RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)

Eng. Carlos Santi
estudos urbanos
germanisanti@gmail.com

NEOFORM
Canto/Balneário, Florianópolis
2026

Sumário

1. Identificação do Empreendimento 3
1.1. Nome e Localização do Empreendimento 3
1.2. Identificação do Empreendedor 3
1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico 3
Estudo de Impacto de Vizinhança 3
1.4. Titulação do Imóvel 4
1.5. Informações Prévias 4
Processos correlatos 4
1.6. Descrição do Empreendimento 6
2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII) 11
3. Diagnósticos e Prognósticos 15
3.1. Adensamento Populacional 15
3.2.Equipamentos Urbanos na AID 17
3.3. Equipamentos Comunitários na AID 20
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo 24
3.5. Valorização Imobiliária na AII 26
3.6.Mobilidade Urbana 27
3.7. Conforto Ambiental Urbano 48
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural 51
Anexos 56
1.1. 58
MF 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)*	Condomínios residenciais multifamiliares acima de 100 unidades habitacionais ou acima de 100 vagas de automóveis;		
Usos *(conforme Anexo F02 - Adequação de Usos para Aprovação e Licenciamento de Obras e Edificações, da LC nº 482/2014)*	**Usos** / **AMC** Condomínio Residencial Multifamilar Vertical / Adequado Comércio varejista de mercadorias em geral / Adequado		
Nome fantasia *(se houver)*	NEOFORM		
Logradouro	Avenida Santa Catarina	Número	206
Complemento	-	CEP	88075-500
Bairro/Distrito	Balneário		
Inscrições Imobiliárias	51.08.086.0331.001-903 e 51.08.086.0341.001.353		
Matrículas	14.700 /62.848		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	FORMACCO NEOFORM EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.		

1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico				
Estudo de Impacto de Vizinhança				
Nome	Carlos Eduardo Germani Santi			
CPF/CNPJ	016.715.959-39			
Coordenador do EIV				
Nome do Profissional	Carlos Eduardo Germani Santi			
Qualificação	Eng. Civil		Registro Profissional	058722-4
Demais membros da equipe				
Nome do Profissional	Função	Qualificação	Item	Registro Profissional
Carlos Santi	Coordenação	Eng. Civil	Adensamento populacional	058722-4
Carlos Santi	Coordenação	Eng. Civil	Valorização imobiliária	058722-4
Carlos Santi	Coordenação	Eng. Civil	Geração de tráfego e demanda por transporte	058722-4
Carlos Santi	Coordenação	Eng. Civil	Ventilação e iluminação	058722-4

Carlos Santi	Coordenação	Eng. Civil	Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura	058722-4
Carlos Santi	Coordenação	Eng. Civil	Equipamentos urbanos e comunitários	058722-4
Projeto Arquitetônico				
Nome da Empresa *(se houver)*	STUDIO ARTTHI OFFICE LTDA.			
Responsável Técnico	NATALIA DA SILVA ARRUDA FUNCK	Registro profissional	CAU A685518	

1.4. Titulação do Imóvel	
Matrícula *(devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)*	Cartório de Registro de Imóveis
14.700 /62.848	3o Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis

1.5. Informações Prévias

Processos correlatos

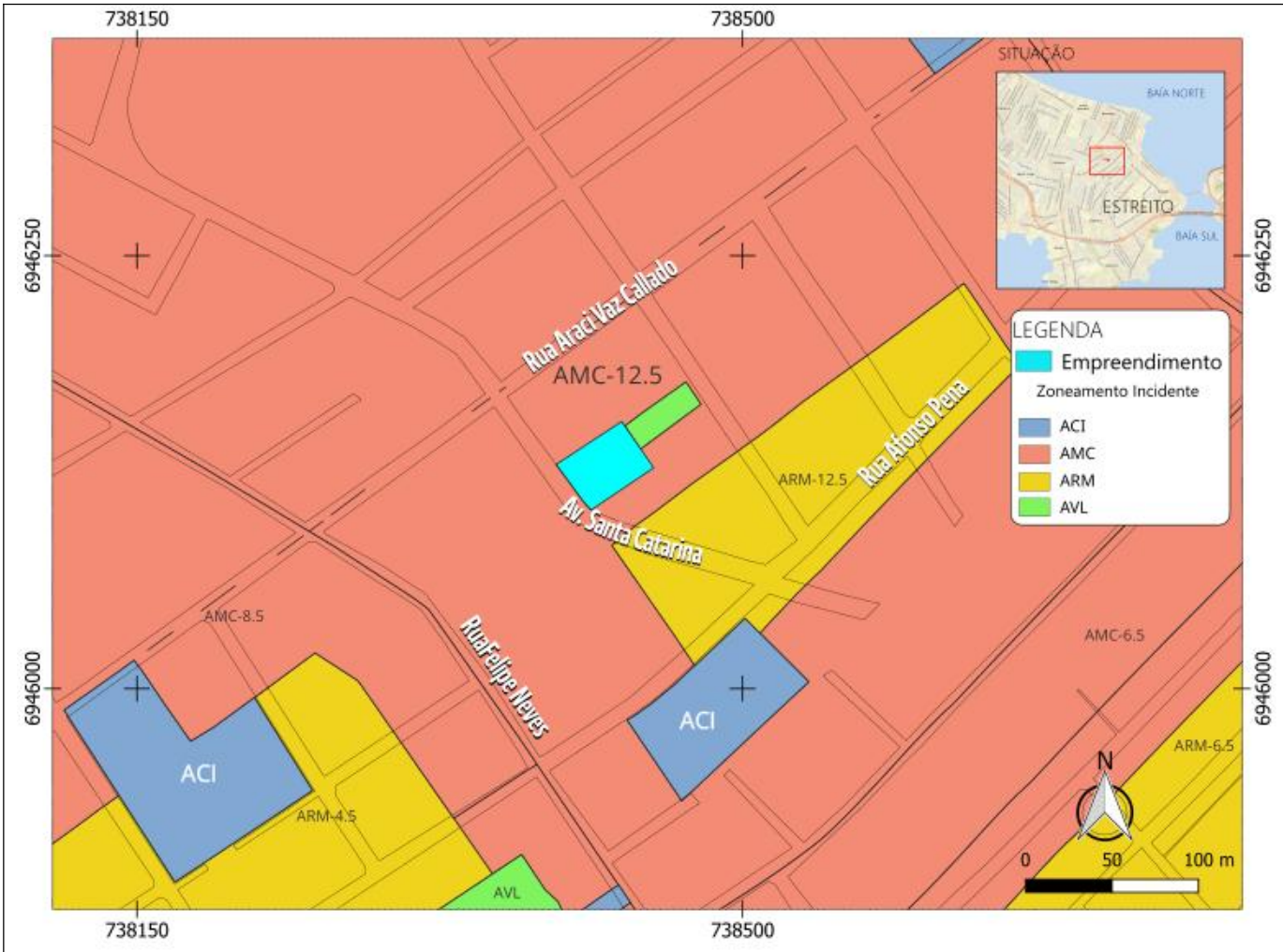
(apresentar os números dos processos de consulta de viabilidade, diretrizes urbanísticas prévias, aprovação de projeto, licenças ambientais - LAP, LAI, LAO, supressão de vegetação, etc. - autorizações de demolição e outros)

Nome do Processo	Número do Processo/Ano
Viabilidade	051938/2022
Análise Projeto Arquitetônico	E 00137110/2026
FLORAM	DANC 0361/2026
Arte Pública	E 00139083/2026
Alvará de Demolição	59-Cont
Viabilidade	051938/2022

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. Nº 25.301/2023" no grupo "Plano Diretor Vigente" e "Google Satélite" no grupo "Mapas Base". Destacar as inscrições imobiliárias na imagem)

Sigla	Nº Pavimentos		Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa Imper. Máxima (%)	Altura Máxima Edificação (m)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)	
	Padrão	Acrésc. TDC				CA Básico	CA Máx. Total
AMC 12.5	10	2	50	70	46	1	7.11



Áreas Especiais de Intervenção Urbanística

(Apresentar os zoneamentos secundários incidentes)

Alguns dos sobrezoneamentos não são incidentes no lote, porém na AID.

Identificação	Descrição conforme - LCM 482/2014
Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS	Art. 127. As Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) são áreas de intervenção urbanística sobrepostas às diferentes zonas com a finalidade de dotar o regime urbanístico e de meios para incentivar urbanizações de interesse social. É incidente na AID e AII do empreendimento.
ADI-I	O empreendimento localiza-se em Área de Desenvolvimento Incentivado I, atrelada à trecho da Avenida Santa Catarina, que tem como objetivo promover o desenvolvimento equilibrado das centralidades urbanas locais, de modo a diminuir a necessidade de deslocamentos pendulares da população em busca de serviços e atividades e a induzir o desenvolvimento orientado ao transporte, conforme disposto no Anexo H02 - estabelecidas pela Lei Complementar 482/2014 e alterada pela LCM 739/2023.

Unidade Territorial de Planejamento *(Conforme Plano Municipal de Saneamento Básico, 2021, pag. 165)*	
Unidade Territorial de Planejamento (UTP) – Índice de Salubridade Ambiental (ISA)	
O empreendimento encontra-se na Unidade Territorial de Planejamento (UTP) UTP 002 - Estreito, que possui Índice de Salubridade Ambiental (ISA) hierarquizado de 0,28 conforme Plano Municipal Integrado de Saneamento Básico – PMISB (2010).	
Licenças Ambientais *(As licenças listadas deverão ser anexadas ao RIV)*	
Empreendimento passível de licença ambiental?	( ) Sim (X) Não
No caso de já ter sido licenciado	
Nomear e anexar a licença	Comentário sobre a pertinência das medidas para o EIV *(máx. 500 caracteres)*
-	-
Diretrizes Urbanísticas (caso aplicável) *(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes obrigatórias, máx. 1500 caracteres)*	
-	
Emprendimento se enquadra como PGT	**PGT-01 ( ) PGT-02 (X) NÃO ( )**
Diretrizes do PGT-02 (quando aplicável) *(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrize, máx. 1500 caracteres)*	
Não houveram diretrizes na análise do arquitetônico que foi protocolado.	
Outras informações pertinentes *(Indicar outras informações dispostas nos mapas temáticos do Município - GeoPortal, principalmente no caso de áreas com suscetibilidade à inundação, topos de morros, declividades e vegetação. Descrever brevemente e, se necessário, anexar figura ao final do RIV, máx. 10 linhas)*	
Descrição *(máx. 500 caracteres)*	Anexo
-	-

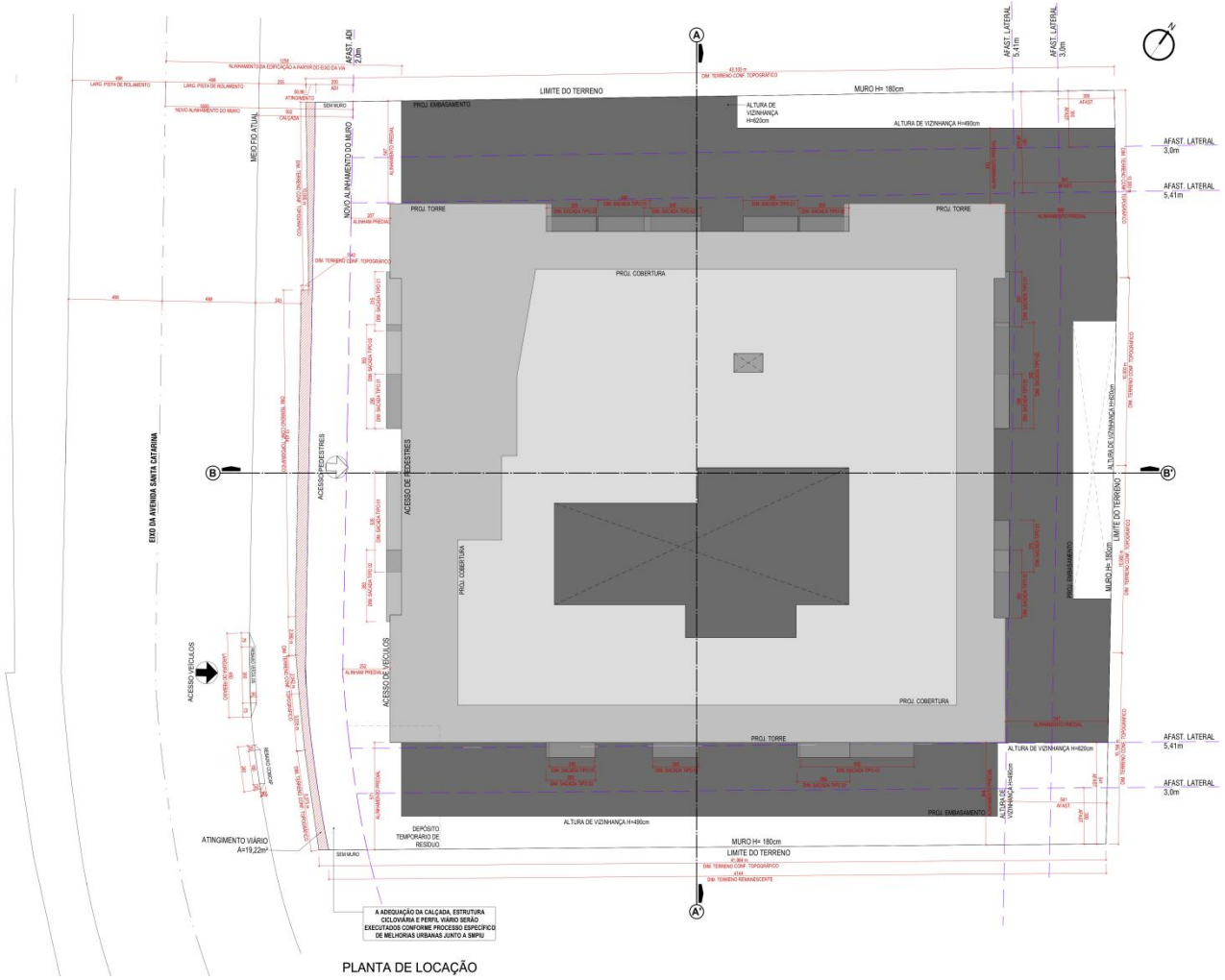
1.6. Descrição do Empreendimento

Mapa ou Croqui de Localização
(Anexar mapa em formato PDF em escala adequada)



Implantação do Empreendimento

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



Descrição dos usos e atividades *(Descrever brevemente as principais atividades, seus horários de funcionamento e os horários de pico, máx. 2000 caracteres)*
O objeto do enquadramento para EIV é para nova edificação de uso misto, com 185 unidades autônomas residenciais e 2 áreas comerciais anexas.

Descrição Quantitativa do Empreendimento	
Área total do terreno (m²)	1.728,70 m²
Área de recuo viário (m²)	19,22 m2
Área remanescente (m²)	1.709,48 m2
Incentivos utilizados	ADI-I, Art. 64, HBR, OODC
Número de torres	1

Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m²)	
	Área de Incidência *(máx. 100 caracteres)*
(X) Sim ( ) Não	10.308,02 m² - Do valor da Outorga, 1.719,07 m² são referentes ao acréscimo do incentivo do HBR e serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS).
Uso de Transferência do Direito de Construir (m²)	

( ) Sim - venda () Sim - compra (X) Não	Proveniência *(máx. 100 caracteres)*
	-
	Valor do m²
	-

Limite de Ocupação						
Parâmetro	Permitidos PD 482/2014		Utilizados			
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	7,11		7,104 (com incentivos)			
Número de Pavimentos	Básico	Acres. TDC	Básico	TDC	Incentivos	Total
	1	-	1	-	6,104	7,104

Taxa de Impermeabilização		
Área do lote (m²)	1.709,48 m2	100%
Área sem obstáculo à infiltração de água (m²)	201,56 m²	11,79%
Área de terraço (profundidade maior que 30cm) (m²)	320,15 m²	18,73%
Área de Pavimentação Drenante (m² equivalente)	-	-
Área com sistema de captação de águas pluviais (m²)	521,71m²	30,52 %
Área impermeabilizada (m²)	1187,77m²	69,48%

Taxa de Ocupação		Área (m²)	%	Área (m²)	%
	Subsolo	1.709,48	100,0	1658,60	97,02
	Base	1.367,58	80,0	1365,11	79,86
	Torre	854,74	50,0	872,37	51,03

Quadro de Áreas das Unidades Privadas			
Unidades Habitacionais/Hospedagem	Número de dormitórios	Total de unidades	Área privativa média
	1	60	32,29
	2	90	56,51
	3	35	76,71
Unidades Comerciais/Serviços	Tipo	Número	Área média
	Loja	2	133,09 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
Pavimento Subsolo 2	0	1.658,60
Pavimento Subsolo 1	0	1.658,60

PAV. 01	379,5	1.629,49
PAV. 02	45,83	1.365,11
PAV. 03	844,03	1.138,94
PAV. 04	787,29	816,13
PAV. 05	787,28	816,12
PAV. 06	787,28	816,12
PAV. 07	787,28	816,12
PAV. 08	787,28	816,12
PAV. 09	787,28	816,12
PAV. 10	787,28	816,12
PAV. 11	787,28	816,12
PAV. 12	787,28	816,12
PAV. 13	784,95	810,65
PAV. 14	784,95	810,65
PAV. 15	784,95	810,65
PAV. 16	784,95	810,65
PAV. 17	784,95	810,65
PAV. DE COB.	0	772,12
Áreas Técnicas (Barrilete/Reservatório)	0	98,28
Total Geral	**12.279,64**	**19.719,48**

Vagas de Estacionamento

		Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	0	-	185	162	-	185
	Visitantes	9	-	10	9	-	10
Comerciais	Privativas	3	-	5	3	-	11
	Visitantes	0	-	0	0	-	0
Outros		-	-	-	-	-	-

Usos do Empreendimento

Tipos de uso	Área (m²)	% do uso *(em relação à área total do empreendimento*
Garagens	4.449.94	22,57%
Residencial	15.003,36	76,08%

Comercial	266.18	1,35%
Total	**19.719,48**	**100,0**

Cronograma Sintético de Obras

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

Id	Descrição	Início *(mês/ano)*	Fim *(mês/ano)*
1	Serviços preliminares	01	03
2	Movimentações de terra e fundações	02	08
3	Superestrutura	07	27
4	Alvenaria	11	25
5	Revestimentos e acabamentos	25	40

Enquadramentos Diferenciais

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

Fachada urbana dinâmica e integrada, proporcionando fruição urbana.

Demais informações consideradas pertinentes para o EIV

(máx. 2000 caracteres)

-

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

Delimitação das Áreas de Influência

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

Definição dos portes	**Raios da AID**	**Raios da AII**
I - Porte 1: até 2.000m² II - Porte 2: acima de 2.000m² até 5.000m² III - Porte 3: acima de 5.000m² até 15.000m² **IV - Porte 4: acima de 15.000m² até 25.000m²** V - Porte 5: acima de 25.000m² até 40.000m² VI - Porte 6: acima de 40.000m²	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**
420540705000229P, 420540705000230P, 420540705000234P, 420540705000283P, 420540705000370P, 420540705000417P, 420540705000418P, 420540705000421P,	420540705000249P, 420540705000427P, 420540705000428P, 420540705000229P, 420540705000230P, 420540705000234P, 420540705000283P, 420540705000370P,

420540705000449P, 420540705000231P, 420540705000238P, 420540705000419P, 420540705000422P, 420540705000423P, 420540705000416P, 420540705000235P, 420540705000236P, 420540705000237P, 20540705000270P, 420540705000256P 420540705000442P, 420540705000250P, 20540705000424P, 420540705000425P, 420540705000426P, 420540705000240P, 420540705000441P e 420540705000450P.	420540705000417P, 420540705000418P, 420540705000421P, 420540705000449P, 420540705000231P, 420540705000238P, 420540705000419P, 420540705000422P, 420540705000423P, 420540705000416P, 420540705000235P, 420540705000236P, 420540705000237P, 420540705000270P, 420540705000256P, 420540705000442P, 420540705000250P, 420540705000424P, 420540705000425P, 420540705000426P, 420540705000240P, 420540705000242P, 420540705000244P, 420540705000420P, 420540705000251P, 420540705000430P, 420540705000432P, 420540705000268P, 420540705000431P, 420540705000440P, 420540705000276P, 420540705000441P, 420540705000447P, 420540705000448P, 420540705000450P, 420540705000282P, 420540705000452P e 420540705000413P.

Caracterização geral das Áreas de Influência

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

Área de Influência Direta (AID)

A Área de Influência Direta (AID) foi definida a partir de um raio de 500 metros em torno do ponto central do empreendimento, abrangendo o núcleo imediato de incidência de impactos urbanísticos, socioeconômicos, paisagísticos e de mobilidade. Sua abrangência territorial concentra-se integralmente no setor continental de Florianópolis, no bairro Estreito.

O traçado viário é estruturado por vias de caráter coletor e arterial que articulam a circulação entre o Estreito e os demais bairros da porção continental. Destacam-se a Avenida Santa Catarina, principal eixo estruturante que atravessa a área em sentido aproximadamente norte-sul e conecta-se à Rua Coronel Pedro Demoro, importante via de ligação regional; a Rua Felipe Neves e a Rua Araci Vaz Callado, que cortam a porção central; e um conjunto de vias locais e coletoras secundárias, como a Rua Professora Antonieta de Barros, a Rua Tereza Cristina, a Rua Olavo Bilac, a Rua José Abreu, a Rua Humaitá e a Rua Souza Dutra, que conformam uma malha ortogonal típica de loteamentos urbanos antigos, com quadras relativamente regulares e lotes de dimensões predominantemente médias a pequenas.

Em termos de uso do solo, a AID caracteriza-se por ocupação predominantemente residencial de média densidade, com presença significativa de uso misto ao longo dos principais eixos viários, onde se concentram comércio e serviços de apoio à vizinhança, como o próprio entorno da Avenida Santa

Catarina. A tipologia construtiva é heterogênea, combinando edificações residenciais unifamiliares de padrão térreo e dois pavimentos, conjuntos multifamiliares horizontais e, mais recentemente, empreendimentos verticais de médio e grande porte, sobretudo nas proximidades dos eixos de maior fluxo e em quadras próximas à orla da Baía Norte e da Baía Sul, refletindo um processo de verticalização e densificação característico de áreas centrais consolidadas em transição.

Área de Influência Indireta (AII)

expande-se a partir de um raio de abrangência de aproximadamente 900 metros com centro no empreendimento residencial. Esse perímetro engloba as franjas e conexões macro urbanas do bairro Estreito, estendendo seus limites formais para fazer fronteira direta com a orla da Baía Norte a leste, e avançando sobre os bairros vizinhos de Coloninha, Jardim Atlântico, Barreiros e Capoeiras. O traçado urbano nesta escala macro incorpora eixos viários de conexão interbairros e intermunicipais de alta capacidade. Destacam-se a Avenida Marinheiro Max Schramm ao noroeste, a Rua General Eurico Gaspar Dutra e a Rua Santos Saraiva ao sul e sudeste, e a Rua Sérgio Gil ao norte. Essas artérias viárias são fundamentais para o fluxo de transporte coletivo e individual, ligando a AII tanto à BR-101 quanto ao acesso insular através das pontes.

O uso do solo na AII reflete a transição de um núcleo predominantemente residencial para uma macrozona de forte dinamismo econômico e institucional. O comércio se manifesta de forma mais robusta e de escala regional, caracterizado por grandes redes de supermercados, concessionárias de veículos, centros educacionais, agências bancárias e serviços especializados distribuídos ao longo dos eixos perimetrais. A tipologia construtiva nesta área de entorno também apresenta contrastes, exibindo bolsões residenciais horizontais consolidados e de menor densidade, que progressivamente dão lugar a novos eixos de verticalização estimulados pelas vias de tráfego rápido. A proximidade e a integração visual com a orla marítima na porção leste funcionam como um importante vetor de valorização imobiliária e de conexão com os espaços de lazer da Beira-Mar Continental, complementando a infraestrutura que atende à demanda residencial da região estudada.

Metodologia de Delimitação

A delimitação das áreas de influência seguiu as diretrizes da IN nº 002/2025 – SMDU, assegurando que os polígonos de estudo reflitam não apenas a proximidade física ao empreendimento, mas também a funcionalidade urbana, a conectividade viária e a divisão administrativa oficial. Foram considerados, de

forma integrada, critérios espaciais (raios de influência), critérios funcionais (fluxos de mobilidade e articulação territorial) e critérios estatísticos (setores censitários do IBGE), resultando em uma base territorial consistente para a análise dos impactos diretos e indiretos.

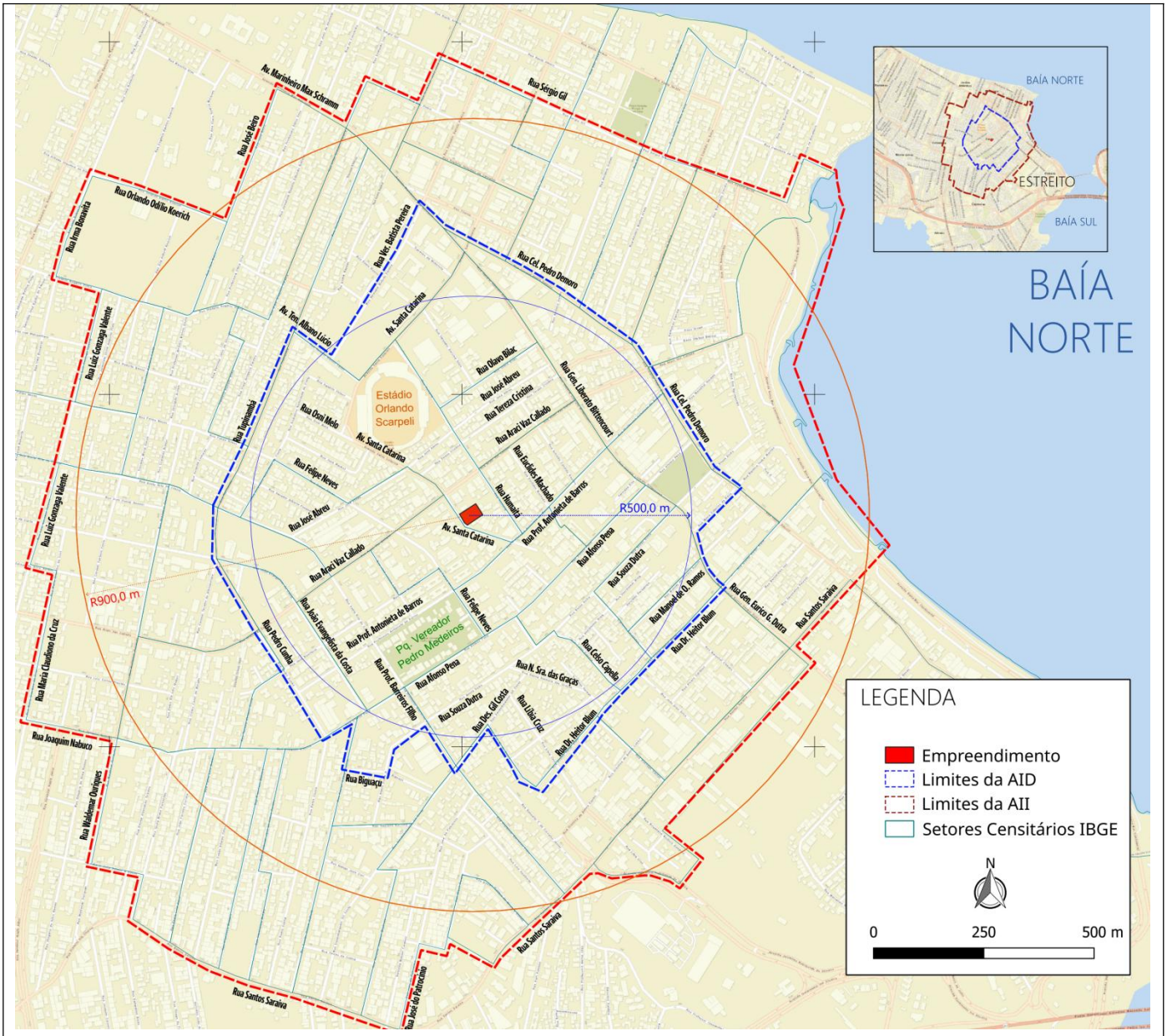
Mapa da Área de Influência Direta

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



Mapa da Área de Influência Indireta

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



3. Diagnósticos e Prognósticos	
3.1. Adensamento Populacional	
Caracterização Populacional atual da AII	
População Total da AII (PTAII) conforme o último censo do IBGE	27.667 hab
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)*	28.813 hab
Quantidade de domicílios na AII	13.190
Média de pessoas por domicílio na AII	2
Área Urbanizável da AII (ha) *(Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de*	266,72

transição, desconsiderar vias e áreas públicas)	
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] *(Considerar área calculada acima)*	108,03
Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor	604
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)*	Não haviam dados disponíveis referente aos setores censitários para o Censo 2022 até o fechamento deste estudo.
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	750
População Flutuante do Empreendimento	128
População Total do Empreendimento (PTE) (População fixa + população flutuante)	878
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	moradores
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	Setor comercial: Funcionários de lojas, clientes Setor residencial: Funcionários, visitantes, fornecedores.
Adensamento Populacional com o Empreendimento	
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento (*Considerar as macro áreas de uso urbano)*	110,84 hab/ha
Incremento populacional na AII (%)(PTE/PTAII)	1,02
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)*	
A inserção do empreendimento configura-se como uma estratégia de adensamento populacional pontual, compatível com as diretrizes de desenvolvimento urbano vigentes e com a capacidade instalada da infraestrutura existente. No que se refere ao incremento populacional permanente, os dados do Censo 2022 indicam que o setor censitário de inserção direta apresentava uma população de 705 habitantes. Aplicando-se a taxa de crescimento anual de 2,05%, estimada a partir do histórico censitário municipal, projeta-se uma população de aproximadamente 734 habitantes no referido setor para 2024. A implantação do empreendimento introduzirá um acréscimo de 750 habitantes fixos, conforme parâmetros de dimensionamento do CBMSC, elevando a população total do setor para 1.484 habitantes. Considerando a área total do setor de 14,02 hectares, o projeto resultará em uma densidade habitacional final de 105,84 hab/ha, valor condizente com a capacidade de suporte local e com os objetivos de otimização da	

infraestrutura urbana.

Sob uma perspectiva territorial ampliada, a AII apresentava, em 2022, uma população de 27.667 habitantes, a qual, corrigida pela mesma taxa de crescimento vegetativo de 2,05% ao ano, alcança uma estimativa de 28.813 habitantes em 2024. A AII abrange uma área efetiva de 266,72 hectares, já descontadas as áreas públicas e o sistema viário. Com a incorporação do incremento demográfico decorrente do empreendimento, a densidade habitacional líquida (efetiva) da AII passará de 108,03 hab/ha para 110,84 hab/ha (partindo de uma densidade bruta original de 86,24 hab/ha). Esse acréscimo representa um impacto relativo de apenas 1,02%, demonstrando a baixa magnitude da alteração. Além disso, projeta-se que a taxa líquida da AII atinja 122,01 hab/ha no horizonte de 2030.

Diante desse contexto, conclui-se que o empreendimento atende aos objetivos de dinamização e adensamento ordenado almejados pelo planejamento municipal. A área de estudo encontra-se inserida em uma ADI, contando com diretrizes indutoras para a produção de Habitação de Interesse Social (HIS). Embora a AID possua sobrezoneamento de AEIS incidente em sua porção norte/noroeste, constata-se que o poligonal dessa área especial não abrange o lote de inserção do empreendimento, assim como verifica-se a ausência de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) instituídas na AID ou mesmo na AII do empreendimento. Dessa forma, o adensamento proposto qualifica-se como uma ocupação incentivada pelo zoneamento local, aproveitando de maneira eficiente a infraestrutura consolidada e promovendo o desenvolvimento habitacional de forma sustentável.

3.2.Equipamentos Urbanos na AID		
Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento	Viabilidade de atendimento
Abastecimento de Água (m³)	151,90	(X) Sim ( ) Não
Energia Elétrica (KW)	481,57	(X) Sim ( ) Não
Coleta de Lixo	14.248,11 litros	(X) Sim ( ) Não
Esgotamento Sanitário (m³)	121,52	(X) Sim ( ) Não
No caso da inexistência de um ou mais itens da lista acima, informar e descrever qual solução será utilizada. *(Admitem-se viabilidades como comprovante de adequação aos equipamentos urbanos, desde que as solicitações estejam com cálculo de demanda condizente com o apresentado no EIV, máx. 1000 caracteres)*		
Apesar de ter ultrapassado o volume de 2.400 litros de resíduos, o empreendedor protocolou pedido de supressão da vaga para veículo coletor junto à COMCAP.		

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

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

Consumo de água pelo empreendimento na fase de operação

Número de Dormitórios	375
Número de zeladoria	1
Pessoas por dormitório e Zeladoria - (2 pessoas / dorm.)	2 x (zeladoria) + 2 x (dormitórios) = 752 pessoas
Consumo diário dormitório e zeladoria	752 x 200 l/d = 150.400 l/d
Área comercial	30 usuários x 50 l/d = 1.500 l/d
Consumo diário total	151.900 l/d = 151,9 m³/d
Volume de resíduos gerados	80% do consumo = 121.520 l/d = 121,52 m³/d

Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação

Índices de Resíduos Gerados em Edifícios Residenciais

Tipo de Resíduo Sólido (coleta seletiva e convencional)	*Frequência**	*Indicador (i)*	*Fórmula do Volume*	*Volume (litros)*	*Contentores 1000 litros*
Reciclável seco	2	6,5	V= P x i	4.875,00	5
Resíduo de Vidro	1	4	V= P x i	3.000,00	3
Resíduos indiferenciado / rejeito	3	5,8	V= P x i	4.350,00	6
Resíduos orgânicos	3	1,9	V= P x i	1.425,00	
			Total	**13.650,00**	**14**

*Indicador obtido por interpolação de valores conforme frequência real de coleta.

Índices de Resíduos Gerados para o Setor Comercial									
Resíduos Sólidos	A	Geração (L/m3/dia) - (n)	Percentual de cada Fração			Frequência (f)	Equação	Volume previsto a ser gerado (litros)	Contentor 240 litros
			Reciclável seco (K1)	Rejeitos (K2)	Reciclável Orgânico (K3)				
Reciclável Seco	266,18	0,7	0,7	-	-	2	V=n x A x f x K1	260,86	2
Vidros							15% * Secos	39,13	1
Indiferenciados / Rejeitos	266,18	0,7	-	0,3	-	5	V = n x A x f x K2	279,49	2
Reciclável Orgânico	266,18	0,7	-	-	0,02	5	V=n x A x f x K3	18,63	1
							Total	**598,11**	**6**

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?

- Alem da adoção de de reservatório de água da chuva para reuso não potável, conforme legislação vigente, a adoção de padrão de dispositivos economizadores de água na edificação (aeradores, controladores de vazão, torneira com acionamento automático nas áreas comuns, vasos sanitários com reservatórios menores e controle de vazão.)

Drenagem Urbana

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

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

No imóvel em questão, o coletor das águas pluviais seguirá para conexão no sistema de drenagem pluvial do sistema viário da Avenida Santa Catarina. Estão previstas pelos projetistas uma permeabilidade de 521,71m^2 ou 30,52%. Além disso está prevista captação de água de chuva para reuso, o que operará como um instrumento de retardo na área de concentração para a captação no sistema viário.

Resíduos Sólidos

Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?	(X) Sim ( ) Não
Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)	750

Análise da oferta de equipamentos urbanos

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

Conforme observado na seção específica, a inserção do empreendimento levará a um acréscimo de 1,03% na população da AII. A AID do empreendimento é plenamente atendida pelos equipamentos analisados, inclusive com rede de coleta de efluentes.

Mensurando-se a compatibilidade entre o empreendimento proposto e a rede de equipamentos urbanos e comunitários existente, considerando a possibilidade de variação no contingente populacional morador e usuário da vizinhança decorrente do empreendimento ao longo do tempo, espera-se que usuários do empreendimento, possam ocasionar pressão enos equipamentos urbanos, como todo e

qualquer acréscimo, porém não a ponto de levar a necessidade de investimentos em ampliação de redes, serviços de coleta ou tratamento.

Para esta população, espera-se uma carga no sistema de abastecimento e esgotamento sanitário, bem como no sistema de fornecimento de energia, devido ao número de unidades, que deverá ser mitigada por dispositivos de economia nos apartamentos e área comercial anexa.

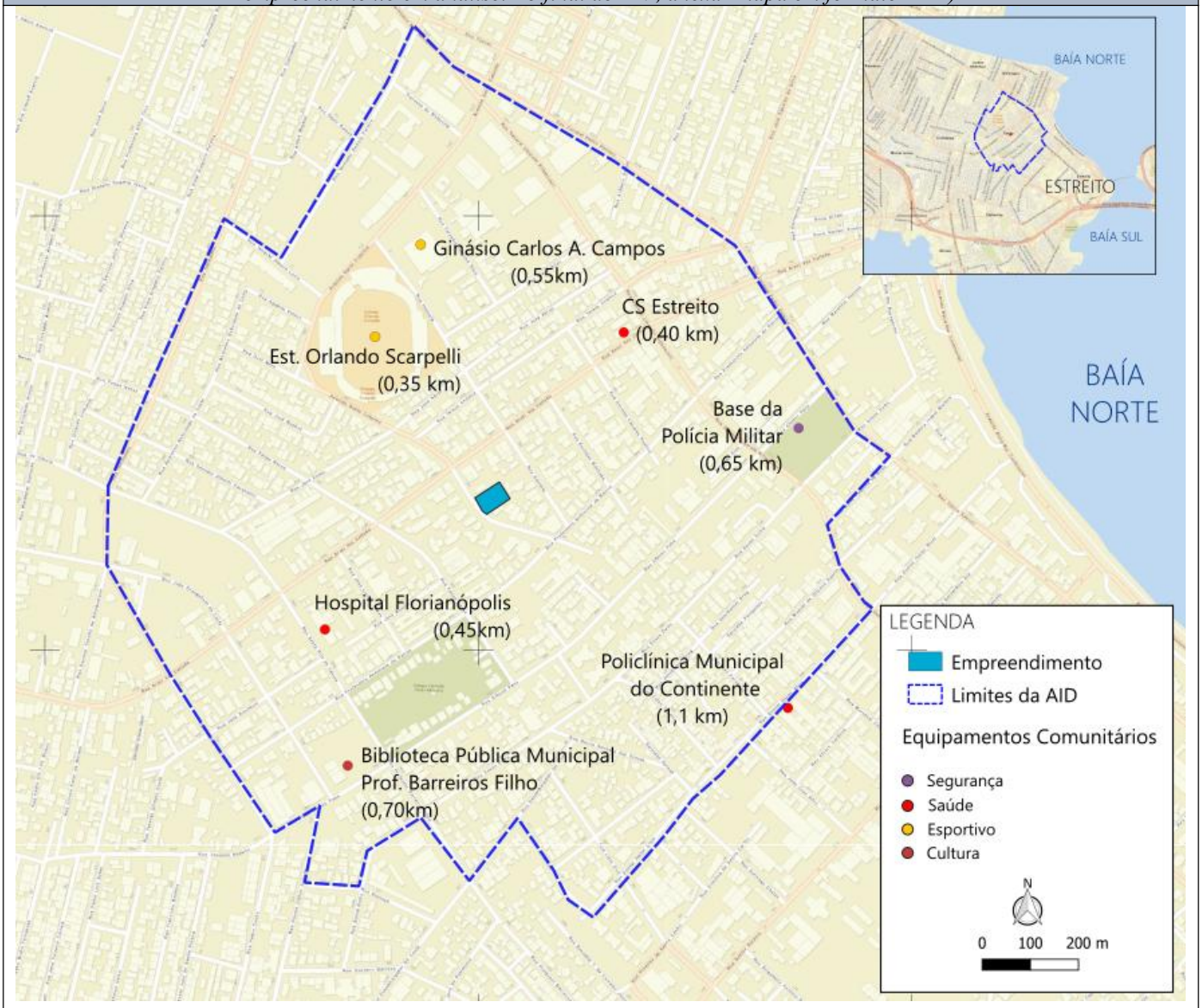
3.3. Equipamentos Comunitários na AID				
	Tipo[1]	Porte (m² aprox.)	Rede[2]	Distância caminhável até o empreendimento (km)
Unidade de Saúde	Centro de Saúde Estreito	-	Pública	0,4
	Hospital Florianópolis	-	Pública	0,45
	Policlínica Continente	-	Pública	1,1
Unidades de Ensino	Escola de Educação Básica Irineu Bornhausen	-	Pública	0,8
	Colégio Criativo	-	Privada	0,8
	Colégio Contemporâneo Bambini	-	Privada	0,8
	Colégio Salvatoriano Nossa Senhora de Fátima	-	Privada	0,95
	Escola de Educação Básica Jornalista Jairo Callado	-	Pública	1,0
	Colégio Salvatoriano Padre Jordan	-	Privada	1,0
	Escola de Educação Básica Aderbal Ramos da Silva	-	Pública	1,0
Unidades de Assistência Social	CRAS Jardim Atlântico	-	Pública	1,3
Unidades de Segurança Pública	Base da Policia Militar		Pública	1,0
	3ª Delegacia de Polícia da Capital		Pública	1,0
	63º Batalhão de		Pública	1,2

[1] Tipo de serviço oferecido: Posto de saúde, hospital, ensino médio, ensino fundamental, etc.
[2] Pública ou privada

	Infantaria			

Localização dos Equipamentos Comunitários

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



Análise da oferta de equipamentos comunitários com o empreendimento

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

A avaliação de compatibilidade entre o empreendimento proposto e a infraestrutura instalada na Área de Influência Direta (AID) e Indireta (AII) indica que a região possui alta resiliência em sua rede de atendimento comunitário. O incremento populacional estimado na AII é de aproximadamente 1,02%, um reflexo de adensamento sutil que tende a diluir-se ao longo do tempo. Embora se preveja uma pressão incremental sobre esses serviços públicos, a dinâmica de atendimento atual absorve essa variação sem a necessidade de novos investimentos estruturais.

No setor da Saúde, a infraestrutura comunitária é robusta e bem distribuída, contando com o Centro de Saúde Estreito (0,40 km), o Hospital Florianópolis (0,45 km) e a Policlínica Municipal do Continente (1,1 km). Durante a fase de obras, o contingente médio de 45 funcionários operando simultaneamente poderá gerar picos sazonais de busca por atendimento médico primário na própria vizinhança. Na fase de operação, o aumento de demanda decorrente do morador e usuário fixo será gradual e estabilizado, direcionando as recomendações a medidas de manutenção preventiva e suporte às unidades existentes, sem requerer ampliação de leitos ou novas edificações.

Na Educação, a oferta se equilibra entre as esferas pública e privada em um raio de até 1.500 metros. A presença das Escolas de Educação Básica Irineu Bornhausen (0,8 km), Jornalista Jairo Callado (1,0 km) e Aderbal Ramos da Silva (1,0 km), somada à capilaridade de colégios privados como Criativo (0,8 km), Bambini (0,8 km), Nossa Senhora de Fátima (0,95 km) e Padre Jordan (1,0 km), garante o atendimento comunitário integral dos ensinos fundamental, básico e médio. Essa proximidade mitiga impactos na mobilidade, retendo a nova demanda escolar internamente no bairro e eliminando a necessidade de deslocamentos pendulares ou pressões sobre o transporte coletivo.

O impacto nas Áreas Verdes de Lazer (AVLs) e infraestrutura de esporte concentrar-se-á em espaços comunitários de curta distância, incluindo o Bosque Pedro Medeiros, a Praça Mestre Dica e a Praça Antonieta de Barros na AII, potencializados pela vizinhança imediata do Estádio Orlando Scarpelli (0,35 km) e do Ginásio Carlos Alberto Campos (0,55 km) na AID. O acréscimo de usuários resultará em maior apropriação e vivacidade destes recintos públicos, demandando ações contínuas de zeladoria e qualificação das rotas de caminhabilidade ativa.

Por fim, a Segurança Pública na região — hoje respaldada pela proximidade da Base da Polícia Militar (0,65 km), da 3ª Delegacia de Polícia (1,0 km) e do 63º Batalhão de Infantaria (1,2 km) — absorverá o aporte populacional com facilidade. Adicionalmente, a fase de operação manifestará um impacto positivo marcante: a nova iluminação projetada, a circulação constante de pedestres gerada pelas fachadas ativas e a implantação de monitoramento remoto e segurança privada pelo setor comercial consolidarão o princípio de vigilância natural ("olhos para a rua"), inibindo ocorrências e incrementando a proteção de todo o entorno comunitário.

Espaços Livres na AID			
Nome	Tipo	Estado de Conservação	Distância Caminhável

Praça Rua Agapito Veloso	Praça	Boa	0,5
Praça do Canto	Praça	regular	0,65
Bosque Ver. Pedro Medeiros	Parque	regular	0,45
Praça N. Sra. de Fátima	Praça	boa	0,65
Praça João Demaria Calavazzi	Praça	regular	1,3

Localização dos Espaços Livres

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



Impactos e Análise do Sistema de Espaços Livres com o empreendimento

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

Diante da análise integrada dos aspectos urbanísticos e dos espaços livres da AID, conclui-se que o empreendimento apresenta plena compatibilidade e sustentabilidade com o seu entorno construído. O

padrão de adensamento proposto e o consequente incremento populacional encontram-se em perfeita consonância com as diretrizes locais, cujo princípio fundamental assenta-se na otimização da infraestrutura urbana instalada e na indução de centralidades qualificadas.

A demanda por lazer e convívio social dos futuros usuários é integralmente atendida pelo Sistema de Espaços Livres já consolidado e tipologicamente diversificado na região. A distribuição espacial desses equipamentos revela uma condição privilegiada de acessibilidade pedonal. Num raio inferior a 700 metros do empreendimento — distância que configura um percurso caminhável confortável de 5 a 10 minutos —, a população disporá de importantes polos de atração, socialização e preservação ambiental. Conforme mapeado, destacam-se nesse perímetro imediato de curta distância a Praça Nossa Senhora de Fátima, a Praça do Canto e o Bosque Vereador Pedro Medeiros, eixos reconhecidos por sua escala e relevância no desenho urbano do bairro.

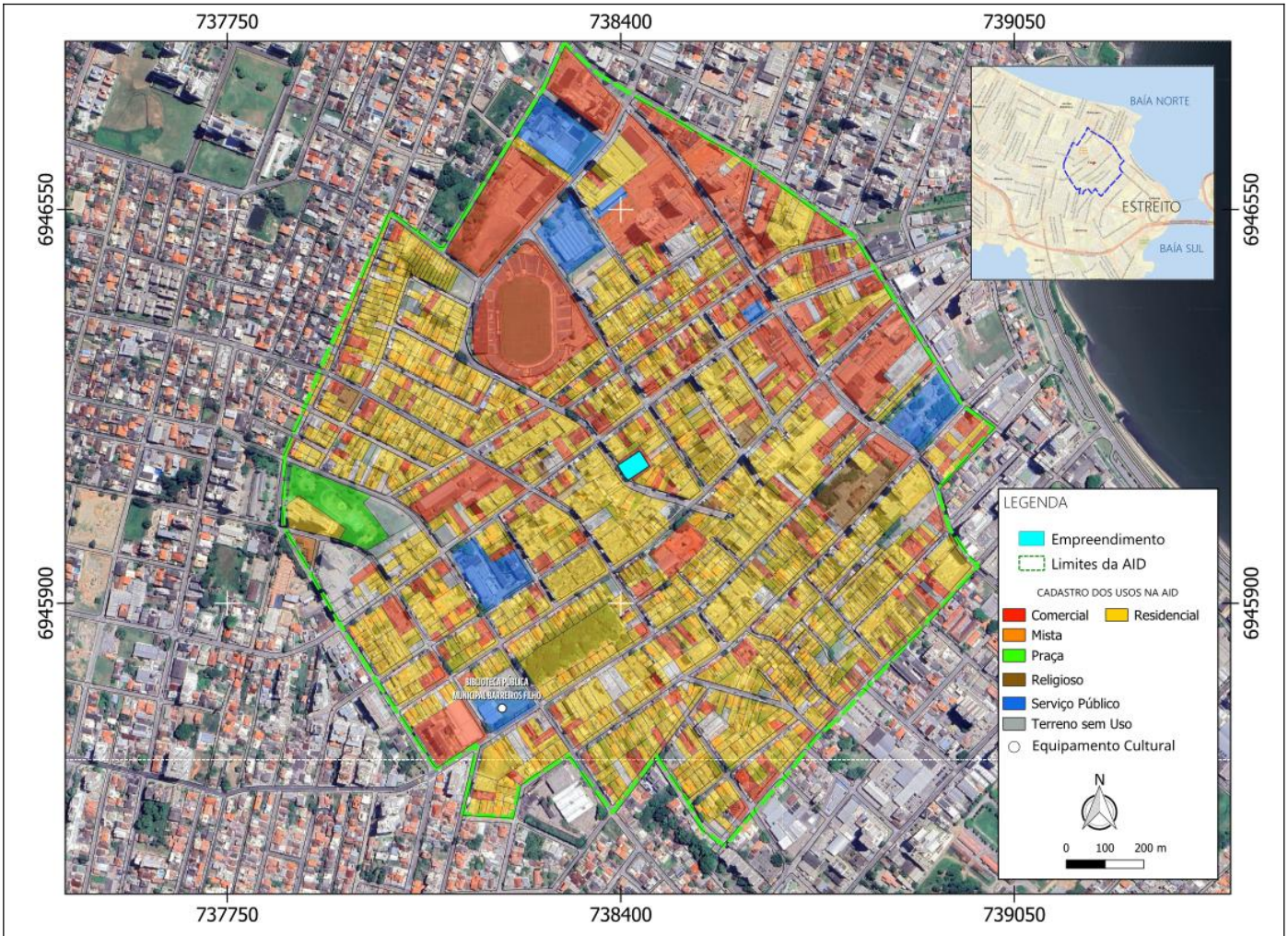
Esta configuração dispensa a necessidade de criação de novas unidades de lazer ou áreas verdes públicas exclusivamente em função do projeto, uma vez que a densidade e o porte das estruturas atuais absorvem a nova demanda mapeada. Longe de representar um ônus para a infraestrutura pública, a inserção do empreendimento atua como um vetor de vitalidade urbana. O maior fluxo de pedestres e a ocupação social contínua tendem a desestimular a degradação e a impulsionar a atratividade destas praças e logradouros, promovendo o conceito de vigilância natural.

Ademais, o Sistema de Espaços Livres da AID articula-se organicamente com a proximidade da orla continental. Esta sinergia potencializa as dinâmicas de lazer, a prática de atividades físicas e o convívio coletivo ao ar livre, integrando o empreendimento à paisagem urbana e à rotina de mobilidade ativa da região.

3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo

Mapa de uso das edificações

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



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

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

A análise do uso e ocupação do solo na Área de Influência Direta (AID) revela um território consolidado e caracterizado por uma equilibrada diversidade funcional, típica de centralidades urbanas maduras. O mapeamento identifica o predomínio de lotes de uso misto e residencial, intercalados por uma robusta rede de prestação de serviços e comércio, além de equipamentos institucionais, de saúde, educação e estruturas integradas ao Sistema de Espaços Livres. O empreendimento proposto, de caráter multifamiliar com uso comercial no térreo, insere-se harmonicamente neste contexto, ocupando uma área já provida de infraestrutura completa e serviços de proximidade.

Esta integração reforça a vocação da região para usos diversificados, promovendo o aproveitamento da capacidade de suporte instalada e a vitalidade econômica da porção continental da cidade. A proposta demonstra plena compatibilidade com as diretrizes da Área de Desenvolvimento Incentivado e com o padrão de ocupação da vizinhança, que já convive com tipologias habitacionais, comerciais e institucionais de médio e grande porte. Além disso, a inserção do comércio no pavimento térreo atua como um elemento de qualificação urbana, estimulando a fachada ativa e a circulação de pedestres, o que reduz a dependência de deslocamentos motorizados e fortalece a economia local através do conceito de caminhabilidade.

Conclui-se que o projeto atende aos objetivos de dinamização urbana almejados pelo Plano Diretor vigente, integrando-se à diversidade de usos existente de forma sustentável e sem comprometer as características funcionais ou a ambiência residencial e comercial do bairro Estreito. A localização estratégica permite que o empreendimento contribua diretamente para a renovação e o adensamento

qualificado do tecido urbano continental, respeitando a escala e as diretrizes de crescimento ordenado da capital.

3.5. Valorização Imobiliária na AII	
Diagnóstico	
Renda média mensal da população da AII	Não haviam dados disponíveis do IBGE do censo 2022 pertinentes à renda nos setores censitários da AII até o fechamento deste estudo.
Faixa de valorização conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)	R$ 1.011,00/m2 a R$ 2.598,00/m2
Identificar e mapear se há ZEIS e/ou aglomerados subnormais de habitação na AII.	
Não há.	
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.	
Não foram identificadas obras em andamento na AII que possam ser enquadrados.	
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?	( ) Sim (X) Não
O empreendimento possui um Padrão Alto ou Médio Alto? (caso não se enquadre nas hipóteses acima)	(X) Sim ( ) Não
Características que o empreendimento possui para ser classificado com o padrão construtivo marcado anteriormente.	
- Pisos: Porcelanato, cerâmica esmaltada, vinílicos, granito, concreto polido - Pintura: Pintura acrílica sobre massa corrida - Instalações Hidrossanitárias: completas e executadas conforme projeto. Banheiro com louças e metais de qualidade correspondente ao padrão do empreendimento - Instalações Elétricas completas executadas conforme projeto, contendo iluminação e tomadas com distribuição de circuitos independentes - Esquadrias : Madeira, ferro e/ou alumínio conforme projeto.	
Valor unitário médio por metro quadrado (R$/m²) do empreendimento.	16.000,00
O valor previsto para comercialização das unidades residenciais do empreendimento é compatível com a renda mensal média da população da AII? Solicita-se que seja justificado de maneira breve abaixo.	(X) Sim ( ) Não ( ) Não se aplica
O valor previsto para comercialização situa-se dentro da faixa de renda média da população para apartamentos do tipo studio, ou seja, de menor dimensão, após consulta de mercado para desenvolvimento do projeto, bem como análise de demanda de moradia e perfil mercadológico do entorno.	
Impactos e análises da valorização imobiliária com o empreendimento	

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

A tendência de valorização imobiliária em Florianópolis, como visto no item específico, é de alta, seja pela regulação de oferta/procura, seja pelo aumento dos custos inerentes às ocupações ordenadas /legalizadas em áreas urbanas.

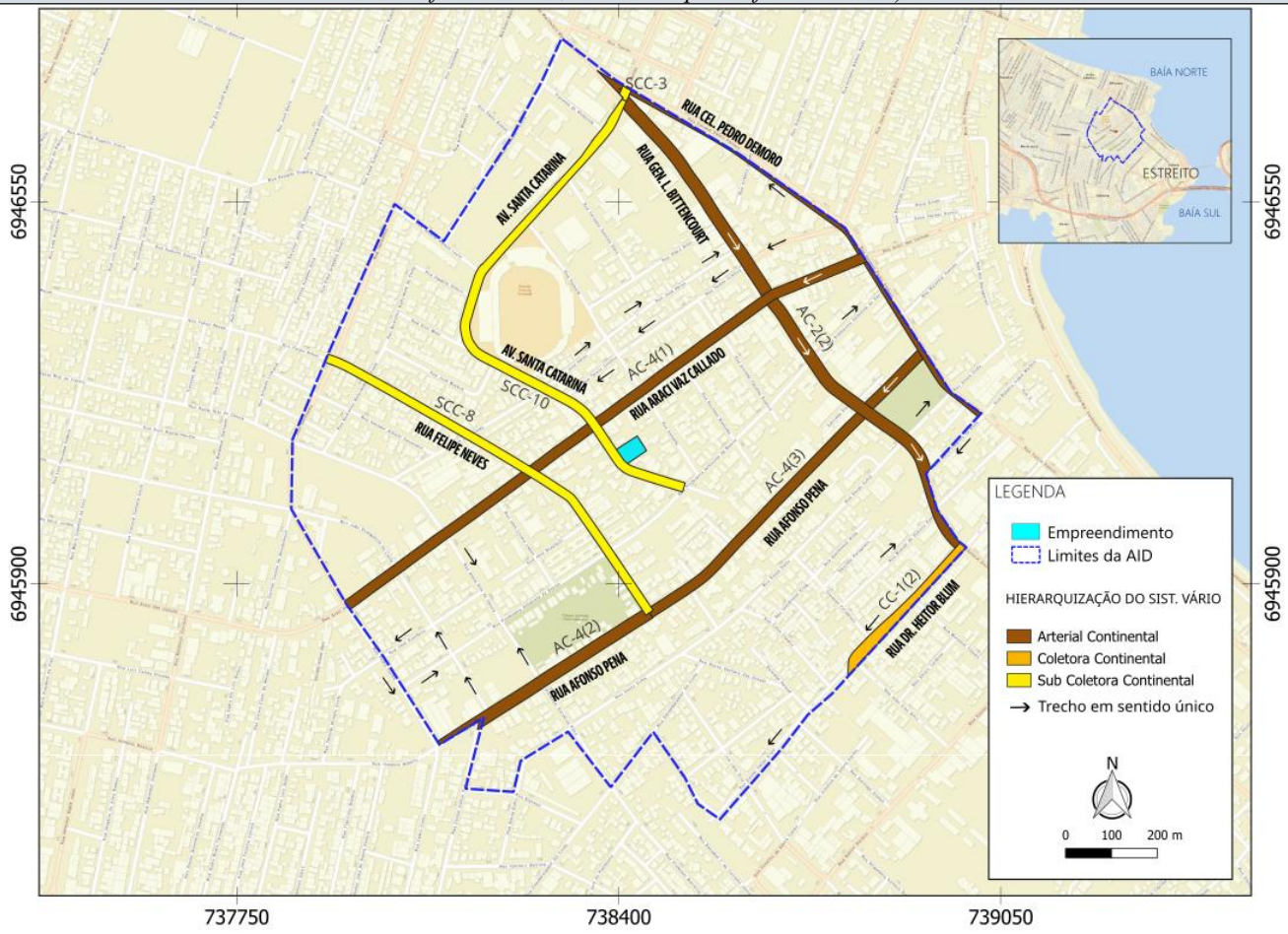
Ainda que se note o valor venal do imóvel estar acima da PGV 2023, conforme disponível, não se entende, entretanto que o empreendimento leve à gentrificação ou possíveis alterações no estrato social existente na AII. Na realidade, entende-se que um empreendimento de uso misto pode, pelo setor comercial, absorver mão-de-obra local, e impactar positivamente na economia a AII, que já é densamente ocupada.

3.6.Mobilidade Urbana

Caracterização do sistema viário da AID e Empreendimento

Mapa de Hierarquia Viária na AID

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



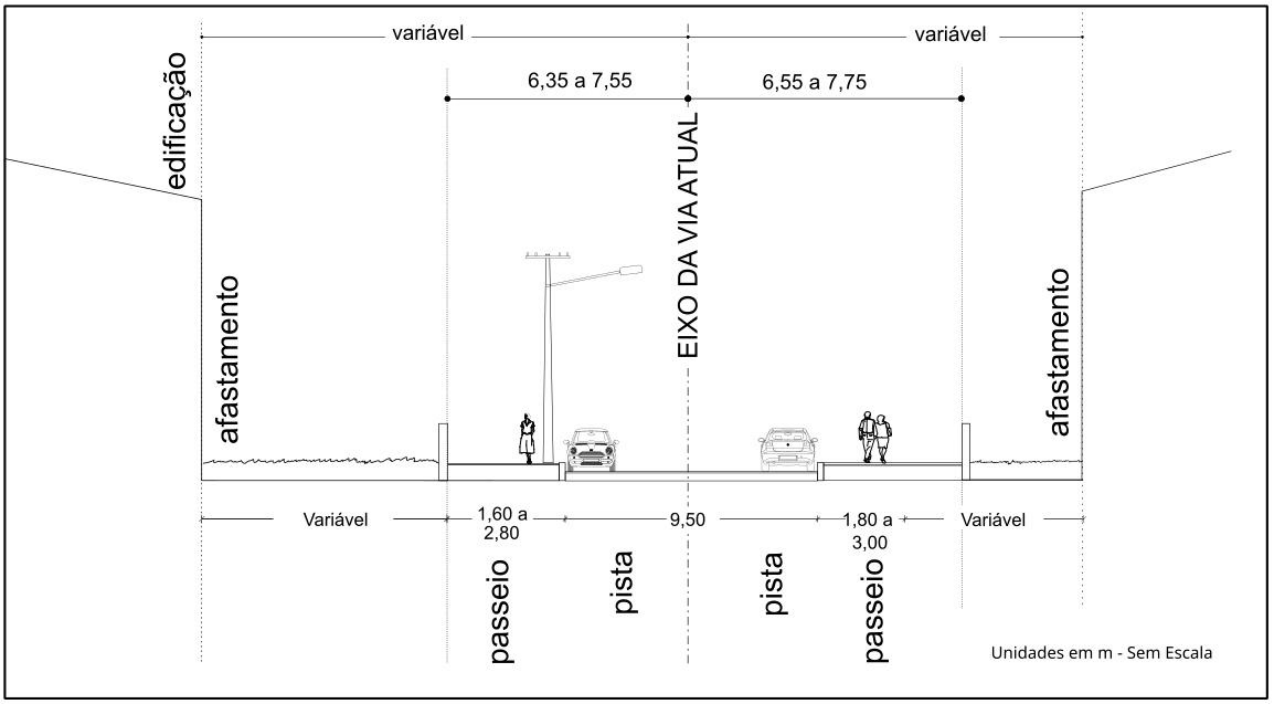
Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID

Via 1

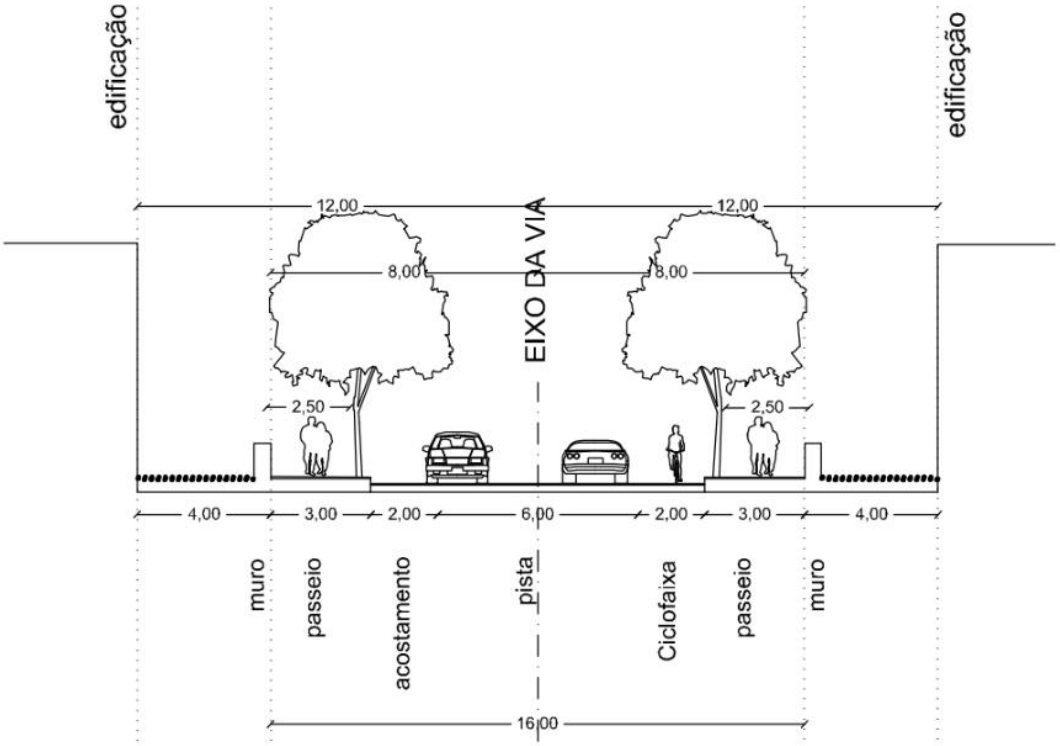
Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)

Avenida Santa Catarina	Coletora

Via 1 – Seção Transversal Atual



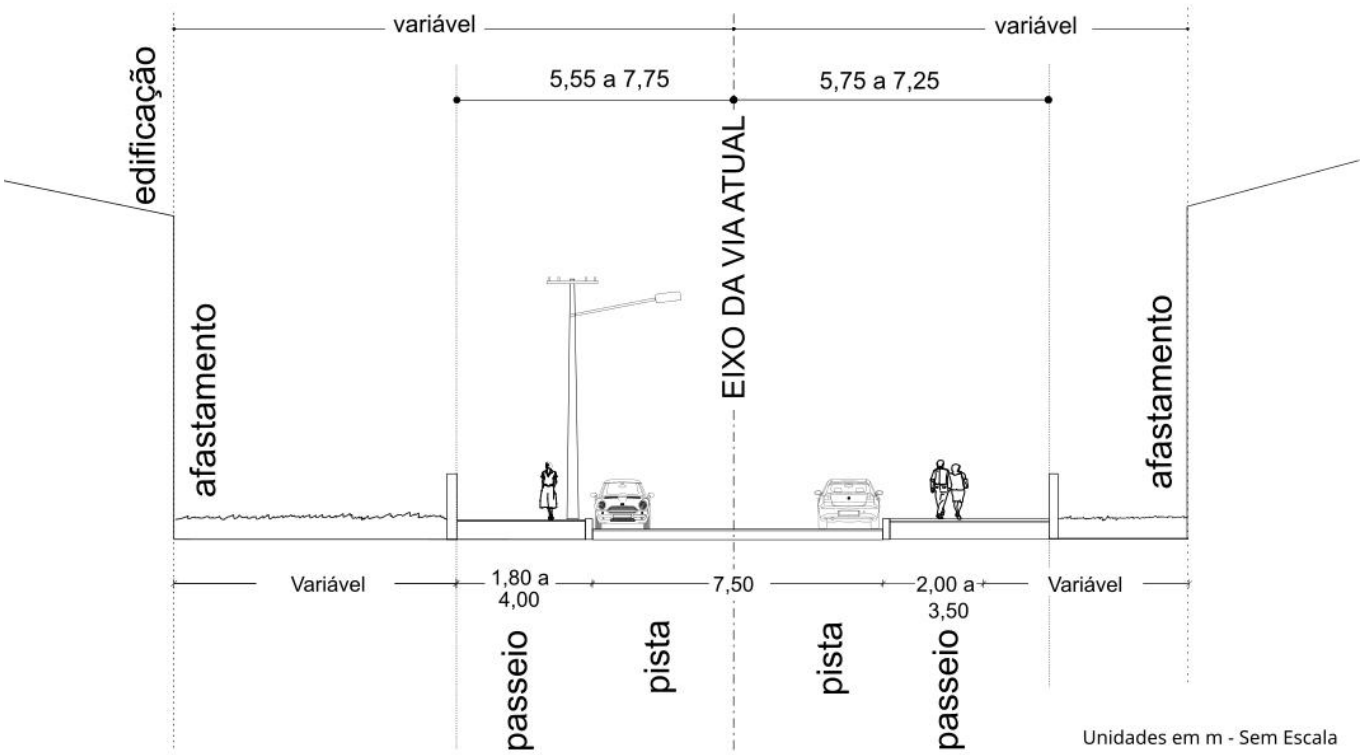
Via 1– Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



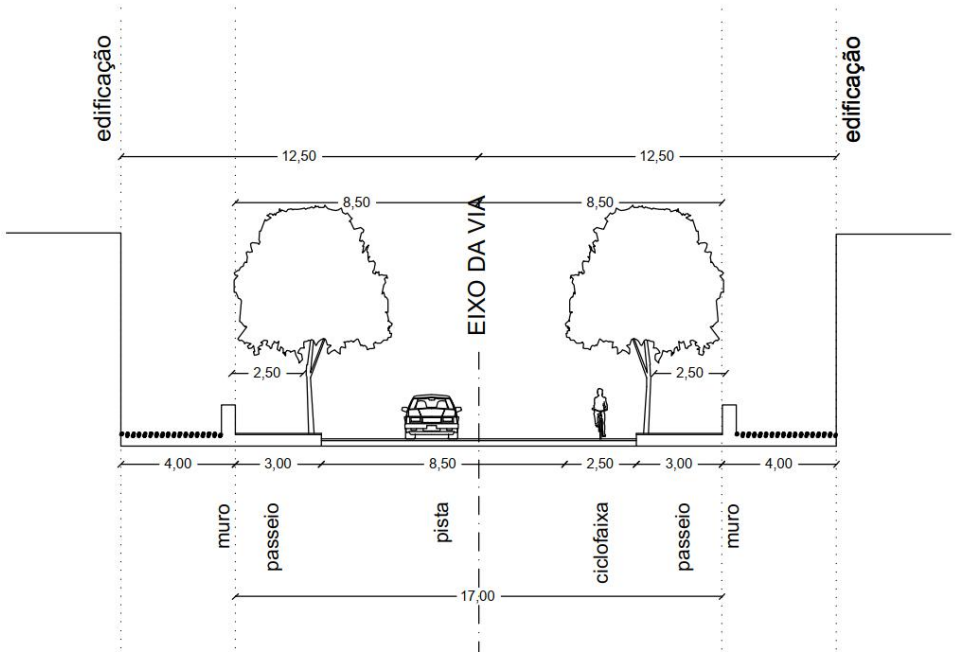
Via 2

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Rua ARACI VAZ CALLADO	ARTERIAL

Via 2 – Seção Transversal Atual



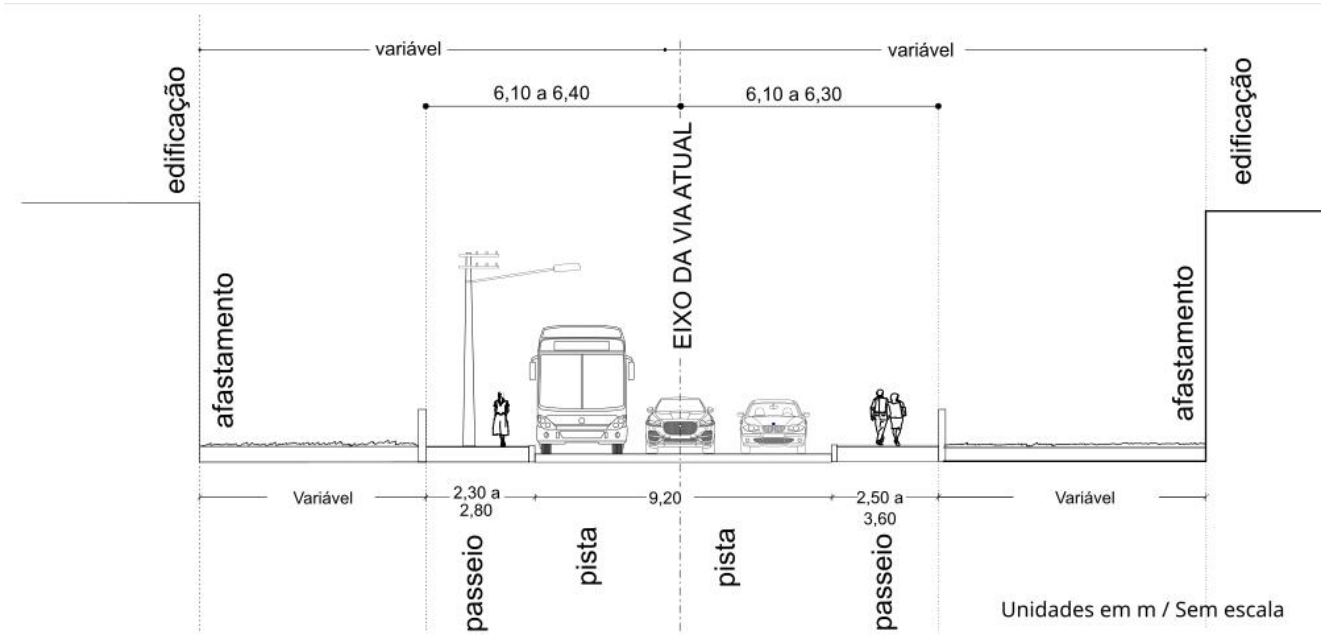
Via 2 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



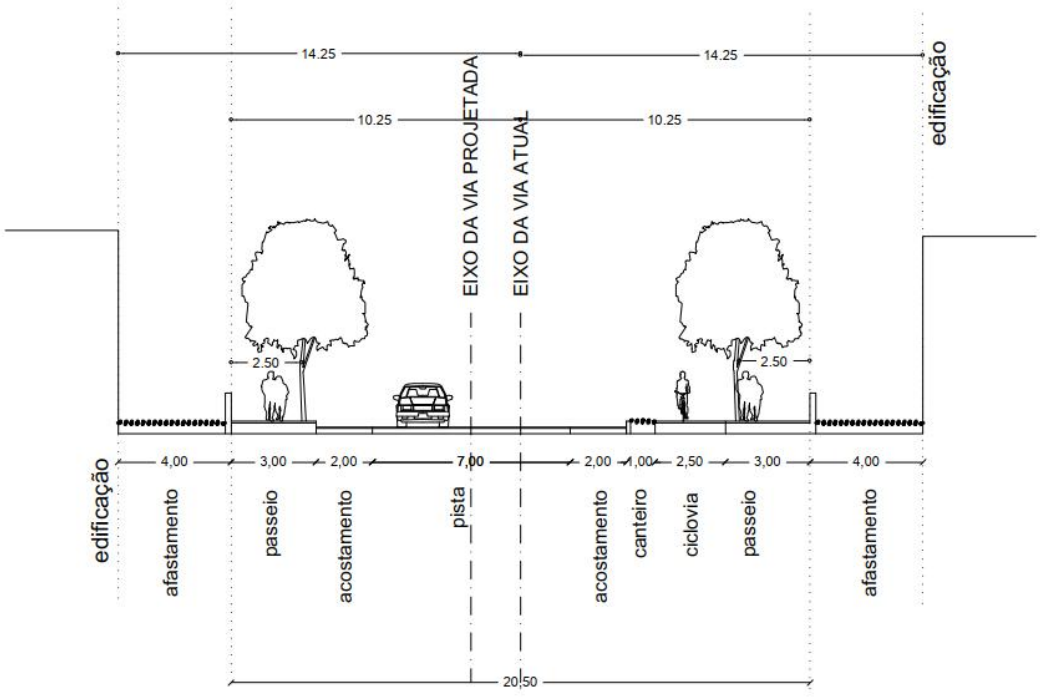
Via 3

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Rua GEN. LIBERATO BITTENCOURT	ARTERIAL

Via 3 – Seção Transversal Atual

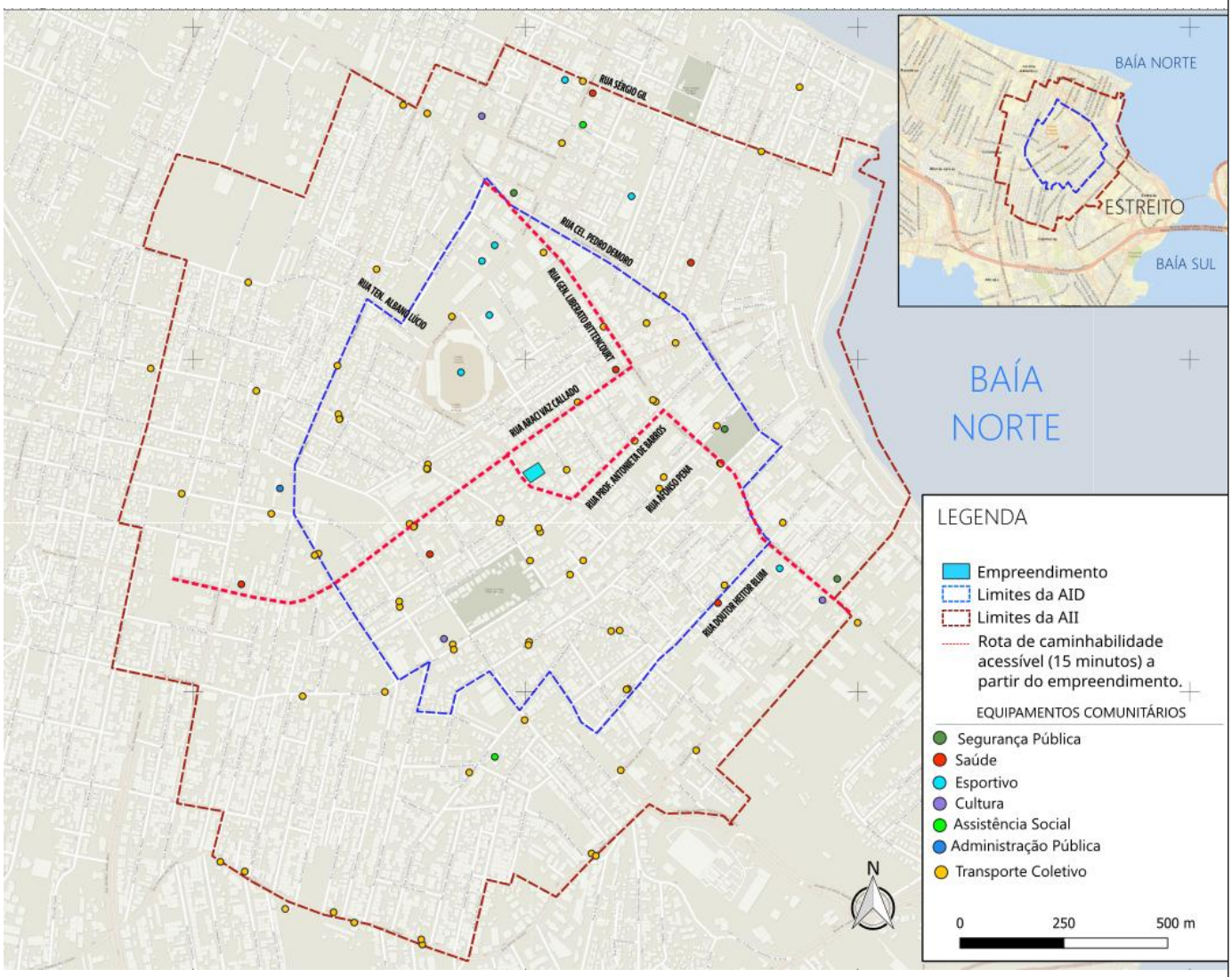


Via 3 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



Rotas de Acesso ao Empreendimento

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



Infraestrutura Cicloviária Atual

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

A malha cicloviária municipal não abrange a AID, mas passa ao largo dela, no limite Norte, pela Rua Coronel Pedro Demoro.



Foto 1 - Ciclofaixa à Rua Cel. Pedro Demoro, fora dos limites da AID.

Infraestrutura Cicloviária no empreendimento

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

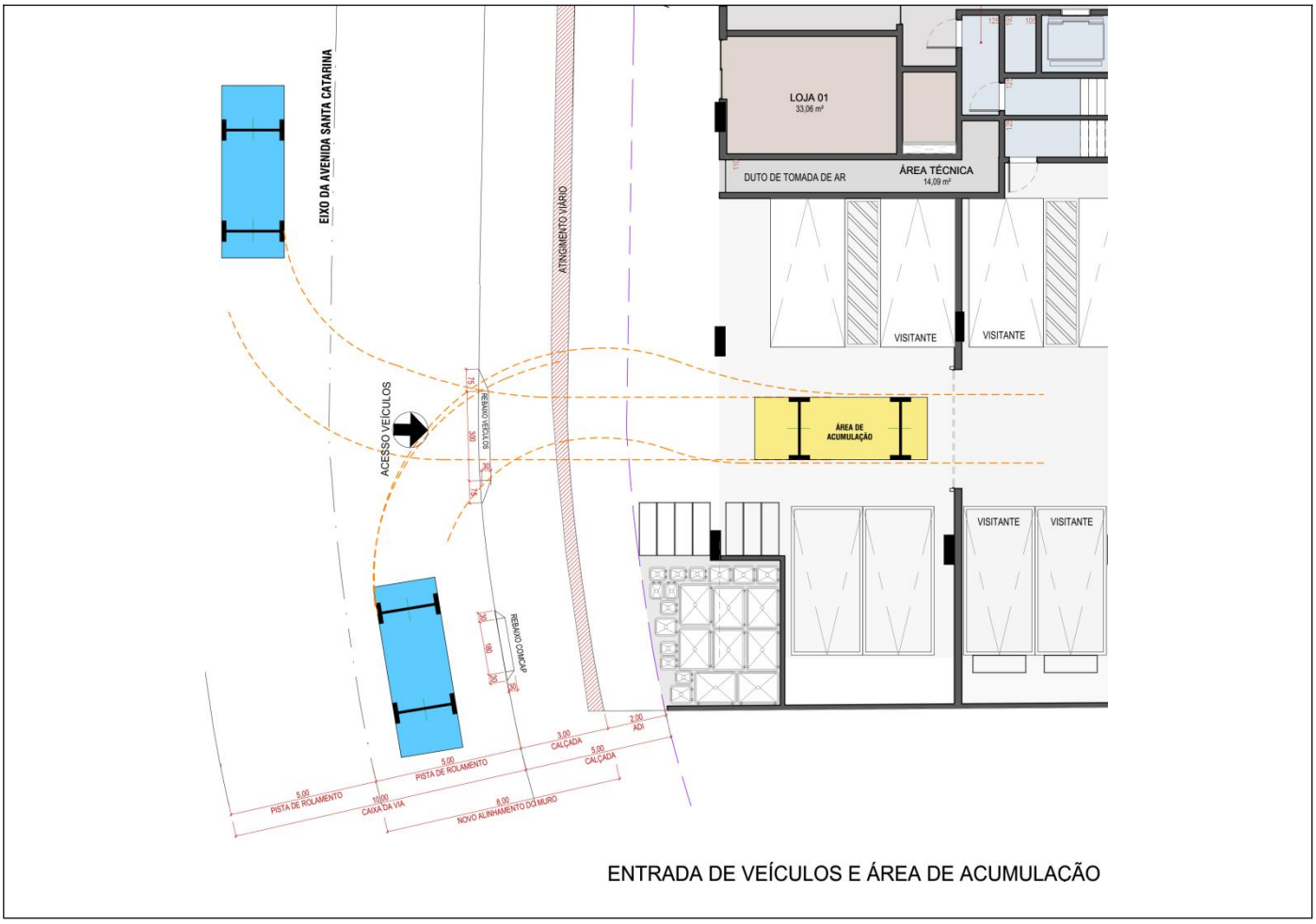
Dentre as infraestruturas de apoio encontram-se 195 vagas para bicicletas no setor residencial, sendo 10 para visitantes, bem como 11 vagas para o setor comercial.

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

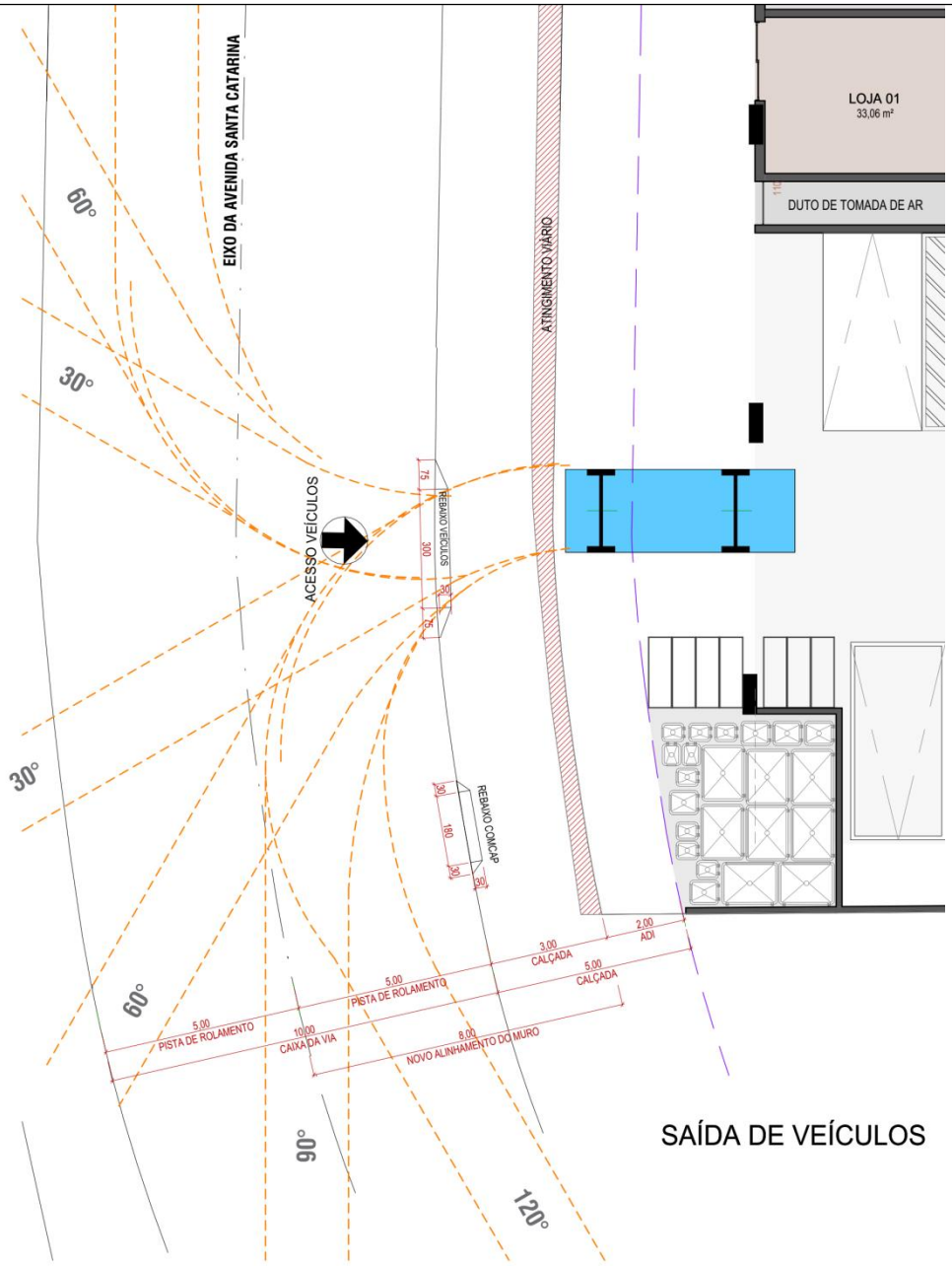
A pavimentação de passeios na AII é diversa, havendo trechos com boa largura e pavimentos acessíveis, e alguns trechos com sublargura ou pavimentos em mal estado de conservação. Apesar de possuírem pavimentações de tipos e em estados diversos de conservação, os passeios são em geral bem delimitados. A descontinuidade dos passeios, bem como seu distinto nível de conservação não se mostraram como impecílios à mobilidade da população. Em certos pontos, identificou-se impeditivos de deslocamento (passeios interrompidos ou muito estreitos) até os equipamentos públicos. Uma vez que a ocupação é antiga em muitos trechos, há um avanço sobre o recuo frontal em diversos pontos, implantados previamente ao estabelecimento do Plano Diretor. Nota-se a descontinuidade na acessibilidade com a utilização de tipos de pavimentação diversos, degraus e declividades excessivos, padrões de acessibilidade aplicados erroneamente ou trechos mal conservados. Nas vias locais, a sublargura (menor que 1,0m), somado a necessidade de utilização por posteamentos de energia força o pedestre a caminhar na faixa de rolamento.

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)



ENTRADA DE VEÍCULOS E ÁREA DE ACUMULACÃO



Quando houver acessos à orla na AID

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

Não há acessos à orla na AID do empreendimento.

Quando houver trilhas e caminhos históricos na AII

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

Não há dados sobre trilhas e caminhos históricos na AII do empreendimento.

Acessibilidade

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

A movimentação de pedestres é considerado leve no trecho da via de acesso, dado o tipo de ocupação, intensamente residencial com pontos comerciais esparsados, e, ocasionalmente, de uso misto.

O uso misto de comércio e residência dá uma certa dinamicidade à região imediata. O empreendimento deverá continuar a contribuir com este comportamento, devido ao seu caráter misto.

Apesar de possuírem pavimentações de tipos e em estados diversos de conservação, os passeios são em geral bem delimitados, porém com larguras variáveis, ora permitindo a faixa de serviço, ora tão estreitos que não permitem a caminhabilidade.

A descontinuidade dos passeios, bem como seu distinto nível de conservação não se mostraram como empecilhos à mobilidade da população, visto que quando a calçada é muito estreita ou sem manutenção, os pedestres utilizam-seda faixa de rolamento, o que pode levar a sérios riscos de acidentes, já que boa parte delas trabalham com sentido duplo de circulação de veículos. Exceção se dá com passeios de maior largura na Rua Gen. Liberato Bittencourt, com ocupação comercial predominante.

Quanto aos materiais, notou-se a utilização de concreto estampado, pisos cimentados, e o ladrilho hidráulico, em cor natural ou pintado bem como pisos cerâmicos.

Em alguns trechos notou-se que a utilização dos passeios também é fomentada pela carência de vagas públicas de estacionamento, o que faz muitos estacionarem seus veículos em áreas mais distantes, ou seja, nas vias transversais, que possuem, muitas vezes sublargura, e fazer o deslocamento a pé até a via principal, caminhando sobre a faixa de rolamento.

Nota-se na AID a característica nítida de falta de coesão de rede. Na via de inserção, apesar da sinuosidade no traçado da via, cabe notar a característica de directness. As quadras demonstraram-se regulares a Norte e a Sul da AID, e irregulares em sua forma na porção central, com trechos excessivamente alongados, o que pode inibir o deslocamento à pé.

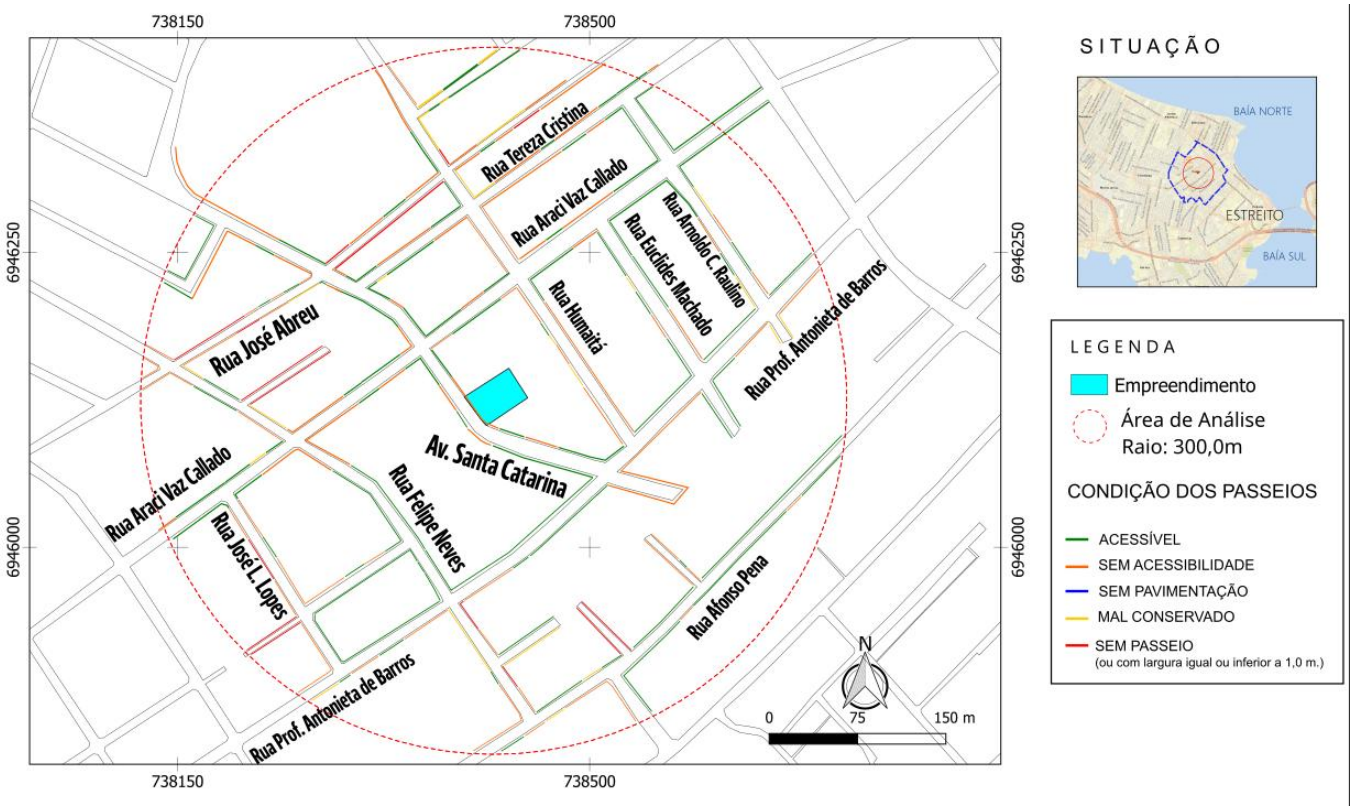




Foto 2 - Passeio - Rua Afonso Pena.

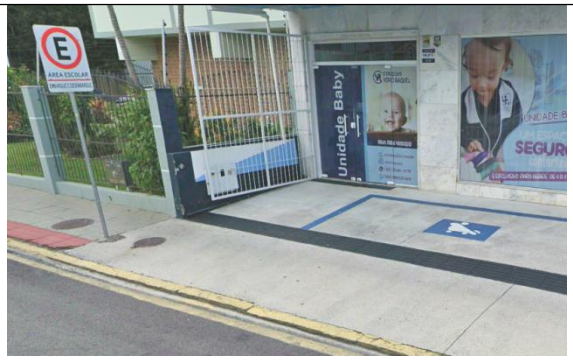


Foto 3 - Passeio - Rua Araci Vaz Callado.



Foto 4 - Passeio - Av. Santa Catarina x Rua Araci Vaz Callado.



Foto 5 - Passeio - Rua Antonieta de Barros x Rua Felipe Neves.



Foto 6 - Variação de largura - Rua Prof. Antonieta de Barros.



Foto 7 - Degrau no passeio - Rua Antonieta de Barros.



Foto 8 - Passeio Av. Santa Catarina.



Foto 9 - Passeio Av. Santa Catarina.



Foto 10 - Passeio Av. Santa Catarina.



Foto 11 - Passeio Av. Santa Catarina.



Foto 12 - Passeio Av. Santa Catarina x Rua José Maykot.



Foto 13 - Passeio Rua Gen. Liberato Bittencourt.



Foto 14 - Passeio Rua Gen. Liberato Bittencourt.



Foto 15 - Passeio Rua Humaitá.



Foto 16 - Passeio Rua Araci Vaz Callado.



Foto 17- Passeio Rua Araci Vaz Callado.



Foto 18 - Passeio Rua Araci Vaz Callado.

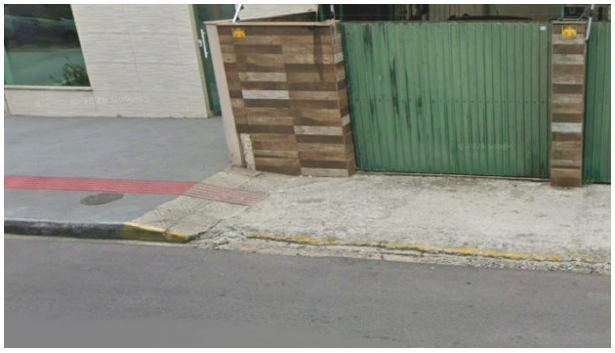


Foto 19 - Passeio Rua Araci Vaz Callado.



Foto 20 - Passeio Rua Olavo Bilac.



Foto 21 - Passeio - Rua Tereza Cristina.



Foto 22 - Passeio - Rua Tereza Cristina.



Foto 23 - Passeio - Rua Tereza Cristina.



Foto 24 - Passeios inexistentes - Rua José Abreu.



Foto 25 - Passeios inexistentes ou com sublargura - Rua José Abreu.



Foto 26 - Passeio - Rua Ver. Gercino Silva.



Foto 27 - Passeio inexistentes - Rua Ver. Gercino Silva.

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.

O empreendimento localiza-se a 4,9 Km (ou 21 minutos por ônibus) do TICEN - Terminal de Integração do Centro.

Os ônibus urbanos e intermunicipais passam na Rua Gen. Liberato Bittencourt, em ponto de ônibus localizado a 450m do empreendimento, ou 6 minutos à pé. Já para linhas passando pela Rua Profa. Otília Cruz, é necessário deslocamento de 200 m para o ponto.

O transporte público coletivo, tanto na AII como na AID é atendido pelo Sistema Integrado de Mobilidade - SIM. Nas áreas de influência e especificamente para acessar o empreendimento, estão disponíveis as seguintes linhas de transporte público coletivo para o TICEN e conexões.

Tabela 1 - Linhas para o TICEN passando próximas ao empreendimento.

Linha	Nome
663	**Coloninha via Araci Vaz Callado**
630	**Corredor Continente**

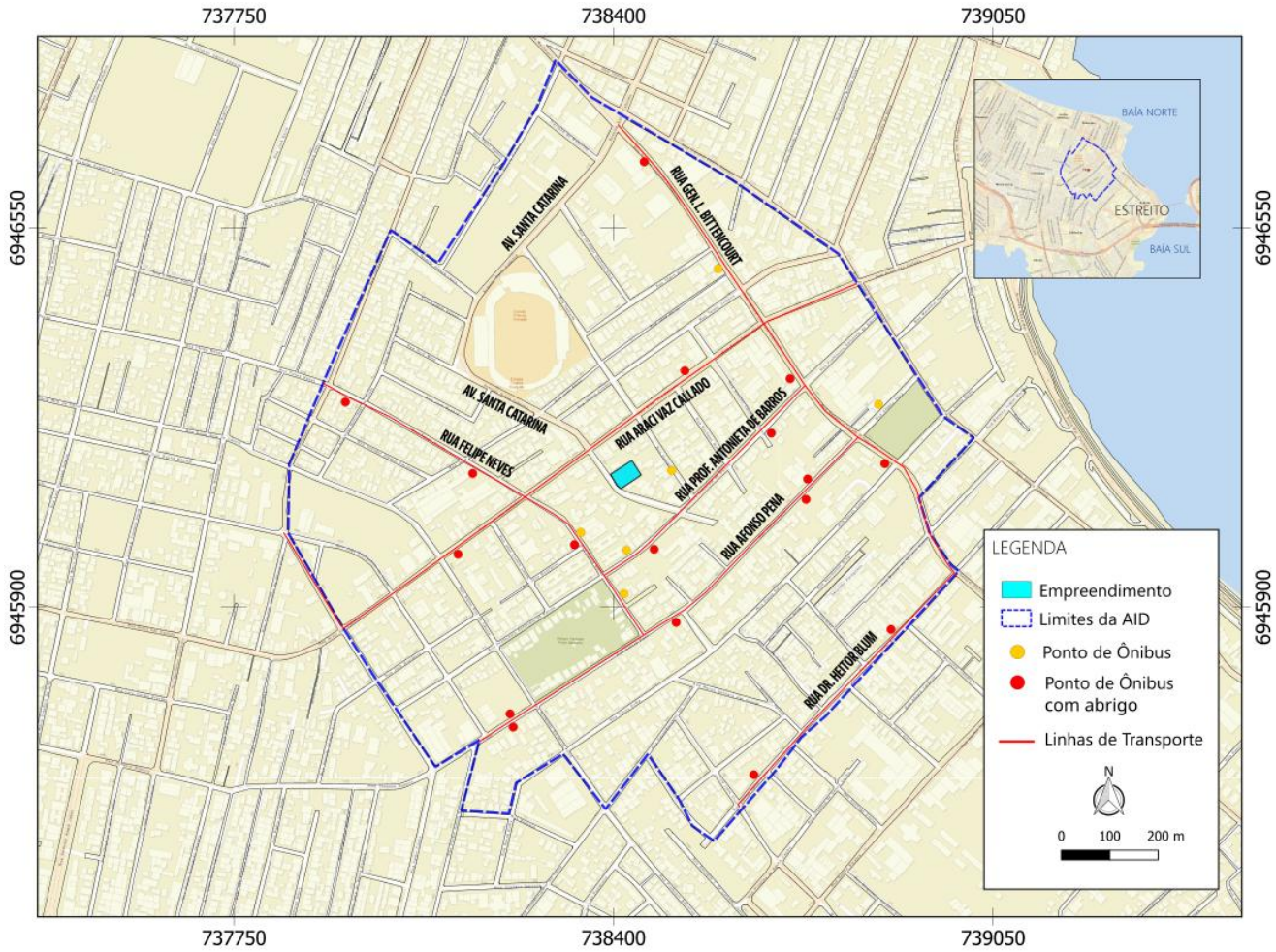




Foto 28 - Acessibilidade do passeio - Rua Antonieta de Barros.



Foto 29 - Acessibilidade do passeio - Rua Felipe Neves.



Foto 30 - Acessibilidade do passeio e abrigo - Rua Araci Vaz Callado.



Foto 31 - Acessibilidade do passeio e abrigo - Rua Afonso Pena.



Foto 32 - Acessibilidade do passeio e abrigo - Rua Afonso Pena.



Foto 33 - Acessibilidade do passeio e abrigo - Rua Gen. Liberato Bittencourt .



Foto 34 - Acessibilidade do passeio e sinalização - Rua Gen. Liberato Bittencourt.



Foto 35 - Acessibilidade do passeio e abrigo - Rua Gen. Liberato Bittencourt .

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 reposta a pergunta anterior for positiva, solicita-se saber se o recuo consta na planta de arquitetura.	( ) Sim (X) Não

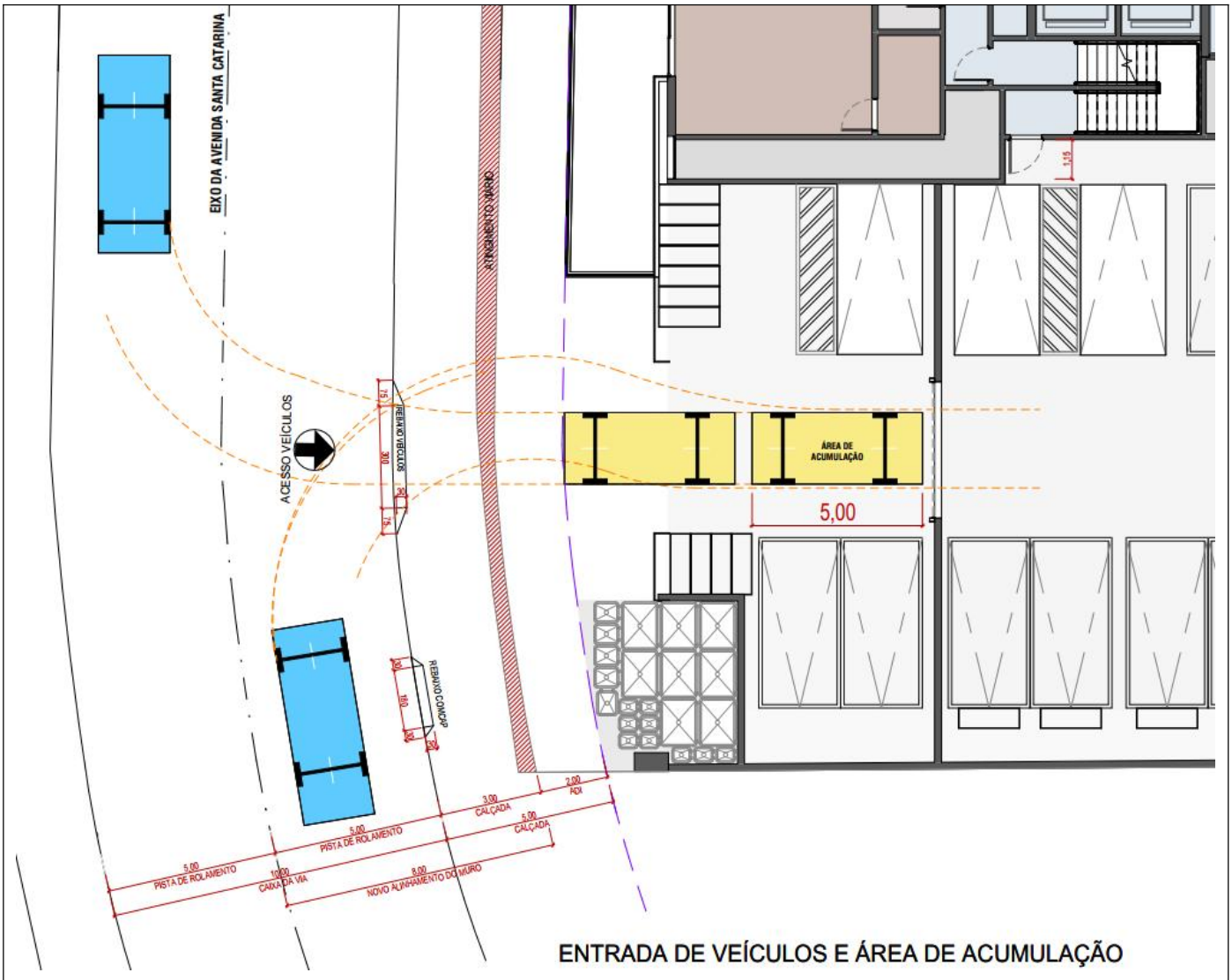
Demonstrar se há necessidade ou não de recuo para parada do veículo coletor.

O empreendedor realizou o protocolo para obtenção da certidão de viabilidade de coleta de resíduos sólidos junto à COMCAP, a qual não havia saído até o fechamento deste estudo. A necessidade de recuo se dá pela Orientação Técnica SMMADS N° 01/2024 - Item 6.1. O empreendedor no entanto realizou protocolo adicional com solicitação junto à COMCAP para dispensa 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 empreendimento possui 171 vagas de garagem. No entanto, foi previsto pelos projetistas a área de acumulação para 2 veículos junto a entrada do empreendimento conforme planta em anexo, por limitações geométricas do terreno de implantação e calçada totalmente livre. Embora na planta o raio de giro tenha sido utilizado com veículo padrão DNIT (CP) para pior cenário (5,80m de comprimento), para simulação de uso de pista, o comprimento de vaga para cada veículo na área de acumulação foi alocado pelos projetistas para 5,0 m conforme espaço padrão de áreas de estacionamento.



Estudo de tráfego

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



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

Classe Veicular	Fatores de Equivalência Calculados
Motocicletas	0,33 UCP
Automóveis	1,0 UCP
Caminhões	1,5 UCP
Ônibus	1,5 UCP
Semi-Reboques/Reboques	2 UCP
Bicicletas	0,2 UCP

UCP – Unidades de Carros de Passeio

Fonte: DNIT 2006 - adaptado pelo autor.

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)

Trecho: 1

Vias: AVENIDA SANTA CATARINA

Horário pico: 17:00 às 18:00 para aproximações 1 e 2

	Movimento	Movimento
Movimentos	**1**	**2**
Automóveis	120	108
Motocicletas	8	4
Onibus	0	0
Caminhões	0	0
Bicicletas	4	4
	52,79%	47,21%
Total *	**123**	**110**

* Considerando os fatores de conversão para Unidades de Carros de Passeio (UCP)

Veículos Pesados - MV1 0,00%

Veículos Pesados - MV2 0,00%

	UCP/h	Inclinação	% do Total
Aproximação 1 na hora pico	123	i =0%	52,79%
Aproximação 2 na hora pico	110	i = 0%	47,21%

Fator de Hora Pico

FHP adotado aprox 1 0,76

FHP adotado aprox 2 0,82

Majoração de fluxo devido à temporada de verão (40%)

Volumes totais ajustados	UCP/h	Inclinação
Aproximação 1	227	i =0%
Aproximação 2	187	i = 0%

Informar datas, dias da semana e horários de realização da contagem de tráfego.	20/01/2026 - Das 7:00 às 9:00 - das 11:00 às 14:00 e das 17:00 às 19:00

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

Modal	Percentual
Automóveis	91,94%
Motocicletas	4,84%
Onibus	0,00%
Caminhões	0,00%
Bicicletas	3,23%
Total	100,00%

Informar a Capacidade da via:

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

Condicionantes observados na via onde foi realizada a contagem de tráfego	
Fatores restritivos geométricos, de tráfego e ambientais	( ) Sim (X) Não
Faixas de tráfego menores do que 3,5 m	(X) Sim ( ) Não
Ausência de acostamentos ou afastamentos laterais livres de obstáculos ou restrições à visibilidade com largura igual ou superior a 1,80 m	(X) Sim ( ) Não
Presença de zonas com ultrapassagem proibida	(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	( ) Sim (X) Não
Terreno acidentado	( ) Sim (X) Não

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

VT = 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

Análise do Nível de Serviço em 2026 - data da contagem, sem o Empreendimento

APROXIMAÇÃO	Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço atual
1	227	0,3208	B
2	187	0,2648	A

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	185
Número de vagas	171
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	750
Volume gerado durante o dia	
Para o número de UH	O ITE (Trip Generation) não fornece volume diário para Land Use LUC 222
Para o número de veículos	O ITE (Trip Generation) não fornece volume diário para Land Use LUC 222
Para o número de pessoas	O ITE (Trip Generation) não fornece volume diário para Land Use LUC 222
Volume gerado na hora do pico da manhã	
Para o número de UH	60
Para o número de veículos	-
Para o número de pessoas	-
Volume gerado na hora do pico da tarde	
Para o número de UH	68
Para o número de veículos	-
Para o número de pessoas	-
Resultado mais desfavorável	
Volume Gerado durante o dia	O ITE (Trip Generation) não fornece volume diário para Land Use LUC 222
Volume Gerado na hora pico da manhã	60
Volume Gerado na hora pico da tarde	68
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 = Acp / 16 onde: V = número médio de viagens atraídas pelo empreendimento ao longo do dia; Acp = área construída computável Para o empreendimento, a Acp considerada é de 199,44 m2. Assim, temos que o volume de viagens diária será dado por: V = 266,18 m2/16 = 16,63 - adotados 17 viagens por dia.	
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.

Para efeito de cálculo no presente estudo, será utilizado o resultado mais desfavorável para estimar o incremento de tráfego. Logo, teremos geração, na hora pico considerada mais carregada de 68 + 17 = **85 viagens/h** decorrentes da implantação do empreendimento.

Utilizando-se a divisão modal conforme PLAMUS (2015), temos

Modal	Taxa	Viagens	UCP
Automóveis	0,39	33,15	33
Motos	0,09	7,65	2
Táxi, aplicativos, escolar, outros	0,03	2,55	3
A pé	0,21	17,85	-
Ônibus	0,24	20,4	-
Bicicletas	0,04	3,4	1
Total	100%	85	39

Para efeito crítico, foi adotada a geração de 40 UCPs com distribuição de 50%/50% no sistema viário.

Previsão de Nível de Serviço SEM o empreendimento

APROXIMAÇÃO	ANO Atual (2026)			ANO 0 Operação (2029)			ANO 2 (2031)			ANO 5 (2034)			ANO 10 (2039)		
	Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço	Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço	Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço	Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço	Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço
1	227	0,3208	B	247	0,3489	B	261	0,3686	B	283	0,3997	B	333	0,4703	C
2	187	0,2648	A	204	0,2881	A	215	0,3037	B	234	0,3305	B	275	0,3884	B

Previsão de Nível de Serviço COM o empreendimento

APROXIMAÇÃO	Capacidade (UCP)	Tráfego Gerado (UCP)	ANO 0 Operação (2029)			ANO 2 (2031)			ANO 5 (2034)			ANO 10 (2039)		
			Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço	Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço	Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço	Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço
1	708	20	267	0,3771	B	281	0,3969	B	303	0,4280	B	353	0,4986	C
2	708	20	224	0,3164	B	235	0,3319	B	254	0,3588	B	295	0,4167	B

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)

Aqui está o texto final revisado — 2.554 caracteres com espaços, dentro do limite de 3.000:

A AID do empreendimento é servida por um sistema viário hierarquizado e consolidado, composto por vias arteriais (Ruas Gen. Liberato Bittencourt, Araci Vaz Callado, Afonso Pena), coletoras (Rua Dr. Heitor Blum) e sub-coletoras (Av. Santa Catarina e Rua Felipe Neves) contínuas, que garantem distribuição eficiente dos fluxos veiculares entre as aproximações analisadas e favorecem a absorção de acréscimos pontuais de tráfego sem necessidade de intervenções estruturais.

A divisão modal das viagens geradas pelo empreendimento (85 viagens, 39 UCP) reforça esse cenário favorável: apenas 42% correspondem a modos motorizados individuais, enquanto 45% são realizadas a pé ou de ônibus e 4% de bicicleta, indicando baixa dependência do transporte individual, condizente com a localização em área consolidada e servida por transporte coletivo.

Do ponto de vista operacional, o prognóstico demonstra que a implantação não compromete expressivamente o desempenho das vias. No Ano 0 (2029), as relações V/C nas Aproximações 1 e 2 passam a 0,3771 e 0,3164, mantendo Nível de Serviço B em ambas — condição idêntica à do cenário sem

empreendimento. Em 2031 e 2034, o padrão se repete: Nível B é preservado, com V/C não superior a 0,43, evidenciando folga operacional frente à capacidade instalada de 708 UCP por aproximação.

No horizonte de longo prazo (2039, Ano 10), a Aproximação 1 atinge Nível de Serviço C tanto no cenário "com" quanto "sem" o empreendimento (V/C de 0,4986 e 0,4703, respectivamente), demonstrando que a transição decorre do crescimento vegetativo da frota, e não da geração de viagens do empreendimento — diferença de apenas 0,0283 entre os cenários. A Aproximação 2 permanece em Nível B até 2039 (V/C de 0,4167), confirmando estabilidade operacional em todo o horizonte analisado.

Conclui-se que o tráfego gerado (20 UCP por aproximação) representa incremento marginal frente à capacidade viária instalada, não alterando os Níveis de Serviço verificados no cenário sem empreendimento em nenhum dos horizontes intermediários. A única alteração observada (Aproximação 1, 2039) ocorre de forma equivalente em ambos os cenários, atribuída ao crescimento natural da frota e não à operação do empreendimento. Dessa forma, considerando a divisão modal favorável e a hierarquização viária consolidada do entorno, a implantação do empreendimento não acarretará impactos significativos sobre a mobilidade urbana, mantendo-se condições operacionais aceitáveis (Níveis de Serviço B e C) em todas as aproximações ao longo de todo o horizonte de análise.

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?	O empreendimento possui material reflexivo, contendo vidro em todas as fachadas, porém em proporção inferior a 35%, não contribuindo, portanto de forma expressiva para a formação de ilhas de calor.
O empreendimento conta com algum material na fachada que dê conforto ambiental para o exterior?	Arborização no pavimento térreo, na área de fruição.
Ventilação e Iluminação	
O empreendimento obstrui a iluminação solar de algum **equipamento comunitário público**? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).	Não.
O empreendimento obstrui a iluminação solar das edificações do entorno? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).	Sim, o empreendimento causará obstruções temporárias e parciais na iluminação solar de algumas edificações do entorno a depender do horário e da época do ano. Ressalta-se, contudo, que não se trata de uma obstrução total ou permanente: o impacto é dinâmico e o estudo garante que todas as edificações vizinhas manterão um período de exposição solar direta de, no mínimo, 6 horas diárias em todas as estações. **Equinócio de Outono (20/03)** Manhã (Início da obstrução): Ocorre desde o nascer do sol até as 10:00, atingindo as edificações do lado oposto da Av. Santa Catarina. O pico do

sombreamento nessa face é registrado na simulação das 8:00 (Figura 58), incidindo diretamente sobre o Residencial Maria Helena e alcançando parcialmente o Residencial Lourdes Lima.

Tarde (Migração): A obstrução nas porções Leste e Nordeste inicia-se a partir das 12:00 (Figura 60) e torna-se perfeitamente visível e acentuada nas simulações das 14:00, 16:00 e 18:00 (Figuras 61, 62 e 63).

Solstício de Inverno (21/06)
Período Matutino: A obstrução a Sudeste e Leste é marcante logo no início do dia, estando consolidada na simulação das 8:00, onde a projeção longa cobre quase por completo o Residencial Maria Helena e atinge o Residencial Lourdes Lima. A sombra diminui progressivamente pelas simulações das 10:00 e 12:00.

Período Vespertino: A sombra passa a se projetar para o quadrante Nordeste a partir das 14:00, intensificando a obstrução nessa área na simulação das 16:00 até o pôr do sol às 18:00, onde pode encobrir parcialmente o Residencial Videira ao final da tarde.

Equinócio de Primavera (22/09)
Manhã: Assim como no outono, a obstrução a Sudoeste é máxima no início da manhã, conforme registrado na simulação das 8:00, projetando-se sobre o Residencial Maria Helena e o Residencial Lourdes Lima. A área sombreada diminui progressivamente até as 10:00.

Tarde: A transição ocorre por volta do meio-dia , e a obstrução migra definitivamente para os imóveis situados a Nordeste entre as 14:00 e 18:00.

Solstício de Verão (21/12)
Manhã: Devido à posição mais alta do sol, a projeção da sombra é mais curta. A obstrução a Sudoeste ocorre nas primeiras horas do dia, sendo visível na simulação das 8:00 ao tocar o Residencial Maria Helena, reduzindo-se drasticamente perto das 10:00 e 12:00.

Tarde: O sombreamento começa a se deslocar para o Norte/Noroeste no meio da tarde, por volta das 14:00. Torna-se uma obstrução expressiva a partir

		das 16:00 e estende-se até as 18:00, atingindo diretamente o Residencial Videira e o Residencial Deschamps na esquina oposta.
Conforto Ambiental *(Avaliar os impactos causados pela inserção do empreendimento na AID e no entorno imediato em relação ao conforto ambiental)*		
Poluição sonora	Construção	Equipamentos e veículos
	Funcionamento	-
Poluição do ar	Construção	Emissão de gases, material particulado
	Funcionamento	Aumento marginal do número de veículos de residentes e clientes da área comercial
Sujidades	Construção	Poeira, material particulado
	Funcionamento	-
Outros	Construção	-
	Funcionamento	-

Impactos na ventilação e iluminação natural de áreas adjacentes

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

A inserção do empreendimento altera a dinâmica de iluminação natural das áreas adjacentes devido à sua expressiva volumetria verticalizada. Embora o gabarito proposto introduza barreiras físicas à luz solar direta, o projeto incorpora diretrizes de desenho urbano e especificação de materiais que atuam de forma direta na mitigação dos impactos lumínicos e térmicos sobre o entorno.

Sob o aspecto volumétrico, o corpo do edifício foi implantado em estrita observância aos recuos mínimos exigidos pela LCM 739/2023. Este afastamento em relação às divisas cria "corredores de luz" que evitam o bloqueio permanente da abóbada celeste e garantem a circulação de ventilação natural. Como consequência, a projeção de sombras sobre o sistema viário, calçadas e o tecido residencial lindeiro — incluindo os residenciais Maria Helena, Lourdes Lima, Videira e Deschamps — ocorre de maneira estritamente transitória. O estudo de insolação atesta que todas as edificações do entorno manterão um tempo de exposição solar direta de, no mínimo, 6 horas diárias em todas as estações do ano, resguardando a salubridade urbana, o conforto dos pedestres e o pleno desenvolvimento da arborização de passeio proposta.

No que tange aos materiais e superfícies, a fachada principal possui um percentual de abertura envidraçada que equilibra a iluminação interna sem gerar reflexos excessivos para o exterior. Nas interfaces voltadas diretamente para os residenciais vizinhos de menor gabarito, a alvenaria opaca é predominante sobre os vãos envidraçados (65%/35%). Essa configuração limita a refletância direta e mitiga o ganho térmico indesejado nas áreas adjacentes (efeito de ilha de calor local).

Adicionalmente, a especificação de revestimentos externos com índice adequado de refletividade solar auxilia no espalhamento da luz difusa para as calçadas nos horários de sombreamento, prevenindo o fenômeno do ofuscamento visual e protegendo o conforto lumínico dos espaços públicos e privados adjacentes.

Em relação à dinâmica dos ventos locais, a volumetria da nova edificação interfere no escoamento das correntes de ar, gerando zonas de barlavento e sotavento que variam segundo a sazonalidade e a direção dos quadrantes meteorológicos dominantes. Nas simulações para os ventos vindos do quadrante sul (Vento Sul e Vento Sudoeste), que registram os maiores picos de intensidade na região, alcançando 6,0 m/s, o edifício atua como uma barreira física que dissipa a energia cinética do vento. Esse bloqueio projeta uma "sombra de vento" protetora sobre as áreas imediatamente a norte do lote lindeiro, o que

reduz as velocidades excessivas do ar no nível do pedestre e atenua o desconforto gerado pelas rajadas frontais na Avenida Santa Catarina.

Por outro lado, quando submetido às correntes de menor intensidade oriundas do quadrante norte (Vento Noroeste e Vento Nordeste), cujos picos estabilizam em 3,0 m/s, o empreendimento induz efeitos aerodinâmicos localizados de contorno. O fluxo de ar que colide contra a fachada norte sofre deflexões periféricas, gerando vórtices e correntes descendentes sutis nas esquinas da própria projeção e nas calçadas defrontantes da Avenida Santa Catarina.

Ao nível do pedestre, essa canalização mecânica do ar nas interseções viárias próximas — como a esquina da Rua Araci Vaz Callado com a Avenida Santa Catarina, onde se posicionam os residenciais Videira e Deschamps — é considerada benéfica, pois acelera brisas leves que auxiliam na dispersão de poluentes urbanos atmosféricos e reduzem as ilhas de calor locais, sem gerar turbulências que comprometam a segurança física ou a circulação de pedestres na região.

3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

Caracterização e análise da paisagem e patrimônio atual

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

O diagnóstico realizado no perímetro da Área de Influência Direta (AID) do empreendimento identificou uma malha urbana consolidada no Continente de Florianópolis, caracterizada pela coexistência de importantes fragmentos ambientais remanescentes e consolidados marcos de identidade histórica, cultural, esportiva e artística da comunidade local.

Sob a ótica dos valores naturais, o principal destaque na AID é o Bosque e Horto Florestal Vereador Pedro Medeiros. Trata-se de uma área verde protegida com cerca de 18 mil metros quadrados, dos quais 10 mil metros quadrados são constituídos por vegetação remanescente de Mata Atlântica. O espaço atua como um pulmão urbano essencial, servindo de refúgio para a biodiversidade local e exercendo papel regulador do microclima e da qualidade ambiental da vizinhança.

O patrimônio cultural e histórico na AID é materializado por equipamentos e templos de grande apelo e relevância para a memória coletiva regional:

Santuário Nossa Senhora de Fátima: Marco arquitetônico e religioso cujas origens remontam ao início do século XX e cuja atual estrutura foi inaugurada em 1945. Apresenta-se como um forte referencial morfológico e de devoção comunitária.

Estádio Orlando Scarpelli: Propriedade do Figueirense Futebol Clube, inaugurado em 1960. Consolida-se na AID como um expressivo polo de patrimônio imaterial associado à cultura esportiva, ao lazer e à identidade social da porção continental de Florianópolis.

Museu do Presépio: Sediado em uma edificação histórica preservada do século XIX no interior do Bosque Pedro Medeiros, abriga um acervo artístico de interesse internacional.

Prognóstico e Conclusões:

A análise prospectiva confirma que o imóvel objeto do estudo está situado fora de poligonais de preservação permanente ou de raios de restrição e entorno de bens tombados. Devido ao distanciamento geográfico em relação ao Santuário, ao Bosque e ao Estádio, a verticalização proposta não interfere na ambiência imediata, nos cones de visibilidade ou na escala física desses elementos no plano do pedestre. A nova edificação será assimilada de forma secundária na silhueta urbana. No aspecto socioespacial, o adensamento populacional decorrente da ocupação do edifício gerará apenas um incremento marginal e indireto no fluxo de usuários desses espaços, contribuindo de forma positiva para a vitalidade urbana e para a dinamização cultural da AID.

A seguir são dispostas fotos destes elementos de destaque.



Foto 36 - Santuário Nossa Senhora de Fátima.




Foto 37 - Estádio Orlando Scarpelli

Bosque Vereador Pedro Medeiros



Foto 38 - Entrada do Bosque Pedro Medeiros



Foto 39 - Museu do Presépio



Foto 40 - Caminhos internos



Foto 41 - Sinalização de indicação

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.

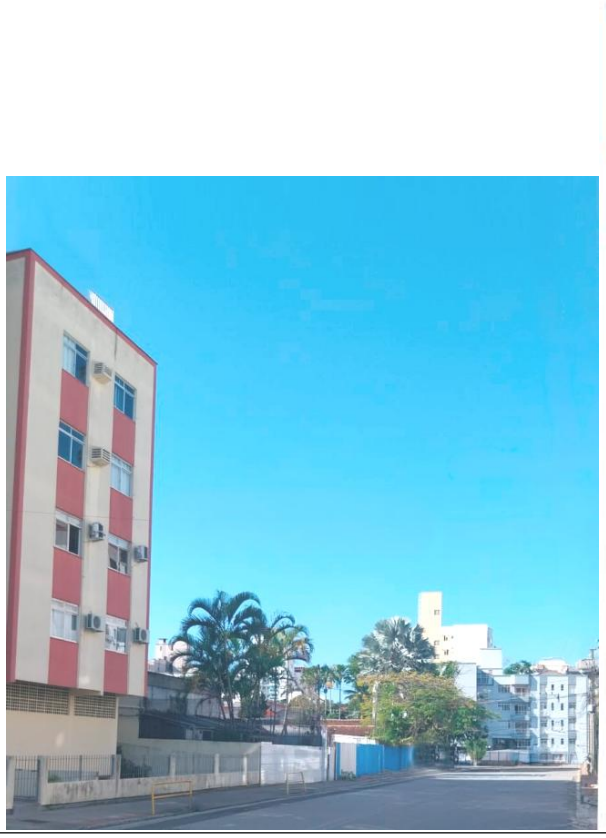
(Definir na Matriz de Análise dos Impactos Urbanísticos, posteriormente, as medidas mitigatórias pertinentes para cada impacto)

Elementos da Paisagem Urbana Impactados: Edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares situadas no entorno imediato, bem como a composição volumétrica da paisagem urbana local.

Impactos Gerados: Alteração da paisagem urbana pela inserção de edificação vertical de maior porte,

promovendo o adensamento construtivo da quadra. O empreendimento poderá ocasionar sombreamento parcial sobre imóveis vizinhos em determinados períodos do dia, além de interferências pontuais nas condições de ventilação e na percepção visual da paisagem urbana. Tais impactos são compatíveis com o processo de verticalização e densificação previsto para a região, conforme os parâmetros urbanísticos vigentes.
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)*
Não se espera impactos em elementos do Patrimônio Natural.
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)*
Não se esperam impactos em elementos do Patrimônio Cultural.

A seguir, são dispostas imagens simuladas em 3D do empreendimento em relação ao entorno imediato previamente edificado.








FORMACCO

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
- Levantamento expedito da infraestrutura do entorno
- Comprovação de instalação das placas de publicidade

Anexo 1 - Consulta de Viabilidade de Construção

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

N° 018107/2026

Inscrição imobiliária: 51.08.086.0341.001
Endereço: AVENIDA SANTA CATARINA, 216
Bairro/Localidade:
Distrito administrativo: Estreito

Lei de Referência: **LC 482/2014**
Lei de Alteração: **LC 739/2023**

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

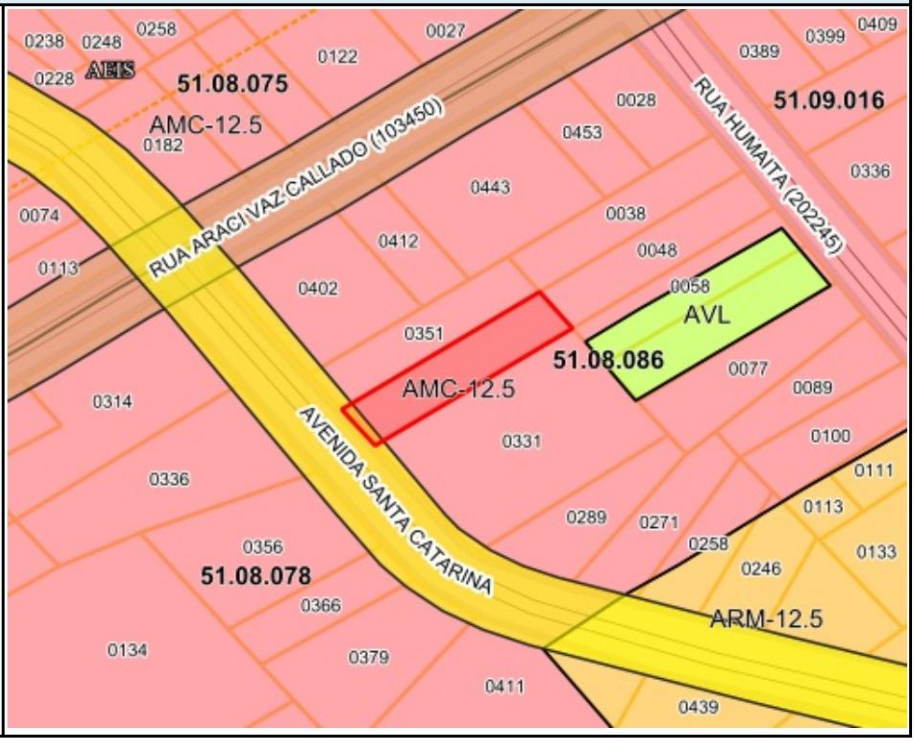
MAPA DE ZONEAMENTO

Zoneamento:
AMC - Área Mista Central

Sistema Viário Projetado:
Subcoletora Continental

Área do Lote conforme Cadastro: 431.0 m²

Áreas do lote que sobrepõe a zona:
* AMC-12.5 - 100,00%



Número do Projeto Aprovado de Parcelamento do Solo: 3122

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.

3. Sistema Viário

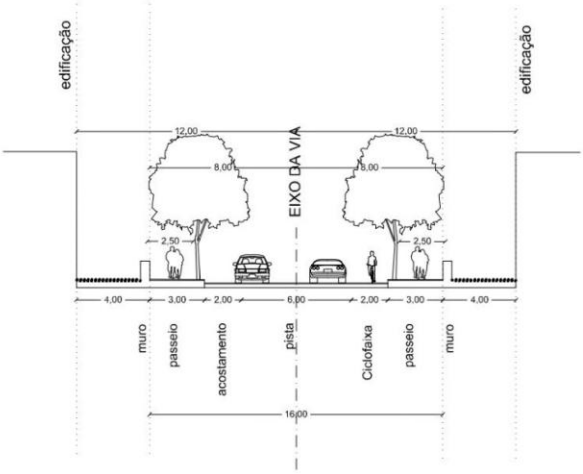
SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇAO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
AVENIDA SANTA CATARINA	Sub Coletora Continental SCC-10	16.00	12.00	8.00	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 SCC-10

48



Denominação Oficial da(s) Via(s)

AVENIDA SANTA CATARINA: Lei 001/001 - Logradouro historicamente reconhecido - Via pública situada no Estreito, Rua Antonieta de Barros ao mar. (Catálogo de denominações - Câmara)

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 Residencial Multifamiliar Vertical	AMC-12.5 - Área Mista Central	Adequado ao zoneamento

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)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR OODC (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
Macro Área de Usos Urbanos	AMC-12.5	10	2	50%	70%	46	52	1	1	4.38	0.73	1	7.11

(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.

(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 532.68

Não Residencial R$/m² 426.14

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: São EXCLUÍDOS do licenciamento declaratório os imóveis que possuem restrição ambiental, salvo sob anuência do órgão ambiental competente, conforme dispõe o Art. 7° da LC 707/2021. Verificar a existência de restrições ambientais no imóvel por meio da Consulta Ambiental Automatizada.

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 SMHDU.		
Responsável pela Emissão Internet PMF – Prefeitura Municipal de Florianópolis	**Data de Emissão** **22-04-2026** **ESTA CONSULTA É VÁLIDA POR 30 DIAS**	

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

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

N° 018104/2026

Inscrição imobiliária: 51.08.086.0331.001
Endereço: AVENIDA SANTA CATARINA, 206
Bairro/Localidade:
Distrito administrativo: Estreito

Lei de Referência: **LC 482/2014**
Lei de Alteração: **LC 739/2023**

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

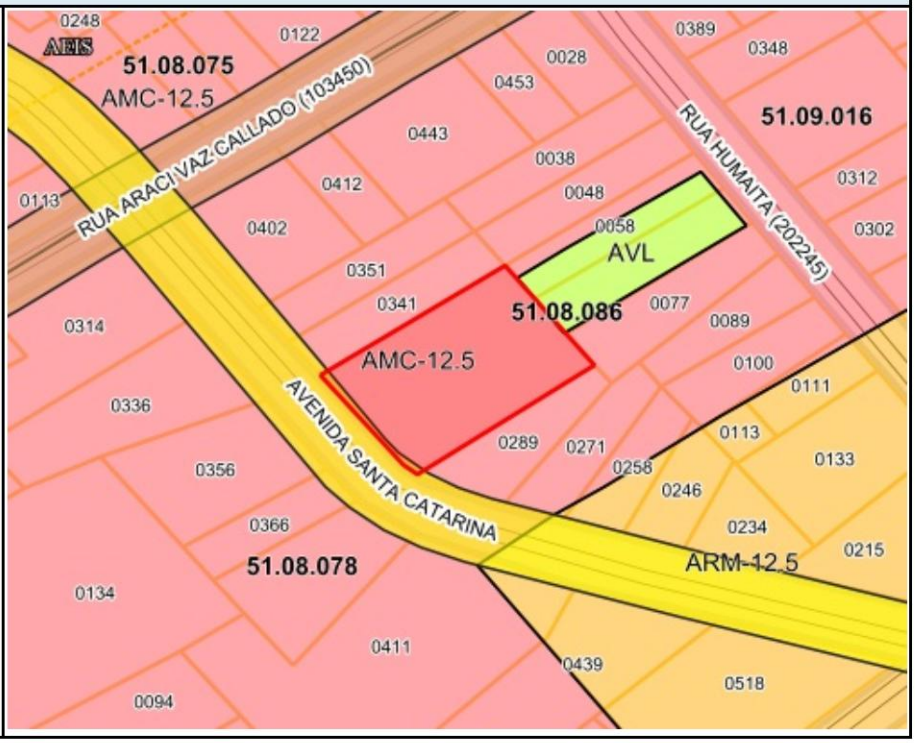
MAPA DE ZONEAMENTO

Zoneamento:
- AMC - Área Mista Central
- AVL - Área Verde de Lazer

Sistema Viário Projetado:
- Subcoletora Continental

Área do Lote conforme Cadastro: 1237.09 m²

Áreas do lote que sobrepõe a zona:
* AMC-12.5 - 99,89%
* AVL - 0,11%



Número do Projeto Aprovado de Parcelamento do Solo: 3122

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.

AVL em área pública - As áreas demarcadas como Área Verde de Lazer de uso e domínio público utilizarão os limites de ocupação de zoneamento adjacente de maior potencial construtivo, podendo ser admitidos acréscimos segundo critérios dos órgãos de planejamento, mantendo-se o uso.
AVL em área privada - As áreas demarcadas como Área Verde de Lazer em terrenos de propriedade particular estarão sujeitas à prévia análise do regime de domínio, onde aquelas privadas poderão adotar os parâmetros urbanísticos de zoneamento de macroárea de uso urbano adjacente, conforme Art. 58-B da LC 482/2014.

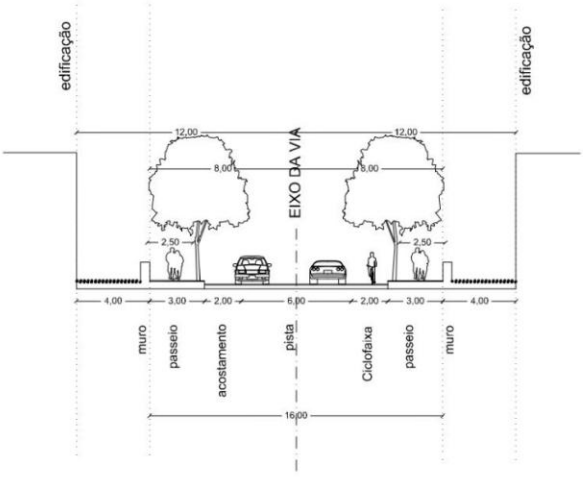
3. Sistema Viário

SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇAO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
AVENIDA SANTA CATARINA	Sub Coletora Continental SCC-10	16.00	12.00	8.00	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 SCC-10



Denominação Oficial da(s) Via(s)

AVENIDA SANTA CATARINA: Lei 001/001 - Logradouro historicamente reconhecido - Via pública situada no Estreito, Rua Antonieta de Barros ao mar. (Catálogo de denominações - Câmara)

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 Residencial Multifamiliar Vertical	AMC-12.5 - Área Mista Central	Adequado ao zoneamento
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	AVL - Área Verde de Lazer	Nas Áreas Verdes de Lazer serão permitidos usos coletivos e de interesse público, conforme Art. 58 da LC 482/2014.

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)	**ACRÉSCIMO POR TDC (A2)**					**MÍN. (G1)**	**BÁSICO (G2)**	**ACRÉSCIMO POR OODC (G3)**	**ACRÉSCIMO POR TDC (G4)**	**SUBSOLO (G5)**	**MÁX. TOTAL (G6)**
Macro Área de Usos Urbanos	AMC-12.5	10	2	50%	70%	46	52	1	1	4.38	0.73	1	7.11
Macro Área de Usos Urbanos	AVL	Os projetos de intervenção em AVL em áreas públicas são tratados em processo administrativo específico da Rede de Espaços Públicos conforme **Decreto Municipal nº 21.909/2020.**											
(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.													
(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.													

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)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR OODC (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
(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$/m² 532.68
Não Residencial R$/m² 426.14

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: São EXCLUÍDOS do licenciamento declaratório os imóveis que possuem restrição ambiental, salvo sob anuência do órgão ambiental competente, conforme dispõe o Art. 7° da LC 707/2021. Verificar a existência de restrições ambientais no imóvel por meio da Consulta Ambiental Automatizada.

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 SMHDU.	
Responsável pela Emissão Internet PMF – Prefeitura Municipal de Florianópolis	**Data de Emissão** **22-04-2026** **ESTA CONSULTA É VÁLIDA POR 30 DIAS**

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

Anexo II - Consulta de Viabilidade Ambiental

Consulta Ambiental

20/06/2026

Consulta N° 17819655048538/2026

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA SANTA CATARINA, 216	**DISTRITO ADMINISTRATIVO:** Estreito
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 51.08.086.0341.001.353	
CIB: MZ0ZTD14	**Patrimônio:** 20 - Particular

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL TERRITORIAL		
Área do Terreno: 431.00 m²	**Ocupação:** Construído	**Ano de Construção:** 1972
Área Construída da unidade: 172.00 m²	**Topografia:** Plano	**Pedologia:** Firme

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS

Não foram identificadas restrições ambientais sobre o imóvel territorial que impeçam o uso/ocupação do solo. Entretanto, ressalta-se que qualquer intervenção sobre a vegetação deve ser obrigatoriamente precedida de autorização específica da Floram.

O imóvel territorial não se encontra em Unidade de Conservação.

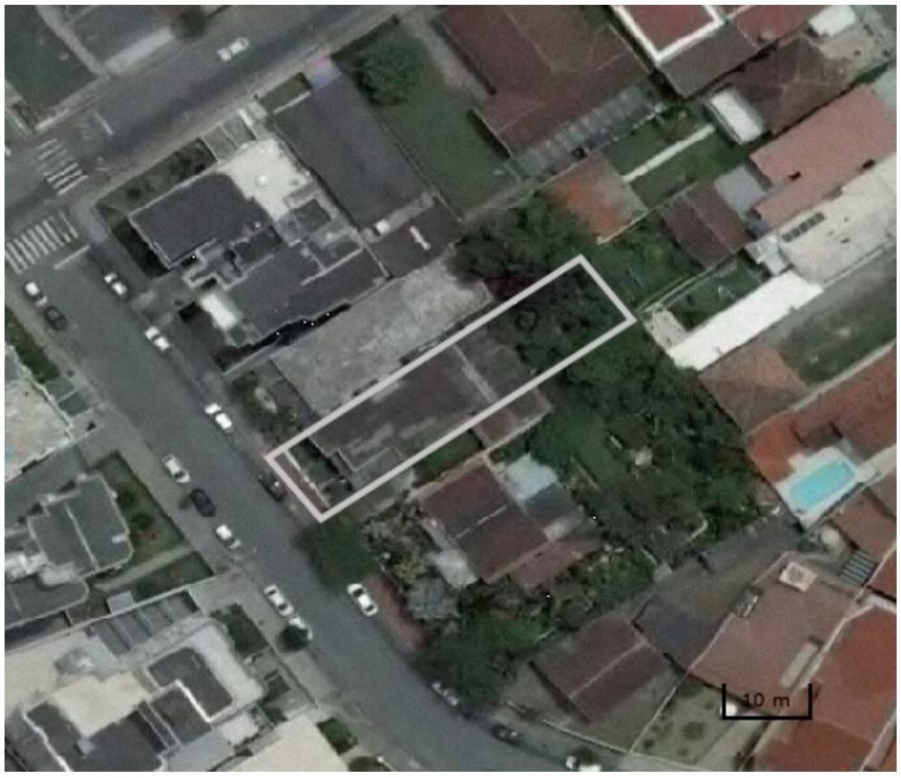


Figura 1: Mapa resumo das Restrições Ambientais Proibitivas incidentes no imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza)

Área do imóvel territorial: 444.15 m²

QUADRO 2: CONDICIONANTES AMBIENTAIS
Não foram identificadas Condicionantes Ambientais no imóvel territorial. Entretanto, ressalta-se que qualquer intervenção sobre a vegetação deve ser obrigatoriamente precedida de autorização específica da Floram.

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 n° 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.
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

Anexo III - Consulta de Viabilidade Resíduos Sólidos

FOLHA LÍDER

TIPO DE PROCESSO: Administrativo

NÚMERO DO PROCESSO: PMF E 00100695/2026

INTERESSADO: FORMACCO NEOFORM EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

CLASSIFICAÇÃO: 29.151 - SOLICITAÇÃO

DESCRIÇÃO DO ASSUNTO: Requerente solicita Certidão de viabilidade de coleta de resíduos sólidos domiciliares. Conforme documentos em anexo.

LOCALIDADE: Florianópolis - SC

DATA: 16/04/2026 às 15:23

UNIDADE ORIGEM: SMA/SAC/PRO/CENTRAL - SMA/SAC/PRO/Gerência de Atendimento da Unidade Central

RESTRIÇÃO DE ACESSO: Público

Anexo IV - Certidão de Viabilidade Água

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE TÉCNICA

VIABILIDADE TÉCNICA (■) **ÁGUA** (□) **ESGOTO**

Agência: Grande Florianópolis - AGGF
Agência: Florianópolis - AGGF/AFLS
Protocolo n.º: 29/05/2026 10:27 011072
Status: Deferido
Código de serviço CASAN: 5934

Solicitante:

FORMACCO EMPREENDIMENTOS LTDA

DADOS DO EMPREENDIMENTO

Logradouro	Nº	Bairro	Município	Inscrição imobiliária
Av. Santa Catarina	206	Canto	Florianópolis	-

Descrição do empreendimento	Uso pretendido conforme Inf. Preliminares do Manual do Empreendedor	Nº de pavimentos
Residencial e Comercial Neoform	➢1000 m²	19

Unidades residenciais	Unidades não residenciais	Número de funcionários/ usuários	Nº de blocos/lotes	Área construída pretendida
185	02	-	01	19.332,45 m²

Quadro preenchido com informações fornecidas pelo interessado.

Pág. 01 de 03 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo CASAN 00056368/2026 e o código 748XIX1R.

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



PARECER TÉCNICO

A construção terá condições de ser atendida pelo sistema de abastecimento de água da CASAN, existente através da ***Av. Santa Catarina.***

Ligação dispensada de análise de projeto: ( ) SIM ( ) NÃO

CONDICIONANTES

OBSERVAÇÕES

Foi considerado o volume informado pelo interessado no formulário (xxxx m³/dia)

O abastecimento será viável desde que apresente projeto (01 cópia do arquitetônico aprovado na Prefeitura, 01 cópia do hidrossanitário, 01 cópia do memorial descritivo do hidrossanitário, 01 cópia da viabilidade de água, 01 cópia da viabilidade de esgoto ou aprovação da Vigilância Sanitária onde não há rede pública da CASAN, cópia da ART do projeto hidrossanitário e comprovante de quitação da taxa de análise) via Sistema Friz Casan para análise e emissão da Autorização de Ligação de Água.

Pág. 02 de 03 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo CASAN 00056368/2026 e o código 748XIX1R.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Nos casos onde, conforme previsão do Manual do Empreendedor, restar caracterizada a necessidade de análise do projeto hidrossanitário, deverão ser observadas as seguintes instruções:

- **Para EDIFICAÇÕES:** O empreendimento terá autorização para uso do sistema de abastecimento de água, podendo ser realizado de duas formas:

  - **Ligação Provisória de ¾":** pode ser solicitada mediante apresentação da documentação mínima exigida à uma ligação de categoria industrial. Neste caso, o usuário é responsável por solicitar o redimensionamento da ligação de água até 180 (cento e oitenta) dias após a finalização de sua obra, sendo que, ao fim do período de 24 meses, deverá ser realizada fiscalização da unidade a fim de identificar possíveis irregularidades;
  - **Ligação definitiva:** o empreendimento terá autorização para uso do sistema de abastecimento de água, desde que possua projeto analisado por esta Companhia, seguindo as atuais obrigações definidas no Manual do Empreendedor.

- Os processos de análise de projetos deverão seguir conforme abaixo:

  - Antes de submeter o projeto para análise, deve-se formalizar a abertura do protocolo de análise de projeto através do link *https://online.casan.com.br/servicos* ou presencialmente no setor de atendimento local;
  - Após realizada a abertura do protocolo de análise de projetos, submeter os materiais via **projetos-srmgops@casan.com.br;**
  - O projeto deverá obedecer ao Manual do Empreendedor disponível em *www.casan.com.br* no campo Documentos para Download;
  - Com exceção das ligações provisórias de ¾", somente após a análise do projeto será emitida a autorização de ligação de água;
  - A CASAN garantirá pressão mínima de operação na rede de 10 m.c.a.

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

O protocolo: **29/05/2026 10:27 011072** vigorará por 02 (dois) anos, a partir da data de assinatura deste documento.

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE TÉCNICA

Nome: Adriana Sasso Burigo da Silva

Cargo: Engª Sanitarista – AGGF/GOPA

Matrícula: 7240

Pág. 03 de 03 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo CASAN 00056368/2026 e o código 748XIX1R.

Assinaturas do documento

Código para verificação: **748XIX1R**

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

ADRIANA SASSO BURIGO DA SILVA (CPF: 888.XXX.929-XX) em 18/06/2026 às 12:22:59
Emitido por: "SGP-e", emitido em 04/01/2021 - 09:56:06 e válido até 04/01/2121 - 09:56:06.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link https://sgpe.casan.com.br/portal-externo/conferencia-documento/Q0FTQU5fMV8wMDA1NjM2OF81NjM2OF8yMDI2Xzc0OFhJWDFS ou o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo **CASAN 00056368/2026** e o código **748XIX1R** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Anexo V - Certidão de Viabilidade Esgotamento Sanitário

VIABILIDADE TÉCNICA SES

Companhia Catarinense de Águas e Saneamento

Superintendência da Região Metropolitana - SRM
Gerência Operacional - GOPS

Protocolo nº 29/05/2026 09:48 011072
Status: Deferido

Código de serviço CASAN: --

Solicitante
Formacco Empreendimentos LTDA

DADOS DO EMPREENDIMENTO

Logradouro	nº	Bairro	Município	Inscrição imobiliária
Av. Santa Catarina	206	Canto	Florianópolis	--

Descrição do empreendimento	Unidades residenciais unifamiliares	Unidades residenciais multifamiliares	Unidades não residenciais	Área edificável aproximada
Residencial e Comercial	185	--	02	19.332,45 m²

Quadro preenchido com informações fornecidas pelo interessado.

PARECER TÉCNICO

A Companhia Catarinense de Águas e Saneamento - CASAN, declara para os devidos fins que, o Sistema de Esgotamento Sanitário desta Companhia, poderá receber o efluente gerado na edificação citada neste documento, desde que respeitas as informações pressupostas, dados técnicos, normas vigentes, Regulamento de Serviços de Água e Esgotos Sanitários, bem como, Plano Diretor do Município.

Tem condições de lançar o esgoto na rede pública de coleta de esgoto existente na Av. Santa Catarina, Bairro Estreito – Florianópolis/SC.

Pág. 01 de 02 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo CASAN 00053288/2026 e o código 3YU562MX.

Sistema de cobertura

Sistema de Esgotamento Sanitário Continente – ETE Potecas

Responsabilidades da Casan

- *Disponibilizar ponto de interligação para o imóvel, desde que em área pública oficializada;*
- *Manter e operar o sistema existente nas áreas públicas;*
- *Aplicar sanções às irregularidades constatadas, as quais podem vir a causar dano ao patrimônio público.*

Responsabilidades do usuário

- *Instalar caixa de retenção de sólidos grosseiros (gradeamento), antecedendo o ponto de interligação na rede pública, dentro da propriedade, a ser mantida pelo empreendimento (ver anexo 04 do Manual do Empreendedor - Módulo II - Condomínios e Edificações);*
- *Instalar caixa de quebra de pressão, a qual deverá ser locada na área interna do imóvel, à montante do ponto de interligação na rede pública, de forma a conduzir o efluente por conduto livre, quando houver necessidade de recalcar efluente. A manutenção de todas as instalações internas do imóvel é de responsabilidade do usuário;*
- *Nivelar, com o pavimento existente, de todas as tampas de caixas de inspeção (CI) e poços de visita (PV), tanto em via de rolamento quanto em passeios, as quais são disponibilizadas para interligação da(s) edificação(ões) do lote de interesse;*
- *Interligar, no sistema público, apenas o esgoto domiciliar (água servida) ou efluente industrial, quando autorizado;*
- *Destinar água da chuva para um sistema de drenagem urbana independente do sistema de esgotamento sanitário;*
- *Instalar e manter a frequência de limpeza das caixas de gordura dimensionadas adequadamente, as quais devem atender efluentes advindos de máquinas de lavar louça e pias (cozinha, edícula e outros que possam contribuir com efluentes de origem oleaginosos), antes destes serem lançados na rede pública;*
- *Solicitar a instalação de ligação de esgoto (coletor predial) com dispositivo de interligação e inspeção (Caixa de Inspeção – CI ou Tubo de Inspeção e Limpeza – TIL), junto à CASAN, apresentando cópia deste documento de viabilidade técnica. Campo superior direito contendo código de serviço destinado ao atendimento da CASAN.*

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

Pág. 02 de 02 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo CASAN 00053288/2026 e o código 3YU562MX.

Assinaturas do documento

Código para verificação: **3YU562MX**

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

CARLOS TAYRONNE DA SILVA VERGARA (CPF: 089.XXX.839-XX) em 09/06/2026 às 11:34:04
Emitido por: "SGP-e", emitido em 04/01/2021 - 10:01:24 e válido até 04/01/2121 - 10:01:24.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link https://sgpe.casan.com.br/portal-externo/conferencia-documento/Q0FTQU5fMV8wMDA1MzI4OF81MzI4OF8yMDI2XzNZVTU2Mk1Y ou o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo **CASAN 00053288/2026** e o código **3YU562MX** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Anexo VI - Consulta de Viabilidade Energia Elétrica

Celesc
Distribuição S.A.

À FORMACCO NEOFORM EMPREENDIMENTOS SPE LTD

Resposta referente a solicitação nº 8074045246

Data de emissão: 06.05.2026

Endereço da obra: STA CATARINA, 206 - CANTO - FNS, FLORIANOPOLIS - SC

Prezado cliente,

Em resposta a vossa solicitação de Estudo de Viabilidade Técnica, que trata do fornecimento de energia elétrica do empreendimento denominado SANTA CATARINA, composto de 002 lote(s), área total de 019332 m² e demanda total provável de 481.57 kW, informamos que Há Viabilidade Técnica para atendimento.
Informamos que só será realizada energização do empreendimento se atendidas legislações ambientais, municipal, estadual e federal, bem como as normativas da Celesc D.
Realizado pedido de conexão em um de nossos canais de atendimento, será analisada capacidade atual da rede de distribuição no local e, eventualmente, poderá ser necessário ação de reforço ou ampliação da rede.
Além disso, informamos que podem ser solicitadas ao consumidor informações técnicas, de acordo com as características do sistema de medição de energia elétrica. Essas informações complementares deverão ser enviadas por um responsável técnico habilitado.

Colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos

Atenciosamente,

Celesc D.
www.celesc.com.br

Anexo VII - Mapas em alta resolução

738150
738500
6946250
6946000
Rua Araci Vaz Callado
Av. Santa Catarina
Rua Afonso Pena
Rua Felipe Neves
AMC-12.5
AMC-10.5
AMC-8.5
ARM-12.5
ARM-4.5
ARM-6.5
AMC-6.5
ACI
AVL

SITUAÇÃO



LEGENDA

- Empreendimento
- Zoneamento Incidente
  - ACI
  - AMC
  - ARM
  - AVL

N

0 50 100 m

NEOFORM		**Av. Santa Catarina, 194**	
REQUERENTE **Formacco Empreendimentos Ltda.**	IINSC. IMOBILIÁRIA	**51.08.086.0331.001-903** **51.08.086.0341.001.353**	FOLHA **1/1**
RESP. TÉCNICA **Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4**	DATA **05/2025**	ESCALA **1:2.500**	

TEMA: **Zoneamento no entorno do Empreendimento**

Sistema de Coordenadas Geográficas
Projeção Transversa de Mercator
Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S
Fonte: Google Satellite(2025) / Geoportal PMF (2026) /
Adaptado pelo autor. - Conforme viabilidade expedida 2022.

738250 738500 738750

6946250 6946000

Rua Araci Vaz Callado

Rua Humaitá

Av. Santa Catarina

Rua Prof. Antonieta de Barros

Rua Afonso Pena

RuaFelipe Neves

Avenida Santa Catarina

Rua José Abreu

Rua Tereza Cristina

Rua Euclides Machado

Rua Arnoldo Candido Raulino

Rua José Licinio Lopes

Rua Jose Bonifácio

Rua Souza Dutra

Estádio Orlando Scarpelli

Maykot

SITUAÇÃO



LEGENDA

Empreendimento

N

0 50 100 m

NEOFORM	**Av. Santa Catarina, 194**		TEMA: **Localização do Empreendimento**
REQUERENTE **Formacco Empreendimentos Ltda.**	IINSC. IMOBILIÁRIA **51.08.086.0331.001-903** **51.08.086.0341.001.353**	FOLHA **1/1**	Sistema de Coordenadas Geográficas Projeção Transversa de Mercator Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fonte: Open Street Maps (2025) / Adaptado pelo autor.
RESP. TÉCNICA **Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4**	DATA **06/2026** / ESCALA **1:2.500**		

737600
738400
739200
740000
6947200
6946400
6945600

BAÍA NORTE

Av. Marinheiro Max Schramm
Rua Sérgio Gil
Rua José Bento
Rua Orlando Odilio Koerich
Rua Irma Bonavita
Rua Luiz Gonzaga Valente
Rua Ver. Badica Pereira
Rua Cel. Pedro Demoro
Av. Ten. Albano Lício
Av. Santa Catarina
Rua Olavo Bilac
Rua José Abreu
Rua Tereza Cristina
Rua Araci Vaz Callado
Rua Gen. Liberato Bittencourt
Rua Cel. Pedro Demoro
Rua Tupinambá
Rua Osni Melo
Estádio Orlando Scarpeli
Av. Santa Catarina
Rua Felipe Neves
Rua Euclides Machado
Rua Almeida
Rua Prof. Antonieta de Barros
R500,0 m
Av. Santa Catarina
Rua José Abreu
Rua Araci Vaz Callado
Rua Monoo Pena
Rua Souza Dutra
Rua Manoel de O. Ramos
Rua Gen. Eurico G. Dutra
Rua Santos Saraiva
Rua Dr. Heitor Blum
R900,0 m
Rua João Evangelista da Costa
Rua Prof. Antonieta de Barros
Rua Felipe Neves
Pq. Vereador Pedro Medeiros
Rua Pedro Coelho
Rua Prof. Barreiros Filho
Rua Monoo Pena
Rua N. Sra. das Graças
Rua Celso Capelo
Rua Souza Dutra
Rua Dec. Gil Costa
Rua Lúcio Cruz
Rua Dr. Heitor Blum
Rua Maria Claudionor da Cruz
Rua Joaquim Nabuco
Rua Biguaçu
Rua Waldemar Domingues
Rua Santos Saraiva
Rua José do Patrocínio
Rua Santos Saraiva

SITUAÇÃO



LEGENDA

- Empreendimento
- Limites da AID
- Limites da AII
- Setores Censitários IBGE

N

0 250 500 m

Figura 3

TÍTULO: NEOFORM	ENDEREÇO: Av. Santa Catarina, 194		TEMA: **Delimitação da A.I.D. e A.I.I.**
REQUERENTE: Formacco Empreendimentos Ltda.	INSC. IMOBILIÁRIA: 51.08.086.0331.001-903 / 51.08.086.0341.001.353	FOLHA: 1/1	Sistema de Coordenadas Geográficas Projeção Transversa de Mercator Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: ESRI Maps (2025) / Adap. pelo autor.
RESP. TÉCNICA: Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4	DATA: 06/2026	ESCALA: 1:8.000	



SITUAÇÃO



LEGENDA

- Empreendimento
- Limites da AID

Equipamentos Comunitários

- Segurança
- Saúde
- Esportivo
- Cultura

N

0 100 200 m

Figura 15	**NEOFORM**	**Av. Santa Catarina, 194**		
	REQUERENTE **Formacco Empreendimentos Ltda.**	IINSC. IMOBILIÁRIA **51.08.086.0331.001-903 51.08.086.0341.001.353**		FOLHA **1/1**
	RESP. TÉCNICA **Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4**	DATA **05/2026**	ESCALA **1:7.500**	

TEMA: **Equipamentos Comunitários na AID**

Sistema de Coordenadas Geográficas
Projeção Transversa de Mercator
Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S
Fonte: ESRI Maps (2026) / Geoportal PMF (2026) - Adaptado pelo autor.



SITUAÇÃO



LEGENDA

- Empreendimento
- Limites da AID
- Praça
- Parque

N

0 100 200 m

Figura 16	**NEOFORM**	**Av. Santa Catarina, 194**	
REQUERENTE **Formacco Empreendimentos Ltda.**	IINSC. IMOBILIÁRIA **51.08.086.0331.001-903** **51.08.086.0341.001.353**	FOLHA **1/1**	
RESP. TÉCNICA **Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4**	DATA **06/2026**	ESCALA **6.800**	

TEMA: **Áreas Verdes de Lazer na AID**

Sistema de Coordenadas Geográficas
Projeção Transversa de Mercator
Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S
Fontes: ESRI Maps (20226) / Geoportal PMF (2026)
Adaptado pelo autor.

737750

738400

739050

6946550

6945900

BIBLIOTECA PÚBLICA
MUNICIPAL BARREIROS FILHO

SESC Estreito

SITUAÇÃO



LEGENDA

- Empreendimento
- Limites da AID

CADASTRO DOS USOS NA AID

- Comercial
- Residencial
- Mista
- Praça
- Religioso
- Serviço Público
- Terreno sem Uso
- Equipamento Cultural

N

0 100 200 m

Figura 20	**NEOFORM**	**Av. Santa Catarina, 194**		
	REQUERENTE **Formacco Empreendimentos Ltda.**	IINSC. IMOBILIÁRIA **51.08.086.0331.001-903** **51.08.086.0341.001.353**		FOLHA **1/1**
	RESP. TÉCNICA **Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4**	DATA **06/2026**	ESCALA **1:7.500**	

TEMA: **Uso das Edificações na AID**

Sistema de Coordenadas Geográficas
Projeção Transversa de Mercator
Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S
Fontes: ESRI Maps (2026) / Geoportal PMF (2026).
Adaptado pelo autor.

737750
738400
739050
6946550
6945900

SCC-3
RUA CEL. PEDRO DEMORO
AV. SANTA CATARINA
RUA GEN. L. BITTENCOURT
AC-2(2)
AV. SANTA CATARINA
AC-4(1)
SCC-10
SCC-8
RUA ARACI VAZ CALLADO
RUA FELIPE NEVES
AC-4(3)
RUA AFONSO PENA
CC-1(2)
RUA DR. HEITOR BLUM
AC-4(2)
RUA AFONSO PENA

SITUAÇÃO



LEGENDA

Empreendimento
Limites da AID

HIERARQUIZAÇÃO DO SIST. VÁRIO

Arterial Continental
Coletora Continental
Sub Coletora Continental
Trecho em sentido único

N

0 100 200 m

Figura 33	**NEOFORM**	**Av. Santa Catarina, 194**		TEMA: **Hierarquização do Sistema Viário da AID**
	REQUERENTE **Formacco Empreendimentos Ltda.**	IINSC. IMOBILIÁRIA **51.08.086.0331.001-903 51.08.086.0341.001.353**	FOLHA **1/1**	Sistema de Coordenadas Geográficas Projeção Transversa de Mercator Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fonte: ESRI Maps (2026) / Anexo C14 - LCM 739/2023 / Decreto Municipal nº 25.877/2023 / Geoportal PMF (2026) - Adap. pelo autor.
	RESP. TÉCNICA **Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4**	DATA **06/2026** / ESCALA **1:7.500**		

737600
738400
739200
740000
6947200
6946400
6945600

RUA SÉRGIO GIL
RUA CEL. PEDRO DEMORO
RUA GEN. LIBERATO BITTENCOURT
RUA TEN. ALBANO LÚCIO
RUA ARACI VAZ CALLADO
RUA PROF. ANTONIETA DE BARROS
RUA AFONSO PENA
RUA DOUTOR HEITOR BLUM

BAÍA NORTE

SITUAÇÃO



LEGENDA

- Empreendimento
- Limites da AID
- Limites da AII
- Rota de caminhabilidade acessível (15 minutos) a partir do empreendimento.

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

- Segurança Pública
- Saúde
- Esportivo
- Cultura
- Assistência Social
- Administração Pública
- Transporte Coletivo

N

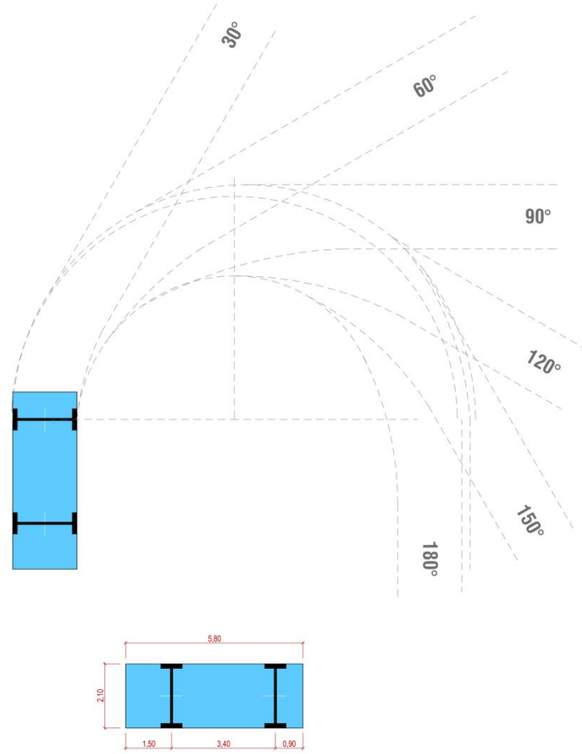
0 250 500 m

TÍTULO: **NEOFORM**	ENDEREÇO: **Av. Santa Catarina, 194**		TEMA: **Rota de Acessos**
REQUERENTE: **Formacco Empreendimentos Ltda.**	INSC. IMOBILIÁRIA: **51.08.086.0331.001-903 51.08.086.0341.001.353**	FOLHA: **1/1**	Sistema de Coordenadas Geográficas Projeção Transversa de Mercator Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: ESRI Maps (2026) / Geoportal PMF (2026) / Google Maps (2026). Adap. pelo autor.
RESP. TÉCNICA: **Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4**	DATA: **06/2025** ESCALA: **1:8.000**		



ENTRADA DE VEÍCULOS E ÁREA DE ACUMULAÇÃO

ESCALA 1 : 100



RAIO DE GIRO

ESCALA 1 : 100

Carimbos e Assinaturas

SAO ——— STUDIO ARTTHI OFFICE

Resp.Técnico Projeto
STUDIO ARTTHI OFFICE
CNPJ 24.544.329/0001-81
Av. Pref Ormar Cunha, 416 - Centro, Fpolis - SC 88015-100
Contato: (48) 98855-4556

Proprietário
FORMACCO EMPREENDIMENTOS LTDA.
CNPJ 82.516.857/0001-23

Obra
FORMACCO SANTA CATARINA
AVENIDA SANTA CATARINA | ESTREITO | FLORIANÓPOLIS

Inscrição Imobiliária
51.08.086.0331.001-903;
51.08.086.0341.001.353

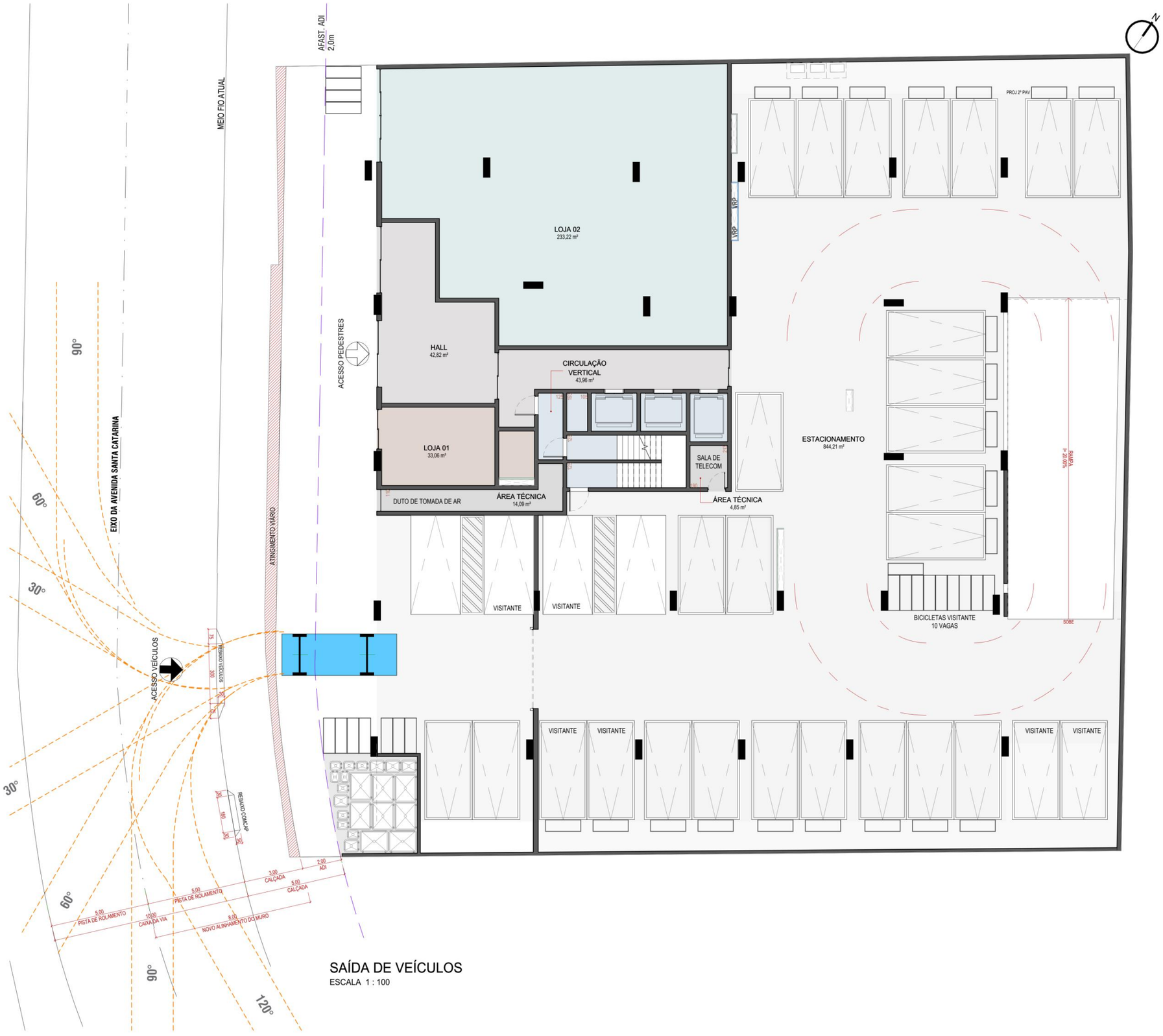
Tipo de Projeto
ARQUITETÔNICO - USO MISTO - COMERCIAL + CONDOMÍNIO MULTIFAMILIAR VERTICAL

Fase de Projeto
PROJETO LEGAL

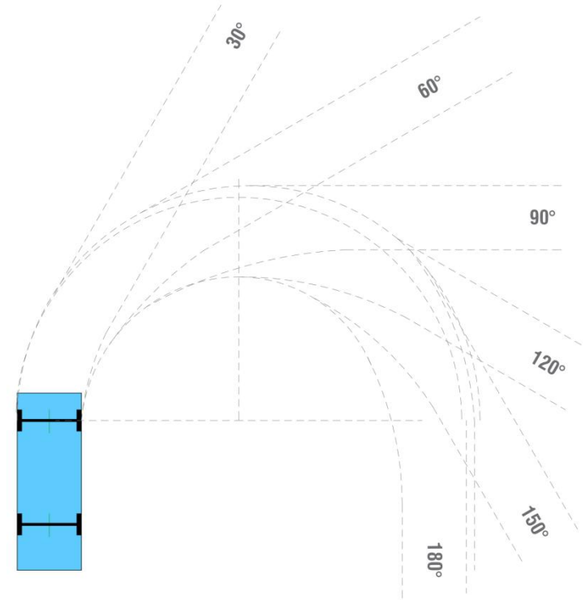
Descrição da Prancha
- DEMONSTRATIVO DOS RAIOS DE GIRO DA ENTRADA DE VEÍCULOS
- ÁREA DE ACUMULAÇÃO

Prancha
01 |2

Escala	Data	Coordenação/Aprov.	Nº Projeto
1 : 100	MAI/2026	Natália da Silva Arruda Funck - CAU 68551-8	25.193



SAÍDA DE VEÍCULOS
ESCALA 1 : 100



RAIO DE GIRO
ESCALA 1 : 100

Carimbos e Assinaturas

SAO — STUDIO ARTTHI OFFICE

NATALIA DA SILVA ARRUDA FUNCK:06884053984 — Assinado de forma digital por NATALIA DA SILVA ARRUDA FUNCK:06884053984 Dados: 2026.05.27 10:49:25 -03'00'

Resp.Técnico Projeto — STUDIO ARTTHI OFFICE CNPJ 24.544.326/0001-81

Av. Pref Ormar Cunha, 416 - Centro, Fpolis - SC 88015-100
Contato: (48) 98885-4006

GABRIELA PAULA SANTOS:86050125953 — Assinado de forma digital por GABRIELA PAULA SANTOS:86050125953 Dados: 2026.05.28 09:52:44 -03'00'

Proprietário — FORMACCO EMPREENDIMENTOS LTDA. CNPJ 82.516.857/0001-23

Obra: FORMACCO SANTA CATARINA
AVENIDA SANTA CATARINA | ESTREITO | FLORIANÓPOLIS

Inscrição Imobiliária: 51.08.086.0331.001-903; 51.08.086.0341.001.353

Tipo de Projeto: ARQUITETÔNICO - USO MISTO - COMERCIAL + CONDOMÍNIO MULTIFAMILIAR VERTICAL

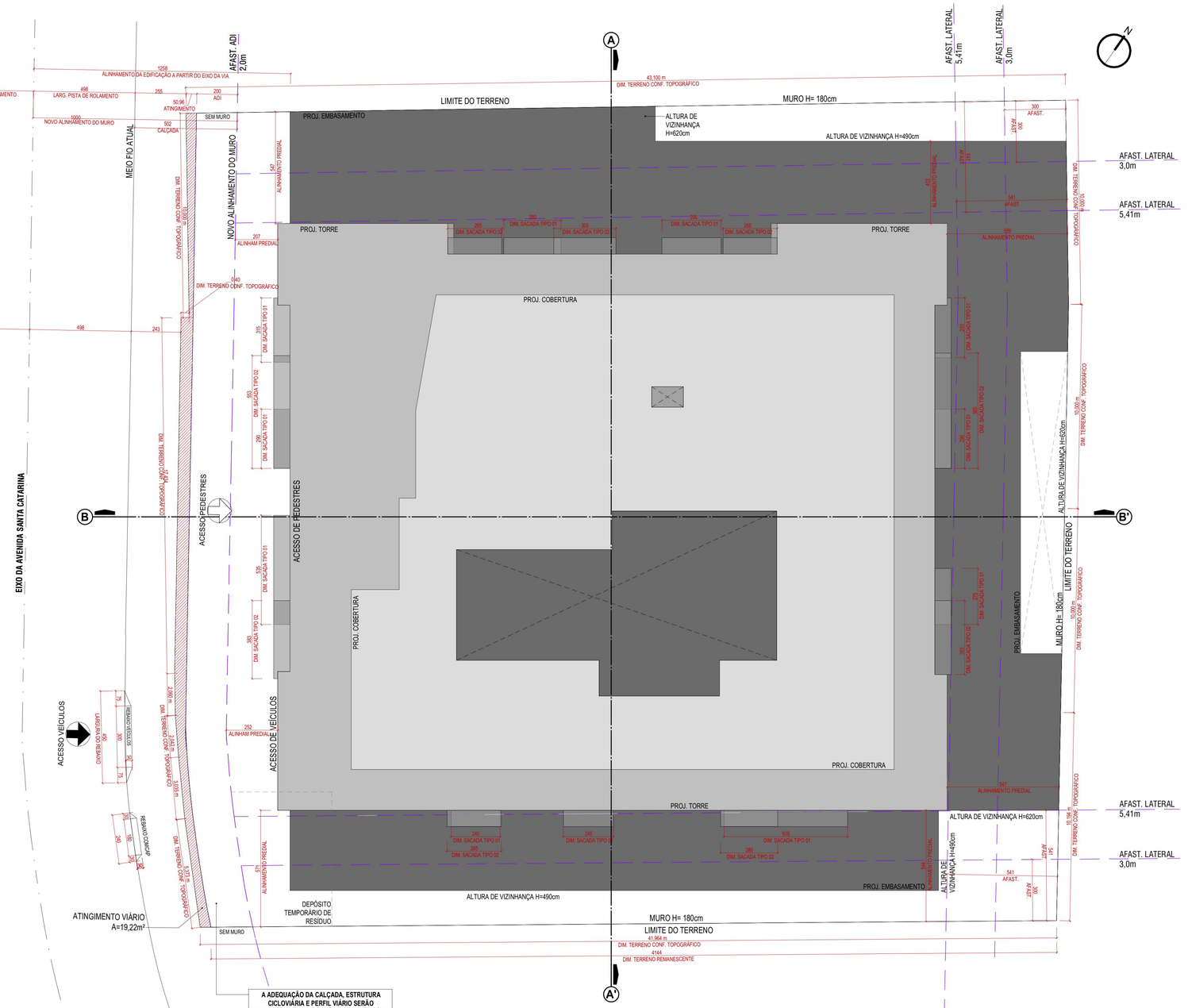
Fase de Projeto: PROJETO LEGAL

Descrição da Prancha: - DEMONSTRATIVO DOS RAIOS DE GIRO DA SAÍDA DE VEÍCULOS

Prancha: 02 |2

Escala	Data	Coordenação/Aprov.	Nº Projeto
1 : 100	ABR/2026	Natália da Silva Arruda Funck - CAU 68551-8	25.193

Anexo VIII - Situação e Localização com passeios, acessos e egressos



PLANTA DE LOCAÇÃO

ESCALA 1 : 100

QUADRO DE ÁREAS

Incentivos	Pavimento	Áreas				Área Computável (CA)		Taxa de ocupação		Área Privativa*
		Coberta Fechada	Coberta Aberta	Descoberta	Total	Residencial	Não Residencial	Área	(%)	
	SUBSOLO 02	1658,60 m²	0,00 m²	0,00 m²	1658,60 m²	0,00 m²	0,00 m²	1658,60 m²	97,02%	588,00 m²
	SUBSOLO 01	1658,60 m²	0,00 m²	0,00 m²	1658,60 m²	0,00 m²	0,00 m²	1658,60 m²	97,02%	588,00 m²
	1º PAVIMENTO	398,43 m²	966,68 m²	264,38 m²	1629,49 m²	113,32 m²	266,18 m²	1365,11 m²	79,86%	276,00 m²
	2º PAVIMENTO	1291,32 m²	0,00 m²	73,79 m²	1365,11 m²	45,83 m²	0,00 m²	1365,11 m²	79,86%	480,00 m²
	3º PAVIMENTO	841,08 m²	11,86 m²	286,00 m²	1138,94 m²	844,03 m²	0,00 m²	852,94 m²	49,89%	936,85 m²
	4º PAVIMENTO	776,24 m²	39,89 m²	0,00 m²	816,13 m²	787,29 m²	0,00 m²	816,13 m²	47,74%	653,93 m²
	5º PAVIMENTO	776,20 m²	39,92 m²	0,00 m²	816,12 m²	787,28 m²	0,00 m²	816,12 m²	47,74%	653,92 m²
	6º PAVIMENTO	776,20 m²	39,92 m²	0,00 m²	816,12 m²	787,28 m²	0,00 m²	816,12 m²	47,74%	653,92 m²
	7º PAVIMENTO	776,20 m²	39,92 m²	0,00 m²	816,12 m²	787,28 m²	0,00 m²	816,12 m²	47,74%	653,92 m²
	8º PAVIMENTO	776,20 m²	39,92 m²	0,00 m²	816,12 m²	787,28 m²	0,00 m²	816,12 m²	47,74%	653,92 m²
	9º PAVIMENTO	776,20 m²	39,92 m²	0,00 m²	816,12 m²	787,28 m²	0,00 m²	816,12 m²	47,74%	653,92 m²
	10º PAVIMENTO	776,20 m²	39,92 m²	0,00 m²	816,12 m²	787,28 m²	0,00 m²	816,12 m²	47,74%	653,92 m²
	11º PAVIMENTO	776,20 m²	39,92 m²	0,00 m²	816,12 m²	787,28 m²	0,00 m²	816,12 m²	47,74%	653,92 m²
	12º PAVIMENTO	776,20 m²	39,92 m²	0,00 m²	816,12 m²	787,28 m²	0,00 m²	816,12 m²	47,74%	653,92 m²
UM	13º PAVIMENTO	775,88 m²	34,77 m²	0,00 m²	810,65 m²	784,95 m²	0,00 m²	810,65 m²	47,42%	664,91 m²
HBR	14º PAVIMENTO	775,88 m²	34,77 m²	0,00 m²	810,65 m²	784,95 m²	0,00 m²	810,65 m²	47,42%	664,91 m²
HBR	15º PAVIMENTO	775,88 m²	34,77 m²	0,00 m²	810,65 m²	784,95 m²	0,00 m²	810,65 m²	47,42%	664,91 m²
ADI I	16º PAVIMENTO	775,88 m²	34,77 m²	0,00 m²	810,65 m²	784,95 m²	0,00 m²	810,65 m²	47,42%	664,91 m²
ADI I	17º PAVIMENTO	775,88 m²	34,77 m²	0,00 m²	810,65 m²	784,95 m²	0,00 m²	810,65 m²	47,42%	664,91 m²
	PAVIMENTO DE COBERTURA	322,54 m²	138,83 m²	310,75 m²	772,12 m²	0,00 m²	0,00 m²	461,37 m²	26,99%	0,00 m²
	BARRILETE	49,14 m²	0,00 m²	0,00 m²	49,14 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0%	0,00 m²
	RESERVATÓRIO	49,14 m²	0,00 m²	0,00 m²	49,14 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0%	0,00 m²
Total:		17134,09 m²	1650,47 m²	934,92 m²	19719,48 m²	12013,46 m²	266,18 m²			12080,69 m²
						12279,64 m²				

ESPAÇO RESERVADO PARA SELO DIGITAL DE APROVAÇÃO, QUANDO DEFERIDO O PROCESSO

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

SAO — STUDIO ARTTHI OFFICE

AVENIDA SANTA CATARINA	ESTREITO	FLORIANÓPOLIS	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 51.08.086.0331.001-903 51.08.086.0341.001.353
USO MISTO - COMERCIAL + CONDOMÍNIO MULTIFAMILIAR VERTICAL			PROJ. APROVADO: 1180098/2024

ASSINATURA
FORMACCO EMPREENDIMENTOS LTDA.
CNPJ 82.516.857/0001-23

ASSINATURA
NATALIA DA SILVA ARRUDA FUNCK
CPF 068.840.539-84

CONTEÚDO: LOCAÇÃO	REVISÃO 02	PRANCHA 03/14
	ESC. INDICADA MAI/2026	

MODELO APROVATIVO SIMPLIFICADO: R02

Anexo IX - Levantamento expedito da infraestrutura do entorno.

A seguir, são apresentados levantamentos da infraestrutura da AID do empreendimento, conforme IN 002/2025 - SMHDU.

São analisados neste item os seguintes parâmetros:

- Drenagem e Macrodrenagem;
- Infraestrutura de iluminação pública;
- Sistema Viário;
- Infraestrutura para pedestres;

Obs.: Não foi identificada infraestrutura cicloviária na AID do empreendimento;

738150

738500

6946250

6946000

FOTO 3

FOTO 4

FOTO 5

Av. Santa Catarina

Rua José Abreu

Rua Tereza Cristina

Rua Araci Vaz Callado

Rua Humaitá

Rua Euclides Machado

Rua Arnoldo C. Raulino

Rua Prof. Antonieta de Barros

Av. Santa Catarina

Rua Araci Vaz Callado

Rua José L. Lopes

Rua Felipe Neves

Rua Afonso Pena

Rua Prof. Antonieta de Barros

SITUAÇÃO



LEGENDA

Empreendimento

Área de Análise
Raio: 300,0m

Drenagem e Macrodrenagem

Boca-de-Lobo

N

0 75 150 m

Figura 17

TÍTULO: **N E O F O R M**	ENDEREÇO: **Av. Santa Catarina, 194**		TEMA: **Drenagem e Macrodrenagem**
REQUERENTE: **Formacco Empreendimentos Ltda.**	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: **51.08.086.0331.001-903** **51.08.086.0341.001.353**	FOLHA: **1/1**	Sistema de Coordenadas Projeção: Universal Transversa de Mercator (UTM) Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: Geoportal PMF (2026) / Levantamento expedito / IN 002/SMHDU/GAB/GAF/2025 - Elaborado pelo autor.
RESP. TÉCNICA: **Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4**	DATA: **05 / 2026** — ESCALA: **1: 5.000**		

Fotos indexadas do levantamento de Infraestrutura de Drenagem e Macrodrenagem.



Foto 42 - Drenagem - Av. Sta Catarina - 02/2026



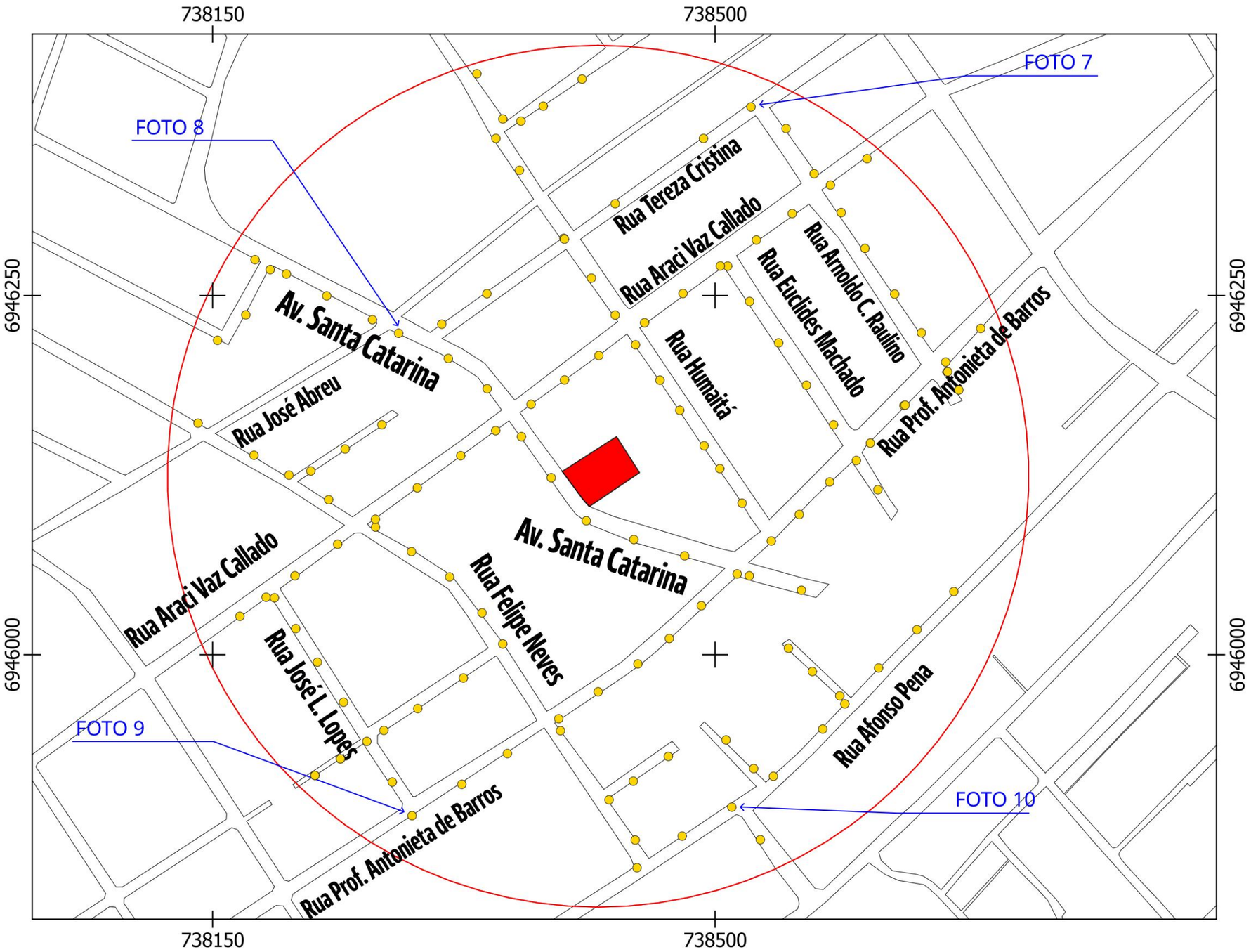
Foto 43 - Drenagem -Rua Araci Vaz Callado.



Foto 44 - Drenagem - Rua Felipe Neves.



Foto 45 - Drenagem - Rua Euclides Machado.



SITUAÇÃO



LEGENDA

- Empreendimento
- Área de Análise
  Raio: 300,0m

Iluminação Pública

- LÂMPADAS DE LED

N

0 75 150 m

Figura 18

TÍTULO: N E O F O R M	ENDEREÇO: Av. Santa Catarina, 194		TEMA: Iluminação Pública
REQUERENTE: Formacco Empreendimentos Ltda.	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 51.08.086.0331.001-903 / 51.08.086.0341.001.353	FOLHA: 1/1	Sistema de Coordenadas Projeção: Universal Transversa de Mercator (UTM) Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: Geoportal PMF (2026) / Levantamento expedito / IN 002/SMHDU/GAB/GAF/2025 - Elaborado pelo autor.
RESP. TÉCNICA: Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4	DATA: 05 / 2026	ESCALA: 1: 3.000	

Fotos indexadas do levantamento de infraestrutura de iluminação pública.



Foto 46 - Iluminação - Rua Teresa Cristina.



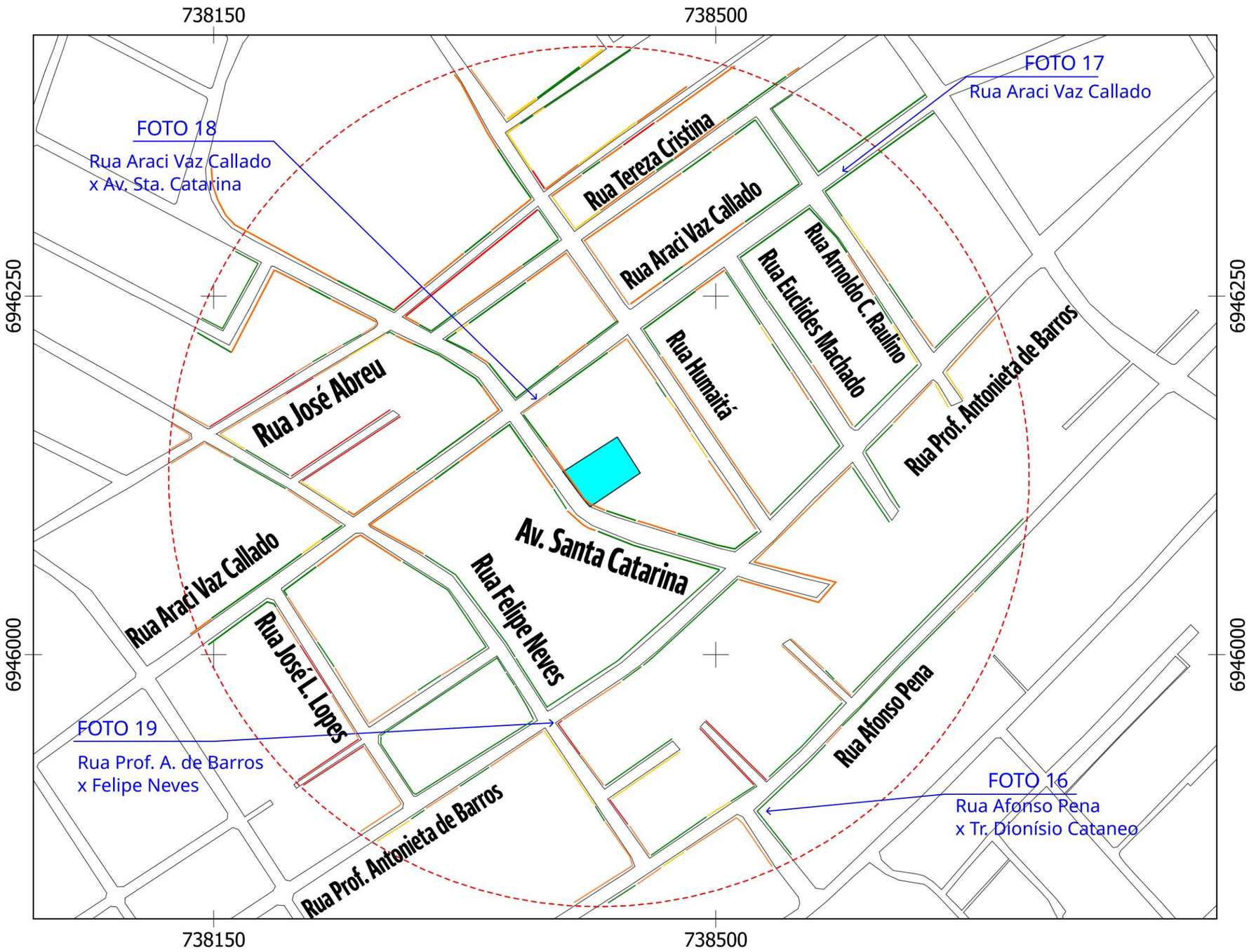
Foto 47 - Iluminação - Av. Santa Catarina.



Foto 48 - Iluminação - Rua Antonieta de Barros.



Foto 49 - Iluminação - Rua Afonso Pena.



SITUAÇÃO



LEGENDA

- Empreendimento
- Área de Análise
  Raio: 300,0m

CONDIÇÃO DOS PASSEIOS

- ACESSÍVEL
- SEM ACESSIBILIDADE
- SEM PAVIMENTAÇÃO
- MAL CONSERVADO
- SEM PASSEIO
  (ou com largura igual ou inferior a 1,0 m.)

N

0 75 150 m

Figura 35

TÍTULO: **N E O F O R M**	ENDEREÇO: **Av. Santa Catarina, 194**		TEMA: **Iluminação Pública**
REQUERENTE: **Formacco Empreendimentos Ltda.**	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: **51.08.086.0331.001-903** **51.08.086.0341.001.353**	FOLHA: **1/1**	Sistema de Coordenadas Projeção: Universal Transversa de Mercator (UTM) Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: Geoportal PMF (2026) / Levantamento expedito / IN 002/SMHDU/GAB/GAF/2025 - Elaborado pelo autor.
RESP. TÉCNICA: **Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4**	DATA: **05 / 2026** — ESCALA: **1: 3.000**		

Fotos indexadas do levantamento de Infraestrutura para pedestres.



Foto 50 - Passeio - Rua Afonso Pena.

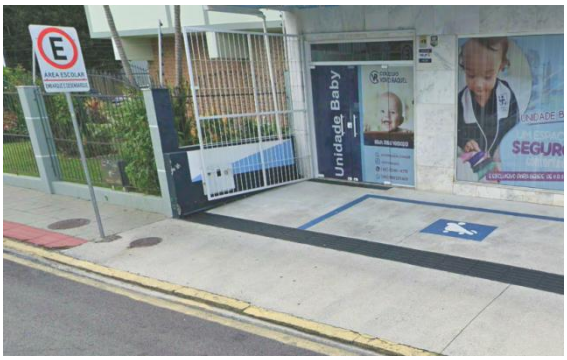


Foto 51 - Passeio - Rua Araci Vaz Callado.



Foto 52 - Passeio - Av. Santa Catarina x Rua Araci Vaz Callado.



Foto 53 - Passeio - Rua Antonieta de Barros x Rua Felipe Neves.



Foto 54 - Variação de largura - Rua Prof. Antonieta de Barros.



Foto 55 - Degrau no passeio - Rua Antonieta de Barros.



Foto 56 - Passeio Av. Santa Catarina.



Foto 57 - Passeio Av. Santa Catarina.



Foto 58 - Passeio Av. Santa Catarina.



Foto 59 - Passeio Av. Santa Catarina.



Foto 60 - Passeio Av. Santa Catarina x Rua José Maykot.



Foto 61 - Passeio Rua Gen. Liberato Bittencourt.



Foto 62 - Passeio Rua Gen. Liberato Bittencourt.



Foto 63 - Passeio Rua Humaitá.



Foto 64 - Passeio Rua Araci Vaz Callado.



Foto 65- Passeio Rua Araci Vaz Callado.



Foto 66 - Passeio Rua Araci Vaz Callado.



Foto 67 - Passeio Rua Araci Vaz Callado.



Foto 68 - Passeio Rua Olavo Bilac.



Foto 69 - Passeio - Rua Tereza Cristina.



Foto 70 - Passeio - Rua Tereza Cristina.



Foto 71 - Passeio - Rua Tereza Cristina.



Foto 72 - Passeios inexistentes - Rua José Abreu.



Foto 73 - Passeios inexistentes ou com sublargura - Rua José Abreu.



Foto 74 - Passeio - Rua Ver. Gercino Silva.



Foto 75 - Passeio inexistentes - Rua Ver. Gercino Silva.

738150

738500

6946250

6946000

Rua José Abreu

Rua Araci Vaz Callado

Rua Tereza Cristina

Rua Araci Vaz Callado

Rua Humaitá

Rua Arnoldo C. Raulino

Rua Prof. Antonieta de Barros

Av. Santa Catarina

Rua José L. Lopes

Rua Felipe Neves

Rua Afonso Pena

FOTO 14
Av. Santa Catarina

FOTO 13
Rua Araci Vaz Callado

FOTO 15
Rua Prof. Antonieta de Barros

FOTO 12
Rua Afonso Pena

SITUAÇÃO



LEGENDA

Empreendimento

Área de Análise
Raio: 300,0m

Pavimentação

Via Pavimentada

N

0 75 150 m

Figura 34	TÍTULO **N E O F O R M**	ENDEREÇO **Av. Santa Catarina, 194**		TEMA: **Pavimentação**
	REQUERENTE **Formacco Empreendimentos Ltda.**	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA **51.08.086.0331.001-903** **51.08.086.0341.001.353**	FOLHA **1/1**	Sistema de Coordenadas Projeção: Universal Transversa de Mercator (UTM) Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: Geoportal PMF (2026) / Levantamento expedito / IN 002/SMHDU/GAB/GAF/2025 - Elaborado pelo autor.
	RESP. TÉCNICA **Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4**	DATA **06 / 2026**	ESCALA **1: 3.000**	

Fotos indexadas do levantamento de Infraestrutura de Pavimentação.



Foto 76 - Pavimentação - Rua Afonso Pena.



Foto 77 - Pavimentação - Rua Araci Vaz Callado.



Foto 78 - Avenida Santa Catarina, defronte o empreendimento.



Foto 79 - Drenagem - Rua Profª. Antonieta de Barros.