

---

AG7

---

Projeto Ícaro Parador

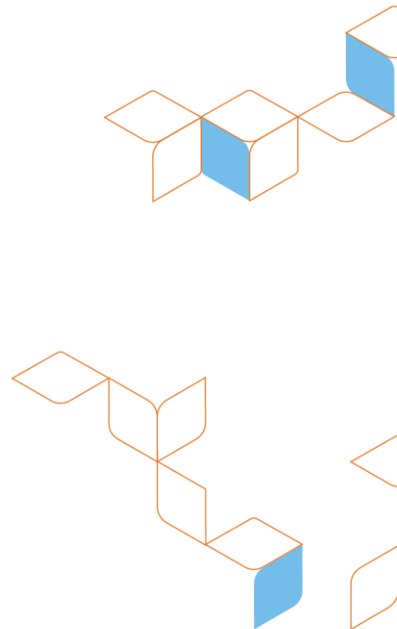
---

Março de 2026

# Memorando de Sustentabilidade

---

REVISÃO: 02



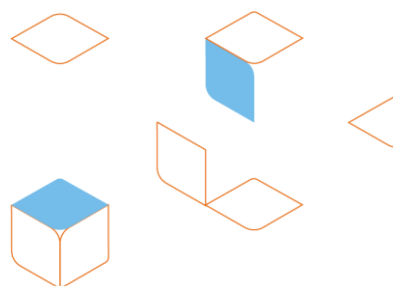
# | ÍNDICE

**3 | Estratégia de Sustentabilidade**

**5 | Diretrizes Perseguidas**

**12 | O Projeto Ícaro Parador**

**13 | A AG7 e Outros Projetos**



# | Estratégia de Sustentabilidade

## ○ Projeto Ícaro Parador

O Projeto Ícaro Parador consiste em um condomínio vertical residencial, desenvolvido pela AG7 Partners Participações Societárias SA, a ser construído na Rua Jaime Jacinto Emerenciano, nº 654, em Balneário Camboriú – SC. Esse projeto passa pela consultoria em sustentabilidade, eficiência e conforto, sob responsabilidade da Bloco Base.

## Sustentabilidade no Ícaro Parador

Neste projeto, a Bloco Base é a consultoria especializada responsável pela construção e acompanhamento técnico das diretrizes de redução do impacto ambiental e aumento da qualidade ambiental, desde as etapas de projeto, canteiro de obra e conclusão completa da construção.

Neste sentido, a atuação acontece nas seguinte principais fases:

- a) Diagnóstico de Sustentabilidade: no início do trabalho de consultoria, o projeto e suas diretrizes atuais são avaliadas, conforme cada um dos requisitos de sustentabilidade das certificações pleiteadas, elencando os desafios técnicos, custos e aplicabilidade de cada um deles, concatenados em um denso relatório técnico.
- b) Definição das Premissas do Proprietário: em seguida, com base nessas análises técnicas, são definidas com o proprietário do projeto, quais premissas de sustentabilidade serão perseguidas.
- c) Premissas Técnicas e Instrução à Projetistas: de posse das intenções do proprietário, são desenvolvidas as premissas técnicas para cada disciplina, e cada projetista é instruído sobre cada necessidade.
- d) Revisões de Projetos: a cada emissão de cada disciplina com premissas de sustentabilidade, é feita uma revisão técnica por consultores independentes, para garantir o atendimento completo. Os itens são validados, ou ajustes são solicitados aos projetistas responsáveis, até que haja uma aderência às metas elencadas.
- e) Sustentabilidade no Canteiro de Obras: além das frentes de projeto, o canteiro de obras também segue rigorosas premissas de sustentabilidade, concatenadas em três macro planos: gestão de resíduos (com foco na reciclagem e reuso de materiais, envolvendo cooperativas locais para impacto social da ação), controle de erosão e sedimentação (para evitar arraste de sedimentos para corpos hídricos) e controle da qualidade do ar (focado na prevenção da poluição aérea, distúrbios de vizinhança e ambientes de trabalhos tóxicos).
- f) Documentação para Certificações: na conclusão da obra, todo o processo e projetos são documentados em um dossiê, que é enviado para uma certificadora independente para validação e concessão dos selos de sustentabilidade pleiteados.

# | Estratégia de Sustentabilidade

## Certificações de Sustentabilidade

O Projeto persegue três certificações ambientais, sendo elas:

1. Certificação GBC Condomínio v3: esta certificação foi criada pelo *Green Building Council* Brasil (GBC Brasil) e busca fomentar a adoção de práticas sustentáveis em empreendimentos residenciais, reduzindo impactos ambientais, promovendo a saúde, bem-estar, inovação e a responsabilidade social. Conforme o Guia de Certificação GBC Condomínio, os objetivos da Certificação são:
  - a) Promover a mitigação e adaptação às mudanças climáticas, com a redução do consumo de energia e emissões de gases de efeito estufa.
  - b) Melhorar a saúde e bem-estar dos ocupantes, com ambientes confortáveis, seguros e saudáveis.
  - c) Conservar os recursos hídricos, com estratégias de eficiência, reuso e drenagem.
  - d) Proteger e regenerar a biodiversidade, com ações de preservação dentro e fora do terreno.
  - e) Ampliar a educação para a sustentabilidade, incentivando práticas participativas e ações de responsabilidade socioambiental.
2. GBC Biodiversidade v1: esta certificação, também criada pelo GBC Brasil, busca a regeneração e preservação da biodiversidade na construção civil, transformando projetos de paisagismo em ferramentas de recomposição do ecossistema local, entre elas:
  - a) Uso exclusivo de espécies nativas do bioma, com foco naquelas que são endêmicas e listas das em risco de extinção.
  - b) Número mínimo de árvores, com taxa mínima daquelas frutíferas, sobretudo focando na alimentação de pássaros e animais terrestres de pequeno porte.
  - c) Uso de vegetação polinizável por abelhas e aves, protegendo a fauna.
  - d) Remoção de espécies invasoras pré-existentes.
3. Fitwel v3: certificação criada pelo CDC – Centro de Controle de Doenças do Governo Estadunidense – foca na criação de ambientes saudáveis, que estimulem a caminhabilidade e com bem-estar para os ocupantes, com diretrizes como:
  - a) Ampla disponibilidade de pontos de água potável gratuitos, inclusive em áreas públicas.
  - b) Materiais de construção saudáveis e seguros para os ocupantes.
  - c) Políticas de sustentabilidade e saúde na operação do edifício e convivência.
  - d) Diretrizes de transporte de baixo carbono, como: bicicleta, ônibus e caminhada, focado na redução do uso de veículos.
  - e) Diretrizes para bem-estar físico e mental, incluindo acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida.
  - f) Preparação do edifício para emergências, incluindo mudanças climáticas e eventos pandêmicos.



## Diretrizes de Sustentabilidade Perseguidas

# GBC Condomínio – Estratégia de Certificação

## REQUISITOS MÍNIMOS DO PROGRAMA (RMP)

PRÉ-REQUISITO 1	Ser uma Construção Permanente
PRÉ-REQUISITO 2	Definir Limites Razoáveis para o Projeto
PRÉ-REQUISITO 3	Cumprimento de Todas as Leis Ambientais Aplicáveis

## ÁGUA E EFLUENTES (AE)

PRÉ-REQUISITO 1	Gestão do Consumo de Água I (medição do consumo de água potável e fontes alternativas)
PRÉ-REQUISITO 2	Redução Mínima do Consumo
CRÉDITO 1	Gestão do Consumo de Água II (monitoramento do consumo de água potável)
CRÉDITO 4	Redução do Consumo Previsto Total (irrigação eficiente)
CRÉDITO 5	Pegada Hídrica Prevista (gestão de águas pluviais)

## BIODIVERSIDADE E POLUIÇÃO (BIO)

PRÉ-REQUISITO 1	Localização de Baixo Impacto I (priorização de terrenos urbanizados)
PRÉ-REQUISITO 2	Gestão dos Impactos da Construção
PRÉ-REQUISITO 3	Impacto de Plantas Invasoras e Exóticas (remoção de espécies invasoras)
CRÉDITO 1	Localização de Baixo Impacto II (proximidade à recursos e serviços comunitários)
CRÉDITO 2	Preservação do Microclima Urbano (mitigação do impacto de ilhas de calor)
CRÉDITO 3	Preservação e Regeneração do Habitat Local

## ENERGIA (EN)

PRÉ-REQUISITO 1	Redução do Consumo: Envolvória e Aquecimento de Água (desempenho térmico e eficiência no aquecimento)
PRÉ-REQUISITO 2	Redução do Consumo: Equipamentos (iluminação e equipamentos eficientes)
CRÉDITO 1	Gestão do Consumo de Energia (medição do consumo energético)
CRÉDITO 3	Redução do Consumo Previsto Total

## MATERIAIS E RESÍDUOS (MR)

PRÉ-REQUISITO 1	Gestão de Resíduos para a Operação
PRÉ-REQUISITO 2	Gestão de Compras de Baixo Impacto I (materiais e fornecedores preferíveis)
PRÉ-REQUISITO 3	Gestão de Resíduos da Construção I (PGRCC)
PRÉ-REQUISITO 4	Madeira Legalizada
CRÉDITO 1	Materiais Certificados
CRÉDITO 2	Materiais com Declaração Ambiental de Produto
CRÉDITO 3	Gestão de Compras de Baixo Impacto II (materiais regionais e/ou reciclados)
CRÉDITO 4	Gestão de Resíduos da Construção II (desvio dos resíduos de aterros)

# GBC Condomínio – Estratégia de Certificação

## SAÚDE, SEGURANÇA E QUALIDADE (SSQ)

PRÉ-REQUISITO 1	Segurança: Exaustão de Gases Tóxicos
PRÉ-REQUISITO 2	Qualidade do Produto: Ambiente Interno (atendimento à norma de desempenho)
PRÉ-REQUISITO 3	Qualidade do Produto: Segurança dos Sistemas
PRÉ-REQUISITO 4	Engajamento para Operação Sustentável (manual de operação, uso e manutenção)
CRÉDITO 1	Qualidade do Produto: Comissionamento
CRÉDITO 2	Desempenho Térmico (alterações de envoltória)
CRÉDITO 3	Desempenho Lumínico (alterações de envoltória)
CRÉDITO 4	Desempenho Acústico (alterações de envoltória e desempenho aprimorado)
CRÉDITO 5	Qualidade do Ar
CRÉDITO 6	Qualidade da Água

## MUDANÇAS CLIMÁTICAS (MC)

PRÉ-REQUISITO 1	Resiliência do Condomínio (preparo para a crise climática)
CRÉDITO 1	Carbono: da Quantificação à Compensação (análise do ciclo de vida)

## GOVERNANÇA (GOV)

PRÉ-REQUISITO 1	Supervisão de Impactos Relevantes (processo integrativo)
PRÉ-REQUISITO 2	Gestão e Avaliação dos Fornecedores
CRÉDITO 1	Supervisão de Impactos Relevantes II (processo integrativo)
CRÉDITO 2	Gestão de Riscos e Oportunidades – Fase de Projeto
CRÉDITO 3	Liderança de Stakeholders
CRÉDITO 4	Liderança na Inovação (programa de igualdade de gênero)

# GBC Biodiversidade – Estratégia de Certificação

REQUISITOS MÍNIMOS DO PROGRAMA (RMP)	
PRÉ-REQUISITO 1	Utilização de Espécies Nativas
PRÉ-REQUISITO 2	Controle de Espécies Exóticas Invasoras
PRÉ-REQUISITO 3	Presença de Agentes Polinizadores
PRÉ-REQUISITO 4	Inclusão de Árvores e Arbustos Nativos e Frutíferos
PRÉ-REQUISITO 5	Proporção de Árvores no Paisagismo
PRÉ-REQUISITO 6	Variação de Espécies no Paisagismo



# Fitwel – Estratégia de Certificação

## LOCALIZAÇÃO

ITEM 1.2	Proximidade ao Transporte Público
ITEM 1.3	Proximidade à Fontes Nocivas

## ACESSO AO EDIFÍCIO

ITEM 2.2	Compartilhamento de Bicicletas
ITEM 2.3	Bicicletário
ITEM 2.4	Estacionamento para Bicicletas e Paraciclos
ITEM 2.5	Pontos de Transporte Público com Comodidades
ITEM 2.7	Infraestrutura para Ruas Seguras
ITEM 2.8	Acessibilidade Universal

## ESPAÇOS EXTERNOS

ITEM 3.1	Comodidades em Espaços ao Ar Livre
ITEM 3.2	Apoio à Biodiversidade
ITEM 3.3	Espaço Externo para Recreação
ITEM 3.4	Playground
ITEM 3.5	Horta para Frutas e Legumes
ITEM 3.6	Jardins Restaurativos
ITEM 3.7	Redução da Ilha de Calor
ITEM 3.8	Ambientes Externos Livres de Fumo e Tabaco
ITEM 3.9	Sinalização de Proibição de Fumo e Tabaco
ITEM 3.10	Iluminação Externa
ITEM 3.11	Redução da Poluição Luminosa

## ENTRADAS E TÉRREO

ITEM 4.1	Entrada Principal (melhorias de calçada)
ITEM 4.3	Comunicação dos Atributos Locais

## ESCADAS

ITEM 5.1	Acesso às Escadas
ITEM 5.2	Visibilidade em Escadas
ITEM 5.4	Escadas Convidativas

## AMBIENTE INTERNO

ITEM 6.1	Ambiente Livre de Fumo e Tabaco
ITEM 6.4	Conforto Acústico Externo
ITEM 6.5	Conforto Térmico
ITEM 6.6	Circulações Acessíveis

# Fitwel – Estratégia de Certificação

## UNIDADES HABITACIONAIS

ITEM 7.2	Janelas Operáveis em Unidades Habitacionais
ITEM 7.3	Vistas para Natureza em Unidades Habitacionais
ITEM 7.4	Iluminação Natural em Unidades Habitacionais
ITEM 7.5	Materiais Resistentes ao Mofo

## ESPAÇOS COMPARTILHADOS

ITEM 8.1	Banheiros Acessíveis
ITEM 8.2	Espaço Fitness
ITEM 8.3	Janelas Operáveis em Áreas Comuns
ITEM 8.4	Vistas para Natureza em Áreas Comuns
ITEM 8.5	Iluminação Natural em Áreas Comuns

## COMUNICAÇÃO E MEDIÇÃO

ITEM 9.1	Pesquisa de Satisfação
ITEM 9.2	Protocolo de Sinalização de Incentivo à Saúde
ITEM 9.3	Programas e Serviços de Saúde
ITEM 9.4	Grupos de Apoio Social
ITEM 9.5	Participação Civil
ITEM 9.6	Plano de Comunicação
ITEM 9.7	Protocolo de Colaboração das Partes Interessadas
ITEM 9.8	Acesso a Internet

## ALIMENTOS E ÁGUA

ITEM 10.1	Política de Provisão de Alimentos e Bebidas Saudáveis
ITEM 10.4	Mercados Saudáveis
ITEM 10.5	Provisão de Produtos Frescos
ITEM 10.6	Fornecedores de Produtos Frescos
ITEM 10.7	Suprimento de Água Universalmente Acessível
ITEM 10.8	Teste de Qualidade da Água

## OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

ITEM 11.3	Resultados de Testes de Qualidade do Ar
ITEM 11.4	Ambiente Livre de Amianto
ITEM 11.5	Ambiente Livre de Chumbo
ITEM 11.6	Ambiente Livre de Radônio
ITEM 11.7	Segurança na Construção
ITEM 11.8	Política de Compra de Químicos
ITEM 11.9	Depósito Seguro de Químicos

## Fitwel – Estratégia de Certificação

### OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO

ITEM 11.10	Protocolo de Limpeza
ITEM 11.11	Plano de Manutenção Externa
ITEM 11.12	Plano Integrado de Controle de Pestes
ITEM 11.13	Plano de Gerenciamento de Resíduos
ITEM 11.14	Plano de Gerenciamento de Água da Chuva
ITEM 11.15	Programa de Gerenciamento de Água

### PREPARAÇÃO PARA EMERGÊNCIAS

ITEM 12.1	Plano de Preparação para Emergências
ITEM 12.2	Notificação de Emergência
ITEM 12.4	Desfibrilador
ITEM 12.5	Zonas Propensas a Incêndio (proteção contra incêndios florestais)
ITEM 12.6	Áreas Inundáveis

# | O Projeto Ícaro Parador

## Situação Atual e Cenários de Certificação

Após profunda análise técnica foi observado que para o Projeto Ícaro Parador todas as certificações são possíveis e recomendadas. Com isso, o trabalho de consultoria está em andamento para garantir o atendimento à todas as premissas elencadas, acompanhadas e documentadas em todas as fases, até a entrega da obra.

No empreendimento, assim, são previstos os seguintes níveis das certificações:

1. GBC Condomínio v3: nível prata;
2. Fitwel v3: 1 estrela.

A certificação GBC Biodiversidade não possui classificação em níveis. Ainda, é recomendada a leitura na íntegra dos Diagnósticos de Sustentabilidade, nos quais todas as diretrizes foram profundamente analisadas para cada certificação perseguida.

Sobre estes temas, a Bloco Base permanece à disposição para qualquer esclarecimento adicional que se fizer necessário, pelo e-mail: [iago@blocobase.com](mailto:iago@blocobase.com) ou pelo (41) 99508 7322.



**BLOCO BASE**  
BLOCO BASE LTDA  
31.316.503/0001-02

Iago de Oliveira  
Engenheiro Civil – CREA PR 166455/D  
LEED Green Associate, ActiveScore Accredited Professional, ModeScore Accredited Professional, Consultor Acreditado GBC Casa&Condomínio

## I A AG7 e Outros Projetos

### Outros projetos com diretrizes de sustentabilidade

A AG7 possui ainda outros projetos passados com certificações ambientais e diretrizes de sustentabilidade conduzidas por outras empresas de consultoria em sustentabilidade, entre eles:

1. AGE360: localizado no Ecoville, em Curitiba – PR, o AGE360 recebeu as certificações GBC Brasil Condomínio e Fitwel.
2. Ícaro Jardins do Graciosa: localizado no bairro Cabral, em Curitiba – PR, o empreendimento recebeu o selo Certificação GBC Condomínio – nível Ouro. Além disso, a edificação recebeu o Prêmio Saint-Gobain de Arquitetura Habitat Sustentável, na categoria Profissional – Projeto Residencial.
3. Projetos em andamento: o empreendimento Pace, no bairro Ecoville (Curitiba – PR), deverá possuir estratégias de arquitetura bioclimática, sistema de uso eficiente de água, fontes eficientes de aquecimento solar, automatização de controle de iluminação, controle de gerenciamento de águas pluviais e irrigação automatizada, além de estar em processo de certificação GBC Brasil Condomínio. Ademais, o empreendimento Ícaro Casa Térrea, localizado no Novo Ecoville (Curitiba – PR), deverá possuir iluminação das áreas comuns em LED, reuso das águas pluviais, sistema automatizado para controle da iluminação e irrigação automatizada das floreiras.

AG7 Partners Participações Societárias SA

