

**RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)
FICHA DE IDENTIFICAÇÃO**

RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS LTDA



Uso Misto (Multifamiliar e Comercial)

Avenida Rio Branco e Rua Dom Jaime, Centro, Florianópolis/SC –
Centro

2025

Sumário

1. Identificação do Empreendimento	4
1.1. Nome e Localização do Empreendimento	4
1.2. Identificação do Empreendedor	4
1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico	4
Estudo de Impacto de Vizinhança	4
1.4. Titulação do Imóvel	5
1.5. Informações Prévias	5
Processos correlatos	5
1.6. Descrição do Empreendimento	7
2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII)	11
3. Diagnósticos e Prognósticos	12
3.1. Adensamento Populacional	12
3.2. Equipamentos Urbanos na AID	13
3.3. Equipamentos Comunitários na AID	14
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo	16
3.5. Valorização Imobiliária na AII	16
3.6. Mobilidade Urbana	17
3.7. Conforto Ambiental Urbano	26
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural	27

1. Identificação do Empreendimento			
1.1. Nome e Localização do Empreendimento			
Enquadramento (conforme Instrução Normativa Atual)	b) Edificação		
Classificação (conforme art. 4º da Lei Municipal 11.029/2023)	VII - condomínios residenciais multifamiliares acima de 200 unidades habitacionais ou acima de 100 vagas de automóveis;		
Usos (conforme Anexo F02 - Adequação de Usos para Aprovação e Licenciamento de Obras e Edificações, da LC nº 482/2014)	AMC - 16.5 ARM – 8.5 Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical (Adequado) Condomínio Comercial (Adequado)		
Nome fantasia (se houver)			
Logradouro	Avenida Rio Branco	Número	752
Complemento	Rua Dom Jaime Câmara	CEP	88.015-120
Bairro/Distrito	Centro		
Inscrições Imobiliárias	52150250332022-250 / 52.15.025.0344.001-041 / 52.15.025.0357.001-010 / 52.15.025.0159.001-480 / 52.15.025.0154.001-709 / 52.15.025.0147.001-960 / 52.15.025.0143.001-800 / 52.15.025.0367.002.370		
Matrículas	55.049; 55.050; 99694; 101849; 101857; 92725; 65364; 19321; 30783		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	RBV INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA		

1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico				
Estudo de Impacto de Vizinhança				
Nome	AS Soluções Ambientais & Engenharia			
CPF/CNPJ	27.756.665/0001-86			
Coordenador do EIV				
Nome do Profissional	Julia Carla Santana dos Santos			
Qualificação	Arquiteta e Urbanista	Registro Profissional	CAU A270916-3	
Demais membros da equipe				
Nome do Profissional	Função	Qualificação	Item	Registro Profissional
Amanda Rafaela Schmidt	Elaboração do estudo	Engenheira Ambiental	Adensamento populacional	CREA/SC 126680-7
			Geração de tráfego e demanda por transporte	
Julia Carla Santana dos Santos	Elaboração e Coordenação do estudo	Arquiteta e Urbanista	Ventilação e iluminação	CAU A270916-3
			Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura	

			Equipamentos urbanos e comunitários	
Projeto Arquitetônico				
Nome da Empresa <i>(se houver)</i>	D'HOUSE			
Responsável Técnico	Fábio Silva	Registro profissional	CAU - A131393-2	

1.4. Titulação do Imóvel	
Matrícula <i>(devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)</i>	Cartório de Registro de Imóveis
55.049, 55.050, 99694, 101849, 101857, 92725, 65364, 19321, 30783	1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

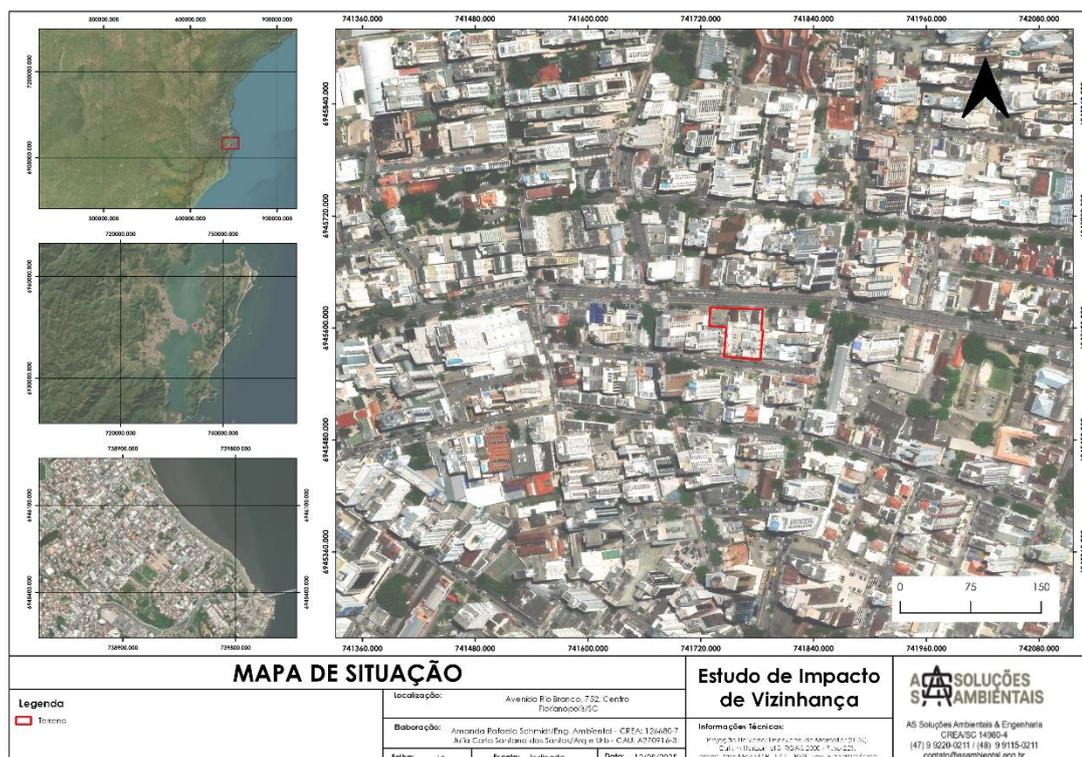
1.5. Informações Prévias							
Processos correlatos <i>(apresentar os números dos processos de consulta de viabilidade, diretrizes urbanísticas prévias, aprovação de projeto, licenças ambientais - LAP, LAI, LAO, supressão de vegetação, etc. - autorizações de demolição e outros)</i>							
Nome do Processo	Número do Processo/Ano						
Consulta Para Fins De Instalação De Atividade Econômica	009862/2025						
Consulta Para Fins De Instalação De Atividade Econômica	009861/2025						
Consulta Para Fins De Instalação De Atividade Econômica	009860/2025						
Consulta Para Fins De Instalação De Atividade Econômica	009859/2025						
Consulta Para Fins De Instalação De Atividade Econômica	009858/2025						
Consulta Para Fins De Instalação De Atividade Econômica	009863/2025						
Aprovação de Projeto	E 236498/2024						
Termo de Concessão de Fruição Pública	E 00090299/2025						
Viabilidade de Água e Esgoto	AD 0377124/2025						
Viabilidade de Energia	8047572823/2025						
Zoneamentos incidentes <i>(Anexo F01 da LC n. 482/2014 - Listar os zoneamentos incidentes e adicionar figura do site https://geoportal.pmf.sc.gov.br/map ligando a camada "Zoneamento – Decreto Mun. N° 25.301/2023" no grupo "Plano Diretor Vigente" e "Google Satélite" no grupo "Mapas Base". Destacar as inscrições imobiliárias na imagem)</i>							
Sigla	Nº Pavimentos		Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa Imper. Máxima (%)	Altura Máxima Edificação (m)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)	
	Padrão	Acrésc. TDC				CA Básico	CA Máx. Total
AMC - 16.5	12	4	50,39%	70,00%	61	1	8,39

No caso de já ter sido licenciado	
Nomear e anexar a licença	Comentário sobre a pertinência das medidas para o EIV (máx. 500 caracteres)
	A LAP/LAI não se faz necessário pois de acordo com a Resolução CONSEMA 99/2017, empreendimentos multifamiliares e comerciais em locais com rede de esgoto e plano diretor vigente, não são passíveis de licenciamento ambiental
Diretrizes Urbanísticas (caso aplicável) <i>(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes obrigatórias, máx. 1500 caracteres)</i>	
Empreendimento se enquadra como PGT	PGT-01 (X) PGT-02 () NÃO ()
Diretrizes do PGT-02 (quando aplicável) <i>(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes, máx. 1500 caracteres)</i>	
Outras informações pertinentes <i>(Indicar outras informações dispostas nos mapas temáticos do Município - GeoPortal, principalmente no caso de áreas com suscetibilidade à inundação, topos de morros, declividades e vegetação. Descrever brevemente e, se necessário, anexar figura ao final do RIV, máx. 10 linhas)</i>	
Descrição (máx. 500 caracteres)	Anexo

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 projeto prevê a implantação de um empreendimento de uso misto, integrando funções residenciais multifamiliares e comerciais, com o objetivo de atender às demandas habitacionais e de serviços da região. A proposta contempla a construção de uma torre única, composta por 269 unidades habitacionais residenciais, 10 lojas comerciais no pavimento térreo e 04 lajes comerciais/corporativas localizadas entre o 5º e o 8º pavimento.

As lajes comerciais foram concebidas em planta livre, oferecendo flexibilidade de ocupação para escritórios, serviços especializados ou atividades de apoio empresarial. Esses pavimentos contam ainda com áreas técnicas setORIZADAS, núcleo de circulação vertical com elevadores de uso independente e infraestrutura adequada de segurança e acessibilidade.

Quanto ao funcionamento, as unidades comerciais terão horário de atendimento previsto entre 8h e 18h, possibilitando a oferta de serviços essenciais durante o período diurno. Já o uso residencial terá funcionamento em regime integral, 24 horas por dia, garantindo a dinâmica própria de habitação, segurança e circulação contínua de moradores.

Descrição Quantitativa do Empreendimento

Área total do terreno (m ²)	2390,14 m ²
Área de recuo viário (m ²)	196,29 m ²
Área remanescente (m ²)	2.193,85 m ²
Incentivos utilizados	Incentivo ao uso misto;

	Incentivo à produção de habitação de interesse social; ADI II - incentivo às áreas de desenvolvimento incentivado; Incentivo à fruição pública na forma de espaços públicos e conectividade.					
Número de torres	1					
Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m²)						
(X) Sim () Não	Área de Incidência (máx. 100 caracteres)					
	12.189,71 m ²					
Uso de Transferência do Direito de Construir (m²)						
() Sim - venda () Sim - compra () Não	Proveniência (máx. 100 caracteres)					
	4.731,45 m ²					
	Valor do m ²					
Limite de Ocupação						
Parâmetro	Permitidos PD 482/2014			Utilizados		
Coefficiente de Aproveitamento (CA)	8,39			12,97 (Com incentivos)		
Número de Pavimentos	Básico	Acres. TDC	Básico	TDC	Incentivos	Total
	12	4	12	4	23	39
Taxa de Impermeabilização						
Área do lote (m ²)		2390,14 m ²		100%		
Área sem obstáculo à infiltração de água (m ²)		261,78 m ²		10,95%		
Área de terraço (profundidade maior que 30cm) (m ²)		-		-		
Área de Pavimentação Drenante (m ² equivalente)		-		-		
Área com sistema de captação de águas pluviais (m ²)		788,30 m ²		32,99%		
Área impermeabilizada (m ²)		1.340,06 m ²		56,06%		
Taxa de Ocupação		Área (m ²)	%	Área (m ²)	%	
	Subsolo	2.390,14	100%	2.169,47	98,89%	
	Base	1.912,11	80%	1.822,18	83,06%	
	Torre	573,63	24	1.105,50	50,39%	
Quadro de Áreas das Unidades Privadas						
Unidades Habitacionais/Hospedagem	Número de dormitórios	Total de unidades		Área privativa média		
	2 Dorm	145		65,79m ²		
	3 Dorm	120		111,69m ²		
	4 Dorm	4		158,48m ²		
Unidades Comerciais/Serviços	Tipo	Número		Área média		

	Lojas	10	57,72m ²
	Salas	4	697,34 m ²
Quadro de Áreas do Empreendimento <i>(Quadro de áreas total e total computável do empreendimento, por pavimento e total geral)</i>			
Pavimento	Área Computável	Área Total	
Subsolo III	840,00	2.169,47	
Subsolo II	0,00	2.169,47	
Subsolo I	808,17	2.129,25	
1º Pavimento	1.048,85	1.315,94	
Piso Intermediário	96,60	1.370,41	
2º Pavimento	75,32	1.702,19	
3º Pavimento	75,31	1.708,18	
4º Pavimento	764,17	1.042,27	
5º Pavimento	759,90	860,10	
6º Pavimento	759,90	860,10	
7º Pavimento	759,90	860,10	
8º Pavimento	759,90	860,10	
9º Pavimento	780,41	818,03	
10º Pavimento	780,41	818,03	
11º Pavimento	780,41	818,03	
12º Pavimento	780,41	818,03	
13º Pavimento	780,41	818,03	
14º Pavimento	780,41	818,03	
15º Pavimento	780,41	818,03	
16º Pavimento	780,41	818,03	
17º Pavimento	780,41	818,03	
18º Pavimento	780,41	818,03	
19º Pavimento	815,38	815,38	
20º Pavimento	780,41	818,03	
21º Pavimento	780,41	818,03	
22º Pavimento	780,41	818,03	
23º Pavimento	780,41	818,03	
24º Pavimento	780,41	818,03	
25º Pavimento	780,41	818,03	
26º Pavimento	780,41	818,03	

27º Pavimento	780,41	818,03
28º Pavimento	780,41	818,03
29º Pavimento	780,41	818,03
30º Pavimento	780,41	818,03
31º Pavimento	780,41	818,03
32º Pavimento	780,41	818,03
33º Pavimento	780,41	818,03
34º Pavimento	780,41	818,03
35º Pavimento	780,41	818,03
36º Pavimento	780,41	818,03
37º Pavimento	780,41	818,03
38º Pavimento	780,41	818,03
39º Pavimento	815,38	815,38
Pav. Cobertura	0,00	750,31
Total Geral	31.010,67	43.145,52

Vagas de Estacionamento

		Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	Sem demanda mínima	-	1/UH	235	-	269
	Visitantes	5%	-	5%	10 + 7(PCD)	-	13
Comerciais	Privativas	Sem demanda mínima	-	1/25m ²	25	-	12
	Visitantes		-			-	10
Outros		-	-	-	-	-	-

Usos do Empreendimento

Tipos de uso	Área (m ²)	% do uso (em relação à área total do empreendimento)
Estacionamento	11.242,97	26,06
Comercial	577,24	1,34
Residencial	31.163,85	72,6

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	ABR/26	MAI/26
2	Movimentações de terra e fundações	MAI/26	DEZ/26
3	Superestrutura	MAR/27	FEV/29
4	Alvenaria	JUL/27	JUN/29
5	Revestimentos e acabamentos	MAR/28	MAR/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 empreendimento proposto apresenta uso misto, combinando unidades residenciais multifamiliares, lajes comerciais e áreas destinadas a serviços, em conformidade com os parâmetros estabelecidos pela LCM nº 482/2014 e atualizações. Sua implantação reforça o processo de adensamento qualificado no Centro de Florianópolis, ampliando a oferta de moradia e de atividades econômicas em uma região já consolidada e marcada por forte verticalização. Um de seus principais diferenciais é a adoção de área de fruição pública no pavimento térreo, objeto de termo de concessão específico. Esse espaço estabelece uma conexão direta entre a Avenida Rio Branco e a Rua Dom Jaime Câmara, configurando-se como um eixo de passagem e permanência. A galeria comercial, integrada a bicicletários e a áreas de estar, contribui para a permeabilidade urbana e para a continuidade dos fluxos de pedestres, qualificando a experiência de deslocamento e promovendo maior vitalidade ao entorno imediato.

O projeto da praça central, prevista no Termo de Concessão de Fruição PMF E 00090299/2025, incorpora áreas verdes, arborização e mobiliário urbano, com o objetivo de oferecer um espaço acessível de convivência e lazer em um setor marcado pelo adensamento e pela escassez de áreas públicas qualificadas. Além de estimular a integração social entre moradores, trabalhadores e visitantes, a presença da vegetação favorece benefícios ambientais, como o sombreamento, a melhoria da qualidade do ar e o conforto microclimático. Ao gerar maior fluxo e apropriação da comunidade, a fruição pública também contribui positivamente para a segurança urbana, reforçando seu caráter de bem coletivo.

Complementarmente, o empreendimento contempla áreas de convivência de uso comum localizadas em pavimento elevado e espaços de lazer na cobertura, que proporcionam vistas panorâmicas sobre o entorno. Essas soluções arquitetônicas favorecem a diversificação de usos, valorizam a paisagem urbana e contribuem para a qualificação do ambiente construído no centro da cidade.

Demais informações consideradas pertinentes para o EIV

(máx. 2000 caracteres)

O empreendimento apresenta implantação voltada à integração com o tecido urbano consolidado do Centro de Florianópolis, contribuindo para a qualificação do espaço edificado e para a dinamização da paisagem construída. A proposta contempla a diversificação de usos, reunindo galeria comercial no térreo, lajes corporativas e unidades residenciais em pavimentos superiores. A presença de fachadas ativas voltadas às vias públicas favorece a permeabilidade visual e o dinamismo na relação entre os espaços privados e o ambiente urbano.

O passeio público no entorno imediato será requalificado, atendendo às diretrizes de acessibilidade e caminhabilidade, ampliando a conectividade do empreendimento com a malha urbana central. A proposta contribui para reforçar a vitalidade de uma área já densamente ocupada, incrementando a oferta de serviços, habitação e espaços de fruição em região estratégica da cidade.

Apesar de apresentar gabarito superior às edificações do entorno imediato, a inserção ocorre em área bastante antropizada, caracterizada pela predominância de usos mistos e elevada verticalização. Assim, o empreendimento se estabelece como novo ponto de referência na paisagem urbana, cuja volumetria se tornará perceptível no cenário construído, sem, contudo, incidir sobre áreas vegetadas ou de preservação.

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

Delimitação das Áreas de Influência

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

Definição dos portes	Raios da AID	Raios da AII
I - Porte 1: até 2.000m ²	I - Porte 1: 200m	I - Porte 1: 600m
II - Porte 2: acima de 2.000m ² até 5.000m ²	II - Porte 2: 300m	II - Porte 2: 700m
III - Porte 3: acima de 5.000m ² até 15.000m ²	III - Porte 3: 400m	III - Porte 3: 800m
IV - Porte 4: acima de 15.000m ² até 25.000m ²	IV - Porte 4: 500m	IV - Porte 4: 900m
V - Porte 5: acima de 25.000m ² até 40.000m ²	V - Porte 5: 900m	V - Porte 5: 1.500m
VI - Porte 6: acima de 40.000m ²	VI - Porte 6: 1.200m	VI - Porte 6: 2.000m

Nos casos em que o setor censitário atingido apresentar vazios urbanos poderá o responsável pelo estudo, mediante justificativa, recortar o setor para melhor adequação das áreas de influência; Poderá o técnico responsável pela análise do RIV solicitar adequação das áreas de influência, mediante justificativa, para melhor enquadramento do empreendimento em relação ao meio urbano.

Setores censitários da AID	Setores censitários da AII
420540705000001P; 420540705000002P; 420540705000003P; 420540705000004P; 420540705000005P; 420540705000006P; 420540705000007P; 420540705000008P; 420540705000009P; 420540705000010P; 420540705000013P; 420540705000014P; 420540705000015P; 420540705000016P; 420540705000017P; 420540705000018P; 420540705000019P; 420540705000020P; 420540705000022P; 420540705000023P; 420540705000025P;	420540705000001P; 420540705000002P; 420540705000003P; 420540705000004P; 420540705000005P; 420540705000006P; 420540705000007P; 420540705000008P; 420540705000009P; 420540705000010P; 420540705000013P; 420540705000014P; 420540705000015P; 420540705000016P; 420540705000017P; 420540705000018P; 420540705000019P; 420540705000020P; 420540705000022P; 420540705000023P; 420540705000025P;

<p>420540705000026P; 420540705000027P; 420540705000031P; 420540705000032P; 420540705000034P; 420540705000035P; 420540705000036P; 420540705000037P; 420540705000038P; 420540705000039P; 420540705000040P; 420540705000041P; 420540705000042P; 420540705000043P; 420540705000044P; 420540705000045P; 420540705000046P; 420540705000047P; 420540705000048P; 420540705000049P; 420540705000050P; 420540705000051P; 420540705000052P; 420540705000053P; 420540705000054P; 420540705000055P; 420540705000056P; 420540705000057P; 420540705000058P; 420540705000059P; 420540705000060P; 420540705000061P; 420540705000062P; 420540705000063P; 420540705000064P; 420540705000065P; 420540705000066P; 420540705000067P; 420540705000068P; 420540705000069P; 420540705000070P; 420540705000072P; 420540705000073P; 420540705000074P; 420540705000075P; 420540705000076P; 420540705000077P; 420540705000078P; 420540705000079P; 420540705000080P; 420540705000081P; 420540705000082P; 420540705000083P; 420540705000084P; 420540705000085P; 420540705000086P; 420540705000087P; 420540705000089P; 420540705000215P; 420540705000220P; 420540705000351P; 420540705000352P; 420540705000353P; 420540705000483P; 420540705000485P; 420540705000486P; 420540705000487P; 420540705000518P; 420540705000546P; 420540705000547P; 420540705000577P; 420540705000578P; 420540705000579P; 420540705000580P; 420540705000581P e 420540705000582P</p>	<p>420540705000026P; 420540705000027P; 420540705000031P; 420540705000032P; 420540705000034P; 420540705000035P; 420540705000036P; 420540705000037P; 420540705000038P; 420540705000039P; 420540705000040P; 420540705000041P; 420540705000042P; 420540705000043P; 420540705000044P; 420540705000045P; 420540705000046P; 420540705000047P; 420540705000048P; 420540705000049P; 420540705000050P; 420540705000051P; 420540705000052P; 420540705000053P; 420540705000054P; 420540705000055P; 420540705000056P; 420540705000057P; 420540705000058P; 420540705000059P; 420540705000060P; 420540705000061P; 420540705000062P; 420540705000063P; 420540705000064P; 420540705000065P; 420540705000066P; 420540705000067P; 420540705000068P; 420540705000069P; 420540705000070P; 420540705000072P; 420540705000073P; 420540705000074P; 420540705000075P; 420540705000076P; 420540705000077P; 420540705000078P; 420540705000079P; 420540705000080P; 420540705000081P; 420540705000082P; 420540705000083P; 420540705000084P; 420540705000085P; 420540705000086P; 420540705000087P; 420540705000088P; 420540705000089P; 420540705000090P; 420540705000091P; 420540705000092P; 420540705000093P; 420540705000094P; 420540705000095P; 420540705000096P; 420540705000097P; 420540705000108P; 420540705000109P; 420540705000213P; 420540705000214P; 420540705000215P; 420540705000216P; 420540705000217P; 420540705000218P; 420540705000220P; 420540705000351P; 420540705000352P; 420540705000353P; 420540705000357P; 420540705000358P; 420540705000369P; 420540705000483P; 420540705000484P; 420540705000485P; 420540705000486P; 420540705000487P; 420540705000490P; 420540705000491P; 420540705000492P; 420540705000493P; 420540705000494P; 420540705000497P; 420540705000498P; 420540705000518P; 420540705000519P; 420540705000529P; 420540705000530P; 420540705000531P; 420540705000532P; 420540705000546P; 420540705000547P; 420540705000548P; 420540705000549P; 420540705000552P; 420540705000553P; 420540705000565P; 420540705000577P; 420540705000578P; 420540705000579P; 420540705000580P; 420540705000581P e 420540705000582P</p>
--	--

Caracterização geral das Áreas de Influência

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

A Área de Influência Direta (AID) corresponde ao entorno imediato do empreendimento, abrangendo os espaços urbanos onde os impactos se manifestam de forma mais direta sobre a dinâmica local e as atividades cotidianas da população. No caso em análise, a AID está estruturada em torno da Avenida Rio Branco e da Rua Dom Jaime Câmara, inserindo-se em área consolidada de uso misto e elevada verticalização. Conforme estabelece a Instrução Normativa Conjunta SMPIU/IPUF/SMHDU nº 001/2023, o empreendimento, com área total de 43.145,52 m², enquadra-se no porte 6 (acima de 40.000 m²) e, portanto, sua AID compreende os setores censitários situados em um raio de 1.200 metros a partir do lote.

A Área de Influência Indireta (AII) corresponde ao território no qual os efeitos do empreendimento se refletem de forma mais abrangente, incidindo sobre variáveis sociais, econômicas, culturais e políticas. Também conforme a Instrução Normativa vigente, para empreendimentos de porte 6 a AII é definida em

um raio de 2.000 metros, de modo a abranger não apenas o centro da cidade, mas também bairros limítrofes e áreas de transição para zonas de uso residencial e equipamentos urbanos estruturadores.

Ambas as áreas encontram-se inseridas em zona de uso central, regida pelo Plano Diretor vigente, caracterizada por alta densidade construtiva, diversidade de funções urbanas e infraestrutura consolidada.

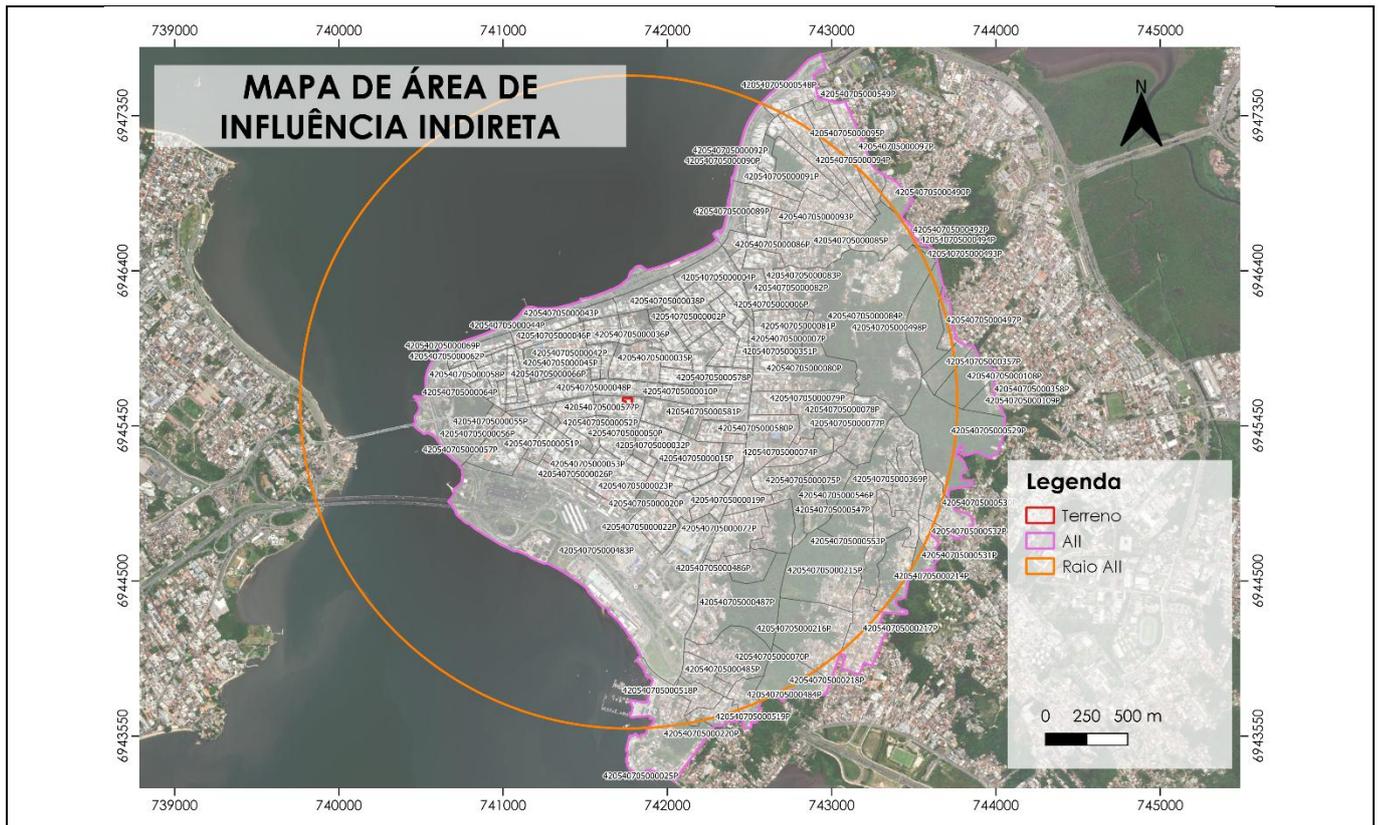
Mapa da Área de Influência Direta

(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	45.693 habitantes
População Total da AII (PTAII) atualizada <i>(Utilizar referência ou método que inclua a evolução dos últimos censos ou estimativa para traçar um comparativo de crescimento da população)</i>	Crescimento populacional médio de 2,1% ao ano (6,44% em 3 anos) 48.636 habitantes
Quantidade de domicílios na AII	25.255
Média de pessoas por domicílio na AII	2,5 pessoas
Área Urbanizável da AII (ha) <i>(Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)</i>	345,30
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] <i>(Considerar área calculada acima)</i>	140,85
Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor	1.020
População por faixa etária da população na AII <i>(de 0 a 5, 6 a 17, 18 a 59 anos/de mais de 60 anos, com suas respectivas porcentagens)</i>	População entre 0 e 5 anos: 2.554 (5,59%) População entre 6 e 17 anos: 8.225 (18,0%) População entre 18 e 59 anos: 31.176 (68,23%) População com mais de 60 anos: 3.738 (8,18%)
População Fixa e Flutuante do Empreendimento	

<i>(Considerar 2 hab./dormitório para uso residencial; 7 hab/m² para uso comercial; demais usos consultar a IN 009 do Corpo de Bombeiros de SC.)</i>	
População Fixa do Empreendimento	1.392
População Flutuante do Empreendimento	425
População Total do Empreendimento (PTE) (População fixa + população flutuante)	1.817
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	Habitantes (1.332) + funcionários lojas (20) + funcionários comercial (40)
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	Serviços e diaristas (11), clientes do comercial (83), sala comercial (331)
Adensamento Populacional com o Empreendimento	
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento <i>(Considerar as macro áreas de uso urbano)</i>	146,11
Incremento populacional na AII (%)(PTE/PTAII)	3,73
Conforme enquadramento abaixo, o empreendimento ocasiona um adensamento populacional expressivo na AII? ADIs: não se enquadra Macroáreas de uso Urbano com gabarito ≥ 3 : Incremento $>10\%$ Macroáreas de Uso Urbano com gabarito < 3 : Incremento $>4\%$ Macroáreas de Transição: Incremento $>2\%$	() Sim (X) Não
Impactos e Análise de Adensamento Populacional a partir do Empreendimento <i>(Identificar e tecer análise crítica elencando as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)</i>	
<p>O empreendimento em análise tende a promover um incremento populacional significativo na AII, decorrente da presença de novos moradores, da população flutuante ligada às áreas comerciais e de serviços, e dos trabalhadores das lajes corporativas. Esse movimento amplia a circulação de pessoas e gera novas demandas por consumo, serviços e infraestrutura.</p> <p>A região central, entretanto, já se caracteriza por elevada densidade e pela predominância de edificações verticalizadas e de uso misto. Esse contexto facilita a absorção do adensamento gerado pelo empreendimento, uma vez que o Plano Diretor Municipal (LCM nº 482/2014 e alterações) define o Centro como área de centralidade, destinada justamente à concentração de adensamento construtivo e populacional, com incentivo à verticalização e à diversificação de usos. Assim, o impacto esperado não representa sobrecarga demográfica desordenada, mas sim um processo de intensificação compatível com as diretrizes de planejamento urbano vigentes.</p> <p>Embora o porte da edificação represente adensamento considerável frente à morfologia imediata, sua inserção em centralidade consolidada mitiga riscos de pressão excessiva sobre a infraestrutura urbana. A região já dispõe de comércio, serviços, equipamentos públicos e rede viária capazes de atender parte das</p>	

novas demandas, ao mesmo tempo em que a chegada de novos moradores e usuários reforça a vitalidade do espaço urbano.

Dessa forma, entende-se que o adensamento de 3,73% decorrente do empreendimento está em consonância com o zoneamento e com as diretrizes urbanísticas municipais, contribuindo para o fortalecimento da centralidade do município e para a dinamização do ambiente urbano, ainda que requeira atenção quanto ao acompanhamento dos impactos sobre mobilidade, serviços e infraestrutura urbana.

3.2. Equipamentos Urbanos na AID

Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento	Viabilidade de atendimento
Abastecimento de Água (m ³)	290,65	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/> Em andamento
Energia Elétrica (KW)	7.500 KW	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/> Em andamento
Coleta de Lixo	10.289,9 L	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/> Em andamento
Esgotamento Sanitário (m ³)	290,65	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/> Em andamento

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)

Todos os equipamentos citados possuem atendimento na AID. As viabilidades foram solicitadas aos órgãos responsáveis e estão em andamento.

Haverá sistema de tratamento autônomo de efluentes no empreendimento?

Sim 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

As estimativas de consumo de água foram calculadas conforme OT 04 de 12/04/2021 – Orientação Técnica: Cálculo do Consumo diário de Água e de Contribuição de Esgoto, emitida pela Diretoria de Vigilância em Saúde do município de Florianópolis. Considera-se para fins de estimativa o uso comercial para as demais ocupações além de residencial e residencial transitória. Portanto, o consumo total de água estimado para a fase de operação do empreendimento é de 290,65 m³/dia.

Tipo Ocupação	Projeção populacional	Consumo (litros/pessoa/dia) *	Consumo (m ³ /dia)
Ocupação residencial	1.332	200	266,4
Ocupação comercial	485	50	24,25

* OT 04 de 12/04/2021. Considerou-se para os funcionários do condomínio residencial o consumo comercial.

Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação

A estimativa de geração de resíduos sólidos foi realizada conforme as Orientações Técnicas OT SMMADS nº 01/2024 e nº 02/2024. O quadro apresentado reúne o dimensionamento do número de contentores necessários para o armazenamento de cada tipologia de resíduo, tomando como referência as diretrizes da COMCAP.

Setor	Volume Previsto (Litros)				Contentores				Número Total de Contentores
	Reciclável Seco*	Vidro	Orgânico	Rejeito	Azul Claro - Recicláveis (1000 litros)	Verde - Vidro (1000 litros)	Marrom - Orgânicos (120 litros)	Cinza - Rejeitos (240 litros)	
Residencial	2057,0	1870,0	1776,5	2711,5	2,06	1,87	14,80	11,30	-
Escritórios	618,2	441,6	53,0	247,3	1,00	0,44	1,00	1,03	-
Comercial	282,8	86,6	24,2	121,2	0,28	0,09	0,20	1,00	-
TOTAL	2958,0	2398,2	1853,7	3080,0	3	2	16	13	34

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?

- Serão implantados métodos de redução de consumo de água (ex.: aeradores, controladores de vazão, torneira com acionamento automático, torneiras do tipo automática para áreas comuns etc.)
- Em áreas comuns, como circulações, garagens e outras de caráter de uso transitório, a iluminação será comandada por sensores de presença.

Drenagem Urbana

Existe infraestrutura de drenagem na AID? <i>(Bocas-de-lobo, valas de infiltração, córregos, galerias, etc)</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Existem problemas de drenagem na AID? <i>(Utilizar o Diagnóstico participativo de drenagem como fonte http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/PDF/Diagnostico%20Revisado.pdf)</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
O imóvel está mapeado como área suscetível à inundação?	<input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim, baixa <input type="checkbox"/> Sim, média <input type="checkbox"/> Sim, alta

Se em alguma das duas perguntas anteriores for positiva, qual medida mitigadora o empreendimento executará para contenção da drenagem/retardar o escoamento superficial? *(exemplos: jardins de chuva, valas de infiltração, bacias de contenção, etc.)*

Embora o empreendimento não esteja inserido em área mapeada como suscetível a alagamentos, será elaborado e executado um sistema de drenagem pluvial em conformidade com a legislação vigente e em atendimento às normas técnicas aplicáveis. O projeto considerará as particularidades do terreno e da inserção urbana, buscando minimizar a impermeabilização do solo e mitigar possíveis sobrecargas na rede pública existente. Essas estratégias visam não apenas atender às exigências legais, mas também contribuir para a eficiência hídrica do empreendimento, reduzindo os impactos sobre a infraestrutura urbana e promovendo maior resiliência ambiental no contexto da AID.

Resíduos Sólidos

Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?	(X) Sim () Não
Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)	450 m

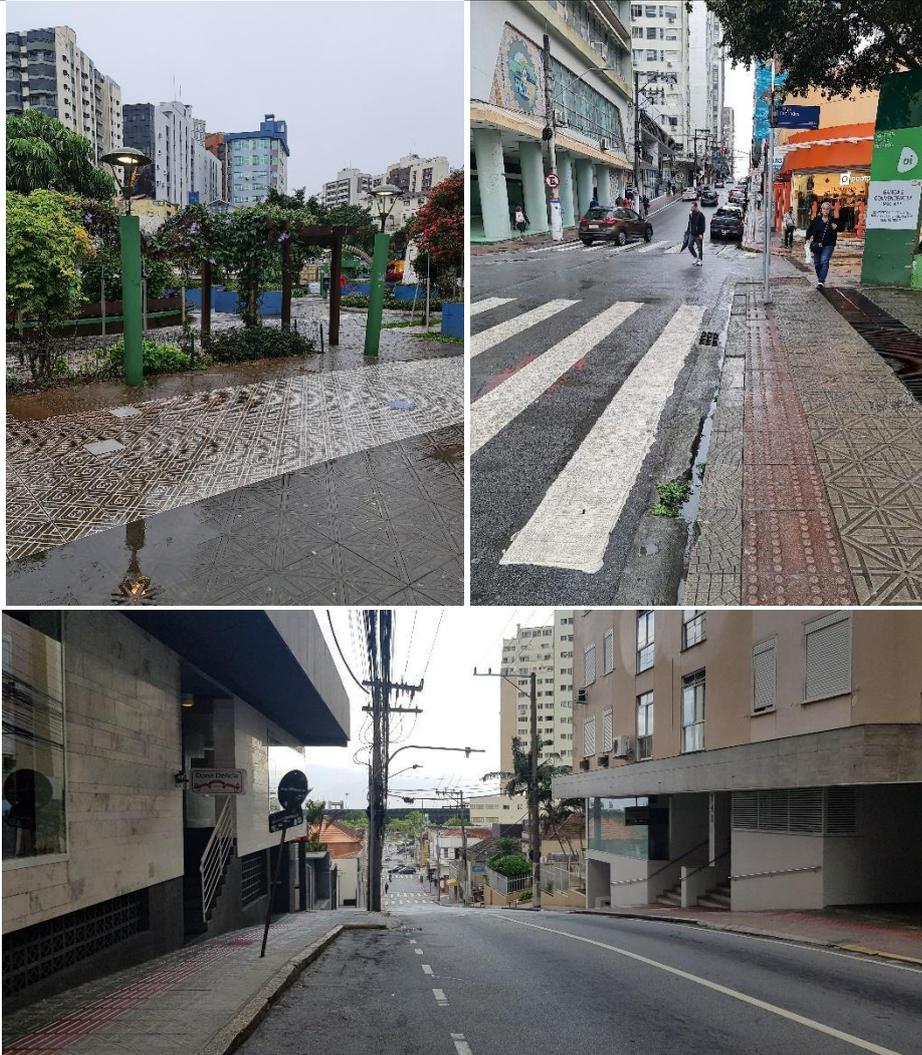
Análise da oferta de equipamentos urbanos

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

A vistoria técnica realizada na área de estudo permitiu constatar a presença de infraestrutura urbana consolidada, característica da região central de Florianópolis. O entorno imediato do empreendimento dispõe de redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, gás canalizado, telecomunicações, iluminação pública, sistema de drenagem pluvial e coleta de resíduos sólidos. Também foram identificados equipamentos urbanos como bueiros de drenagem, caixas técnicas de energia e telecomunicações, postes de iluminação e sinalização, além de passeios pavimentados com dimensões compatíveis ao fluxo de pedestres, conforme ilustrado nas imagens levantadas em campo.

Infraestrutura urbana presente na AID do empreendimento.





Fonte: *Vistoria in loco*, 2025

O mapa de iluminação pública demonstra que a AID é atendida majoritariamente por luminárias do tipo LED, com maior concentração na porção oeste e central, onde se localiza o empreendimento. Essa tipologia de iluminação apresenta maior eficiência energética e melhor desempenho em termos de segurança pública e conforto visual, reduzindo pontos de sombreamento e favorecendo o uso noturno dos espaços urbanos. Nas áreas periféricas da AID ainda se observa a presença de luminárias halógenas, mas em geral a região central já se encontra bem atendida, assegurando condições adequadas de mobilidade e segurança no período noturno.

Mapa de iluminação pública na AID do empreendimento.



No que se refere à drenagem urbana, o mapeamento de drenagem e macrodrenagem indica ampla cobertura de bocas de lobo e galerias pluviais na AID, com predominância de estruturas em bom estado de funcionamento. Ainda que pontualmente existam registros de trechos com manutenção deficiente, o entorno imediato do empreendimento apresenta condições satisfatórias de escoamento superficial, compatíveis com a consolidação urbana da região central. Ressalta-se que o empreendimento incorporará sistema próprio de drenagem, em conformidade com a legislação vigente, o que reduzirá riscos de sobrecarga da rede pública e contribuirá para o manejo sustentável das águas pluviais.

Mapa de drenagem urbana na AID do empreendimento.



3.3. Equipamentos Comunitários na AID

	Tipo ¹	Porte (m ² aprox.)	Rede ²	Distância caminhável até o empreendimento
Unidade de Saúde	Instituto de Coloproctologia de Santa Catarina	-	Privado	140 m
	Clinica Infantil Tio Cecim	-	Privado	350 m
	Labmed Vitta Laboratório de Análises Clínicas	-	Privado	350 m
	Previncordis	-	Privado	350 m
	Policlínica da Mulher e da Criança de Florianópolis	-	Privado	400 m
	Maternidade Carmela Dutra	-	Público	500 m
	Hospital Governador Celso Ramos	-	Público	550 m
	Centro de Saúde do Centro	-	Público	550 m
	Hemocentro de Santa Catarina - HEMOSC	-	Público	600 m
	Casa de Saúde São Sebastião	-	Público	800 m
	Hospital e Maternidade Dr. Carlos Corrêa	-	Privado	800 m
	Laboratório Central de Saúde Pública de Santa Catarina	-	Privado	800 m
	Hospital de Olhos de Florianópolis - HO	-	Privado	850 m
	Pneumoped - Clínica de Pneumoloia Pediátrica	-	Privado	850 m
	Centro de Saúde Monte Serrat	-	Privado	1,1 km

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

² Pública ou privada

	Centro Médico do Aparelho Digestivo	-	Privado	1,2 km
Unidades de Ensino	Personnalité Idiomas	-	Privado	140 m
	Escola de Música Eduardo Reche	-	Privado	230 m
	Energia Floripa	-	Privado	200 m
	NEIM Bem-te-vi	-	Público	200 m
	Escola de Saúde Pública de Santa Catarina	-	Privado	300 m
	TeamUp Idiomas	-	Privado	300 m
	EEB Prof. Henrique Stodieck	-	Público	400 m
	Fleming Medicina	-	Privado	400 m
	Colégio Adventista de Florianópolis	-	Privado	450 m
	EEB Lauro Muller	-	Público	450 m
	Educandário Imaculada Conceição	-	Privado	450 m
	Escola Infantil Apis	-	Privado	450 m
	Grau Técnico Florianópolis	-	Privado	500 m
	Colégio COC Floripa	-	Privado	500 m
	AZ Floripa Ensino Médio	-	Privado	500 m
	Colégio Bom Jesus Coração de Jesus	-	Privado	550 m
	Centro de Educação Infantil Interarte	-	Privado	650 m
	Centro de Educação Continuada/ Secretaria Municipal de Educação	-	Público	800 m

	Cedup Dr. Jorge Lacerda	-	Público	800 m
	NEIM Almirante Lucas Alexandre Boiteux	-	Público	1 km
	Colégio Franciscano Santa Catarina	-	Privado	1 km
	IFSC Câmpus Florianópolis	-	Público	1,1 km
	NEIM Cristo Redentor	-	Público	1,3 km
	Instituto Estadual de Educação de Santa Catarina	-	Público	1,3 km
	Sesc Prainha Florianópolis	-	Privado	1,5 km
	NEIM Celso Ramos	-	Público	1,8 km
Unidades de Assistência Social	Congregação das Irmãs da Divina Providência	-	Privado	650 m
	Secretaria Municipal de Assistência Social	-	Público	16 m
	Centro POP	-	Público	950 m
	CRAS Centro	-	Público	1,1 km
Unidades de Segurança Pública	1ª Delegacia de Polícia Civil da Capital	-	Público	170 m
	4º Batalhão da Polícia Militar	-	Público	190 m
	Corpo de Bombeiros Militar	-	Público	500 m
	Delegacia da Polícia Civil	-	Público	500 m
	Base de Polícia Militar	-	Público	750 m
	Comando da 14ª Brigada de Infantaria Motorizada	-	Público	800 m
	CORE Polícia Civil	-	Público	1,7 km
Outros	Fundação Cultural de	-	Público	210 m

	Florianópolis Franklin Cascaes			
	Helena Fretta Galeria De Arte	-	Privada	350 m
	Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina	-	Público	400 m
	1º Gerência Regional – Secretaria de Estado da Fazenda de Santa Catarina	-	Público	400 m
	Ministério Público de Santa Catarina	-	Público	400 m
	Biblioteca Pública de Santa Catarina	-	Público	550 m
	Teatro Álvaro de Carvalho	-	Público	600 m
	Museu do Homem do Sambaqui	-	Público	600 m
	Catedral Metropolitana de Florianópolis	-	Privado	650 m
	Câmara Municipal de Florianópolis	-	Público	650 m
	Museu Histórico de Santa Catarina – Palácio Santa Cruz e Souza	-	Público	750 m
	Casa do Teatro Armação	-	Público	750 m
	Teatro da UBRO	-	Público	800 m
	Mercado Público de Florianópolis	-	Público	800 m
	Espaço Cultural BRDE Governador Celso Ramos	-	Público	900 m
	Galeria Municipal de Arte Pedro Paulo Vecchietti	-	Público	900 m

MESC - Museu da Escola Catarinense	-	Público	900 m
Museu Victor Meirelles	-	Público	900 m
TICEN - Terminal de Integração do Centro	-	Público	900 m
Centro Cultural Ruth Hoepcke	-	Público	950 m
Biblioteca Prof Osni Régis	-	Público	1,1 km
Forte de Santa Bárbara	-	Público	1,2 km
Terminal rodoviário de Florianópolis	-	Público	1,2 km
CentroSul	-	Público	1,2 km
Sesc Prainha Florianópolis	-	Privado	1,3 km
Centro Cultural Escrava Anastácia	-	Privado	1,8 km
Passarela Nego Quirido	-	Público	1,9 km
Museu de Armas Major Lara Ribas	-	Público	2,0 km

Localização dos Equipamentos Comunitários

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



MAPA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Legenda 	Localização:	Avenida Rio Branco, 752, Centro Florianópolis/SC	Estudo de Impacto de Vizinhança AS SOLUÇÕES AMBIENTAIS AS Soluções Ambientais & Engenharia CREA/SC 14980-4 (47) 9 9220-0211 / (48) 9 9115-0211 contato@asambiental.eng.br	
	Elaboração:	Amanda Rataela Schmitt/Eng. Ambiental - CREA: 126680-7 Julia Carla Santana dos Santos/Arq. Urb. - C.A.U.: A273916-3		
	Folha:	A3	Informações Técnicas: Projeto: L. 11.000 - Transição do Granicater (LITSA) Sub. N. 10.000.001 (S.P.A.S. 2020) - Plus 235. Empreiteira: Mota Sane. Res. Env. Rec. - Transf. Minérios.	
	Escala:	Indicada	Data:	12/08/2025

Análise da oferta de equipamentos comunitários com o empreendimento

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

O mapa de equipamentos comunitários demonstra a ampla presença de escolas, unidades de saúde, praças, equipamentos culturais, de assistência social e de segurança pública na AID, assegurando capilaridade e oferta de serviços em diferentes escalas. Essa infraestrutura contribui para que o incremento populacional decorrente do empreendimento seja absorvido sem comprometer a capacidade instalada, reforçando a condição de centralidade urbana.

Na AID foram identificadas diversas unidades de saúde, públicas e privadas, distribuídas em distâncias que variam de poucas centenas de metros até aproximadamente 1 km do empreendimento. Entre elas estão hospitais de referência, maternidades, policlínicas e centros especializados, garantindo atendimento de diferentes níveis de complexidade.

Em relação aos equipamentos educacionais, a cobertura é ampla e diversificada, contemplando instituições públicas e privadas de ensino infantil, fundamental, médio, técnico e superior, todas em distâncias caminháveis. Essa diversidade de tipologias educacionais assegura atendimento às diferentes faixas etárias da população residente e flutuante da região central.

No que se refere à segurança pública, a AID concentra delegacias da Polícia Civil, unidades da Polícia Militar e o Corpo de Bombeiros Militar, além de bases de policiamento ostensivo, o que reforça as condições de segurança para moradores, trabalhadores e frequentadores do centro.

Quanto aos equipamentos de assistência social e cultura, destacam-se a Secretaria Municipal de Assistência Social, o CRAS Centro, o Centro POP, além de uma ampla rede de espaços culturais, incluindo a Biblioteca Pública do Estado, o Teatro Álvaro de Carvalho, o Museu Histórico de Santa Catarina, o Mercado Público e diversos centros culturais e galerias de arte. Essa concentração evidencia o papel do centro como polo de serviços sociais e culturais de abrangência municipal.

Dessa forma, considera-se que a atual infraestrutura de equipamentos comunitários na AID e na AII é suficiente para absorver a demanda gerada pelo empreendimento. A expressiva oferta complementar pela rede privada de saúde e educação contribui para mitigar potenciais impactos sobre a rede pública. Conclui-se, portanto, que não há necessidade de implantação de novos equipamentos comunitários públicos em decorrência do empreendimento, uma vez que a região já dispõe de ampla rede instalada e com capacidade de atendimento.

Espaços Livres na AID

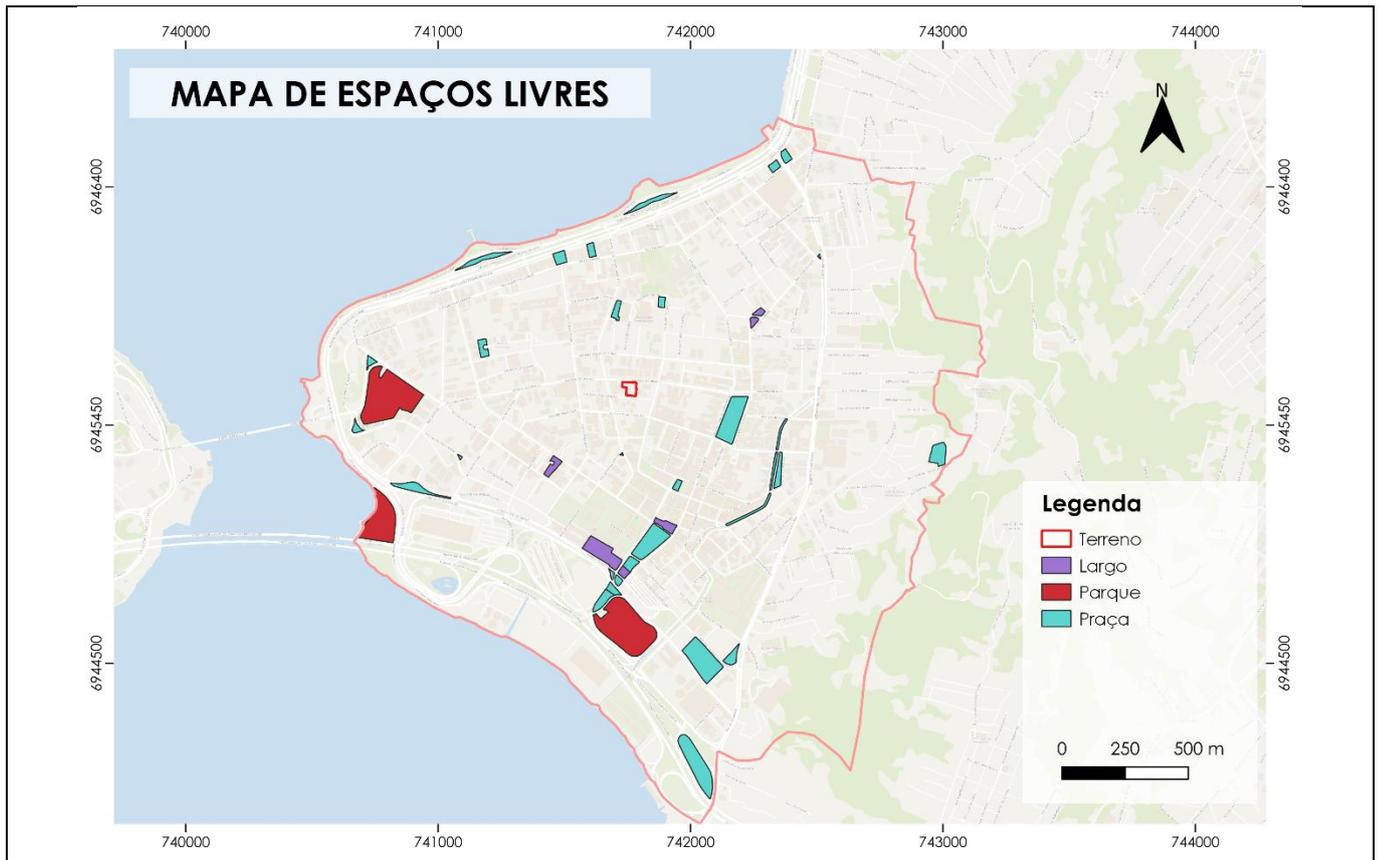
Nome	Tipo	Estado de Conservação	Distância Caminhável
Academia ao ar livre	Áreas públicas com potencial para o lazer - equipadas	Equipamento de exercícios ao ar livre, passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	850 m
Equipamento de exercício ao ar livre	Áreas públicas com potencial para o lazer - equipadas	Equipamento de exercícios ao ar livre, passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	850 m
Área das quadras esportivas na Avenida Beira Mar Norte	Áreas públicas com potencial para o lazer - equipadas	Equipadas, quadra para jogos (vôlei, beach tennis, futebol de areia), bancos, lixeira, árvores, iluminação	850 m
Largo Benjamin Constant	Praças implantadas / 1832.50756175	Equipamento de exercícios ao ar livre, passeio, parquinho infantil, ponto de táxi, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	700 m

Praça Dom Pedro I	Praças implantadas / 1354.23414932	Passeio, parquinho infantil, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	400 m
Praça na Osmar Cunha (sem nome)	Projeto de requalificação / or 745/smo/dg/gaf/protocolo/2017	Vegetada, lixeiras, passeio e iluminação	400 m
Praça Osvaldo Bulcão Viana	Praças implantadas / 1104.7529926	Vegetada, lixeiras, bancos, passeio e iluminação	500 m
Praça na Rua Santos Dumont no Centro (sem nome)	Projeto de requalificação / I 282/2018	Vegetada, lixeiras, bancos, passeio e iluminação	500 m
Praça Pereira Oliveira	Praças implantadas / 813.689189204	Vegetada, lixeiras, bancos, passeio e iluminação	550 m
Praça Getulio Vargas	Praças implantadas / 12190.8249415	Equipamento de exercícios ao ar livre, passeio, parquinho infantil, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	550 m
Largo Fagundes (Praça Pio XII)	Praças implantadas / 2375.1013133	Vegetada, lixeiras e iluminação	600 m
Praça Esteves Junior	Praças implantadas / 2012.23147924	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	750 m
Largo São Sebastião (Popular Praça dos Namorados)	Praças implantadas / 1498.33512751	Passeio, parquinho infantil, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	750 m
Espaço não classificado próximo ao Largo São Sebastião	Não classificados 1572.61675944	Passeio, estacionamento, vegetação, lixeiras, iluminação	750 m
Praça Gilberto G. Fonseca	Praças implantadas / 1983.95651345	Passeio, parquinho infantil, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	850 m
Praça XV de Novembro	Praças implantadas / 9932.95071098	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	850 m
Parque da Luz	Parques urbanos / 34438.8669004	Quadra para jogos (vôlei, beach tennis, futebol de areia), bancos, lixeira, árvores, iluminação	900 m
Praça do Desterro	Outras áreas / 245.129607448	Passeio, vegetação, iluminação	900 m

Praça Olivo Amorim	Praças implantadas / 2308.43807164	Equipamento de exercícios ao ar livre, passeio, parquinho infantil, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	900 m
	Áreas públicas com potencial para o lazer - não equipadas 292.426008421	Vegetação e iluminação	900 m
Calçadão da R. Felipe Schmidt	Calçadões / 4861.58827754	Passeio, bancos, lixeiras, iluminação	700 m
Praça no Alto da Conselheiro Mafra	Não classificados / 597.163951951	Passeio, vegetação, lixeiras, iluminação	1,0 km
Praça Conselheiro	Praças implantadas / 161.54931799	Passeio, vegetação, lixeiras, iluminação	1,1 km
Espaço não classificado próximo ao Parque da Luz	Não classificados / 1299.10937173	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	1,1 km
Espaço não classificado próximo ao Parque da Luz	Não classificados / 518.975359399	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	1,1 km
Praça José Mauro da Costa Ortiga	Outras áreas / 976.075962862	Passeio, vegetação, lixeiras, iluminação	1,1 km
Praça Etelvina Luz	Praças implantadas / 103.17917601	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	1,2 km
Praça Hercílio Luz	Praças implantadas / 1054.56731747	Passeio, parquinho infantil, bancos, mirante, vegetação, lixeiras, iluminação	1,2 km
Praça Construtor João J. de Mendonça	Alamedas e bulevares / 1685.05424934	Passeio, bancos, lixeiras, iluminação	1,2 km
Praça Lauro Muller	Praças implantadas / 1442.45904048	Passeio, bancos, espelho d'água, lixeiras, iluminação	1,4 km

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)

A análise dos espaços livres localizados na AID demonstra que a região central de Florianópolis dispõe de ampla oferta de praças, áreas de lazer e espaços públicos destinados à convivência. Entre os principais equipamentos destacam-se a Praça Getúlio Vargas, a Praça XV de Novembro, a Praça Dom Pedro I, a Praça Pereira Oliveira e o Largo Benjamin Constant, além de quadras esportivas, academias ao ar livre e áreas de contemplação. Esses espaços apresentam, em sua maioria, mobiliário urbano, vegetação, iluminação e equipamentos para práticas esportivas, o que garante condições adequadas de uso e contribui para a qualidade de vida da população.

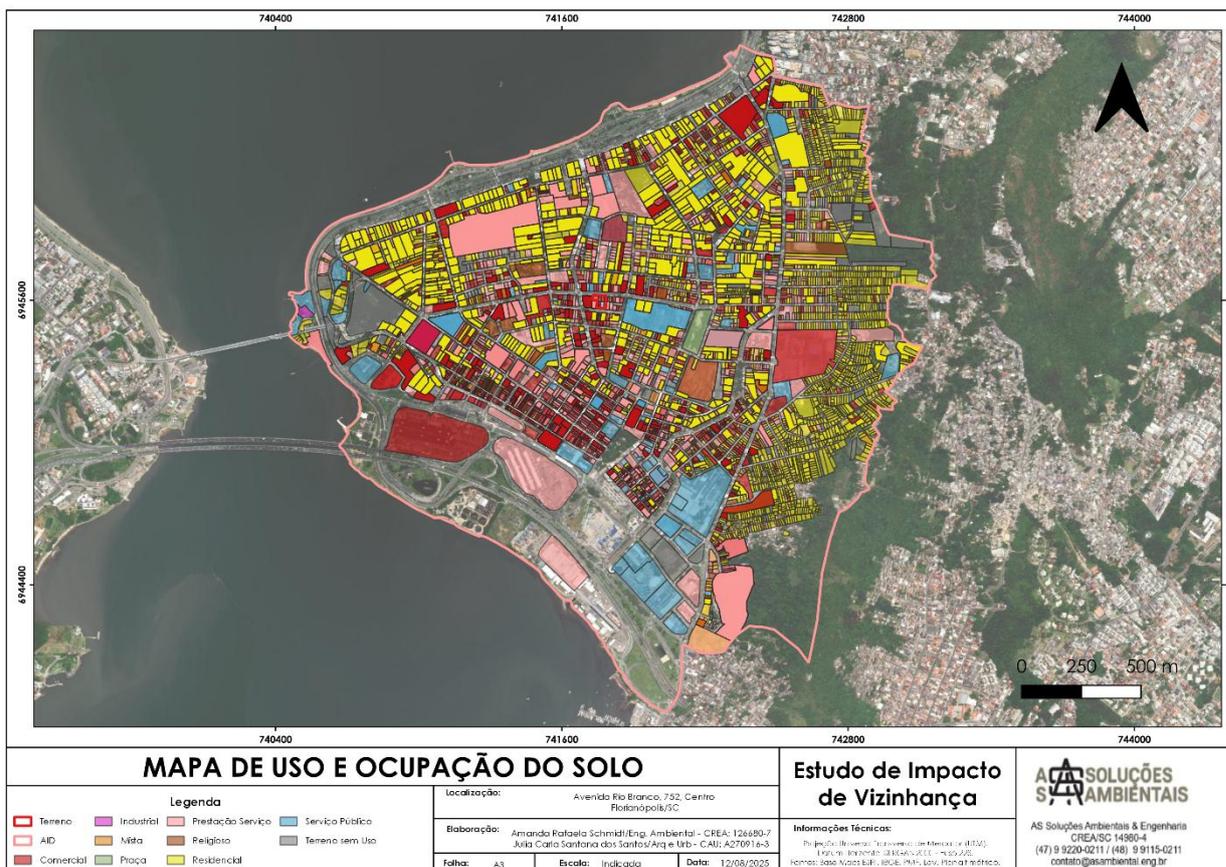
As praças e largos do entorno imediato desempenham papel relevante não apenas como áreas de lazer, mas também como pontos de encontro social e cultural, recebendo eventos comunitários e manifestações públicas que reforçam o dinamismo característico do centro da cidade. Além dos espaços públicos já consolidados, o empreendimento incorpora um importante diferencial ao disponibilizar uma fruição pública descoberta no térreo, equipada com paisagismo e áreas de permanência, conectando a Avenida Rio Branco e a Rua Dom Jaime Câmara. Essa solução agrega valor ao tecido urbano ao ampliar a rede de espaços acessíveis à população, promover mobilidade ativa e qualificar a experiência do pedestre.

Conclui-se, portanto, que a AID do empreendimento conta com ampla e diversificada oferta de espaços livres públicos, complementada pela fruição pública interna do projeto, que se apresenta como um ganho adicional de integração urbana e valorização do espaço coletivo.

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

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

A análise do uso e ocupação do solo na Área de Influência Direta (AID) evidencia um território consolidado, marcado pela presença de usos mistos, comércio e serviços concentrados ao longo das principais vias, associados a um predomínio de edificações residenciais multifamiliares verticalizadas. Essa configuração é complementada por usos institucionais, culturais, religiosos e de serviços públicos, resultando em um espaço urbano diversificado e funcionalmente integrado. O mapeamento demonstra

ainda a existência de imóveis em processo de requalificação ou em situação de subutilização, o que reforça o caráter dinâmico e em transformação do centro da cidade.

Nesse contexto, o empreendimento proposto insere-se de maneira coerente com a lógica de ocupação vigente, contribuindo para o fortalecimento da centralidade urbana. A edificação, concebida em uso misto, incorpora no térreo uma galeria comercial com fruição pública, bicicletários e áreas de circulação que conectam diretamente a Avenida Rio Branco e a Rua Dom Jaime Câmara, qualificando o espaço urbano e ampliando a permeabilidade entre o ambiente privado e o espaço público. Na sobreloja e nos pavimentos intermediários, a presença de salas empresariais e andares comerciais diversifica os usos e amplia a oferta de atividades econômicas em um setor já vocacionado para serviços. Nos pavimentos superiores, as unidades residenciais complementam o programa, reforçando a tendência de ocupação multifuncional característica da região central.

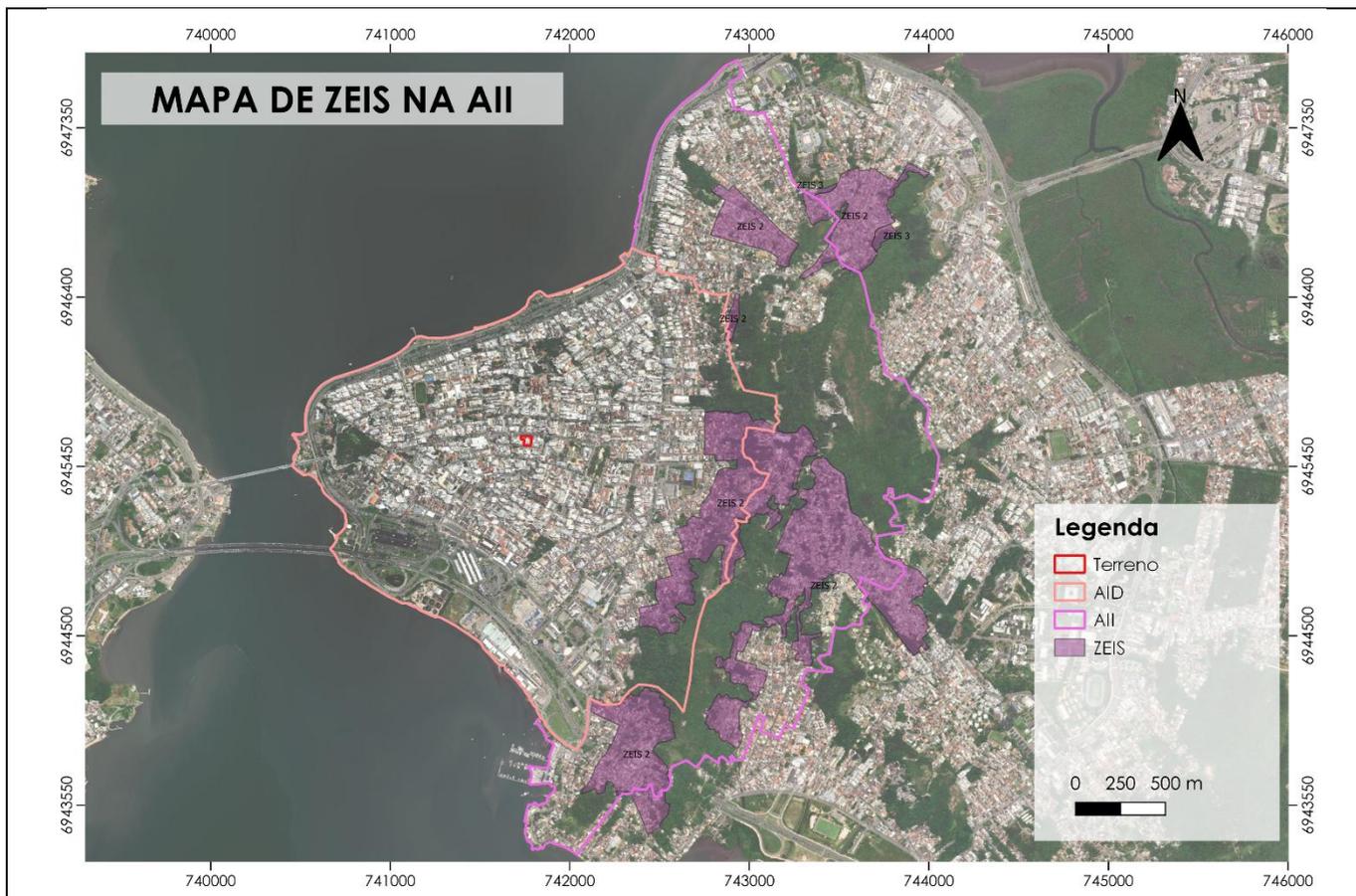
Embora o porte da edificação represente incremento significativo no adensamento construtivo e populacional, esse efeito é compatível com as diretrizes do Plano Diretor de Florianópolis (LCM n. 482/2014 e alterações), que estimula a verticalização e a intensificação de usos em áreas centrais, buscando otimizar a infraestrutura existente e reduzir a pressão por expansão urbana em zonas periféricas. O impacto do empreendimento, portanto, não representa ruptura, mas a continuidade de um processo de adensamento qualificado, que se apoia na infraestrutura instalada e na função estratégica do centro como principal polo de serviços e moradia do município.

3.5. Valorização Imobiliária na AII

Diagnóstico

Renda média mensal da população da AII	Acima de 7 salários-mínimos
Faixa de valorização conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)	Valor m ² PGURB residência (R\$) – 866.96 Valor m ² PGURB não residencial (R\$) – 693.57 Valor m ² PGURB residência (R\$) – 903.63 Valor m ² PGURB não residencial (R\$) – 722.9
Identificar e mapear se há ZEIS e/ou aglomerados subnormais de habitação na AII.	

O empreendimento em questão não se encontra dentro de uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), entretanto a AII do empreendimento encontra-se dentro de áreas de ZEIS, como é possível verificar no mapa abaixo:



Identificar a existência de obras de infraestrutura/empreendimentos públicos ou privados em execução da AII que possam ser enquadrados enquanto polos valorizadores ou desvalorizadores, destacando eventuais Bens Culturais ou APC.

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

- Centro Leste – requalificação urbana do entorno da Praça XV: Trata-se de uma intervenção pública em curso, coordenada pelo Município em colaboração com o SEPHAN e outras secretarias relevantes, com execução iniciada em 2022. O projeto abrange as vias adjacentes à Praça XV e o conjunto que a conecta à Avenida Hercílio Luz, incluindo renovações de pavimento (restauração de paralelepípedos, substituição de asfalto por pedras históricas, revitalização de meios-fios em pedra), implantação de travessias acessíveis, melhoria dos espaços de permanência e priorização da mobilidade ativa e da convivência pública.
- Revitalização do prédio dos Correios na Praça XV: Há projeto em andamento para restaurar o patrimônio histórico do edifício dos Correios, mantendo sua memória e transformando-o em sede de órgãos públicos municipais. Essa iniciativa busca, ao mesmo tempo, valorizar o patrimônio e qualificar o uso institucional na área central.

- Retrofits e restaurações de edificações históricas: Diversos prédios tombados no Centro Histórico vêm recebendo intervenções para recuperar fachadas, estruturas e funções originais. Tais ações fortalecem o patrimônio e contribuem para a revitalização urbana do entorno da AID.

Prognóstico

Padrão construtivo do empreendimento

O empreendimento é uma Habitação de Mercado Popular (HMP) conforme LC nº 482/2014?	() Sim () Não
O empreendimento é uma Habitação de Mercado (HM) conforme LC nº 482/2014?	() Sim () Não
O empreendimento possui um Padrão Médio conforme Decreto 25887/2023?	() Sim () Não
O empreendimento possui um Padrão Alto ou Médio Alto? (caso não se enquadre nas hipóteses acima)	(X) Sim () Não
Características que o empreendimento possui para ser classificado com o padrão construtivo marcado anteriormente.	
<p>O empreendimento enquadra-se na tipologia de padrão construtivo Alto/Médio Alto em razão das características arquitetônicas e de infraestrutura previstas no projeto. A edificação apresenta elevado padrão de acabamento, com uso de materiais de qualidade superior, fachada contemporânea com elementos de design e varandas, além de soluções que integram estética e funcionalidade. O programa contempla áreas comuns de lazer e convivência, incluindo piscina, salão de festas, espaços descobertos e terraços ajardinados.</p> <p>Adicionalmente, incorpora diferenciais como galeria comercial no térreo com fruição pública, bicicletários, pavimentos destinados a usos empresariais e salas comerciais, além de unidades residenciais de diferentes tipologias, compatíveis com padrão de mercado elevado. Os sistemas prediais atendem às normativas técnicas mais recentes, com instalações de gás canalizado, telecomunicações, acessibilidade universal e infraestrutura de drenagem conforme a legislação vigente.</p> <p>Tais características evidenciam um empreendimento que se insere em segmento de mercado de alta valorização imobiliária, com padrão construtivo superior, em consonância com a classificação de Padrão Alto/Médio Alto prevista no Decreto nº 25.887/2023.</p>	
Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m ²) do empreendimento.	R\$17.000/m ²
O valor previsto para comercialização das unidades residenciais do empreendimento é compatível com a renda mensal média da população da AII? Solicita-se que seja justificado de maneira breve abaixo.	(X) Sim () Não () Não se aplica
Considerando que a Área de Influência Indireta (AII) do empreendimento localiza-se nas proximidades da Avenida Beira-Mar Norte, uma das regiões mais valorizadas da cidade, observa-se que a população residente neste entorno apresenta, em sua maioria, um perfil socioeconômico de classe média a alta.	

Segundo dados do IBGE (Censo 2022), a renda média domiciliar nessa área supera sete salários-mínimos, reforçando o elevado padrão econômico e social da localidade.

Entretanto, à medida que se avança em direção ao núcleo central urbano, o perfil dos usuários passa a se caracterizar predominantemente pelas faixas de classe média e classe média-alta, ainda com expressiva capacidade de consumo, mas com maior diversidade socioeconômica quando comparado ao entorno imediato da Beira-Mar Norte.

Dessa forma, o posicionamento mercadológico do empreendimento, voltado a atender demandas habitacionais e comerciais de médio e alto padrão, mostra-se alinhado ao perfil dominante da região, tanto em relação à renda média quanto às características de consumo e estilo de vida dos potenciais moradores e frequentadores. Além disso, a localização estratégica contribui para reforçar a atratividade do projeto, que dialoga diretamente com o público-alvo predominante, garantindo maior viabilidade econômica e inserção urbana compatível com o contexto local.

Impactos e análises da valorização imobiliária com o empreendimento

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

O empreendimento está inserido em área de urbanização consolidada, caracterizada por elevada densidade e pela presença de usos diversificados, que combinam atividades residenciais multifamiliares, serviços, comércio e equipamentos institucionais. Essa configuração reforça a condição de centralidade do setor e contribui para o dinamismo urbano, sustentado pela infraestrutura consolidada e pela oferta de equipamentos públicos e comunitários na AID. A proposta arquitetônica apresenta porte superior ao gabarito médio identificado no entorno, o que confere maior destaque paisagístico à edificação. Ainda assim, sua implantação respeita os parâmetros urbanísticos vigentes e se apoia no zoneamento que incentiva a verticalização e a diversificação de usos no centro de Florianópolis, alinhando-se às diretrizes do Plano Diretor para a área.

Entre os diferenciais, destacam-se a galeria comercial no pavimento térreo, a fruição pública que conecta a Avenida Rio Branco e a Rua Dom Jaime Câmara, além de bicicletários e áreas destinadas a serviços e escritórios em pavimentos intermediários. Essa configuração multiplica as funções urbanas disponíveis no lote, ampliando a vitalidade da região e estimulando o uso do espaço público, fortalecendo o comércio e promovendo mobilidade ativa.

Do ponto de vista socioeconômico, o empreendimento tende a valorizar o mercado imobiliário local, acompanhando a dinâmica de adensamento e de verticalização já consolidada na área central. Considerando que o padrão construtivo proposto se enquadra no segmento Alto/Médio Alto, há

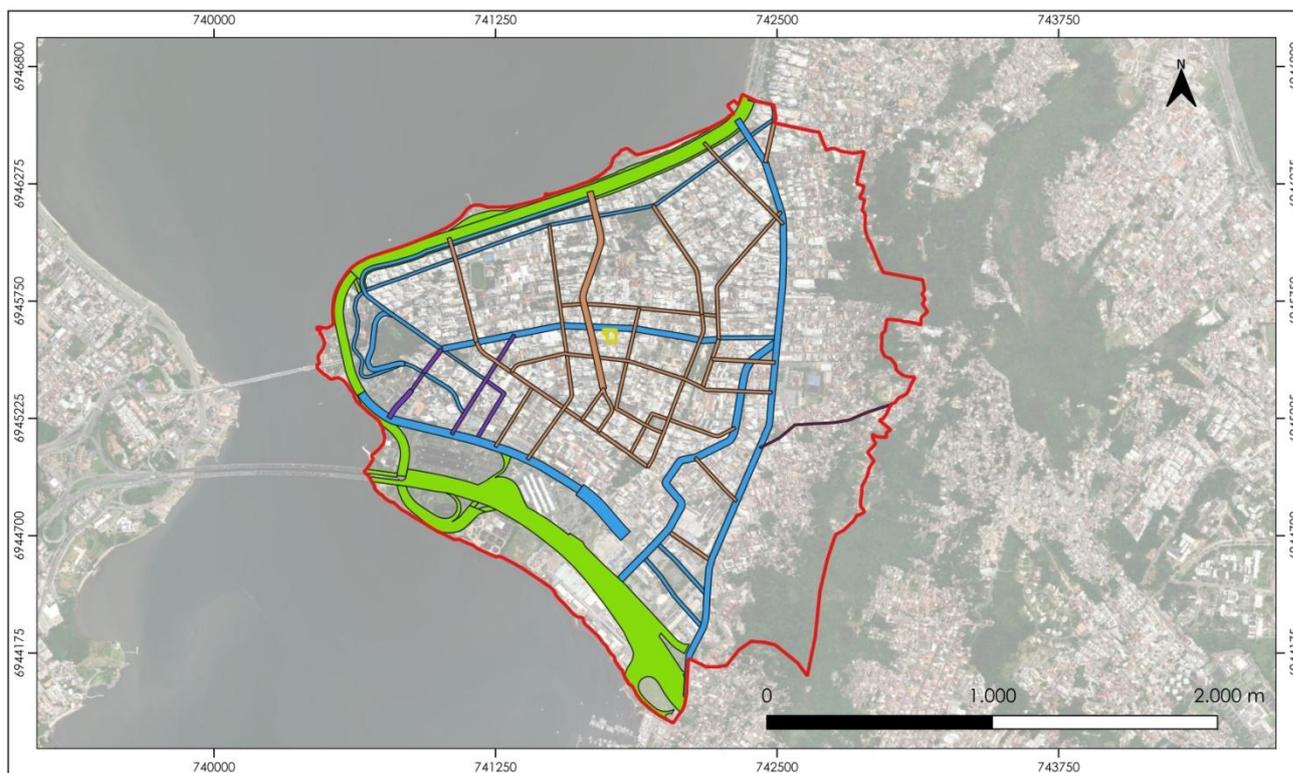
possibilidade de elevação gradual do valor do solo urbano, sem que isso represente ruptura imediata com o perfil socioeconômico já predominante. Dessa forma, entende-se que os efeitos esperados se concentram na qualificação da centralidade urbana, reforçando o papel estratégico da região como polo de moradia, serviços e atividades econômicas.

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 n° 482/2014. Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)



HIERARQUIA VIÁRIA

Legenda	
	AID
	Arterial Insular
	Coletora Insular
	Sub-Coletora Insular
	Via Local Insular
	Via Panorâmica
	Terreno

Localização:	Avenida Rio Branco e Rua Dom Jaime Câmara - Florianópolis
Elaboração:	Amanda Rafaela Schmidt/Eng. Ambiental - CREA: 126680-7 Julia Carla Santana dos Santos/Arq e Urb - CAU: A270916-3
Folha:	A3
Escala:	Indicada
Data:	08/08/2025

Estudo de Impacto de Vizinhança

Informações Técnicas:
Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM).
Datum Horizontal SIRGAS 2000 - Fuso 22S.
Fonte: Base Maps ESRI, IBGE, PNF, Lev. Planialtimétrico.

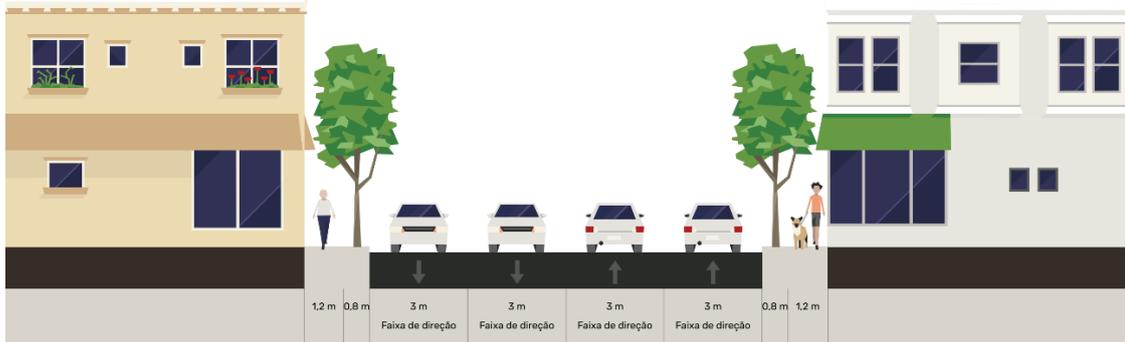
AS SOLUÇÕES SUSTENTÁVEIS AMBIENTAIS

AS Soluções Ambientais & Engenharia
CREASC 14980-4
(47) 9 9220-0211 / (48) 9 9115-0211
contato@asambiental.eng.br

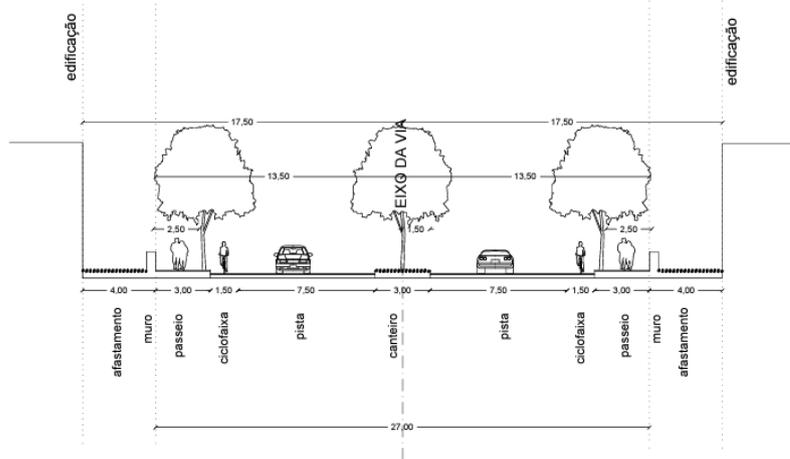
Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID

Via 1

Nome da Via	Hierarquia (LC n° 482/2014)
Avenida Rio Branco	Coletora insular
Via 1 – Seção Transversal Atual	



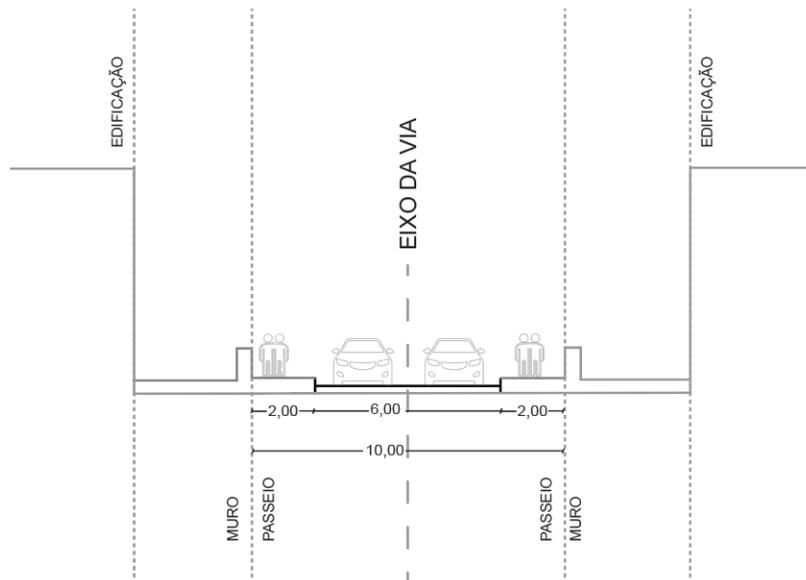
Via 1 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



Via 2

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Rua Presidente Nereu Ramos	Sub Coletora insular

Via 2 – Seção Transversal Atual



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



Via 3

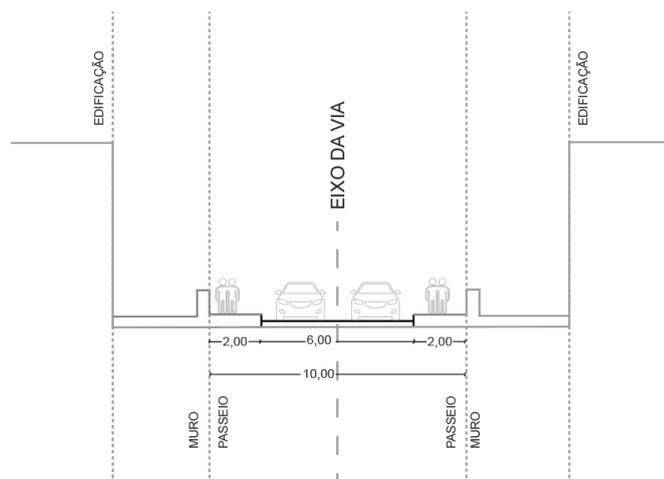
Nome da Via

Hierarquia (LC nº 482/2014)

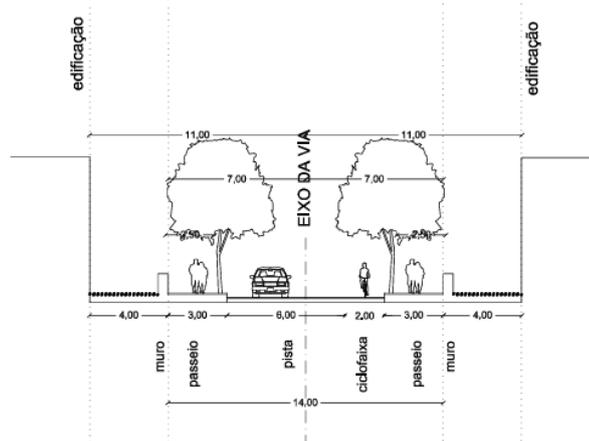
Avenida Prefeito Osmar Cunha

Sub Coletora insular

Via 3 – Seção Transversal Atual

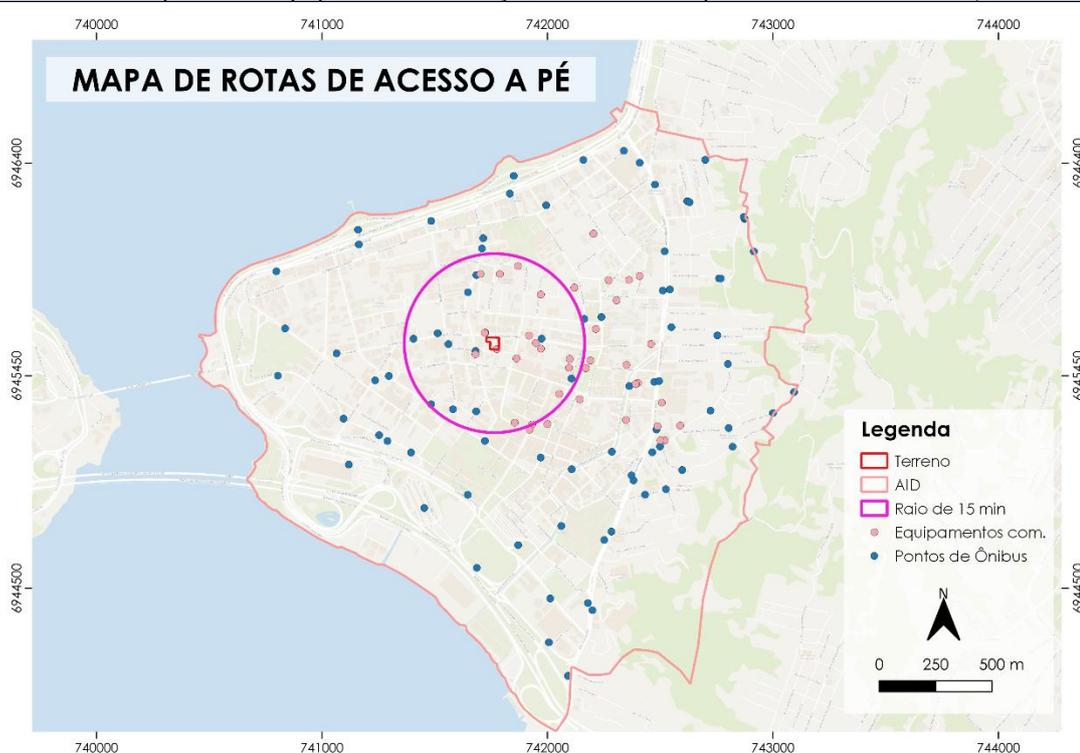


Via 3 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



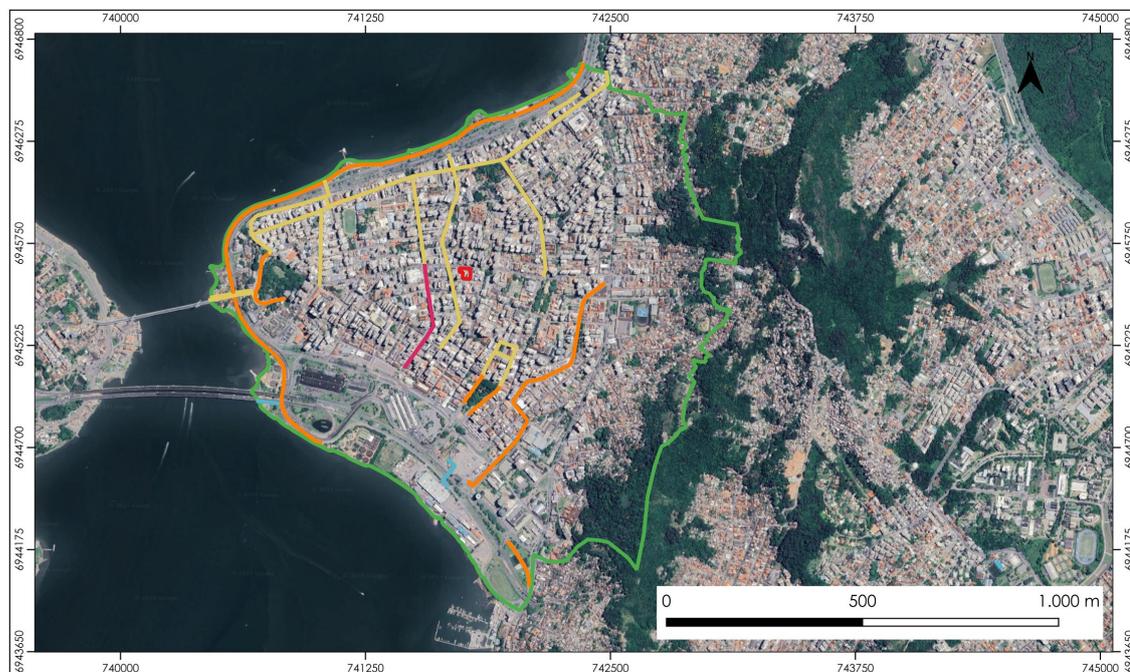
Rotas de Acesso ao Empreendimento

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



Infraestrutura Cicloviária Atual

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



INFRAESTRUTURA CICLOVIÁRIA

Legenda

- Terreno
- Ciclofaixa
- Ciclovía
- AID
- Ciclomotor
- Passoio compartilhado

Localização: Av. Rio Branco e Rua Dom Jaime, 752, Centro Florianópolis/SC

Elaboração: Amanda Rafaela Schmidt/Eng. Ambiental - CREA: 126680-7
Julia Carla Santana dos Santos/Arq e Urb - CAU: A270916-3

Folha: A3 **Escala:** Indicada **Data:** 28/08/2025

Estudo de Impacto de Vizinhança

Informações Técnicas:
Projeto Universal Transverso de Mercado (UTM), Datum Horizontal SIRGAS 2020, Fuso 22S.
Fontes: Base Mapo ESRI, IBGE, PNF, Lev. Planialtimétrico.

AS SOLUÇÕES S/ AMBIENTAIS

AS Soluções Ambientais & Engenharia
CREA/SC 14880-4
(47) 9 9220-0211 / (48) 9 9115-0211
contato@asambiental.eng.br

Infraestrutura Cicloviária no empreendimento

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

O empreendimento contará com a disponibilização de 304 vagas para bicicletas e 10 paraciclos, destinados tanto ao uso residencial quanto comercial, organizadas de forma estratégica a fim de atender às diferentes demandas de deslocamento dos futuros usuários. Essas vagas estarão distribuídas ao longo das áreas de estacionamento e na área de fruição pública, garantindo facilidade de acesso e funcionalidade, além de estimular o uso desse meio de transporte sustentável como alternativa ao automóvel.

Adicionalmente, o projeto incorpora diretrizes voltadas à mobilidade ativa, contemplando uma área destinada ao uso público e a implantação de um passeio público requalificado, que amplia a conectividade urbana e proporciona melhores condições de circulação para pedestres. Outro aspecto relevante é a adoção da fachada ativa, que será estruturada a partir de uma esplanada de acesso público, concebida como espaço de convivência e integração entre o empreendimento e a cidade.

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

Foi identificado que a Área de Influência Indireta (AII) do empreendimento apresenta uma rede diversificada de equipamentos públicos, como praças, unidades de saúde, escolas, áreas de lazer e serviços comunitários, que contribuem para a vitalidade urbana e o atendimento das demandas sociais da população local.

No entanto, a caminhabilidade até esses equipamentos varia significativamente. Em alguns trechos, observa-se a presença de passeios públicos construídos de acordo com as diretrizes do *Manual Calçada Certa* do IPUF, especialmente em áreas mais recentemente urbanizadas ou requalificadas, onde as calçadas oferecem boas condições de deslocamento, maior segurança e acessibilidade universal.

Por outro lado, ainda existem áreas com calçadas irregulares, despadronizadas e em condições inadequadas de conservação, o que compromete a fluidez da circulação de pedestres, dificulta o acesso de pessoas com mobilidade reduzida e não atende plenamente aos requisitos de acessibilidade previstos na legislação vigente. Essas diferenças evidenciam uma desigualdade na infraestrutura de mobilidade ativa dentro da AII, impactando diretamente a qualidade de vida dos moradores e a integração entre o empreendimento e os equipamentos urbanos disponíveis.

Desta forma, é imprescindível considerar, que o planejamento do empreendimento, apresenta ações que favoreçam a qualificação da caminhabilidade e da acessibilidade no entorno imediato, contribuindo não

apenas para a valorização do projeto, mas também para a integração urbana e inclusão social na área de influência.

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)



Os estacionamentos estarão localizados nos subsolos, no 1º, 2º e 3º pavimentos e no pavimento intermediário. O passeio público será projetado conforme as diretrizes do Manual Calçada Certa, seguindo as normas de acessibilidade da NBR 9050/2020 (Versão Corrigida: 2021) e as especificações de sinalização tátil no piso estipuladas pela NBR 16537/2016 (Versão Corrigida: 2024).



Quando houver acessos à orla na AID

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

Não há.

Quando houver trilhas e caminhos históricos na AII

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

Não há.

Acessibilidade

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

Os acessos ao empreendimento serão dados através da Avenida Rio Branco e Rua Dom Jaime, a qual apresenta condições razoáveis de caminhabilidade e acessibilidade, bem como do entorno do empreendimento de modo geral, os passeios existentes são formados por diferentes materiais e desenhos, sendo alguns trechos adequados com as normas de acessibilidade da NBR 9050/2021 e com normas de sinalização tátil no piso de acordo com a NBR 16537/2018.

Nas proximidades do empreendimento existem passeios implantados que necessitam de manutenção e readequação para as normas de acessibilidade. Em alguns trajetos o piso tátil está danificado, ou é inexistente. As faixas de segurança na AID de maneira geral existem com acessibilidade por rampas, verifica-se na Av. Rio Branco há indicação de faixas de pedestres e boas sinalizações.

Acessibilidade para o pedestre presente na AID do empreendimento.



Fonte: AS Ambiental, 2025

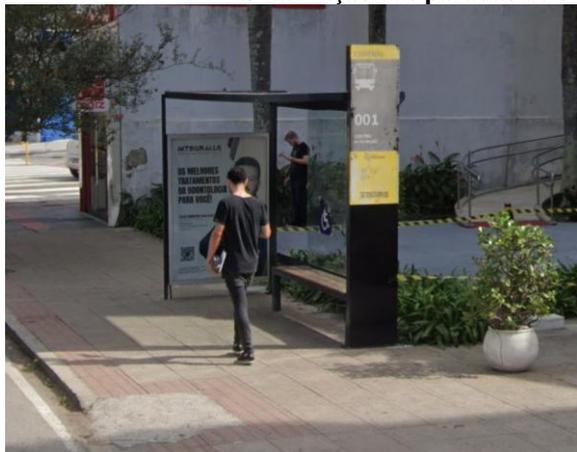
Cabe ressaltar que para a calçada do futuro empreendimento, o projeto seguirá as diretrizes do manual de projeto e execução Calçada Certa.

Transporte coletivo

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

No que se refere às paradas de ônibus, é observado que a maioria delas está equipada com abrigos padrão. Em locais onde estão presentes, esses abrigos são dimensionados adequadamente para atender à demanda de passageiros. Entretanto, é importante destacar que essas paradas não fornecem qualquer informação sobre horários ou rotas dos ônibus. Sendo assim, se faz necessário considerar a integração de sistemas de informações em tempo real e a implementação de recursos de acessibilidade nessas paradas para melhor atender às necessidades dos usuários do transporte público. As paradas de ônibus mais próximas estão a menos de 250 metros do empreendimento, na Praça Getúlio Vargas e na Av. Rio Branco.

Sinalização das paradas de ônibus próximas do empreendimento.

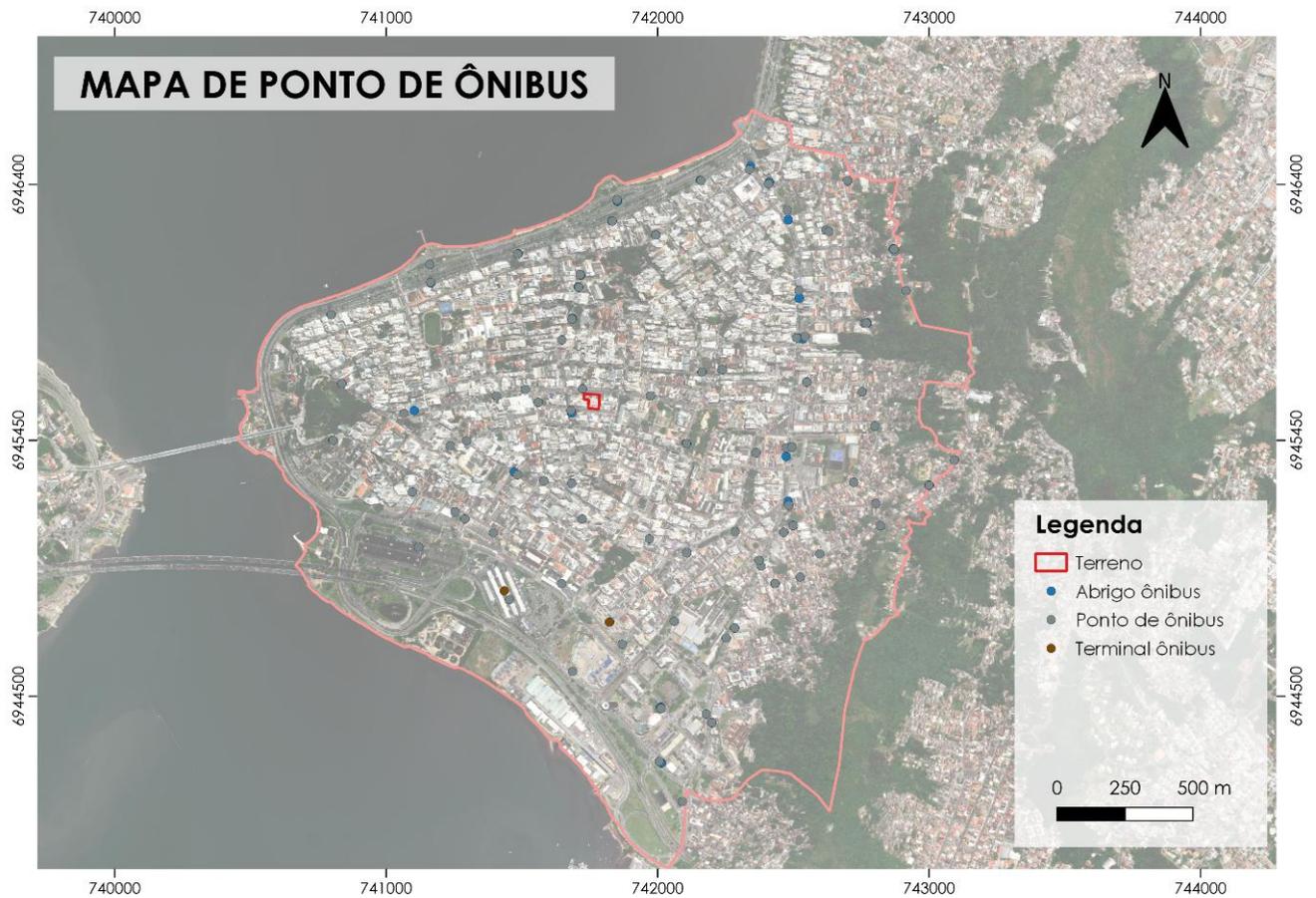


Linhas de Ônibus:

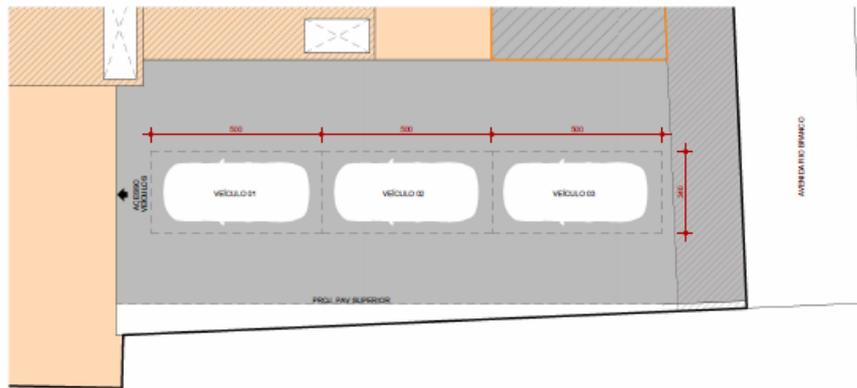
- 102 Madrugadão Centro / UFSC Sul
- 184 UDESC via Beira Mar
- 320 Tilag
- 332 Tisan
- 230 Canasvieiras via Gama d'Eça
- 131 Titri - Ticen Via Gama D'eça;
- 4120 Executivo Pântano do Sul Via Eucaliptos;
- 4123 Executivo Ribeirão da Ilha;
- 4124 Executivo Caieira da Barra Do Sul Via Tapera;
- 4125 Executivo Pântano do Sul Via Gramal;
- 763.3 Executivo San Marino / Lisboa;
- 1412 Executivo Campinas Via Kobrasol;
- 1113 Executivo Parque São Jorge;
- 1113 Executivo Parque São Jorge;
- 1115 Executivo Córrego Grande Via Gama D'eça;
- 1117 Executivo João Paulo;
- 1117 Executivo João Paulo;
- 2120 Executivo Barra Da Lagoa;
- 2120 Executivo Barra Da Lagoa;
- 6220 Executivo Abraão;
- 6220 Executivo Abraão;
- 1120 Executivo Canasvieiras;
- 1121 Executivo Ingleses / Santinho;

1122 Executivo Praia Brava;
1123 Executivo Jurerê;
1125 Executivo Rio Vermelho;
1126 Executivo Cachoeira;
1127 Executivo Gaivotas; e
1128 Executivo Costa Do Moçambique.

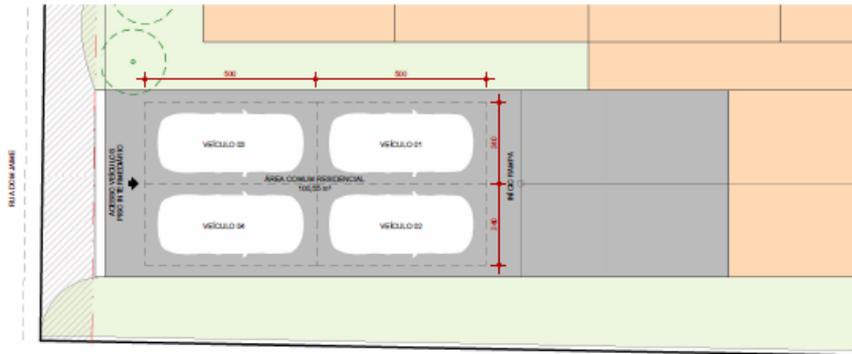
Pontos de transporte público próximos ao empreendimento.



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.	
A viabilidade encontra-se em andamento.	
Área de acumulação de veículo para o empreendimento. <i>(Recomenda-se a utilização de área de acumulação no mínimo 2% das vagas para estacionamentos coletivos, caso não seja utilizada, apresentar estudo justificando)</i>	
Salienta-se que mais de 2% do estacionamento será de uso coletivo. Além disso, terá área de acumulação correspondente a 3 veículos na Av. Rio branco e 4 veículos na Rua Dom Jaime, a depender da rampa de acesso, valor que ultrapassa o mínimo de 2%, conforme indicado na imagem abaixo.	



SUBSOLO I ACUMULAÇÃO



1º PAVIMENTO ACUMULAÇÃO

Logradouro	Nº de veículos atendidos	Nº de veículos de acumulação
Av. Rio Branco	151	3
R. Dom Jaime	183	4

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)

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

Fonte: DNIT, (2006).

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

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

Hora pico e volume registrado na Avenida Rio Branco sentido 1.

	Hora Pico	Volume
Matutino	07:45h às 08:45h	787
Vespertino	17:45h às 18:45h	786

Hora pico e volume registrado na Avenida Rio Branco sentido 2.

	Hora Pico	Volume
Matutino	09:00h às 10:00h	751
Vespertino	17:00h às 18:00h	989

Hora pico e volume registrado na Rua Dom Jaime Câmara sentido 1.

	Hora Pico	Volume
Matutino	08:15h às 09:15h	104
Vespertino	17:15h às 18:15h	147

Hora pico e volume registrado na Rua Dom Jaime Câmara sentido 2.

	Hora Pico	Volume
Matutino	09:00h às 10:00h	181
Vespertino	17:00h às 18:00h	141

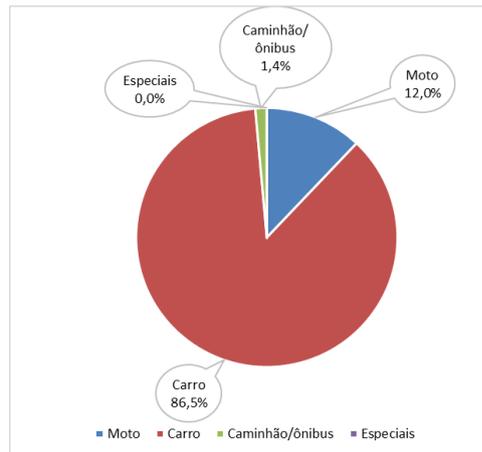
Informar datas, dias da semana e horários de realização da contagem de tráfego.

Na Avenida Rio Branco e na Rua Dom Jaime Câmara, a contagem foi realizada no dia 10/07/2025, uma quinta-feira das 07:00 às 10:00 e das 16:30 às 19:30.

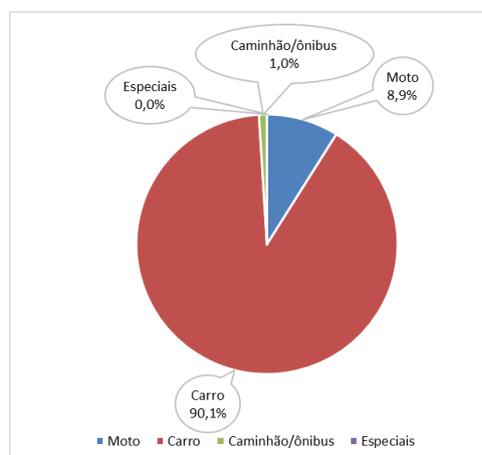
Apresentar a divisão de veículos por modal apurada na contagem de tráfego

Resumo da contagem por classe de veículo na Avenida Rio Branco sentido 1.

Categoria de Veículo	Quantidade	%	Equivalência em UVP
Moto	535	12,0%	535
Carro	3.844	86,5%	3.844
Caminhão/ônibus	63	1,4%	95
Especiais	0	0,0%	0
TOTAL	4.442	100,0%	4.474

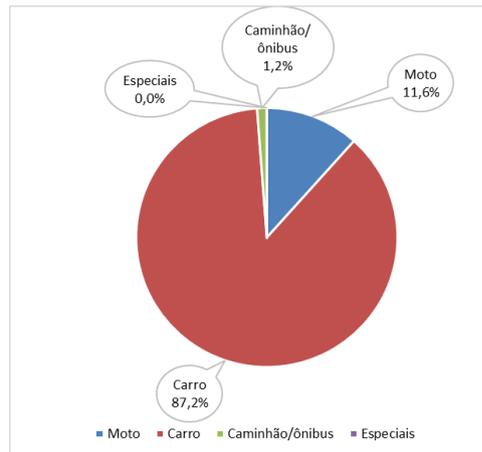

Resumo da contagem por classe de veículo na Avenida Rio Branco sentido 2.

Categoria de Veículo	Quantidade	%	Equivalência em UVP
Moto	417	8,9%	417
Carro	4.217	90,1%	7.217
Caminhão/ônibus	46	1,0%	69
Especiais	0	0,0%	0
TOTAL	4.680	100,0%	4.703

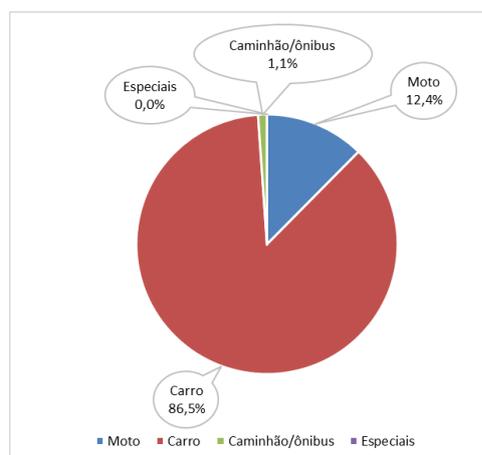


Resumo da contagem por classe de veículo na Rua Dom Jaime Câmara sentido 1.

Categoria de Veículo	Quantidade	%	Equivalência em UVP
Moto	78	11,6%	78
Carro	585	87,2%	585
Caminhão/ônibus	8	1,2%	12
Especiais	0	0,0%	0
TOTAL	671	100,0%	675


Resumo da contagem por classe de veículo na Rua Dom Jaime Câmara sentido 2.

Categoria de Veículo	Quantidade	%	Equivalência em UVP
Moto	102	12,4%	102
Carro	714	86,5%	714
Caminhão/ônibus	9	1,1%	14
Especiais	0	0,0%	0
TOTAL	825	100,0%	830


Informar a Capacidade da via:

Pode ser utilizado, simplificada, aproximação baseada em HCM(2010) onde:
 Vias Expressas ou Transito Rápido até 3,0m de largura por faixa: 1700 UCP/h/faixa
 Vias Expressas ou Transito Rápido mais 3,0m de largura por faixa: 2000 UCP/h/faixa
 Vias Arteriais: 1800 UCP/h/faixa

<i>Vias Coletoras e Subcoletoras: 1500 UCP/h/faixa</i> <i>Vias Locais: 1000 UCP/h/faixa</i> <i>*Descontar 10% da capacidade para cada condicionante abaixo:</i>	
Condicionantes observados na via onde foi realizada a contagem de tráfego	
Avenida Rio Branco – Via Coletora - 1.500 UVP	
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	() Sim (X) Não
Terreno acidentado	(X) Sim () Não
Rua Dom Jaime Câmara – Via Local - 1000 UVP	
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	() Sim (X) Não
Terreno acidentado	(X) Sim () Não
<p>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.</p>	
<p>Para a capacidade das vias referenciadas no presente estudo, utilizou-se as condições encontradas no local. De acordo com estudos elaborados a partir de HCM (2000), admite-se que:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Para as Vias Locais: 1.000 veículos/hora/faixa no limite da capacidade; • Para as Vias Coletoras: 1.500 veículos/hora/faixa no limite da capacidade; • Para as Vias Arteriais: 1.800 veículos/ hora /faixa no limite da capacidade; • Capacidade para as Vias expressas ou de Trânsito Rápido: <ul style="list-style-type: none"> ○ Até 3,00m de largura por faixa: máximo de 1.700 veículo/hora; ○ De 3,00 a 4,00m de largura por faixa: máximo de 2.000 veículo/hora. 	

A Avenida Rio Branco é considerada uma via coletora de acordo com dados do Geoportal da Prefeitura Municipal de Florianópolis. Assim, sua capacidade é de 1.500 veículos/hora/faixa, a via conta com 2 faixa em cada sentido. Essa capacidade máxima está vinculada às condições ideais para uma via conforme condicionantes elencadas acima. Como a via teve 3 condicionantes e para cada condicionante é reduzido 10% da capacidade da via, a capacidade resultante da via analisada é:

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

$$C_{\text{vias}} = \mathbf{1.050 \text{ UVPs/hora}}$$

Com relação ao Nível de serviço atual das vias, o mesmo é calculado através da equação:

$$NS = V_t / C$$

Onde:

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

C = Capacidade da via.

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

VT/C	Níveis de Serviço	
< 0,30	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

Fonte: Highway Capacity Manual (HCM, 2010).

Abaixo estão indicados os níveis de serviço para o sentido e sua classificação, sabendo que a Hora Pico da Avenida Rio Branco na hora de pico corresponde a 989 UVP.

Nível de Serviço dos sentidos analisados.		
Sentido	Nível de Serviço	Classificação
1 – Avenida Rio Branco	0,75	D – Regular
2 – Avenida Rio Branco	0,94	E – Ruim

Com relação à Rua Dom Jaime Câmara, a via é considerada uma via local de acordo com dados do Geoportal da Prefeitura Municipal de Florianópolis. Assim, sua capacidade é de 1.000

veículos/hora/faixa, a via é de duplo sentido contando com 1 faixa por sentido. Essa capacidade máxima está vinculada às condições ideais para uma via conforme condicionantes elencadas acima. Como a via teve 3 condicionantes e para cada condicionante é reduzido 10% da capacidade da via, a capacidade resultante da via analisada é:

$$C = 1.000 - (30\%) = 700 \text{ UVPs/hora}$$

$$C_{\text{vias}} = 700 \text{ UVPs/hora}$$

Com relação ao Nível de serviço atual das vias, o mesmo é calculado através da equação:

$$NS = V_t / C$$

Onde:

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

C = Capacidade da via.

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

VT/C	Níveis de Serviço	
< 0,30	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

Fonte: Highway Capacity Manual (HCM, 2010).

Abaixo estão indicados os níveis de serviço para o sentido e sua classificação, sabendo que a Hora Pico da Rua Dom Jaime Câmara na hora de pico corresponde a 147 UVP no sentido 1 e 181 UVP no sentido 2.

Nível de Serviço dos sentidos analisados.

Sentido	Nível de Serviço	Classificação
1 – Rua Dom Jaime Câmara	0,21	A – Ótimo
2 – Rua Dom Jaime Câmara	0,26	A – Ótimo

Geração de viagens do empreendimento

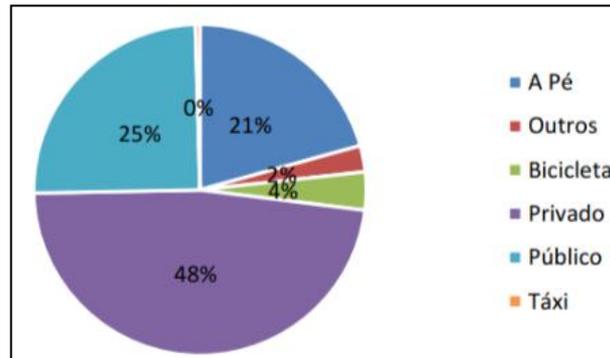
Para o **setor residencial**, quando houver, pode ser utilizado o modelo de geração de viagens do ITE que consta na Rede PGV (2015).

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

Número de Unidades Habitacionais

269

Número de vagas	252
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	1332
Volume gerado durante o dia	
Para o número de UH	1576
Para o número de veículos	839
Para o número de pessoas	3330
Volume gerado na hora do pico da manhã	
Para o número de UH	118
Para o número de veículos	63
Para o número de pessoas	253
Volume gerado na hora do pico da tarde	
Para o número de UH	145
Para o número de veículos	78
Para o número de pessoas	320
Resultado mais desfavorável	
Volume Gerado durante o dia	3330
Volume Gerado na hora pico da manhã	253
Volume Gerado na hora pico da tarde	320
<p>Para o setor comercial, quando houver, utilizar metodologia da Companhia de Engenharia de Tráfego de São Paulo (CET-SP) para Polos Geradores de Viagens, a partir dos boletins técnicos 32 e 36. (disponíveis na biblioteca virtual do órgão no site http://www.cetsp.com.br/consultas/publicacoes/boletins-tecnicos.aspx0)</p>	
<p>Para o cálculo de geração de viagens do setor comercial, foi utilizada a metodologia constante do Anexo I do Manual de Procedimentos para o Tratamento de Polos Geradores de Tráfego (DENATRAN, 2001), conforme segue abaixo:</p>	
$V = ACp / 16$	
<p>ACp = área construída computável</p>	
<p>Sabendo que a área computável da porção comercial do empreendimento é de 3.366,6m², temos que o empreendimento atrairá aproximadamente 210,41 viagens por dia.</p>	
<p>Para a divisão modal, utilizou-se os resultados de pesquisa de campo do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável – PLAMUS (2014), pois o mesmo também considera o fluxo de bicicleta e a pé, o que não foi considerada nesta contagem de tráfego. Os resultados da pesquisa indicam a porcentagem do modo de transporte utilizado na região da Grande Florianópolis, conforme figura abaixo:</p>	



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

- | | | |
|------------------------------------|---|------------|
| a. Viagens individuais motorizadas | - | 48% = 101 |
| b. Viagens por transporte coletivo | - | 29% = 61 |
| c. Viagens não motorizadas | - | 23% = 48,4 |

Aplicando os percentuais da divisão modal de viagens obtida na pesquisa origem-destino do PLAMUS para o setor comercial a geração de viagens motorizadas é de 101. Ainda, de acordo com os dados do PLAMUS, 15% do tráfego na região da Grande Florianópolis acontece na Hora Pico. Assim, sendo, do total de viagens diárias motorizadas (101) estima-se um valor de 15,1 UVP na Hora Pico.

Ao todo, o empreendimento misto irá gerar na sua Hora Pico, um total de 335,1UVPs em sua Hora Pico.

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.

A seguir é apresentado a capacidade para os dois sentidos da Rua Dom Jaime Câmara, via por onde se dará ao cesso ao empreendimento. Em função da via ter dois sentidos, dividiu-se o incremento de tráfego do empreendimento para cada sentido.

Quadro 1. Capacidades atuais e seus respectivos níveis de serviço, com e sem o empreendimento para a Rua Dom Jaime Câmara – Sentido 1.

Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento		2025	2031	2033	2036	2041
				Ano atual	Início da operação			
			Demanda de veículos em UVP	147,00	175,53	186,22	203,48	235,89
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,21	0,25	0,27	0,29	0,34
Nível de Serviço	A - Ótimo	A - Ótimo	A - Ótimo	A - Ótimo	B - Bom			
700	167,55	Com empreendimento		2025	2031	2033	2036	2041
				Ano atual	Início da Operação			
			Demanda de veículos em UVP	314,55	343,08	353,77	371,03	403,44
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,45	0,49	0,51	0,53	0,58
Nível de Serviço	C - Aceitável	C - Aceitável	C - Aceitável	C - Aceitável	C - Aceitável			

Quadro 2. Capacidades atuais e seus respectivos níveis de serviço, com e sem o empreendimento para a Rua Dom Jaime Câmara – Sentido 2.

Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento		2025	2031	2033	2036	2041
				Ano atual	Início da operação			
			Demanda de veículos em UVP	181,00	216,12	229,29	250,55	290,45
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,26	0,31	0,33	0,36	0,41
Nível de Serviço	A - Ótimo	B - Bom	B - Bom	B - Bom	B - Bom			
700	167,55	Com empreendimento		2025	2031	2033	2036	2041
				Ano atual	Início da Operação			
			Demanda de veículos em UVP	348,55	383,67	396,84	418,10	458,00
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,50	0,55	0,57	0,60	0,65
Nível de Serviço	C - Aceitável	C - Aceitável	C - Aceitável	C - Aceitável	C - Aceitável			

Complementarmente, foi analisada a capacidade da Avenida Rio Branco, uma das principais vias do entorno do empreendimento, e por onde se distribuirá parte relevante do fluxo da região e do empreendimento.

Quadro 3. Capacidades atuais e seus respectivos níveis de serviço, com e sem o empreendimento para a Avenida Rio Branco – Sentido 1.

Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento		2025	2031	2033	2036	2041
				Ano atual	Início da operação			
			Demanda de veículos em UVP	787,00	939,72	996,95	1089,39	1262,90
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,75	0,89	0,95	1,04	1,20
			Nível de Serviço	D - Regular	E - Ruim	E - Ruim	F - Péssimo	F - Péssimo
1.050	167,55	Com empreendimento		2025	2031	2033	2036	2041
				Ano atual	Início da Operação			
			Demanda de veículos em UVP	954,55	1107,27	1164,50	1256,94	1430,45
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,91	1,05	1,11	1,20	1,36
			Nível de Serviço	E - Ruim	F - Péssimo	F - Péssimo	F - Péssimo	F - Péssimo

Quadro 4. Capacidades atuais e seus respectivos níveis de serviço, com e sem o empreendimento para a Avenida Rio Branco – Sentido 2.

Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento		2025	2031	2033	2036	2041
				Ano atual	Início da operação			
			Demanda de veículos em UVP	989,00	1180,92	1252,84	1369,01	1587,05
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,94	1,12	1,19	1,30	1,51
			Nível de Serviço	E - Ruim	F - Péssimo	F - Péssimo	F - Péssimo	F - Péssimo
1.050	167,55	Com empreendimento		2025	2031	2033	2036	2041
				Ano atual	Início da Operação			
			Demanda de veículos em UVP	1156,55	1348,47	1420,39	1536,56	1754,60
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	1,10	1,28	1,35	1,46	1,67
			Nível de Serviço	F - Péssimo	F - Péssimo	F - Péssimo	F - Péssimo	F - Péssimo

Impactos e Análise de Mobilidade Urbana com o Empreendimento

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

As vias da AID, de modo geral, encontram-se em bom estado de conservação, os passeios contam com trechos que atendem o Manual Calçada Certa e outros não. Salienta-se que os passeios públicos implantados pelo empreendimento seguirão as diretrizes do Manual Calçada Certa do IPUF.

A AID conta com pontos de ônibus próximos ao empreendimento, em boas condições, sendo assim não será necessário novas unidades. A região conta com opções de linhas de ônibus incluindo de integração com o terminal, com boa disponibilidade de horários.

Com relação ao incremento de viagens motorizadas, são estimadas um incremento de 335,1 viagens na hora pico. Foram analisados os volumes de tráfego para 2025 (ano da contagem), além dos volumes para os anos 2031 (inícios das atividades), 2033, 2036 e 2041 em relação às capacidades atuais e os respectivos níveis de serviço das vias, com e sem o empreendimento. Para a projeção foi considerado um aumento natural da frota de 3% ao ano (BRASIL/DNIT, 2006).

Na Rua Dom Jaime Câmara, em ambos os sentidos, a via apresenta o nível de serviço atual classificado como A - Ótimo, sendo que a estimativa é que, excluindo obras de mobilidade futuras, o nível se altere para B-Bom no sentido 2 a partir de 2031, e B-Bom para o sentido 1 somente a partir de 2041. No cenário com o empreendimento, a estimativa é que haja alteração no nível de serviço para C-Aceitável em ambos os sentidos no ano de 2031, permanecendo nesta classificação até o fim da projeção..

A Avenida Rio Branco, considerando o sentido 1, apresenta o nível de serviço atual da via classificado como D - Regular e estimado que se atinja o nível E - Ruim, excluindo obras de mobilidade futuras, em 2031. Já no sentido 2, o nível de serviço é classificado como E – Ruim atualmente e para o ano de 2031 a expectativa é que o nível de serviço passe para F – Péssimo. No cenário com o empreendimento, a estimativa é que o nível de serviço passe para F – Péssimo em 2031 em ambos os sentidos.

Cabe ressaltar que durante o período de implantação haverá o tráfego de veículos pesados que podem causar transtornos na via, mas de forma momentânea e pontual. Já com a implantação do empreendimento residencial, é esperado o aumento gradativo da circulação de veículos de passeio.

Conforme o demonstrado, conclui-se que o empreendimento em questão não acarreta um impacto negativo significativo, na mobilidade da área de influência. De fato, ocorrerão mudanças na trafegabilidade mas salienta-se a o fato que o empreendimento está localizado em uma centralidade urbana e ampliará a oferta de lojas e serviços para a população da região, que poderão fazer o uso de tais conveniências sem a necessidade de realizar grandes deslocamentos, podendo reduzir o fluxo de veículos. Além disso, cabe informar que o incentivará a mobilidade urbana alternativa, como o uso de bicicletas e a melhoria da caminhabilidade a pé pela área do empreendimento.

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 apresenta.	
O empreendimento conta com algum outro material na fachada que possa contribuir para formação de ilhas de calor?	Não apresenta.	
O empreendimento conta com algum material na fachada que dê conforto ambiental para o exterior?	Sim, o empreendimento conta com fachada ventilada revestida em porcelanato ou ACM.	
Ventilação e Iluminação		
O empreendimento obstrui a iluminação solar de algum equipamento comunitário público ? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).	Não.	
O empreendimento obstrui a iluminação solar das edificações do entorno? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).	Sim. Verifica-se obstrução da insolação nas fachadas vizinhas tanto no período matutino quanto no vespertino. Contudo, trata-se de um comportamento característico do entorno, considerando que a região apresenta elevado grau de adensamento e verticalização.	
Conforto Ambiental <i>(Avaliar os impactos causados pela inserção do empreendimento na AID e no entorno imediato em relação ao conforto ambiental)</i>		
Poluição sonora	Construção	Durante a fase de implantação é prevista a geração de ruídos na zona de operação dos equipamentos, sendo este impacto classificado como temporário.
	Funcionamento	Impacto médio, devido ao empreendimento possuir maior uso habitacional.
Poluição do ar	Construção	Não mensurável, mas de grau temporário.
	Funcionamento	Não mensurável
Sujidades	Construção	Não mensurável, mas de grau temporário.
	Funcionamento	Não mensurável
Outros	Construção	Não mensurável, mas de grau temporário.
	Funcionamento	Não mensurável
Impactos na ventilação e iluminação natural de áreas adjacentes <i>(Avaliar a influência da volumetria e dos materiais do empreendimento na iluminação natural das áreas adjacentes (especialmente em áreas e equipamentos públicos, como AVL, unidades de saúde, ensino, etc.), máx. 2000 caracteres)</i>		
A análise de incidência solar e de ventilação no empreendimento e no seu entorno, foi realizada através do software <i>Spacemaker</i> , o qual através de dados comportamentais do sítio realiza análise gráfica dos		

fatores ambientais, ventilação e iluminação, averiguando o comportamento do empreendimento com o entorno.

Com relação à volumetria do empreendimento, compreende-se que esta poderá influenciar a iluminação natural das edificações vizinhas, sobretudo daquelas implantadas em suas proximidades. Entretanto, destaca-se que a região já apresenta predominância de edificações com gabarito alto, o que tende a reduzir os impactos decorrentes da inserção do empreendimento misto, considerando que a projeção de sombra já é característica do ambiente urbano local.

Na estação do inverno, em função do sol estar mais inclinado tem-se a condição mais crítica de sombreamento do entorno do empreendimento, principalmente na quadra entre as R. Dom Jaime Câmara, R. Antônio Dib Mussi, R. Pres. Nereu Ramos e Av. Pref. Osmar Cunha, enquanto na estação do verão o sombreamento representará pequeno impacto sobre a vizinhança, acontecendo principalmente nas vias. Para a análise do sombreamento em relação ao entorno, serão analisados dois momentos de inclinação da Terra em relação ao Sol: o solstício de inverno (21/06) e o solstício de verão (21/12). O solstício de inverno é data de ápice da inclinação solar, ou seja, representa a situação mais agravante em relação ao sombreamento. O solstício de verão é a data de menor inclinação do sol em relação ao eixo leste-oeste, período onde ocorre o popular “sol a pico”, responsável pela quase nula geração de sombreamento.

Incidência de insolação por horas no empreendimento, durante o solstício de verão.







Fonte: Elaboração própria.

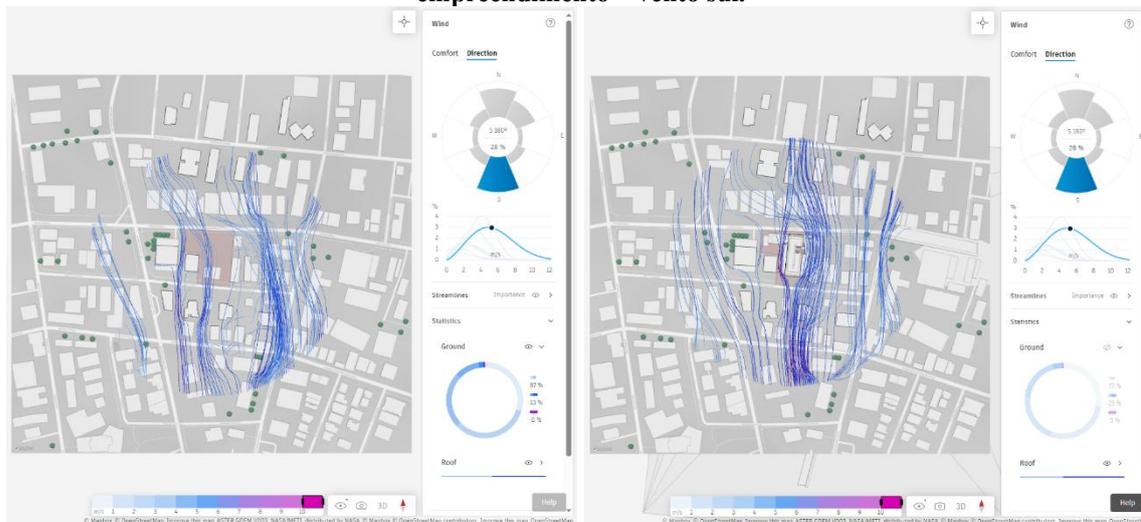
A partir da análise da imagem, observa-se que, no inverno (mês de junho), quando os dias são mais curtos e as noites mais longas, a disponibilidade de iluminação natural é reduzida, resultando em menor insolação.

Ao comparar a posição solar às 16h no dia 21/06 (solstício de inverno) com a mesma posição no dia 21/12 (solstício de verão), constata-se uma mudança significativa no ângulo de incidência solar. Essa variação evidencia a inversão característica entre as estações: no verão os dias tornam-se mais longos e as noites mais curtas, permitindo maior insolação e iluminação sobre a área do empreendimento e seu entorno.

Durante o inverno, devido à maior inclinação solar, configura-se a condição mais crítica de sombreamento sobre o entorno imediato. Já no verão, o sombreamento apresenta impacto reduzido sobre as edificações vizinhas.

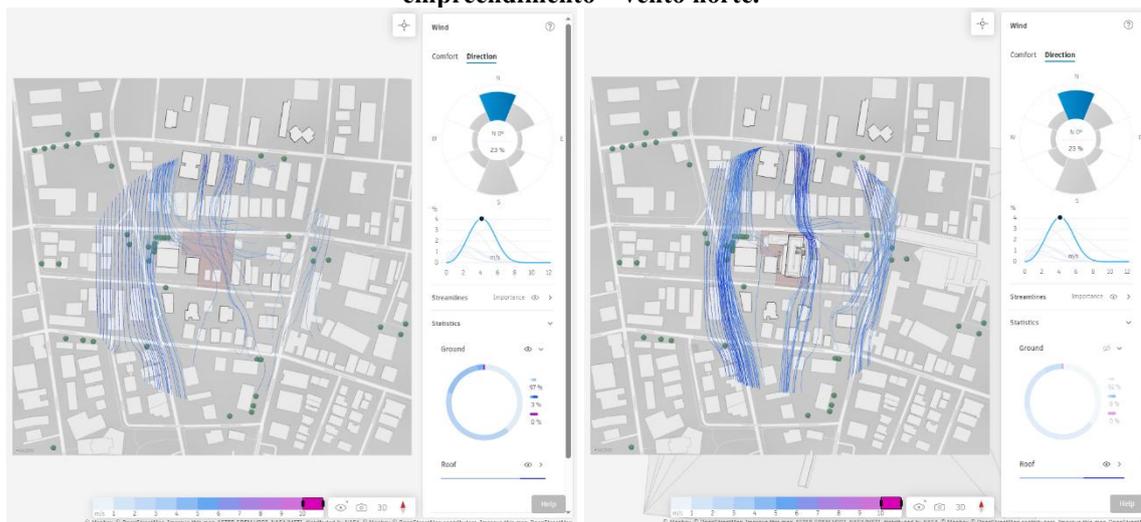
Assim, a inserção de elementos verticais na escala deste empreendimento acarreta alterações diretas nos efeitos de insolação e no sombreamento local. Entretanto, considerando que a quadra do empreendimento e as vizinhas diretas já se encontram adensadas por edificações de gabarito elevado, entende-se que não haverá formação de barreiras significativas à irradiação solar de maior intensidade, nem comprometimento relevante da insolação matinal.

Percurso previsto dos ventos predominantes no local de implantação antes e depois da instalação do empreendimento – vento sul.



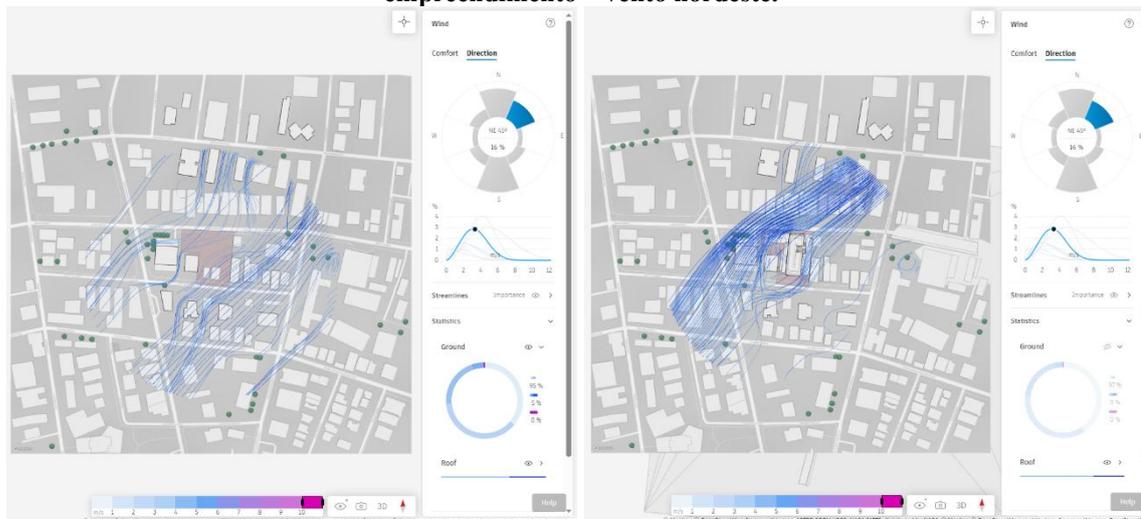
Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

Percurso previsto dos ventos predominantes no local de implantação antes e depois da instalação do empreendimento – vento norte.



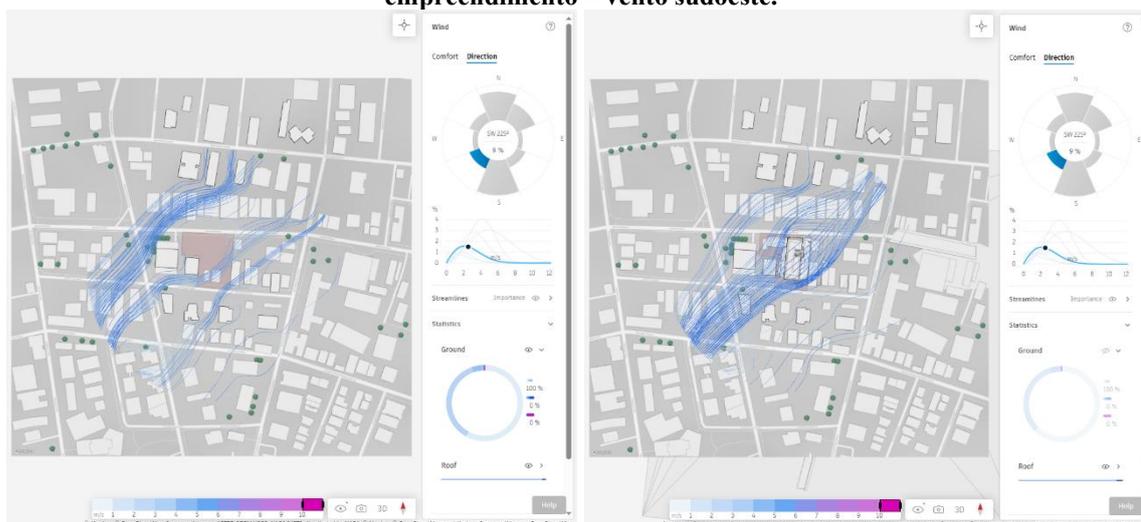
Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

Percurso previsto dos ventos predominantes no local de implantação antes e depois da instalação do empreendimento – vento nordeste.



Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

Percurso previsto dos ventos predominantes no local de implantação antes e depois da instalação do empreendimento – vento sudoeste.



Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

A simulação realizada com base nos ventos predominantes da região, notadamente aqueles oriundos das direções Nordeste, Norte, Sudoeste e Sul, evidencia que a implantação do empreendimento gera alterações pontuais nas correntes de ar, especialmente nas áreas mais próximas ao volume edificado. Observa-se a formação de zonas de desvio e aceleração do fluxo, além de deformações localizadas que resultam em correntes em espiral.

Contudo, essas modificações apresentam caráter restrito ao entorno imediato do lote, não sendo identificadas interferências significativas na dinâmica dos ventos em escala ampliada. Em todos os cenários simulados, as correntes tendem a retomar seu curso predominante logo após o contato com a edificação, mantendo-se compatíveis com o comportamento registrado no entorno urbano já consolidado.

Portanto, conclui-se que o empreendimento não introduz impactos relevantes na ventilação natural da AID, estando seu efeito restrito às condições locais de turbulência e deflexão, inerentes ao processo de inserção de novas massas edificadas em áreas verticalizadas.

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 central de Florianópolis, caracterizada por alto grau de consolidação urbana e marcada pela sobreposição de diferentes funções urbanas residenciais, comerciais, institucionais e de serviços. A AID apresenta intensa verticalização, em consonância com as diretrizes do Plano Diretor, e configura-se como espaço de centralidade, onde se concentram fluxos de mobilidade, atividades econômicas e serviços especializados. O valor paisagístico da região advém da coexistência entre edificações de caráter histórico e cultural, áreas verdes estruturadas em praças e parques urbanos e elementos institucionais que compõem a memória coletiva e a identidade visual do centro da cidade.

Nesse contexto, observa-se que a paisagem urbana local é resultado da articulação entre componentes naturais e construídos, formando um cenário heterogêneo em termos tipológicos e morfológicos. A presença de exemplares arquitetônicos preservados, aliada à arborização de praças tradicionais, reforça a ambiência histórica e cultural da área, enquanto os edifícios contemporâneos de médio e grande porte expressam o processo contínuo de modernização e adensamento. Assim, a AID combina valores de memória e patrimônio com funções urbanas atuais, qualificando-se como espaço estratégico de permanência, circulação e centralidade metropolitana.

Paisagens no entorno do sítio de implantação do empreendimento





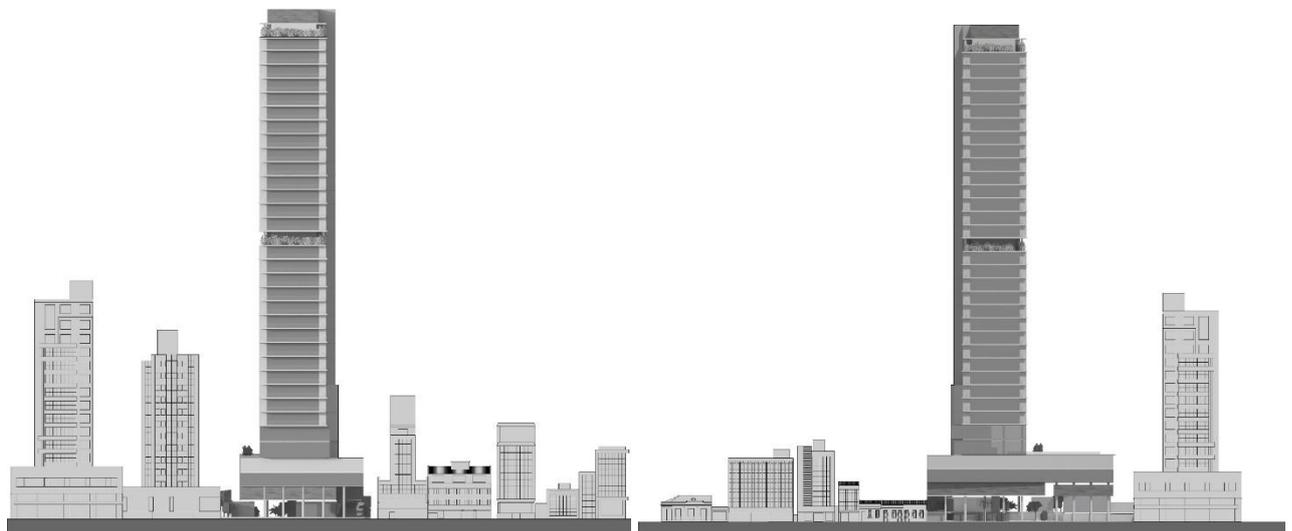
Fonte: Vistoria *in loco*, 2025

O empreendimento encontra-se localizado em área central marcada pela presença de bens culturais e artísticos cadastrados. Na AID foram identificadas manifestações de arte pública em edifícios, bem como monumentos distribuídos em espaços de uso coletivo, que contribuem para a identidade cultural e paisagística da região. No entorno existem Áreas de Preservação Cultural (APC-) e Áreas de Entorno de Bens Tombados (AEBT), áreas voltadas à proteção de valores históricos e paisagísticos, o que reforça a relevância do contexto urbano em que a edificação será implantada.

Embora o empreendimento se localize nas imediações de bens tombados em nível federal pelo IPHAN e de bens protegidos em âmbito municipal, não há registros de edificações históricas em um raio de 100 metros do lote em questão.

Ainda assim, em razão do gabarito proposto, o edifício terá maior presença na paisagem urbana, podendo ser percebido a partir de pontos mais afastados, incluindo setores onde se situam bens culturais. Essa condição demanda atenção quanto à inserção volumétrica e à relação visual com o patrimônio, a qual foi considerada em estudo de projeto, de modo a preservar a leitura da ambiência e evitar contrastes excessivos no cenário urbano consolidado. Levando em consideração a nova volumetria, foram realizadas análises da implantação do empreendimento em seu contexto urbano

Estudo de Skyline do empreendimento no sítio



Fonte: Empreendedor 2025.

A partir da leitura do *skyline* nas duas frentes analisadas, observa-se que o empreendimento se destaca como elemento de maior verticalidade em relação às edificações do entorno imediato, assumindo papel de marco visual na paisagem urbana central. Embora ultrapasse o gabarito predominante nas quadras vizinhas, o edifício mantém coerência com a lógica de adensamento vertical prevista para a área central

pelo Plano Diretor, consolidando-se como uma nova referência morfológica. O contraste gerado pela diferença de alturas é mitigado pela setorização volumétrica do projeto, que estabelece uma base mais larga e articulada no nível térreo, favorecendo a integração urbana, e concentra a maior altura no corpo da torre, reforçando sua leitura como ponto focal do *skyline*. Tal configuração está em consonância com práticas reconhecidas de composição urbana, nas quais marcos verticais contribuem para a identidade e a legibilidade da cidade, sem comprometer a leitura dos bens patrimoniais e das pré-existências de menor escala.

Implantação do empreendimento no sítio





Fonte: Empreendedor, 2025.

A leitura das fotomontagens evidencia que o empreendimento, embora se destaque pela altura e verticalização expressiva, estabelece um diálogo consistente com a paisagem urbana consolidada do centro de Florianópolis. A volumetria do pavimento térreo e da sobreloja adota proporções compatíveis com as edificações adjacentes, favorecendo a integração ao nível da rua e reforçando a permeabilidade visual e funcional com o espaço público. Esse recurso arquitetônico cria uma transição clara entre a escala do pedestre e a escala da torre, minimizando o impacto imediato da verticalização. Do ponto de vista da materialidade e do ritmo das fachadas, observa-se a utilização de elementos de composição que mantêm consonância com a linguagem predominante na região. As variações volumétricas intermediárias, marcadas por áreas de respiro e terraços ajardinados, contribuem para fragmentar a leitura do volume, reduzindo o efeito de maciço único e permitindo uma melhor inserção na paisagem.

Assim, ainda que o empreendimento apresente gabarito superior ao de parte das edificações do entorno imediato, sua conformidade plena com os parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal e demais legislações urbanísticas garante que a verticalização proposta não configure desconformidade normativa, mas sim um efeito esperado e incentivado pelo ordenamento territorial vigente.

Do ponto de vista arquitetônico, a solução adotada demonstra cuidado na sua inserção, estabelecendo transições visuais no pavimento térreo e incorporando elementos de materialidade e ritmo de fachada que dialogam com o conjunto edificado pré-existente. Dessa forma, a edificação, ainda que de maior porte, não se impõe de maneira dissonante, mas contribui para a leitura contemporânea da paisagem central.

Em síntese, o empreendimento consolida-se como um marco vertical compatível com o planejamento urbano, reforçando a tendência de adensamento qualificado e, ao mesmo tempo, valorizando o contexto arquitetônico e urbano em que se insere.

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 empreendimento está inserido em um lote localizado em área central consolidada, caracterizada por elevada densidade urbana e pela presença de edificações verticais de uso misto, além de empreendimentos em processo de implantação que reforçam a tendência de verticalização do setor. O projeto foi concebido considerando o processo evolutivo da paisagem construída e a morfologia atual do entorno, de modo a se articular com a dinâmica urbana existente e a dialogar com outros empreendimentos de porte semelhante que já compõem o bairro.

Naturalmente, edificações desta escala produzem impacto visual sobre a paisagem, sobretudo em função do gabarito mais elevado em relação a parte das construções vizinhas. No entanto, a transformação paisagística deve ser compreendida como parte do processo contínuo de desenvolvimento e requalificação do espaço urbano central, sendo gradualmente incorporada como elemento da paisagem cotidiana. Nesse sentido, o empreendimento contribui para reforçar o caráter metropolitano da área, configurando-se como marco de referência e sinalizando a vocação do centro para o adensamento qualificado.

A adoção de materiais contemporâneos, o emprego de fachadas moduladas e a inclusão de elementos de permeabilidade visual, como varandas ventiladas e áreas ajardinadas, favorecem a integração com o tecido urbano e evitam contrastes excessivos. Essa abordagem garante maior harmonia com as pré-existências e assegura que a edificação, apesar de sua expressividade vertical, mantenha diálogo equilibrado com o contexto imediato.

Portanto, os impactos visuais gerados pelo empreendimento devem ser entendidos não como fator de ruptura, mas como uma contribuição à valorização e à revitalização do centro de Florianópolis, qualificando a paisagem urbana e reforçando seu papel como centralidade estratégica do município.

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

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

No terreno e em suas proximidades imediatas não há incidência de Unidades de Conservação ou outros elementos do patrimônio natural que possam ser afetados diretamente pelo empreendimento, uma vez que a área apresenta caráter urbano consolidado e densamente ocupado. Contudo, em razão do gabarito proposto, a edificação poderá ser percebida a partir de diferentes pontos de observação da cidade, incluindo áreas com presença de patrimônio natural, compondo o horizonte visual em determinados enquadramentos, sem configurar impacto direto sobre esses bens.

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

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

A área em que se insere o empreendimento está localizada na região central do município, em setor consolidado e caracterizado pela presença de edificações verticalizadas e usos diversificados. No raio de 100 metros do lote não foram identificados bens tombados em âmbito federal, estadual ou municipal, tampouco edificações de interesse de preservação diretamente afetadas. Dessa forma, conclui-se que a implantação do empreendimento não ocasionará interferências geométricas ou visuais diretas sobre imóveis protegidos, estando plenamente compatível com as diretrizes de ocupação estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal.

Ainda assim, considerando a proximidade com áreas de interesse cultural mais amplas da região central, eventuais interferências indiretas se restringem à composição do gabarito na paisagem urbana, aspecto já tratado nas análises de *skyline* e fotomontagens. Ressalta-se, por fim, que caso durante as obras sejam identificados vestígios arqueológicos ou materiais de relevância cultural, será realizada comunicação imediata ao IPHAN e à Secretaria Municipal de Patrimônio Histórico, assegurando a adoção das medidas necessárias à proteção, registro e salvaguarda do patrimônio arqueológico e cultural eventualmente existente.