

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)



Edifício 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	12
2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII)	19
3. Diagnósticos e Prognósticos.....	25
3.1. Adensamento Populacional.....	25
3.2. Equipamentos Urbanos na AID	26
3.3. Equipamentos Comunitários na AID	33
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo	40
3.5. Valorização Imobiliária na AII	42
3.6. Mobilidade Urbana	49
3.7. Conforto Ambiental Urbano	73
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural	77

1. Identificação do Empreendimento			
1.1. Nome e Localização do Empreendimento			
Enquadramento (conforme Instrução Normativa Atual)	Edificação		
Classificação (conforme art. 4º da Lei Municipal 11.029/2023)	VII - Condomínios residenciais multifamiliares acima de 200 unidades habitacionais ou acima de 100 vagas de automóveis;		
Usos (conforme Anexo F02 - Adequação de Usos para Aprovação e Licenciamento de Obras e Edificações, da LC nº 482/2014)	Condomínio residencial multifamiliar vertical Comércio varejista de mercadorias em geral		
Nome fantasia (se houver)	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 (se houver)	Coral Arquitetura LTDA			
Responsável Técnico	Arq. Antônio Carlos Coral	Registro profissional	CAU/SC A33480	

1.4. Titulação do Imóvel

Matrícula (devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)	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
Declaração de Atividade Não Constante	DANC 0046/2026
Reconsideração de Viabilidade	E 00183911/2025
Solicitação de Incentivo à Fruição Pública	E 00040831/2026
Autorização Ambiental	E 00233488/2025
Viabilidade Energia - CELESC	2.261.859.443.491
Viabilidade Água - CASAN	11/04/2025 11:35 010406
Viabilidade Esgoto - CASAN	11/04/2025 11:49 010406

Zoneamentos incidentes

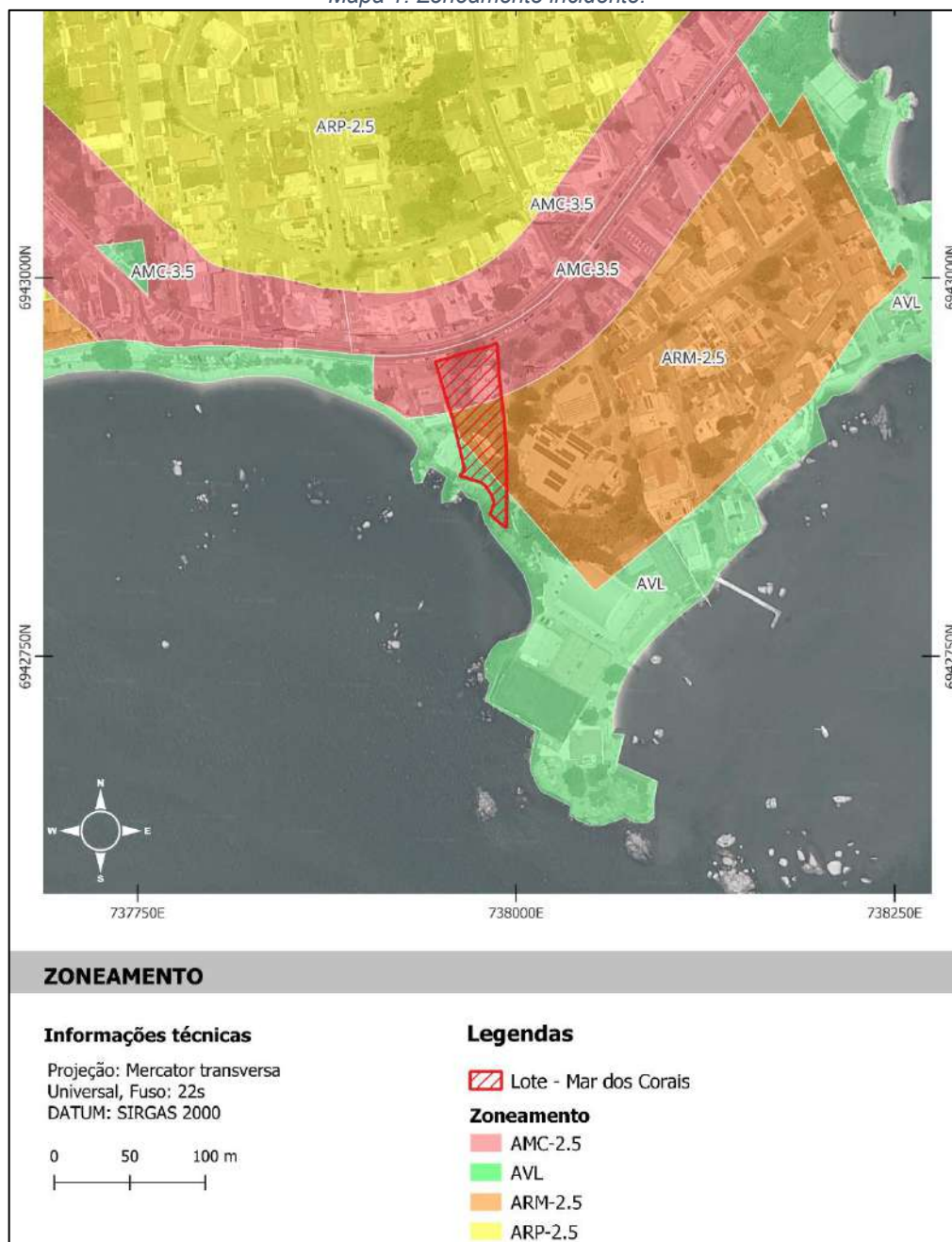
(Anexo F01 da LC n. 482/2014 - Listar os zoneamentos incidentes e adicionar figura do site

<https://geoportal.pmf.sc.gov.br/map> ligando a camada "Zoneamento – Decreto Mun. N° 25.301/2023" no grupo "Plano Diretor Vigente" e "Google Satélite" no grupo "Mapas Base". Destacar as inscrições imobiliárias na imagem)

Sigla	Nº Pavimentos		Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa Imper. Máxima (%)	Altura Máxima Edificação (m)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)	
	Padrão	Acrésc. TDC				CA Básico	CA Máx. Total
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: Geportal 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 pela Lei Complementar (LC) 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 nº 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)

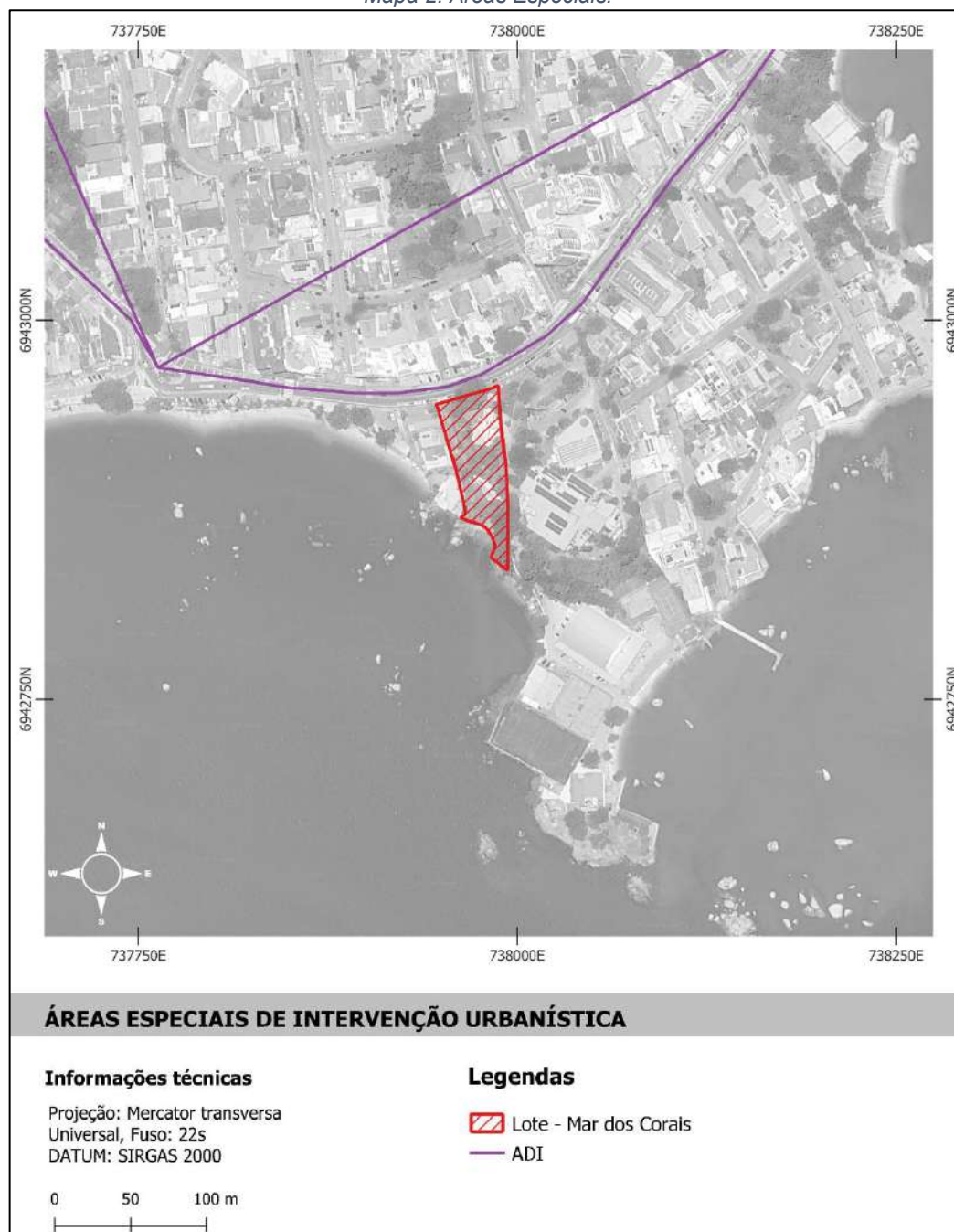
A partir da análise do geoprocessamento corporativo da Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF), verificou-se que nenhuma Área Especial de Intervenção Urbanística incide diretamente sobre o lote em análise. Contudo, é relevante destacar que, em frente ao empreendimento, ao longo da Rua Des. Pedro 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 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?	() Sim (X) 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>
Declaração de Atividade Não Constante Autodeclaratória – DANC 0046/2026	-
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>	
Em razão de o empreendimento enquadrar-se como Polo Gerador de Tráfego de categoria PGT-2 e estar implantado em via arterial ou de trânsito rápido, a legislação municipal determina a disponibilização de infraestruturas de apoio ao ciclista. Em conformidade com o Art. 85 da LC 739/23, serão instalados paraciclos próximos às entradas e saídas de pedestres do empreendimento, bicicletário para guarda segura das bicicletas, além de banheiro equipado com chuveiro e vestiário destinado ao apoio dos usuários dos modais ativos.	

Outras informações pertinentes

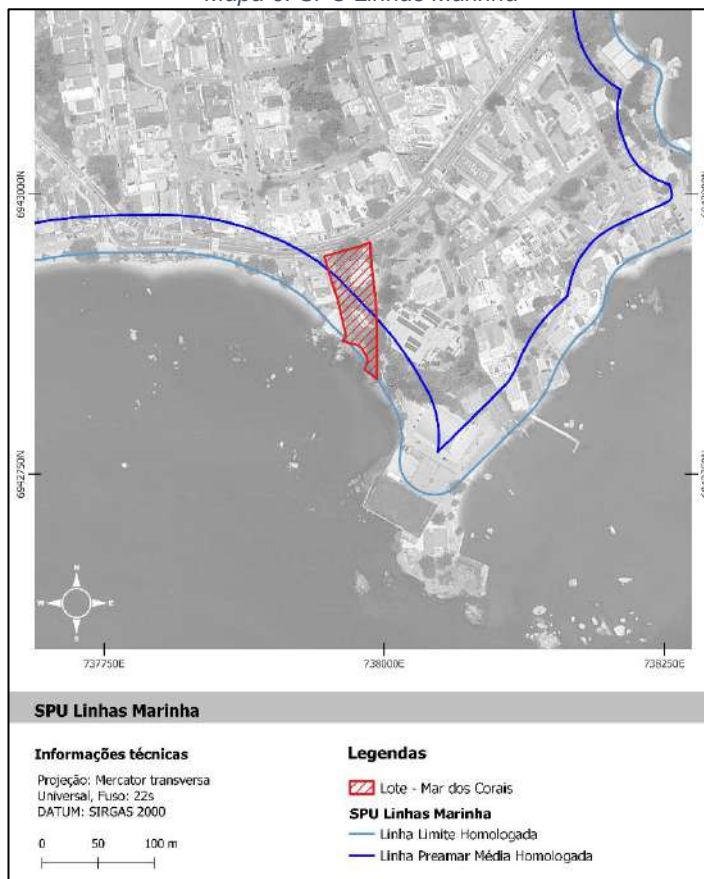
(Indicar outras informações dispostas nos mapas temáticos do Município - GeoPortal, principalmente no caso de áreas com suscetibilidade à inundação, topos de morros, declividades e vegetação. Descrever brevemente e, se necessário, anexar figura ao final do RIV, máx. 10 linhas)

Descrição (máx. 500 caracteres)

O empreendimento encontra-se parcialmente em área da Marinha determinada pela SPU.

Anexo

Mapa 3: SPU Linhas Marinha



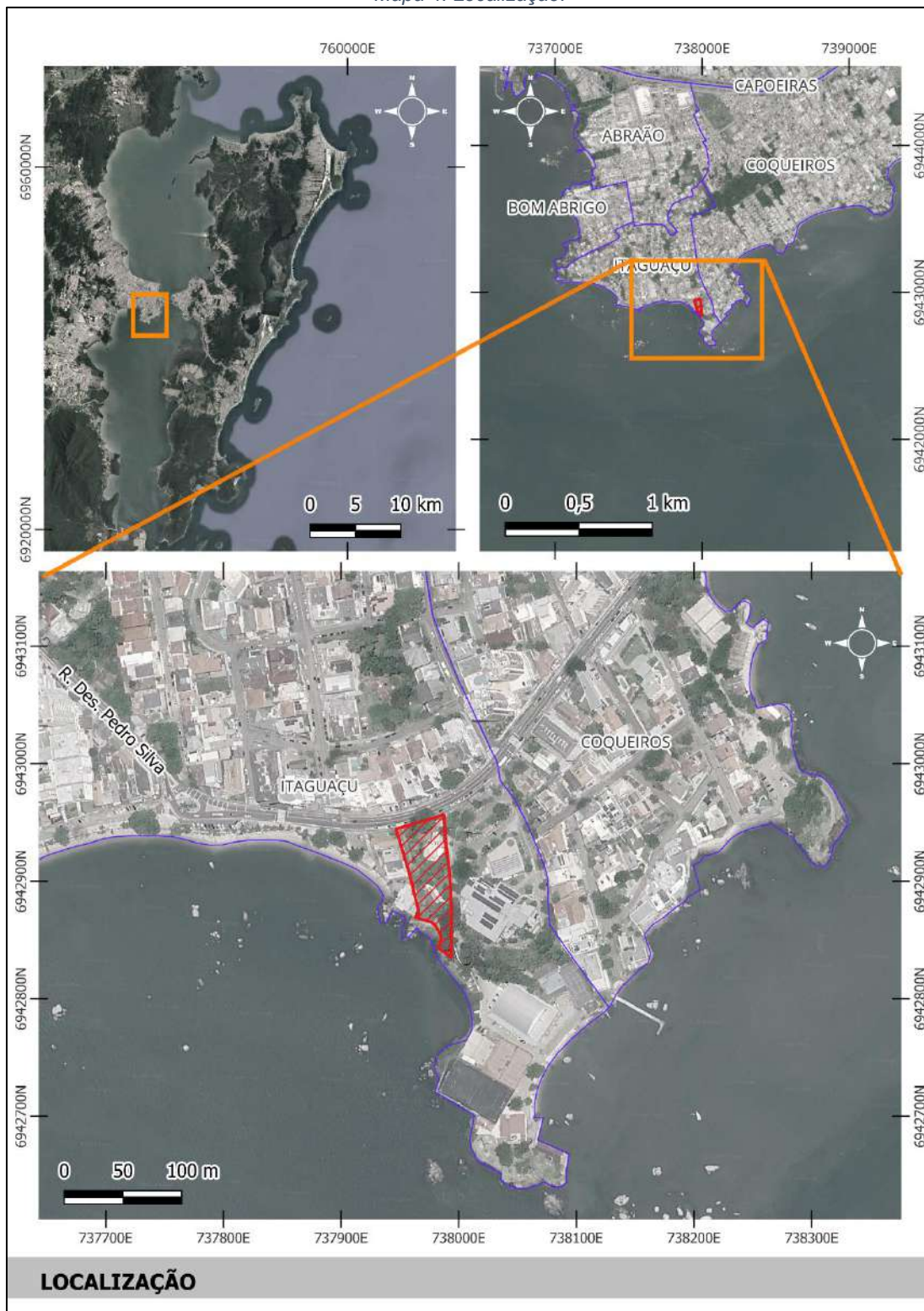
Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela autora (2026).

1.6. Descrição do Empreendimento

Mapa ou Croqui de Localização

(Anexar mapa em formato PDF em escala adequada)

Mapa 4: Localização.



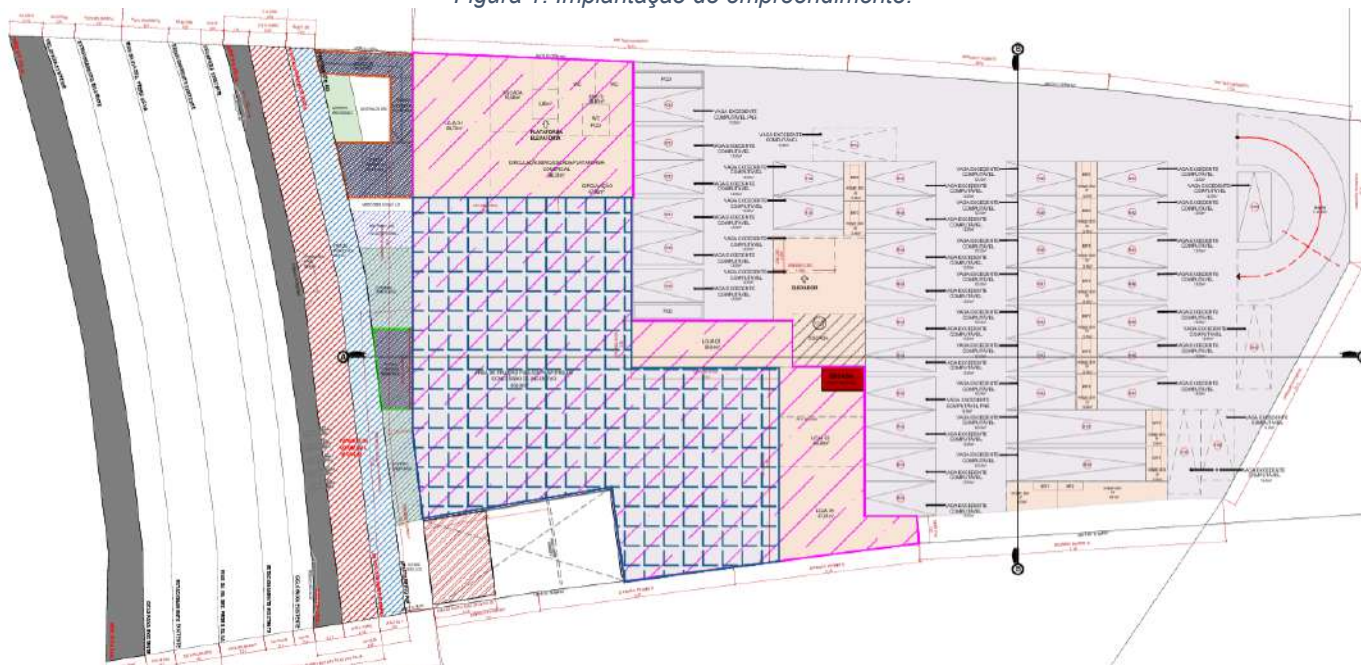
Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela autora (2026).

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)

O projeto contempla uma área de espera para veículos antes do acesso ao lote, situada entre o novo alinhamento do terreno e a entrada do empreendimento, de forma que os veículos que ingressem na edificação não precisem permanecer parados sobre o passeio público, conforme projeto abaixo.

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 um 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 38,64 m² e 56,73 m², que somados às áreas operacionais (circulação, banheiros, escadas) totalizam 303,49 m² de área comercial. Os pavimentos habitacionais, do segundo ao nono pavimento, são compostos por oito unidades habitacionais por andar, todas com duas sacadas e três quartos. A cobertura possui apenas seis apartamentos, esses com maiores dimensões, embora contém também com três quartos, possuem também todos uma piscina privada. No total, a edificação conta com 70 apartamentos, 210 dormitórios e uma população fixa estimada em 420 pessoas.

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 (m²)	107,93 m²					
Área remanescente (m²)	3.020,59 m²					
Incentivos utilizados	Incentivo às Áreas de Desenvolvimento Incentivado (ADI) I - 2.729,22 m² Incentivo ao Uso Misto - 1.364,61 m² Incentivo à Fruição Pública na Forma de Espaço Público e Conectividade – 2.073,26 m²					
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 m²					
Uso de Transferência do Direito de Construir (m²)						
() Sim - venda (X) Sim – compra () Não adicional para subsolo	Proveniência (máx. 100 caracteres)					
	-					
	Valor do m²					
	-					
Limite de Ocupação						
Parâmetro	Permitidos PD 482/2014			Utilizados		
Coeficiente 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 (m²)		3.128,52 m²		100%		
Área sem obstáculo à infiltração de água (m²)		670,07 m²		22,18%		
Área de terraço (profundidade maior que 30cm) (m²)		0 m²		0 %		
Área de Pavimentação Drenante (m² equivalente)		0 m²		0 %		
Área com sistema de captação de águas pluviais (m²)		1.001,31 m²		33,14%		
Área impermeabilizada (m²)		1.397,82 m²		44,68%		
Taxa de Ocupação		Área (m²)	%	Área (m²)		%
	Subsolo 2	2.502,81 m²	80%	2.138,10 m²		70,78 %
	Subsolo 1	2.502,81 m²	80%	2.128,64 m²		70,47 %
	1º Pav (pilotis)	2.189,96 m²	70%	2.039,05 m²		67,50 %
	2º Pavimento (intermediário)	2.189,96 m²	70%	1.353,93 m²		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	7	187,49 m ²		
	3	7	157,74 m ²		
	3	7	174,21 m ²		
	3	7	184,26 m ²		
	3	7	184,08 m ²		
	3	7	163,91 m ²		
	3	7	164,28 m ²		
	3	7	201,88 m ²		
	3	1	241,82 m ²		
	3	1	224,03 m ²		
	3	1	228,21 m ²		
	3	1	233,34 m ²		
	3	1	230,30 m ²		
	3	1	222,57 m ²		
	3	1	264,15 m ²		
	3	1	296,88 m ²		
	3	1	238,37 m ²		
	3	1	205,90 m ²		
	3	1	270,31 m ²		
	3	1	270,39 m ²		
	3	2	209,31 m ²		
	TOTAL	70	13.269,84 m²		
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			94,10 m²			2.138,10 m²		
SUBSOLO 1			741,42 m²			2.128,71 m²		
1º PAVIMENTO - PILOTIS			792,71 m²			2.039,05 m²		
PISO INTERMEDIÁRIO			1.353,93 m²			1.353,93 m²		
2º PAVIMENTO			1.364,61 m²			2.040,16 m²		
3º PAVIMENTO			1.364,61 m²			1.517,48 m²		
4º PAVIMENTO			1.364,61 m²			1.517,48 m²		
5º PAVIMENTO			1.364,61 m²			1.517,48 m²		
6º PAVIMENTO			1.364,61 m²			1.517,48 m²		
7º PAVIMENTO			1.364,61 m²			1.517,48 m²		
8º PAVIMENTO			1.364,61 m²			1.517,48 m²		
9º PAVIMENTO			1.364,61 m²			1.517,48 m²		
PAVIMENTO COBERTURA			1.017,53 m²			1.53,35 m²		
BARRILETE/RESERVATÓRIO			0,0 m²			18,68 m²		
Total Geral			14.916,57 m²			21.995,12 m²		
Vagas de Estacionamento								
			Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
			Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	-	-	70	156	-	70	
	Visitantes	-	-	4	08	-	8	
Comerciais	Visitantes	-	-	10	3	-	10	
Outros		-	-	-	-	-	-	
Usos do Empreendimento								
Tipos de uso				Área (m²)		% do uso (em relação à área total do empreendimento)		
Não-residencial				447,48m²		2,03%		
Residencial				14.469,09m²		65,78%		
Fruição, espaços livres, verdes e comunitários				7.078,55m²		32,18%		
Total				21.995,12m²		100,00%		

Cronograma Sintético de Obras

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

Id	Descrição	Início (mês/ano)	Fim (mês/ano)
1	Serviços preliminares	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, com 383,92 m² de coberturas verdes retentoras. 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
420540705000302	420540705000298
420540705000308	420540705000301
420540705000310	420540705000302
420540705000311	420540705000303
420540705000312	420540705000304
	420540705000305
	420540705000306
	420540705000307
	420540705000308
	420540705000309
	420540705000310
	420540705000311
	420540705000312
	420540705000313
	420540705000314
	420540705000315
	420540705000316
	420540705000317
	420540705000318
	420540705000319
	420540705000320
	420540705000321
	420540705000322
	420540705000323
	420540705000324
	420540705000325
	420540705000326
	420540705000327
	420540705000328
	420540705000329
	420540705000346
	420540705000347

Caracterização geral das Áreas de Influência

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

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.

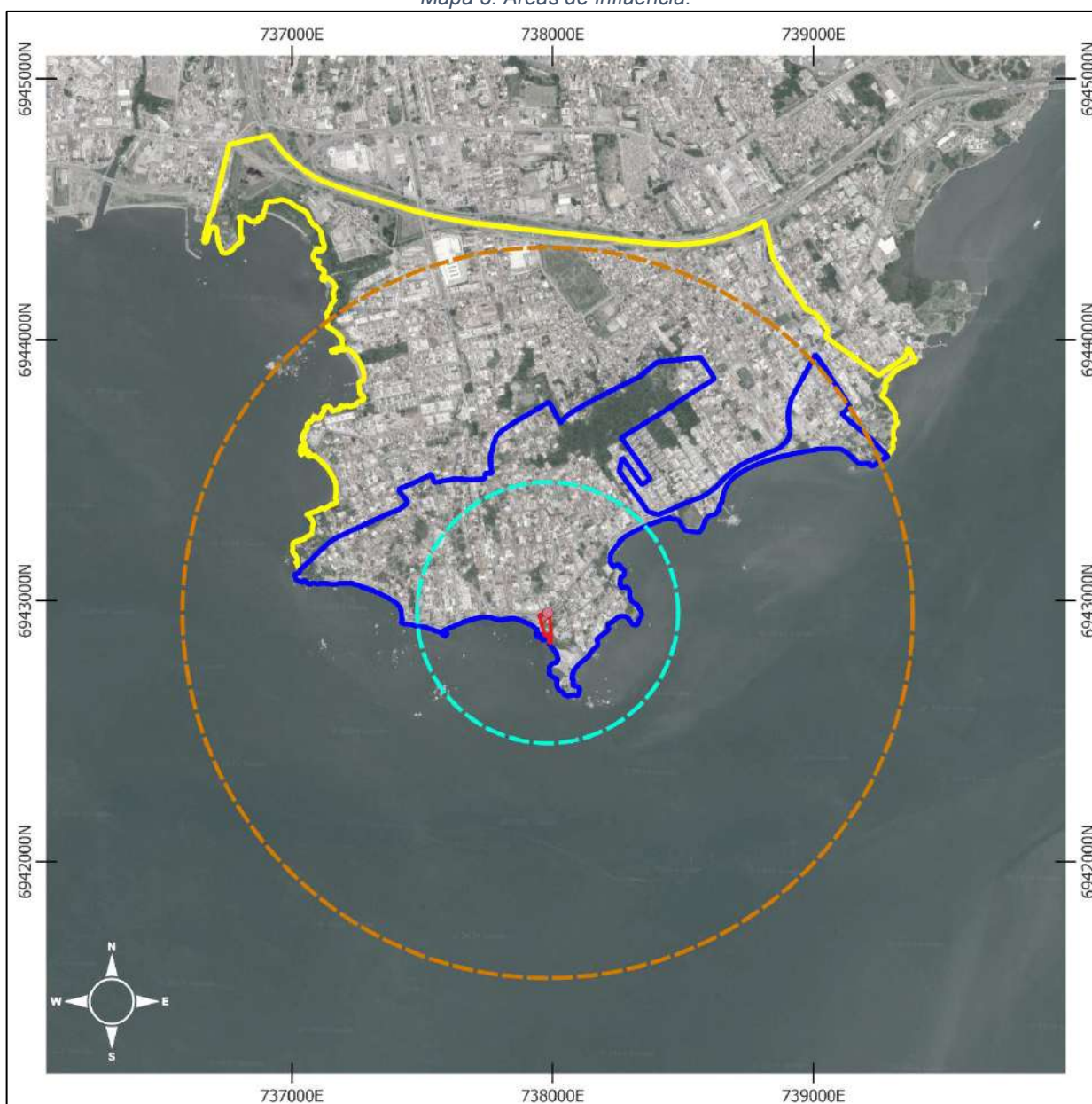
A Área de Influência Indireta (AII) corresponde à unidade territorial na qual os impactos diretos e indiretos decorrentes da implantação e operação do empreendimento poderão incidir sobre variáveis sociais, econômicas, políticas e culturais. Para a definição da AII foram consideradas as relações socioespaciais 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).

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.

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.

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

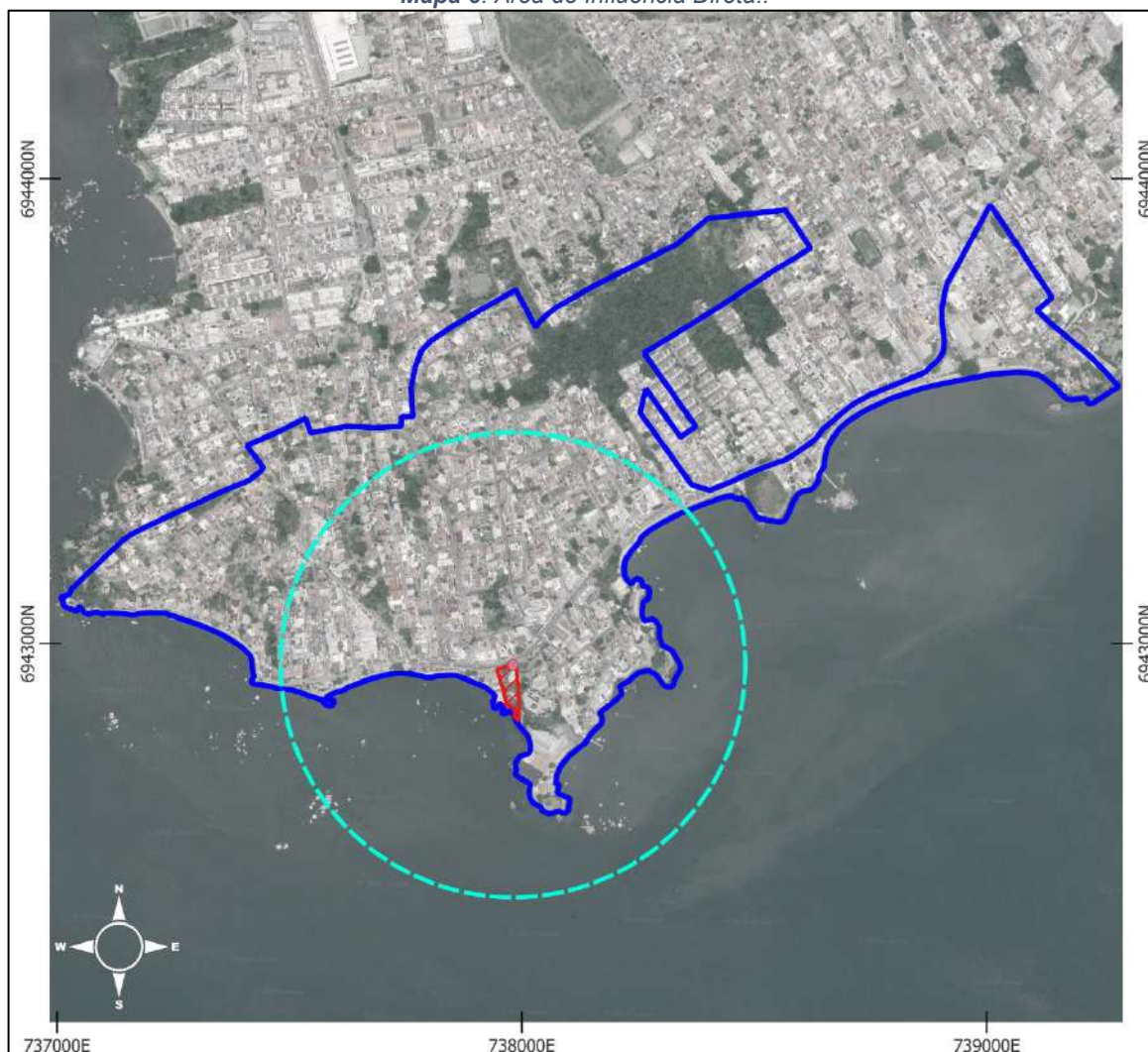
-  Lote - Mar dos Corais
-  Buffer 500m
-  Buffer 900m
-  AID
-  AII

Fonte: Geoportal 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..

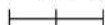


ÁREAS DE INFLUÊNCIA

Informações técnicas

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

0 0,1 0,2 km



Legendas

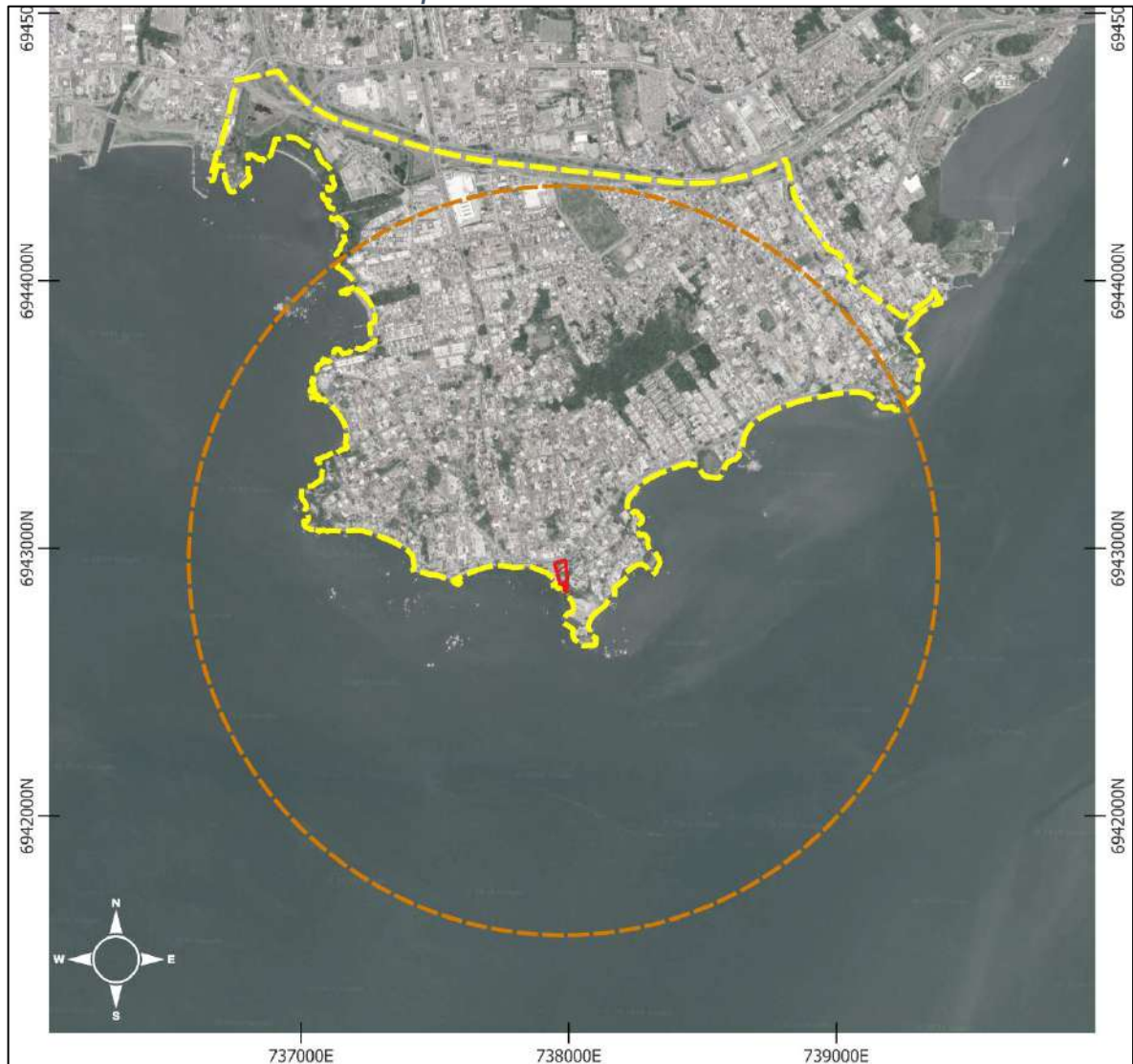
- Lote - Mar dos Corais
- Buffer 500m
- AID

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

0 0,25 0,5 km
|-----|-----|

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 (PTAI) conforme o último censo do IBGE	25.182 (Censo 2022)	
População Total da AII (PTAI) atualizada (Utilizar referência ou método que inclua a evolução dos últimos censos ou estimativa para traçar um comparativo de crescimento da população)	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) (Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)	221,8 ha	
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] (Considerar área calculada acima)	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 (de 0 a 5, 6 a 17, 18 a 59 anos/de mais de 60 anos, com suas respectivas porcentagens)	0-4 anos: 4,93% 5-19: 17,78% 20-59: 63,50% Mais de 60: 13,78%	
População Fixa e Flutuante do Empreendimento (Considerar 2 hab./dormitório para uso residencial; 1 hab / 7 m² para uso comercial; demais usos consultar a IN 009 do Corpo de Bombeiros de SC.)		
População Fixa do Empreendimento	420	
População Flutuante do Empreendimento	56	
População Total do Empreendimento (PTE) (População fixa + população flutuante)	476	
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 (Considerar as macro áreas de uso urbano)	124,36 hab/ha	
Incremento populacional na AII (%)(PTE/PTAI)	1,75%	
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)

Para estimativa da população fixa considerou-se o número de dormitórios existente no projeto (210) multiplicado pelo número de duas pessoas por dormitório, totalizando 420 pessoas para população fixa.

Já para a estimativa da população flutuante associada ao empreendimento, adotou-se metodologia diferenciada conforme a natureza de cada uso. Para o uso comercial, aplicou-se o índice de ocupação estabelecido pela norma de segurança contra incêndio do Corpo de Bombeiros, que prevê uma pessoa a cada 7 m² de área. Considerando a área comercial de 303 m², obtém-se uma capacidade máxima de 44 pessoas. Para o uso residencial, estimou-se a população flutuante com base na frequência de visitas aos apartamentos. Adotou-se o parâmetro de uma visita por semana por unidade habitacional, o que, distribuído pelos sete dias da semana, resulta em 10 visitantes por dia para as 70 unidades residenciais. Somam-se ainda 2 trabalhadores fixos vinculados à operação e manutenção da área residencial, correspondentes às funções de zelador e serviço de limpeza. Dessa forma, a população flutuante total estimada para o empreendimento é de 56 pessoas por dia, conforme sintetizado na tabela a seguir.

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 476 pessoas, sendo 420 correspondentes à população fixa residente e 56 referentes à população flutuante associada a trabalhadores, visitantes e clientes. O incremento populacional na AII corresponde a 1,75%, percentual pouco expressivo do ponto de vista quantitativo. Considerando que a localidade possui uma infraestrutura adequada, ligada a rede de serviços urbanos, conforme será melhor descrito nas seções a seguir, verifica-se possível a absorção desse novo contingente populacional.

3.2.Equipamentos Urbanos na AID

Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento	Viabilidade de atendimento
Abastecimento de Água (m ³)	86,8 m ³ /dia	(X) Sim () Não
Energia Elétrica (KW)	Em consulta	(X) Sim () Não
Coleta de Lixo	4.595,02 L/coleta	(X) Sim () Não
Esgotamento Sanitário (m ³)	69,44 m ³ /dia	(X) Sim () Não
No caso da inexistência de um ou mais itens da lista acima, informar e descrever qual solução será utilizada. <i>(Admitem-se viabilidades como comprovante de adequação aos equipamentos urbanos, desde que as solicitações estejam com cálculo de demanda condizente com o apresentado no EIV, máx. 1000 caracteres)</i>		
-		

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 476 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: $200 \times 420 = 84.000$ L/dia; • População flutuante: $50 \times 56 = 2.800$ L/dia; Portanto, o consumo total de água para a fase de operação do empreendimento, em valor arredondado, é de $86,8 \text{ m}^3/\text{dia}$ (86.800 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 Nº 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 Nº 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 (2 pessoas para o primeiro quarto, e 1 para os demais quartos); 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)	Freq. coleta	Área (m²)	Fator (f)	K	Pop. (P)	Volume (L/coleta)
Residencial	Reciclável seco	–	2x/sem.	14.469,00	6,5	–	280	1.820,00
	Rejeito	–	6x/sem.	14.469,00	2,9	–	280	812,00
	Vidro	–	1x/sem	14.469,00	4	–	280	1.120,00
	Reciclável orgânico	–	2x/sem	14.469,00	1,9	–	280	532,00
Comercial	Reciclável seco	0,7	2x/sem	207,18	3	0,7	–	211,32
	Rejeito	0,7	6x/sem.	207,18	1	0,3	–	62,15
	Vidro	–	1x/sem	207,18	–	–	–	37,29
	Reciclável orgânico	0,7	2x/sem	207,18	3	0,02	–	0,25
TOTAL								4.595,02

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

Estima-se a geração de 37,29 L/coleta de vidro proveniente da área comercial, tendo em vista que os recicláveis secos são compostos por aproximadamente 15% de vidro e que a coleta seletiva local separa o vidro dos demais materiais.

Do total de 4.595,02 litros gerados por evento de coleta, 2.031,32 L correspondem a recicláveis secos, 874,15 L a rejeitos, 1.157,29 L a vidro e 532,25 L a orgânicos.

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.

Reciclável Seco

V = 2.031,32 L/coleta

1 contentor de 1.000 L com sacos translúcidos fechados;

3 contentores de 240 L com sacos translúcidos fechados;

Rejeito

V = 874,15 L/coleta

3 contentores de 240 L com sacos translúcidos fechados

Vidro

V = 1.157,29 L/coleta

4 contentores de 240 L sem sacos

Orgânico

V = 532,25 L/coleta

4 contentores de 120 L sem sacos

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?

(X) Sim () Não

Existem problemas de drenagem na AID?

(X) Sim () Não

(Utilizar o Diagnóstico participativo de drenagem como fonte

<http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/PDF/Diagnostico%20Revisado.pdf>)

O imóvel está mapeado como área suscetível à inundação?

☐ (X) Não

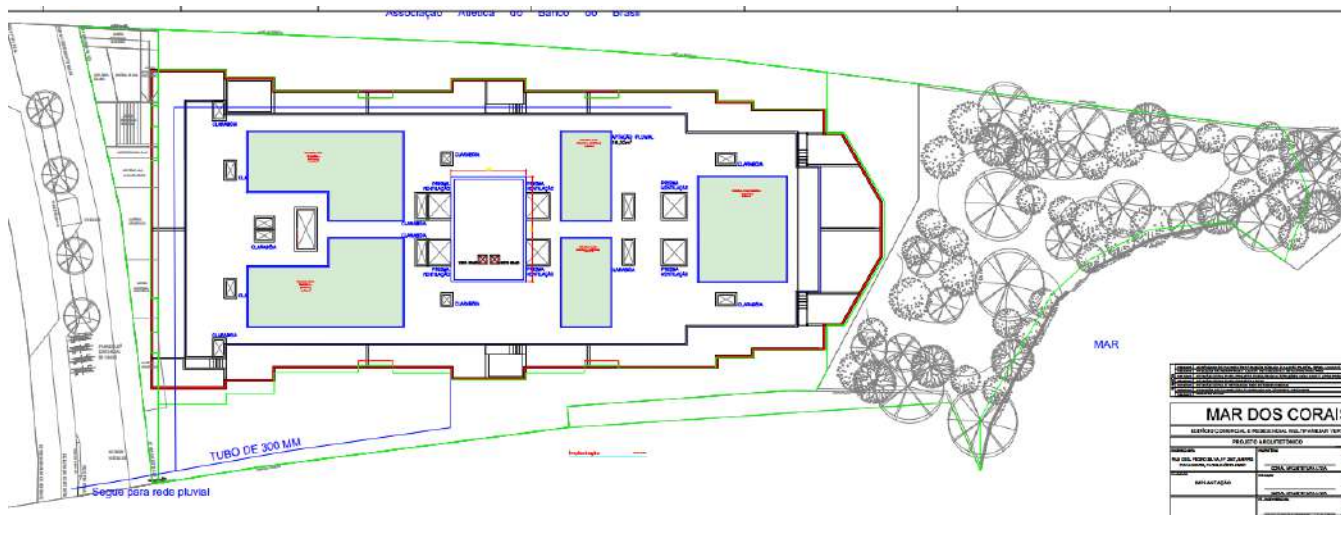
() Sim, baixa

() 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, conforme projeto abaixo, também anexado neste documento.



Os cálculos hidrológicos e hidráulicos foram elaborados por profissional habilitado, e seguem abaixo:

1. Dados

Área: 1442 m²

Comprimento hidráulico: 44 m

Declividade: 2% (S=0,02)

Desnível H=L×S=0.88 m

TR=15 anos.

2. Tempo de concentração (Kirpich)

$T_c = 57 \cdot L^{0,77} \cdot S^{-0,385}$ (seg)

$T_c = 57 \times 44^{0,77} \times 0,02^{-0,385} = 4736.3 \text{ s} = 78.94 \text{ min}$

3. Intensidade de chuva – Back (EPAGRI)

$i = K \cdot T_r^a / (T_c + b)^c$

K=1881, a=0.16, b=13, c=0.81

$i = 1881 \times 15^{0.16} / (78.94 + 13)^{0.81} = 74.50 \text{ mm/h}$

4. Método Racional

$Q = (C \cdot i \cdot A) / 3600$

Adotando C=1,00:

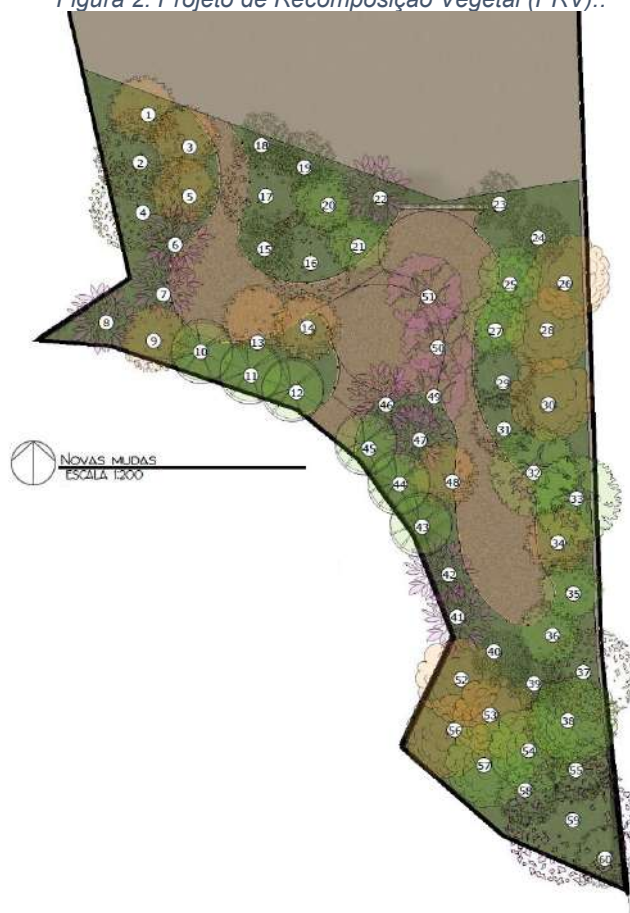
$Q = (1 \times 74.50 \times 1442) / 3600 = 29.84 \text{ L/s} (0.0298 \text{ m}^3/\text{s})$

5. Referências

ABNT NBR 10844; IS-203 DNIT; Equação IDF de Back (EPAGRI); Diretrizes PMF.

Cabe mencionar que a porção sul, mais próxima a orla, foi destinada ao Projeto de Recomposição Vegetal (PRV). Esse projeto contempla uma área extensa verde, permitindo o escoamento natural do terreno, e sendo composta por 39 espécies vegetais distintas – 13 espécies nativas.

Figura 2: Projeto de Recomposição Vegetal (PRV)..



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

(Fazer 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.

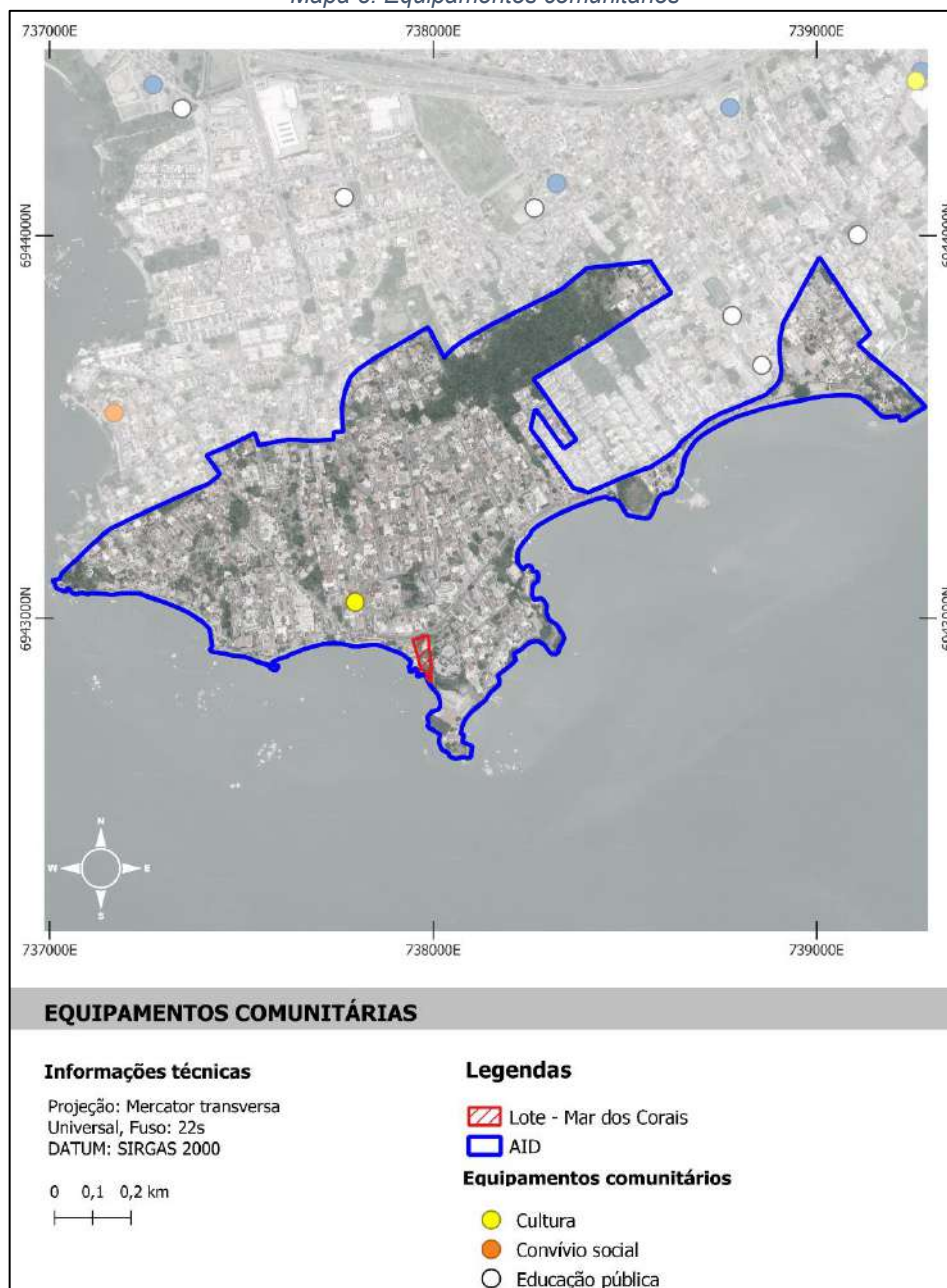
3.3. Equipamentos Comunitários na AID

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

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

² Pública ou privada

Mapa 8: Equipamentos comunitários



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

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

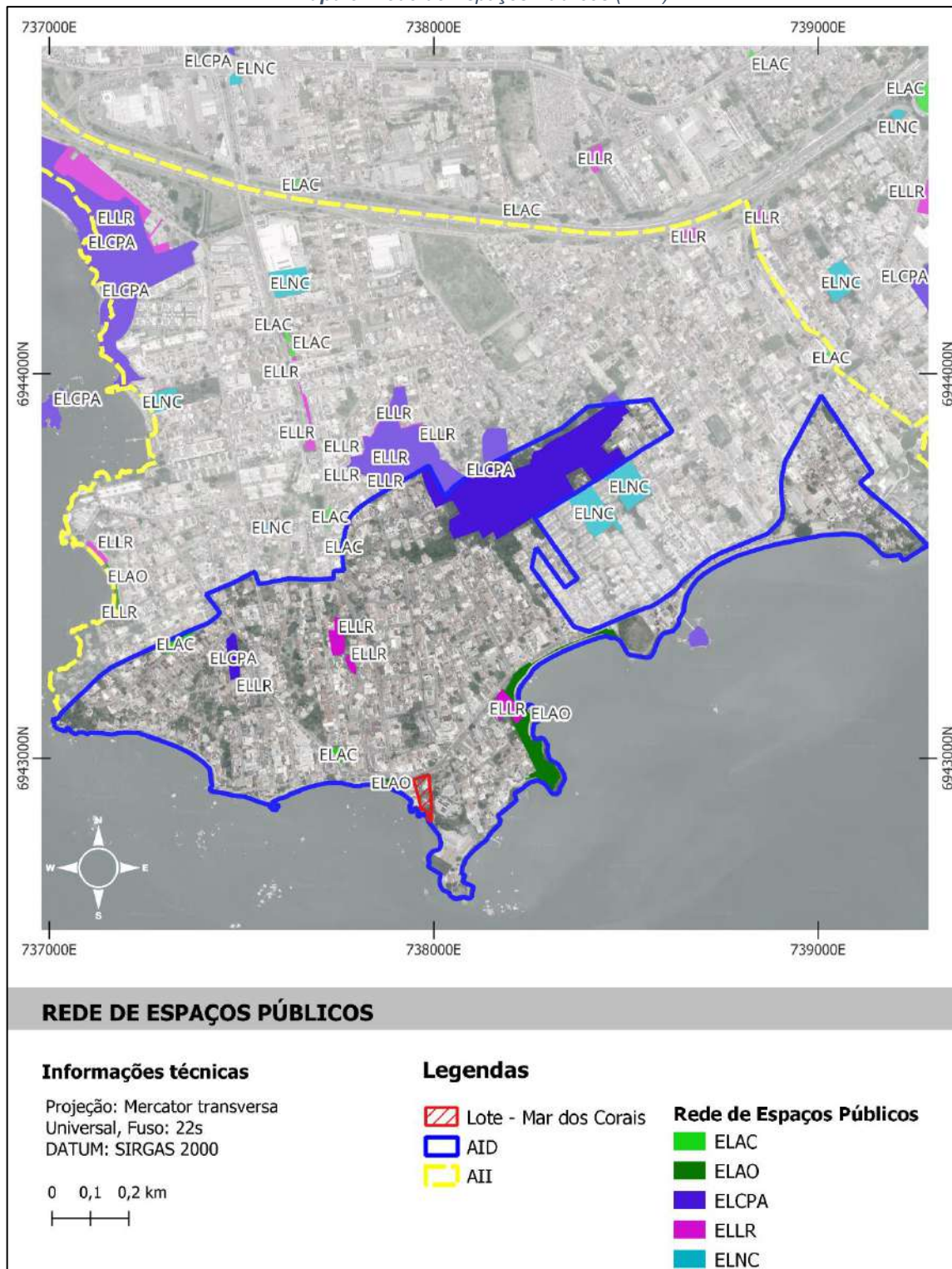
Nome	Tipo	Estado de Conservação	Distância Caminhável
-	ELAO-1	Razoável	100 m
-	ELAC-03	Razoável	250 m
-	ELLR-1	Razoável	300 m
Praça Governador José Boabaid	ELAO-1	Razoável	300 m
Praça Roberto Sampaio Gonzaga	ELLR-1	Razoável	500 m

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 3: Praça próxima ao empreendimento.



Fonte: Google Street View.

A implantação do empreendimento, com a introdução de 476 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.

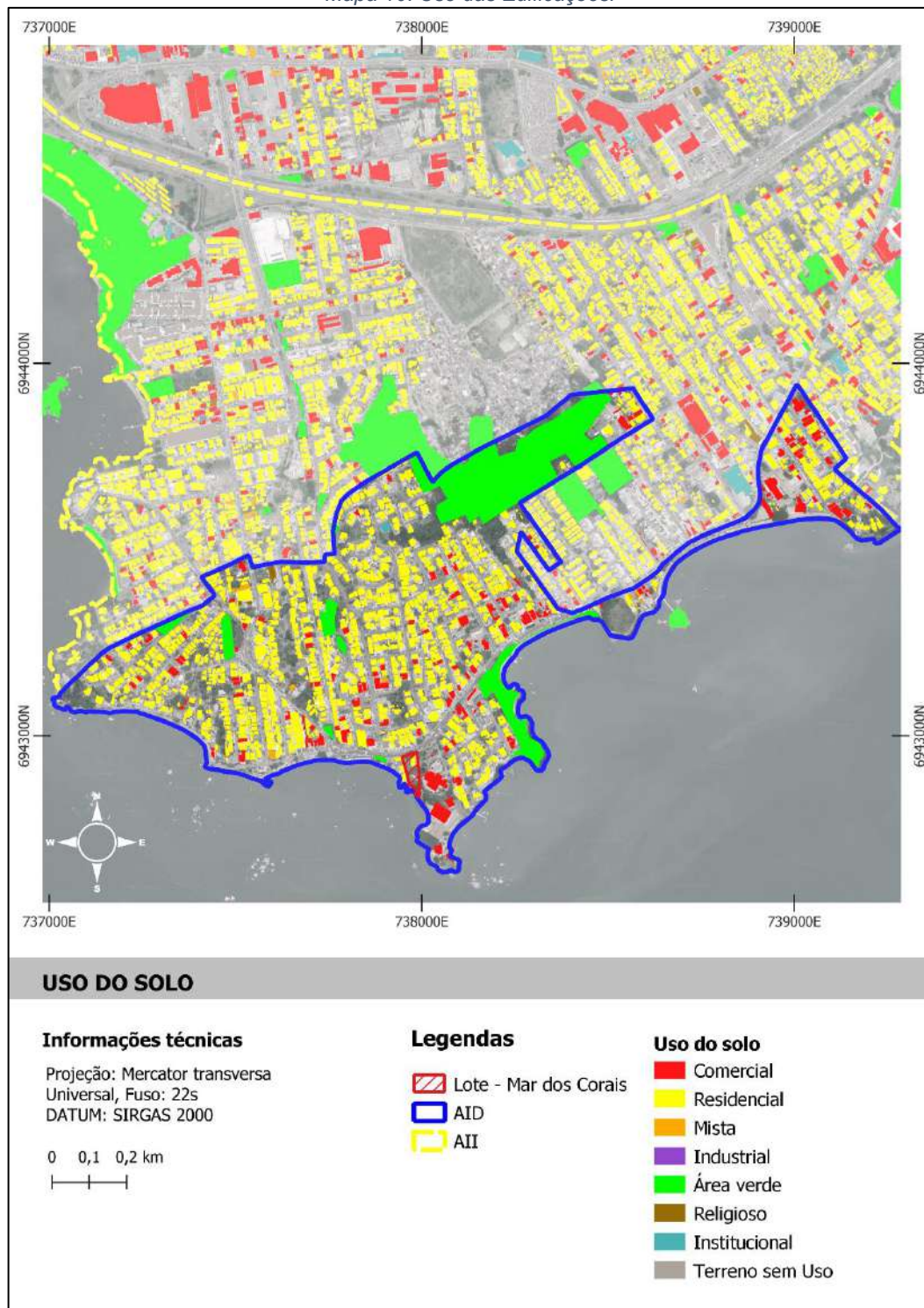
Conclui-se que a AID apresenta oferta quantitativamente positiva de espaços livres públicos, fator que representa importante ativo urbano para a qualidade de vida da população residente e flutuante. Contudo, a qualidade e a diversidade funcional desses espaços demandam atenção: investimentos em requalificação, 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: Geoportal 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

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

A análise do 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 se encontra 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.

Por fim, cabe mencionar ainda, a destinação da porção mais próxima a orla do terreno ao Projeto de Recomposição Vegetal, trazendo mais áreas verdes e permeáveis para a localidade.

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.

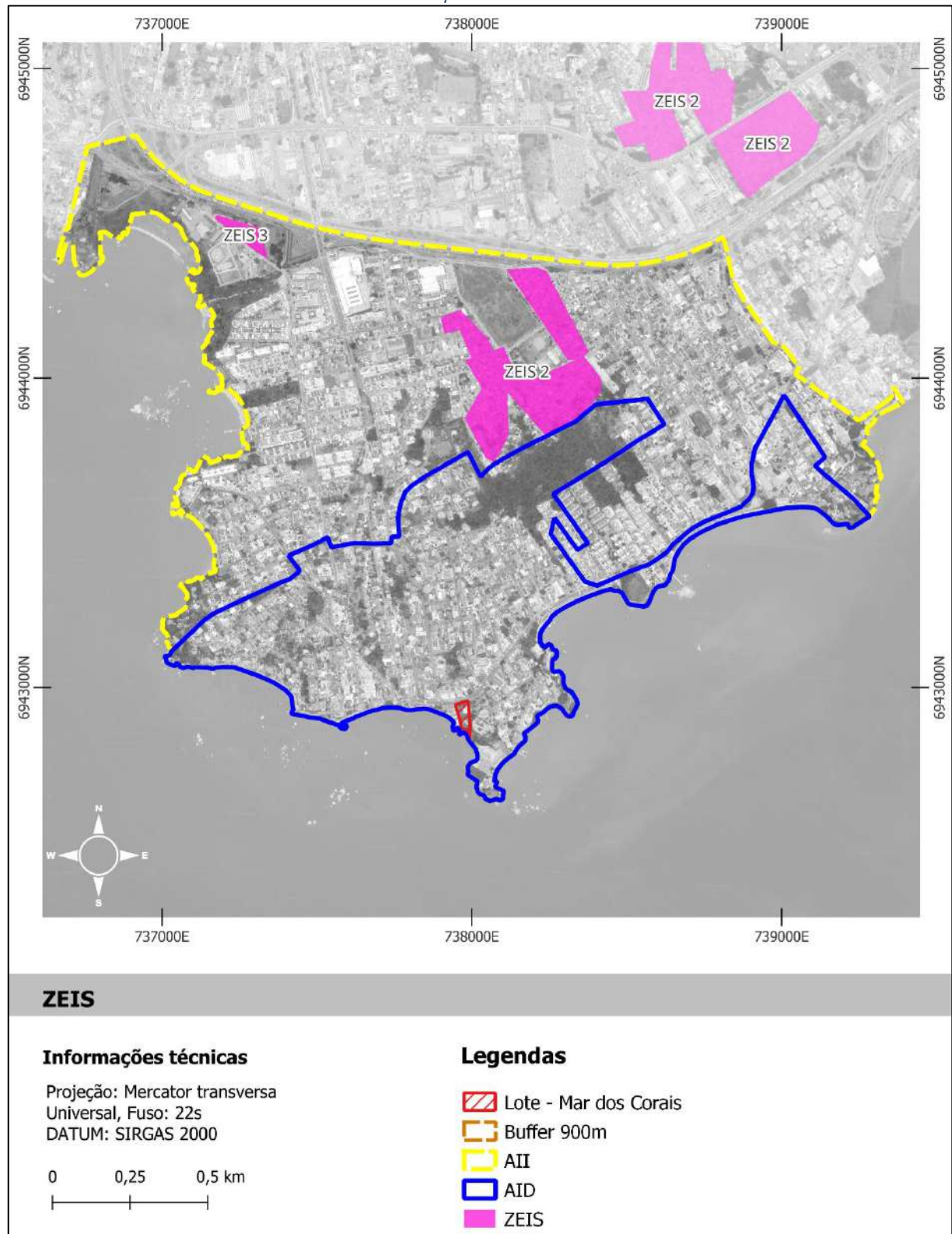
No âmbito da AII, foram identificadas duas ZEIS, de categorias distintas conforme a classificação estabelecida pelo Plano Diretor de Florianópolis (LC 482/2014).

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



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 4: 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/Itaguaçu 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?	() Sim (X) Não
O empreendimento possui um Padrão Alto ou Médio Alto? (caso não se enquadre nas hipóteses acima)	(X) Sim () Não
Características que o empreendimento possui para ser classificado com o padrão construtivo marcado anteriormente.	
O empreendimento é classificado como de Padrão Alto em razão do conjunto de atributos construtivos, locacionais e de especificação técnica que o distingue dos demais segmentos do mercado imobiliário. Do ponto de vista locacional, o edifício está implantado em frente ao mar, com orientação privilegiada para a Baía Sul, conferindo a parte das unidades vistas permanentes para o ambiente marítimo. A localização em área nobre e de alta valorização urbana constitui, por si só, indicativo de padrão elevado. No que se refere às especificações do projeto arquitetônico, as unidades residenciais possuem área construída superior a 200 m², com plantas amplas e generosas. Cada apartamento conta com ao menos duas sacadas, ampliando a integração entre os ambientes internos e o paisagismo externo, além de possuírem todos três dormitórios e, ao menos, duas vagas de estacionamento para veículos privados cada. Ainda, os apartamentos de cobertura dispõem de piscina privativa individual, totalizando seis unidades com esse equipamento de lazer exclusivo, característica atípica e reconhecidamente associada ao segmento de alto padrão. Quanto ao nível de acabamento, o empreendimento apresenta forro em gesso ou similar com execução refinada, revestimentos de alto desempenho e instalações elétricas e hidráulicas dimensionadas com materiais de primeira linha, incluindo automação predial e infraestrutura para ar-condicionado centralizado. Complementam a classificação de alto padrão a presença de <i>hall</i> de entrada com pé-direito elevado e tratamento de interiores diferenciado, sistema de segurança com controle de acesso e monitoramento 24 horas, além de espaços de uso comum qualificados, tais como praça, espaço para fogo de chão e <i>pet place</i>.	
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
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. 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.

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.

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/Itaguaçu 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/Itaguaçu, 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 dos bairros. 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.

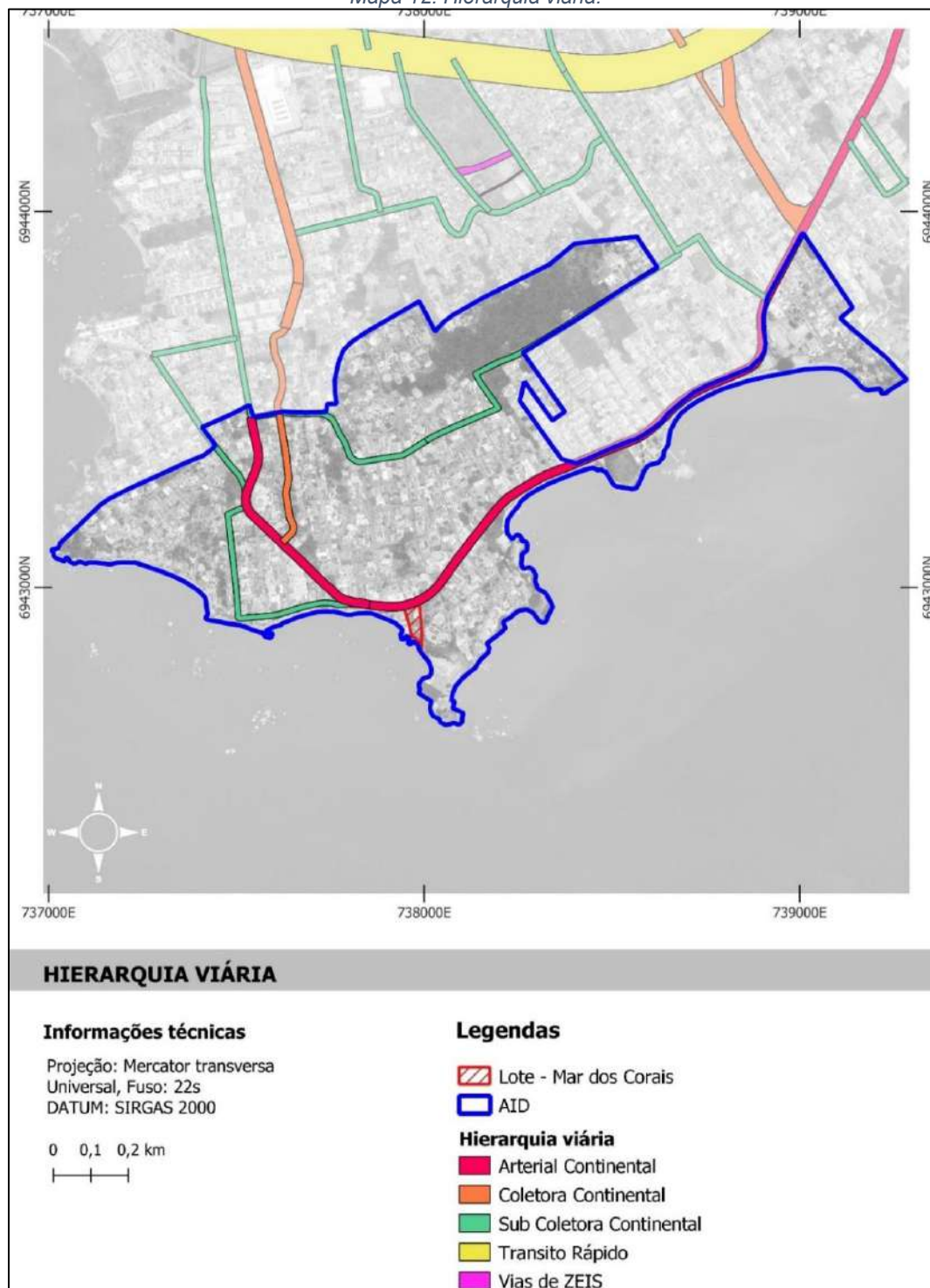
3.6. Mobilidade Urbana

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)

Mapa 12: Hierarquia viária.

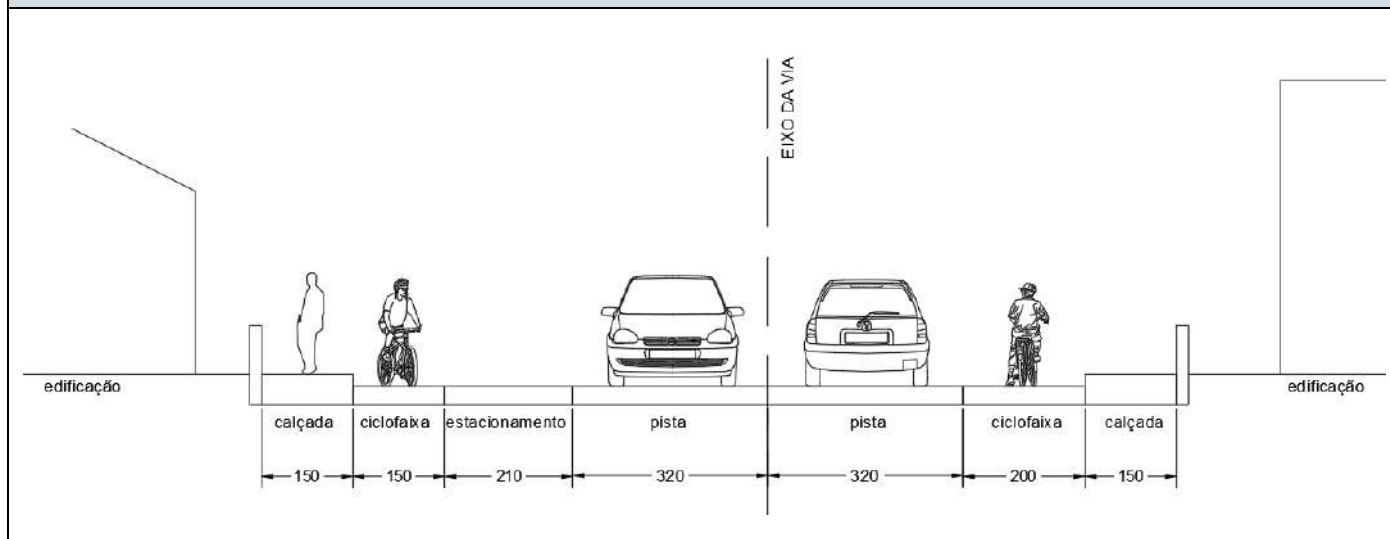


Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Autora (2026).

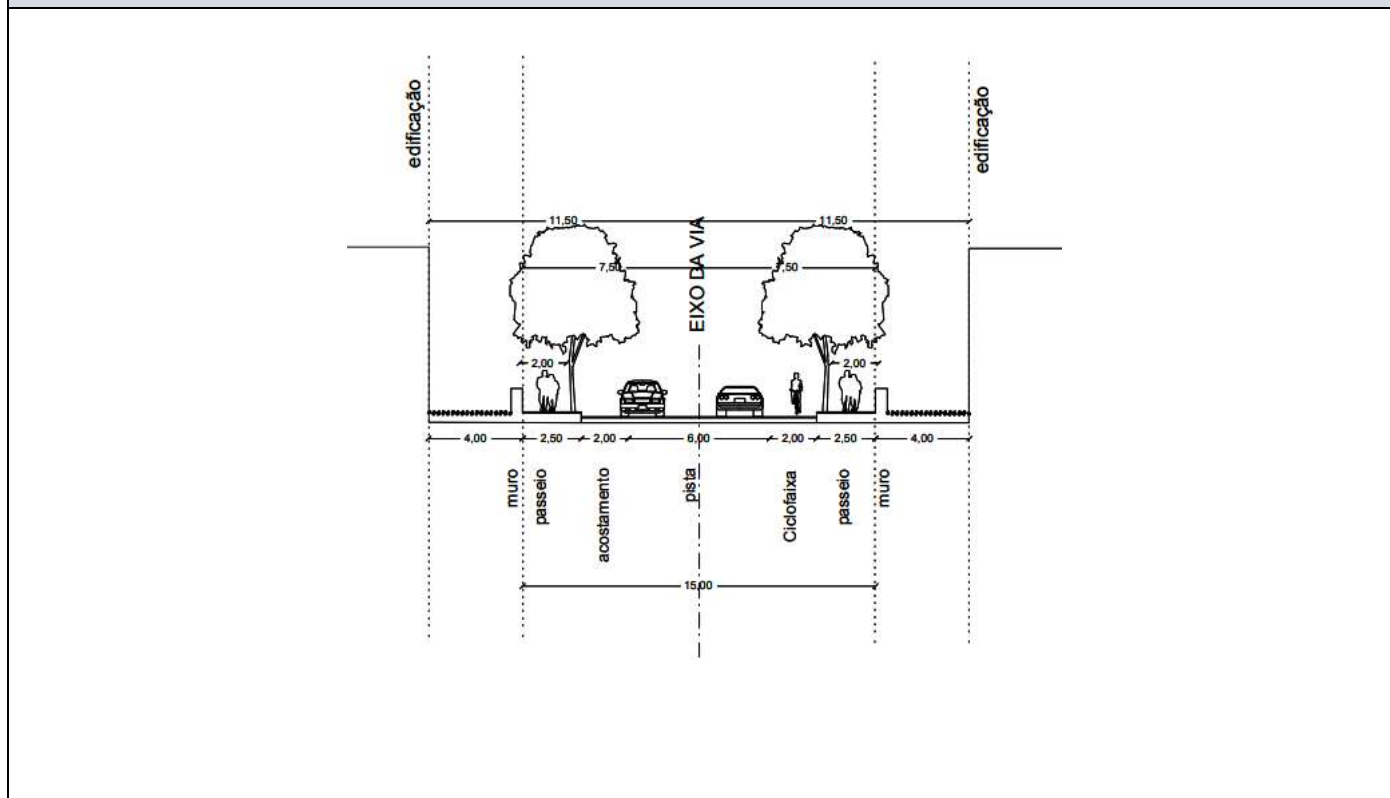
Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID

Via 1

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Rua Des. Pedro Silva	Arterial Continental
Via 1 – Seção Transversal Atual	



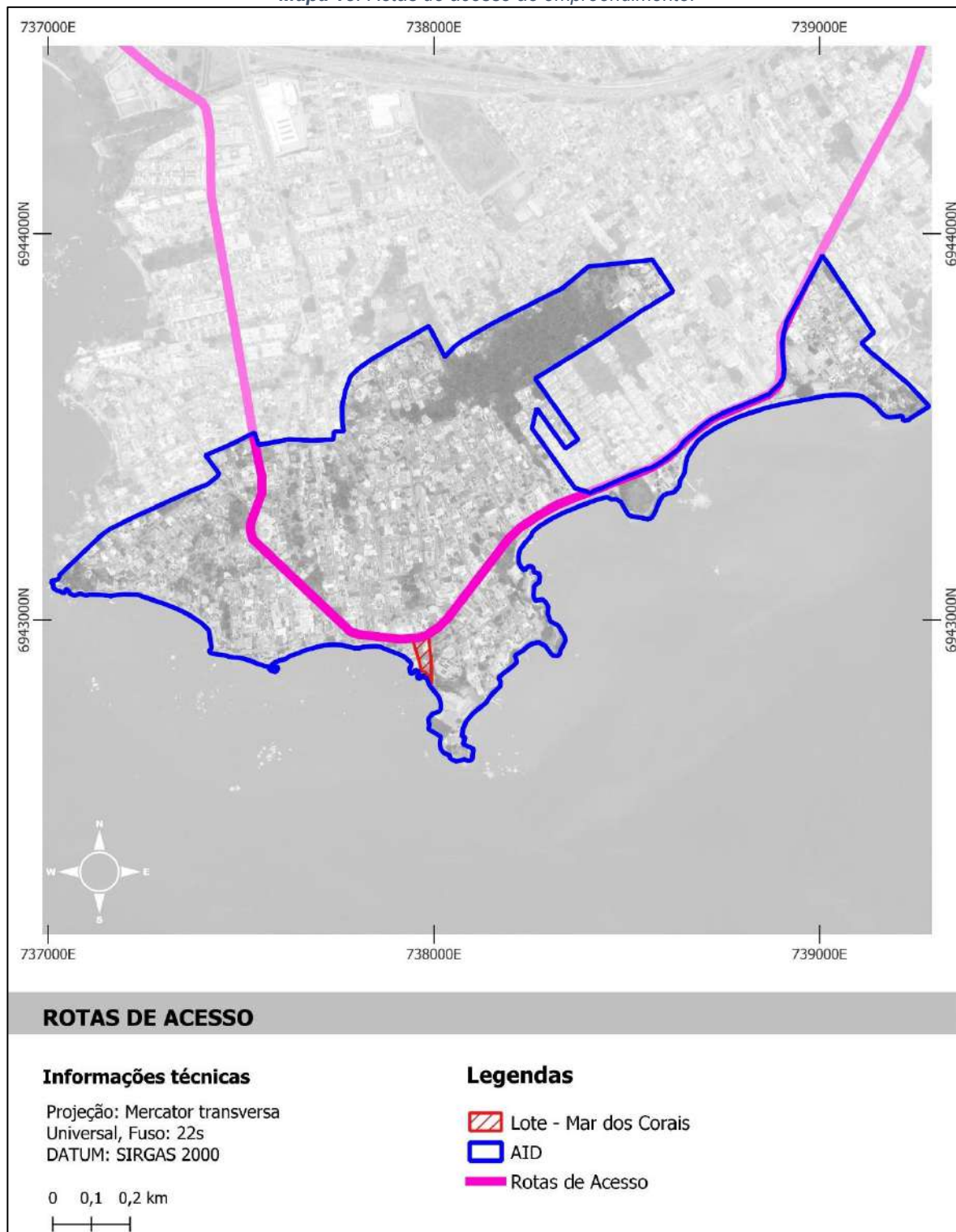
Via 1 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



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 Itaguaçu, 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 Itaguaçu 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.

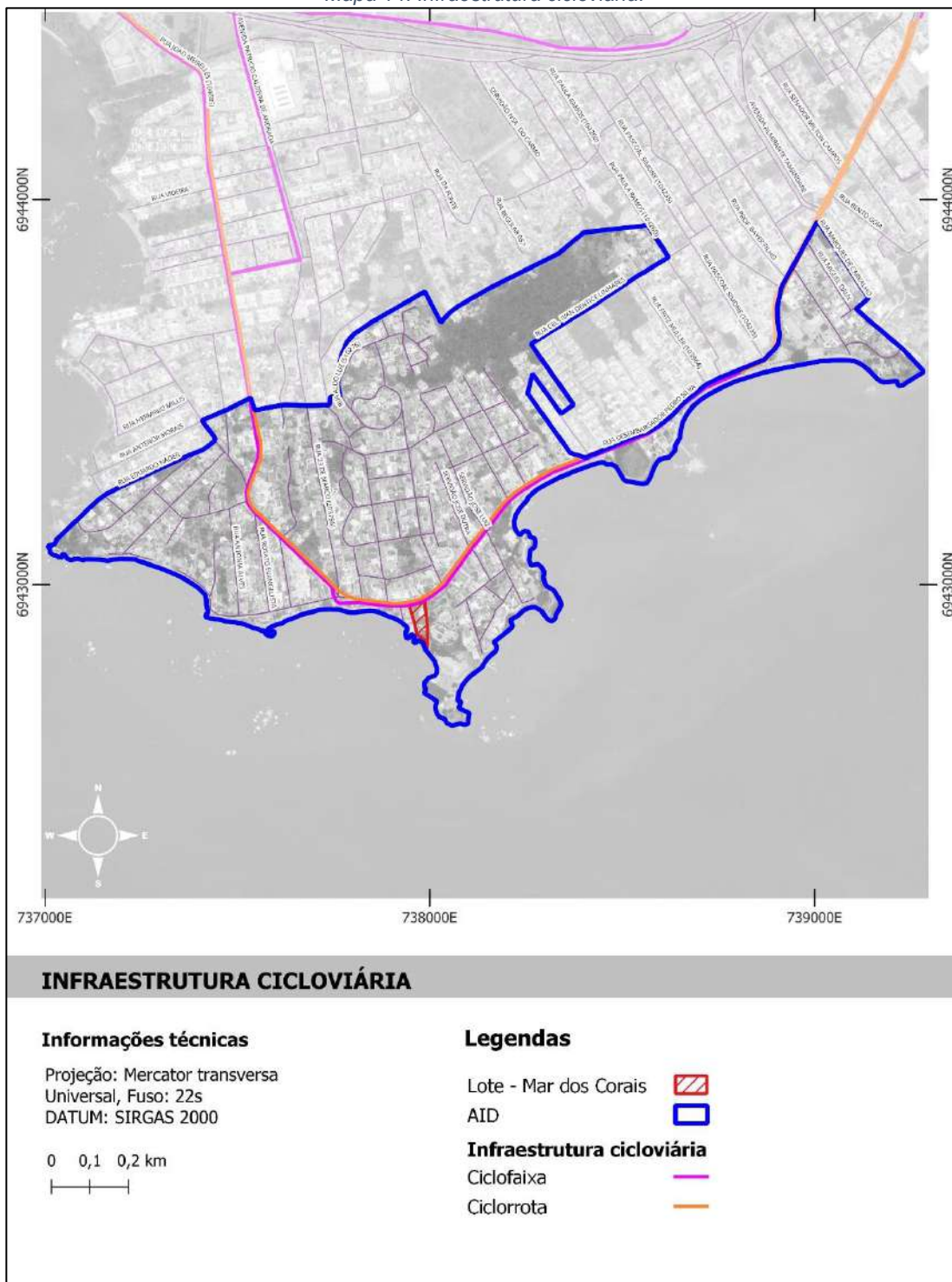
A leitura da hierarquia viária reforça essa condição, uma vez que o eixo associado à Rua Desembargador Pedro Silva, no trecho de acesso ao lote, está classificado como via Arterial Continental, com função de articulação entre setores urbanos do continente e de suporte aos deslocamentos de maior relevância 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 Ciclovária Atual

(Inserir figura contendo indicação das infraestruturas ciclovárias 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 ciclovária.



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

Infraestrutura Ciclovitária 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 ciclovitária 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 ciclovitário 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. Ainda, por se tratar de um PGT-2, o empreendimento contará com a disposição de banheiro equipado com chuveiro e vestiário em apoio aos usuários dos modais ativos e trabalhadores do empreendimento.

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 ciclovitária 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 5: Infraestrutura ciclovitária 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 Itaguaçu e 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 6: 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 7: 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 8: 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 as partes mais afastadas do empreendimento dentro da 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 ciclovitário.

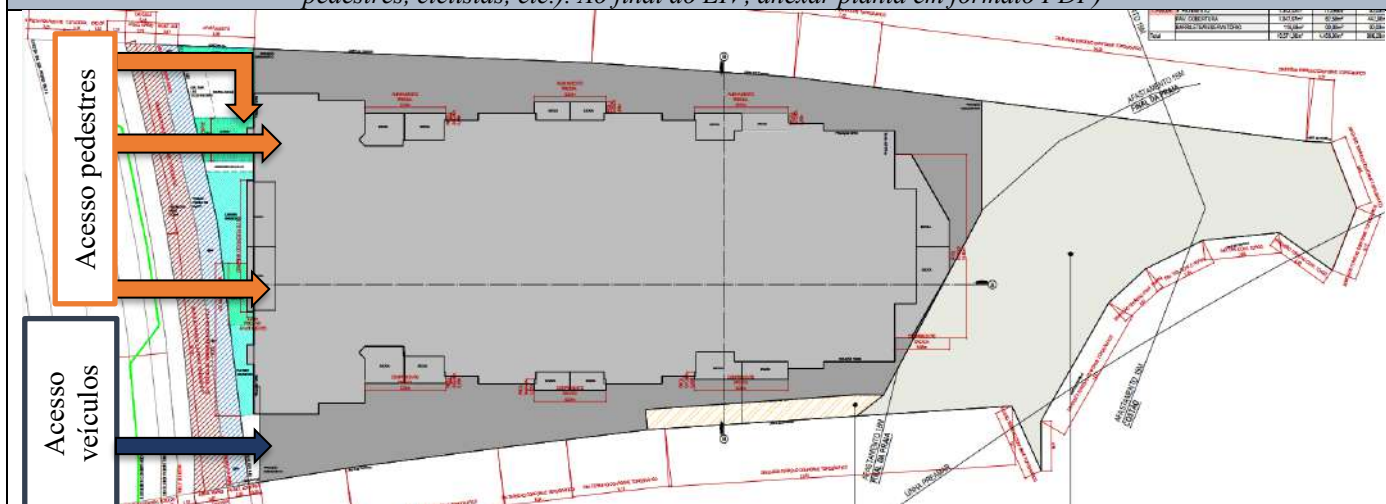
A infraestrutura ciclovitária existente na Rua Desembargador Pedro Silva constitui elemento positivo para a mobilidade ativa, pois oferece alternativa ao deslocamento a pé para acesso a equipamentos comunitários localizados a distâncias intermediárias na AII. A presença de ciclofaixa no eixo frontal 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 ciclovitária 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)

Quase toda a extensão da Rua Desembargador Pedro Silva, inserida na AID do empreendimento, caracteriza-se como 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 ao leito arenoso da praia, conforme ilustrado na figura a seguir.

Figura 9: Acesso à orla na AID do empreendimento.



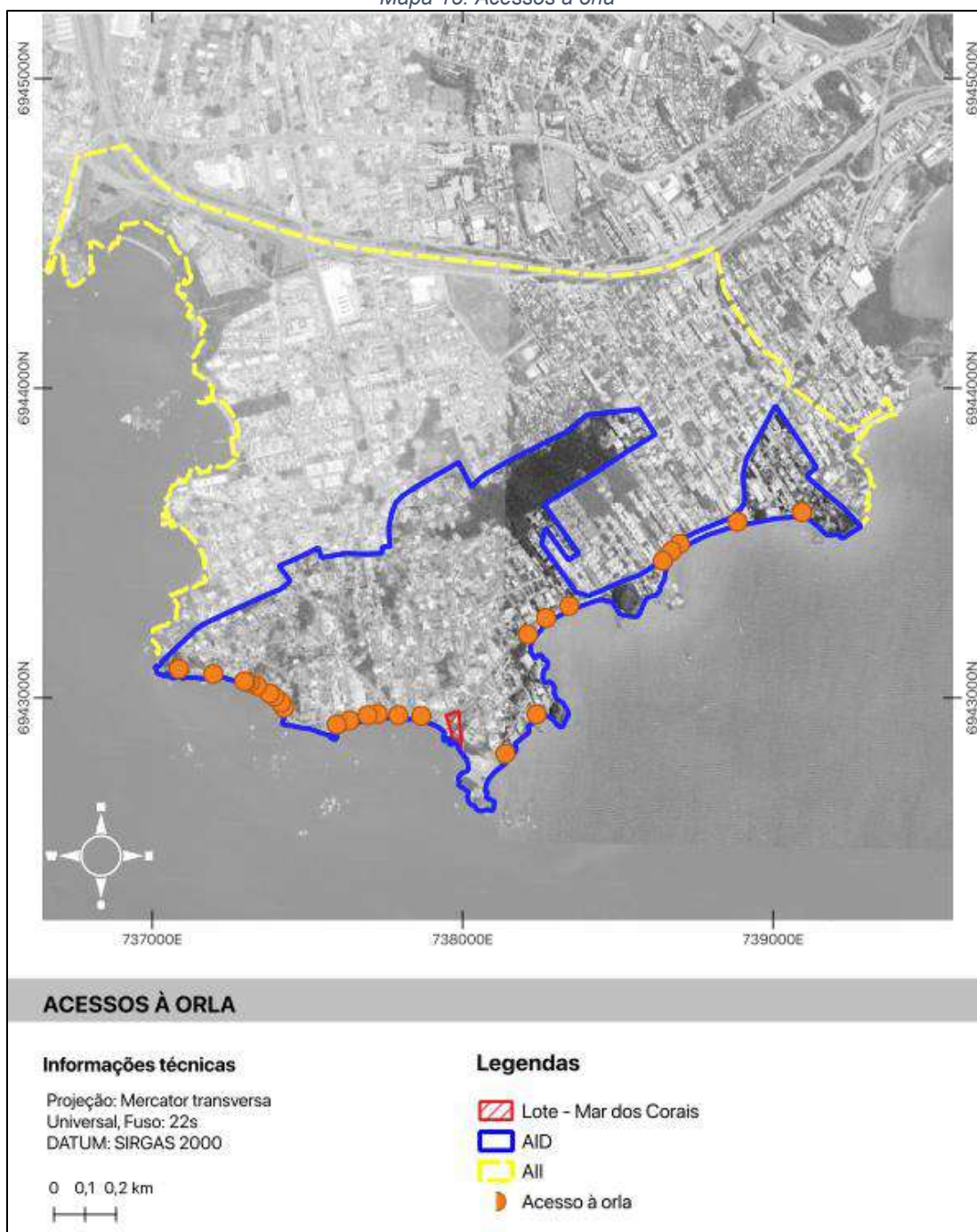
Fonte: Google Streetview (2026).

O calçadão da Rua Desembargador Pedro Silva constitui espaço de uso intenso por moradores e visitantes que usufruem de atividades de lazer nas proximidades da água. A infraestrutura existente qualifica e valoriza a área, contribuindo para a atratividade urbana e paisagística da região. Ressalta-se que a faixa de praia apresenta uso menos intenso em comparação ao calçadão da orla.

No âmbito da AID do empreendimento foram mapeados 26 acessos à orla. Foram caracterizados como acesso à orla os segmentos do calçadão da Rua Desembargador Pedro Silva que abrangem conexão

à faixa de areia da praia, geralmente por meio de escadarias, possibilitando o contato direto do transeunte com as águas.

Mapa 15: Acessos à orla



Elaborado pela Autora (2026).

Eventualmente, conforme ilustrado na imagem a seguir, os degraus são substituídos por rampas, garantindo a acessibilidade universal ou facilitando o embarque e o desembarque de pequenas embarcações.

Figura 10: Acesso à orla na AID do empreendimento a partir de rampa.



Fonte: Google Streetview (2026).

Figura 11: Atual acesso à orla do empreendimento.

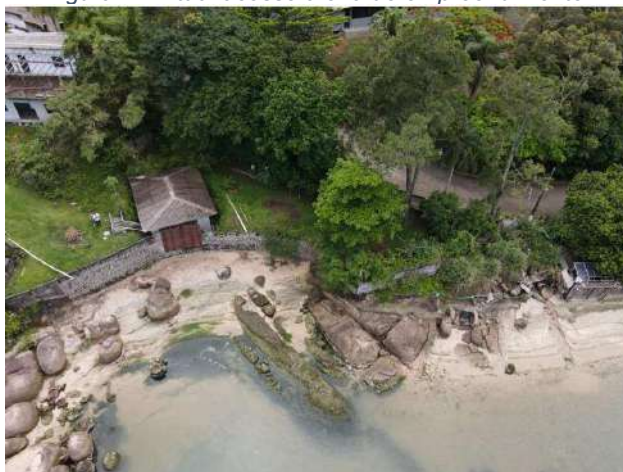


Foto: PRV do empreendimento.

No cenário atual, os deslocamentos de pedestres na área são associados principalmente ao uso residencial do bairro, ao acesso à orla, aos equipamentos e atividades existentes no entorno e aos deslocamentos de curta distância. Trata-se de uma dinâmica urbana típica de bairro costeiro consolidado, onde a caminhada possui papel relevante, tanto como modo de deslocamento quanto como forma de lazer e permanência na paisagem urbana.

Com a implantação do empreendimento, é esperado incremento localizado no fluxo de pedestres junto aos acessos da edificação, decorrente da presença de novos moradores, visitantes, prestadores de serviço e usuários eventuais das áreas comerciais, caso existentes no térreo ou no conjunto edificado. Esse acréscimo tende a se concentrar nas imediações imediatas do lote e nos percursos de conexão com a orla, com maior intensidade nos horários de entrada e saída de moradores, deslocamentos para trabalho, entregas, serviços e períodos de lazer.

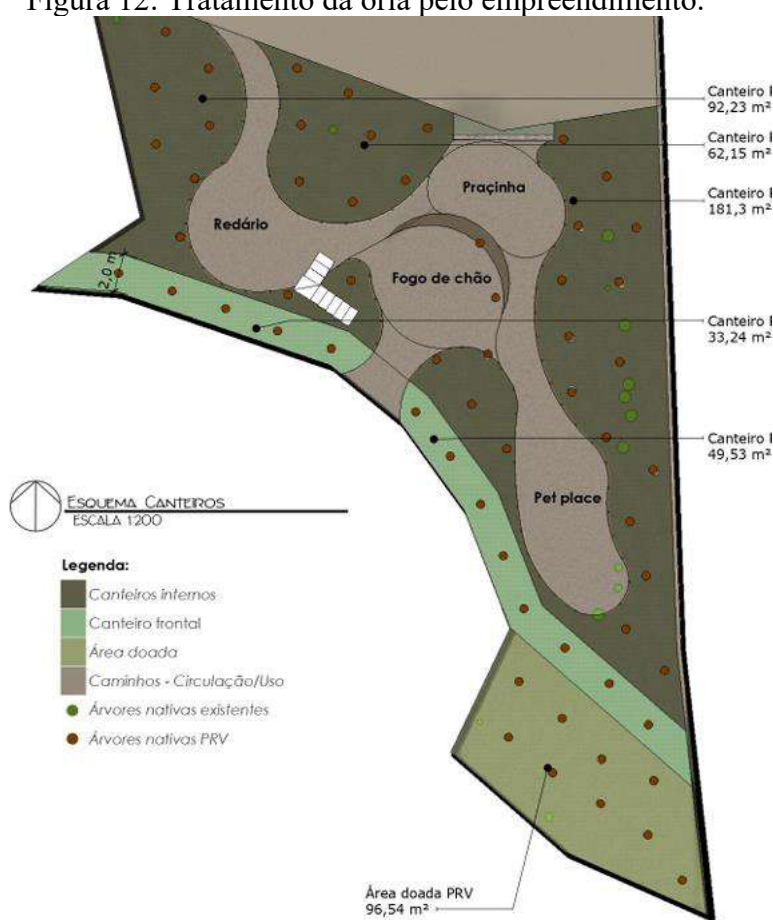
Apesar desse incremento, não se identifica, em princípio, alteração estrutural relevante na lógica de circulação de pedestres do bairro, uma vez que o empreendimento se insere em malha urbana já consolidada e não cria novo polo de atração pública de grande porte, como shopping center, equipamento turístico ou terminal de transporte. O impacto tende, portanto, a ser localizado, de baixa magnitude.

Em relação à demanda sazonal, é tecnicamente pertinente reconhecer que a orla de Coqueiros apresenta maior atratividade em finais de semana, feriados, períodos de verão e horários de lazer, podendo ocorrer aumento temporário dos deslocamentos a pé em direção à faixa costeira e aos espaços públicos de contemplação, permanência e recreação. Esse aumento sazonal tende a ocorrer de forma difusa ao longo

dos acessos à orla e não exclusivamente em função do empreendimento. Dessa forma, o novo edifício poderá contribuir marginalmente para a demanda de pedestres, mas não deve representar fator isolado de saturação dos acessos públicos existentes.

No que se refere ao empreendimento objeto do presente estudo, o projeto não prevê acesso público direto à orla pelo interior do lote. A faixa voltada ao ambiente costeiro é tratada como área de afastamento obrigatório de orla marítima, praia e costão, com previsão de jardim privativo, replantio de espécies arbóreas e vegetação nativa, além de espaços naturais a céu aberto. Está prevista ainda área de recuperação ambiental associada a projeto ambiental aprovado, com cercas de baixo impacto visual a serem executadas conforme o Projeto de Recuperação de Vegetação (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.

Figura 12: Tratamento da orla pelo empreendimento.



Fonte: PRV do empreendimento.

Conclui-se, portanto, que o empreendimento não cria novo acesso público direto à orla, mantendo os acessos públicos existentes vinculados aos logradouros e espaços públicos do entorno, sem alteração do padrão de fruição pública já estabelecido na região.

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/Itaguaçu. 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 13: 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.

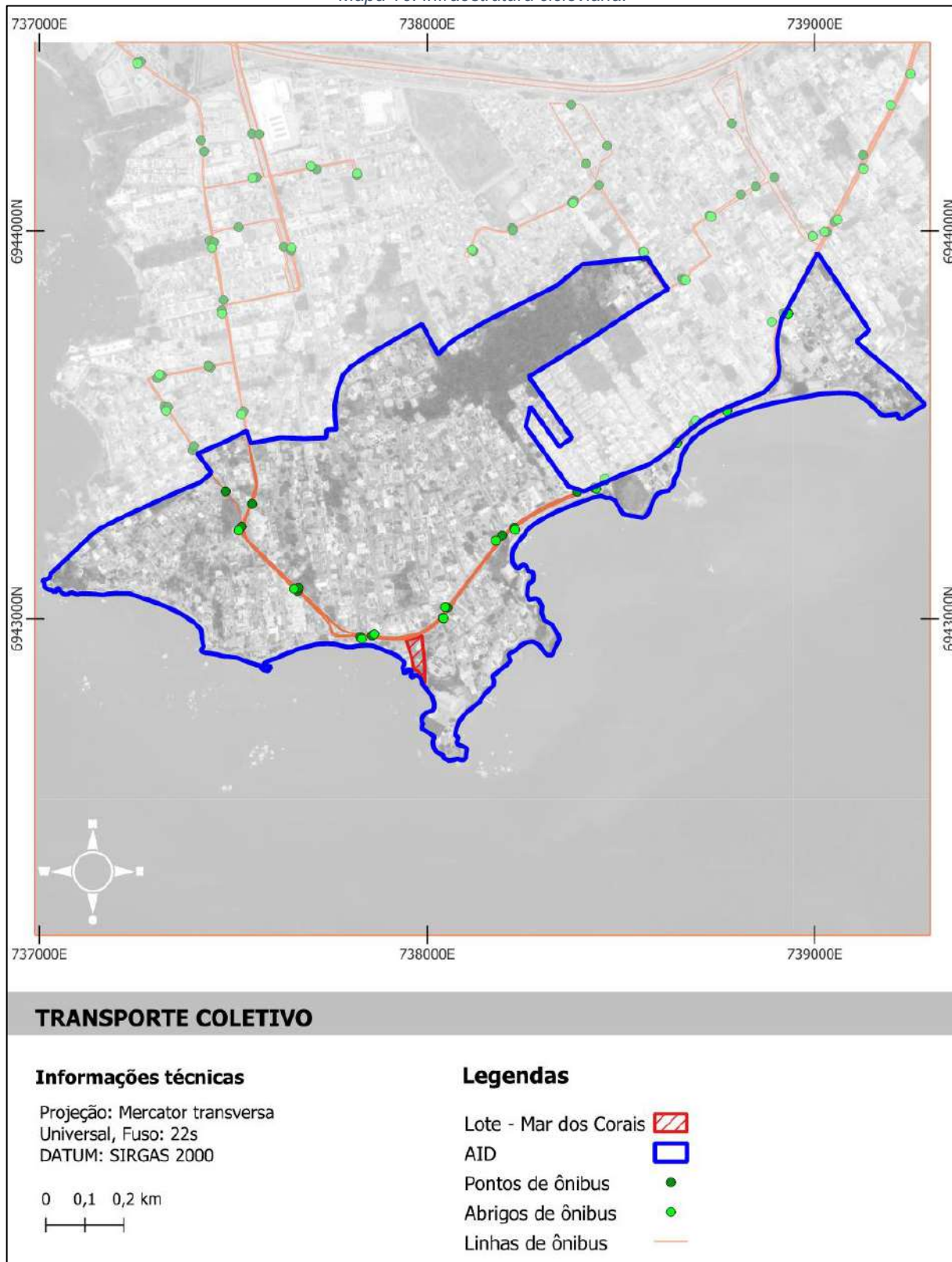
As faixas de segurança existentes contribuem para a conexão entre os dois lados da Rua Desembargador Pedro Silva e para o acesso aos espaços da orla. A sinalização horizontal encontra-se visível nos trechos registrados, com travessias implantadas em pontos de maior interação entre edificações, calçadas 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 16: Infraestrutura ciclovitária.



Fonte: Geoportal 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 14: 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?	(X) Sim () Não
Se a resposta a pergunta anterior for positiva, solicita-se saber se o recuo consta na planta de arquitetura.	(X) Sim () Não

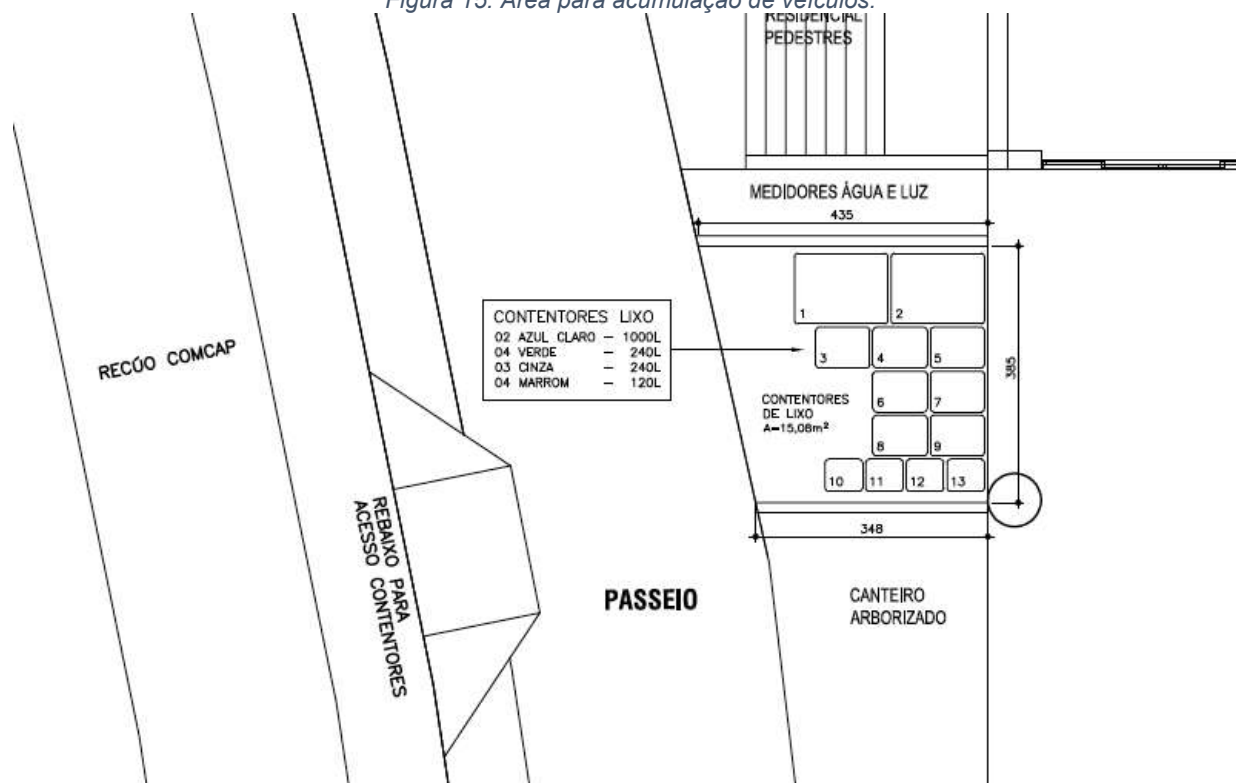
Demonstrar se há necessidade ou não de recuo para parada do veículo coletor.

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 15: Área para acumulação de veículos.

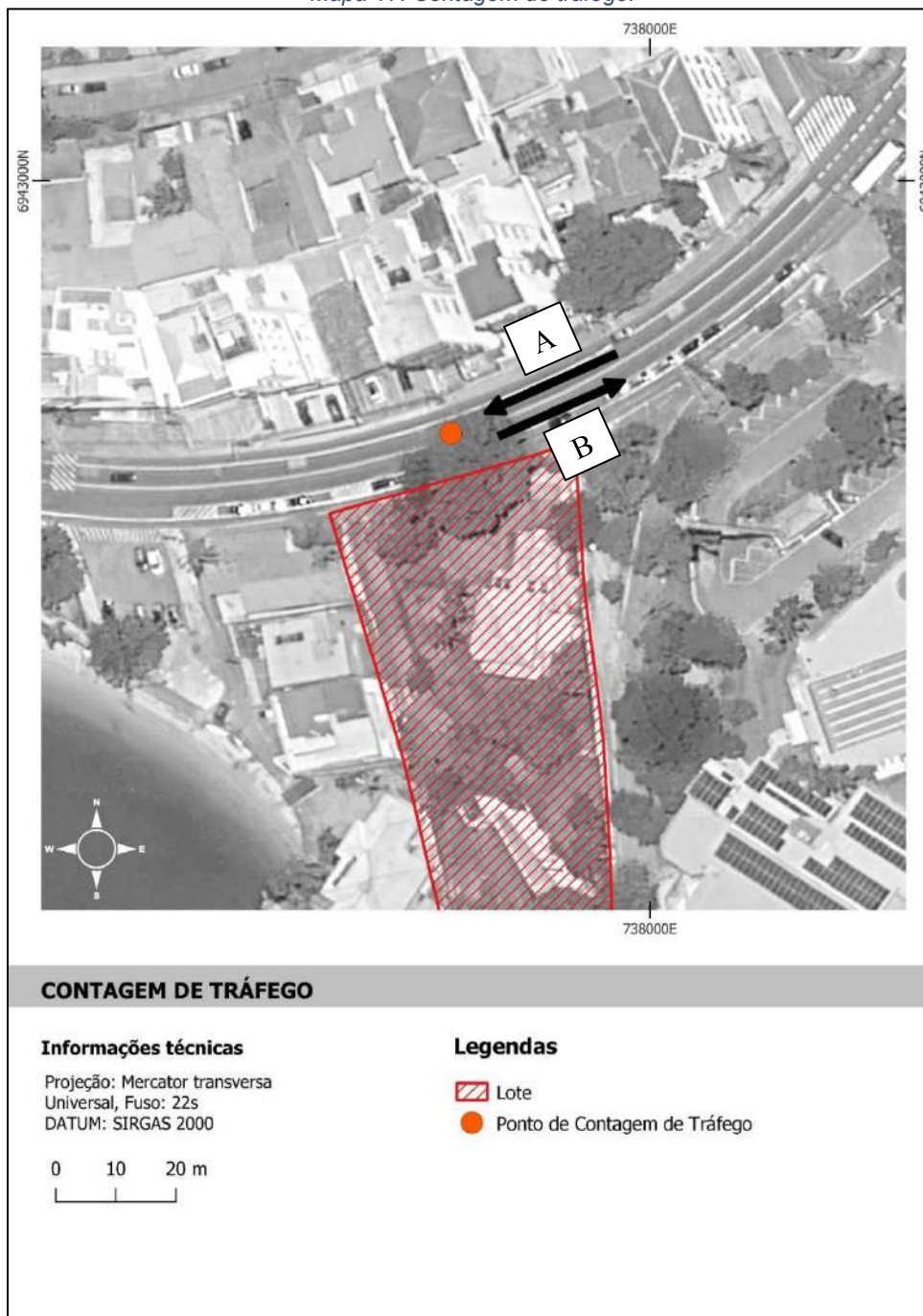


O projeto prevê recuo específico para coleta de lixo e para embarque e desembarque, marcados na linha verde da planta, com espaços próprios para cada função. Essa solução reduz a necessidade de parada sobre a faixa de rolamento da Rua Des. Pedro Silva e organiza as manobras de curta permanência junto 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 17: 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.

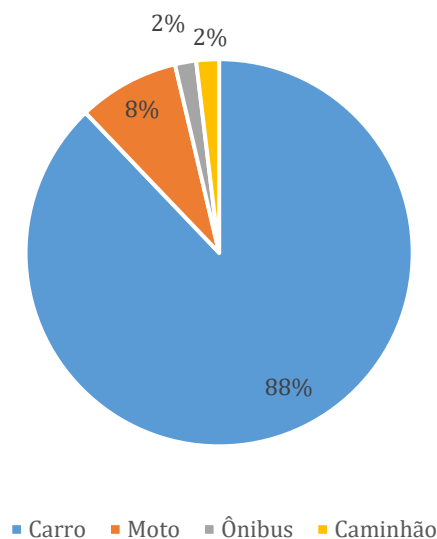
Horário		2026	2027	2029	2032	2037
18:00	18:15	95	97,85	103,8091	113,43497	131,50222
18:15	18:30	123	126,69	134,4054	146,86843	170,26077
18:30	18:45	110,5	113,815	120,7463	131,94278	152,95784
18:45	19:00	102,5	105,575	112,0045	122,39036	141,88397
TOTAL		431	443,93	470,9653	514,63654	596,6048

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



Informar a Capacidade da via:

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

Condicionantes observados na 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 = 1.800 UCP/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	542	0,50	C – Aceitável
Des. Pedro Silva	B	689	0,63	C – Aceitável

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	70
Número de vagas	164
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	420
Volume gerado durante o dia	
Para o número de UH	5,86 * 70 = 410,2
Para o número de veículos	3,33 * 164 = 546,12
Para o número de pessoas	2,5 * 420 = 1050
Volume gerado na hora do pico da manhã	
Para o número de UH	0,44 * 70 = 30,8
Para o número de veículos	0,25 * 164 = 41
Para o número de pessoas	0,19 * 420 = 79,8
Volume gerado na hora do pico da tarde	
Para o número de UH	0,54 * 70 = 37,8
Para o número de veículos	0,31 * 164 = 50,84
Para o número de pessoas	0,24 * 420 = 100,8
Resultado mais desfavorável	
Volume Gerado durante o dia	1050

Volume Gerado na hora pico da manhã	79,8
Volume Gerado na hora pico da tarde	100,8

Para o **setor comercial**, quando houver, utilizar metodologia da Companhia de Engenharia de Tráfego de São Paulo (CET-SP) para Polos Geradores de Viagens, a partir dos boletins técnicos 32 e 36. *(disponíveis na biblioteca virtual do órgão no site <http://www.cet-sp.com.br/consultas/publicacoes/boletins-tecnicos.aspx0>)*

Para as salas comerciais, o cálculo de viagens se baseia na área construída computável (AC). No total, soma-se 303,49 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 18,96 viagens diárias.

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 4,74 viagens na hora-pico matutina e 5,88 viagens na hora-pico vespertina.

Nesse sentido, somando-se as viagens na hora-pico da manhã provocadas pelo empreendimento, tanto na área comercial como residencial, tem-se 84,54 viagens, enquanto na hora-pico da tarde tem-se 106,68.

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.

Tabela 6: Capacidade da via – Sentido A

Rua Desembargador Pedro Silva - SENTIDO A								
Cap. da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreend. (UVP)	Sem o empreend.	Crítérios	2026	2027	2029	2032	2037
			Demanda de veículo em UVP	542	558,26	592,258034	647,176345	750,254758
			Valor do nível de serviço VT/C	0,50	0,52	0,55	0,60	0,69
			Nível de serviço	C - Aceitável	C - Aceitável	C - Aceitável	C - Aceitável	C - Aceitável
1.080	106,68	Com o empreend.	Demanda de veículo em UVP	648,68	664,94	698,94	753,86	856,93
			Valor do nível de serviço VT/C	0,60	0,62	0,65	0,70	0,79
			Nível de serviço	C - Aceitável	C - Aceitável	C - Aceitável	C - Aceitável	D - Regular

Fonte: Elaborado pela autora (2026).

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	689	709,67	752,888903	822,702032	953,737137
			Valor do nível de serviço VT/C	0,64	0,66	0,70	0,76	0,88
			Nível de serviço	C - Aceitável	C - Aceitável	C - Aceitável	D - Regular	E - Ruim
1.080	106,68	Com o empreend.	Demanda de veículo em UVP	795,68	816,35	859,57	929,38	1060,42
			Valor do nível de serviço VT/C	0,74	0,76	0,80	0,86	0,98
			Nível de serviço	D - Regular	D - Regular	D - Regular	E - Ruim	E - Ruim

Fonte: Elaborado pela autora (2026).

Impactos e Análise de Mobilidade Urbana com o Empreendimento

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

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.

A área do empreendimento não foi enquadrada como região de balneário para fins do estudo de tráfego. Dessa forma, não foi aplicado acréscimo sazonal de 40% sobre os volumes de tráfego apurados, sendo a análise desenvolvida com base nas contagens realizadas e nas projeções de crescimento da frota.

Na condição atual, a via opera em nível de serviço C, classificado como aceitável, com relação volume/capacidade de 0,50 no sentido A e 0,64 no sentido B. Observa-se, contudo, maior criticidade no sentido B, que apresenta maior carregamento no pico matutino e menor reserva operacional. Essa assimetria é relevante para a avaliação dos impactos, pois demonstra que os efeitos da implantação do empreendimento tendem a ser mais perceptíveis no sentido já mais solicitado da via.

O empreendimento, composto por uso residencial e salas comerciais, apresenta geração estimada de 84,54 viagens na hora-pico da manhã e 106,68 viagens na hora-pico da tarde. Embora esse incremento não produza saturação imediata do sistema viário, ele contribui para a redução progressiva da capacidade remanescente da infraestrutura existente. No sentido A, a operação permanece em nível C até 2032, passando para nível D, regular, em 2037, na condição com o empreendimento. No sentido B, o impacto é mais expressivo: a implantação altera a condição de 2026 de C para D e contribui para a evolução para nível E, ruim, a partir de 2032.

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 impacto do empreendimento sobre a mobilidade urbana é moderado no curto prazo, porém relevante em termos cumulativos, sobretudo quando associado ao crescimento projetado da frota e às restrições geométricas e operacionais da via. O principal efeito identificado não é o colapso imediato da circulação, mas a antecipação da perda de desempenho viário, com maior sensibilidade no sentido B. Assim, recomenda-se que a implantação seja acompanhada de medidas de qualificação dos acessos, ordenamento das entradas e saídas de veículos, sinalização horizontal e vertical adequada, garantia de áreas internas de acomodação de filas e soluções que preservem a segurança de pedestres e a fluidez da Rua Desembargador Pedro Silva nos horários de pico.

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

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

Poluição sonora	Construção	Alto, devendo ser mitigado com estratégias de planejamento de obra e operação de maquinários e operações de carga e descarga de insumos.
-----------------	------------	--

	Funcionamento	Baixo/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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Pedras de Itaguaçu.

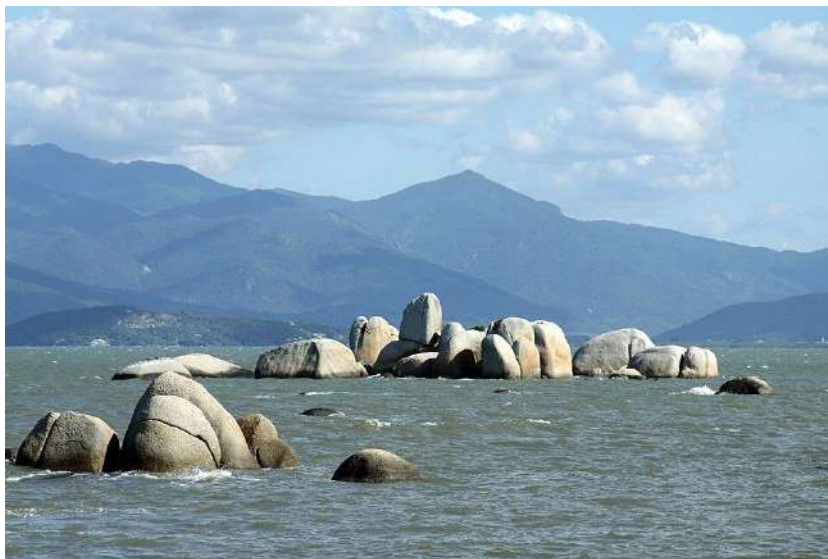


Foto: Mercedes Lorenzo

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 21: Fundação Hassis



Foto: Fundação Hassis/Divulgação/ND

A paisagem cultural de Coqueiros e Itaguaçu 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 22: 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 e Itaguaçu, 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 empreendimento fará parte de uma paisagem urbano-costeira composta por elementos naturais e edificados. Em primeiro plano, destacam-se o espelho d'água da Baía Sul, a praia, os afloramentos rochosos e a vegetação junto à orla. Em plano intermediário, insere-se o empreendimento, ocupando posição de transição entre a faixa costeira e a malha urbana. Ao fundo, observa-se a Rua Desembargador Pedro Silva e o bairro consolidado, com edificações residenciais, equipamentos privados, áreas arborizadas e volumes verticais já existentes em pontos próximos.

Para o estudo comparativo de silhueta urbana, adota-se como ponto focal complementar a visada a partir do mar, voltada em direção ao lote e ao bairro de Itaguaçu/Coqueiros. Essa perspectiva é relevante porque permite avaliar o empreendimento a partir do principal plano de leitura paisagística da região: a relação entre a Baía Sul, a orla, a vegetação costeira e a frente urbana formada pela Rua Desembargador Pedro Silva.

Figura 23: Perspectiva 3D.



Modelo 3D fornecido pelo empreendedor.

Na condição sem o empreendimento, a silhueta urbana percebida a partir do mar é marcada pela predominância da linha natural da orla, pela presença do costão rochoso, pela vegetação junto à borda d'água e por edificações de diferentes alturas distribuídas no bairro ao fundo. O perfil edificado existente apresenta heterogeneidade, com construções horizontais, edifícios multifamiliares de médio

porte e alguns volumes verticais pontuais. A paisagem mantém, nessa condição, forte predominância da leitura costeira, sendo a faixa marítima e a vegetação litorânea os elementos de maior valor cênico.

Com a inserção do empreendimento, observa-se a introdução de uma nova volumetria vertical em posição de alta visibilidade, situada entre a orla e a Rua Desembargador Pedro Silva. A edificação passa a compor o plano intermediário da paisagem, destacando-se pela escala, pela continuidade volumétrica e pela proximidade com a borda costeira. A partir da visada marítima, o edifício atua como novo elemento de marcação visual na frente urbana, alterando a silhueta percebida do trecho e reforçando a presença da verticalização junto à orla.

Figura 24: Perspectiva 3D – vista a partir da rua Desembargador Pedro Silva.



Modelo 3D fornecido pelo empreendedor.

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.

Apesar dessa alteração, a perspectiva demonstra que o empreendimento se insere em contexto urbano já consolidado e não rompe integralmente a leitura da paisagem costeira. A Baía Sul, o costão, a faixa de praia, a vegetação e os espaços livres permanecem reconhecíveis como elementos estruturadores da paisagem. A edificação, entretanto, modifica a relação de escala entre esses elementos naturais e o conjunto construído, especialmente por ocupar posição destacada no eixo visual entre o mar e o bairro.

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.

O impacto sobre o skyline pode ser classificado como direto, permanente, de abrangência local e magnitude moderada. A principal alteração consiste na maior presença volumétrica da edificação na frente costeira, perceptível sobretudo em visadas amplas a partir do mar, da orla e dos pontos de aproximação pela Rua Desembargador Pedro Silva. Como medidas de compatibilização paisagística, recomenda-se a manutenção da permeabilidade visual no térreo, a implantação efetiva da fruição pública, o tratamento qualificado das fachadas, a adoção de composição cromática compatível com a ambiência costeira e a execução integral do paisagismo e da recomposição vegetal previstos para a faixa voltada à orla.

A avaliação da qualidade visual da paisagem, a partir da perspectiva apresentada, demonstra que o empreendimento será percebido em uma sequência de planos visuais. O primeiro plano é formado pela Baía Sul, pelo espelho d'água e pela linha da costa. O segundo plano é composto pela praia, pelas rochas, pela vegetação e pela faixa de transição da orla. O terceiro plano corresponde ao empreendimento, destacado no centro da imagem. O quarto plano é constituído pela Rua Desembargador Pedro Silva e pelo tecido urbano consolidado do bairro ao fundo.

Essa organização em planos demonstra que a qualidade visual da paisagem depende do equilíbrio entre elementos naturais e construídos. Na situação proposta, o empreendimento passa a ocupar posição central na composição visual, funcionando como elemento de transição entre a orla e o bairro. Sua presença é relevante, mas não suprime a leitura dos demais componentes paisagísticos. A água, a praia, o costão, a vegetação e a malha urbana permanecem identificáveis, o que indica que o impacto visual se concentra na alteração da escala e da hierarquia dos elementos da paisagem, e não na obstrução integral das visadas.

No contexto da visão serial, a percepção do empreendimento varia conforme o deslocamento do observador. A partir do mar, a edificação é percebida como marco volumétrico inserido na frente urbana. A partir da orla, a percepção tende a ser mais próxima e mais sensível à qualidade do tratamento térreo, da vegetação e dos recuos. Ao longo da Rua Desembargador Pedro Silva, o empreendimento será percebido em sequência, inicialmente por visadas oblíquas de aproximação, depois por visada frontal junto à testada e, por fim, por visadas de afastamento, nas quais a edificação será reincorporada ao conjunto urbano do bairro.

Na aproximação pela orla, a qualidade visual será fortemente condicionada pela manutenção da vegetação, pela implantação do paisagismo e pela forma como o edifício se relaciona com o costão e com a faixa de praia. A perspectiva indica que a vegetação existente e proposta exerce papel fundamental na suavização da transição entre o ambiente natural e a edificação. Por isso, o Projeto de Recomposição Vegetal deve ser tratado como medida paisagística essencial, e não apenas como compensação ambiental.

Na aproximação pela Rua Desembargador Pedro Silva, a qualidade visual dependerá da escala do pedestre. Ainda que a volumetria da torre seja o elemento de maior impacto no skyline, é o tratamento do térreo que definirá a experiência cotidiana do usuário. Fachada ativa, fruição pública, acessibilidade, arborização, mobiliário, calçadas qualificadas e boa organização dos acessos são elementos fundamentais para evitar que a edificação produza efeito de fechamento ou privatização visual da paisagem.

Assim, a visão serial permite concluir que o impacto visual será mais expressivo nas visadas marítimas amplas e nas visadas próximas junto à orla e à testada do lote. Nas visadas mais afastadas ou oblíquas, o empreendimento tende a ser percebido como parte do conjunto urbano existente, embora com destaque volumétrico. A qualidade visual final dependerá da execução integrada da arquitetura, do paisagismo, da fruição pública e da recomposição vegetal.

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 lindeira 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.

Figura 25: Modelo 3D - Perspectiva da orla.



Modelo 3D fornecido pelo empreendedor.

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 especifica. 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



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

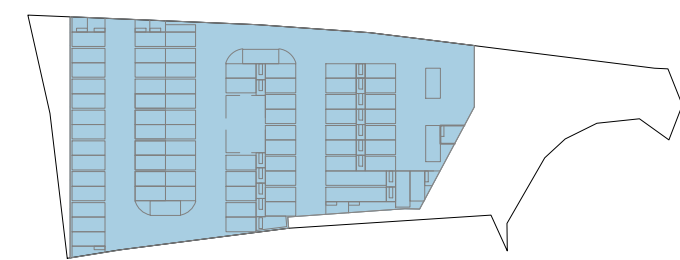
CONTEÚDO: TERMOS E DECLARAÇÕES

REVISÃO 13
01/04/2026

PRANCHA PL02.01

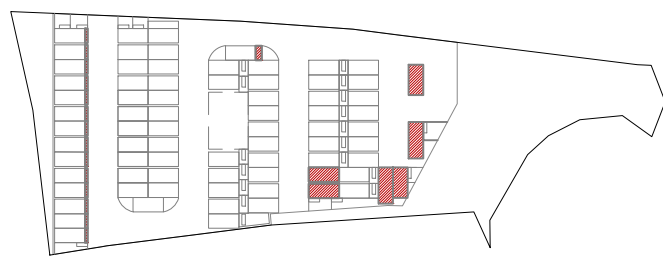
INSCRIÇÕES IMOBILIÁRIAS:
51.80.013.0663.001.455
51.80.013.0604.001.215
RIP:
8105 0000932-39

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	00,00m²	00,00m²	2.138,10m²	94,10m²	00,00m²	2.138,10m²	952,13m²
	SUBSOLO -01	780,60m²	1.368,11m²	00,00m²	2.128,71m²	597,42,42m²	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	1.388,53m²
	4º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	1.388,53m²
	5º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	1.388,53m²
	6º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	1.388,53m²
	7º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	1.388,53m²
F. PÚBLICA	USO MISTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	1.388,53m²
	8º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	1.388,53m²
	9º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	1.388,53m²
	PAV. COBERTURA	1.047,97m²	62,58m²	442,80m²	1.553,35m²	1.017,53m²	00,00m²	00,00m²	1.062,98m²
BARRILETE/RESERVATÓRIO		118,68m²	00,00m²	00,00m²	118,68m²	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	14.916,57m²	14.813,99m²



TO
ESCALA 1 : 500

TO = 2.138,10 m²



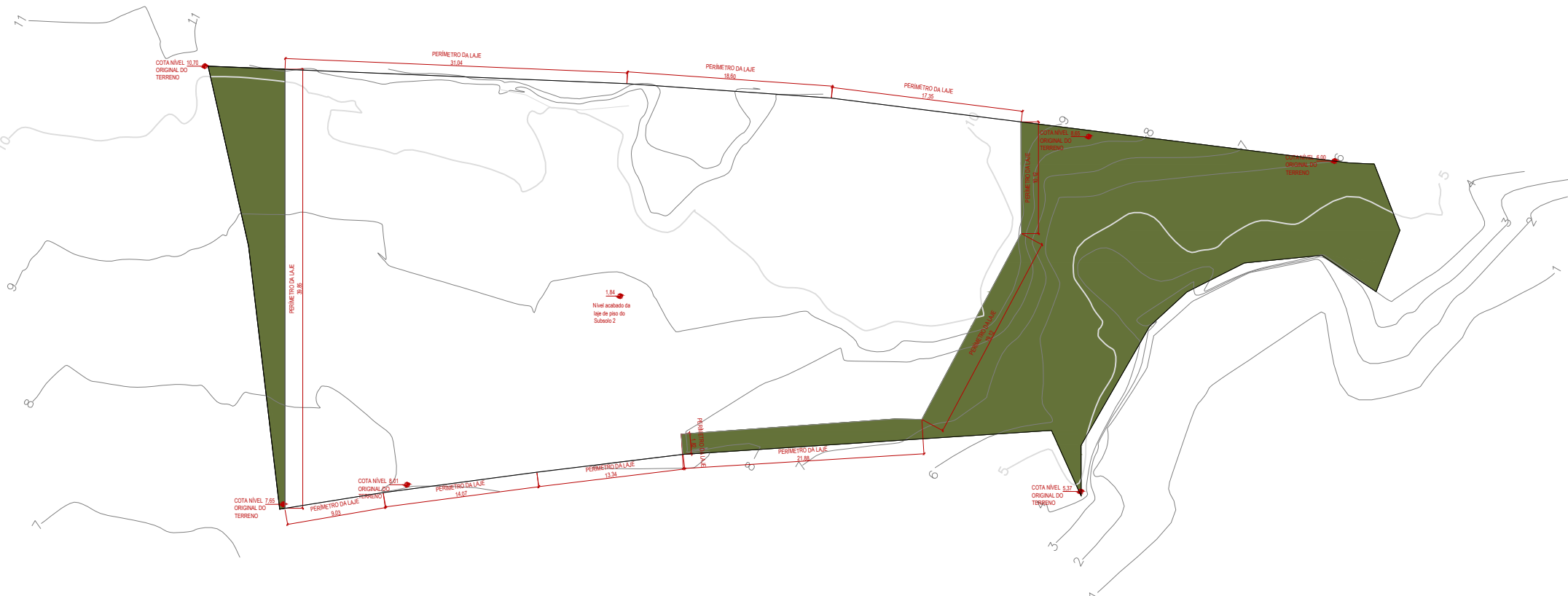
CA
ESCALA 1 : 500

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



RUA DES. PEDRO SILVA, Nº 2867, COQUEIROS, FLORIANÓPOLIS/SC
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
51.80.013.0663.001.465
51.80.013.0663.001.215
601

ASSINATURA
CORAL ARQUITETURA LTDA
CNPJ 75.400.465/0001-39

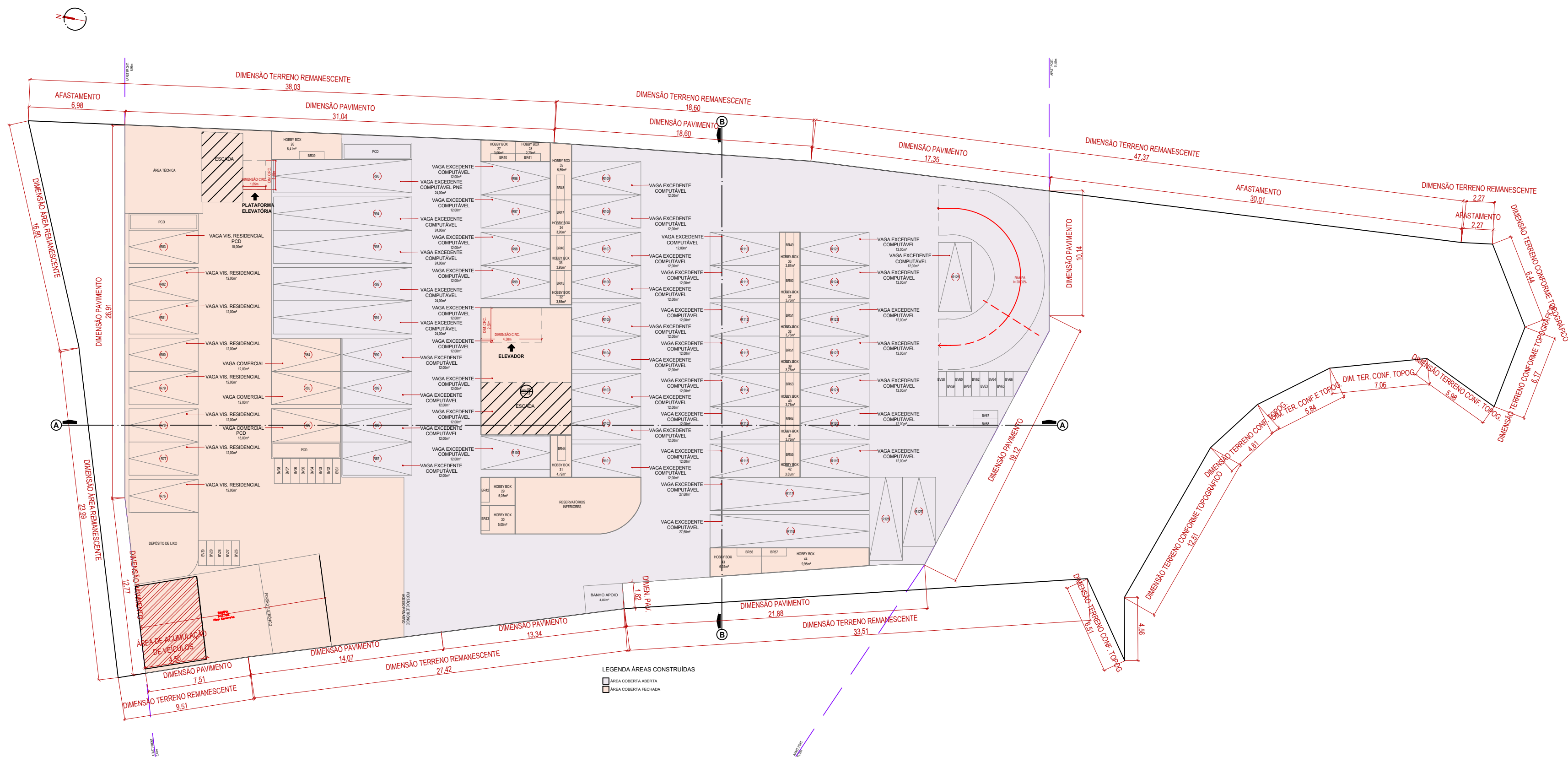
ASSINATURA
ANTÔNIO CARLOS CORAL
CAU/SC A33480

CONTEÚDO: PLANTA BAIXA - SUBSOLO 2

REVISÃO 13
ESC.: INDICADA 01/04/2026

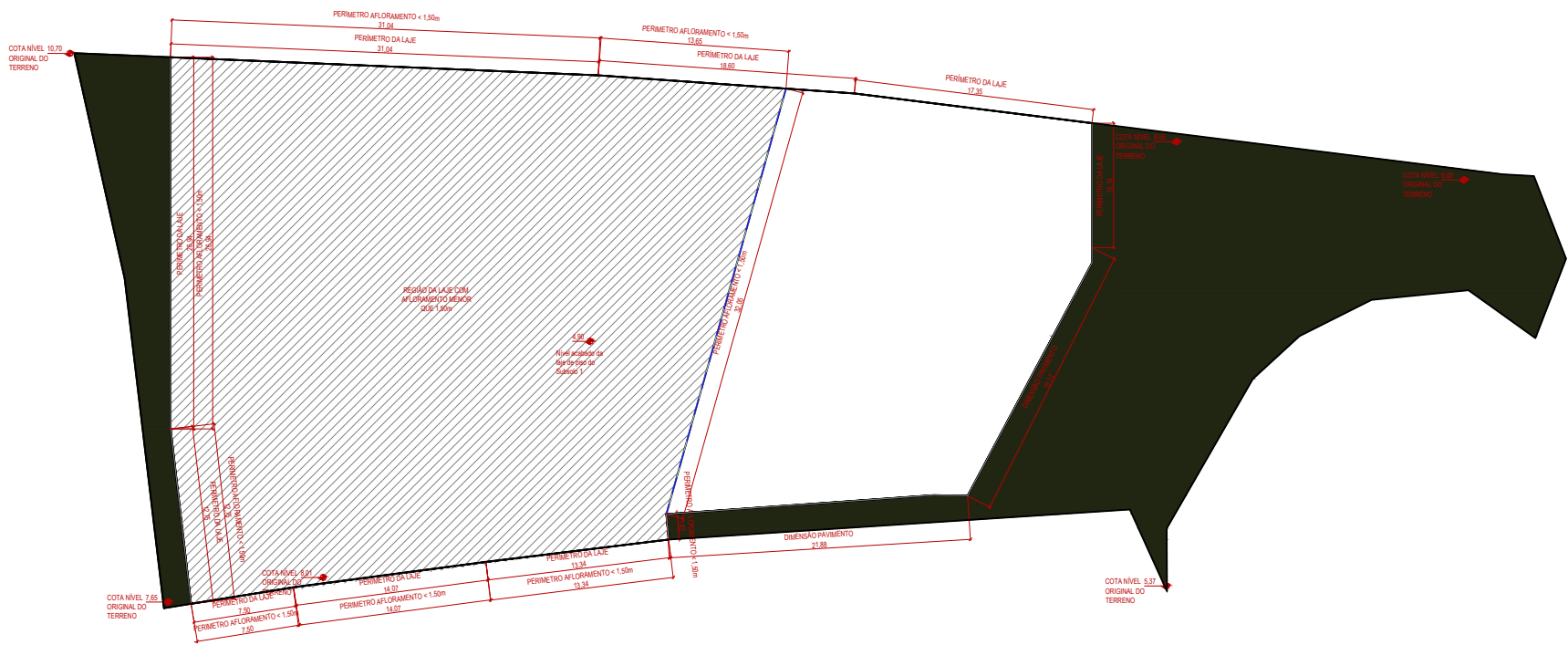
Nº DA PRANCHA 04/13

MODELO APROVATIVO SIMPLIFICADO: R02



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

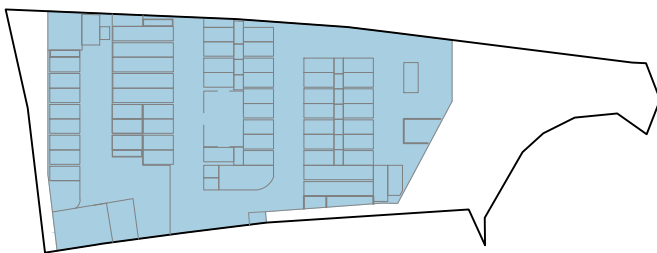
- R42 CARRO RESIDENCIAL / SENDO 01 PCD
- V08 CARRO VISITANTE / SENDO 01 PCD
- C04 CARRO COMERCIAL / SENDO 1 PCD
- BR32 BICICLETA RESIDENCIAL
- BV08 BICICLETA VISITANTE RESIDENCIAL
- BV05 BICICLETA VISITANTE COMERCIAL



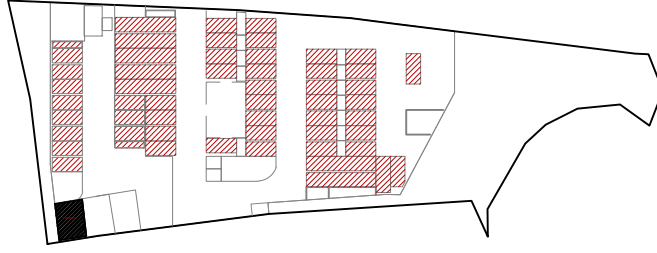
ESQUEMA AFLORAMENTO SUBSOLO 1
ESCALA 1 : 500

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	70,47%	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	1.364,61m²	50,23%	1.924,92m²
ADI I	3º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	36,23%	1.388,53m²
	4º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.388,53m²
	5º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.388,53m²
	6º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.388,53m²
	7º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.388,53m²
USO MISTO	8º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.388,53m²
	9º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.388,53m²
	PAV. COBERTURA	1.047,97m²	62,58m²	442,80m²	1.553,35m²	1.017,53m²	00,00m²	1.017,53m²	31,42%	1.062,38m²
F. PÚBLICA	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



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



RUA DES. PEDRO SILVA, Nº 2867, COQUEIROS, FLORIANÓPOLIS/SC
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL

INSCRIÇÃO IMOBILIAR:
51.80.013.0663.001.469
51.80.013.0664.001.215
RNP

8105 0000932-39

ASSINATURA
CORAL ARQUITETURA LTDA
CNPJ 75.400.465/0001-39

ASSINATURA
ANTÔNIO CARLOS CORAL
CAU/SC A33480

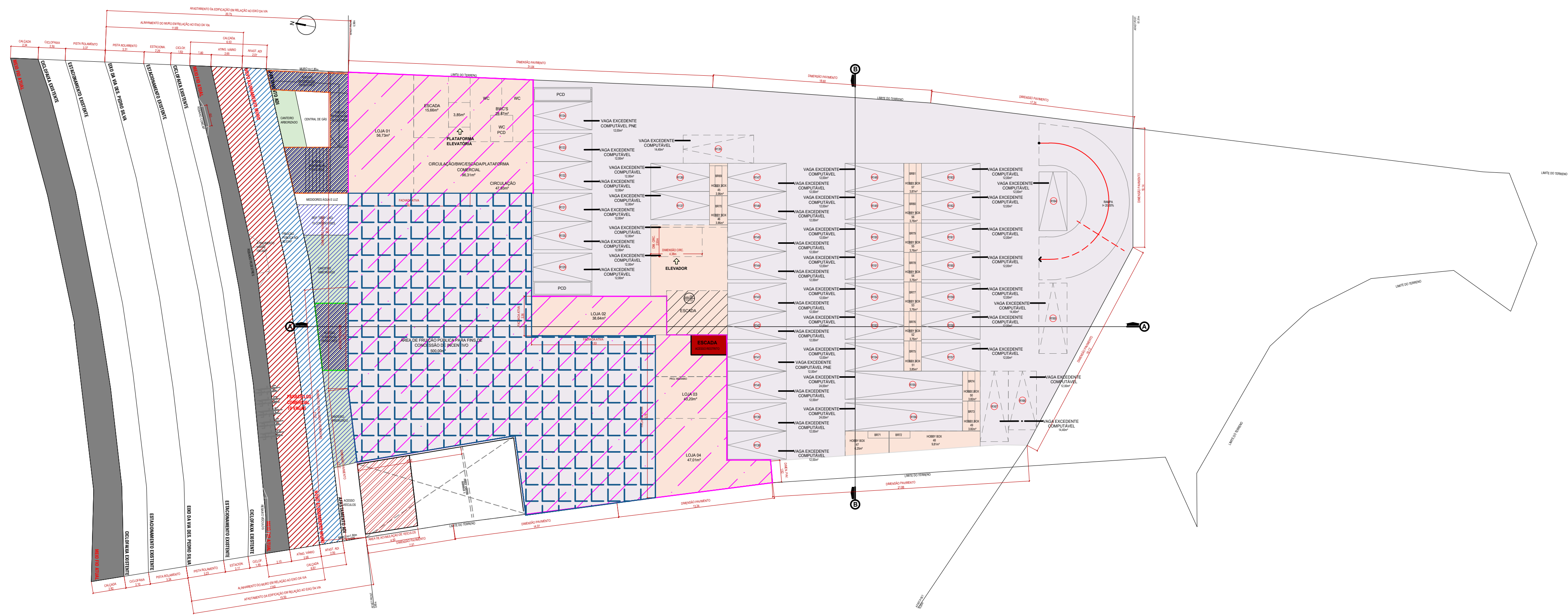
CONTEÚDO: PLANTA BAIXA - SUBSOLO 1

REVISÃO 13

ESC.: INDICADA 01/04/2026

Nº DA PRANCHA 05/13

MODELO APROVATIVO SIMPLIFICADO: R02



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

- R39 CARRO RESIDENCIAL / SENDO 02 PCD
- BC13 BICICLETA RESIDENCIAL
- BC08 BICICLETA COMERCIAL

LEGENDA ÁREAS CONSTRUIDAS

- ÁREA COBERTA ABERTA
- ÁREA COBERTA FECHADA
- ÁREA DESCOBERTA
- ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA PARA FINS DE CONCESSÃO DE INCENTIVO

LEGENDA

- PISO ALERTA
- PISO GUIA

LEGENDA

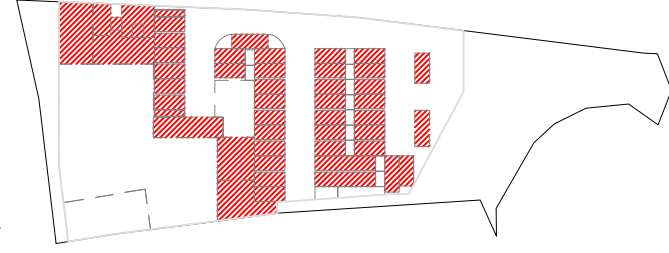
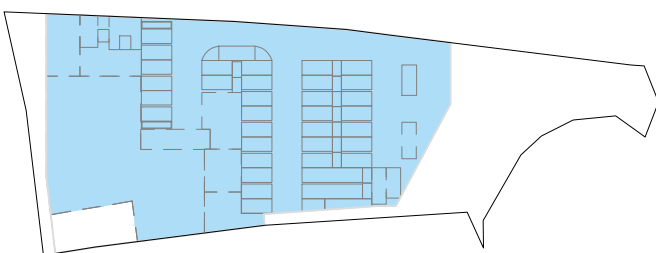
- ÁRVORE

LEGENDA DE SETORIZAÇÃO

- ÁREA FRUIÇÃO PÚBLICA - TOTAL
- ÁREA FRUIÇÃO PÚBLICA - PEDESTRE
- ESCADAS E ELEVADORES
- CANTEIROS
- ÁREA TOTAL DESTINADA A USO DIVERSO DO USO PRINCIPAL

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	597,42,42m²	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%	1.924,92m²
ADI I	3º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	36,23%	1.388,53m²
	4º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.388,53m²
	5º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.388,53m²
	6º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.388,53m²
	7º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.388,53m²
F. PÚBLICA	8º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.388,53m²
	9º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.388,53m²
	PAV. COBERTURA	1.047,97m²	62,58m²	442,80m²	1.553,35m²	1.017,53m²	00,00m²	00,00m²	51,42%	1.062,38m²
Total	BARRILETE/RESERVATÓRIO	118,68m²	00,00m²	00,00m²	118,68m²	00,00m²	00,00m²	00,00m²	50,30%	00,00m²
		16.571,96m²	4.456,90m²	966,26m²	21.995,12m²	14.469,09m²	447,48m²	14.916,57m²		14.813,99m²



TO
ESCALA 1 : 1250

TO = 2.039,05 m²

CA
ESCALA 1 : 1250

CA RESIDENCIAL = 510,83 m²
CA NÃO RESIDENCIAL = 281,88 m²
CA TOTAL = 792,71m²

TABELA DE ÁREAS USO MISTO

A	ÁREA CONCEDIDA PELO INCENTIVO USO MISTO (5ºPAVIMENTO)	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 PARACÍCIOS PREVISTOS (1/25m² DE LOJA)	08

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



RUA DES. PEDRO SILVA, Nº 2867, COQUEIROS, FLORIANÓPOLIS/SC
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA
S1.80.013.0605.001.415
S1.80.013.0604.001.215
RPP
8105.000002.39

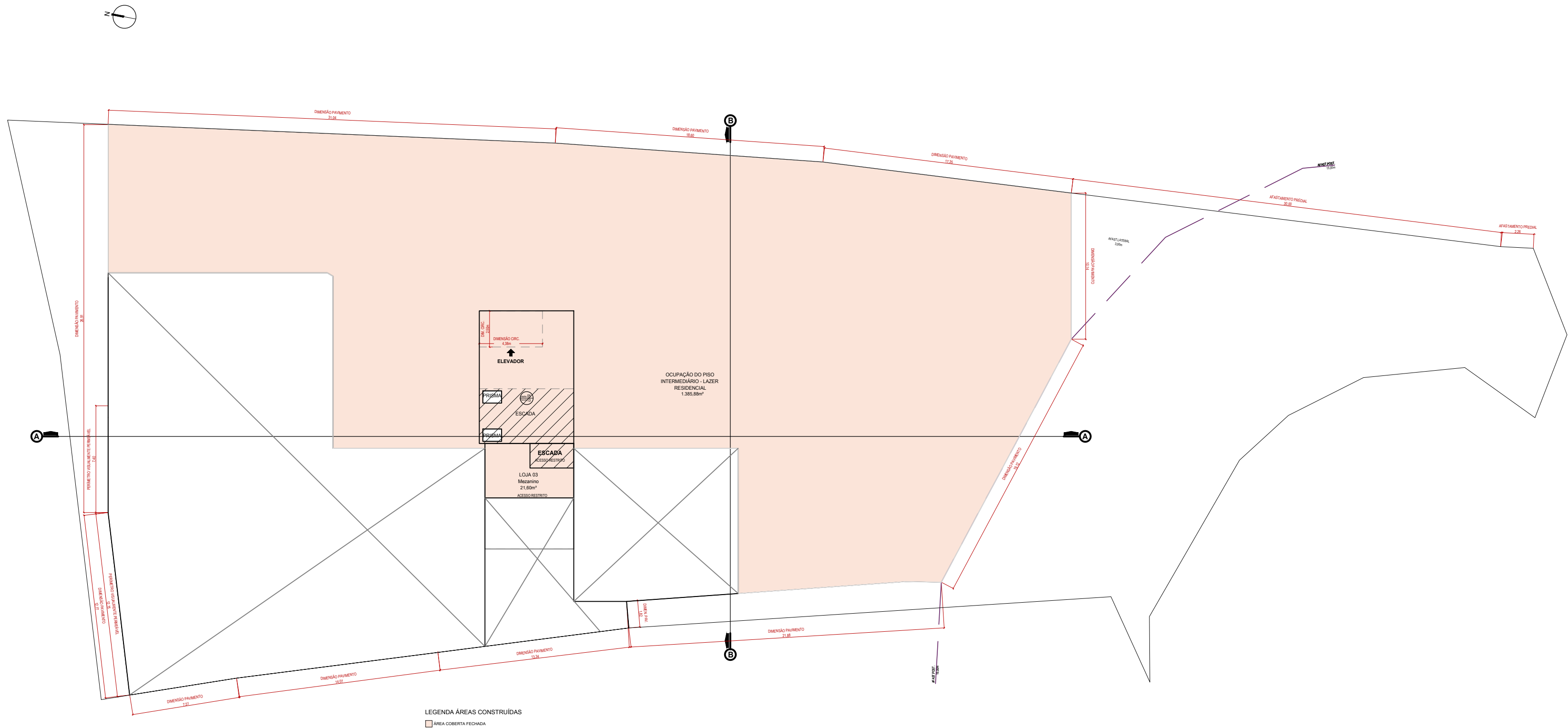
ASSINATURA
CORAL ARQUITETURA LTDA
75.400.465/0001-39

ASSINATURA
ANTONIO CARLOS CORAL
CAU/SC A33480

CONTEÚDO: PLANTA BAIXA - PAV. PILOTIS

REVISÃO 13
ESC.: INDICADA 11/04/2026
Nº DA PRANCHA 06/13

MODELO APROVATIVO SIMPLIFICADO: R02



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



PAVIMENTO DE ACESSO
ESCALA 1 : 500

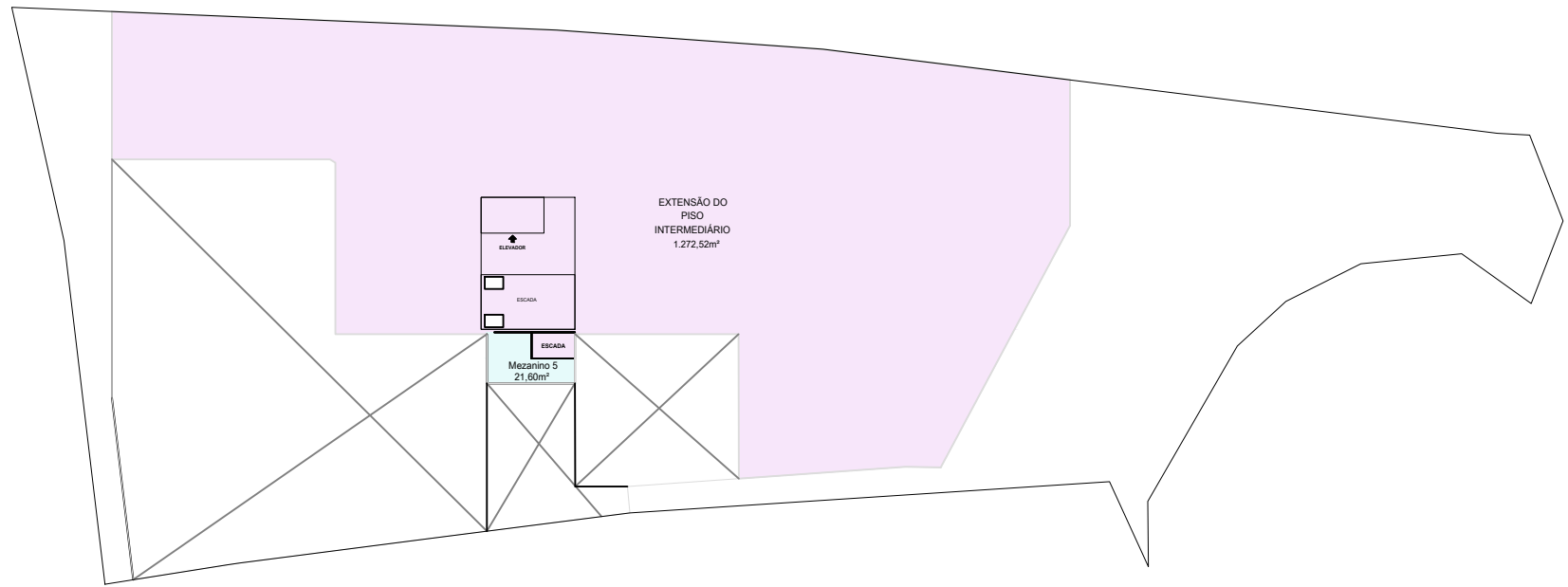
MEMORIAL MEZANINO E PISO INTERMEDIÁRIO			
COMPARTIMENTO	ÁREA DO COMPARTIMENTO	MÁX. MEZ. (80% área do compart.)	ÁREA UTILIZADA NO MEZANINO 1
LOJA 01	56,73m²	28,33m²	0,00m²
LOJA 02	38,64m²	17,69m²	0,00m²
LOJA 03	43,20m²	21,60m²	21,60m²
LOJA 04	47,01m²	23,49m²	0,00m²

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 (75% da área do pav. inferior)	ÁREA UTILIZADA NO PISO INTERMEDIÁRIO 2
2.039,05 m²	1.529,28 m²	1.353,93 m²

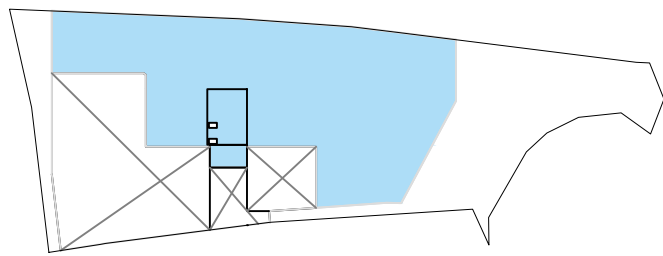
1. Exceto circulação vertical
2. Mezaninos + Extensão do Piso Intermediário (incluindo as áreas das circulações verticais de acesso ao mezanino)



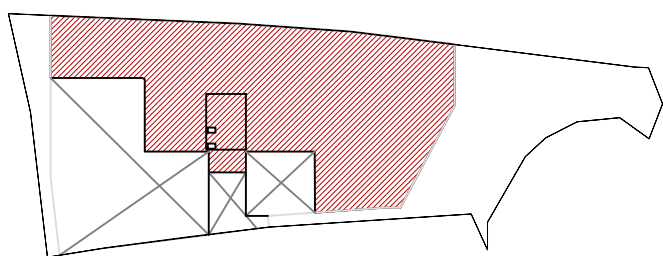
PISO INTERMEDIÁRIO
ESCALA 1 : 500

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	597,42,42m²	144,08m²	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%	1.924,92m²
	3º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.398,53m²
	4º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.398,53m²
	5º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.398,53m²
	6º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.398,53m²
	7º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.398,53m²
USO MISTO	8º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.398,53m²
F. PÚBLICA	9º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.398,53m²
F. PÚBLICA	PAV. COBERTURA	1.047,97m²	62,58m²	442,80m²	1.553,35m²	1.017,53m²	00,00m²	00,00m²	51,42%	1.062,98m²
	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	14.468,09m²	447,48m²	14.916,57m²		14.813,98m²



TO
ESCALA 1 : 1250



CA
ESCALA 1 : 1250

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

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



RUA DES. PEDRO SILVA, Nº 2867, COQUEIROS, FLORIANÓPOLIS/SC
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL

INSCRIÇÃO MOBILIAR:
51.80.013.0063.001.465
51.80.013.0064.001.219
RFP:
8/05.000032-38

ASSINATURA
CORAL ARQUITETURA LTDA
75.400.465/0001-39

ASSINATURA
ANTÔNIO CARLOS CORAL
CAU/SC A33480

CONTEÚDO: PLANTA BAIXA - PAV. INTERMEDIÁRIO

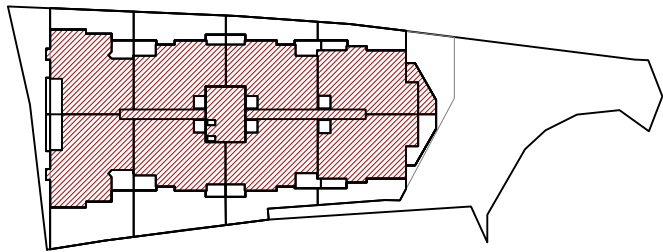
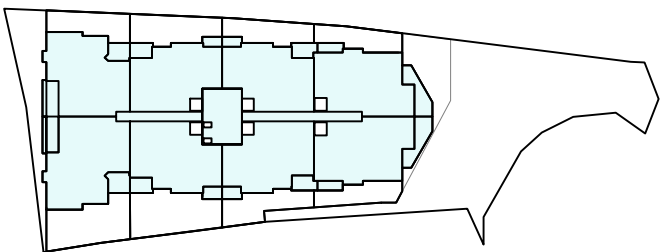
REVISÃO 13

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	Área (%)	(%)	
Art. 66A	SUBSOLO -02	1.138,10m²	00,00m²	00,00m²	2.138,10m²	94,12m²	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	70,47%	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	44,60%	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%	1.398,53m²
	4º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.398,53m²
	5º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.398,53m²
	6º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.398,53m²
	7º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.398,53m²
USO MISTO	8º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.398,53m²
F. PÚBLICA	9º PAVIMENTO	1.343,52m²	173,96m²	00,00m²	1.517,48m²	1.364,61m²	00,00m²	1.517,48m²	50,23%	1.398,53m²
F. PÚBLICA	PAV. COBERTURA	1.047,97m²	62,58m²	442,80m²	1.553,35m²	1.017,53m²	00,00m²	00,00m²	51,42%	1.062,98m²
	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		14.813,98m²



TO
ESCALA 1 : 1250

TO = 1.517,48 m²

CA
ESCALA 1 : 1250

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 SELLO DIGITAL DE APROVAÇÃO, QUANDO DEFERIDO O PROCESSO



RUA DES. PEDRO SILVA, Nº 2867, COQUEIROS, FLORIANÓPOLIS/SC
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
S1 80.013.0604.001.435
S1 80.013.0604.001.215
RIP:
8105 000032-39

ASSINATURA
CORAL ARQUITETURA LTDA
75.400.465/0001-39

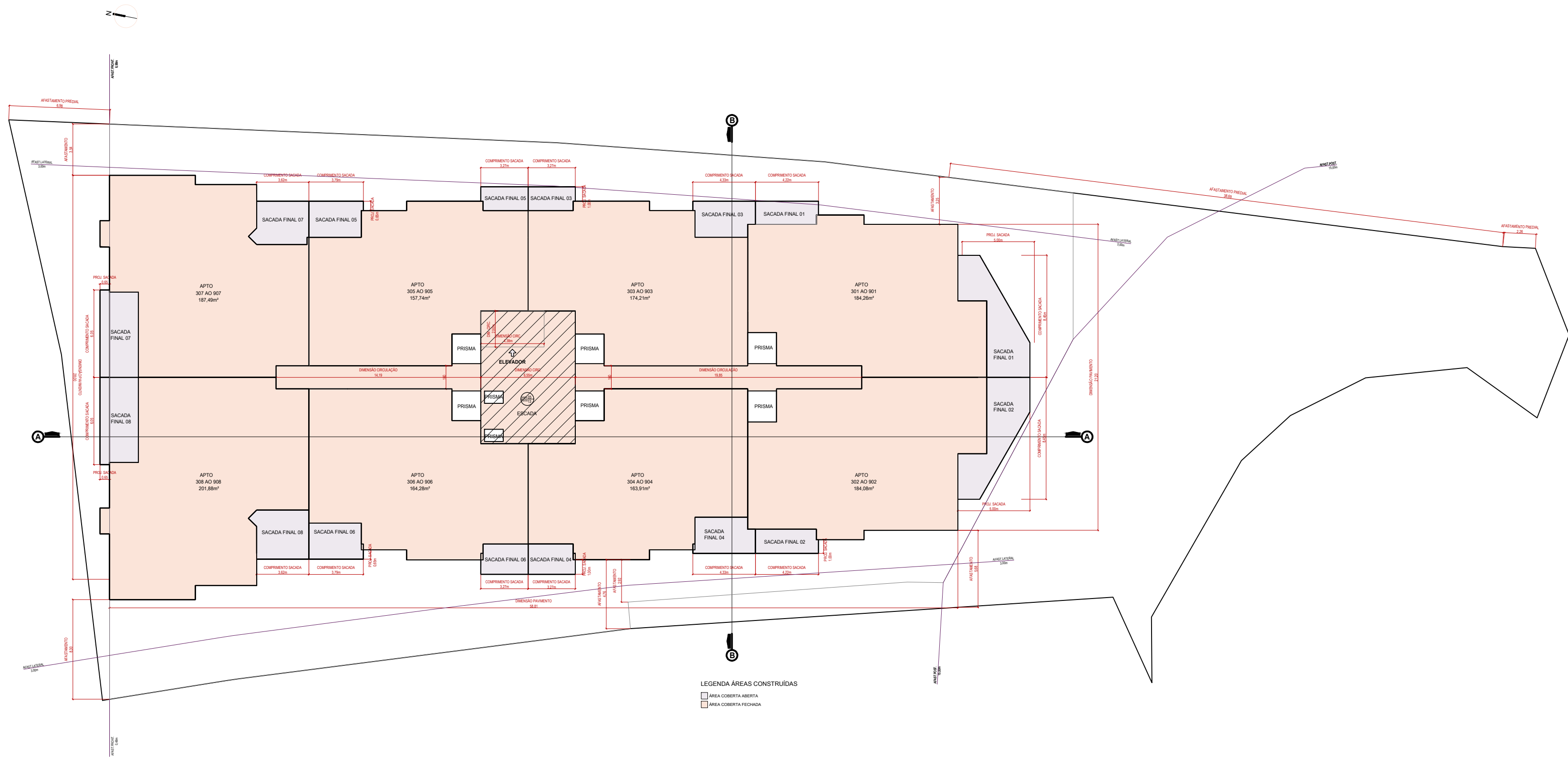
ASSINATURA
ANTONIO CARLOS CORAL
CAU/SC A33480

CONTEÚDO: PLANTA BAIXA - PAVIMENTO TIPO 1

REVISÃO 11
ESC.: INDICADA 17/03/2026

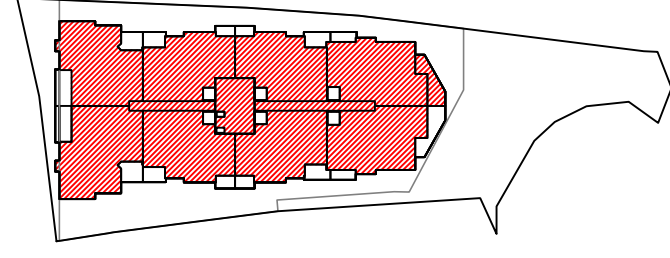
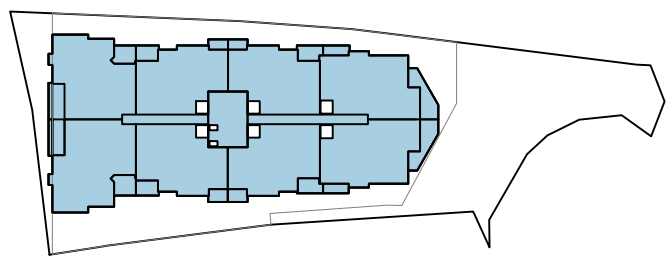
Nº DA PRANCHA 09/13

MODELO APROVATIVO SIMPLIFICADO - R02



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

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	70,47%	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%	1.924,92m²
	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
	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
F. PÚBLICA	PAV. COBERTURA	1.047,97m²	62,58m²	442,80m²	1.553,35m²	1.017,53m²	00,00m²	00,00m²	51,42%	1.062,98m²
	BARRILETE/RESERVATÓRIO	116,68m²	00,00m²	00,00m²	116,68m²	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



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



RUA DES. PEDRO SILVA, Nº 2867, COQUEIROS, FLORIANÓPOLIS/SC
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL

INSCRIÇÃO IMOBILIAR: 51.80.013.0603.001.453
RPP: 8105.000032-39

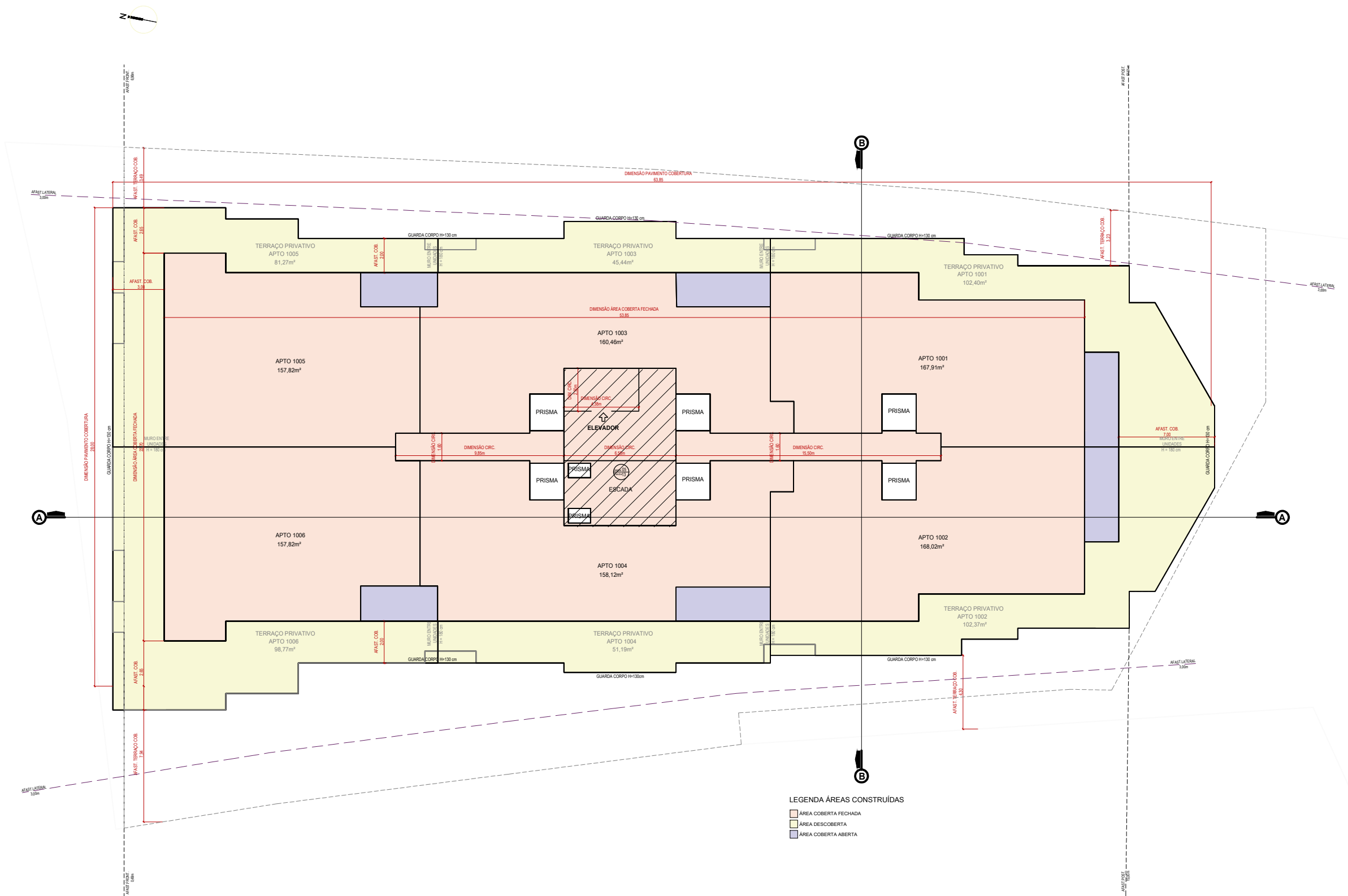
ASSINATURA
CORAL ARQUITETURA LTDA
75.400.465/0001-39

ASSINATURA
ANTONIO CARLOS CORAL
CAUI/SC A33480

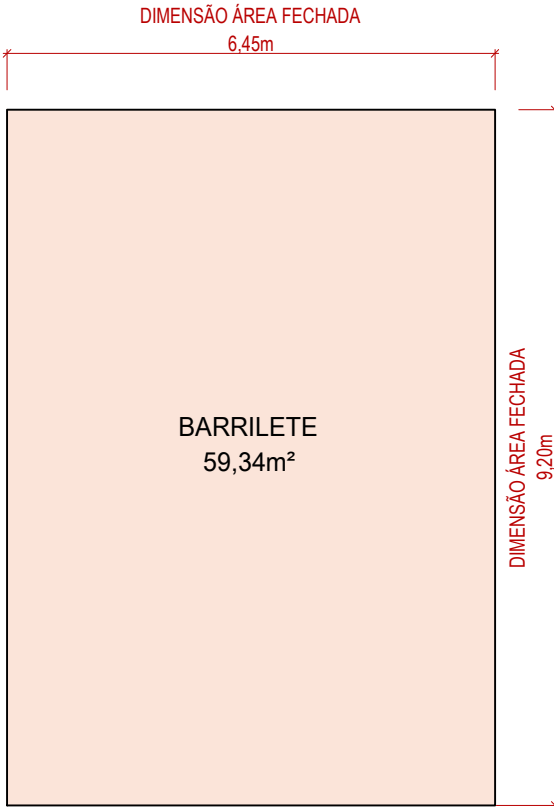
CONTEÚDO: PLANTA BAIXA - PAVIMENTO TIPO 2

REVISÃO 11
ESC.: INDICADA 17/03/2026
Nº DA PRANCHA 10/13

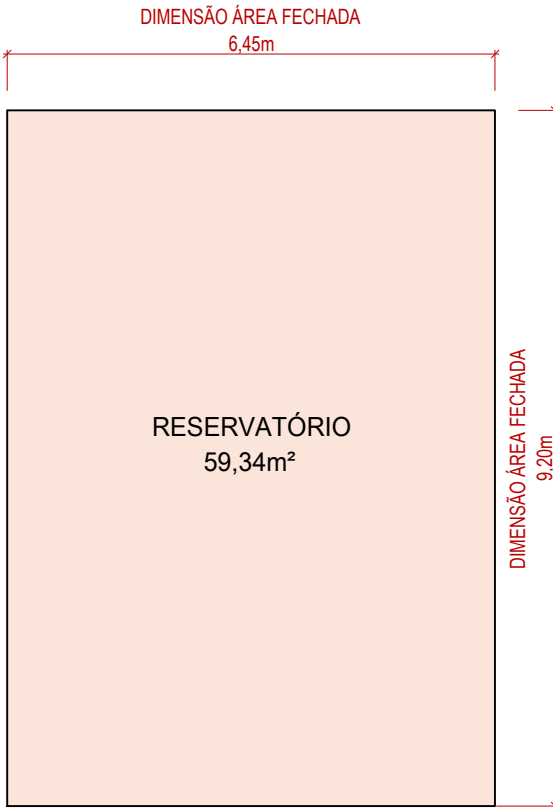
MODELO APROVATIVO SIMPLIFICADO: R02



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

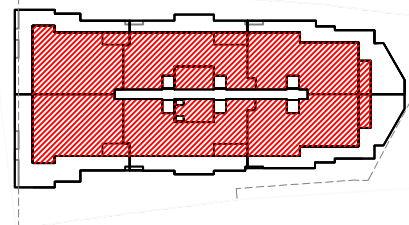


PLANTA BAIXA BARRILETE
ESCALA 1 : 100
ÁREA CONSTRUÍDA = 59,34 m²



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

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	70,47%	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%	1.924,92m²
	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
	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	1.047,97m²	62,58m²	442,80m²	1.553,35m²	1.017,53m²	00,00m²	00,00m²	51,42%	1.062,98m²
BARRILETE/RESERVATÓRIO	116,68m²	00,00m²	00,00m²	116,68m²	00,00m²	00,00m²	00,00m²	00,00%	00,00m²	
Total		16.571,96m²	4.456,90m²	966,26m²	21.995,12m²	14.468,09m²	447,48m²			14.813,99m²
						14.916,57m²				



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



RUA DES. PEDRO SILVA, Nº 2867, COQUEIROS, FLORIANÓPOLIS/SC
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL

INSCRIÇÃO IMOBILIAR:
51.80.013.060/001-465
51.80.013.060/001-215
RIP:
8105.000032-39

ASSINATURA
CORAL ARQUITETURA LTDA
75.400.465/0001-39

ASSINATURA
ANTÔNIO CARLOS CORAL
CAU/SC 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

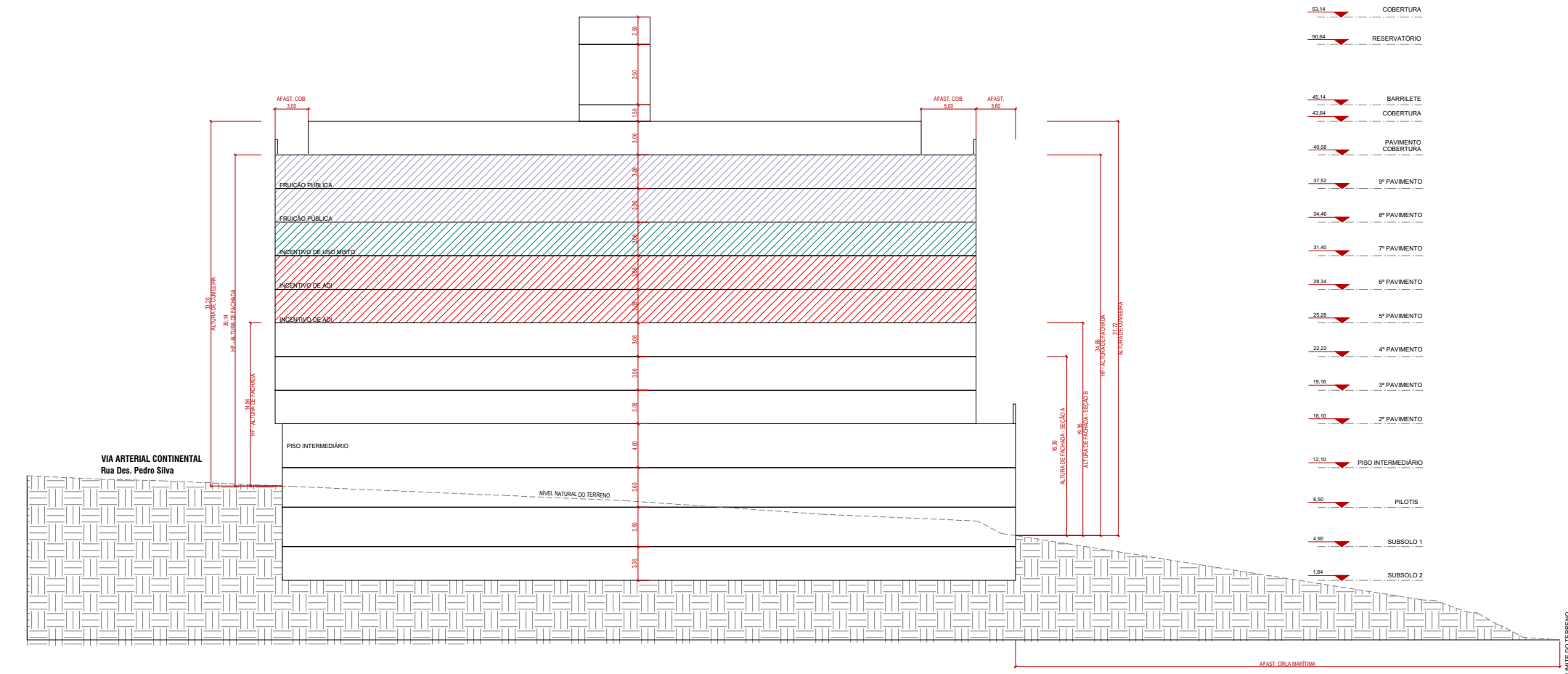
CÁLCULO DE AFASTAMENTO SEÇÃO B

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

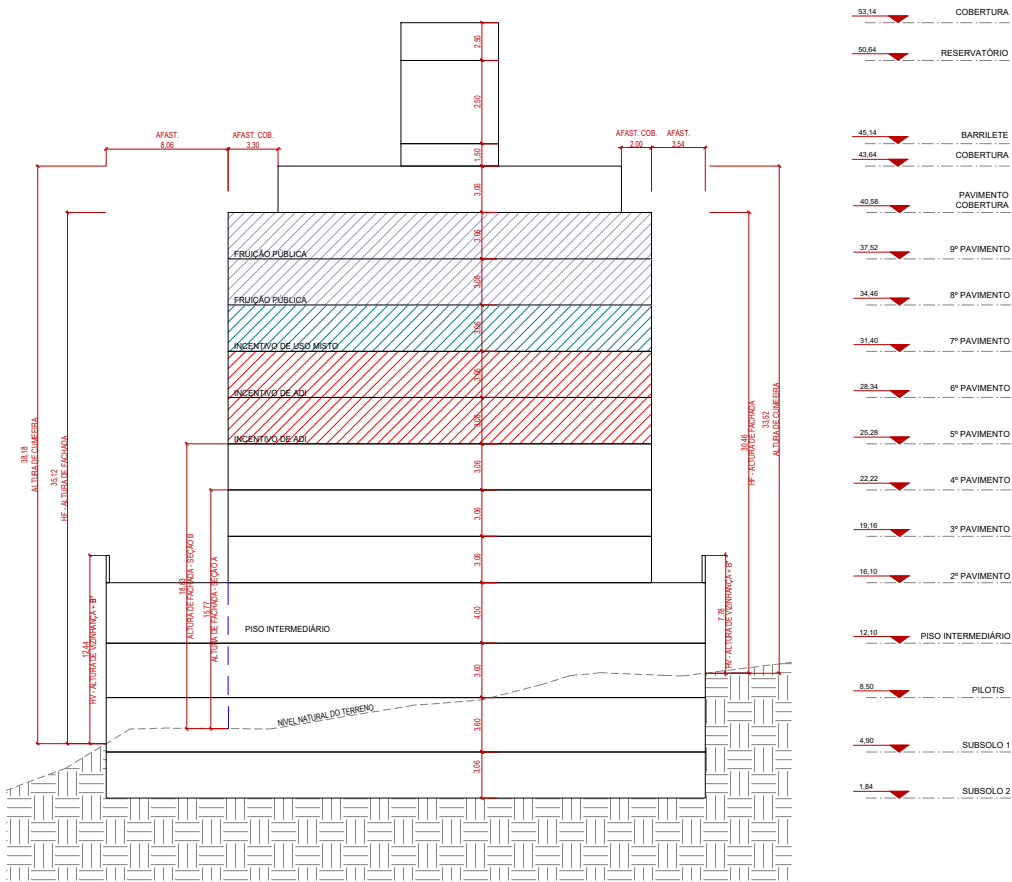
AFASTAMENTO MÍNIMO ADOTADO = 8,07 metros

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



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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
51.80.013.0963.001.455
51.80.013.0604.001.215

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL

RIP:
8105 0000932-39

ASSINATURA
CORAL ARQUITETURA LTDA
75.400.465/0001-39

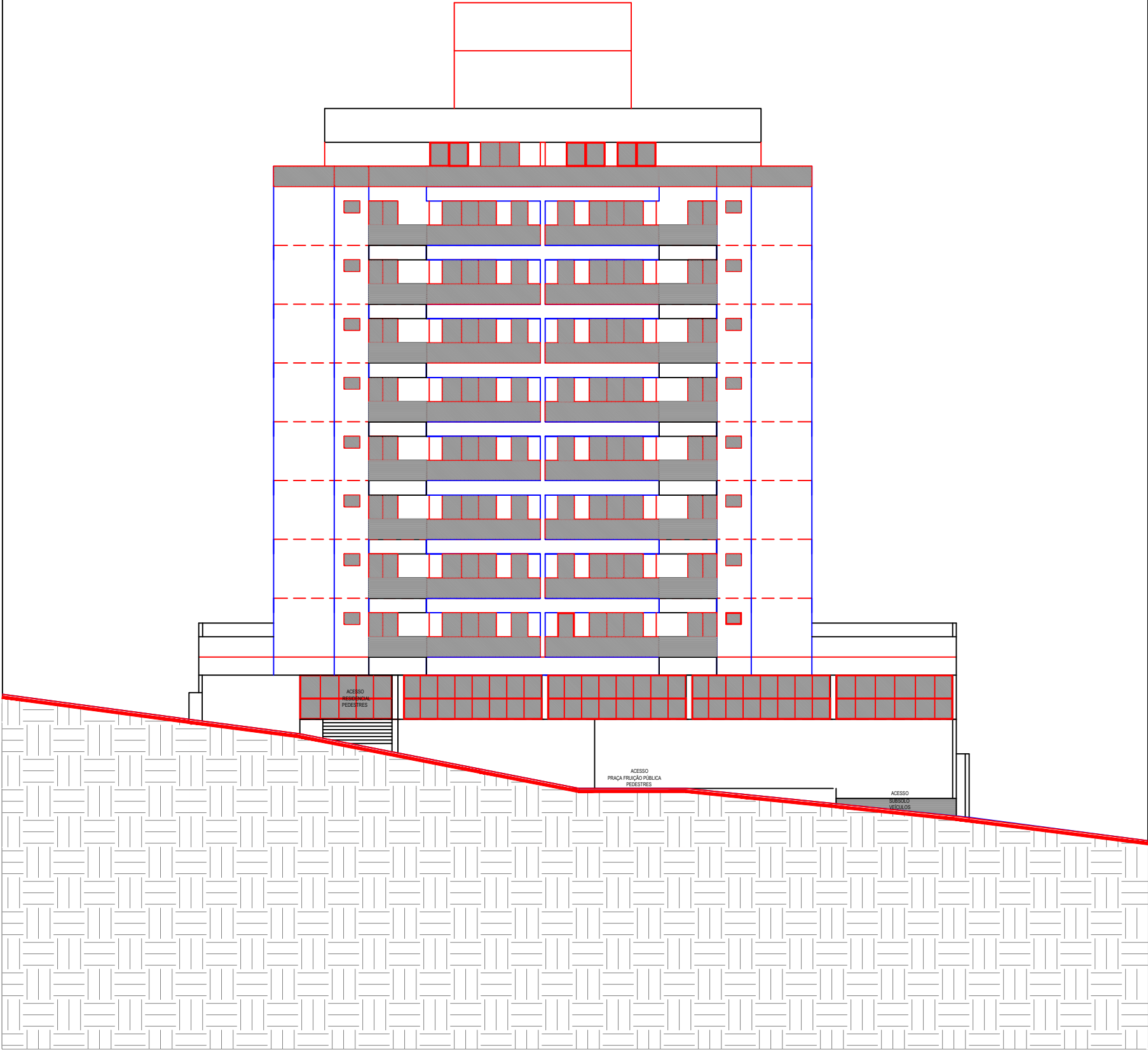
ASSINATURA
ANTONIO CARLOS CORAL
CAU/SC A33480

CONTEÚDO: CORTE AA'; CORTE BB'

REVISÃO 09
ESC.: INDICADA 17/02/2026

Nº DA PRANCHA 11/13

MODELO APROVATIVO SIMPLIFICADO: R02

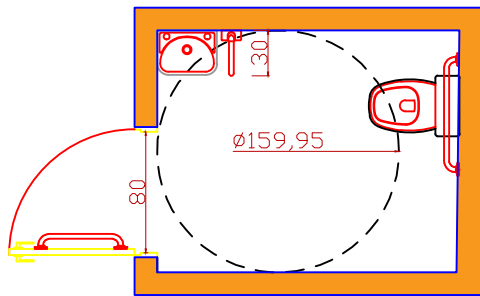


FACHADA FRONTAL
ESCALA 1 : 250

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

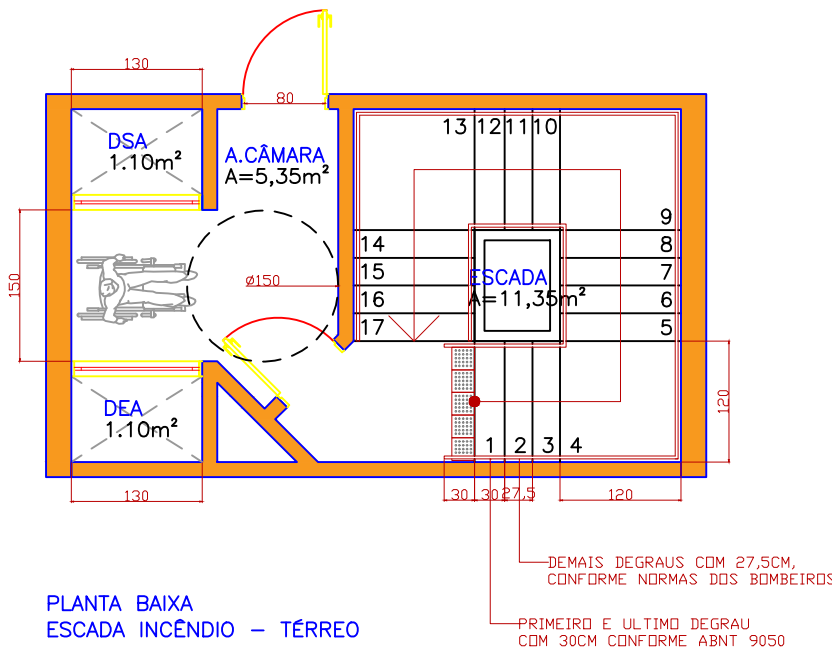
		
RUA DES. PEDRO SILVA, N° 2867, COQUEIROS, FLORIANÓPOLIS/SC		INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 51.80.013.0663.001.455 51.80.013.0604.001.215
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL		RIP: 8105 0000932-39
ASSINATURA CORAL ARQUITETURA LTDA 75.400.465/0001-39		ASSINATURA ANTONIO CARLOS CORAL CAU/SC A33480
CONTEÚDO: FACHADA FRONTAL	REVISÃO 09 ESC.: INDICADA 17/02/2026	N° DA PRANCHA 12/13

01 - DETALHAMENTO SANITÁRIOS ACESSÍVEIS.
ESCALA: 1/50



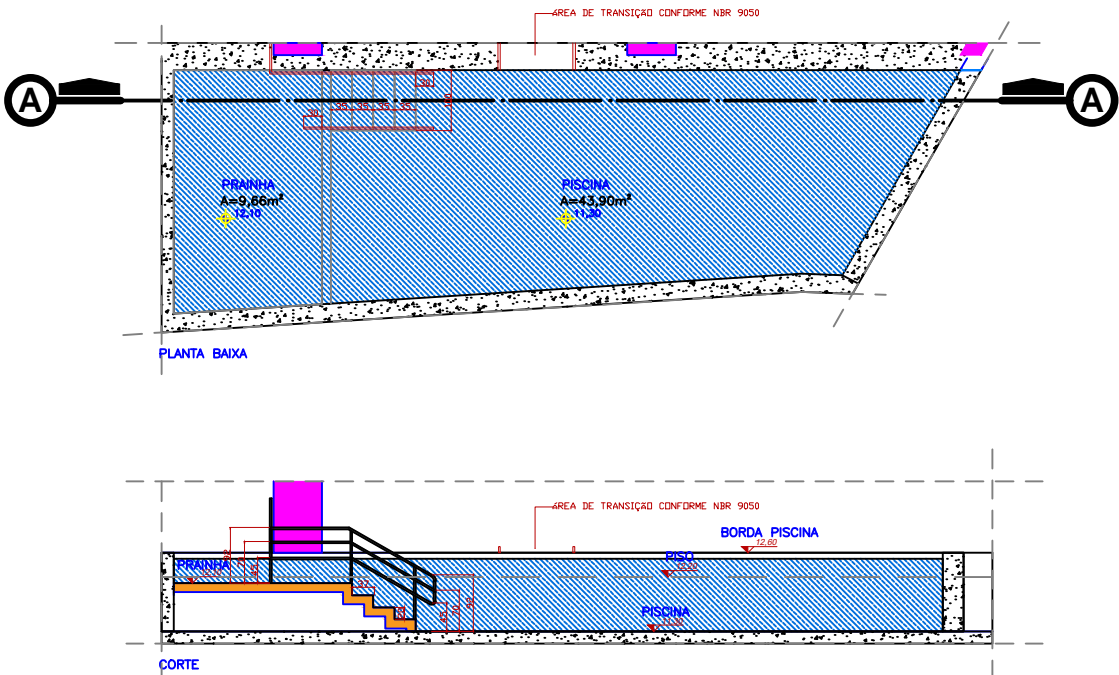
PLANTA BAIXA
BANHEIRO PCD SOCIAL
PISO INTERMEDIÁRIO

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

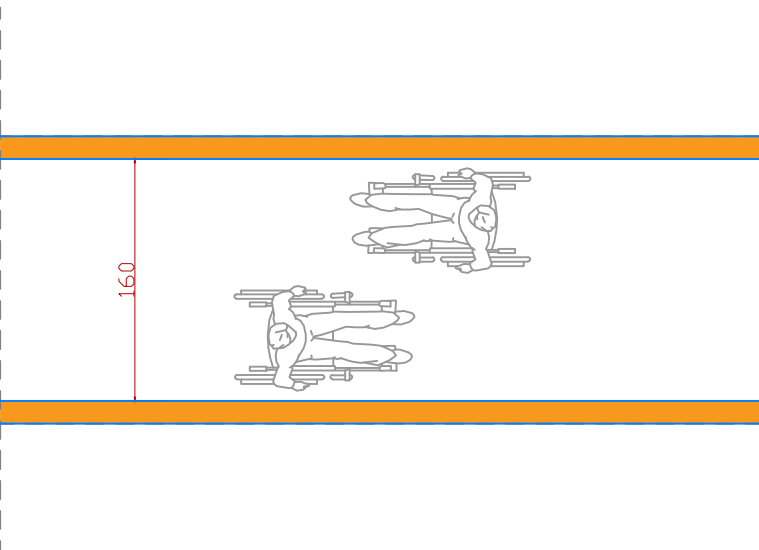


PLANTA BAIXA
ESCADA INCÊNDIO – TÉRREO

03 - DETALHAMENTO ACESSIBILIDADE PISCINA.
ESCALA: 1/125

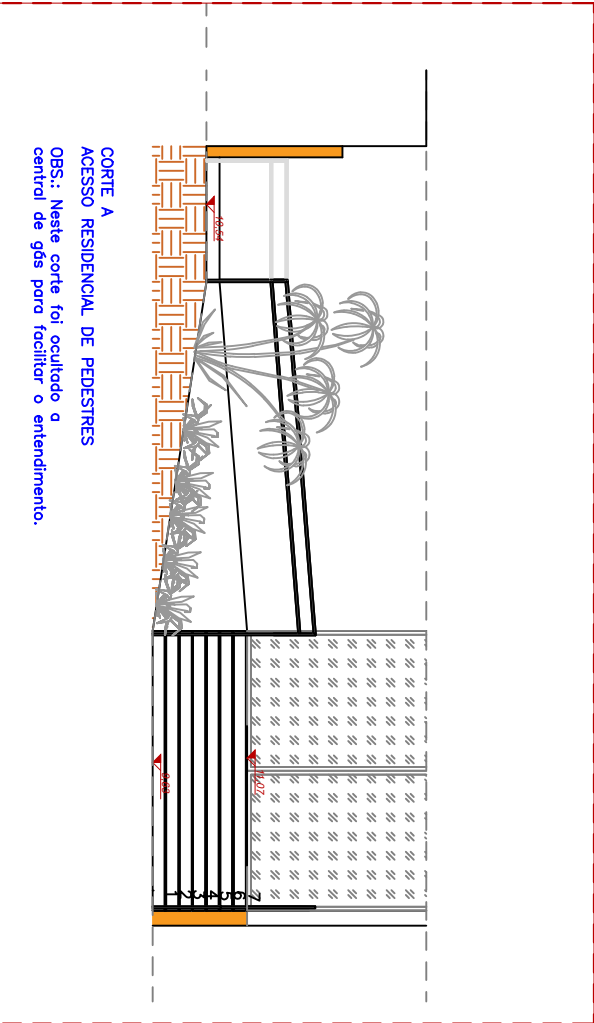
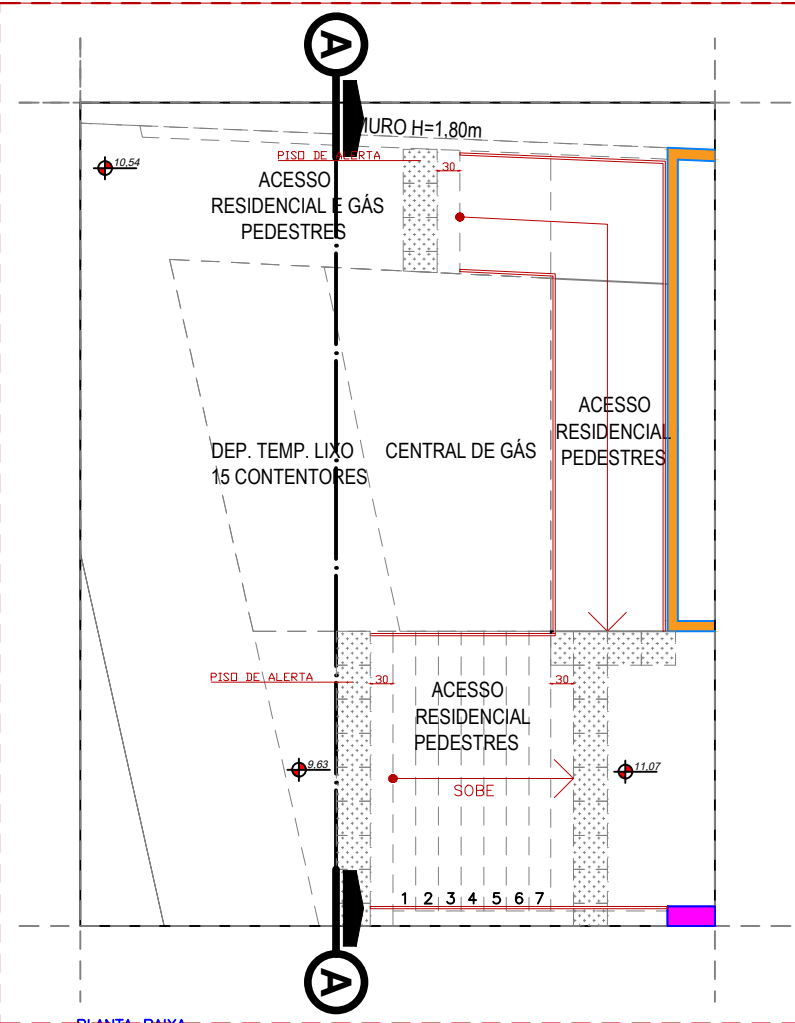


04 - DETALHAMENTO CIRCULAÇÃO
ACESSÍVEL. ESCALA :1/50

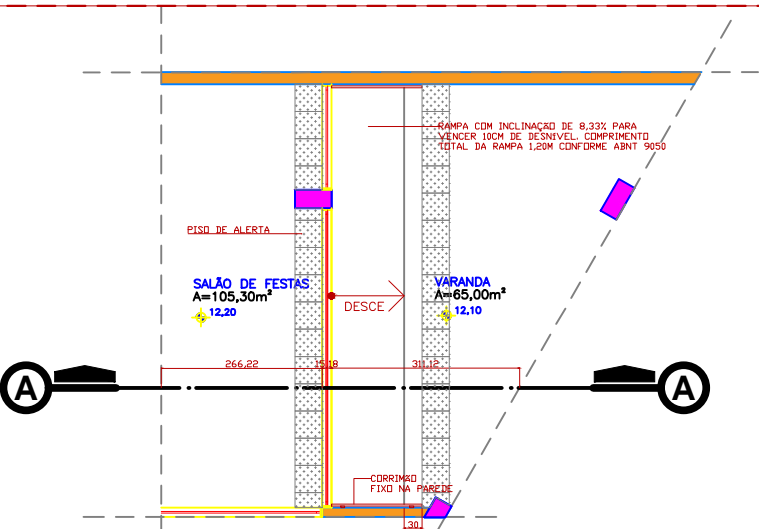


PLANTA BAIXA
CIRCULAÇÃO COMUM – PAVIMENTOS TIPO
E COBERTURA

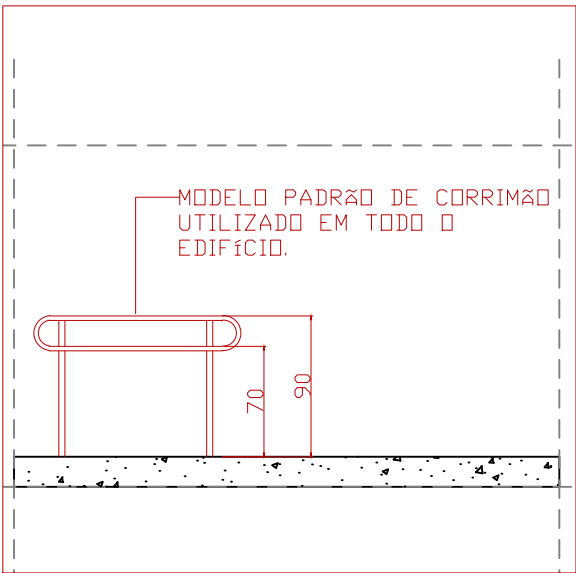
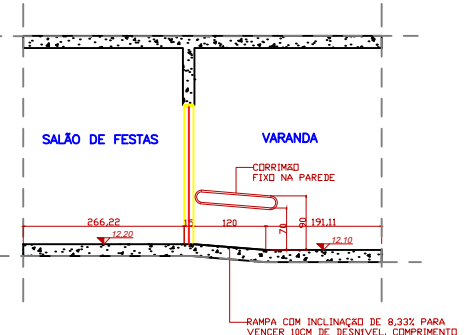
05 - DETALHAMENTO RAMPA
ESCALA: 1/100



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



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



07 - DETALHAMENTO
CORRIMÃO ESCALA: 1/50

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



RUA DES. PEDRO SILVA, Nº 2867, COQUEIROS, FLORIANÓPOLIS/SC
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
51.80.013.0663.001.455
51.80.013.0664.001.215
RIP:
8105 0000932-39

ASSINATURA
CORAL ARQUITETURA LTDA
75.400.465/0001-39

ASSINATURA
ANTONIO CARLOS CORAL
CAU/SC A33480

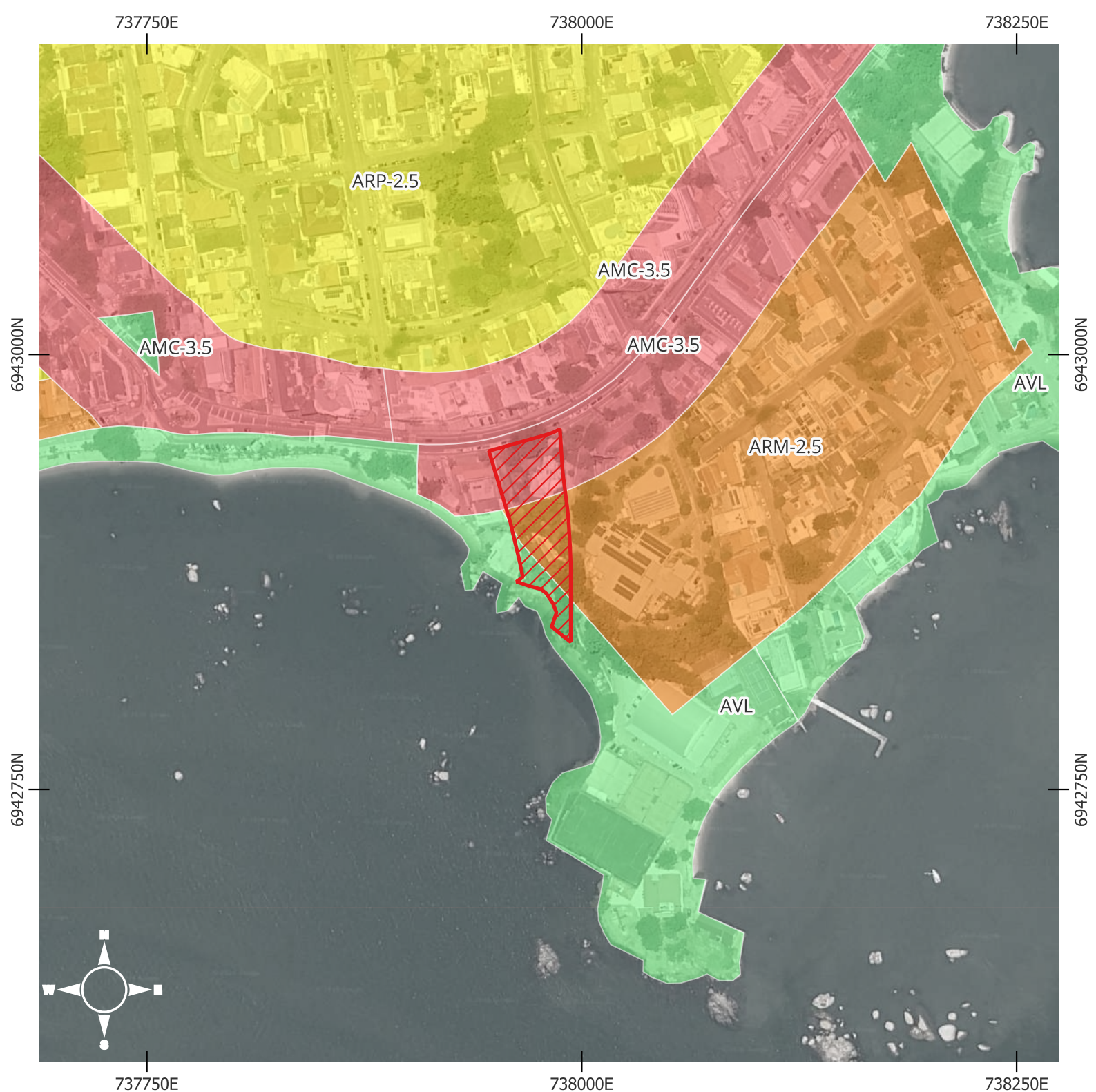
CONTEÚDO: ACESSIBILIDADE

REVISÃO 06
ESC.: INDICADA 04/12/2025

Nº DA PRANCHA 13/13

MODELO APROVATIVO SIMPLIFICADO: R02

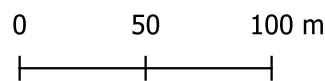
ANEXO II – Mapas



ZONEAMENTO

Informações técnicas

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



Legendas

Lote - Mar dos Corais

Zoneamento

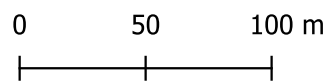
- AMC-2.5
- AVL
- ARM-2.5
- ARP-2.5



ÁREAS ESPECIAIS DE INTERVENÇÃO URBANÍSTICA

Informações técnicas

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



Legendas

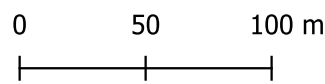
-  Lote - Mar dos Corais
-  ADI



SPU Linhas Marinha

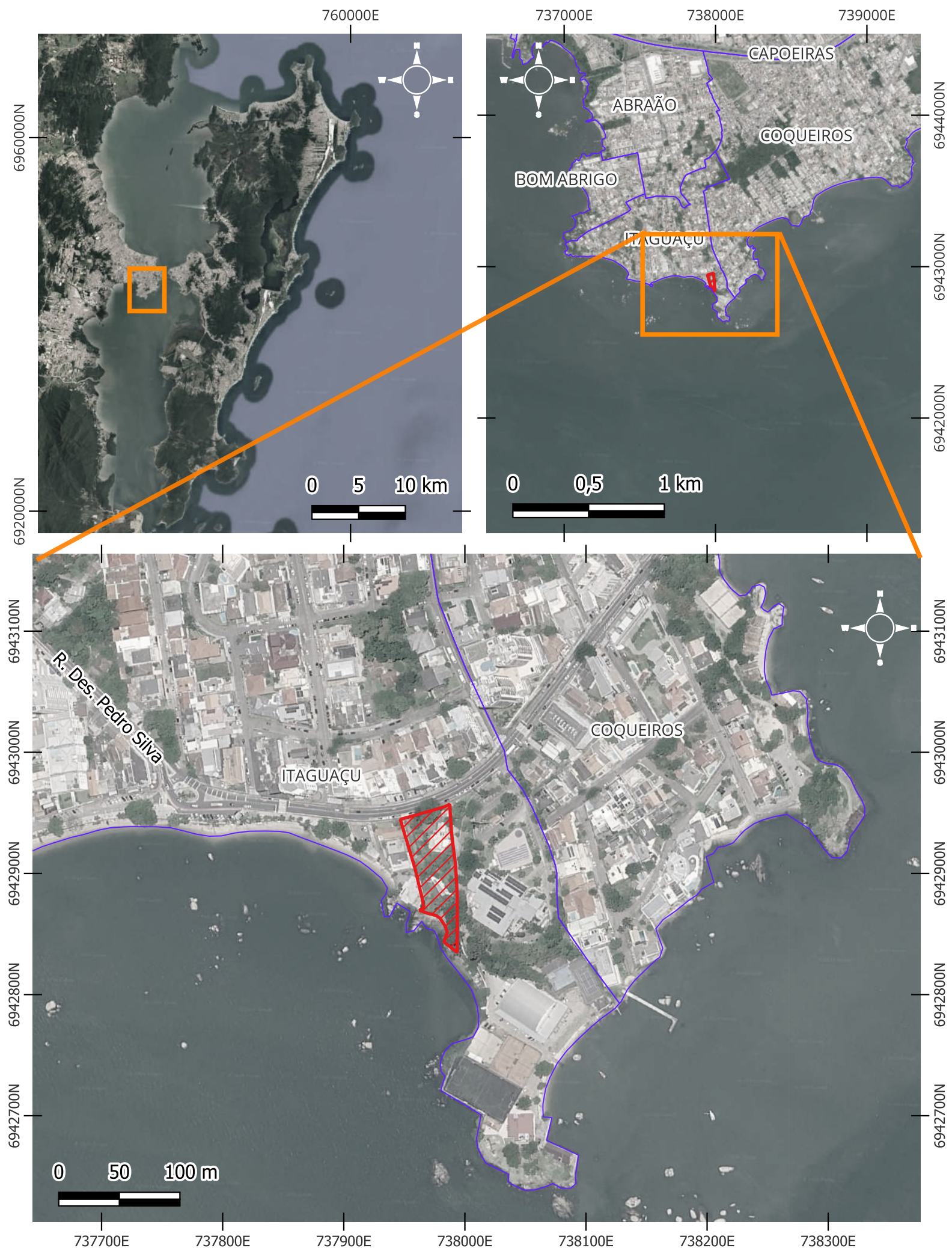
Informações técnicas

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

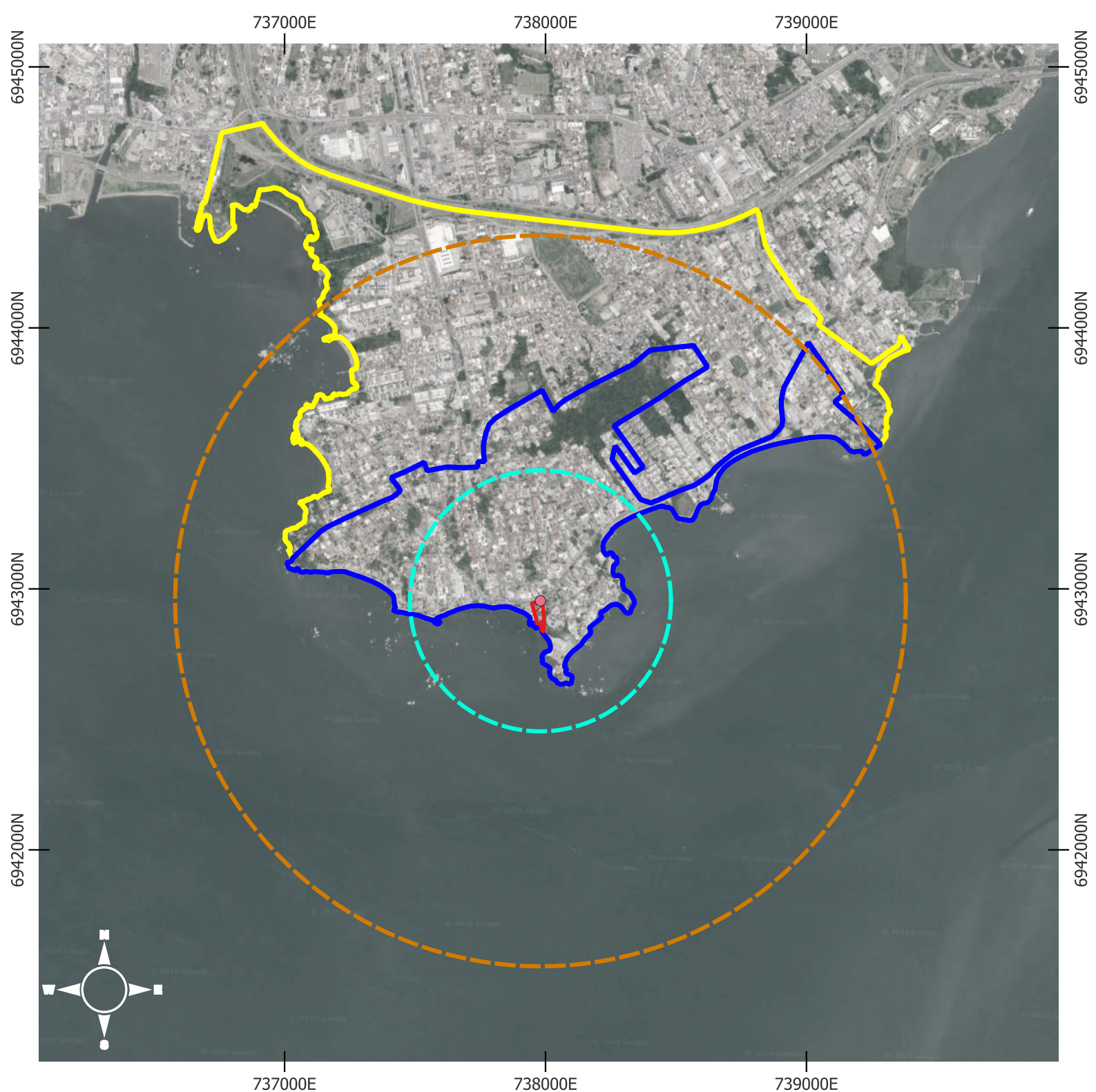


Legendas

-  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

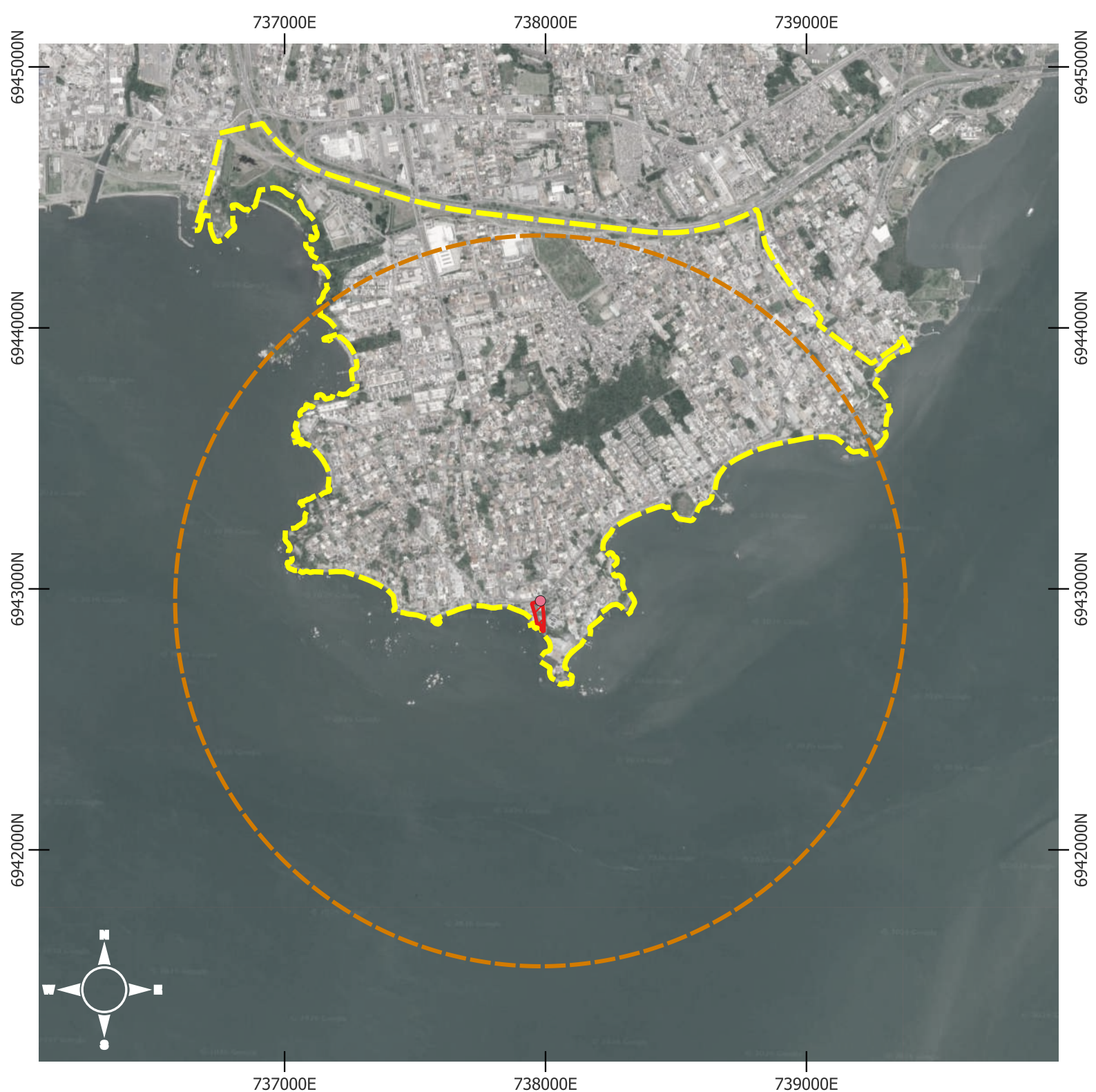
Informações técnicas

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

0 0,1 0,2 km

Legendas

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



ZONEAMENTO

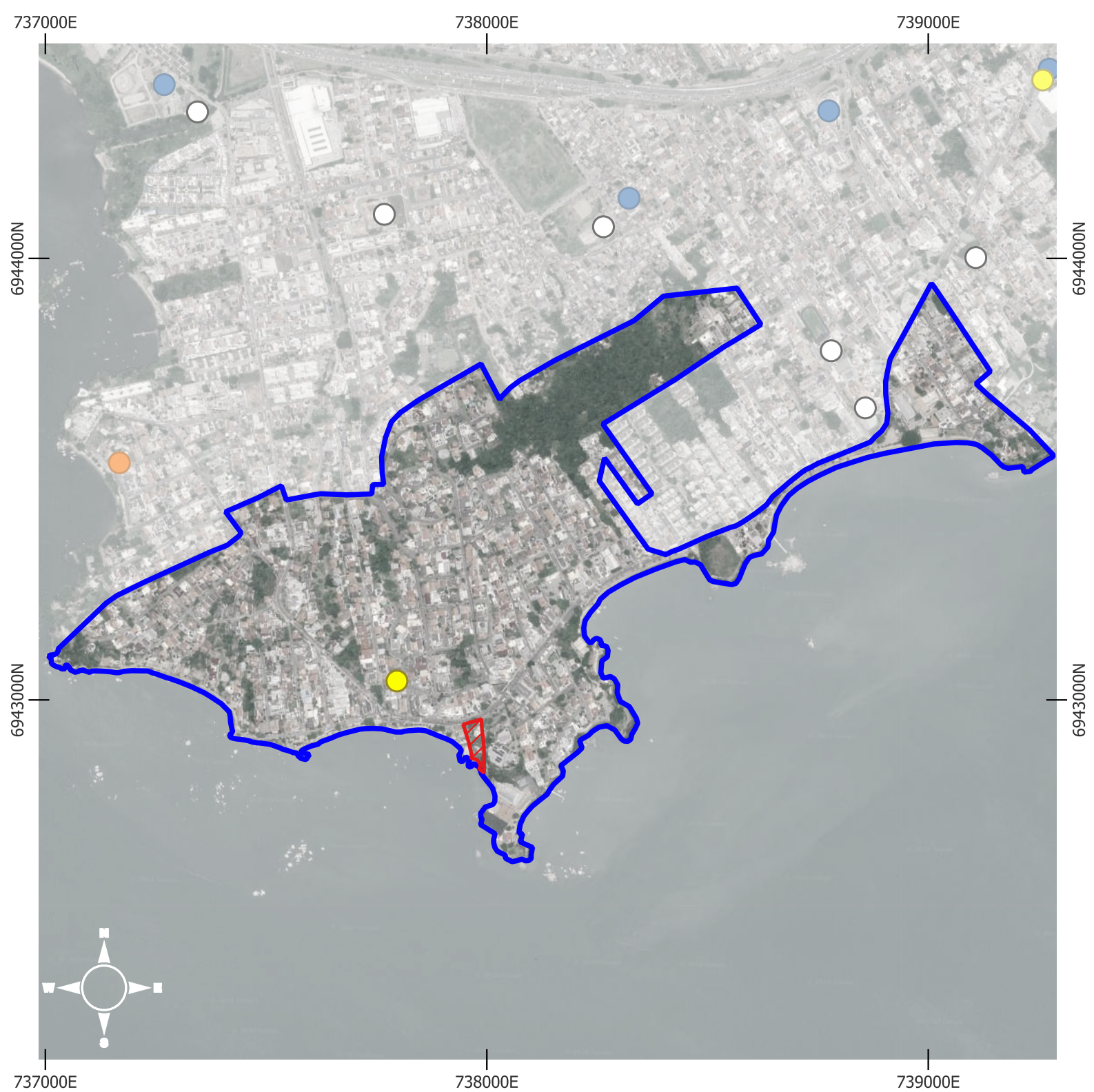
Informações técnicas

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

0 0,25 0,5 km

Legendas

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

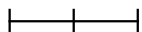


EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIAS

Informações técnicas

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

0 0,1 0,2 km



Legendas

 Lote - Mar dos Corais

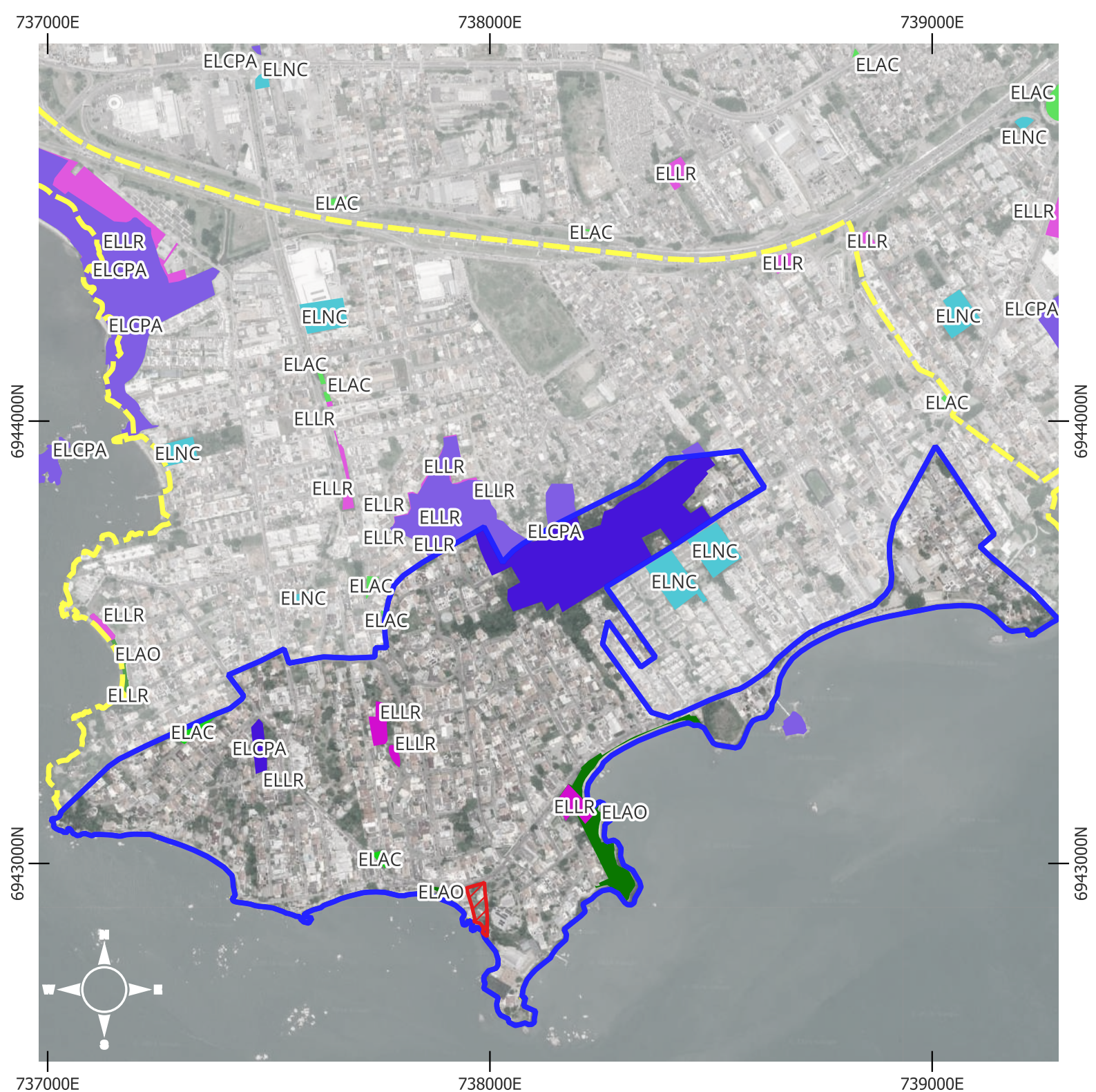
 AID

Equipamentos comunitários

 Cultura

 Convívio social

 Educação pública

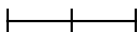


REDE DE ESPAÇOS PÚBLICOS

Informações técnicas

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

0 0,1 0,2 km

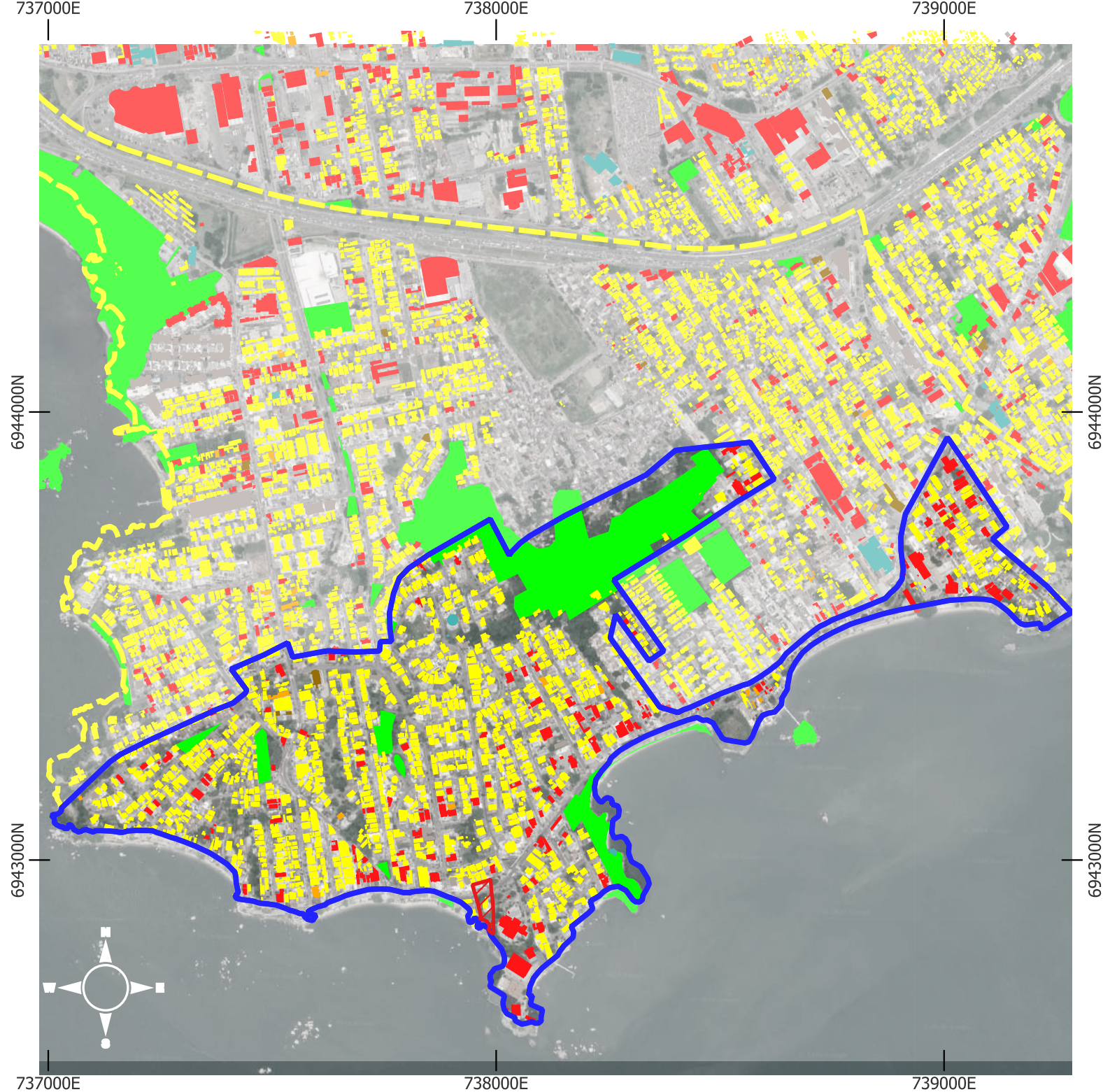


Legendas

- Lote - Mar dos Corais
- AID
- AII

Rede de Espaços Públicos

- ELAC
- ELAO
- ELCPA
- ELLR
- ELNC

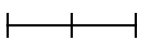


USO DO SOLO

Informações técnicas

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

0 0,1 0,2 km

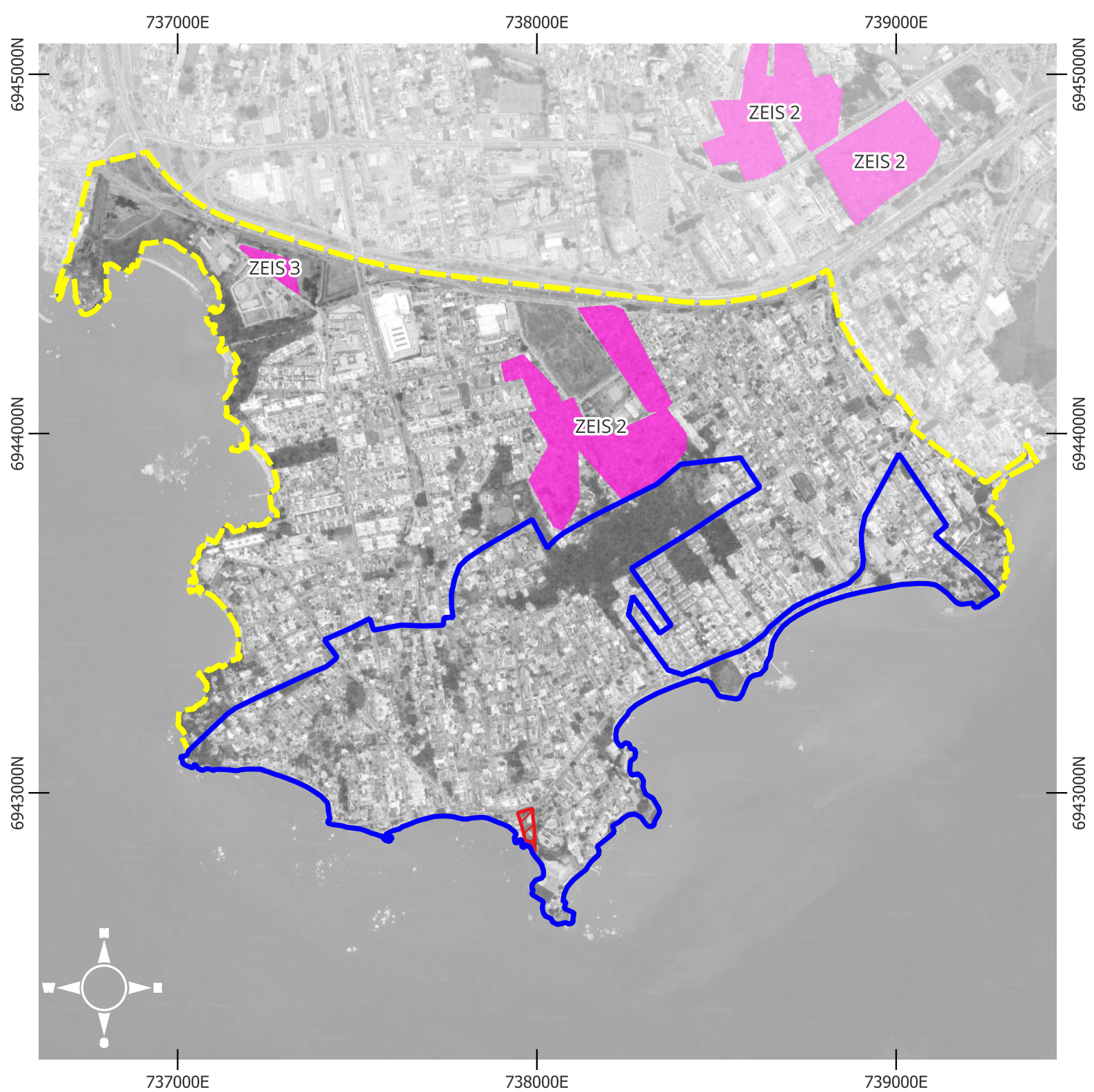


Legendas

- Lote - Mar dos Corais
- AID
- AII

Uso do solo

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



ZEIS

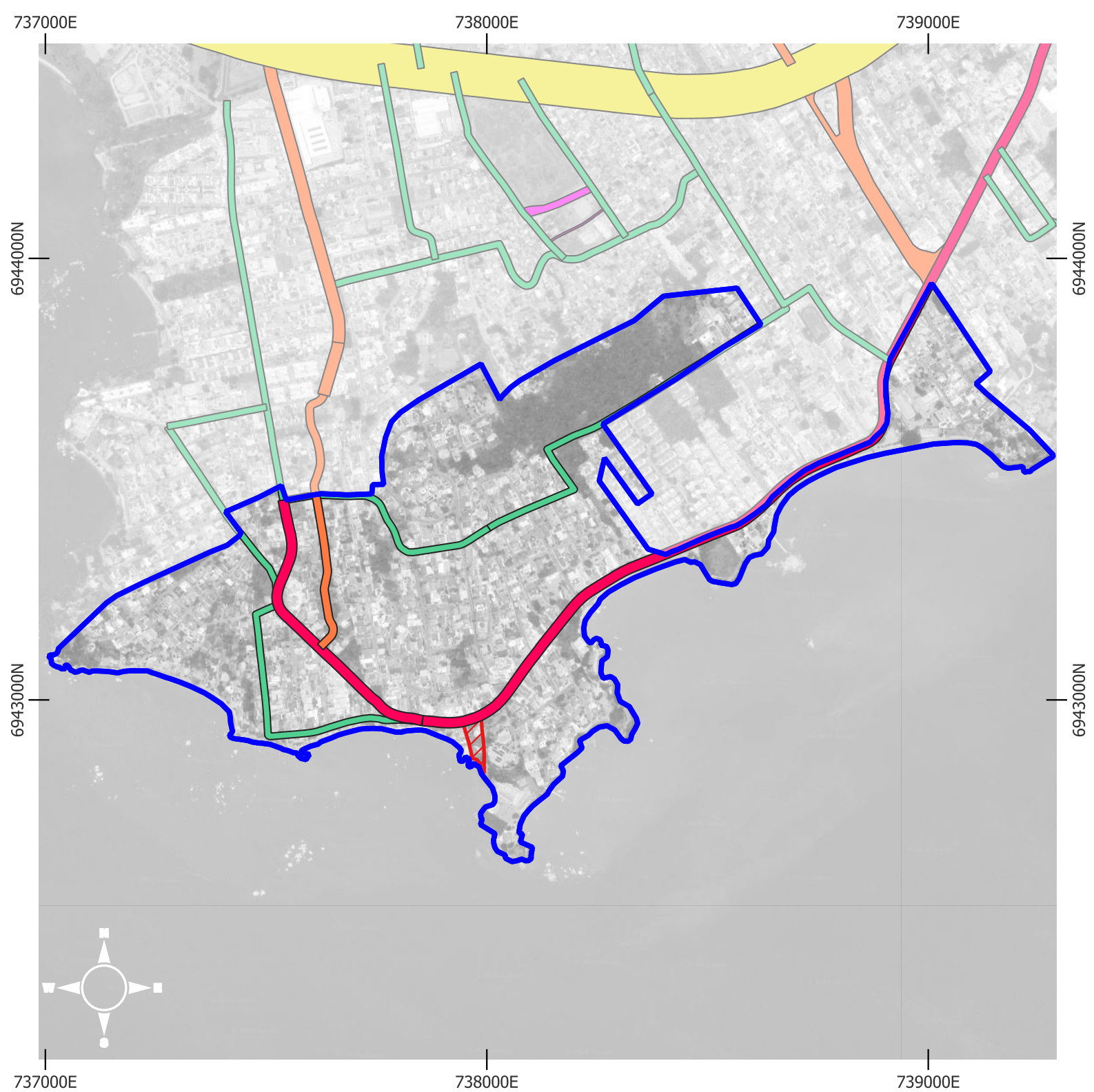
Informações técnicas

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

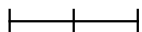


HIERARQUIA VIÁRIA

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

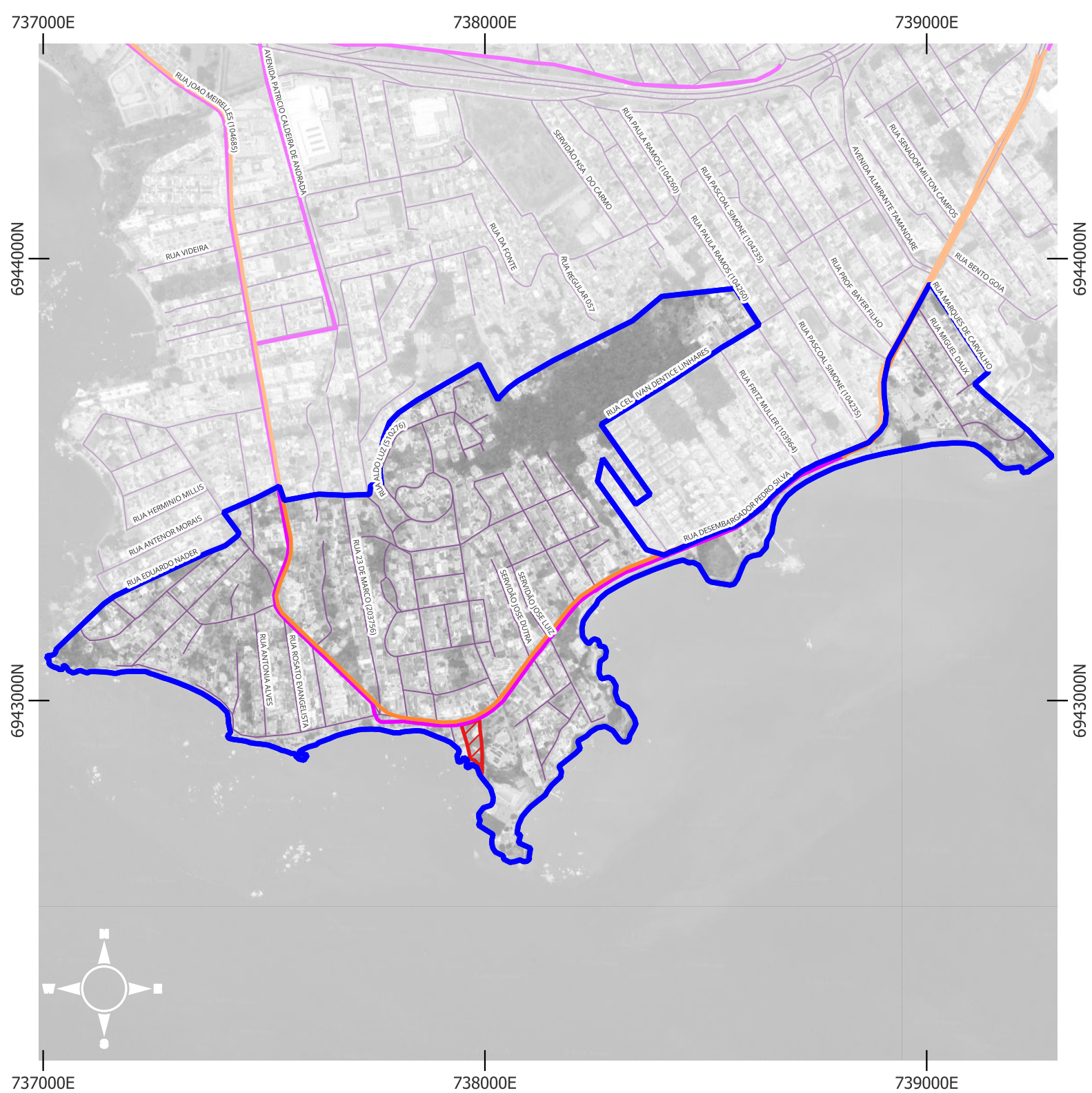
 Arterial Continental

 Coletora Continental

 Sub Coletora Continental

 Transito Rápido

 Vias de ZEIS

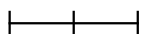


INFRAESTRUTURA CICLOVIÁRIA

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

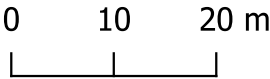




CONTAGEM DE TRÁFEGO

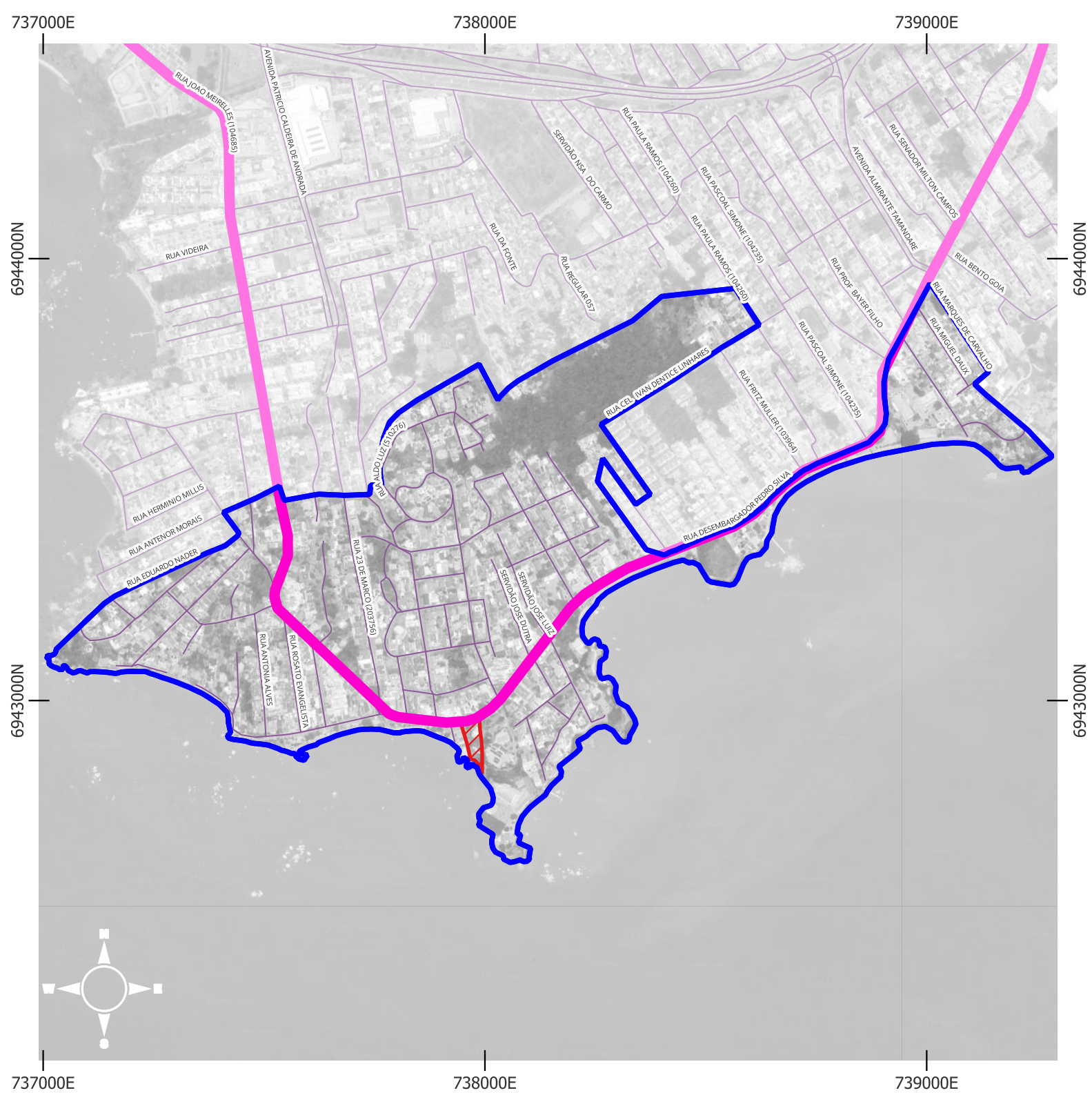
Informações técnicas

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



Legendas

-  Lote
-  Ponto de Contagem de Tráfego

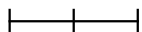


ROTAS DE ACESSO

Informações técnicas

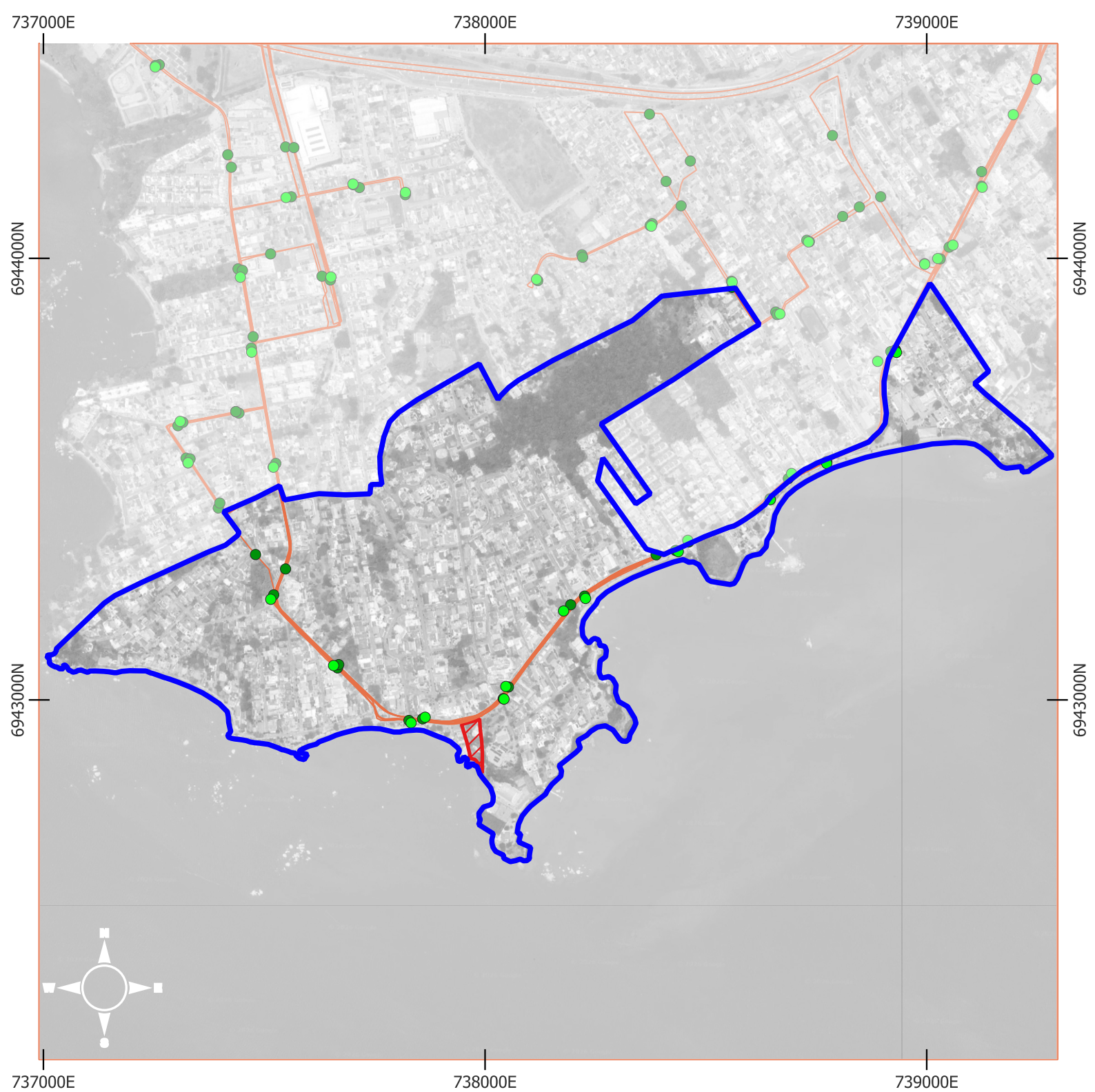
Projeção: Mercator transversa
Universal, Fuso: 22s
DATUM: SIRGAS 2000

0 0,1 0,2 km



Legendas

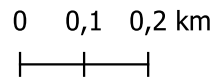
-  Lote - Mar dos Corais
 AID
 Rotas de Acesso



TRANSPORTE COLETIVO

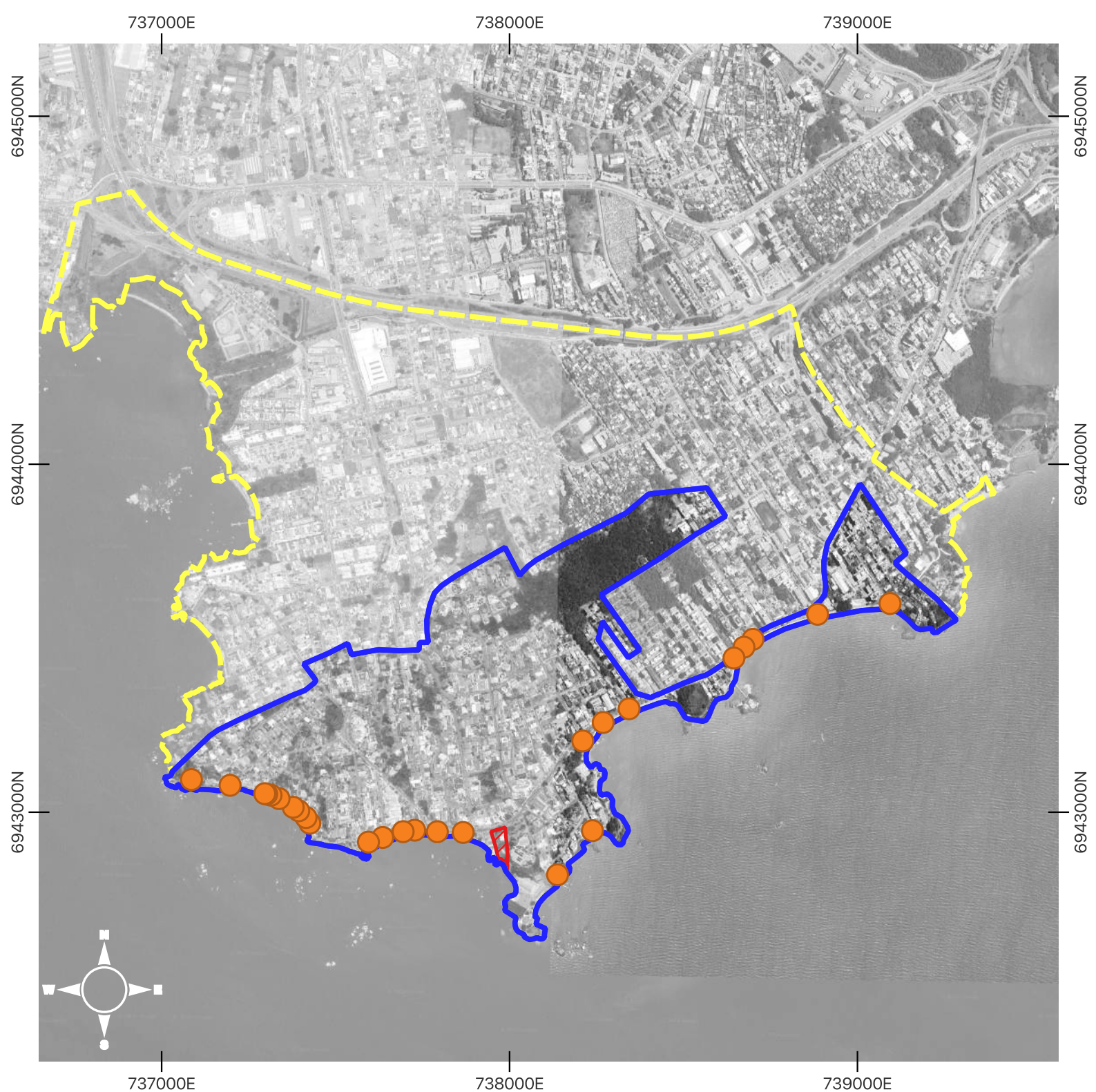
Informações técnicas

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



Legendas

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

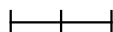


ACESSOS À ORLA

Informações técnicas

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

0 0,1 0,2 km



Legendas

-  Lote - Mar dos Corais
-  AID
-  All
-  Acesso à orla

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

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	➤1.000,00m²	10

Unidades residenciais	Unidades não residenciais	Número de funcionários/ usuários	Nº de blocos/lotes	Área construída pretendida
54	01	-	01	16.740,85m²

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 ¾":** pode ser solicitada mediante apresentação da documentação mínima exigida à uma ligação de categoria industrial. Neste caso, o usuário é responsável por solicitar o redimensionamento da ligação de água até 180 (cento e oitenta) dias após a finalização de sua obra, sendo que, ao fim do período de 24 meses, deverá ser realizada fiscalização da unidade a fim de identificar possíveis irregularidades;
 - **Ligação definitiva:** o empreendimento terá autorização para uso do sistema de abastecimento de água, desde que possua projeto analisado por esta Companhia, seguindo as atuais obrigações definidas no Manual do Empreendedor.
- Os processos de análise de projetos deverão seguir conforme abaixo:
 - Antes de submeter o projeto para análise, deve-se formalizar a abertura do protocolo de análise de projeto através do link <https://online.casan.com.br/servicos> ou presencialmente no setor de atendimento local;
 - Após realizada a abertura do protocolo de análise de projetos, submeter os materiais via **projetos-srmgops@casan.com.br**;
 - O projeto deverá obedecer ao Manual do Empreendedor disponível em www.casan.com.br no campo Documentos para Download;
 - Com exceção das ligações provisórias de ¾", somente após a análise do projeto será emitida a autorização de ligação de água;
 - A CASAN garantirá pressão mínima de operação na rede de 10 m.c.a.

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

O protocolo: **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 m²

Quadro preenchido com informações fornecidas pelo interessado.

PARECER TÉCNICO

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

Tem condições de lançar o esgoto na rede pública de coleta de esgoto existente na 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.

DECLARAÇÃO DE COMPROMISSO DE APRESENTAÇÃO DE VIABILIDADE DE ENERGIA ELÉTRICA

DECLARANTE: CORAL ARQUITETURA LTDA
CPF/CNPJ: 75.400.465/0001-39

Eu, acima identificado(a), na qualidade de responsável pelo empreendimento localizado em **Rua Des. Pedro Silva, Nº 2867 – Coqueiros, Florianópolis – SC CEP: 88080-701,** declaro, para os devidos fins, que me comprometo a protocolar junto à CELESC Distribuição S.A. o pedido de Viabilidade de Fornecimento de Energia Elétrica e apresentar o respectivo documento emitido pela concessionária no prazo máximo de **30 (trinta) dias**, contados da presente data.

Esclareço que, até o presente momento, já disponho da documentação necessária para a solicitação da viabilidade, incluindo o croqui de localização, o documento comprobatório da posse/propriedade do imóvel e a ficha de consulta de viabilidade.

Assumo integral responsabilidade pela obtenção e apresentação do referido documento dentro do prazo acima estabelecido, comprometendo-me a atender prontamente eventual solicitação complementar que venha a ser formulada pelo órgão competente.

Por ser verdade, firmo a presente declaração.

SEXTA FEIRA, 26 de JUNHO de 2026.

Assinatura do Responsável

Nome: **ANTONIO CARLOS CORAL**

CPF: **221.305.359-68**

Detalhes do Protocolo			
Dados do Cadastro			
Solicitante: A*****C*****C****			
Razão Social: CORAL ARQUITETURA LTDA			
CNPJ: 7*.4**.4**/0***-3*			
Código: 2.261.859.443.491		Data: 18/05/2026	
Documento: Certidões		Hora: 16:28	
Entrada: Site			
Resposta: E-mail		Identificação: Aberta	
Tipo de Solicitante: Pessoa Jurídica			
Assunto: Assunto do Documento			
Dados do Envio			
Empresa: Administração Central - Florianópolis (sede)			
Setor: Secretaria Virtual			
Data: 18/05/2026			
"Aos Cuidados de" e Observações dos Documentos: Gostaria de Solicitar uma cert. de viabilidade eletricidade, do terreno com inscrição imobiliária: 51.80.013.0663.001.455 e 51.80.013.0604.001.215, para anexar ao processo de EIV no processo de aprovação de projeto.Endereço: RUA DES. PEDRO SILVA, Nº 2867, COQUEIROS, FLORIANÓPOLIS/SC			
Resposta final			
Setor: Secretaria Virtual		Data: 19/05/2026	
Responsável: NATANAEL NASCIMENTO RAMOS		Hora: 09:18	
Resposta: Seu protocolo foi recebido e encaminhado a área responsável (AR/FLO VIA E-MAIL) para as devidas providências			
Situação Atual			
Data Recebimento: 18/05/2026			
Situação: Enviada		Data: 19/05/2026	
Unidade Responsável: Secretaria Virtual			
Responsável NATANAEL NASCIMENTO RAMOS			
Resposta: Seu protocolo foi recebido e encaminhado a área responsável (AR/FLO VIA E-MAIL) para as devidas providências			

Imprimir

Protocolo Cadastrado

Prezado(a) ANTONIO CARLOS CORAL - CORAL ARQUITETURA LTDA,

Seu protocolo foi registrado com o nº **2.261.859.443.491** em 18/05/2026 às 16:28 horas. Para consultar o andamento do seu protocolo acesse o link:
<https://secretariavirtual.celesc.com.br/secretariavirtual/externo/consulta.do>, digitando o nº de protocolo acima.

Obrigado por entrar em contato com a Celesc. Conte sempre conosco.

Atenciosamente

Celesc

Observação: esta confirmação de cadastro foi enviada para o e-mail informado.

Consulta de viabilidade



Dados do solicitante

Solicitante (nome)	CORAL ARQUITETURA LTDA
CPF/CNPJ	75.400.465/0001-39

Dados de endereço

Rua	Rua Des. Pedro Silva	n°	2867
Complemento			
Ponto de referência			
Bairro	Coqueiros	Cidade	Florianópolis
Estado	Santa Catarina - SC	CEP	88080-701

Dados do empreendimento

Nome do empreendimento	Condomínio Mar dos Corais	Área do empreendimento	3.128,52 [m²]
Quantidade de fases O Mono O Bi O Tri	Classe de tensão O BT O MT	Carga instalada total provável	4.700 [kW]
Transformador da Celesc mais próximo [número]	71220	Qtd de lotes	01
Coordenada Y		Coordenada X	

Obs.: As informações de coordenadas não são obrigatórias

Canal de envio	E-mail (canal exclusivo para resposta dessa solicitação)
Enviar para (apenas um e-mail)	arquitetoscoralconstrutora@gmail.com

Observações:

Anexos obrigatórios: Croqui e Documento de posse da propriedade.

DECLARAÇÃO DE COMPROMISSO DE APRESENTAÇÃO DA CONSULTA DE VIABILIDADE DE LIGAÇÃO DE EFLUENTE PLUVIAL

DECLARANTE: CORAL ARQUITETURA LTDA

CPF/CNPJ: 75.400.465/0001-39

Eu, acima identificado(a), na qualidade de responsável pelo empreendimento localizado em **Rua Des. Pedro Silva, Nº 2867 – Coqueiros, Florianópolis – SC CEP: 88080-701**, declaro, para os devidos fins, que me comprometo a protocolar junto ao órgão competente o pedido de **Consulta de Viabilidade de Ligação de Efluente Pluvial** e apresentar o respectivo parecer ou documento de viabilidade emitido no prazo máximo de **30 (trinta) dias**, contados da presente data.

Declaro, ainda, que a documentação técnica necessária para instrução do referido pedido já se encontra elaborada, compreendendo:

- ART do sistema de drenagem pluvial, devidamente assinada pelo engenheiro responsável;
- Memorial de cálculo da vazão de efluente pluvial a ser lançada na rede pública;
- Croqui indicando o ponto de lançamento na rede de drenagem;
- Indicação do diâmetro e da declividade da tubulação de ligação à rede pública, quando existente caixa de ligação no ponto de lançamento; ou, na inexistência desta, detalhamento técnico da caixa a ser construída para a conexão à rede pública de drenagem.

Assumo inteira responsabilidade pelo cumprimento deste compromisso e pela apresentação da documentação complementar eventualmente solicitada durante a análise do processo.

Por ser verdade, firmo a presente declaração.

SEXTA FEIRA, 26 de JUNHO de 2026.

Assinatura do Responsável

Nome: **ANTONIO CARLOS CORAL**

CPF: **221.305.359-68**

**FORMULÁRIO PARA SOLICITAÇÃO DE CERTIDÃO DE VIABILIDADE DE
COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS DOMICILIARES**

Endereço: Av. Desembargador Pedro Silva, 2.867

Inscrição imobiliária: 51.80.013.0663.001.455

Empreendedor: Coral Arquitetura Ltda

CPF ou CNPJ: 75.400.465/0001-39

Nome empreendimento: Mar dos Corais

Responsável pelo pedido: José Henrique O. da Luz Fontes

CPF ou CNPJ: 288.875.309.04

E-mail: JHFONTES@gmail.com

Uso do solo

Condomínio vertical? ☒

Condomínio horizontal? ☐

Número de lotes ☐

(só para loteamento)

Área total construída (m²) 21.995,12 m²

População total atendida 420

Previsão de entrega do empreendimento: Mês

DEZ

Ano

2029

Finalidade do empreendimento

Residencial ☐

Comercial ☐

Residencial ☐

(Programa Casa Verde e Amarela)

Misto ☒

(comercial e residencial)

Loteamento ☐

Empreendimento Multifamiliar OT 01/2024 - Volume de resíduos gerados

Nº unidades com 01 dormitório ☐

Nº unidades com 02 dormitórios ☐

Nº unidades com 03 dormitórios 70

Nº unidades com 04 dormitórios ☐

Nº unidades com 05 dormitórios ☐

População total 280

Reciclável seco

Frequência de coleta 2

Indicador (Tabela 01 da OT) 6,5

Volume calculado (litros) 1.820

Volume contentor (Tabela 02 da OT) 1.000 e 240

Quantidade de contentores 1 e 3

Vidro

Frequência de coleta 1

Indicador (Tabela 01 da OT) 4

Volume calculado (litros) 1.120,00

Volume contentor (Tabela 02 da OT) 240 L

Quantidade de contentores 4

Reciclável orgânico

Coleta realizada pela SMMA? NÃO

Frequência de coleta 02

Indicador (Tabela 01 da OT) 1,9

Volume calculado (litros) 532

Volume contentor (Tabela 02 da OT) 120L

Quantidade de contentores 04

Resíduo indiferenciado/rejeito

Frequência de coleta 6

Indicador (Tabela 01 da OT) 2,9

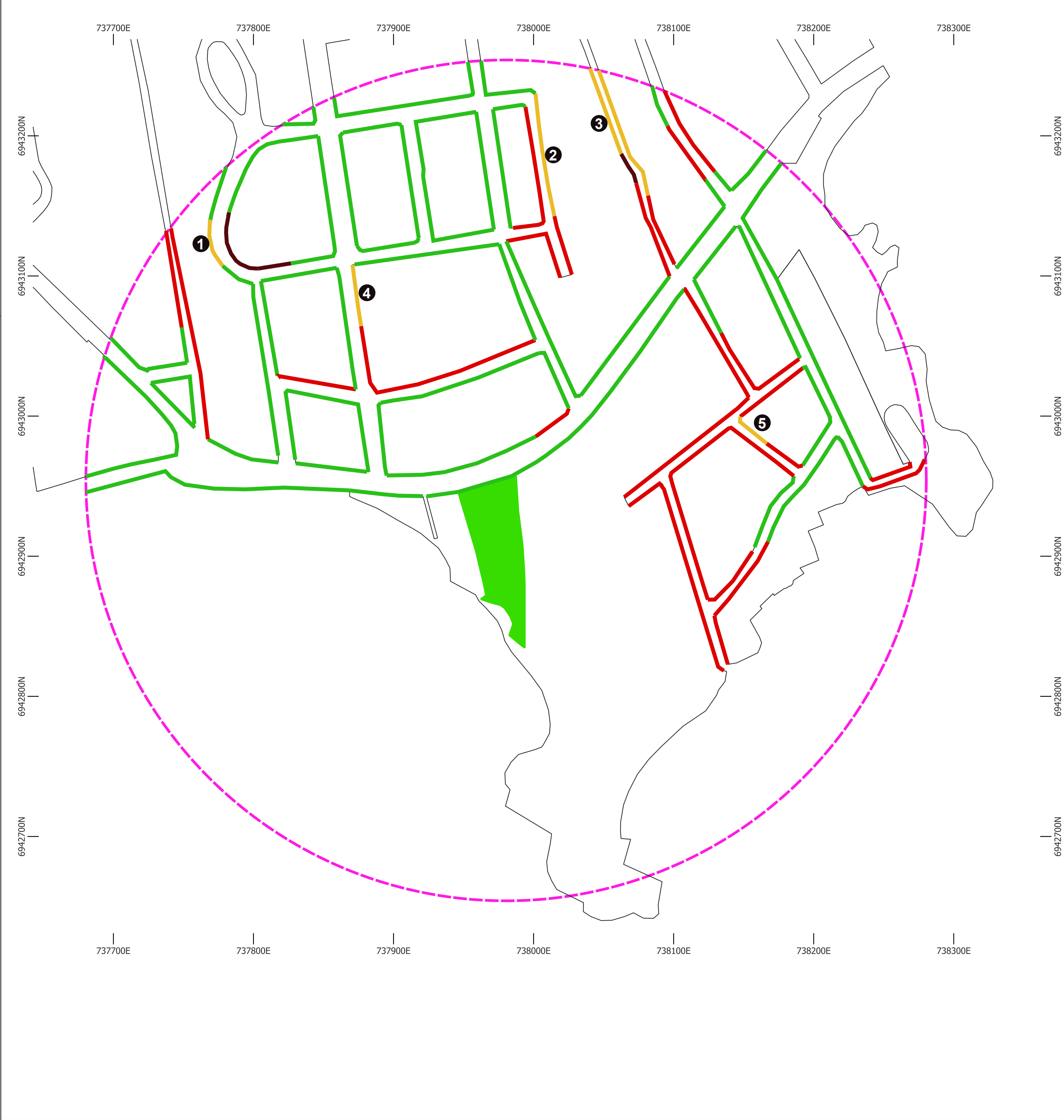
Volume calculado (litros) 812

Volume contentor (Tabela 02 da OT) 240L

Quantidade de contentores 3

Empreendimento Comercial OT 02/2024 - Volume de resíduos gerados			
Área comercial considerada (m²)		207,18	
Reciclável seco		Reciclável orgânico	
Coleta realizada pela SMMA?		NÃO	
Frequência de coleta		02	
Índice (Tabela 02 da OT)		03	
% de Reciclável Seco (Tabela 02 da OT)		0,7	
Volume calculado (litros)		0,02	
Volume contendor (Tabela 03 da OT)		0,25	
Quantidade de contentores		120L	
0,88		0,002	
Vidro		Resíduo indiferenciado/rejeito	
Frequência de coleta		06	
Volume calculado* (litros)		Índice (Tabela 02 da OT)	
37,29		01	
Volume contendor (Tabela 03 da OT)		% de Rejeito (Tabela 02 da OT)	
240 L		03	
Quantidade de contentores		Volume calculado (litros)	
0,16		62,15	
* Volume de geração de vidros para empreendimentos comerciais é determinado pelo responsável técnico		Volume contendor (Tabela 03 da OT)	
		240L	
		Quantidade de contentores	
		0,26	
* caso sejam necessários outros equipamentos além dos contentores, apresentar memorial de cálculo .			
Loteamento OT 03/2024 - Volume de resíduos gerados			
Para loteamentos, o cálculo de geração de resíduos trata-se apenas de uma estimativa. Verificar a necessidade de PEV vidro.			
Reciclável seco		Reciclável orgânico	
Coleta realizada pela SMMA?			
Frequência de coleta		Frequência de coleta	
Indicador (Tabela 01 da OT)		Indicador (Tabela 01 da OT)	
Volume calculado (litros)		Volume calculado (litros)	
Vidro		Resíduo indiferenciado/rejeito	
Frequência de coleta		Frequência de coleta	
Indicador (Tabela 01 da OT)		Indicador (Tabela 01 da OT)	
Volume calculado (litros)		Volume calculado (litros)	
Necessidade de PEV? (sim/não)			
Para loteamento com mais de 50 unid.			
Armazenamentos temporários comportam todos os contentores? (Sim/Não)			
Volume total de resíduos calculados (Litros):			
Necessidade de recuo para caminhão coletor (Sim/Não)			
25.06.2026			
Data		Assinatura	

ANEXO VI – Levantamento Expedito da Infraestrutura Existente



AVALIAÇÃO QUALITATIVA DOS PASSEIOS

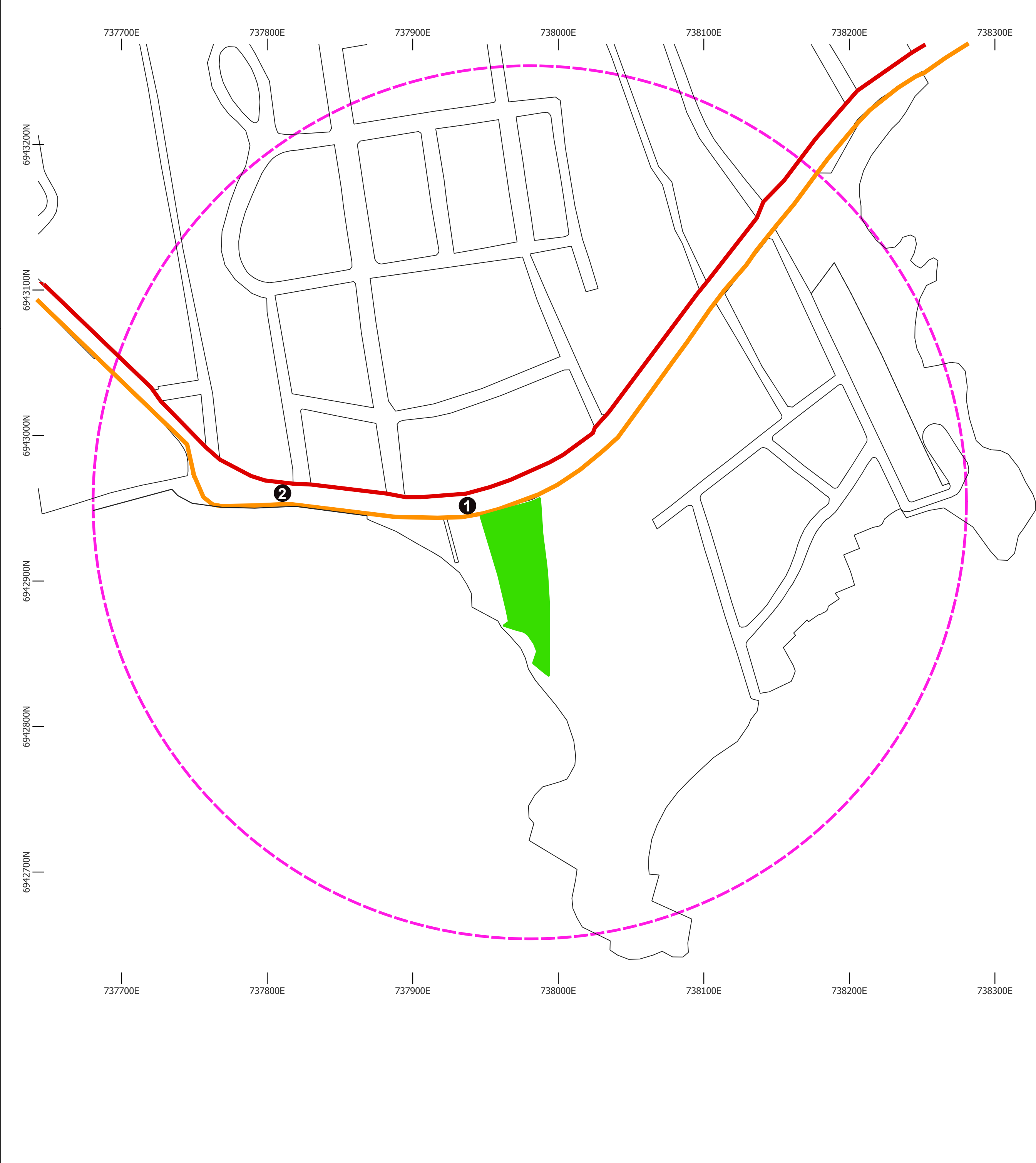
ESCALA 1 : 2000

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	REVISÃO 01 1:2.000 JUN/2026	PRANCHA - 01/05



INFRAESTRUTURA CICLOVIÁRIA

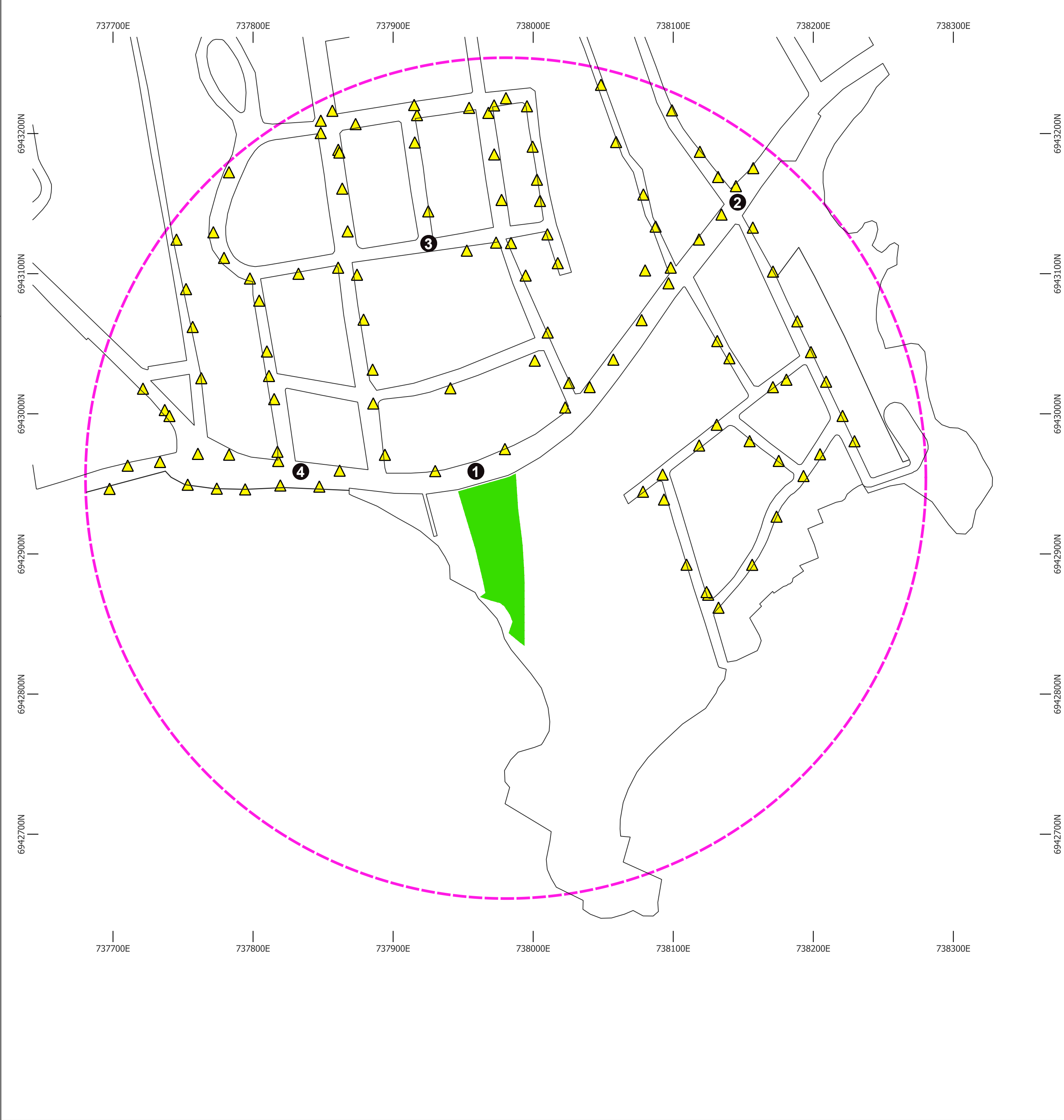
ESCALA 1 : 2000

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 LUIZA SIQUEIRA DOEBELI 858.086.915-32		
CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO	REVISÃO 01 1:2.000 JUN/2026	PRANCHA - 02/05



ILUMINAÇÃO PÚBLICA

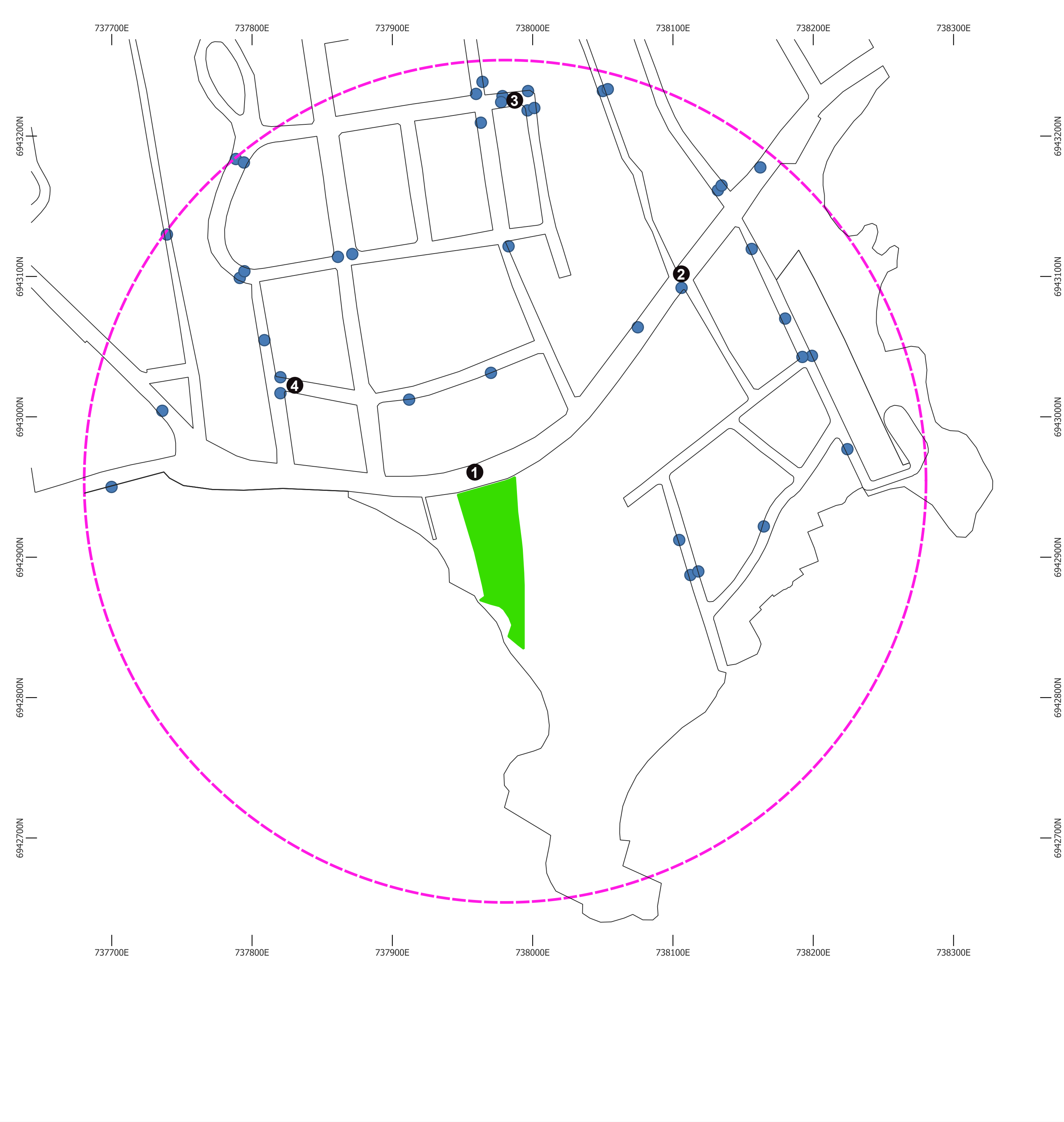
ESCALA 1 : 2000

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 LUÍSA SIQUEIRA DOEBELI 858.086.915-32
CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO	REVISÃO 01 1:2.000 JUN/2026	PRANCHA - 03/05



DRENAGEM E MACRODRENAGEM

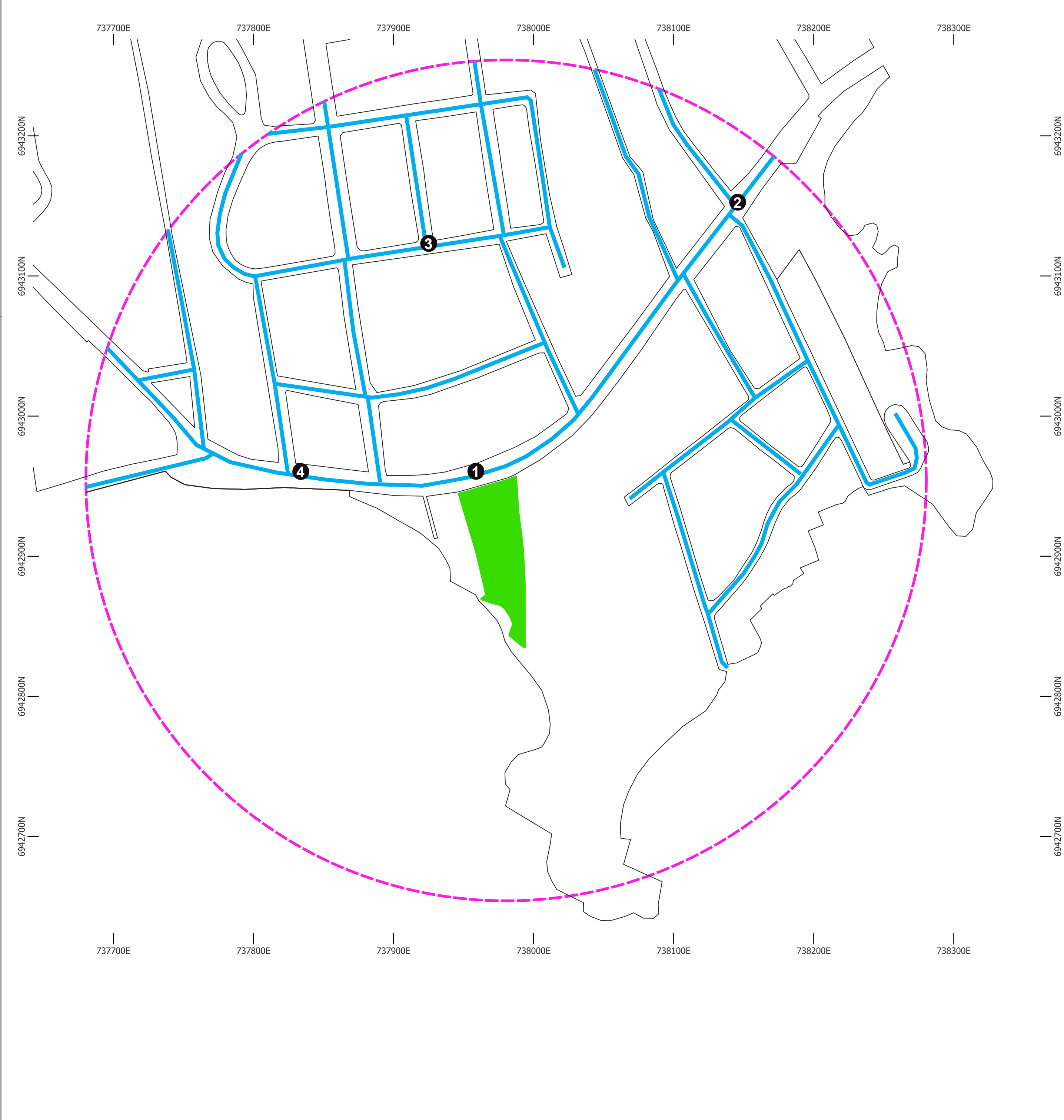
ESCALA 1 : 2000

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 LUÍSA SIQUEIRA DOEBELI 858.086.915-32		
CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO		REVISÃO 01 1:2.000 JUN/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 LUIZA SIQUEIRA DOEBELI 858.086.915-32
CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO	REVISÃO 01 1:2.000 JUN/2026	PRANCHA - 05/05

ANEXO VII – Processos Administrativos

Dados do Processo

Órgão: PMF - Prefeitura Municipal de Florianópolis

Processo: PMF E 00040831/2026

Data de entrada: 18/02/2026 às 16:36

Unidade origem: PORTAL - Portal Externo da PMF

Unidade responsável: SMPH DU/FRUICAOPUBLICA - SMPH DU/Comitê de Fruição Pública

Detalhamento do assunto: Solicitação de Incentivo à Fruição Pública

Interessado: CORAL ARQUITETURA LTDA

Classificação: Incentivo à Fruição Pública

Cadastrado por: CORAL ARQUITETURA LTDA

Para consultar o processo via internet, acesse o seguinte endereço:
<https://floripaon.floripa.sc.gov.br/atendimento>



TERMO DE CONCESSÃO DE FRUIÇÃO PÚBLICA
Termo 013/2026

Conforme Decreto Municipal nº 27.952/2025 e regulamentações complementares, fundamentado em ata de reunião do Grupo Técnico de Trabalho de Fruição Pública (processo administrativo PMF I 00203622/2024), torna-se concedido o incentivo solicitado conforme informações abaixo:

Informações do Processo

Nº PROCESSO:	PMF E 00040831/2026	DATA:	4/8/2026
ASSUNTO:	Solicitação de Incentivo à Fruição Pública		
Interessado(s)	CORAL ARQUITETURA LTDA CNPJ 75.400.465/0001-39 ANTONIO CARLOS CORAL CAU/SC A33480		

Informações do Terreno

Dados do terreno			
INSC. IMOBILIÁRIA:	51.80.013.0663.001.455 51.80.013.0604.001.215		
LOCAL DA OBRA:	RUA DES. PEDRO SILVA, N° 2867, BAIRRO COQUEIROS/ FLORIANÓPOLIS		
ÁREA DO TERRENO:	3128,50 m²	ÁREA RECUO VIÁRIO:	107,93m2
ZONEAMENTO:	AMC-3.5	ÁREA REMANESCENTE:	3020,59 m²

Incentivos Utilizados

INCENTIVO S UTILIZADOS	UTILIZA	NÚMERO DE PAVIMENTOS CONCEDIDOS
Uso Misto (Art. 295-D)	sim	1
Sustentabilidade nas Construções - Multifamiliar (Art. 295-A)	não	Não Há
Arte Pública (Art. 295-E)	não	Não Há
Produção de HBR (Art. 295-K)	não	Não Há
Area de Desenvolvimento Incentivado ADI (Art. 295-O)	sim	2
Desenvolvimento Econômico (Art. 295-P)	não	Não Há
Fruição Pública (Art. 295-S)	sim	3

Condicionantes de concessão

- Os incentivos declarados no Estudo Específico de Fruição Pública são aqueles levados em consideração para o cálculo do potencial construtivo, conforme as normas estabelecidas pela regulamentação vigente.
- Os incentivos declarados no Estudo Específico de Fruição Pública devem corresponder àqueles aplicados na aprovação do projeto vinculado à inscrição imobiliária deste documento.
- Os requisitos de outros incentivos declarados devem ser analisados e verificados durante a aprovação do projeto ou em processo específico, se aplicável.

Fruição Pública

Área de Fruição Pública Gerada	627,26m2	Enquadramento de Interesse Público (Art. 2º do decreto municipal nº 27.952/2025)	XV - a partir da implantação de espaços livres de lazer;
--------------------------------	----------	--	--

Descrição do caso:

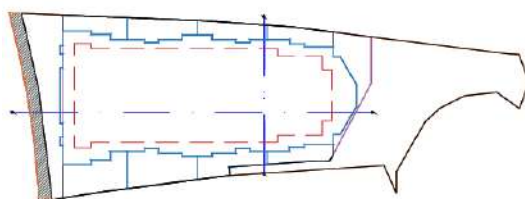
A Coral Construtora tem como uma de suas principais metas, contribuir para a melhoria da qualidade de vida dos moradores do bairro Coqueiros. Seus projetos incorporam espaços comerciais nos pavimentos térreos, estrategicamente posicionados em ruas de grande circulação. Essa abordagem favorece a dinâmica urbana e fortalece o comércio local, criando vínculos mais sólidos entre os edifícios e o entorno em que estão inseridos.

O empreendimento Mar dos Corais nasce com a proposta de se tornar um ponto de encontro ativo e integrado à vida do bairro e da cidade. A ideia é criar uma praça pública coberta no pavimento pilotis, que amplia esse compromisso ao oferecer um espaço qualificado de convivência, acessível e protegido das intempéries, que poderá ser utilizado pela população ao longo de todo o dia.

Trata-se de uma área que não apenas complementa o passeio público, mas o estende para dentro do empreendimento, incentivando a permanência, o encontro entre pessoas e a ocupação positiva do espaço urbano, contribuindo diretamente para a vitalidade e a segurança do entorno.

Além disso, a implantação de lojas com fachada ativa voltadas para a praça reforça o caráter público e democrático do espaço, promovendo atividades culturais, comerciais e sociais que dialogam com o cotidiano do bairro, gerando fluxo de pessoas, estimulando a economia local e fortalecendo a identidade urbana de Coqueiros como um lugar de convivência, e não apenas de passagem.

Por fim, a cessão de uma área significativa do empreendimento para uso coletivo representa um gesto concreto de responsabilidade urbana e integração com a cidade. A praça proposta não é apenas um elemento paisagístico, mas um equipamento urbano qualificado, que contribui para o bem-estar da comunidade, valoriza o espaço público e estabelece uma relação mais generosa entre arquitetura e cidade.



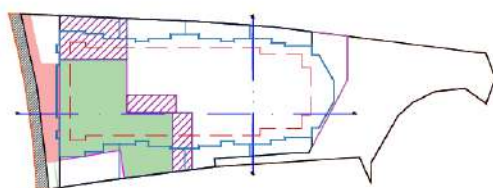
PLANTA BAIXA ETAPA 01

ESCALA 1/1000



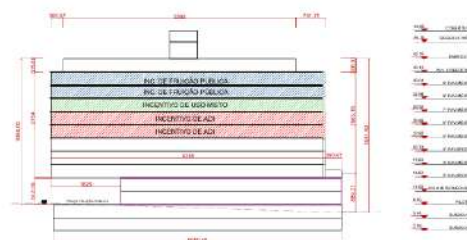
CORTE AA

ESCALA 1/1000



PLANTA BAIXA ETAPA 02

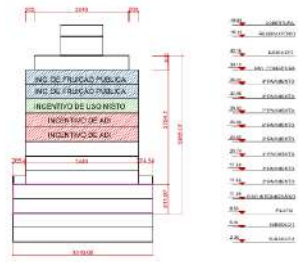
ESCALA 1/1000



CORTE AA

ESCALA 1/1000

- ÁREA ORIGINAL DO TERRENO (At) = 3.128,52 = 1.853,22m² + 1.275,30m² de Aforamento
- ATINGIMENTO VIÁRIO = 107,93m²
- TERRENO REMANESCENTE = 3.020,59m²
- EMBASAMENTO x 2 PAV. = 2.214,51m²
- TORRE x 8 PAV. = 1.500,00m² = 12.000,00m²
- COBERTURA = 995,13m²
- ÁREA COBERTA DESTINADA A FRUIÇÃO PÚBLICA (Af) = 500,00m²
- ÁREA DESCOBERTA DESTINADA A FRUIÇÃO PÚBLICA (Af) = 127,26m²
- PROJEÇÃO DE FACHADA ATIVA



Propriedades construtivas e de estrutura, início, para representação física do projeto. O desenvolvimento, portanto, por meio das imagens, para a representação de uma arquitetura natural.



Imagens retiradas do Estudo Padrão de Fruição Pública (PMF E 00040831/2026)

Memorial de Cálculo

"Dados do memorial de cálculo conforme DECRETO N. 27.952, DE 24 DE MARÇO DE 2025, §1º Art. 5º:

""Art. 5º O cálculo do potencial construtivo resultante pelo uso do incentivo deverá ser realizado observando a fórmula $PC = [(At - Af) \times CAM] + (Af \times CAM_{F01} \times 1,2)$, onde:

I - PC é o Potencial Construtivo com adicional de fruição pública;

II - At é a área original do terreno;

III - Af é a área destinada à Fruição Pública;

IV - CAM é o coeficiente de aproveitamento dado pela soma das colunas G2, G3 e G4 do Anexo F01 - Tabela de Limites de Ocupação do Plano Diretor (Lei Complementar nº 482, de 2014, alterada pela Lei Complementar nº 739, de 2023), somado aos Coeficientes de Aproveitamento a partir da aplicação dos demais incentivos que serão utilizados no projeto."""

Dados:

Área do terreno	3128,50 m²
Área de Fruição	627,26m2

PCmáx = CA (Soma G2, G3 e G4) x At
PCmáx = (1+1,65+0) x 3.128,52m2
Pcmáx = 8.290,58 m2

PCsim Embasamento = TO Embasamento x Terreno Remanescente x No de Pav.
Embasamento
PCsim Embasamento = 0,8 x 3.020,59 m2 x 2
PCsim Embasamento = 4.832,94 m2

PCsim Torre = TO Torre x Terreno Remanescente x No de Pav. Torre
PCsim Torre = 0,5 x 3.020,59 m2 x 1
PCsim Torre = 1.510,30 m2

PCsim Total = PCsim Embasamento + PCsim Torre
PCsim Total = 4.832,94 m2 + 1.510,30 m2
PCsim Total = 6.343,24 m2

Capacidade da Volumetria Construtiva = PCsim - PCmáx
Capacidade da Volumetria Construtiva = 5.437,06 m2 - 8.290,58 m2
Capacidade da Volumetria Construtiva = - 1.947,34 m2

A diferença negativa de potencial construtivo entre PCsim e PCmáx indica a inexistência de capacidade teórica do terreno para recepcionar os índices derivados da aplicação do incentivo à fruição pública, sendo autorizada a adequação de número de pavimentos.
(Redação acrescida pelo Decreto no 26855/2024)

A diferença positiva de potencial construtivo entre PCsim e PCmáx indica a existência de capacidade teórica do terreno para recepcionar os índices derivados da aplicação do incentivo à fruição pública, sendo necessário o cálculo da área mínima de fruição necessária para autorização da adequação do número de pavimentos, observando a seguinte fórmula: Afmín=[(PCsim-PCmáx)/Npav]/1,2.

Sendo “Npav” os pavimentos passíveis de absorver o potencial construtivo gerado aqueles em que há carência de potencial construtivo para atendimento à taxa de ocupação máxima e aos afastamentos mínimos.

T.O' TO efetivamente utilizado pela torre
T.O' 0,500

Os limites de ocupação considerados na Etapa 2 serão aqueles efetivamente aplicados no projeto.

CA Pav. incentv. CA Pav. Incentivados = (T.O' X Terreno Remanescente x Nº de Pav. Incentivados) / (At)
CA Pav. incentv. 0,500 x 3020,59 x 3,00 / 3128,50
CA Pav. incentv. 1,45

CA T.O. "{(T.O x Inc. a) + (T.O x Inc.b) + (Inc.SusT) + (Inc.ArteP)} x Terreno Remanescente x Nº de Pav.
Padrão da Torre / (At)"
0,150 x 3020,59 x 3,00 / 3.128,50
0,43

CaM Cam = CA (Soma G2, G3 e G4) + CA Pav. Incentivados + CA (T.O)
CaM 2,65 "+" 1,45 "+" 0,43
CaM 4,53

PC Final [(At-Af) x Cam] + (Af x Cam x 1,2)
PC Final 14.633,95

PC Final	14.633,95 m2
----------	--------------

Limites de Ocupação Readequados

Número de Pavimentos Padrão (AMC 3.5)	3
Pavimentos Concedidos por Uso Misto (Art. 295-D, LCM 482 de 2014, alterada pela LCM 739 de 2023)	1

Página: 58	
Pavimentos Concedidos por ADI (Art. 295-O, LCM 482 de 2014, alterada pela LCM 739 de 2023)	2
Pavimentos Concedidos por Fruição Pública (Art. 295-S, LCM 482 de 2014, alterada pela LCM 739 de 2023)	3
Número de Pavimentos Total	9
Potencial Construtivo Final (coeficiente de aproveitamento - CA de sobressolo)	14.633,95 m2
Taxa de Ocupação da Torre	Deverá ser maior que 50

¹conforme LCM 755/2023, Art. 16-E: O acréscimo de pavimentos em contrapartida à destinação de área para fruição pública, previsto no inciso III do art. 295-S da Lei Complementar nº 482, de 2014, com Redação dada pela Lei Complementar nº 739, de 2023, será aferido pela determinação técnica do consumo do potencial construtivo estabelecido pelo Plano Diretor para o lote, considerando-se o volume hipotético definido pelos afastamentos, pela taxa de ocupação e pelo número máximo de pavimentos.

§ 1º Nos casos em que o volume hipotético não comporte o coeficiente de aproveitamento estabelecido para o lote, fica autorizado o acréscimo de pavimentos previsto no art. 295-S da Lei Complementar nº 482, de 2014, com Redação dada pela Lei Complementar nº 739, de 2023.

§ 2º Nos casos em que o volume hipotético comporte o coeficiente de aproveitamento estabelecido para o lote, o acréscimo de pavimentos ficará condicionado à aferição de área mínima de fruição pública conforme procedimento de cálculo.

§ 3º O procedimento de cálculo será estabelecido pelo órgão municipal de planejamento por meio de normativa específica. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 782/2025)

Considerações Finais

- Este termo é válido para as condições descritas acima e para a documentação relacionada ao processo de concessão do incentivo à fruição pública. Caso haja alteração no projeto posteriormente, este termo deverá ser atualizado.
- Este termo está vinculado ao ato de aprovação do projeto.
- A área de fruição pública apresentada no Estudo Padrão deverá ser registrada na matrícula do imóvel para que o alvará de construção seja concedido.
- Deverá ser firmado Termo de Compromisso de Execução das melhorias urbanas a serem efetuadas na área de fruição pública gerada.
 - A aprovação das melhorias urbanas propostas na área de fruição pública deverá ser solicitada no processo específico "Melhorias Urbanas".
 - Deverá ser apresentado o protocolo do processo de Melhorias Urbanas para emissão do alvará de construção.
 - A aprovação e execução das melhorias urbanas é condição para a emissão do habite-se da construção.

Florianópolis, 08 de Abril de 2026

Daniel Martins da Silveira
Diretor de Instrumentos e Incentivos e Coordenador do Grupo Técnico de Trabalho de Fruição Pública
Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano (SMPH DU)

Ivanna Carla Tomasi
Secretária Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano (SMPH DU)

Assinaturas do documento

**"2026_11 E 00040831 - CORAL_MAR DOS
CORAIS_FRUIÇÃO PÚBLICA - TERMO DE
CONCESSÃO DE FRUIÇÃO P"**



Código para verificação: **KISZMMGO**

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



IVANNA CARLA TOMASI (CPF: ***.283.319-**) em 08/04/2026 às 13:51:32 (GMT-03:00)

Emitido por: "SolarBPM", emitido em 25/09/2024 - 18:24:13 e válido até 25/09/2026 - 18:24:13.

(Assinatura do Sistema)



DANIEL MARTINS DA SILVEIRA (CPF: ***.731.649-**) em 08/04/2026 às 11:52:54 (GMT-03:00)

Emitido por: "SolarBPM", emitido em 15/07/2025 - 15:59:59 e válido até 15/07/2028 - 15:59:59.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://servicos.floripa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMF E 00040831/2026**

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



Estado de Santa Catarina
Prefeitura Municipal de Florianópolis
Comitê de Consolidação do Microzoneamento Oficial

DD/GAPRE/PROTOCOLO/2023

Florianópolis, 05 de dezembro de 2023.

DELIBERAÇÃO

I. Introdução

A presente Deliberação é emitida pelo Comitê de Consolidação do Microzoneamento Oficial, instituído pelo Art. 215 da Lei Complementar Municipal 739 de 2023, regulamentado pelo Decreto Municipal 25.179 de 2023. O escopo desta Deliberação é esclarecer a interpretação dos Artigos 54 e 58-B, que tratam, respectivamente, das Áreas Comunitárias Institucionais (ACI) e das Áreas Verdes de Lazer (AVL) em domínio particular.

II. Enquadramento Legal

Conforme estabelecido no Artigo 54 da Lei Complementar Municipal (LCM) 482/14, alterado pela LCM 739/23, os limites de uso e ocupação das Áreas Comunitárias Institucionais em terrenos privados estão sujeitos à análise do regime de domínio. Terrenos particulares podem adotar parâmetros urbanísticos da macroárea de uso urbano adjacente.

De acordo com o Artigo 58-B da LCM 482/14, alterado pela LC 739/23, as Áreas Verdes de Lazer em terrenos particulares também estão sujeitas à análise do regime de domínio. Proprietários privados podem adotar parâmetros urbanísticos da macroárea de uso urbano adjacente.

III. Deliberação

Considerando a legislação vigente, o **comitê delibera que**, mediante protocolo de requerimento ao município, no qual **o cidadão comprove ser o legítimo proprietário do imóvel**, demonstrando o **domínio particular** da área conforme estipulado pela lei, mediante **apresentação de matrícula** devidamente inscrita em Cartório de Registro de Imóveis da Capital, além de comprovação de contribuinte fiscal por meio de **inscrição imobiliária** junto à Fazenda Municipal, o município **RECONHECERÁ E DEFERIRÁ** o pedido de revisão de zoneamento, pela macroárea de uso urbano adjacente ao imóvel em análise.



Estado de Santa Catarina
Prefeitura Municipal de Florianópolis
Comitê de Consolidação do Microzoneamento Oficial

A Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano (SMHDU) fica encarregada de receber os requerimentos, aplicar a interpretação desta deliberação e tornar público, por meio de publicação no diário oficial eletrônico do município, os requerimentos objeto desta decisão. Posteriormente, os requerimentos devem ser encaminhados à Secretaria Municipal de Planejamento e Inteligência Urbana (SMPIU), responsável por corrigir os mapas, aplicando o zoneamento adjacente a ser adotado.

Para casos complexos ou duvidosos, sugere-se encaminhamento para análise e deliberação deste comitê. Esta é a decisão, e determina-se o cumprimento imediato.

Subscreve,

Órgão Integrante do Comitê - Decreto 25.179/2023	Assinatura Digital:
GABINETE DO PREFEITO (GAPRE/PMF)	
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E INTELIGÊNCIA URBANA (SMPIU / IPUF)	
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE (SMMA / FLORAM)	
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO (SMHDU)	
PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO (PGM)	
CÂMARA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS (CMF)	

Assinaturas do documento

"Deliberação do Comitê de Microzoneamento sobre ACI e AVL"



Código para verificação: **SCMN5VBM**

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



NATHAN PIERRI GALVANI em 06/12/2023 às 00:10:24 (GMT-03:00)

Emitido por: "Nathan Pierri Galvani", emitido em 06/12/2023 - 00:09:54 e válido até 06/12/2028 - 00:09:54.



ALDO SEBASTIAO LOPES MARTINS em 05/12/2023 às 21:47:07 (GMT-03:00)

Emitido por: "AC Final do Governo Federal do Brasil v1", emitido em 18/09/2023 - 16:19:38 e válido até 17/09/2024 - 16:19:38.
(Assinatura GOVBR)



KALIU TEIXEIRA em 05/12/2023 às 21:29:30 (GMT-03:00)

Emitido por: "AC Final do Governo Federal do Brasil v1", emitido em 10/12/2022 - 23:29:53 e válido até 10/12/2023 - 23:29:53.
(Assinatura GOVBR)



IVANNA CARLA TOMASI em 05/12/2023 às 20:10:01 (GMT-03:00)

Emitido por: "AC Final do Governo Federal do Brasil v1", emitido em 24/08/2023 - 18:40:48 e válido até 23/08/2024 - 18:40:48.
(Assinatura GOVBR)



RAFAEL DE LIMA em 05/12/2023 às 20:00:13 (GMT-03:00)

Emitido por: "AC Final do Governo Federal do Brasil v1", emitido em 19/07/2023 - 14:04:10 e válido até 18/07/2024 - 14:04:10.
(Assinatura GOVBR)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://servicos.floripa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMF E 00183911/2025**

e o código **SCMN5VBM** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

AUTORIZAÇÃO AMBIENTAL nº 008/2026 – DILIC

Data: 22/01/2026

Processo nº: E 00233488/2025
Requerente: Coral Arquitetura LTDA (CNPJ: 75.400.465/0001-39)
Solicitante: Deborah Lee Vilas Boas Vidotti Bertolini (CPF: 333.934.288-10)
Endereço: Rua Desembargador Pedro Silva, nº 2867 – Coqueiros, Florianópolis/SC
Inscrição Imobiliária: 51.80.013.0663.001.455
Assunto: Projeto de Recomposição Vegetal (PRV)
Validade: 06 (seis) meses

A Fundação Municipal do Meio Ambiente de Florianópolis - FLORAM, com base no Art. 4º da Lei nº 4.645/1995 e no PTEC 085/FLORAM/DILIC/2026, autoriza o requerente Coral Arquitetura LTDA a executar o Projeto de Recomposição Vegetal (PRV) em área localizada na Rua Desembargador Pedro Silva, nº 2867 – Coqueiros, Florianópolis/SC, em área de 514,99 m², desde que obedecido o exposto a seguir:

- **O Relatório de Implantação deverá ser encaminhado em até 30 (trinta) dias após a implantação do PRVS.**
- Deverá ser realizada a recuperação da área conforme projeto analisado, com plantio de mudas nativas, atrelado à remoção de espécies exóticas e exóticas invasoras e a manutenção das espécies nativas já existentes e estabelecidas na área.
- Os espécimes herbáceos a serem utilizados como forma de complemento ao plantio de mudas deverão ser exclusivamente de espécies nativas.
- Não poderão adentrar animais domésticos nas áreas demarcadas do PRV, bem como esta não deverá ser aberta para pessoas (exceto a Responsável Técnica e demais equipes de manutenção), durante o período de execução do projeto, visto o risco de desequilíbrio ambiental com, por exemplo, o pisoteio de mudas e o depósito de lixo/entulho na área.
- O cercamento da área deverá ser realizado com materiais de baixo impacto e em conformidade com a Instrução Normativa FLORAM nº 001/2017, a fim de restringir a entrada de pessoas não autorizadas e/ou animais domésticos sem restringir o acesso da fauna nativa.
- Não está autorizado o uso de agrotóxicos para as atividades de acompanhamento e manutenção, em atendimento à Lei Municipal nº 10.628/2019.
- Deverão ser apresentados à FLORAM relatórios anuais de monitoramento por um período mínimo 03 (três) anos, relatando as atividades realizadas no período com registros fotográficos atualizados da área. O Relatório Final, ao fim deste período, deverá apresentar de forma conclusiva se a área objeto se encontra devida e integralmente recuperada nos moldes da Instrução Normativa FLORAM nº 001/2021.

- Acompanhar a área e administrar as condições existentes garantindo que o ambiente se recupere integralmente;
- O monitoramento da área a ser recuperada deverá ser realizado pelo responsável técnico, em todas as suas fases, nos moldes apresentados no PRV;
- Qualquer dano ao ambiente natural é de inteira responsabilidade do requerente, o que ensejará penalidades previstas na legislação ambiental, em especial na Lei Federal nº 9.605/1998, sendo que o dano deverá ser imediatamente reparado.

Lucas Gonçalves da Silva
Presidente da FLORAM

Documento válido somente com assinatura digital

Esta Autorização não dispensa nem substitui outras Autorizações, Licenças ou Alvarás requeridos pela legislação Estadual e/ou Federal.

Assinaturas do documento

"AUT 008.2026 - Proc. E 233488.2025 - Aprovação PRV
- Coral Arquitetura LTDA - Coqueiros BB"



Código para verificação: **AZS6CUZ1**

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



LUCAS GONCALVES DA SILVA (CPF: ***.799.899-**) em 22/01/2026 às 18:59:08 (GMT-03:00)

Emitido por: "SolarBPM", emitido em 09/10/2025 - 14:55:54 e válido até 09/10/2028 - 14:55:54.

(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://servicos.floripa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMF E 00233488/2025**

e o código **AZS6CUZ1** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

ANEXO VIII – Taxa de Análise de EIV (TAEIV)



Pagar com código de barras (versão antiga)

G334190920280481017
19/06/2026 09:45:0419/06/2026 - BANCO DO BRASIL - 09:45:04
307703077 0001

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

CLIENTE: CORAL ARQUITETURA LTDA
AGENCIA: 3077-5 CONTA: 109.093-3

CAIXA ECONOMICA FEDERAL

10499902687899910004932606788530115100000077406

BENEFICIARIO:

TAXA EIV PM FLORIANOPOLIS

NOME FANTASIA:

TAXA EIV PM FLORIANOPOLIS

CNPJ: 82.892.282/0001-43

BENEFICIARIO FINAL:

TAXA EIV PM FLORIANOPOLIS

CNPJ: 82.892.282/0001-43

PAGADOR:

CORAL ARQUITETURA LTDA

CNPJ: 75.400.465/0001-39

NR. DOCUMENTO 61.904

DATA DE VENCIMENTO 17/07/2026

DATA DO PAGAMENTO 19/06/2026

VALOR DO DOCUMENTO 774,06

VALOR COBRADO 774,06

NR.AUTENTICACAO 3.919.883.BAB.851.9DD

Central de Atendimento BB

4004 0001 Capitais e regioes metropolitanas

0800 729 0001 Demais localidades.

Consultas, informacoes e servicos transacionais.

SAC BB

0800 729 0722

Informacoes, reclamacoes, cancelamento de
produtos e servicos.

Ouvidoria

0800 729 5678

Reclamacoes nao solucionadas nos canais
habituais agencia, SAC e demais canais de
atendimento.

Atendimento a Deficientes Auditivos ou de Fala

0800 729 0088

Informacoes, reclamacoes, cancelamento de cartao,
outros produtos e servicos de Ouvidoria.

Transação efetuada com sucesso por: J1594246 ANTONIO CARLOS CORAL.

ANEXO IX – Memorial de Cálculo Hidrológico e Hidráulico

MEMORIAL DE CÁLCULO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO

Empreendimento: Edifício Mar dos Corais

Órgão: Secretaria Municipal de Infraestrutura – Florianópolis/SC

1. Dados

Área: 1442 m²

Comprimento hidráulico: 44 m

Declividade: 2% (S=0,02)

Desnível $H=L \times S=0.88$ m

TR=15 anos.

2. Tempo de concentração (Kirpich)

$T_c = 57 \cdot L^{0,77} \cdot S^{-0,385}$ (seg)

$T_c = 57 \times 44^{0,77} \times 0,02^{-0,385} = 4736.3 \text{ s} = 78.94 \text{ min}$

3. Intensidade de chuva – Back (EPAGRI)

$i = K \cdot T_r^a / (T_c + b)^c$

K=1881, a=0.16, b=13, c=0.81

$i = 1881 \times 15^{0.16} / (78.94 + 13)^{0.81} = 74.50 \text{ mm/h}$

4. Método Racional

$Q = (C \cdot i \cdot A) / 3600$

Adotando C=1,00:

$Q = (1 \times 74.50 \times 1442) / 3600 = 29.84 \text{ L/s} (0.0298 \text{ m}^3/\text{s})$

5. Referências

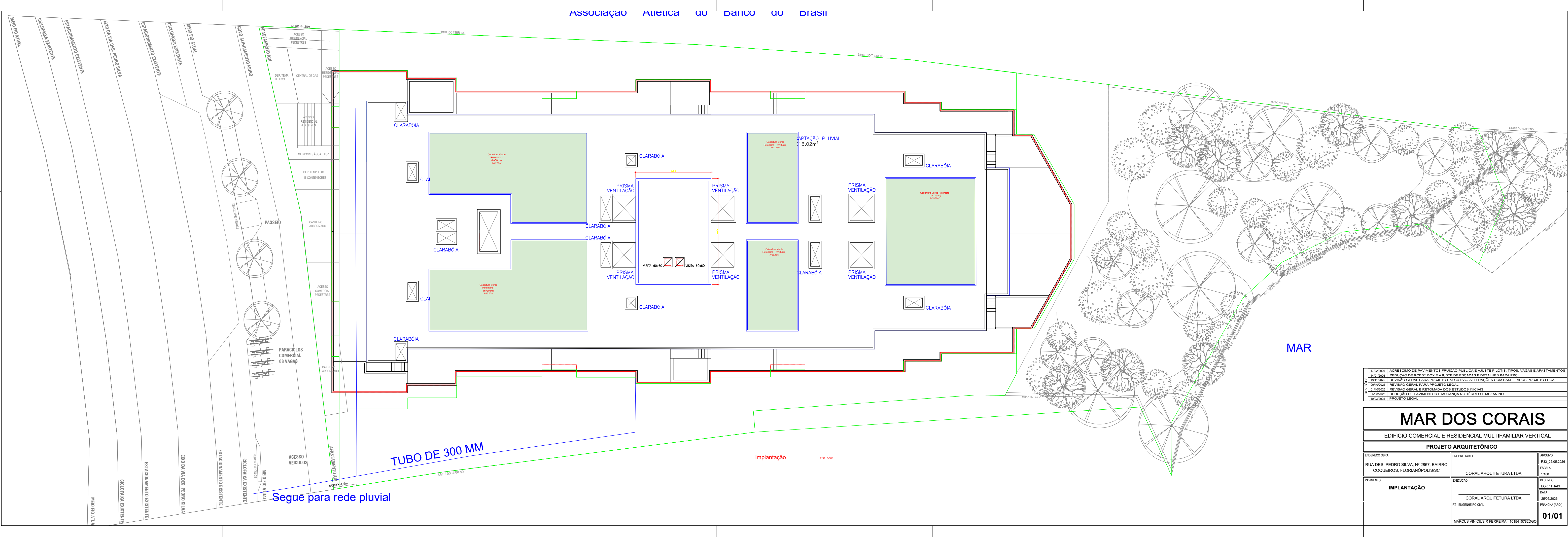
ABNT NBR 10844; IS-203 DNIT; Equação IDF de Back (EPAGRI); Diretrizes PMF.

ART

Anexar ART do responsável técnico.



MARCUS VINICIUS RODRIGUES FERREIRA.
ENG CIVIL – CREA 1015410782D-GO



11/02/2025	ACRÉSCIMO DE PAVIMENTOS PAVIMENTO PÚBLICO E AJUSTE PLOTTING, TIPOS, VAGAS E AFASTAMENTOS
14/01/2025	REDUÇÃO DE ROBBY BOX E AJUSTE DE ESCADAS E DETALHES PARA PPG
13/11/2024	REVISÃO GERAL PARA PROJETO EXECUTIVO ALTERAÇÕES COM BASE E APÓS PROJETO LEGAL
29/09/2024	REVISÃO GERAL PARA PROJETO LEGAL
21/09/2024	REVISÃO GERAL E REFORMAÇÃO DOS ESTUDOS INICIAIS
09/08/2024	REDUÇÃO DE PAVIMENTOS E ADEQUAÇÃO NO TERREÇO E MEZANINO
10/02/2025	PROJETO LEGAL

MAR DOS CORAIS		
EDIFÍCIO COMERCIAL E RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL		
PROJETO ARQUITETÔNICO		
ENFEREIRO: OBRA	PROPRIETÁRIO	ARQUITETO
RUA DES. PEDRO SILVA, Nº 2867, BAIRRO COQUEIROS, FLORIANÓPOLIS/SC	CORAL ARQUITETURA LTDA	ESCALA 1:100
PAVIMENTO	EXECUÇÃO	DESENHO ECK / THAIS
IMPLANTAÇÃO	CORAL ARQUITETURA LTDA	DATA 26/05/2025
	RT - ENGENHEIRO CIVIL	PRONCHIA (ARQ.)
	MARCUS VINÍCIUS R FERREIRA - 1010541078200	01/01



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART

Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

CREA-SC



ART OBRA OU SERVIÇO

25 2026 10545702-0

Inicial
Individual

1. Responsável Técnico

MARCUS VINICIUS RODRIGUES FERREIRA

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 1015410782

Registro: 227722-0-SC

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: CORAL CONSTRUTORA
Endereço: AVENIDA ALMIRANTE TAMANDARE
Complemento: SALA 1101
Cidade: FLORIANOPOLIS
Valor: R\$ 1.000,00
Contrato: 01

Celebrado em: 19/06/2026

Vinculado à ART:

Bairro: COQUEIROS
UF: SC

CPF/CNPJ: 75.400.465/0001-39
Nº: 94

CEP: 88080-160

Ação Institucional:

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: CORAL CONSTRUTORA E ARQUITETURA
Endereço: RUA DESEMBARGADOR PEDRO SILVA
Complemento:
Cidade: FLORIANOPOLIS
Data de Início: 18/06/2026
Finalidade: Residencial

Previsão de Término: 17/08/2027

Bairro: COQUEIROS
UF: SC

Coordenadas Geográficas:

CPF/CNPJ: 75.400.465/0001-39
Nº: 2867

CEP: 88080-700

Código:

4. Atividade Técnica

Projeto

Rede de Águas Pluviais

Dimensão do Trabalho:

14.469,09

Metro(s) Quadrado(s)

Execução

Rede de Águas Pluviais

Dimensão do Trabalho:

14.469,09

Metro(s) Quadrado(s)

5. Observações

Elaboração de projeto para sistema de drenagem pluvial, para uma edificação residencial.

6. Declarações

. A acessibilidade: Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA

8. Informações

. A ART é válida somente após o pagamento da taxa.

Situação do pagamento da taxa da ART: TAXA DA ART PAGA

Valor ART: R\$ 108,39 | Data Vencimento: 29/06/2026 | Registrada em:

Valor Pago: R\$ 108,39 | Data Pagamento: 23/06/2026 | Nosso Número:

. A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.

. A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

. Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

FLORIANOPOLIS - SC, 19 de Junho de 2026

MARCUS VINICIUS RODRIGUES FERREIRA
976.536.081-91



CREA-SC
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

ANEXO X – Placa de Publicidade do EIV

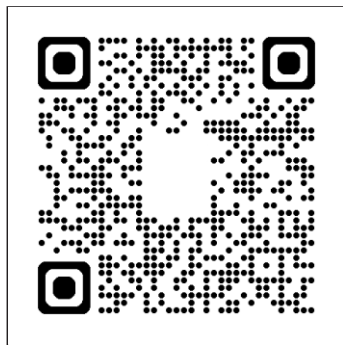
Neste local está em análise um empreendimento passível de

Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV)

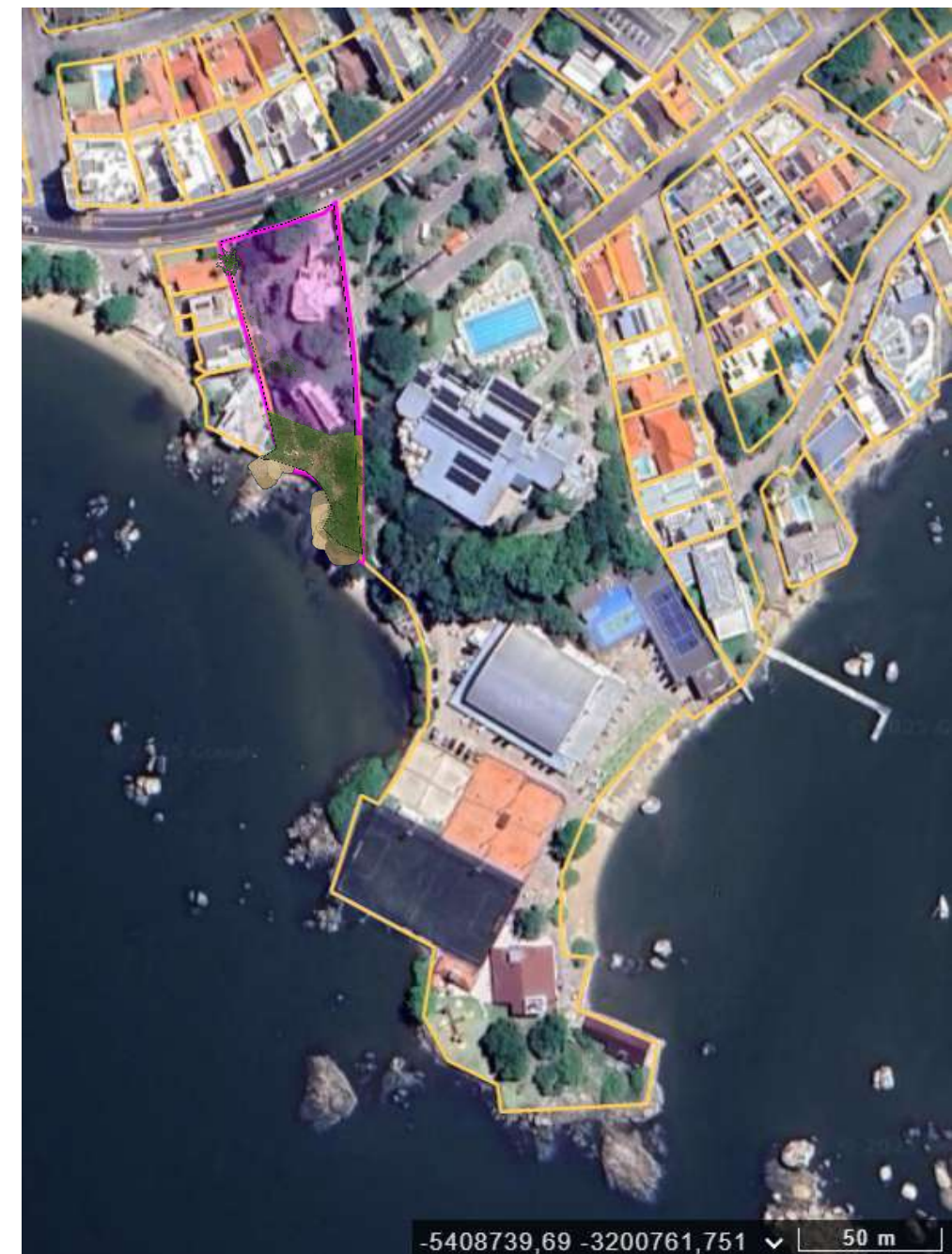
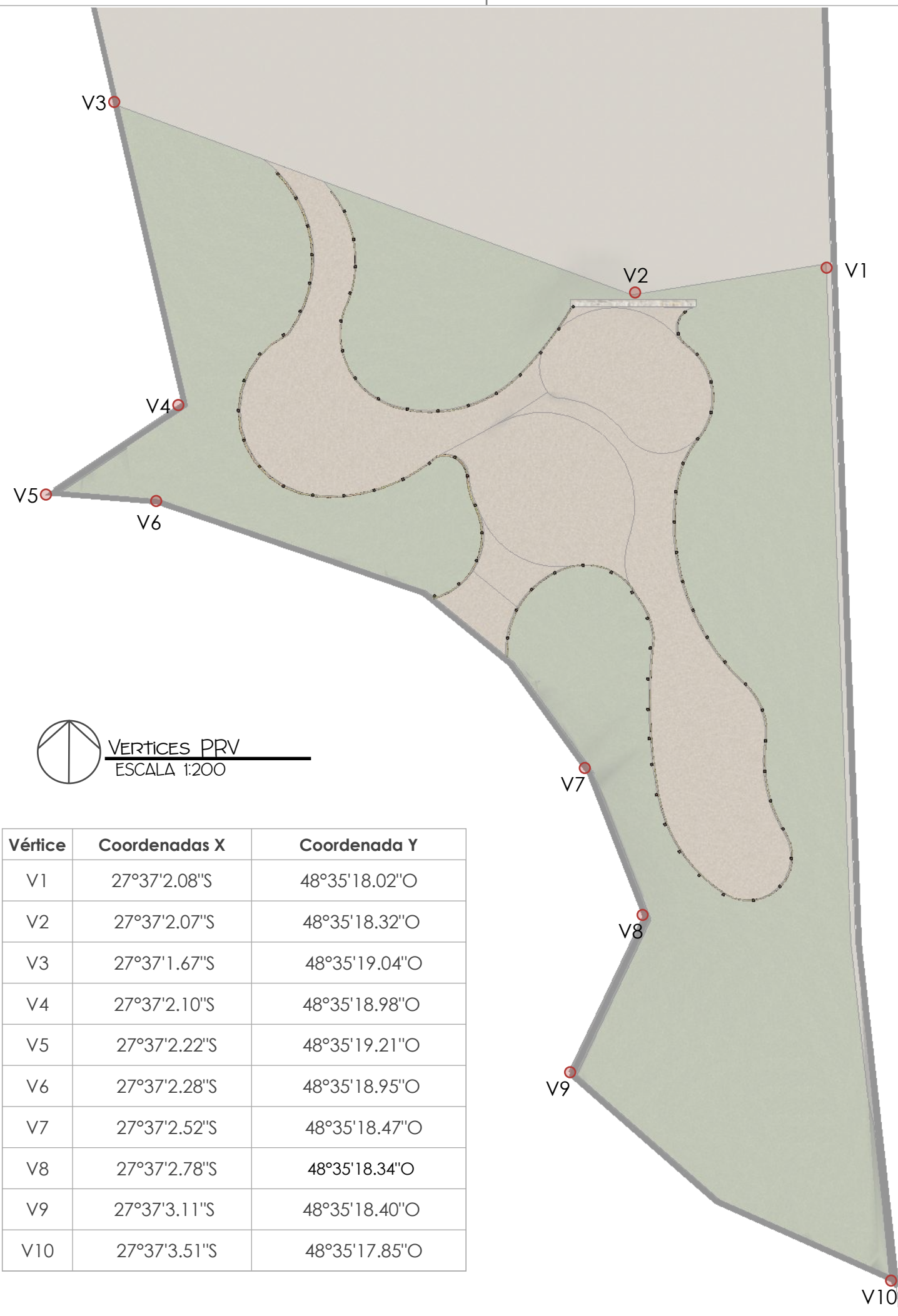
O estudo está publicado no Portal da Rede de Planejamento e pode ser acessado através do QR Code.

Acompanhe o andamento e participe da consulta pública.

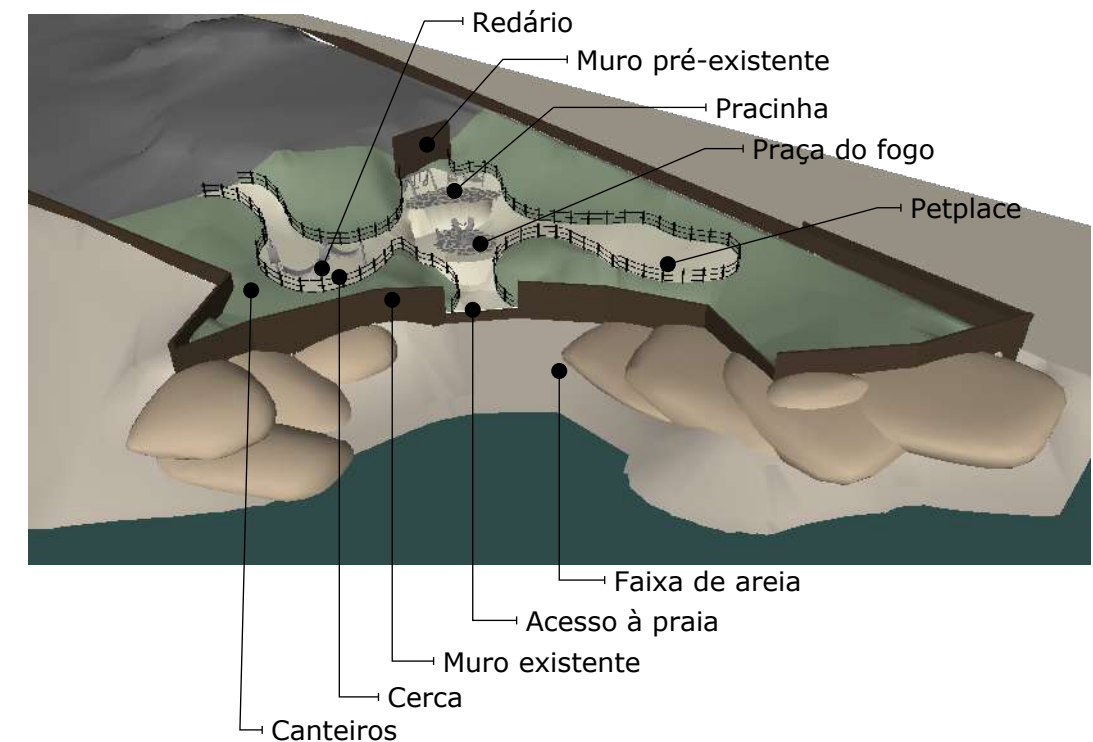
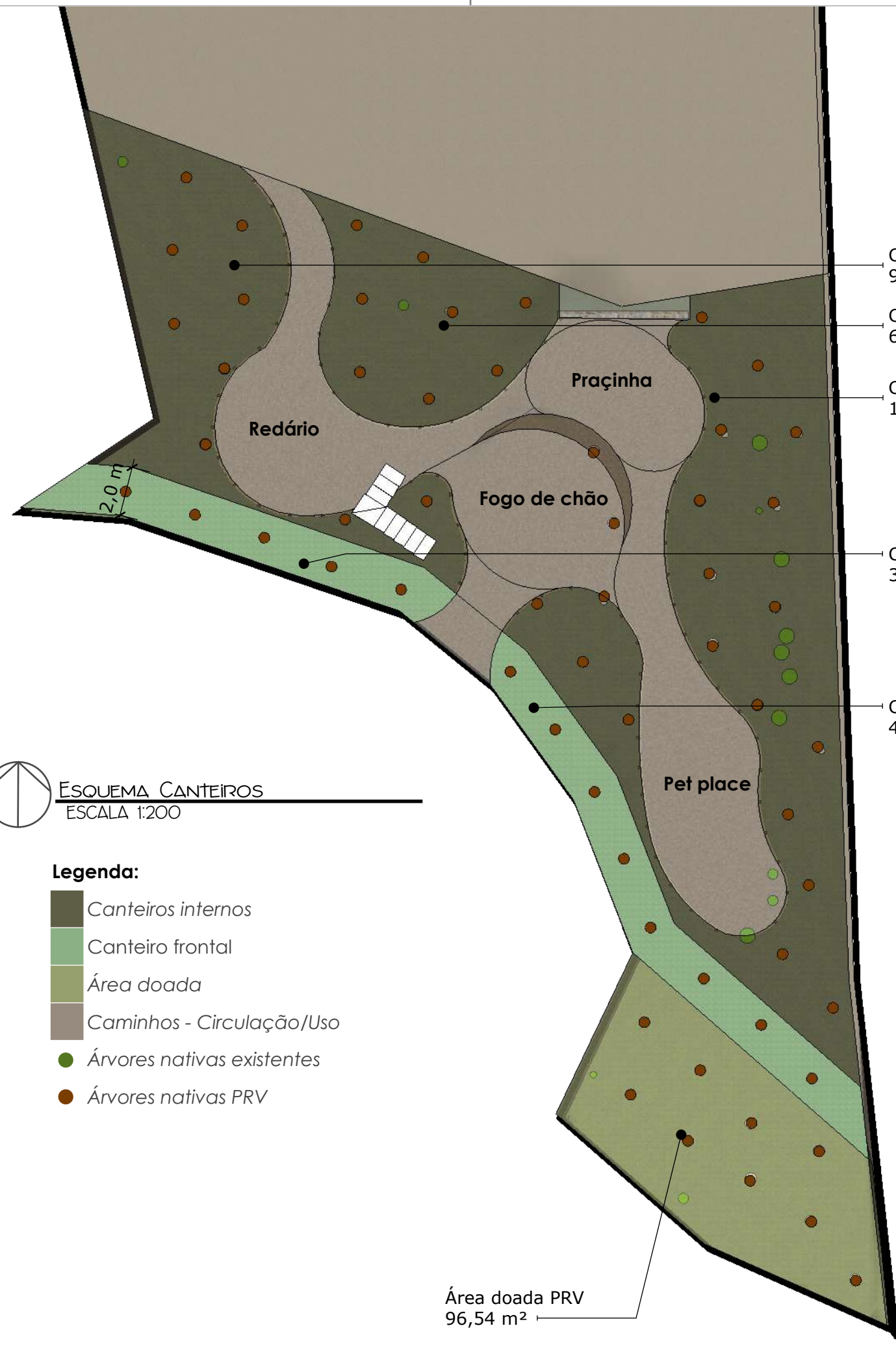
Processo PMF E 127399/2026



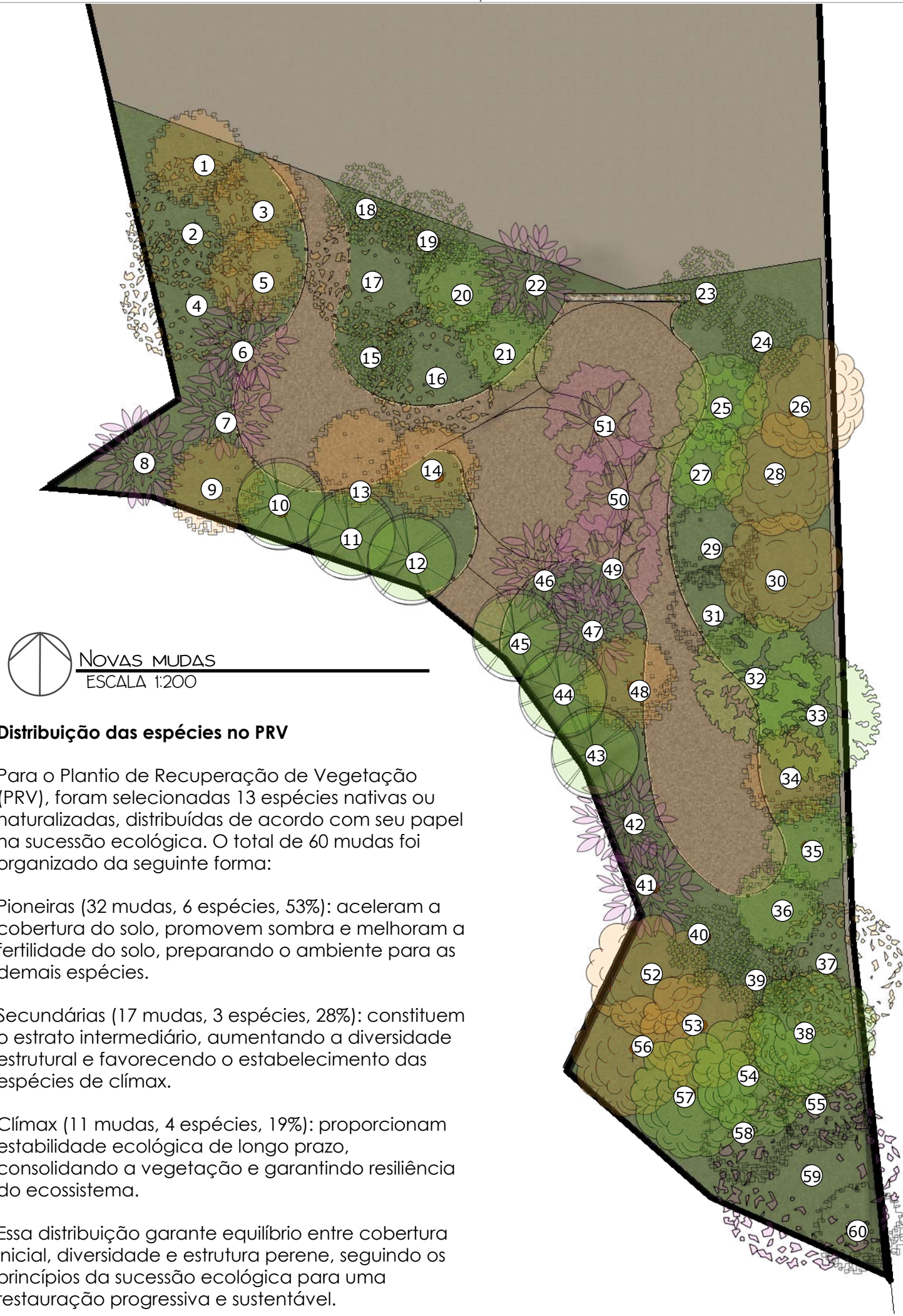
ANEXO XI – Projeto de Recomposição Vegetal



	Tipologia:	Conjunto residencial multifamiliar	
	Endereço:	R. Des. Pedro Silva, 2867 Coqueiros - Florianópolis - SC, 88080-701	
PRV - MAR DOS CORAIS		Área recuperada: 514,99 m²	
Descrição da folha:		Escala: Indicada	
PRV - Implantação e Situação		Data: 08/10/2025	
Desenho técnico:		Impressão: A3	
Proprietário:		Prancha:	
Arq. Julieta de Toledo CAU A246902-2		Coral Arquitetura LTDA CNPJ: 75.400.465/0001-39	
		1 / 6	



	Tipologia:	Conjunto residencial multifamiliar	
	Endereço:	R. Des. Pedro Silva, 2867 Coqueiros - Florianópolis - SC, 88080-701	
PRV - MAR DOS CORAIS		Área recuperada: 514,99 m ²	
Descrição da folha:		Escala: Indicada	
Desenho técnico:		Data: 08/10/2025	
Proprietário:		Impressão: A3	
Arq. Julieta de Toledo CAU A246902-2		Coral Arquitetura LTDA CNPJ: 75.400.465/0001-39	
		Prancha: 2 / 6	



NOVAS MUDAS
ESCALA 1:200

Distribuição das espécies no PRV

Para o Plantio de Recuperação de Vegetação (PRV), foram selecionadas 13 espécies nativas ou naturalizadas, distribuídas de acordo com seu papel na sucessão ecológica. O total de 60 mudas foi organizado da seguinte forma:

Pioneiras (32 mudas, 6 espécies, 53%): aceleram a cobertura do solo, promovem sombra e melhoram a fertilidade do solo, preparando o ambiente para as demais espécies.

Secundárias (17 mudas, 3 espécies, 28%): constituem o estrato intermediário, aumentando a diversidade estrutural e favorecendo o estabelecimento das espécies de clímax.

Clímax (11 mudas, 4 espécies, 19%): proporcionam estabilidade ecológica de longo prazo, consolidando a vegetação e garantindo resiliência do ecossistema.

Essa distribuição garante equilíbrio entre cobertura inicial, diversidade e estrutura perene, seguindo os princípios da sucessão ecológica para uma restauração progressiva e sustentável.

Legenda árvores

	Nome científico	Nome popular	Características ecológicas	Qnt. (mudas)	Ref no mapa
	<i>Psidium cattleianum</i>	Araça	Secundária e zoocróica	4	20,21,35,36
	<i>Eugenia uniflora</i>	Pitanga	Secundária e zoocróica	8	1,3,5,9,13,14,34,48
	<i>Garcinia gardneriana</i>	Bacupari	Climax e zoocróica	5	29,31,55,58,60
	<i>Jacaranda puberula</i>	Carobinha	Pioneira e anemocróica	8	6,7,8,22,41,42,46,47
	<i>Cybistax antisyphilitica</i>	Ipe Verde	Pioneira e anemocróica	7	15,18,19,23,24,39,40
	<i>Tabernaemontana catharinensis</i>	Jasmim Catavento	Pioneira e zoocróica	6	10,11,12,43,44,45
	<i>Schinus terebinthifolius</i>	Aroeira vermelha	Pioneira e zoocróica	6	26,28,30,52,53,56
	<i>Eugenia brasiliensis</i>	Grumixama	Pioneira e zoocróica	2	25,27
	<i>Campomanesia xanthocarpa</i>	Gabirola	Climax e zoocróica	2	32,33
	<i>Handroanthus pulcherrimus</i>	Ipe da praia	Secundária e anemocróica	5	2,4,16,17,37
	<i>Plinia peruviana</i>	Jaboticabeira	Climax e zoocróica	3	49,50,51
	<i>Inga marginata</i>	Ingá-feijão	Pioneira e zoocróica	3	38,54,57
	<i>Handroanthus heptaphyllus</i>	Ipê roxo	Climax e zoocróica	1	59

Total: 60 mudas



Tipologia: Conjunto residencial multifamiliar

Endereço: R. Des. Pedro Silva, 2867
Coqueiros - Florianópolis - SC, 88080-701

PRV - MAR DOS CORAIS

Área recuperada: 514,99 m²

Descrição da folha: PRV - Novas espécies

Desenho técnico: Arq. Julieta de Toledo
CAU A246902-2

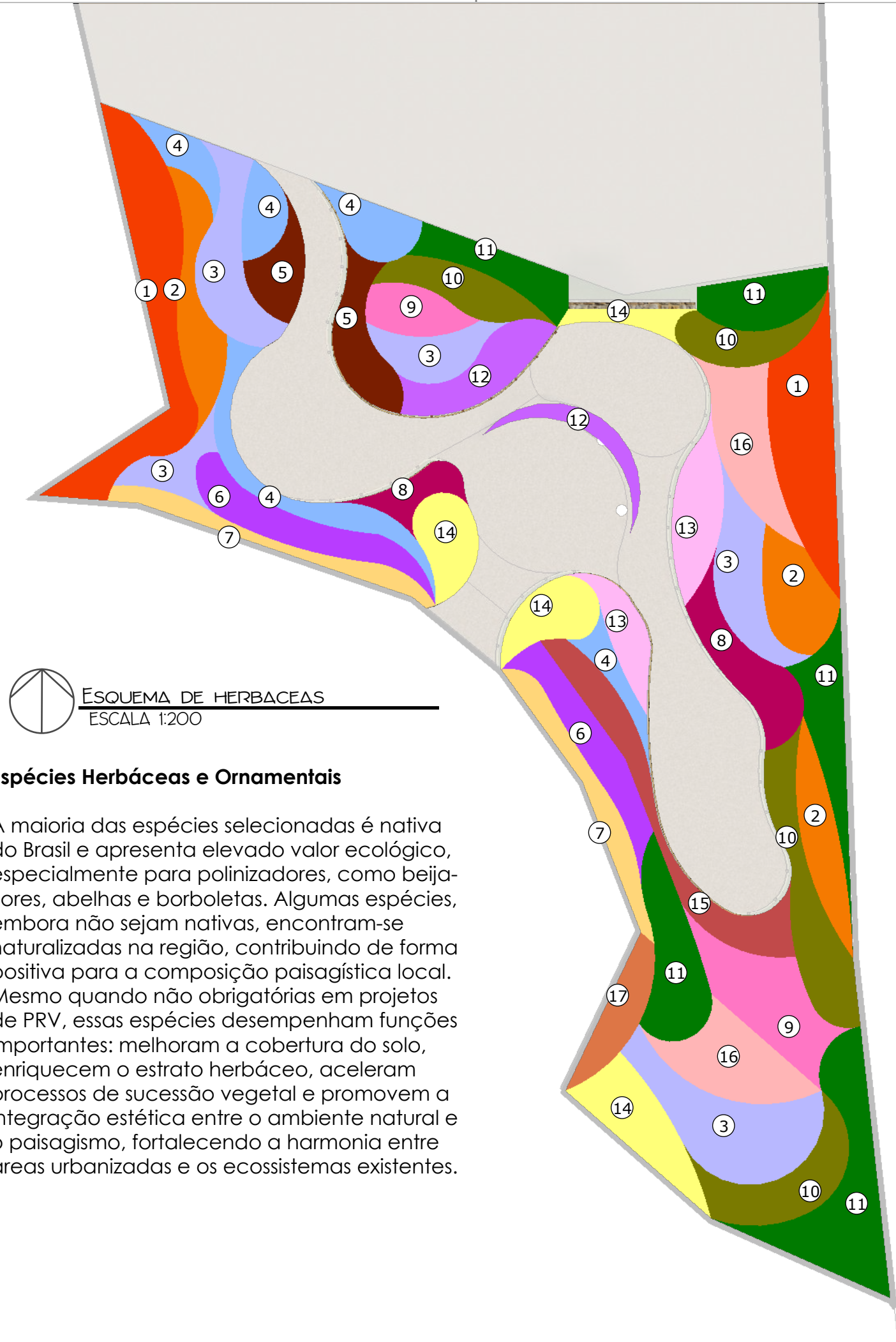
Proprietário: Coral Arquitetura LTDA
CNPJ: 75.400.465/0001-39

Escala: Indicada

Data: 08/10/2025

Impressão: A3

Prancha: 3 / 6



Legenda herbáceas

	Nome científico	Nome popular	Áreas
1	Heliconia rostrata	Helicônia rostrata	51
2	Heliconia psittacorum	Helicônia papagaio	40,5
3	Neomarica candida	Neomárica	63,5
4	Evolvulus glomeratus	Azulzinha	30,4
5	Eugenia mattosii	Pitanguinha do mato	16,9
6	Tibouchina heteromalla	Orelha de onça	25,4
7	Pyrostegia venusta	Cipó São João	18,5
8	Fuchsia ssp.	Brinco de princesa	17,5
9	Justicia carnea	Jacobina	24,6
10	Pilea cadierei	Pilea alumínio	41,7
11	Philodendron bipinnatifidum	Guaimbé	65,2
12	Heterocentron elegans	Quaresmeira rasteira	15,7
13	Begônia cucullata	Begoninha	17,5
14	Lantana camara	Lantana	34
15	Seemannia sylvatica	Semânia	17,2
16	Ruellia simplex	Ruelia azul	27
17	Norantea brasiliensis	Norantea	8,3

Total: 515 m2

Espécies Herbáceas e Ornamentais

A maioria das espécies selecionadas é nativa do Brasil e apresenta elevado valor ecológico, especialmente para polinizadores, como beija-flores, abelhas e borboletas. Algumas espécies, embora não sejam nativas, encontram-se naturalizadas na região, contribuindo de forma positiva para a composição paisagística local. Mesmo quando não obrigatórias em projetos de PRV, essas espécies desempenham funções importantes: melhoram a cobertura do solo, enriquecem o estrato herbáceo, aceleram processos de sucessão vegetal e promovem a integração estética entre o ambiente natural e o paisagismo, fortalecendo a harmonia entre áreas urbanizadas e os ecossistemas existentes.



Tipologia: Conjunto residencial multifamiliar

Endereço: R. Des. Pedro Silva, 2867
Coqueiros - Florianópolis - SC, 88080-701

PRV - MAR DOS CORAIS

Área recuperada: 514,99 m²

Descrição da folha: PRV - Herbáceas

Desenho técnico: Arq. Julieta de Toledo
CAU A246902-2

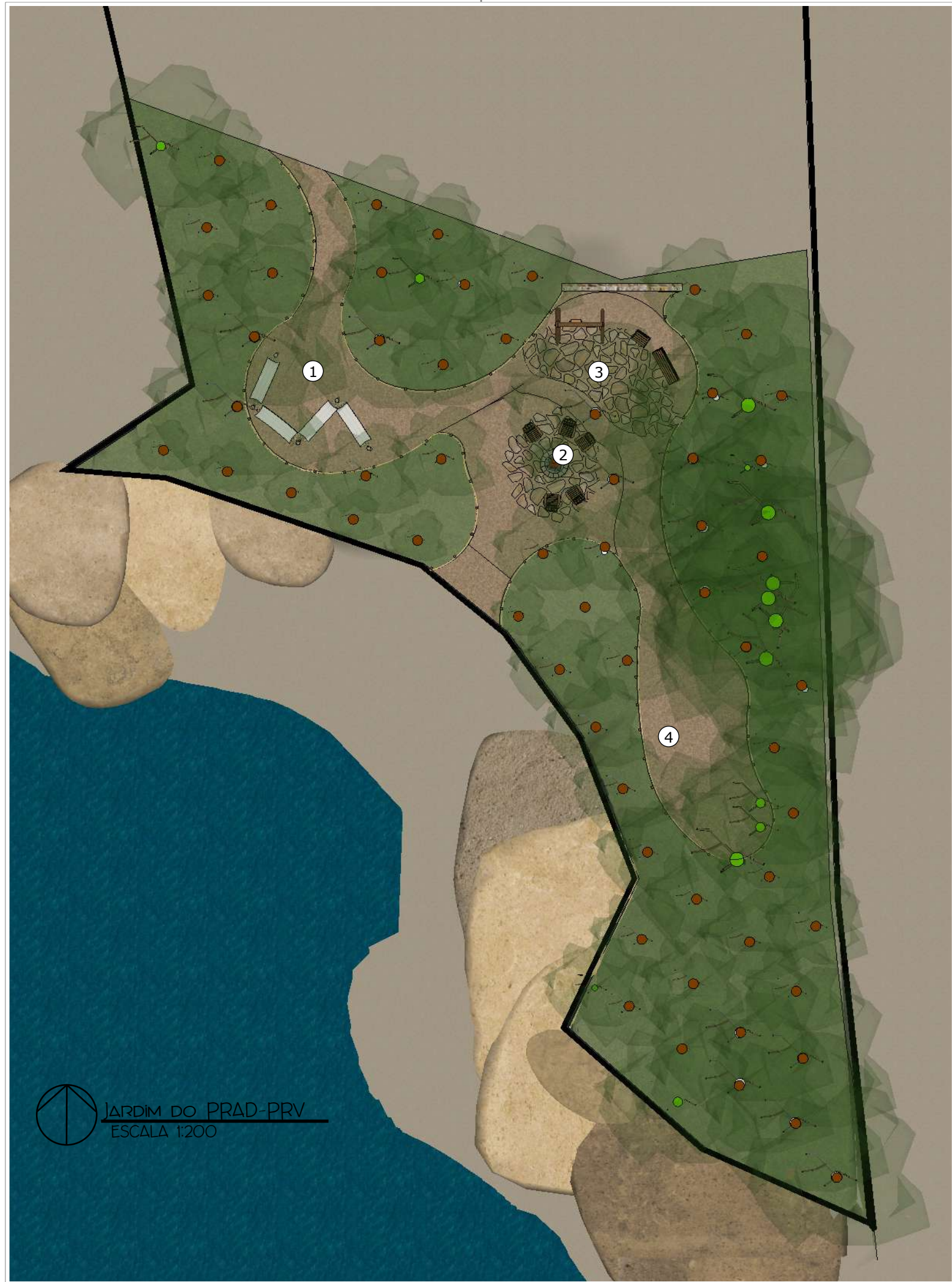
Proprietário: Coral Arquitetura LTDA
CNPJ: 75.400.465/0001-39

Escala: Indicada

Data: 08/10/2025

Impressão: A3

Prancha: 4 / 6



JARDIM DO PRAD-PRV
ESCALA 1:200



① Redário



② Praça do fogo



③ Praçinha

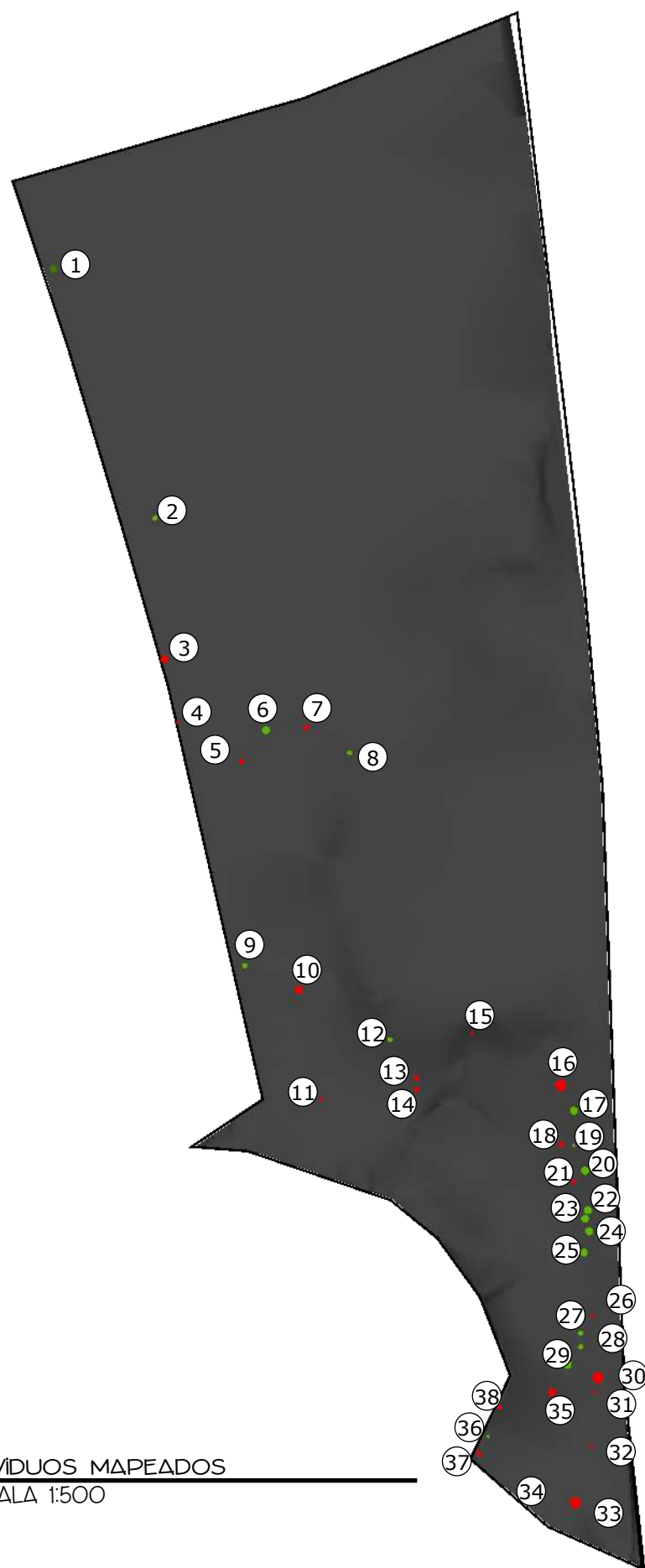


④ Pet place

 CauliFlora AMBIENTAL	Tipologia: Conjunto residencial multifamiliar	
	Endereço: R. Des. Pedro Silva, 2867 Coqueiros - Florianópolis - SC, 88080-701	
PRV - MAR DOS CORAIS		Área recuperada: 514,99 m²
Descrição da folha: PRV - Perspectivas árvores		Escala: Indicada
		Data: 08/10/2025
Desenho técnico: Arq. Julieta de Toledo CAU A246902-2	Proprietário: Coral Arquitetura LTDA CNPJ: 75.400.465/0001-39	Impressão: A3
		Prancha: 5 / 6



INDIVÍDUOS MAPEADOS
ESCALA 1:500



Is	Espécie	Família	Nome Popular	Origem	CAP (cm)	h (m)
1	Syagrus romanzoffiana	Arecaceae	Jerivá	Nativo	73	7
2	Schinus terebinthifolius	Anacardiaceae	Aroeira	Nativo	59	3
3	Persea americana	Lauraceae	Abacateiro	Exótico	19	3,5
4	Carica papaya	Caricaceae	Mamoeiro	Exótico	70	4
5	Citrus limon	Rutaceae	Limoeiro	Exótico	21	3
6	Ficus cestriifolia	Moraceae	Figueira	Nativo	183	6
7	Schefflera actinophylla	Araliaceae	Árvore-guarda-chuva	Exótico	51	3
8	Schinus terebinthifolius	Anacardiaceae	Aroeira	Nativo	27	2,5
9	Schinus terebinthifolius	Anacardiaceae	Aroeira	Nativo	29	2
10	Syzygium cumini	Myrtaceae	Jamelão	Exótico	18	3
11	Carica papaya	Caricaceae	Mamoeiro	Exótico	101	4
12	Schinus terebinthifolius	Anacardiaceae	Aroeira	Nativo	15	2
13	Schefflera actinophylla	Araliaceae	Árvore-guarda-chuva	Exótico	19	3
14	Morus nigra	Moraceae	Amoreira	Exótico	17	3
15	Ficus luschnathiana	Moraceae	Figueira	Nativo	36	
16	Pinus elliotii	Pinaceae	Pinus	Exótico	116	7,5
17	Ceiba speciosa	Malvaceae	Paineira	Nativo	156	8
18	Schefflera actinophylla	Araliaceae	Árvore-guarda-chuva	Exótico	29	4
19	Ficus cestriifolia	Moraceae	Figueira	Nativo	189	8
20	Erythroxylum argentinum	Erythroxylaceae	Cocão	Nativo	21	2,5
21	Morus nigra	Moraceae	Amoreira	Exótico	22	3
22	Cupania vernalis	Sapindaceae	Camboatá-vermelho	Nativo	24	3,5
23	Cupania vernalis	Sapindaceae	Camboatá-vermelho	Nativo	137	8
24	Cupania vernalis	Sapindaceae	Camboatá-vermelho	Nativo	27	3,5
25	Cupania vernalis	Sapindaceae	Camboatá-vermelho	Nativo	138	8
26	Cestrum nocturnum	Solanaceae	Dama-da-noite	Exótico	15	3
27	Schinus terebinthifolius	Anacardiaceae	Aroeira	Nativo	35	4,5
28	Schinus terebinthifolius	Anacardiaceae	Aroeira	Nativo	26	3
29	Pinus elliotii	Pinaceae	Pinus	Exótico	224	9
30	Eugenia brasiliensis	Myrtaceae	Grumixama	Nativo	16	2,5
31	Cestrum nocturnum	Solanaceae	Dama-da-noite	Exótico	26	3
32	Pinus elliotii	Pinaceae	Pinus	Exótico	221	8
33	Schinus terebinthifolius	Anacardiaceae	Aroeira	Nativo	15	3,5
34	Erythroxylum argentinum	Erythroxylaceae	Cocão	Nativo	15	2
35	Terminalia catappa	Combretaceae	Amendoeira-da-Praia	Exótico	87	7
36	Eugenia uniflora	Myrtaceae	Pitangueira	Nativo	44	3
37	Citrus limon	Rutaceae	Limoeiro	Exótico	23	3
38	Citrus limon	Rutaceae	Limoeiro	Exótico	29	2
39	Eugenia uniflora	Myrtaceae	Pitangueira	Nativo	36	2



CauliFlora
AMBIENTAL

Tipologia:

Conjunto residencial multifamiliar

Endereço: R. Des. Pedro Silva, 2867
Coqueiros - Florianópolis - SC, 88080-701

PRV - MAR DOS CORAIS

Área recuperada:
514,99 m²

Descrição da folha:

Árvores existentes mapeadas

Escala:

Indicada

Data:

08/10/2025

Impressão:

A3

Prancha:

6 / 6

Desenho técnico:

Proprietário:

Arq. Julieta de Toledo
CAU A246902-2

Coral Arquitetura LTDA
CNPJ: 75.400.465/0001-39