

MEMORIAL DESCRITIVO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

ESPAÇO COMERCIAL E CONDOMÍNIO
AV. ATAÍDE TEIVE, SN - BURITIS

DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: RAFAEL MENDES VIEIRA EM 01/03/2026 23:32:53
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: ANDREIA MAGALHAES OLIVEIRA EM 01/03/2026 23:25:08
DOCUMENTO ASSINADO POR LOGIN E SENHA POR: HORIZONTE CONSTRUTORA ARQUITDA - ME EM 01/03/2026 23:24:26

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DESTES DOCUMENTOS EM:

<https://portalcidadao.prefeitura.boavista.br/verificacao.aspx> INFORMANDO O CÓDIGO: 91230C9F1



1. Apresentação

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) tem como objetivo a identificação e análise dos impactos causados no meio urbano da cidade de Boa Vista-Roraima, tendo como objeto um empreendimento comercial e residencial localizado na Avenida Ataíde Teive – Buritis (Centro Comercial).

A realização do EIV é de grande importância para gestão municipal por permite uma análise detalhada dos impactos (positivos e negativos) que o empreendimento gera ao seu entorno, em razão de seu porte e/ou atividades de serão exercidas. Tendo conhecimento dos impactos é possível determinar as diretrizes de modo a proporcionar melhores condições de habitabilidade, conforto e segurança à vizinhança.

2. Caracterização do Empreendimento

INFORMAÇÕES GERAIS

Endereço do Empreendimento: Av. Ataíde Teive, SN, Buritis

Uso: Comercial e Residencial

Atividades e objetivos: Comercial e Residencial

RESPONSÁVEL LEGAL PELO EMPREENDIMENTO

Nome: Horizonte Incorporação AR LTDA

CPF: 26.326.635/0001-77

Endereço: Av. Getulio Vargas, 377- Centro – Santos Dumont/MG

IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA ELABORAÇÃO DO EIV

Nome: Andréia Magalhães Oliveira

Área de Formação: Engenharia Civil

Atividade desempenhada: Responsável técnico pela elaboração do Projetos.

CREA/RR: 0916919641



3. Descrição do Empreendimento – uso e ocupação do solo

O empreendimento consiste em um espaço comercial no piso térreo e residencial no 2º e 3º, sendo o 1º piso destinado para garagem dos condôminos. O imóvel está localizado na Avenida Ataíde Teive, nº SN – Buritis, quadra 95 Lotes 141 e 157.

Conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Boa Vista o empreendimento está localizado na Zona Residencial 2 (ZR2), em um Eixo Comercial e de Serviço (ECS). Os Eixos Comerciais e de Serviço tem como objetivo incentivar a concentração de usos e atividades comerciais e de serviços que apresentem complementariedade.

O empreendimento possui área total construída de 3840,00 m², correspondente aos 4 pavimentos, sendo eles: Pavimento Térreo: área comercial de 884,43 m². 1º Pavimento: garagem para os condôminos com espaço pra 56 vagas, distribuídas em 960m². 2º e 3º Pavimento: área residencial composta por 26 apartamentos, sendo 13 em cada pavimento. Cada andar residencial apresenta 3 apartamentos-tipo: AP-tipo 1: localizado na fachada do empreendimento, possui 79,93m² distribuídos em 3 quartos, sendo duas suítes, um banheiro social, cozinha, sala, área de serviço e varanda. AP-tipo 2: localizado na parte central do empreendimento, com área de 34,16m² distribuídos 1 quarto, banheiro social, cozinha e área de serviço. AP-tipo 3: localizando nos fundos no empreendimento, possui 69,52m² distribuídos em 3 quartos, sendo duas suítes, um banheiro social, cozinha, sala, área de serviço e varanda. O último pavimento corresponde a laje de cobertura onde estará localizado as caixas d'água e as demais instalações necessárias.

O corpo da construção é de estrutura de alvenaria com paredes de 15 cm. As esquadrias de vidro como janelas que serão de vidro laminado, assim como as portas da fachada da loja e apartamentos. Portas internas em madeira. Cobertura em laje impermeabilizada.



4. Caracterização da Vizinhança



Característica do terreno (antes da implantação do projeto):

O terreno do empreendimento já apresenta construção existente. Consiste em uma construção térrea, toda em alvenaria de tijolos cerâmico. Apresenta um galpão com telha metálica, fechamento em alvenaria, com piso cerâmico. A parte externa do galpão possui um contrapiso de concreto.

Característica da região:

O empreendimento está localizado em uma das principais avenidas do município de Boa Vista: Avenida Ataíde Teive. Esta avenida é um eixo comercial em toda sua extensão.

Descrição e análise da paisagem urbana na área da vizinhança:

Dentro da área de vizinhança do empreendimento é possível identificar que nas quadras adjacentes, todas as fachadas que possuem acesso à avenida Ataíde Teive apresentam pontos comerciais. Os comércios próximos apresentam semelhanças: são galpões ou estrutura de alvenaria com cobertura com platibanda que permite a fixação do letreiro, pavimento térreo ou de até 2 pavimentos. Bem próximo a Feira do Passarão, um dos mais antigos centros comerciais do município, executado todo em estrutura metálica.



Descrição e análise das condições de Uso e Ocupação do Solo na área de vizinhança:

A legislação urbanística vigente considera a área como o Eixo Comercial. Ao longo da via é possível identificar uma vasta variedade de comércio como: loja de materiais de construções, revenda de carros, lojas de roupas, acessórios automobilísticos. Além de restaurante, padaria, feira, igreja, posto de combustíveis, entre outros.

Descrição e análise das características da população residente e usuária da área de vizinhança:

Segundo o IBGE – Censo 2010, o número médio de pessoas por residência em Boa Vista é de 3,70 moradores por residência. Em análise ao entorno da área do empreendimento com o objetivo de identificar padrões de densidade, podemos observar que esta proporção se mantém. Apesar de o empreendimento estar localizado em um eixo comercial, os quarteirões ao redor apresentam características semelhantes como: os terrenos com frente para avenida Ataíde Teive são sempre comerciais. Os terrenos de fundo já são residenciais, com um pavimento térreo, sendo que em alguns pontos é possível identificar pequenos pontos comerciais como mercantis, restaurante, oficina, entre outros.

Características da organização social e valorização ou desvalorização imobiliária.

Na área de influência do empreendimento o futuro empreendimento não trará impactos negativo nem mesmo positivos às características da organização social.

Referente a valorização ou desvalorização imobiliária, entende-se que ocorrerá uma valorização. A execução do empreendimento gerará uma grande valorização da área adquirida.

Característica da Obra e Instalações

A execução da edificação será em concreto armado, contendo fundação, vigas, pilares e lajes. O empreendimento contará com um pavimento térreo comercial, 1º pavimento será o estacionamento e os dois últimos pavimentos serão residenciais.

A vedação será em alvenaria convencional. É previsto a execução das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, e de combate a incêndio.



Impactos na estrutura urbana instalada

Abastecimento de água

Toda a água do empreendimento será servida pela rede pública de abastecimento e tratamento de água, realizada pela Companhia de Água e Esgoto de Roraima – CAER. Todos os apartamentos terão seu sistema hidráulico caixa d'água que permitirá o armazenamento da água em momento de falta de abastecimento.

Em comunicação prévia com a companhia, foi indicado que o atual sistema público de abastecimento atende a demanda de consumo mínima necessária, sendo um impacto positivo para a infraestrutura urbana instalada.

Esgotamento Sanitário

Assim como no abastecimento de água, a CAER também é responsável pelo esgotamento sanitário. Em comunicação prévia com a companhia, foi indicado que o atual sistema público de abastecimento atende a demanda de consumo mínima necessária, sendo um impacto positivo para a infraestrutura urbana instalada.

Fornecimento de energia elétrica

A distribuição da rede elétrica no município de Boa Vista é de responsabilidade da Roraima Energia. De modo a atender a demanda calculada para o empreendimento, e seguindo a Norma Técnica de fornecimento de energia elétrica em baixa tensão para Edificações Coletivas, caso a demanda for superior a 75Kva, é necessário instalação de uma Subestação de transformação.

Drenagem pluvial

A drenagem pluvial será por meio de coletores, que direcionaram a água até a rede pública de drenagem.

Coleta de lixo

O serviço de coleta de lixo será realizado pela empresa que já presta este serviço ao município.

Pavimentação

Todas as vias de acesso ao empreendimento são asfaltadas e estão em boas condições de tráfego.

Iluminação pública

Todas as vias do entorno apresentam iluminação pública de boa qualidade.

5. Levantamento Fotográfico do entorno



Imagem da Frente - Avenida Ataíde Teive

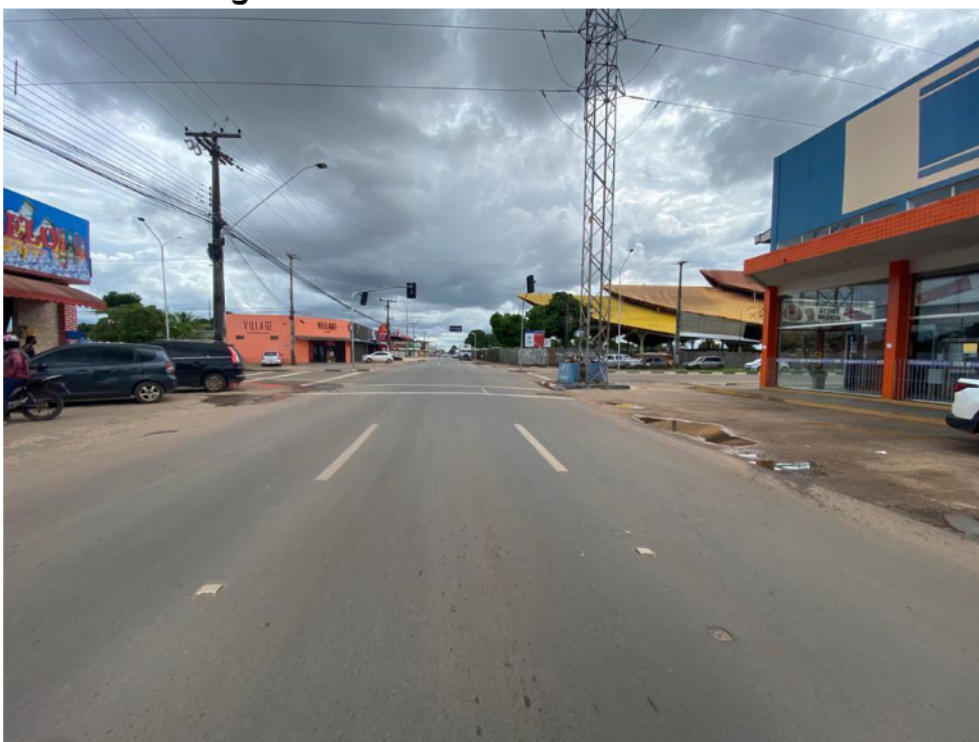


Imagem da Avenida – Ataíde Teive





Imagem da Avenida – Ataíde Teive



Imagem da Avenida – Ataíde Teive



Impactos socioeconômicos

Geração de tráfego

Considerando que a principal via de acesso do empreendimento é a Avenida Ataíde Teive o incremento de veículos proveniente do empreendimento não causará impacto significativo. Sendo assim, não há medidas mitigadoras a serem implantadas.

Geração de empregos

A geração de empregos é um impacto positivo proveniente da implantação do empreendimento.

CONSIDERAÇÃO FINAIS

Através do presente EIC, percebe-se que a execução da ampliação do empreendimento não irá causar impactos negativos significantes ao município. Por outro lado, os impactos positivos, destaca-se a geração de empregos, direto ou indiretos, contribui significativamente para a melhoria do padrão de vida da população local.

O empreendimento está em conformidade com os padrões urbanístico definidos pelo Plano Direto do Município de Boa Vista-RR.

Ressalta-se ainda que empreendimento de natureza semelhante ao analisado têm potencial de impulsionar o desenvolvimento econômico local.

Sem mais para o momento, me coloco a disposição para eventuais dúvidas ou esclarecimentos.

Boa Vista-RR, 01 de janeiro 2026.

Andréia Magalhães Olivera
Engenheira Civil
CREA/RR 0916919641

