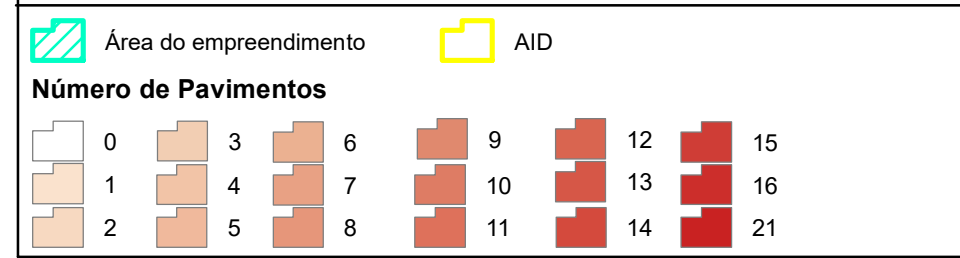




NÚMERO DE PAVIMENTOS



Localização: Esq. Rua Tenente Silveira c/ Rua Padre Roma, Centro, Florianópolis/SC		
Escala: 1:4.804	Elaboração: Gregorio Carlos De Simone, MSc Geógrafo CREA-SC 122394-2	
Folha: A3	Número: Mapa 02	Data: 17/07/2022

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Informações Técnicas:
Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM).
Datum Horizontal SIIRGAS 2000 - Fuso 22S.
Fontes: BaseMaps: Google Earth; Pontos: de campo.



AS Soluções Ambientais & Engenharia
CREA/SC 14980-4
(47) 9 9220-0211 / (48) 9 9115-0211
contato@asambiental.eng.br

3.3.2. Prognóstico sobre ocupação e uso do solo

3.3.2.1. Analisar o cenário atual de consolidação da AID com base no potencial construtivo existente/vacante, usos e ocupações (em porcentagem)

O cenário atual de consolidação da AID baseado no uso e ocupação atual e no potencial construtivo pode ser considerado como média, sendo o cenário atual de ocupação aproximadamente 64% do potencial construtivo máximo.

O **Mapa 07** apresenta o mapa de consolidação da AID quanto à ocupação, sendo elaborado com base no potencial construtivo/vacante aproximado por imóvel, considerando a situação existente frente à permitida pelo Plano Diretor. Salienta-se que foram consideradas as possíveis limitações do potencial construtivo decorrentes das Áreas de Preservação Cultural (APC) existentes na AID.

Por meio da análise do mapa abaixo, foi possível perceber que aproximadamente 64% dos terrenos são considerados consolidados e 36% dos terrenos são considerados como não consolidados. Os imóveis classificados como não consolidados são majoritariamente edificações antigas de poucos pavimentos e locais destinados à estacionamentos localizadas em área zoneadas como AMC-12.5, AMC-16.5 e ARM-12.5, no qual é permitido a construção de edificações de até 15 pavimentos (utilizando o Art. 64).

Salienta-se que as áreas mais prováveis à modificações de uso e ocupação do solo devido ao potencial latente são os terrenos não consolidados, indicados em rosa claro no **Mapa 07**.

3.3.2.2. Analisar o cenário tendencial de consolidação e possibilidade de ocorrências de possíveis alterações com ou sem influência do empreendimento

Atualmente, na AID do empreendimento aproximadamente 34% dos terrenos possuem a ocupação classificada como não consolidada. Aponta-se como benéfica a implantação do empreendimento no terreno, de forma a prover moradias e comércio à região, substituindo um local considerado como vazio urbano por um empreendimento contendo 90 unidades habitacionais e 45 lojas/salas de serviço, sendo escritórios de advocacia, estética, restaurantes, clínicas etc. em um local zoneado como AMC-12.5, cumprindo assim a função social da propriedade, conforme definido no Art. 7º, inciso XVI da LCM nº 482/2014.

Além disso, entende-se que a inserção do referido empreendimento misto pode contribuir para iniciar novos modelos de empreendimentos desta tipologia na AID, aproximando-se da vocação direcionada pelo Plano Diretor que estabelece como AMC esta porção da Rua Padre Roma e da Rua Tenente Silveira.

Isto ocorre pois as modificações na população de determinada área naturalmente trazem novas demandas por produtos e serviços, que, por sua vez, podem ser preenchidas por novos empreendimentos comerciais. Por outro lado, a melhoria na infraestrutura empresarial, de comércio e serviços também atrai novos empreendimentos residenciais, que podem se valorizar pela conveniência de acesso a essas facilidades.

Cita-se ainda que empreendimentos da tipologia deste condomínio misto trazem vitalidade para a região, tanto durante o dia quanto durante a noite. O setor comercial do empreendimento trará dinamismo a região principalmente durante o dia, enquanto o setor residencial trará dinamismo a região no período do dia e da noite. Regiões puramente comerciais podem ficar relativamente “desérticas” à noite, o que não é observado quando ocorre a mesclagem com edificações residenciais.

3.3.2.3. Analisar se o uso e ocupação previsto pelo empreendimento favorecem a consolidação do cenário planejado pelo Plano Diretor (em porcentagem)

A implantação do empreendimento ocorrerá em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor do município de Florianópolis (LCM n° 482/2014), atendendo aos pressupostos estabelecidos pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal n° 10.257/2001), em seu Art. 39, cumprindo assim sua função social como propriedade urbana:

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Além disso, a ocupação organizada também gera um impacto positivo sobre as ações de zoneamento na fase de implantação do empreendimento, pois, à medida que se dá a organização do espaço, ampliam-se as funções da cidade e a diferenciação dos seus setores. O zoneamento é favorecido quando a ocupação obedecer às normas estabelecidas pelo planejamento urbano da cidade, a exemplo do que propõe o empreendimento em análise.

O empreendimento será implantado em um local zoneado como AMC-12.5 de acordo com a LCM n° 482/2014. As áreas assim zoneadas são destinadas ao uso residencial e comercial. Sendo assim, o empreendimento misto proposto **favorece a consolidação do cenário planejado pelo Plano Diretor**, tendo em vista que seus usos estão em consonância ao descrito no artigo 42, §3º, inciso IV da LCM n° 482/2014.

Além disso, o fato de o empreendimento utilizar o incentivo ao uso misto (Art. 64) faz com que ocorra a ampliação e qualificação dos espaços de circulação e permanência no empreendimento, indo ao encontro do cenário planejado pelo Plano Diretor.

3.3.2.4. Analisar a influência da utilização prevista para o empreendimento sobre os Bens Culturais e/ou APC.

Em se tratando dos bens culturais presentes no entorno do empreendimento, considera-se que o incremento no número de pessoas circulando nas redondezas ocasionado pela implantação do empreendimento seja benéfico, pois contribui para uma melhor visibilidade do bem histórico.

Além disso, cabe salientar que o local já é marcado pela ocupação urbana, conforme será abordado com maior detalhamento no Item relacionado à Paisagem Urbana.

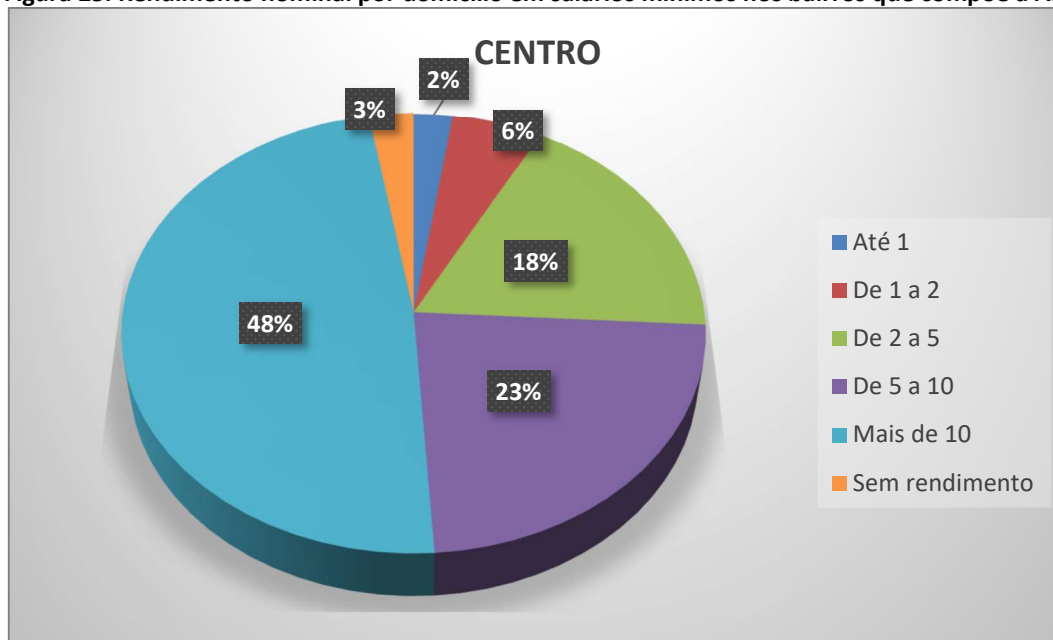
3.4. Análise da Valorização Imobiliária

3.4.1. Diagnóstico sobre valorização imobiliária

3.4.1.1. Renda média mensal da população da AI

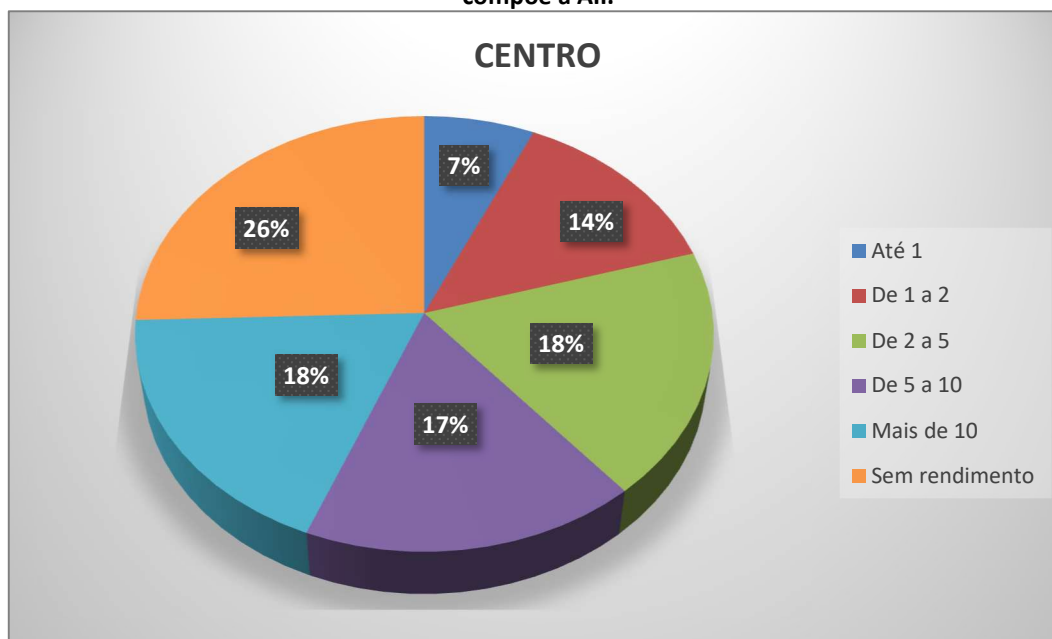
A Área de Influência Indireta (AI) é composta por 68 setores censitários, sendo todos pertencentes ao bairro Centro. Dessa forma, analisou-se o rendimento nominal por domicílios (Figura 25) e o rendimento nominal por pessoas de 10 ou mais anos (Figura 26) no referido bairro.

Figura 25. Rendimento nominal por domicílio em salários mínimos nos bairros que compõe a AI.



Fonte: Adaptado de IBGE, 2010.

Figura 26. Rendimento nominal por pessoas de 10 ou mais anos de idade em salários mínimos nos bairros que compõe a AII.



Fonte: Adaptado de IBGE, 2010.

3.4.1.2. Valor unitário médio por m² do empreendimento

O valor unitário de venda médio do m² do empreendimento é de R\$ 7.088,47/m².

3.4.1.3. Amostragem e cálculo do valor unitário médio por metro quadrado das edificações residenciais das proximidades

A fim de apurar o valor unitário médio por metro quadrado das edificações da AII com dados mais atualizados realizou-se uma modelagem dos valores de anúncios de apartamentos novos de 1 ou 2 dormitórios localizados na AII (bairro Centro). Salienta-se que foram escolhidas amostras representativas.

Quadro 35. Valores das amostras de anúncios de imóveis para a região do Centro.

Valor do Anúncio	Endereço	Nº dormitórios	Área (m²)	Média (R\$/m²)	Fonte
R\$1.170.000,00	Rua Felipe Schmidt, Centro	2	74	15.810,81	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-centro-florianopolis-sc-74m2-id-2534367517/
R\$680.000,00	Rua Crispim Mira, 422, Centro	2	69	9.855,07	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-centro-florianopolis-sc-69m2-id-2533298167/
R\$819.000,00	Centro	2	68	12.044,12	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-centro-florianopolis-sc-68m2-id-2440008683/
R\$814.900,00	Rua Frei Evaristo, 43, Centro	2	71	11.477,46	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-centro-florianopolis-sc-71m2-id-2544953960/
R\$1.033.000,00	Rua Hermann Blumenau, 100, Centro	2	69	14.971,01	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-centro-florianopolis-sc-69m2-id-2496458921/
R\$522.215,00	Rua Corália Ferreira da Luz, 46, Centro	1	47	11.110,96	https://www.vivareal.com.br/imoveis-lancamento/urban-residence-47m-2563471653/
R\$533.350,00	Rua Ângelo Laporta, 141, Centro	1	78	6.837,82	https://www.zapimoveis.com.br/lancamento/venda-apartamento-1-quarto-centro-florianopolis-sc-78m2-id-2567570685/
R\$453.390,00	Rua Ângelo Laporta, 141, Centro	1	38	11.931,32	https://www.zapimoveis.com.br/lancamento/venda-apartamento-1-quarto-centro-florianopolis-sc-38m2-id-2567572293/
R\$360.000,00	Rua Tenente Silveira, 324, Centro	1	34	10.588,24	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-centro-florianopolis-sc-34m2-id-2571275759/
R\$530.000,00	Rua Irmão Joaquim, 121, Centro	1	54	9.814,81	https://www.zapimoveis.com.br/lancamento/venda-apartamento-1-quarto-centro-florianopolis-sc-54m2-id-2569652402/
R\$652.207,00	Rua Irmão Joaquim, 68, Centro	1	81	8.051,94	https://www.zapimoveis.com.br/lancamento/venda-apartamento-1-quarto-centro-florianopolis-sc-81m2-id-2567563320/
R\$630.000,00	Rua Ângelo Laporta, 140, Centro	2	70	9.000,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-centro-florianopolis-sc-70m2-id-2571681252/
MÉDIA TOTAL				R\$10.957,80	

Fonte: Indicada na tabela.

Através da modelagem realizada foi obtido um valor médio do m² de R\$10.957,80, variando desde R\$6.837,82 até R\$14.971,01.

3.4.1.4. Identificação da existência de obras de infraestrutura/empreendimentos em execução da All que possam ser caracterizados como polos valorizadores ou desvalorizadores, destacando o Bem Cultural ou APC.

Na All do empreendimento não foram observadas obras de infraestrutura ou empreendimentos que possam ser considerados como polos valorizadores ou desvalorizadores.

3.4.1.5. Padrão/perfil do empreendimento em análise

O padrão construtivo do empreendimento se enquadra em **padrão médio**. O provável perfil socioeconômico dos habitantes e usuários do empreendimento pode ser considerado como predominantemente médio, podendo ser médio-alto.

3.4.2. Prognóstico da valorização imobiliária

A perspectiva de evolução do local segue cada vez mais forte a ampliação da vocação multifamiliar e comercial. O adensamento da região pode ser considerado de normal a alto para a cidade, existindo pouca quantidade de terrenos vagos. Com relação ao empreendimento concluído, poderá haver incremento de receita de IPTU para o poder público municipal, tendo em vista a valorização da região.

Diante do perfil do bairro analisado e do zoneamento incidente na região (AMC-12.5), o empreendimento será inserido em local de “vazio urbano” onde o potencial construtivo está subutilizado. Sendo assim, a inserção do condomínio misto apresenta-se como um fator positivo se considerar que estes espaços desvalorizam os imóveis próximos.

Cabe salientar que o empreendimento em questão está situado em importante área do centro da Ilha de Santa Catarina. Dessa forma, adotou-se o uso misto como forma de mitigar parte dos problemas urbanos existentes, dentre os quais evitar ou reduzir deslocamentos, em resposta à necessidade de os moradores evitarem longos percursos entre a casa e o trabalho ou comércio

vicinal, agregando valor urbanístico não só ao empreendimento proposto, mas à sua área de influência.

Também foram adotadas áreas de fachada ativa, com o objetivo de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e os logradouros, o que promove a dinamização dos passeios públicos, dando mais segurança aos pedestres e potencializando a vida urbana.

Ainda, foram destinadas áreas de fruição pública, objetivando ampliar e qualificar os espaços de circulação e permanência na interface entre o público (logradouro) e o privado (empreendimento), com adoção de mobiliário urbano de acesso público qualificado e soluções paisagísticas convidativas, criando áreas de estar urbanos que qualificam não só o local do empreendimento, mas convidam à criação de novas relações de vizinhança.

No contexto do projeto proposto, considera-se que não ocorrerá a atração de uma camada social mais elevada para o local do empreendimento, tendo em vista que as edificações do entorno possuem padrão similar ao empreendimento objeto deste estudo.

Além disso, entende-se que não ocorrerá a alteração do estrato social existente, como expulsão de pessoas pertencentes a classes sociais menos abonadas e gentrificação, tendo em vista que o zoneamento do terreno permite e incentiva esse tipo de ocupação e que na AID do empreendimento não existem locais zoneados como ZEIS.

Em se tratando dos bens culturais presentes no entorno do empreendimento, considera-se que o incremento no número de pessoas circulando nas redondezas ocasionado pela implantação do empreendimento seja benéfico, pois contribui para uma melhor visibilidade do bem histórico.

3.5. Mobilidade urbana

3.5.1. Diagnóstico viário

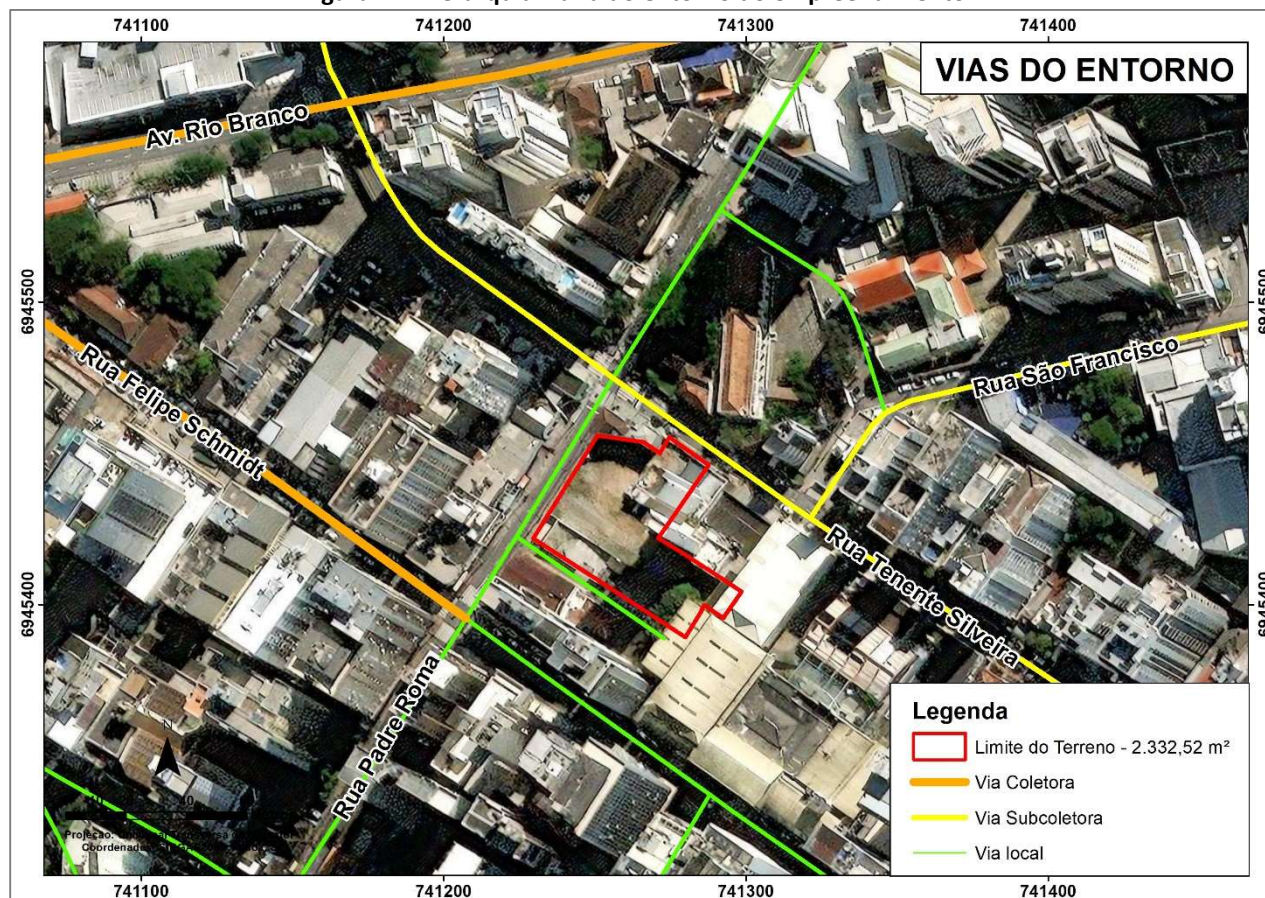
A região em estudo tem sua hierarquização das vias definida a partir da Lei Complementar nº 482/2014, a qual institui o Plano Diretor Urbanístico do município de Florianópolis, que dispõe sobre a política de desenvolvimento urbano, o plano de uso e ocupação, os instrumentos urbanísticos e o sistema de gestão. Segundo a mesma, a rede de vias hierarquizadas que constituem o sistema viário, de acordo com suas funções e capacidades, são denominadas da seguinte forma:

- Vias de trânsito rápido;
- Vias arteriais;
- Vias coletoras e subcoletoras;
- Vias locais;
- Vias preferenciais de pedestres;
- Vias paisagísticas/panorâmicas;
- Ciclovias;
- Ciclofaixa;
- Faixa compartilhada ou via de tráfego compartilhado;
- Via exclusiva de pedestres;
- Passeio compartilhado;
- Caminho terrestre;
- Trilha;
- Rota náutica.

O empreendimento pode ser acessado pelo Beco Padre Roma, pela Rua Tenente Silveira e pela Rua Padre Roma, que se conecta com importantes vias do centro da cidade, como a Rua Conselheiro Mafra, Rua Felipe Schmidt e Avenida Paulo Fontes.

A hierarquia das vias do entorno do empreendimento é ilustrada pela Figura 27, onde as Ruas Tenente Silveira e São Francisco são classificadas como vias subcoletoras, a Rua Felipe Schmidt é classificada como via coletora e a Rua Padre Roma é classificada como via local.

Figura 27. Hierarquia viária do entorno do empreendimento.



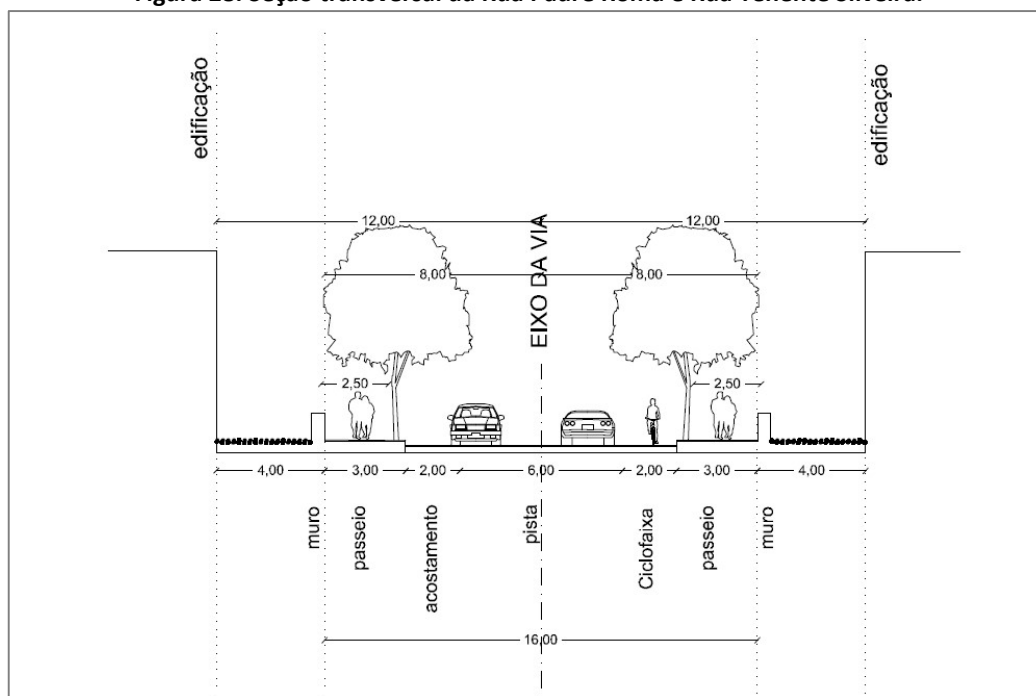
Fonte: Elaboração própria.

A Rua Padre Roma (Figura 29) é classificada como via local, tendo por função coletar o tráfego do interior dos bairros e encaminhá-lo às vias coletoras. Ela possui sentido único com duas faixas de rolamento e apresenta pavimentação asfáltica em bom estado de conservação, sendo que em frente ao empreendimento as faixas de rolamento possuem largura de 6,90 metros, conforme apresentado no levantamento planialtimétrico. Já o Beco Padre Roma (Figura 30) atualmente possui largura de 3,0 metros e pavimentação com revestimento de lajotas retangulares (paralelepípedo).

A Rua Tenente Silveira (Figura 31) é classificada como via subcoletora e possui sentido único com duas faixas de rolamento. De acordo com o levantamento planialtimétrico apresentado em anexo, as faixas de rolamento da referida via possuem 8,0 metros de largura.

No quadro abaixo seguem os dados relativos à Rua Tenente Silveira e Rua Padre Roma e na Figura 28 a seção transversal projetada das vias, de acordo com o Anexo C14 da LCM n° 482/2014.

Figura 28. Seção transversal da Rua Padre Roma e Rua Tenente Silveira.



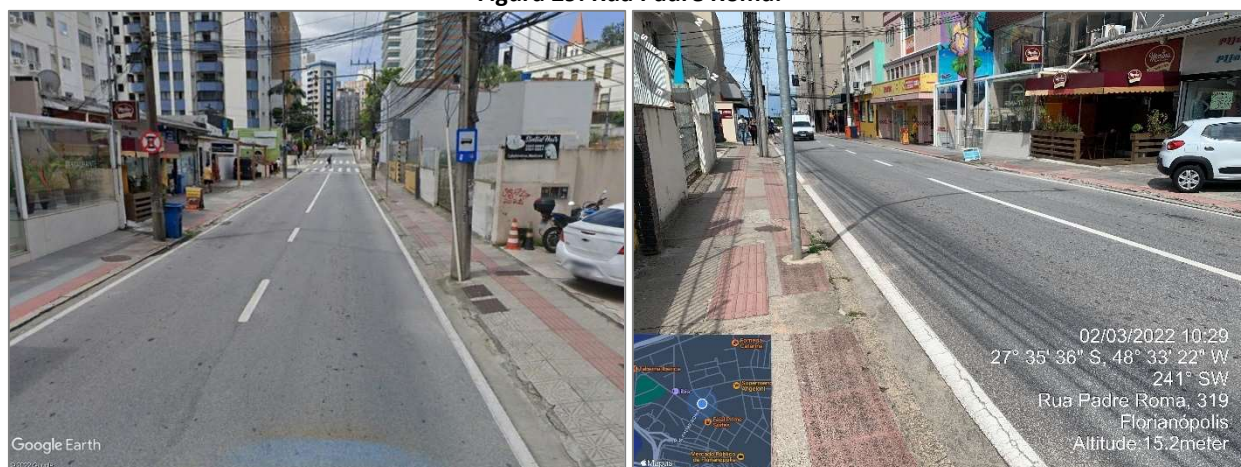
Fonte: Anexo C14 da LCM n° 482/2014.

Quadro 36. Detalhamento das sessões transversais projetadas para as ruas do entorno do empreendimento.

Logradouro	Faixa de domínio (m)	Número de Pistas	Largura da Pista de Rolamento (m)	Número de Faixas por Pistas	Canteiro Central	Acostamento ou Estacionamento (m)	Largura dos passeios (m)	Alinhamento das Árvores (m)	Alinhamento a partir do Eixo da Via (m)
Padre Roma	16,0	1	6,0	2	-	2,0	3,0	2,50	12,0
Tenente Silveira	16,0	1	6,0	2	-	2,0	3,0	2,50	12,0

Fonte: Anexo C14 da LCM n° 482/2014.

Figura 29. Rua Padre Roma.



Fonte: Vistoria *in loco*, 2022.

Figura 30. Beco Padre Roma.



Fonte: Google Street View, 2022.

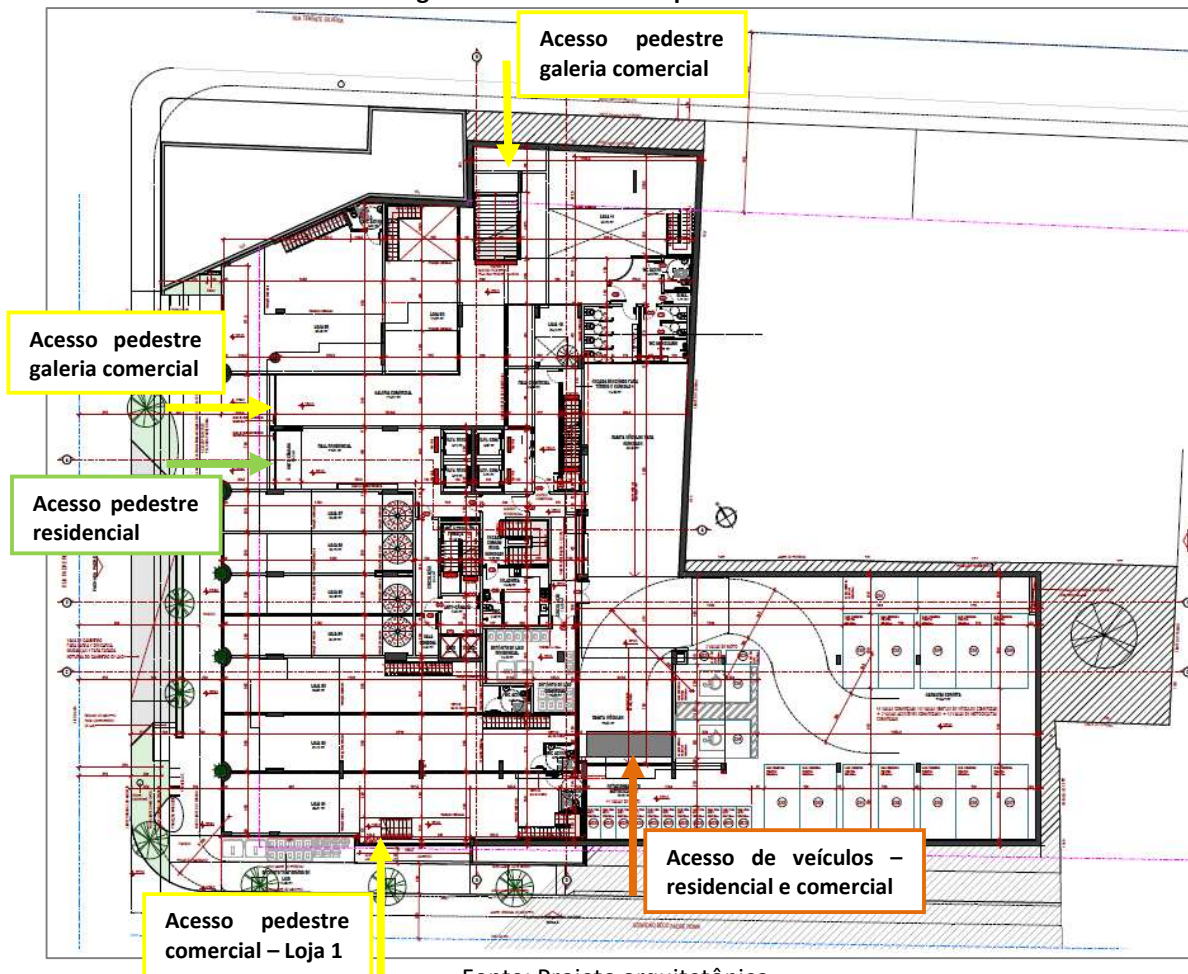
Figura 31. Rua Tenente Silveira.



Fonte: Vistoria *in loco*, 2020.

Na Figura 32 é especificado o acesso para pedestres e para veículos ao empreendimento e na Figura 33 pode ser observado o mapa de acessos ao empreendimento.

Figura 32. Acessos ao empreendimento.



Fonte: Projeto arquitetônico.

Conforme observado na figura anterior, o acesso para pedestres à galeria comercial ocorre pela Rua Tenente Silveira e pela Rua Padre Roma, enquanto a Loja 1 pode ser acessada tanto pela Rua Padre Roma quanto pelo Beco Padre Roma. Já o acesso para pedestres ao setor residencial do empreendimento ocorre pela Rua Padre Roma e o acesso para veículos ocorre pelo Beco Padre Roma.