

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)



GPinheiro Empreendimentos Ltda.

Rua Virgílio Várzea, 310 – Saco Grande, Florianópolis/SC

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. 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.

Sumário

1. Identificação do Empreendimento	4
1.1. Nome e Localização do Empreendimento	4
1.2. Identificação do Empreendedor	4
1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico	4
Estudo de Impacto de Vizinhança.....	4
1.4. Titulação do Imóvel	5
1.5. Informações Prévias.....	5
Processos correlatos	5
1.6. Descrição do Empreendimento	7
2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII).....	13
3. Diagnósticos e Prognósticos.....	15
3.1. Adensamento Populacional.....	15
3.2. Equipamentos Urbanos na AID	16
3.3. Equipamentos Comunitários na AID	21
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo	26
3.5. Valorização Imobiliária na AII	28
3.6. Mobilidade Urbana	31
3.7. Conforto Ambiental Urbano	51
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural	56

1. Identificação do Empreendimento			
1.1. Nome e Localização do Empreendimento			
Enquadramento (conforme art. 6º da Instrução Normativa Conjunta SMPIU/IPUF/SMH DU N.003/2023)	Edificação		
Classificação (conforme art. 4º da Lei Municipal 11.029/2023)	VII - condomínios residenciais multifamiliares acima de 200 unidades habitacionais ou acima de 100 vagas de automóveis		
Usos (conforme Anexo F02 - Adequação de Usos para Aprovação e Licenciamento de Obras e Edificações, da LC nº 482/2014)	Zona ARM – 4.5 - Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical (A – Adequado) - Condomínio Comercial (A – Adequado)		
Nome fantasia (se houver)			
Logradouro	Rua Virgílio Várzea	Número	310
Complemento	-	CEP	88.032-001
Bairro/Distrito	Saco Grande		
Inscrições Imobiliárias	46.37.012.0225.001-762		
Matrículas	191.674		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	GPINHEIRO EMPREENDIMENTOS LTDA		

1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico				
Estudo de Impacto de Vizinhança				
Nome	ASAP Consultoria Ambiental			
CPF/CNPJ	51.213.832/0001-27			
Coordenador do EIV				
Nome do Profissional	Michelle Barcelos de Oliveira Pereira			
Qualificação	Eng. Sanitarista e Ambiental	Registro Profissional	CREA/SC: 186884-8	
Demais membros da equipe				
Nome do Profissional	Função	Qualificação	Item	Registro Profissional
Lucas Gonçalves da Silva	Elaboração do Estudo	Eng. Sanitarista e Ambiental	Uso do Solo; Paisagem Urbana e Patrimônio natural e cultura; Conforto Ambiental; Adensamento Populacional;	CREA/SC: 187669-2

			Ventilação e iluminação.	
Michelle Barcelos de Oliveira Pereira	Elaboração e Coordenação do Estudo	Eng. Sanitarista e Ambiental	Equipamentos Urbanos; Equipamentos Comunitários; Geração de tráfego e demanda por transporte; Valorização Imobiliária.	CREA/SC: 186884-8
Projeto Arquitetônico				
Nome da Empresa <i>(se houver)</i>	Adriano Klein Arquitetura			
Responsável Técnico	Adriano Albino Klein	Registro profissional	CAU A 21784-0	

1.4. Titulação do Imóvel

Matrícula <i>(dever ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)</i>	Cartório de Registro de Imóveis
191.674	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis

1.5. Informações Prévias

Processos correlatos

(apresentar os números dos processos de consulta de viabilidade, diretrizes urbanísticas prévias, aprovação de projeto, licenças ambientais - LAP, LAI, LAO, supressão de vegetação, etc. - autorizações de demolição e outros)

Nome do Processo	Número do Processo/Ano
Licenciamento Ambiental LAP com dispensa de LAI	Protocolo em andamento
Consulta Automatizada para Fins de Construção	15850/2025
Aprovação de Projeto	E 201424/2024
Viabilidade COMCAP	E 073794/2025
Viabilidade CELESC	SR 8035351244
Viabilidade CASAN	AD 0353872/2025
Viabilidade de lançamento de efluentes	E 88242/2025

Zoneamentos incidentes

(Anexo F01 da LC n. 482/2014 - Listar os zoneamentos incidentes e adicionar figura do site <https://geoportal.pmf.sc.gov.br/map> ligando a camada "Zoneamento – Decreto Mun. N° 25.301/2023" no grupo "Plano Diretor Vigente" e "Google Satélite" no grupo "Mapas Base". Destacar as inscrições imobiliárias na imagem)

Sigla	Nº Pavimentos		Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa Imper. Máxima (%)	Altura Máxima Edificação (m)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)	
	Padrão	Acrêsc. TDC				CA Básico	CA Máx. Total

ARM – 4.5	4	0	50	70	17	1	3,7
-----------	---	---	----	----	----	---	-----

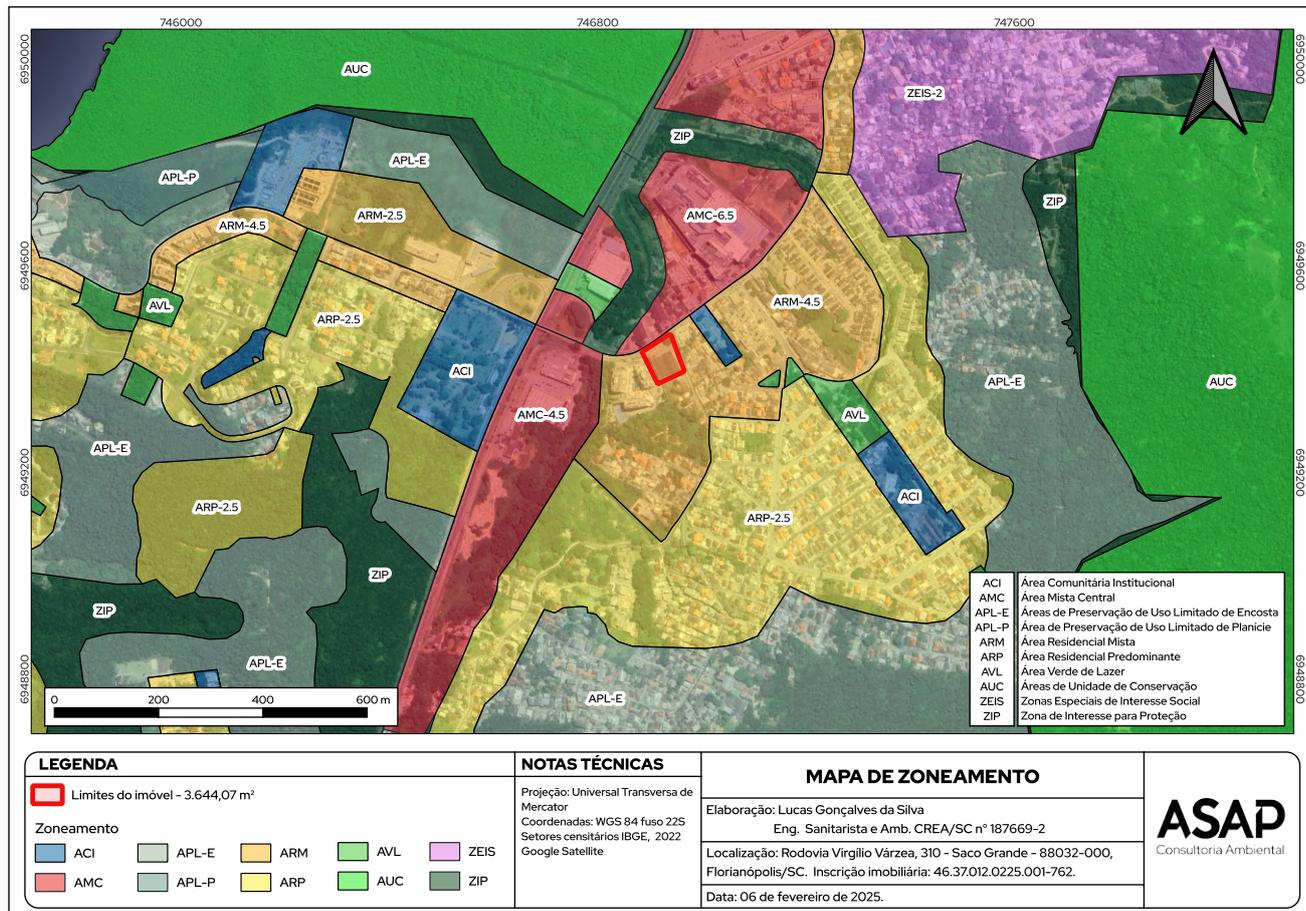


Figura 1. Mapa de Zoneamento. Fonte: ASAP, 2025.

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

AEIS – Área Especial de Interesse Social

Unidade Territorial de Planejamento

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

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

UTP 06 Saco Grande – ISA 0,29

Licenças Ambientais

(As licenças listadas deverão ser anexadas ao RIV)

Empreendimento passível de licença ambiental? (x) Sim () Não

No caso de já ter sido licenciado	
Nomear e anexar a licença	Comentário sobre a pertinência das medidas para o EIV (máx. 500 caracteres)
Protocolo de licenciamento em andamento LAP com dispensa de LAI	
Diretrizes Urbanísticas Obrigatórias (Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes obrigatórias, máx. 1500 caracteres)	
Empreendimento não passível de DIURB.	
Diretrizes Urbanísticas Orientadoras (Caso nem todas as diretrizes orientadoras tenham sido atendidas, identificar quais não foram contempladas e as devidas justificativas)	
() Todas as Diretrizes Orientadoras foram contempladas	
() Diretrizes orientadas não contempladas total ou parcialmente	Identificação e Justificativa (máx. 1000 caracteres)
Outras informações pertinentes (Indicar outras informações dispostas nos mapas temáticos do Município - GeoPortal, principalmente no caso de áreas com suscetibilidade à inundação, topos de morros, declividades e vegetação. Descrever brevemente e, se necessário, anexar figura ao final do RIV, máx. 10 linhas)	
Descrição (máx. 500 caracteres)	Anexo
O empreendimento não está inserido em área suscetível à inundação.	Anexo I

1.6. Descrição do Empreendimento

Mapa ou Croqui de Localização

(Anexar mapa em formato PDF em escala adequada)

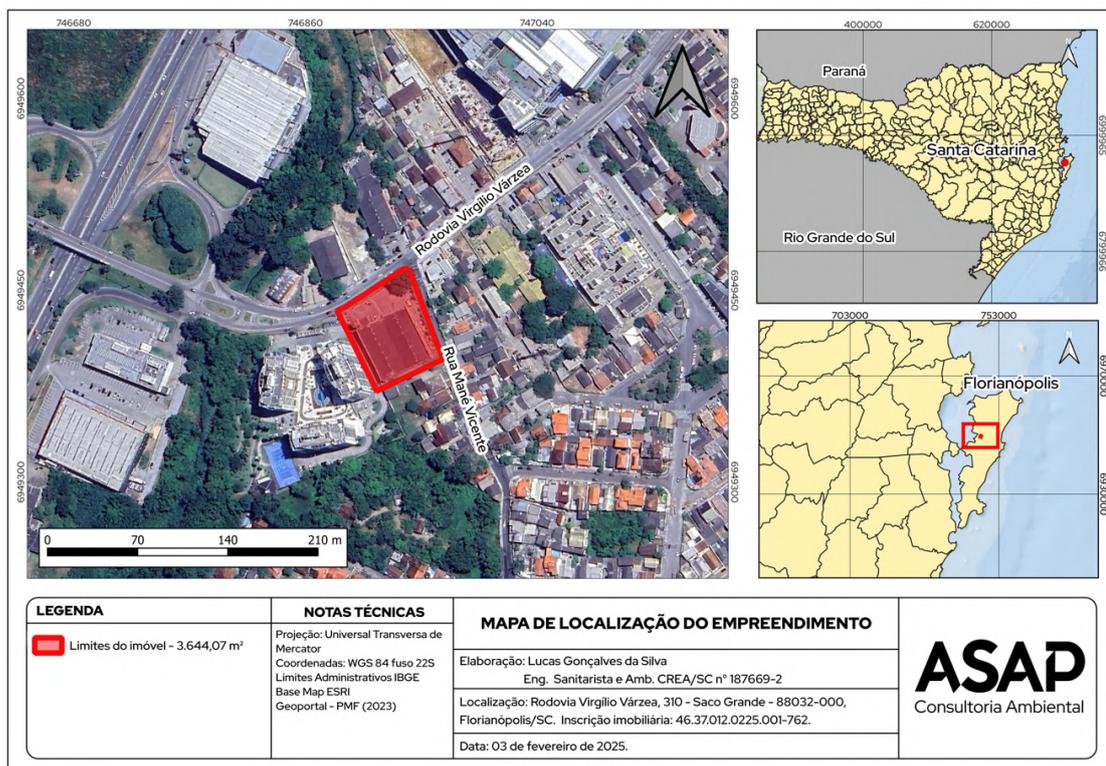


Figura 2. Mapa de localização do empreendimento. Fonte: ASAP, 2025.

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)

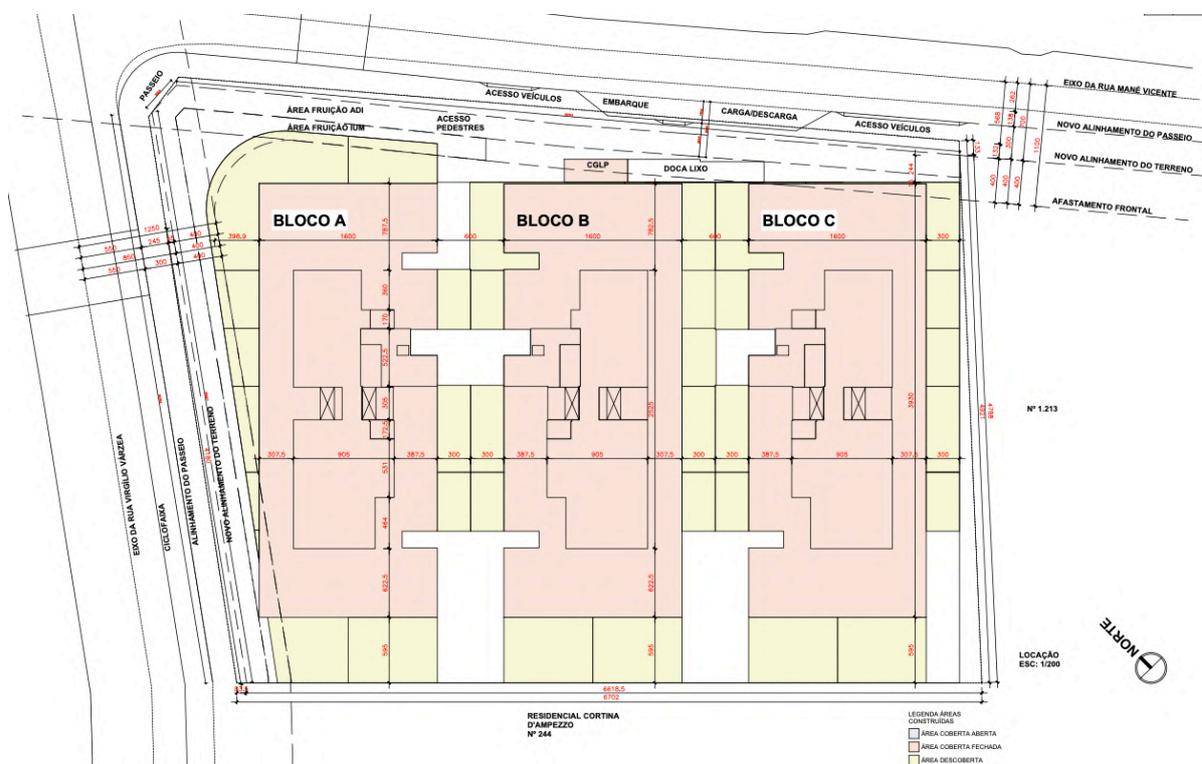


Figura 3. Implantação do empreendimento.

Descrição dos usos e atividades

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

O projeto proposto prevê a implantação de um empreendimento de uso misto, residencial multifamiliar e comercial, composto por 03 blocos, compreendendo 198 unidades habitacionais residenciais e 10 salas comerciais.

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

Descrição Quantitativa do Empreendimento

Área total do terreno (m ²)	3.644,07
Área de recuo viário (m ²)	120,37
Área remanescente (m ²)	3.523,70
Incentivos utilizados	Incentivo de Uso Misto; ADI-I Área de Desenvolvimento Incentivado - I
Número de torres	3

Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m ²)					
(x) Sim () Não	Área de Incidência (máx. 100 caracteres)				
	5.405,11				
Uso de Transferência do Direito de Construir (m ²)					
() 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)		3,7		3,18	
Gabarito (un.)		4		7	
Taxa de Impermeabilização		70%		68,60%	
Taxa de Ocupação		Área (m ²)	%	Área (m ²)	%
	Subsolo	3.523,70	100	2.982,00	84,62
	Base	2.818,96	80	2.807,59	79,67
	Torre	2.290,40	65	1.736,26	49,27
Quadro de Áreas das Unidades Privadas					
Unidades Habitacionais/Hospedagem	Número de dormitórios	Total de unidades	Área privativa média		
	01	110	42,18 m ²		
	02	88	61,34 m ²		
Unidades Comerciais/Serviços	Tipo	Número	Área média		
	Comercial	10	66,22 m ²		
Quadro de Áreas do Empreendimento					
<i>(Quadro de áreas total e total computável do empreendimento, por pavimento e total geral)</i>					
Pavimento		Área Computável		Área Total	
Subsolo + Cisterna		0		2.982,00	
1º Pavto + CGLP		1.062,00		3.276,50	
Pavto Intermediário		281,90		2.077,76	
2º Pavto Bloco A		567,62		918,36	
3º e 4º Pavto Bloco A		1.135,24		1.146,44	
5º Pavto Bloco A		567,62		573,22	
6º Pavto Bloco A		567,62		573,22	
7º Pavto Bloco A		567,62		573,22	

Cobertura Bloco A	0	593,56					
Bar. E Res. Bloco A	0	46,44					
2º Pavto Bloco B	576,26	867,75					
3º e 4º Pavto Bloco B	1.152,52	1.163,64					
5º Pavto Bloco B	576,26	581,82					
6º Pavto Bloco B	576,26	581,82					
7º Pavto Bloco B	576,26	581,82					
Cobertura Bloco B	0	583,16					
Bar. e Res. Bloco B	0	46,44					
2º Pavto Bloco C	576,26	867,75					
3º e 4º Pavto Bloco C	1.152,52	1.163,64					
5º Pavto Bloco C	576,26	581,82					
6º Pavto Bloco C	576,26	581,82					
7º Pavto Bloco C	576,26	581,82					
Cobertura Bloco C	0	583,16					
Bar. e Res. Bloco C	0	46,44					
Total Geral	11.664,74	21.573,62					
Vagas de Estacionamento							
		Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	-	-	198	198	-	198
	Visitantes	9 1 (PCD)	-	10	8 2 (PCD)	-	10
Comerciais	Privativas	7	-	20	10	-	20
	Visitantes	-	-	9	-	-	16
Usos do Empreendimento							
Pavimento		Tipos de uso		m² por uso	% do uso (em relação à área total do pavimento)		
Subsolo + Cisterna		Comercial		0,00	0%		
		Residencial		0,00	0%		
		Garagem		2.982,00	100%		
		Lazer		0,00	0%		
1º Pavimento		Comercial		620,34	19%		
		Residencial		0,00	0%		
		Garagem		2.656,16	81%		

	Lazer	0,00	0%
Pavimento Intermediário	Comercial	41,90	2%
	Residencial	0,00	0%
	Garagem	2.035,86	98%
	Lazer	0,00	0%
Pavimentos Tipo	Comercial	0,00	0%
	Residencial	11.338,16	100%
	Garagem	0,00	0%
	Lazer	0,00	0%
Coberturas	Comercial	0,00	0%
	Residencial	0,00	0%
	Garagem	0,00	0%
	Lazer	1.759,88	100%
Bar. e Res. Bloco C	Comercial	0,00	0%
	Residencial	139,32	100%
	Garagem	0,00	0%
	Lazer	0,00	0%
Total geral por tipo de uso	Comercial	662,24	3%
	Residencial	11.477,48	53%
	Garagem	7.674,02	36%
	Lazer	1.759,88	8%

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	Instalações provisórias	01/26 (Torre 1) 06/28 (Torres 2 e 3)	03/26 (Torre 1) 08/28 (Torres 2 e 3)
2	Fundações	02/26 (Torre 1) 06/28 (Torres 2 e 3)	05/26 (Torre 1) 09/28 (Torres 2 e 3)
3	Estrutura em concreto armado	02/26 (Torre 1) 07/28 (Torres 2 e 3)	09/26 (Torre 1) 11/28 (Torres 2 e 3)
4	Alvenaria	03/26 (Torre 1) 08/28 (Torres 2 e 3)	02/27 (Torre 1) 08/29 (Torres 2 e 3)
5	Reboco	03/26 (Torre 1) 08/28 (Torres 2 e 3)	09/27 (Torre 1) 04/30 (Torres 2 e 3)
6	Pintura	03/27 (Torre 1) 02/29 (Torres 2 e 3)	01/28 (Torre 1) 11/30 (Torres 2 e 3)
7	Revestimento de pisos	08/26 (Torre 1)	11/27 (Torre 1)

		06/29 (Torres 2 e 3)	01/31 (Torres 2 e 3)
8	Instalações Hidrossanitárias	03/26 (Torre 1) 09/28 (Torres 2 e 3)	01/27 (Torre 1) 12/29 (Torres 2 e 3)
9	Instalações Preventivas contra incêndio	03/26 (Torre 1) 01/29 (Torres 2 e 3)	09/27 (Torre 1) 03/30 (Torres 2 e 3)
10	Louças e Metais	09/27 (Torre 1) 11/29 (Torres 2 e 3)	01/28 (Torre 1) 03/30 (Torres 2 e 3)
11	Instalações Elétricas	01/27 (Torre 1) 04/29 (Torres 2 e 3)	02/28 (Torre 1) 05/30 (Torres 2 e 3)
12	Instalações GLP	03/26 (Torre 1) 03/30 (Torres 2 e 3)	02/28 (Torre 1) 11/30 (Torres 2 e 3)
13	Instalações Telecom	03/26 (Torre 1) 04/29 (Torres 2 e 3)	02/28 (Torre 1) 10/29 (Torres 2 e 3)
14	Instalações Climatização	05/26 (Torre 1) 09/29 (Torres 2 e 3)	09/26 (Torre 1) 02/30 (Torres 2 e 3)
15	Esquadrias	03/27 (Torre 1) 03/30 (Torres 2 e 3)	02/28 (Torre 1) 03/31 (Torres 2 e 3)
16	Impermeabilização	10/26 (Torre 1) 09/28 (Torres 2 e 3)	10/27 (Torre 1) 12/29 (Torres 2 e 3)
17	Telhado	03/27 (Torre 1) 03/29 (Torres 2 e 3)	11/27 (Torre 1) 02/30 (Torres 2 e 3)
18	Pavimentação	06/27 (Torre 1) 02/30 (Torres 2 e 3)	01/28 (Torre 1) 07/30 (Torres 2 e 3)
19	Paisagismo	09/27 (Torre 1) 09/30 (Torres 2 e 3)	03/28 (Torre 1) 05/31 (Torres 2 e 3)
20	Limpeza de obra	11/27 (Torre 1) 11/30 (Torres 2 e 3)	05/28 (Torre 1) 05/31 (Torres 2 e 3)

Enquadramentos Diferenciais

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

- Haverá captação, armazenamento e utilização de águas pluviais.
- Incentivo ao uso misto: O empreendimento proposto será de uso misto, apresentando atividade residencial multifamiliar e comercial. Haverá área em equivalência ao acréscimo de 30% na taxa de ocupação base do projeto (torres) + área equivalente ao acréscimo de 01 pavimento incentivado, com T.O. e recuos limitados aos do pavimento interior.
- Incentivo às áreas de desenvolvimento incentivado ADI- I: Haverá área em equivalência ao acréscimo de 30% na taxa de ocupação base do projeto (torres) + área equivalente ao acréscimo de 02 pavimentos incentivados, com T.O. e recuos limitados aos do pavimento interior.

Demais informações consideradas pertinentes para o EIV

(máx. 2000 caracteres)

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

Delimitação das Áreas de Influência

O empreendimento se enquadra em Diretrizes Urbanas Orientadoras ou Obrigatórias? (<i>Decreto nº 24.287/22</i>)	<input checked="" type="checkbox"/> Sim () Não
--	---

Se sim, foi apresentada AII ou AID diferentes daquelas delimitadas pelo IPUF?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
---	--

Conforme Instrução Normativa Conjunta SMPIU/IPUF/SMH DU N. 001/2023, de XX de novembro de 2023, 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 15.000m ² até 25.000m ²	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
420540705000133; 420540705000134; 420540705000135; 420540705000137; 420540705000139; 420540705000507; 420540705000508	420540705000120; 420540705000133; 420540705000134; 420540705000135; 420540705000137; 420540705000138; 420540705000139; 420540705000409; 420540705000501; 420540705000507; 420540705000508; 420540705000576; 420540705000619; 420540705000620; 420540705000621; 420540705000622; 420540705000635

Caracterização geral das Áreas de Influência

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

O empreendimento terá 21.573,62 m² de área construída, portanto possui Porte 4. A AID é o entorno onde os impactos incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população. O raio da AID é de 500 metros e corresponde a uma área de 84,9 ha.

A AII é a área onde os impactos ocorrem de forma mais difusa, atuando em variáveis sociais, econômicas, culturais e políticas. O raio da AII é de 900 metros e corresponde a uma área de 451,4 ha.

Mapa da Área de Influência Direta

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

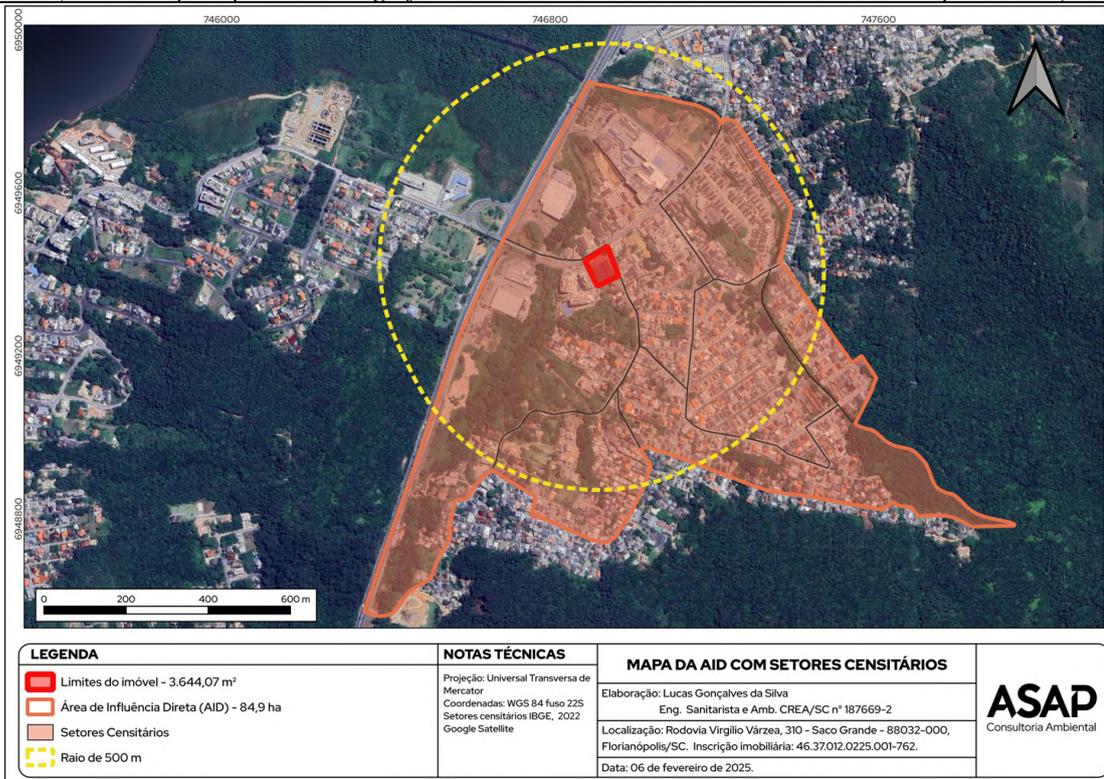


Figura 4. Mapa da AID do empreendimento. Fonte: ASAP, 2025.

Mapa da Área de Influência Indireta

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

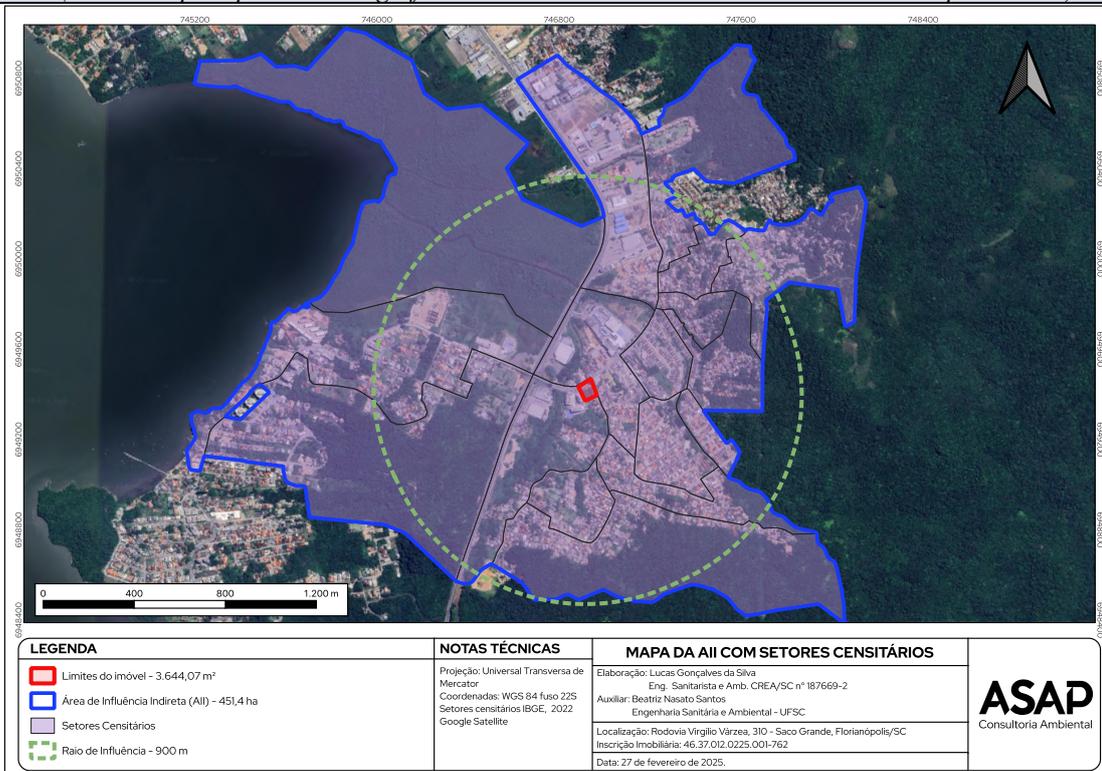


Figura 5. Mapa da AII do empreendimento. Fonte: ASAP, 2025.

3. Diagnósticos e Prognósticos	
3.1. Adensamento Populacional	
Caracterização Populacional atual da AII	
População Total da AII (PTAII) conforme o último censo do IBGE	11.798
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>	12.523 em 2025 (Aplicando a taxa de crescimento anual 2,05% do município de acordo com IBGE 2022)
Quantidade de domicílios na AII	4.830
Média de pessoas por domicílio na AII	2,62
Área Urbanizável da AII (ha) <i>(Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)</i>	287,67 ha
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] <i>(Considerar área calculada acima)</i>	43,53 hab/ha
Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor	232,38 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 a 5 anos: 659 (5,59%) 6 a 17 anos: 212 (1,8%) 18 a 59 anos: 8.050 (68,23%) Mais de 60 anos: 2.876 (24,38%)
População Fixa e Flutuante do Empreendimento <i>(Deve ser utilizada metodologia da IN 009 do Corpo de bombeiros de SC)</i>	
População Fixa do Empreendimento	484
População Flutuante do Empreendimento	95
População Total do Empreendimento (PTE) Soma da população fixa e flutuante	579
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	Moradores
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	Público comercial
Adensamento Populacional com o Empreendimento	
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento <i>(Considerar área líquida calculada no item xx.)</i>	45,54 hab/ha
Incremento populacional na AII (%) <i>PTE/PTAII</i>	4,6%
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 incremento populacional ocasionado pelo empreendimento gera impactos diretos na AII, ao atrair novos moradores e promover a fixação de população residente no local. Esse acréscimo representa um vetor de transformação urbana e está diretamente relacionado ao padrão construtivo e à atratividade do projeto.

A chegada de novos habitantes naturalmente acarretará aumento na demanda por bens, serviços e infraestrutura urbana. Essa dinâmica pode impulsionar a instalação de novos empreendimentos comerciais e de serviços na região, estimulando um ciclo positivo de adensamento urbano planejado. Por sua vez, a melhoria da oferta de comércio e serviços também reforça a valorização imobiliária e torna a área ainda mais atrativa para novos investimentos.

A estimativa de população a ser inserida na AII durante a fase de operação do empreendimento representa um percentual moderado em relação à população atual da área, não configurando um adensamento excessivo.

Dessa forma, entende-se que o adensamento populacional decorrente da implantação será absorvido sem sobrecarga significativa à infraestrutura urbana, sobretudo considerando que a ocupação ocorrerá de forma gradual e que o zoneamento urbano da área permite e incentiva a tipologia do empreendimento proposto.

Em suma, o adensamento resultante do empreendimento está em consonância com o planejamento urbano local e contribui para a consolidação da urbanidade de maneira ordenada, dinâmica e equilibrada.

3.2. Equipamentos Urbanos na AID

Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento	Viabilidade de atendimento
Abastecimento de Água (m ³)	95,4	(x) Sim () Não
Energia Elétrica (KW)	66.280 kW / 506,64 kVA	(x) Sim () Não
Coleta de Lixo	7 contentores de 1000L (reciclável) 5 contentores de 240L (vidro) 12 contentores de 240L (rejeito) 8 contentores de 120L (orgânico)	(x) Sim () Não
Esgotamento Sanitário (m ³)	95,4	() Sim (x) Não

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

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

Informa-se que o local de implantação do empreendimento hoje não é atendido por rede pública de esgotamento sanitário. Apesar de projetos e medidas encontrarem-se em andamento para a ampliação da rede pública, a concessionária CASAN ainda não dispõe de rede em operação para o atendimento do endereço em objeto. Como solução à coleta e tratamento dos efluentes sanitários gerados pelas atividades de habitação do empreendimento, será implantada Estação de Tratamento de Efluentes (ETE) própria, com operação gerida pelo empreendimento ou condomínio, cujo efluente tratado será destinado à rede pública de drenagem pluvial.

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

Consumo de água pelo empreendimento na fase de operação

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

População	Consumo (litros/pessoa/dia)	Consumo Total (m ³ /dia)
484	200	96,8

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

Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação

O cálculo de geração de resíduos sólidos pelo empreendimento foi realizado conforme as Orientações Técnicas OT SMMADS n° 01/2024 e 02/2024.

O quadro a seguir apresenta o quantitativo de contentores que serão necessários de acordo com o cálculo realizado.

Tipo de resíduo	Volume (litros)	Tipo de equipamento	Quantidade	Cor
Resíduo Reciclável Seco	7001,3	Contentores de 1000 litros	7	Azul claro
Resíduo de vidro	1093,1	Contentores de 240 litros	5	Verde
Resíduo indiferenciado/rejeito	2918,4	Contentores de 240 litros	12	Cinza
Resíduo reciclável orgânico	931,5	Contentores de 120 litros	8	Marrom

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

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

- O empreendimento prevê a instalação de sistemas de captação e reuso de água da chuva para fins não potáveis (irrigação e limpeza);
- Incentivo da reutilização de água e materiais na fase de obras;

- Realização de campanhas educativas para os moradores sobre o uso consciente da água;
- Utilização de equipamentos e sistemas de iluminação de alta eficiência energética (LEDs e sensores de presença);
- Implementação de um programa de gerenciamento de resíduos sólidos durante a obra, priorizando a reciclagem e a destinação adequada de entulhos;

Drenagem Urbana

Existe infraestrutura de drenagem na AID? <i>(Bocas-de-lobo, valas de infiltração, córregos, galerias, etc)</i>	(x) Sim () 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>	(x) Sim () Não
O imóvel está mapeado como área suscetível à inundação?	(x) Não () Sim, baixa () Sim, média () Sim, alta
Se em alguma das duas perguntas anteriores for positiva, qual medida mitigadora o empreendimento executará para contenção da drenagem/retardar o escoamento superficial? <i>(exemplos: captação de água pluvial e drenagem ecológica)</i>	

Apesar de registros de ocorrências de alagamento em proximidades da área do empreendimento sob ocasiões de eventos pluviométricos extremos, tem-se a informar que a Prefeitura Municipal de Florianópolis, junto à Secretaria Municipal de Limpeza e Manutenção Urbana (SMLMU) vem realizando intenso trabalho de manutenção da infraestrutura de drenagem no município, prevenindo com grande efetividade eventos de enxurrada ou alagamentos provocados pelo esgotamento das valas e galerias de drenagem, quando apresentadas com acúmulo de lixo, entulhos e assoreamento.

Com relação às medidas efetivas tomadas pelo empreendimento, temos a informar que o projeto prevê o armazenamento e reuso da água pluvial, bem como o lançamento das águas pluviais que excederem sua capacidade de armazenamento será destinada diretamente à galeria de drenagem pluvial, sem o sobrecarregamento das bocas de lobo em situação de alta pluviometria.

Resíduos Sólidos

Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?	(x) Sim () Não
Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)	160

Análise da oferta de equipamentos urbanos

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

Durante as vistorias técnicas realizadas na área de implantação do empreendimento, verificou-se a presença de uma infraestrutura urbana consolidada, conforme previsto no Art. 93 da Lei nº 13.465/2017, que alterou a Lei nº 9.636/1998. A área conta com um sistema viário pavimentado e estruturado, além de

equipamentos urbanos essenciais que garantem condições adequadas para a instalação do empreendimento.

Dentre os serviços e infraestruturas existentes, destacam-se:

- Mobilidade urbana: Ruas pavimentadas e acesso facilitado ao transporte público coletivo, garantindo conectividade eficiente com outras regiões da cidade.
- Abastecimento de água: Rede pública operada pela Companhia Catarinense de Águas e Saneamento (CASAN), que emitiu viabilidade técnica para o fornecimento ao empreendimento.
- Energia elétrica: Rede de distribuição fornecida pela CELESC Distribuição S.A., com viabilidade de fornecimento emitida.
- Telecomunicações: Cobertura para telefonia fixa e móvel, além de serviços de internet banda larga por meio de operadoras regionais e nacionais.
- Drenagem urbana: Existência de sistema de escoamento pluvial para minimizar impactos de chuvas intensas.
- Coleta de resíduos sólidos: Serviço prestado pela Companhia de Melhoramentos da Capital (COMCAP), com viabilidade de atendimento já confirmada.

Com base na infraestrutura disponível e nas viabilidades emitidas pelos órgãos competentes, conclui-se que não há necessidade imediata de novos equipamentos urbanos na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento. A seguir, imagens da infraestrutura urbana presente na AID do empreendimento.





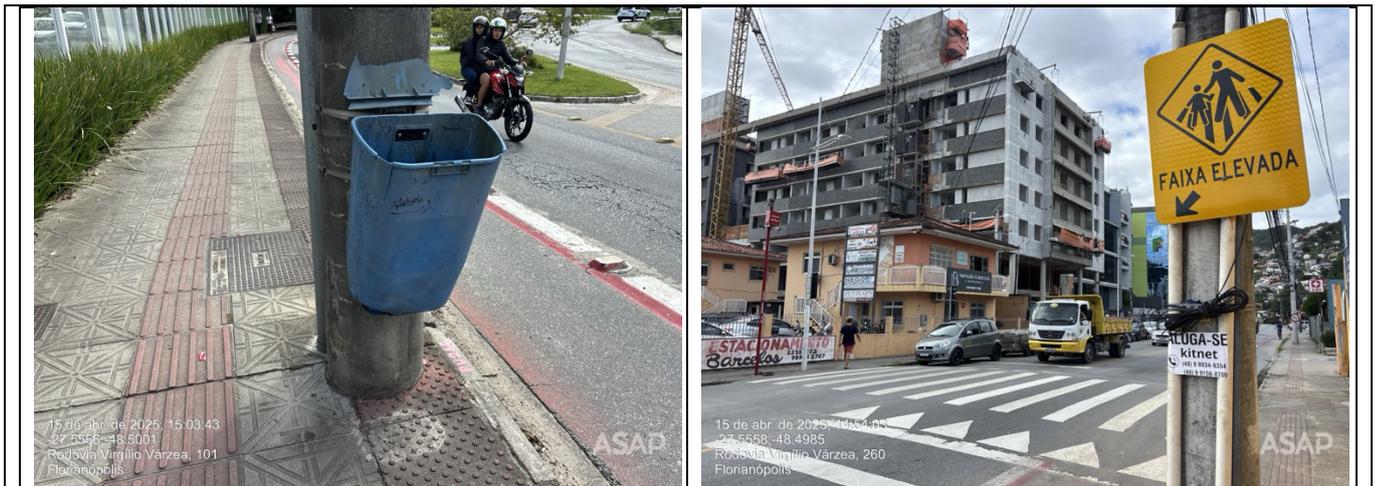


Figura 6. Infraestrutura urbana presente na AID do empreendimento. Fonte: ASAP, 2025.

3.3. Equipamentos Comunitários na AID

	Tipo ¹	Porte (m ² aprox.)	Rede ²	Distância caminhável até o empreendimento
Unidade de Saúde	Centro de Saúde Saco Grande	914,5	Pública	550 m
Unidades de Ensino	EEB Prof Laura Lima	5292,5	Pública	900 m
Unidades de Assistência Social	Conselho Comunitário MV	206	Pública	600 m
Unidades de Segurança Pública	Não há			
Lazer	Praça Osni Ferreira	18.085	Pública	500 m
	Feira Livre do MV	65	Pública	450 m
	Quadra de Esportes POF	491	Pública	500 m
	Campo de Futebol MV	1.255	Pública	650 m
	Praça Antônio Machado	475	Pública	400 m
	Praça Djair Kurt	560	Pública	400 m
	Floripa Shopping	37.292	Privada	180 m
Cultura	Casa da Cultura MV	123	Pública	500 m
	CCPEI Clube Cultural	406	Pública	900 m

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

² Pública ou privada

	Paróquia S F Xavier	890	Pública	300 m
	Igreja B N Água Viva	74	Pública	450 m
	Nova União Church	40	Pública	600 m
Outros	Horta Comunitária MV	40	Pública	650 m

Localização dos Equipamentos Comunitários

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

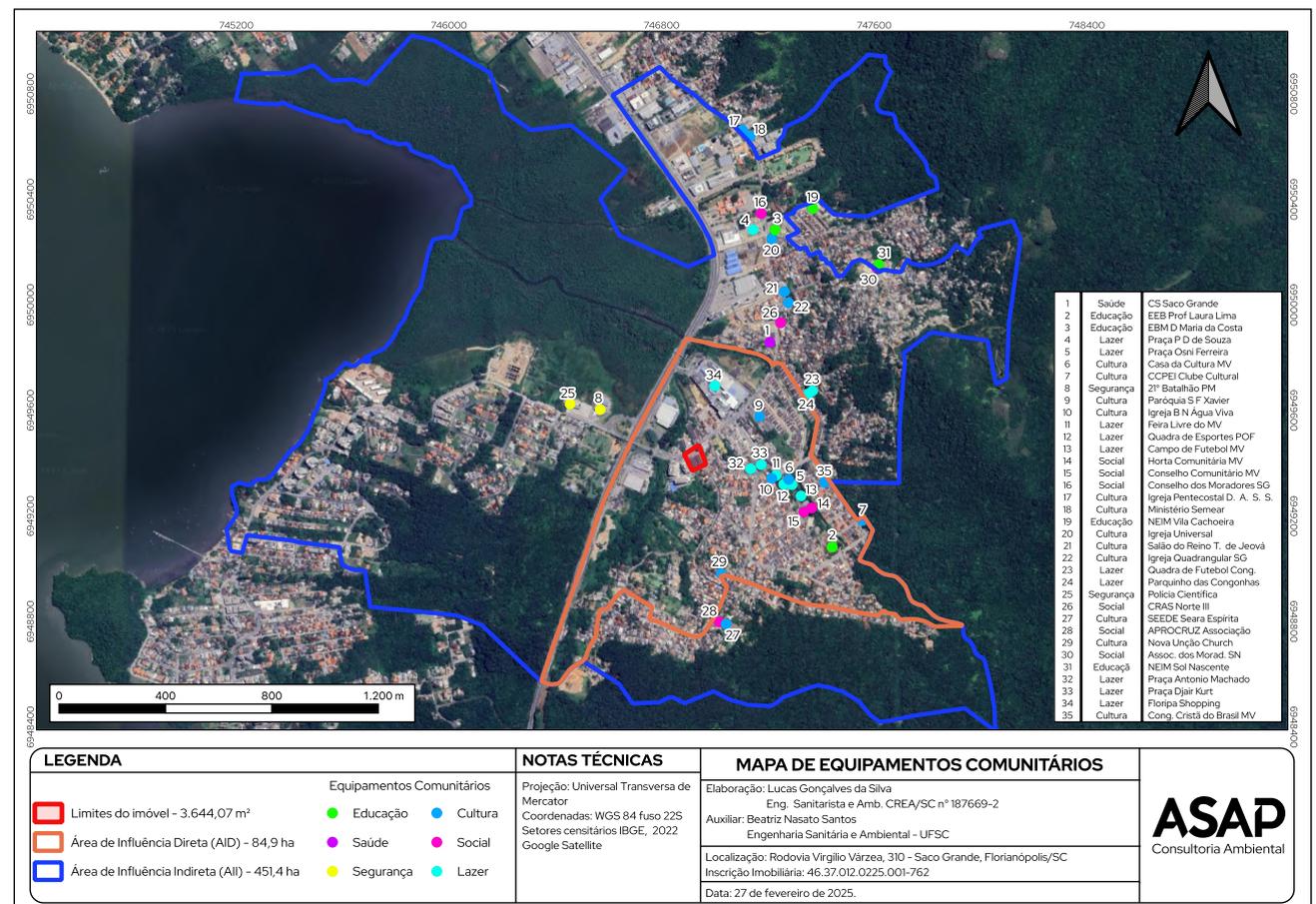


Figura 7. Mapa de Equipamentos Comunitários. Fonte: ASAP, 2025.

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)

Com relação aos equipamentos comunitários existentes na Área de Influência Direta (AID), verificou-se que a região não possui cobertura direta de unidades de saúde. No entanto, a Unidade de Saúde do Bairro Saco Grande está localizada próxima à delimitação da AID, inserida na Área de Influência Indireta (AII), possibilitando o atendimento da população local.

No que diz respeito à educação, há uma unidade de ensino localizada dentro da AID, sendo observada ainda a presença de outras instituições de Educação Básica e Fundamental no entorno, inseridas na AII, o que complementa a oferta educacional da região.

Quanto à assistência social, a sede do Conselho Comunitário do Bairro Monte Verde está inserida na AID, além de outras unidades de apoio social situadas no entorno, ampliando o acesso da comunidade aos serviços socioassistenciais.

Em relação à segurança pública, não há unidades localizadas dentro da AID, porém nas imediações encontram-se o 21º Batalhão da Polícia Militar e a sede da Polícia Científica, garantindo a cobertura da região no que se refere à segurança e atendimento pericial.

Por fim, destaca-se que a AID é bem servida de equipamentos de lazer, com diversas áreas de convivência e recreação distribuídas em seu interior, o que contribui para a qualidade de vida dos futuros moradores e usuários do empreendimento.

A análise demográfica com base nos dados do IBGE para o município de Florianópolis evidencia uma tendência de redução na população jovem. Ao comparar os censos de 2000 e 2010, observa-se que a proporção de pessoas entre 0 e 19 anos diminuiu de 34,1% para 25,7% da população total. Essa mudança no perfil etário aponta para uma redução gradativa da demanda por serviços educacionais, especialmente nas etapas iniciais da educação básica.

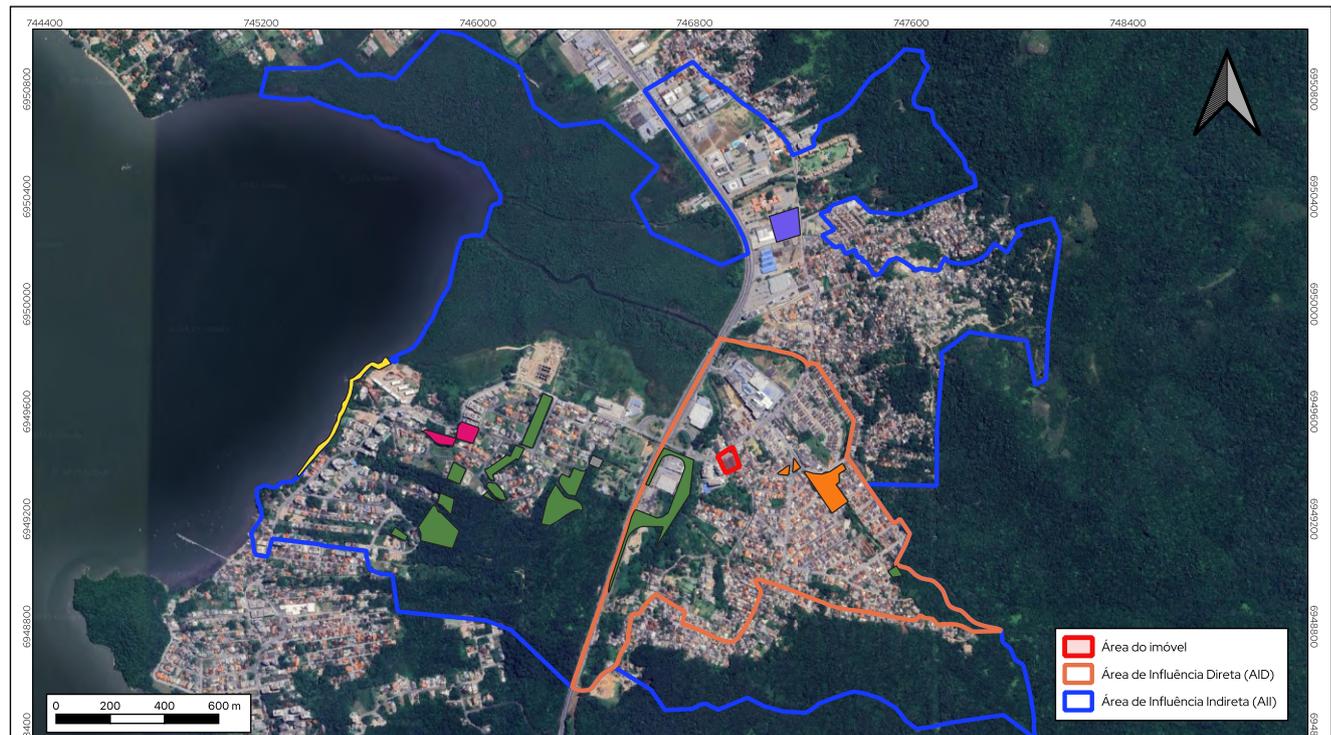
O empreendimento está localizado no bairro Saco Grande, área que apresenta ampla diversidade de equipamentos comunitários, tanto públicos quanto privados, abrangendo setores como saúde, educação, segurança, assistência social e lazer. Essa infraestrutura já consolidada contribui para o atendimento das necessidades da população local e reduz a necessidade imediata de implantação de novos equipamentos na área de influência direta do projeto.

Considerando que o empreendimento é voltado para um público de médio a alto padrão socioeconômico, é possível inferir que parte significativa da demanda por serviços como educação, saúde e segurança será absorvida pela rede privada, reduzindo a pressão sobre a infraestrutura pública existente.

Por fim, com relação às demandas geradas pelo empreendimento nos equipamentos comunitários, considera-se que a atual infraestrutura disponível na região é suficiente para atender à demanda projetada. A ampla oferta de equipamentos públicos e privados no bairro Saco Grande, aliada à boa conectividade com outras áreas da cidade, assegura condições adequadas de atendimento aos futuros moradores. Ainda que melhorias e investimentos contínuos em saúde e educação pública sejam sempre recomendáveis, o cenário atual demonstra capacidade instalada suficiente para absorver os impactos do novo empreendimento, sem comprometer o funcionamento dos serviços existentes.

Espaços Livres na AID <i>(Conforme mapa da Rede de Espaços Públicos)</i>			
Nome	Categoria na REP	Estado de Conservação	Distância Caminhável
Sem nome – localizado na Rua Virgílio Várzea	Áreas públicas com vegetação relevante	Área arborizada sem equipamentos	130 m
Sem nome – localizado na Rua Macaranduba	Áreas públicas com vegetação relevante	Área arborizada sem equipamentos	1000 m
Praça Djair Kurt – localizado na Rua Almiscar	Praças implantadas	Área arborizada com equipamentos	400 m
Praça Antônio Machado – localizado na Rua do Alecrim	Praças implantadas	Área arborizada com equipamentos	400 m
Praça Osni Ferreira – localizado na Rua da Timbaúba	Praças implantadas	Área arborizada com equipamentos	500 m

Localização dos Espaços Livres
(Inserir figura em escala adequada com os espaços livres presentes na AID e AII, destacando a localização do empreendimento. Utilizar mapa virtual disponível em <http://espacospublicos.pmf.sc.gov.br/>)



LEGENDA	NOTAS TÉCNICAS	MAPA DE ESPAÇOS LIVRES	
Classes de uso ■ Áreas Públicas com vegetação relevante ■ Áreas Públicas destinadas ao lazer não equipadas - Oriundas de parcelamento ■ Áreas Públicas com Potencial para o Lazer - Não equipadas ■ Espaços livres de lazer e contemplação da orla ■ Espaços livres não classificados ■ Praças implantadas	Projeção: Universal Transversa de Mercator Coordenadas: WGS 84 fuso 22S Stores Censitários – IBGE, 2022 Rede de Espaços Públicos (REP), 2018 Google Satellite PMF, 2024	Elaboração: Lucas Gonçalves da Silva Eng. Sanitarista e Amb. CREA/SC nº 187669-2 Auxiliar: Beatriz Nasato Santos Engenharia Sanitária e Ambiental - UFSC Localização: Rodovia Virgílio Várzea, 310 – Saco Grande, Florianópolis/SC Inscrição Imobiliária: 46.37.012.0225.001-762 Data: 27 de fevereiro de 2025.	

Figura 8. Mapa de Espaços Livres. Fonte: ASAP, 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)

O empreendimento em questão será implantado em uma área urbana consolidada que já conta com a presença de espaços livres públicos, os quais exercem papel relevante na oferta de áreas de lazer, convívio e contato com a natureza para a população local.

Na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento, foram identificados diferentes tipos de espaços livres públicos, sendo dois classificados como áreas públicas com vegetação relevante – ou seja, áreas arborizadas sem equipamentos –, e três praças implantadas, compostas por áreas arborizadas com a presença de alguns equipamentos voltados ao lazer.

As praças existentes, embora contem com infraestrutura básica, apresentam quantidade reduzida de mobiliário urbano e equipamentos de lazer, como bancos, brinquedos infantis ou estruturas para atividades físicas. Ainda assim, desempenham papel fundamental para a qualidade de vida dos moradores da região, principalmente considerando a vocação residencial do bairro, a boa caminhabilidade e o apelo ambiental que atrai moradores em busca de tranquilidade e contato com áreas verdes.

Com a chegada do novo empreendimento, que abrigará 198 unidades habitacionais em um condomínio com infraestrutura de lazer privada, é esperado um incremento moderado na demanda por espaços livres públicos. Entretanto, como o próprio condomínio oferece opções como piscina, playground, salão de festas, espaço gourmet, parte significativa da demanda dos novos moradores por áreas de lazer será absorvida internamente, o que mitiga possíveis sobrecargas nas praças públicas.

Além disso, a implantação do empreendimento não afetará diretamente nenhuma das áreas verdes públicas existentes, mantendo a integridade e função dos espaços livres da AID. Ainda assim, considerando o crescimento populacional gradual que o empreendimento pode desencadear e a já limitada oferta de equipamentos nas praças do entorno, recomenda-se a melhoria e requalificação dos espaços livres públicos existentes, com reforço na instalação de equipamentos de lazer, mobiliário urbano acessível e manutenção da vegetação nativa.

Por fim, o empreendimento respeita os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo município e não compromete o sistema de espaços livres públicos. Ao contrário, pode servir como catalisador para políticas de valorização e aprimoramento desses espaços, estimulando o poder público a investir na qualificação de praças e áreas verdes próximas, promovendo maior integração e bem-estar para toda a comunidade.

3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo

Mapa de uso das edificações

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

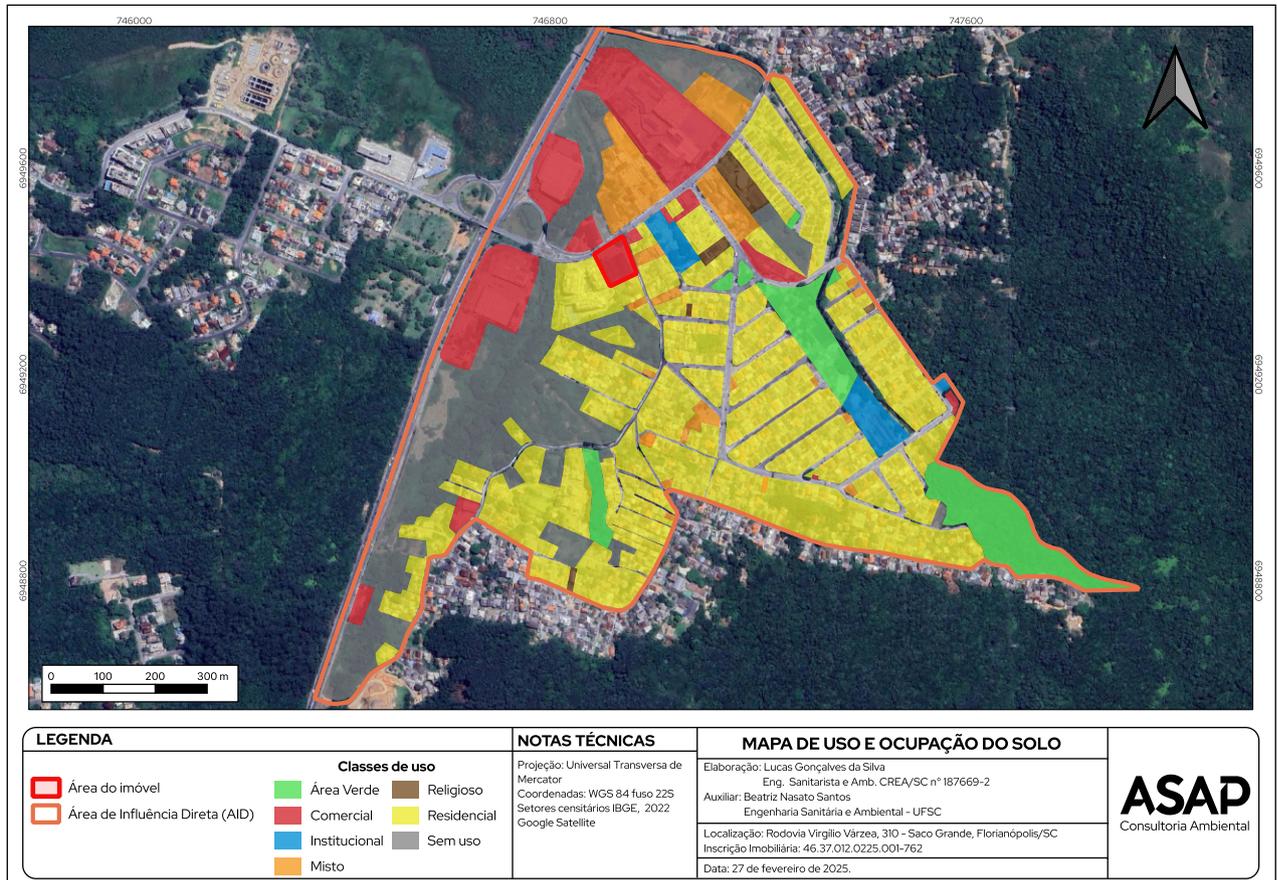


Figura 9. Mapa de Uso e Ocupação do Solo. Fonte: ASAP, 2025.

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

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

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

Classe	Porcentagem (%)
Área Verde	7,7
Comercial	12,3
Institucional	2,0
Misto	5,7
Religioso	1,1
Residencial	47,8
Sem uso	23,4
Total	100%

Quadro 3. Classes de Uso das Edificações.

A análise da ocupação do solo na AID do empreendimento revela uma predominância do uso residencial, que representa 47,8% da área, evidenciando o caráter majoritariamente habitacional da região. Esse dado sugere uma ocupação consolidada com vocação urbana voltada à moradia, o que implica em uma dinâmica local mais estável, com demandas regulares por serviços públicos como saúde, educação, mobilidade e lazer.

A presença de áreas sem uso definido (23,4%) indica ainda a existência de espaços ociosos ou em transição, que podem vir a ser ocupados futuramente, seja por novos empreendimentos ou por infraestrutura pública. Esse percentual expressivo representa uma oportunidade para o planejamento urbano, podendo ser direcionado para usos que atendam a demandas locais, como áreas verdes, equipamentos comunitários ou moradia de interesse social, contribuindo para o equilíbrio territorial da região.

O uso comercial (12,3%) e misto (5,7%) reforça a característica multifuncional da AID, permitindo a convivência entre moradia e atividades econômicas. Essa mescla de usos tende a beneficiar o futuro empreendimento, por possibilitar o acesso a serviços, comércio e emprego em escala local, favorecendo a caminhabilidade e reduzindo a necessidade de deslocamentos longos.

A área verde (7,7%) pode ser considerada moderada, mas é importante garantir sua preservação e integração ao tecido urbano como elemento estruturador da qualidade de vida. Já os usos institucional (2,0%) e religioso (1,1%) revelam uma presença pontual de equipamentos sociais e culturais, o que reforça a importância de observar a capacidade desses serviços diante do adensamento proposto.

A implantação do empreendimento, portanto, se insere em uma região já urbanizada, com uso residencial predominante e razoável diversidade funcional. Os impactos diretos sobre o uso e ocupação do solo tendem a ser compatíveis com a dinâmica local, principalmente por se tratar de uma região com infraestrutura consolidada e vocação urbana.

A implantação do empreendimento não representa uma ruptura no padrão de uso e ocupação do solo existente, mas sim uma ampliação controlada da ocupação urbana. A diversidade de usos presentes na AID favorece a integração do novo empreendimento ao contexto local. Apesar da predominância residencial, há equilíbrio entre os demais usos, o que contribui para uma ocupação urbana mais sustentável e funcional. Os impactos sobre a AID são considerados moderados e compatíveis, desde que acompanhados por medidas de gestão urbana que garantam a manutenção da qualidade dos serviços públicos e a preservação dos espaços livres e verdes existentes.

3.5. Valorização Imobiliária na AII

Diagnóstico

Renda média mensal da população da AII	5 salários mínimos.
Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m ²) Conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)	Valor m ² PGUrb residencial (R\$) – 594,55 Valor m ² PGUrb não residencial (R\$) – 475,64
Identificar e mapear se há ZEIS e/ou aglomerados subnormais de habitação na AII.	

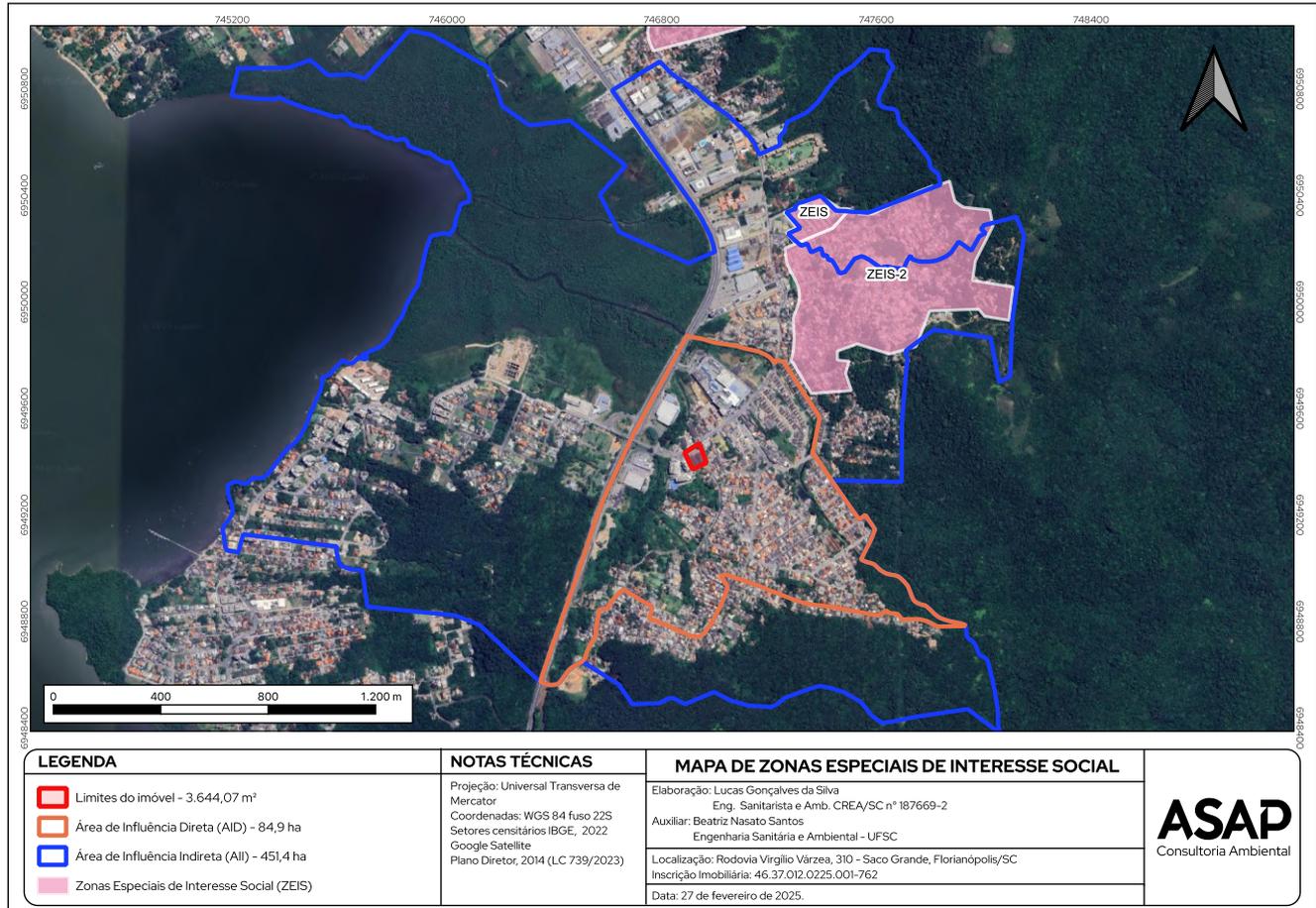


Figura 10. Mapa de ZEIS. Fonte: ASAP, 2025.

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.

Foram identificados os seguintes polos valorizadores que podem influenciar na valorização imobiliária:

- ETE João Paulo: a nova Estação de Tratamento de Efluentes construída pela concessionária CASAN visa atender a demanda por coleta e tratamento dos esgotos sanitários de toda a região dos bairros João Paulo, Monte Verde e Saco Grande. O projeto foi idealizado para o atendimento das metas estabelecidas pelo 'Pacto pelo Saneamento' - lei municipal que propõe cobertura de 90%

de esgotamento sanitário até 2026, e ‘Marco Legal do Saneamento Básico’ – lei federal que propõe a cobertura de 90% de esgotamento sanitário regular até 2033.

- Ampliação da Rodovia estadual SC-401: o projeto, que faz parte do Programa Estrada Boa, prevê o investimento de R\$ 73 milhões por parte do governo do Estado e pretende favorecer as condições de mobilidade e fluidez à região norte da ilha de Florianópolis, além de desafogar o desenvolvimento da região. As obras incluem novas faixas, alargamento de trechos existentes, novos viadutos e vias marginais.
- Piemonte UNNA Residence/Homewood Suites by Hilton: conjugando conceitos de hotelaria e edifício residencial, o projeto vizinho ao objeto em análise representará avanço e desenvolvimento do setor hoteleiro e de turismo na região.
- Baía Sul Mulher: com 7.600 m² de área construída, o novo complexo hospitalar em construção à margem da Rodovia SC-401 contará com estrutura de saúde integral para a mulher, incluindo complexo oncológico e maternidade, além de 25 leitos de UTI. O empreendimento deve favorecer a rede de infraestrutura local em muito com a prestação de serviços na área da saúde.
- FIRST 1st: o projeto de um empreendimento de uso misto, com unidades residenciais e também espaços de uso comercial e prestação de serviços deve promover o desenvolvimento da economia local com a ampliação da gama de serviços ofertados, além de favorecer a fruição pública com a construção de espaço boulevard.

Prognóstico

Padrão construtivo do empreendimento

O empreendimento é uma Habitação de Mercado Popular (HMP) conforme LC nº 482/2014?	() Sim (x) Não
O empreendimento é uma Habitação de Mercado (HM) conforme LC nº 482/2014?	() Sim (x) Não
O empreendimento possui um Padrão Médio conforme classificação do IBAPE-SP?	() Sim (x) Não
O empreendimento possui um Padrão Médio Alto conforme classificação do IBAPE-SP?	(x) Sim () Não
O empreendimento possui um Padrão Alto conforme classificação do IBAPE-SP?	() Sim (x) Não

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

O empreendimento será composto por 03 torres, totalizando 198 unidades habitacionais e 10 salas comerciais, distribuídas em uma área construída de 21.573,62 m². Trata-se de um condomínio de uso misto com padrão construtivo médio-alto, projetado para oferecer conforto, segurança e qualidade de vida aos futuros moradores e funcionários.

A proposta contempla uma infraestrutura completa de lazer e convivência, incluindo Salão de Festas, Playground descoberto, Espaço Gourmet, Academia, Piscina, além de áreas verdes e espaços destinados ao convívio social e familiar. Esses equipamentos visam atender às necessidades de recreação, socialização e bem-estar dos moradores, promovendo a integração comunitária dentro do próprio condomínio.

A urbanização do empreendimento será realizada em conformidade com o projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal, respeitando as diretrizes urbanísticas e ambientais vigentes. Estão previstas áreas destinadas à infiltração, pisos permeáveis e áreas de recreação, garantindo o equilíbrio entre a ocupação do solo e a sustentabilidade ambiental.

Adicionalmente, a área pública será executada conforme os parâmetros estabelecidos pelo programa Calçada Legal, assegurando acessibilidade, segurança e mobilidade para pedestres no entorno imediato do empreendimento.

Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m ²) do empreendimento.	R\$ 13.209,93 /m ²
--	-------------------------------

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

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

Impactos e análises da valorização imobiliária com o empreendimento

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

O empreendimento proposto apresenta padrão construtivo classificado como médio a alto, com arquitetura contemporânea, áreas de lazer integradas ao paisagismo e foco em conforto e qualidade de vida. O valor médio estimado de venda do m² gira em torno de R\$ 13.209,93, o que está alinhado ao mercado da região e ao padrão de edificações existentes no entorno.

O bairro em que o empreendimento está inserido já apresenta um histórico de valorização, impulsionado pela presença de condomínios residenciais consolidados, proximidade com áreas verdes, acessibilidade à malha viária principal da cidade, oferta de serviços e shopping. Tais características tornam a região atrativa para famílias e investidores, e o novo empreendimento reforça essa tendência positiva.

Dessa forma, o projeto deverá contribuir com a valorização imobiliária local, agregando ao cenário urbano sem causar impactos sociais negativos. A ocupação prevista está de acordo com o zoneamento vigente, que permite e estimula construções com o perfil apresentado.

Além disso, como o empreendimento está inserido em uma área já urbanizada, com padrão semelhante de moradia, não se espera a expulsão de moradores com menor poder aquisitivo, tampouco alterações no estrato social predominante. Ou seja, não há indícios de que o empreendimento venha a desencadear migração forçada de moradores.

Em síntese, o empreendimento tende a funcionar como elemento de fortalecimento da dinâmica imobiliária local, colaborando para a valorização da região e respeitando sua vocação urbanística.

3.6. Mobilidade Urbana

Caracterização do sistema viário da AID e Empreendimento

Mapa de Hierarquia Viária na AID

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

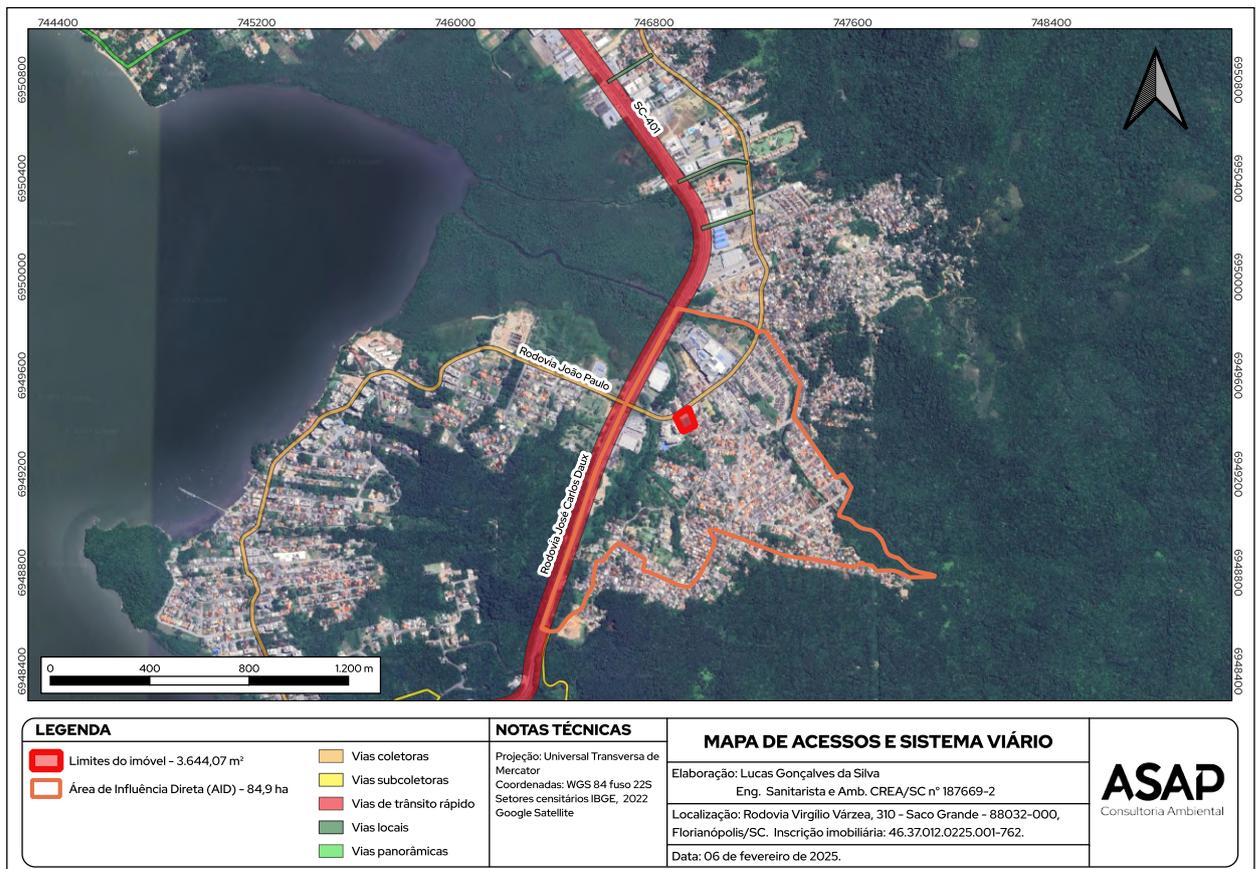


Figura 11. Mapa de Acessos e Sistema Viário. Fonte: ASAP, 2025.

Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID

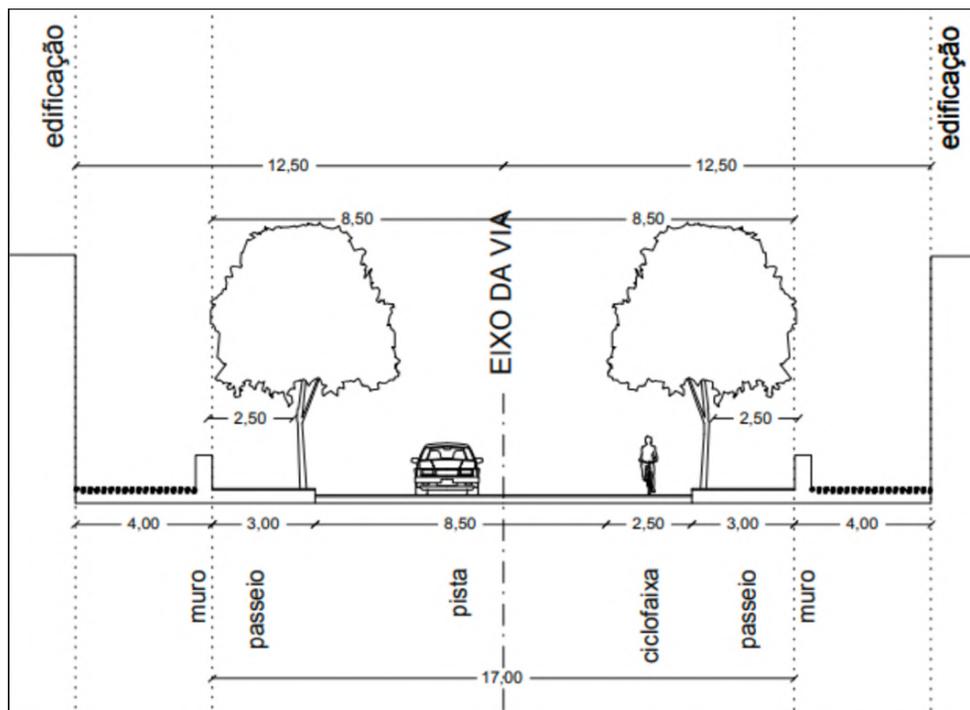
Via 1

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Rua Virgílio Várzea	Coletora Insular

Via 1 – Seção Transversal Atual



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



Via 2	
Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Mané Vicente	Via Local
Via 2 – Seção Transversal Atual	



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



Rotas de Acesso ao Empreendimento

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

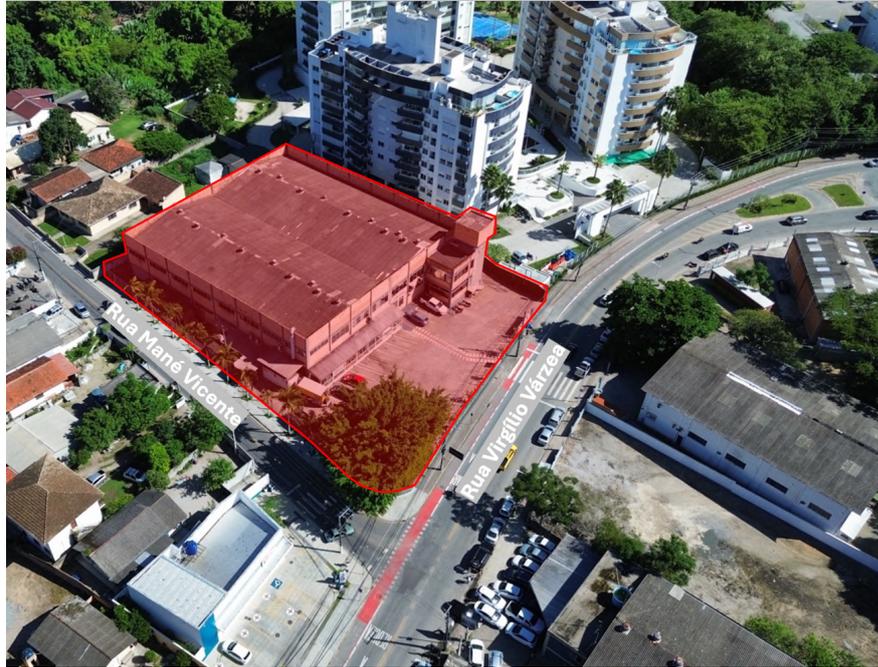


Figura 12. Mapa de acesso caminhável ao empreendimento.

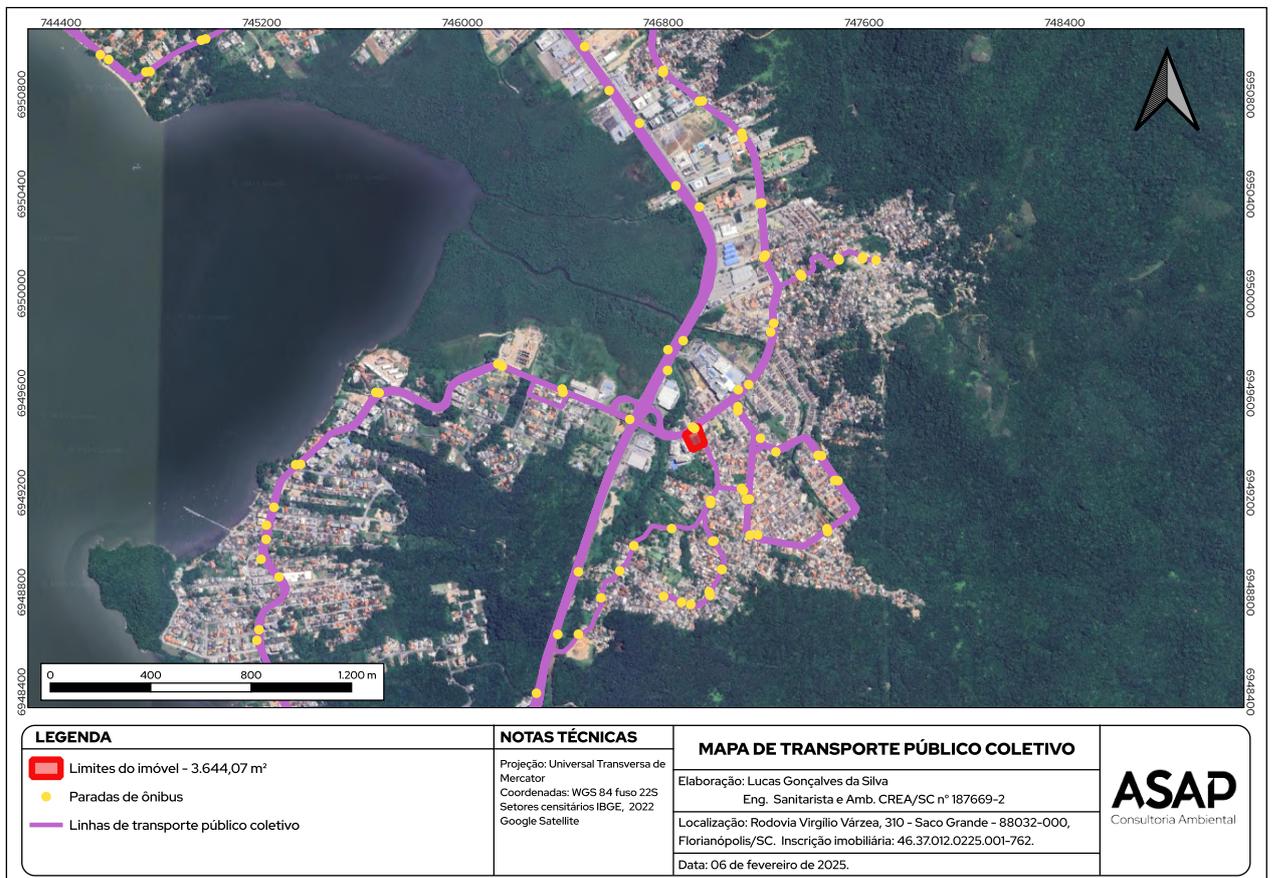


Figura 13. Mapa de Transporte Público Coletivo. Fonte: ASAP, 2025.

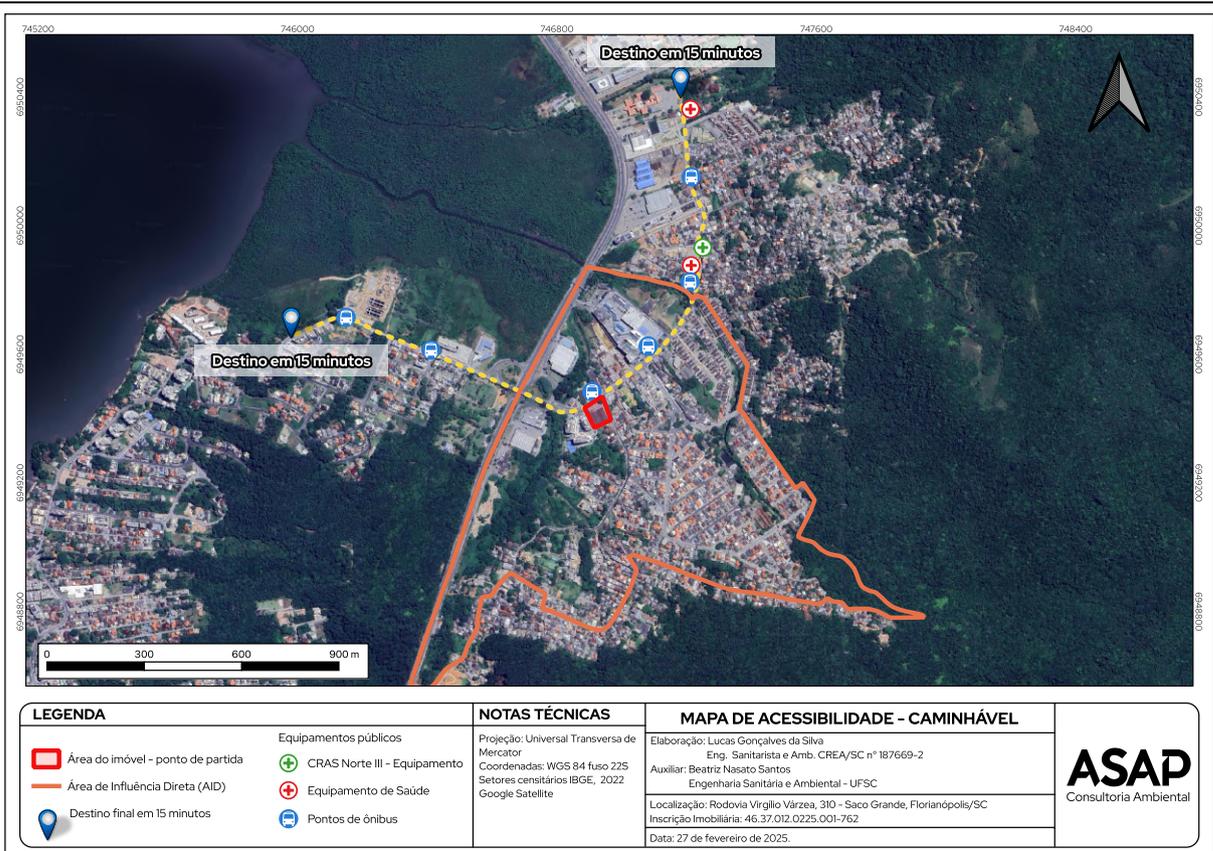


Figura 14. Mapa de Acessibilidade. Fonte: ASAP, 2025.

Infraestrutura Cicloviária Atual

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

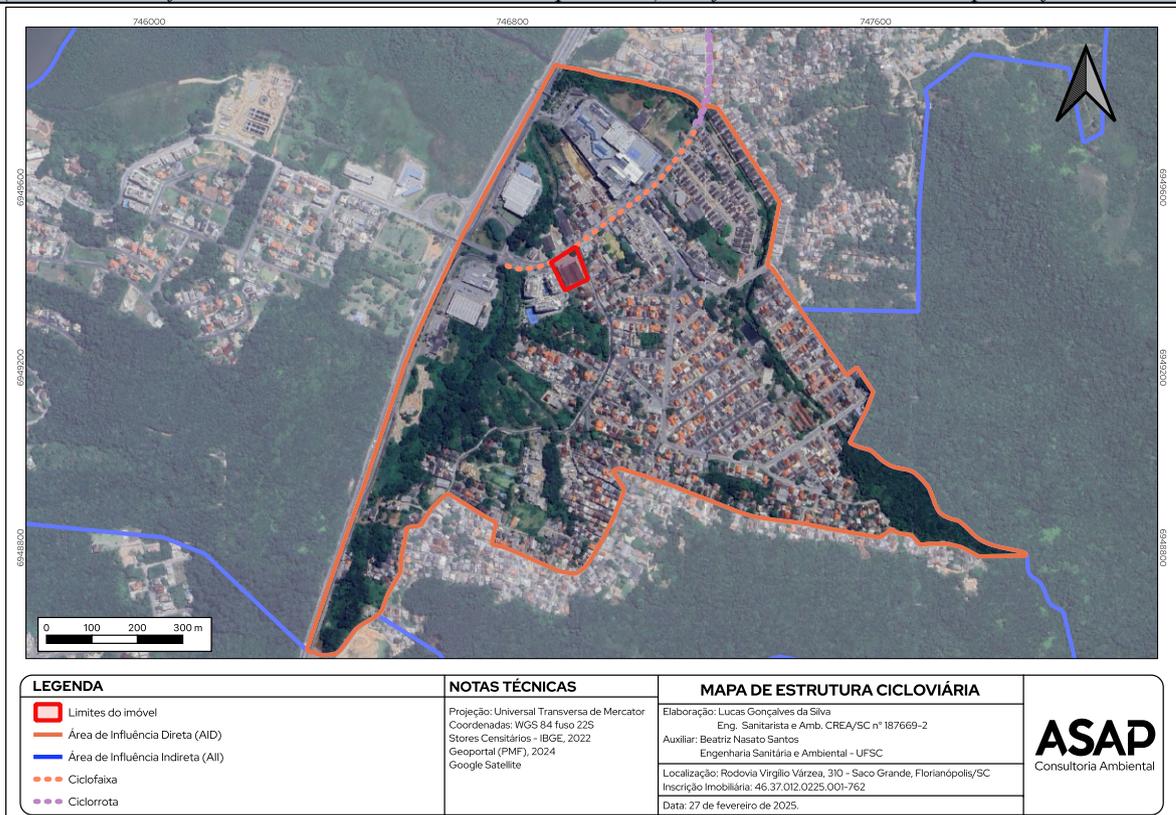


Figura 15. Mapa de Estrutura Cicloviária. Fonte: ASAP, 2025.

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 em questão demonstra compromisso com a mobilidade ativa e sustentável ao incorporar uma infraestrutura cicloviária adequada às necessidades de seus futuros usuários, tanto na porção residencial quanto na área comercial do projeto.

No setor residencial, serão disponibilizadas 198 vagas de bicicletas destinadas aos moradores, além de 10 vagas exclusivas para visitantes, totalizando 208 vagas. Já na área comercial, haverá 20 vagas para bicicletas voltadas aos usuários internos e 16 vagas para visitantes, totalizando 36 vagas. As vagas foram dimensionadas conforme as diretrizes técnicas, com medidas de 120 cm por 70 cm, assegurando conforto e segurança para o armazenamento dos equipamentos.

As posições das vagas encontram-se indicadas no projeto em anexo, distribuídas de forma a facilitar o acesso ao empreendimento, tanto para moradores quanto visitantes. A localização estratégica das vagas garante acessibilidade e conveniência, promovendo o uso cotidiano da bicicleta como meio de transporte. Além das vagas, o empreendimento contará com banheiro de apoio para ciclistas, reforçando o incentivo à mobilidade ativa por meio da oferta de estrutura complementar que proporciona maior comodidade para os usuários de bicicleta, sobretudo aqueles que realizam deslocamentos longos ou em dias de calor.

Dessa forma, observa-se que o projeto valoriza e estimula o uso da bicicleta como meio de transporte, contribuindo para a redução da dependência do automóvel, a melhoria da qualidade ambiental urbana e o fortalecimento de práticas de mobilidade sustentável.

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

Na AII do empreendimento, foi identificada uma boa oferta de equipamentos públicos, com destaque para diversas áreas de lazer distribuídas a curtas distâncias, o que favorece o deslocamento a pé. Entre os equipamentos mais próximos estão praças, espaços públicos de convivência e áreas verdes, que reforçam o caráter residencial e a qualidade urbana da região. Além disso, a região conta com uma ampla variedade de comércios, o que reforça a vocação mista da área e contribui para a conveniência do dia a dia dos moradores.

As condições de caminhabilidade variam ao longo da AII. Há trechos com passeios bem conservados e acessíveis, especialmente nas áreas que passaram por intervenções urbanas mais recentes, com presença de calçadas.

De modo geral, embora ainda haja trechos que necessitam de melhorias, a proximidade dos equipamentos públicos e a possibilidade de deslocamento a pé contribuem positivamente para a qualidade de vida dos futuros moradores do empreendimento, incentivando o uso de modos ativos de transporte e fortalecendo a integração urbana da AII.

Rotas de Acesso ao Empreendimento

(Inserir figura representando as rotas de acesso de veículos ao empreendimento em relação à AID. Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)

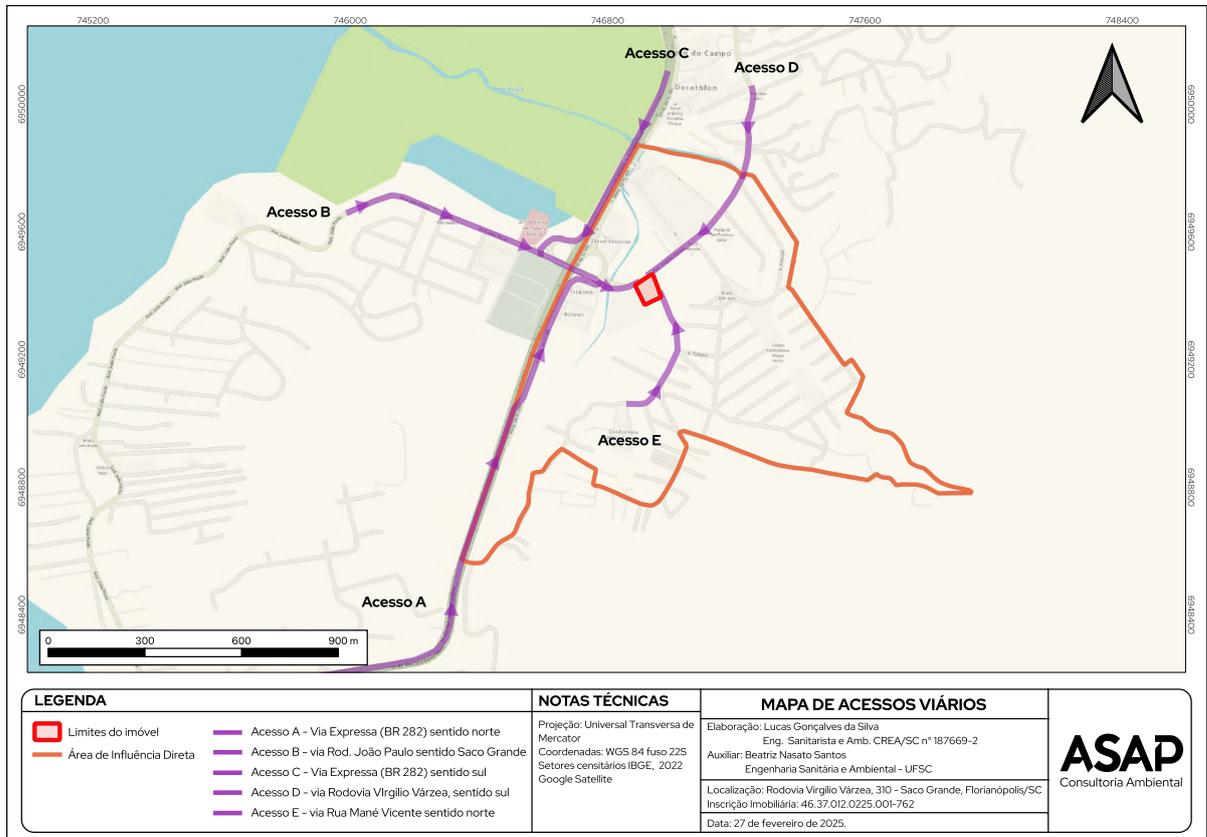


Figura 16. Mapa de Acessos Viários. Fonte: ASAP, 2025.

Acessos ao Empreendimento

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

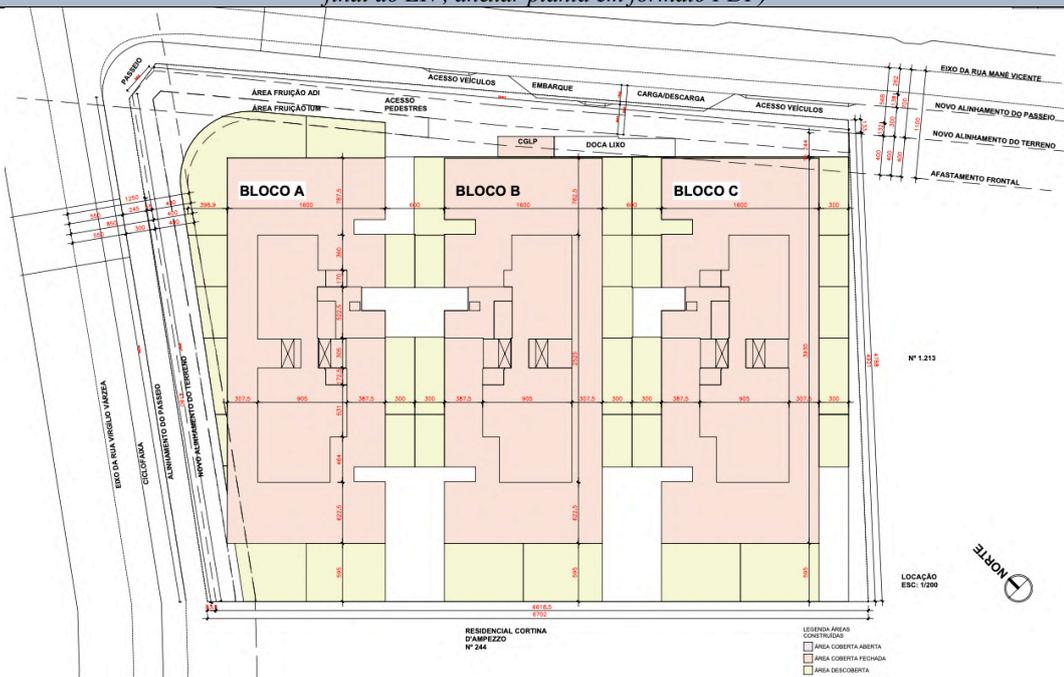


Figura 17. Mapa de acessos. Fonte: ASAP, 2025.

Quando houver acessos à orla na AID

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

Não há acessos à orla na AID.

Quando houver trilhas e caminhos históricos na AII

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

Não foram identificadas trilhas e caminhos históricos na AII.

Acessibilidade

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

A avaliação na AID do empreendimento evidencia que as principais vias do entorno apresentam boas condições de acessibilidade e caminhabilidade. As calçadas estão, em sua maioria, bem conservadas, com pavimentação regular, largura adequada e sem a presença de obstáculos que impeçam ou dificultem a circulação de pedestres.

Foi possível identificar a presença de pisos podotáteis em diversos trechos, indicando atenção à sinalização tátil para pessoas com deficiência visual. As rampas de acesso estão presentes nas esquinas e rebaixamentos de calçadas, facilitando a mobilidade de cadeirantes, idosos e pessoas com mobilidade reduzida.

Além disso, há faixas de segurança bem-sinalizadas nas vias de maior circulação, promovendo maior segurança no cruzamento de pedestres. De maneira geral, os passeios no entorno imediato do empreendimento cumprem com os critérios estabelecidos nas normas de acessibilidade vigentes, como a ABNT NBR 9050/2020, e segue as diretrizes preconizadas pelo Manual Calçada Certa do IPUF.

Não obstante, a lateral nordeste do terreno onde há de ser implantado o futuro empreendimento, passeio público da via denominada Rua Mané Vicente, encontra-se em desconformidade com os padrões estabelecidos. Assim, a partir da implantação do projeto deverá refletir ganho para a infraestrutura local, uma vez que o empreendimento irá promover melhorias urbanas e readequação do sistema viário no trecho, em atendimento ao Parecer Técnico 26849815 (E 201424/2024), por ser enquadrado como PGT-2.

O memorial fotográfico a seguir ilustra as condições observadas in loco, demonstrando o comprometimento da infraestrutura urbana local com a promoção da acessibilidade universal.



Figura 18. Acessibilidade na AID do empreendimento, com destaque para Rua Mané Vicente, onde o passeio público receberá melhorias e readequação. Fonte: ASAP, 2025.

Transporte coletivo

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

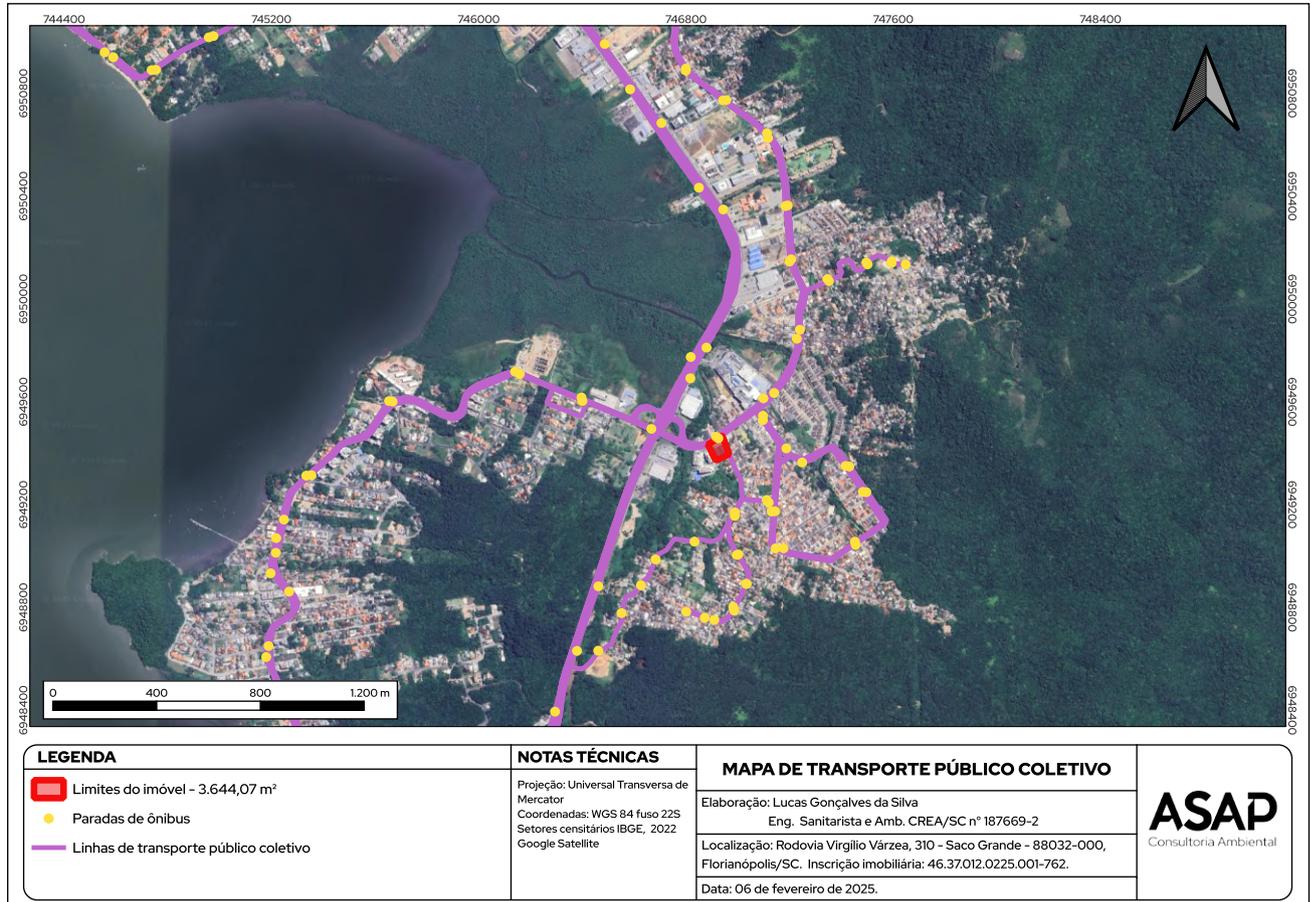


Figura 19. Mapa de Transporte Público Coletivo. Fonte: ASAP, 2025.

No mapa apresentado podem ser observados os pontos de ônibus localizados na AID do empreendimento. O ponto de ônibus mais próximo fica na frente do empreendimento. Na AID circulam as seguintes linhas de transporte público coletivo:

- 1117 Executivo João Paulo
- 155 Sol Nascente
- 169 Monte Verde via Mané Vicente
- 170 Caminho da Cruz via João Paulo
- 174 Saco Grande via João Paulo
- 176 Saco Grande via HU
- 178 Saco Grande Retorno SC-401

A via em que se insere o empreendimento conta com paradas de ônibus em ambos os sentidos. As paradas mais próximas estão localizadas em frente ao empreendimento, favorecendo o acesso ao transporte público coletivo. A parada situada no sentido sul-norte está devidamente posicionada conforme indicado, porém não dispõe de abrigo, somente há placa indicativa da existência do ponto de ônibus no local. Por outro lado, a parada no sentido norte-sul é equipada com abrigo, proporcionando maior conforto aos usuários, especialmente em dias de intempérie.

Essas condições demonstram a presença de infraestrutura de transporte público no entorno imediato do empreendimento, ainda que com oportunidades de melhoria quanto à sinalização e proteção nas paradas.

A seguir, imagens das paradas de ônibus.



Figura 20. Parada sentido Sul-Norte.



Figura 21. Parada sentido Norte-Sul.

<p>A COMCAP solicitou na sua Certidão de Viabilidade de Coleta de Resíduos Sólidos Domiciliares a execução de recuo para parada do veículo coletor?</p>	<p>(x) Sim () Não</p>
<p>Se a resposta a pergunta anterior for positiva, solicita-se saber se o recuo consta na planta de arquitetura.</p>	<p>(x) Sim () Não</p>
<p>Demonstrar se há necessidade ou não de recuo para parada do veículo coletor.</p>	
<p>Foi previsto recuo na fachada frontal do empreendimento para a coleta de resíduos, conforme identificado no projeto em anexo.</p>	
<p>Área de acumulação de veículo para o empreendimento. <i>(Recomenda-se a utilização de área de acumulação no mínimo 2% das vagas para estacionamentos coletivos, caso não seja utilizada, apresentar estudo justificando)</i></p>	
<p>Conforme exigência do Parecer Técnico 26849815/PGT (E 201424/2024) – Anexo II, é projetada a reserva de área de acumulação para 01 (um) automóvel em frente ao empreendimento.</p> <p>O projeto arquitetônico conta com 10 vagas destinadas a visitantes, de uso coletivo, para uso residencial, e 10 vagas de uso comercial, para as lojas, também como uso coletivo. Além de 26 vagas para bicicletas, destinadas à visitantes, como uso coletivo.</p>	

Estudo de tráfego

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

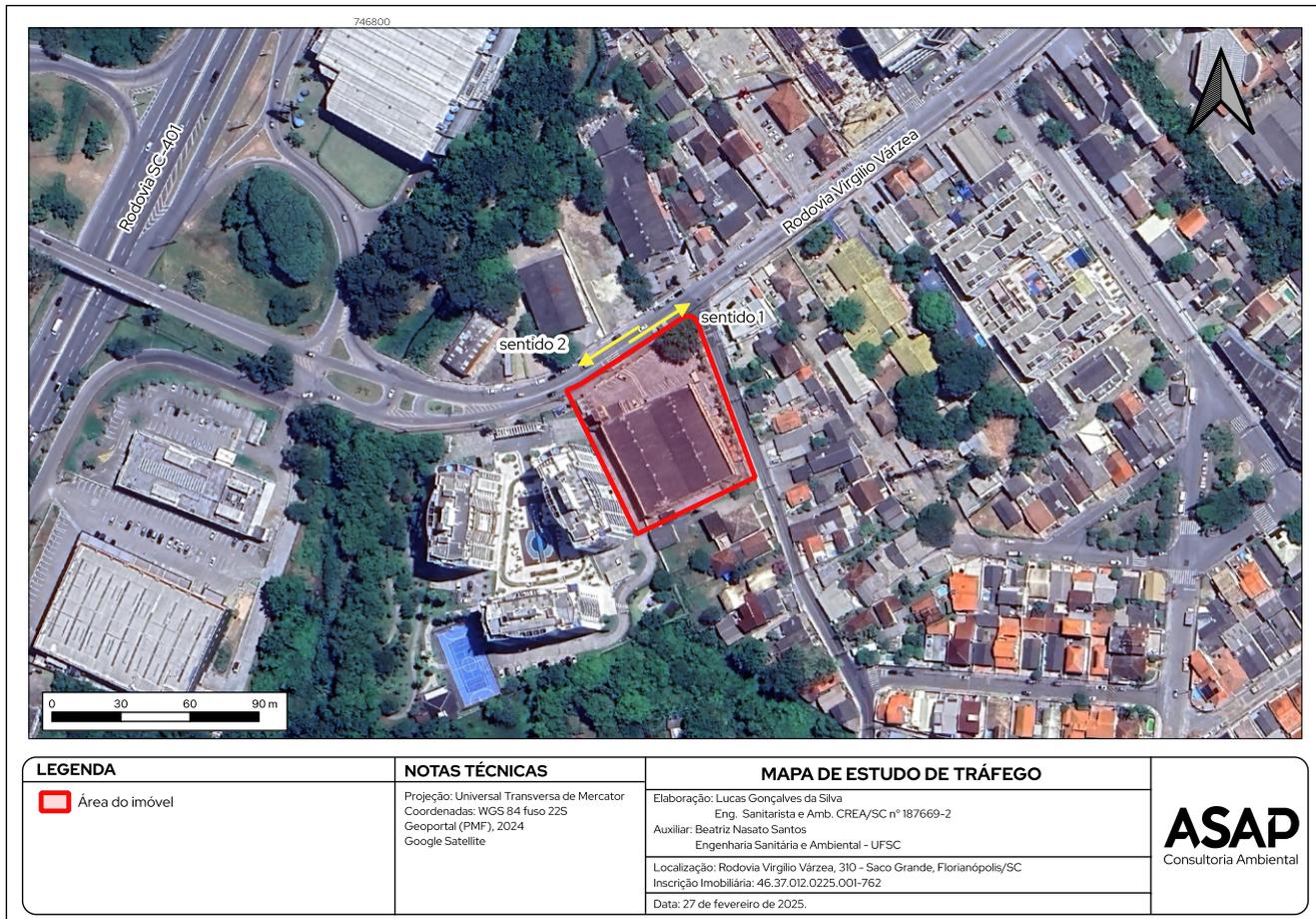


Figura 22. Mapa de Estudo de Tráfego. Fonte: ASAP, 2025.

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

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

Quadro 4. Unidade Veículo Padrão. Fonte: DNIT, (2006).

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

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

	Período	Bicicleta	Moto	Carro	Caminhão	Especial	UVP
Matutino	11:45 -12:00	0	40	146	14	0	207
	12:00 -12:15	3	48	158	18	0	234,5
	12:15 -12:30	3	47	141	7	0	200
	12:30 -12:45	0	51	131	10	0	197

Vespertino	17:00 -17:15	4	82	165	10	0	264
	17:15 -17:30	6	60	138	3	0	205,5
	17:30 -17:45	3	61	144	6	0	215,5
	17:45 -18:00	3	52	156	2	0	212,5

Quadro 5. Contagem de tráfego da hora pico do Sentido 1.

	Período	Bicicleta	Moto	Carro	Caminhão	Especial	UVP 2003
Matutino	11:45 -12:00	0	44	160	7	0	214,5
	12:00 -12:15	0	44	165	8	0	221
	12:15 -12:30	1	50	163	10	0	228,5
	12:30 -12:45	2	52	196	10	0	264
Vespertino	17:00 -17:15	0	54	196	6	0	259
	17:15 -17:30	1	45	167	12	0	230,5
	17:30 -17:45	3	64	164	3	0	234
	17:45 -18:00	1	60	154	4	0	220,5

Quadro 6. Contagem de tráfego da hora pico do Sentido 2.

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

A contagem foi realizada no dia 20/02/2025, em uma quinta-feira das 11:00 às 13:00 e das 16:15 às 18:15, Anexo III.

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

Tipo de Veículo	Quantidade	%	Equivalência em UVP
Bicicleta	52	0,75	26
Motocicleta	1651	23,73	1651
Automóvel	4952	71,20	4952
Ônibus/Caminhão	301	4,32	451,5
Veículos Especiais	0	0	0

Quadro 7. Resumo da contagem por classe de veículo.

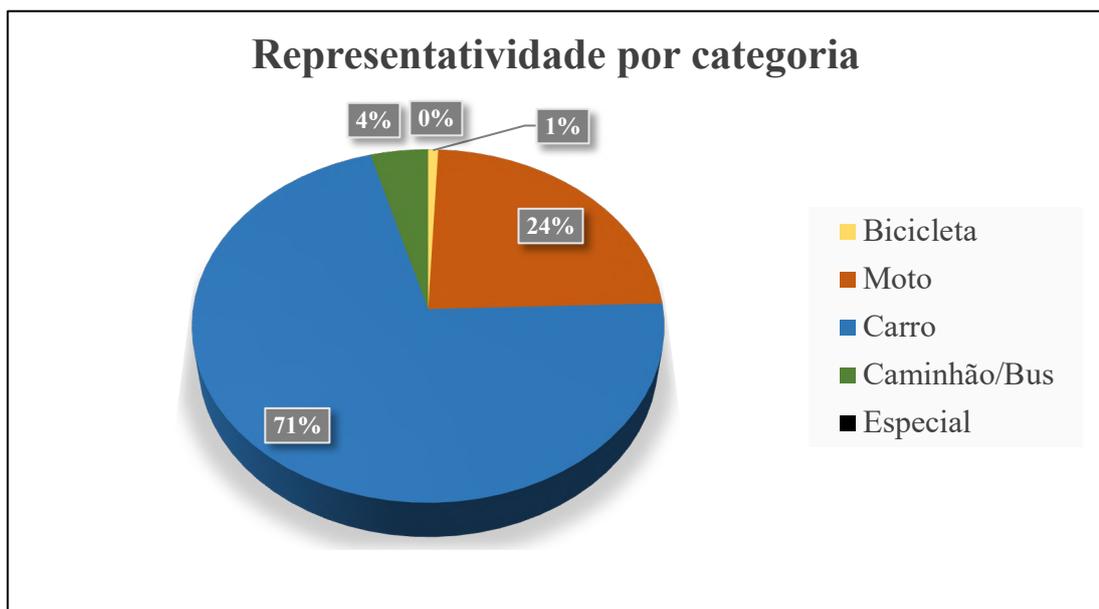


Figura 23. Gráfico de representatividade por categoria.

Informar a Capacidade da via:

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

Condicionantes observados na via onde foi realizada a contagem de tráfego

Fatores restritivos geométricos, de tráfego e ambientais	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Faixas de tráfego menores do que 3,5 m	<input type="checkbox"/> 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 type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Presença de zonas com ultrapassagem proibida	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Tráfego não exclusivo de carros de passeio	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Impedimento ao tráfego direto, tais como controles de tráfego ou veículos executando manobras de giro	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Terreno acidentado	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Distribuição do tráfego por sentido de diferente de 50/50	<input type="checkbox"/> 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.

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

- Vias Locais: até 1.000 veículos/hora/faixa no limite da capacidade;
- Vias Coletoras: até 1.500 veículos/hora/faixa no limite da capacidade;
- Vias Arteriais: até 1.800 veículos/hora/faixa no limite da capacidade;
- Vias Expressas ou de Trânsito Rápido:
- Faixas com largura de até 3,00 m: capacidade máxima de 1.700 veículos/hora;
- Faixas com largura entre 3,00 m e 4,00 m: capacidade máxima de 2.000 veículos/hora.

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

Entretanto, essa capacidade máxima pressupõe condições ideais de tráfego, sem interferências que comprometam o fluxo viário. No caso da Rua Virgílio Várzea, foi identificada uma condicionante que

impacta seu desempenho. Considerando que cada condicionante reduz em 10% a capacidade da via, tem-se:

$$C = 1.500 - (10\%)$$

$$C_{\text{via}} = 1350 \text{ UVPs/hora/faixa}$$

Dessa forma, a capacidade efetiva da Rua Virgílio Várzea é de 1350 UVPs/hora/faixa, considerando as restrições existentes.

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

$$NS = V_t / C$$

Onde:

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

C = Capacidade da Via

$VT = \text{Número de UCPs na hora pico} / C = \text{Capacidade da via}$

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

Considerando que a hora pico do sentido 1 corresponde a 898 UVP e a hora pico do sentido 2 corresponde a 944 UVP, é possível calcular o NS, conforme indicado no quadro a seguir.

Sentido	Nível de Serviço	Classificação
1	0,66	C - Aceitável
2	0,69	C - Aceitável

Quadro 8. Nível de Serviço dos sentidos analisados.

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). <i>(disponível em http://redpgv.coppe.ufrj.br/index.php/pt-BR/70-conceitos-basicos/taxas)</i>	
Número de Unidades Habitacionais	198
Número de vagas	208
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	484
Volume gerado durante o dia	
Para o número de UH	1.160
Para o número de veículos	693
Para o número de pessoas	1.210
Volume gerado na hora do pico da manhã	
Para o número de UH	87
Para o número de veículos	52
Para o número de pessoas	92
Volume gerado na hora do pico da tarde	
Para o número de UH	107
Para o número de veículos	64
Para o número de pessoas	116
Resultado mais desfavorável	
Volume Gerado durante o dia	1210
Volume Gerado na hora pico da manhã	92
Volume Gerado na hora pico da tarde	116
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. <i>(disponíveis na biblioteca virtual do órgão no site http://www.cetsp.com.br/consultas/publicacoes/boletins-tecnicos.aspx0)</i>	
$V = ACp / 16$ Se $Acp < 10.800 \text{ m}^2$ $Acp = \text{área construída computável}$	
Sabendo que a área computável do setor comercial é de $662,24 \text{ m}^2$, temos:	
$V = 662,24 / 16$ $V = \mathbf{41,39 \text{ viagens por dia}}$	
De acordo com dados do PLAMUS, 15% das viagens motorizadas acontece na Hora Pico, sendo assim o número de viagens para o empreendimento (setor comercial) na hora pico é de 6,2 viagens .	

Para fins de análise da divisão modal, foram utilizados os resultados da pesquisa de campo do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável – PLAMUS (2014), os quais fornecem uma estimativa das proporções dos diferentes modos de transporte utilizados pela população na região da Grande Florianópolis.

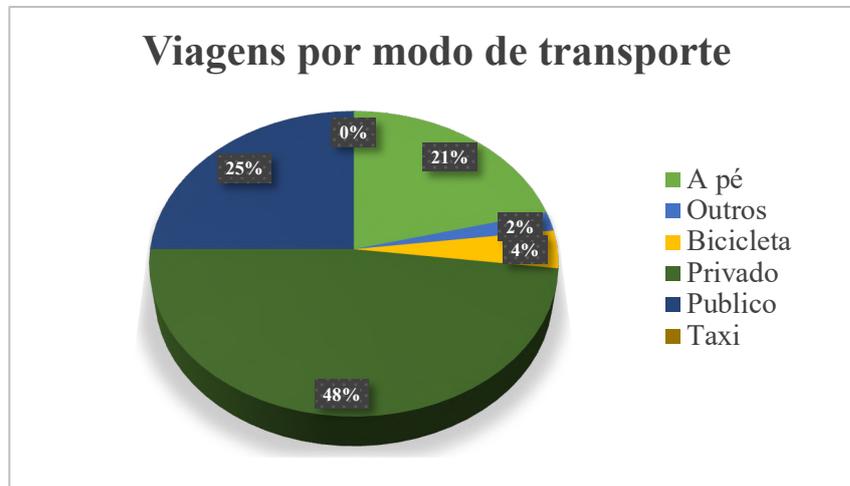


Figura 24. Viagens por modo de transporte. Fonte: PLAMUS, 2014.

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

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

Aplicando os percentuais da divisão modal para o setor comercial, obtém-se um valor de 2,9 de viagens motorizadas. De acordo com os dados da PLAMUS, 15% do tráfego na Grande Florianópolis acontece na hora pico. Portanto, do total de viagens motorizadas, obtém-se o valor estimado de 0,4 viagens na hora pico, ou 0,4 UVP.

Portanto, para os setores residencial e comercial, o empreendimento irá gerar em sua **Hora Pico um total de 117 UVPs.**

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

Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento		Ano atual	Início da operação (2028)	2030	2033	2038
			Demanda de veículos em UVP	898	981	1040	1137	1318
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,66	0,72	0,77	0,84	0,97
			Nível de serviço	C – Aceitável	D – Regular	D – Regular	D – Regular	E – Ruim
1350	117	Com empreendimento		Ano atual	Início da operação (2028)	2030	2033	2038
			Demanda de veículos em UVP	1015	1108	1176	1285	1490
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,75	0,82	0,87	0,95	1,10
			Nível de serviço	D – Regular	D – Regular	E – Ruim	E – Ruim	F – Péssimo

Quadro 9. Capacidades atuais e seus respectivos níveis de serviço, com e sem empreendimento - Sentido 1.

Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento		Ano atual	Início da operação (2028)	2030	2033	2038
			Demanda de veículos em UVP	944	1031	1094	1196	1386
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,69	0,76	0,81	0,88	1,02
			Nível de serviço	C – Aceitável	D – Regular	D – Regular	E – Ruim	F – Péssimo
1350	117	Com empreendimento		Ano atual	Início da operação (2028)	2030	2033	2038
			Demanda de veículos em UVP	1061	1159	1229	1344	1558
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,78	0,85	0,91	0,99	1,15
			Nível de serviço	D – Regular	D – Regular	E – Ruim	E – Ruim	F – Péssimo

Quadro 10. Capacidades atuais e seus respectivos níveis de serviço, com e sem empreendimento - Sentido 2.

Impactos e Análise de Mobilidade Urbana com o Empreendimento

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

A partir das projeções de tráfego e análises viárias realizadas, constatou-se que a Rua Virgílio Várzea, principal via de acesso ao empreendimento, apresenta atualmente níveis de serviço aceitáveis, considerando os sentidos 1 e 2. Com a entrada em operação do empreendimento, estima-se uma redução gradual no desempenho da via, especialmente no sentido com maior volume de tráfego.

De acordo com as simulações realizadas até o horizonte de 2038 com a implantação do empreendimento, observa-se que:

- No sentido 1, o nível de serviço atual é D - Regular, mantendo-se assim até o início da operação, e decaindo para F – Péssimo em 2038.
- No sentido 2, a via parte de um nível D - Regular no início da operação, alterando para E – Ruim em 2030 e chegando também a F – Péssimo ao final da projeção.

Importante destacar que, mesmo no cenário sem a implantação do empreendimento, as projeções já indicam degradação do nível de serviço, evidenciando uma tendência de saturação viária na região decorrente do crescimento urbano geral.

Com a implantação do empreendimento, há antecipação no agravamento dos níveis de serviço, mas o impacto gerado não é isoladamente significativo, uma vez que a infraestrutura viária já apresentava tendência de sobrecarga no médio e longo prazo.

Além disso, cabe destacar que as vias localizadas na AID, de forma geral, encontram-se em bom estado de conservação, com largura de pista e passeios compatíveis com o padrão urbano da região. As rotas de pedestres até os pontos de parada do transporte coletivo apresentam boas condições estruturais e de proximidade em relação ao empreendimento, favorecendo o deslocamento a pé. O ponto de ônibus mais próximo está localizado em frente ao empreendimento e possui abrigo adequado, o que proporciona conforto aos usuários, inclusive em condições climáticas adversas. Esse fator contribui positivamente para o incentivo ao uso do transporte coletivo pela população que irá residir ou circular na área.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento contribui pontualmente para o aumento do tráfego, mas não é o fator determinante para a queda nos níveis de serviço observados na Rua Virgílio Várzea. Ressalta-se, no entanto, a necessidade de ações mitigadoras e complementares de mobilidade urbana, como o fortalecimento da infraestrutura de acessibilidade, melhorias nos pontos de parada do transporte público e incentivo à mobilidade ativa, visando garantir maior eficiência, conforto e segurança no deslocamento da população local.

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 possui.
O empreendimento conta com algum outro material na fachada que possa contribuir para formação de ilhas de calor?		Não possui.
O empreendimento conta com algum material na fachada que dê conforto ambiental para o exterior?		Não possui.
Ventilação e Iluminação		
A taxa de impermeabilização utilizada é menor do que o limite legal?		Não apresenta.
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 apresenta.
O empreendimento obstrui a iluminação solar das edificações do entorno? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).		Não apresenta.
Conforto Ambiental		
<i>(Avaliar os impactos causados pela inserção do empreendimento na AID e no entorno imediato em relação ao conforto ambiental)</i>		
Poluição sonora	Construção	Impacto temporário, pois a geração de ruídos será na fase de obras do empreendimento. No entanto, os trabalhadores seguirão as normas técnicas, obedecendo as legislações vigentes.
	Funcionamento	Não haverá impactos sonoros, visto que é um empreendimento misto.
Poluição do ar	Construção	Durante a fase de obras do empreendimento, é esperado um impacto temporário, principalmente relacionado à geração de poeira e ao desconforto para a vizinhança no entorno imediato. No entanto, este impacto deverá ser mitigado por meio da adoção de boas práticas construtivas, como a cobertura adequada dos caminhões com lonas durante o transporte de materiais e a manutenção do solo umedecido no canteiro de obras, especialmente em períodos de grande movimentação de veículos pesados.
	Funcionamento	Não mensurável.
Sujidades	Construção	O empreendimento contará uma gestão adequada de resíduos, portanto é de baixo impacto.
	Funcionamento	
Outros	Construção	
	Funcionamento	

Impactos na ventilação e iluminação natural de áreas adjacentes

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

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

Observou-se que, devido ao porte elevado do empreendimento, há ocorrência de sombreamento sobre áreas do próprio lote e sobre edificações vizinhas, especialmente nos períodos de menor insolação, como o solstício de inverno. No entanto, o impacto é compatível com o contexto urbano imediato, que já apresenta edificações de altura similar, reduzindo o contraste na paisagem e os efeitos de sombreamento prolongado.

Durante o solstício de verão, 100% das fachadas apresentam bom desempenho de insolação, com incidência solar de até 9 horas diárias. Já no solstício de inverno, 87% das fachadas apresentam incidência solar de até 9 horas diárias.

Apesar da presença de sombreamento, o projeto foi implantado de forma a otimizar o aproveitamento da radiação solar nas principais fachadas e garantir condições adequadas de ventilação natural, respeitando afastamentos e orientações que favorecem o desempenho ambiental da edificação no contexto urbano consolidado.

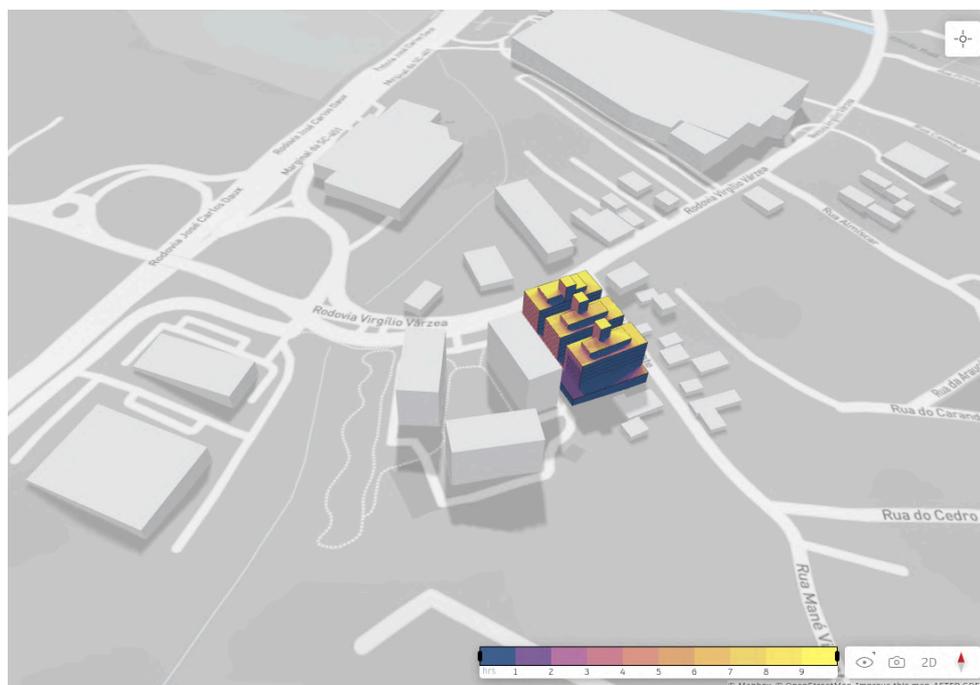


Figura 25. Incidência Solar por horas nas fachadas sul e sudeste no Solstício de Inverno.



Figura 26. Incidência Solar por horas nas fachadas norte e nordeste no Solstício de Inverno.

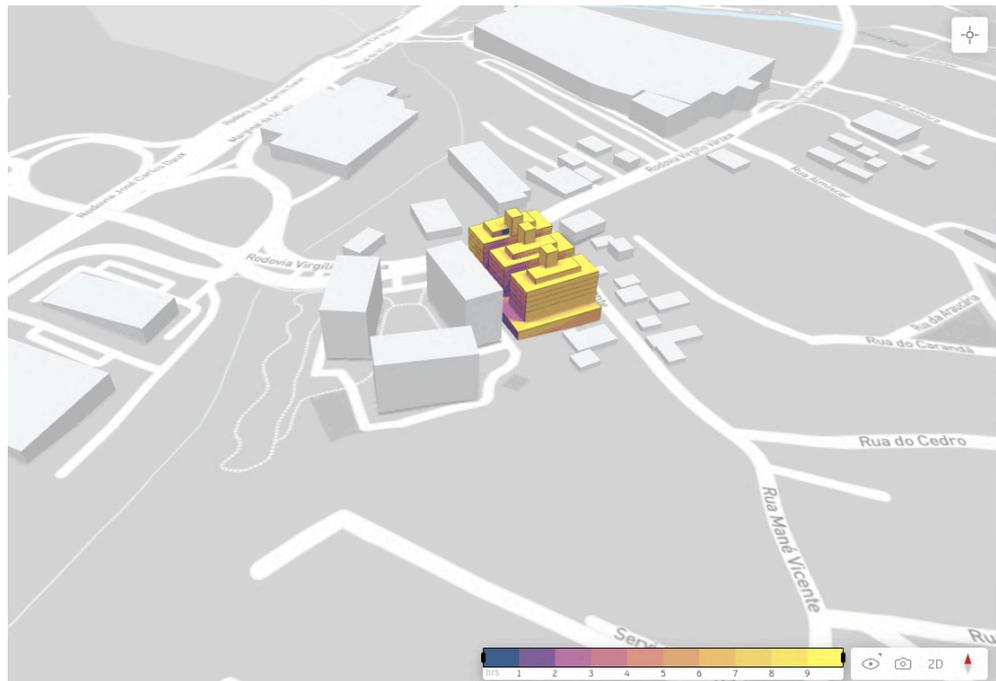


Figura 27. Incidência Solar por horas nas fachadas sul e sudeste no Solstício de Verão.



Figura 28. Incidência Solar por horas nas fachadas norte e nordeste no Solstício de Verão.

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

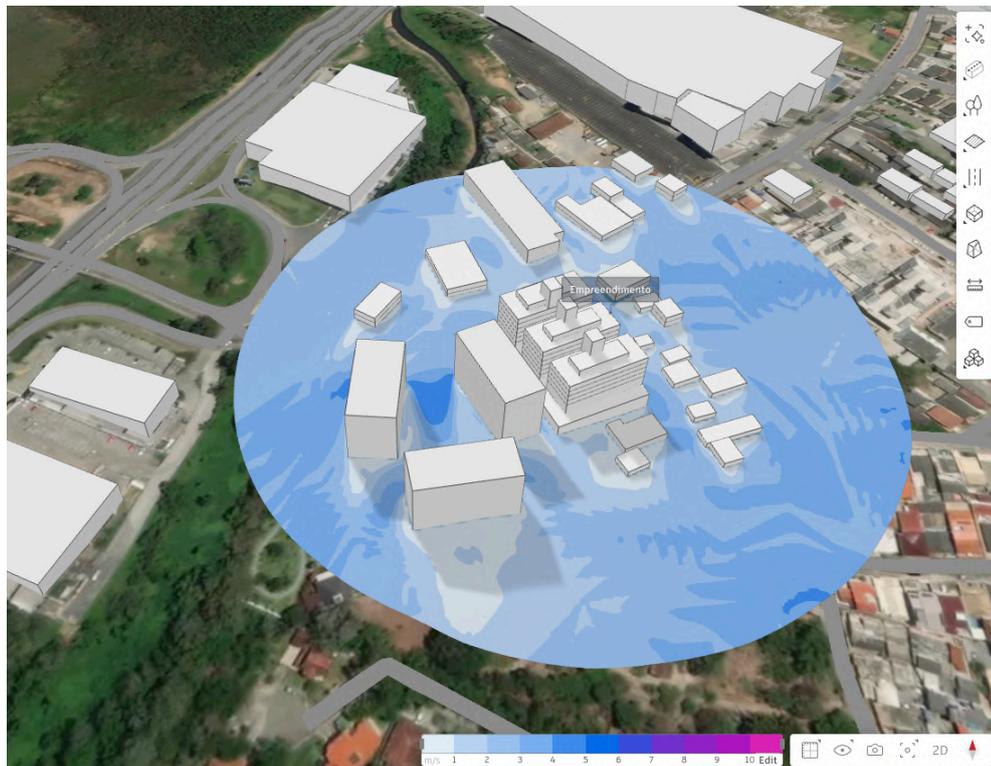


Figura 29. Percurso previsto dos ventos no local de implantação depois da instalação do empreendimento - vento norte.

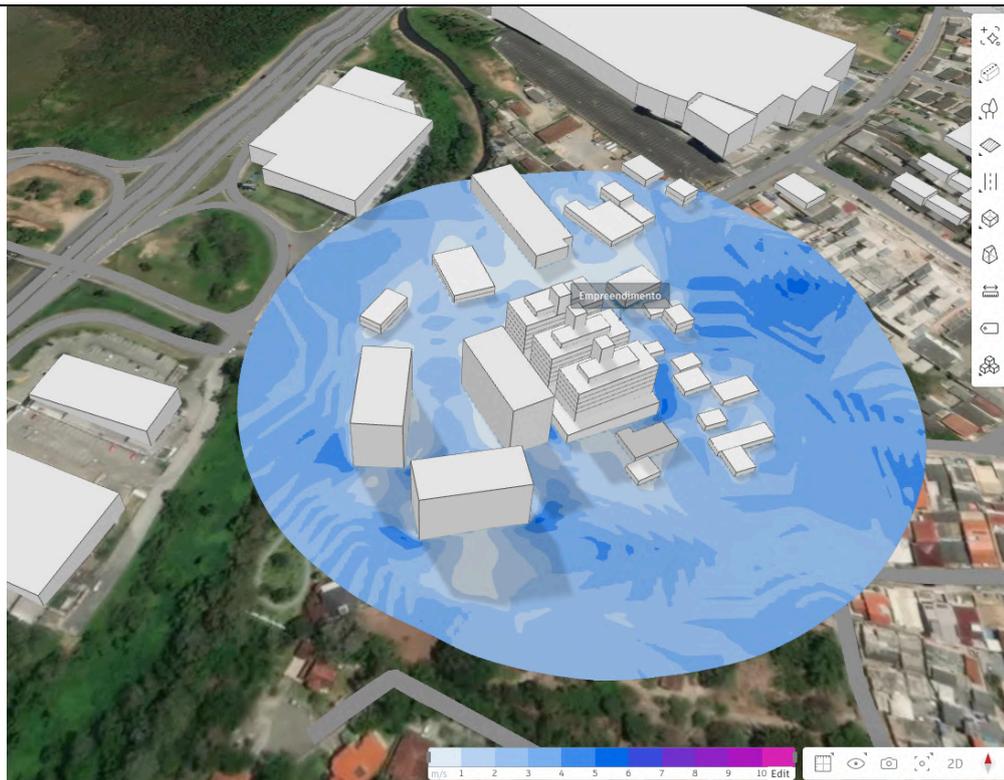


Figura 30. Percurso previsto dos ventos no local de implantação depois da instalação do empreendimento - vento sul.

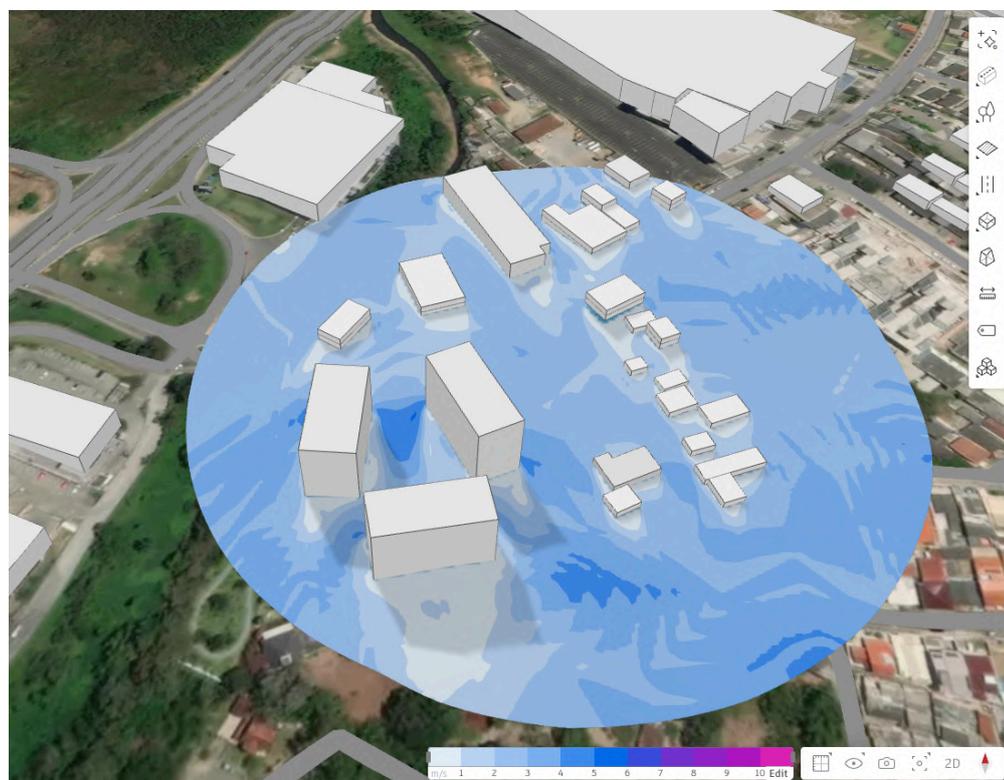
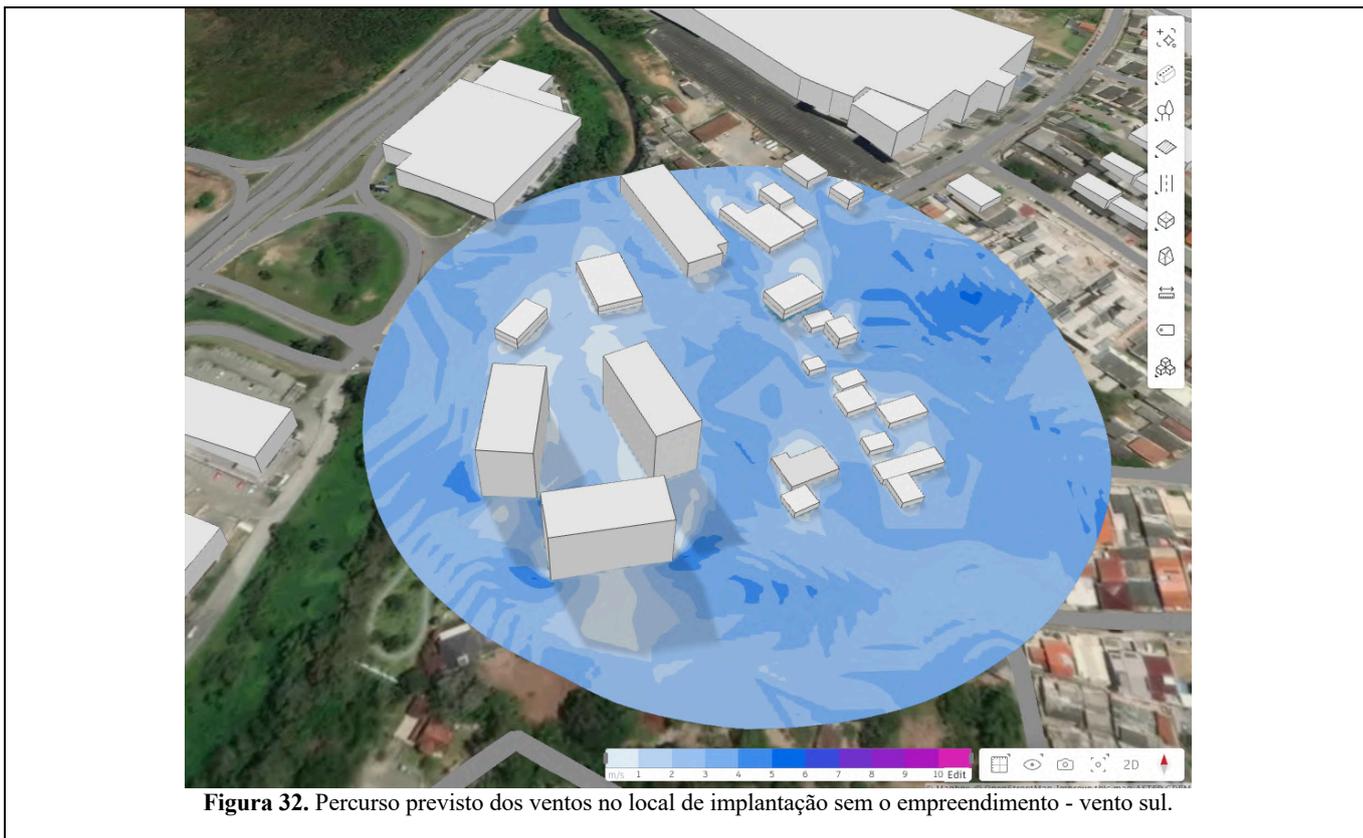


Figura 31. Percurso previsto dos ventos no local de implantação sem o empreendimento - vento norte.



3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

Caracterização e análise da paisagem e patrimônio atual

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

A Área de Influência Direta (AID) do empreendimento está inserida no bairro Saco Grande, localizado na região central-norte da Ilha de Santa Catarina, em Florianópolis/SC. Trata-se de uma área com crescente adensamento urbano e presença de usos mistos (residencial, comercial e de serviços), evidenciando uma paisagem urbana em transformação, marcada pela verticalização moderada e ocupações consolidadas ao longo do eixo da Rodovia SC-401, principal vetor de desenvolvimento econômico da região.

A paisagem urbana da AID é composta por edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares de pequeno e médio porte, com presença de comércios locais, prestadores de serviços e pequenas vias internas que se conectam com a SC-401, eixo rodoviário de grande importância para o bairro. O padrão construtivo é heterogêneo, refletindo o crescimento gradual e por vezes desordenado do entorno.

Há também áreas verdes remanescentes, especialmente nas porções mais inclinadas do terreno, contribuindo para a paisagem visual e o microclima local. Essas áreas, embora pressionadas pela expansão urbana, ainda desempenham papel importante na drenagem e conservação do solo.

Na AID há presença de cursos d'água que integram a microbacia do Saco Grande, com importância ambiental regional. Esses elementos naturais são relevantes tanto do ponto de vista ecológico quanto visual, compondo uma paisagem que mistura características urbanas e naturais. Sua conservação é

essencial para a manutenção dos serviços ecossistêmicos locais, como controle de enxurradas e manutenção da biodiversidade urbana.

Não foram identificados bens tombados ou registros oficiais de patrimônio histórico e cultural no perímetro direto do empreendimento, segundo bases do IPHAN.

O empreendimento proposto se insere em um contexto urbano em transformação, com potencial para contribuir positivamente na qualificação da paisagem urbana, desde que respeitados os elementos naturais e socioculturais da região. A consideração de diretrizes de sustentabilidade, integração paisagística e diálogo com as comunidades locais poderá mitigar impactos e valorizar o território. A preservação de áreas verdes, o tratamento das visuais urbanas e a promoção de ações culturais podem compor estratégias de inserção responsável no meio urbano.

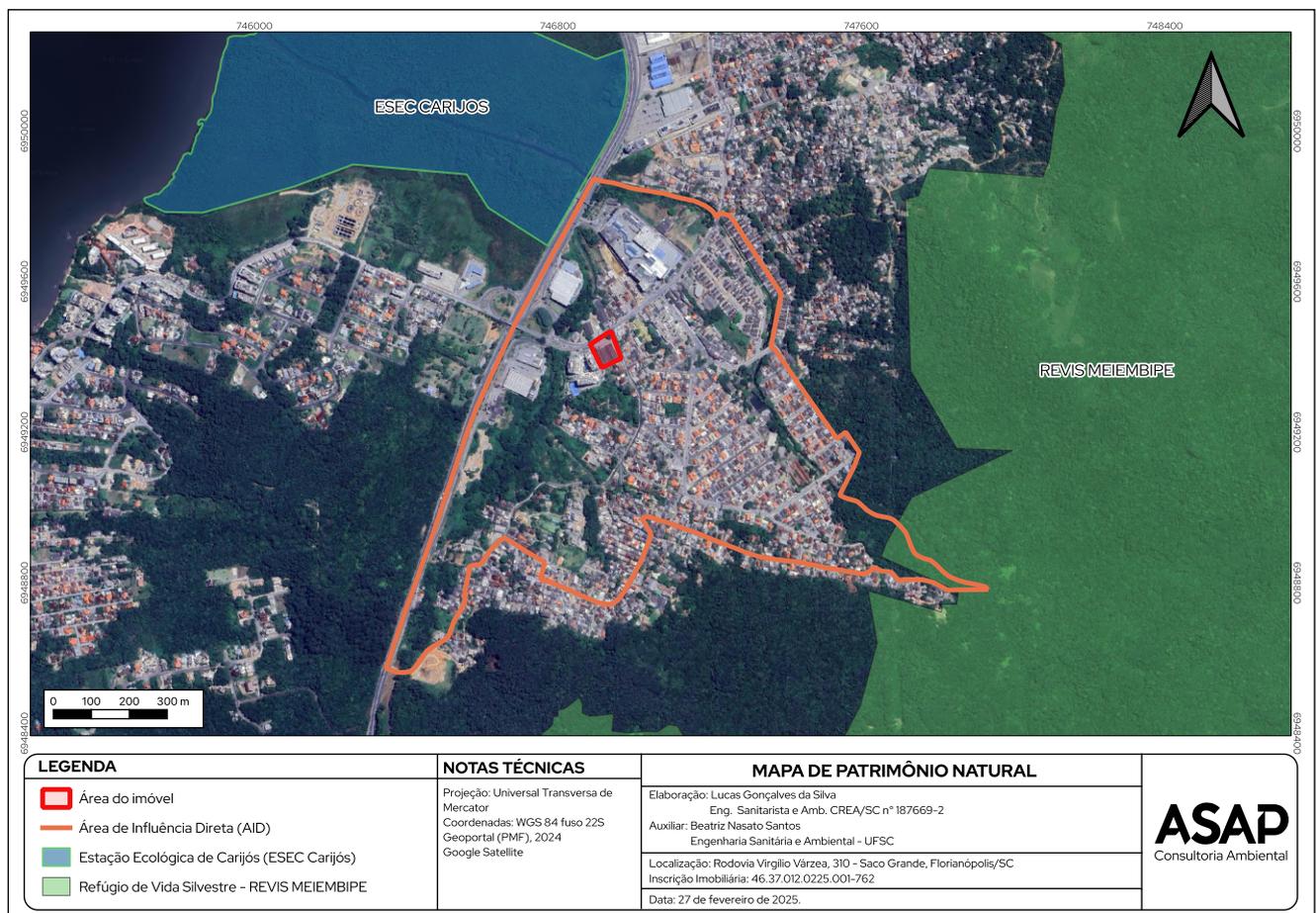


Figura 33. Mapa de Patrimônio Natural. Fonte: ASAP, 2025.

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 implantação do empreendimento trará modificações relevantes na paisagem urbana local, especialmente considerando sua inserção em área anteriormente ocupada por um empreendimento

comercial, com características construtivas e funcionais distintas da nova configuração projetada. O novo conjunto edificado, de tipologia mista (comercial e residencial), representa uma transformação visual e funcional significativa no contexto imediato da Área de Influência Direta (AID).

Elementos da paisagem urbana impactados:

- Configuração visual e volumétrica das edificações: A substituição do empreendimento comercial pré-existente por um novo conjunto de maior porte e usos mistos altera significativamente a escala visual do entorno e a composição da paisagem urbana.
- Uso e ocupação do solo: A introdução de um uso misto modifica a dinâmica local, ampliando a densidade de ocupação e gerando novos fluxos de pessoas, veículos e serviços, além de modificar a relação entre espaço privado e espaço público.
- Ambiência e identidade visual do entorno: A mudança na linguagem arquitetônica e na proporção do novo projeto pode gerar uma transição visual perceptível, exigindo atenção à integração com os elementos existentes.
- Espaços abertos e interface com o logradouro público: A requalificação da área frontal, anteriormente com características funcionais voltadas ao uso comercial, passa a incorporar elementos voltados à convivência, caminhabilidade e paisagismo, interferindo positivamente na experiência urbana.

Impactos gerados e medidas atenuadoras:

Ainda que a substituição do empreendimento anterior implique em alteração significativa da paisagem urbana, o projeto prevê tratamento paisagístico e qualificação da área frontal, com implantação de passeios promovendo maior integração com o espaço público e valorização do ambiente urbano.

Além disso, a presença de outros empreendimentos com características semelhantes no entorno contribui para que o novo conjunto não se apresente como elemento isolado ou destoante, mas como parte da evolução urbana da região.

É importante considerar que toda nova edificação de porte expressivo impacta visualmente a paisagem. No entanto, a transformação da paisagem faz parte do processo de produção do espaço urbano. A adoção de materiais e formas que dialoguem com o contexto local é fundamental para garantir a harmonia entre o novo empreendimento e a ambiência preexistente.

Assim, os impactos sobre a paisagem urbana são considerados moderados e mitigáveis, desde que associadas ao projeto ações qualificadoras da interface com o entorno, respeitando a escala, o ritmo e os elementos identitários do bairro.

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)

No trecho correspondente à Área de Influência Indireta (AII) do empreendimento, foram identificadas duas Unidades de Conservação: a Estação Ecológica dos Carijós (ESEC Carijós), localizada a aproximadamente 310 metros, e o Refúgio de Vida Silvestre de Meimbipe, situado a cerca de 815 metros do empreendimento. Ressalta-se que nenhuma dessas unidades incide diretamente sobre a área do empreendimento, não havendo sobreposição com os limites do patrimônio ambiental protegido.

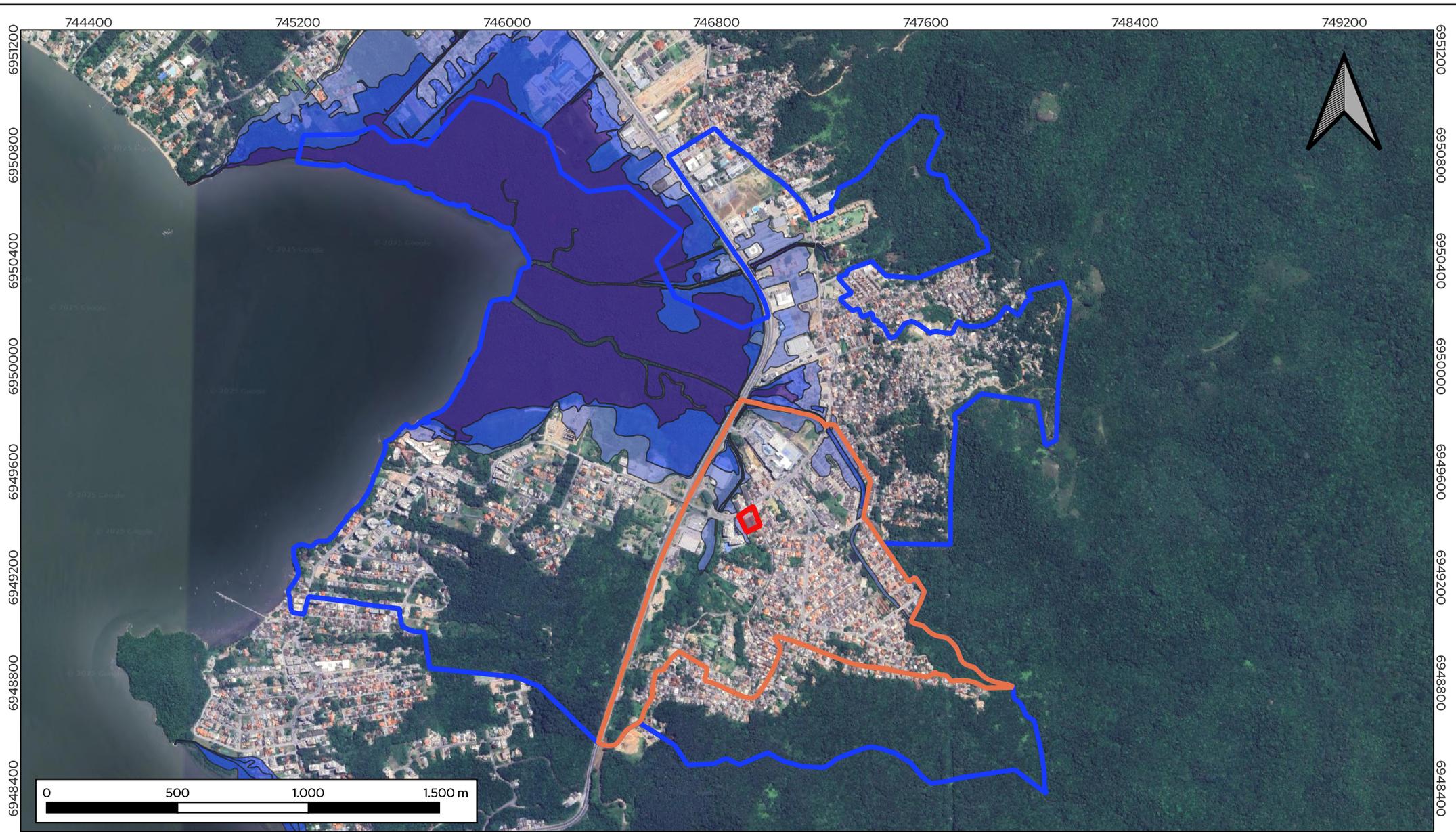
Descrever os elementos do Patrimônio Cultural impactados e quais os impactos gerados pelo empreendimento.

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

Devido à inexistência, no raio de 500 metros correspondente à Área de Influência Direta (AID), de imóveis tombados, sítios arqueológicos registrados ou áreas de reconhecido valor cultural, o empreendimento é classificado como de não impacto ao patrimônio e à paisagem cultural.

Ainda assim, conforme previsto na legislação vigente, caso durante as obras de implantação sejam encontrados vestígios arqueológicos ou materiais de valor histórico-cultural, deverá ser imediatamente comunicada a Secretaria Municipal de Cultura, bem como o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), para que sejam adotadas as medidas cabíveis quanto à proteção, documentação e preservação do acervo eventualmente identificado.

Ressalta-se, por fim, que não há registro de bens culturais tombados ou inventariados no entorno imediato do terreno, tampouco sobreposição com áreas de interesse arqueológico conhecidas, não sendo, portanto, identificados impactos diretos ou indiretos sobre o patrimônio cultural local.



LEGENDA

- Limites do imóvel - 3.644,07 m²
- Área de Influência Direta (AID) - 84,9 ha
- Área de Influência Indireta (AII) - 451,4 ha

Suscetibilidade de Inundação

- Alta
- Média
- Baixa

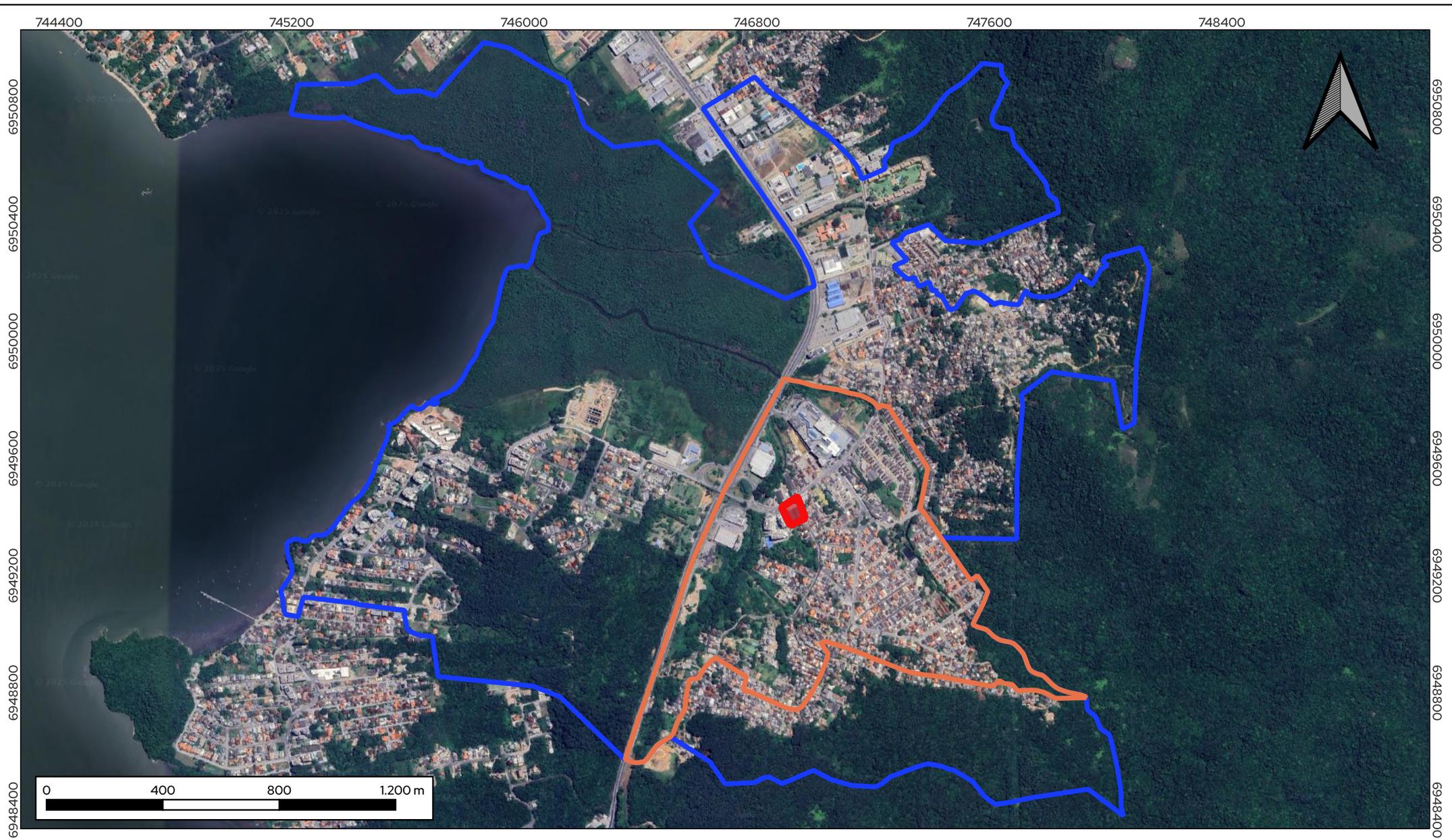
NOTAS TÉCNICAS

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

MAPA DE ÁREAS SUJEITAS À INUNDAÇÃO

Elaboração: Lucas Gonçalves da Silva
 Eng. Sanitarista e Amb. CREA/SC nº 187669-2
 Localização: Rodovia Virgílio Várzea, 310 - Saco Grande - 88032-000,
 Florianópolis/SC. Inscrição imobiliária: 46.37.012.0225.001-762.
 Data: 27 de fevereiro de 2025.





LEGENDA

- Limites do imóvel - 3.644,07 m²
- Área de Influência Direta (AID) - 84,9 ha
- Área de Influência Indireta (AII) - 451,4 ha

NOTAS TÉCNICAS

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

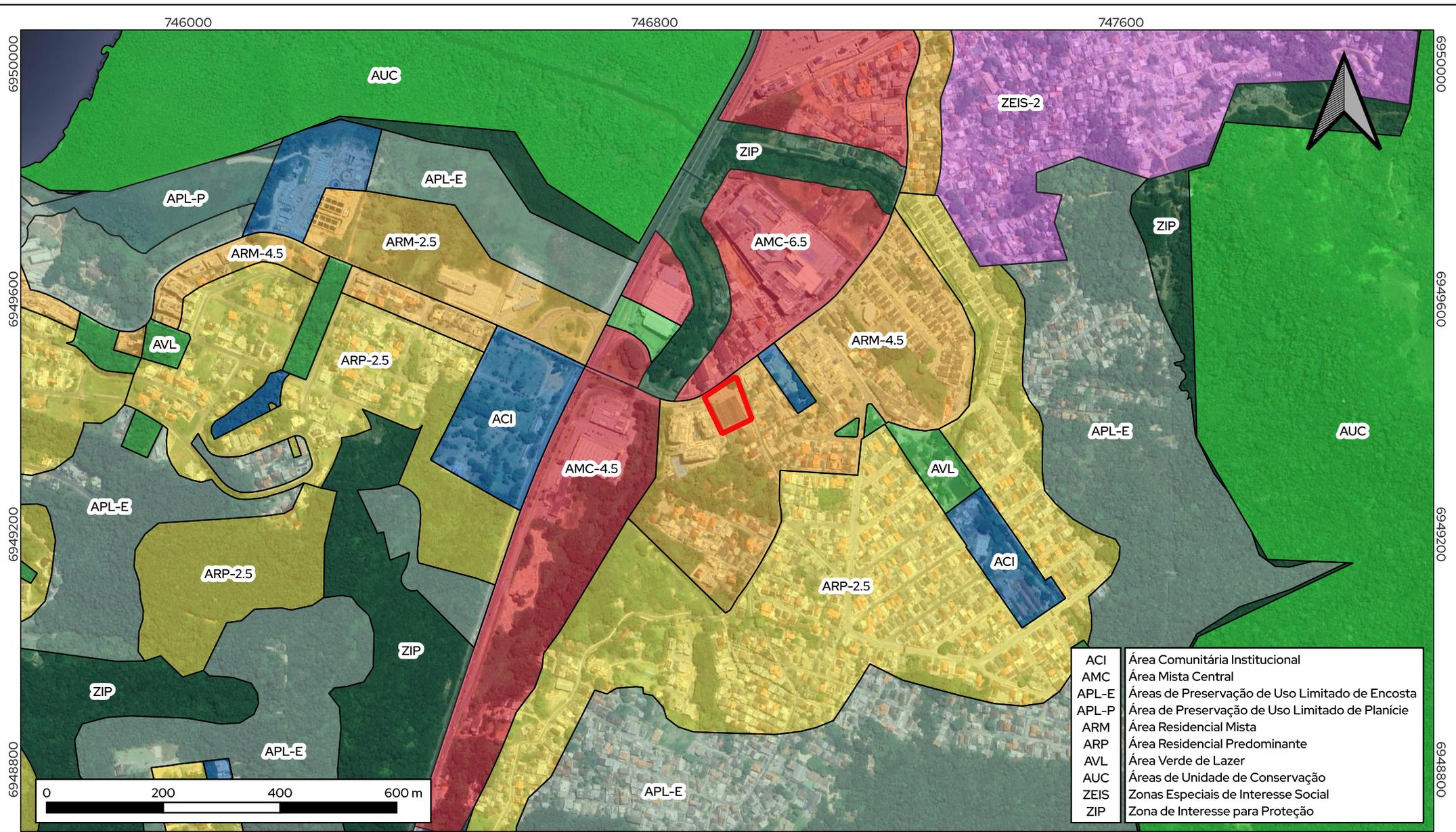
MAPA DE ÁREAS DE INFLUÊNCIA

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

Localização: Rodovia Virgílio Várzea, 310 - Saco Grande - 88032-000, Florianópolis/SC. Inscrição imobiliária: 46.37.012.0225.001-762.

Data: 06 de fevereiro de 2025.





ACI	Área Comunitária Institucional
AMC	Área Mista Central
APL-E	Áreas de Preservação de Uso Limitado de Encosta
APL-P	Área de Preservação de Uso Limitado de Planície
ARM	Área Residencial Mista
ARP	Área Residencial Predominante
AVL	Área Verde de Lazer
AUC	Áreas de Unidade de Conservação
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social
ZIP	Zona de Interesse para Proteção

LEGENDA

Limites do imóvel - 3.644,07 m²

Zoneamento

ACI	APL-E	ARM	AVL	ZEIS
AMC	APL-P	ARP	AUC	ZIP

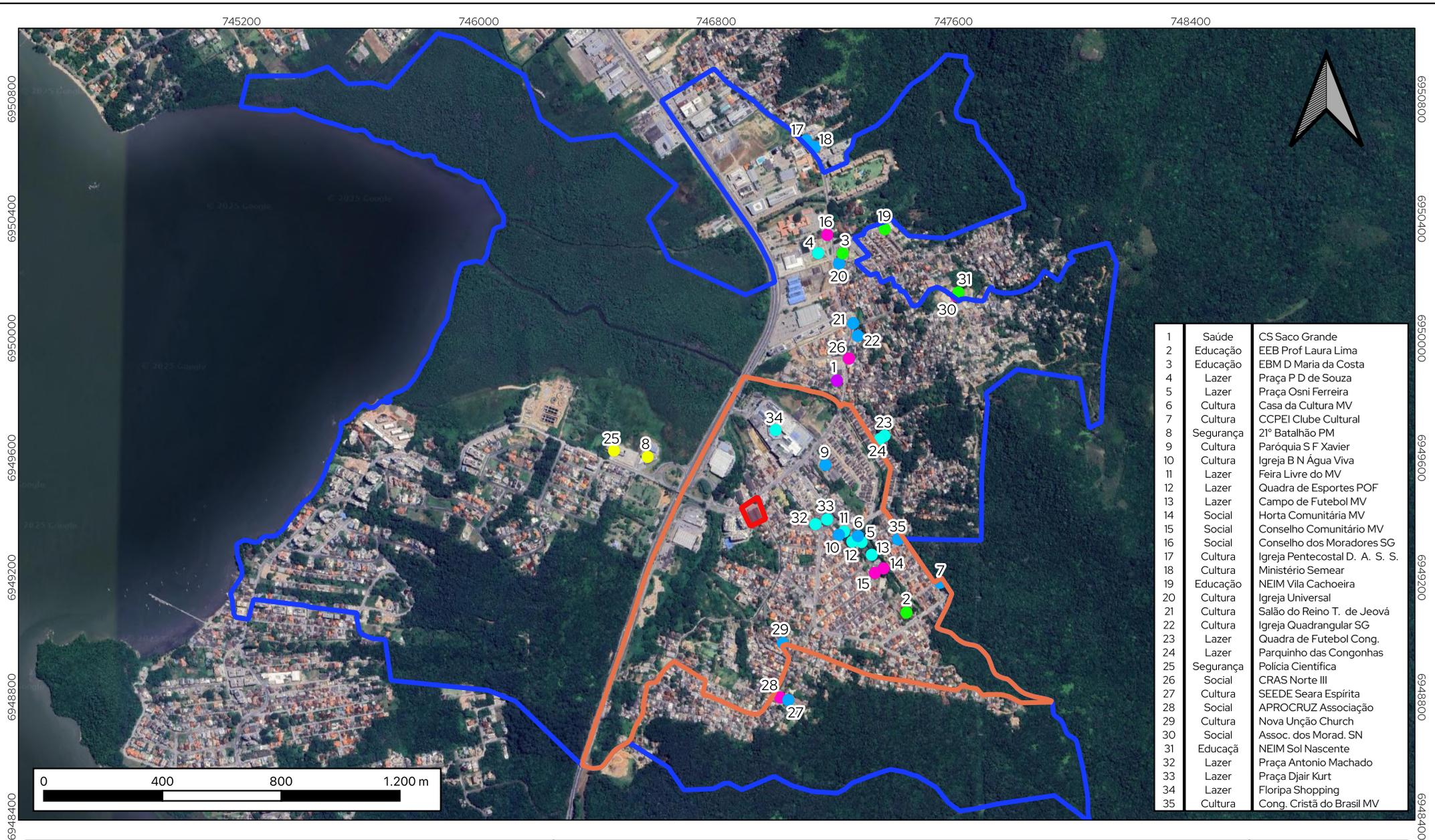
NOTAS TÉCNICAS

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

MAPA DE ZONEAMENTO

Elaboração: Lucas Gonçalves da Silva
 Eng. Sanitarista e Amb. CREA/SC nº 187669-2
 Localização: Rodovia Virgílio Várzea, 310 - Saco Grande - 88032-000, Florianópolis/SC. Inscrição imobiliária: 46.37.012.0225.001-762.
 Data: 06 de fevereiro de 2025.





1	Saúde	CS Saco Grande
2	Educação	EEB Prof Laura Lima
3	Educação	EBM D Maria da Costa
4	Lazer	Praça P D de Souza
5	Lazer	Praça Osni Ferreira
6	Cultura	Casa da Cultura MV
7	Cultura	CCPEI Clube Cultural
8	Segurança	21º Batalhão PM
9	Cultura	Paróquia S F Xavier
10	Cultura	Igreja B N Água Viva
11	Lazer	Feira Livre do MV
12	Lazer	Quadra de Esportes POF
13	Lazer	Campo de Futebol MV
14	Social	Horta Comunitária MV
15	Social	Conselho Comunitário MV
16	Social	Conselho dos Moradores SG
17	Cultura	Igreja Pentecostal D. A. S. S.
18	Cultura	Ministério Semear
19	Educação	NEIM Vila Cachoeira
20	Cultura	Igreja Universal
21	Cultura	Salão do Reino T. de Jeová
22	Cultura	Igreja Quadrangular SG
23	Lazer	Quadra de Futebol Cong.
24	Lazer	Parquinho das Congonhas
25	Segurança	Policia Cientifica
26	Social	CRAS Norte III
27	Cultura	SEEDE Seara Espirita
28	Social	APROCRUZ Associação
29	Cultura	Nova União Church
30	Social	Assoc. dos Morad. SN
31	Educaçã	NEIM Sol Nascente
32	Lazer	Praça Antonio Machado
33	Lazer	Praça Djair Kurt
34	Lazer	Floripa Shopping
35	Cultura	Cong. Cristã do Brasil MV

LEGENDA

	Limites do imóvel - 3.644,07 m²	Equipamentos Comunitários	
	Área de Influência Direta (AID) - 84,9 ha		Educação
	Área de Influência Indireta (AII) - 451,4 ha		Segurança
			Cultura
			Saúde
			Social
			Lazer

NOTAS TÉCNICAS

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

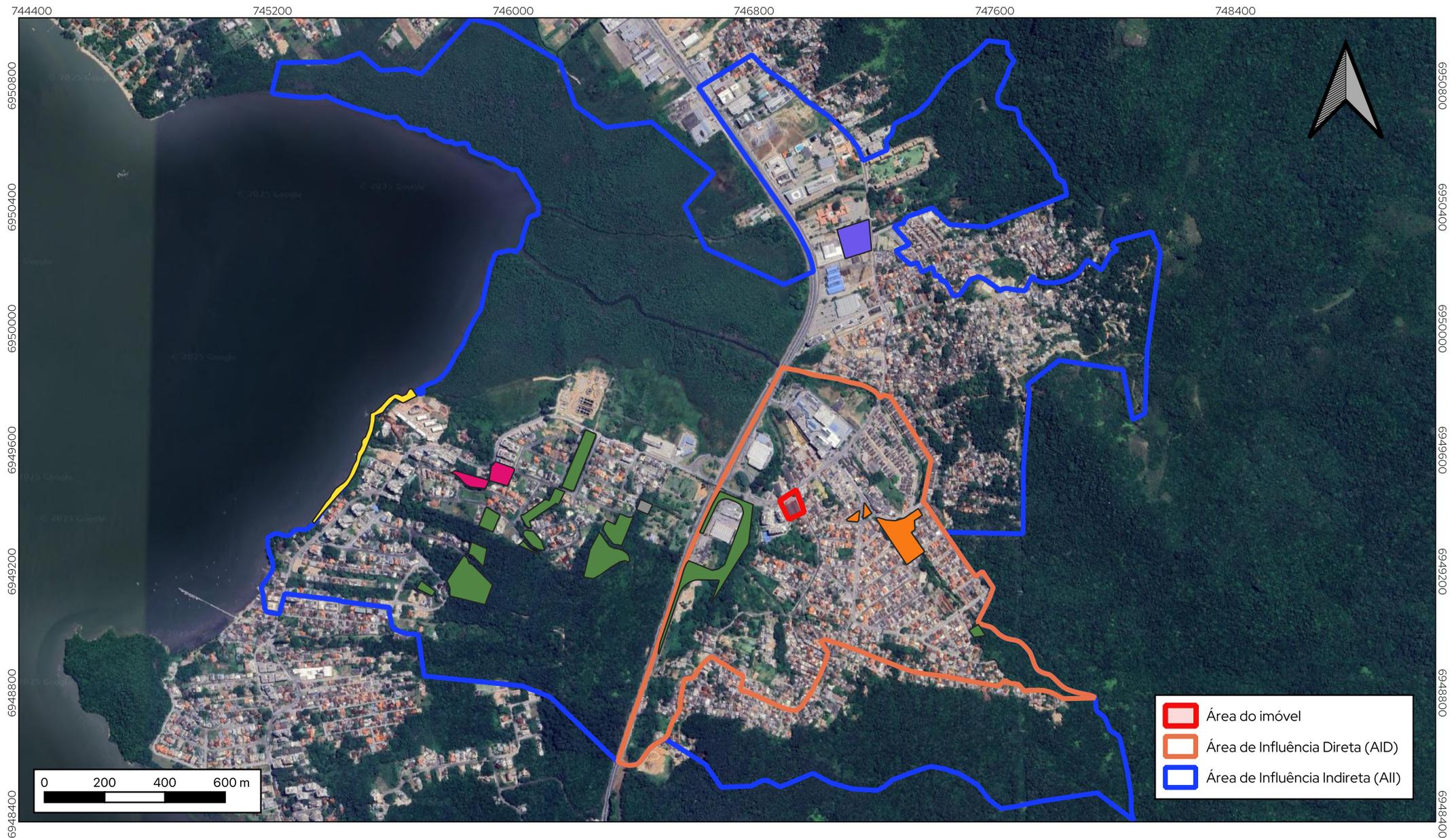
MAPA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Elaboração: Lucas Gonçalves da Silva
 Eng. Sanitarista e Amb. CREA/SC n° 187669-2
 Auxiliar: Beatriz Nasato Santos
 Engenharia Sanitária e Ambiental - UFSC

Localização: Rodovia Virgílio Várzea, 310 - Saco Grande, Florianópolis/SC
 Inscrição Imobiliária: 46.37.012.0225.001-762

Data: 27 de fevereiro de 2025.

ASAP
 Consultoria Ambiental



	Área do imóvel
	Área de Influência Direta (AID)
	Área de Influência Indireta (AII)

LEGENDA

Classes de uso

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Áreas Públicas com vegetação relevante | | Espaços livres de lazer e contemplação da orla |
| | Áreas Públicas destinadas ao lazer não equipadas - Oriundas de parcelamento | | Espaços livres não classificados |
| | Áreas Públicas com Potencial para o Lazer - Não equipadas | | Praças implantadas |

NOTAS TÉCNICAS

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

MAPA DE ESPAÇOS LIVRES

Elaboração: Lucas Gonçalves da Silva
 Eng. Sanitarista e Amb. CREA/SC n° 187669-2
 Auxiliar: Beatriz Nasato Santos
 Engenharia Sanitária e Ambiental - UFSC

Localização: Rodovia Virgílio Várzea, 310 - Saco Grande, Florianópolis/SC
 Inscrição Imobiliária: 46.37.012.0225.001-762

Data: 27 de fevereiro de 2025.



746000

746800

747600

69496000

69492000

69488000

69496000

69492000

69488000



LEGENDA

Área do imóvel

Área de Influência Direta (AID)

Classes de uso

Área Verde

Comercial

Institucional

Misto

Religioso

Residencial

Sem uso

NOTAS TÉCNICAS

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

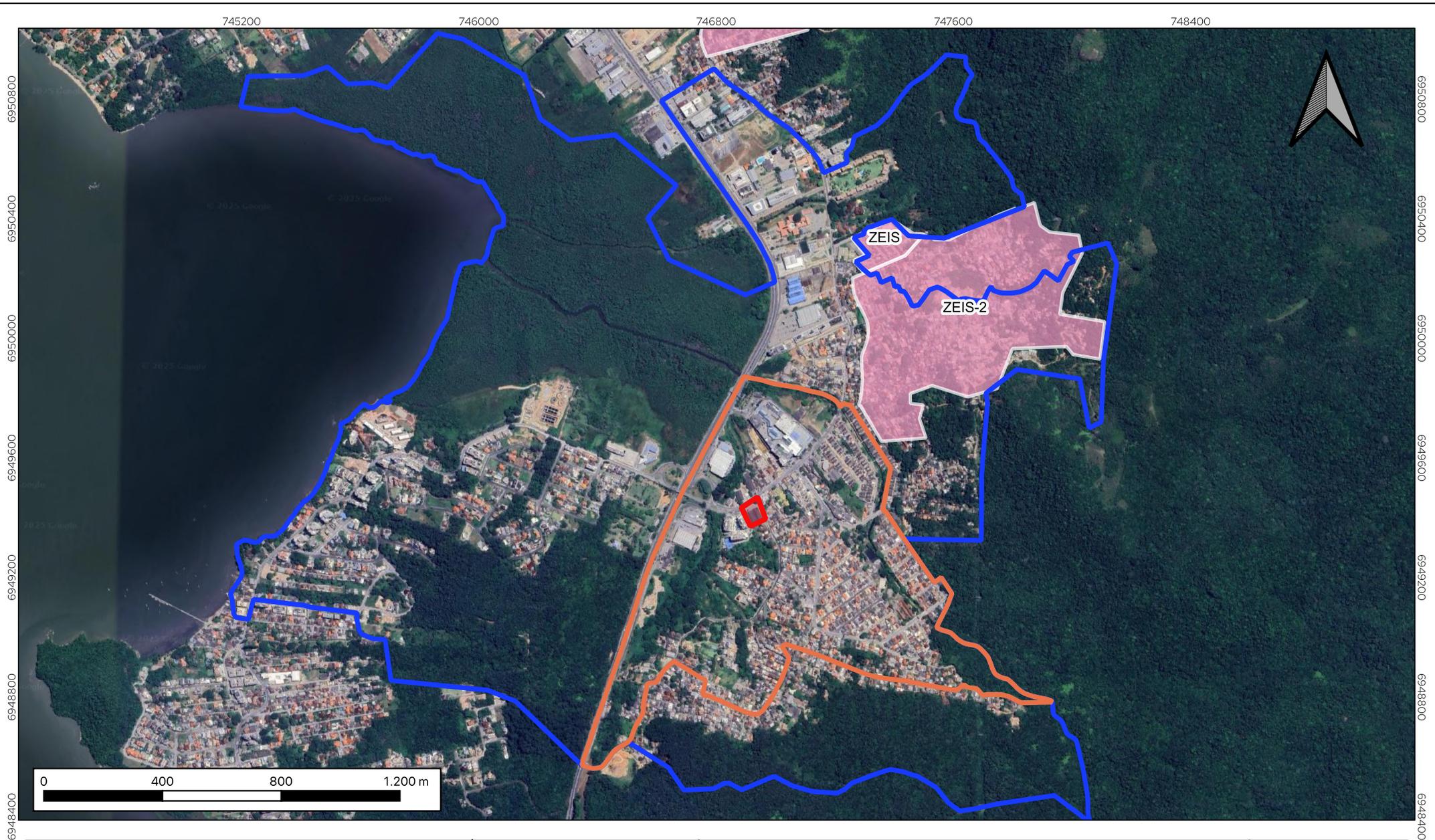
MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Elaboração: Lucas Gonçalves da Silva
Eng. Sanitarista e Amb. CREA/SC n° 187669-2
Auxiliar: Beatriz Nasato Santos
Engenharia Sanitária e Ambiental - UFSC

Localização: Rodovia Virgílio Várzea, 310 - Saco Grande, Florianópolis/SC
Inscrição Imobiliária: 46.37.012.0225.001-762

Data: 27 de fevereiro de 2025.

ASAP
Consultoria Ambiental



LEGENDA

- Limites do imóvel - 3.644,07 m²
- Área de Influência Direta (AID) - 84,9 ha
- Área de Influência Indireta (AII) - 451,4 ha
- Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

NOTAS TÉCNICAS

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

MAPA DE ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Elaboração: Lucas Gonçalves da Silva
 Eng. Sanitarista e Amb. CREA/SC n° 187669-2
 Auxiliar: Beatriz Nasato Santos
 Engenharia Sanitária e Ambiental - UFSC

Localização: Rodovia Virgílio Várzea, 310 - Saco Grande, Florianópolis/SC
 Inscrição Imobiliária: 46.37.012.0225.001-762

Data: 27 de fevereiro de 2025.





LEGENDA

- Limites do imóvel - 3.644,07 m²
- Área de Influência Direta (AID) - 84,9 ha
- Vias coletoras
- Vias subcoletoras
- Vias de trânsito rápido
- Vias locais
- Vias panorâmicas

NOTAS TÉCNICAS

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

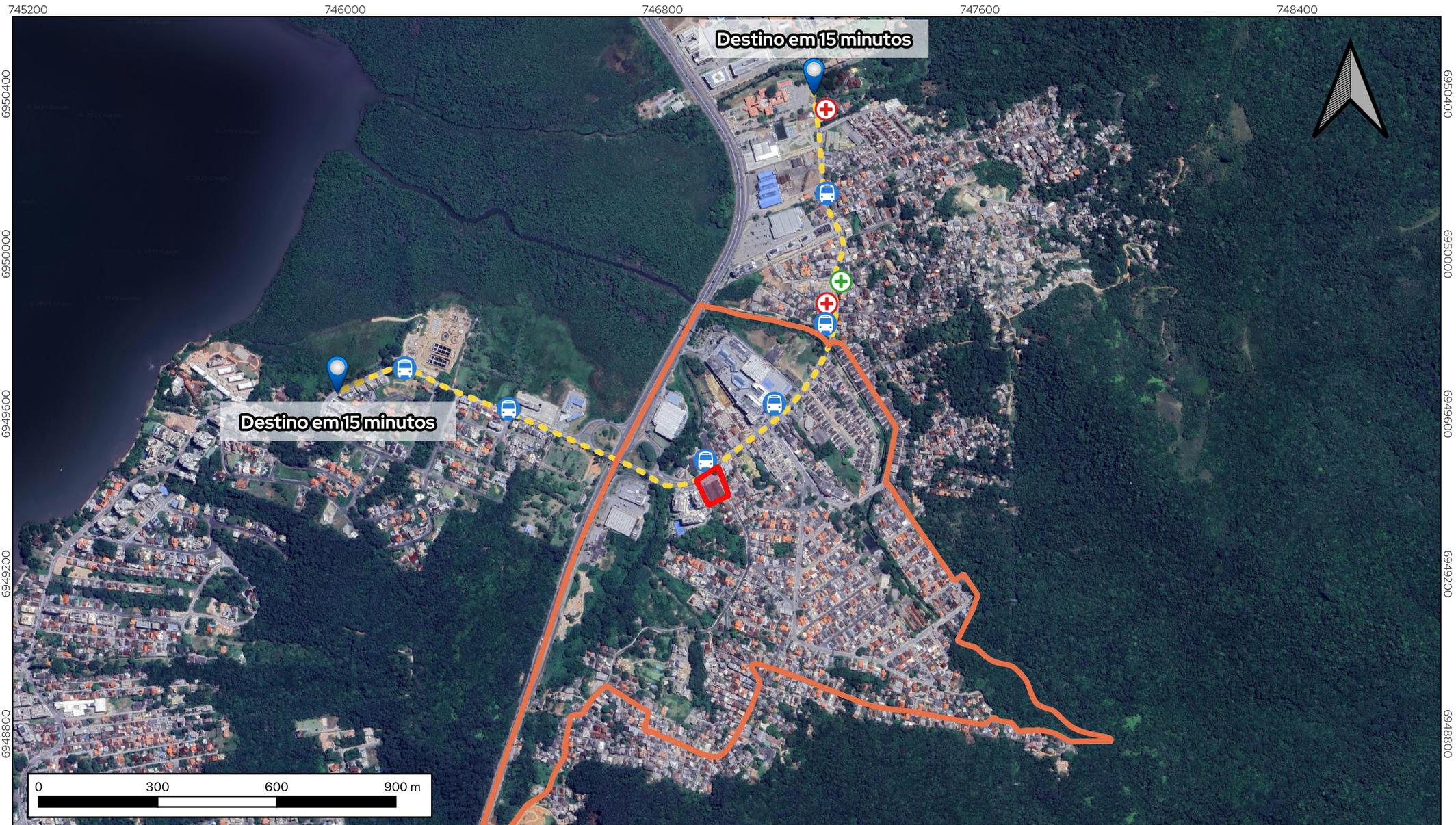
MAPA DE ACESSOS E SISTEMA VIÁRIO

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

Localização: Rodovia Virgílio Várzea, 310 - Saco Grande - 88032-000, Florianópolis/SC. Inscrição imobiliária: 46.37.012.0225.001-762.

Data: 06 de fevereiro de 2025.





LEGENDA

-  Área do imóvel - ponto de partida
-  Área de Influência Direta (AID)
-  Destino final em 15 minutos

- Equipamentos públicos
-  CRAS Norte III - Equipamento
-  Equipamento de Saúde
-  Pontos de ônibus

NOTAS TÉCNICAS

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

MAPA DE ACESSIBILIDADE - CAMINHÁVEL

Elaboração: Lucas Gonçalves da Silva
 Eng. Sanitarista e Amb. CREA/SC n° 187669-2
 Auxiliar: Beatriz Nasato Santos
 Engenharia Sanitária e Ambiental - UFSC

Localização: Rodovia Virgílio Várzea, 310 - Saco Grande, Florianópolis/SC
 Inscrição Imobiliária: 46.37.012.0225.001-762

Data: 27 de fevereiro de 2025.



746000

746800

747600

6949600

6949200

6948800

6949600

6949200

6948800



LEGENDA

- Limites do imóvel
- Área de Influência Direta (AID)
- Área de Influência Indireta (AI)
- Ciclofaixa
- Ciclorota

NOTAS TÉCNICAS

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

MAPA DE ESTRUTURA CICLOVIÁRIA

Elaboração: Lucas Gonçalves da Silva
 Eng. Sanitarista e Amb. CREA/SC nº 187669-2
 Auxiliar: Beatriz Nasato Santos
 Engenharia Sanitária e Ambiental - UFSC

Localização: Rodovia Virgílio Várzea, 310 - Saco Grande, Florianópolis/SC
 Inscrição Imobiliária: 46.37.012.0225.001-762

Data: 27 de fevereiro de 2025.

ASAP
 Consultoria Ambiental



LEGENDA

- Área do imóvel
- Área de Influência Direta (AID)
- Estação Ecológica de Carijós (ESEC Carijós)
- Refúgio de Vida Silvestre - REVIS MEIEMBIPE

NOTAS TÉCNICAS

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

MAPA DE PATRIMÔNIO NATURAL

Elaboração: Lucas Gonçalves da Silva
 Eng. Sanitarista e Amb. CREA/SC nº 187669-2
 Auxiliar: Beatriz Nasato Santos
 Engenharia Sanitária e Ambiental - UFSC

Localização: Rodovia Virgílio Várzea, 310 - Saco Grande, Florianópolis/SC
 Inscrição Imobiliária: 46.37.012.0225.001-762

Data: 27 de fevereiro de 2025.

ASAP
 Consultoria Ambiental



LEGENDA

-  Limites do imóvel - 3.644,07 m²
-  Sítios arqueológicos

NOTAS TÉCNICAS

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

MAPA DE SÍTIOS ARQUEOLÓGICOS

Elaboração: Lucas Gonçalves da Silva
 Eng. Sanitarista e Amb. CREA/SC nº 187669-2
 Auxílio: Beatriz Nasato Santos
 Engenharia Sanitária e Ambiental - UFSC
 Localização: Rodovia Virgílio Várzea, 310 - Saco Grande - 88032-000, Florianópolis/SC.
 Inscrição imobiliária: 46.37.012.0225.001-762.
 Data: 07 de março de 2025.

ASAP
 Consultoria Ambiental