

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Sandra Nazaré Botelho da Silva

Construção de galpão para PONTO
COMERCIAL em terreno situado à Av. Rui
baraúna Alencar, lote 216, quadra 112, Bairro
União, BoaVista-RR.

Responsável pelo Estudo:
Eng. Civil Marcelo Vieira Lima
CREA: 0907614191

Boa Vista – RR

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: MARCELO VIEIRA LIMA EM 24/02/2026 09:52:09
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: SANDRA NAZARÉ BOTELHO DA SILVA EM 24/02/2026 09:51:32

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTES DOCUMENTOS EM:

<https://portalcidadao.prefeitura.boavista.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CÓDIGO: 9122FE8D0



SUMÁRIO

1. DADOS DO PROJETO	3
2. INTRODUÇÃO	3
3. OBJETIVO E JUSTIFICATIVA.....	4
4. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	4
5. IMPACTOS PREVISTOS	7
5.1 Seara socioeconômica	7
5.2 Seara ambiental:	7
6. CONCLUSÃO.....	9



1. DADOS DO PROJETO:

Proprietário: Sandra Nazaré Botelho da Silva

Qualificação: Pessoa Física, inscrita sob CPF 225.602.112-20.

Obra: Construção de galpão Comercial.

Endereço da Obra: Av. Rui BAráuNa, lote 216, quadra 112, Bairro União, Boa Vista-RR.

Descrição da Edificação: Reforma e Ampliação de prédio com 264,00², em terreno de 404,70m², contendo galpão fechadO em bloco de alevEnaria térreo, contendo salão principal, e banheiros.

Responsável pelo EIV: Engenheiro Civil Marcelo Vieira Lima – CREA 0907614191.

2. INTRODUÇÃO

Este Estudo de Impacto de Vizinhança- EIV está fundamentado na Lei Federal nº 10.257/2001 e Lei Municipal nº 926/2006, bem como nas exigências da Secretaria Municipal de Serviços Públicos e Meio Ambiente – SPMA. Os art. 34 a 36 da mencionada Lei Municipal dispõem o seguinte:

Art. 34. Entende-se por Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, o instrumento que reúne o conjunto de estudos destinados à identificação e à avaliação dos impactos negativos e positivos decorrentes da implantação de empreendimento ou de atividade na qualidade de vida da população residente no local e nas proximidades, e que visem, ao final, estabelecer medidas que propiciem a redução ou eliminação dos possíveis impactos negativos potenciais ou efetivos.

Art. 35. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) é obrigatório para o licenciamento de empreendimento ou atividades potencialmente causadoras de impacto ao meio ambiente urbano, nos procedimentos administrativos de licença ou autorização para obra de construção, ampliação ou modificação destinada a abrigar uma das atividades mencionadas nos incisos I a IX do caput do art. 36.

Parágrafo único. a exigência do eiv não elimina a necessidade do estudo de impacto ambiental (eia), nem de qualquer outra análise ou licença ou autorização exigida para realização da atividade ou instalação do empreendimento.



Como se depreende da leitura dos dispositivos acima transcritos, é por meio do estudo de impacto de vizinhança que é possível identificar e, caso necessário, mitigar os efeitos negativos da implantação de empreendimentos que, por sua característica enquadrada na legislação, possam impactar a comunidade em seu entorno. Trata-se de instrumento democrático de auxílio à gestão urbanística e ambiental da cidade.

3. OBJETIVO E JUSTIFICATIVA

O presente EIV objetiva avaliar os possíveis impactos da construção de galpão para posto de combustível e conveniência, situado à Av. Rui Baruana, lote 216, quadra 112, Bairro União, Boa Vista- RR, para a região no entorno da obra, bem como de toda a cidade, e, caso necessário, elencar medidas mitigadoras de efeitos negativos.

Como já mencionado anteriormente, trata-se de atendimento à legislação federal e local, especificamente a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto das Cidades) e Lei Municipal nº 926/2006 (diretrizes sobre o uso e ocupação do solo urbano do Município de Boa Vista), bem como aos princípios basilares da própria Constituição Federal, como aqueles relacionados ao Direito Ambiental, destacadamente o constante no art. 225 da CF/88.

4. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

A edificação a ser construída abrigará um ponto Comercial, ou seja, imóvel de entidade comercial. O empreendimento está situado no bairro União, Município de Boa Vista – RR. Conforme mapa de zoneamento contido no anexo IA da Lei Municipal nº 926/2006, o terreno localiza-se nos EIXOS COMERCIAIS DE SERVIÇOS - ECS's,

Bairro – UNIÃO:

- . Av. Carlos Pereira de Melo
- . Av. CB. PM José Tabira de Alencar Macedo
- . Av. Parimé Brasil
- . **Av. Rui Baraúna**
- . Rua Jornalista Humberto Silva
- . Rua SD PM Wilson Paulino da Silva.

Para melhor ambientação, a figura 1 apresentam a situação do terreno.



Figura 1: Situação do Terreno

Conforme § 3º, art. 5º, da Lei Municipal nº 926/2006, os Eixos Comerciais e de serviços (ECS's) tem como objetivo incentivar a concentração de usos e atividades comerciais e de serviços que apresentem complementariedade.

Assim como Conforme § 4º, art. 5º, da Lei Municipal nº 926/2006, A zona Industrial(ZI) tem como objetivo a manutenção do uso, deste que restrito, definindo as atividades industriais compatíveis e não compatíveis, frente as características ambientas da area.

Area Urbana de expansão AUE, se subdivide em duas áreas descontínuas:

I – AUE1 destina-se à implantação de novos loteamentos e cemitérios.

II – AUE2 de interesse interesse funcional, voltada para implantação de equipamentos de porte médio e grande como: garagens, galpões, indústria.

Conforme projetos técnicos, a obra atende a todos os parâmetros urbanísticos.

Av. Rui Baraúna também se estende a outros bairros adjacentes como **Caraná** e



áreas.

A avenida é **urbana**, com prédios, casas e estabelecimentos ao longo do trecho, servindo tanto como via de **acesso local quanto como ligação interna entre bairros**.

Ela é uma via mista: há **residências, comércio local e serviços** ao longo de diferentes trechos. Por exemplo, há panificadoras e estabelecimentos comerciais registrados no mesmo logradouro, ou seja, é uma via urbana importante dentro do bairro União, conectando moradores, serviços e comércio locais e complementando a malha viária da cidade de Boa Vista.

Ademais, não se vislumbra impactos negativos após a construção de uma ponto comercial, uma vez que se trata de obra projetada tecnicamente, com devido isolamento acústico, estacionamentos, dependências amplas e confortáveis.

5. IMPACTOS PREVISTOS

5.1 Seara socioeconômica:

Contexto Urbano e Localização

O ponto comercial com área construída de **264 m²** está inserido em zona urbana com características predominantemente **comerciais e residenciais**, apresentando infraestrutura consolidada, como:

- vias pavimentadas;
- iluminação pública;
- abastecimento de água tratada e rede de energia;
- acesso a transporte público;
- presença de comércio local e serviços essenciais.

A localização em área mista favorece **fluxo constante de pessoas**, tanto moradores quanto consumidores atraídos por atividades comerciais próximas.

Dinâmica Socioeconômica da Região

A região apresenta perfil socioeconômico diversificado, composto por:

- famílias de **classe média e média-baixa**, com renda variando de 1,5 a 5 salários mínimos;
- trabalhadores do setor de serviços, comércio, construção civil e administração



- crescimento demográfico acima da média estadual nas últimas décadas, ampliando demanda por produtos e serviços.

Essas características geram um **ambiente propício para atividades comerciais**, especialmente aquelas de atendimento rápido, varejo, alimentação e prestação de serviços.

Vocação Comercial do Imóvel

A área construída de **264 m²** oferece boa flexibilidade de uso, permitindo instalação de:

- mercados e minimercados;
- farmácias;
- restaurantes, lanchonetes ou padarias;
- lojas de varejo;
- clínicas e consultórios;
- centros de treinamento ou estética;
- depósitos e distribuidoras de pequeno porte.

O tamanho do imóvel permite **ampla área de atendimento**, estoque e setor administrativo, aumentando sua atratividade para diversos nichos do mercado.

Impacto Econômico Potencial

O imóvel tem capacidade de gerar impactos positivos, tais como:

- **Geração de empregos diretos e indiretos** (2 a 12 vagas, dependendo da atividade).
- **Movimentação econômica local**, reforçando circulação de renda no bairro.
- **Valorização do entorno**, favorecendo outros empreendimentos próximos.
- Possibilidade de **parcerias com fornecedores locais**, fortalecendo micro e pequenos empreendedores.

O ponto comercial de **264 m²** possui **elevado potencial socioeconômico**, devido a:

- ✓ localização urbana consolidada
- ✓ fluxo de consumidores do bairro e entorno
- ✓ vocação natural para diversos tipos de negócios
- ✓ impacto econômico positivo e geração de renda

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: MARCELO VIEIRA LIMA EM 24/02/2026 09:52:09
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: SANDRA NAZARE ROTEIRO DA SILVA EM 24/02/2026 09:51:32

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTES DOCUMENTOS EM:

<https://portalcidadao.prefeitura.boavista.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CÓDIGO: 9122FE8D0



- Ele se apresenta como um ativo imobiliário com **potencial de exploração comercial e retorno financeiro acima da média**, especialmente para atividades voltadas ao consumo cotidiano.

5.2 Seara ambiental:

A análise ambiental demonstra que o ponto comercial de **264 m²** está inserido em área urbana consolidada, com **baixo risco ambiental e baixo potencial de impacto**, sendo adequado para atividades comerciais diversas. A infraestrutura urbana existente reduz significativamente qualquer impacto ambiental potencial. Com a adoção de medidas básicas de gestão ambiental, o imóvel apresenta **compatibilidade plena com usos comerciais**, mantendo segurança ambiental e conformidade legal.

Todas as fundações da edificação serão do tipo escavadas, de modo que não se vislumbram impactos às estruturas das edificações vizinhas/próximas por causa de vibração. No mais, o sistema estrutural predominante da construção é metálica e concreto armado, executado *in loco*, o qual não provoca também vibrações excessivas. Em relação aos ruídos, a obra será executada maciçamente em horário comercial e, quando necessária a realização de algum serviço fora desse horário, serão aqueles que não provocam grandes ruídos, tendo por limite o estabelecido na Lei Ordinária nº 1.237, de 30 de março de 2010.

Os resíduos sólidos gerados durante a construção serão tratados e descartados por meio de serviço terceirizado de locação de contêineres de entulho, do qual se exigirá dos contratados o atendimento à legislação e normativos vigente relacionados ao tratamento e destinação. Outrossim, em relação à geração de poeira, terá também pequena influência na região e será limitada ao período de execução da obra. Além do mais, serão exigidas a utilização de equipamentos e proteção individual e coletivo, bem como serão monitorados os serviços por profissional(is) habilitado(s) em segurança do trabalho.

A obra terá pouca influência no trânsito da Avenida Rua Barauna que já possui elevado tráfego de veículos. O canteiro de obras será integralmente interno ao terreno, não sendo necessário qualquer descarga de material nas calçadas e vias públicas.

Após a inauguração do ponto comercial, não haverá degradação ambiental digna de nota, uma vez que a atividade a ser desenvolvida não gera poluição química, física ou sonora, os responsáveis dos estabelecimentos precisam fazer o descarte adequado dos resíduos para evitar poluição ambiental. Ademais, haverá estacionamento de veículos dimensionado conforme capacidade de público.

Por fim, a característica do empreendimento, seja na fase de construção, seja após



a taxa de ocupação, altura e recuos previstas na Lei Municipal nº 926/2006, mitigaremos os efeitos negativos de redução de infiltração de água no solo e interferência na ventilação e iluminação natural da região.

6. CONCLUSÃO

Após a análise dos aspectos urbanísticos, ambientais, funcionais e socioeconômicos relacionados ao empreendimento, conclui-se que **a implantação e operação do empreendimento é compatível com as características da área onde se insere**, atendendo aos parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos pela legislação municipal.

Os impactos identificados — referentes ao fluxo de pedestres e veículos, geração de resíduos sólidos, emissão sonora, demanda por infraestrutura urbana e interação com as atividades do entorno — foram considerados **de baixa a média relevância**, sendo **passíveis de mitigação** mediante a adoção das medidas de controle propostas neste estudo. Tais medidas garantem a manutenção da qualidade de vida local, evitando sobrecarga das redes públicas e prevenindo conflitos de vizinhança.

O empreendimento apresenta **potencial positivo** quanto à dinâmica econômica e social da região, contribuindo para o fortalecimento do comércio local, geração de empregos diretos e indiretos, além da valorização imobiliária e diversificação de serviços disponíveis à população.

Considerando o conjunto das análises realizadas, conclui-se que **o empreendimento possui viabilidade urbanística e ambiental**, não acarretando impactos negativos significativos à vizinhança, desde que sejam observadas e implementadas as recomendações técnicas, condicionantes e medidas mitigadoras apresentadas no EIV.

Assim, o projeto mostra-se **adequado para aprovação**, podendo ser implantado com segurança, responsabilidade e conformidade às normas vigentes, contribuindo para o desenvolvimento urbano ordenado e sustentável da área.

Eng. Civil Marcelo Vieira Lima

CREA: 0907614191

