

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)



Condomínio Mar dos Corais
Rua Des. Pedro Silva, nº 2867 – Itaguaçu
2026

Orientações Iniciais

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

Sumário

1. Identificação do Empreendimento	4
1.1. Nome e Localização do Empreendimento	4
1.2. Identificação do Empreendedor	4
1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico	4
Estudo de Impacto de Vizinhança.....	4
1.4. Titulação do Imóvel	5
1.5. Informações Prévias.....	5
Processos correlatos	5
1.6. Descrição do Empreendimento	10
2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII)	16
3. Diagnósticos e Prognósticos.....	21
3.1. Adensamento Populacional.....	21
3.2. Equipamentos Urbanos na AID	22
3.3. Equipamentos Comunitários na AID	28
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo	34
3.5. Valorização Imobiliária na AII	35
3.6. Mobilidade Urbana	41
3.7. Conforto Ambiental Urbano	63
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural	66

1. Identificação do Empreendimento			
1.1. Nome e Localização do Empreendimento			
Enquadramento <i>(conforme Instrução Normativa Atual)</i>	Edificação		
Classificação <i>(conforme art. 4º da Lei Municipal 11.029/2023)</i>	XX - Construções, demolições ou alterações de qualquer porte, em área de relevante valor arqueológico, arquitetônico, etnográfico, histórico ou paisagístico, seja ou não objeto de ato de preservação promovida por qualquer entidade pública, quando representar um impacto na paisagem, segundo critérios do SEPHAN.		
Usos <i>(conforme Anexo F02 - Adequação de Usos para Aprovação e Licenciamento de Obras e Edificações, da LC nº 482/2014)</i>	Condomínio residencial multifamiliar vertical Comércio varejista de mercadorias em geral		
Nome fantasia <i>(se houver)</i>	Condomínio Mar dos Corais		
Logradouro	Rua Des. Pedro Silva	Número	2867
Complemento	-	CEP	88080-701
Bairro/Distrito	Itaguaçu		
Inscrições Imobiliárias	51.80.013.0663.001.455		
Matrículas	23.361		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	Coral Arquitetura LTDA		

1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico				
Estudo de Impacto de Vizinhança				
Nome	Luísa Siqueira Doebeli			
CPF/CNPJ	858.086.915-32			
Coordenador do EIV				
Nome do Profissional	Luísa Siqueira Doebeli			
Qualificação	Arquiteta e Urbanista	Registro Profissional	CAU/SC A258994-0	
Demais membros da equipe				
Nome do Profissional	Função	Qualificação	Item	Registro Profissional
Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Adensamento populacional	CAU/SC A258994-0
Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Valorização imobiliária	CAU/SC A258994-0
Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Geração de tráfego e demanda por transporte	CAU/SC A258994-0
Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Ventilação e iluminação	CAU/SC A258994-0

Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura	CAU/SC A258994-0
Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Equipamentos urbanos e comunitários	CAU/SC A258994-0
Projeto Arquitetônico				
Nome da Empresa <i>(se houver)</i>	Coral Arquitetura LTDA			
Responsável Técnico	Arq. Antônio Carlos Coral	Registro profissional	CAU/SC A33480	

1.4. Titulação do Imóvel

Matrícula <i>(devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)</i>	Cartório de Registro de Imóveis
23.361	1º Ofício de Registro de Imóveis Comarca da Capital - Centro

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)

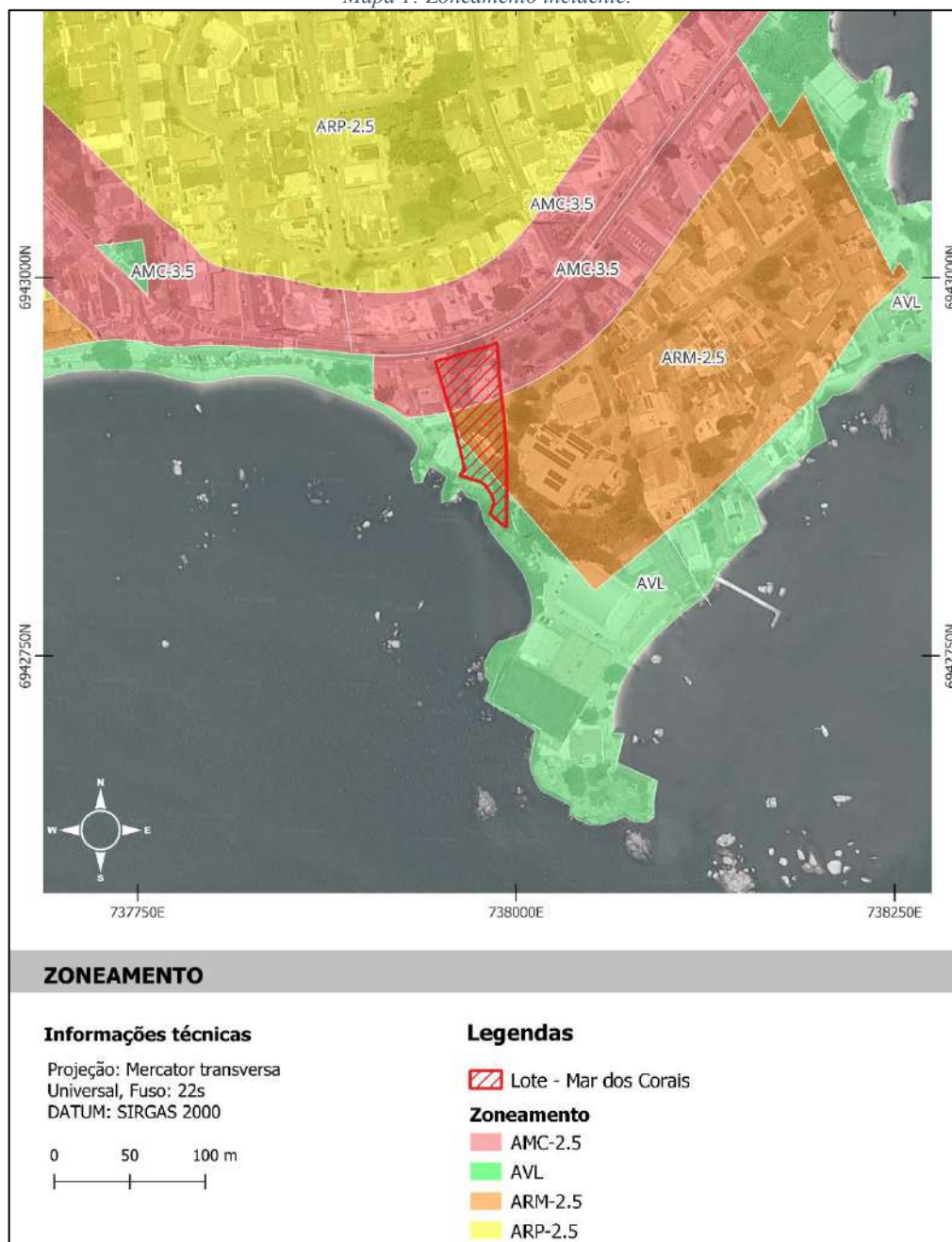
Nome do Processo	Número do Processo/Ano
Projeto Legal	E 68411/2025
Alvará de Demolição	E 90954/2025

Zoneamentos incidentes

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

Sigla	Nº Pavimentos		Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa Imper. Máxima (%)	Altura Máxima Edificação (m)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)	
	Padrão	Acrésc. TDC				CA Básico	CA Máx. Total
ARM-2.5	3	0	50%	70%	17,5	1	3,65
AMC-3.5	2	0	50%	70%	13	1	2,4
AVL	-	-	-	-	-	-	-

Mapa 1: Zoneamento incidente.



Fonte: Geoportail PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela autora (2026).

De acordo com o geoprocessamento corporativo da Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF), verificou-se a incidência de três zoneamentos distintos sobre o lote em análise, conforme estabelecido pelo Anexo F01 da Lei Complementar nº 482/2014, alterada pela LC 739/2023 (Plano Diretor de Florianópolis).

A porção do lote voltada para a orla e mais próxima ao mar é classificada como Área Verde de Lazer (AVL). Nos termos do art. 56 da LC 482/2014, as AVLs são definidas como espaços urbanos ao ar livre, de uso e domínio público, destinados à prática de atividades de lazer e recreação, privilegiando, sempre que possível, a criação ou a preservação da cobertura vegetal. Por sua natureza pública, a parcela do terreno inserida neste zoneamento é incompatível com o uso edificável privado, devendo sua ocupação observar as disposições específicas previstas na legislação, inclusive quanto à eventual transferência ao

domínio público ou à adoção dos parâmetros do zoneamento adjacente, conforme art. 58-B da LC 482/2014, incluído pela LC 739/2023.

A porção central do lote está inserida no zoneamento ARM-2.5 (Área Residencial Mista). Conforme o art. 35, inciso II, da LC 482/2014, as Áreas Residenciais Mistas caracterizam-se pela predominância da função residencial, complementada por usos comerciais e de serviços. A sigla ARM-2.5 indica que são permitidos até 2 pavimentos e taxa de ocupação máxima de 50%, conforme os parâmetros da Tabela de Limites de Ocupação (Anexo F01 do Plano Diretor). Trata-se de macroárea de uso urbano de menor densidade, que admite miscigenação funcional controlada, compatível com tecidos urbanos de transição entre a orla e os eixos viários mais intensos.

A porção do lote confrontante com a Rua Des. Pedro Silva é enquadrada como AMC-3.5 (Área Mista Central). Nos termos do art. 35, inciso IV, da LC 482/2014, as Áreas Mistas Centrais são caracterizadas por alta densidade, complexidade e miscigenação, destinadas a usos residenciais, comerciais e de serviços. A designação AMC-3.5 indica permissão para edificar até 3 pavimentos e taxa de ocupação máxima de 50%. Neste zoneamento, conforme o Decreto Municipal nº 12.923/2014, é obrigatória a presença de uso comercial ou de serviços no pavimento térreo, exceto para edificações residenciais unifamiliares, em consonância com a diretriz de acentuação da centralidade ao longo dos eixos viários classificados como AMC.

A coexistência de três zoneamentos no mesmo lote — AVL, ARM-2.5 e AMC-3.5 — impõe ao empreendimento a necessidade de aplicação diferenciada dos parâmetros urbanísticos em cada porção, em conformidade com os mecanismos de compatibilização previstos no art. 61-A da LC 482/2014.

Áreas Especiais de Intervenção Urbanística

(Apresentar os zoneamentos secundários incidentes)

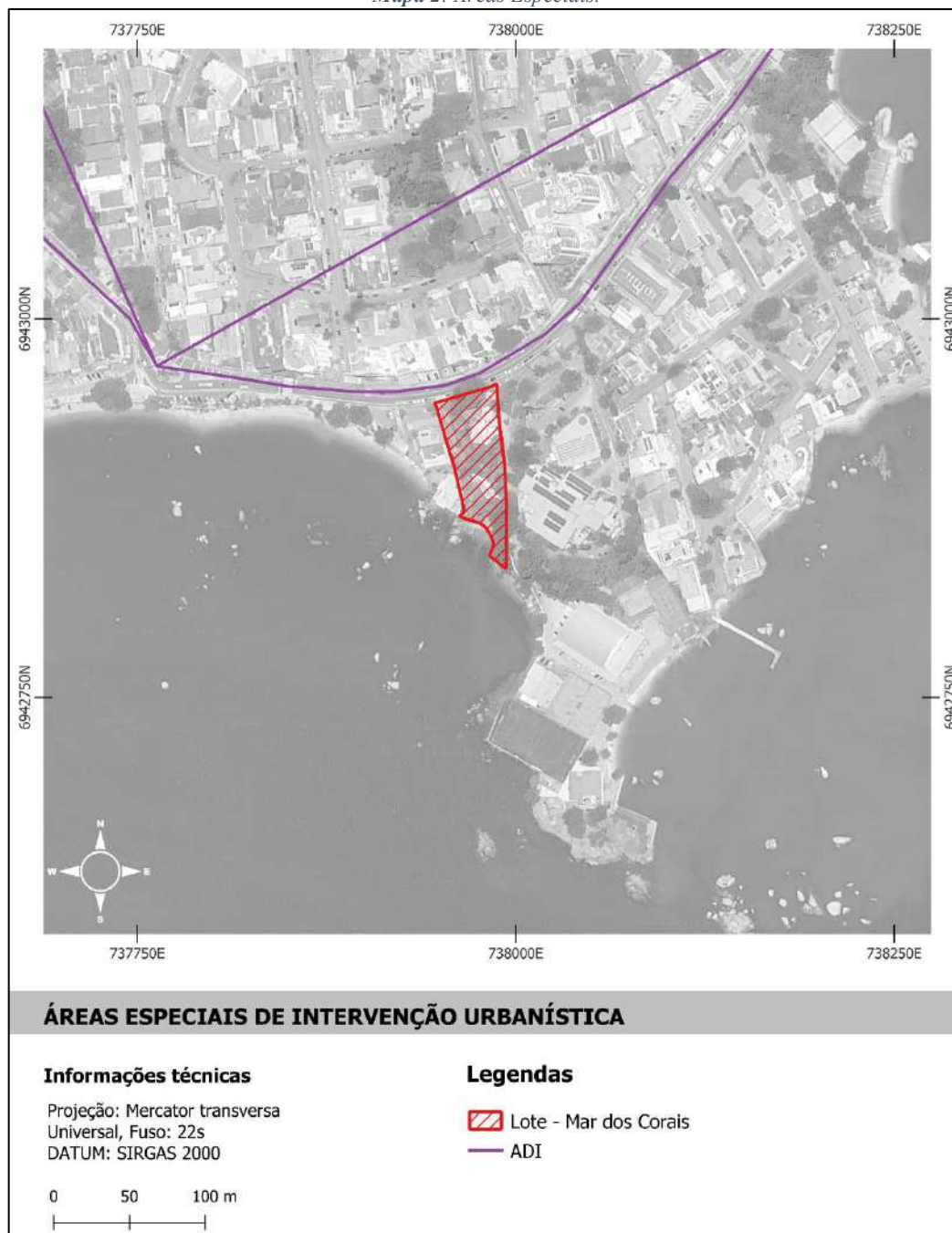
A partir da análise do geoprocessamento corporativo da Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF), verificou-se que nenhuma Área Especial de Intervenção Urbanística incide diretamente sobre o lote em análise. Contudo, é relevante destacar que, em frente ao empreendimento, ao longo da Rua Des. Pedro Silva, encontra-se delimitada uma Área de Desenvolvimento Incentivado (ADI), conforme estabelecido pelo Anexo H02 da LC 482/2014, alterada pela LC 739/2023.

As Áreas de Desenvolvimento Incentivado (ADI) constituem instrumento do Plano Diretor de Florianópolis voltado a promover o desenvolvimento equilibrado das centralidades urbanas locais, com o objetivo de diminuir a necessidade de deslocamentos pendulares da população em busca de serviços e atividades, e de induzir o desenvolvimento orientado ao transporte. As ADIs atuam por meio do aumento dos índices urbanísticos máximos previstos na Tabela de Limites de Ocupação (Anexo F01) nos lotes inseridos ou lindeiros à sua delimitação, condicionado ao atendimento de requisitos específicos. Entre os objetivos declarados pelo Plano Diretor para as ADIs estão: estimular a ocupação de vazios urbanos em áreas já urbanizadas; qualificar a infraestrutura urbana nas centralidades existentes ou potenciais; promover o desenvolvimento econômico local; impulsionar projetos de inclusão social e oferta de moradia; gerar conexão dentro dos bairros e entre eles; e ordenar o desenvolvimento urbano para evitar a dispersão desordenada.

As ADIs são classificadas em dois tipos: as ADI-I, delimitadas por meio do sistema viário e selecionadas por critérios de adensamento e desenvolvimento urbano, voltadas ao fomento de centralidades ao longo de eixos viários; e as ADI-II, definidas por perímetros específicos, correspondentes às áreas prioritárias de Operação Urbana Consorciada (OUC) e ao perímetro do Distrito

Sede. A ADI incidente na Rua Des. Pedro Silva enquadra-se como ADI-I, dado seu caráter vinculado a uma via de indução de centralidade. Para os lotes diretamente vinculados a uma via de ADI-I, os incentivos construtivos permitem acréscimo de até 2 pavimentos e aumento proporcional de até 30% na Taxa de Ocupação (TO x 1,3) estabelecida para o zoneamento em questão.

Mapa 2: Áreas Especiais.




Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela autora (2026).

Unidade Territorial de Planejamento

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

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

Unidade Territorial de Planejamento (UTP) 2 – Estreito
ISA 0,28

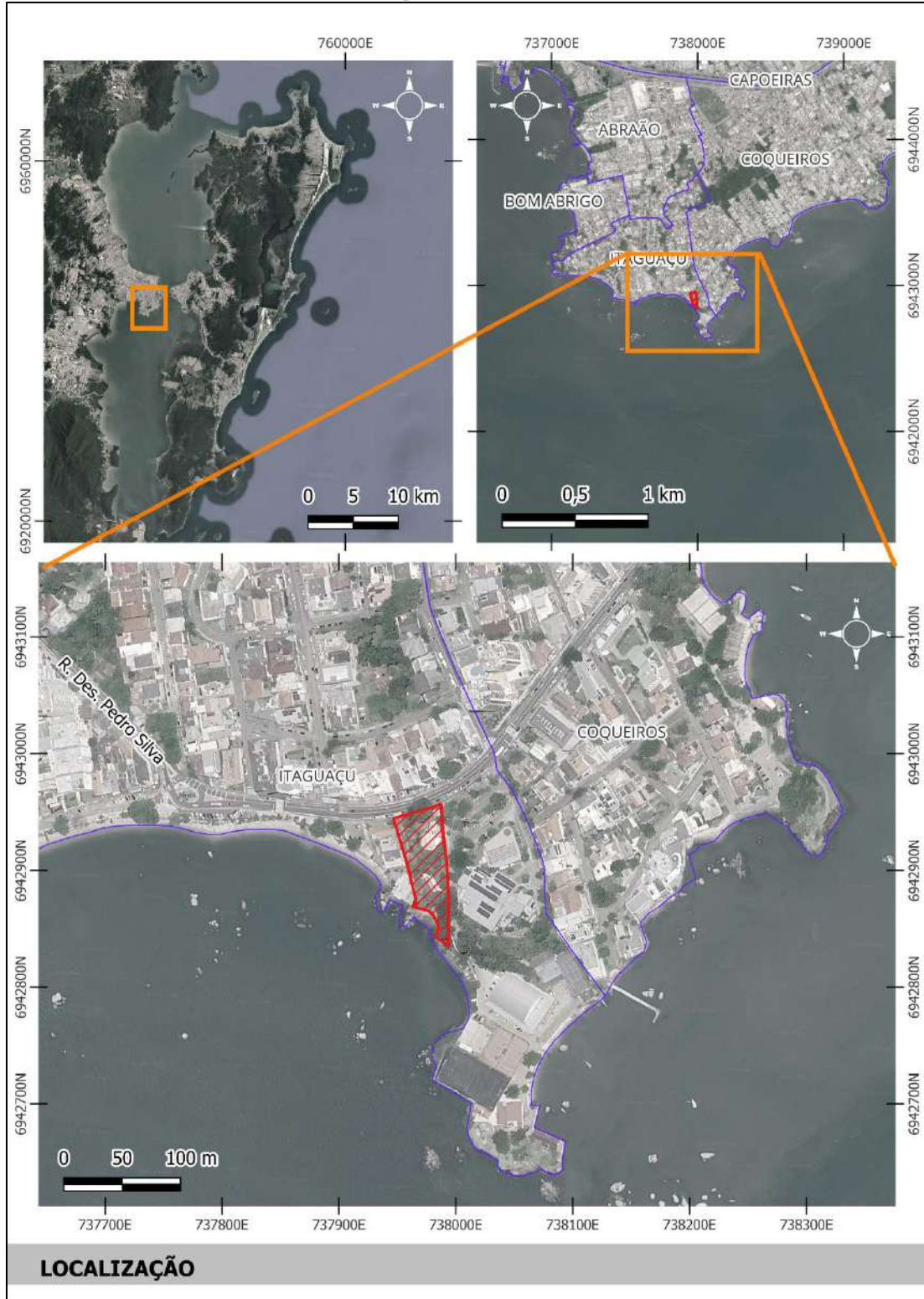
Licenças Ambientais <i>(As licenças listadas deverão ser anexadas ao RIV)</i>			
Empreendimento passível de licença ambiental?	(X) Sim () Não		
No caso de já ter sido licenciado			
Nomear e anexar a licença	Comentário sobre a pertinência das medidas para o EIV <i>(máx. 500 caracteres)</i>		
-	-		
Diretrizes Urbanísticas (caso aplicável) <i>(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes obrigatórias, máx. 1500 caracteres)</i>			
-			
Empreendimento se enquadra como PGT	PGT-01 () PGT-02 (X) NÃO ()		
Diretrizes do PGT-02 (quando aplicável) <i>(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes, máx. 1500 caracteres)</i>			
-			
Outras informações pertinentes <i>(Indicar outras informações dispostas nos mapas temáticos do Município - GeoPortal, principalmente no caso de áreas com suscetibilidade à inundação, topos de morros, declividades e vegetação. Descrever brevemente e, se necessário, anexar figura ao final do RIV, máx. 10 linhas)</i>			
Descrição <i>(máx. 500 caracteres)</i>	Anexo		
<p>O empreendimento encontra-se parcialmente em área da Marinha determinada pela SPU.</p>	<p style="text-align: center;"><i>Mapa 3: SPU Linhas Marinha</i></p>  <p>SPU Linhas Marinha</p> <table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>Informações técnicas</p> <p>Projeção: Mercator transversa Universal, Fuso: 22s DATUM: SIRGAS 2000</p> <p>0 50 100 m</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>Legendas</p> <p>▨ Lote - Mar dos Corais</p> <p>SPU Linhas Marinha</p> <p>— Linha Limite Homologada</p> <p>— Linha Preamar Média Homologada</p> </td> </tr> </table> <p>Fonte: Geoportal PMF (https://geo.pmf.sc.gov.br/map). Adaptado pela autora (2026).</p>	<p>Informações técnicas</p> <p>Projeção: Mercator transversa Universal, Fuso: 22s DATUM: SIRGAS 2000</p> <p>0 50 100 m</p>	<p>Legendas</p> <p>▨ Lote - Mar dos Corais</p> <p>SPU Linhas Marinha</p> <p>— Linha Limite Homologada</p> <p>— Linha Preamar Média Homologada</p>
<p>Informações técnicas</p> <p>Projeção: Mercator transversa Universal, Fuso: 22s DATUM: SIRGAS 2000</p> <p>0 50 100 m</p>	<p>Legendas</p> <p>▨ Lote - Mar dos Corais</p> <p>SPU Linhas Marinha</p> <p>— Linha Limite Homologada</p> <p>— Linha Preamar Média Homologada</p>		

1.6. Descrição do Empreendimento

Mapa ou Croqui de Localização

(Anexar mapa em formato PDF em escala adequada)

Mapa 4: Localização.

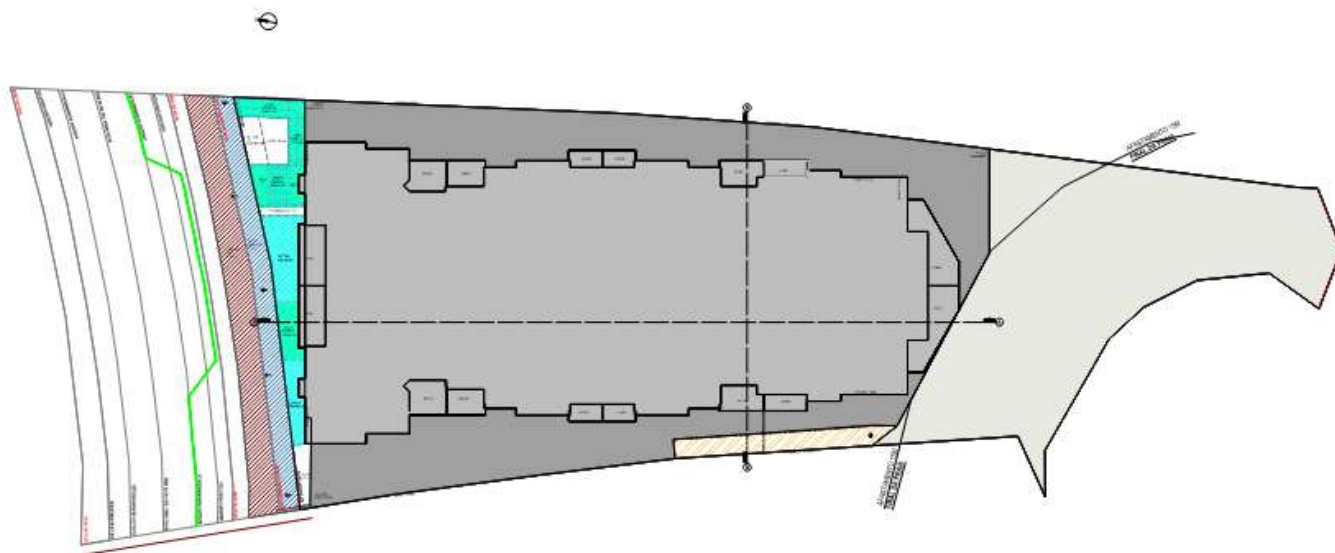


Fonte: Geoportail PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela autora (2026).

Implantação do Empreendimento

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

Figura 1: Implantação do empreendimento.



Descrição dos usos e atividades

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

O empreendimento denominado Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical Mar dos Corais caracteriza-se como edificação de uso misto, integrando atividades residenciais e não residenciais (comerciais) em uma mesma edificação. A edificação é composta por dois subsolos destinados a estacionamento, pavimento térreo, oito pavimentos tipo e pavimento de cobertura.

No pavimento térreo concentram-se a área de fruição pública, 40 vagas de estacionamento e quatro lojas comerciais com áreas individuais variando entre 38 m² e 56 m², totalizando aproximadamente 188 m² de área comercial. Os pavimentos tipo, do segundo ao nono pavimento, são compostos por oito unidades habitacionais por andar, todas com duas sacadas, resultando em 64 apartamentos residenciais.

A coexistência de usos comerciais e residenciais implica a ocorrência de fluxo contínuo de usuários ao longo do dia. Observa-se tendência de maior intensidade de movimentação nos horários de funcionamento das atividades comerciais, bem como nos períodos típicos de entrada e saída dos moradores, especialmente entre 7h e 9h e entre 17h e 19h, caracterizando picos de circulação compatíveis com a dinâmica urbana local. O acesso ao empreendimento, para todos os modais (veicular, pedestre e ciclístico) realiza-se pela Rua Desembargador Pedro Silva.

Descrição Quantitativa do Empreendimento

Área total do terreno (m ²)	3.128,52 m ²
Área de recuo viário (m ²)	107,93 m ²
Área remanescente (m ²)	3.020,59 m ²
Incentivos utilizados	Incentivo às Áreas de Desenvolvimento Incentivado (ADI) I - 2.729,22 m ² Incentivo ao Uso Misto - 1.364,61 m ²

	Incentivo à Fruição Pública na Forma de Espaço Público e Conectividade – 2.073,26 m ²					
Número de torres	1					
Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m²)						
(X) Sim () Não	Área de Incidência (máx. 100 caracteres)					
	5.162,05 m ²					
Uso de Transferência do Direito de Construir (m²)						
() Sim - venda () Sim - compra (X) Não	Proveniência (máx. 100 caracteres)					
	-					
	Valor do m ²					
	-					
Limite de Ocupação						
Parâmetro	Permitidos PD 482/2014			Utilizados		
Coefficiente de Aproveitamento (CA)	3,65 (sem incentivos)			5,85 (com incentivos)		
Número de Pavimentos	Básico	Acres. TDC	Básico	TDC	Incentivos	Total
	3	0	3	0	5	8
Taxa de Impermeabilização						
Área do lote (m ²)	3.128,52 m ²			100%		
Área sem obstáculo à infiltração de água (m ²)	670,07 m ²			22,18%		
Área de terraço (profundidade maior que 30cm) (m ²)	0 m ²			0 %		
Área de Pavimentação Drenante (m ² equivalente)	0 m ²			0 %		
Área com sistema de captação de águas pluviais (m ²)	1.001,31 m ²			33,14%		
Área impermeabilizada (m ²)	1.397,82 m ²			44,68%		
Taxa de Ocupação		Área (m ²)	%	Área (m ²)		%
	Subsolo 2	2.502,81 m ²	80%	2.138,10 m ²		70,78 %
	Subsolo 1	2.502,81 m ²	80%	2.128,64 m ²		70,47 %
	1º Pav (pilotis)	2.189,96 m ²	70%	2.039,05 m ²		67,50 %
	2º Pavimento (intermediário)	2.189,96 m ²	70%	1.353,93 m ²		44,82 %
	Torre	2.189,96 m ²	70%	1.517,48 m ²		50,23 %
Quadro de Áreas das Unidades Privadas						
Unidades Habitacionais/Hospedagem	Número de dormitórios	Total de unidades		Área privativa média		
	3	8		184,26m ²		

	3	8	184,08m ²
	3	8	163,91m ²
	3	8	164,28m ²
	3	8	201,88m ²
	3	8	187,49m ²
	3	8	157,74m ²
	3	8	174,21m ²
Unidades Comerciais/Serviços	Tipo	Número	Área média
	Loja 01	1	56,73m ²
	Loja 02	1	38,64m ²
	Loja 03	1	43,20m ² + 21,60m ² (mez.)
	Loja 04	1	47,01m ²
	Circulação BWC	-	96,31m ²
	TOTAL	4	303,49 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
SUBSOLO 2	94,10m ²	2.138,10m ²
SUBSOLO 1	741,42 m ²	2.128,71m ²
1º PAVIMENTO - PILOTIS	792,71 m ²	2.039,05m ²
PISO INTERMEDIÁRIO	1.353,93m ²	1.353,93m ²
2º PAVIMENTO	1.364,61m ²	2.040,16m ²
3º PAVIMENTO	1.364,61m ²	1.517,48m ²
4º PAVIMENTO	1.364,61m ²	1.517,48m ²
5º PAVIMENTO	1.364,61m ²	1.517,48m ²
6º PAVIMENTO	1.364,61m ²	1.517,48m ²
7º PAVIMENTO	1.364,61m ²	1.517,48m ²
8º PAVIMENTO	1.364,61m ²	1.517,48m ²
9º PAVIMENTO	1.364,61m ²	1.517,48m ²
PAVIMENTO COBERTURA	1.553,35m ²	1.017,53m ²
BARRILETE/RESERVATÓRIO	118,68m ²	55,77 m ²
Total Geral	14.916,57m²	21.995,12m²

Vagas de Estacionamento							
		Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	-	-	56	156	-	70
	Visitantes	-	-	3	08	-	8
Comerciais	Visitantes	-	-	5	3	-	10
Outros		-	-	-	-	-	-
Usos do Empreendimento							
Tipos de uso				Área (m ²)	% do uso (em relação à área total do empreendimento)		
Comercial				447,48m ²	2,03%		
Residencial				14.469,09m ²	65,78%		
Fruição, espaços livres, verdes e comunitários				7.078,55m ²	32,18%		
Total				21.995,12m ²	100,00%		
Cronograma Sintético de Obras							
<i>(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)</i>							
Id	Descrição			Início (mês/ano)	Fim (mês/ano)		
1	Serviços preliminares			Mês 01	Mês 02		
2	Movimentações de terra e fundações			Mês 02	Mês 04		
3	Superestrutura			Mês 05	Mês 08		
4	Alvenaria			Mês 07	Mês 10		
5	Revestimentos e acabamentos			Mês 10	Mês 12		

Enquadramentos Diferenciais

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

O empreendimento apresenta enquadramentos diferenciais relevantes sob a perspectiva ambiental e urbanística, em consonância com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor do Município de Florianópolis e com boas práticas contemporâneas aplicáveis a empreendimentos de uso misto inseridos em áreas urbanas consolidadas.

O primeiro diferencial refere-se à adoção de sistema de captação e reaproveitamento de águas pluviais, utilizando a área de cobertura da edificação, que totaliza aproximadamente 1.001,31 m². O sistema proposto destina-se ao aproveitamento da água da chuva para usos não potáveis, tais como irrigação de áreas ajardinadas e atividades de limpeza, promovendo a redução da demanda por água tratada proveniente da rede pública de abastecimento. Tal solução contribui diretamente para o uso racional dos recursos hídricos, além de auxiliar no manejo sustentável da drenagem urbana, uma vez que reduz o volume de escoamento superficial direcionado à rede pública, colaborando para a mitigação de sobrecargas no sistema de drenagem e para a redução de riscos associados a alagamentos em períodos de precipitação intensa.

Como segundo enquadramento diferencial, destaca-se a implantação de área de fruição pública no pavimento térreo da edificação. A proposta amplia a permeabilidade urbana e qualifica a interface entre o espaço privado e o espaço público, incentivando a permanência de pedestres e a dinamização do ambiente urbano. A disponibilização de espaços acessíveis à população contribui para a vitalidade urbana, promove maior integração social e reforça a função coletiva do térreo ativo, em consonância com os princípios de humanização dos espaços urbanos e estímulo à caminhabilidade previstos no planejamento municipal.

Por fim, o empreendimento adota configuração de uso misto, com atividades comerciais implantadas na base da edificação e unidades residenciais localizadas na torre. Essa estratégia urbanística favorece a diversificação de usos e a ocupação contínua do espaço urbano ao longo do dia e da noite, contribuindo para o aumento da segurança urbana por meio da presença constante de usuários (“vigilância natural”). No contexto do Centro Histórico, tal característica auxilia na reativação econômica e social da área, estimulando a vitalidade urbana, reduzindo deslocamentos pendulares e promovendo maior equilíbrio entre moradia, trabalho e serviços.

Demais informações consideradas pertinentes para o EIV

(máx. 2000 caracteres)

-

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

Delimitação das Áreas de Influência

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

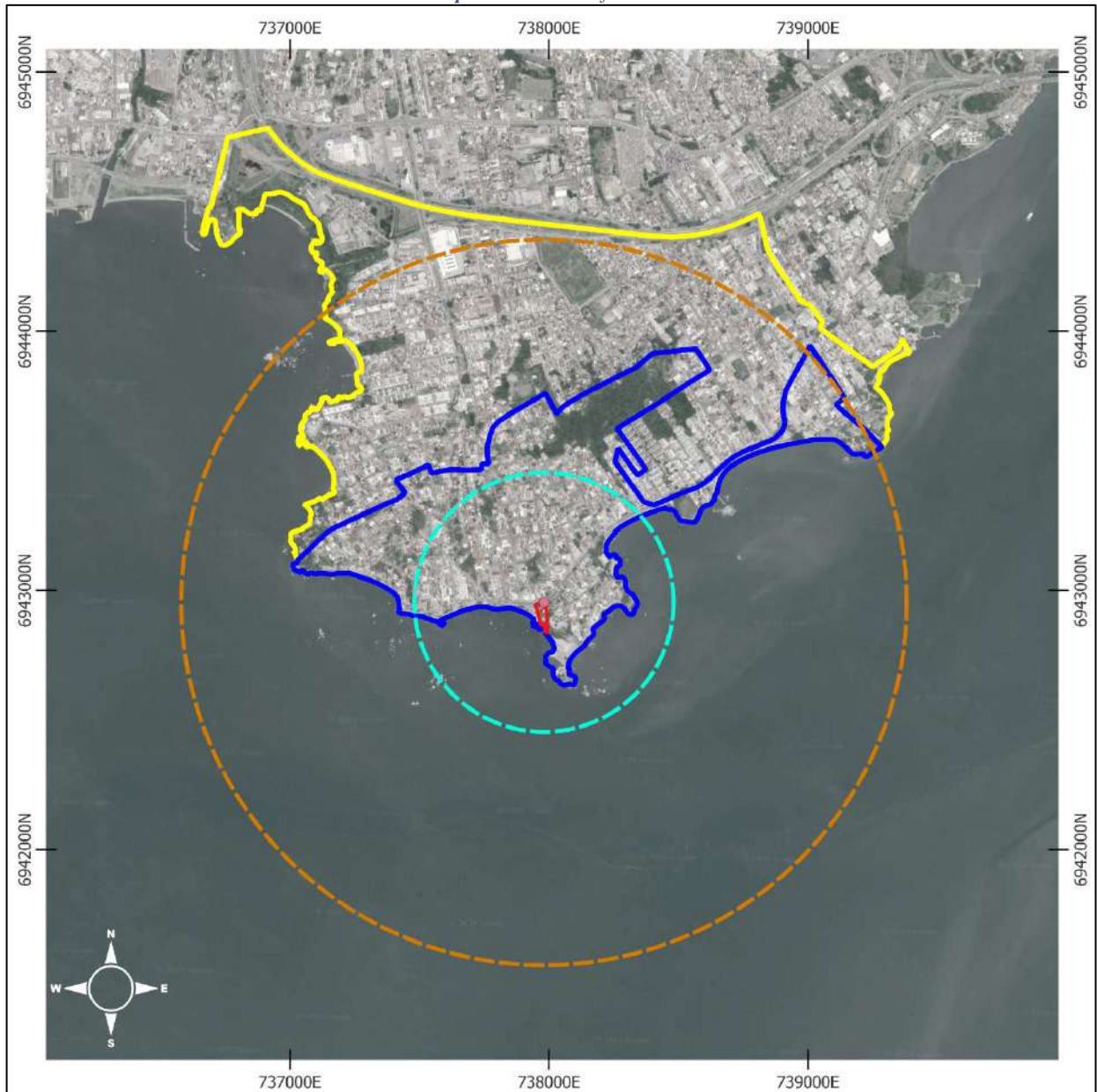
Definição dos portes	Raios da AID	Raios da AII
I - Porte 1: até 2.000m ² II - Porte 2: acima de 2.000m ² até 5.000m ² III - Porte 3: acima de 5.000m ² até 15.000m ² IV - Porte 4: acima de 15.000m² até 25.000m² V - Porte 5: acima de 25.000m ² até 40.000m ² VI - Porte 6: acima de 40.000m ²	I - Porte 1: 200m II - Porte 2: 300m III - Porte 3: 400m IV - Porte 4: 500m V - Porte 5: 900m VI - Porte 6: 1.200m	I - Porte 1: 600m II - Porte 2: 700m III - Porte 3: 800m IV - Porte 4: 900m V - Porte 5: 1.500m VI - Porte 6: 2.000m

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

Setores censitários da AID	Setores censitários da AII
	420540705000298
	420540705000301
	420540705000302
	420540705000303
	420540705000304
	420540705000305
	420540705000306
	420540705000307
	420540705000308
	420540705000309
	420540705000310
	420540705000311
420540705000302	420540705000312
420540705000308	420540705000313
420540705000310	420540705000314
420540705000311	420540705000315
420540705000312	420540705000316
	420540705000317
	420540705000318
	420540705000319
	420540705000320
	420540705000321
	420540705000322
	420540705000323
	420540705000324
	420540705000325
	420540705000326
	420540705000327
	420540705000328

	420540705000329 420540705000346 420540705000347
Caracterização geral das Áreas de Influência <i>(Caracterizar as áreas compreendidas pelos polígonos da AII e da AID, máx. 4000 caracteres)</i>	
<p>O empreendimento em análise situa-se no bairro Itaguaçu, município de Florianópolis, em posição limítrofe com o bairro Coqueiros, contexto urbano caracterizado por dinâmica residencial consolidada, com comércios distribuídos e forte vocação turística e gastronômica associada à orla.</p> <p>A Área de Influência Indireta (AII) corresponde à unidade territorial na qual os impactos diretos e indiretos decorrentes da implantação e operação do empreendimento poderão incidir sobre variáveis sociais, econômicas, políticas e culturais. Para a definição da AII foram consideradas as relações socioespaciais e urbanísticas existentes no entorno do empreendimento, tomando como base a delimitação por setores censitários. Em conformidade com as normativas municipais aplicáveis aos Estudos de Impacto de Vizinhança, empreendimentos com área construída entre 15.000 m² e 25.000 m² devem adotar como AII os setores censitários situados em um raio de até 900 metros a partir do lote. Assim delimitada, a AII contempla 32 setores censitários, totalizando uma área aproximada de 2,68 km² (268,45 hectares).</p> <p>A Área de Influência Direta (AID), por sua vez, corresponde ao território onde os impactos incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e as atividades cotidianas da população, considerando principalmente os fluxos urbanos diretamente afetados pela implantação e operação do empreendimento. A AID foi definida como o entorno imediato da área de intervenção, abrangendo majoritariamente os setores censitários inseridos em um raio de 500 metros a partir do empreendimento. Nessa delimitação, a AID possui área aproximada de 0,90 km² (90,30 hectares) e engloba 5 setores censitários.</p> <p>A área compreendida pela AID inclui parte da orla turística e gastronômica de Coqueiros, eixo de forte identidade urbana e cultural para a região continental de Florianópolis, caracterizado pela concentração de estabelecimentos comerciais voltados à alimentação, lazer e serviços, com intensa circulação de pedestres e fluxo veicular significativo.</p>	

Mapa 5: Áreas de Influência.

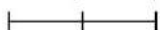


ÁREAS DE INFLUÊNCIA

Informações técnicas

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

0 0,25 0,5 km



Legendas

- Lote - Mar dos Corais
- Buffer 500m
- Buffer 900m
- AID
- AII

Fonte: Geoportail PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Autora (2026).

Mapa da Área de Influência Direta

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

Mapa 6: Área de Influência Direta..

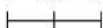


ÁREAS DE INFLUÊNCIA

Informações técnicas

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

0 0,1 0,2 km



Legendas

-  Lote - Mar dos Corais
-  Buffer 500m
-  AID

Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Autora (2026).

Mapa da Área de Influência Indireta

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

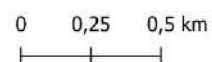
Mapa 7: Área de Influência Indireta.






ÁREAS DE INFLUÊNCIA

Informações técnicas

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



Legendas

-  Lote - Mar dos Corais
-  Buffer 900m
-  AII

Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Autora (2026).

3. Diagnósticos e Prognósticos	
3.1. Adensamento Populacional	
Caracterização Populacional atual da AII	
População Total da AII (PTAII) conforme o último censo do IBGE	25.182 (Censo 2022)
População Total da AII (PTAII) atualizada <i>(Utilizar referência ou método que inclua a evolução dos últimos censos ou estimativa para traçar um comparativo de crescimento da população)</i>	27.163 (aplicando crescimento anual de 2,29%)
Quantidade de domicílios na AII	8.990
Média de pessoas por domicílio na AII	2,80
Área Urbanizável da AII (ha) <i>(Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)</i>	221,8 ha
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] <i>(Considerar área calculada acima)</i>	122,47 hab/ha
Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor	300 hab/ha
População por faixa etária da população na AII <i>(de 0 a 5, 6 a 17, 18 a 59 anos/de mais de 60 anos, com suas respectivas porcentagens)</i>	0-4 anos: 4,93% 5-19: 17,78% 20-59: 63,50% Mais de 60: 13,78%
População Fixa e Flutuante do Empreendimento	
<i>(Considerar 2 hab./dormitório para uso residencial; 7 hab/m² para uso comercial; demais usos consultar a IN 009 do Corpo de Bombeiros de SC.)</i>	
População Fixa do Empreendimento	336
População Flutuante do Empreendimento	46
População Total do Empreendimento (PTE) (População fixa + população flutuante)	382
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	Moradores do empreendimento
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	Trabalhadores, visitantes e clientes
Adensamento Populacional com o Empreendimento	
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento <i>(Considerar as macro áreas de uso urbano)</i>	123,98 hab/ha
Incremento populacional na AII (%) (PTE/PTAII)	1,23%
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)

De acordo com o Censo de 2022, a AII possui população total estimada em 27.163 habitantes, considerando atualização com taxa de crescimento anual de 2,29%, distribuídos em 8.990 domicílios, com média de 2,80 pessoas por domicílio e densidade populacional atual de 122,47 hab/ha em área urbanizável de 221,8 hectares. Trata-se de área predominantemente residencial consolidada, com densidade inferior ao potencial máximo previsto pelo zoneamento do Plano Diretor, cuja densidade líquida admissível alcança 300 hab/ha, indicando margem normativa para adensamento.

O empreendimento introduz população total estimada de 382 pessoas, sendo 336 correspondentes à população fixa residente e 46 referentes à população flutuante associada a trabalhadores, visitantes e clientes. O incremento populacional na AII corresponde a 1,23%, percentual que não ultrapassa os limites estabelecidos para caracterização de adensamento populacional expressivo nas macroáreas urbanas com gabarito igual ou superior a três pavimentos. Do ponto de vista quantitativo, portanto, o impacto demográfico apresenta magnitude reduzida na escala da AII, não configurando alteração significativa na densidade populacional média do território.

Em síntese, a implantação do empreendimento resulta em incremento populacional de baixa magnitude na escala da AII, não configurando adensamento expressivo nos termos definidos pela regulamentação municipal. O impacto demográfico apresenta caráter pontual e compatível com a capacidade de suporte da área, inserindo-se em território com ampla margem de adensamento prevista pelo Plano Diretor e com infraestrutura consolidada para absorver o crescimento populacional projetado.

3.2. Equipamentos Urbanos na AID

Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento	Viabilidade de atendimento
Abastecimento de Água (m ³)	69,50 m ³ /dia	(X) Sim () Não
Energia Elétrica (KW)	Em consulta	(X) Sim () Não
Coleta de Lixo	7.336,53 L/coleta	(X) Sim () Não
Esgotamento Sanitário (m ³)	55,60 m ³ /dia	(X) Sim () Não
<p>No caso da inexistência de um ou mais itens da lista acima, informar e descrever qual solução será utilizada.</p> <p><i>(Admitem-se viabilidades como comprovante de adequação aos equipamentos urbanos, desde que as solicitações estejam com cálculo de demanda condizente com o apresentado no EIV, máx. 1000 caracteres)</i></p>		
-		
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		

O empreendimento de uso misto terá uma população, estimada no cenário com ocupação máxima de 336 pessoas de população fixa e flutuante. Orientação Técnica nº 4 para “Cálculo do Consumo Diário de Água e de Contribuição de Esgoto”, da Prefeitura Municipal de Florianópolis, para fins de estimativa do consumo diário, fica estabelecido 200 litros/pessoa/dia para ocupação permanente de residenciais multifamiliares e 50 litros/pessoa/dia para ocupação comercial/população flutuante.

Nesse caso, para cálculo de consumo de água considerou-se:

- População fixa: $200 * 336 = 67.200$ L/dia;
- População flutuante: $50 * 46 = 2.300$ L/dia;

Portanto, o consumo total de água para a fase de operação do empreendimento, em valor arredondado, é de $69,50$ m³/dia (69.500 L/dia).

Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação

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

O cálculo da geração de resíduos sólidos do empreendimento obedeceu a Orientação Técnica OT SMMADS N° 01/2024, que dispõe sobre a documentação necessária para solicitação de Certidão de Viabilidade de Coleta de Resíduos para empreendimentos residenciais multifamiliares, assim como a Orientação Técnica OT SMMA N° 02/2024, a qual dispõe sobre a documentação necessária para solicitação de Certidão de Viabilidade de Coleta de Resíduos Sólidos para empreendimento comercial.

De acordo com a orientação, o volume de resíduos sólidos gerados para coleta em empreendimento residencial multifamiliar é calculado através da seguinte fórmula:

$$V = P \times i$$

Onde:

V = Volume gerado de resíduos, em litros;

P = População usuária da edificação;

I = indicador

De acordo com a orientação, o volume de resíduos sólidos gerados para coleta em empreendimento comercial é calculado através da seguinte fórmula:

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

Onde:

V = Volume gerado de resíduos, em litros;

n = índice de resíduos gerados por tipo de atividade

A = Área útil da edificação

f = fator de frequência de coleta

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

Considerando que na localização do empreendimento, a coleta de resíduos convencionais é realizada três vezes na semana e a coleta de resíduos recicláveis é realizada uma vez na semana, foram elaborados os cálculos expostos a seguir.



Tabela 1: Geração de resíduos para o empreendimento.

Ocupação	Resíduos Sólidos	Índice (n)	Frequência coleta	Área (m ²)	Fator (f)	Percentual de cada fração (K)	Fórmula	População (P)	Volume gerado (L/coleta)
Residencial (permanente)	Reciclável seco	-	1x	14.469,0	13,0	-	$V = P \times 13,0$	336	4.368,00
	Rejeito	-	3x	14.469,0	5,8	-	$V = P \times 5,8$	336	1.948,80
Comercial (lojas em geral)	Reciclável seco	0,7	1x	303,49	6	0,7	$V = n \times A \times f \times K1$	-	892,26
	Rejeito	0,7	3x	303,49	2	0,3	$V = n \times A \times f \times K2$	-	127,47
Total									7.336,53

Fonte: Modificado de OT SMMA N° 01/2024 e OT SMMA N° 02/2024.

Portando diante dos cálculos apresentados serão gerados pelo empreendimento 7.336,53 litros de lixo, sendo 5.260,26 L de lixo reciclável seco e 2.076,27 litros de rejeito.

De acordo com um levantamento da Associação Brasileira de Empresas de Limpeza Pública e Resíduos Especiais (ABRELPE) para o ano de 2022, os resíduos recicláveis secos são compostos 2,7% compostos por vidros. Como a coleta seletiva na localidade separa vidro dos demais materiais reciclados, deve-se também considerar a existência de 56,06 L/coleta de vidro para a área comercial.

Cálculo de contentores

As estimativas de número de contentores de resíduos, para empreendimentos residenciais e comerciais, são dadas pelas OT SMMA N° 1 e 2/2024.

Uma vez que a região apresenta coleta de resíduos de segunda a sábado, para fins de cálculo dos contentores, considerou-se o acúmulo de 2 dias, considerando o pior cenário. Dados os valores observados na tabela, estima-se o número de contentores da atividade residencial, conforme os cálculos a seguir:

Reciclável Seco

$$V = 5.260,26 \text{ L /coleta}$$

06 contentores de 1.000 L com sacos translúcidos fechados

Rejeito

$$V = 2.076,27 \text{ /coleta}$$

Residencial: 3 contentores de 1.000 L com sacos pretos fechados

Os contentores deverão ser fabricados conforme as Normas Brasileiras da ABNT 15911-1, ABNT 15911-2 e ABNT 15911-3 e obedecer às cores estabelecidas pela Resolução CONAMA 275/2001.

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?

No que se refere às medidas mitigadoras destinadas à redução do consumo de recursos naturais, tanto na fase de instalação quanto na fase de operação do empreendimento, propõe-se a adoção de um conjunto integrado de ações voltadas à racionalização do uso de insumos, à

minimização da geração de resíduos e à incorporação de práticas sustentáveis compatíveis com as diretrizes ambientais vigentes.

Durante a fase de instalação, deverá ser implementado Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, em conformidade com as Resoluções CONAMA nº 307/2002 e nº 448/2012, contemplando a segregação, o armazenamento adequado, a destinação ambientalmente correta e o monitoramento sistemático dos resíduos gerados. O planejamento logístico da obra deverá priorizar a otimização do transporte de materiais e insumos, reduzindo o consumo de combustíveis e os impactos associados à movimentação de cargas. Será adotado controle rigoroso na aquisição de materiais, privilegiando insumos com menor potencial de geração de resíduos, com possibilidade de reutilização ou de retorno ao fabricante, especialmente no caso de resíduos perigosos.

Deverá ser priorizada a contratação de fornecedores locais, contribuindo para a redução das emissões relacionadas ao transporte e fortalecendo a cadeia produtiva regional. Sempre que tecnicamente viável, resíduos inertes gerados no canteiro serão reutilizados ou reincorporados ao processo construtivo, reduzindo a necessidade de extração de novos recursos naturais. O uso de materiais ambientalmente mais adequados será incentivado, incluindo tintas à base d'água, madeira certificada e produtos com menor pegada ambiental.

O canteiro de obras será estruturado segundo princípios de sustentabilidade, com implantação de áreas específicas para separação e armazenamento de resíduos recicláveis, utilização de contêineres reutilizáveis e adoção de sistemas de iluminação temporária com tecnologia LED, visando à eficiência energética. Paralelamente, serão desenvolvidos programas internos de controle e racionalização do uso de água e energia, acompanhados de ações contínuas de capacitação e treinamento dos trabalhadores, de modo a incorporar boas práticas ambientais às rotinas operacionais da obra. No que se refere à drenagem, deverão ser utilizadas soluções que contribuam para o manejo adequado das águas pluviais, incluindo estruturas simplificadas de tratamento, como dispositivos de gradeamento, bem como sistemas de captação e reaproveitamento da água da chuva antes do lançamento na rede pública.

Na fase de operação, as medidas estarão direcionadas à eficiência hídrica, energética e à gestão adequada de resíduos sólidos. Serão instalados dispositivos economizadores de água nas áreas comuns, tais como aeradores, controladores de vazão e torneiras com acionamento automático, com o objetivo de reduzir o consumo hídrico sem comprometer o conforto dos usuários. Poderá ser implementado sistema de reaproveitamento de águas cinzas tratadas para utilização em descargas sanitárias, contribuindo para a diminuição da demanda por água potável.

No que se refere à eficiência energética, serão utilizados equipamentos de refrigeração de alto desempenho e sistemas automatizados de controle de temperatura, visando à otimização do consumo de energia elétrica. A gestão de resíduos durante a operação contemplará a implantação de lixeiras específicas para coleta seletiva nas áreas comuns e a instalação de contentores adequados para recicláveis em área externa, estimulando a segregação na fonte. Serão promovidas campanhas permanentes de conscientização voltadas a usuários, funcionários e clientes, abordando temas como descarte adequado de resíduos, consumo responsável e economia de recursos naturais, incluindo a divulgação de pontos de coleta de resíduos tóxicos.

Adicionalmente, poderão ser estabelecidas parcerias com cooperativas de reciclagem para garantir a destinação ambientalmente adequada dos materiais recicláveis gerados, fortalecendo a cadeia de economia circular. O conjunto dessas medidas visa mitigar os impactos ambientais

associados ao empreendimento, promovendo o uso racional de recursos naturais e contribuindo para a sustentabilidade ambiental tanto na fase de implantação quanto na de operação.

Drenagem Urbana

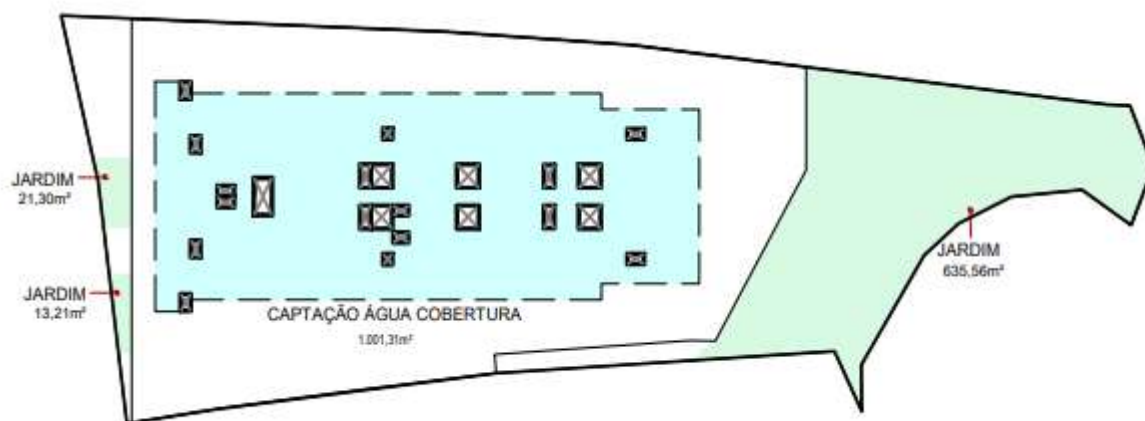
Existe infraestrutura de drenagem na AID?
(Bocas-de-lobo, valas de infiltração, córregos, galerias, etc) (X) Sim () Não

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.)

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



Taxa de Impermeabilização Máxima (a) 70,00%	Taxa de Impermeabilização Utilizada (b) 44,68%
--	---

MEMORIAL				
Tipo	Área	Perm. Material (c)	Á.Perm. Efetiva (d)	Permeabilidade do terreno (e)
CAPTAÇÃO ÁGUA COBERTURA	1.001,31m ²	100%	1.001,31m ²	33,14%
VEGETAÇÃO	670,07m ²	100%	670,07m ²	22,18%
Total	1.671,38m ²		1.671,38m ²	55,32%

Resíduos Sólidos

Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII? (X) Sim () Não

Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m) 100 m

Análise da oferta de equipamentos urbanos

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

O abastecimento de água e o sistema de esgotamento sanitário na localidade são operados pela Companhia Catarinense de Águas e Saneamento (CASAN), concessionária estadual responsável pelos serviços de saneamento básico no município de Florianópolis. A AII integra o sistema público de abastecimento de água tratada, com rede de distribuição implantada ao longo da via e nas quadras adjacentes, atendendo edificações residenciais, comerciais e institucionais de múltiplos pavimentos. Da mesma forma, a Rua Des. Pedro Silva é contemplada por rede pública de coleta de esgoto sanitário, interligada ao sistema de interceptores e estações de tratamento operados pela CASAN, que atendem a região insular do município. Considerando o padrão de ocupação consolidado da área e a presença de edificações verticais já existentes no entorno, verifica-se que a infraestrutura implantada é compatível com a dinâmica urbana local, sendo a conexão do empreendimento realizada conforme as diretrizes técnicas da concessionária.

O fornecimento de energia elétrica é realizado pela CELESC Distribuição S.A., concessionária responsável pela distribuição de energia no Estado de Santa Catarina. A região do empreendimento é atendida por rede de distribuição estruturada para suportar cargas elevadas, típicas de áreas com intensa atividade comercial e elevada densidade construtiva.

No que se refere à drenagem urbana, a infraestrutura é de responsabilidade do Município de Florianópolis, por meio de seus órgãos de gestão e manutenção da rede de micro e macrodrenagem. A Rua Des. Pedro Silva dispõe de sistema de captação de águas pluviais composto por bocas de lobo, galerias subterrâneas e dispositivos de escoamento superficial integrados à rede pública municipal. Trata-se de área amplamente impermeabilizada, característica do tecido central consolidado, onde a drenagem urbana já atende edificações residenciais e comerciais de múltiplos pavimentos. A aprovação do projeto hidráulico do empreendimento e sua conexão ao sistema público deverão observar as normas municipais vigentes relativas ao controle de vazão e manejo de águas pluviais.

A coleta de resíduos sólidos urbanos é executada pela Companhia Melhoramentos da Capital (COMCAP), empresa pública municipal responsável pelos serviços de coleta, transporte e destinação final de resíduos no município de Florianópolis. A região integra os roteiros regulares de coleta domiciliar e comercial, além de contar com serviços de varrição e limpeza urbana compatíveis com a elevada geração de resíduos característica da área.

Dessa forma, verifica-se que a localidade é integralmente atendida pelos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário operados pela CASAN, pela distribuição de energia elétrica realizada pela CELESC Distribuição S.A., pela infraestrutura municipal de drenagem urbana sob responsabilidade da Prefeitura de Florianópolis e pelos serviços de coleta de resíduos sólidos executados pela COMCAP. A condição de área central consolidada assegura a presença de infraestrutura instalada compatível com o padrão de ocupação existente e com a tipologia do empreendimento proposto, não sendo identificadas, na escala da via, restrições estruturais à oferta dos serviços urbanos essenciais.

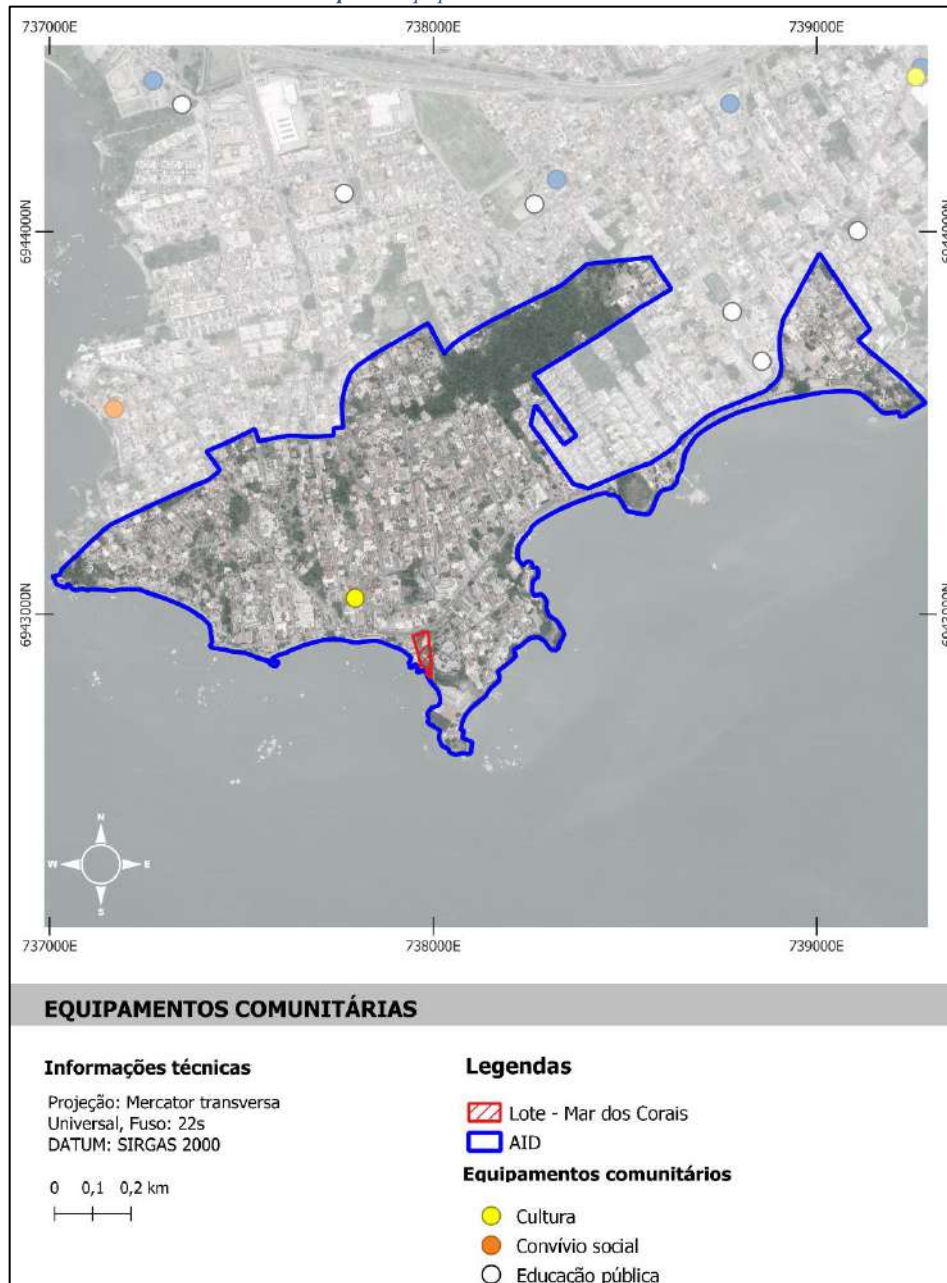
3.3. Equipamentos Comunitários na AID

	Tipo ¹	Porte (m ² aprox.)	Rede ²	Distância caminhável até o empreendimento
Cultura	Fundação Hassis	800 m ²	Pública	200 m

Localização dos Equipamentos Comunitários

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

Mapa 8: Equipamentos comunitários



Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Autora (2026).

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

² Pública ou privada

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)

Entendem-se por equipamentos comunitários aqueles destinados ao uso coletivo e voltados ao atendimento das necessidades básicas da população, abrangendo serviços de saúde, educação, assistência social, lazer e transporte coletivo (PRINZ, 1980). Conforme Davidson e Acioly (1998), a demanda por tais equipamentos relaciona-se principalmente a dois fatores: os padrões de distâncias aceitáveis de acesso, que variam conforme a natureza do serviço, e a densidade de ocupação da área, que determina a capacidade de atendimento necessária.

A avaliação da oferta de equipamentos comunitários na AID evidencia um cenário de baixa disponibilidade de serviços públicos no entorno imediato do empreendimento. O único equipamento comunitário identificado na AID é a Fundação Hassis, instituição cultural de caráter público dedicada à preservação e difusão da obra do artista plástico catarinense Hiedy de Assis Corrêa, o Hassis, referência da memória artística e cultural de Florianópolis. A ausência de equipamentos de saúde, educação, assistência social e segurança pública na AID caracteriza o entorno imediato como área carente de infraestrutura comunitária, o que representa limitação relevante à qualidade de vida da população que virá a residir no empreendimento, especialmente considerando a introdução de novas unidades habitacionais.

Na escala da AII, a oferta de equipamentos é mais expressiva, ainda que insuficiente para atender plenamente à demanda do entorno. No campo da educação, foram identificadas seis instituições de ensino, entre as quais se destacam a EEB Presidente Roosevelt e a EEB Rosinha Campos, ambas de ensino básico da rede pública estadual, além de parte do campus da Universidade do Estado de Santa Catarina (UDESC), instituição de ensino superior público de referência regional. No campo da organização comunitária, a AII abrange a AMABA — Associação dos Moradores e Amigos do Bom Abrigo, entidade de representação local relevante para a articulação das demandas da comunidade junto ao poder público.

Quanto à saúde, a AII contempla o Centro de Saúde Abraão e o Centro de Saúde Vila Aparecida, ambos pertencentes à rede municipal de atenção primária. O Centro de Saúde Abraão constitui a unidade mais próxima do empreendimento, localizada a aproximadamente 2 km de distância caminhável, o que representa barreira de acesso relevante para deslocamentos a pé, especialmente para populações idosas ou com mobilidade reduzida. O hospital público de referência mais próximo é o Hospital Governador Celso Ramos, situado a 6,2 km do empreendimento, distância que reforça a dependência de transporte motorizado para acesso a serviços de média e alta complexidade.

Não foram identificados equipamentos de segurança pública nem de assistência social nas áreas de influência direta e indireta do empreendimento, lacuna que merece atenção sob a ótica do planejamento urbano, dado o incremento populacional previsto com a implantação do empreendimento e a já existente demanda dos bairros Itaguaçu e Coqueiros por esses serviços.

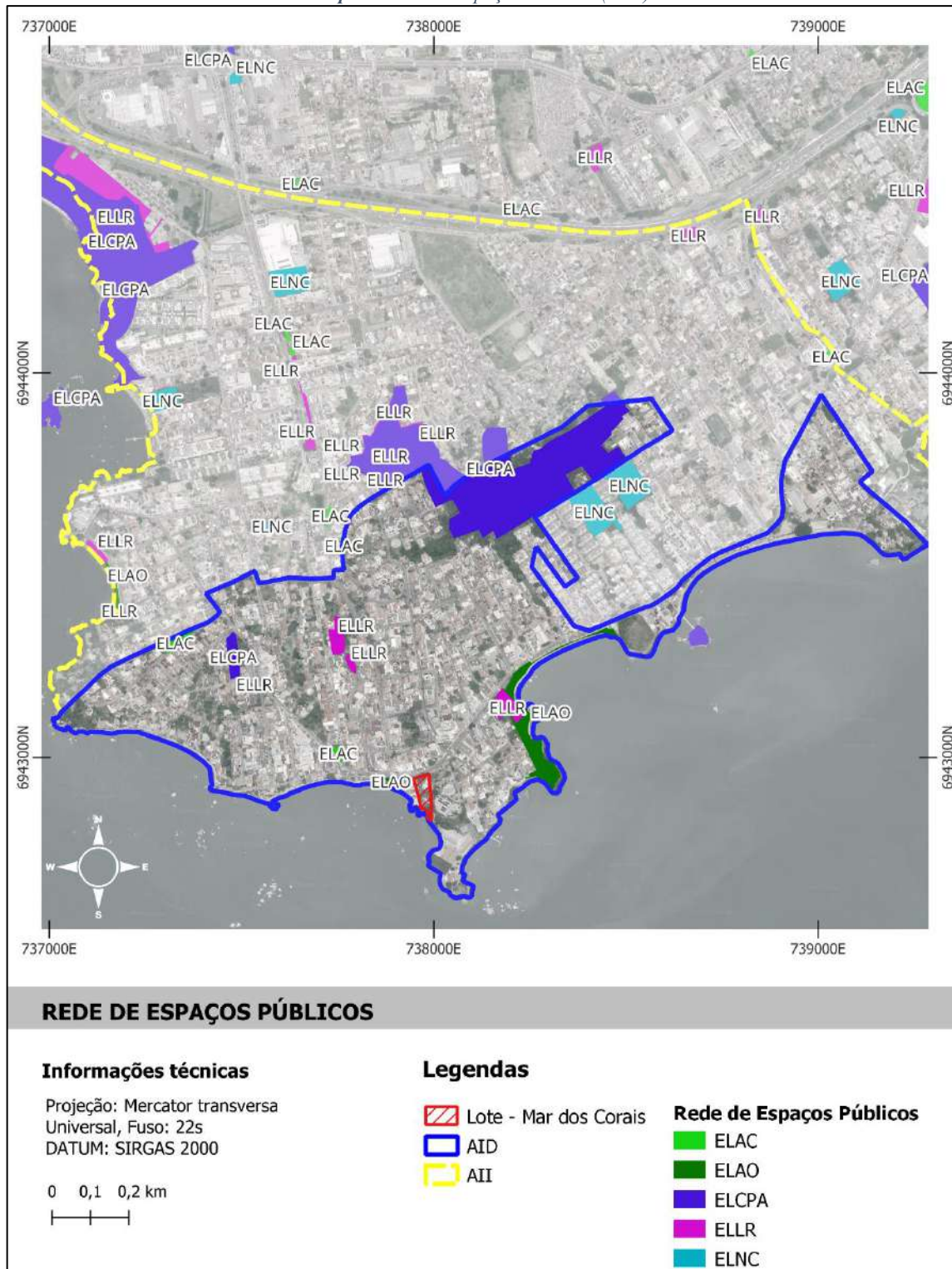
Em síntese, a implantação do empreendimento não tende a sobrecarregar de forma crítica os equipamentos existentes na AII, dada a escala relativamente contida do incremento populacional. Contudo, a escassez de equipamentos comunitários na AID evidencia a necessidade de investimentos públicos futuros em infraestrutura de saúde, educação e assistência social no entorno imediato, de modo a garantir qualidade de vida adequada à população residente e flutuante da região.

Espaços Livres na AID			
Nome	Tipo	Estado de Conservação	Distância Caminhável
-	ELAO-1	Razoável	100 m
-	ELAC-03	Razoável	250 m
-	ELLR-1	Razoável	300 m
Praça Governador José Boabaid	ELAO-1	Razoável	300 m
Praça Roberto Sampaio Gonzaga	ELLR-1	Razoável	500 m
Parque Duas Meninas	ELCPA-3	Vegetação densa, sem acesso aparente	600 m
-	ELAC-3	Sem infraestrutura, apenas vegetação	600 m
Morro da Vila Aparecida	ELCPA-4	Vegetação densa, sem acesso aparente	700 m

Localização dos Espaços Livres

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

Mapa 9: Rede de Espaços Públicos (REP).



Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Autora (2026).

Impactos e Análise do Sistema de Espaços Livres com o empreendimento

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

A análise do sistema de espaços livres buscou avaliar a oferta existente na AID e na AII, suas condições de uso e os possíveis impactos decorrentes da implantação do empreendimento sobre essa infraestrutura.

A AID do empreendimento apresenta elevada concentração de espaços públicos, com oito espaços mapeados de acordo com o *shapefile* da Rede de Espaços Públicos (REP) da Prefeitura Municipal de Florianópolis. Na escala da AII, esse número amplia-se para dezessete espaços, evidenciando que a região de Itaguaçu e Coqueiros possui oferta quantitativamente expressiva de áreas livres de uso coletivo em comparação a outros setores do município.

No entorno imediato do empreendimento, a aproximadamente 100 metros de distância, encontra-se uma praça classificada como ELAO-1 (Espaço Livre de Articulação e Organização de primeiro nível), categoria que, nos termos do Plano Diretor de Florianópolis (LC 482/2014), designa espaços livres públicos de pequeno porte, com função de articulação entre o tecido urbano e a escala do pedestre, destinados ao convívio, à permanência e às atividades de lazer cotidiano. Esse espaço, localizado na orla com vista para o mar, abriga um parque infantil com expressiva frequência de usuários, constituindo importante referência de lazer para a população do entorno. Apesar de seu potencial, o espaço apresenta estado de conservação razoável, com infraestrutura de permanência insuficiente para atender adequadamente à demanda existente, evidenciando a necessidade de ampliação e qualificação dos equipamentos disponíveis. Situação análoga foi observada nos demais espaços públicos mapeados na AID, que, embora presentes em número satisfatório, carecem de investimentos em infraestrutura, acessibilidade e diversidade de usos.

Figura 2: Praça próxima ao empreendimento.



Fonte: Google Street View.

A implantação do empreendimento, com a introdução de 382 novos usuários fixos e flutuantes, tende a ampliar a demanda pelos espaços livres existentes na AID, especialmente aqueles localizados nas proximidades imediatas do lote. Esse incremento reforça a pertinência de uma avaliação qualitativa dos espaços públicos disponíveis, que vai além da simples contagem de áreas mapeadas. Apesar da boa oferta

quantitativa, identifica-se carência de equipamentos voltados ao lazer ativo e à permanência qualificada, como quadras esportivas de livre acesso, espaços destinados a animais domésticos, mobiliário urbano adequado, incluindo bancos, mesas e elementos de sombreamento, e infraestrutura que atenda aos princípios de acessibilidade universal.

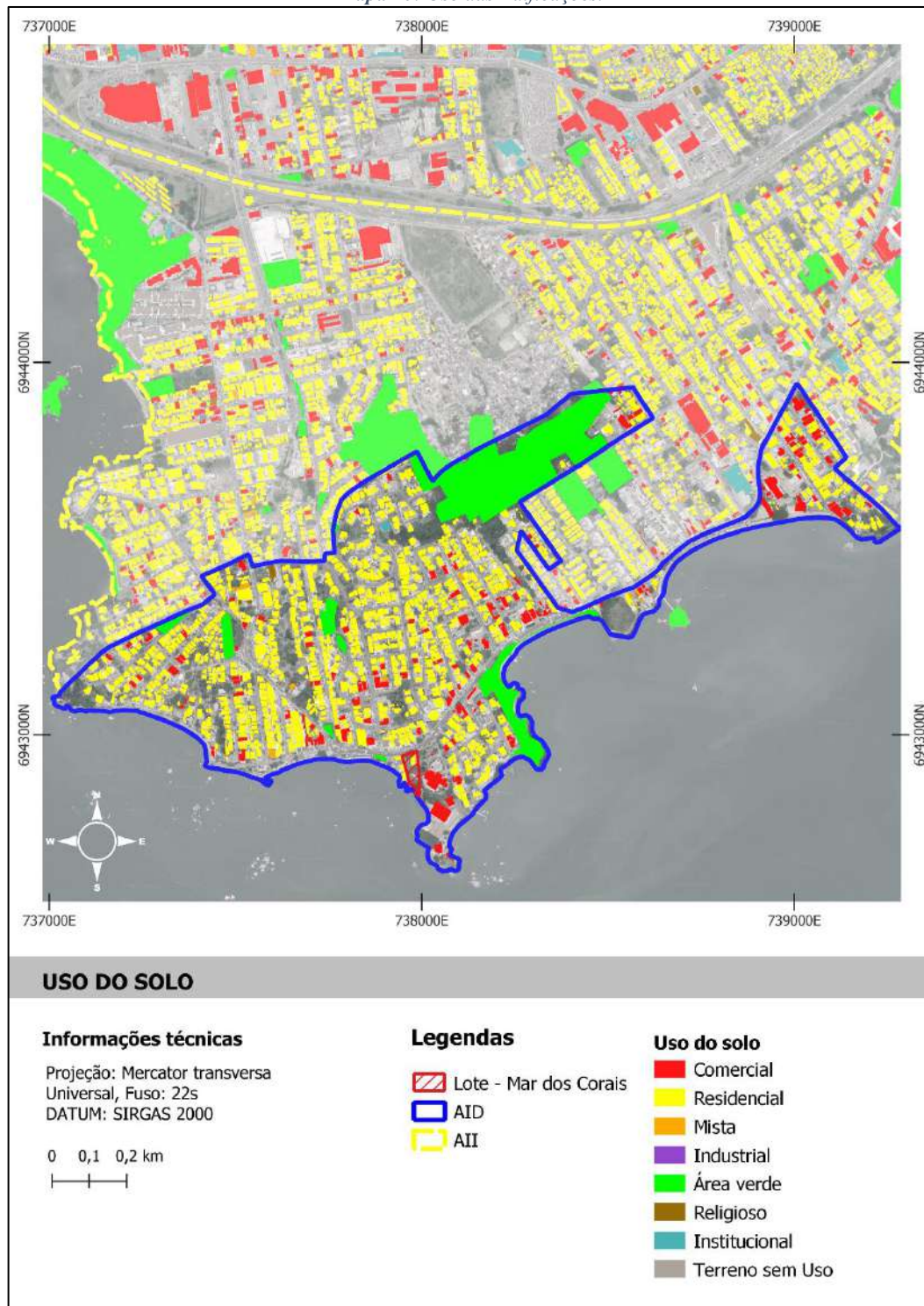
Conclui-se que a AID apresenta oferta quantitativamente positiva de espaços livres públicos, fator que representa importante ativo urbano para a qualidade de vida da população residente e flutuante. Contudo, a qualidade e a diversidade funcional desses espaços demandam atenção: investimentos em requalificação, ampliação da infraestrutura de permanência e diversificação das opções de lazer mostram-se uma alternativa viável para que o sistema de espaços livres responda de forma adequada tanto à demanda atual quanto ao incremento decorrente da implantação de novos empreendimentos na 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)

Mapa 10: Uso das Edificações.



Fonte: Geoportail PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela autora (2026).

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

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

A análise do mapa de Uso e Ocupação do Solo da Área de Influência Direta evidencia que o empreendimento se insere em território consolidado, com predominância do uso residencial distribuído de forma contínua pela malha urbana da AID. O uso misto apresenta ocorrência pouco frequente, ao passo que o uso comercial encontra-se disperso pela AID, com maior concentração no entorno imediato do empreendimento, em especial ao longo dos eixos viários de maior hierarquia. A rede de espaços públicos contribui para a presença expressiva de áreas verdes na AID, conferindo ao território um padrão de ocupação que equilibra áreas edificadas e espaços livres, aspecto positivo sob a ótica da qualidade ambiental urbana.

Nesse contexto, a implantação do Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical Mar dos Corais, empreendimento de uso misto com térreo comercial e área de fruição pública, é compatível com a dinâmica de uso e ocupação do solo da AID, não representando incompatibilidade funcional em relação ao tecido urbano existente. Pelo contrário, a tipologia adotada introduz elementos de qualificação urbana alinhados às boas práticas do planejamento contemporâneo.

O primeiro impacto positivo a ser destacado refere-se à diversificação funcional promovida pela inserção do uso misto em área de predominância residencial. A coexistência de atividades comerciais no térreo com unidades habitacionais nos pavimentos superiores contribui para a ocupação contínua do espaço urbano ao longo do dia e da noite, favorecendo a chamada "vigilância natural", conceito amplamente reconhecido na literatura urbanística como fator de redução da sensação de insegurança e de inibição de ocorrências em espaços públicos. Em uma AID com presença majoritária de residências, a introdução de um térreo ativo representa estímulo relevante à vitalidade urbana local.

O segundo impacto positivo diz respeito à qualificação da interface entre espaço privado e espaço público. A previsão de área de fruição pública no pavimento térreo amplia a permeabilidade urbana e incentiva a permanência de pedestres, tornando o ambiente mais atrativo e dinâmico. Essa estratégia é especialmente relevante no entorno da orla de Itaguaçu e Coqueiros, onde a presença de espaços de uso coletivo já configura importante ativo urbano para a região.

3.5. Valorização Imobiliária na AII

Diagnóstico

Renda média mensal da população da AII	4,5 SM
Faixa de valorização conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)	Faixa 4 = R\$500,00 – 699,00

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

A partir do levantamento realizado com base no geoprocessamento corporativo da Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF) e nos dados oficiais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), verificou-se que não há Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) nem comunidades ou favelas e comunidades inseridos nos limites da AID do empreendimento.

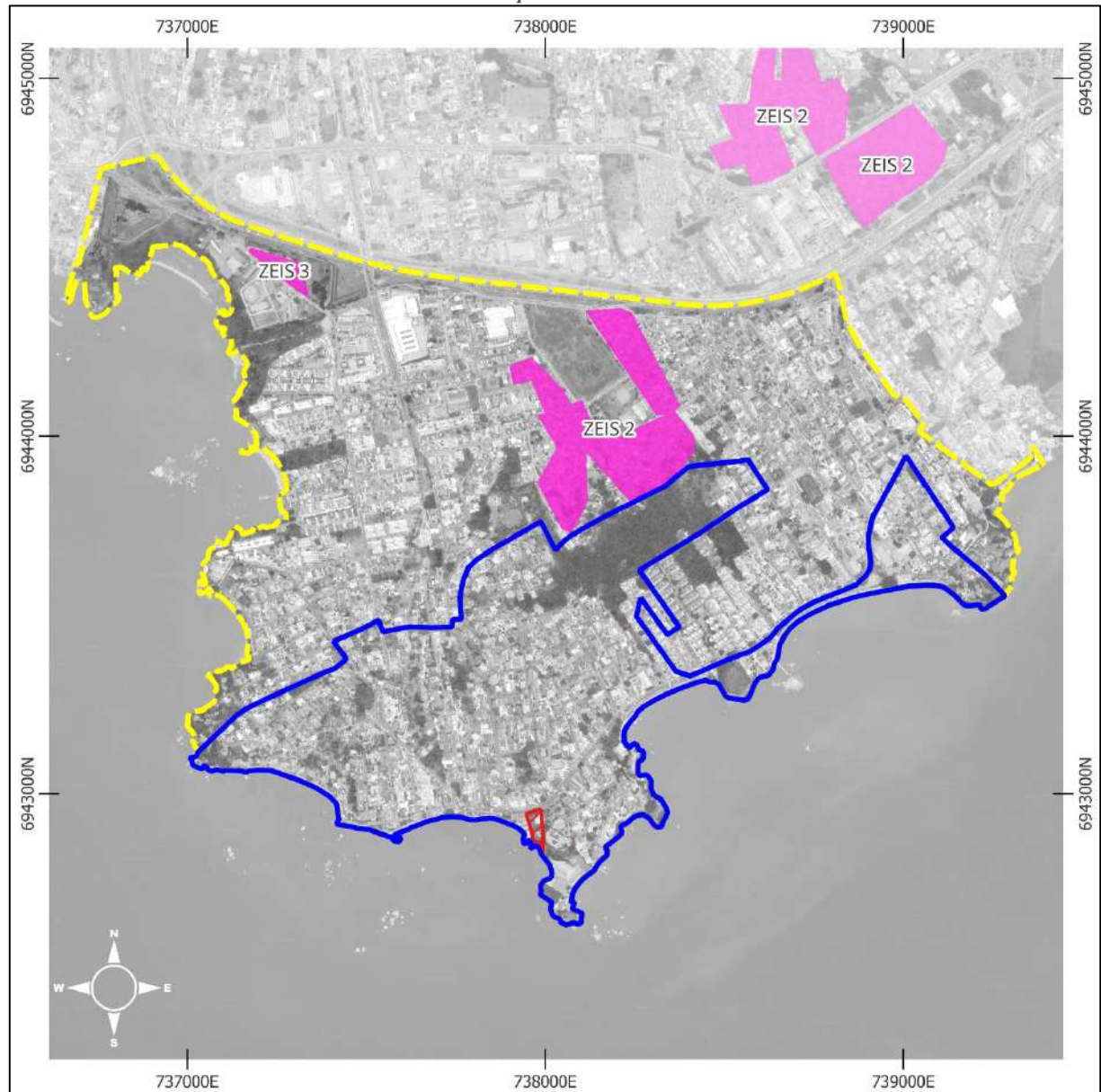
No âmbito da AII, foram identificadas duas ZEIS, de categorias distintas conforme a classificação estabelecida pelo Plano Diretor de Florianópolis (LC 482/2014).

A primeira é uma ZEIS 2, que corresponde, nos termos do Plano Diretor, às áreas ocupadas por assentamentos informais, favelas ou comunidades de baixa renda já consolidadas, onde se busca promover a regularização fundiária, a urbanização e a melhoria das condições habitacionais da população residente. Neste caso, trata-se da Vila Aparecida, comunidade localizada no bairro Coqueiros, na porção continental de Florianópolis, reconhecida como uma das áreas de maior vulnerabilidade socioeconômica da região. A comunidade tem sido alvo, em 2026, da Operação Solo Legal, iniciativa do poder público municipal que realiza demolições de edificações irregulares implantadas em áreas de risco e de preservação ambiental, evidenciando a complexidade fundiária e habitacional do assentamento e a necessidade de políticas públicas integradas de reassentamento e regularização.

A segunda é uma ZEIS 3, categoria que, conforme o Plano Diretor de Florianópolis, designa áreas onde existem empreendimentos habitacionais de interesse social já implantados, destinados ao atendimento de populações de baixa renda, com o objetivo de garantir a manutenção da função habitacional de interesse social e preservar o perfil socioeconômico da população residente. Neste caso, trata-se de um conjunto habitacional de interesse social em atividade, localizado nas proximidades da Rodovia SC-282 (Via Expressa), inserido em área com elevada exposição ao ruído e às externalidades negativas típicas de entornos viários de grande porte.

A presença dessas duas ZEIS na AII é relevante para a análise de impactos do empreendimento, pois indica a coexistência, no mesmo território de influência, de diferentes padrões socioespaciais. A valorização imobiliária induzida pela implantação de empreendimentos de médio e alto padrão em áreas adjacentes pode exercer pressão indireta sobre essas comunidades, por meio do aumento dos preços de locação e da terra, com potencial de intensificar processos de deslocamento involuntário de populações vulneráveis. Esse aspecto deve ser considerado nas análises subsequentes de valorização imobiliária e adensamento populacional do presente estudo.

Mapa 11: ZEIS




ZEIS

Informações técnicas

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

0 0,25 0,5 km



Legendas

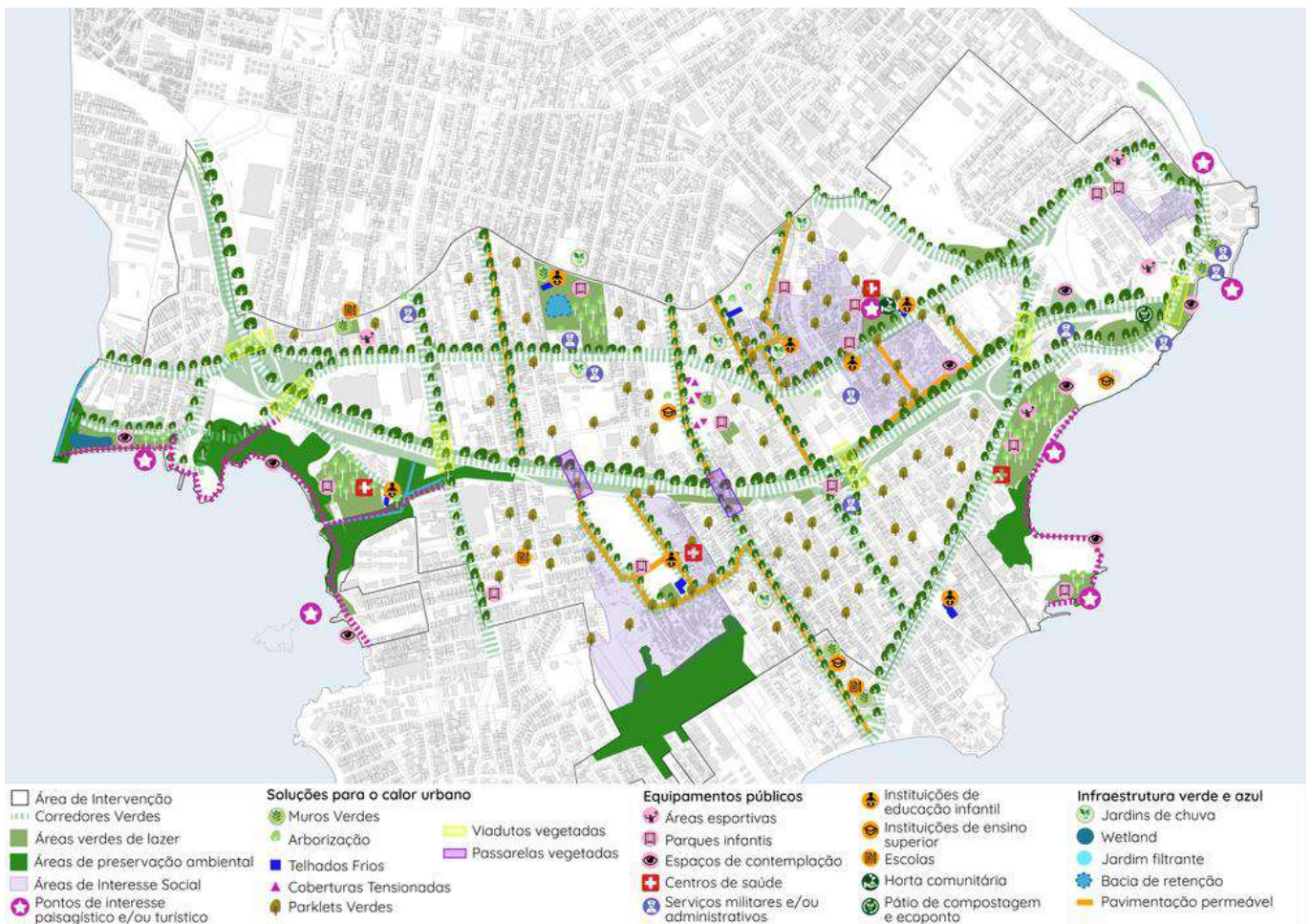
-  Lote - Mar dos Corais
-  Buffer 900m
-  AII
-  AID
-  ZEIS

Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Autora (2026).

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.

Identifica-se na AII a existência de uma iniciativa pública estruturante, denominada Rede de Corredores e Espaços Verdes, voltada à adaptação climática da região continental de Florianópolis. Embora as informações indiquem que suas próximas etapas ainda envolvem estudos, projetos executivos, governança, licenciamento, captação de recursos e posterior execução das obras, o projeto possui elevado potencial de atuar como polo valorizador urbano e ambiental. A proposta contempla corredores verdes, novas áreas verdes de lazer, qualificação de transposições da BR-282, caminhos junto à orla, *parklets* verdes, arborização do sistema viário, jardins de chuva, *wetlands*, bacias de retenção e detenção, além de intervenções em edifícios públicos e pontos de ônibus.

Figura 3: Masterplan do projeto “Rede de corredores e espaços verdes entre Coqueiros e Estreito”.



Fonte: Prefeitura de Florianópolis, 2026.

Essa iniciativa tende a gerar valorização urbanística, ambiental e paisagística da AII, por ampliar a cobertura vegetal, melhorar o conforto térmico, reduzir ilhas de calor, mitigar alagamentos, qualificar a mobilidade ativa, fortalecer conexões entre equipamentos comunitários e áreas verdes e promover maior integração socioespacial. Também poderá contribuir para a valorização dos espaços públicos, da orla e dos percursos urbanos associados aos bairros Coqueiros e Estreito.

Prognóstico	
Padrão construtivo do empreendimento	
O empreendimento é uma Habitação de Mercado Popular (HMP) conforme LC nº 482/2014?	() Sim (X) Não
O empreendimento é uma Habitação de Mercado (HM) conforme LC nº 482/2014?	() Sim (X) Não
O empreendimento possui um Padrão Médio conforme Decreto 25887/2023?	(X) Sim () Não
O empreendimento possui um Padrão Alto ou Médio Alto? (caso não se enquadre nas hipóteses acima)	() Sim (X) Não
Características que o empreendimento possui para ser classificado com o padrão construtivo marcado anteriormente.	
<ul style="list-style-type: none"> • Garagem: menos de 1,5 vagas por apartamento. • Área construída: inferior à 200 m² por unidade habitacional. • Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas. • Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias. • Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira. • Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central. • Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança. • Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais. 	
Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m ²) do empreendimento.	R\$24.500/m ² (estimado)
O valor previsto para comercialização das unidades residenciais do empreendimento é compatível com a renda mensal média da população da AII? Solicita-se que seja justificado de maneira breve abaixo.	() Sim (X) Não () Não se aplica
<p>O valor previsto para comercialização das unidades residenciais, estimado em R\$ 24.500,00/m², não se mostra compatível com a renda mensal média da população da AII, indicada em 4,5 salários-mínimos, ainda que a AII apresente heterogeneidade socioeconômica, com setores de renda mais elevada.</p> <p>Considerando esse valor unitário, mesmo uma unidade residencial de área moderada resultaria em preço final elevado, direcionado a público com capacidade de pagamento superior à renda média local. Por exemplo, uma unidade de 60 m² alcançaria aproximadamente R\$ 1,47 milhão, valor incompatível com a capacidade ordinária de aquisição de famílias com renda média de 4,5 salários-mínimos, especialmente quando consideradas as exigências usuais de financiamento habitacional, entrada mínima e comprometimento mensal de renda.</p> <p>Dessa forma, o empreendimento tende a se inserir em uma faixa de mercado acima do perfil médio da população residente na AII. Sua comercialização é mais compatível com segmentos de renda média-alta ou alta, inclusive externos à área imediata, do que com a demanda habitacional predominante da população local. Essa conclusão é reforçada pela presença de ZEIS na AII, indicando que o território também abriga grupos socialmente vulneráveis, para os quais o padrão de preço previsto não apresenta aderência econômica direta.</p>	

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 inserção do empreendimento na AII deve ser analisada como vetor de valorização imobiliária seletiva, associado à introdução de produto residencial de mercado com valor estimado de comercialização de R\$ 24.500,00/m², em contexto urbano consolidado, dotado de infraestrutura, proximidade da orla, áreas verdes, sistema viário estruturado e equipamentos urbanos. O valor unitário previsto o posiciona em segmento de mercado superior ao padrão econômico médio da população residente na área de influência, indicando provável direcionamento a público comprador de maior capacidade de renda, inclusive externo ao bairro.

A Faixa de valorização da Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB), indicada como Faixa 4, correspondente a R\$ 500,00 a R\$ 699,00, sugere que o imóvel está inserido em setor com valorização urbanística oficial intermediária, e não nas faixas máximas de valorização territorial do município. Essa informação é relevante porque demonstra uma assimetria entre o valor urbanístico de referência do território e o valor de mercado projetado para o produto imobiliário. Embora os valores da PGURB não sejam diretamente comparáveis ao preço de venda por metro quadrado de área construída, a diferença de patamar indica que o empreendimento pode atuar como elemento de reprecificação local, elevando as expectativas de valor de terrenos, imóveis usados e novos lançamentos em seu entorno imediato.

Do ponto de vista urbanístico, o impacto esperado não se limita ao lote do empreendimento. Em áreas consolidadas, a implantação de edifícios residenciais com preço de venda elevado tende a produzir efeitos de valorização por comparação mercadológica, reposicionando imóveis vizinhos, estimulando reformas, substituição de edificações de menor padrão, aumento do preço de locação e maior atratividade para atividades comerciais voltadas a públicos de maior renda. Trata-se, portanto, de impacto indireto, cumulativo e progressivo, cuja intensidade depende da quantidade de empreendimentos semelhantes, da disponibilidade de terrenos substituíveis e da dinâmica imobiliária já existente em Coqueiros e no Estreito.

Quanto à alteração do estrato social, não se identifica, de forma imediata, efeito de expulsão direta, uma vez que o empreendimento se implanta em área específica e não implica remoção populacional. Contudo, há potencial de indução de processos graduais de substituição socioeconômica, especialmente pela elevação dos custos de permanência no entorno, incluindo aluguéis, preço de imóveis, custos condominiais e perfil dos serviços locais. Esse processo pode favorecer a atração de população de maior renda e reduzir, no médio prazo, a acessibilidade habitacional de famílias de menor renda ao bairro.

A análise é particularmente sensível em razão da existência de ZEIS na AII. A presença de ZEIS 2, associada a assentamento de baixa renda consolidado, e de ZEIS 3, vinculada à função habitacional de interesse social, indica que a área de influência possui setores juridicamente reconhecidos como socialmente vulneráveis ou destinados à manutenção de moradia popular. Ainda que essas áreas não sejam diretamente afetadas fisicamente pelo empreendimento, a valorização imobiliária difusa pode aumentar pressões sobre seu entorno, ampliar conflitos fundiários, estimular expectativas de mudança de uso e dificultar a permanência de moradores de baixa renda em áreas próximas. Dessa forma, o risco de gentrificação não decorre isoladamente do empreendimento, mas de sua contribuição incremental a um processo mais amplo de valorização seletiva do território.

Em razão da relevância paisagística e simbólica de Coqueiros, especialmente junto à orla e aos espaços públicos de lazer, recomenda-se que a valorização imobiliária seja acompanhada também sob a ótica da preservação da ambiência urbana, da paisagem cultural e dos usos tradicionais do bairro. O impacto pode ser classificado como negativo indireto, de abrangência local a regional, duração permanente,

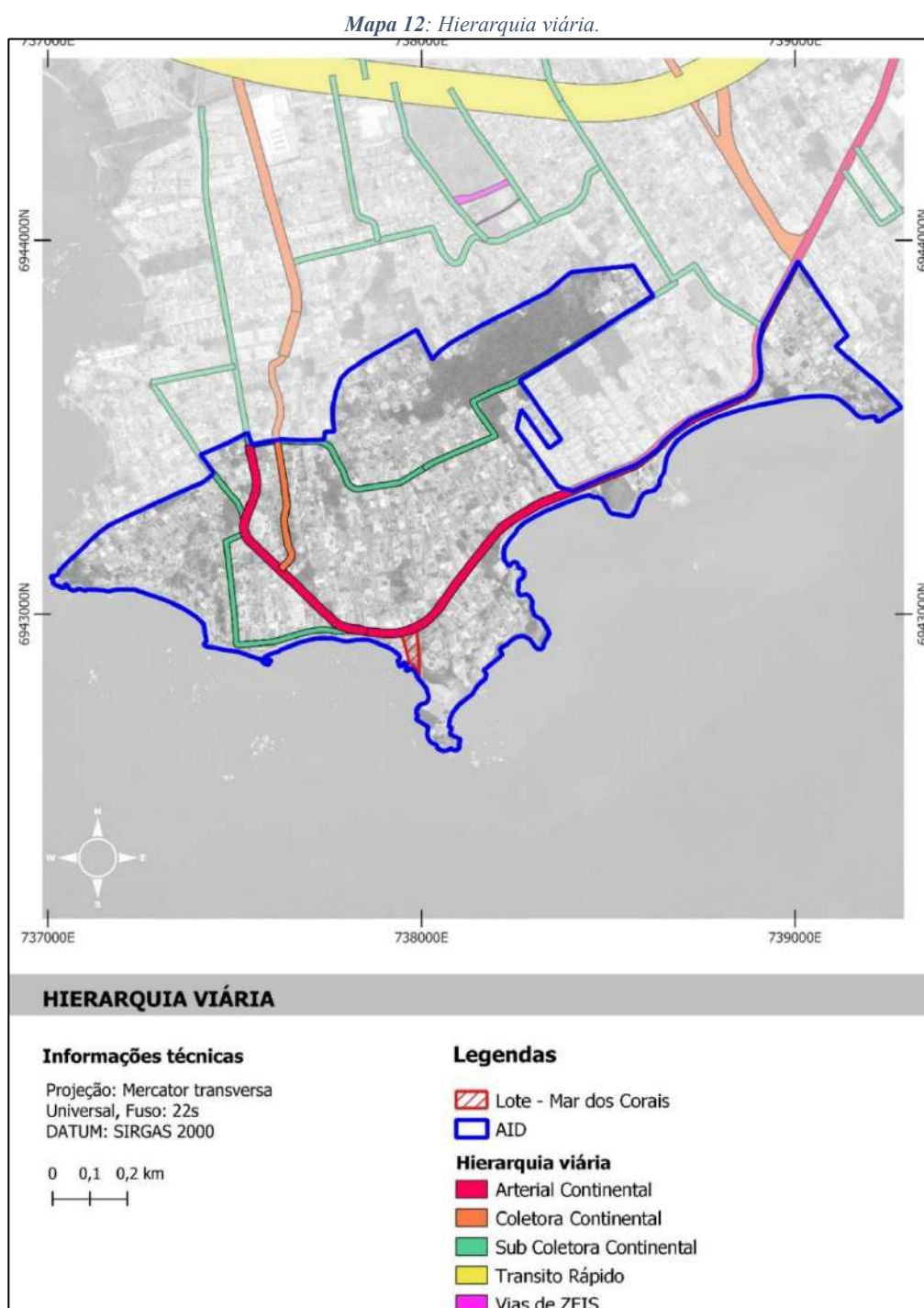
ocorrência provável e magnitude moderada, devendo ser acompanhado por monitoramento da evolução dos valores imobiliários, preservação das funções das ZEIS e compatibilização do empreendimento com a diversidade socioespacial da AII.

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)



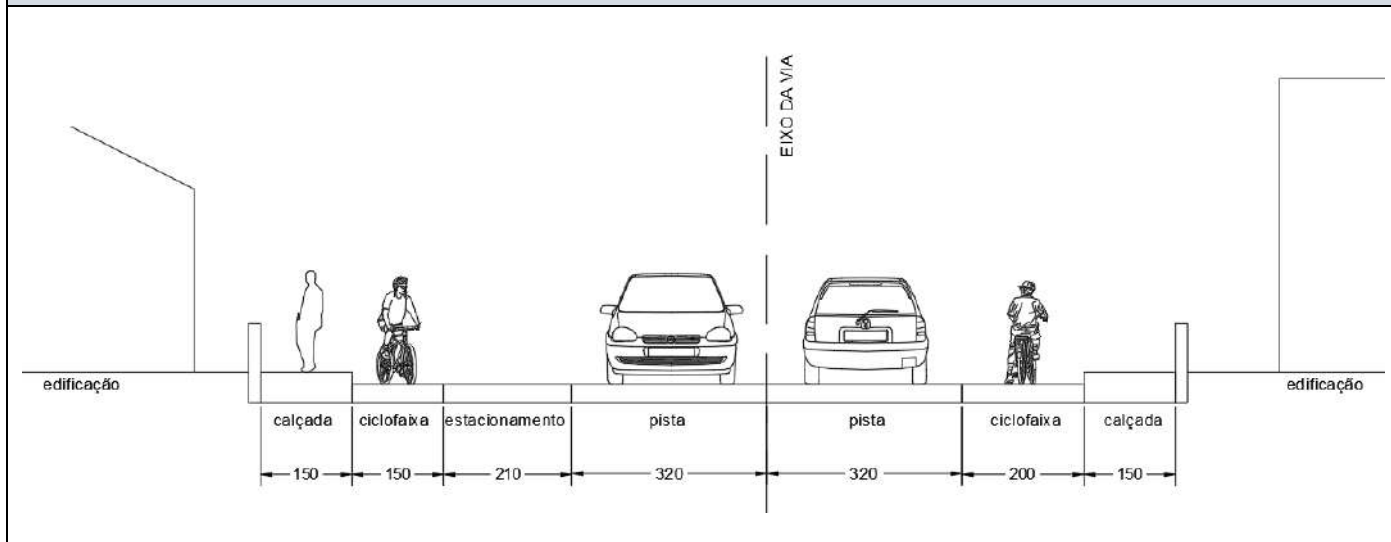
Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Autora (2026).

Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID

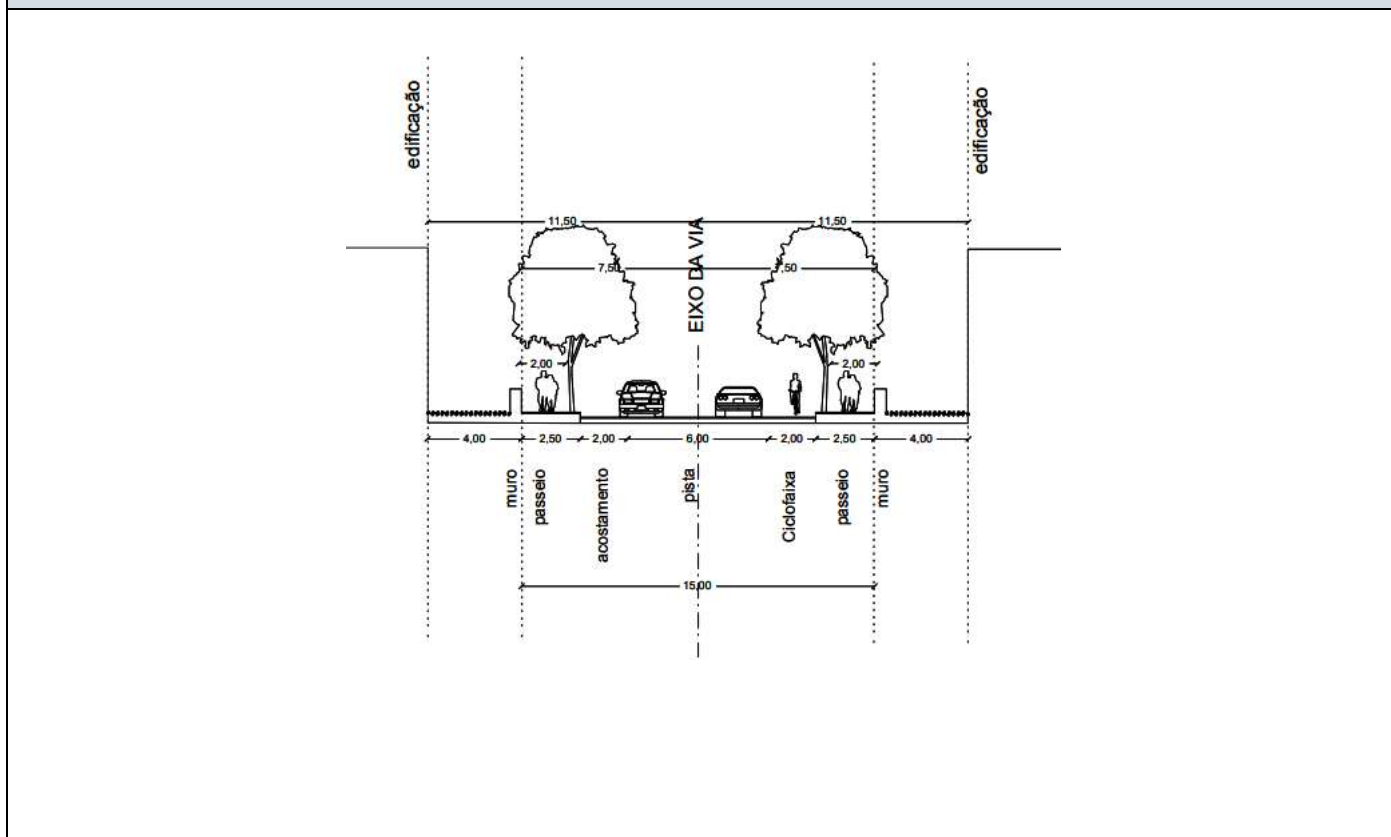
Via 1

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Rua Des. Pedro Silva	Arterial Continental

Via 1 – Seção Transversal Atual



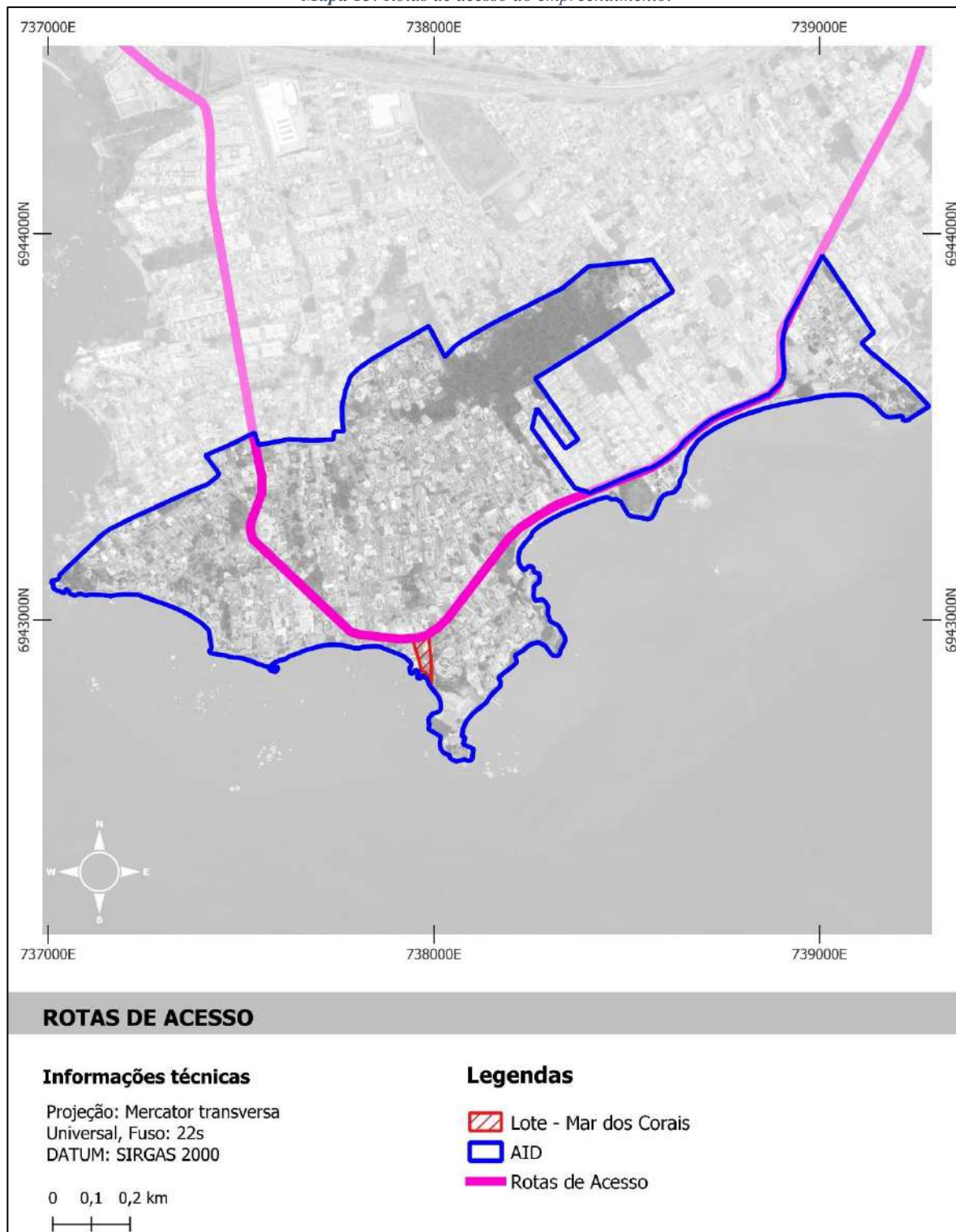
Via 1 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



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.)

Mapa 13: Rotas de acesso ao empreendimento.



Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Autora (2026).

O empreendimento está localizado na Rua Desembargador Pedro Silva, nº 2867, bairro Coqueiros, em Florianópolis. A análise das rotas de acesso demonstra que a inserção viária do empreendimento ocorre predominantemente por esse logradouro, que atua como eixo estruturador de ligação entre o lote, a malha urbana de Coqueiros e as conexões metropolitanas do setor continental.

A Rua Desembargador Pedro Silva constitui a principal via de aproximação ao empreendimento, sendo utilizada tanto pelos deslocamentos provenientes do oeste, especialmente de São José e dos bairros Campinas e Kobrasol, quanto pelos fluxos oriundos da região da Ponte Colombo Salles. No primeiro caso, o acesso se dá pela rede viária continental que converge para Coqueiros e, na aproximação final, utiliza a Rua Des. Pedro Silva até o lote. No segundo caso, os fluxos provenientes da conexão insular-continental também são direcionados para o mesmo eixo, consolidando a Rua Des. Pedro Silva como rota comum de chegada ao empreendimento, independentemente do sentido principal de origem do deslocamento.

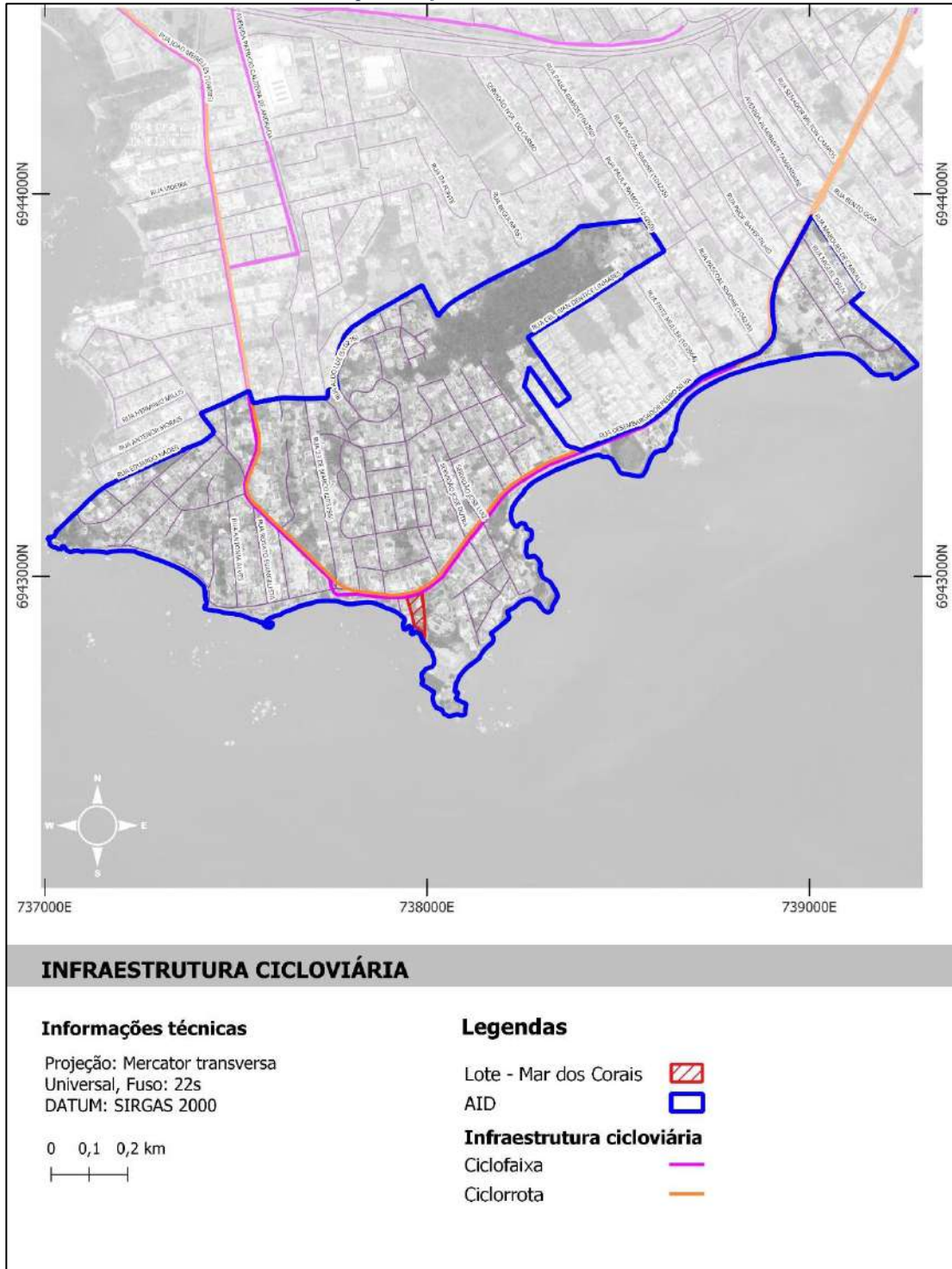
A leitura da hierarquia viária reforça essa condição, uma vez que o eixo associado à Rua Desembargador Pedro Silva, no trecho de acesso ao lote, está classificado como via Arterial Continental, com função de articulação entre setores urbanos do continente e de suporte aos deslocamentos de maior relevância dentro da Área de Influência Direta. O mapa de hierarquia viária também evidencia a presença, no entorno, de vias Coletoras Continentais e Subcoletoras Continentais, além de conexão com eixo de Trânsito Rápido em posição mais ao norte da área analisada, compondo uma malha viária hierarquizada que distribui os fluxos regionais e locais antes de sua convergência para a Rua Des. Pedro Silva.

Essa configuração indica que o empreendimento possui acesso direto por via já integrada à malha urbana consolidada do bairro e pertencente à hierarquia viária estrutural do continente, sem necessidade de abertura de novos eixos viários para sua operação regular. Ao mesmo tempo, por concentrar a aproximação final dos fluxos na Rua Desembargador Pedro Silva, a avaliação dos impactos viários deve considerar esse logradouro como o principal ponto de interação entre o empreendimento e o sistema de circulação local, abrangendo tanto os deslocamentos de moradores e visitantes quanto os acessos associados aos usos complementares previstos no pavimento térreo e às áreas de fruição pública.

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)

Mapa 14: Infraestrutura cicloviária.



Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Autora (2026).

Infraestrutura Cicloviária no empreendimento

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

O empreendimento Mar dos Corais prevê infraestrutura de apoio à mobilidade cicloviária em diferentes setores da edificação, com vagas para bicicletas associadas tanto ao uso residencial quanto ao uso comercial. No projeto, são indicadas 10 vagas de bicicletas vinculadas ao uso comercial, 70 vagas de bicicletas privativas residenciais e 8 vagas de bicicletas para visitantes residenciais, demonstrando que o empreendimento internaliza a demanda por estacionamento cicloviário de moradores, visitantes e usuários das lojas previstas no pavimento térreo.

As vagas de bicicletas de uso residencial estão distribuídas nos pavimentos de garagem e no pavimento de acesso. Para as vagas de uso comercial, o empreendimento apresenta de paraciclos comerciais junto à testada do empreendimento, em posição próxima à calçada, à fachada ativa, aos acessos de pedestres e à área de fruição pública.

Essa distribuição indica que as vagas de longa permanência, principalmente aquelas destinadas aos moradores, estão predominantemente localizadas em áreas internas e controladas da edificação, junto aos pavimentos de garagem, o que favorece a segurança patrimonial e a proteção das bicicletas contra intempéries. Já as vagas associadas ao uso comercial e aos visitantes estão posicionadas em condição mais próxima ao pavimento de acesso, com maior relação funcional com a Rua Desembargador Pedro Silva, as lojas, a fachada ativa e a área de fruição pública. A posição dos paraciclos no térreo confere maior facilidade de acesso aos usuários externos, pois reduz a necessidade de ingresso nas áreas internas de garagem e permite utilização direta a partir da calçada e da infraestrutura cicloviária existente no eixo viário frontal.

É possível observar a presença de ciclofaixas e ciclorrotas no entorno do lote, com conexão ciclável ao longo do sistema viário que atende a Rua Desembargador Pedro Silva e as vias adjacentes de Coqueiros. No contexto de Florianópolis, ciclofaixa corresponde à parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de ciclos, delimitada por sinalização específica. Neste caso, ela encontra-se na calçada sul da Rua Des. Pedro Silva, implantada no mesmo nível da pista, delimitada por pintura e tachão refletivo. Já a ciclorrota corresponde a via sinalizada que integra o sistema ciclável da cidade, interligando pontos de interesse, ciclovias e ciclofaixas, com compartilhamento do espaço viário entre bicicletas e veículos motorizados, em condições sinalizadas para melhorar a segurança da circulação. Neste caso, a ciclorrota se encontra na calçada norte da Rua Des. Pedro Silva.

Figura 4: Infraestrutura cicloviária na AID.



Fonte: Google Streetview (2024).

O projeto prevê que a adequação da calçada, da estrutura cicloviária, do perfil viário e da área de fruição pública será executada conforme processo específico de melhorias urbanas e observância à NBR 16537/2024. Essa condição é relevante para o EIV porque associa o empreendimento não apenas à oferta interna de vagas para bicicletas, mas também à qualificação da interface entre o lote e o espaço público, favorecendo a integração entre deslocamentos por bicicleta, circulação de pedestres, fachada ativa e usos comerciais no pavimento térreo.

Dessa forma, o empreendimento apresenta elementos concretos de incentivo à mobilidade ativa, especialmente pela previsão de vagas para bicicletas em quantidade compatível com os usos residencial, comercial e de visitantes; pela implantação de paraciclos em área acessível no pavimento térreo; pela proximidade direta com infraestrutura cicloviária existente e mapeada na AID; e pela articulação entre fachada ativa, fruição pública, calçada qualificada e estrutura cicloviária. A combinação entre bicicletários internos, paraciclos frontais, uso misto e conexão com ciclofaixas e ciclorrotas constitui medida favorável à redução da dependência do automóvel em deslocamentos de curta distância e ao estímulo ao acesso ao empreendimento por modos ativos.

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

A avaliação da caminhabilidade e da acessibilidade do empreendimento aos equipamentos públicos identificados na Área de Influência Indireta deve considerar que, embora a AID apresente baixa oferta de equipamentos comunitários, a Rua Desembargador Pedro Silva constitui o principal eixo de articulação entre o lote, o bairro de Coqueiros e os demais setores do continente onde se localizam os equipamentos de educação, saúde, cultura e convivência social mapeados. Dessa forma, a acessibilidade a pé e por bicicleta aos equipamentos da AII depende, em grande medida, das condições físicas e operacionais desse logradouro, especialmente no trecho de conexão entre o empreendimento, as áreas centrais de Coqueiros, Itaguaçu, Abraão e Vila Aparecida.

Na escala da AID, a caminhabilidade é favorecida pela inserção do lote em área urbana consolidada, com ocupação predominantemente residencial e mista, presença de edificações multifamiliares, comércio e serviços de proximidade, além de passeio público implantado ao longo da Rua Des. Pedro Silva. Outro aspecto positivo em relação à caminhabilidade do entorno é a presença do passeio às margens do mar.

Figura 5: Rua Des. Pedro Silva – caminhabilidade.



Fonte: Google Streetview (2026).

É possível observar a existência de calçadas em ambos os lados da via, ciclofaixas demarcadas junto ao bordo da pista, sinalização horizontal e vertical, iluminação pública e fachadas ativas ou semipermeáveis em parte do percurso, além de bancos, áreas sombreadas por palmeiras e um parquinho para crianças. Esses elementos indicam a existência de uma estrutura urbana básica favorável aos deslocamentos de curta distância.

Figura 6: Rua Des. Pedro Silva – caminhabilidade.



Fonte: Google Streetview (2026).

Entretanto, a caminhabilidade é condicionada por limitações relevantes, como a variação de largura e qualidade dos passeios, a presença de acessos veiculares, interferências de mobiliário urbano e redes aéreas, além da declividade longitudinal observada em trechos da Rua Des. Pedro Silva, fator que pode reduzir o conforto de deslocamento para idosos, crianças, pessoas com deficiência ou pessoas com mobilidade reduzida.

Figura 7: Rua Des. Pedro Silva – caminhabilidade.



Fonte: Google Streetview (2026).

A análise dos equipamentos comunitários indica que a AID dispõe de oferta muito limitada, sendo identificada apenas a Fundação Hassis como equipamento cultural de referência local. Essa condição reduz a possibilidade de atendimento cotidiano por caminhada curta dentro do entorno imediato do empreendimento, especialmente para serviços públicos essenciais, como saúde, educação, assistência social e segurança pública. Consequentemente, os deslocamentos dos futuros moradores para a maior parte dos equipamentos comunitários deverão ocorrer em direção à AII, utilizando principalmente a Rua Desembargador Pedro Silva como eixo inicial de deslocamento, seja para caminhada, bicicleta, transporte coletivo ou veículo motorizado.

Na AII, a oferta de equipamentos é mais ampla, com presença de instituições de ensino, equipamentos culturais, entidades de convivência ou representação comunitária e unidades de saúde. A distribuição espacial desses equipamentos, contudo, demonstra que a acessibilidade pedonal não é homogênea. Os equipamentos situados nos setores mais próximos de Coqueiros e Itaguaçu apresentam maior potencial de acesso por caminhada, desde que mantidas condições adequadas de calçada, travessia e segurança viária. Já os equipamentos localizados nos bairros Abraão, Vila Aparecida e em áreas mais afastadas da porção central da AII demandam deslocamentos mais longos, com maior tempo de caminhada e maior exposição a trechos de declividade, interseções viárias e descontinuidades urbanas, o que reduz a atratividade do modo a pé para parte da população.

No caso dos equipamentos de saúde, essa limitação é especialmente relevante. O Centro de Saúde Abraão, indicado como a unidade mais próxima do empreendimento, situa-se a aproximadamente 2 km de distância caminhável. Embora essa distância possa ser percorrida a pé por adultos em boas condições físicas, ela representa barreira significativa para populações mais vulneráveis, como idosos, gestantes, pessoas com deficiência, crianças acompanhadas e usuários em situação de enfermidade. Para esses grupos, a dependência de transporte motorizado, transporte por aplicativo, transporte coletivo ou bicicleta tende a ser maior. O Hospital Governador Celso Ramos, situado a aproximadamente 6,2 km, encontra-se fora de uma faixa razoável de deslocamento pedonal cotidiano, reforçando a necessidade de acesso por modos motorizados para serviços de média e alta complexidade.

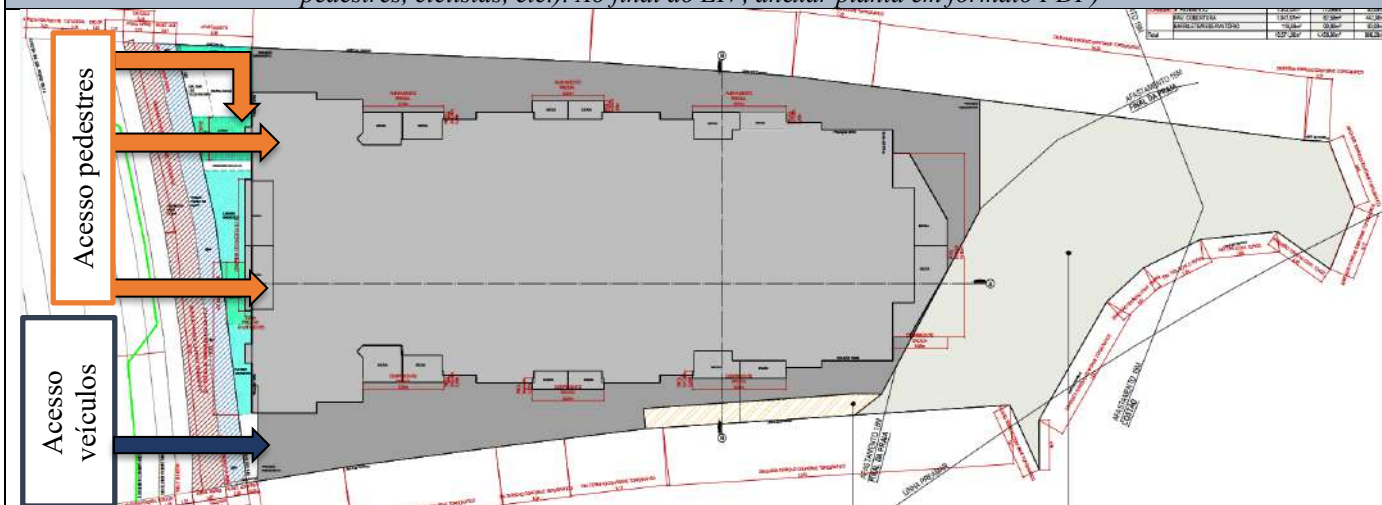
Quanto aos equipamentos de educação, a presença de unidades públicas de ensino na AII amplia as alternativas de atendimento em relação à AID, mas não elimina as restrições de acessibilidade por caminhada. Escolas localizadas em setores mais distantes do empreendimento podem exigir deslocamentos superiores ao raio de caminhabilidade confortável, especialmente para crianças e adolescentes. Nesses casos, a acessibilidade efetiva dependerá não apenas da distância, mas também da segurança das rotas, da existência de calçadas contínuas, da qualidade das travessias, da iluminação, da topografia e da possibilidade de integração com transporte coletivo ou deslocamento cicloviário.

A infraestrutura cicloviária existente na Rua Desembargador Pedro Silva constitui elemento positivo para a mobilidade ativa, pois oferece alternativa ao deslocamento a pé para acesso a equipamentos comunitários localizados a distâncias intermediárias na AII. A presença de ciclofaixa no eixo frontal ao empreendimento, associada às ciclorrotas mapeadas no entorno, amplia a conectividade por bicicleta e pode reduzir a dependência do automóvel em deslocamentos de curta e média distância. Essa condição é reforçada pelo próprio projeto arquitetônico, que prevê vagas para bicicletas e paraciclos, favorecendo a integração entre o empreendimento, a rede cicloviária existente e os equipamentos urbanos situados no entorno ampliado.

Em síntese, a acessibilidade do empreendimento aos equipamentos públicos da AII pode ser considerada viável, porém desigual conforme o tipo de equipamento, a distância e o perfil do usuário. A Rua Desembargador Pedro Silva oferece o principal suporte físico para essa conexão, com calçadas, ciclofaixas e inserção urbana consolidada, o que favorece a mobilidade ativa em deslocamentos locais. Entretanto, a baixa oferta de equipamentos comunitários na AID, a concentração dos serviços públicos em pontos mais afastados da AII, a declividade de trechos do percurso e as possíveis descontinuidades de acessibilidade nos passeios indicam que a caminhada não será suficiente para atender, de forma universal e confortável, todas as necessidades cotidianas da população futura. Dessa forma, o empreendimento apresenta boa inserção em relação à rede urbana existente, mas a efetiva acessibilidade aos equipamentos comunitários dependerá da qualificação permanente das rotas de pedestres e ciclistas, da melhoria das travessias e da integração com outros modos de transporte, especialmente para acesso aos equipamentos de saúde, educação e serviços públicos localizados fora do entorno imediato.

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)



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)

Toda a extensão da Rua Desembargador Pedro Silva, em sua porção oeste em relação ao empreendimento, caracteriza-se como uma via panorâmica voltada para a orla. O calçadão é orientado para a Baía Sul e, embora a faixa de areia seja estreita, a aproximadamente 80 metros do acesso ao empreendimento existe uma escadaria que conecta o calçadão beira-mar da Rua Desembargador Pedro Silva à faixa de areia da praia, conforme ilustrado na figura a seguir.

Figura 8: Acesso à orla na AID do empreendimento.



Fonte: Google Streetview (2026).

A infraestrutura existente qualifica e valoriza a área, contribuindo para a atratividade urbana e paisagística da região. Ressalta-se que a praia apresenta uso menos intenso quando comparada ao calçadão da orla.

O projeto não estabelece acesso público direto à orla por dentro do lote. A faixa voltada ao ambiente costeiro é tratada como área de afastamento obrigatório de orla marítima, praia e costão, com previsão de grande jardim privativo, replantio de árvores e plantas nativas e espaços naturais a céu aberto. Também há indicação de área de recuperação ambiental associada a projeto ambiental aprovado, com cercas de baixo impacto a serem executadas conforme PRV. Dessa forma, a porção do terreno em contato com a

orla possui função ambiental, paisagística e de preservação, não sendo destinada à circulação pública de passagem até a faixa de praia ou costão.

A infraestrutura de acesso à orla, no âmbito do empreendimento, é composta pela infraestrutura urbana pública existente e pela qualificação prevista junto à testada do lote. Essa infraestrutura inclui pavimentação asfáltica da Rua Desembargador Pedro Silva, calçadas, meio-fio, sinalização viária, ciclofaixa e elementos de acessibilidade associados aos acessos de pedestres. Não há, no projeto arquitetônico, previsão de passarela ambiental, deck, escadaria pública, trapiche, rampa pública ou caminho pavimentado interno destinado a conduzir pedestres através do terreno até a orla. A ausência dessas estruturas confirma que o empreendimento não cria novo acesso público direto à orla, mantendo os acessos públicos existentes vinculados aos logradouros e espaços públicos do entorno.

Assim, o empreendimento preserva a faixa costeira interna ao lote como área de baixa intervenção e não interfere na rede pública de acessos à orla existente no bairro. A implantação, portanto, não restringe os acessos públicos existentes à orla e não introduz nova passagem pública pelo interior do lote, concentrando sua interface urbana na Rua Des. Pedro Silva e sua interface costeira em área ajardinada e de recuperação ambiental.

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 trilhas ou caminhos históricos na AII do empreendimento.

Acessibilidade

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

As condições de acessibilidade e caminhabilidade no entorno imediato do empreendimento são estruturadas principalmente pela Rua Desembargador Pedro Silva, via pavimentada, com calçadas em ambos os lados, ciclofaixa demarcada, sinalização horizontal, faixas de travessia de pedestres e conexão direta com a orla de Coqueiros. Os registros fotográficos demonstram que o trecho possui ambiência urbana favorável ao deslocamento a pé, especialmente pela presença da orla, arborização, áreas de permanência, bancos, playground, guarda-corpo junto ao mar e travessias sinalizadas. A existência de ciclofaixa em ambos os sentidos também contribui para a organização da circulação e para a redução de conflitos entre ciclistas, pedestres e veículos.

Figura 9: Rua Des. Pedro Silva – acessibilidade.



Fonte: Google Streetview (2026).

Apesar dessa condição urbana consolidada, a caminhabilidade apresenta desempenho variável ao longo da Rua Des. Pedro Silva. As calçadas são pavimentadas e permitem a circulação de pedestres, mas

apresentam diferenças de largura, materiais e padrão de acabamento entre os trechos junto às edificações e os trechos junto à orla. No lado edificado, observam-se passeios com pavimentação rígida, porém sujeitos a interferências pontuais decorrentes de acessos veiculares, postes, placas, muros, desníveis e transições entre lotes. No lado da orla, há trechos com maior atratividade paisagística e maior potencial de permanência, mas parte do piso aparenta acabamento granular ou irregular, o que reduz o conforto universal de circulação e pode dificultar o deslocamento de pessoas com deficiência, cadeirantes, pessoas idosas ou usuários com mobilidade reduzida.

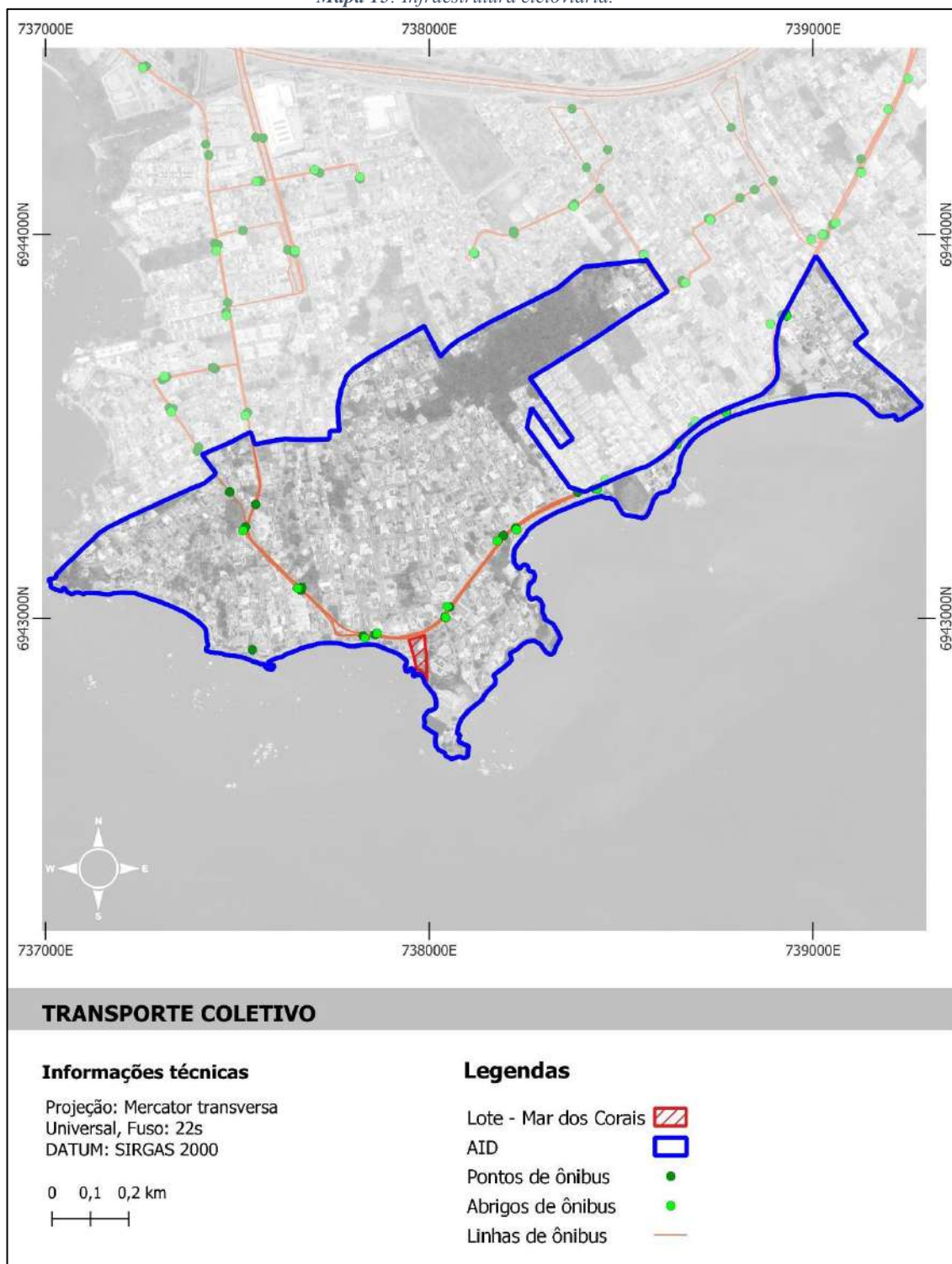
As faixas de segurança existentes contribuem para a conexão entre os dois lados da Rua Desembargador Pedro Silva e para o acesso aos espaços da orla. A sinalização horizontal encontra-se visível nos trechos registrados, com travessias implantadas em pontos de maior interação entre edificações, calçadas e áreas litorâneas. Entretanto, por se tratar de via com função arterial continental no sistema viário local, a segurança dos deslocamentos a pé depende da manutenção da sinalização, da adequação dos rebaixos de meio-fio, da visibilidade das travessias, da continuidade das calçadas e do controle das velocidades veiculares.

Quanto aos pisos podotáteis, não se observa continuidade desse recurso ao longo de todos os percursos existentes da Rua Des. Pedro Silva. A ausência ou descontinuidade de piso tátil direcional e de alerta nos trechos públicos atualmente implantados representa limitação à acessibilidade plena, especialmente para pessoas com deficiência visual.

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.

Mapa 15: Infraestrutura cicloviária.



Fonte: Geoportail PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Autora (2026).

A infraestrutura de transporte coletivo na AID do empreendimento é estruturada principalmente pelo corredor de circulação da Rua Desembargador Pedro Silva, que concentra as linhas de ônibus, pontos de parada e abrigos identificados no entorno do lote. O mapa de transporte coletivo indica a presença de itinerários de ônibus ao longo da Rua Des. Pedro Silva, com pontos e abrigos distribuídos nas proximidades

imediatas do empreendimento e em continuidade pelo bairro Coqueiros, formando uma rede de atendimento acessível a partir da testada do lote.

O ponto de atendimento mais próximo situa-se no próprio eixo da Rua Desembargador Pedro Silva, em distância inferior a 100 m do empreendimento, permitindo acesso por caminhada curta. Outros pontos e abrigos estão distribuídos ao longo da mesma via, em distâncias aproximadas entre 100 m e 300 m, mantendo o empreendimento dentro de uma faixa adequada de acessibilidade pedonal ao transporte coletivo. Essa condição é favorecida pela existência de calçadas, travessias sinalizadas e ocupação urbana consolidada no entorno, embora a qualidade do deslocamento até os pontos dependa da manutenção das calçadas, da continuidade dos rebaixos de meio-fio, da segurança das travessias e da acessibilidade universal dos abrigos.

As linhas de transporte coletivo disponíveis no entorno do empreendimento são: 257 Madrugadão Continente Sul; 271 Itaguaçu; 272 Itaguaçu; 501 Executivo Abraão; 502 Executivo Abraão; 258 Circular Estreito - Abraão; 256 Circular Abraão - Estreito; 273 Abraão; e 274 Abraão. Esse conjunto de linhas assegura conexão do empreendimento com os bairros de Coqueiros, Itaguaçu, Abraão, Estreito e demais setores do continente, além de possibilitar integração com eixos de deslocamento de maior abrangência no sistema municipal de transporte coletivo.

A presença de abrigos de ônibus na AID qualifica parcialmente a infraestrutura de espera, oferecendo melhores condições de permanência aos usuários em relação aos pontos simples de parada. Entretanto, o mapa evidencia que nem todos os pontos correspondem a abrigos, havendo paradas com diferentes níveis de estrutura. Assim, a infraestrutura existente atende funcionalmente ao empreendimento, mas apresenta condição heterogênea quanto ao conforto do usuário, especialmente em relação à proteção contra chuva e insolação, disponibilidade de assentos, iluminação, informação operacional e acessibilidade plena.

Figura 10: Ponto de ônibus na Rua Desembargador Pedro Silva.



Fonte: Google Street View

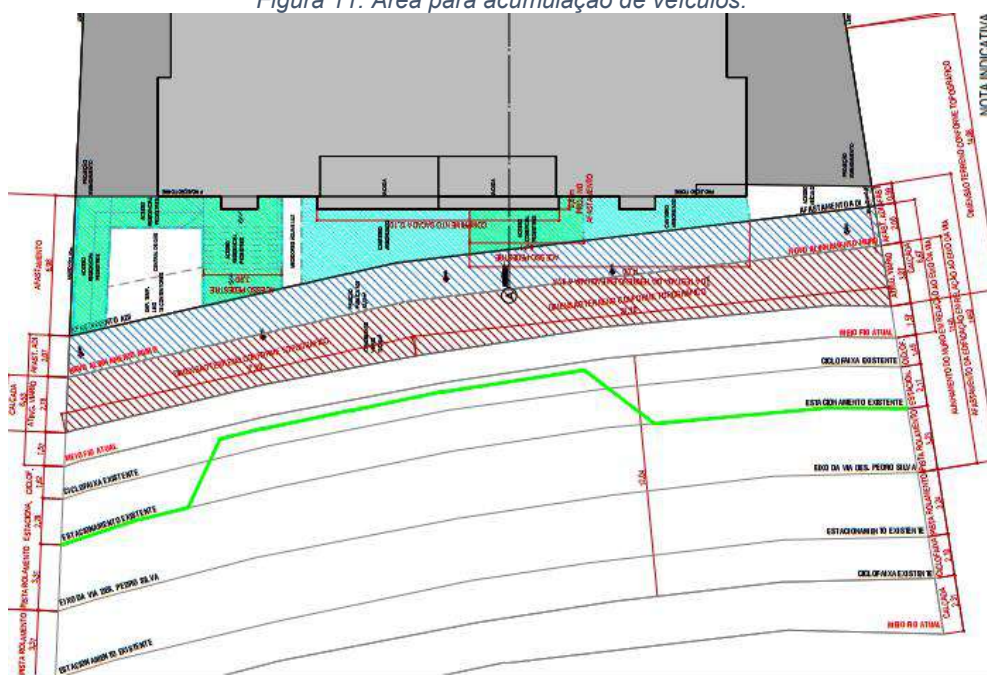
A COMCAP solicitou na sua Certidão de Viabilidade de Coleta de Resíduos Sólidos Domiciliares a execução de recuo para parada do veículo coletor?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Se a resposta a pergunta anterior for positiva, solicita-se saber se o recuo consta na planta de arquitetura.	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Demonstrar se há necessidade ou não de recuo para parada do veículo coletor.	

Visando evitar conurbações no tráfego, o projeto apresenta recuo para a coleta de lixo, próximo ao depósito de lixo do empreendimento, junto à Rua Desembargador Pedro Silva.

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)

Figura 11: Área para acumulação de veículos.

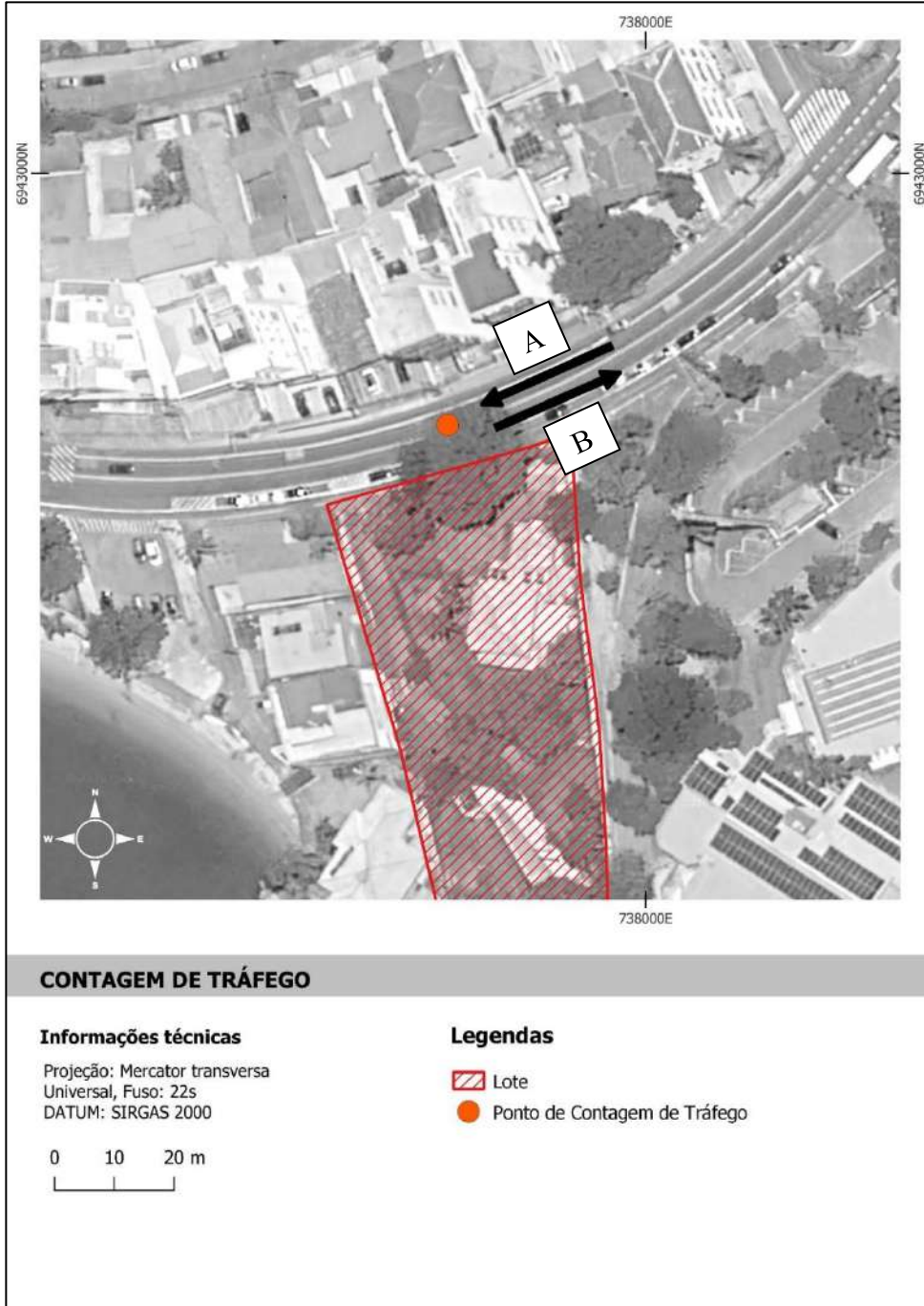


O projeto prevê recuo específico para coleta de lixo e para embarque e desembarque, marcados na linha verde da planta, com espaços próprios para cada função. Essa solução reduz a necessidade de parada sobre a faixa de rolamento da Rua Des. Pedro Silva e organiza as manobras de curta permanência junto à frente do empreendimento.

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)

Mapa 16: Contagem de tráfego.



Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela autora (2026).

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



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

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

Tabela 2: Tabulação da contagem de tráfego no horário de pico do período matutino, sentido A.

Horário		2026	2027	2029	2032	2037
08:00	08:15	78	80,34	85,23271	93,1360791	107,970242
08:15	08:30	64,5	66,435	70,48089	77,0163731	89,2830847
08:30	08:45	64	65,92	69,93453	76,419347	88,5909677
08:45	09:00	90	92,7	98,34543	107,464707	124,581048
TOTAL		296,5	305,395	323,9936	354,036506	410,425343

Fonte: Elaborado pela autora (2026).

Tabela 3: Tabulação da contagem de tráfego no horário de pico do período matutino, sentido B.

Horário		2026	2027	2029	2032	2037
08:00	08:15	187,5	193,125	204,8863	223,88481	259,54385
08:15	08:30	170	175,1	185,7636	202,98889	235,31976
08:30	08:45	169	174,07	184,6709	201,79484	233,93552
08:45	09:00	162,5	167,375	177,5681	194,0335	224,938
TOTAL		689	709,67	752,8889	822,70203	953,73714

Fonte: Elaborado pela autora (2026).

Tabela 4: Tabulação da contagem de tráfego no horário de pico do período vespertino, sentido A.

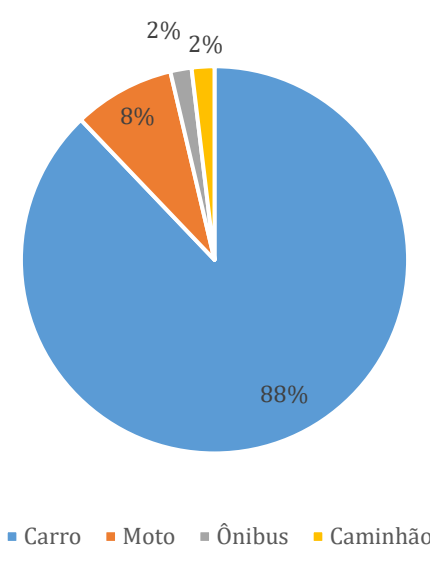
Horário		2026	2027	2029	2032	2037
18:00	18:15	135	139,05	147,5181	161,19706	186,871573
18:15	18:30	140,5	144,715	153,5281	167,764348	194,484859
18:30	18:45	145	149,35	158,4454	173,137583	200,713911
18:45	19:00	121,5	125,145	132,7663	145,077354	168,184415
TOTAL		542	558,26	592,258	647,176345	750,254758

Fonte: Elaborado pela autora (2026).

Tabela 5: Tabulação da contagem de tráfego no horário de pico do período vespertino, sentido B.

Horário		2026	2027	2029	2032	2037
18:00	18:15	95	97,85	103,8091	113,43497	131,50222
18:15	18:30	123	126,69	134,4054	146,86843	170,26077
18:30	18:45	110,5	113,815	120,7463	131,94278	152,95784
18:45	19:00	102,5	105,575	112,0045	122,39036	141,88397
TOTAL		431	443,93	470,9653	514,63654	596,6048

Fonte: Elaborado pela autora (2026).

Informar datas, dias da semana e horários de realização da contagem de tráfego.	13/05/2026 (quarta-feira). 07:00 – 10:00; 16:30 – 19:30.	
Apresentar a divisão de veículos por modal apurada na contagem de tráfego		
 <p style="text-align: center;">■ Carro ■ Moto ■ Ônibus ■ Caminhão</p>		
Informar a Capacidade da via: <i>Pode ser utilizado, simplificadamente, aproximação baseada em HCM(2010) onde:</i> <i>Vias Expressas ou Transito Rápido até 3,0m de largura por faixa: 1700 UCP/h/faixa</i> <i>Vias Expressas ou Transito Rápido mais 3,0m de largura por faixa: 2000 UCP/h/faixa</i> <i>Vias Arteriais: 1800 UCP/h/faixa</i> <i>Vias Coletoras e Subcoletoras: 1500 UCP/h/faixa</i> <i>Vias Locais: 1000 UCP/h/faixa</i> <i>*Descontar 10% da capacidade para cada condicionante abaixo:</i>		
Condicionantes observados na via onde foi realizada a contagem de tráfego Rua. Desembargador Pedro Silva		
Fatores restritivos geométricos, de tráfego e ambientais	() Sim (X) Não	
Faixas de tráfego menores do que 3,5 m	(X) Sim () Não	
Ausência de acostamentos ou afastamentos laterais livres de obstáculos ou restrições à visibilidade com largura igual ou superior a 1,80 m	() Sim (X) Não	
Presença de zonas com ultrapassagem proibida	(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	(X) Sim () Não	
Apresentar e analisar a capacidade da infraestrutura viária e do nível de serviço atual das vias usando como referência a tabela de nível de serviço abaixo, conforme Highway Capacity Manual (HCM, 2010). Nos balneários, o estudo deve considerar a sazonalidade, bem como os Localizados na SC-401, SC-405, SC-406 e Rod. Admar Gonzaga (SC-404), considerando aumento de 40% de veículos na contagem de tráfego, caso seja feita em época de baixa temporada, ou apresentar bibliografia justificando valores diferentes de incremento.		

Capacidade da Rua Desembargador Pedro Silva

Via Arterial Continental = 1800UCP/faixa

Capacidade da Rua Desembargador Pedro Silva = 1.800 UCP/faixa - 40% = 1.080 UCP/faixa

Nível de serviço da Rua Desembargador Pedro Silva

$$NS = VT/C$$

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

Via	Sentido	VT	VT/C	Nível de Serviço
Des. Pedro Silva	A	758,8	0,70	C – Aceitável
Des. Pedro Silva	B	964,6	0,89	E – Ruim

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	64
Número de vagas	164
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	336
Volume gerado durante o dia	
Para o número de UH	$5,86 * 64 = 375,04$
Para o número de veículos	$3,33 * 164 = 546,12$
Para o número de pessoas	$2,5 * 336 = 840$
Volume gerado na hora do pico da manhã	
Para o número de UH	$0,44 * 64 = 28,16$
Para o número de veículos	$0,25 * 164 = 41$
Para o número de pessoas	$0,19 * 336 = 63,84$
Volume gerado na hora do pico da tarde	
Para o número de UH	$0,54 * 64 = 34,56$
Para o número de veículos	$0,31 * 164 = 50,84$
Para o número de pessoas	$0,24 * 336 = 80,64$

Resultado mais desfavorável								
Volume Gerado durante o dia	840							
Volume Gerado na hora pico da manhã	63,84							
Volume Gerado na hora pico da tarde	80,64							
Para o setor comercial , quando houver, utilizar metodologia da Companhia de Engenharia de Tráfego de São Paulo (CET-SP) para Polos Geradores de Viagens, a partir dos boletins técnicos 32 e 36. <i>(disponíveis na biblioteca virtual do órgão no site http://www.cetsp.com.br/consultas/publicacoes/boletins-tecnicos.aspx0)</i>								
<p>Para as salas comerciais, o cálculo de viagens se baseia na área construída computável (AC). No total, soma-se 188 m² para essa tipologia. Para uma área de até 10.000 m², o cálculo é baseado na relação de 1 viagem para cada 16 m² de área construída computável, nesse caso totalizando 11,75 viagens diárias.</p> <p>Considerando que 25% das viagens são geradas na hora-pico da manhã e 31% na hora-pico da tarde tem-se que o setor comercial será responsável por gerar 2,93 viagens na hora-pico matutina e 3,64 viagens na hora-pico vespertina.</p> <p>Nesse sentido, somando-se as viagens na hora-pico da manhã provocadas pelo empreendimento, tanto na área comercial como residencial, tem-se 66,77 viagens, enquanto na hora-pico da tarde tem-se 84,28.</p>								
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.								
<i>Tabela 6: Capacidade da via – Sentido A</i>								
Rua Desembargador Pedro Silva - SENTIDO A								
Cap. da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreend. (UVP)	Sem o empreend.	Critérios	2026	2027	2029	2032	2037
			Demanda de veículo em UVP	758,8	781,564	829,1612	906,0469	1050,357
			Valor do nível de serviço VT/C	0,70	0,72	0,77	0,84	0,97
			Nível de serviço	C - Aceitável	D - Regular	D - Regular	D - Regular	E - Ruim
1.080	84,28	Com o empreend.	Demanda de veículo em UVP	843,08	865,84	913,44	990,33	1134,64
			Valor do nível de serviço VT/C	0,78	0,80	0,85	0,92	1,05
			Nível de serviço	D - Regular	D - Regular	D - Regular	E - Ruim	F - Péssimo
<i>Fonte: Elaborado pela autora (2026).</i>								

Tabela 7: Capacidade da via – Sentido B

Rua Desembargador Pedro Silva - SENTIDO B								
Cap. da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreend. (UVP)	Sem o empreend.	Critérios	2026	2027	2029	2032	2037
			Demanda de veículo em UVP	964,6	993,538	1054,044	1151,783	1335,232
			Valor do nível de serviço VT/C	0,89	0,92	0,98	1,07	1,24
			Nível de serviço	E - Ruim	E - Ruim	E - Ruim	F - Péssimo	F - Péssimo
1.080	84,28	Com o empreend.	Demanda de veículo em UVP	1048,88	1077,82	1138,32	1236,06	1419,51
			Valor do nível de serviço VT/C	0,97	1,00	1,05	1,14	1,31
			Nível de serviço	E - Ruim	F - Péssimo	F - Péssimo	F - Péssimo	F - Péssimo

Fonte: Elaborado pela autora (2026).

Impactos e Análise de Mobilidade Urbana com o Empreendimento

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

A análise de mobilidade urbana indica que o empreendimento será implantado em um trecho da Rua Desembargador Pedro Silva que já apresenta desempenho operacional sensível, especialmente por se tratar de uma via arterial continental com função relevante na circulação local e de ligação entre diferentes setores da região. O estudo adotou capacidade de referência de 1.800 UCP/h/faixa para via arterial, porém essa capacidade foi reduzida para 1.080 UCP/h/faixa em razão das condicionantes observadas no trecho, como faixas de tráfego inferiores a 3,5 m, presença de zonas com ultrapassagem proibida, tráfego composto por diferentes categorias de veículos e terreno acidentado. Esses fatores indicam que a via possui restrições geométricas e operacionais que reduzem sua reserva de capacidade e tornam o sistema mais vulnerável a acréscimos de demanda.

Outro aspecto metodológico relevante é que, por se tratar de área de balneário, o estudo considerou o acréscimo sazonal de 40% sobre os volumes de tráfego apurados em campo, uma vez que a contagem foi realizada em maio, período caracterizado como baixa temporada. Essa correção é tecnicamente importante porque evita que a avaliação fique limitada a uma condição subdimensionada de demanda, incorporando, ainda que de forma simplificada, a intensificação dos deslocamentos associada aos períodos de maior atratividade turística, recreativa e residencial da orla. Assim, os volumes utilizados para a análise de capacidade e nível de serviço não representam apenas a condição observada no dia da contagem, mas uma condição ajustada para refletir maior carregamento viário em períodos sazonais críticos.

Nesse contexto, o estudo demonstra que a Rua Desembargador Pedro Silva já opera com níveis de serviço distintos entre os sentidos de circulação. O sentido A apresenta condição aceitável no cenário atual ajustado, enquanto o sentido B já opera em condição ruim, próxima da saturação. Essa diferença evidencia uma assimetria funcional da via: o impacto do empreendimento não se distribui de forma homogênea, sendo mais crítico no sentido que já apresenta maior carregamento e menor folga operacional. Assim, o acréscimo de viagens gerado pelo empreendimento deve ser avaliado de forma cumulativa, pois incide sobre uma infraestrutura que já possui limitações geométricas, capacidade reduzida e demanda sazonal relevante.

A geração de viagens estimada para o empreendimento decorre da combinação entre o uso residencial e a pequena parcela comercial. Embora o volume adicional não seja elevado em termos absolutos, ele ocorre em um trecho onde a relação volume/capacidade já se encontra elevada, sobretudo no sentido B. O estudo indica que, no pico mais desfavorável, o empreendimento acrescenta aproximadamente 95,8 viagens à hora de maior solicitação. Em uma via com capacidade ajustada de 1.080 UCP/h/faixa, esse incremento é suficiente para reduzir a margem operacional, antecipar a degradação dos níveis de serviço e agravar a condição de fluidez nos períodos de maior demanda.

No sentido A, o impacto se manifesta principalmente pela antecipação da perda de desempenho. Sem o empreendimento, a via mantém condição aceitável ou regular por maior período, atingindo condição ruim apenas em horizonte mais avançado. Com o empreendimento, a transição para níveis de serviço inferiores ocorre mais cedo, indicando que a implantação contribui para reduzir a vida útil operacional da infraestrutura existente. Esse impacto não caracteriza, isoladamente, colapso imediato no sentido A, mas representa piora progressiva da fluidez, aumento potencial de atrasos e redução da capacidade de absorção de novos acréscimos de tráfego.

No sentido B, o impacto é mais expressivo. A via já parte de uma condição ruim no cenário de base e, com a implantação do empreendimento, passa a operar muito próxima ou acima da capacidade em horizonte curto. A principal conclusão técnica é que o empreendimento antecipa a condição de saturação desse sentido, transformando uma situação já crítica em uma condição de nível de serviço péssimo mais rapidamente do que ocorreria sem sua implantação. Portanto, o impacto mais relevante não está apenas no acréscimo de veículos em si, mas na aceleração do esgotamento da capacidade operacional de um trecho que já apresenta desempenho insuficiente.

Além da capacidade por seção viária, devem ser considerados os impactos funcionais nos acessos ao lote. A entrada e saída de veículos podem gerar desacelerações, manobras de conversão, conflitos com pedestres e interferências pontuais no fluxo principal, especialmente nos horários de pico e nos períodos de maior ocupação sazonal. Esses efeitos tendem a ser mais sensíveis quando a via já opera com elevada relação volume/capacidade, pois pequenas interrupções no fluxo podem produzir filas, retenções localizadas e aumento do tempo de percurso. Por isso, o desenho dos acessos, a visibilidade, a acumulação interna, a organização das vagas e a separação entre fluxos de pedestres, moradores, visitantes, comércio e serviços tornam-se elementos essenciais para controlar os impactos.

A composição modal observada, com predominância expressiva do automóvel, também reforça a natureza do impacto. O estudo aponta participação majoritária de carros, com baixa representatividade do transporte coletivo na contagem. Isso indica que a mobilidade do entorno é fortemente dependente do transporte individual motorizado, padrão que tende a intensificar a pressão sobre a via, sobre a oferta de estacionamento e sobre as condições de acesso. A implantação do empreendimento, nesse contexto, não altera estruturalmente o padrão modal da área, mas contribui para consolidar uma dinâmica já orientada ao automóvel, exigindo medidas de mitigação voltadas à redução de conflitos e à gestão eficiente da demanda veicular.

Conclui-se que o empreendimento gera impacto negativo, direto, local, permanente na fase de operação e cumulativo sobre a mobilidade urbana. A magnitude pode ser considerada moderada no sentido A, pela redução da margem de capacidade e antecipação da piora do nível de serviço, e significativa no sentido B, onde a via já apresenta condição ruim e passa mais rapidamente à condição de saturação. A consideração do acréscimo sazonal de 40% na contagem, em razão da baixa temporada, reforça a robustez da análise, pois aproxima o diagnóstico das condições críticas esperadas para uma área de balneário.

3.7. Conforto Ambiental Urbano		
Materiais na fachada do empreendimento		
O empreendimento conta com fachada com alta reflexibilidade? Se sim, qual a sua porcentagem de ocupação? E sua posição solar.		Não.
O empreendimento conta com algum outro material na fachada que possa contribuir para formação de ilhas de calor?		Não.
O empreendimento conta com algum material na fachada que dê conforto ambiental para o exterior?		Não.
Ventilação e Iluminação		
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. Solstício de verão das 7h às 11h, e das 15h50 às 17h. Solstício de inverno das 8h ao meio dia, e das 14h às 17h.
Conforto Ambiental <i>(Avaliar os impactos causados pela inserção do empreendimento na AID e no entorno imediato em relação ao conforto ambiental)</i>		
Poluição sonora	Construção	Alto, devendo ser mitigado com estratégias de planejamento de obra e operação de maquinários e operações de carga e descarga de insumos.
	Funcionamento	Baixo/médio, relacionado ao aumento de tráfego de veículos automotivos na localidade.
Poluição do ar	Construção	A emissão de material particulado ocorrerá na fase de execução com a possibilidade de emissão de poeiras e materiais particulados em função do número de máquinas e equipamentos movidos a combustíveis fósseis. Estes veículos pesados acarretarão também no aumento da emissão destes materiais. Porém com medidas de controle como cobertura com lonas e limpeza dos veículos assim como umectação das entradas e saídas da obra reduzem este impacto.
	Funcionamento	Baixo/médio, relacionado ao aumento de tráfego de veículos automotivos na localidade.
Sujidades	Construção	O trânsito de veículos de transporte de insumos durante a implantação do empreendimento pode acarretar a dispersão de sujidades provenientes do fluxo de entrada e saída no terreno. Por isso, devem ser observados o controle da limpeza dos pneus dos veículos de carga na saída e no acesso ao imóvel. Para mais, é importante que os veículos de carga utilizem lona para evitar a dispersão do material particulado.

	Funcionamento	Sem impactos significativos na fase de operação do empreendimento, sendo os existentes majoritariamente relacionados ao aumento de tráfego de veículos automotivos na localidade.
Outros	Construção	-
	Funcionamento	-

Impactos na ventilação e iluminação natural de áreas adjacentes

(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 volumetria do empreendimento apresenta maior potencial de interferência na iluminação natural das áreas adjacentes em razão da implantação vertical prevista no projeto arquitetônico, sem influenciar diretamente em equipamentos públicos do entorno.

As simulações de sombreamento indicam que, no solstício de verão, os impactos sobre a iluminação natural são restritos à vizinhança direta. Pela manhã, a sombra projetada incide predominantemente sobre áreas adjacentes próximas, sem alcançar equipamentos públicos relevantes. Os principais impactados são as casas do lote adjacente à oeste do empreendimento.

Figura 12: Sombreamento no solstício de verão às 9h.



Fonte: Google Street View. Adaptado pela autora (2026).

No período da tarde, a projeção se desloca para lote ao leste do empreendimento, onde atualmente se encontra a AABB – Associação Atlética Banco do Brasil, onde o empreendimento passará a sombrear principalmente a piscina descoberta da associação.

Figura 13: Sombreamento no solstício de verão a partir das 16h.



Fonte: Google Street View. Adaptado pela autora (2026).

No solstício de inverno, a menor altura solar altera a direção das sombras. As simulações demonstram sombreamento menos significativo sobre edificações e áreas privadas adjacentes ao oeste, no período da manhã, quando a incidência solar ocorre em ângulo mais baixo.

Figura 14: Sombreamento no solstício de inverno a partir das 10h.



Fonte: Google Street View. Adaptado pela autora (2026).

Já no período da tarde, a sombra se desloca para os fundos da associação, sombreando completamente a edificação e parcialmente a piscina. Ainda assim, não se verifica interferência relevante sobre equipamentos públicos de saúde, ensino, assistência social ou segurança, nem sobre equipamentos comunitários mapeados na área de influência.

Figura 15: Sombreamento no solstício de inverno a partir das 16h.



Fonte: Google Street View. Adaptado pela autora (2026).

Em relação às áreas públicas e espaços livres, a projeção de sombras ocorre de forma compatível com a condição urbana consolidada e com a verticalização prevista para o zoneamento local. A faixa de orla e os espaços abertos próximos permanecem com ampla disponibilidade de iluminação natural ao longo do dia, sem bloqueio permanente da incidência solar. A ventilação natural também não é comprometida de forma crítica, pois a edificação se encontra em frente a área aberta marítima e afastada de barreiras contínuas de grande extensão, permitindo a manutenção de corredores de ventilação no entorno.

Os materiais previstos para a envoltória, associados à volumetria vertical, não caracterizam fonte de impacto relevante por reflexão excessiva ou ofuscamento permanente nas áreas adjacentes. Assim, o impacto identificado concentra-se no sombreamento sazonal e horário sobre edificações vizinhas, mais expressivo no inverno, sem comprometimento significativo da iluminação natural de equipamentos públicos ou da ventilação urbana geral do entorno.

3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

Caracterização e análise da paisagem e patrimônio atual

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

A Área de Influência Direta do empreendimento está inserida na paisagem costeira consolidada de Coqueiros e Itaguaçu, na porção continental de Florianópolis, marcada pela relação direta entre a ocupação urbana, a Rua Desembargador Pedro Silva, a orla marítima, a Baía Sul e os elementos naturais associados à borda d'água. O bairro apresenta paisagem urbana de forte valor cênico, composta por praias urbanizadas, costões, formações rochosas, arborização viária, áreas livres litorâneas, passeios públicos e edificações residenciais e comerciais de diferentes padrões construtivos. Essa composição confere ao entorno caráter paisagístico singular, no qual a vista para o mar, a proximidade da orla e a presença de espaços de permanência junto à baía constituem atributos relevantes da identidade local.

O principal elemento natural e paisagístico da AID é a orla de Coqueiros e Itaguaçu, reconhecida pelo seu valor natural, paisagístico e cultural. O Decreto Municipal n.º 12.852/2014 tombou

a orla de Coqueiros e de Itaguaçu, juntamente com as formações graníticas conhecidas como Pedras de Itaguaçu, como Patrimônio Natural, Paisagístico e Cultural do Município, destacando sua relevância como uma das paisagens marinhas associadas à malha urbana de Florianópolis e como referência da ocupação da parcela continental da cidade. O tombamento abrange a faixa de areia, os costões e a faixa de água paralela à borda d'água, incluindo as formações graníticas.

Figura 16: Pedras de Itaguaçu.

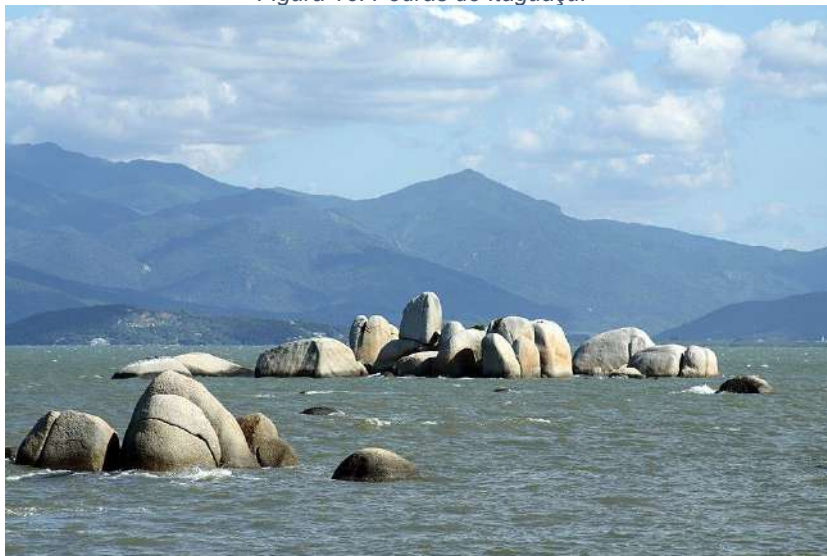


Foto: Mercedes Lorenzo

Além do valor natural, a AID apresenta relevante dimensão artística e cultural associada à Fundação Hassis, localizada em Itaguaçu, na Rua Luiz da Costa Freysleben. A instituição é uma fundação cultural sem fins lucrativos, criada em 2001 após o falecimento do artista plástico Hiedy de Assis Corrêa, o Hassis, e possui temática vinculada às artes, arquitetura e linguística. Sua presença qualifica o entorno como área de interesse cultural, por preservar e difundir a produção de um artista catarinense diretamente associado à memória visual e cultural de Florianópolis.

Figura 17: Fundação Hassis



Foto: Fundação Hassis/Divulgação/ND

A paisagem cultural de Coqueiros também é marcada pela apropriação social da orla, pela presença de equipamentos de lazer e permanência e pela consolidação da Via Gastronômica de Coqueiros. Essa via integra a orla continental de Florianópolis e se desenvolve ao longo da Avenida Engenheiro Max de Souza e da Rua Desembargador Pedro Silva, reunindo bares e restaurantes com vista

para o mar e reforçando a relação entre gastronomia, paisagem e uso público do espaço urbano. Esse conjunto de usos contribui para a vitalidade urbana do bairro, intensifica a circulação de pedestres e fortalece a identidade de Coqueiros como área de convivência, lazer e fruição paisagística.

Figura 18: Via gastronômica de Coqueiros.



Foto: Via Gastronômica Coqueiros, 2023.

No contexto da AID, não se identifica apenas uma paisagem natural isolada, mas um sistema paisagístico urbano-costeiro, no qual os valores ambientais, culturais e de uso social estão fortemente interligados. A orla, as formações rochosas, os espaços livres, a arborização, a Fundação Hassis, a memória artística local e a dinâmica gastronômica constituem os principais elementos de referência da paisagem atual.

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)

Os elementos da paisagem urbana com maior sensibilidade na AID correspondem à orla de Coqueiros, à Rua Desembargador Pedro Silva, às visadas em direção à Baía Sul, à arborização e aos espaços livres litorâneos, bem como ao conjunto edificado do entorno imediato. O empreendimento será implantado em lote situado na Rua Des. Pedro Silva, nº 2867, em área de contato visual direto com a orla, apresentando volumetria vertical compatível com a tipologia multifamiliar proposta no projeto arquitetônico, com pavimentos residenciais, cobertura, barrilete e reservatório.

O principal impacto paisagístico gerado pelo empreendimento corresponde à alteração da escala visual do trecho, com introdução de uma volumetria vertical de maior presença na paisagem local. Esse impacto será percebido principalmente a partir da Rua Desembargador Pedro Silva, dos imóveis vizinhos e de pontos próximos da orla, modificando a silhueta edificada atualmente existente e ampliando a percepção de verticalização no entorno imediato. A edificação também produzirá alteração parcial das visadas de imóveis adjacentes, especialmente daqueles situados em posição posterior ou lateral ao lote, uma vez que a nova massa construída passará a compor o campo visual hoje ocupado por áreas livres, edificações de menor porte e elementos naturais da borda marítima.

A interface do empreendimento com o espaço público também gera impacto positivo na paisagem urbana. O projeto prevê área de fruição pública de 597,92 m², sendo 552,30 m² destinados ao uso do pedestre, além de fachada ativa, canteiros, acessos de pedestres, paraciclos e adequação da calçada, da estrutura cicloviária e do perfil viário. Essa configuração tende a qualificar a relação entre o edifício e a Rua Desembargador Pedro Silva, reduzindo o efeito de fechamento do lote e ampliando a permeabilidade funcional e visual no nível do pedestre.

Na faixa voltada à orla, o projeto mantém área de afastamento obrigatório com previsão de jardim privativo, replantio de árvores e plantas nativas, além de área de recuperação ambiental, o que contribui para preservar a transição paisagística entre a edificação e o ambiente costeiro. Assim, embora o empreendimento altere a escala construída e gere sombreamento sobre imóveis vizinhos, também incorpora medidas de qualificação urbana e paisagística na testada do lote e de recomposição vegetal na interface com a orla.

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)

Os principais elementos do patrimônio natural potencialmente impactados pelo empreendimento correspondem à orla marítima de Coqueiros, à faixa costeira adjacente ao lote, à linha de preamar, ao costão, à área de marinha, à vegetação existente e à paisagem natural associada à Baía Sul. A inserção do terreno em área litorânea à orla confere maior sensibilidade ambiental e paisagística ao empreendimento, especialmente porque a orla de Coqueiros e Itaguaçu, juntamente com as formações graníticas conhecidas como Pedras de Itaguaçu, possui reconhecimento municipal como patrimônio paisagístico e cultural.

O principal impacto sobre o patrimônio natural decorre da alteração da relação entre a ocupação edificada e a borda costeira, uma vez que a implantação de edificação vertical em lote junto à

orla modifica a leitura da paisagem natural e passa a compor o plano visual da Baía Sul. Esse impacto é predominantemente paisagístico, associado à maior presença volumétrica da edificação em área de elevada sensibilidade cênica, especialmente quando observada a partir da Rua Desembargador Pedro Silva, da orla e dos imóveis vizinhos.

Também se identifica impacto potencial sobre a vegetação e sobre a faixa de transição entre o lote e a orla. A implantação do empreendimento implica reorganização das áreas livres internas, com substituição da condição atual do terreno por jardins, áreas de recuperação ambiental e áreas edificadas. Esse impacto é controlado pelo próprio projeto, que prevê, no espaço de afastamento obrigatório da orla marítima, a implantação de grande jardim privativo, com denso replantio de árvores e plantas nativas, além de espaços naturais a céu aberto.

Durante a fase de obras, os impactos mais relevantes sobre o patrimônio natural estarão associados à movimentação de solo, geração de poeira, ruído, vibração, circulação de equipamentos, risco de carreamento de sedimentos e eventual interferência temporária na qualidade visual da orla. Por se tratar de área próxima ao ambiente costeiro, esses impactos exigem controle rigoroso da drenagem provisória, contenção de sedimentos, manejo adequado de resíduos e proteção física das áreas de recuperação ambiental.

Na fase de operação, os impactos tendem a ser menos intensos e vinculados principalmente à pressão de uso sobre a orla, à alteração permanente da paisagem, ao sombreamento pontual de áreas adjacentes e à manutenção das áreas ajardinadas. A porção voltada à orla permanece destinada à função ambiental, paisagística e de baixa intervenção.

Assim, os impactos sobre o patrimônio natural concentram-se na transformação paisagística da borda costeira, na reorganização da vegetação do lote, nos efeitos temporários da obra e na necessidade de preservação da faixa de transição com a orla.

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

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

O empreendimento não interfere fisicamente sobre edificações tombadas, equipamentos culturais ou bens culturais materiais identificados na AID. O impacto sobre o patrimônio cultural ocorre de forma indireta, principalmente pela alteração da ambiência paisagística e visual do trecho da Rua Desembargador Pedro Silva e da orla de Coqueiros. A volumetria vertical prevista no projeto passa a compor o plano visual da paisagem costeira, modificando a escala construída percebida a partir da via pública, dos imóveis vizinhos e de pontos próximos à orla. Trata-se de impacto paisagístico-cultural, pois a leitura da orla como referência urbana, cênica e identitária do bairro será parcialmente alterada pela introdução de nova massa edificada em área de elevada visibilidade.

ANEXO I – Projeto Legal

1. RESPONSÁVEIS PELO EMPREENDIMENTO

1.1 PROPRIETÁRIO:
CORAL ARQUITETURA LTDA
CNPJ 75.400.465/0001-39

1.2 RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO ARQUITETÔNICO:

ANTONIO CARLOS CORAL
CAU/SC A33480

2. DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE PARA CONSTRUÇÃO

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

- 2.1. NBR 15.575 – ABNT (Norma de Desempenho), no caso de edificações multifamiliares, comerciais, etc.
- 2.2. Orientação Técnica OT SMMADS Nº 01/2024 (Multifamiliar), Orientação Técnica OT SMMADS Nº 02/2024 (Comercial) e à Orientação Técnica OT SMMADS Nº 03/2024 (Loteamentos) para gestão de resíduos sólidos.
- 2.3. NBR 9050/2020, que trata da acessibilidade nas edificações.
- 2.4 Decreto 9.451/2018, que regulamenta preceitos de acessibilidade nas edificações multifamiliares.
- 2.5. Decreto 9.451/2018, que regulamenta o Art. 58 da Lei n. 13.146/2015, que institui o Estatuto da Pessoa com Deficiência.
- 2.6. Artigo 14 da Lei 7.801/2008 e o Manual Calçada Certa da PMF (Decreto 18.369/2018) para execução das calçadas.
- 2.7. Decreto nº 25.409/2023 para a execução dos rebaixos de meio fio.
- 2.8. Art. 1301 do Código Civil, referente à distância das aberturas/varandas em relação às divisas do terreno.
- 2.9. Decreto 25.409/2023, a respeito das vagas e circulações de veículos. As vagas terão dimensão mínima de 2,40m x 5,00m e as vagas acessíveis, quando houver, terão dimensão 2,40m x 5,00m + 1,20m. Haverá espaço mínimo livre para manobra dentro do terreno de 5,00m atrás das vagas.
- 2.10. Caso exista nas proximidades do imóvel um sítio arqueológico e/ou durante as atividades iniciais de implantação do empreendimento seja identificado possível patrimônio cultural em meio à fase de obras, as atividades deverão ser paralisadas e informada a ocorrência ao IPHAN, conforme previsto na Instrução Normativa n. 001/2015, visando cumprir o disposto na Lei Federal n. 3.924/1961 e na LC Municipal n. 325/2008.
- 2.11. A edificação atende ao Plano Diretor de Florianópolis 2023 (Lei Complementar nº 482/2014 alterada pela nº 739/2023) e sua regulamentação.

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

Observação 1: A declaração de responsabilidade poderá ser atualizada por Instrução Normativa.

Consultar o link: <https://redeplanejamento.pmf.sc.gov.br/planodiretor/>

Observação 2: Este projeto foi elaborado para uma tipologia específica. Consultar documento complementar, que dispõe sobre as informações mínimas necessárias do projeto arquitetônico.

Atualização/Solicitação de Georreferenciamento = processo número 253509/2025 **DEFERIDO**.

Reconsideração de Viabilidade = processo número 183911/2025 **DEFERIDO**.

Incentivo à Fruição Pública = processo número 40831/2026 **DEFERIDO**.

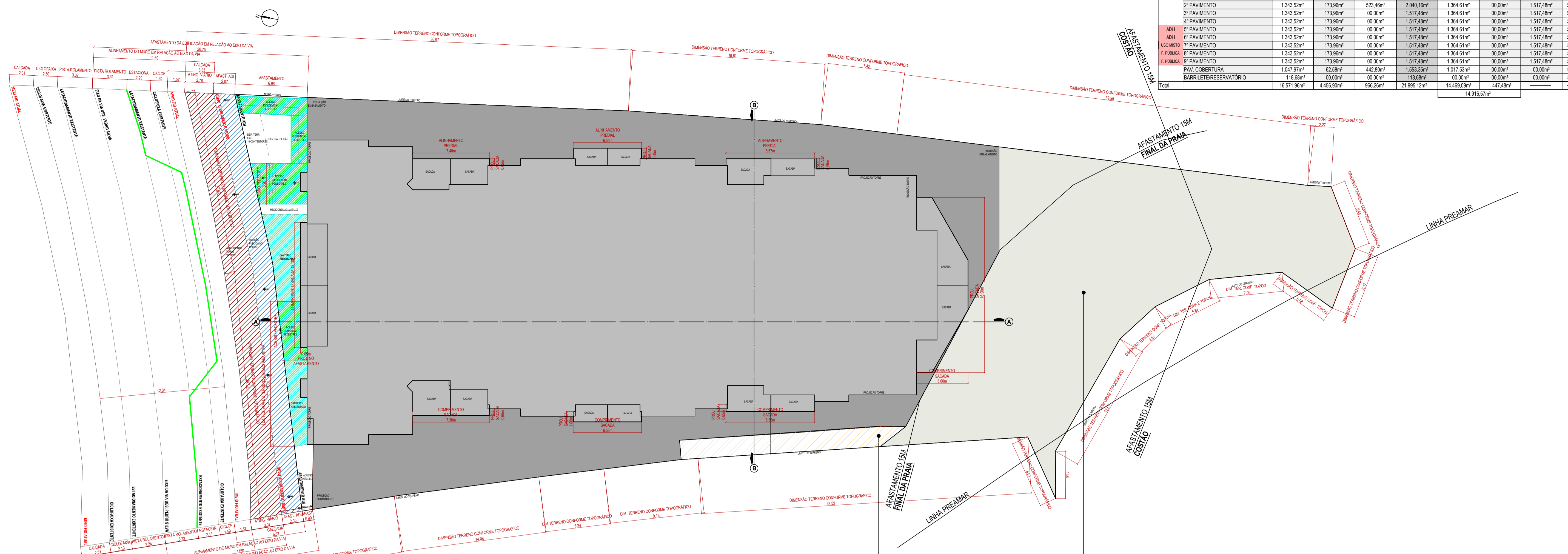
Recomposição Vegetal = processo número 233488/2025 **DEFERIDO**.

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

 	
PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72880	
<p><i>Este documento é válido somente com assinatura digital e refere-se exclusivamente à aprovação do Projeto Arquitetônico junto à Prefeitura Municipal de Florianópolis. A licença para execução das obras apresentadas neste deve ser comprovada por meio do respectivo ALVARÁ de construção.</i></p>	
PROCESSO: 68411/2025 FINALIDADE: Aprovação de Projeto	DEFERIDO EM: 15/04/2026 VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTA
OBS: N/A	
 	
RUA DES. PEDRO SILVA, Nº 2867, COQUEIROS, FLORIANÓPOLIS/SC	
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL	
ASSINATURA CORAL ARQUITETURA LTDA CNPJ 75.400.465/0001-39	
ASSINATURA ANTONIO CARLOS CORAL CAU/SC A33480	
CONTEÚDO: TERMOS E DECLARAÇÕES	REVISÃO 13 01/04/2026
PRANCHA PL02 01	

QUADRO DE ÁREAS

Incentivos	Pavimento	Áreas				Área Computável (CA)		Taxa de ocupação		Área Privativa*
		Coberta Fechada	Coberta Aberta	Descoberta	Total	Residencial	Não Residencial	Área (%)	(%)	
Art. 66A	SUBSOLO-02	2.138,10m²	00,00m²	00,00m²	2.138,10m²	94,10m²	00,00m²	2.138,10m²	70,78%	952,13m²
	SUBSOLO-01	760,60m²	1.368,11m²	00,00m²	2.128,71m²	597,42m²	144,00m²	2.128,71m²	70,41%	573,42m²
	PILOTIS	404,52m²	1.634,53m²	00,00m²	2.039,05m²	510,83m²	281,88m²	2.039,05m²	67,26%	510,83m²
	PISO INTERMEDIÁRIO	1.353,93m²	00,00m²	00,00m²	1.353,93m²	1.332,33m²	21,60m²	1.353,93m²	44,82%	00,00m²
	2º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	523,46m²	2.040,94m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.364,61m²
	3º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.364,61m²
ADI I	4º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.364,61m²
	5º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.364,61m²
	6º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.364,61m²
	7º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.364,61m²
USO MISTO	8º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.364,61m²
F. PÚBLICA	9º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.364,61m²
	PAV. COBERTURA	1.047,91m²	82,58m²	442,80m²	1.553,29m²	1.017,53m²	00,00m²	1.017,53m²	51,42%	1.002,98m²
	BARRILETE/RESERVATÓRIO	118,68m²	00,00m²	00,00m²	118,68m²	00,00m²	00,00m²	00,00m²	00,00%	00,00m²
	Total	16.571,96m²	4.456,90m²	966,26m²	21.995,12m²	14.469,09m²	447,48m²	14.916,57m²	—	14.813,99m²



NOTA INDICATIVA:
A adequação da calçada, estrutura cicloviária e perfil viário serão executados conforme processo específico de melhorias urbanas e NBR 16537/2024.

OBSERVAÇÃO 01:
Solicitado reconsideração de viabilidade por meio do processo de número 183911/2025.

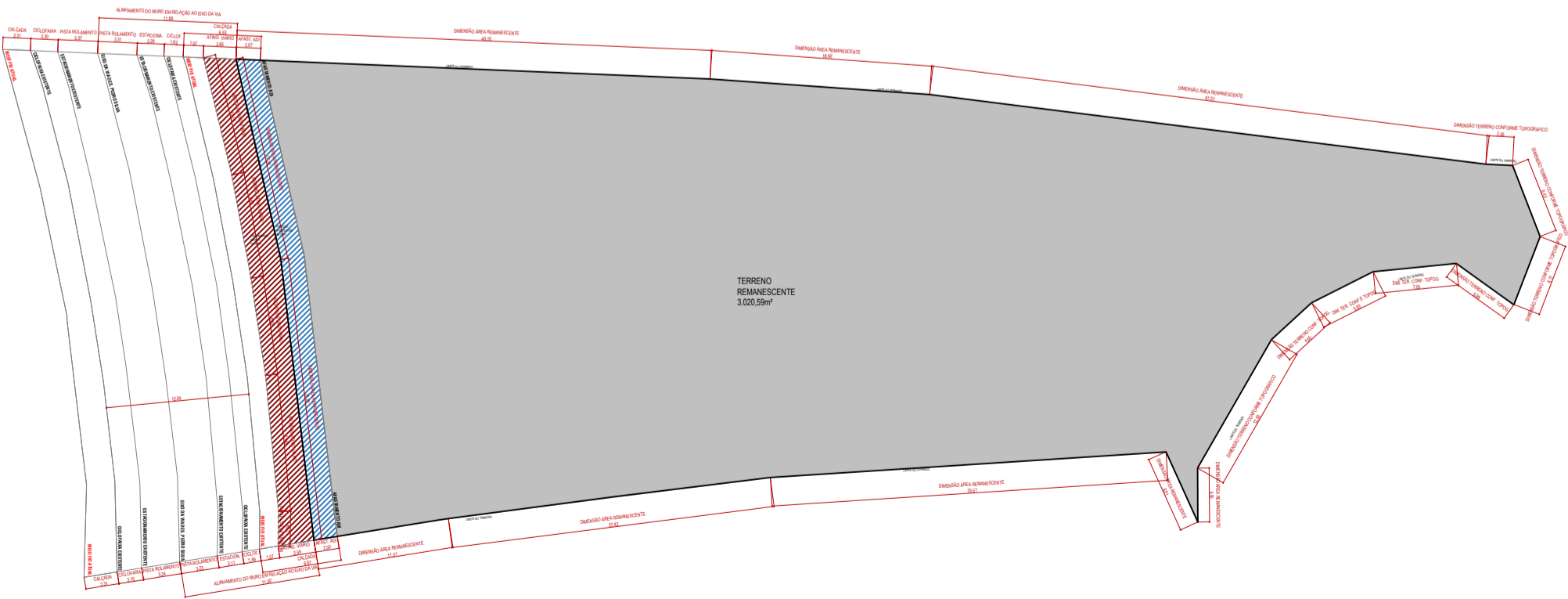
OBSERVAÇÃO 02:
Dentro do espaço de afastamento obrigatório de orla marítima será proposto um grande jardim privativo, com denso replantio de árvores e plantas nativas, além de espaços naturais a céu aberto, como, horta e pet place.

OBSERVAÇÃO 03:
Este espaço "vazio" no projeto, refere-se ao muro de contenção existente in loco. Considerando que nenhum estudo estrutural foi realizado no terreno até o momento e, que essa área seria edificada sobre zoneamento AVL, optamos por seguir com o projeto já considerando este afastamento. Sendo assim, mesmo que o muro seja futuramente realocado, não haverá construção nesse local.

OBSERVAÇÃO 04:
Área de recuperação ambiental de acordo com projeto ambiental aprovado no processo E 00233488/2025, conforme AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL nº 008/2026 – DILIC e Parecer Técnico 085/FLORAM/DILIC/2026. Cercas de baixo impacto, a serem executadas conforme PRV.

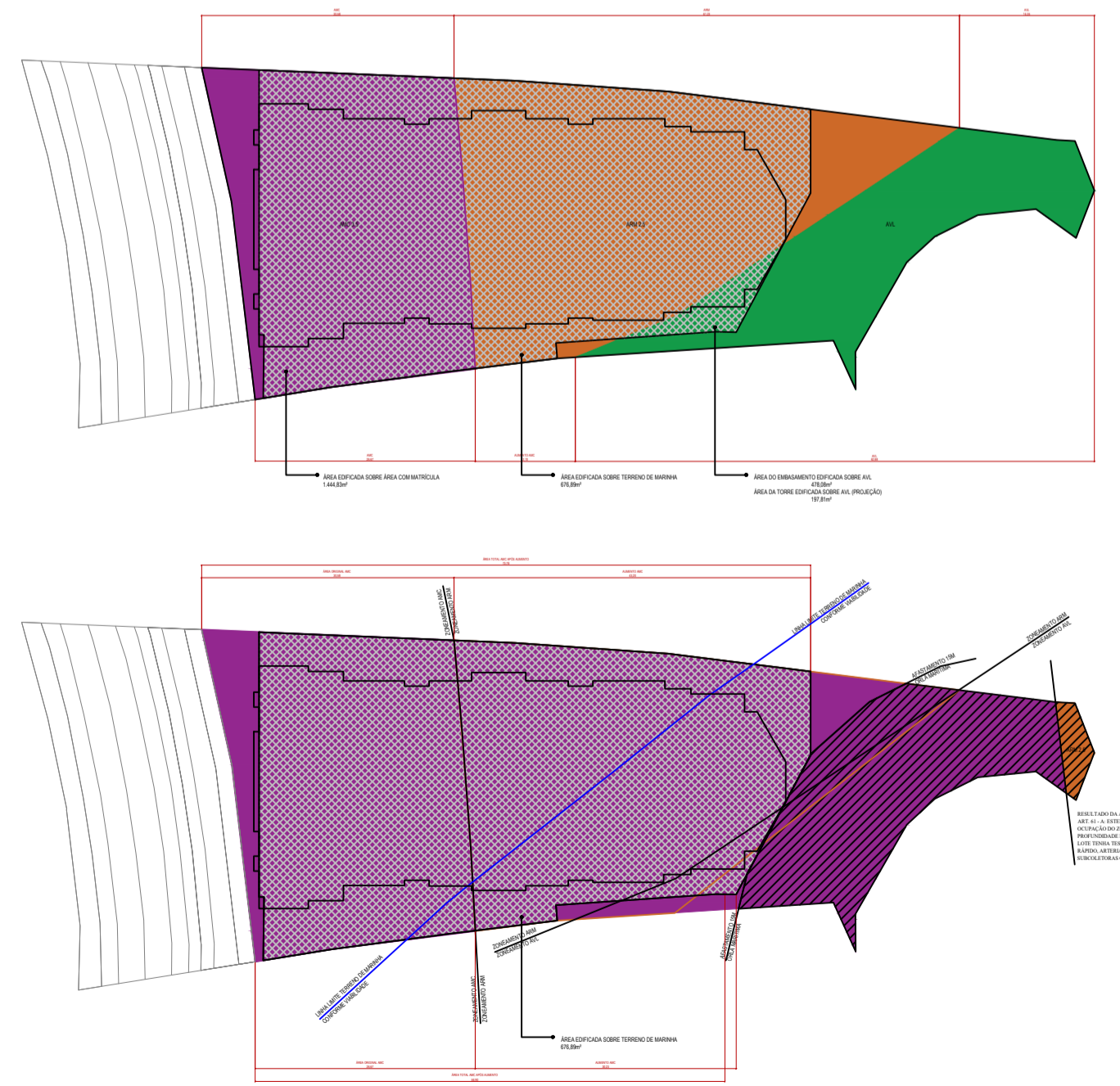
LOCAÇÃO
ESCALA 1 : 200

- Recuo para coleta de lixo + embarque e desembarque. Cada um com seu respectivo espaço.
- Atingimento Viário 107,93m²
- Afastamento ADI 82,01m²
- Fruição Pública 597,92m²
- Fruição Pública de uso do pedestre 552,30m²



TERRENO - MEDIDAS
ESCALA 1 : 500

TERRENO - ÁREA DE MARINHA, ZONEAMENTO PADRÃO E ZONEAMENTO PRETENDIDO CONFORME LEGISLAÇÃO. PROCESSO 183911/2025
ESCALA 1 : 750



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

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

SMDU
Secretaria Municipal de Meio Ambiente,
Planejamento e Desenvolvimento Urbano

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72880

Este documento é válido somente com assinatura digital e refere-se exclusivamente à aprovação do Projeto Arquitetônico junto à Prefeitura Municipal de Florianópolis. A licença para execução das obras apresentadas neste deve ser comprovada por meio do respectivo ALVARÁ de construção.

PROCESSO: 68411/2025 DEFERIDO EM: 15/04/2026

FINALIDADE: Aprovação de Projeto

OBS: N/A

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTA

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

CORAL

RUA DES. PEDRO SILVA, Nº 2867, COQUEIROS, FLORIANÓPOLIS/SC

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL

ASSINATURA
CORAL ARQUITETURA LTDA
75.400.465/0001-39

ASSINATURA
ANTONIO CARLOS CORAL
CAU/SC A33480

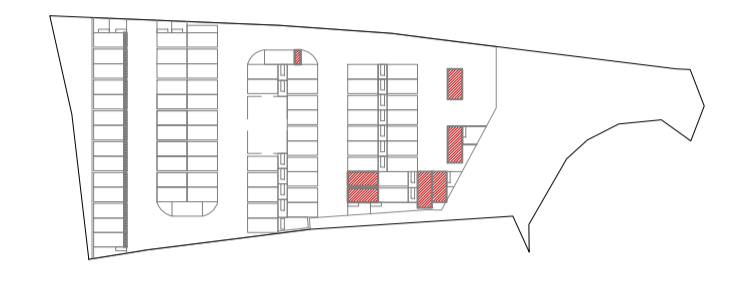
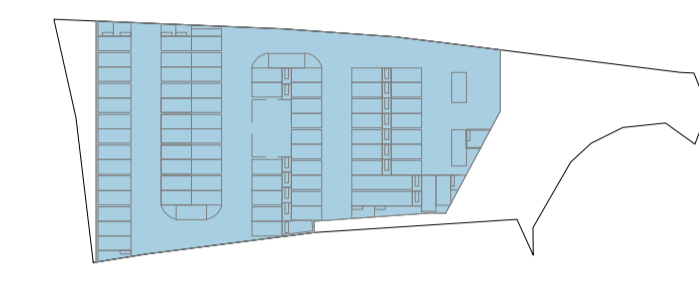
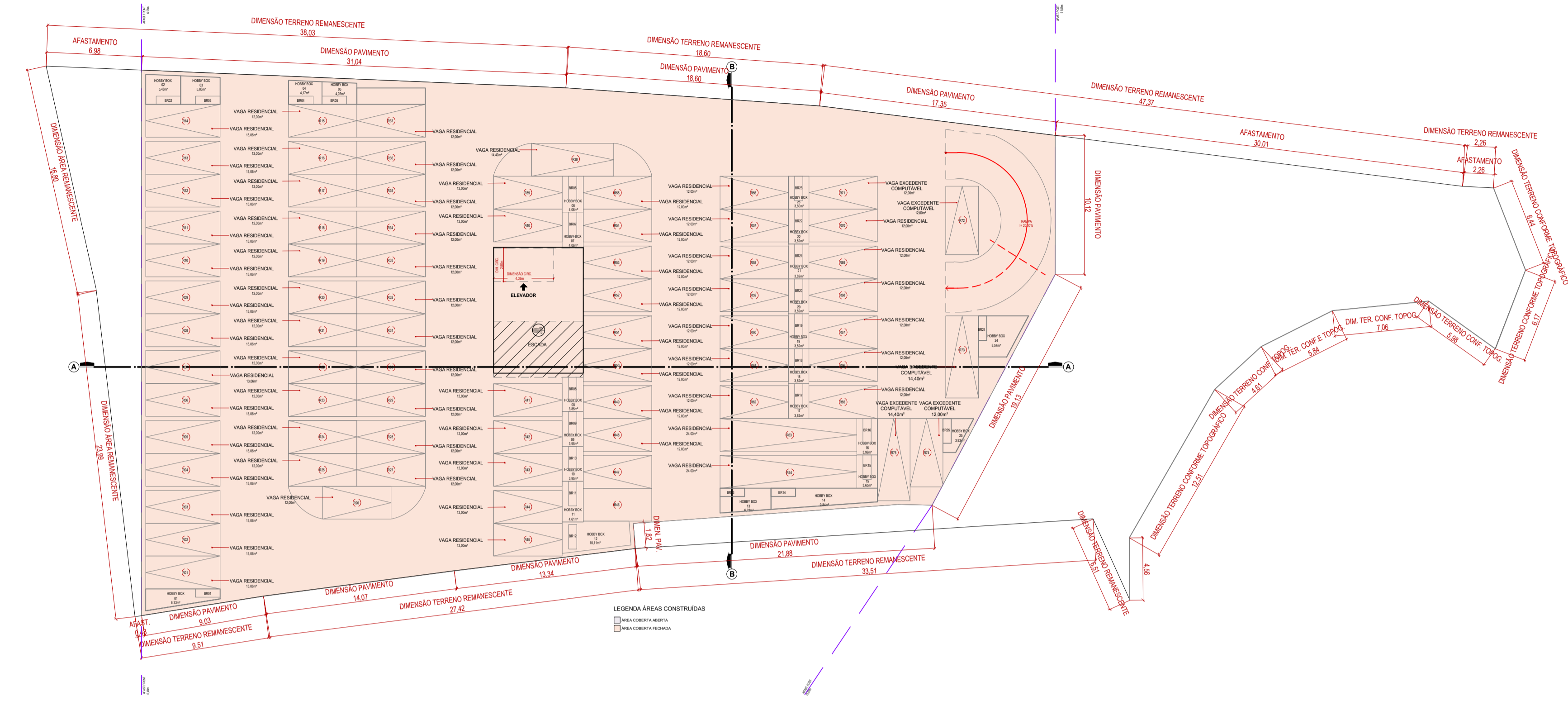
CONTEÚDO: LOCAÇÃO

REVISÃO 13
ESCALA: 1/200 01/04/2026

Nº DA PRANCHA 03/13

MODELO APROVATIVO SIMPLIFICADO - R02

Incentivos	Pavimento	Áreas			Total	Área Computável (CA)		Taxa de ocupação (%)	Área Privativa*	
		Coberta Fechada	Coberta Aberta	Descoberta		Residencial	Não Residencial			
SUBSOLO -02		2.138,10m²	00,00m²	00,00m²	2.138,10m²	94,10m²	00,00m²	70,78%	952,13m²	
SUBSOLO -01		760,60m²	1.368,11m²	00,00m²	2.128,71m²	597,42m²	144,00m²	70,47%	573,42m²	
Art. 66A	PILÓTIS	404,52m²	1.634,53m²	00,00m²	2.039,05m²	510,83m²	281,88m²	2.039,05m²	67,50%	510,83m²
	PISO INTERMEDIÁRIO	1.353,93m²	00,00m²	00,00m²	1.353,93m²	1.332,33m²	21,60m²	1.353,93m²	44,82%	00,00m²
	2º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	523,46m²	2.040,94m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.924,92m²
	3º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.368,53m²
	4º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.368,53m²
	5º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.368,53m²
ADI I	6º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.368,53m²
ADI I	7º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.368,53m²
USO MISTO	8º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.368,53m²
F. PÚBLICA	9º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.368,53m²
	PAV. COBERTURA	1.047,97m²	62,58m²	442,80m²	1.553,35m²	1.017,53m²	00,00m²	00,00m²	51,42%	1.062,28m²
	BARRILETE/RESERVATÓRIO	118,88m²	00,00m²	00,00m²	118,88m²	00,00m²	00,00m²	00,00m²	00,00%	00,00m²
Total		16.571,96m²	4.456,90m²	966,26m²	21.995,12m²	14.469,09m²	447,48m²			14.816,57m²



TO
ESCALA 1 : 500

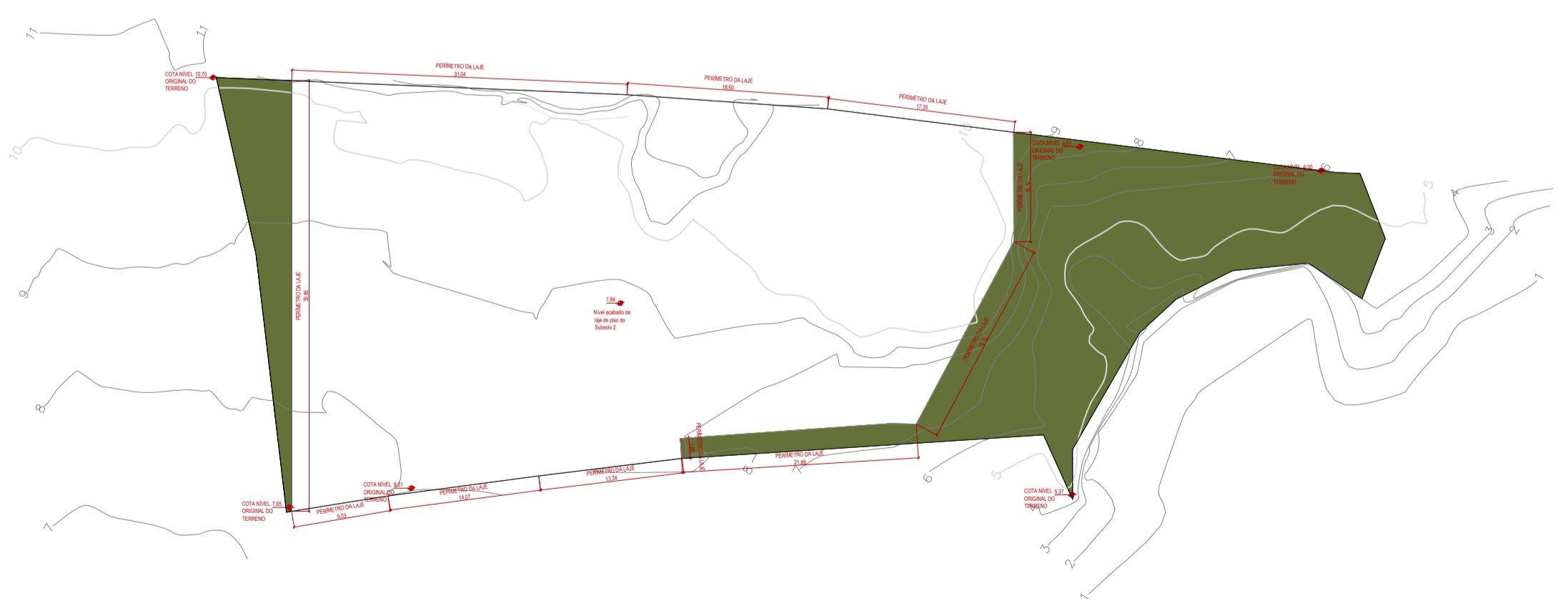
TO = 2.138,10 m²

CA
ESCALA 1 : 500
CA RESIDENCIAL = 94,10m²
CA NÃO RESIDENCIAL = 0,00m²
CA TOTAL = 94,10m²

PLANTA BAIXA SUBSOLO 2
ESCALA 1 : 250
ÁREA CONSTRUÍDA = 2.138,10 m²

LEGENDA DE VAGAS

- R75 CARRO RESIDENCIAL
- BR25 BICICLETA RESIDENCIAL



ESQUEMA AFLORAMENTO SUBSOLO 2 = NÃO POSSUI AFLORAMENTO
ESCALA 1 : 500

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

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

SMDU
Secretaria Municipal de Meio Ambiente,
Planejamento e Desenvolvimento Urbano

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72880

Este documento é válido somente com assinatura digital e refere-se exclusivamente à aprovação do Projeto Arquitetônico junto à Prefeitura Municipal de Florianópolis. A licença para execução das obras apresentadas neste deve ser comprovada por meio do respectivo ALVARÁ de construção.

PROCESSO: 68411/2025 DEFERIDO EM: 15/04/2026

FINALIDADE: Aprovação de Projeto

OBS: N/A

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTA

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

CORAL

RUA DES. PEDRO SILVA, Nº 2867, COQUEIROS, FLORIANÓPOLIS/SC

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL

ASSINATURA
CORAL ARQUITETURA LTDA
CNPJ 75.400.465/0001-39

ASSINATURA
ANTÔNIO CARLOS CORAL
CAU/ISC A33480

CONTEÚDO: PLANTA BAIXA - SUBSOLO 2

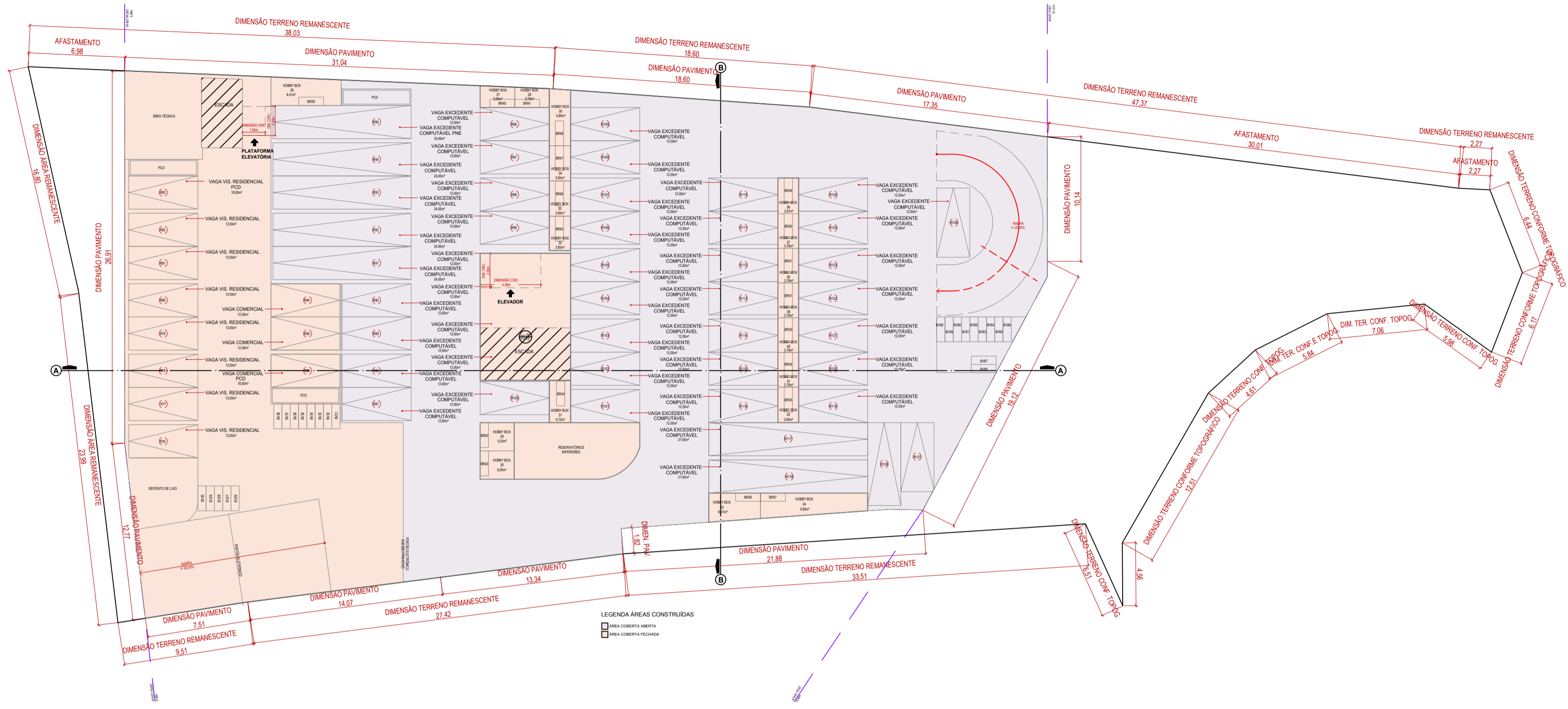
REVISÃO 13
ESC.: INDICADA | 01/04/2026

Nº DA PRANCHA 04/13

MODELO APROVATIVO SIMPLIFICADO - R02

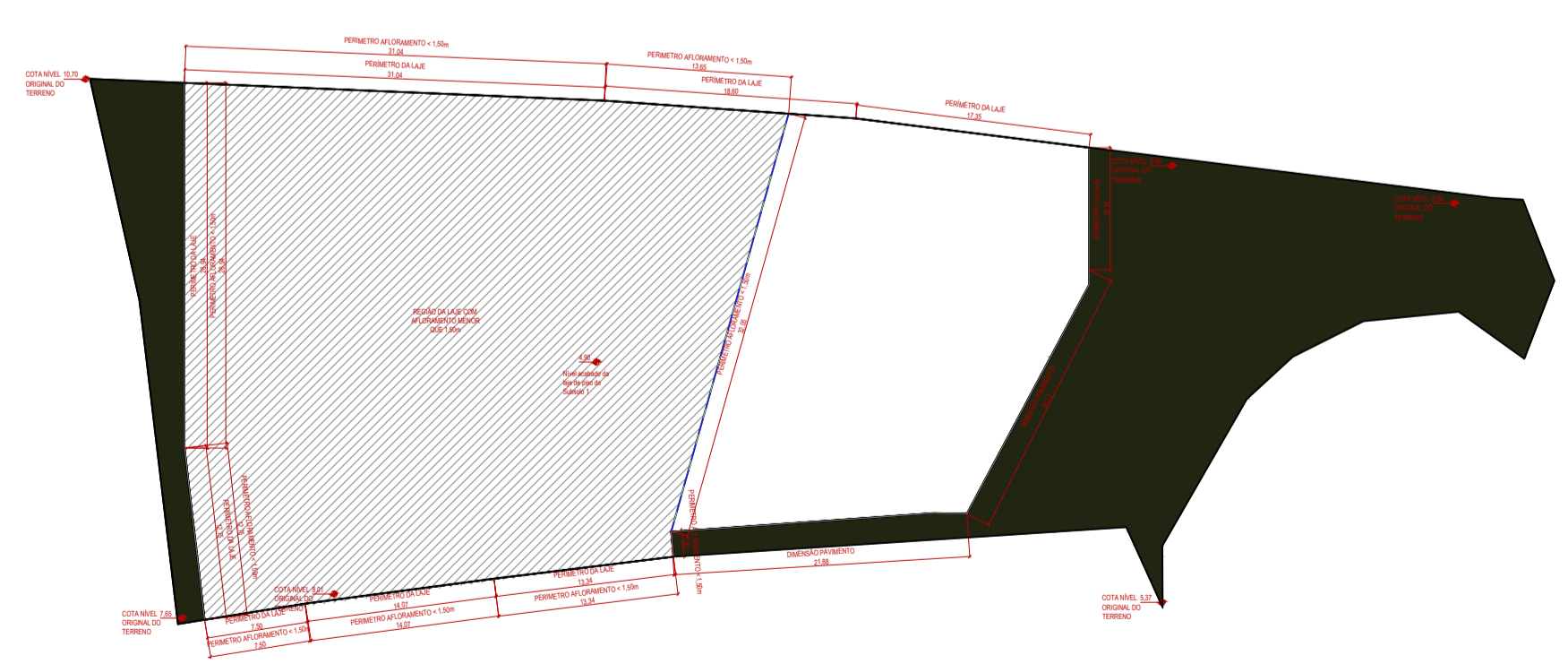
QUADRO DE ÁREAS

Incentivos	Pavimento	Áreas				Área Computável (CA)		Taxa de ocupação (%)	Área Privativa	
		Coberta Fechada	Coberta Aberta	Descoberta	Total	Residencial	Não Residencial			
Art. 66A	SUBSOLO-02	2.138,10m²	0,00m²	0,00m²	2.138,10m²	94,10m²	0,00m²	73,76%	952,13m²	
	SUBSOLO-01	760,60m²	1.368,11m²	0,00m²	2.128,71m²	597,42m²	144,00m²	70,47%	573,42m²	
	PILOTIS	404,52m²	1.634,53m²	0,00m²	2.039,05m²	510,83m²	281,88m²	2,039,05m²	67,50%	510,83m²
	PISO INTERMEDIÁRIO	1.353,93m²	0,00m²	0,00m²	1.353,93m²	1.332,33m²	21,60m²	1.353,93m²	44,82%	00,00m²
ADI I	2º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	523,46m²	2.040,94m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	59,23%	1.924,92m²
	3º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	59,23%	1.368,53m²
	4º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	59,23%	1.368,53m²
	5º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	59,23%	1.368,53m²
	6º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	59,23%	1.368,53m²
	7º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	59,23%	1.368,53m²
	8º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	59,23%	1.368,53m²
	9º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	59,23%	1.368,53m²
	PAV. COBERTURA	1.047,91m²	62,58m²	442,80m²	1.553,29m²	1.017,53m²	00,00m²	00,00m²	59,23%	1.062,38m²
F. PÚBLICA	BARRILETE/RESERVATÓRIO	118,88m²	00,00m²	00,00m²	118,88m²	00,00m²	00,00m²	00,00m²	00,00%	00,00m²
	Total	16.571,96m²	4.456,90m²	966,26m²	21.995,12m²	14.469,09m²	447,48m²	14.916,57m²		14.813,59m²

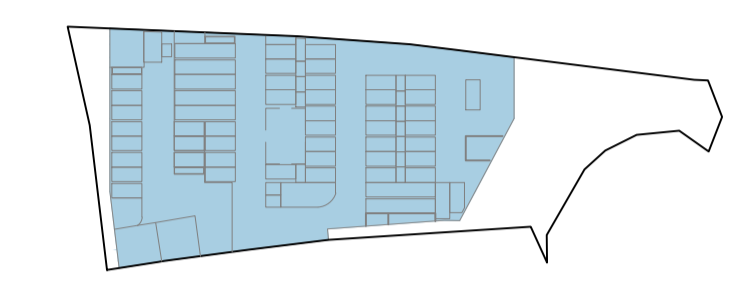


PLANTA BAIXA SUBSOLO 1
ESCALA 1 : 250
ÁREA CONSTRUÍDA = 2.128,71 m²

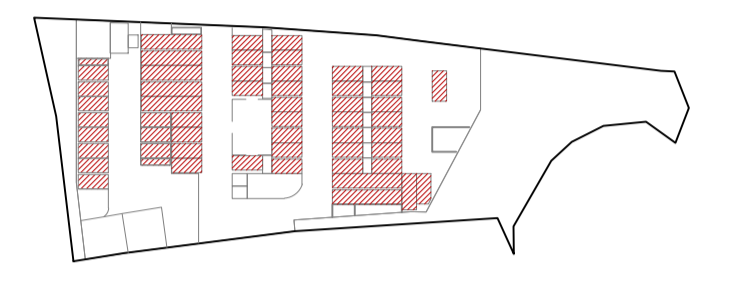
- R42 CARRO RESIDENCIAL / SENDO 01 PCD
- V08 CARRO VISITANTE / SENDO 01 PCD
- C04 CARRO COMERCIAL / SENDO 1 PCD
- BR32 BICICLETA RESIDENCIAL
- BV08 BICICLETA VISITANTE RESIDENCIAL
- BV05 BICICLETA VISITANTE COMERCIAL



ESQUEMA AFLORAMENTO SUBSOLO 1
ESCALA 1 : 500



TO
ESCALA 1 : 1250



CA
ESCALA 1 : 1250
CA RESIDENCIAL = 597,42m²
CA NÃO RESIDENCIAL = 144,00m²
CA TOTAL = 741,42m²

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

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

SMDU
Secretaria Municipal de Meio Ambiente,
Planejamento e Desenvolvimento Urbano

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72880

Este documento é válido somente com assinatura digital e refere-se exclusivamente à aprovação do Projeto Arquitetônico junto à Prefeitura Municipal de Florianópolis. A licença para execução das obras apresentadas neste deve ser comprovada por meio do respectivo ALVARÁ de construção.

PROCESSO: 68411/2025

FINALIDADE: Aprovação de Projeto

OBS: N/A

DEFERIDO EM: 15/04/2026

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTA

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

CORAL

RUA DES. PEDRO SILVA, Nº 2867, COQUEIROS, FLORIANÓPOLIS/SC

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
51.89.013.006/001.466
51.89.013.006/001.215

8195.0000932-39

ASSINATURA
CORAL ARQUITETURA LTDA
CNPJ 75.400.465/0001-39

ASSINATURA
ANTÔNIO CARLOS CORAL
CAU/ISC A33480

CONTEÚDO: PLANTA BAIXA - SUBSOLO 1

REVISÃO 13
ESC.: INDICADA | 01/04/2026

Nº DA PRANCHA 05/13

MODELO APROVATIVO SIMPLIFICADO - R02

Incentivos	Pavimento	Áreas				Área Computável (CA)		Taxa de ocupação (%)	Área Privativa*	
		Coberta Fechada	Coberta Aberta	Descoberta	Total	Residencial	Não Residencial			
	SUBSOLO -02	2.138,10m²	00,00m²	00,00m²	2.138,10m²	94,10m²	00,00m²	70,78%	952,13m²	
	SUBSOLO -01	760,60m²	1.368,11m²	00,00m²	2.128,71m²	597,4242m²	144,00m²	2.128,71m²	70,47%	573,42m²
	PILOTIS	404,52m²	1.634,53m²	00,00m²	2.039,05m²	510,83m²	281,88m²	2.039,05m²	67,50%	510,83m²
	PISO INTERMEDIÁRIO	1.353,93m²	00,00m²	00,00m²	1.353,93m²	1.332,33m²	21,60m²	1.353,93m²	44,82%	00,00m²
	2º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	523,46m²	2.040,94m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.924,95m²
	3º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.368,53m²
	4º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.368,53m²
	5º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.368,53m²
	6º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.368,53m²
	7º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.368,53m²
	8º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.368,53m²
	9º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.368,53m²
	PAV. COBERTURA	1.047,91m²	62,58m²	442,80m²	1.553,29m²	1.017,53m²	00,00m²	00,00m²	51,42%	1.062,38m²
	BARRILETE/RESERVATÓRIO	118,88m²	00,00m²	00,00m²	118,88m²	00,00m²	00,00m²	00,00m²	00,00%	00,00m²
	Total	16.571,96m²	4.456,90m²	966,26m²	21.995,12m²	14.469,09m²	447,48m²	14.916,57m²		14.813,59m²

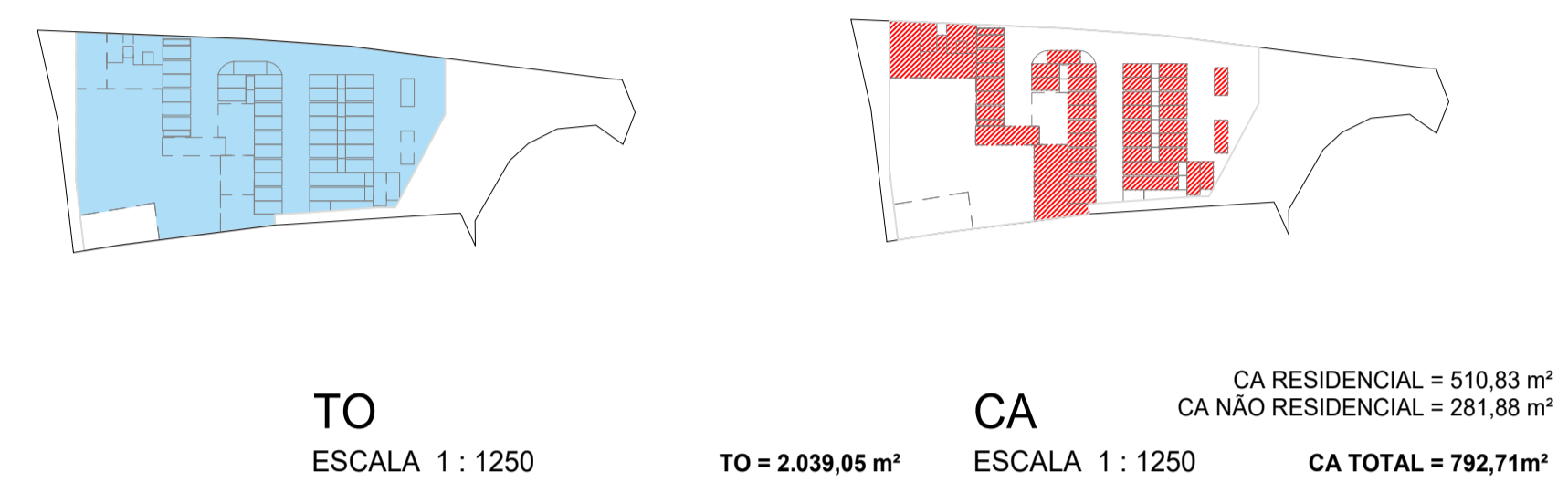
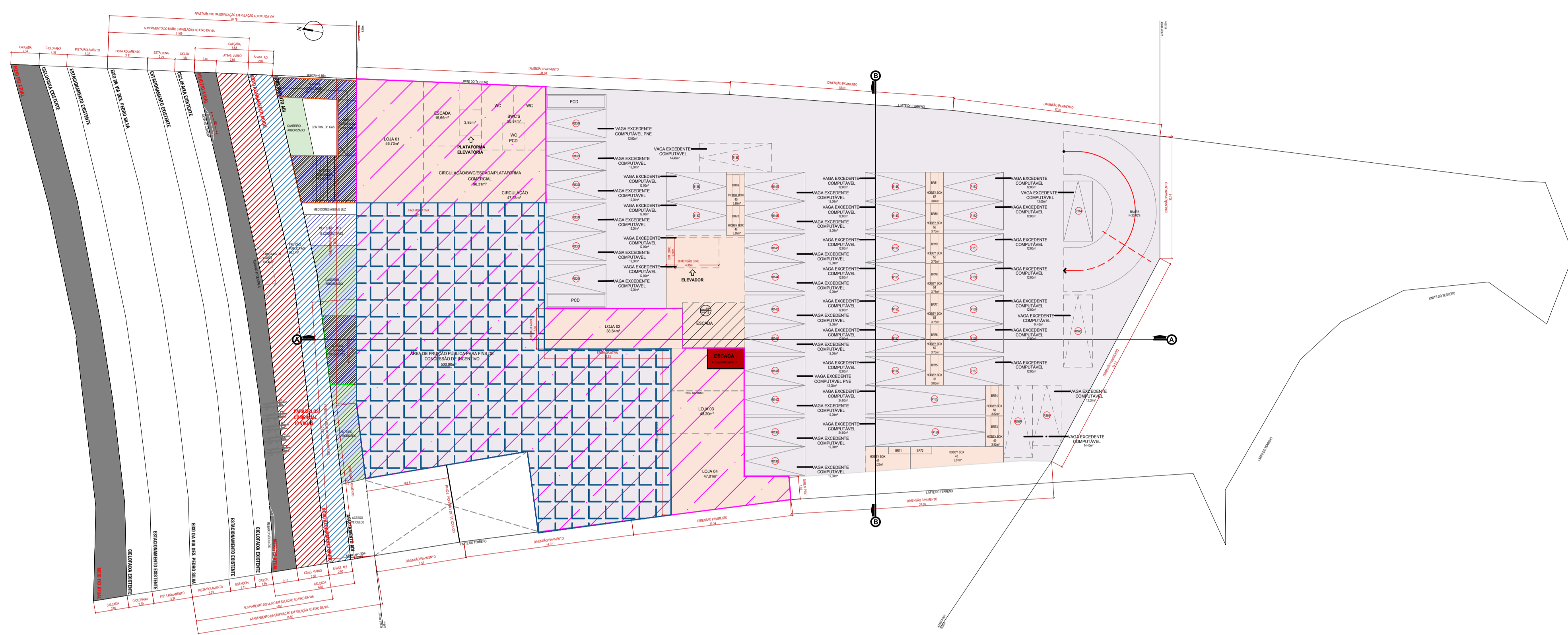


TABELA DE ÁREAS USO MISTO	
A	ÁREA CONCEDIDA PELO INCENTIVO USO MISTO (5º PAVIMENTO) 1.513,77m²
B	ÁREA MÍNIMA DO USO DIVERSO DO USO PRINCIPAL 252,29m²
C	ÁREA TOTAL DESTINADA A USO DIVERSO DO USO PRINCIPAL 303,49m²
D	COMPRIMENTO DAS FACHADAS VOLTADAS AO LOGRADOURO PÚBLICO 39,68m
E	COMPRIMENTO TOTAL DA FACHADA ATIVA 38,08m
F	ÁREA FRUIÇÃO PÚBLICA 597,92m²
G	ÁREA FRUIÇÃO PÚBLICA USO DO PEDESTRE 552,30m²
H	NÚMERO DE ÁRVORES PREVISTAS (1/50m² DE FRUIÇÃO) 04
I	NÚMERO DE PARACÍDLOS PREVISTOS (1/25m² DE LOJA) 08

PLANTA BAIXA 1º PAVIMENTO
ESCALA 1: 250
ÁREA CONSTRUÍDA = 2.039,05 m²

NOTA INDICATIVA:
A adequação da calçada, estrutura cicloviária, perfil viário e área de fruição pública para fins de concessão de incentivo serão executados conforme processo específico de melhorias urbanas e NBR 16537/2024.

LEGENDA VAGAS	LEGENDA ÁREAS CONSTRUIDAS	LEGENDA	LEGENDA	LEGENDA DE SETORIZAÇÃO
R39 CARRO RESIDENCIAL / SENDO 02 PCD	ÁREA COBERTA ABERTA	PISO ALERTA	ÁRVORE	ÁREA FRUIÇÃO PÚBLICA - TOTAL
BC13 BICICLETA RESIDENCIAL	ÁREA COBERTA FECHADA	PISO GUIA		ÁREA FRUIÇÃO PÚBLICA - PEDESTRE
BC08 BICICLETA COMERCIAL	ÁREA DESCOBERTA			ESCADAS E ELEVADORES
	ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA PARA FINS DE CONCESSÃO DE INCENTIVO			CANTEIROS
				ÁREA TOTAL DESTINADA A USO DIVERSO DO USO PRINCIPAL

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

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS | SMDU
Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Planejamento e Desenvolvimento Urbano

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº: 72880

Este documento é válido somente com assinatura digital e refere-se exclusivamente à aprovação do Projeto Arquitetônico junto à Prefeitura Municipal de Florianópolis. A licença para execução das obras apresentadas neste deve ser comprovada por meio do respectivo ALVARÁ de construção.

PROCESSO: 68411/2025 | DEFERIDO EM: 15/04/2026

FINALIDADE: Aprovação de Projeto

OBS: N/A

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTA

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS | **CORAL**

RUA DES. PEDRO SILVA, Nº 2867, COQUEIROS, FLORIANÓPOLIS/SC

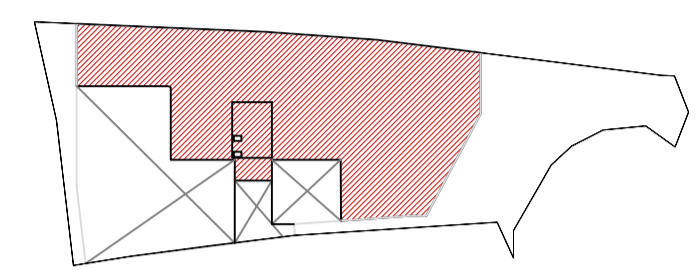
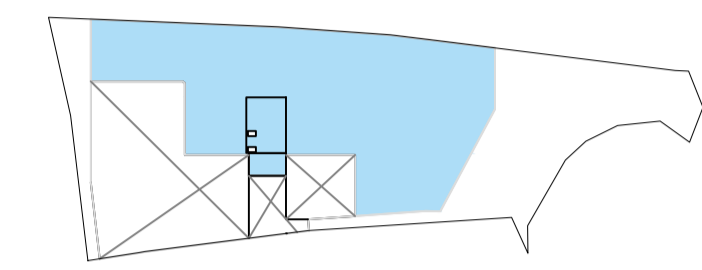
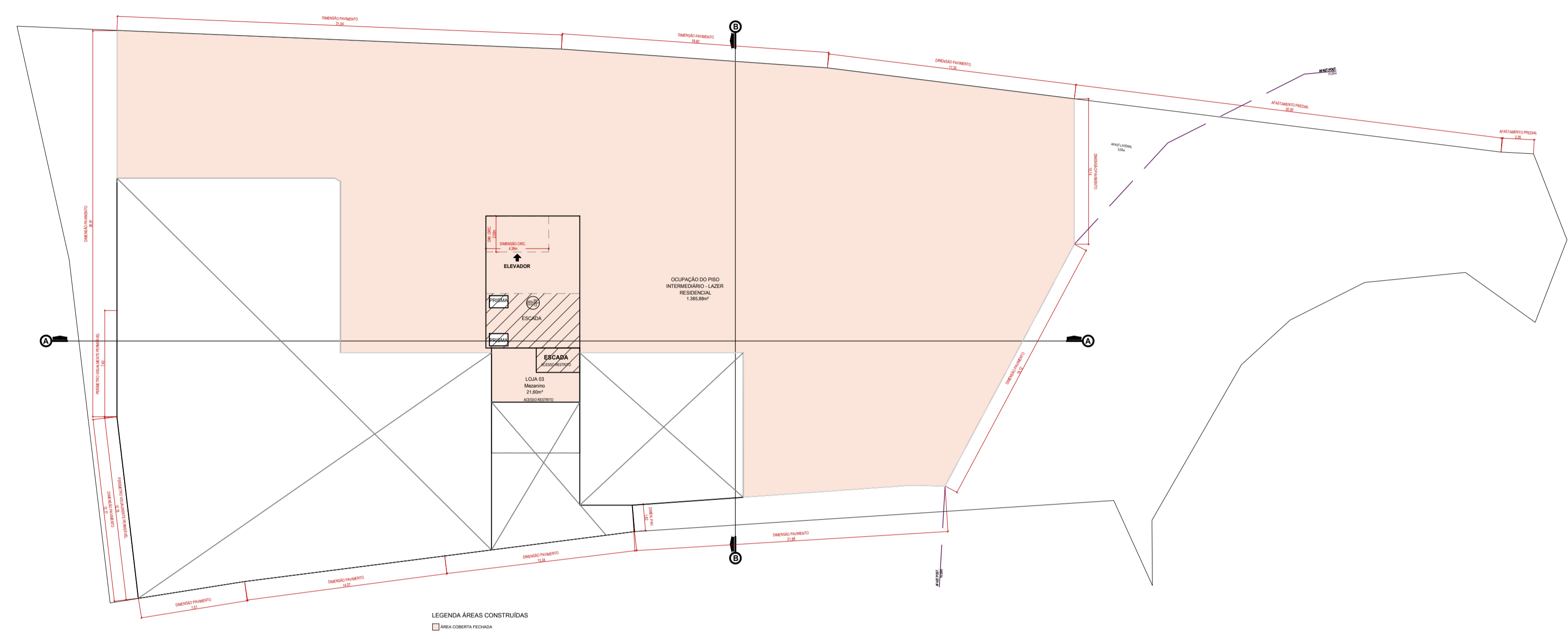
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL

ASSINATURA: CORAL ARQUITETURA LTDA | ASSINATURA: ANTONIO CARLOS CORAL

CONTEÚDO: PLANTA BAIXA - PAV. PILOTIS | REVISÃO 13 | Nº DA PRANCHA 06/13

ESC.: INDICADA | 11/04/2026 | MODELO APROVATIVO SIMPLIFICADO - R2

Incentivos	Pavimento	Áreas				Área Computável (CA)		Taxa de ocupação (%)	Área Privativa ¹
		Coberta Fechada	Coberta Aberta	Descoberta	Total	Residencial	Não Residencial		
Art. 66A	SUBSOLO-02	2.138,10m²	00,00m²	00,00m²	2.138,10m²	94,10m²	00,00m²	70,78%	952,13m²
	SUBSOLO-01	760,60m²	1.368,11m²	00,00m²	2.128,71m²	597,42m²	144,00m²	70,47%	573,42m²
	PILOTIS	404,52m²	1.634,53m²	00,00m²	2.039,05m²	510,83m²	281,88m²	67,50%	510,83m²
	PISO INTERMEDIÁRIO	1.353,93m²	00,00m²	00,00m²	1.353,93m²	1.332,33m²	21,60m²	44,82%	00,00m²
ADI I	2º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	523,46m²	2.040,94m²	1.364,61m²	00,00m²	50,23%	1.924,92m²
	3º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	50,23%	1.364,61m²
F. PÚBLICA	4º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	50,23%	1.364,61m²
	5º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	50,23%	1.364,61m²
USO MISTO	6º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	50,23%	1.364,61m²
	7º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	50,23%	1.364,61m²
F. PÚBLICA	8º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	50,23%	1.364,61m²
	9º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	50,23%	1.364,61m²
Total	PAV. COBERTURA	1.047,97m²	62,58m²	442,80m²	1.553,35m²	1.017,53m²	00,00m²	51,42%	1.062,98m²
	BARRILETE/RESERVATÓRIO	118,68m²	00,00m²	00,00m²	118,68m²	00,00m²	00,00m²	00,00%	00,00m²
						14.469,09m²	447,48m²		14.813,99m²
						14.916,57m²			



TO
ESCALA 1 : 1250

TO = 1.353,93 m²

CA
ESCALA 1 : 1250

CA RESIDENCIAL = 1.332,33 m²
CA NÃO RESIDENCIAL = 21,60 m²
CA TOTAL = 1.353,93 m²

PLANTA BAIXA PISO INTERMEDIÁRIO
ESCALA 1 : 250
ÁREA CONSTRUÍDA = 1.353,93 m²



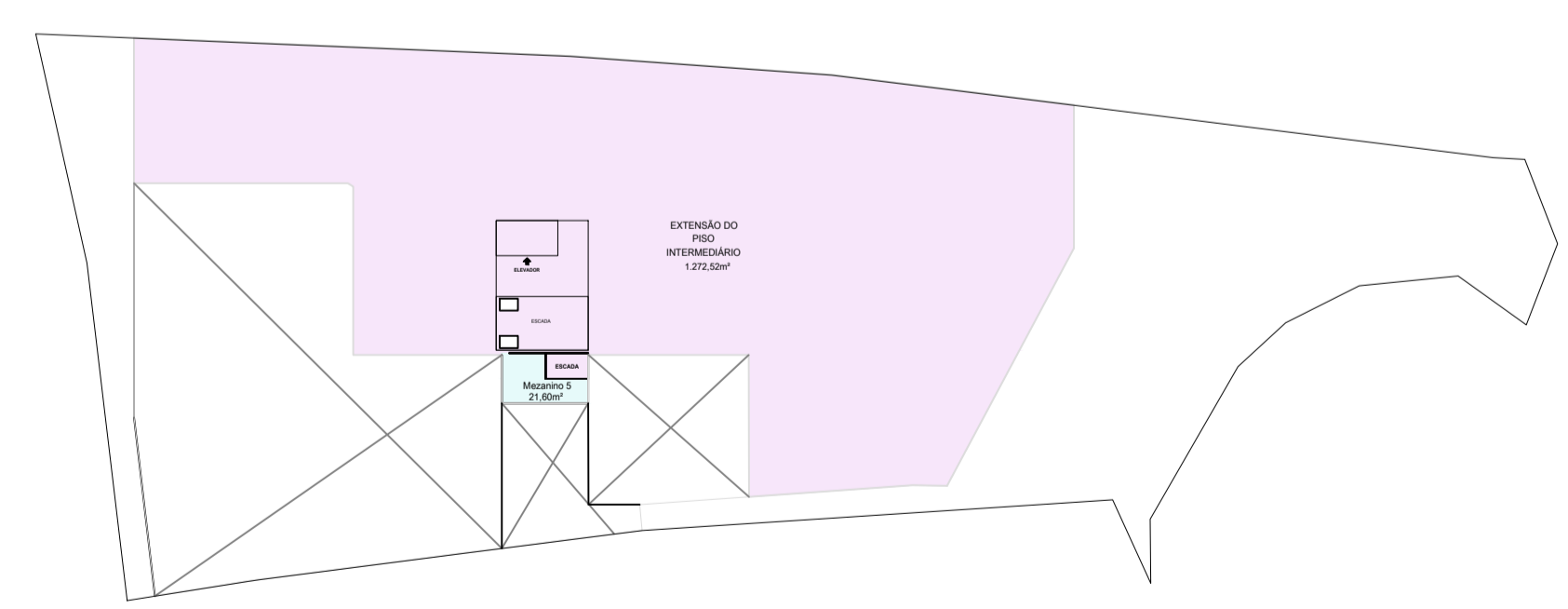
PAVIMENTO DE ACESSO
ESCALA 1 : 500

COMPARTIMENTO	ÁREA DO COMPARTIMENTO	MÁX. MEZ. (80% área do compart.)	ÁREA UTILIZADA NO MEZANINO ¹
LOJA 01	56,73m²	28,33m²	0,00m²
LOJA 02	38,64m²	17,69m²	0,00m²
LOJA 03	43,20m²	21,60m²	21,60m²
LOJA 04	47,01m²	23,49m²	0,00m²

Declaração:
1. Não há subdivisões nos ambientes com mezanino, e nem no compartimento de acesso, além daquelas previstas na Instrução Normativa 004/SMH/DU/GAB/2023.

PISO INTERMEDIÁRIO		
ÁREA TOTAL DO PAVIMENTO INFERIOR	MÁX. PISO INTERMEDIÁRIO (70% da área do pav. inferior)	ÁREA UTILIZADA NO PISO INTERMEDIÁRIO ²
2.039,05 m²	1.529,28 m²	1.353,93 m²

1. Exceto circulação vertical
2. Mezaninos + Extensão do Piso Intermediário (incluindo as áreas das circulações verticais de acesso ao mezanino)



PISO INTERMEDIÁRIO
ESCALA 1 : 500

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

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

SMDU
Secretaria Municipal de Meio Ambiente,
Planejamento e Desenvolvimento Urbano

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72880

Este documento é válido somente com assinatura digital e refere-se exclusivamente à aprovação do Projeto Arquitetônico junto à Prefeitura Municipal de Florianópolis. A licença para execução das obras apresentadas neste deve ser comprovada por meio do respectivo ALVARÁ de construção.

PROCESSO: 68411/2025

FINALIDADE: Aprovação de Projeto

OBS: N/A

DEFERIDO EM: 15/04/2026

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTA

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

CORAL

RUA DES. PEDRO SILVA, Nº 2867, COQUEIROS, FLORIANÓPOLIS/SC

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL

ASSINATURA: CORAL ARQUITETURA LTDA 75.400.465/0001-39

ASSINATURA: ANTONIO CARLOS CORAL CAUSIS A33480

CONTEÚDO: PLANTA BAIXA - PAV. INTERMEDIÁRIO

REVISÃO 13

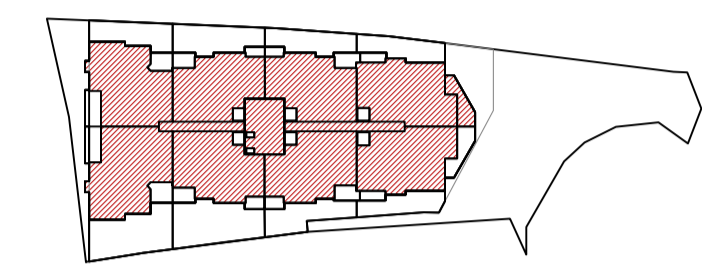
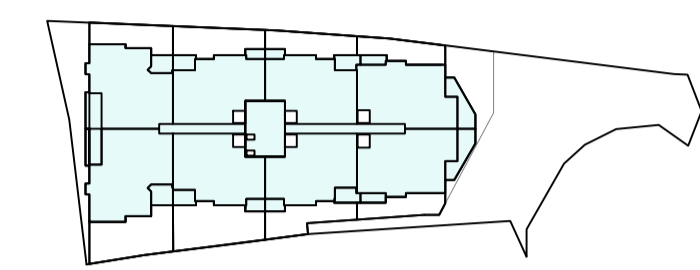
ESC: INDICADA 01/04/2026

Nº DA PRANCHA 07/13

MODELO APROVATIVO SIMPLIFICADO - R02

QUADRO DE ÁREAS

Incentivos	Pavimento	Áreas				Área Computável (CA)		Taxa de ocupação (%)	Área Privativa*	
		Coberta Fechada	Coberta Aberta	Descoberta	Total	Residencial	Não Residencial			
	SUBSOLO-02	2.138,10m²	00,00m²	00,00m²	2.138,10m²	94,10m²	00,00m²	70,78%	952,13m²	
	SUBSOLO-01	760,60m²	1.368,11m²	00,00m²	2.128,71m²	597,42m²	144,00m²	70,47%	573,42m²	
Art. 66A	PILOTIS	404,52m²	1.634,53m²	00,00m²	2.039,05m²	510,83m²	281,88m²	2.039,05m²	67,50%	510,83m²
	PISO INTERMEDIÁRIO	1.353,93m²	00,00m²	00,00m²	1.353,93m²	1.332,33m²	21,60m²	1.353,93m²	44,82%	00,00m²
	2º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	523,46m²	2.040,94m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,21%	1.924,92m²
	3º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,21%	1.364,61m²
	4º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,21%	1.364,61m²
	5º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,21%	1.364,61m²
ADI I	6º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,21%	1.364,61m²
USO MISTO	7º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,21%	1.364,61m²
F. PÚBLICA	8º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,21%	1.364,61m²
	9º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,21%	1.364,61m²
	PAV. COBERTURA	1.047,97m²	62,58m²	442,80m²	1.553,35m²	1.017,53m²	00,00m²	00,00m²	51,42%	1.062,38m²
	BARRILETE/RESERVATÓRIO	118,68m²	00,00m²	00,00m²	118,68m²	00,00m²	00,00m²	00,00m²	00,00%	00,00m²
Total		16.571,96m²	4.456,90m²	966,26m²	21.995,12m²	14.469,09m²	447,48m²			14.813,99m²



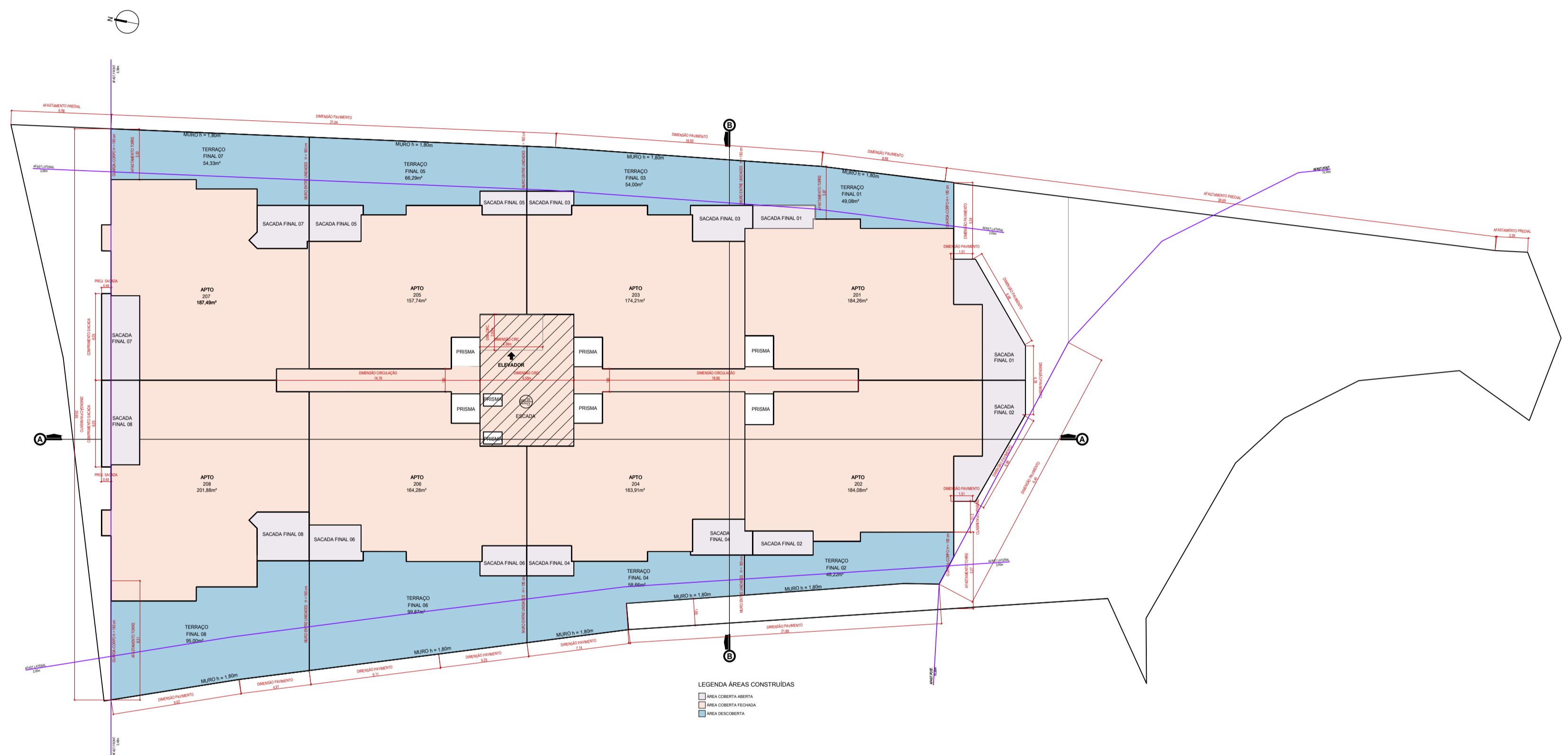
TO
ESCALA 1 : 250

TO = 1.517,48 m²

CA
ESCALA 1 : 250

CA RESIDENCIAL = 1.364,61 m²
CA NÃO RESIDENCIAL = 00,00 m²
CA TOTAL = 1.364,61 m²

OBS.: Os afastamentos da torre foram elaborados conforme "2025-01 Guia de Afastamentos Obrigatórios", páginas 06 e 07.



PLANTA BAIXA PAVIMENTO TIPO 1
ESCALA 1 : 250
ÁREA CONSTRUÍDA = 2.040,16 m²

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

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

SMDU
Secretaria Municipal de Meio Ambiente,
Planejamento e Desenvolvimento Urbano

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72880

Este documento é válido somente com assinatura digital e refere-se exclusivamente à aprovação do Projeto Arquitetônico junto à Prefeitura Municipal de Florianópolis. A licença para execução das obras apresentadas neste deve ser comprovada por meio do respectivo ALVARÁ de construção.

PROCESSO: 68411/2025 DEFERIDO EM: 15/04/2026

FINALIDADE: Aprovação de Projeto

OBS: N/A

VERIFIQUE A
AUTENTICIDADE
CONSULTANDO
O SITE INDICADO
NA ASSINATURA
DIGITAL DESTA

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

CORAL

RUA DES. PEDRO SILVA, Nº 2867, COQUEIROS, FLORIANÓPOLIS/SC

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL

ASSINATURA
CORAL ARQUITETURA LTDA
75.400.465/0001-39

ASSINATURA
ANTONIO CARLOS CORAL
CAU/SC A33480

CONTEÚDO: PLANTA BAIXA - PAVIMENTO TIPO 1

REVISÃO 11
ESC: INDICADA 17/03/2026

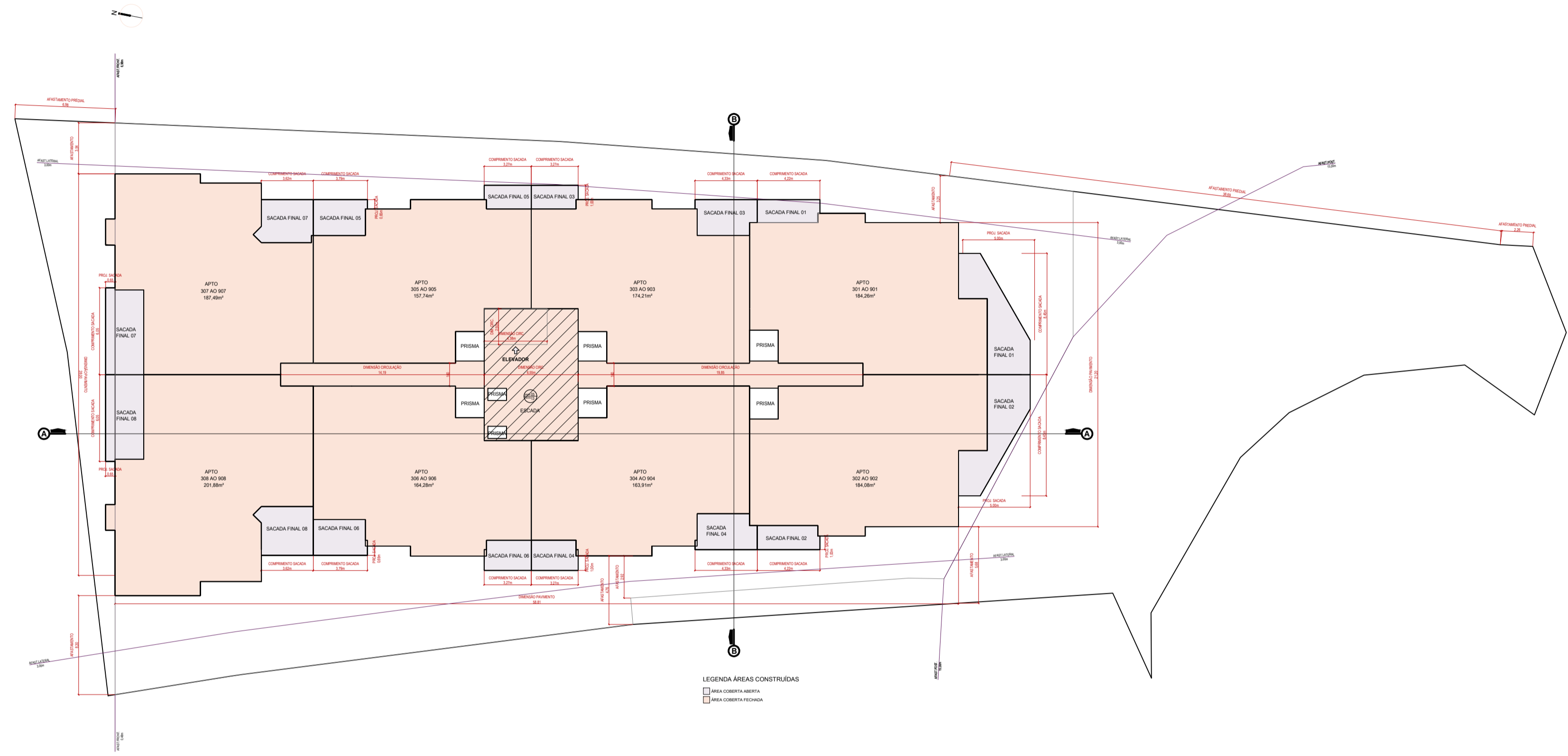
Nº DA PRANCHA 09/13

MODELO APROVATIVO SIMPLIFICADO: R02

QUADRO DE ÁREAS

Incentivos	Pavimento	Áreas				Área Computável (CA)		Taxa de ocupação (%)	Área Privativa*
		Coberta Fechada	Coberta Aberta	Descoberta	Total	Residencial	Não Residencial		
	SUBSOLO-02	2.138,10m²	00,00m²	00,00m²	2.138,10m²	94,10m²	00,00m²	70,78%	952,13m²
	SUBSOLO-01	760,60m²	1.368,11m²	00,00m²	2.128,71m²	597,42m²	144,00m²	2.128,71m²	573,42m²
	PILOTIS	404,52m²	1.634,53m²	00,00m²	2.039,05m²	510,83m²	281,88m²	2.039,05m²	510,83m²
	PISO INTERMEDIÁRIO	1.353,93m²	00,00m²	00,00m²	1.353,93m²	1.332,33m²	21,60m²	1.353,93m²	00,00m²
	2º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	523,46m²	2.040,94m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	1.924,92m²
	3º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²
	4º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²
	5º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²
	6º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²
	7º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²
	8º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²
	9º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²
	PAV. COBERTURA	1.047,91m²	62,58m²	442,80m²	1.553,29m²	1.017,53m²	00,00m²	00,00m²	1.062,28m²
	BARRILETE/RESERVATÓRIO	118,88m²	00,00m²	00,00m²	118,88m²	00,00m²	00,00m²	00,00m²	00,00m²
Total		16.571,96m²	4.456,90m²	966,26m²	21.995,12m²	14.469,09m²	447,48m²		14.816,57m²

PAVIMENTO



PLANTA BAIXA PAVIMENTO TIPO 2 (3º AO 9º PAV)
 ESCALA 1 : 250
 ÁREA CONSTRUÍDA = 1.517,48 m²



TO
 ESCALA 1 : 1250
TO = 1.517,48m²

CA
 ESCALA 1 : 1250
 CA RESIDENCIAL = 1.364,61m²
 CA NÃO RESIDENCIAL = 00,00 m²
CA TOTAL = 1.364,61 m²

OBS.: Os afastamentos da torre foram elaborados conforme "2025-01 Guia de Afastamentos Obrigatórios", páginas 06 e 07.

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

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

SMDU
 Secretaria Municipal de Meio Ambiente,
 Planejamento e Desenvolvimento Urbano

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72880

Este documento é válido somente com assinatura digital e refere-se exclusivamente à aprovação do Projeto Arquitetônico junto à Prefeitura Municipal de Florianópolis. A licença para execução das obras apresentadas neste deve ser comprovada por meio do respectivo ALVARÁ de construção.

PROCESSO: 68411/2025

DEFERIDO EM: 15/04/2026

FINALIDADE: Aprovação de Projeto

OBS: N/A

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTA

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

CORAL

RUA DES. PEDRO SILVA, Nº 2867, COQUEIROS, FLORIANÓPOLIS/SC

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL

ASSINATURA
CORAL ARQUITETURA LTDA
75.400.465/0001-39

ASSINATURA
ANTONIO CARLOS CORAL
CAU/SC A33480

CONTEÚDO: PLANTA BAIXA - PAVIMENTO TIPO 2

REVISÃO 11
ESC: INDICADA 17/03/2026

Nº DA PRANCHA 10/13

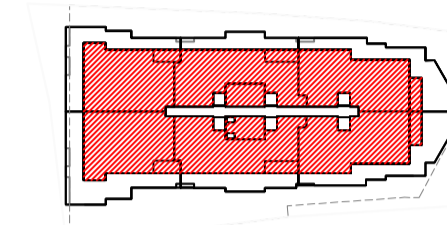
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 80.013.990/001-463 Nº 80.013.990/001-215
 8105.000032-39

MODELO APROVATIVO SIMPLIFICADO - R2

QUADRO DE ÁREAS

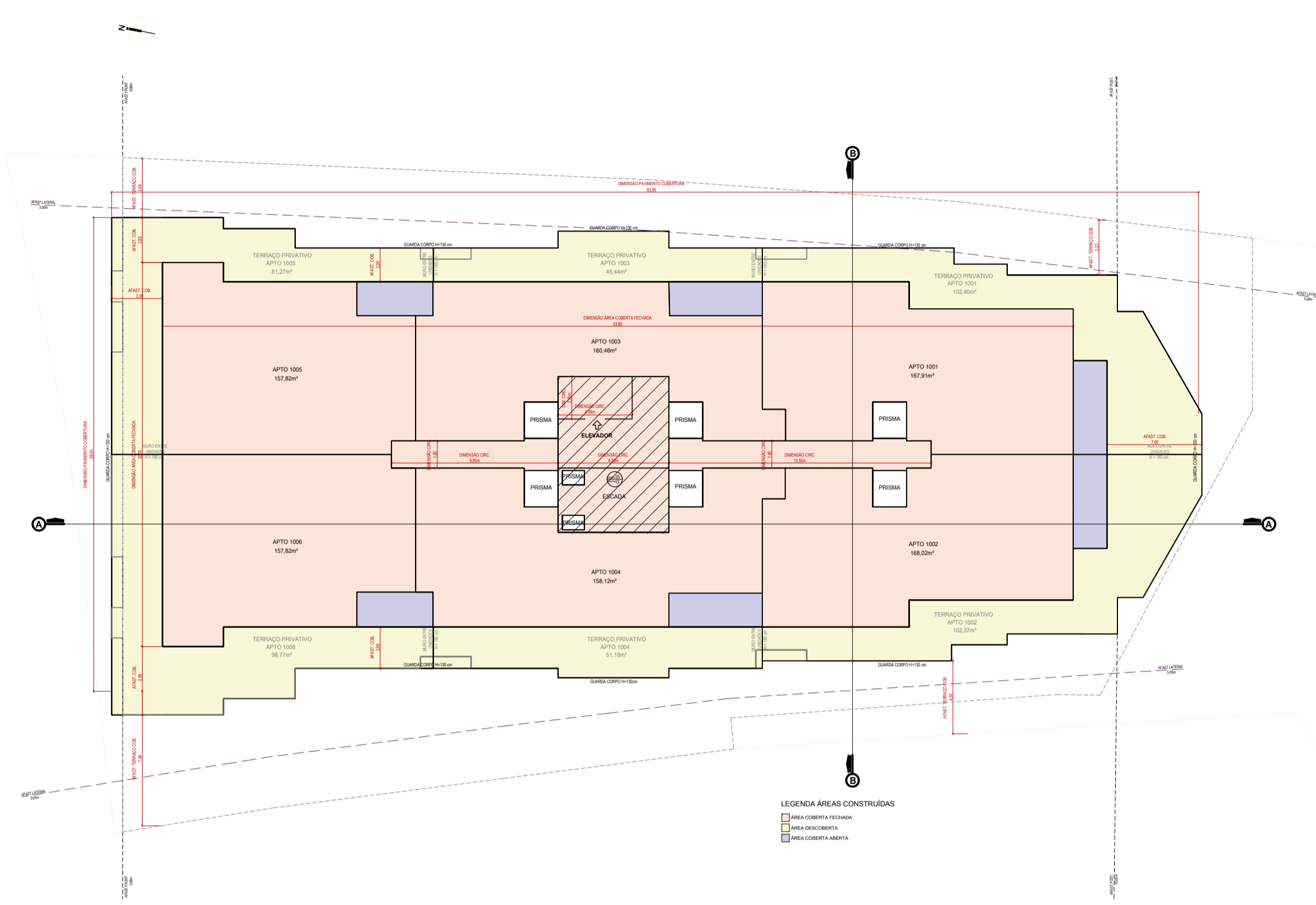
Incentivos	Pavimento	Áreas				Área Computável (CA)		Taxa de ocupação (%)	Área Privativa*	
		Coberta Fechada	Coberta Aberta	Descoberta	Total	Residencial	Não Residencial			
	SUBSOLO-02	2.138,10m²	00,00m²	00,00m²	2.138,10m²	94,10m²	00,00m²	70,78%	952,13m²	
	SUBSOLO-01	760,60m²	1.368,11m²	00,00m²	2.128,71m²	597,4242m²	144,00m²	70,47%	573,42m²	
Art. 66A	PILOTIS	404,52m²	1.634,53m²	00,00m²	2.039,05m²	510,83m²	281,88m²	2,039,05m²	67,50%	510,83m²
	PISO INTERMEDIÁRIO	1.353,93m²	00,00m²	00,00m²	1.353,93m²	1.332,33m²	21,60m²	1.353,93m²	44,82%	00,00m²
	2º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	523,46m²	2.040,94m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.924,92m²
	3º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.368,53m²
	4º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.368,53m²
	5º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.368,53m²
ADI I	6º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.368,53m²
ADI I	7º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.368,53m²
USO MISTO	8º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.368,53m²
F. PÚBLICA	9º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.368,53m²
	PAV. COBERTURA	1.047,91m²	62,58m²	442,80m²	1.553,29m²	1.017,53m²	00,00m²	00,00m²	51,42%	1.062,28m²
	BARRILETE/RESERVATÓRIO	118,88m²	00,00m²	00,00m²	118,88m²	00,00m²	00,00m²	00,00m²	00,00%	00,00m²
Total		16.571,96m²	4.456,90m²	966,26m²	21.995,12m²	14.469,09m²	447,48m²			14.816,57m²

PAVIMENTO →



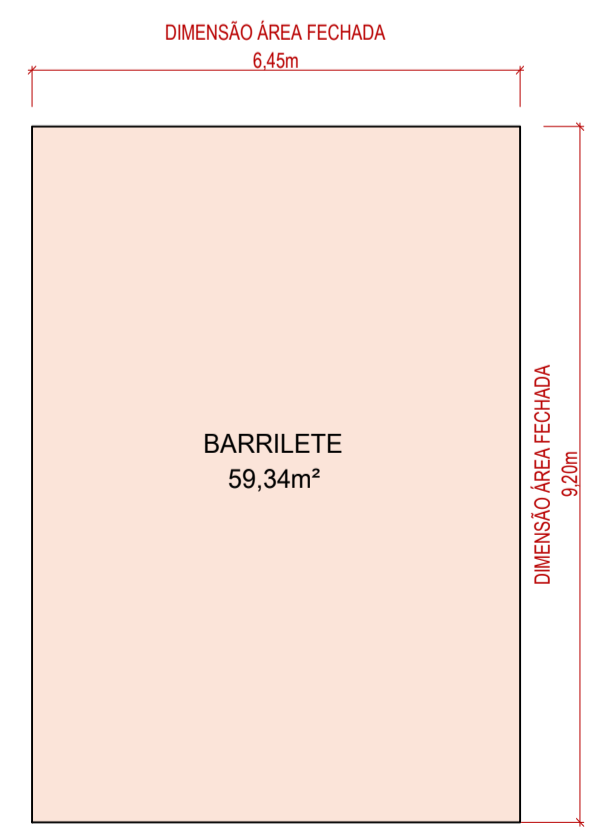
CA RESIDENCIAL = 1.017,53 m²
 CA NÃO RESIDENCIAL = 0,00 m²
CA TOTAL = 1.017,53 m²

ESCALA 1 : 1250

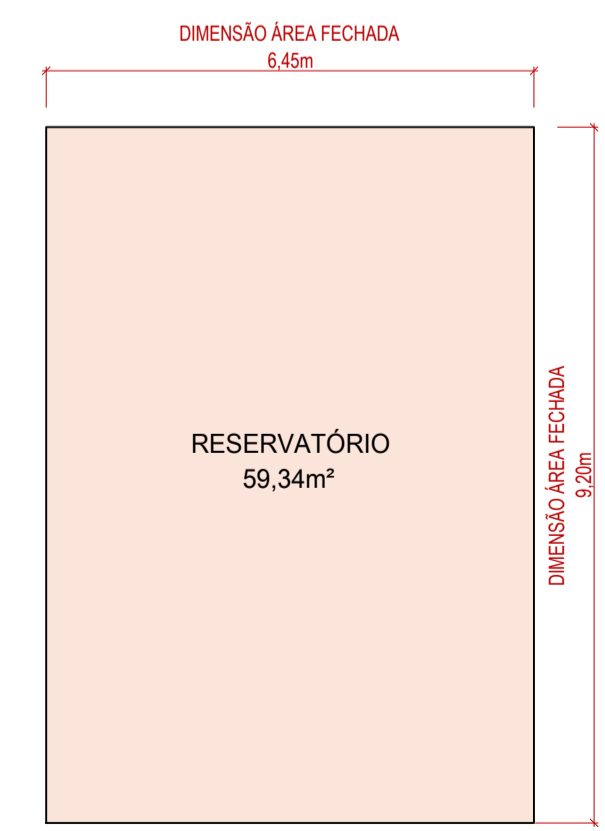


OBS.: Os afastamentos da torre foram elaborados conforme "2025-01 Guia de Afastamentos Obrigatórios", páginas 06 e 07.

PLANTA BAIXA PAVIMENTO DE COBERTURA
 ESCALA 1 : 250
 ÁREA CONSTRUÍDA = 1.553,35 m²



PLANTA BAIXA BARRILETE
 ESCALA 1 : 100
 ÁREA CONSTRUÍDA = 59,34 m²



PLANTA BAIXA RESERVATÓRIO
 ESCALA 1 : 100
 ÁREA CONSTRUÍDA = 59,34 m²

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

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

SMDU
 Secretaria Municipal de Meio Ambiente,
 Planejamento e Desenvolvimento Urbano

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72880

Este documento é válido somente com assinatura digital e refere-se exclusivamente à aprovação do Projeto Arquitetônico junto à Prefeitura Municipal de Florianópolis. A licença para execução das obras apresentadas neste deve ser comprovada por meio do respectivo ALVARÁ de construção.

PROCESSO: 68411/2025 DEFERIDO EM: 15/04/2026

FINALIDADE: Aprovação de Projeto

OBS: N/A

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTA

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

CORAL

RUA DES. PEDRO SILVA, Nº 2867, COQUEIROS, FLORIANÓPOLIS/SC

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL

ASSINATURA: CORAL ARQUITETURA LTDA, 75.400.465/0001-39

ASSINATURA: ANTONIO CARLOS CORAL, CAUSC A33480

CONTEÚDO: PLANTA BAIXA - PAVIMENTO DE COBERTURA; BARRILETE; RESERVATÓRIO

REVISÃO 11

ESC: INDICADA 17/03/2026

Nº DA PRANCHA 10/13

MODELO APROVATIVO SIMPLIFICADO R02

MEMORIAL AFASTAMENTOS LATERAIS

CORTE AA'

CÁLCULO DE AFASTAMENTO SEÇÃO A
DISPENSADO AFASTAMENTO

AFASTAMENTO ADOTADO = 15,00 metros

CÁLCULO DE AFASTAMENTO SEÇÃO B

AFASTAMENTO = $HF / 7$
AFASTAMENTO = $(16,30) / 7 = 2,32$

AFASTAMENTO MÍNIMO ADOTADO = 15,00 metros

CORTE BB'

CÁLCULO DE AFASTAMENTO SEÇÃO A
DISPENSADO AFASTAMENTO

AFASTAMENTO ADOTADO = 8,07 metros

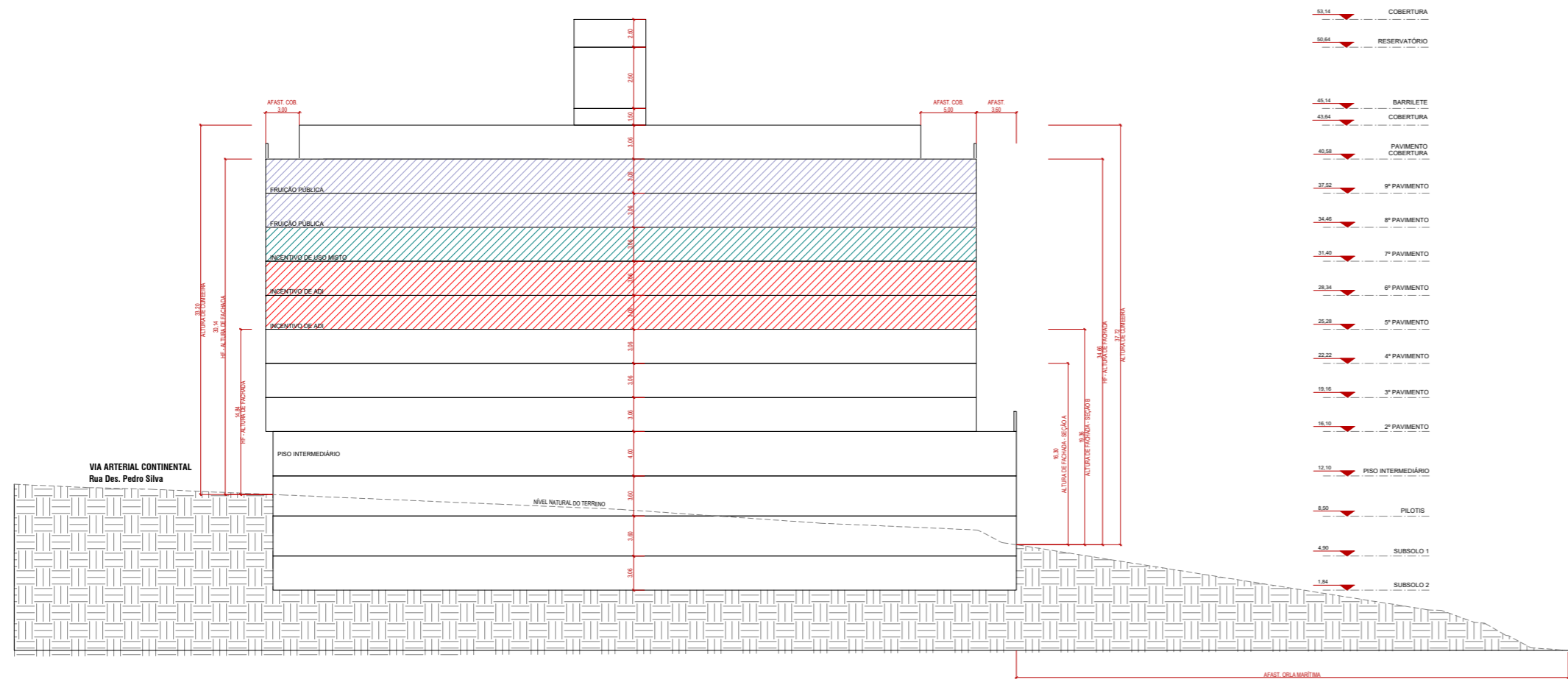
CÁLCULO DE AFASTAMENTO SEÇÃO B

AFASTAMENTO = $HF / 7$
AFASTAMENTO = $(15,77) / 7 = 2,25m$

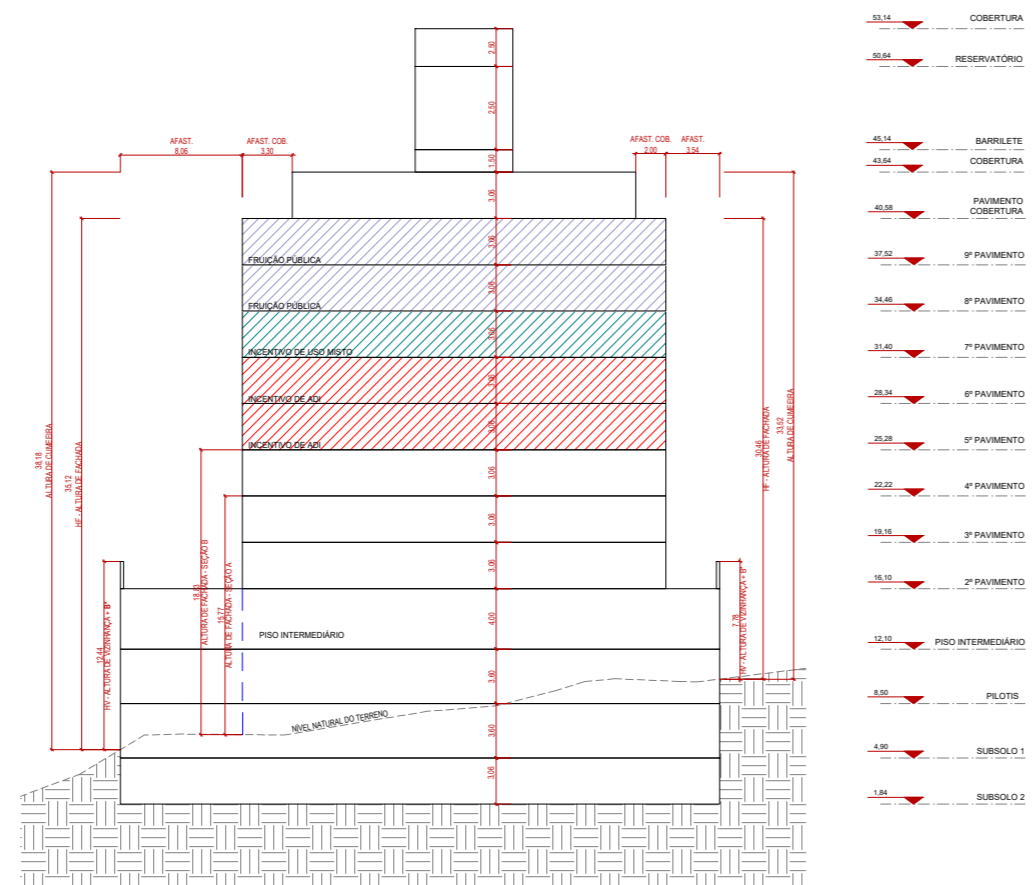
AFASTAMENTO MÍNIMO ADOTADO = 8,07 metros

OBS.: Corte AA não tem altura de vizinhança, considerando que faz divisa com a rua Desembargador Pedro Silva e com orla marítima.

OBS.: Os afastamentos da torre foram elaborados conforme "2025-01 Guia de Afastamentos Obrigatórios", páginas 06 e 07.



CORTE AA'
ESCALA 1 : 500



CORTE BB'
ESCALA 1 : 500

A* = ALTURA ENTRE PISOS ACABADOS
B* = ALTURA MURO LATERAL, A PARTIR DO NÍVEL NATURAL DO TERRENO
C* = ALTURA DE GRADIL

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



PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

SMDU
Secretaria Municipal de Meio Ambiente,
Planejamento e Desenvolvimento Urbano

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72880

Este documento é válido somente com assinatura digital e refere-se exclusivamente à aprovação do Projeto Arquitetônico junto à Prefeitura Municipal de Florianópolis. A licença para execução das obras apresentadas neste deve ser comprovada por meio do respectivo ALVARÁ de construção.

PROCESSO: 68411/2025 DEFERIDO EM: 15/04/2026

FINALIDADE: Aprovação de Projeto

OBS: N/A

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTA



PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS



CORAL
CORAL ARQUITETURA LTDA

RUA DES. PEDRO SILVA, Nº 2867, COQUEIROS, FLORIANÓPOLIS/SC

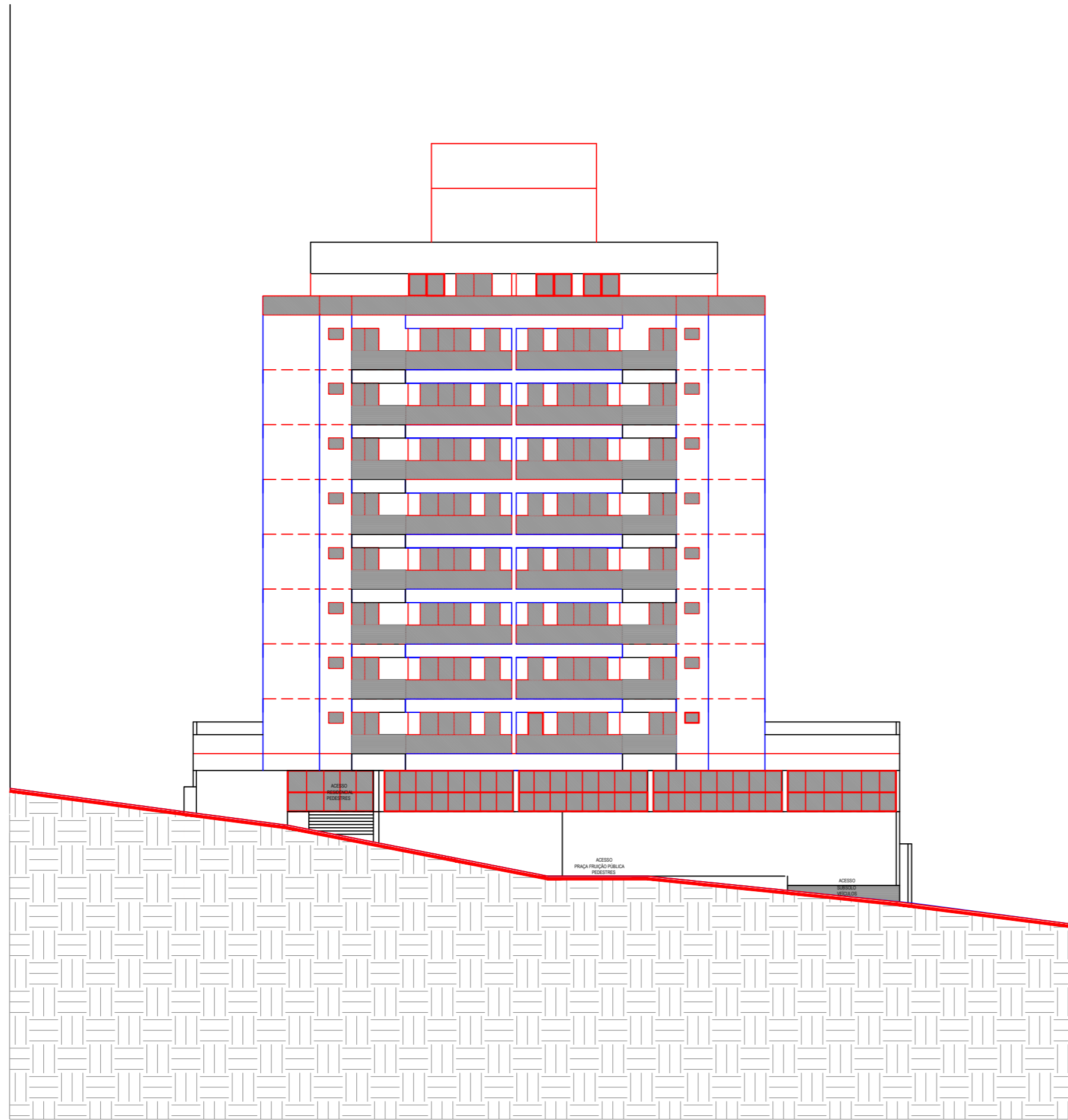
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
51.80.013.0963.001.455
51.80.013.0604.001.215
RIP:
8105 0000932-39

ASSINATURA
CORAL ARQUITETURA LTDA
75.400.465/0001-39

ASSINATURA
ANTONIO CARLOS CORAL
CAU/SC A33480

CONTEÚDO: CORTE AA'; CORTE BB' REVISÃO 09 Nº DA PRANCHA 11/13
ESC.: INDICADA 17/02/2026



FACHADA FRONTAL
 ESCALA 1 : 250

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



PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

SMDU
 Secretaria Municipal de Meio Ambiente,
 Planejamento e Desenvolvimento Urbano

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72880

Este documento é válido somente com assinatura digital e refere-se exclusivamente à aprovação do Projeto Arquitetônico junto à Prefeitura Municipal de Florianópolis. A licença para execução das obras apresentadas neste deve ser comprovada por meio do respectivo ALVARÁ de construção.

PROCESSO: 68411/2025	DEFERIDO EM: 15/04/2026	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTA</p> </div>
FINALIDADE: Aprovação de Projeto		

OBS: N/A



RUA DES. PEDRO SILVA, Nº 2867, COQUEIROS, FLORIANÓPOLIS/SC

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
 51.80.013.0663.001.455
 51.80.013.0604.001.215

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL

RIP:
 8105 0000932-39

ASSINATURA
 CORAL ARQUITETURA LTDA
 75.400.465/0001-39

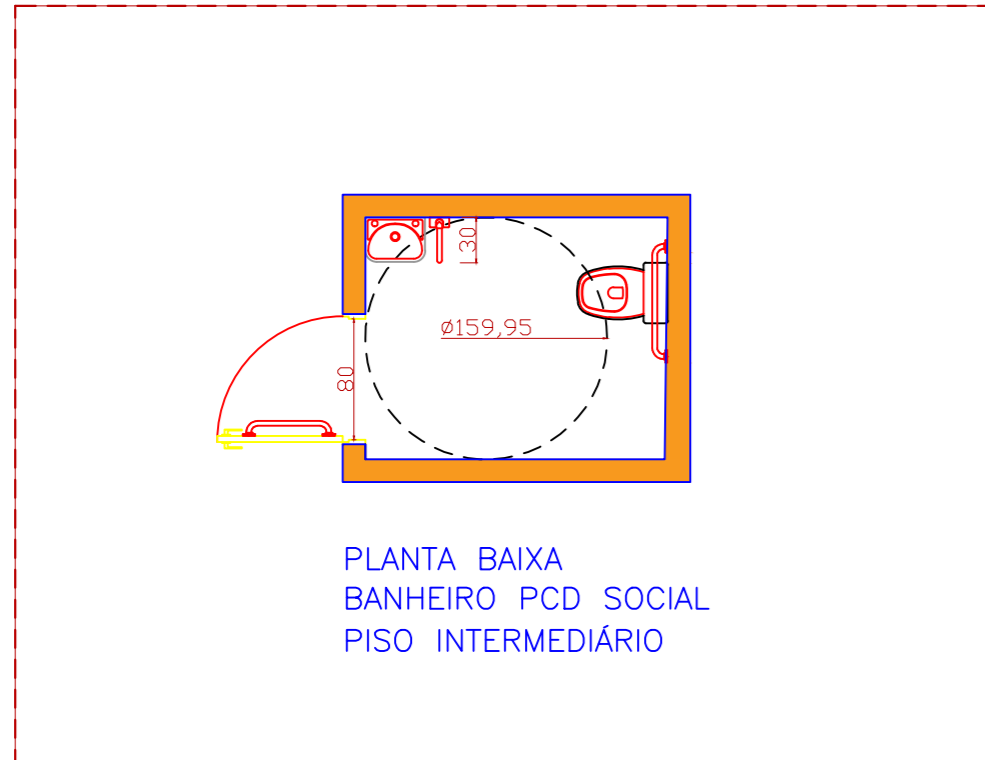
ASSINATURA
 ANTONIO CARLOS CORAL
 CAU/SC A33480

CONTEÚDO: FACHADA FRONTAL

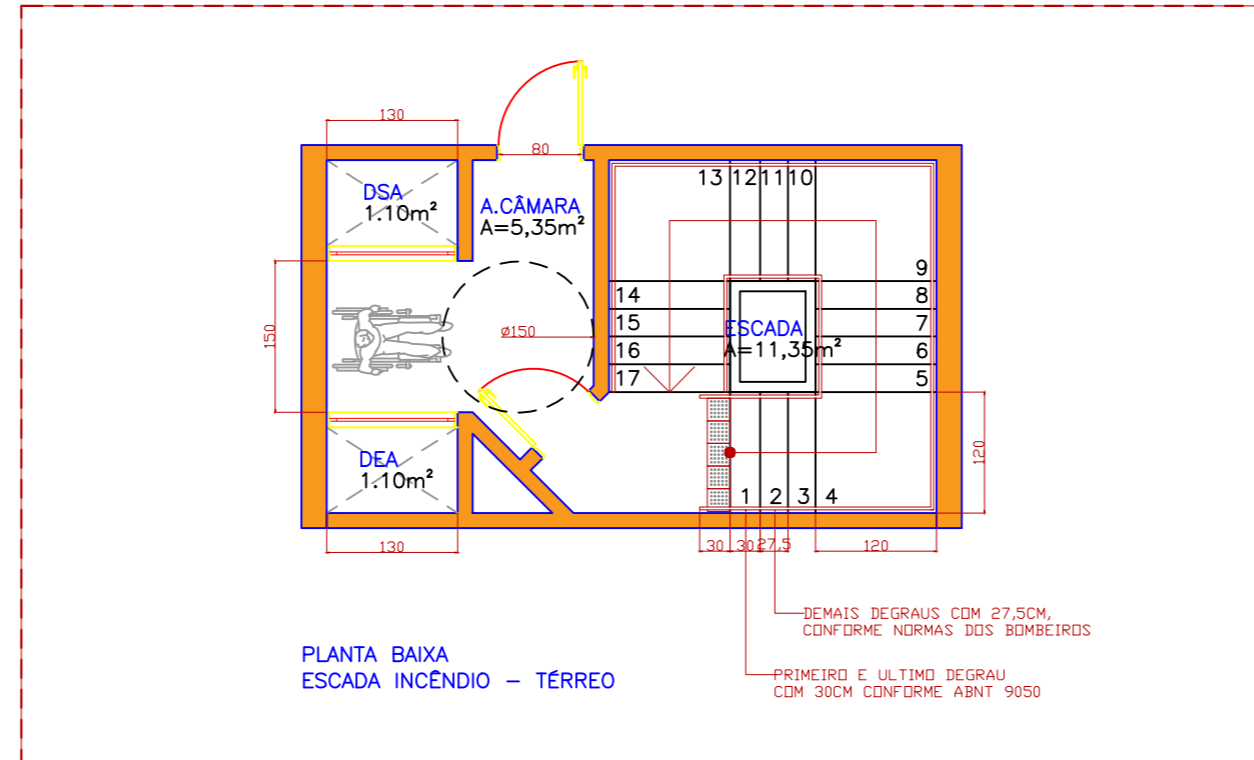
REVISÃO 09
 ESC.: INDICADA 17/02/2026

Nº DA PRANCHA 12/13

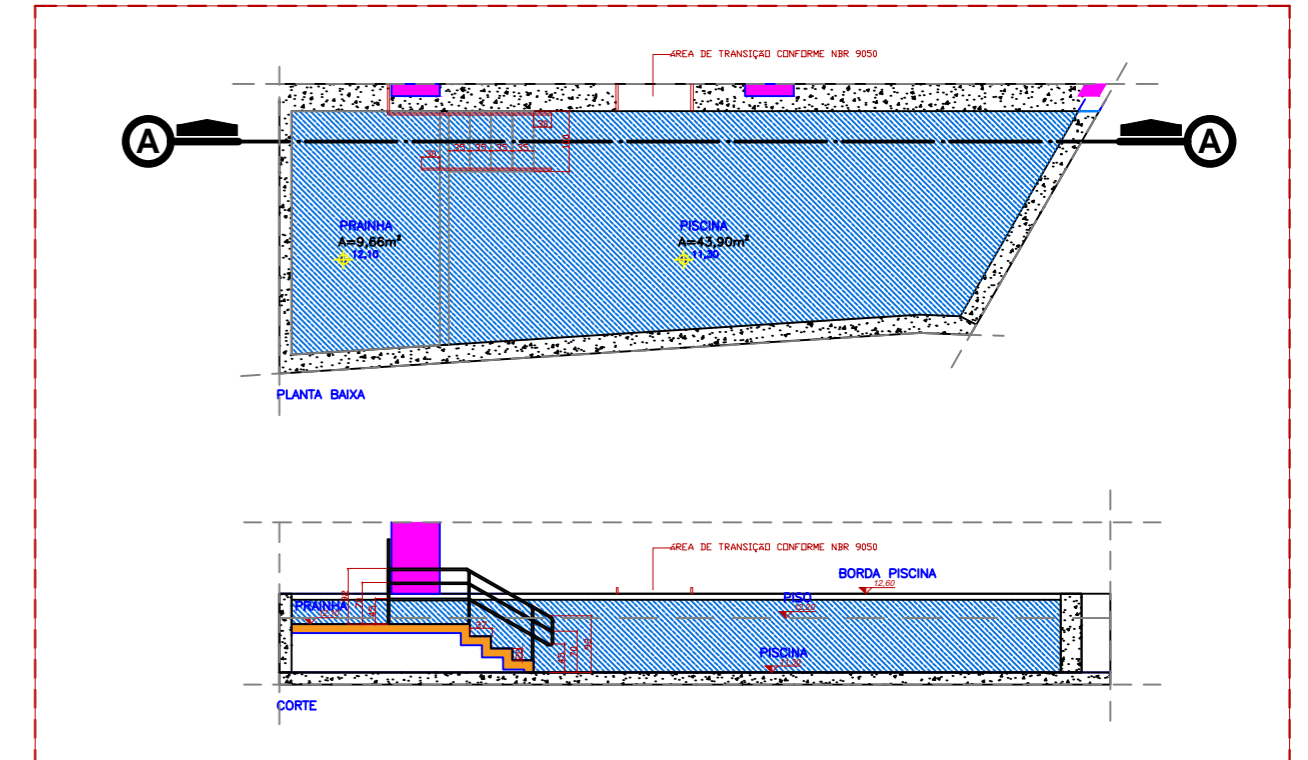
01 - DETALHAMENTO SANITÁRIOS ACESSÍVEIS.
ESCALA: 1/50



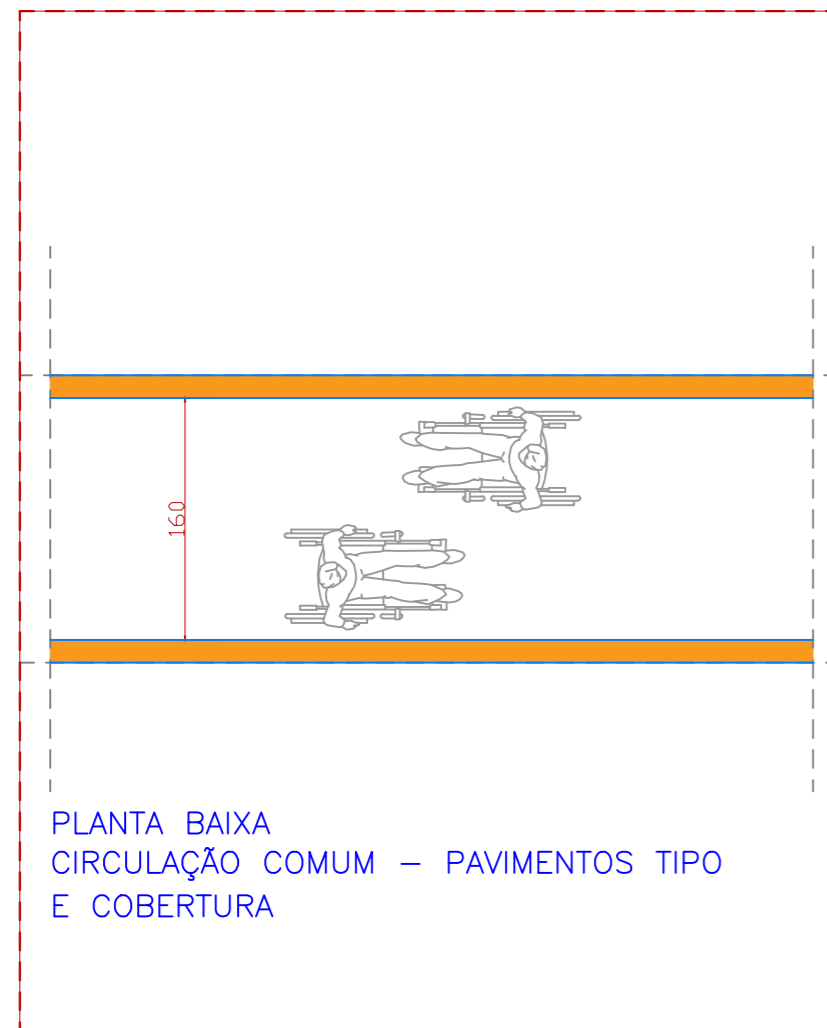
02 - DETALHAMENTO ESCADA, INCLUSIVE GUARDA-CORPO E CORRIMÃO. ESCALA: 1/75



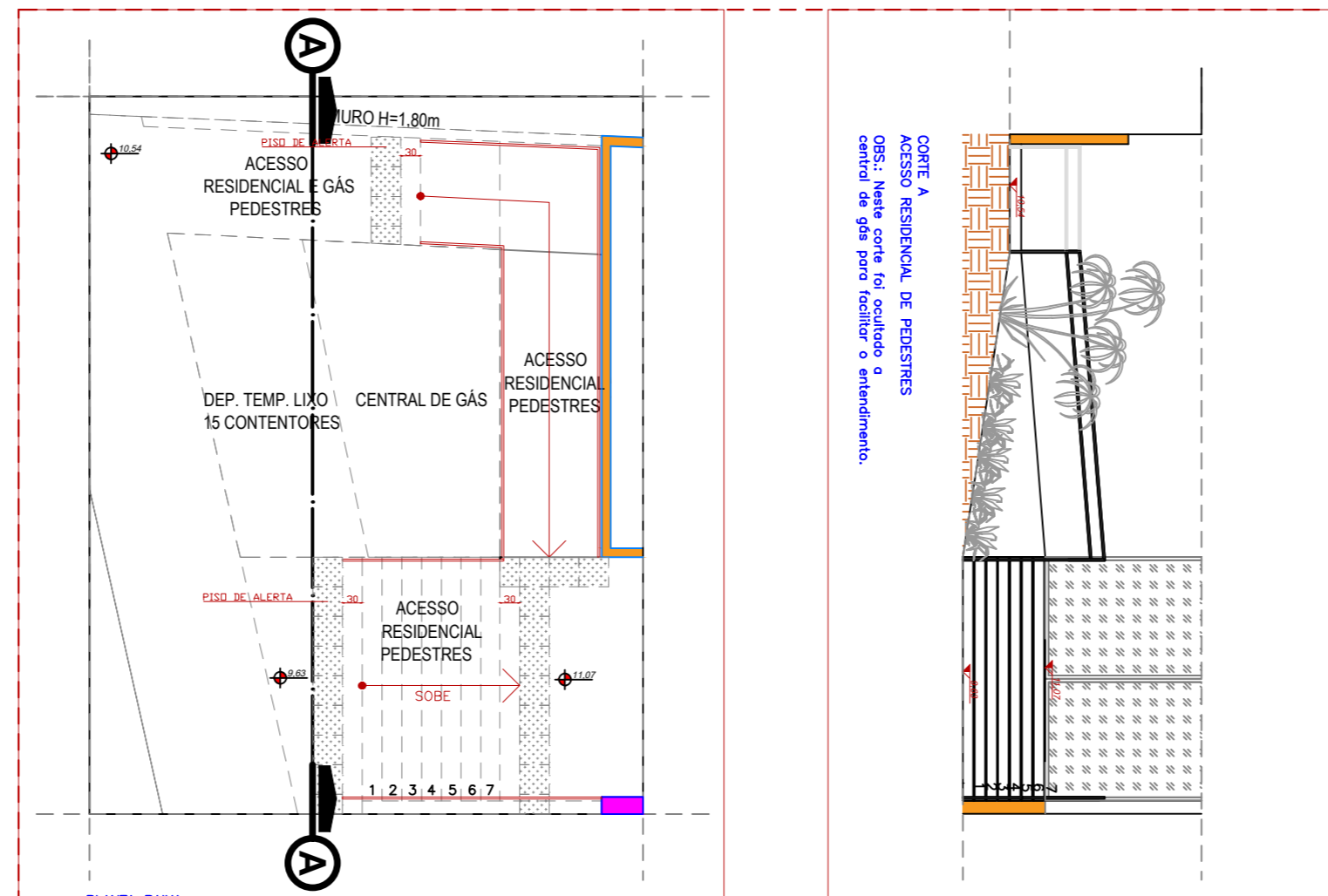
03 - DETALHAMENTO ACESSIBILIDADE PISCINA.
ESCALA: 1/125



04 - DETALHAMENTO CIRCULAÇÃO ACESSÍVEL. ESCALA: 1/50



05 - DETALHAMENTO RAMPA ESCALA: 1/100



NOTA INDICATIVA:
A adequação da calçada, estrutura cicloviária e perfil viário serão executados conforme processo específico de melhorias urbanas.

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

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

SMDU
Secretaria Municipal de Meio Ambiente,
Planejamento e Desenvolvimento Urbano

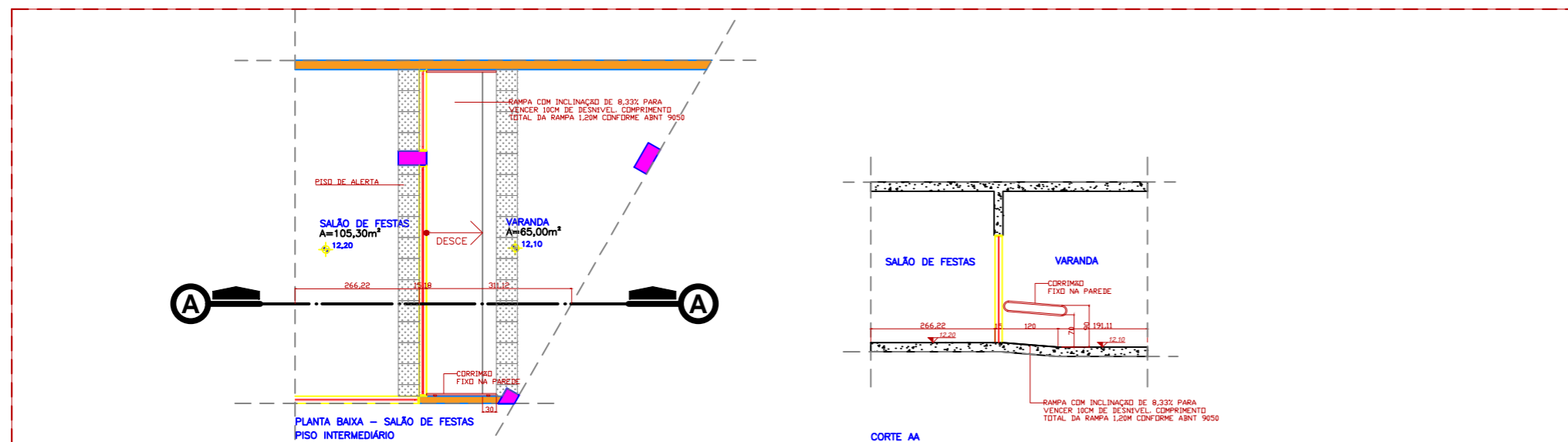
PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72880

Este documento é válido somente com assinatura digital e refere-se exclusivamente à aprovação do Projeto Arquitetônico junto à Prefeitura Municipal de Florianópolis. A licença para execução das obras apresentadas neste deve ser comprovada por meio do respectivo ALVARÁ de construção.

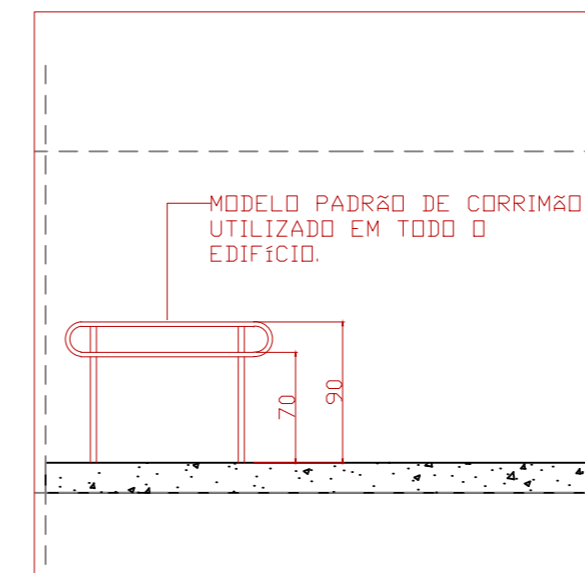
PROCESSO: 68411/2025	DEFERIDO EM: 15/04/2026
FINALIDADE: Aprovação de Projeto	

OBS: N/A

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTA



06 - DETALHAMENTO TRATAMENTO DE DESNÍVEIS.
ESCALA: 1/125



07 - DETALHAMENTO CORRIMÃO ESCALA: 1/50

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

CORAL
CONSTRUTORA & ARQUITETURA

RUA DES. PEDRO SILVA, Nº 2867, COQUEIROS, FLORIANÓPOLIS/SC

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL

ASSINATURA CORAL ARQUITETURA LTDA 75.400.465/0001-39	ASSINATURA ANTONIO CARLOS CORAL CAU/SC A33480
--	---

CONTEÚDO: ACESSIBILIDADE	REVISÃO 06 ESC.: INDICADA 04/12/2025	Nº DA PRANCHA 13/13
--------------------------	---	---------------------

MODELO APROVATIVO SIMPLIFICADO: R02

Assinaturas do documento

"Projeto Arquitetônico (com selo)"



Código para verificação: **IV8ZK7YI**

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



ANTONIO CARLOS CORAL (CPF: *****.305.359-****) em 15/04/2026 às 17:25:04 (GMT-03:00)

Emitido por: "AC SyngularID Multipla", emitido em 11/02/2026 - 16:01:55 e válido até 11/02/2027 - 16:01:55.

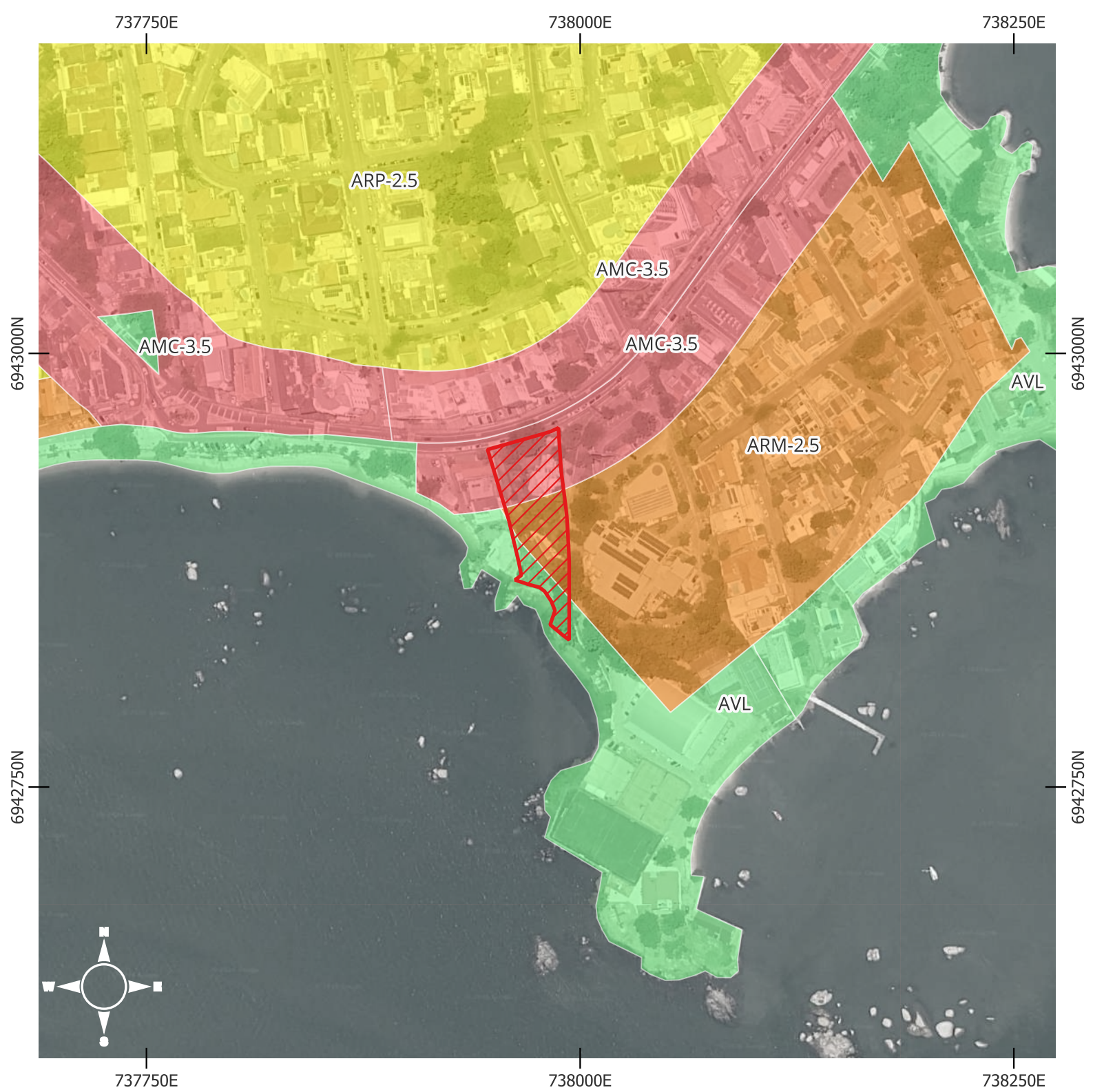
(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://servicos.floripa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMF E 00068411/2025**

e o código **IV8ZK7YI** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

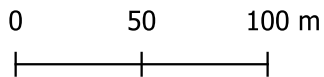
ANEXO II – Mapas



ZONEAMENTO

Informações técnicas





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



Legendas

 Lote - Mar dos Corais

Zoneamento

-  AMC-2.5
-  AVL
-  ARM-2.5
-  ARP-2.5

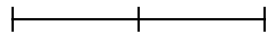


ÁREAS ESPECIAIS DE INTERVENÇÃO URBANÍSTICA



Informações técnicas

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

0 50 100 m



Legendas

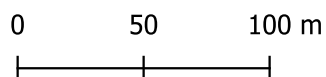
-  Lote - Mar dos Corais
-  ADI



SPU Linhas Marinha

Informações técnicas

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



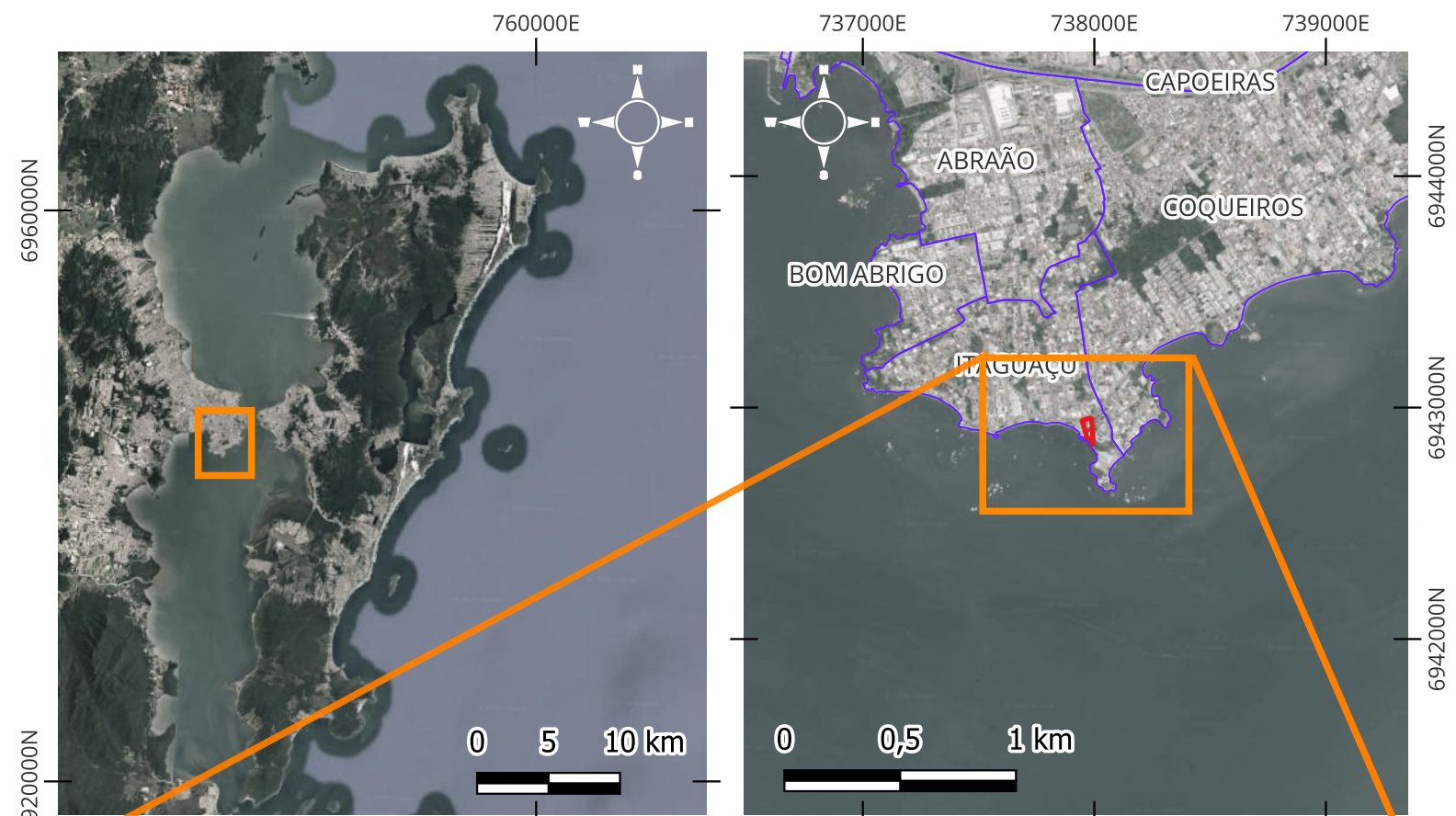
Legendas

 Lote - Mar dos Corais

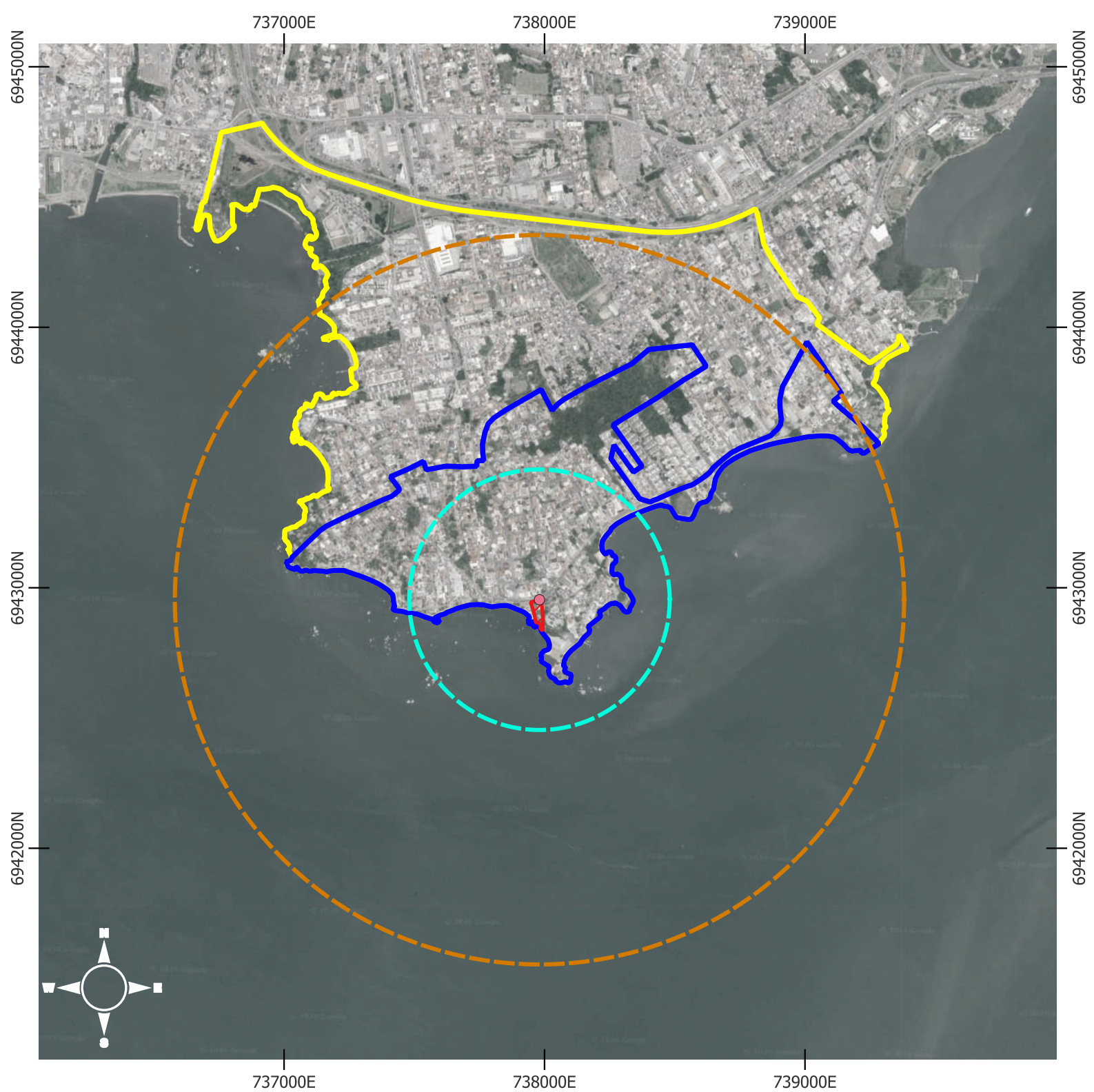
SPU Linhas Marinha

 Linha Limite Homologada

 Linha Preamar Média Homologada



LOCALIZAÇÃO

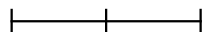


ÁREAS DE INFLUÊNCIA






Informações técnicas

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

0 0,25 0,5 km



Legendas

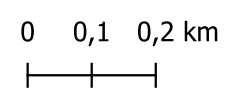
-  Lote - Mar dos Corais
-  Buffer 500m
-  Buffer 900m
-  AID
-  AII






ÁREAS DE INFLUÊNCIA

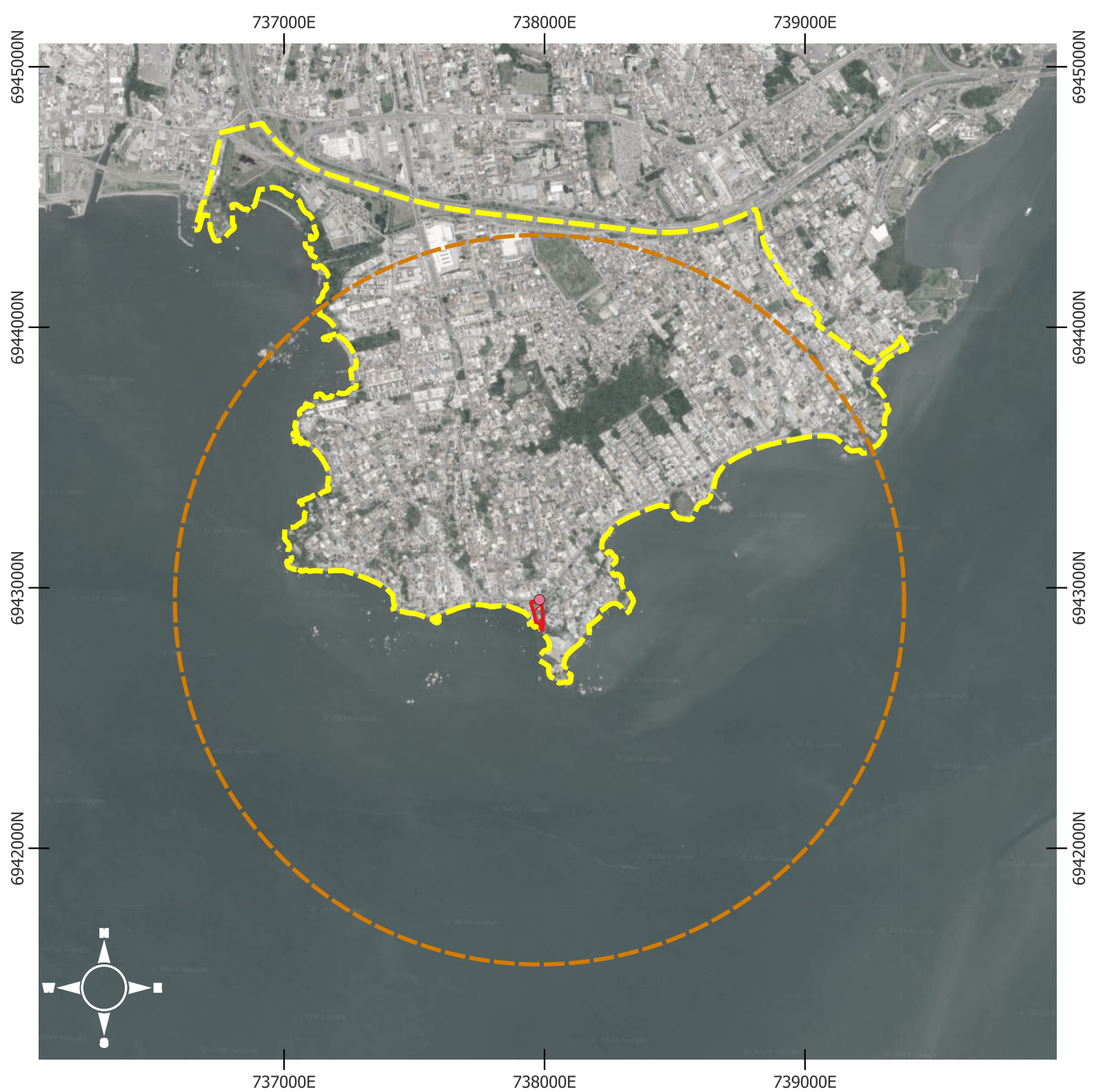
Informações técnicas

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



Legendas

-  Lote - Mar dos Corais
-  Buffer 500m
-  AID

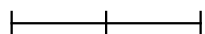


ZONEAMENTO




Informações técnicas

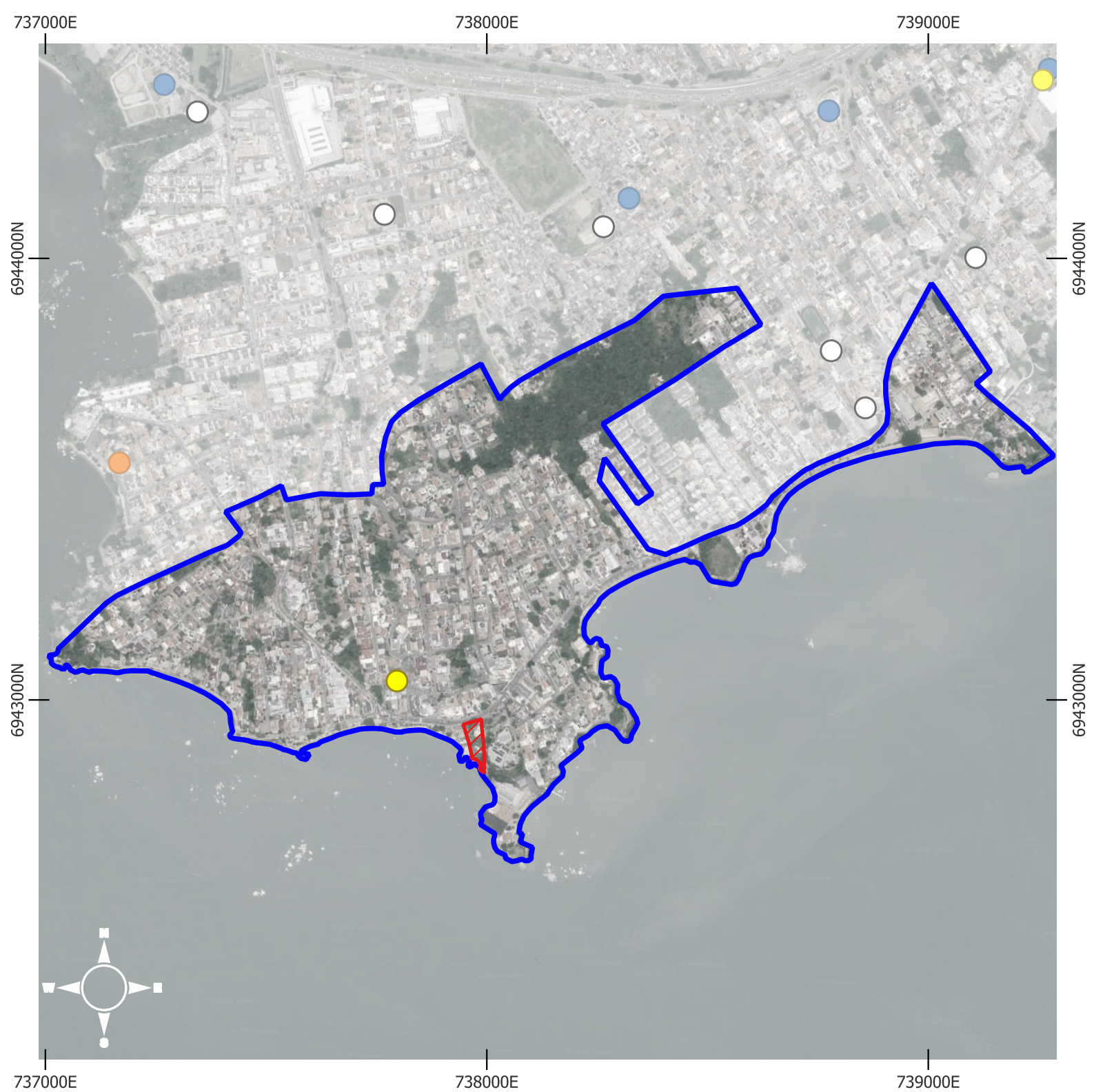
Projeção: Mercator transversa
 Universal, Fuso: 22s
 DATUM: SIRGAS 2000

0 0,25 0,5 km



Legendas

-  Lote - Mar dos Corais
-  Buffer 900m
-  AII

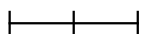


EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIAS



Informações técnicas

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




0 0,1 0,2 km

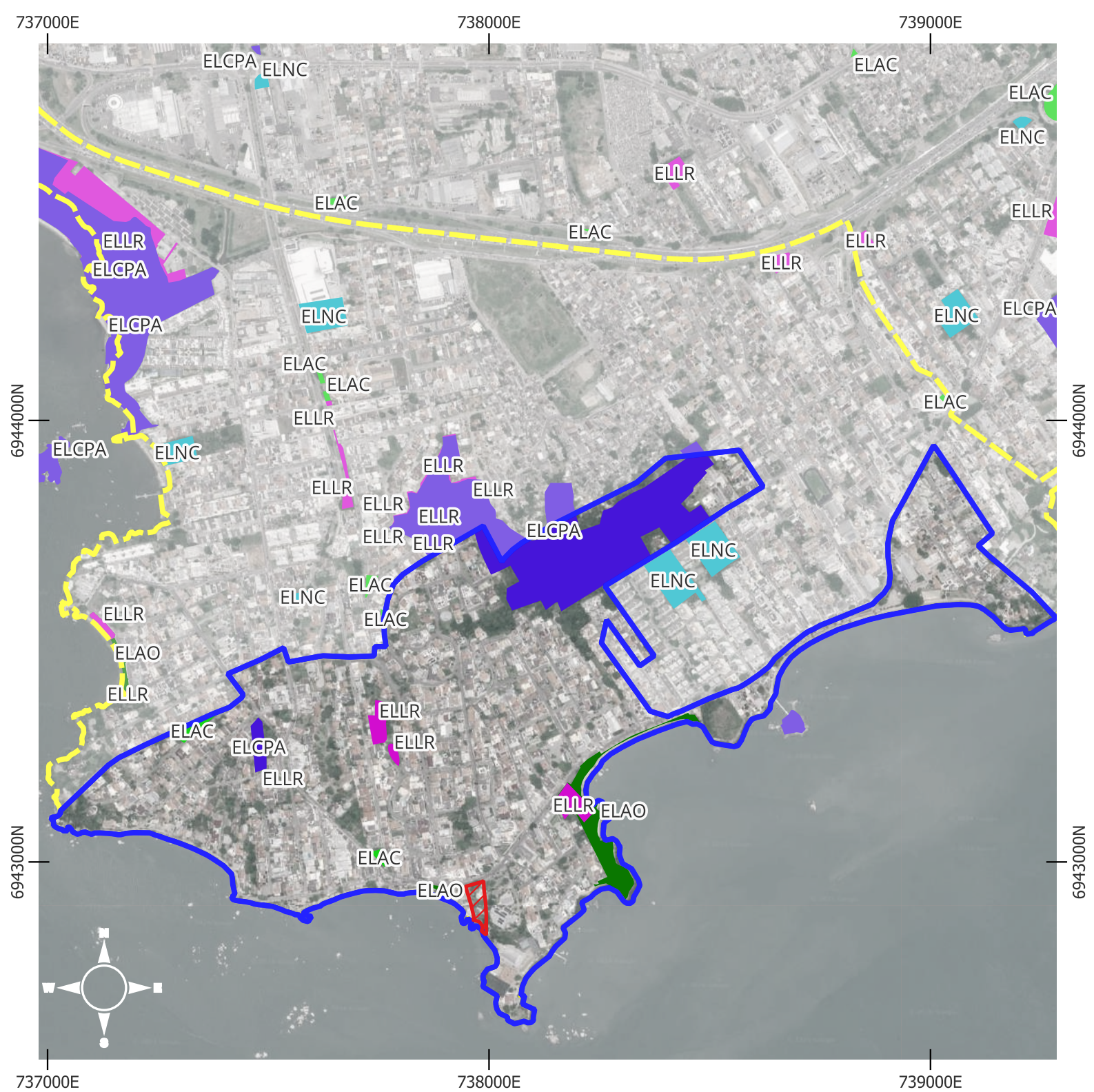


Legendas

-  Lote - Mar dos Corais
-  AID

Equipamentos comunitários

-  Cultura
-  Convívio social
-  Educação pública

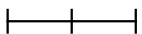


REDE DE ESPAÇOS PÚBLICOS




Informações técnicas

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

0 0,1 0,2 km

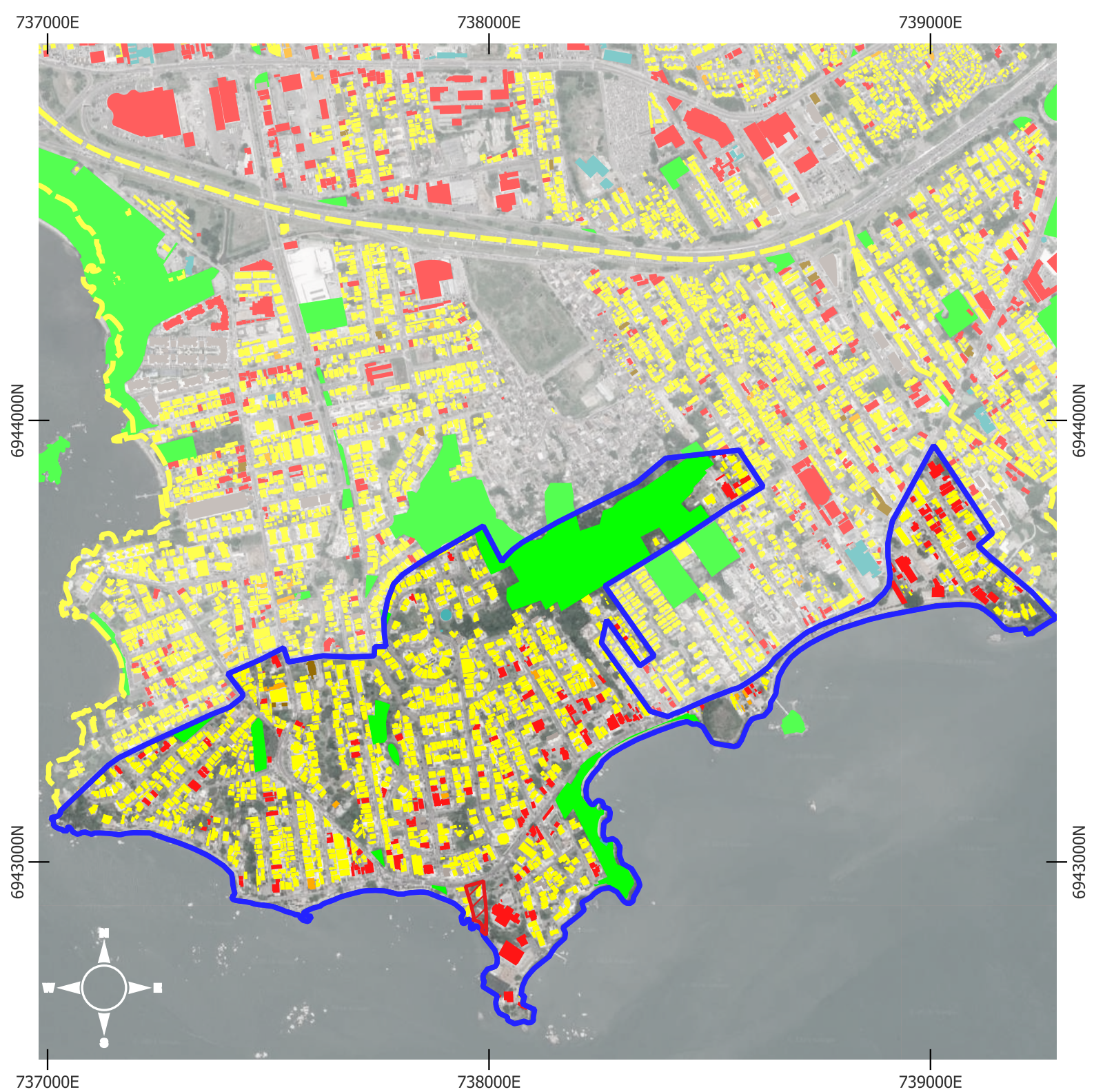


Legendas

-  Lote - Mar dos Corais
-  AID
-  AII

Rede de Espaços Públicos

-  ELAC
-  ELAO
-  ELCPA
-  ELLR
-  ELNC

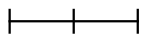


USO DO SOLO




Informações técnicas

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

0 0,1 0,2 km

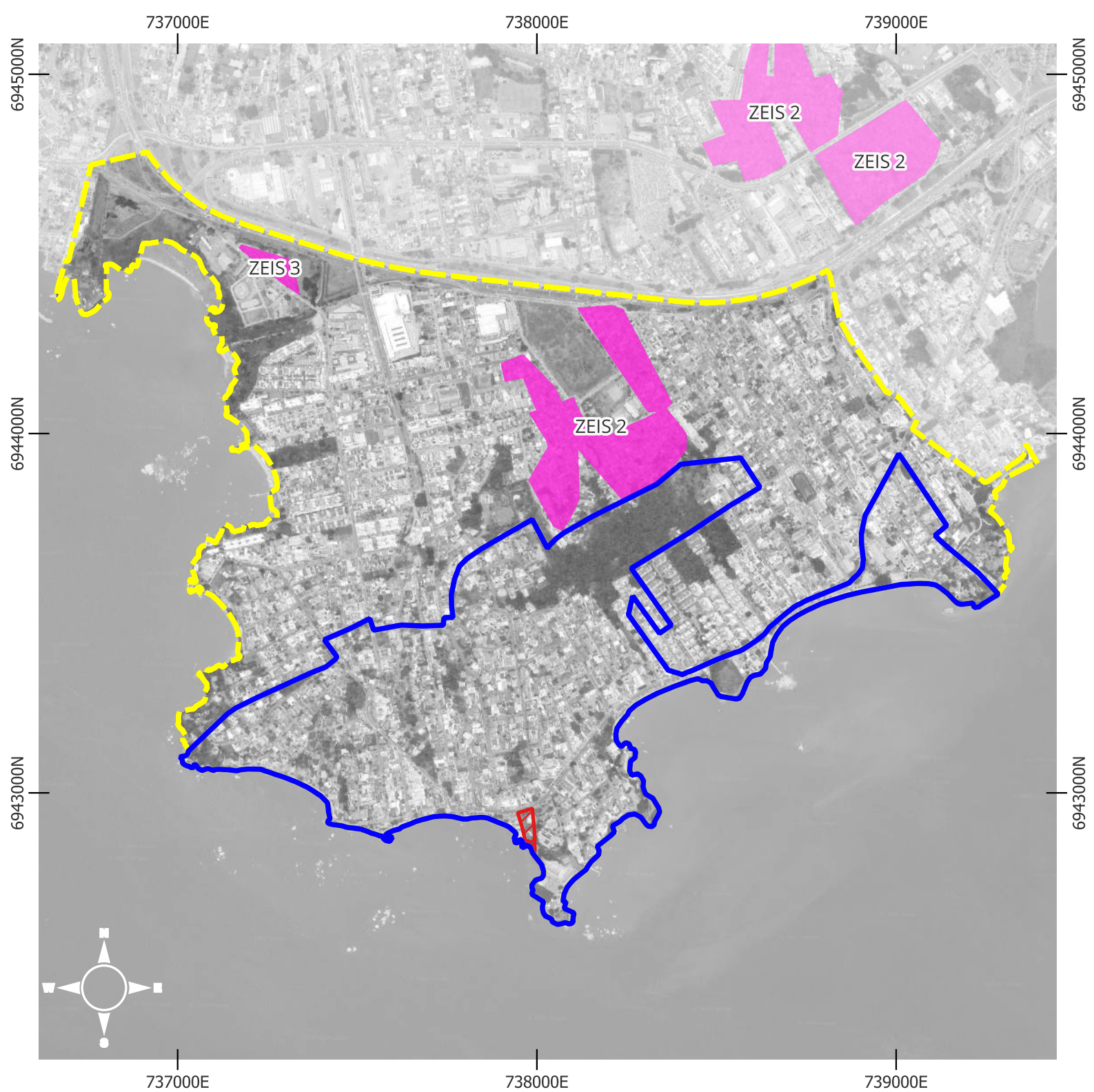


Legendas

-  Lote - Mar dos Corais
-  AID
-  AII

Uso do solo

-  Comercial
-  Residencial
-  Mista
-  Industrial
-  Área verde
-  Religioso
-  Institucional
-  Terreno sem Uso

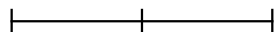


ZEIS






Informações técnicas

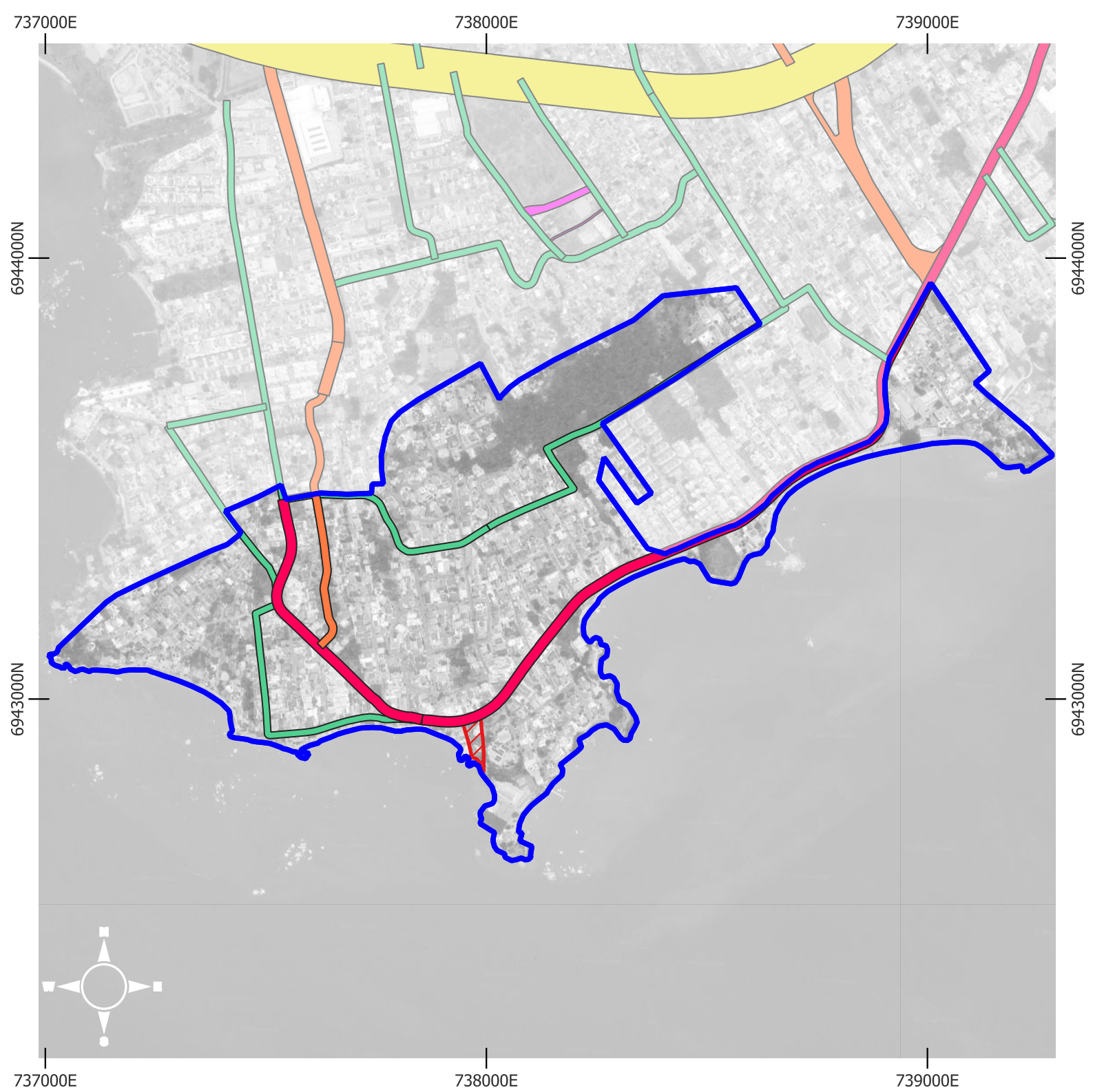
Projeção: Mercator transversa
 Universal, Fuso: 22s
 DATUM: SIRGAS 2000

0 0,25 0,5 km



Legendas

-  Lote - Mar dos Corais
-  Buffer 900m
-  AII
-  AID
-  ZEIS

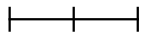


HIERARQUIA VIÁRIA

Informações técnicas

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

0 0,1 0,2 km




Legendas

 Lote - Mar dos Corais

 AID

Hierarquia viária

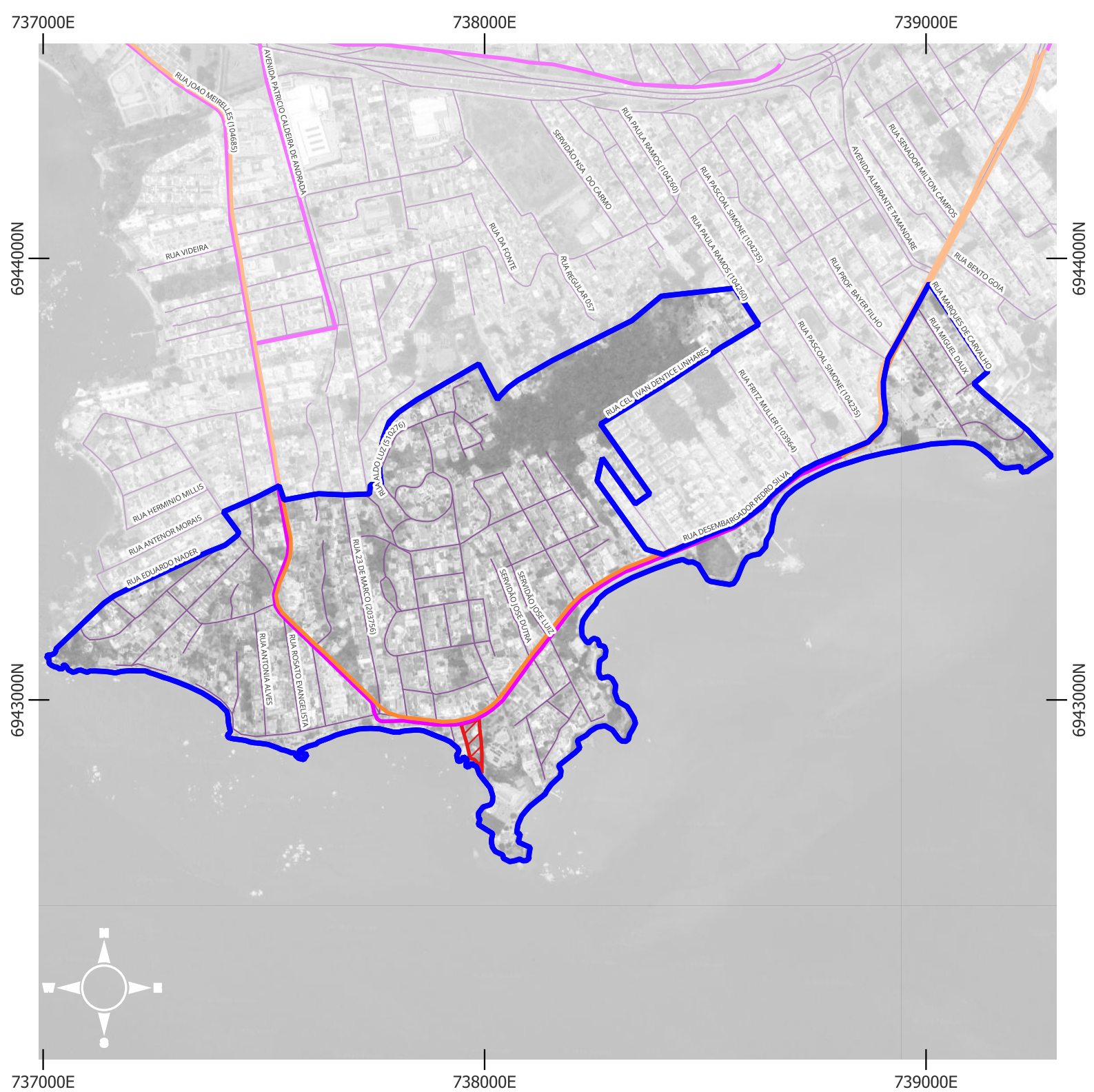
 Arterial Continental

 Coletora Continental

 Sub Coletora Continental

 Transito Rápido

 Vias de ZEIS

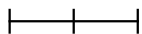


INFRAESTRUTURA CICLOVIÁRIA





Informações técnicas

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

0 0,1 0,2 km



Legendas

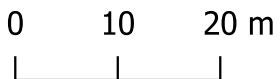
- Lote - Mar dos Corais 
- AID 
- Infraestrutura cicloviária**
- Ciclofaixa 
- Ciclorrota 



CONTAGEM DE TRÁFEGO

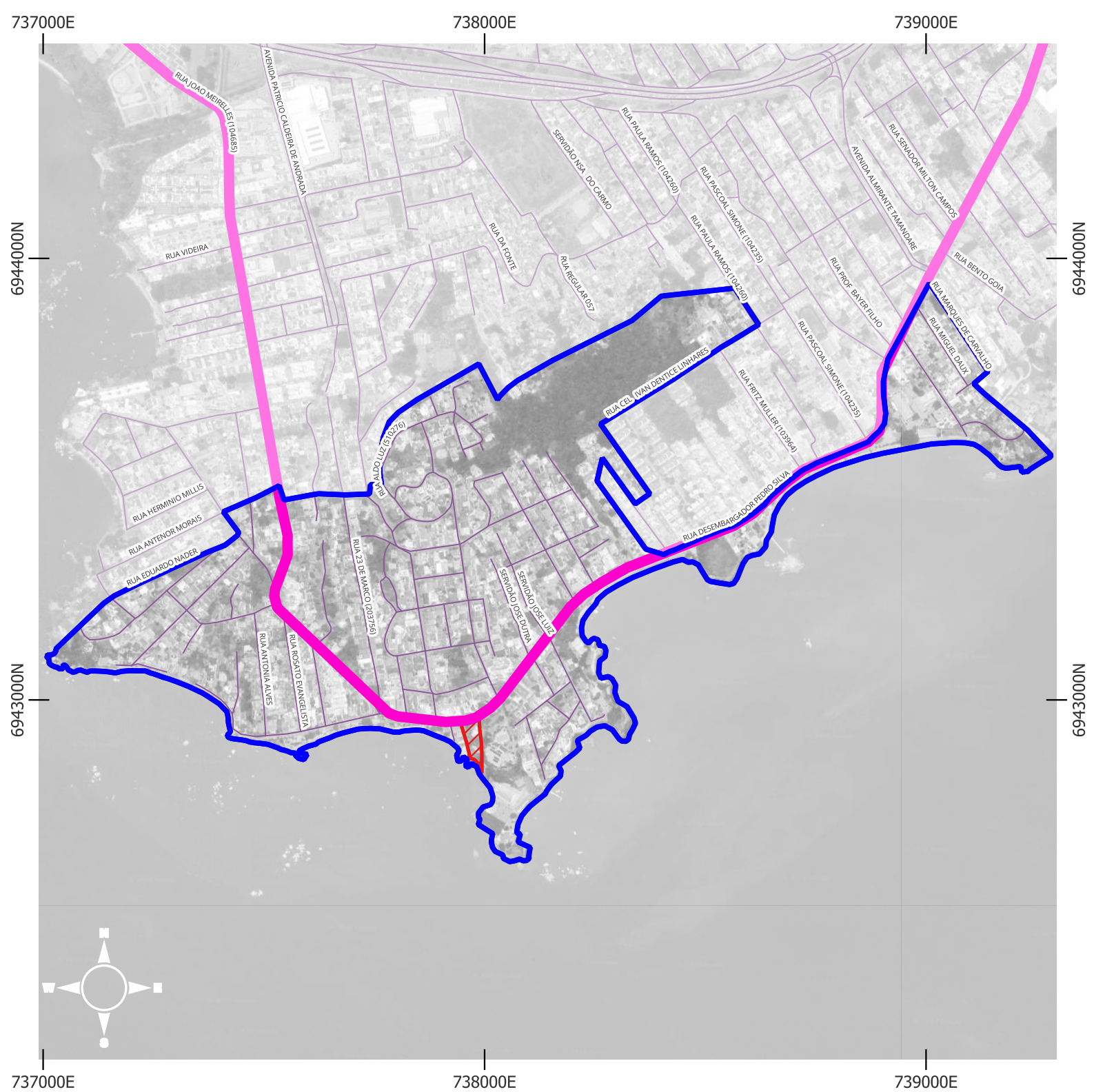
Informações técnicas

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



Legendas

-  Lote
-  Ponto de Contagem de Tráfego

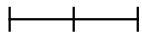


ROTAS DE ACESSO




Informações técnicas

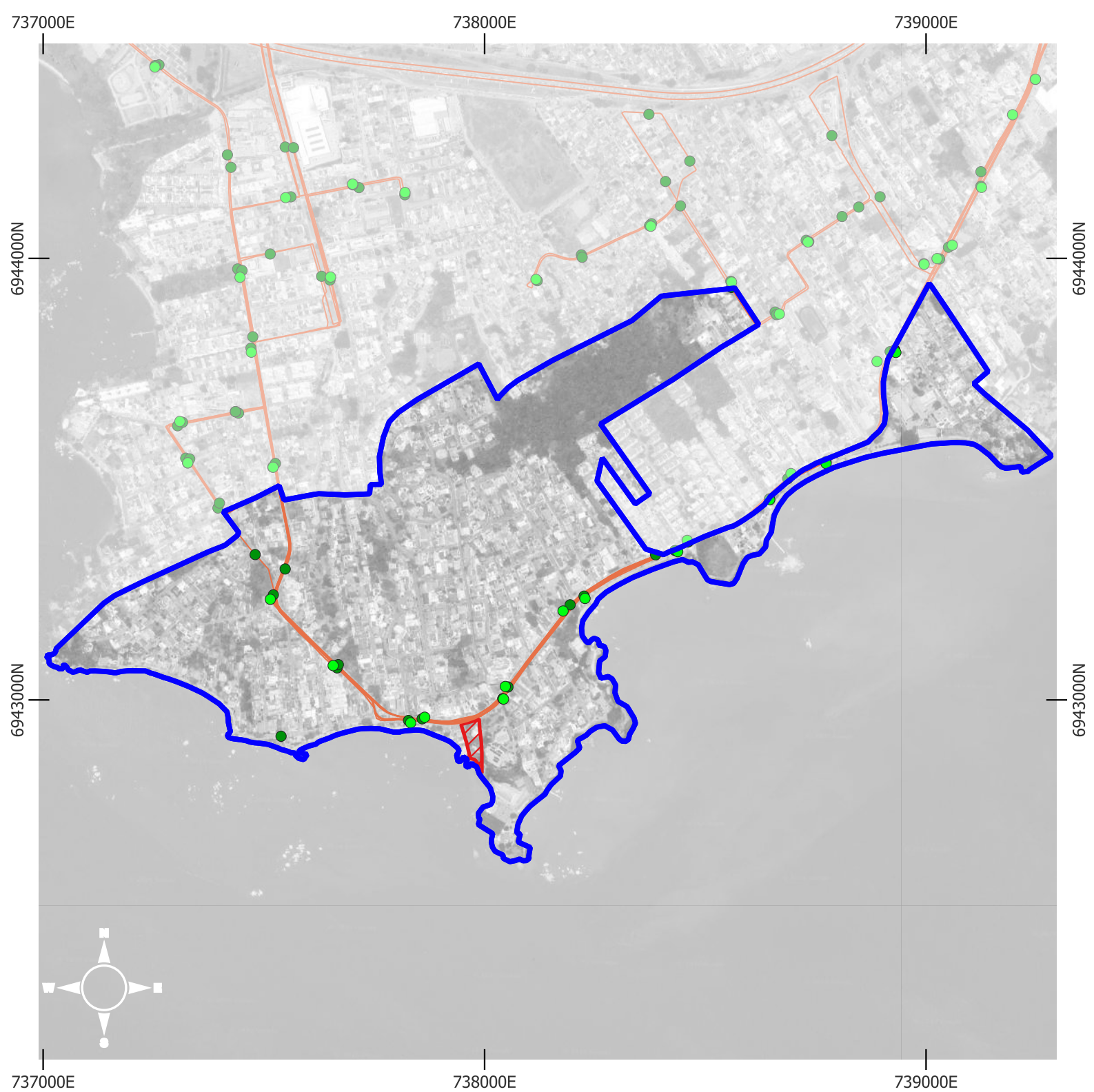
Projeção: Mercator transversa
 Universal, Fuso: 22s
 DATUM: SIRGAS 2000

0 0,1 0,2 km



Legendas

-  Lote - Mar dos Corais
-  AID
-  Rotas de Acesso

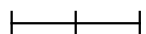


TRANSPORTE COLETIVO






Informações técnicas

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

0 0,1 0,2 km



Legendas

- Lote - Mar dos Corais 
- AID 
- Pontos de ônibus 
- Abrigos de ônibus 
- Linhas de ônibus 

ANEXO III – Registro de Responsabilidade Técnica



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: LUÍSA SIQUEIRA DOEBELI
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 858.XXX.XXX-32
Nº do Registro: 00A2589940

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI16882152I00CT001
Data de Cadastro: 15/05/2026
Data de Registro: 15/05/2026

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$130,64 Boleto nº 24594946 Pago em: 15/05/2026

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: Coral Arquitetura LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 75.XXX.XXX/0001-39
Data de Início: 04/05/2026
Data de Previsão de Término: 31/05/2026

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: DESEMBARGADOR PEDRO SILVA - DE 2243/2244 AO FIM
Bairro: COQUEIROS

CEP: 88080701
Nº: 2867
Complemento:
Cidade/UF: FLORIANÓPOLIS/SC

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO
Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Quantidade: 21.995,12
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Misto

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança para empreendimento de uso misto Mar dos Corais.

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

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

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

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



SI16882152I00CT001

Coral Arquitetura LTDA

INICIAL

15/05/2026

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

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

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista LUÍSA SIQUEIRA DOEBELI, registro CAU nº 00A2589940, na data e hora: 2026-05-15 10:28:00, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).



ANEXO IV – Contagem de Tráfego

Contagem de Tráfego

Local: Rua Desembargador Pedro Silva

Data: 13/05/2026

Período: Matutino

HORÁRIO		SENTIDO A				SENTIDO B			
Horário		Carro	Moto	Ônibus	Caminhão	Carro	Moto	Ônibus	Caminhão
Início	Fim								
07:00	07:15	40	6	5	1	148	10	2	2
07:15	07:30	40	4	1	3	151	13	2	4
07:30	07:45	44	7	1	1	163	12	2	3
07:45	08:00	63	12	3	1	146	14	1	5
08:00	08:15	65	8	4	2	160	16	2	11
08:15	08:30	55	13	1	1	143	12	3	11
08:30	08:45	58	9	1	0	147	8	1	11
08:45	09:00	77	11	1	4	148	14	1	4
09:00	09:15	58	2	1	2	122	13	1	3
09:15	09:30	72	9	1	0	123	13	1	4
09:30	09:45	58	2	1	2	122	13	1	3
09:45	10:00	61	4	1	5	88	7	2	3

Contagem de Tráfego

Local: Rua Desembargador Pedro Silva

Data: 13/05/2026

Período: Vespertino

HORÁRIO		SENTIDO A				SENTIDO B			
Horário		Carro	Moto	Ônibus	Caminhão	Carro	Moto	Ônibus	Caminhão
Início	Fim								
16:30	16:45	102	10	1	2	88	5	4	2
16:45	17:00	104	12	2	0	76	16	2	2
17:00	17:15	103	12	0	0	91	7	4	1
17:15	17:30	110	14	5	0	72	13	1	0
17:30	17:45	90	2	3	0	92	9	3	0
17:45	18:00	109	15	1	0	93	5	3	1
18:00	18:15	126	9	3	0	85	8	1	3
18:15	18:30	128	16	1	2	113	11	2	1
18:30	18:45	135	8	4	0	103	9	2	0
18:45	19:00	114	9	2	0	98	0	3	0
19:00	19:15	115	7	1	0	61	10	2	2
19:15	19:30	94	4	4	0	62	11	1	0

ANEXO V - Consultas de Viabilidade



DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE TÉCNICA

VIABILIDADE TÉCNICA () ÁGUA () ESGOTO

Agência: Grande Florianópolis - AGGF
Agência: Florianópolis - AGGF/AFLS
Protocolo n.º: 11/04/2025 11:35 010406
Status: Deferido
Código de serviço CASAN: 5934

Solicitante:

CORAL AQUITETURA LTDA

DADOS DO EMPREENDIMENTO

Logradouro	nº	Bairro	Município	Inscrição imobiliária
Av. Des. Pedro Silva	2867	Coqueiros	Florianópolis	-

Descrição do empreendimento	Uso pretendido conforme Inf. Preliminares do Manual do Empreendedor	Nº de pavimentos
Residencial e Comercial Mar dos Corais	➤1.000,00m ²	10

Unidades residenciais	Unidades não residenciais	Número de funcionários/ usuários	Nº de blocos/lotes	Área construída pretendida
54	01	-	01	16.740,85m ²

Quadro preenchido com informações fornecidas pelo interessado.

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Preenchimento facultativo.

PARECER TÉCNICO



A construção terá condições de ser atendida pelo sistema de abastecimento de água da CASAN, existente através da Av. Des. Pedro Silva.

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

CONDICIONANTES



OBSERVAÇÕES



Foi considerado o volume informado pelo interessado no formulário (117,32 m³/dia)

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 3/4”:** 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 3/4”, 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: **11/04/2025 11:35 010406** vigorará por 01 (um) ano, a partir da data de assinatura deste documento.

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE TÉCNICA

Nome: Adriana Sasso Burigo da Silva

Cargo: Engenheira Sanitarista – AGGF/GOPA

Matrícula: 7240-0



Assinaturas do documento



Código para verificação: **4RM4F32A**

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



ADRIANA SASSO BURIGO DA SILVA (CPF: 888.XXX.929-XX) em 17/04/2025 às 10:32:36

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/Q0FTQU5fMV8wMDAzNjU3M18zNjU3M18yMDI1XzRSTTRGMzJB> ou o site

<https://sgpe.casan.com.br/portal-externo> e informe o processo **CASAN 00036573/2025** e o código **4RM4F32A** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Companhia Catarinense de Águas e Saneamento

Superintendência da Região Metropolitana - SRM
Gerência Operacional - GOPS



Protocolo nº 11/04/2025 11:49 010406

Status: **Deferido**

Código de serviço CASAN: 4303

Solicitante

Coral Arquitetura LTDA

DADOS DO EMPREENDIMENTO

Logradouro	nº	Bairro	Município	Inscrição imobiliária
Rua Des. Pedro Silva	2867	Coqueiros	Florianópolis	--

Descrição do empreendimento	Unidades residenciais unifamiliares	Unidades residenciais multifamiliares	Unidades não residenciais	Área edificável aproximada
Residencial e Comercial	54	--	01	16.740,85 m ²

Quadro preenchido com informações fornecidas pelo interessado.

PARECER TÉCNICO

i 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 Rua Des. Pedro Silva, Bairro Coqueiros – Florianópolis/SC.

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



Assinaturas do documento



Código para verificação: **Y91EHU33**

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



CARLOS TAYRONNE DA SILVA VERGARA (CPF: 089.XXX.839-XX) em 15/04/2025 às 10:57:53

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/Q0FTQU5fMV8wMDAzNTY1OF8zNTY1OF8yMDI1X1k5MUVIVTMz> ou o site








<https://sgpe.casan.com.br/portal-externo> e informe o processo **CASAN 00035658/2025** e o código **Y91EHU33** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

ANEXO VI - Levantamento Expedido da Infraestrutura do Entorno

AVALIAÇÃO QUALITATIVA DOS PASSEIOS

ESCALA 1 : 2000

LEGENDA:

-  PASSEIO ACESSÍVEL
-  PASSEIO SEM ACESSIBILIDADE
-  PASSEIO SEM PAVIMENTAÇÃO
-  PASSEIO MAL CONSERVADO
-  VIA COMPARTILHADA
-  VIA PEATONAL
-  BUFFER 300M



ENDEREÇO DO PROJETO: Rua Des. Pedro Silva, nº 2867 - Itaguaçu

USO DO PROJETO: Misto (Comercial e Residencial)

ASSINATURA
Coral Arquitetura LTDA
75.400.465/0001-39

ASSINATURA
LÚISA SIQUEIRA DOEBELI
858.086.915-32

CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO






PRIMEIRA VERSÃO
1:2.000 | MAIO/2026

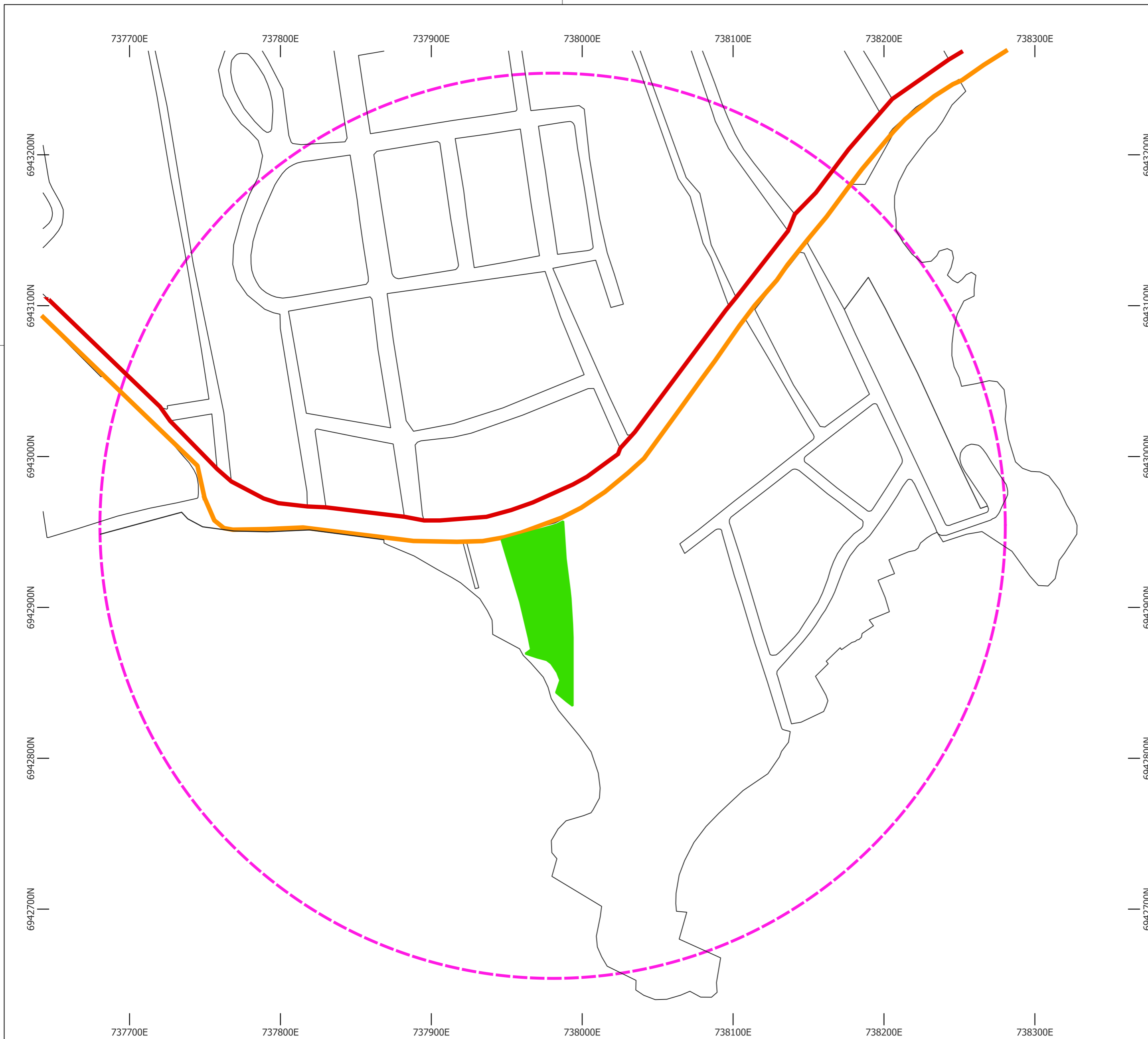
PRANCHA - 01/05

INFRAESTRUTURA CICLOVIÁRIA

ESCALA 1 : 2000

LEGENDA:

-  CICLORROTA
-  CICLOFAIXA
-  CICLOVIA
-  PARACICLOS
-  BUFFER 300M



ENDEREÇO DO PROJETO: Rua Des. Pedro Silva, nº 2867 - Itaguaçu

USO DO PROJETO: Misto (Comercial e Residencial)

ASSINATURA
Coral Arquitetura LTDA
75.400.465/0001-39

ASSINATURA
LÚISA SIQUEIRA DOEBELI
858.086.915-32

CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO

PRIMEIRA VERSÃO
1:2.000 MAIO/2026

PRANCHA - 02/05

ILUMINAÇÃO PÚBLICA

ESCALA 1 : 2000

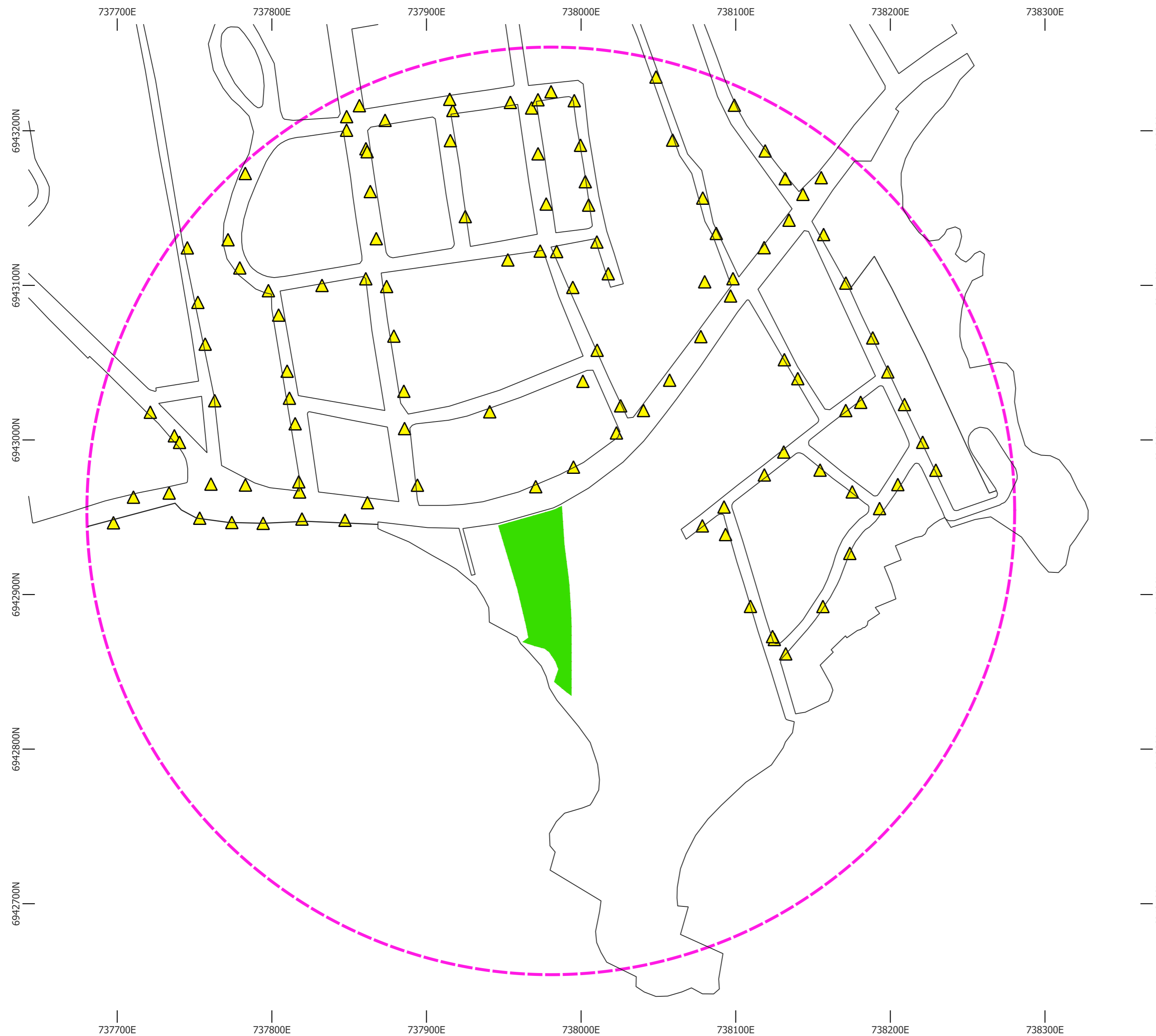
LEGENDA:



PONTO DE ILUMINAÇÃO EM LED



BUFFER 300M



ENDEREÇO DO PROJETO: Rua Des. Pedro Silva, nº 2867 - Itaguaçu

USO DO PROJETO: Misto (Comercial e Residencial)

ASSINATURA
Coral Arquitetura LTDA
75.400.465/0001-39

ASSINATURA
LÚISA SIQUEIRA DOEBELI
858.086.915-32

CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO





PRIMEIRA VERSÃO
1:2.000 MAIO/2026

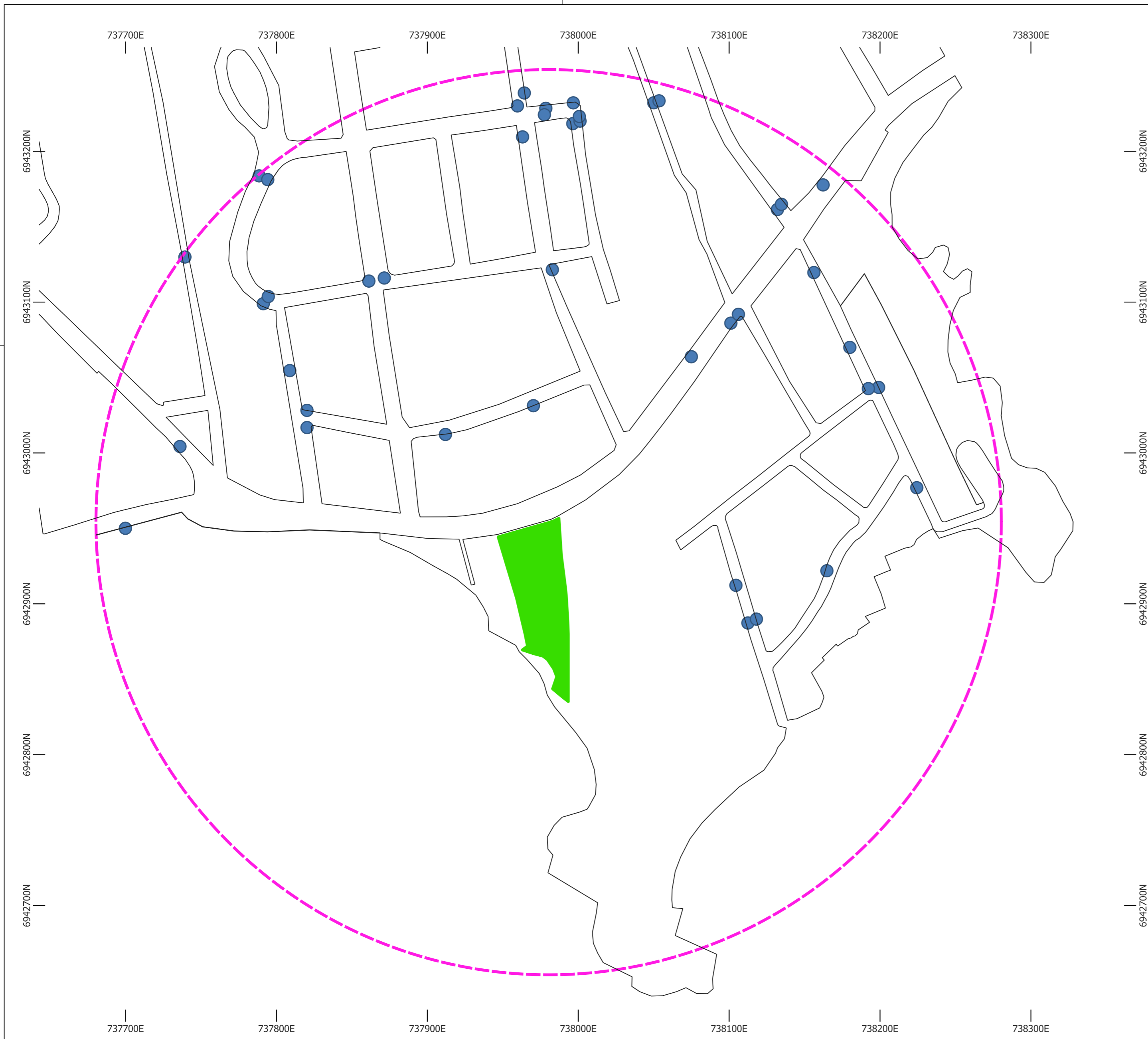
PRANCHA - 03/05

DRENAGEM E MACRODRENAGEM

ESCALA 1 : 2000

LEGENDA:

-  BUEIRO OU BOCA DE LOBO
-  BUEIRO OU BOCA DE LOBO EM MAL ESTADO
-  CANAL DE MACRO-DRENAGEM
-  BUFFER 300M



ENDEREÇO DO PROJETO: Rua Des. Pedro Silva, nº 2867 - Itaguaçu

USO DO PROJETO: Misto (Comercial e Residencial)

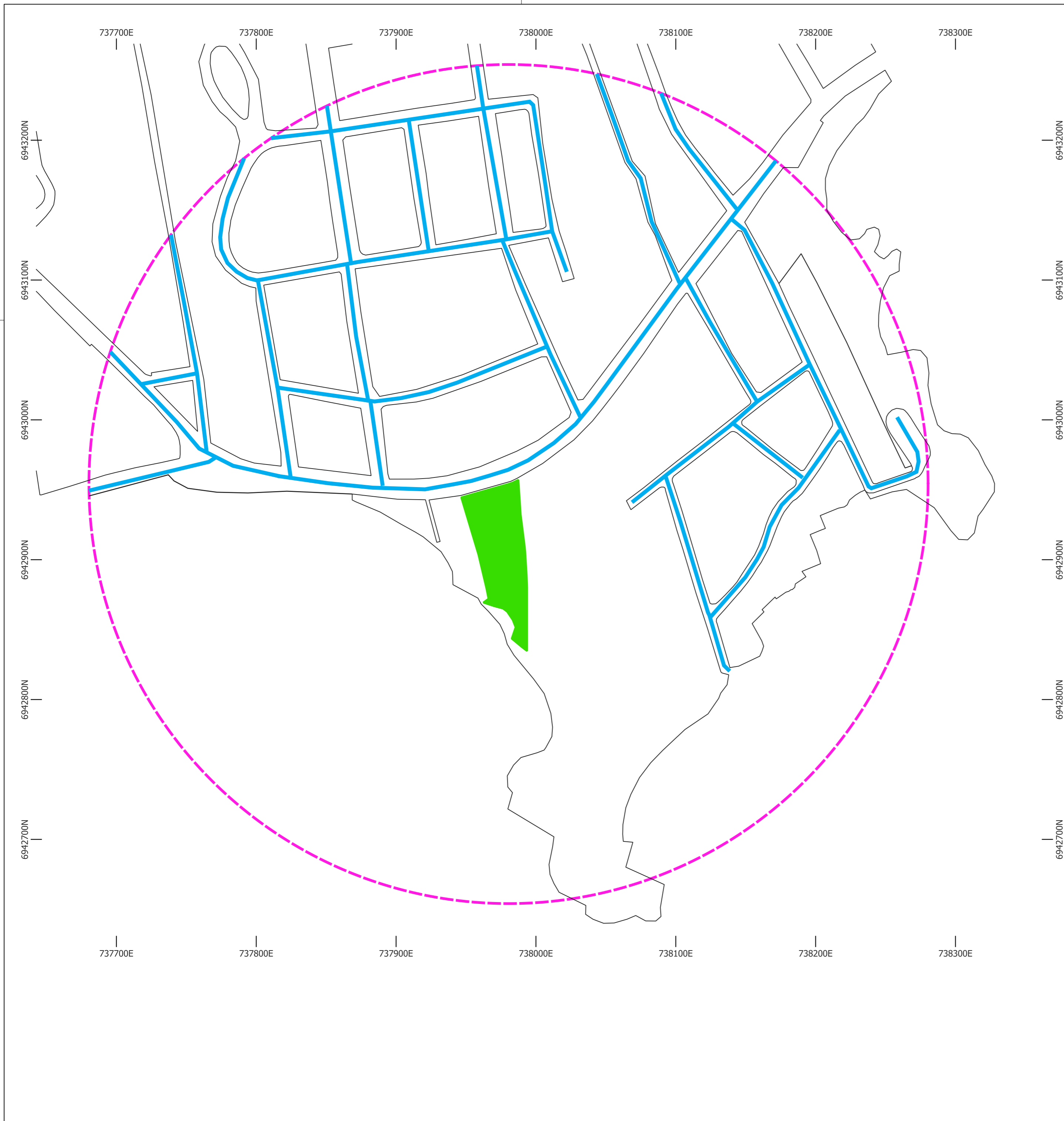
ASSINATURA
Coral Arquitetura LTDA
75.400.465/0001-39

ASSINATURA
LÚISA SIQUEIRA DOEBELI
858.086.915-32

CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO

PRIMEIRA VERSÃO
1:2.000 | MAIO/2026

PRANCHA - 04/05



PAVIMENTAÇÃO

ESCALA 1 : 2000

LEGENDA:

- VIA PAVIMENTADA
- VIA NÃO PAVIMENTADA
- PAVIMENTO EM MAL ESTADO
- - - BUFFER 300M



ENDEREÇO DO PROJETO: Rua Des. Pedro Silva, nº 2867 - Itaguaçu

USO DO PROJETO: Misto (Comercial e Residencial)

ASSINATURA
Coral Arquitetura LTDA
75.400.465/0001-39

ASSINATURA
LÚISA SIQUEIRA DOEBELI
858.086.915-32

CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO

PRIMEIRA VERSÃO
1:2.000 | MAIO/2026

PRANCHA - 05/05