

EIV

LEI COMPLEMENTAR Nº 017/2023

Processo nº: 52552/2024

Ao Departamento de Urbanismo e Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Requerente: **THAITTY CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**

Assunto: Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV

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

O Processo nº 8274/2024 solicita CONSTRUÇÃO, possui alvará nº 51104/2024-A expedido 29071/2024 firmado em nome de **THAITTY CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, trata-se da solicitação para construção de habitação coletiva de 10 pavimentos mais ático, com dimensão de 5877,23 m² localizada em

PLANTA	QUADRA	LOTE	AREA(m2)
GERAL	142	03-A	1035,62

LOTE 03-A, da QUADRA 142, PLANTA GERAL.

PROCESSO	ÁLVARA EXISTENTE	ÁREA RETIFICADA
52552/2024	51104/2024-A	5877,23

(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%	29,32	Adequado ao Zoneamento
TAXA DE OCUPAÇÃO	75%-960,00m2	64,15%-664,35m2	Adequado ao Zoneamento
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	BASICO – 3,0 MAXIMO – 5,0	3,17	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	1 vaga para cada unidade Habitacional	31 unidades Habitacionais 46 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:

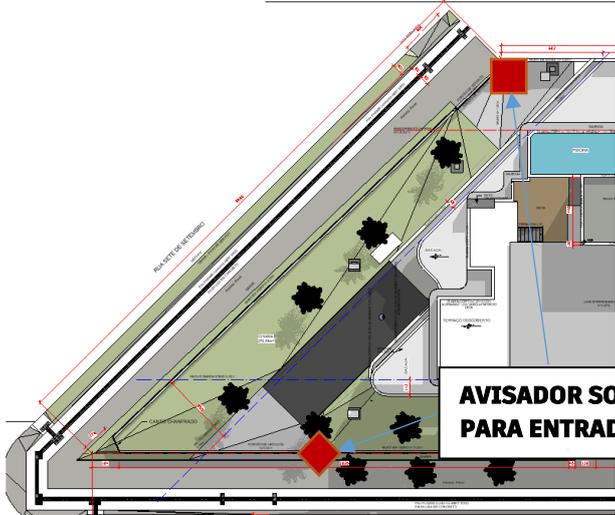
I - Adensamento populacional:

UNIDADES	DORMITÓRIO	POPULAÇÃO	QUANTIDADE	TOTAL(pessoas)
TIPO 1	2	2 pessoas/dorm	5	20
TIPO 2	2	2 pessoas/dorm	5	20
TIPO 3	2	2 pessoas/dorm	5	20
TIPO 4	3	2 pessoas/dorm	5	30
TIPO 5	3	2 pessoas/dorm	3	18
TIPO 6	4	2 pessoas/dorm	3	24
TIPO 7	2	2 pessoas/dorm	1	4
TIPO 8	2	2 pessoas/dorm	1	4
TIPO 9	2	2 pessoas/dorm	1	4
DUPLEX 1	4	2 pessoas/dorm	1	8
DUPLEX 2	3	2 pessoas/dorm	1	6
TOTAL			31 UNIDADES	158 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



**AVISADOR SONORO VISUAL
PARA ENTRADA E SAIDA DE VEICULOS**



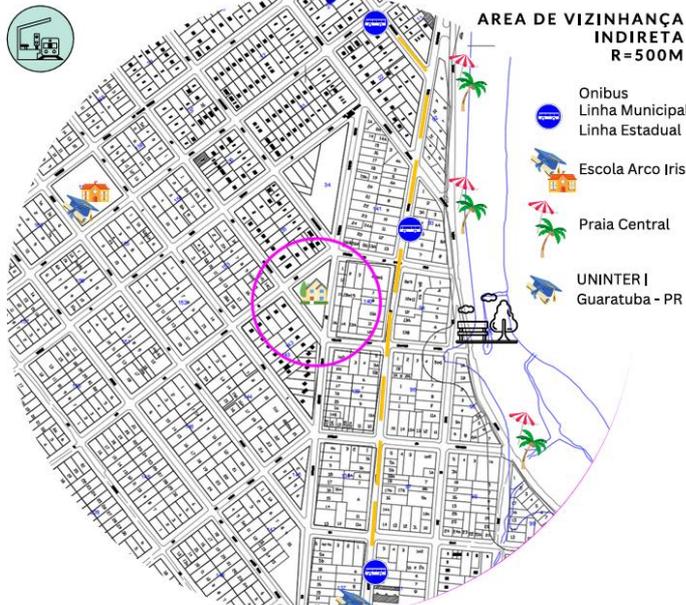
PASSEIO EXISTENTE NO LOTE



**ENTORNO IMEDIATO RUA SETE DE SETEMBRO E RUA MARECHAL FLORIANO PEIXOTO
RESPECTIVAMENTO**

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, bem como protocolo do projeto de prevenção contra incêndio.



**AREA DE VIZINHANÇA
INDIRETA
R=500M**

- Onibus
Linha Municipal
Linha Estadual
- Escola Arco Iris
- Praia Central
- UNINTER I
Guaratuba - PR

O local conta com:

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

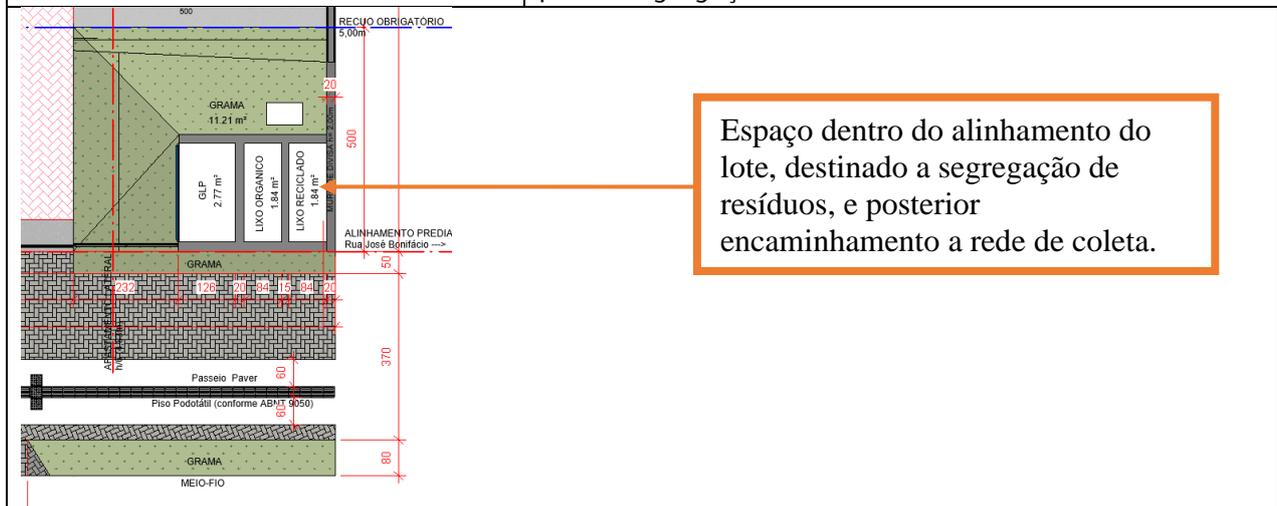
CONCESSIONARIAS

SANEPAR	COPEL	CORPO DE BOMBEIROS								
 <p>CARTA RESPONSA A ANÁLISE DE ADEQUAMENTO COM ABASTECIMENTO DE ÁGUA E COLETA DE ESGOTO</p> <p>Maringá, 3 de Novembro de 2025.</p> <p>A THAYTY CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA Prestadora:</p> <p>LUCRECIA NORMANI DE LARA Mãe: Thayty</p> <p>Prezado(a),</p> <p>Em resposta a nossa solicitação, protocolada sob o número 23.378.898-835, referente ao abastecimento de água e esgotamento sanitário visando atender o futuro empreendimento residencial, foi analisado e aprovado, conforme o processo nº 12, permitindo, localidade: R. Marechal Floriano Peixoto, s/nº, quadra 142, lote 34, bairro: Centro, município de Guaratuba, tema a informar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ÁGUA A possibilidade de atendimento sem necessidade de ampliação de rede de distribuição de água. Exato rede em diâmetro DN 80 mm implantado no terreno em frente ao empreendimento. • ESGOTO Água 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 obras de rede serão a responsabilidade do empreendedor. <p>O empreendimento poderá ser atendido através de ligação condominial, havendo necessidade de apresentação Projeto Hidráulico - PHD para aprovação. A SANEPAR se reserva o direito de fornecer a previsão mínima exigida na rede de distribuição de água conforme determinação da norma técnica brasileira e compatível com as condições técnicas da rede já existente.</p>  <p>Solicitamos que todas as informações necessárias para aprovação do PHD constem no Manual de Projeto Hidráulico, disponível no site www.sanepar.com.br no site Projeto Hidráulico. Sendo também necessária a apresentação de cópia atualizada da matrícula do registro de imóvel da área do empreendimento em nome do requerente.</p> <p>Esta Carta é válida por um período máximo de um ano, contado a partir da data de 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.</p> <p>Colacionamos a nossa disposição para demais informações que se fizerem necessárias.</p> <p>Atenciosamente,</p> <p>Eng. Paulo Paulo Pereira Junior Coordenador Operacional Gestão Regional do Litoral - GR(L)SANEPAR</p>	 <p>COPEL Distribuição</p> <p>Processo: 01.2025/090221 Cidade: 23 de Novembro de 2025 THAYTY CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA CEP:</p> <p>VARELIDADE TÉCNICO-OPERACIONAL PARA IMPLANTAÇÃO DE REDE DE ENERGIA ELÉTRICA DA COPEL.</p> <p>Em atendimento a sua solicitação, informamos que há viabilidade técnico-operacional para instalação de rede de energia elétrica no empreendimento abaixo descrito:</p> <table border="1"> <tr> <td>Empreendimento:</td> <td>Thayty Construtora e Incorporadora LTDA</td> <td>Cidade:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lote:</td> <td>RUA MARECHAL FLORIANO PEIXOTO ESQUINA COM RUA SETE DE SETEMBRO (CEP: 83.280.000)</td> <td>Município:</td> <td>GUARATUBA</td> </tr> </table> <p>Informamos, ainda, que para a determinação do custo da obra e de seu prazo de execução é necessária a apresentação do projeto definitivo de implantação, devidamente assinado por profissional habilitado, após para contratação particular de empresa habilitada no cadastro da COPEL para a elaboração do projeto e emissão de nota, sob responsabilidade do empreendedor, com o objetivo de garantir o que está previsto no item 7. Fornecedores e parâmetros 7.3 Constituição de rede por sistema particular.</p> <p>Atenciosamente,</p> <p>Assinatura: Engenheiro MARCILIO DE OLIVEIRA LEMOS VPLS: DV PROJETO REDES LESTE CENTRO SU.</p> <p>Recebido em: / /</p>	Empreendimento:	Thayty Construtora e Incorporadora LTDA	Cidade:		Lote:	RUA MARECHAL FLORIANO PEIXOTO ESQUINA COM RUA SETE DE SETEMBRO (CEP: 83.280.000)	Município:	GUARATUBA	<p>Informações Serviço de Prevenção Contra Incêndio e Pânico - SPCP</p>  <p>Prestadora (Senhora) LUCRECIA NORMANI DE LARA</p> <p>Recebemos sua solicitação para o processo de:</p> <p>Análise de PLANO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO</p> <p>Número do Processo: 2.2.01.23.00163283.04</p> <ul style="list-style-type: none"> • O PLANO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO deverá ser entregue em uma unidade de atendimento ao público do SPCP que atenda a localização da edificação ou área de risco. • O resultado da análise do Plano será disponibilizado somente após a validação de área de risco e a confirmação de pagamento da taxa de Recrutamento 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. <p>GUARATUBA, 23 de Outubro de 2023.</p> <p>CAPTÃO ICARO GABRIEL GREINERT</p> <p>Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Paraná. www.bombeiros.pr.gov.br/</p> <p>© SPCP - SPCP/GUARATUBA (11)472255</p>
Empreendimento:	Thayty Construtora e Incorporadora LTDA	Cidade:								
Lote:	RUA MARECHAL FLORIANO PEIXOTO ESQUINA COM RUA SETE DE SETEMBRO (CEP: 83.280.000)	Município:	GUARATUBA							

O empreendimento atende as normativas quanto a DRENAGEM URBANA.

PARAMETROS	ZONEAMENTO	PROJETO
Taxa de Permeabilidade	25%	29,32%
		Total drenável = 29,32%

IMPACTO- INFRA ESTRUTURA E DRENAGEM	MEDIDAS METIGATÓRIAS
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 RESÍDUOS 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 900m² de área total	
Usos permitidos: Habitação Coletiva.	Usos permissíveis (Anuência do CMUMA): -
Coefficiente de aproveitamento básico = 3,0	Coefficiente 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 retenção, 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%

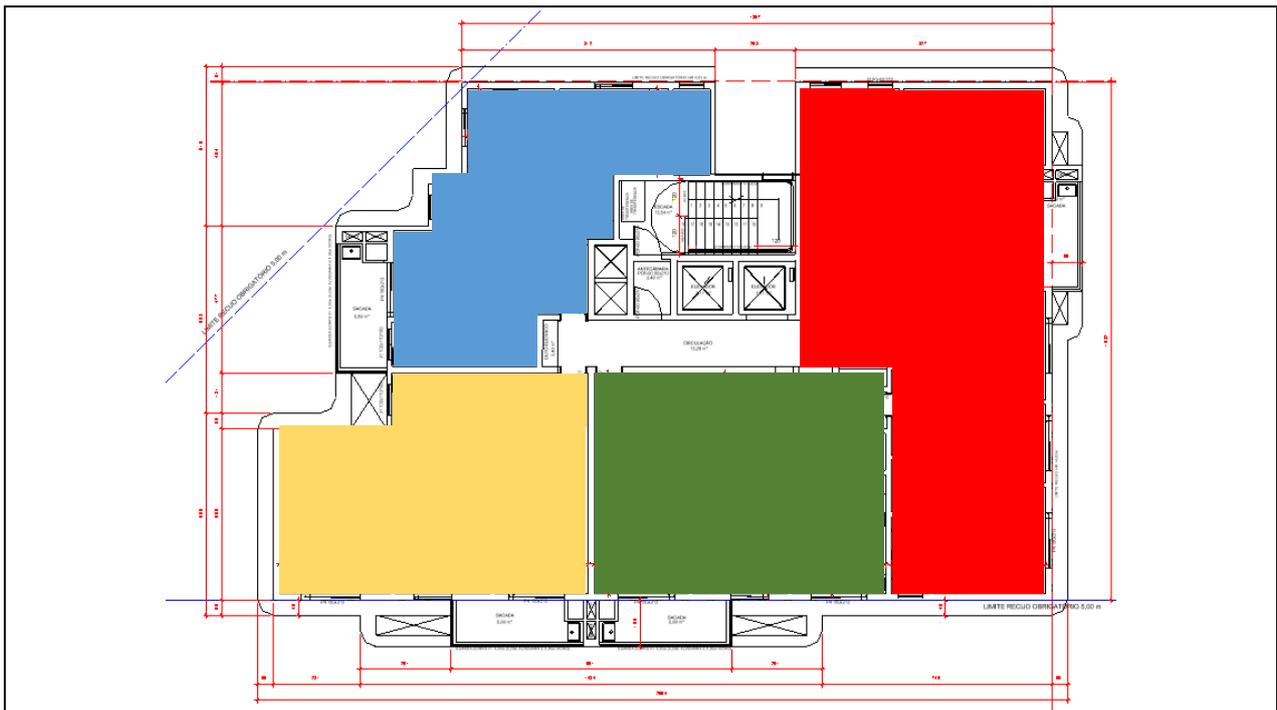
7

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;

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 esta descrita no quadro abaixo, levando-se em consideração a maior quantidade de unidades representativas, a área computável da edificação, bem como o numero 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 (m ²)	Área Equivalente (m ²)
R8-N	Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e oito pavimentos-tipo. <i>Garagem:</i> Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária. <i>Pilotis:</i> Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. <i>Pavimento-tipo:</i> Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suite, sala estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda.	3	5.998,73	4.135,22

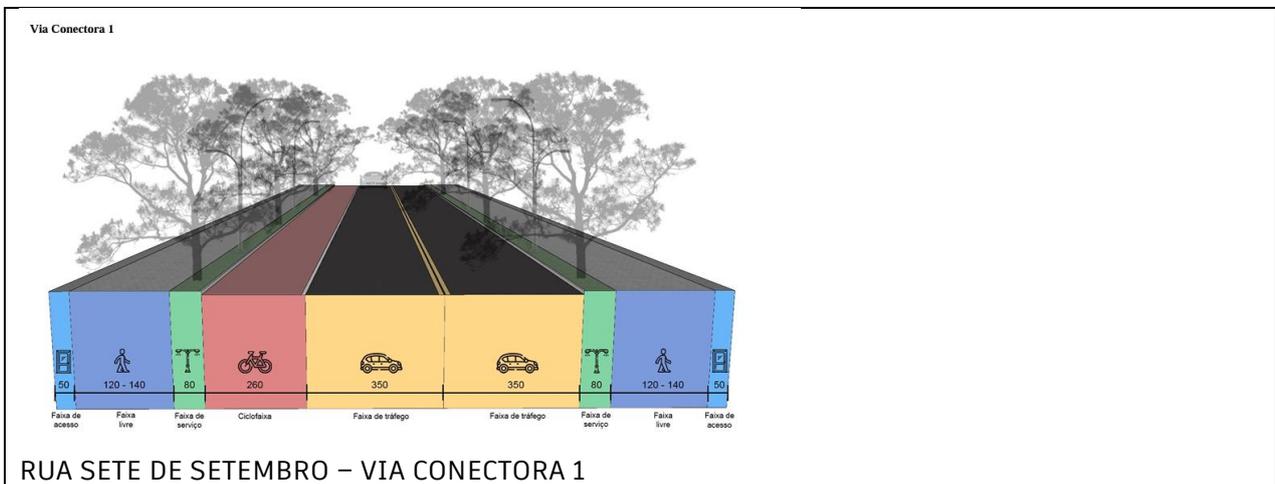


V - Geração de tráfego e demanda por transporte público: O empreendimento está de frente para vias arteriais, circundado por vias arteriais e vias de comércio.

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.

IMPACTO	MEDIDAS METIGATÓRIAS
GERAÇÃO DE TRAFEGO	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 SETE DE SETEMBRO – VIA CONECTORA 1



RUA MARÇCHAT, FL. ORIANO PEIXOTO

 CALÇADA A SER IMPLEMENTADA
  CALÇADA EXISTENTE
  VIA COLETORA



RUA SETE DE SETEMBRO

→ CALÇADA EXISTENTE → VIA CONECTORA 1



→ VIAS COLETORAS
→ VIAS CONECTORA

AVI- AREA DE VIZINHANÇA INDIRETA



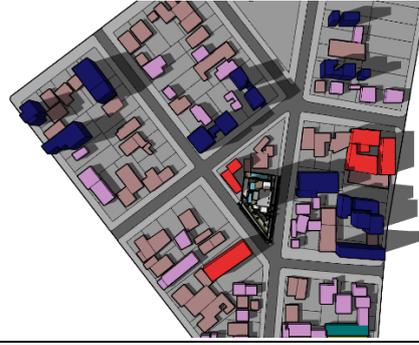
AVD – AREA DE VIZINHANÇA DIRETA

VI - Ventilação e iluminação:

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



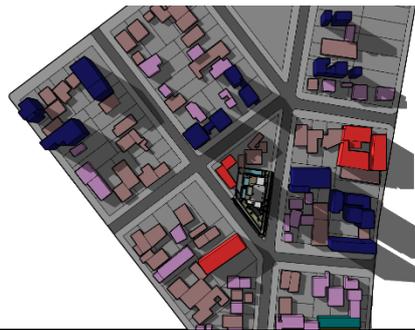
Solstício de verão – 9:00hs



Solstício de verão – 16:00hs



Solstício de inverno – 9:00 hs



Solstício de inverno – 16:00hs

ENTORNO AVD



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.

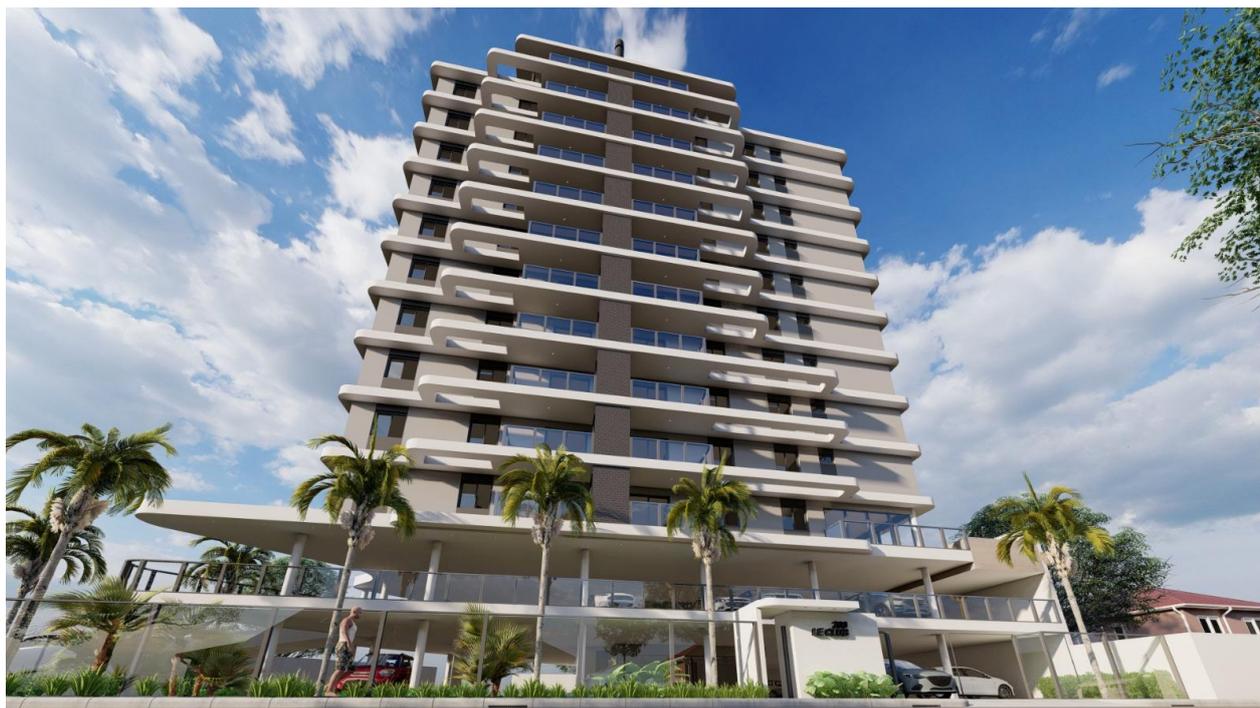
VIII - Nível de ruídos: A nova edificação se compromete a atender a NBR- 10.151, quanto ao limite de emissão de ruído. Durante o período de construção, a emissão de ruídos está planejada para os seguintes limites:

EMISSÃO 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.

(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 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 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