

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Instituição de Ensino Superior – Rua Santos, 300 – Londrina/PR

Área do terreno: 1.350,00 m²

Edificação em três pavimentos, com área total de 2.017,01m², dispostos da seguinte forma: 834,08m² no térreo, 502,01m² no pavimento superior e subsolo de 680,92m².

1. Introdução

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) foi elaborado em conformidade com o Termo de Referência vinculado ao processo SEI nº 84.001994/2025-65, tendo como requerentes as pessoas jurídicas Instituto Neurosaber de Ensino LTDA, Neuro Escola Educação LTDA e Dias Brites LTDA.

Embora o imóvel apresente ampla área edificada, a destinação funcional voltada ao ensino superior está restrita à utilização de duas salas de aula e um auditório, **01 vez no bimestre**, conforme indicado na planta arquitetônica anexa. Os demais ambientes serão destinados exclusivamente às atividades administrativas das referidas empresas.

2. Equipe

A arquiteta responsável pelo EIV é Alessandra Olympio de Lima, CAU A169593-2, Endereço: Avenida São João, 2421 – Sala 06 – Londrina/PR, telefone de contato (43)9 9911-5309.

3. Qualificação e caracterização do empreendimento

3.1. Dados do empreendedor

Nascida em Londrina (PR) do sonho de democratizar o conhecimento científico, a NeuroSaber trilhou uma jornada de uma década até se consolidar como uma Faculdade de excelência, transformando o cenário da educação no Brasil.

O Início (2014-2015): A Semente Digital A história começou em 2014, quando a pedagoga Luciana Brites e o neuropediatra Dr. Clay Brites decidiram usar as redes sociais para "traduzir" a ciência por trás do desenvolvimento e da aprendizagem para pais e educadores. O sucesso foi imediato e, em 2015, o projeto foi formalizado como Instituto NeuroSaber, expandindo sua presença para o YouTube e lançando seus primeiros cursos online.

Consolidação e Impacto (2016-2019): Crescimento Exponencial Neste período, a NeuroSaber ampliou sua oferta de cursos sobre temas como TEA e TDAH e

lançou o Neuromeeting (2017), seu principal congresso presencial. Em 2018, foi selecionado pela aceleradora de impacto social Quintessa, e em 2019, inaugurou sua Editora própria, diversificando ainda mais o alcance de seus materiais.

Resiliência e Legado (2023): A Força da Missão O ano de 2023 foi marcado pela dolorosa perda do cofundador Dr. Clay Brites. Sob a liderança de Luciana Brites, a NeuroSaber honrou seu imensurável legado, mantendo a missão viva e realizando uma edição histórica do Neuromeeting.

Rumo ao Ensino Superior (2024): No ano de 2024, Nasce a Faculdade NeuroSaber. Dez anos após seu início, a NeuroSaber alcançou seu marco mais importante: a transformação oficial em Faculdade NeuroSaber, credenciada pelo MEC (Portaria Nº 813/2024) para ofertar cursos de graduação.

A edição Neuromeeting 2025: Redefinindo o Futuro, programada para ocorrer no ano de 2025, no Centro de Eventos ExpoCentro em Balneário Camboriú, Santa Catarina, demonstra a expansão e a evolução do evento. Com o tema "Neurociência e Inclusão Educacional: Redefinindo o Futuro da Aprendizagem", o congresso passou a integrar também o I Encontro de Iniciação Científica e Mostra de Pós-Graduação da Faculdade NeuroSaber, unindo o congresso profissional à produção acadêmica da recém-instituída faculdade.

A trajetória do evento Neuromeeting reflete a própria evolução da NeuroSaber: de uma plataforma digital de disseminação de conteúdo para um ecossistema completo que inclui formação superior, publicações e eventos presenciais de larga escala e grande impacto, sempre com o objetivo de levar conhecimento baseado em evidências para o maior número de pessoas.

Para coroar a notável trajetória e o impacto social da NeuroSaber, Luciana Brites foi agraciada com o prestigioso Prêmio Darcy Ribeiro de Educação em 2025, concedido pela Câmara dos Deputados em reconhecimento à sua incansável dedicação e contribuição transformadora para a educação brasileira.

Este reconhecimento soma-se à importante representação da NeuroSaber na Frente Parlamentar de Inclusão, evidenciando o compromisso contínuo da instituição com a educação de qualidade e a inclusão social em âmbito nacional.

Atualmente, o ecossistema da NeuroSaber compreende a Faculdade NeuroSaber, a Neuroescola e a Editora NeuroSaber. É a materialização de uma década de trabalho, evoluindo de uma plataforma digital para um ecossistema educacional completo, que segue firme em sua missão de transformar vidas por

meio do conhecimento científico.A instituição é formada por três empresas, descritas abaixo:

Nome Fantasia: NEUROSABER
Razão social: INSTITUTO NEUROSABER DE ENSINO LTDA
CNPJ: 21.922.412/0001-59
Endereço: Rua Canudos, 264
Responsável: Camila Rodrigues Sawasaki
Contato: (43) 9 9987-4411

Nome Fantasia: NEURO ESCOLA EDUCAÇÃO
Razão social: NEURO ESCOLA EDUCAÇÃO LTDA
CNPJ: 48.934.292/0001-66
Endereço: Rua Canudos, 264
Responsável: Camila Rodrigues Sawasaki
Contato: (43) 9 9987-4411

Nome Fantasia:
Razão social: DIAS BRITES LTDA
CNPJ: 50.542.947/0001-00
Endereço: Rua Canudos, 264
Responsável: Camila Rodrigues Sawasaki
Contato: (43) 9 9987-4411

3.2. Nome e Endereço Para Contatos Relativos ao Estudo de Impacto de Vizinhança

A Regularizark é uma empresa formada por arquitetos e demais profissionais, que surgiu com foco na regularização de imóveis junto às Prefeituras e Cartórios. Com o tempo, ampliou sua área de atuação, passando a desenvolver estudos técnicos e de viabilidade, além de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), consolidando-se como referência em soluções integradas para o ambiente urbano e construído.

A empresa é dirigida por Alessandra Olympio de Lima, arquiteta e urbanista com mestrado em Acessibilidade pela UTFPR, cuja experiência técnica e visão estratégica orientam os projetos da Regularizark, sempre com compromisso técnico, legal e social.

Razão social: REGULARIZ.ARK – REGULARIZAÇÕES E ENGENHARIA LTDA
Endereço: Av. São João, 2421 – sala 06 – Londrina/PR
Fone: (43) 9 8821-0303
E-mail: regularizaark@gmail.com
CNPJ: 61.620.883/0001-27

3.3. Histórico do empreendimento e da edificação

Os imóveis localizados na Rua Santos, nº 392 e nº 400, estão inseridos no perímetro urbano do município de Londrina/PR, em zona predominantemente mista (residencial e comercial), situada na região central da cidade. O projeto em questão refere-se à implantação de uma instituição de ensino superior privada, voltada à oferta de curso semi-presencial de pedagogia, com 01(um) encontro presencial a cada bimestre.

O terreno possui área total de 1.350,00 m², e o imóvel encontra-se em processo de regularização junto à Secretaria Municipal de Obras de Londrina, de parte da edificação ainda sem habite-se. Ressalta-se que uma parcela da construção já está concluída e regularizada, restando apenas adequações pontuais para viabilizar a instalação da instituição no local.

O edifício é composto por três pavimentos, abrigando duas salas de aula, auditório, setor administrativo e área de estacionamento. As atividades acadêmicas ocorrerão nos períodos da noite. O projeto contempla diretrizes de acessibilidade universal, eficiência energética e paisagismo funcional, alinhando-se às boas práticas de sustentabilidade e inclusão no ambiente construído.

Figura 1: Edificação atual na data de 22/07/2025.



Fonte: Da Autora (2025).

Conforme demonstrado na imagem adicionada ao relatório, a edificação do está em perfeita consonância com os imóveis localizados em seu entorno. O gabarito da construção — composta por dois pavimentos — não excede os parâmetros edificatórios praticados na região, onde predominam edificações multifamiliares de vários andares e construções comerciais de médio porte. Assim, o volume edificado insere-se harmonicamente na paisagem urbana já consolidada da Rua Santos.

Adicionalmente, a proposta de requalificação da edificação existente prevê melhorias arquitetônicas e funcionais que irão contribuir positivamente para a paisagem da via, valorizando o espaço urbano por meio da modernização da fachada, adequação de acessos e inserção de paisagismo. Dessa forma, o empreendimento reforça a identidade da área central de Londrina, promovendo um uso qualificado e coerente com a vocação mista da região.

4. Área de influência direta e indireta do empreendimento

A área de influência direta do empreendimento — destacada em amarelo no mapa (Figura 2) — abrange um perímetro urbano consolidado no setor central de Londrina/PR, com predominância de usos comercial, institucional, de serviços e residencial verticalizado.

Limites aproximados da área destacada:

- Ao norte: Rua Pernambuco;
- A leste: Rua Goiás;
- Ao sul: Avenida Juscelino Kubitscheck;
- A oeste: Rua Manaus.

Essa área inclui importantes eixos estruturais, como as ruas Manaus, Paraíba, Rua Goiás e as avenidas Juscelino Kubitscheck e Higienópolis, e está a poucos metros de marcos urbanos como:

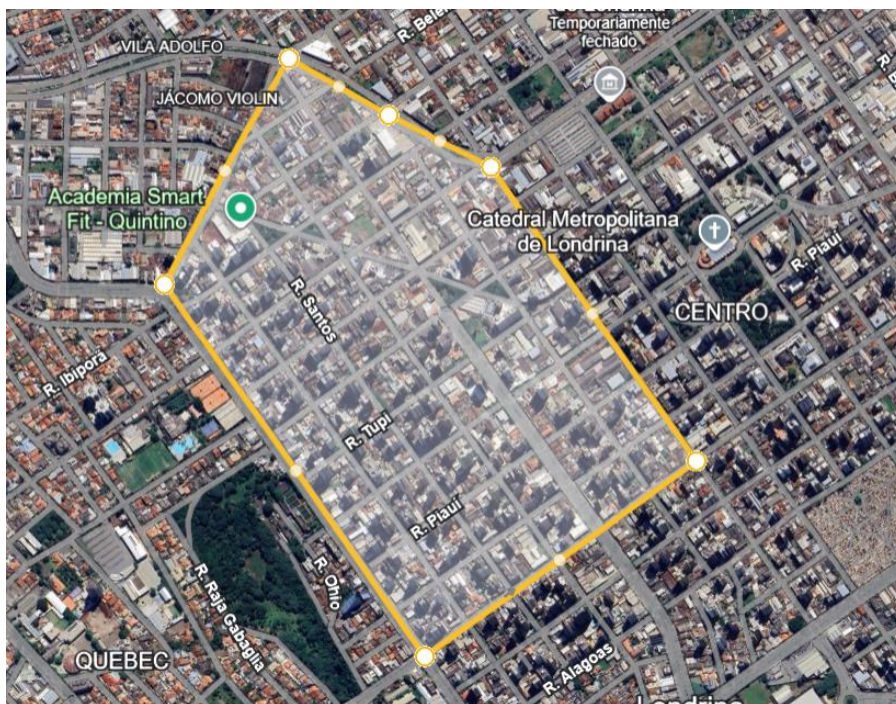
- Catedral Metropolitana de Londrina (patrimônio cultural e religioso);
- Proximidade com a região do Calçadão de Londrina e da região central;
- Proximidade do Terminal Central de Londrina;

Características urbanas e socioeconômicas da área:

- Alta densidade construtiva com predominância de edificações multifamiliares e estabelecimentos comerciais de médio porte;
- Infraestrutura urbana consolidada, com pavimentação, calçamento, rede de esgoto, água, energia elétrica e acesso ao transporte público;
- Trânsito local intenso nos horários de pico, com circulação expressiva de pedestres, veículos e ciclistas;
- Presença de equipamentos urbanos como escolas, igrejas, clínicas, comércios, repartições públicas e áreas verdes de lazer;
- Presença de outras instituições de ensino nas imediações.
- Não há a presença de áreas de preservação ambiental em suas adjacências.

A Rua Santos, onde se localiza o empreendimento, conta com a presença de ciclofaixa em sua extensão, o que contribui significativamente para o incentivo ao uso de meios de transporte não motorizados. Essa infraestrutura urbana favorece a mobilidade sustentável, promovendo a circulação segura de ciclistas, além de reforçar o compromisso com a redução de emissões de poluentes e a melhoria da qualidade ambiental local. A existência da ciclofaixa também facilita o acesso dos estudantes, professores e funcionários por bicicleta, alinhando-se às diretrizes de acessibilidade e sustentabilidade previstas no Plano Diretor do Município de Londrina.

Figura 2: área de influência direta do empreendimento



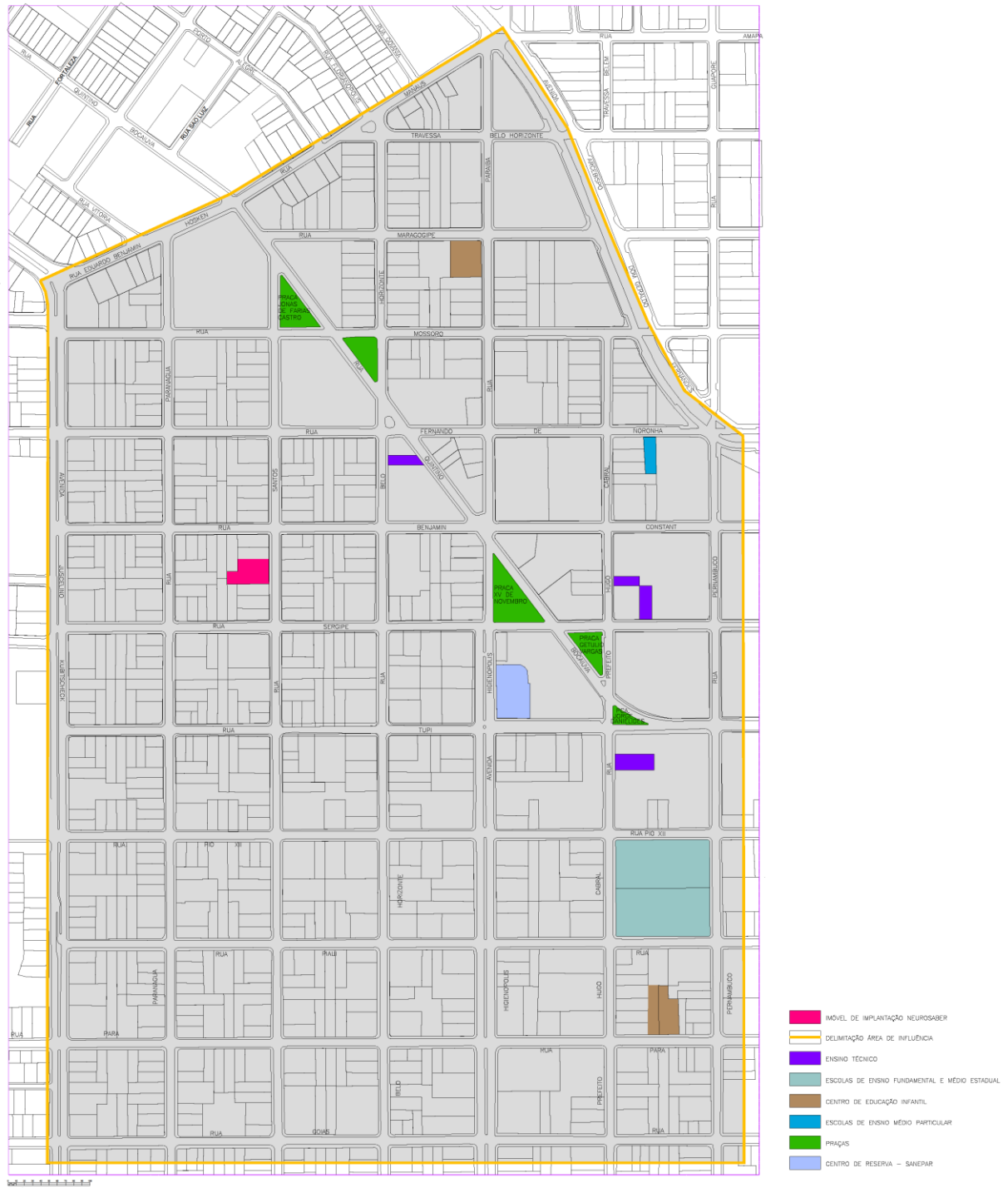
Fonte: Da Autora (2025).

Durante o levantamento e análise do entorno imediato do empreendimento, foram identificados alguns equipamentos comunitários de caráter educacional, recreativo e de infraestrutura urbana (Figura 03). Observa-se a presença de praças públicas, que oferecem áreas de lazer e convivência à população local, bem como escolas de ensino fundamental, médio e técnico, pertencentes tanto à rede pública estadual quanto à rede privada de ensino. Consta ainda a existência de um Centro de Educação Infantil (CEI) nas proximidades, o que contribui para o atendimento da demanda educacional na faixa etária inicial.

Também foi identificado um Centro de Reserva da SANEPAR, empresa responsável pelo abastecimento de água do município, configurando-se como um importante equipamento de infraestrutura urbana.

No entanto, de modo geral, a região não apresenta grande concentração de equipamentos públicos diversificados, havendo uma distribuição esparsa de serviços e estruturas comunitárias.

Figura 3: Mapeamento dos equipamentos comunitários nas adjacências do empreendimento.



Fonte: Elaborado pela Autora (2025).

5. Caracterização do empreendimento

5.1. Descrição do empreendimento

Trata-se de uma edificação de três pavimentos (térreo, superior e estacionamento no subsolo) localizada na Rua Santos, em Londrina/PR. A construção apresenta aspecto de desuso, com marcas de desgaste na pintura e acúmulo de sujeira na área frontal.

A edificação está inserida entre prédios residenciais de múltiplos andares, o que reforça a adequação do seu gabarito ao entorno imediato. A área frontal é conta com estacionamento e o pavimento térreo conta com um recuo coberto e um acesso centralizado. O piso externo é em brita compactada, e há presença de vegetação espontânea nas bordas. Com a implantação do Instituto na edificação será feita a revitalização da área frontal e jardins.

O imóvel se encontra atualmente subutilizado e em condições físicas que demandam requalificação, o que será promovido com a implantação do Instituto NeuroSaber, contribuindo para a melhoria da paisagem urbana local.

Figura 4: Edificação atual na data de 22/07/2025.



Fonte: Da Autora (2025).

Figura 5: Condições da edificação atual na data de 22/07/2025.



Fonte: Da Autora (2025).

A edificação está dividida da seguinte maneira no terreno:

TERRENO	1350,00m ²
ÁREA EXISTENTE (APROVADA DIA 05/04/2004 - ALVÁRA N° 586) SEM HABITE-SE	
PAV. INFERIOR	320,33 m ²
PAV. TÉRREO	273,32 m ²
PAV. SUPERIOR	283,73 m ²
TOTAL	877,38m ²
ÁREA EXISTENTE COM HABITE-SE	
PAV. TÉRREO (HABITE-SE 3.569/73)	246,85m ²
PAV. TÉRREO (HABITE-SE 1.654/91)	63,00m ²
PAV. SUPERIOR (HABITE-SE 56.373/91)	127,985m ²

TOTAL	437,835m ²
ÁREA AMPLIADA À REGULARIZAR	
PAV. INFERIOR	360,59m ²
TÉRREO	250,91m ²
SUPERIOR	90,30m ²
TOTAL	701,80m ²
TOTAL GERAL	2.017,015m ²
ÁREA PERMEÁVEL (NATURAL)	38,58m ²
ÁREA PERMEÁVEL (PISO DRENANTE)	234,15m ²
ÁREA PERMEÁVEL TOTAL	273,73m ²

5.2. Descrição das atividades previstas

As empresas interessadas, exercem as seguintes atividades:

- Comércio atacadista de livros, jornais e outras publicações
- Comércio varejista de livros
- Edição de livros
- Telecomunicações por satélite
- Suporte técnico, manutenção e outros serviços em tecnologia da informação
- Serviços combinados de escritório e apoio administrativo
- Educação superior - graduação e pós graduação
- Educação profissional de nível tecnológico
- Atividades de apoio à educação, exceto caixas escolares
- Treinamento em desenvolvimento profissional e gerencial
- Comércio varejista de brinquedos e artigos recreativos
- Marketing direto

Sendo a atividade principal o serviço administrativo.

5.3. Objetivos do empreendimento

A mudança no endereço foi motivada pela necessidade de maior espaço para a realização das tarefas administrativas que ocorrem na instituição, assim como a viabilidade de salas de aula para atendimento aos alunos, de forma presencial uma vez ao bimestre.

5.3.1. Contexto socioeconômico

Como contribuição ao contexto socioeconômico, a implantação da empresa no local tem como objetivo fomentar o desenvolvimento econômico da região. A presença da nova atividade irá gerar empregos diretos e indiretos, além de estimular o comércio e os serviços no entorno, uma vez que os colaboradores e

visitantes tendem a consumir em estabelecimentos locais. Dessa forma, a empresa contribuirá para o fortalecimento da economia de bairro e para a dinamização do fluxo econômico na área de influência imediata.

5.3.2. Contexto de localização

Como melhoria da localização da edificação, destaca-se que o imóvel atualmente se encontra desocupado e com acabamento inacabado, o que compromete a estética urbana e contribui para a degradação do entorno. A implantação do novo uso trará benefícios significativos à paisagem local, promovendo a requalificação visual do edifício e valorizando a área. Além disso, a ocupação do imóvel contribuirá para a segurança da região, reduzindo a sensação de abandono e o risco de usos indevidos, comuns em edificações desativadas.

5.3.3. Compatibilização ao Plano Diretor do Município de Londrina

A edificação situada na Rua Santos, nº 392 e nº 400, assemelha-se a uma peça estratégica em um tabuleiro urbano: inserida no coração da área central, ela tem o potencial de ativar os fluxos urbanos já existentes, incorporando-se ao tecido consolidado da cidade. Sua ocupação representa não apenas a requalificação de um imóvel ocioso, mas a valorização socioambiental e econômica do entorno.

Benefícios da Localização:

- Reativação de área central com infraestrutura existente, reduzindo a pressão por novas expansões.
- Estímulo ao comércio local por meio do consumo de usuários e colaboradores da edificação.
- Aumento da sensação de segurança e combate ao abandono urbano.
- Articulação com o Plano Diretor e Leis Urbanísticas de Londrina.

O projeto está em estrita conformidade com os instrumentos normativos estabelecidos:

- Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 13.905/2024)

Art. 1º e Art. 2º: Impõem aplicação obrigatória dos parâmetros urbanísticos na ocupação da área urbana consolidada, incluindo concessão de alvarás e licenciamento de usos

Art. 3º, I e II: Objetiva promover moradia digna, adensamento orientado, desenvolvimento socioeconômico e centralidades locais.

- Lei nº 12.236/2015 (consolidada, até 2024)

Art. 2º e Capítulo I: Focam no ordenamento do uso do solo para a função social da propriedade – equilibrando crescimento econômico, infraestrutura e bem-estar urbano.

Art. 1º e 2º, incisos I–V do Cap. I: Buscam assegurar ocupação racional da infraestrutura existente, evitando dispersão urbana e incentivando a centralidade.

- Lei Geral do Plano Diretor (Lei nº 13.339/2022)

Art. 5º (I a VII): Estabelece princípios como função social da cidade, inclusão territorial, sustentabilidade ambiental e ordenamento do solo.

Art. 6º (I–VII): Reforça mecanismos para execução de políticas urbanas integradas, valorizando participação pública e equidade.

Elemento do Plano Diretor	Correspondência no projeto
Ordenamento do uso e função social da propriedade	Ocupação do imóvel ocioso, combate ao abandono
Centralidade urbana e uso da infraestrutura existente	Reuso de edificação central, sem necessidade de infraestrutura nova
Sustentabilidade socioambiental	Revalorização urbana, segurança e integração com comércio local
Desenvolvimento inclusivo e descentralização	Criação de oportunidades de emprego e circulação local

Ao inserir a edificação no local, o projeto atende diretamente aos princípios e objetivos do Plano Diretor e das leis urbanísticas complementares, promovendo crescimento urbano sustentável, segurança e revigoração da centralidade urbana de Londrina.

6. Impactos do empreendimento sobre a área de vizinhança:

A definição das áreas de influência do empreendimento foi realizada a partir da análise integrada de fatores físicos, bióticos, socioeconômicos e urbanísticos, conforme diretrizes metodológicas aplicáveis aos Estudos de Impacto de Vizinhança. Essa abordagem busca compreender não apenas os impactos diretos da implantação da edificação, mas também seus efeitos indiretos e cumulativos sobre o entorno imediato e ampliado.

Dessa forma, as análises foram organizadas nos seguintes eixos temáticos:

- Meio Físico: Abrangeu os aspectos relacionados à emissão de ruídos, à permeabilidade e drenagem do solo – considerando o equilíbrio hídrico urbano e a capacidade de infiltração – e à gestão de resíduos sólidos, com foco nos impactos da fase de implantação e operação da edificação.

- **Meio Biótico:** Considerou a vegetação remanescente na área e nas adjacências, avaliando possíveis interferências na cobertura vegetal e o potencial de integração com paisagismo urbano ou ações compensatórias.
- **Meio Antrópico:** Avaliou a densidade populacional (adensamento), a tipologia de uso e ocupação do solo, e os possíveis efeitos sobre a valorização imobiliária da região, especialmente em função da requalificação de edificação anteriormente subutilizada.
- **Estrutura Urbana:** Envolveu a análise da ventilação e iluminação natural, com vistas à inserção harmônica da edificação no ambiente construído, bem como a verificação da infraestrutura urbana disponível (sistemas viários, redes de água, esgoto e energia) e a presença de equipamentos comunitários no entorno (como escolas, unidades de saúde, praças e áreas institucionais).
- **Morfologia Urbana:** Investigou os impactos sobre a paisagem urbana, incluindo aspectos como poluição visual, integração estética com o entorno edificado e possíveis interferências em áreas de interesse histórico, arquitetônico ou cultural.

Essa estrutura de análise visa garantir uma abordagem sistêmica e fundamentada, em conformidade com as exigências legais e os princípios do planejamento urbano sustentável, conforme estabelecido no Plano Diretor de Londrina.

6.1. Análise do meio físico:

Ruídos: A região central, especialmente ruas como Santos, está sujeita ao tráfego local, bares e comércios noturnos, sendo classificada como Zona de Uso Misto 2 (ZUM-2), que permite convivência entre residências e estabelecimentos.

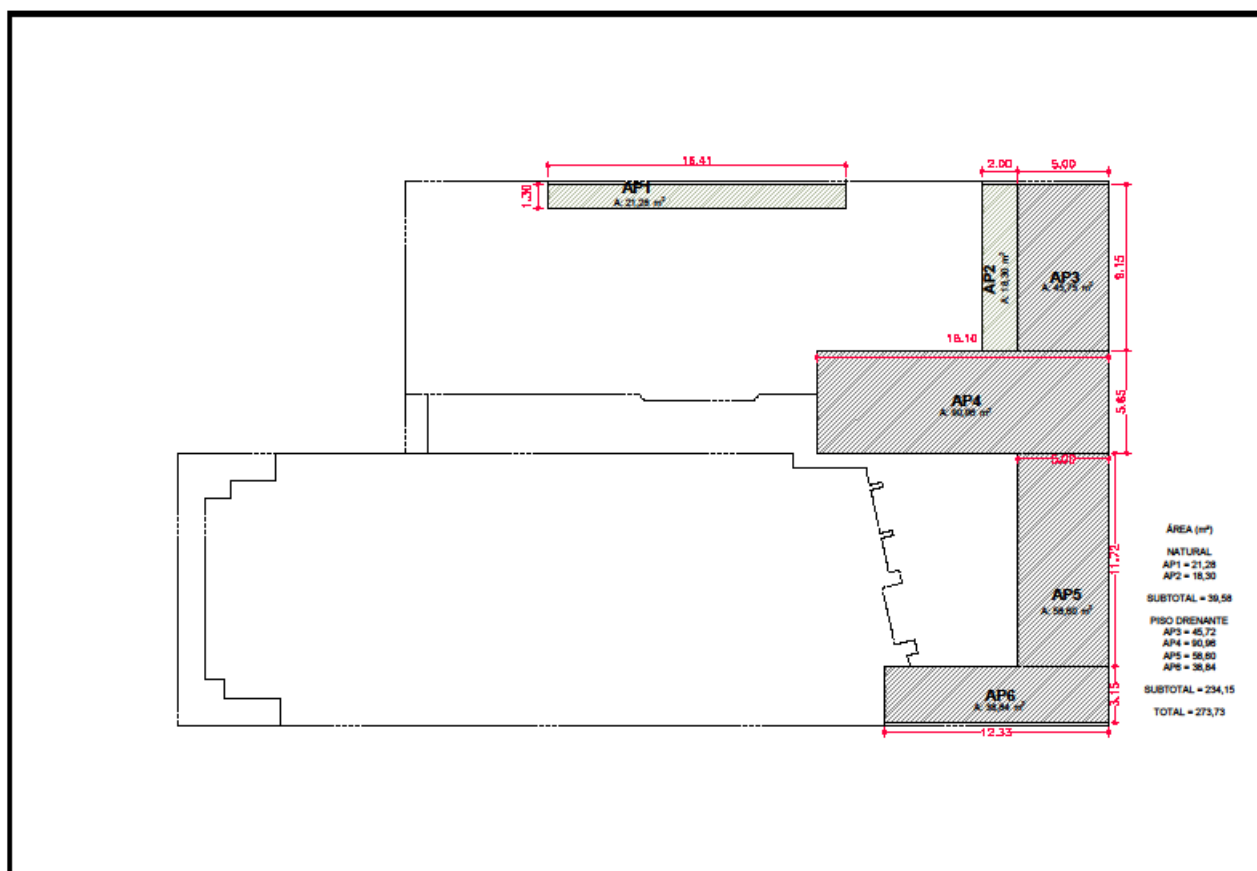
A edificação será voltada ao ensino superior, presencial na unidade, em apenas um período, uma vez por bimestre, não contará com quadra de esportes. Portanto não será polo gerador de ruído.

Ainda, a reforma da edificação prevê isolamento acústico conforme Código de Posturas, que regula polos de ruído urbano, nas salas de aula e auditório, de forma a não gerar incômodos as adjacências.

Permeabilidade e Drenagem: Na área central consolidada, há predominância de pavimentos rígidos; espera-se baixa permeabilidade natural. Serão implantadas soluções para aumentar a permeabilidade e o escoamento natural, por meio da implantação de paver drenante e revitalização dos jardins existentes na

edificação, visando evitar sobrecarga das redes de drenagem urbana, as áreas permeáveis encontram-se indicadas na Figura 06.

Figura 6: Indicação de área permeável na edificação.



Fonte: Da Autora (2025).

Como a edificação já se encontra edificada não haverá alterações na permeabilidade e drenagem do solo.

Resíduos: A instituição vai prever sistema de coleta seletiva, pontos de segregação interna e destinação adequada em consonância com política municipal vigente. Assim como sinalização e programas de conscientização da necessidade da reciclagem junto aos alunos e funcionários.

Ainda a população de alunos na edificação será flutuante, portanto, a edificação não produzirá resíduos que sobrecarregarão o sistema de coleta já existente na região.

Geração de Resíduos da Construção: A geração de resíduos decorrente da implantação do empreendimento será baixa, uma vez que a edificação já se encontra construída e em bom estado estrutural, demandando apenas adequações e pequenas intervenções internas para adaptação ao uso proposto.

Não estão previstas demolições significativas, movimentação de solo ou substituição estrutural, restringindo-se as obras a revestimentos, pintura, ajustes de layout e instalações complementares. Dessa forma, a quantidade de resíduos sólidos gerados durante a obra será mínima, limitada a sobras de materiais de acabamento, embalagens e pequenas demolições pontuais.

Os resíduos gerados serão segregados, armazenados e destinados de forma ambientalmente adequada, conforme previsto no Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) e nas normas municipais pertinentes. A classificação seguirá a Resolução CONAMA nº 307/2002.

Tabela 1: Quantificação de resíduos da construção civil.

Tipo de Resíduo	Classificação (CONAMA 307/2002)	Exemplo / Origem	Estimativa de Geração	Destinação Prevista
Restos de argamassa, cerâmica, concreto e revestimentos	Classe A	Pequenas demolições, cortes e ajustes em obras internas	Baixa (quantidade reduzida)	Reutilização ou reciclagem como agregado em obras ou destinação a área licenciada
Embalagens plásticas, papéis e metais	Classe B	Embalagens de materiais de pintura, acabamentos e insumos	Baixa (quantidade reduzida)	Coleta seletiva e encaminhamento a recicladora licenciada
Gesso e PVC (pequenas quantidades)	Classe C	Sobras de forros ou molduras de gesso e tubulações	Muito baixa	Destinação conforme disponibilidade tecnológica ou aterro de resíduos classe C
Tintas, solventes e materiais contaminados	Classe D	Resíduos de pintura e limpeza de ferramentas	Muito baixa	Destinação a empresa licenciada para resíduos perigosos

Considerando o tipo de intervenção proposta, predominarão os resíduos das classes A e B, em quantidades reduzidas e sem potencial de causar impactos significativos ao meio ambiente urbano.

Gerenciamento de Resíduos Sólidos: Até o momento, não foi elaborado um novo Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS) para o novo endereço do empreendimento, localizado na Rua Santos, uma vez que o Alvará de Funcionamento ainda não foi emitido. No entanto, a empresa já possui um PGRS vigente, elaborado para o endereço anterior, que permanece aplicável, considerando que não haverá ampliação significativa do quadro de colaboradores nem alteração relevante nas atividades desenvolvidas. Dessa forma, a geração de resíduos sólidos permanecerá equivalente à atual, sendo mantidas as mesmas práticas de segregação, armazenamento temporário e destinação ambientalmente adequada já previstas no plano em vigor. O PGRS existente foi anexado ao presente Estudo para fins de comprovação e referência das medidas adotadas.

Não haverá geração de resíduos perigosos (Classe 1). Serão gerados apenas resíduos não inertes (Classe 2A), cujas quantificações e informações de destinação serão devidamente controladas conforme a legislação vigente. Ressalta-se que não haverá geração de resíduos inertes (Classe 2B).

Tabela 2: Quantificação e classificação dos resíduos gerados

Tipo de Resíduo	Classificação	Quantidade Estimada	Frequência	Destinação Prevista
Rejeitos (materiais não recicláveis)	Classe II A	460 litros	Semanal	Coleta convencional urbana
Resíduos orgânicos (restos alimentares e similares)	Classe II A	50 litros	Semanal	Coleta convencional urbana / aterro sanitário
Resíduos plásticos (embalagens e utensílios descartáveis)	Classe II A	100 litros	Semanal	Coleta seletiva / recicladora licenciada
Papel e papelão	Classe II A	150 litros	Semanal	Coleta seletiva / recicladora licenciada
Lâmpadas de LED	Classe II A	12 unidades	Anual	Destinação adequada via

Tipo de Resíduo	Classificação	Quantidade Estimada	Frequência	Destinação Prevista
				pontos de coleta voluntária

6.2. Análise do meio biótico:

Vegetação local: A rua se insere em zona central com baixa densidade de vegetação e poucas áreas verdes contínuas perto.

A análise realizada no local demonstra que a flora existente no terreno é composta predominantemente por espécies ornamentais, distribuídas de forma pontual em canteiros isolados (Figura 7 e 8). Verificou-se que não há presença de vegetação no passeio público, visto a presença de postes de energia, conforme evidenciado nas imagens apresentadas neste estudo, conforme Figura 9.

Figura 7: Espécies vegetais presentes no prédio.



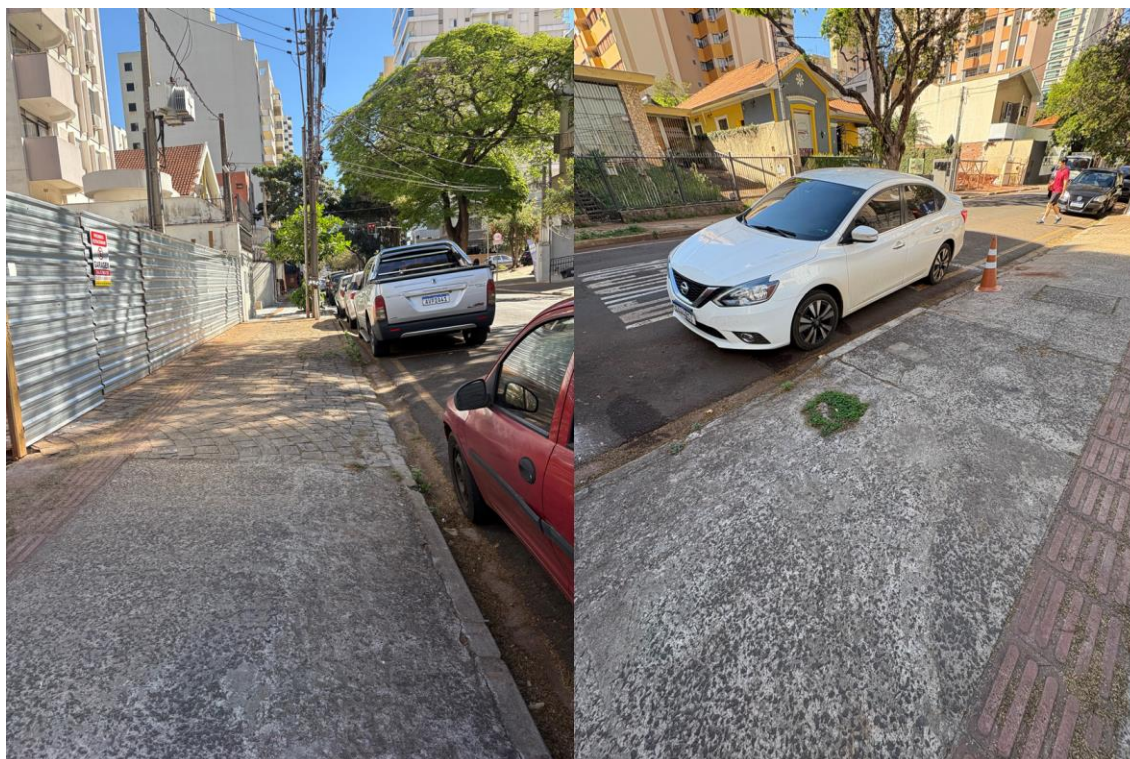
Fonte: Da Autora (2025).

Figura 8: Espécies presentes na fachada frontal da edificação.



Fonte: Da Autora (2025).

Figura 9: Passeio público da edificação - sem a presença de espécies arbóreas.



Fonte: Da Autora (2025).

Ressalta-se que não foram identificadas espécies nativas, tampouco exemplares arbóreos de relevância ambiental ou paisagística que possam resultar em perdas

significativas em decorrência de sua remoção. Dessa forma, conclui-se que não haverá supressão vegetal, assim como impactos ambientais relevantes, tratando-se de vegetação ornamental sem valor ecológico expressivo.

Após a finalização das obras, está prevista a implantação de novos canteiros com espécies ornamentais, localizados nas áreas indicadas como permeáveis no projeto. Essa medida visa recompor e qualificar paisagisticamente o ambiente, contribuindo para a valorização estética do empreendimento e para a melhoria microclimática da área.

Assim sendo a edificação não irá apresentar danos ao meio biótico, inclusive será criado jardim frontal que contribuirá para o visual da rua.

6.3. Análise do meio antrópico:

Adensamento: População Fixa (Funcionários): A população fixa do empreendimento é composta por 60 funcionários efetivos, não terceirizados, que desempenharão atividades administrativas, pedagógicas e operacionais vinculadas diretamente à instituição. Esses profissionais atuarão em turnos de trabalho distribuídos entre os períodos matutino e vespertino, garantindo o funcionamento pleno da unidade durante o horário comercial. Trata-se, portanto, de uma população estável e permanente, que compõe o quadro funcional fixo da instituição e será responsável pelo atendimento, manutenção e gestão cotidiana do empreendimento. Considerando as condições operacionais e a infraestrutura existente no entorno, estima-se que a presença dessa população não implicará aumento significativo de demanda sobre os serviços públicos locais, tampouco sobre a infraestrutura urbana instalada.

Uso do solo: Permitido uso misto conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Londrina, possibilitando coexistência de comércio, serviços e residências no mesmo lote. Essa flexibilidade favorece a vitalidade urbana e circulação de pessoas no entorno.

Valorização Imobiliária: A reabilitação de um imóvel abandonado tende a valorizar o entorno, gerando atratividade e demandas por serviços — em linha com a revitalização do centro proposta pelas leis complementares ao Plano Diretor.

6.4. Análise da estrutura urbana:

Ventilação e Iluminação: A edificação já está edificada, possui gabarito baixo comparado as edificações do entorno, portanto não trará prejuízos para a ventilação e iluminação natural da região.

Infraestrutura Urbana: A área já conta com redes consolidadas de energia, água, esgoto, drenagem e transporte público, sem necessidade de extensão de infraestrutura, o que reduz impacto e favorece a sustentabilidade.

Equipamentos Comunitários: A população da região não sofrerá incremento com a instalação do Instituto na edificação. Portanto não serão necessárias ampliações nos equipamentos comunitários existentes.

Tipo e condição da pavimentação e sinalização viária: Em relação ao tipo e à condição da pavimentação e da sinalização viária na área de influência imediata do empreendimento, verifica-se que o mesmo está inserido em área urbana consolidada, dotada de pavimentação asfáltica em ótimas condições de uso, não sendo necessária repavimentação ou qualquer intervenção estrutural. O passeio público existente já se encontra executado em toda a extensão da via, apresentando bom estado de conservação. Contudo, com a implantação da instituição, será realizada a reforma e adequação do passeio público frontal. A área também conta com sinalização viária horizontal e vertical implantada, atendendo aos parâmetros de segurança do trânsito e assegurando a adequada orientação e controle do fluxo de veículos e pedestres. Dessa forma, a infraestrutura viária local apresenta condições satisfatórias de circulação, acessibilidade e segurança, compatíveis com o porte e a natureza do empreendimento proposto.

Considerando o baixo impacto gerado pelo fluxo de usuários e veículos associados ao empreendimento, conclui-se que não haverá sobrecarga na malha viária existente, tampouco necessidade de intervenções complementares de infraestrutura. O empreendimento, portanto, não acarretará impacto negativo significativo sobre o sistema viário local, mantendo a fluidez, segurança e funcionalidade das vias adjacentes.

6.5. Morfologia urbana:

Poluição Visual: A fachada atual encontra-se degradada. A nova implantação vai promover a estética urbana e melhora visual na paisagem da rua Santos.

Paisagem Urbana: A ocupação urbana do entorno apresenta edificações de altura média e antigas fachadas. A revitalização da edificação vai contribuir para a harmonia visual, sem se sobressair no meio urbano.

Áreas Históricas: A rua Santos está dentro do miolo central, próximo ao macrozoneamento do "Novo Centro" e do Centro Histórico, cujo uso visa preservar

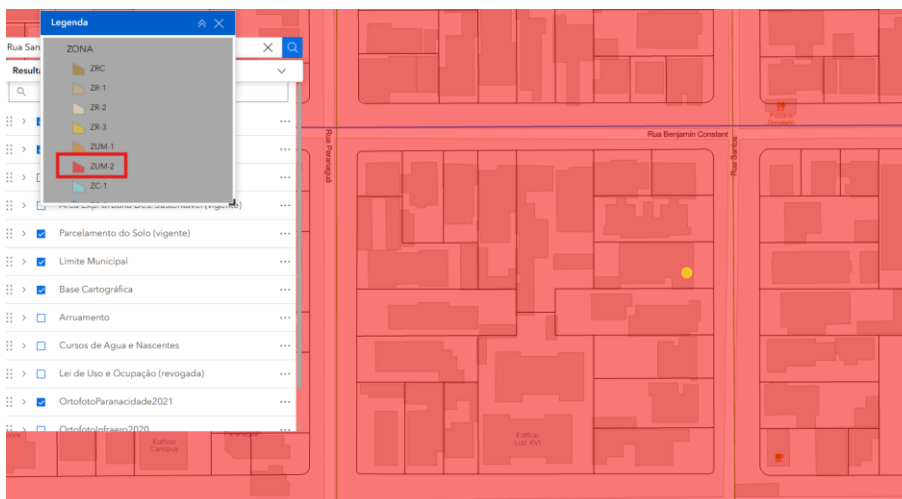
memória e promover atividades compatíveis. A edificação em questão não se constitui de imóvel tombado.

6.6. Compatibilidade com o Plano Diretor e instrumentos complementares

A implantação na Rua Santos, 392–400 está perfeitamente alinhada às diretrizes do Plano Diretor e Leis complementares recentemente sancionadas, pois:

- Promove adensamento central planejado, conforme objetivos do “miolo central”;
- Aproveita infraestrutura urbana preexistente, evitando expansão desordenada em periferias.
- Permite uso misto, incentivando atividades econômicas compatíveis com residências.
- Contribui à revitalização urbana e combate ao abandono, em sintonia com políticas municipais de revitalização e incentivo a novos usos no centro.

Figura 10: Lei de zoneamento de Londrina.



Fonte: Da Autora, retirado do GeoDados do IPPUL (2025).

6.7. Adensamento populacional

O empreendimento apresenta adensamento populacional controlado e de baixa intensidade, distribuído de forma distinta entre os períodos diurno e noturno.

Durante o período diurno, a presença média é de aproximadamente 60 funcionários, entre docentes, equipe administrativa e de apoio, que atuam diariamente nas dependências da instituição. Esse grupo constitui o adensamento

permanente de uso, representando a rotina operacional e acadêmica do empreendimento.

No período noturno, ocorre adensamento temporário e esporádico, correspondente a cerca de 50 alunos, que comparecem presencialmente uma vez por bimestre para a realização de encontros acadêmicos e atividades complementares. Essa frequência reduzida de alunos resulta em baixo fluxo de pessoas e veículos, sem alteração significativa na densidade urbana local. As atividades acadêmicas presenciais, uma vez por bimestre, ocorrerão, predominantemente, no período noturno, das 19h às 22h30, faixa horária em que o fluxo de veículos na região central da cidade é reduzido, de modo que não se prevê impacto significativo no trânsito local. Assim sendo não haverá geração de tráfego na região causada pelo embarque e desembarque de alunos.

Dessa forma, o empreendimento não acarreta aumento relevante do adensamento populacional permanente na área, visto que a circulação de pessoas está concentrada em períodos determinados e controlados. O uso proposto é compatível com a capacidade da infraestrutura urbana existente, não gerando sobrecarga nos sistemas de mobilidade, saneamento ou equipamentos públicos do entorno.

6.8. Impacto no Entorno Urbano

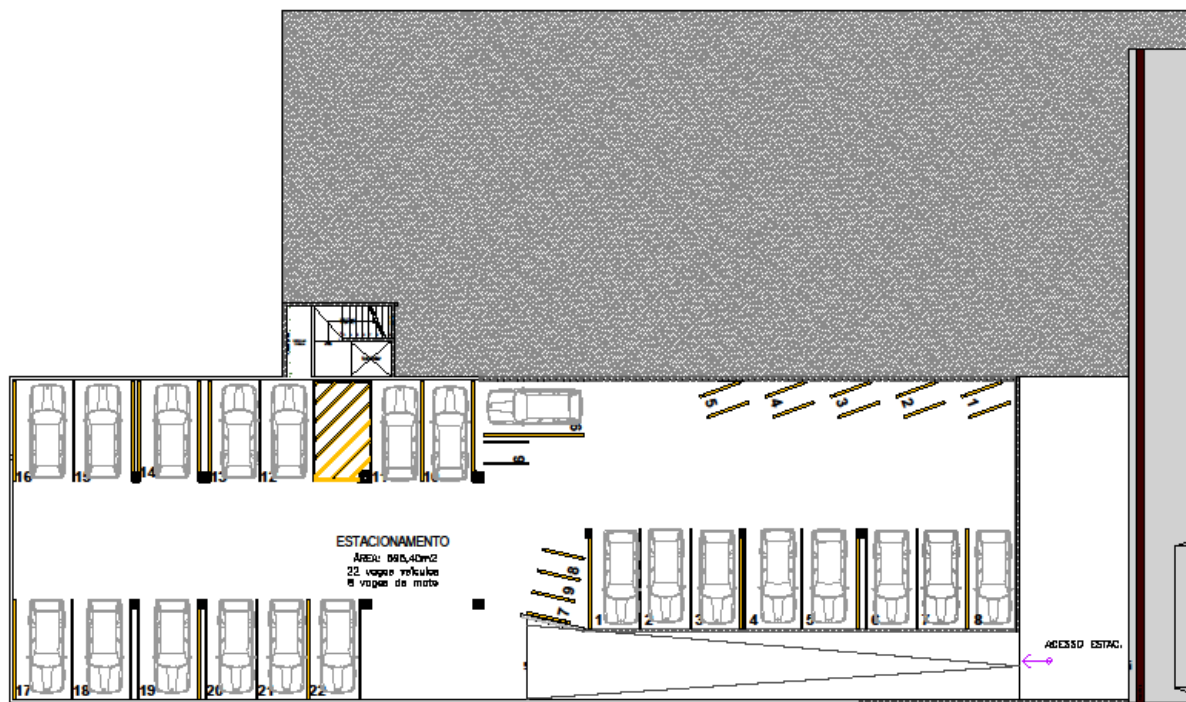
Sistema Viário: Com o número reduzido de usuários presenciais e a predominância de atividades híbridas, não se prevê sobrecarga significativa no tráfego local. O fluxo de veículos será diluído ao longo do dia e concentrado em horários de baixa circulação urbana, quando ocorrer as aulas presenciais.

Transporte Público: A região conta com infraestrutura de transporte coletivo urbano adequada, com pontos de ônibus localizados em um raio inferior a 300 metros da edificação.

Mobilidade Ativa: A ciclofaixa existente na Rua Santos representa uma alternativa segura e eficiente para deslocamentos curtos, sendo compatível com o perfil de estudantes e colaboradores.

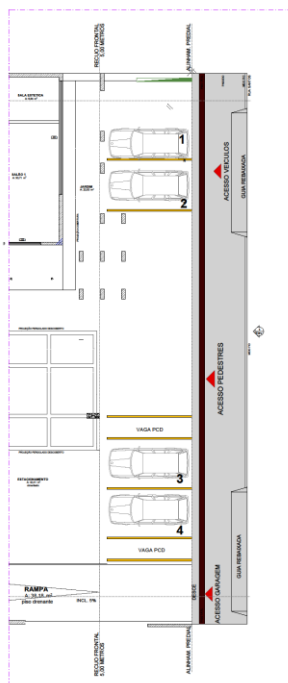
Estacionamento: A demanda por vagas será moderada. Ainda a edificação contará com estacionamento no subsolo para uso dos funcionários, alunos e colaboradores, contendo vagas para carros e motocicletas, conforme figura 11 e 12:

Figura 11: Vagas de estacionamento subsolo.



Fonte: Da Autora (2025).

Figura 12: Vagas de estacionamento térreo.



Fonte: Da Autora (2025).

Serviços Urbanos: O entorno possui ampla oferta de comércio, alimentação e serviços, favorecendo a integração da instituição ao bairro sem pressionar a infraestrutura pública.

Propostas de Mitigação

- Manutenção do modelo híbrido de ensino, limitando a presença física ao essencial, com frequência de uma vez ao bimestre.
- Implantação de bicicletário coberto, incentivando o uso da bicicleta como meio de transporte.
- Área interna de embarque/desembarque, voltada para transporte por aplicativos e veículos particulares.
- Comunicação ativa com a vizinhança, por meio de canais institucionais para ouvir sugestões e minimizar possíveis incômodos.

Conclusão técnica: O presente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) referente à implantação da Instituição de Ensino Superior – Faculdade NeuroSaber,

localizada na Rua Santos, nº 392–400, Londrina/PR, demonstrou, por meio de análises integradas dos meios físico, biótico, antrópico e urbano, que o empreendimento é plenamente compatível com a área em que se insere, caracterizada como zona urbana consolidada, com infraestrutura completa e uso predominantemente misto (residencial, comercial e institucional).

Verificou-se que a edificação, já existente e em processo de regularização, não demanda obras de expansão volumétrica significativa, tampouco implantação de novas infraestruturas públicas. As intervenções previstas são pontuais e voltadas à requalificação arquitetônica, paisagística e funcional da edificação, contribuindo de forma positiva para a revitalização da paisagem urbana e o fortalecimento da centralidade do entorno.

Do ponto de vista ambiental e físico, o empreendimento apresenta baixo potencial de impacto, visto que não haverá movimentação de solo, supressão arbórea relevante ou impermeabilização adicional expressiva. A adoção de piso drenante, a manutenção de áreas verdes e o plantio de espécies ornamentais promovem a compensação paisagística e a melhoria microclimática. As medidas mitigadoras propostas — como isolamento acústico nas salas de aula e controle de resíduos sólidos por meio de PGRCC — asseguram o cumprimento das normas ambientais e de qualidade urbana.

No que se refere ao meio biótico, a análise constatou que a vegetação existente é de caráter ornamental, sem valor ecológico significativo, e que a recomposição paisagística prevista qualificará o ambiente urbano, ampliando o verde de forma integrada à fachada e aos passeios.

Quanto ao meio antrópico e à estrutura urbana, o empreendimento apresenta adensamento populacional controlado e de baixa intensidade, com população fixa de 60 funcionários em turnos diurnos e população flutuante de 50 alunos presentes apenas uma vez por bimestre, o que não gera sobrecarga à infraestrutura urbana existente, nem demanda ampliação de equipamentos comunitários. O sistema viário da região, com pavimentação asfáltica, sinalização completa e calçadas consolidadas, apresenta condições adequadas de circulação, segurança e acessibilidade, conforme diretrizes da ABNT NBR 9050:2020.

Do ponto de vista morfotipológico e urbanístico, a edificação insere-se harmonicamente na paisagem da Rua Santos, respeitando o gabarito e as tipologias construtivas predominantes. A requalificação da fachada e a ocupação

do imóvel ocioso contribuem diretamente para a valorização do entorno, a segurança pública e a vitalidade urbana.

O projeto também se encontra em conformidade com o Plano Diretor de Londrina (Lei nº 13.339/2022) e com a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 13.905/2024), atendendo aos princípios da função social da propriedade, sustentabilidade ambiental, adensamento central planejado e reuso de infraestrutura existente.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento é viável do ponto de vista urbanístico, ambiental e social, representando impacto positivo para a área central de Londrina, por promover:

- Requalificação de edificação subutilizada;
- Valorização da paisagem urbana e da segurança local;
- Uso racional da infraestrutura urbana existente;
- Compatibilidade com os instrumentos de planejamento municipal.

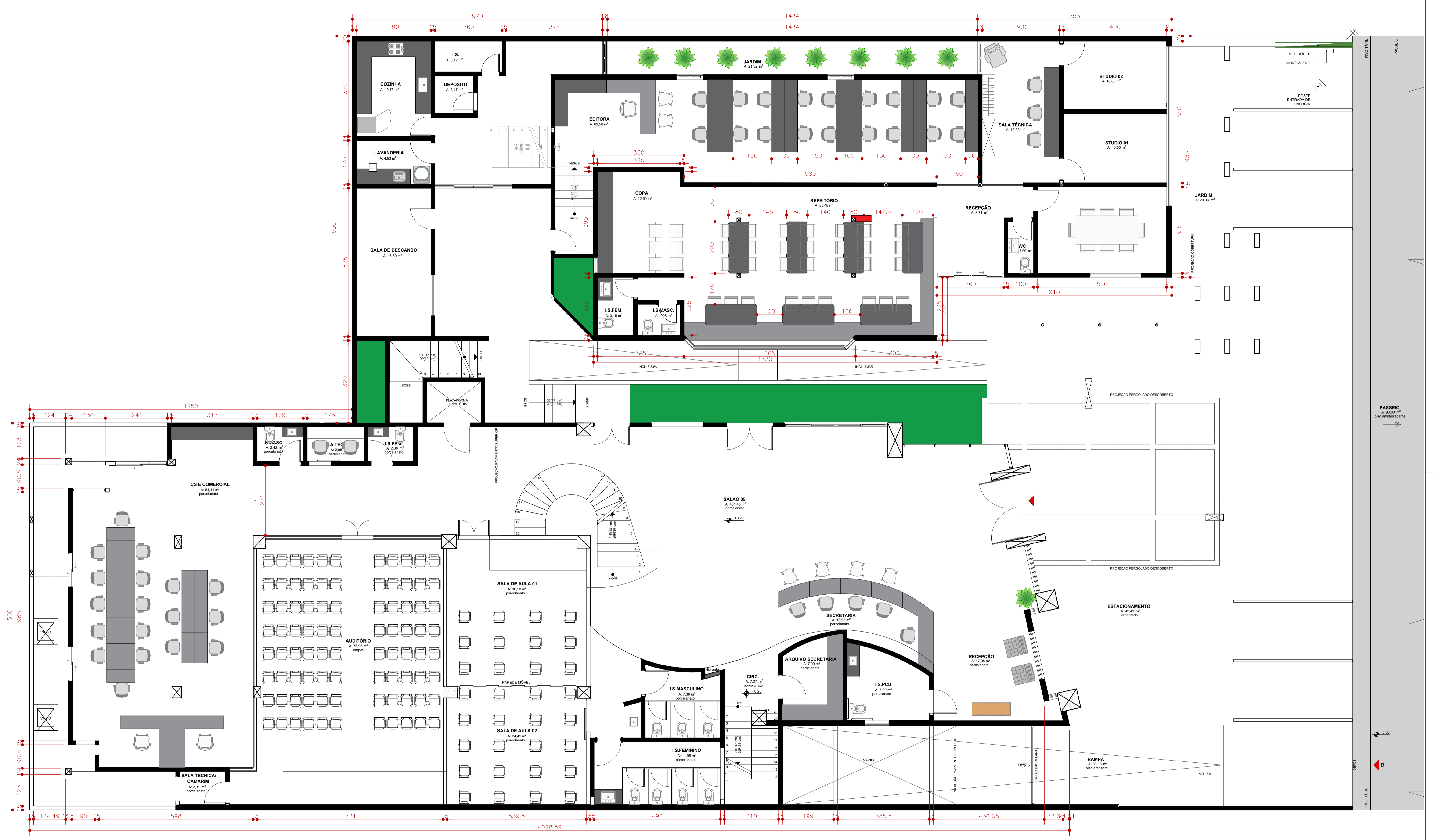
Com base nos resultados apresentados e nas medidas mitigadoras e compensatórias propostas, considera-se o empreendimento ambiental e urbanisticamente viável, não havendo impeditivos técnicos para a sua implantação, desde que observadas as recomendações constantes neste estudo e no Quadro de Medidas Mitigadoras e Compensatórias.

Quadro-Resumo das Medidas

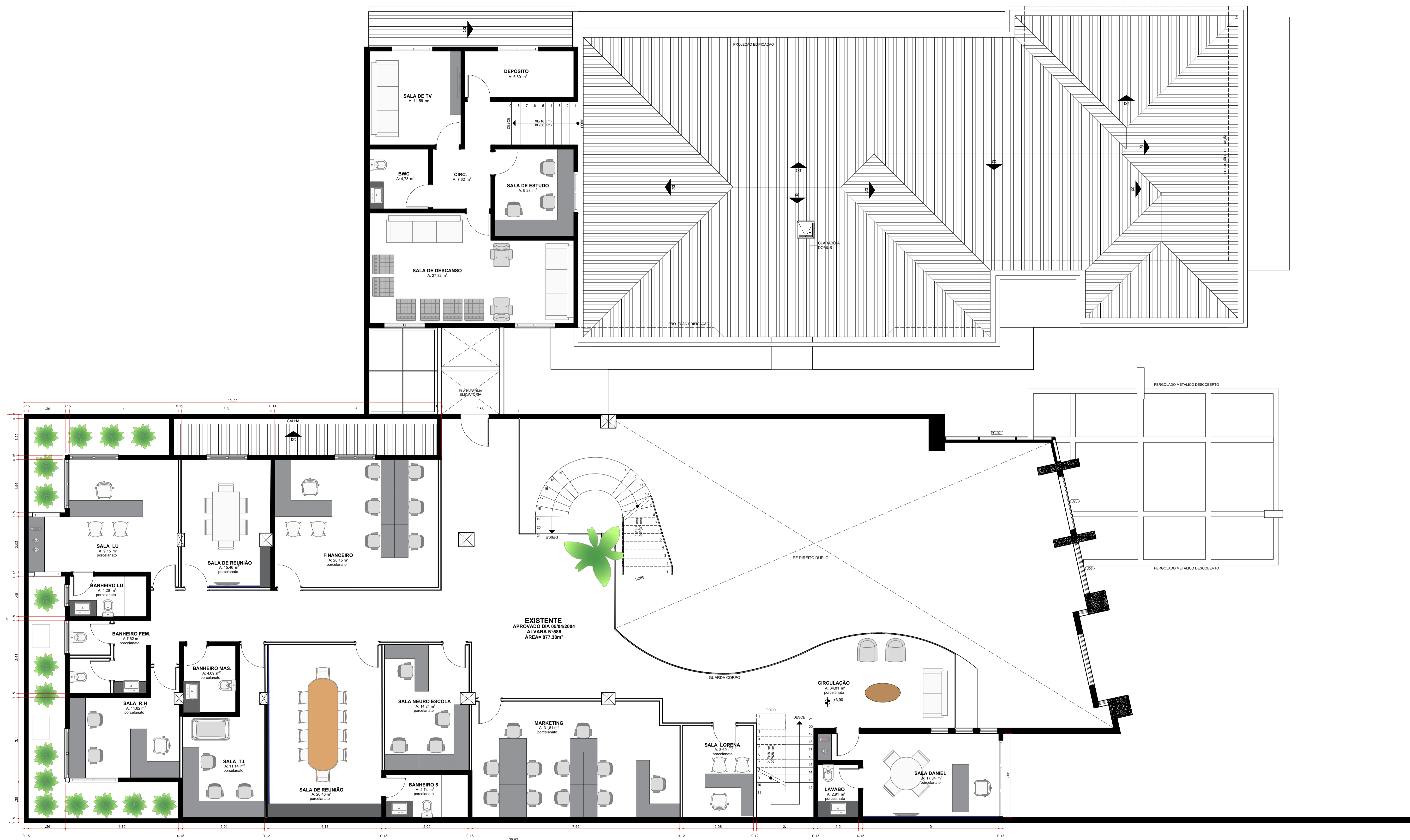
Análise	Impacto	Medida Mitigadora (M) / Compensatória (C)	M/C	Prazo para cumprimento	Responsável	Custo estimado
Impactos no meio físico	Aumento de ruído	Utilização de isolante acústico nas salas de aula	M	Até 11/2025	Empreendedor	R\$ 30.000,00
Impactos no meio antrópico	Equipamentos comunitários	Instalação de câmeras de segurança	C	6 meses	Empreendedor	R\$ 35.000,00
Obrigações legais						
Impactos na estrutura urbana instalada	Geração de resíduos	Coleta seletiva, plano de gerenciamento	M	6 meses	Empreendedor + parceiros	R\$ 10.000,00
Impactos no meio antrópico	Poluição visual	Limitação da publicidade externa	M	6 meses	Empreendedor	

Impactos durante a fase de obra do empreendimento	PGRC C	Correto descarte de resíduos da construção civil	C	Até 11/2025	Empreendedor	R\$1.000,00
	Risco à segurança e incômodo à vizinhança	Instalação de tapumes, controle de poeira e ruído, e sinalização de segurança	M	Durante a obra	Empreendedor	R\$ 35.000,00

Alessandra Olympio de Lima
Arquiteta e Urbanista
CAU A 169593-2



PLANTA LAYOUT TÉRREO	
CLIENTE: NEURO SABER	
ENDEREÇO: RUA SANTOS, 400 - CENTRO - LONDRINA/PR	
DESENHISTA: JULIANE CASAVECHIA	
CONTATO: (43) 99918 - 2918	01/01

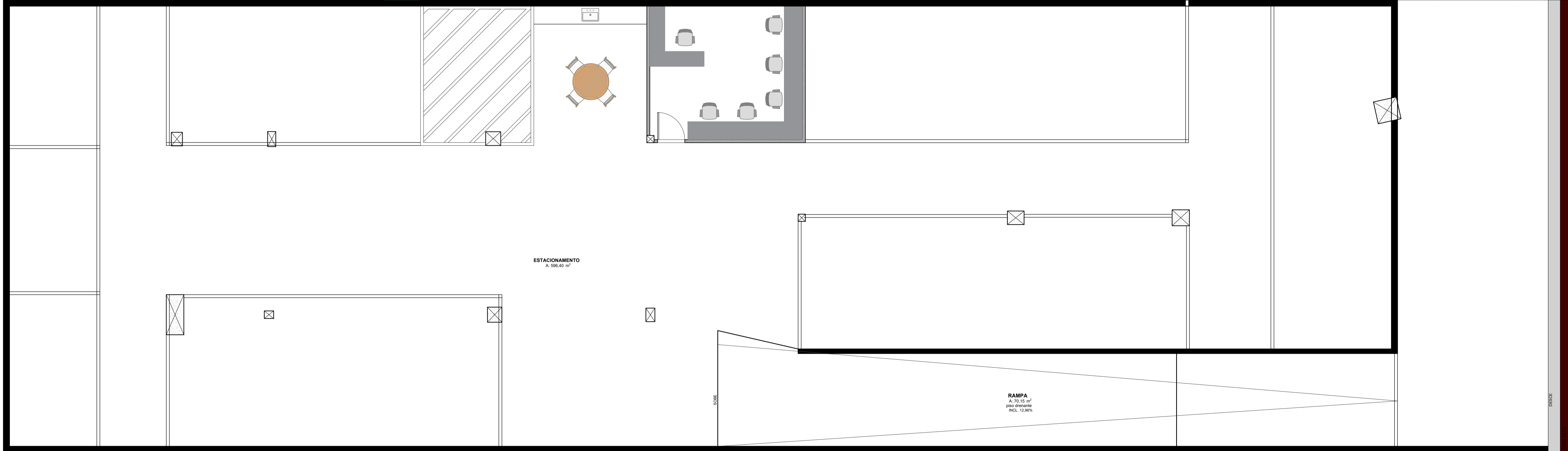
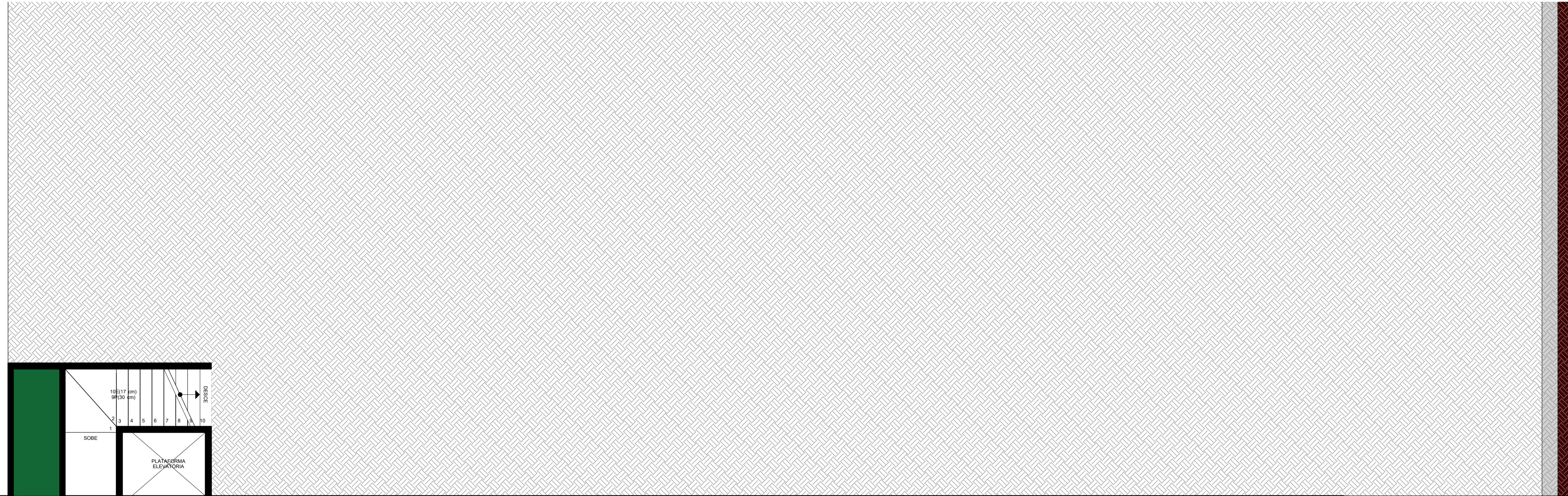


PLANTA LAYOUT

ESCALA 1:75

PLANTA LAYOUT SUPERIOR

CLIENTE: NEURO SABER	ESCALA INDICADA
ENDEREÇO: RUA SANTOS, 400 - CENTRO - LONDRINA/PR	
DESENHISTA: JULIANE CASAVECHIA	02/03
CONTATO: (43) 99918 - 2918	



PLANTA LAYOUT SUBSOLO

CLIENTE: NEURO SABER
ENDEREÇO: RUA SANTOS, 400 - CENTRO - LONDRINA/PR
DESENHISTA: JULIANE CASAVECHIA
CONTATO: (43) 99918 - 2918