PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)





MARQUES SILVEIRA TOWER VILLAGE SPE I LTDA

Avenida Almirante Tamandaré, s/n - Capoeiras, Florianópolis/SC

2026

Orientações Iniciais

- O Termo de Referência (TR) é vinculante, de forma que não serão admitidos RIV em desacordo com este. Nesse sentido, não serão admitidos RIV que alterem a estrutura do formulário ou não atendam às exigências mínimas de preenchimento.
- Todas as afirmações e análises técnicas devem ser subscritas por profissionais legalmente habilitados nas áreas de urbanismo e planejamento urbano (o responsável técnico pela coordenação do EIV deverá ser engenheiro civil, geógrafo ou arquiteto, podendo profissionais de outras áreas integrarem a equipe elaboradora do estudo), com a apresentação das Anotações e/ou Registros de Responsabilidade Técnica e seus códigos de atuação devidamente observados quando dos preenchimentos da ART ou RRT junto aos respectivos Conselhos de Classes Profissionais.
- Recomendamos que o responsável pelo projeto arquitetônico da edificação integre a equipe do EIV. O EIV é um estudo técnico e deve seguir as normas técnicas legais, notadamente a ABNT NBR 6023/2002 - Informação e documentação - Referências – Elaboração. Dessa forma, toda informação fornecida deve ser creditada aos responsáveis e devidamente referenciadas.
- O EIV é um estudo de análise urbana. Assim, as bibliografias utilizadas devem se enquadrar principalmente na área de conhecimento do urbanismo e planejamento urbano.
- O RIV deve ser sucinto e preciso nas suas informações, constando apenas informações pertinentes e diretamente relacionadas à análise dos impactos (social, econômico e ambientais correspondentes aos impactos urbanísticos na vizinhança) a serem gerados pelo empreendimento e às medidas preventivas, mitigadoras e compensatórias propostas.
- O RIV deve realizar análise sintética e objetiva e possuir linguagem clara, com o emprego de material gráfico, sempre que necessário.
- As análises deverão considerar os impactos na área de vizinhança do empreendimento durante as fases de implantação e operação do empreendimento/atividade.
- O EIV é um estudo urbano e, como tal, os mapas são referenciais de análise essenciais, devendo ser anexados no seu formato original.
- Os mapas deverão seguir as normas cartográficas vigentes, contendo todos os elementos obrigatórios, especificações e informações necessárias para seu completo entendimento, devendo estar georreferenciados com coordenadas planas UTM em Datum horizontal SIRGAS 2000 zona 22S.
- As fotografias utilizadas devem ser atuais e datadas, sendo capturadas até seis (6) meses antes da data de protocolo do RIV. Devem ser selecionadas para representar a situação local com precisão.
- O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) terá validade de 3 anos. Caso as obras do empreendimento objeto do EIV não tenham iniciado, deverá o proponente do estudo após esse prazo apresentar justificativa técnica que o mesmo continua válido considerando as modificações ocorridas na área de influência direta do EIV.
- O levantamento expedito da Área de Influência Direta – AID deverá ser apresentado no formato especificado por Instrução Normativa específica.

Sumário

1. Identificação do Empreendimento 4
1.1. Nome e Localização do Empreendimento 4
1.2. Identificação do Empreendedor 4
1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico 4
Estudo de Impacto de Vizinhança 4
1.4. Titulação do Imóvel 5
1.5. Informações Prévias 5
Processos correlatos 5
1.6. Descrição do Empreendimento 7
2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII) 14
3. Diagnósticos e Prognósticos 18
3.1. Adensamento Populacional 18
3.2. Equipamentos Urbanos na AID 20
3.3. Equipamentos Comunitários na AID 27
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo 33
3.5. Valorização Imobiliária na AII 36
3.6. Mobilidade Urbana 41
3.7. Conforto Ambiental Urbano 62
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural 69

1. Identificação do Empreendimento			
1.1. Nome e Localização do Empreendimento			
Enquadramento *(conforme Instrução Normativa Atual)*	Edificação		
Classificação *(conforme art. 4º da Lei Municipal 11.029/2023)*	VII - condomínios residenciais multifamiliares acima de 200 unidades habitacionais ou acima de 100 vagas de automóveis		
Usos *(conforme Anexo F02 - Adequação de Usos para Aprovação e Licenciamento de Obras e Edificações, da LC nº 482/2014)*	Zona AMS – 16.5 - Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical (**A – Adequado**) - Condomínio Comercial (**A – Adequado**)		
Nome fantasia *(se houver)*	MS TOWER VILLAGE		
Logradouro	Avenida Almirante Tamandaré	Número	s/n
Complemento	-	CEP	88.080-161
Bairro/Distrito	Capoeiras		
Inscrições Imobiliárias	51.45.025.0033.001-080; 51.45.025.0057.001-110; 51.45.025.0069.001.730; 51.45.025.0081.001-230; 51.45.025.0093.001-850; 51.45.025.0105.001-170; 51.45.025.0117.001-790; 51.45.025.0181.001.690.		
Matrículas	3.807; 4.124; 13.031; e 5.264		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	MARQUES SILVEIRA TOWER VILLAGE SPE I LTDA		

1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico				
Estudo de Impacto de Vizinhança				
Nome	ASAP Consultoria Ambiental			
CPF/CNPJ	51.213.832/0001-27			
Coordenador do EIV				
Nome do Profissional	Lucas Gonçalves da Silva			
Qualificação	Eng. Sanitarista e Ambiental		Registro Profissional	CREA/SC: 187669-2
Demais membros da equipe				
Nome do Profissional	Função	Qualificação	Item	Registro Profissional
Lucas Gonçalves da Silva	Elaboração e Coordenação do Estudo	Eng. Sanitarista e Ambiental	Adensamento populacional	CREA/SC: 187669-2
Michelle Barcelos de Oliveira Pereira	Elaboração do Estudo	Eng. Sanitarista e Ambiental	Valorização imobiliária	CREA/SC: 186884-8

Michelle Barcelos de Oliveira Pereira	Elaboração do Estudo	Eng. Sanitarista e Ambiental	Geração de tráfego e demanda por transporte	CREA/SC: 186884-8
Lucas Gonçalves da Silva	Elaboração do Estudo	Eng. Sanitarista e Ambiental	Ventilação e iluminação	CREA/SC: 187669-2
Lucas Gonçalves da Silva	Elaboração do Estudo	Eng. Sanitarista e Ambiental	Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura	CREA/SC: 187669-2
Michelle Barcelos de Oliveira Pereira	Elaboração do Estudo	Eng. Sanitarista e Ambiental	Equipamentos urbanos e comunitários	CREA/SC: 186884-8
Projeto Arquitetônico				
Nome da Empresa *(se houver)*	Nazari Arquitetura			
Responsável Técnico	Eliezer Nazari		Registro profissional	CAU: A186653

1.4. Titulação do Imóvel	
Matrícula *(devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)*	Cartório de Registro de Imóveis
3.807	3º Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
4.124	3º Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
13.031	3º Registro de Imóveis de Florianópolis/SC
5.264	3º Registro de Imóveis de Florianópolis/SC

1.5. Informações Prévias	
Processos correlatos *(apresentar os números dos processos de consulta de viabilidade, diretrizes urbanísticas prévias, aprovação de projeto, licenças ambientais - LAP, LAI, LAO, supressão de vegetação, etc. - autorizações de demolição e outros)*	
Nome do Processo	Número do Processo/Ano
Viabilidade Água CASAN	AD 0484404/2026
Viabilidade Esgoto CASAN	AD 0484404/2026
Consulta Automatizada para Fins de Construção	N° 020408/2026, Nº 020525/2026, Nº 020526/2026, Nº 020527/2026, Nº 020528/2026, Nº 020529/2026, Nº 020530/2026, Nº 020531/2026
Aprovação de Projeto	E 000202893/2025
Viabilidade COMCAP	E 00149395/2026
Viabilidade CELESC	SR nº 8078880556
Zoneamentos incidentes *(Anexo F01 da LC n. 482/2014 - Listar os zoneamentos incidentes e adicionar figura do site https://geoportal.pmf.sc.gov.br/map ligando a camada "Zoneamento – Decreto Mun. Nº 25.301/2023" no grupo "Plano Diretor Vigente" e "Google Satélite" no grupo "Mapas Base". Destacar as inscrições imobiliárias na imagem)*	

Sigla	Nº Pavimentos		Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa Imper. Máxima (%)	Altura Máxima Edificação (m)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)	
	Padrão	Acrésc. TDC				CA Básico	CA Máx. Total
AMS – 16.5	12	4	50%	80%	67	1	7.78

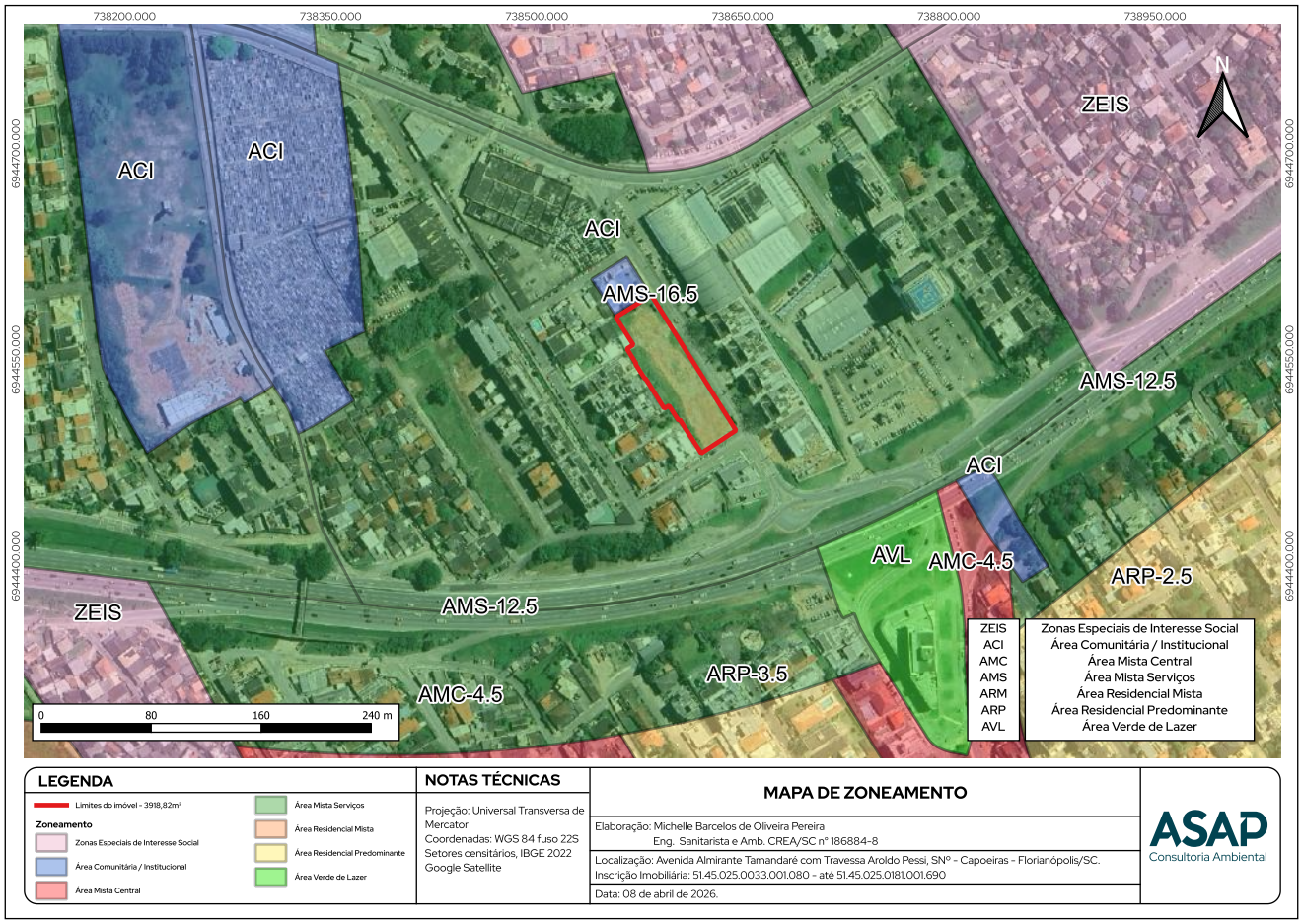


Figura 1. Mapa de zoneamento.

Áreas Especiais de Intervenção Urbanística *(Apresentar os zoneamentos secundários incidentes)*	
OUC-4 - Áreas Prioritárias para Operação Urbana Consorciada	
Unidade Territorial de Planejamento *(Conforme Plano Municipal de Saneamento Básico, 2021, pag. 165)*	
Unidade Territorial de Planejamento (UTP) – Índice de Salubridade Ambiental (ISA)	
UTP 03 Coqueiros – ISA 0,36	
Licenças Ambientais *(As licenças listadas deverão ser anexadas ao RIV)*	
Empreendimento passível de licença ambiental?	( ) Sim (x) Não

No caso de já ter sido licenciado	
Nomear e anexar a licença	Comentário sobre a pertinência das medidas para o EIV *(máx. 500 caracteres)*
-	

Diretrizes Urbanísticas (caso aplicável)
(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes obrigatórias, máx. 1500 caracteres)

Empreendimento não passível de DIURB.	
Empreendimento se enquadra como PGT	**PGT-01 ( ) PGT-02 (x) NÃO ( )**

Diretrizes do PGT-02 (quando aplicável)
(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrize, máx. 1500 caracteres)

O acesso de entrada foi projetado com duas faixas com área de acumulação plana de 10,00 metros, localizada entre a faixa mínima de calçada de 3,00 metros e a rampa de entrada da garagem, possibilitando a espera simultânea de até 4 veículos, em conformidade com a recomendação para que tenha espaço de acumulação na entrada suficiente para espera de 2 a 3 veículos.

As saídas foram segregadas por uso, sendo a saída residencial direcionada à via local lateral e a saída comercial exclusiva para a via principal, reduzindo conflitos operacionais e melhorando a fluidez viária. A saída residencial conta com faixa única e área de acumulação plana de 10,00 metros após a rampa, sendo suficiente para a acomodação de 2 veículos dentro do empreendimento.

Quanto à saída comercial, o projeto foi ajustado para prever área de acumulação plana mínima de 5,00 metros após a rampa de saída, garantindo espaço para ao menos 1 veículo sem interferência sobre a largura mínima de 3,00 metros de calçada.

Adicionalmente, será demonstrado em projeto o correto posicionamento dos elementos de controle de acesso (portões/cancelas), implantados conforme exigido: após a área de acumulação na entrada e antes da área de acumulação nas saídas.

Outras informações pertinentes
(Indicar outras informações dispostas nos mapas temáticos do Município - GeoPortal, principalmente no caso de áreas com suscetibilidade à inundação, topos de morros, declividades e vegetação. Descrever brevemente e, se necessário, anexar figura ao final do RIV, máx. 10 linhas)

Descrição *(máx. 500 caracteres)*	Anexo
O empreendimento não está inserido em área suscetível à inundação.	

1.6. Descrição do Empreendimento

Mapa ou Croqui de Localização
(Anexar mapa em formato PDF em escala adequada)

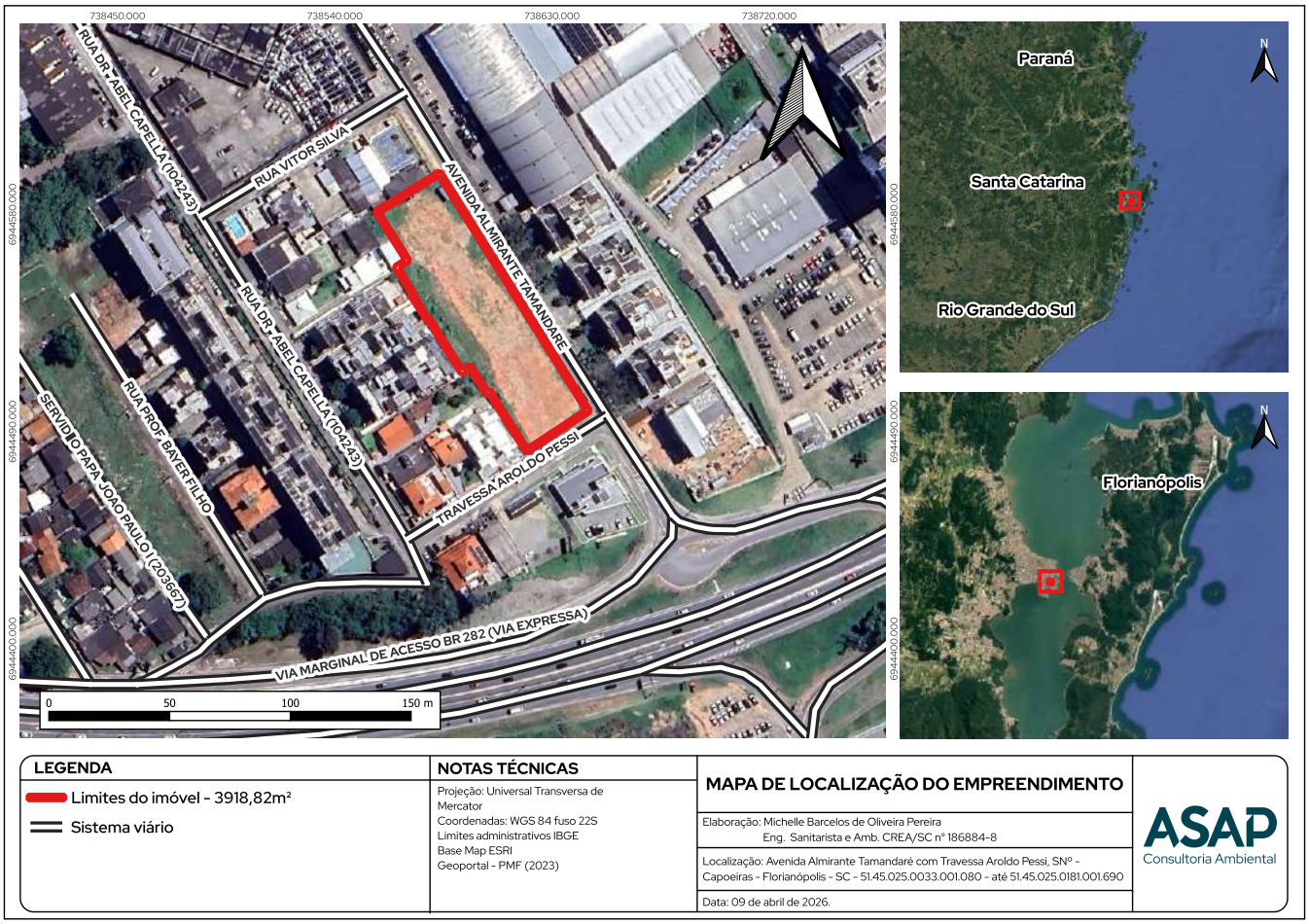


Figura 2. Mapa de localização do empreendimento.

Implantação do Empreendimento

(Anexar planta de implantação em formato PDF contendo no mínimo detalhamento dos acessos, passeios, área de acumulação de veículos, vagas de carga e descarga, recuos e demais itens que interfiram no sistema viário do entorno)

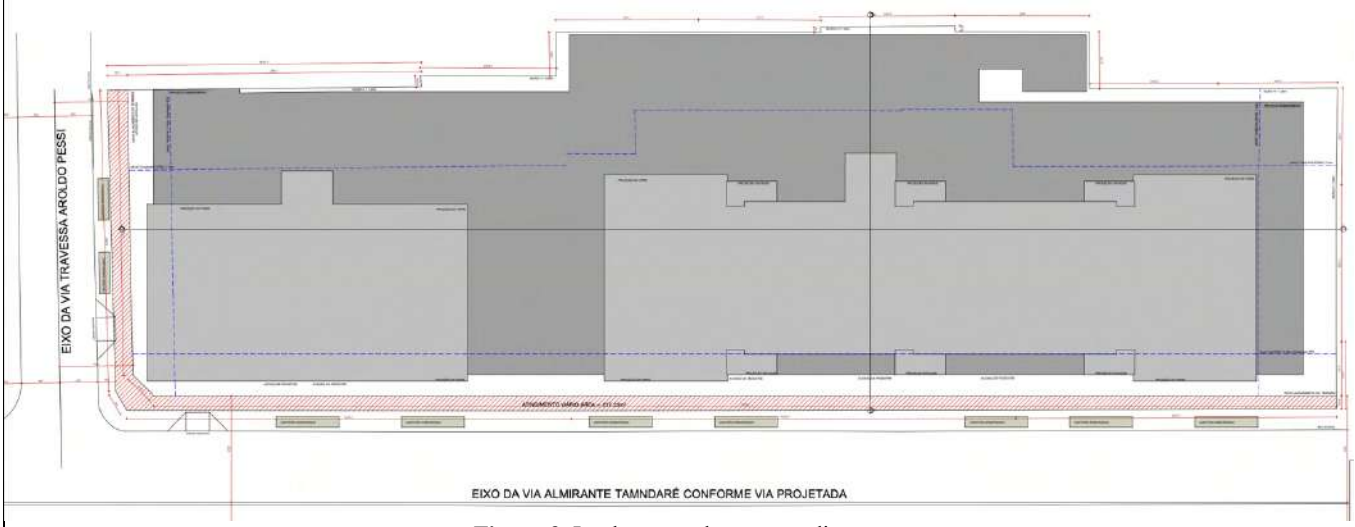


Figura 3. Implantação do empreendimento.

Descrição dos usos e atividades
(Descrever brevemente as principais atividades, seus horários de funcionamento e os horários de pico, máx. 2000 caracteres)

O projeto proposto prevê a implantação de um empreendimento de uso misto, residencial multifamiliar e comercial, composto por 02 torres, compreendendo 484 unidades habitacionais residenciais e 02 salas comerciais. A edificação conta com 812 dormitórios.

Os horários de funcionamento variam conforme a atividade. As lojas devem seguir o horário comercial, das 8h às 18h. Já a dinâmica residencial deve gerar fluxos de saída e retorno nos dias úteis, principalmente nos períodos das 7h às 9h, 11h às 13h e 17h às 19h, acompanhando os padrões de deslocamento diário dos moradores.

Descrição Quantitativa do Empreendimento	
Área total do terreno (m²)	3.918,82
Área de recuo viário (m²)	217,23
Área remanescente (m²)	3.701,59
Incentivos utilizados	Incentivo ao Uso Misto Incentivo à Arte Pública Incentivo à Produção de Habitação de Interesse Social Incentivo às Áreas de Desenvolvimento Incentivado – ADI II
Número de torres	2

Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m²)	
(x) Sim ( ) Não	Área de Incidência *(máx. 100 caracteres)*
	38.533,01

Uso de Transferência do Direito de Construir (m²)	
( ) Sim - venda (x) Sim - compra ( ) Não	Proveniência *(máx. 100 caracteres)*
	-
	Valor do m²
	-

Limite de Ocupação		
Parâmetro	Permitidos PD 482/2014	Utilizados
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	7,78	10,979

Número de Pavimentos	Básico	Acres. TDC	Básico	TDC	Incentivos	Total
	12	4	12	4	7	23

Taxa de Impermeabilização					
Área do lote (m²)			3.701,59 m²	100%	
Área sem obstáculo à infiltração de água (m²)			0,00 m²	0%	
Área de terraço (profundidade maior que 30cm) (m²)			0,00 m²	0%	
Área de Pavimentação Drenante (m² equivalente)			0,00 m²	0%	
Área com sistema de captação de águas pluviais (m²)			1.734,59m²	46,85%	
Área impermeabilizada (m²)			1.667,00m²	53,15%	
Taxa de Ocupação		Área (m²)	%	Área (m²)	%
	Subsolo	3.701,59	100	3.701,59	100
	Base	2.961,14	79,99	2.961,14	79,99
	Torre	1.724,79	46,65	1.724,79	46,65

Quadro de Áreas das Unidades Privadas			
Unidades Habitacionais/Hospedagem	Número de dormitórios	Total de unidades	Área privativa média
	1	242	78,70
	2	156	78,70
	3	86	78,70
Unidades Comerciais/Serviços	Tipo	Número	Área média
	Loja 01	01	641,06 m²
	Loja 02	01	2.691,96 m²

Quadro de Áreas do Empreendimento *(Quadro de áreas total e total computável do empreendimento, por pavimento e total geral)*		
Pavimento	Área Computável	Área Total
Subsolo 5	1.536,00	3.701,59
Subsolo 4	0	3.701,59

Subsolo 3	0	3.701,59
Subsolo 2	0	3.701,59
Subsolo 1	0	3.701,59
1° Pavimento	2.660,80	2.961,14
Piso Intermediário	2.103,00	2.103,00
2° Pavimento	1.724,79	2.144,59
3° Pavimento	1.666,77	1.724,79
4° Pavimento	1.666,77	1.724,79
5° Pavimento	1.666,77	1.724,79
6° Pavimento	1.666,77	1.724,79
7° Pavimento	1.666,77	1.724,79
8° Pavimento	1.666,77	1.724,79
9° Pavimento	1.666,77	1.724,79
10° Pavimento	1.666,77	1.724,79
11° Pavimento	1.666,77	1.724,79
12° Pavimento	1.666,77	1.724,79
13° Pavimento	1.666,77	1.724,79
14° Pavimento	1.666,77	1.724,79
15° Pavimento	1.666,77	1.724,79
16° Pavimento	1.666,77	1.724,79
17° Pavimento	1.666,77	1.724,79
18° Pavimento	1.666,77	1.724,79
19° Pavimento	1.666,77	1.724,79
20° Pavimento	1.666,77	1.724,79
21° Pavimento	1.666,77	1.724,79
22° Pavimento	1.666,77	1.724,79
23° Pavimento	1.666,77	1.724,79
Cobertura	0	1.439,13
Barrilete	0	107,11
Total Geral	43.026,76	63.482,59

Vagas de Estacionamento		
	Mínimo exigido pelo Plano Diretor	Projeto

		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	0	0	484	600	0	508
	Visitantes	5% das privativas	0	5% das privativas	30	0	26
Comerciais	Privativas	33	0	33	76	0	45
	Visitantes	0	0	0			
Outros							

Usos do Empreendimento		
Tipos de uso	Área (m²)	% do uso *(em relação à área total do empreendimento*
Residencial	57.036,28	89,85%
Comercial e Serviço	3.333,02	5,25%
Misto	3.113,29	4,90%

Cronograma Sintético de Obras

(As classes de atividades listadas servem de orientação. Caso necessário, podem ser realocadas ou adicionadas novas, desde que se mantenha a proposta de um cronograma sintético)

Id	Descrição	Início *(mês/ano)*	Fim *(mês/ano)*
1	Serviços preliminares	Mês 1	Mês 5
2	Projetos	Mês 1	Mês 2
3	Área de vivência	Mês 1	Mês 2
4	Segurança	Mês 1	Mês 20
5	Infraestrutura	Mês 2	Mês 6
6	Drenagem	Mês 4	Mês 6
7	Estrutura	Mês 5	Mês 11
8	Paredes e Painéis	Mês 8	Mês 12
9	Instalações Elétricas e Telecom	Mês 8	Mês 20
10	Instalações Hidráulicas	Mês 8	Mês 20
11	Instalações Gás	Mês 10	Mês 11
12	Elevadores e Plataformas	Mês 12	Mês 19
13	Instal. Ar-Condicionado	Mês 10	Mês 12
14	Revestimento Interno (Chapisco, Reboco e revestimento cerâmico)	Mês 10	Mês 15
15	Impermeabilização	Mês 10	Mês 13

16	Revestimento Externo (Chapisco / Reboco e Revestimento Cerâmico)	Mês 10	Mês 15
17	Forros	Mês 12	Mês 15
18	Pintura	Mês 11	Mês 16
19	Pisos (Contrapiso, Revestimentos e rodapés)	Mês 12	Mês 17
20	Esquadrias	Mês 9	Mês 17
21	Cobertura	Mês 14	Mês 16
22	Serralheria	Mês 16	Mês 18
23	Limpeza Final	Mês 17	Mês 19
24	Serviços Complementares	Mês 17	Mês 19
25	Paisagismo	Mês 19	Mês 20
26	Mobiliário e Equipamentos	Mês 18	Mês 20
27	Piscina	Mês 18	Mês 19

Enquadramentos Diferenciais

(Informar, descrever e mensurar (quando cabível) enquadramentos diferenciais do empreendimento, como a adoção de desenho urbano ou arquitetônico inovador, áreas de fruição pública, fachada ativa, uso misto, telhado verde, obras de valorização de Bens Culturais, certificações (Leed, Aqua-HQE, Minha Casa Minha Vida, etc.) ou quaisquer diferenciais adotados que estejam em consonância com as boas práticas urbanísticas e estratégias estabelecidas no Plano Diretor, máx. 3000 caracteres)

- Haverá captação, armazenamento e utilização de águas pluviais.
- Incentivo ao uso misto: O empreendimento enquadra-se na modalidade de uso misto, integrando atividades residenciais e comerciais em uma mesma edificação. Conforme previsto, o uso deste incentivo possibilita a obtenção de benefícios construtivos, consistindo no acréscimo de 01 (um) pavimento e no aumento de 30% da taxa de ocupação. Para a utilização desse incentivo, a área comercial deverá corresponder a, no mínimo, 1/3 (um terço) da área do pavimento ganho pelo incentivo. Destaca-se, ainda, que o acréscimo de 30% na taxa de ocupação decorrente do incentivo ao uso misto não é cumulativo com o benefício de aumento de taxa de ocupação previsto por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir, devendo o empreendedor optar por apenas uma das modalidades de incentivo.
- Incentivo às áreas de desenvolvimento incentivado ADI- II: O empreendimento está inserido em área classificada como ADI-II, fazendo jus aos incentivos urbanísticos previstos na legislação municipal. Em decorrência desse enquadramento, é permitido o acréscimo de até 04 (quatro) pavimentos e o aumento de 30% da taxa de ocupação em relação à taxa de ocupação base. Como contrapartida para a utilização desse benefício, o projeto prevê a ampliação da área de passeio

público em 2,00 metros no pavimento térreo, destinada à fruição pública, conforme demonstrado em projeto.

- Incentivo HBR: O empreendimento enquadra-se nos critérios estabelecidos para utilização deste incentivo, apresentando número de vagas inferior a 1,5 vaga de estacionamento por unidade habitacional e índice de eficiência superior a 60% na relação entre áreas privativas e não privativas. Em função desse enquadramento, o projeto faz jus ao acréscimo de até 02 (dois) pavimentos e ao aumento de 30% da taxa de ocupação em relação à taxa de ocupação base.
- Incentivo a Arte Pública: O empreendimento faz uso do incentivo à arte pública, que prevê a implantação de elemento artístico de acesso público, como mural, escultura, instalação artística ou espaço destinado à exposição de obras, previamente aprovado pelo órgão competente. Alternativamente, o incentivo poderá ser obtido mediante contrapartida financeira, conforme critérios definidos pela administração municipal. Em contrapartida, o empreendimento recebe acréscimo de 2% na taxa de ocupação para o edifício.

Demais informações consideradas pertinentes para o EIV
(máx. 2000 caracteres)

-

2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII)

Delimitação das Áreas de Influência

Conforme Instrução Normativa que publica o presente Termo de Referência, a caracterização das áreas de influência do objeto do Estudo de Impacto de Vizinhança será estabelecida pelos setores censitários atingidos por um raio determinado a partir do acesso principal do empreendimento, de acordo com a área construída, sendo:

Definição dos portes	**Raios da AID**	**Raios da AII**
I - Porte 1: até 2.000m² II - Porte 2: acima de 2.000m² até 5.000m² III - Porte 3: acima de 5.000m² até 15.000m² IV - Porte 4: acima de 15.000m² até 25.000m² V - Porte 5: acima de 25.000m² até 40.000m² **VI - Porte 6: acima de 40.000m²**	I - Porte 1: 200m II - Porte 2: 300m III - Porte 3: 400m IV - Porte 4: 500m V - Porte 5: 900m **VI - Porte 6: 1.200m**	I - Porte 1: 600m II - Porte 2: 700m III - Porte 3: 800m IV - Porte 4: 900m V - Porte 5: 1.500m **VI - Porte 6: 2.000m**

Nos casos em que o setor censitário atingido apresentar vazios urbanos poderá o responsável pelo estudo, mediante justificativa, recortar o setor para melhor adequação das áreas de influência;
Poderá o técnico responsável pela análise do RIV solicitar adequação das áreas de influência, mediante justificativa, para melhor enquadramento do empreendimento em relação ao meio urbano.

Setores censitários da AID	Setores censitários da AII
420540705000229; 420540705000277; 420540705000278; 420540705000279; 420540705000282; 420540705000283; 420540705000286; 420540705000287; 420540705000288; 420540705000289; 420540705000290; 420540705000294; 420540705000295; 420540705000296; 420540705000297; 420540705000298; 420540705000302; 420540705000303; 420540705000304; 420540705000305; 420540705000307; 420540705000309; 420540705000320; 420540705000321; 420540705000323; 420540705000326; 420540705000327; 420540705000329; 420540705000346; 420540705000347; 420540705000413; 420540705000414; 420540705000417; 420540705000418; 420540705000447; 420540705000448; 420540705000449; 420540705000450; 420540705000451; 420540705000452; 420540705000453; 420540705000454; 420540705000455; 420540705000456; 420540705000457; 420540705000458; 420540705000459; 420540705000460; 420540705000461; 420540705000462; 420540705000463; 420540705000464; 420540705000465; 420540705000470; 420540705000471; 420540705000472; 420540705000473; 420540705000474; 420540705000475; 420540705000480; 420540705000481; 420540705000482; 420540705000560; 420540705000573; 420540705000574	420540705000223; 420540705000224; 420540705000225; 420540705000229; 420540705000230; 420540705000231; 420540705000234; 420540705000235; 420540705000236; 420540705000237; 420540705000238; 420540705000240; 420540705000256; 420540705000266; 420540705000267; 420540705000268; 420540705000270; 420540705000273; 420540705000274; 420540705000276; 420540705000277; 420540705000278; 420540705000279; 420540705000282; 420540705000283; 420540705000286; 420540705000287; 420540705000288; 420540705000289; 420540705000290; 420540705000294; 420540705000295; 420540705000296; 420540705000297; 420540705000298; 420540705000302; 420540705000303; 420540705000304; 420540705000305; 420540705000307; 420540705000309; 420540705000310; 420540705000311; 420540705000312; 420540705000313; 420540705000314; 420540705000315; 420540705000319; 420540705000320; 420540705000321; 420540705000323; 420540705000324; 420540705000326; 420540705000327; 420540705000329; 420540705000330; 420540705000334; 420540705000336; 420540705000337; 420540705000346; 420540705000347; 420540705000370; 420540705000413; 420540705000414; 420540705000415; 420540705000416; 420540705000417; 420540705000418; 420540705000419; 420540705000420; 420540705000421; 420540705000422; 420540705000423; 420540705000424; 420540705000425; 420540705000441; 420540705000442; 420540705000443; 420540705000444; 420540705000445; 420540705000446; 420540705000447; 420540705000448; 420540705000449; 420540705000450; 420540705000451;

	420540705000452; 420540705000453; 420540705000454; 420540705000455; 420540705000456; 420540705000457; 420540705000458; 420540705000459; 420540705000460; 420540705000461; 420540705000462; 420540705000463; 420540705000464; 420540705000465; 420540705000466; 420540705000467; 420540705000468; 420540705000469; 420540705000470; 420540705000471; 420540705000472; 420540705000473; 420540705000474; 420540705000475; 420540705000476; 420540705000477; 420540705000480; 420540705000481; 420540705000482; 420540705000559; 420540705000560; 420540705000561; 420540705000562; 420540705000573; 420540705000574; 420540705000593; 420540705000594; 420540705000595; 420540705000596

Caracterização geral das Áreas de Influência

(Caracterizar as áreas compreendidas pelos polígonos da AII e da AID, máx. 4000 caracteres)

O empreendimento terá 63.842,59 m² de área construída, portanto possui Porte 6. A AID é o entorno onde os impactos incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população. O raio da AID é de 1.200 metros e corresponde a uma área de 445,33 ha.

A AII é a área onde os impactos ocorrem de forma mais difusa, atuando em variáveis sociais, econômicas, culturais e políticas. O raio da Área de Influência Indireta (AII) é de 2.000 metros e corresponde a uma área de 878,36 ha.

Mapa da Área de Influência Direta

(Inserir mapa representando graficamente o raio adotado e os setores censitários pertinentes)

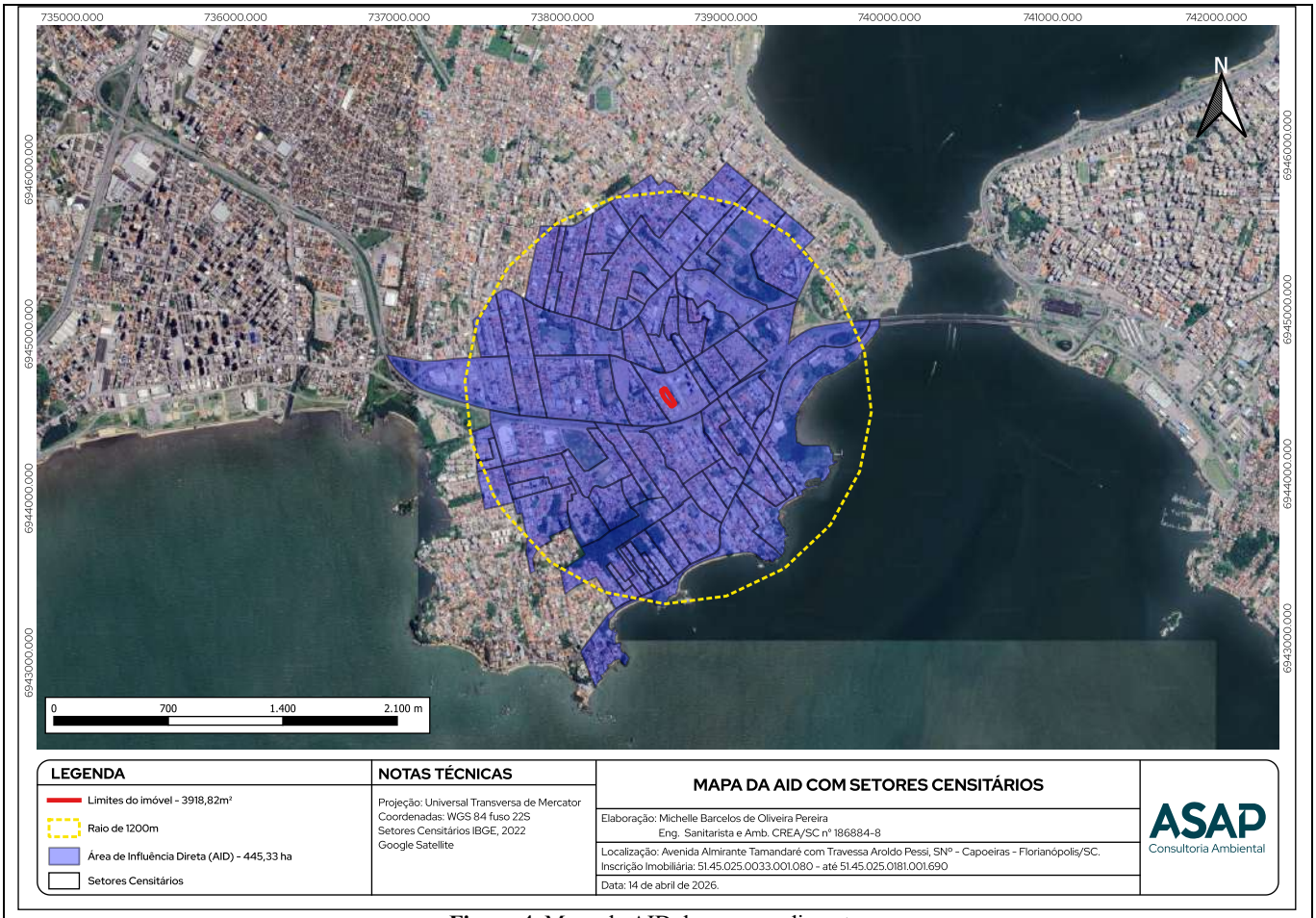


Figura 4. Mapa da AID do empreendimento.

Mapa da Área de Influência Indireta

(Inserir mapa representando graficamente o raio adotado e os setores censitários pertinentes)

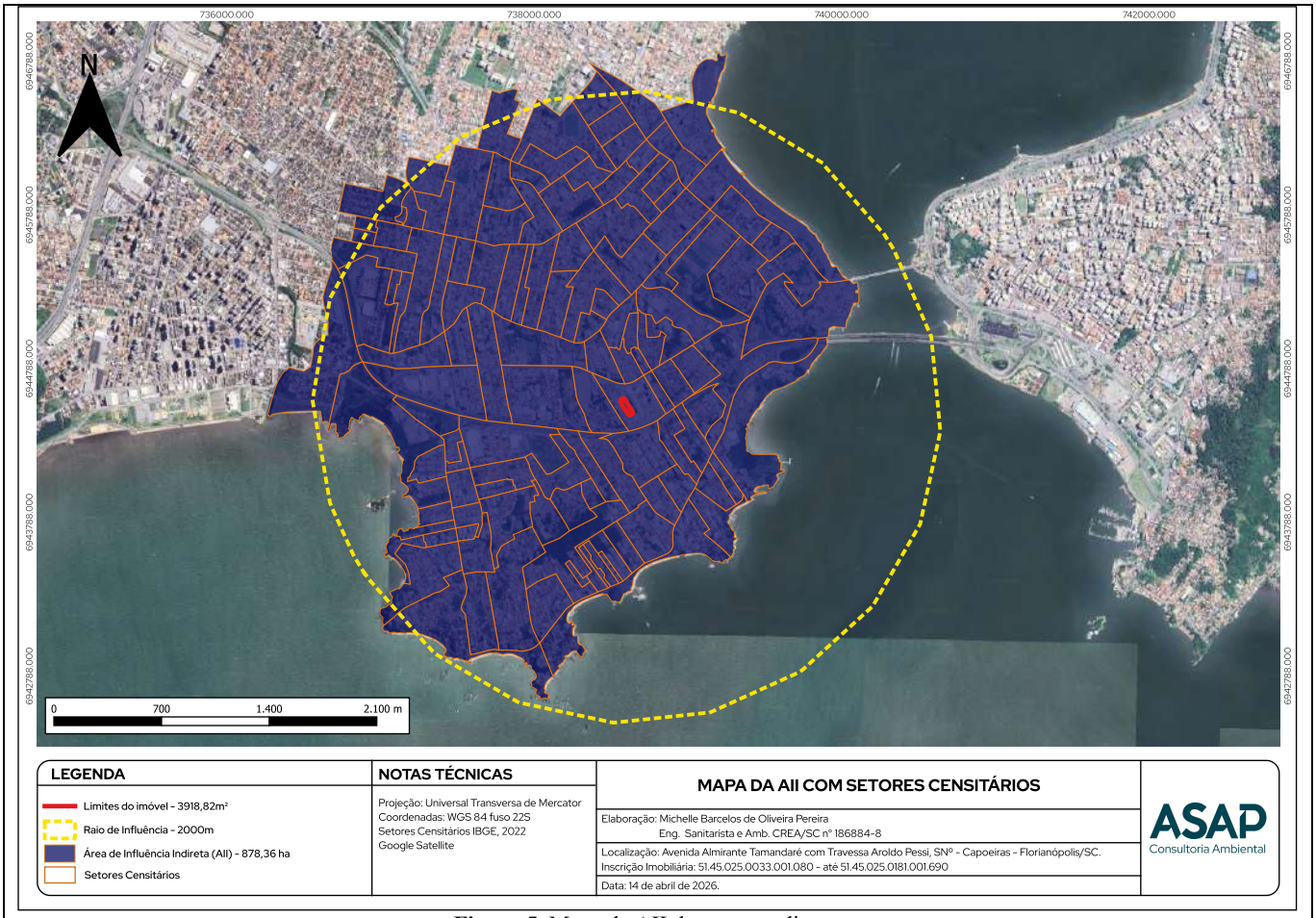


Figura 5. Mapa da AII do empreendimento.

3. Diagnósticos e Prognósticos

3.1. Adensamento Populacional

Caracterização Populacional atual da AII	
População Total da AII (PTAII) conforme o último censo do IBGE	65.674
População Total da AII (PTAII) atualizada *(Utilizar referência ou método que inclua a evolução dos últimos censos ou estimativa para traçar um comparativo de crescimento da população)*	71.059 em 2026 (Aplicando a taxa de crescimento anual 2,05% do município de acordo com IBGE 2022)
Quantidade de domicílios na AII	31.193
Média de pessoas por domicílio na AII	2,10
Área Urbanizável da AII (ha) *(Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)*	644,52 ha

Densidade populacional atual na AII [hab./ha] *(Considerar área calculada acima)*	110,25 hab/ha
Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor	AMS-16.5: 800 hab/ha AMS-12.5: 650 hab/ha AMS-4.5: 260 hab/ha ZEIS: 800 hab/ha AMS-8.5: 510 hab/ha AMS-10.5: 590 hab/ha AMC-8.5: 720 hab/ha ARM-2.5: 210 hab/ha ARM-4.5: 370 hab/ha ARM-5.5: 430 hab/ha ARM-6.5: 660 hab/ha ARM-8.5: 720 hab/ha ARM-10.5: 830 hab/ha AMC-4.5: 370 hab/ha AMC-3.5: 300 hab/ha AMC-5.5: 430 hab/ha AMC-6.5: 660 hab/ha AMC-12.5: 910 hab/ha ARP-2.5: 110 hab/ha ARP-3.5: 340 hab/ha ARP-4.5: 420 hab/ha
População por faixa etária da população na AII *(de 0 a 5, 6 a 17, 18 a 59 anos/de mais de 60 anos, com suas respectivas porcentagens)*	0 a 5 anos: 3.875 (5,9%) 6 a 17 anos: 8.295 (12,63%) 18 a 59 anos: 42.287 (64,39%) Mais de 60 anos: 11.217 (17,08%)
População Fixa e Flutuante do Empreendimento *(Considerar 2 hab./ dormitório para uso residencial; 7 hab/m² para uso comercial; demais usos consultar a IN 009 do Corpo de Bombeiros de SC.)*	
População Fixa do Empreendimento	1.624
População Flutuante do Empreendimento	496
População Total do Empreendimento (PTE) (População fixa + população flutuante)	2.120
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	Moradores
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	Público comercial (476) + Funcionários residencial (20)
Adensamento Populacional com o Empreendimento	
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento (*Considerar as macro áreas de uso urbano)*	113,54 hab/ha

Incremento populacional na AII (%)(PTE/PTAII)	2,98%
Conforme enquadramento abaixo, o empreendimento ocasiona um adensamento populacional expressivo na AII? ADIs: não se enquadra Macroáreas de uso Urbano com gabarito ≥ 3: Incremento >10% Macroáreas de Uso Urbano com gabarito < 3: Incremento >4% Macroáreas de Transição: Incremento >2%	( ) Sim (x) Não

Impactos e Análise de Adensamento Populacional a partir do Empreendimento
(Identificar e tecer análise crítica elencando as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)

O empreendimento será implantado em uma região que já apresenta significativo adensamento populacional e consolidação urbana, caracterizada pela presença de ocupação residencial, comércio, serviços e infraestrutura instalada. Nesse contexto, observa-se que a área possui vocação urbana consolidada, estando apta a absorver o incremento populacional decorrente da implantação do projeto.

A inserção de novos moradores tende a ocorrer de forma compatível com a dinâmica já existente na Área de Influência Indireta (AII), não representando alteração expressiva no padrão de ocupação local. O empreendimento se integra a uma região que já dispõe de oferta de serviços, equipamentos urbanos, sistema viário e redes de infraestrutura, fatores que contribuem para a adequada absorção da demanda adicional gerada.

Além disso, considerando o cenário atual de ocupação e densidade urbana da região, entende-se que o acréscimo populacional previsto não caracteriza impacto significativo sob o ponto de vista do adensamento, uma vez que o entorno já apresenta perfil urbanizado e compatível com a tipologia proposta. A ocupação prevista está alinhada às diretrizes do zoneamento urbano vigente.

Destaca-se ainda que empreendimentos inseridos em áreas já adensadas tendem a promover o aproveitamento mais eficiente da infraestrutura urbana instalada, reduzindo a expansão horizontal da cidade e contribuindo para a ocupação ordenada do território.

Dessa forma, conclui-se que o impacto relacionado ao adensamento populacional é considerado compatível com a capacidade de suporte da região, não sendo identificadas situações incompatibilidade com o padrão de ocupação existente.

3.2. Equipamentos Urbanos na AID

Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento	Viabilidade de atendimento
Abastecimento de Água (m³)	349,6 m³/dia	(x) Sim ( ) Não
Energia Elétrica (KW)	1100 kVA	(x) Sim ( ) Não
Coleta de Lixo	27434,4 litros	(x) Sim ( ) Não
Esgotamento Sanitário (m³)	279,68 m³/dia	(x) Sim ( ) Não

No caso da inexistência de um ou mais itens da lista acima, informar e descrever qual solução será utilizada.
(Admitem-se viabilidades como comprovante de adequação aos equipamentos urbanos, desde que as solicitações estejam com cálculo de demanda condizente com o apresentado no EIV, máx. 1000 caracteres)

O empreendimento é atendido por todos os equipamentos urbanos, de água, esgotamento, energia e coleta de resíduos, no âmbito municipal. As consultas de viabilidade foram solicitadas aos órgãos competentes. As viabilidades já emitidas, bem como os comprovantes de protocolo das solicitações estão anexadas ao presente EIV.

Haverá sistema de tratamento autônomo de efluentes no empreendimento?	( ) Sim (x) Não
Em caso afirmativo, qual será a destinação do efluente tratado?	-

Memória de cálculo das demandas do empreendimento em relação aos equipamentos urbanos

Consumo de água pelo empreendimento na fase de operação

De acordo com a OT 04 de 12/04/21 – Orientação Tecnica: Cálculo do Consumo diário de água e de contribuição de esgoto, da Vigilância Sanitária de Florianópolis, para fins de estimativa do consumo diário em edificações residenciais e comerciais, fica estabelecido um consumo diário de 200 litros/pessoa para ocupação residencial e 50 litros/pessoa para ocupação comercial, conforme quadro a seguir.

	População	**Consumo (litros/pessoa/dia)**	**Consumo Total (m³/dia)**
Ocupação residencial	1624	200	324,8
Ocupação comercial	496	50	24,8

Quadro 1. Projeção de consumo de água por dia do empreendimento. Fonte: OT 04/2021.

Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação

O cálculo de geração de resíduos sólidos pelo empreendimento foi realizado conforme as Orientações Técnicas OT SMMADS n° 01/2024 e 02/2024. O quadro a seguir apresenta o quantitativo de contentores que serão necessários de acordo com o cálculo realizado.

Setor	Parâmetro Técnico (Pop/área)	Volume Previsto (litros)				Contentores			
		Reciclável Seco	Vidro	Rejeito	Orgânico	Azul claro Recicláveis	Verde Vidro	Marrom Orgânico	Cinza Rejeito
Residencial	1296	8424,0	2592,0	7516,8	2462,4	13 contentores de 1000 litros	PEV	21 contentores de 120 litros	9 contentores de 1000 litros
Comercial	3.333,02	4164,6	734,9	1399,8	139,9				
Total	-	12588,6	3326,9	8916,6	2602,3				

Quadro 2. Previsão do número de contentores para o armazenamento de resíduos do empreendimento.

Mesmo havendo Viabilidade do atendimento dos equipamentos anteriores, quais medidas mitigatórias o empreendimento fará para reduzir o consumo nas fases de instalação e de operação?

- O empreendimento prevê a instalação de sistemas de captação e reuso de água da chuva;
- Incentivo da reutilização de água e materiais na fase de obras;
- Realização de campanhas educativas para os moradores sobre o uso consciente da água;
- Utilização de equipamentos e sistemas de iluminação de alta eficiência energética (LEDs e sensores de presença);
- Implementação de um programa de gerenciamento de resíduos sólidos durante a obra, priorizando a reciclagem e a destinação adequada de entulhos;

Drenagem Urbana	
Existe infraestrutura de drenagem na AID? *(Bocas-de-lobo, valas de infiltração, córregos, galerias, etc)*	(x) Sim ( ) Não
Existem problemas de drenagem na AID? *(Utilizar o Diagnóstico participativo de drenagem como fonte http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/PDF/Diagnostico%20Revisado.pdf)*	(x) Sim ( ) Não
O imóvel está mapeado como área suscetível à inundação?	(x) Não ( ) Sim, baixa ( ) Sim, média ( ) Sim, alta

Se em alguma das duas perguntas anteriores for positiva, qual medida mitigadora o empreendimento executará para contenção da drenagem/retardar o escoamento superficial? *(exemplos: jardins de chuva, valas de infiltração, bacias de contenção, etc.)*
Com relação à drenagem urbana, não foram identificados problemas significativos de alagamentos ou deficiência de escoamento pluvial na área de inserção do empreendimento. Ainda assim, o projeto contempla soluções voltadas ao manejo adequado das águas pluviais, buscando minimizar os impactos decorrentes da impermeabilização do solo e contribuir para a manutenção das condições de drenagem do entorno. Conforme o projeto, a taxa de impermeabilização adotada corresponde a 53,15% da área do terreno, mantendo-se parcela significativa da área com potencial de absorção das águas pluviais. Além disso, o sistema de drenagem foi dimensionado para promover a coleta e o direcionamento adequado das águas provenientes das áreas impermeabilizadas, incluindo uma área de captação de cobertura de 1.734,59 m².

Resíduos Sólidos	
Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?	(x) Sim ( ) Não
Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)	550

Análise da oferta de equipamentos urbanos *(Tecer análise crítica sobre a oferta existente e elencar as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)*
Durante as vistorias técnicas realizadas na área de implantação do empreendimento, verificou-se a presença de uma infraestrutura urbana consolidada, conforme previsto no Art. 93 da Lei nº 13.465/2017, que alterou a Lei nº 9.636/1998. A área conta com um sistema viário pavimentado e estruturado, além de equipamentos urbanos essenciais que garantem condições adequadas para a instalação do empreendimento. Dentre os serviços e infraestruturas existentes, destacam-se: • Mobilidade urbana: Ruas pavimentadas e acesso facilitado ao transporte público coletivo, garantindo conectividade eficiente com outras regiões da cidade. • Abastecimento de água e Esgotamento Sanitário: Rede pública operada pela Companhia Catarinense de Águas e Saneamento (CASAN), que emitiu viabilidade técnica para o fornecimento ao empreendimento.

- Energia elétrica: Rede de distribuição fornecida pela CELESC Distribuição S.A., com viabilidade de fornecimento emitida.
- Telecomunicações: Cobertura para telefonia fixa e móvel, além de serviços de internet banda larga por meio de operadoras regionais e nacionais.
- Drenagem urbana: Existência de sistema de escoamento pluvial para minimizar impactos de chuvas intensas.
- Coleta de resíduos sólidos: Serviço prestado pela Companhia de Melhoramentos da Capital (COMCAP), com viabilidade de atendimento já confirmada.

Como forma de potencializar os efeitos positivos do empreendimento e reduzir eventuais impactos durante as fases de implantação e operação, recomenda-se a adoção das seguintes medidas mitigadoras:

Fase de instalação:

- Adoção de práticas de uso racional de água e energia, associadas a ações de educação ambiental junto aos trabalhadores da obra;
- Reaproveitamento de resíduos inertes sempre que tecnicamente viável;
- Implementação de Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, em conformidade com as Resoluções CONAMA nº 307/2002 e nº 448/2012, priorizando a redução, segregação, reutilização e destinação ambientalmente adequada dos resíduos gerados.

Fase de Operação:

- Emprego de sistemas de iluminação eficientes, incluindo sensores de presença em áreas de uso comum;
- Reaproveitamento de águas cinzas tratadas para usos não potáveis, quando tecnicamente viável;
- Implantação e manutenção de sistema de coleta seletiva de resíduos;
- Desenvolvimento de ações de conscientização ambiental voltadas aos usuários, com orientações sobre segregação e destinação adequada dos resíduos;
- Disponibilização de contentores específicos para os resíduos em áreas comuns do empreendimento.

A seguir, imagens da infraestrutura urbana presente na AID do empreendimento.


ASAP
Avenida Almirante Tamandaré, 748
Estreito
Florianópolis SC
88080-161
19 de jun. de 2026, 15:00:36


ASAP
Avenida Almirante Tamandaré, 748
Estreito
Florianópolis SC
88080-161
19 de jun. de 2026, 14:59:51


ASAP
Travessa Aroldo Pessi, 25
Estreito
Florianópolis SC
88080-290
19 de jun. de 2026, 15:01:55


ASAP
Travessa Aroldo Pessi, 25
Estreito
Florianópolis SC
88080-290
19 de jun. de 2026, 15:01:42


ASAP
Avenida Governador Ivo Silveira, 1826
Estreito
Florianópolis SC
88070-220
19 de jun. de 2026, 15:14:19


ASAP
Avenida Governador Ivo Silveira, 1826
Estreito
Florianópolis SC
88085-002
19 de jun. de 2026, 15:14:30


ASAP
017
Avenida Governador Ivo Silveira, 1891
Estreito
Florianópolis SC
88085-000
19 de jun. de 2026, 15:13:18


ASAP
Rua Vitor Silva, 62
Estreito
Florianópolis SC
88080-280
19 de jun. de 2026, 15:09:13


ASAP
Rua Vitor Silva, 62
Estreito
Florianópolis SC
88080-280
19 de jun. de 2026, 15:09:00


ASAP
Avenida Almirante Tamandaré, 748
Estreito
Florianópolis SC
88080-161
19 de jun. de 2026, 15:04:26


ASAP
Travessa Aroldo Pessi, 25
Estreito
Florianópolis SC
88080-290
19 de jun. de 2026, 15:02:40


ASAP
Avenida Governador Ivo Silveira, 1921
Estreito
Florianópolis SC
88085-000
19 de jun. de 2026, 15:13:45

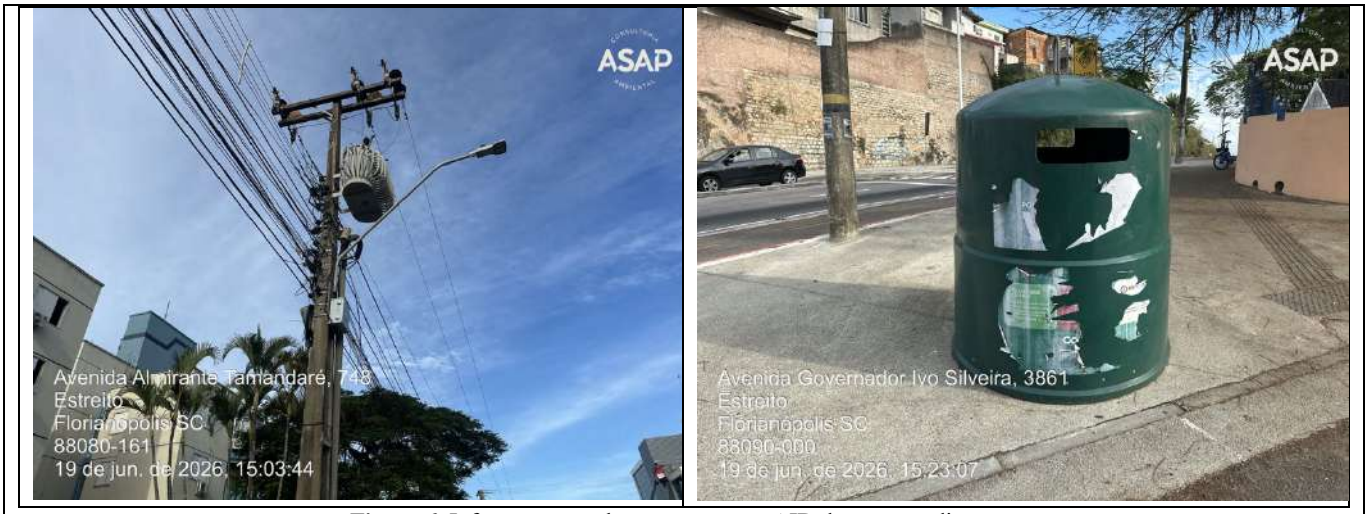


Figura 6. Infraestrutura urbana presente na AID do empreendimento.

3.3. Equipamentos Comunitários na AID				
	Tipo[1]	Porte (m² aprox.)	Rede[2]	Distância caminhável até o empreendimento
Unidade de Saúde	Diretoria de Saúde e Promoção Social da PMSC	-	Pública	0,3 km
	Centro de Saúde Novo Continente	-	Pública	1,0 km
	Centro de Saúde Capoeiras	-	Pública	2,1 km
Unidades de Ensino	Instituto Federal de Santa Catarina – IFSC	-	Pública	2,0 km
	Creche Alfa-gente	-	Pública	0,4 km
	Alfa Coqueiros	-	Privada	1,4 km
	EEB. Presidente Roosevelt	-	Pública	1,2 km
	Escola Praia do Riso	-	Pública	1,1 km
	NEIM Coqueiros	-	Pública	1,0 km
	EBM Almirante Carvalhal	-	Pública	0,9 km

[1] Tipo de serviço oferecido: Posto de saúde, hospital, ensino médio, ensino fundamental, etc.
[2] Pública ou privada

	Escola de Educação Infantil Nova Geração	-	Privada	0,8 km
	UDESC Cefid	-	Pública	1,1 km
	Escola de Inglês Teddy Bear	-	Privada	0,6 km
	Conselho Regional de Educação Física de SC	-	Privada	1,9 km
	Coordenadoria Regional da Grande Florianópolis	-	Pública	2,0 km
Unidades de Assistência Social	Fundação Catarinense de Assistência Social – FUCAS	-	Pública	1,0 km
	CRAS Continente II – Capoeiras	-	Pública	1,1 km
	Centro de Integração Social Santa Dulce	-	Pública	1,0 km
	AABB Florianópolis	-	Privada	2,3 km
Unidades de Segurança Pública	ICEST	-	Pública	1,2 km
	Secretaria Segurança Pública SC	-	Pública	0,3 km
Lazer	Praça Ondina Virgilina Gregório	-	Pública	0,5 km
	Praça Osvaldo de Oliveira	-	Pública	0,8 km
	Parque de Coqueiros	-	Pública	1,5 km
	Parque de Calistenia de Coqueiros	-	Pública	1,5 km
	Mirante	-	Pública	1,0 km

Localização dos Equipamentos Comunitários

(Inserir figura em escala adequada com os equipamentos comunitários presentes na AID, apontando as distâncias até o em análise. Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)

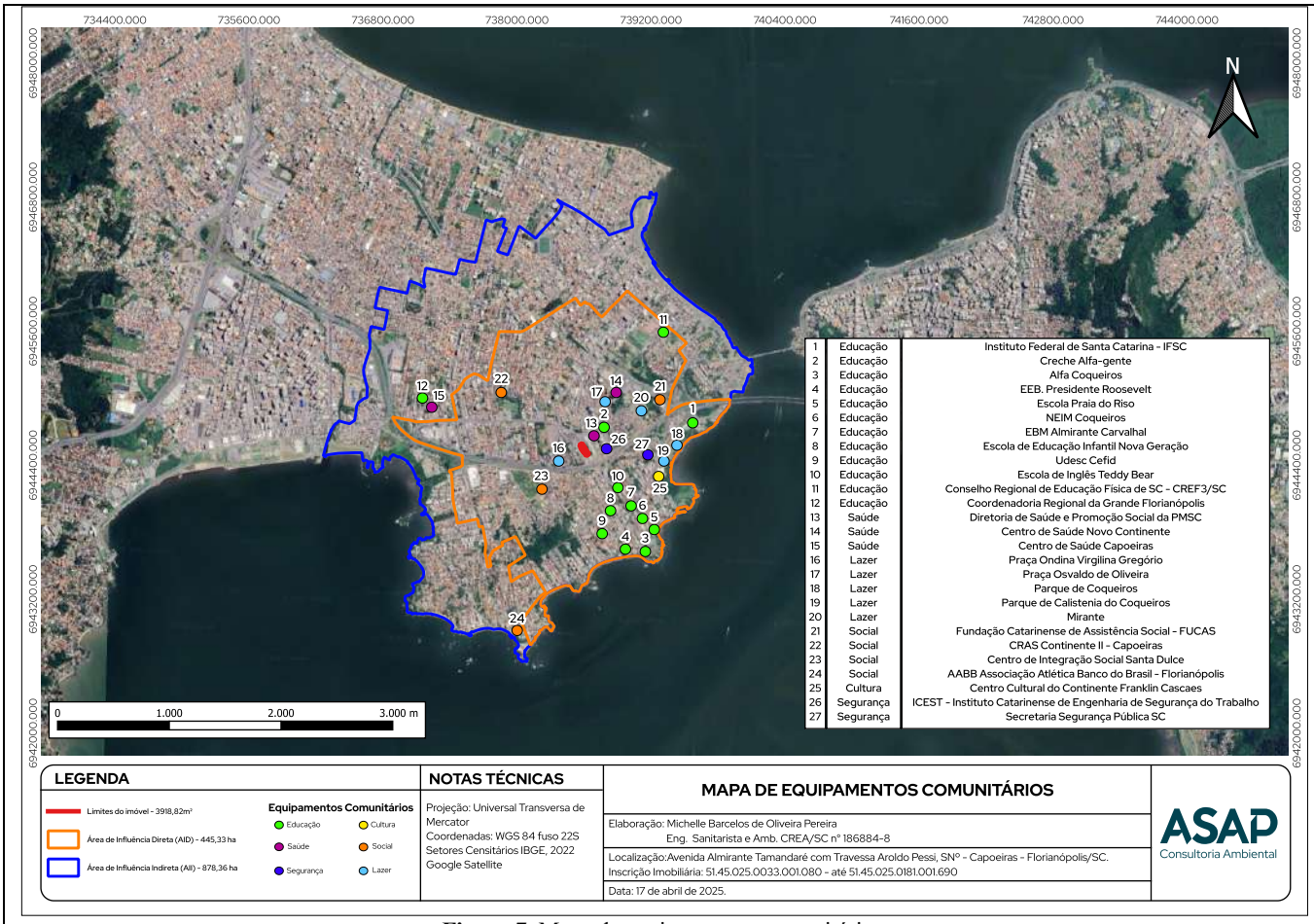


Figura 7. Mapa de equipamentos comunitários.

Análise da oferta de equipamentos comunitários com o empreendimento

(Identificar e avaliar os prováveis impactos do empreendimento nos equipamentos comunitários. Analisar a necessidade de novos equipamentos urbanos ou comunitários, reformas, ampliações, coberturas, etc., máx. 3000 caracteres)

A análise dos equipamentos comunitários existentes na Área de Influência Direta (AID) e em seu entorno demonstra que o bairro Capoeiras está inserido em uma região urbana consolidada, dotada de infraestrutura comunitária diversificada e capaz de atender adequadamente às necessidades da população residente.

No que se refere aos serviços de saúde, a região conta com unidades de atenção básica e estabelecimentos de saúde públicos e privados distribuídos no bairro e em áreas adjacentes, proporcionando cobertura satisfatória à população local. A proximidade com bairros centrais e a boa conectividade viária também ampliam o acesso a serviços de média e alta complexidade disponíveis no município.

Em relação à educação, observa-se a presença de instituições de ensino infantil, fundamental e médio, tanto da rede pública quanto da rede privada, localizadas no bairro e em seu entorno imediato. A

oferta educacional existente contribui para o atendimento da demanda atual e futura, favorecida ainda pela facilidade de deslocamento para outras regiões da cidade.

Quanto à assistência social, o bairro é contemplado por equipamentos e serviços públicos voltados ao atendimento socioassistencial, complementados por entidades comunitárias e organizações locais que atuam no suporte à população, fortalecendo a rede de proteção social existente.

No que diz respeito à segurança pública, a região é atendida pelos serviços regulares da Polícia Militar, Polícia Civil e demais órgãos de segurança que atuam no município, dispondo de cobertura compatível com as características urbanas da área e com a dinâmica populacional local.

Em relação ao lazer, esporte e convivência comunitária, o bairro possui praças, áreas verdes e espaços públicos destinados à recreação e ao convívio social, além de estar próximo a importantes equipamentos urbanos de abrangência municipal, contribuindo para a qualidade de vida dos moradores.

A análise do perfil demográfico de Florianópolis indica uma tendência de envelhecimento gradual da população, acompanhada da redução proporcional das faixas etárias mais jovens. Esse cenário tende a estabilizar o crescimento da demanda por determinados equipamentos públicos, especialmente aqueles relacionados à educação básica, ao mesmo tempo em que amplia a importância dos serviços voltados à saúde e ao bem-estar da população adulta e idosa.

Considerando as características do empreendimento e sua inserção em área urbana consolidada, verifica-se que os impactos sobre os equipamentos comunitários existentes tendem a ser de baixa magnitude. A população adicional gerada pelo empreendimento não representa incremento significativo capaz de comprometer a capacidade operacional dos serviços atualmente disponíveis.

Além disso, a ampla oferta de equipamentos públicos e privados presentes em Capoeiras e nos bairros vizinhos contribui para a distribuição da demanda, reduzindo eventuais pressões sobre estruturas específicas. Dessa forma, não se identifica, neste momento, a necessidade de implantação de novos equipamentos comunitários em decorrência direta do empreendimento.

Conclui-se, portanto, que a infraestrutura comunitária existente apresenta condições adequadas para absorver a demanda gerada pelo empreendimento, mantendo os níveis de atendimento atualmente observados e preservando a qualidade dos serviços ofertados à população.

Espaços Livres na AID

Nome	Tipo	Estado de Conservação	Distância Caminhável
Praça Ismênio Palumbo	Praça	Bom, sem equipamentos	0,4 km

Praça Ceci Almedia Fabro	Praça	Bom, sem equipamentos	1,0 km
Parque Capoeiras	Parque	Bom, sem equipamentos	1,0 km
Praça na Rua Kurt Rantour	Praça	Péssimo	1,0 km
Praça Osvaldo de Oliveira	Praça	Bom, sem equipamentos	0,9 km
Praça Paulo Schlemper	Praça	Bom, sem equipamentos	0,7 km
Praça Eugênio de Melo	Praça	Ótimo, com equipamentos, quadra	0,9 km
Praça Arno Schäffer	Praça	Ótimo, com equipamentos, vegetada, passeio, lixeiras	1,0 km
Praça João Demaria Cavallazzi	Praça	Ótimo, com equipamentos, vegetada	1,0 km
Praça Roberto Oliveira	Praça	Regular	1,1 km
Praça Cientista Alberto Sabin	Praça	Regular	0,7 km
Parque de Coqueiros	Parque	Ótimo, com equipamentos, vegetada, passeio, lixeiras, iluminação	1,0 km
Praça na Rua Sen. Milton Campos	Praça	Bom, vegetada, lixeiras	0,3 km
Praça na Rua Dr. Abel Capela	Praça	Regular	0,2 km
Parque dos Cachorros ou Parque Ponta da Ilhota	Parque	Ótimo	1,1 km
Praça Governador José Boabaid	Praça	Ótimo, com equipamentos, vegetada	1,5 km

Localização dos Espaços Livres

(Inserir mapa em escala adequada com os espaços livres presentes na AID, destacando a localização do empreendimento. Utilizar o GeoPortal.

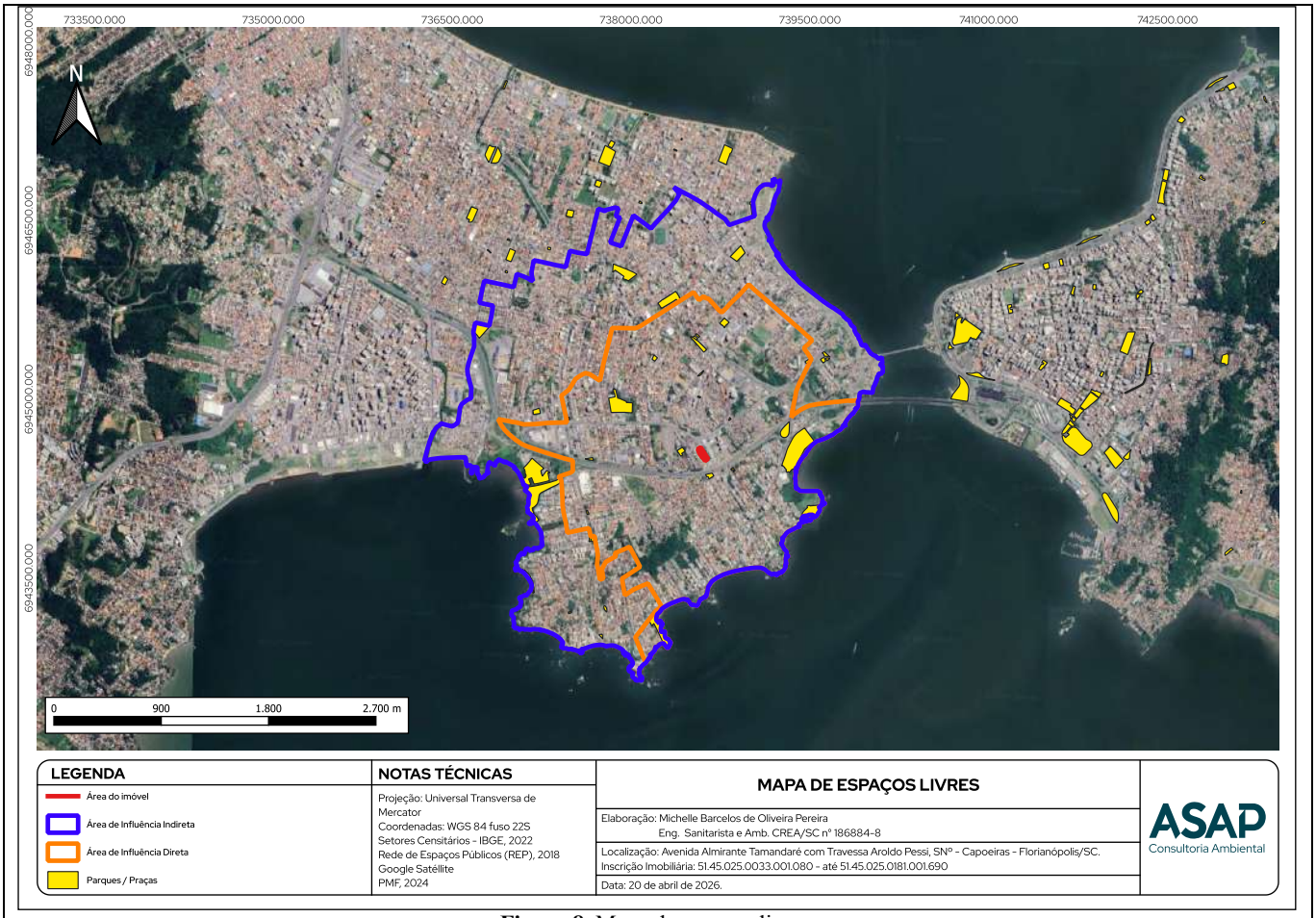


Figura 8. Mapa de espaços livres.

Impactos e Análise do Sistema de Espaços Livres com o empreendimento

(Identificar e avaliar os prováveis impactos do empreendimento no sistema de espaços livres, com ênfase nos espaços livres públicos de lazer. Avaliar a necessidade de criação, implantação ou reforma de espaços livres de uso público de lazer, máx. 3000 caracteres)

O empreendimento será implantado em área urbana consolidada que já dispõe de espaços livres públicos destinados ao lazer, à recreação, ao convívio social e à melhoria da qualidade ambiental da região. Esses espaços desempenham papel importante na promoção do bem-estar da população e na oferta de áreas de permanência e contato com a natureza.

Na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento, foram identificados diferentes espaços livres públicos, predominantemente constituídos por praças e áreas verdes urbanas, em sua maioria arborizadas e dotadas de equipamentos voltados ao lazer e à convivência comunitária. Esses espaços contribuem para a qualificação urbana do entorno e atendem às demandas recreativas da população local.

Ressalta-se que o empreendimento não implicará supressão, ocupação ou interferência direta sobre áreas verdes e espaços livres públicos existentes, preservando integralmente suas características, funções

e condições de uso. Dessa forma, não são previstos impactos significativos sobre o sistema de espaços livres da área de influência.

Entretanto, observa-se que parte das praças e áreas de lazer existentes pode se beneficiar de ações de qualificação e manutenção contínua, especialmente no que se refere à ampliação de equipamentos recreativos, melhoria da acessibilidade, instalação de mobiliário urbano e reforço da arborização. Tais intervenções contribuiriam para potencializar o uso desses espaços pela comunidade e acompanhar o crescimento populacional da região ao longo do tempo.

Diante do exposto, conclui-se que o empreendimento é compatível com a oferta atual de espaços livres públicos existentes na AID, não gerando demanda capaz de comprometer sua capacidade de atendimento. Ao contrário, sua inserção em área urbanizada e dotada de infraestrutura consolidada reforça o potencial de valorização e qualificação dos espaços públicos do entorno, contribuindo para o desenvolvimento urbano equilibrado e para a melhoria da qualidade de vida da população.

3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo

Mapa de uso das edificações

(Inserir figura mostrando a classificação das edificações na AID de acordo com as categorias: residencial (amarelo), comércio/lojas (vermelho), condomínio de salas comerciais (rosa), hoteleiro (roxo), misto (laranja), institucional (azul) e religioso (marrom), área verde (verde), terreno sem uso (cinza) destacando os bens culturais que existirem. Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)

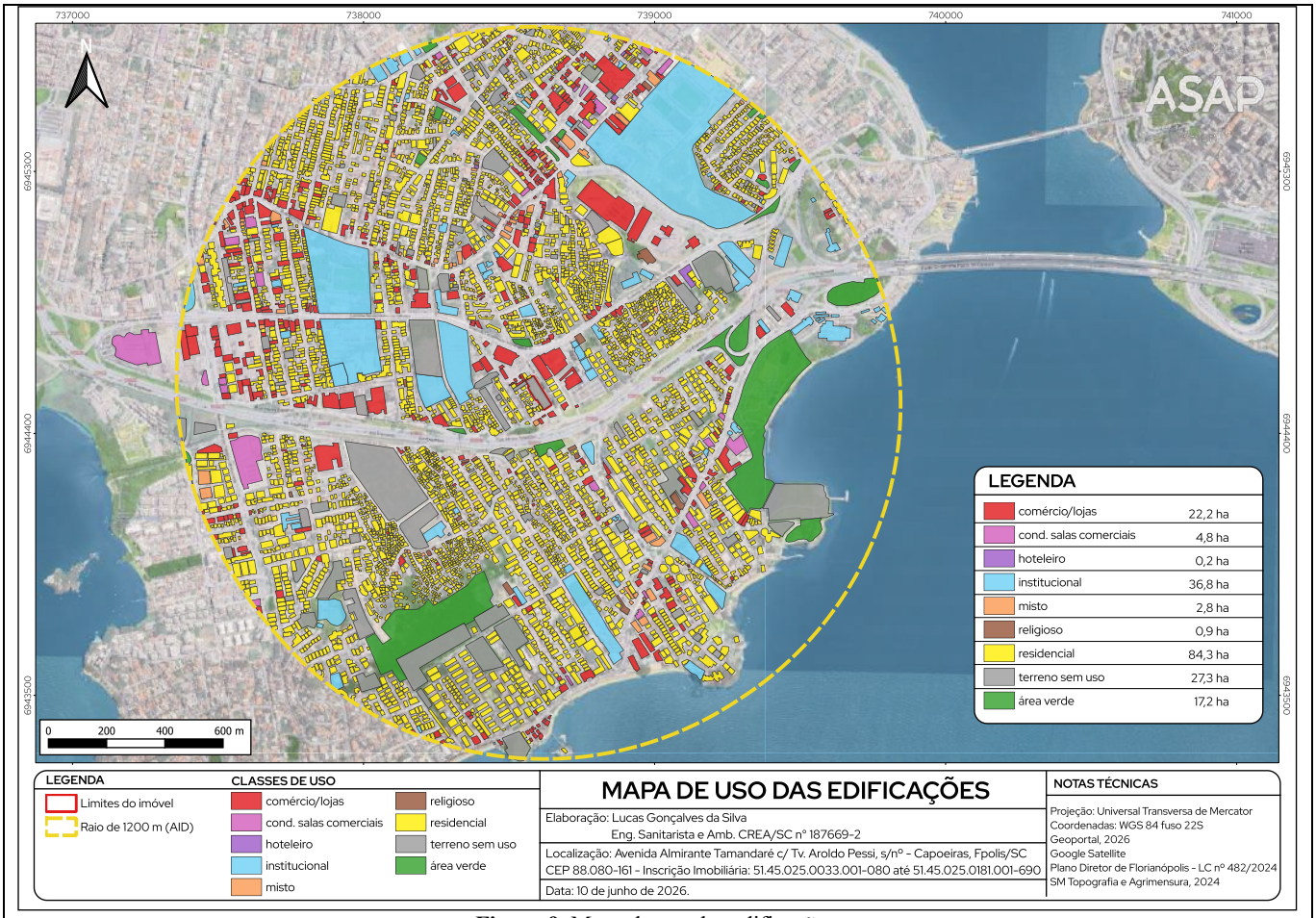


Figura 9. Mapa de uso das edificações.

Impactos e Análise do uso e ocupação do solo com o empreendimento na AID

(Tecer análise crítica sobre as características de uso e ocupação e elencar as principais conclusões sobre os impactos decorrentes da implantação do empreendimento na AID, máx. 3000 caracteres)

O quadro a seguir apresenta as classes de uso e ocupação do solo na AID do empreendimento.

Classe	Porcentagem (%)
Comércio/lojas	11,30
Cond. Salas Comerciais	2,44
Hoteleiro	0,10
Institucional	18,73
Misto	1,42
Religioso	0,46
Residencial	42,90
Terreno sem uso	13,90
Área verde	8,75

Total	100%

Quadro 3. Classes de Uso das Edificações.

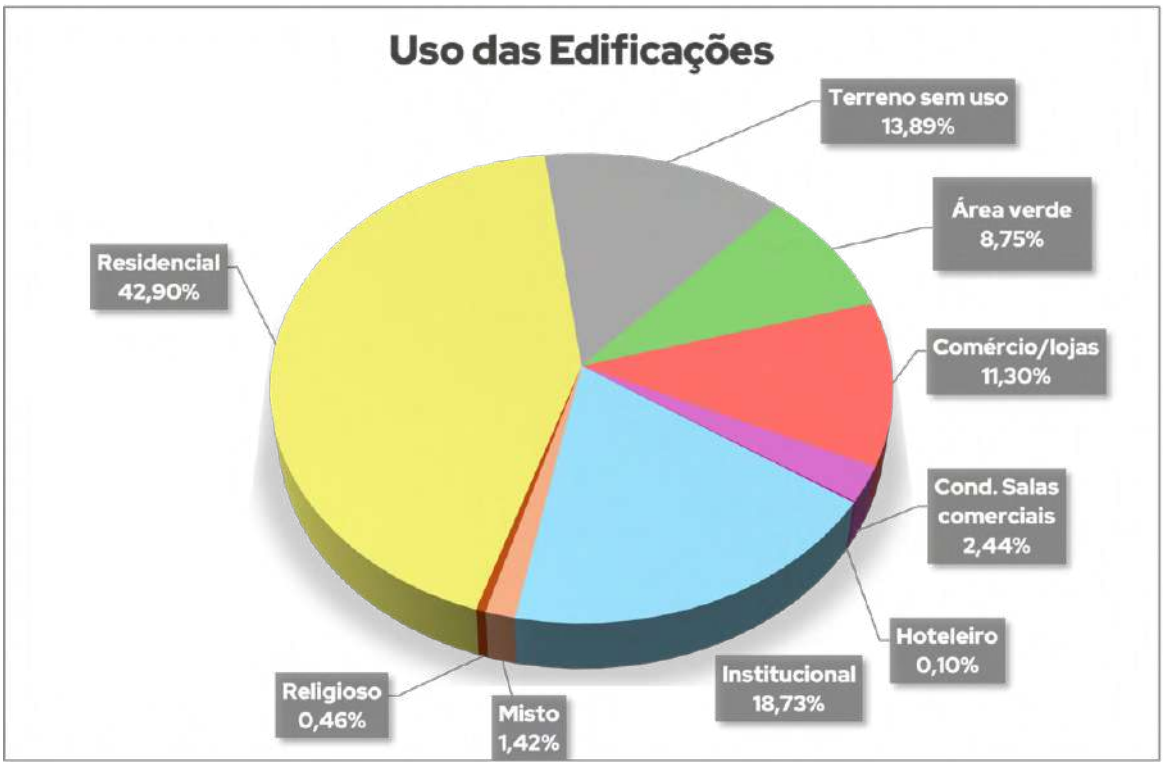


Gráfico 1. Uso das edificações na AID.

A análise do uso e ocupação do solo na AID do empreendimento evidencia a predominância do uso residencial, que corresponde a 42,90% da área analisada. Esse percentual demonstra o caráter essencialmente habitacional da região, compatível com o perfil urbano consolidado do bairro Capoeiras, onde predominam edificações multifamiliares e ocupações voltadas à moradia permanente.

Destaca-se também a significativa participação do uso institucional, representando 18,73% da AID. A presença de equipamentos institucionais contribui para a oferta de serviços públicos e comunitários, fortalecendo a infraestrutura urbana existente e favorecendo o atendimento das demandas da população local.

As áreas classificadas como terrenos sem uso correspondem a 13,90% da área total, indicando a existência de imóveis vagos, subutilizados ou em processo de transição de uso. Esse percentual evidencia o potencial de transformação urbana da região, permitindo futuras ocupações compatíveis com as diretrizes de planejamento urbano e com a infraestrutura já instalada.

O uso comercial representa 11,30% da área analisada, demonstrando a presença de atividades econômicas capazes de atender parte das necessidades cotidianas da população residente. Essa

característica contribui para a diversificação funcional do bairro e favorece deslocamentos de curta distância para acesso a bens e serviços.

As áreas verdes correspondem a 8,75% da AID, desempenhando importante papel na qualificação ambiental e paisagística da região. Embora inseridas em contexto predominantemente urbano, essas áreas contribuem para o conforto ambiental, permeabilidade do solo e oferta de espaços de convivência para a população.

Os usos mistos e os condomínios de salas comerciais representam, respectivamente, 1,42% e 2,44% da área analisada, reforçando a diversidade funcional existente e a coexistência entre atividades residenciais, comerciais e de serviços. Já os usos religiosos (0,46%) e hoteleiro (0,10%) apresentam participação reduzida, exercendo influência pontual na dinâmica urbana local.

A implantação do empreendimento insere-se em uma área amplamente urbanizada e dotada de diversidade de usos, característica que favorece sua integração ao contexto existente. Além disso, por se tratar de um empreendimento de uso misto, o projeto contribui para o fortalecimento da multifuncionalidade urbana observada na região, alinhando-se ao padrão de ocupação identificado na AID.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento não representa uma ruptura significativa na estrutura de uso e ocupação do solo existente. Ao contrário, sua implantação tende a reforçar o processo de consolidação urbana da área, mantendo compatibilidade com o perfil predominantemente residencial do entorno e com a diversidade de usos já presente na região. Os impactos decorrentes da ocupação proposta são considerados compatíveis com a capacidade de suporte da AID e com as diretrizes de desenvolvimento urbano previstas para o local.

3.5. Valorização Imobiliária na AII	
Diagnóstico	
Renda média mensal da população da AII	5 salários mínimos.
Faixa de valorização conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)	Faixa 3: R$ 400 - R$ 499
Identificar e mapear se há ZEIS e/ou aglomerados subnormais de habitação na AII.	

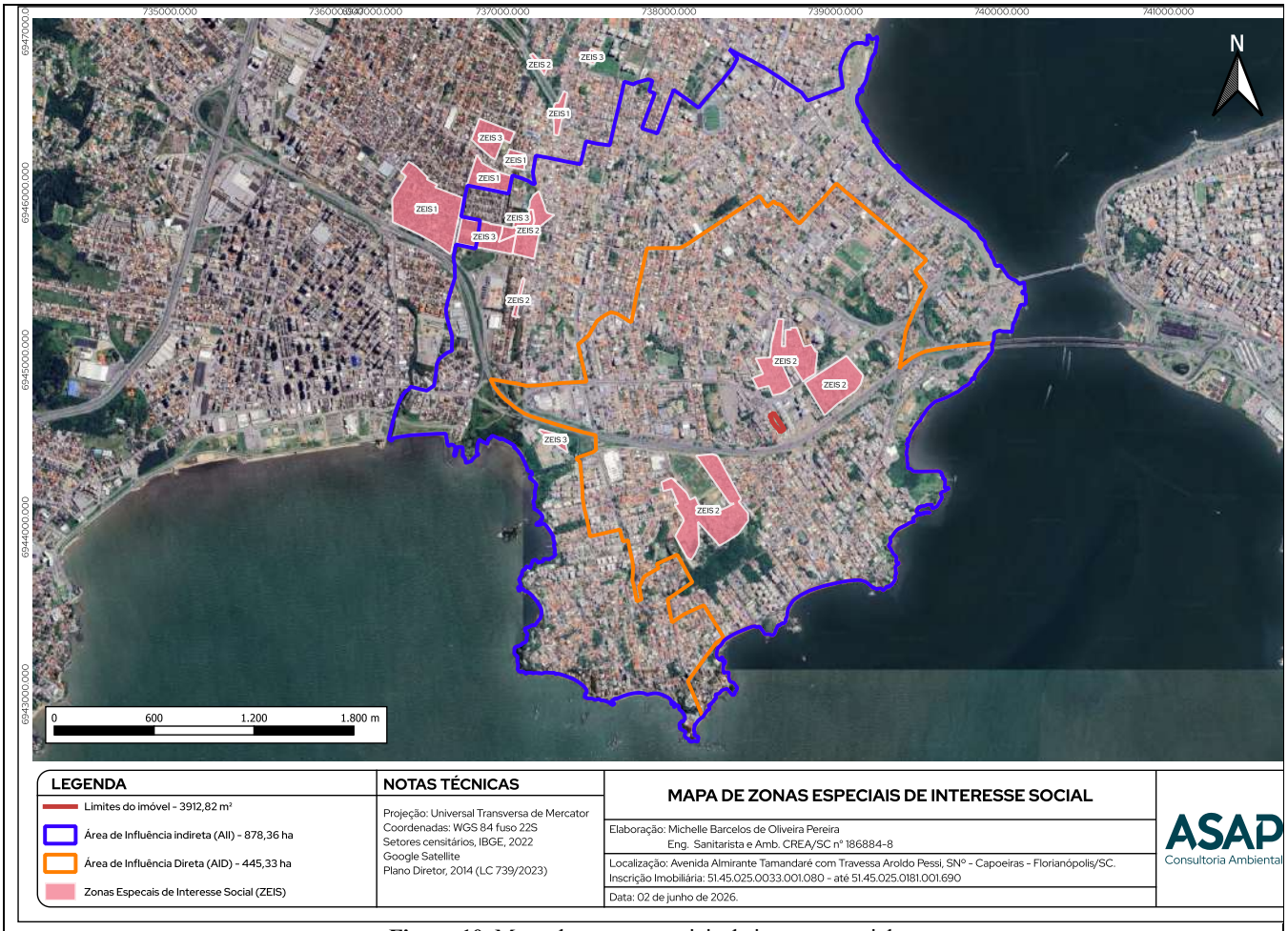


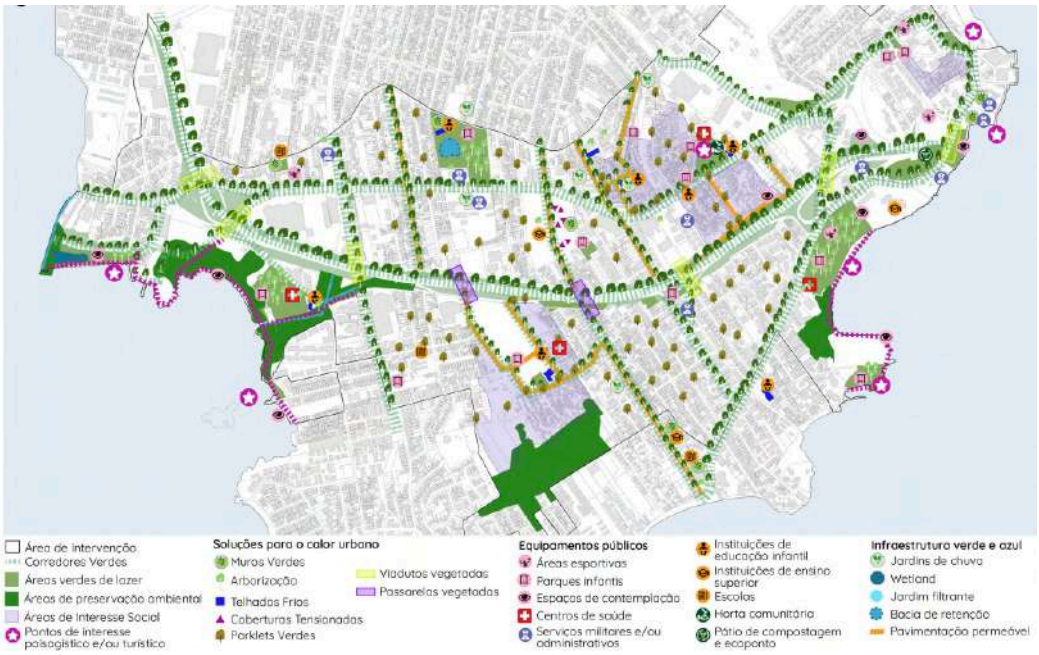
Figura 10. Mapa de zonas especiais de interesse social.

Identificar a existência de obras de infraestrutura/empreendimentos públicos ou privados em execução da AII que possam ser enquadrados enquanto polos valorizadores ou desvalorizadores, destacando eventuais Bens Culturais ou APC.

Em relação à existência de obras de infraestrutura e empreendimentos públicos ou privados com potencial de influenciar a dinâmica urbana local, observa-se que a região vem passando por um processo contínuo de renovação e adensamento urbano, marcado pela implantação de novos empreendimentos residenciais, comerciais e de uso misto, especialmente ao longo dos principais corredores viários. Tais investimentos contribuem para a valorização imobiliária da área, promovendo a qualificação dos espaços urbanos e o fortalecimento das atividades econômicas locais.

Destacam-se, ainda, os investimentos públicos em infraestrutura urbana e mobilidade, que beneficiam diretamente os bairros da AII, ampliando a acessibilidade e a integração com as demais regiões do município. A proximidade com importantes eixos de circulação, centros comerciais, equipamentos de saúde, educação e serviços públicos constitui fator adicional de valorização da região.

Como obras de infraestrutura que podem ser citados com relevante influência na valorização na região abrangida pela AII, podemos citar o (I) Projeto da Rede de Corredores e Espaços Verdes – figura abaixo; (II) a construção da Escola Estadual Básica Dayse Werner Salles, na Rua São Cristóvão, Capoeiras; (III) o projeto de interligação da avenida beiramar do Estreito até São José, criando através de um importante eixo de conectividade intermunicipal, uma solução à mobilidade urbana no município, que hoje encontra-se concentrada na Via Expressa (BR 282) e Avenida Ivo Silveira; e (IV) a construção do Skate Park Abraão, um complexo esportivo reconhecido como case de sucesso, o qual já atraiu diversos eventos de projeção nacional, além da valorização do espaço urbano e o fomento ao esporte.



Os impactos normalmente associados ao ambiente urbano consolidado, como aumento do fluxo de veículos em horários de pico e adensamento populacional, são inerentes à dinâmica de crescimento da região e não configuram fatores expressivos de desvalorização.

No que se refere ao patrimônio cultural, não foram identificadas Áreas de Preservação Cultural (APC) incidentes diretamente sobre a área do empreendimento. A implantação do empreendimento não interfere em bens culturais protegidos ou inventariados, tampouco compromete a preservação de elementos de interesse histórico, arquitetônico ou cultural existentes na área de influência.

Dessa forma, conclui-se que a AII apresenta predominância de fatores valorizadores, associados à infraestrutura urbana consolidada, à diversidade de serviços e à contínua atração de investimentos

públicos e privados, configurando um cenário favorável ao desenvolvimento urbano e à valorização imobiliária da região.

Prognóstico	
Padrão construtivo do empreendimento	
O empreendimento é uma Habitação de Mercado Popular (HMP) conf LC 482/14?	( ) Sim (x) Não
O empreendimento é uma Habitação de Mercado (HM) conforme LC 482/2014?	( ) Sim (x) Não
O empreendimento possui um Padrão Médio conforme Decreto 25887/2023?	(x) Sim ( ) Não
O empreendimento possui um Padrão Alto ou Médio Alto? (caso não se enquadre nas hipóteses acima)	( ) Sim ( ) Não
Características que o empreendimento possui para ser classificado com o padrão construtivo marcado anteriormente.	

O empreendimento enquadra-se na classificação de Padrão Médio, conforme os critérios estabelecidos pelo Decreto Municipal nº 25.887/2023, considerando suas características construtivas, tipologia arquitetônica, composição das áreas comuns e perfil das unidades habitacionais projetadas.

Trata-se de empreendimento multifamiliar de uso misto, composto por unidades residenciais e áreas destinadas a atividades comerciais, inserido em área urbana consolidada e dotada de infraestrutura completa. O projeto apresenta soluções arquitetônicas e construtivas compatíveis com empreendimentos de padrão intermediário, priorizando a funcionalidade dos ambientes, o aproveitamento racional dos espaços e a adequada relação entre áreas privativas e áreas de uso comum.

As unidades habitacionais possuem dimensões e configurações compatíveis com o mercado imobiliário de padrão médio. Os materiais e sistemas construtivos previstos apresentam especificações compatíveis com o segmento, sem adoção de soluções construtivas de elevado grau de sofisticação.

O pavimento térreo contempla áreas destinadas ao uso comercial, contribuindo para a dinamização da fachada urbana e para a integração do empreendimento com o entorno, característica alinhada às diretrizes urbanísticas aplicáveis à região.

Dessa forma, considerando o conjunto de características arquitetônicas, construtivas e funcionais adotadas, conclui-se que o empreendimento apresenta compatibilidade com a classificação de Padrão Médio estabelecida pelo Decreto Municipal nº 25.887/2023.

Valor unitário médio por metro quadrado (R$/m²) do empreendimento.	R$ 12.000,00

O valor previsto para comercialização das unidades residenciais do empreendimento é compatível com a renda mensal média da população da AII? Solicita-se que seja justificado de maneira breve abaixo.	(x) Sim ( ) Não ( ) Não se aplica

Os resultados da renda média mensal domiciliar da população na AII indicam um padrão de rendimento elevado, com média correspondente a aproximadamente 5 salários-mínimos. Dessa forma, considera-se que o valor previsto para a comercialização das unidades do empreendimento é compatível com o perfil socioeconômico da população residente na área de influência imediata, não configurando um descompasso entre oferta e capacidade de aquisição.

Impactos e análises da valorização imobiliária com o empreendimento

(Analisar os impactos da inserção do empreendimento na AII, indicando possíveis alterações no estrato social existente (atração, expulsão, gentrificação, etc.), com ênfase em áreas de ZEIS e/ou Bens Tombados e/ou APC, máx. 3000 caracteres)

O empreendimento proposto apresenta padrão construtivo classificado como médio, conforme os critérios estabelecidos pelo Decreto Municipal nº 25.887/2023, sendo composto por unidades residenciais e áreas destinadas ao uso comercial. Sua implantação ocorre em área urbana consolidada do bairro Capoeiras, inserida em região que já apresenta dinâmica imobiliária ativa e processo contínuo de renovação urbana.

O bairro vem registrando, ao longo dos últimos anos, significativo desenvolvimento imobiliário, impulsionado pela proximidade com a área central de Florianópolis, pela ampla oferta de serviços e comércio, pela infraestrutura urbana consolidada e pela boa acessibilidade proporcionada pelos principais eixos viários da região. Nesse contexto, a implantação do empreendimento tende a reforçar uma tendência de valorização já existente, sem representar um elemento isolado capaz de alterar substancialmente a dinâmica socioeconômica local.

Apesar da potencial indução de processos de alteração do estrato social enquanto efeito colateral da tendência de valorização imobiliária existente, em função do aumento no custo de vida, como aluguéis, serviços, perfil de varejo, e o próprio valor agregado dos imóveis, não identifica-se potencial, de forma imediata, de expulsão do perfil populacional hoje existente na Área de Influência Indireta (AII), uma vez que o empreendimento encontra-se em um vazio urbano, terreno não edificado, sem o cumprimento de sua função social dentro da malha urbana.

Considerando a existência de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) na AII, onde, em função da exposição e fragilidade socioeconômica da população a possível tendência à gentrificação é mais suscetível, a valorização imobiliária difusa em teoria pode aumentar as pressões e dificultar a permanência de moradores de baixa renda em áreas próximas. Contudo, além das medidas de mitigação e compensação urbanística a serem convertidas na aplicação de investimentos na infraestrutura e equipamentos urbanos voltados ao atendimento daquela população da AII, também deve ser ponderado que os potenciais efeitos colaterais à valorização imobiliária não ocorrem por efeito isolado de um empreendimento, mas de um amplo processo de valorização seletiva do território.

A valorização imobiliária promovida pela implantação do empreendimento proposto, enquanto impacto de efeito positivo, incluindo a atração e incentivo a novos investimentos sobre a AII, está associada à qualificação do espaço urbano, à introdução de novas unidades habitacionais e comerciais e à modernização do estoque imobiliário da região. Tais fatores contribuem para o fortalecimento da atratividade do bairro, ampliando as opções de moradia e serviços e estimulando novos investimentos privados no entorno.

Sob a perspectiva social, não são esperadas alterações significativas no perfil socioeconômico predominante da AII, uma vez que o empreendimento apresenta características compatíveis com o padrão de ocupação já observado nos bairros da AII. Além disso, a região é composta predominantemente por áreas urbanizadas e consolidadas, com diversidade de tipologias habitacionais e ampla oferta de imóveis em diferentes faixas de mercado, fator que contribui para a manutenção da heterogeneidade social existente.

Em suma, a implantação do empreendimento proposto configura adensamento expressivo médio em termos definidos pela regulamentação municipal, resultando em um impacto demográfico compatível com a capacidade de suporte da área, uma vez que a AII apresenta alto grau de heterogeneidade socioeconômica, com setores de variadas rendas, e assim obtendo capacidade de aderência e suporte na absorção do crescimento populacional projetado, tanto para empregos, quanto para a disponibilidade de novas unidades habitacionais, mas especialmente em relação à distribuição da valorização de bens e serviços no entorno e sua interferência na pressão exercida sobre a população mais frágil economicamente.

3.6. Mobilidade Urbana

Caracterização do sistema viário da AID e Empreendimento

Mapa de Hierarquia Viária na AID

(Inserir figura mostrando a hierarquização do sistema viário na AID de acordo com a Lei Complementar nº 482/2014. Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)

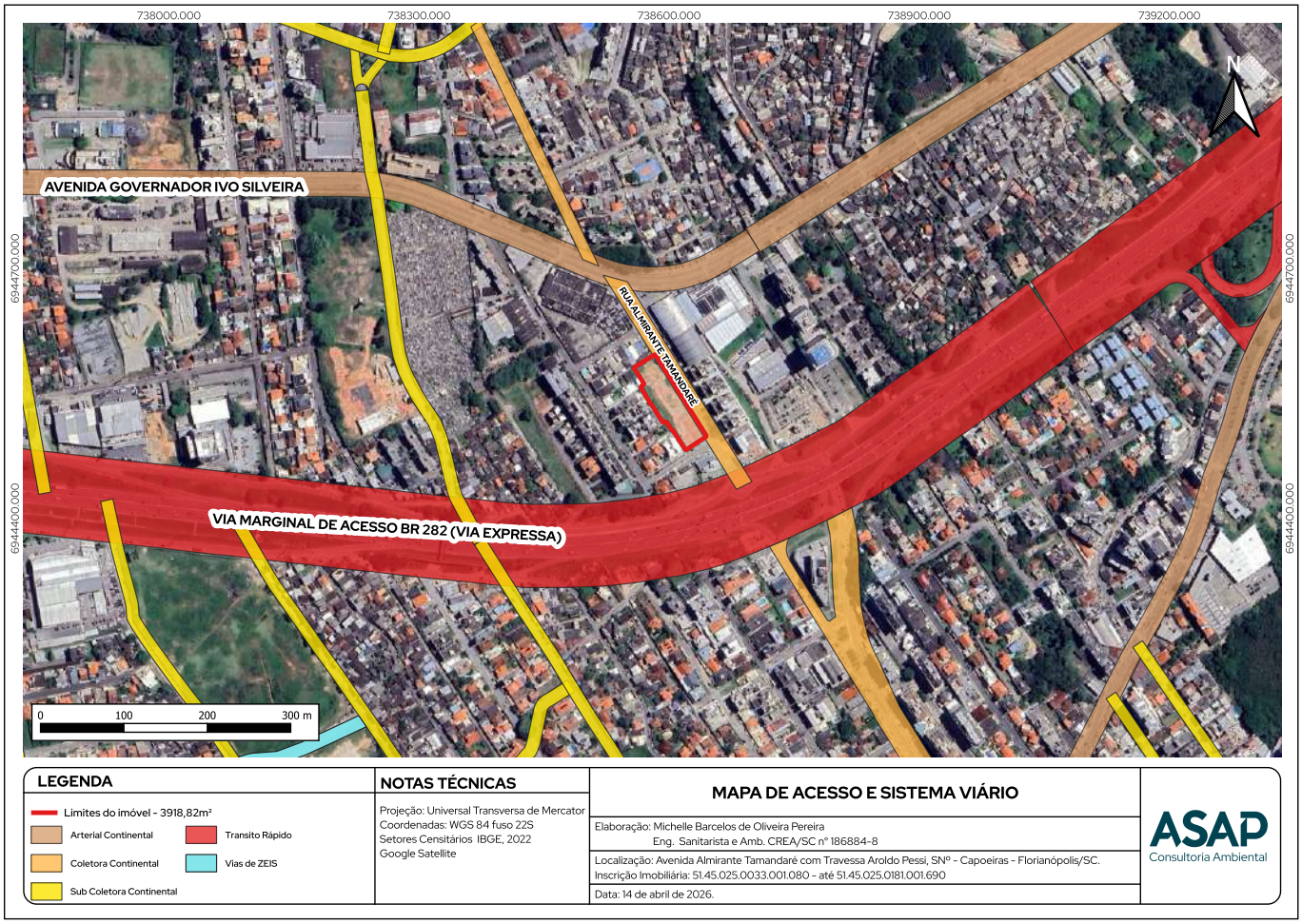
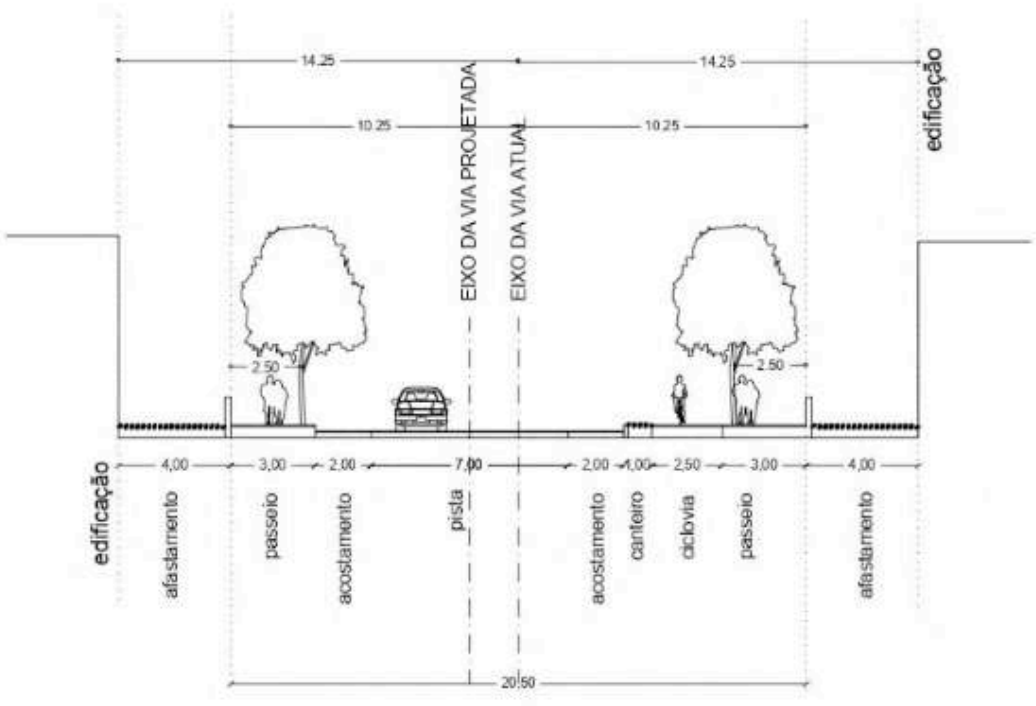


Figura 11. Mapa de acesso e sistema viário.

Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID	
Via 1	
Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Almirante Tamandaré	Coletora Continental
Via 1 – Seção Transversal Atual	



Via 1 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



Via 2	
Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Travessa Aroldo Pessi	Travessa

Via 2 – Seção Transversal Atual



Via 2 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)

-

Rotas de Acesso ao Empreendimento

(Inserir figura representando as rotas de acesso caminhável ao empreendimento, considerando um trajeto de 15 minutos, sobreposto aos equipamentos e serviços, inclusive transporte coletivo, existentes.)

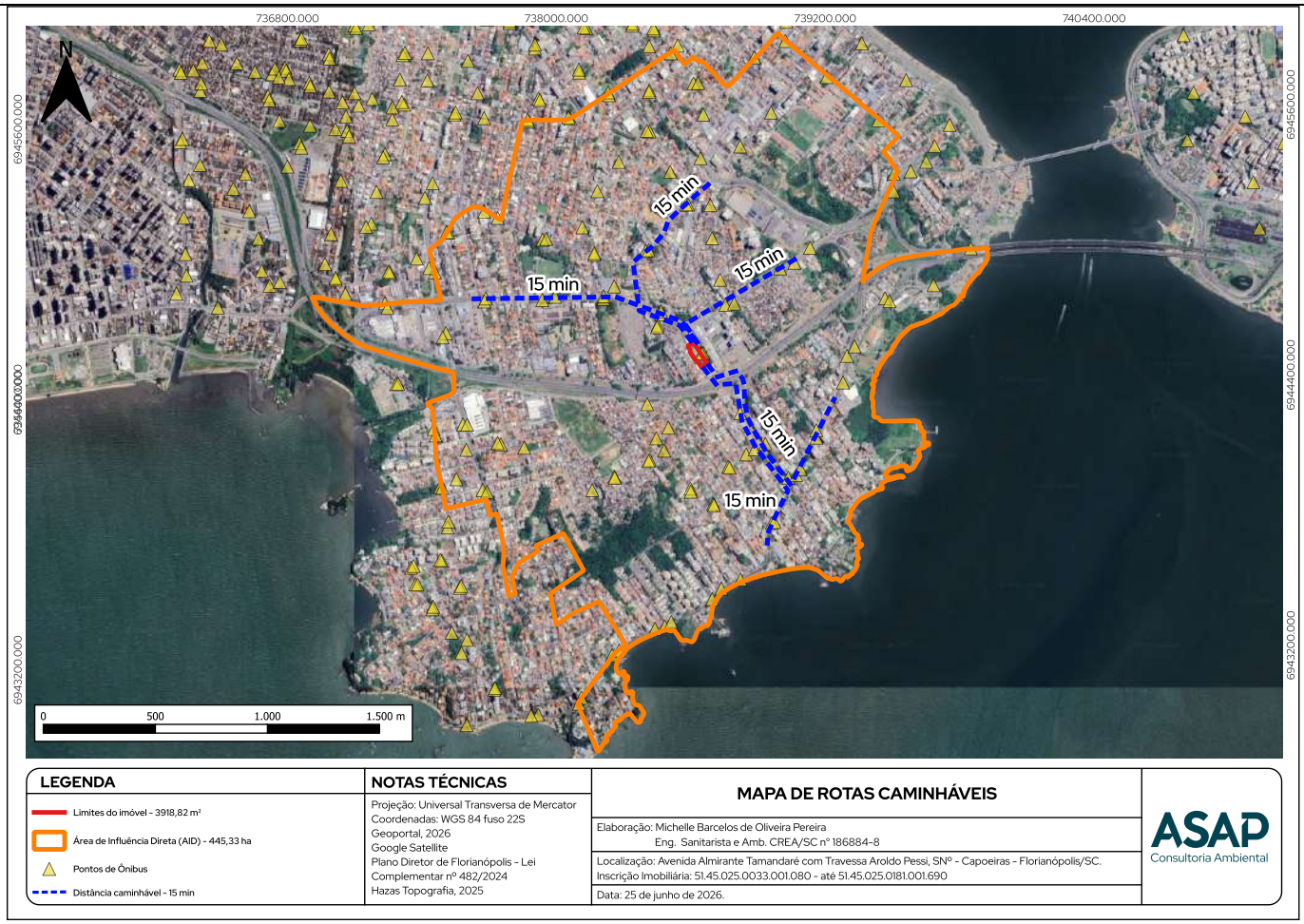


Figura 12. Mapa de rotas caminháveis.

Infraestrutura Cicloviária Atual

(Inserir figura contendo indicação das infraestruturas cicloviárias presentes no sistema viário da AID e no empreendimento (ciclovias, ciclofaixas, bicicletários, estruturas de apoio, etc.). Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)

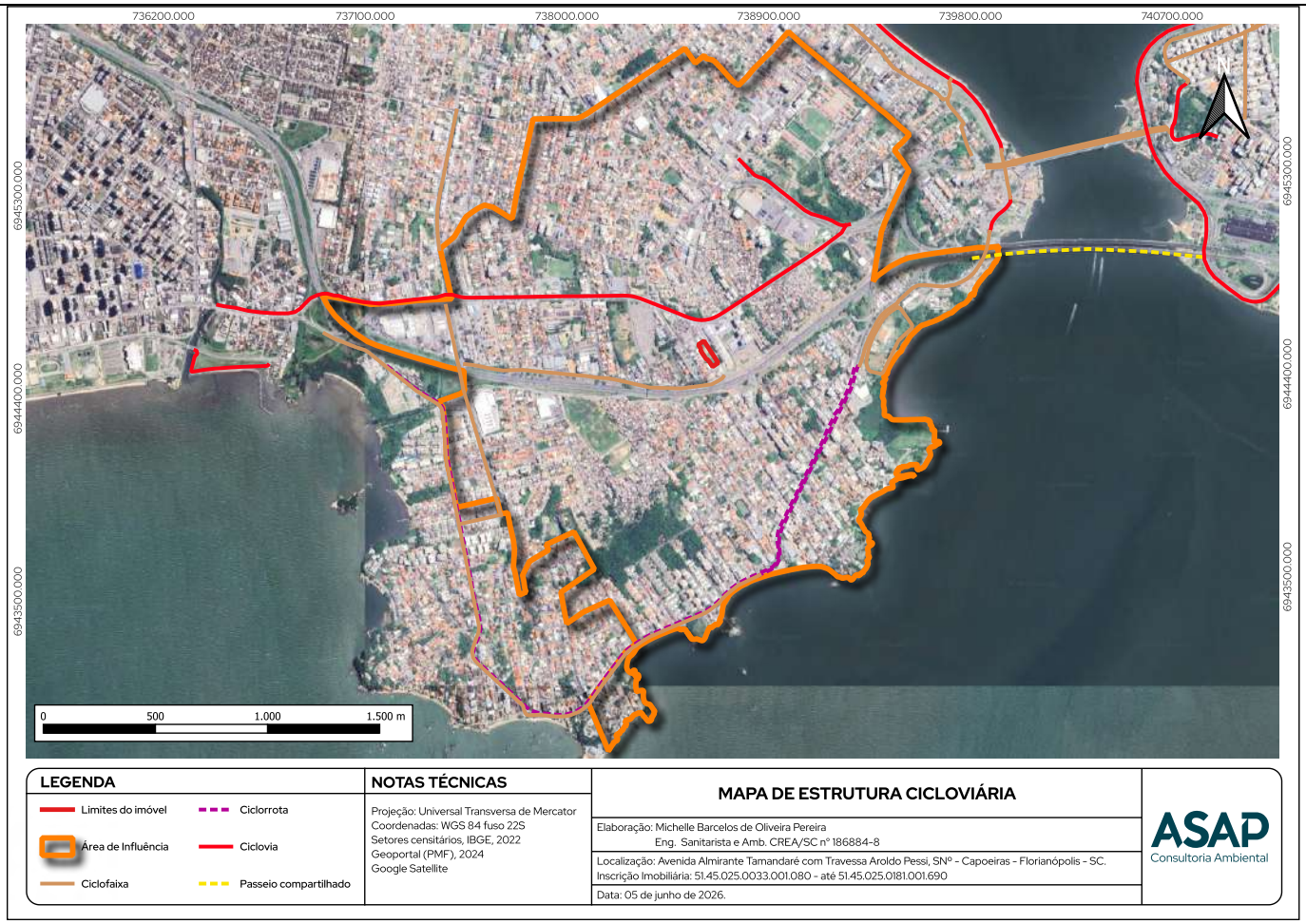


Figura 13. Mapa de estrutura cicloviária.

Infraestrutura Cicloviária no empreendimento

(Descrever e indicar quais equipamentos de apoio ao ciclista o empreendimento fornece e sua posição. Descrever a posição das vagas de estacionamento de bicicletas e a sua facilidade de acesso. Demonstrar se o empreendimento incentiva de alguma forma o uso de mobilidade ativa)

O empreendimento demonstra alinhamento com os princípios da mobilidade ativa e sustentável ao prever infraestrutura cicloviária adequada para atender tanto os usos residenciais quanto comerciais previstos no projeto.

Para o uso residencial, estão previstas 508 vagas para bicicletas destinadas aos moradores e 26 vagas para visitantes, totalizando 534 vagas. Já para a área comercial, serão disponibilizadas 45 vagas para bicicletas, atendendo à demanda de usuários, clientes e colaboradores. O quantitativo e o dimensionamento das vagas foram definidos em conformidade com os parâmetros urbanísticos e técnicos aplicáveis, garantindo condições adequadas de segurança, acessibilidade e funcionalidade.

As vagas encontram-se estrategicamente distribuídas no empreendimento, conforme indicado nos projetos anexos, de forma a facilitar o acesso dos usuários e incentivar a utilização da bicicleta nos

deslocamentos diários. Sua localização foi planejada para proporcionar praticidade e integração com os acessos principais da edificação.

A adoção dessa infraestrutura contribui para a diversificação dos modos de transporte utilizados pelos futuros moradores e usuários do empreendimento, estimulando alternativas mais sustentáveis de deslocamento. Dessa forma, o projeto favorece a redução da dependência do transporte individual motorizado, contribui para a diminuição das emissões atmosféricas e colabora para a promoção de uma mobilidade urbana mais eficiente e ambientalmente responsável.

Descrever a caminhabilidade e acessibilidade do empreendimento aos equipamentos públicos na AII:

A Área de Influência Indireta (AII) do empreendimento apresenta ampla oferta de equipamentos públicos e serviços urbanos, incluindo unidades de saúde, instituições de ensino, áreas de lazer, praças, equipamentos de assistência social e estabelecimentos comerciais de apoio à população. A diversidade e a distribuição desses equipamentos contribuem para a redução da necessidade de deslocamentos motorizados e favorecem a utilização de modos ativos de transporte.

De maneira geral, a região apresenta condições satisfatórias de caminhabilidade, especialmente ao longo dos principais eixos viários e das áreas mais consolidadas do bairro, onde há maior continuidade da malha de passeios públicos e concentração de serviços. A proximidade entre o empreendimento e diversos equipamentos urbanos permite que parte significativa dos deslocamentos cotidianos seja realizada a pé, promovendo maior integração entre os moradores e a dinâmica urbana local.

Em relação à acessibilidade, observa-se que as condições dos passeios públicos variam ao longo da AII. Há trechos que apresentam calçadas com largura adequada, pavimentação regular e dispositivos de acessibilidade, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo Manual Calçada Certa do IPUF. Entretanto, também foram identificados segmentos que necessitam de melhorias, especialmente quanto à regularização dos pisos, eliminação de obstáculos, adequação das faixas livres de circulação e implantação ou qualificação de rampas de acessibilidade.

Apesar dessas limitações pontuais, a existência de uma rede consolidada de equipamentos públicos e a relativa proximidade entre os principais polos geradores de deslocamento favorecem a mobilidade a pé na região. Adicionalmente, a implantação do empreendimento, associada às melhorias urbanísticas previstas no projeto, tende a contribuir para a qualificação da interface com o espaço público e para o fortalecimento das condições de acessibilidade e caminhabilidade do entorno.

Dessa forma, conclui-se que a AII apresenta condições favoráveis para os deslocamentos de pedestres, embora existam oportunidades de aprimoramento da infraestrutura de passeios públicos. A oferta de equipamentos urbanos associada à possibilidade de acesso por modos ativos constitui um aspecto positivo da inserção do empreendimento na região.

Acessos ao Empreendimento

(Inserir figura representando os acessos ao empreendimento, apontando os raios existentes de projeto, aproximações possíveis na entrada e saída de veículos, acessos de pedestres e demais informações pertinentes à mobilidade (veículos automotores, pedestres, ciclistas, etc.). Ao final do EIV, anexar planta em formato PDF)

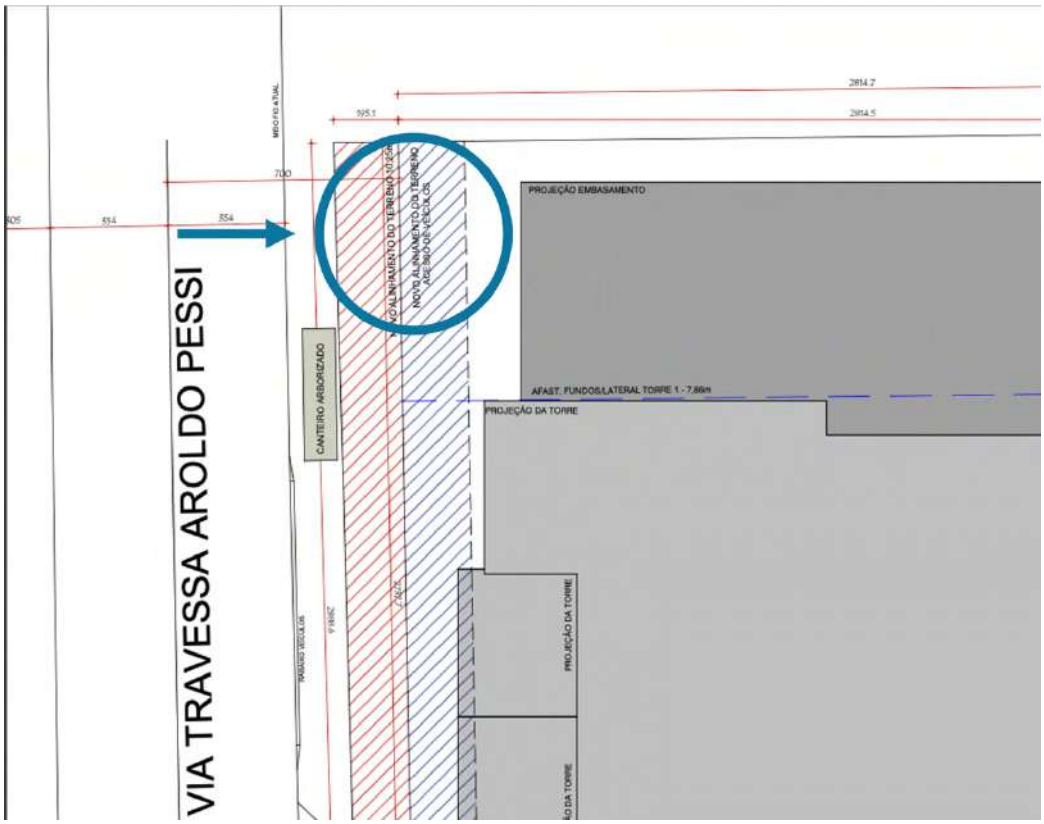


Figura 14. Acesso de veículos do empreendimento.

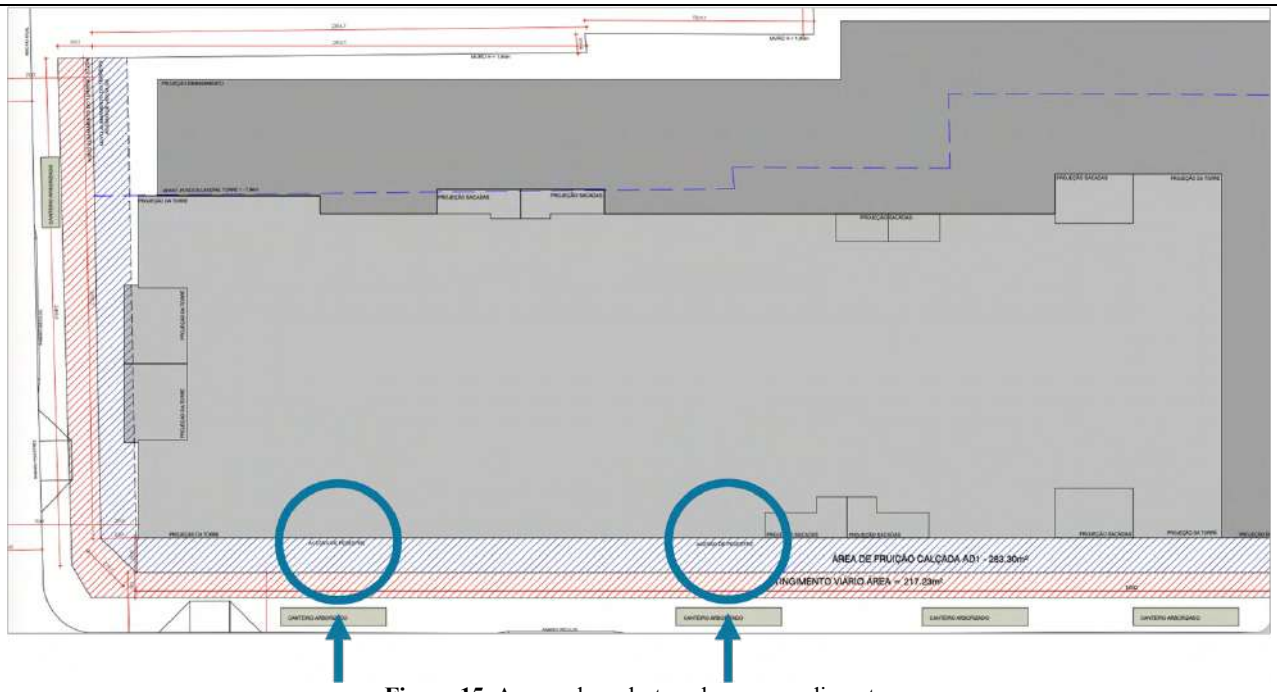


Figura 15. Acesso de pedestres do empreendimento.

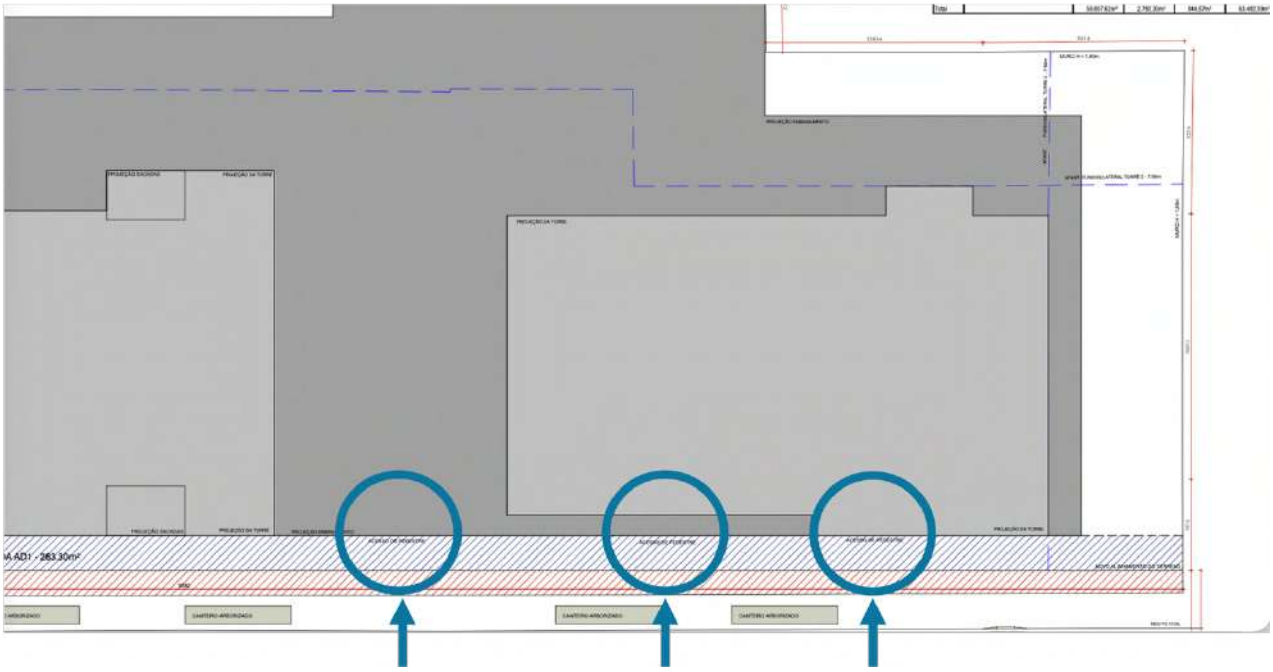


Figura 16. Acesso de pedestres do empreendimento.

Quando houver acessos à orla na AID

(Avaliar os acessos públicos à orla apresentando em mapa e identificando, por meio de tabela, a infraestrutura existente nos referidos acessos à orla (pavimentação, passarelas ambientais, etc.), acompanhada de memorial fotográfico)

Não há acessos à orla na AID.

Quando houver trilhas e caminhos históricos na AII

(Apresentar as trilhas e caminhos históricos presentes na AII, quando presentes, em mapa com escala adequada, e identificar, por meio de tabela, a infraestrutura existente nestes (pavimentação, passarelas ambientais, etc.), com memorial fotográfico)

Não foram identificadas trilhas e caminhos históricos na AII.

Acessibilidade

(Descrever e apresentar memorial fotográfico das condições de acessibilidade e caminhabilidade da AID, com ênfase no entorno do empreendimento (condições das calçadas, pisos podotáteis, rampas, faixas de segurança, etc.) e atendimento às normas de acessibilidade)

A avaliação das condições de acessibilidade e caminhabilidade na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento foi realizada por meio de vistorias de campo e registro fotográfico, contemplando as principais vias de circulação de pedestres localizadas no entorno da área de implantação.

Verificou-se que a AID apresenta infraestrutura destinada à circulação de pedestres ao longo das vias públicas, com presença de calçadas em praticamente toda a área analisada. Entretanto, as condições dos passeios apresentam variações quanto à largura, conservação, continuidade e acessibilidade, refletindo o processo de ocupação e consolidação urbana da região.

Foram identificados trechos com calçadas pavimentadas e em condições adequadas de utilização, proporcionando circulação segura aos pedestres. Em contrapartida, observam-se segmentos que apresentam irregularidades no piso, desníveis, estreitamentos ocasionados por mobiliário urbano, postes ou vegetação, bem como pontos que demandam manutenção e adequação para garantir melhores condições de deslocamento.

Quanto à acessibilidade universal, verificou-se a existência de rampas de rebaixamento em parte das esquinas e travessias avaliadas. No entanto, algumas delas apresentam necessidade de adequação às normas técnicas vigentes, especialmente em relação à inclinação, alinhamento com as faixas de travessia e continuidade das rotas acessíveis. Também foram identificados locais sem rebaixamento adequado, o que pode dificultar a circulação de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Em relação à sinalização tátil, observou-se a presença pontual de pisos podotáteis em determinados trechos e travessias, porém sem continuidade ao longo de toda a rota de circulação. Dessa forma, a infraestrutura existente ainda apresenta oportunidades de melhoria para garantir maior autonomia e segurança às pessoas com deficiência visual.

As travessias de pedestres existentes contribuem para a conectividade da malha urbana, embora a qualidade da sinalização horizontal e a acessibilidade das faixas variem conforme o trecho analisado. Nos principais eixos viários da AID, observa-se maior qualificação da infraestrutura destinada aos pedestres quando comparada às vias locais.

De maneira geral, conclui-se que a AID apresenta condições satisfatórias de caminhabilidade, favorecidas pela proximidade entre equipamentos urbanos, comércio, serviços e transporte público.

Entretanto, foram identificadas oportunidades de aprimoramento relacionadas à qualificação dos passeios públicos, à ampliação das rotas acessíveis e à adequação de elementos de acessibilidade.

O memorial fotográfico apresentado a seguir ilustra as condições de acessibilidade e caminhabilidade verificadas na Área de Influência Direta.













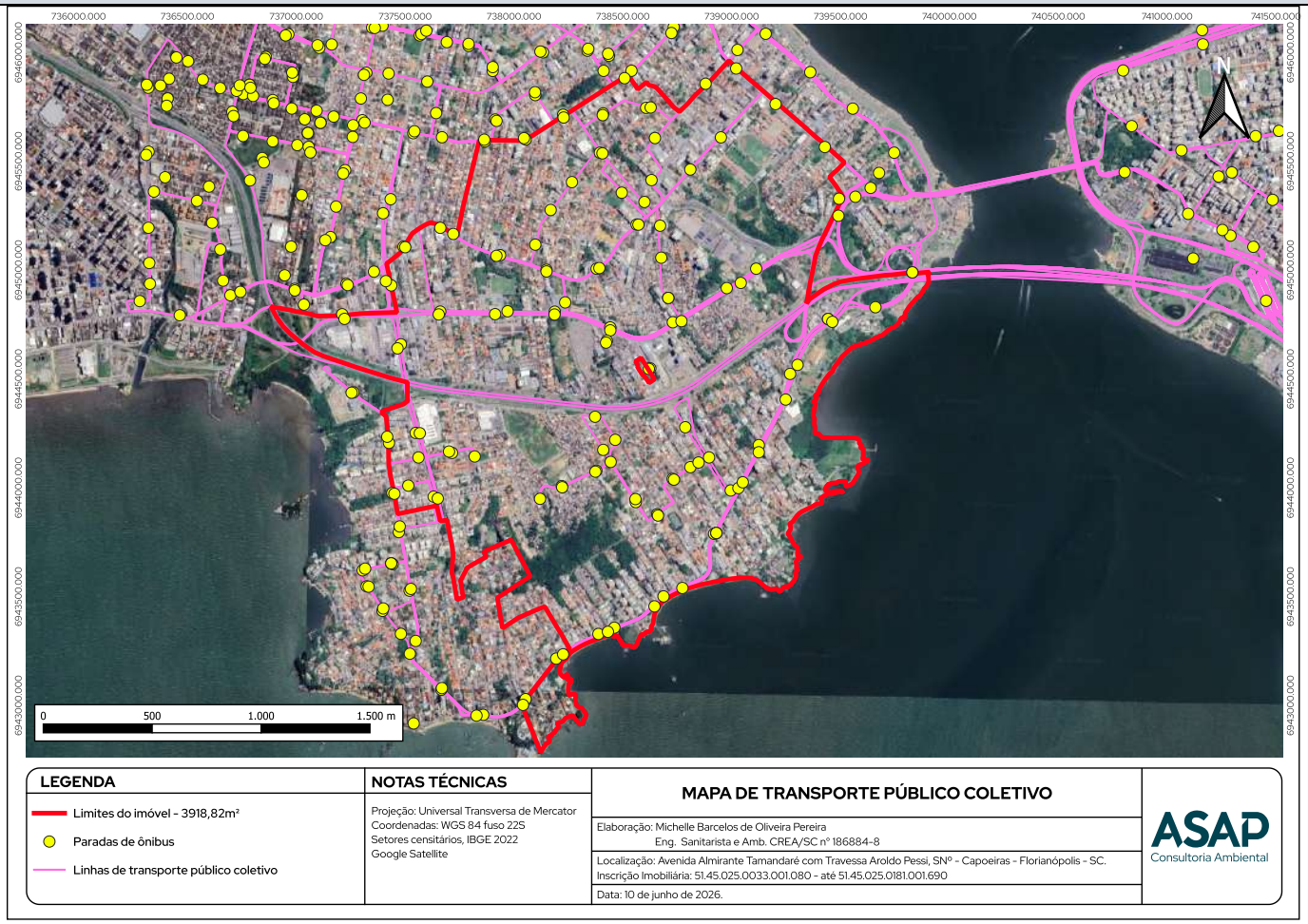




Figura 17. Entorno do empreendimento.

Transporte coletivo

Analisar a infraestrutura para transporte coletivo na AID (abrigos, pontos, estações, etc.). Informar quais linhas de transporte coletivo estão disponíveis e a que distância do empreendimento.



No mapa apresentado podem ser observados aproximadamente 150 pontos de ônibus, dos quais alguns dispõem de abrigos cobertos para passageiros, enquanto outros são compostos por pontos de parada sinalizados. Os pontos de ônibus encontram-se nas principais vias, proporcionando acesso ao sistema de transporte coletivo para moradores, trabalhadores e visitantes da região.

As placas de sinalização mais próximas ao empreendimento estão localizadas na frente à área de implantação, correspondendo aos pontos nº 11396 e nº 11359. Entretanto, atualmente esses pontos não possuem atendimento por linhas regulares de ônibus.

Os pontos de ônibus mais próximos situam-se a aproximadamente 260 metros do empreendimento, correspondendo aos pontos nº 11176 e nº 11165. Ambos dispõem de abrigo coberto para os passageiros.

Os pontos são atendidos pelas linhas:

- **Morro do Geraldo (760)** – sentido ida e volta, tipo convencional, itinerário com início e término no Terminal do Centro.
- **Monte Cristo via Esc. Edith Gama Ramos (672)** – sentido ida e volta, tipo convencional, itinerário com início e término no Terminal do Centro.
- **Monte Cristo (670)** – sentido ida e volta, tipo convencional, itinerário com início e término no Terminal do Centro.
- **Madrugadão Continente Sul (604)** – sentido ida e volta, tipo convencional, itinerário com início e término no Terminal do Centro.

A COMCAP solicitou na sua Certidão de Viabilidade de Coleta de Resíduos Sólidos Domiciliares a execução de recuo para parada do veículo coletor?	(x) Sim ( ) Não
Se a reposta a pergunta anterior for positiva, solicita-se saber se o recuo consta na planta de arquitetura.	(x) Sim ( ) Não

Demonstrar se há necessidade ou não de recuo para parada do veículo coletor.

Há necessidade de recuo, pois o volume de resíduo produzido é superior a 2.400 litros.

Área de acumulação de veículo para o empreendimento.
(Recomenda-se a utilização de área de acumulação no mínimo 2% das vagas para estacionamentos coletivos, caso não seja utilizada, apresentar estudo justificando)

Não está prevista a implantação de área específica para acumulação veicular no interior do empreendimento, em razão das características operacionais do uso proposto, da configuração dos acessos projetados e das condições do sistema viário existente.

O empreendimento possui acessos dimensionados para atender à demanda prevista de veículos, não sendo esperada a formação de filas ou retenções que possam interferir na circulação interna ou na fluidez do

tráfego. Além disso, a natureza predominantemente residencial do empreendimento resulta em fluxos distribuídos ao longo do dia, reduzindo a ocorrência de picos concentrados de entrada e saída de veículos.

Estudo de tráfego

(Inserir mapa ou croqui do local exato de contagem de tráfego, recomenda-se que a contagem de tráfego seja realizada próximo às interseções em vias hierarquizadas e na frente do empreendimento nos dois sentidos, quando houver)

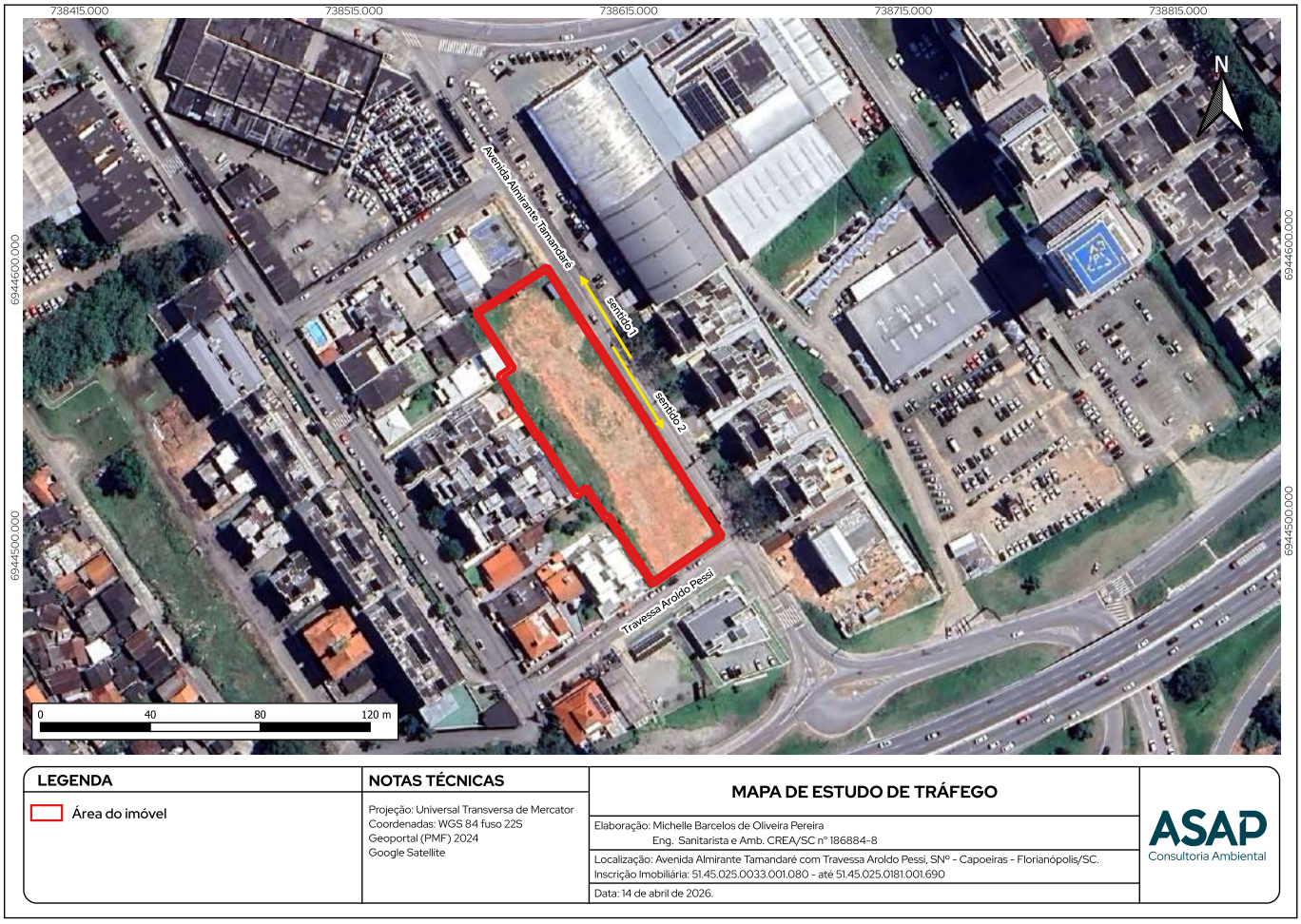


Figura 18. Mapa de estudo de tráfego.

Tabela usada para conversão de categorias de veículos para Unidade Veículo Padrão (UVP)

Tipo de Veículo	Fator de Equivalência (UVP)
Motocicleta (1 a 2,9m)	1,0
Automóvel (3 a 7m)	1,0
Ônibus/Caminhão (até 14,9 m)	1,5
Bicicleta	0,5

Veículos Especiais (acima de 15 m)	2,0

Tabela 1. Unidade Veículo Padrão. Fonte: DNIT, 2006.

Tabulação da contagem de tráfego a cada 15 minutos para hora do pico nos períodos matutino e vespertino para os dois sentidos, quando houver.

(Os dados brutos de toda a contagem de tráfego e sua tabulação dos dados apurados na contagem de tráfego, com classificação por tipo de veículo e conversão em Unidade de Veículo Padrão (UVP) devem estar em anexo)

	Período	Bicicleta	Moto	Carro	Caminhão	Especial	UVP
Matutino	12:00 – 12:15	1	16	69	0	0	85,5
	12:15 – 12:30	2	19	51	2	1	76,0
	12:30 – 12:45	0	19	37	0	0	56,0
	12:45 – 13:00	1	20	67	1	0	89,0
Vespertino	17:30 – 17:45	0	19	74	1	1	96,5
	17:45 – 18:00	1	14	61	1	1	79,0
	18:00 – 18:15	0	15	75	1	0	91,5
	18:15 – 18:30	2	19	77	1	0	98,5

Tabela 2. Contagem de tráfego da hora pico do Sentido 1.

	Período	Bicicleta	Moto	Carro	Caminhão	Especial	UVP
Matutino	12:00 – 12:15	0	16	40	1	1	59,5
	12:15 – 12:30	1	11	39	0	0	50,5
	12:30 – 12:45	2	7	35	3	0	47,5
	12:45 – 13:00	0	18	37	0	0	55,0
Vespertino	17:30 – 17:45	0	6	38	0	1	46,0
	17:45 – 18:00	0	9	40	0	0	49,0
	18:00 – 18:15	0	14	29	2	0	46,0
	18:15 – 18:30	1	12	43	1	0	57,0

Tabela 3. Contagem de tráfego da hora pico do Sentido 2.

Informar datas, dias da semana e horários de realização da contagem de tráfego.	A contagem foi realizada no dia 23/04/2026, em uma quinta-feira das **11:00** às **13:00** e das **17:00** às **19:00**, **Anexo III**.

Apresentar a divisão de veículos por modal apurada na contagem de tráfego

Tipo de Veículo	Quantidade	%	Equivalência em UVP
Bicicleta	15	0,77	7,5
Motocicleta	427	22,02	427
Automóvel	1450	74,78	1450
Ônibus/Caminhão	34	1,75	51

Veículos Especiais	13	0,67	26

Tabela 4. Resumo da contagem por classe de veículo.

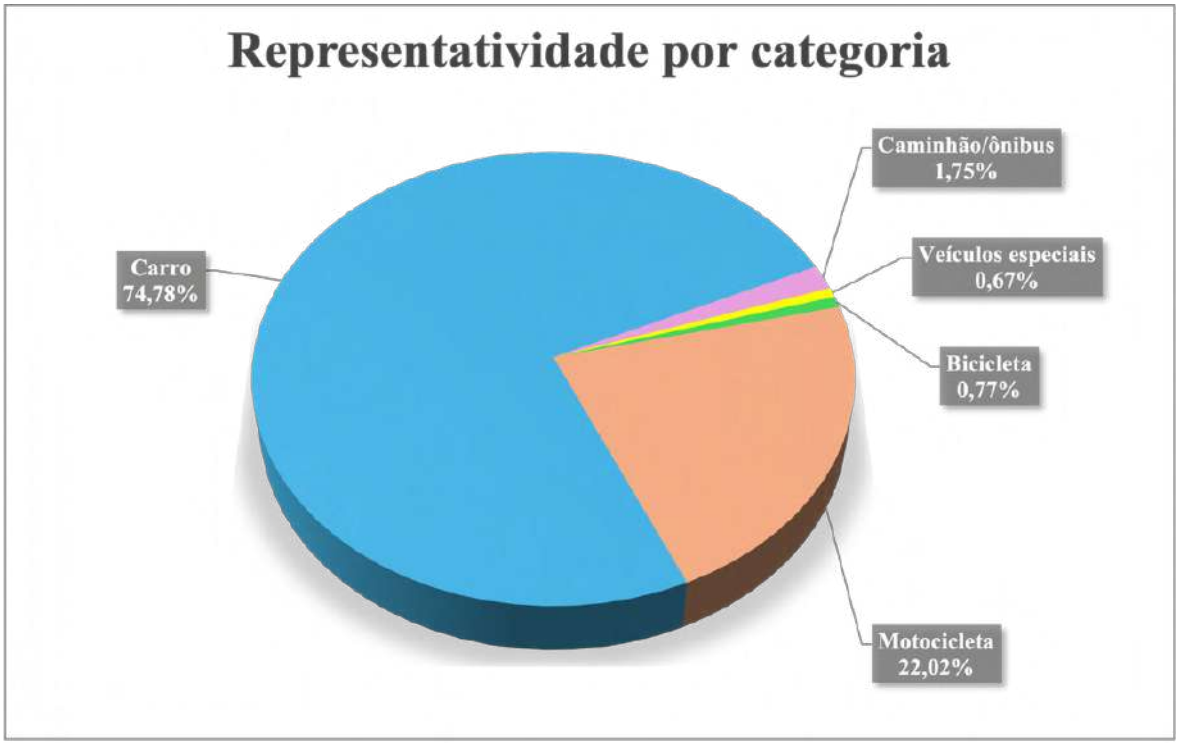


Gráfico 2. Gráfico de representatividade por categoria.

Informar a Capacidade da via:

Pode ser utilizado, simplificadamente, aproximação baseada em HCM(2010) onde:
Vias Expressas ou Transito Rápido até 3,0m de largura por faixa: 1700 UCP/h/faixa
Vias Expressas ou Transito Rápido mais 3,0m de largura por faixa: 2000 UCP/h/faixa
Vias Arteriais: 1800 UCP/h/faixa
Vias Coletoras e Subcoletoras: 1500 UCP/h/faixa
Vias Locais: 1000 UCP/h/faixa
**Descontar 10% da capacidade para cada condicionante abaixo:*

Condicionantes observados na via onde foi realizada a contagem de tráfego	
Fatores restritivos geométricos, de tráfego e ambientais	( ) Sim (x) Não
Faixas de tráfego menores do que 3,5 m	( ) Sim (x) Não
Ausência de acostamentos ou afastamentos laterais livres de obstáculos ou restrições à visibilidade com largura igual ou superior a 1,80 m	( ) Sim (x) Não
Presença de zonas com ultrapassagem proibida	(x) Sim ( ) Não
Tráfego não exclusivo de carros de passeio	(x) Sim ( ) Não
Impedimento ao tráfego direto, tais como controles de tráfego ou veículos executando manobras de giro	( ) Sim (x) Não

Terreno acidentado	( ) Sim (x) Não

Apresentar e analisar a capacidade da infraestrutura viária e do nível de serviço atual das vias usando como referência a tabela de nível de serviço abaixo, conforme Highway Capacity Manual (HCM, 2010). Nos balneários, o estudo deve considerar a sazonalidade, bem como os Localizados na SC-401, SC-405, SC-406 e Rod. Admar Gonzaga (SC-404), considerando aumento de 40% de veículos na contagem de tráfego, caso seja feita em época de baixa temporada, ou apresentar bibliografia justificando valores diferentes de incremento.

A análise da capacidade das vias no presente estudo foi realizada com base nas condições encontradas no local. De acordo com os parâmetros do Highway Capacity Manual (HCM, 2000), adotam-se os seguintes valores de capacidade por faixa de tráfego:

- Vias Locais: 1.000 veículos/hora/faixa no limite da capacidade;
- Vias Coletoras e Subcoletoras: 1.500 veículos/hora/faixa no limite da capacidade;
- Vias Arteriais: 1.800 veículos/hora/faixa no limite da capacidade;
- Vias Expressas ou de Trânsito Rápido:
- Faixas com largura de até 3,00 m: capacidade máxima de 1.700 veículos/hora;
- Faixas com largura mais de 3,00 m: capacidade máxima de 2.000 veículos/hora.

De acordo com o Geoportal da Prefeitura Municipal de Florianópolis, a Avenida Almirante Tamandaré é classificada como uma via coletora, o que lhe confere uma capacidade teórica de 1.500 veículos/hora/faixa, conforme os critérios mencionados.

Entretanto, essa capacidade máxima pressupõe condições ideais de tráfego, sem interferências que comprometam o fluxo viário. No caso da via, foram identificadas 2 condicionantes que impactam seu desempenho. Considerando que cada condicionante reduz em 10% a capacidade da via, tem-se:

$$C = 1.500 - (20\%)$$

$$\mathbf{C_{via} = 1200\ UVPs/hora/faixa}$$

Dessa forma, a capacidade efetiva da Avenida Almirante Tamandaré é de 1200 UVPs/hora/faixa, considerando as restrições existentes.

Com relação ao Nível de serviço atual da via, ele é calculado através da equação:

$$NS = Vt / C$$

Onde:

Vt = Volume de Tráfego (pior cenário na hora/pico);

C = Capacidade da Via

VT = Número de UCPs na hora pico / C = Capacidade da via

VT/C	Níveis de Serviço	
< 0,3	A	Ótimo
0,31 a 0,45	B	Bom
0,46 a 0,70	C	Aceitável
0,71 a 0,85	D	Regular
0,86 a 0,99	E	Ruim
> 1,00	F	Péssimo

Considerando que a hora pico do sentido 1 corresponde a **365,5 UVP** e a hora pico do sentido 2 corresponde a **212,5 UVP**, é possível calcular o NS, conforme indicado no quadro a seguir.

Sentido	Nível de Serviço	Classificação
1	0,30	A - Ótimo
2	0,17	A - Ótimo

Tabela 5. Nível de Serviço dos sentidos analisados.

Portanto, esse resultado indica que a via opera em condições ótimas de funcionamento, com capacidade disponível significativamente superior à demanda de tráfego observada.

Geração de viagens do empreendimento

Para o **setor residencial**, quando houver, pode ser utilizado o modelo de geração de viagens do ITE que consta na Rede PGV (2015).
(disponível em http://redpgv.coppe.ufrj.br/index.php/pt-BR/70-conceitos-basicos/taxas)

Número de Unidades Habitacionais	484
Número de vagas	630
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	1624
Volume gerado durante o dia	
Para o número de UH	2.836,2
Para o número de veículos	2.097,9
Para o número de pessoas	4.060,0
Volume gerado na hora do pico da manhã	
Para o número de UH	212,9
Para o número de veículos	157,5
Para o número de pessoas	308,5
Volume gerado na hora do pico da tarde	
Para o número de UH	261,3
Para o número de veículos	195,3
Para o número de pessoas	389,7
Resultado mais desfavorável	
Volume Gerado durante o dia	4.060,0
Volume Gerado na hora pico da manhã	308,5
Volume Gerado na hora pico da tarde	**389,7**

Para o **setor comercial**, quando houver, utilizar metodologia da Companhia de Engenharia de Tráfego de São Paulo (CET-SP) para Polos Geradores de Viagens, a partir dos boletins técnicos 32 e 36.*(disponíveis na biblioteca virtual do órgão no site http://www.cetsp.com.br/consultas/publicacoes/boletins-tecnicos.aspx0)*

V= ACp / 16

Se Acp < 10.800 m^2

Acp = área construída computável

Sabendo que a área computável do setor comercial é de 3.333,02 m^2, temos:

V = 3.333,02 /16
V = 208,3 UVP

A divisão modal das viagens realizadas no município de Florianópolis, conforme PLAMUS, é a seguinte:

- **Viagens individuais motorizadas – 48%**
- Viagens por transporte coletivo – 29%
- Viagens não motorizadas – 23%

Aplicando os percentuais da divisão modal de viagens, conforme dados do PLAMUS, obtém-se os seguintes valores:

- **Viagens individuais motorizadas – 99,98**
- Viagens por transporte coletivo – 60,41
- Viagens não motorizadas – 47,91

De acordo com os dados da PLAMUS, 15% do tráfego na Grande Florianópolis acontece na hora pico. Portanto, do total de viagens motorizadas, obtém-se o valor estimado de **14,99 viagens na hora pico**.

Portanto, somando as demandas geradas pelos setores residencial e comercial, o empreendimento irá gerar em sua **Hora Pico um total de 405 UVPs.**

Apresentar a capacidade da infraestrutura viária e do nível de serviço com e sem o empreendimento para os seguintes momentos: ano do início da operação do empreendimento e após 2, 5 e 10 anos, considerando a taxa de projeção anual de crescimento da frota. Caso pertinente, incluir ano de início da implantação/obra. Comparar os resultados com a capacidade e nível de serviços atuais, identificando impactos do empreendimento. Usar tabela abaixo **para cada sentido da via (não juntar)**. Considerar na tabela o aumento de 40% de veículos **nos casos de sazonalidade**. Adotar uma taxa de crescimento anual de 3% com projeção geométrica.

Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento			Ano atual 2026	Início da operação (2030)	2032	2035	2040
		Sem empreendimento	Demanda de veículos em UVP	365,5	411,3	436,3	476,7	552,6
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,30	0,34	0,36	0,39	0,46
			Nível de serviço	A – Ótimo	B – Bom	B – Bom	B – Bom	C – Aceitável
				Ano atual 2026	Início da operação (2030)	2032	2035	2040
1200	405	Com empreendimento	Demanda de veículos em UVP	770,5	867,2	920,0	1005,3	1165,4
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,64	0,72	0,76	0,83	0,97

			Nível de serviço	C – Aceitável	D – Regular	D – Regular	D – Regular	E – Ruim

Tabela 6. Capacidades atuais e seus respectivos níveis de serviço, com e sem empreendimento - Sentido 1.

Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento		Ano atual 2026	Início da operação (2030)	2032	2035	2040
			Demanda de veículos em UVP	212,5	239,1	253,6	277,1	321,2
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,17	0,19	0,21	0,23	0,26
			Nível de serviço	A – Ótimo	A – Ótimo	A – Ótimo	A – Ótimo	A – Ótimo
1200	405	Com empreendimento		Ano atual 2026	Início da operação (2030)	2032	2035	2040
			Demanda de veículos em UVP	617,5	695,0	737,3	805,6	933,9
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,51	0,57	0,61	0,67	0,77
			Nível de serviço	C – Aceitável	C – Aceitável	C – Aceitável	C – Aceitável	D – Regular

Tabela 7. Capacidades atuais e seus respectivos níveis de serviço, com e sem empreendimento - Sentido 2.

Impactos e Análise de Mobilidade Urbana com o Empreendimento

(Tecer análise crítica sobre as características marcantes da mobilidade urbana e elencar as principais conclusões sobre os impactos decorrentes da implantação do empreendimento, máx. 3000 caracteres)

A análise da mobilidade urbana associada ao empreendimento demonstra que sua implantação resultará em incremento da circulação de veículos, pedestres e usuários do transporte coletivo na região. Em razão do porte do empreendimento e do acréscimo populacional projetado, foram avaliados os impactos sobre a capacidade operacional da malha viária local, com ênfase na Avenida Almirante Tamandaré, principal via de acesso ao empreendimento.

Os resultados do estudo de tráfego indicam que o empreendimento contribuirá para o aumento dos fluxos veiculares ao longo do horizonte de análise, influenciando os níveis de serviço observados na via. No Sentido 1, os cenários sem a implantação do empreendimento apresentaram níveis de serviço variando entre Ótimo, Bom e Aceitável. Com a implantação do empreendimento e a evolução natural do tráfego da região, os resultados indicam níveis de serviço classificados como Aceitável, Regular e Ruim nos horizontes futuros avaliados, evidenciando redução gradual da qualidade operacional da via.

No Sentido 2, os cenários de referência apresentaram Nível de Serviço Ótimo, enquanto os cenários com o empreendimento indicaram condições classificadas como Aceitável e Regular ao longo do período analisado. Apesar da redução observada nos indicadores operacionais, a via mantém condições de funcionamento compatíveis com a demanda projetada, sem evidências de colapso operacional.

Cabe destacar que a degradação dos níveis de serviço não decorre exclusivamente da implantação do empreendimento, mas também do crescimento urbano e do aumento natural dos fluxos de tráfego previstos para a região ao longo dos próximos anos. Nesse contexto, o empreendimento atua como um dos elementos que contribuem para o incremento da demanda viária, mas não configura o único fator responsável pelas alterações observadas.

Adicionalmente, a área de influência conta com oferta de transporte coletivo e infraestrutura para deslocamentos não motorizados, possibilitando a utilização de modos alternativos ao transporte individual e contribuindo para a redução da pressão sobre o sistema viário.

Diante dos resultados obtidos, conclui-se que o empreendimento apresenta impacto moderado sobre a mobilidade urbana local, contribuindo para a redução dos níveis de serviço da Avenida Almirante Tamandaré em determinados cenários futuros. Contudo, os impactos identificados são compatíveis com o processo de adensamento previsto para a região e podem ser adequadamente absorvidos pela infraestrutura existente, especialmente quando associadas medidas de incentivo ao transporte coletivo, à mobilidade ativa e ao gerenciamento da circulação durante as fases de implantação e operação.

3.7. Conforto Ambiental Urbano	
Materiais na fachada do empreendimento	
O empreendimento conta com fachada com alta reflexibilidade? Se sim, qual a sua porcentagem de ocupação? E sua posição solar.	Não
O empreendimento conta com algum outro material na fachada que possa contribuir para formação de ilhas de calor?	Não
O empreendimento conta com algum material na fachada que dê conforto ambiental para o exterior?	Não
Ventilação e Iluminação	

O empreendimento obstrui a iluminação solar de algum **equipamento comunitário público**? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).		Não
O empreendimento obstrui a iluminação solar das edificações do entorno? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).		Durante o período de inverno, a edificação projetará sombras sobre parte das áreas vizinhas em razão da menor altura solar característica dessa estação. Como consequência, poderá ocorrer redução temporária da incidência de insolação direta em determinados horários do dia, especialmente nos imóveis localizados nas áreas mais próximas ao empreendimento.
Conforto Ambiental *(Avaliar os impactos causados pela inserção do empreendimento na AID e no entorno imediato em relação ao conforto ambiental)*		
Poluição sonora	Construção	Impacto alto e temporário, pois a geração de ruídos será na fase de obras do empreendimento. No entanto, os trabalhadores deverão seguir as normas técnicas, obedecendo as legislações vigentes.
	Funcionamento	Impacto baixo devido ao trânsito de veículos acessando o empreendimento.
Poluição do ar	Construção	Impacto médio e temporário, principalmente relacionado à geração de poeira e ao desconforto para a vizinhança no entorno imediato. No entanto, este impacto deverá ser mitigado por meio da adoção de boas práticas construtivas, como a cobertura adequada dos caminhões com lonas durante o transporte de materiais e a manutenção do solo umedecido no canteiro de obras, especialmente em períodos de grande movimentação de veículos pesados.
	Funcionamento	Não mensurável.
Sujidades	Construção	O empreendimento contará uma gestão adequada de resíduos, portanto é de baixo impacto.
	Funcionamento	Não mensurável.
Outros	Construção	-
	Funcionamento	-

Impactos na ventilação e iluminação natural de áreas adjacentes

(Avaliar a influência da volumetria e dos materiais do empreendimento na iluminação natural das áreas adjacentes (especialmente em áreas e equipamentos públicos, como AVL, unidades de saúde, ensino, etc.), máx. 2000 caracteres)

A análise de incidência solar e ventilação natural no empreendimento e em seu entorno foi realizada por meio do software **Autodesk Forma**, que utiliza dados ambientais e características do sítio para gerar simulações gráficas precisas. A ferramenta permite avaliar o desempenho do projeto quanto à ventilação e iluminação natural, considerando sua relação com o entorno edificado.

A análise do sombreamento foi realizada para os solstícios de inverno e verão, contemplando vistas orientadas para os quadrantes norte e sul do empreendimento. Os resultados demonstram que a projeção de sombras varia conforme a época do ano, sendo mais extensa durante o solstício de inverno, em razão da menor altura solar, e mais restrita durante o solstício de verão.

Os resultados demonstram que, no solstício de inverno, quando a altura solar é reduzida e as sombras apresentam maior extensão, 87% das fachadas recebem pelo menos três horas de insolação direta, enquanto 100% da cobertura atende ao mesmo critério. Em relação ao entorno, verifica-se que 18% da superfície do solo recebe menos de três horas de incidência solar direta, evidenciando que os efeitos do sombreamento permanecem concentrados no entorno imediato da edificação.

Já no solstício de verão, observa-se melhora significativa das condições de insolação, em função da maior altura solar característica da estação. Nesse cenário, 100% das fachadas e das coberturas recebem, no mínimo, três horas de insolação direta, enquanto apenas 13% da superfície do solo permanece com menos de três horas de exposição solar, indicando redução expressiva das áreas sombreadas.

As fachadas voltadas para o norte apresentam maior disponibilidade de iluminação natural ao longo do ano, enquanto as fachadas voltadas para o sul recebem menor incidência solar durante o inverno, condição inerente à trajetória aparente do sol. Ainda assim, verifica-se que a edificação mantém desempenho satisfatório de insolação em todas as orientações, especialmente durante o período de verão.

Quanto aos impactos sobre o entorno, observa-se que o sombreamento projetado permanece restrito às edificações e áreas imediatamente adjacentes ao empreendimento, não alcançando equipamentos públicos relevantes, áreas de lazer ou espaços coletivos de forma significativa. Os efeitos identificados possuem caráter predominantemente sazonal, sendo mais perceptíveis durante o inverno e reduzidos no verão.

Em relação à ventilação natural, a implantação da nova volumetria poderá provocar alterações pontuais na circulação dos ventos nas áreas lindeiras. Entretanto, considerando a inserção do empreendimento em área urbana consolidada, a largura das vias adjacentes, os afastamentos previstos em projeto e a configuração das edificações existentes no entorno, não são esperadas alterações significativas no regime de ventilação urbana.

Dessa forma, conclui-se que os impactos sobre a iluminação natural e a ventilação apresentam baixa magnitude, sendo compatíveis com o processo de adensamento previsto para a região. As simulações evidenciam que o empreendimento mantém condições adequadas de insolação em suas fachadas e coberturas, ao mesmo tempo em que os efeitos de sombreamento sobre o entorno permanecem localizados e dentro do comportamento esperado para uma edificação desse porte inserida em contexto urbano consolidado.

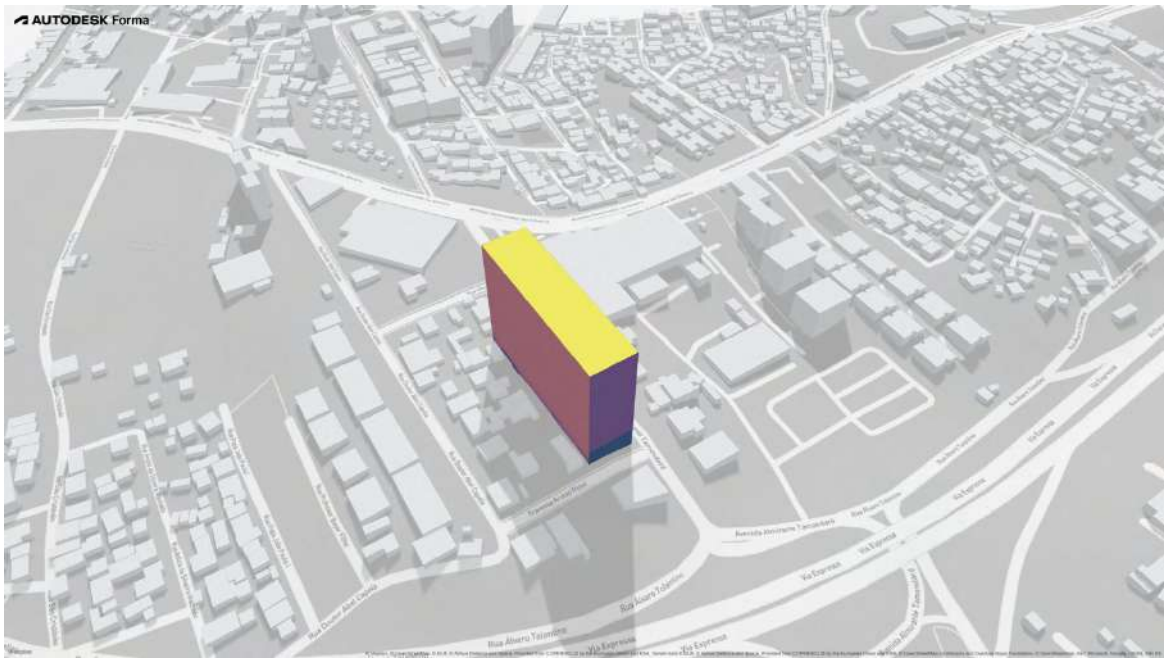


Figura 19. Incidência solar por horas nas fachadas sul e sudeste no solstício de inverno.

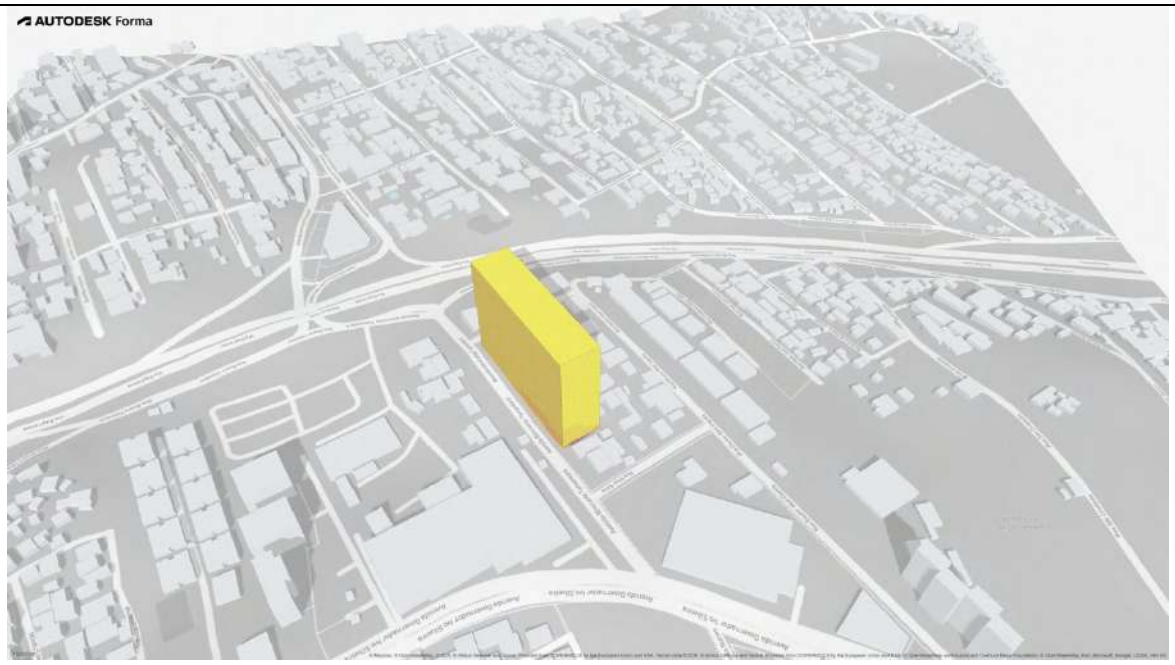


Figura 20. Incidência solar por horas nas fachadas norte e nordeste no solstício de inverno.

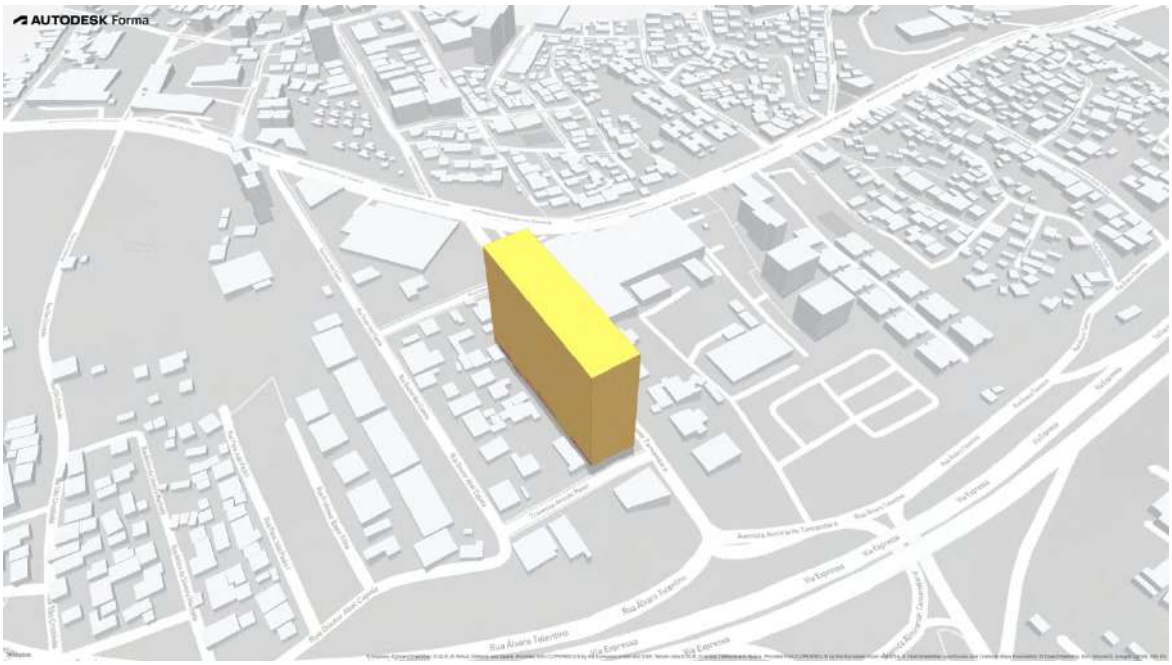


Figura 21. Incidência solar por horas nas fachadas sul e sudeste no solstício de verão.

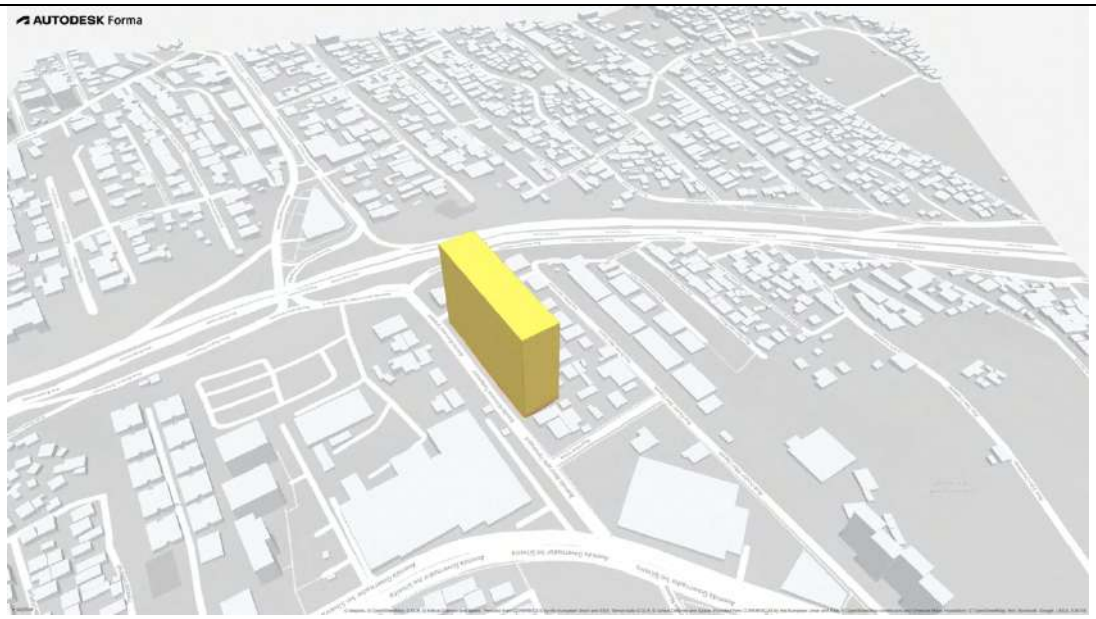


Figura 22. Incidência solar por horas nas fachadas norte e nordeste no solstício de verão.

A análise da ventilação natural foi realizada com base na predominância dos ventos locais — provenientes principalmente das direções norte e sul —, considerando-se a geometria do empreendimento, as edificações do entorno e a topografia da área imediata. Esses elementos foram processados por meio da ferramenta Autodesk Forma, resultando nos seguintes dados:

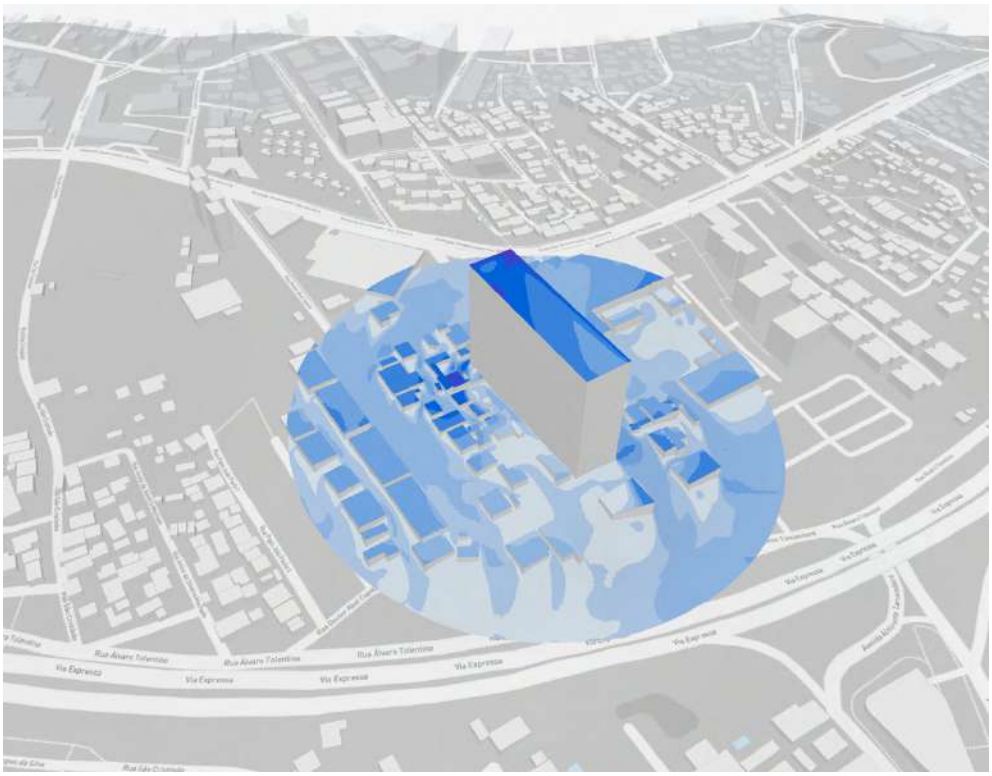


Figura 23. Percurso previsto dos ventos no local de implantação com o empreendimento - vento norte.

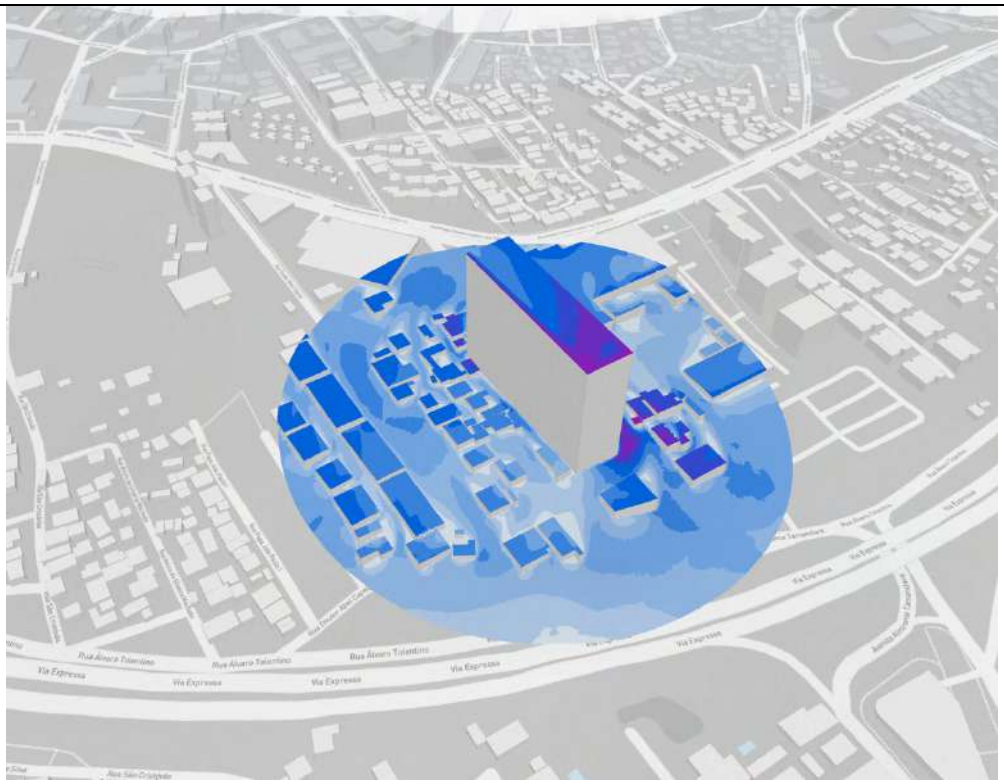


Figura 24. Percurso previsto dos ventos no local de implantação com o empreendimento - vento sul.

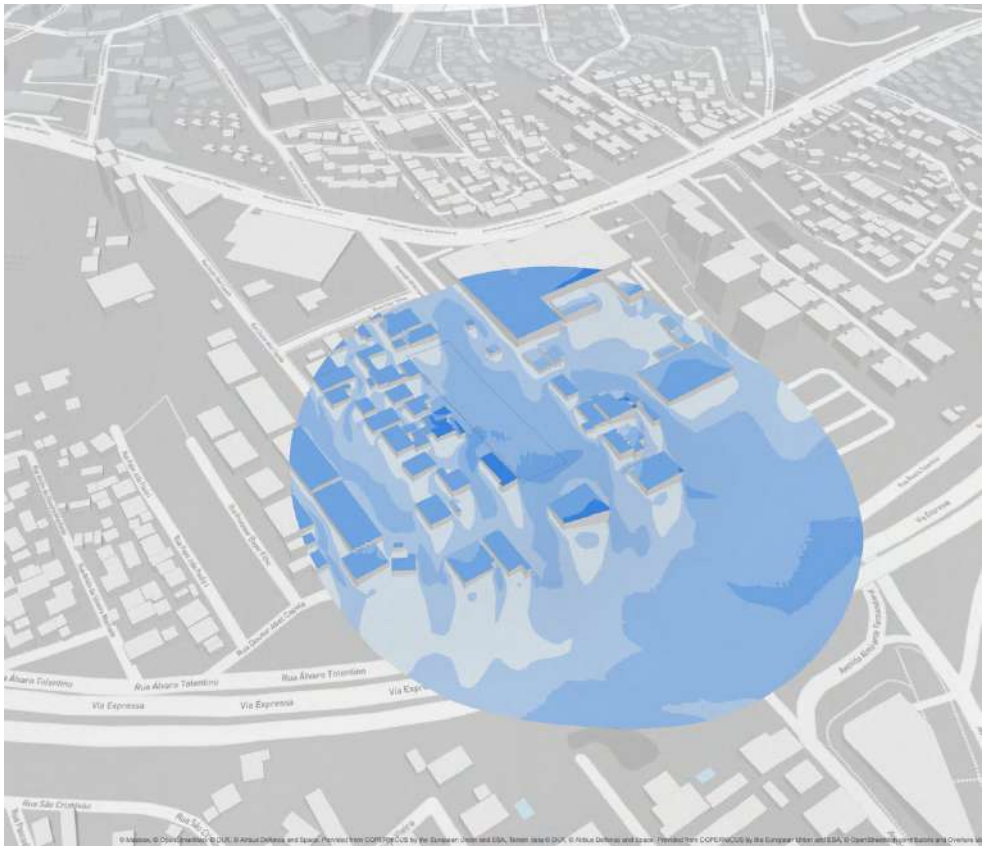


Figura 25. Percurso previsto dos ventos no local de implantação sem o empreendimento - vento norte.

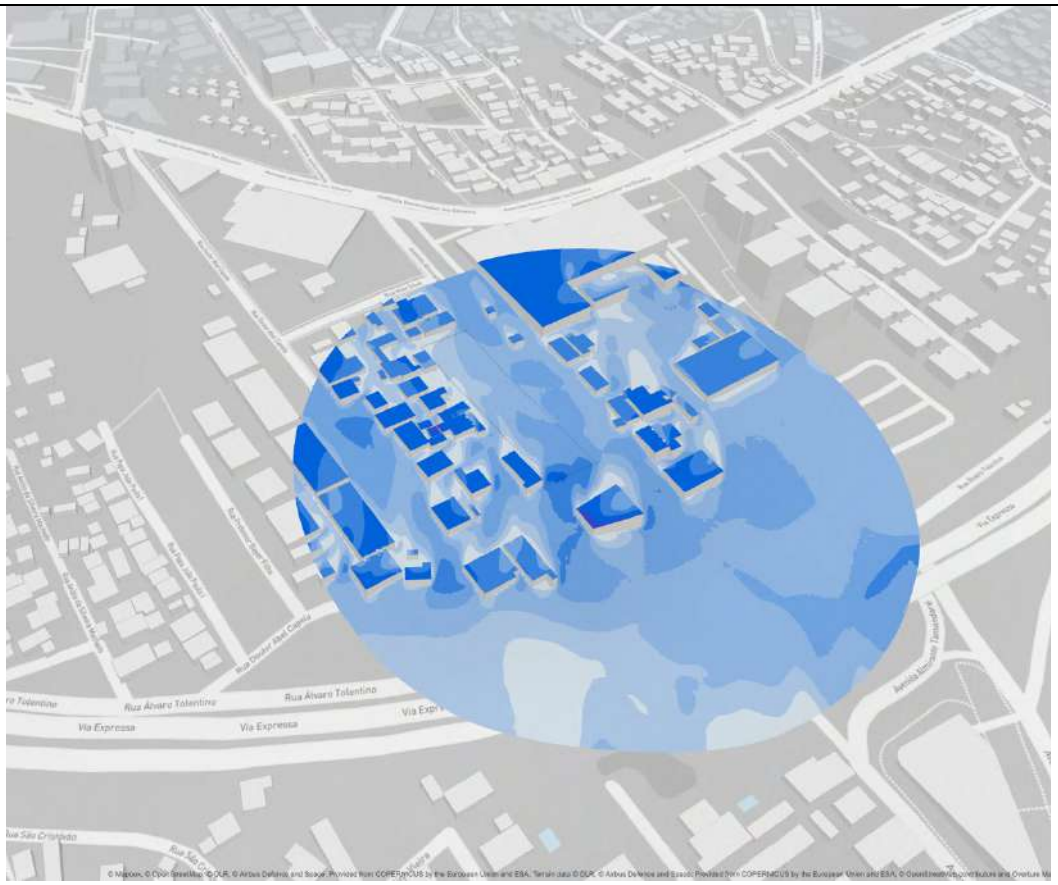


Figura 26. Percurso previsto dos ventos no local de implantação sem o empreendimento - vento sul.

3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

Caracterização e análise da paisagem e patrimônio atual

(Abordar os elementos e os valores naturais, patrimoniais, artísticos e culturais presentes na AID.Incluir fotos e descrição, máx. 3000 caracteres)

A Área de Influência Direta (AID) do empreendimento está inserida no bairro Capoeiras, em uma região urbana consolidada da porção continental de Florianópolis, caracterizada pela diversidade de usos do solo, elevada oferta de serviços e infraestrutura urbana instalada. A paisagem local é predominantemente urbana, sendo influenciada pela proximidade de importantes eixos viários, como a Avenida Ivo Silveira e a BR-282 (Via Expressa), que desempenham papel estruturador na dinâmica territorial da região.

Os principais elementos paisagísticos da AID são constituídos por edificações residenciais multifamiliares, empreendimentos comerciais, equipamentos de serviços, áreas de circulação viária e

espaços livres urbanos. A ocupação apresenta diferentes períodos construtivos e padrões arquitetônicos, refletindo o processo histórico de crescimento e adensamento dos bairros Capoeiras e Estreito.

Embora a paisagem seja predominantemente urbanizada, observa-se a presença de arborização viária e de áreas verdes associadas a praças e espaços públicos, elementos que contribuem para a qualificação ambiental e visual do entorno. Esses espaços exercem importante função paisagística, proporcionando conforto ambiental, permeabilidade visual e áreas de convivência para a população local.

No que se refere ao patrimônio histórico, artístico e cultural, não foram identificados bens tombados, Áreas de Preservação Cultural (APC) ou imóveis protegidos localizados na Área de Influência Direta do empreendimento. Da mesma forma, não foram verificadas áreas de relevante interesse histórico ou cultural passíveis de sofrer interferência direta em decorrência da implantação do projeto.

Com relação ao patrimônio natural, a consulta aos instrumentos de planejamento territorial e ambiental do município não identificou a incidência de áreas prioritárias para conservação, unidades de conservação ou outros elementos de patrimônio natural sobre a área diretamente influenciada pelo empreendimento. A paisagem local é predominantemente antrópica, marcada pela infraestrutura urbana consolidada e pelo uso intensivo do solo.

Diante desse contexto, conclui-se que o empreendimento será implantado em uma área compatível com seu porte e tipologia, inserida em ambiente urbano já consolidado e sem interferência direta sobre bens culturais protegidos ou elementos naturais de especial relevância. A implantação do projeto não implica alterações significativas nos valores paisagísticos, patrimoniais, artísticos ou culturais identificados na Área de Influência Direta.

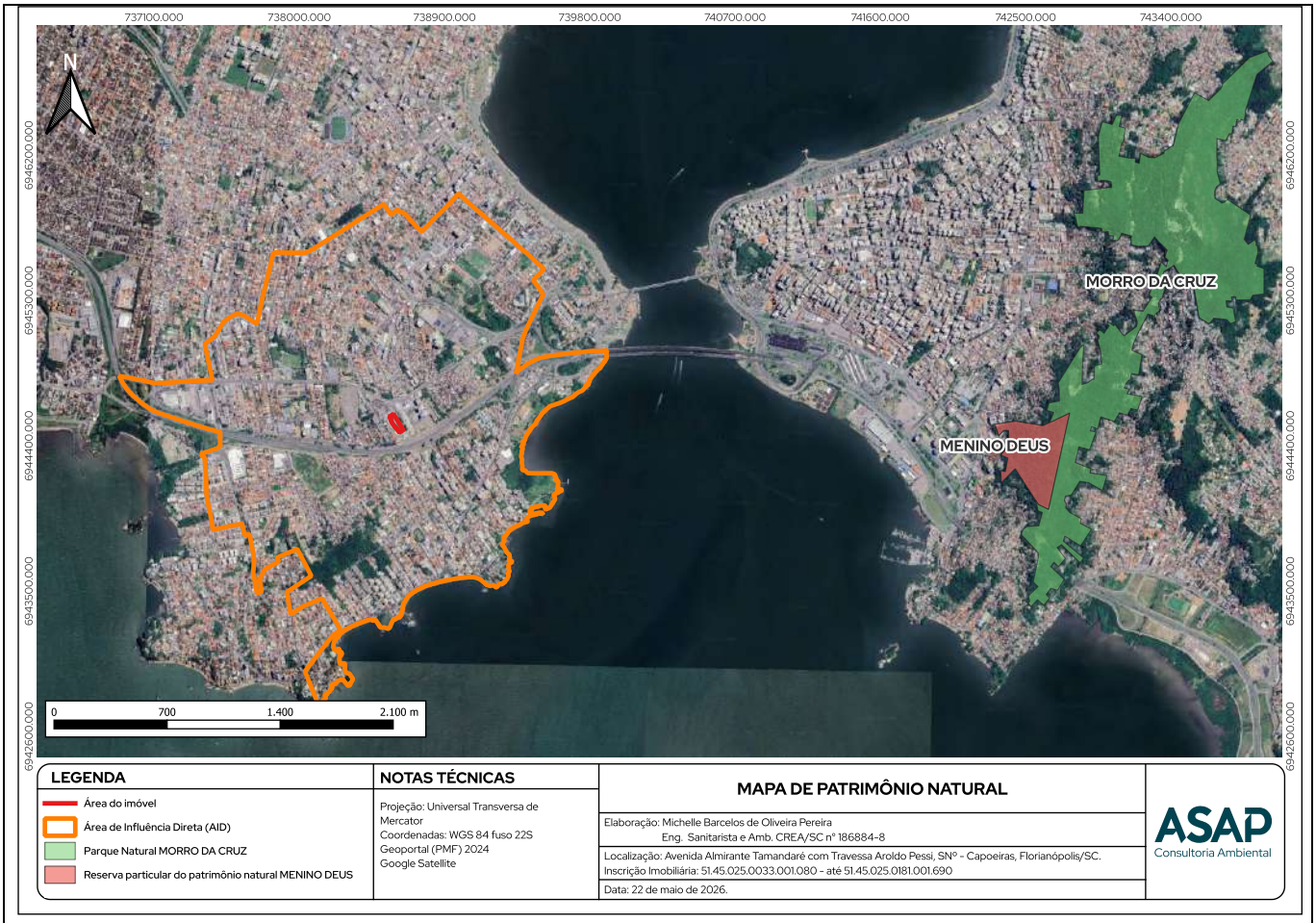


Figura 27. Mapa de Patrimônio Natural.

Impactos pertinentes

(Avaliar os impactos do empreendimento em relação à Paisagem Urbana, Patrimônio Natural e Cultural)

Descrever os elementos da paisagem urbana impactados e quais os impactos gerados pelo empreendimento.

(Definir Matriz de Análise dos Impactos Urbanísticos, posteriormente, medidas mitigatórias pertinentes p/ cada impacto)

A implantação do empreendimento implicará alterações na paisagem urbana da Área de Influência Direta (AID), sobretudo em função da introdução de nova volumetria edificada em um contexto urbano já consolidado, caracterizado pela presença de edificações residenciais multifamiliares, usos comerciais e infraestrutura viária estruturada.

Elementos da paisagem urbana impactados:

• **Perfil volumétrico da ocupação:** A inserção do novo edifício altera a composição volumétrica existente no entorno, modificando a leitura da paisagem urbana a partir das vias adjacentes e das edificações vizinhas, em função da maior verticalização e ocupação do terreno.

• **Relação entre cheios e vazios urbanos:** A ocupação do terreno promove a substituição de áreas atualmente livres, alterando a configuração espacial existente e contribuindo para o adensamento da malha urbana.

• **Percepção visual do entorno imediato:** A presença da nova edificação impacta a paisagem percebida a partir dos imóveis lindeiros e do sistema viário adjacente, especialmente no que se refere à continuidade visual.

• **Elementos de paisagismo e cobertura vegetal:** A substituição parcial da condição atual do terreno por áreas edificadas é acompanhada pela implantação de projeto paisagístico no empreendimento, que contribui para a mitigação dos impactos visuais e para a qualificação ambiental da área.

Impactos gerados:

Os impactos sobre a paisagem urbana estão associados principalmente à modificação da percepção visual do entorno e à introdução de nova volumetria edificada em área já urbanizada. Trata-se de impactos tipicamente inerentes ao processo de adensamento urbano, com efeitos predominantemente visuais e de reconfiguração da leitura espacial do conjunto urbano existente.

Considerando as características da área, fortemente consolidada e inserida em eixo viário estruturante do município, os impactos são classificados como de baixa a média magnitude, sendo em grande parte absorvidos pela própria dinâmica urbana da região. Além disso, as soluções arquitetônicas e paisagísticas adotadas no projeto contribuem para a mitigação desses efeitos, promovendo maior integração do empreendimento com o entorno urbano existente.

Descrever os elementos do Patrimônio Natural impactados e quais os impactos gerados pelo empreendimento.
(Definir na Matriz de Análise Impactos Urbanísticos, posteriormente, medidas mitigatórias pertinentes p/ cada impacto)

A região onde se insere o empreendimento está inserida em contexto urbano consolidado do bairro Capoeiras, caracterizado predominantemente por ocupação edificada, sistema viário estruturado e presença pontual de arborização urbana e áreas verdes associadas ao espaço público. Trata-se de uma região com baixo grau de naturalidade, onde os elementos do patrimônio natural se apresentam de forma fragmentada e fortemente condicionados pela urbanização.

Os impactos potenciais sobre o patrimônio natural estão associados principalmente às intervenções necessárias para a implantação do empreendimento, destacando-se:

- Alteração das condições físicas do terreno em função das atividades de terraplenagem, implantação de edificações, áreas de circulação e demais estruturas previstas em projeto;
- Redução da permeabilidade do solo decorrente do aumento de áreas impermeabilizadas, parcialmente mitigada pela adoção de soluções de drenagem urbana sustentável;
- Alteração pontual da paisagem natural urbana, em razão da substituição de áreas atualmente não edificadas por volumes edificados e áreas urbanizadas;
- Possível interferência nas condições ambientais locais, como sombreamento, ventilação e conforto térmico, decorrente da nova volumetria construída.

Os impactos identificados apresentam abrangência local e estão inseridos em um contexto amplamente urbanizado, não havendo interferência direta sobre unidades de conservação, áreas protegidas ou ecossistemas de elevada sensibilidade ambiental na Área de Influência Direta. Além disso, não foram identificados elementos expressivos de patrimônio natural que apresentem caráter de preservação integral na área de implantação do empreendimento.

Dessa forma, os impactos sobre o patrimônio natural são considerados de baixa magnitude, passíveis de mitigação e compatíveis com as características urbanas e ambientais da região onde o empreendimento será implantado.

Descrever os elementos do Patrimônio Cultural impactados e quais os impactos gerados pelo empreendimento.
(Definir na Matriz de Análise dos Impactos Urbanísticos, posteriormente medidas mitigatórias pertinentes p/ cada impacto)

O local de implantação do empreendimento está inserido no bairro Capoeiras, região consolidada da porção continental de Florianópolis, cuja ocupação urbana reflete o processo histórico de expansão da cidade. O patrimônio cultural local está associado principalmente à memória urbana do território, à evolução do uso e ocupação do solo e à identidade dos bairros Capoeiras e Estreito no contexto metropolitano do município.

No entanto, a análise realizada não identificou a presença de bens tombados, bens inventariados, Áreas de Preservação Cultural (APC) ou outros elementos oficialmente protegidos por legislação específica de patrimônio histórico-cultural na Área de Influência Direta do empreendimento. Da mesma forma, não foram constatadas edificações ou estruturas com reconhecimento formal de valor cultural diretamente inseridas na área de implantação.

Os potenciais impactos sobre o patrimônio cultural estão relacionados, de forma indireta, à alteração da paisagem urbana e da ambiência local, decorrente da inserção de nova edificação em área já

consolidada. Essas alterações se limitam à percepção visual do entorno e à reconfiguração da paisagem urbana, sem interferência direta sobre elementos de valor histórico, artístico ou cultural protegido.

Destaca-se que os impactos identificados possuem caráter essencialmente visual e contextual, não implicando perda, descaracterização ou restrição de acesso a quaisquer bens culturais existentes na área de influência. Trata-se de efeitos típicos do processo de adensamento urbano em regiões já consolidadas, com baixa sensibilidade cultural direta.

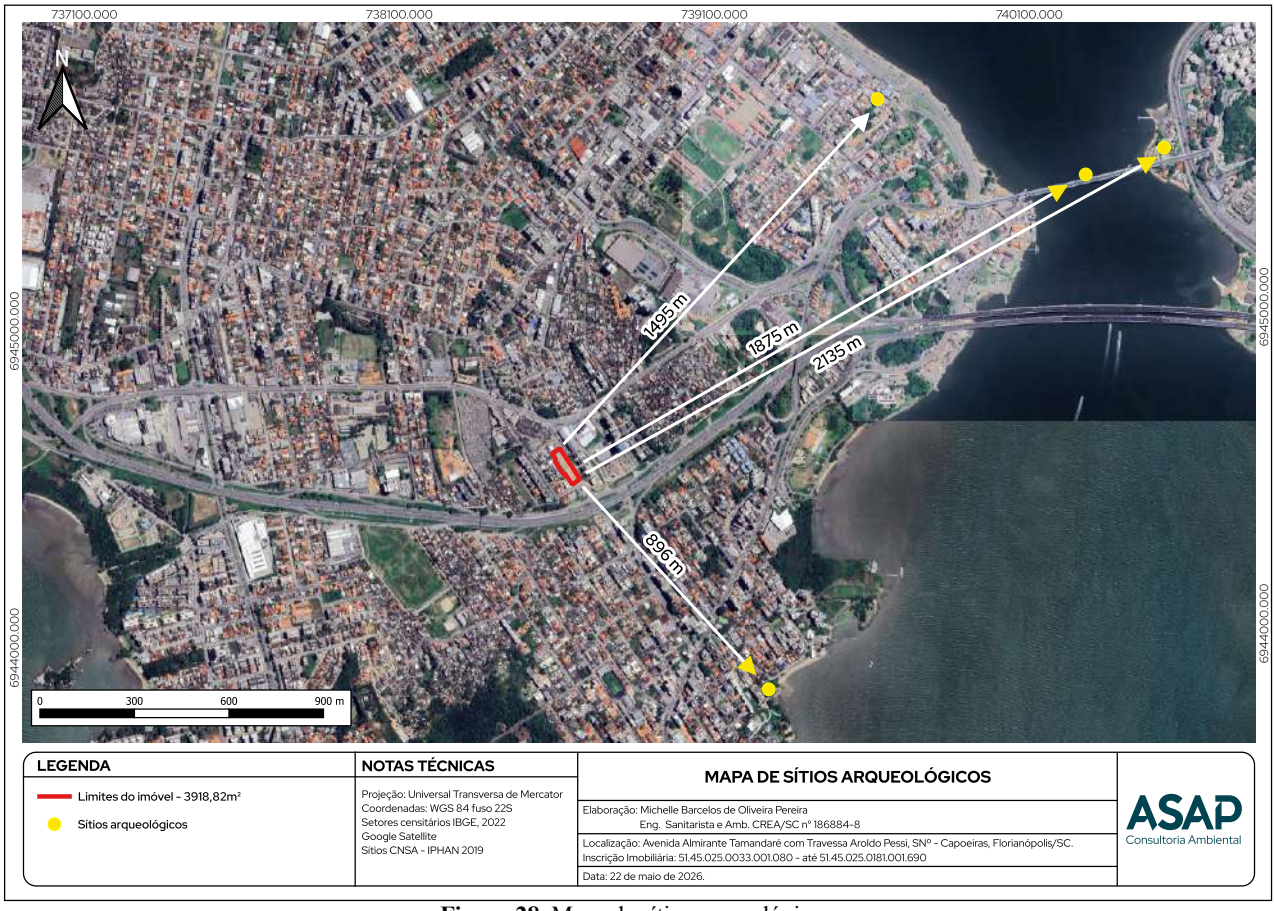
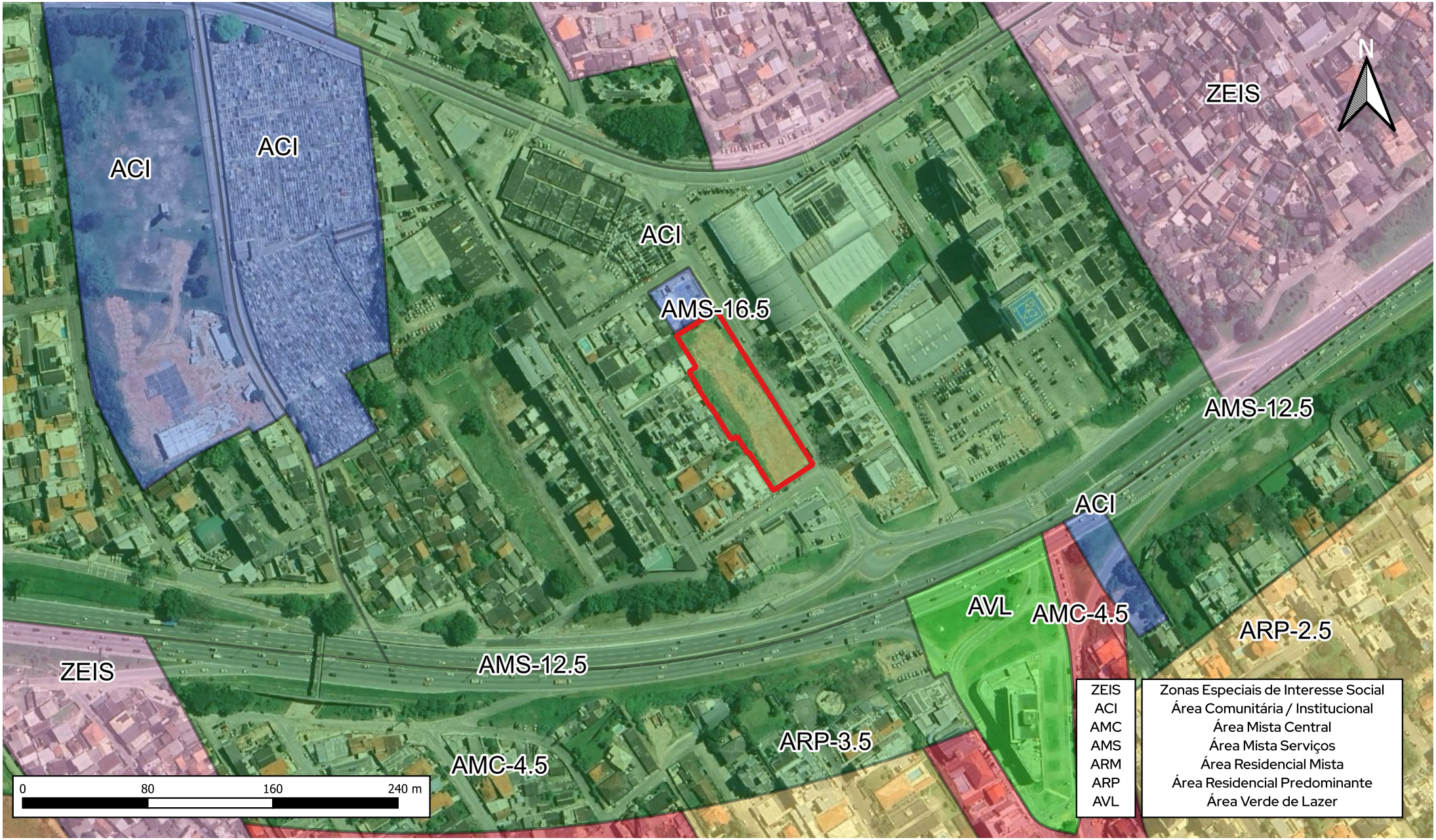


Figura 28. Mapa de sítios arqueológicos.

Anexos:
Consulta de Viabilidade de Construção
Consulta de Viabilidade Ambiental
Consulta de Viabilidade Resíduos Sólidos
Consulta de Viabilidade Água
Consulta de Viabilidade Esgotamento Sanitário
Consulta de Viabilidade Energia Elétrica
Mapas em alta resolução
Situação e Localização com passeios, acessos e egressos
Levantamento expedito da infraestrutura do entorno.



LEGENDA

- Limites do imóvel - 3918,82m²

Zoneamento

- Zonas Especiais de Interesse Social
- Área Comunitária / Institucional
- Área Mista Central
- Área Mista Serviços
- Área Residencial Mista
- Área Residencial Predominante
- Área Verde de Lazer

NOTAS TÉCNICAS

Projeção: Universal Transversa de Mercator
Coordenadas: WGS 84 fuso 22S
Setores censitários, IBGE 2022
Google Satellite

MAPA DE ZONEAMENTO

Elaboração: Michelle Barcelos de Oliveira Pereira
Eng. Sanitarista e Amb. CREA/SC nº 186884-8

Localização: Avenida Almirante Tamandaré com Travessa Aroldo Pessi, SNº - Capoeiras - Florianópolis/SC.
Inscrição Imobiliária: 51.45.025.0033.001.080 - até 51.45.025.0181.001.690

Data: 08 de abril de 2026.

ASAP
Consultoria Ambiental







LEGENDA

- Limites do imóvel - 3918,82m²
- Sistema viário

NOTAS TÉCNICAS

Projeção: Universal Transversa de Mercator
Coordenadas: WGS 84 fuso 22S
Limites administrativos IBGE
Base Map ESRI
Geoportal - PMF (2023)

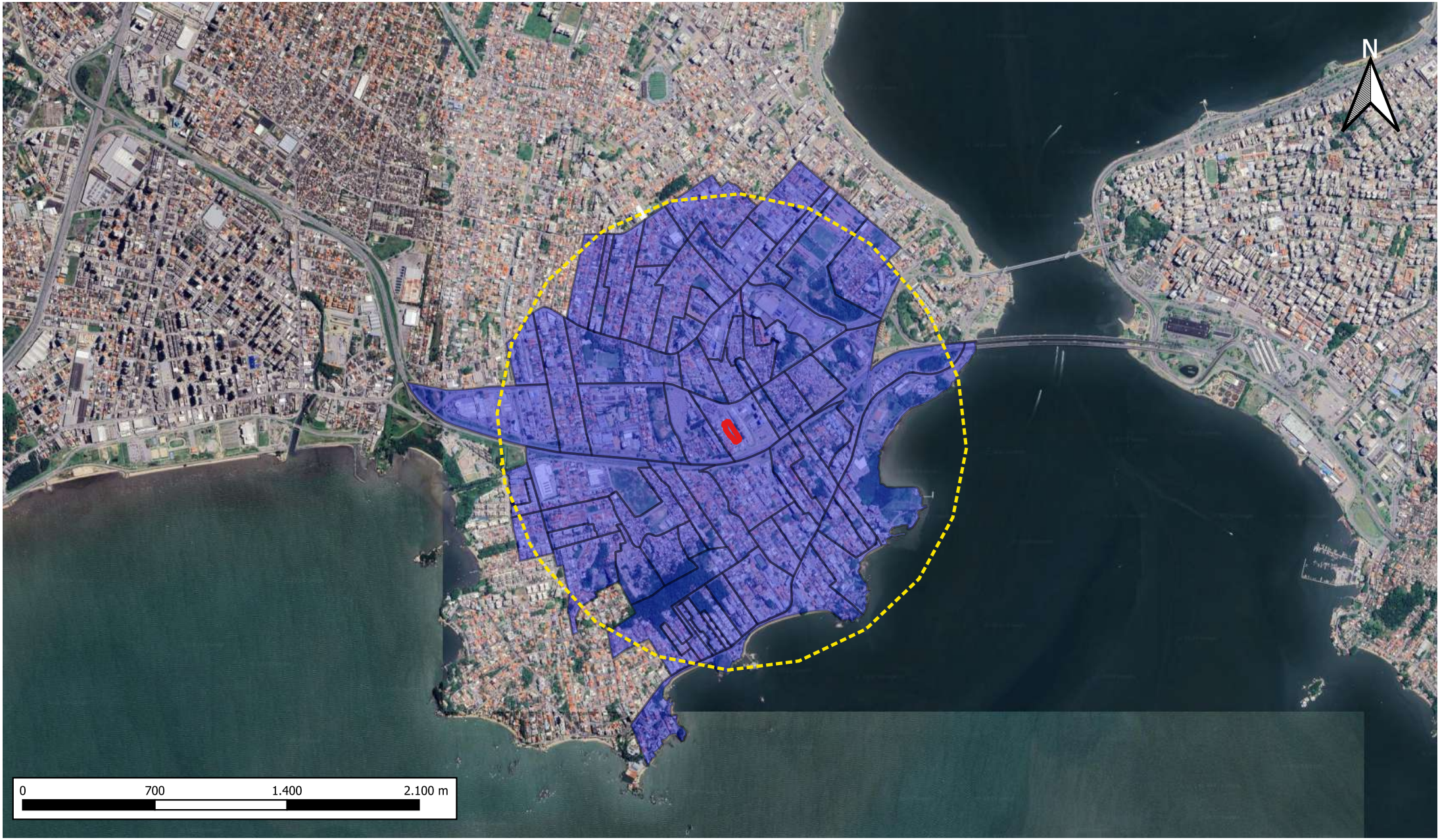
MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Elaboração: Michelle Barcelos de Oliveira Pereira
Eng. Sanitarista e Amb. CREA/SC nº 186884-8

Localização: Avenida Almirante Tamandaré com Travessa Aroldo Pessi, SNº - Capoeiras - Florianópolis - SC - 51.45.025.0033.001.080 - até 51.45.025.0181.001.690

Data: 09 de abril de 2026.

ASAP
Consultoria Ambiental



LEGENDA

- Limites do imóvel - 3918,82m²
- Raio de 1200m
- Área de Influência Direta (AID) - 445,33 ha
- Setores Censitários

NOTAS TÉCNICAS

Projeção: Universal Transversa de Mercator
Coordenadas: WGS 84 fuso 22S
Setores Censitários IBGE, 2022
Google Satellite

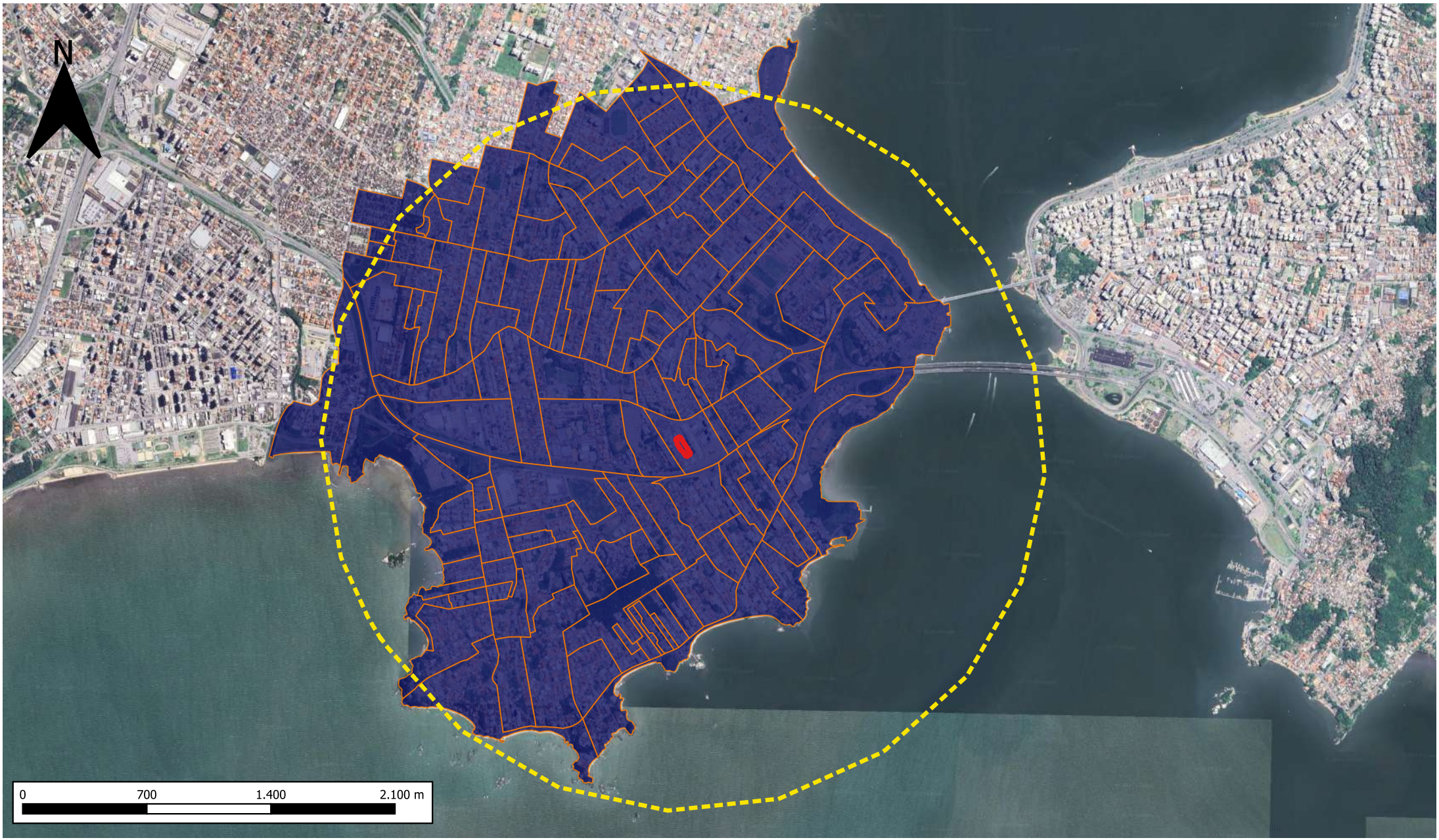
MAPA DA AID COM SETORES CENSITÁRIOS

Elaboração: Michelle Barcelos de Oliveira Pereira
Eng. Sanitarista e Amb. CREA/SC nº 186884-8

Localização: Avenida Almirante Tamandaré com Travessa Aroldo Pessi, SNº - Capoeiras - Florianópolis/SC.
Inscrição Imobiliária: 51.45.025.0033.001.080 - até 51.45.025.0181.001.690

Data: 14 de abril de 2026.

ASAP
Consultoria Ambiental



LEGENDA

- Limites do imóvel - 3918,82m²
- Raio de Influência - 2000m
- Área de Influência Indireta (AII) - 878,36 ha
- Setores Censitários

NOTAS TÉCNICAS

Projeção: Universal Transversa de Mercator
Coordenadas: WGS 84 fuso 22S
Setores Censitários IBGE, 2022
Google Satellite

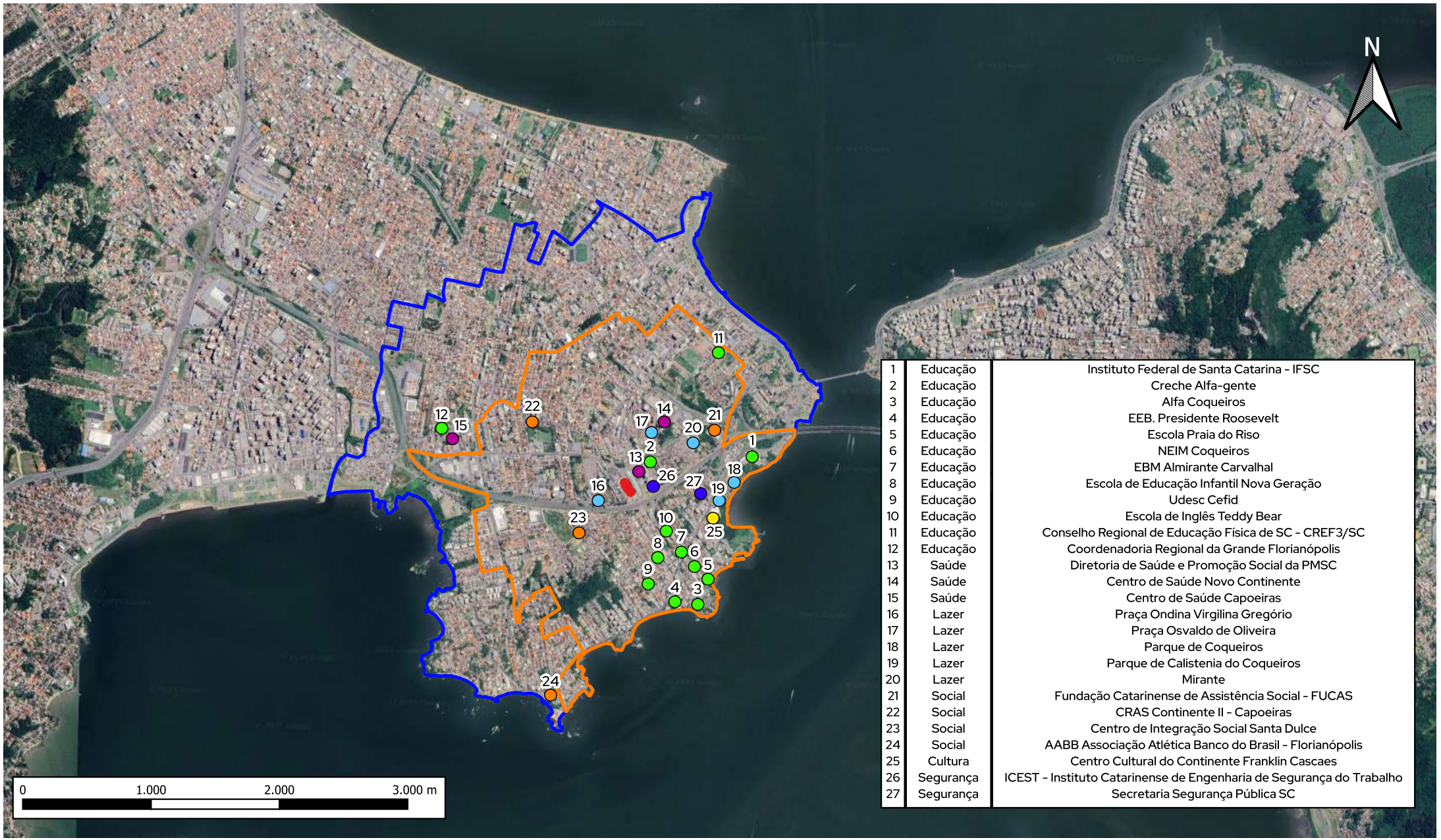
MAPA DA AII COM SETORES CENSITÁRIOS

Elaboração: Michelle Barcelos de Oliveira Pereira
Eng. Sanitarista e Amb. CREA/SC nº 186884-8

Localização: Avenida Almirante Tamandaré com Travessa Aroldo Pessi, SNº - Capoeiras - Florianópolis/SC.
Inscrição Imobiliária: 51.45.025.0033.001.080 - até 51.45.025.0181.001.690

Data: 14 de abril de 2026.

ASAP
Consultoria Ambiental



1	Educação	Instituto Federal de Santa Catarina - IFSC
2	Educação	Creche Alfa-gente
3	Educação	Alfa Coqueiros
4	Educação	EEB. Presidente Roosevelt
5	Educação	Escola Praia do Riso
6	Educação	NEIM Coqueiros
7	Educação	EBM Almirante Carvalhal
8	Educação	Escola de Educação Infantil Nova Geração
9	Educação	Udesc Cefid
10	Educação	Escola de Inglês Teddy Bear
11	Educação	Conselho Regional de Educação Física de SC - CREF3/SC
12	Educação	Coordenadoria Regional da Grande Florianópolis
13	Saúde	Diretoria de Saúde e Promoção Social da PMSC
14	Saúde	Centro de Saúde Novo Continente
15	Saúde	Centro de Saúde Capoeiras
16	Lazer	Praça Ondina Virgilina Gregório
17	Lazer	Praça Osvaldo de Oliveira
18	Lazer	Parque de Coqueiros
19	Lazer	Parque de Calistenia do Coqueiros
20	Lazer	Mirante
21	Social	Fundação Catarinense de Assistência Social - FUCAS
22	Social	CRAS Continente II - Capoeiras
23	Social	Centro de Integração Social Santa Dulce
24	Social	AABB Associação Atlética Banco do Brasil - Florianópolis
25	Cultura	Centro Cultural do Continente Franklin Cascaes
26	Segurança	ICEST - Instituto Catarinense de Engenharia de Segurança do Trabalho
27	Segurança	Secretaria Segurança Pública SC

LEGENDA

- Limites do imóvel - 3918,82m²
- Área de Influência Direta (AID) - 445,33 ha
- Área de Influência Indireta (AII) - 878,36 ha

Equipamentos Comunitários

- Educação
- Cultura
- Saúde
- Social
- Segurança
- Lazer

NOTAS TÉCNICAS

Projeção: Universal Transversa de Mercator
Coordenadas: WGS 84 fuso 22S
Setores Censitários IBGE, 2022
Google Satellite

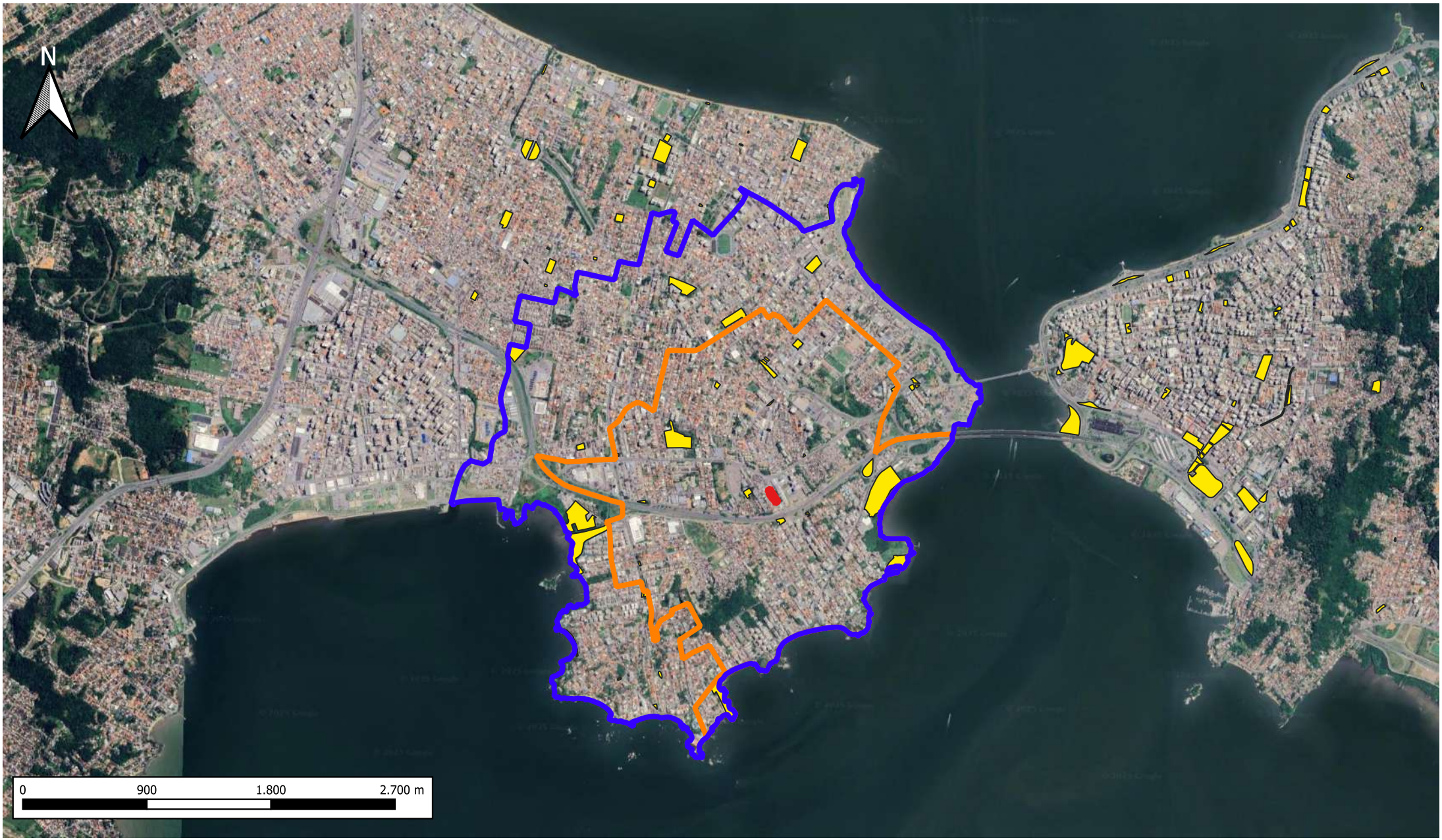
MAPA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Elaboração: Michelle Barcelos de Oliveira Pereira
Eng. Sanitarista e Amb. CREA/SC nº 186884-8

Localização:Avenida Almirante Tamandaré com Travessa Aroldo Pessi, SNº - Capoeiras - Florianópolis/SC.
Inscrição Imobiliária: 51.45.025.0033.001.080 - até 51.45.025.0181.001.690

Data: 17 de abril de 2025.

ASAP
Consultoria Ambiental



LEGENDA

- Área do imóvel
- Área de Influência Indireta
- Área de Influência Direta
- Parques / Praças

NOTAS TÉCNICAS

Projeção: Universal Transversa de Mercator
Coordenadas: WGS 84 fuso 22S
Setores Censitários - IBGE, 2022
Rede de Espaços Públicos (REP), 2018
Google Satéllite
PMF, 2024

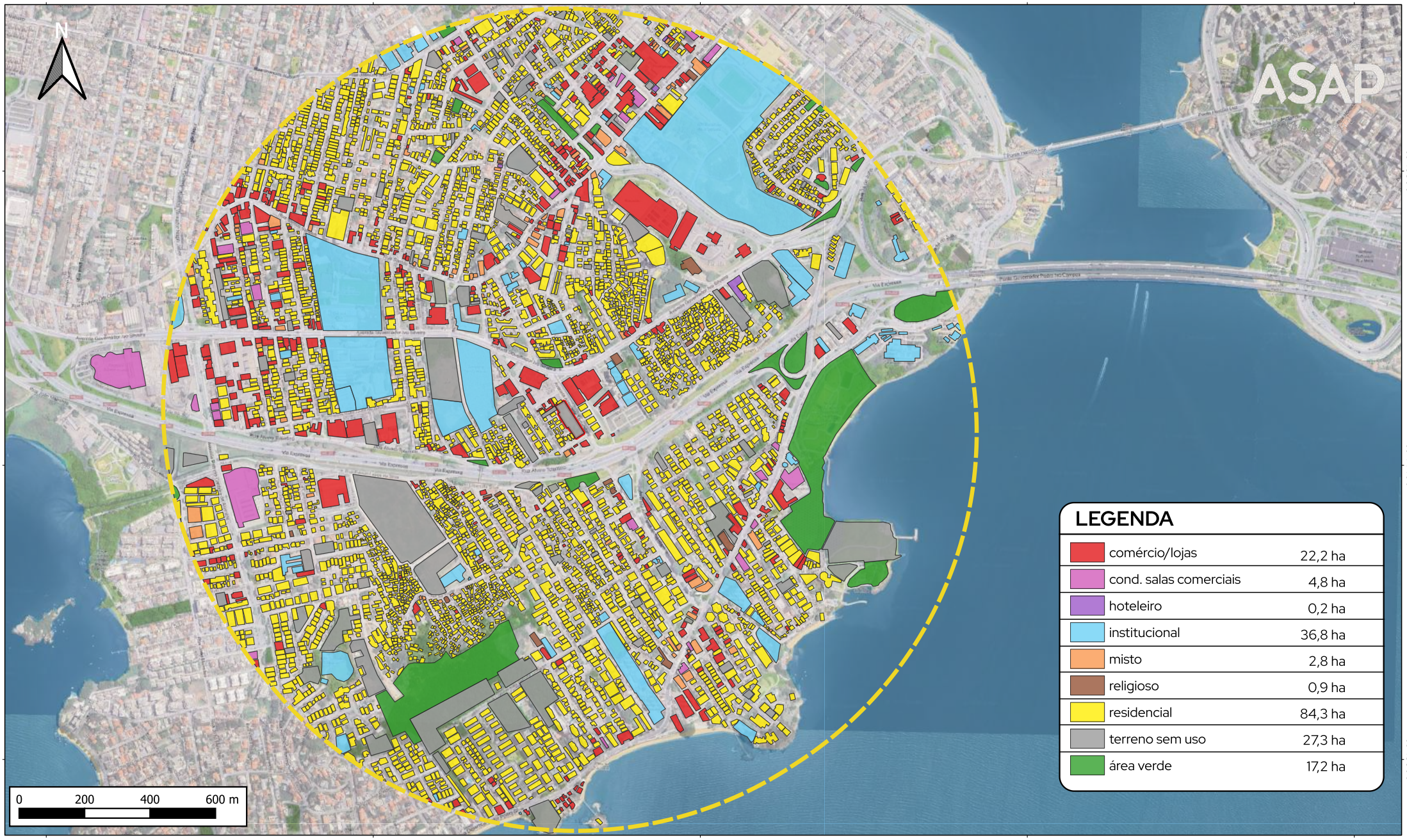
MAPA DE ESPAÇOS LIVRES

Elaboração: Michelle Barcelos de Oliveira Pereira
Eng. Sanitarista e Amb. CREA/SC nº 186884-8

Localização: Avenida Almirante Tamandaré com Travessa Aroldo Pessi, SNº - Capoeiras - Florianópolis/SC.
Inscrição Imobiliária: 51.45.025.0033.001.080 - até 51.45.025.0181.001.690

Data: 20 de abril de 2026.

ASAP
Consultoria Ambiental



LEGENDA

- Limites do imóvel
- Raio de 1200 m (AID)

CLASSES DE USO

- comércio/lojas
- cond. salas comerciais
- hoteleiro
- institucional
- misto
- religioso
- residencial
- terreno sem uso
- área verde

MAPA DE USO DAS EDIFICAÇÕES

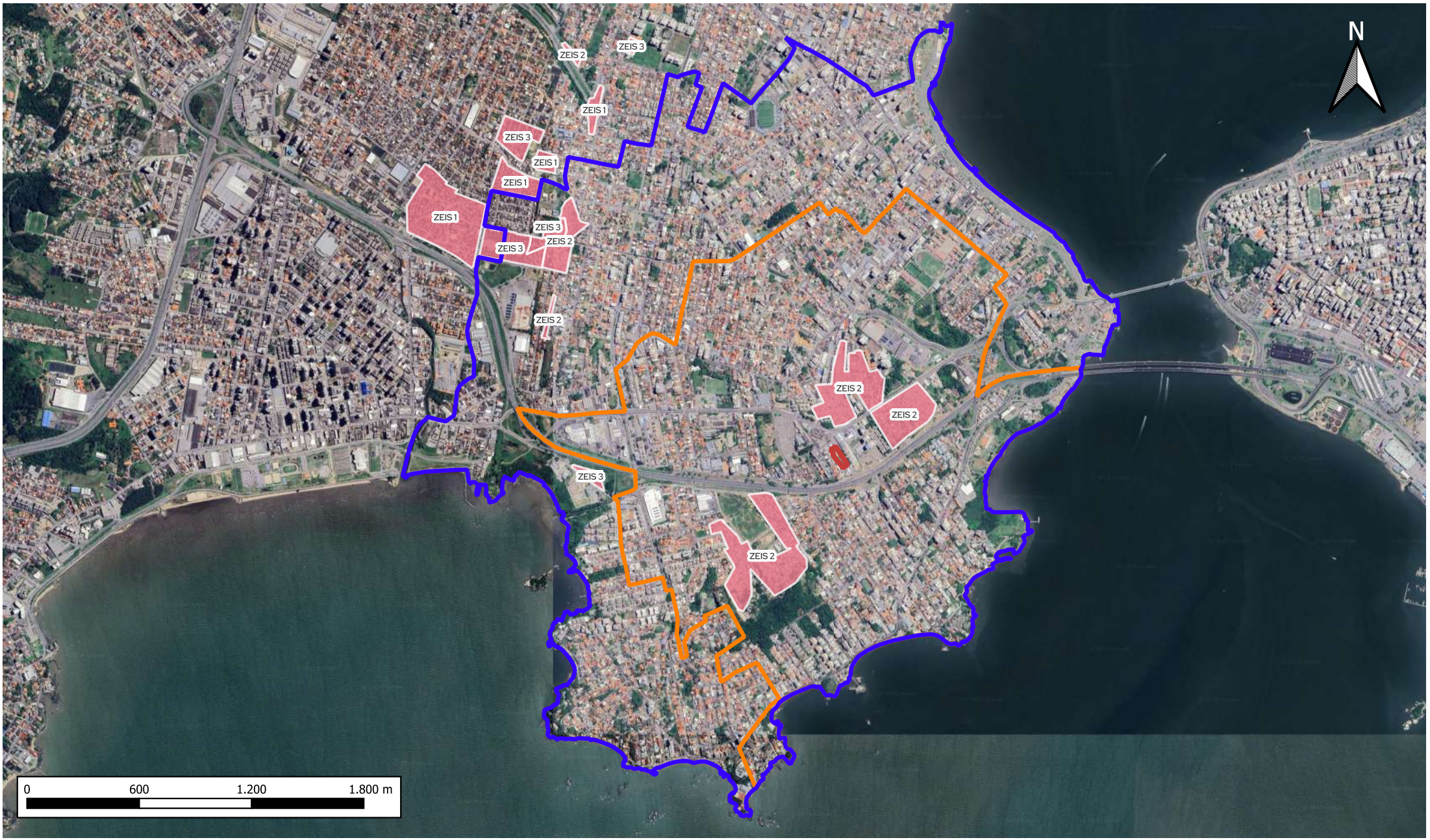
Elaboração: Lucas Gonçalves da Silva
Eng. Sanitarista e Amb. CREA/SC nº 187669-2

Localização: Avenida Almirante Tamandaré c/ Tv. Aroldo Pessi, s/nº - Capoeiras, Fpolis/SC
CEP 88.080-161 - Inscrição Imobiliária: 51.45.025.0033.001-080 até 51.45.025.0181.001-690

Data: 10 de junho de 2026.

NOTAS TÉCNICAS

Projeção: Universal Transversa de Mercator
Coordenadas: WGS 84 fuso 22S
Geoportal, 2026
Google Satellite
Plano Diretor de Florianópolis - LC nº 482/2024
SM Topografia e Agrimensura, 2024



LEGENDA

- Limites do imóvel - 3912,82 m²
- Área de Influência indireta (AII) - 878,36 ha
- Área de Influência Direta (AID) - 445,33 ha
- Zonas Especais de Interesse Social (ZEIS)

NOTAS TÉCNICAS

Projeção: Universal Transversa de Mercator
Coordenadas: WGS 84 fuso 22S
Setores censitários, IBGE, 2022
Google Satellite
Plano Diretor, 2014 (LC 739/2023)

MAPA DE ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Elaboração: Michelle Barcelos de Oliveira Pereira
Eng. Sanitarista e Amb. CREA/SC nº 186884-8

Localização: Avenida Almirante Tamandaré com Travessa Aroldo Pessi, SNº - Capoeiras - Florianópolis/SC.
Inscrição Imobiliária: 51.45.025.0033.001.080 - até 51.45.025.0181.001.690

Data: 02 de junho de 2026.

ASAP
Consultoria Ambiental



LEGENDA

- Limites do imóvel - 3918,82m²
- Arterial Continental
- Transito Rápido
- Coletora Continental
- Vias de ZEIS
- Sub Coletora Continental

NOTAS TÉCNICAS

Projeção: Universal Transversa de Mercator
Coordenadas: WGS 84 fuso 22S
Setores Censitários IBGE, 2022
Google Satellite

MAPA DE ACESSO E SISTEMA VIÁRIO

Elaboração: Michelle Barcelos de Oliveira Pereira
Eng. Sanitarista e Amb. CREA/SC nº 186884-8

Localização: Avenida Almirante Tamandaré com Travessa Aroldo Pessi, SNº - Capoeiras - Florianópolis/SC.
Inscrição Imobiliária: 51.45.025.0033.001.080 - até 51.45.025.0181.001.690

Data: 14 de abril de 2026.

ASAP
Consultoria Ambiental



LEGENDA

- Limites do imóvel - 3918,82 m²
- Área de Influência Direta (AID) - 445,33 ha
- Pontos de Ônibus
- Distância caminhável - 15 min

NOTAS TÉCNICAS

Projeção: Universal Transversa de Mercator
Coordenadas: WGS 84 fuso 22S
Geoportal, 2026
Google Satellite
Plano Diretor de Florianópolis - Lei Complementar nº 482/2024
Hazas Topografia, 2025

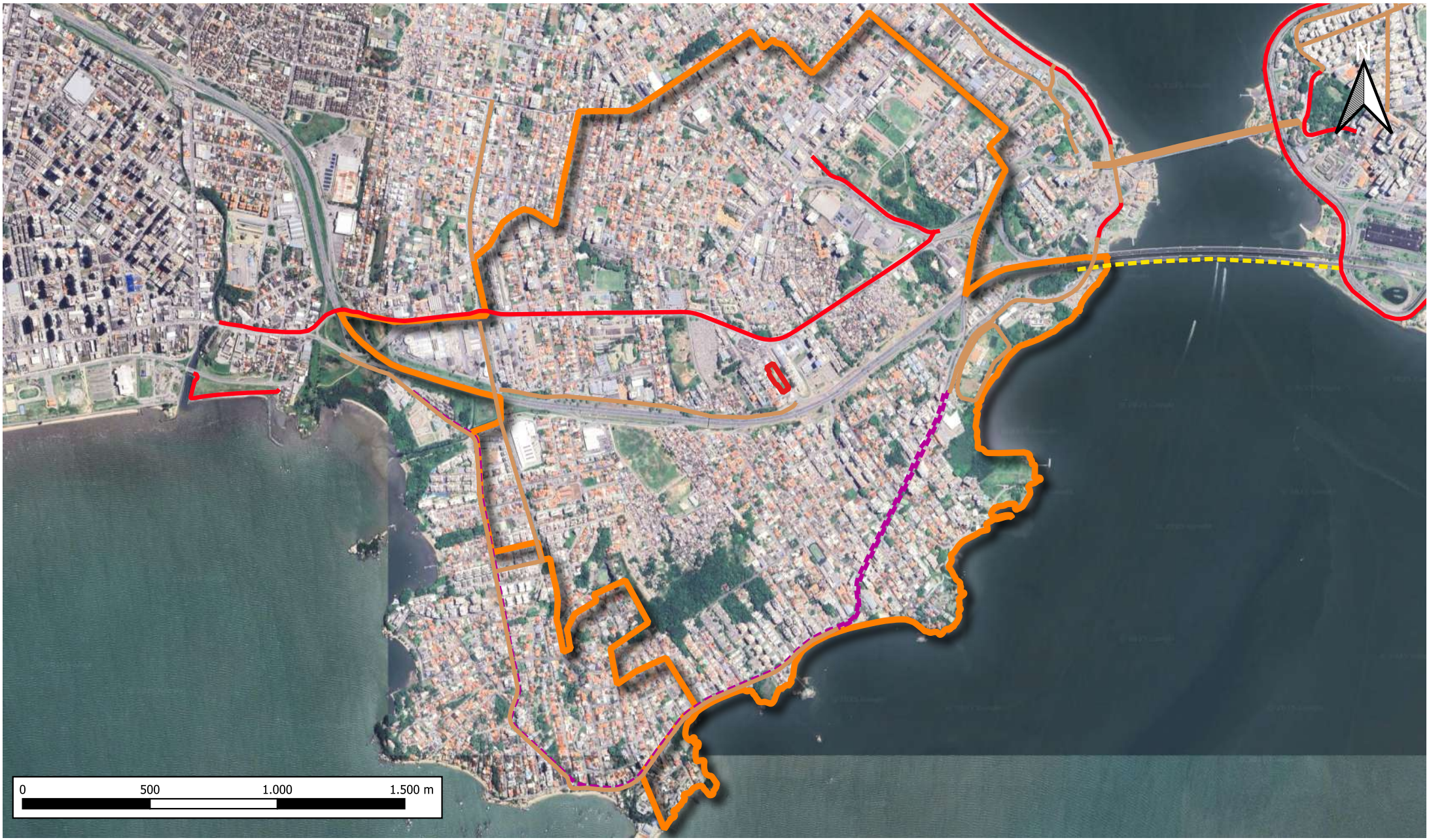
MAPA DE ROTAS CAMINHÁVEIS

Elaboração: Michelle Barcelos de Oliveira Pereira
Eng. Sanitarista e Amb. CREA/SC nº 186884-8

Localização: Avenida Almirante Tamandaré com Travessa Aroldo Pessi, SNº - Capoeiras - Florianópolis/SC.
Inscrição Imobiliária: 51.45.025.0033.001.080 - até 51.45.025.0181.001.690

Data: 25 de junho de 2026.

ASAP
Consultoria Ambiental



LEGENDA

- Limites do imóvel
- Área de Influência
- Ciclofaixa
- Ciclorrota
- Ciclovia
- Passeio compartilhado

NOTAS TÉCNICAS

Projeção: Universal Transversa de Mercator
Coordenadas: WGS 84 fuso 22S
Setores censitários, IBGE, 2022
Geoportal (PMF), 2024
Google Satellite

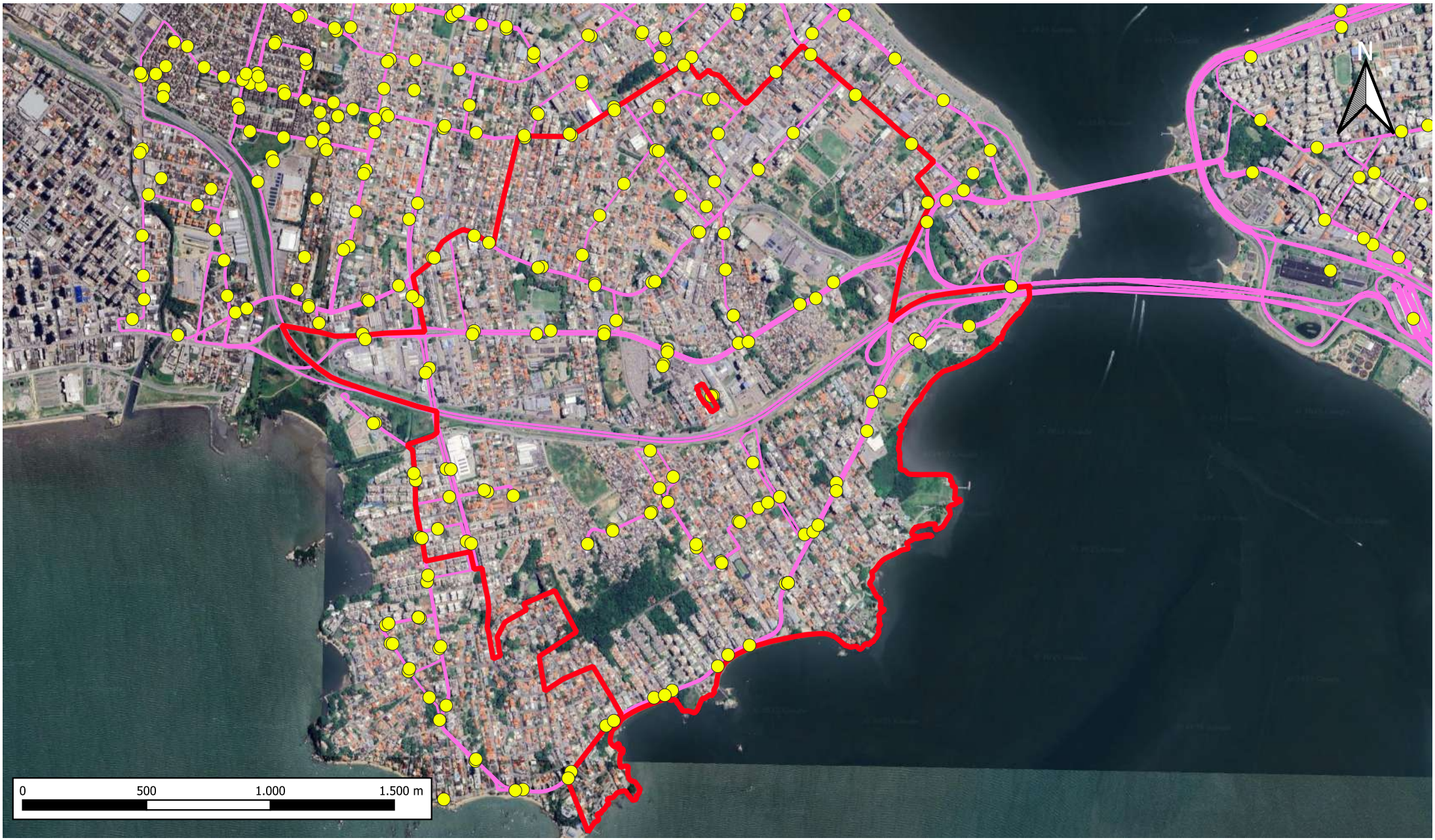
MAPA DE ESTRUTURA CICLOVIÁRIA

Elaboração: Michelle Barcelos de Oliveira Pereira
Eng. Sanitarista e Amb. CREA/SC nº 186884-8

Localização: Avenida Almirante Tamandaré com Travessa Aroldo Pessi, SNº - Capoeiras - Florianópolis - SC.
Inscrição Imobiliária: 51.45.025.0033.001.080 - até 51.45.025.0181.001.690

Data: 05 de junho de 2026.

ASAP
Consultoria Ambiental



LEGENDA

- Limites do imóvel - 3918,82m²
- Paradas de ônibus
- Linhas de transporte público coletivo

NOTAS TÉCNICAS

Projeção: Universal Transversa de Mercator
Coordenadas: WGS 84 fuso 22S
Setores censitários, IBGE 2022
Google Satellite

MAPA DE TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO

Elaboração: Michelle Barcelos de Oliveira Pereira
Eng. Sanitarista e Amb. CREA/SC nº 186884-8

Localização: Avenida Almirante Tamandaré com Travessa Aroldo Pessi, SNº - Capoeiras - Florianópolis - SC.
Inscrição Imobiliária: 51.45.025.0033.001.080 - até 51.45.025.0181.001.690

Data: 10 de junho de 2026.

ASAP
Consultoria Ambiental



LEGENDA

Área do imóvel

NOTAS TÉCNICAS

Projeção: Universal Transversa de Mercator
Coordenadas: WGS 84 fuso 22S
Geoportal (PMF) 2024
Google Satellite

MAPA DE ESTUDO DE TRÁFEGO

Elaboração: Michelle Barcelos de Oliveira Pereira
Eng. Sanitarista e Amb. CREA/SC nº 186884-8

Localização: Avenida Almirante Tamandaré com Travessa Aroldo Pessi, SNº - Capoeiras - Florianópolis/SC.
Inscrição Imobiliária: 51.45.025.0033.001.080 - até 51.45.025.0181.001.690

Data: 14 de abril de 2026.

ASAP
Consultoria Ambiental



LEGENDA

- Área do imóvel
- Área de Influência Direta (AID)
- Parque Natural MORRO DA CRUZ
- Reserva particular do patrimônio natural MENINO DEUS

NOTAS TÉCNICAS

Projeção: Universal Transversa de Mercator
Coordenadas: WGS 84 fuso 22S
Geoportal (PMF) 2024
Google Satellite

MAPA DE PATRIMÔNIO NATURAL

Elaboração: Michelle Barcelos de Oliveira Pereira
Eng. Sanitarista e Amb. CREA/SC nº 186884-8

Localização: Avenida Almirante Tamandaré com Travessa Aroldo Pessi, SNº - Capoeiras, Florianópolis/SC.
Inscrição Imobiliária: 51.45.025.0033.001.080 - até 51.45.025.0181.001.690

Data: 22 de maio de 2026.

ASAP
Consultoria Ambiental



LEGENDA

- Limites do imóvel - 3918,82m²
- Sítios arqueológicos

NOTAS TÉCNICAS

Projeção: Universal Transversa de Mercator
Coordenadas: WGS 84 fuso 22S
Setores censitários IBGE, 2022
Google Satellite
Sítios CNSA - IPHAN 2019

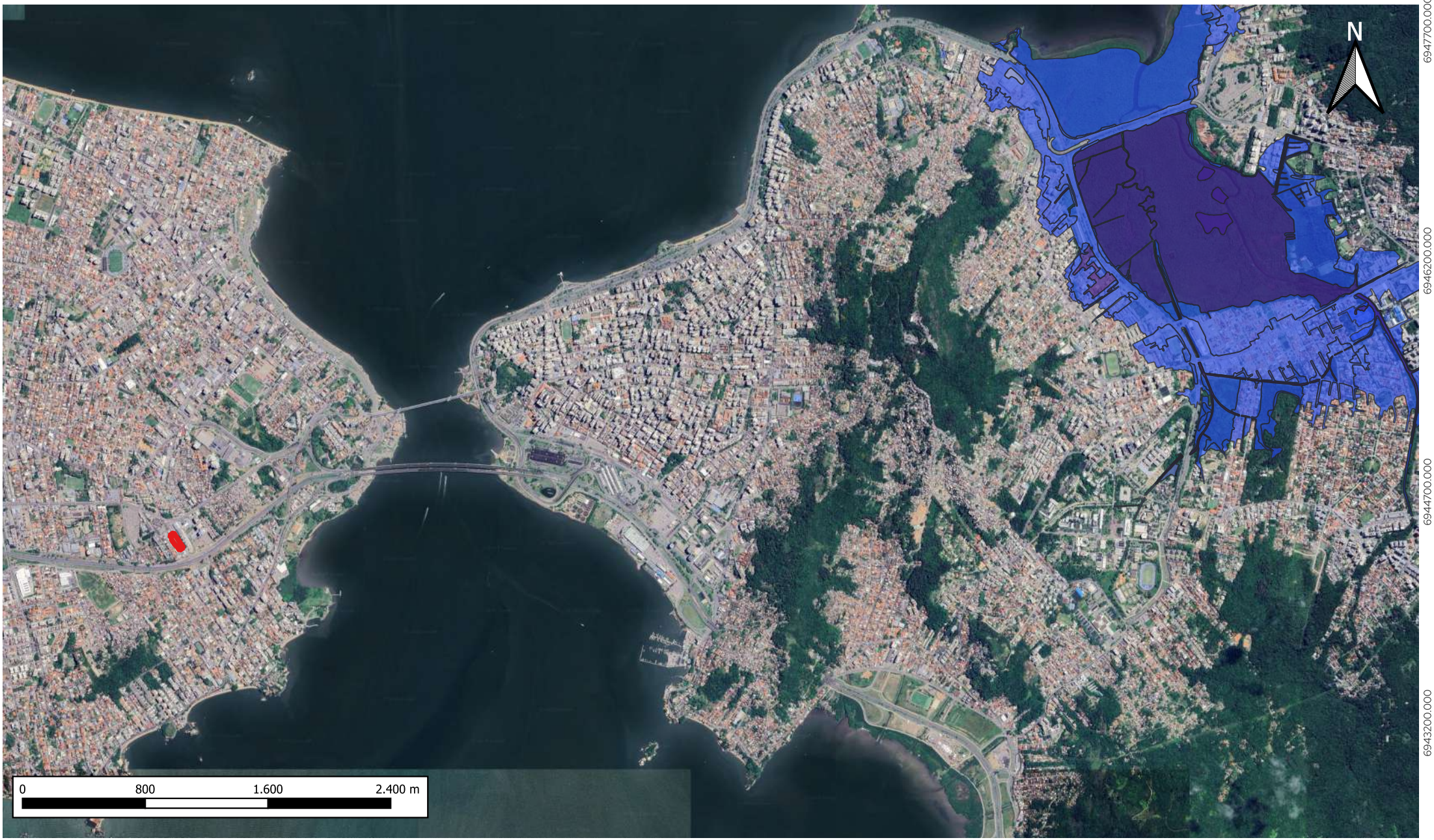
MAPA DE SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS

Elaboração: Michelle Barcelos de Oliveira Pereira
Eng. Sanitarista e Amb. CREA/SC nº 186884-8

Localização: Avenida Almirante Tamandaré com Travessa Aroldo Pessi, SNº - Capoeiras, Florianópolis/SC.
Inscrição Imobiliária: 51.45.025.0033.001.080 - até 51.45.025.0181.001.690

Data: 22 de maio de 2026.

ASAP
Consultoria Ambiental



LEGENDA

Limites do imóvel - 3918,82m²

Suscetibilidade de Inundação

- Alta
- Média
- Baixa

NOTAS TÉCNICAS

Projeção: Universal Transversa de Mercator
Coordenadas: WGS 84 fuso 22S
Setores Censitários IBGE, 2022
Google Satellite

MAPA DE ÁREAS SUJEITAS À INUNDAÇÃO

Elaboração: Michelle Barcelos de Oliveira Pereira
Eng. Sanitarista e Amb. CREA/SC nº 186884-8

Localização: Avenida Almirante Tamandaré com Travessa Aroldo Pessi, SNº - Capoeiras, Florianópolis/SC.
Inscrição Imobiliária: 51.45.025.0033.001.080 - até 51.45.025.0181.001.690

Data: 22 de maio de 2026.

ASAP
Consultoria Ambiental