

EIV

LEI COMPLEMENTAR Nº 017/2023

Ao Departamento de Urbanismo e Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Requerente: **CONSTRUTORA E INCORPORADORA BOUW LTDA**

Assunto: Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV

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

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança se trata de uma **CONSTRUÇÃO**, firmado em nome de **CONSTRUTORA E INCORPORADORA BOUW LTDA**, trata-se da solicitação para construção de habitação coletiva de 3 pavimentos, com dimensão de **13.699,38m²** localizada em

PLANTA	QUADRA	LOTE	AREA(m2)
JARDIM GUARATUBA	E	2-A	8.700,00

LOTE 2-A, da QUADRA E, PLANTA JARDIM GUARATUBA.

2

(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	35%	35,00%	O projeto atende aos Parâmetros da Zona que atravessa.
TAXA DE OCUPAÇÃO	60%	56,64%	Adequado ao Zoneamento
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	BASICO – 4,0	1,30	Adequado ao Zoneamento
USO	RESIDENCIAL COMERCIAL HABITAÇÃO COLETIVA	RESIDENCIAL HABITAÇÃO COLETIVA	Adequado ao uso. Medida Compensatória, implantação de calçadas acessíveis conforme padrão PMG
PAVIMENTOS	3	3	Adequado ao zoneamento
VAGAS DE GARAGEM	1 vaga para cada unidade Habitacional Comercial: 1 vaga para cada 50,00m ² de área de atendimento	48 – Unidades Habitacionais 160 vagas 697,25m ² de área de atendimento 10 vagas	Adequado ao zoneamento

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

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

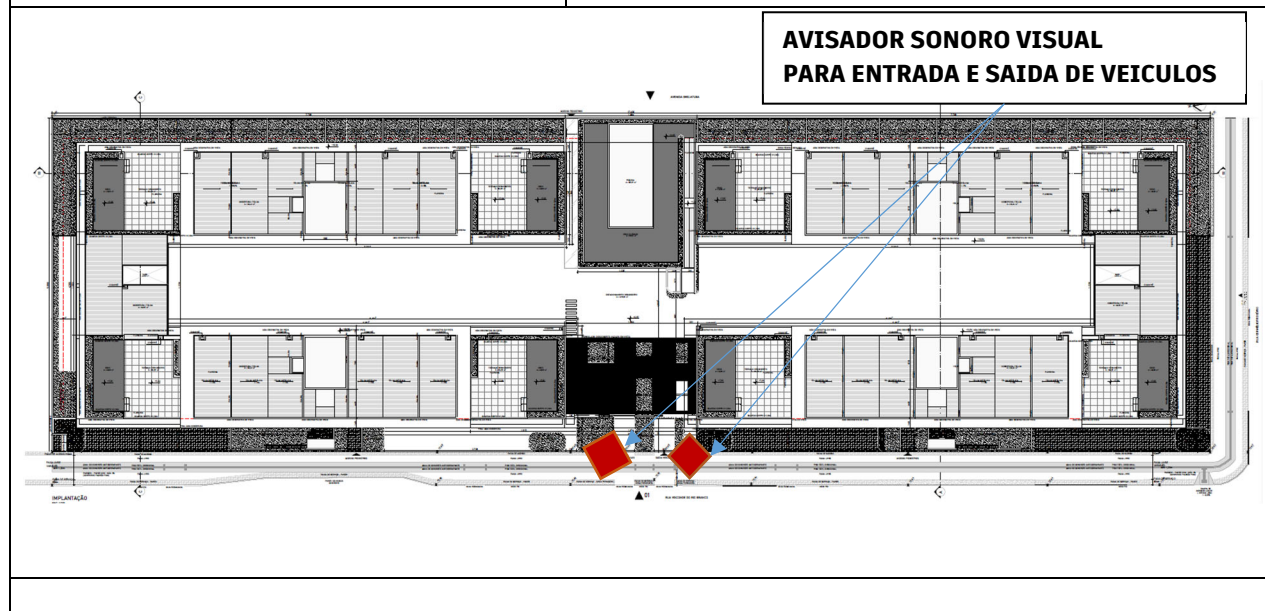
I - Adensamento populacional:

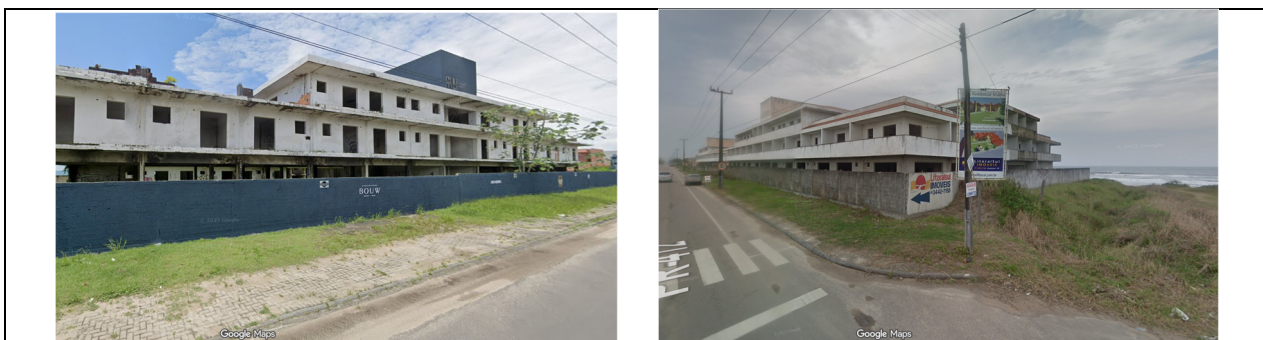
UNIDADES	DORMITÓRIO	POPULAÇÃO	QUANTIDADE	TOTAL(pessoas)
TIPO 1	3	2 pessoas/dorm	40	200
TIPO 2	4	2 pessoas/dorm	8	32
TOTAL			48 UNIDADES	232 pessoas

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

Estando localizada na **ZBPB/SECS1** os aspectos relacionados ao USO e o adensamento populacional apresentados não irão interferir ou causar transtornos diretos a vizinhança. Para a movimentação das pessoas no entorno, é previsto a implantação de novas calçadas.

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





PASSEIO EXISTENTE NO LOTE



ENTORNO IMEDIATO RUA CORNÉLIO PROCÓPIO E AV. VISCONDE DO RIO BRANCO, RESPECTIVAMENTE

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.



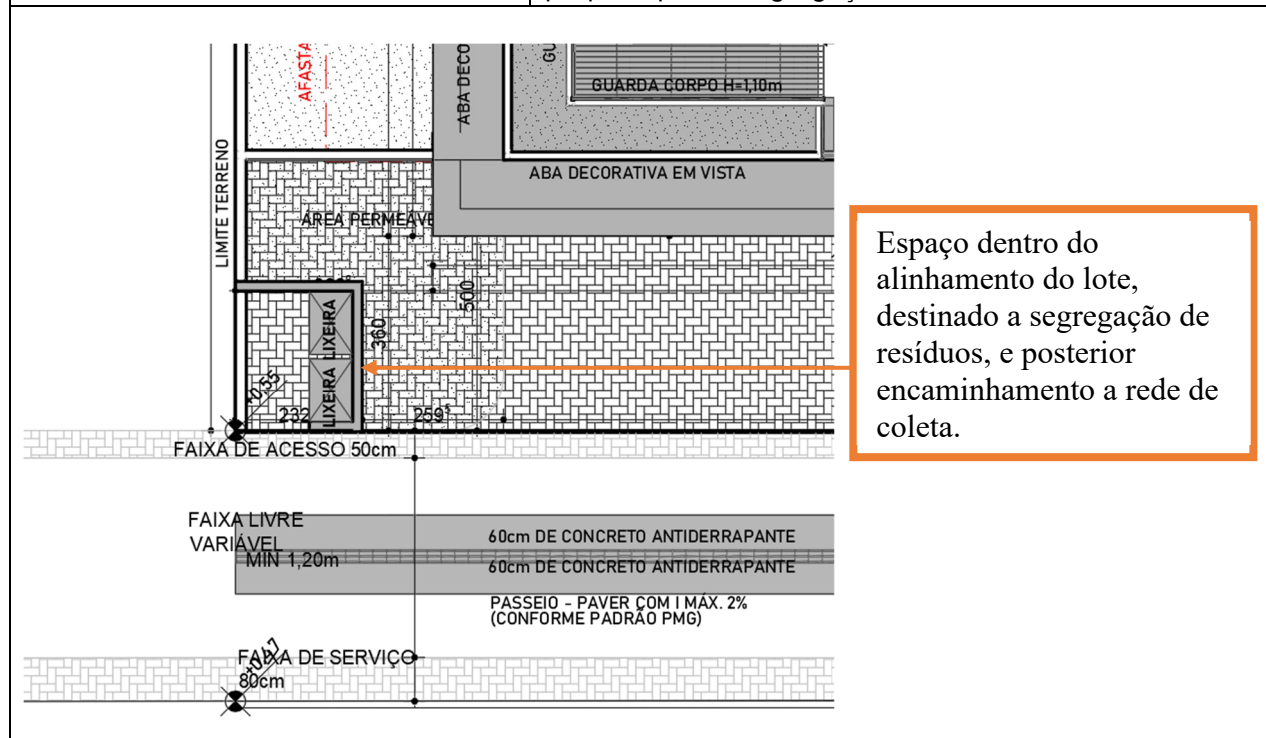
CONCESSIONARIAS

SANEPAR	SANEPAR	COPEL

O empreendimento atende as normativas quanto a DRENAGEM URBANA.

PARAMETROS	ZONEAMENTO	PROJETO
Taxa de Permeabilidade	35%	35% - 3045,00m ²

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 Balneária da Praia Brava.
No Setor Especial de Comércio e Serviços 1 -SECS1

Zona Balneária da Praia Brava - ZBPB		
Opção II – para lote mínimo de 15m de testada x 450m² de área total		
Usos permitidos: Habitação Coletiva; Habitação Transitória 1 e 2.	Usos permissíveis (Anuência do CMUMA): -	
Coefficiente de aproveitamento básico = 4,0	Não tem opção de compra de potencial.	
Taxa de permeabilidade	35%	
Quantidade de pavimentos	3	
Recuo frontal	5,0m. Esquina: em todos os usos, o recuo mínimo obrigatório poderá ser 3,0m e 5,0m, a escolher; Lotes com mais de duas testadas: uma delas deverá possuir 5,0m e o restante 3,0m; Não é permitido que o corpo da edificação esteja em balanço sobre o recuo obrigatório (frontal, laterais e fundos) em nenhum caso, exceto por sacadas e demais elementos (ex. beirais, marquises e toldos) descritos neste decreto.	
Afastamento das divisas	Com aberturas = 1,5m. Quando não houver aberturas as paredes encostadas nas divisas deverão ter 20,0cm.	
Taxa de ocupação	60%	
Nota: Este documento não constitui direito adquirido de construir. As informações contidas na Guia CIL não substituem a legislação vigente e não se encerram em si mesmas, sendo obrigatório o cumprimento de toda a legislação pertinente, citada ou não (Lei 2025/2023, Art. 28). É de responsabilidade do proprietário(s) do imóvel e responsável(is) técnico(s) pela autoria/execução do projeto a obtenção da autorização ambiental antes do início da obra. Em caso de Faixa de Domínio, é de responsabilidade do proprietário a obtenção da anuência do DER-PR antes do início das obras. A emissão da Certidão de Conclusão da Obra fica condicionada a apresentação da anuência do DER-PR. A Solicitação do proprietário referente a esta anuência deverá ser realizada através do sistema do DER pelo GFD (Gestão de Faixa de Domínio), solicitado pelo site do SIDER-PR.		
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; Comércio e Serviço;

1

PAVIMENTOS

3 pavimentos

2

TAXA DE
OCUPAÇÃO

56,64%

3

COEF.
APROVEITAMENTO

1,30

4

COEF.
APROVEITAMENTO
BASICO

4,0

5

AFASTAMENTOS

h/6= 1,66m

6

RECUOS FRONTAL

5,00m/3,00m

7

AREA
COMPUTAVEL

11.335,59m²

8

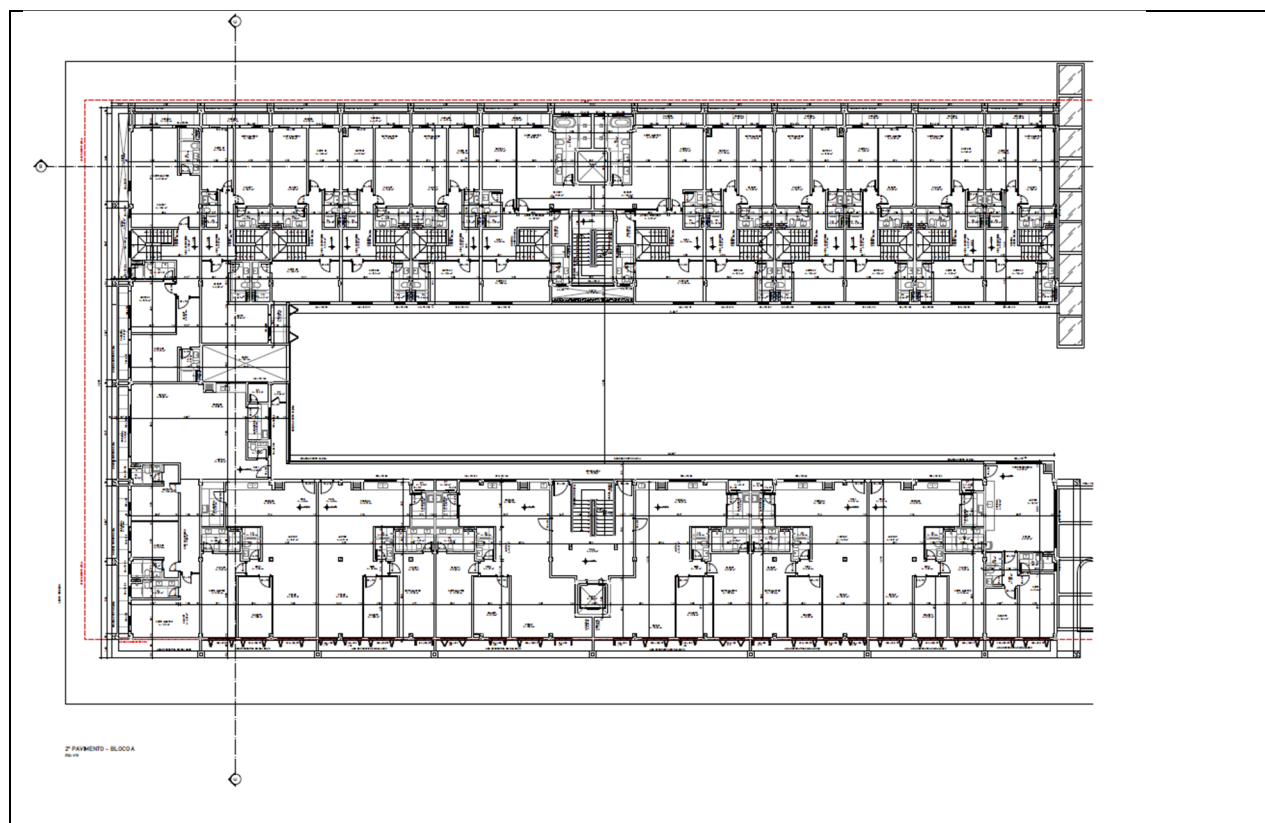
AREA CONSTRUIDA

13.699,38m²

IV - **Valorização imobiliária:** A área onde será implantado o empreendimento faz parte da região urbana com alta incidência turística ZBPB, ou seja, possui uma presença significativa de hotéis e pousadas, devido sua proximidade com a orla não possui alta verticalização respeitando o que o zoneamento prevê. O local onde o empreendimento está sendo proposto já se encontra uma edificação inacabada desvalorizando a região e podendo trazer risco a segurança e saúde dos moradores e usuários da região, portanto com a implantação do empreendimento trará outro aspecto positivo para a região, melhorando não só a paisagem urbana como a saúde e segurança do entorno, trazendo como consequência a valorização imobiliária.

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

Sigla	Nome e Descrição	Dormitórios	Área Real (m²)	Área Equivalente (m²)
PP-N	Residência multifamiliar - Prédio popular – padrão normal: Garagem, pilotis e 4 pavts-tipo. Garagem: Escada, elev, 32 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elev, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banh, central de gás e guarita.			
	Pavto.-tipo: Hall de circulação, escada, elev e quatro apartamentos por andar, c/ três dormit, sendo um suíte, sala de estar/jantar, banh social, coz, AS c/ banh e varanda.	3	2.590,35	1.840,45

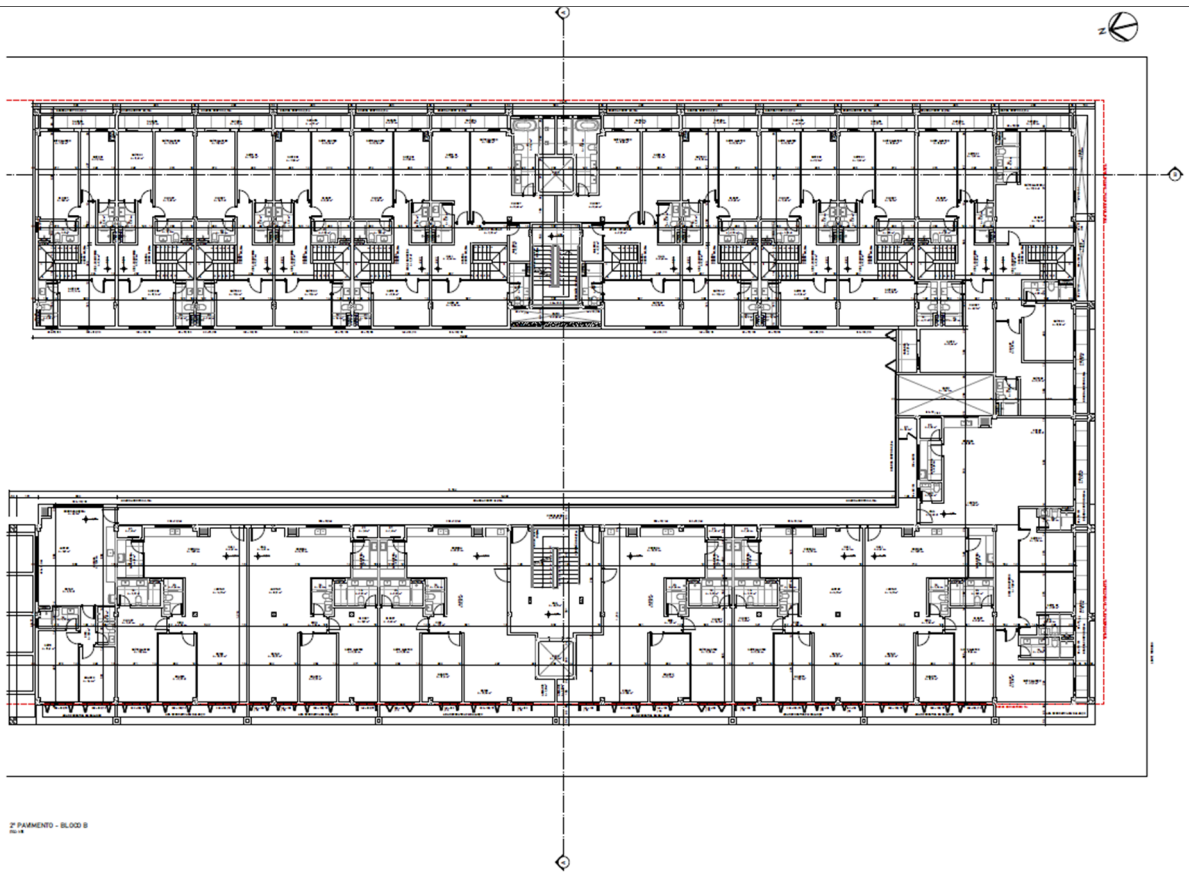




ENGEFORTE

FORÇA PARA CONSTRUIR

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

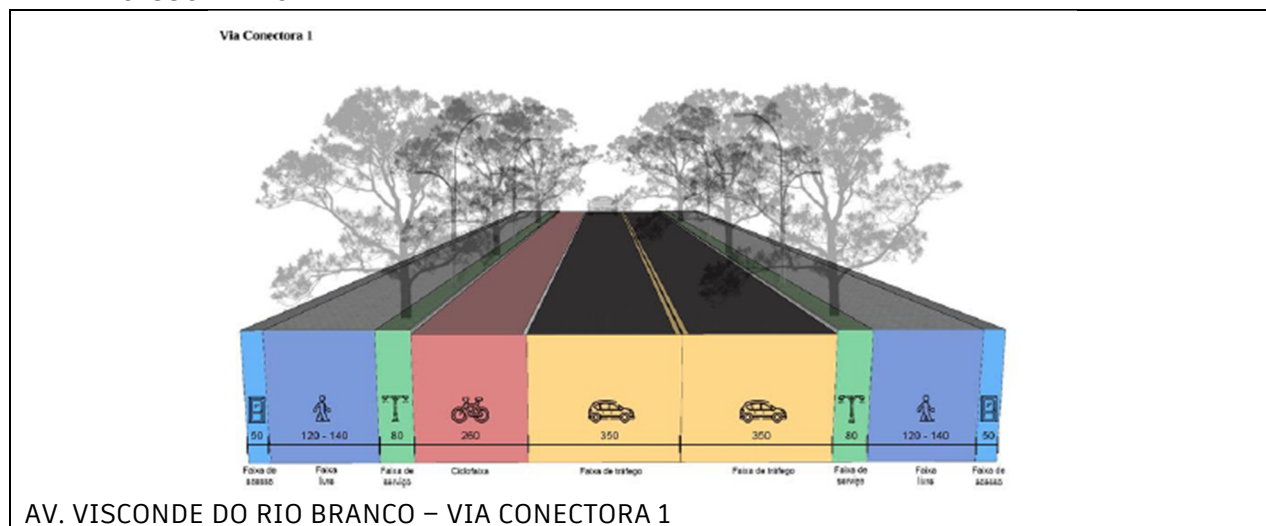


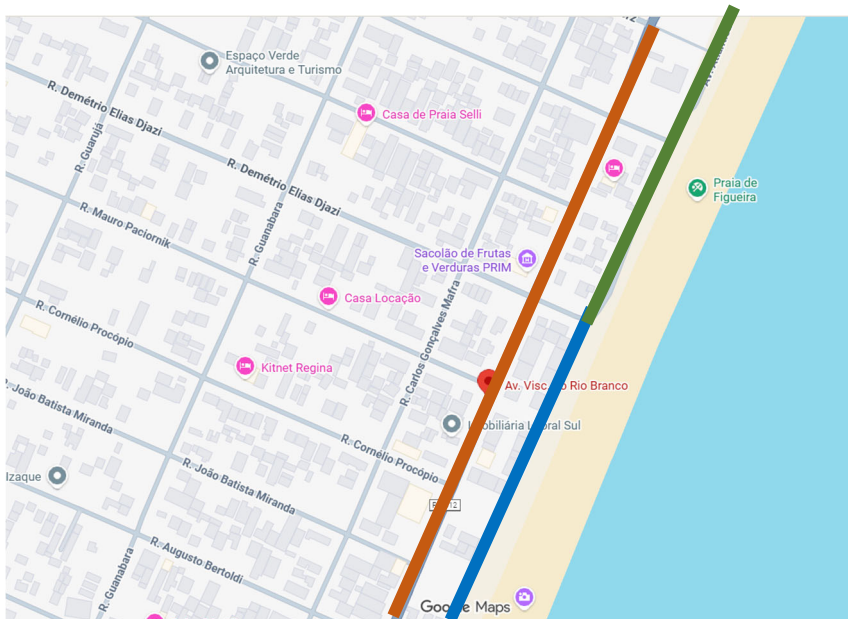
V - **Geração de tráfego e demanda por transporte público:** O empreendimento está de frente para via conectora I, circundado por vias locais e balneárias.

A geração de tráfego após a construção da edificação não criará impactos no local, pois o perfil viário do acesso ao empreendimento já prevê um fluxo mais intenso de veículos considerando assim adequada a infraestrutura, com eventuais melhorias conforme projetos estipulados pelo poder público.

IMPACTO	MEDIDAS METIGATÓRIAS
GERAÇÃO DE TRÁFEGO	PÓS-OBRA – Não há
	DURANTE OBRA –
	Prever horários para carga e descarga de materiais Prever sinalização das vias durante carga e descarga Prever Limpeza das vias
TRANSPORTE PÚBLICO	A via de acesso ao empreendimento pertence a linha de transporte público do município, além de possuir ponto de ônibus em frente ao empreendimento.

VIA DE ACESSO PRINCIPAL





VIAS CONECTORAS
VIAS BALNEÁRIAS
VIAS BALNEÁRIAS PROJETADA

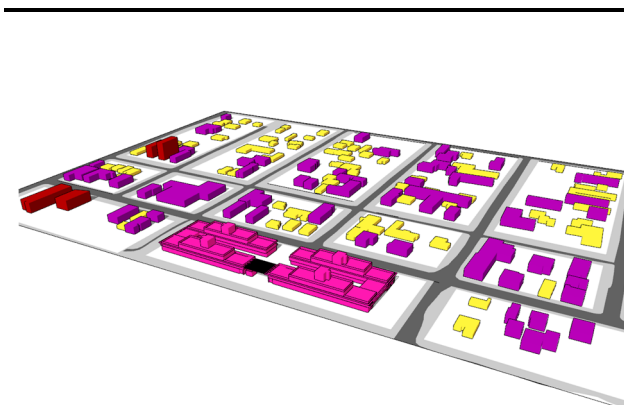
AVI- AREA DE VIZINHANÇA INDIRETA



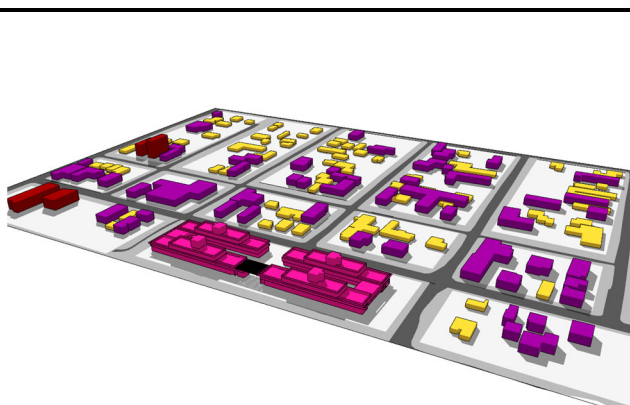
AVD - AREA DE VIZINHANÇA DIRETA

VI - Ventilação e iluminação:

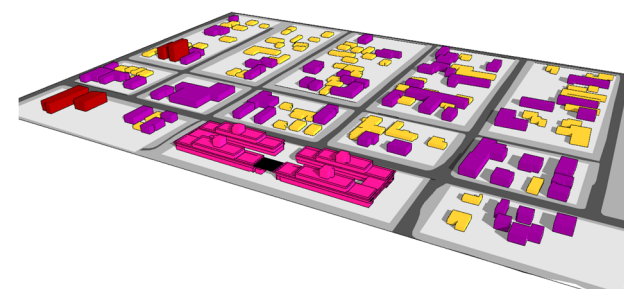
ZONEAMENTO	VENTILAÇÃO	ILUMINAÇÃO	PORTE
ZBPB	Sem interferências significantes	Sem interferências significantes	Compatível com o Zoneamento



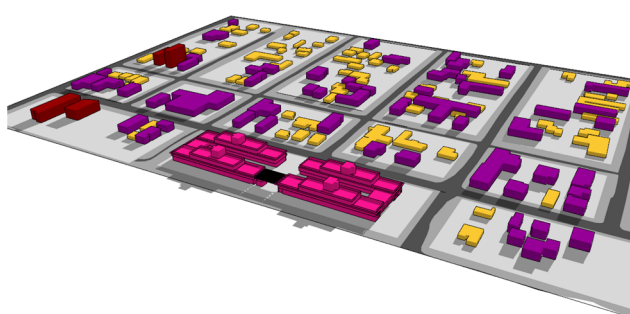
Solstício de verão – 9:00hs



Solstício de verão – 16:00hs



Solstício de inverno – 9:00 hs



Solstício de inverno – 16:00hs

ENTORNO AVD



12

AVENIDA VISCONDE DO RIO BRANCO



VII – Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural: A execução do empreendimento não destoa do entorno, possuindo características de uso e altura parecida com a maioria das edificações existentes. Não atinge edificações de caráter cultural, e não modifica o terreno provocando

escavações para criação de subsolos. O empreendimento trará uma melhora para a paisagem urbana da região, eliminando a imagem de uma construção abandonada e inserindo um uso para o espaço.

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

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

IX - **Qualidade do ar:** O empreendimento a ser implantado tem seu uso principal de caráter residencial. 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 molhadas.

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 ser 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 (m³)
CLASSE	TIPO	TOTAL
Classe A	Solo/terra (Volume solto)	39,28
	Componentes cerâmicos e argamassa	5,5
	Pré-moldado em concreto	
	Material asfáltico	
	Outros (especificar):	
	TOTAL Classe A	44,78
Classe B	Plásticos	0,3
	Papel/papelão	0,5
	Metais	0,3
	Vidros	
	Madeiras	12
	Gesso	1,5
	Outros (especificar):	
	TOTAL Classe B	14,6
Classe C	Outros (especificar):	
	TOTAL Classe C	
Classe D	Tintas	0,2
	Solventes	
	Óleos	
	Materiais utilizados na pintura	0,5
	Materiais com amianto	
	Outros (especificar):	
	TOTAL Classe D	0,7
TOTAL (A + B + C + D)		60,08

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

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

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

(e) Conclusão

Medidas Mitigatórias

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

Medidas Potencializadoras.

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

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

Atenciosamente,

LUCRECIA NOIMANN DE LARA

ENG. CIVIL/ENG CARTÓGRAFA
CREA-PR 131195/D

**CARTA RESPOSTA À ANÁLISE DE ATENDIMENTO
COM ABASTECIMENTO DE ÁGUA E COLETA DE ESGOTO**

Matinhos, 11 de novembro de 2025.

À
**CONSTRUTORA E INCORP. BOUW
LTDA**
Proprietário

LUCRÉCIA NOIMANN DE LARA
Resp. Técnico

Prezado(s),

Em resposta a vossa solicitação, protocolada sob o número **24.944.340-9/25**, referente ao abastecimento de água e esgotamento sanitário visando atender o futuro empreendimento residencial e comercial, tipo condomínio horizontal, contendo 58 economias, sendo 48 residenciais e 10 comerciais, com 3 pavimentos, localizado Av. Visc. do Rio Branco, s/n.º, quadra D, lote 2-A, bairro Eliana, município de Guaratuba, temos a informar:

- **ÁGUA**

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

- **ESGOTO**

Há possibilidade de atendimento, existe rede coletora de esgoto com o diâmetro DN 150 mm, em frente ao empreendimento.

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.

Salientamos que todas as informações necessárias para aprovação do PHS constam no Manual de Projetos Hidrossanitários, disponível no [site www.sanepar.com.br](http://www.sanepar.com.br), no *link* Projeto Hidrossanitário. Sendo também necessária a apresentação de cópia atualizada da matrícula do registro de imóvel da área do empreendimento em nome do requerente.

Esta Carta é válida por um período máximo de um ano, contado a partir da data da sua emissão. Após esse período, caso não se dê andamento ao mesmo, esse processo será arquivado e será necessário dar abertura a um novo processo.

Colocamo-nos a vossa disposição para demais informações que se fizerem necessárias.

Atenciosamente,

Assinado digitalmente

Eng. Pedro Paulo Pereira Junior
Desenvolvimento Operacional
Gerência Regional do Litoral – GRLI/SANEPAR

Documento: **CartaRespostaaAnalisedeAtendimento24.944.3409.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Pedro Paulo Pereira Junior (XXX.626.529-XX)** em 11/11/2025 10:57 Local: SANEPAR/09211.

Inserido ao protocolo **24.944.340-9** por: **Pedro Paulo Pereira Junior** em: 11/11/2025 10:57.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:



Protocolo: 01.20252004248415
Curitiba, 18 de Novembro de 2025.

CONSTRUTORA E INCORPORADORA BOUW
LOCAL DO EMPREENDIMENTO, -
CEP:

VIABILIDADE TÉCNICA/OPERACIONAL PARA IMPLANTAÇÃO DE REDE DE ENERGIA ELÉTRICA DA COPEL

Em atendimento à sua solicitação, comunicamos que há viabilidade técnica/operacional para implantação de rede de energia elétrica no empreendimento abaixo identificado:

Empreendimento	CONSTRUTORA E INCORP. IMOB. BOUW LTDA	Ofício:
Local	Avenida Visconde do Rio Branco, s/n, Balneário Eliana Cep 83280000	
Município	GUARATUBA	Unidades: 58

Informamos, ainda, que para a determinação do custo da obra e de seu prazo de execução é necessária a apresentação do projeto definitivo do empreendimento, devidamente aprovado por órgão competente.

Poderá, ainda, optar pela contratação particular de empreiteira habilitada no cadastro da COPEL para a elaboração do projeto e execução da obra, cuja relação está disponível no site www.copel.com, através do caminho: O que você procura? / Fornecedores e parceiros / 13 Construção de redes por terceiros - particular.

Atenciosamente,

Aprovado Eletronicamente
MARCELO DE OLIVEIRA LEMOS
VEPCTA - GER EXEC PROJET REDES CURITIBA

Recebido em ____/____/____
