

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

**TOP CLINICA - CLINICA MÉDICA
LTDA**

CENTRO DE DESENVOLVIMENTO INFANTIL - BEM CRIAR

RUA
ISLANDIA 220 - DAS NAÇÕES, BALNEARIO CAMBORIU - SANTA CATARINA CEP:
88.338-275

1. APRESENTAÇÃO

1.1 Atividade prevista

ATIVIDADE MÉDICA AMBULATORIAL RESTRITA A CONSULTAS.

1.2 Caracterização do empreendimento

A história da Bem Criar começou em 2011, ainda sob o nome Clínica Bem Viver, em Palhoça. Desde o início, a missão sempre foi clara: oferecer cuidado de qualidade e acolhimento às famílias, por meio de um atendimento multidisciplinar voltado à saúde e ao bem-estar. Com o passar dos anos, esse propósito foi se transformando em algo ainda mais especial: a dedicação ao cuidado de crianças com transtornos do neurodesenvolvimento.

Clínica especializada em transtornos do neurodesenvolvimento atendem crianças com condições como TDAH, TEA (Transtorno do Espectro Autista), dificuldades de aprendizagem, atrasos no desenvolvimento, etc., oferecendo avaliação, acompanhamento e terapias integradas. Esse tipo de serviço frequentemente envolve equipes multidisciplinares (psicólogos, fonoaudiólogos, terapeutas ocupacionais, pediatras, etc).

A clínica conta com 10 profissionais trabalhando, não de forma diária, mas de acordo com os atendimentos (Consultas), sendo 2 Fonoaudiólogos, 2 Psicólogos, 2 Fisioterapeutas, 2 Psicopedagogo, 1 recepcionista e 1 responsável pela limpeza.

O atendimento é de segunda a sexta-feira das 8:00 às 19:00 horas, sendo realizado cerca de 10 atendimentos (10 crianças) por dia. A quantia de atendimentos varia de acordo com os dias da semana e demanda, não passando de 10 por dia.

1.3 Identificação do empreendedor

Razão Social/Nome: TOP CLINICA MEDICA

Nome Fantasia: BREM CRIAR

CNPJ/CPF: 29.983.942/0002-08

Endereço: Rua Islandia, 220 NC3 – Sala Loja – Das Nações – 88.3398-275 – Balneário Camoboriu/SC

Fone: (48) 98479-7944

Responsável: ADILSON LUIZ BERNARDINHO

1.4 Identificação da Equipe técnica responsável pelo EIV

Jackson Filipe de Abreu
Engenheiro Civil
Crea/SC 162370-0

ART 10340676-6

2. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

2.1 Características do imóvel (terreno)

O Imóvel aonde fica o empreendimento já era existente e sofreu apenas uma reforma sem acréscimo de área, tendo 177,15 m² de área construída. Os ambientes apenas sofreram reforma nas pinturas e pisos, sem demolições estruturais. Terreno totalmente plano com 270,27 m² e testada de 13m para a rua Islandia.

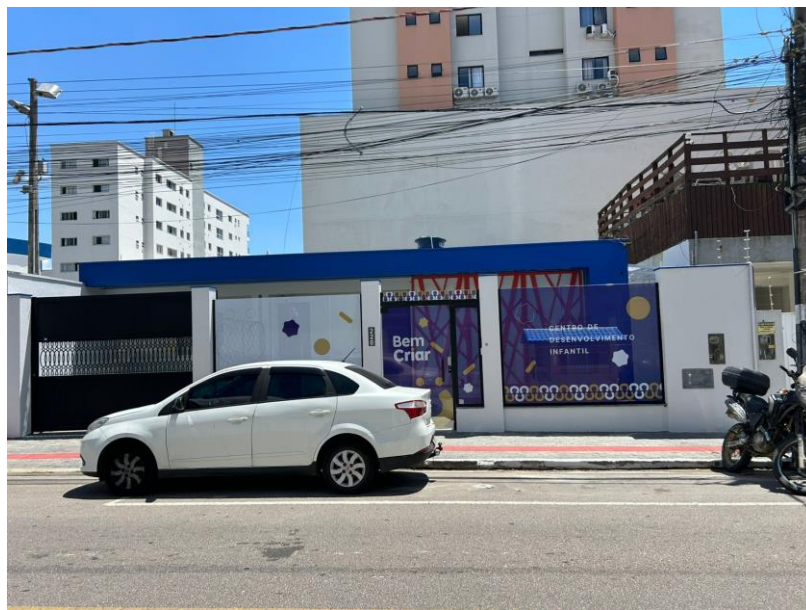


Figura 1 Fachada do empreendimento

2.2 Dimensionamento e Caracterização do empreendimento e atividade

A edificação possui 177,15 m² de área construída e cerca de 10m² de área verde no terreno. A água da chuva é escoada para as captações de água da chuva e absorvida na área verde.

O empreendimento possui 3 consultórios para atendimentos, uma recepção, 3 banheiros e uma sala de espera. Os consultórios são como salas aonde são realizadas atividades diferentes em cada um deles.

O empreendimento não possui vagas de estacionamento, apenas as disponíveis na via pública.

A quantia de atendimentos varia de acordo com os dias da semana e demanda, não passando de 10 por dia, totalizando uma população de pacientes e profissionais de 6 a 8 por dia.

Índices construtivos do projeto

◆ 2.2.1 Coeficiente de Aproveitamento (CA)

Fórmula:

CA = área construída / área do terreno

👉 CA = $177,15 / 270,27 = 0,66$

◆ 2.2.2 Taxa de Ocupação (TO)

(como a edificação é térrea, área construída ≈ área ocupada)

👉 TO = $177,15 / 270,27 = 65,5\%$

◆ 2.2.3 Taxa de Permeabilidade (estimada)

Área livre:

- $270,27 - 177,15 = 93,12 \text{ m}^2$

👉 Permeabilidade ≈ **34,5%**

◆ 2.4 Gabarito





- Projeto: **1 pavimento**
 - Altura estimada: **até 4–5 m**
-

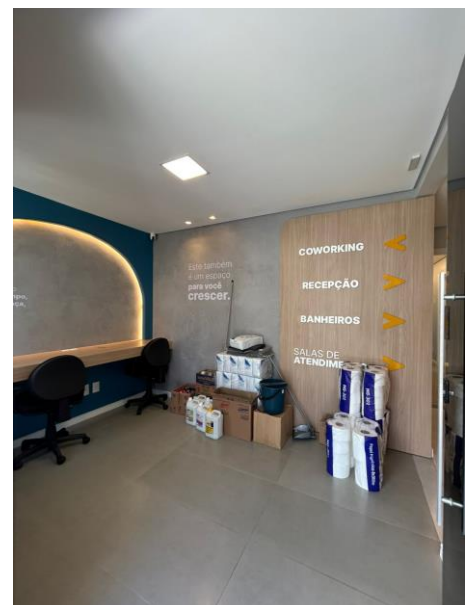
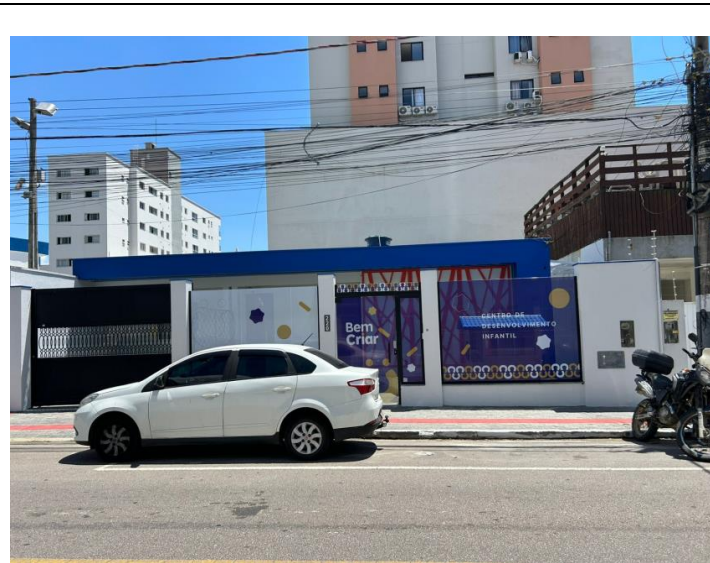
3. Parâmetros urbanísticos (referência do zoneamento)

Para zona residencial mista em Balneário Camboriú:

Parâmetro	Permitido (referência)
Coeficiente de aproveitamento	2,0 a 4,0
Taxa de ocupação	até 60% – 70%
Taxa de permeabilidade	15% – 30%
Gabarito	médio a alto

4. Comparação: projeto x permitido

Índice	Projeto	Permitido	Situação
CA	0,66	até 2,0–4,0	 Muito abaixo
TO	65,5%	até 60–70%	 Adequado
Permeabilidade	34,5%	mín. 15–30%	 Acima do mínimo
Gabarito	1 pavimento	superior permitido	 Muito abaixo



2.3 Descrição dos equipamentos disponíveis

O empreendimento terá dois portões de acesso eletrônicos, além de ar condicionados Split 12.000 btu's (quente e frio) em todas as salas disponíveis. O Sistema de tratamento atende as solicitações da vigilância sanitária do Município de Balneário Camboriu.

2.4 Descrição das obras

Edificação em alvenaria convencional, estrutura em concreto armado, telhado estruturada com madeira e telha cerâmica. A edificação já estava construída, não foi uma edificação nova, apenas reformada sem aumento de área.

2.5 Cronograma de implantação

A clínica já segue pronta para atendimento aguardando apenas os tramites finais de regularização junto a prefeitura Municipal.

2.6 Estimativas de Demandas e Produção de Fatores Impactantes

Sem obras.

2.7 Estudo de Insolação e Sombreamento

Edificação térrea.


2.8 Sistema Viário e o Empreendimento

2.8.1 Características de localização e acessos

Empreendimento não conta com vagas de estacionamento particulares, utilizando apenas as projetadas no logradouro publico. A edificação possui amplo acesso a pedestres, com rampa e escada. Os atendimentos são de segunda a sexta-feira das 8:00 às 19:00 horas, sendo realizado cerca de 10 atendimentos (10 crianças) por dia. A quantia de atendimentos varia de acordo com os dias da semana e demanda, não passando de 10 por dia.

- O sistema de ônibus urbano gratuito em Balneário Camboriú oferece várias linhas que circulam por diferentes partes da cidade — muitas delas com itinerários que podem ser usados para se aproximar da clínica no Bairro das Nações.
- **Linha Amarela** – liga o *Bairro dos Municípios* à *Praia dos Amores* (passando por trechos que podem atender o entorno do Bairro das Nações).
- **Linha Verde** – entre *Nova Esperança* e *Hospital Unimed*.
- **Linha Azul** – entre *Estaleirinho* e *Hospital Unimed*.
- **Linha Vermelha** – atendimento às universidades e regiões centrais.
- **Linha Laranja** – *Expresso Nova Esperança* – *Igreja Matriz*.

- **Linha Anil** – *Laranjeiras – Rodoviária* (rota mais extensa).
- ***Linha Violeta** – *Barra Sul / Praia dos Amores*.

 **Observação prática:** nenhuma linha passa diretamente pela Rua Islândia, mas os ônibus circulam por vias como a **Avenida Palestina, Avenida dos Estados** e vias coletoras próximas, de onde é possível caminhar até a clínica ou fazer conexão com transporte complementar

2.9 Uso Racional de Infraestrutura ou aspectos voltados à sustentabilidade

O empreendimento faz a separação do lixo orgânico e reciclável, dando a destinação correta dos mesmos.

2.9.1. Consumo de água

Parâmetros adotados

- Clínicas ambulatoriais:
 - 50 a 80 L/paciente/dia
- Funcionários:
 - 50 L/pessoa/dia

Cálculo

Pacientes:

- $10 \times 60 \text{ L} = 600 \text{ L/dia}$

Funcionários:

- $8 \times 50 \text{ L} = 400 \text{ L/dia}$
-

Consumo total:

1.000 L/dia (1,0 m³/dia)

Consumo mensal:

30 m³/mês

2.9.2. Consumo de energia elétrica

Parâmetros adotados

- Clínicas: 30 a 60 kWh/m²/mês

Cálculo

Área: 177,15 m²

$177,15 \times 45 \text{ kWh/m}^2/\text{mês} = \sim 7.970 \text{ kWh/mês}$

Consumo diário:

$\sim 265 \text{ kWh/dia}$

Principais usos:

- Ar-condicionado (principal consumo)
- Iluminação
- Equipamentos terapêuticos e administrativos

2.9.3. Produção de Resíduos Sólidos

Classificação (ANVISA – RDC 222)

- Grupo D (comum) – predominante
 - Grupo A (biológico) – baixo volume
 - Grupo E (perfurocortante) – eventual
-

Parâmetros

- Clínicas: 0,5 a 1,0 kg/pessoa/dia

População:

- 18 pessoas/dia
-

Cálculo

9 a 18 kg/dia

Adotado

$\sim 12 \text{ kg/dia}$

(médio):

Distribuição estimada

- Comum: 80% $\rightarrow 9,6 \text{ kg/dia}$

- Infectante: 15% → 1,8 kg/dia
 - Perfurocortante: 5% → 0,6 kg/dia
-

Destinação

- Coleta pública (resíduos comuns)
- Coleta especializada (RSS)

2.9.4. Produção de Efluentes líquidos

Parâmetro técnico

- 80% a 90% do consumo de água retorna como esgoto
-

Cálculo

$$1.000 \text{ L} \times 0,85 = 850 \text{ L/dia}$$

Volume mensal:

$$\sim 25,5 \text{ m}^3/\text{mês}$$

Caracterização

- Efluente sanitário típico
- Baixa carga orgânica
- Sem efluentes industriais relevantes

2.9.5. Efluente de drenagem e águas pluviais geradas

Parâmetros adotados

- Área construída: 177,15 m²
 - Coeficiente de escoamento: 0,8 (área impermeável)
 - Chuva intensa (referência SC): 150 mm/mês
-

Cálculo simplificado

$$\text{Volume} = \text{Área} \times \text{chuva} \times \text{coeficiente}$$

$$177,15 \times 0,15 \times 0,8 = 21,25 \text{ m}^3/\text{mês}$$

Vazão estimada (evento de chuva intensa)

Aproximadamente 0,5 a 1,5 L/s

Considerações técnicas

- Contribuição muito baixa para o sistema público
- Deve possuir:
 - calhas e condutores
 - ligação à drenagem urbana

3. CARACTERÍSTICAS DA VIZINHANÇA

3.1 Delimitação da área de vizinhança

- **Endereço:** Rua Islândia 220, está localizada no **bairro Nações, Balneário Camboriú – SC**, com **CEP 88338-275**.
- O logradouro pertence a uma área predominantemente **residencial e urbana consolidada**, próximo de vias importantes como **Avenida do Estado Dalmo Vieira** e outras ruas urbanas do bairro.
- Predomina morfologia urbana plana ou ligeiramente ondulada, típica de áreas urbanas costeiras do município, com edificações predominantemente multifamiliares e residenciais.
- **Uso do solo:** majoritariamente **residencial vertical e médio-alto padrão**, com condomínios e apartamentos anunciados à venda com valores que variam em torno de **R\$ 599 mil a mais de R\$ 1,7 milhão** (mercado imobiliário).
- A rua possui principalmente **domicílios residenciais**, com casas e prédios de apartamentos, com poucos estabelecimentos comerciais implantados diretamente nela.

A delimitação da área de influência do empreendimento foi realizada com base em critérios de alcance espacial dos impactos gerados. A área de vizinhança direta foi definida por um raio de 200 metros a partir do lote, abrangendo as quadras lindeiras e vias de acesso imediato, onde os impactos se manifestam de forma mais intensa, especialmente relacionados ao tráfego local, estacionamento e circulação de pedestres.

A área de vizinhança indireta foi delimitada por um raio de 500 metros, contemplando a malha viária estruturante e os principais eixos de acesso, onde os impactos ocorrem de forma distribuída, especialmente no que se refere à mobilidade urbana e integração com o sistema viário e transporte público.

Tal metodologia é amplamente adotada em estudos de impacto de vizinhança, garantindo adequada análise dos efeitos diretos e indiretos do empreendimento sobre o meio urbano.

3.2 Aspectos históricos da vizinhança

O imóvel localizado na Rua Islândia, nº 220, insere-se no contexto de expansão urbana do bairro Nações, cuja ocupação ocorreu predominantemente entre as décadas de 1980 e 2000, com base em loteamento planejado e uso inicialmente residencial unifamiliar.

Ao longo do tempo, a região passou por processo de adensamento e transformação urbana, com substituição gradual das edificações originais por construções multifamiliares e introdução de atividades de serviços de pequeno porte.

Atualmente, a vizinhança apresenta características de área urbana consolidada, com densidade média e uso predominantemente residencial, em processo de valorização e verticalização, mantendo, entretanto, sua função principal de moradia permanente

3.3 Diagnóstico Ambiental

A área de implantação do empreendimento apresenta características de ambiente urbano consolidado, com baixa sensibilidade ambiental. O meio físico encontra-se amplamente antropizado, sem presença de restrições geotécnicas ou ambientais significativas.

Não foram identificados corpos hídricos ou áreas de preservação permanente na área de influência direta, sendo a região atendida por infraestrutura completa de saneamento básico. A vegetação é predominantemente urbana e a fauna associada apresenta baixa relevância ecológica.

Os principais aspectos ambientais a serem considerados referem-se à drenagem urbana, em função da elevada impermeabilização do solo, e ao controle de ruído e circulação local.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento é compatível com o meio ambiente local, desde que adotadas medidas adequadas de controle e mitigação dos impactos.

3.4 Características do espaço urbano, zoneamento e uso e ocupação do solo

De acordo com o Plano Diretor de Balneário Camboriú, o bairro Nações está inserido em zona de uso predominantemente:

👉 Zona Residencial Mista (ou equivalente – verificar nomenclatura específica na consulta de viabilidade).

A área de estudo está inserida em zona urbana consolidada do município de Balneário Camboriú/SC, apresentando malha viária regular, infraestrutura completa e padrão construtivo caracterizado por edificações de baixo a médio porte, em processo de verticalização.

O zoneamento vigente permite o uso residencial predominante, admitindo atividades de serviços compatíveis, como clínicas e consultórios, caracterizando uma zona de uso misto.

O uso e ocupação do solo no entorno é majoritariamente residencial, com presença crescente de atividades de prestação de serviços, refletindo processo de adensamento e diversificação urbana.

Nesse contexto, o empreendimento proposto apresenta plena compatibilidade com o zoneamento e com a dinâmica urbana local, não sendo identificados conflitos de uso ou ocupação do solo.

3.4.1 Limitações da ocupação do solo

A ocupação do solo na área de estudo encontra-se condicionada principalmente aos parâmetros urbanísticos definidos pela legislação municipal de Balneário Camboriú/SC, incluindo índices construtivos, recuos obrigatórios e controle de gabarito.

Do ponto de vista físico-ambiental, não foram identificadas restrições significativas, uma vez que a área está inserida em ambiente urbano consolidado, sem presença de áreas de preservação permanente ou fragilidades naturais relevantes.

As principais limitações relacionam-se à capacidade do sistema viário local, à necessidade de adequado dimensionamento de vagas de estacionamento e ao controle da drenagem urbana, em função da elevada impermeabilização do solo.

Dessa forma, as restrições existentes são consideradas de baixa a média complexidade, não inviabilizando a implantação do empreendimento, desde que observadas as exigências legais e técnicas aplicáveis.

3.4 Equipamentos públicos de infraestrutura urbana

- A **Rua Islândia** está conectada a vias amplas e urbanas, com acesso fácil às principais avenidas do bairro Nações, o que facilita o deslocamento de moradores para outras regiões da cidade.
- O raio de 2 km inclui importantes eixos estruturantes: Avenida do Estado Dalmo Vieira, 3ª Avenida, Avenida Brasil, Acessos à BR-101, essas vias suportam **tráfego local, interbairros e regional**.
- O bairro **Nações** está servido por linhas de ônibus municipais que circulam por Balneário Camboriú, garantindo acesso ao transporte público urbano (embora com participação modal menor que o automóvel particular).
- Em Balneário Camboriú, a participação do transporte coletivo nos deslocamentos é relativamente **baixa**, com predomínio de carros e motocicletas, refletindo um padrão de mobilidade urbana mais individualista, apesar de políticas de tarifa pública e projetos de mobilidade urbana.

- A cidade tem implementado melhorias urbanísticas, como **planos de mobilidade, corredores de ônibus, ciclovias e mais pedestres seguros**, o que favorece o deslocamento por modos alternativos ao carro.

3.4.1. Energia elétrica

Atendimento realizado pela concessionária regional Celesc

Rede de distribuição:

- aérea predominante
- com presença pontual de rede subterrânea em áreas mais centrais

3.4.2. Esgoto sanitário

- Sistema operado pela concessionária EMASA

Características:

- rede coletora implantada
- ligação domiciliar obrigatória
- tratamento centralizado

3.4.3. Água

- Abastecimento público operado pela EMASA

Condições:

- rede implantada em toda a região
- abastecimento regular
- sistema integrado ao município

3.4.4. Resíduos sólidos

- Coleta realizada pelo serviço público municipal

Características:

- coleta regular (frequência semanal)
- segregação básica:
 - resíduos comuns
 - recicláveis

3.4.5. Telecomunicação

- Atendimento por diversas operadoras privadas, como:
 - Vivo
 - Claro
 - TIM

Serviços disponíveis:

- telefonia fixa e móvel
- internet banda larga (fibra óptica)
- cobertura de dados móveis

3.4.6. Drenagem

- Sistema de drenagem urbana implantado

Características:

- rede de galerias pluviais
- bocas de lobo ao longo das vias
- escoamento para sistema urbano

Condições:

- área com elevada impermeabilização
- possibilidade de sobrecarga em chuvas intensas

Avaliação:

Sistema funcional, porém com sensibilidade moderada em eventos extremos

3.5 Equipamentos Públicos de Uso Comunitário

- O principal é equipamento de uso comunitário da região é o sistema de ônibus urbano gratuito em Balneário Camboriú oferece várias linhas que circulam por diferentes partes da cidade — muitas delas com itinerários que podem ser usados para se aproximar da clínica no Bairro das Nações, no qual atenderia tranquilamente a demanda de pacientes e funcionários.

3.5.2. Saúde

A área de vizinhança conta com boa oferta de serviços de saúde públicos e privados, destacando-se:

- Hospital Municipal Ruth Cardoso

- Clínicas e consultórios distribuídos ao longo da cidade
- Unidades Básicas de Saúde (UBS) nos bairros

👉 Características:

- atendimento regionalizado

3.5.3. Cultura

A oferta cultural no município inclui equipamentos relevantes, como:

- Teatro Municipal Bruno Nitz
- Biblioteca Pública Municipal Machado de Assis

Características:

- realização de eventos culturais
- atividades educativas e artísticas

3.5.4. Esporte e Lazer

O município apresenta ampla oferta de espaços de lazer e prática esportiva:

- Parque Natural Municipal Raimundo Gonzalez Malta
- Complexo Esportivo das Nações
- Orla da praia central (caminhada, esportes ao ar livre)

Características:

- equipamentos públicos bem distribuídos
- incentivo à atividade física

3.5.5. Patrimônio Histórico e Cultural

O município possui patrimônio histórico limitado, em função de sua urbanização recente. Destaca-se:

- Igreja Matriz Santa Inês

Características:

- poucos bens tombados
- predominância de edificações contemporâneas

3.5.6. Praças, áreas verdes e espaços públicos

A área de vizinhança conta com:

- praças de bairro
- áreas verdes urbanas
- espaços de convivência

Destaque para:

- Praça das Bandeiras

Características:

- uso comunitário
- presença de mobiliário urbano
- integração com a malha urbana

3.6. Sistema Viário da Área de vizinhança

Classificação viária

◆ Vias arteriais

- Avenida do Estado Dalmo Vieira
Principal eixo de conexão regional
-

◆ Vias coletoras

- 3ª Avenida
- 4ª Avenida

Distribuição do tráfego urbano

◆ Vias locais

- Rua Islândia (local do empreendimento)
- Ruas internas do bairro Nações

Baixo volume de tráfego

🚦 Características do sistema viário

- malha urbana regular (ortogonal)
- boa conectividade viária

- sinalização horizontal e vertical implantada
-

Sentido de circulação

- vias principais com:
 - mão única (binário)
 - vias locais:
 - mão dupla predominante
-

Transporte público

- Sistema municipal gratuito (BC Bus)
 - Pontos de ônibus próximos em vias coletoras
-

Mobilidade ativa

- presença de ciclovias e ciclofaixas
 - circulação de pedestres relevante
-

Condições de tráfego

- fluxo:
 - baixo nas vias locais
 - médio nas coletoras
 - alto nas arteriais

Horários de pico:

- manhã e fim de tarde
-

Pontos de atenção

- necessidade de organização de embarque/desembarque
- controle de estacionamento na via
- segurança de pedestres

3.6.1. Avaliação da compatibilidade do sistema viário

O empreendimento, caracterizado como clínica especializada em transtornos do neurodesenvolvimento, com área construída de 177,15 m², apresenta baixo potencial gerador de tráfego, com estimativa de 50 a 105 viagens diárias e entre 5 e 16 viagens na hora de pico.

O impacto no sistema viário local é considerado reduzido, sendo absorvido pela malha viária existente sem necessidade de intervenções estruturais. As projeções para horizontes de 5 e 10 anos indicam crescimento moderado da demanda, sem alteração significativa no nível de serviço das vias.

Recomenda-se, entretanto, a adoção de medidas mitigadoras relacionadas à organização dos acessos, dimensionamento adequado de estacionamento e incentivo ao uso de modos alternativos de transporte, visando garantir segurança e fluidez no entorno imediato.

Sistema viário – hierarquização

◆ Principais vias estruturantes (macroacessibilidade)

- **Avenida do Estado Dalmo Vieira**
 - Função: arterial
 - Conexão regional (liga BC a Itajaí e BR-101)
 - Alto volume de tráfego
- **3ª Avenida**
 - Função: coletora principal
 - Distribuição longitudinal urbana
 - Forte presença de comércio e transporte público
- **4ª Avenida**
 - Função: coletora
 - Alternativa paralela à 3ª Av.
 - Importante para circulação local

Vias coletoras secundárias

- Rua Venezuela
- Rua Israel
- Rua Itália
- Rua Paraguai

👉 Função:

- Distribuição interna no bairro Nações

- Conexão entre vias locais e arteriais

Transporte público

Sistema atual

- **BC Bus (tarifa zero)**
- Frota: ~16 ônibus
- Linhas: cerca de 7 a 10 linhas

Características:

- Cobertura de todos os bairros
 - Linhas integradas
 - Operação diária (6h às 23h+)
-

Principais linhas (exemplos operacionais)

- Linha Amarela – Iate Clube ↔ Praia dos Amores
- Linha Verde – Nova Esperança ↔ Hospital
- Linha Azul – Estaleirinho ↔ Hospital
- Linha Laranja – Expresso ↔ Centro
- Linha Anil – Laranjeiras ↔ Rodoviária

Abrigos e pontos de ônibus

- Distribuição ao longo das vias coletoras e arteriais
- Presença em:
 - 3ª Avenida
 - 4ª Avenida
 - Av. do Estado

Pontos de táxi

- Localizados em:
 - área central
 - rodoviária
 - polos comerciais

Ciclovário

- **Rede cicloviária: ~32,3 km**

- **Tipos:**

- ciclovias
- ciclofaixas
- ciclorrotas

Contagens de tráfego (parâmetros técnicos)

⚠ Balneário Camboriú não divulga amplamente contagens detalhadas → usar valores estimados padrão DNIT/ITE

Parâmetros típicos (vias urbanas)

Tipo de via Volume diário estimado

Arterial 20.000 – 40.000 veículos/dia

Coletora 8.000 – 20.000 veículos/dia

Local 1.000 – 5.000 veículos/dia

Picos horários (referência)

- Manhã: 7h–9h
- Tarde: 17h–19h

3.9 Dados Demográficos

- População (Censo 2022): 139.155 habitantes
- Estimativa 2025: ~151.674 habitantes
- Densidade demográfica: 3.077 hab/km²
- Maior concentração entre **20 e 39 anos**
- Redução da base (0–14 anos)
- Crescimento de faixas adultas e idosas
- IDHM: **0,845 (muito alto)**
- Escolarização (6–14 anos): **~98%**

O bairro Nações, inserido no contexto urbano de Balneário Camboriú/SC, caracteriza-se como área residencial consolidada, com densidade populacional média a alta, acompanhando o padrão municipal (3.077 hab/km²). A população apresenta

predominância de adultos economicamente ativos, com tendência de envelhecimento, conforme observado na estrutura etária municipal.

O padrão habitacional é majoritariamente multifamiliar, com crescente verticalização e substituição de edificações unifamiliares, refletindo o processo de adensamento urbano e valorização imobiliária. A região apresenta bons indicadores socioeconômicos, compatíveis com o elevado IDHM municipal (0,845), e adequada oferta de infraestrutura urbana e serviços.

3.10 Aspectos Econômicos

- PIB municipal: ~R\$ 9 bilhões
- PIB per capita: ~R\$ 64,7 mil

Composição do PIB:

- Serviços: 69,5% (predominante)
- Administração pública: 17,9%
- Indústria (principalmente construção): 12,3%
- Agropecuária: 0,3%

Turismo como base econômica

- Recebe cerca de 4,5 milhões de turistas/ano
- Turismo representa aproximadamente 16% da economia local

O município de Balneário Camboriú apresenta economia fortemente baseada no setor terciário, responsável por cerca de 70% do PIB local, com destaque para as atividades de turismo, comércio e serviços. O mercado imobiliário e a construção civil configuram-se como vetores estruturantes do desenvolvimento econômico, impulsionando o adensamento urbano e a valorização fundiária.

O turismo exerce papel central, atraindo milhões de visitantes anualmente e gerando significativa movimentação econômica, embora imponha elevada sazonalidade e pressão sobre a infraestrutura urbana. O município apresenta elevado potencial de consumo e crescimento econômico contínuo, porém com presença de desigualdade na distribuição de renda.

Dessa forma, Balneário Camboriú caracteriza-se como um polo econômico regional dinâmico, com forte dependência dos setores de serviços e construção civil.

4. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS SOBRE A VIZINHANÇA

4.1 Metodologia para Identificação e Avaliação dos Impactos

4.1.1 Metodologia Qualitativa

Para a avaliação quali-quantitativa dos impactos, os mesmos devem ser divididos em dois grupos:

Impactos Potenciais: São situações emergenciais, com pouquíssimas chances de ocorrer. Se forem previstos devem ser descritos, mas não precisam ser classificados ou avaliados.

Impactos Reais: diretamente relacionados com a atividade, durante nas fases de implantação e/ou operação. Os impactos reais devem considerar os aspectos indicados no item 6 deste termo de referência. Devem ser nominados e descritos detalhadamente no EIV e após sua descrição, devem ser classificados um a um, com base nos atributos descritos a seguir. Para cada impacto identificado, devem ser identificadas também, as medidas mitigadoras propostas pelo EIV.

Atributo dos Impactos

a) Fase de ocorrência:

Operação: inicia-se com a entrega da obra e início das atividades.

O impacto poderá atingir as duas fases.

b) Expectativa de ocorrência:

Incerta, impactos dependem de um arranjo de fatores para ocorrer.

c) Área de Abrangência: trata da dimensão dos impactos, podendo ser:

ADA, quando ocorrem apenas no imóvel de implantação do empreendimento, ou Área Diretamente Afetada;

d) Importância: baseia-se na análise das demais classificações e busca identificar a interferência em função da sua participação no conjunto analisado, podendo ser: baixa, moderada, ou alta.

e) Reversibilidade: classificam-se os impactos negativos como:

Reversíveis, quando o componente pode voltar ao seu estado de antes da execução da ação em termos de qualidade;

f) Prazo de duração: quanto tempo poderão ser percebidos os fenômenos:

Cíclicos, efeitos ocorrem de forma intermitente.

4.1.2 Metodologia de Avaliação Qualiquantitativa

Para serem avaliados de forma quantitativa, os atributos utilizados na avaliação qualitativa devem receber um valor. Cabe a equipe técnica responsável pelo EIV definir os "valores" com base na discussão entre os membros buscando quantificar melhor o impacto e sua respectiva magnitude, com base nos valores indicados na tabela 1.

Poderá ser considerada a mitigação de 100% somente quando a ação mitigatória for de extrema relevância, não só mitigando o impacto, mas também solucionando ou melhorando uma condição adversa do município.

Tabela 1 Atributos e critérios e valores utilizados na quantificação dos impactos

ATRIBUTO	CRITÉRIO		
Fase de Ocorrência	Implantação	Operação	
	1	5	
Expectativa de ocorrência	Incerta	Certa	
	1	3	
Abrangência	ADA	AVD	AVI
	1	3	5
Importância	Baixa	Moderada	Alta
	1	3	5
Reversibilidade	Reversível	Parcialmente Reversível	Irreversível
	1	3	5
Prazo	Temporário	Cíclico	Permanente
	1	3	5

Tabela 2 Atributo dos impactos e peso considerando o grau de importância

ATRIBUTO	PESO
Fase de ocorrência	5,0
Expectativa de ocorrência	4,9
Abrangência	4,8
Importância	4,7
Reversibilidade	4,6
Prazo	4,5

A fórmula para determinação da valoração do impacto é:

Valor total = (5,0 x fase de ocorrência)+(4,9 x expectativa de ocorrência)+(4,8 x abrangência)+(4,7 x importância) +(4,6 x reversibilidade)+(4,5 x prazo).

Com base no valor máximo e mínimo obtido através da aplicação da fórmula, é possível estabelecer os intervalos de definição da magnitude do

impacto sempre obedecendo 4 intervalos (Alta, Média, Baixa e Nula) divididos igualmente conforme a Tabela 3.

Tabela 3 Magnitude do impacto com base no intervalo de valoração

INTERVALO DA VALORAÇÃO	ÍNDICE DE MAGNITUDE	
Alta	99,53 - 132,70	4
Média	66,36 - 99,52	3
Baixa	33,18 - 66,35	2
Nula	0 - 33,17	1

Com a Magnitude do impacto definida, deverão ser aplicadas as classes de mitigação. Estas são aplicadas apenas para os impactos negativos

Após a mitigação do impacto é recalculado a magnitude do impacto (Tabela 3).

Tabela 4 Classes de Mitigação dos Impactos

MITIGAÇÃO	% DE REDUÇÃO
Elevada	80%
Moderada	50%
Baixa	30%
Muito Baixa	10%
Nula	0

Poderá ser considerada a mitigação de 100% somente quando a ação mitigatória for de extrema relevância, não só mitigando o impacto, mas também solucionando ou melhorando uma condição adversa do município.

4.1.3 Metodologia para Identificação e Avaliação das Medidas

As medidas mitigadoras para os impactos identificados devem ser descritas no EIV e também avaliadas com base em seu percentual de mitigação. As medidas aqui propostas foram classificadas da seguinte forma:

Mitigadora: quando a ação resulta na redução dos efeitos do impacto negativo;

Potencializadora: quando a ação resulta no aumento dos efeitos do impacto positivo;

Compensatória: quando o dano não pode ser reparado integralmente in natura, fazendo-se necessária a compensação por meio de adoção de outras medidas, de cunho pecuniário a ser definida através do Cálculo do Valor de Compensação.

Estes dados devem ser apresentados em Matriz indicando os atributos, critérios e valores, assim com a mitigação e seu efeito sobre a magnitude do impacto.

4.1.3.1 Resumo de Mitigações

- **Possíveis conflitos de uso do solo / ruído**

A implantação de serviços com fluxo constante de pessoas pode gerar mais trânsito, estacionamento e movimento de veículos (“ruído urbano”), especialmente se há falta de infraestruturas adequadas no entorno imediato.

$$\text{Valor total} = (5,0 \times 5,0) + (4,9 \times 1,0) + (4,8 \times 1,0) + (4,7 \times 1,0) + (4,6 \times 1,0) + (4,5 \times 3,0).$$

$$\text{VT} = 25 + 4,9 + 4,8 + 4,7 + 4,6 + 13,5$$

$$\text{VT} = 57,5 \text{ (baixa 2)}$$

- **Custo e desigualdade de acesso**

Se o serviço for majoritariamente privado, pode criar barreiras para famílias de baixa renda, potencialmente acentuando desigualdades no acesso a cuidados especializados (em oposição ao SUS, por exemplo). Isso pode gerar tensão comunitária se não houver políticas de inclusão ou parcerias com sistemas públicos.

$$\text{Valor total} = (5,0 \times 5,0) + (4,9 \times 1,0) + (4,8 \times 1,0) + (4,7 \times 1,0) + (4,6 \times 1,0) + (4,5 \times 3,0).$$

$$\text{VT} = 25 + 4,9 + 4,8 + 4,7 + 4,6 + 13,5$$

$$\text{VT} = 57,5 \text{ (baixa 2)}$$

- **Estigma social e resistência**

Infelizmente, transtornos do neurodesenvolvimento ainda podem sofrer de falta de compreensão pública. A presença de uma clínica especializada pode, em algumas comunidades, desencadear receios ou estigma, exigindo esforços de educação e sensibilização da população para normalizar a diversidade neurológica.

$$\text{Valor total} = (5,0 \times 5,0) + (4,9 \times 1,0) + (4,8 \times 1,0) + (4,7 \times 1,0) + (4,6 \times 1,0) + (4,5 \times 3,0).$$

$$\text{VT} = 25 + 4,9 + 4,8 + 4,7 + 4,6 + 13,5$$

$$\text{VT} = 57,5 \text{ (baixa 2)}$$

- **Demanda por infraestrutura de apoio**

O aumento no fluxo de usuários pode exigir melhorias na infraestrutura pública — transporte, calçadas acessíveis, segurança viária, iluminação — que podem não estar previstas no curto prazo pelas administrações locais.

$$\text{Valor total} = (5,0 \times 5,0) + (4,9 \times 1,0) + (4,8 \times 1,0) + (4,7 \times 1,0) + (4,6 \times 1,0) + (4,5 \times 3,0).$$

$$\text{VT} = 25 + 4,9 + 4,8 + 4,7 + 4,6 + 13,5$$

$$\text{VT} = 57,5 \text{ (baixa 2)}$$

4.1.4 Índice de Magnitude do Impacto do Empreendimento

Após definir o valor de magnitude de cada um dos impactos avaliados é necessário definir o Índice de Magnitude do Impacto do Empreendimento.

O valor é obtido através da média dos impactos conforme a fórmula a seguir, considerando-se apenas os impactos negativos. O valor encontrado será enquadrado conforme a Tabela 3 e aí se tem a definição da Magnitude do Impacto do Empreendimento num intervalo de 1 a 4.

$$MI = \Sigma NI / NI$$

Onde:

MI = Média de impactos

ΣNI = Somatória do número de impactos

NI = Número de impactos

$$MI = 8 / 4$$

$$MI = 2$$

TABELA 5

Magnitude do impacto do empreendimento após aplicação das medidas mitigadoras, com base no intervalo de valoração

INTERVALO DA VALORAÇÃO	ÍNDICE DE MAGNITUDE	
Alta	99,53 - 132,70	4
Média	66,36 - 99,52	3
Baixa	33,18 - 66,35	2
Nula	0 - 33,17	1

5. METODOLOGIA DE CÁLCULO PARA A APLICAÇÃO DO VALOR DE COMPENSAÇÃO - VC

O Valor da Compensação - VC será calculado pelo produto do Grau de Impacto - GI com o Valor de INVESTIMENTO - VI, em CUB/SC, de acordo com a fórmula a seguir:

$$VC = VI \times GI$$

Legenda:

VC = Valor de Compensação;= **R\$ 562.810,39**

VI = Valor de investimento representado em CUB/SC referentes à construção da obra; = $177,27 \times 2.823,10 = \text{R\$ } 331.064,94$

GI = Grau de Impacto nos ecossistemas, podendo atingir percentual de 0,5 a 1,5%. = $1,7$

$$\text{VC} = 331.064,94 \times 1,7 = \text{R\$ } 562.810,39$$

O GI será obtido através da somatória do Impacto Sobre a Sustentabilidade - ISSU, Comprometimento da Infraestrutura da Vizinhança - CIV e Influência nos Ecossistemas Urbanos - IEU.

Onde:

5.1 GI: Grau de impacto

$$\text{GI} = \text{ISSU} + \text{CIV} + \text{IEU}$$

Legenda:

ISSU = Impacto sobre a Sustentabilidade; = $0,0$

CIV = Comprometimento da Infraestrutura da Vizinhança; = $1,0$

IEU = Influência nos Ecossistemas Urbanos; = $0,7$

$$\text{GI} = 0 + 1,0 + 0,7 = 1,7$$

5.1.1 ISSU: Impacto sobre a Sustentabilidade:

$$\text{ISSU} = \frac{\text{IM} \times \text{ISRN} (\text{IA} + \text{IT})}{320}$$

320

Legenda:

IM = Índice Magnitude; = 2

ISRN = Índice sobre os Recursos Naturais; = 0

IA = Índice Abrangência; = 2

IT = Índice Temporalidade. = 3

O ISSU tem como objetivo contabilizar os impactos do empreendimento diretamente sobre a Sustentabilidade na sua área de influência direta e indireta. Os impactos diretos sobre a Sustentabilidade que não se propagarem para além da área de influência direta e indireta não serão contabilizados para as áreas prioritárias.

$$\text{ISSU} = \frac{2 \times 0 (2+3)}{320} = 0,0$$

5.1.2 CIV: Comprometimento da Infraestrutura da Vizinhança:

$$\text{CIV} = \frac{\text{IM} \times \text{ICIV} \times \text{IT}}{160}$$

160

Legenda:

IM = Índice Magnitude; = **2**

ICIV = Comprometimento da Infraestrutura da Vizinhança; = **1**

IT = Índice Temporalidade = **3**

O CIV tem por objetivo contabilizar efeitos do empreendimento sobre a infraestrutura da vizinhança. Isto é observado fazendo o diagnóstico de qual o cenário atual da infraestrutura da vizinhança antes da instalação do empreendimento e a significância dos impactos frente às áreas afetadas.

$$\text{CIV} = \frac{2 \times 1 \times 3}{160} = 0,03755$$

5.1.3 IEU: Influência nos Ecossistemas Urbanos:

O IEU varia de 0,5 a 0,9%, avaliando a influência do empreendimento sobre o macrozoneamento urbano, de acordo com os valores da tabela 5.

$$\text{IEU} = 0,7\%$$

TABELA 6

Valores de IEU

VALOR	MACROZONEAMENTO
0,9%	Zona de Ambiente Construído Costa Brava - ZACI e Zonas de Ambiente Natural - ZAN
0,7%	Zonas de Ambiente Construído Consolidado - ZACC Zona de Ambiente Construído Secundário - ZACS Zona de Ambiente Construído da Estrada da Rainha - ZACER, Zona de Estruturação Especial - ZEE, Zona de Atividade Vocacionada - ZAV, Zona Especial Institucional - ZEI e Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS
0,5%	Zona de Ocupação Restrita - ZOR, Áreas Especiais de Interesse e do Patrimônio Histórico e Ambiental - AEIPH e Áreas Especiais de Interesse do Desenvolvimento e Qualificação do Turismo - Preservação do Espaço e Atividade - AEITUR

5. 2. Índices:

5.2.1 - Índice Magnitude (IM):

O Índice de Magnitude é obtido através do intervalo de valoração da qual trata a tabela 3 com resultados obtidos através da avaliação quali-quantitativa.

$$IM = 2$$

5.2.2 - Índice sobre os Recursos Naturais (ISRN):

O ISRN varia de 0 a 3, avaliando o estado da Sustentabilidade previamente à implantação do empreendimento.

$$ISRN = 0$$

TABELA 7

VALOR	ATRIBUTO
0	Causa pequeno impacto nos recursos naturais
1	Impacta os recursos naturais, mas o empreendimento é uma demanda reprimida no município
2	Impacta os recursos naturais e o empreendimento não é demanda reprimida no município
3	Impacta os recursos naturais, o empreendimento não é demanda reprimida no município e irá se localizar em área com biodiversidade pouco comprometida

5.2.3 - Índice Abrangência (IA):

O IA varia de 1 a 4, avaliando a extensão espacial de impactos negativos sobre a vizinhança imediata. $IA = 2$

TABELA 8

VALOR	ATRIBUTO
1	Impactos limitados a um raio de 0 a 1 km
2	Impactos limitados a um raio de 1 a 3 km
3	Impactos limitados a um raio de 3 a 5 km
4	Impactos que ultrapassem um raio de 5 km

5.2.4 - Índice Temporalidade (IT):

O IT varia de 1 a 4 e se refere à resiliência do espaço em que se insere o empreendimento. Avalia a persistência dos impactos negativos do empreendimento.

$$IT = 3$$

TABELA 9

VALOR	ATRIBUTO
1	Imediata - de 0 a 1 ano após a instalação do empreendimento
2	Curta - superior a 1 e até 3 anos após a instalação do empreendimento
3	Média - superior a 3 e até 5 anos após a instalação do empreendimento
4	Longa - superior a 5 após a instalação do empreendimento

5.2.5 - Índice Comprometimento de Infraestrutura da Vizinhança (ICIV):

O ICIV varia de 0 a 3, avaliando o comprometimento sobre a integridade de fração significativa espaço físico impactado pela implantação do empreendimento. Este índice leva em consideração a NR 9284/1986 na categoria infraestrutura.

ICIV = 1

TABELA 10

VALOR	ATRIBUTO
0	Infraestrutura da vizinhança não está comprometida (energia elétrica, água, ETE, drenagem, resíduos sólidos sistema viário) e empreendimento ou mitigações contribuem com melhoras nestes serviços.
1	Infraestrutura da vizinhança não está comprometida (energia elétrica, água, ETE, drenagem, resíduos sólidos sistema viário).
2	Infraestrutura da vizinhança está comprometida (energia elétrica, água, ETE, drenagem, resíduos sólidos sistema viário), porém empreendimento ou medidas mitigadoras podem melhorar.
3	Infraestrutura da vizinhança está comprometida (energia elétrica, água, ETE, drenagem, resíduos sólidos sistema viário) e o empreendimento não possui medidas mitigadoras efetivas.

5.3.ASPECTOS A SEREM CONSIDERADOS NO EIV

O EIV deve ser executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento incluindo a análise e avaliação de impactos dos aspectos indicados a seguir. Os aspectos indicados a seguir podem não estar previstos para o empreendimento ou local de implantação, desta forma, não há necessidade da avaliação de todos os impactos relacionados.

Da mesma forma, poderá ser necessário indicar aspectos que não foram aqui elencados e que podem ser desencadeados pela implantação ou operação do empreendimento. Os impactos devem ser considerados para fase de obra e de operação do empreendimento.

No entanto, para cada Deverão ser indicados no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, os impactos potenciais se houverem, bem como os seus planos de contingência quando necessários.

- I - adensamento populacional;
- II - equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização imobiliária;
- V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VIII - ruídos;
- IX - emissões atmosféricas;
- X - interferência na infraestrutura urbana;
- XI - interferências no ambiente natural;
- XII - geração de resíduos;

5.4. MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS

5.4.1. Programa de sensibilização comunitária

- Realização de palestras abertas à comunidade sobre neurodiversidade, inclusão e desenvolvimento infantil;
- Distribuição de material educativo simples (folders ou cartilhas).

5.4.2. Canal de comunicação com vizinhos

- Criação de um e-mail ou número de contato direto da clínica para demandas da vizinhança;
- Reunião anual de escuta comunitária.

5.4.3. Eventos de integração

- Participação da clínica em eventos do bairro (feiras, campanhas de saúde, semanas temáticas).

5.4.4. Plano de horários escalonados

- Agendamento de atendimentos evitando picos (entrada/saída escolar e horário comercial crítico).

5.4.5. Gestão de estacionamento

- Orientação aos usuários sobre uso adequado das vagas públicas.

5.4.6. Estímulo a meios alternativos

- Incentivo ao uso de transporte por aplicativo, caronas e transporte público;
- Bicicletário, se viável.

5.4.7. Plano de monitoramento contínuo

- Registro de reclamações, sugestões e ocorrências;

5.4.8. Relatório anual simplificado

- Documento interno ou público com ações realizadas e resultados.

5.4.9. Revisão periódica do plano

- Atualização das medidas conforme crescimento da clínica.

6. CONCLUSÃO

Uma clínica de atendimento e cuidado de crianças com transtornos do neurodesenvolvimento na Rua Islândia – Das Nações tem potencial para gerar benefícios sociais e de saúde relevantes, promovendo desenvolvimento infantil, suporte às famílias e integração de redes de cuidado. Entretanto, a maximização desses impactos positivos depende de políticas de inclusão acessíveis, articulação com serviços públicos (como SUS e educação municipal) e estratégias de engajamento comunitário para minimizar potenciais efeitos negativos.

7. REFERÊNCIAS LEGAIS

- Lei Complementar Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade;
- Lei Complementar Municipal nº 24/2018 – Estudo de Impacto de Vizinhança;
- Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Balneário Camboriú;
- Código de Obras e Código de Posturas Municipais;
- Normas de acessibilidade da ABNT – NBR 9050.

Leis municipais, estatuto da cidade e normas técnicas.



Documento assinado digitalmente
JACKSON FILIPE DE ABREU
Data: 25/03/2026 00:59:48-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

JACKSON FILIPE DE ABREU

ENGENHEIRO CIVIL

Crea/SC 162370-0

Responsável Técnico

Adilson Luiz Bernardino

Responsável imóvel

CPF:584.177.79-25

Balneário Cambóriu/SC, 25/03/2026