



SYDOR

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
SPX08 ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
NOVEMBRO/2024

1. SUMÁRIO

2.	INTRODUÇÃO	4
3.	DADOS GERAIS	4
4.	CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO	9
5.	ZONEAMENTO	13
6.	SISTEMA VIÁRIO	14
7.	DRENAGEM URBANA	17
8.	TOPOGRAFIA E RECONHECIMENTO DO SOLO	18
9.	RUÍDO AMBIENTAL	18
10.	CARACTERÍSTICAS DA VIZINHANÇA	19
11.	VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO	20
12.	ARBORIZAÇÃO	24
13.	INFRAESTRUTURA URBANA	24
14.	EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	28
15.	PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL	28
16.	VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	28
17.	ADENSAMENTO POPULACIONAL	29
18.	PROPOSIÇÕES DE MEDIDAS MITIGATÓRIAS E COMPENSATÓRIAS	30
19.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	31
20.	CONCLUSÕES	32
21.	R.I.V. – RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	33
22.	RESPONSABILIDADE TÉCNICA	41

ANEXOS

Registro do CPNJ

Documento pessoal do representante legal

Guia amarela

Comprovante de Tramitação do projeto na PMG

Projeto unificação topográfico

RRT de Estudo de Impacto de Vizinhança

Protocolo Carta da Copel

Protocolo Carta da Sanepar

2. INTRODUÇÃO

O estudo tem por objetivo, fornecer informações e orientações quanto aos procedimentos adotados junto ao empreendimento requerido, no que se refere à caracterização do empreendimento, diagnóstico da área de influência e avaliação dos impactos significativos junto a região.

Trata-se de um terreno destinado à construção de um edifício residencial, empreendimento elaborado pela SPX08 Administradora de Bens Ltda, que conterà 28 unidades residenciais, uma área de lazer descoberta e estacionamento coberto.

Será observada a Lei Municipal N. 1.170, de 14 de novembro de 2005, e a Lei Complementar N° 017/2023, de 25 de outubro de 2023, que dispõe sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, o Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, e dá outras providências

3. DADOS GERAIS

3.1 LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

3.1.1 Endereço do imóvel:

Lote 1A / Quadra -01/ Planta Santa Clara

Rua Damião Botelho de Souza, Bairro Piçarras, Guaratuba – PR.

1.1.2 Área do Terreno: 1.662,00 m²

Guaratuba é um município brasileiro do estado do Paraná. Localiza-se o litoral, a 25° 53' 0'' de latitude sul e 48° 34' 34'' de longitude oeste, a uma altitude de 9 metros.



Figura 01- Localização do município de Guaratuba.

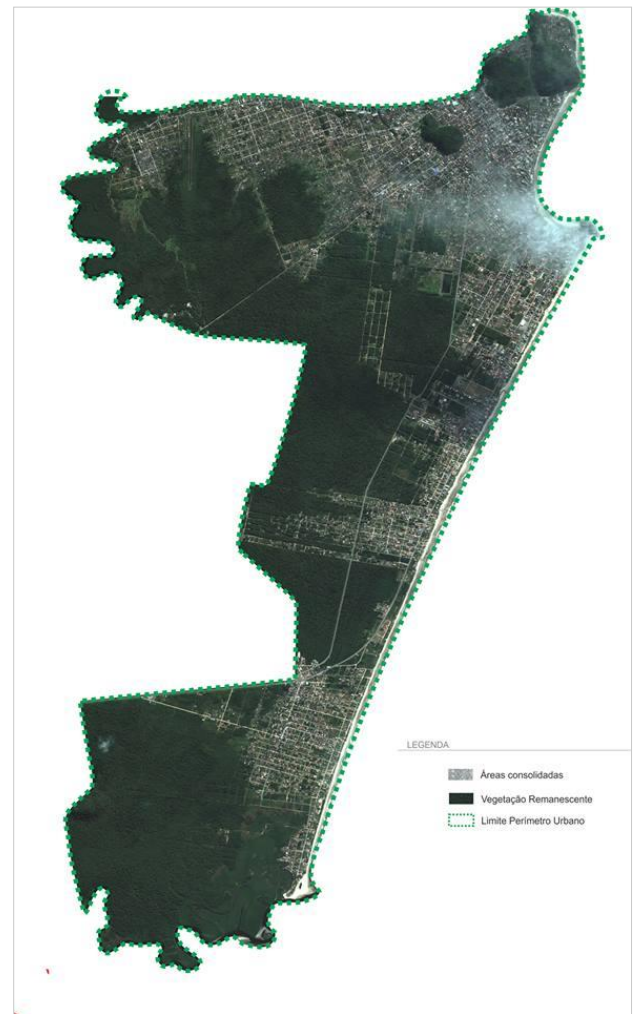


Figura 02- Localização do município de Guaratuba. Fonte: SYDOR arquitetura, 2024.



O acesso principal ao empreendimento será pela Av. Damião Botelho de Souza, ficando com acesso secundário pela Av. Santa Clara.

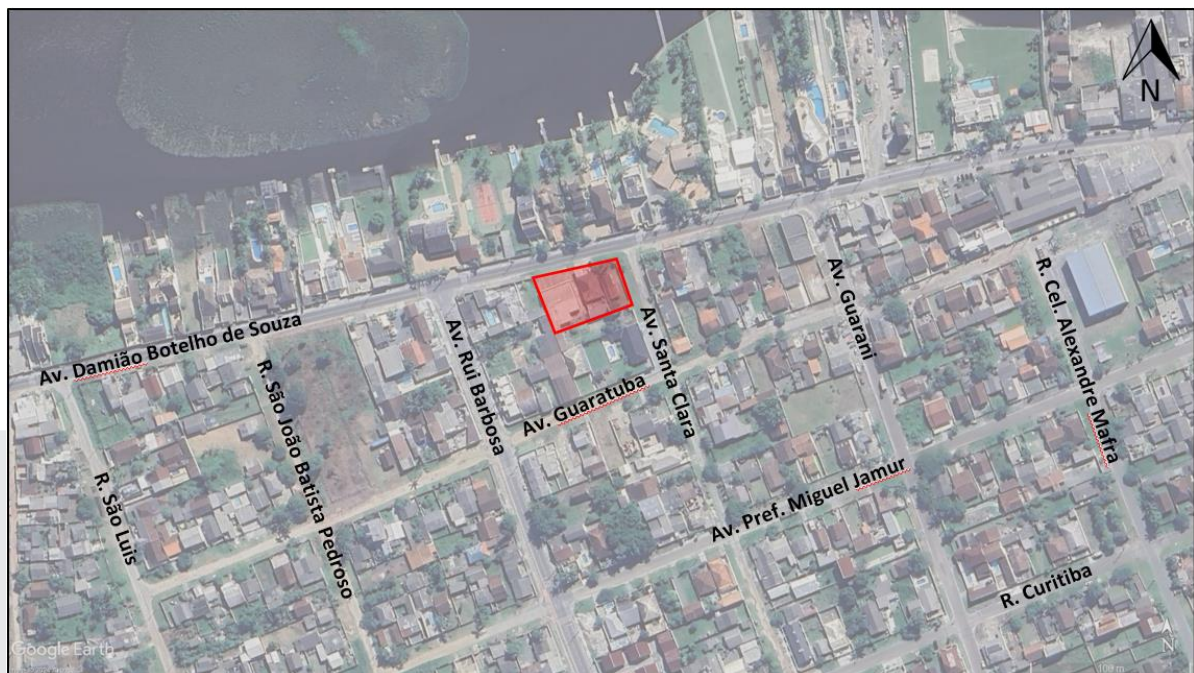


Figura 03- Local do empreendimento e as Vias de acesso ao empreendimento. Fonte: SYDOR arquitetura, 2024.

3.2 IDENTIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR

Razão Social: SPX08 Administradora de Bens Ltda

CNPJ: 33.818.551/0001-16

Título do empreendimento: Edifício Bay 1

Natureza Jurídica: Sociedade Empresária Limitada.

Endereço do empreendimento: Rua Damião Botelho de Souza, S/N, bairro Piçarras.

Município: Guaratuba – Paraná

Endereço de correspondência: Rua Camoes, Nº50, bairro Cristo Rei.

Município: Curitiba – Paraná

Zoneamento: ZR3 - Zona de Residencial 3

Responsáveis pela empresa: Mario Sergio Silva Filho

E-mail: adm@brxconstrutora.com.br

Atividade econômica principal: Incorporação de empreendimentos imobiliários.

Atividades econômicas secundárias: Construção de edifícios e compra e venda de imóveis próprios.

3.3 IDENTIFICAÇÃO DOS PROFISSIONAIS E RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO EIV.

Razão Social: SYDOR Arquitetura e Engenharia LTDA.

CNPJ: 21.337.158/0001-21

Atividade: Elaboração do Estudo De Impacto De Vizinhança

Telefone: (41) 3443 1222

E-mail: contato@sydor.com.br

Responsável Técnica: Dandara Guesser Sydor – Arquiteta e Urbanista

CAU: A16015-8

CPF: 066.495.799-47

*A devida R.R.T do profissional bem como o comprovante de pagamento das taxas encontram-se anexo a este documento.

3.4 GUIA AMARELA – PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Anexo a este documento.

3.5 ATIVIDADES PREVISTAS

Um edifício de habitação multifamiliar de 12 pavimentos, ficando localizado no térreo e 2º pavimento o total de 78 vagas de garagem. O edifício conta com 3 apartamentos por andar, sendo o último com duplex com ático e com piscinas privativas. Portanto é um edifício de uso residencial.

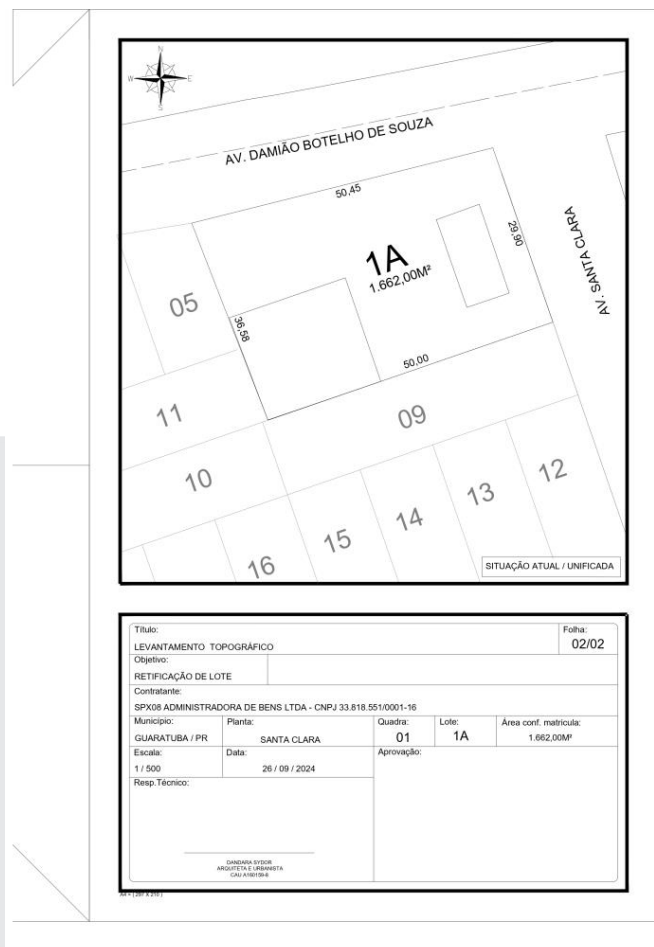
4. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

A seguir são realizadas as apresentações, contendo as informações necessárias à análise técnica e adequação do empreendimento à atividade, condições locais e alternativas:

4.1 NOME DO EMPREENDIMENTO: Edifício Bay 1

4.2 LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO CADASTRAL DO TERRENO

Levantamento topográfico georreferenciado do lote 1A, da Quadra 01, na Planta Santa Clara residindo no Município de Guaratuba com a Indicação Fiscal 48/01/1A.



4.3 IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Os Projetos Arquitetônicos para conhecimento da distribuição, dimensões do empreendimento, área a ser construída, área permeável, e todos os parâmetros urbanísticos encontram-se anexo.

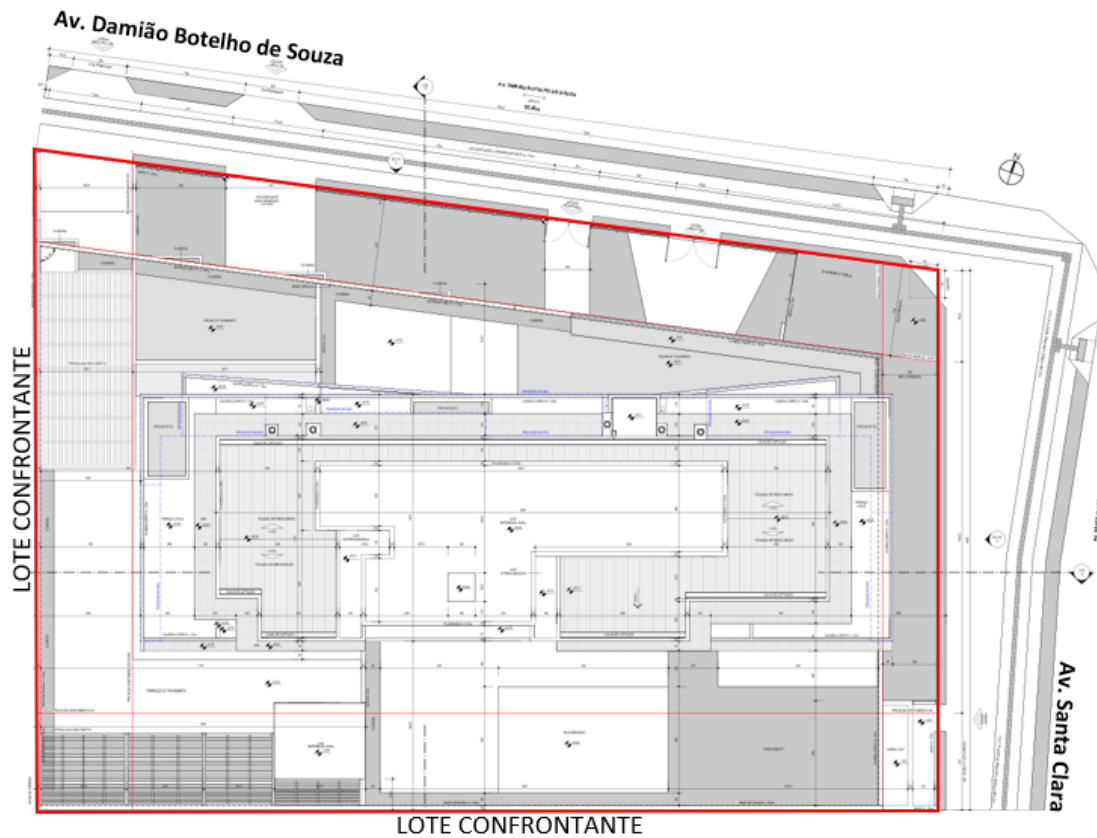


Figura 04- Implantação. Fonte: Projeto Simplificado: Habitação Coletiva, 2024, editado por SYDOR arquitetura, 2024.

4.4 INFORMAÇÕES ESTATÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

QUADRO ESTATÍSTICO DA EDIFICAÇÃO

ÁREA DO TERRENO	1.662,00 m ²
ÁREA A SER CONTRUÍDA	9.486,85 m ²
ÁREA COMPUTÁVEL	5.675,10 m ²
TAXA DE OCUPAÇÃO	75,00 %
TAXA DE PERMEABILIDADE	20,00 %

4.5 VOLUMETRIA - AMPLIAÇÃO



Figura 05 - Volumetria frontal – Fonte: Arq. Kleber Hideki Furusho CAU: A27.106-3

4.7 AFASTAMENTOS

Para o empreendimento temos de quem da rua olha o imóvel:

AFASTAMENTO LATERAL DIREITO	0,00 m
AFASTAMENTO LATERAL ESQUERDA	3,00 m
AFASTAMENTO FUNDOS	0,00 m
SOMA DOS RECUOS LATERAIS	3,00 m
AFASTAMENTO FRONTAL	5,00 m

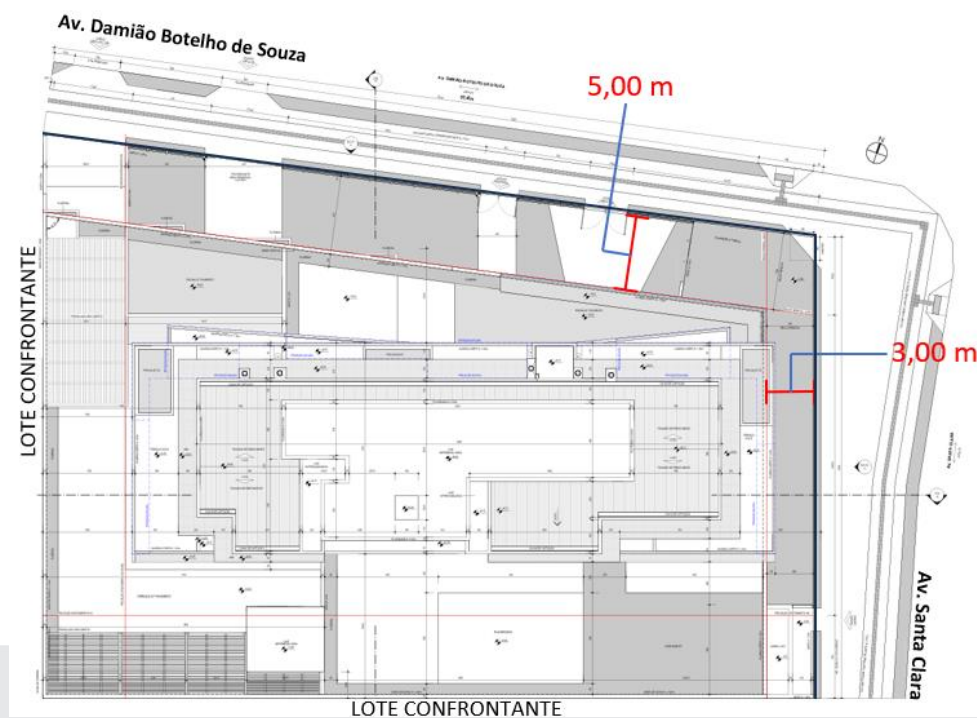


Figura 06 – Implantação de projeto com recuos. Fonte: Projeto Simplificado: Habitação Coletiva, 2024, editado por SYDOR arquitetura, 2024.

4.8 TIPOLOGIA DA CONSTRUÇÃO

O empreendimento será um edifício de 12 pavimentos, sendo setorizado da seguinte forma: No pavimento térreo ficará localizado a garagem e a rampa que dá acesso ao 2º pavimento para veículos, além do lobby de entrada. O 2º pavimento conta com depósitos e também vagas de garagens. No 3º pavimento localiza-se a área de lazer, academia, churrasqueira coberta, sala de jogos e um apartamento com piscina privativa. Do 4º ao 11º pavimento fica os apartamentos tipos, que tem suas sacadas privativas com churrasqueira. No 12º pavimento serão três duplex onde serão edificadas um ático com piscinas privativas.

ESTRUTURA	QUANTIDADE
TORRE	01
UNIDADES RESIDENCIAIS	28
UNIDADES COMERCIAIS	00
VAGAS DE ESTACIONAMENTO	77
ELEVADORES	03
HALL/PORTARIA	01
ÁREA DE LAZER (DESCOBERTA)	01
FITNESS	01

5. ZONEAMENTO

1.1 ZONEAMENTO EMPREENDIMENTO

Localizado em área integrante da ZR3 - Zona Residencial 3, caracterizada como porções do território destinadas preferencialmente ao uso residencial de habitações coletivas, transitórias e institucionais, sendo permitidos comércio e serviço vicinal e de bairro, comunitário 1 e indústria tipo 1 com altas densidades demográfica e construtiva, níveis de ruído compatíveis

com o uso residencial, e com vias de tráfego leve e local, além de ter influência da via de interesse SESAV2 – setor especial de comércio e Serviços da Avenida Damião 2 que sobrepõem os parâmetros urbanísticos devido ao lote ser confrontante a esta via;

Zona	Usos Permitidos	Usos Permissíveis	Lote Mínimo (testada em m x área em m²)	Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de Permeabilidade	Quant. de Pavimentos	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)	Taxa de ocupação
				Básico	Máximo					
ZR3	Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Institucional, Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro Comunitário 1 e 4, Indústria Tipo 1.	Comunitário 2 e 3, Comércio e Serviço Setorial, Comércio e Serviço Geral.	12 x 360	1,5		25%	3	5	1,5	70%
	Habitação Coletiva, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Transitória 1 e 2		12 x 360	2	3	25%	6	5	(1)	70%
	Habitação Coletiva		15 x 450	2,5	4,5	25%	10	5	(1)	70%
	Habitação Coletiva		20 x 900	3	5	25%	12	5	(1)	75%
SESAV 2 (4)	Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro, Habitação Coletiva, Habitação Transitória 1 e 2, Comunitário 1 e 4.	Comércio e Serviço Geral, Comércio e Serviço Setorial, Comunitário 2 e 3, Industrial Tipo 1, Habitação Transitória 3.	12 x 360	2,5	5,5	25%	ZR3 = 12 ZOEB = 4	(3)	(1)	75%

Nota: (1) O afastamento das divisas é obrigatório quando ocorrerem aberturas e deve respeitar 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de distância. No quarto pavimento e demais, o afastamento é obrigatório em todas as situações e deve respeitar a fórmula $h/6$. 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 (dois).

(4) Indica os parâmetros dos lotes imediatamente confrontantes à via onde se localiza o setor. Estes parâmetros se sobrepõem aos parâmetros das zonas e podem ter diferentes alturas para cada zona que atinge.

Fonte: Plano diretor de Guaratuba, 2024.

6. SISTEMA VIÁRIO

6.1 CARACTERIZAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO

De acordo com o capítulo II da Hierarquização das vias da Lei N° 11,76, de 14 de novembro de 2005, constam vias de Estruturação Regional, Vias Arteriais, Vias Principais, Vias Coletoras, Vias Especiais, Vias Comerciais Especiais e Vias Locais.

No terreno do empreendimento temos a influência da Av. Damião Botelho de Souza que se caracteriza como uma via Arterial, sendo uma via de ligação rápida entre bairros, e como acesso secundário temos a Av. Santa Calara, uma via coletora que liga uma grande zona residencial.



Figura 07 – Hierarquia das vias de entorno do empreendimento. Fonte: SYDOR arquitetura, 2024.

6.2 CONEXÃO DAS VIAS E DOS FLUXOS

O acesso principal ao imóvel é feito pela Av Damião Botelho de Souza, de mão dupla, sendo pavimentada com asfalto. O acesso secundário é feito pela Av. Santa Clara, que é uma via de 2 faixas viárias, de mão dupla, sem pavimentação.

6.3 ACESSIBILIDADE PARA PEDESTRES

No entorno, foram identificados que não existem instalações de passeios adequados, pois a própria rua não dispõe de infraestrutura suficiente para instalação de calçadas.



Figura 08 – Av. Santa Clara - Via sem calçada. Fonte: Google Street View, 2023.



Figura 09 – Av. Damião Botelho de Souza- Via sem calçada. Fonte: Google Street View, 2023

6.4 ESTACIONAMENTOS

6.4.1 Empreendimento

O empreendimento conta com 78 vagas para veículos, sendo 38 vagas cobertas no pavimento térreo e 40 vagas cobertas no 2º pavimento.

6.4.2 Vizinhança

O acesso principal ao imóvel é feito pela Av Damião Botelho de Souza, de mão dupla, sendo pavimentada com asfalto. Ela é uma rua larga, predominantemente residencial e com alguns comércios, possuindo vagas de estacionamento em ambos os lados da rua.

O acesso secundário é feito pela Av. Santa Clara, que é uma via de 2 faixas viárias, de mão dupla, sem pavimentação. Ela é uma rua predominantemente residencial, possuindo vagas de estacionamento dos dois lados da rua.

7. DRENAGEM URBANA

O empreendimento conforme projeto arquitetônico, conta com uma taxa de permeabilidade de 20,00%, com o uso de grama, piso drenante e reservatório de água pluvial, o qual corresponde a 5% da permeabilidade, totalizando 25% de área permeável. Conforme a guia amarela em anexo o empreendimento deve contar com, no mínimo, 25% de área de permeabilidade.

8. TOPOGRAFIA E RECONHECIMENTO DO SOLO

8.1 TOPOGRAFIA DO EMPREENDIMENTO - PLANA

Terreno localizado no Lote A1, da Quadra 01, da Planta 48 (Planta Santa Clara), com sua topografia plana sem aclives ou declives próximos da quadra. Não existirá movimentações de terra, além das necessárias para confecção da fundação.

9. RUÍDO AMBIENTAL

As atividades do edifício estão dentro dos padrões de ruídos permitidos, uma vez que sua vizinhança imediata se apresenta como área residencial. Alterações nos níveis de emissão de ruídos poderão ocorrer durante o funcionamento do empreendimento, em diferentes graus de intensidade, porém sempre dentro do horário e padrões estabelecidos.

A atividade do empreendimento não interfere quanto aos níveis de ruídos permitidos para o conforto acústico conforme NBRs 10.515/2000. Quanto a NBR 12.273/88, esclarecemos que a atividade a ser exercida no local não utiliza nenhum equipamento ou maquinário que produzem choques ou vibrações sensíveis aos limites da propriedade.

No local somente durante a construção da edificação de ampliação do empreendimento, prevê-se ruído acima do recomendado para a zona. Previsto ruído contínuo dentro dos limites da zona e ruídos de impacto na faixa de 115 dB eventuais, cessando logo após a construção da edificação.

10. CARACTERÍSTICAS DA VIZINHANÇA

10.1 CARACTERÍSTICAS DO USO

O empreendimento está inserido todo em uma ZR3 – Zona de Interesse Residencial 3 conforme guia amarela em anexo. As zonas vizinhas ao empreendimento são, Zona Residencial 2, Zona Residencial 2, Setor Especial de Comércio e Serviços da Avenida Damião 2, assim descritos na Lei N° 2023, de 25 de outubro de 2023, que dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Guaratuba e dá outras providências.



Figura 10 – Zonamento do empreendimento e zonas vizinhas. Fonte: SYDOR arquitetura, 024.

Nas construções vizinhas do empreendimento, contam em sua maioria casas térreas e casas com até dois pavimentos, em sua maioria de uso residencial.



Figura 11 – Vista da Rua Damião Botelho de Souza, predominância de residências térreas. Fonte: Google Street View, 2023.



Figura 12 - Vista da Av. Santa Clara, predominância de residências com dois pavimentos. Fonte: Google Street View, 2023.

11. VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

11.1 INFLUÊNCIA DA VENTILAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E VIZINHOS

A direção média horária predominante do vento em Guaratuba varia durante o ano. O vento mais frequente vem do norte durante 2,2 meses, de 29 de maio a 3 de agosto, com porcentagem máxima de 35% em 21 de junho. O vento mais frequente vem do leste durante 9,8 meses, de 3 de agosto a 29 de maio, com porcentagem máxima de 52% em 1 de janeiro (Weatherspark, 2024).

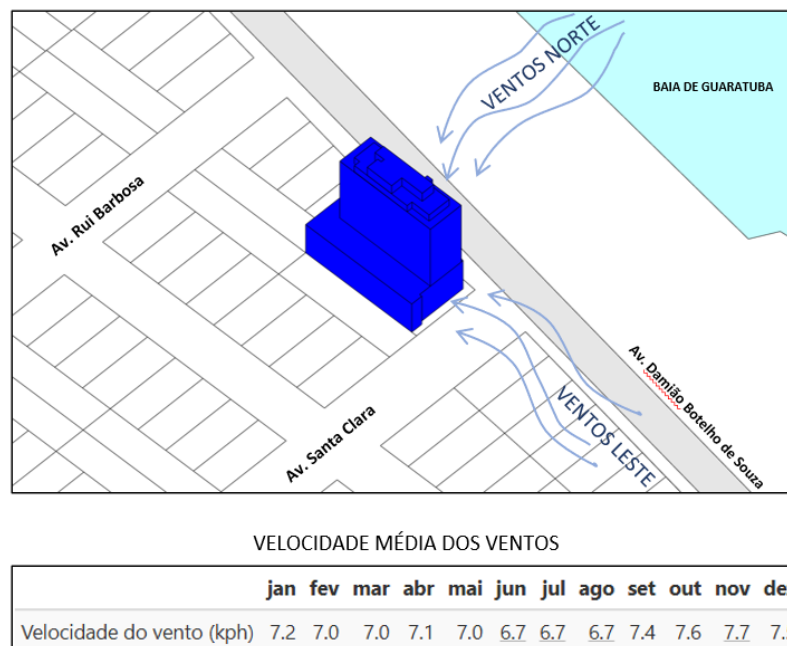


Figura 13 – Ventos predominantes Fonte: Weatherspark, 2024, editado por SYDOR arquitetura, 2024.

No seu entorno não existem barreiras para o ventos sobre o edifício, devido a predominância de edificações de até dois pavimentos.

11.2 INFLUÊNCIA DE SOMBRAS

11.2.1 VERÃO 22/12

No verão a sombra se projeta em direção a Baía de Guaratuba, fazendo sombra em algumas residências que beiram a baía e ao longo na Av. Damião Botelho de Souza.

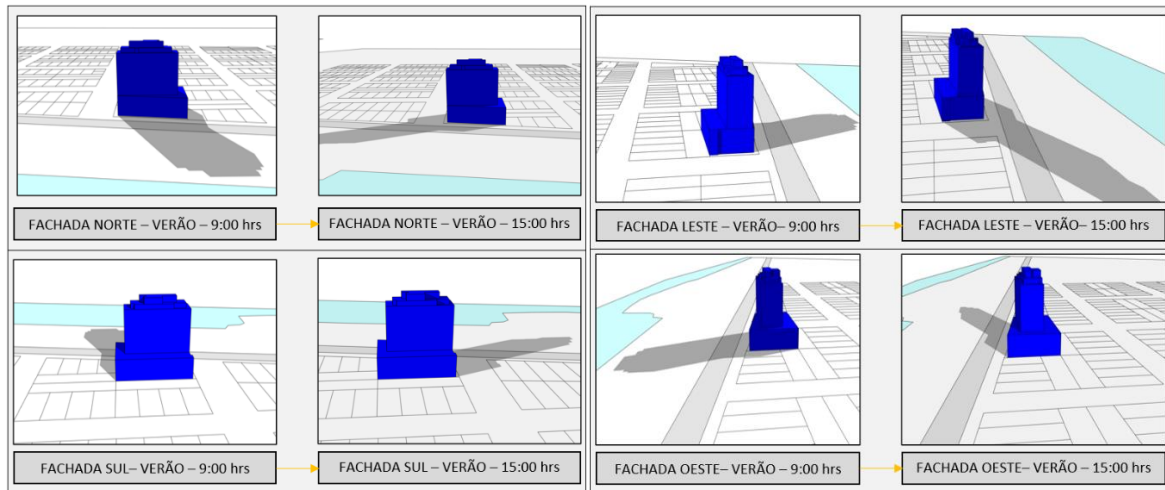


Figura 14 – Sombras no Verão Fonte: SYDOR arquitetura, 2024.

11.2.2 OUTONO 21/03

No outono a sombra se projeta em direção a baía de Guaratuba, ao longo na Av. Damião Botelho de Souza, afetando pouco os lotes vizinhos.

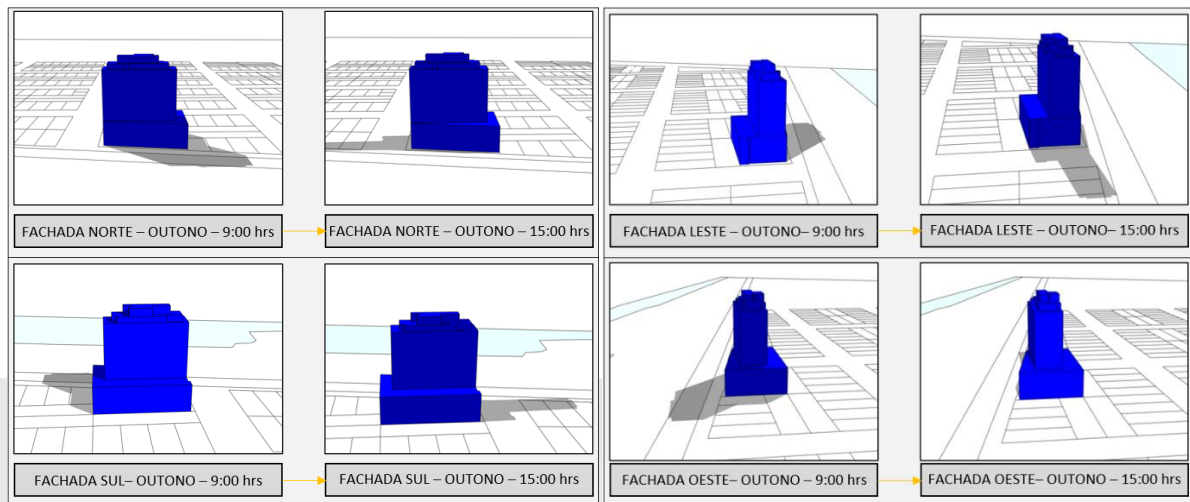


Figura 15 – Sombras no outono Fonte: SYDOR arquitetura, 2024.

11.2.3 INVERNO 12/06

No inverno as sombras tem sua projeção diminuída, se limitando aos lotes confrontantes e as vias de acesso.

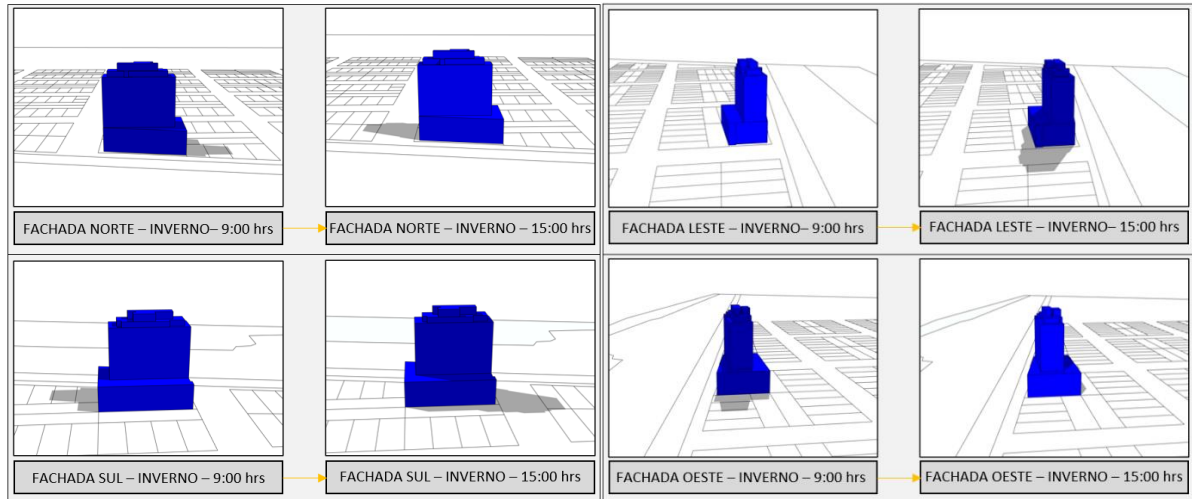


Figura 16 – Sombras no inverno Fonte: SYDOR arquitetura, 2024

11.2.4 PRIMAVERA 12/06

Na primavera a sombra se projeta em direção a baía de Guaratuba, ao longo na Av. Damião Botelho de Souza, afetando pouco os lotes vizinhos.

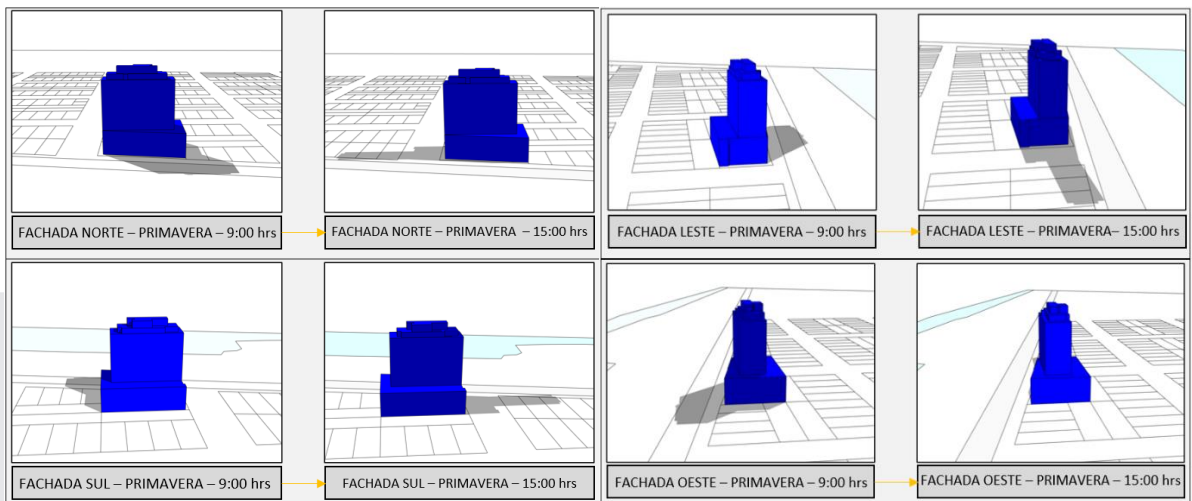


Figura 17 – Sombras na primavera Fonte: SYDOR arquitetura, 2024

12. ARBORIZAÇÃO

O local onde o empreendimento está implantado faz parte do bioma Mata Atlântica e caracteriza-se como área de ocupação consolidada, com a presença em sua maioria de espécies exóticas no seu entorno, não existe nascentes a menos de 50 metros do empreendimento.

13. INFRAESTRUTURA URBANA

13.1 ABASTECIMENTO E SANEAMENTO BÁSICO

13.1.1 Abastecimento de água

Na localização do empreendimento na cidade de Guaratuba, o sistema de fornecimento de água potável é feito por meio da Companhia de Saneamento do Paraná (SANEPAR). O fornecimento de água potável se dará pela rede da Concessionária local. O projeto executivo tem como premissa os consumos relativos aos preconizados pela SANEPAR/PR no seu manual de projetos hidros sanitários. A partir do hidrômetro, será abastecido um reservatório no térreo está água será bombeada para reservatório superior, e assim seguindo para os sistemas de distribuição de água potável na edificação. Para esse quesito foi elaborada uma carta de consulta prévia e encaminhada a SANEPAR para verificação. A carta segue em anexo. Após a emissão do alvará será encaminhado a SANEPAR o projeto completo HIDROSSANITÁRIO e uma cópia do projeto de Implantação aprovado pela Prefeitura.

13.1.2 Rede de coleta de esgoto

Os efluentes que o empreendimento irá gerar serão encaminhados para a rede coletora mantida pela Companhia de Saneamento do Paraná (SANEPAR). O tipo de esgoto para que foi projetado e dimensionado o sistema é de origem residencial. As instalações de esgoto sanitário foram projetadas de modo a permitir o escoamento dos despejos e fáceis desobstruções, não permitir vazamentos, escapamento de gases ou formação de depósitos no interior do empreendimento, e impedir a contaminação e poluição da água potável. Todos os dimensionamentos e declividades estão de acordo com a norma técnica da ABNT e NBR-8160 – Sistemas prediais de esgoto sanitário e atendem às exigências da Sanepar para projetos e instalações sanitárias prediais.



Figura 18 – Sistema de esgoto em Guaratuba. Fonte: Prefeitura Municipal de Guaratuba, editado por SYDOR arquitetura, 2024.

13.1.3 Drenagem de águas pluviais

O espaço onde o empreendimento está instalado possui galerias de coleta de águas pluviais de responsabilidade da Prefeitura Municipal de Guaratuba.

13.2 ENERGIA ELÉTRICA

A COPEL atua no setor elétrico do Estado do Paraná, atendendo ao modelo preconizado pela legislação do setor elétrico nacional.

No local, consta uma rede de abastecimento de energia, com postes beirando os limites do empreendimento. Será necessário ampliar a Rede e instalar um transformador a fim de atender a nova edificação. Em anexo está o protocolo solicitando a vistoria da rede para atender a nova edificação



Figura 19 – Poste beirando os limites do terreno. Fonte: Google Street View, 2023.

13.3 TELEFONIA

Segundo o histórico da Agência Nacional de Telecomunicações (Anatel), mesmo sendo a segunda agência reguladora a ser criada no País, foi a primeira a ser instalada, em 5 de novembro de 1997.

Concebida para viabilizar o atual modelo das telecomunicações brasileiras e para exercer as atribuições de outorgar, de regulamentar e de fiscalizar esse importante setor de infraestrutura, a Anatel foi dotada de inovadora personalidade institucional.

As prestadoras do serviço de telefonia no local são a GTBA/TELECON e a VIVO.

13.4 GÁS

O Novo Empreendimento possuirá alimentação estacionária com GLP, a localização da central de gás, bem como todos os parâmetros necessários para sua implantação com segurança, serão encaminhadas para o corpo de bombeiros para avaliação e aprovação

13.5 RESÍDUOS SÓLIDOS

A região possui coleta seletiva de Resíduos, a geração de resíduos pela atividade é em sua maioria composta de resíduos recicláveis, e provenientes do consumo doméstico.

Prevê-se na local área para separação seletiva dos resíduos. Sendo ambos coletados pela rede pública municipal e encaminhados a aterro sanitário ou a recicladora conveniada com o Município.

14. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Os equipamentos comunitários como de educação, saúde, lazer, encontrasse próximo da área do empreendimento não distanciando mais que 2 km de raio, e estão ligados pela Av. Damião Botelho de Souza que é um acesso rápido entre bairros no município. A figura a seguir apresenta a localização dos principais equipamentos comunitários próximos ao Edifício.

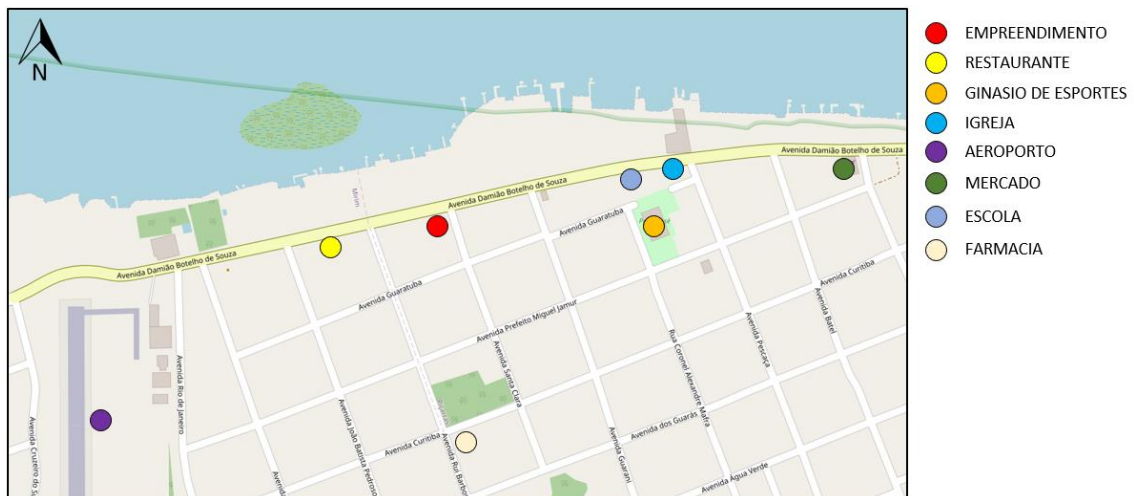


Figura 20 – Mapa de equipamentos. Fonte: Google Street map, 2024, editado por SYDOR, 2024.

15. PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

O Empreendimento fica a uma distância de mais ou menos 150m da Baía de Guaratuba um patrimônio natural da cidade. Não consta tombamento para o local e nem dentro do raio de 100 metros a partir do empreendimento.

16. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A construção do empreendimento traz valorização para o setor imobiliário local, atraindo um público de alto poder aquisitivo, contribuindo também com a estética do entorno, impactando positivamente em vários aspectos

da vida urbana municipal, gerando empregos diretos e indiretos e serviços bem como contribuído com IPTU para o município, renovação de passeios pavimentados com acessibilidade na frente do imóvel, promovendo a harmonização do ambiente através de uma construção de qualidade, substituindo assim o aspecto vazio do terreno, por uma construção moderna de alto padrão.

17. ADENSAMENTO POPULACIONAL

Guaratuba tem sua área de aproximadamente 1.325,883 km², sua estimativa de população conforme o IBGE de 2018 é de 36.595 habitantes, ficando assim sua densidade de 27,6 hab./km².

A área onde se encontrará o empreendimento localiza-se no bairro Piçarras. A vizinhança imediata apresenta uma baixa densidade demográfica visto que a área é caracterizada por residências de até dois pavimentos e terrenos sem uso.

A vizinhança mediata também apresenta uma densidade demográfica baixa, ocupada predominantemente por residências unifamiliares. A verticalização contribui para o uso adequado da infraestrutura local existente, não criando grandes, nem médio impacto para região e sim colaborando para o uso territorial com eficiência, através de edificações planejadas e projetadas para serem eficientes e urbanamente corretas.

18. PROPOSIÇÕES DE MEDIDAS MITIGATÓRIAS E COMPENSATÓRIAS

A seguir apresenta-se um quadro resumo dos aspectos em que foram identificados impactos negativos e respectivas medidas mitigadoras, e os prazos para que sejam cumpridas.

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 Concessionarias	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 na NBR 9050/2015	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	

19. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 21 –Terreno vista pela Av. Damião Botelho de Souza. Fonte: Google Earth, 2024, editado por SYDOR Arquitetura, 2024.



Figura 22 –Terreno vista pela Av. Santa Clara. Fonte: Google Earth, 2024, editado por SYDOR Arquitetura, 2024.

20. CONCLUSÕES

A partir do diagnóstico realizado e a avaliação dos aspectos que poderiam causar impacto à vizinhança pelas atividades do Edifício Residencial, conclui-se que:

A infraestrutura pública disponível, através dos equipamentos urbanos, é considerada suficiente e não ocorrerá sobrecarga.

Os resíduos sólidos, drenagem pluvial, esgotos domésticos e efluentes líquidos que serão gerados pelo empreendimento terão tratamento correto com destinação adequada;

A iluminação e ventilação da área do entorno não sofrem interferências pela edificação do empreendimento;

A geração de ruídos pela obra de ampliação do empreendimento deverá ser avaliada por profissional habilitado durante a implantação do mesmo, porém a natureza da atividade não deverá causar incômodo à vizinhança;

O sistema viário não sofrerá aumento do tráfego de veículos por ser uma zona residencial já consolidada.

A acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida foi adequada quanto aos critérios mínimos da norma 9050/2015;

Todas as variáveis que poderiam ser afetadas foram devidamente consideradas e as análises concluem pela inexistência de grandes impactos. Pelo exposto, considerados os impactos e as devidas medidas mitigadoras descritas no EIV, o empreendimento poderá funcionar sem que a vizinhança sofra qualquer prejuízo em sua qualidade de vida.

21. R.I.V. – RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

1 - DADOS CADASTRAIS	
1.1 - EMPREENDEDOR	
Nome: SPX08 Administradora de Bens Ltda	
CNPJ: 33.818.551/0001-16	Inscrição Municipal: NÃO SE APLICA
Endereço para correspondência (Rua, nº; Complemento):	
R. Camoes, N°50	
Bairro: Cristo Rei	Município: Curitiba - PR
CEP: 80050-480	Endereço Eletrônico: adm@brxconstrutora.com.br
Telefone: 41 3053-7500	Fax: (x) NÃO SE APLICA

1.2 EMPREENDIMENTO	
Razão Social: SPX08 Administradora de Bens Ltda	
Nome comercial: Bay 1	
CNPJ: 33.818.551/0001-16	Inscrição Municipal: NÃO SE APLICA
Endereço (Rua, nº; Complemento):	
R. Damião Botelho de Souza, N°50	
Bairro: Piçarras	Município: Guaratuba - PR
CEP: 83280-000	Endereço Eletrônico: adm@brxconstrutora.com.br
Telefone: 41 3053-7500	Fax: (x) NÃO SE APLICA

1.3 RESPONSÁVEL LEGAL	
Nome: Mario Sergio Silva Filho	CPF: 105.540.289-64
Endereço para correspondência (Rua, nº; Complemento):	
R. Camoes, N°50	
Bairro: Cristo Rei	Município: Curitiba - PR
CEP: 80050-480	Endereço Eletrônico: adm@brxconstrutora.com.br
Telefone: 41 3053-7500	Fax: (x) NÃO SE APLICA

1.4 RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA ELABORAÇÃO DO EIV:	
Nome: Dandara Tallyta Guesser Sydor	
Formação profissional: Arquiteta e Urbanista	Nº de registro no CAU: A160159-8
Nº da Anotação de Responsabilidade Técnica – RRT:	RRT 14918827
Endereço para correspondência (Rua, nº; Complemento):	
Rua José Nicolau Abagge, 252, Sala 01 - SYDOR	
Bairro: Centro	Município: Guaratuba - PR
CEP: 83280-000	Endereço Eletrônico: contato@sydor.com.br
Telefone: 41 99728-6737	Fax: (x) NÃO SE APLICA

2 – CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DA VIZINHANÇA	
2.1 – DATA DE CONSTRUÇÃO DA EDIFICAÇÃO:	
2.2. – DATA DE INSTALAÇÃO DA ATIVIDADE:	
2.3 – ATIVIDADE DESENVOLVIDA NO EMPREENDIMENTO:	
2.3.1 – Atividade: Edifício Bay 1	
Categoria: (x) uso residencial () misto () comercial	
2.3.2 - Classificação da(s) Atividade(s) conforme Legislação de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de GUARATUBA/PR (se necessário marcar mais de uma opção):	
a) Sub-categoria: () industrial () comercial () serviços de us coletivo () serviços (x) residencial	
b) Tipologia/ramo de atividade : Habitação multifamiliar	
c) Grupo conf. CORPO DE BOMBEIROS PARANÁ / Carga de Incêndio:	
2.4 – ÁREAS:	
Área total do terreno: 1.662,00 m²	Área total edificada: 9.486,85 m²
Taxa de ocupação da atividade:	

2.5 – LOCALIZAÇÃO:	
2.5.1 - a) Localização do empreendimento segundo zoneamento do mapa fornecido pelo DEPARTAMENTO DE URBANISMO DE GUARATUBA	
LOTE 1A, QUADRO 01, PLANTA SANTA CLARA:	
	<ul style="list-style-type: none"> ZOEB –Zona de Ocupação Especial da Baía ZR3 –Zona Residencial 3 ZR2 –Zona Residencial 2 SESAV2 – Setor Especial de Comércio e Serviços da Avenida Damião 2 ZEIS 1 – Setor Especial de Interesse Social Empreendimento <p style="text-align: right;">Fonte.: Plano Diretor 2024</p>

PARTE II

2.6 – USO E OCUPAÇÃO, PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO CULTURAL DA ÁREA DE ESTUDO

2.6.1 - No mapa fornecido pelo DEPARTAMENTO DE URBANISMO DA PREFEITURA DE GUARATUBA constante no **ANEXO** foi demarcado, na área impactada pelo empreendimento, os seguintes itens: *(observar a legenda-padrão)*

() Marcos e Referenciais Simbólicos;

() Elementos naturais significativos;

() Usos não residenciais existentes, especificando os equipamentos comunitários existentes na área de estudo, conforme abaixo indicado:

Listado abaixo os usos não residenciais mapeados conforme mapa fornecido Prefeitura Municipal, identificando o nome e a atividade do empreendimento.

No local não foram identificadas atividades que não as de uso residencial de baixa densidade

2.7 – INFRA-ESTRUTURA

2.7.1 - Infra-estrutura do empreendimento:

Abastecimento de água: (**X**) rede () poço artesiano (**X**) cisterna () outro () não tem

Esgotamento sanitário: (**X**) rede () fossa séptica () outro () não tem

Drenagem pluvial: () boca de lobo (**X**) sarjeta () caixa de captação

Coleta de lixo: (**X**) na porta () caçamba seletora. localização: (**X**) área frontal do lote dentro do alinhamento predial () outro () não tem

Freqüência da coleta de lixo: **3 VEZES NA SEMANA**

Telefonia: (**X**) rede () outro () não tem

Gás : () Estacionario (**X**) outro () não tem

Energia elétrica: (**X**) rede () gerador. Combustível utilizado:

Central de Ar Condicionado: () sim (**X**) não

2.8 – MEIO AMBIENTE

2.8.1 – Matérias-Primas e Insumos

Há utilização de matérias-primas e insumos? (**X**) não () sim, descrever as matérias primas e o consumo médio mensal:

NOTAS:

1. No caso de utilização de produtos químicos, apresentar relação com nomenclatura química oficial dos princípios ativos, bem como a descrição do tipo de recipiente, volume e forma de armazenamento de cada produto (palets, bacia de contenção, etc).

2. Em caso de utilização de matéria-prima em estado líquido, informar uso de bacia de contenção

2.8.3.1 – Ruídos e vibrações durante a fase de Operação:
a) Há alguma fonte de ruído e/ou vibração? () não (X) sim, descrever: Durante o período de construção do empreendimento
b) Dia e horário das emissões: Irá acontecer ruídos somente na fase da construção do edifício, sendo assim somente em horário comercial ficando entre às 7:30 à 17:30.
a) Há alguma forma de tratamento? (X) não () sim, descrever sucintamente e apresentar laudo comprobatório de eficiência do tratamento acústico, atestando que este atende a legislação ambiental vigente, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável por sua execução. Devido à baixa interferência do empreendimento, não serão gerados impactos na fase de operação, por isso não haverá medidas mitigadoras.
2.8.3.2 – Efluentes atmosféricos (pó, névoa, fumaça, odores, vapores químicos, aerossóis, material particulado) Há alguma fonte de geração de efluentes atmosféricos? (X) não () sim, descrever: Durante a construção manter áreas de corte úmidas e cobertas
a) Informar o tipo de energia utilizada (energia elétrica, óleo diesel, lenha, carvão, outros), a taxa de consumo mensal, o equipamento onde é utilizado e a forma de armazenamento. Energia Elétrica proveniente da rede de distribuição, adequado aos padrões da COPEL
2.9.3.3 – Efluentes líquidos (águas de lavagem, água do resfriamento, águas industriais, banhos, esgotos, etc.)
a) Há geração de efluentes líquidos? () não (X) sim, descrever o tipo e em que etapa do processo produtivo são gerados: Esgoto doméstico comum.
b) Qual a destinação dada a esses efluentes líquidos? (rede pública, fossa, reaproveitamento, outros) Rede pública.
c) Possui sistema de tratamento? (X) não () sim, descrever: Existirá separação adequada de líquidos conforme recomendado pela SANEPAR para fluídos gordurosos.
d) Onde é lançado o esgoto sanitário? (X) rede pública () outros..FOSSA/FILTRO/SUMIDOURO
2.9.3.4 – Radiação
a) Há alguma fonte/equipamento gerador de radiação? (X) não () sim, especificar características do equipamento: NOTAS:
NOTAS: 1. Para atividades de radiodiagnóstico médico e/ou odontológico (raio X), apresentar Laudo Radiométrico elaborado por profissional devidamente habilitado.

2. Para atividades com fontes de radiação ionizante em medicina nuclear, radioterapia e aplicações industriais, apresentar Laudo Radiométrico elaborado por profissional devidamente habilitado e autorização emitida pela Comissão Nacional de Energia Nuclear (CNEN).

PARTE III

3 – O EMPREENDIMENTO E SUA INTERFERÊNCIA NA VIZINHANÇA

3.1 – Descreva todas as atividades que ocorrem no empreendimento, horários e frequência de ocorrência, destacando as repercussões (positivas e negativas) que o empreendimento gera na vizinhança, considerando as informações fornecidas no item 2 deste formulário.

Ocorrerá obras para construção em horário comercial (7:30-17:30). Previsto eventualmente fechamento parcial da via para remoção de caçambas ou descarga de material.

3.2 – Identificado os possíveis impactos na infraestrutura local provocados pela permanência da atividade na área de estudo.

O empreendimento não irá causar danos às estruturas públicas durante a fase de construção e/ou operação.

Haverá interferência nos passeios públicos, mas propiciará a melhoria das mesmas, pois serão pavimentadas de acordo com as diretrizes dos projetos aprovados e exigidos pela Prefeitura Municipal de Guaratuba.

O terreno para implantação do Prédio residencial encontra-se em terreno que há construções. O Zoneamento para o imóvel de implantação do empreendimento, segundo consulta de viabilidade que se encontra no ANEXO, Zona Residencial (ZR-3), permitindo a instalação do Prédio. A implantação do empreendimento está de acordo com as normas estabelecidas pelo Plano Diretor.

Para a análise das possíveis alterações que poderão ser provocadas pela implantação

do empreendimento foram considerados outros fatores como, permeabilidade e aspectos de Iluminação e ventilação discutidos a seguir.

3.3 - Descrito a relação do empreendimento com os demais usos existentes, em especial quanto:

3.3.1 - A relação com os demais equipamentos comunitários existentes;

Não haverá conflitos entre o empreendimento e os usuários dos equipamentos urbanos e comunitários da região, pois as atividades residenciais do empreendimento não interferem nas atividades dos demais usuários.

Não há equipamentos implantados no empreendimento para a comunidade.

3.3.2 - A demanda de transporte coletivo em decorrência da permanência do empreendimento em questão:

Existe pontos de ônibus, situado na Avenida Damião Botelho de Souza a linha mais próxima ao empreendimento porem dentro do raio de transporte implantado pelo poder municipal. Este não sofrera interferência pelo empreendimento, devido à distância entre os acessos do empreendimento e a localização do ponto de parada de ônibus.

3.3.3 - A geração de tráfego e/ou retenção do fluxo, indicando como o empreendimento contribui para a situação (possíveis causas).

O tráfego tende a ser normal, não havendo aumento significativo no fluxo de veículos.

3.4 - Considerando os dados, em especial as áreas de estacionamento, carga e descarga e embarque e desembarque a análise da situação do empreendimento e sua capacidade de internalizar possíveis impactos de trânsito promovidos por ele na área impactada é a seguinte:

Haverá somente geração de impacto durante a obra, encerrando o mesmo na conclusão da obra.

3.5 - A atividade desenvolvida no empreendimento interfere no mercado imobiliário, gerando valorização ou desvalorização dos imóveis do entorno? Justifique.

A construção impactará positivamente em alguns aspectos, como na implantação de passeios pavimentados, harmonização do ambiente através de uma construção de qualidade, substituindo assim o aspecto simples de terreno vazio. E assim agregando o valor estético e valorização imobiliária da região.

3.6 - A atividade desenvolvida no empreendimento gerou ou gera atração ou expulsão de outros usos para a área em estudo? De que tipo?

Gerará impactos positivos, tanto para o poder público quanto para a economia local, gerando empregos diretos e indiretos.

3.7 - Descrever e justificar a potencialidade do empreendimento em aumentar ou diminuir a atratividade da área e o adensamento populacional na mesma.

O empreendimento a ser implantado não produzirá adensamento populacional e expansão não alterando o uso em sua área. Não trará impactos negativos à ventilação, insolação e/ou a macrodrenagem da região

3.8 Caracterizar o impacto visual do empreendimento na paisagem local, descrevendo de que forma interfere na mesma e se articula com as demais formas de ocupação e com o patrimônio cultural existente.

O empreendimento está localizado em uma área urbana, com baixa densidade populacional, sendo em sua maioria domicílios e comércios vicinais. Existe hoje as mais diversas arquiteturas, mas não há uma edificação classificada como de interesse cultural e de patrimônio histórico inserido na área de influência. Não haverá interferência ou redução de áreas verdes em sua volumetria.

A vizinhança do empreendimento é composta em sua maioria por edificações residenciais unifamiliares com estilos modernos e contemporâneos.

22. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Os estudos realizados e acima apresentados atendem estritamente aos termos firmados entre o contratado e o cliente, e aplica-se exclusivamente aos fins contratados. Qualquer utilização deste trabalho de forma estranha às suas finalidades originais, ainda que de forma parcial, isentará o contratado de qualquer responsabilidade sobre o mesmo.

DANDARA SYDOR

Arquiteta e Urbanista

CAU: A160159-8

RRT: 14918827

SPX08 ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

CNPJ: 33.818.551/0001-16

Representante Legal: Mario Sergio Silva Filho

CPF: 105.540.289-64

Espaço reservado para Preenchimento da PMG.:

6 – ANÁLISE DO EIV		
Responsável (is) técnico (s) pela análise:	Assinatura(s):	CARIMBOS
Parecer:		Data: ____/____/____

ANEXOS