



## DIRETRIZ DE EIV

### DIRETRIZ PARA ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV Nº 03/2025

Processo SEI nº: 84.001994/2025-65

<b>Requerente:</b> Instituto Neurosaber de Ensino LTDA, Neuro Escola Educação LTDA, Dias Brites LTDA	<b>CNPJ:</b> 21.922.412/0001-59, 48.934.292/0001-66, 50.542.947/0001-00
<b>Endereço:</b> Rua Santos, 392 e 400 ( <a href="#">Mapa/Vista</a> )	<b>Inscrição imobiliária:</b> 01070008201600001, 01070008201750001
<b>Localização:</b> Lotes 3 e 4, Quadra 149	<b>Loteamento:</b> Centro
<b>Zoneamento:</b> Zona de Uso Misto 2 (ZUM-2), conforme a Lei Municipal nº 13.905/2024	<b>Finalidade:</b> Construção/Operação de novo empreendimento
<b>Área construída total:</b> 2.017,01 m <sup>2</sup>	<b>Área do terreno:</b> 1.350,00 m <sup>2</sup>
<b>Atividade(s) pretendida(s) condicionada(s) a EIV:</b> CNAE P859969900 - Outras atividades de ensino não especificadas anteriormente, com área construída superior a 1.000 m <sup>2</sup> em ZUM-2 (Polo Gerador de Tráfego - PGT) CNAE P854220000 - Educação profissional de nível tecnológico, com área construída superior a 1.000 m <sup>2</sup> em ZUM-2 (Polo Gerador de Tráfego - PGT) CNAE P853250000 - Educação superior - graduação e pós-graduação, com área construída superior a 1.000 m <sup>2</sup> em ZUM-2 (Polo Gerador de Tráfego - PGT)	

### 1. CONTEXTUALIZAÇÃO

Conforme apresentado no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), o empreendimento consiste na implantação de uma instituição de ensino superior destinada à oferta de curso semi-presencial de pedagogia em edificação preexistente, em processo de regularização junto à Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação (SMOP). O imóvel, composto por três pavimentos (subsolo, térreo e superior), com área total de 2.017,01 m<sup>2</sup>, será utilizado predominantemente para atividades administrativas, dispondo ainda de duas salas de aula e um auditório para encontros presenciais com periodicidade bimestral. A estrutura será objeto de revitalização, contemplando melhorias na fachada, adequações internas, implantação de piso drenante e intervenções paisagísticas.

A área de influência do empreendimento localiza-se na região central, com ocupação urbana consolidada caracterizada pelo uso misto, com predominância de edifícios residenciais verticais, comércio e serviços diversificados. O entorno abrange vias estruturais importantes, dispõe de infraestrutura urbana completa e apresenta circulação intensa de pedestres e veículos nos horários de pico. Não há áreas de preservação ambiental próximas, e os equipamentos comunitários existentes, tais como escolas, praças e serviços públicos, encontram-se distribuídos de forma dispersa na região.

O EIV foi solicitado em conformidade com o [Decreto Municipal nº 413/2025](#), que classifica como Polo Gerador de Tráfego (PGT) as instituições de ensino com área construída superior a 1.000 m<sup>2</sup> em Zona de Uso Misto 2 (ZUM-2), ficando o Certificado de Conclusão da Obra condicionado à execução das obras de mitigação, compatibilização e compensação estipuladas pelo EIV, conforme art. 118 da [Lei Municipal nº 13.339/2022](#) (Plano Diretor).

### 2. PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO

As medidas expostas nesta Diretriz de EIV têm como base o Estudo de Impacto de Vizinhança (SEI nº 17047112) apresentado pelo requerente, e os seguintes documentos anexados ao presente processo:

- IPPUL: Parecer Técnico 24 (SEI nº 17095505), referente à manifestação do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL);

- Parecer EIV (SEI nº 17251256), referente à manifestação do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial de Londrina (CMPGT).

Considerando o apresentado no EIV, quanto aos efeitos positivos e negativos sobre a qualidade de vida da população usuária e residente nas proximidades, bem como os pareceres relacionados, conclui-se que a implantação da atividade proposta não impossibilita o pleno desempenho das funções urbanas ou das atividades humanas já exercidas na vizinhança, desde que cumpridas as medidas de correção, compensação e mitigação de impactos, a fim de eliminar ou minimizar os efeitos negativos ou potencializar os efeitos positivos existentes e advindos de sua implantação e operação.

### 3. MEDIDAS DE ADEQUAÇÃO CONDICIONANTES PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO EMPREENDIMENTO A EXPENSAS DO EMPREENDEDOR

De acordo com o estudo apresentado a este Instituto, o empreendimento deverá realizar as seguintes medidas mitigadoras:

ITEM	MEDIDAS MITIGADORAS	PRAZO PARA CONCLUSÃO	RESPONSÁVEL PELA FISCALIZAÇÃO
3.1	Instalação de isolamento acústico nas salas de aula e auditório.	180 dias	Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação (SMOP)
3.2	Instalação de câmeras de segurança contribuindo para segurança do entorno.	180 dias	Secretaria Municipal de Fazenda (SMF)
3.3	Manutenção de, pelo menos 50% do percentual da área permeável mínima com cobertura vegetal, de modo a otimizar infiltração e o microclima local.	180 dias	Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação (SMOP)
3.4	Manutenção do modelo híbrido de ensino para evitar sobrecarga populacional, de trânsito e da demanda por estacionamento. A alteração do modelo de ensino ensejará novo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).	180 dias	Secretaria Municipal de Fazenda (SMF)
3.5	Implantação de bicicletário coberto para incentivar o transporte sustentável não motorizado.	180 dias	Secretaria Municipal de Obras e Pavimentação (SMOP)

### OBSERVAÇÕES

As medidas que tratam de obrigações legais foram suprimidas da presente Diretriz, em atenção ao disposto no art. 21 do Decreto Municipal nº 1.143/2025.

**Este documento tem validade de 1 ano após sua expedição, conforme art. 16 do Decreto Municipal nº 1.143/2025.**

Dentro da validade, o prazo poderá ser renovado por igual período, a pedido do interessado.

LONDRINA, datado e assinado eletronicamente.



Documento assinado eletronicamente por **Carina Ferreira Barros Nogueira, Gerente de Instrumentos Urbanísticos**, em 11/12/2025, às 17:16, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por **Fabricio Cazarim Sodré, Diretor(a) de Planejamento Urbano**, em 11/12/2025, às 17:17, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por **Claudio Luiz Bravim da Silva, Diretor(a) Presidente**, em 12/12/2025, às 14:55, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **17179403** e o código CRC **2010E723**.

**Referência:** Processo nº 84.001994/2025-65

SEI nº 17179403