

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)

Empreendimento: Tonhão Maxi Supermercado

Local: Avenida Faria Lima – Londrina/PR

Processo SEI nº 84.002970/2025-23

Londrina, 2026.

Sumário

APRESENTAÇÃO	3
CONTEXTUALIZAÇÃO URBANA E LOCALIZAÇÃO	4
Identificação do Empreendedor	5
Equipe Técnica	5
CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	6
SÍNTESE E ANÁLISE DOS IMPACTOS	7
MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS	9
Tabela Resumo dos Impactos	10
MEIO FÍSICO	10
MEIO BIOLÓGICO	11
MEIO ANTRÓPICO	11
ESTRUTURA URBANA INSTALADA	12
MORFOLOGIA URBANA / PAISAGEM	12
SISTEMA VIÁRIO E MOBILIDADE	13
FASE DE OBRA (GESTÃO)	13
Resumo financeiro	14
Conclusão	15
Referências	17

APRESENTAÇÃO

O presente Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) foi elaborado a partir do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do empreendimento Tonhão Maxi Supermercado, com o objetivo de apresentar, de forma clara, objetiva e acessível, os principais resultados da análise técnica realizada. Trata-se de um instrumento de comunicação que sintetiza as informações essenciais do estudo, permitindo a compreensão dos impactos associados à implantação e operação do empreendimento, bem como das medidas previstas para sua mitigação e controle.

O RIV cumpre papel fundamental no processo de planejamento urbano, ao possibilitar a transparência das informações e apoiar a tomada de decisão pelo poder público, ao mesmo tempo em que assegura à população o acesso a um conteúdo técnico traduzido em linguagem mais acessível. Nesse sentido, o documento organiza as informações de forma integrada, evidenciando a compatibilidade do empreendimento com o contexto urbano e ambiental em que se insere.

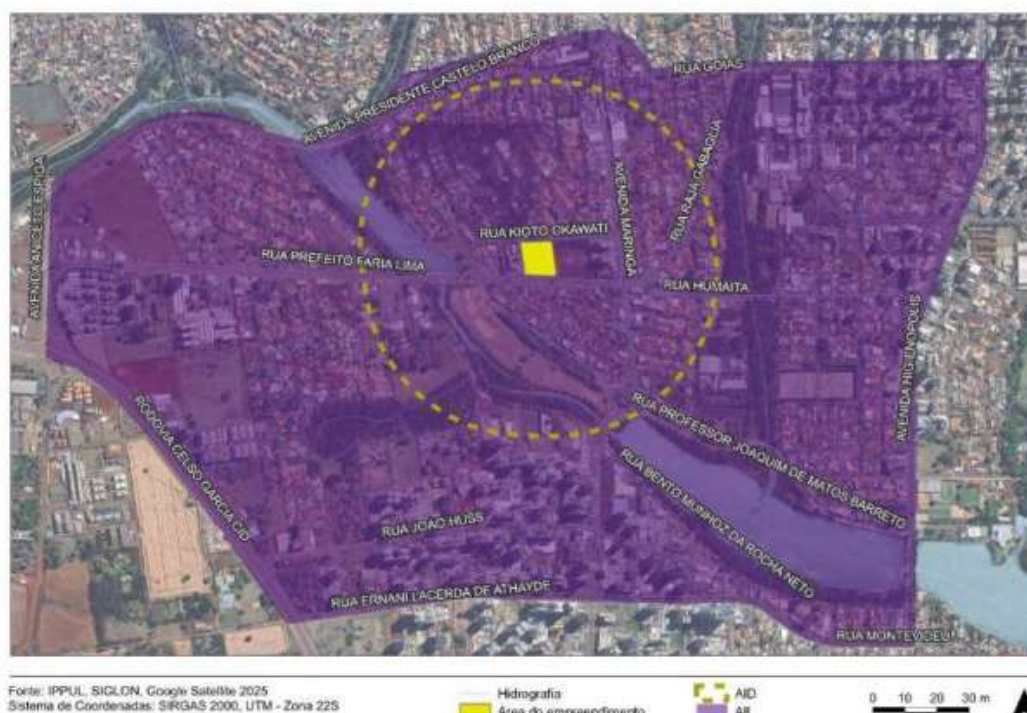
CONTEXTUALIZAÇÃO URBANA E LOCALIZAÇÃO

O empreendimento está localizado na Avenida Faria Lima, importante eixo estruturante do município de Londrina, responsável pela conexão entre a região central e as áreas de expansão urbana da zona sul e oeste. Trata-se de uma via arterial consolidada, com elevada capacidade de fluxo e forte presença de atividades comerciais e de serviços, desempenhando papel estratégico na organização da dinâmica urbana local.

O entorno do empreendimento caracteriza-se por uso misto, com predominância residencial de média e alta densidade, intercalada por estabelecimentos comerciais de pequeno, médio e grande porte. A região apresenta infraestrutura urbana consolidada, com disponibilidade de redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem urbana e sistema viário estruturado. Destaca-se, ainda, a presença de áreas verdes relevantes, como o Aterro do Lago Igapó, que exerce função importante na qualidade ambiental e paisagística da região.

A delimitação da área de influência considerou tanto o entorno imediato do empreendimento, denominado Área de Influência Direta (AID), quanto a área mais ampla sujeita a efeitos indiretos, denominada Área de Influência Indireta (AI), contemplando os aspectos físicos, bióticos e socioeconômicos.

Figura 1: Mapa de AID e AI **Fonte:** Ippul 2025.



Identificação do Empreendedor

Tabela 1: Identificação do Empreendedor. Fonte: O Autor 2025.

Nome fantasia	Supergolff
Razão social	Grupo Niedziejko Empreendimentos Imobiliários LTDA.
CNPJ	04.731.084/0001-94
Representante:	Ricardo Niedziejko
Contato do Representante:	contato@supermercadostonhao.com
Endereço	Avenida Faria Lima
Inscrição imobiliária	03.01.0092.3.0297.0001
Zoneamento	ZC-3

Equipe Técnica

Tabela 2: Equipe técnica responsável pelo EIV. Fonte: O Autor 2025.

Nome do Profissional	Conselho / Registro	Titulação Acadêmica	Contato	Responsabilidade no EIV
Paulo Roberto Amaral Assunção	CREA PR 74303/D	Eng. Civil	passuncao@uol.com.br	Coordenação
Leonardo H. Zendrine De Oliveira	CREA PR 123.756/D	Eng. Civil	leozendrine@hotmail.com	Elaboração do RIT
Augusto Ruyz Pedraci	CREA PR 230484/D	Geógrafo	augusto@mapedrasi.com.br	Levantamento de campo, elaboração de mapas temáticos, análise territorial, mensuração de impactos e integração dos resultados, elaboração do RIV.

CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento consiste na implantação de um supermercado de médio porte da rede Tonhão Maxi, com área construída total de aproximadamente 4.996,88 m², inserido em um terreno de 10.241,71 m². O projeto contempla estrutura completa para atendimento ao público, incluindo área de vendas, setores de apoio como padaria, açougue e hortifrúti, além de estacionamento com capacidade para 154 veículos, áreas de carga e descarga e circulação interna adequada.

A operação do empreendimento está prevista para funcionamento diário, com estimativa de atendimento entre 1.100 e 1.500 clientes por dia, o que caracteriza o supermercado como polo gerador de tráfego. A implantação deverá gerar aproximadamente 100 a 150 empregos diretos, além de até 60 empregos indiretos associados à cadeia de fornecimento, logística e serviços.

A atividade econômica enquadra-se como comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios, sendo plenamente compatível com o zoneamento da área, classificada como Zona Comercial 3 (ZC-3), conforme legislação municipal vigente.

SÍNTESE E ANÁLISE DOS IMPACTOS

A análise dos impactos considerou as fases de implantação e operação do empreendimento, abrangendo os meios físico, biótico e antrópico, com base em metodologia que avalia natureza, magnitude, abrangência, duração e reversibilidade dos efeitos identificados.

De forma geral, verifica-se que os impactos negativos apresentam baixa a média magnitude e são passíveis de controle por meio das medidas propostas, enquanto os impactos positivos apresentam relevância significativa, especialmente no contexto socioeconômico.

No que se refere à mobilidade urbana, o principal impacto identificado está associado ao aumento do fluxo de veículos na região, decorrente da atração de consumidores e da movimentação logística do empreendimento. Esse impacto é classificado como de magnitude média, com abrangência local, sendo compatível com a capacidade viária existente, especialmente considerando a inserção do empreendimento em eixo estrutural da cidade. As medidas de mitigação incluem a adequada organização dos acessos, o planejamento das áreas de estacionamento e o controle de horários de carga e descarga, de modo a minimizar conflitos com o tráfego local.

Em relação ao ruído urbano, as medições realizadas indicam que os níveis de pressão sonora no entorno permanecem dentro dos limites estabelecidos pela ABNT NBR 10.151 para áreas urbanas mistas, não sendo identificados impactos acústicos significativos. Durante a operação, as principais fontes de ruído estarão associadas ao tráfego de veículos e às atividades de carga e descarga, sendo esses efeitos considerados controláveis mediante adoção de boas práticas operacionais.

No que diz respeito à geração de resíduos sólidos, o empreendimento apresenta potencial de geração moderado, estimado em aproximadamente 1.431 kg por dia, totalizando cerca de 522 toneladas por ano. Apesar do volume expressivo, o impacto é plenamente gerenciável por meio da implantação de Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS), que prevê segregação na origem, armazenamento adequado, coleta seletiva e destinação ambientalmente correta dos resíduos.

Quanto aos recursos hídricos, não foram identificadas interferências diretas sobre corpos d'água, sendo o consumo estimado de aproximadamente 6.000 m³ por ano atendido integralmente pela rede pública de abastecimento. Os impactos são considerados de baixa magnitude, sendo mitigados por meio da adoção de soluções de drenagem sustentável, manutenção de áreas permeáveis e implantação de sistemas de controle de efluentes.

No meio biótico, não há supressão significativa de vegetação, sendo a área originalmente desprovida de cobertura arbórea relevante. A implantação do empreendimento, ao prever áreas ajardinadas e arborização, representa impacto positivo sob o ponto de vista paisagístico e ambiental. Em relação à fauna, observa-se a presença de espécies urbanas comuns, sendo os impactos associados principalmente à atração de fauna sinantrópica, situação controlável por meio de adequada gestão de resíduos e medidas de controle sanitário.

No contexto do uso e ocupação do solo, o empreendimento apresenta plena compatibilidade com o zoneamento vigente, não promovendo mudanças estruturais na dinâmica urbana local, mas atuando como elemento complementar à vocação comercial já consolidada da região.

MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS

As medidas mitigadoras propostas abrangem os diversos aspectos ambientais e urbanísticos analisados, garantindo o controle dos impactos identificados. Entre as principais ações previstas destacam-se a implantação de sistema eficiente de gestão de resíduos sólidos, o controle operacional das atividades potencialmente geradoras de ruído, o planejamento adequado dos acessos viários e das áreas de circulação interna, a adoção de soluções de drenagem urbana sustentável, a implantação de arborização e paisagismo, a qualificação do passeio público e a implementação de medidas de controle de pragas e vetores.

Essas medidas, quando implementadas de forma adequada, asseguram que os impactos negativos permaneçam dentro de níveis aceitáveis, compatíveis com o padrão urbano da região.

Tabela Resumo dos Impactos

MEIO FÍSICO

Impacto	Medida de adequação	Classificação Prazo (meses)		Fase	Custo estimado (R\$)
Ruído de obra	Restrição de horários + organização do canteiro	Mitigadora	Já implantado.	Construção	Sem custo
Ruído na operação	Controle de horários de carga/descarga + rotinas operacionais	Mitigadora	Durante toda operação.	Operação	Sem custo
Odores	Sistema de exaustão com filtragem + gestão operacional e manutenção periódica	Mitigadora	Durante toda Operação.	Operação	Sem custo
Consumo de água	Dispositivos economizadores + gestão e monitoramento de consumo	Mitigadora	Já implantado.	Construção	Sem custo

MEIO BIOLÓGICO

Impacto	Medida	Classificação	Prazo	Fase	Custo estimado (R\$)
Perturbação da fauna (obra)	Controle de ruído e organização do canteiro	Mitigadora	Já implantado.	Construção	Sem custo
Baixa qualidade ambiental urbana	Implantação de paisagismo e arborização com espécies nativas	Compensatória	4	Construção	10.000

MEIO ANTRÓPICO

Impacto	Medida	Classificação	Prazo	Fase	Custo estimado (R\$)
População flutuante elevada	Organização de fluxos e rotinas operacionais	Mitigadora	1	Operação	Sem custo
Pressão sobre pequenos comércios	Monitoramento da dinâmica econômica local	Mitigadora	Durante toda operação.	Operação	Sem custo

ESTRUTURA URBANA INSTALADA

Impacto	Medida	Classificação	Prazo	Fase	Custo estimado (R\$)
Demanda energética	Adoção de sistemas eficientes (LED, automação)	Mitigadora	4	Construção	Sem custo
Segurança e fluxo de pessoas	Reforço de iluminação externa e qualificação do espaço	Potencializadora	1	Construção	Sem custo
Pressão indireta sobre serviços públicos	Monitoramento e gestão operacional	Mitigadora	Durante toda operação.	Operação	Sem custo

MORFOLOGIA URBANA / PAISAGEM

Impacto	Medida	Classificação	Prazo	Fase	Custo estimado (R\$)
Alteração da paisagem urbana	Tratamento arquitetônico e paisagístico	Mitigadora	4	Construção	Sem custo
Permeabilidade visual e segurança	Fachada ativa e transparente	Mitigadora	4	Construção	Sem custo

SISTEMA VIÁRIO E MOBILIDADE

Impacto	Medida	Classificação	Prazo	Fase	Custo estimado (R\$)
Conflitos de acesso	Projeto e execução de sinalização da baia de acesso e dos acessos ao empreendimento	Mitigadora	2	Construção	90.000
Conflitos de acesso	Organização interna de fluxos	Mitigadora	Já implantado	Construção	Sem custo.
Estímulo à mobilidade ativa	Implantação de bicicletário e sinalização	Potencializadora	1	Construção	2.000

FASE DE OBRA (GESTÃO)

Impacto	Medida	Classificação	Prazo	Fase	Custo estimado (R\$)
Tráfego de caminhões	Programação de horários e controle logístico	Mitigadora	Já implantado	Construção	Sem custo

Resumo financeiro

O conjunto de medidas mitigadoras, preventivas, compensatórias e potencializadoras efetivamente propostas no presente EIV representa um investimento estimado da ordem de aproximadamente 102.000,00 na fase de implantação.

Considerando o valor global do empreendimento, esses investimentos correspondem a aproximadamente 0,68% do custo total, evidenciando a compatibilidade econômica e a viabilidade técnica das medidas propostas, bem como o adequado equilíbrio entre os custos de implementação e os benefícios ambientais, urbanos e socioeconômicos gerados.

Conclusão

A análise integrada dos impactos demonstra que o empreendimento apresenta viabilidade técnica, urbanística e ambiental, sendo compatível com o contexto em que se insere. Os impactos negativos identificados são, em sua maioria, de baixa a média magnitude e plenamente controláveis mediante a adoção das medidas mitigadoras propostas, não configurando impedimentos à sua implantação.

Por outro lado, os impactos positivos associados ao empreendimento são relevantes, especialmente no que se refere à geração de emprego e renda, à ampliação da oferta de serviços e à dinamização da economia local. O empreendimento contribui ainda para a qualificação do espaço urbano, promovendo melhorias na paisagem, na infraestrutura e na funcionalidade da área.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento representa um vetor de desenvolvimento local, uma vez que contribui diretamente para a geração de emprego e renda no município, tanto por meio da criação de postos de trabalho diretos, vinculados à operação do supermercado, quanto indiretos, relacionados à cadeia de fornecedores, logística e serviços. Esse incremento no mercado de trabalho tende a produzir efeitos positivos sobre a economia local, ampliando a circulação de renda e fortalecendo atividades econômicas associadas.

Além disso, a implantação do supermercado promove a melhoria da oferta de serviços e produtos à população, ampliando o acesso a bens de consumo essenciais e reduzindo a necessidade de deslocamentos para outras regiões da cidade, o que resulta em maior conveniência urbana e economia de tempo para os usuários.

Do ponto de vista urbanístico, o empreendimento também contribui para a qualificação do espaço urbano, ao promover o aproveitamento adequado de área inserida em contexto urbano consolidado, incorporando melhorias como tratamento paisagístico, implantação de áreas verdes e qualificação do passeio público, resultando em ganhos para a paisagem urbana e para a qualidade ambiental do entorno.

Diante do exposto, conclui-se que o empreendimento é tecnicamente viável, urbanisticamente compatível e ambientalmente adequado, desde que observadas as medidas mitigadoras e condicionantes estabelecidas no Estudo de Impacto de Vizinhança.

Referências

ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 10.151: Acústica – Avaliação do ruído em áreas habitadas visando o conforto da comunidade. Rio de Janeiro, 2019.

ABNT. NBR 15527:2019 — Aproveitamento de água de chuva de coberturas para fins não potáveis — Requisitos. Rio de Janeiro: Associação Brasileira de Normas Técnicas, 2019. Disponível em: <https://projetosapuerj.com/2019/10/01/nbr-155272019/>

ABNT. NBR 16416:2015 — Pavimentos permeáveis de concreto: requisitos e procedimentos. Rio de Janeiro: Associação Brasileira de Normas Técnicas, 2015. Disponível em: <https://pt.scribd.com/document/735061596/ABNT-NBR-16416-2015>. Acesso em: dia mês ano.

ABNT. NBR 5626: Instalação predial de água fria — Projeto e execução. Rio de Janeiro: Associação Brasileira de Normas Técnicas, 1998. Disponível em: https://www.cesan.com.br/wp-content/uploads/2013/03/nbr_05626_-_1998_-_instalacao_predial_de_agua_fria1.pdf

ABNT. NBR 8160: Sistemas prediais de esgoto sanitário — Projeto e execução. Rio de Janeiro: Associação Brasileira de Normas Técnicas, 1999. Disponível em: <https://professor.pucgoias.edu.br/SiteDocente/admin/arquivosUpload/17500/material/NBR%208160%20Sistemas%20prediais%20de%20esgoto%20sanit%C3%A1rio-%20projeto%20e%20execu%C3%A7%C3%A3o.pdf>

ABRAS – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE SUPERMERCADOS. Estudos de faturamento e desempenho do setor supermercadista. São Paulo, 2023.

ABRAS – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE SUPERMERCADOS. Estudos de faturamento e desempenho do setor supermercadista. São Paulo, 2023.

ABRELPE – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EMPRESAS DE LIMPEZA PÚBLICA E RESÍDUOS ESPECIAIS. Panorama dos resíduos sólidos no Brasil 2023. São Paulo, 2023.

Avaliação de impacto ambiental : conceitos e métodos / Luis enrique sánchez. -- 2. ed. - - são Paulo : Oficina de Textos, 2013. Bibliografia. isBn 978-85-7975-87 páginas

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade: estabelece diretrizes gerais da política urbana. Diário Oficial da União, Brasília, 11 jul. 2001.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. Diário Oficial da União, Brasília, 20 dez. 1979.

CONAMA. Resolução n. 307, de 5 de julho de 2002 — Diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil. Diário Oficial da União, 17 jul. 2002. Disponível em:

https://conama.mma.gov.br/?option=com_sisconama&task=arquivo.download&id=305. Acesso em: dia mês ano.

CONTRAN – Resoluções nº 798/2020 e 965/2022: normas de sinalização viária e segurança em acessos urbanos.

Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT). Manual de Capacidade e Nível de Serviço em Rodovias, Brasília, 2006.

Domingo Gómez Orea. Ediciones Mundi-Prensa. ISBN 84-8476-084-7. Libro. Ordenación territorial. Domingo Gómez Orea. Madrid : Agrícola Española, 2002 [i.e. 2001]

Freire, Gerson José de Mattos. O Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) e seu potencial como ferramenta de planejamento / Gerson José de Mattos Freire. - 2015.

Institute of Transportation Engineers (ITE). Trip Generation Manual, 11th Edition, Washington, D.C., 2021.

IPPUL – INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO URBANO DE LONDRINA. Mapas temáticos e dados urbanísticos do município de Londrina. Londrina, 2024.

Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). Gentrification (1st ed.). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203940877>

Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade: diretrizes gerais da política urbana.

LORENZI, H. Árvores brasileiras: manual de identificação e cultivo de plantas arbóreas do Brasil. 2. ed. Nova Odessa: Instituto Plantarum, 2002.

PREFEITURA DE LONDRINA. Plano Diretor de Arborização Urbana. Londrina, 2019.

Ribeiro, T. F. (2018). Gentrificação: aspectos conceituais e práticos de sua verificação no Brasil / Gentrification: conceptual and practical aspects of its verification in Brazil. Revista De Direito Da Cidade, 10(3), 1334–1356. <https://doi.org/10.12957/rdc.2018.31328>

SÁNCHEZ, Luis Enrique. Avaliação de impacto ambiental: conceitos e métodos. . São Paulo: Oficina de Textos. Disponível em: https://repositorio.usp.br/directbitstream/b5f8d784-dfa9-40de-8857-add664ab3f88/Sanchez-2013-Avalia%C3%A7%C3%A3o_de_impacto_ambiental.pdf. Acesso em: 03 out. 2025. , 2013

Schasberg, B. (2011). Estatuto da Cidade, EIV e a Gestão Democrática no Planejamento Urbano. Texto elaborado para o Seminário “Estudo de Impacto de Vizinhaça - e a lei

do EIV em Porto Alegre”. Porto Alegre, Secr. do Planej. Municipal/ MPE Rio Grande do Sul. (mimeo). Recuperado em 16 de março de 2018, de http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/usu_doc/bennyschasberg-eiv_e_ec_.pdf»

SMITH N, New urban frontier: gentrification and the revanchist city. London: Routledge, 1996.

Transportation Research Board (TRB). Highway Capacity Manual – HCM 6th Edition, Washington, D.C., 2016.