RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)

Edifício de Uso Misto
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 8
2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII) 13
3. Diagnósticos e Prognósticos 16
3.1. Adensamento Populacional 16
3.2.Equipamentos Urbanos na AID 18
3.3. Equipamentos Comunitários na AID 19
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo 24
3.5. Valorização Imobiliária na AII 25
3.6. Mobilidade Urbana 27
3.7. Conforto Ambiental Urbano 53
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural 56

1. Identificação do Empreendimento			
1.1. Nome e Localização do Empreendimento			
Enquadramento *(conforme Instrução Normativa Atual)*	Edificação		
Classificação *(conforme art. 4º da Lei Municipal 11.029/2023)*	VII - condomínios residenciais multifamiliares acima de 200 unidades habitacionais ou **acima de 100 vagas de automóveis**;		
Usos *(conforme Anexo F02 - Adequação de Usos para Aprovação e Licenciamento de Obras e Edificações, da LC nº 482/2014)*	1. Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical 2. Comércio varejista de mercadorias em geral 3. Serviços em geral		
Nome fantasia *(se houver)*			
Logradouro	Alameda Governador Heriberto Hulse	Número	
Complemento	-	CEP	88.015-170
Bairro/Distrito	CENTRO/SEDE		
Inscrições Imobiliárias	52.14.041.0265.001-340; 52.14.041.0279.001-010; 52.14.041.0293.001-600		
Matrículas	6.612; 3.295; 31.131		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	CAIS CONSTRUÇÃO SPE LTDA.		

1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico				
Estudo de Impacto de Vizinhança				
Nome	Ambiens Consultoria e Projetos Ambientais LTDA			
CPF/CNPJ	04.432.182/0001-20			
Coordenador do EIV				
Nome do Profissional	Aleph Tonera Lucas			
Qualificação	Arquiteto e Urbanista	Registro Profissional	A2659464	
Demais membros da equipe				
Nome do Profissional	Função	Qualificação	Item	Registro Profissional
Aleph Tonera Lucas	Elaboração	Arquiteto e Urbanista	Adensamento populacional	A2659464
Aleph Tonera Lucas	Elaboração	Arquiteto e Urbanista	Valorização imobiliária	A2659464
Aleph Tonera Lucas	Elaboração	Arquiteto e Urbanista	Geração de tráfego e demanda por transporte	A2659464
Aleph Tonera Lucas	Elaboração	Arquiteto e Urbanista	Ventilação e iluminação	A2659464

Aleph Tonera Lucas	Elaboração	Arquiteto e Urbanista	Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura	A2659464
Aleph Tonera Lucas	Elaboração	Arquiteto e Urbanista	Equipamentos urbanos e comunitários	A2659464

Projeto Arquitetônico			
Nome da Empresa *(se houver)*	EDUARDO EDU POKRYWIECKI ARQUITETURA		
Responsável Técnico	Eduardo Edu Pokrywiecki	Registro profissional	A1652877

1.4. Titulação do Imóvel	
Matrícula *(devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)*	Cartório de Registro de Imóveis
6.612	1° Ofício de Registro de Imóveis Comarca da Capital
3.295	1° Ofício de Registro de Imóveis Comarca da Capital
31.131	1° Ofício de Registro de Imóveis Comarca da Capital

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
Aprovação de Projeto Arquitetônico	PMF E 00230222/2025

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)

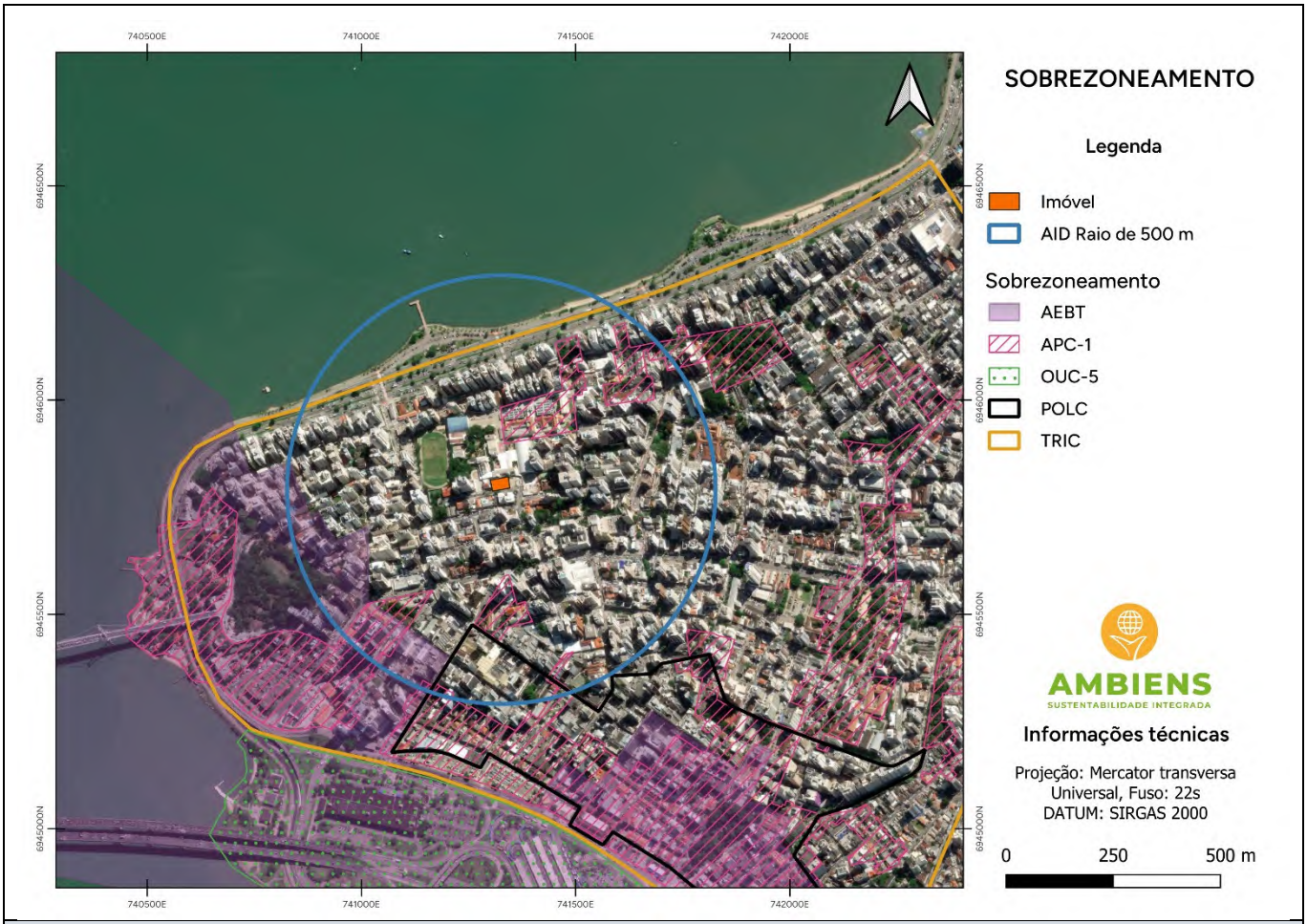
Sigla	Nº Pavimentos		Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa Imper. Máxima (%)	Altura Máxima Edificação (m)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)	
	Padrão	Acrésc. TDC				CA Básico	CA Máx. Total
ARM 12.5	10	2	50	70	52	1	6,5



Áreas Especiais de Intervenção Urbanística

(Apresentar os zoneamentos secundários incidentes)

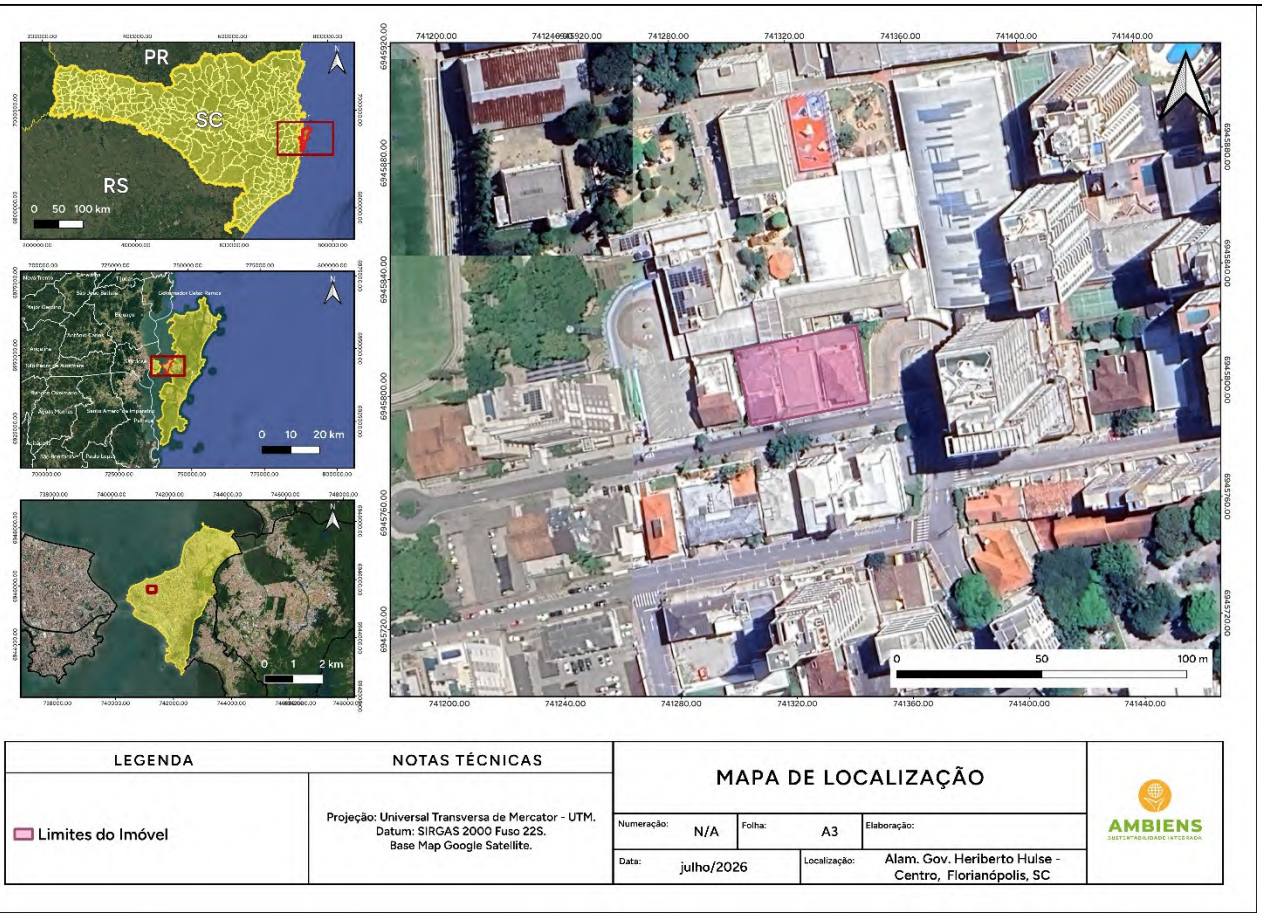
De acordo com o Geoportal da Prefeitura de Florianópolis, o empreendimento está localizado no sobrezoneamento de Triângulo Central (TRIC). Ainda, dentro da Área de Influência Direta (AID) encontram-se sobrezoneamentos do Polígono Central (POLC), de Área de Preservação Cultural (APC-1) e de Área de Entorno de Bem Tombado pelo IPHAN (AEBT).



Unidade Territorial de Planejamento *(Conforme Plano Municipal de Saneamento Básico, 2021, pag. 165)*	
Unidade Territorial de Planejamento (UTP) – Índice de Salubridade Ambiental (ISA)	
UTP 01 Florianópolis - ISA 0,34	
Licenças Ambientais *(As licenças listadas deverão ser anexadas ao RIV)*	
Empreendimento passível de licença ambiental?	( ) Sim (x) Não

No caso de já ter sido licenciado	
Nomear e anexar a licença	Comentário sobre a pertinência das medidas para o EIV *(máx. 500 caracteres)*
-	-
Diretrizes Urbanísticas (caso aplicável) *(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes obrigatórias, máx. 1500 caracteres)*	
-	
Empreendimento 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)*	
Não emitidas.	
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
-	-
-	-

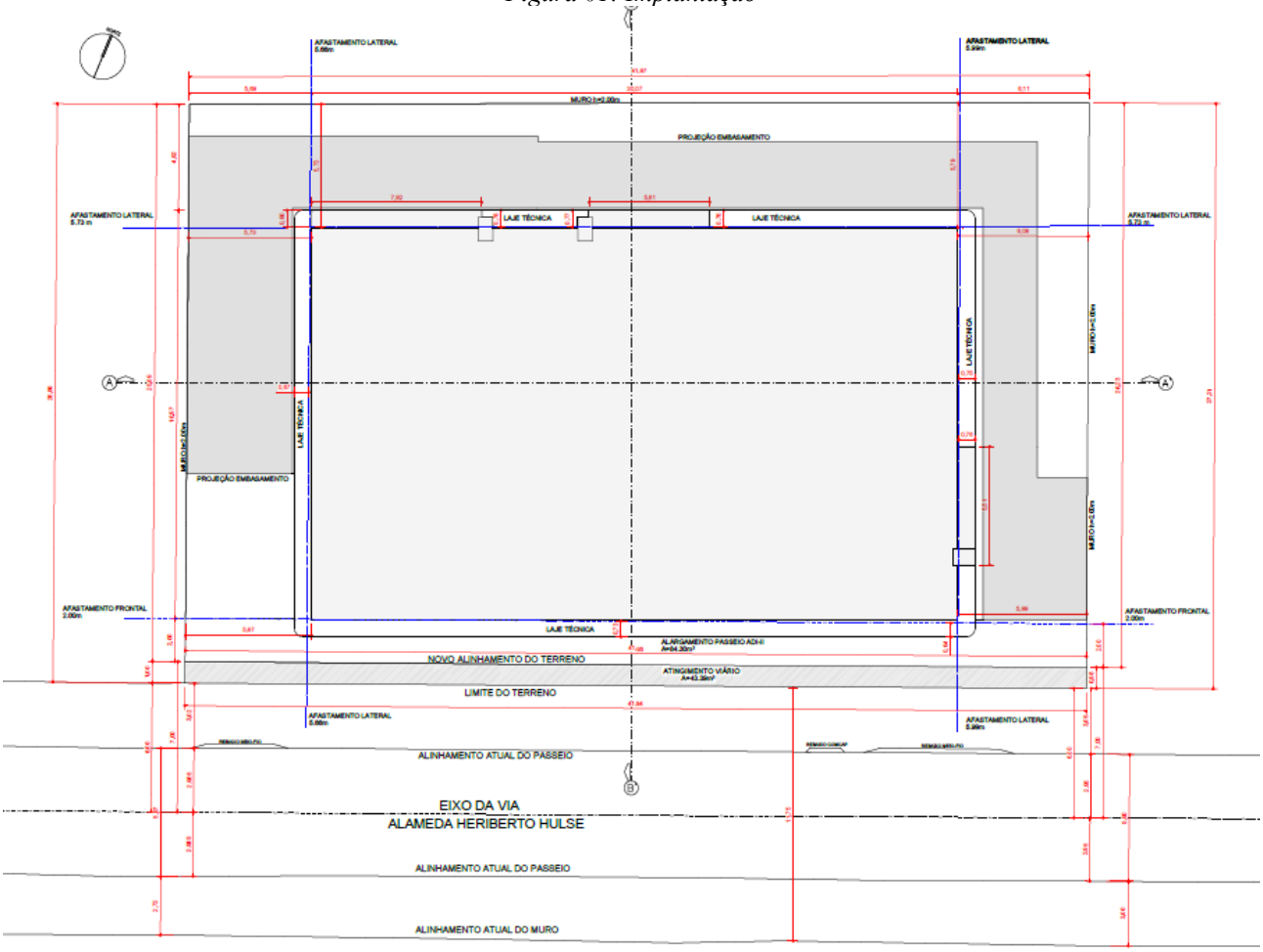
1.6. Descrição do Empreendimento
Mapa ou Croqui de Localização *(Anexar planta em formato PDF em escala adequada)*



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 01: Implantação



Fonte: Adaptado de Projeto Legal (2026)

Descrição dos usos e atividades

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

O empreendimento caracteriza-se como uma edificação de uso misto, integrando a atividade residencial multifamiliar vertical (composta por uma torre com 51 unidades habitacionais de 3 dormitórios) e atividades de comércio e serviço no embasamento, por meio de duas lojas comerciais. O horário de funcionamento das áreas comerciais estima-se para o período padrão, das 08h às 20h. O uso residencial terá a movimentação e a geração de viagens concentradas nos horários de pico habituais, comumente associados à saída e chegada do trabalho e de instituições de ensino, ocorrendo tipicamente entre as 07h-09h no período matutino e entre as 17h-19h no período vespertino.

Descrição Quantitativa do Empreendimento	
Área total do terreno (m²)	1.136,36m²
Área de recuo viário (m²)	43,39 m²
Área remanescente (m²)	1.092,97 m²
Incentivos utilizados	Sustentabilidade nas Construções, Uso Misto, Arte Pública, Produção de Habitação de Interesse social, Área de Desenvolvimento Incentivado (ADI) – ADI II
Número de torres	1
Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m²)	

(x) Sim ( ) Não	Área de Incidência *(máx. 100 caracteres)*
	4.522.71 m²

Uso de Transferência do Direito de Construir (m²)	
( ) Sim - venda (x) Sim - compra ( ) Não	Proveniência *(máx. 100 caracteres)*
	1.706,18 m²
	Valor do m²
	-

Limite de Ocupação						
Parâmetro	Permitidos PD 482/2014		Utilizados			
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	6,5		10,20			
Número de Pavimentos	Básico	Acres. TDC	Básico	TDC	Incentivos	Total
	10	2	10	2	6	18

Taxa de Impermeabilização		
Área do lote (m²)	1.092,97 m²	100%
Área sem obstáculo à infiltração de água (m²)	49,32 m²	4,51%
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)	279,83 m²	25,60%
Área impermeabilizada (m²)	763,82 m²	69,88%

		Área (m²)	%	Área (m²)	%
Taxa de Ocupação	Subsolo	1.092,97	100%	1.002,51	91,72%
	Base	874,38	80%	867,30	79,35%
	Torre	306,04	28%	614,25	56,20%

Quadro de Áreas das Unidades Privadas			
Unidades Habitacionais/Hospedagem	Número de dormitórios	Total de unidades	Área privativa média
	3	51	156,3 m²
	-	-	-
	-	-	-
Unidades Comerciais/Serviços	Tipo	Número	Área média
	Loja 01	1	94,70 m²
	Loja 02	1	94,70 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 04	360,00	1.002,51
SUBSOLO 03	360,00	1.002,51
SUBSOLO 02	168,00	1.002,51
SUBSOLO 01	0,00	1.002,51
1º PAVIMENTO	359,32	1.002,51
PISO INTERMEDIÁRIO	641,99	641,99
2º PAVIMENTO	614,25	863,43
3º PAVIMENTO	614,25	614,25
4º PAVIMENTO	614,25	614,25
5º PAVIMENTO	614,25	614,25
6º PAVIMENTO	614,25	614,25
7º PAVIMENTO	614,25	614,25
8º PAVIMENTO	548,06	614,25
9º PAVIMENTO	548,06	560,66
10º PAVIMENTO	548,06	560,66
11º PAVIMENTO	548,06	560,66
12º PAVIMENTO	548,06	560,66
13º PAVIMENTO	548,06	560,66
14º PAVIMENTO	548,06	560,66
15º PAVIMENTO	548,06	560,66
16º PAVIMENTO	548,06	560,66
17º PAVIMENTO	548,06	560,66
18º PAVIMENTO	548,06	560,66
PAV. COBERTURA	-	548,06
MÁQUINAS	-	50,12
BARRILETE	-	40,29
Total Geral	11.603,47 m²	16.488,83 m²

Vagas de Estacionamento

		Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	-	-	51	125	-	51
	Visitantes	7 (5% das vagas privativas)	-	3 (5% das vagas privativas)	7	-	3

Comerciais	Privativas	2 (1 vaga/100m²)	-		0	-	8
	Visitantes	-	-	-	-	-	-
Outros		-	-	-	-	-	-

Usos do Empreendimento		
Tipos de uso	Área computável (m²)	% do uso *(em relação à área total do empreendimento)*
Residencial	11.414,07 m²	69,22%
Comercial	189,40 m²	1,15%

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	05/26	05/26
2	Movimentações de terra e fundações	05/26	10/27
3	Superestrutura	10/27	10/29
4	Alvenaria	09/28	01/30
5	Revestimentos e acabamentos	09/29	09/30

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)

-

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**	
420540705000032	420540705000063	420540705000001	420540705000053
420540705000034	420540705000064	420540705000002	420540705000054
420540705000035	420540705000065	420540705000015	420540705000055
420540705000036	420540705000066	420540705000026	420540705000056
420540705000040	420540705000067	420540705000027	420540705000057
420540705000041	420540705000068	420540705000031	420540705000058
420540705000042	420540705000069	420540705000032	420540705000059
420540705000043	420540705000352	420540705000034	420540705000060
420540705000044	420540705000353	420540705000035	420540705000061
420540705000045	420540705000577	420540705000036	420540705000062
420540705000046		420540705000037	420540705000063
420540705000047		420540705000038	420540705000064
420540705000048		420540705000039	420540705000065
420540705000049		420540705000040	420540705000066
420540705000050		420540705000041	420540705000067
420540705000051		420540705000042	420540705000068
420540705000052		420540705000043	420540705000069
420540705000053		420540705000044	420540705000352
420540705000054		420540705000045	420540705000353
420540705000055		420540705000046	420540705000483
420540705000056		420540705000047	420540705000577
420540705000058		420540705000048	420540705000578
420540705000059		420540705000049	420540705000579
420540705000060		420540705000050	420540705000581
420540705000061		420540705000051	420540705000582
420540705000062		420540705000052	

Caracterização geral das Áreas de Influência

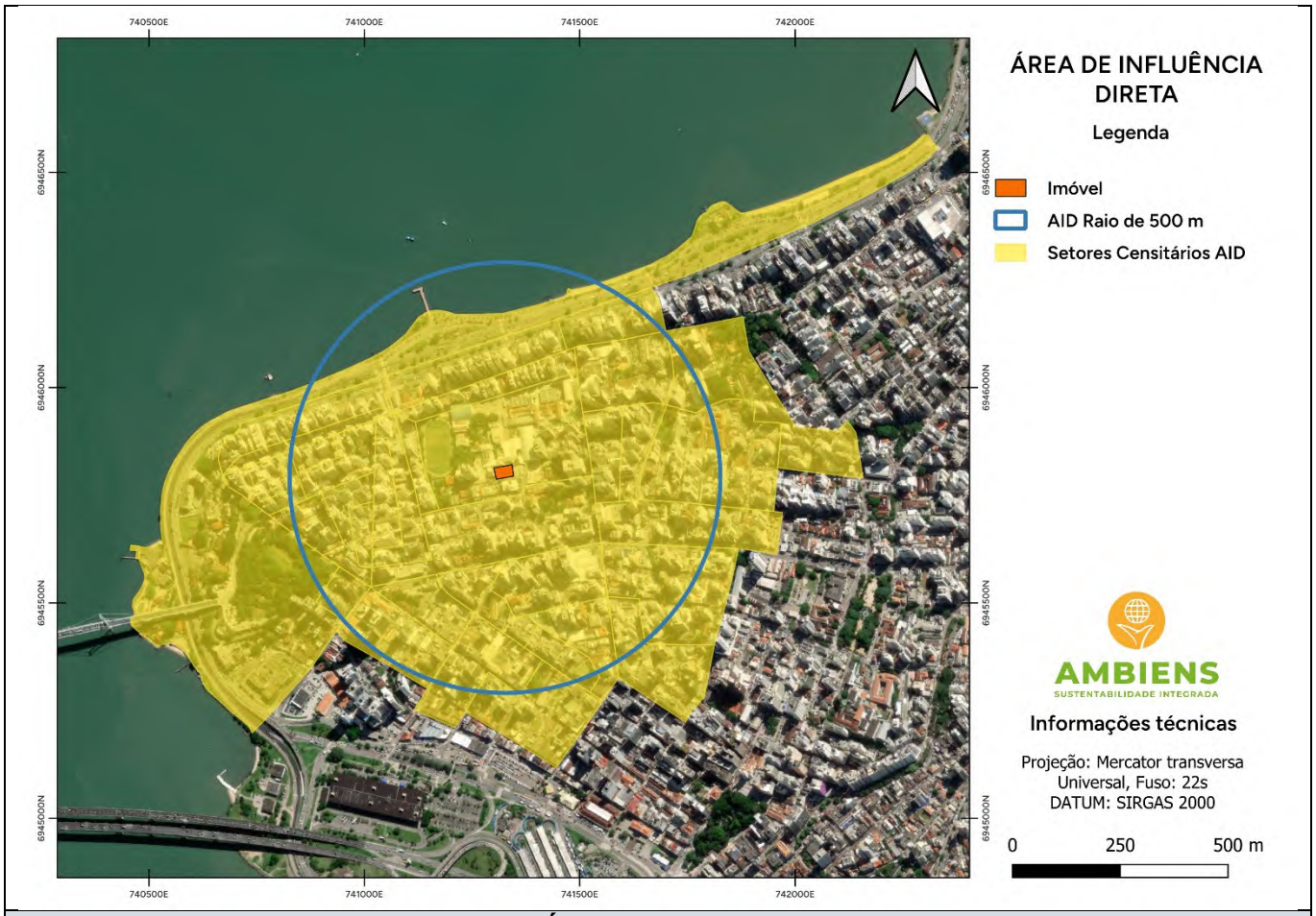
(Caracterizar as áreas compreendidas pelos polígonos da AII e da AID, máx. 4000 caracteres)

Seguindo a definição proposta pelo Termo de Referência, foram estabelecidos os raios referentes ao Porte 4 para a análise das áreas de influência do empreendimento, ou seja, 500 m para AID e 900 m para AII.

No caso da AII, o buffer estabelecido pelo raio de centro sobre a mediana entre os acessos de veículos e pedestres do empreendimento alcança 51 setores censitários, que somam cerca de 2,77 km² ou 277 hectares (há) e abrangem o bairro do Centro. Para a AID, foram considerados 36 setores censitários, que somam 1,21 km² ou 121 hectares (ha). Os setores da AID estão inseridos no bairro do Centro. Todos os setores são considerados setores urbanos, pelo recenseamento.

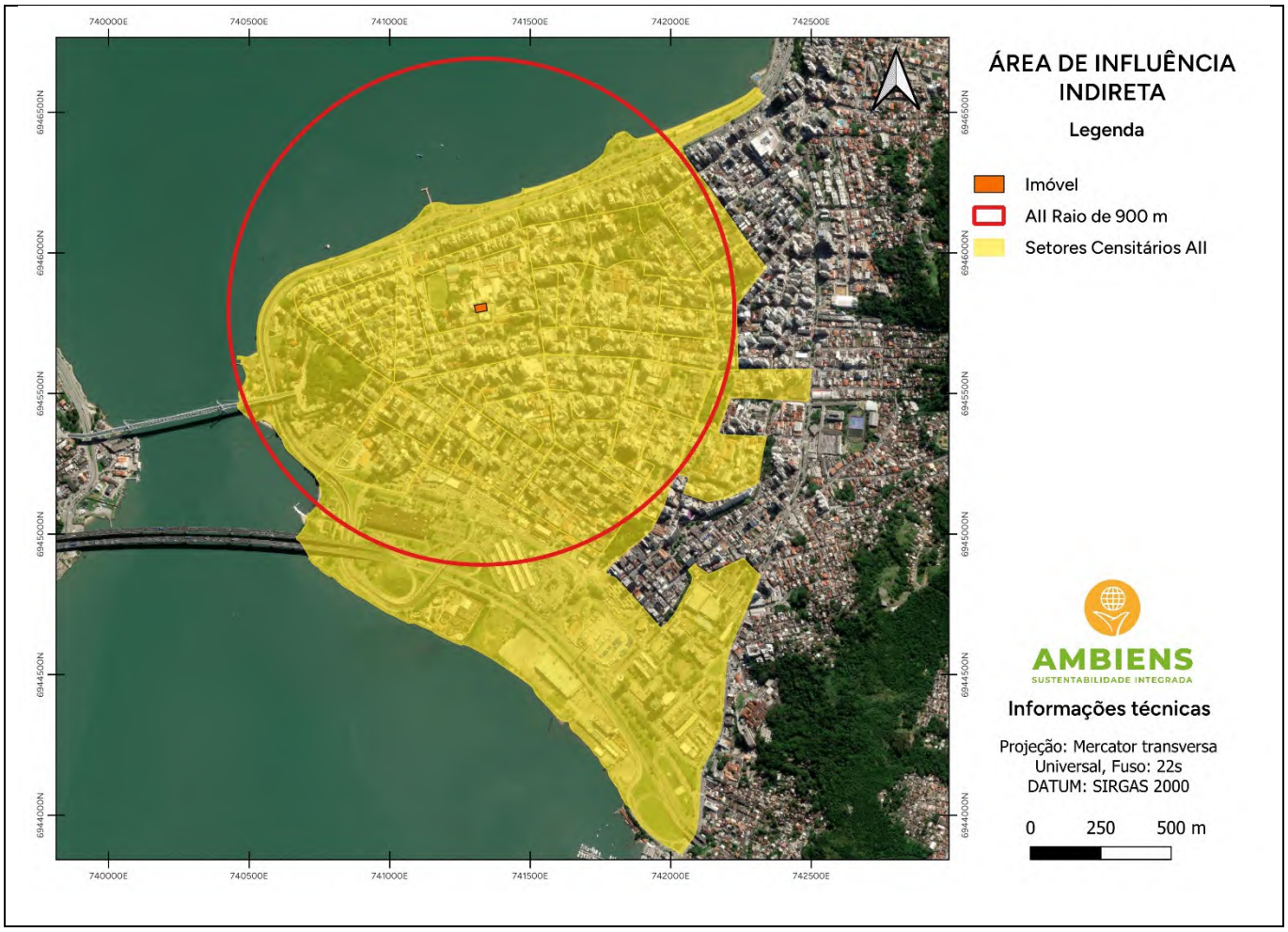
Mapa da Área de Influência Direta

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



Mapa da Área de Influência Indireta

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



3. Diagnósticos e Prognósticos	
3.1. Adensamento Populacional	
Caracterização Populacional atual da AII	
População Total da AII (PTAII) conforme o último censo do IBGE	22.956
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)*	25.132,11 *(Aplicando-se taxa de crescimento de 2,29%/ano, com base no aumento populacional do município de Florianópolis divulgado pelo recenseamento de 2022).*
Quantidade de domicílios na AII	13.156
Média de pessoas por domicílio na AII	1,744
Área Urbanizável da AII (ha) *(Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)*	119,64 ha
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] *(Considerar área calculada acima)*	210,06 hab./ha
Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano Diretor	700 hab./ha
População por faixa etária da população na AII	0 a 4: 713 (3,11%) 5 a 9: 881 (3,84%)

(de 0 a 5, 6 a 17, 18 a 59 anos/de mais de 60 anos, com suas respectivas porcentagens)	10 a 19: 1.966 (8,56%) 20 a 59: 12.707 (55,35%) Mais de 60: 6.689 (29,14%) *Obs.: Divisão em concordância com o recenseamento IBGE 2022, somando-se idades juvenis (10 a 19) e adultas (20 a 59).*
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	306
População Flutuante do Empreendimento	38 (área comercial/5)
População Total do Empreendimento (PTE) (População fixa + população flutuante)	344 (306+38)
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	Residentes
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	Público área comercial
Adensamento Populacional com o Empreendimento	
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento (*Considerar as macro áreas de uso urbano)*	25.476,11 / 119,64 = 212,94 hab./ha
Incremento populacional na AII (%)(PTE/PTAII)	1,37%
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)*	

A partir das diretrizes de zoneamento previstas pela legislação municipal (Anexo F01 do Plano Diretor), é estabelecida uma densidade líquida máxima para cada macrozona urbana de Florianópolis. Observando-se as áreas urbanizáveis estabelecidas no interior dos limites da Área de Influência Indireta (AII), que somam 119,64 hectares, e relacionando-as à população atual estimada de 25.132 habitantes, obtém-se uma densidade atual de 210,06 hab./ha.

Ao comparar esse valor com as densidades máximas projetadas pelo Plano Diretor para a área (700 hab./ha), constata-se que a ocupação atual da AII opera em menos de um terço (cerca de 30%) do adensamento máximo previsto para o seu nível de saturação urbana. Com a implantação do empreendimento, projeta-se o acréscimo de uma população fixa de 306 residentes e uma população flutuante de 38 pessoas (totalizando 344 usuários). Esse aporte eleva a população total estimada da AII para 25.476 habitantes, o que resulta em uma nova densidade populacional de 212,94 hab./ha.

Em termos percentuais, o incremento populacional real gerado pelo projeto sobre a AII é de apenas 1,37%. Considerando que para macroáreas de uso urbano com gabarito superior a 3 pavimentos (como é o caso do zoneamento ARM-12.5), apenas incrementos superiores a 10% são considerados expressivos e potencialmente críticos e sendo o incremento do projeto de apenas 1,37%, conclui-se que o adensamento populacional ocasionado não é expressivo e não causará sobrecarga demográfica na infraestrutura de entorno. Pelo contrário, o adensamento gerado de forma pontual é visto como benéfico e orgânico, pois alinha-se aos objetivos do Plano Diretor de otimizar o uso do solo em áreas centrais já consolidadas e providas de ampla oferta de equipamentos urbanos e infraestrutura de mobilidade.

3.2. Equipamentos Urbanos na AID		
Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento	Viabilidade de atendimento
Abastecimento de Água (m³)	63,1 m³/dia	(x) Sim ( ) Não
Energia Elétrica (KW)	300 kW	(x) Sim ( ) Não
Coleta de Lixo	Reciclável Seco: 766,01 L Reciclável Orgânico: 589,36 L Indiferenciado/Rejeito: 927,18 L	(x) Sim ( ) Não
Esgotamento Sanitário (m³)	50,48 m³/dia	(x) Sim ( ) Não

No caso da inexistência de um ou mais itens da lista acima, informar e descrever qual solução será utilizada.

(Admitem-se viabilidades como comprovante de adequação aos equipamentos urbanos, desde que as solicitações estejam com cálculo de demanda condizente com o apresentado no EIV, máx. 1000 caracteres)

O empreendimento é atendido por todos os sistemas urbanísticos, de água, esgotamento, energia e coleta de resíduos, no âmbito municipal.

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

Pop. Fixa = 306* 200 L/dia = 61.200 L/dia
Pop. Flutuante = 38 * 50 L/dia = 1.900 L/dia
Total = 63.100 L/dia = 63,1 m³/dia

Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação

Residencial (V = p * indicador) - Orientação Técnica SMMADS Nº 01/2024						
Frequência de Coleta	6		2		6	
Indicador	2,2		1,9		2,9	
População Residencial (p)	Reciclável Seco		Reciclável Orgânico		Indiferenciado/Rejeito	
	Volume (L)	Contentores	Volume (L)	Contentores	Volume (L)	Contentores
306	673	3 Contentor(es) de 240L	581	5 Contentor(es) de 120L	887	4 Contentor(es) de 240L

Comercial (V = n x A x f x K) - Orientação Técnica SMMADS Nº 02/2024						
Frequência de Coleta	6		2		6	
(f)	1		3		1	
Tipo de construção	Lojas em geral		n 0,7			
Comercial (A)	Reciclável Seco		Reciclável Orgânico		Indiferenciado/Rejeito	
	K1	0,7	K3	0,02	K2	0,3
	Volume (L)	Contentores	Volume (L)	Contentores	Volume (L)	Contentores
189,40	92,81	1 Contentor(es) de 240L	7,95	1 Contentor(es) de 120L	39,77	1 Contentor(es) de 240L

Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)	606 m – Av. Jornalista Rubens de Arruda Ramos (Praça Esteves Júnior)

Análise da oferta de equipamentos urbanos

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

O empreendimento está inserido em área adequadamente atendida pelos serviços urbanísticos de ordem pública relativos a saneamento básico e energia elétrica. Por ter havido certificação da viabilidade de instalação pelos órgãos competentes, depreende-se que a demanda criada deverá ser absorvida. Salienta-se que o empreendimento deverá ser inserido em terreno onde havia preexistência de edificação de porte e uso semelhantes. Do ponto de vista da drenagem urbana, verifica-se que há aumento de área impermeabilizada, no entanto, permanecem permeáveis cerca de 43% de área no terreno. Ainda assim, elenca-se como medidas mitigadoras indicadas para o empreendimento:

Fase de instalação:

1. Adoção de medidas de diminuição do desperdício e consumo sustentável de recursos naturais e implantar, observadas em Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, de acordo com as Resoluções CONAMA nos 307/2002 e 448/2012;
2. Adoção de programas de controle e gerenciamento e racionalização de recursos naturais, prevendo ações internas sobre preservação ambiental e uso racional de água e energia junto aos operários da obra;
3. Adoção de procedimentos de controle para aquisição de insumos com previsão de redução de geração de resíduos ou com possibilidade de retorno de resíduos perigosos ao fabricante/fornecedor;
4. Reutilização, sempre que possível, de resíduos inertes ou incorporação ao processo construtivo;
5. Utilizar alternativas de drenagem urbana, tais como: estruturas simplificadas para tratamento da água de chuva (ex: gradeamento) captadas pelo sistema de drenagem pluvial do empreendimento, antes de lançá-las ao sistema de drenagem pública; reaproveitamento de águas de chuva;
6. Observar a consideração do uso de tecnologias construtivas pré-fabricadas.

Fase de operação:

1. Adoção de métodos de redução de consumo de água, como aeradores, controladores de vazão e torneira com acionamento automático nas áreas comuns;
2. Reaproveitamento de águas cinzas tratadas para descargas de bacias sanitárias;
3. Utilização de sensores de presença para iluminação de áreas comuns;
4. Implantação de lixeiras recicláveis e incentivos à coleta seletiva do lixo;
5. Manutenção de campanhas de conscientização sobre descarte adequado de resíduos, panfletos informativos sobre pontos de coleta locais de resíduos tóxicos;
6. Instalação de contentores para recicláveis na área externa comum.

3.3. Equipamentos Comunitários na AID				
	Tipo[1]	Porte (m² aprox.)	Rede[2]	Distância caminhável até o empreendimento
Unidade de Saúde	Policlínica Centro	-	Pública	-

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

[2] Pública ou privada

	Distrito Sanitário Centro	-	Pública	-
	Centro de Saúde Centro	-	Pública	-
	Laboratório Central de Saúde Pública de Santa Catarina	-	Pública	-
	Hemocentro de Santa Catarina	-	Pública	-
	Maternidade Carmela Dutra	-	Pública	-
	Hospital Governador Celso Ramos	-	Pública	-
Unidades de Ensino	EEB Professor Henrique Stodieck – Ensino Médio	-	Pública	-
	CEC II – Centro de Educação Continuada	-	Pública	-
	NEIM Bem Te Vi – Educação Infantil	-	Pública	-
Unidades de Assistência Social	-	-	-	-
Unidades de Segurança Pública	Delegacia de Polícia de Pessoas Desaparecidas - DPPD	-	Pública	-
	Delegacia de Polícia Interestadual – Polinter	-	Pública	-
	Gerência de Fiscalização de Jogos, Diversões Públicas e Produtos Controlados	-	Pública	-
	Delegacia de Proteção Animal – DPA	-	Pública	-
	1ª Delegacia de Polícia da Capital	-	Pública	-
	Delegacia de Homicídios da Capital	-	Pública	-
Outros	Equipamento de Administração Pública (Federal): AGU – Advocacia Geral da União	-	Pública	-
	Equipamento de Administração Pública (Federal): CGU/SC – Controladoria Regional da União no Estado de Santa Catarina	-	Pública	-
	Equipamento de Administração Pública (Federal): TRE – Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina	-	Pública	-
	Equipamento de Administração Pública (Estadual): JUCESC – Junta Comercial do Estado de Santa Catarina	-	Pública	-
	Equipamento de Administração Pública (Estadual): Secretaria de Estado da Saúde	-	Pública	-
	Equipamento de Administração Pública (Estadual): Secretaria de Estado da Fazenda	-	Pública	-

	Equipamento Esportivo: Centro Educacional Menino Jesus – Ginásio	-	Privada	-
	Equipamento Esportivo: Colégio Catarinense – Ginásio	-	Privada	-
	Equipamento Cultural: Museu do Homem do Sambaqui	-	Privada	-

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)



Análise da oferta de equipamentos comunitários com o empreendimento

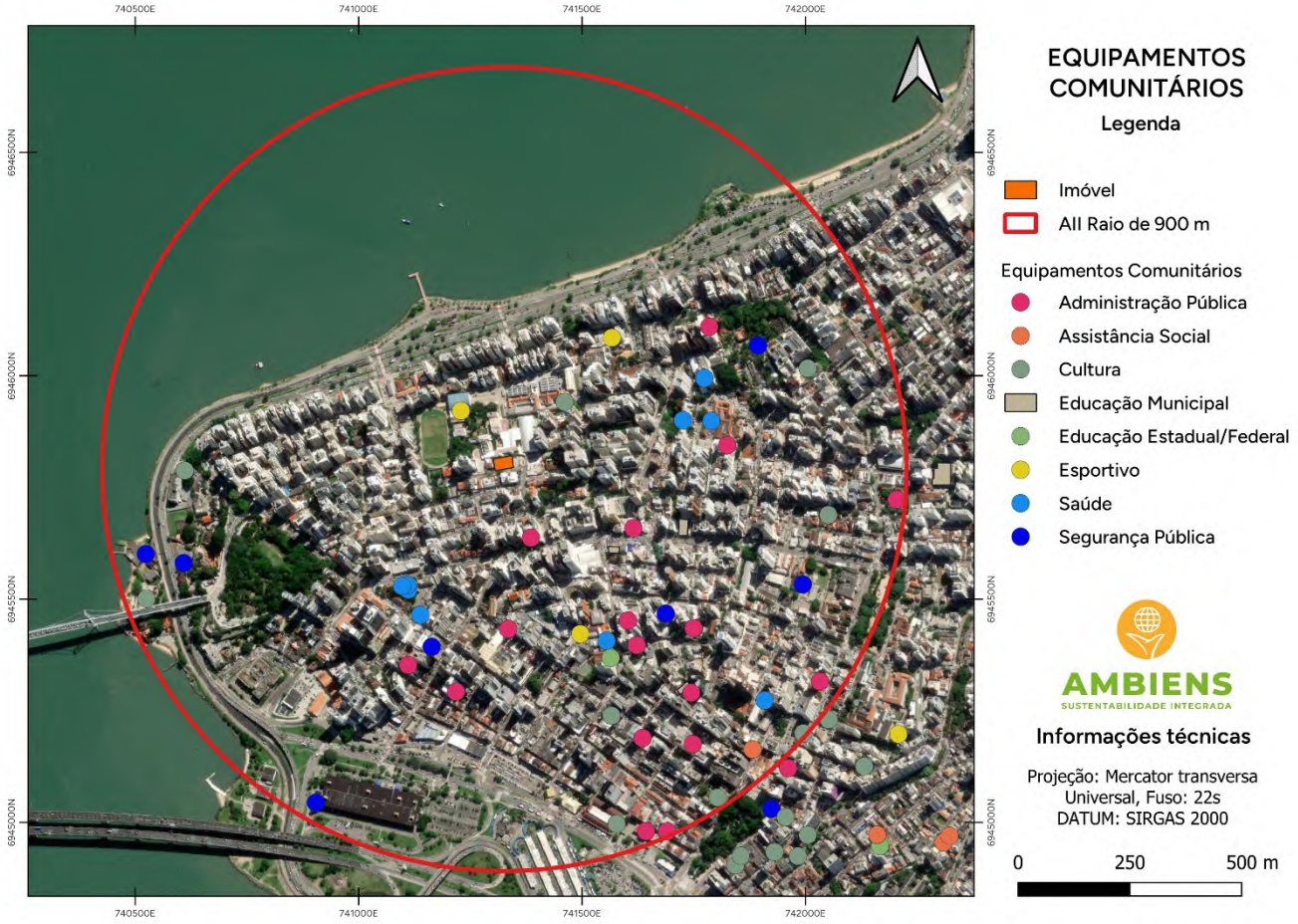
(Identificar e avaliar os prováveis impactos do empreendimento nos equipamentos comunitários. Analisar a necessidade de novos equipamentos urbanos ou comunitários, reformas, ampliações, coberturas, etc., máx. 3000 caracteres)

Com o incremento de uma população fixa estimada em 306 residentes e uma população flutuante de cerca de 38 pessoas, o empreendimento gerará demandas diluídas sobre os equipamentos de saúde, educação, esporte, cultura e segurança. O perfil do projeto, composto exclusivamente por 51 unidades residenciais de 3 dormitórios com padrão construtivo médio-alto, sugere a ocupação predominante por grupos familiares. Em função deste estrato socioeconômico, projeta-se que uma parcela expressiva dos moradores optará prioritariamente por serviços oferecidos pela rede privada (colégios, planos de saúde e clubes particulares).

Contudo, é fundamental considerar a existência de reflexos na demanda sobre as instituições de manutenção pública locais. Esta demanda será impulsionada não apenas por eventuais residentes, mas sobretudo pelo corpo de funcionários do condomínio, trabalhadores locais, prestadores de serviços e frequentadores das lojas comerciais do embasamento (população flutuante). A análise espacial demonstra que a Área de Influência Direta (AID) e a Área de Influência Indireta (AII), inseridas no tecido central de Florianópolis, já apresentam uma oferta amplamente consolidada e robusta de equipamentos

urbanos e comunitários. Destacam-se infraestruturas públicas e privadas de grande porte nas proximidades, tais como o Hospital Governador Celso Ramos, a Policlínica Centro, redes de ensino municipal e estadual (como a EEB Prof. Henrique Stodieck e o CEC II), além de forte presença de aparelhos de segurança pública e administração institucional.

Esta alta capilaridade e concentração de serviços são características inerentes às áreas centrais de grande atratividade. Diante deste cenário, a região possui plena capacidade de suporte para absorver o acréscimo demográfico moderado gerado pelo empreendimento (344 pessoas no total). Conclui-se, portanto, que os impactos sobre a rede de equipamentos comunitários serão perfeitamente mitigados pela infraestrutura existente, não evidenciando sobrecarga ou a necessidade imediata de criação, reforma ou ampliação de novos equipamentos públicos adjacentes em decorrência exclusiva deste projeto.



Espaços Livres na AID			
Nome	Tipo	Estado de Conservação	Distância Caminhável
Orla Beira Mar	Espaços Livres Associados à Orla – ELAO-2	Regular	
Largo São Sebastião	Espaços Livres Não Classificados – ELNC		

Localização dos Espaços Livres

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



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)

Dadas as características mapeadas na Área de Influência Direta (AID), observa-se uma oferta ampla, diversificada e altamente qualificada de espaços livres destinados ao lazer, recreação e contemplação. O entorno do empreendimento é beneficiado por uma rede consolidada que inclui maciços verdes de grande porte, como o Parque da Luz, e o parque linear da orla da Avenida Beira-Mar Norte (classificado como Espaço Livre Associado à Orla - ELAO). Além destes, há relevante ocorrência de praças de proximidade a curtas distâncias caminháveis, a exemplo da Praça Doutor Gilberto Guerreiro da Fonseca, Praça Esteves Júnior, Praça de Portugal, Praça Dom Pedro I e Praça dos Namorados.

A introdução de uma nova demanda demográfica no local, estimada em 344 usuários (somando-se a população fixa e a flutuante), exercerá uma carga natural de uso sobre esse sistema. No entanto, a densidade, o dimensionamento e a proximidade dessa infraestrutura verde e de lazer garantem uma excelente capacidade de suporte para a região. A diversidade tipológica dos espaços existentes (parques ecológicos, orla estruturada para esportes e praças de estar) permite a distribuição orgânica dos novos fluxos de moradores e transeuntes. Adicionalmente, o próprio empreendimento atua como um agente mitigador e qualificador do espaço público. Ao fazer uso dos incentivos urbanísticos, o projeto recua seus limites construtivos para oferecer áreas de fruição pública integradas aos passeios no nível térreo. Essa estratégia arquitetônica não apenas absorve parte da própria demanda por espaços de respiro e permanência, como também enriquece a malha de convívio do bairro, criando uma transição gentil entre o ambiente privado e a escala do pedestre.

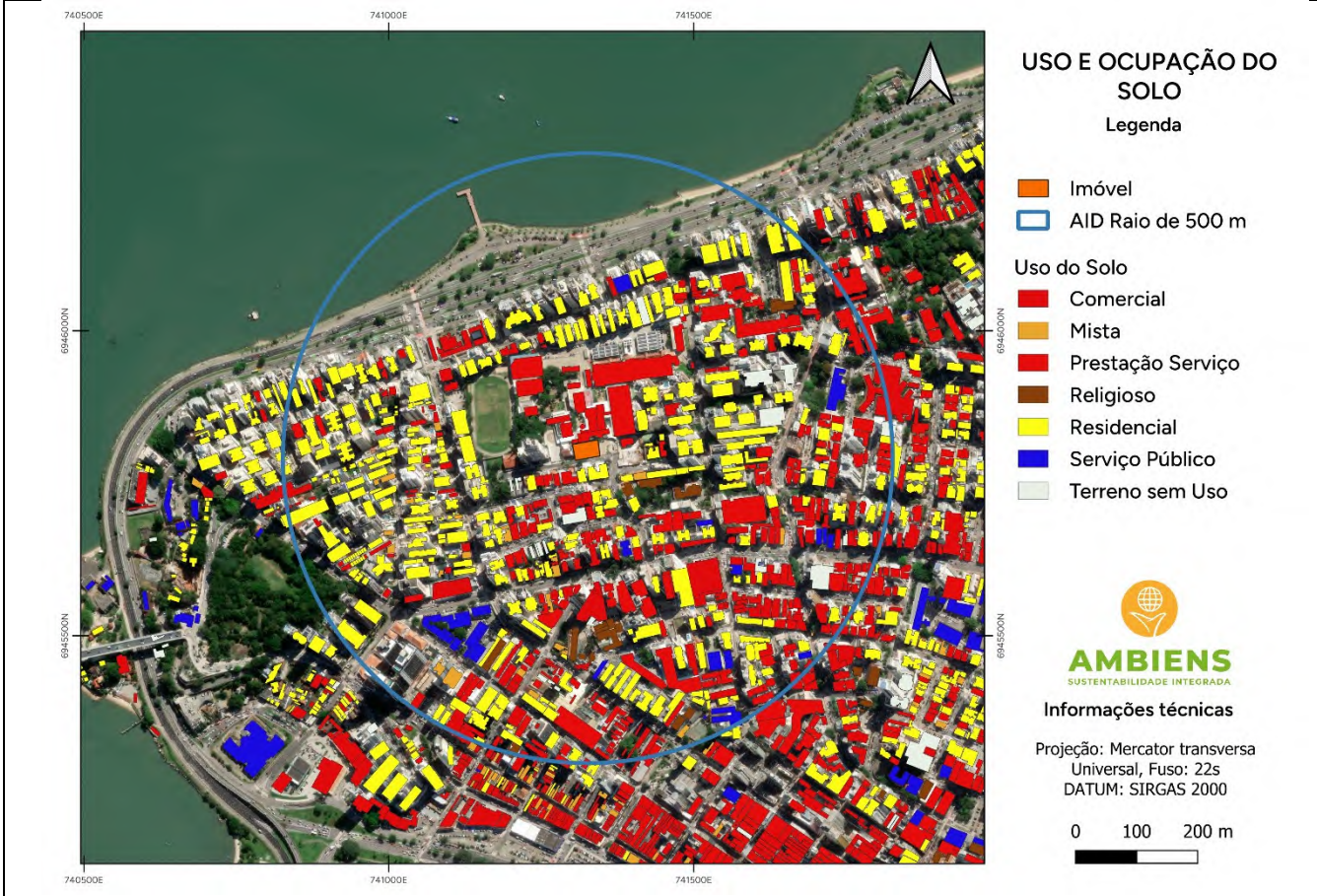
Conclui-se, portanto, que o impacto do empreendimento sobre o Sistema de Espaços Livres é totalmente absorvível pela infraestrutura local. Não se evidencia a necessidade de criação ou

desapropriação para novas áreas de lazer de caráter público mitigatório em função exclusiva do projeto, uma vez que a região já é amplamente provida e a edificação propõe contrapartidas de gentileza urbana diretas na sua própria testada.

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)



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

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

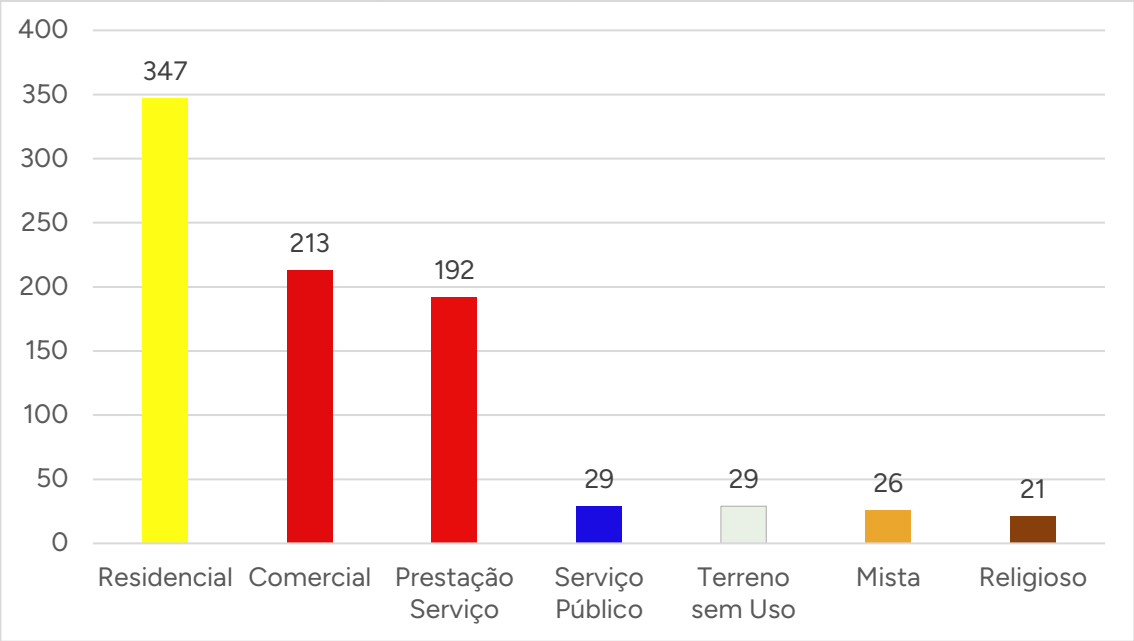
O cenário atual da Área de Influência Direta (AID) demonstra a predominância de uma ocupação residencial fortemente verticalizada, intercalada por usos comerciais e de serviços distribuídos de forma adensada. O cenário tendencial de ocupação da região remete a uma crescente diversificação e qualificação dos passeios, impulsionada pelas diretrizes do Plano Diretor Municipal, com destaque especial para o uso misto derivado da aplicação de incentivos urbanísticos.

Nesse contexto, a implantação do empreendimento reafirma e consolida a vocação urbanística preconizada pelo zoneamento incidente, a Área Residencial Mista (ARM-12.5). A introdução de uma fachada ativa com duas unidades comerciais no térreo, somada aos recuos que configuram a área de fruição pública, rompe com as antigas lógicas de lotes murados e monofuncionais. Assim, o impacto sobre a ocupação do solo é eminentemente qualitativo, pois adensa o Centro de forma controlada e estimula a vitalidade e a segurança urbana ao promover a circulação de pedestres em diferentes horários do dia.

Verifica-se, ainda, que o projeto explora o seu potencial de ocupação de maneira eficiente e planejada (fazendo uso de instrumentos normativos como Outorga Onerosa (OODC) e Transferência do Direito de Construir) fazendo cumprir a função social da propriedade ao otimizar uma área já dotada de ampla infraestrutura urbana instalada. O porte da edificação, com 18 pavimentos, é coerente com o vetor histórico de desenvolvimento da área em que se insere.

Por estes motivos, não se identificam impactos ou influências negativas decorrentes da utilização prevista para o projeto sobre a dinâmica atual da AID. Pelo contrário, a inserção do uso misto e as áreas de fruição pública propostas representam uma contribuição altamente benéfica para a requalificação do espaço e o uso do solo no entorno imediato.

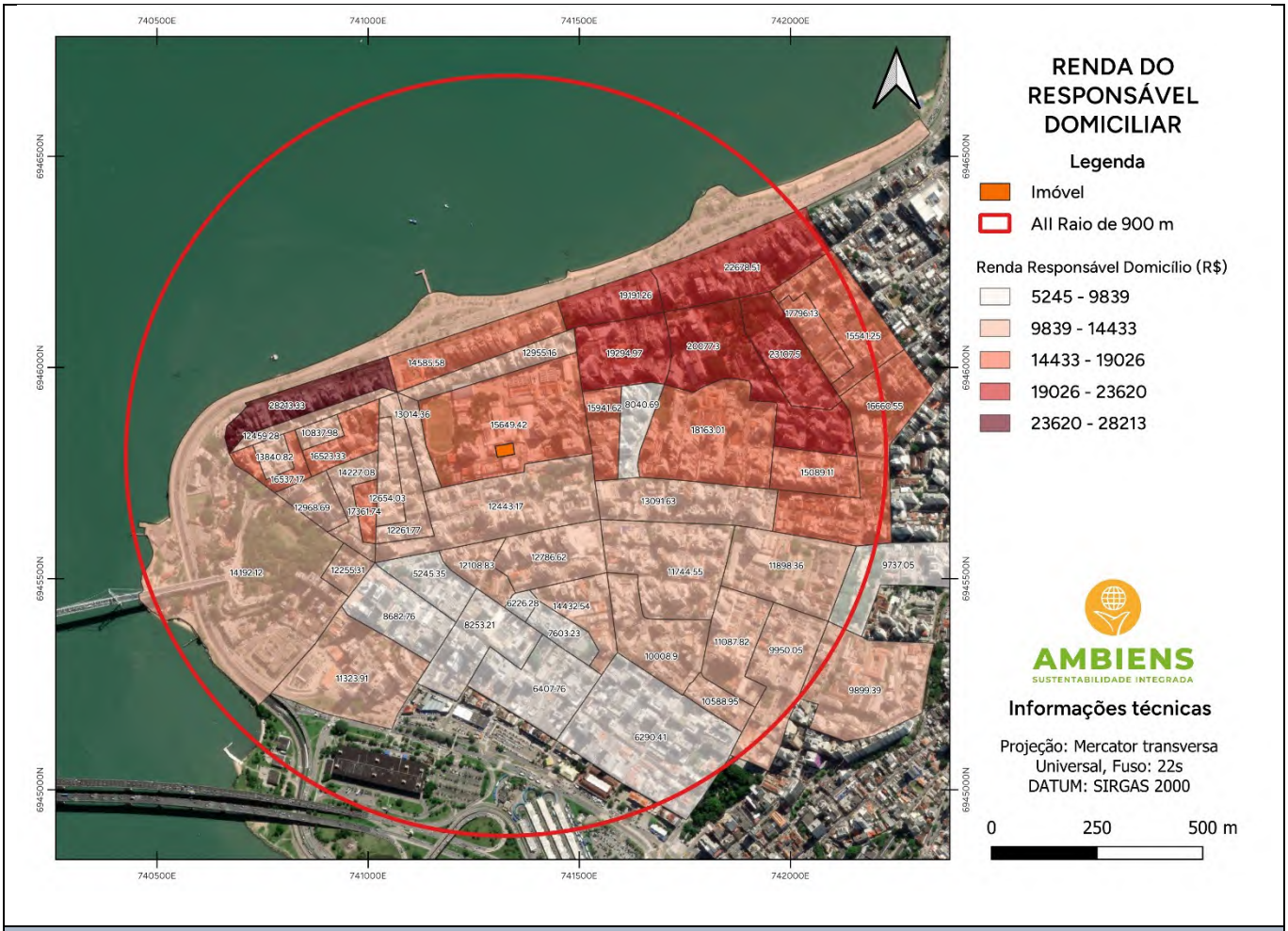
Figura 02: Distribuição dos usos na AID



Fonte: Autoria própria

3.5. Valorização Imobiliária na AII	
Diagnóstico	
Renda média mensal da população da AII	R$ 13.438,60
Faixa de valorização conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)	Faixa 4 (R$500 a R$699)
Identificar e mapear se há ZEIS e/ou aglomerados subnormais de habitação na AII.	
Não há ZEIS e/ou aglomerados subnormais de habitação na AII.	
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.	
De acordo com o Geoportal da Prefeitura de Florianópolis, o empreendimento não é limítrofe de imóvel tombado ou está inserido em Área de Preservação Cultural (APC -1). Porém dentro da Área de Influência Indireta existe a presença de Área de Preservação Cultural (APC-1) e de Área de Entorno de Bem Tombado pelo IPHAN (AEBT).	
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?	( ) Sim (x) Não
O empreendimento possui um Padrão Alto ou Médio Alto? (caso não se enquadre nas hipóteses acima)	(x) Sim ( ) Não
Características que o empreendimento possui para ser classificado com o padrão construtivo marcado anteriormente.	
• 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$7.000/m² - R$8.500/m² (estimado)
O valor previsto para comercialização das unidades residenciais do empreendimento é compatível com a renda mensal média da população da AII? Solicita-se que seja justificado de maneira breve abaixo.	(x) Sim ( ) Não ( ) Não se aplica
A renda média mensal do responsável domiciliar na AII está estipulada em R$ 13.438,60 (conforme dados obtidos através do Geoportal de Florianópolis com informações do Censo 2022 do IBGE). Tendo em vista o padrão construtivo classificado como "Alto ou Médio Alto" e as estimativas de comercialização previstas para o Centro de Florianópolis, o imóvel apresenta total alinhamento mercadológico com o estrato socioeconômico predominante nas áreas de entorno, não provocando disparidades de valorização irreais.	



Impactos e análises da valorização imobiliária com o empreendimento

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

O empreendimento figurará como um vetor local de valorização do espaço devido à atualização arquitetônica da Alameda Gov. Heriberto Hulse e aos incentivos de fruição. Devido à inexistência de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) ou áreas de aglomerados subnormais na AII, a dinâmica econômica do empreendimento não gera pressões de expulsão direta ou gentrificação predatória, mas sim uma continuidade orgânica do mercado imobiliário já consolidado na área.

3.6. Mobilidade Urbana

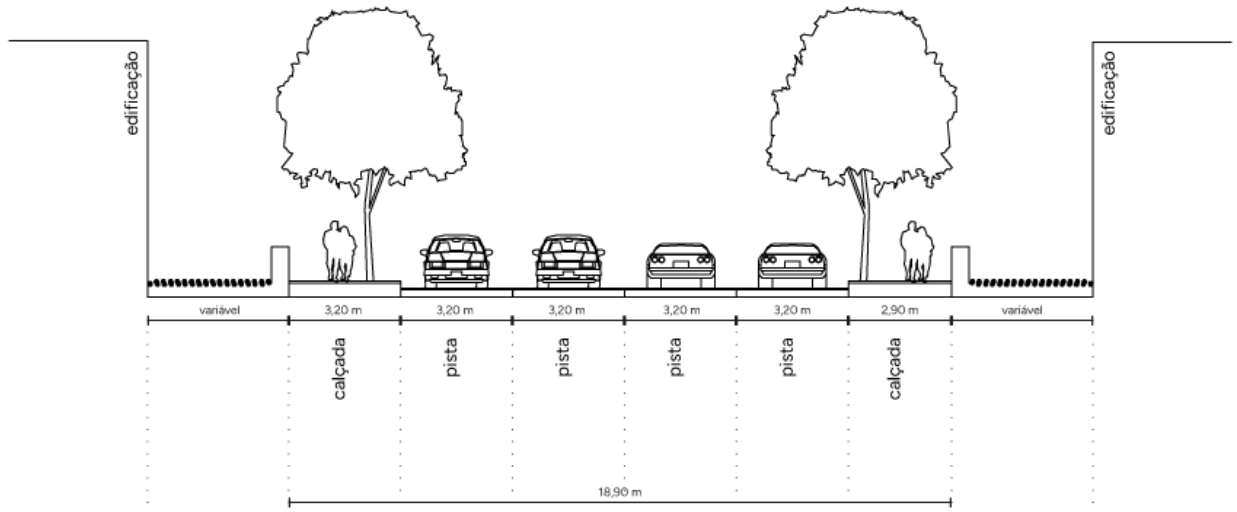
Caracterização do sistema viário da AID e Empreendimento

Mapa de Hierarquia Viária na AID

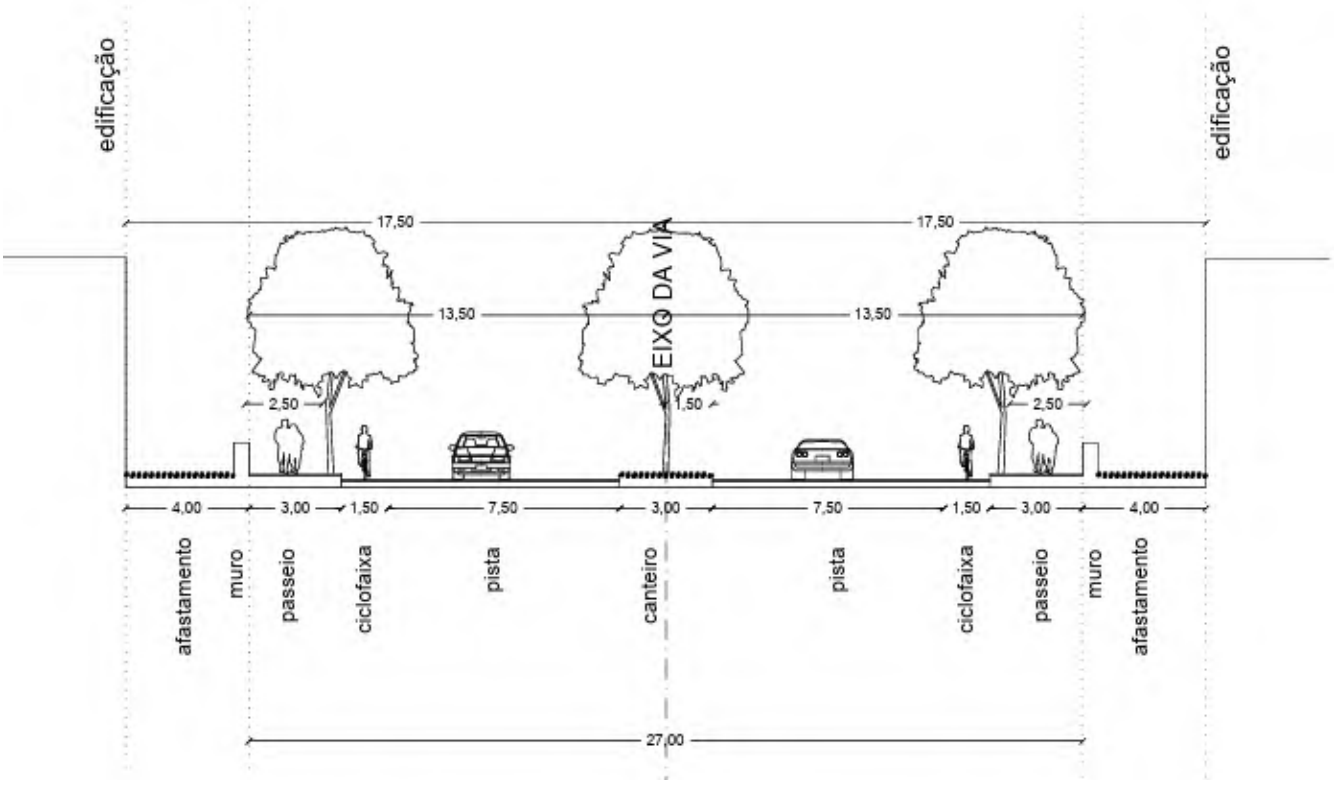
(Inserir figura mostrando a hierarquização do sistema viário na AID de acordo com a Lei Complementar nº 482/2014. Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)



Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID	
Via 1	
Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Avenida Rio Branco	Coletora Insular
Via 1 – Seção Transversal Atual	

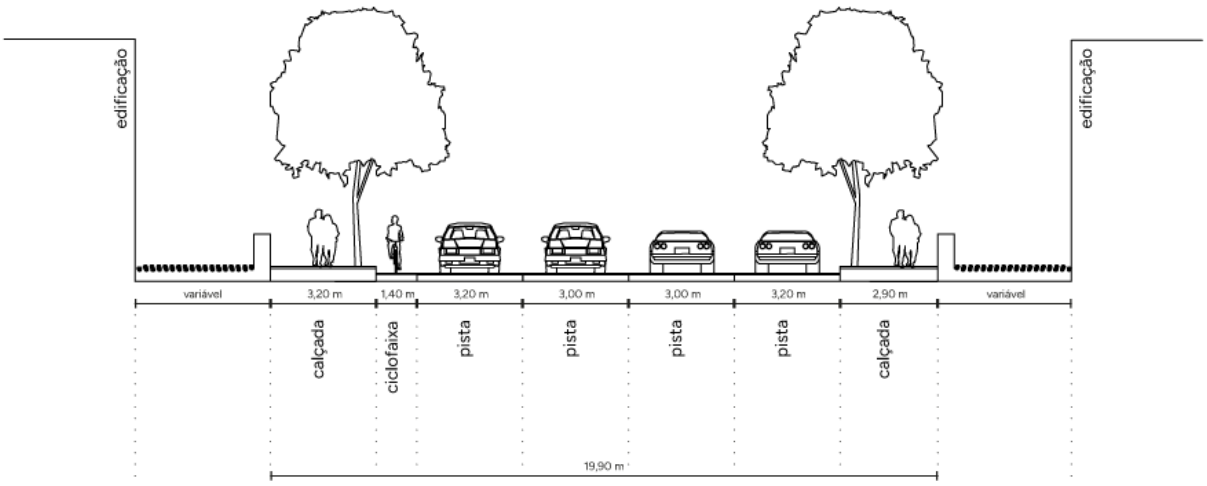


Via 1 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)

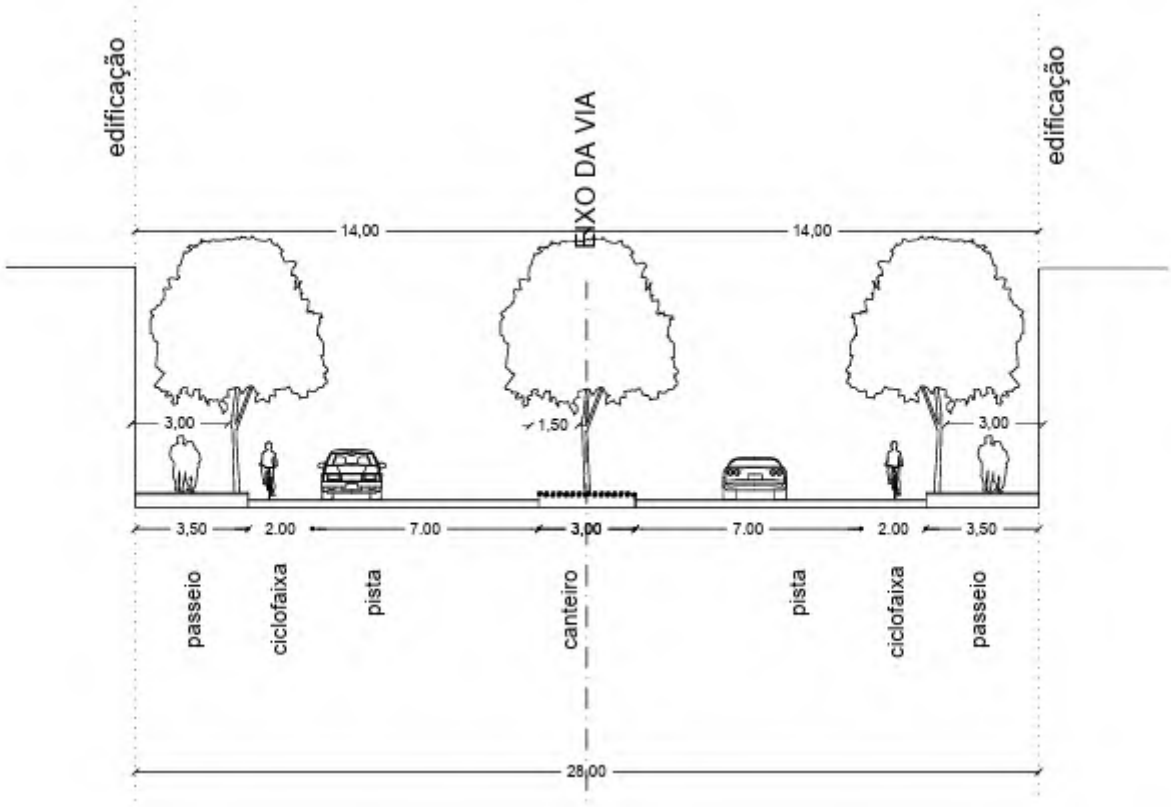


Via 2	
Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Avenida Professor Othon Gama d'Eça	Sub Coletora Insular

Via 2 – Seção Transversal Atual

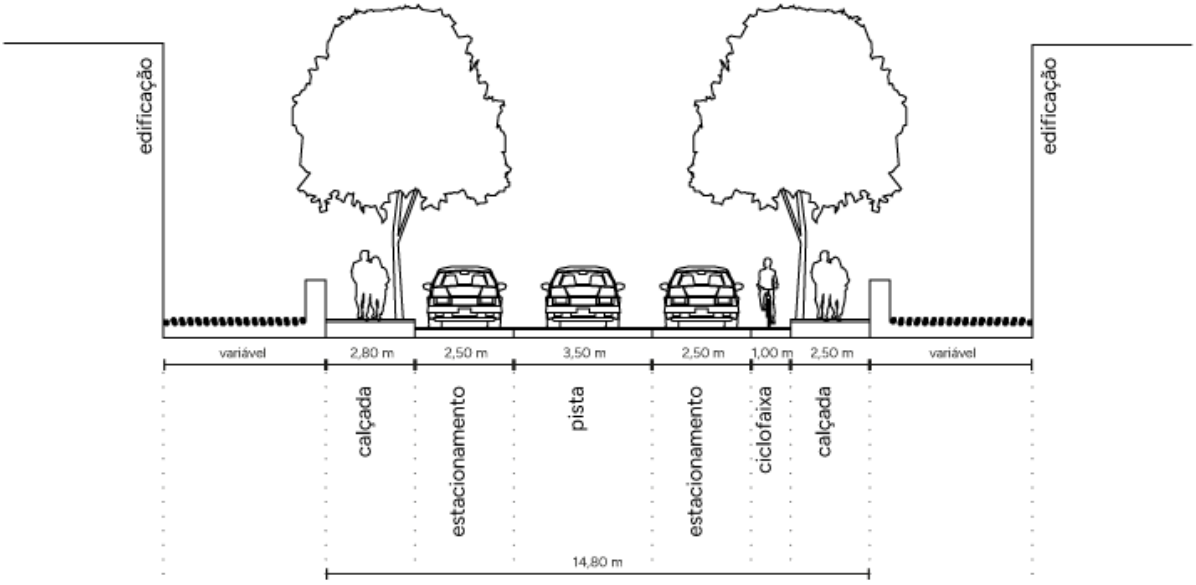


Via 2 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)

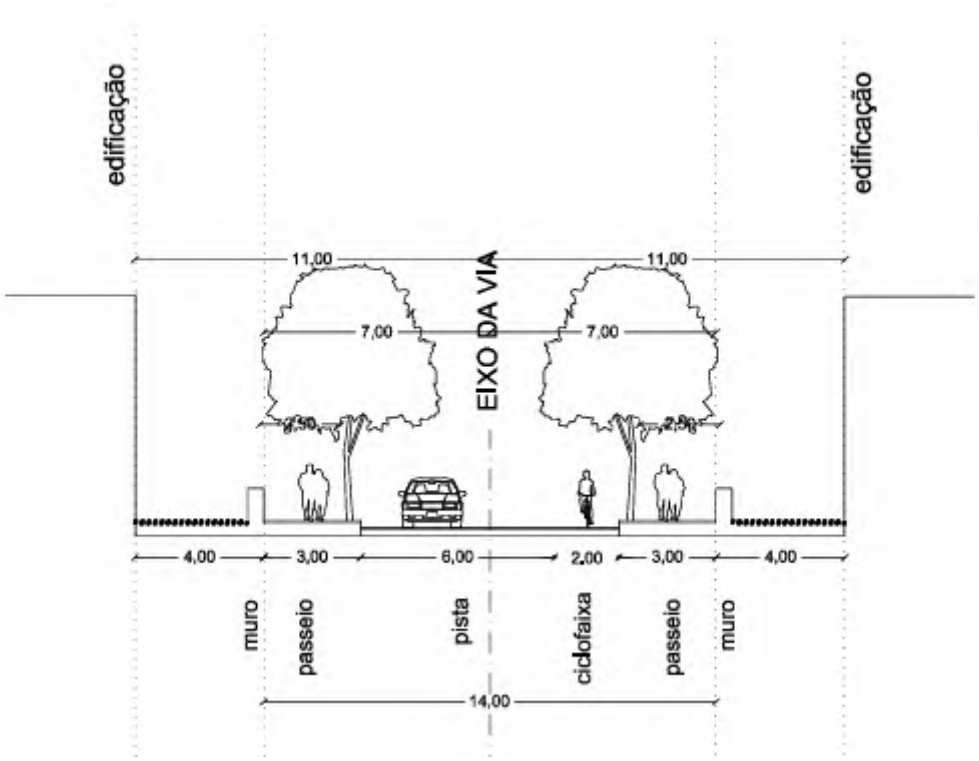


Via 3	
Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Rua Esteves Junior	Sub Coletora Insular

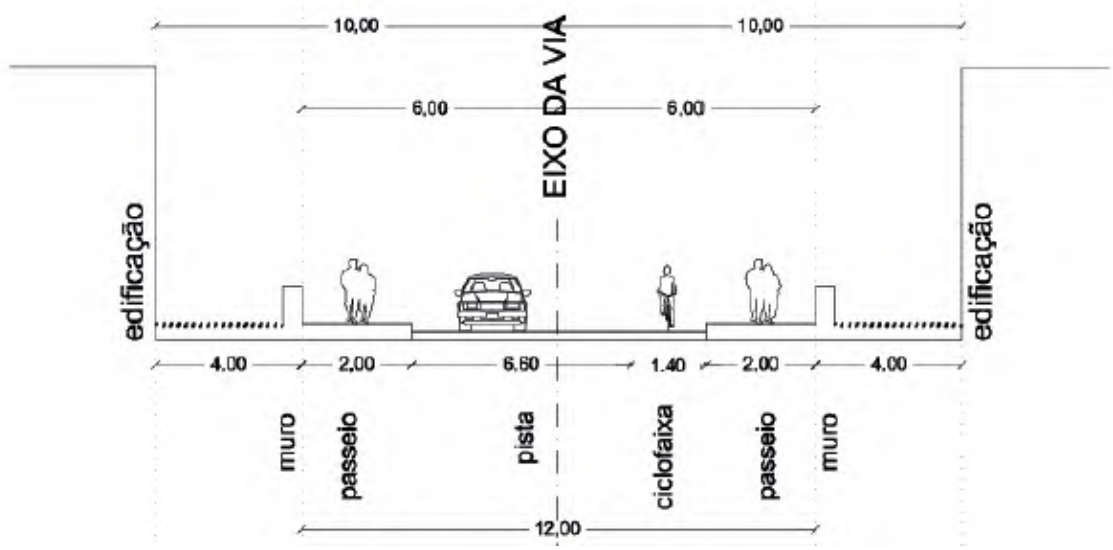
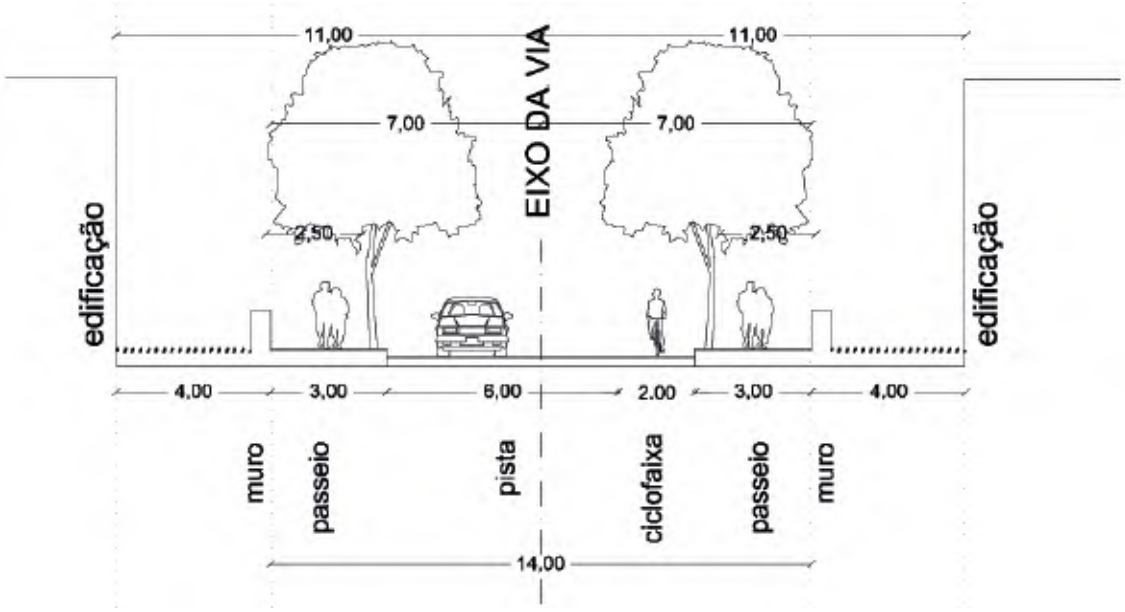
Via 3 – Seção Transversal Atual

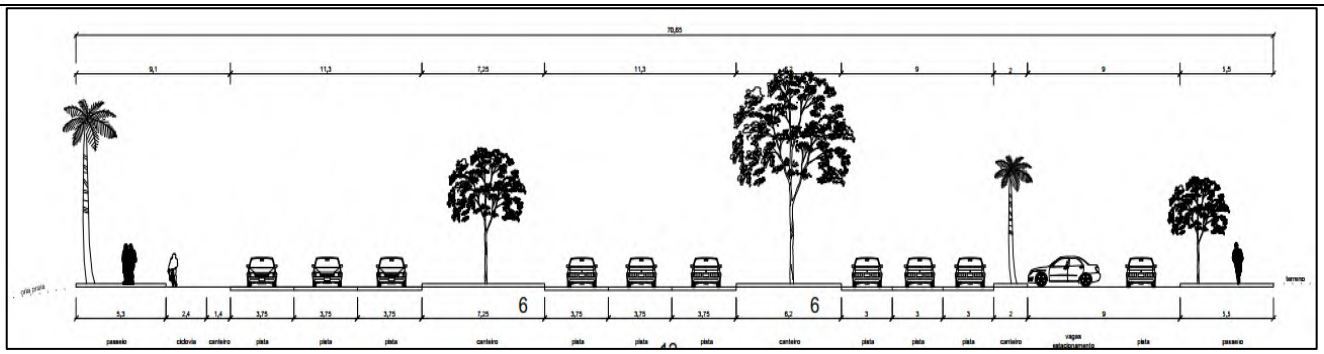


Via 3 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)

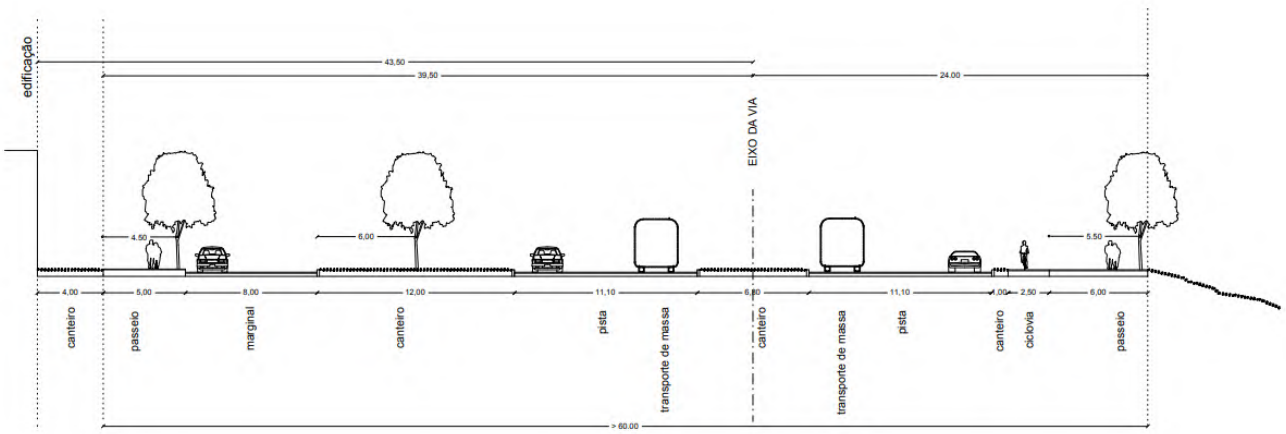


Via 4	
Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)

Rua Bocaiúva	Coletora Insular
Via 4 – Seção Transversal Atual	
	
Via 4 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)	
	
Via 5	
Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Avenida Jornalista Rubens de Arruda Ramos	Arterial Insular
Via 4 – Seção Transversal Atual	

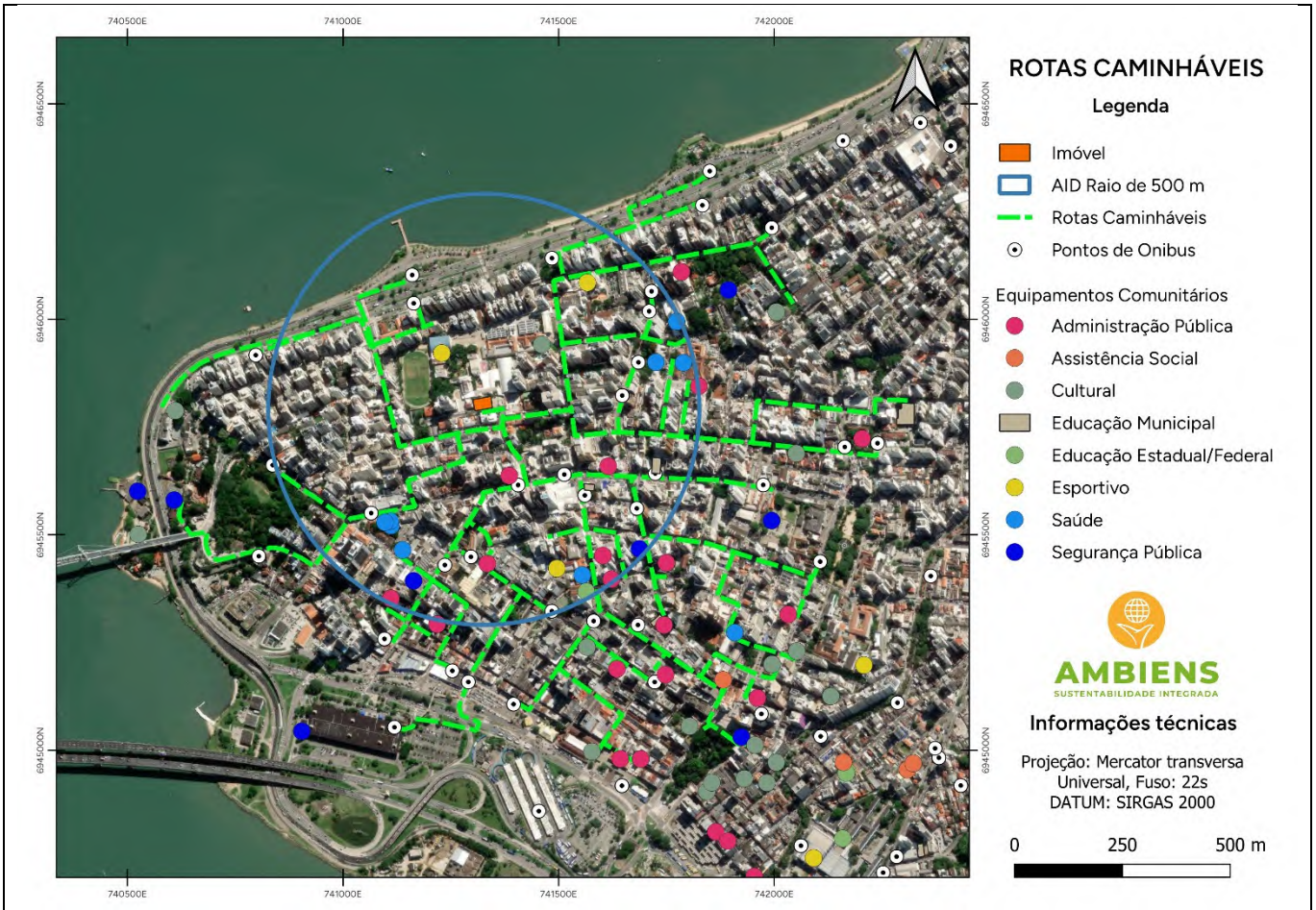


Via 4 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



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.)



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)

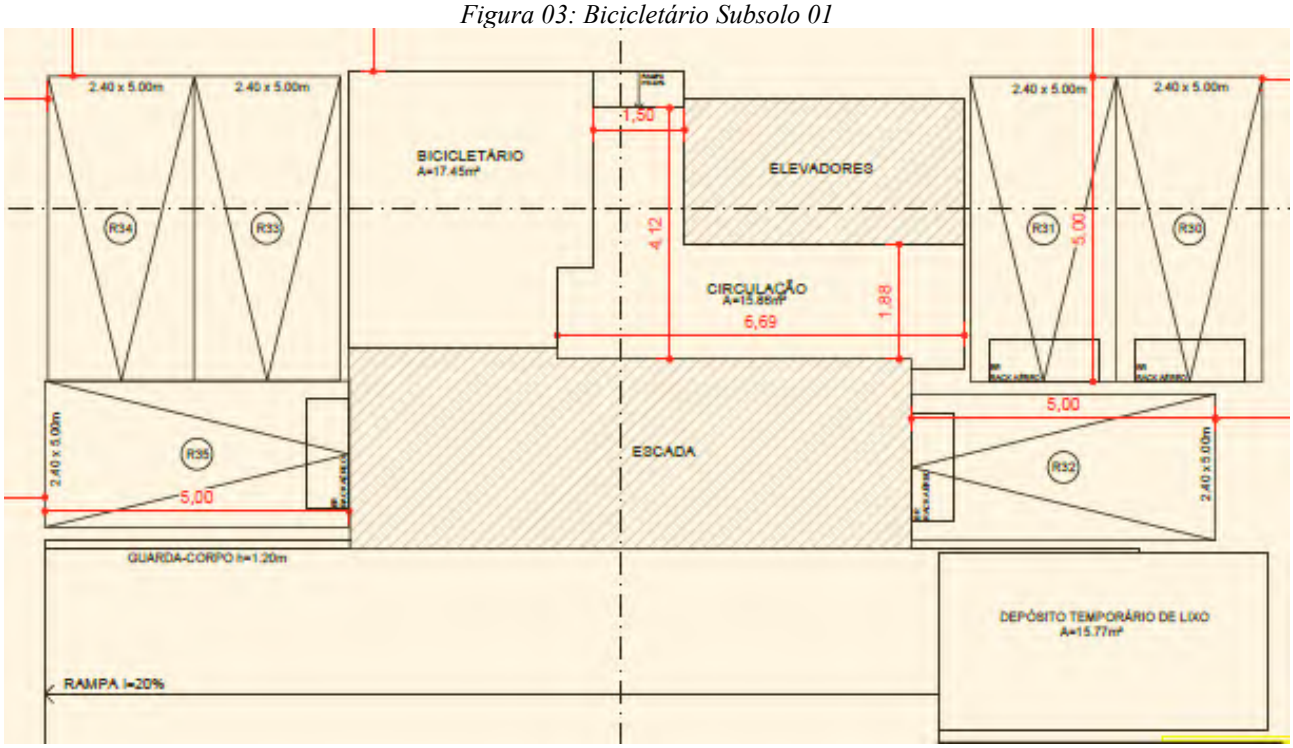


Infraestrutura Cicloviária no empreendimento

(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)

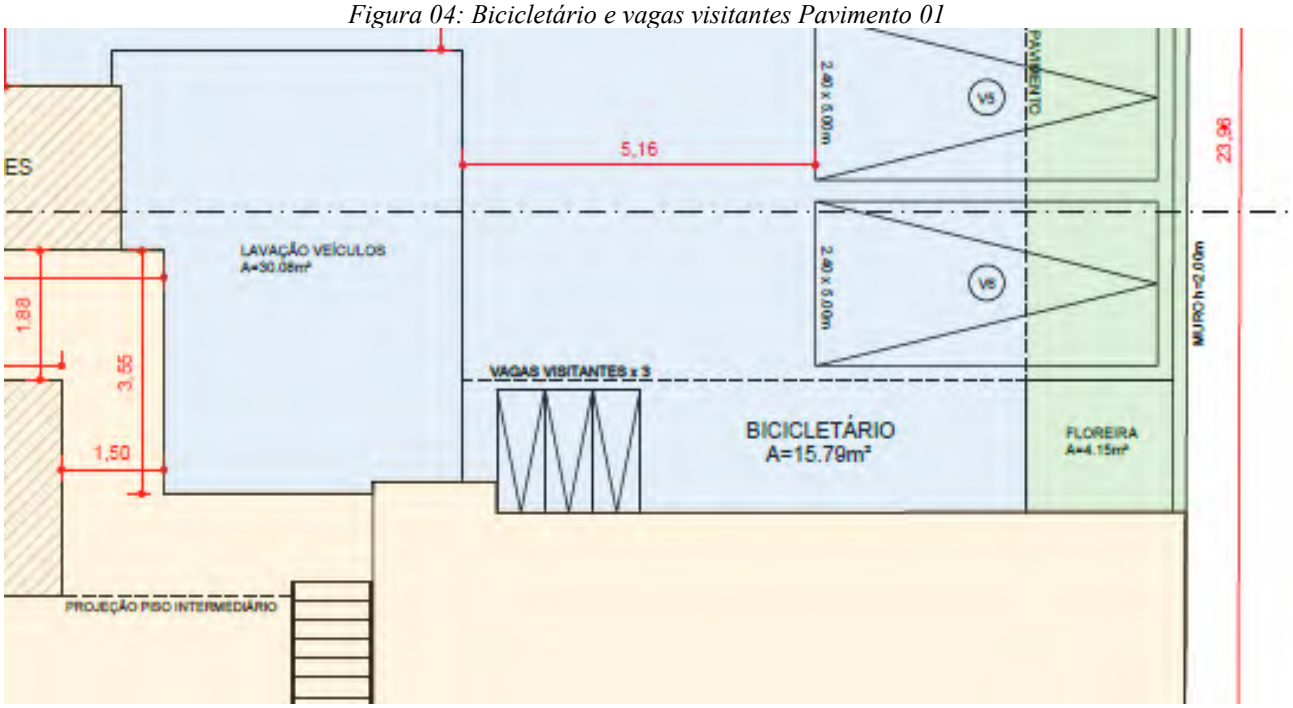
Alinhado às boas práticas de mobilidade sustentável, o projeto adota ampla infraestrutura cicloviária, conforme as exigências do Plano Diretor ao oferecer 51 vagas de bicicletas para moradores, 3 para visitantes, e 8 dedicadas ao setor comercial. Tais medidas visam desestimular o uso de automóveis em pequenos trajetos e promover a multimodalidade.

Figura 03: Bicicletário Subsolo 01



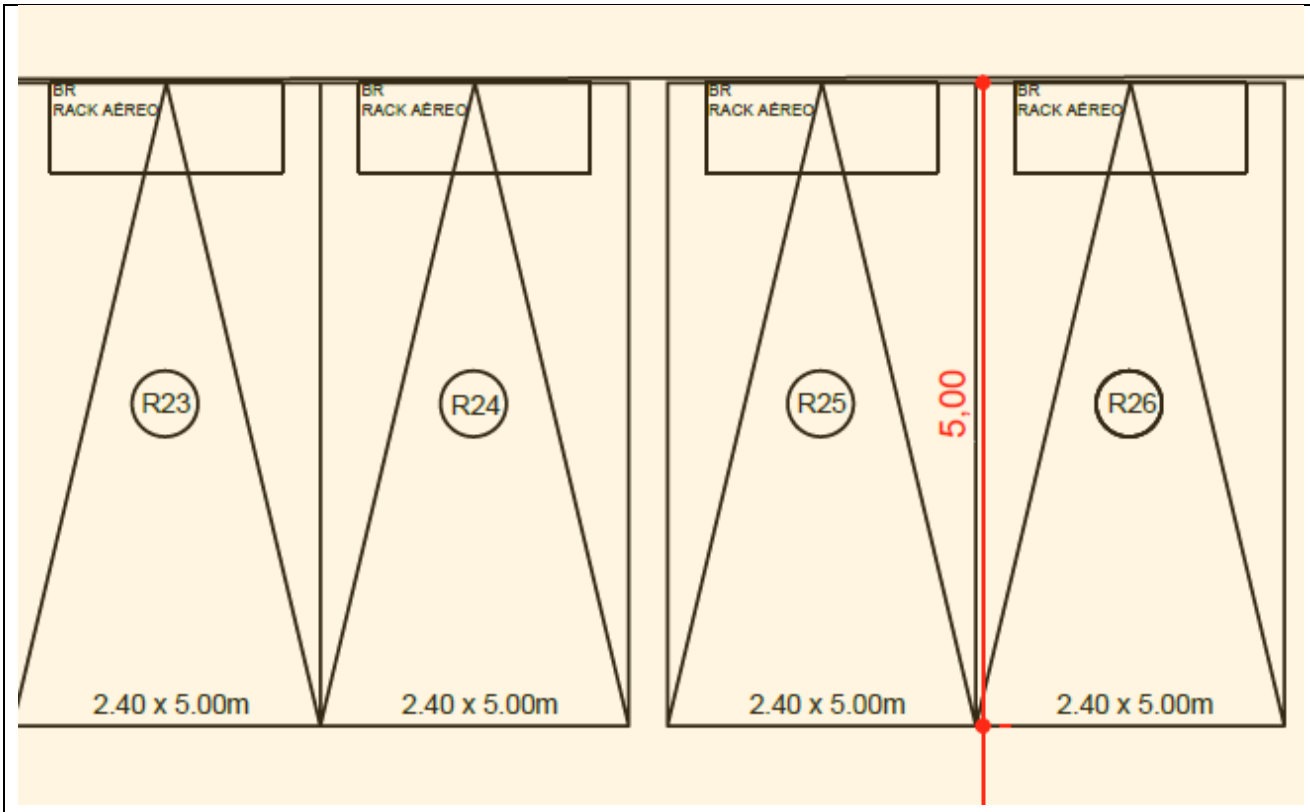
Fonte: Adaptado de Projeto Legal (2026)

Figura 04: Bicicletário e vagas visitantes Pavimento 01



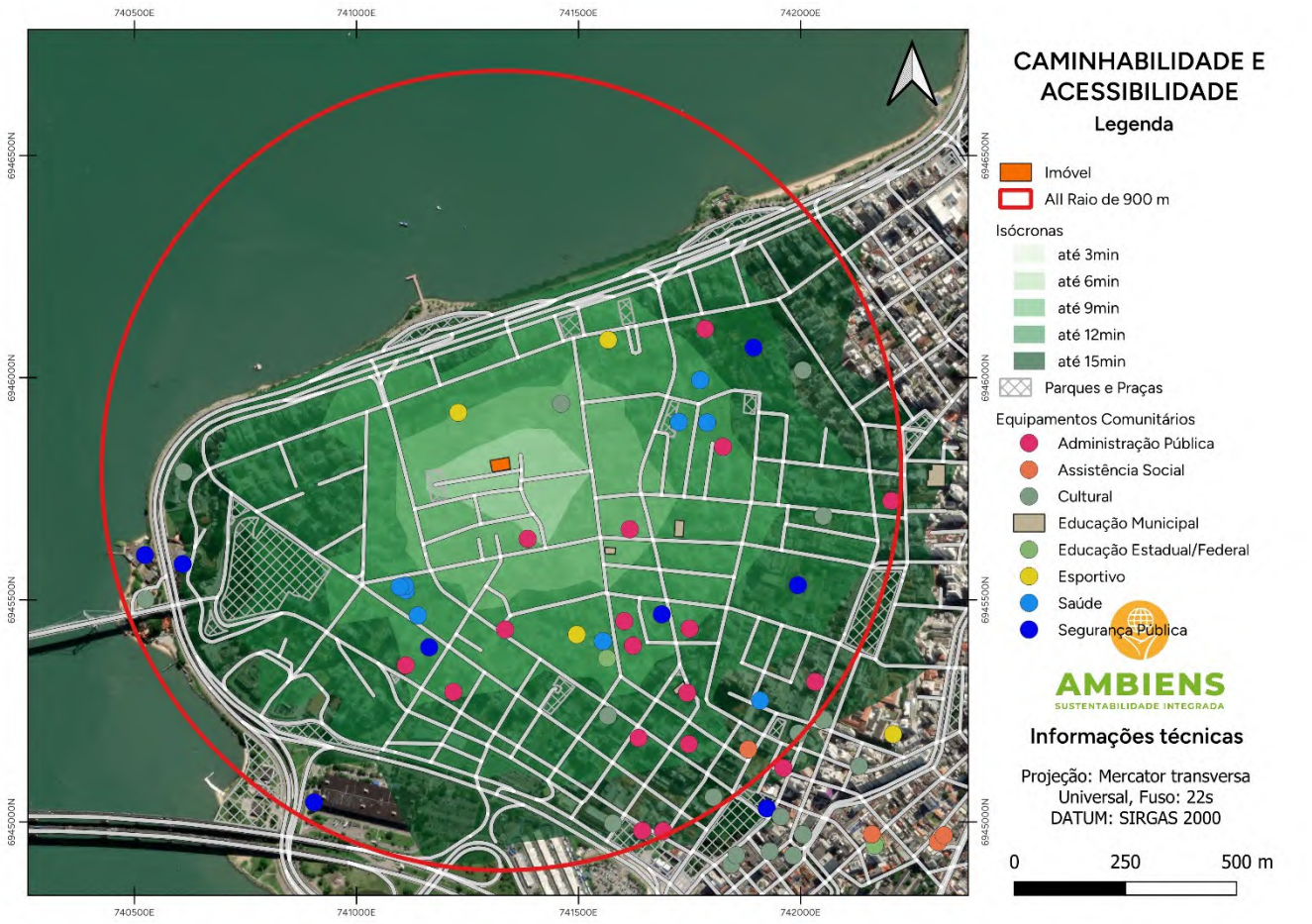
Fonte: Adaptado de Projeto Legal (2026)

Figura 05: Bike rack aéreo presente nas vagas de estacionamento dos subsolos



Fonte: Adaptado de Projeto Legal (2026)

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



Conforme evidenciado pelo Mapa de Caminhabilidade e Acessibilidade, o empreendimento desfruta de uma localização privilegiada no bairro Centro, consolidando o conceito de "cidade de 15 minutos". O traçado das isócronas demonstra que, em curtos trajetos a pé ou por modais ativos (de 3 a 15 minutos), os futuros residentes e usuários têm acesso direto a uma vasta e diversificada rede de equipamentos comunitários públicos e privados localizados na Área de Influência Indireta (AII). Isso inclui o rápido acesso a polos de saúde (Policlínica Central, Policlínica da Mulher e da Criança), centros de educação (EEB Prof. Henrique Stodieck), praças e à orla da Avenida Beira-Mar Norte. No entanto, a partir da análise detalhada do registro de imagens das vias de entorno e acesso (Figuras 05 a 09), nota-se que a infraestrutura física dos passeios na AII apresenta condições heterogêneas de acessibilidade. Vias como a Av. Rio Branco dispõem de passeios mais amplos e travessias demarcadas. Contudo, em diversas ruas transversais (como trechos da Rua Esteves Júnior), observam-se desafios consideráveis à caminhabilidade: calçadas com largura insuficiente, pavimentação irregular (como paralelepípedos e lajotas desniveladas), presença de barreiras físicas (postes, lixeiras e vegetação inadequada) e declividade topográfica acentuada. Tais fatores representam restrições à rota acessível de pedestres, especialmente para Pessoas com Deficiência (PcD) ou mobilidade reduzida.

Para mitigar essas deficiências históricas do tecido urbano no seu entorno imediato, o empreendimento atuará como um qualificador da microacessibilidade local. Pela aplicação do incentivo de Área de Desenvolvimento Incentivado (ADI-II) e proposição de espaços de Fruição Pública, o projeto garantirá o alargamento do passeio na sua testada. A nova calçada será executada em rigoroso atendimento às normativas de acessibilidade universal (ABNT NBR 9050 e ABNT NBR 16537) e às diretrizes do Manual Calçada Certa do município, incluindo a instalação de piso tátil, faixas livres niveladas e rebaixos adequados.

Conclui-se que, em termos de distâncias, a caminhabilidade do empreendimento aos equipamentos da AII é excelente e altamente incentivada. E, do ponto de vista da infraestrutura, a

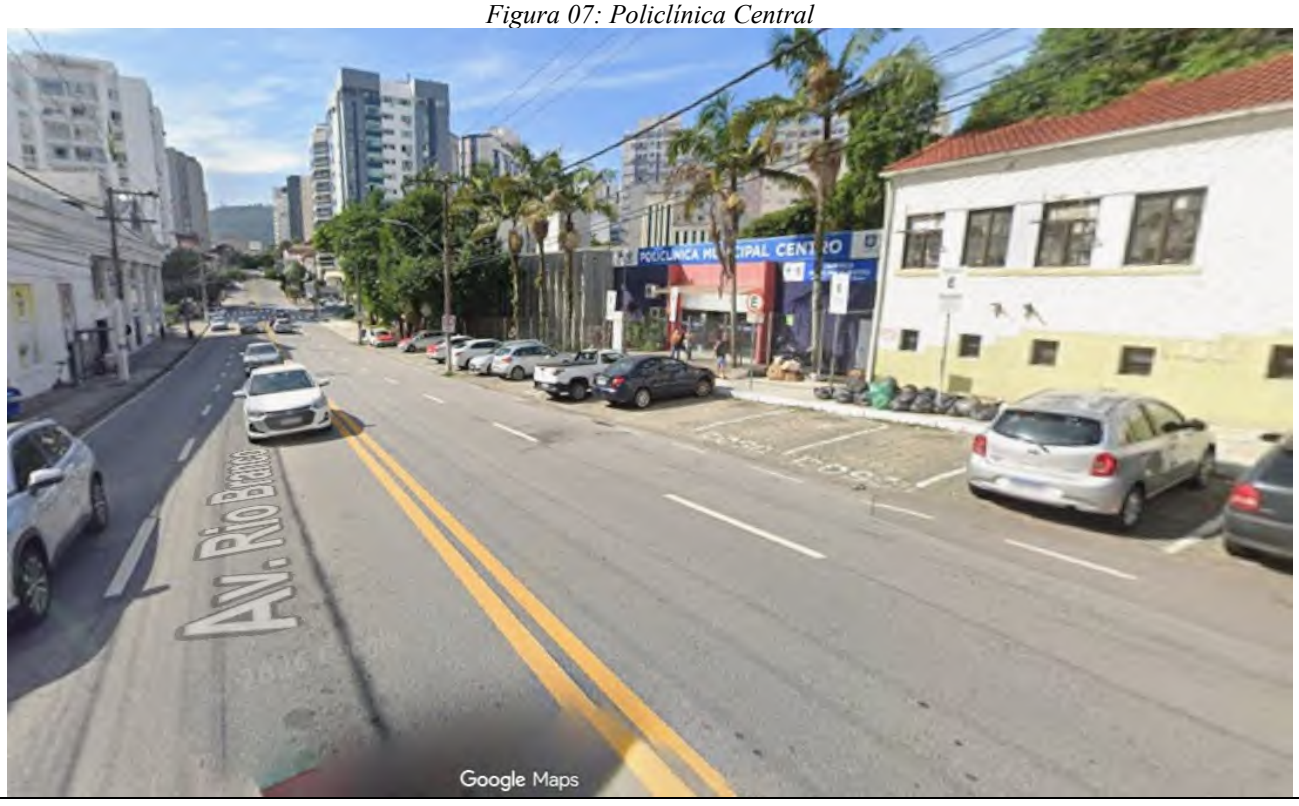
intervenção do projeto contribuirá ativamente para a eliminação de barreiras arquitetônicas no seu respectivo trecho, oferecendo uma transição segura, confortável e acessível entre a nova edificação de uso misto e o espaço público consolidado.

Figura 06: Frente dos lotes do empreendimento com passeio.



Fonte: Google Maps/Street View (2024)

Figura 07: Policlínica Central



Fonte: Google Maps/Street View (2024)

Figura 08: Acesso a Praça Esteves Junior pela Rua Esteves Junior



Fonte: Google Maps/Street View (2026)

Figura 09: Policlínica da Mulher e da Criança



Fonte: Google Maps/Street View (2026)

Figura 10: EEB Professor Henrique Stodieck

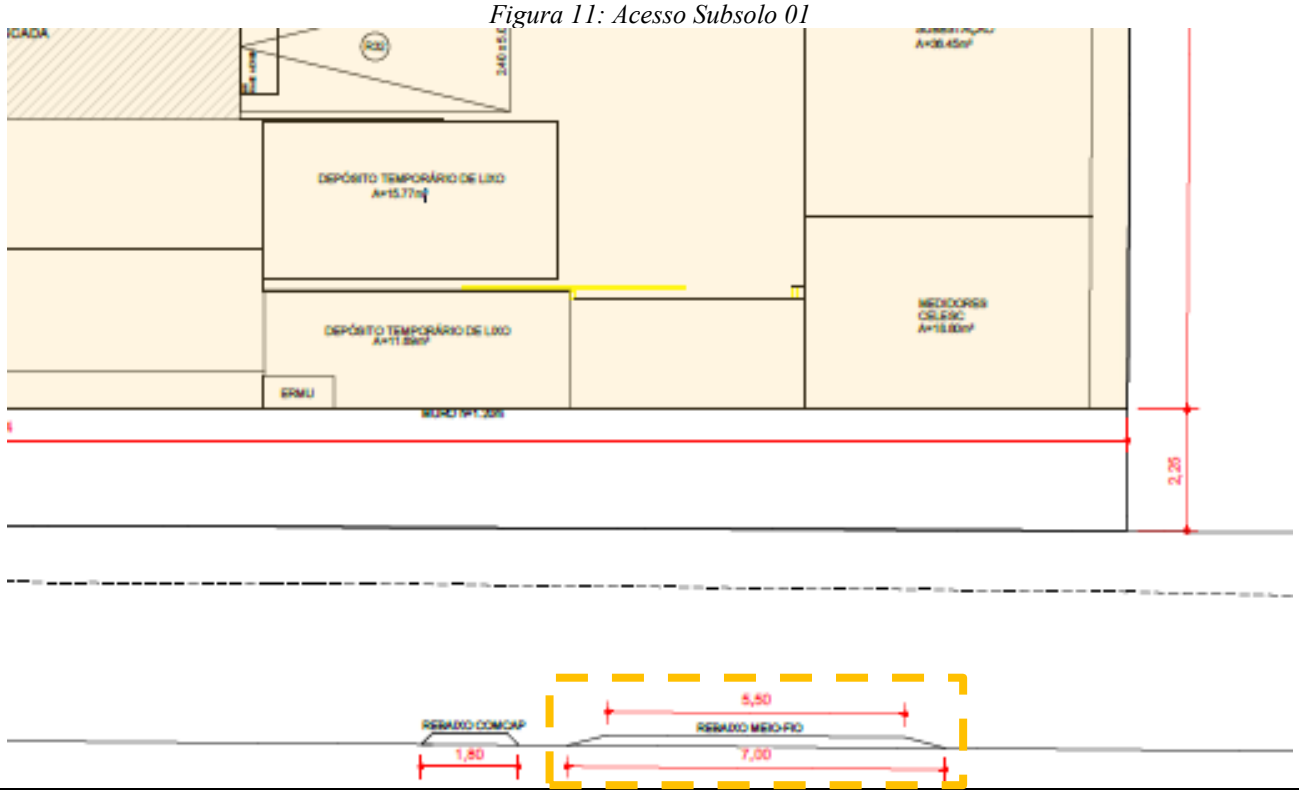


Fonte: Google Maps/Street View (2026)

Acessos ao Empreendimento

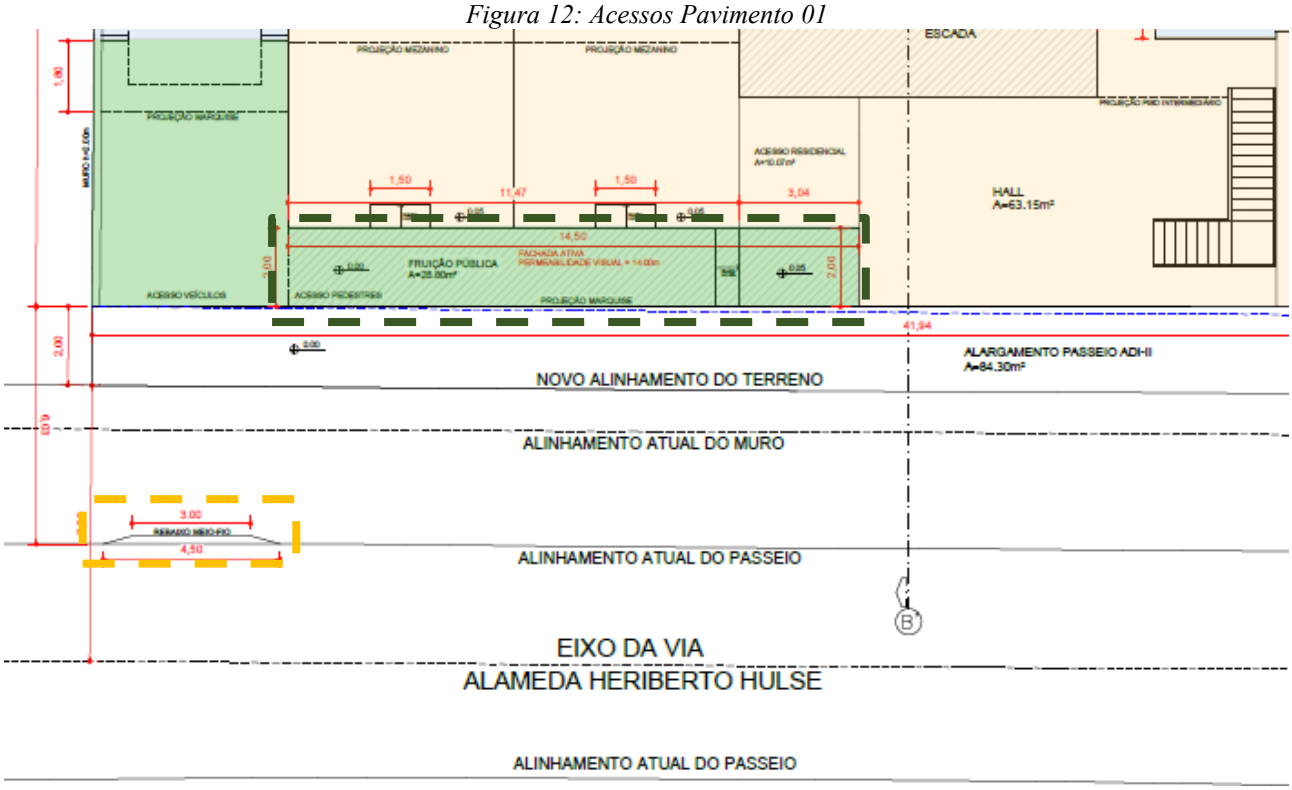
(Inserir figura representando os acessos ao empreendimento, apontando os raios existentes de projeto, aproximações possíveis na entrada e saída de veículos, acessos de pedestres e demais informações pertinentes à mobilidade (veículos automotores, pedestres, ciclistas, etc.). Ao final do EIV, anexar planta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

Figura 11: Acesso Subsolo 01



Fonte: Adaptado de Projeto Legal (2026)

Figura 12: Acessos Pavimento 01



Fonte: Adaptado de Projeto Legal (2026)

Em amarelo está indicado o acesso de veículos e em verde o acesso de pedestres.

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)

Na AID é possível identificar apenas um acesso à orla, este é feito por meio de uma escada de madeira, estando este, possivelmente, fora das normas de acessibilidade conforme ABNT NBR 9050, ABNT NBR 16537, além do Manuela Calçada Certa do Município de Florianópolis, parte integrante do Decreto Nº 18.369/2018.

No mapa baixo é possível entender os acessos à orla mais próximos ao empreendimento, sendo que estes, em totalidade, ocorrem na Av. Beira Mar Norte. Entende-se que as infraestruturas dos acessos atuais à orla próximos ao empreendimento não são suficientes ou adequadas para suprir a necessidade da população adensada, tendo em vista a indicação da abertura de novos acessos conforme dados obtidos no Geoportal do Município.



Figura 13: Escada de acesso à orla



Fonte: Google Maps/Street View (2023)

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 e caminhos históricos na AII.

Acessibilidade

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

O entorno da Alameda Gov. Heriberto Hulse e vias transversais exibe disparidades na infraestrutura de calçadas, encontrando-se locais com rebaixos adequados e faixas de pedestres, intercalados por calçadas em declive ou com falhas de manutenção. Para atenuar as dificuldades de acesso imediato, o empreendimento adotará padrões rígidos de acessibilidade da ABNT NBR 9050, ABNT NBR 16537, além do Manuela Calçada Certa.

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.



Na AID do empreendimento estão situados 16 pontos de parada de ônibus, distribuídas entre a Av. Beiramar Norte (Jorn. Rubens de Arruda Ramos), Av. Prof. Othon Gama d'Eça, Av. Prefeito Osmar Cunha Av. Rio Branco, Rua Esteves Junior, Rua Tenente Silveira e Rua Padre Roma. Nestas paradas, transitam cerca de 24 linhas de transporte coletivo. Das paradas levantadas, 6 delas não apresentam estrutura de abrigo de acordo com imagens obtidas através da plataforma Google Maps/Street View.

As paradas mais próximas do empreendimento encontram-se a cerca de 235 metros. Trata-se do ponto 12704, na Av. Rio Branco, sentido Centro-Bairro, e a cerca de 619 metros, na Av. Beiramar Norte,

no sentido Bairro-Centro, o ponto 12001. Contendo o primeiro apenas placa de identificação (SAU-26) afixado em um poste da rede de iluminação pública, e o segundo com estrutura de abrigo em desacordo com o padrão atual do município e sem a placa de identificação (SAU-26). São atendidos pelas linhas:

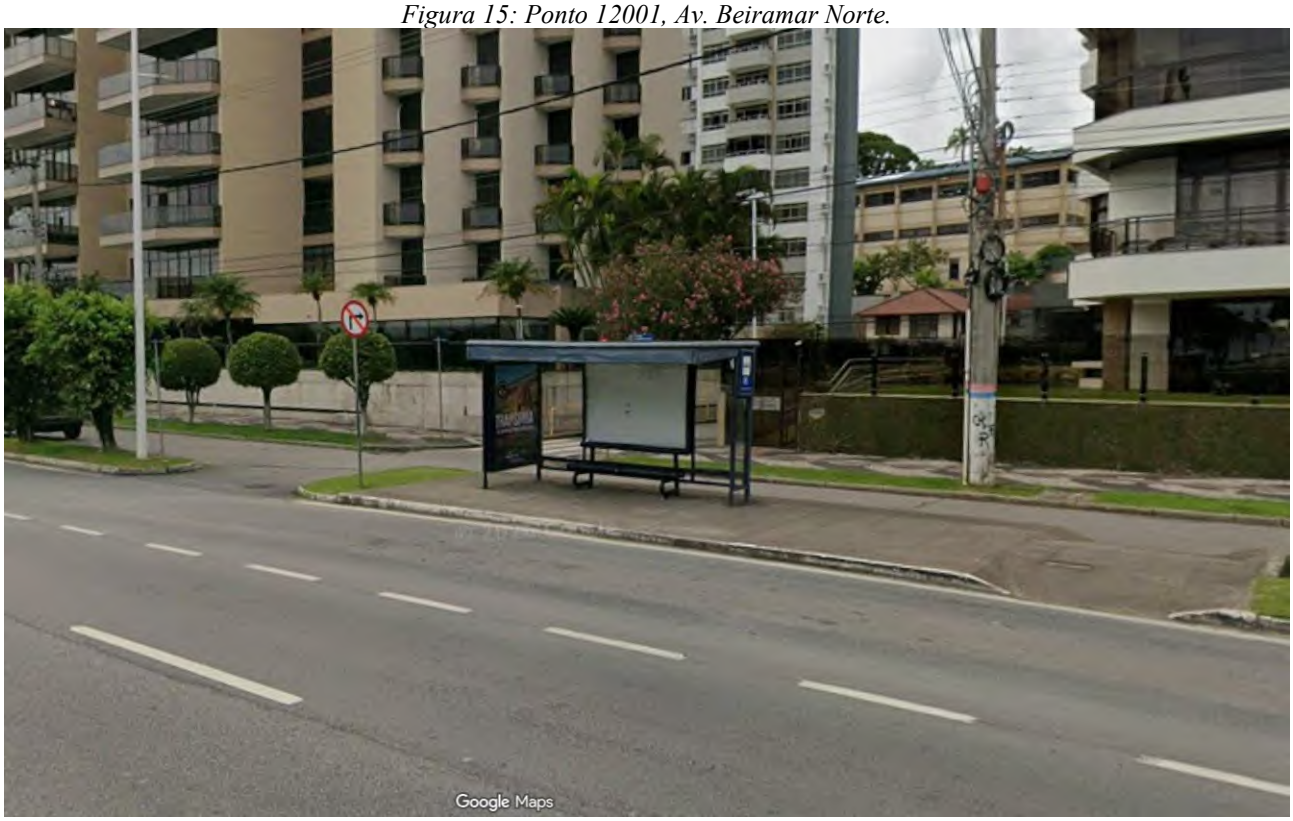
Nº da Linha	Nome da Linha	Tipo do Serviço
100	Madrugadão Centro UFSC Norte	Convencional
102	Madrugadão Centro UFSC Sul	Convencional
110	TITRI - TICEN Direto	Convencional
131	TITRI - TICEN via Gama D'Eça	Convencional
132	TITRI - TICEN via Gama D'Eça / H.I	Convencional
184	UDESC via Beira Mar	Convencional
210	TICAN / TICEN - Direto	Convencional
212	TISAN - TICEN Direto	Convencional
230	TICAN - Gama D'Eça via TITRI	Convencional
320	TILAG / TICEN via Beira Mar	Convencional
332	TISAN / TICEN via Beira Mar	Convencional
332	TISAN/TICEN via Beira Mar	Convencional
673	Ponte Viva	Convencional
1120	Executivo Canasvieiras	Executivo
1121	Executivo Ingleses	Executivo
1122	Executivo Praia Brava	Executivo
1123	Executivo Jurerê	Executivo
1125	Executivo Rio Vermelho	Executivo
1126	Executivo Cachoeira	Executivo
1127	Executivo Gaivotas	Executivo
1128	Executivo Costa Moçambique	Executivo
1129	Executivo Muquém	Executivo
1132	Executivo Costa do Moçambique via Vargem Grande	Executivo
2120	Executivo Barra da Lagoa	Executivo

Figura 14: Ponto 12704, Av. Rio Branco.



Fonte: Google Maps/Street View (2026)

Figura 15: Ponto 12001, Av. Beiramar Norte.

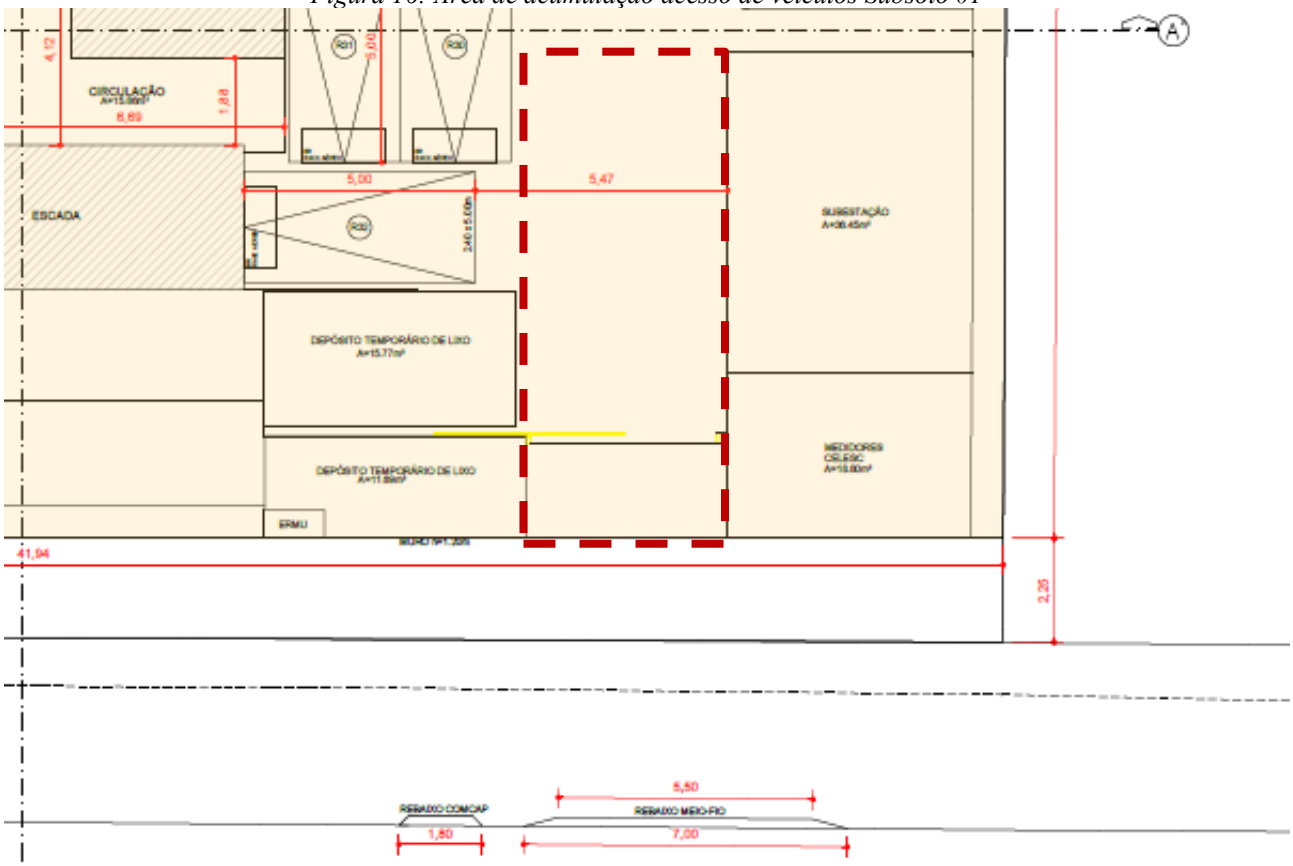


Fonte: Google Maps/Street View (2026)

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

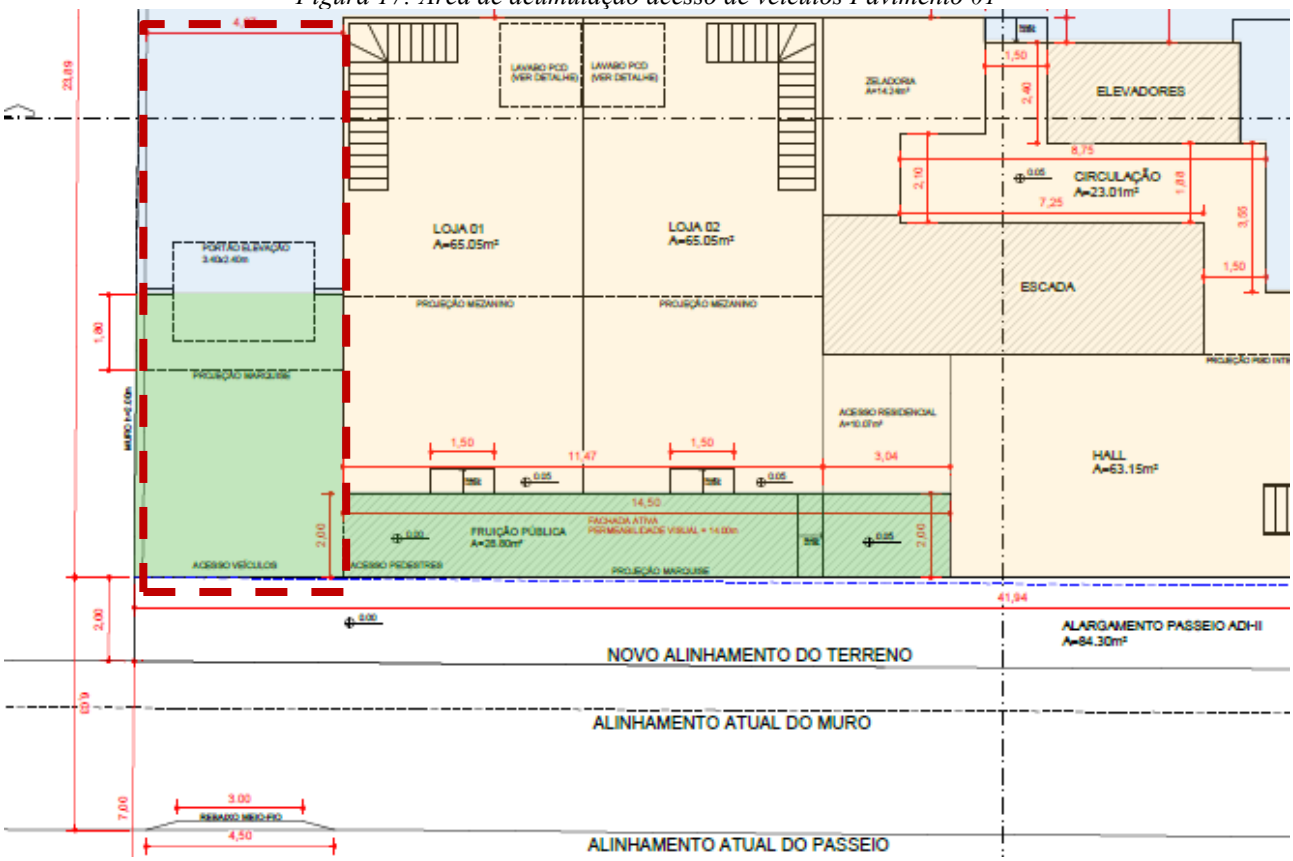
Se a reposta a pergunta anterior for positiva, solicita-se saber se o recuo consta na planta de arquitetura.	( ) Sim ( ) Não
Demonstrar se há necessidade ou não de recuo para parada do veículo coletor.	
O projeto não prevê recuo para parada do veículo coletor, apenas um rebaixo no meio fio.	
Área de 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)*	

Figura 16: Área de acumulação acesso de veículos Subsolo 01



Fonte: Adaptado de Projeto Legal (2026)

Figura 17: Área de acumulação acesso de veículos Pavimento 01

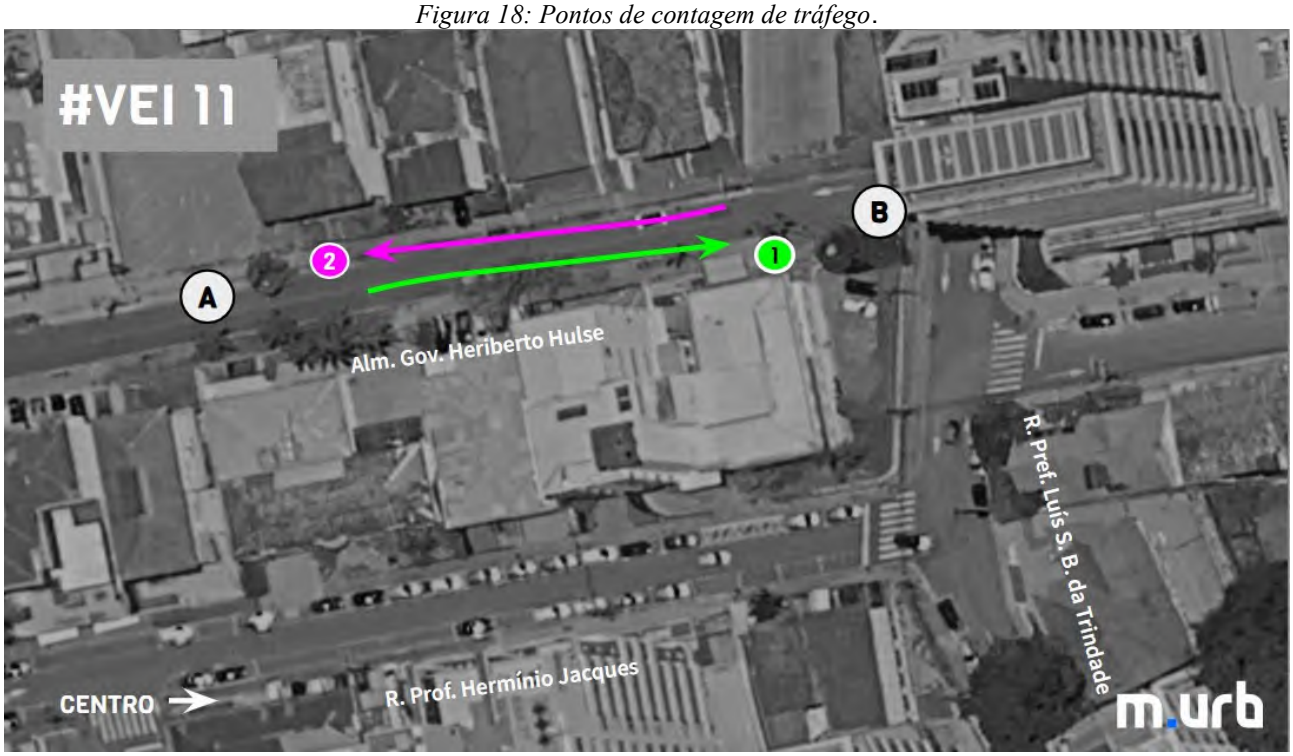


Fonte: Adaptado de Projeto Legal (2026)

Estudo de tráfego

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

Figura 18: Pontos de contagem de tráfego.



Fonte: Estudo de Tráfego (M.URB)

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	2,5	3,0

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)

Faixas por sentido: 1 **Alameda Gov. Heriberto Hulse - Movimento1**

Horário		**2026**	**2030**	**2032**	**2035**	**2040**
07:30:00	07:45:00	10,00	11,26	11,94	13,05	15,13
07:45:00	08:00:00	8,00	9,00	9,55	10,44	12,10
08:00:00	08:15:00	11,00	12,38	13,13	14,35	16,64
08:15:00	08:30:00	10,00	11,26	11,94	13,05	15,13
Total		**39,00**	**43,89**	**46,57**	**50,89**	**58,99**

Horário		**2026**	**2030**	**2032**	**2035**	**2040**
17:15:00	17:30:00	27,00	30,39	32,24	35,23	40,84
17:30:00	17:45:00	25,00	28,14	29,85	32,62	37,81
17:45:00	18:00:00	19,00	21,38	22,69	24,79	28,74
18:00:00	18:15:00	26,00	29,26	31,05	33,92	39,33
Total		**97,00**	**109,17**	**115,82**	**126,56**	**146,72**

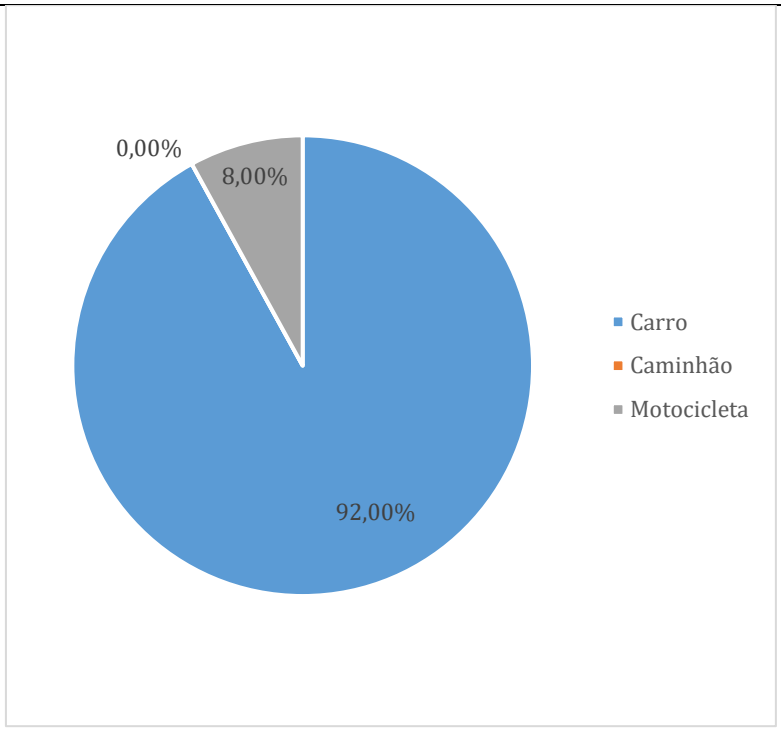
Faixas por sentido: 1 **Alameda Gov. Heriberto Hulse - Movimento2**

Horário		**2026**	**2030**	**2032**	**2035**	**2040**
07:30:00	07:45:00	3,00	3,38	3,58	3,91	4,54
07:45:00	08:00:00	3,00	3,38	3,58	3,91	4,54
08:00:00	08:15:00	8,00	9,00	9,55	10,44	12,10
08:15:00	08:30:00	7,00	7,88	8,36	9,13	10,59
Total		**21,00**	**23,64**	**25,08**	**27,40**	**31,76**

Horário		**2026**	**2030**	**2032**	**2035**	**2040**
17:15:00	17:30:00	11,00	12,38	13,13	14,35	16,64
17:30:00	17:45:00	3,00	3,38	3,58	3,91	4,54
17:45:00	18:00:00	4,00	4,50	4,78	5,22	6,05
18:00:00	18:15:00	5,00	5,63	5,97	6,52	7,56
Total		**23,00**	**25,89**	**27,46**	**30,01**	**34,79**

Informar datas, dias da semana e horários de realização da contagem de tráfego.	

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	
Fatores restritivos geométricos, de tráfego e ambientais	( ) Sim (x) Não
Faixas de tráfego menores do que 3,5 m	(x) Sim ( ) 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	(x) Sim ( ) Não
Tráfego não exclusivo de carros de passeio	(x) Sim ( ) Não
Impedimento ao tráfego direto, tais como controles de tráfego ou veículos executando manobras de giro	( ) Sim (x) Não
Terreno acidentado	(x) Sim ( ) 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.

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

Capacidade Alameda Gov. Heriberto Hulse
C = 1.000 – (50%) **= 500 UVPs/hora/faixa**.

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	51
Número de vagas	132
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	306
Volume gerado durante o dia	
Para o número de UH	5,86 x 51 = 298,86
Para o número de veículos	3,33 x 132 = 439,56
Para o número de pessoas	2,5 x 306 = 765
Volume gerado na hora do pico da manhã	
Para o número de UH	0,44 x 51 = 22,44
Para o número de veículos	0,25 x 132 = 33
Para o número de pessoas	0,19 x 306 = 58,14
Volume gerado na hora do pico da tarde	
Para o número de UH	0,54 x 51 = 27,54
Para o número de veículos	0,31 x 132 = 40,92
Para o número de pessoas	0,24 x 306 = 73,44
Resultado mais desfavorável	
Volume Gerado durante o dia	765
Volume Gerado na hora pico da manhã	58,14
Volume Gerado na hora pico da tarde	73,44
Para o **setor comercial**, quando houver, utilizar metodologia da Companhia de Engenharia de Tráfego de São Paulo (CET-SP) para Polos Geradores de Viagens, a partir dos boletins técnicos 32 e 36.*(disponíveis na biblioteca virtual do órgão no site http://www.cetsp.com.br/consultas/publicacoes/boletins-tecnicos.aspx0)*	

V = ACp / 16

Se ACp < 10.800 m2

ACp = área construída computável

V = 189,40 / 16

V = **12 UVP**

De acordo com a pesquisa do PLAMUS, com os resultados da pesquisa origem-destino realizada, a divisão modal das viagens realizadas no município de Florianópolis é a seguinte:

a. Viagens individuais motorizadas - 48%
b. Viagens por transporte coletivo - 30%
c. Viagens não motorizadas - 22%

Aplicando os percentuais da divisão modal de viagens obtida na pesquisa origem-destino do PLAMUS, as viagens diárias do empreendimento dividem-se da seguinte forma:

Viagens diárias: 765 + 12 = 777

a. Viagens individuais motorizadas - 373
b. Viagens por transporte coletivo - 233
c. Viagens não motorizadas - 171

De acordo com dados da mesma pesquisa, 15% das viagens **motorizadas** diárias no município acontecem na hora-pico. Desse modo, somando-se os valores de viagens individuais motorizadas e por transporte coletivo, obtém-se o valor total de UVP estimado. Para viagens individuais, converteu-se o número de viagens em 1 UVP. Já para as viagens por transporte coletivo, considerando que 1 ônibus urbano de transporte coletivo tem aproximadamente 45 lugares e cada ônibus representa 2,5 UVP, dividiu-se o número de viagens por 45 e multiplicou-se o valor por 2,5 UVP. Portanto, o número de viagens diárias na hora-pico para o empreendimento é de:

Vpico = (373 + 12) * (15%) = **57,75 UVP**

Assim, obtém-se que o empreendimento gerará **57,75 UVP**, na hora pico, decorrentes dos usos residencial e comercial.

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.

Alameda Gov. Heriberto Hulse - Movimento1								
Capacidade da via (1 faixas) UVP = UCP/h/faixa x faixas	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento (UVP)	Sem empreendimento		2026	2030	2032	2035	2040
			Demanda de veículos em UVP	19,00	21,38	20,16	22,03	25,53
			Valor do Nível de Serviço VT/C	0,04	0,04	0,04	0,04	0,05
			Nível de Serviço	A	A	A	A	A
500	57	Com empreendimento		Ano Atual	Início da Operação	Após 2 anos de operação	Após 5 anos de operação	Após 10 anos de operação
			Demanda de veículos em UVP	76,00	78,38	77,16	79,03	82,53
			Valor do Nível de Serviço VT/C	0,15	0,16	0,15	0,16	0,17
			Nível de Serviço	A	A	A	A	A
Alameda Gov. Heriberto Hulse - Movimento2								
Capacidade da via (1 faixas) UVP = UCP/h/faixa x faixas	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento (UVP)	Sem empreendimento		2026	2030	2032	2035	2040
			Demanda de veículos em UVP	40,00	45,02	42,44	46,37	53,76
			Valor do Nível de Serviço VT/C	0,08	0,09	0,08	0,09	0,11
			Nível de Serviço	A	A	A	A	A
500	57	Com empreendimento		Ano Atual	Início da Operação	Após 2 anos de operação	Após 5 anos de operação	Após 10 anos de operação
			Demanda de veículos em UVP	97,00	102,02	99,44	103,37	110,76
			Valor do Nível de Serviço VT/C	0,19	0,20	0,20	0,21	0,22
			Nível de Serviço	A	A	A	A	A

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 partir dos parâmetros físicos do projeto e das metodologias consolidadas para Polos Geradores de Viagens, estima-se que o empreendimento CAIS gere um total de 777 viagens diárias, resultando em um acréscimo de aproximadamente 58 UVP (57,75 UVP) na hora-pico. A Alameda Gov. Heriberto Hulse, principal via de acesso ao imóvel, apresenta capacidade satisfatória e não possui fatores restritivos geométricos severos (como faixas estreitas ou ausência de acostamento) que prejudiquem o seu fluxo.

Nas contagens de tráfego realizadas, o maior volume observado na Alameda Gov. Heriberto Hulse ocorreu no período vespertino (Movimento 1), totalizando 97 UVP no pico da tarde em 2026. Com a adição imediata do volume máximo gerado pelo empreendimento, os carregamentos sobem para cerca de 155 UVP. Relacionando esse cenário à capacidade prática da via, o Nível de Serviço (NS) permanece classificado como "A" (Ótimo), mantendo-se o fluxo livre, alto conforto para o motorista e total liberdade de manobra. Mesmo aplicando-se a projeção geométrica de crescimento da frota ao longo de um horizonte de 10 anos (2040), o fluxo atingirá cerca de 146 UVP (sem o empreendimento) e 204 UVP (com o empreendimento) na hora-pico. A via possui capacidade suficiente para absorver essa demanda, de modo que a inserção do edifício não será o fator responsável por uma degradação crítica no Nível de Serviço local, mantendo a operação estável.

Do ponto de vista da mobilidade multimodal, o empreendimento tira proveito de sua localização central, inserindo-se em uma Área de Influência Direta (AID) amplamente atendida por transporte coletivo, com 16 pontos de parada e mais de 20 linhas disponíveis, sendo o ponto mais próximo a apenas 235 metros (Av. Rio Branco). Além disso, o projeto assume um forte compromisso com a mobilidade ativa: oferece infraestrutura com bicicletários, paraciclos internos e externos (visitantes e comercial), buscando desestimular o uso do automóvel particular para trajetos curtos. Para a infraestrutura de pedestres, a adesão ao incentivo de Área de Desenvolvimento Incentivado (ADI-II) garante o alargamento e a requalificação do passeio na testada do lote, buscando sanar deficiências históricas de caminhabilidade da região.

Por fim, por se enquadrar como Macro Polo Gerador de Tráfego (PGT-02), os impactos marginais inerentes à operação serão equacionados pelas diretrizes urbanísticas exigidas pelo órgão de planejamento, garantindo acessos seguros e compatibilização da frota de serviços. Conclui-se que o impacto na mobilidade urbana é plenamente suportável pela malha viária, promovendo, ademais, a qualificação do espaço público para pedestres e ciclistas.

3.7. Conforto Ambiental Urbano

Materiais na fachada do empreendimento

O empreendimento conta com fachada com alta reflexibilidade? Se sim, qual a sua porcentagem de ocupação? E sua posição solar.	Não

O empreendimento conta com algum outro material na fachada que possa contribuir para formação de ilhas de calor?		Não
O empreendimento conta com algum material na fachada que dê conforto ambiental para o exterior?		Não
Ventilação e Iluminação		
O empreendimento obstrui a iluminação solar de algum **equipamento comunitário público**? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).		Não
O empreendimento obstrui a iluminação solar das edificações do entorno? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).		Durante o período matutino, a edificação objeto do estudo, devido ao seu porte e gabarito, deve projetar sombra diretamente sobre a edificação vizinha, a sudoeste. A incidência ocorre nos solstícios de verão e de inverno, com agravo neste último caso, durando mais tempo no dia.
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	Médio. Devendo ocorrer pelo trânsito de veículos acessando e saindo do empreendimento.
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	Nulo
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, deve ser observado o controle da limpeza dos pneus dos veículos de carga na saída e no acesso ao imóvel.
	Funcionamento	Nulo
Outros	Construção	
	Funcionamento	

Impactos na ventilação e iluminação natural de áreas adjacentes

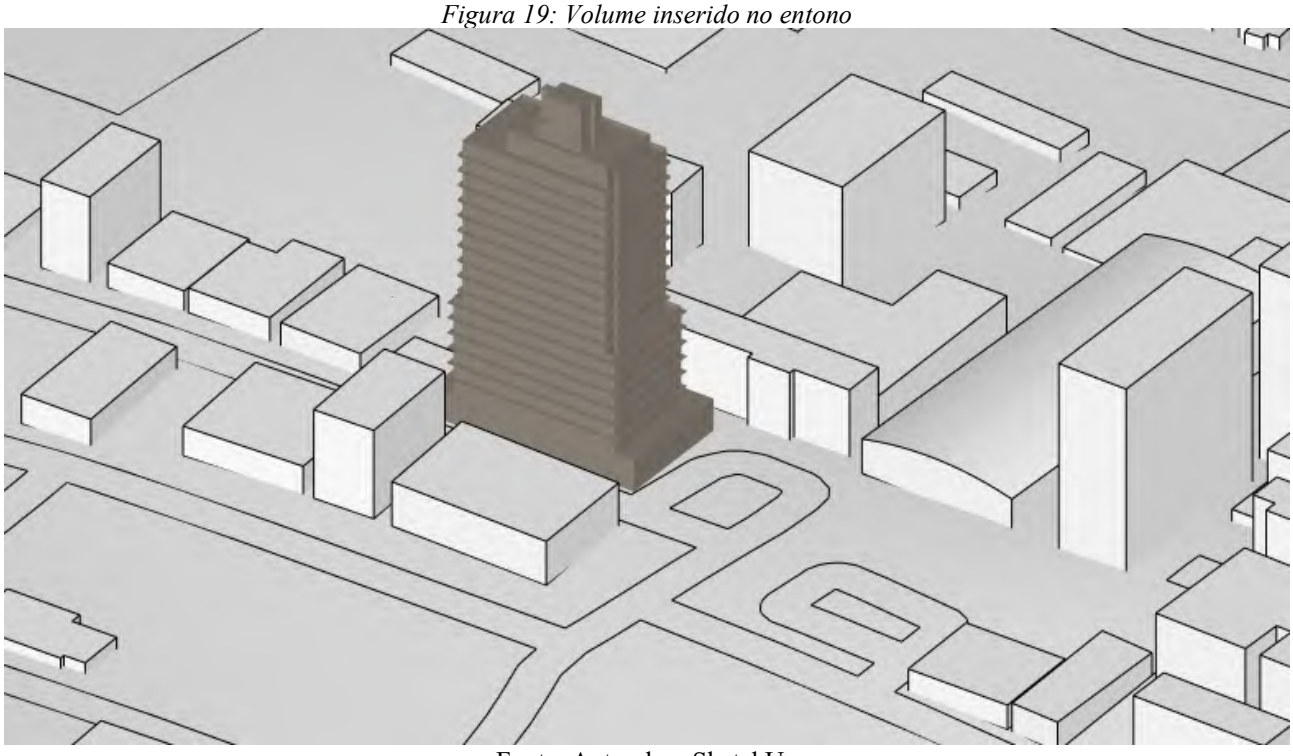
(Avaliar a influência da volumetria e dos materiais do empreendimento na iluminação natural das áreas adjacentes (especialmente em áreas e equipamentos públicos, como AVL, unidades de saúde, ensino, etc.), máx. 2000 caracteres)

A partir das simulações volumétricas e do estudo de insolação tridimensional elaborados para os solstícios de verão e de inverno, observa-se que o impacto do empreendimento sobre a iluminação natural do entorno é variável e inerente ao processo de verticalização urbana. No solstício de verão, em razão da maior altura solar, a projeção de sombras é mais curta e concentra-se predominantemente sobre os recuos do próprio lote e a testada imediata da via ao longo do dia. Já no solstício de inverno, período caracterizado pela menor inclinação solar, o sombreamento atinge seu alcance máximo. Nessas condições, as simulações indicam interferência direta na iluminação natural das edificações vizinhas imediatas, com as sombras projetando-se a sudoeste no período matutino e a sudeste no período vespertino.

Contudo, é fundamental ressaltar que, apesar do gabarito de 18 pavimentos, as projeções confirmam que a sombra gerada pelo edifício não atinge ou compromete, em nenhum momento do ano, os equipamentos comunitários públicos da AID, tampouco os espaços livres de lazer e praças mapeadas. O impacto lumínico é, portanto, estritamente localizado nas divisas particulares.

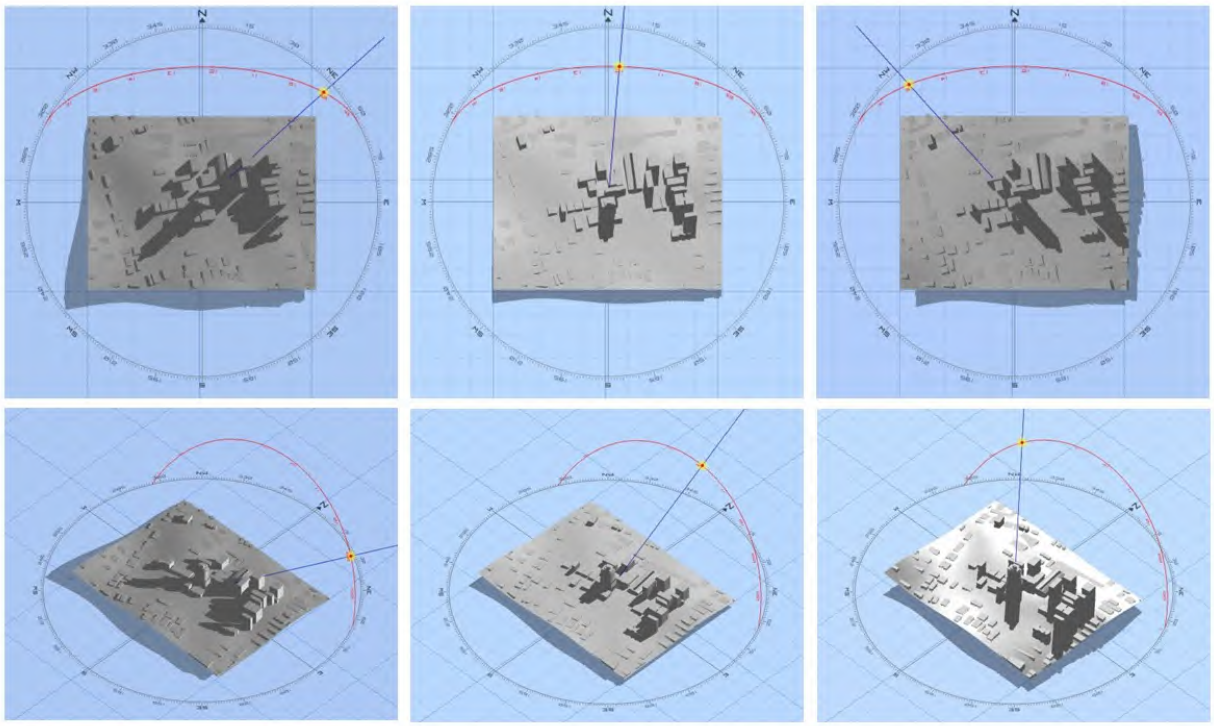
No que tange à ventilação natural, a inserção de uma torre deste porte atua inevitavelmente como um obstáculo físico parcial para a circulação de correntes de ar, sobretudo nos pavimentos inferiores. Entretanto, por estar localizado em uma região que já se encontra fortemente verticalizada, esse impacto dilui-se no maciço construído. A alteração microclimática é uma condição esperada e compatível com as diretrizes de adensamento máximo e otimização do uso do solo estipuladas para a região.

Figura 19: Volume inserido no entono



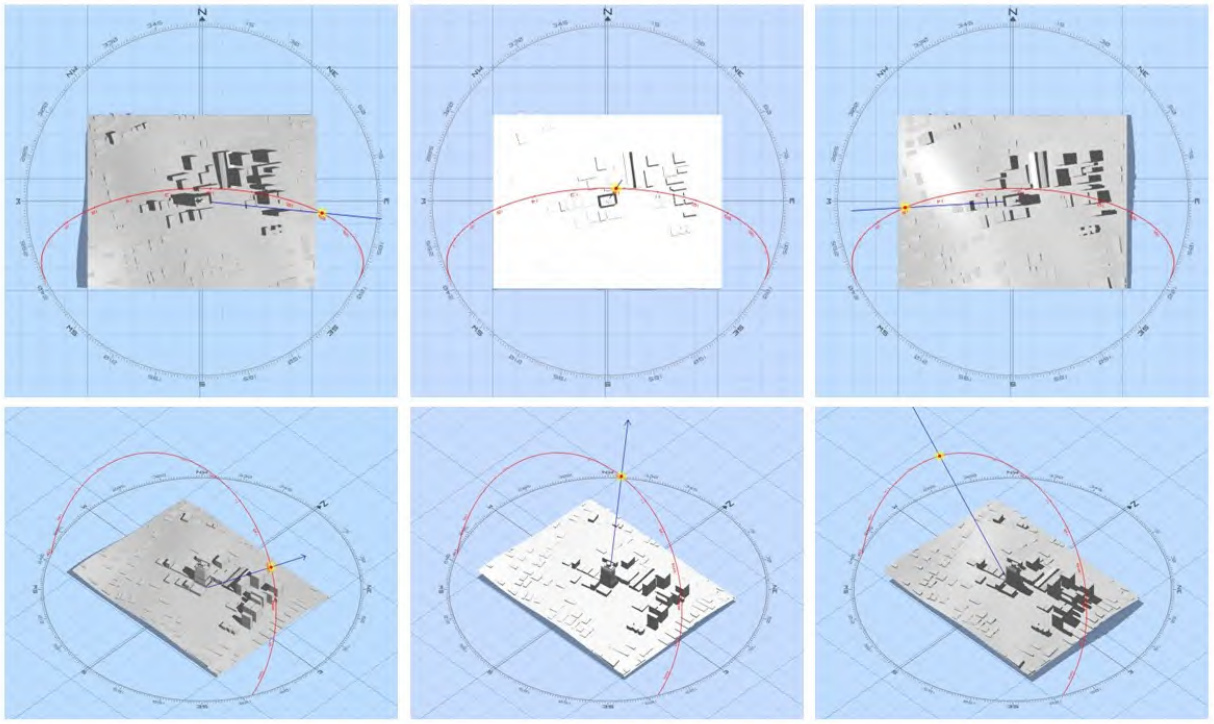
Fonte: Autoral no SketchUp

Figura 20: Análise de insolação no Solstício de Verão (08h, 12h e 15h, respectivamente)



Fonte: Autoral no 3D Sun-Path

Figura 21: Análise de insolação no Solstício de Inverno (08h, 12h e 15h, respectivamente)



Fonte: Autoral no 3D Sun-Path

3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

Caracterização e análise da paisagem e patrimônio atual

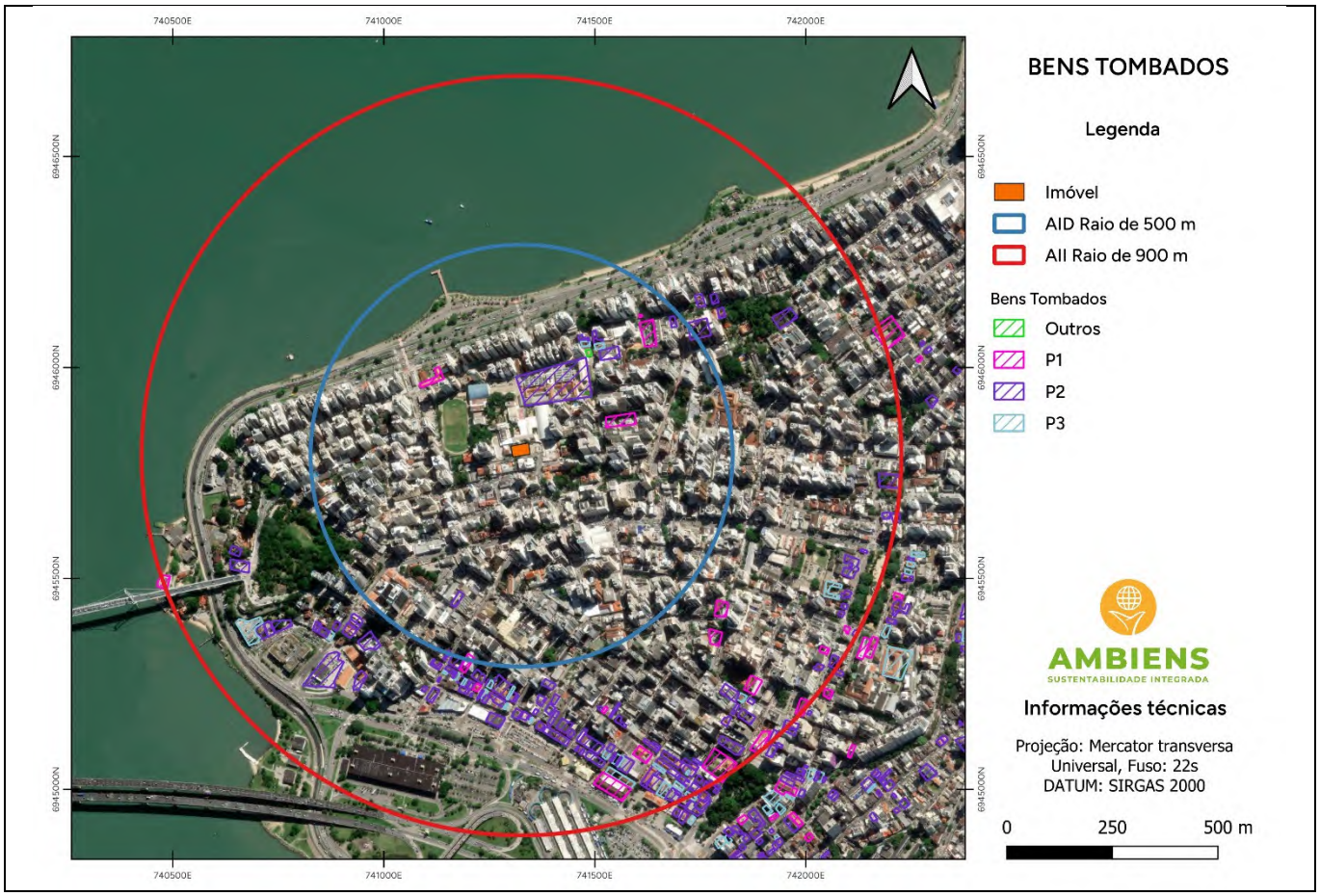
(Abordar os elementos e os valores naturais, patrimoniais, artísticos e culturais presentes na AID. Incluir fotos e descrição, máx. 3000 caracteres)

A localização do empreendimento, no distrito Sede do município de Florianópolis, próximo à orla da Av. Beiramar Norte, é caracterizada pela presença de edificações verticalizadas e pelos enquadramentos, nas vias perpendiculares ao mar, das vistas marítimas. A partir das ortofotos, pode-se observar que a ocupação do entorno se deu a partir de meados do século XX, com intensa densificação construtiva a partir dos anos 1970. As Áreas de Influência Direta e Indireta são densamente antrópicas, com a paisagem natural da Baía Norte atuando como pano de fundo de um maciço consolidado de arranha-céus. As ocupações unifamiliares e os vazios urbanos remanescentes são escassos, substituídos nas últimas décadas por edificações multifamiliares e de serviços.

Figura 22: Ortofotos com a evolução da urbanização no entorno.



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)*
A introdução do volume vertical de 18 pavimentos causará alterações no *skyline* da Alameda Gov. Heriberto Hulse, contrastando de imediato com imóveis residuais de baixo gabarito. Porém, a estratégia projetual do térreo aberto e da fachada ativa serve como mitigação estética, evitando paredões cegos e promovendo um desenho urbano mais humanizado e dinâmico e integrado com a escala do pedestre.
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)*
A ausência de feições de Patrimônio Natural protegidas na AID torna nula a interferência biológica direta.
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)*
Conforme ilustrado pelo mapeamento específico da região, a Área de Influência Direta (AID) e a Área de Influência Indireta (AII) concentram um expressivo acervo de Bens Tombados (classificados em diferentes graus de preservação) e polígonos de Área de Preservação Cultural (APC-1) e Área de Entorno de Bem Tombado (AEBT). Apesar dessa rica preexistência histórica no tecido urbano central, o terreno objeto do estudo não abriga edificações tombadas e não é limítrofe imediato a nenhum patrimônio protegido. Dessa forma, constata-se que não há impactos diretos (físicos, de demolição, sombreamento severo ou alteração estrutural) sobre os elementos do Patrimônio Cultural local em função das obras ou da operação do empreendimento.



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

Consulta Ambiental

19/08/2026

Consulta N° 17871615534722/2026

LOCALIZAÇÃO: ALAMEDA GOV HERIBERTO HULSE, 50	**DISTRITO ADMINISTRATIVO:** Sede
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 52.14.041.0279.001.010	
CIB: 6A35PP6M	**Patrimônio:** 20 - Particular

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL TERRITORIAL		
Área do Terreno: 375.90 m²	**Ocupação:** Construído	**Ano de Construção:** 1975
Área Construída da unidade: 182.00 m²	**Topografia:** Plano	**Pedologia:** Firme

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS

Não foram identificadas restrições ambientais sobre o imóvel territorial que impeçam o uso/ocupação do solo. Entretanto, ressalta-se que qualquer intervenção sobre a vegetação deve ser obrigatoriamente precedida de autorização específica da Floram.

O imóvel territorial não se encontra em Unidade de Conservação.



Figura 1: Mapa resumo das Restrições Ambientais Proibitivas incidentes no imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza)

Área do imóvel territorial: 380.57 m²

QUADRO 2: CONDICIONANTES AMBIENTAIS
Não foram identificadas Condicionantes Ambientais no imóvel territorial. Entretanto, ressalta-se que qualquer intervenção sobre a vegetação deve ser obrigatoriamente precedida de autorização específica da Floram.

CONSIDERAÇÕES E RECOMENDAÇÕES
1. Este documento tem caráter informativo e foi gerado eletronicamente com base no Cadastro contido no Sistema de Informações Geográficas (Geofloripa).
2. A Consulta Ambiental consiste em informações preliminares sobre as restrições e condicionantes ambientais incidentes no imóvel territorial. Portanto, não tem caráter conclusivo, não gera direito à construção ou qualquer garantia em contraposto às constatações no local, não comprova a propriedade do imóvel e não dispensa a necessidade de obtenção de Consulta de Viabilidade, Aprovação de projetos, Alvarás, Certidões, Autorizações e Licenças Ambientais.
3. Ressalta-se que as Áreas de Preservação Permanente são proibitivas e prevalecem sobre qualquer zoneamento urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor de Florianópolis.
4. Caso sejam identificadas restrições ambientais (APP) no local, tais como dunas, costões rochosos, praias, promontórios, cursos d'água, manguezais, declividades acentuadas, banhados, afloramentos (nascente/olhos d'água) e vegetação de restinga (herbácea e/ou subarbustiva, fixadora de dunas ou estabilizadora de mangue), estas devem ser consideradas por precaução como áreas ambientalmente protegidas. **Todas as restrições ambientais existentes no imóvel devem ser respeitadas, tendo sido identificadas ou não por este procedimento. Quaisquer divergências ou omissões quanto ao seu conteúdo, prevalece o disposto na legislação pertinente.**
5. Se houver necessidade de poda, corte ou transplante de árvores isoladas (Nativas ou Exóticas), exige-se a autorização específica da Floram (Decreto Municipal n° 096/1995). Ressalta-se que qualquer intervenção sobre a vegetação deve ser obrigatoriamente precedida de autorização da Floram.
6. Os imóveis localizados em Bens da União (Terreno de Marinha e Acrescidos) e na faixa de 300m de Restinga (conforme Resolução CONAMA 303/2002), podem estar sujeitos a restrições de uso e ocupação advindos de decisões judiciais as quais deverão ser objeto de consulta jurídica.
7. Caso alguma das restrições ambientais indicadas na presente consulta não corresponda à realidade observada no local, cabe reconsideração, a qual deve ser encaminhada à Floram acompanhada de parecer técnico ou laudo ambiental, assinado por profissional devidamente habilitado, com respectiva ART.
8. Caso o empreendimento esteja sujeito a licenciamento ambiental, conforme atividades licenciáveis definidas nas Resoluções CONSEMA Nº 98/2017 e Nº 99/2017, deverá proceder ao pedido de licenciamento junto à Floram ou, quando cabível, junto ao Instituto do Meio Ambiente – IMA/SC.
9. Esta Consulta Ambiental tem validade de 90 dias, a partir da data de emissão.
10. Para agendamentos de reuniões e esclarecimentos de dúvidas contatar: (048) 3271-6800 ou: delicfloram.smma@pmf.sc.gov.br

Para mais informações, acesse o site da Floram.		
Responsável pela Informações FLORAM - Fundação Municipal do Meio Ambiente de Florianópolis http://geoportal.pmf.sc.gov.br/	**Data de emissão** 19/08/2026	

Consulta Ambiental

19/08/2026

Consulta N° 17871614713761/2026

LOCALIZAÇÃO: ALAMEDA GOV HERIBERTO HULSE, 64	**DISTRITO ADMINISTRATIVO:** Sede
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 52.14.041.0293.001.600	
CIB: PT8RD77G	**Patrimônio:** 20 - Particular

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL TERRITORIAL		
Área do Terreno: 377.30 m²	**Ocupação:** Construído	**Ano de Construção:** 1975
Área Construída da unidade: 244.88 m²	**Topografia:** Plano	**Pedologia:** Firme

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS

Não foram identificadas restrições ambientais sobre o imóvel territorial que impeçam o uso/ocupação do solo. Entretanto, ressalta-se que qualquer intervenção sobre a vegetação deve ser obrigatoriamente precedida de autorização específica da Floram.

O imóvel territorial não se encontra em Unidade de Conservação.



Figura 1: Mapa resumo das Restrições Ambientais Proibitivas incidentes no imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza)

Área do imóvel territorial: 382.16 m²

QUADRO 2: CONDICIONANTES AMBIENTAIS
Não foram identificadas Condicionantes Ambientais no imóvel territorial. Entretanto, ressalta-se que qualquer intervenção sobre a vegetação deve ser obrigatoriamente precedida de autorização específica da Floram.

CONSIDERAÇÕES E RECOMENDAÇÕES
1. Este documento tem caráter informativo e foi gerado eletronicamente com base no Cadastro contido no Sistema de Informações Geográficas (Geofloripa).
2. A Consulta Ambiental consiste em informações preliminares sobre as restrições e condicionantes ambientais incidentes no imóvel territorial. Portanto, não tem caráter conclusivo, não gera direito à construção ou qualquer garantia em contraposto às constatações no local, não comprova a propriedade do imóvel e não dispensa a necessidade de obtenção de Consulta de Viabilidade, Aprovação de projetos, Alvarás, Certidões, Autorizações e Licenças Ambientais.
3. Ressalta-se que as Áreas de Preservação Permanente são proibitivas e prevalecem sobre qualquer zoneamento urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor de Florianópolis.
4. Caso sejam identificadas restrições ambientais (APP) no local, tais como dunas, costões rochosos, praias, promontórios, cursos d'água, manguezais, declividades acentuadas, banhados, afloramentos (nascente/olhos d'água) e vegetação de restinga (herbácea e/ou subarbustiva, fixadora de dunas ou estabilizadora de mangue), estas devem ser consideradas por precaução como áreas ambientalmente protegidas. **Todas as restrições ambientais existentes no imóvel devem ser respeitadas, tendo sido identificadas ou não por este procedimento. Quaisquer divergências ou omissões quanto ao seu conteúdo, prevalece o disposto na legislação pertinente.**
5. Se houver necessidade de poda, corte ou transplante de árvores isoladas (Nativas ou Exóticas), exige-se a autorização específica da Floram (Decreto Municipal n° 096/1995). Ressalta-se que qualquer intervenção sobre a vegetação deve ser obrigatoriamente precedida de autorização da Floram.
6. Os imóveis localizados em Bens da União (Terreno de Marinha e Acrescidos) e na faixa de 300m de Restinga (conforme Resolução CONAMA 303/2002), podem estar sujeitos a restrições de uso e ocupação advindos de decisões judiciais as quais deverão ser objeto de consulta jurídica.
7. Caso alguma das restrições ambientais indicadas na presente consulta não corresponda à realidade observada no local, cabe reconsideração, a qual deve ser encaminhada à Floram acompanhada de parecer técnico ou laudo ambiental, assinado por profissional devidamente habilitado, com respectiva ART.
8. Caso o empreendimento esteja sujeito a licenciamento ambiental, conforme atividades licenciáveis definidas nas Resoluções CONSEMA Nº 98/2017 e Nº 99/2017, deverá proceder ao pedido de licenciamento junto à Floram ou, quando cabível, junto ao Instituto do Meio Ambiente – IMA/SC.
9. Esta Consulta Ambiental tem validade de 90 dias, a partir da data de emissão.
10. Para agendamentos de reuniões e esclarecimentos de dúvidas contatar: (048) 3271-6800 ou: delicfloram.smma@pmf.sc.gov.br

Para mais informações, acesse o site da Floram.		
Responsável pela Informações FLORAM - Fundação Municipal do Meio Ambiente de Florianópolis http://geoportal.pmf.sc.gov.br/	**Data de emissão** 19/08/2026	

Consulta Ambiental

19/08/2026

Consulta N° 17871616029657/2026

LOCALIZAÇÃO: ALAMEDA GOV HERIBERTO HULSE, 38	**DISTRITO ADMINISTRATIVO:** Sede
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 52.14.041.0265.001.340	
CIB: ZSZ1EPP4	**Patrimônio:** 20 - Particular

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL TERRITORIAL		
Área do Terreno: 374.50 m²	**Ocupação:** Construído	**Ano de Construção:** 1979
Área Construída da unidade: 374.65 m²	**Topografia:** Plano	**Pedologia:** Firme

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS

Não foram identificadas restrições ambientais sobre o imóvel territorial que impeçam o uso/ocupação do solo. Entretanto, ressalta-se que qualquer intervenção sobre a vegetação deve ser obrigatoriamente precedida de autorização específica da Floram.

O imóvel territorial não se encontra em Unidade de Conservação.



Figura 1: Mapa resumo das Restrições Ambientais Proibitivas incidentes no imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza)

Área do imóvel territorial: 395.68 m²

QUADRO 2: CONDICIONANTES AMBIENTAIS
Não foram identificadas Condicionantes Ambientais no imóvel territorial. Entretanto, ressalta-se que qualquer intervenção sobre a vegetação deve ser obrigatoriamente precedida de autorização específica da Floram.

CONSIDERAÇÕES E RECOMENDAÇÕES
1. Este documento tem caráter informativo e foi gerado eletronicamente com base no Cadastro contido no Sistema de Informações Geográficas (Geofloripa).
2. A Consulta Ambiental consiste em informações preliminares sobre as restrições e condicionantes ambientais incidentes no imóvel territorial. Portanto, não tem caráter conclusivo, não gera direito à construção ou qualquer garantia em contraposto às constatações no local, não comprova a propriedade do imóvel e não dispensa a necessidade de obtenção de Consulta de Viabilidade, Aprovação de projetos, Alvarás, Certidões, Autorizações e Licenças Ambientais.
3. Ressalta-se que as Áreas de Preservação Permanente são proibitivas e prevalecem sobre qualquer zoneamento urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor de Florianópolis.
4. Caso sejam identificadas restrições ambientais (APP) no local, tais como dunas, costões rochosos, praias, promontórios, cursos d'água, manguezais, declividades acentuadas, banhados, afloramentos (nascente/olhos d'água) e vegetação de restinga (herbácea e/ou subarbustiva, fixadora de dunas ou estabilizadora de mangue), estas devem ser consideradas por precaução como áreas ambientalmente protegidas. **Todas as restrições ambientais existentes no imóvel devem ser respeitadas, tendo sido identificadas ou não por este procedimento. Quaisquer divergências ou omissões quanto ao seu conteúdo, prevalece o disposto na legislação pertinente.**
5. Se houver necessidade de poda, corte ou transplante de árvores isoladas (Nativas ou Exóticas), exige-se a autorização específica da Floram (Decreto Municipal n° 096/1995). Ressalta-se que qualquer intervenção sobre a vegetação deve ser obrigatoriamente precedida de autorização da Floram.
6. Os imóveis localizados em Bens da União (Terreno de Marinha e Acrescidos) e na faixa de 300m de Restinga (conforme Resolução CONAMA 303/2002), podem estar sujeitos a restrições de uso e ocupação advindos de decisões judiciais as quais deverão ser objeto de consulta jurídica.
7. Caso alguma das restrições ambientais indicadas na presente consulta não corresponda à realidade observada no local, cabe reconsideração, a qual deve ser encaminhada à Floram acompanhada de parecer técnico ou laudo ambiental, assinado por profissional devidamente habilitado, com respectiva ART.
8. Caso o empreendimento esteja sujeito a licenciamento ambiental, conforme atividades licenciáveis definidas nas Resoluções CONSEMA Nº 98/2017 e Nº 99/2017, deverá proceder ao pedido de licenciamento junto à Floram ou, quando cabível, junto ao Instituto do Meio Ambiente – IMA/SC.
9. Esta Consulta Ambiental tem validade de 90 dias, a partir da data de emissão.
10. Para agendamentos de reuniões e esclarecimentos de dúvidas contatar: (048) 3271-6800 ou: delicfloram.smma@pmf.sc.gov.br

Para mais informações, acesse o site da Floram.		
Responsável pela Informações FLORAM - Fundação Municipal do Meio Ambiente de Florianópolis http://geoportal.pmf.sc.gov.br/	**Data de emissão** 19/08/2026	

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

N° 037674/2026

Inscrição imobiliária: 52.14.041.0279.001
Endereço: ALAMEDA GOV HERIBERTO HULSE, 50
Bairro/Localidade:
Distrito administrativo: Sede
CIB: 6A35PP6M
Patrimônio: 20 - Particular

Lei de Referência: **LC 482/2014**
Lei de Alteração: **LC 739/2023**

ESTE DOCUMENTO NÃO POSSUI CARÁTER CONCLUSIVO E NÃO GERA DIREITO À CONSTRUÇÃO. A POSSIBILIDADE DE EDIFICAR NO IMÓVEL DEPENDE DA INTERPRETAÇÃO DE TODAS AS INFORMAÇÕES COMPILADAS NESTE DOCUMENTO, SEM ÓBICE A DEMAIS CRITÉRIOS ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE.

1. Informações Preliminares

O direito de construir

Neste documento estão contidas informações urbanísticas para fins de construção, sem caráter conclusivo e sem gerar direito à construção o qual depende da obtenção das licenças necessárias, mediante observância da legislação vigente e de todas as restrições incidentes no imóvel territorial. Este documento foi gerado de forma automatizada com base nas informações contidas no cadastro da PMF, inseridas no **GeoFloripa**, e está vinculado à inscrição imobiliária do imóvel. A possibilidade de edificar no imóvel depende da interpretação das informações compiladas neste documento. **Todas as restrições existentes no imóvel devem ser respeitadas, tendo sido identificadas ou não por este procedimento. Quaisquer divergências ou omissões quanto ao seu conteúdo, prevalece o disposto na legislação pertinente.**

Existência de via pública oficial e de infraestrutura urbana

O licenciamento de obras de edificações está condicionado à existência de cadastro do imóvel na municipalidade e à existência de acesso por via pública oficial, provido de rede de energia com a iluminação pública, sistema de abastecimento de água, sistema de coleta de esgoto coletivo ou autônomo, sistema de drenagem e coleta de resíduos sólidos conforme o Art. 1º do **Decreto 1966/2003**, Art. 34 do **Plano Diretor de Florianópolis** e Art. 4º do **Decreto 13.574/2014**.

2. Zoneamento

MAPA DE ZONEAMENTO

Zoneamento:
ARM - Área Residencial Mista

Sobrezoneamento:
Triângulo Central

Área do Lote conforme Cadastro: 375.9 m²

Áreas do lote que sobrepõe a zona:
* ARM-12.5 - 100,00%



Número do Projeto Aprovado de Parcelamento do Solo: 21653

Observações

ADI-II - O imóvel está inserido em área de desenvolvimento incentivado vinculadas a setores urbanos ampliados, verificar incentivos aplicáveis conforme Art. 295-O.

3. Sistema Viário

SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇAO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
ALAMEDA GOV HERIBERTO HULSE	Via local de loteamento aprovado.	Conforme loteamento aprovado e Art. 78-E	Conforme loteamento aprovado e Art. 78-E	Conforme loteamento aprovado e Art. 78-E	Conforme loteamento aprovado e Art. 78-E

Observações

O afastamento da edificação, o alinhamento do muro e a largura do passeio são definidos conforme projeto aprovado do loteamento e o Art. 78-E da LC 482/2014.

Denominação Oficial da(s) Via(s)

ALAMEDA GOV HERIBERTO HULSE: Lei 1472/1976 - Lei nº 1472/1976 - Fica denominada "ALAMEDA GOVERNADOR HERIBERTO HULSE", a via pública que parte da rua KP, paralela à rua Profº. Hermínio Jacques, no loteamento da Caixa Econômica Federal.

Deve ser verificada a existência de via pública oficial ou via interna de condomínio de lotes regularmente aprovado chegando até a testada do terreno. Caso não haja, o imóvel não poderá receber edificação de qualquer uso, devendo a sua ocupação ser precedida da regularização da situação.

Recuo Viário

Caso a distância entre o eixo da via existente e o alinhamento frontal do terreno seja menor que a distância estabelecida pela legislação, incidirá sobre o terreno recuo viário, conforme Art. 78-A a 78-G da LC 482/2014. Nos casos de loteamento aprovado os recuos deverão observar o Art. 78-E da LC 482/2014.

4. Adequação de Usos

A adequação do(s) uso(s) para cada zoneamento está estabelecida no **Anexo F02** parte integrante da LC 482/2014, e **não é conclusiva quanto à possibilidade de edificar no terreno**. Nos casos em que o uso for adequado ao zoneamento, deverão ser atendidas as demais restrições e condicionantes incidentes.

ADEQUAÇÃO DE USOS		
USO(S) SOLICITADO(S)	ZONEAMENTO(S)	ADEQUAÇÃO
Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal	ARM-12.5 - Área Residencial Mista	Adequado ao zoneamento
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	ARM-12.5 - Área Residencial Mista	Adequado ao zoneamento
Condomínio comercial / de serviços	ARM-12.5 - Área Residencial Mista	Adequado ao zoneamento

5. Limites de Ocupação

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR OODC (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
Macro Área de Usos Urbanos	ARM-12.5	10	2	50%	70%	46	52	0.25	1	3.98	0.72	0.8	6.5

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR OODC (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
(A) Para cálculo de número de pavimentos, não são considerados: subsolos; sobrelojas; mezaninos; telhados; terraços; sótãos em residências unifamiliares; pavimentos de cobertura, as casas de máquinas, as chaminés, as caixas d´água e as demais instalações de serviço e segurança e proteção contra incêndio implantadas na cobertura e entrepiso técnico, conforme Art. 66 da LC 482/2014.													
(A1) Número Máximo de Pavimentos da edificação quando não utilizado o instrumento de Transferência do Direito de Construir.													
(A2) O acréscimo do Número Máximo de Pavimentos através do instrumento de Transferência do Direito de Construir (TDC) se soma ao Número Máximo de Pavimentos Padrão, ensejando acréscimo de Coeficiente de Aproveitamento nos termos da observação (G4).													
(B) Nas edificações de 6 (seis) ou mais pavimentos, a Taxa de Ocupação Máxima informada é válida para subsolos, 1º e 2º pavimentos. Os demais pavimentos terão Taxa de Ocupação Máxima calculada pela fórmula '(40-NP)%', onde 'NP' é o Número de Pavimentos efetivamente utilizado.													
(C) Aplica-se Taxa de Ocupação diferenciada para os embasamentos e subsolos, conforme o Art. 71 da LC 482/2014.													
(D) Áreas permeáveis estão definidas no Art. 72 da LC 482/2014.													
(E) Altura máxima de fachada é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o nível da laje de cobertura do último pavimento, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsiderados os sótãos, pavimentos de cobertura, chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.													
(F) Altura máxima de cumeeira é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o cimo da edificação, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsideradas as chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.													
(G) As áreas não computáveis no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento estão listadas no Art. 69 da LC 482/2014.													
(G1) Valor de referência para avaliar o cumprimento da função social da propriedade urbana.													
(G2) Valor que define a área máxima a ser edificada proporcionalmente à superfície do terreno, sem a necessidade de uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir (OODC).													
(G3) Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento a ser utilizado mediante aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).													
(G4) O Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento através do instrumento de Transferência do Direito de Construir enseja acréscimo de Número Máximo de Pavimentos nos termos da observação (A2)													
(G5) O Coeficiente de Aproveitamento Adicional para Subsolos será obtido por meio do instrumento Transferência do Direito de Construir (TDC).													
(G6) Coeficiente de Aproveitamento máximo a ser utilizado pela edificação. Soma dos Coeficientes das colunas G2, G3, G4 e G5.													
(OODC) As edificações de três ou mais pavimentos que fizerem uso da outorga onerosa do direito de construir poderão aumentar em até trinta por cento a taxa de ocupação (TOx1,3), com exceção dos pavimentos que possuem taxa de ocupação diferenciada prevista no art. 71 da LC 482/2014 e das edificações que fizerem uso do incentivo de Uso Misto, conforme Art. 70-A da LC 482/2014.													
(INCENTIVOS) Os incentivos previstos nos Art. 291-A, 292 e 295-A a 295-T da LC 482/2014 poderão alterar os limites de ocupação previstos no **Anexo F01 – Tabela de Limites de Ocupação** Para verificar as possibilidades de aplicação dos **Incentivos**, acesse o link.													

Afastamento Frontal

As edificações deverão respeitar afastamento frontal de acordo com os Art. 73 e 73-A da LC 482/2014. O afastamento frontal é estabelecido conforme a classificação da via informada no **Anexo C14**, identificada na seção relativa ao sistema viário desta consulta. Na ausência desta classificação, o afastamento mínimo é de 4.00m em relação ao alinhamento frontal do terreno. Nos casos de travessas e caminhos exclusivos para pedestres o afastamento frontal será de 3,0m, conforme **IN**

Afastamentos Laterais e de Fundos

As edificações deverão respeitar o afastamentos laterais e de fundos de acordo com os Art. 74 a 78 da LC 482/2014.

Vagas de Estacionamento

O número mínimo de vagas de estacionamento é estabelecido nos Art. 79 e 79-A e no **Anexo E01** da LC 482/2014.
A classificação dos empreendimentos como Polos Geradores de Tráfego (PGT) está estabelecida no **Anexo E02** parte integrante da LC 482/2014.

Subsolos

A construção de subsolos está condicionada à aprovação de estudo específico para execução de subsolos nos bairros Santa Mônica, Campeche, Ingleses do Rio Vermelho, São João do Rio Vermelho e Armação e no distrito do Pântano do Sul (OUTROS). O estudo deve ser analisado e aprovado pela Floram conforme a **IN-FLORAM 04/2022**.

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

A OODC é a contrapartida devida ao Município pelo direito de construir acima do CA Básico igual a um. A contrapartida deverá ser calculada com base na fórmula de cálculo estabelecida na **Lei n. 755/2023.**
O imóvel em questão tem os seguintes valores de m² na Planta Genérica de Valores Urbanísticos (Decreto Municipal n. 25.888/2023):
Residencial R$/m² 676.73
Não Residencial R$/m² 541.39

6. Restrições ambientais

Esta consulta é válida apenas acompanhada de Consulta Ambiental para o mesmo imóvel, que informará restrições e/ou condicionantes ambientais incidentes na área. Ressalta-se que as restrições proibitivas (APP) se impõe a qualquer zoneamento urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor.
Para emitir a Consulta Ambiental Automatizada acesse o link.

7. Outras restrições e/ou Condicionantes

OUTRAS RESTRIÇÕES E/OU CONDICIONANTES	
VALA DE DRENAGEM	Havendo vala de drenagem no imóvel ou em suas proximidades, a Secretaria Municipal de Infraestrutura deverá ser consultada quanto aos afastamentos exigidos.
BEM PROTEGIDO	Caso haja bem tombado ou em processo de tombamento no imóvel, ou bem tombado a menos de 100 m dele, ou ainda, edificação construída anteriormente à 1950, o uso/ocupação do solo deverá ser precedido de consulta ao SEPHAN.
SÍTIO ARQUEOLÓGICO	No decorrer da escavação do terreno, caso constatada a existência de quaisquer elementos de interesse arqueológico ou pré-histórico, histórico, artístico ou numismático, o IPHAN e o SEPHAN deverão ser imediatamente comunicados e deverão ser suspensas as atividades na área, para que sejam seguidos os trâmites legais, visando cumprir com o disposto na **Lei Federal n. 3.924/1961** e na **Lei Complementar Municipal n. 325/2008**.
AÇÃO CIVIL PÚBLICA	Todas as condições ou impedimentos para o licenciamento de obras incidentes sobre o imóvel territorial, impostas por atos da justiça, devem ser respeitadas.
As informações aqui contidas não são conclusivas, e, portanto, não substituem a análise das condições específicas de cada caso quanto a eventuais restrições incidentes no imóvel que devem ser verificadas no local pelos interessados.	

8. Informações Complementares

Diretrizes Urbanísticas - DIURB
As DIURB têm como objetivo orientar a elaboração de projetos de maior complexidade. Para verificar se a elaboração do projeto deve ser precedida de emissão de DIURB consulte o **Decreto 24.287/2022**.

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV
O EIV tem por objetivo identificar e avaliar previamente os impactos urbanísticos positivos e negativos decorrentes da implantação de empreendimentos e atividades definindo medidas mitigadoras e compensatórias quando for o caso. O EIV, quando obrigatório, é requisito para a obtenção do licenciamento da obra ou atividade econômica. Para verificar se o empreendimento deve elaborar EIV consulte a **Lei 11.029/2023** e o **Decreto 25.400/2023.**

Modo de Licenciamento para Obra
Existem três regimes de licenciamento: regular, declaratório e por meio do EAP. Para informações acerca de como realizar o licenciamento da edificação pretendida, **clique aqui**.

ATENÇÃO: São EXCLUÍDOS do licenciamento declaratório os imóveis que possuem restrição ambiental, salvo sob anuência do órgão ambiental competente, conforme dispõe o Art. 7° da LC 707/2021. Verificar a existência de restrições ambientais no imóvel por meio da Consulta Ambiental Automatizada.

Regularidade dominial do terreno
Os dados do imóvel – como endereço, área e dimensões do terreno – informados pelo requerente nos processos de aprovação de projeto e alvará de construção deverão estar de acordo com a realidade encontrada no local, com o Cadastro Imobiliário Municipal e com o título de propriedade ou documento do possuidor. Se houver divergência, o requerente deverá providenciar as correções/atualizações necessárias junto ao Cadastro Municipal e/ou ao Cartório de Registro de Imóveis previamente ao pedido de aprovação de projeto e/ou licenciamento da obra.

Resíduos Sólidos
As edificações deverão dispor de local específico para apresentação dos resíduos sólidos à coleta, conforme **LC 113/2003**, Instrução Normativa **SMMA n. 001/2021** e orientações técnicas correlatas.

Calçada
As calçadas, situadas em logradouros que possuem meio-fio, deverão ser executadas de acordo com o Código de Posturas de Florianópolis (**Lei 1224/1974**) e conforme as normas técnicas de acessibilidade vigentes e as diretrizes do **Manual Calçada Certa**, instituído pelo **Decreto 18.369/2018**.

Acessibilidade
As edificações de finalidade comercial, multifamiliar ou industrial, de uso coletivo ou público, deverão ser acessíveis, nos termos da **Lei Federal n. 13.146/2015**, seguindo as normas de acessibilidade, entre elas a ABNT NBR 9050/2020 e a ABNT NBR 16537/2016.

Observações:

Este documento foi gerado de forma automatizada com base nas informações contidas no cadastro da PMF. Em caso de incoerências entrar com pedido de Reconsideração da Consulta **Automatizada para Fins de Construção**.

No caso de dúvidas ou esclarecimentos, entrar em contato com a secretaria responsável:

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano
Telefone: (48) 3251-4968
E-mail consulta.smdu@pmf.sc.gov.br

Secretaria Municipal do Continente
Telefone: (48) 3271-7925

Para mais informações, acesse o site da SMHDU.		
Responsável pela Emissão Internet PMF – Prefeitura Municipal de Florianópolis	**Data de Emissão** **19-08-2026** **ESTA CONSULTA É VÁLIDA POR 30 DIAS**	
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO, ESCANEIE O QRCODE AO LADO COM O SEU CELULAR E CERTIFIQUE-SE DE QUE O DOCUMENTO SE ENCONTRA DISPONÍVEL NO SISTEMA RASTREABILIDADE DA PMF EM SUA INTEGRIDADE.		

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

N° 037673/2026

Inscrição imobiliária: 52.14.041.0265.001
Endereço: ALAMEDA GOV HERIBERTO HULSE, 38
Bairro/Localidade:
Distrito administrativo: Sede
CIB: ZSZ1EPP4
Patrimônio: 20 - Particular

Lei de Referência: **LC 482/2014**
Lei de Alteração: **LC 739/2023**

ESTE DOCUMENTO NÃO POSSUI CARÁTER CONCLUSIVO E NÃO GERA DIREITO À CONSTRUÇÃO. A POSSIBILIDADE DE EDIFICAR NO IMÓVEL DEPENDE DA INTERPRETAÇÃO DE TODAS AS INFORMAÇÕES COMPILADAS NESTE DOCUMENTO, SEM ÓBICE A DEMAIS CRITÉRIOS ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE.

1. Informações Preliminares

O direito de construir

Neste documento estão contidas informações urbanísticas para fins de construção, sem caráter conclusivo e sem gerar direito à construção o qual depende da obtenção das licenças necessárias, mediante observância da legislação vigente e de todas as restrições incidentes no imóvel territorial. Este documento foi gerado de forma automatizada com base nas informações contidas no cadastro da PMF, inseridas no **GeoFloripa**, e está vinculado à inscrição imobiliária do imóvel. A possibilidade de edificar no imóvel depende da interpretação das informações compiladas neste documento. **Todas as restrições existentes no imóvel devem ser respeitadas, tendo sido identificadas ou não por este procedimento. Quaisquer divergências ou omissões quanto ao seu conteúdo, prevalece o disposto na legislação pertinente.**

Existência de via pública oficial e de infraestrutura urbana

O licenciamento de obras de edificações está condicionado à existência de cadastro do imóvel na municipalidade e à existência de acesso por via pública oficial, provido de rede de energia com a iluminação pública, sistema de abastecimento de água, sistema de coleta de esgoto coletivo ou autônomo, sistema de drenagem e coleta de resíduos sólidos conforme o Art. 1º do **Decreto 1966/2003**, Art. 34 do **Plano Diretor de Florianópolis** e Art. 4º do **Decreto 13.574/2014**.

2. Zoneamento

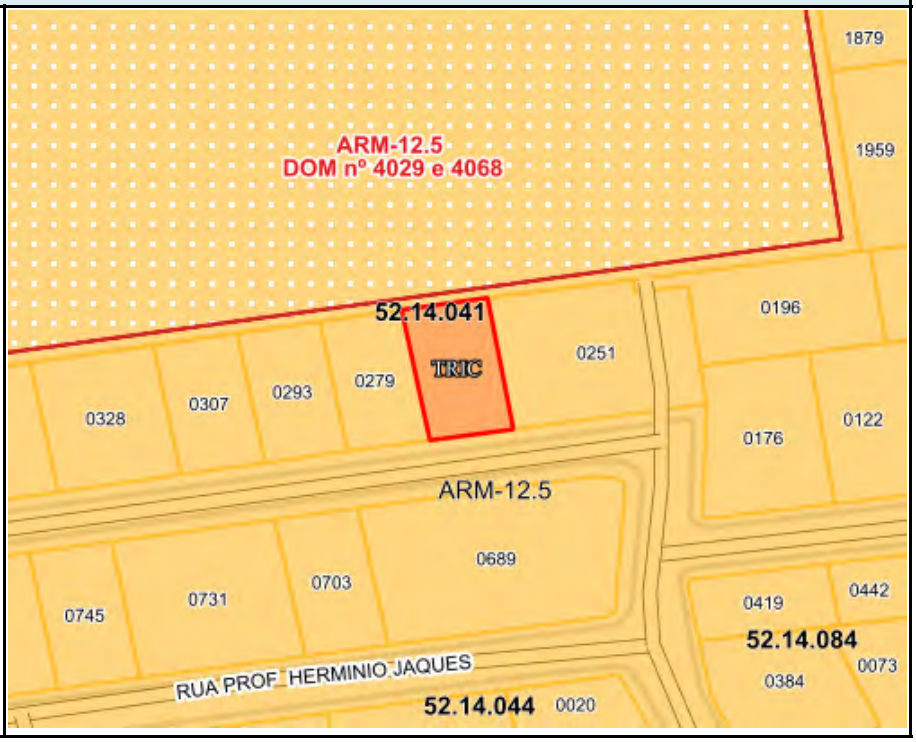
MAPA DE ZONEAMENTO

Zoneamento:
ARM - Área Residencial Mista

Sobrezoneamento:
Triângulo Central

Área do Lote conforme Cadastro: 374.5 m²

Áreas do lote que sobrepõe a zona:
* ARM-12.5 - 100,00%



Número do Projeto Aprovado de Parcelamento do Solo: 21653

Observações

ADI-II - O imóvel está inserido em área de desenvolvimento incentivado vinculadas a setores urbanos ampliados, verificar incentivos aplicáveis conforme Art. 295-O.

3. Sistema Viário

SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇAO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
ALAMEDA GOV HERIBERTO HULSE	Via local de loteamento aprovado.	Conforme loteamento aprovado e Art. 78-E	Conforme loteamento aprovado e Art. 78-E	Conforme loteamento aprovado e Art. 78-E	Conforme loteamento aprovado e Art. 78-E

Observações

O afastamento da edificação, o alinhamento do muro e a largura do passeio são definidos conforme projeto aprovado do loteamento e o Art. 78-E da LC 482/2014.

Denominação Oficial da(s) Via(s)

ALAMEDA GOV HERIBERTO HULSE: Lei 1472/1976 - Lei nº 1472/1976 - Fica denominada "ALAMEDA GOVERNADOR HERIBERTO HULSE", a via pública que parte da rua KP, paralela à rua Profº. Hermínio Jacques, no loteamento da Caixa Econômica Federal.

Deve ser verificada a existência de via pública oficial ou via interna de condomínio de lotes regularmente aprovado chegando até a testada do terreno. Caso não haja, o imóvel não poderá receber edificação de qualquer uso, devendo a sua ocupação ser precedida da regularização da situação.

Recuo Viário

Caso a distância entre o eixo da via existente e o alinhamento frontal do terreno seja menor que a distância estabelecida pela legislação, incidirá sobre o terreno recuo viário, conforme Art. 78-A a 78-G da LC 482/2014. Nos casos de loteamento aprovado os recuos deverão observar o Art. 78-E da LC 482/2014.

4. Adequação de Usos

A adequação do(s) uso(s) para cada zoneamento está estabelecida no **Anexo F02** parte integrante da LC 482/2014, e **não é conclusiva quanto à possibilidade de edificar no terreno**. Nos casos em que o uso for adequado ao zoneamento, deverão ser atendidas as demais restrições e condicionantes incidentes.

ADEQUAÇÃO DE USOS		
USO(S) SOLICITADO(S)	ZONEAMENTO(S)	ADEQUAÇÃO
Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal	ARM-12.5 - Área Residencial Mista	Adequado ao zoneamento
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	ARM-12.5 - Área Residencial Mista	Adequado ao zoneamento
Condomínio comercial / de serviços	ARM-12.5 - Área Residencial Mista	Adequado ao zoneamento

5. Limites de Ocupação

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR OODC (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
Macro Área de Usos Urbanos	ARM-12.5	10	2	50%	70%	46	52	0.25	1	3.98	0.72	0.8	6.5

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR OODC (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
(A) Para cálculo de número de pavimentos, não são considerados: subsolos; sobrelojas; mezaninos; telhados; terraços; sótãos em residências unifamiliares; pavimentos de cobertura, as casas de máquinas, as chaminés, as caixas d´água e as demais instalações de serviço e segurança e proteção contra incêndio implantadas na cobertura e entrepiso técnico, conforme Art. 66 da LC 482/2014.													
(A1) Número Máximo de Pavimentos da edificação quando não utilizado o instrumento de Transferência do Direito de Construir.													
(A2) O acréscimo do Número Máximo de Pavimentos através do instrumento de Transferência do Direito de Construir (TDC) se soma ao Número Máximo de Pavimentos Padrão, ensejando acréscimo de Coeficiente de Aproveitamento nos termos da observação (G4).													
(B) Nas edificações de 6 (seis) ou mais pavimentos, a Taxa de Ocupação Máxima informada é válida para subsolos, 1º e 2º pavimentos. Os demais pavimentos terão Taxa de Ocupação Máxima calculada pela fórmula '(40-NP)%', onde 'NP' é o Número de Pavimentos efetivamente utilizado.													
(C) Aplica-se Taxa de Ocupação diferenciada para os embasamentos e subsolos, conforme o Art. 71 da LC 482/2014.													
(D) Áreas permeáveis estão definidas no Art. 72 da LC 482/2014.													
(E) Altura máxima de fachada é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o nível da laje de cobertura do último pavimento, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsiderados os sótãos, pavimentos de cobertura, chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.													
(F) Altura máxima de cumeeira é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o cimo da edificação, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsideradas as chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.													
(G) As áreas não computáveis no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento estão listadas no Art. 69 da LC 482/2014.													
(G1) Valor de referência para avaliar o cumprimento da função social da propriedade urbana.													
(G2) Valor que define a área máxima a ser edificada proporcionalmente à superfície do terreno, sem a necessidade de uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir (OODC).													
(G3) Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento a ser utilizado mediante aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).													
(G4) O Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento através do instrumento de Transferência do Direito de Construir enseja acréscimo de Número Máximo de Pavimentos nos termos da observação (A2)													
(G5) O Coeficiente de Aproveitamento Adicional para Subsolos será obtido por meio do instrumento Transferência do Direito de Construir (TDC).													
(G6) Coeficiente de Aproveitamento máximo a ser utilizado pela edificação. Soma dos Coeficientes das colunas G2, G3, G4 e G5.													
(OODC) As edificações de três ou mais pavimentos que fizerem uso da outorga onerosa do direito de construir poderão aumentar em até trinta por cento a taxa de ocupação (TOx1,3), com exceção dos pavimentos que possuem taxa de ocupação diferenciada prevista no art. 71 da LC 482/2014 e das edificações que fizerem uso do incentivo de Uso Misto, conforme Art. 70-A da LC 482/2014.													
(INCENTIVOS) Os incentivos previstos nos Art. 291-A, 292 e 295-A a 295-T da LC 482/2014 poderão alterar os limites de ocupação previstos no **Anexo F01 – Tabela de Limites de Ocupação** Para verificar as possibilidades de aplicação dos **Incentivos**, acesse o link.													

Afastamento Frontal

As edificações deverão respeitar afastamento frontal de acordo com os Art. 73 e 73-A da LC 482/2014. O afastamento frontal é estabelecido conforme a classificação da via informada no **Anexo C14**, identificada na seção relativa ao sistema viário desta consulta. Na ausência desta classificação, o afastamento mínimo é de 4.00m em relação ao alinhamento frontal do terreno. Nos casos de travessas e caminhos exclusivos para pedestres o afastamento frontal será de 3,0m, conforme **IN**

Afastamentos Laterais e de Fundos

As edificações deverão respeitar o afastamentos laterais e de fundos de acordo com os Art. 74 a 78 da LC 482/2014.

Vagas de Estacionamento

O número mínimo de vagas de estacionamento é estabelecido nos Art. 79 e 79-A e no **Anexo E01** da LC 482/2014.
A classificação dos empreendimentos como Polos Geradores de Tráfego (PGT) está estabelecida no **Anexo E02** parte integrante da LC 482/2014.

Subsolos

A construção de subsolos está condicionada à aprovação de estudo específico para execução de subsolos nos bairros Santa Mônica, Campeche, Ingleses do Rio Vermelho, São João do Rio Vermelho e Armação e no distrito do Pântano do Sul (OUTROS). O estudo deve ser analisado e aprovado pela Floram conforme a **IN-FLORAM 04/2022**.

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

A OODC é a contrapartida devida ao Município pelo direito de construir acima do CA Básico igual a um. A contrapartida deverá ser calculada com base na fórmula de cálculo estabelecida na **Lei n. 755/2023.**
O imóvel em questão tem os seguintes valores de m² na Planta Genérica de Valores Urbanísticos (Decreto Municipal n. 25.888/2023):
Residencial R$/m² 676.73
Não Residencial R$/m² 541.39

6. Restrições ambientais

Esta consulta é válida apenas acompanhada de Consulta Ambiental para o mesmo imóvel, que informará restrições e/ou condicionantes ambientais incidentes na área. Ressalta-se que as restrições proibitivas (APP) se impõe a qualquer zoneamento urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor.
Para emitir a Consulta Ambiental Automatizada acesse o link.

7. Outras restrições e/ou Condicionantes

OUTRAS RESTRIÇÕES E/OU CONDICIONANTES	
VALA DE DRENAGEM	Havendo vala de drenagem no imóvel ou em suas proximidades, a Secretaria Municipal de Infraestrutura deverá ser consultada quanto aos afastamentos exigidos.
BEM PROTEGIDO	Caso haja bem tombado ou em processo de tombamento no imóvel, ou bem tombado a menos de 100 m dele, ou ainda, edificação construída anteriormente à 1950, o uso/ocupação do solo deverá ser precedido de consulta ao SEPHAN.
SÍTIO ARQUEOLÓGICO	No decorrer da escavação do terreno, caso constatada a existência de quaisquer elementos de interesse arqueológico ou pré-histórico, histórico, artístico ou numismático, o IPHAN e o SEPHAN deverão ser imediatamente comunicados e deverão ser suspensas as atividades na área, para que sejam seguidos os trâmites legais, visando cumprir com o disposto na **Lei Federal n. 3.924/1961** e na **Lei Complementar Municipal n. 325/2008**.
AÇÃO CIVIL PÚBLICA	Todas as condições ou impedimentos para o licenciamento de obras incidentes sobre o imóvel territorial, impostas por atos da justiça, devem ser respeitadas.
As informações aqui contidas não são conclusivas, e, portanto, não substituem a análise das condições específicas de cada caso quanto a eventuais restrições incidentes no imóvel que devem ser verificadas no local pelos interessados.	

8. Informações Complementares

Diretrizes Urbanísticas - DIURB
As DIURB têm como objetivo orientar a elaboração de projetos de maior complexidade. Para verificar se a elaboração do projeto deve ser precedida de emissão de DIURB consulte o **Decreto 24.287/2022**.

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV
O EIV tem por objetivo identificar e avaliar previamente os impactos urbanísticos positivos e negativos decorrentes da implantação de empreendimentos e atividades definindo medidas mitigadoras e compensatórias quando for o caso. O EIV, quando obrigatório, é requisito para a obtenção do licenciamento da obra ou atividade econômica. Para verificar se o empreendimento deve elaborar EIV consulte a **Lei 11.029/2023** e o **Decreto 25.400/2023.**

Modo de Licenciamento para Obra
Existem três regimes de licenciamento: regular, declaratório e por meio do EAP. Para informações acerca de como realizar o licenciamento da edificação pretendida, **clique aqui**.

ATENÇÃO: São EXCLUÍDOS do licenciamento declaratório os imóveis que possuem restrição ambiental, salvo sob anuência do órgão ambiental competente, conforme dispõe o Art. 7° da LC 707/2021. Verificar a existência de restrições ambientais no imóvel por meio da Consulta Ambiental Automatizada.

Regularidade dominial do terreno
Os dados do imóvel – como endereço, área e dimensões do terreno – informados pelo requerente nos processos de aprovação de projeto e alvará de construção deverão estar de acordo com a realidade encontrada no local, com o Cadastro Imobiliário Municipal e com o título de propriedade ou documento do possuidor. Se houver divergência, o requerente deverá providenciar as correções/atualizações necessárias junto ao Cadastro Municipal e/ou ao Cartório de Registro de Imóveis previamente ao pedido de aprovação de projeto e/ou licenciamento da obra.

Resíduos Sólidos
As edificações deverão dispor de local específico para apresentação dos resíduos sólidos à coleta, conforme **LC 113/2003**, Instrução Normativa **SMMA n. 001/2021** e orientações técnicas correlatas.

Calçada
As calçadas, situadas em logradouros que possuem meio-fio, deverão ser executadas de acordo com o Código de Posturas de Florianópolis (**Lei 1224/1974**) e conforme as normas técnicas de acessibilidade vigentes e as diretrizes do **Manual Calçada Certa**, instituído pelo **Decreto 18.369/2018**.

Acessibilidade
As edificações de finalidade comercial, multifamiliar ou industrial, de uso coletivo ou público, deverão ser acessíveis, nos termos da **Lei Federal n. 13.146/2015**, seguindo as normas de acessibilidade, entre elas a ABNT NBR 9050/2020 e a ABNT NBR 16537/2016.

Observações:

Este documento foi gerado de forma automatizada com base nas informações contidas no cadastro da PMF. Em caso de incoerências entrar com pedido de Reconsideração da Consulta **Automatizada para Fins de Construção**.

No caso de dúvidas ou esclarecimentos, entrar em contato com a secretaria responsável:

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano
Telefone: (48) 3251-4968
E-mail consulta.smdu@pmf.sc.gov.br

Secretaria Municipal do Continente
Telefone: (48) 3271-7925

Para mais informações, acesse o site da SMHDU.		
Responsável pela Emissão Internet PMF – Prefeitura Municipal de Florianópolis	**Data de Emissão** **19-08-2026** **ESTA CONSULTA É VÁLIDA POR 30 DIAS**	
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO, ESCANEIE O QRCODE AO LADO COM O SEU CELULAR E CERTIFIQUE-SE DE QUE O DOCUMENTO SE ENCONTRA DISPONÍVEL NO SISTEMA RASTREABILIDADE DA PMF EM SUA INTEGRIDADE.		

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

N° 037675/2026

Inscrição imobiliária: 52.14.041.0293.001
Endereço: ALAMEDA GOV HERIBERTO HULSE, 64
Bairro/Localidade:
Distrito administrativo: Sede
CIB: PT8RD77G
Patrimônio: 20 - Particular

Lei de Referência: **LC 482/2014**
Lei de Alteração: **LC 739/2023**

ESTE DOCUMENTO NÃO POSSUI CARÁTER CONCLUSIVO E NÃO GERA DIREITO À CONSTRUÇÃO. A POSSIBILIDADE DE EDIFICAR NO IMÓVEL DEPENDE DA INTERPRETAÇÃO DE TODAS AS INFORMAÇÕES COMPILADAS NESTE DOCUMENTO, SEM ÓBICE A DEMAIS CRITÉRIOS ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE.

1. Informações Preliminares

O direito de construir

Neste documento estão contidas informações urbanísticas para fins de construção, sem caráter conclusivo e sem gerar direito à construção o qual depende da obtenção das licenças necessárias, mediante observância da legislação vigente e de todas as restrições incidentes no imóvel territorial. Este documento foi gerado de forma automatizada com base nas informações contidas no cadastro da PMF, inseridas no **GeoFloripa**, e está vinculado à inscrição imobiliária do imóvel. A possibilidade de edificar no imóvel depende da interpretação das informações compiladas neste documento. **Todas as restrições existentes no imóvel devem ser respeitadas, tendo sido identificadas ou não por este procedimento. Quaisquer divergências ou omissões quanto ao seu conteúdo, prevalece o disposto na legislação pertinente.**

Existência de via pública oficial e de infraestrutura urbana

O licenciamento de obras de edificações está condicionado à existência de cadastro do imóvel na municipalidade e à existência de acesso por via pública oficial, provido de rede de energia com a iluminação pública, sistema de abastecimento de água, sistema de coleta de esgoto coletivo ou autônomo, sistema de drenagem e coleta de resíduos sólidos conforme o Art. 1º do **Decreto 1966/2003**, Art. 34 do **Plano Diretor de Florianópolis** e Art. 4º do **Decreto 13.574/2014**.

2. Zoneamento

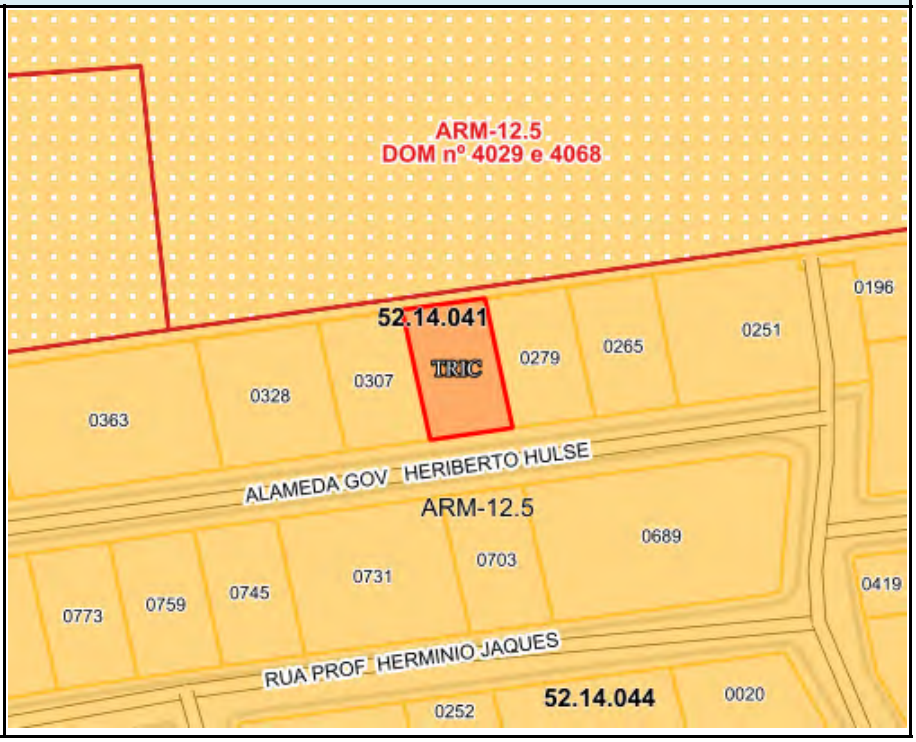
MAPA DE ZONEAMENTO

Zoneamento:
ARM - Área Residencial Mista

Sobrezoneamento:
Triângulo Central

Área do Lote conforme Cadastro: 377.3 m²

Áreas do lote que sobrepõe a zona:
* ARM-12.5 - 100,00%



Número do Projeto Aprovado de Parcelamento do Solo: 21653

Observações

ADI-II - O imóvel está inserido em área de desenvolvimento incentivado vinculadas a setores urbanos ampliados, verificar incentivos aplicáveis conforme Art. 295-O.

3. Sistema Viário

SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇAO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
ALAMEDA GOV HERIBERTO HULSE	Via local de loteamento aprovado.	Conforme loteamento aprovado e Art. 78-E	Conforme loteamento aprovado e Art. 78-E	Conforme loteamento aprovado e Art. 78-E	Conforme loteamento aprovado e Art. 78-E

Observações

O afastamento da edificação, o alinhamento do muro e a largura do passeio são definidos conforme projeto aprovado do loteamento e o Art. 78-E da LC 482/2014.

Denominação Oficial da(s) Via(s)

ALAMEDA GOV HERIBERTO HULSE: Lei 1472/1976 - Lei nº 1472/1976 - Fica denominada "ALAMEDA GOVERNADOR HERIBERTO HULSE", a via pública que parte da rua KP, paralela à rua Profº. Hermínio Jacques, no loteamento da Caixa Econômica Federal.

Deve ser verificada a existência de via pública oficial ou via interna de condomínio de lotes regularmente aprovado chegando até a testada do terreno. Caso não haja, o imóvel não poderá receber edificação de qualquer uso, devendo a sua ocupação ser precedida da regularização da situação.

Recuo Viário

Caso a distância entre o eixo da via existente e o alinhamento frontal do terreno seja menor que a distância estabelecida pela legislação, incidirá sobre o terreno recuo viário, conforme Art. 78-A a 78-G da LC 482/2014. Nos casos de loteamento aprovado os recuos deverão observar o Art. 78-E da LC 482/2014.

4. Adequação de Usos

A adequação do(s) uso(s) para cada zoneamento está estabelecida no **Anexo F02** parte integrante da LC 482/2014, e **não é conclusiva quanto à possibilidade de edificar no terreno**. Nos casos em que o uso for adequado ao zoneamento, deverão ser atendidas as demais restrições e condicionantes incidentes.

ADEQUAÇÃO DE USOS		
USO(S) SOLICITADO(S)	ZONEAMENTO(S)	ADEQUAÇÃO
Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal	ARM-12.5 - Área Residencial Mista	Adequado ao zoneamento
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	ARM-12.5 - Área Residencial Mista	Adequado ao zoneamento
Condomínio comercial / de serviços	ARM-12.5 - Área Residencial Mista	Adequado ao zoneamento

5. Limites de Ocupação

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR OODC (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
Macro Área de Usos Urbanos	ARM-12.5	10	2	50%	70%	46	52	0.25	1	3.98	0.72	0.8	6.5

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR OODC (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
(A) Para cálculo de número de pavimentos, não são considerados: subsolos; sobrelojas; mezaninos; telhados; terraços; sótãos em residências unifamiliares; pavimentos de cobertura, as casas de máquinas, as chaminés, as caixas d´água e as demais instalações de serviço e segurança e proteção contra incêndio implantadas na cobertura e entrepiso técnico, conforme Art. 66 da LC 482/2014.													
(A1) Número Máximo de Pavimentos da edificação quando não utilizado o instrumento de Transferência do Direito de Construir.													
(A2) O acréscimo do Número Máximo de Pavimentos através do instrumento de Transferência do Direito de Construir (TDC) se soma ao Número Máximo de Pavimentos Padrão, ensejando acréscimo de Coeficiente de Aproveitamento nos termos da observação (G4).													
(B) Nas edificações de 6 (seis) ou mais pavimentos, a Taxa de Ocupação Máxima informada é válida para subsolos, 1º e 2º pavimentos. Os demais pavimentos terão Taxa de Ocupação Máxima calculada pela fórmula '(40-NP)%', onde 'NP' é o Número de Pavimentos efetivamente utilizado.													
(C) Aplica-se Taxa de Ocupação diferenciada para os embasamentos e subsolos, conforme o Art. 71 da LC 482/2014.													
(D) Áreas permeáveis estão definidas no Art. 72 da LC 482/2014.													
(E) Altura máxima de fachada é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o nível da laje de cobertura do último pavimento, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsiderados os sótãos, pavimentos de cobertura, chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.													
(F) Altura máxima de cumeeira é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o cimo da edificação, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsideradas as chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.													
(G) As áreas não computáveis no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento estão listadas no Art. 69 da LC 482/2014.													
(G1) Valor de referência para avaliar o cumprimento da função social da propriedade urbana.													
(G2) Valor que define a área máxima a ser edificada proporcionalmente à superfície do terreno, sem a necessidade de uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir (OODC).													
(G3) Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento a ser utilizado mediante aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).													
(G4) O Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento através do instrumento de Transferência do Direito de Construir enseja acréscimo de Número Máximo de Pavimentos nos termos da observação (A2)													
(G5) O Coeficiente de Aproveitamento Adicional para Subsolos será obtido por meio do instrumento Transferência do Direito de Construir (TDC).													
(G6) Coeficiente de Aproveitamento máximo a ser utilizado pela edificação. Soma dos Coeficientes das colunas G2, G3, G4 e G5.													
(OODC) As edificações de três ou mais pavimentos que fizerem uso da outorga onerosa do direito de construir poderão aumentar em até trinta por cento a taxa de ocupação (TOx1,3), com exceção dos pavimentos que possuem taxa de ocupação diferenciada prevista no art. 71 da LC 482/2014 e das edificações que fizerem uso do incentivo de Uso Misto, conforme Art. 70-A da LC 482/2014.													
(INCENTIVOS) Os incentivos previstos nos Art. 291-A, 292 e 295-A a 295-T da LC 482/2014 poderão alterar os limites de ocupação previstos no **Anexo F01 – Tabela de Limites de Ocupação** Para verificar as possibilidades de aplicação dos **Incentivos**, acesse o link.													

Afastamento Frontal

As edificações deverão respeitar afastamento frontal de acordo com os Art. 73 e 73-A da LC 482/2014. O afastamento frontal é estabelecido conforme a classificação da via informada no **Anexo C14**, identificada na seção relativa ao sistema viário desta consulta. Na ausência desta classificação, o afastamento mínimo é de 4.00m em relação ao alinhamento frontal do terreno. Nos casos de travessas e caminhos exclusivos para pedestres o afastamento frontal será de 3,0m, conforme **IN**

Afastamentos Laterais e de Fundos

As edificações deverão respeitar o afastamentos laterais e de fundos de acordo com os Art. 74 a 78 da LC 482/2014.

Vagas de Estacionamento

O número mínimo de vagas de estacionamento é estabelecido nos Art. 79 e 79-A e no **Anexo E01** da LC 482/2014.
A classificação dos empreendimentos como Polos Geradores de Tráfego (PGT) está estabelecida no **Anexo E02** parte integrante da LC 482/2014.

Subsolos

A construção de subsolos está condicionada à aprovação de estudo específico para execução de subsolos nos bairros Santa Mônica, Campeche, Ingleses do Rio Vermelho, São João do Rio Vermelho e Armação e no distrito do Pântano do Sul (OUTROS). O estudo deve ser analisado e aprovado pela Floram conforme a **IN-FLORAM 04/2022**.

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

A OODC é a contrapartida devida ao Município pelo direito de construir acima do CA Básico igual a um. A contrapartida deverá ser calculada com base na fórmula de cálculo estabelecida na **Lei n. 755/2023.**
O imóvel em questão tem os seguintes valores de m² na Planta Genérica de Valores Urbanísticos (Decreto Municipal n. 25.888/2023):
Residencial R$/m² 676.73
Não Residencial R$/m² 541.39

6. Restrições ambientais

Esta consulta é válida apenas acompanhada de Consulta Ambiental para o mesmo imóvel, que informará restrições e/ou condicionantes ambientais incidentes na área. Ressalta-se que as restrições proibitivas (APP) se impõe a qualquer zoneamento urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor.
Para emitir a Consulta Ambiental Automatizada acesse o link.

7. Outras restrições e/ou Condicionantes

OUTRAS RESTRIÇÕES E/OU CONDICIONANTES	
VALA DE DRENAGEM	Havendo vala de drenagem no imóvel ou em suas proximidades, a Secretaria Municipal de Infraestrutura deverá ser consultada quanto aos afastamentos exigidos.
BEM PROTEGIDO	Caso haja bem tombado ou em processo de tombamento no imóvel, ou bem tombado a menos de 100 m dele, ou ainda, edificação construída anteriormente à 1950, o uso/ocupação do solo deverá ser precedido de consulta ao SEPHAN.
SÍTIO ARQUEOLÓGICO	No decorrer da escavação do terreno, caso constatada a existência de quaisquer elementos de interesse arqueológico ou pré-histórico, histórico, artístico ou numismático, o IPHAN e o SEPHAN deverão ser imediatamente comunicados e deverão ser suspensas as atividades na área, para que sejam seguidos os trâmites legais, visando cumprir com o disposto na **Lei Federal n. 3.924/1961** e na **Lei Complementar Municipal n. 325/2008**.
AÇÃO CIVIL PÚBLICA	Todas as condições ou impedimentos para o licenciamento de obras incidentes sobre o imóvel territorial, impostas por atos da justiça, devem ser respeitadas.
As informações aqui contidas não são conclusivas, e, portanto, não substituem a análise das condições específicas de cada caso quanto a eventuais restrições incidentes no imóvel que devem ser verificadas no local pelos interessados.	

8. Informações Complementares

Diretrizes Urbanísticas - DIURB
As DIURB têm como objetivo orientar a elaboração de projetos de maior complexidade. Para verificar se a elaboração do projeto deve ser precedida de emissão de DIURB consulte o **Decreto 24.287/2022**.

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV
O EIV tem por objetivo identificar e avaliar previamente os impactos urbanísticos positivos e negativos decorrentes da implantação de empreendimentos e atividades definindo medidas mitigadoras e compensatórias quando for o caso. O EIV, quando obrigatório, é requisito para a obtenção do licenciamento da obra ou atividade econômica. Para verificar se o empreendimento deve elaborar EIV consulte a **Lei 11.029/2023** e o **Decreto 25.400/2023.**

Modo de Licenciamento para Obra
Existem três regimes de licenciamento: regular, declaratório e por meio do EAP. Para informações acerca de como realizar o licenciamento da edificação pretendida, **clique aqui**.

ATENÇÃO: São EXCLUÍDOS do licenciamento declaratório os imóveis que possuem restrição ambiental, salvo sob anuência do órgão ambiental competente, conforme dispõe o Art. 7° da LC 707/2021. Verificar a existência de restrições ambientais no imóvel por meio da Consulta Ambiental Automatizada.

Regularidade dominial do terreno
Os dados do imóvel – como endereço, área e dimensões do terreno – informados pelo requerente nos processos de aprovação de projeto e alvará de construção deverão estar de acordo com a realidade encontrada no local, com o Cadastro Imobiliário Municipal e com o título de propriedade ou documento do possuidor. Se houver divergência, o requerente deverá providenciar as correções/atualizações necessárias junto ao Cadastro Municipal e/ou ao Cartório de Registro de Imóveis previamente ao pedido de aprovação de projeto e/ou licenciamento da obra.

Resíduos Sólidos
As edificações deverão dispor de local específico para apresentação dos resíduos sólidos à coleta, conforme **LC 113/2003**, Instrução Normativa **SMMA n. 001/2021** e orientações técnicas correlatas.

Calçada
As calçadas, situadas em logradouros que possuem meio-fio, deverão ser executadas de acordo com o Código de Posturas de Florianópolis (**Lei 1224/1974**) e conforme as normas técnicas de acessibilidade vigentes e as diretrizes do **Manual Calçada Certa**, instituído pelo **Decreto 18.369/2018**.

Acessibilidade
As edificações de finalidade comercial, multifamiliar ou industrial, de uso coletivo ou público, deverão ser acessíveis, nos termos da **Lei Federal n. 13.146/2015**, seguindo as normas de acessibilidade, entre elas a ABNT NBR 9050/2020 e a ABNT NBR 16537/2016.

Observações:

Este documento foi gerado de forma automatizada com base nas informações contidas no cadastro da PMF. Em caso de incoerências entrar com pedido de Reconsideração da Consulta **Automatizada para Fins de Construção**.

No caso de dúvidas ou esclarecimentos, entrar em contato com a secretaria responsável:

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano
Telefone: (48) 3251-4968
E-mail consulta.smdu@pmf.sc.gov.br

Secretaria Municipal do Continente
Telefone: (48) 3271-7925

Para mais informações, acesse o site da SMHDU.		
Responsável pela Emissão Internet PMF – Prefeitura Municipal de Florianópolis	**Data de Emissão** **19-08-2026** **ESTA CONSULTA É VÁLIDA POR 30 DIAS**	
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO, ESCANEIE O QRCODE AO LADO COM O SEU CELULAR E CERTIFIQUE-SE DE QUE O DOCUMENTO SE ENCONTRA DISPONÍVEL NO SISTEMA RASTREABILIDADE DA PMF EM SUA INTEGRIDADE.		

Planilha de Deferimento

Informações do Processo

Nº Processo
PMF E 00230222/2025

Data
13/07/2026

Distrito:
Sede

Assunto:
Aprovação de Projeto de Edificações

Proprietários

Razão Social do proprietário	CNPJ do proprietário
CAIS CONSTRUÇÃO SPE LTDA	62.797.532/0001-59

Informações da Obra

Dados do terreno

Tabela de Inscrições Imobiliárias

Inscrição Imobiliária	Logradouro
52.14.041.0293.001.600	GOV HERIBERTO HULSE, 64, CENTRO
52.14.041.0265.001.340	GOV HERIBERTO HULSE, 38, , CENTRO
52.14.041.0279.001.010	GOV HERIBERTO HULSE, 50, , CENTRO

Enquadramento do terreno:
Matrícula (Outros)

Área Total do Terreno (m²)
1.136,36

Área de Recuo Viário (m²)
43,39

Área Remanescente do Terreno (m²)
1.092,97

Dados da edificação

Uso:
Misto (Multifamiliar Vertical e Comercial/Serviços)

Sistema construtivo
Alvenaria

Nº de blocos
1

Legislação e Limites Utilizados

Pág. 1 de 4 - Documento assinado digitalmente por MARCELO FONTES DE OLIVEIRA.
Para conferência, acesse o site URL e informe o processo CHAVE e o código CODIGO.

Lei de Referência
LCM 482/2014 (modificada pela LCM 739/2023)

Zoneamento:
ARM 12.5

Zoneamento 2:

Nº de pavimentos
18

CA (Anexo F01)
6,48

CA (incentivos)
3,72

TO DIF. (%)
79,35

TO (%)
56,20

TI (%)
69,89

Observações
Os limites estão acima do máximo em virtude da utilização de incentivos, conforme o projeto aprovado.

Observações gerais relacionadas à legislação

Quadro de Áreas

QUADRO DE ÁREAS

Bloco	Descrição da edficação	Coberta fechada (m²)	Coberta aberta (m²)	Descoberta (m²)	Área total (m²)
Bloco 1	Edificação com 4 subsolos + piso intermediário + 18 pavimentos (sendo 6 incentivados) + pavimento de cobertura	14.531,32	1.251,36	706,15	16.488,83
	Total:	14.531,32	1.251,36	706,15	16.488,83

Instrumentos e Incentivos Utilizados

Instrumentos Urbanísticos

Incidência de Outorga Onerosa do Direito de Construir:
Sim, a ser cobrado no Alvará

Incidência de Transferência do Direito de Construir (TDC):
Sim, a ser cobrado no Alvará

Incidência de Termo de Compromisso de EIV:
Sim, a ser cobrado no Alvará

Incidência de Arte Pública (PGT):
Sim, a ser cobrado no Alvará

Pág. 2 de 4 - Documento assinado digitalmente por MARCELO FONTES DE OLIVEIRA.
Para conferência, acesse o site URL e informe o processo CHAVE e o código CODIGO.

Incentivos Utilizados

Incentivo	Pavimentos concedidos	TO concedida
Sustentabilidade nas Construções (Art. 295-A e B)	0	Sim
Uso Misto (Art. 295-D)	1	Não
Arte Pública (Art. 295-E)	0	Sim
Produção de HBR (Art. 295-K)	2	Sim
Áreas de Desenvolvimento Incentivado - II (Art. 295-O)	3	Sim

Processo analisado com base nas informações do geoprocessamento da PMF (Geofloripa), base cartográfica para os atos oficiais no âmbito municipal, conforme art. 323 da Lei Complementar nº 482, de 2014, alterada pela Lei Complementar nº 739, de 2023, regulamentada pelo Decreto nº 26.184, de 2024.

Notas Gerais
Loteamento aprovado PMF nº 21.653.

Processos e pareceres vinculados:
Parecer Técnico Nº 31874071 - SEPHAN

Analista responsável

Nome completo: MARCELO FONTES DE OLIVEIRA
Matrícula: 58713-3
Arquiteto (a)

Para o Alvará

Deverá ser observado no Alvará, os itens assinalados abaixo:
Deverá ser apresentada escritura pública registrada referente a utilização em projeto de acréscimo por Transferência do Direito de Construir – TDC, conforme dispositivo previsto no art. 260 do Plano Diretor.
Deverá ser apresentada a matrícula do imóvel, considerando a utilização do incentivo de ADI no projeto aprovado. Conforme art. 3º do Decreto n. 25.644/2023.
Deverá ser apresentada a matrícula do imóvel, considerando a utilização do incentivo de Uso Misto no projeto aprovado, conforme Decreto n. 25.647/2023.
Deverá ser apresentado Termo de Compromisso de Compensação assinado pelas partes, para atendimento ao art. 281 do Plano Diretor, considerando que o empreendimento se enquadra como objeto de elaboração de EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme art. 4º do Decreto n. 11.029/2023.
Deverá ser apresentada a matrícula atualizada, considerando que o levantamento topográfico planialtimétrico possui área e dimensões do terreno superiores ao indicado na matrícula.
Deverá ser apresentado o cadastro imobiliário compatível com o documento de propriedade.
Deverá ser apresentado o número do processo de Arte Pública em andamento junto à COMAP/IPUF, considerando que o empreendimento utiliza o incentivo de Arte Pública ou se enquadra como Polo Gerador de Tráfego (PGT-1 e PGT-2).

Pág. 3 de 4 - Documento assinado digitalmente por MARCELO FONTES DE OLIVEIRA.
Para conferência, acesse o site URL e informe o processo CHAVE e o código CODIGO.

Outras observações

- Para o alvará apresentar também: o número do processo de Melhorias Urbanas em andamento, através do link https://servicos.fl oripa.sc.gov.br/atendimento/servico-info/296 , considerando que o empreendimento se enquadra como Polo Gerador de Tráfego (PGT-2) , conforme Anexo E02 do Plano Diretor e IN 002/SMPIU/IPUF/SMHDU/2024; Licença ambiental de instalação (LAI) ou documento dispensando-a, Declaração de Atividade Não Constante (DANC) ou Certidão de Conformidade Ambiental (CCA) , emitido pela FLORAM, conforme previsto na IN 002/SMHDU/GAB/2024 e Resolução CONSEMA nº 251/2024; ART/RRT de execução da obra compatível com a área do projeto e devidamente registrada, conforme previsto na IN 002/SMHDU/GAB/2024; e Protocolo de aprovação do projeto junto ao Corpo de Bombeiros , conforme previsto na IN 002/SMHDU/GAB/2024.

Pág. 4 de 4 - Documento assinado digitalmente por MARCELO FONTES DE OLIVEIRA.
Para conferência, acesse o site URL e informe o processo CHAVE e o código CODIGO.

Assinaturas do documento

"Planilha de Deferimento"

Código para verificação:**XJ1SP3EO**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatáriosnas datas indicadas:

MARCELO FONTES DE OLIVEIRA (CPF: ***.586.299-**)em13/07/2026 às 14:41:34 (GMT-03:00)
Emitido por"AC SAFEWEB RFB v5",emitido em14/11/2024 - 13:46:03e válido até14/11/2026 - 13:46:03.
(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar autenticidade acesso o linkhttps://servicos.floripa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentosProcesso**PMF E 00230222/2025**e o código**XJ1SP3EO**Aponte a câmera para o qrCode

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE TÉCNICA

VIABILIDADE TÉCNICA (■) ÁGUA (□) ESGOTO

Agência: Grande Florianópolis - AGGF
Agência: Florianópolis - AGGF/AFLS
Protocolo n.º: 29/04/2026 1022 301644
Status: Deferido
Código de serviço CASAN: 5934

Solicitante:

Cais Conatrução SPE Ltda

DADOS DO EMPREENDIMENTO

Logradouro	Nº	Bairro	Município	Inscrição imobiliária
Alameda Gov. Heriberto Hulse	38, 50 e 64	Centro	Florianópolis	-

Descrição do empreendimento	Uso pretendido conforme Inf. Preliminares do Manual do Empreendedor	Nº de pavimentos
Residencial Multifamiliar e Comercial Cais	➢1000 m²	24

Unidades residenciais	Unidades não residenciais	Número de funcionários/ usuários	Nº de blocos/lotes	Área construída pretendida
51	02	-	01	16.520,13m²

Quadro preenchido com informações fornecidas pelo interessado.

Pág. 01 de 03 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo CASAN 00048363/2026 e o código VC295X1L.

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Preenchimento facultativo.

PARECER TÉCNICO

A construção terá condições de ser atendida pelo sistema de abastecimento de água da CASAN, existente através da ***Alameda Gov. Heriberto Hulse.***

Ligação dispensada de análise de projeto: (☐) SIM (☒) NÃO

CONDICIONANTES

OBSERVAÇÕES

Foi considerado o volume informado pelo interessado no formulário (65,32 m³/dia)

O abastecimento será viável desde que apresente projeto (01 cópia do arquitetônico aprovado na Prefeitura, 01 cópia do hidrossanitário, 01 cópia do memorial descritivo do hidrossanitário, 01 cópia da viabilidade de água, 01 cópia da viabilidade de esgoto ou aprovação da Vigilância Sanitária onde não há rede pública da CASAN, cópia da ART do projeto hidrossanitário e comprovante de quitação da taxa de análise) via Sistema Friz Casan para análise e emissão da Autorização de Ligação de Água.

Pág. 02 de 03 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo CASAN 00048363/2026 e o código VC295X1L.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Nos casos onde, conforme previsão do Manual do Empreendedor, restar caracterizada a necessidade de análise do projeto hidrossanitário, deverão ser observadas as seguintes instruções:

- **Para EDIFICAÇÕES:** O empreendimento terá autorização para uso do sistema de abastecimento de água, podendo ser realizado de duas formas:

  - **Ligação Provisória de ¾":** pode ser solicitada mediante apresentação da documentação mínima exigida à uma ligação de categoria industrial. Neste caso, o usuário é responsável por solicitar o redimensionamento da ligação de água até 180 (cento e oitenta) dias após a finalização de sua obra, sendo que, ao fim do período de 24 meses, deverá ser realizada fiscalização da unidade a fim de identificar possíveis irregularidades;
  - **Ligação definitiva:** o empreendimento terá autorização para uso do sistema de abastecimento de água, desde que possua projeto analisado por esta Companhia, seguindo as atuais obrigações definidas no Manual do Empreendedor.

- Os processos de análise de projetos deverão seguir conforme abaixo:

  - Antes de submeter o projeto para análise, deve-se formalizar a abertura do protocolo de análise de projeto através do link *https://online.casan.com.br/servicos* ou presencialmente no setor de atendimento local;
  - Após realizada a abertura do protocolo de análise de projetos, submeter os materiais via **projetos-srmgops@casan.com.br;**
  - O projeto deverá obedecer ao Manual do Empreendedor disponível em *www.casan.com.br* no campo Documentos para Download;
  - Com exceção das ligações provisórias de ¾", somente após a análise do projeto será emitida a autorização de ligação de água;
  - A CASAN garantirá pressão mínima de operação na rede de 10 m.c.a.

Em testemunho de que, as informações técnicas aqui referidas fazem com que este documento seja efetivo a partir da data de assinatura do mesmo.

O protocolo: **29/04/2026 1022 301644** vigorará por 02 (dois) anos, a partir da data de assinatura deste documento.

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE TÉCNICA

Nome: Adriana Sasso Burigo da Silva

Cargo: Engª Sanitarista – AGGF/GOPA

Matrícula: 7240

Pág. 03 de 03 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo CASAN 00048363/2026 e o código VC295X1L.

Assinaturas do documento

Código para verificação: **VC295X1L**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

ADRIANA SASSO BURIGO DA SILVA (CPF: 888.XXX.929-XX) em 26/05/2026 às 10:42:40
Emitido por: "SGP-e", emitido em 04/01/2021 - 09:56:06 e válido até 04/01/2121 - 09:56:06.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link https://sgpe.casan.com.br/portal-externo/conferencia-documento/Q0FTQU5fMV8wMDA0ODM2M180ODM2M18yMDI2X1ZDMjk1WDFM ou o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo **CASAN 00048363/2026** e o código **VC295X1L** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

VIABILIDADE TÉCNICA SES

Companhia Catarinense de Águas e Saneamento

Superintendência da Região Metropolitana - SRM
Gerência Operacional - GOPS

Protocolo nº 29/04/2026 10:31 301644
Status: Deferido

Código de serviço CASAN: --

Solicitante
Cais Construção SPE LTDA

DADOS DO EMPREENDIMENTO

Logradouro	nº	Bairro	Município	Inscrição imobiliária
Al. Gov. Heriberto Hulse	38, 50 e 64	Centro	Florianópolis	--

Descrição do empreendimento	Unidades residenciais unifamiliares	Unidades residenciais multifamiliares	Unidades não residenciais	Área edificável aproximada
Residencial e Comercial	51	--	02	16.520,13 m²

Quadro preenchido com informações fornecidas pelo interessado.

PARECER TÉCNICO

A Companhia Catarinense de Águas e Saneamento - CASAN, declara para os devidos fins que, o Sistema de Esgotamento Sanitário desta Companhia, poderá receber o efluente gerado na edificação citada neste documento, desde que respeitas as informações pressupostas, dados técnicos, normas vigentes, Regulamento de Serviços de Água e Esgotos Sanitários, bem como, Plano Diretor do Município.

Tem condições de lançar o esgoto na rede pública de coleta de esgoto existente na Al. Gov. Heriberto Hulse, Bairro Centro – Florianópolis/SC.

Pág. 01 de 02 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo CASAN 00045120/2026 e o código E62U12GP.

Sistema de cobertura

Sistema de Esgotamento Sanitário Insular

Responsabilidades da Casan

- *Disponibilizar ponto de interligação para o imóvel, desde que em área pública oficializada;*
- *Manter e operar o sistema existente nas áreas públicas;*
- *Aplicar sanções às irregularidades constatadas, as quais podem vir a causar dano ao patrimônio público.*

Responsabilidades do usuário

- *Instalar caixa de retenção de sólidos grosseiros (gradeamento), antecedendo o ponto de interligação na rede pública, dentro da propriedade, a ser mantida pelo empreendimento (ver anexo 04 do Manual do Empreendedor - Módulo II - Condomínios e Edificações);*
- *Instalar caixa de quebra de pressão, a qual deverá ser locada na área interna do imóvel, à montante do ponto de interligação na rede pública, de forma a conduzir o efluente por conduto livre, quando houver necessidade de recalcar efluente. A manutenção de todas as instalações internas do imóvel é de responsabilidade do usuário;*
- *Nivelar, com o pavimento existente, de todas as tampas de caixas de inspeção (CI) e poços de visita (PV), tanto em via de rolamento quanto em passeios, as quais são disponibilizadas para interligação da(s) edificação(ões) do lote de interesse;*
- *Interligar, no sistema público, apenas o esgoto domiciliar (água servida) ou efluente industrial, quando autorizado;*
- *Destinar água da chuva para um sistema de drenagem urbana independente do sistema de esgotamento sanitário;*
- *Instalar e manter a frequência de limpeza das caixas de gordura dimensionadas adequadamente, as quais devem atender efluentes advindos de máquinas de lavar louça e pias (cozinha, edícula e outros que possam contribuir com efluentes de origem oleaginosos), antes destes serem lançados na rede pública;*
- *Solicitar a instalação de ligação de esgoto (coletor predial) com dispositivo de interligação e inspeção (Caixa de Inspeção – CI ou Tubo de Inspeção e Limpeza – TIL), junto à CASAN, apresentando cópia deste documento de viabilidade técnica. Campo superior direito contendo código de serviço destinado ao atendimento da CASAN.*

Mediante assinatura, testemunho que, as informações técnicas aqui referidas fazem com que este documento seja efetivo a partir da data de assinatura do mesmo.

O protocolo vigorará por um (01) ano, a partir da data de assinatura deste documento.

Companhia Catarinense de Águas e Saneamento

Pág. 02 de 02 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo CASAN 00045120/2026 e o código E62U12GP.

Assinaturas do documento

Código para verificação: **E62U12GP**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

CARLOS TAYRONNE DA SILVA VERGARA (CPF: 089.XXX.839-XX) em 15/05/2026 às 10:29:02
Emitido por: "SGP-e", emitido em 04/01/2021 - 10:01:24 e válido até 04/01/2121 - 10:01:24.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link https://sgpe.casan.com.br/portal-externo/conferencia-documento/Q0FTQU5fMV8wMDA0NTEyMF80NTEyMF8yMDI2X0U2MlUxMkdQ ou o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo **CASAN 00045120/2026** e o código **E62U12GP** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

CAIS CONSTRUCAO SPE LTDA
Protocolo: 2118251106 -

Atençao o cliente CAIS CONSTRUCAO SPE LTDA possui algum dado de contato em branco

Viab.Forn.Energ.El.: 8079406043, Sol. viabilidade de fornecim. de energia

Editar | Novo | Novo de modelo | Copiar | Criar trans.subsequente | Anexar PDF | Novo anexo | ...

Detalhes | Endereço | Solicitação de Viabilidade de Fornecimento de Energ. El. | Canal de Envio | Lista de verificação | Histórico das operações | Pessoas/organizações envolvidas | Anexos | Operações associadas

Rua:	GOVERNADOR HERIBERTO HULSE				s/n
Complemento:					
Ponto de Referência:	os n° 38,50 e 64				
Bairro:	FLORIANOPOLIS-CENTRO			Cidade:	FLORIANOPOLIS
Estado:	SC	País:	BR	CEP:	88015-170

Solicitação de Viabilidade de Fornecimento de Energ. El.

Nome do Empreendimento:	CAIS			Área Total do Empreendimento [m²]:	016520
Quantidade de Fases:	3 - Trifásico	Classe de Tensão:	2 - MT	Carga instalada Total Provável [kW]:	1.575,00
Transformador da CELESC mai...	18512	Quantidade de Lotes:	003	Demanda Total Provável [kW]:	785,91
	Coordenada Geográficas Y:			Coordenada Geográfica X:	

Canal de Envio

Canal de Envio:	E-mail		
Celular:		Telefone:	(48) 3024-2449
E-mail:	guilherme.hauptli@premiereengenharia.com		



ACESSOS À ORLA

Legenda

- Imóvel
- AID Raio de 500 m

Acessos à Orla Setor - 1

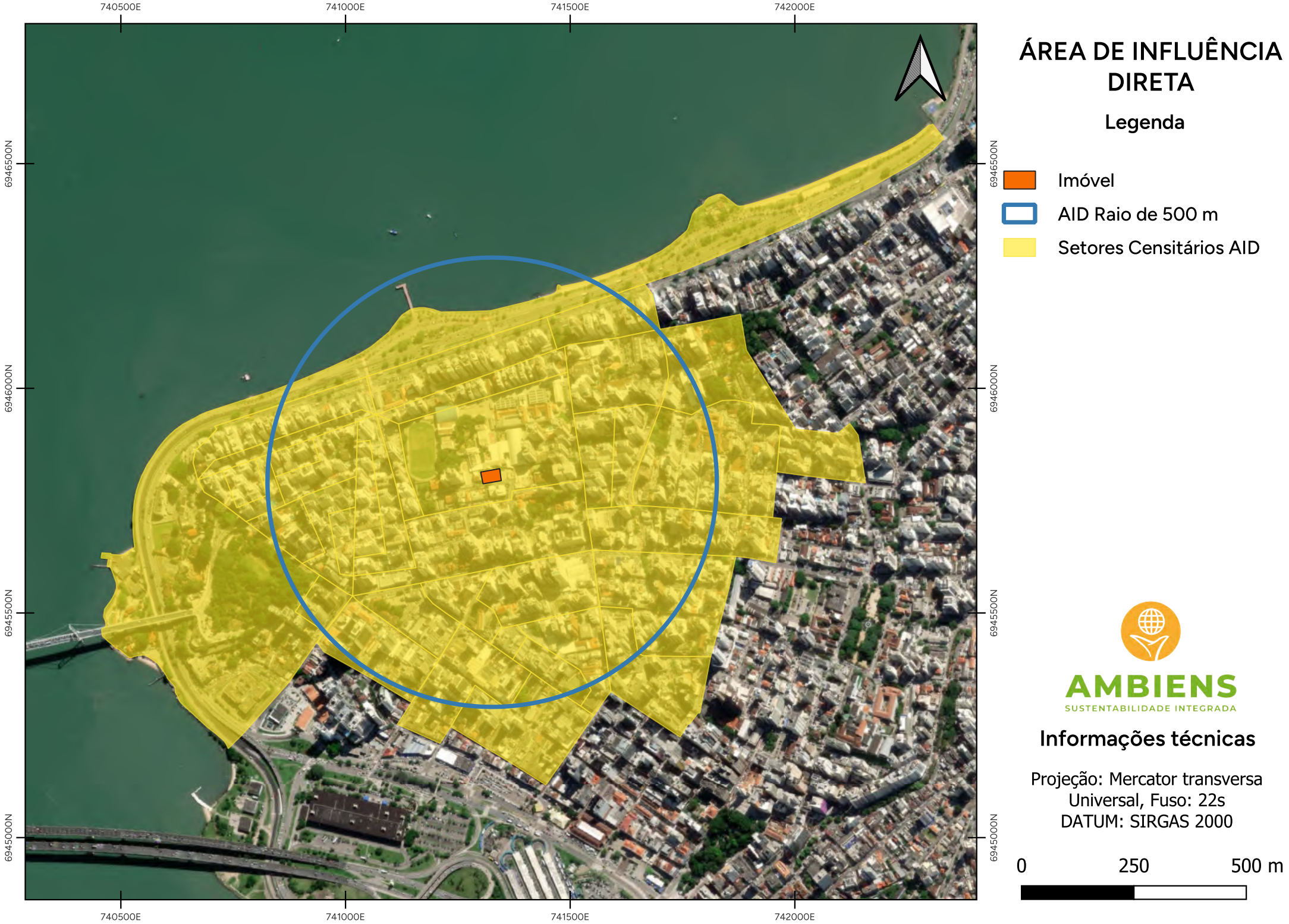
- Acesso a ser aberto
- Acesso a ser fechado
- Acesso a ser mantido

AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 100 200 m



ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA

Legenda

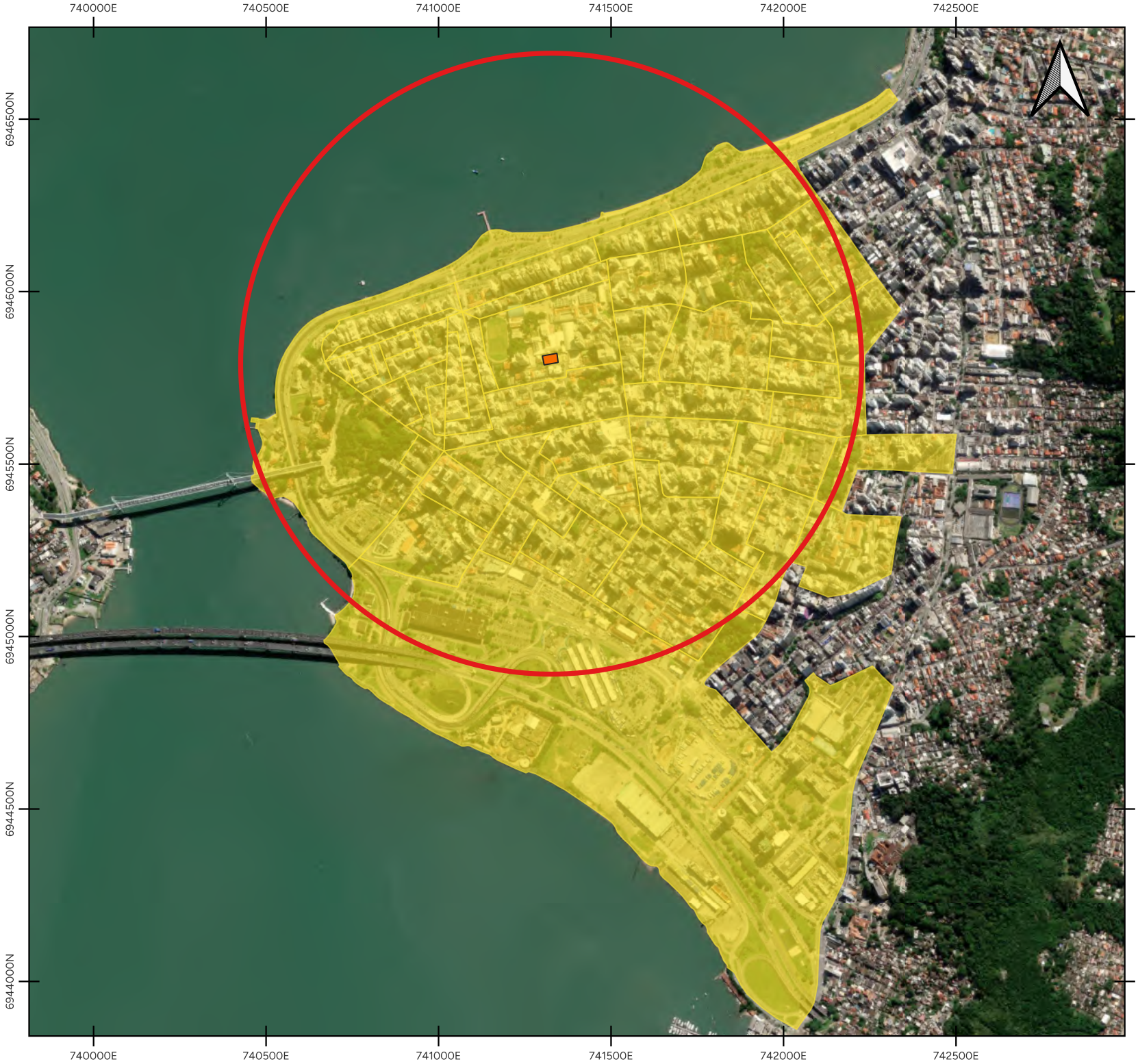
- Imóvel
- AID Raio de 500 m
- Setores Censitários AID

AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 250 500 m



ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA

Legenda

- Imóvel
- AII Raio de 900 m
- Setores Censitários AII

AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 250 500 m



BENS TOMBADOS

Legenda

- Imóvel
- AID Raio de 500 m
- AII Raio de 900 m

Bens Tombados

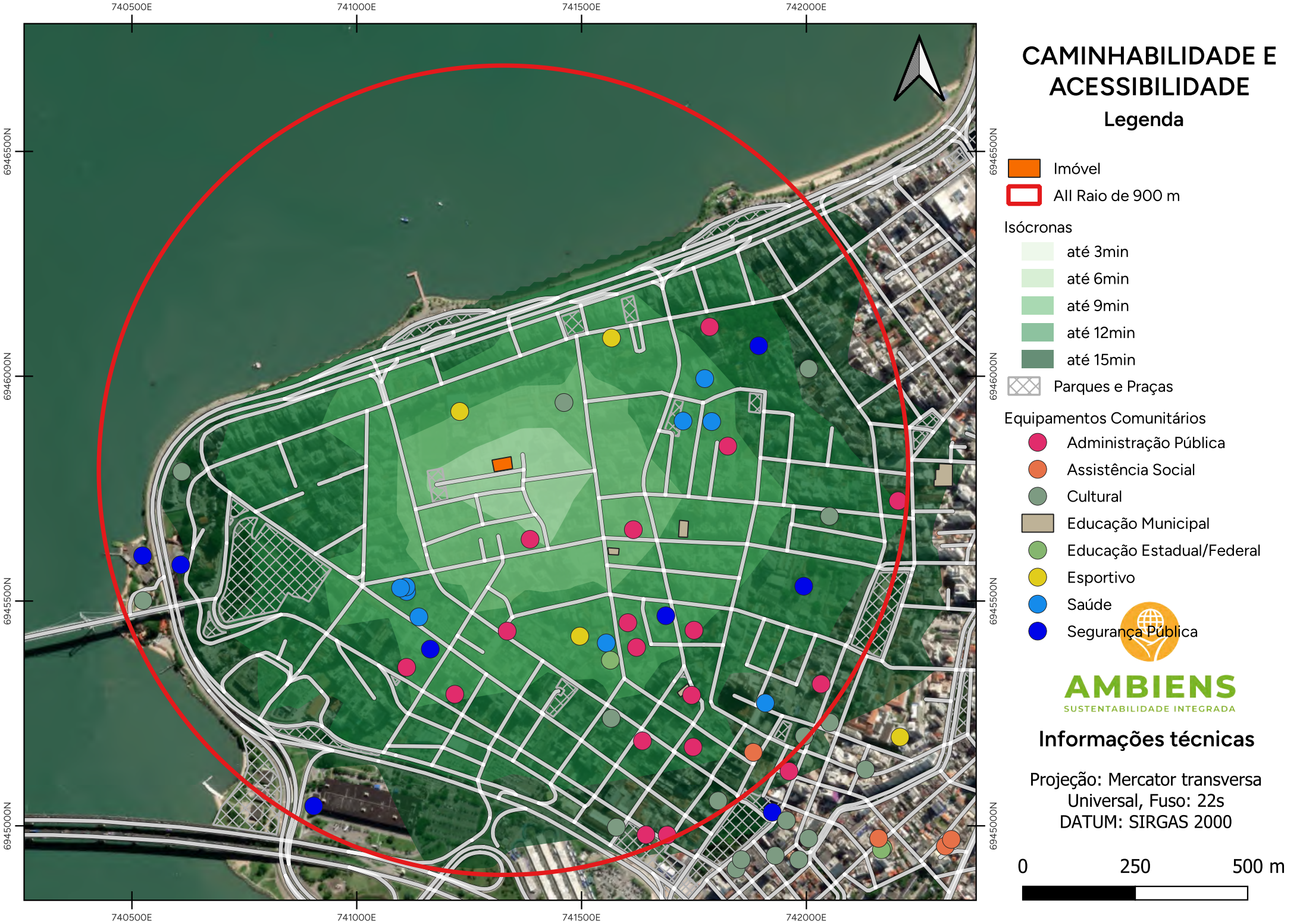
- Outros
- P1
- P2
- P3

AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 250 500 m


740500E
741000E
741500E
742000E
6946500N
6946000N
6945500N
6945000N
CAMINHABILIDADE E ACESSIBILIDADE
Legenda
Imóvel
AII Raio de 900 m
Isócronas
até 3min
até 6min
até 9min
até 12min
até 15min
Parques e Praças
Equipamentos Comunitários
Administração Pública
Assistência Social
Cultural
Educação Municipal
Educação Estadual/Federal
Esportivo
Saúde
Segurança Pública
AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA
Informações técnicas
Projeção: Mercator transversa Universal, Fuso: 22s
DATUM: SIRGAS 2000
0
250
500 m



CICLOINFRAESTRUTURA

Legenda

- Imóvel
- AID Raio de 500 m

Infraestrutura Cicloviária

- Ciclofaixa
- Ciclorrota
- Ciclovia

AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 100 200 m



EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Legenda

- Imóvel
- AID Raio de 500 m

Equipamentos Comunitários

- Administração Pública
- Assistência Social
- Cultura
- Educação Municipal
- Educação Estadual/Federal
- Esportivo
- Saúde
- Segurança Pública

AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 100 200 m



EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Legenda

- Imóvel
- AII Raio de 900 m

Equipamentos Comunitários

- Administração Pública
- Assistância Social
- Cultura
- Educação Municipal
- Educação Estadual/Federal
- Esportivo
- Saúde
- Segurança Pública

AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 250 500 m



ESPAÇOS LIVRES E DE LAZER

Legenda

- Imóvel
- AID Raio de 500 m
- Parques e Praças

Sistema de Espaços Livres

- ELAC
- ELAO
- ELNC

AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 100 200 m



HIERARQUIA VIÁRIA

Legenda

- Imóvel
- AID Raio de 500 m

Hierarquia Viária

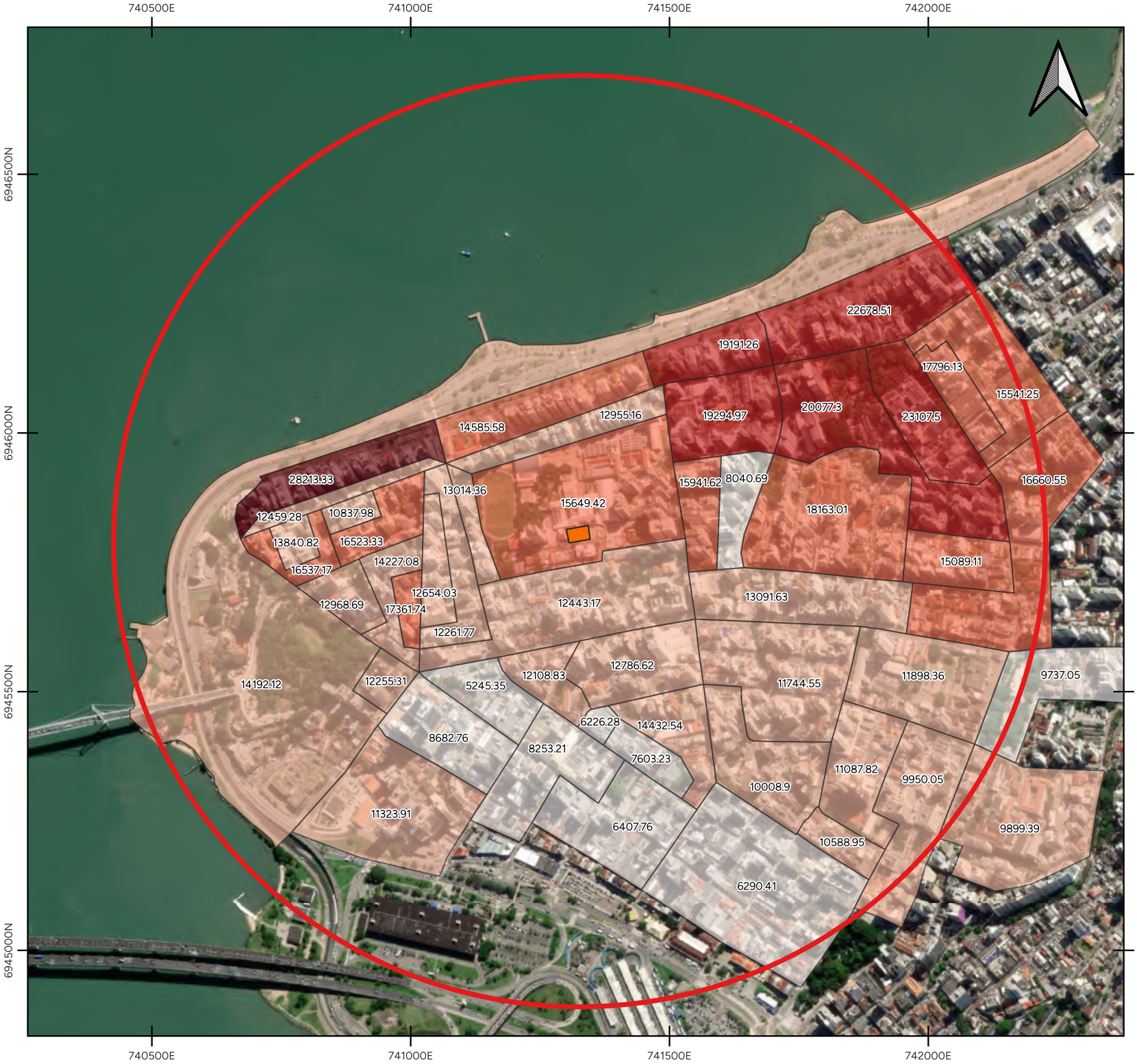
- Arterial Insular
- Coletora Insular
- Sub Coletora Insular
- Via Local Insular

AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 100 200 m



RENDA DO RESPONSÁVEL DOMICILIAR

Legenda

- Imóvel
- All Raio de 900 m

Renda Responsável Domicílio (R$)

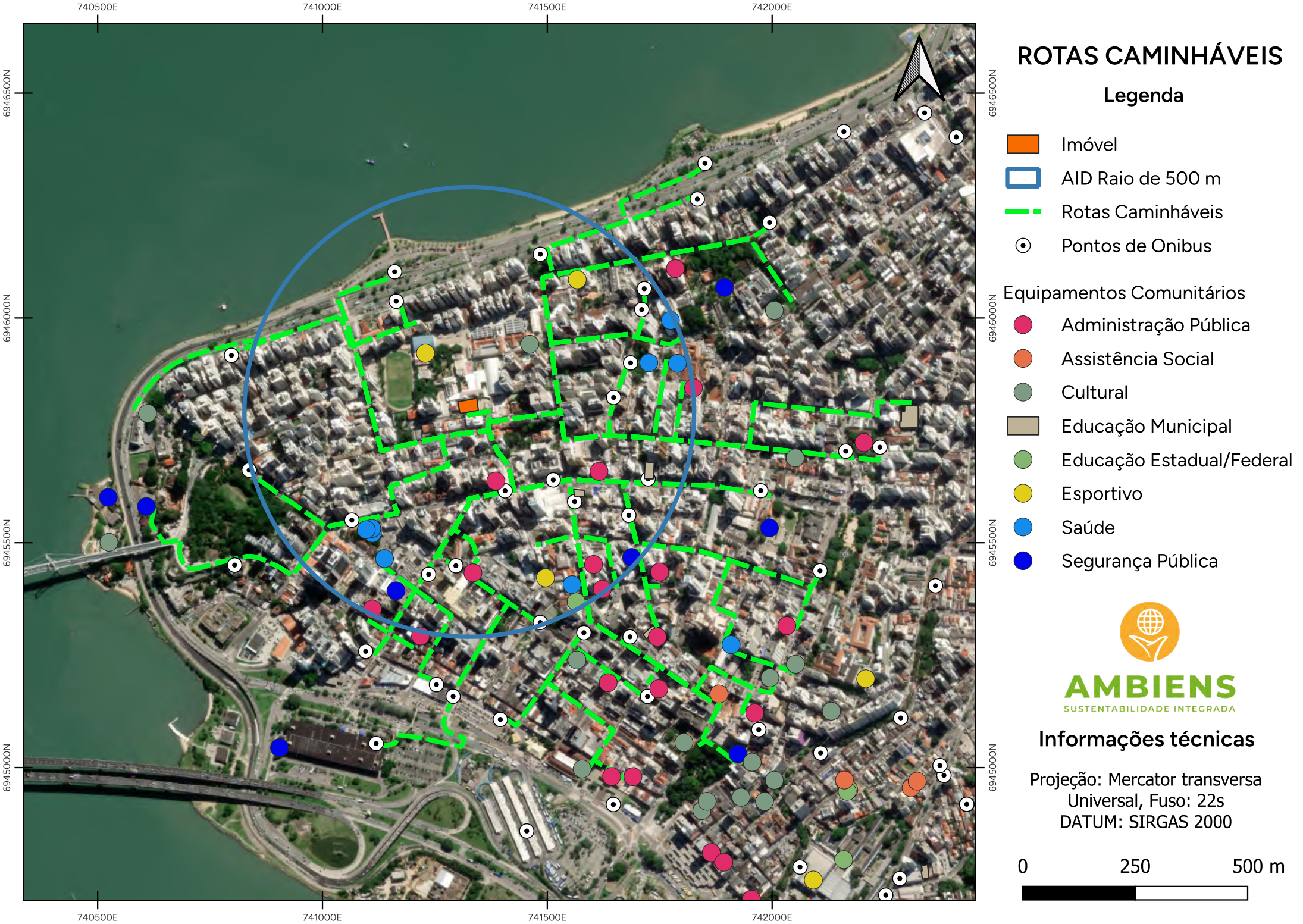
- 5245 - 9839
- 9839 - 14433
- 14433 - 19026
- 19026 - 23620
- 23620 - 28213

AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 250 500 m



ROTAS CAMINHÁVEIS

Legenda

- Imóvel
- AID Raio de 500 m
- Rotas Caminháveis
- Pontos de Onibus

Equipamentos Comunitários

- Administração Pública
- Assistência Social
- Cultural
- Educação Municipal
- Educação Estadual/Federal
- Esportivo
- Saúde
- Segurança Pública

AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 250 500 m



SOBREZONEAMENTO

Legenda

- Imóvel
- AID Raio de 500 m

Sobrezoneamento

- AEBT
- APC-1
- OUC-5
- POLC
- TRIC

AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 250 500 m



TRANSPORTE COLETIVO

Legenda

- Imóvel
- AID Raio de 500 m
- Pontos de Ônibus

Linhas de Ônibus

- Convencional
- Executivo

AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 100 200 m



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Legenda

- Imóvel
- AID Raio de 500 m

Uso do Solo

- Comercial
- Mista
- Prestação Serviço
- Religioso
- Residencial
- Serviço Público
- Terreno sem Uso

AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 100 200 m



ZONEAMENTO URBANO LCM 482/2014

Legenda

- Imóvel
- AID Raio de 500 m

Zoneamento

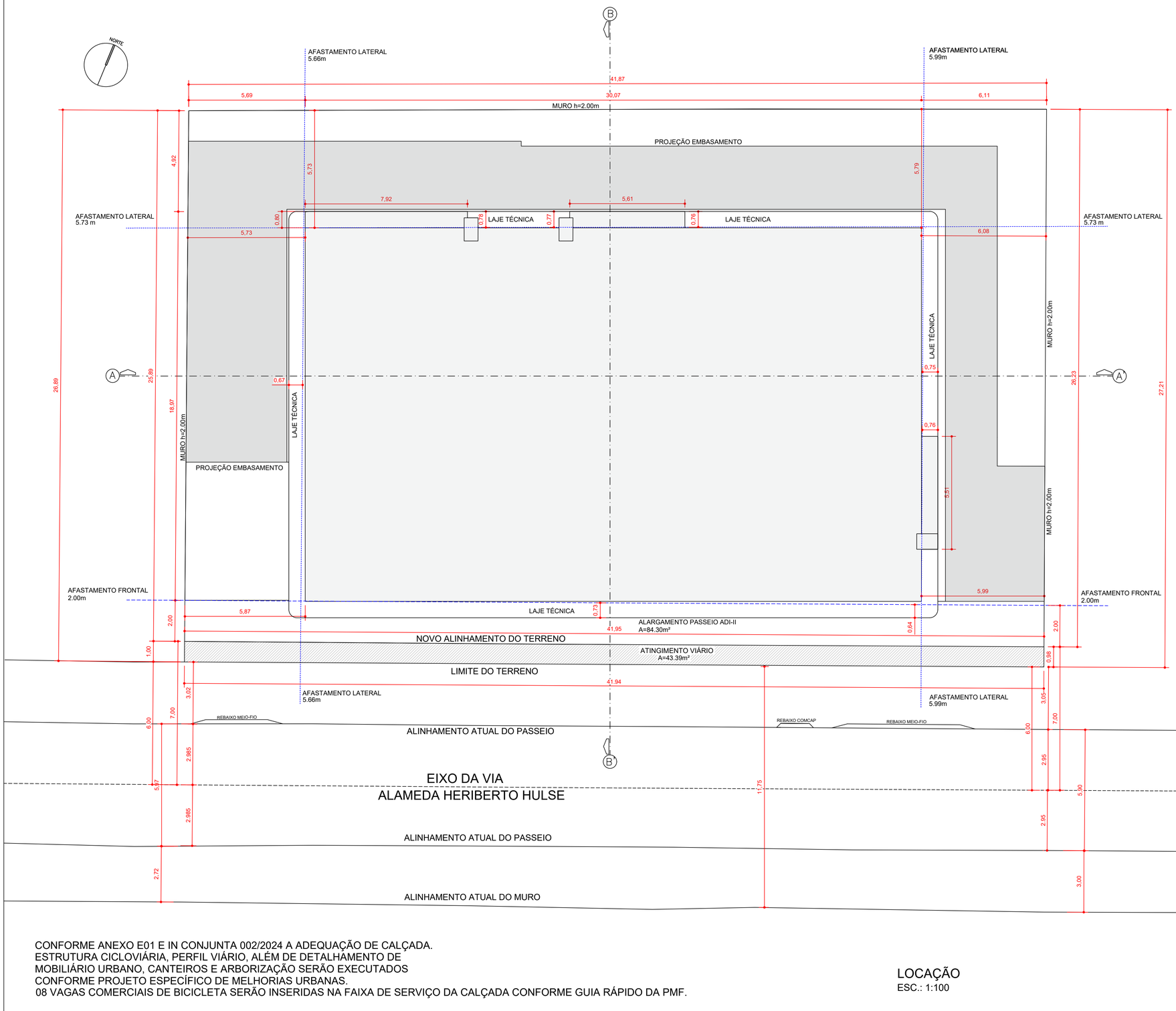
- Área Turística de Lazer
- Área Residencial Predominante
- Área Mista Central
- Área Verde de Lazer
- Área Comunitária / Institucional
- Área Residencial Mista

AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 250 500 m



CONFORME ANEXO E01 E IN CONJUNTA 002/2024 A ADEQUAÇÃO DE CALÇADA.
ESTRUTURA CICLOVIÁRIA, PERFIL VIÁRIO, ALÉM DE DETALHAMENTO DE
MOBILIÁRIO URBANO, CANTEIROS E ARBORIZAÇÃO SERÃO EXECUTADOS
CONFORME PROJETO ESPECÍFICO DE MELHORIAS URBANAS.
08 VAGAS COMERCIAIS DE BICICLETA SERÃO INSERIDAS NA FAIXA DE SERVIÇO DA CALÇADA CONFORME GUIA RÁPIDO DA PMF.

LOCAÇÃO
ESC.: 1:100

QUADRO DE ÁREAS

INCENTIVOS	PAVIMENTO	ÁREAS				ÁREA COMPUTÁVEL (CA)		TAXA DE OCUPAÇÃO		ÁREA PRIVATIVA
		COBERTA FECHADA	COBERTA ABERTA	DESCOBERTA	TOTAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	ÁREA	%	
	SUBSOLO 4	1.002.51	0.00	0.00	1.002.51	360.00	0.00	1.002.51	91.72	360.00
	SUBSOLO 3	1.002.51	0.00	0.00	1.002.51	360.00	0.00	1.002.51	91.72	360.00
	SUBSOLO 2	1.002.51	0.00	0.00	1.002.51	168.00	0.00	1.002.51	91.72	360.00
	SUBSOLO 1	1.002.51	0.00	0.00	1.002.51	0.00	0.00	1.002.51	91.72	300.00
	1° PAVIMENTO	359.32	507.98	135.21	1.002.51	229.22	130.10	867.30	79.35	120.00
	PISO INTERMEDIÁRIO	641.99	0.00	0.00	641.99	582.69	59.30	641.99	74.02 ACESSO/ESCADA	0.00
	2° PAVIMENTO	565.54	48.71	249.18	863.43	614.25	0.00	614.25	56.20	811.54
	3° PAVIMENTO	565.54	48.71	0.00	614.25	614.25	0.00	614.25	56.20	562.36
	4° PAVIMENTO	565.54	48.71	0.00	614.25	614.25	0.00	614.25	56.20	562.36
	5° PAVIMENTO	565.54	48.71	0.00	614.25	614.25	0.00	614.25	56.20	562.36
	6° PAVIMENTO	565.54	48.71	0.00	614.25	614.25	0.00	614.25	56.20	562.36
	7° PAVIMENTO	565.54	48.71	0.00	614.25	614.25	0.00	614.25	56.20	562.36
	8° PAVIMENTO	523.08	37.58	53.59	614.25	548.06	0.00	560.66	51.30	562.36
	9° PAVIMENTO	523.08	37.58	0.00	560.66	548.06	0.00	560.66	51.30	507.95
	10° PAVIMENTO	523.08	37.58	0.00	560.66	548.06	0.00	560.66	51.30	507.95
TDC	11° PAVIMENTO	523.08	37.58	0.00	560.66	548.06	0.00	560.66	51.30	507.95
TDC	12° PAVIMENTO	523.08	37.58	0.00	560.66	548.06	0.00	560.66	51.30	507.95
ADI-II	13° PAVIMENTO	523.08	37.58	0.00	560.66	548.06	0.00	560.66	51.30	507.95
ADI-II	14° PAVIMENTO	523.08	37.58	0.00	560.66	548.06	0.00	560.66	51.30	507.95
ADI-II	15° PAVIMENTO	523.08	37.58	0.00	560.66	548.06	0.00	560.66	51.30	507.95
HBR	16° PAVIMENTO	523.08	37.58	0.00	560.66	548.06	0.00	560.66	51.30	507.95
HBR	17° PAVIMENTO	523.08	37.58	0.00	560.66	548.06	0.00	560.66	51.30	501.45
USO MISTO	PAVTO. COBERTURA	242.15	37.74	268.17	548.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	MÁQUINAS	50.12	0.00	0.00	50.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	BARRILETE	40.29	0.00	0.00	40.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	RESERVATÓRIO	40.29	0.00	0.00	40.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL		14.531.32	1.251.36	706.15	16.488.83	11.414.07	189.40			10.758.70
						11.603.47				

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

TAO ARQUITETURA

ENDEREÇO
ALAMEDA GOV. HERIBERTO HULSE - CENTRO

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA
52.14.041.0265.001-340
52.14.041.0279.001-010
52.14.041.0293.001-600

TIPOLOGIA
USO MISTO
(RESIDENCIAL/COMERCIAL)

LOTEAMENTO
21.653

PROPRIETÁRIO
CAIS CONSTRUÇÃO SPE LTDA.
CNPJ 62.797.532/0001-59

RESPONSÁVEL TÉCNICO PROJETO
EDUARDO EDU POKRYWIECKI ARQUITETURA
CNPJ 13.709.280/0001-53

RESPONSÁVEL TÉCNICO EXECUÇÃO

CONTEÚDO
LOCAÇÃO

PRANCHA
03/18

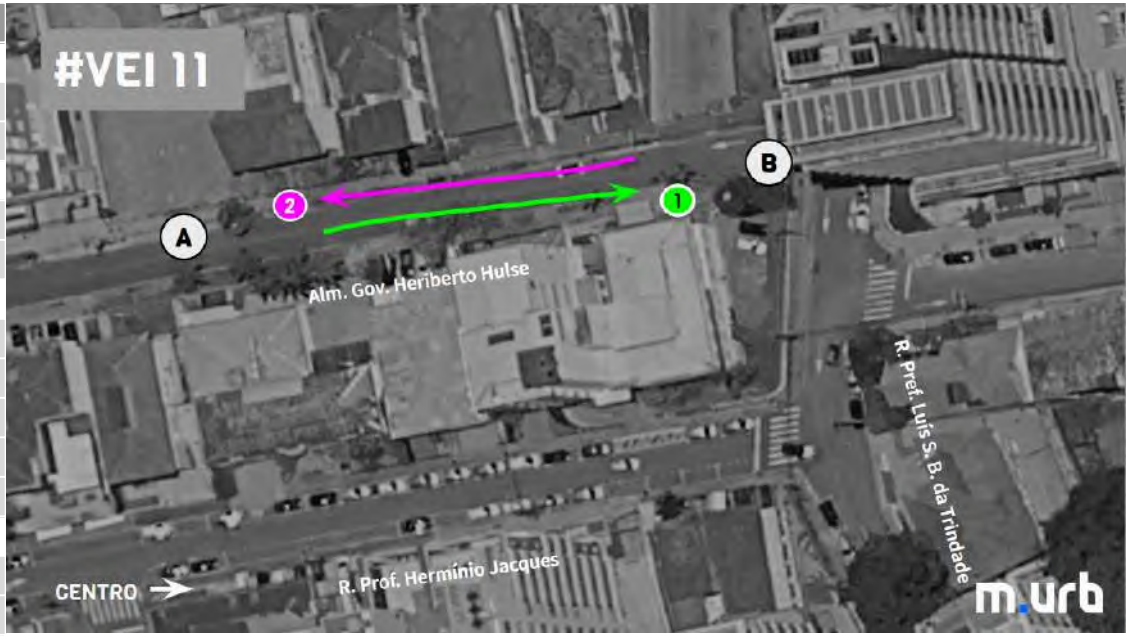
REVISÃO
JUNHO/2026

DATA
OUTUBRO/2025

ESCALA
1:100

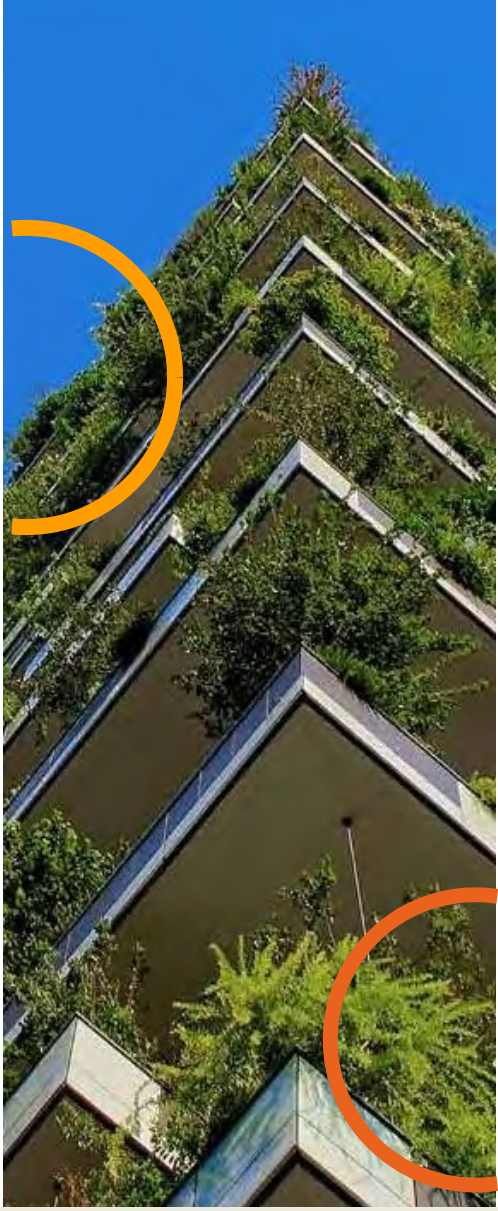
Para conferência, acesse o site URL e informe o processo CHAVE e o código CÓDIGO.
Pág. 3 de 18 - Documento assinado digitalmente por EDUARDO EDU POKRYWIECKI ARQUITETURA, LEANDRO ANNES.

AMBIENS CONSULTORIA E PROJETOS AMBIENTAIS LTDA	
Contrato:	Nº 004/2026 (TAP 034-26 ABERTO - CAIS)
Fornecedor:	M.URB ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA (CNPJ 29.104.922/0001-20)
Pesquisa:	Contagem de Fluxo
Tipo:	Veículos
ID:	#VEI11
Local:	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC
Data:	09/06/2026
Hora de Início:	07h00
Hora de Fim:	19h00
Latitude:	-27,590378
Longitude:	-48,555125



AMBIENS

SUSTENTABILIDADE INTEGRADA



Levantamento expedito de infraestrutura na AID

CAIS



Edificação de Uso Misto

Local: Alameda Gov. Heriberto Hulse

Insc. Imobiliária: 52.14.041.0265.001-340; 52.14.041.0279.001-010; 52.14.041.0293.001-600

Elaboração: Ambiens Consultoria

Empreendedor: CAIS CONSTRUÇÃO SPE LTDA





DRENAGEM

Imóvel

Raio 300 m

Drenagem

Bocas de Lobo

Bueiros

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

RODOVIA TERTULIANO BRITO XAVIER	23.30.053.0818.001-086
EDIFÍCIO DE USO MISTO	

EMPREENDEDOR/PROPRIETÁRIO

ARQUITETO E URBANISTA
CAU/SC A2659464

CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO	REVISÃO R00 ESC. GRÁFICA 09/2025	01/01


360
COUPE
PARASAIL





CICLOINFRAESTRUTURA

Imóvel

Raio 300 m

Cicloinfraestrutura

Ciclorrota

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

RODOVIA TERTULIANO BRITO XAVIER	23.30.053.0818.001-086
EDIFÍCIO DE USO MISTO	

EMPREENDEDOR/PROPRIETÁRIO

ARQUITETO E URBANISTA
CAU/SC A2659464

CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO	REVISÃO R00	01/01
	ESC. GRÁFICA 09/2025	



ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Imóvel

Raio 300 m

Halógenas

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

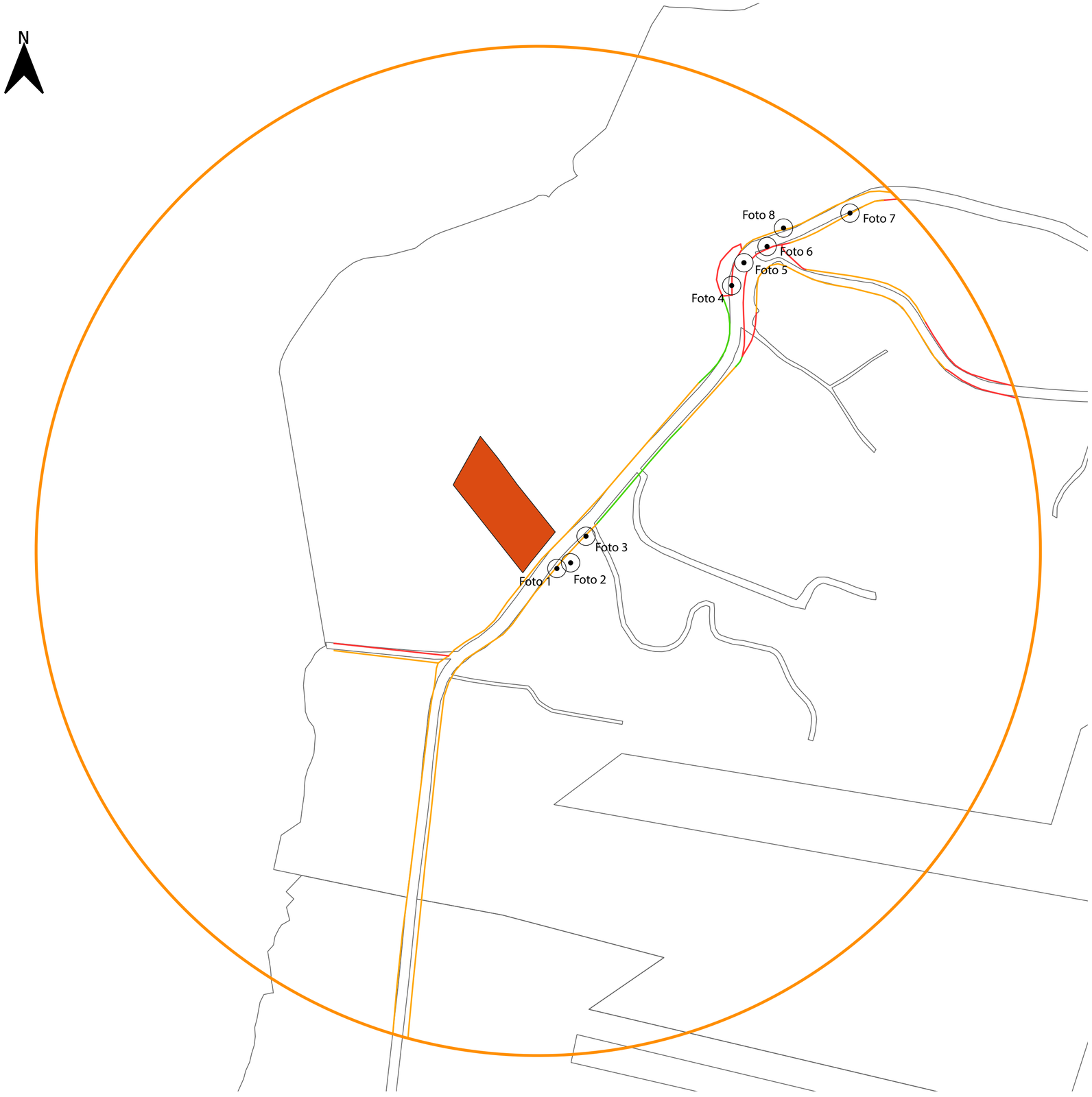
AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

RODOVIA TERTULIANO BRITO XAVIER	23.30.053.0818.001-086
EDIFÍCIO DE USO MISTO	

EMPREENDEDOR/PROPRIETÁRIO

ARQUITETO E URBANISTA
CAU/SC A2659464

CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO	REVISÃO R00 ESC. GRÁFICA 09/2025	01/01



PASSEIOS PÚBLICOS

Imóvel

Raio 300 m

Fotos

Passeios Públicos

Passeio Regular

Passeio Irregular

Sem Pavimentação

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

RODOVIA TERTULIANO BRITO XAVIER	23.30.053.0818.001-086
EDIFÍCIO DE USO MISTO	

EMPREENDEDOR/PROPRIETÁRIO

ARQUITETO E URBANISTA
CAU/SC A2659464

CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO	REVISÃO R00 ESC. GRÁFICA 09/2025	01/01


canajuré


CONSTRUBEMPRE


MODULARE











PAVIMENTAÇÃO VIAS

Imóvel

Raio 300 m

Pavimentação Vias

Asfalto

Lajota

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

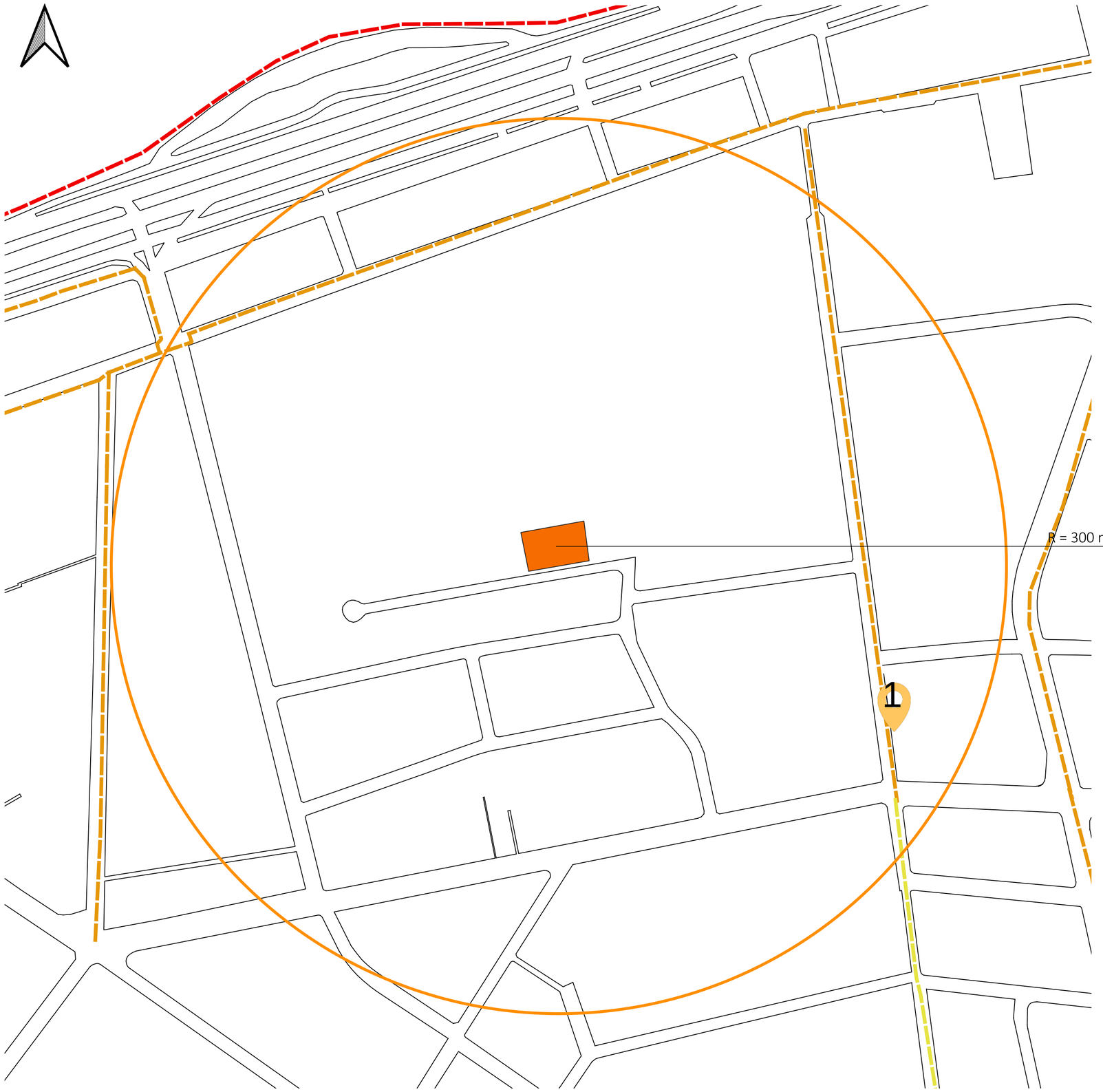
RODOVIA TERTULIANO BRITO XAVIER	23.30.053.0818.001-086
EDIFÍCIO DE USO MISTO	

EMPREENDEDOR/PROPRIETÁRIO

ARQUITETO E URBANISTA
CAU/SC A2659464

CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO	REVISÃO R00 ESC. GRÁFICA 09/2025	01/01

Tipo da Pesquisa	Local	Data	Hora Início	Hora Fim	Intervalo de Hora	Pontos	Coord. Latitude	Coord. Longitude	Núm. Movimento	Veículo Leve	Veículo Médio	Veículo Longo	Moto	Fluxo Calculado
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	07:00:00	07:15:00	07:00 - 07:15	A	-27,590378	-48,555125	1	8	0	0	1	8
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	07:15:00	07:30:00	07:15 - 07:30	A	-27,590378	-48,555125	1	9	0	0	0	9
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	07:30:00	07:45:00	07:30 - 07:45	A	-27,590378	-48,555125	1	10	0	0	1	10
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	07:45:00	08:00:00	07:45 - 08:00	A	-27,590378	-48,555125	1	8	0	0	0	8
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	08:00:00	08:15:00	08:00 - 08:15	A	-27,590378	-48,555125	1	11	0	0	0	11
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	08:15:00	08:30:00	08:15 - 08:30	A	-27,590378	-48,555125	1	8	1	0	0	10
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	08:30:00	08:45:00	08:30 - 08:45	A	-27,590378	-48,555125	1	5	2	0	2	9
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	08:45:00	09:00:00	08:45 - 09:00	A	-27,590378	-48,555125	1	6	0	0	0	6
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	09:00:00	09:15:00	09:00 - 09:15	A	-27,590378	-48,555125	1	6	0	0	2	7
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	09:15:00	09:30:00	09:15 - 09:30	A	-27,590378	-48,555125	1	9	0	0	1	9
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	09:30:00	09:45:00	09:30 - 09:45	A	-27,590378	-48,555125	1	9	0	0	1	9
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	09:45:00	10:00:00	09:45 - 10:00	A	-27,590378	-48,555125	1	8	1	0	0	10
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	16:00:00	16:15:00	16:00 - 16:15	A	-27,590378	-48,555125	1	13	0	0	0	13
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	16:15:00	16:30:00	16:15 - 16:30	A	-27,590378	-48,555125	1	12	0	0	2	13
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	16:30:00	16:45:00	16:30 - 16:45	A	-27,590378	-48,555125	1	10	0	0	1	10
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	16:45:00	17:00:00	16:45 - 17:00	A	-27,590378	-48,555125	1	20	0	0	1	20
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	17:00:00	17:15:00	17:00 - 17:15	A	-27,590378	-48,555125	1	11	0	0	1	11
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	17:15:00	17:30:00	17:15 - 17:30	A	-27,590378	-48,555125	1	26	0	0	3	27
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	17:30:00	17:45:00	17:30 - 17:45	A	-27,590378	-48,555125	1	24	0	0	2	25
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	17:45:00	18:00:00	17:45 - 18:00	A	-27,590378	-48,555125	1	19	0	0	1	19
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	18:00:00	18:15:00	18:00 - 18:15	A	-27,590378	-48,555125	1	25	0	0	2	26
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	18:15:00	18:30:00	18:15 - 18:30	A	-27,590378	-48,555125	1	23	0	0	3	24
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	18:30:00	18:45:00	18:30 - 18:45	A	-27,590378	-48,555125	1	13	0	0	2	14
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	18:45:00	19:00:00	18:45 - 19:00	A	-27,590378	-48,555125	1	15	0	0	3	16
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	07:00:00	07:15:00	07:00 - 07:15	B	-27,590378	-48,555125	2	2	0	0	0	2
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	07:15:00	07:30:00	07:15 - 07:30	B	-27,590378	-48,555125	2	4	0	0	0	4
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	07:30:00	07:45:00	07:30 - 07:45	B	-27,590378	-48,555125	2	3	0	0	0	3
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	07:45:00	08:00:00	07:45 - 08:00	B	-27,590378	-48,555125	2	3	0	0	0	3
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	08:00:00	08:15:00	08:00 - 08:15	B	-27,590378	-48,555125	2	7	0	0	2	8
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	08:15:00	08:30:00	08:15 - 08:30	B	-27,590378	-48,555125	2	7	0	0	0	7
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	08:30:00	08:45:00	08:30 - 08:45	B	-27,590378	-48,555125	2	4	0	0	0	4
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	08:45:00	09:00:00	08:45 - 09:00	B	-27,590378	-48,555125	2	4	0	0	1	4
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	09:00:00	09:15:00	09:00 - 09:15	B	-27,590378	-48,555125	2	4	0	0	1	4
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	09:15:00	09:30:00	09:15 - 09:30	B	-27,590378	-48,555125	2	6	0	0	0	6
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	09:30:00	09:45:00	09:30 - 09:45	B	-27,590378	-48,555125	2	2	1	0	0	4
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	09:45:00	10:00:00	09:45 - 10:00	B	-27,590378	-48,555125	2	1	0	0	0	1
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	16:00:00	16:15:00	16:00 - 16:15	B	-27,590378	-48,555125	2	4	0	0	0	4
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	16:15:00	16:30:00	16:15 - 16:30	B	-27,590378	-48,555125	2	2	0	0	0	2
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	16:30:00	16:45:00	16:30 - 16:45	B	-27,590378	-48,555125	2	1	0	0	0	1
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	16:45:00	17:00:00	16:45 - 17:00	B	-27,590378	-48,555125	2	1	0	0	1	1
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	17:00:00	17:15:00	17:00 - 17:15	B	-27,590378	-48,555125	2	11	0	0	0	11
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	17:15:00	17:30:00	17:15 - 17:30	B	-27,590378	-48,555125	2	11	0	0	1	11
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	17:30:00	17:45:00	17:30 - 17:45	B	-27,590378	-48,555125	2	3	0	0	0	3
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	17:45:00	18:00:00	17:45 - 18:00	B	-27,590378	-48,555125	2	4	0	0	1	4
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	18:00:00	18:15:00	18:00 - 18:15	B	-27,590378	-48,555125	2	5	0	0	0	5
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	18:15:00	18:30:00	18:15 - 18:30	B	-27,590378	-48,555125	2	3	0	0	0	3
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	18:30:00	18:45:00	18:30 - 18:45	B	-27,590378	-48,555125	2	7	0	0	0	7
Veículos	Alm. Gov. Heriberto Hulse, nº 38, Centro, Florianópolis, SC	09/06/2026	18:45:00	19:00:00	18:45 - 19:00	B	-27,590378	-48,555125	2	2	0	0	0	2



INFRAESTRUTURA CICLOVIÁRIA

LEGENDA

- Imóvel
- Raio de 300 m

Infraestrutura Cicloviária - Tipologias

- Ciclofaixa
- Ciclorrota
- Ciclovia
- Passeio Compartilhado
- Fotos

NOTA METODOLÓGICA: CONFORME O MANUAL BRASILEIRO DE SINALIZAÇÃO DE TRÂNSITO (VOL. VIII - SINALIZAÇÃO CICLOVIÁRIA, 2022) E O MANUAL DO ESPAÇO CICLOVIÁRIO DO MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS (2023), O ESPAÇO DE CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES E CICLISTAS SEM SEGREGAÇÃO FÍSICA É DENOMINADO "ESPAÇO COMPARTILHADO". ENTRETANTO, ADOTOU-SE O TERMO "PASSEIO COMPARTILHADO" NESTA LEGENDA PARA MANTER O RIGOROSO ALINHAMENTO COM A NOMENCLATURA UTILIZADA NA BASE DE DADOS DO GEOPORTAL MUNICIPAL.

NOTA ADICIONAL: Informa-se que não há incidência de vias arteriais, panorâmicas ou de trânsito rápido sem infraestrutura cicloviária na área do levantamento.

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

AMBIENS SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

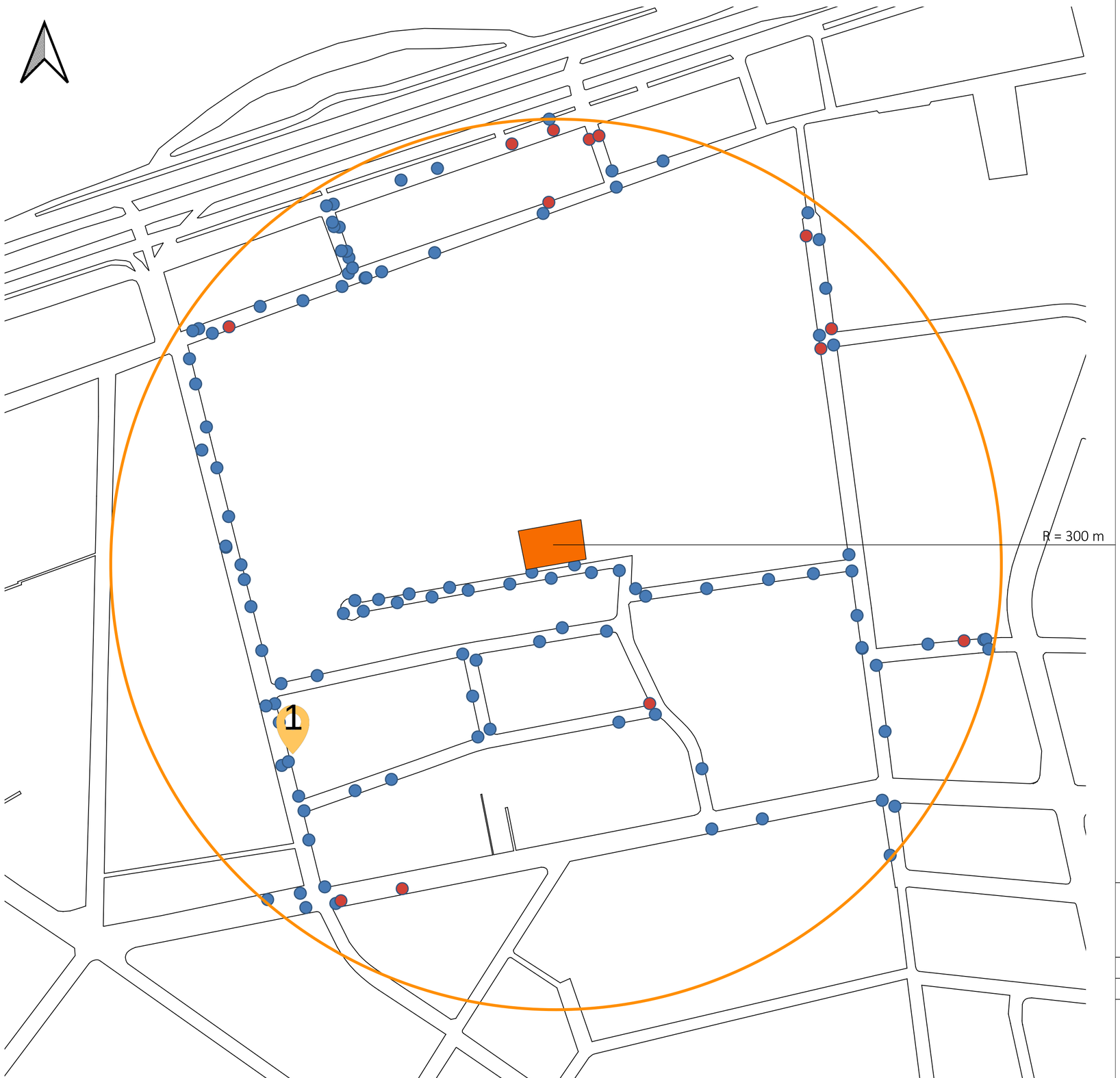
ALAMEDA GOVERNADOR HERIBERTO HULSE - CENTRO	52.14.041.0265.001-340
PROJETO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR/EDIFÍCIO DE USO MISTO	21.653

EMPREENDEDOR/PROPRIETÁRIO

ARQUITETO E URBANISTA
CAU/SC A2659464

CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO - INFRAESTRUTURA CICLOVIÁRIA	REVISÃO R00		01/01
	ESC. GRÁFICA	07/2026	


SANTA CATARINA
ANGELONI



DRENAGEM URBANA

LEGENDA

- Imóvel
- Raio de 300 m

Drenagem Urbana - Estado de Conservação

- Bueiro ou Boca de Lobo
- Bueiro ou Boca de Lobo em Mau Estado
- Fotos

NOTA: Informa-se que não foram identificados canais, valas de drenagem ou outros dispositivos de macrodrenagem a céu aberto na área do levantamento.

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

AMBIENS SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

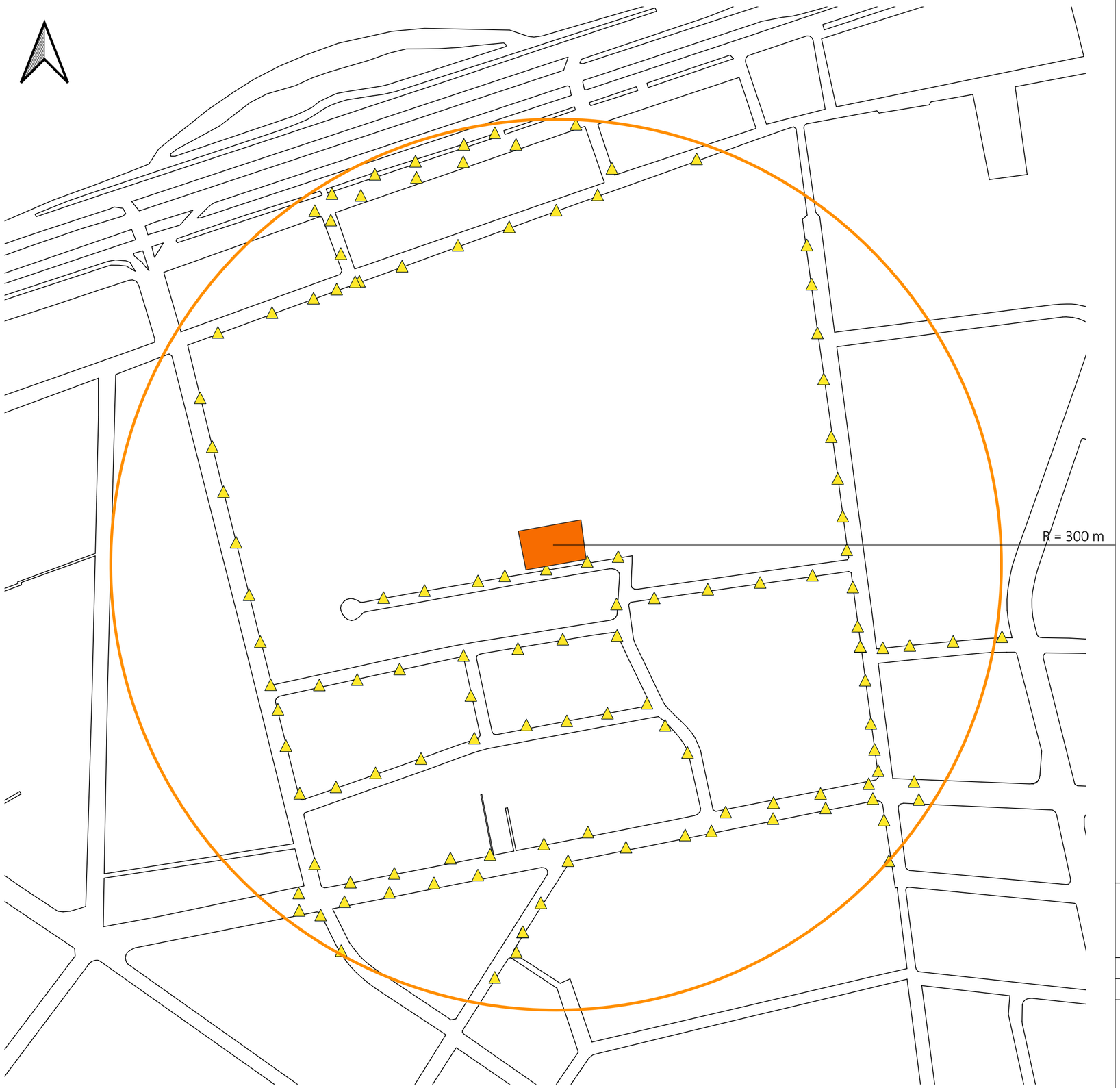
ALAMEDA GOVERNADOR HERIBERTO HULSE - CENTRO	52.14.041.0265.001-340
PROJETO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR/EDIFÍCIO DE USO MISTO	21.653

EMPREENDEDOR/PROPRIETÁRIO

ARQUITETO E URBANISTA
CAU/SC A2659464

CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO - DRENAGEM URBANA	REVISÃO R00		01/01
	ESC. GRÁFICA	07/2026	


40
km/h



ILUMINAÇÃO PÚBLICA

LEGENDA

- Imóvel
- Raio de 300 m

Iluminação - Tipo Lâmpada

- Halógena
- LED

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

ALAMEDA GOVERNADOR HERIBERTO HULSE - CENTRO	52.14.041.0265.001-340
PROJETO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR/EDIFÍCIO DE USO MISTO	21.653

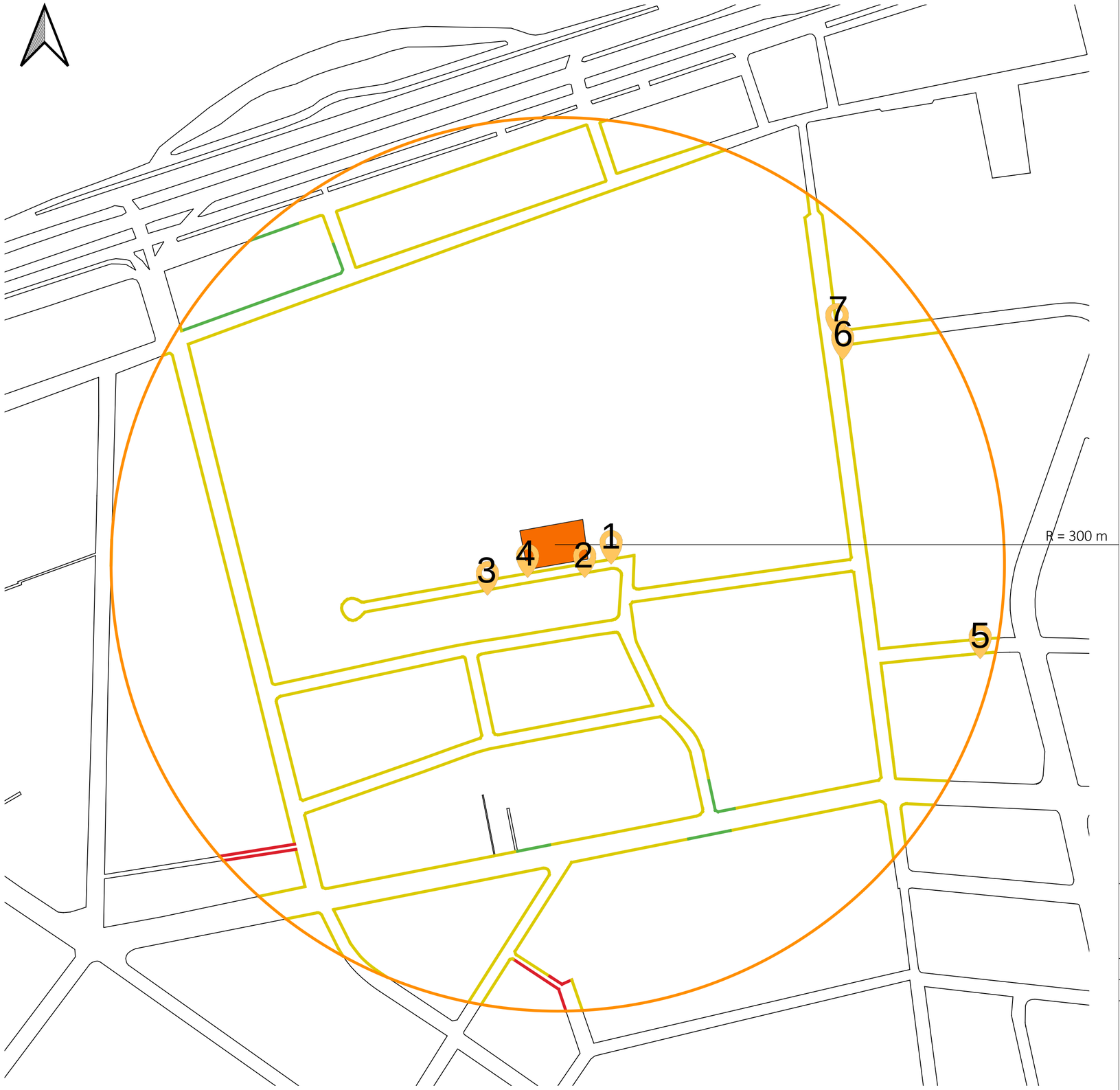
EMPREENDEDOR/PROPRIETÁRIO

ARQUITETO E URBANISTA
CAU/SC A2659464

CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO - ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REVISÃO R00	
ESC. GRÁFICA	07/2026

01/01



CALÇADAS E PASSEIOS

LEGENDA

- Imóvel
- Raio de 300 m

Calçadas e Passeios - Acessibilidade

- Adequado
- Inadequado
- Inexistente
- Fotos

NOTA METODOLÓGICA: INFORMA-SE QUE, PARA O PRESENTE LEVANTAMENTO, ADOTOU-SE UMA ADEQUAÇÃO METODOLÓGICA NA CLASSIFICAÇÃO DA INFRAESTRUTURA DE PEDESTRES EM RELAÇÃO AO PREVISTO NO §3º DO ART. 2º DA INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 001/SMHDU/GAB/GAF/2024. FORAM ADOTADAS AS CATEGORIAS QUALITATIVAS "ADEQUADO", "INADEQUADO" E "INEXISTENTE", ACOMPANHADAS DA RIGOROSA APLICAÇÃO DOS TERMOS "CALÇADA" E "PASSEIO", CONFORME DEFINIÇÕES DO ANEXO I DA LEI FEDERAL Nº 9.503/1997 (CÓDIGO DE TRÂNSITO BRASILEIRO - CTB).

ESTA ADEQUAÇÃO TÉCNICA FEZ-SE ESTRITAMENTE NECESSÁRIA PELOS SEGUINTES MOTIVOS:

SOBREPOSIÇÃO E INCONSISTÊNCIA DE CRITÉRIOS NA IN: A CLASSIFICAÇÃO EXIGIDA NA REFERIDA INSTRUÇÃO NORMATIVA MISTURA CONCEITOS DE ACESSIBILIDADE (INCISOS I E II), TIPOLOGIA VIÁRIA (INCISOS IV E V) E ESTADO FÍSICO/CONSERVAÇÃO (INCISOS III E VI). ESSA SOBREPOSIÇÃO COMPROMETE A REPRESENTATIVIDADE DO MAPA. POR EXEMPLO: "VIAS PEATONAIS" (IV) E "VIAS COMPARTILHADAS" (V) PODEM OU NÃO SER ACESSÍVEIS, NÃO HAVENDO COMO REPRESENTAR AMBAS AS CARACTERÍSTICAS SIMULTANEAMENTE NA LEGENDA PROPOSTA PELA NORMA. DA MESMA FORMA, OS INCISOS III (TRECHOS SEM PASSEIO) E VI (MAU ESTADO DE CONSERVAÇÃO) SÃO REDUNDANTES EM RELAÇÃO À AUSÊNCIA DE ACESSIBILIDADE.

CONCEITO DE ACESSIBILIDADE PARCIAL: A CLASSIFICAÇÃO ADOTADA NESTE LEVANTAMENTO ("INADEQUADO") ENGLOBA CALÇADAS E PASSEIOS QUE, EMBORA POSSAM APRESENTAR CARACTERÍSTICAS PARCIAIS DE ACESSIBILIDADE, NÃO ATENDEM EM SUA TOTALIDADE ÀS NORMAS ABNT NBR 9050, ABNT NBR 16537 E AO MANUAL CALÇADA CERTA (CRITÉRIO ESTABELECIDO PARA SEREM CONSIDERADOS "ACESSÍVEIS").

PRECISÃO TERMINOLÓGICA: A NORMA MUNICIPAL UTILIZA APENAS O TERMO "PASSEIO", ENQUANTO A REALIDADE FÍSICA E O CTB EXIGEM A DISTINÇÃO CLARA ENTRE "CALÇADA" (PARTE DA VIA RESERVADA A PEDESTRES) E "PASSEIO" (PARTE DA CALÇADA OU PISTA DE ROLAMENTO RESERVADA A PEDESTRE EEXCEPCIONALMENTE A CICLISTAS), DISTINÇÃO ESTA FUNDAMENTAL PARA A CORRETA AVALIAÇÃO DO IMPACTO URBANÍSTICO.

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

ALAMEDA GOVERNADOR HERIBERTO HULSE - CENTRO	52.14.041.0265.001-340
PROJETO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR/EDIFÍCIO DE USO MISTO	21.653

EMPREENDEDOR/PROPRIETÁRIO

ARQUITETO E URBANISTA
CAU/SC A2659464

CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO - CALÇADAS E PASSEIOS

REVISÃO R00

ESC. GRÁFICA 07/2026

01/01


De Seg. a Sex.
das 7h às 19h



Instituto do Sono e
Medicina Respiratória

48. 3029.6900




Coca-Cola
CAFÉ BRASIL
BRASIL
BR PVL8H57


RUV7660
SCGÁS
REDE DE GÁS
NÃO
ESCAVAR
0800 048-8050



SISTEMA VIÁRIO

LEGENDA

- Imóvel
- Raio de 300 m

Sistema Viário - Pavimentação

- Via Pavimentada - Lajota
- Via Pavimentada - Asfalto
- Fotos

NOTA: Informa-se que não há incidência de vias projetadas, tampouco vias em mau estado de conservação na área do levantamento.

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

AMBIENS SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

ALAMEDA GOVERNADOR HERIBERTO HULSE - CENTRO	52.14.041.0265.001-340
PROJETO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR/EDIFÍCIO DE USO MISTO	21.653

EMPREENDEDOR/PROPRIETÁRIO

ARQUITETO E URBANISTA
CAU/SC A2659464

CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO - DRENAGEM URBANA	REVISÃO R00	01/01
	ESC. GRÁFICA 07/2026	


CATARINENSE
Rede Jesuíta de Educação
109
RXX6H97

E
NA FAIXA AMARELA
24h
O ATENDIMENTO
INFANTIL
FIAT
LINEA
BRASIL
BR IWZ2F25