

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

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	3
2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	3
3. DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE VIZINHANÇA	4
4. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS	7
5. MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS.....	8
6. CONCLUSÃO	9
7. REFERÊNCIAS LEGAIS	10
8. ANEXOS.....	11

1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

TOP CLINICA - CLINICA MEDICA LTDA, CNPJ: 29.983.942/0002-08, localizada na RUA ISLANDIA 220 - DAS NAÇÕES, BALNEARIO CAMBORIU - SANTA CATARINA CEP: 88.338-275.

CADASTRO IMOBILIARIO	AREA UTILIZADA m ²	E-MAIL	NATUREZA JURÍDICA
19091	359,00	contato@emaccontabilidade.com.br	Sociedade
SÓCIOS / RESPONSÁVEL (CPF/CNPJ)			
584.177.709-25	ADILSON LUIZ BERNARDINO		

OUTROS DADOS

Telefone para contato: (47)9260-5300

ENQUADRAMENTO DA EMPRESA (ME/EPP/NORMAL).: ME

DESCRIÇÃO DO OBJETO SOCIAL

ATIVIDADE MÉDICA AMBULATORIAL RESTRITA A CONSULTAS.

Código Tipo	Descrição
-------------	-----------

8630503	Principal ATIVIDADE MÉDICA AMBULATORIAL RESTRITA A CONSULTAS
---------	--

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.

3. DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE VIZINHANÇA

3.1 Localização e caracterização física

- **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.

3.2. Caracterização social

- O bairro **Nações** é uma área de Balneário Camboriú **populada por residentes permanentes**, sem grande sazonalidade turística diretamente na rua, mas inserida em um contexto de cidade fortemente influenciada pelo turismo e migração interna.
- **Perfil socioeconômico:** Balneário Camboriú como um todo atrai moradores de classe média e média-alta, com mercado imobiliário valorizado e forte presença de moradores que buscam qualidade de vida urbana integrada ao ambiente praiano.
- O bairro apresenta tendência de **diversidade social moderada**, estando próximo de áreas centrais e comerciais, com serviços e oportunidades de emprego, o que costuma atrair profissionais e famílias.

- A dinâmica social é influenciada pela economia urbana, comércio e serviços que atendem tanto moradores quanto visitantes, sobretudo em períodos de alta temporada.

3.3. Caracterização urbana

- Rua Islândia está dentro de um **contexto urbano de densidade moderada a alta**, com prédios residenciais e proximidade de comércio local e serviços.
- A urbanização do bairro Nações segue a tendência de Balneário Camboriú de **crescimento vertical, intenso uso residencial e presença de infraestrutura típica de cidade litorânea moderna**.
- O entorno possui vias de maior fluxo, serviços comerciais, bancos, mercados e outros equipamentos urbanos em uma distância caminhável ou de bicicleta. A proximidade com avenidas importantes cria maior conectividade ao restante da cidade.

3.4. Estrutura urbana do município

- **Balneário Camboriú** é um dos municípios com maior densidade urbana de Santa Catarina, com forte crescimento residencial, serviços e comércio urbano integrados ao ambiente costeiro. O setor imobiliário é dinâmico e valorizado, com grande número de edifícios verticalizados, em muitos casos associados à moradia permanente e ao investimento imobiliário.

3.5. Mobilidade e acessibilidade

- 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.

3.6 Linhas do transporte coletivo municipal (BC Bus)

- 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.

3.7. Análise integrada (síntese)

✓ Aspectos positivos

- **Contexto residencial consolidado**, com boa infraestrutura urbana e proximidade de serviços.
- A rua está **bem integrada à malha urbana**, com acesso a vias públicas, transporte público e opções de comércio nos bairros vizinhos.
- O bairro está inserido em um **cenário urbano dinâmico**, com forte economia local e atrativos para moradores permanentes.

⚠ Pontos de atenção

- A mobilidade urbana, embora em desenvolvimento, ainda pode apresentar **desafios de congestionamento e baixa participação do transporte coletivo** em momentos de pico, como em outras áreas da cidade.

- A valorização imobiliária elevada pode limitar o acesso habitacional para algumas faixas de renda, caracterizando um padrão urbano mais exclusivo em determinadas áreas residenciais.

4. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

4.1. Impactos Positivos

- **Melhor acesso a serviços especializados**

Ter um serviço local reduz deslocamentos longos e custos para famílias (especialmente as que dependem de transporte público), aumentando a acessibilidade ao diagnóstico e tratamento precoces — algo decisivo para resultados mais favoráveis no desenvolvimento da criança.

- **Estímulo ao desenvolvimento integral**

Clínicas desse tipo oferecem intervenções que podem melhorar habilidades cognitivas, sociais, emocionais e motoras, o que pode **reduzir déficits de desenvolvimento e melhorar a inclusão escolar/social da criança**.

- **Apoio e educação para as famílias**

Famílias tendem a ter suporte emocional, informação sobre estratégias de cuidado em casa e melhores condições para lidar com os desafios diários, o que fortalece laços familiares e reduz estresse associado ao cuidado com crianças com necessidades especiais.

- **Formação e qualificação profissional local**

A presença de um serviço especializado pode gerar **oportunidades de emprego** para terapeutas, psicólogos e outros profissionais, além de fomentar parcerias com instituições de ensino/saúde para formação continuada.

- **Fortalecimento da rede de cuidados**

Essas clínicas podem atuar integradas com escolas, unidades básicas de saúde e assistência social, contribuindo para um **cuidado mais articulado e contínuo** — fortalecendo a atenção primária e a rede de suporte à criança

4.2. Impactos Negativos

- **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.

- **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.

- **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.

- **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.

4.3 Resumo — Visão Geral

Aspectos	Impactos Positivos	Impactos Negativos
Social	inclusão, suporte familiar, desenvolvimento infantil	possível estigma, desigualdade sem política pública
Econômico	geração de empregos, atração de serviços complementares	custo de tratamento e desigualdade de acesso
Urbano/ Ambiental	revitalização da área, maior circulação	tráfego, necessidade de melhorias urbanas

5. MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS

5.1. Programa de sensibilização comunitária

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

5.2. 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.

5.3. Eventos de integração

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

5.4. Plano de horários escalonados

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

5.5. Gestão de estacionamento

- Orientação aos usuários sobre uso adequado das vagas públicas.

5.6. Estímulo a meios alternativos

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

5.7. Plano de monitoramento contínuo

- Registro de reclamações, sugestões e ocorrências;

5.8. Relatório anual simplificado

- Documento interno ou público com ações realizadas e resultados.

5.9. 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: 11/02/2026 14:52:20-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

JACKSON FILIPE DE ABREU
ENGENHEIRO CIVIL
Crea/SC 162370-0
Responsável Técnico

Documento assinado digitalmente
 **JOICE DE MELO**
Data: 11/02/2026 15:06:42-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Adilson Luiz Bernardino
Responsável imóvel
CPF:584.177.79-25

Balneário Cambóriu/SC, 11/02/2026

8. ANEXOS



