

# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

## CONSTRUÇÃO DE UM PEDRIO PARA USO COMERCIAL

Construção de Um Prédio para instalação da Farmácia Sampaio, em um terreno localizado no seguinte endereço: rodovia Pedro Costa, N° 1501 bairro Murilo Teixeira Boa Vista - RR

Responsável pelo Estudo:

Eng. Civil Geraldo Correia Lima Neto, Engenheiro civil CREA  
RR nº 0919677479

Boa Vista – RR

Março 2025

## SUMÁRIO

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

## DADOS DO PROJETO

Proprietário: Kelren Maria Sampaio Probo, CPF: 023.770.502-80 Proprietária da edificação

Obra: Construção de prédio para empreendimento comercial “farmácia Sampaio”

Endereço da Obra: Rodovia Pedro Costa, Nº 1501 bairro Murilo Teixeira Boa Vista - RR

Descrição da Edificação: Construção de prédio de 152,15m<sup>2</sup>, em terreno de 273,50 m<sup>2</sup>, contendo pavimento térreo, sem pavimentos superiores, contendo salão principal, 2 banheiros, sendo um banheiro para PNe, ambulatório, depósito cozinha

Responsável pelo EIV: Geraldo Correia Lima Neto, Engenheiro civil CREA nº 0919677479

### 1. 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.

Art. 36. Para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, sujeitam-se ao EIV, os seguintes empreendimentos e atividades:

#### O ANEXO III DA LEI Nº 926, DE 29 DE NOVEMBRO DE 2006

Classifica drogaria e outro como sendo uso comercial e de **Usos De Baixíssimo Impacto**

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.

## 2. OBJETIVO

O presente EIV objetiva avaliar os possíveis impactos da construção de prédio para o empreendimento para fins comerciais, para a região no entorno da obra, bem como de toda a cidade, e, caso necessário, elencar medidas mitigadoras de efeitos negativos.

## 3. JUSTIFICATIVA

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 uma edificação será um empreendimento para uso comercial, o endereço está situado na Rodovia Pedro Costa, 1501 Bairro Murilo Teixeira Cidade no Município de Boa Vista — RR. Conforme mapa de zoneamento contido no anexo IA da Lei Municipal nº 926/2006, o terreno localiza-se na Zona Residencial 3A (ZR3A) e ZR3B. Para melhor ambientação, a figura I traz o mapa de zoneamento da cidade e as figuras 2 apresentam a situação do terreno.



Conforme 2º, art. 5º, da Lei Municipal nº 926/2006, as Zonas Residenciais (ZR's) têm como objetivo compatibilizar usos e atividades, incentivar a ocupação de lotes vazios nas áreas dotadas de infraestrutura e definir parâmetros de ocupação que considerem as condições físico-ambientais. A Zona Residencial 3, que abriga a ZR3A e ZR3B, deve obedecer aos parâmetros urbanísticos contidos no art. 12 da supracitada lei, vejamos:

Art. 12. A Zona Residencial 3 - ZR3 obedecerá ao seguinte parâmetro urbanístico:

I - Tamanho Mínimo do lote: 180m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) e Testada Mínima de 9,00 m (nove metros);

II - Coeficiente de Aproveitamento do Terreno:

Coeficiente de Aproveitamento Máximo do Terreno - CATm: 4 (quatro).

III - Número máximo de pavimentos: 12 (doze) pavimentos-tipo; IV - Altura Máxima da Edificação: Liberado; V - Taxa de Ocupação Máxima do Terreno: 60%. VI - Afastamentos da Edificação:

a) frontal: 2,00m (dois metros);

b - laterais: 1,50m (um metro e meio); c - fundos: 1,50m (um metro e meio);

VII - Taxa de Permeabilidade Mínima do Terreno: 30% VIII - Usos Compatíveis: ver anexos II e III.

Parágrafo Único - Na Zona Residencial 3 - ZR 3 e na Zona de Expansão Urbana I - ZEU I poderão excepcionalmente ser admitidos loteamentos habitacionais com lotes mínimos de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), desde que considerados de interesse social, obedecidos os demais parâmetros estabelecidos para a Zona.

S 3º. Para edificações com 2 (dois) ou mais pavimentos, os afastamentos obrigatórios de frente, fundos e laterais terão acréscimo de 30cm (trinta centímetros) por pavimento.

A lei 926 de 2006 sofreu algumas alterações no que se refere aos afastamentos  
Alteração dada pela lei 2.248 de março de 2022 que alterou art 49 da lei 926 de 2006, que traz a seguinte redação:

Art. 49. (.....)

Parágrafo único. As faixas de domínio das BRS, 174,401 e RR 205 do perímetro urbano, terão um gabarito de 15 (quinze) metros de eixo do canteiro central até o alinhamento de edificações ali situadas, com a finalidade de evitar a desapropriação das benfeitorias existentes.

Alteração feita pela lei 2530 de 21 de dezembro de 2024, que alterou o artº 16 da lei 926 de 2006 que traz a seguinte redação:

Art. 1º - O Art. 16-A, da Lei Municipal nº 926, de 29 de novembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 16-A – Os afastamentos laterais e de fundo definidos nos artigos anteriores podem ser reduzidos até 1 metro e para fins de cumprimento da taxa de permeabilidade e poderão ter construção de até 2 (dois) pavimentos superiores, e serão utilizadas soluções de engenharia a serem definidas em portaria da Secretaria Municipal de Obras.

Altera Dispositivos Da Lei N°. 926, DE 29 de novembro de 2006 novas redações dadas pela lei N° 1.232, de 31 de Março de 2010.

De acordo com a tabela do anexo II de afastamentos frontais, ZR2 e ZR3 os afastamentos frontais são de 2m e 3m, onde as alterações das leis acima citadas não mencionam os afastamentos frontais, apenas laterais e fundo.

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

E imperativo apontar que a Avenida Princesa Isabel, na qual está localizado o empreendimento, é uma das principais avenidas da cidade de Boa Vista, possuindo mais de 4.300m e abrigando diversos imóveis comerciais e residenciais. A área onde será construído o templo não é Area de Preservação Permanente e não há, no terreno e nem nos confrontantes, empreendimentos tombados patrimoniais ou naturais.

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

## 6. IMPACTOS PREVISTOS

### 5.1 *Seara socioeconômica*

Estima-se que trabalharão diretamente na obra aproximadamente 15 pessoas, entre pedreiros, ajudantes, carpinteiros, armadores/ferreiros, eletricitas, encarregados, engenheiros, etc. Ademais, haverá contribuição com o mercado da construção civil local, com as compras em lojas de materiais de construção, madeireiras, empresas de locação de equipamentos, moveleiras, dentre outros. Por tanto, percebe-se que o impacto socioeconômico é positivo, de modo que serão geradores empregos diretos e indiretos e favorecerá a circulação de recursos na economia.

Ao termino deste empreendimento ele trará sua contribuição para a população local, e gerará 4 empregos diretos para as pessoas que residem no local.

### 5.2 *Seara ambiental*

Para que a obra seja executada é necessário que se proceda com todo o licenciamento ambiental necessário. Para além, cabe de pronto elucidar, que não haverá queimadas, contaminações ao lençol freático, tratamento inadequado de esgoto, desperdício de água e ruídos e vibrações excessivas.

O local é atendido por rede de abastecimento de água e coleta pública de esgoto de responsabilidade da Concessionara CAER/RR e rede elétrica de responsabilidade da concessionária Roraima Energia S.A.

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 do prédio é o 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 rodovia Rodovia Pedro Costa, nº 1501 Bairro Murilo Teixeira cidade (e das vias adjacentes) que já possui um razoável tráfego de veículos e pedestres. 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 empreendimento, não haverá degradação ambiental digna de nota, uma vez que a atividade a ser desenvolvida não gera poluição química, física ou sonora,

Ademais, haverá estacionamento de veículos dimensionado conforme capacidade de público do empreendimento conforme estabelecido em lei

Por fim, a característica do empreendimento, seja na fase de construção, seja após a inauguração, não induz à modificação de temperatura na região. Como serão respeitados 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

## 7. CONCLUSÃO

O Estudo de Impacto de Vizinhança- EIV aqui desenvolvido nos leva a concluir que a execução da construção do prédio que terá como finalidade o funcionamento o empreendimento de uma farmácia que trará impactos para a sua circunvizinhança, positivos e negativos. Os impactos negativos são aqueles presentes na maioria das obras executadas em conformidade com a boa técnica, a saber: geração de resíduos sólidos, redução da infiltração natural de água, contribuições de esgoto, aumento do uso de água tratada e ruídos. No entanto, nenhum desses impactos é significativo a ponto de inviabilizar a construção, já que todos podem ser mitigados com o atendimento das legislações vigentes e das diretrizes da Prefeitura de Boa Vista, especialmente aquelas relacionadas à Secretaria Municipal de Serviços Públicos e Meio Ambiente SPMA.

De outra banda, existem diversos efeitos positivos do empreendimento, como a geração de empregos e renda fomento à economia local,

Assim considera-se que há viabilidade técnica, socioambiental e jurídica para a instalação do empreendimento objeto deste estudo

Eng. Civil: **Geraldo Correia Lima Neto**

Engenheiro civil CREA RR nº 0919677479