

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)

Instituto NeuroSaber

Endereço: Rua Santos, nº 392–400 – Londrina/PR

Área do terreno: 1.350,00 m²

Área construída: 2.017,01 m²

Responsável técnica: Arquiteta Alessandra Olympio de Lima – CAU A169593-2

1. Sobre o Empreendimento

A instituição será instalada em um prédio já existente, que passará por reformas e melhorias. Atualmente, o edifício encontra-se em estado de abandono e vem sendo utilizado à noite por pessoas em situação de rua. A instalação da instituição contribuirá para a requalificação urbana e para a segurança do entorno, por meio da implantação de sistemas de monitoramento e do fluxo contínuo de funcionários. Além disso, a ocupação regular tende a valorizar a região, visto que o imóvel se encontrava desocupado há alguns anos.

Embora o imóvel possua ampla área construída, a destinação ao ensino superior limitar-se-á a duas salas de aula e a um auditório, utilizados apenas uma vez por bimestre, sendo os demais ambientes destinados exclusivamente às atividades administrativas. Ressalta-se que não haverá implantação de quadra poliesportiva ou realização de atividades capazes de gerar ruídos incômodos à vizinhança.

As atividades de ensino acontecerão apenas uma vez a cada dois meses, no período noturno, enquanto o trabalho administrativo ocorrerá durante o dia, com cerca de 60 funcionários fixos. A estimativa é de 50 alunos presenciais uma vez por bimestre, no período noturno, o que significa baixo movimento de pessoas e veículos.

Considerando que a população usuária terá caráter flutuante, não se prevê aumento significativo do tráfego local, uma vez que não ocorrerá embarque e desembarque frequente de alunos. A edificação está localizada em área central de Londrina, inserida em zona urbana consolidada e distante de áreas de preservação ambiental, não havendo, portanto, impactos sobre o meio biótico ou necessidade de infraestrutura adicional.

Com o objetivo de mitigar eventuais incômodos sonoros durante o uso das salas de aula, será adotado isolamento acústico nas paredes desses ambientes. O projeto também prevê a adequação do terreno com a implantação de áreas de drenagem, colaborando para o funcionamento do sistema de drenagem urbana.

2. Situação e Contexto da Área

A região onde o prédio está localizado é central e urbanizada, com ruas asfaltadas, calçadas prontas, iluminação pública e transporte coletivo próximo.

A Rua Santos possui ciclofaixa, boa sinalização viária e diversos comércios, escolas e serviços nas proximidades.

A instalação da instituição não exigirá obras de ampliação da infraestrutura urbana, pois a região já conta com todos os serviços necessários (água, esgoto, energia e pavimentação).

3. Benefícios para a Vizinhança

- Reforma e valorização visual de um imóvel antes ocioso;
- Melhoria da segurança, com câmeras e movimentação regular de pessoas;
- Geração de empregos diretos e indiretos;
- Estímulo ao comércio local, com maior circulação de clientes potenciais;
- Acesso ampliado à educação superior em área central, próxima ao transporte público.

4. 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

5. Conclusão Técnica

Com base nas análises realizadas, conclui-se que o empreendimento é tecnicamente viável, ambientalmente aceitável e urbanisticamente compatível com a área onde será implantado. Os impactos identificados são de média a baixa intensidade, sendo majoritariamente mitigáveis ou compensáveis com as medidas propostas.

O estudo conclui que o empreendimento não causa impactos negativos significativos ao bairro, pois utiliza uma edificação já existente, com baixo fluxo de alunos e funcionários e sem necessidade de novas obras públicas.

Ao contrário, o projeto traz melhorias visuais, segurança e vitalidade à região, em total conformidade com o Plano Diretor de Londrina e as leis de uso e ocupação do solo.

Dessa forma, a instalação do Instituto Neurosaber na Rua Santos representa um uso adequado e benéfico à vizinhança, promovendo requalificação urbana, sustentabilidade e desenvolvimento local.

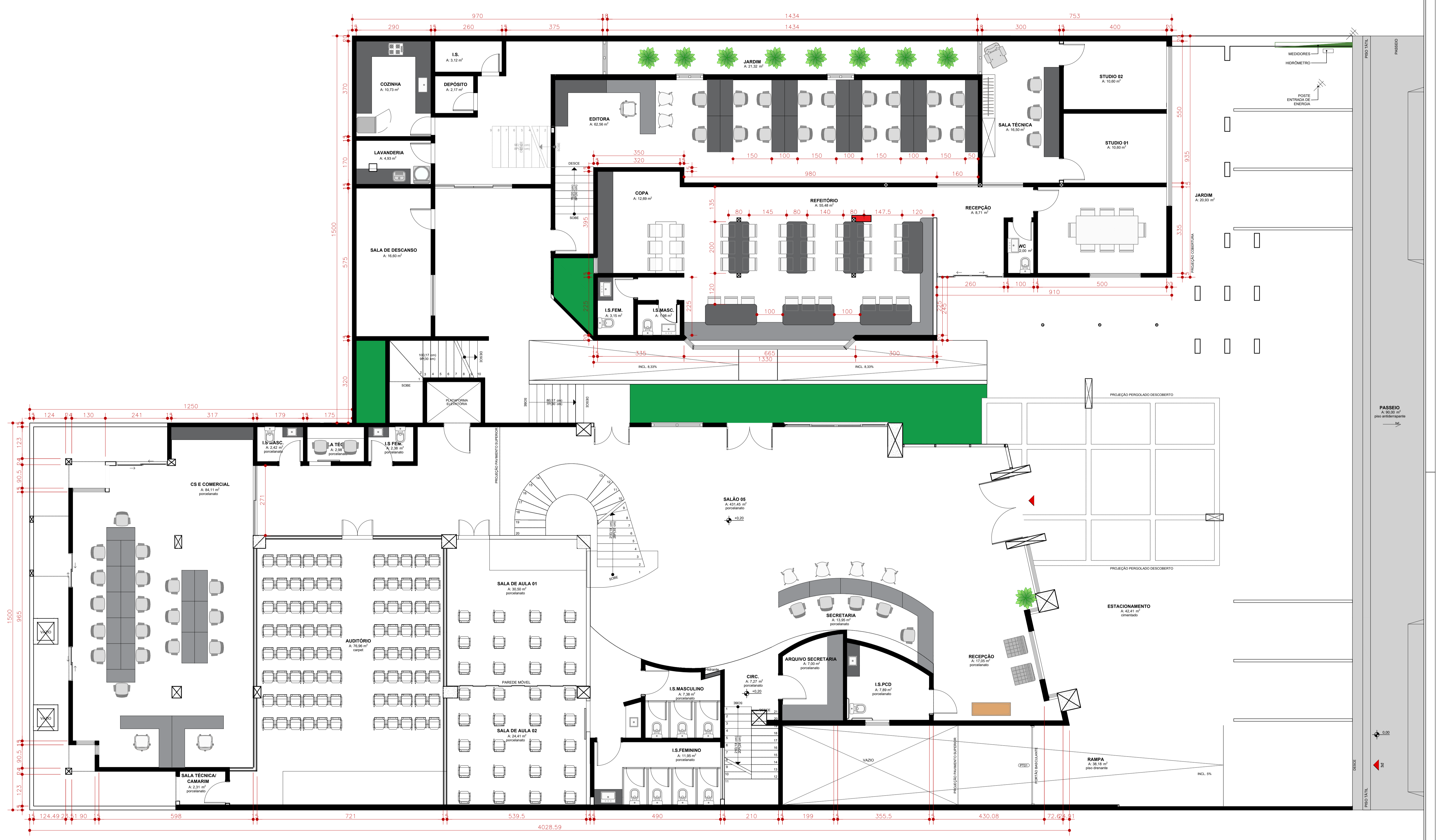
O empreendimento contribui positivamente para a qualificação urbana da região, com potencial de valorização do entorno, ampliação de serviços educacionais e fomento ao desenvolvimento local, conforme os princípios e diretrizes do Plano Diretor de Londrina (Lei nº 13.339/2022).

A implantação do Instituto NeuroSaber na edificação atualmente existente trará benefícios diretos à dinâmica urbana da região, especialmente no que se refere à segurança e qualificação do entorno imediato. Atualmente, o imóvel encontra-se desocupado, apresentando sinais de abandono, com vestígios de consumo de

bebidas alcoólicas e descarte inadequado de resíduos como latas de cerveja e outros itens no interior e entorno da construção.

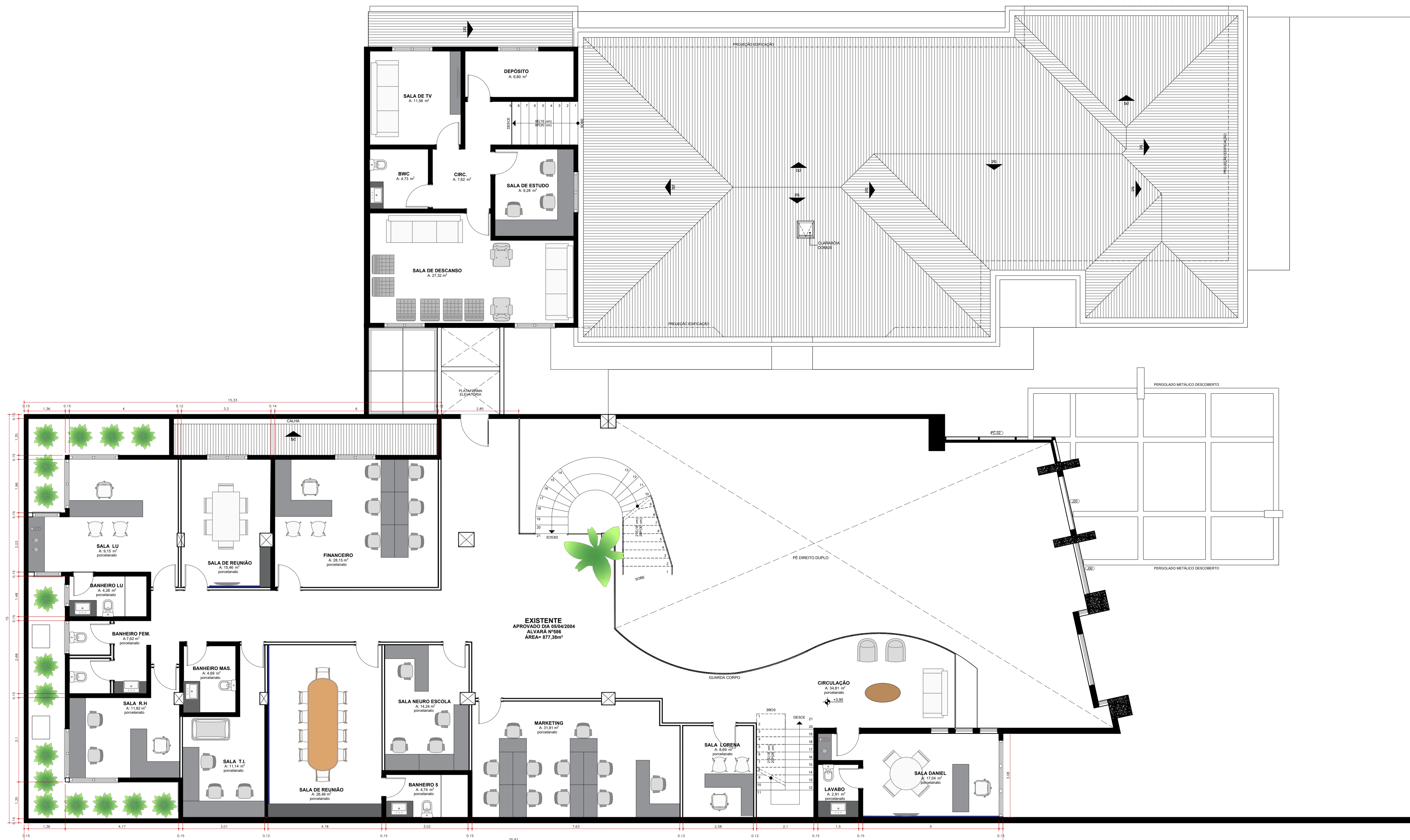
Com a reativação do uso por meio da instalação de uma instituição educacional de médio porte, a edificação passará a contar com fluxo diário de pessoas, iluminação adequada, controle de acesso e manutenção contínua, fatores que inibem práticas de vandalismo, ocupações irregulares e uso indevido do espaço. Assim, a presença do Instituto contribuirá diretamente para a valorização da área, promovendo um ambiente mais seguro e dinâmico para os imóveis vizinhos e para os transeuntes da Rua Santos.

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



PLANTA LAYOUT TÉRREO

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

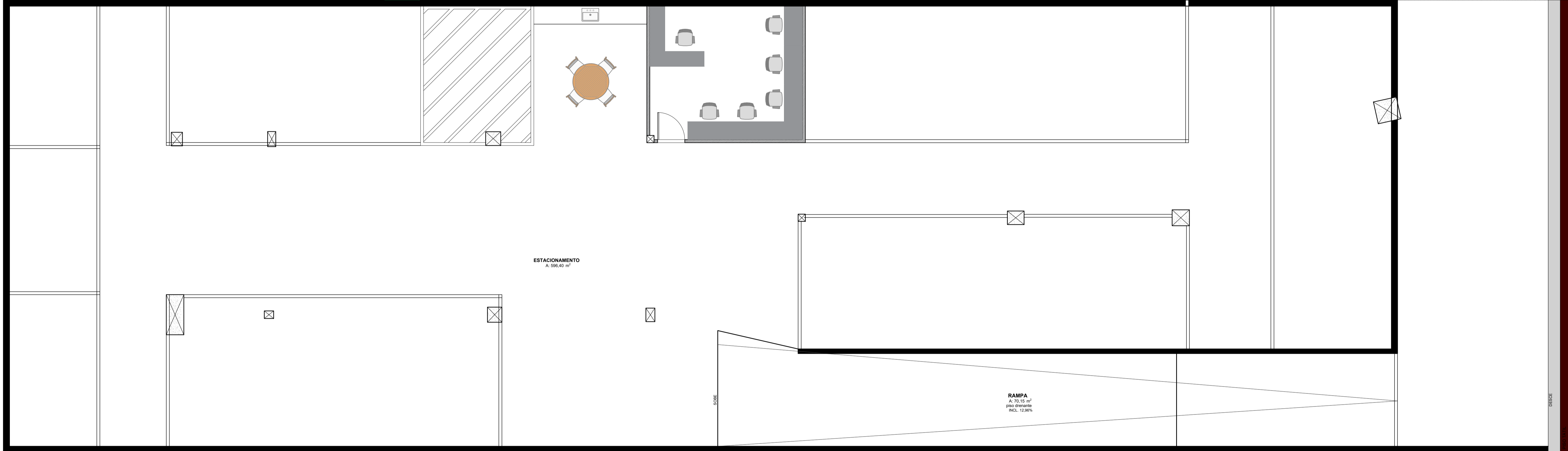
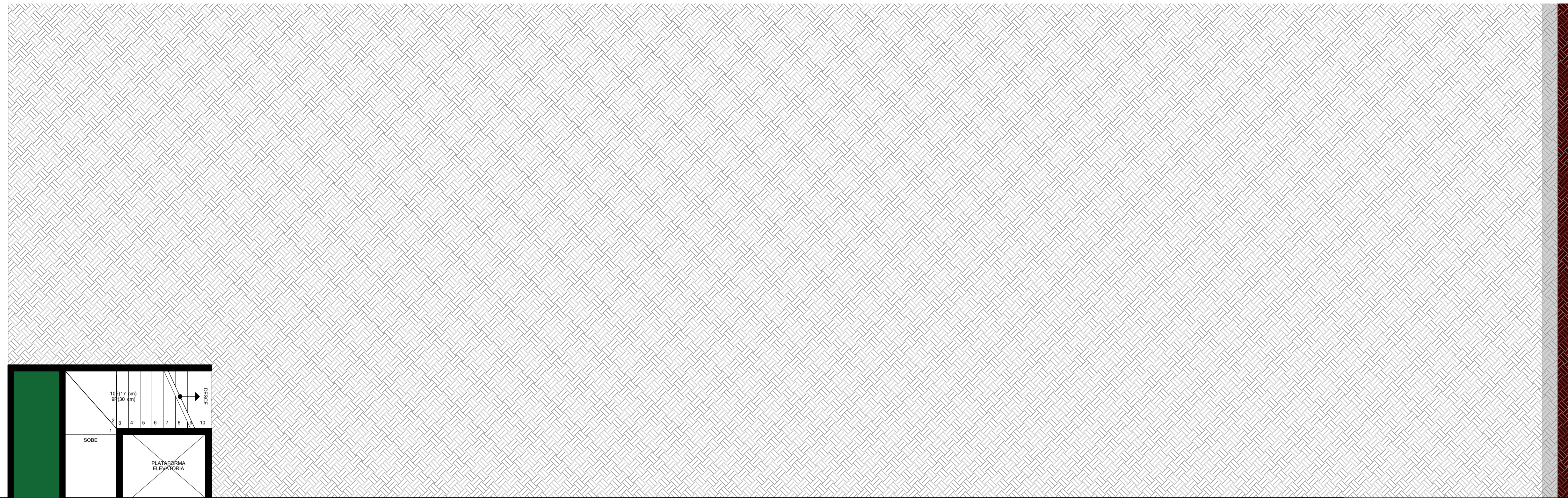


PLANTA LAYOUT

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