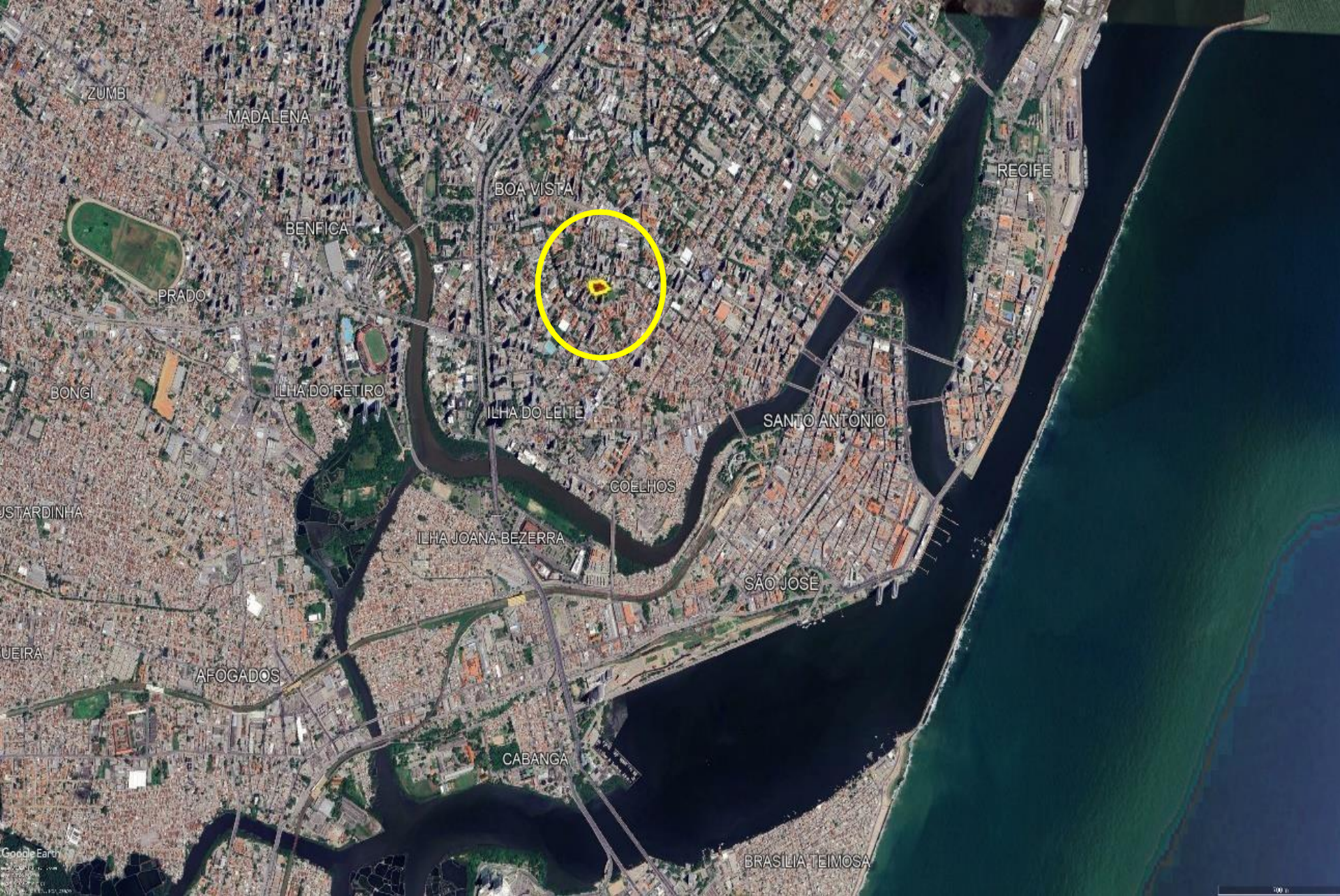


# **BOA VISTA BOULEVARD**

---

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Proponente: **ACLF Desenvolvimento Imobiliário e  
Participação LTDA**



**Macrolocalização**



**Área de Influência Indireta - All**

A convivência urbana em mutação de várias partes mantendo a preservação de zonas especiais – ZEPH, onde sítios históricos permanecem com a tipologia de cada período de tempo da evolução da cidade.





Área de Influência Direta – AID (OPEI)



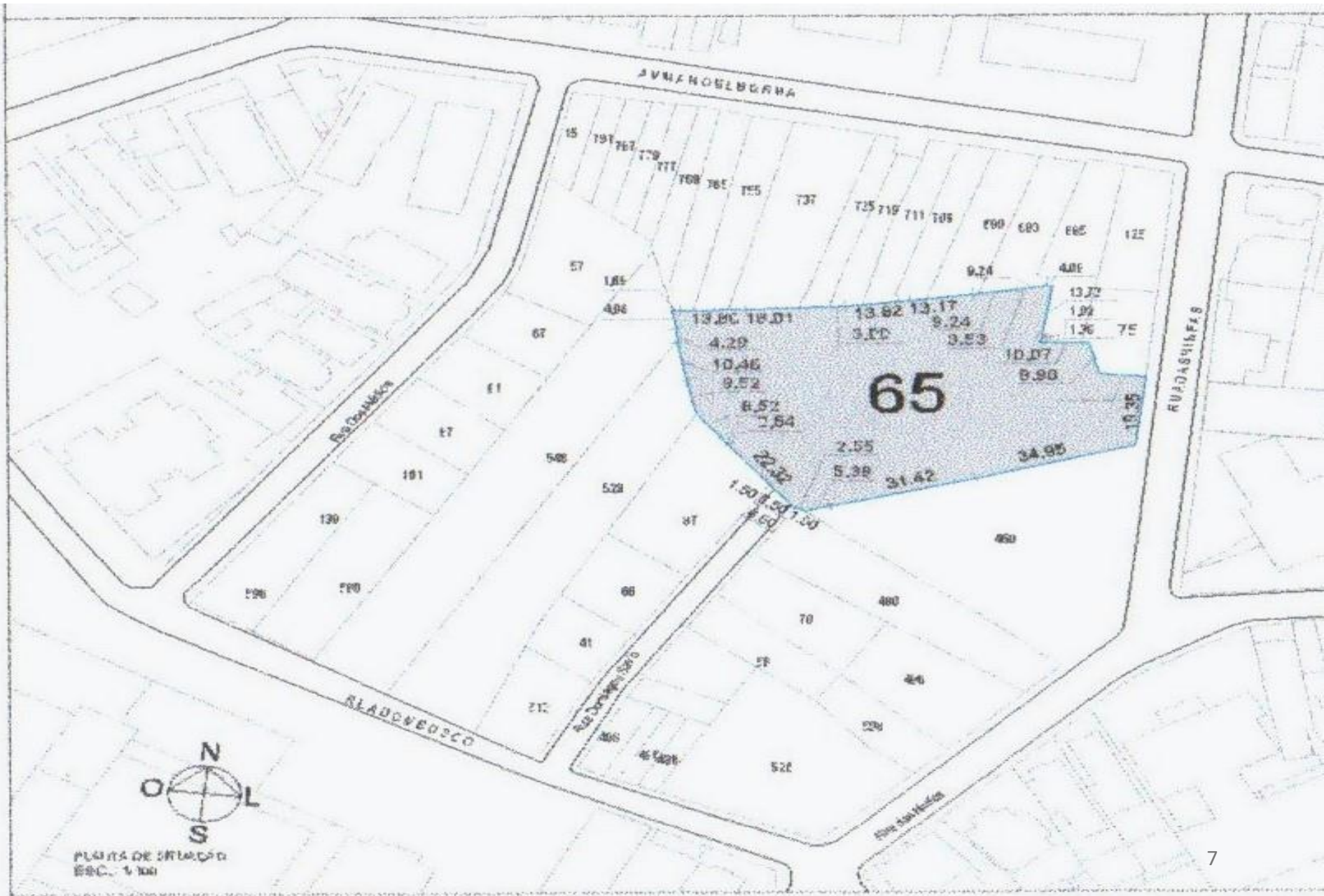
A pesquisa em campo, na AID, demonstra o retrato do território com suas especificidades, a tipificação dos empreendimentos, a volumetria e a variada arquitetura das edificações.

## LEGENDA

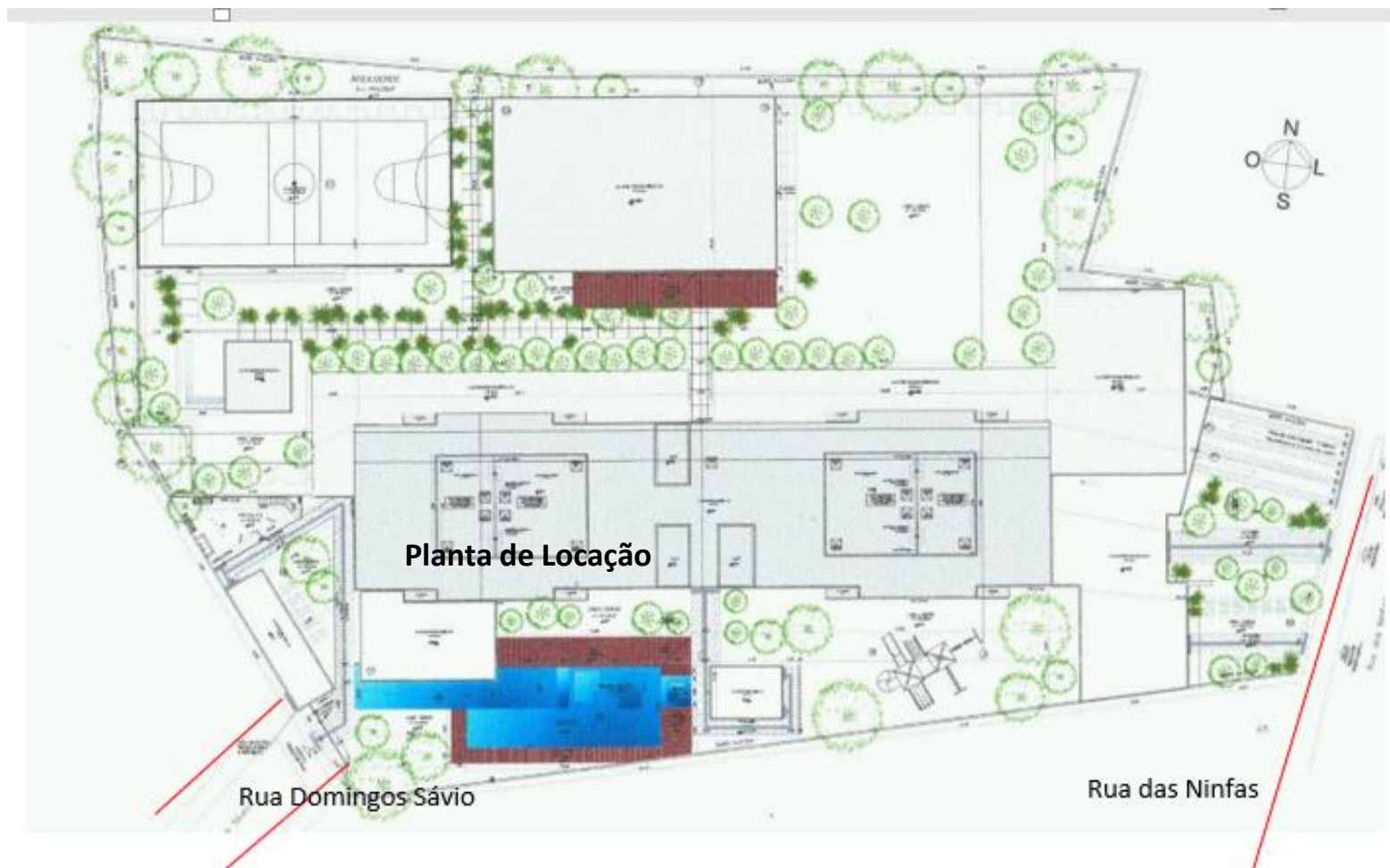
- LIMITE DA ÁREA
- EMPREENDIMENTO
  

<ul style="list-style-type: none"> <li> <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> HABITACIONAL UNIFAMILIAR         </li> <li> <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> HABITACIONAL ATÉ 10 PAVIMENTOS         </li> <li> <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 15px; background-color: brown; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> HABITACIONAL ACIMA DE 10 PAVIMENTOS         </li> <li> <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> COMÉRCIO         </li> <li> <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 15px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> SERVIÇO         </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 15px; background-color: purple; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> SAÚDE         </li> <li> <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 15px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> DIVERSÃO         </li> <li> <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 15px; background-color: grey; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> IMÓVEL VAZIO/FECHADO         </li> <li> <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 15px; background-color: cyan; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> EDUCAÇÃO         </li> <li> <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px; position: relative;"> <div style="position: absolute; top: 50%; left: 50%; transform: translate(-50%, -50%); border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; width: 100%; height: 0;"></div> </span> USO MISTO         </li> </ul>
--	---

# PROJETO DE ARQUITETURA



O programa: um bloco de apartamentos e a localização dos demais componentes distribuídos sob o bloco principal (36 pavimentos com 8 unidades por andar). A distribuição dos usos resulta numa compatibilização das funções - do solo natural (25%) e telhado verde, e do ajardinamento frontal aberto para a Rua das Ninfas.



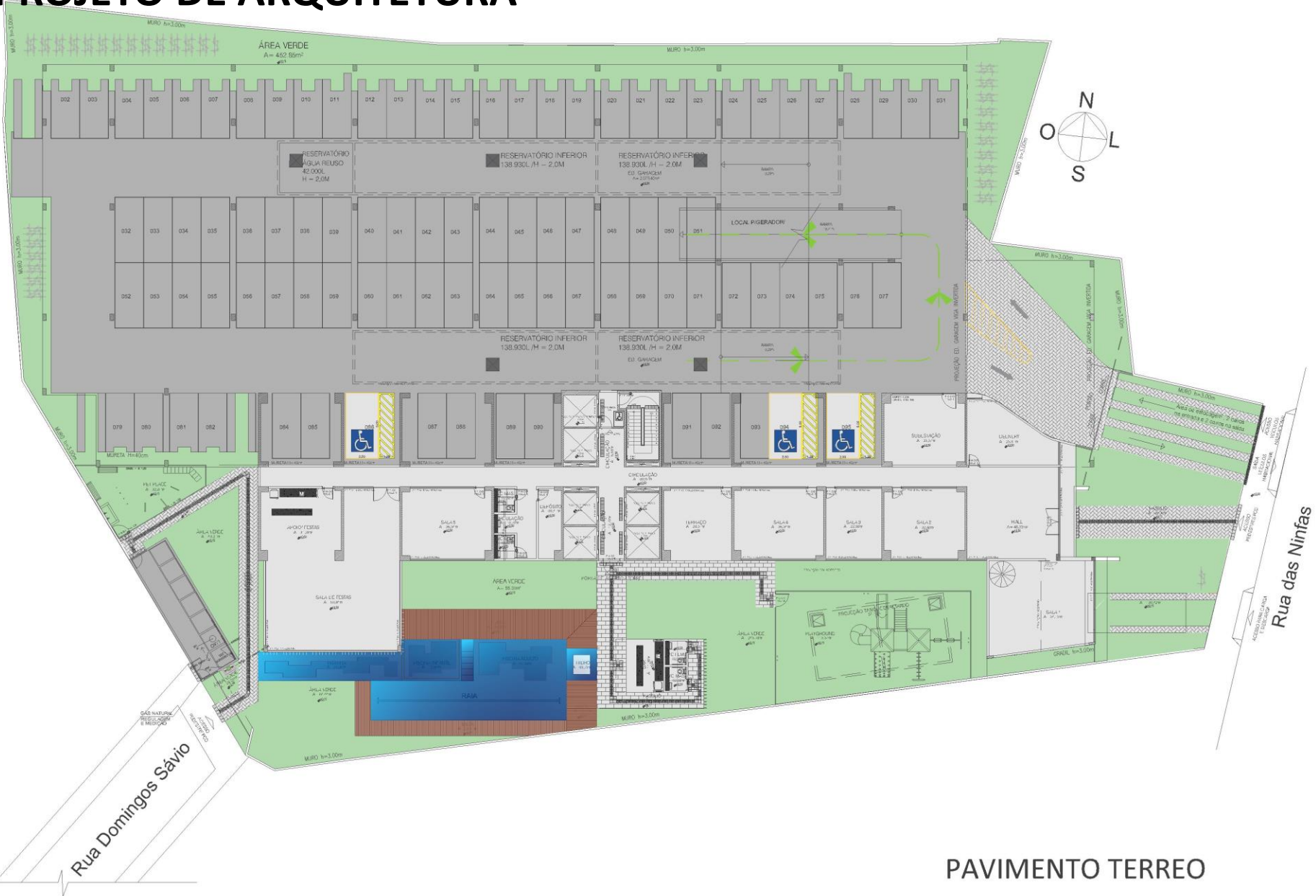


Um complexo imobiliário composto de uma torre residencial com 36 pavimentos tipos e 08 apartamentos de aproximadamente 74,00 m<sup>2</sup> por andar totalizando 288 unidades de 03 quartos.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS		
TIPOS	PARÂMETROS LEGAIS	UTILIZADO NO EMPREENDIMENTO
<b>ZONEAMENTO</b>	ZC – ZONA CENTRO	ZC – ZONA CENTRO
<b>ÁREA DO TERRENO</b>	4.282,32m <sup>2</sup>	4.282,32m <sup>2</sup>
<b>SOLO NATURAL</b>	1.070,58m <sup>2</sup> (25%)	1.103,63m <sup>2</sup> (25,78%)
<b>AFASTAMENTO FRONTAL</b>	NULO / 5.00m	11.45m / 20.75m
<b>AFASTAMENTO LATERAL</b>	NULO / 1.50m	1.50m / 11.78m / 25.87m
<b>AFASTAMENTO FUNDOS</b>	NULO / 1.50m	1.50m / 11.75m
<b>COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO</b>	A = 32.117,40m <sup>2</sup> CA = 5,0 + 50%	A = 31.063,80m <sup>2</sup> CA = 4,92 + 50%
<b>NÚMERO TOTAL DE VAGAS ESTACIONAMENTO</b>	289	289
<b>NÚMERO DE VAGAS PARA CARGA E DESCARGA</b>	1 vaga caminhão	1 vaga VUC
<b>NÚMERO DE VAGAS PCD</b>	9 (3%)	9
<b>NÚMERO DE VAGAS PARA IDOSOS</b>	15 (5%)	16



# PROJETO DE ARQUITETURA



PAVIMENTO TERREO

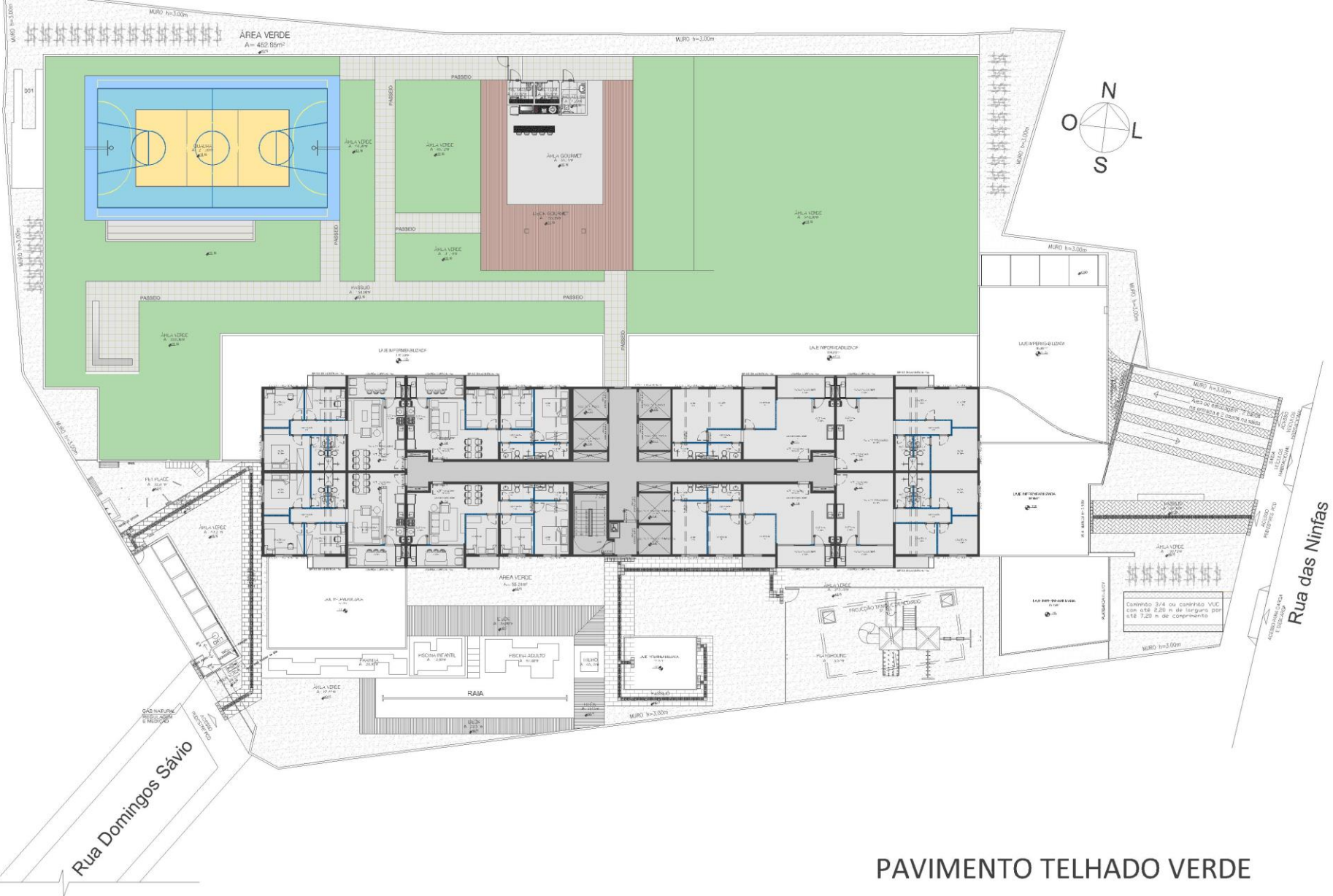


# PROJETO DE ARQUITETURA



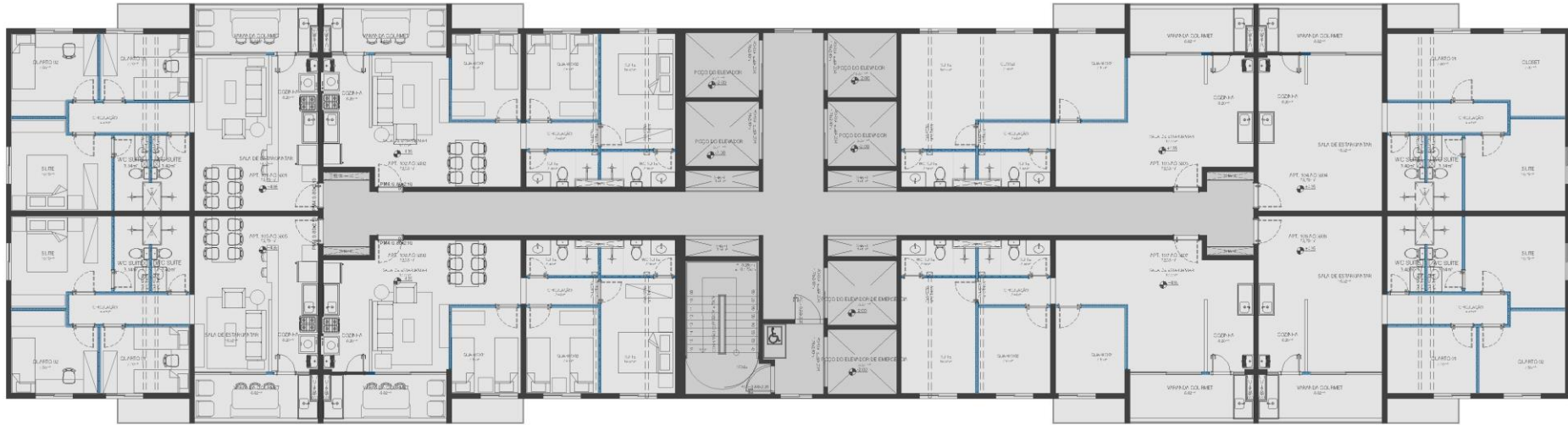
PAVIMENTO VAZADO 02

# PROJETO DE ARQUITETURA



PAVIMENTO TELHADO VERDE

# PROJETO DE ARQUITETURA



PAVIMENTO TIPO

# PROJETO DE ARQUITETURA



**Perspectiva do Empreendimento com o Entorno**



# PROJETO DE ARQUITETURA



**Perspectiva do  
Empreendimento**

# PROJETO DE ARQUITETURA



**Varanda Gourmet**

# PROJETO DE ARQUITETURA



**Piscina**

Imagem ilustrativa

Na Área de Influência Direta – AID

Uso do Solo

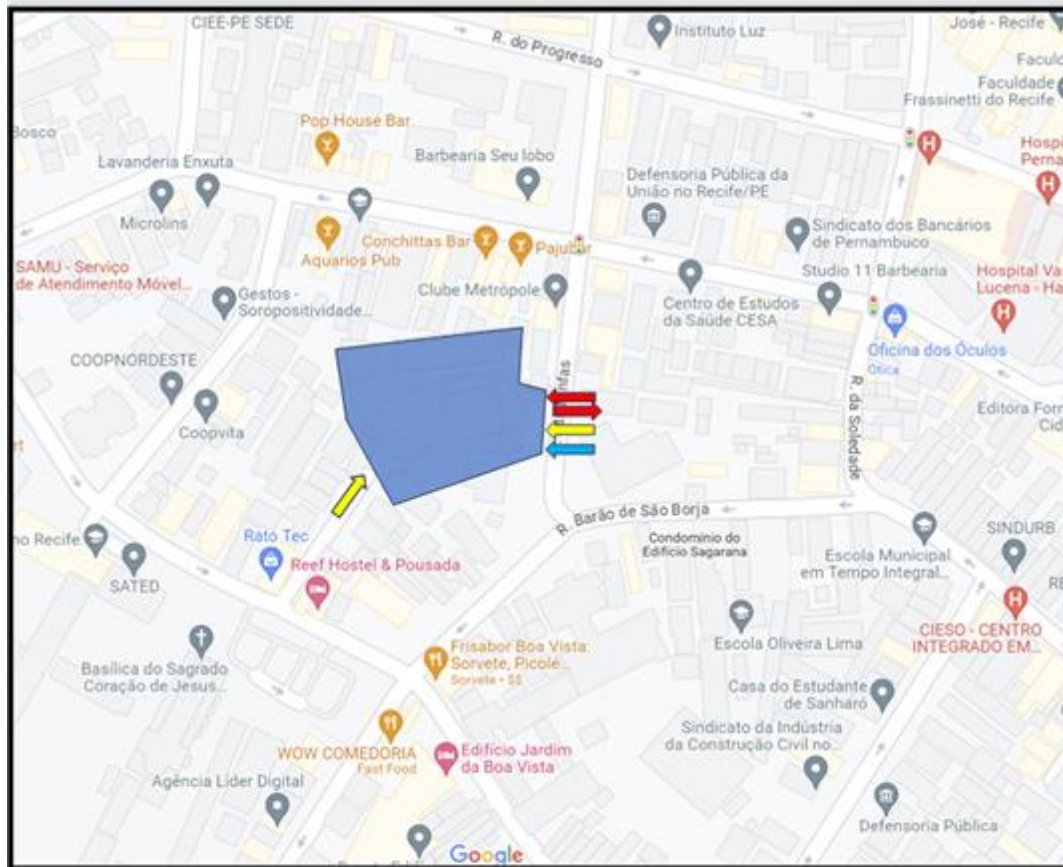
Parâmetros Urbanísticos	
Legais	Adotados
Coef. de Aproveitamento/CA: 5,0 + 50% (32.117,40m <sup>2</sup> )	CA = 4,92 + 50% (31.063,80m <sup>2</sup> )
Solo Natural: 1.070,58 m <sup>2</sup> (25%)	1.018,08 m <sup>2</sup> (25,09%)
Vagas Estacionamento: 289	289

# Meio Ambiente

Na área onde será construído o Empreendimento ocorrem apenas árvores isoladas. O inventário da vegetação, realizado à 100%, contabilizaram ao todo 25 indivíduos arbóreos, dos quais quatro são espécies nativas e oito são exóticas.

Ao levar em consideração os impactos identificados, constata-se que os negativos acontecerão majoritariamente na fase de implantação e esses apresentam medidas mitigáveis ou compensatórias.

# Mobilidade, Transporte e Tráfego



- Empreendimento residencial
- 288 unidades habitacionais
- 289 vagas de estacionamento

- Pedestres
- Automóveis
- Carga/Descarga

# Geração

Quantas pessoas  
nos picos?

## Residencial

- 288 domicílios
- Ocupação média de 3 hab/domicílio

### VIAGENS GERADAS NO HORÁRIO DE PICO

Pico Manhã		Pico Tarde	
Atraídos	Produzidos	Atraídos	Produzidos
166	664	664	166

## Geração

Quantas pessoas nos picos?

## Divisão modal

Como elas vão

MÉDIA DIVISÃO MODAL DE VIAGENS %			
Nível Acessibilidade	Auto	Coletivo	Outros
Alta e Média	28	66	6
Baixa	61	36	3

## Veículos

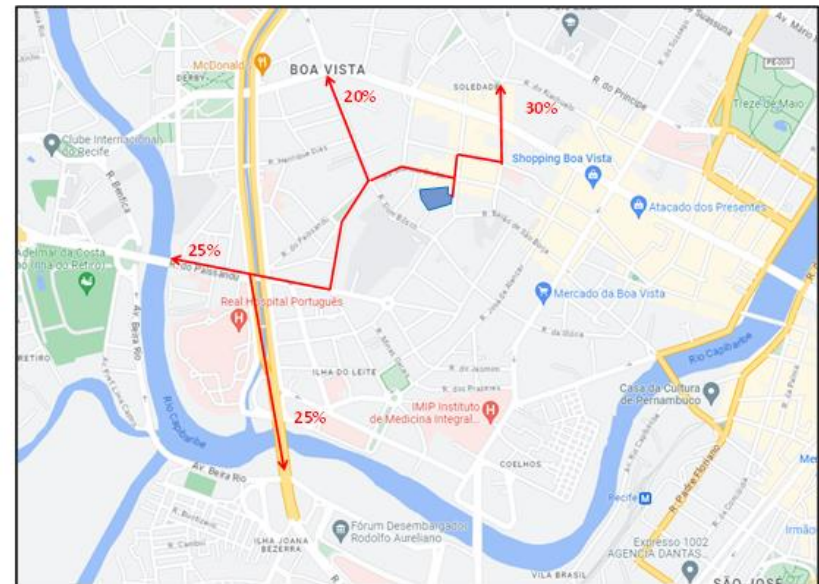
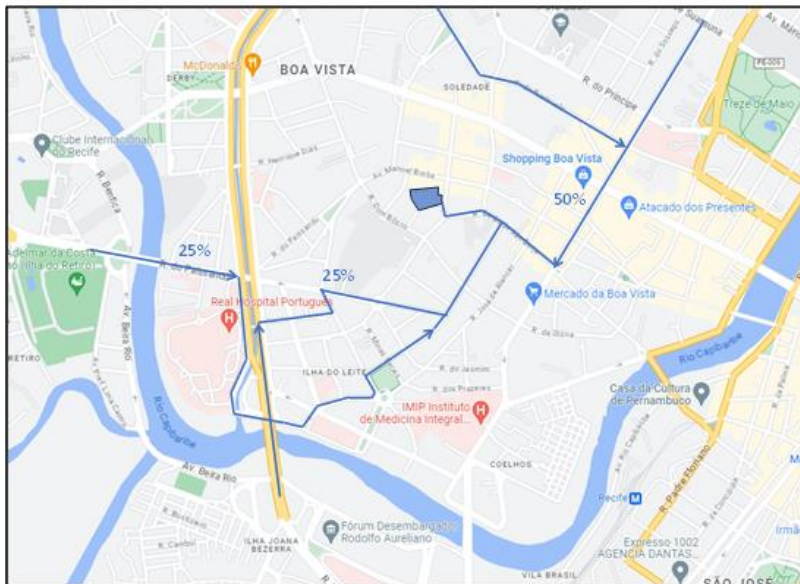
Autos (1,5 pax)  
Bus (40 pax)

### VIAGENS DE AUTOMÓVEIS GERADAS NO HP

Pico Manhã		Pico Tarde	
Atraídos	Produzidos	Atraídos	Produzidos
38	145	145	38



De onde eles vêm?  
Por onde saem?



17:16:03



# HCM Tarde

Sem o empreendimento



Com o empreendimento

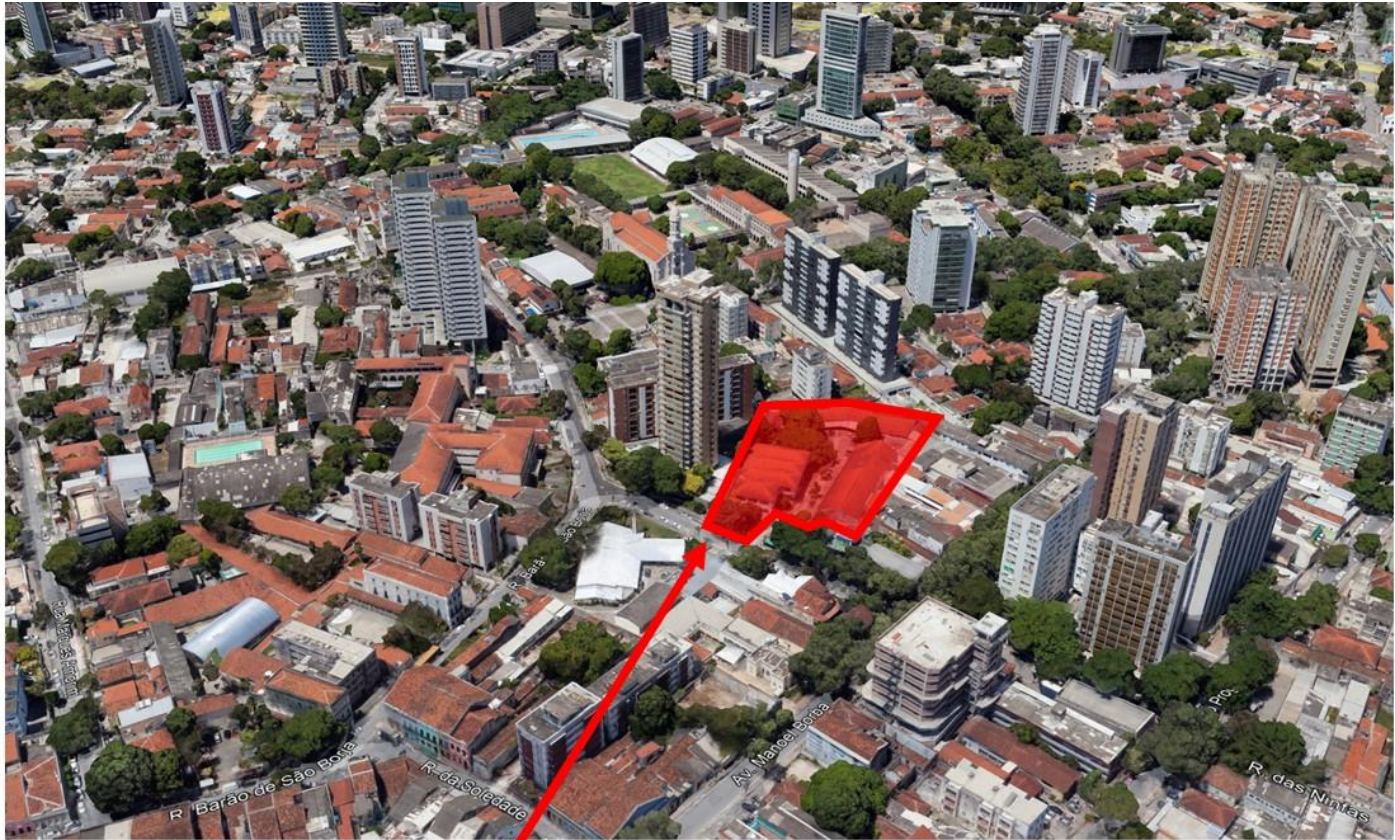


## Conclusões

- Os volumes de tráfego **gerados** pelo empreendimento são residuais. Em ambos os picos estão previstos 183 automóveis. **Se de modo geral estes volumes podem ser considerados como pequenos, na região em que o empreendimento está inserido eles são desprezíveis.**

Indicador	Manhã			Tarde		
	Sem Emp.	Com Emp.	Var.	Sem Emp.	Com Emp.	Var.
Demanda (veíc/h)	3.919	4.051	3%	3.055	3.098	1%
Fluxo (veíc/h)	3.925	4.049	3%	3.042	3.094	2%
Velocidade Média (km/h)	26	25	-1%	29	29	0%
Densidade (veíc/km)	11	11	0%	7	7	0%
Tempo de Atraso médio (seg/km)	64	65	2%	55	55	0%
Tempo de Viagem (seg/km)	163	165	1%	150	149	0%

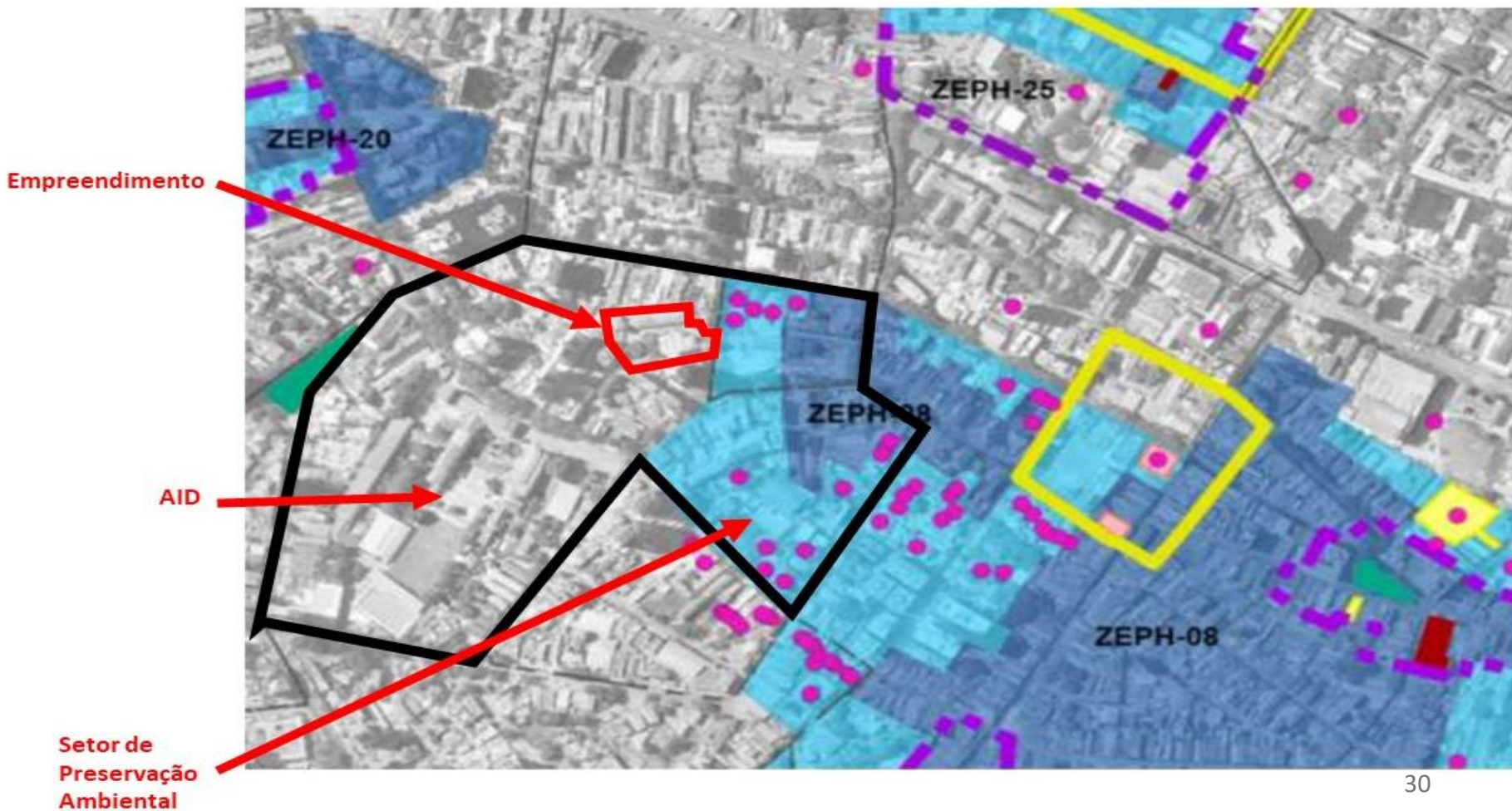
# Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural



**Empreendimento**

No entorno foram mapeadas as Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio – ZEPH, de Número 08 (Sítio Histórico da Boa Vista), de Número 20 (Igreja das Fronteiras) e, de Número 25 (Palácio da Soledade).

O Empreendimento projetado está fora dessas ZEPHs, como demonstra a imagem a seguir no perímetro da Área de Influência Direta delimitado pela OPEI.



# Aspectos Socioeconômicos/Equipamentos Urbanos e Comunitários

- O bairro da Boa Vista possui uma área de 176 hectares, uma população de 14.778 habitantes e densidade de 84,15 hab/ha, segundo o Censo Demográfico de 2010.
- O Território destaca-se pela presença expressiva de equipamentos de saúde (hospitais, clínicas, laboratórios, consultórios médicos) e educação (Colégios Públicos - como as Escolas Oliveira Lima e Municipal Integral Pedro Augusto e ainda, colégios particulares como o Salesiano e centros de ensino profissionalizante/faculdades privadas).
- Complementarmente, foram localizados equipamentos de segurança públicas (Delegacias do Consumidor da Polícia Civil e a Delegacia da Criança e do Adolescente (DPCA).
- No que se refere a equipamentos de lazer, no Território do Bairro da Boa Vista, encontra-se as Praças Dom Bosco, Osvaldo Cruz e Chora Menino, bem como marcante presença de gastronomia.

# Valorização Imobiliária

- A análise da oferta ao mercado de produtos imobiliários realizada em setembro/2023 em apartamentos e lojas para venda demonstra a ausência de área para empreendimentos comerciais apenas no bairro de Paissandú.
- No tocante às alternativas locacionais disponibilizadas para a venda de unidades residenciais, percebe-se na leitura do Anexo VII – Pesquisa de Mercado, a seguinte síntese do perfil médio:

área média dos apartamentos – 66,00 m<sup>2</sup> (2 quartos)

valor médio por metro quadrado para venda: R\$ 6.446,00

A pesquisa realizada em setembro/2023 indica que o Empreendimento é neutro no que se refere a valorização imobiliária

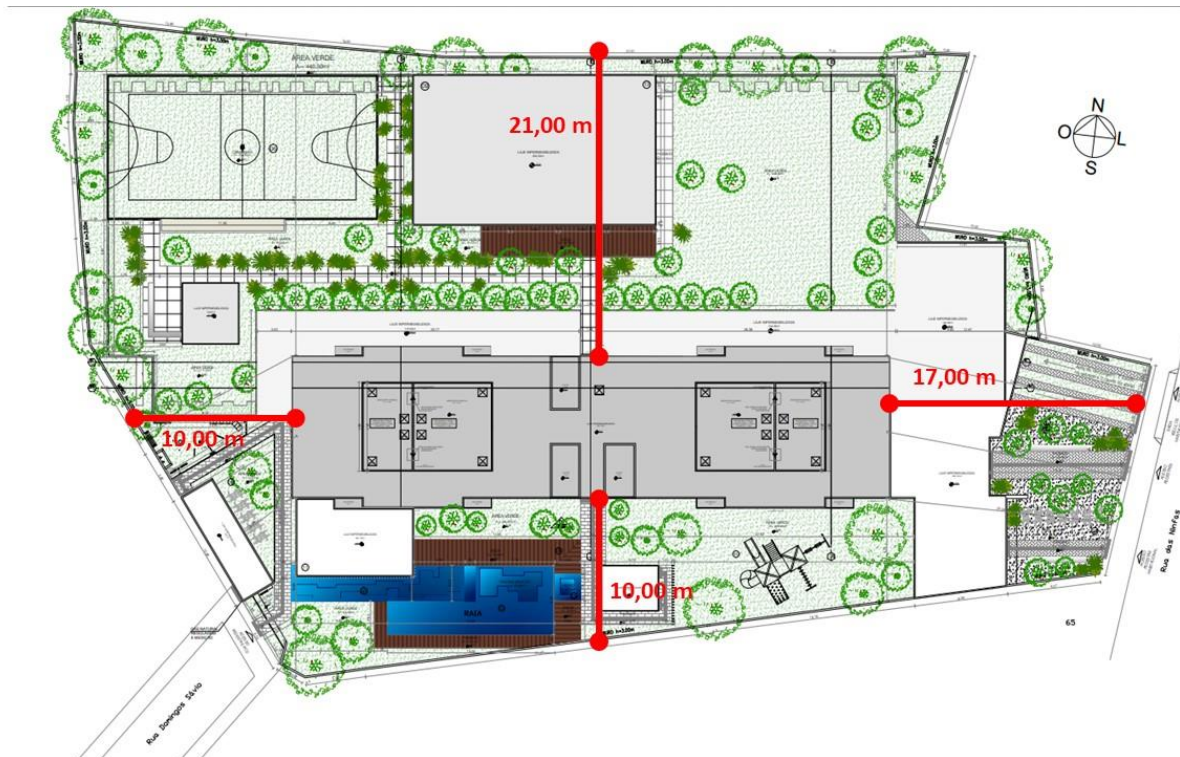


# Infraestrutura dos Serviços

- A região onde se localiza o Empreendimento é plenamente atendida pelos serviços de suporte – água, energia, gás, saneamento básico, comunicação e resíduos sólidos. Por essa razão, as Concessionárias responsáveis por esses serviços, após consulta formal, apresentaram Cartas de Anuência informando a disponibilidade de atendimento.

# Ventilação e Iluminação

- As condições de implantação do Empreendimento obedece diretrizes que objetivam promover qualidade ambiental para os habitantes dos apartamentos e para a vizinhança. Pelo posicionamento predominantemente voltado para o eixo norte/sul, bem como para afastamentos expressivos entre o bloco principal e a vizinhança direta.



# MEDIDAS MITIGADORAS

## MEIO AMBIENTE

São indicados planos e programas ambientais focados nas fases de instalação e operação do empreendimento, a saber:

- **Programa de Educação e Controle Ambiental**
- **Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil (PGRCC)**
- **Programa de Compensação e Monitoramento de Flora (supressão dos indivíduos arbóreos)**
- **Programa de Afugentamento e Resgate de Fauna Silvestre**
- **Programa de monitoramento de ruído e vibrações**

# MEDIDAS MITIGADORAS

- **MOBILIDADE**

As análises realizadas referentes aos fluxos de veículos no território onde localiza o empreendimento demonstram que os níveis de serviço, interseção por interseção não apresentam variação que altere o desempenho atual, razão pela qual não há mitigação a ser considerada quanto ao componente de mobilidade.

# CONCLUSÃO

- As conclusões dos estudos focados nas componentes ambientais, de mobilidade, de uso do solo, de impacto na paisagem e no que se refere aos aspectos socioeconômicos indicam a adequação do Empreendimento ao território.
- Importa registrar a geração de 150 empregos durante as obras e 152 empregos permanentes no Empreendimento. Ainda, enquanto efeito positivo serão aplicados R\$ 120 Milhões em investimentos privados para a implantação do Projeto