; organização das áreas de apoio; tratamento de fechamento e vedação quando necessário.
Drenagem Pluvial	Escoamento direcionado às sarjetas das vias públicas	Manutenção periódica das calhas e bocas de lobo
Valorização do Entorno	Tendência positiva de valorização imobiliária e dinamização comercial	Sem necessidade de mitigação



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

6. MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS

Para garantir a minimização dos impactos identificados e a maximização dos benefícios do empreendimento, serão implementadas as seguintes medidas mitigadoras e compensatórias, abrangendo as fases de implantação e operação:

- 1. Conformidade com a Vigilância Sanitária e Normas Aplicáveis:** O projeto e a operação do hospital oftalmológico seguirão rigorosamente todas as normas e regulamentações da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA), bem como as legislações estaduais e municipais pertinentes a estabelecimentos de saúde. Isso inclui aspectos de biossegurança, controle de infecções, esterilização de materiais, descarte de resíduos de serviços de saúde (RSS) e padrões de higiene e limpeza em todos os ambientes.
- 2. Gestão de Fluxo e Acessos:** Será implementado um sistema de controle de acesso e organização de fluxo interno para pacientes, acompanhantes, colaboradores e serviços, garantindo a funcionalidade e a segurança. A circulação será planejada para evitar cruzamentos desnecessários e otimizar o deslocamento dentro do hospital.
- 3. Estacionamento Interno:** O empreendimento contará com um estacionamento interno dimensionado para atender à demanda gerada, minimizando a necessidade de vagas na via pública e contribuindo para a fluidez do tráfego no entorno. A gestão do estacionamento será realizada de forma a otimizar a ocupação e a circulação de veículos.
- 4. Acessibilidade Universal:** Todas as áreas do hospital serão projetadas e executadas em conformidade com as normas de acessibilidade, garantindo o acesso e a utilização por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, incluindo rampas, elevadores, sanitários adaptados e sinalização adequada.



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

5. **Implementação de PGRCC:** Será implementado um Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil com a gestão completa e comprovação de destinação final.
6. **Implementação de PGRSS:** Será implementado um Plano de Gerenciamento de Resíduos de Serviços de Saúde rigoroso, contemplando a segregação, acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte, tratamento e destinação final ambientalmente adequada de todos os tipos de resíduos gerados, em conformidade com a legislação vigente.
7. **Organização de Cargas e Descargas:** As operações de carga e descarga de materiais e suprimentos serão planejadas para ocorrer em horários de menor movimento e em áreas designadas, minimizando impactos no tráfego e na vizinhança.
8. **Drenagem Pluvial:** O sistema de drenagem pluvial será dimensionado para a captação e escoamento eficiente das águas da chuva, evitando alagamentos e sobrecarga da infraestrutura pública. A área permeável será mantida e conservada para favorecer a infiltração.
9. **Controle de Ruído e Poeira:** Durante a fase de implantação, serão adotadas medidas para controle de ruído e poeira, como umidificação e vedação de frentes de obra. Na operação, o projeto prevê isolamento acústico adequado para os ambientes internos e equipamentos.
10. **Sinalização e Horários de trabalho:** Implantação de sinalização de segurança e orientação de tráfego durante a obra, minimizando transtornos à vizinhança além de manutenção de horários de trabalho da obra em conformidade com a legislação municipal, evitando ruídos excessivos em períodos de descanso.
11. **Responsabilidade social:** Preferência à mão de obra local e respeito às normas trabalhistas e de segurança NR-18 e NR-35.



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

7. CONCLUSÃO

Diante da análise detalhada dos impactos urbanos e ambientais, e considerando as medidas mitigadoras propostas, conclui-se que a implantação e operação do hospital oftalmológico na Av. Getúlio Vargas, nº 3404, bairro Canarinho, em Boa Vista/RR, apresenta compatibilidade urbanística e funcional com o uso proposto. O empreendimento, por sua natureza de serviço de saúde especializado, contribui para a qualificação da infraestrutura urbana, integrando-se harmoniosamente ao tecido urbano existente, respeitando as diretrizes da Lei Complementar Municipal nº 926/2006 e as características da vizinhança.

Destaca-se que o projeto oferece contrapartidas positivas relevantes para a região. As características do projeto, que incluem um estacionamento interno adequado, planejamento de fluxos, rigorosa observância às normas de vigilância sanitária e acessibilidade universal, demonstram o compromisso com a minimização de impactos negativos e a maximização dos benefícios para a comunidade. Além disso, a ocupação de um vazio urbano por um equipamento de valor arquitetônico promove a valorização e a segurança do entorno.

Portanto, tendo em vista as medidas mitigadoras e compensatórias propostas, o presente Estudo de Impacto de Vizinhança manifesta-se favoravelmente à aprovação do empreendimento, entendendo que o mesmo se mostra viável e adequado à sua inserção urbana, sem gerar impactos urbanísticos ou ambientais significativos e irreversíveis para a vizinhança, ao contrário, promovendo ganhos de qualidade urbana e acessibilidade a serviços essenciais.

Boa Vista/RR, 05 de maio de 2026



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Pablo Diogo Vale de Sousa

Arquiteto e Urbanista

CAU A135263-6



Documento assinado digitalmente

PABLO DIOGO VALE DE SOUSA

Data: 06/05/2026 20:48:48-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

PÁGINA 14 DE 14

PETA SERVIÇOS DE ARQUITETURA E CONSTRUÇÃO LTDA

SETOR DE CONSTRUÇÕES

Avenida Ville Roy, 4596 – Sala 04 - Canarinho, Boa Vista - RR

99134-4414 - Pablo / e-mail: peta.construcoes@gmail.com



DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: PABLO DIOGO VALE DE SOUSA EM 25/05/2026 17:43:48
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: Jodeli Laurindo Florenco LTDA EM 25/05/2026 17:42:56

LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTES DOCUMENTOS EM <https://portalcidadao.prefeitura.boavista.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CÓDIGO: 5075DDD7F

