

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)



Edificação Comercial – Supermercado Koch Ingleses
Rua Graciliano Manoel Gomes nº 1088 – Ingleses do Rio Vermelho
2026

Orientações Iniciais

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

Sumário

1. Identificação do Empreendimento	4
1.1. Nome e Localização do Empreendimento	4
1.2. Identificação do Empreendedor	4
1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico	4
Estudo de Impacto de Vizinhança.....	4
1.4. Titulação do Imóvel	5
1.5. Informações Prévias.....	5
Processos correlatos	5
1.6. Descrição do Empreendimento	8
2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII)	13
3. Diagnósticos e Prognósticos.....	17
3.1. Adensamento Populacional.....	17
3.2. Equipamentos Urbanos na AID	19
3.3. Equipamentos Comunitários na AID	24
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo	29
3.5. Valorização Imobiliária na AII	30
3.6. Mobilidade Urbana	33
3.7. Conforto Ambiental Urbano	56
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural	58

1. Identificação do Empreendimento			
1.1. Nome e Localização do Empreendimento			
Enquadramento (conforme Instrução Normativa Atual)	Edificação		
Classificação (conforme art. 4º da Lei Municipal 11.029/2023)	Comércios atacadistas, varejistas em geral, lojas de departamentos, mercados, shopping centers, galerias, centros comerciais e varejistas de produtos perigosos acima de 5.000m² de área construída ou utilizável		
Usos (conforme Anexo F02 - Adequação de Usos para Aprovação e Licenciamento de Obras e Edificações, da LC nº 482/2014)	Comércio varejista de mercadorias em geral		
Nome fantasia (se houver)	Supermercado Koch Ingleses		
Logradouro	Rua Graciliano Manoel Gomes	Número	Rua Graciliano Manoel Gomes
Complemento	-	CEP	-
Bairro/Distrito	Ingleses		
Inscrições Imobiliárias	24.78.034.0311.001.608 24.78.034.0311.002.418 24.78.034.0384.001.438		
Matrículas	7.578 21.549 25.314 35.785 192.476 193.867 193.885		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	Itapema Fundo de Investimento Imobiliário		

1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico				
Estudo de Impacto de Vizinhança				
Nome	Ambiens Consultoria e Projetos Ambientais Ltda.			
CPF/CNPJ	04.432.182/0001-20			
Coordenador do EIV				
Nome do Profissional	Luísa Siqueira Doebeli			
Qualificação	Arquiteta e Urbanista	Registro Profissional	CAU/SC A258994-0	
Demais membros da equipe				
Nome do Profissional	Função	Qualificação	Item	Registro Profissional

Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Adensamento populacional	CAU/SC A258994-0
Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Valorização imobiliária	CAU/SC A258994-0
Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Geração de tráfego e demanda por transporte	CAU/SC A258994-0
Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Ventilação e iluminação	CAU/SC A258994-0
Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura	CAU/SC A258994-0
Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Adensamento populacional	CAU/SC A258994-0
Projeto Arquitetônico				
Nome da Empresa (se houver)	Bragaglia Arquitetos Associados			
Responsável Técnico	Arq. Ricardo Bragaglia	Registro profissional	Arq. Ricardo Bragaglia	

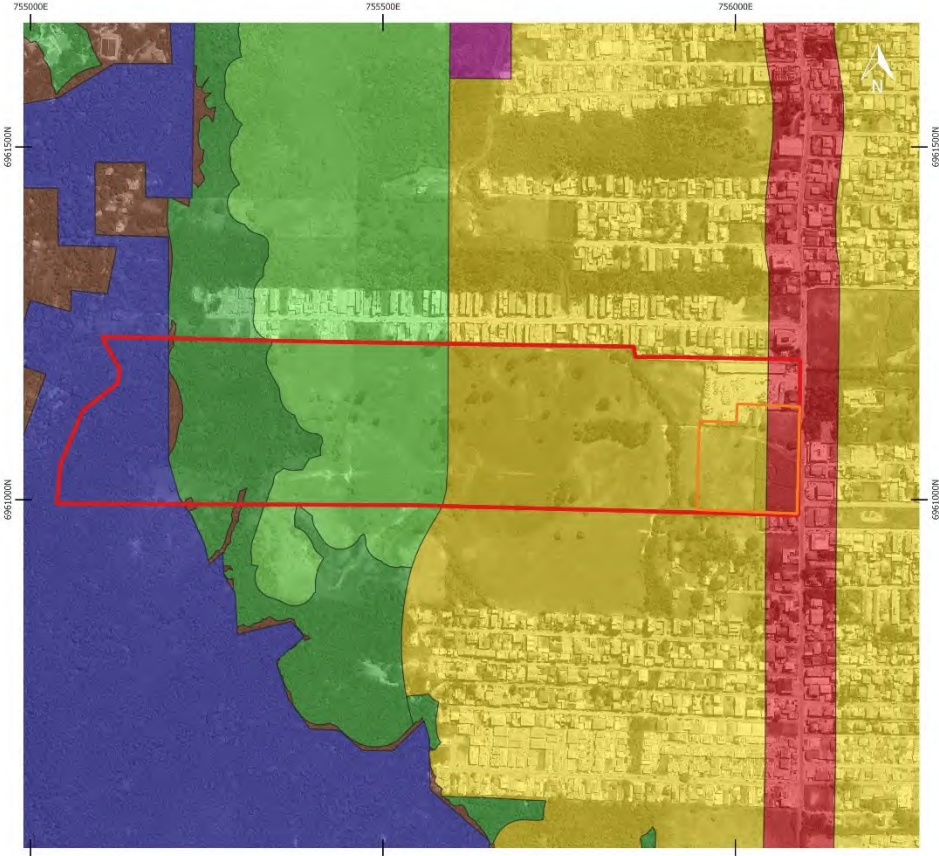
1.4. Titulação do Imóvel	
Matrícula (devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)	Cartório de Registro de Imóveis
7.578 21.549 25.314 35.785 192.476 193.867 193.885 Obs: As matrículas que compõem a gleba ilustrada nos mapas deste RIV, desenhados com base no limite do imóvel disponibilizado na base cadastral, são objeto de desmembramento. Portanto, não deve haver caracterização de enquadramento no Art. 118. Foi anexado levantamento topográfico referente ao polígono do imóvel ocupado pelo projeto em análise.	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis

1.5. Informações Prévias	
Processos correlatos (apresentar os números dos processos de consulta de viabilidade, diretrizes urbanísticas prévias, aprovação de projeto, licenças ambientais - LAP, LAI, LAO, supressão de vegetação, etc. - autorizações de demolição e outros)	
Nome do Processo	Número do Processo/Ano
Aprovação de Projeto	E 84309/2026

Desmembramento de Terreno				E 53162/2026			
Zoneamentos incidentes (Anexo F01 da LC n. 482/2014 - Listar os zoneamentos incidentes e adicionar figura do site https://geoportal.pmf.sc.gov.br/map ligando a camada “Zoneamento – Decreto Mun. N° 25.301/2023” no grupo “Plano Diretor Vigente” e “Google Satélite” no grupo “Mapas Base”. Destacar as inscrições imobiliárias na imagem)							
Sigla	Nº Pavimentos		Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa Imper. Máxima (%)	Altura Máxima Edificação (m)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)	
	Padrão	Acrésc. TDC				CA Básico	CA Máx. Total
AMS 3.5	3	0	50%	70%	17,5	1	3,38
ARP 2.5	2	0	50%	70%	13	1	2,40
APL-P	2	0	15%	20%	13	0,2	0,2
APL-E	2	0	15%	20%	13	0,2	0,2

Embora o lote englobe todos esses zoneamentos, o projeto do Supermercado Koch estará situado apenas na área definida como AMC-3.5.

Figura 1: Zoneamento.



ZONEAMENTO

Legenda

— Limite do empreendimento

— Limite do terreno

Zoneamento

AMS-3.5

APL-P

APL-E

ARP-2.5

AUC

ZIP

AMBIENS

SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

00,10,2 km

Elaborado pela Ambiens.

Áreas Especiais de Intervenção Urbanística

(Apresentar os zoneamentos secundários incidentes)

Dentro do perímetro do terreno onde será implantado o Supermercado Koch, tem-se uma região demarcada como Área de Limitação Ambiental 1 – Vegetação (ALA-1). De acordo com o Plano Diretor Vigente:

Art. 140 Áreas de Limitação Ambiental (ALA) são espaços territoriais de maior sensibilidade ambiental cuja característica ambiental representa limitação à ocupação urbana, podendo ocorrer a supressão de vegetação na forma e nos limites fixados na legislação ambiental específica.

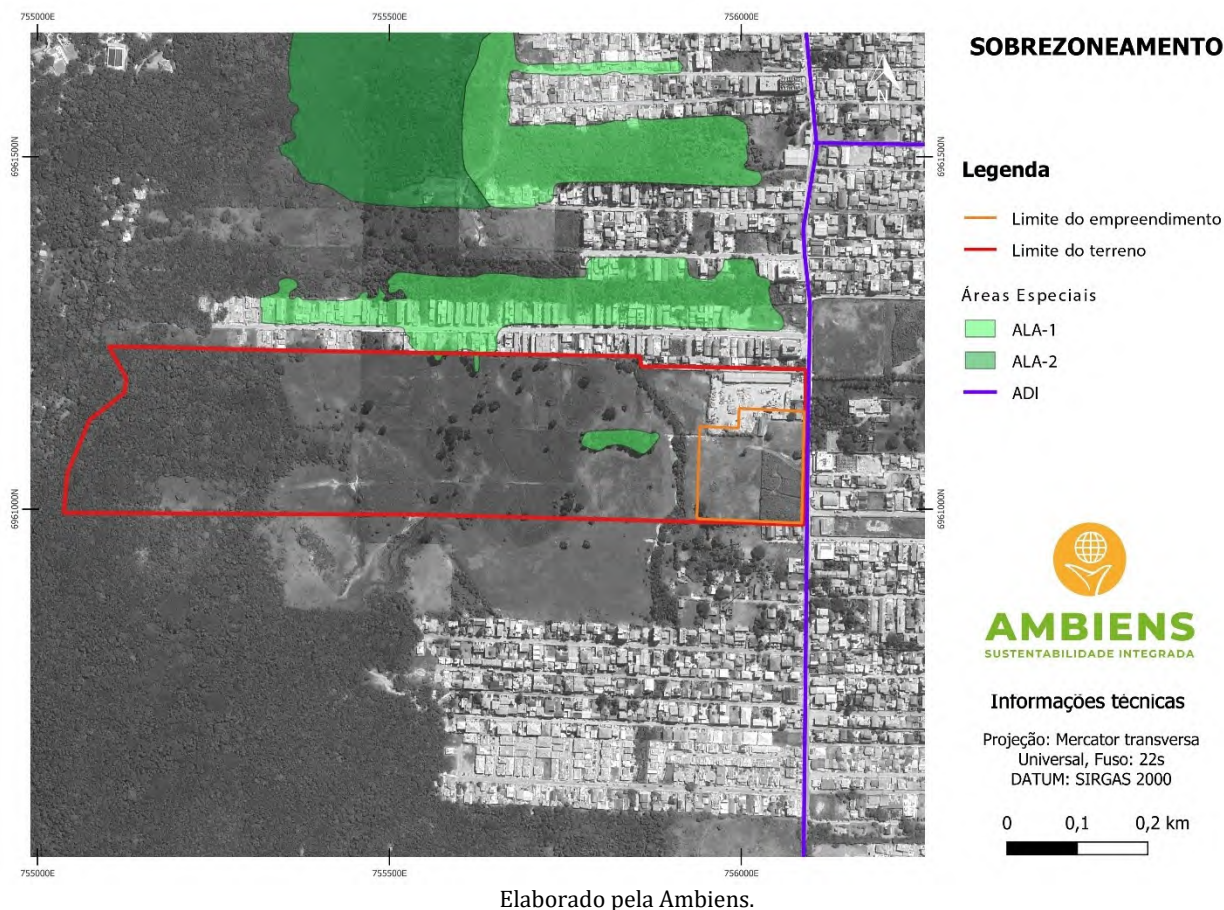
§ 1º As Áreas de Limitação Ambiental são determinadas pela presença de mata atlântica em diferentes estágios de regeneração, áreas inundáveis, abrigos de elementos da fauna, entre outros.

Florianópolis – LCM nº 482/2014, não paginado.

Ainda, a R. Graciliano Manoel Gomes – que dá acesso ao empreendimento, foi delimitada pelo Plano Diretor Vigente como uma Área de Desenvolvimento Incentivado I (ADI-I), nas quais os índices urbanísticos máximos previstos por legislação municipal poderão ser excedidos. A ADI-I se caracteriza por serem áreas de desenvolvimento incentivado vinculadas à caracterização e porte do sistema viário existente.

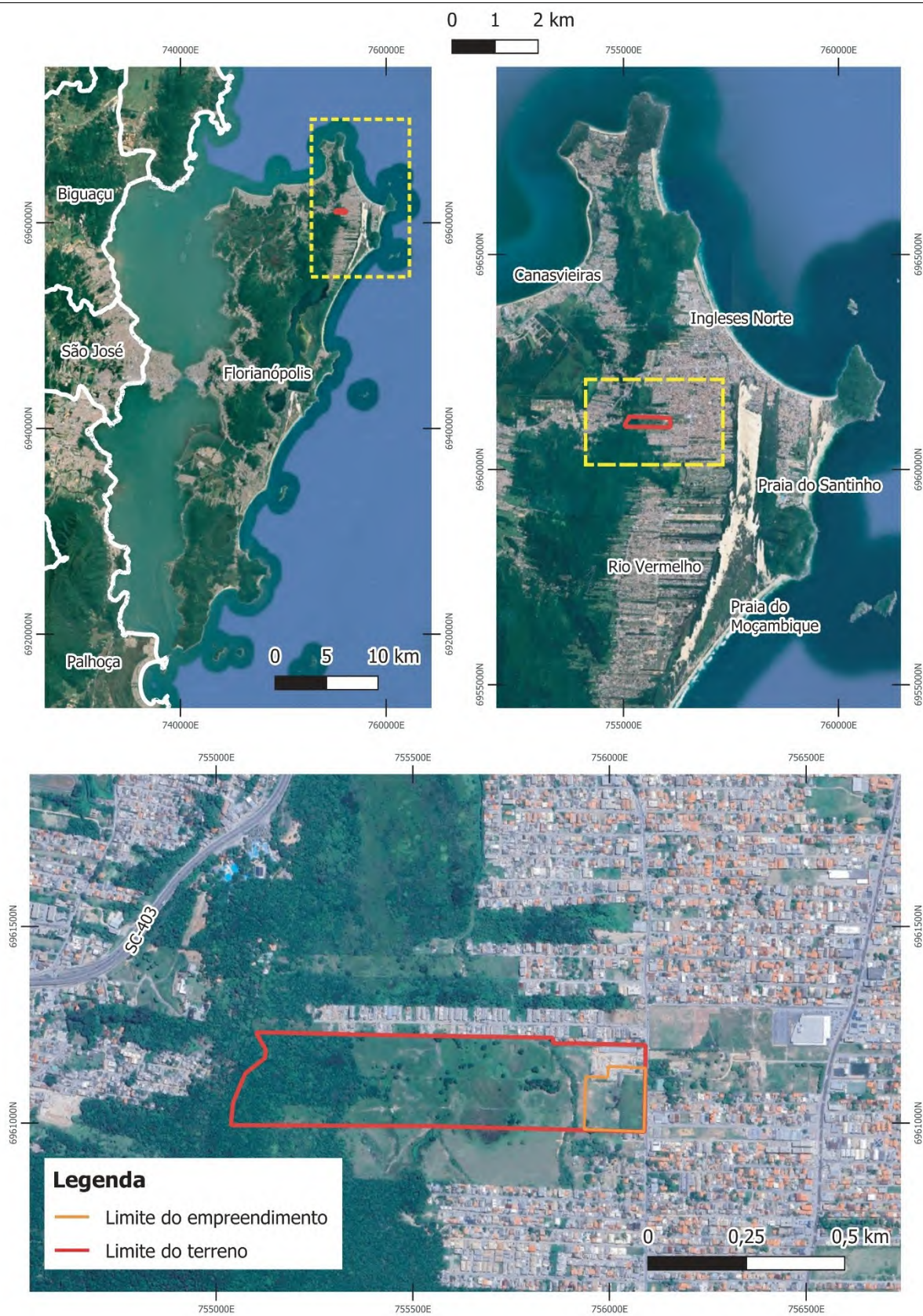
A figura abaixo ilustra o sobrezonamento descrito.

Figura 2: Sobrezonamento.



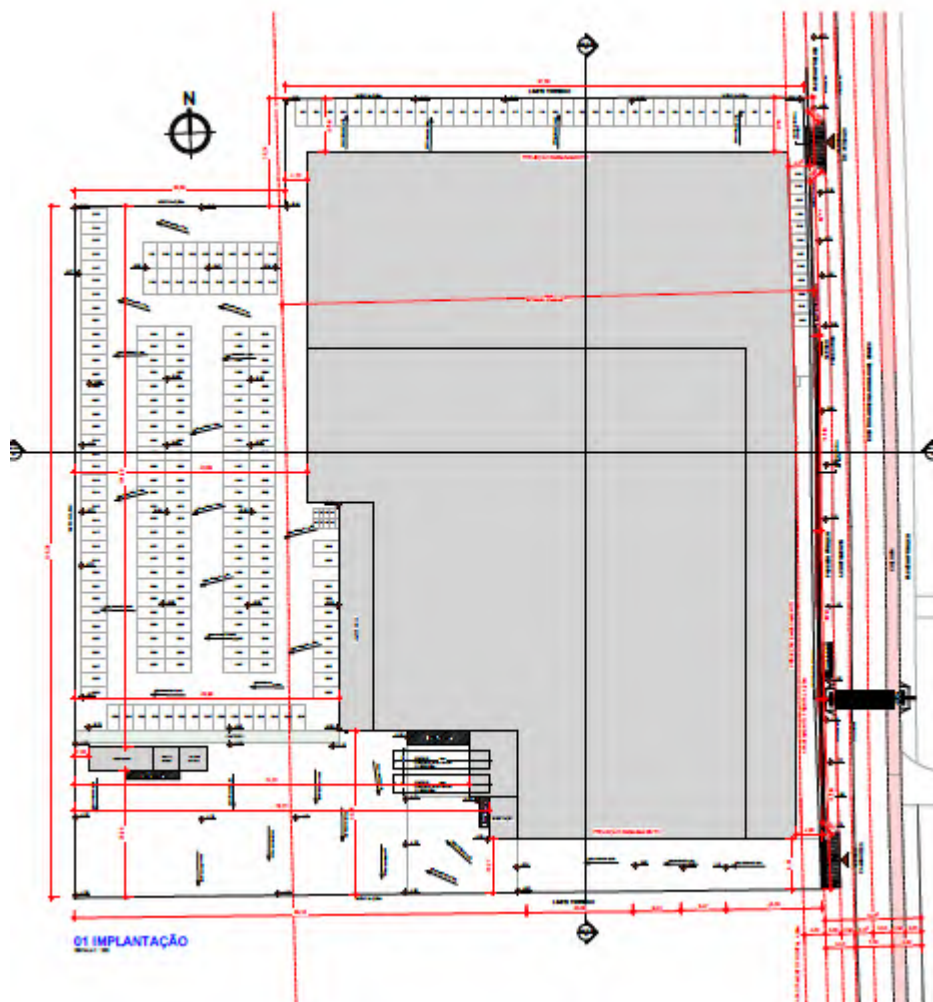
Entretanto, conforme mencionado anteriormente, embora o lote englobe todos esses zoneamentos, o projeto do Supermercado Koch estará situado apenas na área definida como AMS-3.5.	
Unidade Territorial de Planejamento <i>(Conforme Plano Municipal de Saneamento Básico, 2021, pag. 165)</i>	
Unidade Territorial de Planejamento (UTP) – Índice de Salubridade Ambiental (ISA)	
Unidade Territorial de Planejamento (UTP) 13 – Ingleses ISA 0,61	
Licenças Ambientais <i>(As licenças listadas deverão ser anexadas ao RIV)</i>	
Empreendimento passível de licença ambiental?	(X) Sim () Não
No caso de já ter sido licenciado	
Nomear e anexar a licença	Comentário sobre a pertinência das medidas para o EIV <i>(máx. 500 caracteres)</i>
-	-
Diretrizes Urbanísticas (caso aplicável) <i>(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes obrigatórias, máx. 1500 caracteres)</i>	
Não emitidas	
Empreendimento se enquadra como PGT	PGT-01 () PGT-02 (X) NÃO ()
Diretrizes do PGT-02 (quando aplicável) <i>(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes, máx. 1500 caracteres)</i>	
Não emitidas	
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 <i>(máx. 500 caracteres)</i>	Anexo
-	-

1.6. Descrição do Empreendimento
Mapa ou Croqui de Localização <i>(Anexar mapa em formato PDF em escala adequada)</i>



Implantação do Empreendimento

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



Descrição dos usos e atividades

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

O empreendimento em questão está localizado na Rua Graciliano Manoel Gomes, nº 1088, no bairro Ingleses do Rio Vermelho, em Florianópolis/SC. Trata-se de uma unidade do Supermercado Koch, classificada como comércio varejista de mercadorias em geral com predominância de produtos alimentícios, bebidas, itens de higiene, limpeza e utilidades domésticas. O uso é enquadrado como não residencial, de caráter comercial, e de porte significativo, voltado ao atendimento da população local e regional.

As principais atividades desenvolvidas no local envolvem a comercialização direta ao consumidor, reposição e organização de produtos, movimentação logística leve (carga e descarga de mercadorias), serviços de açougue, padaria, hortifrúti, frios, laticínios, entre outros. Além disso, o empreendimento pode oferecer serviços complementares como farmácia, cafeteria e caixas eletrônicos, conforme a configuração operacional adotada pela rede.

O horário de funcionamento previsto é das 7h às 22h, todos os dias da semana, com exceção de domingos que abrirá das 8h às 21h, o que garante ampla acessibilidade aos consumidores. Os horários de maior movimento costumam se concentrar em três faixas principais: início da manhã (7h às 9h), fim da tarde (17h às 19h), e aos sábados e domingos, especialmente no final da manhã e início da tarde.

A área total do terreno é de 20.000,00 m², com área construída total de 11.356,41 m², conforme detalhamento em projeto. A edificação possui pavimento térreo com áreas de venda, operação e suporte (com 6.663,63 m²), mezanino (47,83 m²) e laje técnica (279,50 m²), além de áreas cobertas e descobertas não computáveis, destinadas à circulação, carga e descarga e infraestrutura. A área de vendas é equivalente à 6.663,63 m².

Descrição Quantitativa do Empreendimento						
Área total do terreno (m ²)	20.000,00 m ²					
Área de recuo viário (m ²)	-					
Área remanescente (m ²)	20.000,00 m ²					
Incentivos utilizados	-					
Número de torres	0					
Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m ²)						
() Sim (X) Não	Área de Incidência (máx. 100 caracteres)					
	-					
Uso de Transferência do Direito de Construir (m ²)						
() Sim - venda () Sim - compra (X) Não	Proveniência (máx. 100 caracteres)					
	-					
	Valor do m ²					
	-					
Limite de Ocupação						
Parâmetro	Permitidos PD 482/2014			Utilizados		
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	1			0,55		
Número de Pavimentos	Básico	Acres. TDC	Básico	TDC	Incentivos	Total
	1	0	1	0	0	0
Taxa de Impermeabilização						
Área do lote (m ²)	20.000,00 m ²			100%		
Área sem obstáculo à infiltração de água (m ²)	99,95 m ²			0,50%		
Área de terraço (profundidade maior que 30cm) (m ²)	m ²			%		
Área de Pavimentação Drenante (m ² equivalente)	m ²			%		
Área com sistema de captação de águas pluviais (m ²)	10.650,21 m ²			53,25%		
Área impermeabilizada (m ²)	9.249,84 m ²			46,25%		

Taxa de Ocupação		Área (m²)	%	Área (m²)	%		
	Subsolo	16.000,00 m²	80%	-	-		
	Base	16.000,00 m²	80%	11.029,08 m²	55,14%		
	Torre	-	-	-	-		
Quadro de Áreas das Unidades Privadas							
Unidades Habitacionais/Hospedagem		Número de dormitórios	Total de unidades	Área privativa média			
		-	-	-			
Unidades Comerciais/Serviços		Tipo	Número	Área média			
		Loja	1	11.029,08 m²			
Quadro de Áreas do Empreendimento							
(Quadro de áreas total e total computável do empreendimento, por pavimento e total geral)							
Pavimento		Área Computável		Área Total			
Térreo		6.663,63 m²		11.029,08 m²			
Mezanino		47,83 m²		47,83 m²			
Loja Técnica		-		279,50 m²			
Total Geral		6.848,23 m²		11.356,41 m²			
Vagas de Estacionamento							
		Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	-	-	-	-	-	-
	Visitantes	-	-	-	-	-	-
Comerciais	Privativas	110	0	55	334	56	67
	Visitantes						
Outros		2 (carga e descarga)	0	0	2 (11,0x3,5m)		
Usos do Empreendimento							
Tipos de uso				Área (m²)	% do uso (em relação à área total do empreendimento)		
Comercial				11.029,08 m²	100%		
Total				11.029,08 m²	100%		
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)		
01	Mobilização		Mês 1		Mês 1		
02	Terraplanagem		Mês 1		Mês 1		

03	Fundações	Mês 1	Mês 2
04	Montagem Pré Moldados	Mês 2	Mês 4
05	Estrutura Metálica	Mês 3	Mês 5
06	Piso Industrial	Mês 4	Mês 5
07	Esquadrias/Vidros	Mês 4	Mês 5
08	Pintura	Mês 3	Mês 6
09	Pavimentações	Mês 6	Mês 6
10	Abastecimento loja	Mês 6	Mês 6
11	Inauguração	Mês 6	Mês 6
Enquadramentos Diferenciais <i>(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)</i>			
O empreendimento apresenta dois enquadramentos diferenciais relevantes do ponto de vista ambiental e urbanístico, em consonância com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Florianópolis e com boas práticas sustentáveis adotadas em empreendimentos comerciais de grande porte. O primeiro diferencial consiste na adoção de sistema de captação de águas pluviais, aproveitando a ampla área de cobertura da edificação — totalizando 12.205,06 m². A captação da água da chuva tem como finalidade reduzir a demanda por água potável para usos não nobres (como irrigação e limpeza), contribuindo para a economia de recursos hídricos e o manejo sustentável da drenagem urbana. Essa prática também reduz o volume de águas pluviais lançado na rede pública, colaborando para a mitigação de enchentes e o alívio da infraestrutura urbana existente. O segundo aspecto a ser destacado é a manutenção de uma área de canteiro de 721,95 m², localizada na porção oeste do terreno. Ainda que não se trate de uma área de preservação permanente ou de fruição pública, a presença deste fragmento contribui para a permeabilidade do solo e para o equilíbrio ambiental da área urbana.			
Demais informações consideradas pertinentes para o EIV <i>(máx. 2000 caracteres)</i>			
-			

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

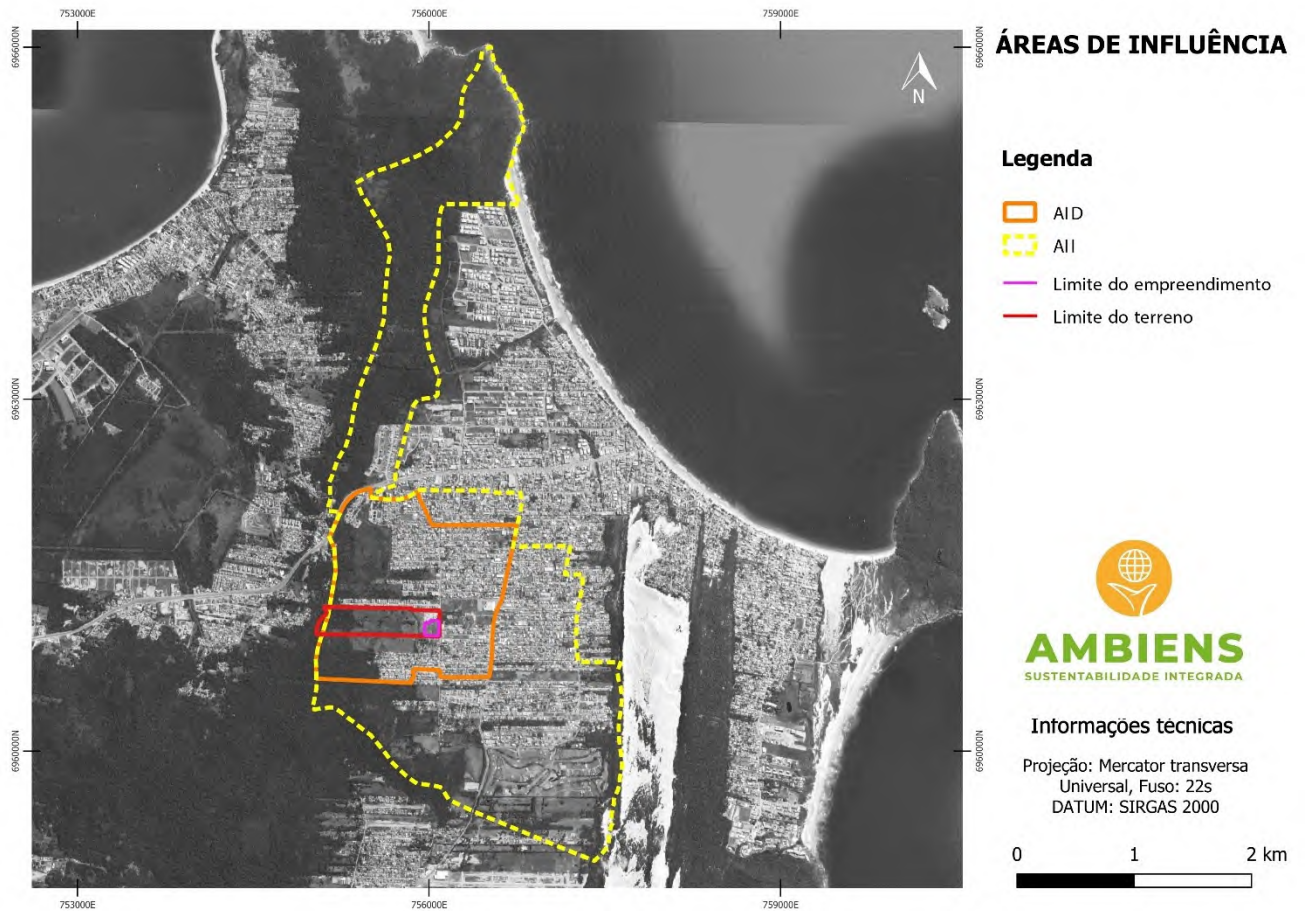
Delimitação das Áreas de Influência

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 II - Porte 2: acima de 2.000m ² até 5.000m ² III - Porte 3: acima de 5.000m² até 15.000m² IV - Porte 4: acima de 15.000m ² até 25.000m ² V - Porte 5: acima de 25.000m ² até 40.000m ² VI - Porte 6: acima de 40.000m ²	I - Porte 1: 200m II - Porte 2: 300m III - Porte 3: 400m IV - Porte 4: 500m V - Porte 5: 900m VI - Porte 6: 1.200m	I - Porte 1: 600m II - Porte 2: 700m III - Porte 3: 800m IV - Porte 4: 900m V - Porte 5: 1.500m VI - Porte 6: 2.000m
Nos casos em que o setor censitário atingido apresentar vazios urbanos poderá o responsável pelo estudo, mediante justificativa, recortar o setor para melhor adequação das áreas de influência; Poderá o técnico responsável pela análise do RIV solicitar adequação das áreas de influência, mediante justificativa, para melhor enquadramento do empreendimento em relação ao meio urbano.		
Setores censitários da AID		Setores censitários da AII
420540720000030; 420540720000037; 420540720000041; 420540720000042.		420540720000029; 420540720000030; 420540720000034; 420540720000035; 420540720000036; 420540720000037; 420540720000038; 420540720000039; 420540720000040; 420540720000041; 420540720000042.
Caracterização geral das Áreas de Influência		
<i>(Caracterizar as áreas compreendidas pelos polígonos da AII e da AID, máx. 4000 caracteres)</i>		
O empreendimento em questão situa-se no bairro Ingleses, localizado porção norte insular do município de Florianópolis. A AII constitui-se na unidade geográfica onde os impactos diretos provocados pelo empreendimento atuarão em variáveis sociais, econômicas, políticas e culturais. Para a AII deste empreendimento foram consideradas as relações sociourbanísticas existentes, delimitadas pelos setores censitários do entorno do empreendimento. Seguindo as instruções dispostas em normativas municipais, por conta do porte do empreendimento possuir entre 5 e 15 mil m², a AII deve abarcar os setores censitários que se situarem a até um raio de 800 metros do empreendimento. Nesse sentido a AII do empreendimento contempla 11 setores censitários e totaliza uma área total de 7,81 km² (781 hectares). AII é predominantemente residencial, com edificações de médio e alto padrão, além de uma presença significativa de estabelecimentos comerciais, como supermercados, farmácias, restaurantes e serviços variados, o que contribui para a dinamicidade econômica do bairro. O crescimento imobiliário na área tem sido impulsionado pela demanda turística e pela expansão urbana de Florianópolis, resultando em um adensamento populacional progressivo. A AID é aquela onde os impactos incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população, devendo considerar os fluxos urbanos diretos. A AID é entendida como aquela do entorno imediato, que sofrerá os prováveis impactos diretos da implantação e operação do empreendimento, considerando principalmente os fluxos urbanos. Para este estudo, adotou-se como AID a principal parte dos setores censitários englobados pelo raio de 400 metros do empreendimento. Nesse sentido, a AID possui uma área de 2,11 km² (211 hectares) e engloba 5 setores censitários, embora um apenas parcialmente. O mapa apresentado a seguir ilustra as áreas de influência do empreendimento.		

Figura 3: Áreas de Influência.

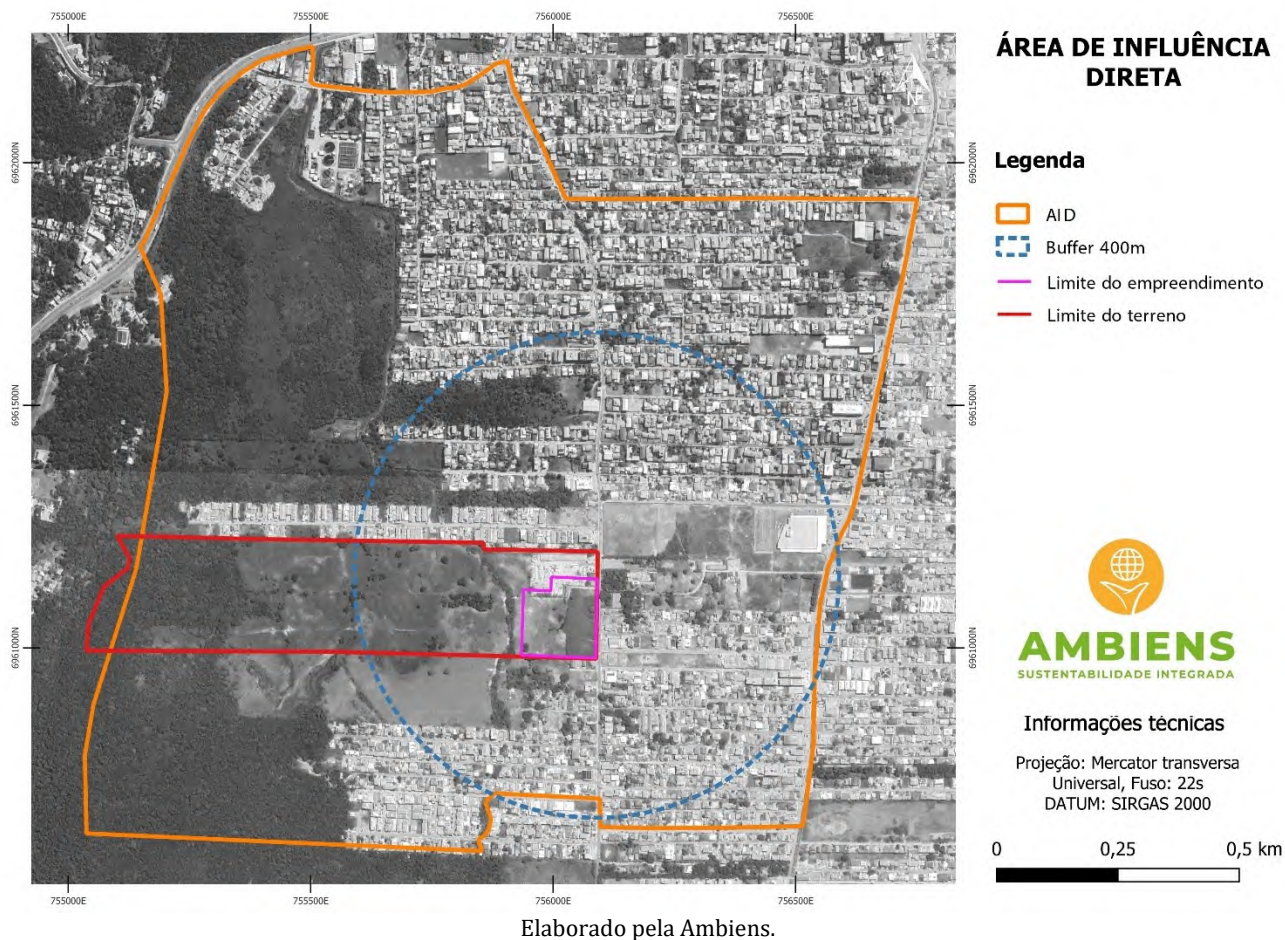


Elaborado pela Ambiens.

Mapa da Área de Influência Direta

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

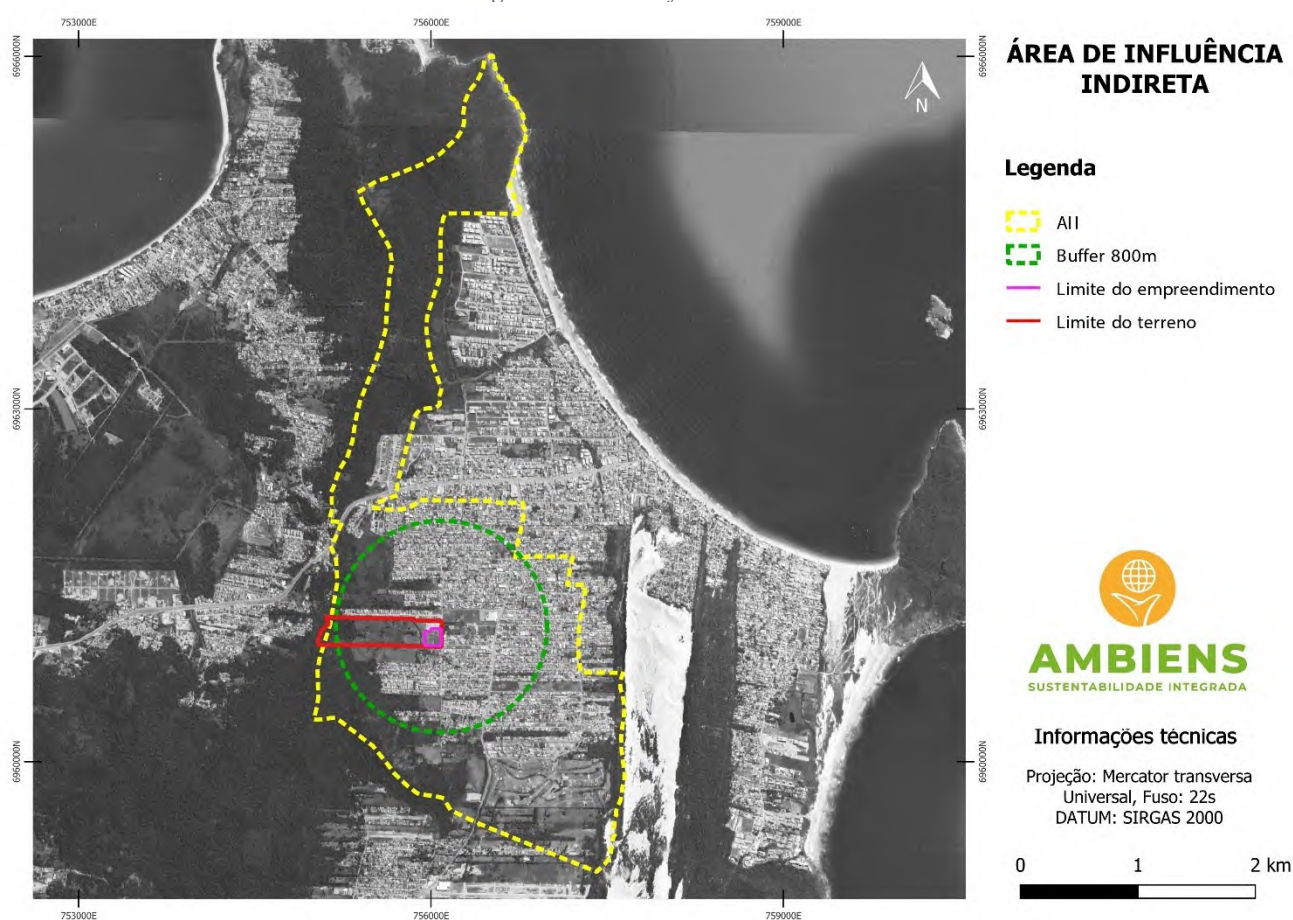
Figura 4: Área de Influência Direta.



Mapa da Área de Influência Indireta

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

Figura 5: Área de Influência Indireta.



Elaborado pela Ambiens.

3. Diagnósticos e Prognósticos

3.1. Adensamento Populacional

Caracterização Populacional atual da AII

População Total da AII (PTAII) conforme o último censo do IBGE	14.115 (Censo 2010)
População Total da AII (PTAII) atualizada (Utilizar referência ou método que inclua a evolução dos últimos censos ou estimativa para traçar um comparativo de crescimento da população)	17.997 (Aplicando-se taxa de crescimento de 27,5%, com base no aumento populacional do município de Florianópolis divulgado pelo recenseamento de 2022).
Quantidade de domicílios na AII	4.599
Média de pessoas por domicílio na AII	3,07 habitantes/domicílio
Área Urbanizável da AII (ha) (Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)	527,19 ha
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] (Considerar área calculada acima)	34,14 hab./ha
Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor	81,26 hab./ha

População por faixa etária da população na AII (de 0 a 5, 6 a 17, 18 a 59 anos/de mais de 60 anos, com suas respectivas porcentagens)	0-5 anos: 1.075 (7,62%) 6-17 anos: 2.648 (18,76%) 18-59 anos: 9.201 (65,19%) Mais de 60 anos: 1.191 (8,44%)
População Fixa e Flutuante do Empreendimento (Considerar 2 hab./ dormitório para uso residencial; 7 hab/m² para uso comercial; demais usos consultar a IN 009 do Corpo de Bombeiros de SC.)	
População Fixa do Empreendimento	-
População Flutuante do Empreendimento	1.332
População Total do Empreendimento (PTE) (População fixa + população flutuante)	1.332
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	-
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	Trabalhadores e clientes do supermercado
Adensamento Populacional com o Empreendimento	
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento (Considerar as macro áreas de uso urbano)	34,14 hab./ha
Incremento populacional na AII (%)(PTE/PTAI)	0,0%
Conforme enquadramento abaixo, o empreendimento ocasiona um adensamento populacional expressivo na AII? ADIs: não se enquadra Macroáreas de uso Urbano com gabarito ≥ 3 : Incremento $>10\%$ Macroáreas de Uso Urbano com gabarito < 3 : Incremento $>4\%$ Macroáreas de Transição: Incremento $>2\%$	() Sim (X) Não
Impactos e Análise de Adensamento Populacional a partir do Empreendimento (Identificar e tecer análise crítica elencando as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)	
O empreendimento em questão, destinado à implantação de um supermercado de médio a grande porte, não prevê a introdução de unidades habitacionais, tampouco a permanência prolongada de usuários. Por esse motivo, não haverá geração de população fixa associada à edificação, não provocando alteração direta na densidade habitacional da área onde se insere. Do ponto de vista urbanístico, o uso proposto está em consonância com a destinação não residencial da zona, contribuindo para a diversificação de usos no bairro e para o adensamento funcional da malha urbana, sem que isso implique em adensamento populacional. A natureza comercial do empreendimento, portanto, não implica ocupação domiciliar nem compromete os parâmetros demográficos da região, tratando-se de um uso que se sobrepõe à infraestrutura urbana existente de forma pontual e intermitente, limitada aos horários de funcionamento do estabelecimento. Por outro lado, por se tratar de um equipamento de grande porte voltado ao atendimento da população local e regional, o empreendimento se caracteriza como um Polo Gerador de Tráfego (PGT), com potencial de atrair um volume significativo de pessoas e veículos diariamente. Tal característica acarreta impactos relevantes no sistema viário e na dinâmica urbana da região, especialmente nos horários de pico — aspectos que serão aprofundados em seções específicas deste Estudo. Ainda que não contribua diretamente para o adensamento residencial, o aumento da frequência de circulação de pessoas no entorno do empreendimento pode gerar pressões indiretas sobre a infraestrutura urbana, como demanda por transporte público, travessias seguras, acessibilidade universal, iluminação pública, segurança e serviços complementares. Tais efeitos são típicos de empreendimentos comerciais	

com grande capacidade de atração e devem ser analisados à luz do contexto local e da capacidade de suporte da região.

3.2.Equipamentos Urbanos na AID		
Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento	Viabilidade de atendimento
Abastecimento de Água (m³)	18,40 m³/dia	(x) Sim () Não
Energia Elétrica (KW)	9.950 kW/dia	(x) Sim () Não
Coleta de Lixo	Reciclável: 12.819,37 litros/coleta Rejeito: 1.831,34 litros/coleta	(x) Sim () Não
Esgotamento Sanitário (m³)	27,97 m³/dia	() Sim (x) Não
No caso da inexistência de um ou mais itens da lista acima, informar e descrever qual solução será utilizada. <i>(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)</i>		
De acordo com mapa disponibilizado pela CASAN, existe uma elevatória em operação próxima ao empreendimento. Entretanto, a localidade do empreendimento está com a rede de esgotamento sanitário em fase de projeto e, nesse sentido, o local do empreendimento não é atendido pela rede coletora de esgoto. Dessa forma, os efluentes líquidos gerados na fase de operação do empreendimento serão tratados através de uma ETE (Estação de Tratamento de Esgoto) individual.		
Haverá sistema de tratamento autônomo de efluentes no empreendimento?	(x) Sim () Não	
Em caso afirmativo, qual será a destinação do efluente tratado?	Indefinido	
Memória de cálculo das demandas do empreendimento em relação aos equipamentos urbanos		
Consumo de água pelo empreendimento na fase de operação		
De acordo com a Orientação Técnica nº 4 para “Cálculo do Consumo Diário de Água e de Contribuição de Esgoto”, da Prefeitura Municipal de Florianópolis, para fins de estimativa do consumo diário, fica estabelecido 50 litros/funcionário/dia e 5 litros/ocupante temporário/dia. Estima-se que o empreendimento comercial terá cerca de 150 funcionários/dia. A mesma Orientação Técnica, determina que se deve considerar 1 ocupante temporário a cada 2 m². Considerando a área de vendas equivalente à 6.663,66 m², tem-se 3.331 ocupantes temporários diários. Os cálculos são apresentados a seguir: Funcionários: $150 * 50 = 7,5 \text{ m}^3$ Ocupantes temporários: $3.331 * 5 = 16,65 \text{ m}^3$ Portanto, o consumo máximo total de água para a fase de operação do empreendimento, em valor arredondado, é de 24,15m³/dia.		
Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação		

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

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

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

Onde:

V = Volume gerado de resíduos, em litros;

n = índice de resíduos gerados por tipo de atividade

A = Área útil da edificação

f = fator de frequência de coleta

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

Frequência de coleta:

- Resíduo convencional: segunda, quarta e sexta-feira (3x);
- Resíduo reciclável: quinta-feira (1x).

Classe de geração= Alta

Geração de resíduos= 0,7 litro/m²/dia

Resíduo indiferenciado/rejeito

$$V = n \times A \times f \times K2$$

Fator (f) = 2

$$V = 0,7 \times 6.663,66 \times 2 \times 0,3 = 2.798,73 \text{ L}$$

Resíduo reciclável seco

$$V_{\text{Reciclável seco}} = n \times A \times f \times K1$$

Fator (f) = 6

$$V_{\text{Reciclável seco}} = 0,7 \times 6.663,66 \times 6 \times 0,7 = 19.591,16 \text{ L}$$

Portando diante dos cálculos apresentados serão gerados pelo empreendimento 19.591,16 litros de recicláveis secos e 2.798,73 L litros de rejeitos.

Cálculo de contentores

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

Para o dimensionamento do número de contentores, a norma indica os parâmetros constantes na “Tabela 3: Indicação do tipo de equipamento a ser utilizado para disponibilizar os resíduos para coleta em virtude do volume de geração” (FLORIANÓPOLIS, 2024b, p. 5-6), conforme a tabela a seguir:

Tabela 1: Tabela 3 OT SMMA Nº 2/2024

Tipo de resíduo sólido (coleta seletiva e convencional)	Volume (litros por coleta)	Tipo de Equipamento	Limite de volume de resíduo gerado	Tamanho do equipamento	Índice de compactação
Resíduo reciclável seco	Até 1000	Contentores de 240 L com sacos translúcidos fechados	-	-	-
	1000<V<5000	Contentores de 1000 L com sacos translúcidos fechados	-	-	-
	5000<V<14000	Caixa Estacionária Fechada	Até 7m³	7m³	-
	V>14001	Caixa Compactadora Estacionária	Até 14 m³	7m³	2:1
			Até 24m³	12m³	2:1
			Até 30m³	15m³	2:1
			Até 34m³	17m³	2:1
			Até 40m³	20m³	2:1
		Caixa Estacionária (S/	Até 20m³	20m³	-

Tipo de resíduo sólido (coleta seletiva e convencional)	Volume (litros por coleta)	Tipo de Equipamento	Limite de volume de resíduo gerado	Tamanho do equipamento	Índice de compactação
		compactação) ¹	Até 30m³	30m³	-
Resíduo de vidro	Até 2000	Contentores de 240 L Sem utilizar sacos	-	-	-
		Contentores de 660 L Sem utilizar sacos	-	-	-
		Contentores de 1000 L Sem utilizar sacos	-	-	-
	V>2001 ²	PEV ³	2500 L	Anexo I	-
Resíduo reciclável orgânico ⁴	-	Contentores de 120 L Resíduo disposto direto no contentor sem sacos. Caso utilize-se sacos, esses devem ser compostáveis ⁵	-	-	-
Resíduo indiferenciado/rejeito	Até 1000	Contentores de 240 L Com sacos pretos fechados	-	-	-
	1000<V<5000	Contentores de 240 L Com sacos pretos fechados	-	-	-
		Contentores de 1000 L ⁶ Com sacos pretos fechados	-	-	-
	5001<V<14000	Caixa Estacionária Fechada	Até 5m³	5m³	-
	V>14001	Caixa Compactadora Estacionária	Até 21m³	7m³	3:1
			Até 36m³	12m³	3:1
			Até 45m³	15m³	3:1
			Até 51m³	17m³	3:1
			Até 60m³	20m³	3:1
		Caixa Estacionária (S/ compactação)*	Até 20m³	20m³	-
			Até 30m³	30m³	-

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

Reciclável Seco

01 caixa estacionária fechada.

Rejeito

03 contentores de 1.000 L com sacos pretos fechados.

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

De acordo com um levantamento da Associação Brasileira de Empresas de Limpeza Pública e Resíduos Especiais (ABRELPE) para o ano de 2022, os resíduos recicláveis secos são compostos 2,7% compostos por vidros. Como a coleta seletiva na localidade separa vidro dos demais materiais reciclados, deve-se também conter 1 contentor de 240 L sem a utilização de sacos.

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

Fase de instalação:

1. Adoção de medidas de diminuição do desperdício e consumo sustentável de recursos naturais e implantar, observadas em Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, de acordo com as Resoluções CONAMA nos 307/2002 e 448/2012;
2. Adoção de programas de controle e gerenciamento e racionalização de recursos naturais, prevendo ações internas sobre preservação ambiental e uso racional de água e energia junto aos operários da obra
3. Adoção de procedimentos de controle para aquisição de insumos com previsão de redução de geração de resíduos ou com possibilidade de retorno de resíduos perigosos ao fabricante/fornecedor;
4. Reutilização, sempre que possível, de resíduos inertes ou incorporação ao processo construtivo;
5. Utilizar alternativas de drenagem urbana, tais como: estruturas simplificadas para tratamento da água de chuva (ex: gradeamento) captadas pelo sistema de drenagem pluvial do empreendimento, antes de lançá-las ao sistema de drenagem pública; reaproveitamento de águas de chuva;
6. Priorização de fornecedores locais para materiais de construção, reduzindo impactos ambientais associados ao transporte e logística;
7. Uso de materiais sustentáveis, como tintas à base d'água, cimento ecológico e madeira certificada;
8. Planejamento logístico eficiente para reduzir desperdício de combustível e otimizar o transporte de materiais;
9. Implementação de práticas de canteiro sustentável, como iluminação LED temporária, áreas específicas para separação e armazenamento de resíduos recicláveis e utilização de contêineres reutilizáveis;
10. Capacitação e treinamento contínuo de trabalhadores para adoção de boas práticas ambientais no canteiro de obras.

Fase de operação:

1. Adoção de métodos de redução de consumo de água, como aeradores, controladores de vazão e torneira com acionamento automático nas áreas comuns;
2. Reaproveitamento de águas cinzas tratadas para descargas de bacias sanitárias;
3. Implantação de lixeiras recicláveis e incentivos à coleta seletiva do lixo;
4. Manutenção de campanhas de conscientização sobre descarte adequado de resíduos, panfletos informativos sobre pontos de coleta locais de resíduos tóxicos;
5. Instalação de contentores para recicláveis na área externa comum;
6. Uso de equipamentos de refrigeração de alta eficiência energética e controle automatizado de temperatura para reduzir o consumo de energia;
7. Parceria com cooperativas de reciclagem para destinação correta de materiais recicláveis gerados no funcionamento do supermercado;

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

Drenagem Urbana

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

O empreendimento realiza captação de água da chuva, anteriormente descrita.

Resíduos Sólidos

Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?	(x) Sim () Não
Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)	20 m

Análise da oferta de equipamentos urbanos

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

Esgotamento Sanitário

Observa-se que atualmente há deficiência no atendimento de rede de esgotamento sanitário na localidade, entretanto que há previsão dessa ser sanada pela CASAN, visto que a localidade é anunciada como “em fase de projeto de saneamento”. Cabe mencionar que já existe uma Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) dentro da AII do empreendimento, construída e operando. Entretanto, enquanto as obras não são finalizadas e o sistema de esgotamento público da CASAN não inicia a operação, o empreendimento deverá operar ETE individual, com projeto aprovado pela vigilância sanitária, observando os

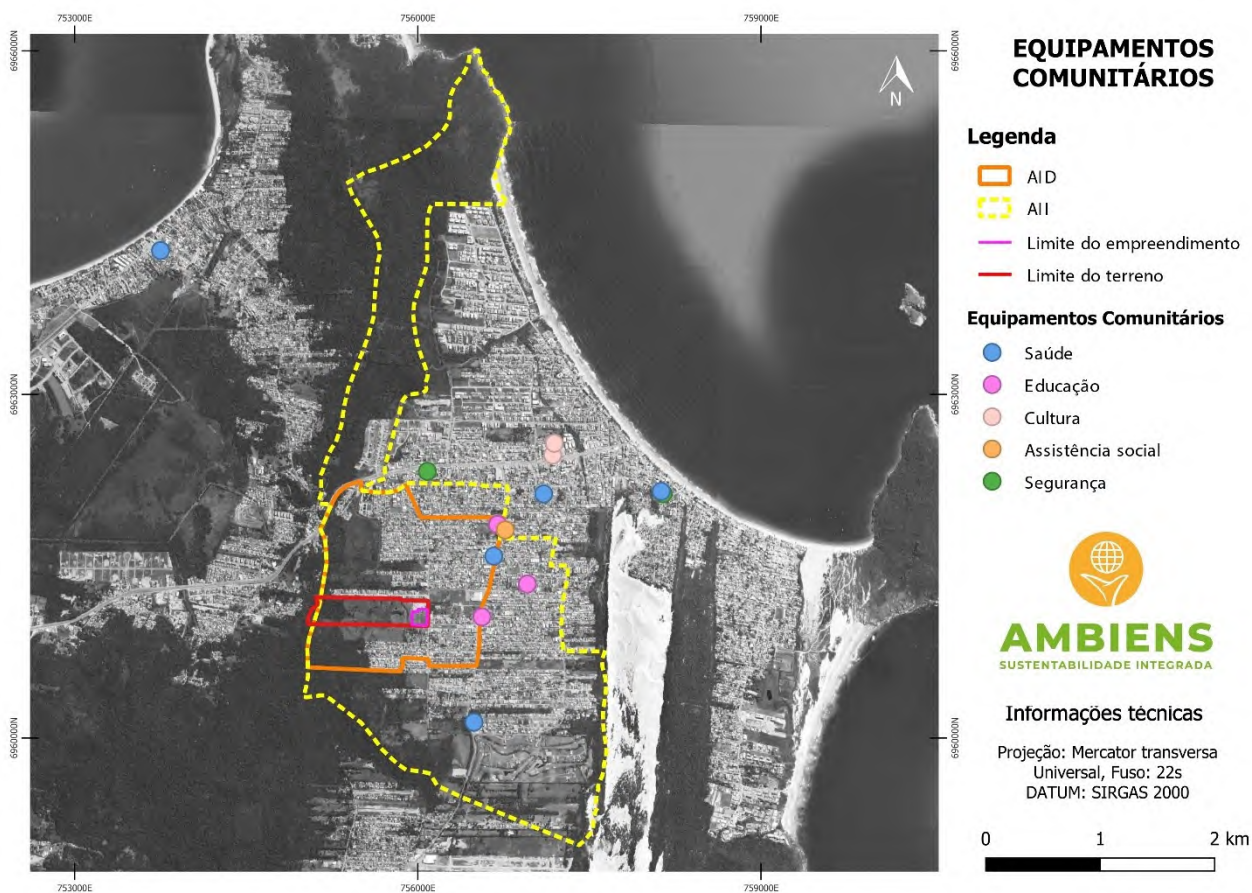
	enquadramentos técnicos legais e outras normativas de manutenção.
Drenagem Urbana	De acordo com o Diagnóstico Participativo da Drenagem Urbana de Florianópolis, a AII do empreendimento possui áreas demarcadas como de alto, médio e baixo risco de inundação. Os terrenos em que serão implantados os empreendimentos são definidos como áreas de média e alta suscetibilidade a inundação.

3.3. Equipamentos Comunitários na AID				
	Tipo ¹	Porte (m ² aprox.)	Rede ²	Distância caminhável até o empreendimento
Unidade de Saúde	Centro de Saúde Capivari	1.350 m ²	Pública	1.400 m (AII)
	Clínica Odontológica Nosso Lar Med	300 m ²	Privada	1.000 m
Unidades de Ensino	Creche NEIM Professora Sueli Gadotti Rodrigues	375 m ²	Pública	1.100 m (AII)
	Escola de Ensino Básico – EEB Intendente José Fernandes	3.600 m ²	Pública	1.200 m
	Creche e Escola de Ensino Básico – Centro Educacional Aprender	300 m ²	Privada	650 m
Unidades de Assistência Social	-	-	-	-
	-	-	-	-
Unidades de Segurança Pública	-	-	-	-
	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Localização dos Equipamentos Comunitários <i>(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)</i>				

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

² Pública ou privada

Figura 6: Equipamentos Comunitários.



Elaborado pela Ambiens.

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)

A análise da área de influência do empreendimento indica a presença limitada de equipamentos públicos comunitários, especialmente no que se refere à saúde, assistência social e segurança pública. No interior da AII não há unidades básicas de saúde. Os equipamentos mais próximos são o Centro de Saúde Capivari e o Centro de Saúde Ingleses, este último localizado a aproximadamente 1,9 km de distância do empreendimento. Para atendimentos de maior complexidade, a população conta com a Unidade de Pronto Atendimento (UPA) Norte da Ilha, situada a 6,5 km do local.

Em relação à segurança pública, não há equipamentos localizados no interior da AID. O equipamento mais próximo é a 8ª Delegacia da Polícia Civil, localizada a cerca de 2,4 km de distância, acessível por deslocamento a pé ou por transporte motorizado. Esse distanciamento reflete a carência de infraestrutura de segurança pública no entorno imediato do empreendimento, embora não haja evidências de que o uso comercial proposto venha a demandar reforços específicos nesse setor.

No que tange à assistência social, observa-se a ausência de equipamentos dentro da AID. O equipamento mais próximo é o Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) Norte II – Ingleses, situado a aproximadamente 1,2 km do acesso principal ao empreendimento. Ainda que fora do limite estrito da AII, encontra-se relativamente próximo e pode ser considerado como parte da infraestrutura disponível para eventual suporte social.

No setor cultural, os principais equipamentos da região são o SESC Ingleses e o Teatro Dionísio, ambos situados fora da AII, mas a cerca de 2,2 km de distância.

A rede de equipamentos educacionais na área é representada pela Escola de Educação Básica (EEB) Intendente José Fernandes, que oferta ensino fundamental (anos iniciais e finais) e médio, configurando-se como um importante equipamento de ensino público estadual na região.

Ressalta-se que a maior parte dos equipamentos comunitários do entorno está concentrada ao longo da Rodovia João Gualberto Soares, via estruturadora da região que percorre a AID do empreendimento nos sentidos norte-sul. Essa concentração revela a dependência funcional do bairro em relação a essa via, tanto para deslocamentos quanto para acesso a serviços públicos essenciais.

Contudo, é importante destacar que o empreendimento proposto – um supermercado – não prevê o acréscimo de população residente ou de caráter fixo, tampouco altera significativamente os padrões demográficos dos setores censitários correspondentes. Dessa forma, não se espera incremento na demanda por serviços educacionais, de saúde ou assistência social de forma permanente, o que minimiza a necessidade de implantação de novos equipamentos ou ampliação dos existentes. Eventuais impactos se darão de forma pontual, associados à intensificação do uso da infraestrutura urbana nos horários de maior fluxo de consumidores, sendo absorvidos, em princípio, pela rede existente.

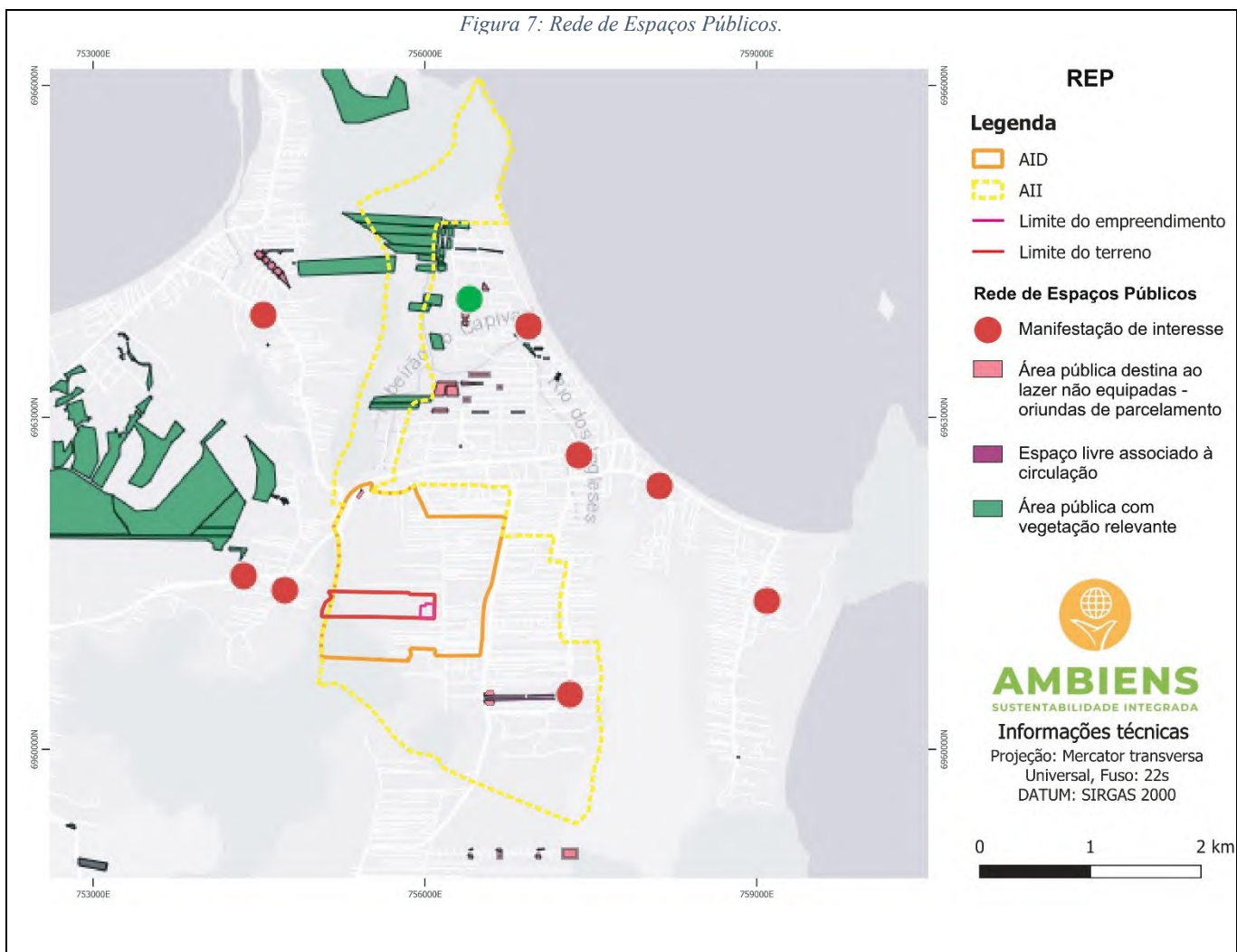
Espaços Livres na AID

Nome	Tipo	Estado de Conservação	Distância Caminhável
-	Área pública destinada ao lazer não equipada – oriunda de parcelamento	Sem infraestrutura e com densa vegetação	1,7 km
Praça Estr. Dario Manoel	Manifestação de interesse – Revitalização	Razoável	2,1 km (AII)
-	Área pública destinada ao lazer não equipada – oriunda de parcelamento	Sem infraestrutura e com densa vegetação	1,3 km (AII)
-	Área pública destinada ao lazer não equipada – oriunda de parcelamento	Gramado sem infraestrutura	1,4 km (AII)
-	Área pública destinada ao lazer não equipada – oriunda de parcelamento	Razoável	2,1 km (AII)
-	Espaço livre associado a circulação - Outras áreas	Gramado sem infraestrutura	1,3 km (AII)

Localização dos Espaços Livres

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

Figura 7: Rede de Espaços Públicos.



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)

Espaços Livres de Lazer são definidos, segundo Schäfer e Oliveira (2012), como aqueles que incluem parques, praças, quadras poliesportivas, jardins e demais áreas públicas abertas destinadas ao suporte de atividades esportivas, físicas ou recreativas. No município, esses espaços são cadastrados e disponibilizados por meio do mapeamento online da Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF), denominado Rede de Espaços Públicos (REP).

Na AID do empreendimento, há a ocorrência um espaço público sem ocupação, definido como área pública destinada ao lazer não equipada, oriunda do parcelamento de terras. Esse espaço se localiza às margens da Rod. Armando Calil Bulos e está ilustrado pela figura a seguir.

Figura 8: Praça Estr. Dario Manoel



Fonte: Google Street View (2025).

Na AII, destaca-se a existência de uma única praça com estrutura consolidada, sendo essa a Praça da Estrada Dário Manoel. Esse espaço público é composto por mobiliário urbano, vegetação, bicicletário e uma academia ao ar livre. A figura abaixo apresenta uma imagem desse espaço.

Figura 9: Praça Estr. Dario Manoel



Fonte: Google Street View (2025).

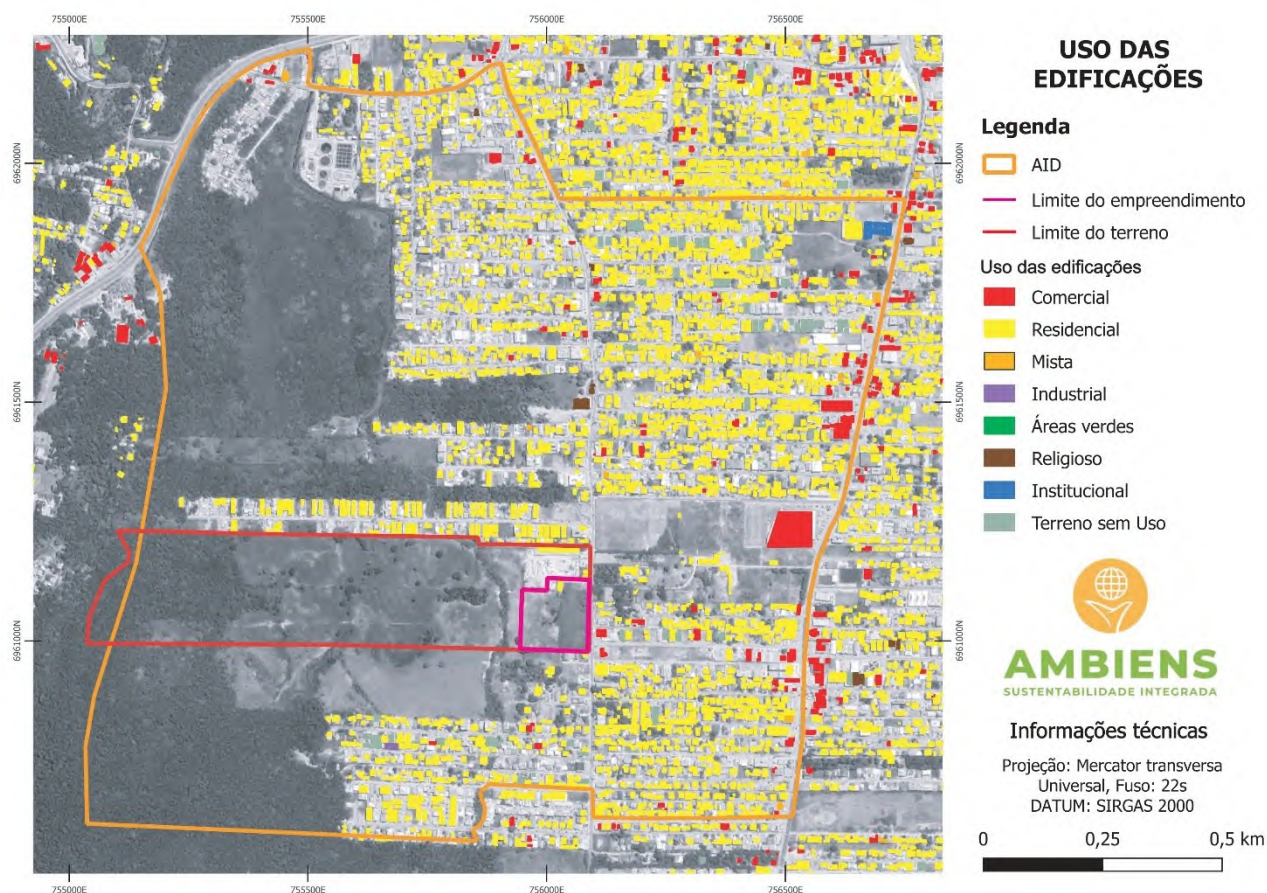
Diante desse contexto, observa-se que a AID, embora possua espaços com potencial para ocupação, apresenta uma oferta limitada de infraestrutura voltada ao lazer, o que não acompanha a tendência recente de adensamento e desenvolvimento urbano da região. Destaca-se que o loteamento decorrente do desmembramento da gleba onde está inserida o projeto analisado deve prever áreas novas de AVL e ACI, e que deverão contribuir para a atendimento às demandas locais atuais e futuras.

3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo

Mapa de uso das edificações

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

Figura 10: Uso das edificações.



Elaborado pela Ambiens.

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

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

A AID do empreendimento caracteriza-se, em sua configuração atual, por uma predominância de uso residencial, com a presença de edificações unifamiliares e multifamiliares de baixo gabarito, geralmente com alturas variando entre um e quatro pavimentos. A ocupação segue um padrão de parcelamento relativamente consolidado, embora ainda existam áreas com potencial de transformação urbana.

Os usos comerciais estão distribuídos de forma espraída pela malha viária da AID, com maior concentração ao longo da Rodovia João Gualberto Soares, principal eixo estruturador da região. Esses estabelecimentos são, em sua maioria, de pequeno e médio porte, voltados ao atendimento das demandas

cotidianas da população local. Os usos institucionais, por sua vez, são escassos e pouco expressivos no território analisado.

A Rua Graciliano Manoel Gomes, onde se localiza o empreendimento, já apresenta presença de usos comerciais em terrenos lindeiros, indicando uma tendência de consolidação dessa função ao longo da via. Observa-se um processo de transformação do perfil da ocupação nessa rua, com tendência de intensificação do uso comercial, especialmente nos trechos mais próximos aos principais corredores viários da região.

Adicionalmente, destaca-se a existência de outra unidade do Supermercado Koch nas imediações, implantada na Rodovia João Gualberto Soares, com características arquitetônicas e operacionais similares ao projeto ora analisado. A presença consolidada desse uso na vizinhança reforça sua compatibilidade com a dinâmica urbana local.

Dessa forma, a implantação do novo empreendimento comercial não configura uma ruptura no padrão de ocupação do solo na AID, tampouco introduz uso incompatível com o tecido urbano existente. Ao contrário, reforça uma tendência de adensamento funcional em uma área com infraestrutura urbana instalada, sem gerar impactos significativos sobre a morfologia urbana.

3.5. Valorização Imobiliária na AII

Diagnóstico

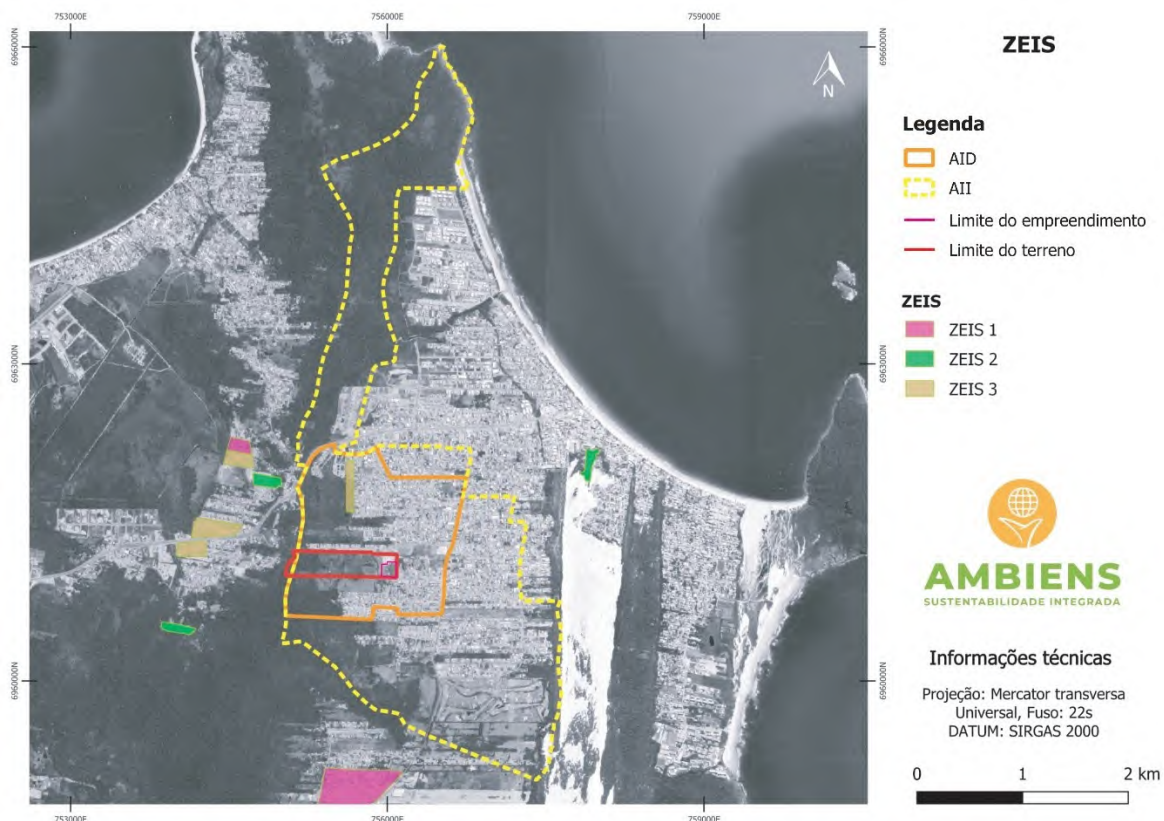
Renda média mensal da população da AII	RENDIMENTO	%
	Até 1 SM	16,39%
	Entre 1 e 2 SM	43,60%
	Entre 2 e 5 SM	31,83%
	Entre 5 e 10 SM	6,70%
	Mais que 10 SM	1,48%
Renda média mensal= 2,08 SM		
Faixa de valorização conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)	Faixa 1: R\$ 179,00 – R\$ 299,00.	

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

Conforme ilustra o mapa a seguir, uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) do tipo 3 foi mapeada na AID do empreendimento, há cerca de 400 metros do lote em questão. De acordo com o Plano Diretor vigente, as ZEIS 3 referem-se aos empreendimentos habitacionais de interesse social construídos de forma regular e núcleos urbanos informais regularizados por meio do processo de regularização fundiária de interesse social.

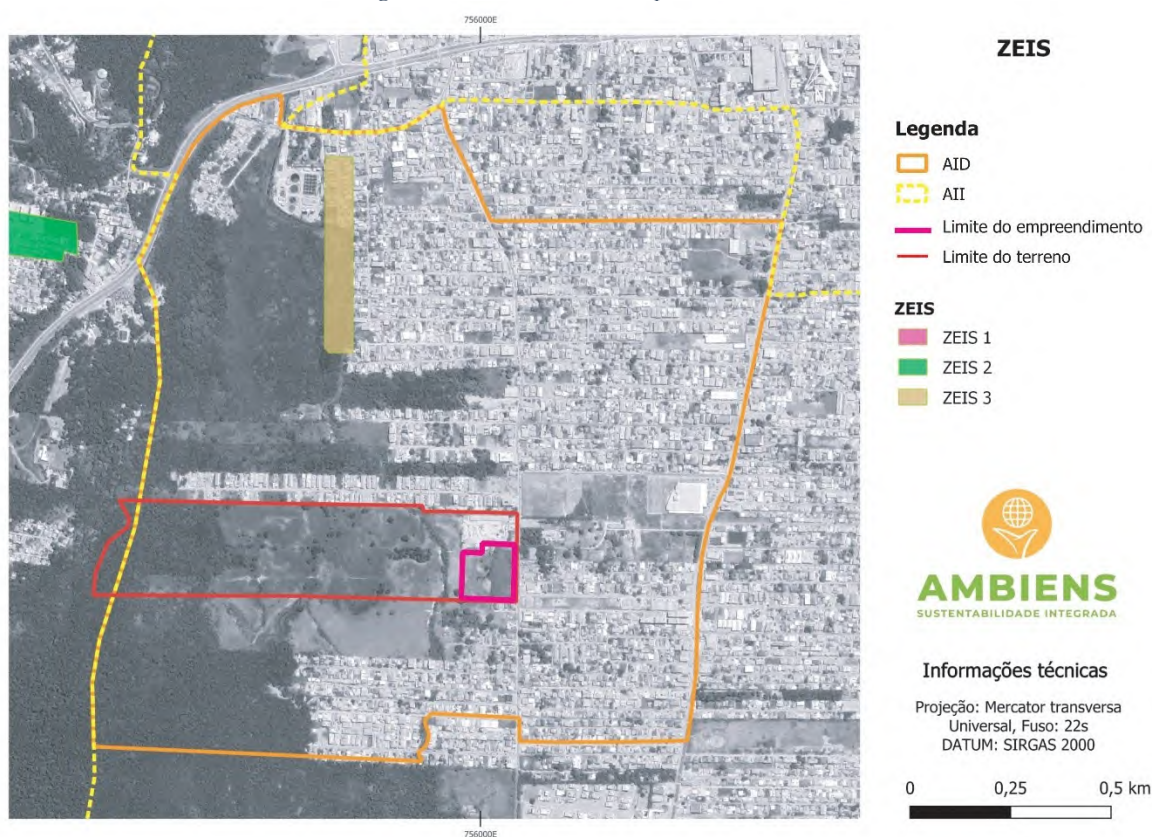
A figura abaixo ilustra a localização dessa e de outras ZEIS próximas ao empreendimento.

Figura 11: ZEIS na AII do empreendimento.



Fonte: Elaborado pela Ambiens a partir de dados do Geoportal da PMF.

Figura 12: ZEIS na AID do empreendimento.



Fonte: Elaborado pela Ambiens a partir de dados do Geoportal da PMF.

Figura 13: Área determinada como ZEIS-3 na AID próxima ao empreendimento.



Fonte: Google Street View.

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

A via TR-VP-301 é uma via projetada de trânsito rápido com duas pistas que pretende conectar a Rodovia Armando Calil Bulos com a Rua João Gualberto Soares e com a Rua Graciliano Manoel Gomes sem passar pelo interior do bairro, garantindo assim um fluxo de veículos mais contínuo, com menos interrupções.

Prognóstico

Padrão construtivo do empreendimento

O empreendimento é uma Habitação de Mercado Popular (HMP) conforme LC nº 482/2014?	() Sim (X) Não
O empreendimento é uma Habitação de Mercado (HM) conforme LC nº 482/2014?	() Sim (X) Não
O empreendimento possui um Padrão Médio conforme Decreto 25887/2023?	(X) Sim () Não
O empreendimento possui um Padrão Alto ou Médio Alto? (caso não se enquadre nas hipóteses acima)	() Sim (X) Não

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

- **Pisos:** Piso industrial de concreto armado com acabamento em poliuretano ou epóxi. Áreas externas e de estacionamento em asfalto.
- **Paredes:** Estrutura em alvenaria de blocos de concreto ou metálica com fechamento em placas de concreto pré-moldado, fachada em ACM.
- **Forros:** Sem forro.
- **Instalações hidráulicas:** Completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.

• Instalações elétricas: Completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade. • Esquadrias: Portas de acesso automáticas em vidro temperado. Portas internas em alumínio ou metálicas, dependendo do ambiente.	
Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m²) do empreendimento.	R\$1.200/m² (estimado)
O valor previsto para comercialização das unidades residenciais do empreendimento é compatível com a renda mensal média da população da AII? Solicita-se que seja justificado de maneira breve abaixo.	☐ Sim ☐ Não ☒ Não se aplica
-	
Impactos e análises da valorização imobiliária com o empreendimento <i>(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)</i>	
A implantação do empreendimento em questão — um supermercado de grande porte — representa a introdução de um equipamento de caráter comercial consolidado em uma área predominantemente residencial, com usos comerciais esparsos e de menor escala. Esse tipo de uso tende a valorizar economicamente os imóveis do entorno imediato, sobretudo aqueles voltados para fins comerciais ou de uso misto, em função do aumento da atratividade urbana, da conveniência locacional e da melhoria na infraestrutura de serviços ofertada. A inserção do empreendimento pode gerar valorização dos imóveis lindeiros e daqueles com potencial de transformação comercial, promovendo maior interesse de mercado pela região. Essa valorização, embora positiva sob a ótica fiscal e do investimento urbano, pode desencadear um processo incipiente de gentrificação indireta, à medida que pequenos comércios e moradores de renda mais baixa tenham dificuldades em acompanhar o novo padrão de preços e a pressão de mercado. No entanto, o risco de expulsão direta de moradores é considerado reduzido no curto prazo, dado que o empreendimento não implica remoções, não está localizado em área de ZEIS e não altera o zoneamento vigente. Ainda assim, recomenda-se o monitoramento do comportamento do mercado imobiliário local nos anos seguintes à implantação, especialmente em relação à substituição de usos residenciais por comerciais e à valorização dos aluguéis.	

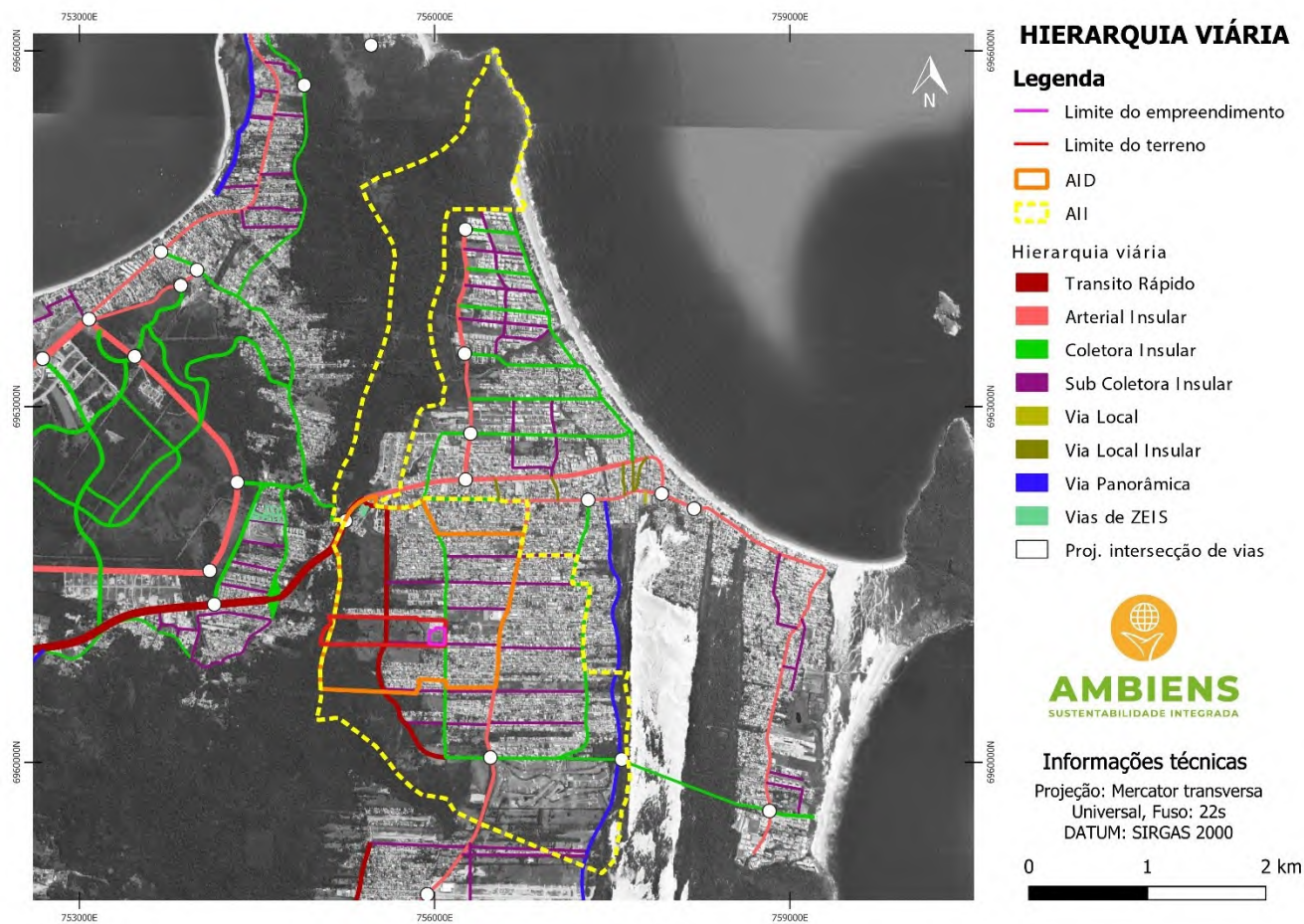
3.6. Mobilidade Urbana

Caracterização do sistema viário da AID e Empreendimento

Mapa de Hierarquia Viária na AID

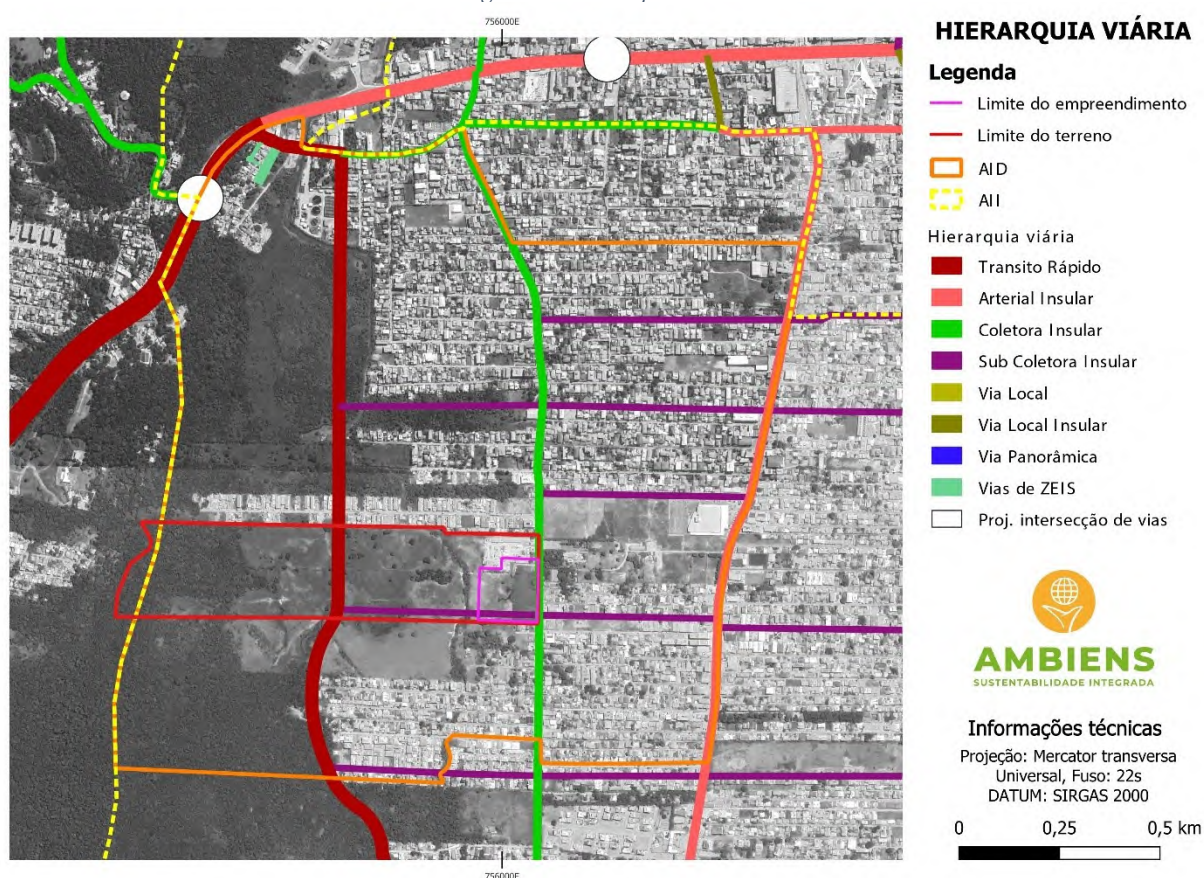
(Inserir figura mostrando a hierarquia do sistema viário na AID de acordo com a Lei Complementar nº 482/2014. Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)

Figura 14: Hierarquia viária.



Fonte: Elaborado pela Ambiens a partir de dados do Geoportal da PMF.

Figura 15: Hierarquia viária.



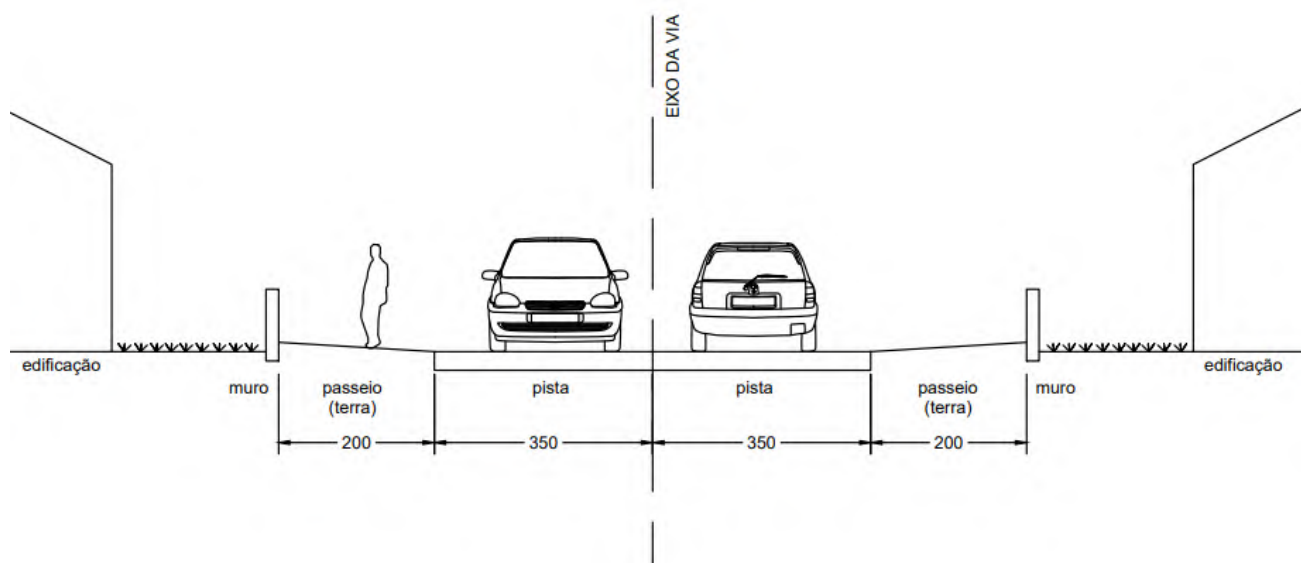
Fonte: Elaborado pela Ambiens a partir de dados do Geoportal da PMF.

Cabe destacar que a via de trânsito rápido que transpassa o lote em questão é uma via projetada, não tendo sido a obra iniciada nessa localidade.

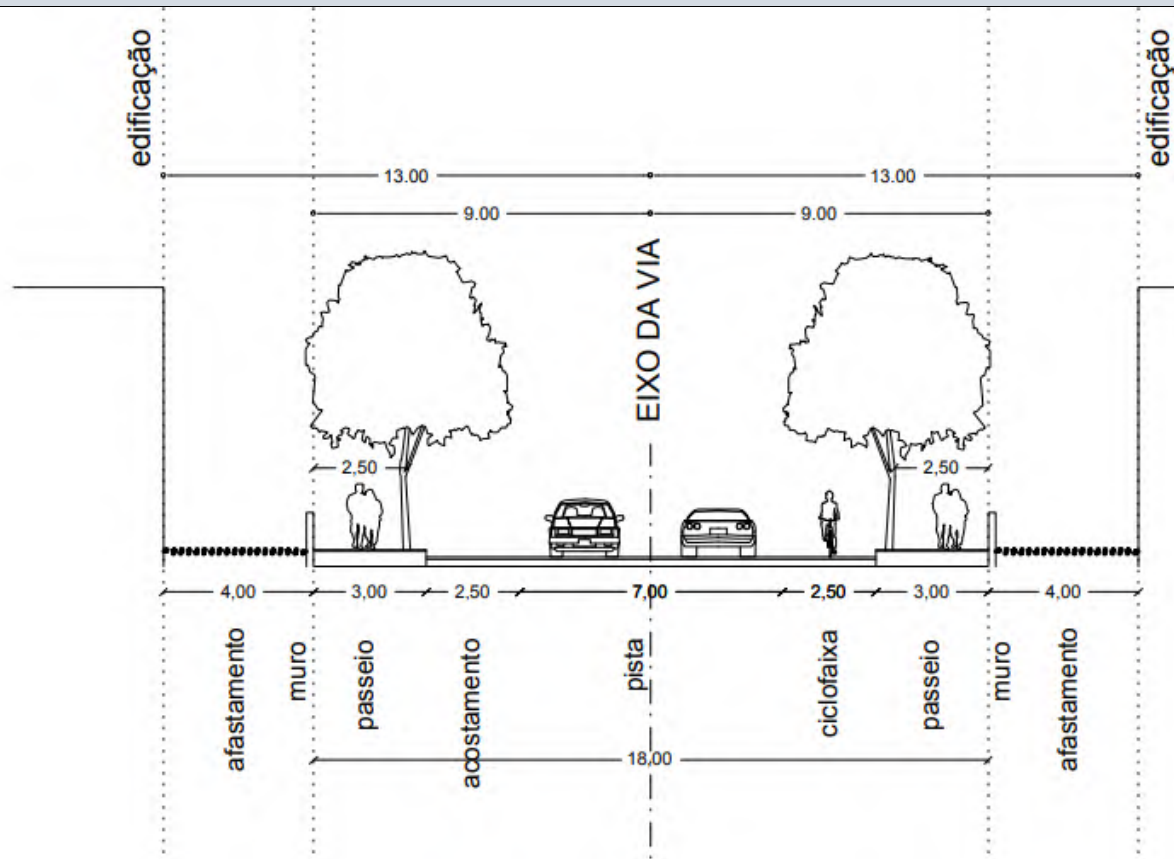
Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID

Via 1

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Rua Graciliano Manoel Gomes	Coletora Insular
Via 1 – Seção Transversal Atual	

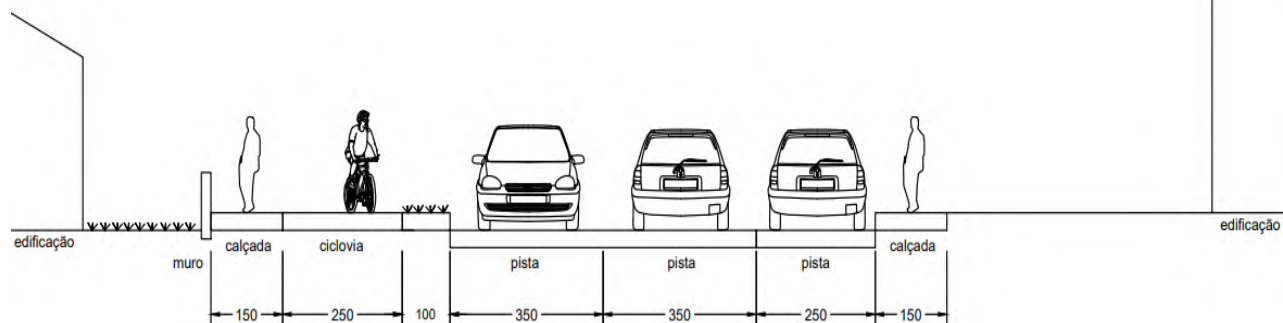


Via 1 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)

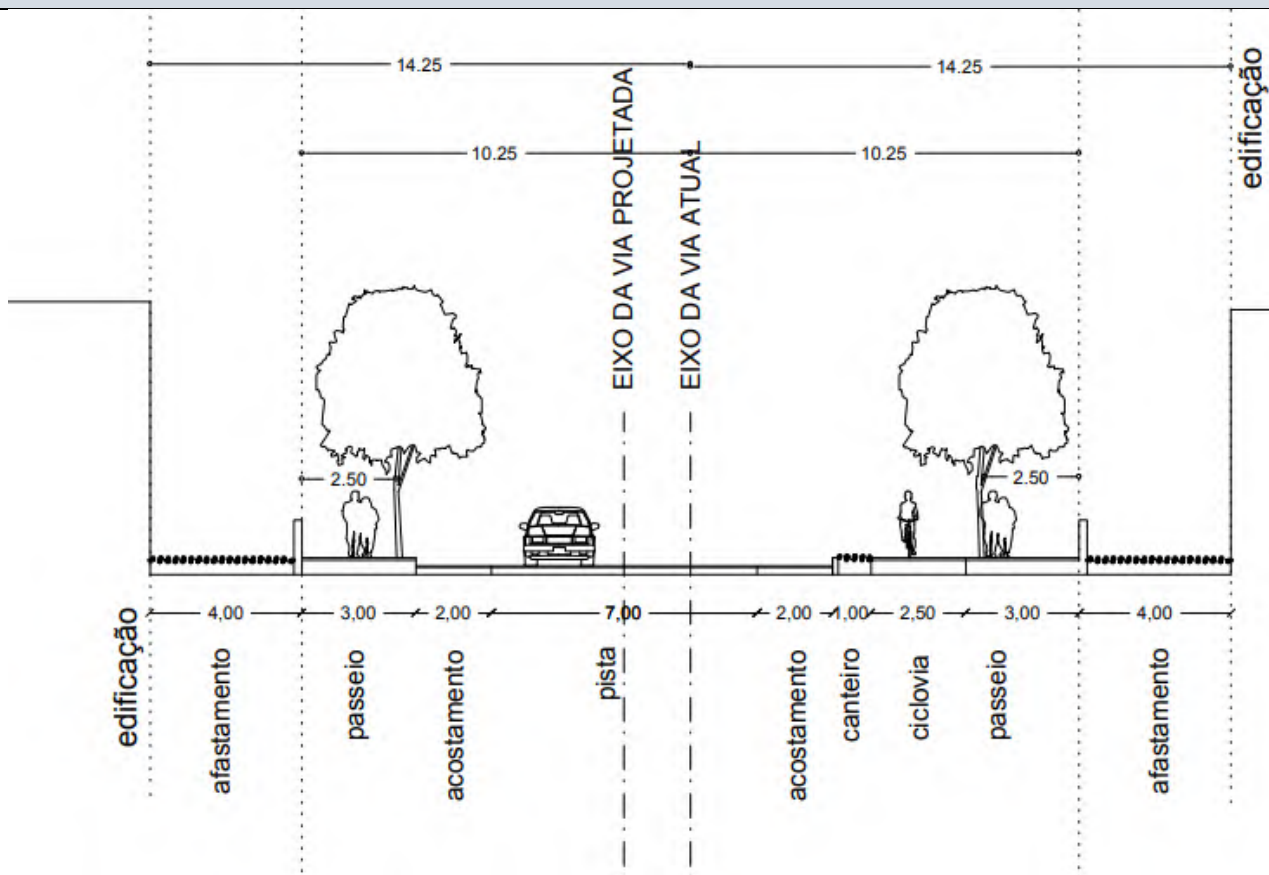


Via 2

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
João Guaberto Soares	Arterial Insular
Via 2 – Seção Transversal Atual	



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

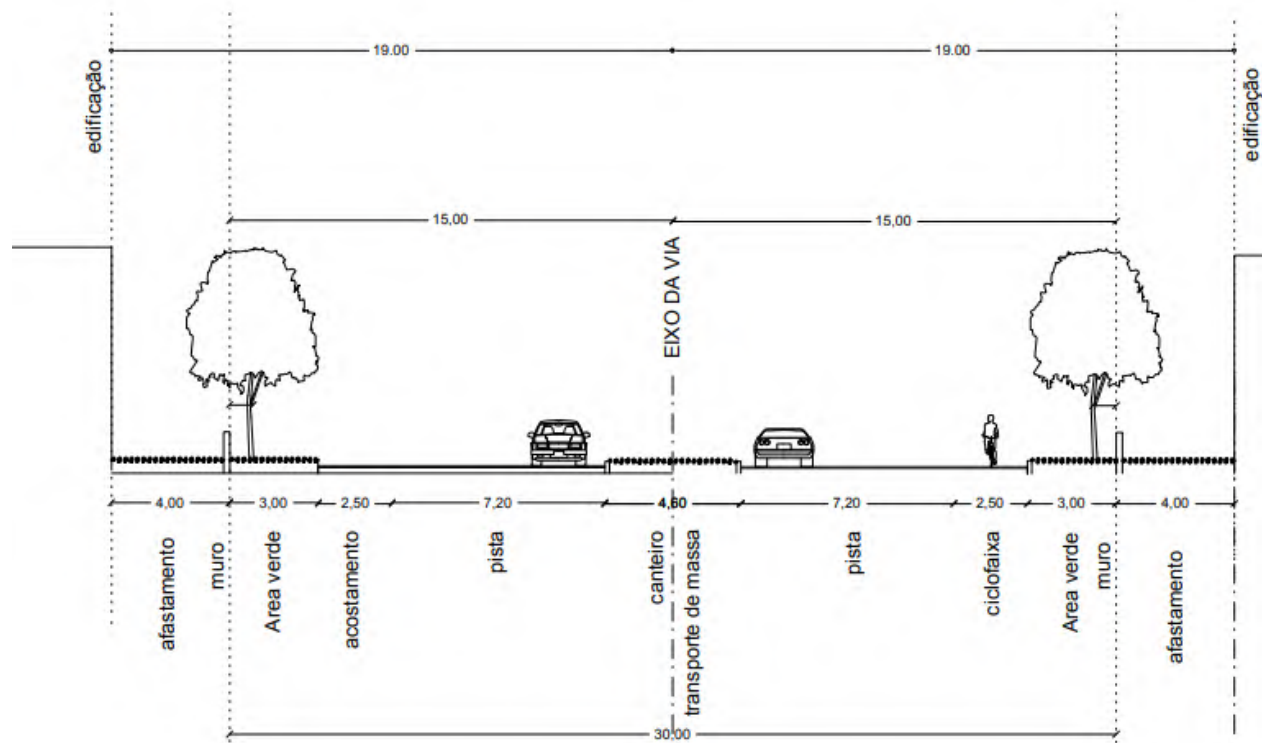


Via 3

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
TR-VP-301	Trânsito Rápido
Via 3 – Seção Transversal Atual	

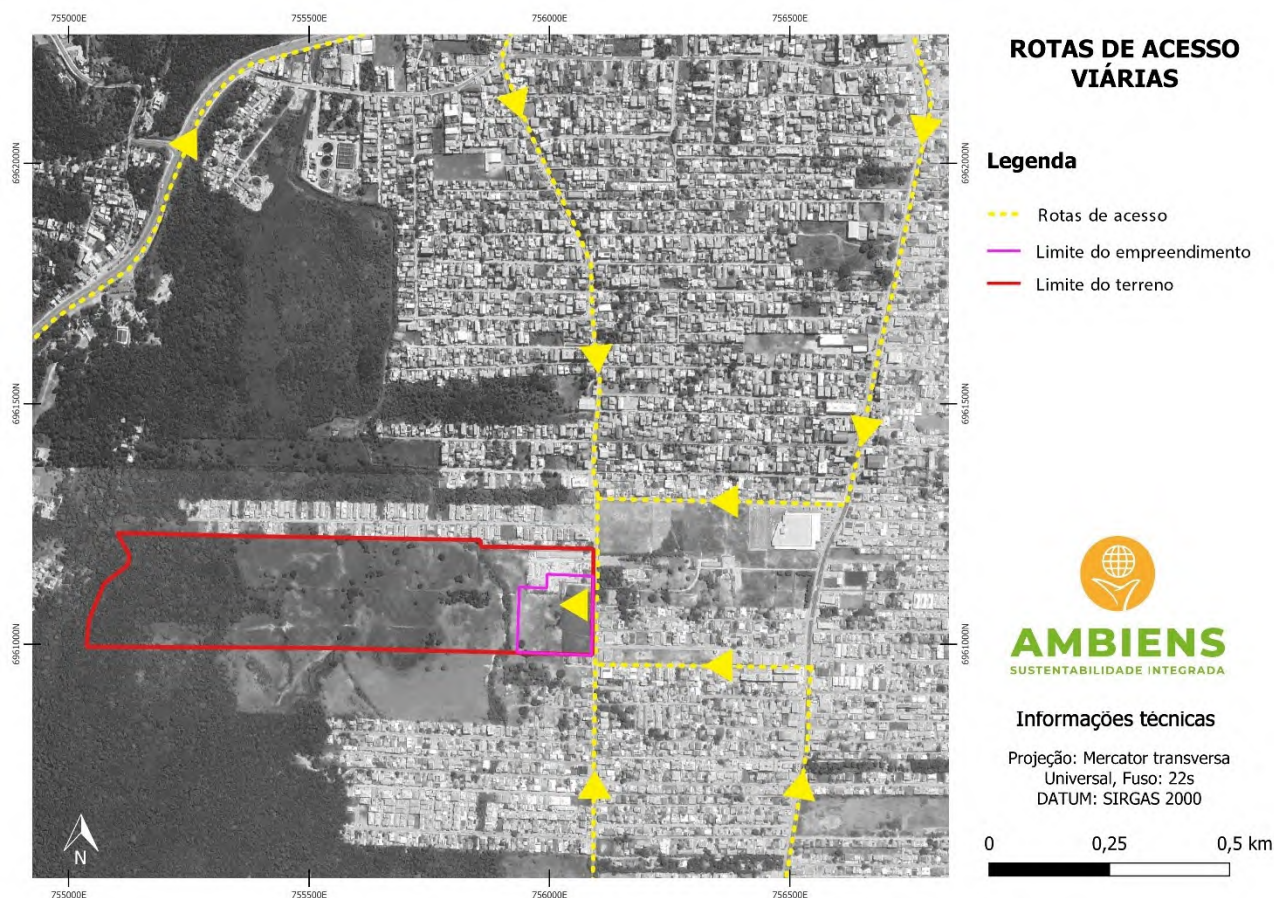
Essa via ainda não está construída.

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 Ciclovitária Atual

(Inserir figura contendo indicação das infraestruturas ciclovitárias 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)

No que se refere à acessibilidade do entorno para ciclistas, observa-se que a Rua Graciliano Manoel Gomes não conta com infraestrutura ciclovitária específica, como ciclovias, ciclofaixas ou paraciclos. No entanto, a Rodovia Armando Calil Bulos (SC-403) apresenta ciclofaixa em alguns trechos, bem como passeios compartilhados entre pedestres e ciclistas, conforme ilustrado na imagem abaixo.

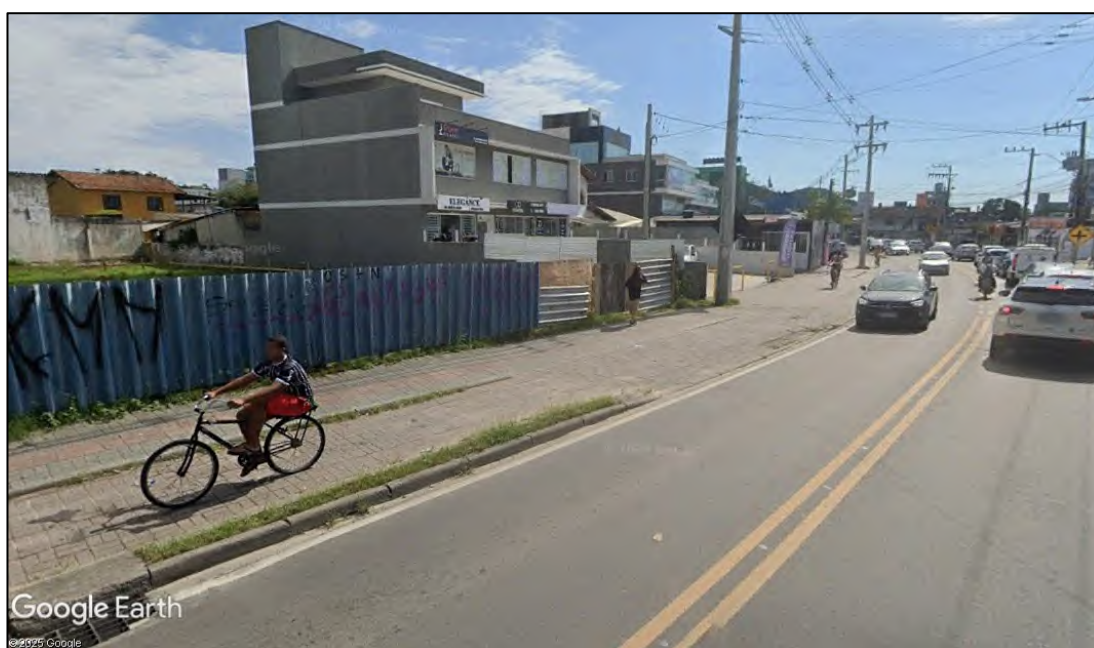
Figura 16: Ciclofaixa SC-403



Fonte: *Google Street View*

Adicionalmente, também foi identificada a presença de ciclovias na Rodovia João Gualberto Soares, o que contribui para a conectividade regional por modos ativos de transporte.

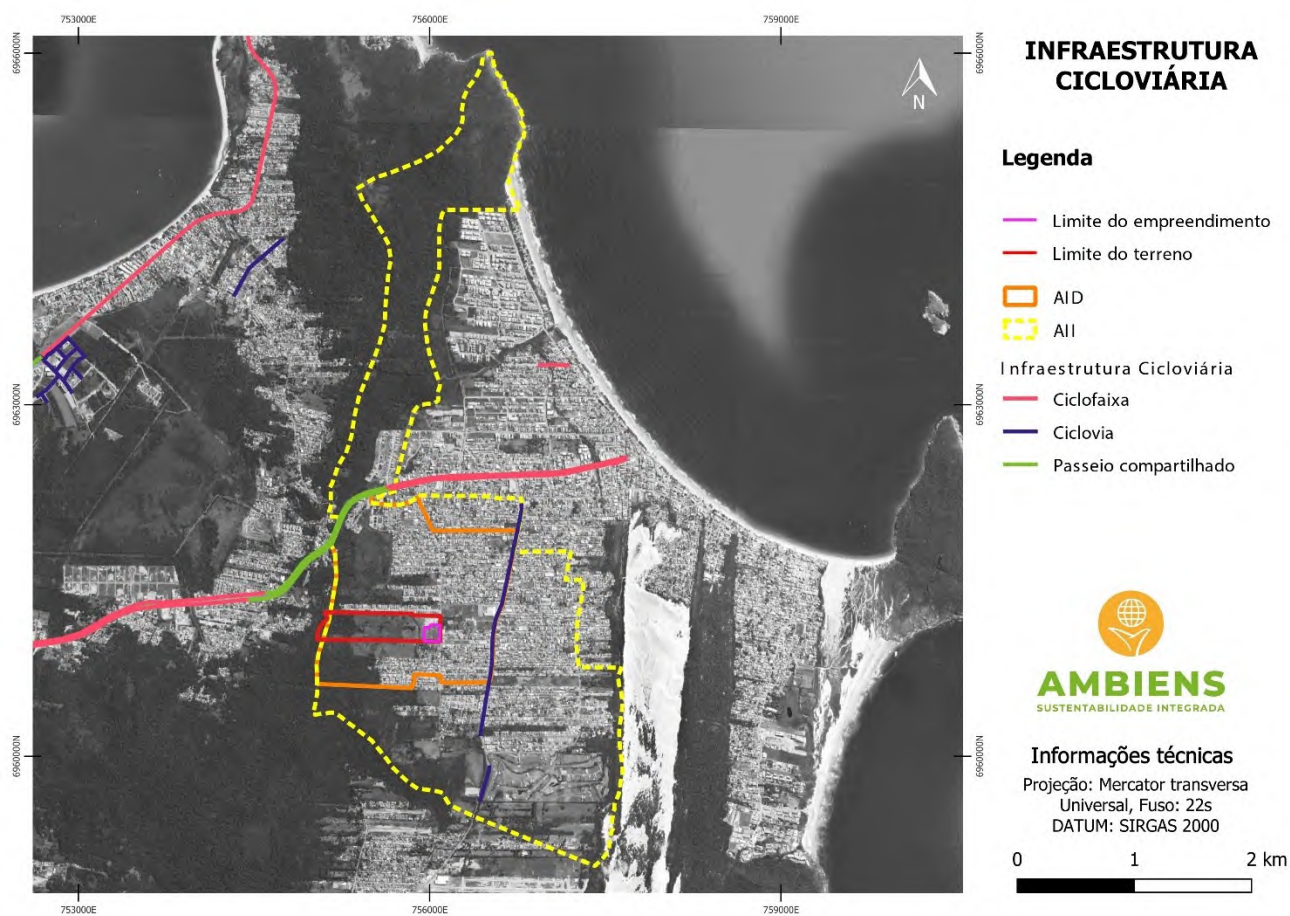
Figura 17: Ciclovias na Rod. João Gualberto Soares.



Fonte: *Google Street View*

Para melhor compreensão da localização das infraestruturas cicloviárias, é apresentado o mapa abaixo.

Figura 18: Infraestrutura ciclovária presente na AII do empreendimento.



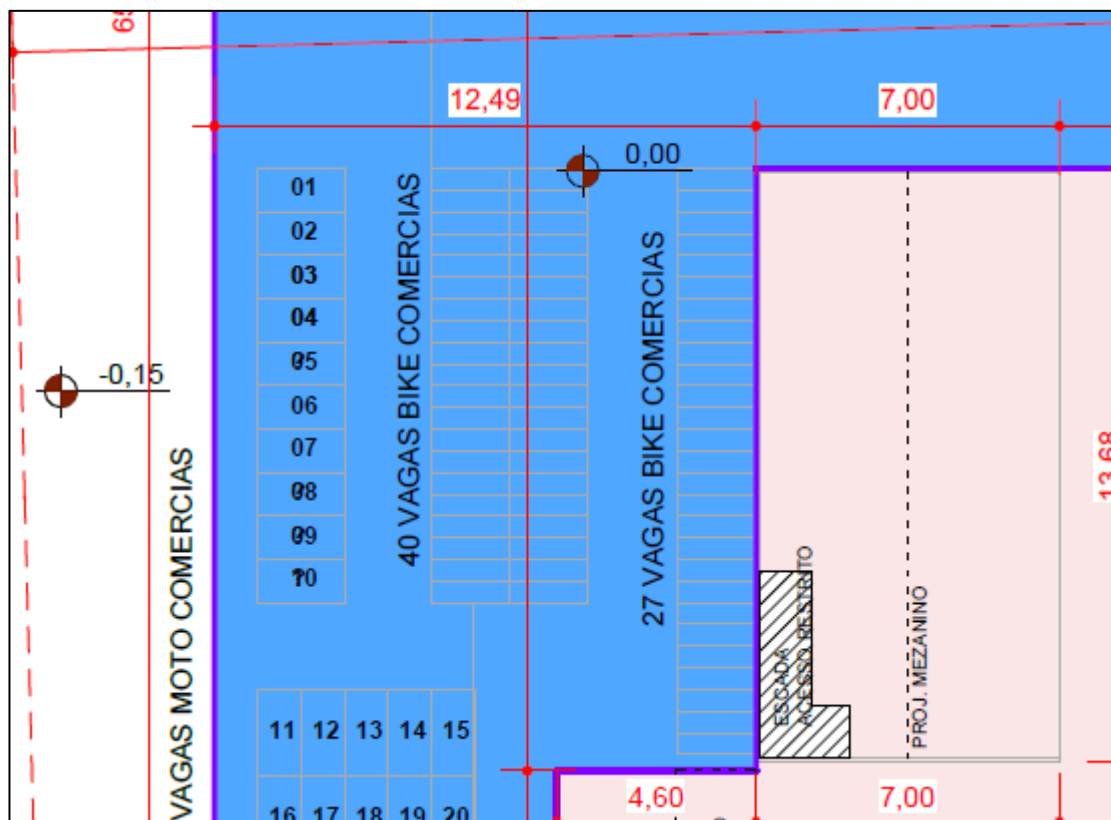
Fonte: Elaborado pela Ambiens a partir de dados do Geoportal da PMF.

Infraestrutura Ciclovária no empreendimento

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

O empreendimento conta com bicicletário para até 67 bicicletas, voltado ao uso público, em estacionamento coberto.

Figura 19: Estrutura para bicicletas no empreendimento



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

Como analisado na seção de equipamentos comunitários, a edificação de serviço pública mais próxima do empreendimento é a Escola de Ensino Básico – EEB Intendente José Fernandes, a 1,1km do empreendimento. No serviço de saúde, o Centro de Saúde Capivari, a 1,4km, é o equipamento comunitário mais próximo. Portanto, verifica-se que as distâncias caminhadas não são adequadas (considerando-se um raio de até 500 m).

Em relação a acessibilidade, o Centro de Saúde apresenta piso podotátil, porém não há faixa de pedestres elevada ou rebaixo de guia para acesso em nível adequado. Para a EEB Intendente José Fernandes, ainda que haja acesso em nível, através de guia rebaixada junto à faixa de pedestres, o piso é irregular e a condição da calçada é de deterioramento.

Figura 20: Acesso principal peatonal CS Ingleses



Figura 21: Acesso principal peatonal EEB Intendente José Fernandes



Acessos ao Empreendimento

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

Figura 22: Acesso veículos de passeio, motocicletas e bikes.

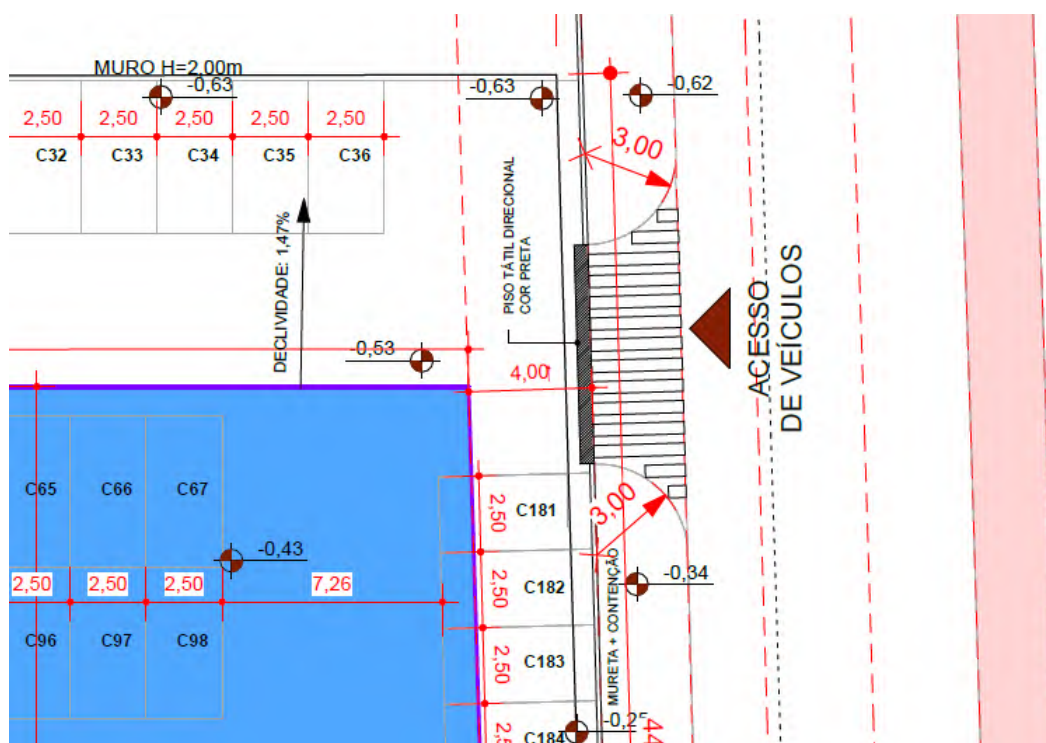
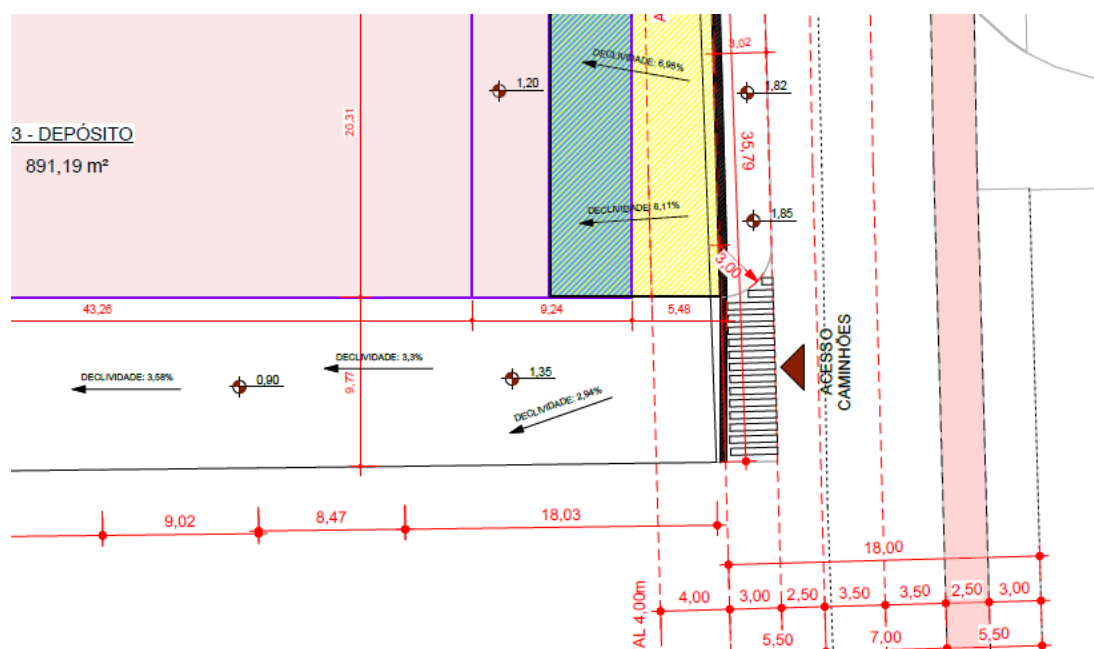


Figura 23: Acesso caminhões carga/descarga



Quando houver acessos à orla na AID

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

Não há acesso a orla na AID do empreendimento.

Quando houver trilhas e caminhos históricos na AII

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

Não foram identificadas trilhas ou caminhos históricos na AII do empreendimento.

Acessibilidade

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

O empreendimento em análise possui acesso principal pela Rua Graciliano Manoel Gomes. A análise da acessibilidade na AID, com ênfase no entorno imediato, revela um cenário com limitações significativas no que se refere à circulação segura e confortável de pedestres, sobretudo para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Em geral, os passeios da via encontram-se em condições precárias de conservação, com trechos extensos sem qualquer tipo de pavimentação, conforme ilustra figura abaixo, compostos apenas por terra batida, o que inviabiliza a acessibilidade universal. Ainda que a largura das calçadas seja, na maioria dos casos, compatível com os parâmetros mínimos estabelecidos pelas normas de acessibilidade, sua má conservação impede o uso pleno e seguro por parte de todos os pedestres.

Figura 24: R. Graciliano Manoel Gomes – trecho sem pavimentação.



Fonte: Google Street View

Nos trechos pavimentados, observa-se a presença de obstáculos diversos sobre os passeios, como postes, placas de sinalização, lixeiras e orelhões, comprometendo a fluidez dos deslocamentos e restringindo as condições mínimas de acessibilidade. Além disso, a ausência ou a má instalação de pisos podotáteis agrava esse cenário, desrespeitando as diretrizes da ABNT NBR 9050 e restringindo o acesso autônomo de pessoas com deficiência visual.

Figura 25: R. Graciliano Manoel Gomes.



Fonte: Google Street View

Não há rampas de acessibilidade padronizadas nem faixas elevadas ou redutores de velocidade ao longo da via, o que torna as travessias menos seguras, especialmente em pontos onde há maior movimento de pedestres. A inexistência desses dispositivos compromete a hierarquia urbana em favor do pedestre, que se vê em condição de vulnerabilidade frente ao tráfego motorizado.

Apesar dessas deficiências, alguns aspectos favorecem a caminhabilidade local: a velocidade veicular é geralmente reduzida, e a via conta com fachadas ativas pontuais e residências unifamiliares com recuos mínimos ou muros baixos, criando um ambiente urbano mais permeável e com alguma vitalidade. Também há pequenos trechos com vegetação e sombreamento, que, embora pontuais, contribuem para maior conforto térmico durante os deslocamentos a pé.

Dessa forma, conclui-se que, embora existam condições mínimas que possibilitem deslocamentos a pé, o ambiente urbano da AID ainda carece de infraestrutura adequada para garantir a acessibilidade plena. Intervenções como a requalificação das calçadas, a remoção ou readequação de obstáculos, a instalação de sinalização tátil e faixas elevadas de travessia são recomendadas para assegurar a conformidade com a legislação vigente e fomentar o protagonismo do pedestre no espaço urbano.

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.

Cerca de 6 linhas de transporte coletivo circulam atualmente na AID, interligando os pontos da AID ao terminal de Canasvieiras TIKAN, ao terminal da Lagoa da Conceição (TILAG) e ao Terminal Velho do Centro de Florianópolis.

Dessas cinco linhas apenas duas percorrem a Rua Graciliano Manoel Gomes, sendo uma a linha executiva de nº 1129 – Muquém. Essa linha transpassa a via de acesso do empreendimento de aproximadamente hora em hora. O preço da linha executiva para trajetos curtos, como é o caso, é de R\$ 10,00. A linha convencional que dá acesso ao empreendimento é a 261 - Capivari.

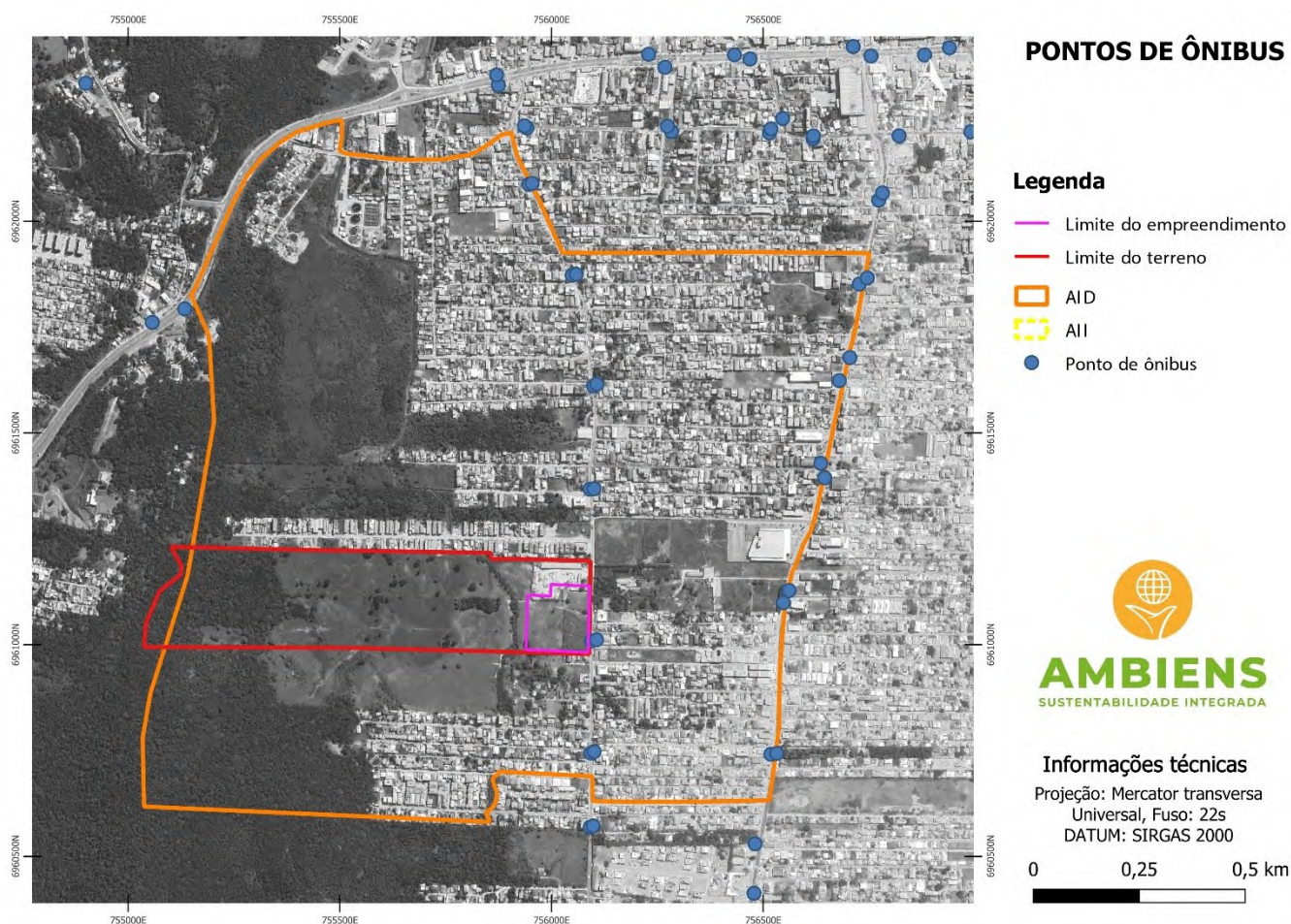
As outras quatro linhas identificadas percorrem a Rod. João Gualberto Soares e são:

- 267 – Rio Vermelho;
- 288 – Circular Rio Vermelho;
- 840 – TICAN-TILAG via Barra da Lagoa;
- 850 – TILAG-Rio Vermelho via Cidade da Barra.

O terminal de integração mais próximo ao empreendimento é o TICAN situado a cerca de 6,4 km de distância.

Na AID foram levantadas 14 paradas de ônibus, sendo 5 delas situadas na Rod. João Gualberto Soares e 9 na Graciliano Manoel Gomes. A parada de ônibus mais próxima, situa-se a cerca de 100 metros do empreendimento. A localização desses pontos é apresentada na figura abaixo.

Figura 26: Mapa dos pontos e linhas de ônibus.



Fonte: Elaborado pela Ambiens a partir de dados do Geoprocessamento da PMF.

Na proximidade imediata do empreendimento, o ponto de ônibus situado na margem oeste da R. Graciliano Manoel Gomes encontra-se em estado razoável de conservação, sendo compostos por abrigo coberto e bancos, conforme ilustra a figura abaixo.

Figura 27 - Situação dos pontos de ônibus no lado oeste da R. Graciliano Manoel Gomes.



Fonte: Google Street View

Entretanto, o lado leste da R. Graciliano Manoel Gomes num raio de 500 metros do empreendimento não é contemplada com qualquer infraestrutura de suporte aos pontos de ônibus.

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

-

Área de acumulação de veículo para o empreendimento.

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

O projeto prevê uma área de acumulação de veículos que se dá a partir de uma via particular de acesso às docas e vagas de carga e descarga, além do espaço de circulação interno ao estacionamento comercial.

Figura 28: Via particular de acesso às docas e vagas de carga

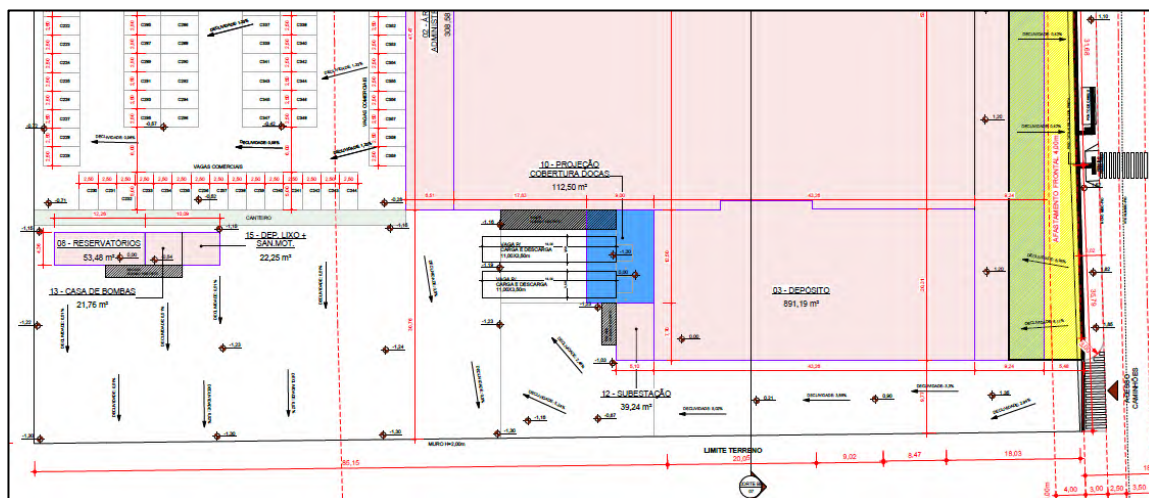
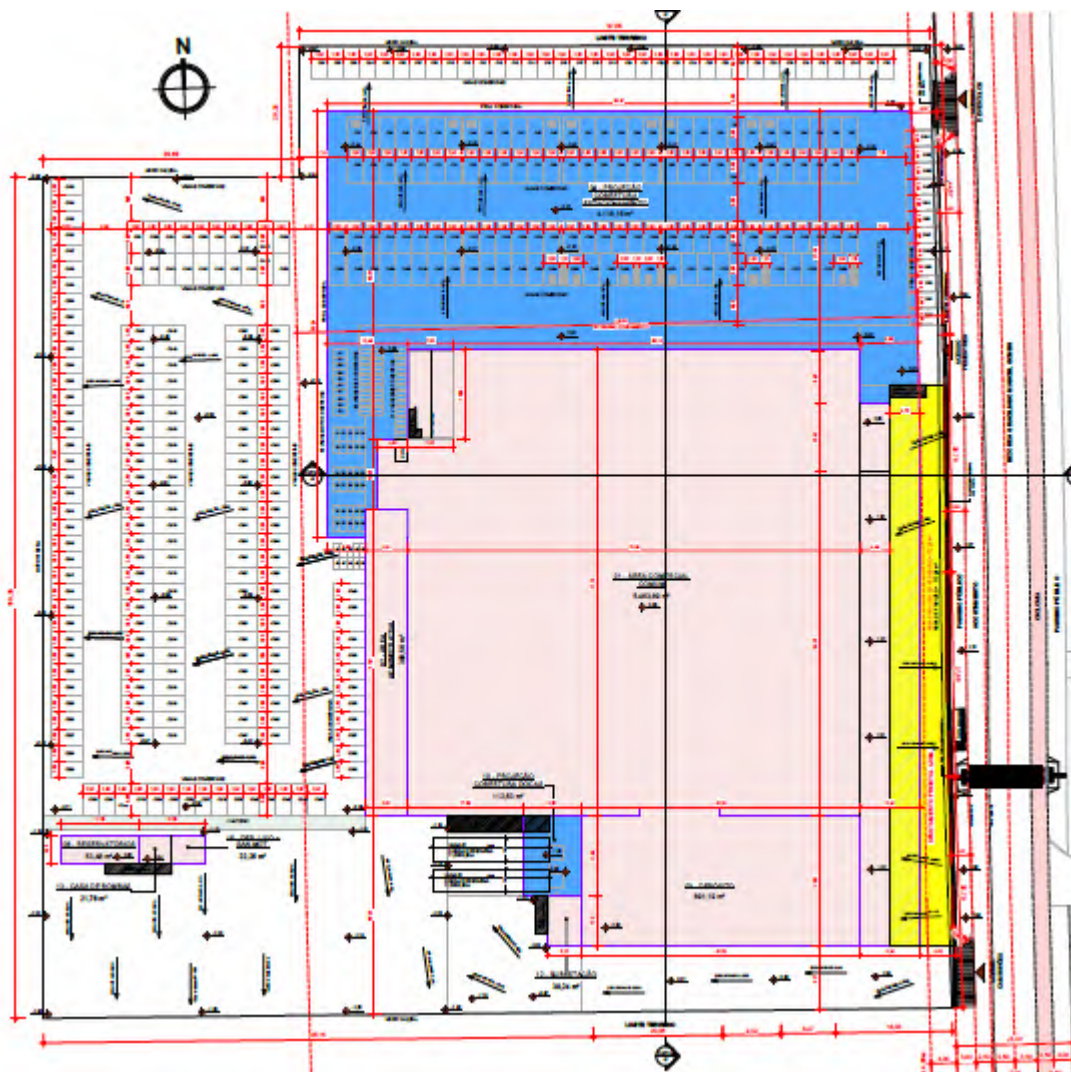
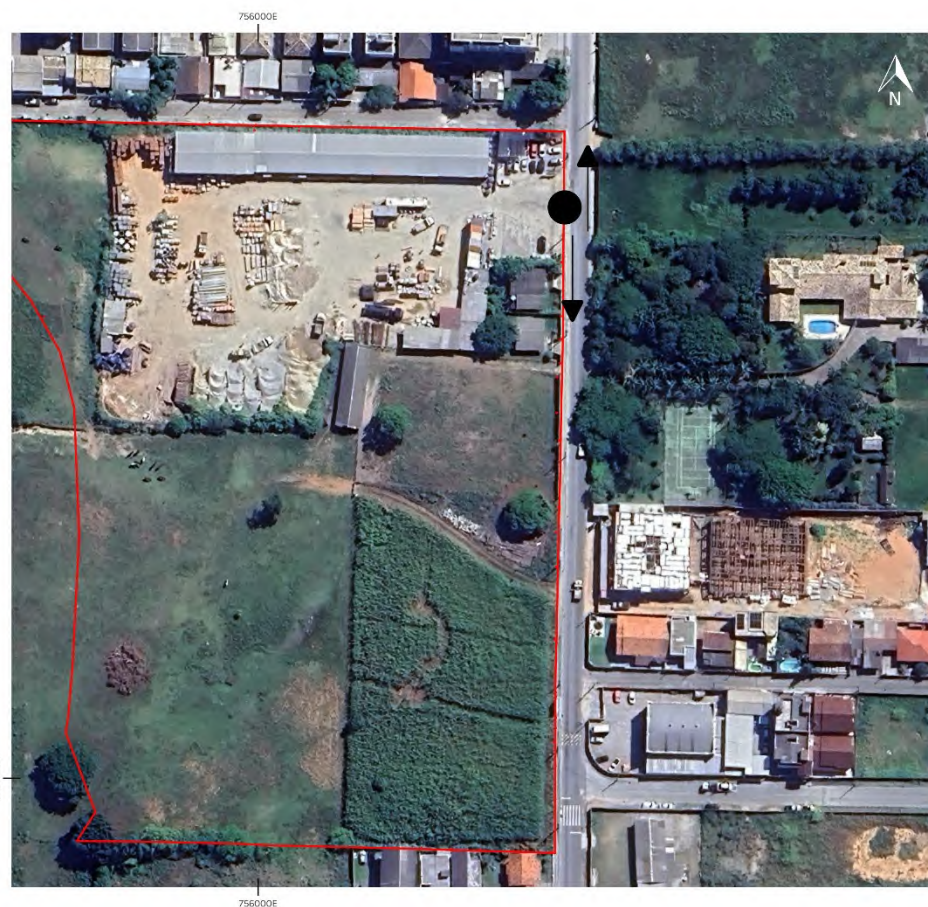


Figura 29: Estacionamento comercial (azul coberto, branco descoberto)



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)



**PONTO
DE CONTAGEM**

Legenda

- Polígono Imóvel
- Ponto Contagem



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 25 50 m

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

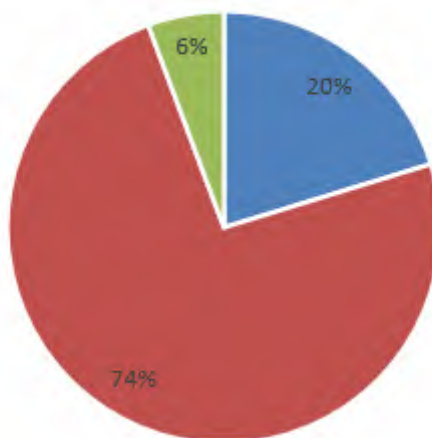
Veículo	Motocicleta (1 m a 2,9 m)	Automóvel (3 m a 7 m)	Ônibus/Caminh ão (até 14,9 m)	Veículos especiais (acima de 15 m)
UVP	1	1,0	1,5	2,0

Tabulação da contagem de tráfego a cada 15 minutos para hora do pico nos períodos matutino e vespertino para os dois sentidos, quando houver.
(Os dados brutos de toda a contagem de tráfego e sua tabulação dos dados apurados na contagem de tráfego, com classificação por tipo de veículo e conversão em Unidade de Veículo Padrão (UVP) devem estar em anexo)

Horário		2025	2026	2028	2031	2036
07:30	07:45	174,5	179,7	190,7	208,4	241,5
07:45	08:00	155,5	160,2	169,9	185,7	215,2
08:00	08:15	159	163,8	173,7	189,9	220,1
08:15	08:30	231,5	238,4	253,0	276,4	320,5
Total		720,5	742,1	787,3	860,3	997,3
Horário		2025	2026	2028	2031	2036
17:45	18:00	282	290,5	308,1	336,7	390,4
18:00	18:15	256,5	264,2	280,3	306,3	355,1
18:15	18:30	268	276,0	292,9	320,0	371,0
18:30	18:45	274	282,2	299,4	327,2	379,3
Total		1.080,5	1.112,9	1.180,7	1.290,2	1.495,7

Informar datas, dias da semana e horários de realização da contagem de tráfego.	24/06/2025, terça-feira. 07h30-10h e 16h-19h.
Apresentar a divisão de veículos por modal apurada na contagem de tráfego	

■ Motos ■ Carros ■ Ônibus/Caminhões



Informar a Capacidade da via:

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

**Descontar 10% da capacidade para cada condicionante abaixo:*

Condicionantes observados na Marginal da R. Graciliano Manoel Gomes

Fatores restritivos geométricos, de tráfego e ambientais	() Sim (x) Não
Faixas de tráfego menores do que 3,5 m	() Sim (x) Não
Ausência de acostamentos ou afastamentos laterais livres de obstáculos ou restrições à visibilidade com largura igual ou superior a 1,80 m	(x) Sim () Não
Presença de zonas com ultrapassagem proibida	(x) Sim () Não
Tráfego não exclusivo de carros de passeio	(x) Sim () Não
Impedimento ao tráfego direto, tais como controles de tráfego ou veículos executando manobras de giro	(x) Sim () Não
Terreno acidentado	() Sim (x) Não
Distribuição do tráfego por sentido de diferente de 50/50	() Sim (x) Não
Apresentar e analisar a capacidade da infraestrutura viária e do nível de serviço atual das vias usando como referência a tabela de nível de serviço abaixo, conforme Highway Capacity Manual (HCM, 2010). Nos balneários, o estudo deve considerar a sazonalidade, bem como os Localizados na SC-401, SC-405, SC-406 e Rod. Admar Gonzaga (SC-404), considerando aumento de 40% de veículos na contagem de tráfego, caso seja feita em época de baixa temporada, ou apresentar bibliografia justificando valores diferentes de incremento.	

Capacidade R. Graciliano Manoel Gomes

$$C = 1.500^* - (40\%) = 900 \text{ UVPs/hora/faixa.}$$

VT = Número de UCPs na hora pico / C = Capacidade da via

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

Nível de Serviço da Rodovia Armando Calil Bulos (Marginal)

$$NS = VT/C$$

$$NS = 1.080,5/1.800 = 0,60 \text{ (Nível C)}$$

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	-
Número de vagas	-
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	-
Volume gerado durante o dia	
Para o número de UH	-
Para o número de veículos	-
Para o número de pessoas	-
Volume gerado na hora do pico da manhã	
Para o número de UH	-
Para o número de veículos	-
Para o número de pessoas	-

Volume gerado na hora do pico da tarde	
Para o número de UH	-
Para o número de veículos	-
Para o número de pessoas	-
Resultado mais desfavorável	
Volume Gerado durante o dia	-
Volume Gerado na hora pico da manhã	-
Volume Gerado na hora pico da tarde	-
Para o setor comercial , quando houver, utilizar metodologia da Companhia de Engenharia de Tráfego de São Paulo (CET-SP) para Polos Geradores de Viagens, a partir dos boletins técnicos 32 e 36. (disponíveis na biblioteca virtual do órgão no site http://www.cetsp.com.br/consultas/publicacoes/boletins-tecnicos.aspx0)	
$V = (0,4 ACo + 600) Ph^*$ ACo = área comercial (m2) Ph = percentual do volume diário correspondente à hora de pico (obtido a partir da contagem de tráfego) $V = (0,4 \times 11.029,08 + 600) 0,083$ $V = 416 \text{ UVP}$	
*Metodologia constante no Manual de Procedimentos para Tratamento de Polos Geradores de Trafego do DENATRAN (2001) para cálculo específico de geração de tráfego em supermercados, na hora-pico. Disponível em: http://www.peasistemas.com.br/freesupload/suma/DENATRAN%20Polos%20Geradores.pdf	
De acordo com a pesquisa do PLAMUS, com os resultados da pesquisa origem-destino realizada, a divisão modal das viagens realizadas no município de Florianópolis é a seguinte:	
a.	Viagens individuais motorizadas - 48%
b.	Viagens por transporte coletivo - 30%
c.	Viagens não motorizadas - 22%
a.	Viagens individuais motorizadas - 199
b.	Viagens por transporte coletivo - 125
c.	Viagens não motorizadas - 92
Para viagens individuais, converteu-se o número de viagens em 1 UVP. Já para as viagens por transporte coletivo, considerando que 1 ônibus urbano de transporte coletivo tem, aproximadamente, 45 lugares e cada ônibus representa 2,5 UVP, dividiu-se o número de viagens por 45 e multiplicou-se o valor por 2,5 UVP. Portanto, o número de viagens diárias na hora-pico para o empreendimento é de	
$V_{pico} = (199 + 7) = 206 \text{ UVP}$	
Assim, obtém-se que o empreendimento gerará 206 UVP , na hora pico, decorrentes do uso comercial do empreendimento.	

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.

Rua Graciliano Manoel Gomes - Sentido SC - 403												
Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento (UVP)	Sem empreendimento	2025		2031		2033		2036		2041	
			Demanda de veículos em UVP		888,01		970,35		1.124,90			
			Valor do Nível de Serviço VT/C		0,99		1,08		1,25			
			Nível de Serviço		E		F		F			
900	103	Com empreendimento	Ano Atual		Início da Operação		Após 2 anos de operação		Após 5 anos de operação		Após 10 anos de operação	
			Demanda de veículos em UVP		991,01		1.073,35		1.227,90			
			Valor do Nível de Serviço VT/C		1,10		1,19		1,36			
			Nível de Serviço		E		F		F			

Avenida Ivo Silveira - Sentido Continente									
Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento (UVP)	Sem empreendimento	2025		2031	2033		2036	2041
			Demanda de veículos em UVP	379,50	453,14	480,74	525,32	608,99	
900	103	Sem empreendimento	Valor do Nível de Serviço VT/C	0,42	0,50	0,53	0,58	0,68	
			Nível de Serviço	B	C	C	C	C	
			Ano Atual	Início da Operação	Após 2 anos de operação	Após 5 anos de operação	Após 10 anos de operação		
		Com empreendimento	Demanda de veículos em UVP	482,50	556,14	583,74	628,32	711,99	
			Valor do Nível de Serviço VT/C	0,54	0,62	0,65	0,70	0,79	
			Nível de Serviço	C	C	C	C	D	

Impactos e Análise de Mobilidade Urbana com o Empreendimento

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

Entende-se que com a implantação e operação do empreendimento a mobilidade da via de acesso deverá sofrer inevitável alteração com o incremento de tráfego ocasionado, com impacto de relevância considerável, dada a caracterização obtida das capacidades atuais e futuras analisadas.

De acordo com os levantamentos obtidos, observou-se que o nível de capacidade da via R. Graciliano Manoel Gomes, de acesso ao empreendimento, atualmente, é “C”, no fluxo geral, “D” no sentido SC-403 e “B” no sentido Rio Vermelho, na hora-pico. De acordo com o Highway Capacity Manual (2010), o nível “D” configura-se como aquele em que as oportunidades de manobra são severamente restringidas devido ao maior volume de tráfego, e a velocidade média do fluxo é reduzida. Nesse cenário, apenas perturbações pequenas podem ser absorvidas sem que haja formação de filas longas e deterioração do nível de serviço. Já nível “B” é aquele em que a condição de fluxo permanece livre, embora a presença de outros veículos se torna perceptível. A velocidade é a mesma observada para o nível “A”, mas os motoristas têm uma liberdade de manobra ligeiramente inferior. Pequenas perturbações ainda são facilmente absorvidas, embora a perturbação no local do evento se torne perceptível.

Na projeção delineada nas tabelas da seção anterior, observa-se que a inserção do empreendimento, e decorrente incremento de tráfego ocasionado, deve gerar alteração no nível de serviço a partir do ano de início de operação considerado, para o a classificação “F” no sentido SC-403 e “C” no sentido Rio Vermelho. No nível “C” tem-se um fluxo denso e manobras ou pequenas perturbações afetam diretamente a velocidade média o tráfego e o nível de serviço; O nível “F” é aquele em que o fluxo é forçado ou interrompido.

De maneira geral, compreende-se que a R. Graciliano Manoel Gomes apresenta tendência de saturação a ser alcançada nos próximos 8 anos, no sentido SC-403, em período de pico no fim do dia. Somado a esse cenário, o incremento de fluxo gerado pela presença do novo empreendimento deve causar impacto sobre o trânsito de veículos de entorno, como observado pelas projeções apresentadas. No cenário da implementação do empreendimento, o nível de serviço “F”, ou o nível de saturação,

deve ser alcançado a partir do início da operação. Já para o sentido Rio Vermelho, o nível de serviço altera-se de “B” para “C” também a partir do início da operação do empreendimento.

Para além disso, é relevante que o projeto analisado busque o incentivo ao uso do transporte coletivo, com previsão de parada. Para o transporte ativo a conclusão é semelhante, observando, no entanto, a necessidade prévia de melhoria da infraestrutura pública de apoio a esse modal.

Cabe destacar que, de acordo com o Anexo C14 do Plano Diretor Vigente “Sistema Viário – Detalhamento e Seções Transversais”, existe previsão para alargamento da R. Graciliano Manoel Gomes. Nesse sentido, em consonância com o previsto por lei, o projeto do Supermercado Koch engloba o alargamento dessa via, com realocação de meio fio e calçada

3.7. Conforto Ambiental Urbano

Materiais na fachada do empreendimento

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

Ventilação e Iluminação

A taxa de impermeabilização utilizada é menor do que o limite legal?	Não.
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).	Não.

Conforto Ambiental

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

Poluição sonora	Construção	Alto, devendo ser mitigado com estratégias de planejamento de obra e operação de maquinários e operações de carga e descarga de insumos
	Funcionamento	Baixo, devendo ocorrer pelo trânsito de veículos acessando e saindo do empreendimento.
Poluição do ar	Construção	A emissão de material particulado ocorrerá na fase de execução com a possibilidade de emissão de poeiras e materiais particulados em função do número de máquinas e equipamentos movidos a combustíveis fósseis. Estes veículos pesados acarretarão também no aumento da emissão destes materiais. Porém com medidas de controle como cobertura com lonas e limpeza dos veículos assim como umectação das entradas e saídas da obra reduzem este impacto.
	Funcionamento	Sem impactos significativos à poluição do ar na fase de operação do empreendimento, sendo os existentes majoritariamente relacionados ao aumento de tráfego de veículos automotivos na localidade.
Sujidades	Construção	O trânsito de veículos de transporte de insumos durante a implantação do empreendimento pode acarretar a dispersão de

		sujidades provenientes do fluxo de entrada e saída no terreno. Por isso, devem ser observados o controle da limpeza dos pneus dos veículos de carga na saída e no acesso ao imóvel. Para mais, é importante que os veículos de carga utilizem lona para evitar a dispersão do material particulado.
	Funcionamento	Sem impactos significativos na fase de operação do empreendimento, sendo os existentes majoritariamente relacionados ao aumento de tráfego de veículos automotivos na localidade.
Outros	Construção	-
	Funcionamento	-
Impactos na ventilação e iluminação natural de áreas adjacentes <i>(Avaliar a influência da volumetria e dos materiais do empreendimento na iluminação natural das áreas adjacentes (especialmente em áreas e equipamentos públicos, como AVL, unidades de saúde, ensino, etc.), máx. 2000 caracteres)</i>		
A volumetria proposta para o empreendimento é de baixa densidade vertical, composta por um pavimento térreo e mezanino, com altura máxima de 10,40 metros. Essa conformação, aliada à predominância de áreas cobertas sem fechamento lateral (destinadas a estacionamento e circulação), confere ao empreendimento uma baixa interferência nas dinâmicas de ventilação e insolação do entorno imediato. As fachadas não contam com grandes panos de vidro ou materiais altamente reflexivos, reduzindo o risco de reflexo solar excessivo sobre edificações vizinhas e vias públicas. A área construída fechada do empreendimento é de aproximadamente 4.360 m², sendo o restante formado por estruturas abertas ou semiabertas, o que minimiza barreiras físicas à ventilação natural da área. Além disso, as propriedades lindeiras apresentam baixa ocupação, com presença de vegetação e poucos edifícios consolidados, o que reforça a ausência de impactos negativos sobre áreas vizinhas edificadas, como sombreamento excessivo ou canalização de ventos. Não há AVL, unidades de saúde ou escolas implantadas nas imediações que possam ser prejudicadas por eventuais interferências de iluminação natural. Considerando o conjunto dos fatores – gabarito reduzido, ausência de elementos de vedação em grande parte da área coberta, e contexto urbano de baixa densidade – conclui-se que o empreendimento não acarretará impactos significativos sobre a ventilação e a iluminação natural das áreas adjacentes.		

3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

Caracterização e análise da paisagem e patrimônio atual

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

A área de influência indireta do empreendimento abrange um sítio arqueológico nomeado Valda 1, composto por cerâmicas guaranis e localizado a 750 metros de distância do empreendimento.

Embora a implantação do empreendimento não cause impactos diretos ao sítio arqueológico identificado, a presença desses vestígios reforça a importância do patrimônio arqueológico local, indicando uma rica história de ocupação humana, que pode remontar ao período pré-colonial. Além disso, a existência desse sítio sugere a possibilidade de outros ainda não registrados no entorno.

Nas áreas de influência do empreendimento não ocorrem áreas de preservação cultural e bens tombados. A região onde estão as áreas de influência do empreendimento, são as áreas com a urbanização mais tardia em relação as outras áreas do município de Florianópolis. Os aspectos culturais da região da AII pouco lembram as origens do distrito de cultura açoriana, pesca e plantações, e remetem ao período de expansão rodoviária do município – funcionando essa região como conexão entre a região central insular e o norte da ilha.

Impactos pertinentes

(Avaliar os impactos do empreendimento em relação à Paisagem Urbana, Patrimônio Natural e Cultural)

Descrever os elementos da paisagem urbana impactados e quais os impactos gerados pelo empreendimento.

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

A implantação do empreendimento, embora insira-se em uma AID que já apresenta usos comerciais consolidados — incluindo outra unidade do Supermercado Koch nas imediações, com dimensões e estética similares — representa uma mudança perceptível na paisagem urbana imediata da Rua Graciliano Manoel Gomes.

A via em questão possui predominantemente características residenciais de baixa densidade, com edificações de pequeno porte e fachadas ativas pontuais. Nesse sentido, o projeto busca contribuir para a composição de paisagem construída ao propor fachadas ativas e espaço de estar externo.

Esses aspectos contribuem para a fluidez e o conforto da experiência urbana, sobretudo em uma área onde a paisagem construída já é marcada pela diversidade de usos. Por se apresentar como um projeto térreo, ainda que o galpão principal apresente mezanino, o bloco principal não representa um rompante vertical perante as volumetrias já existentes ao longo da R. Graciliano Manoel Gomes.

Ademais, destaca-se que a paisagem natural da região já é limitada, e o cenário urbano é fortemente influenciado por vias arteriais e pela presença de estacionamento e recuos amplos, típicos de áreas voltadas ao uso comercial de médio e grande porte. Dessa forma, o impacto paisagístico, embora existente, não configura um elemento destoante ao ponto de comprometer a identidade visual da AID como um todo.

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

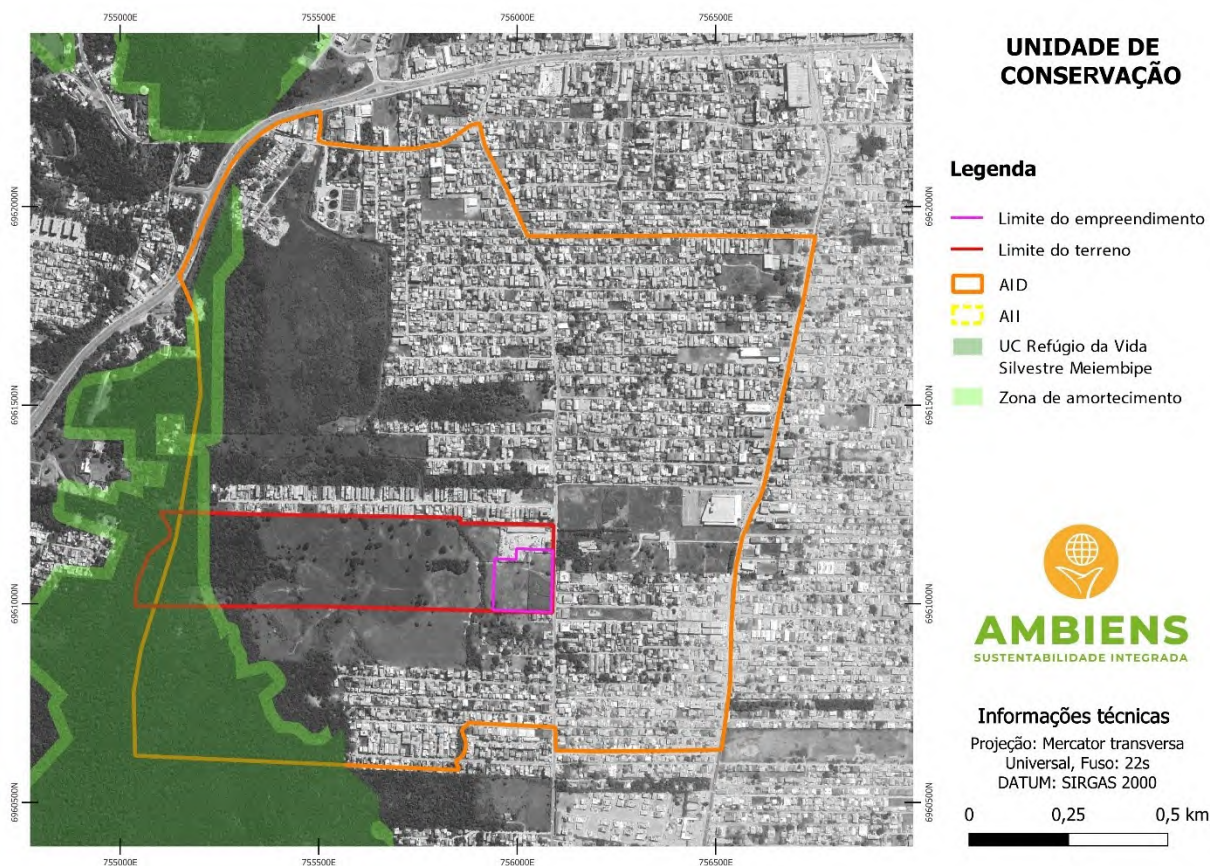
(Definir na Matriz de Análise dos Impactos Urbanísticos, posteriormente, as medidas mitigatórias pertinentes para cada impacto)

O terreno onde está situado o empreendimento é interceptado pela Unidade de Conservação (UC) Refúgio da Vida Silvestre Meimbipe.

Unidades de Conservação (UCs) são áreas naturais protegidas, legalmente instituídas pelo poder público, que possuem regras específicas de uso e manejo para conservar a biodiversidade, os recursos naturais e os serviços ecossistêmicos. No Brasil, as UCs são reguladas pelo Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (SNUC), instituído pela Lei Federal nº 9.985/2000.

Refúgio da Vida Silvestre é uma UC de Proteção Integral criada para proteger ambientes naturais e assegurar condições para a existência ou reprodução de espécies ou comunidades da flora e fauna silvestres. A UC Refúgio da Vida Silvestre Meimbipe possui uma vasta área de 56 km² e embora o terreno em questão abranja parte dela, o empreendimento não impactará nela nem em sua zona de amortecimento, havendo um afastamento superior a: 500 metros de distância entre a UC e o empreendimento.

Figura 30: Unidade de Conservação.



Fonte: Elaborado pela Ambiens a partir de informações da LCM Nº 482/2014.

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)

Embora na AII tenha sido mapeado o sítio arqueológico cerâmico Guarani Valda I, o empreendimento não provocará impactos nesse, tendo em vista a sua distância de mais de cerca de 700 m. Entretanto, dada a potencial sensibilidade da área, é indispensável adotar um olhar atento e criterioso durante a execução das obras, especialmente no momento de movimentação de solo.

A preservação do patrimônio arqueológico na AII exige a adoção de medidas mitigadoras criteriosas, especialmente quando se trata de regiões com vestígios arqueológicos previamente identificados. Embora o empreendimento não cause impactos diretos a esses sítios, é essencial considerar a possibilidade de descobertas adicionais durante a execução das obras, especialmente na fase de escavação do solo. Essas medidas são melhores descritas na matriz de impactos em anexo.

Anexos:

Consulta de Viabilidade de Construção
Consulta de Viabilidade Ambiental
Consulta de Viabilidade Resíduos Sólidos
Consulta de Viabilidade Água
Consulta de Viabilidade Esgotamento Sanitário
Consulta de Viabilidade Energia Elétrica
Mapas em alta resolução
Situação e Localização com passeios, acessos e egressos
Planta topográfica do processo de desmembramento
Levantamento expedito da infraestrutura do entorno.

ANEXO I - VIABILIDADES

[Edificação Comercial – Supermercado Koch Ingleses]
Rua Graciliano Manoel Gomes nº 1088 – Ingleses do Rio Vermelho
2025

CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Nº 014232/2026

Inscrição imobiliária: 24.78.034.0435.001

Lei de Referência: **LC 482/2014**

Endereço: RUA GRACILIANO MANOEL GOMES (204418), SN

Lei de Alteração: **LC 739/2023**

Bairro/Localidade:

Distrito administrativo: INGLESSES

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

1. Informações Preliminares

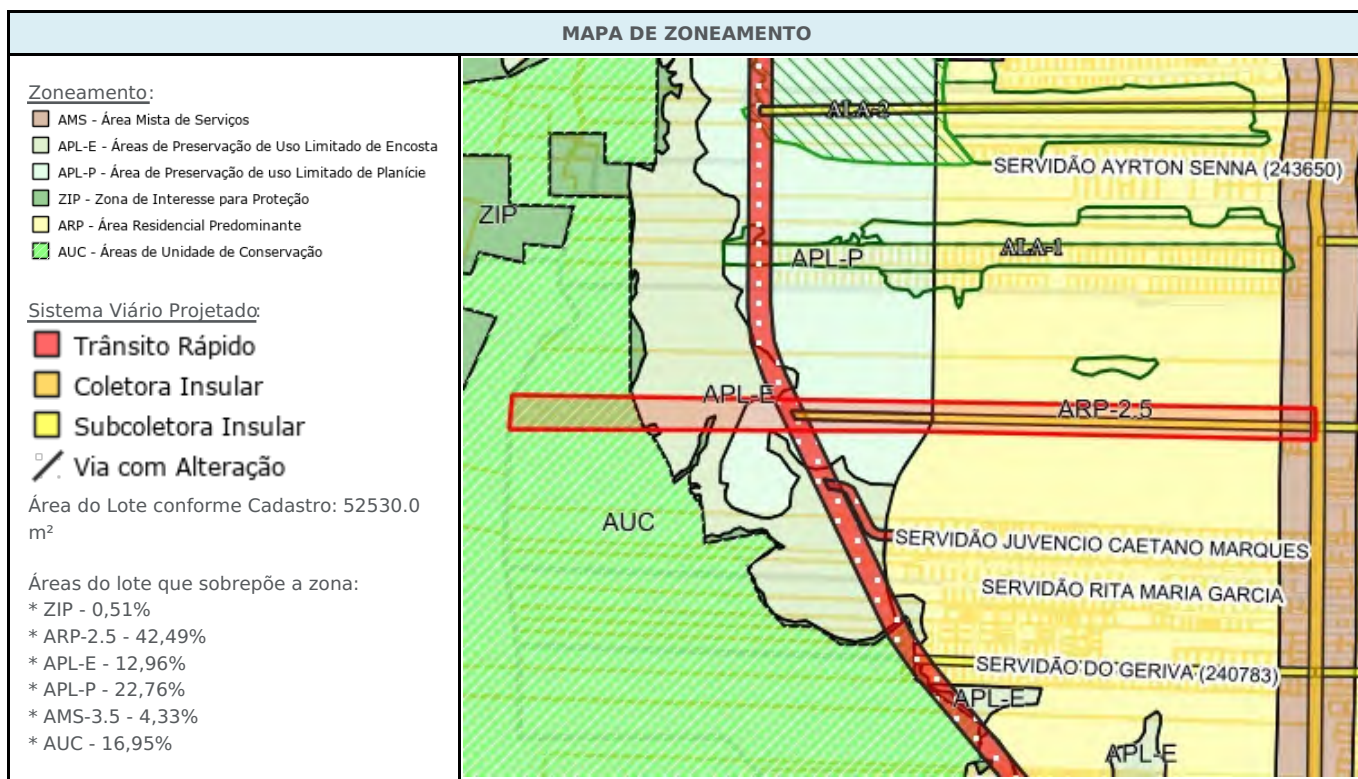
O direito de construir

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

Existência de via pública oficial e de infraestrutura urbana

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

2. Zoneamento



Número do Projeto Aprovado de Parcelamento do Solo: Não consta

Observações

ADI-I - O imóvel está inserido em área de desenvolvimento incentivado vinculadas à caracterização e porte do sistema viário existente ou promovido, verificar incentivos aplicáveis conforme Art. 295-O.

UNIDADE DE CONSERVAÇÃO - MEIEMBIPE: O terreno está inserido em Unidade de Conservação. As Unidades de Conservação são os espaços territoriais e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituídas pelo Poder Público, com objetivos de conservação. Seu uso e ocupação são regidos pelo Plano de Manejo e precedidos por parecer do órgão ambiental responsável.

UNIDADE DE CONSERVAÇÃO - MEIEMBIPE: O terreno está inserido em Unidade de Conservação. As Unidades de Conservação são os espaços territoriais e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituídas pelo Poder Público, com objetivos de conservação. Seu uso e ocupação são regidos pelo Plano de Manejo e precedidos por parecer do órgão ambiental responsável.

SISTEMA VIÁRIO PROJETADO - Incide no terreno área relativa ao sistema viário projetado. Caso seja uma via implantada em frente ao imóvel, deve ser aplicado o recuo previsto; e, caso se trate de via ainda não implantada, aplicar o que determina o Art. 198 da Lei Complementar n. 482/2014. *Nos terrenos parcial ou totalmente atingidos pelo sistema viário projetado, os órgãos de planejamento competentes poderão redimensionar, realocar ou suprimir a via projetada, desde que atendam aos objetivos principais de conectividade, mobilidade e interesse público.*

3. Sistema Viário

SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
RUA GRACILIANO MANOEL GOMES (204418)	Coletora Insular CI-310	18.00	13.00	9.00	3.00
(Via Projetada)	Sub Coletora Insular SCI-313	14.00	11.00	7.00	3.00
(Via Projetada SCI-313)	Sub Coletora Insular SCI-313	14.00	11.00	7.00	3.00
(Via Projetada)	Transito Rápido TR-VP-301(1)	30.00	19.00	15.00	3.00

Observações

Em vias de trânsito rápido o acesso ao imóvel deverá ser aprovado pelo órgão responsável pela via e pelo órgão municipal de planejamento conforme Decreto xxxx.

Seção Transversal Via CI-310

11



47



Seção Transversal Via TR-VP-301(1)

08

**Denominação Oficial da(s) Via(s)**

RUA GRACILIANO MANOEL GOMES (204418): Lei 6492/2004 - Lei nº 6492/2004 - Fica denominada Rua Graciliano Manoel Gomes , na extensão de 2.200,00m (dois mil e duzentos metros), a via pública de código de logradouro (204418) que parte do encontro formado pela estrada Intendente João Nunes Vieira com a servidão Três Marias, conforme delimitação constante no mapa anexo, Distrito de INGLESES, nesta Capital. DOE: 18/06/2004

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

Recuo Viário

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

4. Adequação de Usos

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

restrições e condicionantes incidentes.

ADEQUAÇÃO DE USOS		
USO(S) SOLICITADO(S)	ZONEAMENTO(S)	ADEQUAÇÃO
Condomínio comercial / de serviços	ZIP - Zona de Interesse de Proteção	Proibido no Zoneamento.
Condomínio comercial / de serviços	ARP-2.5 - Área Residencial Predominante	Adequado ao zoneamento Adequado ao zoneamento, com as seguintes condições: * Consultar Plano de Manejo. Todas as exigências do Plano de Manejo se sobrepõem à adequação de usos dos demais zoneamentos nas áreas abrangidas pela Unidade de Conservação.
Condomínio comercial / de serviços	APL-E - Área de Preservação Uso Limitado - Encosta	Proibido no Zoneamento
Condomínio comercial / de serviços	APL-P - Área de Preservação Uso Limitado - Planície	Proibido no Zoneamento
Condomínio comercial / de serviços	AMS-3.5 - Área Mista Serviços	Adequado ao zoneamento Adequado ao zoneamento, com as seguintes condições: * Consultar Plano de Manejo. Todas as exigências do Plano de Manejo se sobrepõem à adequação de usos dos demais zoneamentos nas áreas abrangidas pela Unidade de Conservação.
Condomínio comercial / de serviços	AUC - Áreas de Unidade de Conservação	Trata-se de Área de Unidade Conservação, para informações sobre tipos de uso e limites de ocupação deve ser consultada a Fundação Municipal do Meio Ambiente (FLORAM).

Observações:

Nas macroáreas de uso urbano, quando ocorrer mais de uma zona de usos em um mesmo terreno, aplicar o que determina o Art. 61-A da LC 482/2014.

5. Limites de Ocupação

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIM O POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIM O POR OODC (G3)	ACRÉSCIM O POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
*	ZIP	As ZIPs são non edificandi.											
Macro Área de Usos Urbanos	ARP-2.5	2	0	50%	70%	10.5	13	0.2	1	0.6	0	0.8	2.4
Macro Área de Transição	APL-E	2	0	15%	20%	10.5	13	0	0.2	0	0	0	0.2
Macro Área de Transição	APL-P	2	0	15%	20%	10.5	13	0	0.2	0	0	0	0.2
Macro Área de Usos Urbanos	AMS-3.5	3	0	50%	70%	13.5	17.5	0.5	1	1.58	0	0.8	3.38
*	AUC	Trata-se de Área de Unidade Conservação, para informações sobre tipos de uso e limites de ocupação deve ser consultada a Fundação Municipal do Meio Ambianta (FLORAM)											
(A) Para cálculo de número de pavimentos, não são considerados: subsolos; sobrelojas; mezaninos; telhados; terraços; sótãos em residências unifamiliares; pavimentos de cobertura, as casas de máquinas, as chaminés, as caixas d'água e as demais instalações de serviço e segurança e proteção contra incêndio implantadas na cobertura e entrepiso técnico, conforme Art. 66 da LC 482/2014.													
(A1) Número Máximo de Pavimentos da edificação quando não utilizado o instrumento de Transferência do Direito de Construir.													
(A2) O acréscimo do Número Máximo de Pavimentos através do instrumento de Transferência do Direito de Construir (TDC) se soma ao Número Máximo de Pavimentos Padrão, ensejando acréscimo de Coeficiente de Aproveitamento nos termos da observação (G4).													

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

Afastamento Frontal

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

Afastamentos Laterais e de Fundos

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

Vagas de Estacionamento

O número mínimo de vagas de estacionamento é estabelecido nos Art. 79 e 79-A e no **Anexo E01** da LC 482/2014.

A classificação dos empreendimentos como Polos Geradores de Tráfego (PGT) está estabelecida no **Anexo E02** parte integrante da LC 482/2014.

Subsolos

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

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

A OODC é a contrapartida devida ao Município pelo direito de construir acima do CA Básico igual a um. A contrapartida deverá ser calculada com base na fórmula de cálculo estabelecida na **Lei n. 755/2023**.

O imóvel em questão tem os seguintes valores de m² na Planta Genérica de Valores Urbanísticos (Decreto Municipal n. 25.888/2023):

Residencial R\$/m² 292.87

Não Residencial R\$/m² 234.3

6. Restrições ambientais

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

Para emitir a **Consulta Ambiental Automatizada** acesse o link.

7. Outras restrições e/ou Condicionantes

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

8. Informações Complementares

Diretrizes Urbanísticas - DIURB

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

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

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

Modo de Licenciamento para Obra

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

ATENÇÃO: O imóvel em questão é EXCLUIDO do licenciamento declaratório pois o imóvel está inserido em zoneamento ZIP, conforme dispõe o Art. 7º da LC 707/2021.

Regularidade dominial do terreno

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

Resíduos Sólidos

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

Calçada

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

Acessibilidade

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

Observações:

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

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

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Telefone: (48) 3251-4968

E-mail consulta.smdu@pmf.sc.gov.br

Secretaria Municipal do Continente

Telefone: (48) 3271-7925

Para mais informações, acesse o site da SMH DU .		
Responsável pela Emissão	Data de Emissão	
Internet	27-03-2026	
PMF – Prefeitura Municipal de Florianópolis	ESTA CONSULTA É VÁLIDA POR 30 DIAS	
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO, ESCANEIE O QR CODE AO LADO COM O SEU CELULAR E CERTIFIQUE-SE DE QUE O DOCUMENTO SE ENCONTRA DISPONÍVEL NO SISTEMA RASTREABILIDADE DA PMF EM SUA INTEGRIDADE.		

CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO**Nº 014231/2026****Inscrição imobiliária:** 24.78.034.0384.001Lei de Referência: **LC 482/2014****Endereço:** RUA GRACILIANO MANOEL GOMES (204418), SNLei de Alteração: **LC 739/2023****Bairro/Localidade:****Distrito administrativo:** INGLESSES

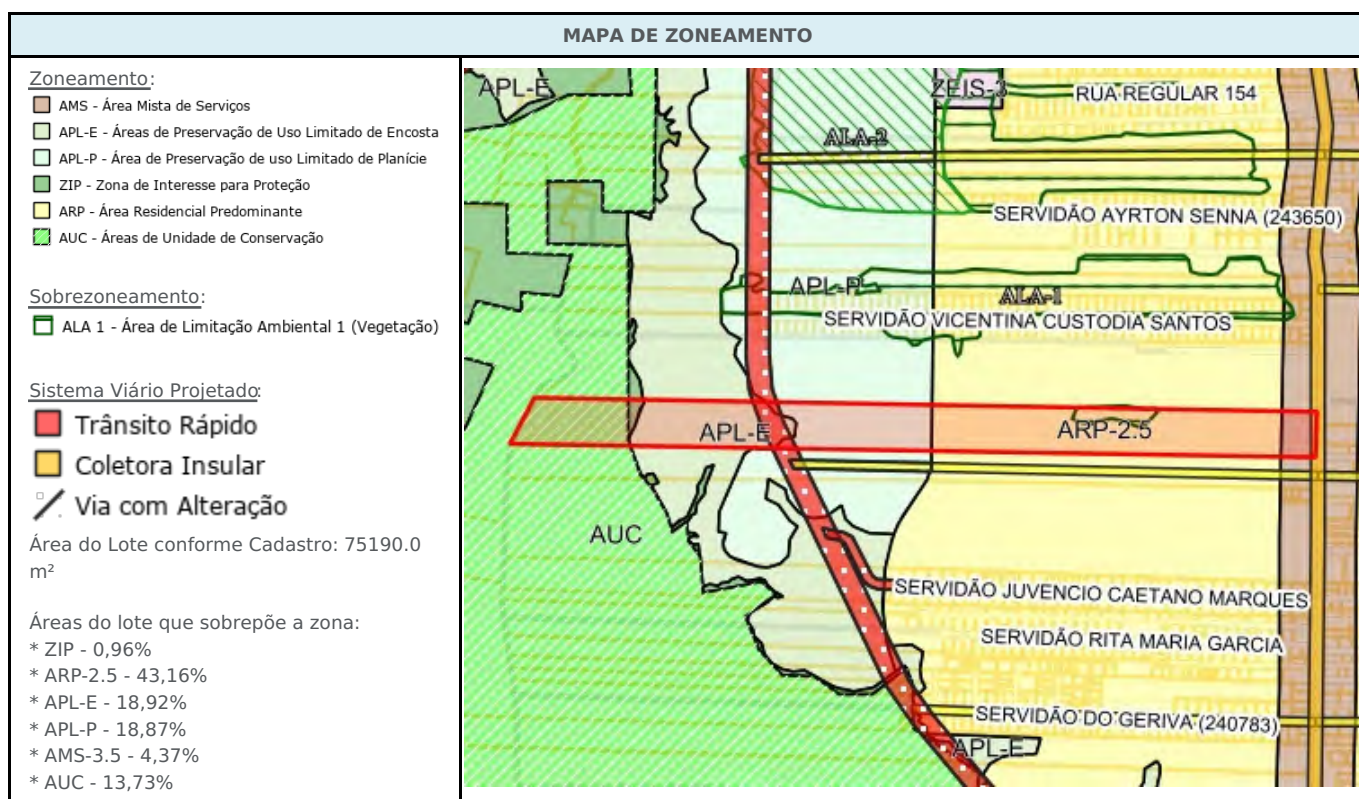
ESTE DOCUMENTO NÃO POSSUI CARÁTER CONCLUSIVO E NÃO GERA DIREITO À CONSTRUÇÃO. A POSSIBILIDADE DE EDIFICAR NO IMÓVEL DEPENDE DA INTERPRETAÇÃO DE TODAS AS INFORMAÇÕES COMPILADAS NESTE DOCUMENTO, SEM ÔBICE A DEMAIS CRITÉRIOS ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE.

1. Informações Preliminares**O direito de construir**

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

Existência de via pública oficial e de infraestrutura urbana

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

2. Zoneamento

Número do Projeto Aprovado de Parcelamento do Solo: Não consta

Observações

ALA-1 - O imóvel territorial apresenta cobertura vegetal pertencente ao Bioma Mata Atlântica. A Lei Federal 11.428/2006 e o Decreto Federal 6.660/2008 determinam as situações, condicionantes e estágios sucessoriais em que é possível, ou não, a supressão de vegetação de Mata

Atlântica e quais percentuais devem ser preservados. Assim, a possibilidade de corte de vegetação no imóvel territorial deverá ser avaliada por profissional competente e em processo específico de autorização de corte/supressão a ser solicitado junto à FLORAM.

ADI-I - O imóvel está inserido em área de desenvolvimento incentivado vinculadas à caracterização e porte do sistema viário existente ou promovido, verificar incentivos aplicáveis conforme Art. 295-O.

UNIDADE DE CONSERVAÇÃO - MEIEMBIPE: O terreno está inserido em Unidade de Conservação. As Unidades de Conservação são os espaços territoriais e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituídas pelo Poder Público, com objetivos de conservação. Seu uso e ocupação são regidos pelo Plano de Manejo e precedidos por parecer do órgão ambiental responsável.

UNIDADE DE CONSERVAÇÃO - MEIEMBIPE: O terreno está inserido em Unidade de Conservação. As Unidades de Conservação são os espaços territoriais e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituídas pelo Poder Público, com objetivos de conservação. Seu uso e ocupação são regidos pelo Plano de Manejo e precedidos por parecer do órgão ambiental responsável.

SISTEMA VIÁRIO PROJETADO - Incide no terreno área relativa ao sistema viário projetado. Caso seja uma via implantada em frente ao imóvel, deve ser aplicado o recuo previsto; e, caso se trate de via ainda não implantada, aplicar o que determina o Art. 198 da Lei Complementar n. 482/2014. *Nos terrenos parcial ou totalmente atingidos pelo sistema viário projetado, os órgãos de planejamento competentes poderão redimensionar, realocar ou suprimir a via projetada, desde que atendam aos objetivos principais de conectividade, mobilidade e interesse público.*

3. Sistema Viário

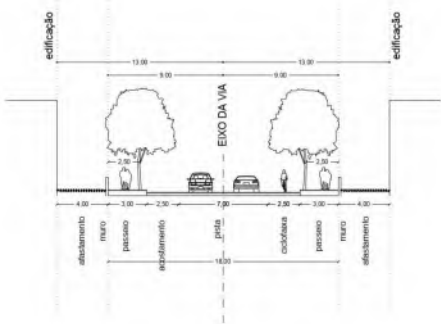
SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
RUA GRACILIANO MANOEL GOMES (204418)	Coletora Insular CI-310	18.00	13.00	9.00	3.00
(Via Projetada)	Transito Rápido TR-VP-301(1)	30.00	19.00	15.00	3.00

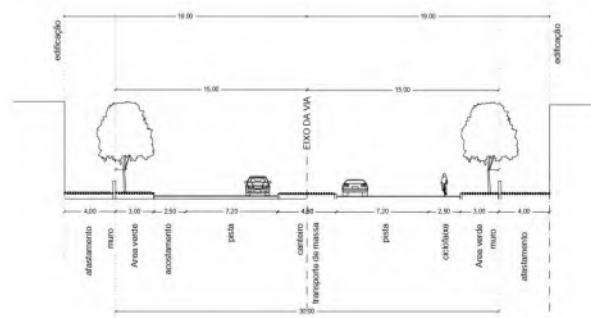
Observações

Em vias de trânsito rápido o acesso ao imóvel deverá ser aprovado pelo órgão responsável pela via e pelo órgão municipal de planejamento conforme Decreto xxxx.

Seção Transversal Via CI-310

11





Denominação Oficial da(s) Via(s)

RUA GRACILIANO MANOEL GOMES (204418): Lei 6492/2004 - Lei nº 6492/2004 - Fica denominada Rua Graciliano Manoel Gomes, na extensão de 2.200,00m (dois mil e duzentos metros), a via pública de código de logradouro (204418) que parte do encontro formado pela estrada Intendente João Nunes Vieira com a servidão Três Marias, conforme delimitação constante no mapa anexo, Distrito de INGLESSES, nesta Capital. DOE: 18/06/2004

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

Recuo Viário

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

4. Adequação de Usos

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

ADEQUAÇÃO DE USOS		
USO(S) SOLICITADO(S)	ZONEAMENTO(S)	ADEQUAÇÃO
Condomínio comercial / de serviços	ZIP - Zona de Interesse de Proteção	Proibido no Zoneamento.
Condomínio comercial / de serviços	ARP-2.5 - Área Residencial Predominante	Adequado ao zoneamento Adequado ao zoneamento, com as seguintes condições: * Consultar Plano de Manejo. Todas as exigências do Plano de Manejo se sobrepõem à adequação de usos dos demais zoneamentos nas áreas abrangidas pela Unidade de Conservação.
Condomínio comercial / de serviços	APL-E - Área de Preservação Uso Limitado - Encosta	Proibido no Zoneamento
Condomínio comercial / de serviços	APL-P - Área de Preservação Uso Limitado - Planície	Proibido no Zoneamento
Condomínio comercial / de serviços	AMS-3.5 - Área Mista Serviços	Adequado ao zoneamento Adequado ao zoneamento, com as seguintes condições: * Consultar Plano de Manejo. Todas as exigências do Plano de Manejo se sobrepõem à adequação de usos dos demais zoneamentos nas áreas abrangidas pela Unidade de Conservação.
Condomínio comercial / de serviços	AUC - Áreas de Unidade de Conservação	Trata-se de Área de Unidade Conservação, para informações sobre tipos de uso e limites de ocupação deve ser consultada a Fundação Municipal do Meio Ambiente (FLORAM).

Nas macroáreas de uso urbano, quando ocorrer mais de uma zona de usos em um mesmo terreno, aplicar o que determina o Art. 61-A da LC 482/2014.

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIM O POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIM O POR OODC (G3)	ACRÉSCIM O POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
*	ZIP	As ZIPs são non edificandi.											
Macro Área de Usos Urbanos	ARP-2.5	2	0	50%	70%	10.5	13	0.2	1	0.6	0	0.8	2.4
Macro Área de Transição	APL-E	2	0	15%	20%	10.5	13	0	0.2	0	0	0	0.2
Macro Área de Transição	APL-P	2	0	15%	20%	10.5	13	0	0.2	0	0	0	0.2
Macro Área de Usos Urbanos	AMS-3.5	3	0	50%	70%	13.5	17.5	0.5	1	1.58	0	0.8	3.38
*	AUC	Trata-se de Área de Unidade Conservação, para informações sobre tipos de uso e limites de ocupação deve ser consultada a Fundação Municipal do Meio Ambienta (FLORAM)											
(A) Para cálculo de número de pavimentos, não são considerados: subsolos; sobrelojas; mezaninos; telhados; terraços; sótãos em residências unifamiliares; pavimentos de cobertura, as casas de máquinas, as chaminés, as caixas d´água e as demais instalações de serviço e segurança e proteção contra incêndio implantadas na cobertura e entrepiso técnico, conforme Art. 66 da LC 482/2014.													
(A1) Número Máximo de Pavimentos da edificação quando não utilizado o instrumento de Transferência do Direito de Construir.													
(A2) O acréscimo do Número Máximo de Pavimentos através do instrumento de Transferência do Direito de Construir (TDC) se soma ao Número Máximo de Pavimentos Padrão, ensejando acréscimo de Coeficiente de Aproveitamento nos termos da observação (G4).													
(B) Nas edificações de 6 (seis) ou mais pavimentos, a Taxa de Ocupação Máxima informada é válida para subsolos, 1º e 2º pavimentos. Os demais pavimentos terão Taxa de Ocupação Máxima calculada pela fórmula '(40-NP)%', onde 'NP' é o Número de Pavimentos efetivamente utilizado.													
(C) Aplica-se Taxa de Ocupação diferenciada para os embasamentos e subsolos, conforme o Art. 71 da LC 482/2014.													
(D) Áreas permeáveis estão definidas no Art. 72 da LC 482/2014.													
(E) Altura máxima de fachada é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o nível da laje de cobertura do último pavimento, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsiderados os sótãos, pavimentos de cobertura, chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.													
(F) Altura máxima de cumeeira é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o cimo da edificação, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsideradas as chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.													
(G) As áreas não computáveis no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento estão listadas no Art. 69 da LC 482/2014.													
(G1) Valor de referência para avaliar o cumprimento da função social da propriedade urbana.													
(G2) Valor que define a área máxima a ser edificada proporcionalmente à superfície do terreno, sem a necessidade de uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir (OODC).													
(G3) Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento a ser utilizado mediante aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).													
(G4) O Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento através do instrumento de Transferência do Direito de Construir enseja acréscimo de Número Máximo de Pavimentos nos termos da observação (A2)													
(G5) O Coeficiente de Aproveitamento Adicional para Subsolos será obtido por meio do instrumento Transferência do Direito de Construir (TDC).													
(G6) Coeficiente de Aproveitamento máximo a ser utilizado pela edificação. Soma dos Coeficientes das colunas G2, G3, G4 e G5.													
(OODC) As edificações de três ou mais pavimentos que fizerem uso da outorga onerosa do direito de construir poderão aumentar em até trinta por cento a taxa de ocupação (TOx1,3), com exceção dos pavimentos que possuem taxa de ocupação diferenciada prevista no art. 71 da LC 482/2014 e das edificações que fizerem uso do incentivo de Uso Misto, conforme Art. 70-A da LC 482/2014.													

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIM O POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIM O POR OODC (G3)	ACRÉSCIM O POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
(INCENTIVOS) Os incentivos previstos nos Art. 291-A, 292 e 295-A a 295-T da LC 482/2014 poderão alterar os limites de ocupação previstos no Anexo F01 - Tabela de Limites de Ocupação Para verificar as possibilidades de aplicação dos Incentivos , acesse o link.													
(ADI-I) Área de Desenvolvimento Incentivado vinculada ao sistema viário existente ou projetado, verificar os incentivos aplicáveis nos Art. 295-O a 295-R.													

Afastamento Frontal

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

Afastamentos Laterais e de Fundos

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

Vagas de Estacionamento

O número mínimo de vagas de estacionamento é estabelecido nos Art. 79 e 79-A e no **Anexo E01** da LC 482/2014.

A classificação dos empreendimentos como Polos Geradores de Tráfego (PGT) está estabelecida no **Anexo E02** parte integrante da LC 482/2014.

Subsolos

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

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

A OODC é a contrapartida devida ao Município pelo direito de construir acima do CA Básico igual a um. A contrapartida deverá ser calculada com base na fórmula de cálculo estabelecida na **Lei n. 755/2023**.

O imóvel em questão tem os seguintes valores de m² na Planta Genérica de Valores Urbanísticos (Decreto Municipal n. 25.888/2023):

Residencial R\$/m² 292.87

Não Residencial R\$/m² 234.3

6. Restrições ambientais

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

Para emitir a Consulta Ambiental Automatizada acesse o link.

7. Outras restrições e/ou Condicionantes

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

8. Informações Complementares

Diretrizes Urbanísticas - DIURB

As DIURB têm como objetivo orientar a elaboração de projetos de maior complexidade. Para verificar se a elaboração do projeto deve ser precedida de emissão de DIURB consulte o [Decreto 24.287/2022](#).

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

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

Modo de Licenciamento para Obra

Existem três regimes de licenciamento: regular, declaratório e por meio do EAP. Para informações acerca de como realizar o licenciamento da edificação pretendida, [clique aqui](#).

ATENÇÃO: O imóvel em questão é EXCLUÍDO do licenciamento declaratório pois o imóvel está inserido em zoneamento ZIP, conforme dispõe o Art. 7º da [LC 707/2021](#).

Regularidade dominial do terreno

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

Resíduos Sólidos

As edificações deverão dispor de local específico para apresentação dos resíduos sólidos à coleta, conforme [LC 113/2003](#), Instrução Normativa [SMMA n. 001/2021](#) e orientações técnicas correlatas.

Calçada

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

Acessibilidade

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

Observações:

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

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

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Telefone: (48) 3251-4968

E-mail consulta.smdu@pmf.sc.gov.br

Secretaria Municipal do Continente

Telefone: (48) 3271-7925

Para mais informações, acesse o site da [SMH DU](#).

Responsável pela Emissão

Internet

PMF – Prefeitura Municipal de Florianópolis

Data de Emissão

27-03-2026

**ESTA CONSULTA É VÁLIDA
POR 30 DIAS**



PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTES DOCUMENTOS, ESCANEIE O QR CODE AO LADO COM O SEU CELULAR E CERTIFIQUE-SE DE QUE O DOCUMENTO SE ENCONTRA DISPONÍVEL NO SISTEMA RASTREABILIDADE DA PMF EM SUA INTEGRIDADE.

CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO**Nº 014230/2026****Inscrição imobiliária:** 24.78.034.0311.001Lei de Referência: **LC 482/2014****Endereço:** RUA GRACILIANO MANOEL GOMES (204418), 1088Lei de Alteração: **LC 739/2023****Bairro/Localidade:****Distrito administrativo:** INGLESSES

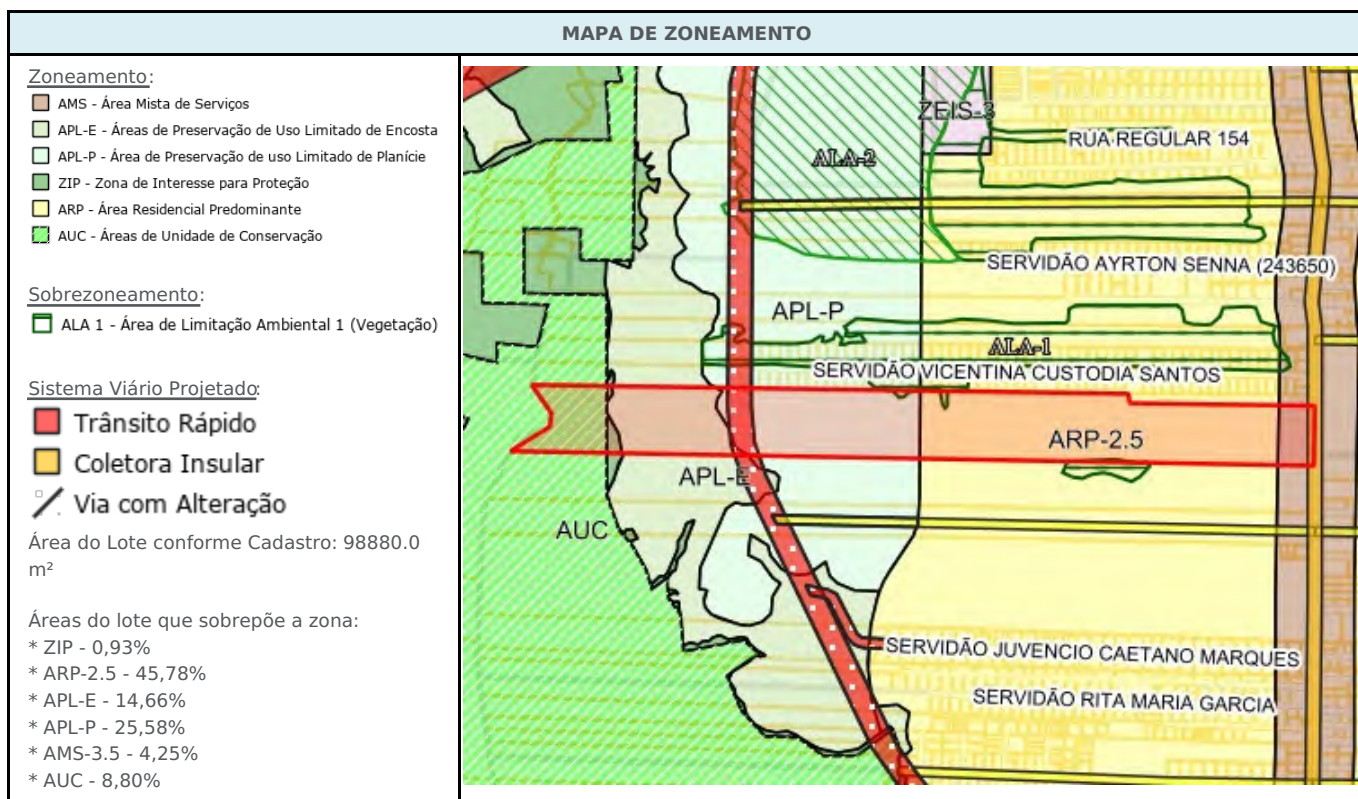
ESTE DOCUMENTO NÃO POSSUI CARÁTER CONCLUSIVO E NÃO GERA DIREITO À CONSTRUÇÃO. A POSSIBILIDADE DE EDIFICAR NO IMÓVEL DEPENDE DA INTERPRETAÇÃO DE TODAS AS INFORMAÇÕES COMPILADAS NESTE DOCUMENTO, SEM ÔBICE A DEMAIS CRITÉRIOS ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE.

1. Informações Preliminares**O direito de construir**

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

Existência de via pública oficial e de infraestrutura urbana

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

2. Zoneamento

Número do Projeto Aprovado de Parcelamento do Solo: Não consta

Observações

ALA-1 - O imóvel territorial apresenta cobertura vegetal pertencente ao Bioma Mata Atlântica. A Lei Federal 11.428/2006 e o Decreto Federal 6.660/2008 determinam as situações, condicionantes e estágios sucessoriais em que é possível, ou não, a supressão de vegetação de Mata

Atlântica e quais percentuais devem ser preservados. Assim, a possibilidade de corte de vegetação no imóvel territorial deverá ser avaliada por profissional competente e em processo específico de autorização de corte/supressão a ser solicitado junto à FLORAM.

ADI-I - O imóvel está inserido em área de desenvolvimento incentivado vinculadas à caracterização e porte do sistema viário existente ou promovido, verificar incentivos aplicáveis conforme Art. 295-O.

UNIDADE DE CONSERVAÇÃO - MEIEMBIPE: O terreno está inserido em Unidade de Conservação. As Unidades de Conservação são os espaços territoriais e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituídas pelo Poder Público, com objetivos de conservação. Seu uso e ocupação são regidos pelo Plano de Manejo e precedidos por parecer do órgão ambiental responsável.

UNIDADE DE CONSERVAÇÃO - MEIEMBIPE: O terreno está inserido em Unidade de Conservação. As Unidades de Conservação são os espaços territoriais e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituídas pelo Poder Público, com objetivos de conservação. Seu uso e ocupação são regidos pelo Plano de Manejo e precedidos por parecer do órgão ambiental responsável.

SISTEMA VIÁRIO PROJETADO - Incide no terreno área relativa ao sistema viário projetado. Caso seja uma via implantada em frente ao imóvel, deve ser aplicado o recuo previsto; e, caso se trate de via ainda não implantada, aplicar o que determina o Art. 198 da Lei Complementar n. 482/2014. *Nos terrenos parcial ou totalmente atingidos pelo sistema viário projetado, os órgãos de planejamento competentes poderão redimensionar, realocar ou suprimir a via projetada, desde que atendam aos objetivos principais de conectividade, mobilidade e interesse público.*

3. Sistema Viário

SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
RUA GRACILIANO MANOEL GOMES (204418)	Coletora Insular CI-310	18.00	13.00	9.00	3.00
SERVIDÃO MANOEL PASSOS GUIMARAES	Via não hierarquizada	Conforme instruções para vias locais	Conforme instruções para vias locais	Conforme instruções para vias locais	Conforme instruções para vias locais
(Via Projetada)	Transito Rápido TR-VP-301(1)	30.00	19.00	15.00	3.00

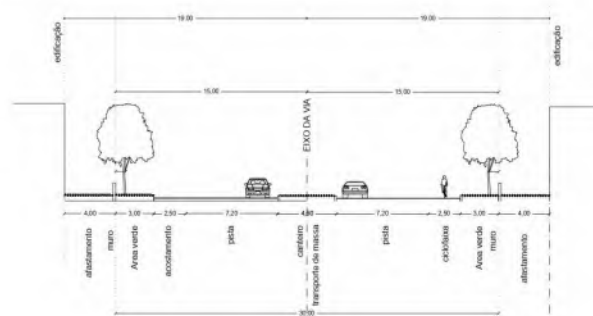
Observações

Em vias de trânsito rápido o acesso ao imóvel deverá ser aprovado pelo órgão responsável pela via e pelo órgão municipal de planejamento conforme Decreto xxxx.

Seção Transversal Via CI-310

11





Instruções para vias não hierarquizadas

Caso se trate de terreno em área que não tenha sido objeto de parcelamento regularmente aprovado, a via deve ser classificada em Via Local A, B, C, D, E, F, G ou H para a identificação dos afastamentos obrigatórios e da largura mínima do passeio, conforme a tabela abaixo, a partir da largura da caixa de via existente no local. A caixa da via é medida em seção transversal, incluindo as pistas de rolamento, os canteiros centrais, os passeios e as ciclovias.

Tabela de Vias Locais

Código Via	Largura da Caixa da Via	Afastamento da Edificação a partir do Eixo da Via	Afastamento Muro a partir do Eixo da Via	Largura Mínima do Passeio
Local A	(13.99m a 10.00m)	11.00	7.00	3.00
Local B	(9.99m a 9.00m)	10.00	6.00	2.00
Local C	(8.99m a 8.00m)	9.00	6.00	2.00
Local D	(7.99m a 7.00m)	8.00	6.00	2.00
Local E	(6.99m a 6.00m)	7.00	5.00	2.00
Local F	(5.99m a 5.00m)	6.00	5.00	2.00
Local G	(4.99m a 4.00m)	5.00	5.00	2.00
Local H	(< 3.99m)	4.00	4.00	2.00

Denominação Oficial da(s) Via(s)

RUA GRACILIANO MANOEL GOMES (204418): Lei 6492/2004 - Lei nº 6492/2004 - Fica denominada Rua Graciliano Manoel Gomes , na extensão de 2.200,00m (dois mil e duzentos metros), a via pública de código de logradouro (204418) que parte do encontro formado pela estrada Intendente João Nunes Vieira com a servidão Três Marias, conforme delimitação constante no mapa anexo, Distrito de INGLESES, nesta Capital. DOE: 18/06/2004

SERVIDÃO MANOEL PASSOS GUIMARAES: Lei 6946/2006 - Lei nº 6946/2006 - Fica denominada servidão "Manoel Passos Guimarães", na extensão de 200,00m (duzentos metros), a via pública que parte do lado direito da rua Graciliano Manoel Gomes a aproximadamente 165,00m (cento e sessenta e cinco metros) da servidão Edegar da Costa, distrito de INGLESES, nesta Capital.

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

Recuo Viário

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

4. Adequação de Usos

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

LIMITES DE OCUPAÇÃO												
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)				
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIM O POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIM O POR OODC (G3)	ACRÉSCIM O POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)
(C) Aplica-se Taxa de Ocupação diferenciada para os embasamentos e subsolos, conforme o Art. 71 da LC 482/2014.												
(D) Áreas permeáveis estão definidas no Art. 72 da LC 482/2014.												
(E) Altura máxima de fachada é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o nível da laje de cobertura do último pavimento, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsiderados os sótãos, pavimentos de cobertura, chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.												
(F) Altura máxima de cumeeira é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o cimo da edificação, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsideradas as chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.												
(G) As áreas não computáveis no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento estão listadas no Art. 69 da LC 482/2014.												
(G1) Valor de referência para avaliar o cumprimento da função social da propriedade urbana.												
(G2) Valor que define a área máxima a ser edificada proporcionalmente à superfície do terreno, sem a necessidade de uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir (OODC).												
(G3) Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento a ser utilizado mediante aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).												
(G4) O Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento através do instrumento de Transferência do Direito de Construir enseja acréscimo de Número Máximo de Pavimentos nos termos da observação (A2)												
(G5) O Coeficiente de Aproveitamento Adicional para Subsolos será obtido por meio do instrumento Transferência do Direito de Construir (TDC).												
(G6) Coeficiente de Aproveitamento máximo a ser utilizado pela edificação. Soma dos Coeficientes das colunas G2, G3, G4 e G5.												
(OODC) As edificações de três ou mais pavimentos que fizerem uso da outorga onerosa do direito de construir poderão aumentar em até trinta por cento a taxa de ocupação (TOx1,3), com exceção dos pavimentos que possuem taxa de ocupação diferenciada prevista no art. 71 da LC 482/2014 e das edificações que fizerem uso do incentivo de Uso Misto, conforme Art. 70-A da LC 482/2014.												
(INCENTIVOS) Os incentivos previstos nos Art. 291-A, 292 e 295-A a 295-T da LC 482/2014 poderão alterar os limites de ocupação previstos no Anexo F01 - Tabela de Limites de Ocupação Para verificar as possibilidades de aplicação dos Incentivos , acesse o link.												
(ADI-I) Área de Desenvolvimento Incentivado vinculada ao sistema viário existente ou projetado, verificar os incentivos aplicáveis nos Art. 295-O a 295-R.												

Afastamento Frontal

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

Afastamentos Laterais e de Fundos

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

Vagas de Estacionamento

O número mínimo de vagas de estacionamento é estabelecido nos Art. 79 e 79-A e no **Anexo E01** da LC 482/2014.

A classificação dos empreendimentos como Polos Geradores de Tráfego (PGT) está estabelecida no **Anexo E02** parte integrante da LC 482/2014.

Subsolos

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

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

A OODC é a contrapartida devida ao Município pelo direito de construir acima do CA Básico igual a um. A contrapartida deverá ser calculada com base na fórmula de cálculo estabelecida na **Lei n. 755/2023**.

O imóvel em questão tem os seguintes valores de m² na Planta Genérica de Valores Urbanísticos (Decreto Municipal n. 25.888/2023):

Residencial R\$/m² 292.87

Não Residencial R\$/m² 234.3

6. Restrições ambientais

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

Para emitir a **Consulta Ambiental Automatizada** acesse o link.

7. Outras restrições e/ou Condicionantes

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

8. Informações Complementares

Diretrizes Urbanísticas - DIURB

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

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

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

Modo de Licenciamento para Obra

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

ATENÇÃO: O imóvel em questão é EXCLUIDO do licenciamento declaratório pois o imóvel está inserido em zoneamento ZIP, conforme dispõe o Art. 7º da LC 707/2021.

Regularidade dominial do terreno

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

Resíduos Sólidos

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

Calçada

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

Acessibilidade

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

Observações:

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

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

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

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

Para mais informações, acesse o site da SMH DU .		
Responsável pela Emissão Internet PMF – Prefeitura Municipal de Florianópolis	Data de Emissão 27-03-2026 ESTA CONSULTA É VÁLIDA POR 30 DIAS	
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO, ESCANEIE O QR CODE AO LADO COM O SEU CELULAR E CERTIFIQUE-SE DE QUE O DOCUMENTO SE ENCONTRA DISPONÍVEL NO SISTEMA RASTREABILIDADE DA PMF EM SUA INTEGRIDADE.		

Consulta Ambiental

27/03/2026

Consulta N° 17746435599080/2026

LOCALIZAÇÃO: RUA GRACILIANO MANOEL GOMES (204418), SN	DISTRITO ADMINISTRATIVO: INGLESES
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 24.78.034.0435.001.006	

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL TERRITORIAL		
Área do Terreno: 52530 m²	Ocupação: Não Construído	Ano de Construção: 2016
Área Construída da unidade: 35 m²	Topografia: Aclive	Pedologia: Firme

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS

Em consulta à cartografia constante no Geoprocessamento da PMF, identificou-se:

1. **Faixa marginal à curso d'água (Figura 1):** Incide sobre o imóvel territorial faixa marginal de 30 m de curso d'água, considerada Área de Preservação Permanente (APP) - art. 4º, I, "a" da Lei Federal nº 12.651/2012. **É vedado o uso e ocupação do solo.**
2. **Nascentes (Figura 2):** O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) está inserido no entorno de 50 metros de nascente/olho d'água, considerado Área de Preservação Permanente (APP) - art. 4º, IV da Lei Federal nº 12.651/2012. **É vedado o uso e ocupação do solo.**
3. **Encostas com declividade igual ou superior a 30% de inclinação (Figura 3):** Incide sobre o imóvel territorial trechos de encostas com declividade igual ou superior a 30% (equivalente a 16,69º). Para confirmação da incidência ou não de restrições ambientais no imóvel referentes a declividade, deve ser apresentado:
 - a) Levantamento Planialtimétrico (de preferência em escala de 1:50; 1:100; 1:200 ou 1:500), com a locação da edificação e benfeitorias, se houver. A planta deve indicar a localização e o valor dos pontos cotados; as curvas de nível (de forma nítida); e a classificação da declividade do relevo em APP (> 100%), Uso Restrito (<= 100% e >= 46,6%) e APL-E (< 46,6% e >= 30 %) com cores diferenciadas.
 - b) Deve-se descrever sucintamente os métodos utilizados para a interpolação das curvas de nível e o cálculo da declividade do terreno. As plantas deve ser apresentadas em PDF georreferenciado, ou, se impresso, em escala passível de conferência em escalímetro. As plantas não podem ser comprimidas em arquivos de imagem que alterem a resolução dos pixels de forma diferenciada no eixo vertical e horizontal.
 - c) Incluir Anotação de responsabilidade técnica do executor do levantamento topográfico planialtimétrico.
4. **Vegetação de restinga herbácea e/ou subarbustiva (Figura 4):** O imóvel territorial apresenta potencialmente cobertura vegetal de restinga herbácea e/ou subarbustiva, em clímax edáfico, considerada primária por não apresentar estágios sucessionais (Resolução do CONAMA 261/1999). **É vedada a supressão de vegetação primária, conforme a Lei Federal 11.428/2006, exceto nos casos de utilidade pública.**
5. **Unidade de Conservação (Figura 5):** São áreas com objetivos de conservação da natureza, nos termos da Lei Federal 9.985/2000, e com limites definidos, sob regime especial de administração, às quais se aplicam normas específicas para uso e ocupação do solo, definidas nas leis de criação da UC e no seu plano de manejo. **Deve ser solicitada a manifestação do respectivo órgão gestor.**
6. **Zona de amortecimento de UC (Figura 6):** O imóvel territorial está em zona de amortecimento de Unidade de Conservação, podendo haver restrições ao uso/ocupação previstas na Lei Federal nº 11.428/2006. Para supressão de vegetação e instalação de empreendimentos passíveis de licenciamento ambiental é necessária a manifestação prévia do Departamento de Unidades de Conservação (DEPUC) - FLORAM.

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS



Figura 1: Incide sobre o imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) a faixa marginal de proteção de 30 m (APP) de curso d'água natural.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

 APP Curso d'água

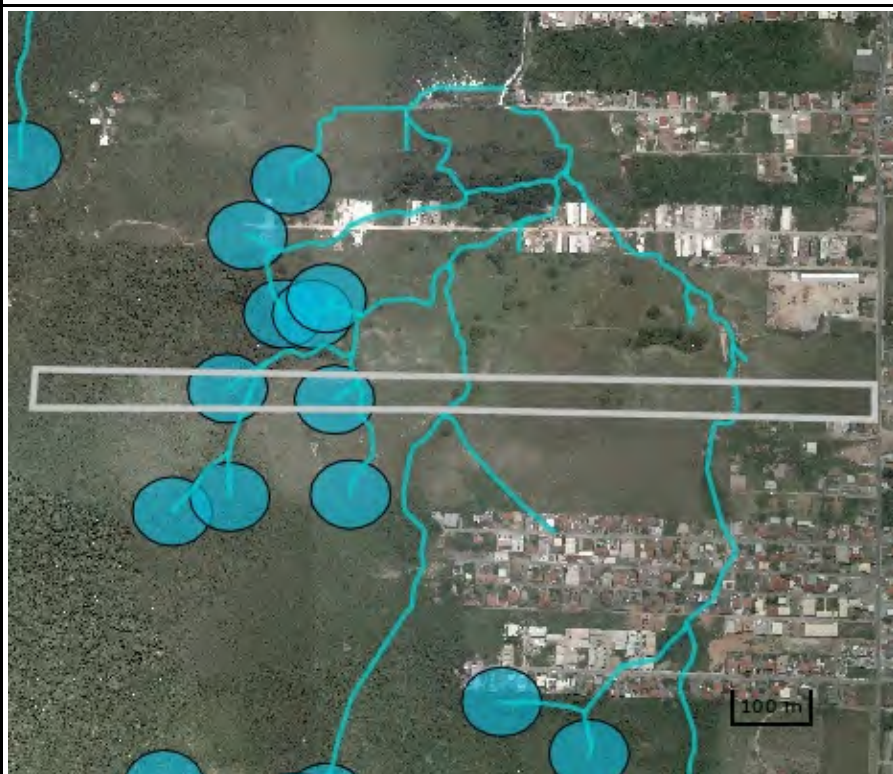


Figura 2: O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) está inserido na faixa de proteção de 50 metros de nascente/olho d'água, considerada APP.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

 Nascentes

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS

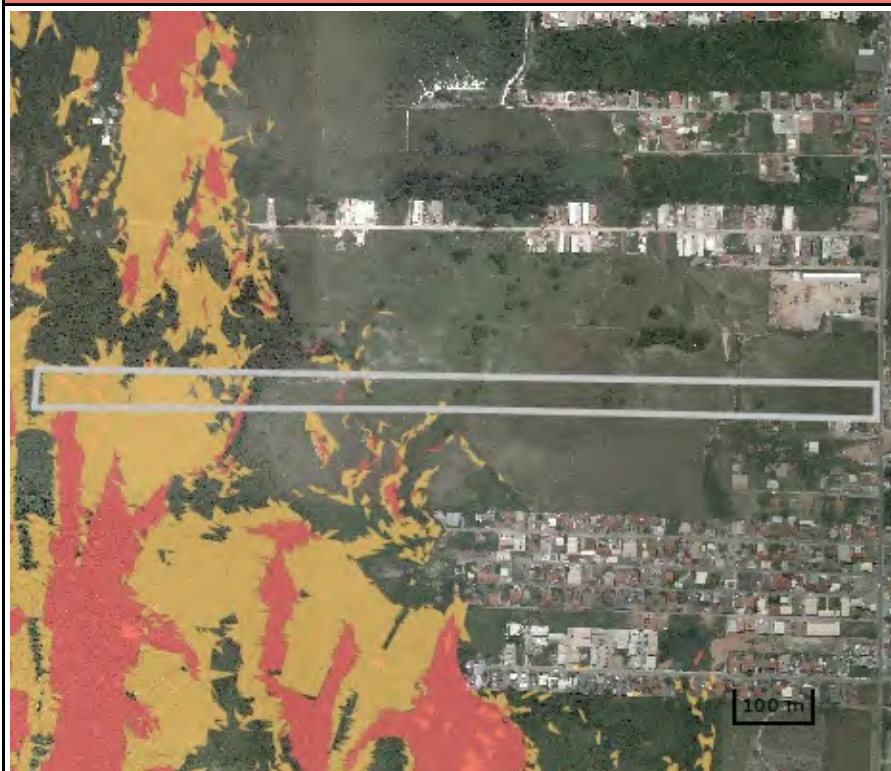


Figura 3: Incide sobre o imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) encostas com declividade superior a 30% (16,69°).

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

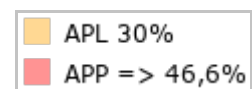
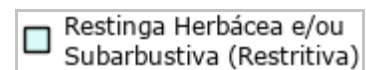


Figura 4: O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) apresenta cobertura vegetal de restinga herbácea e/ou subarbastiva.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).



QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS



Figura 5: O Imóvel Territorial (delimitado pelo polígono cinza) incide sobre a Unidade de Conservação.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

REVIS Meieimbipe



Figura 6: O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) está inserido em zona de amortecimento de unidade de conservação.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

Zona de Amortecimento

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS



Figura 7: Mapa resumo das Restrições Ambientais Proibitivas incidentes no imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza)

Área do imóvel territorial: 53618.92 m²

Área com restrição ambiental: 51465.64 m²

Área sem restrição, passível de uso: 2153.28 m²

QUADRO 2: CONDICIONANTES AMBIENTAIS

Em consulta à cartografia constante no Geoprocessamento da PMF, identificou-se:

1. **Áreas Prioritárias do PMMA 2020 (Figura 1):** O imóvel territorial encontra-se em área considerada prioritária para conservação ou recuperação do Plano Municipal da Mata Atlântica - PMMA. **Recomenda-se consulta prévia à Floram para planejamento prévio do uso/ocupação.**
2. **Áreas Úmidas (Figura 2):** O imóvel (delimitado pelo polígono cinza) apresenta características de umidade no solo que **requer análise técnica prévia ao uso e ocupação.** As Áreas Úmidas podem ser passíveis de proteção em função das características de sua vegetação e/ou da origem das águas que determinam sua condição inundável/alagável. Assim, deve ser solicitada manifestação da Floram sobre necessidade (ou não) de apresentação de estudo na área. **Atenção: somente após a análise, a Floram estabelecerá se a área é ou não passível de uso/ocupação.**
3. **Vegetação de Mata Atlântica (Figura 3):** O imóvel territorial apresenta cobertura vegetal de Mata Atlântica. A Lei Federal nº 11.428/2006 e o Decreto Federal nº 6.660/2008 determinam as situações, condicionantes e estágios sucessionais em que é possível, ou não, o corte/supressão de vegetação de Mata Atlântica e quais os percentuais que devem ser preservados. **Assim, a possibilidade de corte da vegetação no imóvel territorial deverá ser avaliada em processo específico de autorização de corte/supressão a ser solicitado junto à Floram.**

QUADRO 2: CONDICIONANTES AMBIENTAIS



Figura 1: O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) encontra-se em Área considerada prioritária para conservação e recuperação pelo Plano Municipal da Mata Atlântica (PMMA).

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

■ Plano Municipal da Mata Atlântica



Figura 2: O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) encontra-se em área úmida.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

■ Áreas Úmidas

QUADRO 2: CONDICIONANTES AMBIENTAIS

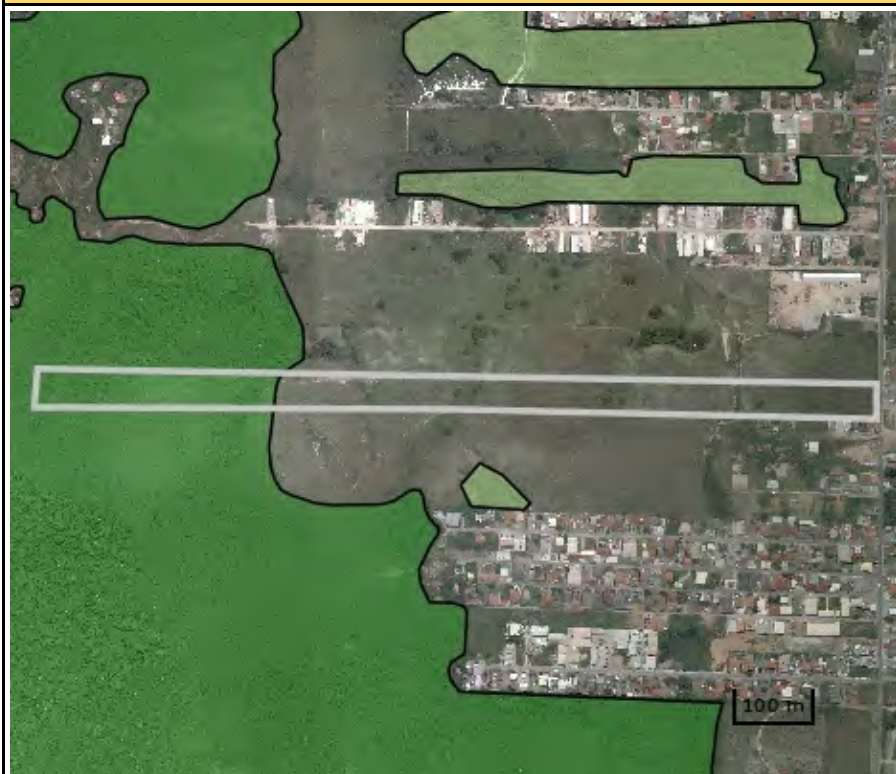


Figura 3: O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) apresenta cobertura vegetal considerada parte do bioma de Mata Atlântica.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

 Floresta ombrófila densa

CONSIDERAÇÕES E RECOMENDAÇÕES

1. Este documento tem caráter informativo e foi gerado eletronicamente com base no Cadastro contido no Sistema de Informações Geográficas (Geofloripa).
2. A Consulta Ambiental consiste em informações preliminares sobre as restrições e condicionantes ambientais incidentes no imóvel territorial. Portanto, não tem caráter conclusivo, não gera direito à construção ou qualquer garantia em contraposto às constatações no local, não comprova a propriedade do imóvel e não dispensa a necessidade de obtenção de Consulta de Viabilidade, Aprovação de projetos, Alvarás, Certidões, Autorizações e Licenças Ambientais.
3. Ressalta-se que as Áreas de Preservação Permanente são proibitivas e prevalecem sobre qualquer zoneamento urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor de Florianópolis.
4. Caso sejam identificadas restrições ambientais (APP) no local, tais como dunas, costões rochosos, praias, promontórios, cursos d'água, manguezais, declividades acentuadas, banhados, afloramentos (nascente/olhos d'água) e vegetação de restinga (herbácea e/ou subarbustiva, fixadora de dunas ou estabilizadora de mangue), estas devem ser consideradas por precaução como áreas ambientalmente protegidas. Todas as restrições ambientais existentes no imóvel devem ser respeitadas, tendo sido identificadas ou não por este procedimento. Quaisquer divergências ou omissões quanto ao seu conteúdo, prevalece o disposto na legislação pertinente.
5. Se houver necessidade de poda, corte ou transplante de árvores isoladas (Nativas ou Exóticas), exige-se a autorização específica da Floram (Decreto Municipal nº 096/1995). Ressalta-se que qualquer intervenção sobre a vegetação deve ser obrigatoriamente precedida de autorização da Floram.
6. Os imóveis localizados em Bens da União (Terreno de Marinha e Acrescidos) e na faixa de 300m de Restinga (conforme Resolução CONAMA 303/2002), podem estar sujeitos a restrições de uso e ocupação advindos de decisões judiciais as quais deverão ser objeto de consulta jurídica.

CONSIDERAÇÕES E RECOMENDAÇÕES

7. Caso alguma das restrições ambientais indicadas na presente consulta não corresponda à realidade observada no local, cabe reconsideração, a qual deve ser encaminhada à Floram acompanhada de parecer técnico ou laudo ambiental, assinado por profissional devidamente habilitado, com respectiva ART.

8. Caso o empreendimento esteja sujeito a licenciamento ambiental, conforme atividades licenciáveis definidas nas Resoluções CONSEMA Nº 98/2017 e Nº 99/2017, deverá proceder ao pedido de licenciamento junto à Floram ou, quando cabível, junto ao Instituto do Meio Ambiente - IMA/SC.

9. Esta Consulta Ambiental tem validade de 90 dias, a partir da data de emissão.

10. Para agendamentos de reuniões e esclarecimentos de dúvidas contatar: (048) 3271-6800 ou: delicfloram.smma@pmf.sc.gov.br

Para mais informações, acesse o site da Floram.

Responsável pela Informações

FLORAM - Fundação Municipal do Meio Ambiente de
Florianópolis

<http://geoportal.pmf.sc.gov.br/>

Data de emissão

27/03/2026



Consulta Ambiental

27/03/2026

Consulta N° 17746435265867/2026

LOCALIZAÇÃO: RUA GRACILIANO MANOEL GOMES (204418), 1088	DISTRITO ADMINISTRATIVO: INGLESES
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 24.78.034.0311.001.608	

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL TERRITORIAL		
Área do Terreno: 98880 m²	Ocupação: Construído	Ano de Construção: 1988
Área Construída da unidade: 73.8 m²	Topografia: Aclive	Pedologia: Firme

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS

Em consulta à cartografia constante no Geoprocessamento da PMF, identificou-se:

1. **Faixa marginal à curso d'água (Figura 1):** Incide sobre o imóvel territorial faixa marginal de 30 m de curso d'água, considerada Área de Preservação Permanente (APP) - art. 4º, I, "a" da Lei Federal nº 12.651/2012. **É vedado o uso e ocupação do solo.**
2. **Nascentes (Figura 2):** O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) está inserido no entorno de 50 metros de nascente/olho d'água, considerado Área de Preservação Permanente (APP) - art. 4º, IV da Lei Federal nº 12.651/2012. **É vedado o uso e ocupação do solo.**
3. **Encostas com declividade igual ou superior a 30% de inclinação (Figura 3):** Incide sobre o imóvel territorial trechos de encostas com declividade igual ou superior a 30% (equivalente a 16,69º). Para confirmação da incidência ou não de restrições ambientais no imóvel referentes a declividade, deve ser apresentado:
 - a) Levantamento Planialtimétrico (de preferência em escala de 1:50; 1:100; 1:200 ou 1:500), com a locação da edificação e benfeitorias, se houver. A planta deve indicar a localização e o valor dos pontos cotados; as curvas de nível (de forma nítida); e a classificação da declividade do relevo em APP (> 100%), Uso Restrito (<= 100% e >= 46,6%) e APL-E (< 46,6% e >= 30 %) com cores diferenciadas.
 - b) Deve-se descrever sucintamente os métodos utilizados para a interpolação das curvas de nível e o cálculo da declividade do terreno. As plantas deve ser apresentadas em PDF georreferenciado, ou, se impresso, em escala passível de conferência em escalímetro. As plantas não podem ser comprimidas em arquivos de imagem que alterem a resolução dos pixels de forma diferenciada no eixo vertical e horizontal.
 - c) Incluir Anotação de responsabilidade técnica do executor do levantamento topográfico planialtimétrico.
4. **Vegetação de restinga herbácea e/ou subarbustiva (Figura 4):** O imóvel territorial apresenta potencialmente cobertura vegetal de restinga herbácea e/ou subarbustiva, em clímax edáfico, considerada primária por não apresentar estágios sucessionais (Resolução do CONAMA 261/1999). **É vedada a supressão de vegetação primária, conforme a Lei Federal 11.428/2006, exceto nos casos de utilidade pública.**
5. **Unidade de Conservação (Figura 5):** São áreas com objetivos de conservação da natureza, nos termos da Lei Federal 9.985/2000, e com limites definidos, sob regime especial de administração, às quais se aplicam normas específicas para uso e ocupação do solo, definidas nas leis de criação da UC e no seu plano de manejo. **Deve ser solicitada a manifestação do respectivo órgão gestor.**
6. **Zona de amortecimento de UC (Figura 6):** O imóvel territorial está em zona de amortecimento de Unidade de Conservação, podendo haver restrições ao uso/ocupação previstas na Lei Federal nº 11.428/2006. Para supressão de vegetação e instalação de empreendimentos passíveis de licenciamento ambiental é necessária a manifestação prévia do Departamento de Unidades de Conservação (DEPUC) - FLORAM.

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS



Figura 1: Incide sobre o imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) a faixa marginal de proteção de 30 m (APP) de curso d'água natural.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

 APP Curso d'água

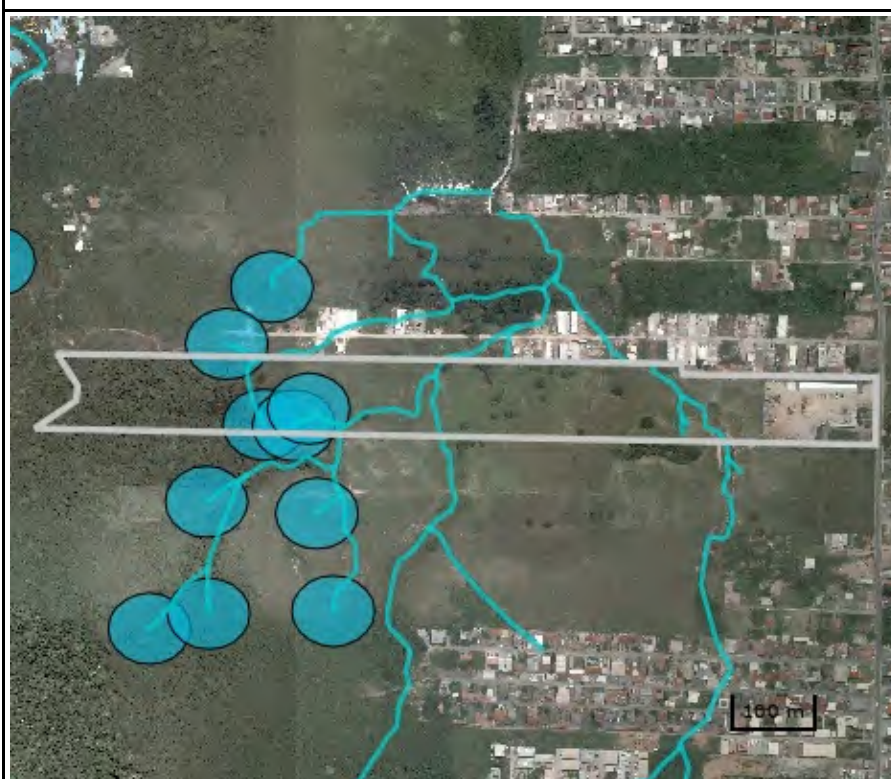


Figura 2: O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) está inserido na faixa de proteção de 50 metros de nascente/olho d'água, considerada APP.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

 Nascentes

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS

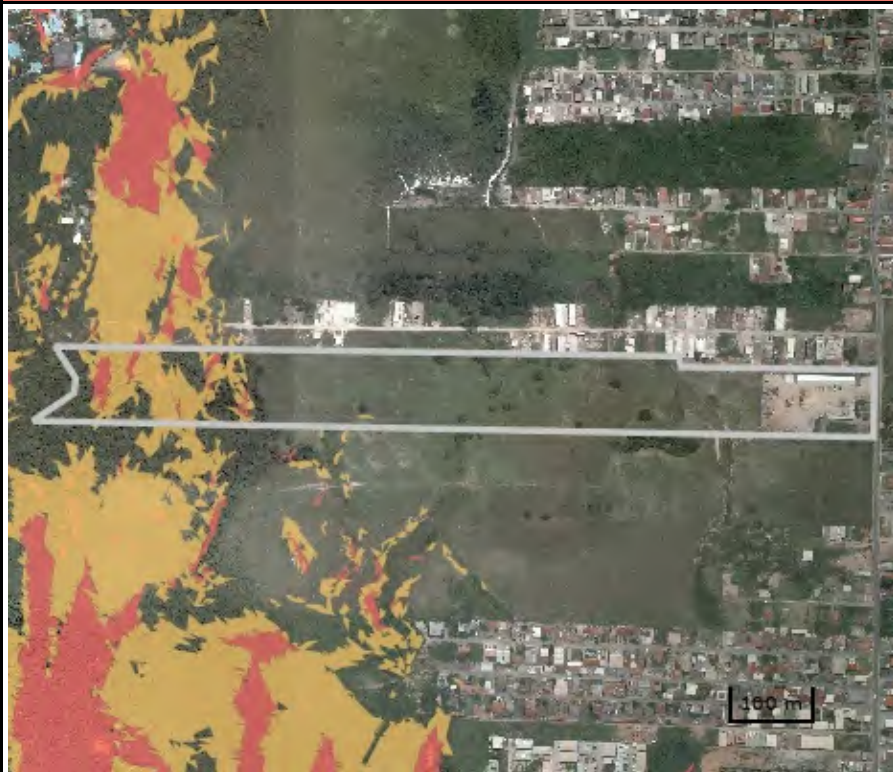


Figura 3: Incide sobre o imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) encostas com declividade superior a 30% (16,69°).

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

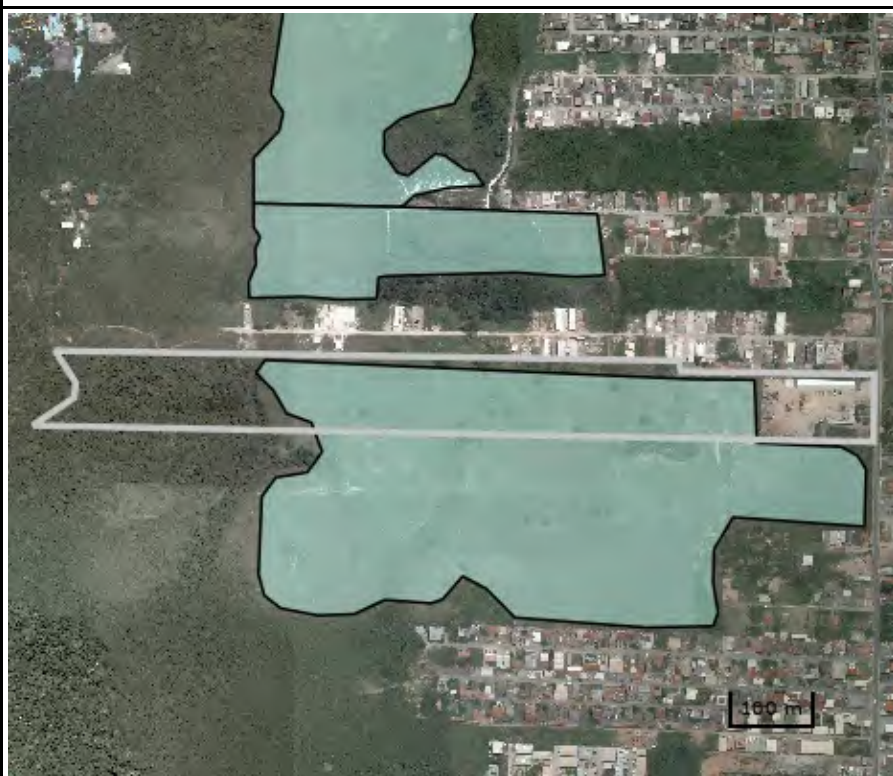
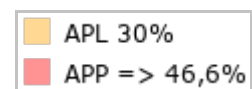
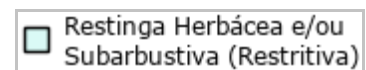


Figura 4: O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) apresenta cobertura vegetal de restinga herbácea e/ou subarbustiva.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).



QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS



Figura 5: O Imóvel Territorial (delimitado pelo polígono cinza) incide sobre a Unidade de Conservação.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

 REVIS Meieimbipe



Figura 6: O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) está inserido em zona de amortecimento de unidade de conservação.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

 Zona de Amortecimento

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS



Figura 7: Mapa resumo das Restrições Ambientais Proibitivas incidentes no imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza)

Área do imóvel territorial: 102708.15 m²

Área com restrição ambiental: 78493.31 m²

Área sem restrição, passível de uso: 24214.84 m²

QUADRO 2: CONDICIONANTES AMBIENTAIS

Em consulta à cartografia constante no Geoprocessamento da PMF, identificou-se:

1. **Áreas Prioritárias do PMMA 2020 (Figura 1):** O imóvel territorial encontra-se em área considerada prioritária para conservação ou recuperação do Plano Municipal da Mata Atlântica - PMMA. **Recomenda-se consulta prévia à Floram para planejamento prévio do uso/ocupação.**
2. **Áreas Úmidas (Figura 2):** O imóvel (delimitado pelo polígono cinza) apresenta características de umidade no solo que **requer análise técnica prévia ao uso e ocupação.** As Áreas Úmidas podem ser passíveis de proteção em função das características de sua vegetação e/ou da origem das águas que determinam sua condição inundável/alagável. Assim, deve ser solicitada manifestação da Floram sobre necessidade (ou não) de apresentação de estudo na área. **Atenção: somente após a análise, a Floram estabelecerá se a área é ou não passível de uso/ocupação.**
3. **Vegetação de Mata Atlântica (Figura 3):** O imóvel territorial apresenta cobertura vegetal de Mata Atlântica. A Lei Federal nº 11.428/2006 e o Decreto Federal nº 6.660/2008 determinam as situações, condicionantes e estágios sucessionais em que é possível, ou não, o corte/supressão de vegetação de Mata Atlântica e quais os percentuais que devem ser preservados. **Assim, a possibilidade de corte da vegetação no imóvel territorial deverá ser avaliada em processo específico de autorização de corte/supressão a ser solicitado junto à Floram.**

QUADRO 2: CONDICIONANTES AMBIENTAIS



Figura 1: O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) encontra-se em Área considerada prioritária para conservação e recuperação pelo Plano Municipal da Mata Atlântica (PMMA).

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

■ Plano Municipal da Mata Atlântica



Figura 2: O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) encontra-se em área úmida.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

■ Áreas Úmidas

QUADRO 2: CONDICIONANTES AMBIENTAIS



Figura 3: O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) apresenta cobertura vegetal considerada parte do bioma de Mata Atlântica.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

 Floresta ombrófila densa

CONSIDERAÇÕES E RECOMENDAÇÕES

1. Este documento tem caráter informativo e foi gerado eletronicamente com base no Cadastro contido no Sistema de Informações Geográficas (Geofloripa).
2. A Consulta Ambiental consiste em informações preliminares sobre as restrições e condicionantes ambientais incidentes no imóvel territorial. Portanto, não tem caráter conclusivo, não gera direito à construção ou qualquer garantia em contraposto às constatações no local, não comprova a propriedade do imóvel e não dispensa a necessidade de obtenção de Consulta de Viabilidade, Aprovação de projetos, Alvarás, Certidões, Autorizações e Licenças Ambientais.
3. Ressalta-se que as Áreas de Preservação Permanente são proibitivas e prevalecem sobre qualquer zoneamento urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor de Florianópolis.
4. Caso sejam identificadas restrições ambientais (APP) no local, tais como dunas, costões rochosos, praias, promontórios, cursos d'água, manguezais, declividades acentuadas, banhados, afloramentos (nascente/olhos d'água) e vegetação de restinga (herbácea e/ou subarbustiva, fixadora de dunas ou estabilizadora de mangue), estas devem ser consideradas por precaução como áreas ambientalmente protegidas. Todas as restrições ambientais existentes no imóvel devem ser respeitadas, tendo sido identificadas ou não por este procedimento. Quaisquer divergências ou omissões quanto ao seu conteúdo, prevalece o disposto na legislação pertinente.
5. Se houver necessidade de poda, corte ou transplante de árvores isoladas (Nativas ou Exóticas), exige-se a autorização específica da Floram (Decreto Municipal nº 096/1995). Ressalta-se que qualquer intervenção sobre a vegetação deve ser obrigatoriamente precedida de autorização da Floram.
6. Os imóveis localizados em Bens da União (Terreno de Marinha e Acrescidos) e na faixa de 300m de Restinga (conforme Resolução CONAMA 303/2002), podem estar sujeitos a restrições de uso e ocupação advindos de decisões judiciais as quais deverão ser objeto de consulta jurídica.

CONSIDERAÇÕES E RECOMENDAÇÕES

7. Caso alguma das restrições ambientais indicadas na presente consulta não corresponda à realidade observada no local, cabe reconsideração, a qual deve ser encaminhada à Floram acompanhada de parecer técnico ou laudo ambiental, assinado por profissional devidamente habilitado, com respectiva ART.

8. Caso o empreendimento esteja sujeito a licenciamento ambiental, conforme atividades licenciáveis definidas nas Resoluções CONSEMA Nº 98/2017 e Nº 99/2017, deverá proceder ao pedido de licenciamento junto à Floram ou, quando cabível, junto ao Instituto do Meio Ambiente - IMA/SC.

9. Esta Consulta Ambiental tem validade de 90 dias, a partir da data de emissão.

10. Para agendamentos de reuniões e esclarecimentos de dúvidas contatar: (048) 3271-6800 ou: delicfloram.smma@pmf.sc.gov.br

Para mais informações, acesse o site da Floram.

Responsável pela Informações

FLORAM - Fundação Municipal do Meio Ambiente de
Florianópolis

<http://geoportal.pmf.sc.gov.br/>

Data de emissão

27/03/2026



Consulta Ambiental

27/03/2026

Consulta N° 17746434563850/2026

LOCALIZAÇÃO: RUA GRACILIANO MANOEL GOMES (204418), SN	DISTRITO ADMINISTRATIVO: INGLESES
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 24.78.034.0384.001.438	

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL TERRITORIAL		
Área do Terreno: 75190 m²	Ocupação: Construído	Ano de Construção: 2016
Área Construída da unidade: 35 m²	Topografia: Aclive	Pedologia: Firme

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS

Em consulta à cartografia constante no Geoprocessamento da PMF, identificou-se:

1. **Faixa marginal à curso d'água (Figura 1):** Incide sobre o imóvel territorial faixa marginal de 30 m de curso d'água, considerada Área de Preservação Permanente (APP) - art. 4º, I, "a" da Lei Federal nº 12.651/2012. **É vedado o uso e ocupação do solo.**
2. **Nascentes (Figura 2):** O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) está inserido no entorno de 50 metros de nascente/olho d'água, considerado Área de Preservação Permanente (APP) - art. 4º, IV da Lei Federal nº 12.651/2012. **É vedado o uso e ocupação do solo.**
3. **Encostas com declividade igual ou superior a 30% de inclinação (Figura 3):** Incide sobre o imóvel territorial trechos de encostas com declividade igual ou superior a 30% (equivalente a 16,69º). Para confirmação da incidência ou não de restrições ambientais no imóvel referentes a declividade, deve ser apresentado:
 - a) Levantamento Planialtimétrico (de preferência em escala de 1:50; 1:100; 1:200 ou 1:500), com a locação da edificação e benfeitorias, se houver. A planta deve indicar a localização e o valor dos pontos cotados; as curvas de nível (de forma nítida); e a classificação da declividade do relevo em APP (> 100%), Uso Restrito (<= 100% e >= 46,6%) e APL-E (< 46,6% e >= 30 %) com cores diferenciadas.
 - b) Deve-se descrever sucintamente os métodos utilizados para a interpolação das curvas de nível e o cálculo da declividade do terreno. As plantas deve ser apresentadas em PDF georreferenciado, ou, se impresso, em escala passível de conferência em escalímetro. As plantas não podem ser comprimidas em arquivos de imagem que alterem a resolução dos pixels de forma diferenciada no eixo vertical e horizontal.
 - c) Incluir Anotação de responsabilidade técnica do executor do levantamento topográfico planialtimétrico.
4. **Vegetação de restinga herbácea e/ou subarbustiva (Figura 4):** O imóvel territorial apresenta potencialmente cobertura vegetal de restinga herbácea e/ou subarbustiva, em clímax edáfico, considerada primária por não apresentar estágios sucessionais (Resolução do CONAMA 261/1999). **É vedada a supressão de vegetação primária, conforme a Lei Federal 11.428/2006, exceto nos casos de utilidade pública.**
5. **Unidade de Conservação (Figura 5):** São áreas com objetivos de conservação da natureza, nos termos da Lei Federal 9.985/2000, e com limites definidos, sob regime especial de administração, às quais se aplicam normas específicas para uso e ocupação do solo, definidas nas leis de criação da UC e no seu plano de manejo. **Deve ser solicitada a manifestação do respectivo órgão gestor.**
6. **Zona de amortecimento de UC (Figura 6):** O imóvel territorial está em zona de amortecimento de Unidade de Conservação, podendo haver restrições ao uso/ocupação previstas na Lei Federal nº 11.428/2006. Para supressão de vegetação e instalação de empreendimentos passíveis de licenciamento ambiental é necessária a manifestação prévia do Departamento de Unidades de Conservação (DEPUC) - FLORAM.

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS



Figura 1: Incide sobre o imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) a faixa marginal de proteção de 30 m (APP) de curso d'água natural.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

 APP Curso d'água

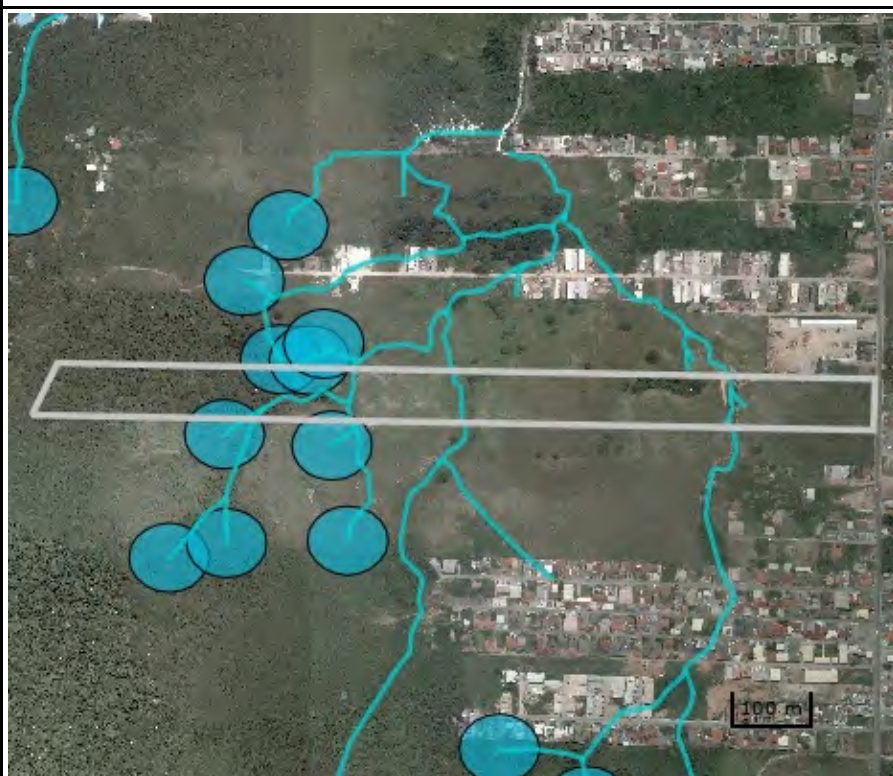


Figura 2: O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) está inserido na faixa de proteção de 50 metros de nascente/olho d'água, considerada APP.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

 Nascentes

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS

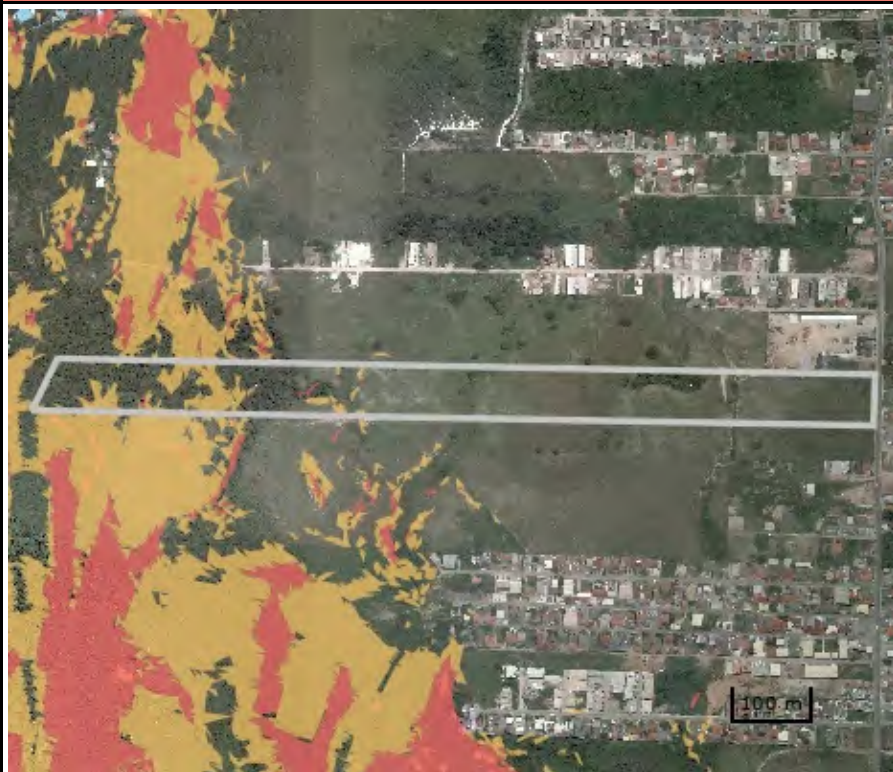


Figura 3: Incide sobre o imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) encostas com declividade superior a 30% (16,69°).

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

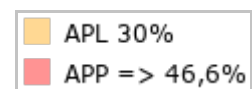
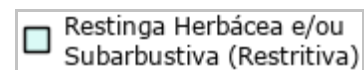


Figura 4: O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) apresenta cobertura vegetal de restinga herbácea e/ou subarbustiva.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).



QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS



Figura 5: O Imóvel Territorial (delimitado pelo polígono cinza) incide sobre a Unidade de Conservação.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

REVIS Meieimbipe



Figura 6: O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) está inserido em zona de amortecimento de unidade de conservação.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

Zona de Amortecimento

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS



Figura 7: Mapa resumo das Restrições Ambientais Proibitivas incidentes no imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza)

Área do imóvel territorial: 76205.42 m²

Área com restrição ambiental: 69785.54 m²

Área sem restrição, passível de uso: 6419.88 m²

QUADRO 2: CONDICIONANTES AMBIENTAIS

Em consulta à cartografia constante no Geoprocessamento da PMF, identificou-se:

1. **Áreas Prioritárias do PMMA 2020 (Figura 1):** O imóvel territorial encontra-se em área considerada prioritária para conservação ou recuperação do Plano Municipal da Mata Atlântica - PMMA. **Recomenda-se consulta prévia à Floram para planejamento prévio do uso/ocupação.**
2. **Áreas Úmidas (Figura 2):** O imóvel (delimitado pelo polígono cinza) apresenta características de umidade no solo que **requer análise técnica prévia ao uso e ocupação.** As Áreas Úmidas podem ser passíveis de proteção em função das características de sua vegetação e/ou da origem das águas que determinam sua condição inundável/alagável. Assim, deve ser solicitada manifestação da Floram sobre necessidade (ou não) de apresentação de estudo na área. **Atenção: somente após a análise, a Floram estabelecerá se a área é ou não passível de uso/ocupação.**
3. **Vegetação de Mata Atlântica (Figura 3):** O imóvel territorial apresenta cobertura vegetal de Mata Atlântica. A Lei Federal nº 11.428/2006 e o Decreto Federal nº 6.660/2008 determinam as situações, condicionantes e estágios sucessionais em que é possível, ou não, o corte/supressão de vegetação de Mata Atlântica e quais os percentuais que devem ser preservados. **Assim, a possibilidade de corte da vegetação no imóvel territorial deverá ser avaliada em processo específico de autorização de corte/supressão a ser solicitado junto à Floram.**

QUADRO 2: CONDICIONANTES AMBIENTAIS



Figura 1: O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) encontra-se em Área considerada prioritária para conservação e recuperação pelo Plano Municipal da Mata Atlântica (PMMA).

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

 Plano Municipal da Mata Atlântica



Figura 2: O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) encontra-se em área úmida.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

 Áreas Úmidas

QUADRO 2: CONDICIONANTES AMBIENTAIS

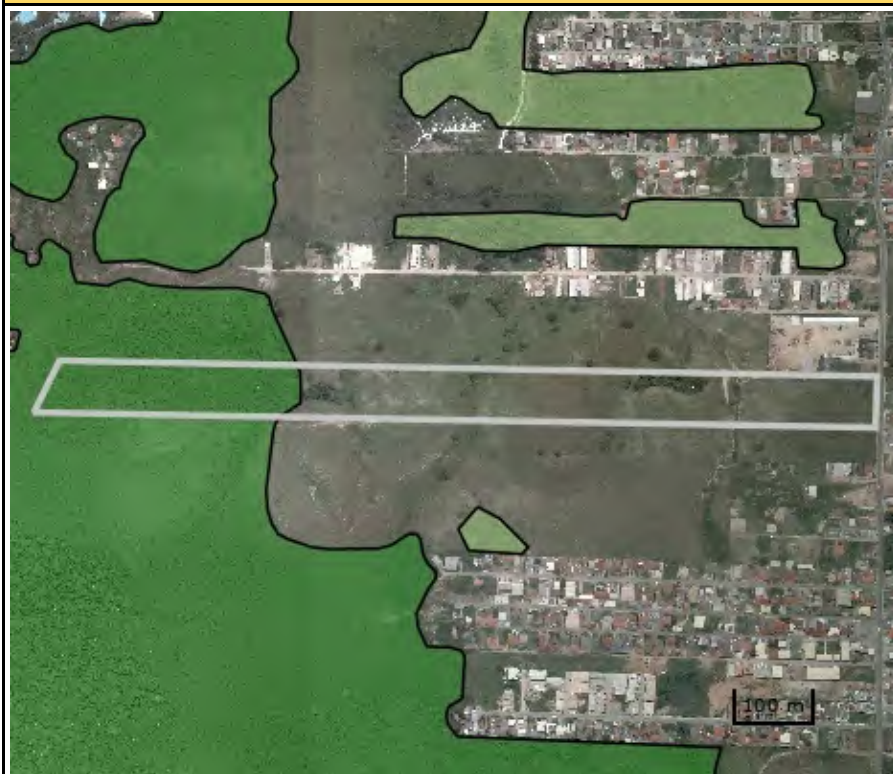


Figura 3: O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) apresenta cobertura vegetal considerada parte do bioma de Mata Atlântica.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

 Floresta ombrófila densa

CONSIDERAÇÕES E RECOMENDAÇÕES

1. Este documento tem caráter informativo e foi gerado eletronicamente com base no Cadastro contido no Sistema de Informações Geográficas (Geofloripa).
2. A Consulta Ambiental consiste em informações preliminares sobre as restrições e condicionantes ambientais incidentes no imóvel territorial. Portanto, não tem caráter conclusivo, não gera direito à construção ou qualquer garantia em contraposto às constatações no local, não comprova a propriedade do imóvel e não dispensa a necessidade de obtenção de Consulta de Viabilidade, Aprovação de projetos, Alvarás, Certidões, Autorizações e Licenças Ambientais.
3. Ressalta-se que as Áreas de Preservação Permanente são proibitivas e prevalecem sobre qualquer zoneamento urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor de Florianópolis.
4. Caso sejam identificadas restrições ambientais (APP) no local, tais como dunas, costões rochosos, praias, promontórios, cursos d'água, manguezais, declividades acentuadas, banhados, afloramentos (nascente/olhos d'água) e vegetação de restinga (herbácea e/ou subarbustiva, fixadora de dunas ou estabilizadora de mangue), estas devem ser consideradas por precaução como áreas ambientalmente protegidas. Todas as restrições ambientais existentes no imóvel devem ser respeitadas, tendo sido identificadas ou não por este procedimento. Quaisquer divergências ou omissões quanto ao seu conteúdo, prevalece o disposto na legislação pertinente.
5. Se houver necessidade de poda, corte ou transplante de árvores isoladas (Nativas ou Exóticas), exige-se a autorização específica da Floram (Decreto Municipal nº 096/1995). Ressalta-se que qualquer intervenção sobre a vegetação deve ser obrigatoriamente precedida de autorização da Floram.
6. Os imóveis localizados em Bens da União (Terreno de Marinha e Acrescidos) e na faixa de 300m de Restinga (conforme Resolução CONAMA 303/2002), podem estar sujeitos a restrições de uso e ocupação advindos de decisões judiciais as quais deverão ser objeto de consulta jurídica.

CONSIDERAÇÕES E RECOMENDAÇÕES

7. Caso alguma das restrições ambientais indicadas na presente consulta não corresponda à realidade observada no local, cabe reconsideração, a qual deve ser encaminhada à Floram acompanhada de parecer técnico ou laudo ambiental, assinado por profissional devidamente habilitado, com respectiva ART.

8. Caso o empreendimento esteja sujeito a licenciamento ambiental, conforme atividades licenciáveis definidas nas Resoluções CONSEMA Nº 98/2017 e Nº 99/2017, deverá proceder ao pedido de licenciamento junto à Floram ou, quando cabível, junto ao Instituto do Meio Ambiente - IMA/SC.

9. Esta Consulta Ambiental tem validade de 90 dias, a partir da data de emissão.

10. Para agendamentos de reuniões e esclarecimentos de dúvidas contatar: (048) 3271-6800 ou: delicfloram.smma@pmf.sc.gov.br

Para mais informações, acesse o site da Floram.

Responsável pela Informações

FLORAM - Fundação Municipal do Meio Ambiente de
Florianópolis

<http://geoportal.pmf.sc.gov.br/>

Data de emissão

27/03/2026



Companhia Catarinense de Águas e Saneamento

Superintendência da Região Metropolitana - SRM
Gerência Operacional - GOPS

Protocolo nº 19/11/2024 11:31 9231

Status: **Indeferido**

Código de serviço CASAN: --

Solicitante

KOCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

DADOS DO EMPREENDIMENTO

Logradouro	nº	Bairro	Município	Matrícula do Registro do Imóvel
Rua Graciliano Manoel Gomes	S/N	Inglese	Florianópolis	21663

Descrição do empreendimento	Unidades residenciais unifamiliares	Unidades residenciais multifamiliares	Unidades não residenciais	Área edificável aproximada
	-	-	1	10.000,00 m²

Quadro preenchido com informações fornecidas pelo interessado.

PARECER TÉCNICO

A Companhia Catarinense de Águas e Saneamento - CASAN declara para os devidos fins que, até a presente data, não existe **Rede Coletora de esgoto da Companhia em operação na localidade acima indicada.**

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

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

Companhia Catarinense de Águas e Saneamento



Assinaturas do documento



Código para verificação: **2ZQP82D2**

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



MARISTELA CECHINEL GONCALVES (CPF: 036.XXX.879-XX) em 29/11/2024 às 16:22:17

Emitido por: "SGP-e", emitido em 04/01/2021 - 10:25:05 e válido até 04/01/2121 - 10:25:05.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://sgpe.casan.com.br/portal-externo/conferencia-documento/Q0FTQU5fMV8wMDA4ODQ0MI84ODQ0MI8yMDI0XzJaUVA4MkQy> ou o site

<https://sgpe.casan.com.br/portal-externo> e informe o processo **CASAN 00088442/2024** e o código **2ZQP82D2** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

ANEXO II - MAPAS

[Edificação Comercial – Supermercado Koch Ingleses]
Rua Graciliano Manoel Gomes nº 1088 – Ingleses do Rio Vermelho
2025

ROTAS DE ACESSO VIÁRIAS

Legenda

- Rotas de acesso
- Limite do empreendimento
- Limite do terreno

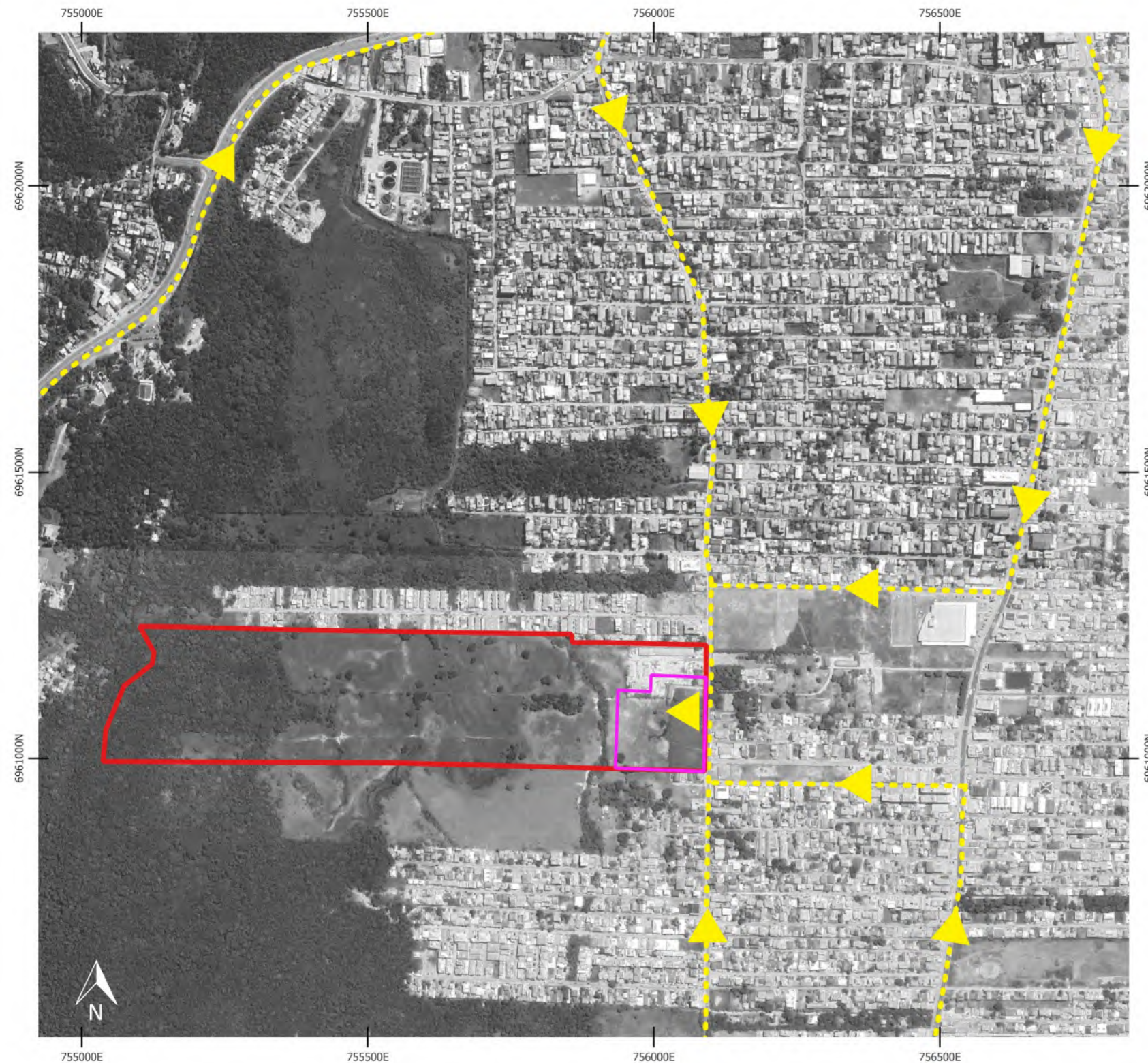


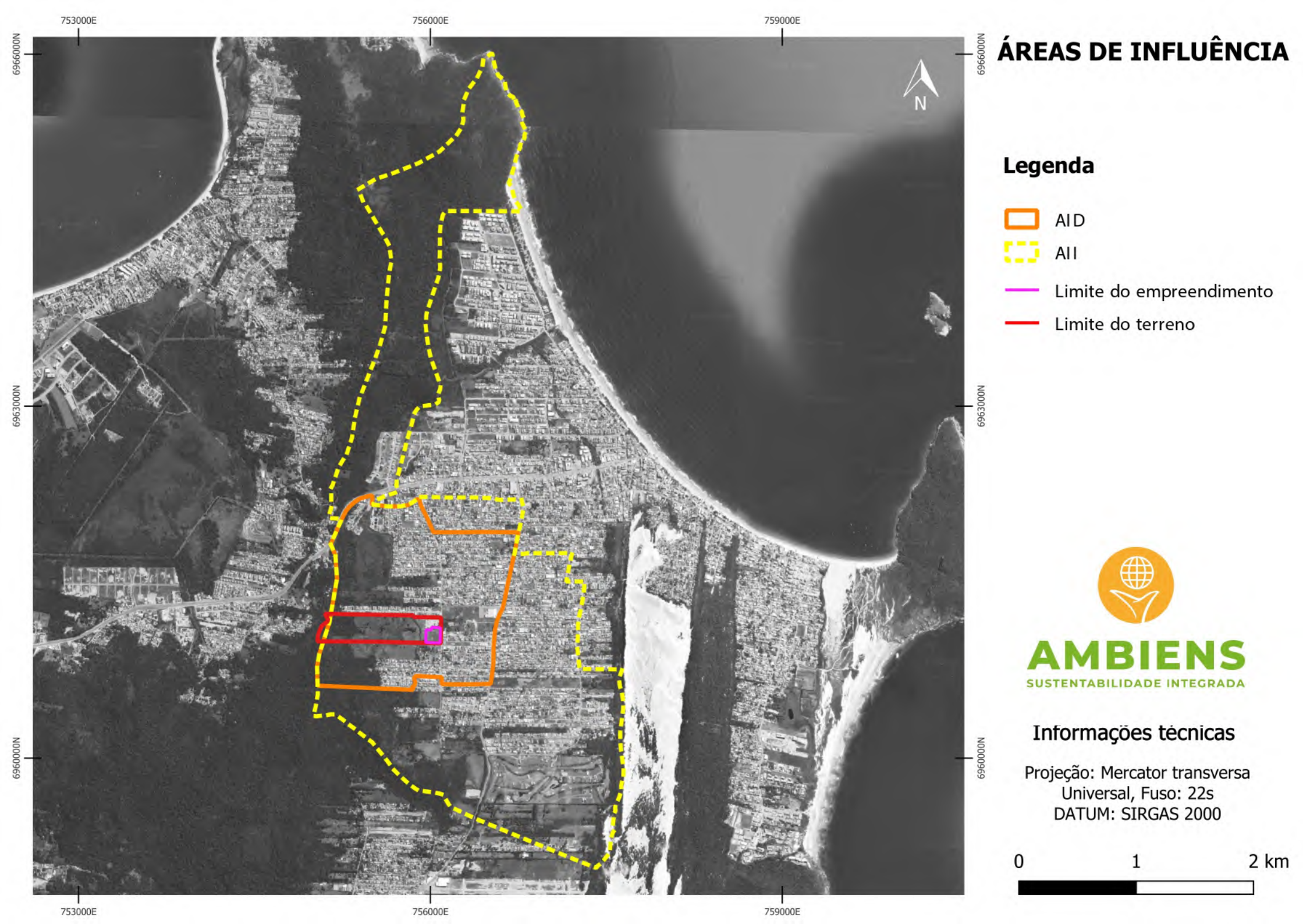
AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 0,25 0,5 km





ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA

Legenda

-  AID
-  Buffer 400m
-  Limite do empreendimento
-  Limite do terreno



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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





ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA

Legenda

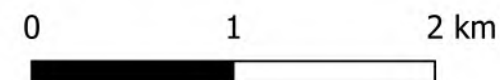
-  AI
-  Buffer 800m
-  Limite do empreendimento
-  Limite do terreno

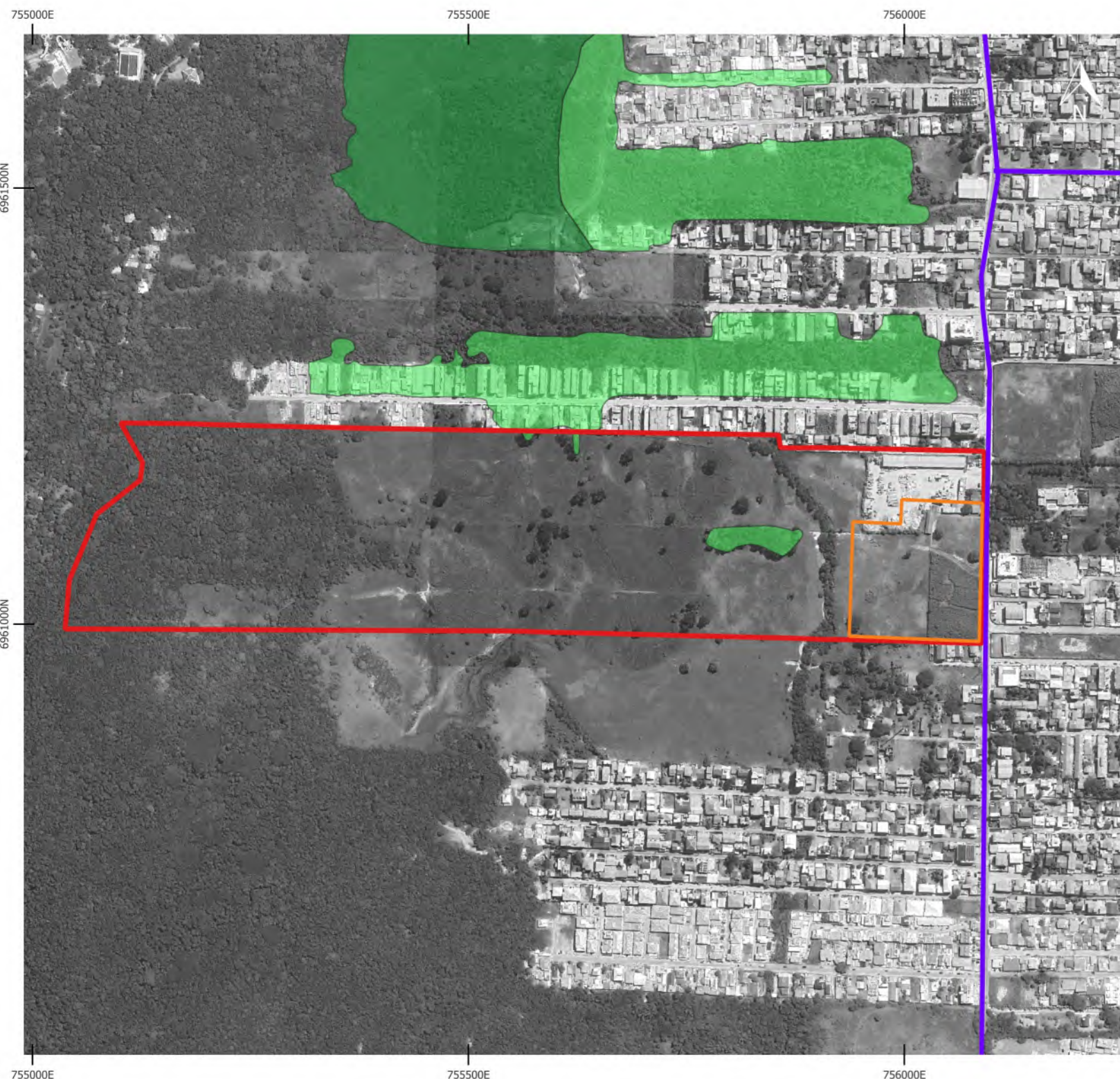


AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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





SOBREZONEAMENTO

Legenda

- Limite do empreendimento
- Limite do terreno

Áreas Especiais

- ALA-1
- ALA-2
- ADI

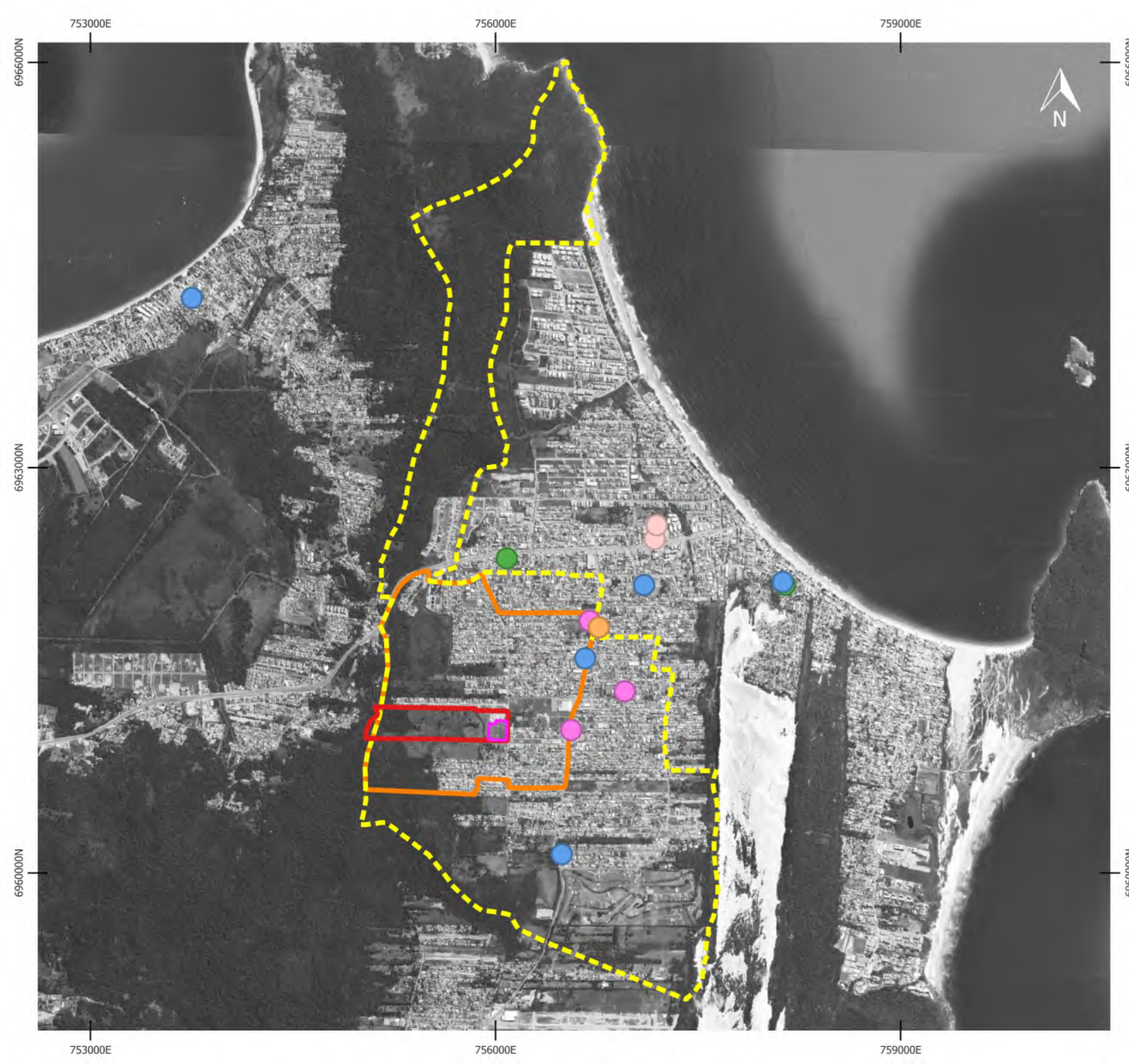


AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 0,1 0,2 km



EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Legenda

-  AID
-  AII
-  Limite do empreendimento
-  Limite do terreno

Equipamentos Comunitários

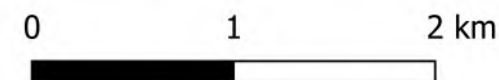
-  Saúde
-  Educação
-  Cultura
-  Assistência social
-  Segurança

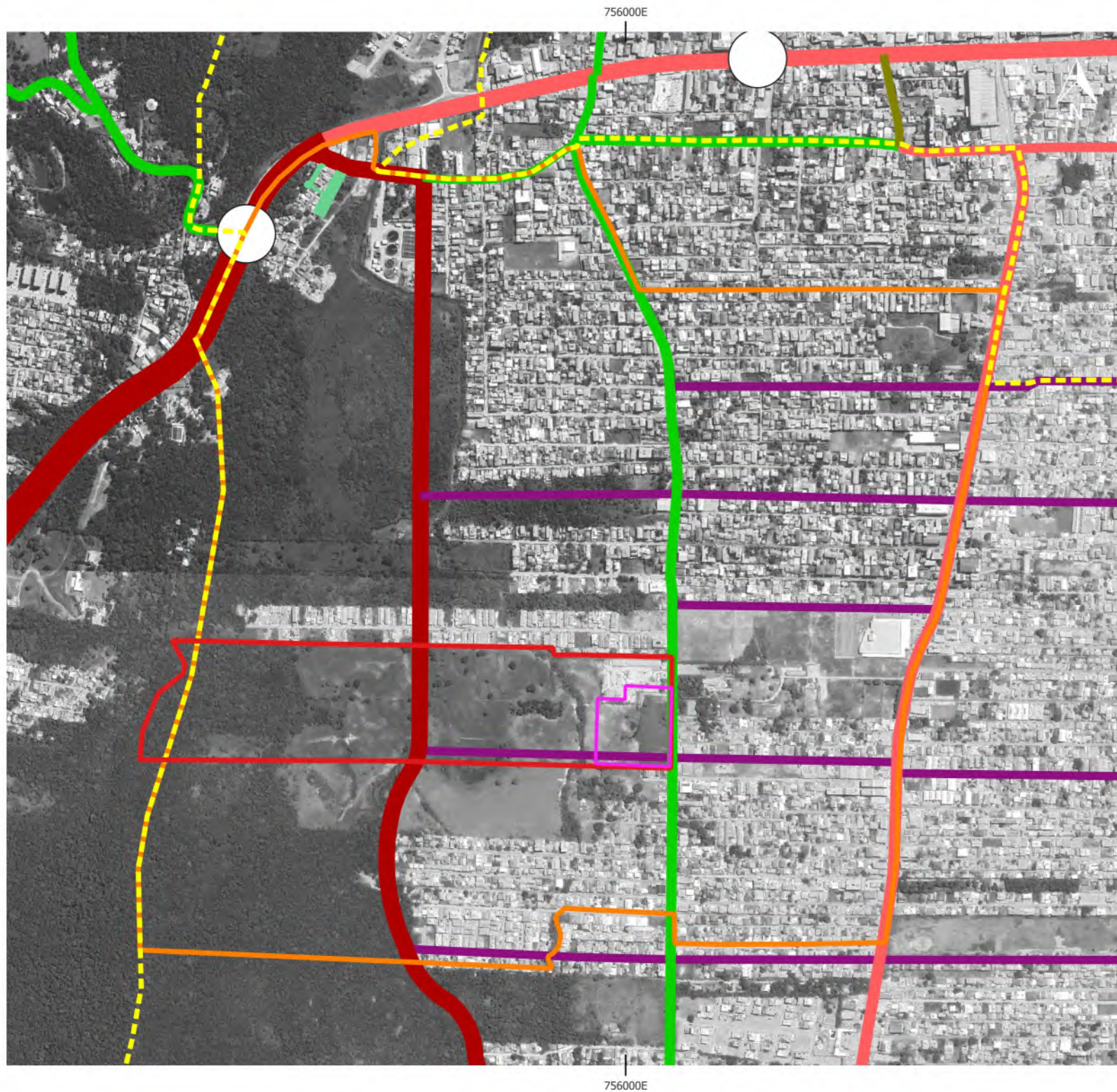


AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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





HIERARQUIA VIÁRIA

Legenda

- Limite do empreendimento
- Limite do terreno
- AID
- AI

Hierarquia viária

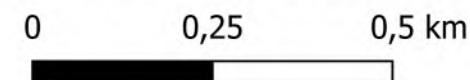
- Transito Rápido
- Arterial Insular
- Coletora Insular
- Sub Coletora Insular
- Via Local
- Via Local Insular
- Via Panorâmica
- Vias de ZEIS
- Proj. intersecção de vias

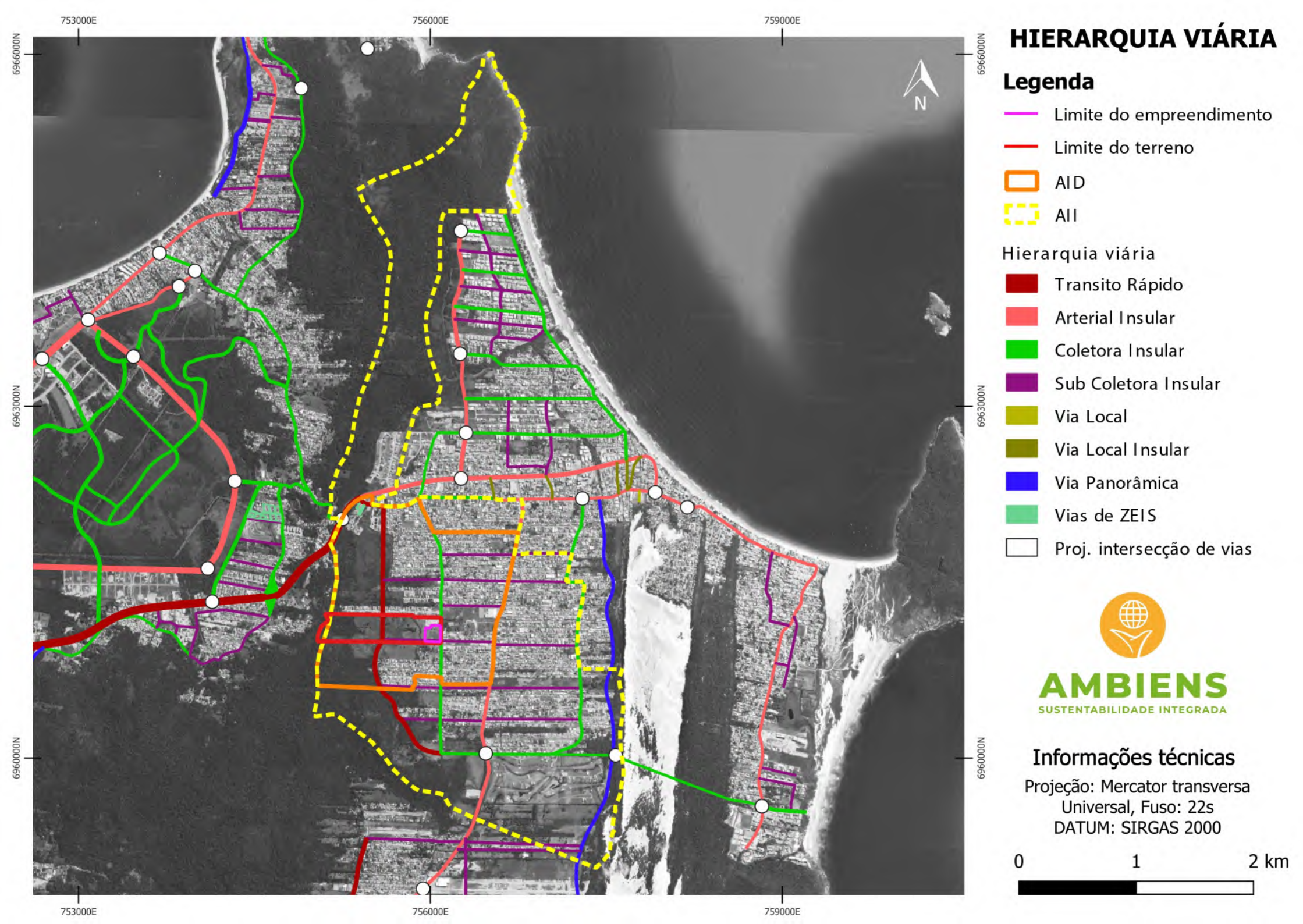


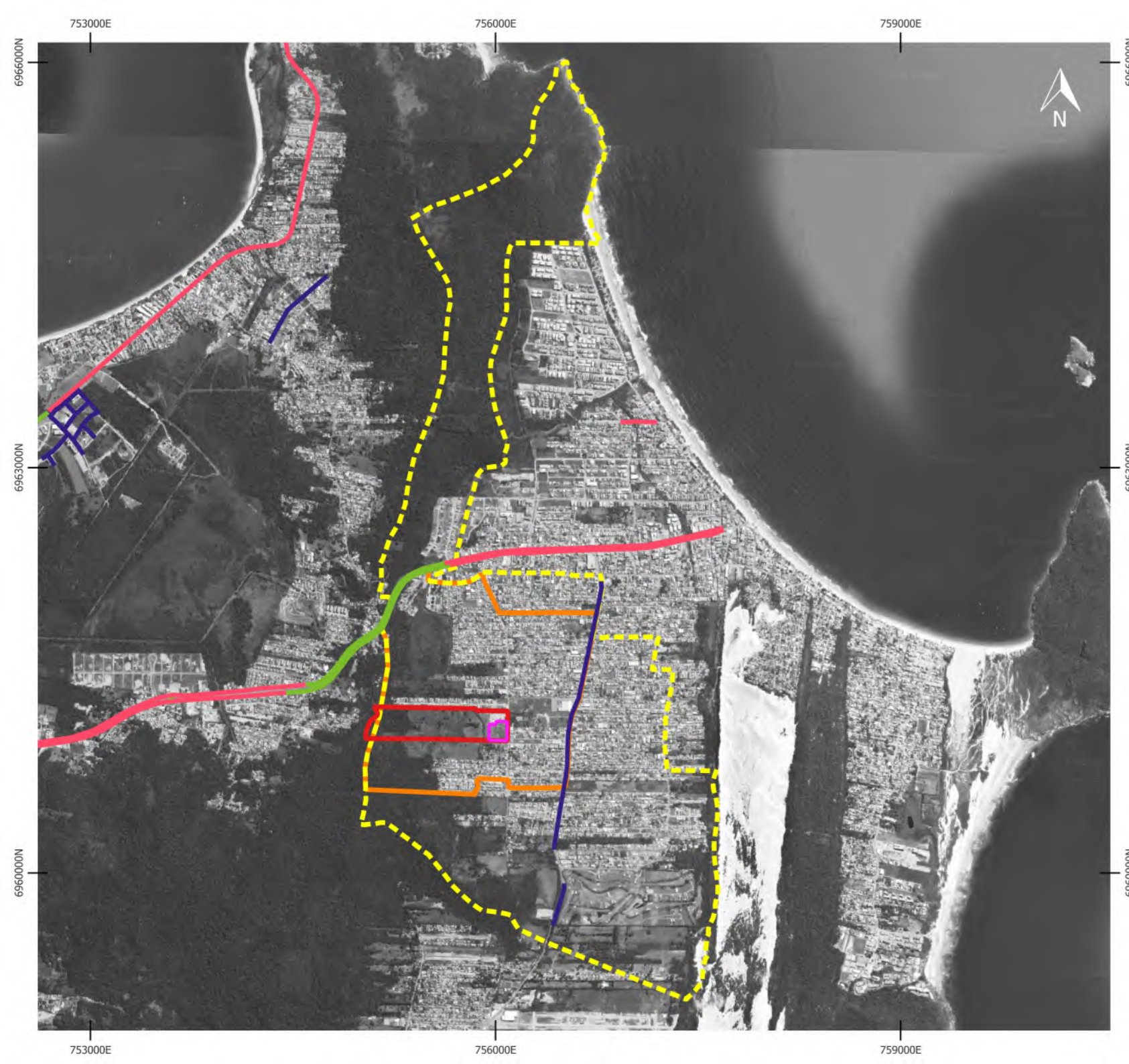
AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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







INFRAESTRUTURA CICLOVIÁRIA

Legenda

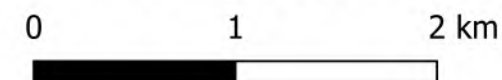
- Limite do empreendimento
- Limite do terreno
- AID
- AII
- Infraestrutura Ciclovária
- Ciclofaixa
- Ciclovía
- Passeio compartilhado



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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





PONTOS DE ÔNIBUS

Legenda

- Limite do empreendimento
- Limite do terreno
- AID
- AII
- Ponto de ônibus



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 0,25 0,5 km



REP

Legenda

-  AID
-  AII
-  Limite do empreendimento
-  Limite do terreno

Rede de Espaços Públicos

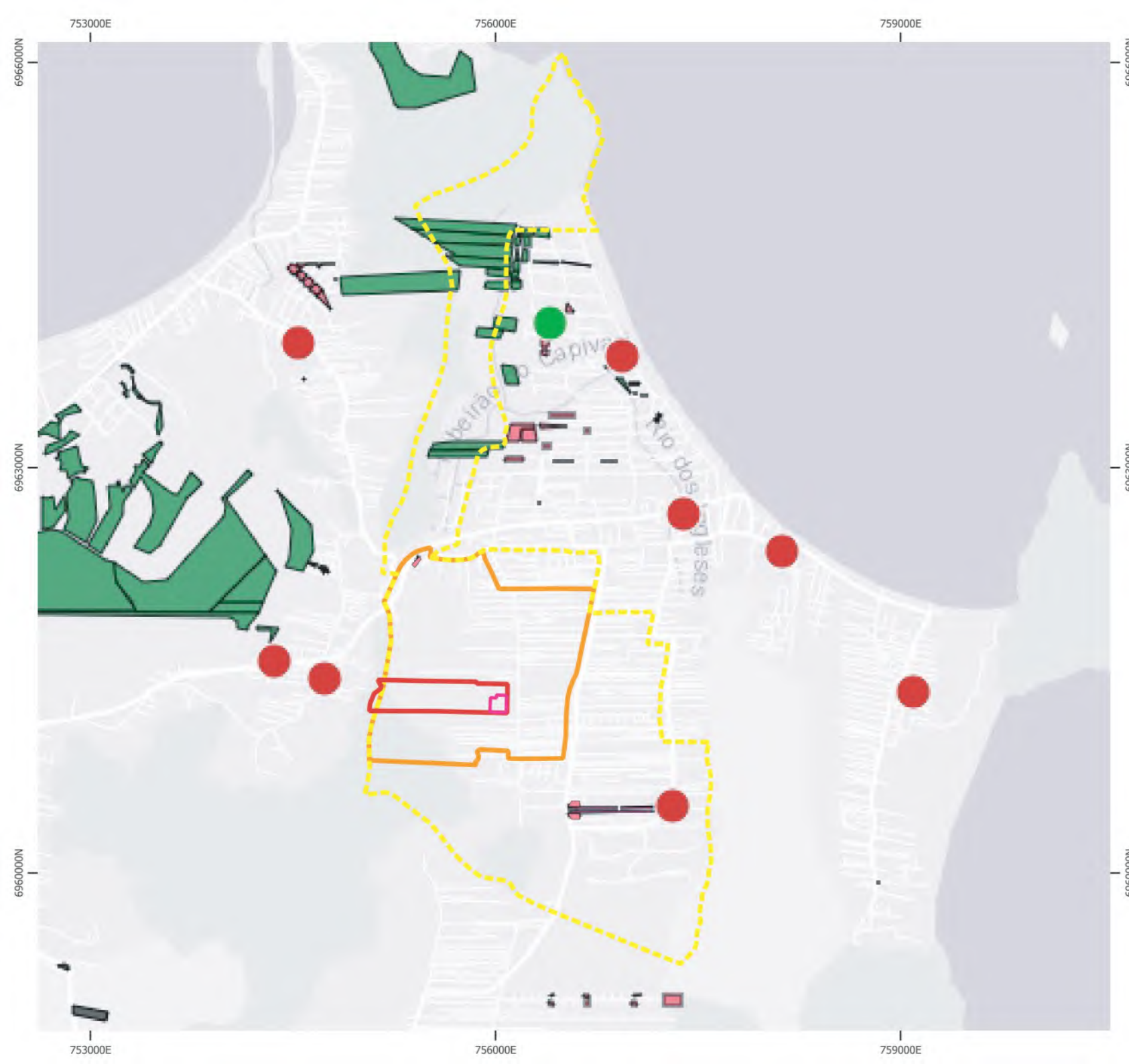
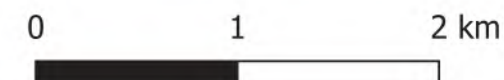
-  Manifestação de interesse
-  Área pública destina ao lazer não equipadas - oriundas de parcelamento
-  Espaço livre associado à circulação
-  Área pública com vegetação relevante



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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



UNIDADE DE CONSERVAÇÃO

Legenda

- Limite do empreendimento
- Limite do terreno
- AID
- AII
- UC Refúgio da Vida Silvestre Meiembipe
- Zona de amortecimento

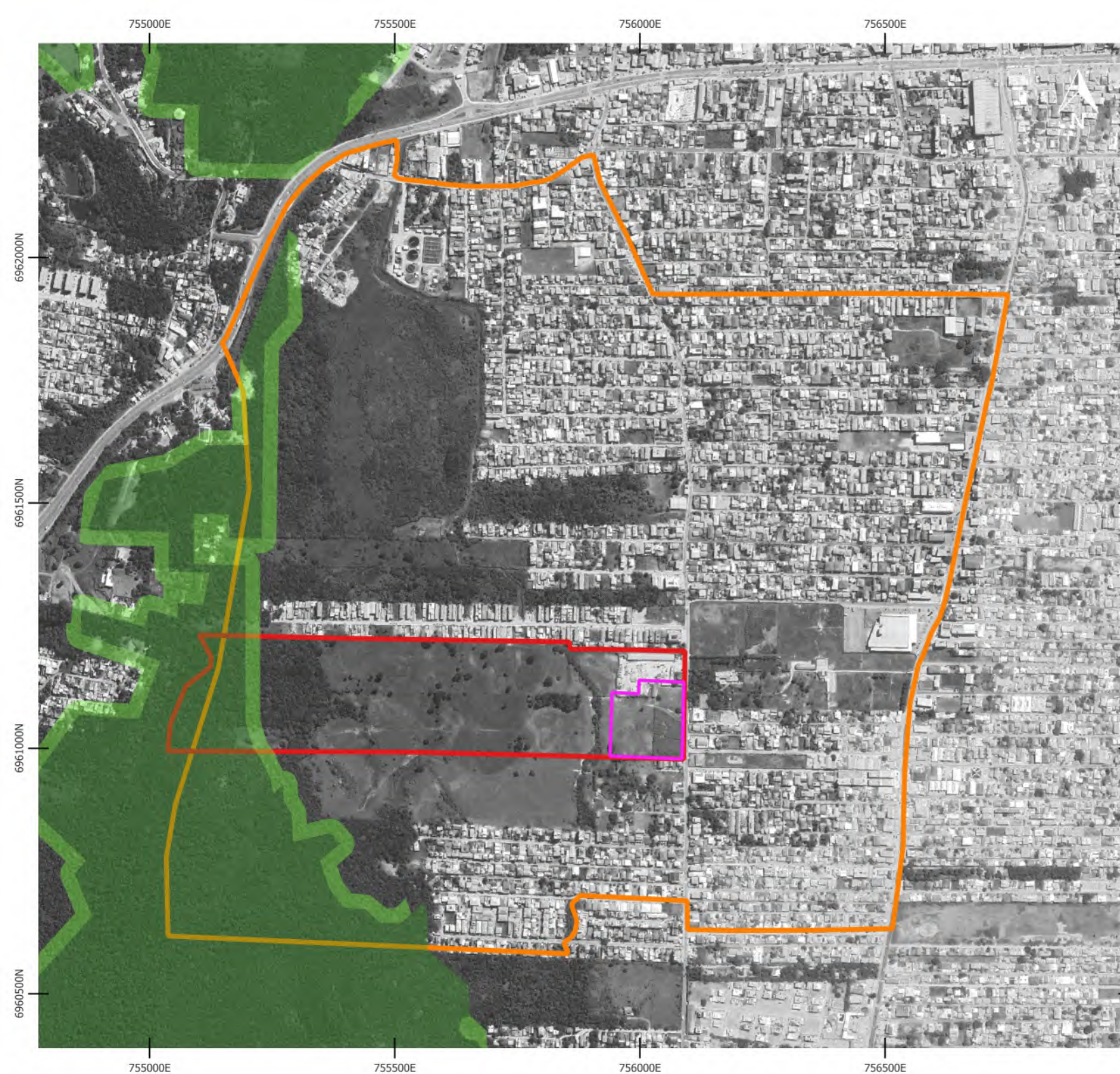


AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 0,25 0,5 km



USO DAS EDIFICAÇÕES

Legenda

-  AID
-  Limite do empreendimento
-  Limite do terreno

Uso das edificações

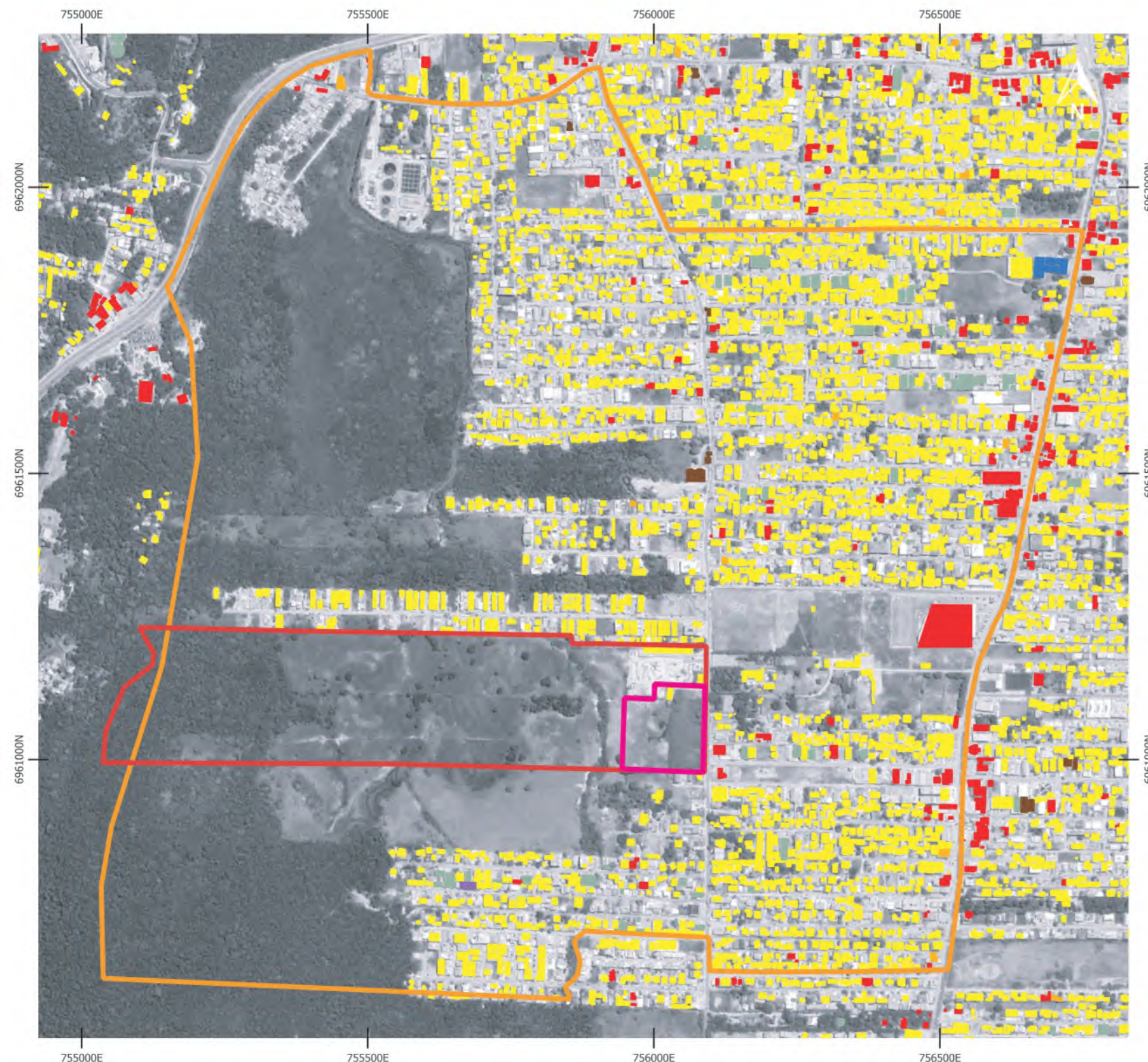
-  Comercial
-  Residencial
-  Mista
-  Industrial
-  Áreas verdes
-  Religioso
-  Institucional
-  Terreno sem Uso

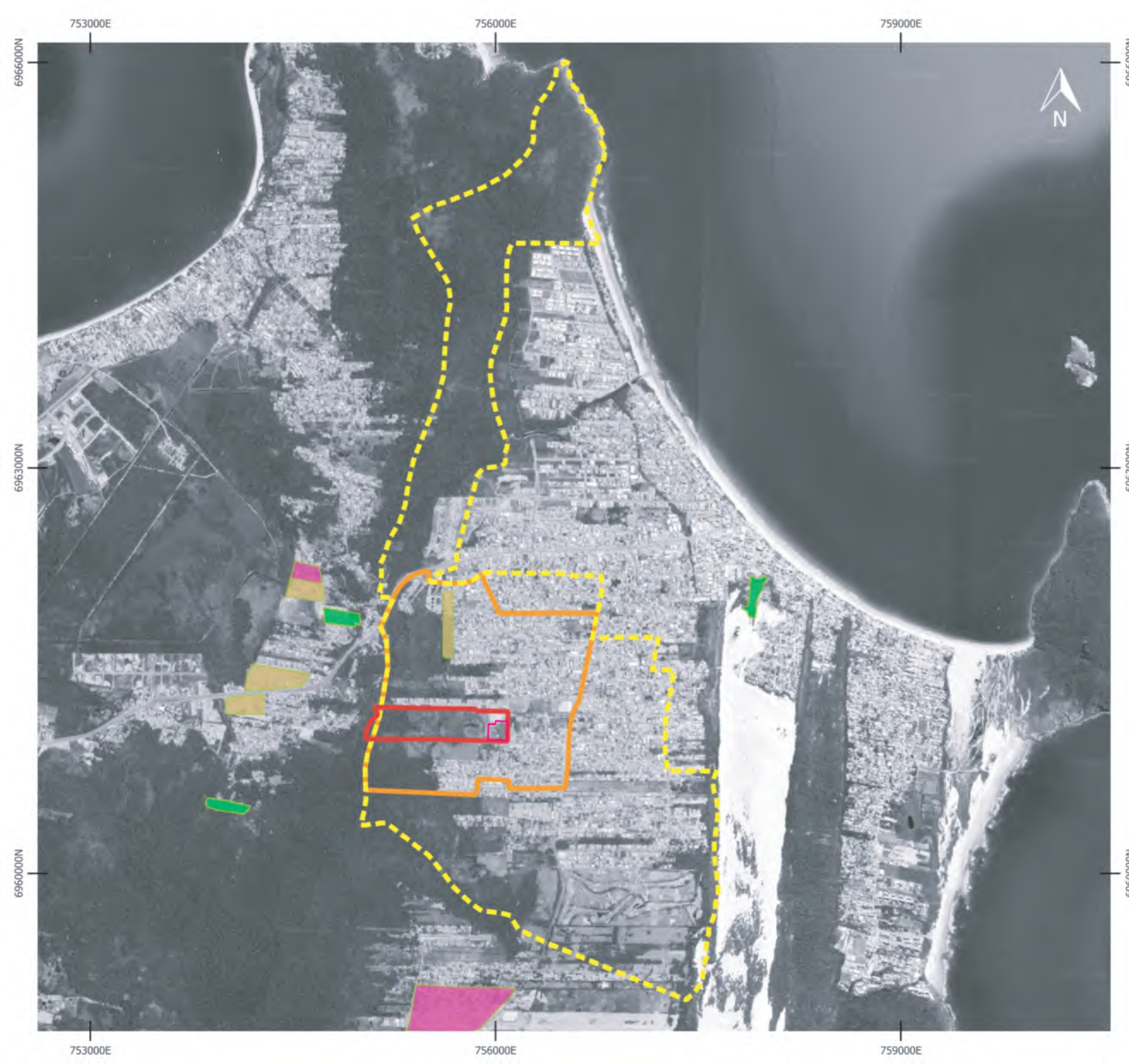


AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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





ZEIS

Legenda

-  AID
-  AII
-  Limite do empreendimento
-  Limite do terreno

ZEIS

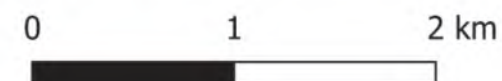
-  ZEIS 1
-  ZEIS 2
-  ZEIS 3

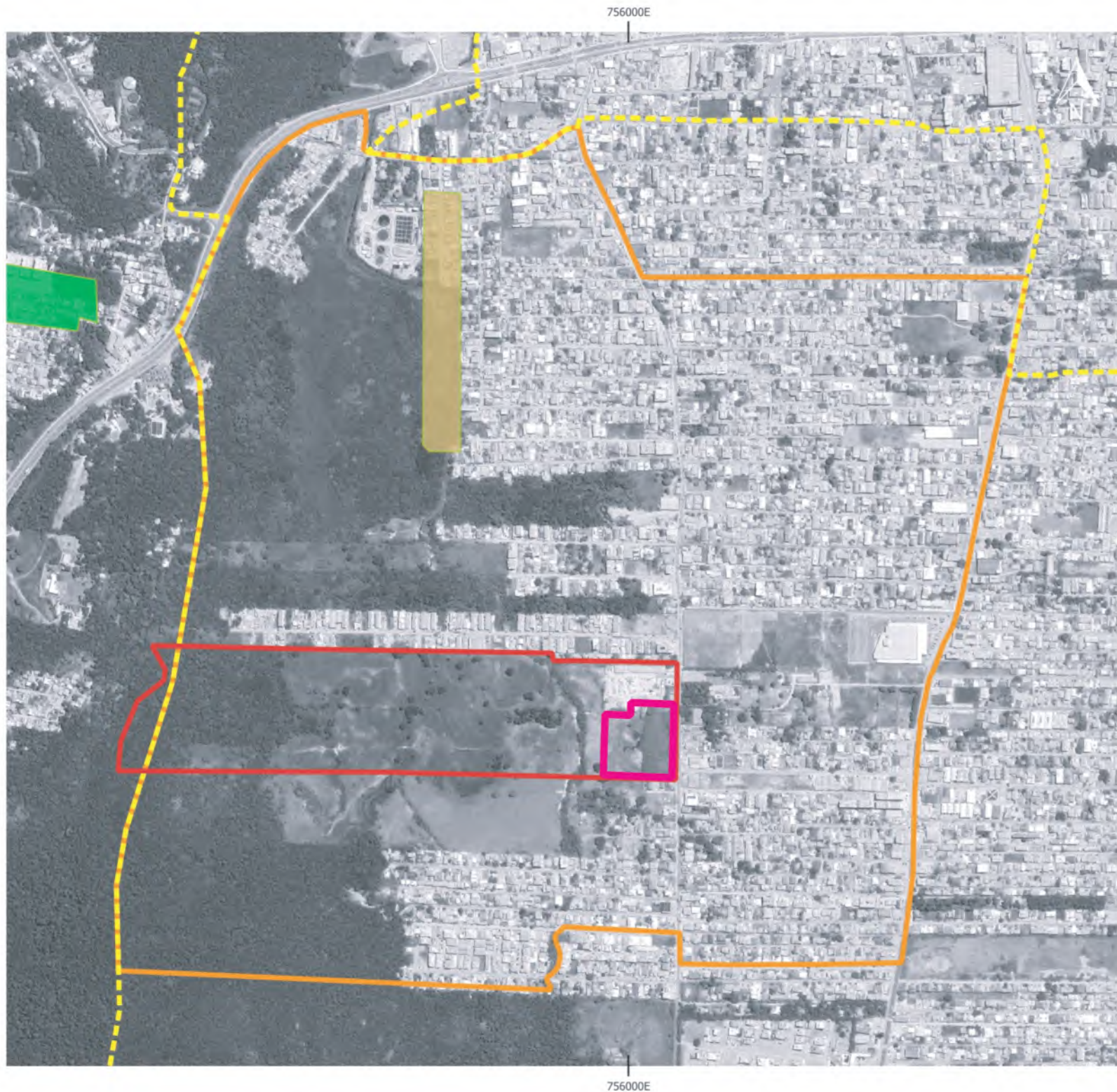


AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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





ZEIS

Legenda

-  AID
-  AII
-  Limite do empreendimento
-  Limite do terreno

ZEIS

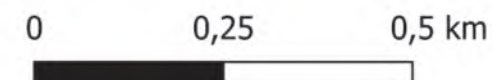
-  ZEIS 1
-  ZEIS 2
-  ZEIS 3

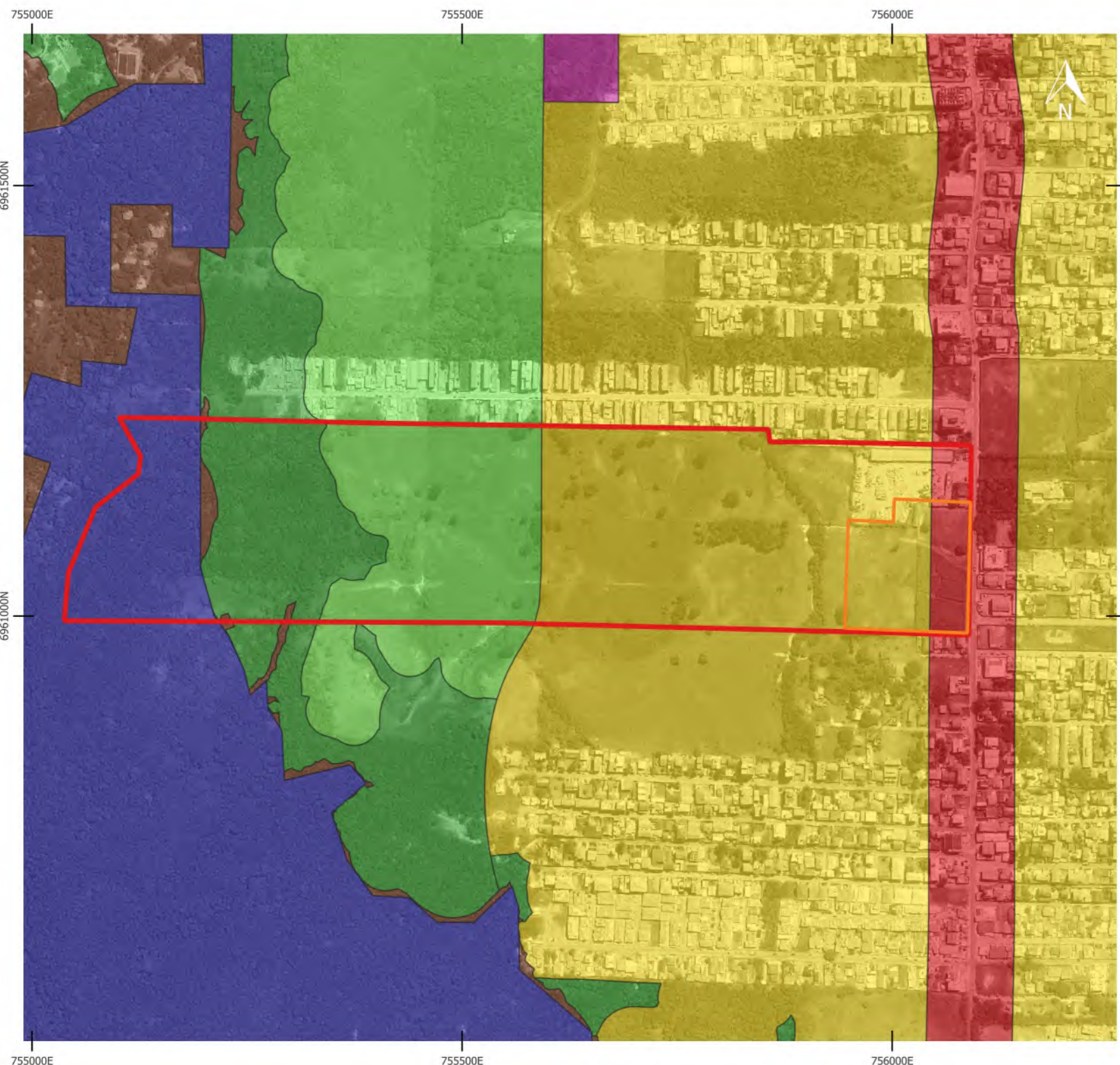


AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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





ZONEAMENTO

Legenda

- Limite do empreendimento
- Limite do terreno

Zoneamento

- AMS-3.5
- APL-P
- APL-E
- ARP-2.5
- AUC
- ZIP



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 0,1 0,2 km

**ANEXO II - REGISTRO DE
RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

[Edificação Comercial – Supermercado Koch Ingleses]
Rua Graciliano Manoel Gomes nº 1088 – Ingleses do Rio Vermelho
2025

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil**RRT 15799097**

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

1. RESPONSÁVEL TÉCNICONome Civil/Social: LUÍSA SIQUEIRA DOEBELI
Título Profissional: Arquiteto(a) e UrbanistaCPF: 858.XXX.XXX-32
Nº do Registro: 00A2589940**2. DETALHES DO RRT**Nº do RRT: SI15799097I00CT001
Data de Cadastro: 14/07/2025
Data de Registro: 18/07/2025Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL**2.1 Valor do RRT**

Valor do RRT: R\$125,40 Boleto nº 22563952 Pago em: 18/07/2025

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE**3.1 Serviço 001**Contratante: KOCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$2.600,00CPF/CNPJ: 07.XXX.XXX/0001-21
Data de Início: 07/07/2025
Data de Previsão de Término: 21/07/2025**3.1.1 Endereço da Obra/Serviço**País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: GRACILIANO MANOEL GOMES
Bairro: INGLESES DO RIO VERMELHOCEP: 88058200
Nº: 1088
Complemento:
Cidade/UF: FLORIANÓPOLIS/SC**3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)**Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO
Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIVQuantidade: 12.437,40
Unidade: metro quadrado**3.1.3 Tipologia**

Tipologia: Comercial

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Elaboração de EIV/RIV para empreendimento para o novo Supermercado Koch Ingleses, em Florianópolis/SC.

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
-----------	-------------	-------------------	------------------

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil**RRT 15799097**

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

SI15799097I00CT001**KOCH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA****INICIAL****14/07/2025**

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista LUÍSA SIQUEIRA DOEBELI, registro CAU nº 00A2589940, na data e hora: 2025-07-14 17:55:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).



ANEXO III - PROJETO

[Edificação Comercial – Supermercado Koch Ingleses]
Rua Graciliano Manoel Gomes nº 1088 – Ingleses do Rio Vermelho
2025

1. RESPONSÁVEIS PELO EMPREENDIMENTO

1.1 PROPRIETÁRIO:
ITAPEMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO
CNPJ:62.894.743/0001-00

1.2 RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO ARQUITETÔNICO
ARQ.RICARDO BRAGAGLIA
CAU A98449-3 SC

2. DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE PARA CONSTRUÇÃO

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

2.1. NBR 15.575 - ABNT (Norma de Desempenho), no caso de edificações multifamiliares, comerciais, etc

2.2. Orientação Técnica OT SMMA No 01/2021 (Multifamiliar), Orientação Técnica OT SMMA No 02/2021 (Comercial) e à Orientação Técnica OT SMMA N° 03/2021 (Loteamentos) para gestão de resíduos sólidos

2.3. NBR 9050/2020, que trata da acessibilidade nas edificações

2.4 Decreto 9.451/2018, que regulamenta preceitos de acessibilidade nas edificações multifamiliares

2.5. Decreto 9.451/2018, que regulamenta o Art. 58 da Lei n. 13.146/2015, que institui o Estatuto da Pessoa com Deficiência

2.6. Artigo 14 da Lei 7.801/2008 e o Manual Calçada Certa da PMF (Decreto 18.369/2018) para execução das calçadas.

2.7. Decreto n° 25.409/2023 para a execução dos rebaixos de meio fio.

2.8. Art. 1301 do Código Civil, referente à distância das aberturas/varandas em relação às divisas do terreno

2.9. Decreto 25.409/2023, a respeito das vagas e circulações de veículos. As vagas terão dimensão mínima de 2,40m x 5,00m e as vagas acessíveis, quando houver, terão dimensão 2,40m x 5,00m + 1,20m. Haverá espaço mínimo livre para manobra dentro do terreno de 5,00m atrás das vagas

2.10. Caso exista nas proximidades do imóvel um sítio arqueológico e/ou durante as atividades iniciais de implantação do empreendimento seja identificado possível patrimônio cultural em meio à fase de obras, as atividades deverão ser paralisadas e informada a ocorrência ao IPHAN, conforme previsto na Instrução Normativa n. 001/2015, visando cumprir o disposto na Lei Federal n. 3.924/1961 e na LC Municipal n. 325/2008

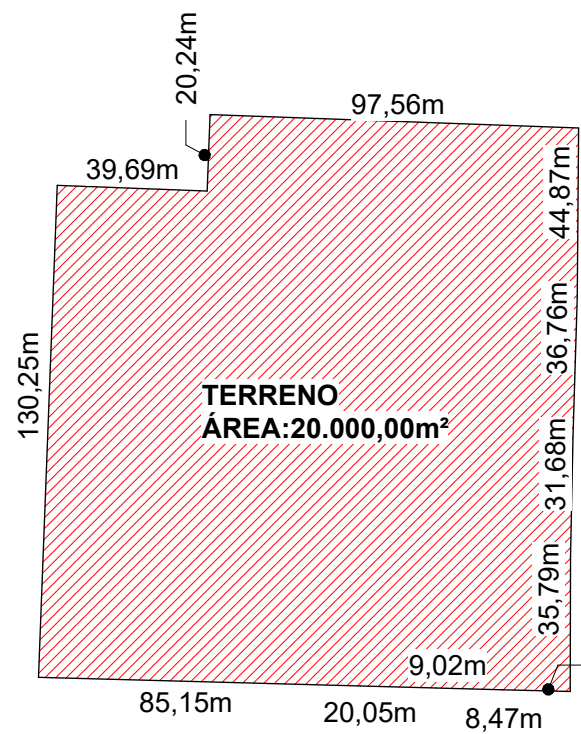
2.11. A edificação atende ao Plano Diretor de Florianópolis 2023 e sua regulamentação

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

ESPAÇO PARA SELO DIGITAL DE APROVAÇÃO

00	EMISSION INICIAL	27/03/26	HUGO
Nº	DESCRIÇÃO	DATA	RESPONS.
 			
ENDEREÇO: R. GRACILIANO MANOEL GOMES S/N - INGLESES DO RIO VERMELHO - FLORIANÓPOLIS - SC		INSC. IMOB.: -	
USO DO PROJETO/TIPO: PROJETO ARQUITETÔNICO COMÉRCIO VAREJISTA		Nº LOTEAMENTO (SE HOUVER):	
PROPRIETÁRIO: ITAPEMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO CNPJ:62.894.743/0001-00 RESP. TÉCNICO - PROJETO: ARQ. RICARDO BRAGAGLIA CAU A98449-3 SC			
CONTEÚDO: Declarações		REVISÃO: R00 ESCALA: 1:1 DATA: 27/03/2026	Nº PRANCHA: 01 / 07

SERVIDÃO MANOEL PASSOS GUIMARÃES



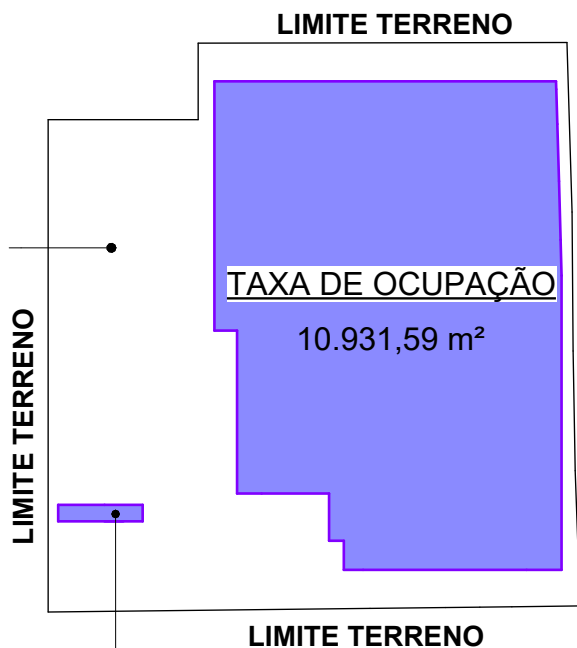
SITUAÇÃO

ESCALA 1 : 2000

LEGENDA

TAXA DE OCUPAÇÃO

TERRENO
ÁREA:20.000,00m²



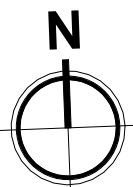
TAXA DE OCUPAÇÃO

97,49 m²

02 T.O.

ESCALA 1 : 2000

RUA GRACILIANO MANOEL GOMES

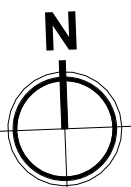


SERVIDÃO EDEGAR DA COSTA

RUA MARIA LUIZA GARCIA

RUA PAULO LUCIANO DA SILVA

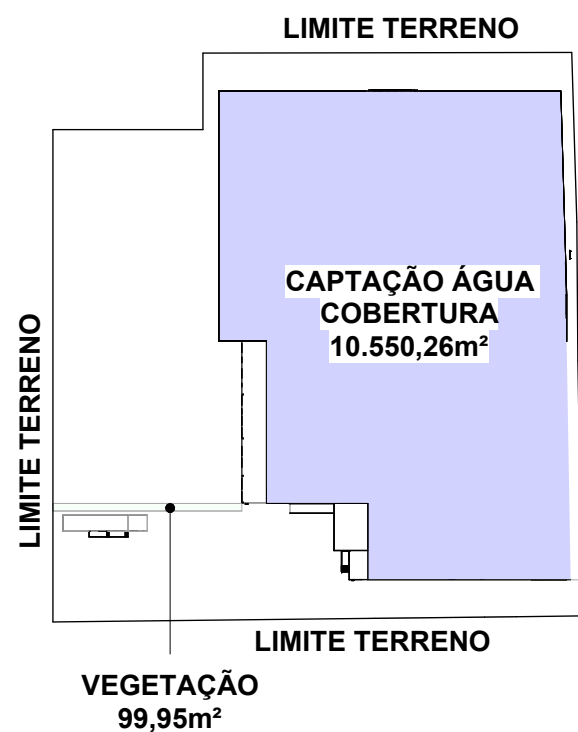
RUA GRACILIANO MANOEL GOMES



SERVIDÃO EDEGAR DA COSTA

RUA MARIA LUIZA GARCIA

RUA PAULO LUCIANO DA SILVA



VEGETAÇÃO
99,95m²

01 ÁREAS PERMEÁVEL

ESCALA 1 : 2000

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Zoneamento: AMS 3.5	Uso Pretendido: Comercial
Área Terreno 20.000,00m²	Nº Inscrição(ões) Imobiliária(s) -

TERRENO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO		
Área Terreno	Atingimento Viário	Terreno Remanescente
20.000,00 m²	-	20.000,00 m²

CHECKLIST DE INCENTIVOS

- ☐ INCENTIVO À SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL
- ☐ INCENTIVO À SUSTENTABILIDADE NAS CONSTRUÇÕES
- ☐ INCENTIVO AO USO MISTO
- ☐ INCENTIVO À ARTE PÚBLICA
- ☐ INCENTIVO À ADEQUAÇÃO DE IMÓVEIS (RETROFIT)
- ☐ INCENTIVO POR TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR VERDE (TDC VERDE)
- ☐ INCENTIVO À SUSTENTABILIDADE
- ☐ INCENTIVO À PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM DO PATRIMÔNIO CULTURAL
- ☐ INCENTIVO ÀS ÁREAS DE INTERESSE ESPECIAL SOCIAL (AEIS)
- ☐ INCENTIVO À PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
- ☐ ADI I - INCENTIVO ÀS ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO INCENTIVADO
- ☐ ADI II - INCENTIVO ÀS ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO INCENTIVADO
- ☐ INCENTIVO À FRUIÇÃO PÚBLICA NA FORMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS E CONECTIVIDADE
- ☐ INCENTIVO AO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

LIMITES DE OCUPAÇÃO

(Anexo F01 e Art. 71 do Plano Diretor)

Básico		Acréscimo por Outorga		Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação	
				Acréscimo por TDC	Adicional para Subsolos (TDC)	Total	Térreo	
1.00	20.000,00 m²	-	-	-	-	1.00	20.000,00 m²	80,00%
								16.000,00 m²

PARÂMETROS UTILIZADOS

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE OCUPAÇÃO		
BÁSICO	0,55	10.940,14m²	TÉRREO	55,14%	11.029,08m²
SUBTOTAL S/ INCENTIVOS	0,55	10.940,14m²	MEZANINO	0,24%	47,83m²
TOTAL	0,55	10.940,14m²	LAJE TÉCNICA	1,40%	279,50m²

ESTACIONAMENTO

*Anexo E01 do Plano Diretor

Tipo de Vaga	Quantidade	Proporção Mínima Legal*
COMERCIAL		
Automóveis	334	1/100m²
Automóveis Idoso	18	5% vagas comercial
Automóveis PCD	7	2% vaga comercial
	359	
Bicicletas	67	1/200m² - min. 10 vagas
Motos	56	-
Carga e descarga	02	2 vagas

ÁREAS PERMEÁVEIS

Taxa de Impermeabilização Máxima (a)	Taxa de Impermeabilização Utilizada (b)
70,00%	46,25%

Memorial				
Tipo	Área	Perm. Material (c)	Á. Perm. Efetiva (d)	Permeabilidade do terreno (e)
VEGETAÇÃO	99,95m²	100%	99,95m²	0,50%
CAPTAÇÃO ÁGUA COBERTURA	10.650,21m²	100%	10.650,21m²	53,25%
Total	10.750,16m²		10.750,16m²	53,75%

* (a) De acordo com Anexo F01 do Plano Diretor
*(b) (100% - [Permeabilidade do terreno (e)])
*(c) Porcentagem de permeabilidade do material
*(d) Área efetiva de permeabilidade do material [(Área) x (Permeabilidade Material (c))]
*(e) Permeabilidade do terreno [(Área permeável efetiva (d))/[Área remanescente do terreno]]

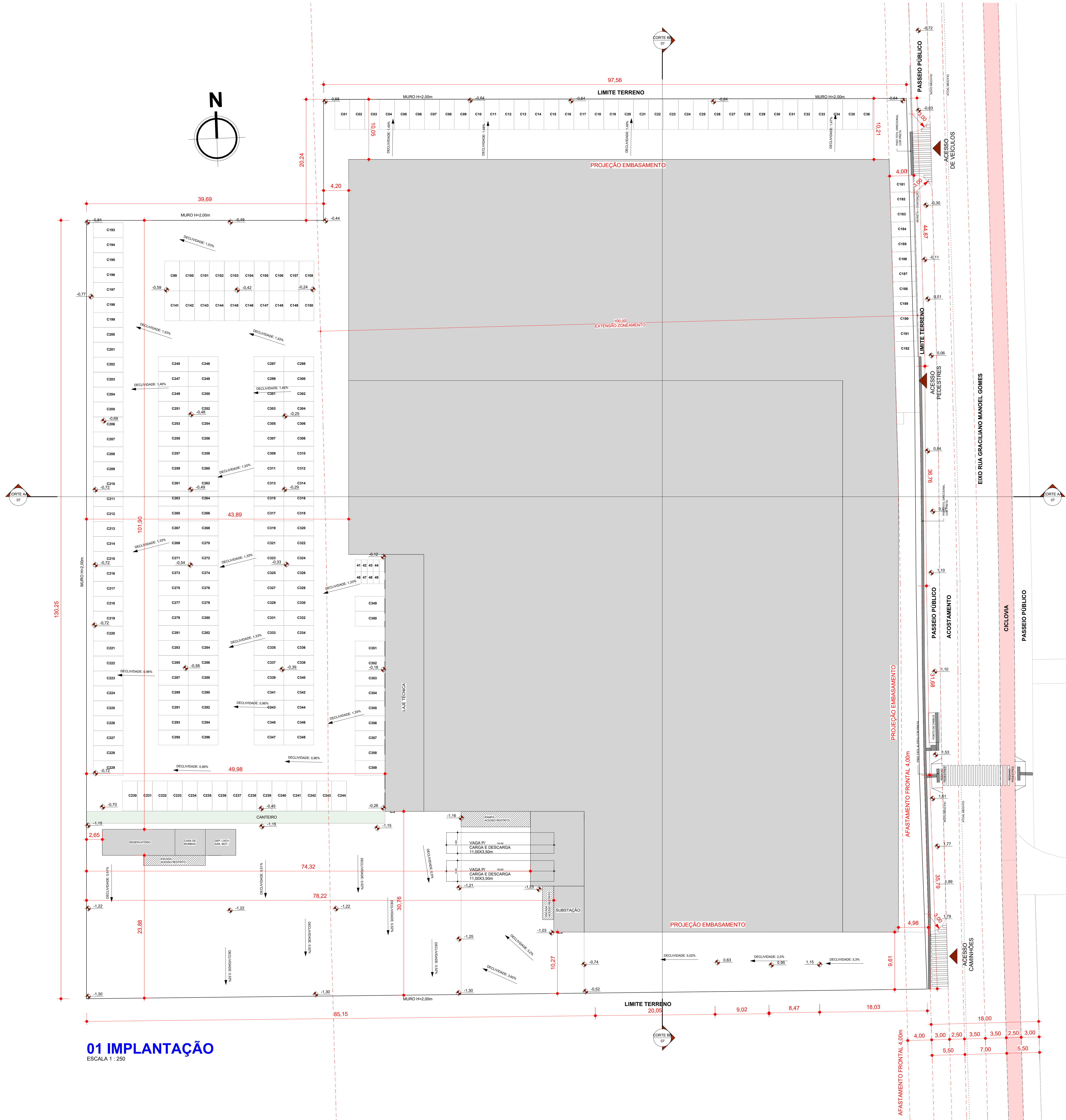
TABELA DE ÁREAS CONSTRUÍDAS

PAVIMENTO	COBERTA FECHADA		COBERTA ABERTA		DESCOBERTA NÃO COMPUTÁVEL	TOTAL	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)
	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL			
TÉRREO	6.663,63m²	136,77m²	4.228,68m²	-	-	11.029,08m²	55,14
MEZANINO	47,83m²	-	-	-	-	47,83m²	0,24
LAJE TÉCNICA	-	-	-	-	279,50m²	279,50m²	1,40
TOTAIS	6.711,46m²	136,77m²	4.228,68m²	-	279,50m²	11.356,41m²	56,78
	6.848,23m²		4.228,68m²		279,50m²	11.356,41m²	

ESPAÇO PARA SELO DIGITAL DE APROVAÇÃO

00 EMISSÃO INICIAL	27/03/26	HUGO
Nº	DESCRIÇÃO	DATA RESPONS.
ENDEREÇO: R. GRACILIANO MANOEL GOMES S/N - INGLESES DO RIO VERMELHO - FLORIANÓPOLIS - SC		INSC. IMOB.: -
USO DO PROJETO/TIPO: PROJETO ARQUITETÔNICO COMÉRCIO VAREJISTA		Nº LOTEAMENTO (SE HOUVER): -
PROPRIETÁRIO: ITAPEMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ:62.894.743/0001-00 RESP. TÉCNICO - PROJETO: ARQ. RICARDO BRAGAGLIA CAU A98449-3 SC		
CONTEÚDO: Quadro de áreas, Planta de situação, Planta de áreas permeáveis	REVISÃO: R00 ESCALA: Como indicado	Nº PRANCHA: 02 / 07

TABELA DE ÁREAS CONSTRUIDAS							
PAVIMENTO	COBERTA FECHADA		COBERTA ABERTA		DESCOBERTA	TOTAL	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)
	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL		
TÉRREO	6.663,63m²	136,77m²	4.228,68m²	-	-	11.029,08m²	55,14
MEZANINO	47,83m²	-	-	-	-	47,83m²	0,24
LAJE TÉCNICA	-	-	-	-	279,50m²	279,50m²	1,40
TOTAIS	6.711,46m²	136,77m²	4.228,68m²	-	279,50m²	11.356,41m²	56,78
	6.848,23m²		4.228,68m²		279,50m²	11.356,41m²	



LEGENDA ÁREAS CONSTRUIDAS

- ÁREA COBERTA ABERTA
- ÁREA COBERTA FECHADA
- ÁREA DESCOBERTA
- CICLOVIA
- CANTEIRO/VEGETAÇÃO

LEGENDA DE SETORIZAÇÃO

- ESCADAS E RAMPAS
- ÁREA FRUIÇÃO PÚBLICA - TOTAL
- ÁREA FRUIÇÃO PÚBLICA - PEDESTRES
- PISO TÁTIL (COR PRETA)

ESPAÇO PARA SELO DIGITAL DE APROVAÇÃO

R01 EMISSÃO INICIAL		27/03/2025	HUGO
Nº	DESCRIÇÃO	DATA	RESPONS.
			
ENDEREÇO: R. GRACILIANO MANOEL GOMES S/N - INGLESES DO RIO VERMELHO - FLORIANÓPOLIS - SC		NÚMERO: 01	
USO DO PROJETO/TIPO: PROJETO ARQUITETÔNICO COMÉRCIO VAREJISTA		Nº LOTAMENTO (SE HOUVER):	
PROPRIETÁRIO: ITAPEMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ: 02.084.743/0001-00		RESP. TÉCNICO - PROJETO: ARQ. RICARDO BRAGAQLA CAU: A98449-3 SC	
CONTEÚDO: Implantação		REVISÃO: R00 ESCALA: 1:250 DATA: 27/03/2025	Nº PRANCHAS: 03 / 07

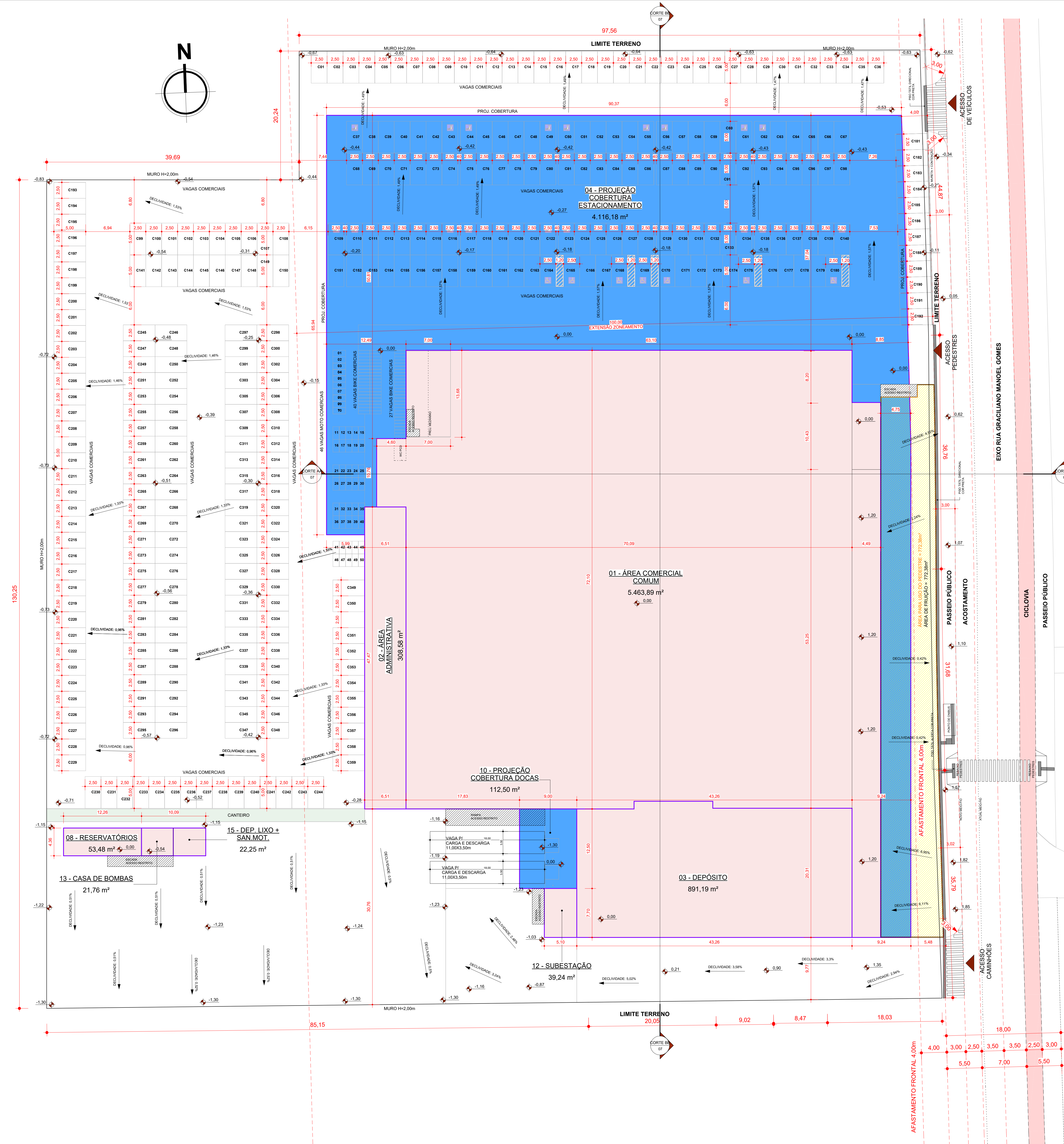
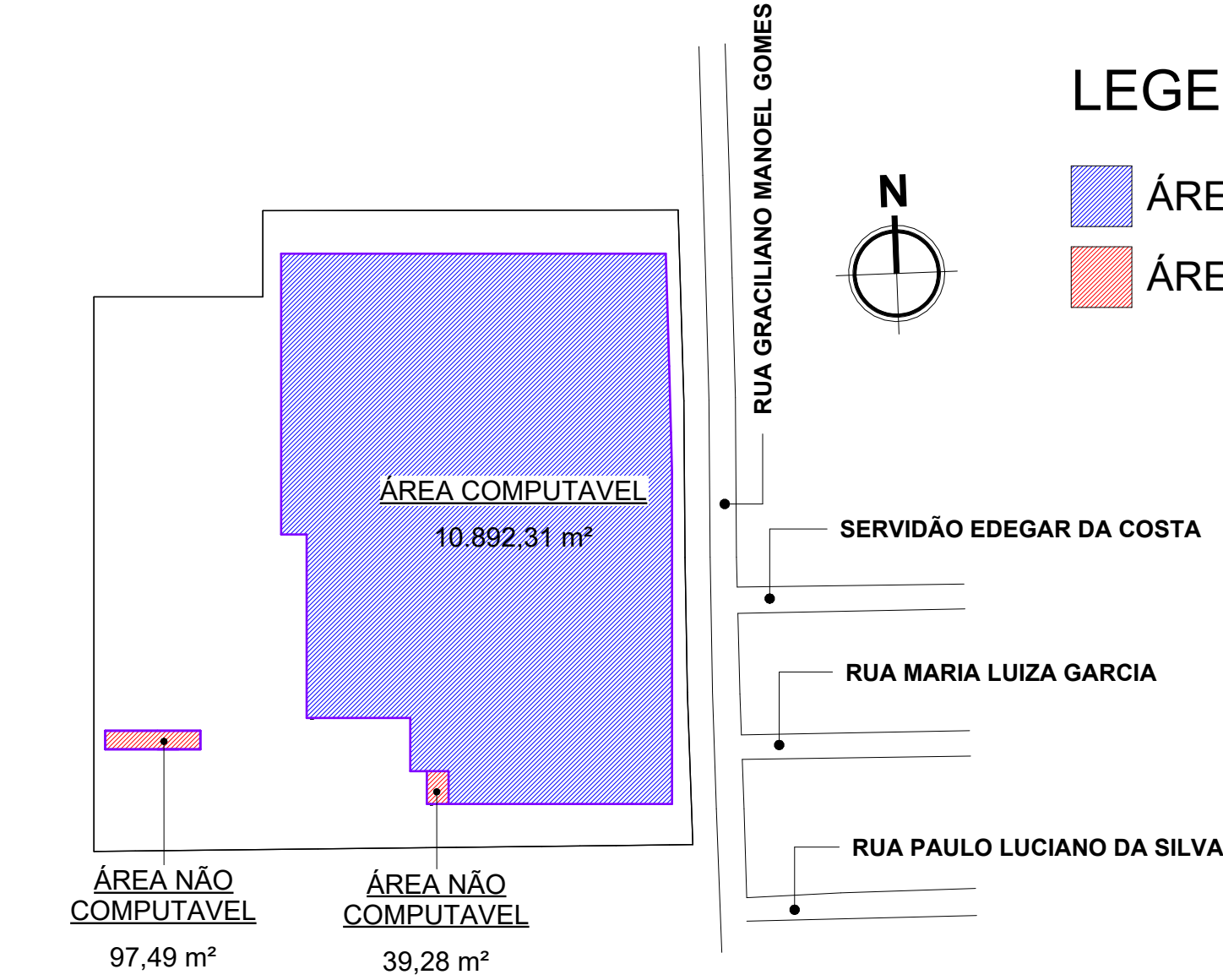
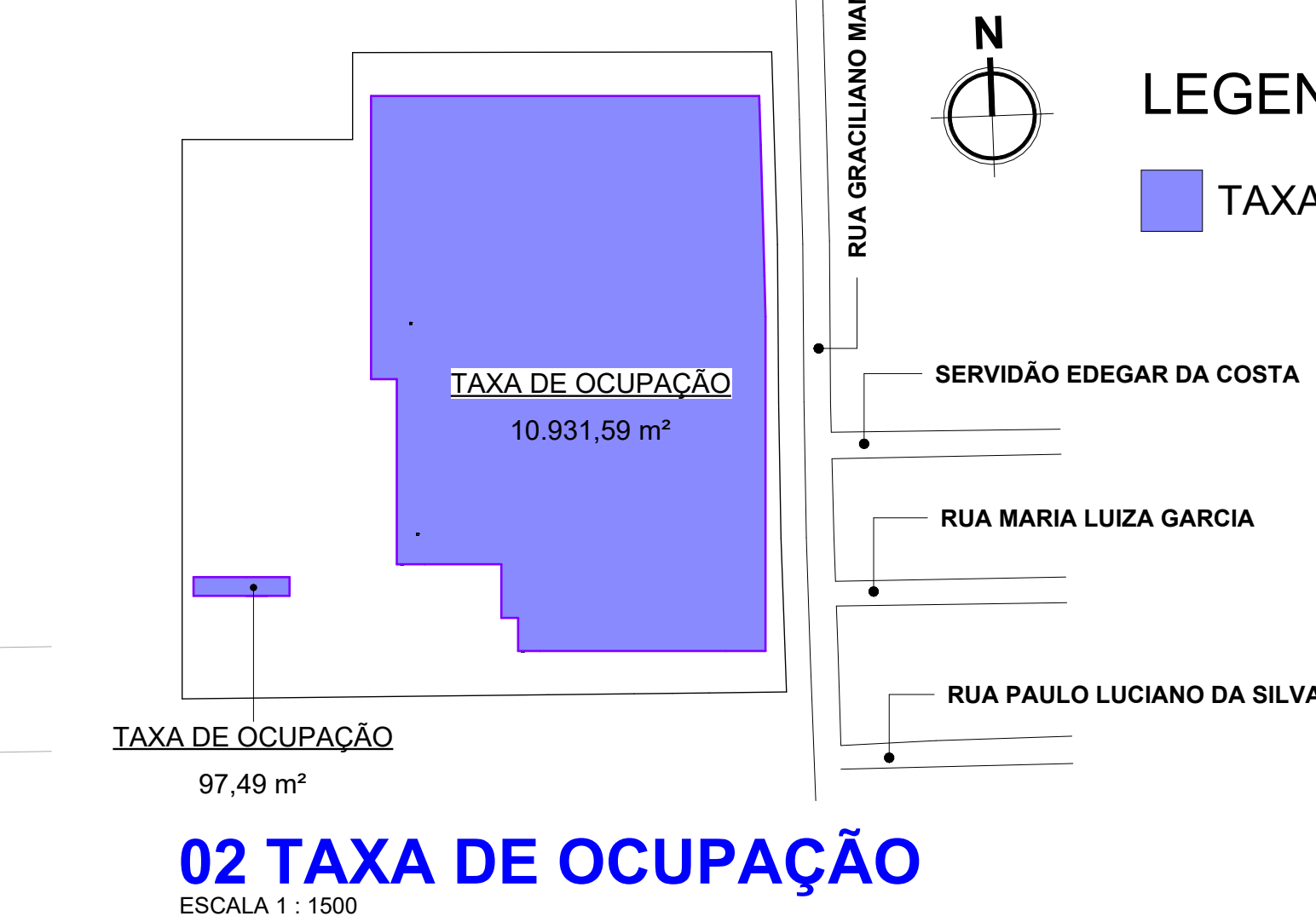


TABELA DE ÁREAS CONSTRUIDAS					
PAVIMENTO	COBERTA FECHADA		COBERTA ABERTA		DESCOBERTA NÃO COMPUTÁVEL
	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	
TÉRREO	6.663,63m²	136,77m²	4.228,68m²	-	-
MEZANINO	47,83m²	-	-	-	-
LAJE TÉCNICA	-	-	-	-	279,50m²
TOTAIS	6.711,46m²	136,77m²	4.228,68m²	-	279,50m²
	6.848,23m²		4.228,68m²		11.356,41m²



03 COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

ESCALA 1 : 1500



02 TAXA DE OCUPAÇÃO

ESCALA 1 : 1500

- LEGENDA ÁREAS CONSTRUIDAS**
- ÁREA COBERTA ABERTA
 - ÁREA COBERTA FECHADA
 - ÁREA DESCOBERTA
 - CICLOVIA
 - CANTEIRO(VEGETAÇÃO)
- LEGENDA DE SETORIZAÇÃO**
- ESCADAS E RAMPAS
 - ÁREA FRUIÇÃO PÚBLICA - TOTAL
 - ÁREA FRUIÇÃO PÚBLICA - PEDESTRES
 - PISO TÁTIL (COR PRETA)

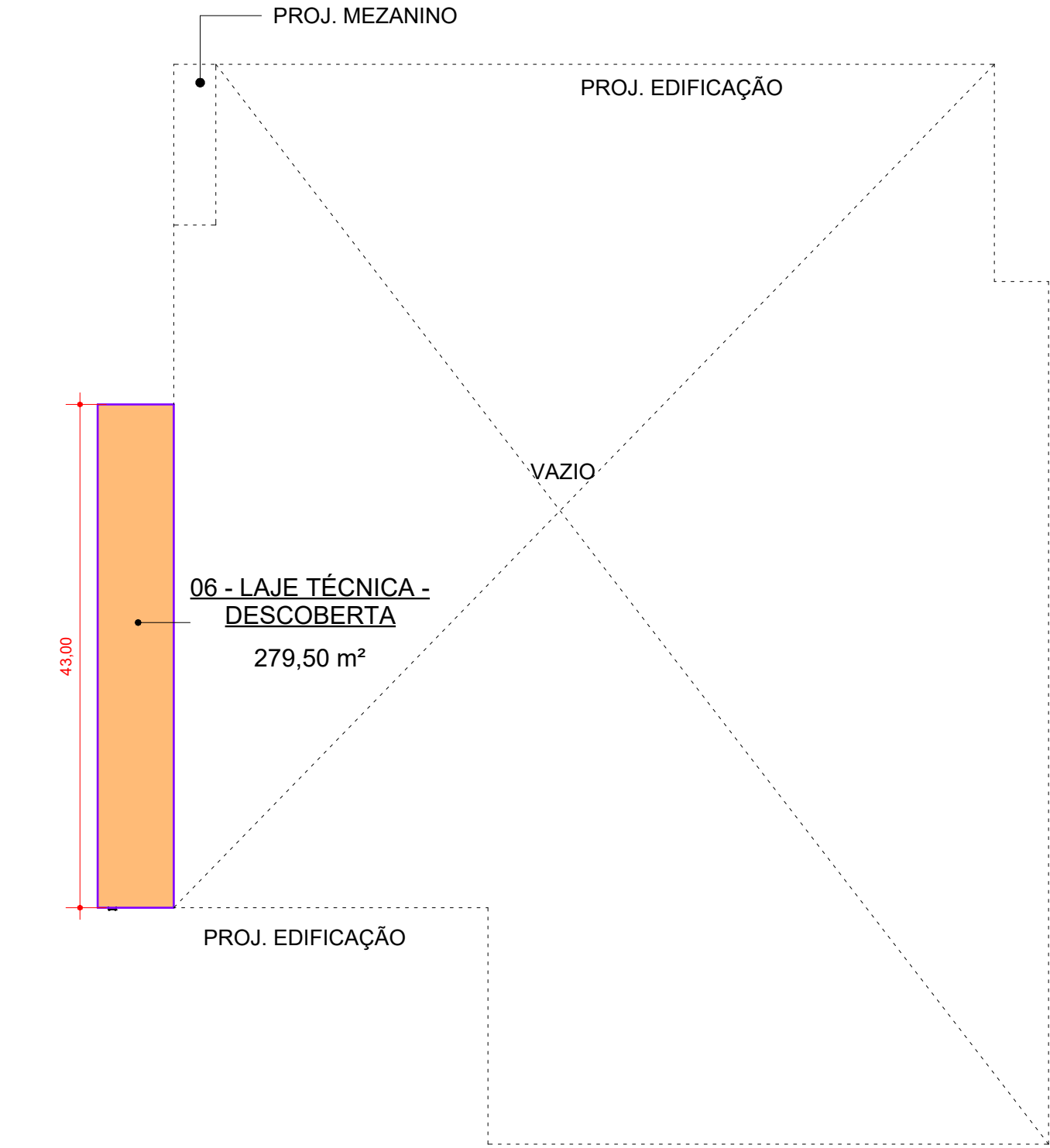
ESPAÇO PARA SELO DIGITAL DE APROVAÇÃO

00 EMISSÃO INICIAL	27/03/26	HUGO
Nº	DATA	RESPONS.
 		
R. GRACILIANO MANOEL GOMES S/N - INGLESES DO RIO VERMELHO - FLORIANÓPOLIS - SC		
USO DO PROJETO/TIPO: PROJETO ARQUITETÔNICO COMERCIO VAREJISTA		
PROPRIETÁRIO: ITAPEMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO CNPJ: 02.894.743/0001-00		
RESP. TÉCNICO - PROJETO: ARQ. RICARDO BRAGAGLIA CAU A98449-3 SC		
CONTEÚDO: Pavimento Térreo		
REVISÃO: R00	DATA: 27/03/26	Nº PRONALIA: 04
ESCALA: 1:1500	DATA: 27/03/26	COM: 02/03/2025

TABELA DE ÁREAS CONSTRUÍDAS							
PAVIMENTO	COBERTA FECHADA		COBERTA ABERTA		DESCOBERTA	TOTAL	TAXA DE OCUPAÇÃO
	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL		(%)
TÉRREO	6.663,63m²	136,77m²	4.228,68m²	-	-	11.029,08m²	55,14
MEZANINO	47,83m²	-	-	-	-	47,83m²	0,24
LAJE TÉCNICA	-	-	-	-	279,50m²	279,50m²	1,40
TOTAIS	6.711,46m²	136,77m²	4.228,68m²	-	279,50m²	11.356,41m²	56,78
	6.848,23m²		4.228,68m²		279,50m²	11.356,41m²	

ESPAÇO PARA SELO DIGITAL DE APROVAÇÃO

00	EMISSION INICIAL	27/03/26	HUGO
Nº	DESCRIÇÃO	DATA	RESPONS.
 			
ENDEREÇO: R. GRACILIANO MANOEL GOMES S/N - INGLESES DO RIO VERMELHO - FLORIANÓPOLIS - SC		INSC. IMOB.: -	
USO DO PROJETO/TIPO: PROJETO ARQUITETÔNICO COMÉRCIO VAREJISTA		Nº LOTEAMENTO (SE HOUVER):	
PROPRIETÁRIO: ITAPEMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO CNPJ:62.894.743/0001-00		RESP. TÉCNICO - PROJETO: ARQ. RICARDO BRAGAGLIA CAU A98449-3 SC	
CONTEÚDO: Laje técnica e Mezanino		REVISÃO: R00 ESCALA: Como indicado DATA: 27/03/2026	Nº PRANCHA: 05 / 07

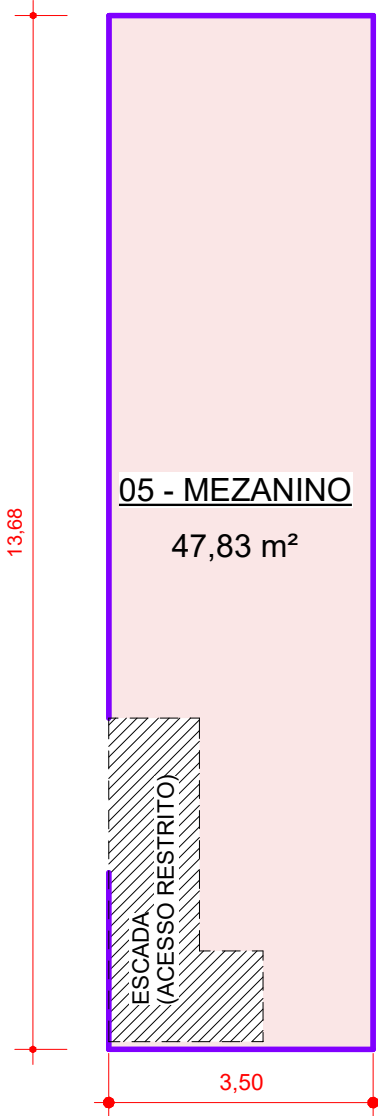


03 MEZANINO
ESCALA 1 : 100



LEGENDA
TAXA DE OCUPAÇÃO

04 TAXA DE OCUPAÇÃO.
ESCALA 1 : 1500



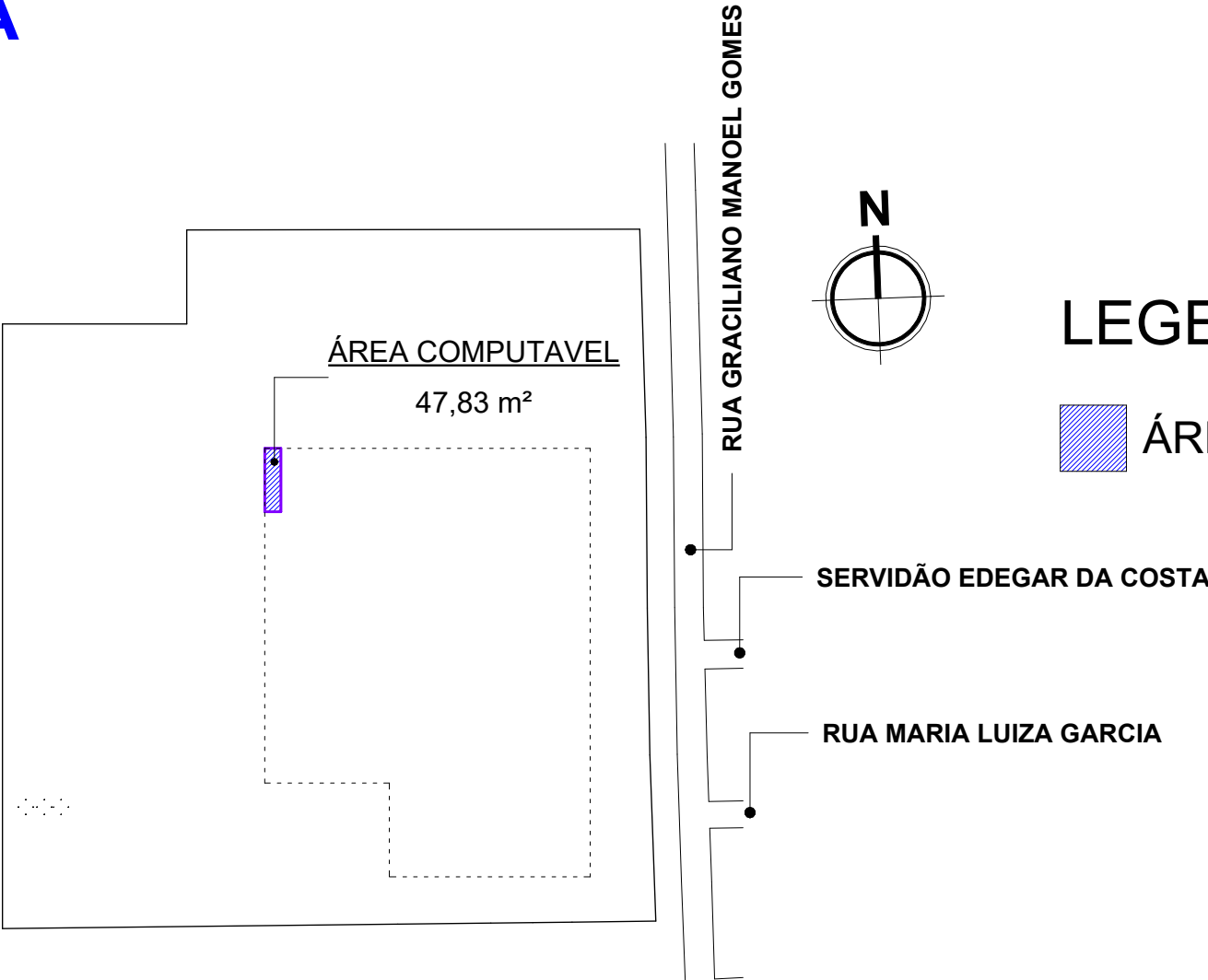
01 03 - LAJE TÉCNICA
ESCALA 1 : 500

LEGENDA ÁREAS CONSTRUÍDAS

- ÁREA COBERTA ABERTA
- ÁREA COBERTA FECHADA
- ÁREA DESCOBERTA
- CICLOVIA
- CANTEIRO(VEGETAÇÃO)

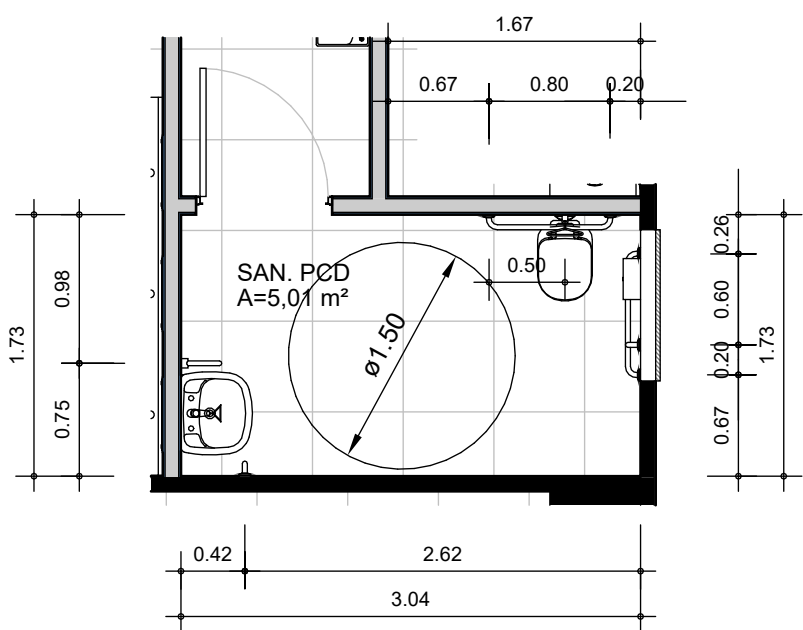
LEGENDA DE SETORIZAÇÃO

- ESCADAS E RAMPAS
- ÁREA FRUIÇÃO PÚBLICA - TOTAL
- ÁREA FRUIÇÃO PÚBLICA - PEDESTRES
- PISO TÁTIL (COR PRETA)

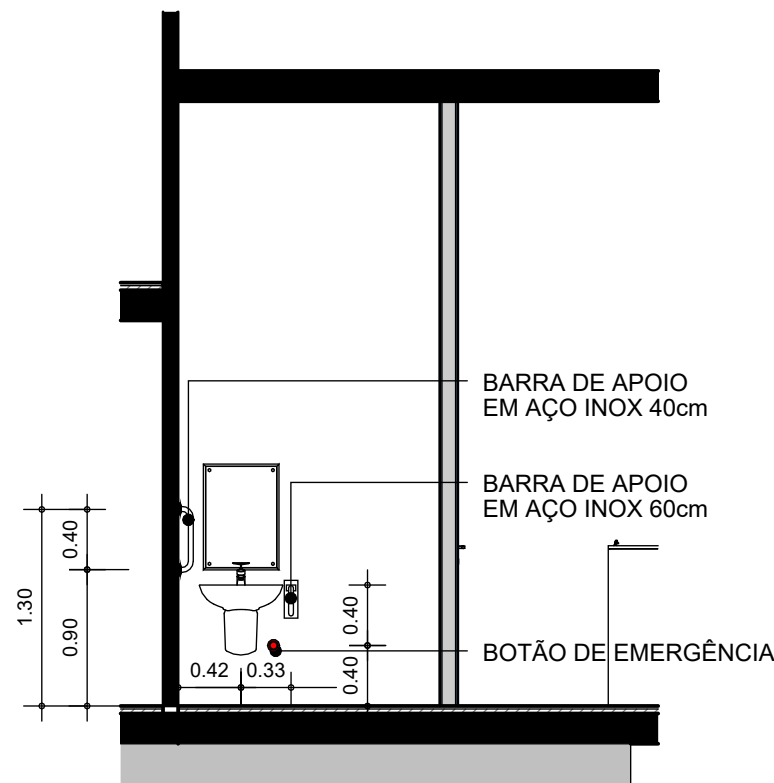


LEGENDA
ÁREA COMPUTAVEL

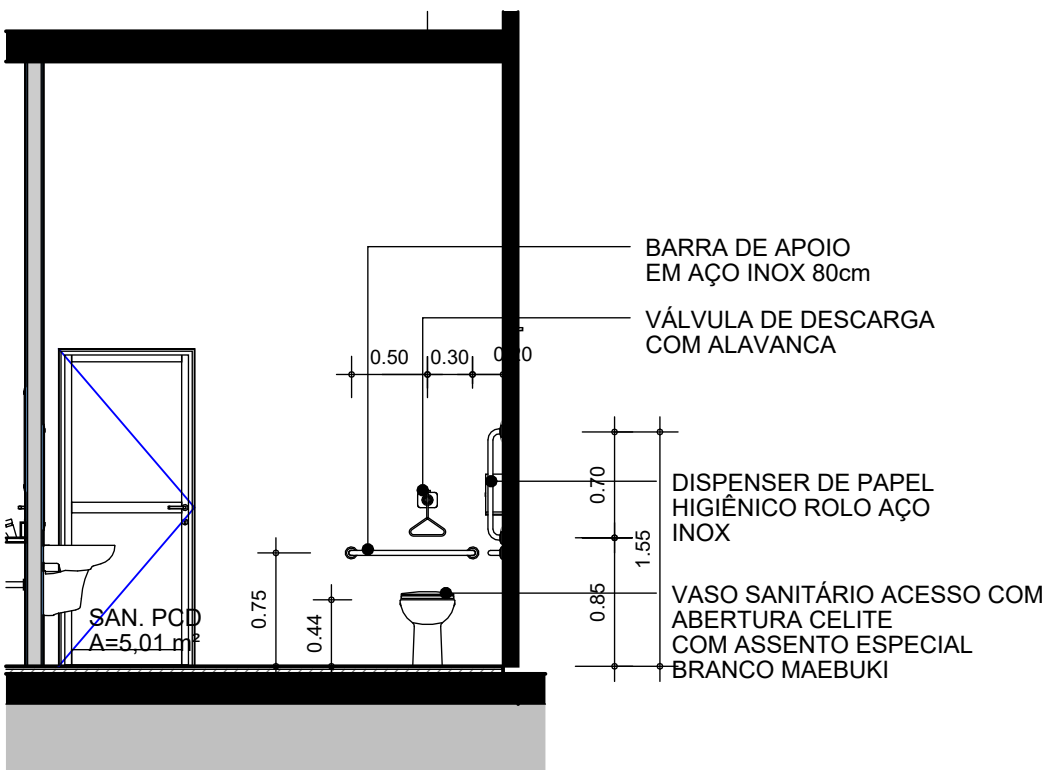
05 COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO.
ESCALA 1 : 1500



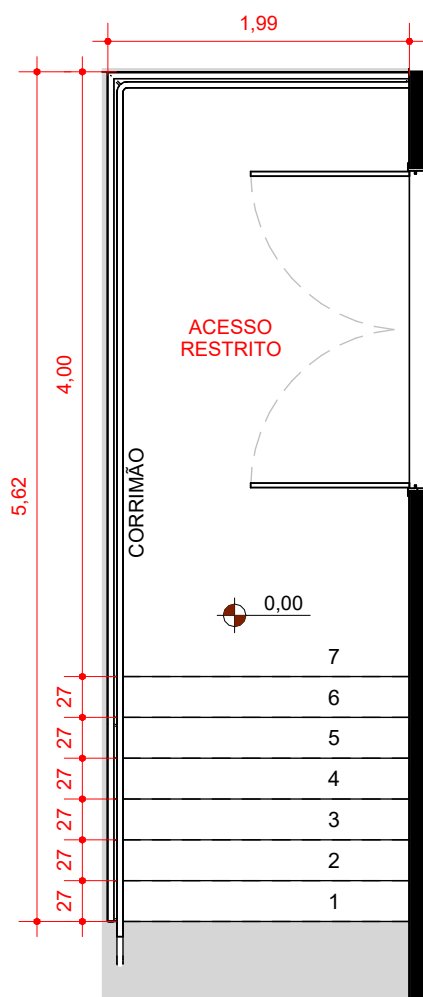
DET. BWC PCD
ESCALA 1 : 50



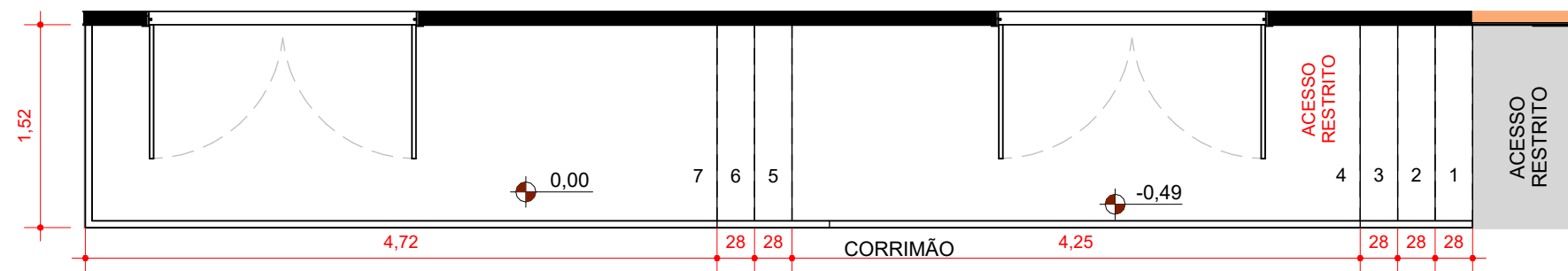
VISTA 4
ESCALA 1 : 50



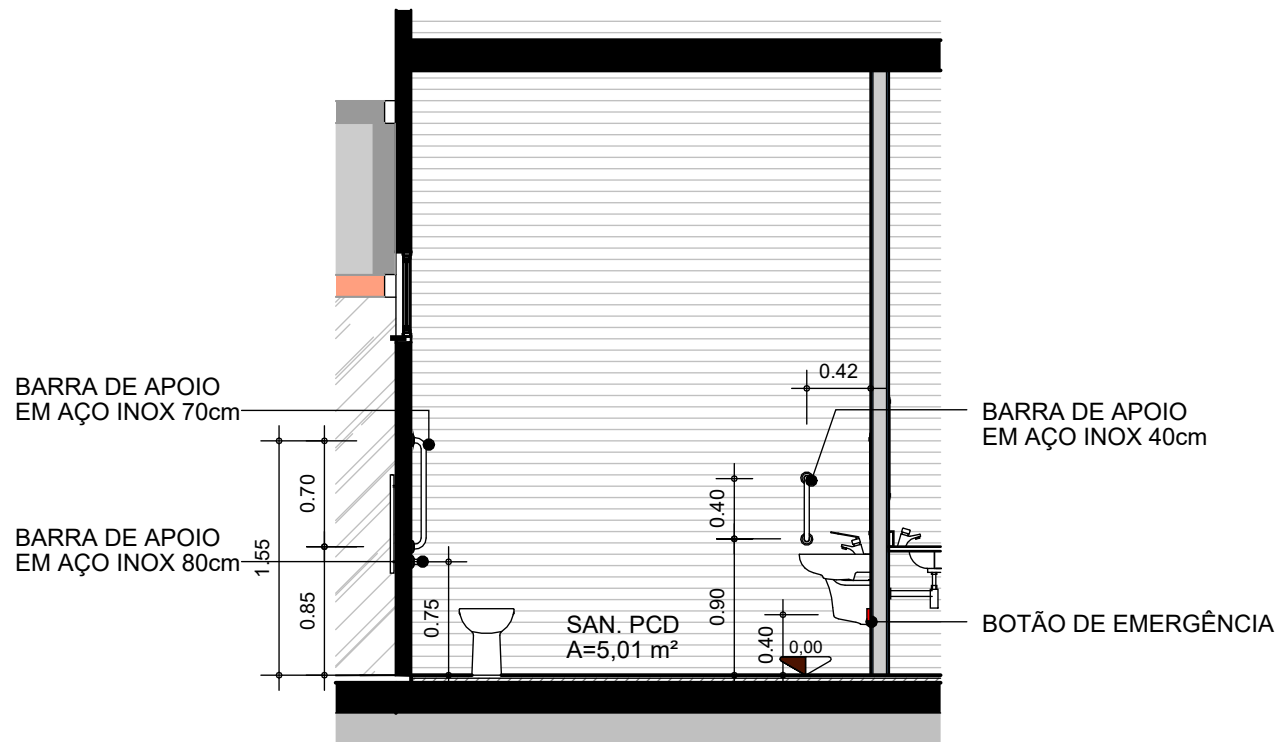
VISTA 1
ESCALA 1 : 50



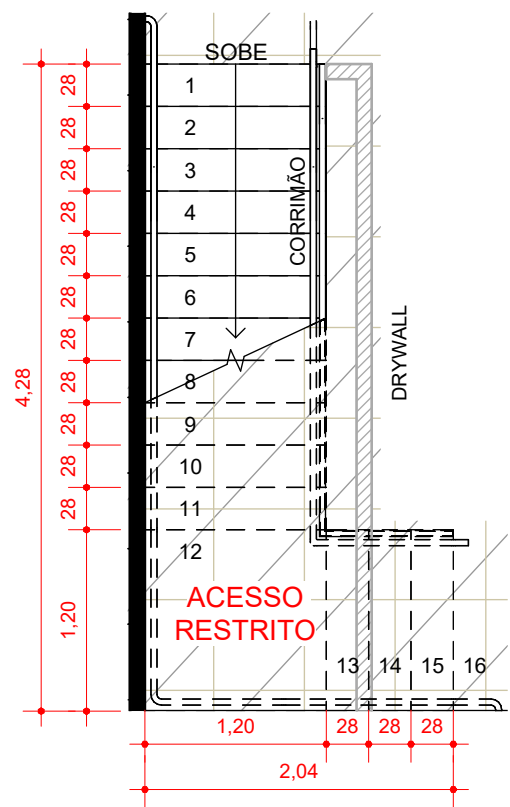
02 DET. ESCADA SUBSTAÇÃO
ESCALA 1 : 50



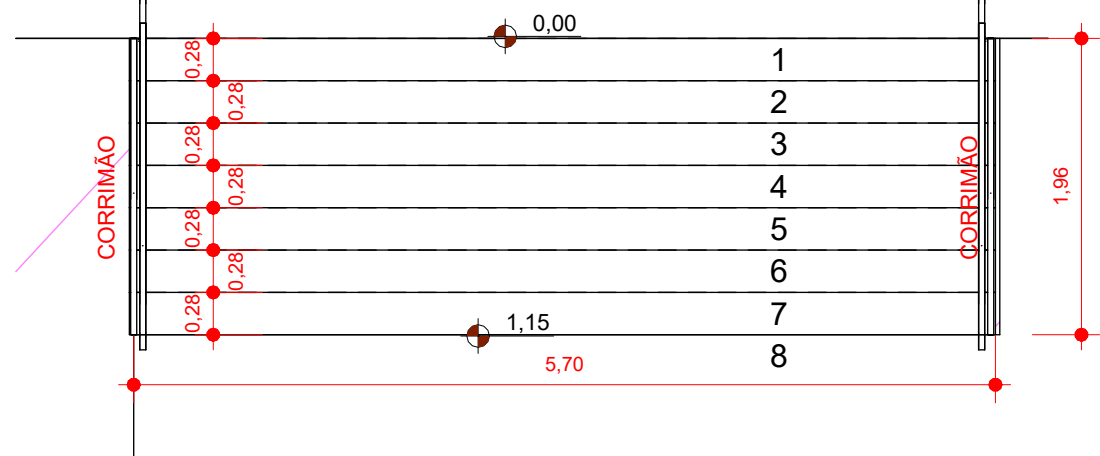
01 DET. ESCADA ACESSO RESERV.
ESCALA 1 : 50



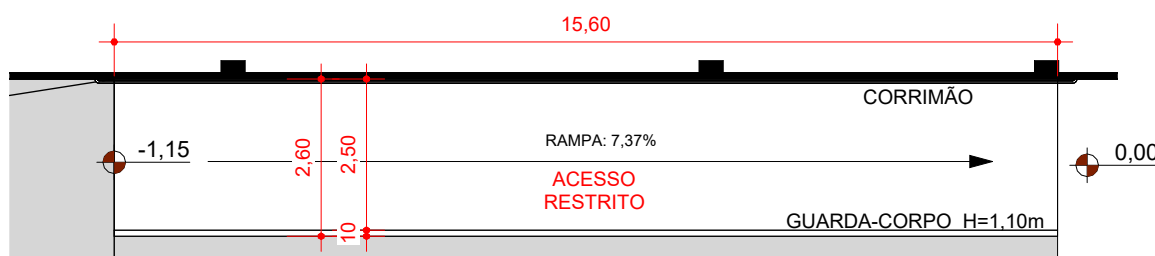
VISTA 2
ESCALA 1 : 50



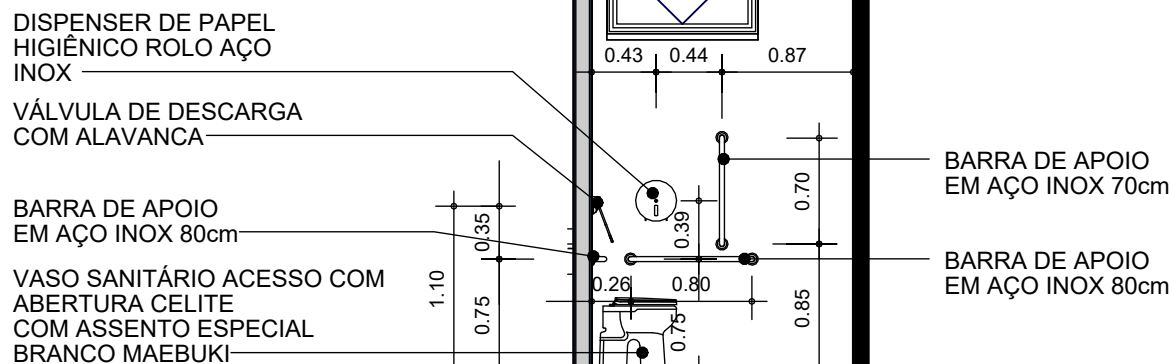
06 DET. ESCADA MEZANINO
ESCALA 1 : 50



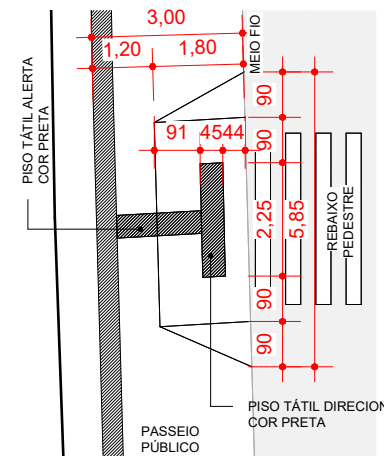
03 DET. ESCADA LOJA
ESCALA 1 : 50



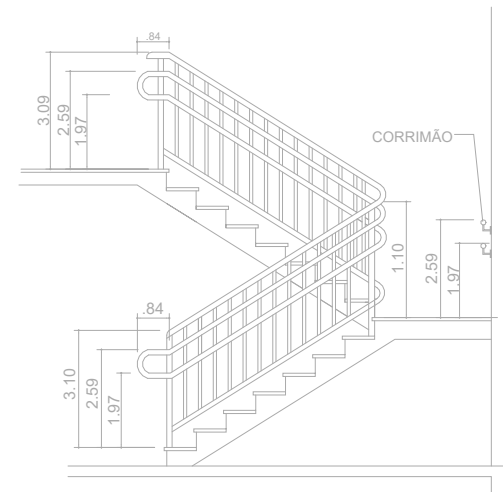
08 DET. RAMPA DOCAS
ESCALA 1 : 125



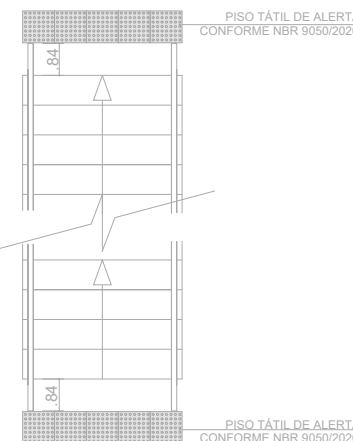
VISTA 3
ESCALA 1 : 50



09 DET. REBAIXO PEDESTRE
ESCALA 1 : 150



Detalhe Genérico
Guarda Corpo
e Corrimão Escadas
ESC.: 150



Planta Baixa Escadas
ESC.: 1/50

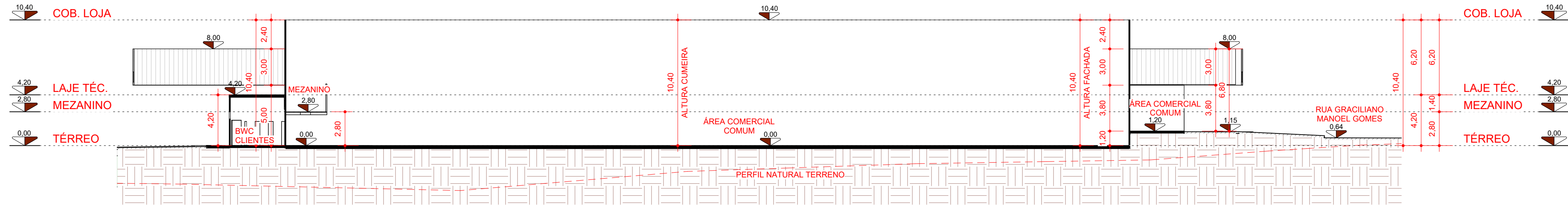
DETALHE GENÉRICO - PISO
TÁTIL ACESSO ESCADAS E
SINALIZAÇÃO VISUAL
NO PISO DPA DEGRAUS

TODOS DEGRAUS OU ESCADA TERÁ SINALIZAÇÃO VISUAL NA
BORDA DO PISO, EM COR CONTRASTANTE CONFORME
NBR 9050/2020

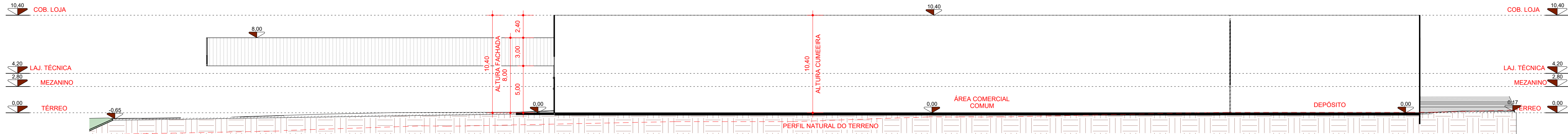
PAVIMENTO	TABELA DE ÁREAS CONSTRUÍDAS				DESCOBERTA NÃO COMPUTÁVEL	TOTAL	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)
	COBERTA FECHADA COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	COBERTA ABERTA COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL			
TÉRREO	6.663,63m²	136,77m²	4.228,68m²	-	-	11.029,08m²	55,14
MEZANINO	47,83m²	-	-	-	-	47,83m²	0,24
LAJE TÉCNICA	-	-	-	-	279,50m²	279,50m²	1,40
TOTAIS	6.711,46m²	136,77m²	4.228,68m²	-	279,50m²	11.356,41m²	56,78
6.848,23m²		4.228,68m²		279,50m²	11.356,41m²		

ESPAÇO PARA SELO DIGITAL DE APROVAÇÃO

00 EMISSÃO INICIAL	27/03/26	HUGO
Nº	DESCRIÇÃO	DATA RESPONS.
 		
ENDEREÇO: R. GRACILIANO MANOEL GOMES S/N - INGLESES DO RIO VERMELHO - FLORIANÓPOLIS - SC		INSC. IMOB.: -
USO DO PROJETO/TIPO: PROJETO ARQUITETÔNICO COMÉRCIO VAREJISTA		Nº LOTEAMENTO (SE HOUVER): -
PROPRIETÁRIO: ITAPEMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ: 62.894.743/0001-00		RESP. TÉCNICO - PROJETO: ARQ. RICARDO BRAGAGLIA CAU A98449-3 SC
CONTEÚDO: Detalhes	REVISÃO: R00 ESCALA: Como indicado	Nº PRANCHA: 06 / 07



01 CORTE AA
ESCALA 1 : 250



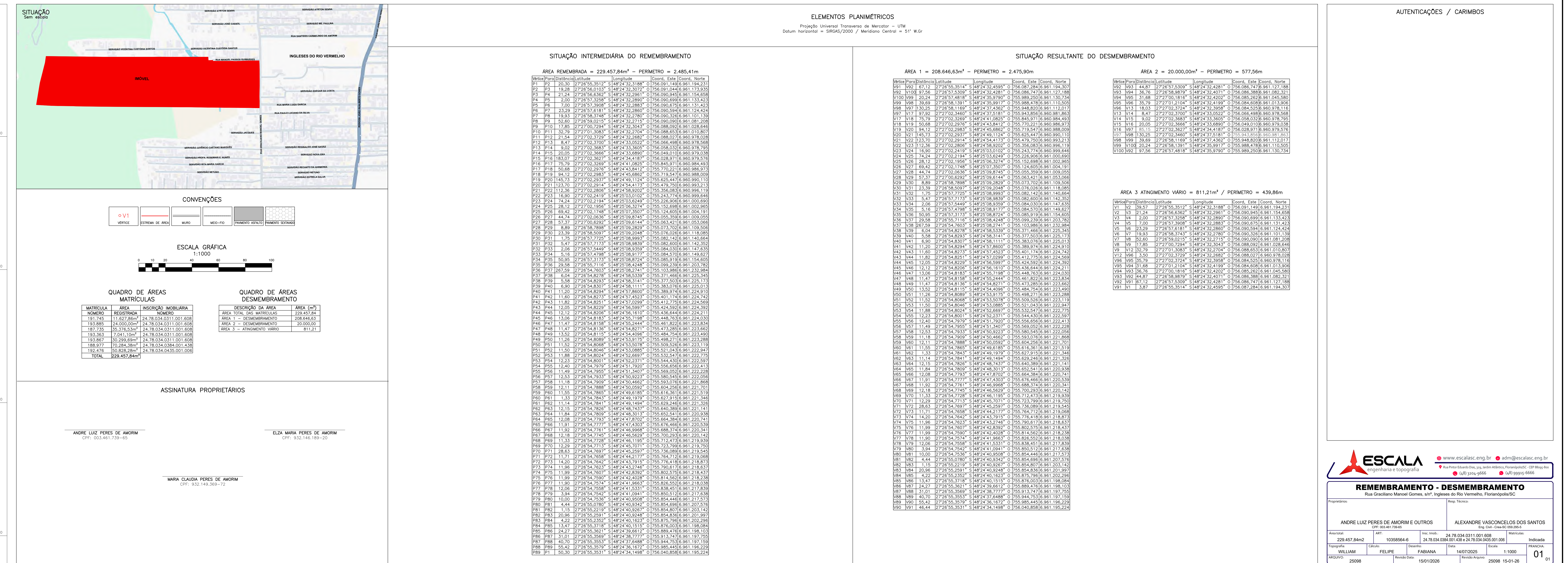
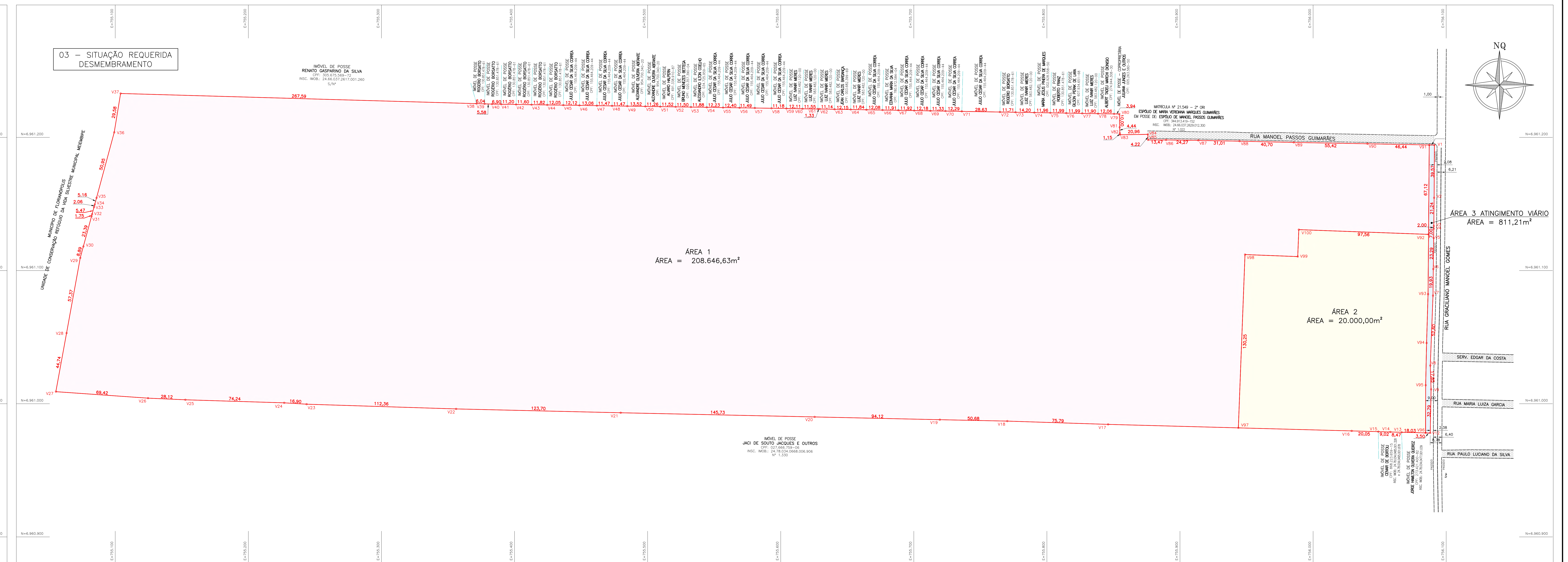
02 CORTE BB
ESCALA 1 : 250

ESPAÇO PARA SELO DIGITAL DE APROVAÇÃO

00 EMISSÃO INICIAL	27/03/26	HUGO
Nº	DESCRIÇÃO	DATA RESPONS.
 ENDEREÇO: R. GRACILIANO MANOEL GOMES S/N - INGLESES DO RIO VERMELHO - FLORIANÓPOLIS - SC USO DO PROJETO/TIPO: PROJETO ARQUITETÔNICO COMÉRCIO VAREJISTA		
PROPRIETÁRIO: ITAPEMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO CNPJ:62.894.743/0001-00 RESP. TÉCNICO - PROJETO: ARQ. RICARDO BRAGAGLIA CAU A98449-3 SC		
CONTEÚDO: Cortes	REVISÃO: R00 ESCALA: 1 : 250 DATA: 27/03/2026	Nº PRANCHA: 07 / 07

**ANEXO IV -
PLANTA TOPOGRÁFICA DESMEMBRAMENTO**

[Edificação Comercial – Supermercado Koch Ingleses]
Rua Graciliano Manoel Gomes nº 1088 – Ingleses do Rio Vermelho
2025



**ANEXO V -
LEVANTAMENTO EXPEDITO**

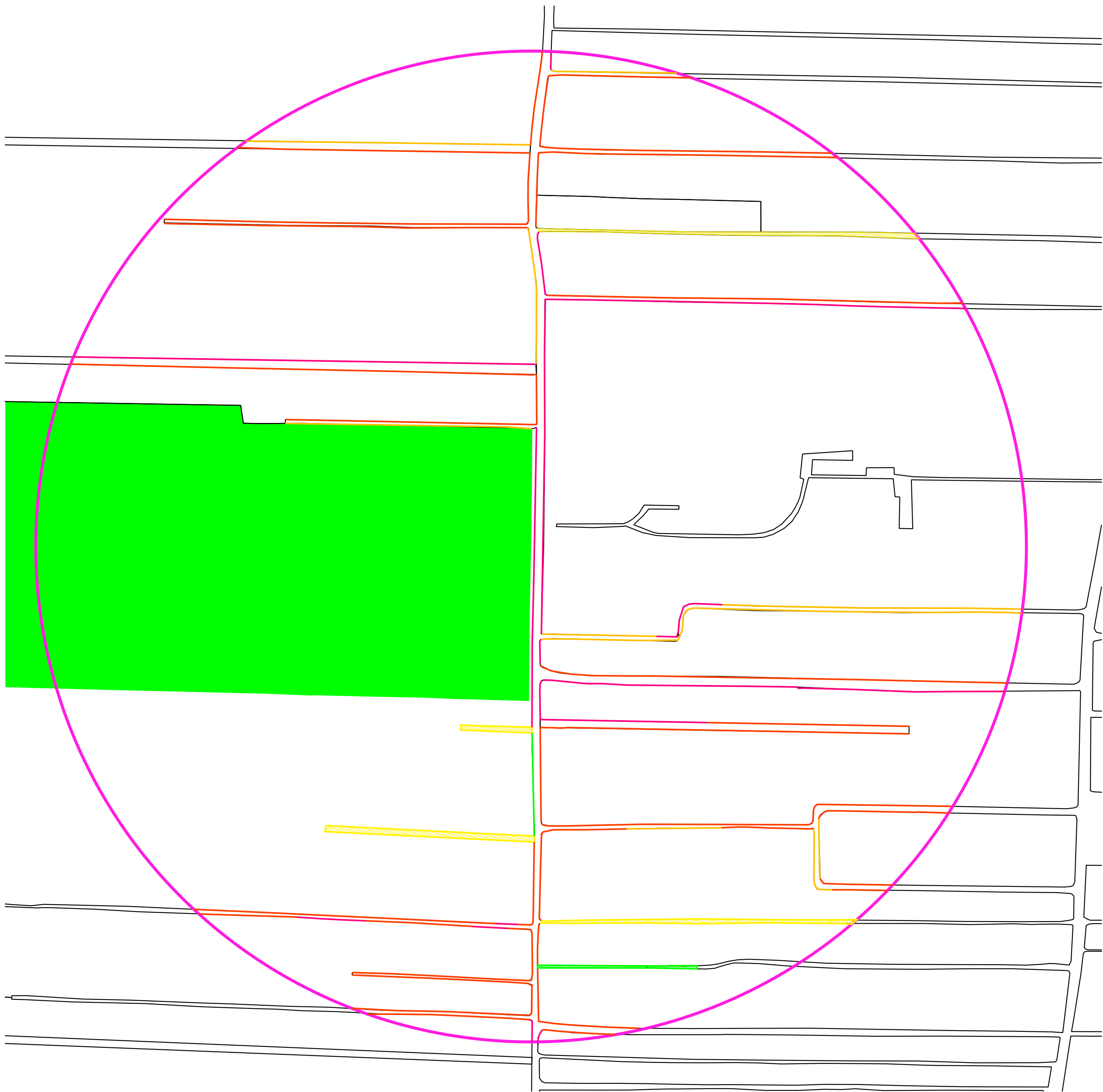
[Edificação Comercial – Supermercado Koch Ingleses]
Rua Graciliano Manoel Gomes nº 1088 – Ingleses do Rio Vermelho
2025

AVALIAÇÃO QUALITATIVA DOS PASSEIOS

ESCALA 1 : 2500

LEGENDA:

- PASSEIO ACESSÍVEL
- PASSEIO SEM ACESSIBILIDADE
- PASSEIO SEM PAVIMENTAÇÃO
- PASSEIO MAL CONSERVADO
- VIA COMPARTILHADA
- VIA PEATONAL
- BUFFER 400M



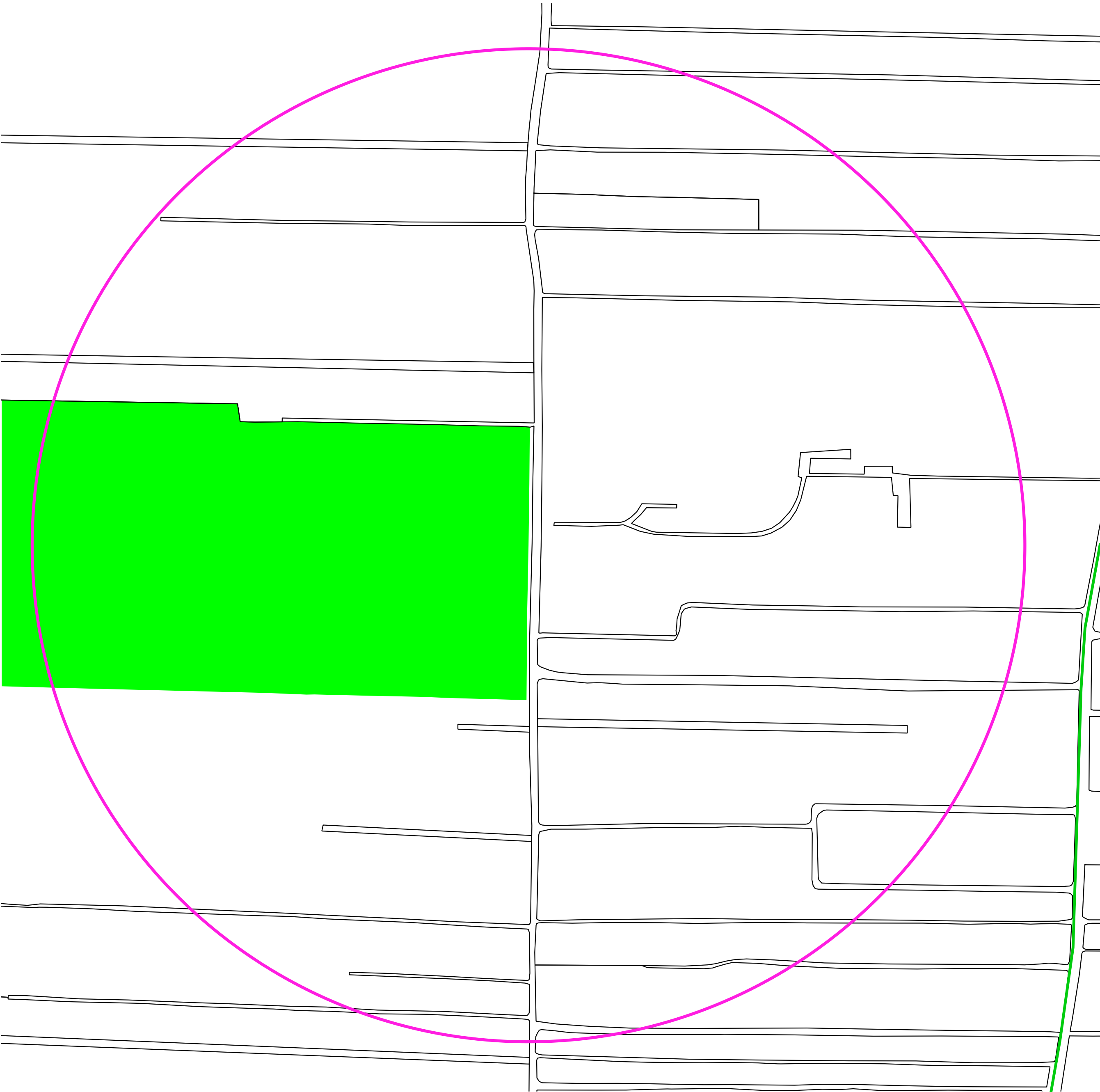
		
ENDEREÇO DO PROJETO: Graciliano Manoel Gomes, nº 1088 - Ingleses, Florianópolis		24.78.034.0311.001.608
USO DO PROJETO/ TIPO: Comercial varejista (supermercado)		24.78.034.0311.002.418
		24.78.034.0384.001.438
ASSINATURA Koch Hipermercado S/A CNPJ 02.831.172/0001-32		ASSINATURA
CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO		PRIMEIRA VERSÃO
		1:2.500 10/07/2025
		PRANCHA - 02/05

INFRAESTRUTURA CICLOVIÁRIA

ESCALA 1 : 2500

LEGENDA:

- CICLORROTA
- CICLOFAIXA
- CICLOVIA
- PARACICLOS
- BUFFER 400M



		
ENDEREÇO DO PROJETO: Graciliano Manoel Gomes, nº 1088 - Ingleses, Florianópolis		24.78.034.0311.001.608
USO DO PROJETO/ TIPO: Comercial varejista (supermercado)		24.78.034.0311.002.418
		24.78.034.0384.001.438
ASSINATURA Koch Hipermercado S/A CNPJ 02.831.172/0001-32		ASSINATURA
CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO		PRIMEIRA VERSÃO
		1:2.500 10/07/2025
		PRANCHA - 02/05

ILUMINAÇÃO PÚBLICA

ESCALA 1 : 2500

LEGENDA:



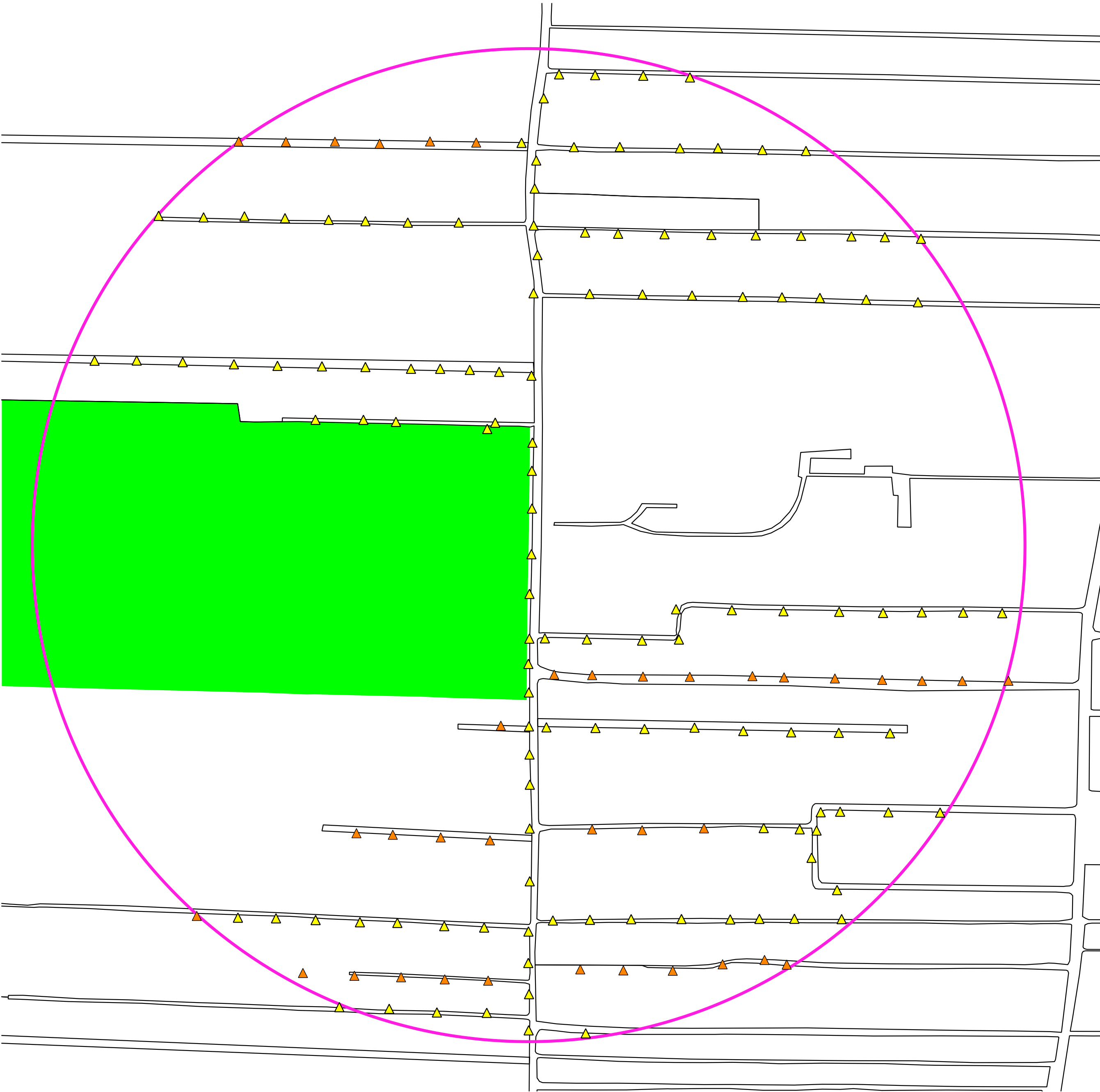
PONTO DE ILUMINAÇÃO EM LED



PONTO DE ILUMINAÇÃO COMUM / HALÓGENA



BUFFER 400M



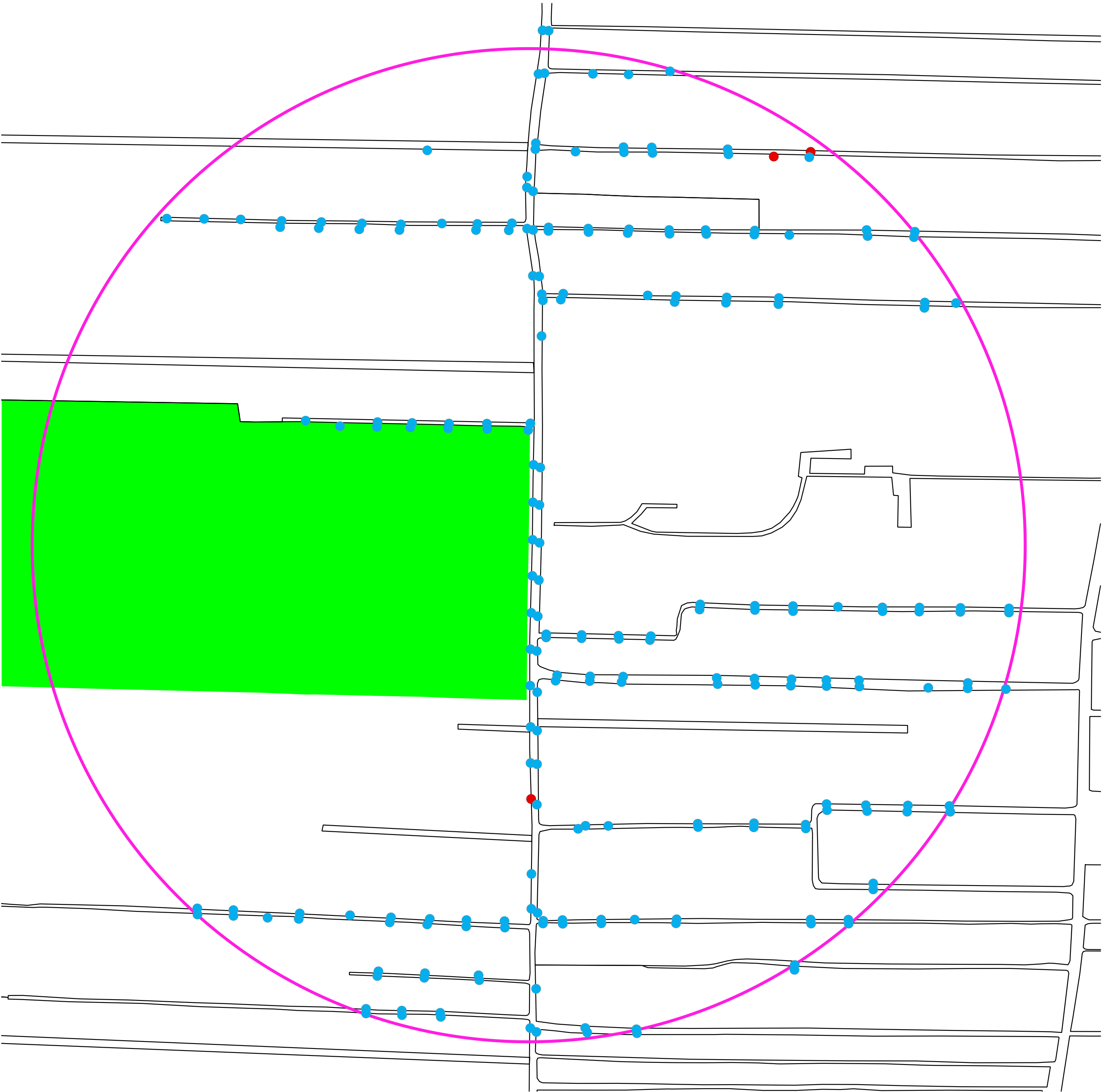
PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS	GRUPO KOCHTM		
ENDEREÇO DO PROJETO: Graciliano Manoel Gomes, nº 1088 - Ingleses, Florianópolis		24.78.034.0311.001.608	
USO DO PROJETO/ TIPO: Comercial varejista (supermercado)		24.78.034.0311.002.418	
		24.78.034.0384.001.438	
ASSINATURA Koch Hipermercado S/A CNPJ 02.831.172/0001-32		ASSINATURA	
CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO		PRIMEIRA VERSÃO 1:2.50010/07/2025	
		PRANCHA - 03/05	

DRENAGEM E
MACRODRENAGEM

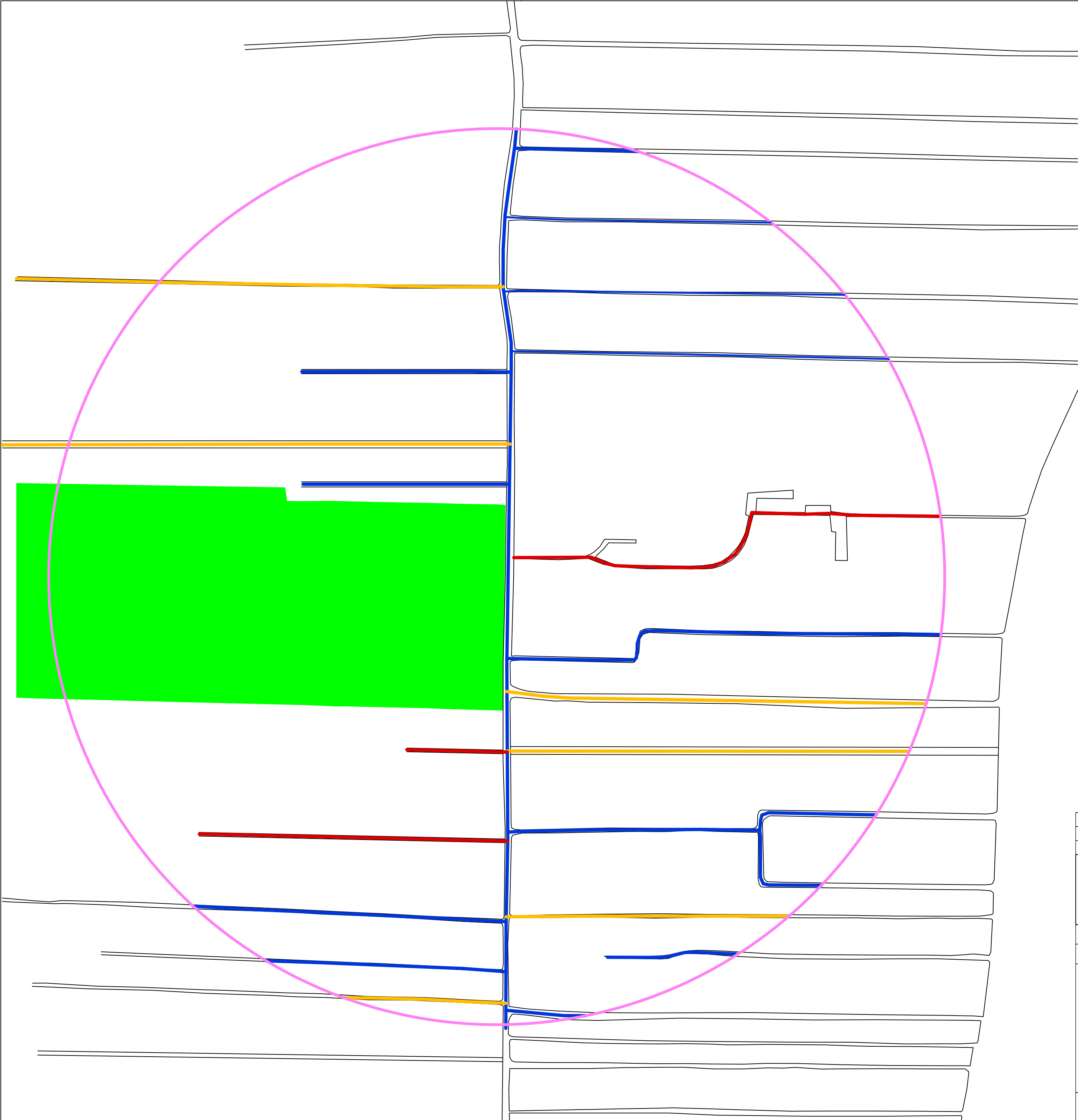
ESCALA 1 : 2500

LEGENDA:

- BUEIRO OU BOCA DE LOBO
- BUEIRO OU BOCA DE LOBO EM MAL ESTADO
- CANAL DE MACRO-DRENAGEM
- BUFFER 400M



 PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS  GRUPO KOCH		
ENDEREÇO DO PROJETO: Graciliano Manoel Gomes, nº 1088 - Ingleses, Florianópolis		24.78.034.0311.001.608
USO DO PROJETO/ TIPO: Comercial varejista (supermercado)		24.78.034.0311.002.418
ASSINATURA Koch Hipermercado S/A CNPJ 02.831.172/0001-32		ASSINATURA
CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO		PRIMEIRA VERSÃO 1:2.500 10/07/2025
		PRANCHA - 04/05



PAVIMENTAÇÃO

ESCALA 1 : 2500

LEGENDA:

- VIA PAVIMENTADA
- VIA NÃO PAVIMENTADA
- PAVIMENTO EM MAL ESTADO
- BUFFER 400M

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS	GRUPO KOCH™		
ENDEREÇO DO PROJETO: Graciliano Manoel Gomes, nº 1088 - Ingleses, Florianópolis		24.78.034.0311.001.608	
USO DO PROJETO/ TIPO: Comercial varejista (supermercado)		24.78.034.0311.002.418	
		24.78.034.0384.001.438	
ASSINATURA Koch Hipermercado S/A CNPJ 02.831.172/0001-32		ASSINATURA	
CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO		PRIMEIRA VERSÃO	
		1:2.500 10/07/2025	
		PRANCHA - 05/05	