# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

## CONDOMINIO RESIDENCIAL MULTIFAMLIAR

**GUABIRUBA, ABRIL DE 2026**

**RESPONSÁVEL PELO IMÓVEL**

Proprietário: RP CONSTRUTORA SPE LTDA

CPF: 35.772.405/0001-22

Endereço: RUA GUABIRUPE, GUABIRUBA SUL, GUABIRUBA-SC

Inscrição Imobiliária: 01.02.004.1718

Matrícula: 96053

Cadastro: 393193

**RESPONSÁVEL TÉCNICO RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Leandro Comandolli – CPF: 727.889.179-53

Endereço: Av. Augusto Bauer, 191, sala 10, Centro Comercial Alameda Jardim, Jardim Maluche, Brusque – SC.

CREA-SC 048.532-1

**ATIVIDADE:** Condomínio Residencial Multifamiliar

## 1. APRESENTAÇÃO

O presente EIV visa à análise prévia das informações para a implantação de um Condomínio Residencial Multifamiliar, na Rua Guabirupé, Bairro Guabiruba Sul, no município de Guabiruba, estado de Santa Catarina. Sendo este um instrumento que apresenta as características ambientais e tendo como obrigação demonstrar os impactos (positivos e negativos) de implantação do empreendimento no ambiente urbano, os quais devem ser devidamente avaliados, afim de que o ônus dos impactos dimensionados não seja transferido para a sociedade.

## 2. JUSTIFICATIVA

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é apresentado como requisito técnico para a análise de viabilidade urbanística do Condomínio Residencial Multifamiliar. Este documento fundamenta-se nas diretrizes estabelecidas pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001, Artigos 36 e 38) e pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Guabiruba (Lei Municipal nº 1447/2013, Artigo 149). O objetivo primordial deste estudo é avaliar o equilíbrio entre o empreendimento e seu entorno, identificando impactos positivos (bônus) e negativos (ônus). Ressalta-se que este estudo observa a continuidade administrativa e técnica em conformidade com a Análise Urbanística de Loteamento nº 007/14, datada de 14 de julho de 2014, assegurando que a implantação proposta mantenha a harmonia com o planejamento urbano preexistente.

## 3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA

A análise de abrangência do projeto foi estruturada em três escalas distintas, conforme os preceitos urbanísticos:

- Área Diretamente Afetada (ADA): Compreende o imóvel objeto da intervenção, onde ocorrerá a edificação física.
- Área de Influência Direta (AID): Raio de 500 metros a partir do imóvel, abrangendo o núcleo urbano do Bairro Guabiruba Sul.
- Área de Influência Indireta (AII): Abrange o território municipal e regional que sofre efeitos secundários ou de menor intensidade.

Nota Técnica: O terreno apresenta topografia plana, o que dispensa a execução de

terraplanagem. A supressão vegetal limita-se exclusivamente a gramíneas e vegetação rasteira, não havendo interferência em espécimes arbóreos de preservação.

### 3.1. CARACTERISTICAS DO EMPREENDIMENTO

- **Tipologia:** Condomínio Residencial Multifamiliar.
- **Localização:** Rua Guabirupé, Bairro Guabiruba Sul, Guabiruba-SC (Zona ZUP2).
- **Área do Terreno:** 411,96 m².
- **Área Total Construída:** 510,63 m².
- **Pavimentos e Unidades:** Edificação composta por 4 pavimentos, totalizando 8 unidades residenciais autônomas com área privativa de aproximadamente 53,74 m² cada.
- **Infraestrutura de Estacionamento:** 9 vagas totais (8 para unidades residenciais e 1 para visitantes), garantindo a absorção da demanda interna.
- **Áreas de Apoio:** Lixeira projetada com 0,95 m².




*Figura 1- área do terreno – situação – Fonte: Google*



*Figura 2 – Testada do terreno – Fonte: Google*

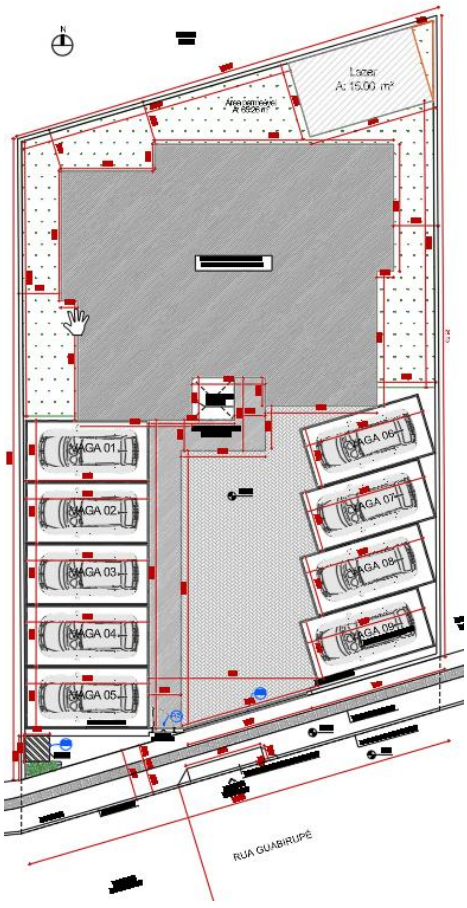



*Figura 3 - área do terreno – implantação – Fonte: O autor*

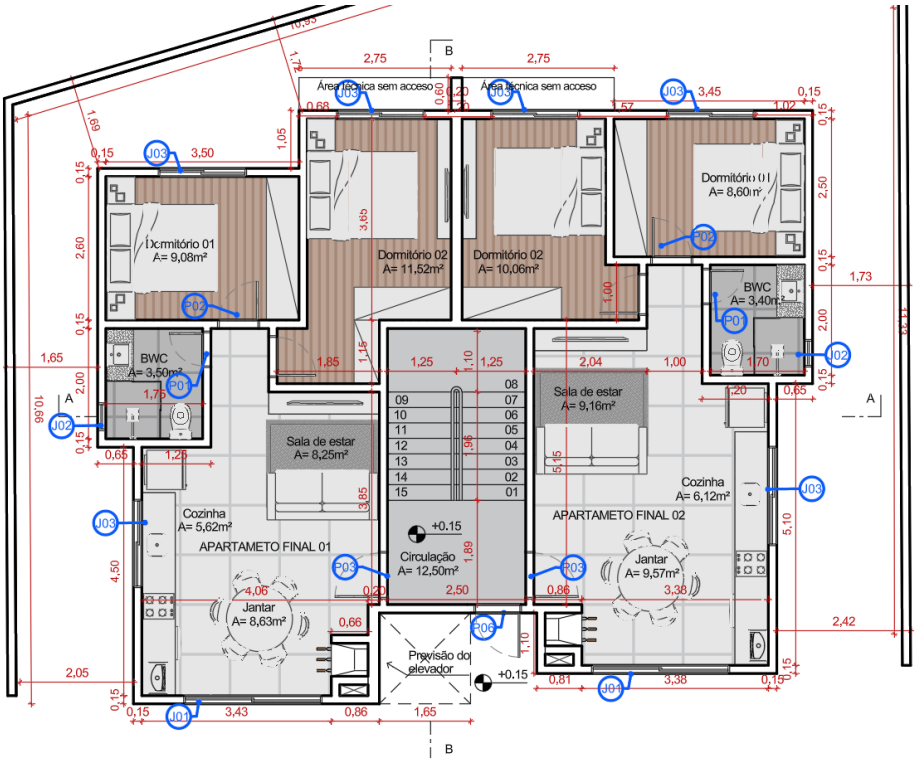



*Figura 4 – Planta baixa – Pavimento térreo – Fonte: O autor*

## 4. CARACTERISTICAS DA VIZINHANÇA DO EMPREENDIMENTO E ASPECTOS ECONÔMICOS

A área de inserção do empreendimento caracteriza-se por uma ocupação consolidada de uso misto (residencial, industrial e comercial).

- **Conectividade Regional:** O empreendimento beneficia-se da malha viária estadual, com acesso via Rodovia SC-486 (conexão com Brusque, Florianópolis e Curitiba) e pela Estrada Pomerânia (ligação direta com Blumenau e Gaspar), facilitando o fluxo de bens e pessoas em escala macro.
- **Equipamentos Públicos:** A infraestrutura de suporte inclui escolas, creches e postos de saúde a uma distância aproximada de 1,5 km. Para lazer, a região conta com a Sociedade Esportiva Olaria a 2,6 km e uma praça pública com academia ao ar livre a 2,5 km.
- **Acessibilidade Local:** O acesso direto é realizado pelas Ruas Guabirupé, Alouis Baumgarten e Vicente Scharf.
- **Patrimônio:** Inexistência de impacto ou interferência em bens de valor histórico, artístico ou cultural




*Figura 5 - Infraestruturas próximas - fonte: Google*

## 5. IMPACTO NA INFRAESTRUTURA URBANA

Não ocorrerá um impacto na infraestrutura urbana que possa ser considerado significativo, pois, trata-se de uma edificação residencial multifamiliar. O empreendimento possui amplo espaço para entrada e saída de veículos, portanto a via pública não terá veículos da empresa estacionados e dará fim corretamente a todo seu resíduo gerado.

Com capacidade para 8 veículos das unidades, e 1 vaga de visitante, o impacto total nas vias será de 9 veículos. Considerando todo o entorno é uma quantidade inexpressiva para que se cause algum tipo de impacto significativo.

## 6. MATRIZ DE IMPACTOS

### 6.1. METODOLOGIA

A metodologia utilizada para classificar os impactos ambientais gerados com a instalação do empreendimento, foi baseada no livro “Técnicas de Avaliação de Impactos Ambientais, de Elias Silva”. Como mostram os itens a seguir:

- Impactos Reversíveis e irreversíveis – Onde está em jogo o caráter reversível ou não das alterações provocadas no meio.

- Critério de Valor – Onde o impacto é classificado como positivo ou negativo, causando uma melhoria ou um dano a um fator ambiental, respectivamente.
- Critério de Dinâmica – Temporário, quando a impacto permanece por tempo determinado, cíclico, quando este se faz sentir em determinados ciclos, que podem ser ou não constantes ao longo do tempo, ou permanente, quando uma vez executada a ação, os impactos não param de se manifestar num horizonte temporal conhecido.

## 6.2. MATRIZ DE AVALIAÇÃO DE IMPACTO AMBIENTAL

A infraestrutura necessária para o empreendimento, de Sistema viário, geração de resíduos já está totalmente executada, não ocorrendo o impacto.

As instalações atuais do empreendimento não possuem as instalações preventivas instaladas, como medida de segurança já estão sendo implantados os sistemas necessários, seguindo as normas vigentes, e até a conclusão das obras, ficará tudo concluído.

**Legenda dos critérios**

- **Natureza:** (+) Positivo | (–) Negativo
- **Duração:** T = Temporário | P = Permanente
- **Reversibilidade:** R = Reversível | IR = Irreversível
- **Magnitude:** B = Baixa | M = Média

# FASE DE IMPLANTAÇÃO (OBRA)

| Impacto Avaliado | Natureza | Duração | Reversibilidade | Magnitude | Medidas Mitigadoras |
|---|---|---|---|---|---|
| Aumento temporário do fluxo de pessoas (mão de obra) | – | T | R | B | Organização de horários de trabalho, respeito ao horário comercial |
| Geração de ruídos provenientes da obra | – | T | R | B | Uso de equipamentos em bom estado, limitação de horários conforme legislação municipal |
| Geração de resíduos da construção civil | – | T | R | M | Segregação de resíduos, destinação adequada conforme normas ambientais |
| Supressão de vegetação rasteira | – | T | R | B | Limitação à área necessária e posterior recomposição paisagística |
| Impacto visual temporário | – | T | R | B | Manutenção do canteiro organizado e limpo |
| Geração de empregos diretos e indiretos | + | T | R | M | Priorizar mão de obra local |

# FASE DE OPERAÇÃO (OCUPAÇÃO DO CONDOMÍNIO)

| Impacto Avaliado | Natureza | Duração | Reversibilidade | Magnitude | Medidas Mitigadoras |
|---|---|---|---|---|---|
| Aumento populacional local (8 unidades residenciais) | – | P | IR | B | Compatível com zoneamento ZUP2 |
| Incremento no tráfego local de veículos | – | P | R | B | Estacionamento interno ao condomínio |
| Geração de resíduos sólidos domiciliares | – | P | R | M | Implantação de coleta seletiva e plano de gestão de resíduos |
| Emissão de gases veiculares | – | P | R | B | Impacto diluído, típico de uso residencial |
| Valorização imobiliária do entorno | + | P | IR | M | Uso compatível com a ocupação urbana existente |
| Aumento da arrecadação municipal (IPTU) | + | P | IR | M | Contribuição fiscal contínua |
| Fortalecimento do comércio e serviços locais | + | P | R | M | Aumento da demanda por bens e serviços |
| Uso da infraestrutura urbana existente | – | P | R | B | Infraestrutura já disponível e dimensionada |

## 7. IMPACTOS E MEDIDAS MITIGADORAS

Todo tipo de construção nova ou ampliação pode trazer alguns tipos de impactos para o seu entorno. Por consequência disso, existe a necessidade da realização do estudo de impacto de vizinhança, para assim expor todos os tipos de risco que esse empreendimento pode trazer para a vizinhança. Como item exigido e primordial no estudo estão medidas mitigadoras, que informam de que maneira esses impactos podem ser anulados compensados ou minimizados.

### 7.1. TRÁFEGO E SISTEMA VIÁRIO

O projeto prevê 9 vagas de estacionamento interno (8 privativas e 1 de visitante), garantindo que a demanda por parada de veículos seja atendida dentro dos limites do lote. Considerando que a infraestrutura viária do Bairro Guabiruba Sul já se encontra totalmente executada e dimensionada para o fluxo atual, o impacto gerado pelas 8 unidades é considerado diluído e inexpressivo, não demandando obras de expansão viária ou sinalização extraordinária.

### 7.2. GESTÃO DE RESIDUOS SÓLIDOS

- Fase de Implantação: O gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (RCC) seguirá rigoroso protocolo de segregação (sobras de materiais, embalagens e entulhos) e destinação final ambientalmente licenciada.

- Fase de Operação: A gestão de Resíduos Sólidos Urbanos (RSU) será centralizada na lixeira projetada de 0,95 m². O condomínio adotará um plano de coleta seletiva, com pontos específicos para descarte de óleo de cozinha e eletrônicos, integrando-se ao serviço de coleta municipal já operante.

### 7.3. DINÂMICA SOCIOECONÔMICA E ADENSAMENTO

A implantação do residencial promove uma valorização imobiliária do entorno e gera um incremento contínuo na arrecadação municipal via IPTU. O adensamento populacional decorrente das 8 unidades é perfeitamente compatível com a Zona de Urbanização Prioritária 2 (ZUP2), que já comporta atividades industriais e comerciais. O aumento da demanda local beneficiará diretamente o setor de serviços do bairro

(mercados, farmácias e padarias).

## 8. CONCLUSÃO

Diante do exposto, este parecer conclui que o Condomínio Residencial Multifamiliar é tecnicamente viável e urbanisticamente adequado. O empreendimento respeita as limitações do lote e as diretrizes do Plano Diretor de Guabiruba. Os impactos identificados são majoritariamente de baixa magnitude e reversíveis, sendo mitigados pelas ações propostas neste relatório. Portanto, sob o aspecto de engenharia urbana e licenciamento, o projeto é recomendado para aprovação.

Guabiruba, Abril de 2025.

LEANDRO COMANDOLI:72788917953

Assinado digitalmente por LEANDRO COMANDOLI:72788917953
ND: C=BR, CN=LEANDRO COMANDOLI:72788917953, O=ICP-Brasil, OU=Certificado PF A1
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.04.27 14:04:04-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.3.0

**LEANDRO COMANDOLI**
Engenheiro Civil
CREA/SC 048.532-1