RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)

JJ Participações
E Investimentos
LTDA

Doebeli
arquitetura, urbanismo
e meio ambiente

Edifício Nereu Ramos
Rua Presidente Nereu Ramos, nº 60 – Centro
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 13
2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII) 20
3. Diagnósticos e Prognósticos 27
3.1. Adensamento Populacional 27
3.2. Equipamentos Urbanos na AID 29
3.3. Equipamentos Comunitários na AID 34
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo 41
3.5. Valorização Imobiliária na AII 43
3.6. Mobilidade Urbana 49
3.7. Conforto Ambiental Urbano 68
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural 72

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)*	XX - Construções, demolições ou alterações de qualquer porte, em área de relevante valor arqueológico, arquitetônico, etnográfico, histórico ou paisagístico, seja ou não objeto de ato de preservação promovida por qualquer entidade pública, quando representar um impacto na paisagem, segundo critérios do SEPHAN.		
Usos *(conforme Anexo F02 - Adequação de Usos para Aprovação e Licenciamento de Obras e Edificações, da LC nº 482/2014)*	Condomínio residencial multifamiliar vertical Comércio varejista de mercadorias em geral		
Nome fantasia *(se houver)*	Edifício Nereu Ramos		
Logradouro	Rua Presidente Nereu Ramos	Número	60
Complemento	-	CEP	88015-010
Bairro/Distrito	Centro		
Inscrições Imobiliárias	52.27.050.0695.001-287 52.27.050.0688.001-447 52.27.050.0357.001-4077		
Matrículas	43074 43668 5754		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	JJ Participações E Investimentos LTDA		

1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico				
Estudo de Impacto de Vizinhança				
Nome	Luísa Siqueira Doebeli			
CPF/CNPJ	858.086.915-32			
Coordenador do EIV				
Nome do Profissional	Luísa Siqueira Doebeli			
Qualificação	Arquiteta e Urbanista	Registro Profissional	CAU/SC A258994-0	
Demais membros da equipe				
Nome do Profissional	Função	Qualificação	Item	Registro Profissional
Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Adensamento populacional	CAU/SC A258994-0
Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Valorização imobiliária	CAU/SC A258994-0

Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Geração de tráfego e demanda por transporte	CAU/SC A258994-0
Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Ventilação e iluminação	CAU/SC A258994-0
Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura	CAU/SC A258994-0
Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Equipamentos urbanos e comunitários	CAU/SC A258994-0

Projeto Arquitetônico			
Nome da Empresa *(se houver)*	MOS Arquitetos Associados		
Responsável Técnico	Arq. Roberta Silveira Ghizoni	Registro profissional	CAU- A64-467-6

1.4. Titulação do Imóvel	
Matrícula *(devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)*	Cartório de Registro de Imóveis
43074 43668 5754	1º Ofício de Registro de Imóveis Comarca da Capital - Centro

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)

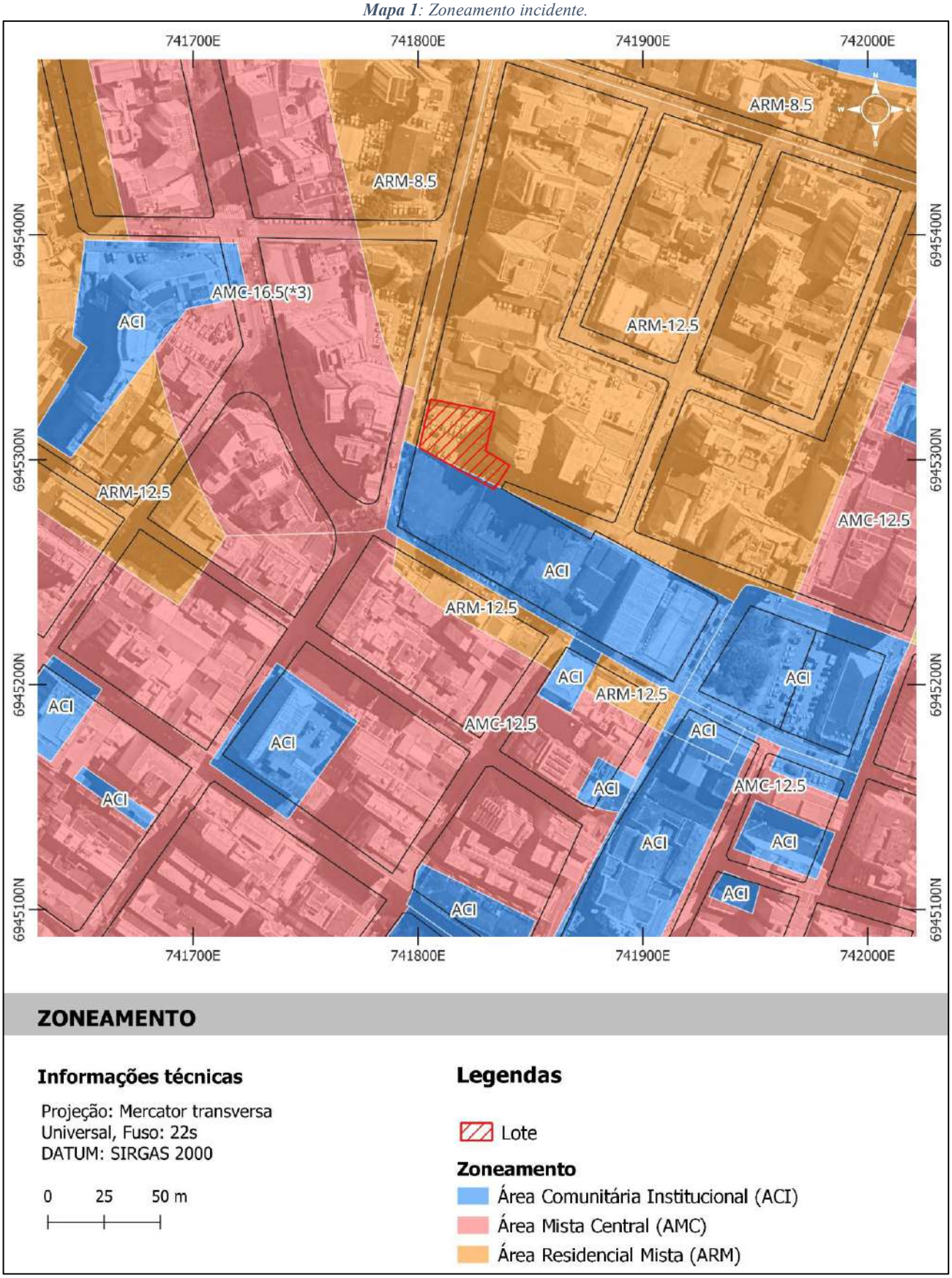
Nome do Processo	Número do Processo/Ano
Alvará de Demolição	E 167948/2024
Incentivo à Fruição Pública	E 76379/2025
Diretrizes Urbanísticas (DIURB)	E 51028/2025
Polo Gerador de Tráfego (PGT)	E 51116/2025
Projeto Legal	E 51116/2025

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
ARM-12.5	10	2	50%	70%	52	1	6,5

Mapa 1: Zoneamento incidente.



Fonte: Geoportal PMF (https://geo.pmf.sc.gov.br/map). Adaptado pela autora (2026).

Áreas Especiais de Intervenção Urbanística
(Apresentar os zoneamentos secundários incidentes)

De acordo com o geoprocessamento corporativo da Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF), verificou-se a incidência de três Áreas Especiais de Intervenção Urbanística sobre o lote em análise, além da existência de outras duas áreas especiais situadas nas proximidades, sem sobreposição direta ao imóvel.

Incidem diretamente sobre o lote:

- Área de Preservação Cultural 1 (APC1) – Área de Interesse Histórico-Cultural;
- Polígono Central;
- Triângulo Central.

O Polígono Central e o Triângulo Central correspondem às delimitações oficiais que definem a área central do município de Florianópolis, concentrando atributos urbanísticos, históricos, simbólicos e funcionais relevantes à estruturação da cidade.

No que se refere à Área de Preservação Cultural 1 (APC1), trata-se de área destinada à preservação de sítios de interesse cultural, com o objetivo de promover sua valorização e proteção. As APC1 abrangem o patrimônio cultural em suas diversas manifestações, incluindo bens arquitetônicos, artísticos, paisagísticos, tecnológicos e urbanísticos, bem como assentamentos, conjuntos urbanos, espaços públicos, edificações, monumentos e objetos de interesse histórico-cultural.

Conforme a legislação municipal vigente, nas Áreas de Preservação Cultural (APC), a realização de intervenções tais como desmonte, terraplanagem, aterro, desmatamento, corte ou plantio de árvores de qualquer porte, execução de obras de infraestrutura, pavimentação ou quaisquer modificações no relevo e na paisagem fica condicionada à anuência prévia dos órgãos municipais competentes, incluindo o Serviço do Patrimônio Histórico, Artístico e Natural do Município (SEPHAN).

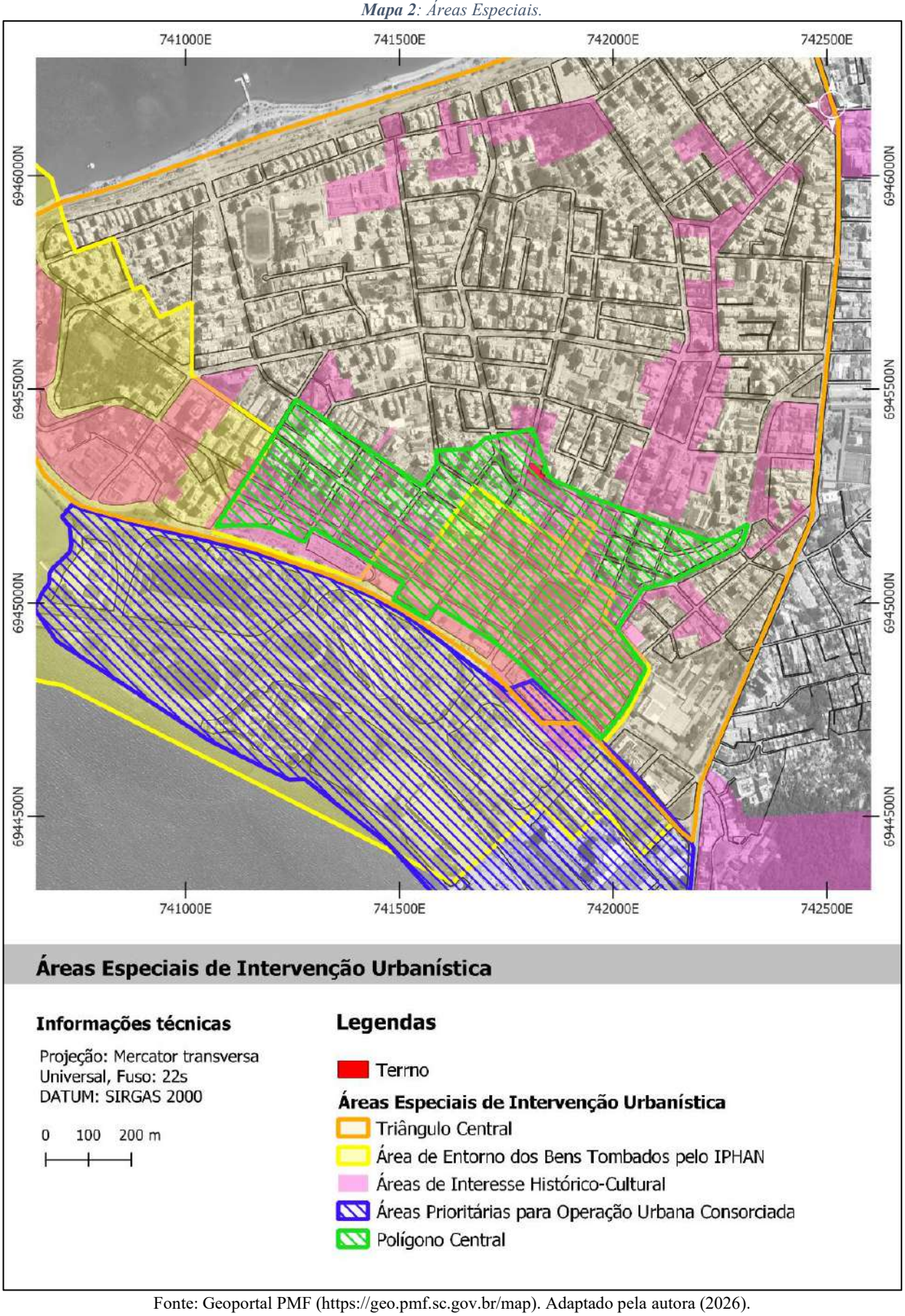
Nas proximidades do lote, ainda que sem incidência direta, destacam-se:

- Área Prioritária para Operação Urbana Consorciada (OUC) 5 – Centro, localizada ao sul do imóvel;
- Área de Entorno de Bens Tombados pelo IPHAN, também situada ao sul, conforme estabelecido pela Portaria nº 500, de 20 de outubro de 2014, que dispõe sobre a Área de Entorno dos Bens Tombados pelo IPHAN.

Nesse caso específico, a delimitação da área de entorno decorre do tombamento da Ponte Hercílio Luz, bem de relevante valor histórico e cultural para o município. Projetos inseridos na respectiva área de entorno ficam sujeitos à análise prévia e aprovação do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), quando aplicável.

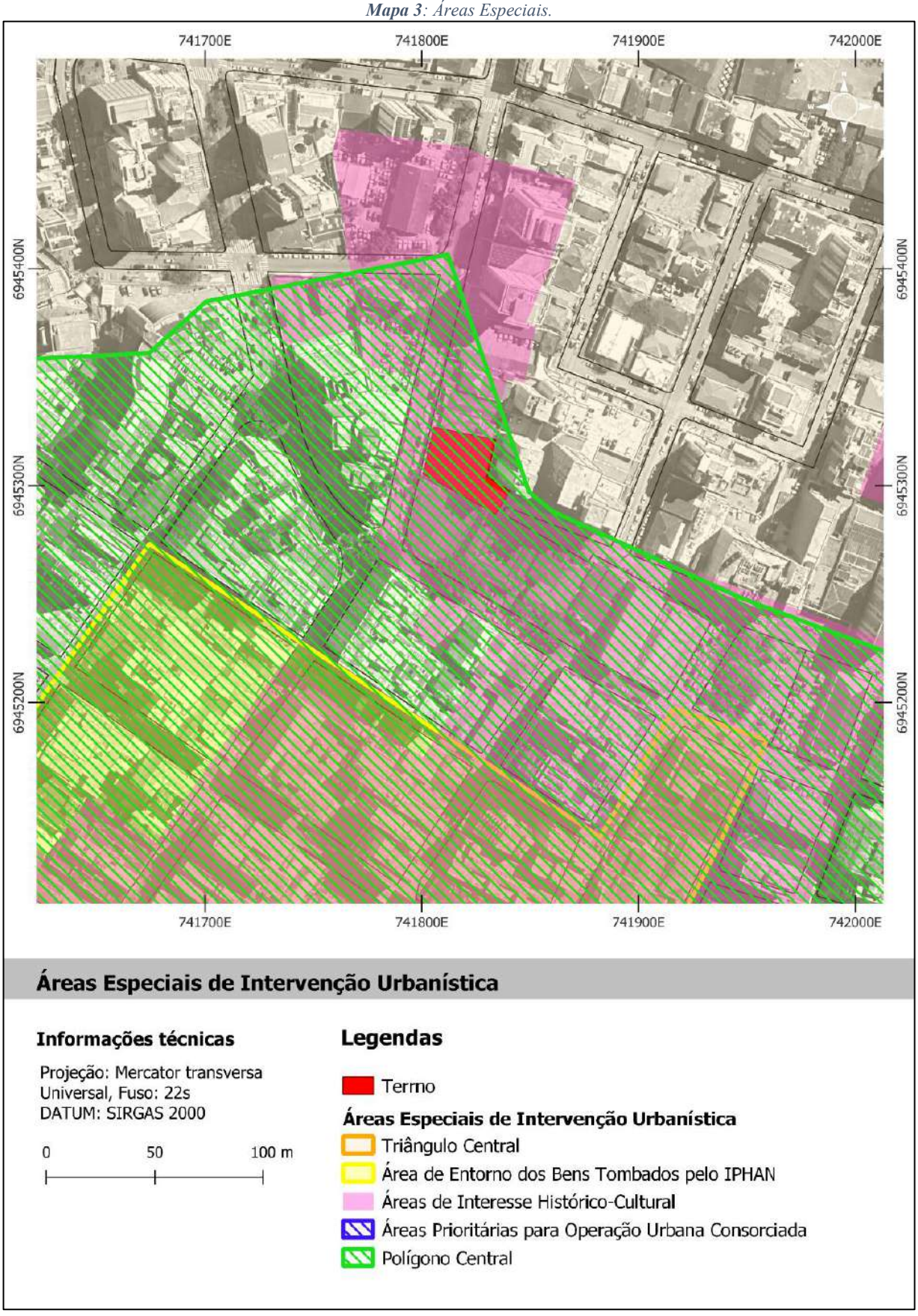
As figuras a seguir ilustram os sobrezoneamentos urbanísticos e culturais incidentes na área de estudo, evidenciando a inserção do lote em contexto urbano de alta sensibilidade patrimonial e estratégica relevância para a estrutura central do município.

Mapa 2: Áreas Especiais.



Fonte: Geoportal PMF (https://geo.pmf.sc.gov.br/map). Adaptado pela autora (2026).

Mapa 3: Áreas Especiais.

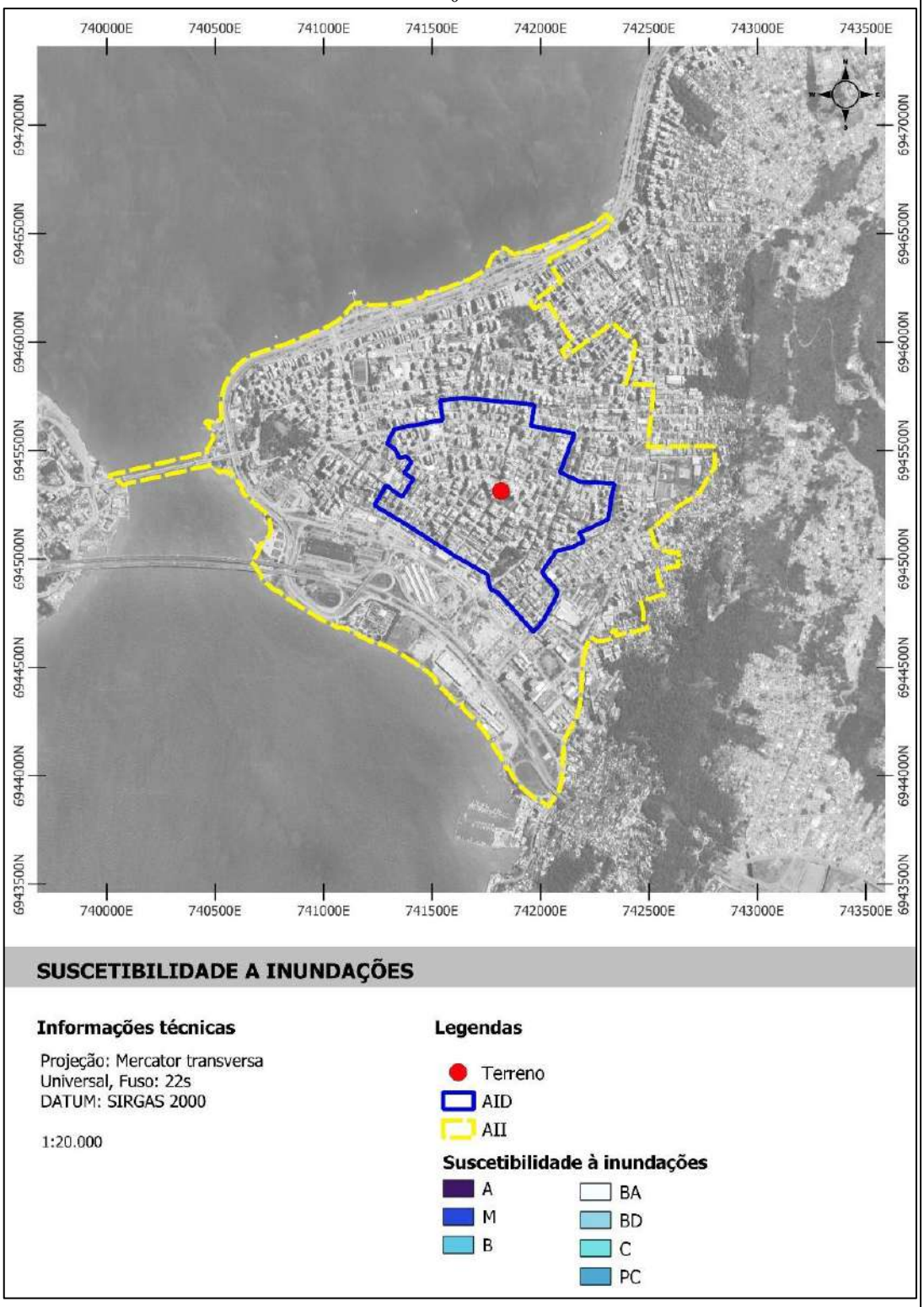


Fonte: Geoportal PMF (https://geo.pmf.sc.gov.br/map). Adaptado pela autora (2026).

Unidade Territorial de Planejamento *(Conforme Plano Municipal de Saneamento Básico, 2021, pag. 165)*	
Unidade Territorial de Planejamento (UTP) – Índice de Salubridade Ambiental (ISA)	
Unidade Territorial de Planejamento (UTP) 1 – Florianópolis ISA 0,34	
Licenças Ambientais *(As licenças listadas deverão ser anexadas ao RIV)*	
Empreendimento passível de licença ambiental?	(X) Sim ( ) 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 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)*	
Dentre os itens listados na Guia de Diretrizes Urbanísticas emitida pelo IPUF, tem-se que na Rua Presidente Nereu Ramos o projeto deve contemplar ampliação de 2,00m adicionais na largura da calçada em toda a testada do imóvel. Na Rua Santos Dumont deve ser implantada calçada de 3,00 metros e ampliação do passeio em 2,00 metros adicionais referente ao incentivo de ADI. Por ser caracterizado como PGT-2 em via subcoletora, solicita-se que seja prevista área de acumulação de ao menos um veículo em frente ao elemento de controle de acesso, sem que este se sobreponha à largura mínima da calçada, ou seja, prever recuo do elemento de controle de acesso (portão ou cancela) de forma que um veículo de 5,00 metros consiga esperar sem se sobrepor à faixa de 3,00 metros mínima de calçada.	
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

Empreendimento fora das áreas de suscetibilidade de inundações.	0



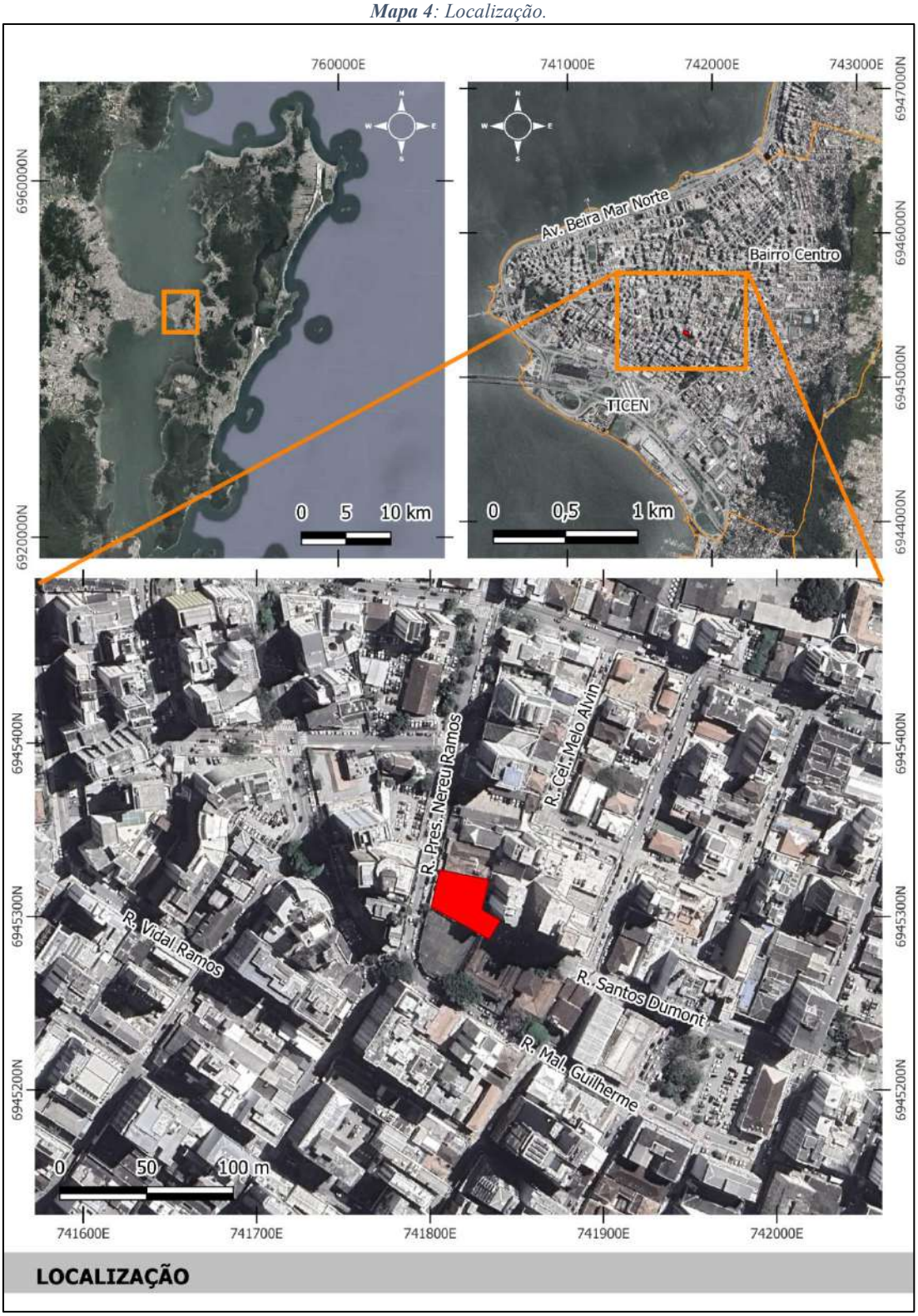
Fonte: Geoportal PMF (https://geo.pmf.sc.gov.br/map). Adaptado pela autora (2025).

1.6. Descrição do Empreendimento

Mapa ou Croqui de Localização

(Anexar mapa em formato PDF em escala adequada)

***Mapa 4**: Localização.*

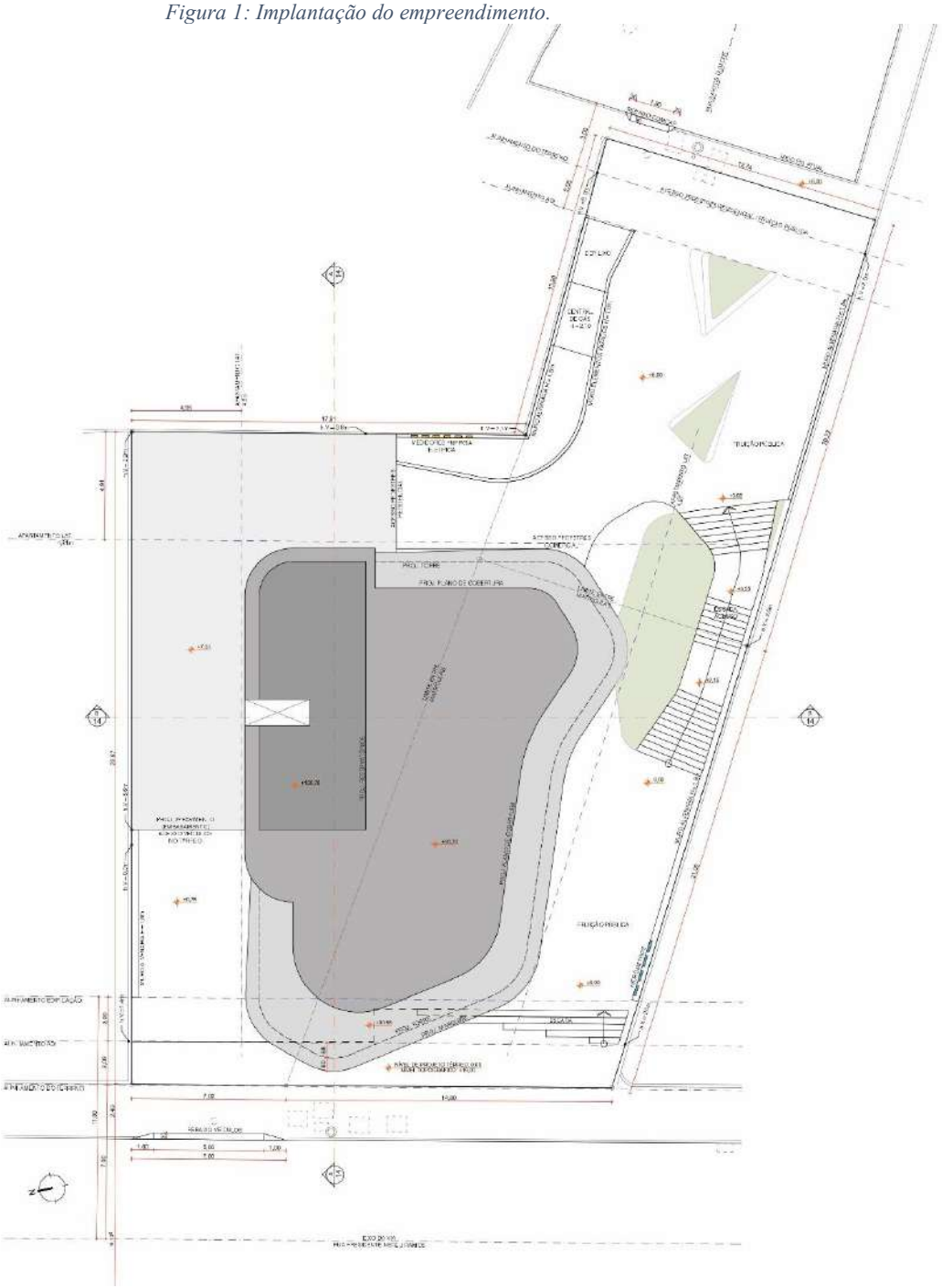


Fonte: Geoportal PMF (https://geo.pmf.sc.gov.br/map). Adaptado pela autora (2026).

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 1: 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 empreendimento denominado Edifício Nereu Ramos caracteriza-se como um edifício de uso misto, integrando atividades residenciais e não residenciais (comerciais) em uma mesma edificação. Trata-se de uma edificação vertical composta por 28 pavimentos, cuja distribuição funcional foi concebida de forma a organizar os diferentes usos ao longo dos níveis.

Nos pavimentos térreo e segundo pavimento concentram-se as áreas destinadas ao uso comercial, totalizando 9 lojas, com áreas individuais variando entre 23 m² e 67 m², que somam 436 m² de área comercial. O terceiro pavimento é destinado às áreas comuns de lazer do edifício, configurando-se como espaço de uso coletivo voltado exclusivamente aos moradores.

A partir do quarto pavimento desenvolve-se a torre residencial, composta por 146 unidades habitacionais, distribuídas em 8 tipologias distintas de apartamentos, com áreas privativas variando entre 27 m² e 54 m². Todos os apartamentos são do tipo *studio*, havendo integração entre os ambientes de sala, cozinha e quarto.

A coexistência de usos comerciais e residenciais implica a ocorrência de fluxo contínuo de usuários ao longo do dia. Observa-se tendência de maior intensidade de movimentação nos horários de funcionamento das atividades comerciais, bem como nos períodos típicos de entrada e saída dos moradores, especialmente entre 7h e 9h e entre 17h e 19h, caracterizando picos de circulação compatíveis com a dinâmica urbana.

O acesso ao empreendimento ocorre de forma diferenciada conforme o modal. O acesso exclusivo de pedestres é realizado pela Rua Santos Dumont, enquanto o acesso de veículos e pedestres se dá pela Rua Presidente Nereu Ramos, permitindo a adequada organização dos fluxos e contribuindo para a funcionalidade do sistema viário local.

Descrição Quantitativa do Empreendimento	
Área total do terreno (m²)	933,70 m²
Área de recuo viário (m²)	20,60 m²
Área remanescente (m²)	913,10 m²
Incentivos utilizados	Incentivo às Áreas de Desenvolvimento Incentivado (ADI) II - 767,64 m² Incentivo ao Uso Misto - 255,88 m² Incentivo à produção de Habitação Social - 511,76 m² Incentivo à Fruição Pública na Forma de Espaço Público e Conectividade – 942,89 m²
Número de torres	1

Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m²)	
	Área de Incidência *(máx. 100 caracteres)*
(X) Sim ( ) Não	3.716,13 m²

Uso de Transferência do Direito de Construir (m²)	
( ) Sim - venda (X) Sim - compra ( ) Não	Proveniência *(máx. 100 caracteres)*
	672,26 m²
	Valor do m²
	-

Limite de Ocupação						
Parâmetro	Permitidos PD 482/2014		Utilizados			
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	6,5		8,35			
Número de Pavimentos	Básico	Acres. TDC	Básico	TDC	Incentivos	Total
	10	12	10	2	16	28

Taxa de Impermeabilização		
Área do lote (m²)	933,70 m²	100%
Área sem obstáculo à infiltração de água (m²)	0 m²	0%
Área de terraço (profundidade maior que 30cm) (m²)	0 m²	0 %
Área de Pavimentação Drenante (m² equivalente)	0 m²	0 %
Área com sistema de captação de águas pluviais (m²)	300,28 m²	32%
Área impermeabilizada (m²)	626,51 m²	67,1%

		Área (m²)	%	Área (m²)	%
Taxa de Ocupação	Subsolo	913,10 m²	100,00%	913,10 m²	100,00%
	Base	730,48 m²	80%	679,09 m²	74,37%
	2º Pavimento	456,55 m²	50%	388,24 m²	42,52%
	Torre	456,55 m²	50%	284,31 m²	31,14%
	Plano de Cobertura	273,93 m²	30%	142,69 m²	15,53%

Quadro de Áreas das Unidades Privadas			
	Número de dormitórios	Total de unidades	Área privativa média
Unidades Habitacionais/Hospedagem	1	24	36,98 m²
	1	24	32,09 m²
	1	24	30,51 m²
	1	24	27,23 m²
	1	24	43,65 m²
	1	24	43,90 m²
	1	1	54,87 m²
	1	1	38,93 m²

	TOTAL	**146**	**5.242,59 m²**
Unidades Comerciais/Serviços	Tipo	Número	Área média
	Loja	1	23,38
	Loja	1	43,86
	Loja	1	30,60
	Loja	1	31,86
	Loja	1	55,31
	Loja	1	76,42
	Loja	1	43,03
	Loja	1	64,40
	Loja	1	67,22
	TOTAL	**9**	**436,08 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 3	0,00 m²	913,10 m²
SUBSOLO 2	0,00 m²	913,10 m²
SUBSOLO 1	0,00 m²	913,10 m²
1º PAVIMENTO - TÉRREO	522,67 m²	870,00 m²
2º PAVIMENTO	407,92 m²	575,24 m²
3º PAVIMENTO	255,88 m²	284,31 m²
4º PAVIMENTO	255,88 m²	284,31 m²
5º PAVIMENTO	255,88 m²	284,31 m²
6º PAVIMENTO	255,88 m²	284,31 m²
7º PAVIMENTO	255,88 m²	284,31 m²
8º PAVIMENTO	255,88 m²	284,31 m²
9º PAVIMENTO	255,88 m²	284,31 m²
10º PAVIMENTO	255,88 m²	284,31 m²
11º PAVIMENTO	255,88 m²	284,31 m²
12º PAVIMENTO	255,88 m²	284,31 m²
13º PAVIMENTO	255,88 m²	284,31 m²
14º PAVIMENTO	255,88 m²	284,31 m²
15º PAVIMENTO	255,88 m²	284,31 m²
16º PAVIMENTO	255,88 m²	284,31 m²

17º PAVIMENTO	255,88 m²	284,31 m²
18º PAVIMENTO	255,88 m²	284,31 m²
19º PAVIMENTO	255,88 m²	284,31 m²
20º PAVIMENTO	255,88 m²	284,31 m²
21º PAVIMENTO	255,88 m²	284,31 m²
22º PAVIMENTO	255,88 m²	284,31 m²
23º PAVIMENTO	255,88 m²	284,31 m²
24º PAVIMENTO	255,88 m²	284,31 m²
25º PAVIMENTO	255,88 m²	284,31 m²
26º PAVIMENTO	255,88 m²	284,31 m²
27º PAVIMENTO	255,88 m²	284,31 m²
28º PAVIMENTO	255,88 m²	284,31 m²
PAVIMENTO COBERTURA	142,69 m²	284,29 m²
BARRILETE	0,00 m²	55,77 m²
RESERVATÓRIO	0,00 m²	55,77 m²
Total Geral	**7.800,26 m²**	**12.185,35 m²**

Vagas de Estacionamento

		Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	-	-	146	64	10	122
	Visitantes	-	-	7	4	-	7
Comerciais	Visitantes	-	-	5	-	-	5
Outros		-	-	-	-	-	-

Usos do Empreendimento

Tipos de uso	Área (m²)	% do uso *(em relação à área total do empreendimento*
Comercial	436,08 m²	5,59%
Residencial	5.242,59 m²	67,21%
Fruição, espaços livres, verdes e comunitários	2.121,59	27,20%
Total	7.800,26 m²	100%

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 01	Mês 02

2	Movimentações de terra e fundações	Mês 02	Mês 04
3	Superestrutura	Mês 05	Mês 08
4	Alvenaria	Mês 07	Mês 10
5	Revestimentos e acabamentos	Mês 10	Mês 12

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)

O empreendimento apresenta enquadramentos diferenciais relevantes sob a perspectiva ambiental e urbanística, em consonância com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor do Município de Florianópolis e com boas práticas contemporâneas aplicáveis a empreendimentos de uso misto inseridos em áreas urbanas consolidadas.

O primeiro diferencial refere-se à adoção de sistema de captação e reaproveitamento de águas pluviais, utilizando a área de cobertura da edificação, que totaliza aproximadamente 300,28 m². O sistema proposto destina-se ao aproveitamento da água da chuva para usos não potáveis, tais como irrigação de áreas ajardinadas e atividades de limpeza, promovendo a redução da demanda por água tratada proveniente da rede pública de abastecimento. Tal solução contribui diretamente para o uso racional dos recursos hídricos, além de auxiliar no manejo sustentável da drenagem urbana, uma vez que reduz o volume de escoamento superficial direcionado à rede pública, colaborando para a mitigação de sobrecargas no sistema de drenagem e para a redução de riscos associados a alagamentos em períodos de precipitação intensa.

Como segundo enquadramento diferencial, destaca-se a implantação de área de fruição pública no pavimento térreo da edificação. A proposta amplia a permeabilidade urbana e qualifica a interface entre o espaço privado e o espaço público, incentivando a permanência de pedestres e a dinamização do ambiente urbano. A disponibilização de espaços acessíveis à população contribui para a vitalidade urbana, promove maior integração social e reforça a função coletiva do térreo ativo, em consonância com os princípios de humanização dos espaços urbanos e estímulo à caminhabilidade previstos no planejamento municipal.

Por fim, o empreendimento adota configuração de uso misto, com atividades comerciais implantadas na base da edificação e unidades residenciais localizadas na torre. Essa estratégia urbanística favorece a diversificação de usos e a ocupação contínua do espaço urbano ao longo do dia e da noite, contribuindo para o aumento da segurança urbana por meio da presença constante de usuários (“vigilância natural”). No contexto do Centro Histórico, tal característica auxilia na reativação econômica e social da área, estimulando a vitalidade urbana, reduzindo deslocamentos pendulares e promovendo maior equilíbrio entre moradia, trabalho e serviços.

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
420540705000015; 420540705000017; 420540705000022; 420540705000023; 420540705000026; 420540705000027; 420540705000031; 420540705000032; 420540705000034; 420540705000050; 420540705000051; 420540705000053; 420540705000352; 420540705000577; 420540705000581; 420540705000582.	420540705000001; 420540705000008; 420540705000009; 420540705000010; 420540705000013; 420540705000014; 420540705000015; 420540705000017; 420540705000018; 420540705000019; 420540705000020; 420540705000022; 420540705000023; 420540705000026; 420540705000027; 420540705000031; 420540705000032; 420540705000034; 420540705000035; 420540705000036; 420540705000037; 420540705000038; 420540705000039; 420540705000040; 420540705000041; 420540705000042; 420540705000043; 420540705000044; 420540705000045; 420540705000046;

	420540705000047; 420540705000048; 420540705000049; 420540705000050; 420540705000051; 420540705000052 420540705000053; 420540705000054; 420540705000055; 420540705000056; 420540705000057; 420540705000058; 420540705000059; 420540705000060; 420540705000061; 420540705000062; 420540705000063; 420540705000064; 420540705000065; 420540705000066; 420540705000067; 420540705000068; 420540705000069; 420540705000074; 420540705000352; 420540705000353; 420540705000483; 420540705000577; 420540705000578; 420540705000579; 420540705000580; 420540705000581; 420540705000582; 420540705000647.

Caracterização geral das Áreas de Influência

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

O empreendimento em análise situa-se no Centro Histórico do município de Florianópolis.

A Área de Influência Indireta (AII) corresponde à unidade territorial na qual os impactos diretos e indiretos decorrentes da implantação e operação do empreendimento poderão incidir sobre variáveis sociais, econômicas, políticas e culturais. Para a definição da AII foram consideradas as relações socioespaciais e urbanísticas existentes no entorno do empreendimento, tomando como base a delimitação por setores censitários.

Em conformidade com as normativas municipais aplicáveis aos Estudos de Impacto de Vizinhança, empreendimentos com área construída entre 5.000 m² e 15.000 m² devem adotar como AII os setores censitários situados em um raio de até 800 metros a partir do lote. Contudo, considerando o elevado gabarito da edificação proposta e sua proximidade geográfica com a Ponte Hercílio Luz — bem cultural tombado nas esferas federal, estadual e municipal — entende-se que a implantação do empreendimento

poderá gerar impactos paisagísticos, especialmente no que se refere às visadas urbanas e à ambiência do referido patrimônio histórico.

Dessa forma, optou-se pela ampliação da Área de Influência Indireta, de modo a englobar toda a porção oeste do bairro Centro, garantindo análise mais abrangente dos potenciais efeitos sobre a paisagem urbana e o patrimônio cultural. Assim delimitada, a AII contempla 65 setores censitários, totalizando uma área aproximada de 3,274 km² (327,4 hectares).

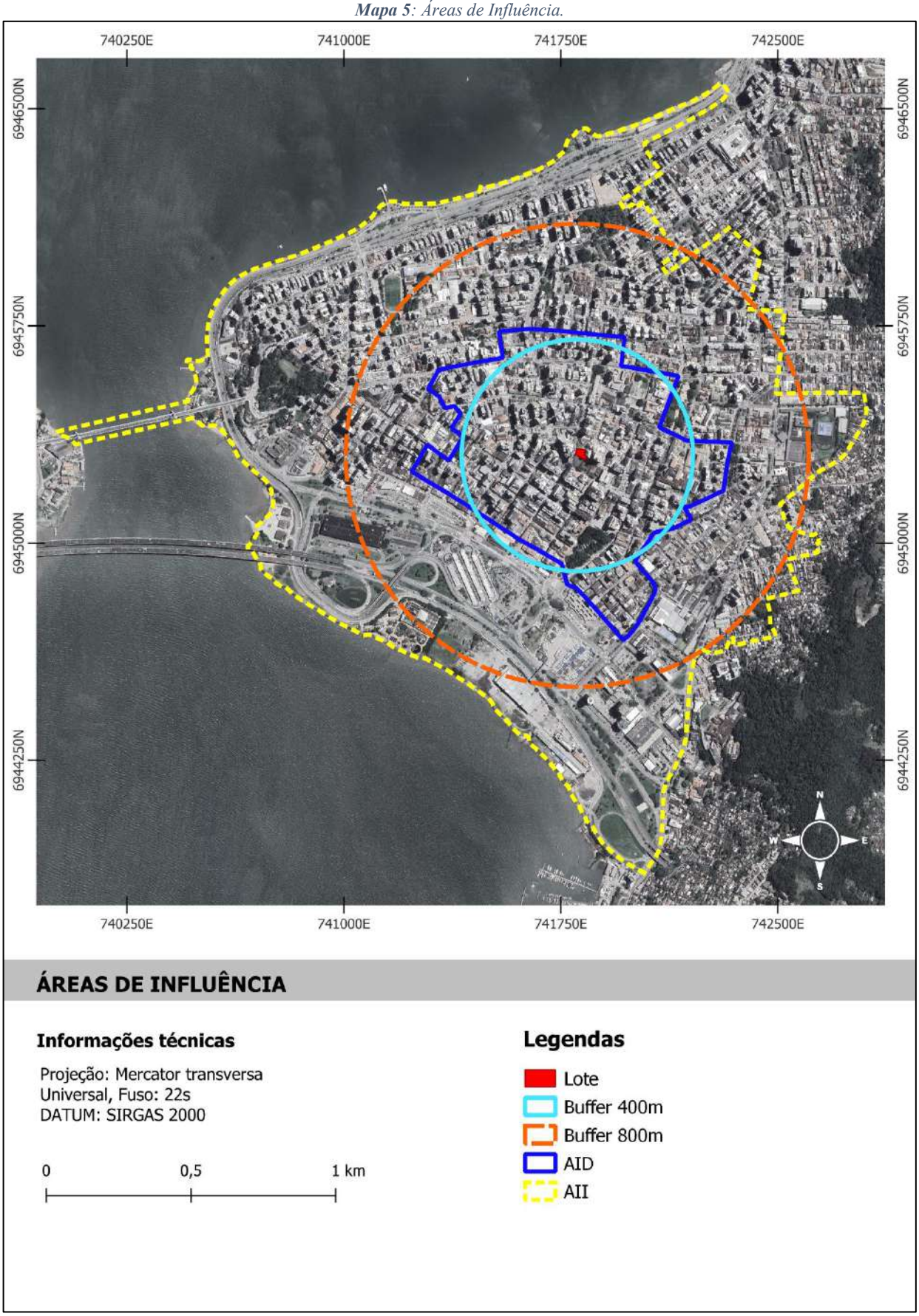
A AII abrange parcela significativa do bairro Centro de Florianópolis, incluindo áreas emblemáticas da dinâmica urbana municipal, tais como a Beira-Mar Norte, a Beira-Mar Sul, a Ponte Hercílio Luz, a Praça XV de Novembro e seu entorno imediato, bem como a Avenida Hercílio Luz. Esses espaços possuem elevada relevância histórica, cultural e econômica, concentrando expressiva parcela das atividades comerciais, de serviços e empregos do município, além de constituírem importantes polos de sociabilidade e vida noturna.

A Área de Influência Direta (AID), por sua vez, corresponde ao território onde os impactos incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e as atividades cotidianas da população, considerando principalmente os fluxos urbanos diretamente afetados pela implantação e operação do empreendimento. Assim, a AID foi definida como o entorno imediato da área de intervenção, abrangendo majoritariamente os setores censitários inseridos em um raio de 400 metros a partir do empreendimento.

Nessa delimitação, a AID possui área aproximada de 0,622 km² (62,2 hectares) e engloba 16 setores censitários. A área compreende a Praça XV de Novembro e importantes vias estruturadoras do Centro de Florianópolis, destacando-se as ruas Vidal Ramos, Tenente Silveira e Felipe Schmidt, caracterizadas por intensa circulação de pedestres, atividades comerciais e serviços urbanos.

O mapa apresentado a seguir ilustra a delimitação das áreas de influência do empreendimento.

Mapa 5: Áreas de Influência.

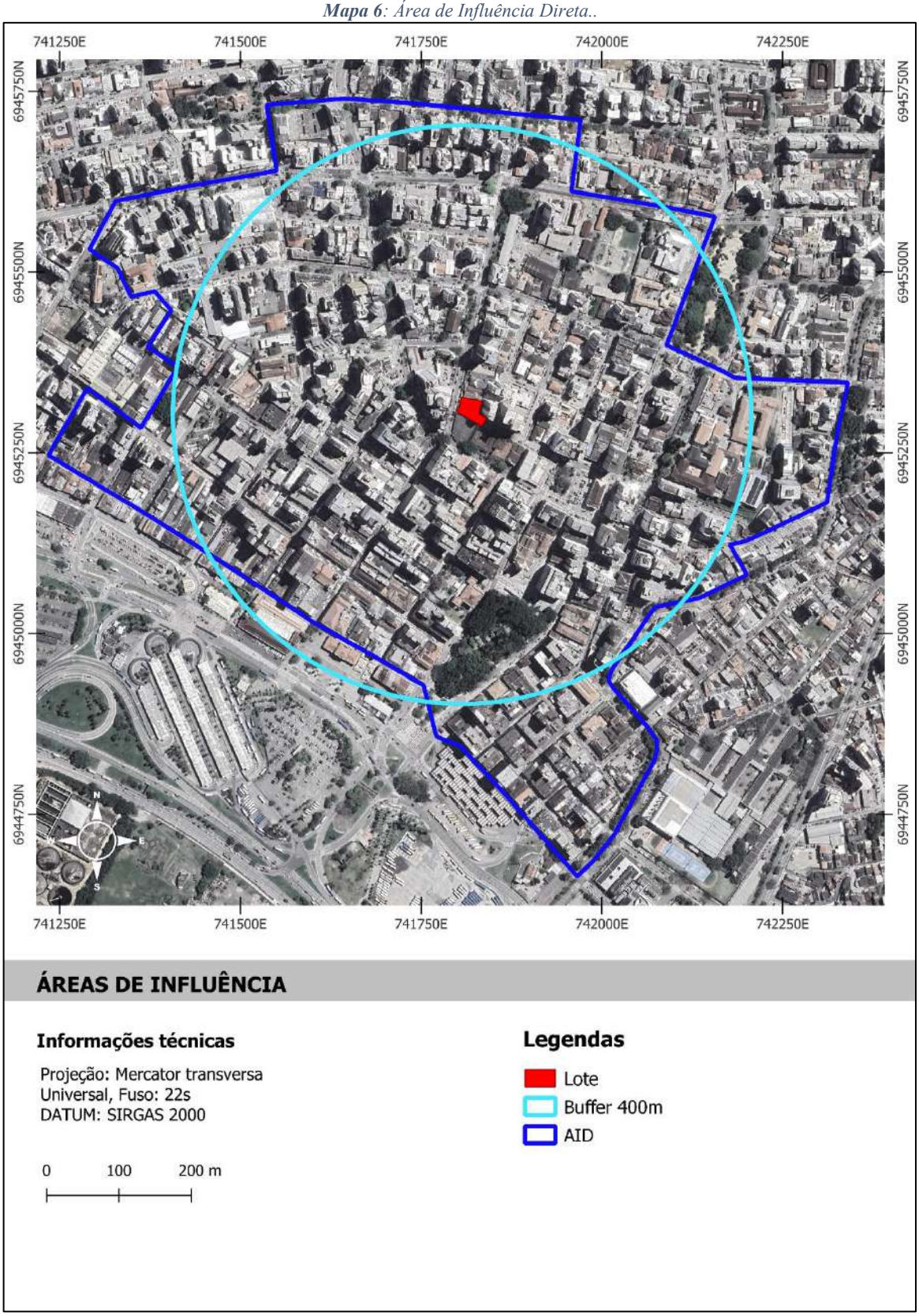


Fonte: Geoportal PMF (https://geo.pmf.sc.gov.br/map). Adaptado pela Autora (2026).

Mapa da Área de Influência Direta

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

Mapa 6: Área de Influência Direta..

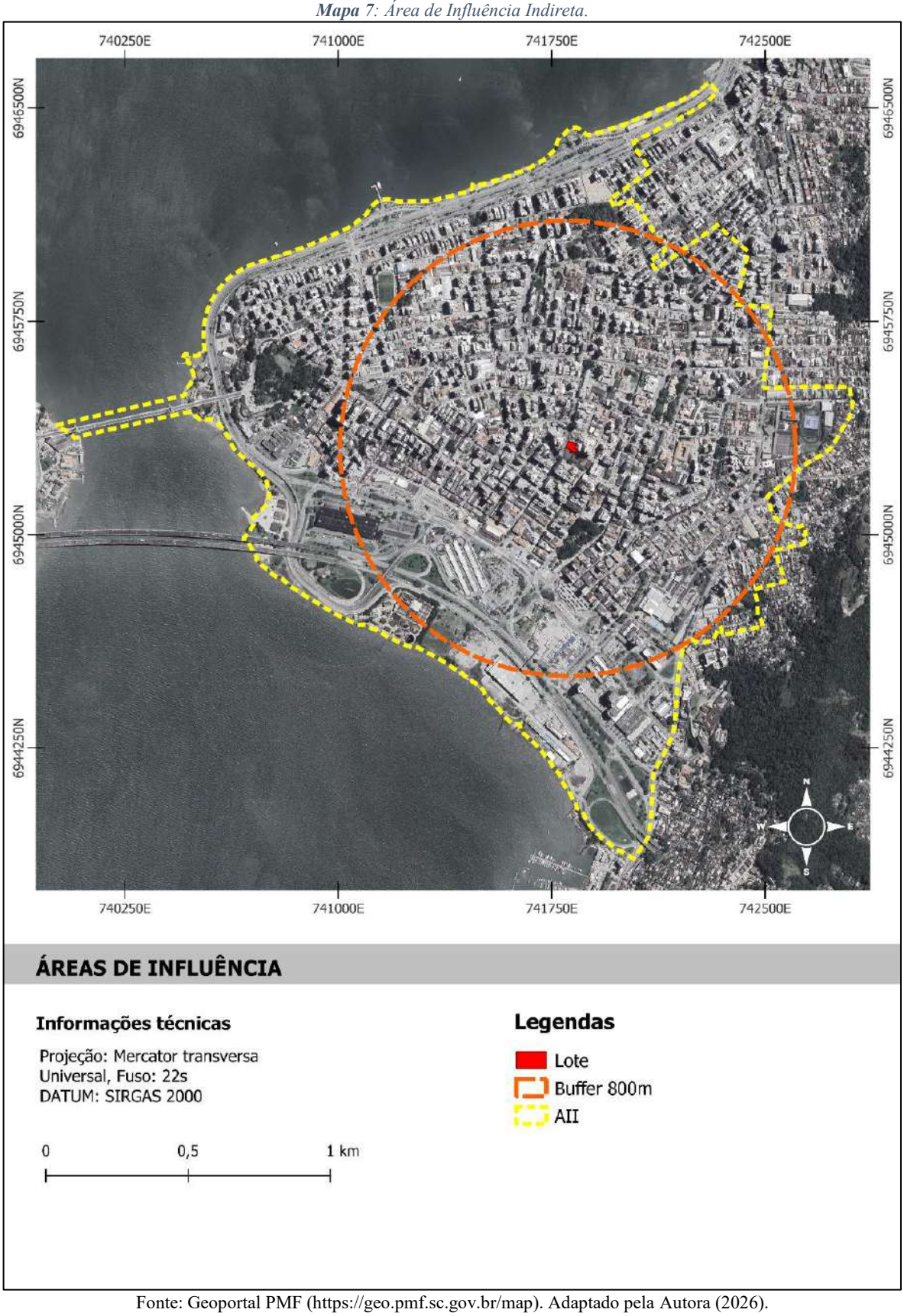


Fonte: Geoportal PMF (https://geo.pmf.sc.gov.br/map). Adaptado pela Autora (2026).

Mapa da Área de Influência Indireta

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

***Mapa** 7: Área de Influência Indireta.*



Fonte: Geoportal PMF (https://geo.pmf.sc.gov.br/map). Adaptado pela Autora (2026).

3. Diagnósticos e Prognósticos	
3.1. Adensamento Populacional	
Caracterização Populacional atual da AII	
População Total da AII (PTAII) conforme o último censo do IBGE	28.575 (Censo 2022)
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)*	31.193 (aplicando crescimento anual de 2,29%)
Quantidade de domicílios na AII	16.746
Média de pessoas por domicílio na AII	1,86
Área Urbanizável da AII (ha) *(Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)*	228 ha (2,28 km²)
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] *(Considerar área calculada acima)*	136,81 hab/ha
Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor	910 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)*	0-4 anos: 839 (2,94%) 5-19: 3.410 (11,95%) 20-59: 16.094 (56,41%) Mais de 60: 8.187 (28,70%)
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	292
População Flutuante do Empreendimento	110
População Total do Empreendimento (PTE) (População fixa + população flutuante)	402
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	Moradores do empreendimento
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	Trabalhadores, visitantes e clientes
Adensamento Populacional com o Empreendimento	
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento (*Considerar as macro áreas de uso urbano)*	136,81 hab/ha
Incremento populacional na AII (%)(PTE/PTAII)	1,29%
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)

De acordo com o Censo de 2022, a AII possui população total estimada em 31.193 habitantes, considerando atualização com taxa de crescimento anual de 2,29%, distribuídos em 16.746 domicílios, com média de 1,86 pessoas por domicílio e densidade populacional atual de 136,81 hab/ha em área urbanizável de 228 hectares. Trata-se de área central consolidada, com densidade inferior ao potencial máximo previsto pelo zoneamento do Plano Diretor, cuja densidade líquida admissível alcança 910 hab/ha, indicando ampla margem normativa para adensamento.

O empreendimento introduz população total estimada de 402 pessoas, sendo 292 correspondentes à população fixa residente e 110 referentes à população flutuante associada a trabalhadores, visitantes e clientes. O incremento populacional na AII, quando considerada a população total existente, corresponde a 1,29%, percentual que não ultrapassa os limites estabelecidos para caracterização de adensamento populacional expressivo nas macroáreas urbanas com gabarito igual ou superior a três pavimentos. Do ponto de vista quantitativo, portanto, o impacto demográfico apresenta magnitude reduzida na escala da AII, não configurando alteração significativa na densidade populacional média do território.

Entretanto, a análise técnica não deve restringir-se ao indicador percentual isolado, devendo considerar a natureza qualitativa do adensamento. A AII caracteriza-se por composição etária predominantemente adulta, com 56,41% da população na faixa de 20 a 59 anos e 28,70% acima de 60 anos, evidenciando perfil demográfico compatível com áreas centrais consolidadas, marcadas por menor presença de crianças e maior proporção de adultos economicamente ativos e idosos. A tipologia habitacional proposta, composta exclusivamente por unidades do tipo *studio*, tende a atrair predominantemente indivíduos ou casais sem filhos, reforçando padrão demográfico já existente. Dessa forma, o impacto sobre a estrutura etária da AII é considerado residual, não se prevendo alteração significativa na demanda por equipamentos educacionais ou serviços voltados à primeira infância.

Sob a ótica territorial, o adensamento promovido pelo empreendimento insere-se em área cuja densidade atual permanece muito abaixo da densidade potencial prevista pelo zoneamento, evidenciando subaproveitamento relativo do solo urbano em termos demográficos. A introdução de 402 novos usuários, ainda que concentrada espacialmente em um único lote, dilui-se na escala de 228 hectares da AII, produzindo variação marginal na densidade média. Assim, não se identificam impactos estruturais relevantes sobre a capacidade de suporte demográfica do território, especialmente considerando a elevada oferta de infraestrutura urbana, equipamentos comunitários e serviços já existente na área central.

Deve-se considerar, contudo, que o impacto do adensamento não se distribui de forma homogênea no território. Embora a variação percentual na AII seja reduzida, a concentração espacial da nova população no entorno imediato pode gerar incremento localizado na demanda por mobilidade, comércio e serviços de proximidade, reforçando a dinâmica central já consolidada. Esse efeito, entretanto, alinha-se à lógica de intensificação do uso residencial no Centro, contribuindo para maior vitalidade urbana e ocupação contínua do território, sem ultrapassar os limites normativos estabelecidos para caracterização de adensamento crítico.

Em síntese, a implantação do empreendimento resulta em incremento populacional de baixa magnitude na escala da AII, não configurando adensamento expressivo nos termos definidos pela regulamentação municipal. O impacto demográfico apresenta caráter pontual e compatível com a capacidade de suporte da área, inserindo-se em território com ampla margem de adensamento prevista pelo Plano Diretor e com infraestrutura consolidada para absorver o crescimento populacional projetado.

3.2.Equipamentos Urbanos na AID		
Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento	Viabilidade de atendimento
Abastecimento de Água (m³)	63,90 m³/dia	(X) Sim ( ) Não
Energia Elétrica (KW)	Em consulta	(X) Sim ( ) Não
Coleta de Lixo	10.156,15 L/coleta	(X) Sim ( ) Não
Esgotamento Sanitário (m³)	51,12 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)*		
-		
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

O empreendimento de uso misto terá uma população, estimada no cenário com ocupação máxima de 402 pessoas de população fixa e flutuante. Orientação Técnica nº 4 para "Cálculo do Consumo Diário de Água e de Contribuição de Esgoto", da Prefeitura Municipal de Florianópolis, para fins de estimativa do consumo diário, fica estabelecido 200 litros/pessoa/dia para ocupação permanente de residenciais multifamiliares e 50 litros/pessoa/dia para ocupação comercial/população flutuante.

Nesse caso, para cálculo de consumo de água considerou-se:

- População fixa: 200 * 292 = 58.400 L/dia;
- População flutuante: 50 * 110 = 5.500 L/dia;

Portanto, o consumo total de água para a fase de operação do empreendimento, em valor arredondado, é de 63,90 m³/dia (63.900 L/dia).

Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação

De maneira geral, a quantidade de resíduos sólidos gerados está diretamente relacionada ao número de usuários de uma edificação.

O cálculo da geração de resíduos sólidos do empreendimento obedeceu a Orientação Técnica OT SMMADS N° 01/2024, que dispõe sobre a documentação necessária para solicitação de Certidão de Viabilidade de Coleta de Resíduos para empreendimentos residenciais multifamiliares, assim como a Orientação Técnica OT SMMA N° 02/2024, a qual dispõe sobre a documentação necessária para solicitação de Certidão de Viabilidade de Coleta de Resíduos Sólidos para empreendimento comercial.

De acordo com a orientação, o volume de resíduos sólidos gerados para coleta em empreendimento residencial multifamiliar é calculado através da seguinte fórmula:

$$V = P \; x \; i$$

Onde:

V = Volume gerado de resíduos, em litros;
P = População usuária da edificação;
I = indicador

De acordo com a orientação, o volume de resíduos sólidos gerados para coleta em empreendimento comercial é calculado através da seguinte fórmula:

$$V = n \; x \; A \; x \; f \; x \; K1$$

Onde:
V = Volume gerado de resíduos, em litros;
n = índice de resíduos gerados por tipo de atividade
A = Área útil da edificação
f = fator de frequência de coleta
K = percentual de recicláveis de acordo com o tipo de atividade

Tabela 1: Geração de resíduos para o empreendimento.

Ocupação	Resíduos Sólidos	Índice (n)	Frequência coleta	Área (m²)	Fator (f)	Percentual de cada fração (K)	Fórmula	População (P)	Volume gerado (L/coleta)
Residencial (permanente)	Reciclável seco	-	1x	5242,59	6	-	V = P x 13,0	292	3.796,00
	Rejeito	-	3x	5242,59	2	-	V = P x 5,8	292	1.693,60
Comercial (lojas em geral)	Reciclável seco	0,7	1x	436,08	6	0,7	V = n x A x f x K1	-	1.282,08
	Rejeito	0,7	3x	436,08	2	0,3	V = n x A x f x K2	-	183,15
Total									**6.954,83**

Fonte: Modificado de OT SMMA N° 01/2024 e OT SMMA N° 02/2024.

Portando diante dos cálculos apresentados serão gerados pelo empreendimento 6.954,83 litros de lixo, sendo 5.078,08 L de lixo reciclável seco e 1.876,75 litros de rejeito.

De acordo com um levantamento da Associação Brasileira de Empresas de Limpeza Pública e Resíduos Especiais (ABRELPE) para o ano de 2022, os resíduos recicláveis secos são compostos 2,7% compostos por vidros. Como a coleta seletiva na localidade separa vidro dos demais materiais reciclados, deve-se também considerar a existência de 107,43 L/coleta de vidro para a área comercial.

Cálculo de contentores

As estimativas de número de contentores de resíduos, para empreendimentos residenciais e comerciais, são dadas pelas OT SMMA Nº 1 e 2/2024.

Uma vez que a região apresenta coleta de resíduos de segunda a sábado, para fins de cálculo dos contentores, considerou-se o acúmulo de 2 dias, considerando o pior cenário. Dados os valores observados na tabela, estima-se o número de contentores da atividade residencial, conforme os cálculos a seguir:

Reciclável Seco
V = 10.156,15 L /coleta
11 contentores de 1.000 L com sacos translúcidos fechados

Rejeito
V = 3.753,50 /coleta
Residencial: 4 contentores de 1.000 L com sacos pretos fechados

Vidro
V = 214,87 L/coleta
1 Contentor de 240 L sem sacos

Os contentores deverão ser fabricados conforme as Normas Brasileiras da ABNT 15911-1, ABNT 15911-2 e ABNT 15911-3 e obedecer às cores estabelecidas pela Resolução CONAMA 275/2001.

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?

No que se refere às medidas mitigadoras destinadas à redução do consumo de recursos naturais, tanto na fase de instalação quanto na fase de operação do empreendimento, propõe-se a adoção de um conjunto integrado de ações voltadas à racionalização do uso de insumos, à minimização da geração de resíduos e à incorporação de práticas sustentáveis compatíveis com as diretrizes ambientais vigentes.

Durante a fase de instalação, deverá ser implementado Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, em conformidade com as Resoluções CONAMA nº 307/2002 e nº 448/2012, contemplando a segregação, o armazenamento adequado, a destinação ambientalmente correta e o monitoramento sistemático dos resíduos gerados. O planejamento logístico da obra deverá priorizar a otimização do transporte de materiais e insumos, reduzindo o consumo de combustíveis e os impactos associados à movimentação de cargas. Será adotado controle rigoroso na aquisição de materiais, privilegiando insumos com menor potencial de geração de resíduos, com possibilidade de reutilização ou de retorno ao fabricante, especialmente no caso de resíduos perigosos.

Deverá ser priorizada a contratação de fornecedores locais, contribuindo para a redução das emissões relacionadas ao transporte e fortalecendo a cadeia produtiva regional. Sempre que tecnicamente viável, resíduos inertes gerados no canteiro serão reutilizados ou reincorporados ao processo construtivo, reduzindo a necessidade de extração de novos recursos naturais. O uso de materiais ambientalmente mais adequados será incentivado, incluindo tintas à base d'água, madeira certificada e produtos com menor pegada ambiental.

O canteiro de obras será estruturado segundo princípios de sustentabilidade, com implantação de áreas específicas para separação e armazenamento de resíduos recicláveis, utilização de contêineres reutilizáveis e adoção de sistemas de iluminação temporária com tecnologia LED, visando à eficiência energética. Paralelamente, serão desenvolvidos programas internos de controle e racionalização do uso de água e energia, acompanhados de ações contínuas de capacitação e treinamento dos trabalhadores, de modo a incorporar boas práticas ambientais às rotinas operacionais da obra. No que se refere à drenagem, deverão ser utilizadas soluções que

contribuam para o manejo adequado das águas pluviais, incluindo estruturas simplificadas de tratamento, como dispositivos de gradeamento, bem como sistemas de captação e reaproveitamento da água da chuva antes do lançamento na rede pública.

Na fase de operação, as medidas estarão direcionadas à eficiência hídrica, energética e à gestão adequada de resíduos sólidos. Serão instalados dispositivos economizadores de água nas áreas comuns, tais como aeradores, controladores de vazão e torneiras com acionamento automático, com o objetivo de reduzir o consumo hídrico sem comprometer o conforto dos usuários. Poderá ser implementado sistema de reaproveitamento de águas cinzas tratadas para utilização em descargas sanitárias, contribuindo para a diminuição da demanda por água potável.

No que se refere à eficiência energética, serão utilizados equipamentos de refrigeração de alto desempenho e sistemas automatizados de controle de temperatura, visando à otimização do consumo de energia elétrica. A gestão de resíduos durante a operação contemplará a implantação de lixeiras específicas para coleta seletiva nas áreas comuns e a instalação de contentores adequados para recicláveis em área externa, estimulando a segregação na fonte. Serão promovidas campanhas permanentes de conscientização voltadas a usuários, funcionários e clientes, abordando temas como descarte adequado de resíduos, consumo responsável e economia de recursos naturais, incluindo a divulgação de pontos de coleta de resíduos tóxicos.

Adicionalmente, poderão ser estabelecidas parcerias com cooperativas de reciclagem para garantir a destinação ambientalmente adequada dos materiais recicláveis gerados, fortalecendo a cadeia de economia circular. O conjunto dessas medidas visa mitigar os impactos ambientais associados ao empreendimento, promovendo o uso racional de recursos naturais e contribuindo para a sustentabilidade ambiental tanto na fase de implantação quanto na de operação.

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.)*	
O empreendimento realiza captação de água da chuva, anteriormente descrita.	

ÁREAS PERMEÁVEIS
ESC. 1:500

ÁREAS PERMEÁVEIS

Taxa de Impermeabilização Máxima (a)	Taxa de Impermeabilização Utilizada (b)
70%	67,1%

Memorial

Tipo	Área	Perm. Material (c)	Á.Perm. Efetiva (d)	Permeabilidade do terreno (e)
CAPTAÇÃO ÁGUA COBERTURA	300,28 m²	100%	300,28 m²	0,32
REVESTIMENTO DRENANTE	-	-	-	-
VEGETAÇÃO	-	-	-	-

Resíduos Sólidos	
Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?	(X) Sim ( ) Não
Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)	360 m

Análise da oferta de equipamentos urbanos

(Tecer análise crítica sobre a oferta existente e elencar as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)

A Rua Presidente Nereu Ramos, localizada no Centro de Florianópolis, encontra-se inserida em área urbana consolidada e plenamente atendida por infraestrutura de serviços públicos essenciais, operados pelas concessionárias e órgãos responsáveis competentes no âmbito municipal e estadual.

O abastecimento de água e o sistema de esgotamento sanitário na localidade são operados pela Companhia Catarinense de Águas e Saneamento (CASAN), concessionária estadual responsável pelos serviços de saneamento básico no município de Florianópolis. A área central da cidade integra o sistema público de abastecimento de água tratada, com rede de distribuição implantada ao longo da via e nas quadras adjacentes, atendendo edificações residenciais, comerciais e institucionais de múltiplos pavimentos. Da mesma forma, a Rua Presidente Nereu Ramos é contemplada por rede pública de coleta de esgoto sanitário, interligada ao sistema de interceptores e estações de tratamento operados pela CASAN, que atendem a região insular do município. Considerando o padrão de ocupação consolidado da área e a presença de edificações verticais já existentes no entorno, verifica-se que a infraestrutura implantada é compatível com a dinâmica urbana local, sendo a conexão do empreendimento realizada conforme as diretrizes técnicas da concessionária.

O fornecimento de energia elétrica é realizado pela CELESC Distribuição S.A., concessionária responsável pela distribuição de energia no Estado de Santa Catarina. A região central de Florianópolis é atendida por rede de distribuição estruturada para suportar cargas elevadas, típicas de áreas com intensa atividade comercial e elevada densidade construtiva. A existência de edificações de médio e grande porte no entorno imediato da Rua Presidente Nereu Ramos evidencia que o sistema elétrico local opera com capacidade compatível com empreendimentos verticais, estando a eventual necessidade de adequação de carga sujeita à análise técnica específica da concessionária no momento da solicitação de ligação definitiva.

No que se refere à drenagem urbana, a infraestrutura é de responsabilidade do Município de Florianópolis, por meio de seus órgãos de gestão e manutenção da rede de micro e macrodrenagem. A

Rua Presidente Nereu Ramos dispõe de sistema de captação de águas pluviais composto por bocas de lobo, galerias subterrâneas e dispositivos de escoamento superficial integrados à rede pública municipal. Trata-se de área amplamente impermeabilizada, característica do tecido central consolidado, onde a drenagem urbana já atende edificações residenciais e comerciais de múltiplos pavimentos. A aprovação do projeto hidráulico do empreendimento e sua conexão ao sistema público deverão observar as normas municipais vigentes relativas ao controle de vazão e manejo de águas pluviais.

A coleta de resíduos sólidos urbanos é executada pela Companhia Melhoramentos da Capital (COMCAP), empresa pública municipal responsável pelos serviços de coleta, transporte e destinação final de resíduos no município de Florianópolis. A região central integra os roteiros regulares de coleta domiciliar e comercial, além de contar com serviços de varrição e limpeza urbana compatíveis com a elevada geração de resíduos característica da área. O sistema municipal também contempla coleta seletiva em dias específicos, incentivando a segregação na fonte. A Rua Presidente Nereu Ramos, por sua localização estratégica e intensa atividade econômica, encontra-se plenamente inserida na logística operacional da COMCAP.

Dessa forma, verifica-se que a localidade é integralmente atendida pelos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário operados pela CASAN, pela distribuição de energia elétrica realizada pela CELESC Distribuição S.A., pela infraestrutura municipal de drenagem urbana sob responsabilidade da Prefeitura de Florianópolis e pelos serviços de coleta de resíduos sólidos executados pela COMCAP. A condição de área central consolidada assegura a presença de infraestrutura instalada compatível com o padrão de ocupação existente e com a tipologia do empreendimento proposto, não sendo identificadas, na escala da via, restrições estruturais à oferta dos serviços urbanos essenciais.

3.3. Equipamentos Comunitários na AID

	Tipo[1]	Porte (m² aprox.)	Rede[2]	Distância caminhável até o empreendimento
Unidade de Saúde	Centro de Atenção Psicossocial para Crianças e Adolescentes (CAPSi)	800 m²	Pública	100 m
	Policlínica da Mulher e da Criança	1.500 m²	Pública	350 m
Unidades de Ensino	EEB Professor Henrique Stodieck	2.500 m²	Pública	300 m
	CEC II - Centro de Educacao Continuada	350 m²	Pública	1.000 m
	Secretaria de Educacao	350 m²	Pública	650 m

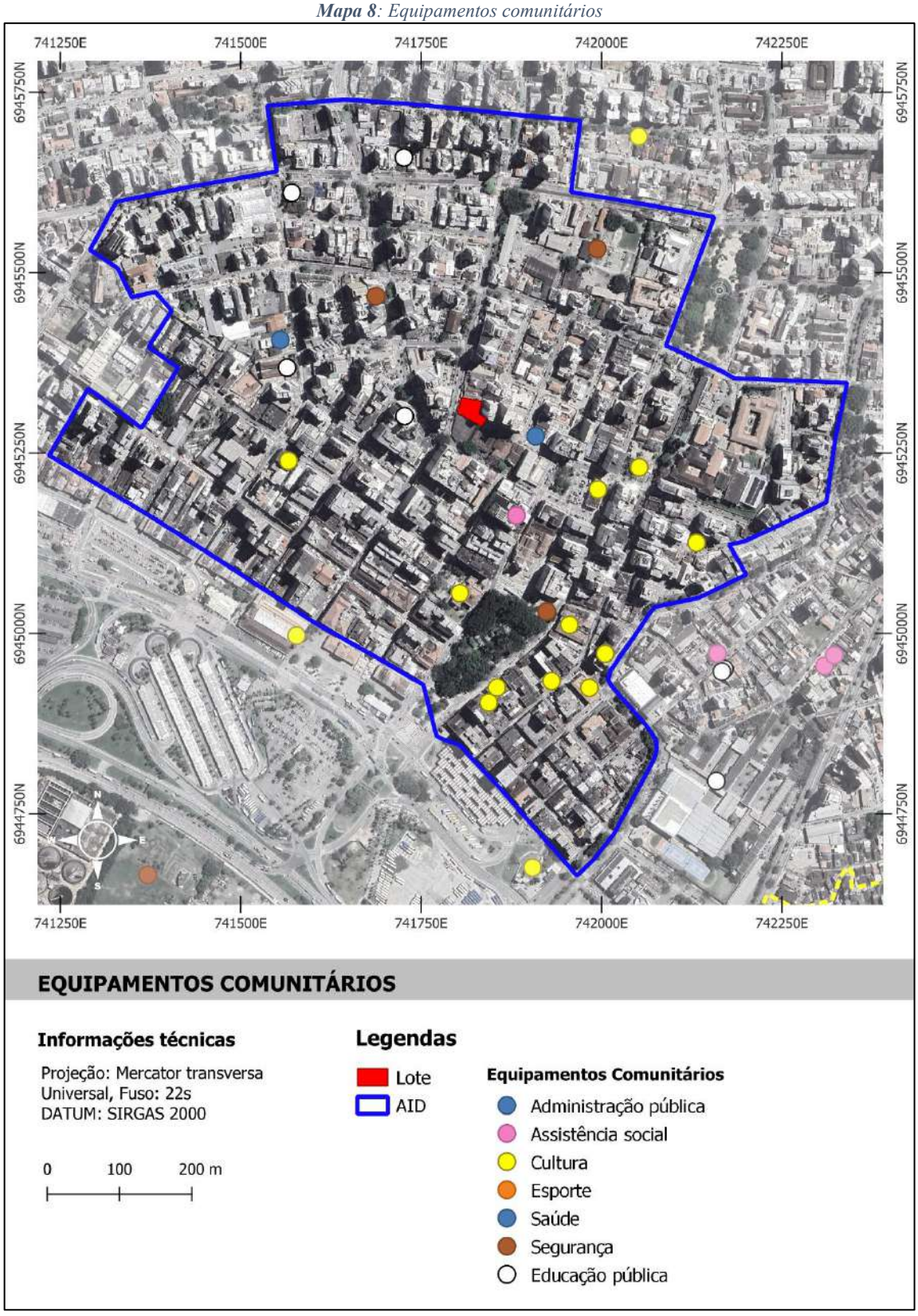
[1] Tipo de serviço oferecido: Posto de saúde, hospital, ensino médio, ensino fundamental, etc.
[2] Pública ou privada

	NEIM Bem Te Vi	700 m²	Pública	500 m
Unidades de Assistência Social	Secretaria Municipal de Assistência Social	600 m²	Pública	200 m
Unidades de Segurança Pública	Quartel do Comando Geral da Polícia Militar de Santa Catarina (Bombeiros)	5.000 m²	Pública	600 m
	1ª Delegacia de Polícia Civil da Capital	200 m²	Pública	250 m
	Base de Polícia Militar	30 m²	Pública	350 m
Unidade de Cultura	Teatro Álvaro de Carvalho	1.000 m²	Pública	220 m
	Biblioteca Pública de Santa Catarina	2.000 m²	Pública	300 m
	Museu Victor Meirelles	600 m²	Pública	500 m
	Teatro da UBRO	400 m²	Pública	400 m
	MESC - Museu da Escola Catarinense	2.500 m²	Pública	550 m
	Galeria Municipal de Arte Pedro Paulo Vecchietti	400 m²	Pública	550 m
	Palácio Cruz e Souza - Museu Histórico de Santa Catarina	1.500 m²	Pública	250 m
	Museu de Florianópolis (SESC)	900 m²	Pública	500 m
	Casa do Teatro Armação	250 m²	Pública	400 m
	Espaço Cultural BRDE Governador Celso Ramos	500 m²	Pública	500 m
	Fundação Cultural BADESC	500 m²	Pública	300 m

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)

***Mapa 8**: Equipamentos comunitários*



Fonte: Geoportal PMF (https://geo.pmf.sc.gov.br/map). Adaptado pela Autora (2026).

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)

Entendem-se por equipamentos comunitários aqueles destinados ao uso coletivo e voltados ao atendimento das necessidades básicas da população, abrangendo serviços de saúde, educação, assistência social, lazer e transporte coletivo (PRINZ, 1980). Conforme Davidson e Acioly (1998), a demanda por tais equipamentos relaciona-se principalmente a dois fatores: os padrões de distâncias aceitáveis de acesso, que variam conforme a natureza do serviço, e a densidade de ocupação da área, que determina a capacidade de atendimento necessária.

A avaliação da oferta de equipamentos comunitários na AID evidencia um cenário caracterizado por elevada disponibilidade de serviços, compatível com a centralidade urbana da área analisada. O Centro de Florianópolis concentra a maior oferta de equipamentos comunitários do município, razão pela qual o presente estudo considerou prioritariamente os equipamentos públicos, ainda que exista expressiva presença de estabelecimentos privados, sobretudo nas áreas de saúde e educação.

No que se refere aos equipamentos públicos de saúde, identificam-se na AID o Centro de Atenção Psicossocial para Crianças e Adolescentes (CAPSi), localizado a aproximadamente 100 metros do empreendimento, e a Policlínica da Mulher e da Criança, situada a cerca de 350 metros. A AII amplia significativamente essa oferta, abrangendo equipamentos de escala municipal e regional, como o Hemocentro de Santa Catarina (HEMOSC), a Maternidade Carmela Dutra, o Centro de Saúde Centro, o Laboratório Central de Saúde Pública de Santa Catarina (LACEN), o Hospital Governador Celso Ramos, a Policlínica Centro e o Hospital Comandante Lara Ribas da Polícia Militar.

Em relação à educação, a AID conta com a Escola de Educação Básica Professor Henrique Stodieck, pertencente à rede estadual de ensino, que oferece ensino fundamental e médio e possui aproximadamente 550 alunos matriculados (QEdu, 2026). Também se inserem na AID o NEIM Bem-te-vi, destinado à educação infantil (creche e pré-escola), e o Centro de Educação Continuada II (CEC II), além da própria Secretaria Municipal de Educação.

Na AII identificam-se ainda quatro instituições públicas adicionais, incluindo dois núcleos de educação infantil — NEIM Almirante Lucas Alexandre Boiteux, localizado a cerca de 800 metros, e NEIM Celso Ramos, a aproximadamente 1,5 km — bem como o Centro de Educação Continuada I (CEC I), situado a cerca de 1 km, e o Instituto Estadual de Educação de Santa Catarina, também a aproximadamente 800 metros do empreendimento.

Além da ampla oferta educacional existente, a população potencialmente residente não tende a gerar demanda significativa por vagas escolares, considerando a tipologia habitacional proposta, composta exclusivamente por unidades do tipo *studio*. Esse modelo habitacional apresenta maior predominância de moradores individuais e casais, sendo menos frequente a ocupação por famílias com crianças, em razão da ausência de compartimentação interna tradicional das unidades.

No campo da assistência social, a AID abriga a Secretaria Municipal de Assistência Social, localizada a aproximadamente 200 metros do empreendimento. O equipamento de referência territorial mais próximo, o CRAS Centro I, encontra-se inserido na AII, a cerca de 700 metros de distância. Ainda na AII estão localizados o Centro POP e a Passarela da Cidadania, importantes equipamentos voltados ao atendimento da população em situação de vulnerabilidade social.

Quanto à segurança pública, a AID contempla o Quartel do Comando-Geral da Polícia Militar de Santa Catarina, a 1ª Delegacia de Polícia Civil da Capital e uma base da Polícia Militar, configurando área com elevada presença institucional e monitoramento permanente.

No que se refere ao lazer e à cultura, o Centro constitui a região com maior concentração de equipamentos dessa natureza em Florianópolis. Somente na AID foram identificadas 12 instituições culturais, incluindo museus, bibliotecas e teatros, além de intensa oferta privada de lazer noturno, com bares e estabelecimentos culturais que reforçam a centralidade urbana da área.

Diante desse contexto, verifica-se que o empreendimento se insere em região amplamente servida por equipamentos comunitários, caracterizada pela elevada capacidade instalada de atendimento à população. Assim, conclui-se que sua implantação não tende a sobrecarregar os serviços públicos existentes, sendo compatível com a infraestrutura urbana disponível.

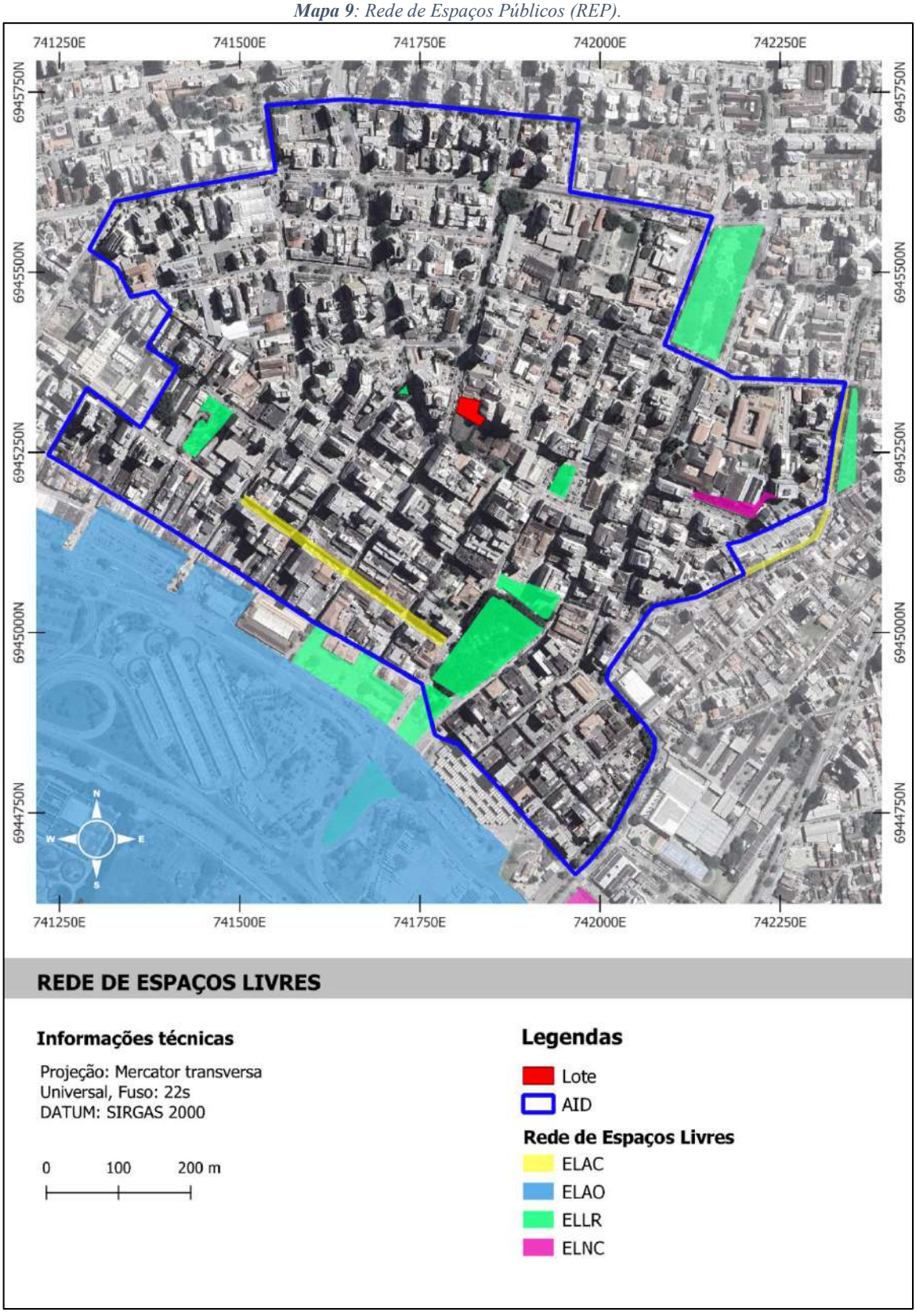
Espaços Livres na AID

Nome	Tipo	Estado de Conservação	Distância Caminhável
Largo do Fagundes	ELLR-1	Razoável	500 m
Largo da Catedral	ELLR-1	Bom	300 m
Praça XV de Novembro	ELLR-1	Bom	400 m
Praça Fernando Machado	ELLR-1	Bom	500 m
Praça Pereira Oliveira	ELLR-1	Bom	300 m
-	ELAC-2	Bom	400 m
-	ELNC	Inacessível	450
-	ELLR-8	Razoável	100 m

Localização dos Espaços Livres

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

***Mapa 9**: Rede de Espaços Públicos (REP).*



Fonte: Geoportal PMF (https://geo.pmf.sc.gov.br/map). Adaptado pela Autora (2026).

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 Centro de Florianópolis caracteriza-se por elevada concentração de espaços livres públicos, desempenhando papel fundamental na dinâmica urbana, na preservação da memória coletiva e na promoção de atividades de lazer, permanência e convivência social. A análise do sistema de espaços livres buscou avaliar a oferta existente, suas condições de uso e os possíveis impactos decorrentes da implantação do empreendimento.

No recorte da AID foram identificados oito espaços públicos de uso coletivo, entre os quais se destacam o Largo da Catedral e a Praça XV de Novembro, localizados a menos de 500 metros do empreendimento. Esses espaços constituem referências históricas e simbólicas relevantes para a identidade urbana de Florianópolis, concentrando atividades culturais, eventos públicos e intensa circulação de pedestres. Destaca-se ainda a Praça Fernando Machado, que abriga o Miramar, elemento de valor histórico que remete à configuração insular anterior aos aterros urbanos, período em que as águas da baía alcançavam o Mercado Público, configurando importante marco da memória paisagística da cidade.

De modo geral, os espaços livres inseridos na AID apresentam condições adequadas de conservação, contando com mobiliário urbano, arborização consolidada e infraestrutura que favorece a permanência dos usuários. Observou-se, entretanto, a limitada presença de equipamentos voltados ao público infantil, bem como a ausência de parques caninos e de quadras esportivas públicas de livre acesso, elementos que poderiam diversificar os usos e ampliar a permanência cotidiana da população nesses espaços.

Na escala ampliada da AII, verifica-se oferta ainda mais expressiva, com mais de quarenta espaços públicos mapeados pela Prefeitura Municipal de Florianópolis. Entre eles destacam-se áreas estruturantes do sistema de lazer urbano, como a Beira-Mar Norte, o Parque da Luz e a Praça Getúlio Vargas, que exercem função estratégica na oferta de áreas verdes, recreação e contemplação paisagística, atendendo não apenas moradores do Centro, mas usuários provenientes de diferentes regiões do município.

Considerando o contexto analisado, verifica-se que, embora o Centro de Florianópolis apresente a maior densidade de espaços livres públicos do município, trata-se igualmente da área que concentra os fluxos urbanos mais intensos, reunindo diariamente grande contingente de trabalhadores, estudantes, consumidores e visitantes. Dessa forma, a elevada oferta de espaços públicos não implica necessariamente disponibilidade proporcional de áreas de lazer para permanência qualificada da população residente e flutuante. Nesse sentido, a inserção de um novo empreendimento residencial tende a ampliar a demanda pelo uso desses espaços, especialmente no entorno imediato.

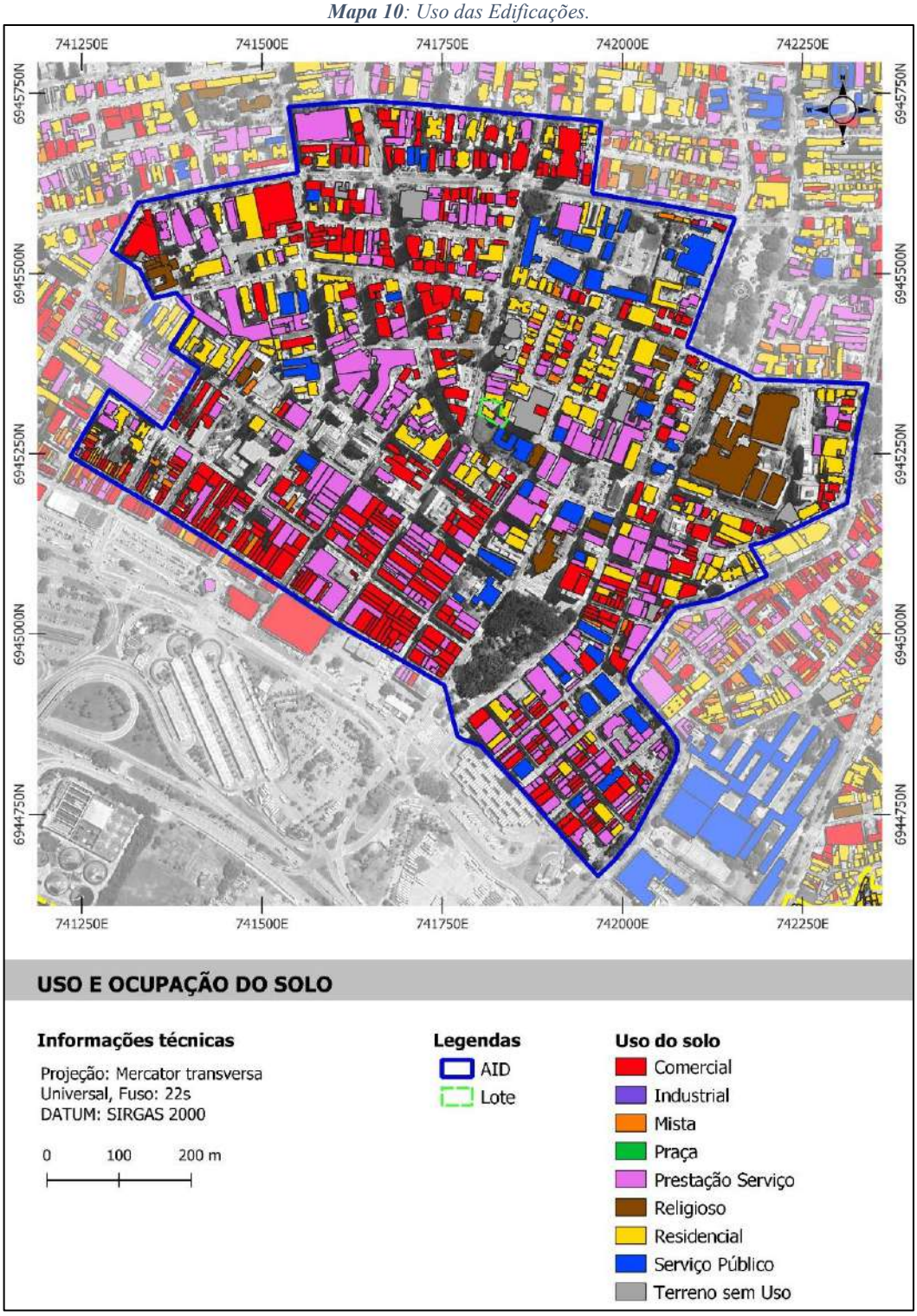
Observa-se ainda que, apesar das boas condições gerais de conservação dos espaços livres existentes na AID, há carência de equipamentos voltados ao lazer cotidiano de proximidade, como parques infantis, áreas destinadas a animais domésticos e quadras esportivas públicas de livre acesso. A ausência desses usos específicos limita a diversidade funcional dos espaços e reduz sua capacidade de atender diferentes perfis de usuários. Assim, entende-se que o empreendimento poderá contribuir para o aumento da demanda por espaços livres qualificados, evidenciando a importância de estratégias futuras de qualificação e diversificação dos espaços públicos na região central.

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)

***Mapa 10**: Uso das Edificações.*



Fonte: Geoportal PMF (https://geo.pmf.sc.gov.br/map). Adaptado pela autora (2026).

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)

A análise do mapa de Uso e Ocupação do Solo da Área de Influência Direta evidencia que o empreendimento se insere em território altamente consolidado, com predominância de usos comerciais e de prestação de serviços, presença significativa de equipamentos públicos e distribuição pontual de unidades residenciais. Trata-se de área central caracterizada por elevada intensidade de ocupação, baixa incidência de terrenos sem uso, forte impermeabilização do solo e estrutura fundiária amplamente consolidada, na qual a dinâmica urbana é orientada majoritariamente por atividades terciárias.

A implantação de edificação vertical de uso misto, composta por 146 unidades habitacionais e nove unidades comerciais, introduz impactos diretamente associados à intensificação do uso e ocupação do solo na AID. O primeiro impacto refere-se ao aumento da densidade construtiva no lote, considerando a elevada relação entre área edificada e área do terreno, bem como a verticalização expressiva proposta. Em área já consolidada e com padrão construtivo intensivo, a inserção de torre com grande altura reforça a tendência de adensamento vertical e amplia a concentração volumétrica na quadra, contribuindo para a consolidação de perfil urbano de maior escala e maior intensidade de ocupação.

O segundo impacto diz respeito à intensificação da densidade demográfica permanente, decorrente da introdução de 146 novas unidades residenciais. Ainda que o entorno já apresente mistura funcional, observa-se predominância de usos comerciais e de serviços, com menor representatividade do uso habitacional em determinadas quadras. A ampliação do contingente residente altera a composição funcional local, promovendo reequilíbrio entre moradia e atividades terciárias. Sob a ótica do uso do solo, tal transformação representa incremento da função residencial em área central, contribuindo para maior ocupação contínua do território e redução do caráter exclusivamente comercial de determinados trechos.

Adicionalmente, a coexistência de usos comerciais no embasamento e residenciais na torre consolida e intensifica a lógica de uso misto na AID. O impacto não se configura como incompatibilidade funcional, uma vez que o mapa de uso do solo demonstra presença consolidada de atividades comerciais, prestação de serviços e unidades residenciais no entorno imediato. Entretanto, a escala do empreendimento promove ampliação significativa da intensidade de uso em comparação ao padrão predominante de lotes adjacentes, resultando em concentração mais elevada de atividades e usuários em um único ponto da malha urbana.

Outro aspecto relevante refere-se à ocupação física do lote e à manutenção do padrão de impermeabilização característico da área central. A AID apresenta escassez de terrenos não edificados e reduzida presença de áreas livres intraquadra, sendo predominante a ocupação intensiva do solo. A implantação do empreendimento mantém esse padrão morfológico, reforçando a lógica de aproveitamento máximo do potencial construtivo permitido pelo zoneamento. Embora haja previsão de área de fruição pública no térreo, o impacto estrutural permanece associado à consolidação de ocupação vertical intensiva em lote anteriormente ocupado por edificação de menor porte, ampliando a relação entre volume edificado e espaço aberto.

Sob a perspectiva estrutural do uso do solo, o impacto mais significativo consiste na consolidação de tendência de adensamento vertical no Centro Histórico, com possível efeito indutor sobre processos de substituição gradual de edificações de menor escala por empreendimentos de maior porte. Tal dinâmica pode alterar progressivamente o padrão morfológico das quadras adjacentes, especialmente em áreas onde o zoneamento permite coeficientes de aproveitamento elevados. Trata-se de impacto

cumulativo, vinculado não apenas ao empreendimento isolado, mas à sua capacidade de influenciar a dinâmica de transformação imobiliária no entorno.

Em síntese, os impactos referentes ao uso e ocupação do solo na AID concentram-se na intensificação da densidade construtiva, no aumento da densidade populacional permanente, na ampliação da função residencial em área de forte vocação terciária e na consolidação do adensamento vertical como padrão predominante de ocupação. Não se identificam conflitos de uso, dada a compatibilidade funcional com o tecido urbano existente; contudo, verifica-se transformação relevante na intensidade e na escala da ocupação do solo, com efeitos estruturais e cumulativos sobre a morfologia e a dinâmica urbana do Centro.

3.5. Valorização Imobiliária na AII	
Diagnóstico	
Renda média mensal da população da AII	10,13 SM
Faixa de valorização conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)	Faixa 4 = R$500,00 – 699,00
Identificar e mapear se há ZEIS e/ou aglomerados subnormais de habitação na AII.	

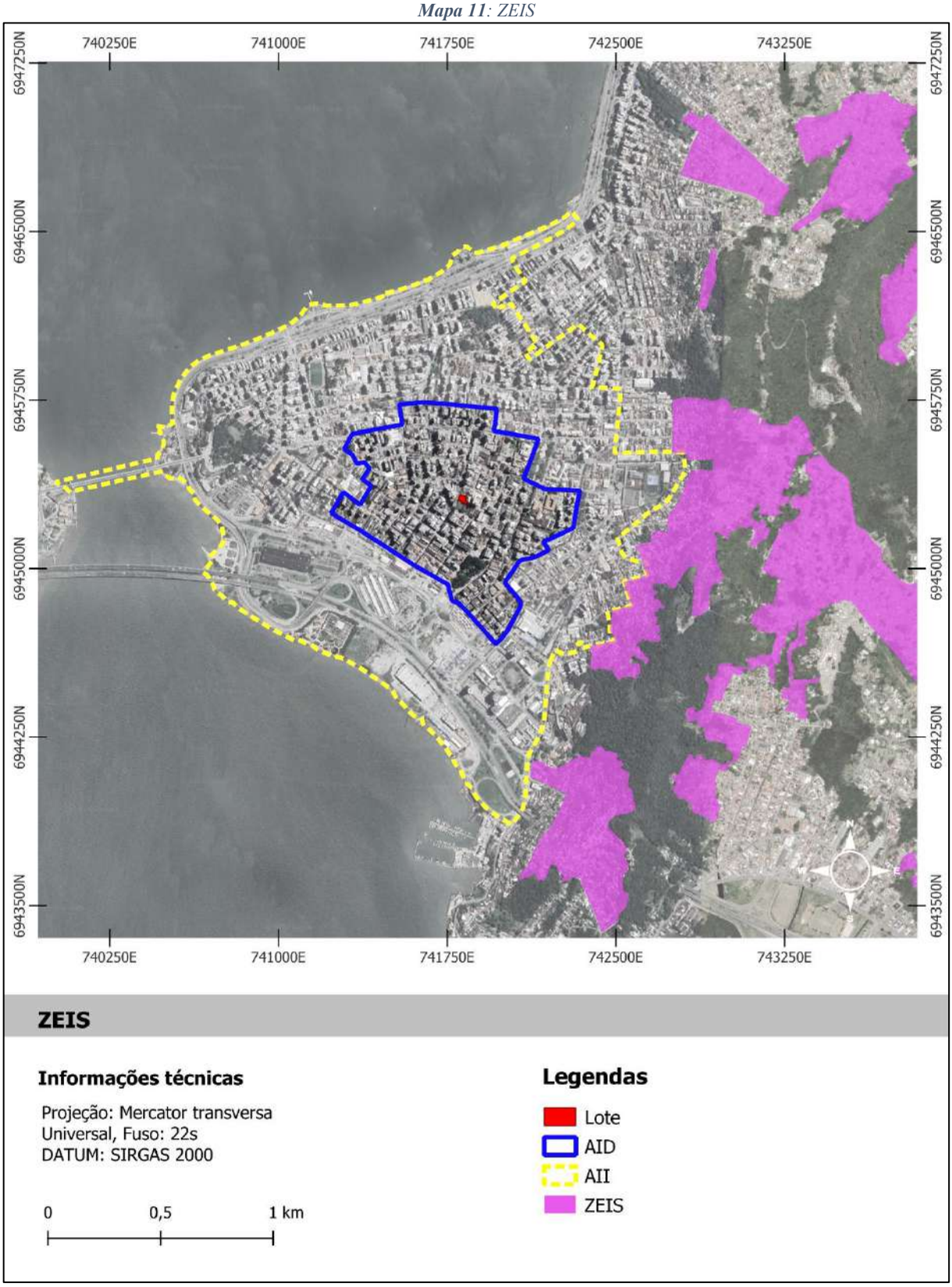
Foi realizada a análise da presença de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e de aglomerados subnormais de habitação no interior da AII do empreendimento, considerando as delimitações estabelecidas pela legislação urbanística municipal e os dados oficiais disponibilizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

A partir do levantamento realizado, verificou-se que não há ZEIS inseridas nos limites da AII, tampouco foram identificadas favelas, assentamentos precários ou aglomerados subnormais mapeados pelo IBGE dentro da área analisada.

Entretanto, observa-se que, nas proximidades da AII, especialmente em sua porção leste, localizam-se comunidades consolidadas classificadas pelo município como ZEIS, dentre as quais destacam-se Monte Serrat, Tico-Tico, Morro da Mariquinha, Morro do Mocotó, Jagatá e Morro da Queimada. Essas áreas situam-se fora dos limites da AII, porém em relativa proximidade territorial, implantadas predominantemente no maciço central que estabelece a transição topográfica entre a região central de Florianópolis e os bairros da Trindade e Carvoeira.

Embora tais comunidades não integrem diretamente a área de influência analisada, sua localização próxima evidencia a coexistência, em escala urbana ampliada, de diferentes padrões socioespaciais no território central do município, aspecto relevante para a compreensão da dinâmica urbana e da distribuição socioeconômica da população.

Mapa 11: ZEIS



Fonte: Geoportal PMF (https://geo.pmf.sc.gov.br/map). Adaptado pela Autora (2026).

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.
No âmbito da AII, destaca-se o projeto de Implantação de Parque Urbano e Marina na Avenida Beira-Mar Norte, empreendimento de iniciativa pública que possui potencial para influenciar significativamente a dinâmica urbana, paisagística e socioeconômica da região. O projeto prevê a implantação de um Parque Urbano com aproximadamente 144.000 m², associado à instalação de infraestrutura náutica composta por uma marina pública com capacidade para cerca de 30 embarcações e uma marina privada com capacidade estimada para aproximadamente 470 embarcações. Trata-se de uma intervenção de grande porte que tende a alterar os espaços públicos da orla, ampliar as áreas de lazer e recreação e promover o turismo da Beira-Mar Norte. Do ponto de vista urbanístico, a implantação do parque e da marina pode ser caracterizada como um potencial polo valorizador, na medida em que tende a induzir processos de valorização imobiliária nas áreas adjacentes. Ainda, empreendimentos dessa natureza também podem alterar a dinâmica de uso e ocupação da área, intensificando fluxos de visitantes, ampliando a demanda por serviços urbanos e modificando padrões de apropriação do espaço público. Tais transformações devem ser consideradas no planejamento urbano, sobretudo em relação à gestão da mobilidade, do uso do solo e da preservação das características paisagísticas e culturais da região.

Prognóstico	
Padrão construtivo do empreendimento	
O empreendimento é uma Habitação de Mercado Popular (HMP) conforme LC nº 482/2014?	( ) Sim (X) Não
O empreendimento é uma Habitação de Mercado (HM) conforme LC nº 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 (X) Não
Características que o empreendimento possui para ser classificado com o padrão construtivo marcado anteriormente.	
• Garagem: menos de 1,5 vagas por apartamento. • Área construída: inferior à 200 m² por unidade habitacional. • Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas. • Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias. • Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira. • Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central. • Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança. • Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.	
Valor unitário médio por metro quadrado (R$/m²) do empreendimento.	R$12.000/m² (estimado)

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

Sim. A renda média mensal da AII está entre as mais elevadas do município de Florianópolis. Nessa área concentram-se alguns dos valores de metro quadrado mais altos da cidade, como aqueles observados nos empreendimentos localizados na região da Beira-Mar Norte.

Considerando que a renda média mensal da população residente na AII é superior a 10 salários-mínimos, e que as unidades residenciais previstas no empreendimento possuem metragem reduzida, com tipologias do tipo studio variando aproximadamente entre 25 m² e 54 m², entende-se que o valor potencial de comercialização dessas unidades é compatível com o perfil socioeconômico predominante na área.

Destaca-se ainda que, em função das características das unidades, especialmente sua metragem reduzida e localização em área central, é provável que parte significativa dos imóveis seja adquirida com finalidade de investimento, voltada à locação de curta duração ou esporádica (como aluguel por temporada por meio de plataformas digitais), mais do que propriamente para moradia permanente.

Dessa forma, verifica-se que o padrão das unidades habitacionais propostas apresenta aderência às condições de renda da população residente na AII, bem como à dinâmica do mercado imobiliário observada nesse setor da cidade.

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)

A avaliação da valorização imobiliária associada ao empreendimento AII deve partir do diagnóstico socioeconômico e urbanístico já consolidado para a AII e, em seguida, interpretar de que modo a introdução de um edifício de uso misto com 146 unidades habitacionais tipo *studio* e nove unidades comerciais, com fruição pública no térreo, atua como indutor de expectativas de mercado e de recomposição de preços no entorno, sobretudo em um território central consolidado, com alta acessibilidade e forte concentração de comércio e serviços.

A AII é caracterizada por renda média mensal de 10,13 salários-mínimos e enquadramento na Faixa 4 da Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGUrb), indicada no intervalo de R$ 500,00 a R$ 699,00. Esses dois parâmetros sinalizam, em termos de estrutura socioeconômica e de valor urbanístico de referência, um recorte territorial com capacidade de absorção de empreendimentos de maior padrão construtivo e com base de demanda solvente para locação e aquisição, especialmente para tipologias compactas voltadas a públicos de menor tamanho domiciliar, o que é coerente com o perfil demográfico central já observado (predominância de adultos e idosos) e com a tipologia proposta (*studios*).

Em termos de contexto de mercado, análises recentes baseadas no Índice FipeZAP indicam que Florianópolis figura entre as capitais com maior patamar de preço e dinâmica de valorização no segmento residencial, com variações mensais positivas e alta acumulada em 2025 no índice de venda residencial, conforme os informes públicos da FIPE/DataZAP. Embora o Índice FipeZAP seja construído a partir de amostras de anúncios e não de transações efetivamente registradas, ele é referência consolidada para acompanhamento de tendência de preços e permite situar o empreendimento dentro de um mercado municipal aquecido . Para o recorte intramunicipal, publicações com base no FipeZAP também indicam o bairro Centro com preço médio elevado por metro quadrado, apresentado em patamar da ordem de R$ 13,6 mil/m² em levantamentos recentes divulgados na imprensa local , o que reforça que a AII, situada em porção

relevante do Centro, já opera sob preços de referência altos e sensíveis a atributos de localização, acessibilidade e qualidade do produto imobiliário.

Nesse cenário, a valorização imobiliária potencialmente associada ao empreendimento na AII tende a ocorrer menos por "mudança estrutural" de mercado — já que o território é consolidado e com alta atratividade — e mais por três mecanismos típicos de centralidades urbanas:

(i) reprecificação localizada por efeito de vizinhança (externalidades positivas) e por sinalização de investimento privado;
(ii) adensamento qualificado e diversificação de usos no térreo, elevando vitalidade e atratividade microespacial; e
(iii) reforço de um submercado específico, associado a unidades compactas em regiões centrais, com elevada demanda para locação e para investimento.

O empreendimento, por incorporar uso misto e fruição pública no térreo, tende a qualificar a interface com o espaço público e reforçar a atratividade pedonal e a permanência no entorno imediato, contribuindo para melhoria da percepção de urbanidade e para incremento da demanda por imóveis próximos, particularmente aqueles com boa acessibilidade a serviços e equipamentos centrais. Em mercados centrais, esse tipo de externalidade costuma se refletir mais rapidamente em preços de locação do que em preços de venda, porque a locação capta com maior agilidade mudanças de fluxo, comércio de proximidade e preferências de moradia por conveniência; contudo, a efetividade do efeito depende do desempenho operacional do térreo ativo e da gestão do espaço de fruição, que precisa manter qualidade, segurança e continuidade de uso ao longo do tempo para sustentar o prêmio locacional.

Ao mesmo tempo, o efeito líquido sobre preços em escala AII tende a ser moderado, porque a AII é extensa (abrange parcela significativa do Centro e áreas emblemáticas como Beira-Mar Norte/Sul e entorno da Ponte Hercílio Luz) e já contém múltiplos polos de valor e dinamismo imobiliário; nessa escala, um único empreendimento tende a atuar como reforço marginal de tendência, mais do que como vetor único de valorização. Ainda assim, a inserção de 146 unidades residenciais e nove lojas, somada à população fixa e flutuante estimada, adiciona demanda por consumo local e pode fortalecer eixos comerciais próximos, com potencial de elevar aluguéis comerciais em segmentos específicos e estimular retrofit/substituição de usos de menor rendimento por usos mais rentáveis, processo comumente associado a centralidades com alta acessibilidade. Esse efeito, contudo, deve ser lido junto ao instrumento PGUrb: a PGUrb tem finalidade urbanística e se relaciona à captura da valorização da terra decorrente de concessões de potencial construtivo, funcionando como referência institucional para contrapartidas e instrumentos urbanísticos, e não como preço de mercado propriamente dito. O fato de a AII estar indicada na Faixa 4 da PGUrb sinaliza um nível de valor urbanístico relevante, compatível com a aplicação de incentivos e instrumentos de adensamento, reforçando a coerência entre o produto proposto e a estratégia territorial de ocupação do Centro.

Do ponto de vista socioespacial, foi observado uma ausência de ZEIS e de aglomerados subnormais dentro da AII, embora existam ZEIS fora dos limites, na porção leste (Monte Serrat, Tico-Tico, Mariquinha, Mocotó, Jagatá e Queimada).

Esse dado é importante para a análise de impactos, porque indica que, dentro da AII, a valorização induzida tende a incidir predominantemente sobre áreas já formalizadas e consolidadas, com menor probabilidade de deslocamento direto de assentamentos precários no perímetro definido; ainda assim, a valorização pode produzir efeitos indiretos, como aumento de preços de locação comercial em bordas e eixos de conexão, com potencial de pressionar segmentos de menor renda que residem em imóveis antigos, pensões ou locações informais no Centro. Esse ponto é relevante para caracterizar a valorização como impacto socioeconômico de dupla natureza: positivo para proprietários e para arrecadação/atividade

econômica local, mas potencialmente restritivo para permanência de moradores de menor renda em áreas centrais, especialmente em um contexto de mercado municipal com tendência de alta de preços no segmento residencial acompanhada por variações de inflação mais baixas no mesmo período (por exemplo, IPCA acumulado em 2025 reportado pelo IBGE) .

Por fim, deve-se reconhecer que a valorização imobiliária na AII não é determinada apenas por atributos do empreendimento, mas também por condicionantes macroeconômicas, como custo do crédito e dinâmica de preços imobiliários na cidade, que, segundo informes públicos do FipeZAP, apresentou alta acumulada ao longo de 2025 no índice de venda residencial. Nesse sentido, a contribuição do empreendimento para a valorização na AII é tecnicamente mais bem descrita como "efeito incremental e localizado" sobre preços e expectativas, com maior sensibilidade no entorno imediato e em segmentos específicos (*studios* e locação residencial de curta e média permanência, além de lojas de conveniência/serviços associados ao térreo ativo), somando-se a uma tendência municipal e setorial de preços elevados em Florianópolis e, particularmente, no Centro.

A robustez dessa valorização ao longo do tempo dependerá da efetiva entrega de qualidade construtiva, da manutenção e gestão do espaço de fruição, do desempenho do mix comercial e da capacidade do entorno de absorver novos fluxos sem perda de qualidade urbana, fatores que modulam o "prêmio locacional" e a sustentabilidade do incremento de preços em centralidades consolidadas.

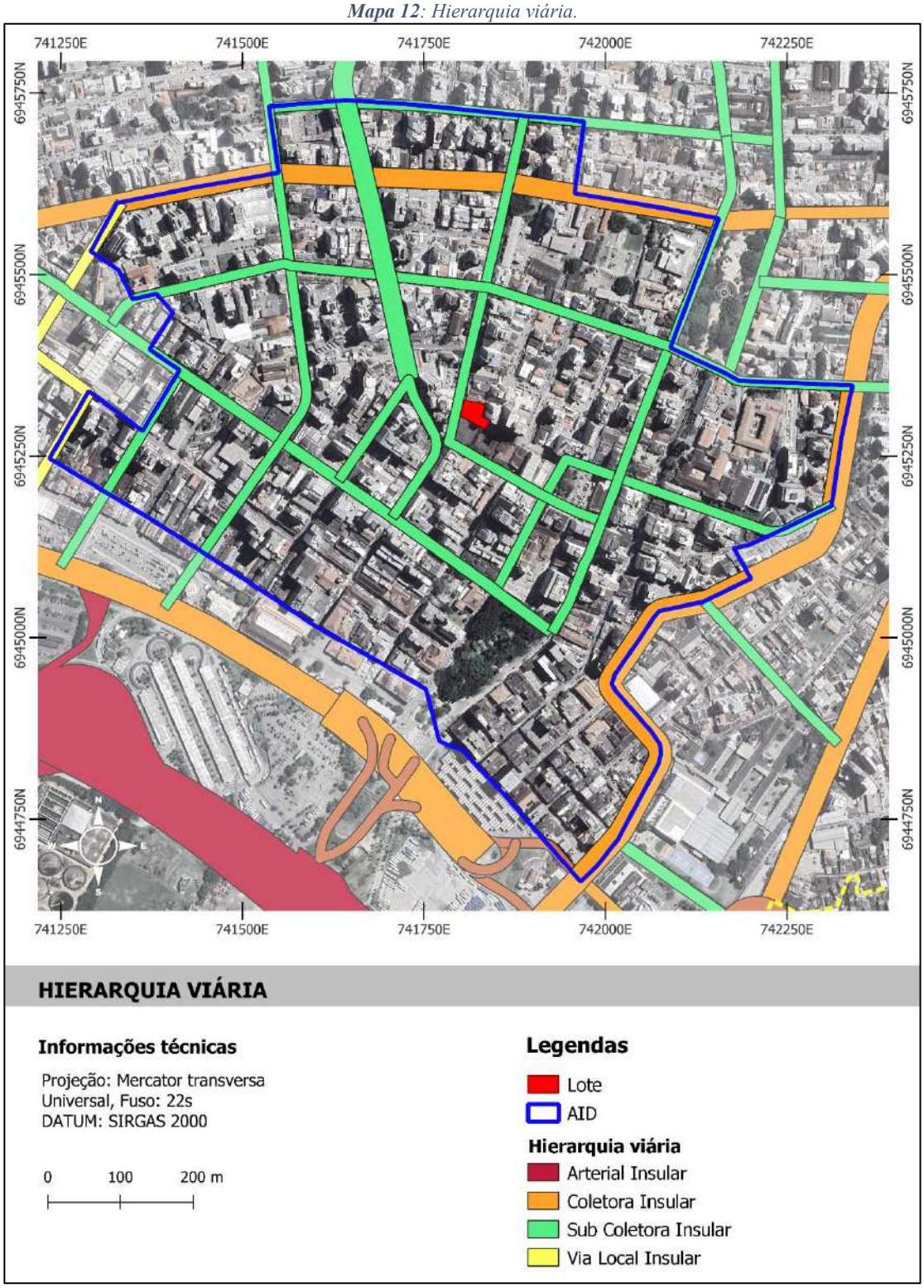
3.6. Mobilidade Urbana

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)

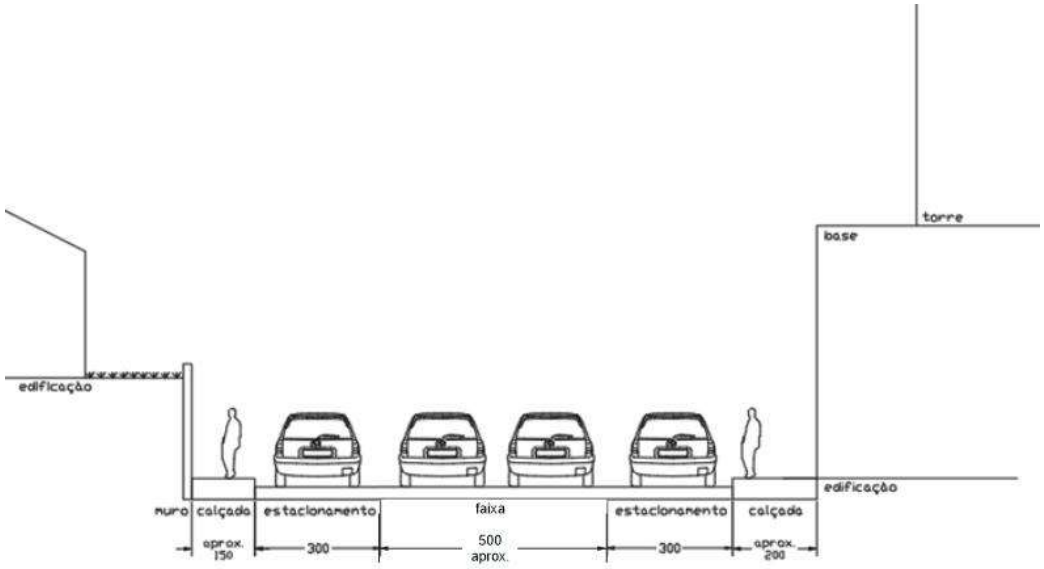
***Mapa 12**: Hierarquia viária.*



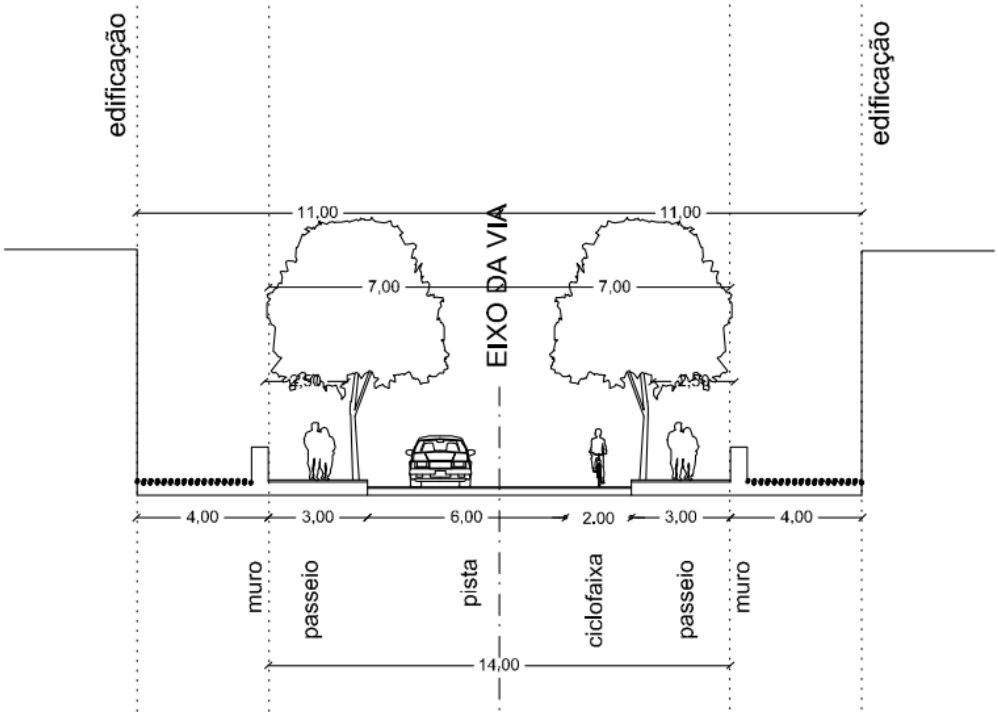
Fonte: Geoportal PMF (https://geo.pmf.sc.gov.br/map). Adaptado pela Autora (2026).

Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID	
Via 1	
Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Rua Presidente Nereu Ramos	Subcoletora Insular

Via 1 – Seção Transversal Atual



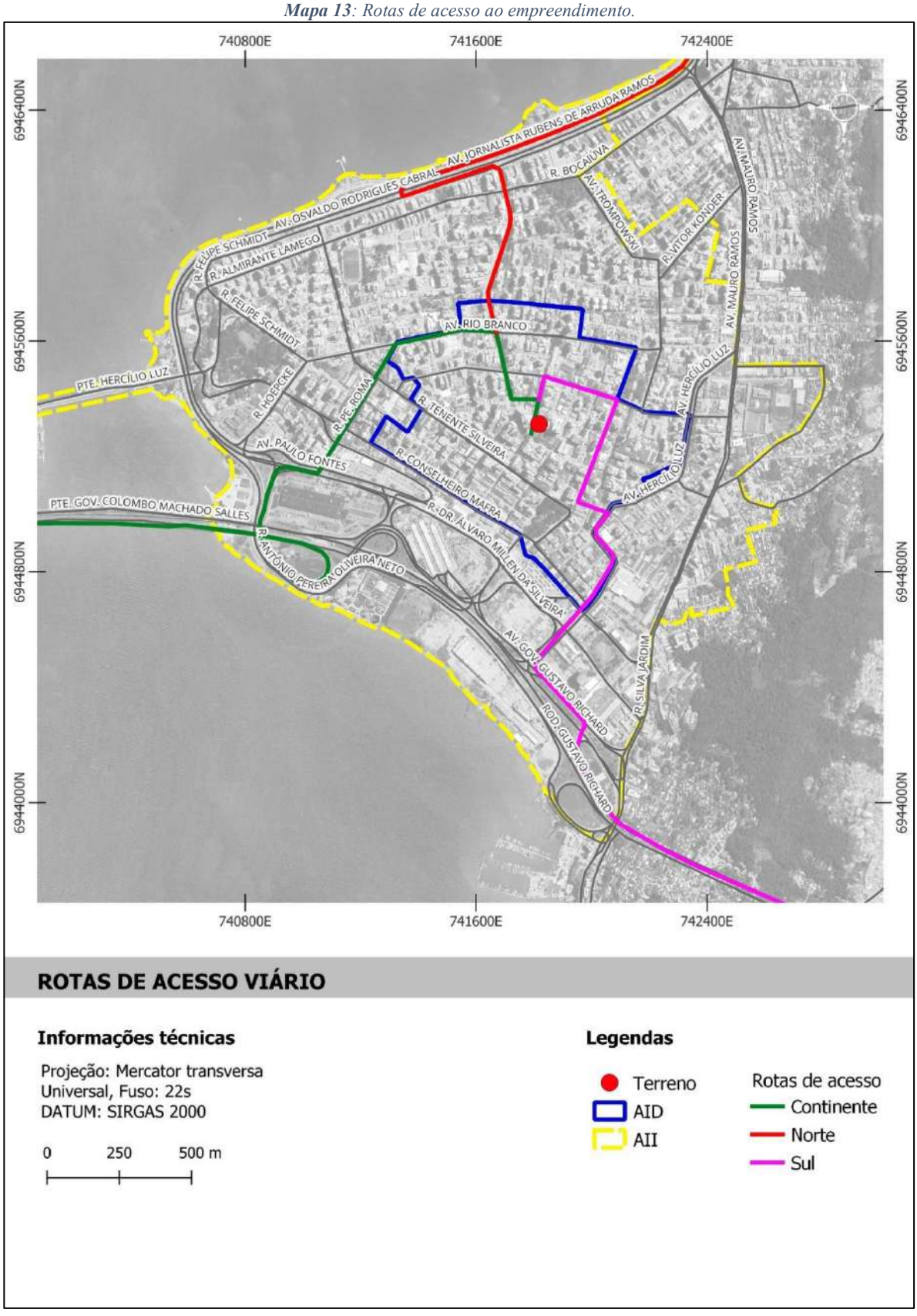
Via 1 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



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.)

***Mapa 13**: Rotas de acesso ao empreendimento.*



Fonte: Geoportal PMF (https://geo.pmf.sc.gov.br/map). Adaptado pela Autora (2026).

A análise das rotas de acesso ao empreendimento localizado na Rua Presidente Nereu Ramos, Centro, Florianópolis/SC, deve ser realizada considerando sua inserção estratégica no núcleo central da malha viária insular, bem como a hierarquia funcional das principais vias estruturadoras da cidade e os fluxos predominantes de deslocamento oriundos do Continente, da porção Norte e da porção Sul da Ilha.

O empreendimento encontra-se implantado em via classificada como subcoletora insular, inserida no tecido urbano denso do Centro, com conexão imediata a eixos estruturantes de maior capacidade viária.

A partir do Continente, o principal acesso se dá pela Ponte Governador Pedro Ivo Campos e pela Ponte Colombo Salles, que constituem as ligações rodoviárias fundamentais entre a parte continental e a Ilha de Santa Catarina, canalizando fluxos oriundos da BR-101 e da malha rodoviária estadual. Após a transposição das pontes, o tráfego converge para a R. Antônio Pereira Oliveira Neto, eixo que distribui os fluxos no sentido Centro. A partir desse eixo, o visitante segue para a Rua Padre Roma, desembocando na Avenida Rio Branco. A seguir, este deve acessar a Avenida Prefeito Osmar Cunha, acessando a Rua Deputado Leoberto Leal, e por fim, a Rua Presidente Nereu Ramos.

No que se refere aos fluxos provenientes da porção Norte da Ilha, o acesso principal ocorre pela SC-401, rodovia estadual que conecta os bairros do Norte (Canasvieiras, Jurerê, Ingleses, entre outros) ao Centro. Ao atingir a região central, os fluxos oriundos da SC-401 convergem para a Avenida Beira-Mar Norte (Avenida Jornalista Rubens de Arruda Ramos), importante via arterial de caráter estrutural, com múltiplas faixas de rolamento e elevada capacidade de escoamento. A partir da Beira-Mar Norte, o tráfego pode acessar o interior do Centro por meio de conexões como a Avenida Professor Othon Gama D'eça, que se transforma na Avenida Prefeito Osmar Cunha, finalizando o trajeto da mesma forma que o acesso pelo continente.

Quanto aos fluxos provenientes da porção Sul da Ilha, o acesso principal ocorre pela SC-405 e pela Via Expressa Sul (Rodovia Governador Aderbal Ramos da Silva), que canalizam os deslocamentos oriundos dos bairros do Sul (Rio Tavares, Campeche, Armação, Pântano do Sul). A Via Expressa Sul conecta-se diretamente à Avenida Governador Gustavo Richard, reforçando o papel desse eixo como principal corredor de distribuição longitudinal no sentido Sul–Centro. A partir dessa conexão, os veículos ingressam no sistema viário central por meio da Avenida Hercílio Luz, possibilitando o acesso à área do empreendimento pela malha interna.

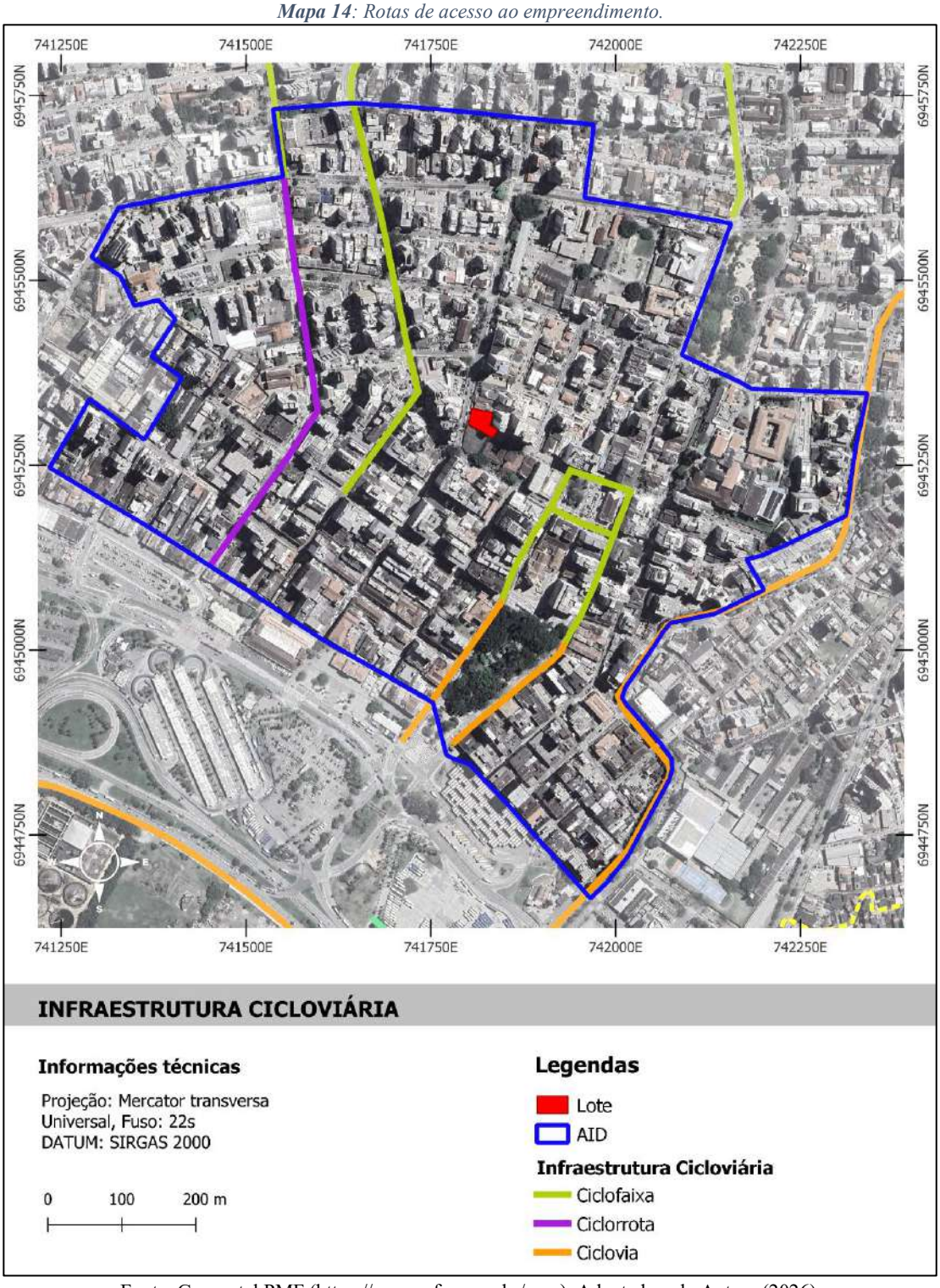
Observa-se que o empreendimento está inserido em área caracterizada por elevada capilaridade viária, com múltiplas alternativas de aproximação e dispersão de fluxos, tanto para tráfego motorizado individual quanto para transporte coletivo e deslocamentos não motorizados. O Centro de Florianópolis concentra significativa oferta de linhas de transporte público urbano e metropolitano, com terminais urbanos situados nas proximidades, especialmente o Terminal de Integração do Centro (TICEN), localizado a curta distância do empreendimento, o que amplia a acessibilidade por transporte coletivo e reduz a dependência exclusiva do automóvel.

Em termos de movimentos predominantes, os fluxos matinais tendem a apresentar maior intensidade no sentido Continente–Centro e Norte–Centro, refletindo deslocamentos pendulares associados a atividades administrativas, comerciais e de serviços concentradas na área central. No período vespertino, observa-se movimento inverso, com dispersão do tráfego em direção às zonas residenciais periféricas. A inserção do empreendimento na Rua Presidente Nereu Ramos, via de caráter subcoletor, permite que o acesso final se dê por vias de menor porte, reduzindo a interferência direta nos eixos arteriais principais, ainda que se beneficie da proximidade imediata destes.

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)

***Mapa 14**: Rotas de acesso ao empreendimento.*



Fonte: Geoportal PMF (https://geo.pmf.sc.gov.br/map). Adaptado pela Autora (2026).

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 Centro de Florianópolis apresenta relativa boa extensão de infraestrutura cicloviária, incluindo trechos inseridos na AID do empreendimento. Observa-se, contudo, que essa malha ainda se caracteriza por certo grau de fragmentação, com segmentos que nem sempre se conectam de forma contínua, o que pode limitar a fluidez dos deslocamentos cicloviários em escala local.

No entorno imediato do empreendimento identificam-se diferentes tipologias de infraestrutura voltadas à circulação por bicicleta. Destacam-se ciclofaixas implantadas nas ruas dos Ilhéus e Arcipreste Paiva, bem como na Avenida Prefeito Osmar Cunha, localizada a menos de 100 metros do empreendimento. A Avenida Hercílio Luz dispõe de ciclovia segregada, acompanhada por passarela central destinada à circulação de pedestres, configurando importante eixo de mobilidade ativa na área central. O entorno da Praça XV de Novembro também apresenta trechos cicloviários, enquanto a Rua Esteves Júnior é classificada como ciclorrota, contribuindo para a conexão local da rede.

Em escala ampliada, no contexto da AII, parte dessas infraestruturas conecta-se a eixos cicloviários estruturantes do município, destacando-se as ciclovias das avenidas Beira-Mar Norte e Beira-Mar Sul, além das infraestruturas implantadas nas pontes Hercílio Luz e Pedro Ivo Campos, que estabelecem a ligação cicloviária entre a porção insular e a região continental. Essas conexões ampliam o potencial de deslocamentos por bicicleta, integrando o empreendimento a uma rede urbana de maior abrangência.

No que se refere às medidas adotadas pelo empreendimento, estão previstas vagas destinadas ao estacionamento de bicicletas em área de fácil acesso, posicionadas de modo a permitir circulação segura e direta entre o espaço público e o interior da edificação. A localização das vagas busca reduzir conflitos com fluxos veiculares e incentivar o uso cotidiano da bicicleta pelos futuros usuários.

A disponibilização de infraestrutura de apoio ao ciclista, associada à localização central do empreendimento e à proximidade com a rede cicloviária existente, contribui para o estímulo à mobilidade ativa, favorecendo deslocamentos não motorizados e reduzindo a dependência do transporte individual motorizado para percursos curtos

O empreendimento conta no total com 134 vagas para estacionamento de bicicletas, distribuídas entre as porções comerciais e residenciais da edificação. Essas vagas são distribuídas em paraciclos próximos às entradas e saídas de pedestres do empreendimento e bicicletários.

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

Como informado anteriormente, o empreendimento se encontra em localização estratégica para o acesso a diversos equipamentos públicos.

A partir da Rua Santos Dumont é possível acessar importantes equipamentos, tais como o CAPS (Centro de Atendimento Psicossocial para Crianças e Adolescentes), o Teatro Álvaro de Carvalho, a Fundação Cultural BADESC e o Teatro da UBRO, quando falamos de equipamentos culturais, e o Colégio Bom Jesus.

A Rua Santos Dumont apresenta níveis satisfatórios de caminhabilidade, com calçadas largas e regulares, com piso tátil em um dos lados, assim como espaços de estar, com bancos e mesas para descanso.

A pavimentação da via é em paralelepípedos, o que contribui com a menor velocidade dos veículos automotivos, o que agrega em segurança para o pedestre. Ao alcançar a Praça Pereira Oliveira a via passa a ser asfaltada. Em contrapartida, são instaladas algumas faixas de pedestre e ciclofaixa.

Figura 2: Acessibilidade na Rua Santos Dumont

Fonte: *Google Street View*

Para acessar aos equipamentos ao sul do empreendimento, como a Secretaria Municipal de Assistência Social, a Câmara Municipal e o Palácio Cruz e Souza, o pedestre utilizará a Rua Presidente Nereu Ramos. Esta também apresenta calçadas regulares, com piso tátil em um dos sentidos. A calçada ao sul apresenta uma largura satisfatória. A calçada ao norte, junto ao futuro empreendimento, contudo, apesar de se apresentar em boas condições, apresenta largura reduzida. Próximo ao futuro empreendimento também é possível observar alguns exemplares de vegetação arbórea, o que proporciona sombra, e, consequentemente, maior conforto térmico ao caminhante. Esta via também apresenta um ponto de descanso, com bancos e lixeira às sombras de uma árvore. Este local marca a escadaria que leva à Rua Prefeito Osmar Cunha.

Figura 3: Acessibilidade na Rua Presidente Nereu Ramos

Fonte: *Google Street View*

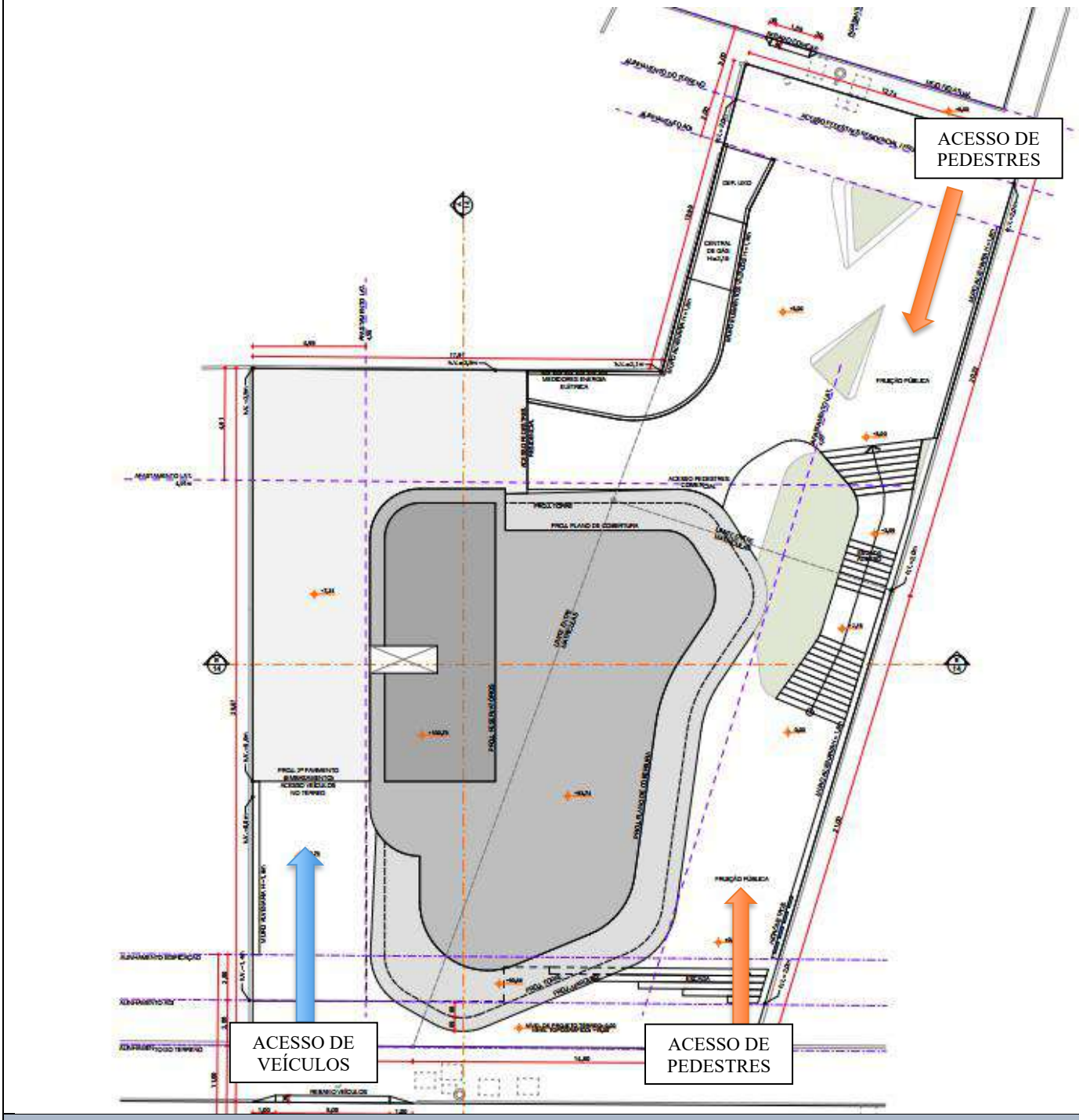
A Rua Prefeito Osmar Cunha é a principal rua de acesso para porções importantes da zona central, como as ruas Tenente Silveira e Felipe Schimidt, o Mercado Público e o TICEN. Ela também apresenta níveis de caminhabilidade aceitáveis, com calçadas largas, regulares e piso tátil, com faixas de pedestres nos cruzamentos.

Figura 4. Acessibilidade na Rua Prefeito Osmar Cunha

Fonte: *Google Street View*

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)



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 acesso à orla na AID do empreendimento.

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 há trilhas ou caminhos históricos na AII do empreendimento.

Acessibilidade

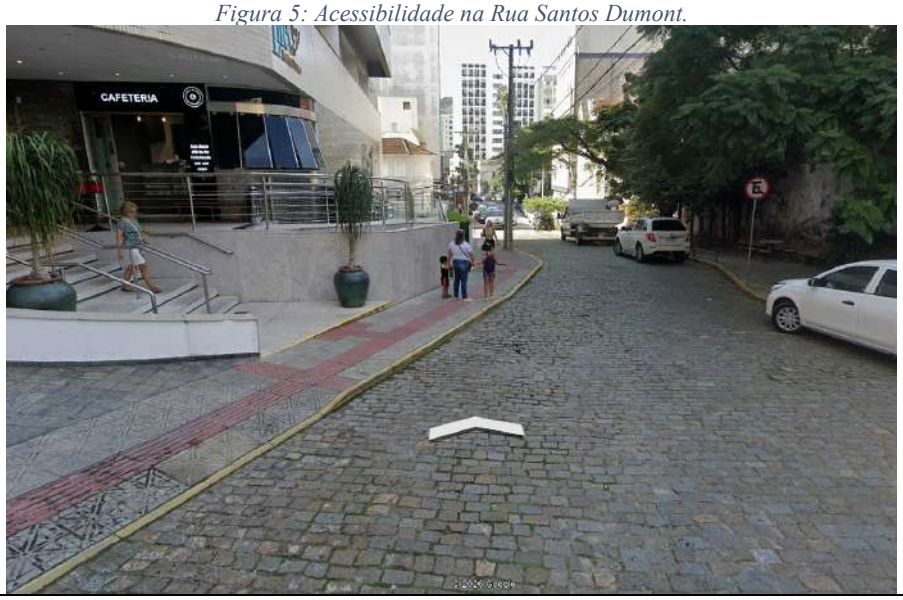
(Descrever e apresentar memorial fotográfico das condições de acessibilidade e caminhabilidade da AID, com ênfase no entorno do empreendimento (condições das calçadas, pisos podotáteis, rampas, faixas de segurança, etc.) e atendimento às normas de acessibilidade)

A Rua Santos Dumont apresenta condições satisfatórias de caminhabilidade, caracterizadas por calçadas amplas, relativamente regulares e com faixa livre de circulação bem definida na maior parte do trecho analisado. Observa-se a implantação de piso tátil em um dos lados da via, contribuindo para a orientação e segurança de pessoas com deficiência visual, em conformidade com os princípios de acessibilidade universal. A presença de espaços de estar, com bancos e mesas distribuídos ao longo do percurso, qualifica o ambiente urbano ao favorecer a permanência, o convívio social e a apropriação do espaço público, além de reforçar a ambiência de centralidade consolidada.

A pavimentação da pista de rolamento em paralelepípedos atua como elemento indutor de moderação de tráfego, uma vez que esse tipo de revestimento naturalmente reduz a velocidade operacional dos veículos automotores, ampliando a segurança viária e diminuindo a severidade potencial de conflitos com pedestres. Essa característica é especialmente relevante em áreas com uso misto e elevada circulação de pessoas. Ao se aproximar da Praça Pereira Oliveira, a via passa a contar com revestimento asfáltico, o que melhora o conforto de rolamento para veículos e bicicletas, ao mesmo tempo em que são implantadas faixas de pedestres adicionais e ciclofaixa, reforçando a priorização dos modos ativos de deslocamento.

A arborização ao longo do logradouro contribui significativamente para o conforto térmico e a qualificação paisagística, proporcionando sombreamento e atenuação do efeito de ilhas de calor. A sinalização horizontal e vertical existente auxilia na organização dos fluxos e na legibilidade do espaço viário, embora a efetividade da acessibilidade dependa da manutenção contínua das calçadas, da preservação da faixa livre de obstáculos e da adequada conexão entre rampas de rebaixamento e travessias. De modo geral, a Rua Santos Dumont apresenta um perfil urbano que equilibra circulação, permanência e segurança, configurando-se como eixo com boa qualidade espacial e potencial para consolidação de um ambiente inclusivo e favorável à mobilidade ativa.

Figura 5: Acessibilidade na Rua Santos Dumont.



Fonte: Google Street View

A Rua Presidente Nereu Ramos apresenta calçadas regulares, com piso tátil implantado em um dos sentidos, contribuindo para a orientação de pessoas com deficiência visual e reforçando os parâmetros de acessibilidade universal. A calçada ao sul apresenta uma largura satisfatória. A calçada ao norte, por outro lado, apesar de apresentar o calçamento regular com piso tátil, apresenta largura reduzida, o que pode dificultar a circulação de pessoas com mobilidade reduzida. A faixa livre de circulação mostra-se, de modo geral, contínua e com boa legibilidade espacial. Próximo ao futuro empreendimento observa-se a presença de exemplares arbóreos de médio e grande porte, os quais desempenham papel relevante na qualificação ambiental da via, proporcionando sombreamento, mitigação da radiação solar direta e melhoria do conforto térmico, especialmente em períodos de maior insolação.

A ambiência urbana é caracterizada por edificações de múltiplos pavimentos e uso predominantemente misto, o que sugere fluxo constante de pedestres ao longo do dia. A via apresenta seção compatível com tráfego veicular moderado, com pista asfaltada em bom estado de conservação e sinalização horizontal visível, incluindo marcações de faixa de pedestres e advertências viárias, o que contribui para a organização dos fluxos e para a segurança na travessia. A presença de estacionamento ao longo do meio-fio indica compartilhamento do espaço viário, exigindo atenção quanto à abertura de portas e manobras, mas também contribui para a redução da velocidade operacional dos veículos.

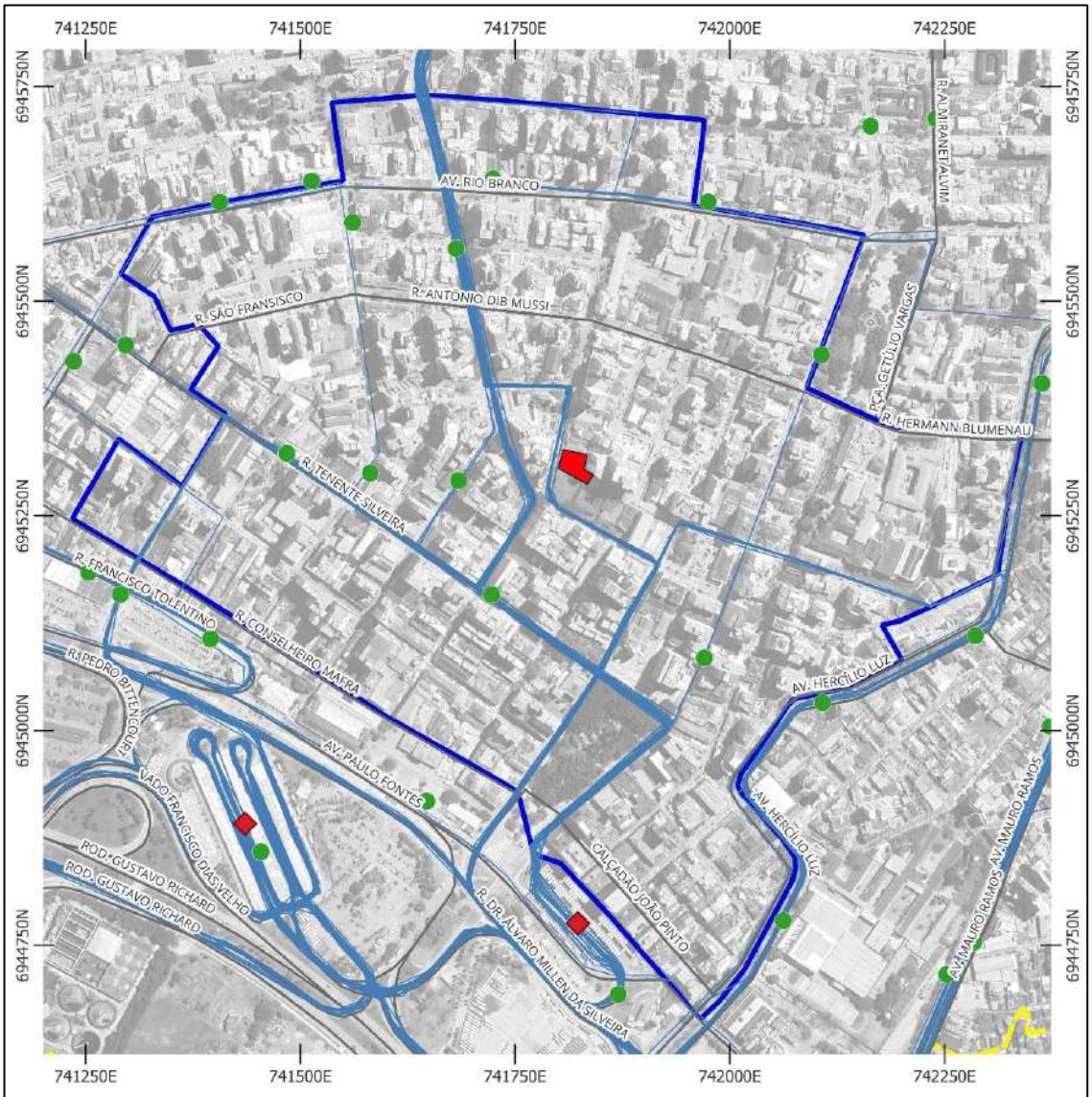
Destaca-se a existência de um ponto de descanso estruturado sob a sombra de árvore, equipado com bancos e lixeira, configurando área de permanência e favorecendo a apropriação do espaço público. Esse ponto marca o acesso à escadaria que conduz à Rua Prefeito Osmar Cunha, estabelecendo importante conexão vertical entre cotas distintas do tecido urbano. A escadaria, associada a guarda-corpo e elementos de contenção, desempenha função estratégica de integração entre vias, embora represente barreira física para pessoas com mobilidade reduzida.

Observa-se ainda a presença de sinalização vertical indicativa de parada de transporte coletivo nas proximidades. Apesar da inexistência de ponto estruturado de espera, esta amplia a acessibilidade do local sob a ótica da mobilidade urbana integrada, facilitando a conexão entre deslocamentos a pé e transporte público. De maneira geral, a Rua Presidente Nereu Ramos apresenta condições urbanas consolidadas, com boa qualidade de passeio, presença de arborização e elementos de apoio ao pedestre, configurando ambiente favorável à circulação e permanência, ainda que a conectividade entre diferentes níveis topográficos deva ser analisada sob a perspectiva da acessibilidade plena.

Figura 6: Acessibilidade na Rua Presidente Nereu Ramos.

Fonte: Google Street View

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.



PONTOS E LINHAS DE ÔNIBUS

Informações técnicas

Projeção: Mercator transversa Universal, Fuso: 22s
DATUM: SIRGAS 2000

1:6.000

Legendas

- Terreno
- AID
- Linhas de ônibus
- Pontos de ônibus
- Terminais de onibus

O transporte coletivo urbano em Florianópolis é operado por empresas concessionárias integrantes do Sistema Integrado de Transporte Público (SIT), sob gestão da Prefeitura Municipal de Florianópolis, por meio da Secretaria de Mobilidade e Planejamento Urbano. Entre as principais operadoras que atendem a região central destaca-se a Consórcio Fênix, responsável por linhas troncais, convencionais e executivas que conectam o Centro aos bairros das regiões Norte, Sul, Leste e Continente.

A AID encontra-se a curta distância do Terminal de Integração do Centro (TICEN), principal terminal urbano da cidade. O TICEN funciona como nó estruturador do sistema, concentrando linhas provenientes dos terminais regionais, como o Terminal de Integração da Trindade (TITRI), Terminal de Integração do Norte da Ilha (TICAN), Terminal de Integração do Sul da Ilha (TIRIO) e Terminal de Integração de Santo Antônio de Lisboa (TISAN), além das conexões metropolitanas com o Continente. Essa configuração permite que o empreendimento seja acessado por meio de deslocamentos integrados, com baldeação no TICEN e posterior deslocamento a pé até a Rua Presidente Nereu Ramos, dada sua proximidade imediata ao terminal.

Além do TICEN, o empreendimento também se encontra a curta distância do antigo terminal de ônibus do município. Atualmente, este concentra as saídas dos ônibus executivos, que oferecem um serviço mais especializado, com poltronas inclináveis e ar-condicionado, por exemplo.

Observa-se, ainda, elevada densidade de pontos de ônibus no interior da AID, distribuídos ao longo das vias estruturadoras, garantindo acessibilidade pedonal ao transporte coletivo em distâncias compatíveis com padrões urbanos consolidados. A Rua Presidente Nereu Ramos, embora não constitua eixo troncal de circulação de ônibus, encontra-se a poucos metros de corredores de alta oferta de linhas, permitindo acesso rápido às paradas situadas na Rua Tenente Silveira, Avenida Professor Othon Gama D'eça e Avenida Hercílio Luz.

O ponto de ônibus mais próximo localiza-se a aproximadamente 200 metros do acesso principal do empreendimento, na Rua Tenente Silveira. Trata-se de uma parada sem cobertura protetora, bancos ou demais infraestruturas que garantam o conforto do passageiro. Percebe-se que a marquise do edifício da secretaria do estado é utilizada como "cobertura" para aqueles que aguardam a passagem dos ônibus.

Figura 7: Ponto de ônibus na Rua Tenente Silveira..

Fonte: Google Street View

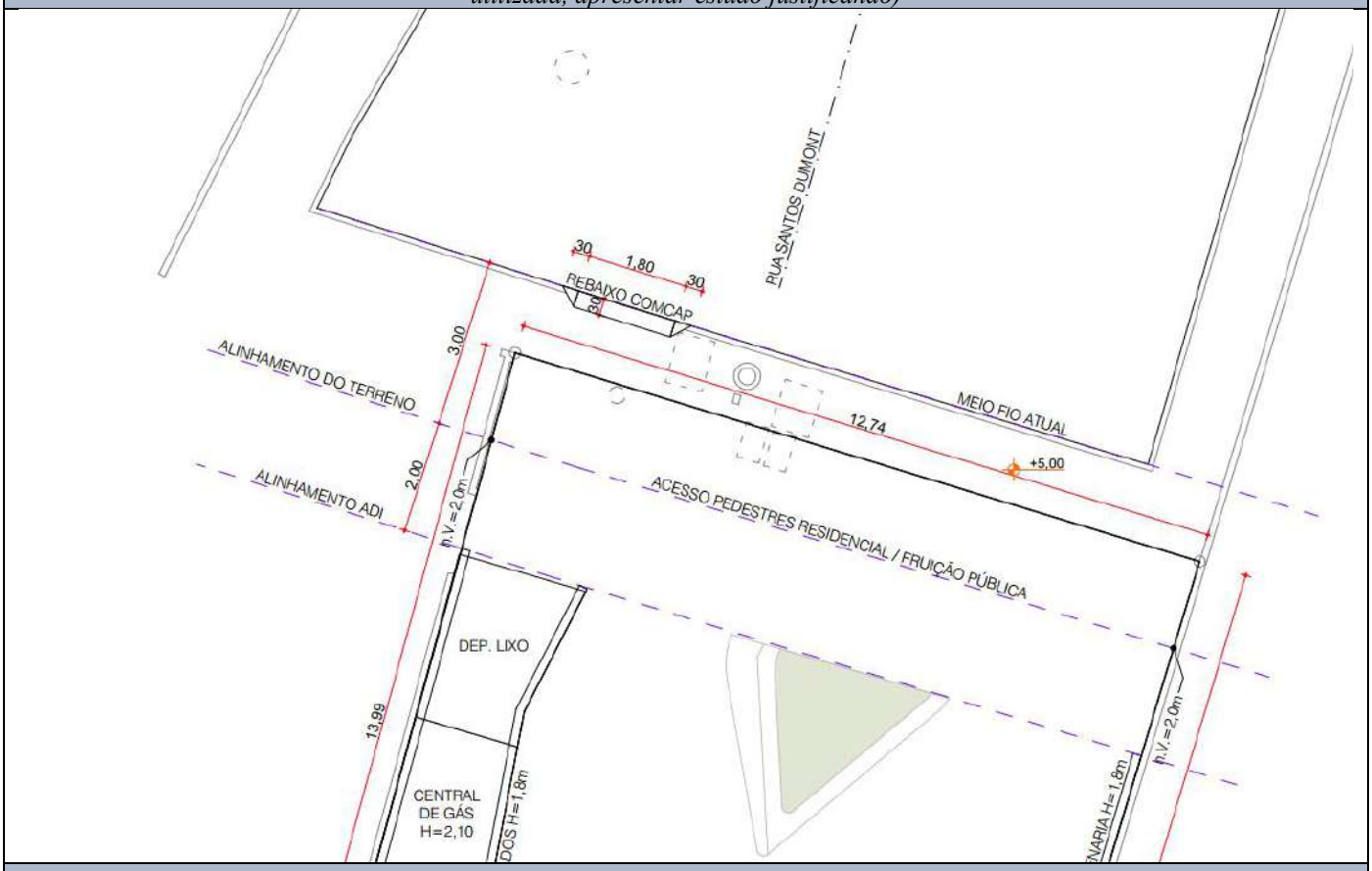
A COMCAP solicitou na sua Certidão de Viabilidade de Coleta de Resíduos Sólidos Domiciliares a execução de recuo para parada do veículo coletor?	( ) Sim (X) Não
Se a reposta a pergunta anterior for positiva, solicita-se saber se o recuo consta na planta de arquitetura.	( ) Sim ( ) Não

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

Visando evitar maiores conurbações no tráfego, optou-se pela criação de uma área de acumulação de veículos, próximo ao depósito de lixo do empreendimento, junto à rua Santos Dumont, que pode ser utilizada pela COMCAP.

Área de acumulação de veículo para o empreendimento.

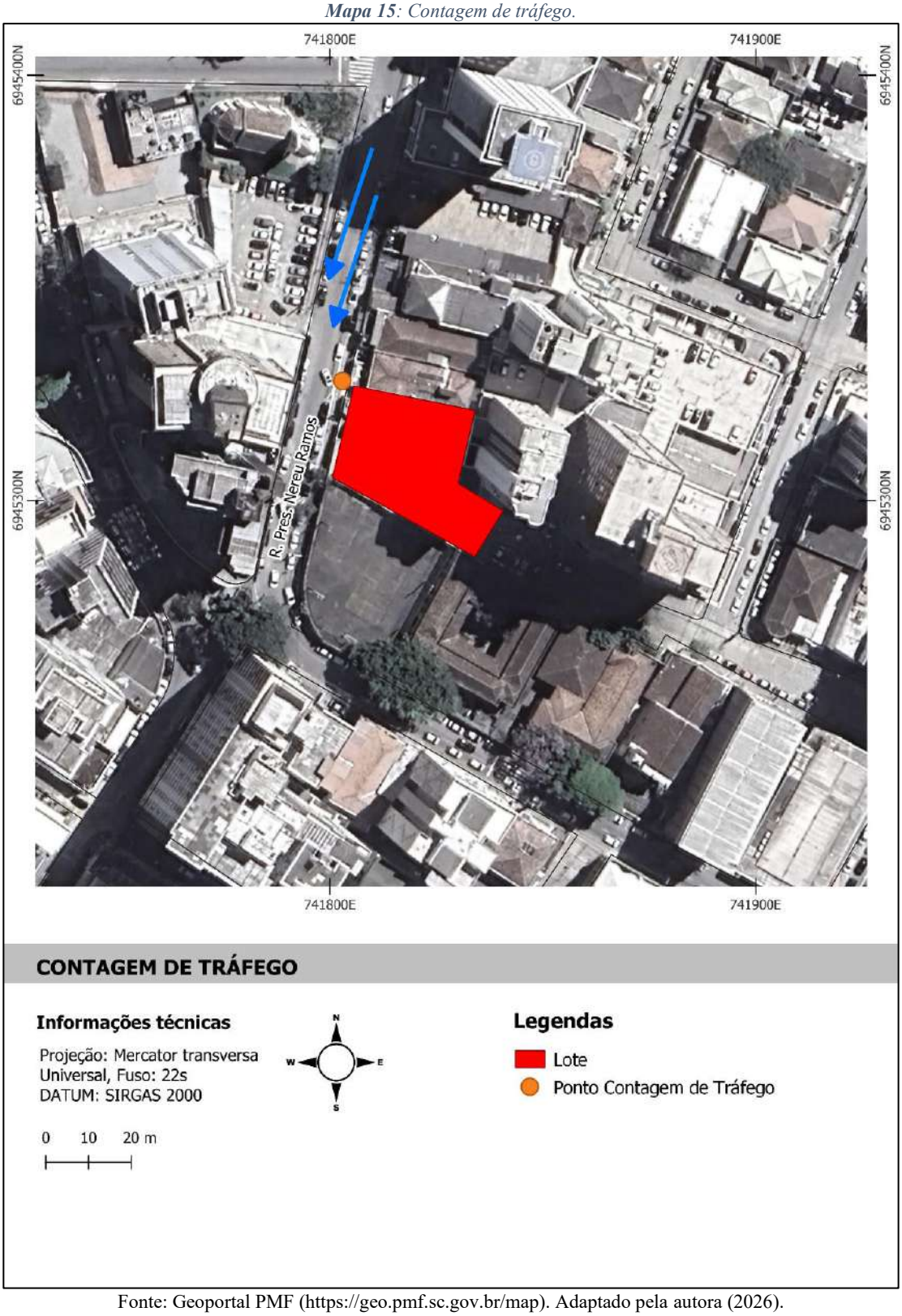
(Recomenda-se a utilização de área de acumulação no mínimo 2% das vagas para estacionamentos coletivos, caso não seja utilizada, apresentar estudo justificando)



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)

***Mapa 15**: Contagem de tráfego.*



Fonte: Geoportal PMF (https://geo.pmf.sc.gov.br/map). Adaptado pela autora (2026).

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

Veículo	Motocicleta (1 m a 2,9 m)	Automóvel (3 m a 7 m)	Ônibus/Caminhão (até 14,9 m)	Veículos especiais (acima de 15 m)
UVP	0,5	1,0	1,5	2,0

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)

Tabela 2: Tabulação da contagem de tráfego no horário de pico do período matutino.

Horário		2026	2027	2029	2032	2037
09:00	09:15	191,500	197,245	209,257	228,661	265,081
09:15	09:30	175,500	180,765	191,774	209,556	242,933
09:30	09:45	181,000	186,430	197,784	216,123	250,546
09:45	10:00	174,500	179,735	190,681	208,362	241,549
TOTAL		**722,500**	**744,175**	**789,495**	**862,703**	**1000,109**

Fonte: Elaborado pela autora (2026).

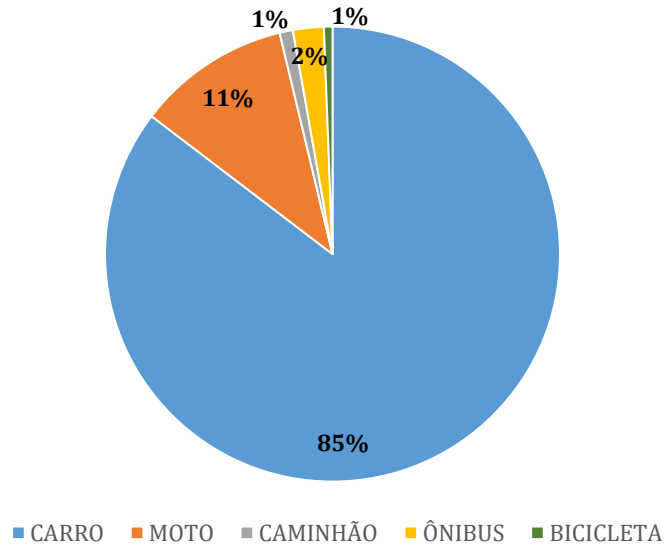
Tabela 3: Tabulação da contagem de tráfego no horário de pico do período vespertino.

Horário		2026	2027	2029	2032	2037
18:00	18:15	231,500	238,445	252,966	276,423	320,450
18:15	18:30	223,500	230,205	244,224	266,871	309,376
18:30	18:45	183,000	188,490	199,969	218,512	253,315
18:45	19:00	197,000	202,910	215,267	235,228	272,694
TOTAL		**835,000**	**860,050**	**912,427**	**997,034**	**1155,835**

Fonte: Elaborado pela autora (2026).

Informar datas, dias da semana e horários de realização da contagem de tráfego.	11/03/2026 (quarta-feira). 07:00 – 10:00; 16:30 – 19:30.

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



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
Rua. Presidente Nereu Ramos

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	(X) Sim ( ) Não
Presença de zonas com ultrapassagem proibida	( ) Sim (X) 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	(X) Sim ( ) 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.

Capacidade da Rua Presidente Nereu Ramos

Via Subcoletora Insular = 1.500 UCP/faixa
Capacidade da Rua Presidente Nereu Ramos = 1.500 UCP/faixa - 30% = 1.050 UCP/faixa
Capacidade da Via (duas faixas) = 2.100 UCP

Nível de serviço da Rua Presidente Nereu Ramos

NS = VT/C

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

Via	Sentido	VT	VT/C	Nível de Serviço
Pres. Nereu Ramos	Único	835,00	0,39	B – Bom

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	146
Número de vagas	68
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	292
Volume gerado durante o dia	
Para o número de UH	5,86 * 146 = 855,56
Para o número de veículos	3,33 * 68 = 226,44
Para o número de pessoas	2,5 * 292 = 730,00
Volume gerado na hora do pico da manhã	
Para o número de UH	0,44 * 146 = 64,24
Para o número de veículos	0,25 * 68 = 17,00
Para o número de pessoas	0,19 * 292 = 55,48
Volume gerado na hora do pico da tarde	
Para o número de UH	0,54 * 146 = 78,84
Para o número de veículos	0,31 * 68 = 21,08
Para o número de pessoas	0,24 * 292 = 70,08
Resultado mais desfavorável	
Volume Gerado durante o dia	855,56
Volume Gerado na hora pico da manhã	64,24
Volume Gerado na hora pico da tarde	78,84

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)*

Para as salas comerciais, o cálculo de viagens se baseia na área construída computável (AC). No total, soma-se 436,08 m² para essa tipologia. Para uma área de até 10.000 m², o cálculo é baseado na relação de 1 viagem para cada 16 m² de área construída computável, nesse caso totalizando 27,26 viagens diárias.

Considerando que 25% das viagens são geradas na hora-pico da manhã e 31% na hora-pico da tarde tem-se que o setor comercial será responsável por gerar 6,82 viagens na hora-pico matutina e 8,45 viagens na hora-pico vespertina.

Nesse sentido, somando-se as viagens na hora-pico da manhã provocadas pelo empreendimento, tanto na área comercial como residencial, tem-se 71,06 viagens, enquanto na hora-pico da tarde tem-se 87,29.

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.

Rua Nereu Ramos								
Cap. da via (UVP)	**Incremento de tráfego gerado pelo empreend. (UVP)**	**Sem o empreend.**	**Critérios**	**2026**	**2027**	**2029**	**2032**	**2037**
			Demanda de veículo em UVP	835	860,05	912,427045	997,033668	1155,83528
			Valor do nível de serviço VT/C	0,40	0,41	0,43	0,47	0,55
			Nível de serviço	B - Bom	B - Bom	B - Bom	C - Aceitável	C - Aceitável
2.100	87,29	Com o empreend.	Demanda de veículo em UVP	922,29	947,34	999,72	1084,32	1243,13
			Valor do nível de serviço VT/C	0,44	0,45	0,48	0,52	0,59
			Nível de serviço	B - Bom	B - Bom	C - Aceitável	C - Aceitável	C - Aceitável

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 das tabelas indica que o empreendimento tende a produzir impacto perceptível, porém não crítico, sobre o tráfego da Rua Presidente Nereu Ramos ao longo do horizonte avaliado.

A via apresenta capacidade de 2.100 UVP, enquanto o tráfego adicional gerado pelo empreendimento foi estimado em 87,29 UVP. Esse acréscimo corresponde a uma parcela relativamente pequena da capacidade total da via, o que sugere que, isoladamente, o empreendimento não é suficiente

para provocar saturação do sistema viário. Ainda assim, ele contribui para a elevação gradual da demanda e para a redução da folga operacional da via, sobretudo nos anos mais distantes.

Sem o empreendimento, a demanda projetada varia de 835 UVP, em 2026, a 1.155,83 UVP, em 2037. Nessa condição, a relação volume/capacidade (VT/C) evolui de 0,40 para 0,55, mantendo nível de serviço B – Bom até 2029 e passando para C – Aceitável a partir de 2032. Isso demonstra que, mesmo no cenário de referência, já existe tendência de aumento da ocupação da capacidade viária ao longo do tempo.

Com a implantação do empreendimento, a demanda passa a variar de 922,29 UVP, em 2026, a 1.243,13 UVP, em 2037. O índice VT/C sobe de 0,44 para 0,59. Nessa situação, o nível de serviço permanece B – Bom em 2026 e 2027, mas passa para C – Aceitável já em 2029, antecipando em aproximadamente três anos a piora da condição operacional observada no cenário sem o empreendimento. Esse resultado evidencia que o principal impacto do projeto não é a ruptura da capacidade da via, mas sim a antecipação do processo de degradação do desempenho viário.

Outro aspecto relevante é a composição do tráfego gerado. O gráfico mostra predominância expressiva de automóveis, responsáveis por 85% das viagens, seguidos por motocicletas, com 11%. Caminhões, ônibus e bicicletas representam parcelas muito reduzidas, entre 1% e 2%. Isso indica que o impacto do empreendimento recairá principalmente sobre o tráfego leve individual, com tendência de aumentar o fluxo de carros particulares mais do que o transporte coletivo ou os modos ativos. Em termos urbanísticos, isso pode significar maior pressão sobre acessos, conversões, áreas de embarque e desembarque e eventuais espaços de estacionamento, especialmente nos horários de pico.

Assim, conclui-se que o empreendimento não compromete, por si só, a capacidade da Rua Nereu Ramos, mas agrava a carga de tráfego existente e antecipa a transição para uma condição operacional menos confortável. O impacto é, portanto, de magnitude moderada: não implica colapso viário, mas reduz a qualidade do fluxo, aumenta a participação do transporte individual motorizado e diminui a margem de desempenho da via no médio e longo prazo.

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**	Sim. O empreendimento irá sombrear o EEB Lauro Muller no solstício de inverno a partir das 9h até as 16h.

público? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).	
O empreendimento obstrui a iluminação solar das edificações do entorno? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).	Sim. Solstício de verão das 7h as 11h, e das 13h às 17h.

Conforto Ambiental *(Avaliar os impactos causados pela inserção do empreendimento na AID e no entorno imediato em relação ao conforto ambiental)*		
Poluição sonora	Construção	Alto, devendo ser mitigado com estratégias de planejamento de obra e operação de maquinários e operações de carga e descarga de insumos.
	Funcionamento	Alto, devido ao trânsito de veículos para abastecimento.
Poluição do ar	Construção	A emissão de material particulado ocorrerá na fase de execução com a possibilidade de emissão de poeiras e materiais particulados em função do número de máquinas e equipamentos movidos a combustíveis fósseis. Estes veículos pesados acarretarão também no aumento da emissão destes materiais. Porém com medidas de controle como cobertura com lonas e limpeza dos veículos assim como umectação das entradas e saídas da obra reduzem este impacto.
	Funcionamento	Baixo/médio, relacionado ao aumento de tráfego de veículos automotivos na localidade.
Sujidades	Construção	O trânsito de veículos de transporte de insumos durante a implantação do empreendimento pode acarretar a dispersão de sujidades provenientes do fluxo de entrada e saída no terreno. Por isso, devem ser observados o controle da limpeza dos pneus dos veículos de carga na saída e no acesso ao imóvel. Para mais, é importante que os veículos de carga utilizem lona para evitar a dispersão do material particulado.
	Funcionamento	Sem impactos significativos na fase de operação do empreendimento, sendo os existentes majoritariamente relacionados ao aumento de tráfego de veículos automotivos na localidade.
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)

No solstício de verão (aproximadamente 21 de dezembro), a trajetória solar apresenta maior altitude ao meio-dia e maior duração do período de insolação. Em tais condições, as projeções de sombra atuam mais significativamente nos edifícios comerciais ao oeste, pela manhã, e nos edifícios ao oeste, pela tarde.

Para os equipamentos públicos analisados — notadamente o Colégio Lauro Müller, a Igreja do Rosário e a Igreja Luterana — o impacto no solstício de verão tende a ser reduzido e predominantemente pontual, sem alteração substancial no regime geral de insolação diária. A elevada altura solar nesse período assegura que fachadas orientadas a norte e pátios internos mantenham condições adequadas de iluminação natural durante grande parte do dia, sendo o incremento de sombra no período da tarde caracterizado como marginal em comparação ao cenário existente.

Em contraste, no solstício de inverno (aproximadamente 21 de junho), a menor altura solar resulta em projeções de sombra mais extensas e alongadas no período da tarde. As simulações evidenciam que o impacto mais significativo recai sobre o Colégio Lauro Müller, cuja posição relativa em relação à torre o insere na zona de projeção de sombra no período vespertino. Nessa condição sazonal, verifica-se incremento de sombreamento sobre parte da edificação e áreas externas do colégio, especialmente em pavimentos inferiores e pátios voltados para o quadrante sudoeste. O estudo indica que, durante o inverno, os impactos na insolação nas edificações do entorno se iniciarão logo pela manhã, atingindo as edificações ao sudoeste do empreendimento, chegando ao Colégio Lauro Müller a partir das 9h, até as 16h.

No caso da Igreja do Rosário, o estudo registra que as condições de sombreamento permanecem praticamente equivalentes às existentes, mesmo nos cenários mais críticos. Isso se deve ao fato de que a igreja já sofre influência de sombreamento decorrente de edificações verticais implantadas no entorno, de modo que a nova torre não introduz alteração substancial no regime de insolação anual. Quanto à Igreja Luterana, localizada a norte da implantação proposta, sua posição relativa fora do principal eixo de projeção de sombra da torre faz com que o não haja impacto diretamente sobre ela.

Em relação à ventilação natural, a análise deve considerar que a torre representa elemento vertical de grande porte inserido em tecido urbano já caracterizado por significativa verticalização. No contexto do Centro de Florianópolis, onde predominam edificações de múltiplos pavimentos, o regime de ventilação urbana já é marcado por interferências aerodinâmicas típicas de ambientes densos. A implantação do edifício pode gerar alterações microclimáticas localizadas, como zonas de sombra de vento a sotavento e possíveis acelerações pontuais junto à base da edificação, especialmente em situações de ventos predominantes de quadrante sul/sudeste no inverno e nordeste no verão. Todavia, não se identificam, evidências de bloqueio de corredores estruturais de ventilação urbana de escala maior, uma vez que o empreendimento se integra a um conjunto já consolidado de volumes verticais.

Assim, observa-se incremento sazonal de sombreamento nas edificações vizinhas, sobretudo sobre o Colégio Lauro Müller. O impacto sobre a ventilação natural caracteriza-se como localizado e incremental, decorrente da inserção de novo volume vertical em área já verticalizada, sem evidência de alteração estrutural significativa no regime de ventilação urbana do entorno.

Figura 8: Sombreamento no solstício de verão às 10h.

Fonte: Google Street View. Adaptado pela autora (2026).

Figura 9: Sombreamento no solstício de verão a partir das 15h.

Fonte: Google Street View. Adaptado pela autora (2026).

Figura 10: Sombreamento no solstício de inverno a partir das 10h.

Fonte: Google Street View. Adaptado pela autora (2026).

Figura 11: Sombreamento no solstício de inverno a partir das 13h.

Fonte: Google Street View. Adaptado pela autora (2026).

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 paisagem urbana do Centro de Florianópolis caracteriza-se pela forte sobreposição entre patrimônio histórico edificado, espaços públicos estruturadores e elementos naturais marcantes, compondo um conjunto de elevada relevância cultural e simbólica para o município e para o Estado de Santa Catarina. Trata-se de território onde a morfologia urbana tradicional, de traçado colonial adaptado à topografia insular, convive com marcos arquitetônicos de diferentes períodos históricos, articulados por praças, eixos viários estruturantes e vistas privilegiadas para as baías Norte e Sul.

A Ponte Hercílio Luz é o principal ícone paisagístico e simbólico de Florianópolis. Inaugurada em 1926, sua estrutura metálica pênsil estabelece elemento dominante na paisagem da Baía Norte, sendo visível a partir de diversos pontos da cidade. Além de sua relevância funcional como ligação entre ilha e continente, constitui marco identitário e referência visual estruturante do skyline urbano.

Figura 12: Ponte Hercílio Luz com Centro ao fundo.

Fonte: Tripadvisor (2014).

No núcleo histórico, a Praça XV de Novembro configura-se como principal espaço público central. Arborizada e marcada pela figueira centenária, organiza o entorno institucional e cultural da cidade. Seu papel vai além da função de circulação, constituindo espaço de permanência, memória e sociabilidade.

O Palácio Cruz e Sousa, sede do Museu Histórico de Santa Catarina, destaca-se como exemplar da arquitetura eclética do final do século XIX. Implantado junto à Praça XV, representa símbolo do poder político estadual e compõe cenário urbano de elevado valor patrimonial. Próximo a ele, o Museu de Florianópolis, instalado na antiga Casa de Câmara e Cadeia, preserva características da arquitetura colonial e reforça a leitura histórica do Centro.

Figura 13: Praça XV de Novembro com o Palácio Cruz e Souza ao fundo.

Fonte: Viste Floripa

A Igreja Nossa Senhora do Rosário e São Benedito, situada no Centro Histórico de Florianópolis, constitui um dos mais significativos marcos da presença e da resistência da população negra na formação social da cidade. Sua origem está vinculada à Irmandade de Nossa Senhora do Rosário dos Homens Pretos, associação religiosa formada por pessoas negras, muitas delas escravizadas ou libertas, que encontraram na organização comunitária e na fé um espaço de sociabilidade, apoio mútuo e afirmação cultural. Assim, a igreja não representa apenas um bem arquitetônico de valor histórico, mas um símbolo material da trajetória da população negra na capital catarinense.

Elemento de destaque nesse conjunto é a Escadaria do Rosário, que estabelece conexão física e simbólica entre a igreja e os níveis urbanos adjacentes. A escadaria, além de cumprir função de articulação topográfica, consolidou-se como espaço de encontro, circulação e expressão cultural ao longo

da história. Sua presença na paisagem urbana transcende o aspecto funcional, configurando-se como marco de memória coletiva e de identidade afro-brasileira em Florianópolis. O local foi, historicamente, ponto de convergência de manifestações religiosas, celebrações e práticas culturais associadas à população negra, reforçando sua importância como território simbólico de resistência e visibilidade.

Figura 14: Escadaria do Rosário com Igreja ao fundo.

Fonte: Tripadvisor (2021).

O Colégio Lauro Müller, atualmente EEB Lauro Müller, é equipamento público de caráter educacional inserido em área de reconhecida relevância patrimonial. A edificação possui valor histórico associado à consolidação do ensino público em Santa Catarina e apresenta volumetria predominantemente horizontal, compatível com a escala urbana tradicional do entorno. Sua implantação ocupa parcela significativa da quadra, com pátios internos e fachada voltada para o espaço público, configurando presença institucional marcante no tecido urbano central. Além de sua antiga função educacional, o colégio integra o conjunto de edificações históricas que estruturam a ambiência do Centro, contribuindo para a manutenção da memória urbana e da identidade arquitetônica da região.

Figura 15: EEB Lauro Müller.

Fonte: ND Mais (s/d).

A Igreja Luterana, oficialmente Igreja Evangélica de Confissão Luterana, também compõe o conjunto de bens religiosos de relevância histórica na área central. Sua arquitetura reflete influências do período de consolidação das comunidades de origem germânica na cidade, apresentando características formais distintas das igrejas católicas tradicionais, com ênfase em volumetria mais verticalizada e elementos como torre e frontispício marcantes. Implantada em lote inserido no tecido urbano consolidado, a igreja contribui para a diversidade arquitetônica e cultural do Centro.

Figura 16: Igreja Evangélica de Confissão Luterana.

Fonte: Wikimedia Commons (2014).

Em conjunto, esses elementos estruturam uma paisagem urbana marcada pela coexistência entre patrimônio arquitetônico, espaços públicos qualificados e marcos naturais, como as baías e os morros circundantes. A leitura do Centro Histórico de Florianópolis evidencia composição relativamente harmônica entre edificações de baixa e média altura, traçado viário tradicional e referências visuais de grande escala, como a Ponte Hercílio Luz e o relevo insular. Essa paisagem resulta de processos históricos acumulativos, nos quais a preservação de bens culturais e a manutenção de espaços públicos centrais desempenham papel fundamental na identidade urbana e na percepção coletiva da cidade.

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 na Matriz de Análise dos Impactos Urbanísticos, posteriormente, as medidas mitigatórias pertinentes para cada impacto)

Sob a ótica da paisagem, a principal alteração decorre da introdução de um novo elemento vertical dominante em uma área já marcada por verticalização, porém com gradação volumétrica relativamente consolidada. A torre proposta rompe parcialmente essa gradação ao assumir posição de destaque na silhueta urbana, sobretudo quando observada a partir de eixos visuais amplos e panorâmicos. Verifica-se que o edifício se projeta acima da massa construída existente, tornando-se um dos elementos mais altos da composição do *skyline* central.

O impacto torna-se particularmente sensível quando analisado a partir das pontes, em especial a Ponte Hercílio Luz, patrimônio histórico e símbolo identitário da cidade. A partir desse ponto, a paisagem tradicional combina a estrutura metálica da ponte, a topografia dos morros ao fundo e o conjunto edificado do Centro. A inserção de uma torre de grande altura, visível no pano de fundo dessa composição, altera a hierarquia visual entre os elementos da paisagem, podendo reduzir a predominância simbólica da ponte como marco isolado e enfatizado na linha do horizonte. Ainda que o estudo apresente a intenção de configurar a fachada como pano de fundo texturizado e não monolítico, a escala vertical permanece como fator de forte contraste em relação às edificações históricas e à paisagem natural circundante.

Figura 17: Vista a partir da ponte Pedro Ivo.

Fonte: MOS Arquitetos (2025)

Sob a ótica do pedestre, os efeitos são mediados pela relação direta entre fachada, calçada, edificações vizinhas e equipamentos públicos, configurando experiência espacial mais condicionada à proporção do embasamento, à permeabilidade do térreo e à materialidade adotada do que propriamente à altura total da edificação.

A proposta arquitetônica busca evitar a configuração de um volume excessivamente monolítico, adotando modulação ritmada e tratamento de fachada que tende a fragmentar visualmente a massa edificada. Essa estratégia pode contribuir para mitigar a sensação de opressão volumétrica quando observada ao nível da rua, especialmente em vias estreitas ou com forte presença de patrimônio histórico, como no entorno da Igreja do Rosário e da EEB Lauro Müller.

Figura 18: Perspectiva do pedestre vista do alto da escadaria do Rosário.

Fonte: MOS Arquitetos (2025)

Entretanto, ainda que o tratamento formal atenue a percepção de maciço vertical contínuo, o fato de se tratar do edifício com maior número de pavimentos da região implica alteração significativa na escala percebida pelo pedestre. Em tecidos urbanos consolidados, onde a altura predominante das edificações estabelece uma linha relativamente homogênea, a introdução de torre muito superior em altura pode produzir sensação de desproporção entre base e coroamento, sobretudo quando o observador se posiciona próximo à fachada. A verticalidade acentuada tende a direcionar o campo visual para cima, alterando a leitura tradicional do espaço urbano e reforçando a percepção de densidade.

No entorno imediato do Colégio Lauro Müller e da Igreja do Rosário, haverá a coexistência entre edificação histórica de escala horizontal e torre contemporânea de grande porte ao fundo. Do ponto de vista do pedestre, essa sobreposição pode gerar contraste marcante entre patrimônio histórico e arquitetura vertical recente. Embora o estudo proponha que a torre funcione como pano de fundo texturizado, a diferença de escala permanece perceptível e pode influenciar a ambiência do conjunto, alterando a sensação de proporção espacial tradicionalmente associada ao equipamento público.

Entre os aspectos potencialmente positivos, pode-se destacar a consolidação de um marco arquitetônico contemporâneo que contribui para a atualização da linguagem urbana e para a densificação de área central já consolidada, evitando expansão horizontal sobre áreas ambientalmente sensíveis. A intenção de conferir leveza volumétrica e modulação à fachada pode mitigar parcialmente a percepção de massa excessiva quando observada em escala pedonal. Além disso, a inserção de empreendimento de uso misto em área central pode reforçar vitalidade urbana e requalificação de espaços subutilizados.

Entretanto, os impactos negativos concentram-se na alteração da escala perceptiva do Centro Histórico e na possível descaracterização gradual da paisagem tradicional. A presença de um edifício significativamente mais alto que os demais tende a estabelecer precedente para novas solicitações de verticalização similar, com efeito cumulativo sobre o *skyline*. Esse processo pode resultar em transformação progressiva da paisagem urbana, com perda da leitura harmônica entre elementos históricos, morfologia urbana consolidada e patrimônio natural.

No caso específico da Ponte Hercílio Luz, a introdução de elemento vertical de grande porte no plano de fundo pode interferir na composição visual clássica que associa a ponte ao relevo e ao tecido urbano de escala média. A alteração não implica obstrução física da vista do bem tombado, mas modifica o contexto visual no qual ele é percebido, o que é relevante em análises de impacto paisagístico sobre patrimônio cultural.

Em síntese, o empreendimento apresenta impacto paisagístico significativo devido à sua altura e visibilidade a partir de múltiplos pontos estratégicos da cidade. Embora haja aspectos positivos associados à densificação central e à introdução de arquitetura contemporânea, os efeitos negativos relacionam-se principalmente à alteração da hierarquia visual do *skyline*, ao contraste de escala com o patrimônio edificado e natural e ao potencial efeito indutor de verticalização futura, com repercussões cumulativas sobre a dinâmica da paisagem urbana de Florianópolis.

Descrever os elementos do Patrimônio Natural impactados e quais os impactos gerados pelo empreendimento.

(Definir na Matriz de Análise dos Impactos Urbanísticos, posteriormente, as medidas mitigatórias pertinentes para cada impacto)

Do ponto de vista do patrimônio natural, a paisagem insular de Florianópolis caracteriza-se pela interação entre morros vegetados, baías e o tecido urbano. A visualização do empreendimento a partir do Mirante do Morro da Cruz e de outros pontos elevados evidencia sua presença como elemento

vertical destacado contra o pano de fundo natural. Ainda que não haja supressão direta de áreas naturais associada à implantação, o impacto paisagístico indireto ocorre pela alteração da percepção visual da relação entre cidade e relevo. A nova torre passa a compor a silhueta urbana em contraste com as encostas vegetadas, reforçando a verticalização como componente dominante da imagem da cidade.

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

A análise do impacto do empreendimento sobre o patrimônio cultural deve concentrar-se especialmente na Ponte Hercílio Luz, na EEB Lauro Müller e na Igreja do Rosário, por se tratarem de referências estruturantes da memória urbana e da paisagem histórica do Centro de Florianópolis. Embora o empreendimento não implique intervenção física direta sobre esses bens, sua altura e visibilidade ampla introduzem alterações relevantes na ambiência e na leitura visual do conjunto patrimonial.

No caso da Ponte Hercílio Luz, patrimônio de valor histórico, simbólico e paisagístico singular, o impacto manifesta-se principalmente na composição do pano de fundo urbano. A ponte sempre foi percebida em diálogo com o relevo insular e com um tecido edificado de escala predominantemente média. A introdução de um edifício significativamente mais alto na região central altera essa relação de hierarquia visual, pois insere elemento vertical dominante no campo de visão a partir de diversos pontos estratégicos, inclusive da própria ponte e das áreas adjacentes à Baía Norte. Ainda que não haja obstrução estrutural da ponte, a presença de nova torre no horizonte modifica a composição tradicional da paisagem, podendo reduzir a percepção de isolamento e protagonismo da estrutura metálica na linha do *skyline* histórico. Trata-se de impacto essencialmente paisagístico e simbólico, associado à alteração da ambiência visual do principal ícone da cidade.

No entorno imediato da EEB Lauro Müller, o impacto assume caráter mais direto na relação de escala e proporção entre edificações. O colégio, enquanto equipamento público histórico de relevância educacional e cultural, está inserido em contexto urbano que preserva certa homogeneidade volumétrica. A implantação de torre de grande porte nas proximidades cria contraste acentuado entre a horizontalidade da edificação escolar e a verticalidade da nova construção. Esse contraste pode alterar a leitura espacial do conjunto, especialmente nas perspectivas ao nível do pedestre e nas vistas mais amplas, nas quais a torre passa a compor o pano de fundo do colégio. Ainda que o estudo de sombreamento indique impacto sazonal predominantemente no período vespertino de inverno, o aspecto mais sensível sob a ótica patrimonial é a alteração da ambiência e da escala histórica do entorno.

Em relação à Igreja do Rosário, bem tombado de forte valor simbólico e religioso, o impacto também se concentra na modificação do contexto visual. A igreja, com volumetria característica e implantação tradicional no tecido histórico, integra conjunto urbano consolidado. A presença de edifício de grande altura nas proximidades introduz novo elemento dominante que passa a disputar a atenção visual na paisagem. Embora o estudo indique que as condições de sombreamento não se alteram de forma significativa em relação ao cenário atual, a transformação do pano de fundo urbano permanece como fator relevante, pois interfere na leitura histórica do conjunto edificado.

Em síntese, o impacto do empreendimento sobre esses três bens patrimoniais não se configura como dano físico direto, mas como alteração da paisagem cultural e da hierarquia visual que tradicionalmente estrutura o Centro Histórico. A Ponte Hercílio Luz sofre impacto na escala macroterritorial, pela modificação do *skyline*; o Colégio Lauro Müller, na escala de proximidade, pela mudança de proporção e ambiência; e a Igreja do Rosário, na composição visual do conjunto histórico.

O caráter do impacto é predominantemente paisagístico e simbólico, exigindo avaliação criteriosa sob a perspectiva da preservação da ambiência e da integridade visual do patrimônio cultural.