

EIV

LEI COMPLEMENTAR Nº 017/2023

Ao Departamento de Urbanismo e Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Requerente:

CONSTRUTORA E INCORPORADORA JL MASSARO LTDA
MASSARO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

Assunto:

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV/RIV

(a) Caracterização do empreendimento, atividade e da respectiva área

Solicita CONSTRUÇÃO, firmado em nome de CONSTRUTORA E INCORPORADORA JL MASSARO LTDA E MASSARO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, trata-se da solicitação para construção de habitação coletiva de 12 pavimentos mais ático, com dimensão de 6.187,11 m² localizada em

PLANTA	QUADRA	LOTE	AREA(m2)
GERAL	74	2A	950,00

(b) Legislação aplicável

O EIV/RIV apresentado está em conformidade com a Lei Complementar nº 017/2023, que dispõe sobre a Institucionalização dos Instrumentos Urbanísticos de Guaratuba e dá outras providências, regida pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10257/2001), Plano de Mobilidade Urbana e pelas demais leis do Plano Diretor do Município de Guaratuba (Lei nº 2020/2023), e contempla os efeitos de implantação do empreendimento em pauta.

(b) Impactos Ambientais Previstos e Medidas Mitigadoras e Compensatórias:

O empreendimento em tela, atende aos parâmetros urbanísticos do zoneamento onde está implantado.

MATRIZ DE MEDIDAS COMPENSATÓRIAS – PARAMETROS URBANISTICOS			
PARAMETRO	ZONEAMENTO	PROJETO	STATUS
TAXA DE PERMEABILIDADE	25%	25%	Medida compensatória, uso da caixa de retenção de água pluvial afim de atingir a quantidade necessária por legislação
TAXA DE OCUPAÇÃO	75%- 712,50 m2	69,67%- 661,86 m2	Adequado ao Zoneamento
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	BASICO – 3,0 MAXIMO – 5,0	4,54	Medida Compensatória, recolhimento de Outorga Onerosa
USO	RESIDENCIAL COMERCIAL HABITAÇÃO COLETIVA	RESIDENCIAL HABITAÇÃO COLETIVA	Adequado ao uso. Medida Compensatória, implantação de calçadas acessíveis conforme padrão PMG
PAVIMENTOS	12+ATICO	12+ATICO	Adequado ao zoneamento
VAGAS DE GARAGEM	No mínimo uma vaga para cada unidade Habitacional	22 unidades 28 vagas	Adequado ao zoneamento

(d) Programas de Monitoramento dos Impactos e das Medidas Mitigadoras

Os itens a seguir foram elaborados de maneira a permitir a avaliação dos impactos benéficos e dos adversos que o empreendimento e seu uso venham a causar na sua vizinhança conforme apontados no Art. 3º da referida lei, onde o Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV. Seguem a descrição de cada item:

I - Adensamento populacional:

UNIDADES	DORMITÓRIO	POPULAÇÃO	QUANTIDADE	TOTAL(pessoas)
TIPO 1	3	2 pessoas/dorm	1	6
TIPO 2	3	2 pessoas/dorm	1	6
TIPO 3	3	2 pessoas/dorm	18	108
DUPLEX 1	5	2 pessoas/dorm	2	20
TOTAL			22 UNIDADES	140 pessoas

****PREVISTO 2 pessoas por dormitório conforme Norma Técnica para cálculo populacional do CORPO DE BOMBEIROS/PR.**

Estando localizada na ZR3 os aspectos relacionados ao USO e o adensamento populacional apresentados não irão interferir ou causar transtornos diretos a vizinhança. Para a movimentação das pessoas no entorno, é previsto a implantação de novas calçadas.

IMPACTO- ADENSAMENTO	MEDIDAS METIGATÓRIAS
Fluxo de entrada e saída de veículos	Uso de avisadores SONORO VISUAIS na área de entrada e saída de veículos
Fluxo de Pedestres	Adoção de calçadas acessíveis conforme Plano de Mobilidade Urbana

PASSEIO EXISTENTE NO LOTE



ENTORNO IMEDIATO RUA IRATI

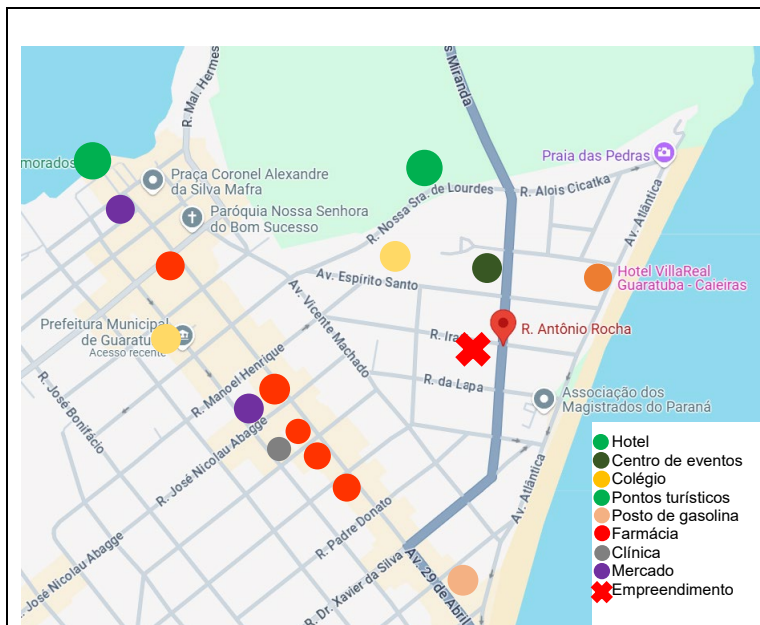


- Na via onde a edificação será implantação não foi encontrada bocas de lobo e bueiros, sendo encontrados apenas as vias do entorno.

PAVIMENTAÇÃO, DRENAGEM URBANA E ENTORNO DO EMPREENDIMENTO ESTUDADO

II - Equipamentos urbanos, comunitários e infraestrutura:

Com relação a infraestrutura, o empreendedor seguirá as normativas de ampliação e capacidade de fornecimento das redes de água, esgoto, energia e sistema de drenagem, assumindo a responsabilidade de estar com toda a infraestrutura adequada para atender o empreendimento antes da entrega da obra de acordo com o planejamento baseado nas leis vigentes sobre o tema. A seguir e anexo a este processo são apresentadas as cartas de anuência encaminhadas a COPEL e SANEPAR.








0 local conta com:

- RUA COM CALÇAMENTO SEXTAVADO E ASFALTO
- REDE ELETRICA IMPLANTADA
- REDE DE ESGOTO IMPLANTADA
- REDE DE ABASTECIMENTO
- COLETA DE RESIDUOS
- PONTO DE ÔNIBUS
- PRÓXIMO A PRAIA
- ESCOLAS E MERCADOS

5

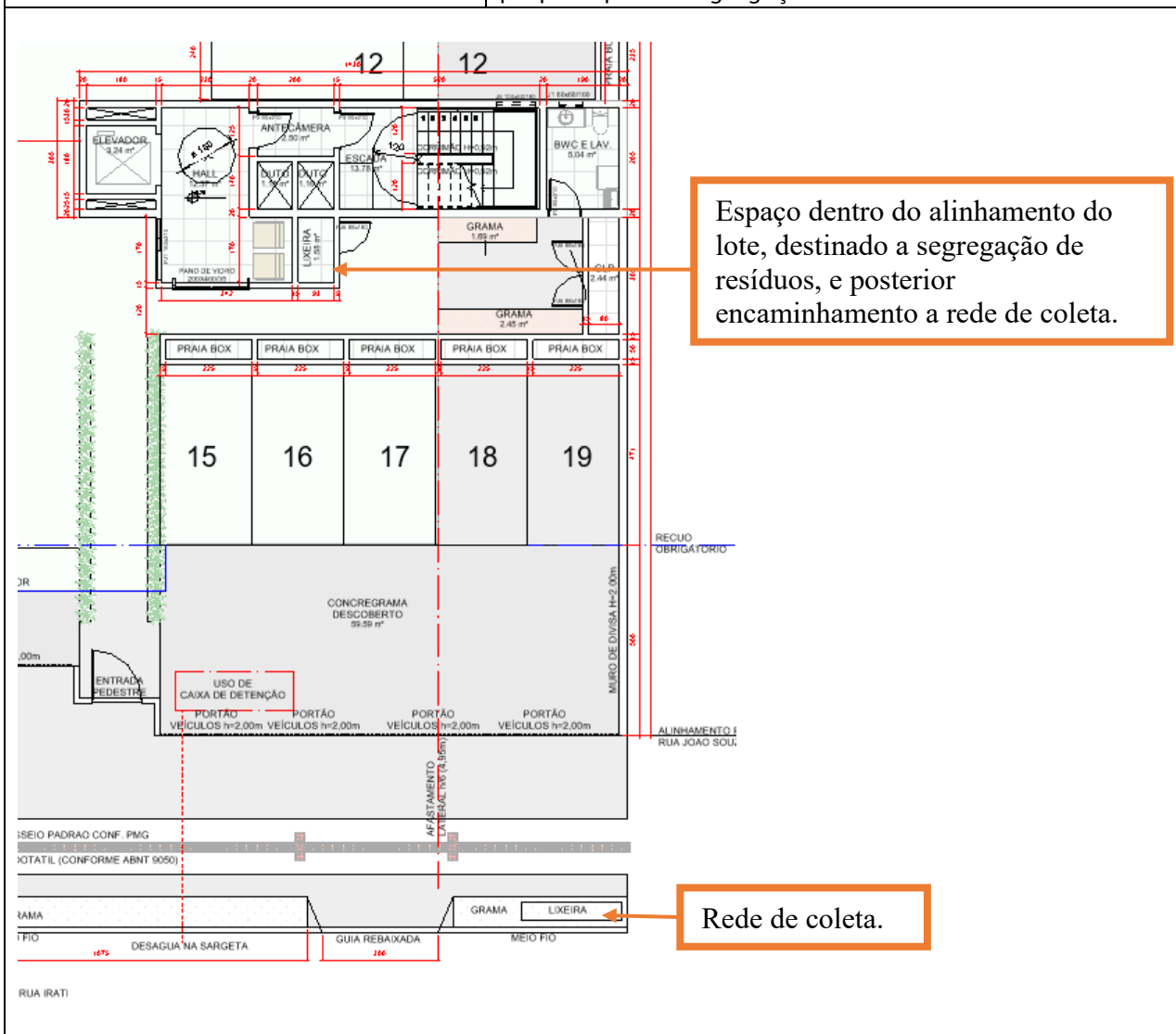
CONCESSIONARIAS

SANEPAR		SANEPAR		COPEL										
 		 												
CARTA RESPOSTA À ANÁLISE DE ATENDIMENTO COM ABASTECIMENTO DE ÁGUA E COLETA DE ESGOTO														
Matinhos, 22 de setembro de 2025.														
À CONSTRUTORA E INCORPORADORA J. L. MASSARO LTDA Proprietária		Salientamos que todas as informações necessárias para aprovação do PHS constam no Manual de Projetos Hidrossanitários, disponível no site www.sanepar.com.br , no link Projeto Hidrossanitário. Sendo também necessária a apresentação de cópia atualizada da matrícula do registro de imóvel da área do empreendimento em nome do requerente.		Protocolo: 01.2025.1173401866 Curitiba, 19 de Agosto de 2025.										
LUCRENCIO NORMAN DE LARA Resp. Técnico		Esta Carta é válida por um período máximo de um ano, contado a partir da data da sua emissão. Após esse período, caso não se dê andamento ao mesmo, esse processo será arquivado e será necessário dar abertura a um novo processo.		RUAA CONSTRUTORA E INCORPORADORA J. L. MASSARO LTDA RUA IPRA TI 388, - CEP:										
Prezado(s),		Colocamo-nos a vossa disposição para demais informações que se fizerem necessárias.		VIABILIDADE TÉCNICA/OPERACIONAL PARA IMPLANTAÇÃO DE REDE DE ENERGIA ELÉTRICA DA COPEL										
Em resposta a vossa solicitação, protocolada sob o número		Atenciosamente,		Em atendimento à sua solicitação, comunicamos que há viabilidade técnica/operacional para implantação de energia elétrica no empreendimento abaixo identificado:										
24.74.618-428, referente ao abastecimento de água e esgotamento sanitário visando atender o futuro empreendimento residencial, tipo condomínio vertical, contendo 22 apartamentos, com 13 pavimentos, localizado R. Itati, 338, quadra T4, lote 2A, bairro Centro, município de Guaratuba, tendo a informar:		<u>atendimento@sanepar.com.br</u> Eng. Pedro Paulo Pereira Junior Desenvolvimento Operacional Gerência Regional do Litoral – GR/L-SANEPAR		<table border="1"><thead><tr><th>Empreendimento</th><th>HABITAÇÃO COLETIVA</th><th>Ofício:</th></tr></thead><tbody><tr><td>Local</td><td>Rua Itati, 338, Centro</td><td></td></tr><tr><td>Município</td><td>GUARATUBA</td><td>Unidades: 22</td></tr></tbody></table>		Empreendimento	HABITAÇÃO COLETIVA	Ofício:	Local	Rua Itati, 338, Centro		Município	GUARATUBA	Unidades: 22
Empreendimento	HABITAÇÃO COLETIVA	Ofício:												
Local	Rua Itati, 338, Centro													
Município	GUARATUBA	Unidades: 22												
• ÁGUA				Informamos, ainda, que para a determinação do custo da obra e de seu prazo de execução é necessária a apresentação do projeto definitivo do empreendimento, devidamente aprovado por órgão competente.										
Há possibilidade de atendimento sem necessidade de implantação de rede de distribuição de água. Existe rede em diâmetro DN 50 mm implantada no passado em frente ao empreendimento.				Poderá, ainda, optar pela contratação particular de empreiteira habilitada no cadastro da COPEL para a elaboração do projeto e execução da obra, cuja relação está disponível no site www.copel.com , através do caminho: O que procura? / Fornecedores e parceiros / 13 Construção de redes por terceiros - particular.										
• ESGOTO				Atenciosamente,										
Há possibilidade de atendimento, existe rede coletora de esgoto com o diâmetro DN 150 mm, em frente ao empreendimento.				Aprovado Eletronicamente MARCELO DE OLIVEIRA LEMOS VEPCTA - DV EXEC PROJET REDES CURITIBA										
O empreendimento poderá ser atendido através de ligação condomínial, havendo necessidade de apresentação Projeto Hidrossanitário – PHS para aprovação.				Recebido em ____/____/____										
A SANEPAR se reserva o direito de fornecer a pressão mínima exigida na rede de distribuição de água conforme determinação da norma técnica brasileira e compatível com as condições técnicas da rede já existente.														

O empreendimento atende as normativas quanto a DRENAGEM URBANA.

PARAMETROS	ZONEAMENTO	PROJETO
Taxa de Permeabilidade	25%	91,36m ² 146,14m ² - caixa de retenção

IMPACTO- INFRA ESTRUTURA E DRENAGEM	MEDIDAS MITIGATÓRIAS
ÁGUA E ESGOTO	Não há
DRENAGEM	Quantidade de área permeável pedida no zoneamento
ENERGIA	Adoção de Melhoria de rede, com transformador próprio para atender a edificação.
DISPOSIÇÃO DE RESIDUOS SÓLIDOS	Adoção dentro do alinhamento do lote de lixeiras próprias para a segregação dos resíduos.



III - Uso e ocupação do solo: Na zona urbana, o empreendimento está inserido na Zona Residencial 3 – ZR3.

Zona Residencial 3 - ZR3	
Opção IV – para lote mínimo de 20m de testada x 900m ² de área total	
Usos permitidos: Habitação Coletiva.	Usos permissíveis (Anuência do CMUMA): -
Coeficiente de aproveitamento básico = 3,0	Coeficiente de aproveitamento máximo = 5,0
Taxa de permeabilidade	25% A taxa de permeabilidade poderá ser reduzida em 5% com a instalação de reservatórios de reaproveitamento de água da chuva e/ou implantação de reservatório de detenção, sendo obrigatório para a emissão da Certidão de Conclusão de Obra. Nas demais zonas, a taxa de permeabilidade mínima deve ser respeitada, sem possibilidade de flexibilização deste parâmetro.
Quantidade de pavimentos	12
Recuo frontal	5,0m. Nos lotes de esquina, considera-se que o lote possui duas ou três testadas, estas testadas devem seguir o recuo frontal determinado pela zona e/ou setor na qual que se insere.
Afastamento das divisas	Com aberturas = 1,5m. Quando não houver aberturas as paredes encostadas nas divisas deverão ter 20,0cm. 4º pavimento e demais = H/6. Em prédio escalonados, ainda assim o afastamento mínimo das divisas deve seguir o h/6. Onde o “h” é a altura da edificação a contar do último pavimento de garagem sendo esses limitados a 2.
Taxa de ocupação	75%

PARAMETROS	ZONEAMENTO Usos permitidos:	PROJETO
USO	Habitação Unifamiliar; Habitação Unifamiliar em Série; Habitação Coletiva; Habitação Transitória 1 e 2; Comércio e Serviço Vicinal; Comércio e Serviço de Bairro; Comércio e Serviço Setorial; Comunitário 1 e 2.	Habitação Coletiva;

1

PAVIMENTOS

12 PAVIMENTOS
1 MEZANINO
1 ATICO

2

TAXA DE OCUPAÇÃO

75%

3

COEF. APROVEITAMENTO

4,54

4

COEF. APROVEITAMENTO BASICO

3+2(ODC)

5

AFASTAMENTOS

H/6 = 4,95m

6

RECUOS FRONTAL

5,00

7

AREA COMPUTAVEL

4319,82 m²

8

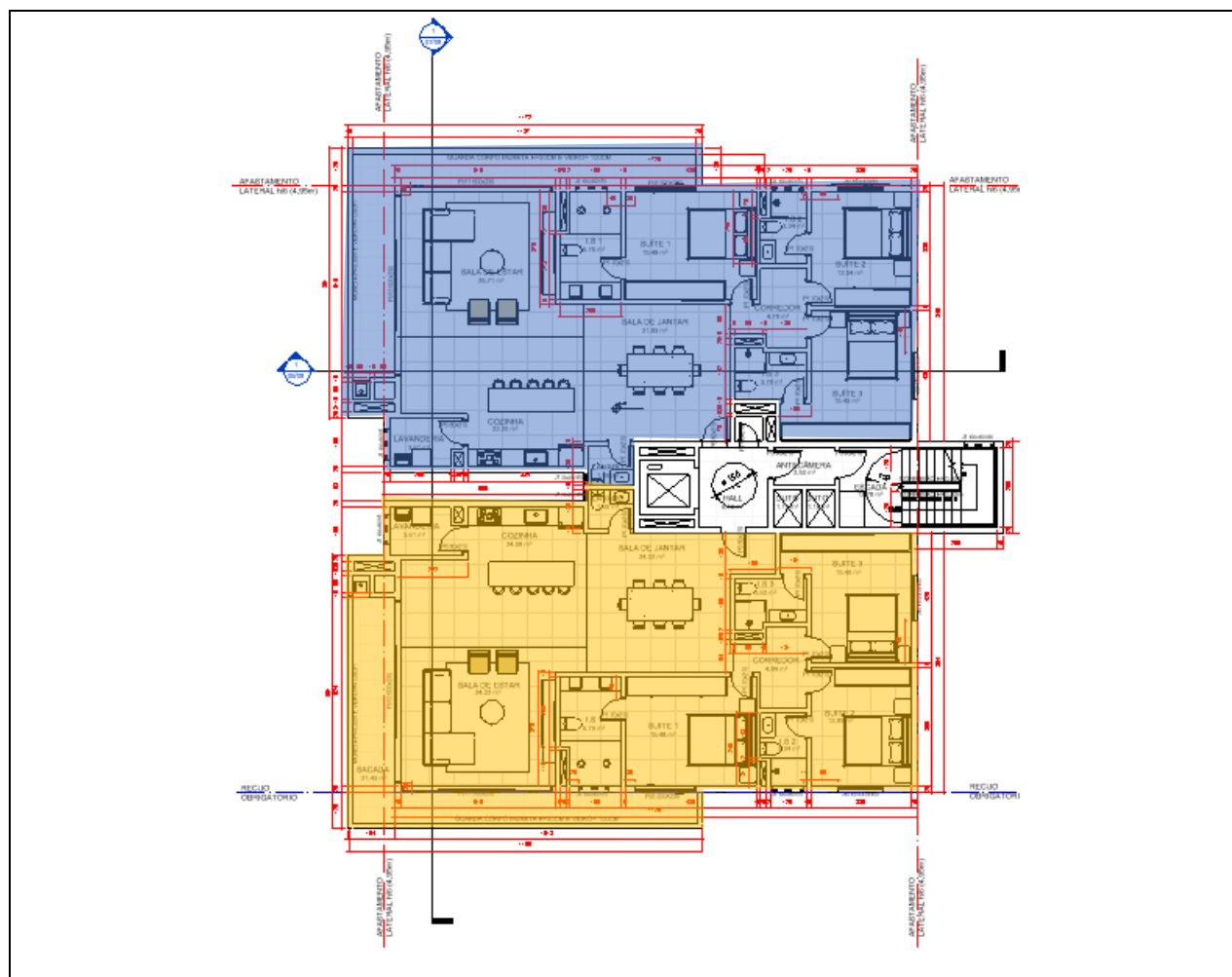
AREA CONSTRUIDA

6187,11 m²

IV - Valorização imobiliária: A área onde será implantado o empreendimento faz parte da região urbana central em ZR3, ou seja, por si só, já se encontra em área de valorização imobiliária pelo tipo de verticalização proposto para a zona, sendo assim, há uma provável valorização dos imóveis do entorno.

Afim de realizar possíveis cálculos de taxas e outorgas utiliza-se para a caracterização monetária da edificação a classificação conforme projetos padrão ABNT NBR 12721/2006, que mais se assemelha a edificação está descrita no quadro abaixo, levando-se em consideração a maior quantidade de unidades representativas, a área computável da edificação, bem como o número de unidades por andar e a quantidade de pavimentos, entende-se por uma edificação R8-N cujo valor do m2 pode ser aferido utilizando-se o CUB/m2.

Sigla	Nome e Descrição	Dormitórios	Área Real (m²)	Área Equivalente (m²)
R8-N	Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e oito pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suíte, sala estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda.	3	5.998,73	4.135,22

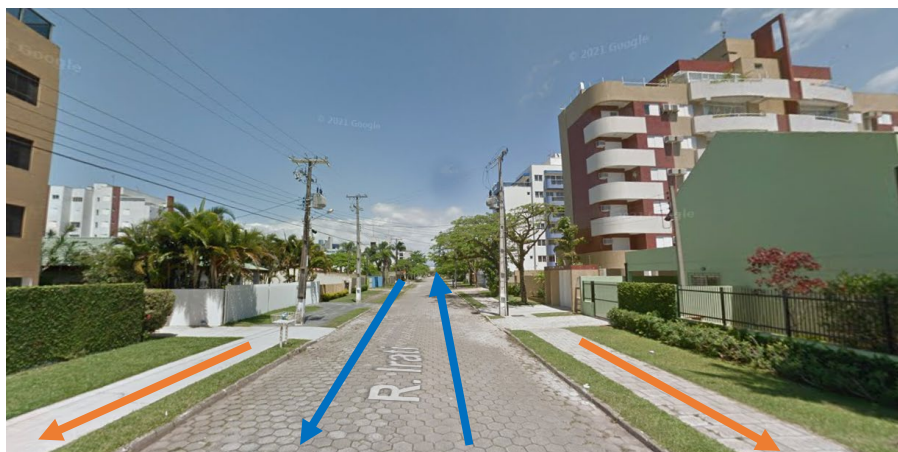


V - Geração de tráfego e demanda por transporte público: O empreendimento está de frente para via local, circundado por vias arteriais e vias de comércio.

A geração de tráfego após a construção da edificação não criará impactos no local. O zoneamento já prevê a verticalização da região e considera adequada a infraestrutura, com eventuais melhorias conforme projetos estipulados pelo poder público, além de já possuir prédios na região.

IMPACTO	MEDIDAS METIGATÓRIAS
GERAÇÃO DE TRÁFEGO	PÓS-OBRA – Não há
	DURANTE OBRA – Prever horários para carga e descarga de materiais Prever sinalização das vias durante carga e descarga Prever Limpeza das vias
TRANSPORTE PÚBLICO	Não há

VIA DE ACESSO PRINCIPAL



RUA IRATI



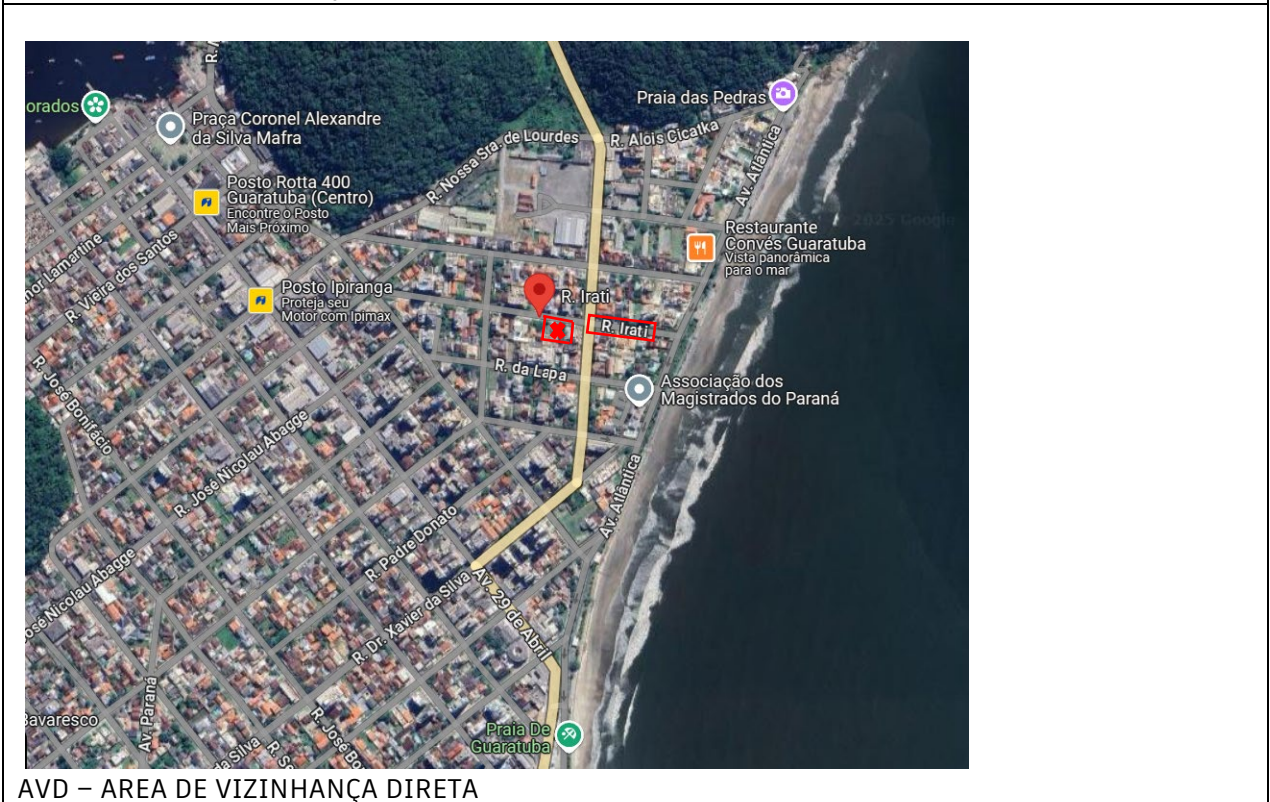
CALÇADA EXISTENTE



VIA LOCAL



AVI- AREA DE VIZINHANÇA INDIRETA



VI - Ventilação e iluminação:

ZONEAMENTO	VENTILAÇÃO	ILUMINAÇÃO	PORTE
ZR3	Sem interferências significantes	Sem interferências significantes	Compatível com o Zoneamento



Solstício de verão – 9:00hs



Solstício de verão – 16:00hs



Solstício de inverno – 9:00 hs



Solstício de inverno – 16:00hs

ENTORNO AVD



12

RUA IRATI



VII – Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural: A execução do empreendimento não destoa do entorno, possuindo a mesma característica de uso da maioria das edificações existentes. Não atinge edificações de caráter cultural, e não modifica o terreno provocando escavações para criação de subsolos.

VIII - Nível de ruídos: A nova edificação se compromete a atender a NBR- 10.151, quanto ao limite de emissão de ruído. Durante o período de construção, a emissão de ruídos está planejada para os seguintes limites:

EMIÇÃO DE RUÍDO MÉDIO	HORARIO	DIAS
115 db	7:30 as 17:30 hs	Segunda a sexta-feira
85 db	8:00 as 12:00 hs	Sábado

IX - Qualidade do ar: O empreendimento a ser implantado tem seu uso principal de caráter residencial, possuindo apenas uma sala comercial. Os dutos de churrasqueiras previstas na edificação atendem a legislação urbanística do município, não projetando fumaça em edificações no entorno próximo.

Durante a Construção, material pulverulento proveniente do uso e preparo de argamassas, é previsto. O canteiro de obras manterá rotina de limpeza, mantendo áreas de projeções de poeira molhados.

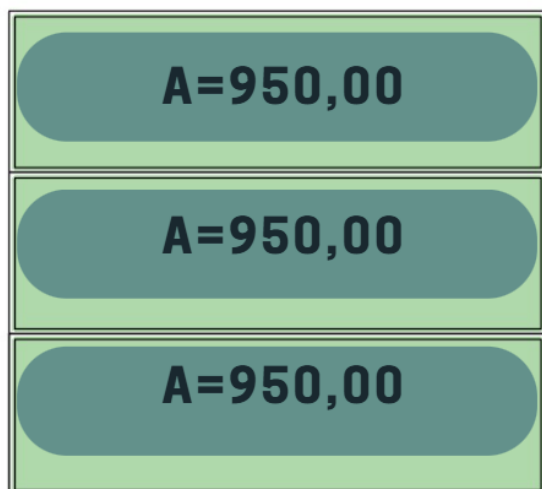
X - Vegetação e arborização urbana: Área urbanizada sem existência de árvores nativas no lote. O empreendimento não causará nenhuma alteração no local. Previsto para a edificação implantação dentro do alinhamento do lote de vegetação tropical paisagística de pequeno porte.

XI - Capacidade da infraestrutura de saneamento Foram apresentadas as cartas das concessionárias. Não sendo necessário no local a ampliação da rede de esgoto nem da rede de água. Medidas propostas em projeto hidrossanitário específico a será apresentado a SANEPAR, PHS- projeto hidrossanitário, fazendo parte da rotina de projetos complementares, para construção da edificação.

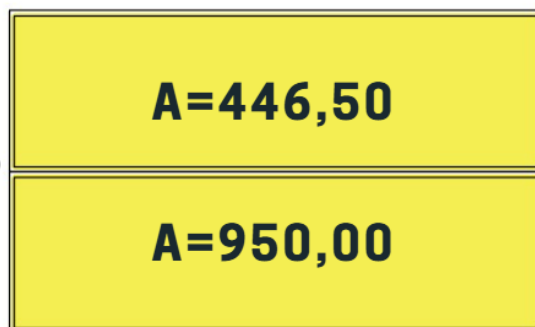
XII- OUTORGA ONEROSA

OUTORGA ONEROSA

C.A BASICO = 3



C.A OUTORGA = 1,47



(e) PLANO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL.

CARACTERIZAÇÃO E QUANTIFICAÇÃO DE RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL - RCC		
CARACTERIZAÇÃO		QUANTIDADE DE RESÍDUOS (m ³)
CLASSE	TIPO	TOTAL
Classe A	Solo/terra (Volume solto)	39,28
	Componentes cerâmicos e argamassa	5,5
	Pré-moldado em concreto	
	Material asfáltico	
	Outros (especificar):	
	TOTAL Classe A	44,78
Classe B	Plásticos	0,3
	Papel/papelão	0,5
	Metais	0,3
	Vidros	
	Madeiras	12
	Gesso	1,5
	Outros (especificar):	
	TOTAL Classe B	14,6
Classe C	Outros (especificar):	
	TOTAL Classe C	
Classe D	Tintas	0,2
	Solventes	
	Óleos	
	Materiais utilizados na pintura	0,5
	Materiais com amianto	
	Outros (especificar):	
	TOTAL Classe D	0,7
TOTAL (A + B + C + D)		60,08

É de responsabilidade do empreendedor, como gerador, a correta segregação de Resíduos da Construção Civil (RCC), destinando-os para áreas licenciadas de transbordo, beneficiamento e de destinação final ambientalmente adequadas, compatível com as atividades permitidas nas licenças ambientais.

É de responsabilidade observar que é vedada a disposição de resíduos de construção civil em áreas não licenciadas, aterros domiciliares, áreas de bota-fora, encostas, corpos d'água, lotes vazios e áreas protegidas por lei, ficando sujeitos às penalidades legais do município.

Os valores acima em m³ são de previsão, os valores corretos finais deverão ser apresentados a SMMA de Guaratuba junto com o Certificado de Destino Final dos Resíduos, para conferência afim de se obter a certidão de conclusão de obras.

(e) Conclusão

Medidas Mitigatórias

ASPECTOS		MEDIDAS MITIGADORAS	PRAZO
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO		NÃO HÁ	
ADENSAMENTO POPULACIONAL		NÃO HÁ	
ÁREAS DE INTERESSE HISTÓRICO		NÃO HÁ	
EQUIPAMENTOS URBANOS		Quando a infraestrutura disponível se mostrar sobrecarregada providenciar adequações junto a Concessionárias	Conforme necessidade
EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS		NÃO HÁ	
SISTEMA VIÁRIO	Geração de Tráfego	Sinalizado para orientação de estacionamento Calçadas Podo tátil.	Conforme prazo estipulado pela prefeitura (acessibilidade)
	Carga/descarga	NÃO HÁ	
	Embarque e Desembarque	NÃO HÁ	
	Estacionamento	NÃO HÁ	
	Acessibilidade	Adequar-se quanto aos critérios mínimos estabelecidos nas NBR's	Conforme prazo estipulado pela prefeitura (acessibilidade)
ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO		NÃO HÁ	
POLUIÇÃO SONORA		NÃO HÁ	
POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA		Durante a construção poderá existir poeira inerente do processo construtivo. Manter molhadas ou úmidas as áreas de corte afim de evitar propagação de partículas	Sempre (avisos verbais)
SOCIOECONOMICO		NÃO HÁ	

Medidas Potencializadoras.

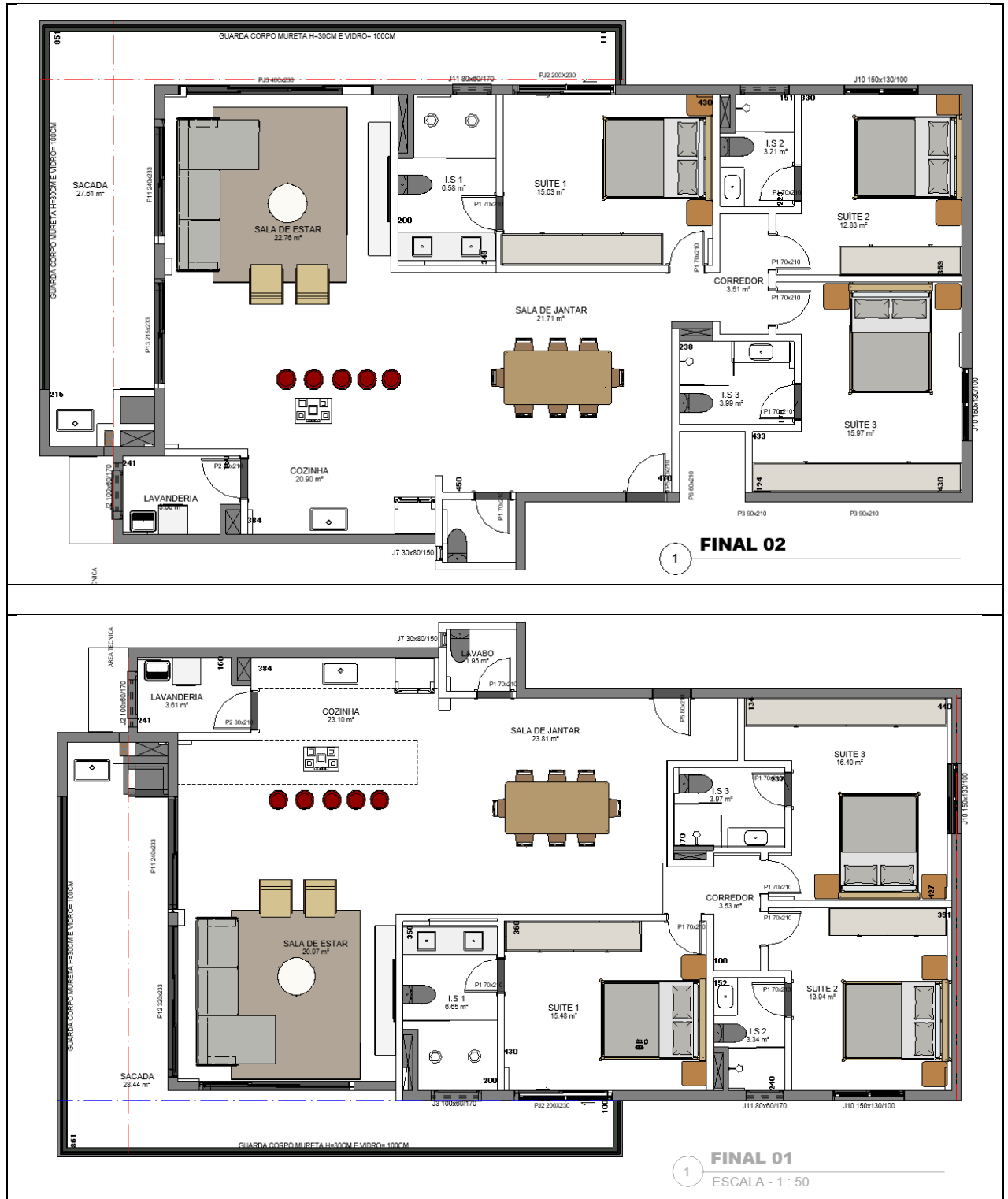
As Medidas a seguir são de caráter sugestivo ao poder público municipal para maximizar os efeitos positivos da implantação de novas edificações na cidade.

1 CONCESSIONARIA DE SANEAMENTO E ÁGUA	Realizar vistoria e levantamento na A.V.I orientando os imóveis vizinhos a interligarem-se na rede de saneamento existente.
2 CONCESSIONARIA DE ENERGIA E COMUNICAÇÃO	Incentivar a ligação de energia e cabeamentos subterrâneos, criando aspecto aéreo visual menos poluído e organizado.
3 PREFEITURA MUNICIPAL - Obras Publicas	Realizar rotineiramente a manutenção da rede de drenagem nas vias. Manutenção das placas de sinalização de trânsito no entorno. Fazer pintura de estacionamento permitido nas vias do entorno.
4 PREFEITURA MUNICIPAL - SMMA	Implantar arborização nativa, nas áreas de passeio da AVI. Manter coleta de resíduos seletivos, criando um sistema em parceria junto as administradoras de condomínio da cidade, para que identifique através do uso de sacos com cores padronizadas, os resíduos recicláveis dos resíduos domésticos não recicláveis. Implantar na região selos verdes municipais, indicadores de edificação amiga do meio ambiente, fornecendo incentivos, para quem possua sistemas com usos racionais de água, uso racional de energia, separação de resíduos e manutenção de calçadas.

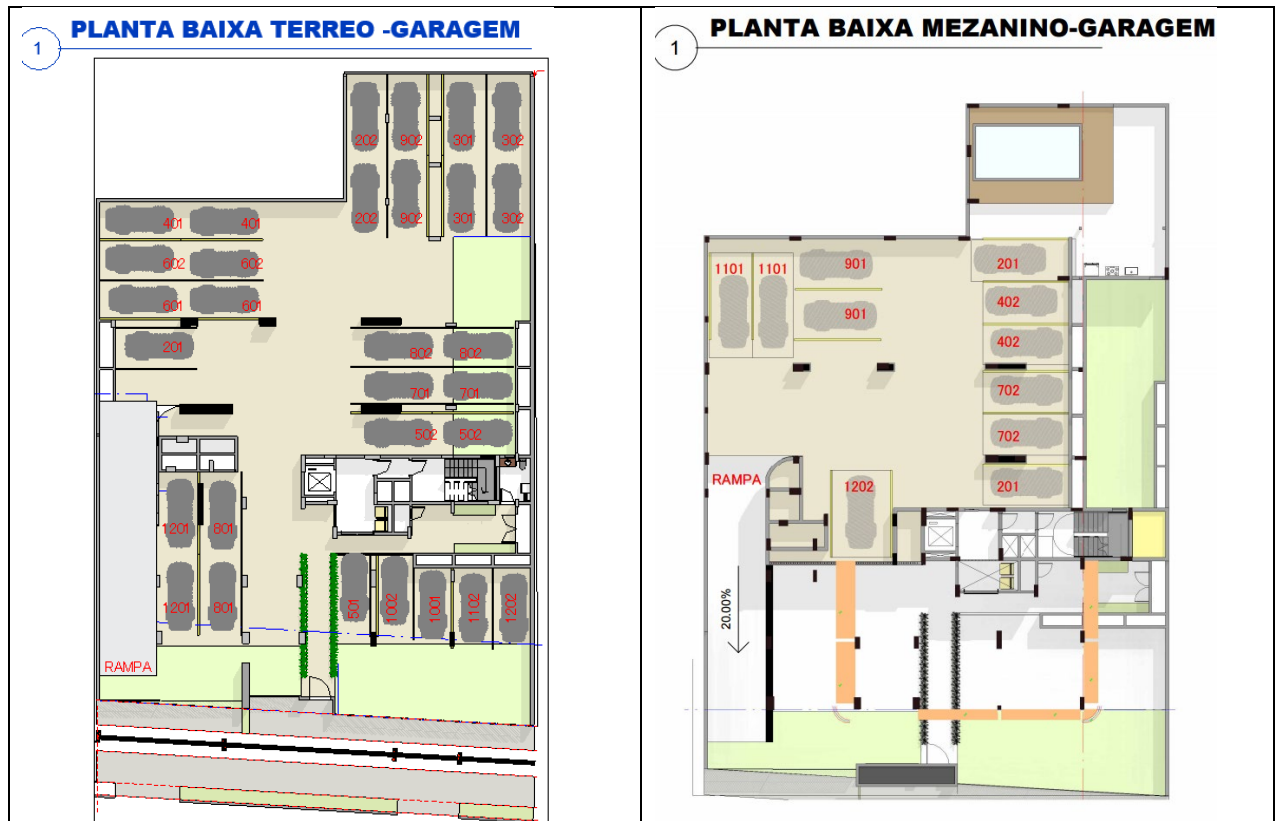
Atenciosamente,

LUCRECIA NOIMANN DE LARA
ENG. CIVIL/ENG CARTÓGRAFA
CREA-PR 131195/D

APTO TIPO



VAGAS DE GARAGEM



29 VAGAS SOLTAS – PARA CARROS DUPLOS OU SIMPLES
22 UNIDADES HABITACIONAIS



ENGEFORTE
FORÇA PARA CONSTRUIR

Rua Santos Dumond, 171- Sala 10 Centro
Guaratuba-Paraná | CEP 83.280-000
Fone 41.996336080

FACHADA

