



PREFEITURA DE
FLORIANÓPOLIS

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)



Lumma Corporate & Home
Rod. Armando Calil Bulos (SC 403), nº 5244
2025

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 | 9 |
| 2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII)..... | 15 |
| 3. Diagnósticos e Prognósticos..... | 19 |
| 3.1. Adensamento Populacional..... | 19 |
| 3.2. Equipamentos Urbanos na AID | 20 |
| 3.3. Equipamentos Comunitários na AID | 25 |
| 3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo | 31 |
| 3.5. Valorização Imobiliária na AII | 32 |
| 3.6. Mobilidade Urbana | 36 |
| 3.7. Conforto Ambiental Urbano | 53 |
| 3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural | 55 |

| 1. Identificação do Empreendimento | | | | | | |
|--|--|--------|-----------|--|--|--|
| 1.1. Nome e Localização do Empreendimento | | | | | | |
| Enquadramento <i>(conforme Instrução Normativa Atual)</i> | Edificação | | | | | |
| Classificação <i>(conforme art. 4º da Lei Municipal 11.029/2023)</i> | IV - Comércios atacadistas, varejistas em geral, lojas de departamentos, mercados, shopping centers, galerias, centros comerciais e varejistas de produtos perigosos acima de 5.000m ² de área construída ou utilizável | | | | | |
| Usos <i>(conforme Anexo F02 - Adequação de Usos para Aprovação e Licenciamento de Obras e Edificações, da LC nº 482/2014)</i> | Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical Comércio varejista de mercadorias em geral | | | | | |
| Nome fantasia <i>(se houver)</i> | Lumma Corporate | | | | | |
| Logradouro | Rod. Armando Calil Bulos (SC-403) | Número | 5244 | | | |
| Complemento | Esquina com a Rua José Cupertino Silva | CEP | 88058-001 | | | |
| Bairro/Distrito | Ingleses do Rio Vermelho | | | | | |
| Inscrições Imobiliárias | 24.54.071.1296.001-068 24.54.071.1266.001-647 24.54.074.1720.001-317 24.54.071.1687.001-597 24.54.071.1673.001-905 24.54.071.1281.001-857 24.54.071.1656.001-617 24.54.071.1644.001-005 | | | | | |
| Matrículas | - | | | | | |
| 1.2. Identificação do Empreendedor | | | | | | |
| Nome | Lumma – Serviços em Construções 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 | Luísa Siqueira Doebeli | | | |
| Qualificação | Arquiteta e Urbanista | Registro Profissional | CAU/SC A258994-0 | |
| Demais membros da equipe | | | | |
| Nome do Profissional | Função | Qualificação | Item | Registro Profissional |
| Luísa Siqueira Doebeli | Elaboração | Arquiteta e Urbanista | Adensamento populacional | CAU/SC A258994-0 |



| | | | | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|--|------------------|
| Luísa Siqueira Doebeli | Elaboração | Arquiteta e Urbanista | Valorização imobiliária | CAU/SC A258994-0 |
| Luísa Siqueira Doebeli | Elaboração | Arquiteta e Urbanista | Geração de tráfego e demanda por transporte | CAU/SC A258994-0 |
| Luísa Siqueira Doebeli | Elaboração | Arquiteta e Urbanista | Ventilação e iluminação | CAU/SC A258994-0 |
| Luísa Siqueira Doebeli | Elaboração | Arquiteta e Urbanista | Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura | CAU/SC A258994-0 |
| Luísa Siqueira Doebeli | Elaboração | Arquiteta e Urbanista | Equipamentos urbanos e comunitários | CAU/SC A258994-0 |
| Projeto Arquitetônico | | | | |
| Nome da Empresa <i>(se houver)</i> | Lumma – Serviços em Construções LTDA | | | |
| Responsável Técnico | Luiza D. Maria Mendes | Registro profissional | CAU A92063-0 | |

| 1.4. Titulação do Imóvel | |
|--|---------------------------------|
| Matrícula <i>(devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)</i> | Cartório de Registro de Imóveis |
| - | - |

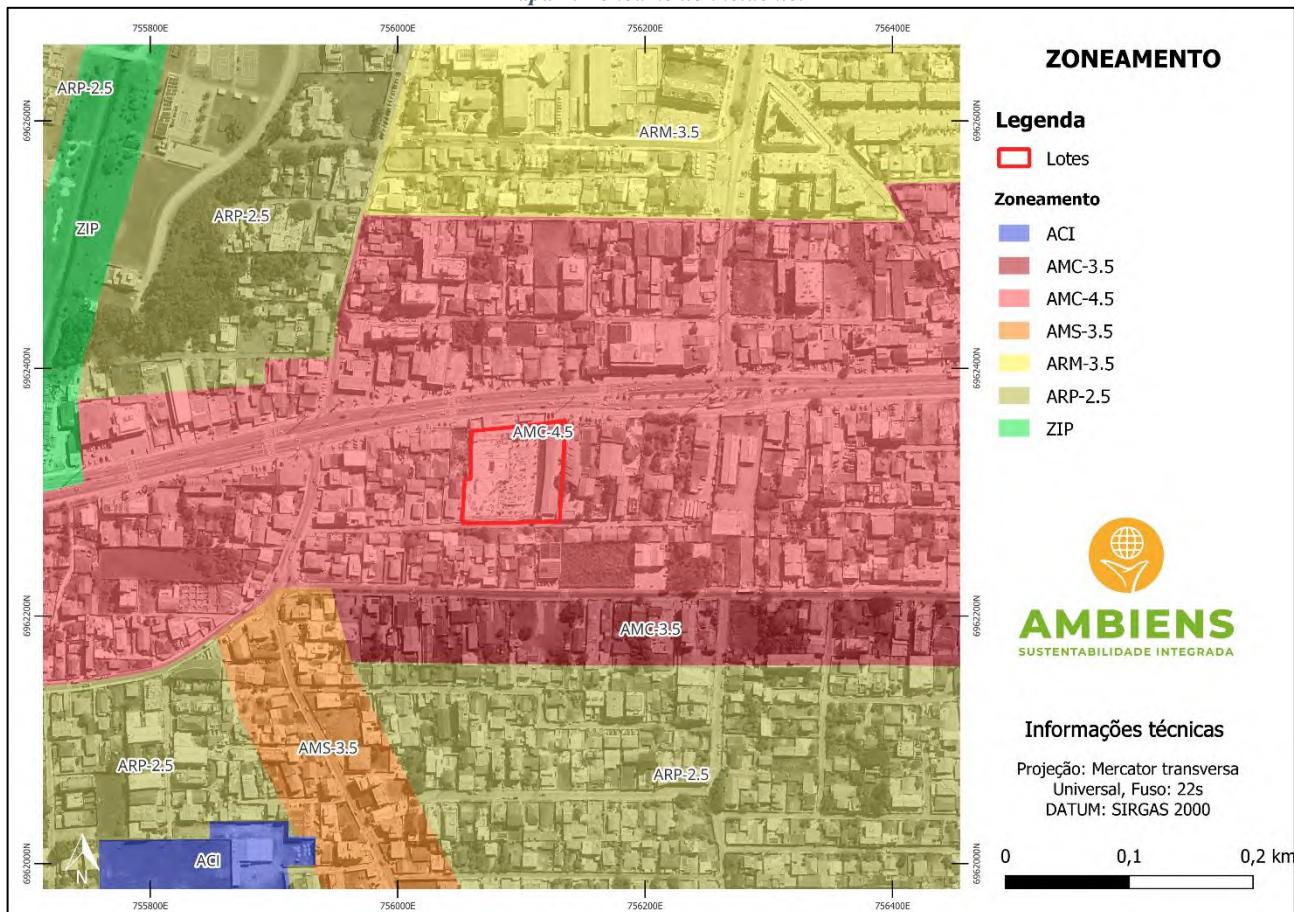
| 1.5. Informações Prévias | |
|--|------------------------|
| Processos correlatos | |
| <i>(apresentar os números dos processos de consulta de viabilidade, diretrizes urbanísticas prévias, aprovação de projeto, licenças ambientais - LAP, LAI, LAO, supressão de vegetação, etc. - autorizações de demolição e outros)</i> | |
| Nome do Processo | Número do Processo/Ano |
| Consulta de Viabilidade de Construção | E 38162/2020 |
| Consulta de Viabilidade de Coleta de Resíduos Sólidos Domiciliares | 140359/2021 |
| Declaração de Viabilidade Técnica do Sistema de Abastecimento de Água | 500867/2023 |
| Diretrizes Urbanísticas | E 18776/2021 |
| Incentivo ao Uso Misto | E 37220/2020 |
| Aprovação de Projeto | E 121438/2020 |

| Zoneamentos incidentes | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|
| <i>(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. N° 25.301/2023” no grupo “Plano Diretor Vigente” e “Google Satélite” no grupo “Mapas Base”. Destacar as inscrições imobiliárias na imagem)</i> | | | | | | |

| 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 |
| AMC-4.5 | 4 | 0 | 50% | 70% | 22 | 1 | 4,3 |



Mapa 1: Zoneamento incidente.



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



Informações técnicas

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

0 0,1 0,2 km

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

De acordo com o geoprocessamento corporativo da Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF), não incidem sobrezonamentos diretamente sobre a área do empreendimento. No entanto, observa-se à oeste do empreendimento a presença de uma Área de Limitação Ambiental do tipo 2 (ALA-2).

As Áreas de Limitação Ambiental correspondem a porções do território com características naturais que impõem restrições à ocupação urbana. Embora não sejam destinadas à proteção integral, tais áreas apresentam fragilidades ambientais que limitam a implantação de empreendimentos ou de atividades antrópicas. Diferem-se das Áreas de Preservação Permanente (APPs) por permitirem, sob condições específicas e em conformidade com a legislação vigente, a supressão de vegetação.

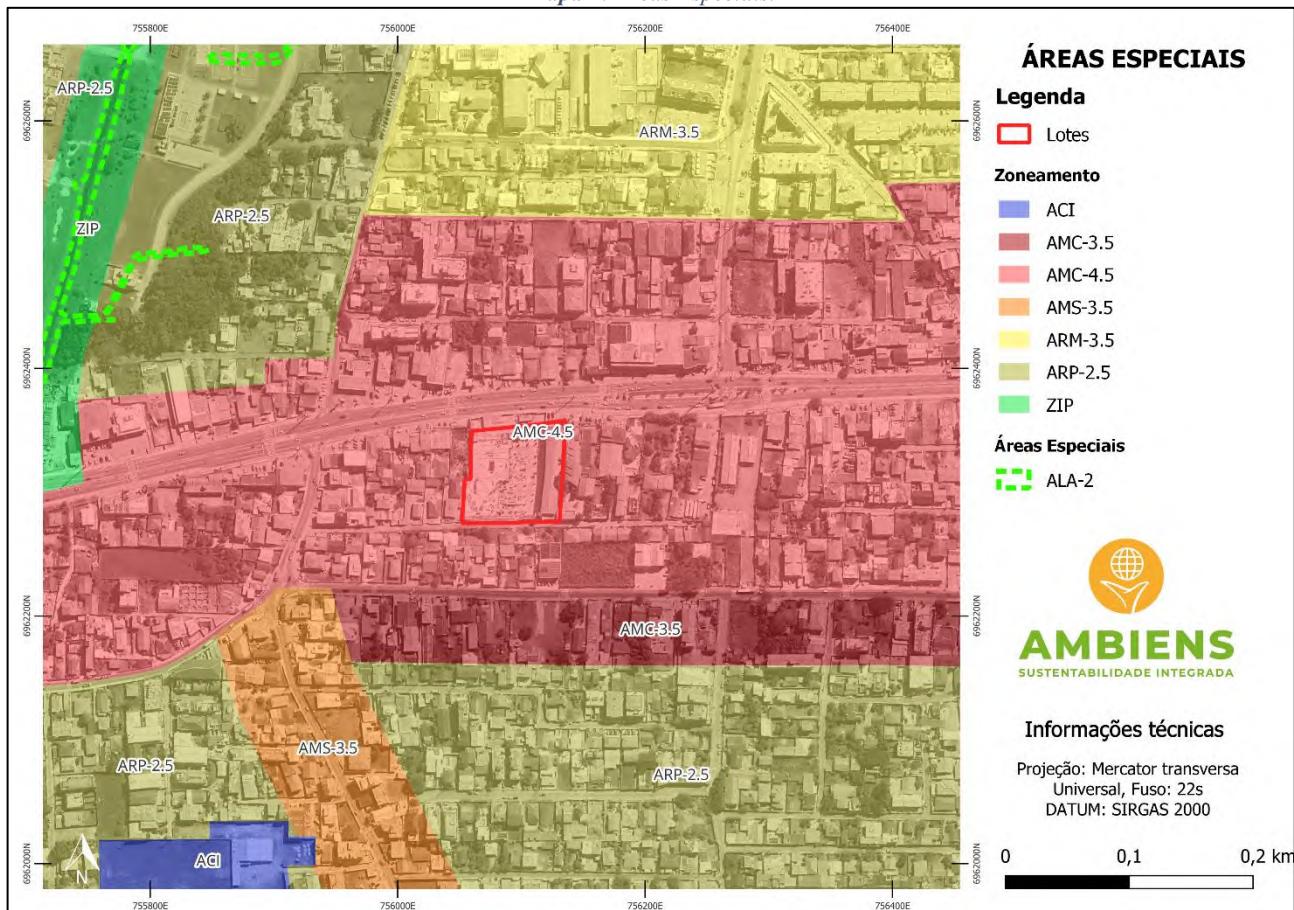
A definição das ALAs considera atributos ambientais como a presença de vegetação nativa — especialmente remanescentes de Mata Atlântica em distintos estágios de regeneração —, a suscetibilidade à ocorrência de inundações, e a existência de locais de abrigo, alimentação e circulação de fauna silvestre, entre outros fatores relevantes à manutenção do equilíbrio ecológico.

Especificamente à ALA-2 refere-se às áreas passíveis de inundaçāo.

A figura a seguir ilustra o zoneamento urbano e os sobrezoneamentos ambientais incidentes na área de estudo.



Mapa 2: Áreas Especiais.



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

Unidade Territorial de Planejamento

(Conforme Plano Municipal de Saneamento Básico, 2021, pag. 165)

Unidade Territorial de Planejamento (UTP) – Índice de Salubridade Ambiental (ISA)

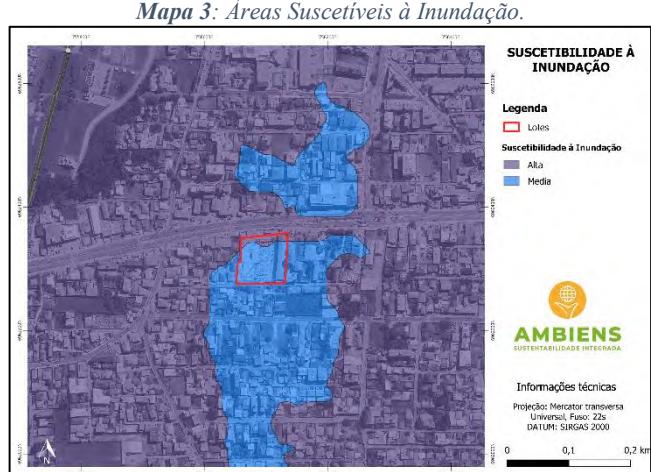
Unidade Territorial de Planejamento (UTP) 13 – Ingleses
ISA 0,61

Licenças Ambientais

(As licenças listadas deverão ser anexadas ao RIV)

| | |
|---|--|
| Empreendimento passível de licença ambiental? | <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> 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) <i>(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes obrigatórias, máx. 1500 caracteres)</i> | |
| <p>Dentre os itens listados na Guia de Diretrizes Urbanísticas emitida pelo IPUF, PTEC 64/SMDU/GAB/EAP/2021, tem-se a solicitação da apresentação de Plano de Vizinhança para empreendimento com referida destinação de pelo menos 15% da área urbanizável do imóvel para uso comunitário e de lazer.</p> <p>Entretanto, informamos que deixa de apresentar o plano de vizinhança do referido empreendimento, junto ao processo administrativo de regularização, nos termos do Parecer nº 156 /PGM/SUBSIJUD/2021 emitido pela Procuradoria do Município, firmado pelo Dr. Rafael Poletto dos Santos, Procurador Geral e Katherine Shreiner, Subprocuradora-Geral, considerando que o Lumma CORPORATE & HOME, encontrase em área com urbanização já consolidada com a existência dos e equipamentos comunitários necessários para o uso público e com terreno inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), o qual não é passível de loteamento.</p> <p>Anexo a este estudo, apresenta-se o Ofício 09/2021, referente a abstenção na apresentação de plano de vizinhança.</p> <p>Salienta-se que os demais itens pertinentes à implantação do empreendimento foram atendidos.</p> | |
| Empreendimento se enquadra como PGT | PGT-01 () PGT-02 (X) NÃO () |
| Diretrizes do PGT-02 (quando aplicável) <i>(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes, máx. 1500 caracteres)</i> | |
| Outras informações pertinentes <i>(Indicar outras informações dispostas nos mapas temáticos do Município - GeoPortal, principalmente no caso de áreas com suscetibilidade à inundaçao, topos de morros, declividades e vegetação. Descrever brevemente e, se necessário, anexar figura ao final do RIV, máx. 10 linhas)</i> | |
| Descrição (máx. 500 caracteres) | Anexo |
| O terreno em análise está situado em uma zona classificada pela Prefeitura Municipal de Florianópolis como de média e alta suscetibilidade a inundações. Essa condição eleva a criticidade do projeto, uma vez que a ocupação de áreas de risco pode intensificar os problemas de drenagem, comprometer a segurança dos futuros moradores e da infraestrutura pública, além de contrariar os princípios de sustentabilidade e resiliência urbana. Assim, o empreendimento necessita de soluções técnicas e mitigatórias robustas para garantir a segurança e a integridade da região a longo prazo. | <p>Mapa 3: Áreas Suscetíveis à Inundação.</p>  <p>Fonte: Geoportal PMF (https://geo.pmf.sc.gov.br/map). Adaptado pela Ambiens (2025).</p> |

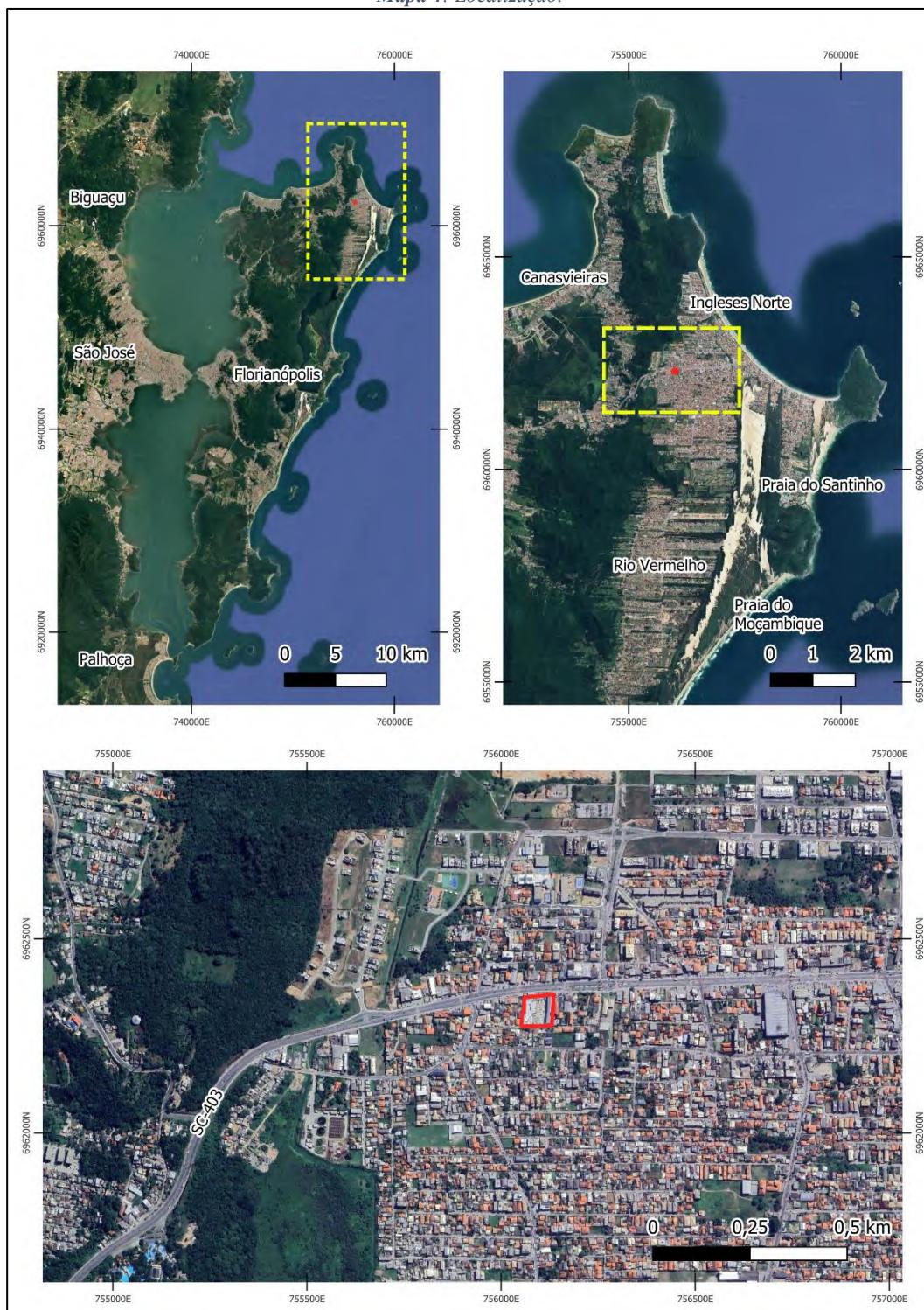


1.6. Descrição do Empreendimento

Mapa ou Croqui de Localização

(Anexar mapa em formato PDF em escala adequada)

Mapa 4: Localização.

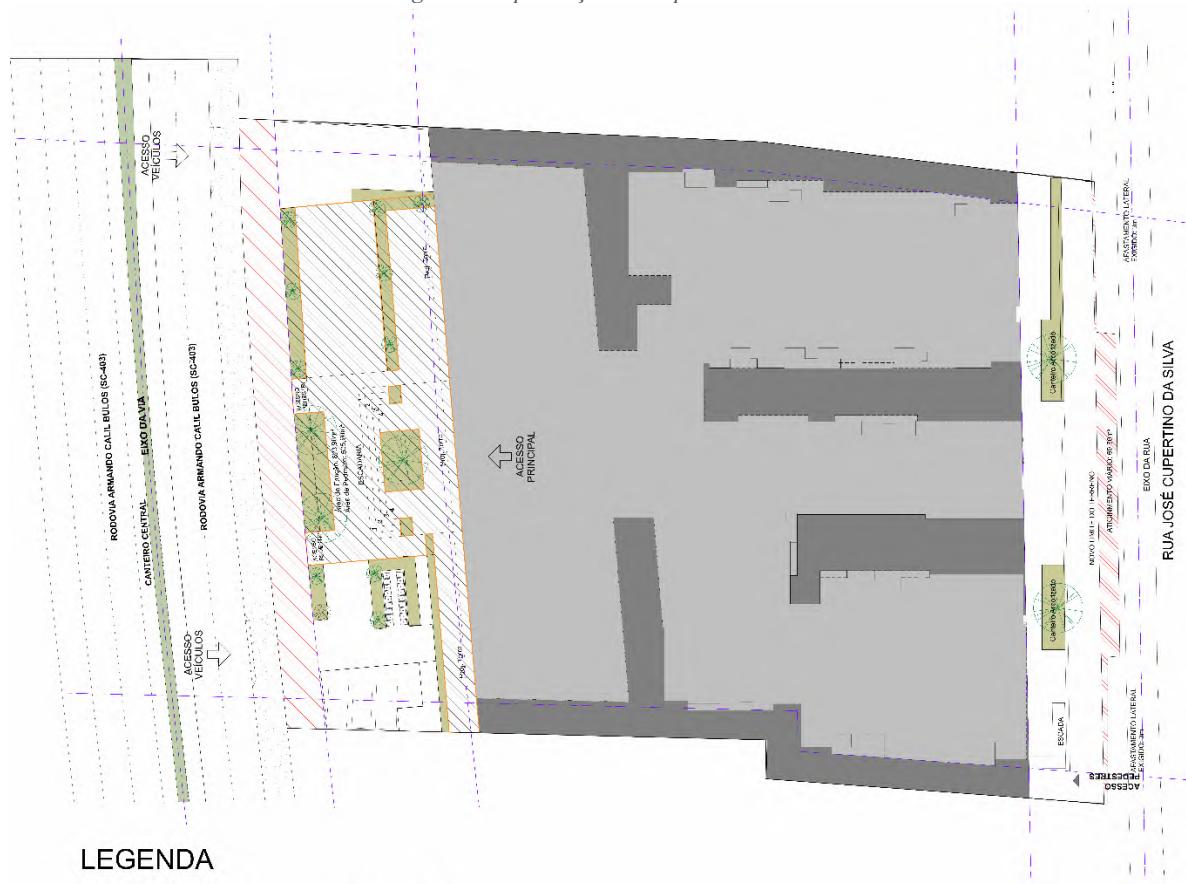


Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Ambiens (2025).

Implantação do Empreendimento

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

Figura 1: Implantação do empreendimento.



LEGENDA

- ATINGIMENTO VIÁRIO : 304,47m²
 - CANTEIRO ARBORIZADO
 - EMBASAMENTO
 - TORRE
 - FRUIÇÃO PEDESTRES
 - ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA



Descrição dos usos e atividades

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

O empreendimento, denominado Lumma Corporate & Home, apresenta um uso misto, integrando atividades residenciais e não residenciais (comerciais). A natureza híbrida do projeto se manifesta na divisão dos espaços, com áreas dedicadas a lojas e salas comerciais, além de apartamentos residenciais.

As atividades não residenciais incluem lojas e salas comerciais, distribuídas em pavimentos específicos, como o térreo, mezanino e andares de garagem. Para as atividades residenciais, há a previsão de apartamentos e suas respectivas áreas de circulação. Há também áreas de uso comum, tanto para os espaços comerciais quanto residenciais, como circulações, salão de eventos, salão particular e áreas técnicas. No total, são seis lojas, 52 salas comerciais, 40 consultórios e 75 apartamentos residenciais.

O acesso ao empreendimento se dará pela Rodovia Armando Calil Bulos, preferencialmente, e pela Rua José Cupertino Silva. Considerando a coexistência de atividades comerciais e residenciais, pode-se concluir que haverá um fluxo contínuo de movimentações no empreendimento, com intensificação nos horários comerciais e de entrada/saída de moradores, que tipicamente ocorrem entre 7h e 9h e entre 17h e 19h.

Descrição Quantitativa do Empreendimento

| | |
|---|---|
| Área total do terreno (m ²) | 5.310,78 m ² |
| Área de recuo viário (m ²) | 304,47 m ² |
| Área remanescente (m ²) | 5.006,31 m ² |
| Incentivos utilizados | Incentivo ADI – 5.123,16 m ² Incentivo ao Uso Misto – 2.561,58 m ² |
| Número de torres | 1 |

Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m²)

| | |
|---------|--|
| (X) Sim | Área de Incidência (máx. 100 caracteres) |
| () Não | 5.310,78 m ² |

Uso de Transferência do Direito de Construir (m²)

| | |
|--|------------------------------------|
| () Sim - venda () Sim - compra (X) Não | Proveniência (máx. 100 caracteres) |
| | - |
| | Valor do m ² |
| | - |

Limite de Ocupação

| Parâmetro | Permitidos PD 482/2014 | | Utilizados | | | |
|------------------------------------|------------------------|------------|------------|-----|------------|-------|
| Coeficiente de Aproveitamento (CA) | 4,30 | | 3,82 | | | |
| Número de Pavimentos | Básico | Acres. TDC | Básico | TDC | Incentivos | Total |
| | 4 | 0 | 4 | 0 | 4 | 8 |

Taxa de Impermeabilização

| | | |
|--------------------------------|-------------------------|------|
| Área do lote (m ²) | 5.310,78 m ² | 100% |
|--------------------------------|-------------------------|------|



| | | |
|--|--------------------------|--------|
| Área sem obstáculo à infiltração de água (m ²) | 213,51 m ² | 4,26% |
| Área de terraço (profundidade maior que 30cm) (m ²) | 0 m ² | 0 % |
| Área de Pavimentação Drenante (m ² equivalente) | 317,09 m ² | 6,33% |
| Área com sistema de captação de águas pluviais (m ²) | 971,22 m ² | 19,40% |
| Área impermeabilizada (m ²) | 3.717,546 m ² | 70% |

| Taxa de Ocupação | | Área (m ²) | % | Área (m ²) | % |
|------------------|---------|-------------------------|-----|-------------------------|-------|
| | Subsolo | 4.005,05 m ² | 80% | 3.875,00 m ² | 77,0% |
| | Base | 4.005,05 m ² | 80% | 3.566,49 m ² | 71,0% |
| | Torre | 2.503,16 m ² | 50% | 2.822,91 m ² | 56,4% |

Quadro de Áreas das Unidades Privadas

| Unidades Habitacionais/Hospedagem | Número de dormitórios | Total de unidades | Área privativa média |
|-----------------------------------|-----------------------|-------------------|------------------------------|
| | 3 | 9 | 83,25 |
| | 2 | 24 | 63,45 |
| | 1 | 42 | 45,57 |
| Unidades Comerciais/Serviços | Tipo | Número | Área média |
| | Sala Comercial | 13 | 24,00 – 28,00 m ² |
| | Sala Comercial | 1 | 31,37 m ² |
| | Sala Comercial | 5 | 36,00 – 40,00 m ² |
| | Sala Comercial | 1 | 41,21 m ² |
| | Sala Comercial | 1 | 59,71 m ² |
| | Sala Comercial | 1 | 55,59 m ² |
| | Consultório | 2 | 28,00 – 31,00 m ² |
| | Consultório | 9 | 35,00 – 40,00 m ² |
| | Consultório | 3 | 40,01 – 45,00 m ² |
| | Consultório | 3 | 45,01 – 50,00 m ² |
| | Consultório | 6 | 50,01 – 55,00 m ² |
| | Consultório | 4 | 55,01 – 60,00 m ² |
| | Consultório | 7 | 60,01 – 65,00 m ² |
| | Consultório | 1 | 70,70 m ² |
| | Sala Final | 9 | 23,90 – 25,00 m ² |
| | Sala Final | 18 | 25,01 – 30,00 m ² |

| | | | |
|--|------------|---|----------------------|
| | Sala Final | 1 | 38,42 m ² |
| | Sala Final | 1 | 44,60 |

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 2 | 0,00 m ² | 3.875,00 m ² |
| SUBSOLO 1 | 0,00 m ² | 3.875,00 m ² |
| 1º PAVIMENTO - TÉRREO | 3.474,97 m ² | 3.892,01 m ² |
| PAVIMENTO MEZANINO | 1.762,50 m ² | 1.762,50 m ² |
| 2º PAVIMENTO - GARAGEM | 320,57 m ² | 3.566,49 m ² |
| 3º PAVIMENTO - GARAGEM+SALAS | 875,44 m ² | 3.566,49 m ² |
| 4º PAVIMENTO - SAÚDE | 2.822,91 m ² | 2.822,91 m ² |
| 5º PAVIMENTO - SAÚDE | 2.822,91 m ² | 2.822,91 m ² |
| 6º PAVIMENTO | 2.555,08 m ² | 2.716,03 m ² |
| 7º PAVIMENTO | 2.555,08 m ² | 2.716,03 m ² |
| 8º PAVIMENTO | 2.555,08 m ² | 2.716,03 m ² |
| PAVIMENTO COBERTURA - ÁTICO | 497,34 m ² | 2.616,08 m ² |
| CASA DE MÁQUINA/BARRILETE | 0,00 m ² | 116,63 m ² |
| RESERVATÓRIO | 0,00 m ² | 64,91 m ² |
| Total Geral | 20.261,75 m ² | 37.129,02 m ² |

Vagas de Estacionamento

| | | Mínimo exigido pelo Plano Diretor | | | Projeto | | |
|--------------|------------|-----------------------------------|------|-----------|------------|------|-----------|
| | | Automóveis | Moto | Bicicleta | Automóveis | Moto | Bicicleta |
| Residenciais | Privativas | 75 | - | 75 | 75 | 0 | 75 |
| | Visitantes | 4 | - | 4 | 4 | 0 | 4 |
| Comerciais | Privativas | - | - | - | - | - | - |
| | Visitantes | - | - | 77 | 370 | - | 135 |
| Outros | | - | - | - | - | - | - |

Usos do Empreendimento

| Tipos de uso | Área (m ²) | % do uso (em relação à área total do empreendimento) |
|-------------------|-------------------------|---|
| Comercial (Lojas) | 4.236,26 m ² | 46,66% |
| Comercial (Salas) | 702,61 m ² | 7,74% |

| | | |
|--------------------------|-------------------------|--------|
| Comercial (Consultórios) | 1.915,20 m ² | 21,09% |
| Comercial (Salas Finais) | 790,21 m ² | 8,70% |
| Comercial (Total) | 7.644,28 m ² | 84,20% |
| Residencial | 1.434,69 m ² | 15,80% |

Cronograma Sintético de Obras

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

| Id | Descrição | Início (mês/ano) | Fim (mês/ano) |
|----|------------------------------------|------------------|---------------|
| 1 | Serviços preliminares | Mês 01 | Mês 02 |
| 2 | Movimentações de terra e fundações | Mês 02 | Mês 04 |
| 3 | Superestrutura | Mês 05 | Mês 08 |
| 4 | Alvenaria | Mês 07 | Mês 10 |
| 5 | Revestimentos e acabamentos | Mês 10 | Mês 12 |

Enquadramentos Diferenciais

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

O empreendimento apresenta dois enquadramentos diferenciais relevantes do ponto de vista ambiental e urbanístico, em consonância com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Florianópolis e com boas práticas sustentáveis adotadas em empreendimentos comerciais de grande porte.

O primeiro diferencial consiste na adoção de sistema de captação de águas pluviais, aproveitando a ampla área de cobertura da edificação — totalizando 12.205,06 m². A captação da água da chuva tem como finalidade reduzir a demanda por água potável para usos não nobres (como irrigação e limpeza), contribuindo para a economia de recursos hídricos e o manejo sustentável da drenagem urbana. Essa prática também reduz o volume de águas pluviais lançado na rede pública, colaborando para a mitigação de enchentes e o alívio da infraestrutura urbana existente.

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

O empreendimento apresenta dois enquadramentos diferenciais relevantes do ponto de vista ambiental e urbanístico, em consonância com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Florianópolis e com boas práticas sustentáveis adotadas em empreendimentos comerciais de grande porte.

O primeiro diferencial consiste na adoção de sistema de captação de águas pluviais, aproveitando a ampla área de cobertura da edificação — totalizando 971,22 m². A captação da água da chuva tem como finalidade reduzir a demanda por água potável para usos não nobres (como irrigação e limpeza), contribuindo para a economia de recursos hídricos e o manejo sustentável da drenagem urbana. Essa

prática também reduz o volume de águas pluviais lançado na rede pública, colaborando para a mitigação de enchentes e o alívio da infraestrutura urbana existente.

O segundo aspecto a ser destacado, e que configura um dos principais enquadramentos diferenciais do empreendimento, é a sua concepção a partir do uso misto. Este conceito, alinhado com as diretrizes do urbanismo sustentável, promove a integração harmoniosa de diferentes funções urbanas — neste caso, o uso residencial e comercial — em um mesmo espaço ou edificação. A prática do uso misto contribui para a redução da segregação socioespacial e para a diminuição da dependência do transporte motorizado.

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 2.000m ² | I - Porte 1: 200m | I - Porte 1: 600m |
| II - Porte 2: acima de 2.000m ² até 5.000m ² | II - Porte 2: 300m | II - Porte 2: 700m |
| III - Porte 3: acima de 5.000m ² até 15.000m ² | III - Porte 3: 400m | III - Porte 3: 800m |
| IV - Porte 4: acima de 15.000m² até 25.000m² | IV - Porte 4: 500m | IV - Porte 4: 900m |
| V - Porte 5: acima de 25.000m ² até 40.000m ² | V - Porte 5: 900m | V - Porte 5: 1.500m |
| VI - Porte 6: acima de 40.000m ² | VI - Porte 6: 1.200m | 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 |
|---|--|
| 42054072000022; 42054072000046; 42054072000055; 42054072000056; 42054072000065; 42054072000066; 42054072000067. | 420540715000027; 420540720000022; 420540720000046; 420540720000055; 420540720000056; 420540720000057; 420540720000058; 420540720000059; 420540720000060; 420540720000065; 420540720000066; 420540720000067; 420540720000068; 420540720000075; 420540720000079; 420540720000088; |

Caracterização geral das Áreas de Influência

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

O empreendimento em questão situa-se no bairro Ingleses do Rio Vermelho, localizado porção norte insular do município de Florianópolis.

A AII constitui-se na unidade geográfica onde os impactos diretos provocados pelo empreendimento atuarão em variáveis sociais, econômicas, políticas e culturais. Para a AII deste empreendimento foram consideradas as relações socio-urbanísticas existentes, delimitadas pelos setores censitários do entorno do empreendimento. Seguindo as instruções dispostas em normativas municipais, por conta de o porte do empreendimento possuir entre 15 e 25 mil m², a AII deve abarcar os setores censitários que se situarem a até um raio de 900 metros do empreendimento. Cabe mencionar que a AII compreende um setor censitário de forma parcial, com o objetivo de reduzir as áreas sem ocupação da mancha de influência. Nesse sentido a AII do empreendimento contempla 16 setores censitários e totaliza uma área total de 2,83 km² (383 hectares).

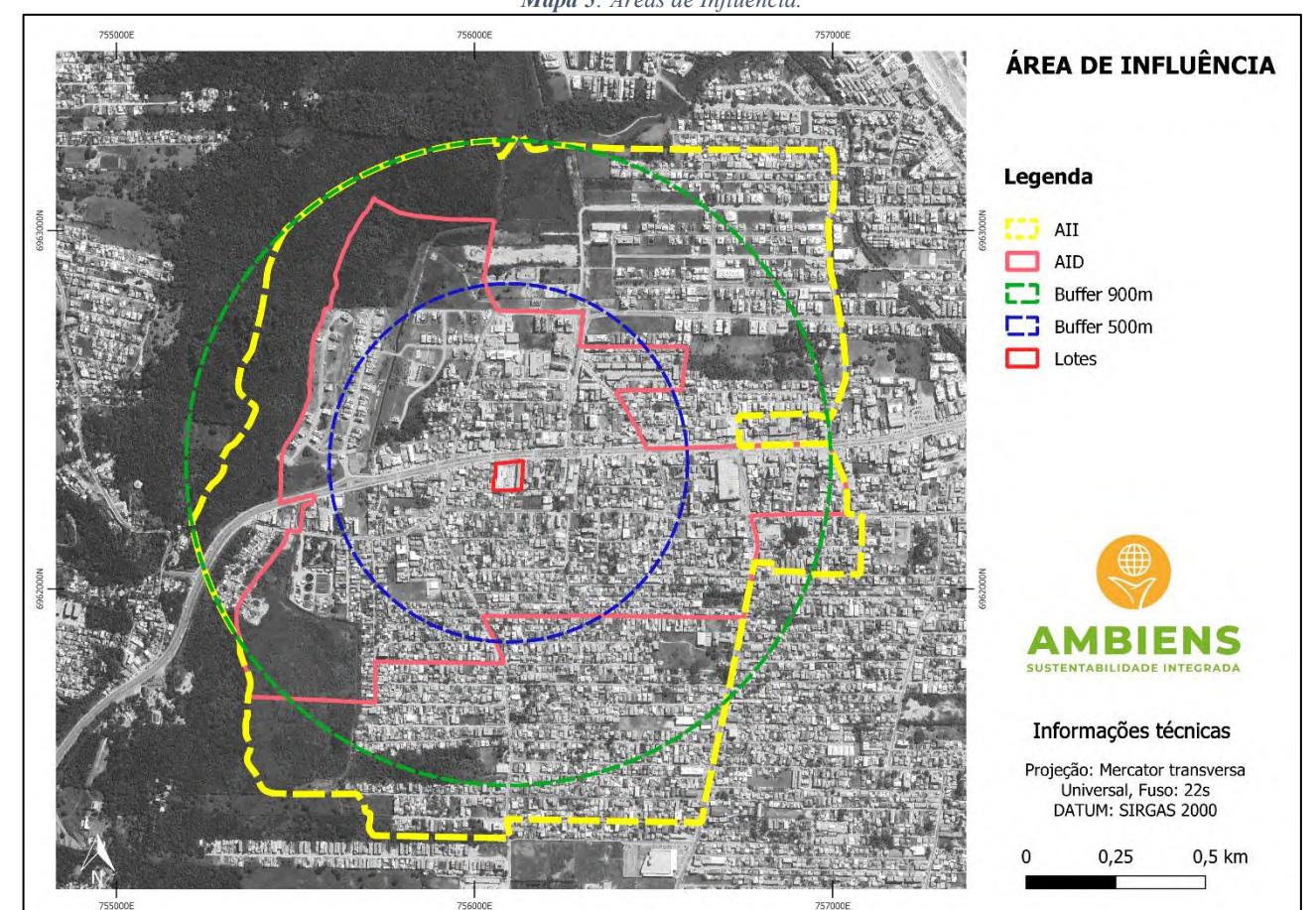
AII é predominantemente residencial, com edificações de médio e alto padrão, além de uma presença significativa de estabelecimentos comerciais, como supermercados, farmácias, restaurantes e serviços variados, o que contribui para a dinamicidade econômica do bairro. Os estabelecimentos comerciais se concentram, em sua maioria, às margens da Rod. Armando Calil Bulos. O crescimento imobiliário na área tem sido impulsionado pela demanda turística e pela expansão urbana de Florianópolis, resultando em um adensamento populacional progressivo.

A AID é aquela onde os impactos incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população, devendo considerar os fluxos urbanos diretos. A AID é entendida como aquela do entorno imediato, que sofrerá os prováveis impactos diretos da implantação e operação do empreendimento, considerando principalmente os fluxos urbanos. Para este estudo, adotou-se como AID a principal parte dos setores censitários englobados pelo raio de 400 metros do empreendimento. Nesse sentido, a AID possui uma área de 1,39 km² (1,39 hectares) e engloba 7 setores censitários.

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



Mapa 5: Áreas de Influência.



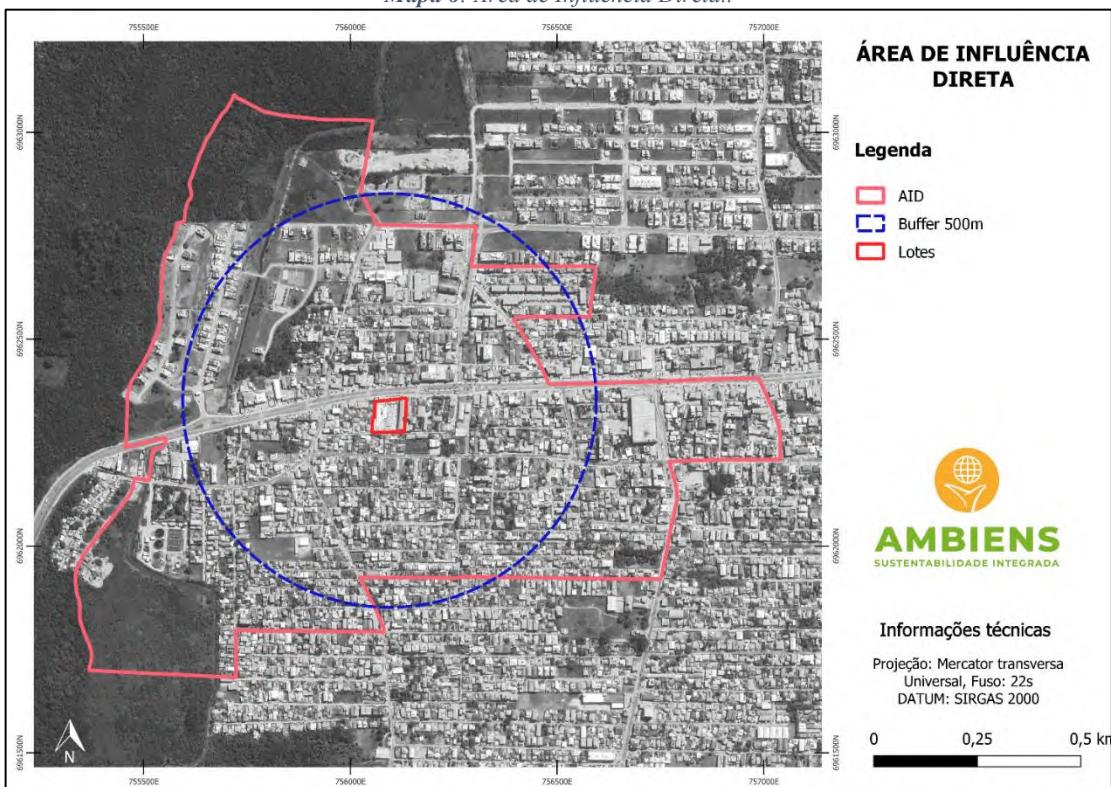
Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Ambiens (2025).



Mapa da Área de Influência Direta

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

Mapa 6: Área de Influência Direta..

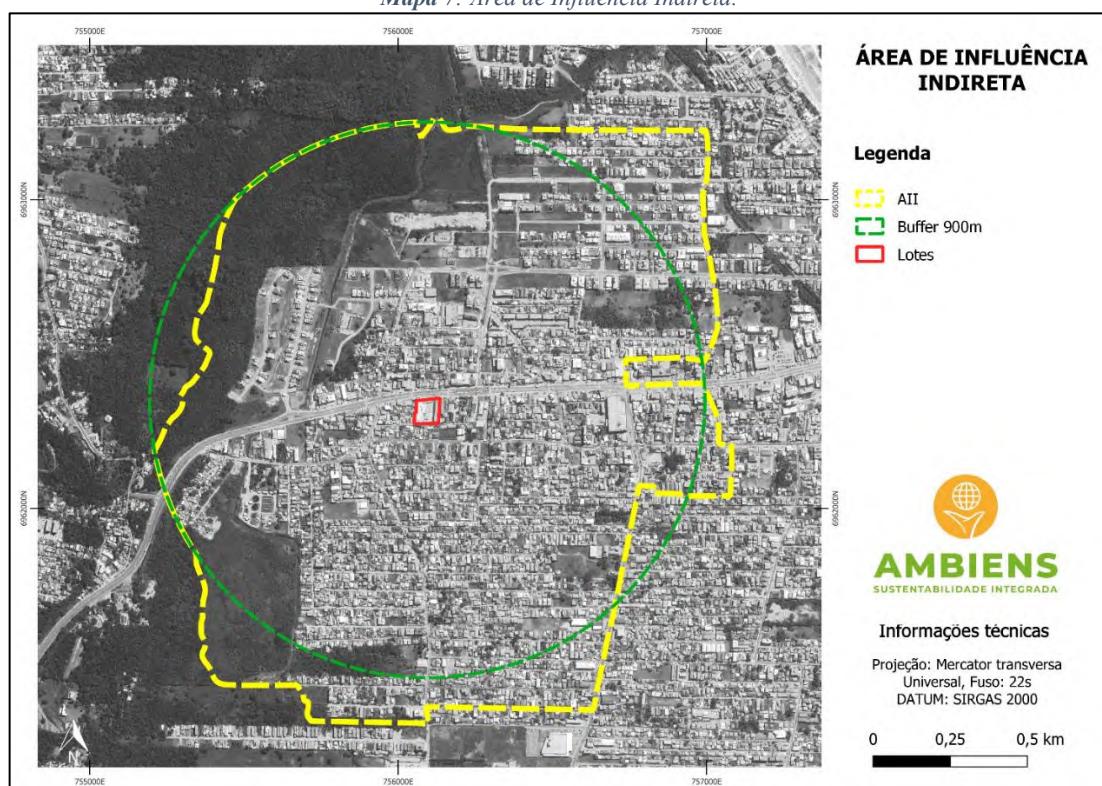


Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Ambiens (2025).

Mapa da Área de Influência Indireta

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

Mapa 7: Área de Influência Indireta.



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

| 3. Diagnósticos e Prognósticos | |
|--|---|
| 3.1. Adensamento Populacional | |
| Caracterização Populacional atual da AII | |
| População Total da AII (PTAII) conforme o último censo do IBGE | 15.115 (Censo 2022) |
| População Total da AII (PTAII) atualizada <i>(Utilizar referência ou método que inclua a evolução dos últimos censos ou estimativa para traçar um comparativo de crescimento da população)</i> | 16.177 (aplicando crescimento anual de 2,29%) |
| Quantidade de domicílios na AII | 6.375 |
| Média de pessoas por domicílio na AII | 2,37 |
| Área Urbanizável da AII (ha) <i>(Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)</i> | 257 ha (2,57 km ²) |
| Densidade populacional atual na AII [hab./ha] <i>(Considerar área calculada acima)</i> | 62,95 hab/ha |
| Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor | 370 hab/ha |
| População por faixa etária da população na AII <i>(de 0 a 5, 6 a 17, 18 a 59 anos/de mais de 60 anos, com suas respectivas porcentagens)</i> | 0-5 anos: 810 (5,36%) 6-17: 2.441 (16,15%) 18-59: 10.050 (66,49%) Mais de 60: 1.813 (12,00%) |
| População Fixa e Flutuante do Empreendimento | |
| <i>(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.)</i> | |
| População Fixa do Empreendimento | 234 |
| População Flutuante do Empreendimento | 1.371 |
| População Total do Empreendimento (PTE) (População fixa + população flutuante) | 1.605 |
| Grupo(s) considerado(s) na população fixa | Moradores do empreendimento |
| Grupo(s) considerado(s) na população flutuante | Trabalhadores, visitantes e clientes |
| Adensamento Populacional com o Empreendimento | |
| Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento <i>(Considerar as macro áreas de uso urbano)</i> | 63,85 |
| Incremento populacional na AII (%) (PTE/PTAII) | 1,43% |
| Conforme enquadramento abaixo, o empreendimento ocasiona um adensamento populacional expressivo na AII? ADIs: não se enquadra Macroáreas de uso Urbano com gabarito ≥ 3 : Incremento >10% Macroáreas de Uso Urbano com gabarito < 3: Incremento >4% Macroáreas de Transição: Incremento >2% | () Sim (X) Não |



Impactos e Análise de Adensamento Populacional a partir do Empreendimento

(Identificar e tecer análise crítica elencando as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)

O empreendimento em estudo prevê uma população fixa relativamente reduzida, estimada em 234 habitantes. Considerando que a AII apresenta uma população residente superior a 15 mil habitantes, o acréscimo da população fixa gerada pelo empreendimento mostra-se pouco expressivo no contexto urbano mais amplo, não representando alterações significativas na densidade demográfica local.

Por outro lado, a população flutuante associada ao empreendimento é consideravelmente elevada. Estima-se que cerca de 1.371 pessoas circularão diariamente no local, somando trabalhadores de lojas, salas comerciais e consultórios, clientes e usuários dos serviços, além dos profissionais responsáveis pela manutenção e funcionamento da porção residencial (portaria, limpeza, zeladoria, entre outros). Esse contingente supera de forma expressiva a população fixa do empreendimento e configura o principal vetor de impacto em termos de adensamento populacional.

O intenso fluxo diário de pessoas implicará em maior pressão sobre a infraestrutura urbana, em especial no sistema viário, uma vez que o empreendimento está situado em uma rodovia de alto fluxo já caracterizada por congestionamentos e sobrecarga. A tendência é que o aumento da circulação amplifique conflitos de mobilidade, prolongue tempos de deslocamento e eleve a demanda por transporte público e vagas de estacionamento. Além disso, o acréscimo de usuários pode sobrecarregar equipamentos públicos de uso coletivo, como serviços de saúde, segurança e limpeza urbana, ainda que de forma indireta.

Conclui-se, portanto, que o impacto mais relevante do empreendimento não se relaciona à população fixa, mas sim ao grande volume de usuários temporários que intensificará os fluxos diários. A análise evidencia a necessidade de estratégias integradas de mobilidade e ordenamento do uso do solo para compatibilizar o empreendimento com a capacidade de suporte da infraestrutura existente, de forma a minimizar os efeitos negativos do adensamento populacional no território.

3.2.Equipamentos Urbanos na AID

| Tipo de Equipamento | Demandas do Empreendimento | Viabilidade de atendimento |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Abastecimento de Água (m³) | 115,35 m³/dia | (X) Sim () Não |
| Energia Elétrica (KW) | 7.923 kWh/dia | (X) Sim () Não |
| Coleta de Lixo | 22.517,48 L/coleta | (X) Sim () Não |
| Esgotamento Sanitário (m³) | 92,28 m³/dia | (X) Sim () Não |

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

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

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

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

Consumo de água pelo empreendimento na fase de operação

O empreendimento de uso misto terá uma população, estimada no cenário com ocupação máxima de 1.605 pessoas de população fixa e flutuante. Orientação Técnica nº 4 para “Cálculo do Consumo Diário de Água e de Contribuição de Esgoto”, da Prefeitura Municipal de Florianópolis, para fins de estimativa do consumo diário, fica estabelecido 200 litros/pessoa/dia para ocupação permanente de residenciais multifamiliares e 50 litros/pessoa/dia para ocupação comercial/população flutuante.

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

- População fixa: $200 * 234 = 46.800 \text{ L/dia}$;
- População flutuante: $50 * 1.371 = 68.550 \text{ L/dia}$;

Portanto, o consumo total de água para a fase de operação do empreendimento, em valor arredondado, é de 115,35 m³/dia (115.350 L/dia).

Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação

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

O cálculo da geração de resíduos sólidos do empreendimento obedeceu a Orientação Técnica OT SMMA N° 02/2024, a qual dispõe sobre a documentação necessária para solicitação de Certidão de Viabilidade de Coleta de Resíduos Sólidos para empreendimento comercial. De acordo com a orientação, o volume de resíduos sólidos gerados para cada coleta é calculado através da seguinte fórmula:

$$V = n \times A \times f \times K1$$

Onde:

V = Volume gerado de resíduos, em litros;

n = índice de resíduos gerados por tipo de atividade

A = Área útil da edificação

f = fator de frequência de coleta

K = percentual de recicláveis de acordo com o tipo de atividade

Tabela 1: Geração de resíduos para o empreendimento.

| Ocupação | Resíduos Sólidos | Índice (n) | Frequência coleta | Área (m ²) | Fator (f) | Percentual de cada fração (K) | Fórmula | População (P) | Volume gerado (L/coleta) |
|---|------------------|------------|-------------------|------------------------|-----------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------|--------------------------|
| Residencial (permanente) | Reciclável seco | - | 1x | 1.434,69 | 6 | - | $V = P \times 13,0$ | 234 | 3.042,00 |
| | Rejeito | - | 3x | 1.434,69 | 2 | - | $V = P \times 5,8$ | 234 | 1.357,20 |
| Comercial (escritórios administrativos) | Reciclável seco | 0,3 | 1x | 1.492,82 | 6 | 0,28 | $V = n \times A \times f \times K1$ | - | 752,38 |
| | Rejeito | 0,3 | 3x | 1.492,82 | 2 | 0,70 | $V = n \times A \times f \times K2$ | - | 626,98 |
| Comercial (consultórios) | Reciclável seco | 0,3 | 1x | 1.915,20 | 6 | 0,60 | $V = n \times A \times f \times K1$ | - | 2.068,42 |

| | | | | | | | | | |
|-------------------------------|-----------------|-----|----|----------|---|------|-------------------------------------|---|------------------|
| | Rejeito | 0,3 | 3x | 1.915,20 | 2 | 0,38 | $V = n \times A \times f \times K1$ | - | 436,67 |
| Comercial (lojas em geral) | Reciclável seco | 0,7 | 1x | 4.236,26 | 6 | 0,70 | $V = n \times A \times f \times K1$ | - | 12.454,60 |
| | Rejeito | 0,7 | 3x | 4.236,26 | 2 | 0,30 | $V = n \times A \times f \times K2$ | - | 1.779,23 |
| Total | | | | | | | | | 22.517,48 |

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

Portando diante dos cálculos apresentados serão gerados pelo empreendimento 22.517,48 litros de lixo, sendo 19.895,00 L de lixo reciclável seco e 3.682,20 litros de rejeito.

De acordo com um levantamento da Associação Brasileira de Empresas de Limpeza Pública e Resíduos Especiais (ABRELPE) para o ano de 2022, os resíduos recicláveis secos são compostos 2,7% compostos por vidros. Como a coleta seletiva na localidade separa vidro dos demais materiais reciclados, deve-se também considerar a existência de 537,16 L/coleta de vidro para a área comercial.

Cálculo de contentores

As estimativas de número de contentores de resíduos, para empreendimentos residenciais e comerciais, são dadas pelas OT SMMA N° 1 e 2/2024.

Dados os valores observados na tabela, estima-se o número de contentores da atividade residencial, conforme os cálculos a seguir:

Reciclável Seco

$$V = 19.895,00 \text{ L/coleta}$$

Residencial: 4 contentores de 1.000 L com sacos translúcidos fechados

Comercial: 2 caixas compactadoras estacionárias de até 40 m³

Rejeito

$$V = 3.682,20 \text{ L/coleta}$$

Residencial: 2 contentores de 1.000 L com sacos pretos fechados

Comercial: 3 contentores de 1.000 L com sacos pretos fechados

Vidro

$$V = 537,16 \text{ L/coleta}$$

1 PEV

Os contentores deverão ser fabricados conforme as Normas Brasileiras da ABNT 15911-1, ABNT 15911-2 e ABNT 15911-3 e obedecer às cores (de acordo com a Resolução CONAMA 275/2001) detalhadas na tabela a seguir, conforme o tipo de resíduo a ser acondicionado:

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

Fase de instalação:

- 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. Priorização de fornecedores locais para materiais de construção, reduzindo impactos ambientais associados ao transporte e logística;
7. Uso de materiais sustentáveis, como tintas à base d'água, cimento ecológico e madeira certificada;
8. Planejamento logístico eficiente para reduzir desperdício de combustível e otimizar o transporte de materiais;
9. Implementação de práticas de canteiro sustentável, como iluminação LED temporária, áreas específicas para separação e armazenamento de resíduos recicláveis e utilização de contêineres reutilizáveis;
10. Capacitação e treinamento contínuo de trabalhadores para adoção de boas práticas ambientais no canteiro de obras.

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. Implantação de lixeiras recicláveis e incentivos à coleta seletiva do lixo;
4. Manutenção de campanhas de conscientização sobre descarte adequado de resíduos, panfletos informativos sobre pontos de coleta locais de resíduos tóxicos;
5. Instalação de contentores para recicláveis na área externa comum;
6. Uso de equipamentos de refrigeração de alta eficiência energética e controle automatizado de temperatura para reduzir o consumo de energia;
7. Parceria com cooperativas de reciclagem para destinação correta de materiais recicláveis gerados no funcionamento do supermercado;

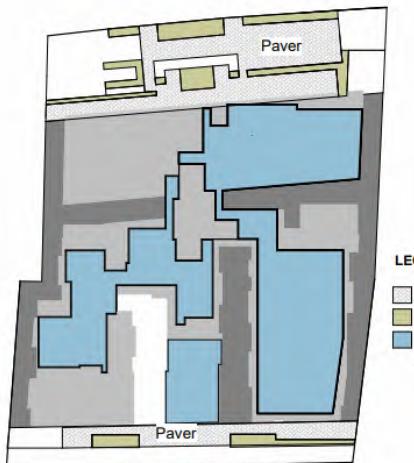
Desenvolvimento de campanhas educativas para clientes e funcionários sobre consumo responsável, economia de recursos e reciclagem.

| Drenagem Urbana | |
|---|---|
| Existe infraestrutura de drenagem na AID? <i>(Bocas-de-lobo, valas de infiltração, córregos, galerias, etc)</i> | <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não |
| Existem problemas de drenagem na AID? <i>(Utilizar o Diagnóstico participativo de drenagem como fonte http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/PDF/Diagnostico%20Revisado.pdf)</i> | <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não |
| O imóvel está mapeado como área suscetível à inundação? | <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim, baixa <input type="checkbox"/> Sim, média <input checked="" type="checkbox"/> Sim, alta |
| Se em alguma das duas perguntas anteriores for positiva, qual medida mitigadora o empreendimento executará para contenção da drenagem/retardar o escoamento superficial? <i>(exemplos: jardins de chuva, valas de infiltração, bacias de contenção, etc.)</i> | |
| O empreendimento realiza captação de água da chuva, anteriormente descrita. | |



ÁREAS PERMEÁVEIS

1 : 500



LEGENDA:

- PISO PAVER: 634,18m²
- VEGETAÇÃO: 213,51m²
- CAPTACÃO DA ÁGUA DA CHUVA: 971,22m²

Resíduos Sólidos

| | |
|--|-----------------|
| Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII? | (X) Sim () Não |
| Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m) | 650 m |

Análise da oferta de equipamentos urbanos

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

Entende-se por equipamentos urbanos instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, disposição e tratamento dos resíduos sólidos, transporte público, energia elétrica, rede telefônica, gás canalizado e congêneres.

O local no qual será implantado o empreendimento conta com todos os equipamentos urbanos necessários.

O abastecimento de água potável realizado pela CASAN atualmente na Ilha é dividido em 3 (três) regiões, que são denominadas: Costa Norte, sistema Costa Leste – Sul e sistema Cubatão – Pilões. O bairro Ingleses está inserido no sistema Costa Norte onde o mesmo conta com uma estação de tratamento localizado no Distrito de Ingleses, a água também é captada através de manancial subterrâneo por meio de 22 (vinte e dois) poços artesianos localizados entre os distritos de Ingleses, Rio Vermelho e Sítio Capivari, que terá toda essa água captada tratada.

A Rod Armando Calil Bulos e Rua José Cupertino Silva, vias nas quais será inserido o empreendimento, já possuem toda a infraestrutura de distribuição de energia elétrica, que é realizada pela empresa CELESC. A consulta de viabilidade expedida pela empresa confirma que está se responsabilizará com a distribuição e que conseguirá atender a demanda gerada pelo condomínio.

Com relação aos resíduos sólidos, o condomínio contará com compartimentos separados para lixo orgânico e lixo reciclável, proporcionando assim maior facilidade na coleta seletiva para os moradores e para a empresa responsável pela coleta. Todo o resíduo gerado pela população no Distrito de Ingleses do Rio Vermelho é transportado até a central do bairro do Itacorubi onde é realizada a coleta seletiva, de lá os resíduos já separados, são encaminhados ao aterro sanitário de Biguaçu.



3.3. Equipamentos Comunitários na AID

| | Tipo ¹ | Porte (m ² aprox.) | Rede ² | Distância caminhável até o empreendimento |
|--------------------------------|--|-------------------------------|-------------------|---|
| Unidade de Saúde | Clínica Conect Med | 2.000 m ² | Privada | 1.000 m |
| | - | - | - | - |
| Unidades de Ensino | EBM Professora Neuza Paula da Silveira | 1.500 m ² | Pública | 500 m |
| | E.B Herondina Medeiros Zeferino | 1.000 m ² | Pública | 600 m |
| | Escola Infantil Mundo Encantado | 1.000 m ² | Privada | 450 m |
| | NEIM Ingleses | 2.250 m ² | Pública | 750 m |
| Unidades de Assistência Social | - | - | - | - |
| | - | - | - | - |
| Unidades de Segurança Pública | - | - | - | - |
| | - | - | - | - |
| Outros | - | - | - | - |

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

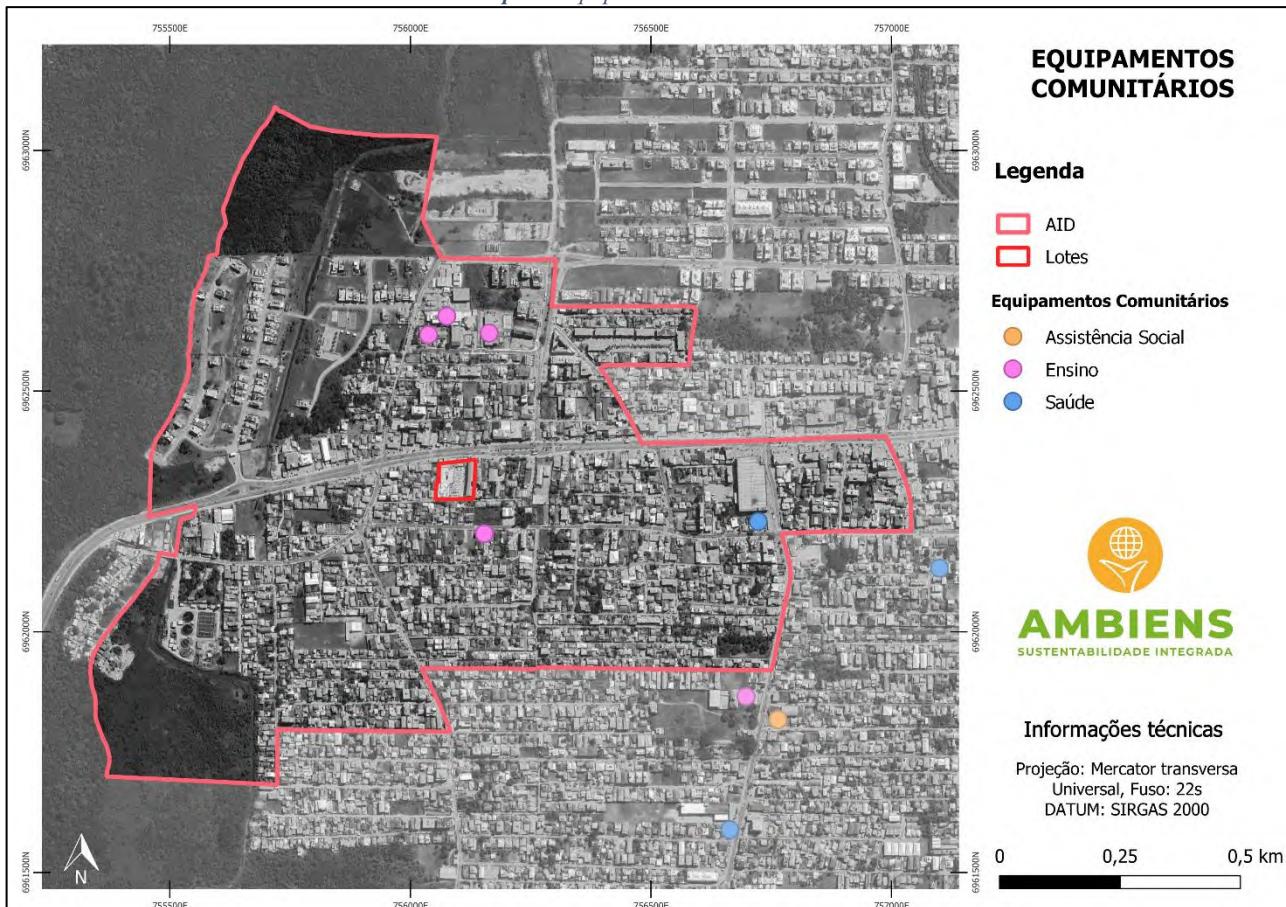
² Pública ou privada



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)

Mapa 8: Equipamentos comunitários



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

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)

Entende-se por equipamentos comunitários aqueles equipamentos de uso coletivo que dão suporte ao suprimento de necessidades básicas dos cidadãos como saúde, educação, lazer e transporte coletivo (PRINZ, 1980). Segundo Davidson e Acioly (1998), a demanda por equipamentos comunitários responde basicamente a dois quesitos: os padrões de distâncias aceitáveis conforme natureza do equipamento e a densidade de ocupação da área determinando a necessidade de uma maior capacidade de atendimento por parte do equipamento. A avaliação da oferta de equipamentos comunitários na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento evidencia um cenário diferenciado entre os setores analisados.

Em relação ao empreendimento localização na principal via do bairro Ingleses possibilita aos seus usuários o acesso a bancos (banco do Brasil, Itaú, Bradesco, Caixa Econômica), supermercado (Angeloni, Gaivotas, Beto, IJ e Colina) além de farmácias, lojas de departamento, restaurantes e posto de gasolina.

No que se refere à educação, observa-se a presença de instituições de ensino de diferentes níveis e redes de atendimento. Destacam-se a EBM Professora Neuza Paula da Silveira (ensino fundamental), a E.B. Herondina Medeiros Zeferino (ensino fundamental), o Núcleo de Educação Infantil Municipal Ingleses (educação infantil) e a Escola Infantil Mundo Encantado (rede privada). Tais equipamentos

encontram-se em distâncias caminháveis, variando entre 450 e 750 metros do empreendimento, o que garante boa acessibilidade para a população residente. Considerando que o uso residencial previsto na torre deve atrair famílias com filhos em idade escolar, a oferta atual é considerada satisfatória para absorver a demanda adicional gerada, não havendo necessidade de implantação de novos equipamentos ou de ampliações significativas no curto prazo.

Em relação à saúde, a disponibilidade é mais restrita. A clínica privada Connect Med localiza-se a cerca de 1.000 metros do empreendimento, mas a cobertura pública é representada, principalmente, pelo Posto de Saúde dos Ingleses, situado a aproximadamente 1,2 km de distância, em limite superior ao considerado ideal como percurso cotidiano a pé. Para atendimentos de maior complexidade, a população depende da Unidade de Pronto Atendimento (UPA) Norte da Ilha, localizada a 5,4 km. A análise indica que, embora exista infraestrutura básica, a demanda gerada pelo novo empreendimento poderá ampliar a pressão sobre os equipamentos existentes, sobretudo no atendimento de atenção primária. Entretanto, o próprio empreendimento abrange a instalação de 40 consultórios destinados à área da saúde que poderão suprir essa lacuna, tendo em vista a classe social econômica do público-alvo do empreendimento, prevê-se que esses priorizarão a utilização de sistemas privados de saúde.

No que concerne à assistência social, não foram identificados equipamentos dentro da AID. O equipamento mais próximo é o Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) Norte II – Ingleses, localizado a aproximadamente 1,4 km do acesso principal. Apesar de se situar fora dos limites imediatos da AII, a distância pode ser considerada relativamente acessível, configurando-se como suporte relevante à população residente. Contudo, a ausência de equipamentos no interior da AID sugere fragilidade na cobertura local, o que pode demandar monitoramento futuro caso haja aumento expressivo da demanda social.

No âmbito da segurança pública, não foram identificados equipamentos tanto na AID quanto na AII. Essa ausência representa uma lacuna na infraestrutura comunitária da região, considerando o potencial incremento populacional e de fluxos decorrentes do uso misto do empreendimento (residencial, comercial e de serviços).

Quanto ao setor cultural, destacam-se o SESC Ingleses e o Teatro Dionísio, ambos localizados a cerca de 1,3 km do empreendimento. Ainda que fora do limite estrito da AII, a relativa proximidade os torna equipamentos de relevância para o lazer, a cultura e a integração comunitária.

Dessa forma, conclui-se que apenas a área da educação apresenta uma oferta satisfatória e compatível com a futura demanda. Nas demais áreas – saúde, assistência social e segurança pública – observa-se cobertura parcial ou insuficiente, o que poderá exigir ações complementares do poder público a médio e longo prazo, seja por meio de reforço da capacidade dos equipamentos já existentes, seja por meio da implantação de novas unidades de atendimento.

Espaços Livres na AID

| Nome | Tipo | Estado de Conservação | Distância Caminhável |
|---|---------|---|----------------------|
| UC do Maciço do Norte (atualmente Refúgio de Vida Silvestre Municipal Meiembipe) | ELCPA-4 | Preservação de fauna e flora nativa, havendo espécies invasoras assim como ocupações permanentes irregulares. Sem | 1.000 m |



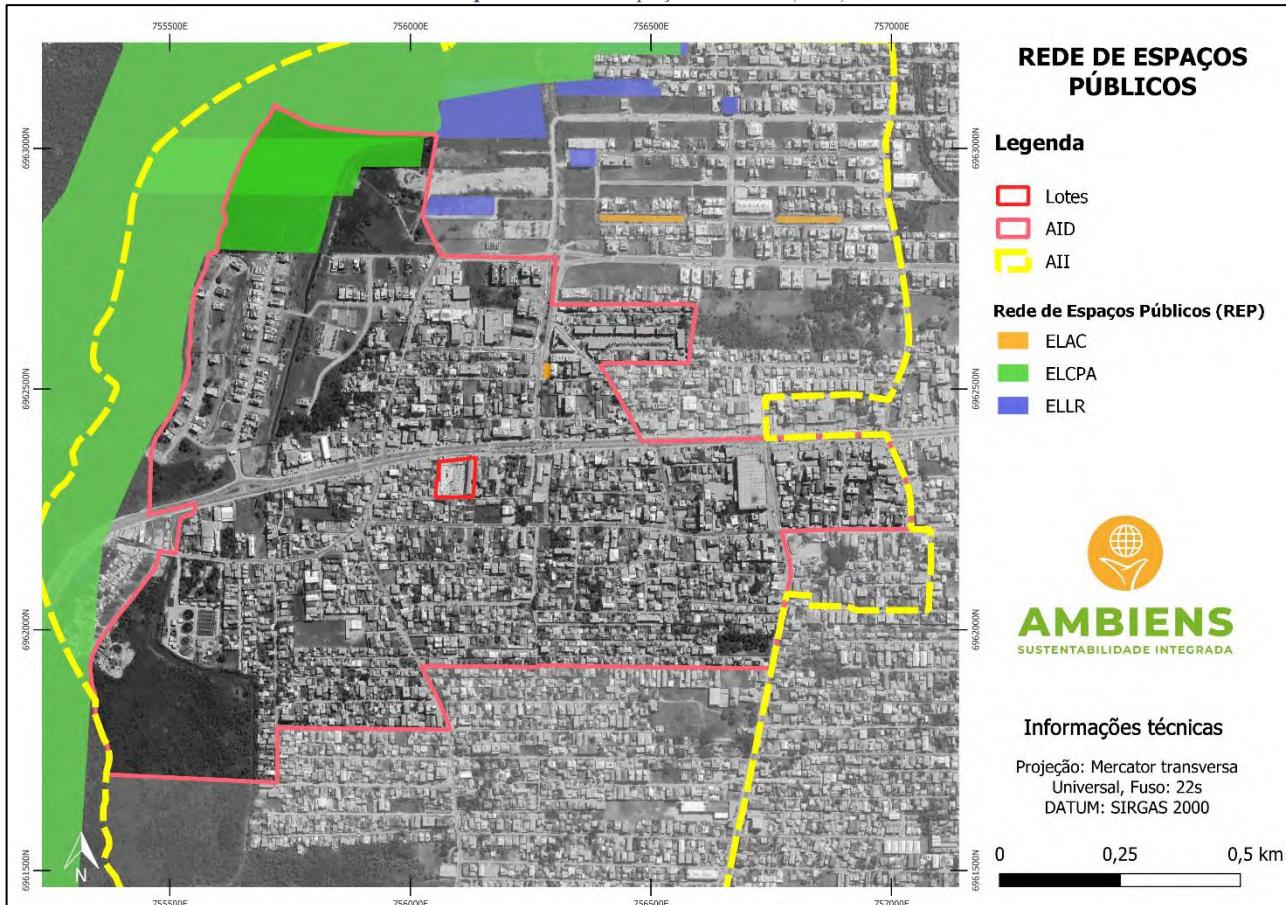
| | | | |
|---|---------|---|---------|
| | | infraestrutura de suporte ao lazer. | |
| - | ELCPA-3 | Preservação de fauna e flora nativa, havendo espécies invasoras assim como ocupações permanentes irregulares. Sem infraestrutura de suporte ao lazer. | 1.100 m |
| - | ELCPA-3 | Preservação de fauna e flora nativa, havendo espécies invasoras assim como ocupações permanentes irregulares. Sem infraestrutura de suporte ao lazer. | 1.100 m |
| - | ELAC-3 | Sem nenhuma infraestrutura de suporte ao lazer | 350 m |



Localização dos Espaços Livres

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

Mapa 9: Rede de Espaços Públicos (REP).



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

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)

A análise do sistema de espaços livres na AID do empreendimento evidencia uma situação de carência de áreas públicas qualificadas para lazer e convivência coletiva. Apesar de a Prefeitura Municipal de Florianópolis ter mapeado quatro espaços públicos na região, verifica-se que nenhum deles dispõe de infraestrutura adequada de suporte ao lazer, tais como mobiliário urbano, quadras poliesportivas, playgrounds ou percursos caminháveis atrativos e acessíveis. A ausência de tais elementos compromete a efetividade desses espaços enquanto áreas de uso público voltadas ao bem-estar e à integração comunitária.

Com a implantação do empreendimento, que contempla usos mistos – residencial, comercial e de serviços –, a pressão sobre os espaços livres existentes tende a se intensificar. A população fixa adicional, composta pelos futuros moradores, demandará áreas públicas com infraestrutura de lazer e recreação que possibilitem atividades ao ar livre, contemplação e práticas esportivas. Tal necessidade torna-se ainda mais evidente diante da inexistência de praças ou parques adequadamente equipados na vizinhança imediata.

Além da população residente, destaca-se também a demanda gerada pelos trabalhadores vinculados às atividades comerciais e de serviços do empreendimento. A ausência de espaços públicos confortáveis e bem estruturados limita a possibilidade de utilização desses locais nos períodos de pausa, descanso ou deslocamento diário, restringindo alternativas de lazer de curta duração e convívio social no entorno.

Dessa forma, a implantação do empreendimento tem o potencial de evidenciar e ampliar a insuficiência da oferta atual de espaços livres públicos de lazer. Nesse contexto, torna-se fundamental que o projeto conte com, em sua concepção, áreas de convivência acessíveis e qualificadas, que possam contribuir para a integração dos diferentes públicos usuários. Além disso, recomenda-se que o empreendedor participe, em articulação com o poder público, de ações voltadas ao financiamento e à execução de melhorias nos espaços já existentes, bem como da eventual criação de novos equipamentos de lazer. Tais medidas podem minimizar os impactos decorrentes da intensificação da ocupação e, simultaneamente, promover ganhos urbanísticos e sociais para a coletividade.

De modo geral, as atividades de lazer e prática de esportes no Distrito Administrativo dos Ingleses se concentram no Parque Florestal do Rio Vermelho, nas Dunas dos Ingleses e na praia dos Ingleses, localizada a 1,5 km do empreendimento.

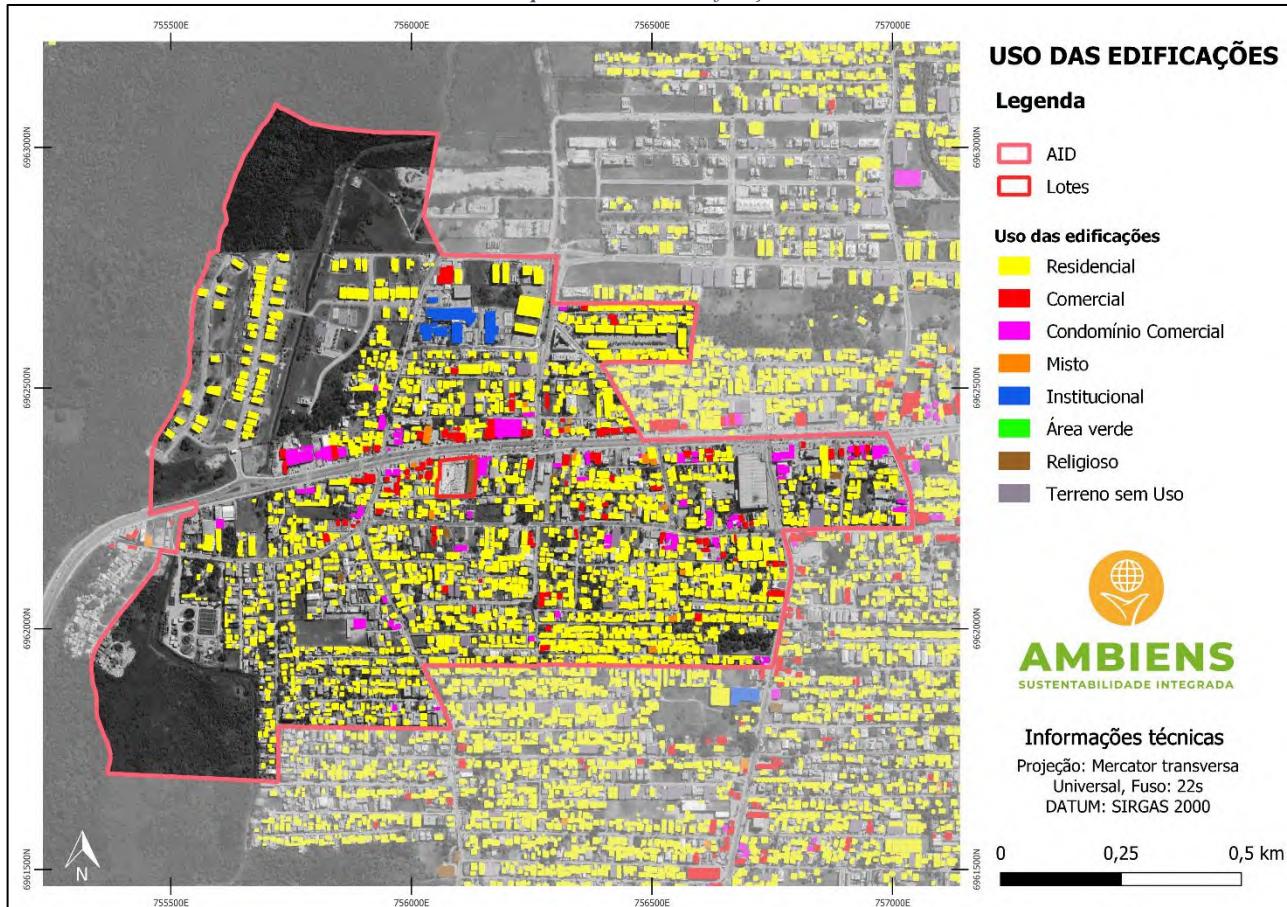


3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo

Mapa de uso das edificações

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

Mapa 10: Uso das Edificações.



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

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

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

A Rodovia Armando Calil Bulos (SC-403), principal via de acesso ao empreendimento, já apresenta um padrão consolidado de ocupação marcado pela presença de edificações comerciais, condomínios de serviços e usos mistos. As margens desta via configuraram-se como a área de maior concentração de atividades comerciais e de serviços em toda a AII, o que confere ao eixo viário um papel estruturador no processo de crescimento urbano da região.

Nesse contexto, o empreendimento proposto corrobora a tendência de uso e ocupação do solo local, alinhando-se às dinâmicas de transformação já observadas. A combinação de usos residenciais, comerciais e de serviços reforça a vocação mista da área e contribui para a diversificação de atividades. Destaca-se, ainda, a presença de fachada ativa no térreo, que amplia a interação entre espaço privado e espaço público, estimulando a vitalidade urbana, a circulação de pedestres e a integração com o entorno imediato.

O aspecto mais impactante, contudo, relaciona-se ao gabarito proposto. O entorno imediato é caracterizado, em sua maioria, por edificações de pequeno porte, variando entre um e três pavimentos, o que confere ao tecido urbano local uma escala mais baixa e homogênea. A implantação de uma torre de maior altura representa, portanto, um elemento de ruptura paisagística e visual, introduzindo uma volumetria significativamente distinta daquela predominante na área.

Ainda que o impacto sobre a paisagem urbana seja relevante, deve-se considerar que a verticalização constitui uma tendência crescente na região, sobretudo ao longo da SC-403. A concentração de fluxos, a valorização imobiliária e a consolidação de usos mistos têm incentivado a implantação de empreendimentos de maior porte, sinalizando um processo gradual de transformação da morfologia urbana local. Assim, embora o empreendimento modifique a percepção visual e a escala do entorno imediato, tal alteração se insere em um contexto mais amplo de reestruturação urbana, no qual a verticalização tende a se tornar cada vez mais presente.

3.5. Valorização Imobiliária na AII

Diagnóstico

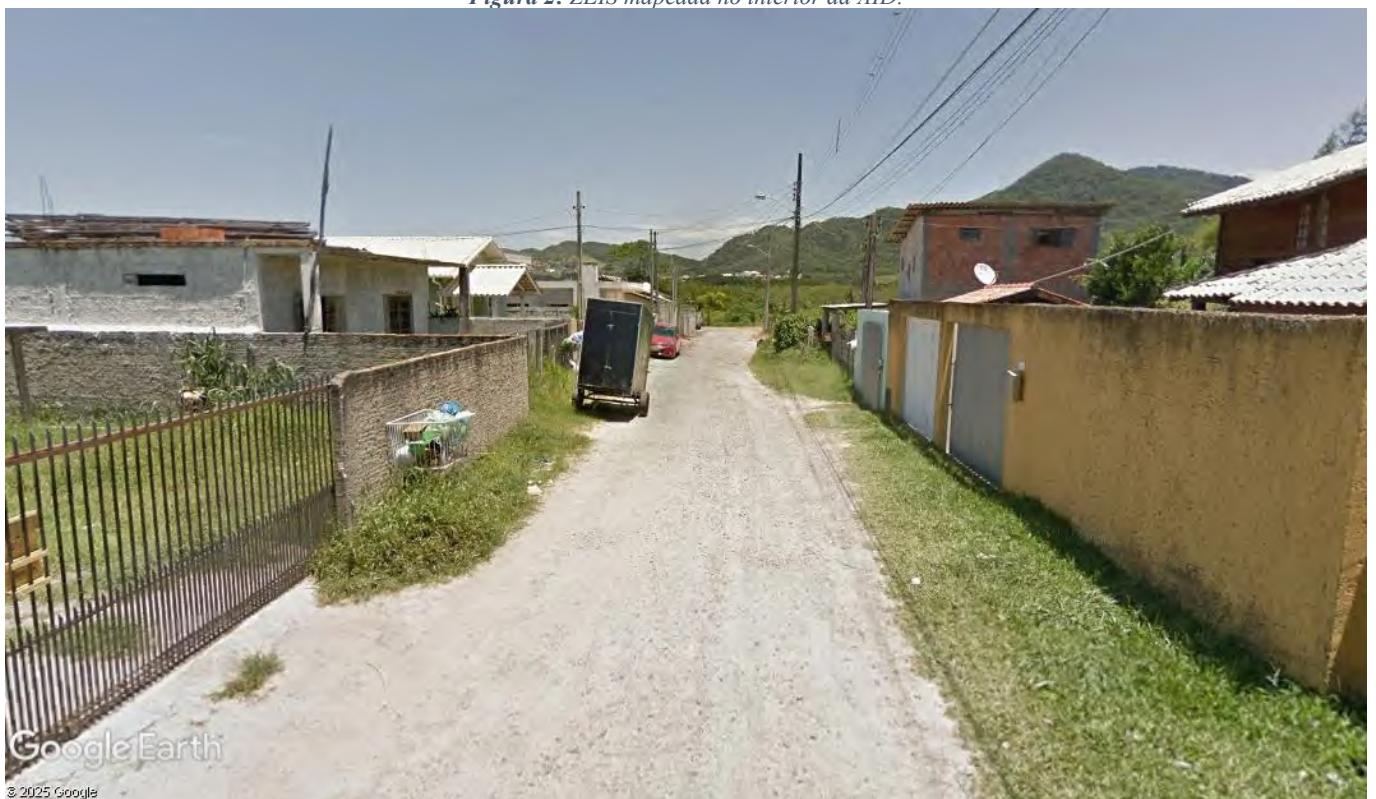
| | |
|--|-------------------------------|
| Renda média mensal da população da AII | 2,83 SM |
| Faixa de valorização conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB) | Faixa 1 = R\$ 179,00 – 399,00 |

Identificar e mapear se há ZEIS e/ou aglomerados subnormais de habitação na AII.

A análise do uso e ocupação do solo na AII permitiu identificar, no interior da AID, a presença de uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) do tipo 3. Conforme a classificação estabelecida no Plano Diretor vigente, as ZEIS 3 correspondem a empreendimentos habitacionais de interesse social construídos de forma regular, bem como a núcleos urbanos informais que passaram por processo de regularização fundiária de interesse social.

A área mapeada apresenta características urbanísticas que refletem limitações de infraestrutura e padrão construtivo. Observa-se a ausência de pavimentação viária e de calçadas, o que compromete as condições de mobilidade e acessibilidade dos moradores. As edificações, em sua maioria residências unifamiliares, encontram-se dispostas em uma malha regular, mas com padrão construtivo simples, marcado por acabamentos parciais, como a presença reduzida de reboco nas fachadas.

Figura 2: ZEIS mapeada no interior da AID.



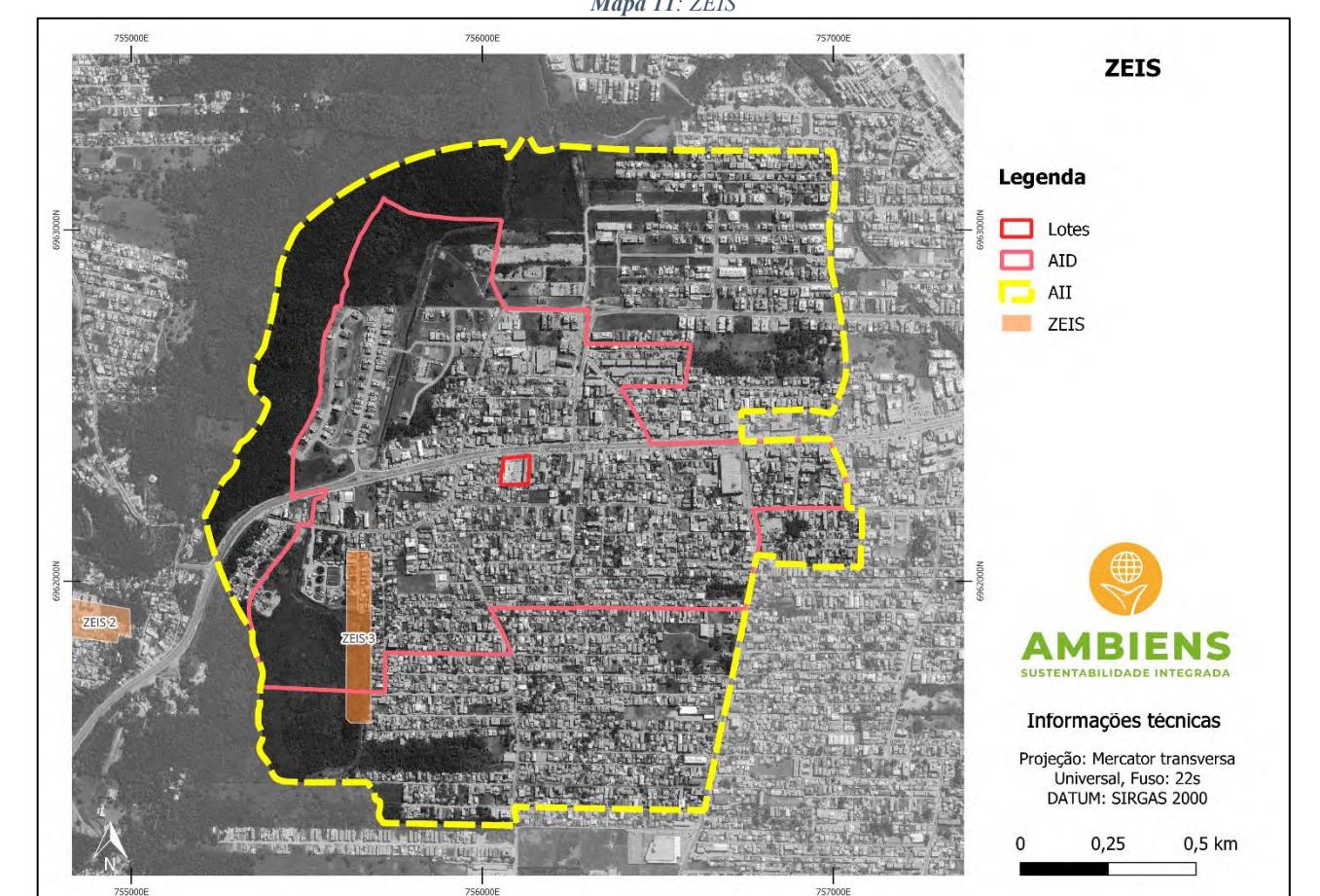
Fonte: Google Street View (2025).

Embora se trate de um núcleo já inserido no processo de regularização fundiária, a configuração espacial e a carência de infraestrutura básica revelam fragilidades socioespaciais que devem ser consideradas no planejamento urbano local. A proximidade do novo empreendimento pode acentuar as desigualdades existentes, ao contrastar padrões distintos de urbanização e ao potencializar a pressão sobre os serviços urbanos e comunitários já deficitários.

O mapa a seguir indica a localização da ZEIS 3 identificada, permitindo a compreensão de sua inserção territorial no contexto da AID e da AII.



Mapa 11: ZEIS



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

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.

Prognóstico

Padrão construtivo do empreendimento

| | |
|---|--|
| O empreendimento é uma Habitação de Mercado Popular (HMP) conforme LC nº 482/2014? | <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não |
| O empreendimento é uma Habitação de Mercado (HM) conforme LC nº 482/2014? | <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não |
| O empreendimento possui um Padrão Médio conforme Decreto 25887/2023? | <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não |
| O empreendimento possui um Padrão Alto ou Médio Alto? (caso não se enquadre nas hipóteses acima) | <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não |

Características que o empreendimento possui para ser classificado com o padrão construtivo marcado anteriormente.

- Garagem: menos de 1,5 vagas por apartamento.
- Área construída: inferior à 200 m² por unidade habitacional.
- Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.
- Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.



- Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.
- Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.
- Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.

| | |
|---|--|
| Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m ²) do empreendimento. | R\$7.000/m ² – R\$8.500/m ² (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. | () Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não () Não se aplica |
|---|--|

Não. Considerando a renda mensal média de 2,836 salários-mínimos, e que um apartamento mais simples custaria em torno de R\$ 400.000,00, os imóveis a venda do empreendimento não serão acessíveis para grande parte da população da AII.

Impacts e análises da valorização imobiliária com o empreendimento

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

A implantação do empreendimento apresenta potencial de valorização imobiliária no seu entorno imediato e, de forma mais ampla, em toda a AII. Considerando que o perfil do projeto contempla usos residenciais, comerciais e de serviços voltados a um público de maior poder aquisitivo, observa-se uma discrepância em relação à renda mensal média da população residente na AII. Enquanto o empreendimento se direciona a um estrato social com rendimentos superiores a cinco salários-mínimos, tal faixa de renda abrange menos de 20% da população local, segundo dados do Censo Demográfico de 2010. Ressalte-se, entretanto, que tais informações remetem a um período já defasado, marcado por mudanças socioeconômicas significativas desde então.

Complementarmente, a análise da Planta Genérica Urbanística de Valores (PGV) indica que os imóveis vizinhos ao terreno do empreendimento ainda se inserem em uma faixa de valor por metro quadrado residencial relativamente mais baixa, o que reforça o potencial de valorização induzida pela inserção de uma edificação de padrão superior. Nesse sentido, a tendência é que a chegada de moradores com maior poder aquisitivo gere efeitos de indução no mercado imobiliário, promovendo o reposicionamento de preços na área, tanto para imóveis residenciais como para espaços comerciais.

Em relação à ZEIS 3 mapeada na AID, não se prevê impacto direto sobre a permanência da população residente, uma vez que o empreendimento não implica em processos de remoção. Todavia, a instalação de uma torre de uso misto voltada a segmentos de renda mais elevada, em consonância com o processo de verticalização em curso na SC-403, tende a reforçar o aumento progressivo do valor da terra urbana no entorno. Esse movimento pode estimular a instalação de novos empreendimentos e estabelecimentos voltados ao consumo de uma população com maior capacidade de gasto, acarretando a elevação dos preços de bens e serviços locais.

Nesse cenário, ainda que o empreendimento não configure, em si, um vetor imediato de expulsão da população residente em áreas de ZEIS, a médio e longo prazo a valorização imobiliária pode resultar em processos indiretos de gentrificação. Entre os riscos potenciais, destacam-se a inviabilização da



permanência de camadas populacionais de menor renda, a alteração do perfil socioeconômico local e o tensionamento sobre políticas habitacionais e de regulação do solo.

Em síntese, a análise permite afirmar que a principal consequência do empreendimento será o reforço à valorização imobiliária já em curso ao longo da SC-403, com impactos socioespaciais que, embora não imediatos, poderão contribuir para processos de reconfiguração social e urbana da AII, exigindo acompanhamento e possíveis contrapartidas de mitigação em políticas de habitação e regulação fundiária.

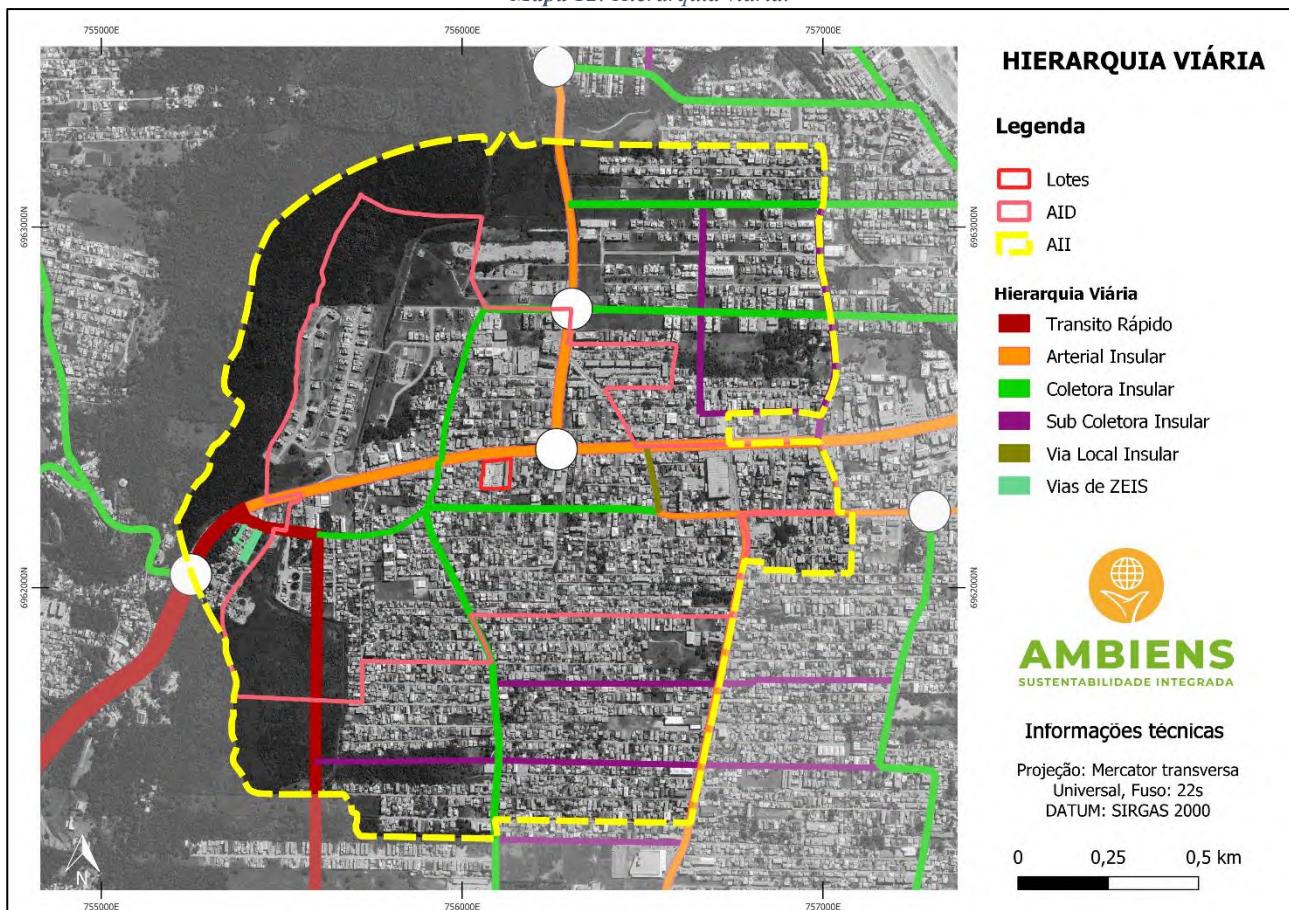
3.6. Mobilidade Urbana

Caracterização do sistema viário da AID e Empreendimento

Mapa de Hierarquia Viária na AID

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

Mapa 12: Hierarquia viária.



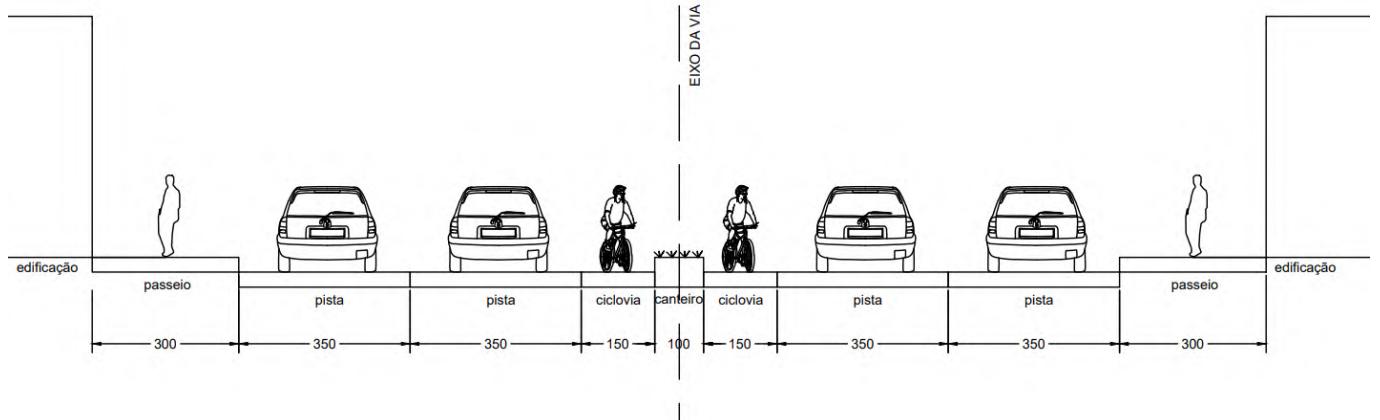
Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Ambiens (2025).

Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID

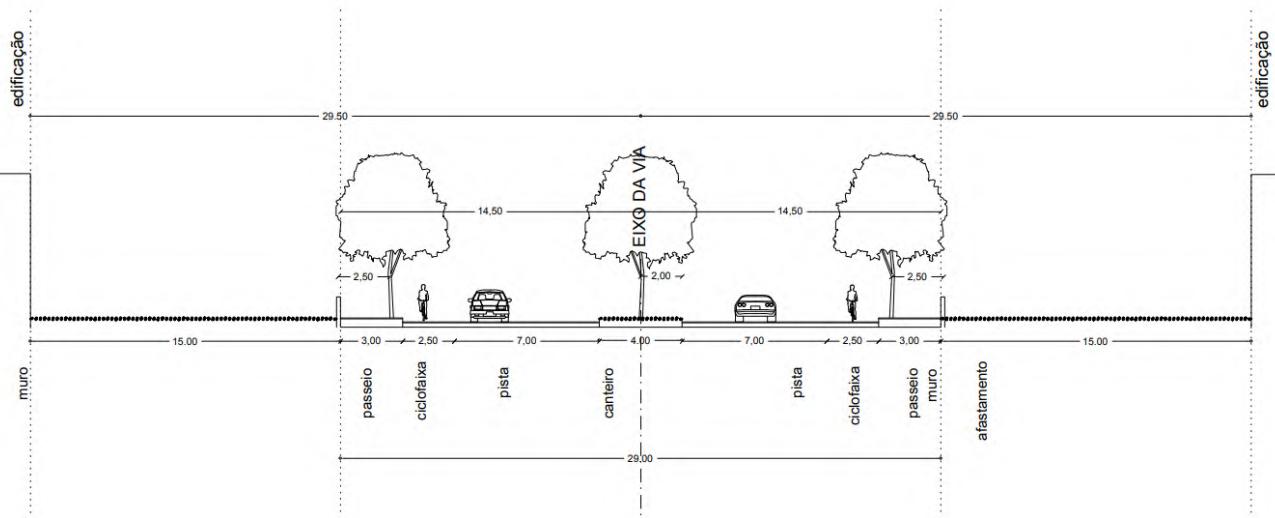
Via 1

| Nome da Via | Hierarquia (LC nº 482/2014) |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Rodovia Armando Calil Bulos | Arterial Insular |

Via 1 – Seção Transversal Atual

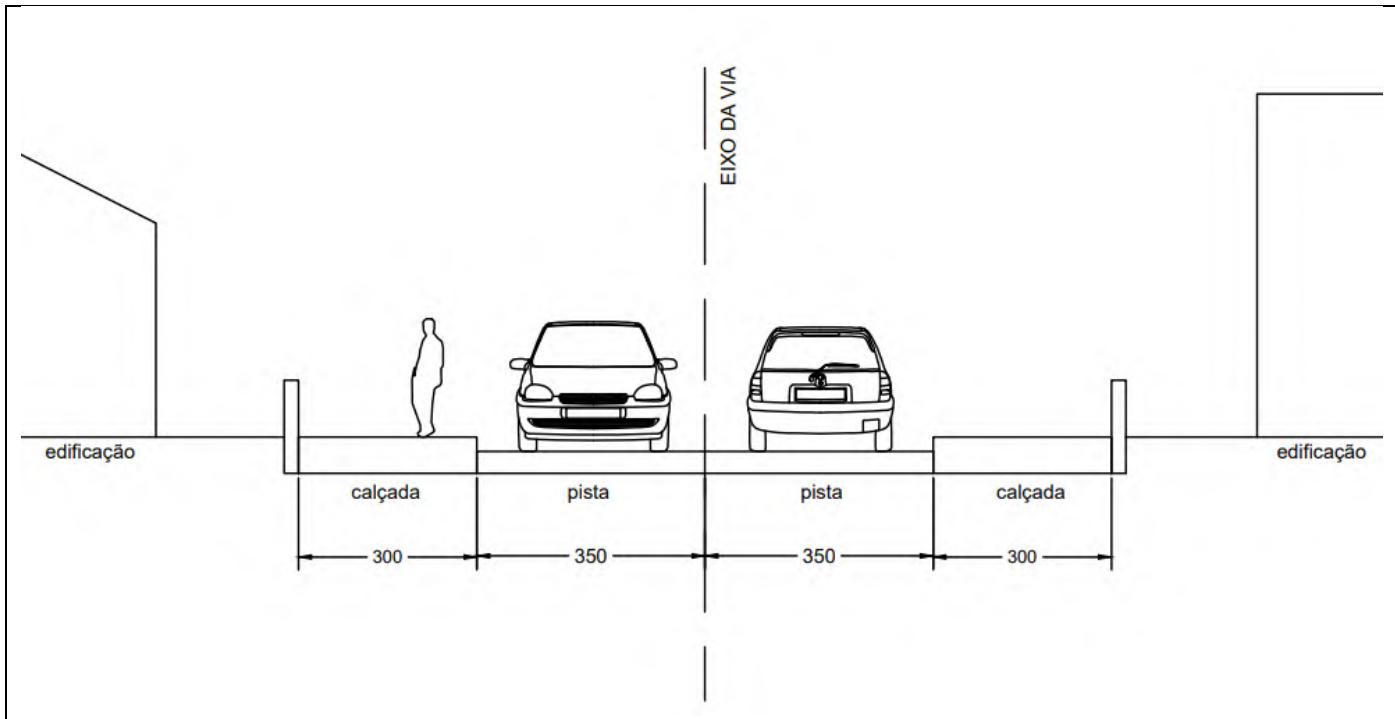


Via 1 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)

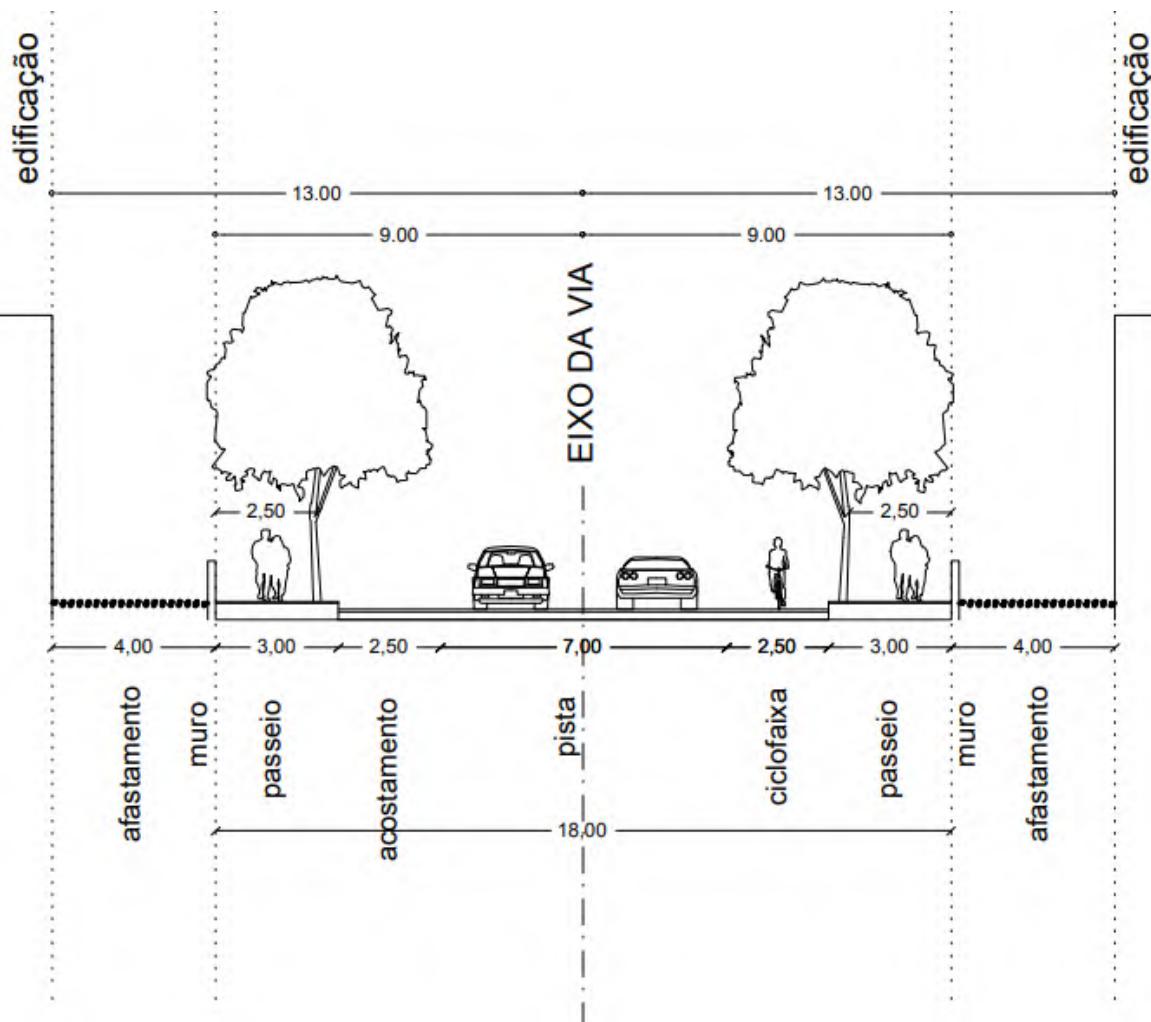


Via 2

| Nome da Via | Hierarquia (LC nº 482/2014) |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Rua Três Marias | Coletora Insular |
| Via 2 – Seção Transversal Atual | |



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



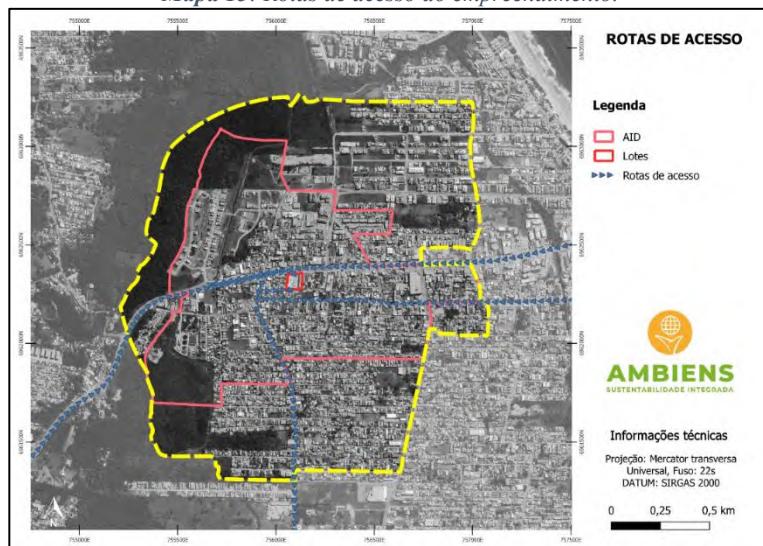


Rotas de Acesso ao Empreendimento

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



Mapa 13: Rotas de acesso ao empreendimento.



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

O principal acesso ao empreendimento está localizado de frente para a via estruturante do setor urbano do bairro Ingleses, a Rodovia Armando Calil Bulos. O acesso secundário ao Lumma Corporate & Home está localizado na Rua Jose Cupertino Silva em rua paralela à Rodovia, sendo, distante aproximadamente 250 metros do acesso à rua principal.

O Distrito de Ingleses, local em pauta, aponta para uma forte dinâmica de crescimento urbano, com aumento populacional acima das médias locais e crescente valorização turística, que provocaram intensas transformações socioespaciais. Caracterizado pelo crescimento desordenado e construções irregulares, sendo assim não possui um sistema viário local planejado e adequado. A malha viária que forma o entorno do empreendimento é irregular, onde seus quarteirões não apresentam regularidade em relação à forma e tamanho

Salienta-se que o empreendimento estará localizado em via arterial, ou seja, aquelas que interligam setores inteiros do município, têm a função de conciliar o tráfego de passagem com o tráfego local e propiciar facilidades ao transporte coletivo.

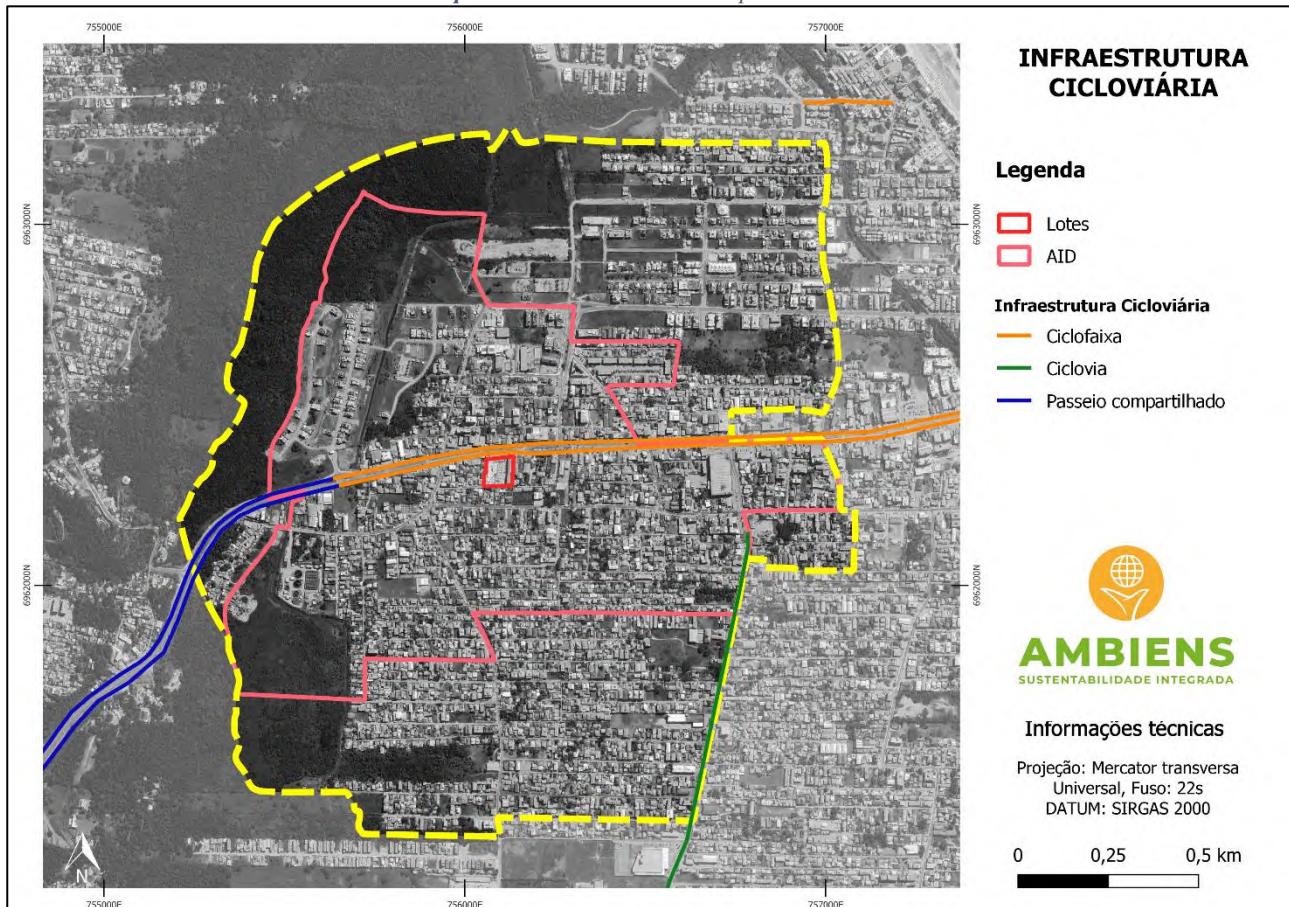
A Rodovia Armando Calil Bulos possui toda sua extensão asfaltada em bom estado de conservação, com ciclofaixa no sentido bairro > centro e calçada para pedestre em ambos os sentidos. A rodovia encontra-se bem sinalizada, com faixas de pedestre e redutores de velocidade em toda a sua extensão e sinal de trânsito no cruzamento entre a Rod. Armando Calil Bulos e a Travessa Manoel Ramos de Souza, via coletora.



Infraestrutura Cicloviária Atual

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

Mapa 14: Rotas de acesso ao empreendimento.



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

Infraestrutura Cicloviária no empreendimento

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

O empreendimento conta no total com 214 vagas para estacionamento de bicicletas, distribuídas entre as porções comerciais e residenciais da edificação. Essas vagas são distribuídas em paraciclos próximos às entradas e saídas de pedestres do empreendimento e biciletários.

Ainda, o empreendimento conta com chuveiro e vestuário em apoio aos usuários dos modais ativos, em respeito a Lei Complementar nº 739/2023.

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

Os equipamentos comunitários identificados na AII apresentam distribuição espacial difusa, o que implica a necessidade de percursos por diferentes vias de conexão entre o empreendimento e tais estruturas urbanas. A principal via que possibilita o deslocamento a pé em direção a distintos equipamentos públicos é a Rodovia Armando Calil Bulos (SC-403).

A SC-403 apresenta boas condições de caminhabilidade, com passeios largos, regulares, em nível e desobstruídos, além de contar com ciclofaixa central. Ressalta-se, entretanto, a ausência de piso tátil direcional e de alerta, comprometendo a acessibilidade universal. A presença de fachadas ativas, com comércio no pavimento térreo, contribui para a vitalidade urbana e para a atratividade do percurso. O traçado dispõe de elementos de moderação de tráfego, como faixas de pedestres (algumas elevadas), semáforos e iluminação pública adequada, favorecendo a segurança do pedestre.

Figura 3: Acessibilidade na SC-403.



Fonte: *Google Street View*

No acesso aos equipamentos de ensino localizados ao norte da AII, além da SC-403, destaca-se a utilização da Avenida Lions Internacional. Esta via apresenta passeios largos e regulares em grande parte de sua extensão, embora em estado de conservação inferior ao da rodovia principal. Também se observa a ausência de piso tátil, bem como a presença pontual de obstáculos à faixa de circulação, como postes de energia e placas de sinalização, os quais reduzem parcialmente a qualidade da acessibilidade.

Figura 4: Acessibilidade na Av. Lions Internacional.



Fonte: *Google Street View*

Outra via relevante para o acesso a equipamentos comunitários é a Travessa Duantina Silva Vieira, também conectada à SC-403. Os passeios apresentam condições satisfatórias, com trechos dotados de piso tátil, ainda que por vezes interrompidos pela presença de postes. Contudo, dada a largura das calçadas, o espaço de circulação se mantém, em geral, suficiente. A via apresenta bom estado de conservação e conta com lombadas para controle da velocidade veicular, embora disponha de poucas faixas de pedestres, o que obriga a realização de percursos mais longos para travessias seguras. Há ainda ciclovias ao longo da via, fachadas ativas e predominância de edificações de baixo gabarito, aspectos que reforçam a percepção de escala humana e a caminhabilidade local.



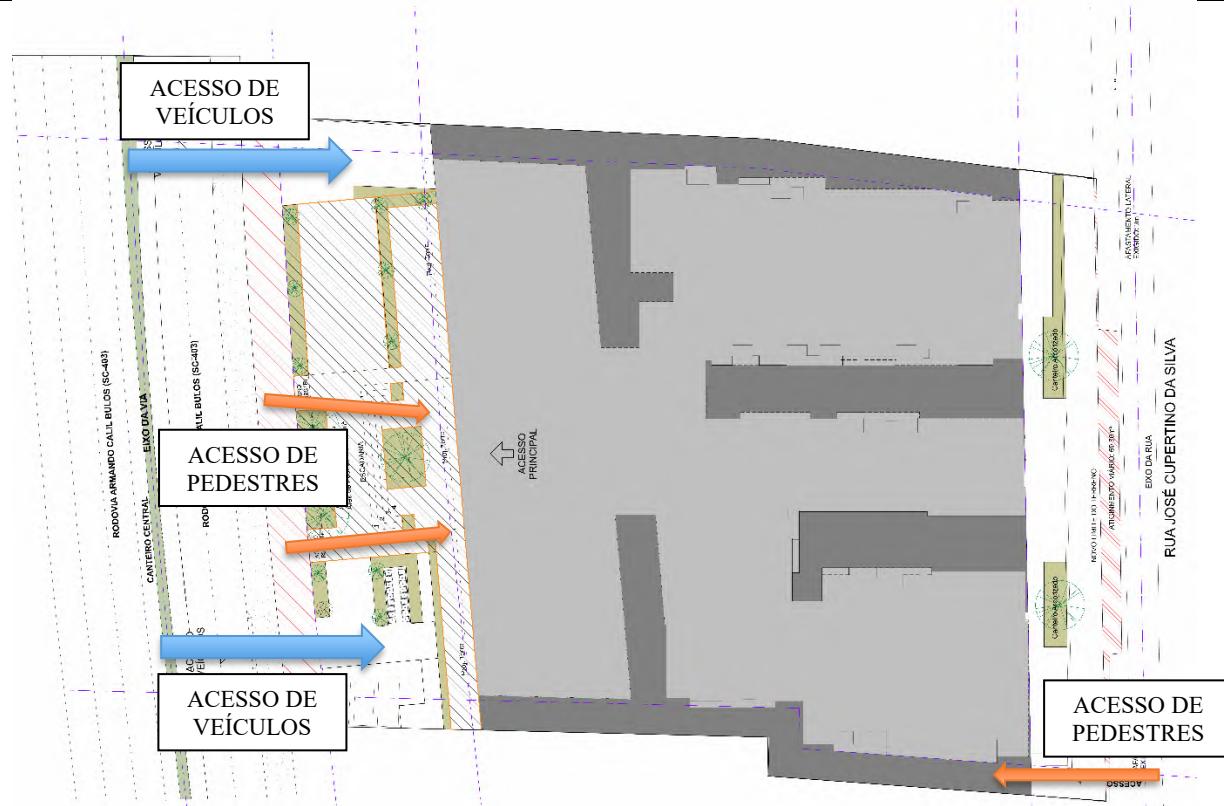
Figura 5. Acessibilidade na Tv. Duantina Silva Vieira.



Fonte: Google Street View

Acessos ao Empreendimento

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



Quando houver acessos à orla na AID

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

Não há acesso à orla na AID do empreendimento.

Quando houver trilhas e caminhos históricos na AII

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

Não há trilhas ou caminhos históricos na AII do empreendimento.

Acessibilidade

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

A Rodovia SC-403 configura-se como o principal eixo de deslocamento a pé na área de estudo, reunindo atributos que favorecem a caminhabilidade. Os passeios são amplos, regulares e nivelados, permitindo a circulação sem barreiras, e a via dispõe de uma ciclofaixa central que amplia as possibilidades de mobilidade ativa. O espaço urbano ao longo do percurso apresenta fachadas ativas, sobretudo pelo comércio no térreo, o que dinamiza a experiência do pedestre e reforça a vitalidade local. No entanto, observa-se a inexistência de piso tátil direcional e de alerta, condição que limita a plena acessibilidade para pessoas com deficiência visual. Quanto à segurança viária, destacam-se a presença de travessias sinalizadas — em alguns pontos elevadas —, de semáforos e de iluminação pública, elementos que contribuem para a moderação da velocidade dos veículos e para a proteção do pedestre.

O acesso secundário do empreendimento, destinado exclusivamente a pedestres, ocorre pela Rua José Cupertino da Silva. Esta via apresenta limitações significativas de caminhabilidade, uma vez que em alguns trechos não há calçadas, enquanto em outros elas se apresentam excessivamente estreitas ou obstruídas por postes de iluminação, restringindo a circulação. Ademais, não se observa a implantação de piso tátil direcional ou de alerta, condição que inviabiliza a acessibilidade universal. Ressalta-se, contudo, que se trata de uma rua sem saída, caracterizada por baixa circulação veicular, utilizada predominantemente para o acesso a residências unifamiliares, o que reduz o risco de conflitos entre pedestres e automóveis.

Figura 6: Acessibilidade na Tv. Duantina Silva Vieira.



Fonte: Google Street View

Transporte coletivo

Analizar 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.

O acesso à área do empreendimento via transporte coletivo municipal é realizado pelo Consórcio Fênix, que mantém linhas regulares principais do centro até o bairro de Canasvieiras e deste para as demais localidades situadas no Norte da Ilha.

O empreendimento Lumma Corporate & Home, por estar localizado na principal via de acesso e as saídas do bairro Ingleses, será atendido por diversas linhas de transporte coletivo, convencionais e executivas, sendo frequente a passagem de ônibus na localidade.

O terminal de ônibus mais próximo é o Terminal Integrado de Canasvieiras (TICAN), localizado há 5,4 km de distância do empreendimento.

Linhas alimentadoras TICAN:

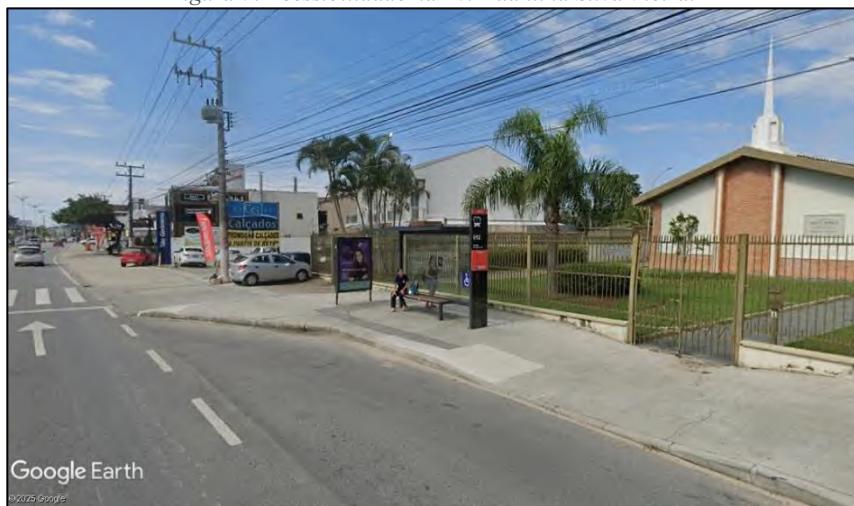
- 200 – Madrugadão Norte / Rio Vermelho / Santinho;
- 261 – Capivari via Graciliano Gomes;
- 263 – Gaivotas;
- 264 – Ingleses;
- 267 – Rio Vermelho;
- 268 – Sítio de Baixo;
- 269 – Moçambique via R. Alzira Rosa Aguiar;
- 274 – Rio Vermelho via Muquém;
- 277 – Balneário Ingleses;
- 281 – Costa do Moçambique;
- 285 – Circular Moçambique;
- 288 – Circular Rio Vermelho;
- D-264 – TICEN – Ingleses via Mauro Ramos;
- D-267 – TICEN – Rio Vermelho via Mauro Ramos.

Linhas executivas (Centro):

- 1121 - Executivo Ingleses/Santinho;
- 1125 - Executivo Rio Vermelho;
- 1128 - Executivo Costa do Moçambique;
- 1127 - Executivo Gaivotas

O ponto de ônibus mais próximo localiza-se a aproximadamente 150 metros do acesso principal do empreendimento. Trata-se de uma parada relativamente recente, implantada conforme o novo modelo padronizado pela Prefeitura de Florianópolis. A estrutura incorpora cobertura protetora, assentos adequados, espaço reservado para cadeirantes e piso tátil — características que conferem conforto e asseguram acessibilidade universal ao usuário.

Figura 7: Acessibilidade na Tv. Duantina Silva Vieira.



Fonte: Google Street View



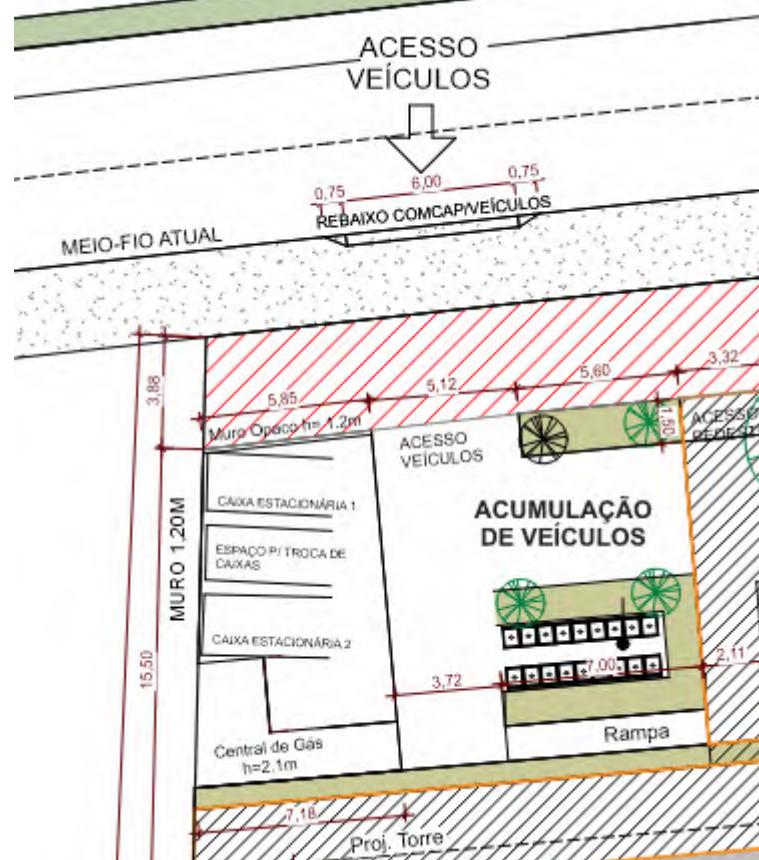
| | |
|--|-----------------|
| A COMCAP solicitou na sua Certidão de Viabilidade de Coleta de Resíduos Sólidos Domiciliares a execução de recuo para parada do veículo coletor? | () Sim (X) Não |
| Se a resposta a pergunta anterior for positiva, solicita-se saber se o recuo consta na planta de arquitetura.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

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

Visando evitar maiores conurbações no tráfego, embora a via seja faixa dupla em frente ao empreendimento, optou-se pela criação de uma área de acumulação de veículos, que pode ser utilizada inclusive pela COMCAP.

Área de acumulação de veículo para o empreendimento.

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

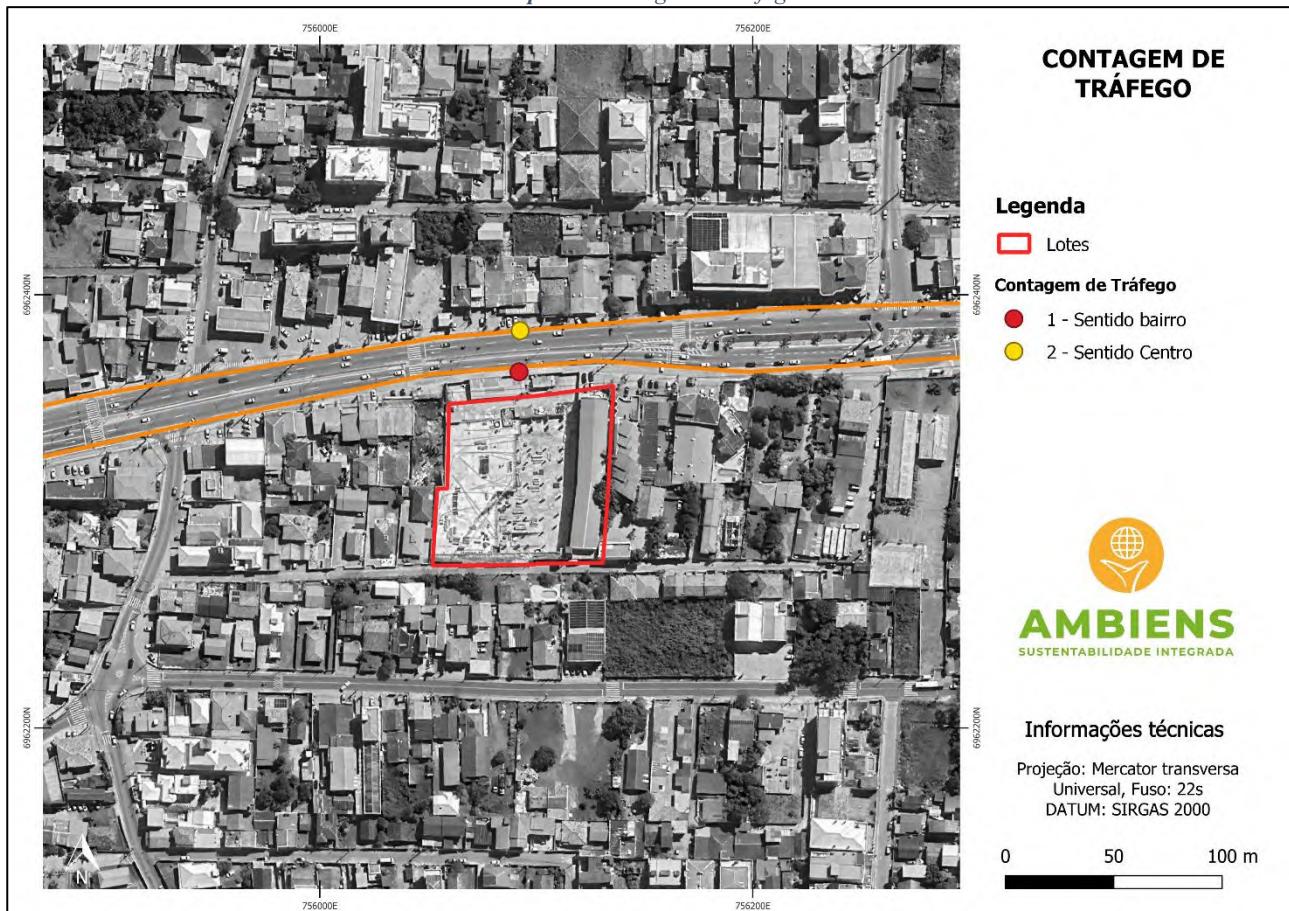




Estudo de tráfego

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

Mapa 15: Contagem de tráfego.



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



Figura 8: Identificação do local de contagem de veículos

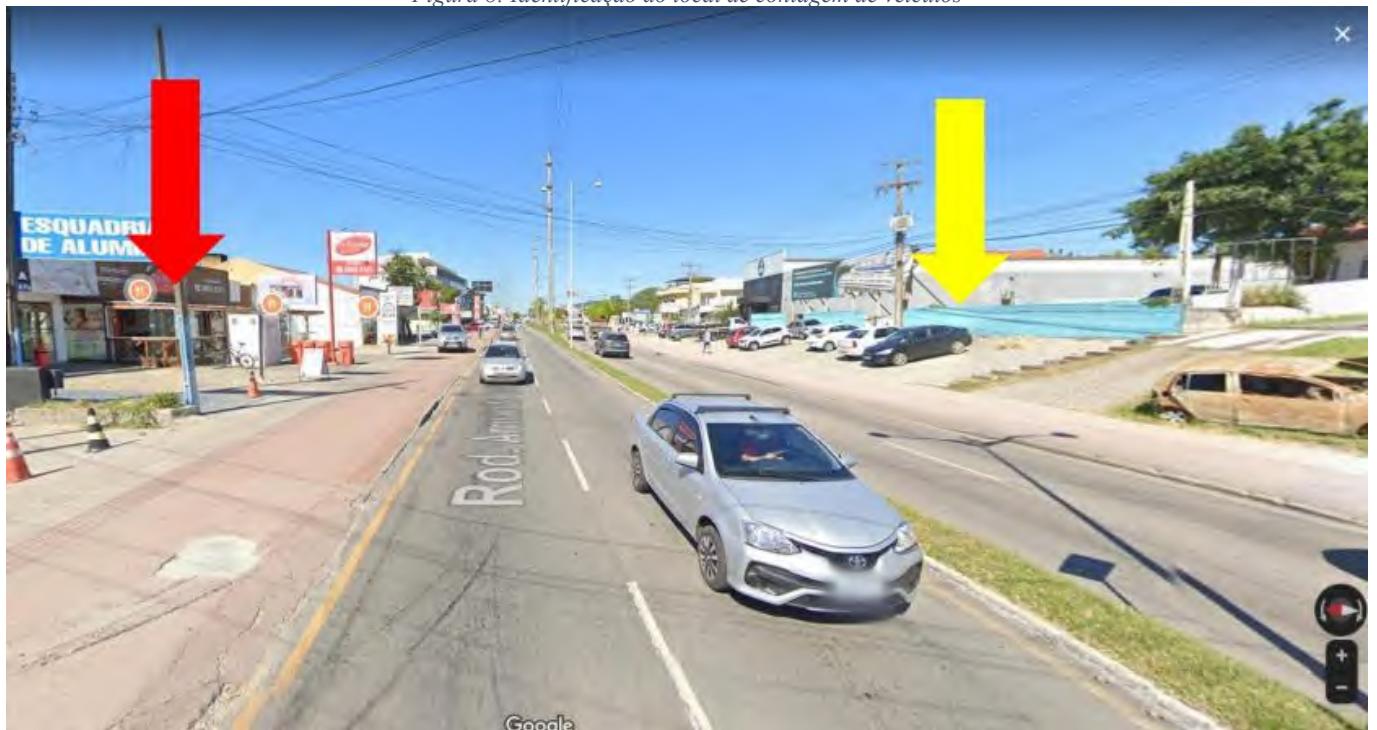


Tabela usada para conversão de categorias de veículos para Unidade Veículo Padrão (UVP)

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

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

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

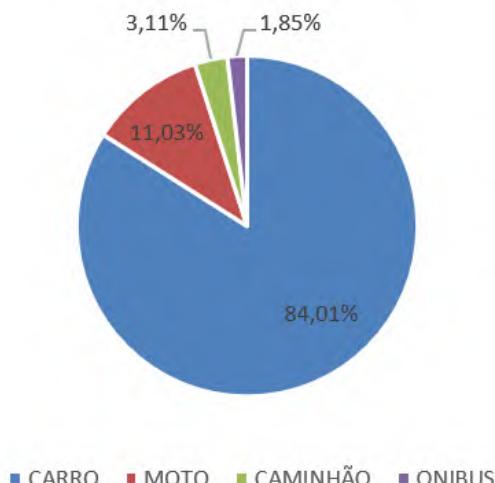
| Horário | 2025 | 2026 | 2028 | 2031 | 2036 |
|--------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 07:15 | 7:30 | 558,0 | 574,74 | 591,982 | 609,742 |
| 07:30 | 7:45 | 570,5 | 587,615 | 605,243 | 623,401 |
| 07:45 | 08:00 | 501,0 | 516,03 | 531,511 | 547,456 |
| 08:00 | 08:15 | 514,0 | 529,42 | 545,303 | 561,662 |
| TOTAL | 2143,5 | 2207,81 | 2274,04 | 2342,26 | 2412,53 |

| | |
|---|--------------------------|
| Informar datas, dias da semana e horários de realização da contagem de tráfego. | 04/10/2021 09/10/2021 |
| | |



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

DIVISÃO MODAL



■ CARRO ■ MOTO ■ CAMINHÃO ■ ONIBUS

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

Rod. Armando Calil Bulos

| | |
|--|---|
| Fatores restritivos geométricos, de tráfego e ambientais | () Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não |
| Faixas de tráfego menores do que 3,5 m | () Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não |
| Ausência de acostamentos ou afastamentos laterais livres de obstáculos ou restrições à visibilidade com largura igual ou superior a 1,80 m | <input checked="" type="checkbox"/> Sim () Não |
| Presença de zonas com ultrapassagem proibida | () Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não |
| Tráfego não exclusivo de carros de passeio | <input checked="" type="checkbox"/> Sim () Não |
| Impedimento ao tráfego direto, tais como controles de tráfego ou veículos executando manobras de giro | <input checked="" type="checkbox"/> Sim () Não |
| Terreno acidentado | () Sim <input checked="" type="checkbox"/> 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 da Rod. Armando Calil Bulos

Via Arterial Insular = 1.800 UCP/faixa

Capacidade da Rod. Armando Calil Bulos = 1.800 UCP/faixa - 30% = 1.260 UCP/faixa

Volume de tráfego atualmente = 2.143,5

NS = 2.143,5 ÷ 2 (faixas) ÷ 1.260

NS = 0,85 (D – Regular)

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 | 75 |
| Número de vagas | 82 |
| Número de pessoas residentes na ocupação máxima | 234 |

Volume gerado durante o dia

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Para o número de UH | 5,86 * 75 = 439,5 |
| Para o número de veículos | 3,33 * 82 = 273,06 |
| Para o número de pessoas | 2,5 * 234 = 585 |

Volume gerado na hora do pico da manhã

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Para o número de UH | 0,44 * 75 = 33 |
| Para o número de veículos | 0,25 * 82 = 20,5 |
| Para o número de pessoas | 0,19 * 234 = 44,46 |

Volume gerado na hora do pico da tarde

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Para o número de UH | 0,54 * 75 = 40,5 |
| Para o número de veículos | 0,31 * 82 = 25,42 |
| Para o número de pessoas | 0,24 * 234 = 56,16 |

Resultado mais desfavorável

| | |
|-------------------------------------|-------|
| Volume Gerado durante o dia | 585 |
| Volume Gerado na hora pico da manhã | 44,46 |
| Volume Gerado na hora pico da tarde | 56,16 |



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

Para as salas comerciais, o cálculo de viagens se baseia na área construída computável (AC). No total, soma-se 5.729,08 m² para essa tipologia. Para uma área de até 10.000 m², o cálculo é baseado na relação de 1 viagem para cada 16 m² de área construída computável, nesse caso totalizando 385 viagens diárias. Segundo a divisão modal obtida na contagem de tráfego, tem-se que 84,01% dos veículos que transpassam a via são automóveis privado. Nesse sentido, estima-se que gerará 301 viagens de carro/dia.

Para os consultórios de saúde, o cálculo se baseia no modelo para "Pronto-Socorro, Clínicas Médicas e Dentárias e Laboratórios", que têm critérios específicos, esses baseados nos números de funcionários. Sendo 40 consultórios, considerou-se 2 trabalhadores por consultório, totalizando 80 funcionários. A fórmula para cálculo do número de viagens para essa situação é a apresentada abaixo:

- V = 0,483 NF + 36,269
- V = 75 viagens/dia
- V = 63 viagens de carro/dia.

Dessa forma, tem-se no total 364 viagens de carro/dia ao empreendimento, sendo 91 viagens na hora-pico da manhã.

Nesse sentido, somando-se as viagens na hora-pico da manhã provocadas pelo empreendimento, tanto na área comercial como residencial, tem-se 136 viagens.

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.

| SC-403 (baixa temporada) | | | | | | | | | |
|--------------------------|---|-----------------|--------------------------------|---------------------|------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|--|
| Cap. da via (UVP) | Incremento de tráfego gerado pelo empreend. (UVP) | Sem o empreend. | Critérios | 2025 (ano atual) | 2026 (início oper.) | 2028 (2 anos após início da oper.) | 2031 (5 anos após início da oper.) | 2036 (10 anos após início da oper.) | |
| | | | Demandas de veículo em UVP | 1.071,75 | 1.103,90 | 1.171,13 | 1.279,73 | 1.483,55 | |
| | | | Valor do nível de serviço VT/C | 0,851 | 0,876 | 0,929 | 1,016 | 1,177 | |
| 1.260 | | Com o empreend. | Nível de serviço | D - Regular | E - Ruim | E - Ruim | F - Péssimo | F - Péssimo | |
| | | | Demandas de veículo em UVP | 1.208 | 1.243,98 | 1.319,74 | 1.442,12 | 1.671,81 | |



| | | | | | | | | |
|--|--|--|--------------------------------|----------|----------|-------------|-------------|-------------|
| | | | Valor do nível de serviço VT/C | 0,959 | 0,987 | 1,047 | 1,145 | 1,327 |
| | | | Nível de serviço | E - Ruim | E - Ruim | F - Péssimo | F - Péssimo | F - Péssimo |

| SC-403 (alta temporada) | | | | | | | | |
|-------------------------|---|-----------------|--------------------------------|---------------------|------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| Cap. da via (UVP) | Incremento de tráfego gerado pelo empreend. (UVP) | Sem o empreend. | Critérios | 2025 (ano atual) | 2026 (início oper.) | 2028 (2 anos após início da oper.) | 2031 (5 anos após início da oper.) | 2036 (10 anos após início da oper.) |
| | | | Demanda de veículo em UVP | 1.500,45 | 1.545,46 | 1.639,58 | 1.791,62 | 2.076,97 |
| | | | Valor do nível de serviço VT/C | 1,191 | 1,227 | 1,301 | 1,422 | 1,648 |
| | | | Nível de serviço | F - Péssimo | F - Péssimo | F - Péssimo | F - Péssimo | F - Péssimo |
| 1.260 | 136 | Com o empreend. | | | | | | |
| | | | Demanda de veículo em UVP | 2.291 | 2.359,76 | 2.503,47 | 2.735,61 | 3.171,32 |
| | | | Valor do nível de serviço VT/C | 1,818 | 1,873 | 1,987 | 2,171 | 2,517 |
| | | | Nível de serviço | F - Péssimo | F - Péssimo | F - Péssimo | F - Péssimo | F - Péssimo |

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 Rodovia Armando Calil Bulos (SC-403) já se encontra em processo de saturação, apresentando atualmente nível de serviço (NS) D – Regular em períodos de baixa temporada e F – Péssimo na alta temporada. A análise considera uma taxa de crescimento anual de 3%, projetada geometricamente, e evidencia que, mesmo sem a implantação do empreendimento, a capacidade viária tende a ser superada rapidamente.

Na baixa temporada, verifica-se que a demanda atual de veículos corresponde a 1.071,75 UVP, resultando em NS D – Regular. Contudo, já em 2026, a via alcançará NS E – Ruim e, a partir de 2031, apresentará NS F – Péssimo, com a demanda superando em mais de 1,2 vezes a capacidade da via. Assim, ainda que a situação atual seja de regularidade relativa, a tendência de degradação do nível de serviço é inevitável.

Na alta temporada, o cenário é ainda mais crítico. A rodovia já opera atualmente em NS F – Péssimo, com valores de VT/C superiores a 1,1, indicando saturação da via. Este resultado é especialmente preocupante considerando o papel estratégico da SC-403, que conecta os principais balneários do norte da Ilha de Florianópolis e concentra elevado fluxo turístico. Com o crescimento projetado da frota, mesmo

sem novos empreendimentos, a condição de saturação tende a se intensificar de forma progressiva e contínua.

A implantação do empreendimento contribui para a aceleração deste processo de deterioração. Em baixa temporada, o aumento da demanda veicular gerada antecipa em aproximadamente três anos a chegada do NS F – Péssimo. Enquanto sem o empreendimento a saturação total ocorre em 2031, com a sua implantação o quadro se instala já em 2028. Os valores de VT/C atingem 0,959 em 2025, evoluindo para 1,327 em 2036, confirmando a intensificação da sobrecarga viária.

Na alta temporada, o impacto do empreendimento é ainda mais expressivo. A demanda adicional eleva os índices de VT/C para patamares próximos a 2,0 já no curto prazo, ampliando sobremaneira o tempo de viagem, a insegurança viária e os custos de deslocamento. A rodovia, que já opera saturada, tende a experimentar congestionamentos mais longos e frequentes, reduzindo a qualidade da mobilidade urbana e comprometendo diretamente a experiência de turistas e residentes.

Diante disso, conclui-se que a implantação do empreendimento, embora não seja a única responsável pela saturação da via, agrava significativamente o quadro existente, antecipando o colapso operacional em baixa temporada e intensificando os problemas já presentes na alta temporada. Ressalta-se a necessidade de medidas mitigadoras e compensatórias, como investimentos em transporte coletivo, gestão da demanda, ampliação da infraestrutura viária e incentivo a modos ativos, a fim de reduzir a pressão sobre a SC-403 e garantir maior fluidez na mobilidade urbana da região.

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).

Sim. Solstício de inverno a partir das 15h e solstício de verão a partir das 8h às 10h e a partir das 15h.

Conforto Ambiental

(Avaliar os impactos causados pela inserção do empreendimento na AID e no entorno imediato em relação ao conforto ambiental)

| | | |
|-----------------|------------|--|
| Poluição sonora | Construção | Alto, devendo ser mitigado com estratégias de planejamento de obra e operação de maquinários e operações de carga e descarga de insumos. |
|-----------------|------------|--|

| | | |
|--|---------------|--|
| | Funcionamento | Alto, devido ao trânsito de veículos para abastecimento. |
| Poluição do ar | Construção | A emissão de material particulado ocorrerá na fase de execução com a possibilidade de emissão de poeiras e materiais particulados em função do número de máquinas e equipamentos movidos a combustíveis fósseis. Estes veículos pesados acarretarão também no aumento da emissão destes materiais. Porém com medidas de controle como cobertura com lona e limpeza dos veículos assim como umectação das entradas e saídas da obra reduzem este impacto. |
| | Funcionamento | Baixo/médio, relacionado ao aumento de tráfego de veículos automotivos na localidade. |
| Sujidades | Construção | O trânsito de veículos de transporte de insumos durante a implantação do empreendimento pode acarretar a dispersão de sujidades provenientes do fluxo de entrada e saída no terreno. Por isso, devem ser observados o controle da limpeza dos pneus dos veículos de carga na saída e no acesso ao imóvel. Para mais, é importante que os veículos de carga utilizem lona para evitar a dispersão do material particulado. |
| | Funcionamento | Sem impactos significativos na fase de operação do empreendimento, sendo os existentes majoritariamente relacionados ao aumento de tráfego de veículos automotivos na localidade. |
| Outros | Construção | - |
| | Funcionamento | - |
| Impactos na ventilação e iluminação natural de áreas adjacentes <i>(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)</i> | | |
| <p>O empreendimento impactará na iluminação de alguns equipamentos do entorno. No solstício de inverno, o empreendimento impacta na iluminação das edificações localizadas a partir das 15h, enquanto no solstício de verão, o sombreamento acontece das 8h às 10h da manhã, assim como a partir das 15h.</p> | | |



Figura 9: Sombreamento no solstício de verão às 9h.



Fonte: Google Street View

Figura 10: Sombreamento no solstício de inverno a partir das 15h.



Fonte: Google Street View

3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

Caracterização e análise da paisagem e patrimônio atual

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

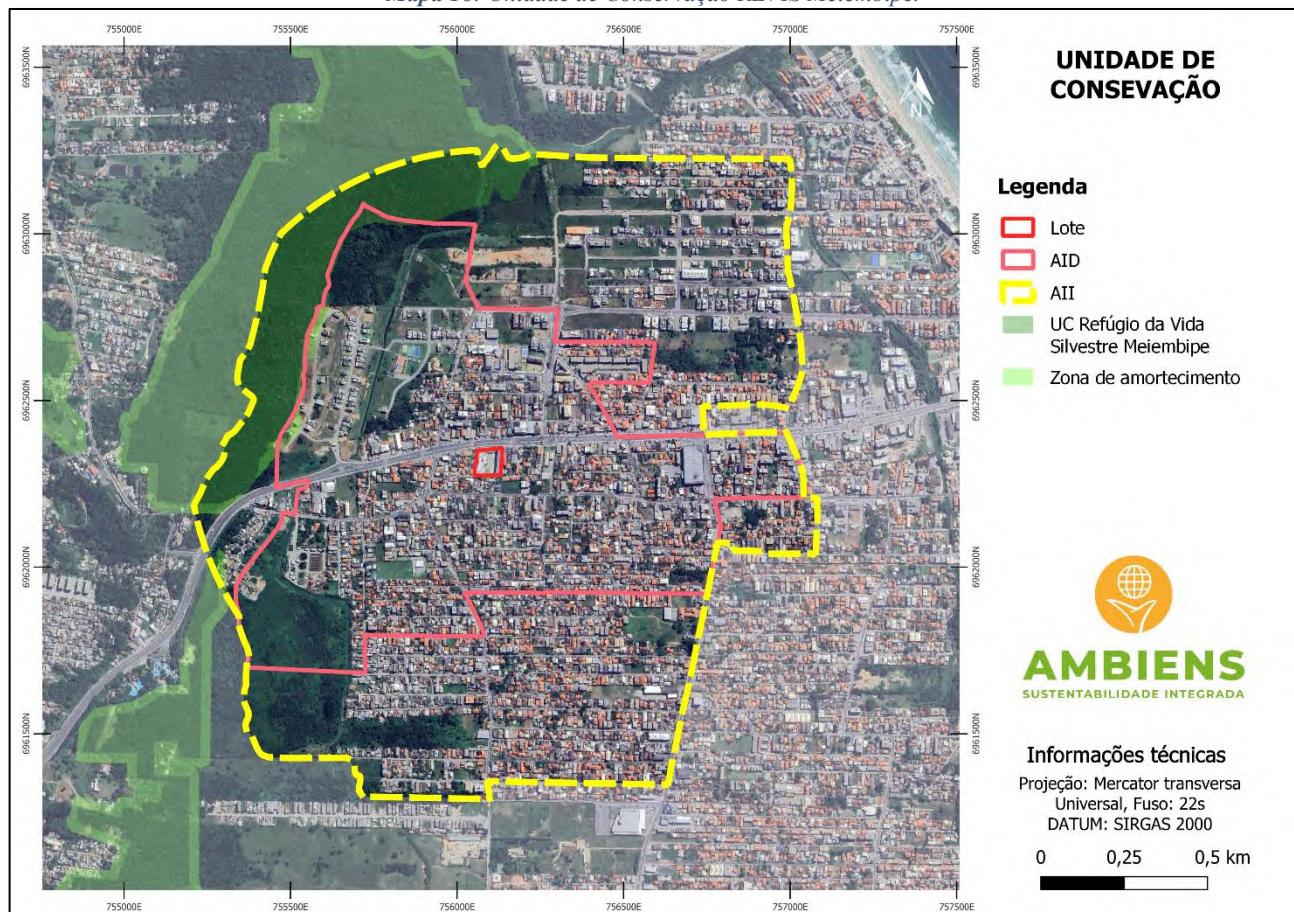
A área de estudo, correspondente à AID do empreendimento, não abriga bens tombados nem sítios arqueológicos reconhecidos — inclusive na sua Área de Influência Imediata (AII). O espaço revela-se fortemente antropizado, com presença marcante de construções e vegetação reduzida, reflexo de um processo de urbanização intensificado nas últimas décadas, impulsionado pelo turismo durante a alta temporada. Tal dinamismo transformou o bairro de uma antiga condição isolada e bucólica em um polo comercial e turístico de relevância municipal.



Neste contexto, verifica-se a quase ausência de valores patrimoniais formais, enquanto os atributos artísticos e culturais manifestam-se principalmente na paisagem urbana emergente: a ocupação acelerada reflete práticas arquitetônicas, mercadológicas e de lazer próprias do turismo costeiro contemporâneo.

A oeste do empreendimento, encontra-se a Unidade de Conservação Refúgio da Vida Silvestre Municipal Meiembipe (REVIS Meiembipe), a maior UC de Florianópolis, criada em 2021 e que abrange cerca de 5.972,55 hectares, equivalente a aproximadamente 12 % do território municipal. Esta UC está distribuída em nove glebas, compreendendo morros e áreas estratégicas da porção central e norte da Ilha de Santa Catarina, incluindo os morros do Rapa, da Ponta da Laje, da Cachoeira, das Feiticeiras, e outras áreas de elevação e de planície fluvial.

Mapa 16: Unidade de Conservação REVIS Meiembipe.



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

O REVIS Meiembipe possui ecossistemas expressivos, como floresta ombrófila densa, manguezal e restinga, bem como importantes nascentes de drenagens hidrográficas, destacando-se as bacias dos rios Ratones e da Lagoa da Conceição. Sua criação fortaleceu a gestão e proteção ambiental através de plano de manejo, conselho gestor e mecanismos para promoção do turismo sustentável, educação ambiental e conservação dos recursos naturais.

Do ponto de vista da paisagem observável desde o empreendimento — sobretudo ao longo da SC-403, seu principal acesso — é possível identificar visualmente o relevo formado pelo morro da UC, que se manifesta como elemento natural destacado em meio à urbanização, fornecendo um contraponto paisagístico e um vínculo visual com esse patrimônio natural.

Figura 11: Vista da SC-403 da UC presente na AII.



Fonte: Google Street View

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 edificação proposta, com gabarito superior ao das construções residenciais adjacentes, insere-se de modo destacado na paisagem circundante, onde predominam edificações de até dois pavimentos. Esse contraste volumétrico gera impacto visual significativo, configurando-se como elemento perturbador na escala urbana preexistente.

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)

O empreendimento em análise, a ser implantado em uma área já desprovida de vegetação, não resultará em supressão de flora ou fauna nativa, tampouco em impactos diretos à Unidade de Conservação (UC) localizada nas proximidades. A área em questão, já modificada por atividades antrópicas pré-existentes, não demandará a remoção de elementos do patrimônio natural, como florestas, matas, mangues, dunas ou serras.

Embora a ausência de vegetação na área de implantação evite a supressão de flora, o projeto apresenta um impacto significativo e direto ao patrimônio natural circundante: a impermeabilização do solo. Este fenômeno é particularmente crítico na região do empreendimento, que já possui uma suscetibilidade natural a inundações.

A impermeabilização do solo é um impacto que:

- Agrava os riscos de inundações: A superfície selada pelo empreendimento impede a infiltração da água da chuva, aumentando o escoamento superficial e sobrecarregando os sistemas de drenagem existentes. Isso pode intensificar o

problema de inundações na área de influência, impactando a população local e a infraestrutura urbana.

- Altera o ciclo hidrológico local: A incapacidade de infiltração compromete o reabastecimento de lençóis freáticos e de corpos d'água subterrâneos.
- Reduz a biodiversidade do solo: Ao selar a superfície, a impermeabilização destrói os micro-habitats, afetando a fauna e a flora do solo e comprometendo a saúde ecológica do ecossistema.

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)

O empreendimento não impactará em nenhum patrimônio cultural existente.



ANEXOS

Lumma Corporate & Home
Rod. Armando Calil Bulos (SC 403), nº 5244
2025



ANEXO I - MAPAS



ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA

Legenda

- AII
- AID
- Buffer 900m
- Buffer 500m
- Lotes

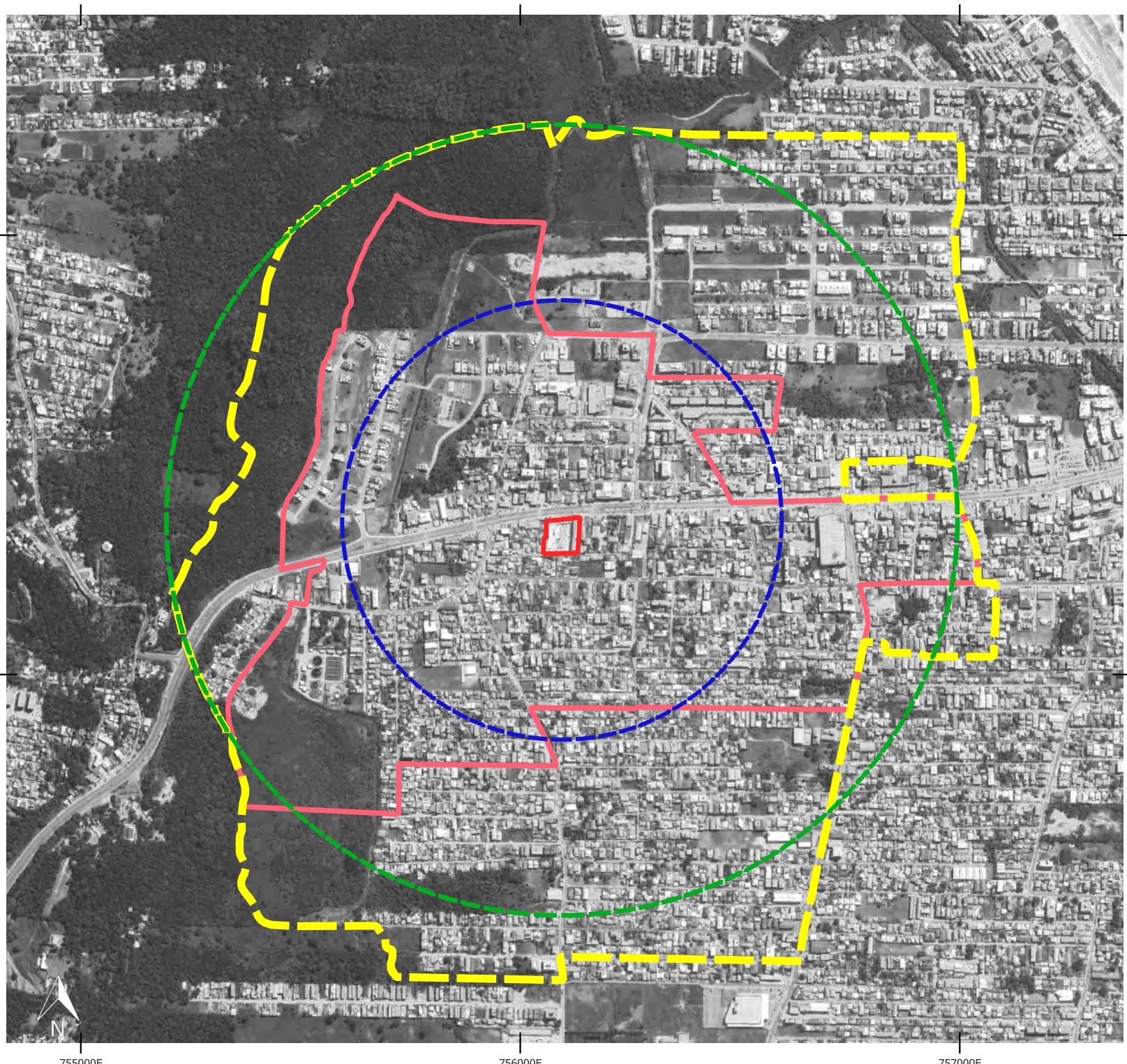


AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

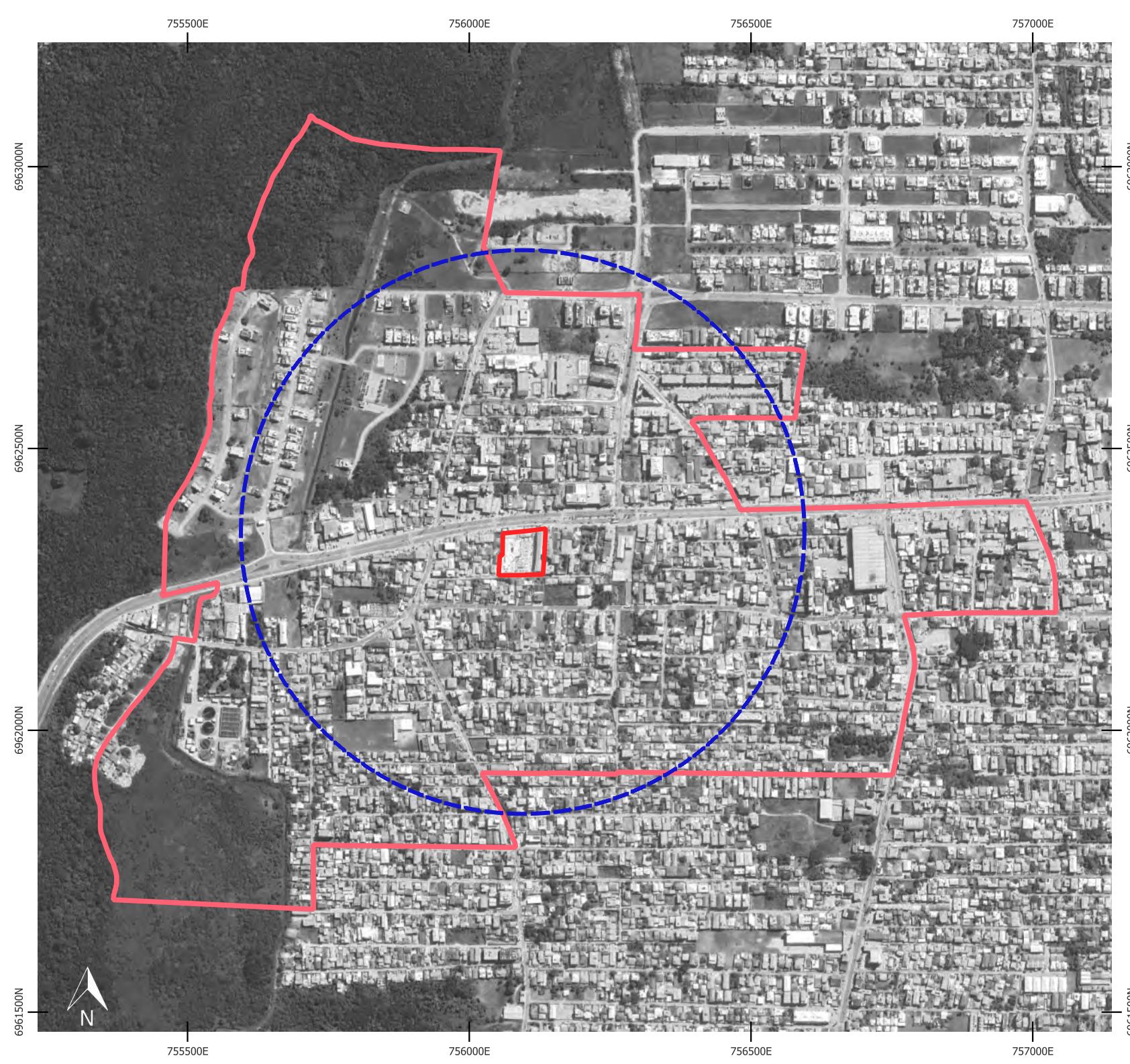
Informações técnicas

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

0 0,25 0,5 km



ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA



Legenda

- AID
- Buffer 500m
- Lotes



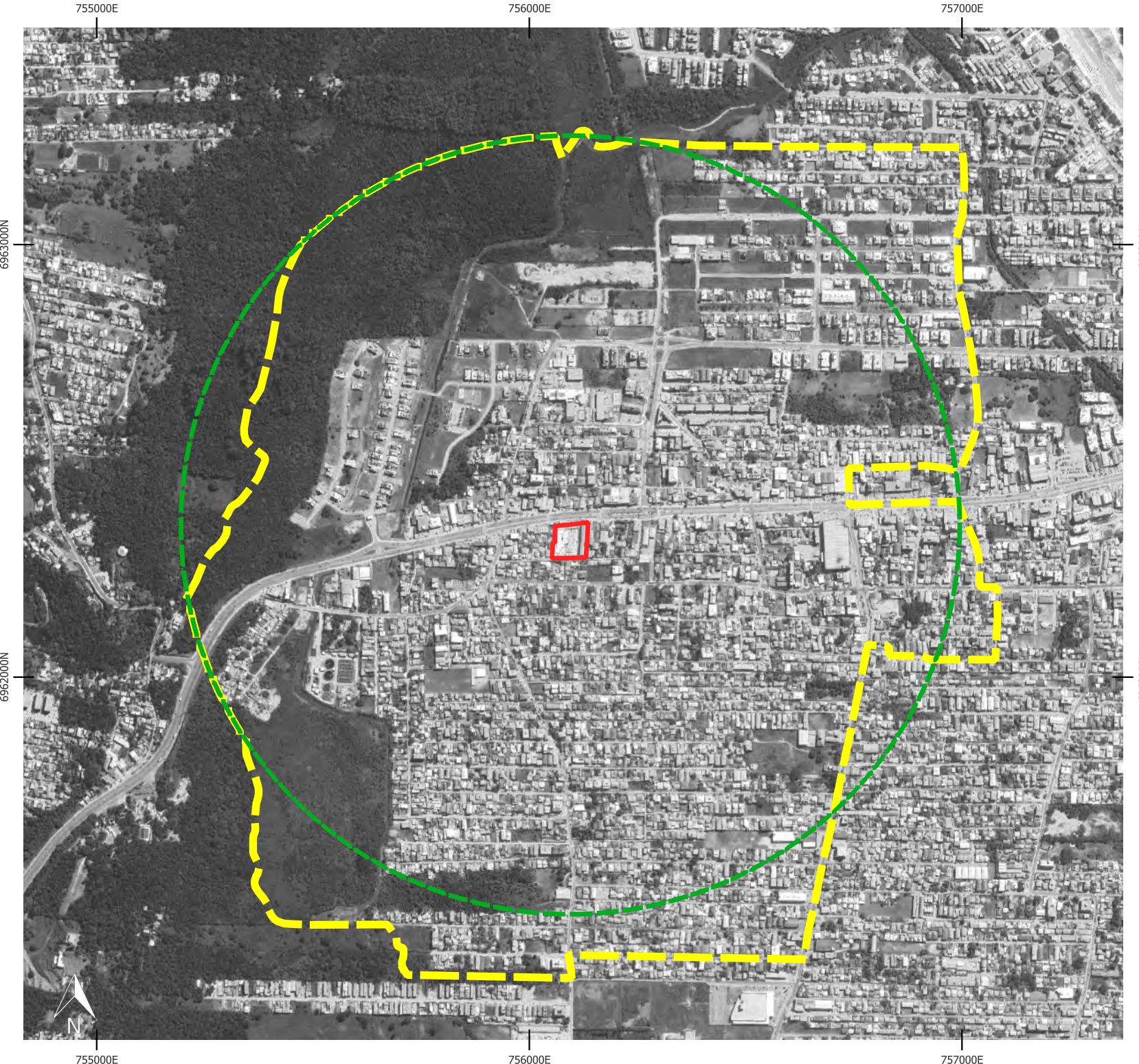
AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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



ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA



Legenda

- AII
- Buffer 900m
- Lotes



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 0,25 0,5 km

ZONEAMENTO

Legenda

 Lotes

Zoneamento

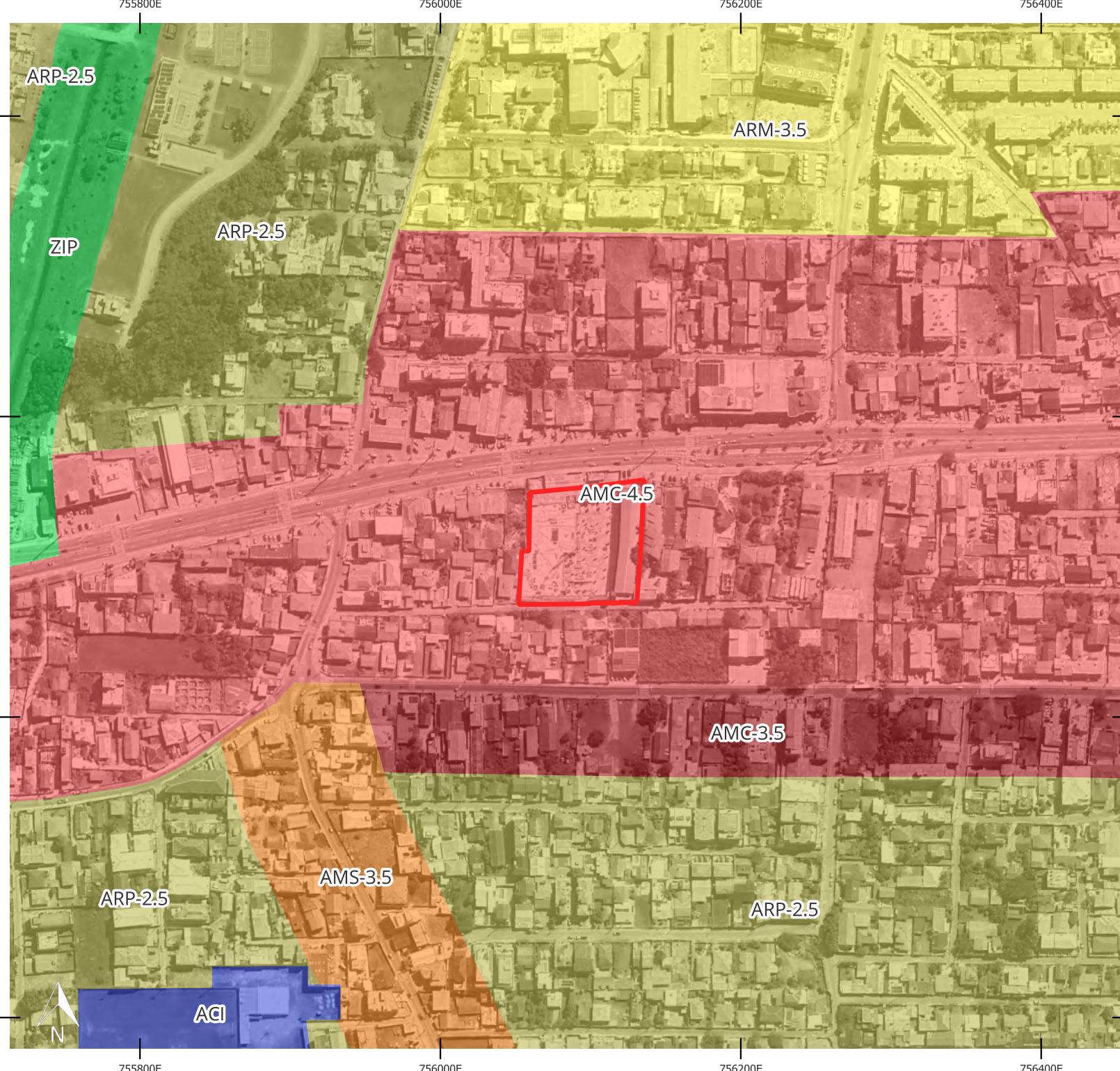
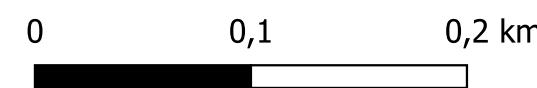
-  ACI
-  AMC-3.5
-  AMC-4.5
-  AMS-3.5
-  ARM-3.5
-  ARP-2.5
-  ZIP



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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



ÁREAS ESPECIAIS

Legenda

 Lotes

Zoneamento

-  ACI
-  AMC-3.5
-  AMC-4.5
-  AMS-3.5
-  ARM-3.5
-  ARP-2.5
-  ZIP

Áreas Especiais

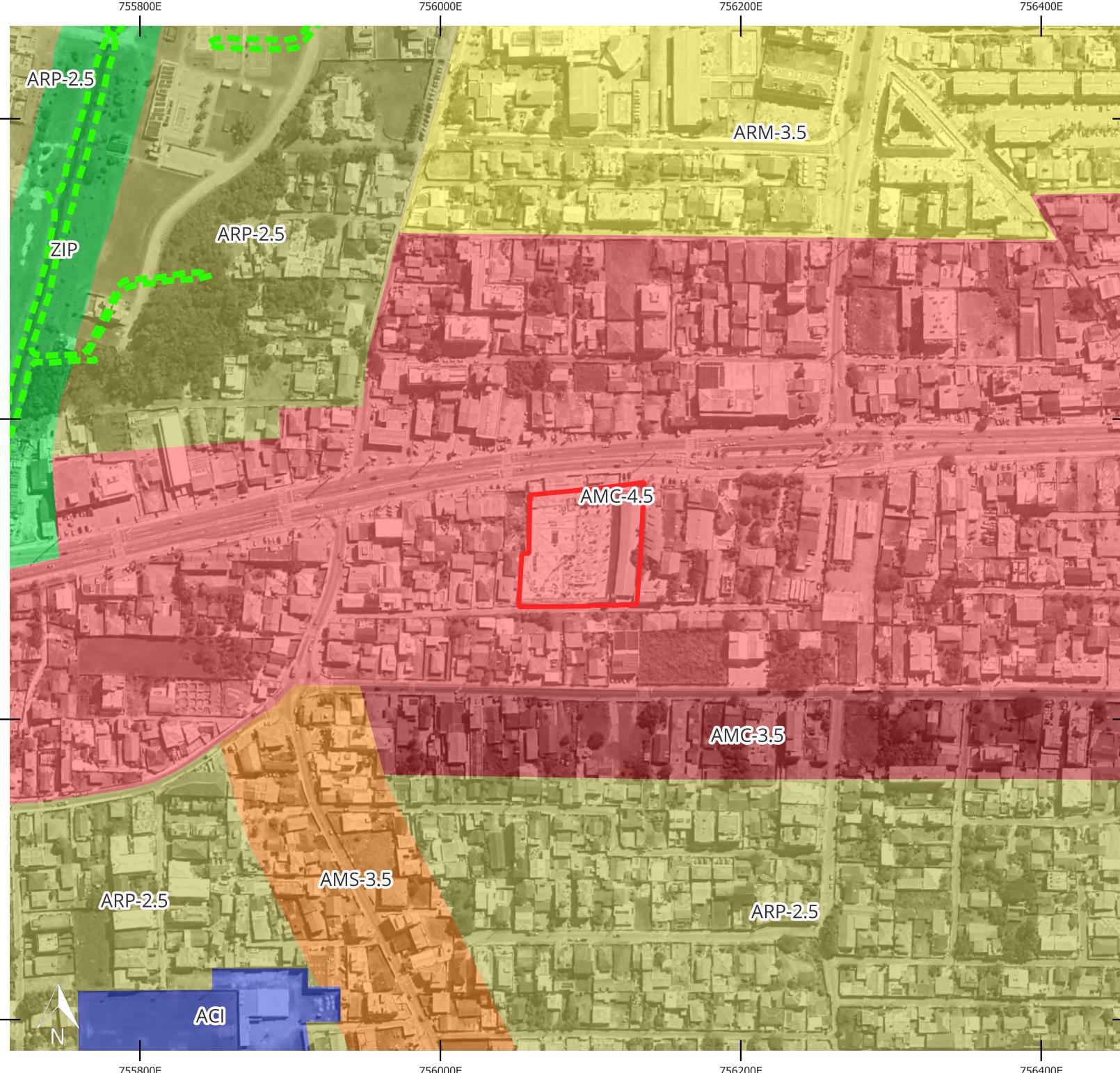
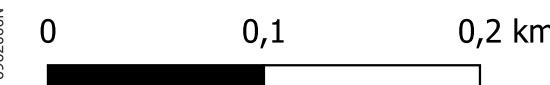
 ALA-2



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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



EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS



Informações técnicas

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

HIERARQUIA VIÁRIA

Legenda

- Lotes
- AID
- AII

Hierarquia Viária

- Transito Rápido
- Arterial Insular
- Coletora Insular
- Sub Coletora Insular
- Via Local Insular
- Vias de ZEIS

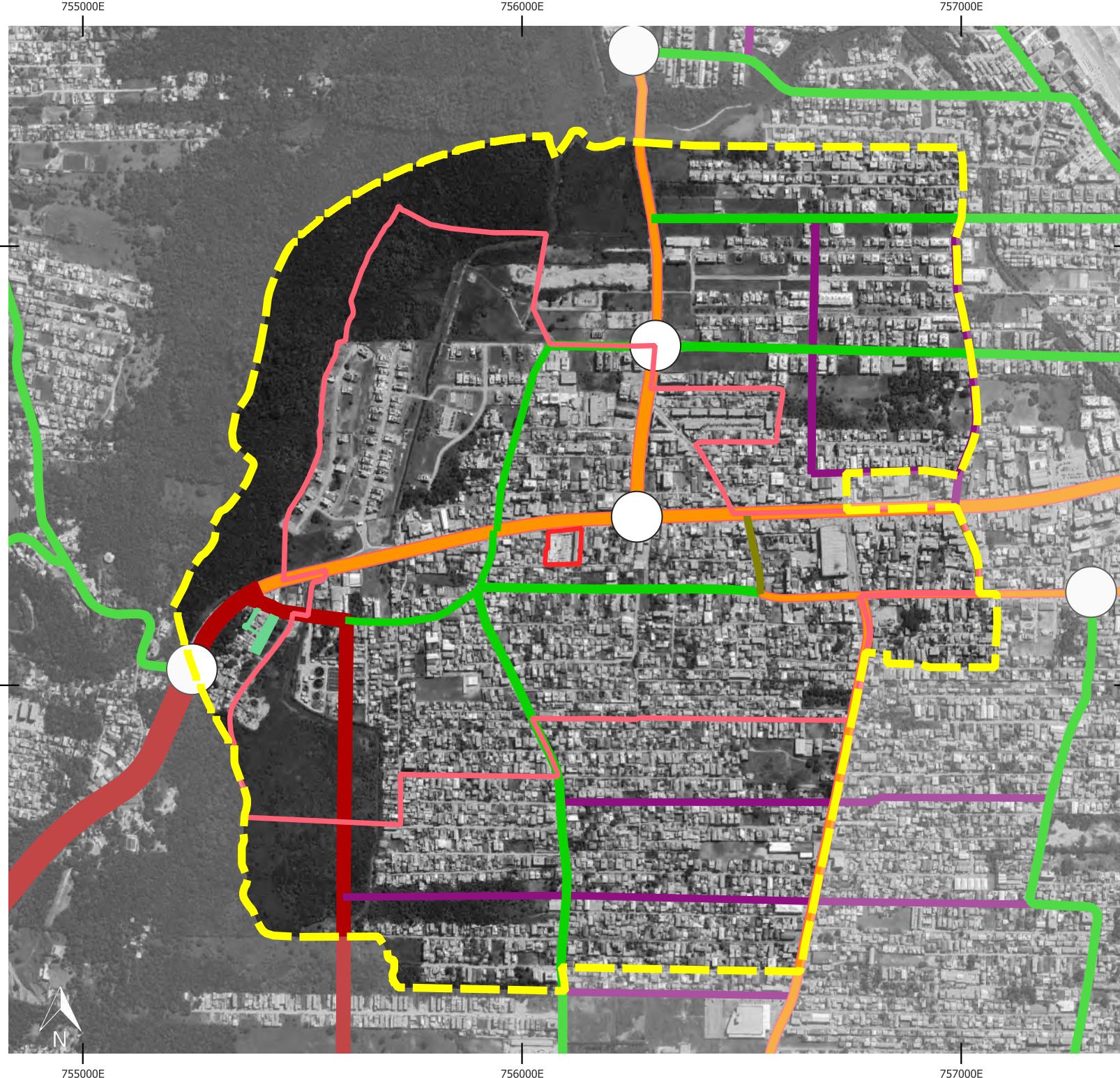


AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 0,25 0,5 km



CONTAGEM DE TRÁFEGO



Legenda

Lotes

Contagem de Tráfego

- 1 - Sentido bairro
- 2 - Sentido Centro



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 50 100 m

ROTAS DE ACESSO

Legenda

- AID
- Lotes
- Rotas de acesso

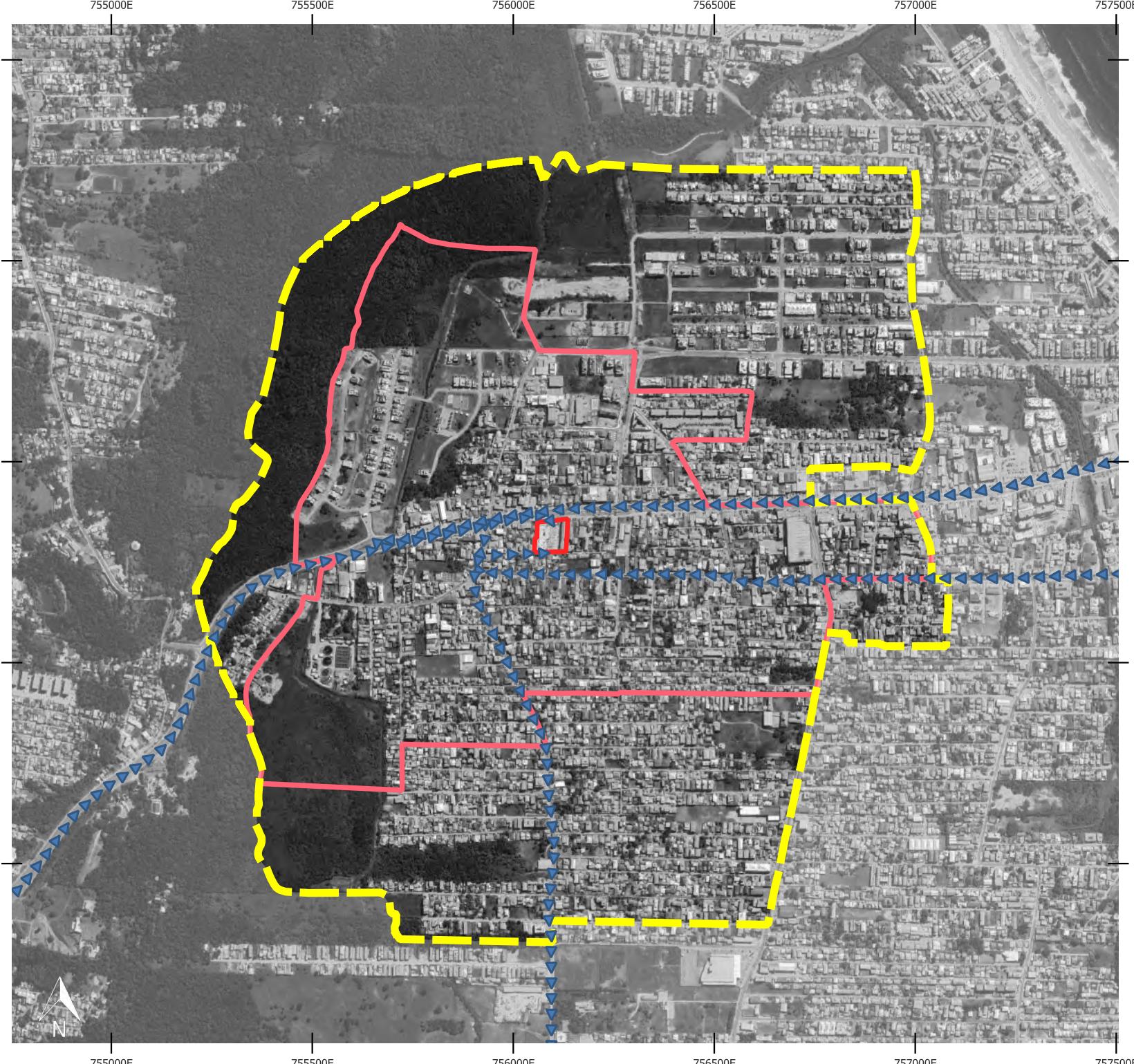


AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 0,25 0,5 km



REDE DE ESPAÇOS PÚBLICOS

Legenda

- Lotes
- AID
- AII

Rede de Espaços Públicos (REP)

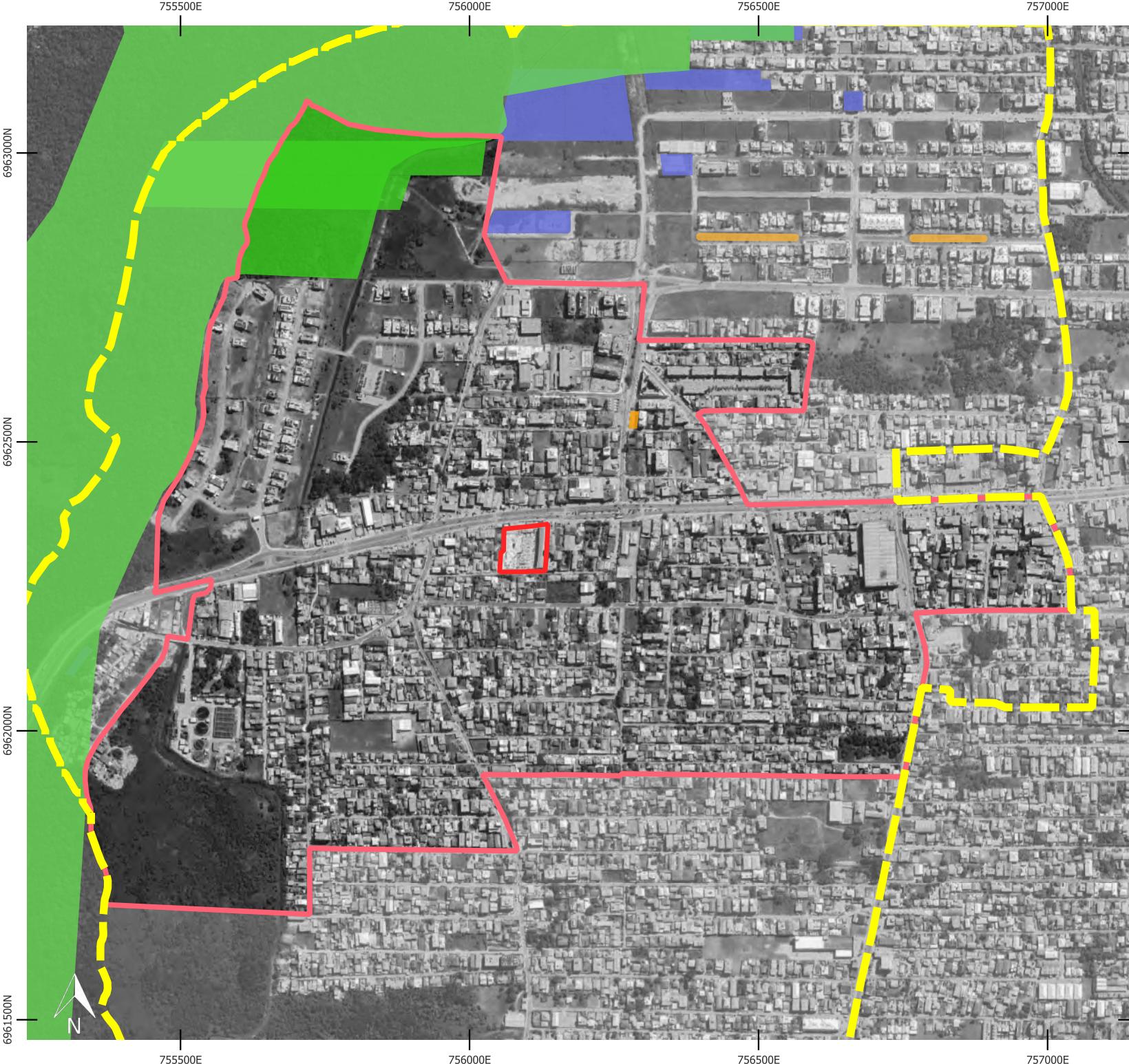
- ELAC
- ELCPA
- ELLR



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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



UNIDADE DE CONSEVAÇÃO

Legenda

- Lote
- AID
- AII
- UC Refúgio da Vida Silvestre Meiembipe
- Zona de amortecimento

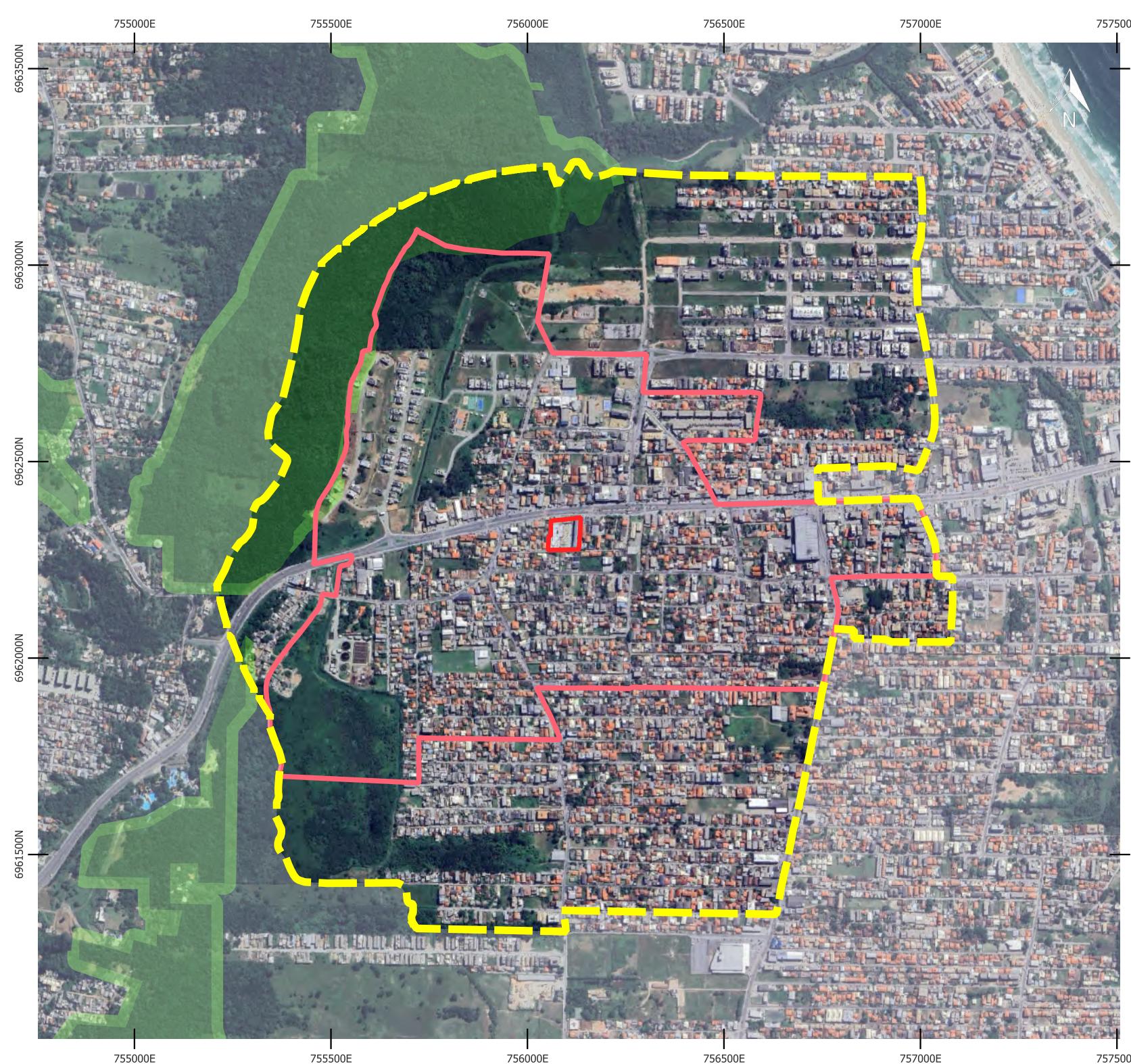


AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 0,25 0,5 km



USO DAS EDIFICAÇÕES

Legenda

- AID
- Lotes

Uso das edificações

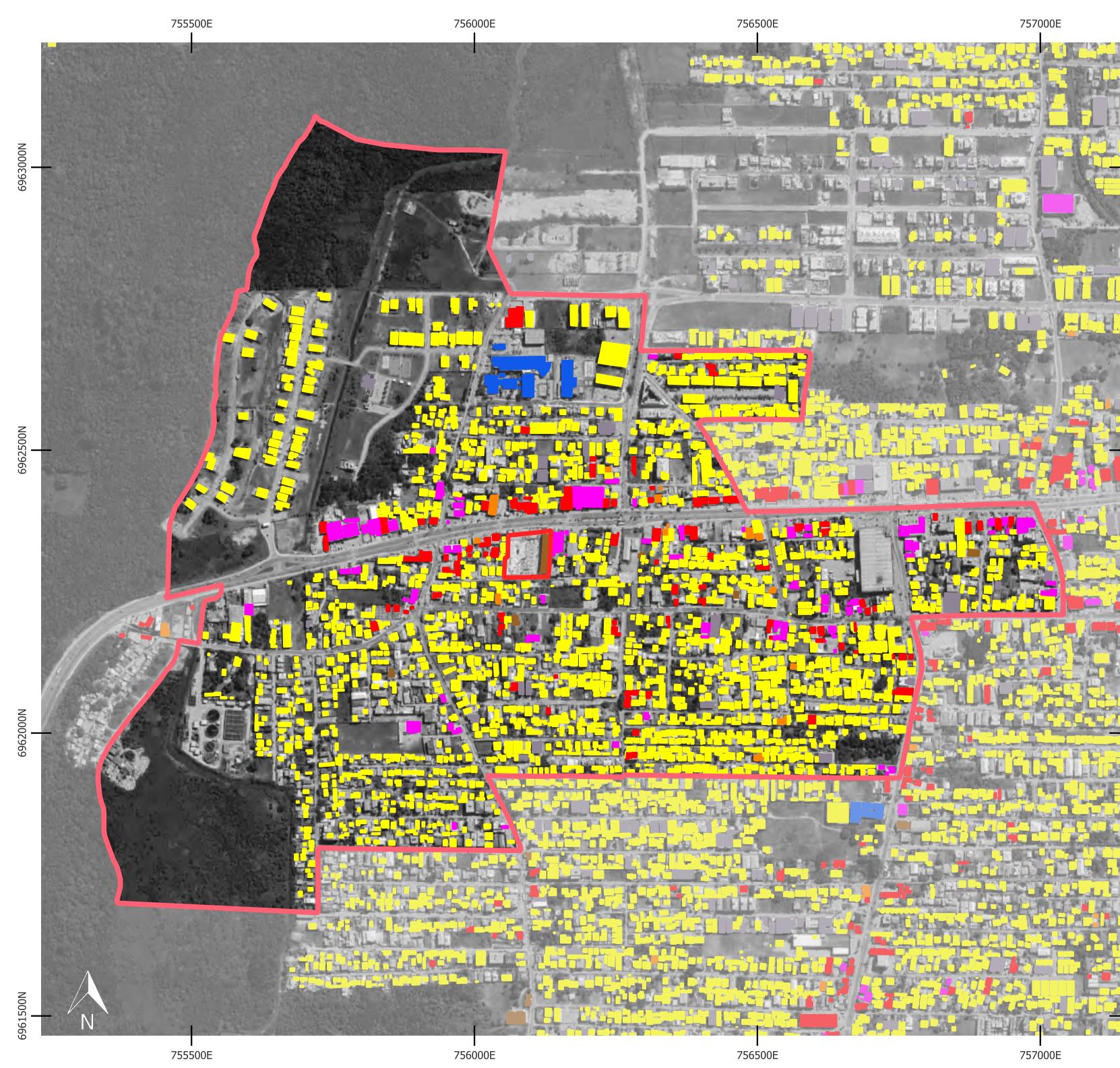
- Residencial
- Comercial
- Condomínio Comercial
- Misto
- Institucional
- Área verde
- Religioso
- Terreno sem Uso



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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



ZONEAMENTO

Legenda

 Lotes

Zoneamento

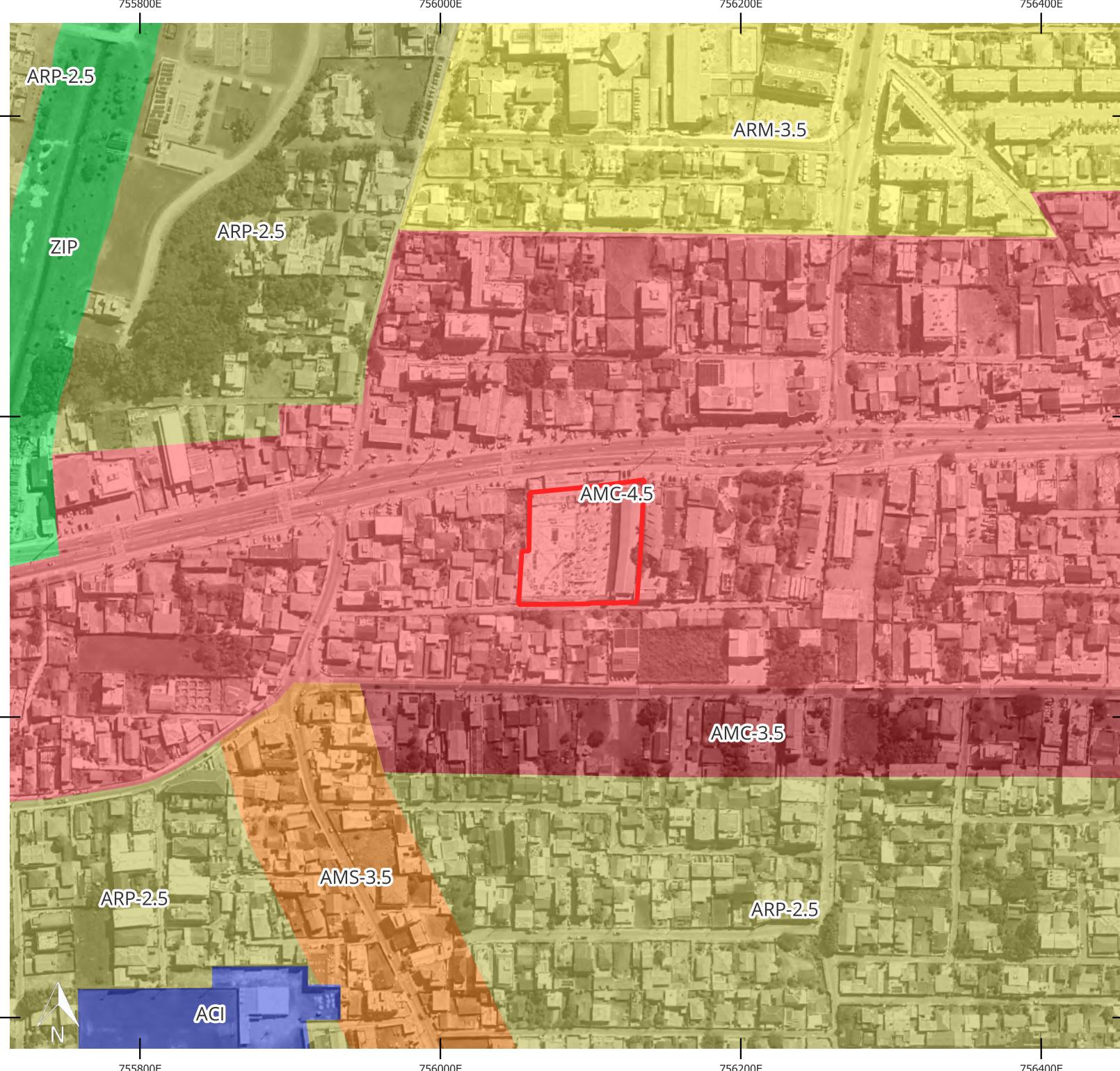
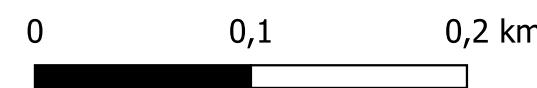
-  ACI
-  AMC-3.5
-  AMC-4.5
-  AMS-3.5
-  ARM-3.5
-  ARP-2.5
-  ZIP



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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





PREFEITURA DE
FLORIANÓPOLIS

ANEXO II - PROJETO LEGAL

1. RESPONSÁVEIS PELO EMPREENDIMENTO

1.1 PROPRIETÁRIO :

LUMMA CONSTRUÇÕES LTDA
CNPJ: 08.268.865/0001-45

1.2 RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO ARQUITETÔNICO:

LUIZA D. MARIA MENDES - ARQUITETA E URBANISTA CAU A92063-0
CAROLINA B. HAUPTLI - ARQUITETA E URBANISTA CAU A106942-0

1. DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE PARA CONSTRUÇÃO

Nós, responsáveis pelo empreendimento em questão, declaramos, para fins de aprovação de projeto e/ou emissão de alvará pela prefeitura do município de Florianópolis, que o projeto cumpre as normas técnicas e as disposições legais em vigor, em especial a legislação a seguir:

- 2.1. NBR 15.575 - ABNT (Norma de Desempenho) no caso de edificação multifamiliares, comerciais, etc.
- 2.2. Orientação Técnica OT SMMA Nº 01/221 (Multifamiliar), Orientação Técnica OT SMMA Nº 02/2021(Comercial) e à Orientação Técnica OT SMMA Nº 03/2021 (Loteamentos) para gestão de resíduos sólidos.
- 2.3. NBR 9050/2020, que trata da acessibilidade nas edificações.
- 2.4. Decreto 9.451/2018, que regulamenta preceitos de acessibilidade nas edificações multifamiliares.
- 2.5. Decreto 9.451/2018, que regulamenta o Art. 58 da Lei n. 13.146/2015, que institui o Estatuto da Pessoa com Deficiência.
- 2.6. Artigo 14 da Lei 7.801/2008 e o Manual Calçada Certa da PMF (Decreto 18.369/2018) para execução das calçadas.
- 2.7. Decreto nº 25.409/2023 para a execução dos rebaixos de meio fio.
- 2.8. Art. 1301 do Código Civil, referente à distância das aberturas/varandas em relação às divisas do terreno.
- 2.9. Decreto 25.409/2023, a respeito das vagas e circulações de veículos. As vagas terão dimensão mínima de 2,40m x 5,00m e vagas acessíveis, quando ouver terão dimensão 2,40m x 5,00m + 1,20m. Haverá espaço mínimo livre para manobra dentro do terreno de 5,00m atrás das vagas.
- 2.10. Caso exista nas proximidades do imóvel um sítio arqueológico e/ou durante as atividades iniciais de implantação do empreendimento seja identificado possível patrimônio cultural em fase das obras, as atividades deverão ser paralisadas e informada a ocorrência ao IPHAN, conforme previsto na Instrução Normativa n. 001/2015, visando cumprir o disposto na Lei Federal n. 3.924/1961 e na LC Municipal n. 325/2008.
- 2.11. A edificação atende ao Plano Diretor de Florianópolis 2023 e sua regulamentação.

Declaramos ser de nossa total responsabilidade a observância aos parâmetros legais no projeto e que são verdadeiras todas as informações prestadas.

Carimbos:

Revisão:



**PREFEITURA DE
FLORIANÓPOLIS**

ENDEREÇO: Rua Armando Calil Bulos (SC 403), 5244 -
INGLESSES

CONDOMÍNIO
LUMMA CORPORATE & HOME

INSC. IMOBILIÁRIA:
/ 24.54.071.1628.001-357 / 24.54.071.1628.002-167 /
24.54.071.1296.001-068 / 24.54.071.1296.002-897 /
24.54.071.1296.003-605 / 24.54.071.1296.004-407 /
24.54.071.1720.001-317

USO DO PROJETO:

Edifício de Uso Misto (Residencial/Comercial)

ASSINATURA:
Luiza D. Maria Mendes - CAU A92063-0

ASSINATURA:
LUMMA CONSTRUÇÕES LTDA
CNPJ: 08.268.865/0001-45

ASSINATURA:
Carolina B. Hauptli - CAU A106942-0

Revisão:

Data:

18/06/2025

CONTEÚDO: TERMOS E DECLARAÇÕES

Escala:
1 : 50

Prancha:

01.15

| PARÂMETROS URBANÍSTICOS | |
|------------------------------|---|
| Zonamento: AMC-4,5 | Uso Pretendido: Edifício Comercial e Residencial (Uso Misto) |
| Área total Matrículas: | Nº Inscrição Imobiliária: 24.54.071.1628.001-357 24.54.071.1628.002-167 24.54.071.1296.001-068 24.54.071.1296.002-897 24.54.071.1296.003-605 24.54.071.1296.004-407 24.54.071.1720.001-317 |
| 5.310,78m² | |

| TERRENO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO: | | |
|-----------------------------------|---------------------|----------------|
| Área Terreno: | Atingimento Viário: | Terreno Reman. |

CHECKLIST DE INCENTIVOS:

- INCENTIVO À SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL
- INCENTIVO À SUSTENTABILIDADE NAS CONSTRUÇÕES
- INCENTIVO AO USO MISTO
- INCENTIVO À ARTE PÚBLICA
- INCENTIVOS À ADQUISIÇÃO DE IMÓVEIS (RETROFIT)
- INCENTIVO POR TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR VERDE (TDC VERDE)
- INCENTIVO DE AMEMBRAMENTO

- INCENTIVO À PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM E DO PATRIMÔNIO CULTURAL
- INCENTIVO ÀS ÁREAS DE INTERESSE ESPECIAL SOCIAL (AIES)
- INCENTIVO À PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
- ADI - INCENTIVO ÀS ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO INCENTIVADO
- ADI II - INCENTIVO ÀS ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO INCENTIVADO
- INCENTIVO À FRUIÇÃO PÚBLICA NA FORMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS E CONECTIVIDADE

| LIMITES DE OCUPAÇÃO | | | | | | |
|--|------------------------|-------------------|------------------------------|-------|-------------------------|------------------------|
| (Anexo F01 e Art. 71 do Plano Diretor) | | | | | | |
| Básico | Acréscimo por Outorga | Acréscimo por TDC | Adicional para Subsolo (TDC) | Total | Subsolo | Torre |
| 1,00 | 5.310,78m ² | 2,30 | 12.214,79m ² | 0,00 | 1,00 | 5.310,78m ² |
| | | | | 4,30 | 22.836,35m ² | 0,80 |
| | | | | | 4.005,05m ² | 0,80 |
| | | | | | 4.005,05m ² | 0,50 |
| | | | | | 2.503,16m ² | |

| INCENTIVOS UTILIZADOS | | |
|--|-----------|--|
| Coeficiente de Aproveitamento | Benefício | Taxa de Ocupação |
| Incentivo | Inc. OODC | Fórmula (Decreto 25.643/2023) |
| | 30% | $T.O = T.O \times [7,0 \times Inc_OODC]$ $T.O = 50\% / (50\% \times 30\%)$ $T.O = 65\%$ |
| Suficiente para aplicar o incentivo, conforme legislação específica. | | |

| PARAMETROS UTILIZADOS | | |
|----------------------------------|-------------|---|
| Coeficiente de Aproveitamento | | TAXA DE OCUPAÇÃO |
| Básico | 1 | 5.310,78m ² |
| Acréscimo por Outorga | 1,37 | 7.266,23m ² |
| Acréscimo por TDC (Pavimentos) | | 1 ^o e 2 ^o PAVIMENTO |
| Adicional para Subsolo (por TDC) | | TORRE |
| Subtotal / Incentivos | 2,37 | 12.577,01m ² |
| Incentivo ADI | 0,95 | 5.123,00m ² |
| Incentivo Uso Misto | 0,45 | 250,58m ² |
| TOTAL | 3,82 | 20.261,75m² |

| QUADRO DE ÁREAS | | | | | | |
|---|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Incentivos | | Áreas | | Área Computável (CA) | | Taxa de Ocupação |
| | | Coberta Fechada | Coberta Aberta | Descoberta | Total | Área (%) |
| SUBSOLO 2 | | 3.875,00m ² | | 3.875,00m ² | 3.875,00m ² | 77% |
| SUBSOLO 1 | | 3.875,00m ² | | 3.875,00m ² | 3.875,00m ² | 77% |
| 1º PAVIMENTO - TERREO | 81,55m ² | 325,52m ² | 3.892,03m ² | 61,4m ² | 3413,94m ² | 35,66% |
| PAVIMENTO MEZANINO | 1.762,5m ² | | 1.762,5m ² | 1.762,5m ² | 1.906,92m ² | 38,1% |
| 2º PAVIMENTO - GARAGEM | 339,94m ² | 3.226,55m ² | 3.565,49m ² | 88,23m ² | 232,34m ² | 35,60% |
| 3º PAVIMENTO - GARAGEM+SALAS | 1.032,91m ² | 2.096,58m ² | 437,00m ² | 3.565,49m ² | 46,21m ² | 827,03m ² |
| 4º PAVIMENTO - SAUDE | 2.822,91m ² | | 2.822,91m ² | 2.822,91m ² | 2.822,91m ² | 56,4% |
| 5º PAVIMENTO - SAUDE | 2.822,91m ² | | 2.822,91m ² | 2.822,91m ² | 2.822,91m ² | 1915,20m ² |
| INCENTIVO ADI-I | 2.561,58m ² | 154,45m ² | 2716,03m ² | 1.572,05m ² | 989,53m ² | 54,3% |
| INCENTIVO DES. ECONÔMICO | 2.561,58m ² | 154,45m ² | 2716,03m ² | 1.572,05m ² | 989,53m ² | 54,3% |
| INCENTIVO USO MISTO | 2.561,58m ² | 154,45m ² | 2716,03m ² | 1.572,05m ² | 989,53m ² | 2224,90m ² |
| PAVIMENTO COBERTURA - ÁTICO | 1.409,29m ² | 10,45m ² | 1196,34m ² | 2616,08m ² | 497,34m ² | 1.419,74m ² |
| CASA DE MAQUINA/BARRILATE | 116,63m ² | | | 116,63m ² | | 116,63m ² |
| RASERATORIO | 64,91m ² | | | 64,91m ² | | 64,91m ² |
| TOTAL | 29.291,68m² | 5.878,48m² | 37.129,02m² | 5.501,75m² | 14.760,62m² | 17.003,73m² |
| Área privativa da edificação é calculada com base no coeficiente de aproveitamento superior a um, que apenas será autorizado mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário ao Município, conforme Art. 25º do Plano Diretor | | | | | | |

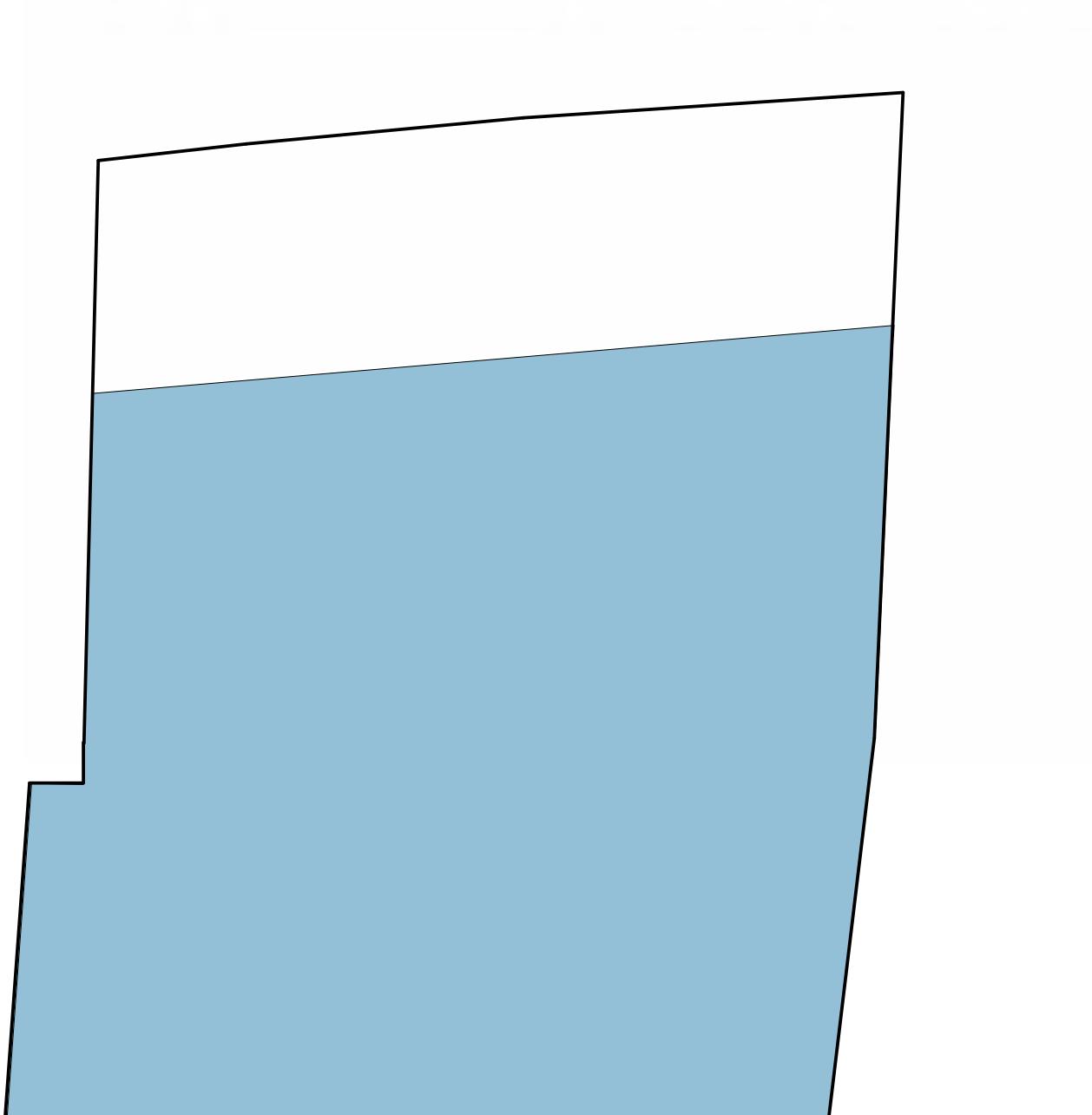
A área privativa da tabela é para o cálculo da eficiência da edificação, conforme Decreto nº 25.887/2023. Entende-se como área privativa as unidades residenciais autônomas (apartamentos) e as áreas das vagas de garagem de veículos automóveis residenciais, cobertas e descobertas. Não entram no cálculo as áreas de hobby box e vagas de visitante do residencial, bem como circulações de uso comum.

| MEMORIAL DE CÁLCULO - Outorga Onerosa do Direito de Construir | | |
|--|--|------------------------|
| Lei Complementar nº 755/2023 | | |
| Área total computável - acima do coeficiente de aproveitamento 1 (a) | | 14950,97m ² |
| Descontos (Art. 4º § 10 da LC 755/2023) | | 0,00m ² |
| Áreas demolidas (registradas com Habite-se nº XXXX) (b) | | 2716,03m ² |
| Áreas mínimas residenciais - incentivo de uso misto (c) | | 0,00m ² |
| Área total computável no cálculo da Outorga | | 12234,94m ² |

* Quando não houver uso predominante na edificação, a memória de cálculo deverá ser apresentada para cada uso. Entende-se como uso predominante, a edificação que a área computável predominante corresponde em pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) da área total computável da edificação.

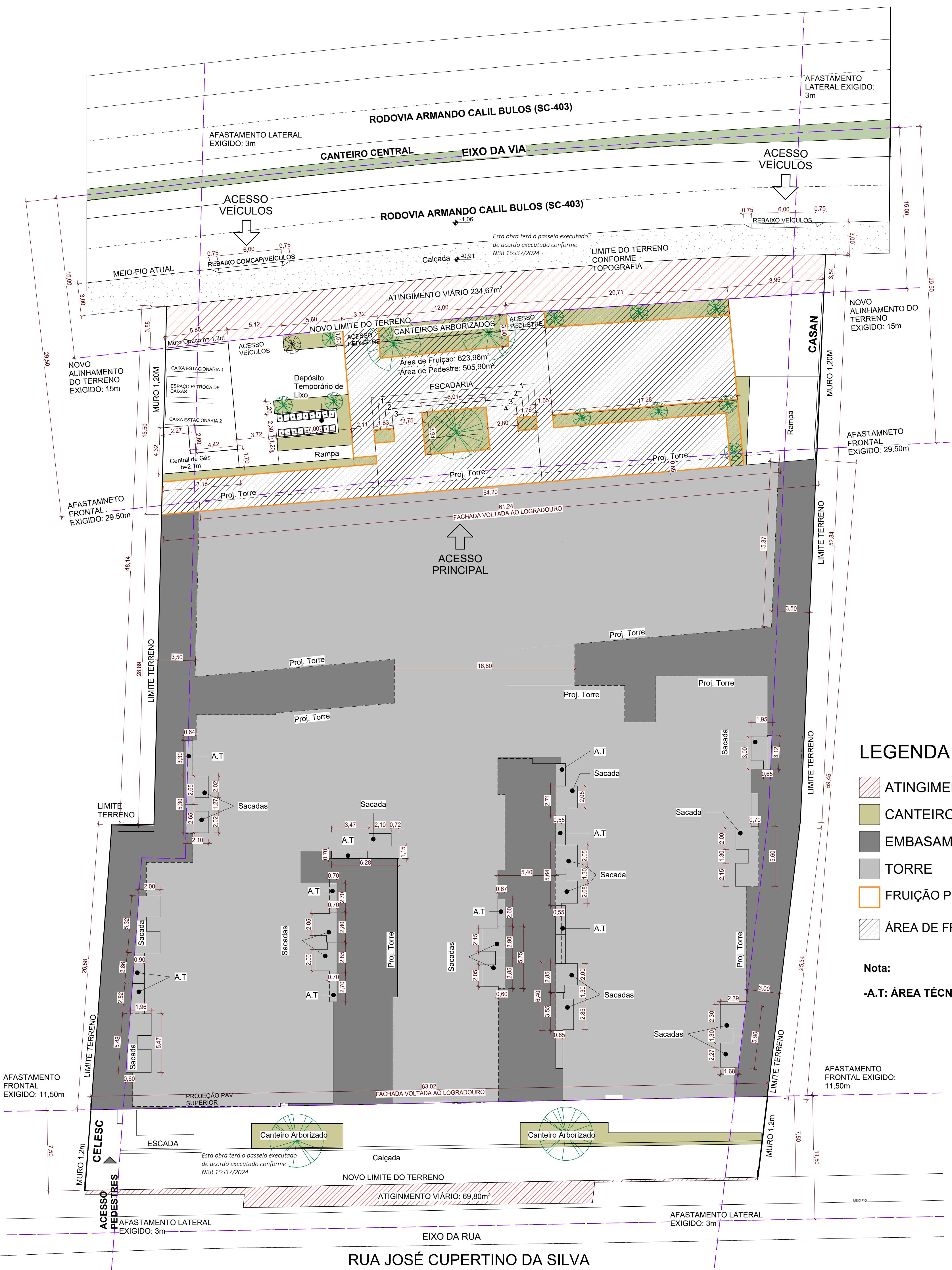
| TABELA DE ÁREAS USO MISTO | | |
|---------------------------|---|------------------------|
| A | ÁREA CONCEDIDA PELO INCENTIVO USO MISTO (8º PAVIMENTO) | 2.716,03m ² |
| B | ÁREA MÍNIMA DO USO DIVERSO DO USO PRINCIPAL | 2716,03m ² |
| C | ÁREA TOTAL DESTINADA A USO DIVERSO DO USO PRINCIPAL | 4865,78m ² |
| D | COMPRIIMENTO DAS FACHADAS VOLTADAS AO LOGRADOURO PÚBLICO | 124,26m |
| E | COMPRIIMENTO TOTAL DA FACHADA ATIVA | 61,24m |
| F | ÁREA FRUIÇÃO PÚBLICA | 623,96m ² |
| G | ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA USO DO PEDESTRE | 505,90m ² |
| H | NÚMERO DE ÁRVORES PREVISTAS (1/50m ² DE FRUIÇÃO) | 14 |
| I | NÚMERO DE PARACICLOS PREVISTOS (1/25m ² DE LOJA) | 139 |

| ESTACIONAMENTO | | |
|------------------------------|--------|--------------------------------------|
| * Anexo E01 do Plano Diretor | | |
| Tipo de Vaga: | Quant. | Proporção Mínima Legal* |
| Comercial | 370 | |
| Automóvel | 365 | Sem demanda mínima |
| Automóvel PCD | 5 | Sem demanda mínima |
| Bicicleta | 135 | 1 Vaga/100m ² - Mínimo 05 |
| Residencial | 82 | |
| Automóveis Privativo | 75 | Sem demanda mínima |
| Automóveis Visitantes | 0 | 5% Vagas Privativas |
| Automóveis Visitantes PCD | 4 | X% Vagas Privativas (min 1) |
| Bicicleta Privativa | 75 | 1 Vaga por Unidade |
| Bicicleta Visitante | 4 | 5% das Vagas Privativas - Mínimo 03 |



PLANTA DE LOCAÇÃO

ESCALA 1:200



QUADRO DE ÁREAS

| 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 2 | SUBSOLO 2 | 3.875,00m ² | | | 3.875,m ² | | | 3.875,m ² | 77% | |
| | SUBSOLO 1 | 3.875,00m ² | | | 3.875,m ² | | | 3.875,m ² | 77% | |
| | 1º PAVIMENTO -TÉRREO | 3.484,94m ² | 81,55m ² | 325,52m ² | 3.892,01m ² | 61,4m ² | 3413,94m ² | 3.566,49m ² | 71,2% | 2930,61m ² |
| | PAVIMENTO MEZANINO | 1.762,5m ² | | | 1.762,5m ² | | 1762,50m ² | 1906,92m ² | 38,1% | 1305,65m ² |
| | 2º PAVIMENTO - GARAGEM | 339,94m ² | 3.226,55m ² | | 3.566,49m ² | 88,23m ² | 232,34m ² | 3.566,49m ² | 71,2% | 938,00m ² |
| | 3º PAVIMENTO - GARAGEM+SALAS | 1.032,91m ² | 2.096,58m ² | 437,00m ² | 3.566,49m ² | 46,21m ² | 829,23m ² | 3.566,49m ² | 71,2% | 827,03m ² |
| | 4º PAVIMENTO - SAÚDE | 2.822,91m ² | | | 2.822,91m ² | 46,21m ² | 2776,70m ² | 2.822,91m ² | 56,4% | 1915,20m ² |
| INCENTIVO ADI-I | 5º PAVIMENTO - SAÚDE | 2.822,91m ² | | | 2.822,91m ² | 46,21m ² | 2776,70m ² | 2.822,91m ² | 56,4% | 1915,20m ² |
| INCENTIVO ADI-I | 6º PAVIMENTO | 2.561,58m ² | 154,45m ² | | 2716,03m ² | 1.572,05m ² | 989,53m ² | 2.716,03m ² | 54,3% | 2224,90m ² |
| INCENTIVO DES. ECONOMICO | 7º PAVIMENTO | 2.561,58m ² | 154,45m ² | | 2716,03m ² | 1.572,05m ² | 989,53m ² | 2.716,03m ² | 54,3% | 2224,90m ² |
| INCENTIVO USO MISTO | 8º PAVIMENTO | 2.561,58m ² | 154,45m ² | | 2716,03m ² | 1.572,05m ² | 989,53m ² | 2.716,03m ² | 54,3% | 2224,90m ² |
| RESERVA TÉCNICA | PAVIMENTO COBERTURA - ÁTICO | 1.409,29m ² | 10,45m ² | 1196,34m ² | 2616,08m ² | 497,34m ² | | 1.419,74m ² | 28,4% | 497,34m ² |
| | CASA DE MÁQUINA/BARRILETE | 116,63m ² | | | 116,63m ² | | | 116,63m ² | 2% | |
| | RASERVATÓRIO | 64,91m ² | | | 64,91m ² | | | 64,91m ² | 1% | |
| TOTAL | | 29.291,68m ² | 5.878,48m ² | 1.958,86m ² | 37.129,02m ² | 5.501,75m ² | 14.760,m ² | | | 17.003,73m ² |
| | | | | | | | | 20.261,75 | | |

LEGENDA

-  ATINGIMENTO VIÁRIO : 304,47m
 -  CANTEIRO ARBORIZADO
 -  EMBASAMENTO
 -  TORRE
 -  FRUIÇÃO PEDESTRES
 -  ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA

Nota

-A.T: ÁREA TÉCNICA

1000

1



DIREÇÔ: Rua Armando Calil Bulos (SC 403), 5244 -
INGLESES

**NDOMÍNIO
MMA CORPORATE & HOME**

INSC. IMOBILIÁRIA:
/ 24.54.071.1628.001-357 / 24.54.071.1628.002-167 /
24.54.071.1296.001-068 / 24.54.071.1296.002-897 /
24.54.071.1296.003-605 / 24.54.071.1296.004-407 /

O DO PROJETO:

Início de Uso Misto (Residencial/Comercial)

ASSINATURA:

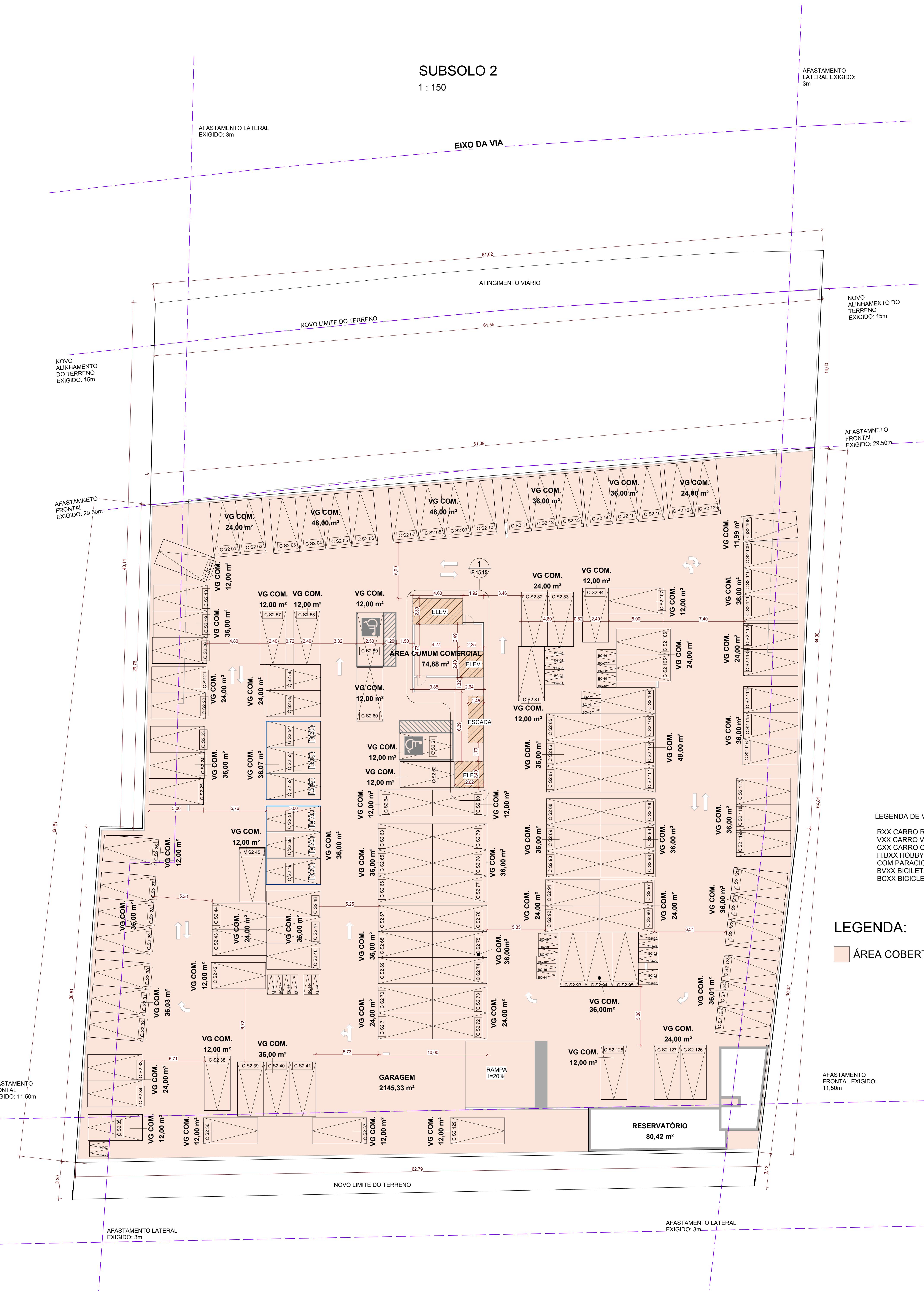
Eulza D. Maria Mendes - CAO A92003-0

CNPJ: 08.268.865/0001-45

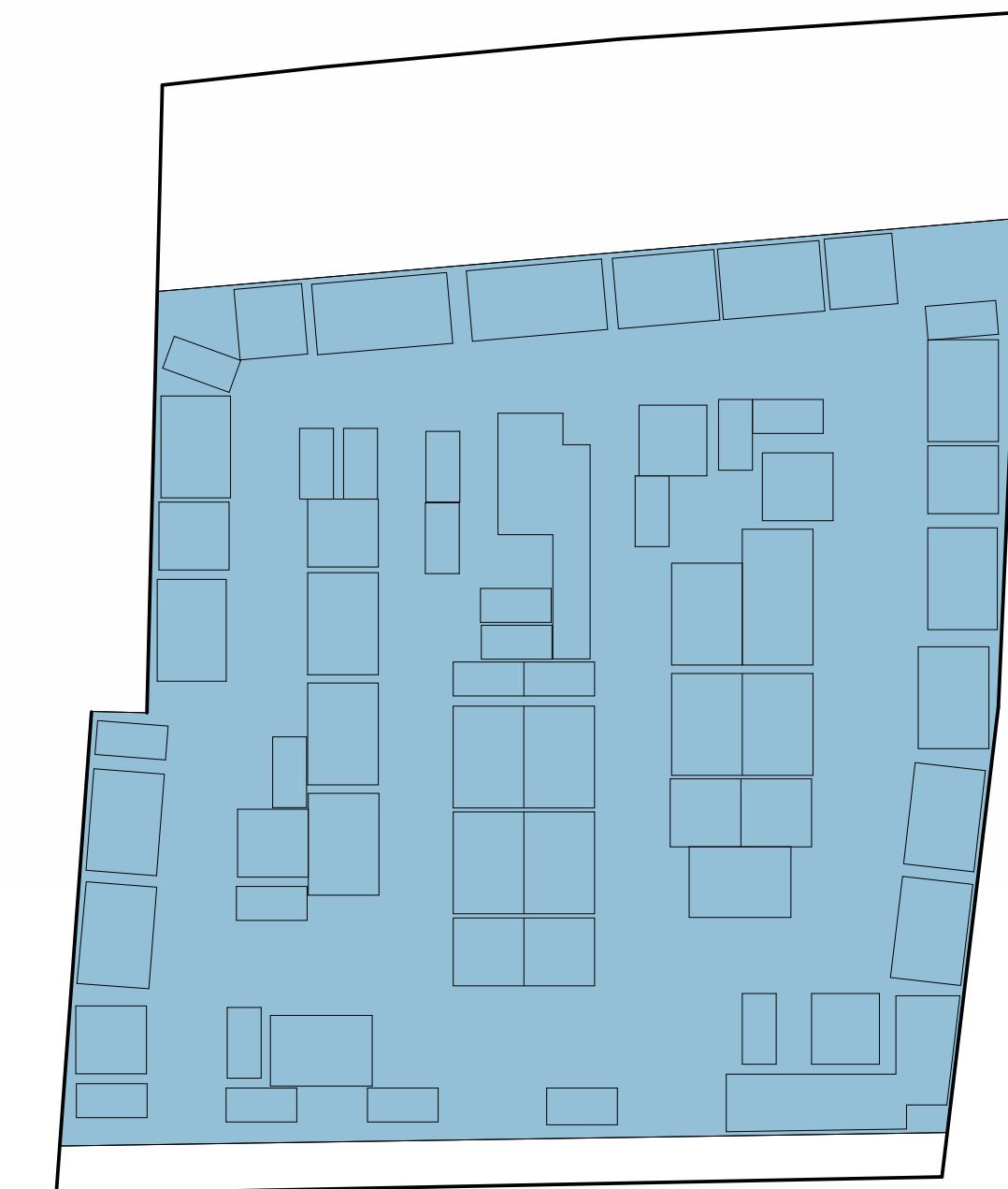
ASSINATURA:
Carolina B. Hauptili - CAU A106942-0

são:
Data:
18/06/2025

| | | |
|--------------------|--------------------|----------------|
| ITÉUDO: LOCAÇÃO | Escala: 1 : 200 | Prancha: 03 |
|--------------------|--------------------|----------------|



| Incentivos | Pavimento | Áreas | | | | Área Computável (CA) | | Taxa de Ocupação | | Área Privativa |
|--------------------------|------------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-------|-------------------------|
| | | Coberta Fechada | Coberta Aberta | Descoberta | Total | Residencial | Não Residencial | Área | (%) | |
| INCENTIVO USO MISTO | SUBSOLO 2 | 3.875,00m ² | | | 3.875,m ² | | | 3.875,m ² | 77% | |
| | SUBSOLO 1 | 3.875,00m ² | | | 3.875,m ² | | | 3.875,m ² | 77% | |
| | 1º PAVIMENTO -TÉRREO | 3.484,94m ² | 81,55m ² | 325,52m ² | 3.892,01m ² | 61,4m ² | 3413,94m ² | 3.566,49m ² | 71,2% | 2930,61m ² |
| | PAVIMENTO MEZANINO | 1.762,5m ² | | | 1.762,5m ² | | 1762,50m ² | 1906,92m ² | 38,1% | 1305,65m ² |
| | 2º PAVIMENTO - GARAGEM | 339,94m ² | 3.226,55m ² | | 3.566,49m ² | 88,23m ² | 232,34m ² | 3.566,49m ² | 71,2% | 938,00m ² |
| | 3º PAVIMENTO - GARAGEM+SALAS | 1.032,91m ² | 2.096,58m ² | 437,00m ² | 3.566,49m ² | 46,21m ² | 829,23m ² | 3.566,49m ² | 71,2% | 827,03m ² |
| | 4º PAVIMENTO - SAÚDE | 2.822,91m ² | | | 2.822,91m ² | 46,21m ² | 2776,70m ² | 2.822,91m ² | 56,4% | 1915,20m ² |
| INCENTIVO ADI-I | 5º PAVIMENTO - SAÚDE | 2.822,91m ² | | | 2.822,91m ² | 46,21m ² | 2776,70m ² | 2.822,91m ² | 56,4% | 1915,20m ² |
| INCENTIVO ADI-I | 6º PAVIMENTO | 2.561,58m ² | 154,45m ² | | 2716,03m ² | 1.572,05m ² | 989,53m ² | 2.716,03m ² | 54,3% | 2224,90m ² |
| INCENTIVO DES. ECONOMICO | 7º PAVIMENTO | 2.561,58m ² | 154,45m ² | | 2716,03m ² | 1.572,05m ² | 989,53m ² | 2.716,03m ² | 54,3% | 2224,90m ² |
| INCENTIVO USO MISTO | 8º PAVIMENTO | 2.561,58m ² | 154,45m ² | | 2716,03m ² | 1.572,05m ² | 989,53m ² | 2.716,03m ² | 54,3% | 2224,90m ² |
| | PAVIMENTO COBERTURA - ÁTICO | 1.409,29m ² | 10,45m ² | 1196,34m ² | 2616,08m ² | 497,34m ² | | 1.419,74m ² | 28,4% | 497,34m ² |
| | CASA DE MÁQUINA/BARRILETE | 116,63m ² | | | 116,63m ² | | | 116,63m ² | 2% | |
| | RASERVATÓRIO | 64,91m ² | | | 64,91m ² | | | 64,91m ² | 1% | |
| TOTAL | | 29.291,68m ² | 5.878,48m ² | 1.958,86m ² | 37.129,02m ² | 5.501,75m ² | 14.760,m ² | | | 17.003,73m ² |



SUB.2 TO

1 : 500

TO = 3.875 m

LEGENDA DE VAGAS:

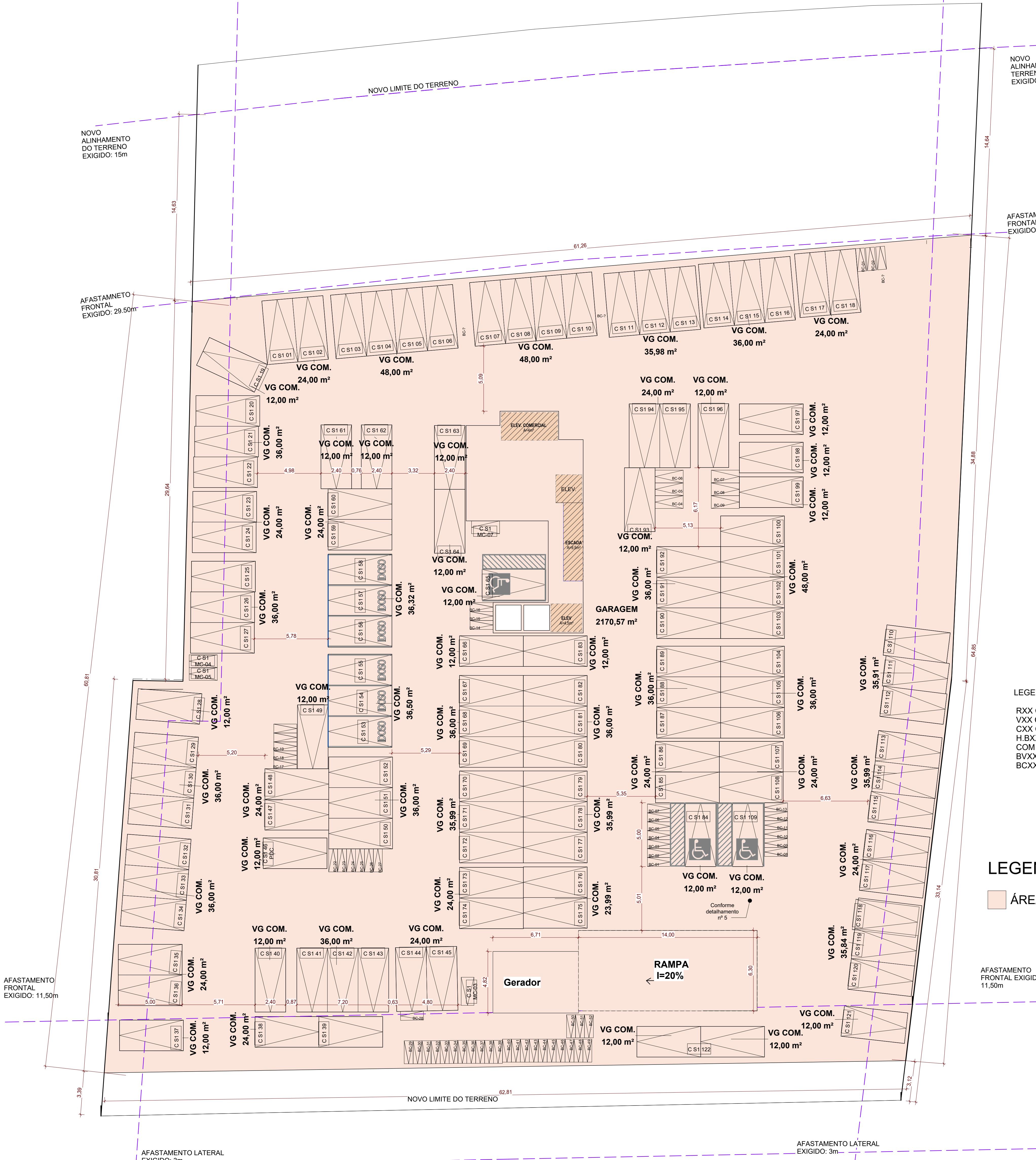
RXX CARRO RESIDÊNCIAL
VXX CARRO VISITANTE
CXX CARRO COMERCIAL : 12
H.BXX HOBBY BOX RESIDÊNCIA
COM PARACICLO
BVXX BICICLETA VISITANTE
BCXX BICICLETA COMERCIAL

LEGEND

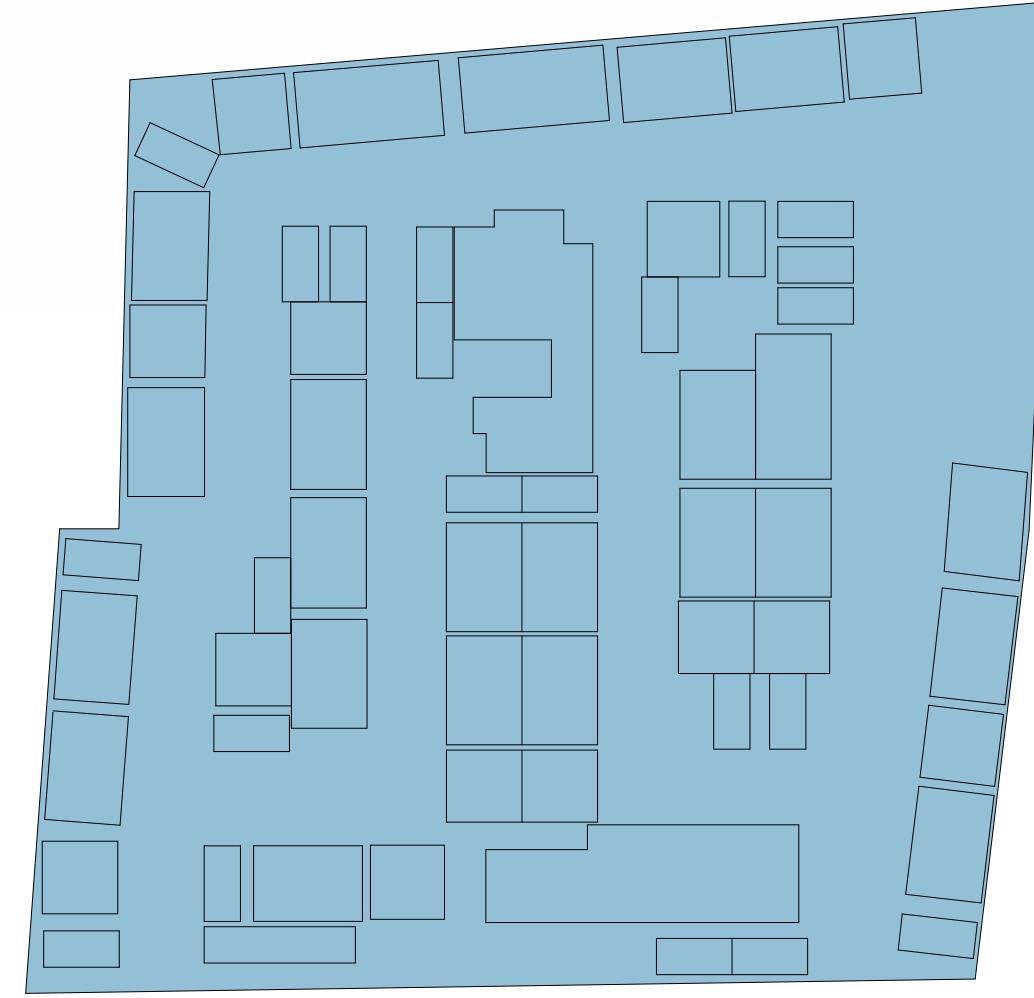
 ÁREA COBERTA FECHADA

SUBSOLO 1

1 : 150



| Incentivos | Pavimento | Áreas | | | Área Computável (CA) | | Taxa de Ocupação | | Área Privativa | |
|------------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | Coberta Fechada | Coberta Aberta | Descoberta | Total | Residencial | Não Residencial | Área (%) | | |
| SUBSOLO 3 | 3.875,00m ² | | | | 3.875,00m ² | | | 77% | | |
| SUBSOLO 1 | 3.875,00m ² | | | | 3.875,00m ² | | | 77% | | |
| 1º PAVIMENTO - TERRÉO | 3.484,94m ² | 81,55m ² | 325,52m ² | 3.892,01m ² | 61,4m ² | 3413,94m ² | 3.566,49m ² | 71,2% | 2930,61m ² | |
| PAVIMENTO MEZANINO | 1.762,5m ² | | | | | 1.762,5m ² | | 1006,92m ² | 38,1% | 1305,65m ² |
| 2º PAVIMENTO - GARAGEM | 339,94m ² | | 3.226,55m ² | 3.566,49m ² | 88,23m ² | 232,34m ² | 3.566,49m ² | 71,2% | 938,00m ² | |
| 3º PAVIMENTO - GARAGEM+SALAS | 1.032,91m ² | 2.096,58m ² | 437,00m ² | 3.566,49m ² | 46,21m ² | 829,23m ² | 3.566,49m ² | 71,2% | 827,03m ² | |
| 4º PAVIMENTO - SAÚDE | 2.822,91m ² | | | | | 2.822,91m ² | | 46,21m ² | 56,4% | 1915,20m ² |
| INCENTIVO ADH. | 5º PAVIMENTO - SAÚDE | 2.822,91m ² | | | | 2.822,91m ² | | 46,21m ² | 56,4% | 1915,20m ² |
| INCENTIVO ADH. | 6º PAVIMENTO | 2.561,58m ² | | 154,45m ² | 2.716,03m ² | 1.572,05m ² | 989,53m ² | 2.716,03m ² | 54,3% | 2224,90m ² |
| INCENTIVO DES. ECONÔMICO | 7º PAVIMENTO | 2.561,58m ² | | 154,45m ² | 2.716,03m ² | 1.572,05m ² | 989,53m ² | 2.716,03m ² | 54,3% | 2224,90m ² |
| INCENTIVO USO MISTO | 8º PAVIMENTO | 2.561,58m ² | | 154,45m ² | 2.716,03m ² | 1.572,05m ² | 989,53m ² | 2.716,03m ² | 54,3% | 2224,90m ² |
| | PAVIMENTO COBERTURA - ÁTICO | 1.409,29m ² | 10,45m ² | 1196,34m ² | 2616,08m ² | 497,34m ² | 989,53m ² | 1.419,74m ² | 28,4% | 497,34m ² |
| | CASA DE MÁQUINA/BARRILETE | 116,63m ² | | | | 116,63m ² | | | 2% | |
| | RERATORIO | 64,91m ² | | | | 64,91m ² | | | 1% | |
| TOTAL | | 29.291,68m ² | 5.878,48m ² | 1.958,86m ² | 37.129,02m ² | 5.501,75m ² | 14.760,62m ² | | 14.760,62m ² | 17.003,73m ² |
| | | | | | | 20.261,75 | | | | |

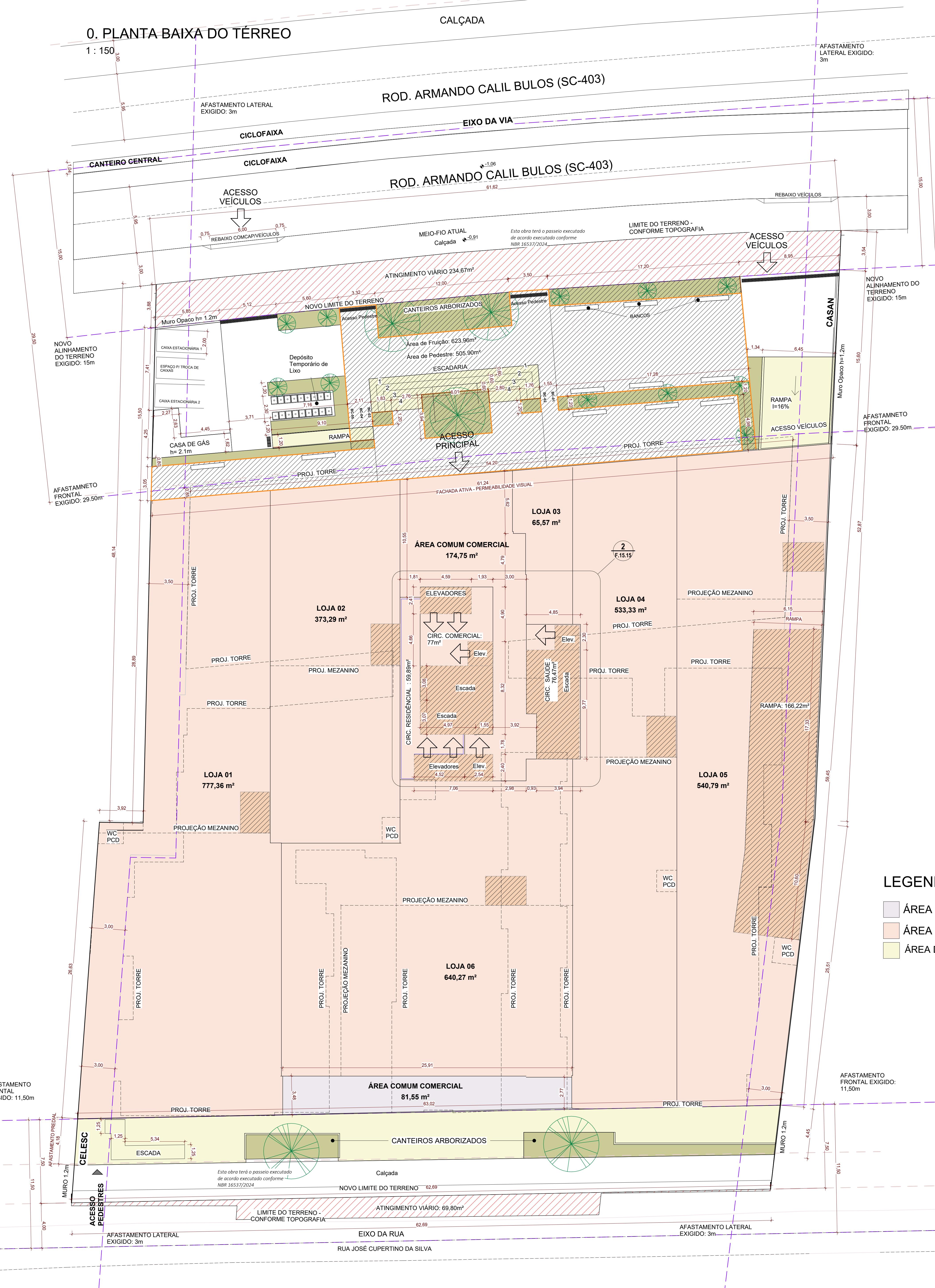


SUB. 1 TO
1 : 500

TO = 3.875m²

| | |
|---|----------|
| Carimbos: | Revisão: |
| PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS | |
| ENDERECO: Rua Armando Calli Bulos (SC 403), 8244 - INGLESES | |
| CONDÔMINO: LUMMA CORPORATE & HOME | |
| INSC. IMOBILIARIA: 24.54.071.1296.001-609 / 24.54.071.1296.002-607 / 24.54.071.1296.003-605 / 24.54.071.1296.004-407 / 24.54.071.1720.001-317 | |
| USO DO PROJETO: Edifício de Uso Misto (Residencial/Comercial) | |
| ASSINATURA: Luiza M. Mendes - CAU A020642-0 | |
| ASSINATURA: LUMMA CONSTRUÇÕES LTDA CNPJ: 05.268.865/0001-45 | |
| ASSINATURA: Carolina B. Haue - CAU A106942-0 | |
| Assinatura: | |
| Data: 18/08/2025 | |
| Revisão: | |
| Conceito: PLANTA BAIXA DO SUBSOLO 1 | |
| Escala: Como indicado | |
| Prancha: 05.15 | |

0. PLANTA BAIXA DO TÉRREO



CALÇADA

AFASTAMENTO LATERAL EXIGIDO: 3m

ROD. ARMANDO CALIL BULOS (SC-403)

ROD. ARMANDO CALIL BULOS (SC-403)

EIXO DA VIA

CICLOFAIXA

CICLOFAIXA

ACESSO VEÍCULOS

REBAIXO VEÍCULOS

0,75

1,00

0,75

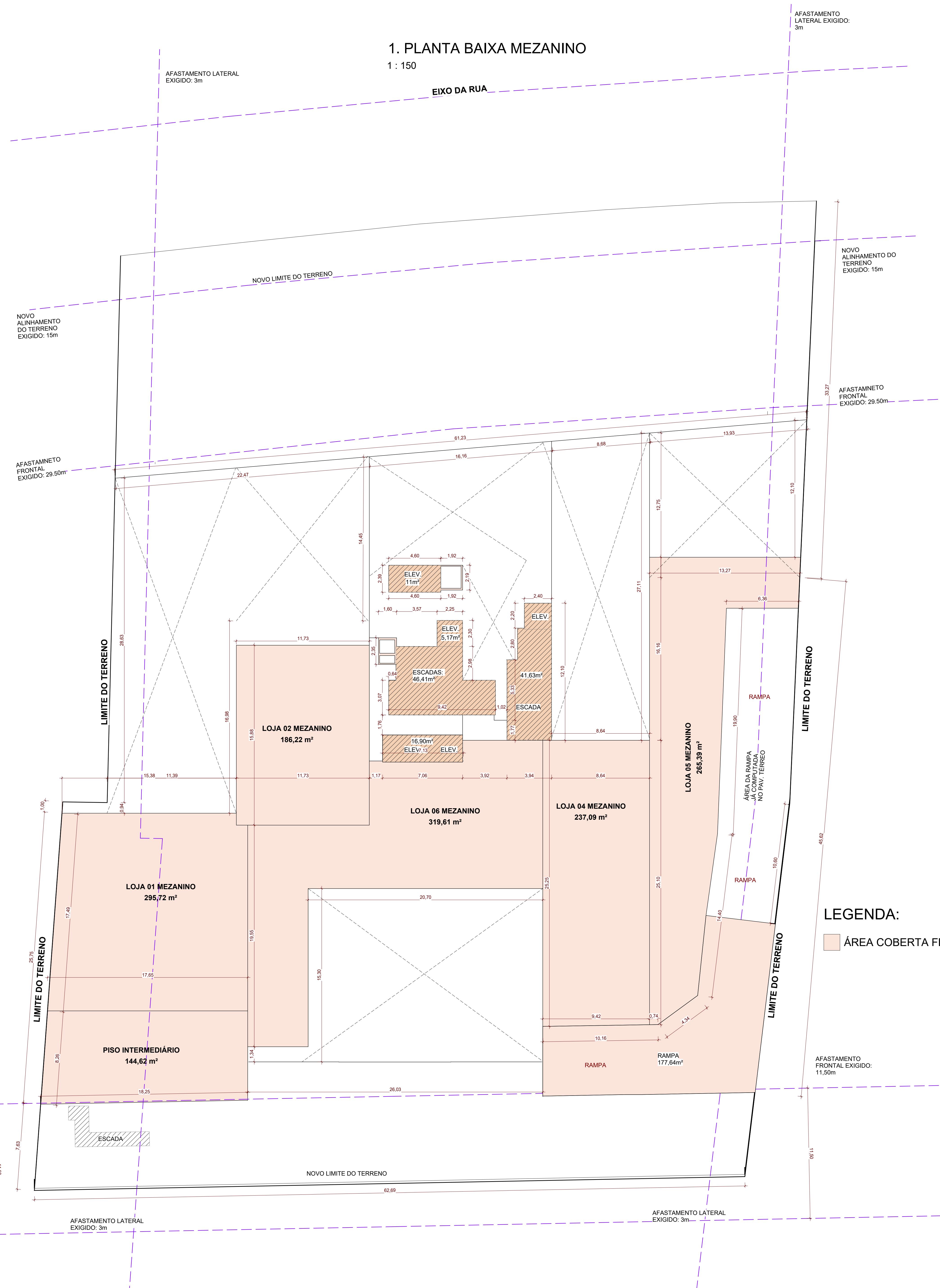
REBAIXO COMCAPVEÍCULOS

0,75

0,75

REBAIXO VEÍCULOS

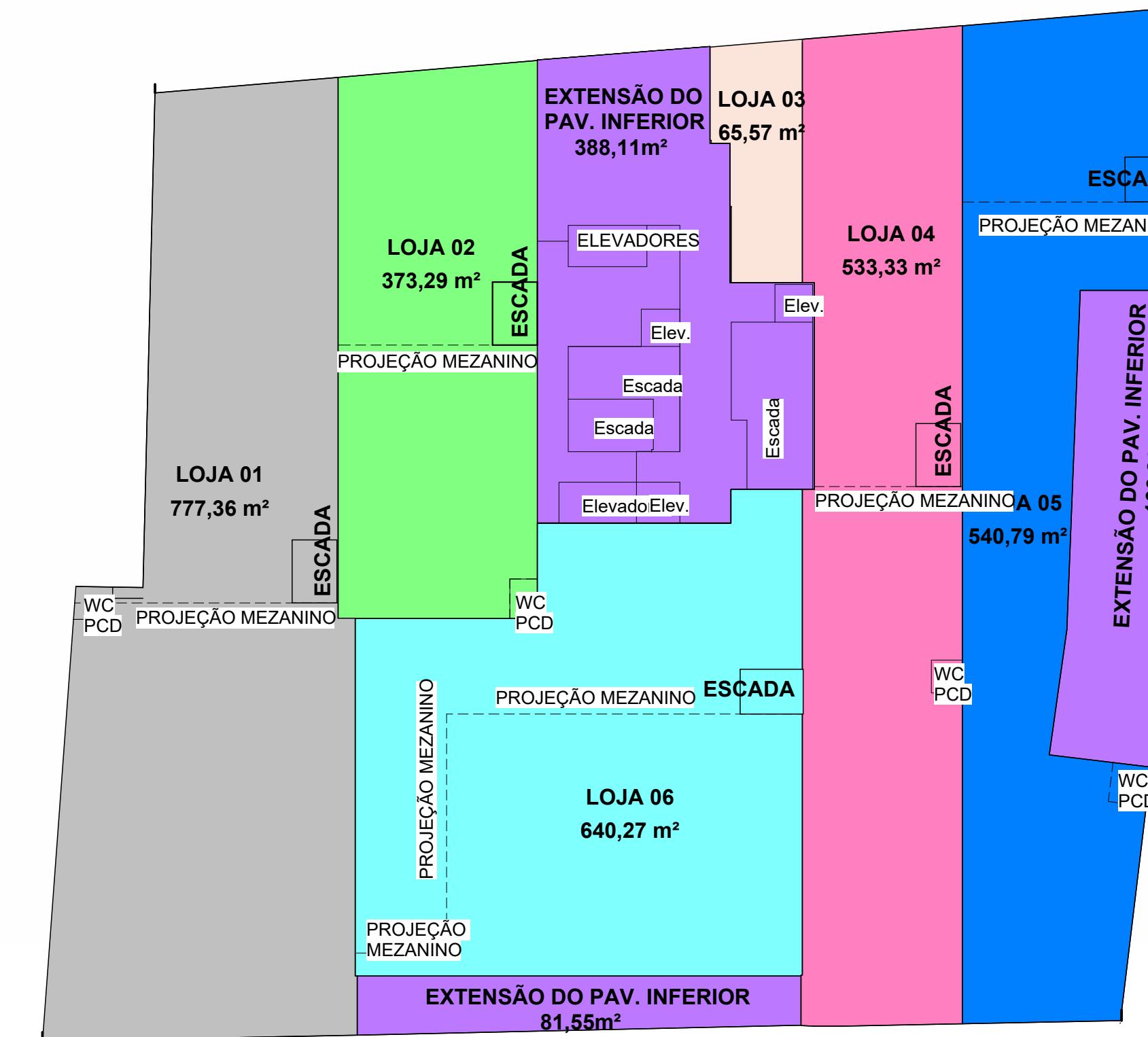
0,



| Incentivos | Pavimento | Áreas | | | | Área Computável (CA) | | Taxa de Ocupação | | Área Privativa |
|-----------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| | | Coberta Fechada | Coberta Aberta | Descoberta | Total | Residencial | Não Residencial | Área | (%) | |
| INCENTIVO ADI-I | SUBSOLO 2 | 3.875,00m ² | | | 3.875,m ² | | | 3.875,m ² | 77% | |
| | SUBSOLO 1 | 3.875,00m ² | | | 3.875,m ² | | | 3.875,m ² | 77% | |
| | 1º PAVIMENTO -TÉRREO | 3.484,94m ² | 81,55m ² | 325,52m ² | 3.892,01m ² | 61,4m ² | 3413,94m ² | 3.566,49m ² | 71,2% | 2930,61m ² |
| | PAVIMENTO MEZANINO | 1.762,5m ² | | | 1.762,5m ² | | | 1762,50m ² | 1906,92m ² | 38,1% |
| | 2º PAVIMENTO - GARAGEM | 339,94m ² | 3.226,55m ² | | 3.566,49m ² | 88,23m ² | 232,34m ² | 3.566,49m ² | 71,2% | 938,00m ² |
| | 3º PAVIMENTO - GARAGEM+SALAS | 1.032,91m ² | 2.096,58m ² | 437,00m ² | 3.566,49m ² | 46,21m ² | 829,23m ² | 3.566,49m ² | 71,2% | 827,03m ² |
| | 4º PAVIMENTO - SAÚDE | 2.822,91m ² | | | 2.822,91m ² | 46,21m ² | 2776,70m ² | 2.822,91m ² | 56,4% | 1915,20m ² |
| | 5º PAVIMENTO - SAÚDE | 2.822,91m ² | | | 2.822,91m ² | 46,21m ² | 2776,70m ² | 2.822,91m ² | 56,4% | 1915,20m ² |
| | 6º PAVIMENTO | 2.561,58m ² | 154,45m ² | | 2716,03m ² | 1.572,05m ² | 989,53m ² | 2.716,03m ² | 54,3% | 2224,90m ² |
| | 7º PAVIMENTO | 2.561,58m ² | 154,45m ² | | 2716,03m ² | 1.572,05m ² | 989,53m ² | 2.716,03m ² | 54,3% | 2224,90m ² |
| | 8º PAVIMENTO | 2.561,58m ² | 154,45m ² | | 2716,03m ² | 1.572,05m ² | 989,53m ² | 2.716,03m ² | 54,3% | 2224,90m ² |
| | PAVIMENTO COBERTURA - ÁTICO | 1.409,29m ² | 10,45m ² | 1196,34m ² | 2616,08m ² | 497,34m ² | | 1.419,74m ² | 28,4% | 497,34m ² |
| | CASA DE MÁQUINA/BARRILETE | 116,63m ² | | | 116,63m ² | | | 116,63m ² | 2% | |
| | RASERVATÓRIO | 64,91m ² | | | 64,91m ² | | | 64,91m ² | 1% | |
| TOTAL | | 29.291,68m² | 5.878,48m² | 1.958,86m² | 37.129,02m² | 5.501,75m² | 14.760,m² | | | 17.003,73m² |
| | | | | | | | | | | 20.261,75 |

PAVIMENTO DE ACESSO

ÁREA CONSTRUÍDA: 3566,49m²



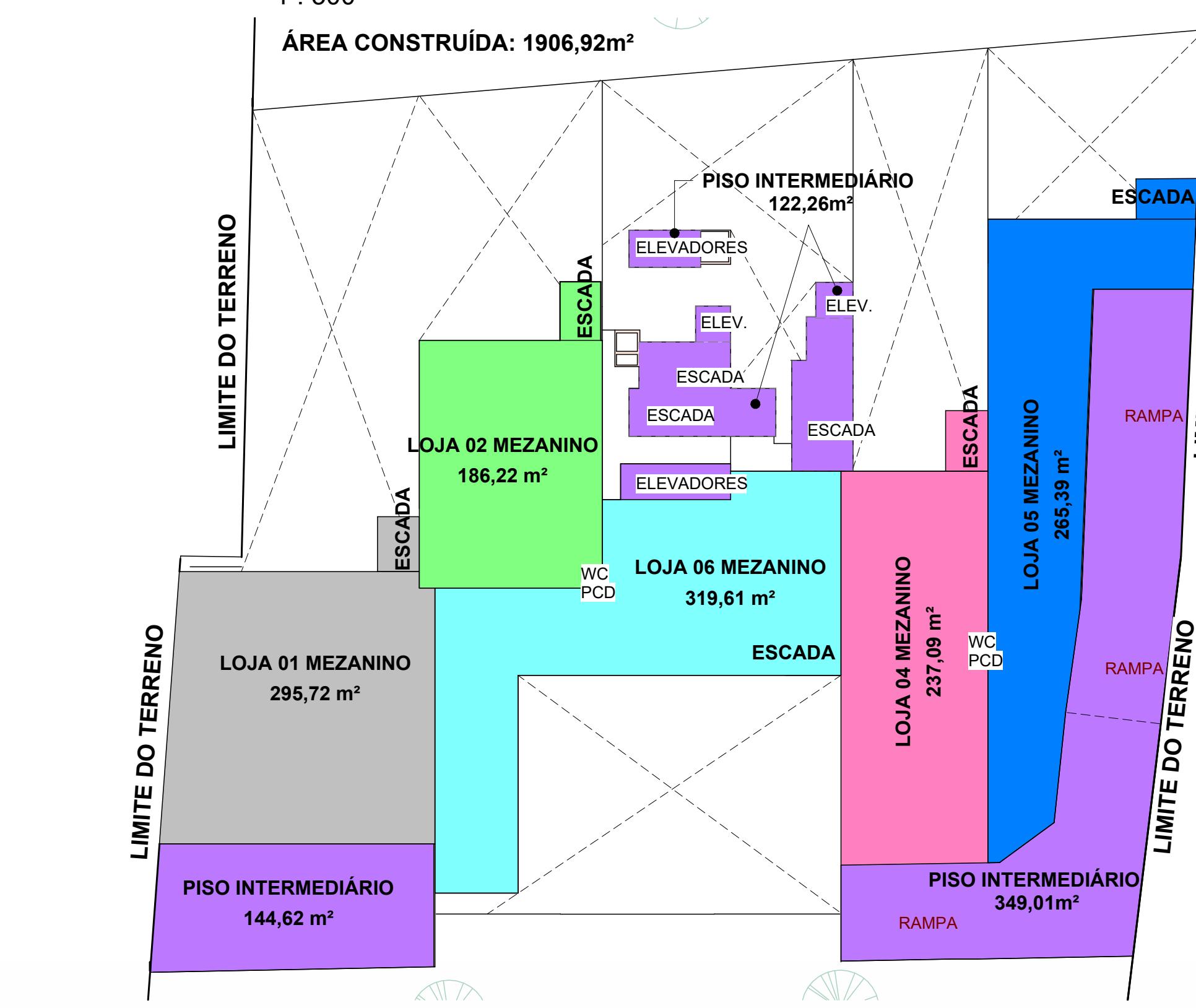
1. MEZANINO CA

1 : 500

CA RESIDENCIAL = 0,00m²
CA NÃO RESIDENCIAL = 1762,50m²
CA TOTAL = 1762,50m²

PISO INTERMEDIÁRIO

ÁREA CONSTRUÍDA: 1906,92m²



1. MEZANINO TO

1 · 50

TO = 1.584,86m²

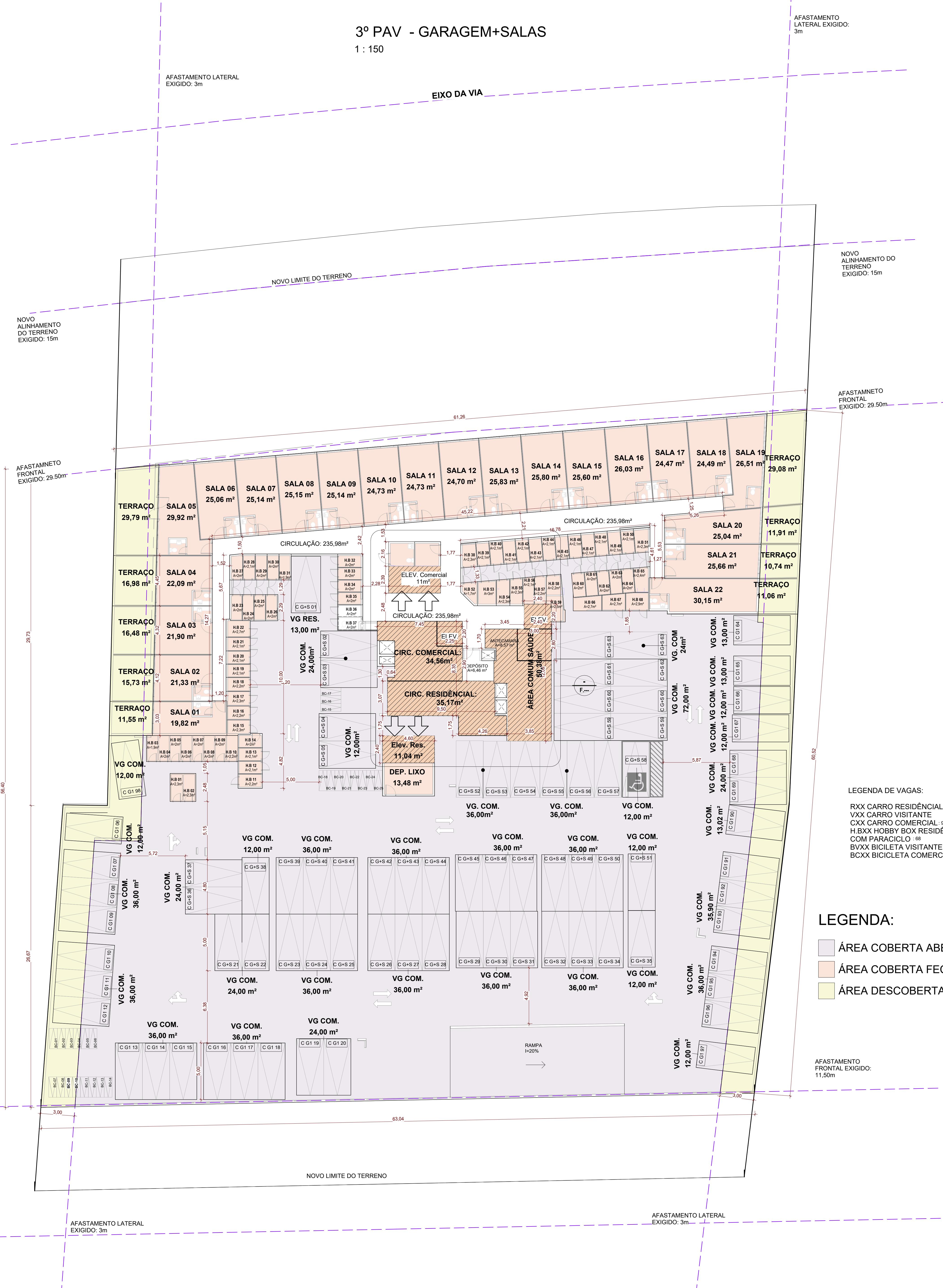


| MEMORIAL MEZANINO E PISO INTERMEDIÁRIO | | | |
|--|-----------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| COMPARTIMENTO | ÁREA DO COMPARTIMENTO | MAX. MEZ. (50% área do compart.) | ÁREA UTILIZADA MEZANINO ¹ |
| LOJA 01 | 777,36m ² | 388,68m ² | 295,60m ² |
| LOJA 02 | 373,29m ² | 186,65m ² | 186,22m ² |
| LOJA 03 | 65,57m ² | 32,79m ² | 0,00m ² |
| LOJA 04 | 533,33m ² | 266,67m ² | 238,59m ² |
| LOJA 05 | 540,79m ² | 270,40m ² | 265,39m ² |

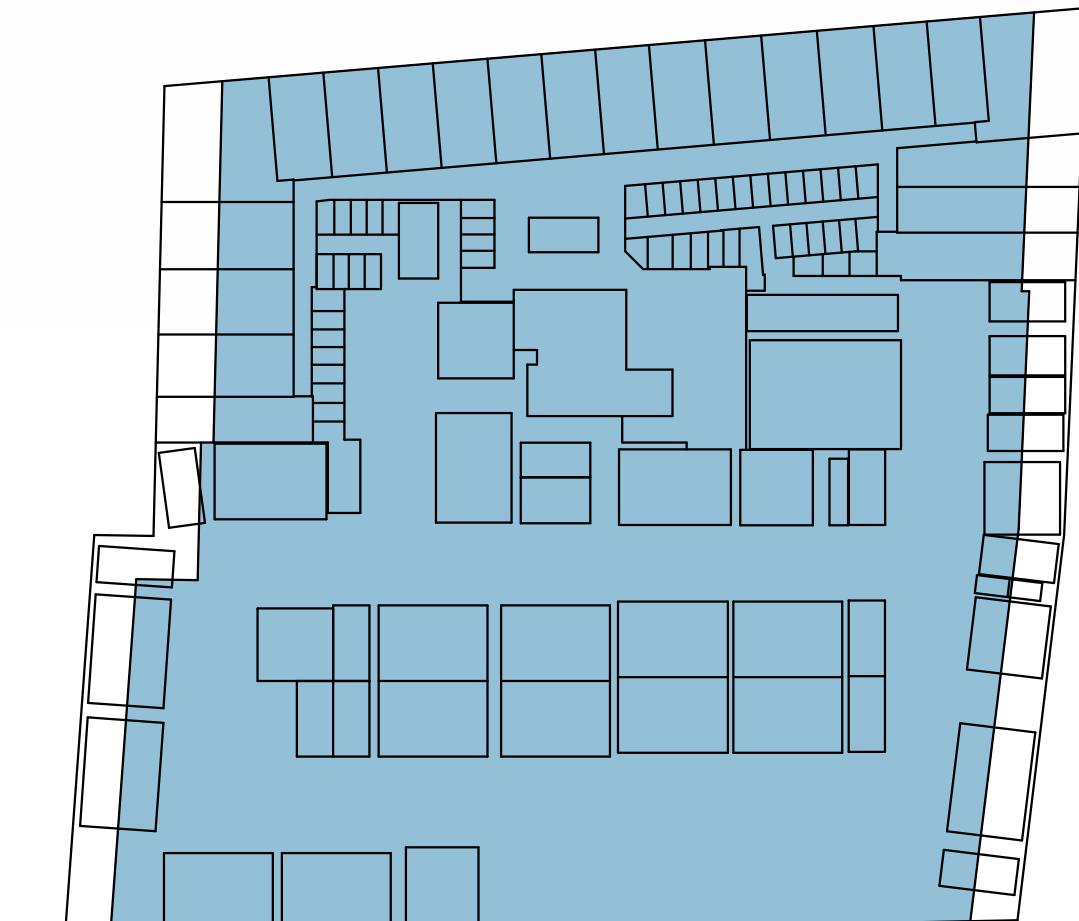
| PISO INTERMEDIÁRIO | | |
|-----------------------------------|---|--|
| Á. TOTAL PAV. INFERIOR | MAX. PISO INTERM 75% área pav. | ÁREA UTILIZADA PISO INTERMEDIÁRIO |
| 3 566,49m ² | 2 674,87m ² | 1 906,92m ² |

1. Exceto circulação vertical

1. Executo circulação vertical
2. Mezaninos + Extenção do Piso Intermediário (incluindo as áreas das circulações verticais de acesso ao mezanino)



| Incentivos | Pavimento | Áreas | | | | Área Computável (CA) | | Taxa de Ocupação | | Área Privativa |
|--------------------------|------------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-------|-------------------------|
| | | Coberta Fechada | Coberta Aberta | Descoberta | Total | Residencial | Não Residencial | Área | (%) | |
| SUBSOLO 2 | SUBSOLO 2 | 3.875,00m ² | | | 3.875,m ² | | | 3.875,m ² | 77% | |
| | SUBSOLO 1 | 3.875,00m ² | | | 3.875,m ² | | | 3.875,m ² | 77% | |
| | 1º PAVIMENTO -TÉRREO | 3.484,94m ² | 81,55m ² | 325,52m ² | 3.892,01m ² | 61,4m ² | 3413,94m ² | 3.566,49m ² | 71,2% | 2930,61m ² |
| | PAVIMENTO MEZANINO | 1.762,5m ² | | | 1.762,5m ² | | 1762,50m ² | 1906,92m ² | 38,1% | 1305,65m ² |
| | 2º PAVIMENTO - GARAGEM | 339,94m ² | 3.226,55m ² | | 3.566,49m ² | 88,23m ² | 232,34m ² | 3.566,49m ² | 71,2% | 938,00m ² |
| | 3º PAVIMENTO - GARAGEM+SALAS | 1.032,91m ² | 2.096,58m ² | 437,00m ² | 3.566,49m ² | 46,21m ² | 829,23m ² | 3.566,49m ² | 71,2% | 827,03m ² |
| | 4º PAVIMENTO - SAÚDE | 2.822,91m ² | | | 2.822,91m ² | 46,21m ² | 2776,70m ² | 2.822,91m ² | 56,4% | 1915,20m ² |
| INCENTIVO ADI-I | 5º PAVIMENTO - SAÚDE | 2.822,91m ² | | | 2.822,91m ² | 46,21m ² | 2776,70m ² | 2.822,91m ² | 56,4% | 1915,20m ² |
| INCENTIVO ADI-I | 6º PAVIMENTO | 2.561,58m ² | 154,45m ² | | 2716,03m ² | 1.572,05m ² | 989,53m ² | 2.716,03m ² | 54,3% | 2224,90m ² |
| INCENTIVO DES. ECONOMICO | 7º PAVIMENTO | 2.561,58m ² | 154,45m ² | | 2716,03m ² | 1.572,05m ² | 989,53m ² | 2.716,03m ² | 54,3% | 2224,90m ² |
| INCENTIVO USO MISTO | 8º PAVIMENTO | 2.561,58m ² | 154,45m ² | | 2716,03m ² | 1.572,05m ² | 989,53m ² | 2.716,03m ² | 54,3% | 2224,90m ² |
| INCENTIVO COBERTURA | PAVIMENTO COBERTURA - ÁTICO | 1.409,29m ² | 10,45m ² | 1196,34m ² | 2616,08m ² | 497,34m ² | | 1.419,74m ² | 28,4% | 497,34m ² |
| | CASA DE MÁQUINA/BARRILETE | 116,63m ² | | | 116,63m ² | | | 116,63m ² | 2% | |
| | RASERVATÓRIO | 64,91m ² | | | 64,91m ² | | | 64,91m ² | 1% | |
| TOTAL | | 29.291,68m ² | 5.878,48m ² | 1.958,86m ² | 37.129,02m ² | 5.501,75m ² | 14.760,m ² | | | 17.003,73m ² |

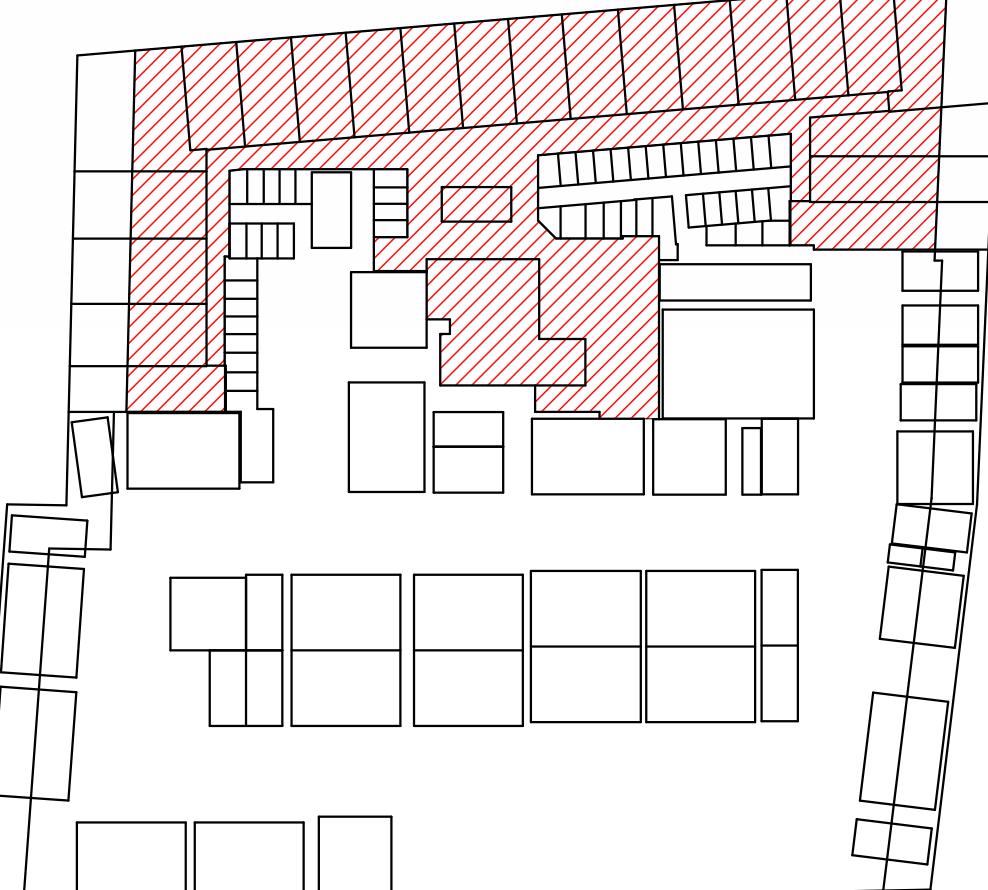


3°. GARAGEM+SALAS TO

LEGENDA:

-  ÁREA COBERTA ABERTA
-  ÁREA COBERTA FECHADA
-  ÁREA DESCOBERTA

AFASTAMENTO
FRONTAL EXIGIDO:
11,50m



3º. GARAGEM+SALAS CA

Carimbos:

Revisão:

The logo of the Prefeitura de Florianópolis, featuring a blue shield with a white border. Inside the shield is a white coat of arms depicting two figures under a tree, with a river and a sun in the background. Below the shield, the text "Florianópolis" and the year "1853" are visible.

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

ENDEREÇO: Rua Armando Calil Bulos (SC 403), 5244 -
INGLESES

CONDOMÍNIO
LUMMA CORPORATE & HOME

INSC. IMOBILIÁRIA:

/ 24.54.071.1628.001-357 / 24.54.071.1628.002-167 /
24.54.071.1296.001-068 / 24.54.071.1296.002-897 /
24.54.071.1296.003-605 / 24.54.071.1296.004-407 /
24.54.071.1720.001-317

USO DO PROJETO:

Edifício de Uso Misto (Residencial/Comercial)

ASSINATURA:

Luiza D. Maria Mendes - CAU A92063-0

ASSINATURA:

LUMMA CONSTRUÇÕES LTDA
CNPJ: 08.268.865/0001-45

ASSINATURA:

Carolina B. Hauptili - CAU A106942-0

Revisão:

Data:

18/06/2025

CONTEÚDO:

PLANTA BAIXA DA GARAGEM + SALAS

Escala:

Prancha:

09 1

4. PAV TIPO- SAÚDE (2X)

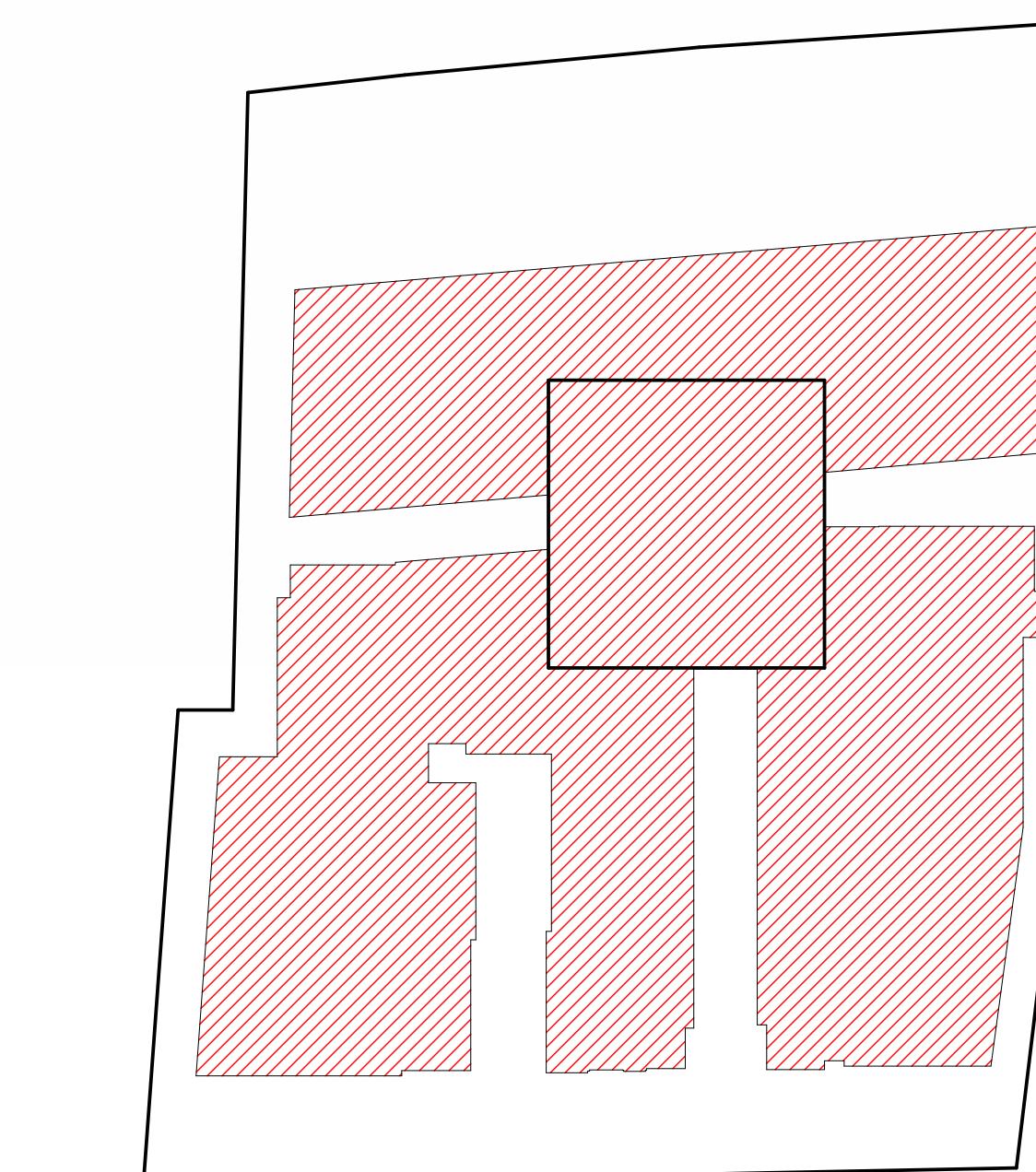
1 : 150



| Incentivos | Pavimento | Áreas | | | | Residencial | Não Residencial | Área | Taxa de Ocupação (%) | Área Privativa |
|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| | | Coberta Fechada | Coberta Aberta | Descoberta | Total | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| SUBSOLO 2 | 3.875,00m ² | | | | 3.875,00m ² | | | 3.875,00m ² | 77% | |
| SUBSOLO 1 | 3.875,00m ² | | | | 3.875,00m ² | | | 3.875,00m ² | 77% | |
| 1º PAVIMENTO - TERRÉO | 3.484,94m ² | 81,55m ² | 325,52m ² | 3.892,01m ² | 61,4m ² | 3413,94m ² | 3.566,49m ² | 71,2% | 2930,61m ² | |
| PAVIMENTO MEZANINO | 1.762,5m ² | | | 1.762,5m ² | | 1762,50m ² | 1906,92m ² | 38,1% | 1305,65m ² | |
| 2º PAVIMENTO - GARAGEM | 339,94m ² | | 3.226,55m ² | 3.566,49m ² | 88,23m ² | 232,34m ² | 3.566,49m ² | 71,2% | 938,00m ² | |
| 3º PAVIMENTO - GARAGEM+SALAS | 1.032,91m ² | 2.096,58m ² | 437,00m ² | 3.566,49m ² | 46,21m ² | 829,23m ² | 3.566,49m ² | 71,2% | 827,03m ² | |
| 4º PAVIMENTO - SAÚDE | 2.822,91m ² | | | 2.822,91m ² | 46,21m ² | 2776,70m ² | 2.822,91m ² | 56,4% | 1915,20m ² | |
| 5º PAVIMENTO - SAÚDE | 2.822,91m ² | | | 2.822,91m ² | 46,21m ² | 2776,70m ² | 2.822,91m ² | 56,4% | 1915,20m ² | |
| INCENTIVO ADI-I | | | | | | | | | | |
| INCENTIVO ADI-I | | | | | | | | | | |
| INCENTIVO DES. ECONÔMICO | | | | | | | | | | |
| INCENTIVO USO MISTO | | | | | | | | | | |
| 8º PAVIMENTO | 2.561,58m ² | 154,45m ² | | 2716,03m ² | 157,05m ² | 989,53m ² | 2.716,03m ² | 54,3% | 2224,90m ² | |
| 6º PAVIMENTO | 2.561,58m ² | 154,45m ² | | 2716,03m ² | 157,05m ² | 989,53m ² | 2.716,03m ² | 54,3% | 2224,90m ² | |
| PAVIMENTO COBERTURA - ATICO | 1.400,29m ² | 10,45m ² | | 2716,03m ² | 1196,34m ² | 280,00m ² | 497,34m ² | 14,19% | 497,34m ² | |
| CASA DE MÁQUINA/BARRILLET | 116,0m ² | | | | | 116,63m ² | | | | |
| RASERATORIO | 64,91m ² | | | | | 64,91m ² | | | | |
| TOTAL | 29.231,68m² | 5.878,48m² | 1.958,86m² | 37.129,02m² | 5.501,75m² | 14.760m² | 5.501,75m² | 14,760m² | 20.261,75 | 17.002,73m² |

LEGENDA:

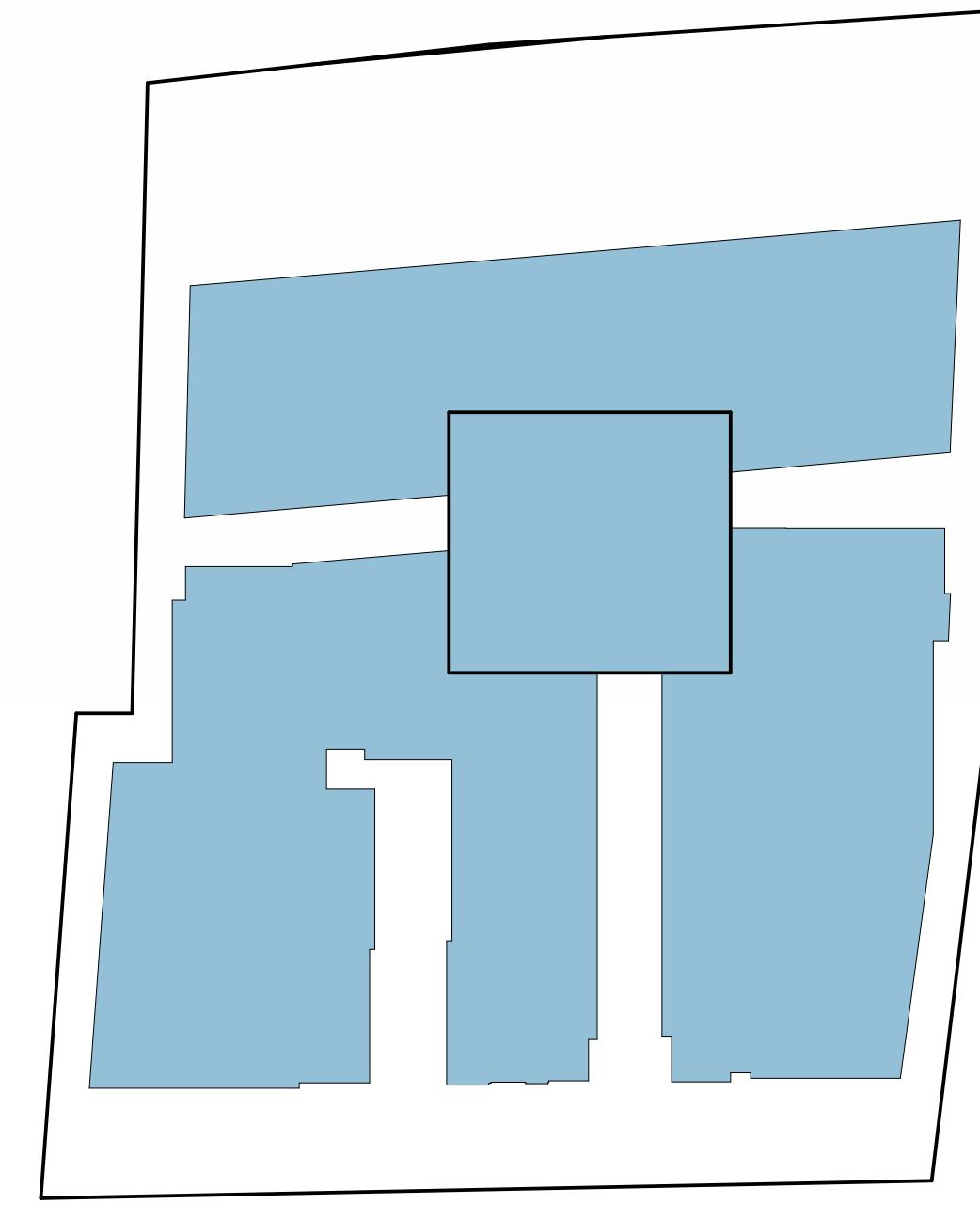
ÁREA COBERTA FECHADA



PAV. TIPO - SAÚDE - CA

1 : 500

CA RESIDENCIAL = 46,21m²
CA NÃO RESIDENCIAL = 2776,70m²
CA TOTAL = 2822,91m²



PAV. TIPO - SAÚDE - TO
1 : 500
TO = 2822,91m²

Carimbos:

Revisão:



ENDERECO: Rua Armando Calli Bulos (SC 403), 8244 -
INGLESES

CONDÓMINO:
LUMMA CORPORATE & HOME

INSC. IMOBILIÁRIA:
24.54.071.1296.001-387 / 24.54.071.1296.002-487 /
24.54.071.1296.003-685 / 24.54.071.1296.004-407 /
24.54.071.1720.001-317

USO DO PROJETO:
Edifício de Uso Misto (Residencial/Comercial)

ASSINATURA:
Luzia D. Maria Mendes - CAU A92063-0

ASSINATURA:
Carolina B. Haue - CAU A106942-0

Assinatura:
Data: 18/06/2025

Revisão:

Conceito:

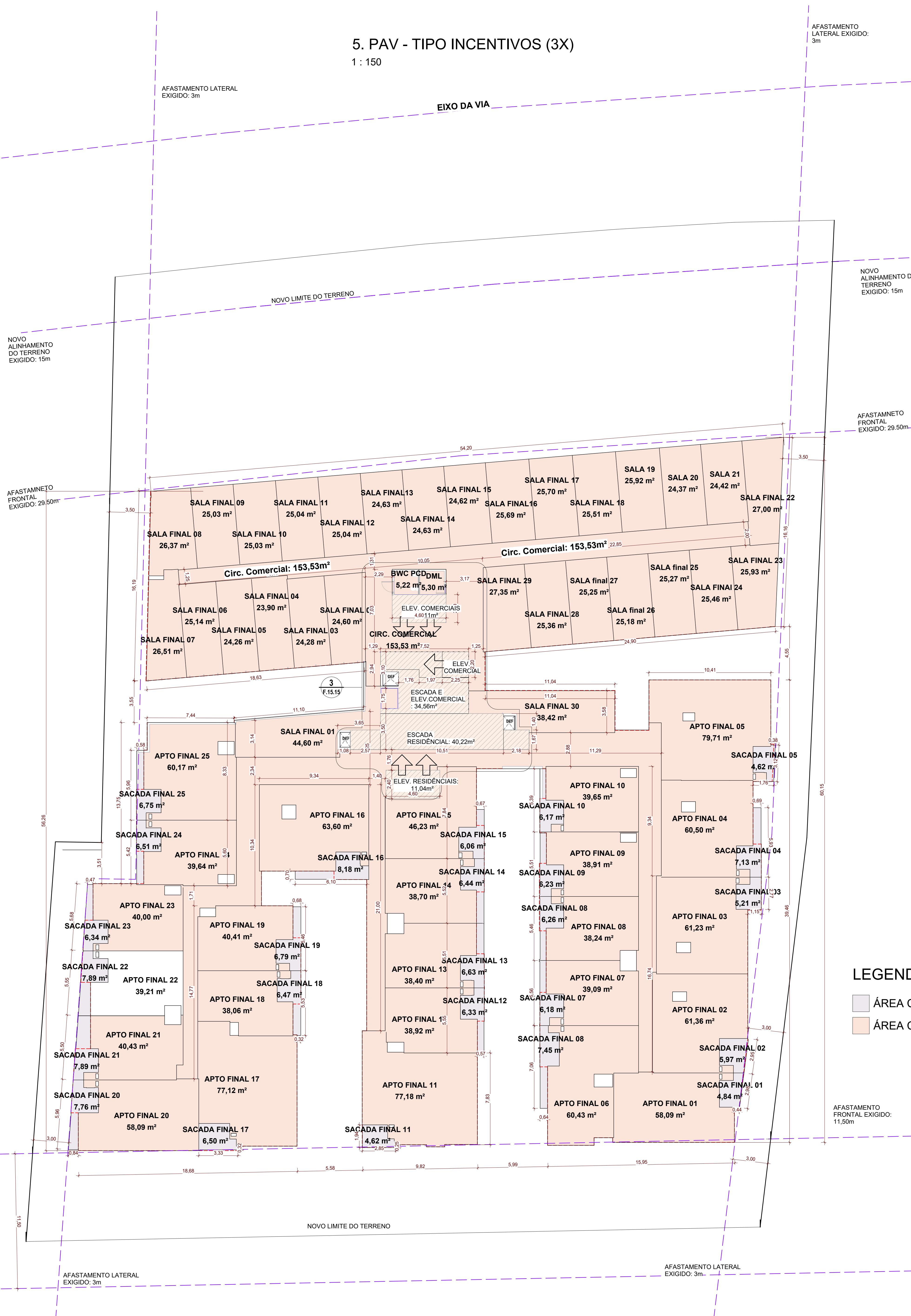
PLANTA BAIXA DO PAV. TIPO (SAÚDE)

Escala: Como indicado

Praça: 10.15

5. PAV - TIPO INCENTIVOS (3X)

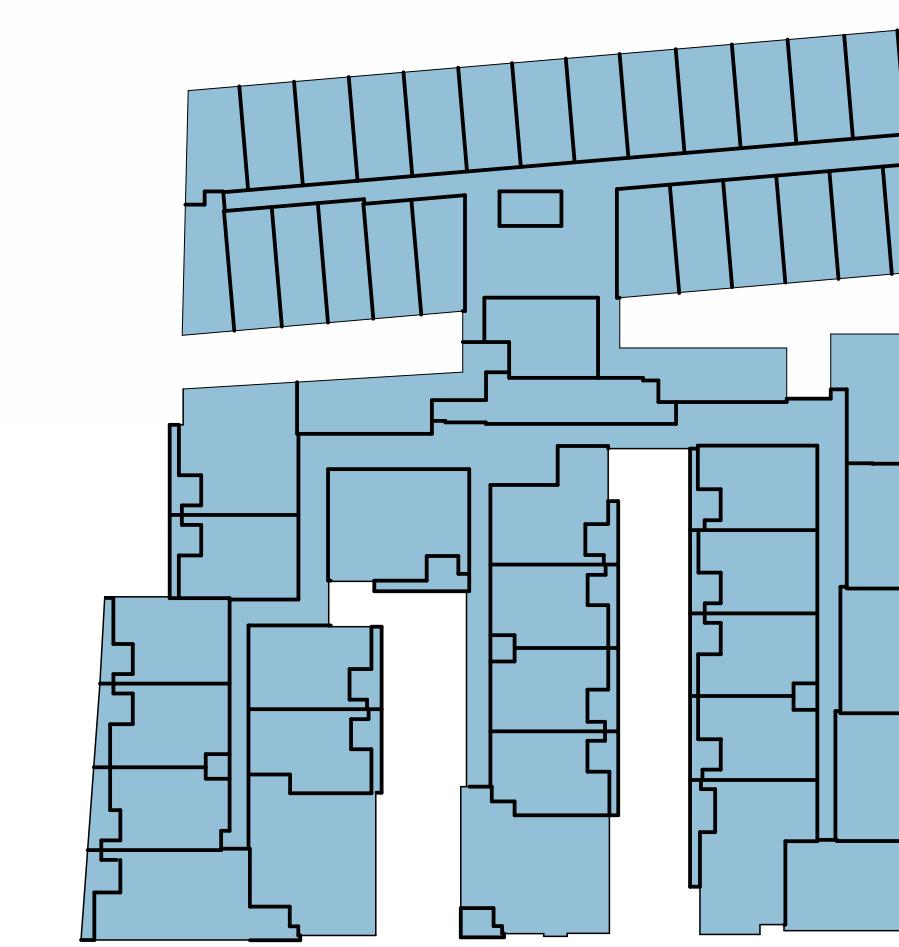
1 : 150



| Incentivos | Pavimento | Áreas | | | | Residencial | Não Residencial | Área | Taxa de Ocupação (%) | Área Privativa |
|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------|
| | | Coberta Fechada | Coberta Aberta | Descoberta | Total | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| SUBSOLO 2 | 3.875,00m ² | 3.875,00m ² | 3.875,00m ² | 3.875,00m ² | 3.875,00m ² | 3.875,00m ² | 3.875,00m ² | 3.875,00m ² | 77% | |
| SUBSOLO 1 | 3.875,00m ² | 3.875,00m ² | 3.875,00m ² | 3.875,00m ² | 3.875,00m ² | 3.875,00m ² | 3.875,00m ² | 3.875,00m ² | 77% | |
| 1º PAVIMENTO - TERRÉO | 3.484,94m ² | 81,55m ² | 325,52m ² | 3.890,10m ² | 61,4m ² | 3413,94m ² | 3.566,49m ² | 71,2% | 2930,61m ² | |
| PAVIMENTO MEZANINO | 1.762,5m ² | | | 1.762,5m ² | | 1762,50m ² | 1906,92m ² | 38,1% | 1305,65m ² | |
| 2º PAVIMENTO - GARAGEM | 339,94m ² | | 3.226,55m ² | 3.566,49m ² | 88,23m ² | 232,34m ² | 3.566,49m ² | 71,2% | 938,00m ² | |
| 3º PAVIMENTO - GARAGEM+SALAS | 1.032,91m ² | 2.096,58m ² | 437,00m ² | 3.566,49m ² | 46,21m ² | 829,23m ² | 3.566,49m ² | 71,2% | 827,03m ² | |
| 4º PAVIMENTO - SAÚDE | 2.822,91m ² | | | 2.822,91m ² | 46,21m ² | 2776,70m ² | 2.822,91m ² | 56,4% | 1915,20m ² | |
| 5º PAVIMENTO - SAÚDE | 2.822,91m ² | | | 2.822,91m ² | 46,21m ² | 2776,70m ² | 2.822,91m ² | 56,4% | 1915,20m ² | |
| INCENTIVO ADI-I | | | | | | | | | | |
| INCENTIVO DES. ECONÔMICO | | | | | | | | | | |
| INCENTIVO USO MISTO | | | | | | | | | | |
| 6º PAVIMENTO | 2.561,58m ² | 154,45m ² | | 2716,03m ² | | 1.577,05m ² | 989,53m ² | 54,3% | 2224,90m ² | |
| 7º PAVIMENTO | 2.561,58m ² | 154,45m ² | | 2716,03m ² | | 1.577,05m ² | 989,53m ² | 54,3% | 2224,90m ² | |
| 8º PAVIMENTO | 2.561,58m ² | 154,45m ² | | 2716,03m ² | | 1.577,05m ² | 989,53m ² | 54,3% | 2224,90m ² | |
| PAVIMENTO COBERTURA - ATICO | 1.400,29m ² | 10,45m ² | | 280,00m ² | | 1196,34m ² | 497,34m ² | 14,19,4m ² | 28,4% | 497,34m ² |
| CASA DE MÁQUINA/BARRILLET | 116,53m ² | | | | | 116,53m ² | | | | |
| RASERATORIO | 64,91m ² | | | | | 64,91m ² | | | | |
| TOTAL | 29.231,68m² | 5.878,48m² | 1.958,86m² | 37.129,02m² | 5.501,75m² | 14.760m² | 5.501,75m² | 14,760m² | 17.002,73m² | 20.261,75 |

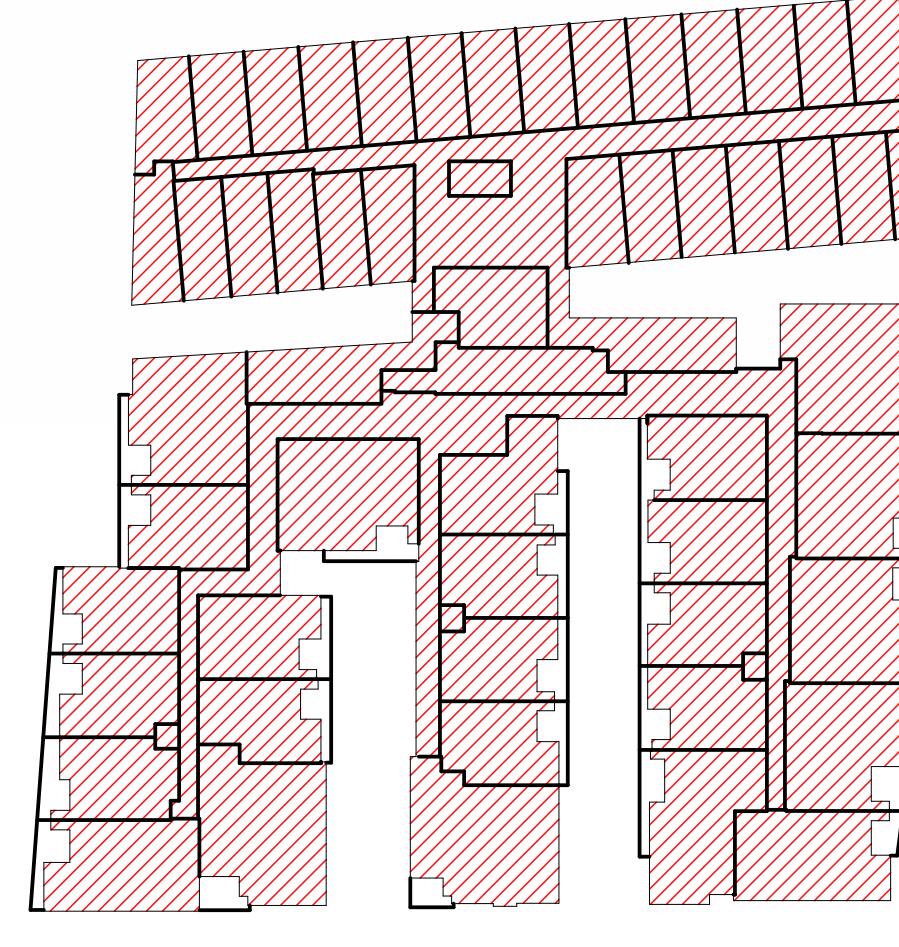
LEGENDA:

- ÁREA COBERTA ABERTA
- ÁREA COBERTA FECHADA



4º PAVIMENTO TIPO - TO

1 : 500 TO = 2716,03m²



4º PAVIMENTO TIPO - CA

1 : 500

CA RESIDENCIAL = 1572,05m²
CA NÃO RESIDENCIAL = 989,53m²
CA TOTAL = 2561,58m²

Carimbos:

Revisão:



ENDERECO: Rua Armando Calli Bulos (SC 403), 8244 - INGLESES

CONDÓMINO: LUMMA CORPORATE & HOME

INSC. IMOBILIÁRIA:
24.54.071.162-001-307 / 24.54.071.162-001-607 /
24.54.071.1296-001-605 / 24.54.071.1296-002-607 /
24.54.071.1296-003-605 / 24.54.071.1296-004-407 /
24.54.071.1720-001-317

USO DO PROJETO:

Edifício de Uso Misto (Residencial/Comercial)

ASSINATURA:
Luzia D. Maria Mendes - CAU A02063-0

ASSINATURA:
Carolina B. Haue - CAU A106942-0

Assinatura:

Data: 18/06/2025

Revisão:

Conceito:

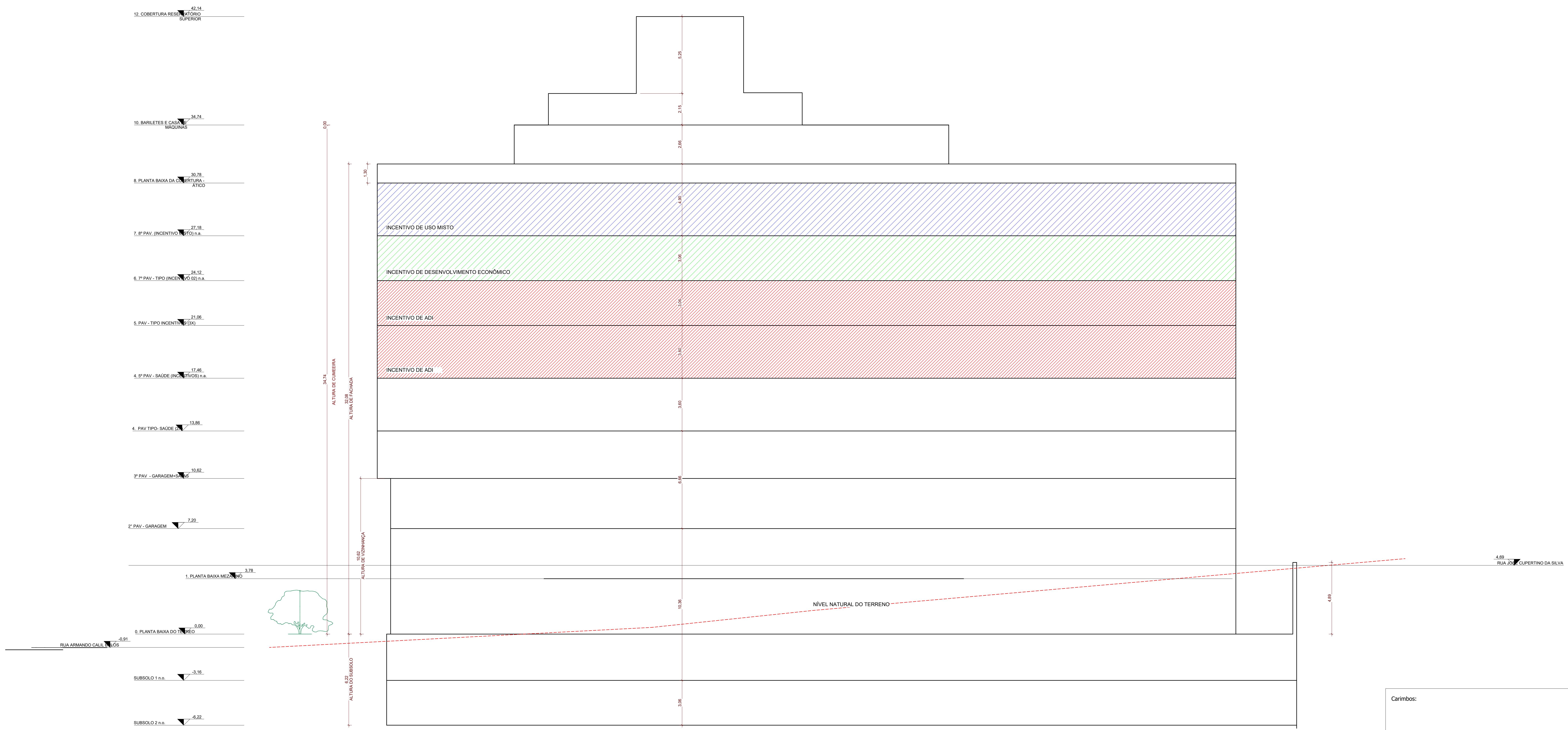
PLANTA BAIXA DO PAV. TIPO (SALAS E RESIDENCIAL)

Escala: Como indicado

Praça: 11.15

Corte AA

1 : 100



Carimbos:

Revisão:



ENDEREÇO: Rua Armando Cali Bulos (SC 402), 5244 -
INGLESES

CONDÔMINO: LUMMA CORPORATE & HOME
INSC. INMOBILIÁRIA:
24.54.071.1298.001-037 / 24.54.071.1638.002-037 /
24.54.071.1298.001-068 / 24.54.071.1298.002-037 /
24.54.071.1298.003-065 / 24.54.071.1298.004-037 /
24.54.071.1120.001-017

USO DO PROJETO:
Edifício de Uso Misto (Residencial/Comercial)

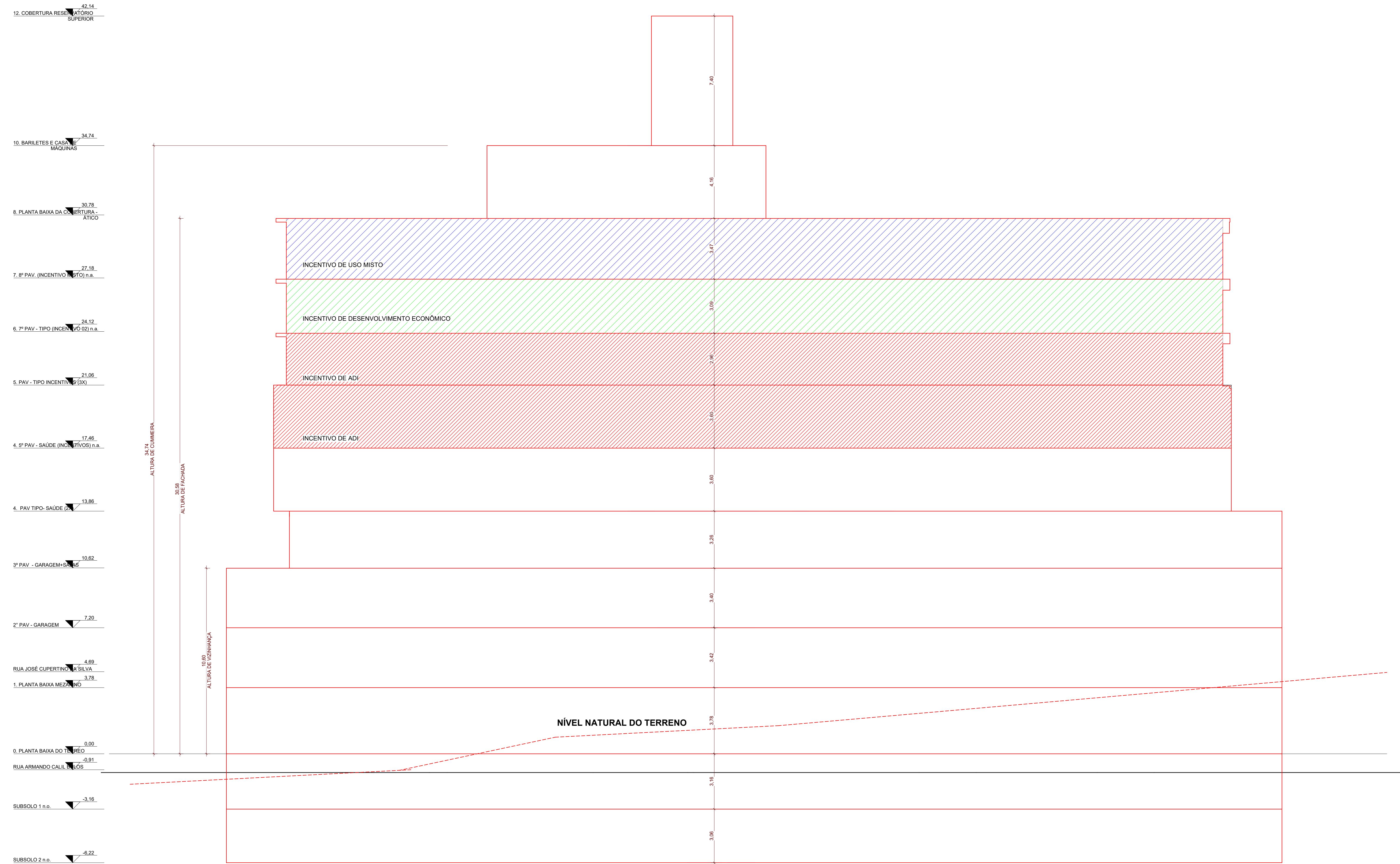
ASSINATURA:
LUMMA CONSTRUÇÕES LTDA
CNPJ: 08.268.865/0001-45

ASSINATURA:
Luisa D. Maria Mendes - CAU A20263-0

Assinatura:
Carolina B. Haupl - CAU A105942-0

Revisão:
18/06/2025

Conteúdo: CORTE AA
Escala: 1: 100
Página: 13.15



| | | |
|--|--|----------------|
| Carimbos: | | |
| Revisão: | | |
| PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS | | |
| ENDEREÇO: Rua Armando Calil Bulos (SC 402), 5244 - INGLESES | INSC. INMOBILIÁRIA: 24.54.071.1298.001-037 / 24.54.071.1638.002-037 / 24.54.071.1298.001-038 / 24.54.071.1298.002-037 / 24.54.071.1298.003-035 / 24.54.071.1298.004-037 / 24.54.071.1120.001-037 | |
| CONDÔNIMO: LUMMA CORPORATE & HOME | ASSINATURA: LUMMA CONSTRUÇÕES LTDA CNPJ: 08.268.865/0001-45 | |
| USO DO PROJETO: Edifício de Uso Misto (Residencial/Comercial) | ASSINATURA: Luisa D. Maria Mendes - CAU A20263-0 | |
| Revisão: | Data: 18/06/2025 | |
| CONTEÚDO: CORTE BB | Escala: 1: 100 | Prancha: 14.15 |

