

POR LUCRECIA NOIMANN DE LARA

INCORPORADORA THAITTY LTDA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

ED. LE CLUB

Porque é fundamental
considerar a organização do entorno

I. DADOS GERAIS

<i>Localização do Empreendimento</i>	1
<i>Empreendedor</i>	3
<i>Profissionais Responsáveis</i>	4
<i>Parâmetros Urbanísticos do Lote</i>	9
<i>Diagrama do Entorno</i>	11

II. EMPREENDIMENTO

<i>Volumétrica Arquitetônica</i>	12
<i>Tipologia da Construção</i>	14
<i>Cronograma de Atividades</i>	17

III. INFRA ESTRUTURAS - AVD

<i>Sistema Viário</i>	18
<i>Drenagem Urbana</i>	19
<i>Topografia</i>	22
<i>Abastecimento Água</i>	24
<i>Rede de Esgotamento Sanitário</i>	25
<i>Rede de Energia/Cabeamento</i>	26
<i>Prevenção Contra Incêndio</i>	25
<i>Coleta de Resíduos Sólidos</i>	27

IV. CARACT. DA VIZINHANÇA - AVI

<i>Ruído Ambiental</i>	28
<i>Predominância de Uso</i>	27
<i>Arborização</i>	30
<i>Equipamentos Urbanos</i>	37

V. ESTUDOS DE VENTILAÇÃO E SOMBRAS

<i>Influência da Ventilação na Vizinhança</i>	38
<i>Influência das Sombras na Vizinhança</i>	44

VI. PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

<i>Valorização Urbana</i>	45
<i>Adensamento Populacional</i>	46

VII. MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS

<i>Quadro Resumo</i>	47
----------------------	-----------

VIII. PLANO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS - PGRCC

<i>Relatório de Impacto Ambiental - RIV</i>	52
---	-----------

IX. CONCLUSÕES

	55
<i>Anexos</i>	57

DADOS GERAIS

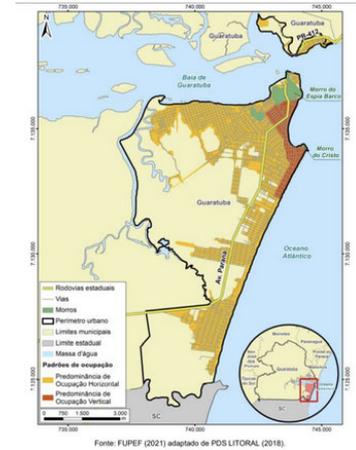
 01



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

RUA MARECHAL FLORIANO PEIXOTO ESQUINA RUA SETE DE SETEMBRO
CENTRO | GUARATUBA | PARANÁ
CEP 83.280-000

AREA = 1035,32 m²



1

PLANTA GERAL

2

QUADRA 142

3

LOTE 03-A

4

MATRICULA 65951

5

INDICAÇÃO FISCAL
01.005.01.0142.0003A-001



INCORPORADORA
THAITTY

EMPREENDEDOR

INFORMAÇÕES CADASTRAIS

CNPJ	15.384.362/0001-09		
RAZÃO SOCIAL	THAITTY CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA		
MATRIZ OU FILIAL	MATRIZ	DATA DE ABERTURA	27/03/2012
SITUAÇÃO CADASTRAL	ATIVA	NATUREZA JURIDICA	2062 LTDA

LOCALIZAÇÃO

AL. JULIA DA COSTA, 1425 APTO 301 ANDAR 3 - BIGORRILHO-CTBA/PR

TELEFONE - (41) 3092-4847

ATIVIDADE ECONÔMICA

COD.

ADMINISTRAÇÃO DE OBRAS

43.99-1-01

CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS

41.20-4-00

INCORP. DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

41.10-7-00

O CNPJ da empresa Thaitty Construtora e Incorporadora Ltda. é 15.384.362/0001-09. Com sede em CURITIBA, PR, possui 11 anos, 6 meses e 17 dias e foi fundada em 27/03/2012. A sua situação cadastral é ATIVA e sua principal atividade econômica é Administração de Obras. Sócio Administrador ANGELINO ARAUJO DA SILVA, 27/03/2012

RESP. TECNICA PELO E.I.V

INFORMAÇÕES CADASTRAIS

CNPJ	03.664.213/0001-06		
RAZÃO SOCIAL	ENGEFORTE CONSTRUCAO CIVIL		
MATRIZ OU FILIAL	MATRIZ	DATA DE ABERTURA	14/02/2000
SITUAÇÃO CADASTRAL	ATIVA	NATUREZA JURIDICA	2062 LTDA

LOCALIZAÇÃO

R. SANTOS DUMOND, N. 171 - SALA 10 - CENTRO - GUARATUBA/PR

TELEFONE - (41) 996336080

ATIVIDADE ECONÔMICA

COD.

SERVIÇOS DE ENGENHARIA

M-7112-0/00

ATIV. TÉCNICAS DE ARQUITETURA E ENGENHARIA

M-7119-7/03

OBRAS DE URBANIZAÇÃO

F-4213-8/00

Neste processo a ENGEFORTE CONSTRUÇÃO CIVIL atua através do trabalho técnico da engenheira Lucrecia Noimann de Lara - CREA 131195/D , elaborando e formulando o estudo de impacto de vizinhança, conforme ART XXXX em anexo.

RESP. TECNICA PELO PROJETO DE ARQUIT. E EXECUÇÃO DE OBRA

INFORMAÇÕES CADASTRAIS

CPF	005.274.899-56		
NOME	LUCRECIA NOIMANN DE LARA		
FORMAÇÃO	ENG. CIVIL	CAU	131195/D
SITUAÇÃO CADASTRAL	ATIVA	CADASTRO MUNICIPAL	2062

LOCALIZAÇÃO

R. SANTOS DUMOND, N. 171 - SALA 10 - CENTRO - GUARATUBA/PR

TELEFONE - (41) 996336080

RESP. TÉCNICA

ART

PROJETO DE ARQUITETURA

M-7112-0/00

EXECUÇÃO DE OBRA

M-7119-7/03

Neste processo o ARQUITETO atua através do trabalho técnico de concepção arquitetônica, fornecendo dados estatísticos, realizando verificações e validando o estudo de impacto de vizinhança, conforme RRT XXXX em anexo.

RESP. TECNICA PELOS PROJETOS DE ENGENHARIA

INFORMAÇÕES CADASTRAIS

CPF	005.274.899-56		
NOME	LUCRECIA NOIMANN DE LARA		
FORMAÇÃO	ENG. CIVIL	CREA	131195/D
SITUAÇÃO CADASTRAL	ATIVA	CADASTRO MUNICIPAL	2062

LOCALIZAÇÃO

R. SANTOS DUMOND, N. 171 - SALA 10 - CENTRO - GUARATUBA/PR

TELEFONE - (41) 996336080

RESP. TÉCNICA

ART

PROJETO DE PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO

M-7112-0/00

Neste processo a ENGENHEIRA atua através do trabalho técnico de concepção de projeto de engenharia, fornecendo parte gráfica, memoriais de calculo e descritivos,, realizando verificações e validando o projeto de prevenção contra incêndio, conforme ART XXXX em anexo.

PARAMETROS URBANISTICOS DO LOTE

ZONEAMENTO - ZR3

Caracteriza-se por se encontrar em áreas adensadas, mas que ainda estão em consolidação e têm o objetivo de criar o estímulo à ocupação ordenada. Possui caráter, sobretudo, habitacional, coletivo com média permeabilidade e taxa de ocupação. Na zona passam a ser permitidas edificações de habitação coletiva.



NUMERO DE PAVIMENTOS-12

Para Lote Mínimo (testada em m x área em m²) de (20,00 m x 900,00 m²) É permitido até 12 pavimentos.

INDICE DE APROVEITAMENTO-CA

Coefficiente de aproveitamento: índice que, multiplicado pela área do lote, resulta na área máxima de construção permitida Para Lote é permitido CA básico de 3 e CA máximo de 5.



T0-TAXA DE OCUPAÇÃO-75%

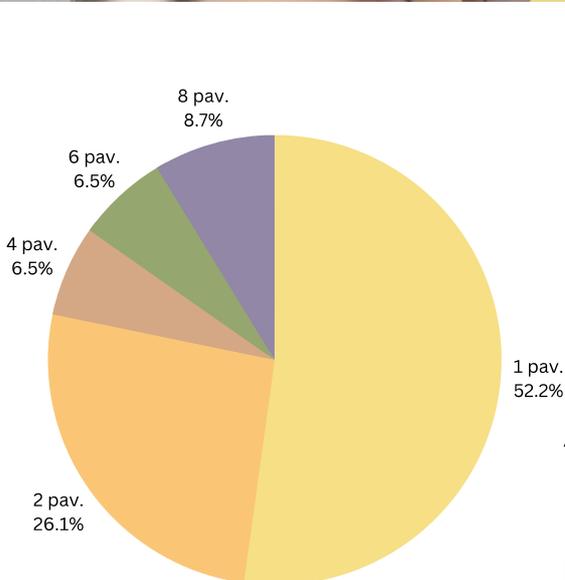
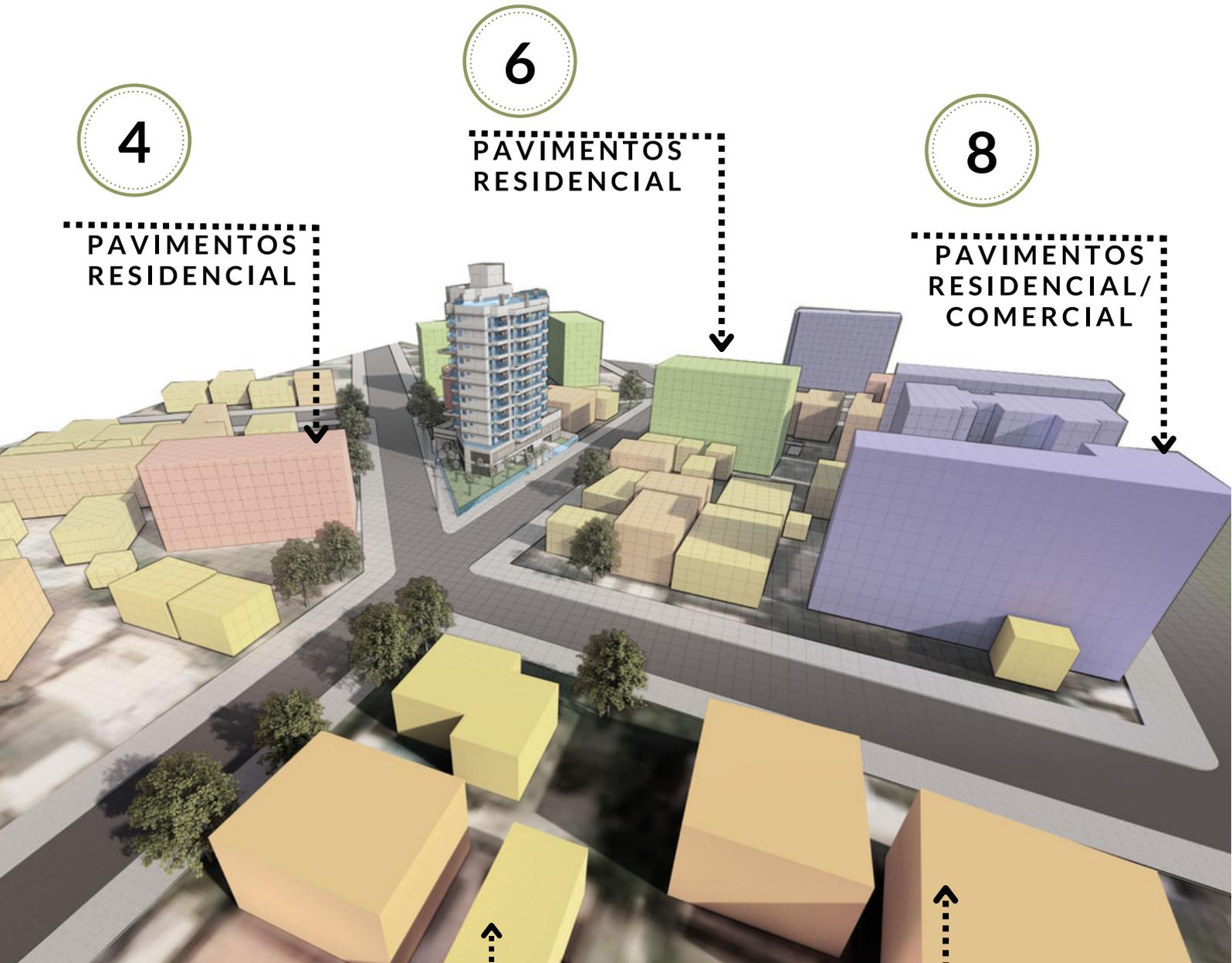
Taxa de ocupação: resultado proporcional da relação entre a área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área total deste lote; Para Lote Mínimo (testada em m x área em m²) de (20,00 m x 900,00 m²) É permitido 75%.

TAXA DE PERMEABILIDADE-25%

Percentual expresso pela relação entre a área permeável do lote e a área total do lote; corresponde à área do lote que deverá permanecer permeável.



DIAGRAMA DO ENTORNO USO E VOLUMETRIA | AVD



1 PAVIMENTO RESIDENCIAL

2 PAVIMENTOS RESIDENCIAL

A região abrange áreas adensadas e outras ainda sem consolidação, criando o estímulo à ocupação ordenada. Possui caráter, sobretudo, habitacional, coletivo com média permeabilidade e taxa de ocupação.

EMPREENDIMENTO

 02



The image shows a modern, multi-story residential building with a prominent volumetric facade. The building features a series of horizontal, cantilevered balconies and a facade composed of light-colored panels with dark horizontal accents. The building is set against a clear blue sky. In the foreground, there are palm trees and a lower-level structure with a grid-like facade.

volumetria

A plástica volumétrica na arquitetura refere-se ao uso de formas tridimensionais para criar efeitos visuais e espaciais interessantes em um projeto.

A abordagem na edificação enfatiza a criação de volumes e a interação entre luz e sombra. A técnica foi usada para adicionar dinamismo e expressividade ao prédio, tornando-o visualmente agradável e em harmonia com o entorno.

A edificação é composta de 12 pavimentos, sendo a área do ático reservada ao lazer de todos os moradores. Possui 58 unidades, com dois pavimentos de garagem e dois elevadores.

L E
C L U B

ELEVAÇÃO FRONTAL - RUA SETE DE SETEMBRO

volumetria



RUA SETE DE SETEMBRO - ACESSO RAMPA GARAGENS



VISTA ESQUINA

RUA SETE DE SETEMBRO COM RUA MARECHAL FLORIANO PEIXOTO

L E
C L U B



VISTA RUA MARECHAL FLORIANO PEIXOTO

tipologia

DIAGRAMA - PLANTA BAIXA TIPO



L E
C L U B

Imagine um edifício de 12 pavimentos residenciais, com uma fachada moderna e elegante.

Cada pavimento é composto por 6 apartamentos espaçosos de um quarto, sala, cozinha, serviço e sacada com churrasqueira. Perfeito para famílias que desejam tranquilidade e custo benefício.

O ático abriga uma área de lazer comum, com piscina, academia e espaço para eventos.

Além disso, o edifício possui estacionamento em dois pisos para os moradores. Com sua localização privilegiada, oferece vistas deslumbrantes da cidade e praia, fácil acesso a serviços e comércios próximos. É um lugar perfeito para se viver com conforto e estilo.

PARAMETROS

ÁREA COMPUTAVEL	2995,11 M2
ÁREA NÃO COMPUTAVEL	2403,89 M2
COEF. DE APROVEITAMENTO	2,89
AFASTAMENTOS	H/6
RECUOS OBRIGATÓRIOS	5,00 m
N. DE PAVIMENTOS	12
TAXA DE OCUPAÇÃO	60,17%

CONSTRUÇÃO

Timeline

FUNDAÇÃO E INFRA ESTRUTURA

Licenças Públicas
Sondagem do Solo
Vistoria de Vizinhança
Escavação | Estacas | Blocos

09|2024

SUPER ESTRUTURA

Confecção de Vigas,
Pilares e Lajes.
Alvenaria de Fechamento,
Hidraulica, Elétrica,
Cabeamento e SPDA

04|2025

ACABAMENTOS

Acabamentos Argamassados
Acabamentos de Fachada
Colocação de Esquadrias
Colocação de Pingadeira
Confecção de Telhado

02|2026

ENTREGA OBRA

PINTURA
CALÇADAS
PAISAGISMO
LIMPEZA OBRA

06|2026

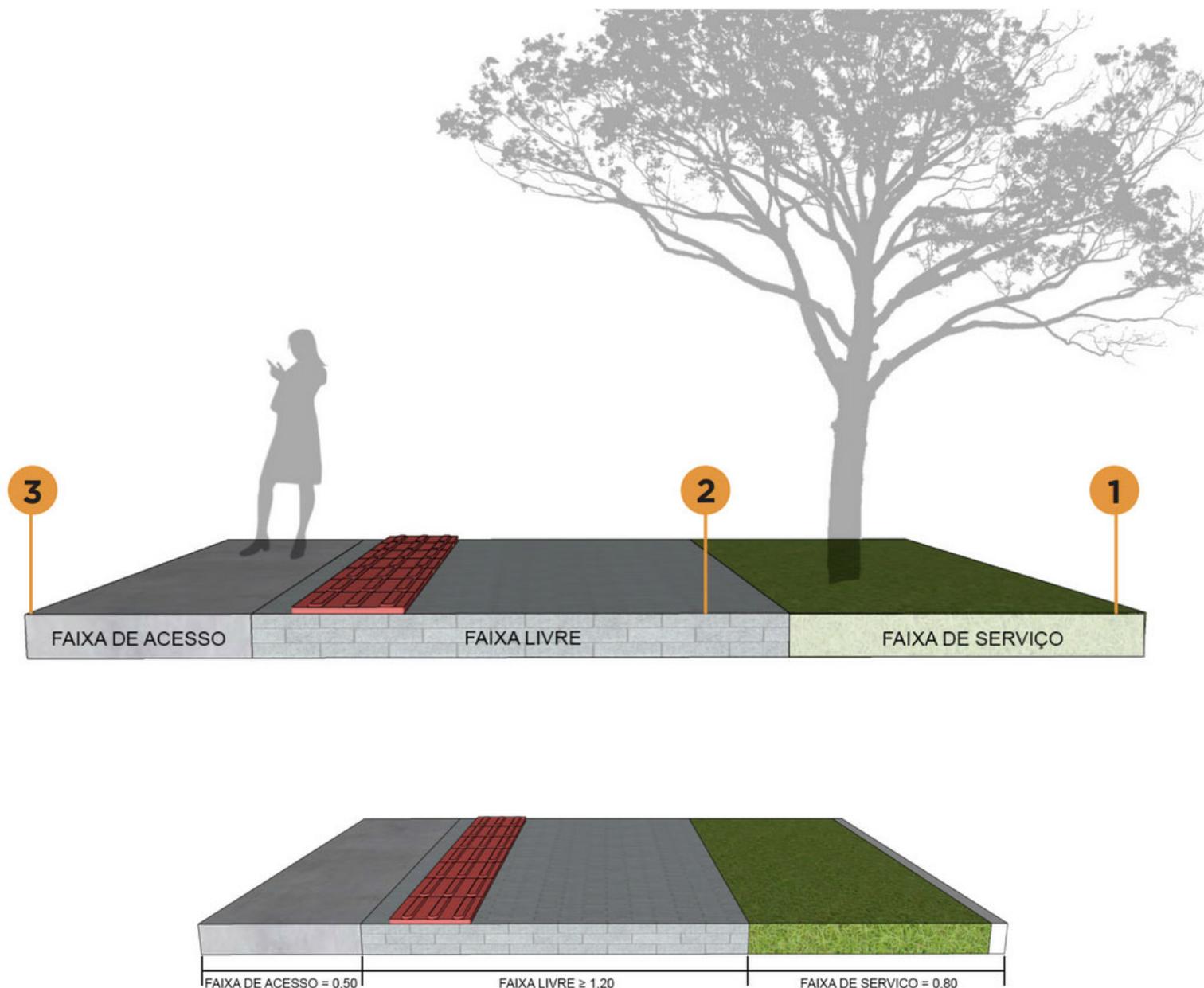
CRONOGRAMA DE ATIVIDADES

INFRA ESTRUTURAS

 03



SISTEMA VIÁRIO



MODELO DE CALÇADA

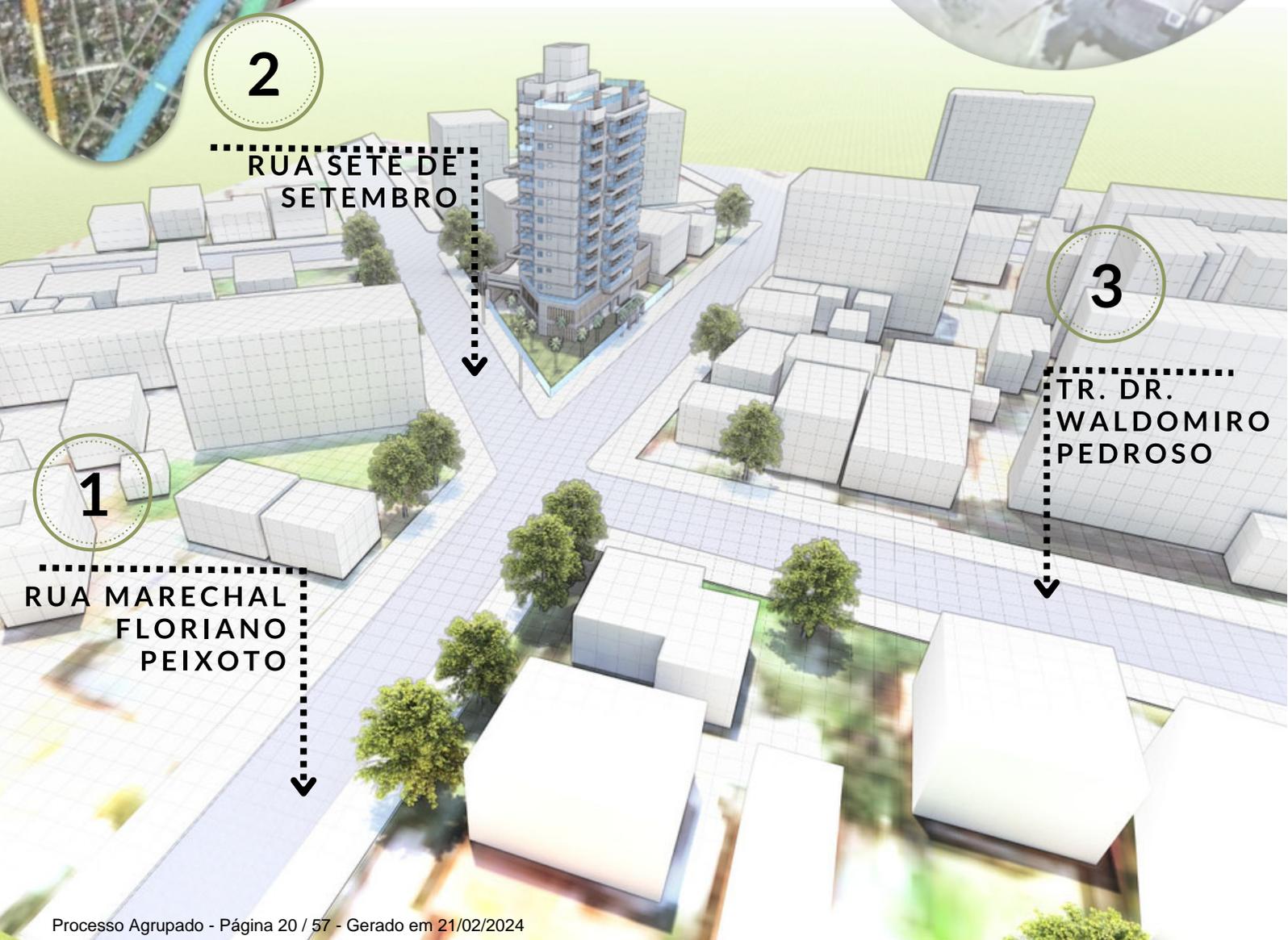
Guaratuba possui Lei da Mobilidade Urbana (Lei 12.587/2012) e decreto que padroniza a confecção de Calçadas, funciona como um manual para regulamentar as calçadas da cidade. No Local temos calçadas de 5,00 metros de largura, portanto o modelo acima será implantado respeitando-se o decreto. Em ambas as vias que dão acesso a Edificação.

SISTEMA VIÁRIO | AVD

Segundo a hierarquia viária municipal as vias que dão acesso ao novo empreendimento classifica-se como **local**

São vias de mão dupla e de baixa velocidade que promovem a distribuição do tráfego local.

Pode contemplar estacionamento em um dos lados de **2,20 m** (dois metros e vinte centímetros), ou em ambos os lados com **2,40 m** (dois metros e quarenta centímetros) cada; totaliza-se a caixa da via com o mínimo de 15,00 m (quinze metros), podendo chegar a 19,00 m (dezenove metros).



2

RUA SETE DE SETEMBRO

3

TR. DR. WALDOMIRO PEDROSO

1

RUA MARECHAL FLORIANO PEIXOTO



Nº VAGAS DE ESTACIONAMENTO



RUA MARECHAL FLORIANO PEIXOTO



ENTRADA DE VEÍCULOS

ENTRADA DE VEÍCULOS



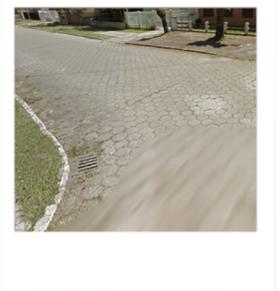
RUA SETE DE SETEMBRO

DRENAGEM URBANA | AVD

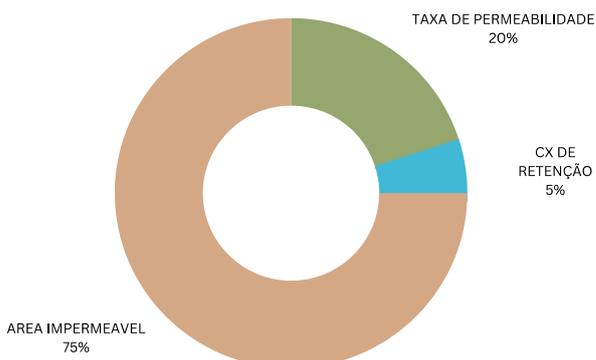
Para existir uma Drenagem eficiente o poder publico municipal recomenda que o pavimento da faixa de serviço e a faixa de acesso nas áreas de calçada tenham permeabilidade para evitar a formação de poças.

Além disso, a calçada deve ter uma inclinação mínima para direcionar a água para os bueiros e não afetar a locomoção dos pedestres.

A água de chuva proveniente do terreno interno da edificação não deve ser despejada nas calçadas. Segundo o Decreto, é necessário que exista canalização por dentro da calçada para que a água seja despejada diretamente na rua. Apesar de existir rede de drenagem na Rua Marechal Floriano Peixoto o sistema deve ser considerado como desaguando em sarjeta.



Para o Lote em tela, os seguintes parâmetros de drenagem serão respeitados.

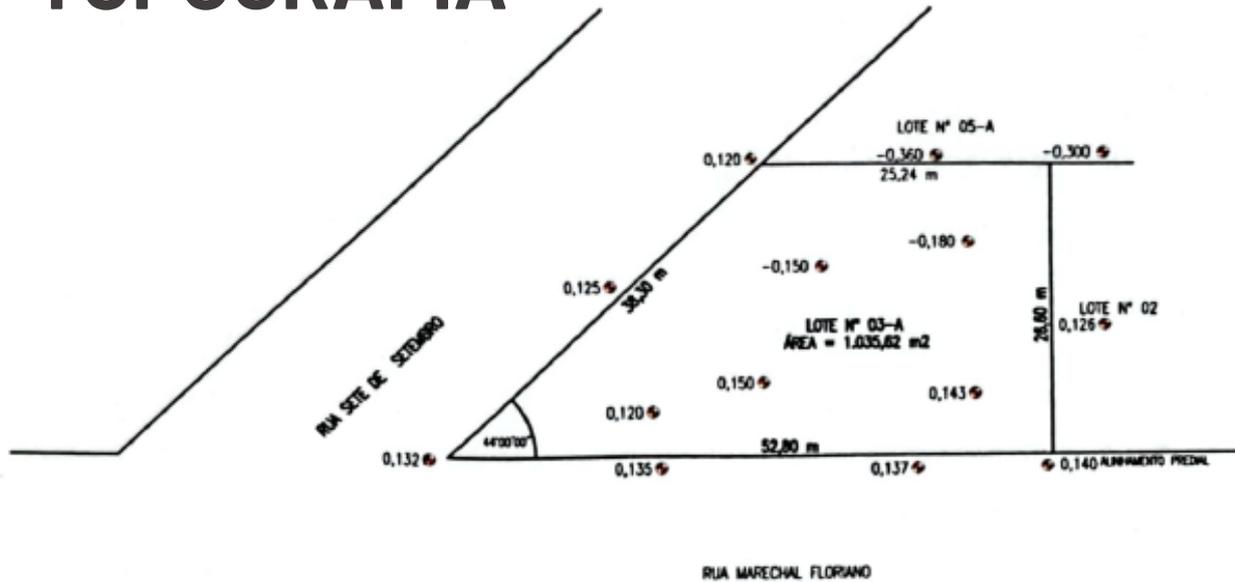


IMPERMEAVEL=776,71 m²

PERMEAVEL=207,12 m²

RETIDO=51,78 m²

TOPOGRAFIA



MEMORIAL DESCRITIVO

DO LOTE Nº 03-A DA QUADRA N 142 DA PLANTA GERAL MATRÍCULANº 65.951 DO CRI/GTBA-PR. GUARATUBA - PARANÁ.

LOTE Nº 03-A:

MEDINDO 52,80 METROS DE FRENTE PARA A RUA MARECHAL FLORIANO, MEDINDO 26,60 METROS PELA LATERAL DIREITA DE QUEM DA RUA OLHA O IMÓVEL COM O LOTE Nº 02. MEDINDO 38,30 METROS PELA LATERAL ESQUERDA DE QUEM DA RUA OLHA O IMÓVEL COM A RUA SETE DE SETEMBRO. MEDINDO 25,24 METROS AOS FUNDOS COM O LOTE Nº 05-A . COM UMA ÁREA TOTAL DE 1.035,62 M².

Declaramos que: as metragens, áreas, confrontantes e situação são de inteira responsabilidade do proprietário(s) e responsável(s) técnico(s).

Projeto LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIALTIMÉTRICO DO LOTE Nº 03-A DA QUADRA Nº 142 DA PLANTA Nº 01 PLANTA GERAL GUARATUBA - PARANÁ.			
Área 1.035,62 M²	Desenho M.A. DAL LIN	Data 16/05/2023	Escala INDICADA
Proprietário ANIVALDA RUFATTO ARAUJO DA SILVA			Prancha 1:1000
Responsável Técnico Cícero Alexandre Carvalho de Oliveira Dal Lin CFTA 03187269982 TRT N º BR 20230505270		Documento assinado digitalmente CICERO ALEXANDRE CARVALHO DE OLIVEIR Data: 17/05/2023 11:05:27-0300 Verifique em https://validar.itl.gov.br	

ABASTECIMENTO DE AGUA E ESGOTAMENTO SANITARIO

				Folha 1
ESTADO DO PARANÁ				
Órgão Cadastro:	CIDADAO			Protocolo:
Em:	15/10/2023 22:22			21.174.865-6
Interessado 1:	(CPF: XXX.XXX.899-56) LUCRECIA NOIMANN DE LARA			
Interessado 2:				
Assunto:	SANEAMENTO BASICO			Cidade: GUARATUBA / PR
Palavras-chave:	CIDADAO			
Nº/Ano	-			
Detalhamento:	SOLICITAÇÃO			
Código TTD:	-			
Para informações acesse: https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/consultarProtocolo				



Carta de Consulta Prévia

GUARATUBA, 15 de OUTUBRO de 2023.



Solicito o estudo de viabilidade para abastecimento de água e/ou esgotamento sanitário na localidade abaixo especificada.

Proprietário: THAITTY CONSTRUTORA E INCORP. LTDA CPF/CNPJ: 15.384.362/0001-09

DDD: 41 Telefone: 99633608(e-mail: engenhariaguaratuba@gmail.com

Responsável técnico: LUCRECIA NOIMANN DE LARA CREA/CAU: 131195/D

DDD: 41 Telefone: 99633608(e-mail: engenhariaguaratuba@gmail.com

Empreendimento: BREZZA - PREMIUM BEACH CLUB

Endereço: R. MARECHAL FLORIANO PEIXOTO ESQ. R. 7 DE SETEMBRO Nº S/N

Complemento: PLANTA GERAL Quadra: 142 Lote: 03-A

Bairro: CENTRO Inscrição imobiliária: 01.005.01.0142.0003

Município: GUARATUBA

Rua transversal 1: R. GABRIEL DE LARA

Rua transversal 2: R. SETE DE SETEMBRO

Coordenadas UTM X: -25.886287 Y: -48.570668

Categoria do empreendimento:

Residencial Comercial Industrial Poder Público Utilidade Pública

Tipo do empreendimento:

Loteamento Conjunto habitacional Condomínio horizontal Condomínio vertical

Outros

Etapas de implantação: 4 Datas de implantação: 2024 a primeiro semestre de 2026

Nº de lotes: 1 Nº de economias: 58 Nº de pavimentos: 12

Consumo previsto: 493 m³/mês

Fonte alternativa: Não Sim

Croqui de localização

Anexar o croqui de localização contendo: arruamento, ruas transversais, altimetria do terreno, pontos notáveis e Norte.

LUCRECIA LARA

Assinado de forma digital por
LUCRECIA LARA
Dados: 2023.10.15 22:06:56 -03'00'

Assinatura do Responsável pelo Empreendimento

SANEPAR - RESPOSTA CARTA CONSULTA



CARTA RESPOSTA À VIABILIDADE

Matinhos, 17 de outubro de 2023.

À
THAITTY CONSTRUTORA E INCORP. LTDA
Proprietário

LUCRÉCIA NOIMANN DE LARA
Resp. Técnico

Prezado(s),

Em resposta a vossa solicitação, protocolada sob o número 21.174.865-6/23, referente ao abastecimento de água e esgotamento sanitário visando atender o futuro empreendimento residencial, tipo condomínio vertical, contendo 58 economias, com 12 pavimentos, localizado R. Marechal Floriano Peixoto, s/n.º, quadra 142, lote 03-A, bairro Centro, município de Guaratuba, temos a informar:

- **ÁGUA**

Há possibilidade de atendimento sem necessidade de ampliação de rede de distribuição de água. Existe rede em diâmetro DN 50 mm implantada no passeio em frente ao empreendimento.

- **ESGOTO**

Área não atendida por sistema coletor de esgoto, porém com possibilidade de atendimento após ampliação de rede coletora em DN 150 mm, com extensão aproximada de 70 m. Os custos das expansões de redes serão a expensas do empreendedor...

O empreendimento poderá ser atendido através de ligação condominial, havendo necessidade de apresentação Projeto Hidrossanitário – PHS para aprovação.

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.

COPEL-ABAST. DE ENERGIA

CARTA DE SOLICITAÇÃO DE VIABILIDADE PARA EDIFÍCIO DE USO COLETIVO

À
Copel

Rua José Izidoro Biazetto, 158 - Mossunguê
CEP 81200-240
Curitiba- PR

Ref. Pedido de viabilidade técnica para um empreendimento residencial ou comercial

Prezados Senhores,

Solicitamos, por meio desta, um pedido de disponibilidade/viabilidade técnica de um empreendimento residencial a ser construído.

Dados do empreendimento:

Nome: BREZZA - PREMIUM BEACH CLUB
Endereço: R. MARECHAL FLORIANO PEIXOTO ESQ. R. 7 DE SETEMBRO
CEP: 83280-000
Número de unidades residenciais ou comerciais: 60
Finalidade: RESIDENCIAL
Área construída de cada unidade: 50,00m²
Data estimada para ligação de energia elétrica do empreendimento: 06|2026 (mês/ano)

Dados para contato:

Nome: THAITTY CONSTRUTORA E INCORP. LTDA
CPF ou CNPJ: 15.384.362/0001-09
RG ou Inscrição Estadual:
Data de nascimento (para pessoa física):
Data de constituição da empresa (para pessoa jurídica): 27/03/2012
Telefone: () - Celular: (41) 996336080
Endereço: AL. JULIA DA COSTA, 1425 APTº 301 ANDAR 3 - BIGORRILHO-ctba/pr
Email: engenhariaguaratuba@gmail.com

Atenciosamente,

PREVENÇÃO CONTRA INCENDIO

Informativo

Serviço de Prevenção Contra Incêndio e Pânico - SPCIP



Prezado(a) Senhor(a) LUCRECIA NOIMANN DE LARA

Recebemos sua solicitação para o processo de:

Análise de PLANO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO

Número do Processo: 2.2.01.23.0001632843-84

- O PLANO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO deverá ser entregue em uma unidade de atendimento ao público do SPCIP que atende a localidade da edificação ou área de risco.
- O resultado da análise do Plano será disponibilizado somente após a validação de seus dados e a confirmação de pagamento da Guia de Recolhimento do Estado do Paraná (GR-PR) pelos bancos credenciados.
- Caso ocorram problemas com a emissão da GR-PR, esse documento poderá ser impresso novamente, a qualquer momento, por meio da página de acompanhamento.
- Para acessar a página de acompanhamento clique [aqui](#).

GUARATUBA, 23 de Outubro de 2023 .

CAPITAO ICARO GABRIEL GREINERT

Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Paraná.
www.bombeiros.pr.gov.br

© 8GB - SPCIP GUARATUBA (41)3472325

ESTUDO DE VENTILAÇÃO E SOMBRA



05



MOVIMENTO APARENTE DO SOL

01

SOLSTICIO DE VERÃO

Analizado sombreamento no dia 21/12/2023 - as 10:00hs da manha e 15:00hs da tarde.

02

SOLSTICIO DE INVERNO

Analizado sombreamento no dia 21/06/2023 - as 10:00hs da manha e 15:00hs da tarde.

03

EQUINÓCIO DE PRIMAVERA

Analizado sombreamento no dia 23/09/2023 - as 10:00hs da manha e 15:00hs da tarde.

04

EQUINÓCIO DE OUTONO

Analizado sombreamento no dia 20/03/2023 - as 10:00hs da manha e 15:00hs da tarde.



SOLSTICIO DE VERÃO - 10:00hs

01



SOLSTICIO DE VERÃO - 15:00hs

SOLSTICIO DE INVERNO-10:00 hs



02

SOLSTICIO DE INVERNO-15:00 hs



EQUINÓCIO DE PRIMAVERA – 10:00 HS



EQUINÓCIO DE PRIMAVERA – 15:00 HS

03



EQUINÓCIO DE OUTONO-10:00HS

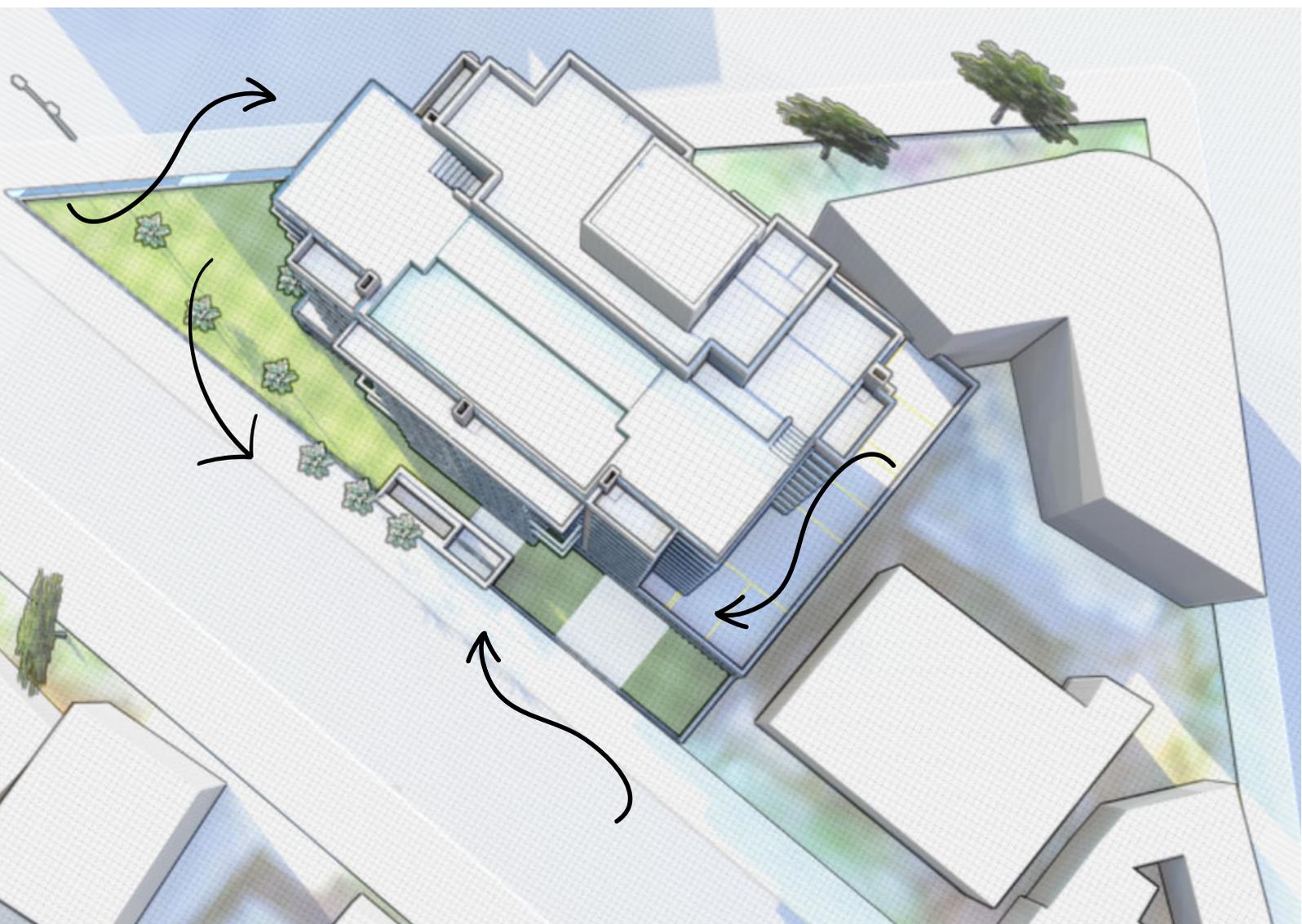


EQUINÓCIO DE OUTONO-15:00HS



04

FLUXO DE VENTO EM VÁRIAS DIREÇÕES



CARACTERÍSTICAS DA VIZINHANÇA

 04



AREAS

A.V.I | A.V.D

AVD- AREA DE VIZINHANÇA DIRETA, ENCONTRA-SE DENTRO DE UMA ZR3

AVI- AREA DE VIZINHANÇA INDIRETA, DISTA 3 QUADRAS DE UMA ZR6 A NOROESTE, 1 QUADRA DA ZR4 AO SUL E 1 QUADRA DA ZBPB A LESTE



A.V.I

AREA DE VIZINHANÇA
INDIRETA
R=500M



A.V.D

AREA DE VIZINHANÇA
DIRETA
R=100M

ESCALA URBANA A.V.D | A.V.I

EIXOS DE AVALIAÇÃO



EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Educação | Cemitérios | Saúde |
Cultura | Segurança



SOCIOECONOMICO

Turismo | Comércio e Serviços |
Cultura, Esporte e Lazer



INFRAESTRUTURA

Saneamento Básico | Ruas e
Calçadas | Arborização |
Drenagem e Iluminação



AMBIENTAL

Geomorfologia | Hidrologia | Praia



MOBILIDADE

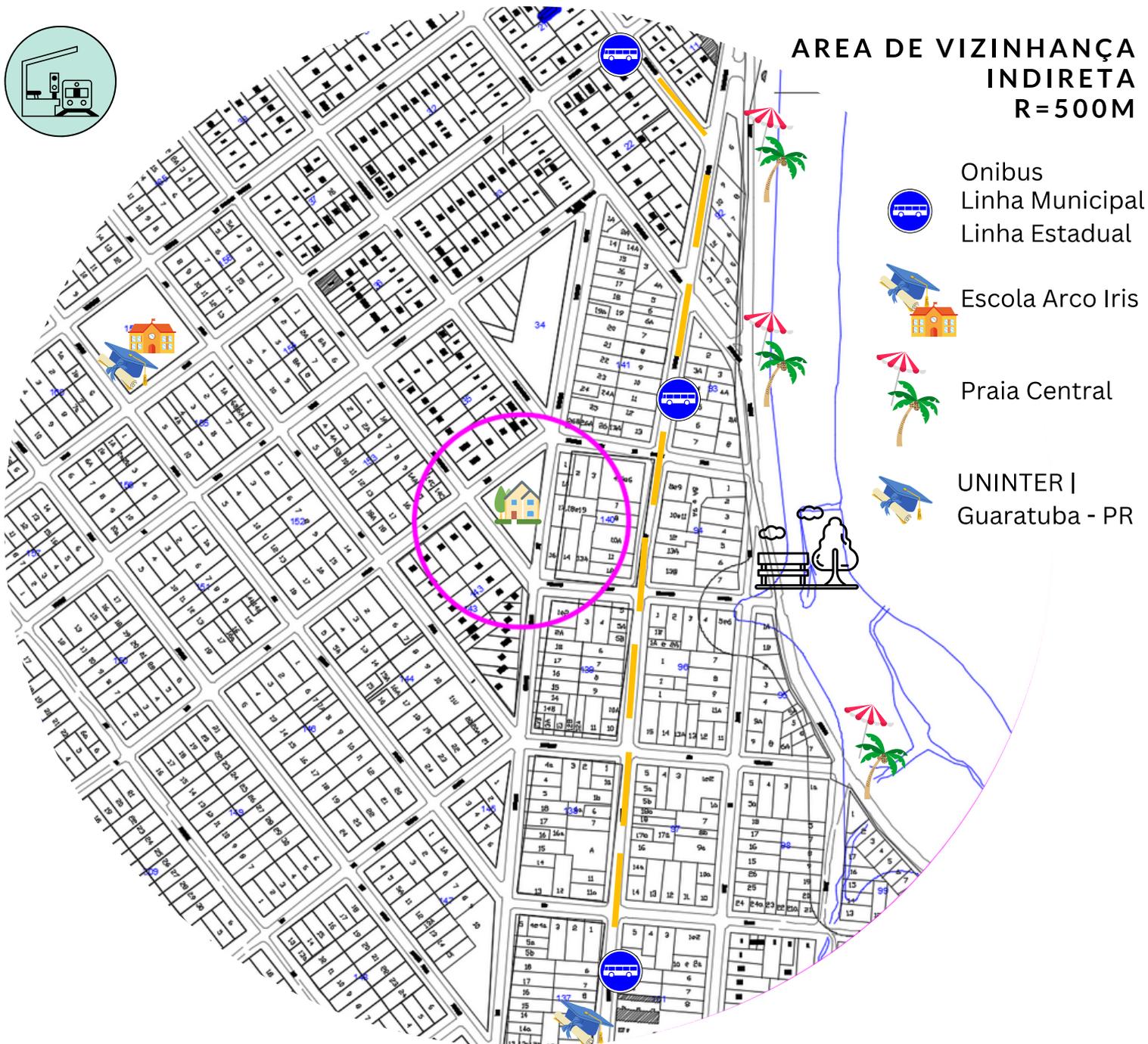
Transporte Coletivo | Ciclovias |
Av. Curitiba

EQUIPAMENTOS PUBLICOS

Educação | Cemitérios | Saúde |
Cultura | Segurança

2

A.V.I



AREA DE VIZINHANÇA INDIRETA R=500M

Onibus
Linha Municipal
Linha Estadual

Escola Arco Iris

Praia Central

UNINTER |
Guaratuba - PR

EQUIPAMENTOS PUBLICOS

O Transporte Publico Municipal é feito através da Linha Barra do Saí | Mirim

A Segurança no município dá-se através de rondas, da guarda municipal e da policia Militar.

Na Região da AVI existem duas escolas, sendo uma de ensino infantil e outra de ensino Técnico Superior, ambas privadas.

Na região da AVI não existe um local fixo cultural, porem durante a temporada na região da orla desenvolvem-se algumas atividades e apresentações também no centro cultural a 2km.

Vizinha a AVI encontra-se Pronto-Socorro Central à 2,1 Km



SOCIOECONOMICO

Turismo | Comércio e Serviços |
Cultura, Esporte e Lazer

SOCIO ECONOMICO

Festas Típicas e a orla marítima atraem turista e população sazonal para a região

- Festa do Divino
- Festa da Tainha
- Temporada de Verão e Férias
- Carnaval

O Comércio e Serviços, concentram-se ao longo da Av. Paraná, Av. Curitiba, Av. Nicolau Abagge e Av. 29 de Abril.

Na região da AVI na Av. Atlântica encontram-se alguns Bares e Restaurantes e produtos locais frutos de pesca, com comércio de peixes.

Atrações na região da AVI com a proximidade com a Praia para SURF, Morro do Cristo e Baía para navegação de Guaratuba, também geram opções para atração social e econômica.





INFRAESTRUTURA

Saneamento Básico | Ruas e Calçadas | Arborização | Drenagem e Iluminação

A Região da **A.V.I** possuem em algumas de suas ruas a implantação de redes de drenagem como é o caso da Rua Marechal Floriano onde o empreendimento faz frente.

Porem é de conhecimento que a rede de tubulação de drenagem encontra-se com sua vazão prejudicada, portanto as edificações assim como é orientado no plano diretor devem ter seus efluentes pluviais retidos no lote através da permeabilidade mínima e volumes excedentes encaminhados para a sarjeta na via.

As ruas na região da **A.V.I** são em sua maioria do tipo local, como pavimentação cimentícia poliédrica.

As Calçadas por sua vez possuem larguras e configurações diferentes, fruto da evolução dos estudos urbanísticos no município. Conforme destacado nos apontamentos da infraestrutura viária da **A.V.D**, o empreendimento adotara a regulamentação de calçada do plano de mobilidade urbana.

Na região a concessionária SANEPAR mantem uma constante orientação para que os moradores que possuem rede de esgoto enfrente ao seu lote interliguem-se ao sistema.

A nova gestão urbanística da cidade implantou um trabalho em conjunto e sequencial com a concessionária, as edificações em construção só terão emitidos seu Habit's após apresentação da vistoria de liberação da Sanepar, da rede de abastecimento e saneamento. Permitindo assim uma mudança de cultura e qualidade no saneamento da cidade e claro da região entorno a **A.V.I**.

A iluminação Publica na região é mantida pela empresa GUARALUZ que tem o compromisso de manutenção e extensão da rede dentro do município.

A Arborização das ruas na região da **A.V.I**. da-se com uso de palmeiras, sobreiros e flamboyans, deseja-se que o município incentive e indique uso de arvores nativas adequadas ao espaço urbano, tornando a cidade mais fresca e visualmente agradável.



MOBILIDADE

Transporte Coletivo | Ciclovias |
Av. Curitiba

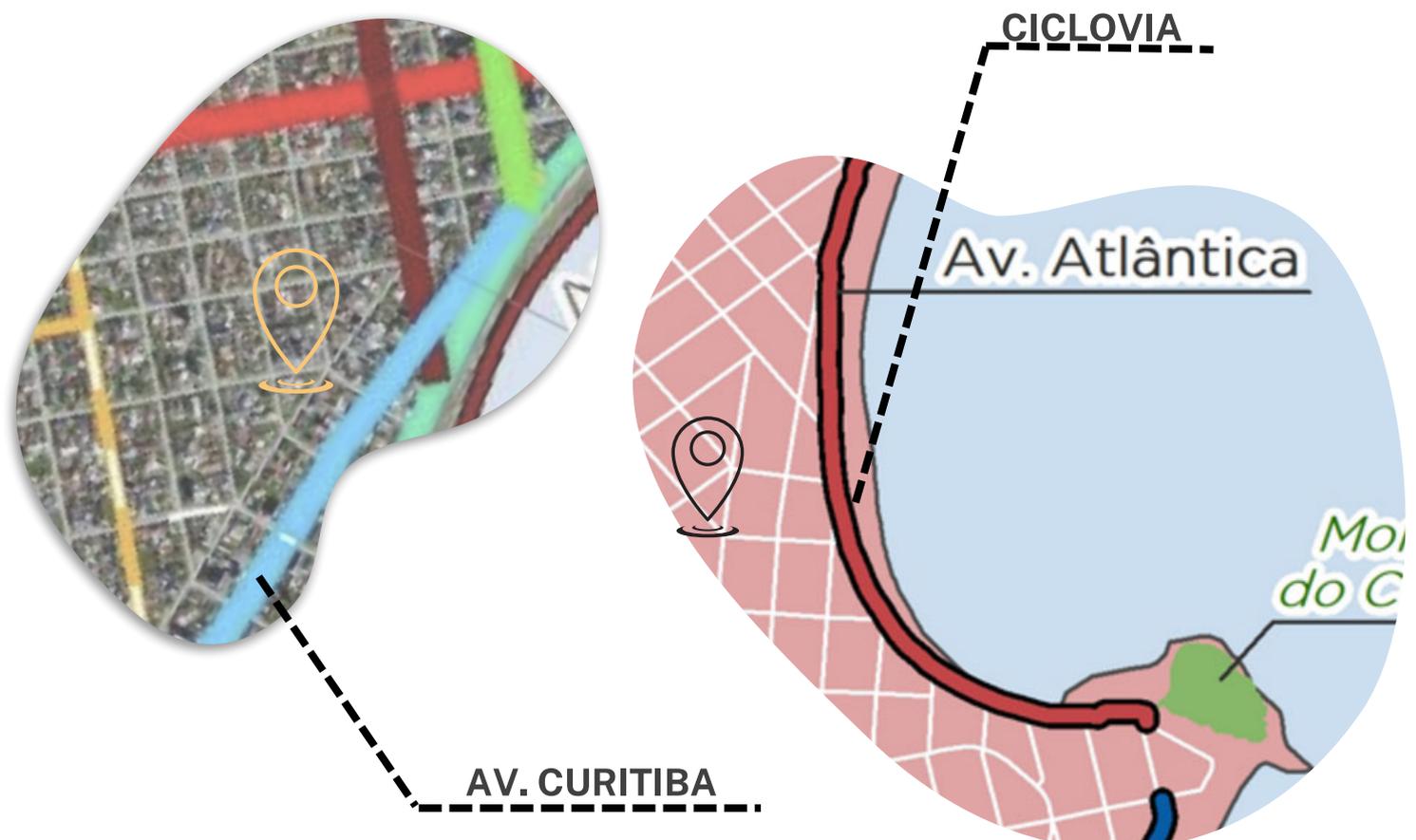
A cidade de Guaratuba possui um plano de mobilidade vigente, que incentiva a caminhada e o uso de bicicletas, característica muito marcante como transporte da população local devido ao relevo pouco acidentado e o clima marítimo.

Para acesso a Região da **A.V.I.** a população pode transitar pelas ruas locais que são em sua grande maioria de mão dupla, ou utilizar o eixo da Av. Curitiba, via esta classificada como coletora.

O tráfego até a região a partir da capital Curitiba, pode dar-se através da BR376 até a PR412, chegando em Guaratuba utilizando a av. Visconde do Rio Branco e av. Curitiba ou através da BR277 via balsa, com futura ponte em fase de construção.

Na região da **A.V.I** encontra-se também ciclovias da Avenida Atlântida que passa pela frente da Praia Central de Guaratuba, a praia mais movimentada do município que possui uma orla encantadora, infraestrutura de quiosques e banheiros e também o Morro do Cristo.

Além da linha de transporte municipal para acessar a **A.V.I** pode-se utilizar as empresas de ônibus intermunicipais e interestaduais. Linha da Graciosa, ou Expresso Maringá.





A **A.V.I** área de vizinhança indireta, possui poucos vazios urbanos, em sua grande maioria terreno que estão com área aproximada de 640,00 m². O uso na sua grande maioria é residencial unifamiliar, possuindo também alguns prédios residenciais e edificações unifamiliares em série. Característica do zoneamento residencial no qual esta inserida a área.

VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A construção do empreendimento traz valorização para o setor imobiliário local, atraindo um público que busca o produto ofertado, contribuindo com a estética do entorno. Abrindo possibilidades de aumento na busca de serviços e comércios locais, por exemplo novos restaurantes, empresas de administração de condomínio e segurança. Criará impacto positivo em vários aspectos da vida urbana municipal, gerando empregos diretos e indiretos tanto durante sua construção como após sua conclusão. Contribuído com IPTU para o município, renovando os 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 padrão comercial.



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 vai ser implantado o edifício residencial é uma área pouco adensada, possui um grande número de residências unifamiliares e possui construções até 10 pavimentos no entorno da **A.V.I**, sendo na sua grande maioria de público sazonal.

A área possui poucos comércios vicinais por estar dentro de ZR3. A verticalização contribui para o uso adequado da infraestrutura local existente, não criando grande, nem médio impacto para região e sim colaborando para o uso territorial com eficiência, através de edificações planejadas e projetadas para serem urbanamente corretas.

PAISAGEM URBANA PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

 06



01

ÒTICA

Se trata da visão propriamente dita na área da **A.V.D**, formada por meio de percepções em sequências dos espaços urbanos. No local avista-se uma rua arborizada, seguida por edificações de diferentes alturas, nesta esquina o empreendimento irá sugerir um novo ponto focal devido a harmonização de suas formas.

02

LOCAL

Ligado às reações das pessoas com relação a sua posição no espaço urbano, o empreendimento será facilmente associado ao encontro das vias, atrelado diretamente ao sentido de localização e as sensações provocados por esses espaços. Por exemplo, a edificação utiliza muros envidraçados permitindo o transcorrer visual entre o espaço interno privativo e o espaço urbano externo.

03

CONTEÚDO

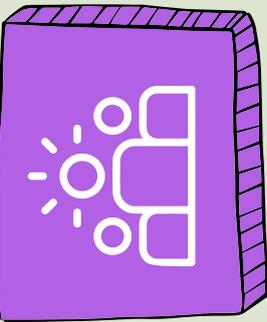
A construção da cidade de Guaratuba, com suas escalas média baixa, com preferencias por cores e texturas neutras caracterizam as casas, edifícios e setores da malha urbana. O Novo empreendimento não destoa em cor ou estilo do padrão que se observa na **A.V.D** acrescenta modernidade e organização, podendo despertar olhares para sua arquitetura, e amplo espaço frontal verde projetado.

04

ENTORNO NATURAL | CULTURAL

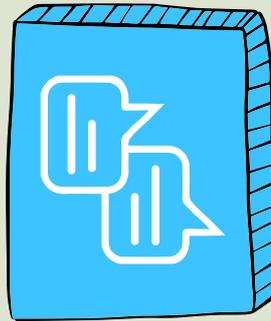
Brisa leve, clima ameno e região calma, convidam a um passeio a pé ou de bicicleta pela orla da praia, próxima a edificação. Sendo a linda praia de Guaratuba um forte atrativo de contemplação, desde o nascer ate o por do sol.

PLANO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS PGRCC



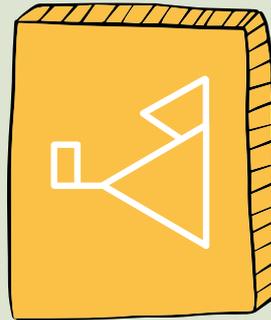
01. Contratação

Contrato de empresa local licenciada pelos órgãos ambientais para recolher e gerenciar os resíduos do canteiro de obras.



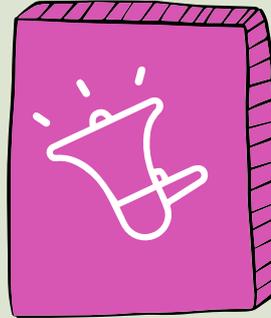
02. Orientação

Treinamento dos funcionários para segregação dos resíduos.



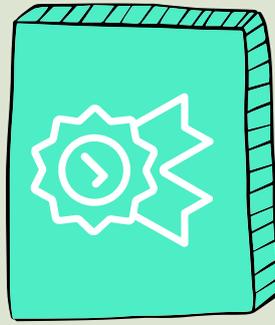
03. Execução

Implantação no canteiro de obras para segregação dos resíduos, conforme as seguintes Classe: CLASSE A | CLASSE B | CLASSE C | CLASSE D



04. Controle

Fiscalização e Emissão das MTR's movimento de transporte de resíduos, para as caçambas e bombonas de resíduos que serão retiradas do canteiro



05. Destino

Solicitação a empresa de movimentação de resíduos e coletas do CDF- Certificado de destino final dos Resíduos da construção Civil.

RELATÓRIO DO PLANO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS - PGRCC**PGRCC - Início de Obras**

Período da obra a que se refere a solicitação: 08/11/2023 à 10/04/2026

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

Nome Completo (PF) ou Razão Social (PJ): THAITTY CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

CPF ou CNPJ: 15.384.362/0001-09

Representante legal, se couber:

Telefone: 41-996336080

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Nome ou Razão Social do Empreendedor: THAITTY CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

CPF ou CNPJ: 15.384.362/0001-09

Indicação Fiscal do imóvel: 01.005.01.0142.0003A-001

Título do Empreendimento/Obra: LE CLUB

Endereço completo do empreendimento

Rua: MARECHAL FLORIANO PEIXOTO ESQ. RUA 7 DE SETEMBRO

N.º: S/N

Complemento:

Bairro: CENTRO

N.º da Licença Ambiental da SMMA (caso aplicável):

N.º do Alvará de Construção da SMU:

Área total da obra (em m²):

5399,14 m2

Descrição do processo construtivo: EDIFICAÇÃO EM CONCRETO ARMADO E FECHAMENTO EM ALVENARIA CONVENCIONAL, O EMBOÇO INTERNO E EXTERNO EM ARGAMASSA DE CAL INDUSTRIALIZADA. BLOCO CERÂMICO, NAS ÁREAS ÚMIDAS REVESTIMENTOS CERÂMICOS E FORRO DE GESSO TIPO PLAQUETA. RESIDENCIA DE USO COLETIVO

Data de Início da Obra:08/11/2023

Término da Obra:10/04/2026

IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS

Responsável técnico pela elaboração do RGRCC: Lucrecia Noimann de Lara.

N.º de registro:131195/D-PR

Órgão de Registro de Classe:
CREA/PR

Telefone: 41-99633-6080

E-mail: engenhariaguaratuba@gmail.com

N.º da ART:

Empresa responsável pela elaboração do RGRCC: Lucrecia Noimann de Lara

Rua:José Nicolau Abbage

N.º:799

Complemento:Sala 10

Bairro:Centro

Telefone: 41-3443-6456

E-mail:
engenhariaguaratuba@gmail.com

CARACTERIZAÇÃO E QUANTIFICAÇÃO DE RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL

CARACTERIZAÇÃO CONF. Conama 307/2002		QUANTIDADE DE RESÍDUOS (m3)
CLASSE	TIPO	TOTAL
Classe A	Solo/terra (Volume solto)	7,71
	Componentes cerâmicos e argamassa	2,00
	Pré-moldado em concreto	
	Material asfáltico	
	Outros (especificar):	
	TOTAL Classe A	9,71
Classe B	Plásticos	0,23
	Papel/papelão	0,70
	Metais	0,93
	Vidros	
	Madeiras	7,80
	Outros (especificar):	
TOTAL Classe B	9,66	
Classe C	Gesso	0,6
	TOTAL Classe C	0,6
Classe D	Tintas	0,3
	Solventes	
	Óleos	
	Materiais utilizados na pintura	
	Materiais com amianto	
	Outros (especificar):	
	TOTAL Classe D	0,3
TOTAL (A + B + C + D)		20,97

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

CONCLUSÕES

 08



CONCLUSÕES

O estudo de impacto de vizinhança conclui que o empreendimento não afeta negativamente a paisagem urbana, mas sim contribui para a valorização do entorno. Além disso, ele é capaz de acomodar novos moradores, gerando serviços diretos e indiretos, e trazendo recursos ao município ao ocupar vazios urbanos. O estudo E.I.V demonstra que a edificação está adequada aos parâmetros da cidade de forma benéfica e promissora.

Além dos benefícios mencionados, o empreendimento também promove a revitalização da região, trazendo novas oportunidades de comércio e lazer para os moradores locais. Com a chegada de novos serviços e estabelecimentos, como restaurantes, lojas e espaços de entretenimento, a qualidade de vida da comunidade é melhorada. Essa valorização do entorno também estimula o desenvolvimento econômico do município, atraindo investimentos e impulsionando a geração de empregos. Dessa forma, o estudo de impacto de vizinhança reforça a importância e os benefícios que esse empreendimento trará para a cidade e seus habitantes.

DOCUMENTOS ANEXOS

- 1 PROJETO ARQUITETONICO
- 2 PESSOA JURIDICA
- 3 PROFISSIONAIS RESPONSAVEIS
- 4 PUBLICIDADE DO E.I.V
- 5 R.I.V. - RELATORIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

MEDIDAS MITIGADORAS, COMPENSATÓRIAS, PREVENTIVAS OU POTENCIALIZADORAS

 07



MEDIDAS METIGADORAS

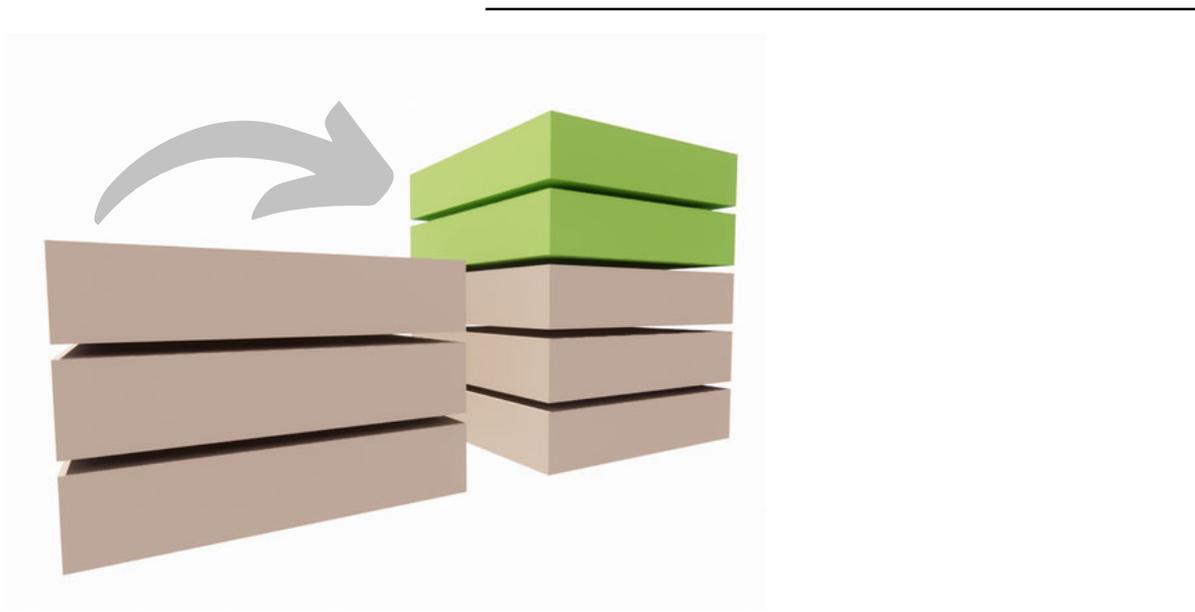
A seguir apresenta-se um quadro resumo dos aspectos que foram identificados como impactos negativos com as respectivas medidas mitigadoras, apresenta-se também os prazos para que sejam cumpridas as medidas. Os impactos positivos, por não haver necessidade de adoção de medidas para mitiga-los, pelo contrário, apenas fortalece-los, não foram apresentados no quadro.

ASPECTOS		MEDIDAS METIGADORAS	PRAZO
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO		NÃO HÁ	
ADENSAMENTO POPULACIONAL		NÃO HÁ	
ARÉAS 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 Trafego	Sinalizado para orientação de estacionamento Calçadas Podo tátil.	Conforme prazo estipulado pela prefeitura (acessibilidade)
	Carga/descarga	NÃO HÁ	
	Embarque e Desembarque	NÃO HÁ	
	Estacionamento	Proposta estacionamento apenas de um lado da via, melhorando o trafego, na via local.	
	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	

MEDIDAS COMPENSATÓRIAS

A edificação por estar com área menor que a área do coeficiente básico de construção previsto para o lote, não apresenta ODDC para compensação ao poder público através do instrumento de outorga onerosa do direito de construção, não necessitando adquirir Potencial Construtivo Adicional.

O valor a ser recolhido pela outorga é destinado a levar infraestrutura e equipamentos urbanos a áreas menos favorecidas no perímetro urbano. Promovendo desta forma impactos positivos aos demais moradores da cidade.



AT = Área de terreno em m² --> AT=1,035,62 m²

AC = Área construída computável total pretendida no empreendimento em m² = 2.995,11 m²

CA = 3xAT= 3.106,86 m² portanto AC<CA

Zona	Usos Permitidos	Usos Permissíveis	Lote Mínimo (testada em m x área em m ²)	Coeficiente de Aproveitamento	
				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	
	Habitação Coletiva		12 x 360	2	3
	Habitação Unifamiliar em Série		15 x 450	2,5	4,5
	Habitação Transitória 1 e 2		20 x 900	3	5
	Habitação Coletiva				

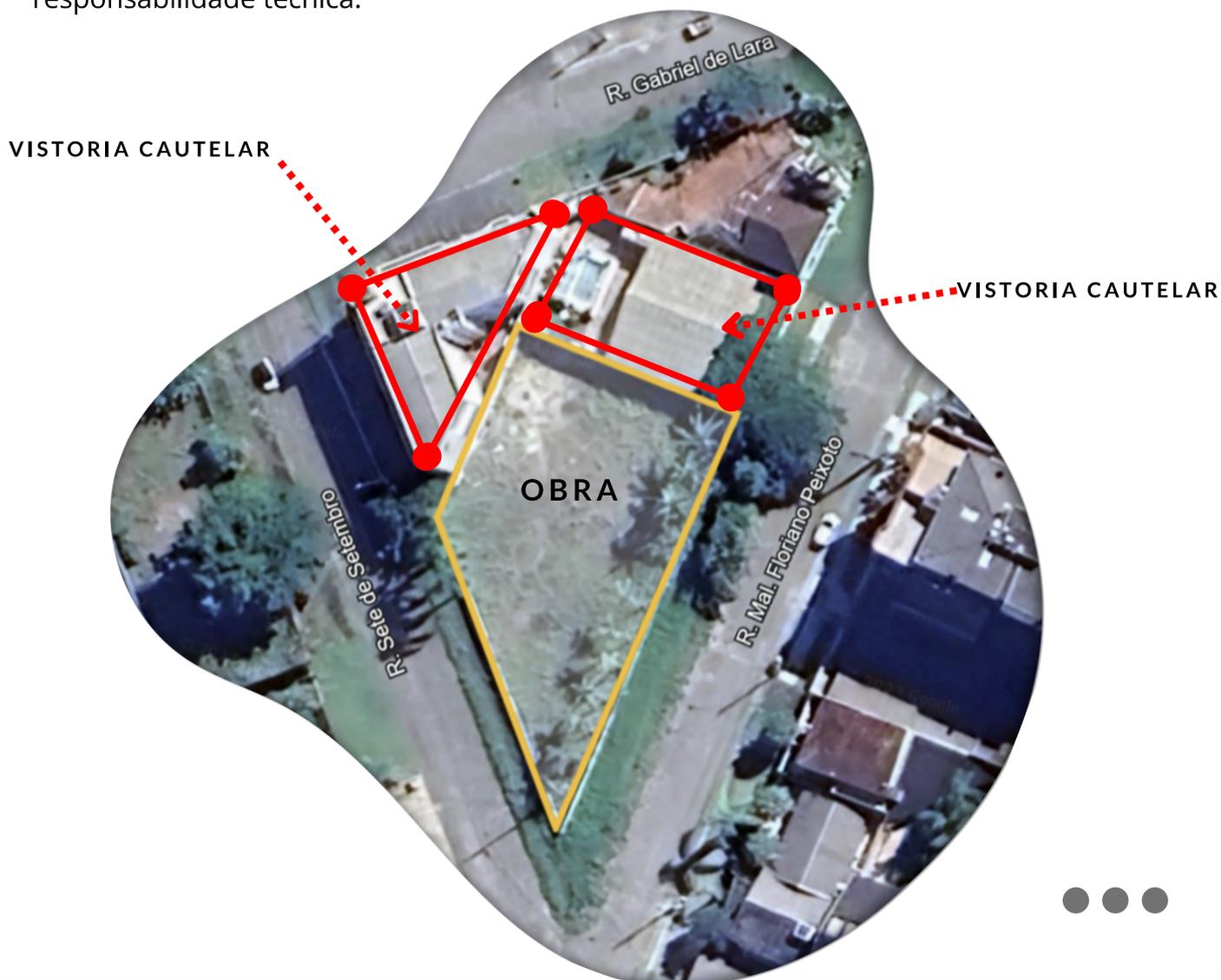


MEDIDAS PREVENTIVAS

Além claro deste estudo de impacto de vizinhança, o empreendedor deverá realizar um Laudo de Vistoria Cautelar, nas edificações do entorno direto que possam sofrer algum dano devido a atividade de construção, por exemplo condições de telhado, estado inicial das calçadas próximas, condições estruturais das edificações vizinhas lindeiras com verificações cautelares de trincas fissura e outras patologias que por ventura possam ser verificadas.

Esse laudo ajuda a guardar os interesses dos vizinhos (proprietários ou inquilinos), visto que relata as condições do imóvel e alguns objetos antes ao início das obras. Possíveis problemas como trincas, rachaduras, fissuras, infiltrações e desabamentos podem ser ligados à obra e conseqüentemente pode responsabilizar a construtora em um ato judicial.

Recomendamos enviar uma carta e notificar os ocupantes dos imóveis vizinhos solicitando autorização e agendamento da vistoria, que deve ser realizada por profissional legalmente habilitado apresentando ao final relatório e documento de responsabilidade técnica.



MEDIDAS POTENCIALIZADORAS

Medidas de sugestão ao poder público municipal para maximizar os efeitos positivos da implantação de novas edificações na cidade.

1 CONCESSIONARIA DE SANEAMENTO E AGUA

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 cabamentos 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 área 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 racional de água, uso racional de energia, separação de resíduos e manutenção de calçadas.