

## **RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)**



Empreendimento de Uso Misto  
Centro  
2025

## **Orientações Iniciais**

- O Termo de Referência (TR) é vinculante, de forma que não serão admitidos RIV em desacordo com este. Nesse sentido, não serão admitidos RIV que alterem a estrutura do formulário ou não atendam às exigências mínimas de preenchimento.
- Todas as afirmações e análises técnicas devem ser subscritas por profissionais legalmente habilitados nas áreas de urbanismo e planejamento urbano (o responsável técnico pela coordenação do EIV deverá ser engenheiro civil, geógrafo ou arquiteto, podendo profissionais de outras áreas integrarem a equipe elaboradora do estudo), com a apresentação das Anotações e/ou Registros de Responsabilidade Técnica e seus códigos de atuação devidamente observados quando dos preenchimentos da ART ou RRT junto aos respectivos Conselhos de Classes Profissionais.
- Recomendamos que o responsável pelo projeto arquitetônico da edificação integre a equipe do EIV. O EIV é um estudo técnico e deve seguir as normas técnicas legais, notadamente a ABNT NBR 6023/2002 - Informação e documentação - Referências – Elaboração. Dessa forma, toda informação fornecida deve ser creditada aos responsáveis e devidamente referenciadas.
- O EIV é um estudo de análise urbana. Assim, as bibliografias utilizadas devem se enquadrar principalmente na área de conhecimento do urbanismo e planejamento urbano.
- O RIV deve ser sucinto e preciso nas suas informações, constando apenas informações pertinentes e diretamente relacionadas à análise dos impactos (social, econômico e ambientais correspondentes aos impactos urbanísticos na vizinhança) a serem gerados pelo empreendimento e às medidas preventivas, mitigadoras e compensatórias propostas.
- O RIV deve realizar análise sintética e objetiva e possuir linguagem clara, com o emprego de material gráfico, sempre que necessário.
- As análises deverão considerar os impactos na área de vizinhança do empreendimento durante as fases de implantação e operação do empreendimento/atividade.
- O EIV é um estudo urbano e, como tal, os mapas são referenciais de análise essenciais, devendo ser anexados no seu formato original.
- Os mapas deverão seguir as normas cartográficas vigentes, contendo todos os elementos obrigatórios, especificações e informações necessárias para seu completo entendimento, devendo estar georreferenciados com coordenadas planas UTM em Datum horizontal SIRGAS 2000 zona 22S.
- As fotografias utilizadas devem ser atuais e datadas, sendo capturadas até seis (6) meses antes da data de protocolo do RIV. Devem ser selecionadas para representar a situação local com precisão.
- O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) terá validade de 3 anos. Caso as obras do empreendimento objeto do EIV não tenham iniciado, deverá o proponente do estudo após esse prazo apresentar justificativa técnica que o mesmo continua válido considerando as modificações ocorridas na área de influência direta do EIV.
- O levantamento expedito da Área de Influência Direta – AID deverá ser apresentado no formato especificado por Instrução Normativa específica.

## Sumário

|                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Identificação do Empreendimento .....</b>                                                  | <b>4</b>  |
| 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         |
| 1.4. Titulação do Imóvel                                                                         | 5         |
| 1.5. Informações Prévias                                                                         | 5         |
| 1.6. Descrição do Empreendimento                                                                 | 8         |
| <b>2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII) .....</b> | <b>14</b> |
| <b>3. Diagnósticos e Prognósticos.....</b>                                                       | <b>19</b> |
| 3.1. Adensamento Populacional                                                                    | 19        |
| 3.2. Equipamentos Urbanos na AID                                                                 | 21        |
| 3.3. Equipamentos Comunitários na AID                                                            | 23        |
| 3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo                                                           | 29        |
| 3.5. Valorização Imobiliária na AII                                                              | 30        |
| 3.6. Mobilidade Urbana                                                                           | 33        |
| 3.7. Conforto Ambiental Urbano                                                                   | 56        |
| 3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural                                             | 60        |

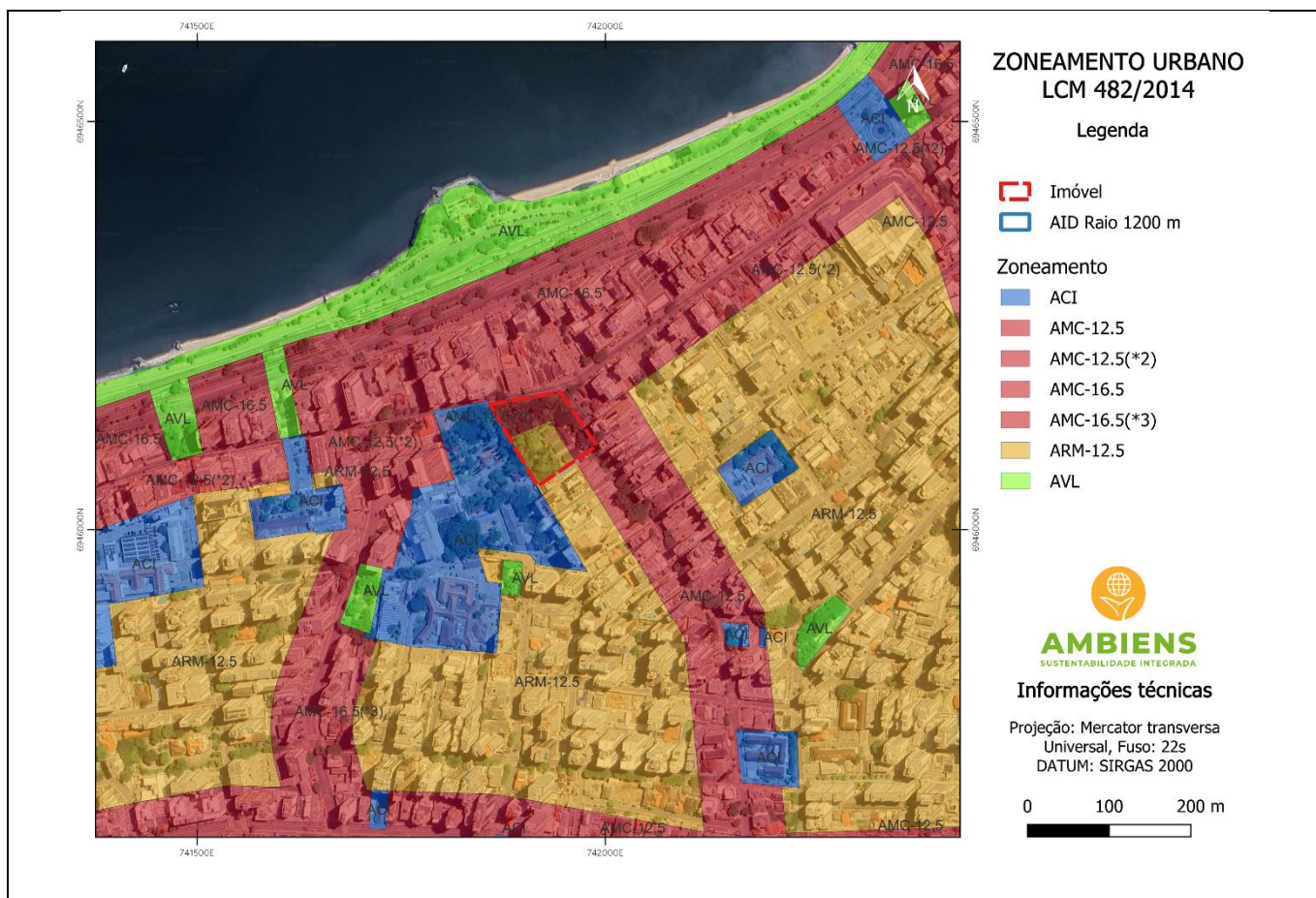
| 1. Identificação do Empreendimento                                                                                        |                                                                                                                                        |        |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|
| 1.1. Nome e Localização do Empreendimento                                                                                 |                                                                                                                                        |        |           |
| Enquadramento<br>(conforme Instrução Normativa Atual)                                                                     | Edificação                                                                                                                             |        |           |
| Classificação<br>(conforme art. 4º da Lei Municipal 11.029/2023)                                                          | VII - condomínios residenciais multifamiliares acima de <b>200 unidades habitacionais</b> ou <b>acima de 100 vagas de automóveis</b> ; |        |           |
| Usos<br>(conforme Anexo F02 - Adequação de Usos para Aprovação e Licenciamento de Obras e Edificações, da LC nº 482/2014) | 1. Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical<br>2. Comércio varejista de mercadorias em geral<br>3. Serviços em geral              |        |           |
| Nome fantasia (se houver)                                                                                                 |                                                                                                                                        |        |           |
| Logradouro                                                                                                                | AVENIDA TROMPOWSKY                                                                                                                     | Número | 475       |
| Complemento                                                                                                               | -                                                                                                                                      | CEP    | 88015-300 |
| Bairro/Distrito                                                                                                           | CENTRO                                                                                                                                 |        |           |
| Inscrições Imobiliárias                                                                                                   | 52.03.067.0322.001-836                                                                                                                 |        |           |
| Matrículas                                                                                                                | 99.282                                                                                                                                 |        |           |
| 1.2. Identificação do Empreendedor                                                                                        |                                                                                                                                        |        |           |
| Nome                                                                                                                      | CB Empreendimento Imobiliário SPE LTDA                                                                                                 |        |           |

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

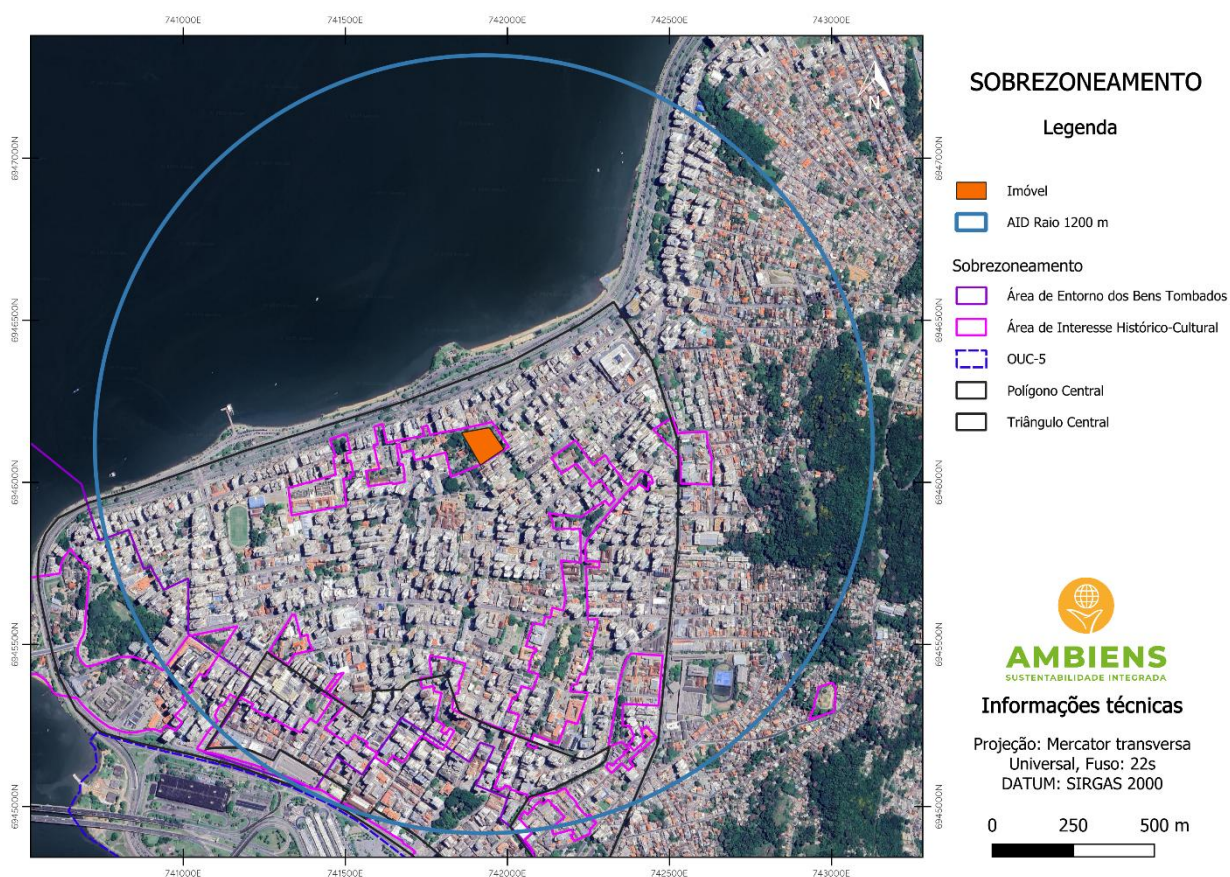
|                                |                               |                       |                                                |              |
|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|--------------|
| Aleph Toner Lucas              | Elaboração                    | Arquiteto e Urbanista | Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura | CAU A2659464 |
| <b>Projeto Arquitetônico</b>   |                               |                       |                                                |              |
| Nome da Empresa<br>(se houver) | Studio Artthi Office          |                       |                                                |              |
| Responsável Técnico            | Natalia Da Silva Arruda Funck | Registro profissional | CAU A685518                                    |              |

| 1.4. Titulação do Imóvel                                                      |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Matrícula<br>(devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.) | Cartório de Registro de Imóveis |
| 99.282                                                                        | 1º Registro de Imóveis          |

| 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 |                              |                                    |               |
| Diretrizes Urbanísticas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |             |                             | E 72279/2020           |                              |                                    |               |
| Aprovação de Projeto Arquitetônico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |             |                             | E 157578/2022          |                              |                                    |               |
| Fruição Pública                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |             |                             | E 113503/2024          |                              |                                    |               |
| Autorização para Corte ou Poda de Árvores                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |             |                             | E 148807/2023          |                              |                                    |               |
| Estudo de Impacto de Vizinhança                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |             |                             | E 066184/2023          |                              |                                    |               |
| Projeto de Restauro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |             |                             | E 139833/2024          |                              |                                    |               |
| Arte Pública                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |             |                             | E 136976/2023          |                              |                                    |               |
| DANC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |             |                             | 0825/2025              |                              |                                    |               |
| Viabilidade de efluentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |             |                             | E 55253/2026           |                              |                                    |               |
| PGT-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |             |                             | E 157578/2022          |                              |                                    |               |
| Zoneamentos incidentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |             |                             |                        |                              |                                    |               |
| (Anexo F01 da LC n. 482/2014 - Listar os zoneamentos incidentes e adicionar figura do site <a href="https://geoportal.pmf.sc.gov.br/map">https://geoportal.pmf.sc.gov.br/map</a> ligando a camada “Zoneamento – Decreto Mun. Nº 25.301/2023” no grupo “Plano Diretor Vigente” e “Google Satélite” no grupo “Mapas Base”. Destacar as inscrições imobiliárias na imagem) |               |             |                             |                        |                              |                                    |               |
| Sigla                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nº Pavimentos |             | Taxa de Ocupação Máxima (%) | Taxa Imper. Máxima (%) | Altura Máxima Edificação (m) | Coeficiente de Aproveitamento (CA) |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Padrão        | Acrésc. TDC |                             |                        |                              | CA Básico                          | CA Máx. Total |
| AMC 12.5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10            | 2           | 50%                         | 70%                    | 52                           | 1                                  | 7,11          |
| ARM 12.5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10            | 2           | 50%                         | 70%                    | 52                           | 1                                  | 6,5           |



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



**Unidade Territorial de Planejamento**

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

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

UTP 1 – ISA 0,34

**Licenças Ambientais**

(As licenças listadas deverão ser anexadas ao RIV)

Empreendimento passível de licença ambiental?

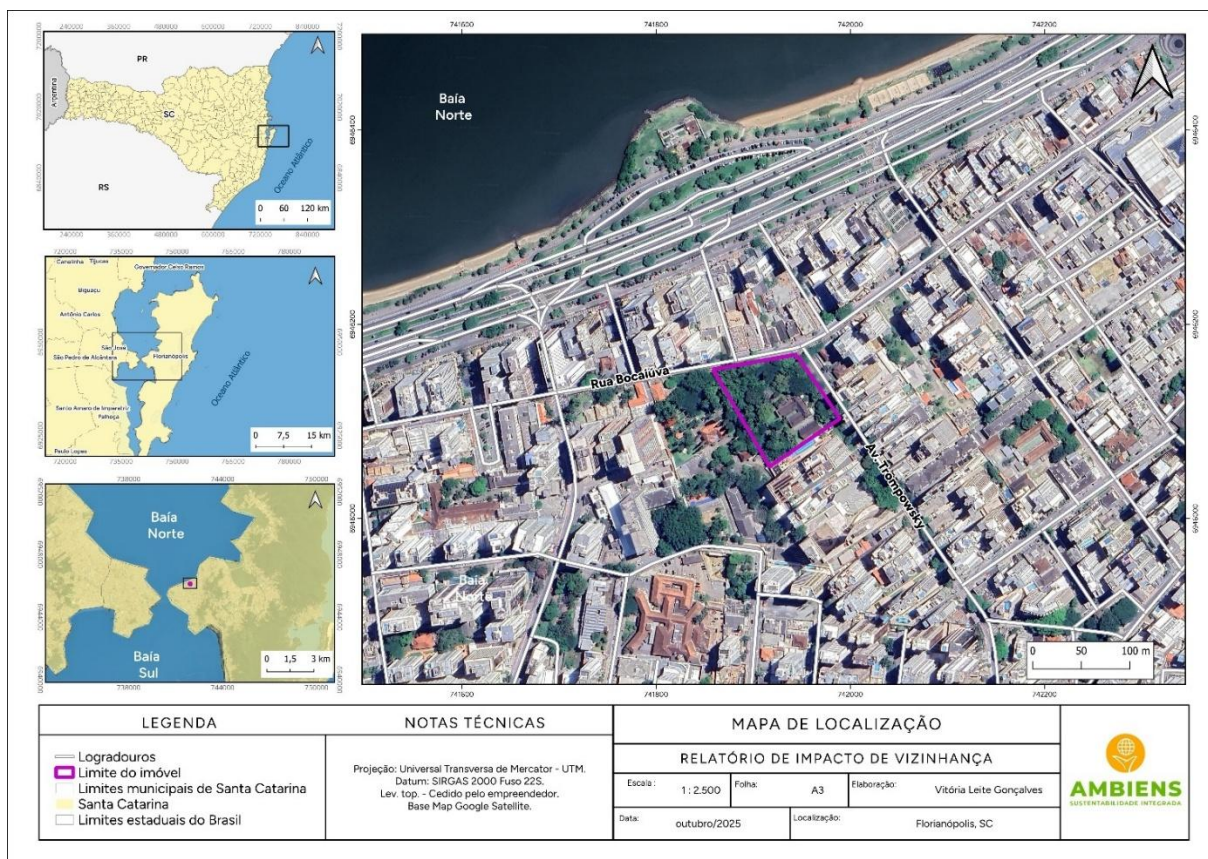
( ) Sim (x) Não

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| No caso de já ter sido licenciado                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                             |
| Nomear e anexar a licença                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Comentário sobre a pertinência das medidas para o EIV (máx. 500 caracteres) |
| <b>Diretrizes Urbanísticas (caso aplicável)</b><br>(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes obrigatórias, máx. 1500 caracteres)                                                                                                                                                      |                                                                             |
| <b>Empreendimento se enquadra como PGT</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>PGT-01 ( ) PGT-02 (x) NÃO ( )</b>                                        |
| <b>Diretrizes do PGT-02 (quando aplicável)</b><br>(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes, máx. 1500 caracteres)                                                                                                                                                                    |                                                                             |
| O projeto atende às diretrizes de PGT-02, conforme parecer do processo E 157578/2022, anexado ao final do documento.                                                                                                                                                                                                           |                                                                             |
| <b>Outras informações pertinentes</b><br>(Indicar outras informações dispostas nos mapas temáticos do Município - GeoPortal, principalmente no caso de áreas com suscetibilidade à inundação, topos de morros, declividades e vegetação. Descrever brevemente e, se necessário, anexar figura ao final do RIV, máx. 10 linhas) |                                                                             |
| Descrição (máx. 500 caracteres)                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Anexo                                                                       |
| -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | -                                                                           |

## 1.6. Descrição do Empreendimento

### Mapa ou Croqui de Localização

(Anexar mapa em formato PDF em escala adequada)



### Implantação do Empreendimento

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



### Descrição dos usos e atividades

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

O empreendimento configura-se como uma edificação de uso misto no qual a atividade prevista é de uso comercial e residencial. Observa-se que as unidades residenciais estão distribuídas nas torres do projeto, e que as vagas para estacionamento estão distribuídas entre o subsolo 1 e o subsolo 5, destinados majoritariamente ao uso de garagem. Considerando a parte comercial do empreendimento, seus horários de funcionamento são estimados entre as 08h e às 22h. Considerando a parte residencial multifamiliar, os prováveis horários de pico estão concentrados na saída e chegada dos moradores do empreendimento sendo comumente nos horários de saída e chegada do trabalho em horário comercial padrão, sendo estes das 08h às 09h e das 18h às 19h.

| Descrição Quantitativa do Empreendimento            |         |                                                                                                                                                                          |                   |            |                      |            |       |
|-----------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|----------------------|------------|-------|
| Área total do terreno (m²)                          |         | 8.221,82                                                                                                                                                                 |                   |            |                      |            |       |
| Área de recuo viário (m²)                           |         | 216,18                                                                                                                                                                   |                   |            |                      |            |       |
| Área remanescente (m²)                              |         | 8005,64                                                                                                                                                                  |                   |            |                      |            |       |
| Incentivos utilizados                               |         | ao Uso Misto, à Produção de Habitação de Interesse Social, à Fruição Pública na forma de espaços públicos e conectividades e às Áreas de Desenvolvimento Incentivado II. |                   |            |                      |            |       |
| Número de torres                                    |         | 2                                                                                                                                                                        |                   |            |                      |            |       |
| Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m²) |         |                                                                                                                                                                          |                   |            |                      |            |       |
| (x) Sim                                             |         | Área de Incidência (máx. 100 caracteres)                                                                                                                                 |                   |            |                      |            |       |
| ( ) Não                                             |         | 36011,57                                                                                                                                                                 |                   |            |                      |            |       |
| Uso de Transferência do Direito de Construir (m²)   |         |                                                                                                                                                                          |                   |            |                      |            |       |
| ( ) Sim - venda    ( ) Sim - compra<br>( ) Não      |         | Proveniência (máx. 100 caracteres)                                                                                                                                       |                   |            |                      |            |       |
|                                                     |         | 6001,93                                                                                                                                                                  |                   |            |                      |            |       |
|                                                     |         | Valor do m²                                                                                                                                                              |                   |            |                      |            |       |
|                                                     |         | -                                                                                                                                                                        |                   |            |                      |            |       |
| Limite de Ocupação                                  |         |                                                                                                                                                                          |                   |            |                      |            |       |
| Parâmetro                                           |         | Permitidos PD 482/2014                                                                                                                                                   |                   | Utilizados |                      |            |       |
| Coeficiente de Aproveitamento (CA)                  |         | 7,11                                                                                                                                                                     |                   | 6,186      |                      |            |       |
| Número de Pavimentos                                |         | Básico                                                                                                                                                                   | Acres. TDC        | Básico     | TDC                  | Incentivos | Total |
|                                                     |         | 10                                                                                                                                                                       | 2                 | 10         | 2                    | 16         | 28    |
| Taxa de Impermeabilização                           |         |                                                                                                                                                                          |                   |            |                      |            |       |
| Área do lote (m²)                                   |         |                                                                                                                                                                          | 8.221,82          |            | 100,00%              |            |       |
| Área sem obstáculo à infiltração de água (m²)       |         |                                                                                                                                                                          | 367,95            |            | 4,60%                |            |       |
| Área de terraço (profundidade maior que 30cm) (m²)  |         |                                                                                                                                                                          |                   |            |                      |            |       |
| Área de Pavimentação Drenante (m² equivalente)      |         |                                                                                                                                                                          | 1304,97           |            | 16,30%               |            |       |
| Área com sistema de captação de águas pluviais (m²) |         |                                                                                                                                                                          | 758,9             |            | 9,48%                |            |       |
| Área impermeabilizada (m²)                          |         |                                                                                                                                                                          | 5.790,00          |            | 69,62%               |            |       |
| Taxa de Ocupação                                    |         | Área (m²)                                                                                                                                                                | %                 | Área (m²)  |                      | %          |       |
|                                                     | Subsolo | 8.005,64                                                                                                                                                                 | 100%              | 3.714,05   |                      | 46,39%     |       |
|                                                     | Base    | 6.404,51                                                                                                                                                                 | 80%               | 3304,97    |                      | 41,28%     |       |
|                                                     | Torre   | 2.241,58                                                                                                                                                                 | 28%               | 1997,33    |                      | 24,95%     |       |
| Quadro de Áreas das Unidades Privadas               |         |                                                                                                                                                                          |                   |            |                      |            |       |
| Unidades Habitacionais/Hospedagem                   |         | Número de dormitórios                                                                                                                                                    | Total de unidades |            | Área privativa média |            |       |
|                                                     |         | 4                                                                                                                                                                        | 2                 |            | 315,92               |            |       |
|                                                     |         | 4                                                                                                                                                                        | 2                 |            | 296,08               |            |       |
|                                                     |         | 3                                                                                                                                                                        | 2                 |            | 201,30               |            |       |
|                                                     |         | 4                                                                                                                                                                        | 18                |            | 295,07               |            |       |
|                                                     |         | 4                                                                                                                                                                        | 18                |            | 231,89               |            |       |
|                                                     |         | 3                                                                                                                                                                        | 18                |            | 179,28               |            |       |
|                                                     |         | 6                                                                                                                                                                        | 2                 |            | 422,80               |            |       |
|                                                     |         | 5                                                                                                                                                                        | 2                 |            | 331,22               |            |       |

|                                                                                                  |                     |            |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|------------|
|                                                                                                  | 3                   | 2          | 254,69     |
|                                                                                                  | 4                   | 12         | 295,07     |
|                                                                                                  | 4                   | 12         | 198,49     |
|                                                                                                  | 3                   | 12         | 179,48     |
|                                                                                                  | 1 (stúdios)         | 96         | 33,43      |
| Unidades Comerciais/Serviços                                                                     | Tipo                | Número     | Área média |
|                                                                                                  | LOJA 01             | 1          | 911,33     |
|                                                                                                  | LOJA 02             | 1          | 436,22     |
|                                                                                                  | LOJA 03             | 1          | 234,2      |
|                                                                                                  | LOJA 04             | 1          | 69,37      |
|                                                                                                  | LOJA 05             | 1          | 160,04     |
|                                                                                                  | LOJA 06             | 1          | 390,21     |
|                                                                                                  | LOJA 07             | 1          | 171        |
|                                                                                                  | LOJA 08             | 1          | 322        |
|                                                                                                  | LOJA 09             | 1          | 181,94     |
|                                                                                                  | LOJA 10             | 1          | 77,35      |
|                                                                                                  | LOJA 11             | 1          | 182,01     |
|                                                                                                  | MEZANINO<br>LOJA 06 | 1          | 133,12     |
|                                                                                                  | MEZANINO<br>LOJA 08 | 1          | 154,71     |
|                                                                                                  | SALA<br>COMERCIAL   | 6          | 907,48     |
| <b>Quadro de Áreas do Empreendimento</b>                                                         |                     |            |            |
| <i>(Quadro de áreas total e total computável do empreendimento, por pavimento e total geral)</i> |                     |            |            |
| Pavimento                                                                                        | Área Computável     | Área Total |            |
| SUBSOLO 05                                                                                       | 1150,07             | 3714,02    |            |
| SUBSOLO 04                                                                                       | 0                   | 3714,03    |            |
| SUBSOLO 03                                                                                       | 0                   | 3714,05    |            |
| SUBSOLO 02                                                                                       | 0                   | 3656,63    |            |
| SUBSOLO 01                                                                                       | 2439,68             | 2641,92    |            |
| 1º PAVIMENTO                                                                                     | 2367,49             | 3400,79    |            |
| 2º PAVIMENTO                                                                                     | 2292,11             | 2405,64    |            |
| 3º PAVIMENTO                                                                                     | 1414,66             | 1784,9     |            |
| 4º PAVIMENTO                                                                                     | 1984,63             | 1997,33    |            |
| 5º PAVIMENTO                                                                                     | 1717,65             | 1794,41    |            |
| 6º PAVIMENTO                                                                                     | 1717,66             | 1794,42    |            |
| 7º PAVIMENTO                                                                                     | 1717,66             | 1794,42    |            |
| 8º PAVIMENTO                                                                                     | 1717,66             | 1794,42    |            |
| 9º PAVIMENTO                                                                                     | 1717,66             | 1794,42    |            |
| 10º PAVIMENTO                                                                                    | 1717,66             | 1794,42    |            |
| 11º PAVIMENTO                                                                                    | 1779,74             | 1823,89    |            |
| 12º PAVIMENTO                                                                                    | 1565,71             | 1604,9     |            |
| 13º PAVIMENTO                                                                                    | 1565,71             | 1604,9     |            |

|                        |                 |                 |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| 14° PAVIMENTO          | 1565,71         | 1604,9          |
| 15° PAVIMENTO          | 1565,71         | 1604,9          |
| 16° PAVIMENTO          | 1565,71         | 1604,9          |
| 17° PAVIMENTO          | 1565,71         | 1604,9          |
| 18° PAVIMENTO          | 1565,71         | 1604,9          |
| 19° PAVIMENTO          | 1565,71         | 1604,9          |
| 20° PAVIMENTO          | 1565,71         | 1604,9          |
| 21° PAVIMENTO          | 1565,71         | 1604,9          |
| 21° PAVIMENTO MEZANINO | 565,52          | 670,42          |
| 22° PAVIMENTO          | 1917,79         | 1917,79         |
| 23° PAVIMENTO          | 1499,39         | 1536,56         |
| 24° PAVIMENTO          | 1499,39         | 1536,56         |
| 25° PAVIMENTO          | 1499,39         | 1536,56         |
| 26° PAVIMENTO          | 1499,39         | 1536,56         |
| 27° PAVIMENTO          | 1499,39         | 1536,56         |
| 28° PAVIMENTO          | 1499,39         | 1536,56         |
| PAVIMENTO COBERTURA    | 0               | 1958,14         |
| BARRILETE              | 0               | 60,04           |
| RESERVATÓRIO           | 0               | 60,04           |
| <b>TOTAL GERAL</b>     | <b>50871,08</b> | <b>69554,50</b> |

#### Vagas de Estacionamento

|              |            | Mínimo exigido pelo Plano Diretor     |      |                                       | Projeto               |      |           |
|--------------|------------|---------------------------------------|------|---------------------------------------|-----------------------|------|-----------|
|              |            | Automóveis                            | Moto | Bicicleta                             | Automóveis            | Moto | Bicicleta |
| Residenciais | Privativas | -                                     | -    | 198 (1/uh)                            | 290                   | -    | 198       |
|              | Visitantes | 15 (5% das privativas)                | -    | 10 (5% das privativas)                | 15 (visitantes + PCD) | -    | 10        |
| Comerciais   | Privativas | 89 (1 vaga/100 m² de área construída) | -    | 89 (1 vaga/100 m² de área construída) | 89                    | -    | 90        |
|              | Visitantes |                                       |      |                                       |                       |      |           |
| Outros       |            |                                       |      |                                       |                       |      |           |

#### Usos do Empreendimento

| Tipos de uso | Área (m²) | % do uso<br>(em relação à área total do empreendimento) |
|--------------|-----------|---------------------------------------------------------|
| Residencial  | 60.686,12 | 87,25%                                                  |
| Comercial    | 8.868,38  | 12,75%                                                  |

### Cronograma Sintético de Obras

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

| Id | Descrição                          | Início (mês/ano) | Fim (mês/ano) |
|----|------------------------------------|------------------|---------------|
| 1  | Serviços preliminares              | jul/26           | fev/27        |
| 2  | Movimentações de terra e fundações | nov/26           | mai/27        |
| 3  | Superestrutura                     | mai/27           | fev/29        |
| 4  | Alvenaria                          | mai/27           | jun/29        |
| 5  | Revestimentos e acabamentos        | nov/28           | jun/31        |

### Enquadramentos Diferenciais

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

O projeto propõe uma área de fruição pública destinada à criação de uma praça na esquina da Avenida Trompowsky com a Rua Bocaíuva, conforme desenho abaixo. O desenho prioriza a funcionalidade urbana, a acessibilidade e a integração entre diferentes espaços, usos e públicos da cidade. Essa praça está planejada para atender o público geral, incorporando áreas verdes e caminhos que incentivem a convivência social e o bem-estar da população.

A edificação prevista apresenta uma arquitetura contemporânea e inovadora. A fachada ativa no térreo proporciona maior dinamismo urbano ao integrar usos comerciais e serviços diretamente à calçada, promovendo vitalidade e segurança ao longo do dia. Outrossim, o conjunto adota o conceito de uso misto, articulando atividades complementares que ampliam a presença e a diversidade de públicos no local. Essa estratégia contribui para a ocupação equilibrada do espaço urbano e para a criação de um ambiente mais atrativo, dinâmico e sustentável.

Além disso, o projeto contempla a requalificação e restauração do bem tombado existente no lote, valorizando sua importância histórica e cultural. A intervenção busca preservar as características originais do patrimônio, ao mesmo tempo em que o reintegra ao cotidiano da cidade com novos usos compatíveis, garantindo sua permanência e relevância no cenário urbano.

Deste modo, o principal objetivo é garantir um centro de convivência eficiente, mostrando-se como ponto estratégico e facilitando o bem-estar social.

Figura 1: projeto de fruição pública.



Fonte: Autor

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

-

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

### Delimitação das Áreas de Influência

Conforme Instrução Normativa que publica o presente Termo de Referência, a caracterização das áreas de influência do objeto do Estudo de Impacto de Vizinhança será estabelecida pelos setores censitários atingidos por um raio determinado a partir do acesso principal do empreendimento, de acordo com a área construída, sendo:

| Definição dos portes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Raios da AID                                                                                                                      | Raios da AII                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I - Porte 1: até 2.000m <sup>2</sup><br>II - Porte 2: acima de 2.000m <sup>2</sup> até 5.000m <sup>2</sup><br>III - Porte 3: acima de 5.000m <sup>2</sup> até 15.000m <sup>2</sup><br>IV - Porte 4: acima de 15.000m <sup>2</sup> até 25.000m <sup>2</sup><br>V - Porte 5: acima de 25.000m <sup>2</sup> até 40.000m <sup>2</sup><br>VI - Porte 6: acima de 40.000m <sup>2</sup>              | I - Porte 1: 200m<br>II - Porte 2: 300m<br>III - Porte 3: 400m<br>IV - Porte 4: 500m<br>V - Porte 5: 900m<br>VI - Porte 6: 1.200m | I - Porte 1: 600m<br>II - Porte 2: 700m<br>III - Porte 3: 800m<br>IV - Porte 4: 900m<br>V - Porte 5: 1.500m<br>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                                                                                                        |                                                                                                                                     |
| 420540705000608<br>420540705000075<br>420540705000076<br>420540705000079                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 420540705000529<br>420540705000488<br>420540705000489<br>420540705000492                                                          |                                                                                                                                     |

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| 420540705000081 | 420540705000493 |
| 420540705000082 | 420540705000494 |
| 420540705000083 | 420540705000497 |
| 420540705000084 | 420540705000548 |
| 420540705000085 | 420540705000549 |
| 420540705000086 | 420540705000552 |
| 420540705000087 | 420540705000215 |
| 420540705000088 | 420540705000216 |
| 420540705000089 | 420540705000530 |
| 420540705000090 | 420540705000547 |
| 420540705000092 | 420540705000577 |
| 420540705000093 | 420540705000578 |
| 420540705000662 | 420540705000579 |
| 420540705000351 | 420540705000580 |
| 420540705000352 | 420540705000581 |
| 420540705000353 | 420540705000582 |
| 420540705000018 | 420540705000615 |
| 420540705000019 | 420540705000616 |
| 420540705000020 | 420540705000617 |
| 420540705000022 | 420540705000608 |
| 420540705000023 | 420540705000609 |
| 420540705000026 | 420540705000614 |
| 420540705000027 | 420540705000647 |
| 420540705000031 | 420540705000648 |
| 420540705000032 | 420540705000649 |
| 420540705000034 | 420540705000651 |
| 420540705000035 | 420540705000652 |
| 420540705000036 | 420540705000351 |
| 420540705000037 | 420540705000352 |
| 420540705000038 | 420540705000353 |
| 420540705000039 | 420540705000661 |
| 420540705000001 | 420540705000356 |
| 420540705000002 | 420540705000662 |
| 420540705000003 | 420540705000631 |
| 420540705000004 | 420540705000632 |
| 420540705000005 | 420540705000633 |
| 420540705000006 | 420540705000634 |
| 420540705000007 | 420540705000639 |
| 420540705000008 | 420540705000640 |
| 420540705000009 | 420540705000641 |
| 420540705000010 | 420540705000642 |
| 420540705000013 | 420540705000643 |
| 420540705000014 | 420540705000644 |
| 420540705000663 | 420540705000645 |
| 420540705000015 | 420540705000646 |
| 420540705000664 | 420540705000018 |
| 420540705000665 | 420540705000019 |
| 420540705000016 | 420540705000020 |
| 420540705000017 | 420540705000022 |
| 420540705000056 | 420540705000023 |

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| 420540705000057 | 420540705000026 |
| 420540705000058 | 420540705000027 |
| 420540705000059 | 420540705000031 |
| 420540705000060 | 420540705000032 |
| 420540705000061 | 420540705000034 |
| 420540705000062 | 420540705000035 |
| 420540705000063 | 420540705000036 |
| 420540705000064 | 420540705000037 |
| 420540705000065 | 420540705000038 |
| 420540705000066 | 420540705000039 |
| 420540705000067 | 420540705000001 |
| 420540705000068 | 420540705000002 |
| 420540705000069 | 420540705000663 |
| 420540705000074 | 420540705000369 |
| 420540705000040 | 420540705000003 |
| 420540705000577 | 420540705000664 |
| 420540705000041 | 420540705000004 |
| 420540705000042 | 420540705000665 |
| 420540705000578 | 420540705000005 |
| 420540705000043 | 420540705000006 |
| 420540705000579 | 420540705000007 |
| 420540705000044 | 420540705000008 |
| 420540705000580 | 420540705000009 |
| 420540705000045 | 420540705000010 |
| 420540705000581 | 420540705000013 |
| 420540705000046 | 420540705000014 |
| 420540705000582 | 420540705000015 |
| 420540705000047 | 420540705000016 |
| 420540705000048 | 420540705000017 |
| 420540705000049 | 420540705000056 |
| 420540705000050 | 420540705000057 |
| 420540705000051 | 420540705000058 |
| 420540705000052 | 420540705000059 |
| 420540705000053 | 420540705000060 |
| 420540705000054 | 420540705000061 |
| 420540705000055 | 420540705000062 |
| 420540705000483 | 420540705000063 |
|                 | 420540705000064 |
|                 | 420540705000065 |
|                 | 420540705000066 |
|                 | 420540705000067 |
|                 | 420540705000068 |
|                 | 420540705000069 |
|                 | 420540705000070 |
|                 | 420540705000074 |
|                 | 420540705000040 |
|                 | 420540705000041 |
|                 | 420540705000042 |
|                 | 420540705000043 |
|                 | 420540705000044 |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 420540705000045<br>420540705000046<br>420540705000047<br>420540705000048<br>420540705000049<br>420540705000050<br>420540705000051<br>420540705000052<br>420540705000053<br>420540705000054<br>420540705000055<br>420540705000094<br>420540705000095<br>420540705000096<br>420540705000097<br>420540705000107<br>420540705000108<br>420540705000109<br>420540705000483<br>420540705000486<br>420540705000487<br>420540705000075<br>420540705000076<br>420540705000077<br>420540705000079<br>420540705000081<br>420540705000082<br>420540705000083<br>420540705000084<br>420540705000085<br>420540705000086<br>420540705000087<br>420540705000088<br>420540705000089<br>420540705000090<br>420540705000092<br>420540705000093 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### **Caracterização geral das Áreas de Influência**

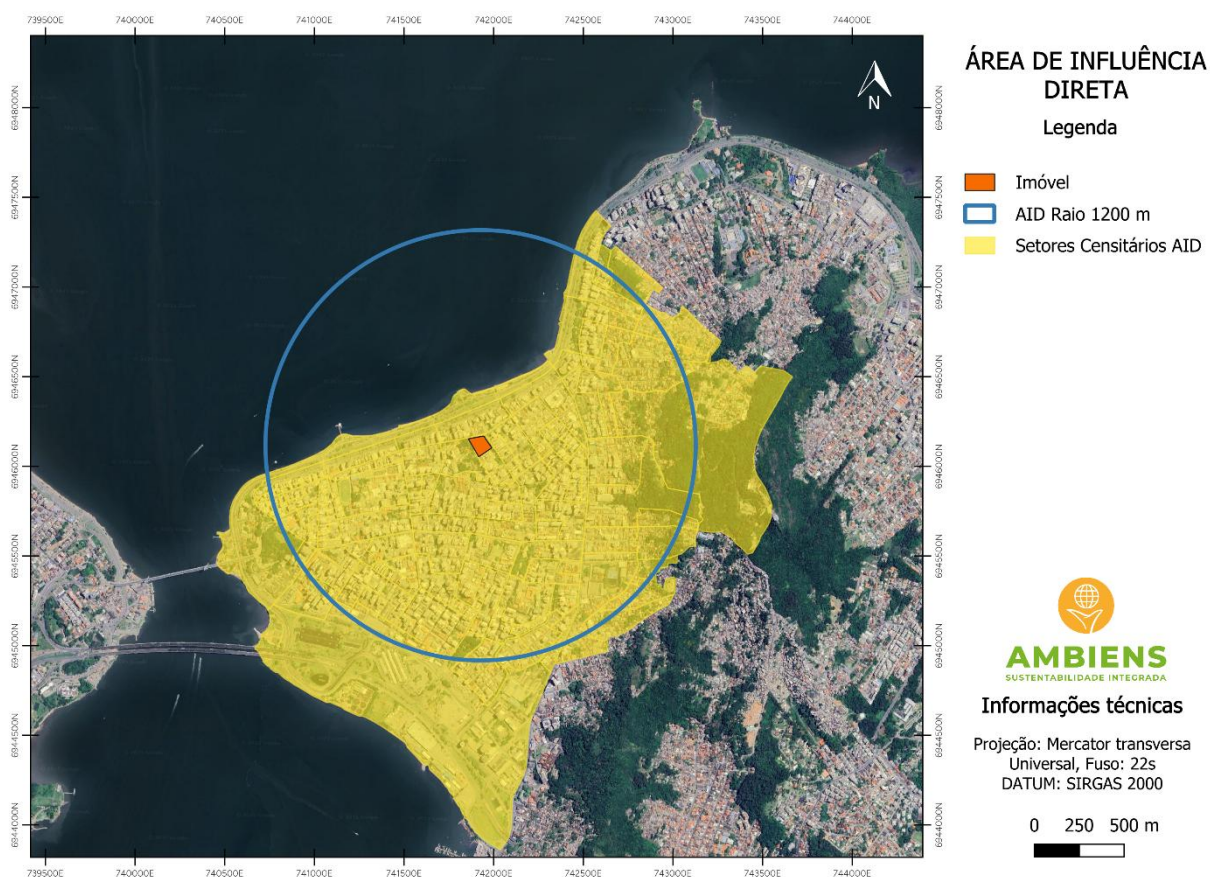
*(Caracterizar as áreas compreendidas pelos polígonos da AII e da AID, máx. 4000 caracteres)*

Seguindo a definição proposta pelo Termo de Referência, foram estabelecidos os raios referentes ao Porte 6 para a análise das áreas de influência do empreendimento, ou seja, 1200 m para AID e 2000 m para AII.

No caso da AII, o *buffer* estabelecido pelo raio de centro sobre o ponto central do empreendimento alcança 141 setores censitários, que somam cerca de 9,11 km<sup>2</sup> ou 911,17 (ha) e abrangem os bairros Centro, Agrônômica, Trindade e Saco dos Limões. Para a AID, foram considerados 91 setores censitários, que somam 5,00 km<sup>2</sup> ou 500,81 hectares (ha). Os setores da AID estão inseridos nos bairros Centro e Agrônômica. Apenas dois dos setores na AII (420540705000616, 420540705000617, ambos no bairro Trindade) não são considerados urbanos pelo Censo IBGE 2022.

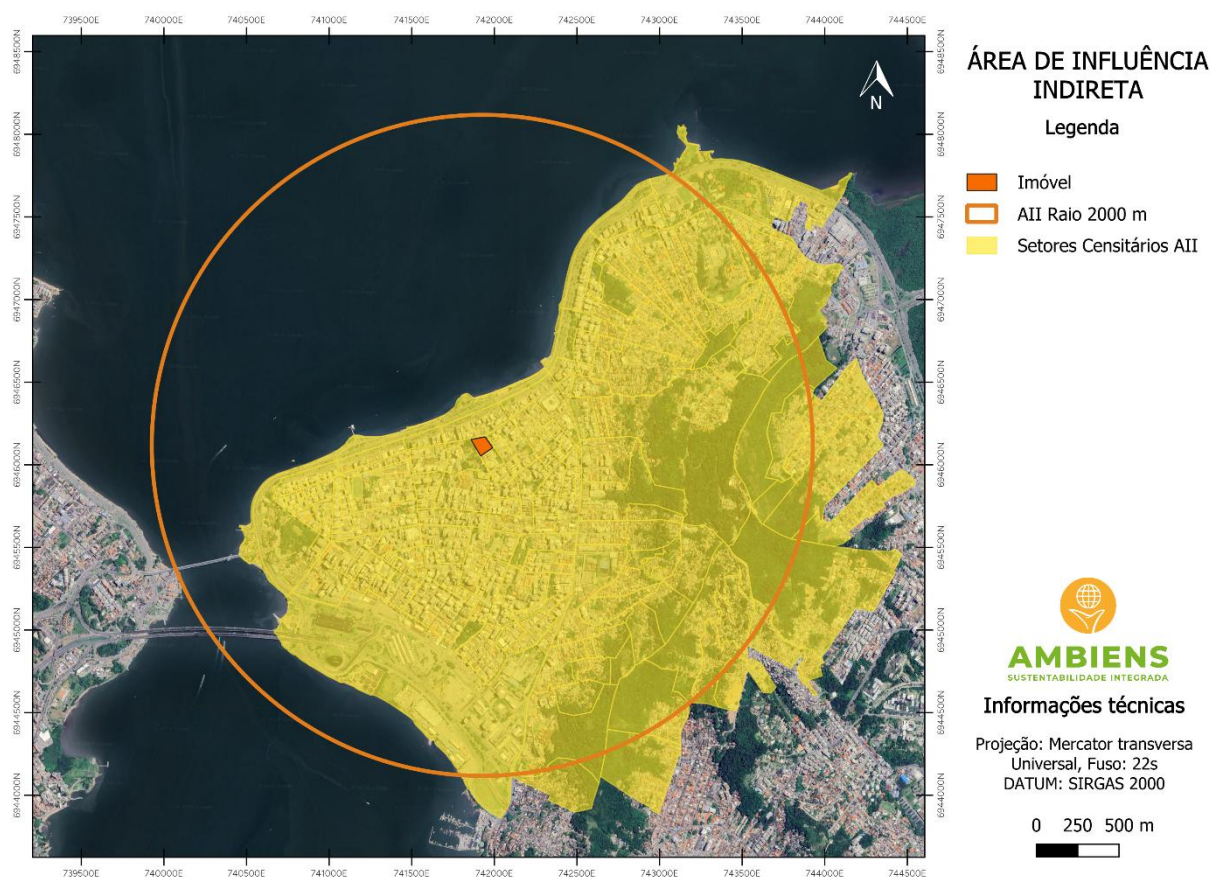
## Mapa da Área de Influência Direta

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



### Mapa da Área de Influência Indireta

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



## 3. Diagnósticos e Prognósticos

### 3.1. Adensamento Populacional

#### Caracterização Populacional atual da AII

|                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| População Total da AII (PTAII) conforme o último censo do IBGE                                                                                                                             | 69.699                                                                                                                                                                 |
| População Total da AII (PTAII) atualizada<br>(Utilizar referência ou método que inclua a evolução dos últimos censos ou estimativa para traçar um comparativo de crescimento da população) | 74.598<br><i>(Aplicando-se taxa de crescimento de 2,29%/ano, com base no aumento populacional do município de Florianópolis divulgado pelo recenseamento de 2022).</i> |
| Quantidade de domicílios na AII                                                                                                                                                            | 35.736                                                                                                                                                                 |
| Média de pessoas por domicílio na AII                                                                                                                                                      | 1,95                                                                                                                                                                   |
| Área Urbanizável da AII (ha)<br>(Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)                                                      | 911,17 ha                                                                                                                                                              |
| Densidade populacional atual na AII [hab./ha]<br>(Considerar área calculada acima)                                                                                                         | 81,87 hab./ha                                                                                                                                                          |
| Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor                                                                                          | 629 hab./ha                                                                                                                                                            |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>População por faixa etária da população na AII<br/>(de 0 a 5, 6 a 17, 18 a 59 anos/de mais de 60 anos, com suas respectivas porcentagens)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>0 a 4: 3059 hab. (4%)<br/>5 a 9: 3437 hab. (5%)<br/>10 a 19: 6930 hab. (10%)<br/>20 a 59: 40488 hab. (58%)<br/>60 a 69: 7734 hab. (11%)<br/>70 ou mais: 7991 hab. (11%)</p> <p>Obs: Divisão em concordância com o recenseamento IBGE 2022, somando-se idades adultas (20 a 59) e juvenis (10 a 19).</p> |
| <p align="center"><b>População Fixa e Flutuante do Empreendimento</b><br/>(Considerar 2 hab./dormitório para uso residencial; 7 hab/m² para uso comercial; demais usos consultar a IN 009 do Corpo de Bombeiros de SC.)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| População Fixa do Empreendimento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 952                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| População Flutuante do Empreendimento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1.774 (m² comercial/5)                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| População Total do Empreendimento (PTE)<br>(População fixa + população flutuante)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2.726                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Grupo(s) considerado(s) na população fixa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Residentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Grupo(s) considerado(s) na população flutuante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Clientes e funcionários                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p align="center"><b>Adensamento Populacional com o Empreendimento</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Densidade populacional atual na AII [hab./ha]<br>com o empreendimento<br>(Considerar as macro áreas de uso urbano)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 77.324/911,17 = 85 hab./ha                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Incremento populacional na AII (%) (PTE/PTAI)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3,65%                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>Conforme enquadramento abaixo, o empreendimento ocasiona um adensamento populacional expressivo na AII?</p> <p>ADIs: não se enquadra</p> <p>Macroáreas de uso Urbano com gabarito <math>\geq 3</math>: Incremento <math>&gt;10\%</math></p> <p>Macroáreas de Uso Urbano com gabarito <math>&lt; 3</math>: Incremento <math>&gt;4\%</math></p> <p>Macroáreas de Transição: Incremento <math>&gt;2\%</math></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ( ) Sim ( x ) Não                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p align="center"><b>Impactos e Análise de Adensamento Populacional a partir do Empreendimento</b><br/>(Identificar e tecer análise crítica elencando as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>Através do zoneamento previsto pela legislação municipal, é prevista a densidade líquida máxima – Anexo F01 do Plano Diretor – para cada macrozona urbana do município. Assim, observando-se as áreas assim demarcadas estabelecidas no interior dos limites da AII, relacionadas à população total atual estipulada, de 74.598 habitantes, obtém-se valor final de 81,87 hab./ha.</p> <p>Seguindo os valores de densidade máxima previstos pelo Anexo referido da legislação municipal vigente, obtém que a população máxima estimada para a AII é de 351.692 habitantes ou 629 hab./ha. Nestes termos, observa-se que atualmente a ocupação da área analisada atinge cerca de 13,02% do máximo previsto.</p> <p>Assim, com o incremento de população do empreendimento, o montante estipulado de habitantes da AII para o valor de população atual é de 77.324 pessoas ou 85 hab./ha. Em valores percentuais, o incremento real seria, portanto, de 3,65%, alcançando 13,51% da população de saturação.</p> <p>Conclui-se, portanto, que a população da AII está muito abaixo da metade do adensamento previsto, dado o percentual de saturação atual frente ao planejado pelo Plano Diretor. Com a instalação do empreendimento, o montante populacional consequentemente eleva-se, de maneira discreta. Com isso, entende-se que o incremento populacional gerado pelo empreendimento não interfere de maneira</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

crítica no cenário de adensamento local da AII analisada e contribui para o adensamento local, em consonância com as premissas da nova legislação de planejamento urbano municipal.

### 3.2. Equipamentos Urbanos na AID

| Tipo de Equipamento        | Demanda do Empreendimento                                                                      | Viabilidade de atendimento |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Abastecimento de Água (m³) | 279.100 L/dia                                                                                  | (x) Sim ( ) Não            |
| Energia Elétrica (kW)      | 1050 kW                                                                                        | (x) Sim ( ) Não            |
| Coleta de Lixo             | Reciclável Seco: 5251,28L<br>Reciclável Orgânico: 2486,03L<br>Indiferenciado/Rejeito: 6289,75L | (x) Sim ( ) Não            |
| Esgotamento Sanitário (m³) | 223.280 L/dia                                                                                  | (x) Sim ( ) Não            |

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

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

-

Haverá sistema de tratamento autônomo de efluentes no empreendimento?

( ) Sim (x) Não

Em caso afirmativo, qual será a destinação do efluente tratado?

-

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

#### Consumo de água pelo empreendimento na fase de operação

Pop. Fixa = 952 \* 200 L/dia = 190.400 L/dia  
Pop. Flutuante = 1774 \* 50 L/dia = 88.700 L/dia  
Total = 279.100 L/dia

#### Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação

| Residencial (V = p * Indicador) - Orientação Técnica SMPA Nº 1 |                         |                     |                        |                          |                                                    |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------|
| Frequência de Coleta                                           | 6                       | 6                   | 6                      | 6                        | 6                                                  |
| Indicador                                                      | 0,95                    | 2,22                | 4,65                   |                          |                                                    |
| População Residencial (p)                                      | Reciclável Seco         | Reciclável Orgânico | Indiferenciado/Rejeito |                          |                                                    |
|                                                                | Volume (L)              | Volume (L)          | Volume (L)             | Contenedores             | Contenedores                                       |
| 952                                                            | 904                     | 2.113               | 4.427                  | 18 Contendor(es) de 120L | 4 Contendor(es) de 1000L + 2 Contendor(es) de 240L |
|                                                                | Contenedores            | Contenedores        | Contenedores           |                          |                                                    |
|                                                                | 4 Contendor(es) de 240L |                     |                        |                          |                                                    |

| Comercial (V = n x A x f x K) - Orientação Técnica SMPA Nº 2 |                                                    |                     |                        |                         |                                                    |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------|
| Frequência de Coleta                                         | 6                                                  | 6                   | 6                      | 6                       | 6                                                  |
| (f)                                                          | 1                                                  | 3                   | n                      | 1                       | 1                                                  |
| Tipo de construção                                           | Lojas em geral                                     |                     |                        |                         |                                                    |
| Área Comercial (m²) (A)                                      | Reciclável Seco                                    | Reciclável Orgânico | Indiferenciado/Rejeito |                         |                                                    |
|                                                              | K1                                                 | K3                  | K2                     | Contenedores            | Contenedores                                       |
|                                                              | Volume (L)                                         | Volume (L)          | Volume (L)             | Contenedores            | Contenedores                                       |
| 8871,18                                                      | 4.346,88                                           | 372,59              | 1.862,95               | 4 Contendor(es) de 120L | 1 Contendor(es) de 1000L + 4 Contendor(es) de 240L |
|                                                              | Contenedores                                       | Contenedores        | Contenedores           |                         |                                                    |
|                                                              | 0,7                                                | 0,02                | 0,3                    |                         |                                                    |
|                                                              | 4 Contendor(es) de 1000L + 2 Contendor(es) de 240L |                     |                        |                         |                                                    |

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

Fase de instalação:

1 Adoção de medidas de diminuição do desperdício e consumo sustentável de recursos naturais e implantar, observadas em Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, de acordo com as Resoluções CONAMA nos 307/2002 e 448/2012;

2 Adoção de programas de controle e gerenciamento e racionalização de recursos naturais, prevendo ações internas sobre preservação ambiental e uso racional de água e energia junto aos operários da obra

- 3 Adoção de procedimentos de controle para aquisição de insumos com previsão de redução de geração de resíduos ou com possibilidade de retorno de resíduos perigosos ao fabricante/fornecedor;
- 4 Reutilização, sempre que possível, de resíduos inertes ou incorporação ao processo construtivo;
- 5 - Utilizar alternativas de drenagem urbana, tais como: estruturas simplificadas para tratamento da água de chuva (ex: gradeamento) captadas pelo sistema de drenagem pluvial do empreendimento, antes de lançá-las ao sistema de drenagem pública; reaproveitamento de águas de chuva;
- 6 - Observar a consideração do uso de tecnologias construtivas pré-fabricadas.

**Fase de operação:**

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

| <b>Drenagem Urbana</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Existe infraestrutura de drenagem na AID?<br><i>(Bocas-de-lobo, valas de infiltração, córregos, galerias, etc)</i>                                                                                                                                                                                                                                                | (x) Sim ( ) Não                                              |
| Existem problemas de drenagem na AID?<br><i>(Utilizar o Diagnóstico participativo de drenagem como fonte<br/><a href="http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/PDF/Diagnostico%20Revisado.pdf">http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/PDF/Diagnostico%20Revisado.pdf</a>)</i>                                                                               | ( ) Sim (x) Não                                              |
| O imóvel está mapeado como área suscetível à inundação?                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | (x) Não<br>( ) Sim, baixa<br>( ) Sim, média<br>( ) Sim, alta |
| Se em alguma das duas perguntas anteriores for positiva, qual medida mitigadora o empreendimento executará para contenção da drenagem/retardar o escoamento superficial? <i>(exemplos: jardins de chuva, valas de infiltração, bacias de contenção, etc.)</i>                                                                                                     |                                                              |
| O projeto deverá contar com jardins de chuva e utilização de parte dos canteiros e espaços de vegetação do paisagismo previsto para escoamento do volume pluvial, de modo que este não seja armazenado e, sim, descarregado lenta e constantemente. O volume contido máximo deverá ser de 11,4 m <sup>3</sup> .                                                   |                                                              |
| <b>Resíduos Sólidos</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                              |
| Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | (x) Sim ( ) Não                                              |
| Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 150 m (Av. Jorn. Rubéns de Arruda Ramos, 1976)               |
| <b>Análise da oferta de equipamentos urbanos</b><br><i>(Tecer análise crítica sobre a oferta existente e elencar as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)</i>                                                                                                                                                                                              |                                                              |
| Esgotamento Sanitário: Observa-se que há atendimento de rede de esgotamento sanitário, já que a via e entornos do empreendimento tem rede implantada pela CASAN, além das viabilidades de água e esgoto.                                                                                                                                                          |                                                              |
| Drenagem Urbana: Observa-se que a via de acesso ao empreendimento apresenta sistema de drenagem, por bueiros. Ainda assim, visto o adensamento e a sustentabilidade ambiental, é recomendado que o empreendimento mantenha estratégias de captação de águas pluviais, de drenagem e de manutenção de permeabilidade do solo adequada, como é apontado no projeto. |                                                              |

### 3.3. Equipamentos Comunitários na AID

|                                | Tipo[1]                                                                | Porte (m² aprox.) | Rede[2] | Distância<br>caminhável até<br>o<br>empreendimento |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------|----------------------------------------------------|
| Unidade de Saúde               | Centro de Atendimento Psicosocial para Crianças e Adolescentes (CAPSi) | 232,59 m²         | Pública | 1,3 km                                             |
|                                | Hemocentro de Santa Catarina-HEMOSC                                    | 1.006,12 m²       | Pública | 500 m                                              |
|                                | Policlínica da Mulher e da Criança                                     | 607,28 m²         | Pública | 1,1 km                                             |
|                                | Policlínica Centro                                                     | 967,95 m²         | Pública | 1,3 km                                             |
|                                | Hospital Comandante Lara Ribas da Polícia Militar                      | 3.863,61 m²       | Pública | 2 km                                               |
|                                | Hospital Governador Celso Ramos                                        | 7.098 m²          | Pública | 500 m                                              |
|                                | Laboratório Central de Saúde Pública de Santa Catarina (LACEN)         | 337,14 m²         | Pública | 1,4 km                                             |
|                                | Maternidade Carmela Dutra                                              | 14.182,14 m²      | Pública | 600 m                                              |
| Unidades de Ensino             | CEDUP Dr. Jorge Lacerda                                                | 579,10 m²         | Pública | 1,7 km                                             |
|                                | CEJA Florianópolis                                                     | 579,10 m²         | Pública | 1,7 km                                             |
|                                | EEB Professor Henrique Stodieck                                        | 4.223,82 m²       | Pública | 1,1 km                                             |
|                                | IFSC - Instituto Federal de Santa Catarina Campus Florianópolis        | 49.414,71 m²      | Pública | 1,7 km                                             |
|                                | CEC I – Centro de Educação Continuada                                  | 1.802,35 m²       | Pública | 850 m                                              |
|                                | NEIM Almirante Lucas Alexandre Boteiux                                 | 4.019,39 m²       | Pública | 1,7 km                                             |
|                                | NEIM Bem Te Vi                                                         | 728,19 m²         | Pública | 800 m                                              |
|                                | CEC II – Centro de Educação Continuada                                 | 342,07 m²         | Pública | 850 m                                              |
| Unidades de Assistência Social | Centro POP                                                             | 240,27 m²         | Pública | 1,7 km                                             |
|                                | Secretaria Municipal de Assistência Social                             | -                 | Pública | 1,3 km                                             |
| Unidades de Segurança Pública  | Base de Polícia Militar (Praça XV)                                     | -                 | Pública | 1,5 km                                             |
|                                | Comando da 14ª Brigada de Infantaria Motorizada                        | 18.291,66 m²      | Pública | 100 m                                              |
|                                | Diretoria de Polícia da Grande Florianópolis                           | -                 | Pública | 1,3 km                                             |
|                                | 1ª Delegacia de Polícia Civil da Capital                               | -                 | Pública | 900 m                                              |
|                                | 4 bpm + Quartel do Comando Geral da Polícia Militar de Santa Catarina  | 27.313,77 m²      | Pública | 1 km                                               |

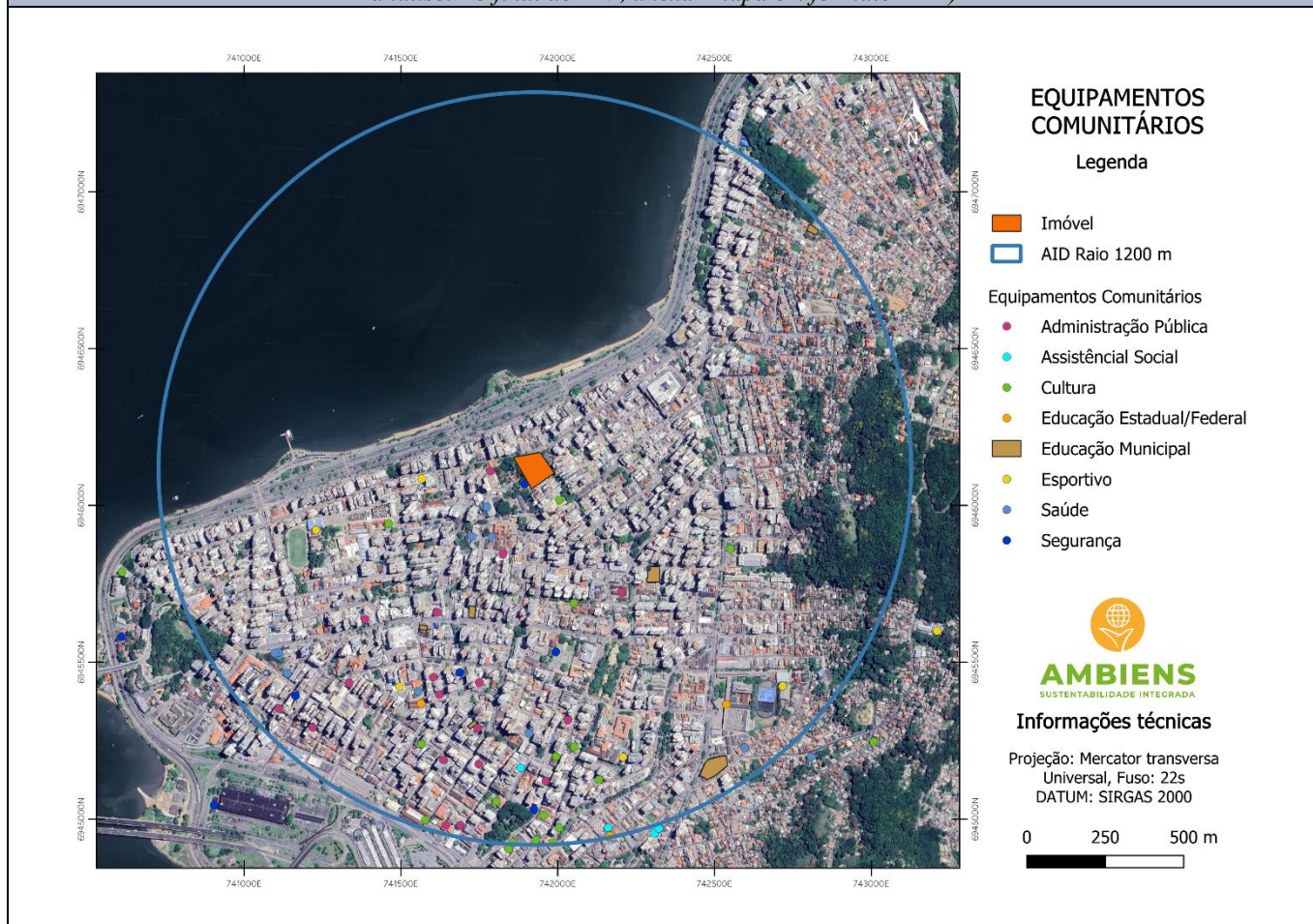
|        |                                                                                                               |   |         |        |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------|--------|
| Outros | Equipamento de Administração Pública (Estadual): BADESC - Agência de Fomento do Estado de Santa Catarina S.A. | - | Público | 850 m  |
|        | Equipamento de Administração Pública (Estadual): Secretaria de Estado da Infraestrutura e Mobilidade          | - | Público | 1,3 km |
|        | Equipamento de Administração Pública (Estadual): JUCESC - Junta Comercial do Estado de Santa Catarina         | - | Público | 1 km   |
|        | Equipamento de Administração Pública (Estadual): Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina                | - | Público | 1,1 km |
|        | Equipamento de Administração Pública (Estadual): PROCON - Estadual                                            | - | Público | 1,5 km |
|        | Equipamento de Administração Pública (Estadual): Tribunal Administrativo Tributário                           | - | Público | 1,2 km |
|        | Equipamento de Administração Pública (Estadual): Procuradoria Geral do Estado                                 | - | Público | 950 m  |
|        | Equipamento de Administração Pública (Estadual): IPREV - Instituto de Previdência do Estado de Santa Catarina | - | Público | 1,2 km |
|        | Equipamento de Administração Pública (Estadual): Secretaria de Estado da Saúde                                | - | Público | 1 km   |
|        | Equipamento de Administração Pública (Estadual): Secretaria de Estado da Fazenda                              | - | Público | 850 m  |
|        | Equipamento de Administração Pública (Estadual): Ministério Público de SC - Procuradoria Geral da Justiça     | - | Público | 170 m  |
|        | Equipamento Cultural (Estadual): Teatro Álvaro de Carvalho                                                    | - | Público | 1,4 km |
|        | Equipamento Cultural (Estadual): Palácio Cruz e Souza - Museu Histórico de Santa Catarina                     | - | Público | 1,4 km |
|        | Equipamento Cultural (Estadual): MESC - Museu da Escola Catarinense                                           | - | Público | 1,7 km |
|        | Equipamento Cultural (Estadual): Biblioteca Pública de Santa Catarina                                         | - | Público | 1,2 km |

|  |                                                                                                                      |   |         |        |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------|--------|
|  | Equipamento de Administração Pública (Federal): AGU - Advocacia Geral da União                                       | - | Público | 1,3 km |
|  | Equipamento de Administração Pública (Federal): IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional       | - | Público | 1,5 km |
|  | Equipamento de Administração Pública (Federal): CGU/SC - Controladoria Regional da União no Estado de Santa Catarina | - | Público | 1,5 km |
|  | Equipamento Esportivo (Federal): IFSC - ginásios                                                                     | - | Público | 1,7 km |
|  | Equipamento Cultural (Federal): Museu Victor Meirelles                                                               | - | Público | 1,6 km |
|  | Equipamento de Administração Pública (Municipal): Câmara Municipal de Florianópolis                                  | - | Público | 1,4 km |
|  | Equipamento de Administração Pública (Municipal): Fundação Cultural de Florianópolis - Franklin Cascaes              | - | Público | 800 m  |
|  | Equipamento de Administração Pública (Municipal): Secretaria Municipal de Administração                              | - | Público | 1,5 km |
|  | Equipamento de Administração Pública (Municipal): SMPIU - Secretaria Municipal de Planejamento e Inteligência Urbana | - | Público | 1,1 km |
|  | Equipamento de Administração Pública (Municipal): Secretaria de Educação                                             | - | Público | 1,5 km |
|  | Equipamento Cultural (Municipal): Teatro da UBRO                                                                     | - | Público | 1,5 km |
|  | Equipamento Cultural (Municipal): Galeria de Arte do Mercado Público                                                 | - | Público | 1,5 km |
|  | Equipamento Esportivo: Colégio Bom Jesus Coração de Jesus                                                            | - | Privado | 1,3 km |
|  | Equipamento Esportivo: Colégio Catarinense                                                                           | - | Privado | 600 m  |
|  | Equipamento Esportivo: Centro Educacional Menino Jesus                                                               | - | Privado | 350 m  |
|  | Equipamento Esportivo: Educandário Imaculada Conceição                                                               | - | Privado | 1,1 km |
|  | Equipamento Cultural: Centro Cultural Ruth Hoepcke da Silva                                                          | - | Privado | 400 m  |

|  |                                                                   |   |         |        |
|--|-------------------------------------------------------------------|---|---------|--------|
|  | Equipamento Cultural: Museu do Homem do Sambaqui                  | - | Privado | 600 m  |
|  | Equipamento Cultural: Fundação Cultural BADESC                    | - | Privado | 1,3 km |
|  | Equipamento Cultural: Casa do Teatro Armação                      | - | Privado | 1,5 km |
|  | Equipamento Cultural: Espaço Cultural BRDE Governador Celso Ramos | - | Privado | 1,7 km |
|  | Equipamento Cultural: Museu de Florianópolis (SESC)               | - | Privado | 1,6 km |
|  | Equipamento Cultural: Biblioteca Prof. Osni Régis                 | - | Privado | 1,1 km |
|  | Equipamento Cultural: Helena Fretta Galeria de Arte               | - | Privado | 950 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)



### 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 às demandas geradas pelo empreendimento durante sua operação, sobre os equipamentos comunitários, uma vez que há uma pluralidade de tipologias, considera-se que o perfil de conjunto familiar que ocupará os imóveis poderá ser bastante diverso — desde adultos morando sozinhos

até famílias com filhos em idade escolar. Estima-se, assim, que equipamentos de educação, saúde e lazer serão os mais demandados.

Em função do padrão do empreendimento, é possível supor que parte significativa da população moradora opte por equipamentos privados. Ainda assim, deve-se considerar a existência de demanda sobre as instituições de manutenção pública, tanto por parte dos residentes quanto do corpo de funcionários ali empregados.

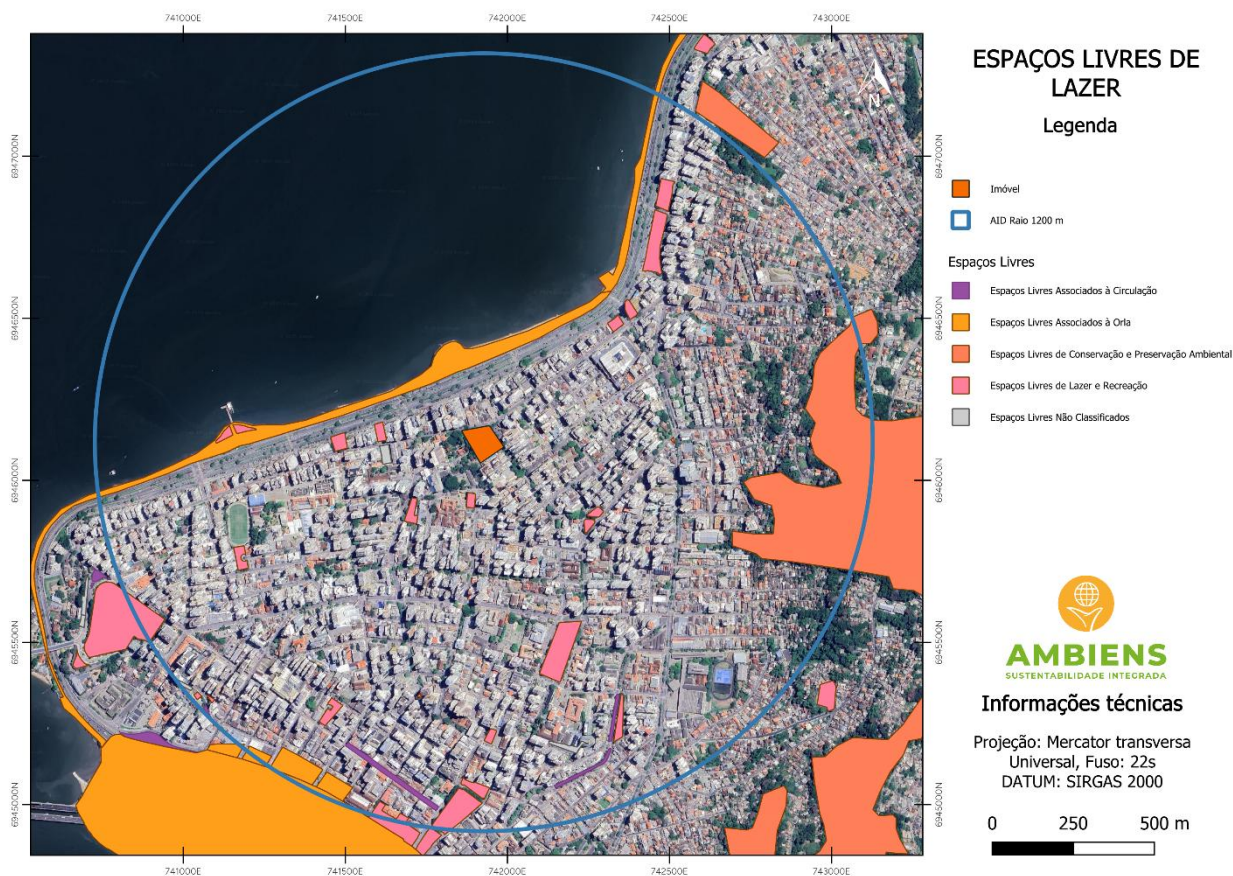
Observa-se, ainda, que a AID apresenta uma expressiva concentração de equipamentos comunitários, tanto públicos quanto privados, o que contribui para o adequado atendimento às demandas locais. Tal concentração, característica de áreas centrais e de alta atratividade urbana, pode também atuar como um dos fatores de valorização e intensificação da dinâmica imobiliária nessa porção da cidade.

#### **Espaços Livres na AID**

| Nome                                                | Tipo  | Estado de Conservação | Distância Caminhável |
|-----------------------------------------------------|-------|-----------------------|----------------------|
| Aterro Baía Sul                                     | ELAO  | Regular               | -                    |
| Largo da Alfândega                                  | ELLR  | Satisfatório          | 1,5 km               |
| Praça XV de Novembro                                | ELLR  | Regular               | 1,6 km               |
| Praça Conselheiro (Praça do Desterro)               | ELLR  | Insatisfatório        | 1,7 km               |
| Praça Fernando Machado (Praça dos Artistas)         | ELLR  | Regular               | 1,6 km               |
| Largo São Sebastião (Praça dos Namorados)           | ELLR  | Satisfatório          | 350 m                |
| Bolsão da CASAN                                     | ELLR  | Regular               | 800 m                |
| Praça do Forte São Luís                             | ELLR  | Satisfatório          | 900 m                |
| Praça Dom Pedro I                                   | ELLR  | Regular               | 450 m                |
| Praça Getúlio Vargas (Praça dos Bombeiros)          | ELLR  | Satisfatório          | 1 km                 |
| Praça Gilberto Guerreiro da Fonseca                 | ELLR  | Regular               | 1,1 km               |
| Praça Governador Celso Ramos                        | ELLR  | Regular               | 1,1 km               |
| Praça Esteves Júnior                                | ELLR  | Regular               | 450 m                |
| Praça no Alto da Conselheiro Mafra                  | ELNC  | Insatisfatório        | 1,5 km               |
| Largo do Fagundes                                   | ELLR  | Regular               | 1,4 km               |
| Largo da Catedral                                   | ELLR  | Regular               | 1,5 km               |
| Praça Pereira Oliveira                              | ELLR  | Insatisfatório        | 1,3 km               |
| Praça Const. João J. de Mendonça (Av. Hercílio Luz) | ELAC  | Regular               | 1,2 km               |
| Praça Jornalista Teixeira Rosa (Av. Hercílio Luz)   | ELAC  | Regular               | 1,2 km               |
| Praça Olívio Amorim                                 | ELLR  | Regular               | 1,5 km               |
| Praça Etelvina Luz                                  | ELLR  | Regular               | 1 km                 |
| Largo Benjamin Constant                             | ELLR  | Regular               | 700 m                |
| Parque da Luz                                       | ELLR  | Satisfatório          | 1,5 km               |
| Praça Osvaldo Bulcão Viana                          | ELLR  | Insatisfatório        | 600 m                |
| Camelódromo Municipal                               | ELAO  | Regular               | 1,5 km               |
| Via Pedonal (Rua Felipe Schmidt)                    | ELAC  | Satisfatório          | 1,4 km               |
| Praça Lauro Muller                                  | ELLR  | Regular               | 800 m                |
| Orla Beira Mar                                      | ELAO  | Satisfatório          | -                    |
| Largo da Avenida Beira Mar                          | ELLR  | Satisfatório          | -                    |
| Morro da Cruz                                       | ELCPA | Regular               | -                    |

### Localização dos Espaços Livres

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



### Impactos e Análise do Sistema de Espaços Livres com o empreendimento

*(Identificar e avaliar os prováveis impactos do empreendimento no sistema de espaços livres, com ênfase nos espaços livres públicos de lazer. Avaliar a necessidade de criação, implantação ou reforma de espaços livres de uso público de lazer, máx. 3000 caracteres)*

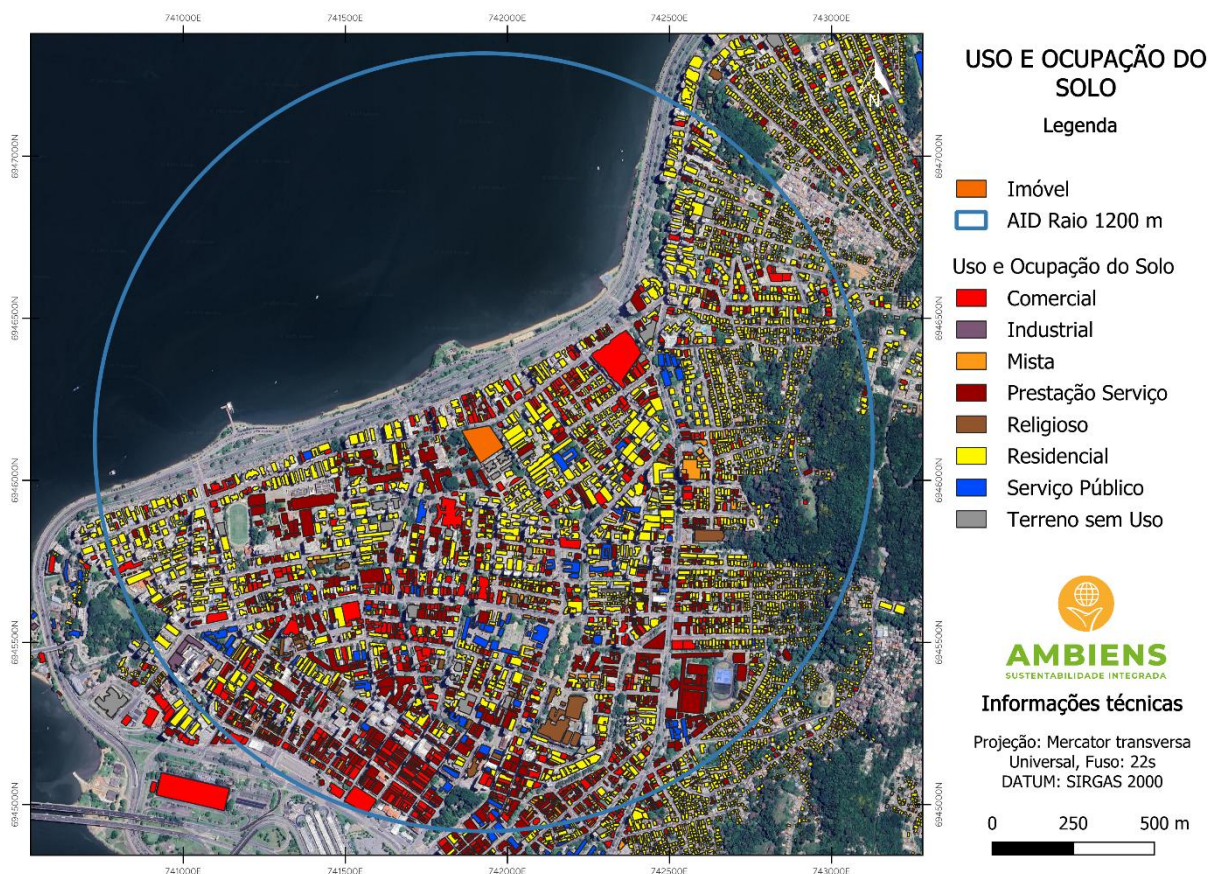
Dadas as características apresentadas relativas aos espaços livres de lazer existentes na AID do empreendimento, observa-se uma oferta relevante e bem estruturada de áreas destinadas à recreação e ao convívio social. Destaca-se, nesse contexto, a Beira Mar Norte, que representa um importante ponto de referência para o lazer da população local e regional.

O espaço dispõe de equipamentos de lazer, amplas áreas de uso público e fácil acesso à orla, o que lhe confere elevado potencial de atendimento à demanda atual e futura por atividades de lazer. Dessa forma, considera-se que a presença dessa estrutura consolidada contribui de maneira significativa para a oferta de áreas livres qualificadas na região, não evidenciando, portanto, a necessidade imediata de criação de novos espaços de lazer em função do empreendimento proposto.

### 3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo

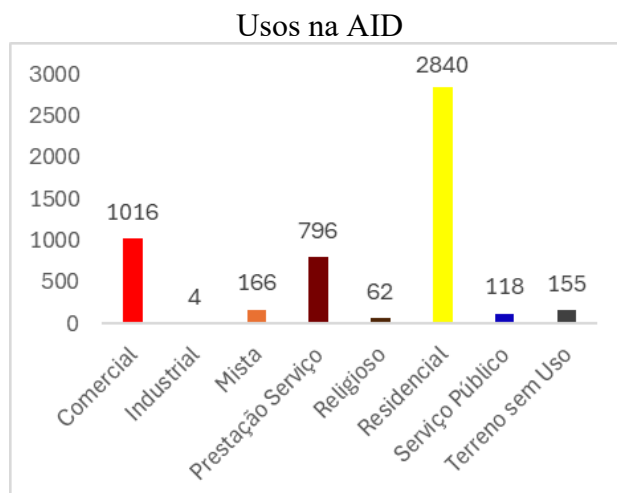
#### Mapa de uso das edificações

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



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

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



O cenário atual da AID demonstra a predominância da ocupação residencial com características de verticalização (média 12 pavimentos), e usos comerciais espalhados ao longo da AID. O cenário tendencial de ocupação da AID remete para uma ocupação de uso similar à existente, de acordo com as diretrizes da legislação municipal, sendo AMC e ARM os zoneamentos de maior incidência na área.

Deste modo, a diversificação de usos, com presença crescente de estabelecimentos comerciais é esperada, tanto pela característica da consolidação presente na área, sendo pelo zoneamento que incide em maior parte dela, quanto pelas áreas de incentivos previstas no Plano Diretor.

Verifica-se que o empreendimento explora potencial de ocupação próximo ao máximo possível, fazendo cumprir com as diretrizes urbanas propostas pela legislação municipal, ao propor espaço de uso misto com comércio e área coletiva. O porte da edificação, é decorrente do vetor de potencial de desenvolvimento urbano na área em que ele se insere e nos incentivos permitidos.

### 3.5. Valorização Imobiliária na AII

#### Diagnóstico

|                                                                                |                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Renda média mensal da população da AII                                         | R\$ 9.112,13<br>(Valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis com rendimentos por domicílios particulares permanentes ocupados; Censo IBGE 2022) |
| Faixa de valorização conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB) | Faixa 7 – R\$ 1274,03                                                                                                                                                 |

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



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Identificar a existência de obras de infraestrutura/empreendimentos públicos ou privados em execução da AII que possam ser enquadrados enquanto polos valorizadores ou desvalorizadores, destacando eventuais Bens Culturais ou APC.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
| A região na qual se insere o empreendimento (inclusive o lote dele), é composta por vários polígonos de APC-1. Deste modo, como ressaltado anteriormente, o projeto busca o restauro do casarão tombado, de modo a incluir a área de fruição pública com o acesso geral da população, configurando-se como um novo equipamento urbano.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                      |
| <b>Prognóstico</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                      |
| Padrão construtivo do empreendimento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                      |
| O empreendimento é uma Habitação de Mercado Popular (HMP) conforme LC nº 482/2014?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ( ) Sim (x) Não                      |
| O empreendimento é uma Habitação de Mercado (HM) conforme LC nº 482/2014?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ( ) Sim (x) Não                      |
| O empreendimento possui um Padrão Médio conforme Decreto 25887/2023?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ( ) Sim (x) Não                      |
| O empreendimento possui um Padrão Alto ou Médio Alto?<br>(caso não se enquadre nas hipóteses acima)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | (x) Sim ( ) Não                      |
| Características que o empreendimento possui para ser classificado com o padrão construtivo marcado anteriormente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
| <p>Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; porcelanato; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.</p> <p>Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.</p> <p>Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.</p> <p>Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.</p> <p>Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.</p> <p>Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.</p> |                                      |
| Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m²) do empreendimento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | R\$15.000/m² (estimado)              |
| O valor previsto para comercialização das unidades residenciais do empreendimento é compatível com a renda mensal média da população da AII?<br>Solicita-se que seja justificado de maneira breve abaixo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ( ) Sim (x) Não<br>( ) Não se aplica |
| A AII do empreendimento compreende 8 polígonos de ZEIS, totalizando aproximadamente 122,66 hectares — cerca de 22% da área urbanizável. Essas zonas, criadas com a finalidade de garantir a permanência de populações de baixa renda e assegurar o direito à moradia digna, compõem um território cuja heterogeneidade socioeconômica se expressa de forma marcante. Os dados censitários de 2010 evidenciam uma predominância de domicílios com rendimentos de até dois salários-mínimos, ainda que convivam, pontualmente, faixas de maior poder aquisitivo, sinalizando um tecido social diverso e, sobretudo, vulnerável às pressões externas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                      |

| Faixa de Rendimento Nominal Mensal | Domicílios       | Ponto Médio (S.M.) |
|------------------------------------|------------------|--------------------|
| até 1/8 S.M.                       | 24.037           | 0,0625             |
| de 1/8 a 1/4 S.M.                  | 48.016           | 0,1875             |
| de 1/4 a 1/2 S.M.                  | 148.460          | 0,375              |
| de 1/2 a 1 S.M.                    | 290.094          | 0,75               |
| de 1 a 2 S.M.                      | 363.607          | 1,5                |
| de 2 a 3 S.M.                      | 158.189          | 2,5                |
| de 3 a 5 S.M.                      | 114.642          | 4                  |
| de 5 a 10 S.M.                     | 70.892           | 7,5                |
| mais de 10 S.M.                    | 29.885           | 12,5               |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>1.247.822</b> |                    |
| <b>MÉDIA PONDERADA</b>             |                  | <b>2,0744 S.M.</b> |

A renda média ponderada de 2,07 salários-mínimos por domicílio indica um cenário socioeconômico que se mostra sensível à intensificação de dinâmicas de valorização urbana. Inserido em uma região que já apresenta elevado grau de adensamento e valorização imobiliária, o empreendimento tende a atuar como elemento catalisador de processos em curso, ampliando a velocidade e a extensão das transformações no tecido urbano. A valorização associada à implantação pode, então, repercutir de forma negativa sobre as áreas de ZEIS, concebidas para assegurar a permanência e a diversidade social.

Ainda, embora descrita como influência indireta, a inserção do empreendimento tende a reverberar além de seus limites imediatos, incidindo sobre a dinâmica de permanência e o equilíbrio social da AII. Trata-se, portanto, de uma intervenção cuja capacidade de reorganizar fluxos e redefinir o caráter do território demanda acompanhamento atento e medidas de mitigação proporcionais à magnitude de seus efeitos potenciais.

#### **Impactos e análises da valorização imobiliária com o empreendimento**

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

A implantação do empreendimento tende a intensificar a valorização imobiliária na AII, impactando preços de imóveis e aluguéis e ampliando pressões sobre áreas sensíveis, especialmente as ZEIS. Ainda que destinadas à habitação social, essas zonas podem sofrer reconfigurações indiretas decorrentes da elevação do valor do solo e da alteração dos padrões de uso e consumo locais. Deste modo, há risco de deslocamento gradual de famílias de menor renda e de perda da diversidade socioeconômica, com possíveis efeitos sobre o comércio de proximidade e o equilíbrio urbano existente.

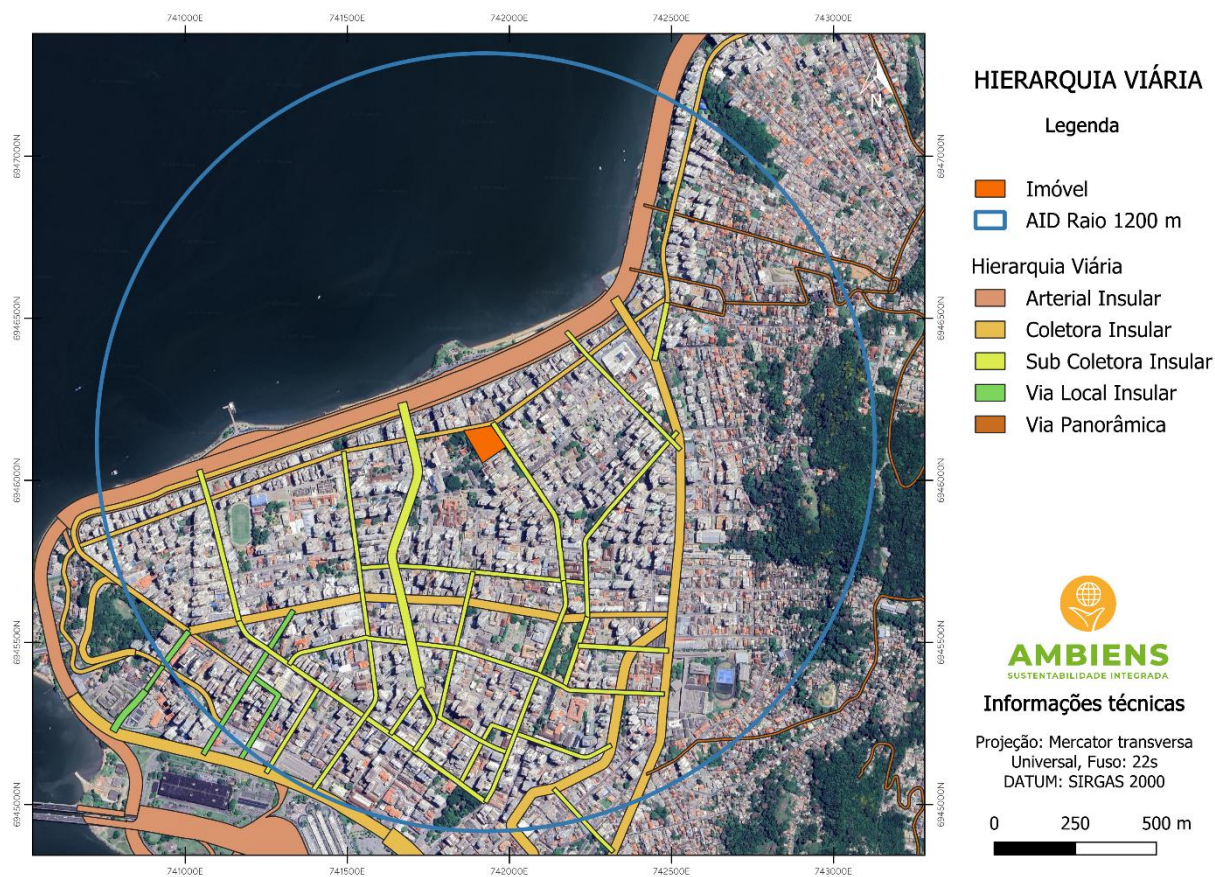
A magnitude desses impactos dependerá da atuação de políticas públicas e instrumentos de regulação capazes de conter processos de gentrificação e garantir a permanência das populações residentes, preservando a função social das ZEIS e o caráter heterogêneo da área.

### 3.6. Mobilidade Urbana

#### Caracterização do sistema viário da AID e Empreendimento

##### Mapa de Hierarquia Viária na AID

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

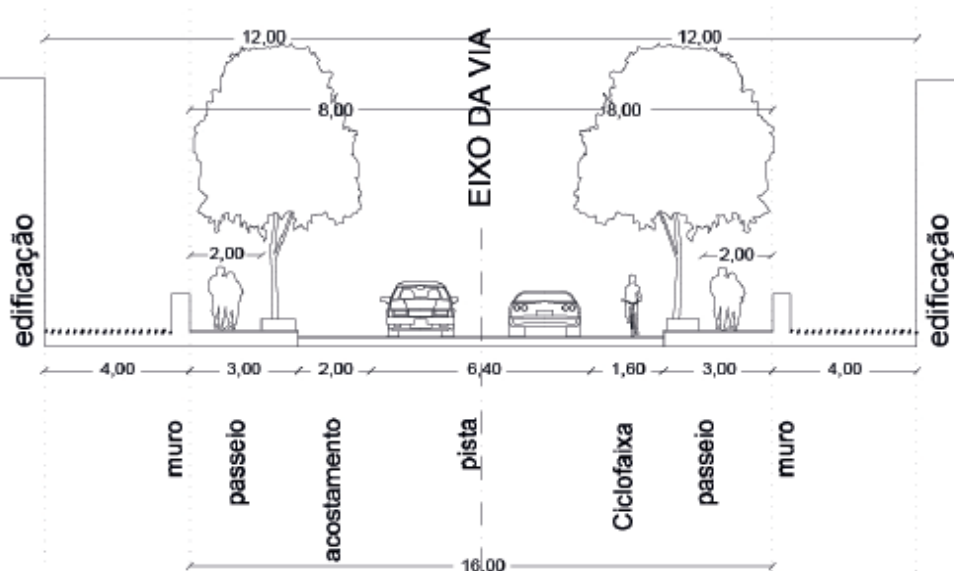


### Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID

#### Via 1

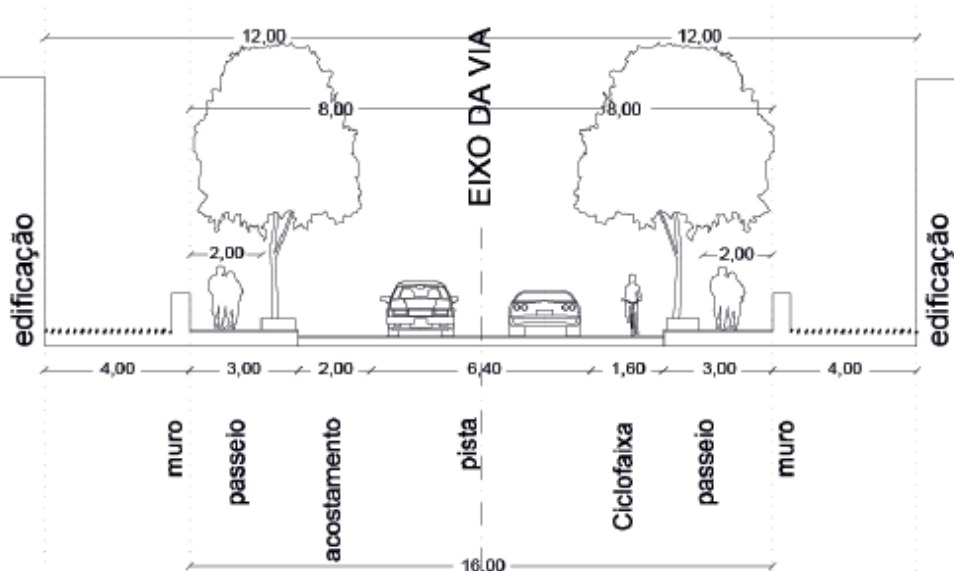
| Nome da Via        | Hierarquia (LC nº 482/2014) |
|--------------------|-----------------------------|
| Avenida Trompowsky | Sub Coletora Insular        |

#### Via 1 – Seção Transversal Atual



Fonte: Estudo Específico de Diretrizes Urbanísticas

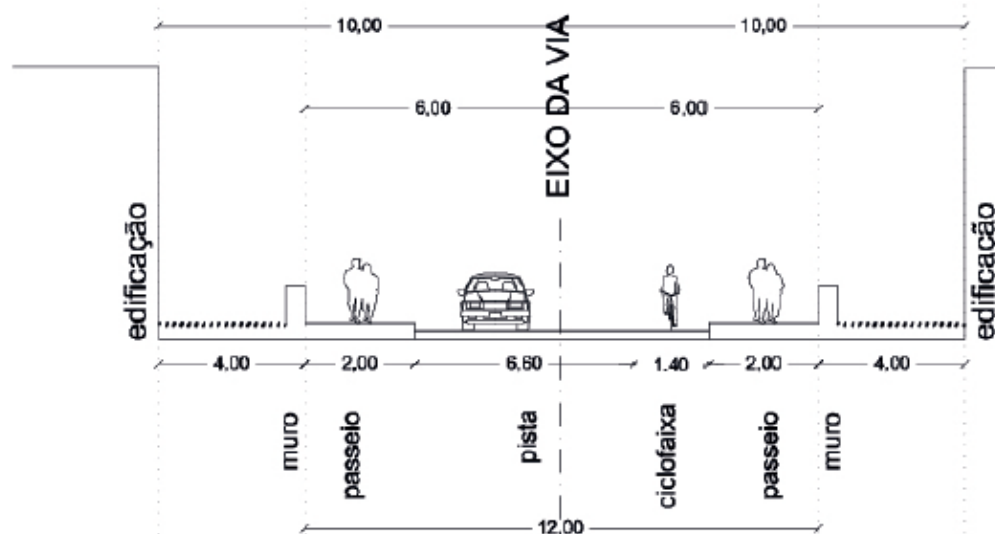
#### Via 1 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



#### Via 2

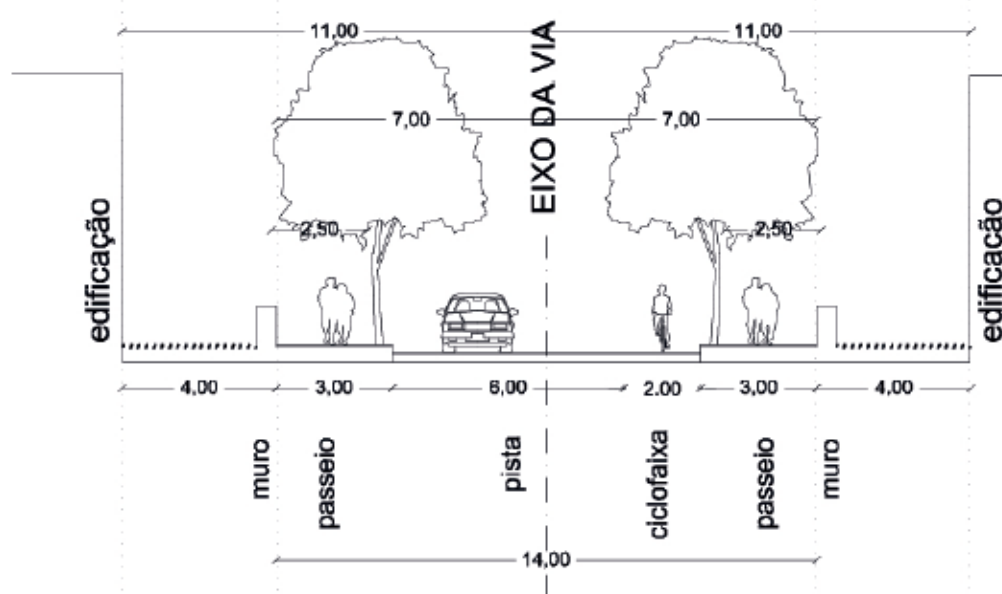
| Nome da Via  | Hierarquia (LC nº 482/2014) |
|--------------|-----------------------------|
| Rua Bocaíuva | Coletora Insular            |

#### Via 2 – Seção Transversal Atual



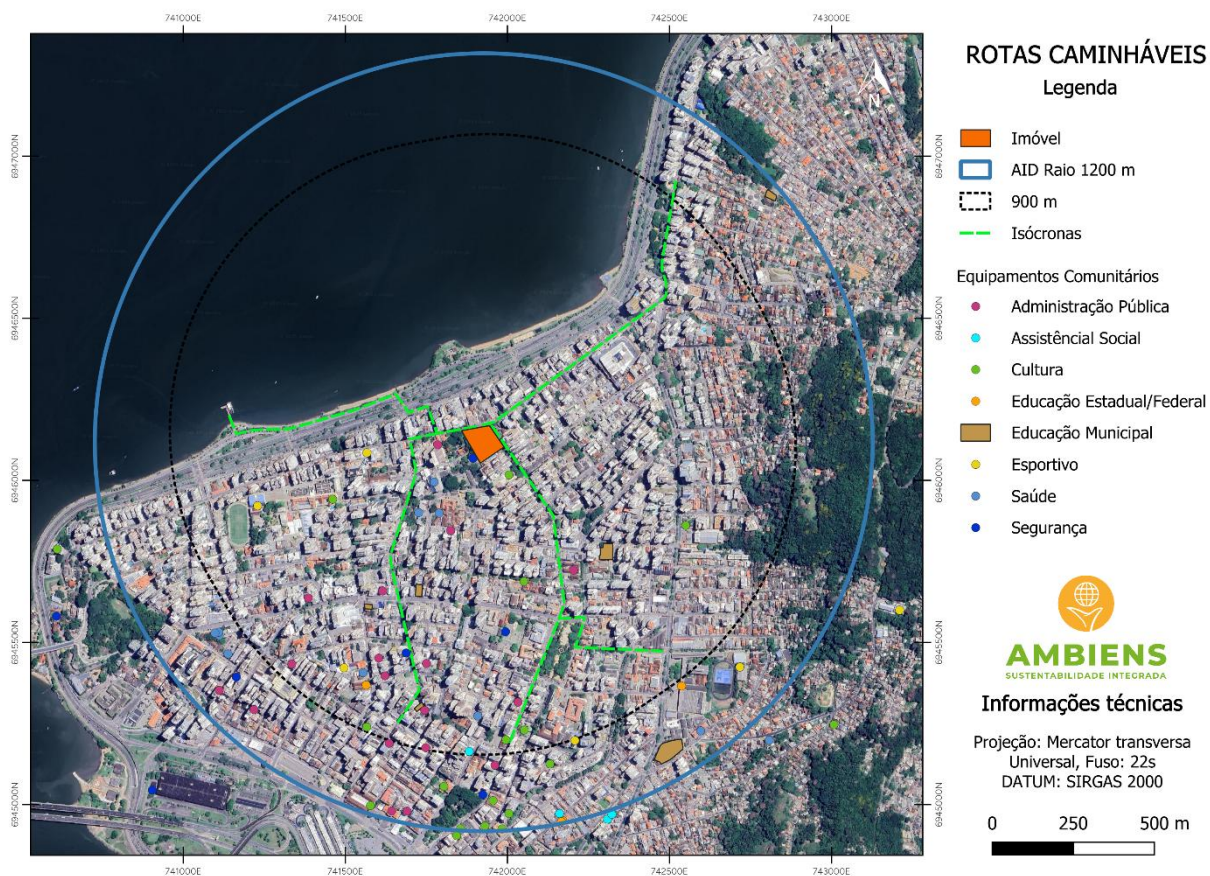
Fonte: Estudo Específico de Diretrizes Urbanísticas

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



### Rotas de Acesso ao Empreendimento

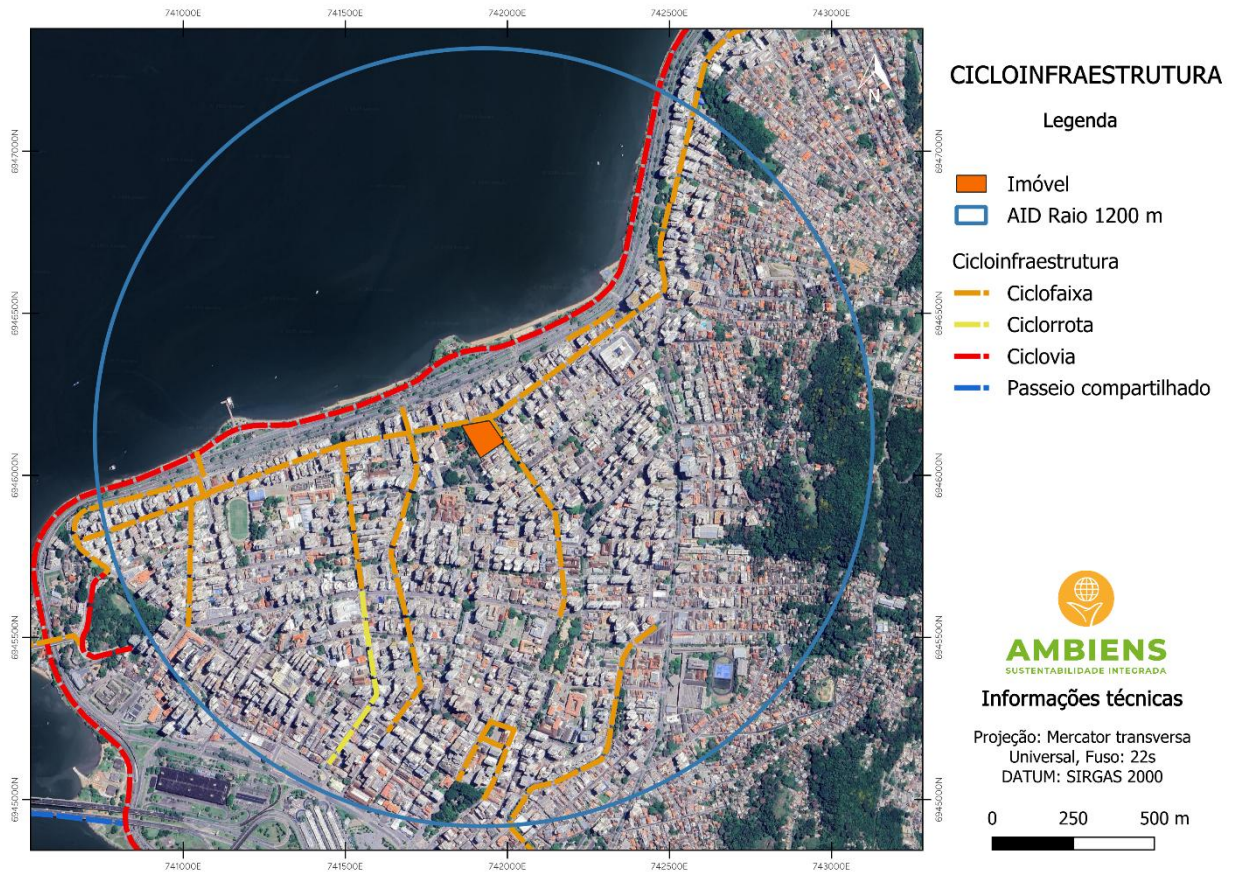
(Inserir figura representando as rotas de acesso caminhável ao empreendimento, considerando um trajeto de 15 minutos, sobreposto aos equipamentos e serviços, inclusive transporte coletivo, existentes.)



Por se tratar de uma área extremamente consolidada, como uma grande oferta de equipamentos comunitários, entende-se que a caminhabilidade se mostra extremamente relevante. Deste modo, ao analisar as rotas caminháveis, traçou-se um buffer de 900 m a partir do ponto central do lote, de modo a ressaltar as distintas possibilidades de caminhos.

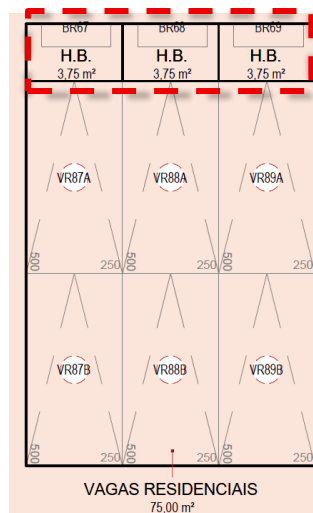
### Infraestrutura Cicloviária Atual

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

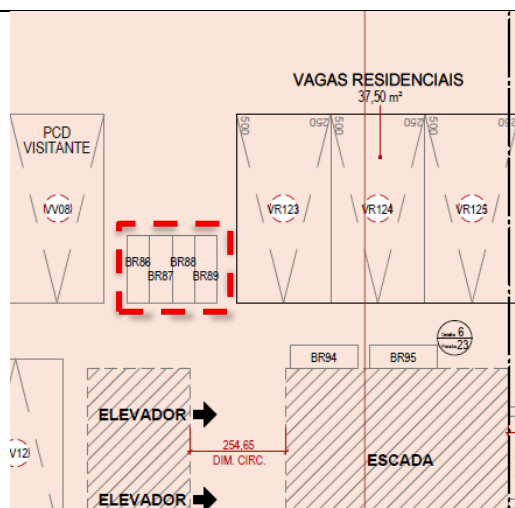


### Infraestrutura Cicloviária no empreendimento

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



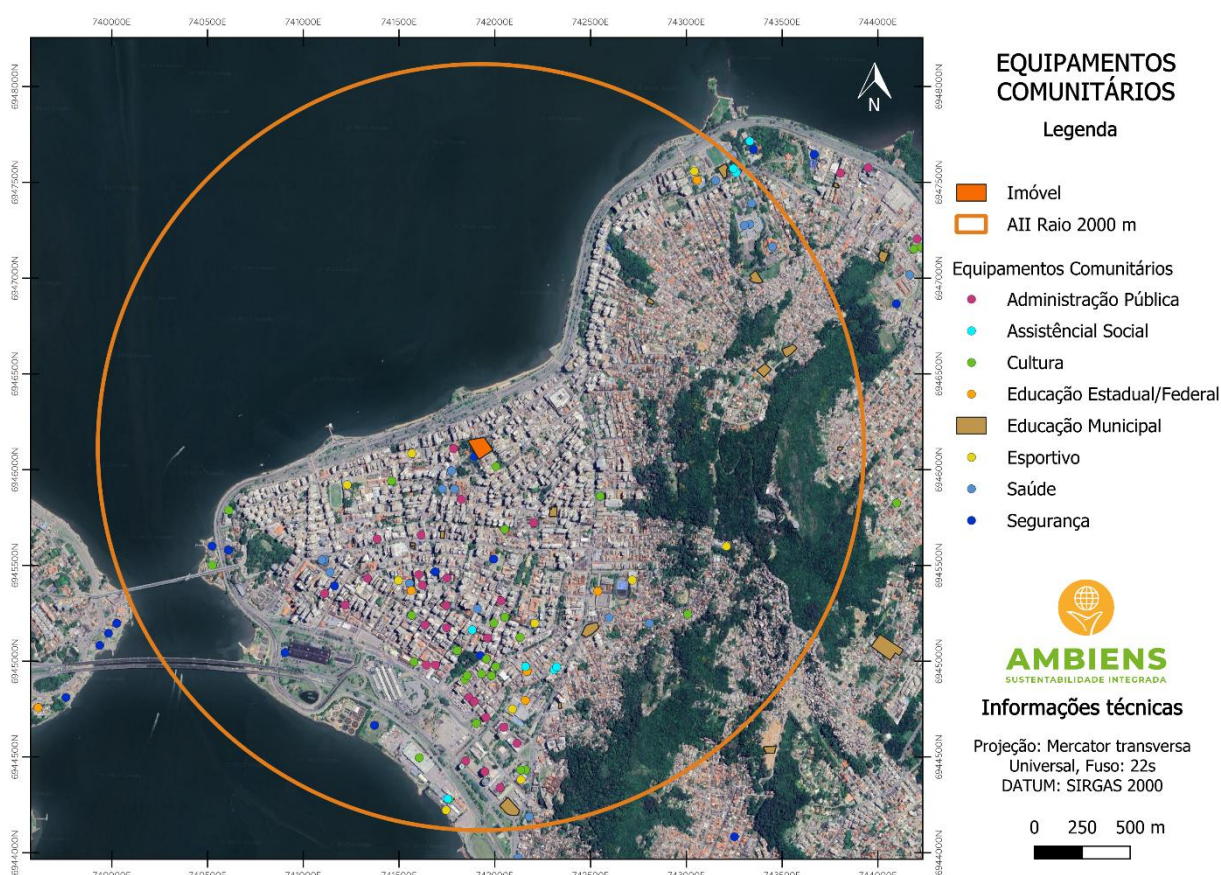
Fonte: Projeto Arquitetônico adaptado (2025).



Fonte: Projeto Arquitetônico adaptado (2025).

As vagas para bicicletas, de forma geral, estão anexas às vagas para veículos automotores ou nas áreas de circulação dos pavimentos de garagem (subsolo), conforme recortes do projeto acima.

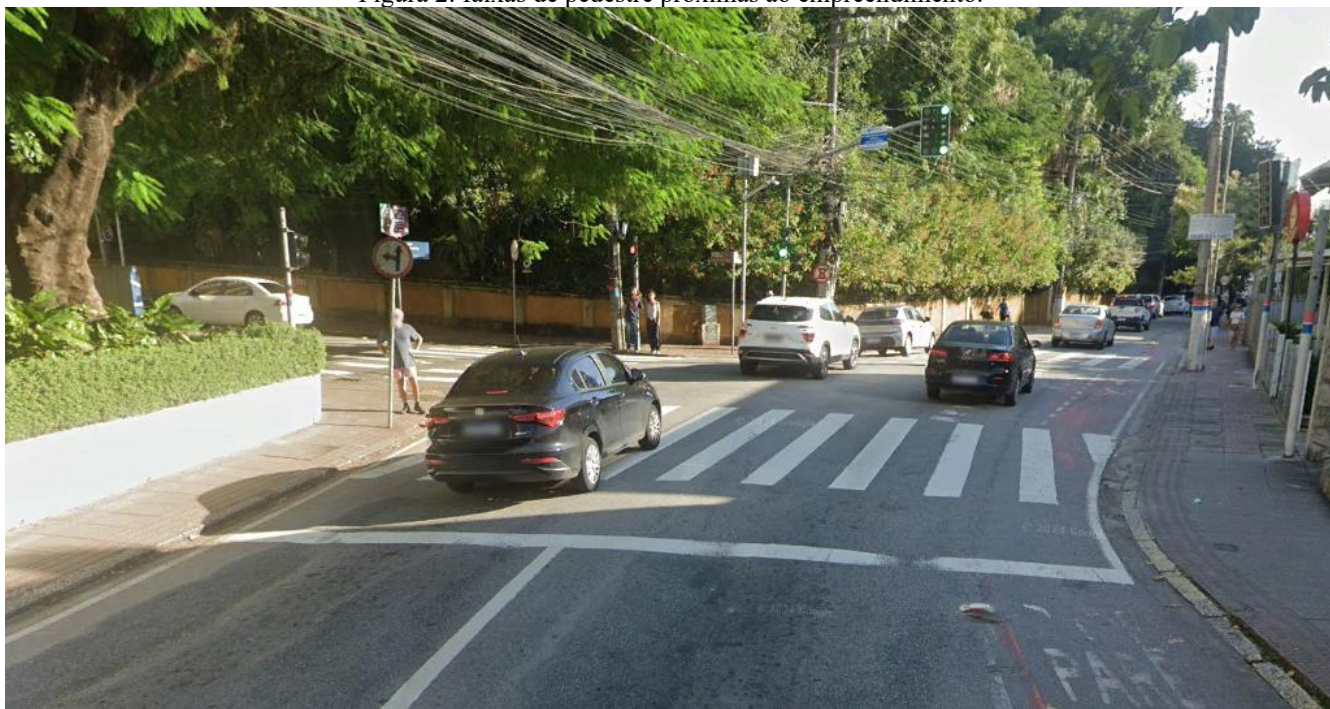
**Descrever a caminhabilidade e acessibilidade do empreendimento aos equipamentos públicos na AII:**



Nas vias de acesso do lote ocorrem 19 faixas de pedestres, 13 na Rua Bocaíuva e 6 na Avenida Trompowsky, das quais nenhuma delas é elevada e 3 estão situadas muito próximas ao acesso do empreendimento, na interseção entre as vias. A maior parte da Avenida Trompowsky apresenta calçadas adequadas, assim, o fluxo dos pedestres ocorre de maneira mais livre, influenciando a caminhabilidade ressaltada acima. Na Rua Bocaíuva, por outro lado, os passeios possuem largura mais restrita. Destaca-

se, ainda, a Av. Beira Mar Norte, que serve de forma estruturante para a área, de modo a conectar com mais facilidade a população de toda a região metropolitana, sendo caracterizada por um passeio convidativo aos pedestres, ocasionando um maior aproveitamento dos espaços públicos por parte da população. Logo, a maior parte dos equipamentos têm acesso caminhável efetivo, e estes com estrutura acessível.

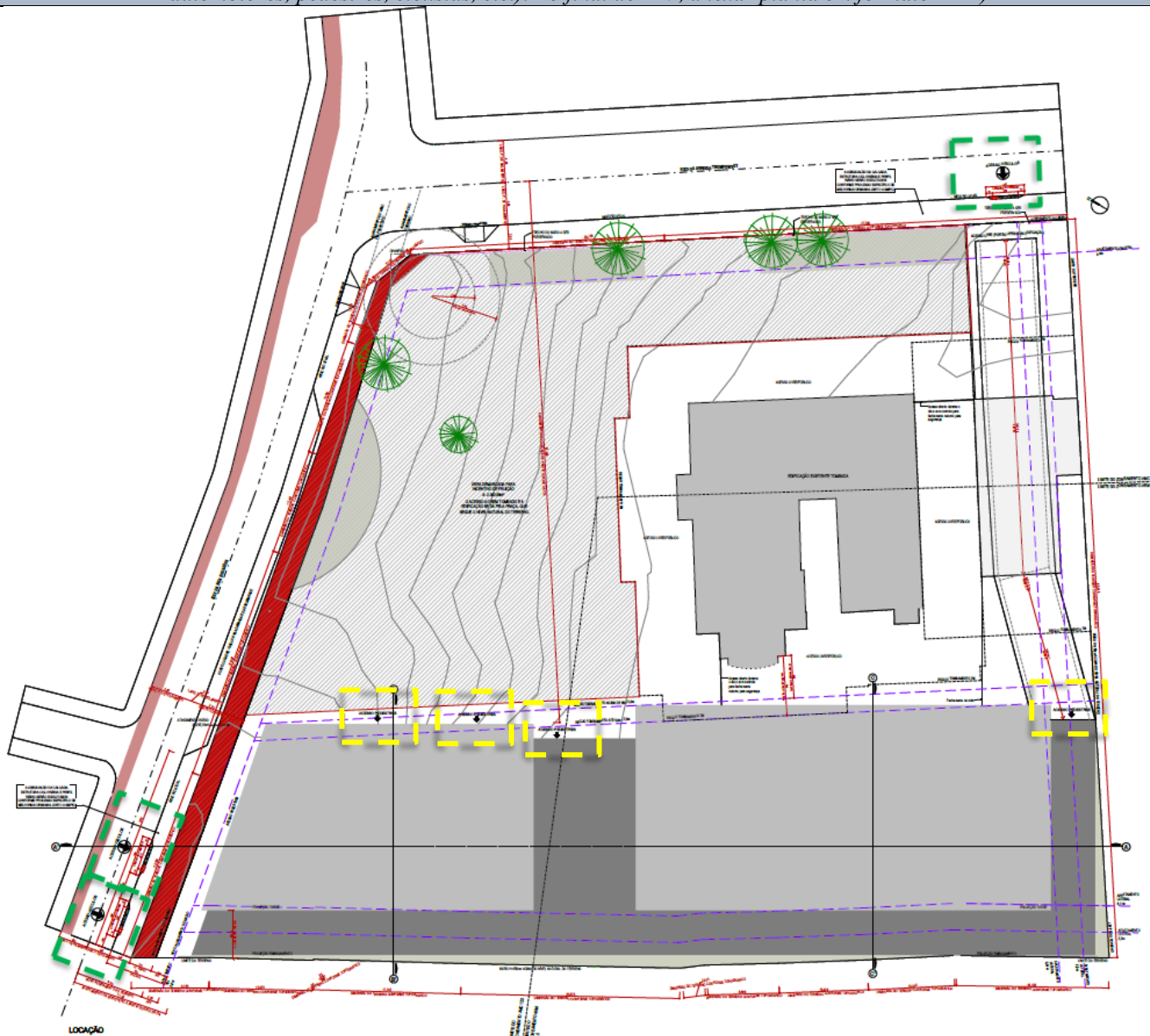
Figura 2: faixas de pedestre próximas ao empreendimento.



Fonte: Google (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)*

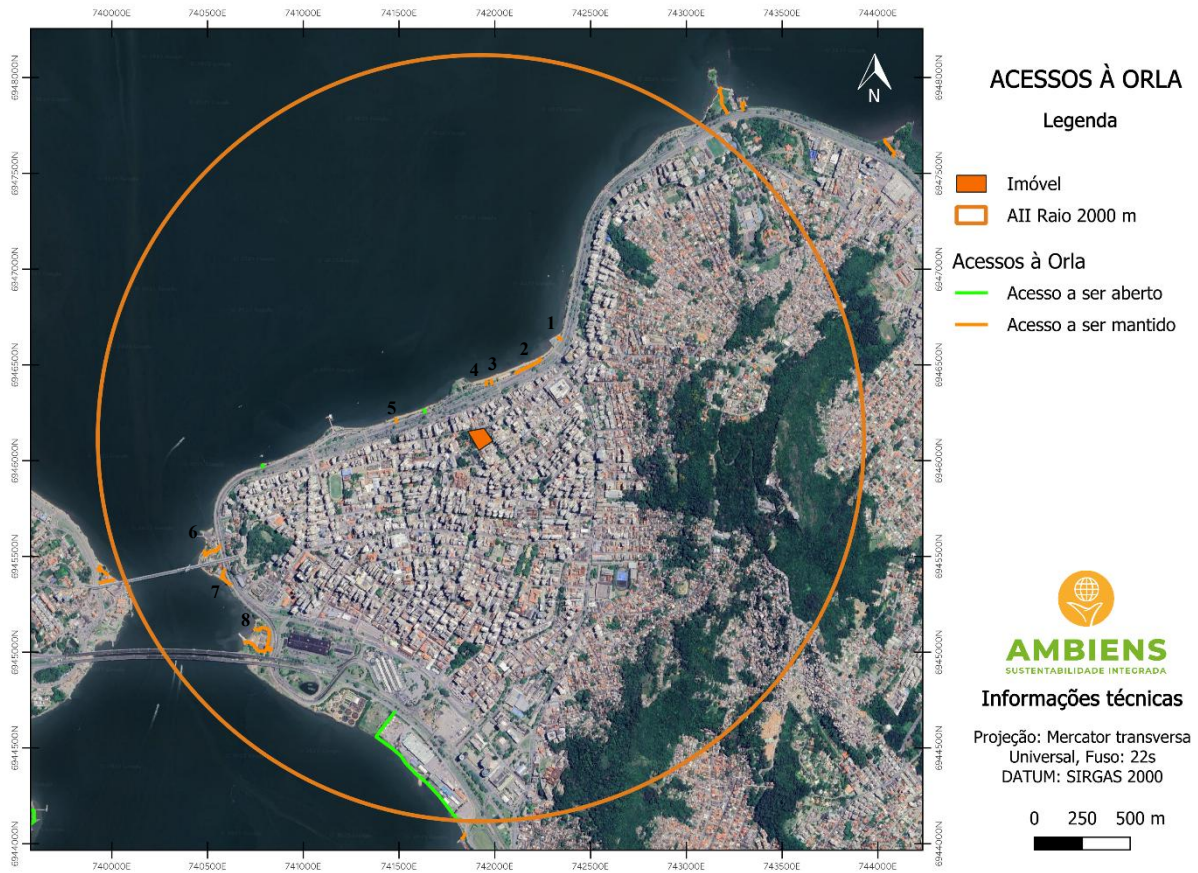


Fonte: Projeto Arquitetônico adaptado (2025).

Em verde, os acessos para veículos do empreendimento e em amarelo, os acessos exclusivos para pedestres.

### Quando houver acessos à orla na AID

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



Na figura acima é possível entender os acessos à orla mais próximos ao empreendimento, sendo que estes, em totalidade, ocorrem na Av. Beira Mar Norte. Nesse sentido, argumenta-se que, de forma geral, os passeios são concretados ou em madeira. Logo, entende-se que a infraestrutura dos acessos atuais à orla pode ser suficiente para suprir a necessidade da população adensada, visto o caráter da avenida em questão.

| Acesso | Tipo                   | Imagem ilustrativa |
|--------|------------------------|--------------------|
| 1      | Acesso não pavimentado |                    |

|   |                                |                                                                                       |
|---|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | Rampa com pavimentação regular |    |
| 3 | Rampa com pavimentação regular |    |
| 4 | Escada em madeira              |    |
| 5 | Escada em madeira              |   |
| 6 | Caminho pavimentado            |  |
| 7 | Caminho pavimentado            |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Caminho pavimentado |  |
| <p align="center"><b>Quando houver trilhas e caminhos históricos na AII</b></p> <p align="center"><i>(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)</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |                                                                                     |
| -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |                                                                                     |
| <p align="center"><b>Acessibilidade</b></p> <p align="center"><i>(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)</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |                                                                                     |
| <p>Como mencionado anteriormente, na AID, as condições das vias de acesso ao empreendimento variam quanto à acessibilidade e à qualidade dos passeios. Na Avenida Trompowsky, há trechos com calçadas que atendem às normas de acessibilidade vigentes. Já na Rua Bocaiúva, os passeios são mais estreitos, o que torna o fluxo de pedestres menos eficiente. Em contraste, a Avenida Beira-Mar Norte se destaca por oferecer um passeio amplo e convidativo, favorecendo a circulação de pedestres. Nas demais vias locais da AID, observam-se condições variadas — algumas com calçadas em bom estado e outras apresentando irregularidades no pavimento ou largura insuficiente.</p> |                     |                                                                                     |

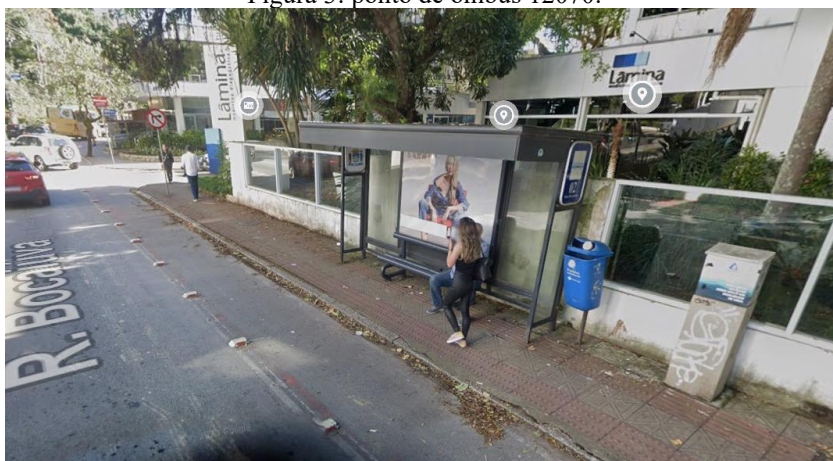
## Transporte coletivo

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.



Na AID do empreendimento estão situadas 75 paradas de ônibus, distribuídas por diversas vias diferentes, destaca-se, além disso, que o Terminal de Integração do Centro encontra-se praticamente no limite da AID, logo está situado na AII. Nestas paradas citadas, transitam cerca de 21 linhas de transporte coletivo. A parada mais próxima do empreendimento encontra-se a cerca de 100 m. Trata-se do ponto 12070, na Rua Bocaíuva, nº 2010, com estrutura em desacordo com o padrão atual para pontos de ônibus do município.

Figura 3: ponto de ônibus 12070.



Fonte: Google (2025).

A AID é atendida pelas linhas:

| Nome da Linha                                   | Sentido     | Número da Linha | Tipo         |
|-------------------------------------------------|-------------|-----------------|--------------|
| Morro do 25                                     | Ida e Volta | 766             | Convencional |
| TICEN / Itacorubi via Mauro Ramos               | Ida e Volta | 104             | Convencional |
| TITRI / TICEN via Mauro Ramos                   | Ida e Volta | 133             | Convencional |
| Monte Serrat                                    | Ida e Volta | 764             | Convencional |
| Madrugadão Centro UFSC Norte                    | 0           | 100             | Convencional |
| Madrugadão Centro / UFSC Sul                    | 0           | 102             | Convencional |
| Ponte Viva                                      | Ida e Volta | 673             | Convencional |
| TITRI - TICEN via Gama D'eça                    | Ida e Volta | 131             | Convencional |
| TITRI - TICEN via Gama D'eça / HI               | Volta       | 132             | Convencional |
| TITRI / TICEN via Beira Mar                     | Ida e Volta | 134             | Convencional |
| Morro da Cruz                                   | Ida e Volta | 160             | Convencional |
| Volta ao Morro Norte via Lauro Linhares         | 0           | 135             | Convencional |
| Volta ao Morro Sul via HU                       | 0           | 136             | Convencional |
| Monte Serrat - Serrinha                         | Ida e Volta | 720             | Formiguinha  |
| Volta ao Morro Norte via HU                     | 0           | 137             | Convencional |
| Morro Nova Trento                               | Ida e Volta | 769             | Convencional |
| Volta ao Morro Sul via Lauro Linhares           | 0           | 138             | Convencional |
| Morro da Penitenciária                          | Ida e Volta | 161             | Convencional |
| Executivo Costa do Moçambique via Vargem Grande | Ida e Volta | 1132            | Executivo    |
| UDESC via Beira Mar                             | Ida e Volta | 184             | Convencional |
| TICAN / TICEN - Direto                          | Ida e Volta | 210             | Convencional |

|                                                                                                                                                  |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| A COMCAP solicitou na sua Certidão de Viabilidade de Coleta de Resíduos Sólidos Domiciliares a execução de recuo para parada do veículo coletor? | (x) Sim ( ) Não |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|

|                                                                                                               |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Se a resposta a pergunta anterior for positiva, solicita-se saber se o recuo consta na planta de arquitetura. | (x) Sim ( ) Não |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|

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

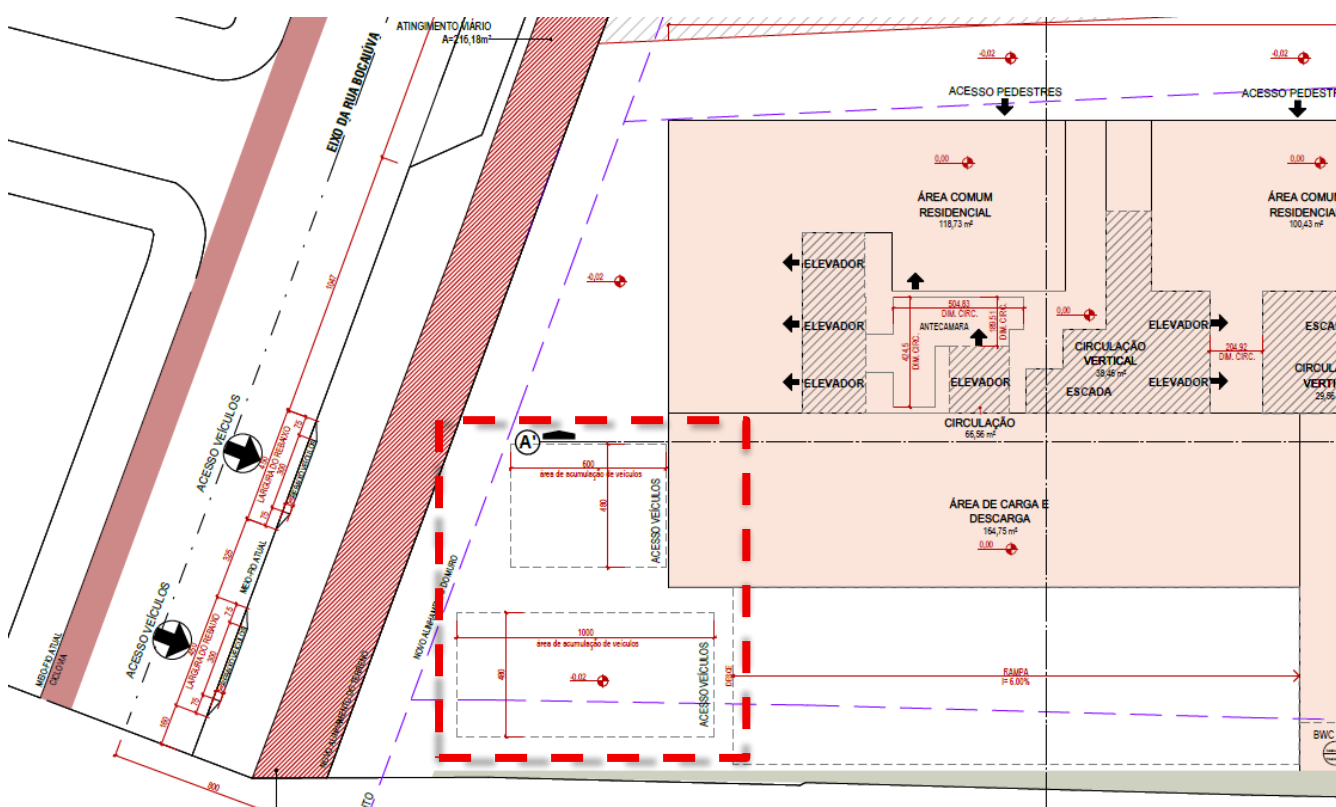
Recuo previsto em projeto.

### Área de acumulação de veículo para o empreendimento.

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

Verifica-se que dois dos três acessos para veículos estão situados na Rua Bocaiúva — via caracterizada por apresentar volumes significativos de tráfego ao longo do dia. Essa concentração de acessos, somada à previsão de 394 vagas destinadas a automóveis, levanta uma questão sobre a necessidade de compatibilizar a futura demanda de fluxos com as condições operacionais existentes.

Nesse contexto, nota-se que o desenho do projeto aponta para uma área destinada à acumulação temporária de veículos (em vermelho), o que poderá auxiliar na gestão da pressão sobre a capacidade da via externa.



Fonte: Projeto Arquitetônico adaptado (2025).

### 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)

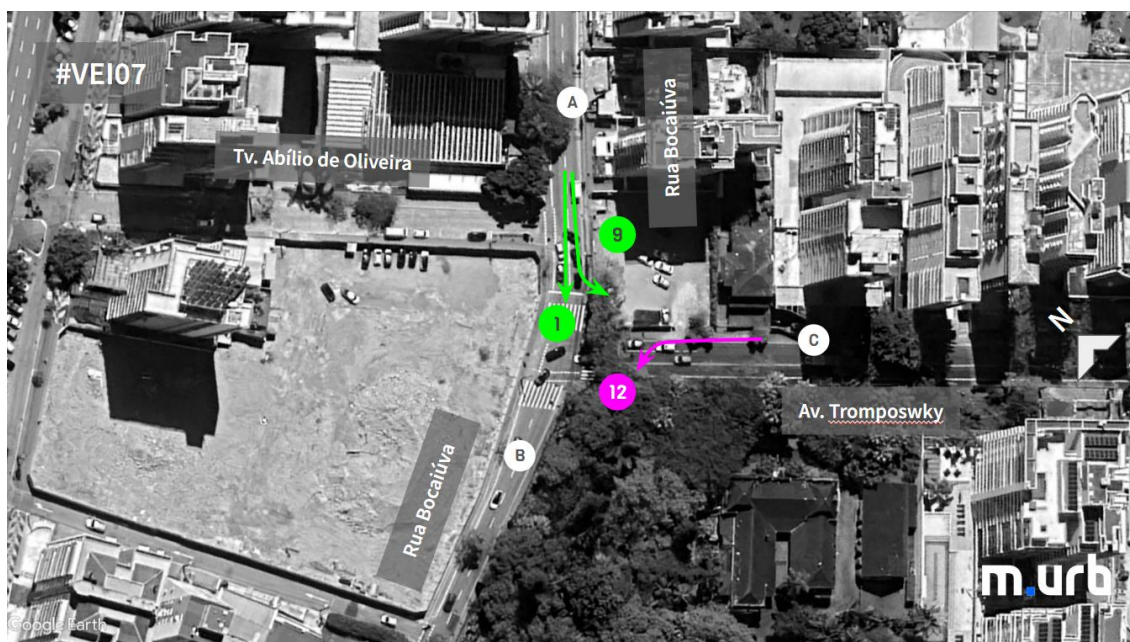


Tabela usada para conversão de categorias de veículos para Unidade Veículo Padrão (UVP)

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

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

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

#### R. Bocaiúva Sentido Sul (Movimento 1)

| Horário/Ano |       | 2026   | 2031   | 2033   | 2036   | 2041   |
|-------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 08:45       | 09:00 | 277,8  | 322,1  | 341,7  | 373,4  | 432,9  |
| 09:00       | 09:15 | 293,6  | 340,3  | 361,1  | 394,5  | 457,4  |
| 09:15       | 09:30 | 260,6  | 302,1  | 320,5  | 350,2  | 406,0  |
| 09:30       | 09:45 | 290    | 336,3  | 356,7  | 389,8  | 451,9  |
| Total       |       | 1122,1 | 1300,8 | 1380,0 | 1507,9 | 1748,1 |
| 17:45       | 18:00 | 233,9  | 271,1  | 287,6  | 314,3  | 364,4  |
| 18:00       | 18:15 | 273,2  | 316,7  | 336,0  | 367,2  | 425,7  |
| 18:15       | 18:30 | 249,9  | 289,7  | 307,4  | 335,9  | 389,4  |
| 18:30       | 18:45 | 255,9  | 296,7  | 314,7  | 343,9  | 398,7  |
| Total       |       | 1012,9 | 1174,3 | 1245,8 | 1361,3 | 1578,1 |

**R. Bocaiúva Sentido Trompowsky (Movimento 9)**

| Horário/Ano  |       | 2026         | 2031         | 2033         | 2036         | 2041         |
|--------------|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 08:45        | 09:00 | 78,5         | 91,0         | 96,5         | 105,5        | 122,3        |
| 09:00        | 09:15 | 72,7         | 84,2         | 89,4         | 97,6         | 113,2        |
| 09:15        | 09:30 | 49,6         | 57,5         | 61,1         | 66,7         | 77,3         |
| 09:30        | 09:45 | 55,0         | 63,7         | 67,6         | 73,9         | 85,7         |
| <b>Total</b> |       | <b>255,8</b> | <b>296,5</b> | <b>314,5</b> | <b>343,7</b> | <b>398,5</b> |
| 17:45        | 18:00 | 36,0         | 41,7         | 44,3         | 48,4         | 56,1         |
| 18:00        | 18:15 | 42,3         | 49,0         | 52,0         | 56,8         | 65,9         |
| 18:15        | 18:30 | 44,6         | 51,7         | 54,9         | 60,0         | 69,5         |
| 18:30        | 18:45 | 31,8         | 36,9         | 39,1         | 42,7         | 49,6         |
| <b>Total</b> |       | <b>154,7</b> | <b>179,4</b> | <b>190,3</b> | <b>207,9</b> | <b>241,1</b> |

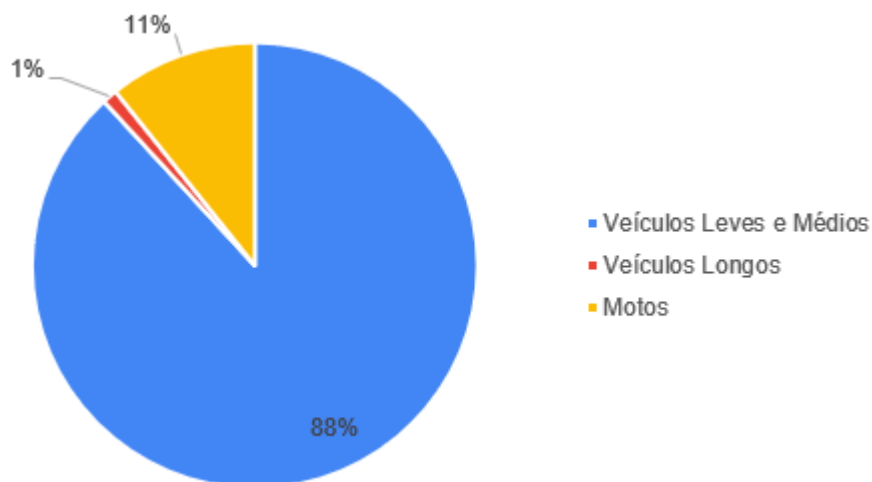
**Av. Trompowsky Sentido Bocaiúva (Movimento 12)**

| Horário/Ano  |       | 2026         | 2031         | 2033         | 2036         | 2041         |
|--------------|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 08:45        | 09:00 | 112,8        | 130,8        | 138,7        | 151,6        | 175,8        |
| 09:00        | 09:15 | 101,8        | 118,0        | 125,2        | 136,8        | 158,6        |
| 09:15        | 09:30 | 98,0         | 113,6        | 120,5        | 131,7        | 152,6        |
| 09:30        | 09:45 | 95,6         | 110,9        | 117,6        | 128,5        | 149,0        |
| <b>Total</b> |       | <b>408,2</b> | <b>473,2</b> | <b>502,0</b> | <b>548,6</b> | <b>636,0</b> |
| 17:45        | 18:00 | 139,8        | 162,1        | 171,9        | 187,9        | 217,8        |
| 18:00        | 18:15 | 121,3        | 140,6        | 149,2        | 163,0        | 189,0        |
| 18:15        | 18:30 | 147,6        | 171,1        | 181,5        | 198,4        | 230,0        |
| 18:30        | 18:45 | 102,9        | 119,3        | 126,6        | 138,3        | 160,4        |
| <b>Total</b> |       | <b>511,6</b> | <b>593,1</b> | <b>629,2</b> | <b>687,6</b> | <b>797,1</b> |

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

24/03/2026  
07:00 – 10:00 / 16:00 – 19:00

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



**Informar a Capacidade da via:**

*Pode ser utilizado, simplificado, 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 (Av. Trompowsky)**

|                                                                                                                                            |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Fatores restritivos geométricos, de tráfego e ambientais                                                                                   | ( ) Sim (x) Não |
| Faixas de tráfego menores do que 3,5 m                                                                                                     | (x) Sim ( ) Não |
| Ausência de acostamentos ou afastamentos laterais livres de obstáculos ou restrições à visibilidade com largura igual ou superior a 1,80 m | ( ) Sim (x) Não |
| Presença de zonas com ultrapassagem proibida                                                                                               | ( ) Sim (x) Não |
| Tráfego não exclusivo de carros de passeio                                                                                                 | (x) Sim ( ) Não |
| Impedimento ao tráfego direto, tais como controles de tráfego ou veículos executando manobras de giro                                      | (x) Sim ( ) Não |
| Terreno acidentado                                                                                                                         | ( ) Sim (x) Não |

**Condicionantes observados na via onde foi realizada a contagem de tráfego (Rua Bocaíuva)**

|                                                                                                                                            |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Fatores restritivos geométricos, de tráfego e ambientais                                                                                   | ( ) Sim (x) Não |
| Faixas de tráfego menores do que 3,5 m                                                                                                     | (x) Sim ( ) Não |
| Ausência de acostamentos ou afastamentos laterais livres de obstáculos ou restrições à visibilidade com largura igual ou superior a 1,80 m | (x) Sim ( ) Não |
| Presença de zonas com ultrapassagem proibida                                                                                               | ( ) Sim (x) Não |
| Tráfego não exclusivo de carros de passeio                                                                                                 | (x) Sim ( ) Não |
| Impedimento ao tráfego direto, tais como controles de tráfego ou veículos executando manobras de giro                                      | (x) Sim ( ) Não |
| Terreno acidentado                                                                                                                         | ( ) Sim (x) Não |

Apresentar e analisar a capacidade da infraestrutura viária e do nível de serviço atual das vias usando como referência a tabela de nível de serviço abaixo, conforme Highway Capacity Manual (HCM, 2010). Nos balneários, o estudo deve considerar a sazonalidade, bem como os Localizados na SC-401, SC-405, SC-406 e Rod. Admar Gonzaga (SC-404), considerando aumento de 40% de veículos na contagem de tráfego, caso seja feita em época de baixa temporada, ou apresentar bibliografia justificando valores diferentes de incremento.

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

| 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   |

### Capacidade da Avenida Trompowsky

$$C = 1.500 - (30\%) = \mathbf{1.050 \text{ UVPs/hora/faixa}} = 2.100 \text{ UVPs/hora}$$

### Capacidade da Rua Bocaíuva

$$C = 1.500 - (40\%) = \mathbf{900 \text{ UVPs/hora/faixa}} = 1.800 \text{ UVPs/hora/faixa}$$

### Geração de viagens do empreendimento

Para o **setor residencial**, quando houver, pode ser utilizado o modelo de geração de viagens do ITE que consta na Rede PGV (2015).

*(disponível em <http://redpgv.coppe.ufrj.br/index.php/pt-BR/70-conceitos-basicos/taxas>)*

|                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Número de Unidades Habitacionais                                                                                                                                                                                                                                      | 198                     |
| Número de vagas                                                                                                                                                                                                                                                       | 305                     |
| Número de pessoas residentes na ocupação máxima                                                                                                                                                                                                                       | 952                     |
| Volume gerado durante o dia                                                                                                                                                                                                                                           |                         |
| Para o número de UH                                                                                                                                                                                                                                                   | $5,86 * 198 = 1.160,28$ |
| Para o número de veículos                                                                                                                                                                                                                                             | $3,33 * 305 = 1.015,65$ |
| Para o número de pessoas                                                                                                                                                                                                                                              | $2,5 * 952 = 2.380$     |
| Volume gerado na hora do pico da manhã                                                                                                                                                                                                                                |                         |
| Para o número de UH                                                                                                                                                                                                                                                   | $0,44 * 198 = 87,12$    |
| Para o número de veículos                                                                                                                                                                                                                                             | $0,25 * 305 = 76,25$    |
| Para o número de pessoas                                                                                                                                                                                                                                              | $0,19 * 952 = 180,88$   |
| Volume gerado na hora do pico da tarde                                                                                                                                                                                                                                |                         |
| Para o número de UH                                                                                                                                                                                                                                                   | $0,54 * 198 = 106,92$   |
| Para o número de veículos                                                                                                                                                                                                                                             | $0,31 * 305 = 94,55$    |
| Para o número de pessoas                                                                                                                                                                                                                                              | $0,24 * 952 = 228,48$   |
| Resultado mais desfavorável                                                                                                                                                                                                                                           |                         |
| Volume Gerado durante o dia                                                                                                                                                                                                                                           | 2.380                   |
| Volume Gerado na hora pico da manhã                                                                                                                                                                                                                                   | 180,88                  |
| Volume Gerado na hora pico da tarde                                                                                                                                                                                                                                   | 228,48                  |
| Para o <b>setor comercial</b> , 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.)</i> |                         |

A estimativa de geração de viagens do uso comercial foi realizada com base nas taxas de geração de viagens da RedePGV — Rede de Pólos Geradores de Viagens (COPPE/UFRJ), originadas do Trip Generation do ITE (Institute of Transportation Engineers), adaptadas para a realidade brasileira. O

empreendimento é analisado separadamente por uso, dada a distinção de perfil de geração de viagens entre os componentes residencial e comercial. Foram adotadas, portanto, as taxas de geração de viagens da RedePGV (COPPE/UFRJ), referentes ao Código ITE 814 — Shopping Center Pequeno (até 9.000 m<sup>2</sup>), tendo a Área Bruta Locável (ABL) como variável independente. O empreendimento se enquadra nessa categoria por reunir múltiplas lojas e serviços independentes em edifício de uso misto, com ABL de 8.871,18 m<sup>2</sup>, dentro do limite de até 9.000 m<sup>2</sup> estabelecido para a categoria.

Taxas de geração Código ITE 814

| Parâmetro                  | Taxa  | Unidade de referência            | Fonte                  |
|----------------------------|-------|----------------------------------|------------------------|
| Taxa diária                | 22,36 | viagens / 100 m <sup>2</sup> ABL | RedePGV — Cód. ITE 814 |
| Taxa hora de pico da tarde | 4,93  | viagens / 100 m <sup>2</sup> ABL | RedePGV — Cód. ITE 814 |
| Taxa hora de pico da manhã | 6,41  | viagens / 100 m <sup>2</sup> ABL | RedePGV — Cód. ITE 814 |

Fonte: RedePGV/COPPE/UFRJ (2015)

A análise contempla dois períodos de pico distintos, correspondentes aos maiores volumes observados nas contagens realizadas:

- Pico da manhã (09h–10h): período de maior volume de tráfego total observado na Rua Bocaiúva (1.122,1 UVP/hora);
- Pico da tarde (17h–18h): período de referência para análise do impacto do uso comercial no sistema viário.

### **Cálculo da Geração de Viagens (Uso Comercial)**

Variável independente:

$$ABL = 8.871,18 \text{ m}^2 \rightarrow 8.871,18 / 100 = 88,71 \text{ unidades de } 100 \text{ m}^2$$

Viagens diárias:

$$V_d = 88,71 \times 22,36 = \sim 1.983 \text{ viagens/dia}$$

Hora de pico da manhã (09h–10h):

$$V_m = 88,71 \times 6,41 = \sim 569 \text{ viagens/hora}$$

$$V_m \approx 569 \text{ viagens na hora de pico da manhã}$$

Hora de pico da tarde (17h–18h):

$$V_t = 88,71 \times 4,93 = \sim 437 \text{ viagens/hora}$$

$$V_t \approx 437 \text{ viagens na hora de pico da tarde}$$

O valor de hora pico da manhã supera o da tarde, devido a taxa de hora de pico da manhã (6,41) supera a da tarde (4,93) para shopping centers pequenos, o que é consistente com o perfil de empreendimentos comerciais em área urbana densa, onde o fluxo matutino de abastecimento, serviços e funcionários é proporcionalmente mais relevante. Esse resultado é também coerente com as contagens realizadas, que identificaram o período entre as 09h e 10h como o de maior volume total na Rua Bocaiúva. Dessa maneira, obtém-se o pico da manhã como pior cenário, somado ao valor de geração de viagens residenciais, obtendo-se **750 UVP**.

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

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

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

Viagens diárias (Res + Com):  $181 + 569 = 750$

|    |                                 |   |     |
|----|---------------------------------|---|-----|
| a. | Viagens individuais motorizadas | - | 360 |
| b. | Viagens por transporte coletivo | - | 225 |
| c. | Viagens não motorizadas         | - | 165 |

Para viagens individuais, converteu-se o número de viagens em 1 UVP. Já para as viagens por transporte coletivo, considerando que 1 ônibus urbano de transporte coletivo tem, aproximadamente, 45 lugares e cada ônibus representa 2,5 UVP, dividiu-se o número de viagens por 45 e multiplicou-se o valor por 2,5 UVP. Portanto, o número de viagens diárias na hora-pico para o empreendimento é de

$$V_{pico} = 360 + 12,5 = \mathbf{372,5 \text{ UVP}}$$

Assim, obtém-se que o empreendimento gerará **372,5 UVP**, na hora pico, decorrentes dos usos residencial e comercial.

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

| Av. Trompowsky Sentido Bocaiúva - Movimento 12 |                                                        |                    |                                |           |                    |                         |                         |                          |  |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------|-----------|--------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|--|
| Capacidade da via (UVP, 1 Faixa)               | Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento (UVP) | Sem empreendimento |                                | 2026      | 2031               | 2033                    | 2036                    | 2041                     |  |
|                                                |                                                        |                    | Demanda de veículos em UVP     | 112,80    | 130,77             | 138,73                  | 151,59                  | 175,74                   |  |
|                                                |                                                        |                    | Valor do Nível de Serviço VT/C | 0,11      | 0,12               | 0,13                    | 0,14                    | 0,17                     |  |
|                                                |                                                        |                    | Nível de Serviço               | A         | A                  | A                       | A                       | A                        |  |
| 1.050                                          | 59                                                     | Com empreendimento |                                | Ano Atual | Início da Operação | Após 2 anos de operação | Após 5 anos de operação | Após 10 anos de operação |  |
|                                                |                                                        |                    | Demanda de veículos em UVP     | 171,80    | 189,77             | 197,73                  | 210,59                  | 234,74                   |  |
|                                                |                                                        |                    | Valor do Nível de Serviço VT/C | 0,16      | 0,18               | 0,19                    | 0,20                    | 0,22                     |  |
|                                                |                                                        |                    | Nível de Serviço               | A         | A                  | A                       | A                       | A                        |  |
| R. Bocaiúva Sentido Trompowsky - Movimento 9   |                                                        |                    |                                |           |                    |                         |                         |                          |  |
| Capacidade da via (UVP, 1 Faixa)               | Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento (UVP) | Sem empreendimento |                                | 2026      | 2031               | 2033                    | 2036                    | 2041                     |  |
|                                                |                                                        |                    | Demanda de veículos em UVP     | 78,50     | 91,00              | 96,55                   | 105,50                  | 122,30                   |  |
|                                                |                                                        |                    | Valor do Nível de Serviço VT/C | 0,07      | 0,09               | 0,09                    | 0,10                    | 0,12                     |  |
|                                                |                                                        |                    | Nível de Serviço               | A         | A                  | A                       | A                       | A                        |  |
| 1.050                                          | 59                                                     | Com empreendimento |                                | Ano Atual | Início da Operação | Após 2 anos de operação | Após 5 anos de operação | Após 10 anos de operação |  |
|                                                |                                                        |                    | Demanda de veículos em UVP     | 137,50    | 150,00             | 155,55                  | 164,50                  | 181,30                   |  |
|                                                |                                                        |                    | Valor do Nível de Serviço VT/C | 0,13      | 0,14               | 0,15                    | 0,16                    | 0,17                     |  |
|                                                |                                                        |                    | Nível de Serviço               | A         | A                  | A                       | A                       | A                        |  |
| R. Bocaiúva Sentido Sul - Movimento 1          |                                                        |                    |                                |           |                    |                         |                         |                          |  |
| Capacidade da via (UVP, 2 Faixas)              | Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento (UVP) | Sem empreendimento |                                | 2026      | 2031               | 2033                    | 2036                    | 2041                     |  |
|                                                |                                                        |                    | Demanda de veículos em UVP     | 1.122,10  | 1.300,82           | 1.380,04                | 1.508,01                | 1.748,20                 |  |
|                                                |                                                        |                    | Valor do Nível de Serviço VT/C | 0,62      | 0,72               | 0,77                    | 0,84                    | 0,97                     |  |
|                                                |                                                        |                    | Nível de Serviço               | C         | D                  | D                       | D                       | E                        |  |
| 1.800                                          | 372,5                                                  | Com empreendimento |                                | Ano Atual | Início da Operação | Após 2 anos de operação | Após 5 anos de operação | Após 10 anos de operação |  |
|                                                |                                                        |                    | Demanda de veículos em UVP     | 1.494,60  | 1.673,32           | 1.752,54                | 1.880,51                | 2.120,70                 |  |
|                                                |                                                        |                    | Valor do Nível de Serviço VT/C | 0,83      | 0,93               | 0,97                    | 1,04                    | 1,18                     |  |
|                                                |                                                        |                    | Nível de Serviço               | D         | E                  | E                       | E                       | F                        |  |

## Impactos e Análise de Mobilidade Urbana com o Empreendimento

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

O presente prognóstico foi elaborado observando, além da metodologia comum apresentada nos RIVs, o atendimento ao Item 15 do Parecer Técnico PTEC 05/SMPH DU/SDU/DILU/AEIV/2026, que solicita a proposição de melhorias de sinalização nas ruas adjacentes ao empreendimento, incluindo a proibição de estacionamento em trechos críticos, a criação de áreas de embarque e desembarque e a restrição ou alteração de sentido de circulação, considerando os demais empreendimentos de grande porte licenciados na quadra e adjacentes. Nesse sentido, elenca-se as análises a seguir:

### 1. Análise da situação existente e do incremento gerado

De acordo com os levantamentos obtidos, o sistema viário na área de influência do empreendimento CB opera, no cenário base, em Nível de Serviço “A” na Av. Trompowsky e em Nível de Serviço D na Rua Bocaiúva. O empreendimento gera um incremento total de 372,5 UVP/hora na hora-pico da manhã (08h45–10h) na Rua Bocaiúva, período mais crítico segundo as taxas de geração da RedePGV/ITE para shopping center pequeno (Código ITE 814), acrescido de 59 UVP/hora referentes ao uso residencial com acesso exclusivo pela Av. Trompowsky, cujos veículos também percorrem o corredor da Rua Bocaiúva para acessar o sistema viário. A divisão modal adotada segue os dados da pesquisa origem-destino do PLAMUS (48% motorizadas, 30% coletivo, 22% não motorizadas).

Para a Av. Trompowsky, a metodologia adotada, baseada na relação volume/capacidade conforme o Highway Capacity Manual (HCM, 2010), não aponta alteração do Nível de Serviço A para nenhum dos dois sentidos nos primeiros 10 anos de operação do empreendimento, considerando que o acesso voltado para essa via é exclusivamente residencial, com incremento de 59 UVP/hora. O NS “A”, segundo o HCM, é aquele em que a condição de fluxo é completamente livre e não há interferência relevante no tráfego decorrente de pequenas perturbações, como manobras de acesso.

Contudo, é imprescindível ressaltar que a análise pela relação volume/capacidade não captura integralmente as condições reais de operação da Av. Trompowsky no entorno do empreendimento. O cruzamento semaforizado entre a Av. Trompowsky e a Rua Bocaiúva impõe restrições cíclicas ao fluxo que geram acúmulo de veículos e formação de filas durante a hora-pico, condições observadas in loco e confirmadas pelo modelo de simulação do Estudo de Circulação Viária apresentado no RIV publicado e aprovado do Passeio Bocaiúva (2024) empreendimento em construção à frente do projeto aqui analisado, que identificou nas filas geradas pelo semáforo desse cruzamento comportamento condizente com a realidade aferida em campo. A esse fator soma-se o efeito do semáforo no cruzamento da Rua Bocaiúva

com a Av. Othon Gama D'Eça, que opera em conjunto com o primeiro e gera ondas de pelotão no corredor, afetando a progressão do tráfego e a percepção de fluidez mesmo em condições de NS “A” pelo critério volumétrico.

Adicionalmente, as manobras de acesso provenientes das Travessas Carreirão e Abílio de Oliveira, que concentram o fluxo de entrada e saída da quadra, introduzem conflitos pontuais de convergência e divergência que agravam as condições operacionais percebidas pelos usuários, especialmente durante os picos de concentração de veículos. Dessa forma, embora o NS “A” seja tecnicamente sustentado pela análise de capacidade, as condições reais de tráfego na Av. Trompowsky no entorno do empreendimento são mais restritivas do que esse indicador isoladamente sugere, o que reforça a necessidade das medidas mitigadoras propostas.

Para a Rua Bocaiúva, no sentido centro, observa-se agravo relevante do nível de serviço, tanto pelo crescimento vegetativo da frota quanto pela inserção do empreendimento. Aponta-se alteração do NS já a partir do primeiro ano de operação, com decaimento de D para E. O NS “D”, de acordo com o HCM, é aquele em que as oportunidades de manobra são severamente restringidas devido ao maior volume de tráfego e a velocidade média do fluxo é reduzida, enquanto no NS “E” a operação está próxima do limite de saturação, com densidade variável e fluxo quase interrompido. Na projeção delineada para cinco anos após o início da operação do empreendimento, observa-se o alcance do NS “F” considerando o incremento gerado. O NS “F” representa fluxo forçado ou interrompido, ocorrendo quando a demanda projetada para a infraestrutura viária é superior à capacidade ofertada. Ressalta-se que o crescimento vegetativo do tráfego, estimado em 2,97% ao ano com base nos dados do Estudo de Circulação Viária apresentado no RIV do Passeio Bocaiúva (2024), por si só conduziria esse trecho ao NS “F” no horizonte de longo prazo, independentemente da implantação do empreendimento CB, evidenciando que as intervenções estruturais nesse corredor constituem demanda viária urbana preexistente.

## **2. Consideração cumulativa com o projeto Passeio Bocaiúva, em implementação**

Conforme recomendado pelo Item 15, a análise considera o projeto Passeio Bocaiúva, empreendimento de uso misto localizado na quadra ao norte da Rua Bocaiúva, cujo Estudo de Circulação Viária (2024) é documento público integrante do processo de licenciamento municipal (RIV). A análise cumulativa confirma que, com os dois empreendimentos em operação simultânea, o trecho Rua Bocaiúva → Tv. Carreirão opera em NS “D” no cenário de 2024, agravando a situação já existente nesse corredor.

O referido estudo identificou, por simulação com software SUMO, que o alargamento da Tv. Carreirão e a adequação geométrica da Tv. Abílio de Oliveira, com trecho em sentido único e trecho em sentido duplo, acrescidos de adequações nas geometrias das alças de acesso à marginal da Av. Beira Mar, constituem o conjunto de intervenções de maior eficácia para absorver o incremento de tráfego gerado pelos empreendimentos da quadra. Os resultados da simulação demonstram que esse cenário é o que apresenta melhores condições de trafegabilidade no entorno, com acessos ordenados, maior fluidez na Tv. Carreirão e redução significativa das filas na Tv. Abílio de Oliveira, sendo capaz de mitigar grande parte dos impactos das viagens atraídas e produzidas pelos empreendimentos.

## **3. Avaliação de medidas mitigadoras decorrentes da análise do tráfego do entorno**

No que se refere especificamente às medidas de responsabilidade do empreendimento CB, em atendimento ao Item 15, propõem-se as seguintes intervenções:

- **Proibição de estacionamento:** Não há proibição de estacionamento a ser prevista para a Rua Bocaiúva, uma vez que não é permitido estacionar na via. Da mesma maneira, na Av. Trompowsky, é proibido o estacionamento no trecho fronteiro ao acesso residencial. No entanto, deve ser avaliada pelo órgão municipal responsável a proibição de estacionamento no restante da extensão da via.
- **Áreas de embarque e desembarque:** O projeto prevê a implantação de baia de embarque e desembarque junto ao acesso de carga e descarga na Rua Bocaiúva, de modo a absorver as operações de abastecimento sem ocupação da faixa de rolamento.
- **Melhoria de sinalização:** Na Rua Bocaiúva, propõe-se a marcação horizontal de faixas de acumulação e linhas de retenção nos acessos comerciais, complementada por sinalização vertical com placas de regulamentação de proibição de estacionamento (R-6a) e placas de indicação de entrada e saída de veículos. Na Av. Trompowsky, a sinalização horizontal deve incluir a demarcação do acesso residencial e a faixa de pedestres, com sinalização vertical correspondente. Do ponto de vista semafórico, recomenda-se a revisão da programação dos semáforos nos cruzamentos Bocaiúva × Trompowsky e Bocaiúva × Othon Gama D'Eça, visando à otimização em onda verde coordenada entre os dois cruzamentos, de modo a melhorar a progressão do pelotão, reduzir os tempos de espera no corredor e atenuar o efeito de acúmulo cíclico de veículos observado na hora-pico.
- **Sentido de circulação:** Não se recomenda a alteração do sentido de circulação da Rua Bocaiúva ou da Av. Trompowsky.
- **Monitoramento:** Recomenda-se a realização de contagem volumétrica de verificação 12 meses após o início da operação do empreendimento, nos mesmos pontos utilizados neste estudo, para aferir a aderência das projeções e a eficácia das medidas mitigadoras implantadas, subsidiando eventuais ajustes na programação semafórica.

O empreendimento reconhece que a oferta de vagas de automóvel acima do mínimo regulamentar pode induzir o uso do transporte motorizado individual, em contraponto aos objetivos de mobilidade urbana sustentável estabelecidos pela legislação urbana vigente. Para mitigar esse efeito, propõem-se as seguintes medidas, em resposta ao item 14 do PTEC 005:

- **Infraestrutura para mobilidade ativa**

Propõe-se a implantação de vagas de bicicleta dimensionadas para atender tanto os usuários residenciais quanto os comerciais, em quantidade compatível com o porte do empreendimento.

Salienta-se que o empreendimento é objeto de incentivo ao uso misto, com previsão de distribuição de paraciclos na praça projetada no nível térreo

- **Infraestrutura para transporte coletivo**

O empreendimento está inserido em área servida por linhas de ônibus urbano com parada na Rua Bocaiúva. Propõe-se que o empreendimento contribua com a melhoria das condições de espera nos pontos de ônibus lindeiros à sua testada, por meio da instalação ou melhoria de abrigos, iluminação e sinalização de identificação das linhas, em coordenação com a Prefeitura Municipal de Florianópolis e representação da sociedade civil ou entidade gestora competente. Recomenda-se ainda que o material de comunicação interna do empreendimento — aplicativo de gestão condominial, manuais do condomínio

e comunicados internos — inclua informações sobre as linhas de ônibus disponíveis, itinerários e horários, incentivando o uso do transporte coletivo pelos moradores e funcionários. Propõe-se, ainda, que seja avaliada inserção de nova parada ou remanejamento da mais próxima para a altura do empreendimento, na R. Bocaiúva, visando atendimento ao edifício objeto deste processo e demais edifícios de grande porte em construção, no entorno.

- **Gestão da demanda por estacionamento**

Propõe-se a adoção de política de preço diferenciado para as vagas rotativas do componente comercial, desincentivando a permanência prolongada de veículos e favorecendo a rotatividade, em substituição ao modelo de estacionamento gratuito irrestrito. Recomenda-se ainda a reserva de vagas preferenciais e sinalizadas para veículos elétricos e incentivo ao compartilhamento de veículos (*carsharing*), contribuindo para a redução do número de veículos particulares em circulação.

- **Infraestrutura para micromobilidade e veículos elétricos**

Propõe-se a instalação de pontos de recarga para bicicletas elétricas e patinetes elétricos no interior do empreendimento, em localização acessível aos usuários do componente comercial. Recomenda-se adicionalmente a previsão de eletrodutos e infraestrutura de suporte para instalação futura de carregadores de veículos elétricos nas vagas do estacionamento, ainda que a instalação dos equipamentos seja postergada para momento oportuno, de modo a não onerar o custo de obra com tecnologia em rápida evolução.

### 3.7. Conforto Ambiental Urbano

#### Materiais na fachada do empreendimento

|                                                                                                                               |                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| O empreendimento conta com fachada com alta reflexibilidade? Se sim, qual a sua porcentagem de ocupação? E sua posição solar. | Não.                                                        |
| O empreendimento conta com algum outro material na fachada que possa contribuir para formação de ilhas de calor?              | Não.                                                        |
| O empreendimento conta com algum material na fachada que dê conforto ambiental para o exterior?                               | Sim. Tons claros, concreto aparente e vegetação na fachada. |

#### Ventilação e Iluminação

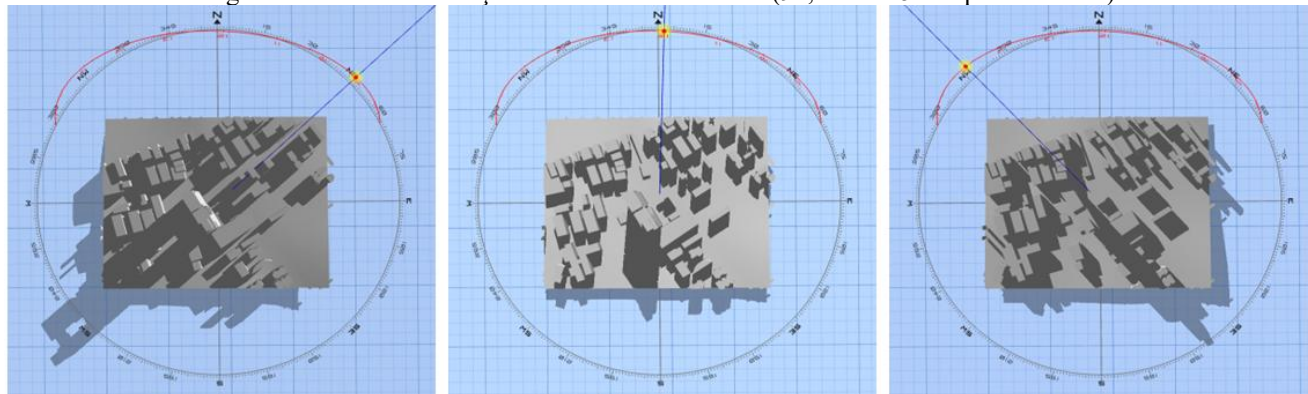
|                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| O empreendimento obstrui a iluminação solar de algum <b>equipamento comunitário público</b> ? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício). | Sim. O Comando da 14ª Brigada de Infantaria Motorizada no período matutino em ambos os solstícios e o Hospital Governador Celso Ramos próximo às 12h no solstício de inverno. |
| O empreendimento obstrui a iluminação solar das edificações do entorno? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).                       | Sim. Independentemente do horário ou da época do ano, o empreendimento interfere na iluminação natural de ao menos uma edificação adjacente, conforme projeções abaixo.       |

| <b>Conforto Ambiental</b><br><i>(Avaliar os impactos causados pela inserção do empreendimento na AID e no entorno imediato em relação ao conforto ambiental)</i> |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Poluição sonora                                                                                                                                                  | Construção    | Alto, devendo ser mitigado com estratégias de planejamento de obra e operação de maquinários e operações de carga e descarga de insumos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                  | Funcionamento | Médio. Devendo ocorrer pelo trânsito de veículos acessando e saindo do empreendimento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Poluição do ar                                                                                                                                                   | Construção    | A emissão de material particulado ocorrerá na fase de execução com a possibilidade de emissão de poeiras e materiais particulados em função do número de máquinas e equipamentos movidos a combustíveis fósseis. Estes veículos pesados acarretarão também no aumento da emissão destes materiais. Porém com medidas de controle como cobertura com lonas e limpeza dos veículos assim como umectação das entradas e saídas da obra reduzem este impacto. |
|                                                                                                                                                                  | Funcionamento | Nulo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Sujidades                                                                                                                                                        | Construção    | O trânsito de veículos de transporte de insumos durante a implantação do empreendimento pode acarretar a dispersão de sujidades provenientes do fluxo de entrada e saída no terreno. Por isso, deve ser observado o controle da limpeza dos pneus dos veículos de carga na saída e no acesso ao imóvel.                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                  | Funcionamento | Nulo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Outros                                                                                                                                                           | Construção    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                  | Funcionamento | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

### Impactos na ventilação e iluminação natural de áreas adjacentes

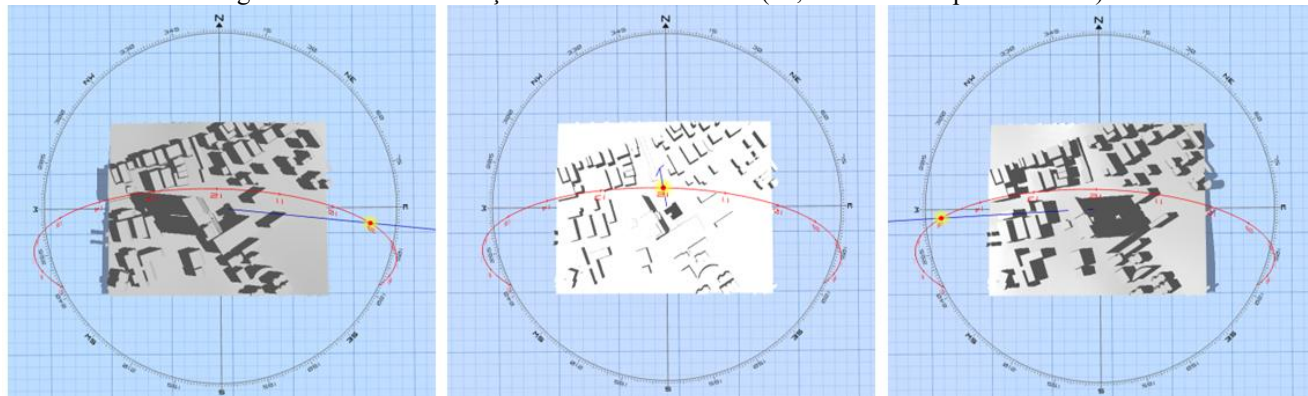
*(Avaliar a influência da volumetria e dos materiais do empreendimento na iluminação natural das áreas adjacentes (especialmente em áreas e equipamentos públicos, como AVL, unidades de saúde, ensino, etc.), máx. 2000 caracteres)*

Figura 4: estudo de insolação no solstício de inverno (9h, 12h e 15h respectivamente).



Fonte: autoral no 3D Sun-Path

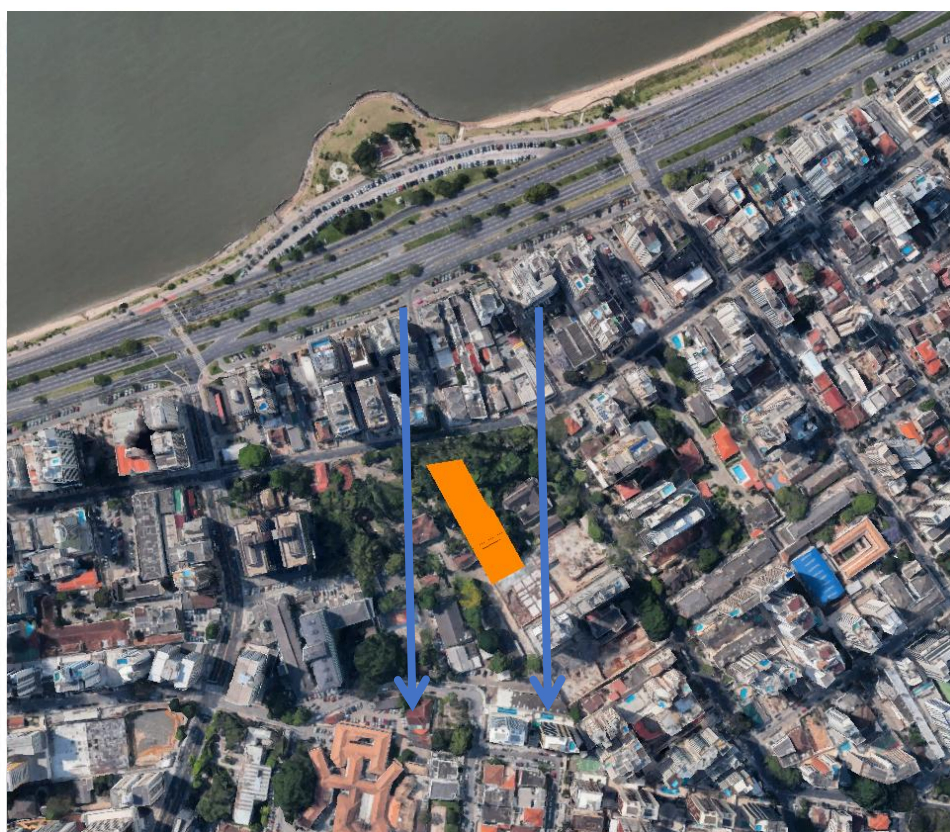
Figura 5: estudo de insolação no solstício de verão (9h, 12h e 15h respectivamente).



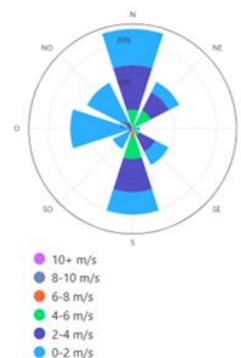
Fonte: autoral no 3D Sun-Path

A partir de simulações, tendo em vista o gabarito contrastante com o do entorno, denotou-se que o empreendimento exerce certa influência negativa sobre a iluminação de construções vizinhas, principalmente no solstício de inverno, o período mais crítico do ano, quando as temperaturas são menores. Dessa maneira, é possível depreender que a influência do empreendimento, em termos de análise de conforto ambiental, dadas as características preexistentes e de situação espacial dele, existe uma vez que atinge principalmente edificações de fins residenciais majoritariamente, dado o caráter de uso do entorno.

Em relação ao impacto de iluminação nas edificações tombadas no entorno, verificou-se que a implantação das novas torres gerará redução de aproximadamente 2 horas de insolação diária nas edificações, em média anual, impacto que, embora negativo, deve ser contextualizado frente às condições preexistentes do entorno. A análise demonstra que a vegetação densa e as edificações já existentes com gabarito significativo já exercem influência de sombreamento considerável sobre essas edificações em determinados períodos do dia. Assim, ainda que o novo empreendimento represente uma redução mensurável na insolação, tal impacto não se configura como interferência isolada ou destoante no conjunto edificado, inserindo-se em um contexto de sombreamento já consolidado pela ocupação e pelo adensamento vegetal da área. Como medida mitigadora, propõe-se o compromisso com a manutenção e o restauro periódicos das edificações tombadas afetadas, visando preservar sua integridade física e os atributos que justificam sua proteção patrimonial, compensando eventuais efeitos decorrentes da redução de insolação.



## ESTUDO DE VENTILAÇÃO



### Informações técnicas

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

Quanto à ventilação, conforme a rosa dos ventos para Florianópolis, o empreendimento aproveita bem os ventos predominantes da região, que vêm principalmente do mar em direção ao sul. A orientação do edifício está praticamente alinhada a esse fluxo, favorecendo a ventilação natural e a renovação do ar, sem interferir negativamente no entorno, principalmente por conta faces vazadas do bloco construído. No geral, a implantação pode ser adequada quanto as condições naturais de ventilação, visto que a configuração tende a favorecer a circulação de ar também nas áreas vizinhas, ajudando a reduzir o acúmulo de calor e contribuindo para um microclima mais equilibrado no entorno imediato.

Em relação ao ruído emitido, este inevitavelmente deve ocorrer durante o período de obras, devido às atividades pertinentes ao processo. Por isso, devem ser respeitados e controlados através do planejamento específico a ocorrência das operações mais ruidosas, visando evitar ao máximo a interferência indesejada em períodos como início da manhã e fim de tarde/anoitecer. Durante o período de operação, por haver previsão de espaços de convivência externos, é possível que haja presença de ruídos gerados por aglomerações em determinados períodos do dia.

Em cumprimento ao Item 11 do Parecer Técnico PTEC 005/SMPH DU/SDU/DILU/AEIV/2026, em relação à análise do Conforto Ambiental Urbano, foi apresentado à FLORAM a relação de indivíduos arbóreos em processo de Autorização de Corte de Árvores (AuC) de protocolo número 00148807/2023 e além deste, será apresentado, em momento oportuno, o projeto final/executivo de paisagismo da praça para deliberação e autorização através do processo de Melhorias Urbanas a ser protocolado para análise dos setores competentes.

### 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)*

O empreendimento está inserido em área urbana consolidada, em que há predomínio de aspectos antrópicos sobre os naturais. Desde o início do século XX, a área sofreu uma transformação em termos de caracterização de atividades territoriais, transpondo-se de um caráter bucólico das chácaras para um aspecto urbanizado de grandes edifícios, ao longo das décadas. A esse fenômeno, atribui-se a tendência de desenvolvimento insular rumo ao vetor Norte, estabelecido a partir dos anos 1960. A execução da obra de aterro da orla da Baía Norte e posterior alargamento da Av. Jornalista Rubens de Arruda Ramos (Av. Beira-mar Norte) foram contribuições categóricas nessa para essa conformação, já que após sua conclusão pode-se observar um aumento relevante de edificações na área, principalmente aquelas verticalizadas.

Ainda assim, coexistem naquele contexto urbano, até hoje, edificações históricas tombadas, que demarcam diferentes períodos no desenvolvimento da cidade como um todo, como a edificação do 14º Pelotão de Polícia do Exército, o Jardim Casa do Barão e outras edificações particulares a exemplo daquela existente no terreno em que sem propõe o empreendimento analisado. No entanto, a tendência atual observada é do surgimento de novas construções, predominantemente verticais, fato que insere o projeto aqui estudado em um processo já corrente. Salienta-se, nesse sentido, que a maior parte das edificações situadas à margem da Av. Beira-Mar Norte configuram uma alta concentração de densidade construtiva, os quais, do ponto de vista da Avenida, são compatíveis com a sua escala em número de pistas e trânsito de veículos, mas, do ponto de vista da R. Bocaiúva, acaba criando contrastes relevantes de altura entre imóveis, por alguns trechos.

Outra característica notável do entorno imediato do projeto e na AID, como um todo, é a presença de vegetação arbórea, principalmente aquelas situadas nos terrenos particulares. Ainda que novas edificações, de grande porte, venham surgindo nos últimos anos, existe, no nível do pedestre, um equilíbrio relativo entre os elementos naturais e construídos na composição urbana, o que é positivo do ponto de vista da caminhabilidade e do conforto ambiental, além de mitigar o aspecto inorgânico dos edifícios. A essa característica local atribui-se à preservação legal, de vegetações tombadas e a manutenção efetuada pelas edificações existentes.

Como componente natural relevante da área de entorno, figura também a orla Beira-Mar Norte. Ali, onde as ocorrem pequenas praias, ainda que não banháveis, encontra-se enquadramentos visuais distintos e exuberantes, obtidos pela conformação da Baía Norte, entre a porção insular de Florianópolis e a área metropolitana continental e que podem ser observados a partir das vias transversais entre a Av. Jorn. Rubens de Arruda Ramos e a R. Bocaiúva. As figuras a seguir ilustram a composição do entorno do empreendimento, desde o decorrer do século XX até o período atual:

Figura 6: Entorno do empreendimento, 1977. Localização aproximada.



Fonte: Geoprocessamento Municipal (Disp. em: <https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptação: Ambiens.

Figura 7: Contexto urbano do empreendimento, 1994. Localização aproximada.



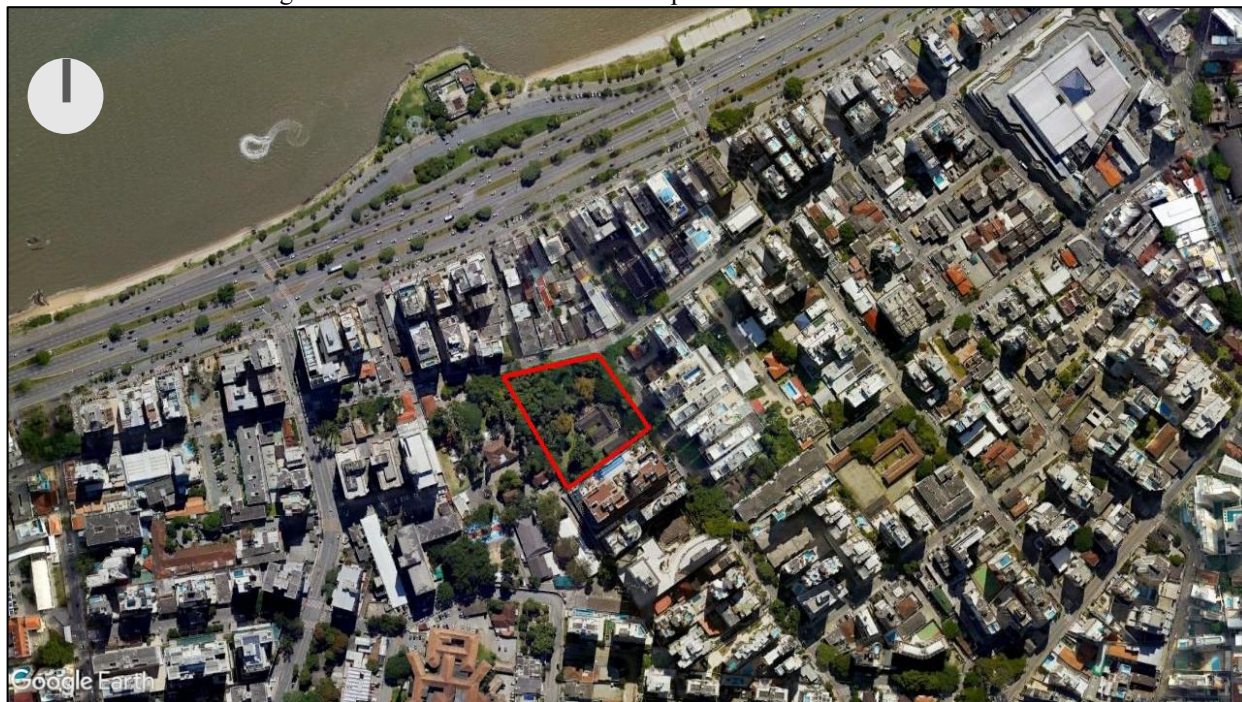
Fonte: Geoprocessamento Municipal (Disp. em: <https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptação: Ambiens.

Figura 8: Contexto urbano do empreendimento, 2007. Área destacada.



Fonte: Geoprocessamento Municipal (Disp. em: <https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptação: Ambiens.

Figura 9: Contexto urbano atual do empreendimento. Área destacada.



Fonte: Google (2023). Adaptação: Ambiens.

### **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)*

O projeto em análise integra uma nova etapa do desenvolvimento das imediações, acompanhando a atualização dos níveis de gabarito e mantendo a característica de verticalização na composição morfológica, em conformidade com a legislação urbanística municipal de zoneamento e planejamento. A materialidade das fachadas incorpora estratégias biofílicas, como jardins verticais, e o uso de materiais orgânicos, a exemplo da madeira, contribuindo para ampliar a presença de elementos naturais na paisagem urbana. A proposta de tratamento paisagístico das fachadas, com a inserção de elementos verdes, dialoga com a vegetação preexistente na área externa do terreno, onde se prevê a implantação da nova praça no nível das vias de acesso.

As imagens analisadas evidenciam a presença significativa de aspectos naturais no entorno imediato do imóvel. Na Av. Trompowsky, a arborização de grande porte conforma um emolduramento da via; já na R. Bocaiúva observa-se a presença de indivíduos arbóreos tanto no logradouro quanto no interior do terreno do empreendimento, onde atualmente se verifica uma massa de vegetação densa. Do ponto de vista urbano-construído, há relativa diversidade de alturas e volumetrias edificadas, sobretudo na R. Bocaiúva, via bem suprida de iluminação natural e com sinalização viária adequada. As calçadas, por sua vez, apresentam descontinuidades e variações de piso e largura em alguns trechos, gerando conflitos na fruição pública.

Considerando esse contexto e os demais elementos levantados no diagnóstico, destaca-se como aspecto positivo do empreendimento o tratamento paisagístico proposto para o entorno das edificações projetadas e existentes. A remoção assistida de parte dos indivíduos arbóreos, sob supervisão dos órgãos competentes, associa-se à criação de uma nova área de fruição pública – a praça – e à remoção do muro voltado para a R. Bocaiúva, o que possibilita a abertura de novos percursos urbanos e o reforço da permeabilidade visual e física em direção à área de acesso público do conjunto.

A área aberta decorrente dessa intervenção também tende a mitigar eventuais percepções de insegurança associadas ao trecho atualmente ocupado por mata densa, ao mesmo tempo em que favorece o contato direto com a edificação tombada, hoje pouco visível a partir do espaço público externo. A proposta de reutilização desse imóvel histórico concilia usos contemporâneos, alinhados ao contexto urbano existente, com a valorização de sua arquitetura, ao aproximar a população do bem tombado e integrá-lo à rotina da cidade.

No tocante às novas edificações, verifica-se um contraste deliberado em relação à edificação tombada, adotado como estratégia projetual. Tal contraste, entretanto, não a desvaloriza; ao contrário, reforça sua presença ao inseri-la como peça central da área de uso comum, conectada por terraços em nível e múltiplos acessos ao casarão. Dessa forma, o imóvel protegido passa a compor um conjunto articulado, em que o patrimônio edificado é elemento estruturador da experiência espacial.

Ressalta-se ainda que a inserção das torres não implica depreciação de outras edificações tombadas existentes na Área de Preservação Cultural (APC) em que se localiza o empreendimento. A edificação tombada mais próxima, situada fora dos limites do imóvel, encontra-se a aproximadamente 68 m das torres, separada por área verde. As demais edificações protegidas do mesmo quarteirão, como a Casa do Barão, já se encontram ladeadas por edifícios de alto gabarito, de modo que a implantação das novas torres não se configura como interferência relevante ou destoante no conjunto edificado.

Por fim, ressalta-se que o térreo com áreas de acesso livre, estruturado como espaço de fruição pública, constitui diferencial relevante da proposta arquitetônico-urbanística, sobretudo em um contexto em que boa parte dos edifícios vizinhos não dispõe de fachada ativa. A abertura do nível térreo ao uso coletivo reforça a integração do empreendimento à cidade, qualifica a experiência do pedestre e potencializa o uso social da nova praça e da edificação tombada.

A seguir, são apresentados registros comparativos entre o cenário atual da paisagem e a projeção da inserção do empreendimento, com fachada renderizada, na altura da visão do pedestre. Ressalta-se que as imagens são preliminares e, portanto, não representam com total fidelidade de detalhes a representação final do projeto.

Visão entre as edificações tombadas, cenário atual



Visão entre as edificações tombadas, cenário projetado



O projeto promove uma integração funcional entre as áreas comerciais previstas no embasamento da edificação e as edificações tombadas, criando uma dinâmica de uso que confere vitalidade, movimento e permanência ao patrimônio histórico. No cenário atual, as edificações tombadas encontram-se restritas ao uso exclusivo dos proprietários do imóvel, sem qualquer abertura à circulação

ou ao usufruto público, condição que, na prática, contribui para sua subutilização e desconexão da dinâmica urbana do entorno.

Com a integração proposta, o patrimônio histórico deixa de ser um elemento isolado e passa a desempenhar um papel ativo no conjunto, beneficiando-se do fluxo de usuários, comerciantes e visitantes que naturalmente circularão entre os espaços, consolidando a vocação cultural e urbanística dessa área da cidade.

Visão da Praça para Casa do Barão e fachada ativa do novo projeto



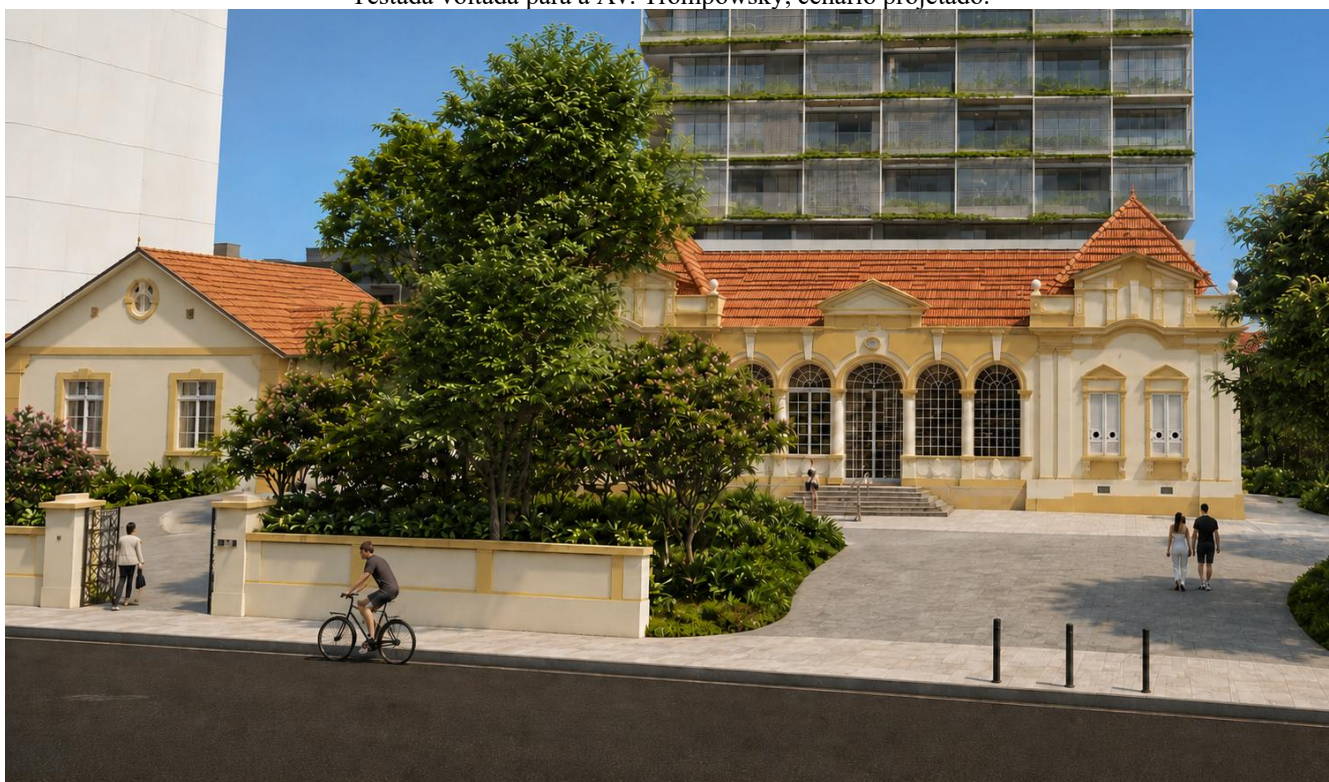
Visão da Praça para fachada ativa do novo projeto



Testada Voltada para a Av. Trompowsky, cenário atual



Testada voltada para a Av. Trompowsky, cenário projetado.

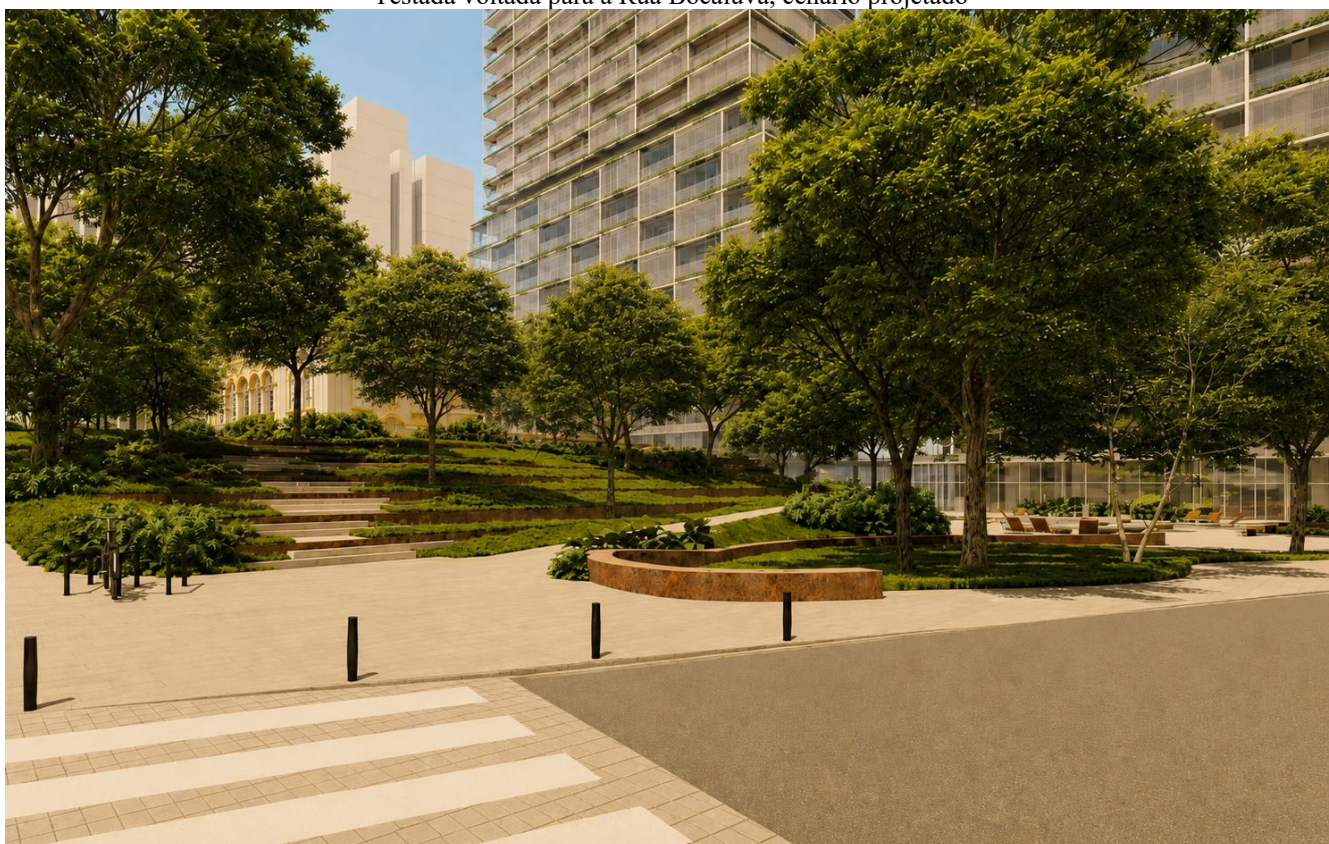


Além da valorização paisagística, o projeto promove um avanço significativo no acesso público ao patrimônio histórico: a Casa do Barão, atualmente inserida em área privada e delimitada por muros que restringem sua fruição pela população, passará a integrar um espaço de acesso público, permitindo que a comunidade se aproprie efetivamente desse importante bem cultural. A proposta amplia sua visibilidade, acessibilidade e integração com a dinâmica urbana, contribuindo para a valorização e preservação do patrimônio histórico da cidade.

Testada voltada para a Rua Bocaiúva, cenário atual

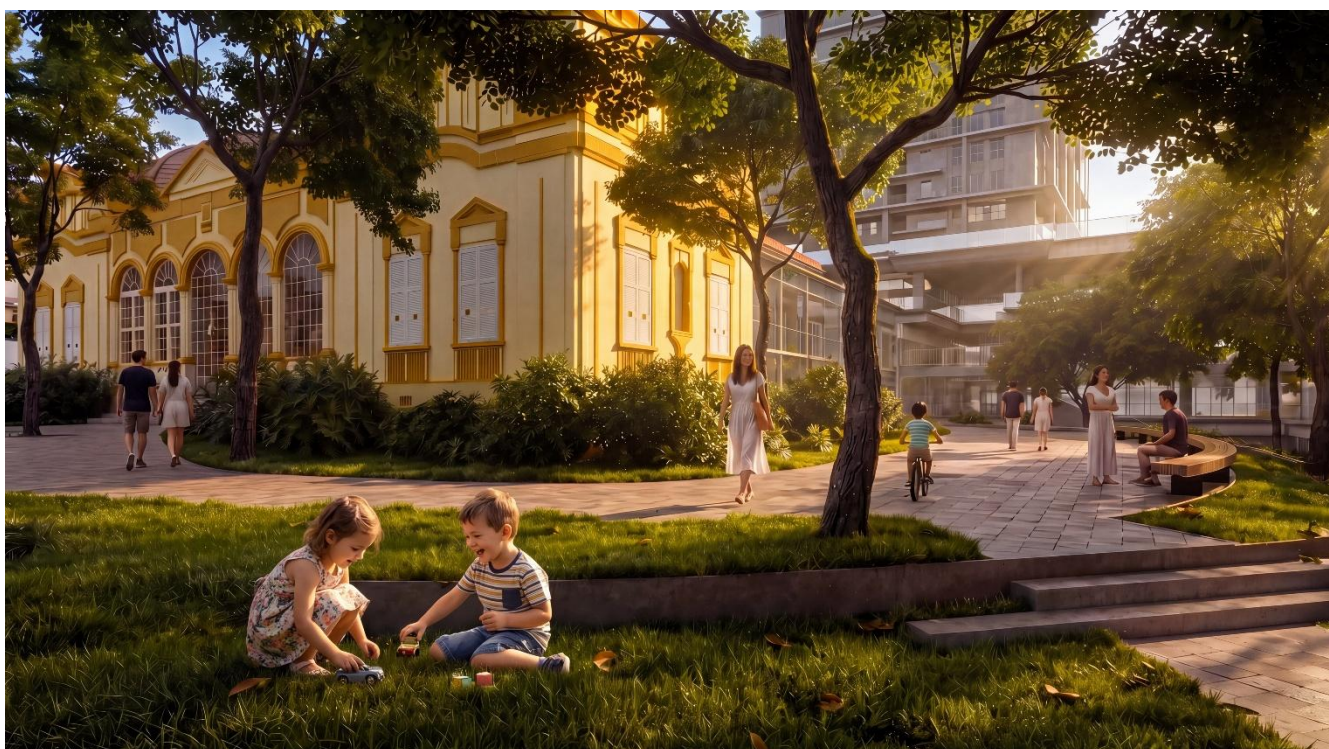
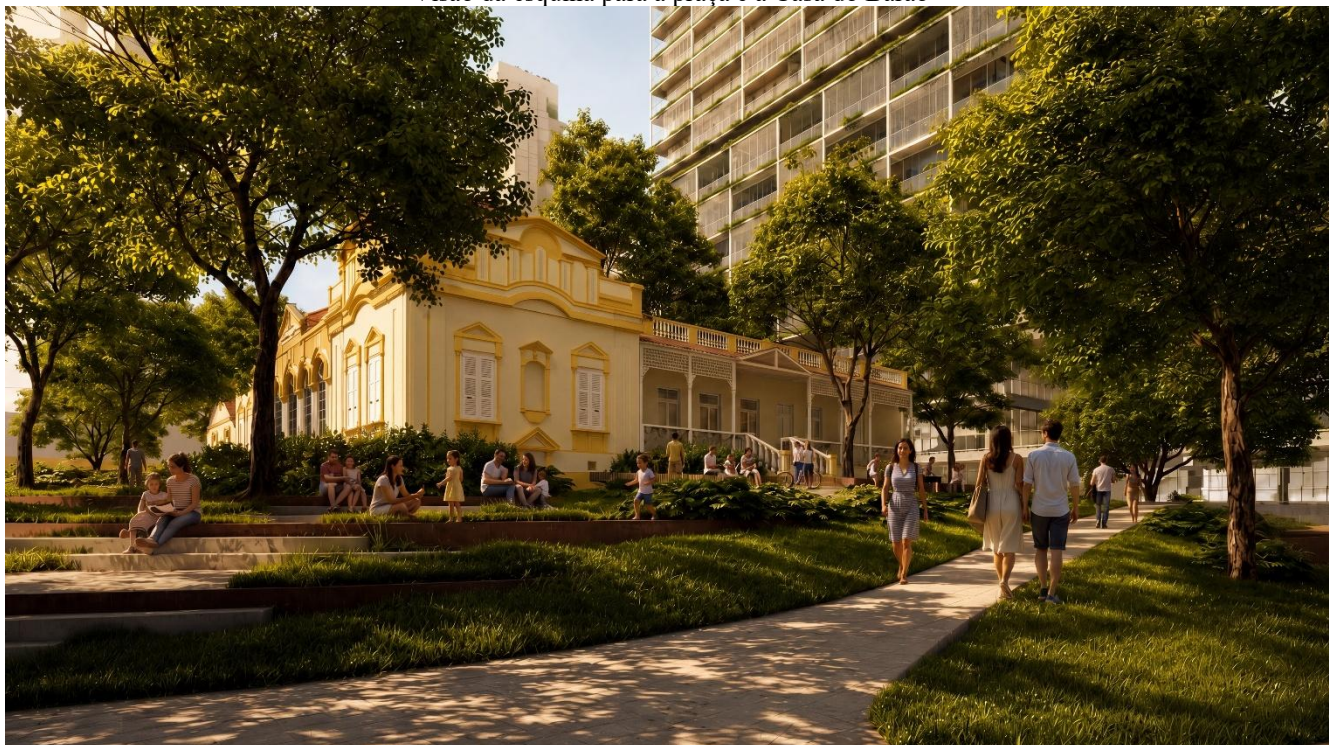


Testada voltada para a Rua Bocaiúva, cenário projetado



O projeto prevê ainda a implantação de uma praça pública na esquina do terreno, convertendo uma área hoje completamente fechada por muros e inacessível à população em um espaço de lazer, convívio e fruição para os moradores e usuários do entorno. Some-se a isso a qualificação do passeio público lindeiro: a calçada atual, marcada pela estreiteza e por sucessivas barreiras físicas que comprometem a circulação de pedestres, será integralmente refeita, dando lugar a um passeio amplo, contínuo e acessível, dotado de mobiliário urbano adequado, resultando em uma transformação expressiva das condições de caminhabilidade e da qualidade do espaço público neste trecho da cidade.

Visão da esquina para a praça e a Casa do Barão



Testada Voltada para a Av. Trompowsky, cenário atual



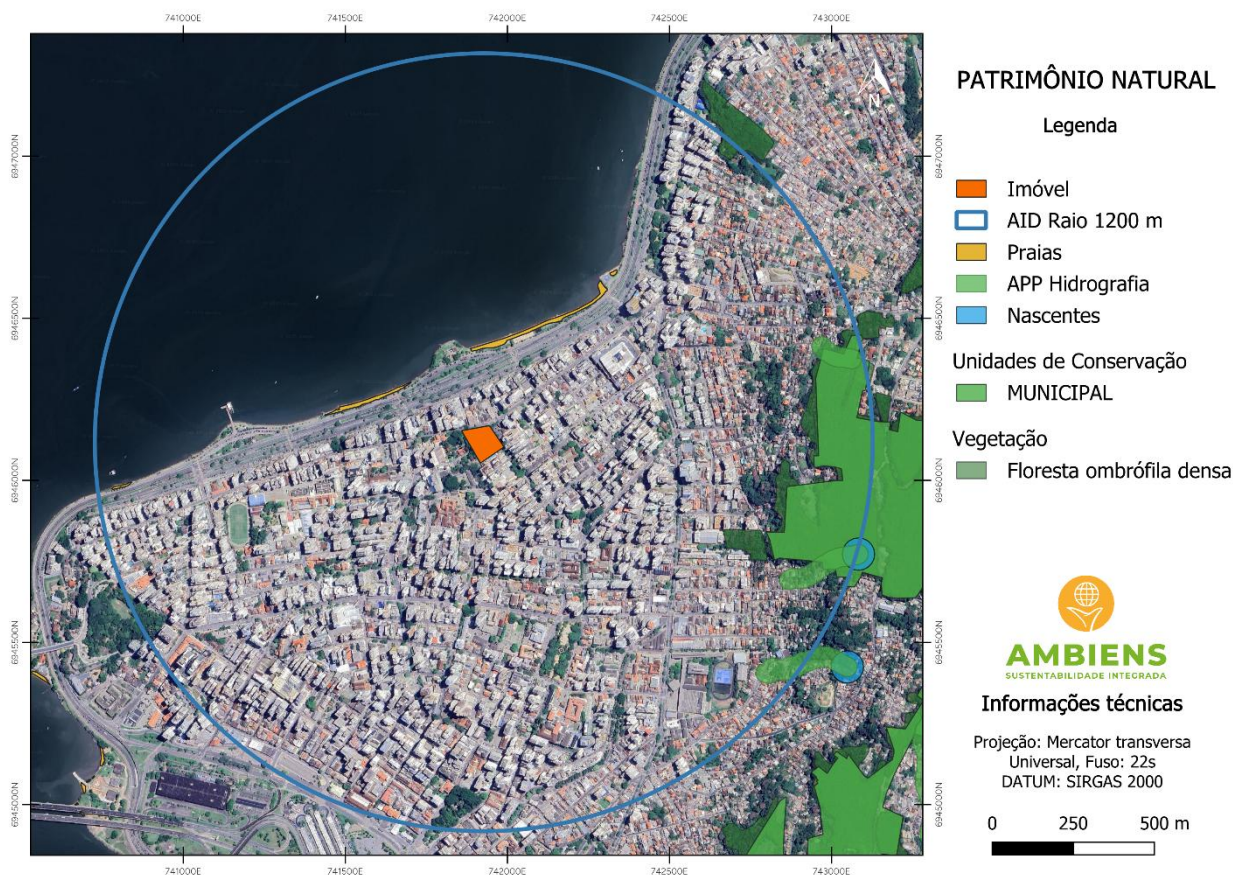
Testada voltada para a Av. Trompowsky, cenário projetado.



Observa-se que as edificações tombadas passam a exercer papel de maior destaque na composição da paisagem urbana desta região do Centro, tornando-se visualmente permeáveis ao olhar do pedestre e do transeunte, superando a condição atual de invisibilidade imposta pelo contexto edificado ao redor.

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)*

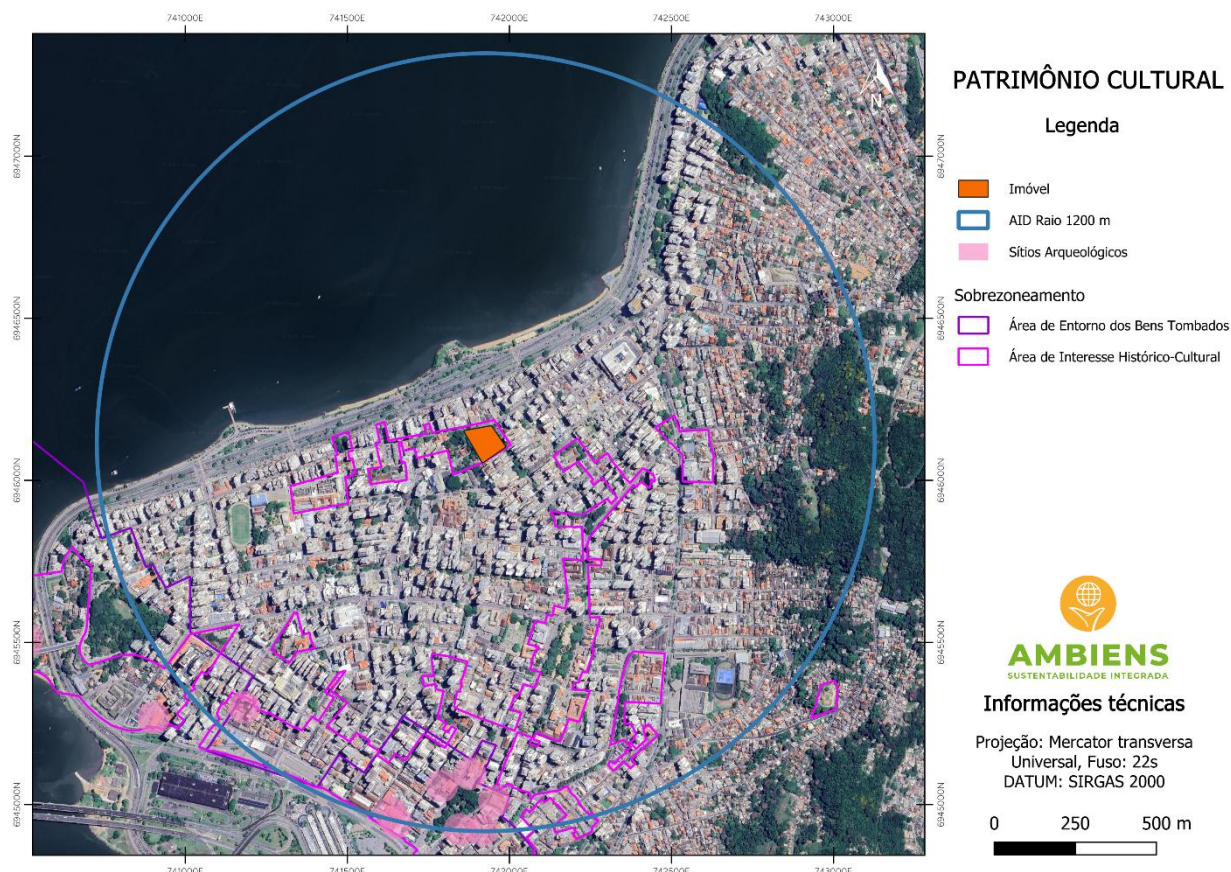


Na AID, ocorrem áreas de praias, nos quais o empreendimento não exerce impacto direto sobre, principalmente em função da Av. Beira Mar Norte, já exaltada anteriormente, além da presença de áreas de vegetação nativa classificadas como Floresta Ombrófila Densa, concentradas principalmente na porção leste do raio de influência, em continuidade às Unidades de Conservação Municipais mapeadas. Essas áreas cumprem papel relevante na manutenção da biodiversidade e na regulação microclimática local, além de contribuírem para a estabilidade de encostas e proteção de nascentes identificadas na mesma região.

Apesar de o empreendimento não incidir diretamente sobre essas áreas sensíveis, sua inserção em uma zona altamente urbanizada implica impactos indiretos potenciais, especialmente relacionados ao aumento da impermeabilização do solo, à intensificação do tráfego e ao incremento na demanda por infraestrutura urbana. Tais fatores podem repercutir sobre o equilíbrio ambiental do entorno, sobretudo quanto à drenagem urbana e à qualidade das águas pluviais que eventualmente atingem áreas de preservação permanente e a faixa litorânea. Deste modo, o fato de o imóvel localizar-se à frente d'água da Baía Norte, ainda que separado por barreiras viárias e urbanas, requer atenção quanto ao manejo de efluentes e resíduos sólidos, a fim de evitar impactos cumulativos sobre o ecossistema costeiro. A manutenção de boas práticas construtivas e de gestão ambiental será essencial para minimizar interferências no patrimônio natural inserido dentro da AID.

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

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



O imóvel está localizado em uma Área de Interesse Histórico-Cultural (APC-1), destinada à preservação do patrimônio cultural, abrangendo aspectos arquitetônicos, artísticos, paisagísticos, tecnológicos e urbanísticos. Conforme o Decreto Municipal nº 23.504/2022 e a LCM nº 482/2014, o imóvel possui três classificações de preservação: a Casa da Baronesa (figura 10), enquadrada como P-2, podendo sofrer alterações internas desde que mantenha sua volumetria, acabamento externo e elementos internos de valor histórico; a Cavalaria, classificada como P-2, podendo sofrer alterações internas desde que mantenha sua volumetria, acabamento externo e elementos internos de valor histórico; e o restante da área é classificado como P-5, considerado entorno de preservação da paisagem, onde edificações podem ser adaptadas ou removidas. Diante desses enquadramentos, todas as intervenções no imóvel, tanto na edificação existente quanto nas novas construções, dependem de anuência do Serviço do Patrimônio Histórico, Artístico e Natural do Município (SEPHAN). Nesse sentido, o lote em estudo está também situado no Conjunto VIII, grupo arquitetônico tombado sob o Decreto nº 270/1986, promulgado em 1989, formado por um trecho da R. Bocaiúva e algumas edificações do entorno.

Figura 10: Casa da Baronesa (Trompowsky, 89)

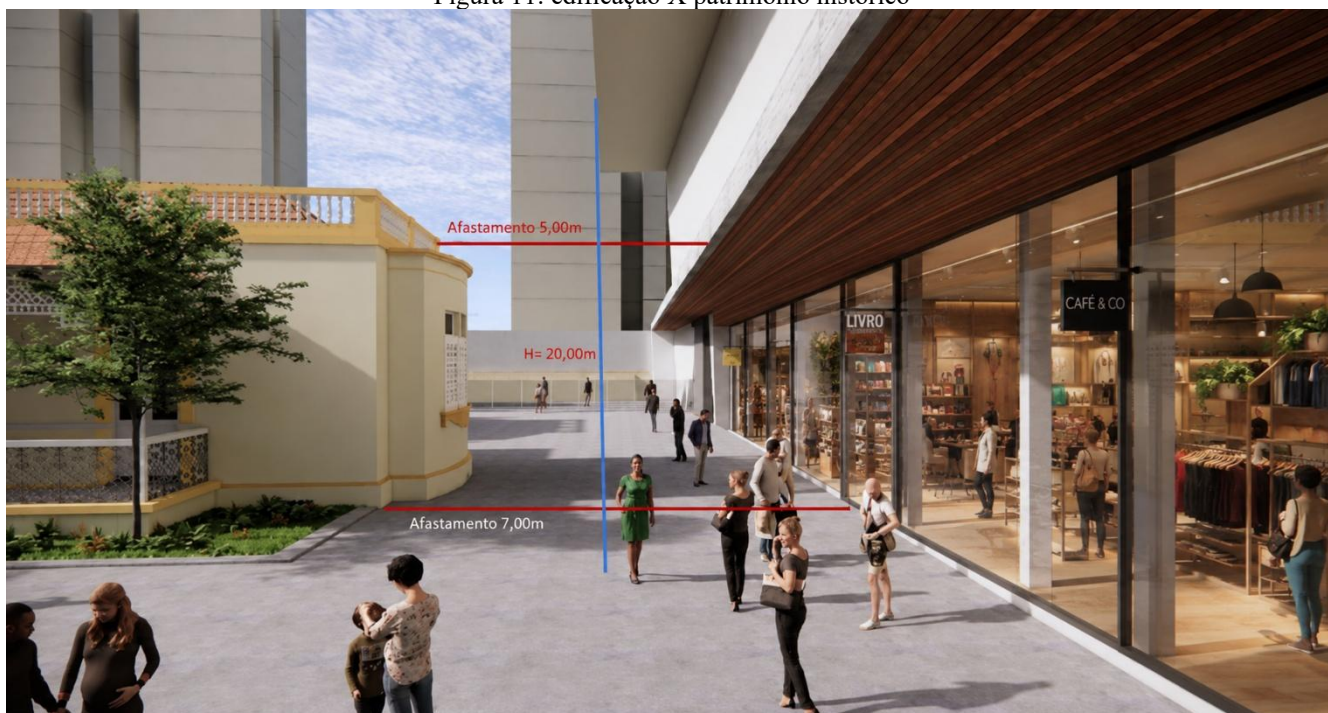


Fonte: instagram @imagensdabaronesa

Construído por volta de 1905, o Casarão Trompowsky é um exemplar da arquitetura eclética com predominância neoclássica, marcando a introdução da modernidade nas residências de Florianópolis. A edificação possui planta em “U”, porão alto em estrutura mista de pedra e tijolos e soluções que favorecem iluminação natural e ventilação cruzada. As fachadas são ricamente ornamentadas, com frontões, cornijas, balaústres e pináculos, enquanto a cobertura em telhas francesas se destaca pelos torreões alteados. No interior, sobressaem os pisos de madeira entabeados, os ladrilhos hidráulicos e os forros decorados em madeira. O conjunto arquitetônico inclui ainda uma cavalaria posterior, marcada por um medalhão com a efígie de um cavalo.

A leitura do entorno passa a ser marcada pela sobreposição de diferentes temporalidades e expressões formais, resultando em uma convivência que, embora coexistente e respeitada ao máximo, revela certa assimetria visual e simbólica. Para tal, percebe-se que o projeto atende o afastamento previsto em relação à edificação histórica no lote, valorizando a importância do conjunto. Ademais, é válido destacar que o empreendedor busca a afetação mínima do bem tombado, de modo que já está tratando com o SEPHAN meios de diminuir o contraste de escalas e tempos.

Figura 11: edificação X patrimônio histórico



Fonte: Complementação do Estudo de Fruição Pública (E 113503/2024).

Dentro deste cenário, o requerente propõe um projeto de requalificação e reuso das edificações tombadas, com integração de uso ao novo projeto, respeitando as categorias P-2 (palácio e cavalaria) e P-5 (área remanescente) de preservação. Para garantia da manutenção da integridade daquelas edificações preexistentes, as tecnologias construtivas utilizadas para intervenção e construção dos novos edifícios deverão observar e atender parâmetros e critérios de baixo impacto, desde as operações de sondagem, terraplenagem, execução estrutural, vedações etc., como opções de fundações executadas com baixa vibração, estudo de solo para escavações e construções pré-fabricadas. Dessa forma, a logística torna-se mais segura, rápida e gera menos impactos não só para as edificações do imóvel como também para aquelas do entorno, onde verifica-se que há ocorrência de diversos outros imóveis tombados, componentes da APC-1.

Nesse sentido, na AID encontra-se um total de 24 imóveis tombados, nas ruas Alves de Brito, Almirante Alvim, Vitor Konder, Bocaiúva, Av. Trompowsky, Esteves Júnior, Largo São Sebastião, Av. Prof. Othon Gama d'Eça e Praça dos Namorados. A maior parte destes é proveniente do período em que predominavam na área propriedades rurais e chácaras, com arquiteturas de traços luso-brasileiros e ecléticos. Outrossim, no que se refere à arqueologia, há sítios arqueológicos geridos pelo LEIA/UFSC AID, porém o empreendimento não impacta diretamente nestes.

Dada a vulnerabilidade das edificações tombadas existentes no imóvel, a intervenção da nova obra, que prevê movimentações de terra como escavações, cortes e outras atividades de terraplenagem deverá considerar estratégias específicas de preservação da integridade do patrimônio tombado do lote e do seu entorno. De acordo com o requerente, as definições de tecnologias construtivas utilizadas deverão basear-se no projeto Cidade Matarazzo (São Paulo, SP), com características semelhantes do projeto em análise. Em resposta ao Item F do Parecer Técnico de número 31990140, emitido no âmbito deste processo, ressalta-se que será realizada contratação, às expensas do empreendedor, empresa de engenharia independente, não vinculada ao empreendedor nem à construtora, para realizar o monitoramento geotécnico e estrutural das edificações tombadas no lote e no seu entorno imediato durante as obras de fundação e contenção perimetral.

Naquela obra, foi realizado reforço das fundações existentes, construindo uma laje sob a edificação existente e, posteriormente, transferidos os esforços dessa laje para fundações profundas, em substituição às fundações rasas, concomitantemente às escavações e outras atividades de terraplenagem e obtenção das fundações definitivas do novo projeto. A partir de inclinômetros, a intervenção foi amplamente monitorada de forma a garantir a estabilidade das edificações preexistentes, durante todo o processo, observando possíveis recalques da construção.

Edificação tombada sobre estrutura de transição



Disponível em [sienge.com.br/blog/cidade-matarazzo/](http://sienge.com.br/blog/cidade-matarazzo/)

Nesse sentido, serão aplicadas as seguintes etapas na escavação do imóvel, visando manutenção da integridade das edificações pré-existentis:

1. Execução de cortinas estruturais perimetrais, atuando como elementos de contenção e estabilização da cavaliçã.
2. Implantação de vigas estruturais de suporte, integradas às cortinas, permitindo a transferência gradual das cargas da edificação existente para a estrutura de sustentação.
3. Realização das etapas de forma progressiva, garantindo estabilidade completa a cada fase antes do avanço da obra, conforme práticas semelhantes às aplicadas na Cidade Matarazzo.
4. Após concluída a sustentação ao longo de todo o perímetro, será executada a escavação no eixo central da área, de maneira controlada, para implantação da rampa de acesso de veículos, assegurando que não ocorra impacto estrutural na edificação histórica.

5. Monitoramento técnico contínuo, incluindo inspeções e acompanhamento em todas as fases, permitindo ajustes imediatos caso sejam identificadas movimentações ou patologias durante a execução.

O documento de compromisso do empreendedor referente a esta metodologia está anexado ao final do RIV.

Para o descarte do entulho serão locadas caixas de entulho de empresas devidamente licenciadas ao longo do canteiro de obras, onde os materiais serão separados por classe e posteriormente coletados e destinados corretamente. A entrega de materiais deverá ocorrer preferencialmente no período de segunda-feira à sexta-feira no horário das 07:00 até as 17:00, sendo que para o acesso de veículos e pessoas no canteiro de obras deverá prever-se preferencialmente dois portões, sendo um para veículos e um para pessoas. Estes materiais serão recebidos por funcionário responsável pelo setor e armazenado no almoxarifado da obra.

Convém destacar que os materiais destinados ao canteiro de obras não ficarão armazenados de maneira que prejudiquem a circulação de veículos ou de pedestres. Caso seja constatado algum problema de congestionamento no tráfego do entorno causado pelo empreendimento, este deverá realizar as cargas e descargas de materiais fora do horário de pico, porém com baixa probabilidade de ocorrência, visto que as vias do entorno atendem bem o tráfego de veículos na maior parte do ano. Os acessos de veiculares serão sinalizados conforme legislação vigente para segurança dos pedestres e veículos que estiverem circulando nas áreas em questão.

#### Anexos:

Consulta de Viabilidade de Construção

Consulta de Viabilidade Ambiental

Consulta de Viabilidade Resíduos Sólidos

Consulta de Viabilidade Água

Consulta de Viabilidade Esgotamento Sanitário

Consulta de Viabilidade Energia Elétrica

Declaração de Atividade Não Constante

Mapas em alta resolução

Situação e Localização com passeios, acessos e egressos

Levantamento expedito da infraestrutura do entorno.

Parecer PGT-02

Carta de esclarecimento sobre a metodologia das escavações