

2. EMPREENDIMENTO

2.1. Empreendedor

O empreendedor proprietário do Empreendimento Marina Porto Búzios – Expansão é a empresa Klabin Segall S.A., sociedade anônima, inscrita sob o CNPJ nº 00.187.032/0001-48, com sede à Av. das Nações Unidas, 8.501 – 9º andar – Pinheiros – São Paulo – SP – CEP: 05425-070, telefones: (11) 6823-1900 / (11) 3795-4456 / (11) 2823-1953 (fax), sendo porém o empreendimento realizado sob a supervisão da sua filial sediada na cidade do Rio de Janeiro, à Av. das Américas, 700 / 223 – Bl. 3 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ – CEP: 22640-100, inscrita sob o CNPJ nº 00.187032/0003-00, telefones: (21) 2173-8100 / (21) 2267-0300.

Os responsáveis legais pelo empreendimento / empresa são os Sr. Sérgio de Toledo Segall, inscrito no CPF nº 003.983.588-00 e Sr. Oscar Segall, inscrito no CPF nº 054.471.698-10.

Ambos podem ser encontrados nos endereços acima indicados.

2.2. Empreendimento

2.2.1. Memorial

MARINA PORTO BÚZIOS – EXPANSÃO é um projeto concebido a partir de conceitos modernos, onde fatores como: baixas taxas de ocupação, sistema de infra-estrutura com baixo nível de dependência das concessionárias e entidades municipais e governamentais, respeito aos ecossistemas a serem preservados e baixo nível de impactos ambientais, protagonizaram o planejamento.

O empreendimento deverá ser concretizado principalmente com a característica conceitual preservacionista tendo em vista que o partido adotado consiste na implementação de um complexo marítimo, hoteleiro, residencial, com Campo de Golfe e Aeroporto que deverá contemplar o uso de tipologias arquitetônicas de alto padrão diversificadas, passíveis de se adaptarem à vocação da área e às necessidades de um mercado que se mostra muito dinâmico e em constante transformação. Abrigará, voluntariamente, espaços sociais, de desenvolvimento sustentável e autoridades específicas de seu uso e infra-estrutura.

Resumidamente, pode-se dizer que a implantação da Marina Porto Búzios – Expansão está totalmente adequada à vocação de lazer, eventos, moradia e segunda moradia da região, possui um nível de contrapartidas elevado e desenvolve-se segundo o conceito de baixo impacto ambiental e auto-sustentabilidade, onde o binômio desenvolvimento & preservação se manifesta de maneira atual e correta.

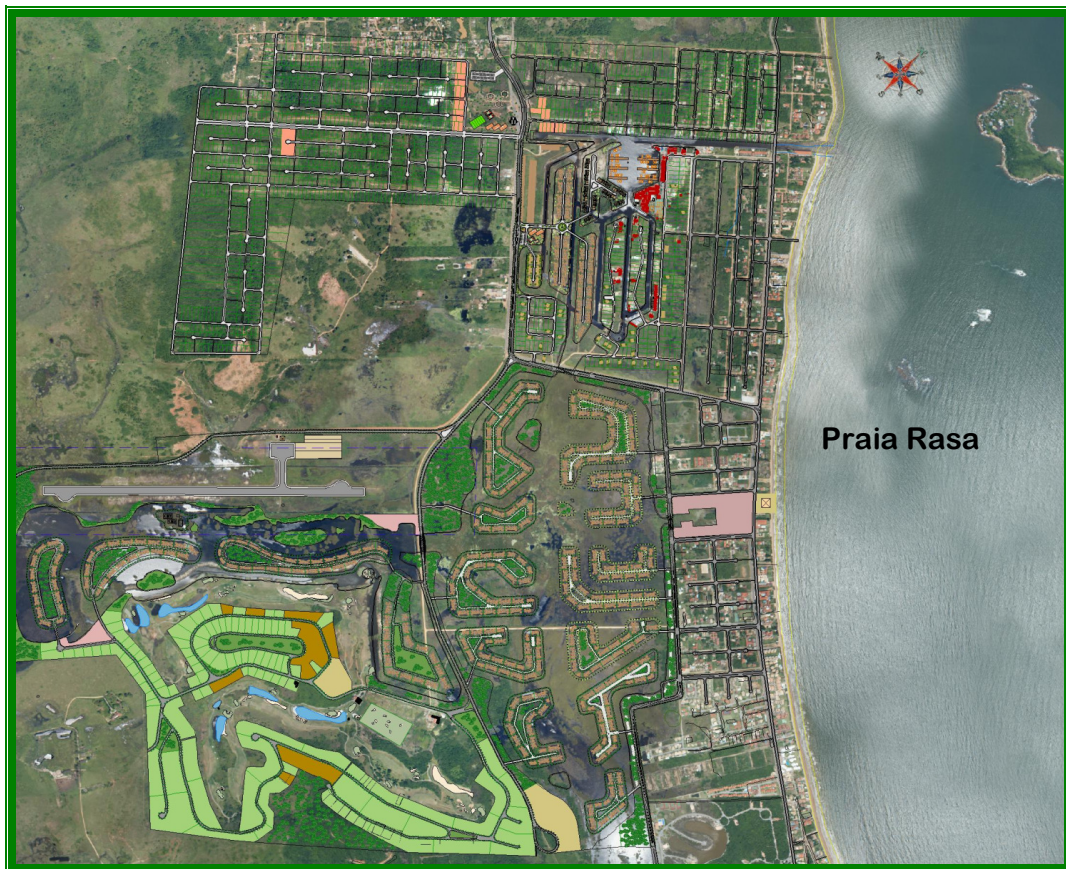
O projeto original, elaborado anteriormente por outro incorporador, previa os mesmos elementos, porém sem o uso de tecnologia e opções sustentáveis das quais se dispõe nos dias de hoje. Além disso, o novo Plano Diretor do Município de Armação dos Búzios limita a ocupação e a regula de uma forma compatível à vizinhança e às riquezas da fauna e flora locais. Conforme Plantas de Localização e Planta de Situação, que se encontram no Volume III, **Anexo nº 01**.

O Projeto Atual do Marina Porto Búzios – Expansão, prima, prioritariamente pela beleza natural do Município de Armação dos Búzios, seu potencial para navegação e esportes náuticos, seu clima e sua localização privilegiada, todos fatores inseridos dentro do crescimento turístico do Estado do Rio de Janeiro. Nada poderia ser mais importante para o projeto do que uma legislação que controle a ocupação vizinha, bem como a do próprio projeto, resultando em um produto diferenciado, exclusivo e de qualidade.

Com isto, atendidos novos aspectos restritivos contidos no Plano Diretor, resultou um novo e atual Projeto, com uma qualificação de excelência e conceito de baixa densidade demográfica e de ocupação, com conseqüente valorização dos espaços, das atividades, da paisagem e do meio ambiente.

O resumo dos números que traduzem estes dados pode ser verificado pela taxa de ocupação total resultante em torno de 53%. A densidade habitacional projetada é também bastante expressiva, calculada em 5,61 unidades/hectare, sem considerar as taxas de ocupação dos produtos hoteleiros, bem abaixo dos parâmetros preconizados como ideais para desenvolvimento urbanístico.

A imagem abaixo ilustra a localização e implantação do **MARINA PORTO BÚZIOS** na Praia Rasa de Armação dos Búzios.



2.2.2. Quadro de Áreas

As principais áreas a serem ocupadas e construídas no empreendimento Marina Porto Búzios são apresentadas no Quadro de Áreas a seguir, onde se pode ver que a totalidade do terreno atinge 3,16km², aí incluída a área que corresponde ao aeroporto com 588.000m².

A área da Marina atual corresponde a 836.000m², sendo que sua expansão ocupará mais de 2.000.000m², enquanto os lotes a serem implantados na área junto ao Campo de Golfe somam mais 2.500.000m².

O total de lotes é de 68 (sessenta e oito) na marina atual e 94 (noventa e quatro) no campo de golfe, enquanto as unidades de moradia são 268 (duzentos e sessenta e oito) na marina atual, 1.288 (um mil, duzentos e oitenta e oito) na sua expansão e 446 (quatrocentos e quarenta e seis) na área junto ao Campo de Golfe.

Quadro de Áreas

	1 A MARINA	1 B MARINA	2 GOLFE
Área Total	836.774,36	2.048.883,40	2.578.890,00
Ilhas	228.897,90	774.667,32	373.530,45
Continente	358.435,70	480.409,56	1.778.294,85
Canal	249.440,76	793.806,52	427.064,70
Nº Unidades em Ilhas	268	1.288	446
Nº Lotes	68	0	94
Área Aeroporto	0	0	588.122,00
Área Total Geral	836.774,36	2.048.883,40	3.167.012,00

2.2.3. Infraestrutura

Parte do empreendimento será implantado em uma área já ocupada anteriormente, e que possui uma infra-estrutura antiga e precária. Por este motivo, toda essa infra-estrutura será revisada, sendo previstas novas instalações para o que for necessário, substituindo o que não atender as demandas do empreendimento.

O restante do empreendimento será implantado em área que nunca foi ocupada, não tendo, portanto, um sistema de infra-estrutura. Sendo assim, será instalada uma infra-estrutura básica, que atenda as necessidades do empreendimento.

Os projetos e estimativas de infra-estrutura desenvolvidos encontram-se no fim deste Capítulo, com os seguintes itens desenvolvidos para o empreendimento:

- Sistema de Abastecimento de Água Potável (**Anexo nº 02, Vol. III**);
- Sistema de Esgotamento e Tratamento Sanitário (**Anexo nº 03, Vol. III**);
- Projeto conceitual para desenvolvimento de Tratamento Paisagístico (**Anexo nº 04, Vol. III**);
- Sistema de Drenagem Pluvial (**Anexo nº 05, Vol. III**);
- Cronograma (**Anexo nº 06, Vol. III**);
- Canteiro de Obras (**Anexo nº 07, Vol. III**);
- Estudos Marítimos (**Anexo nº 08, Vol. III**).

a) Sistema de Coleta e Disposição dos Resíduos Sólidos

O sistema de coleta e disposição final dos resíduos sólidos do empreendimento deverá ser feita de forma que assegure condições de higiene e estética, tendo em vista as características locais e dos usuários que serão servidos.

A coleta será realizada pelo serviço público da Prefeitura de Búzios, através de processo a ser aberto após entrada do projeto legal do empreendimento.

Será implantado no empreendimento um programa de coleta seletiva de lixo. Desta forma, todos os moradores e funcionários serão incentivados a separar os materiais que podem ser reciclados, do lixo orgânico, que normalmente é descartado em aterros sanitários ou usado para a fabricação de adubos orgânicos.

Os materiais recicláveis deverão ser separados em: papéis, plásticos, metais e vidros. A coleta de lixo será feita diariamente, através de pequenos veículos apropriados. Todo o lixo será obrigatoriamente depositado em sacos plásticos e recipientes adequados, e posteriormente acondicionado em “contêineres”.

b) Estimativa de Contribuição de Despejos Sólidos

A avaliação de contribuição de despejos sólidos é elaborada com base nos valores usuais de contribuição e densidade, quais sejam:

- Contribuição “per capita” de 2litros/dia;
- Peso específico de 0,34 kg/litros.

A estimativa de despejos sólidos para o empreendimento perfaz um total de 13.056litros/dia, conforme mostrado no quadro a seguir:

QUADRO de Estimativas (Ocupação integral do dia de maior ocupação)

	TOTAL	ÁREAS		
		1A MARINA	1B EXPANSÃO	2 GOLFE
Nº UNIDADES	2.016	282	1.288	446
Nº UNIDADES HOTELEIRAS	240	40	120	80
Nº HABITANTES RESIDENTES *cálculo 3 pessoas/unidade	6.048	846	3.864	1.338
DENSIDADE HABITACIONAL(HAB/Ha)	15,05	14,15	30,48	6,21
Nº HABITANTES HOTELARIA *cálculo 2 pessoas/unidade	480	80	240	160
UNIDADES/HECTARES	5,61	5,38	11,11	2,44
DESPEJOS SÓLIDOS (L/DIA) *cálculo 2l/dia p/pessoa	13.056	1.852,00	8.208,00	2.996,00

c) Abastecimento e Racionalização da Água Canalizada

O empreendimento contará com sistemas alternativos de utilização e aproveitamento da água, o que gerará uma redução nos custos do condomínio.

Sistemas de captação de água através de poços artesianos com vazões suficientes e com qualidade de água irão compor uma rede de abastecimento complementar, e servirão para redução do consumo do sistema principal.

Todo o projeto de re-uso de águas servidas, além do aproveitamento de águas de chuvas, através de captação e armazenamento em bacias de acumulação de águas, apresentadas como elementos paisagísticos na área do Golfe, terão a função de abastecer parte do empreendimento com água para os serviços de rega e manutenção das áreas verdes, sem prejuízo de águas potáveis.

A alta taxa de permeabilidade do projeto contra os preconizados do plano de manejo é outro grande fator de contribuição para racionalização da água, pois as águas pluviais penetrarão no solo e serão captadas pelo sistema de lençóis freáticos para sua posterior utilização, através de poços artesianos.

2.2.4. Cronograma do Empreendimento

São estimados o início das obras, lançamento e vendas, conforme Cronograma apresentado no Volume III, **Anexo nº 06**.