Florianópolis, 29 de Junho de 2026.

À

SMPHDU- SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

REF: Resposta ao Parecer Técnico PTEC 060/SMPHDU/SDU/DILU/AEIV/2025 do Processo E 194045-2025

A empresa AS SOLUÇÕES AMBIENTAIS & ENGENHARIA EIRELI EEP, CNPJ 27.756.665/0001-86, representando a empresa EMPREENDIMENTO RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS LTDA, CNPJ 41.956.403/0001-96, vem por meio deste responder à parecer técnico PTEC 060 do EIV.

ANÁLISE DO ESTUDO

1. Compatibilizar o estudo de acordo com o projeto aprovado (ex. área total construída).

Resposta: Informa-se que o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) foi devidamente atualizado, e encontra-se no **Anexo I** deste parecer técnico, juntamente com o projeto arquitetônico e matriz de impactos.

2. Atender ao PTEC 32090996 emitido pelo SEPHAN, em análise à última versão do estudo.

Resposta: Informa-se que foi protocolado ofício em atendimento ao Parecer do SEPHAN.

Diante do que foi apresentado, colocamo-nos a disposição para dirimir quaisquer questionamentos.

Atenciosamente,

Amanda Rafaela Schmidt

Amanda Rafaela Schmidt
Engenheira Ambiental
Diretora da AS Soluções Ambientais & Engenharia

ANEXO I – EIV

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)

RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS LTDA

Edifício de Uso Misto
Avenida Rio Branco e Rua Dom Jaime, Centro, Florianópolis/SC – Centro
2026

Sumário

1. Identificação do Empreendimento 3
1.1. Nome e Localização do Empreendimento 3
1.2. Identificação do Empreendedor 3
1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico 3
Estudo de Impacto de Vizinhança 3
1.4. Titulação do Imóvel 4
1.5. Informações Prévias 4
Processos correlatos 4
1.6. Descrição do Empreendimento 6
2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII) 12
3. Diagnósticos e Prognósticos 15
3.1. Adensamento Populacional 15
3.2. Equipamentos Urbanos na AID 16
3.3. Equipamentos Comunitários na AID 23
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo 33
3.5. Valorização Imobiliária na AII 34
3.6. Mobilidade Urbana 37
3.7. Conforto Ambiental Urbano 61
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural 68

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

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

			Equipamentos urbanos e comunitários	
			Adensamento populacional	
			Valorização imobiliária	

Projeto Arquitetônico			
Nome da Empresa *(se houver)*	D'HOUSE		
Responsável Técnico	Fábio Silva	Registro profissional	CAU - A131393-2

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

1.5. Informações Prévias

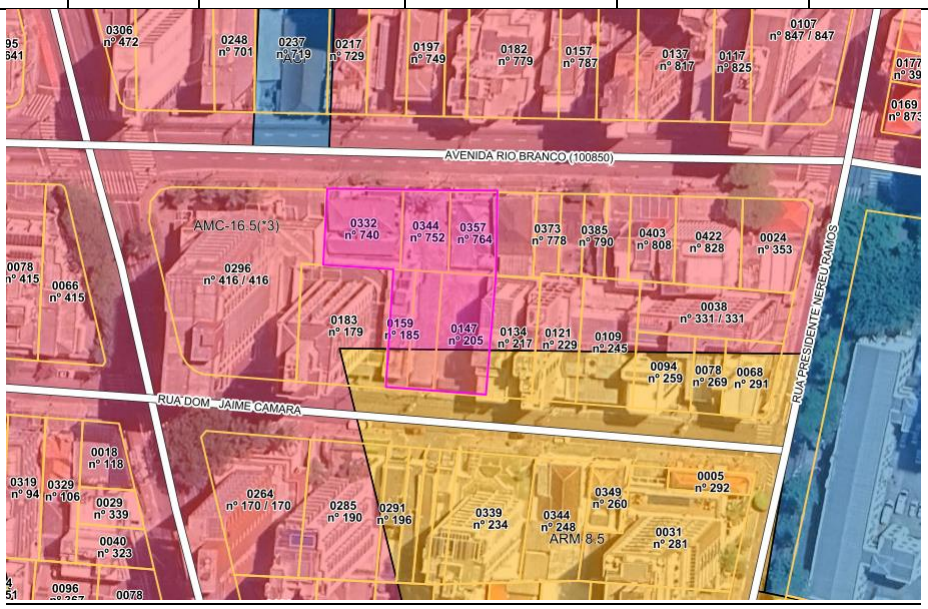
Processos correlatos

(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
Consulta Para Fins De Instalação De Atividade Econômica	009862/2025
Consulta Para Fins De Instalação De Atividade Econômica	009861/2025
Consulta Para Fins De Instalação De Atividade Econômica	009860/2025
Consulta Para Fins De Instalação De Atividade Econômica	009859/2025
Consulta Para Fins De Instalação De Atividade Econômica	009858/2025
Consulta Para Fins De Instalação De Atividade Econômica	009863/2025
Aprovação de Projeto	E 236498/2024
Substituição de Projeto com Acréscimo de Área	E 87473/2026
Termo de Concessão de Fruição Pública	E 00090299/2025
Viabilidade de Água e Esgoto	AD 0377124/2025
Viabilidade de Energia	8047572823/2025
Viabilidade de Lançamento de Água Pluvial na Rede de Drenagem	DLPD 95045/2026
Zoneamentos incidentes	

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

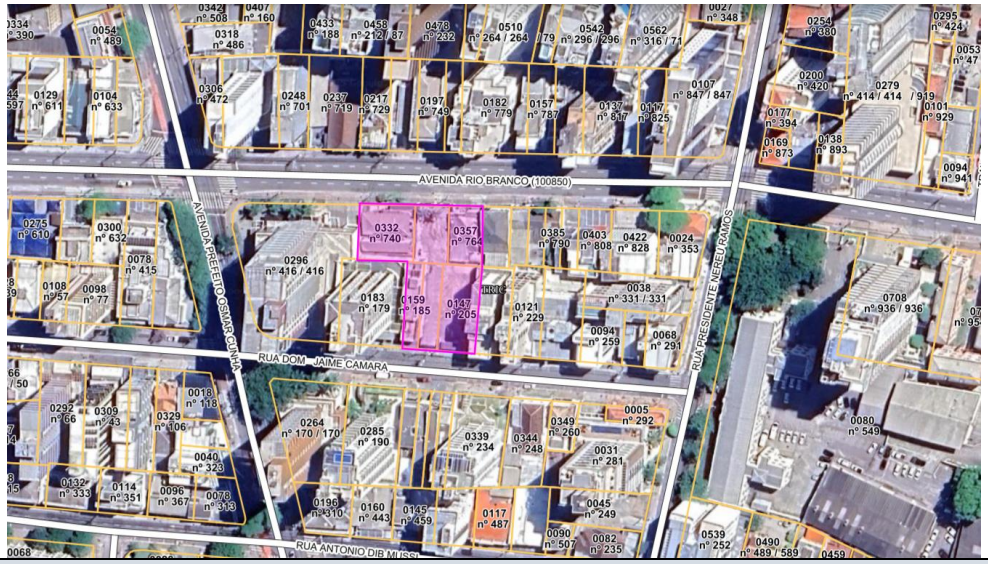
Sigla	Nº Pavimentos		Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa Imper. Máxima (%)	Altura Máxima Edificação (m)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)	
	Padrão	Acrésc. TDC				CA Básico	CA Máx. Total
AMC - 16.5	12	4	50,39%	70,00%	61	1	8,39



Áreas Especiais de Intervenção Urbanística

(Apresentar os zoneamentos secundários incidentes)

TRIC



Unidade Territorial de Planejamento

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

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

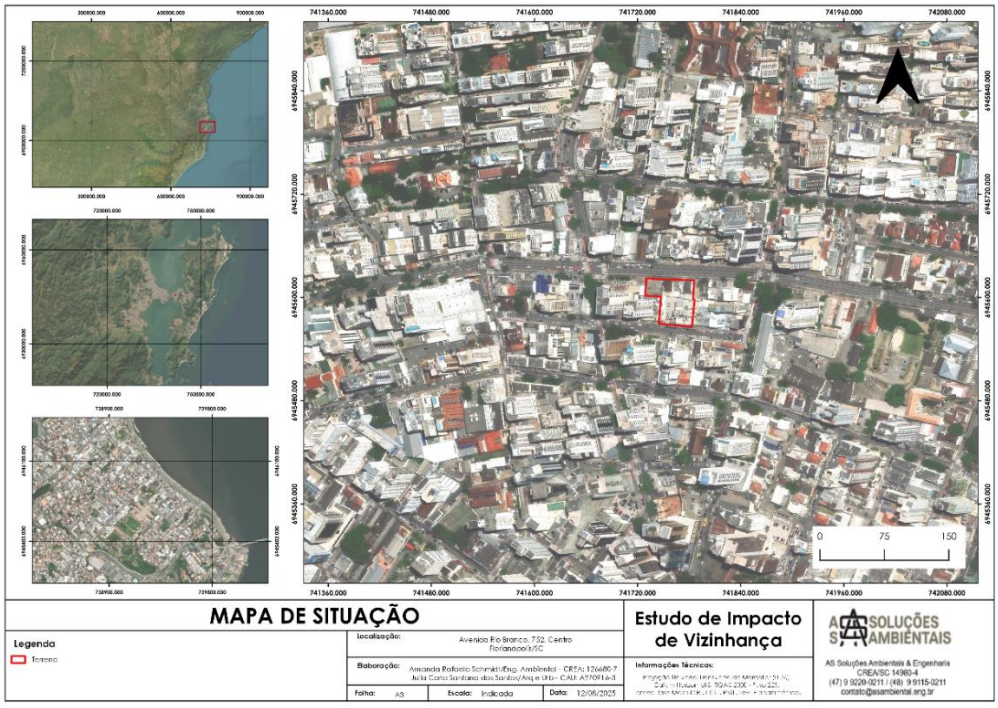
UTP - 1

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

1.6. Descrição do Empreendimento

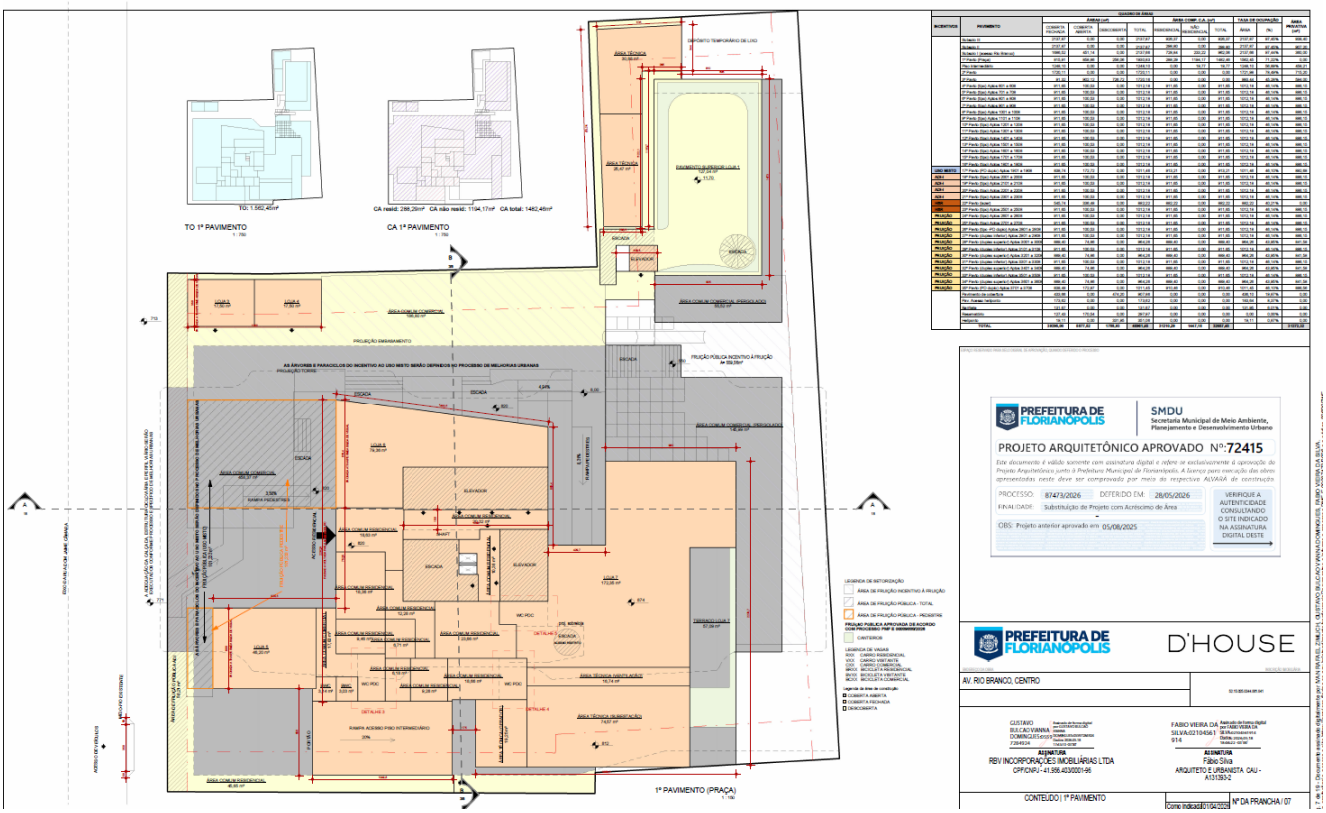
Mapa ou Croqui de Localização

(Anexar mapa em formato PDF em escala adequada)



Implantação do Empreendimento

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



Descrição dos usos e atividades

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

O projeto prevê a implantação de um empreendimento de uso misto, integrando funções residenciais multifamiliares e comerciais, com o objetivo de atender às demandas habitacionais e de serviços da região. A proposta contempla a construção de uma torre única, composta por 238 unidades habitacionais residenciais e 07 lojas comerciais.

As lojas foram concebidas em planta livre, oferecendo flexibilidade de ocupação para diversidade de ocupação.

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

Descrição Quantitativa do Empreendimento

Área total do terreno (m²)	2390,14 m²
Área de recuo viário (m²)	196,27 m²

Área remanescente (m²)	2.193,87 m²
Incentivos utilizados	Incentivo ao uso misto; Incentivo à produção de habitação de interesse social; ADI II - incentivo às áreas de desenvolvimento incentivado; Incentivo à fruição pública na forma de espaços públicos e conectividade. Incentivo à arte pública Incentivo a sustentabilidade nas construções
Número de torres	1

Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m²)	
(X) Sim ( ) Não	Área de Incidência *(máx. 100 caracteres)*
	12.189,71 m²

Uso de Transferência do Direito de Construir (m²)	
( ) Sim - venda (X) Sim - compra () Não	Proveniência *(máx. 100 caracteres)*
	5.270,51 m², proveniência em definição
	Valor do m²
	Valor em definição

Limite de Ocupação						
Parâmetro	Permitidos PD 482/2014		Utilizados			
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	8,39		13,45 (Com incentivos)			
Número de Pavimentos	Básico	Acres. TDC	Básico	TDC	Incentivos	Total
	12	4	12	4	23	35

Taxa de Impermeabilização		
Área do lote (m²)	2390,14 m²	100%
Área sem obstáculo à infiltração de água (m²)	-	-
Área de terraço (profundidade maior que 30cm) (m²)	124,25	5,66%
Área de Pavimentação Drenante (m² equivalente)	-	-
Área com sistema de captação de águas pluviais (m²)	548,35 m²	25,00%
Área impermeabilizada (m²)	1.534,65 m²	69,96%

		Área (m²)	%	Área (m²)	%
Taxa de Ocupação	Subsolo	2193,87	100%	2193,87	97,54%
	Base	1755,1	80%	1.755,08	80%
	Torre	526,53	24	1016,77	46,34%

Quadro de Áreas das Unidades Privadas			
Unidades Habitacionais/Hospedagem	Número de dormitórios	Total de unidades	Área privativa média

	1 Dorm	4	40m²
	2 Dorm	77	65,79m²
	3 Dorm	126	111,69m²
	4 Dorm	31	158,48m²
Unidades Comerciais/Serviços	Tipo	Número	Área média
	Lojas	07	110,01 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 III	926,37	2.137,87
Subsolo II	298,80	2.137,87
Subsolo I (acesso Rio Branco)	962,06	2.137,66
1º Pavto (Praça)	1.482,46	1.930,83
Piso intermediário	19,77	1.248,10
2º Pavto	0,00	1.720,11
3º Pavto	0,00	1.720,16
4º Pavto (tipo) Aptos 601 a 608	911,65	1.012,18
5º Pavto (tipo) Aptos 701 a 708	911,65	1.012,18
6º Pavto (tipo) Aptos 801 a 808	911,65	1.012,18
7º Pavto (tipo) Aptos 901 a 908	911,65	1.012,18
8º Pavto (tipo) Aptos 1001 a 1008	911,65	1.012,18
9º Pavto (tipo) Aptos 1101 a 1108	911,65	1.012,18
10º Pavto (tipo) Aptos 1201 a 1208	911,65	1.012,18
11º Pavto (tipo) Aptos 1301 a 1308	911,65	1.012,18
12º Pavto (tipo) Aptos 1401 a 1408	911,65	1.012,18
13º Pavto (tipo) Aptos 1501 a 1508	911,65	1.012,18
14º Pavto (tipo) Aptos 1601 a 1608	911,65	1.012,18
15º Pavto (tipo) Aptos 1701 a 1708	911,65	1.012,18
16º Pavto (tipo) Aptos 1801 a 1808	911,65	1.012,18

17º Pavto (PD duplo) Aptos 1901 a 1908	913,21	1.011,46
18º Pavto (tipo) Aptos 2001 a 2008	911,65	1.012,18
19º Pavto (tipo) Aptos 2101 a 2108	911,65	1.012,18
20º Pavto (tipo) Aptos 2201 a 2208	911,65	1.012,18
21º Pavto (tipo) Aptos 2301 a 2308	911,65	1.012,18
22º Pavto (lazer)	882,22	882,22
23º Pavto (tipo) Aptos 2501 a 2508	911,65	1.012,18
24º Pavto (tipo) Aptos 2601 a 2608	911,65	1.012,18
25º Pavto (tipo) Aptos 2701 a 2708	911,65	1.012,18
26º Pavto (tipo - PD duplo) Aptos 2801 a 2808	911,65	1.012,18
27º Pavto (duplex inferior) Aptos 2901 a 2908	911,65	1.012,18
28º Pavto (duplex superior) Aptos 3001 a 3008	889,40	964,26
29º Pavto (duplex inferior) Aptos 3101 a 3108	911,65	1.012,18
30º Pavto (duplex superior) Aptos 3201 a 3208	889,40	964,26
31º Pavto (duplex inferior) Aptos 3301 a 3308	911,65	1.012,18
32º Pavto (duplex superior) Aptos 3401 a 3408	889,40	964,26
33º Pavto (duplex inferior) Aptos 3501 a 3508	911,65	1.012,18
34º Pavto (duplex superior) Aptos 3601 a 3608	889,40	964,26
35º Pavto (PD duplo) Aptos 3701 a 3708	910,46	1.011,45
Pavimento de cobertura	0,00	907,86
Pav. Acesso heliponto	0,00	173,62
Barrilete	0,00	131,67
Reservatório	0,00	297,97
Heliponto	0,00	351,06
Total Geral	32.657,45	46.961,45

Vagas de Estacionamento		
	Mínimo exigido pelo Plano Diretor	Projeto

		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	Sem demanda mínima	-	1/UH	222	-	238
	Visitantes	5%	-	5%	10 + 7(PCD)	-	-
Comerciais	Privativas	Sem demanda mínima	-	1/25m²	-	-	12
	Visitantes	-	-	-	-	-	-

Usos do Empreendimento

Tipos de uso	Área (m²)	% do uso *(em relação à área total do empreendimento*
Estacionamento	11.242,97	26,06
Lojas	770,04	1,34
Residencial	31.163,85	72,6

Cronograma Sintético de Obras

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

Id	Descrição	Início *(mês/ano)*	Fim *(mês/ano)*
1	Serviços preliminares	ABR/26	MAI/26
2	Movimentações de terra e fundações	MAI/26	DEZ/26
3	Superestrutura	MAR/27	FEV/29
4	Alvenaria	JUL/27	JUN/29
5	Revestimentos e acabamentos	MAR/28	MAR/31

Enquadramentos Diferenciais

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

O empreendimento proposto apresenta uso misto, combinando unidades residenciais multifamiliares e áreas destinadas a atividades diversas, em conformidade com os parâmetros estabelecidos pela LCM nº 482/2014 e atualizações. Sua implantação reforça o processo de adensamento qualificado no Centro de Florianópolis, ampliando a oferta de moradia e de atividades econômicas em uma região já consolidada e marcada por forte verticalização. Um de seus principais diferenciais é a adoção de área de fruição pública no pavimento térreo, objeto de termo de concessão específico. Esse espaço estabelece uma conexão direta entre a Avenida Rio Branco e a Rua Dom Jaime Câmara, configurando-se como um eixo de passagem e permanência. A galeria de lojas, integrada a bicicletários e a áreas de estar, contribui para

a permeabilidade urbana e para a continuidade dos fluxos de pedestres, qualificando a experiência de deslocamento e promovendo maior vitalidade ao entorno imediato.

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

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

Demais informações consideradas pertinentes para o EIV
(máx. 2000 caracteres)

O empreendimento apresenta implantação voltada à integração com o tecido urbano consolidado do Centro de Florianópolis, contribuindo para a qualificação do espaço edificado e para a dinamização da paisagem construída. A proposta contempla a diversificação de usos, reunindo galeria de lojas e unidades residenciais em pavimentos superiores. A presença de fachadas ativas voltadas às vias públicas favorece a permeabilidade visual e o dinamismo na relação entre os espaços privados e o ambiente urbano.
O passeio público no entorno imediato será requalificado, atendendo às diretrizes de acessibilidade e caminhabilidade, ampliando a conectividade do empreendimento com a malha urbana central. A proposta contribui para reforçar a vitalidade da área, incrementando a oferta de serviços, habitação e espaços de fruição em região estratégica da cidade.
Apesar de apresentar gabarito superior às edificações do entorno imediato, a inserção ocorre em área caracterizada pela predominância de usos mistos e elevada verticalização. Assim, o empreendimento se estabelece como novo ponto de referência na paisagem urbana, cuja volumetria se tornará perceptível no cenário construído, sem, contudo, incidir sobre áreas vegetadas ou de preservação.

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

Delimitação das Áreas de Influência

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

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

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

Setores censitários da AID	Setores censitários da AII
420540705000001P; 420540705000002P; 420540705000003P; 420540705000004P; 420540705000005P; 420540705000006P; 420540705000007P; 420540705000008P; 420540705000009P; 420540705000010P; 420540705000013P; 420540705000014P; 420540705000015P; 420540705000016P; 420540705000017P; 420540705000018P; 420540705000019P; 420540705000020P; 420540705000022P; 420540705000023P; 420540705000025P; 420540705000026P; 420540705000027P; 420540705000031P; 420540705000032P; 420540705000034P; 420540705000035P; 420540705000036P; 420540705000037P; 420540705000038P; 420540705000039P; 420540705000040P; 420540705000041P; 420540705000042P; 420540705000043P; 420540705000044P; 420540705000045P; 420540705000046P; 420540705000047P; 420540705000048P; 420540705000049P; 420540705000050P; 420540705000051P; 420540705000052P; 420540705000053P; 420540705000054P; 420540705000055P; 420540705000056P; 420540705000057P; 420540705000058P; 420540705000059P; 420540705000060P; 420540705000061P; 420540705000062P; 420540705000063P; 420540705000064P; 420540705000065P; 420540705000066P; 420540705000067P; 420540705000068P; 420540705000069P; 420540705000070P; 420540705000072P; 420540705000073P; 420540705000074P; 420540705000075P; 420540705000076P; 420540705000077P; 420540705000078P; 420540705000079P; 420540705000080P; 420540705000081P; 420540705000082P; 420540705000083P; 420540705000084P; 420540705000085P; 420540705000086P; 420540705000087P; 420540705000089P; 420540705000215P; 420540705000220P; 420540705000351P; 420540705000352P; 420540705000353P; 420540705000483P; 420540705000485P; 420540705000486P; 420540705000487P; 420540705000518P; 420540705000546P; 420540705000547P; 420540705000577P; 420540705000578P; 420540705000579P; 420540705000580P; 420540705000581P e 420540705000582P	420540705000001P; 420540705000002P; 420540705000003P; 420540705000004P; 420540705000005P; 420540705000006P; 420540705000007P; 420540705000008P; 420540705000009P; 420540705000010P; 420540705000013P; 420540705000014P; 420540705000015P; 420540705000016P; 420540705000017P; 420540705000018P; 420540705000019P; 420540705000020P; 420540705000022P; 420540705000023P; 420540705000025P; 420540705000026P; 420540705000027P; 420540705000031P; 420540705000032P; 420540705000034P; 420540705000035P; 420540705000036P; 420540705000037P; 420540705000038P; 420540705000039P; 420540705000040P; 420540705000041P; 420540705000042P; 420540705000043P; 420540705000044P; 420540705000045P; 420540705000046P; 420540705000047P; 420540705000048P; 420540705000049P; 420540705000050P; 420540705000051P; 420540705000052P; 420540705000053P; 420540705000054P; 420540705000055P; 420540705000056P; 420540705000057P; 420540705000058P; 420540705000059P; 420540705000060P; 420540705000061P; 420540705000062P; 420540705000063P; 420540705000064P; 420540705000065P; 420540705000066P; 420540705000067P; 420540705000068P; 420540705000069P; 420540705000070P; 420540705000072P; 420540705000073P; 420540705000074P; 420540705000075P; 420540705000076P; 420540705000077P; 420540705000078P; 420540705000079P; 420540705000080P; 420540705000081P; 420540705000082P; 420540705000083P; 420540705000084P; 420540705000085P; 420540705000086P; 420540705000087P; 420540705000088P; 420540705000089P; 420540705000090P; 420540705000091P; 420540705000092P; 420540705000093P; 420540705000094P; 420540705000095P; 420540705000096P; 420540705000097P; 420540705000108P; 420540705000109P; 420540705000213P; 420540705000214P; 420540705000215P; 420540705000216P; 420540705000217P; 420540705000218P; 420540705000220P; 420540705000351P; 420540705000352P; 420540705000353P; 420540705000357P; 420540705000358P; 420540705000369P; 420540705000483P; 420540705000484P; 420540705000485P; 420540705000486P; 420540705000487P; 420540705000490P; 420540705000491P; 420540705000492P; 420540705000493P; 420540705000494P; 420540705000497P; 420540705000498P; 420540705000518P; 420540705000519P; 420540705000529P; 420540705000530P; 420540705000531P; 420540705000532P; 420540705000546P; 420540705000547P; 420540705000548P; 420540705000549P; 420540705000552P; 420540705000553P; 420540705000565P; 420540705000577P; 420540705000578P; 420540705000579P; 420540705000580P; 420540705000581P e 420540705000582P

Caracterização geral das Áreas de Influência

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

A Área de Influência Direta (AID) corresponde ao entorno imediato do empreendimento, abrangendo os espaços urbanos onde os impactos se manifestam de forma mais direta sobre a dinâmica local e as atividades cotidianas da população. No caso em análise, a AID está estruturada em torno da Avenida Rio Branco e da Rua Dom Jaime Câmara, inserindo-se em área consolidada de uso misto e elevada verticalização. Conforme estabelece a Instrução Normativa Conjunta SMPIU/IPUF/SMHDU nº 001/2023, o empreendimento, com área total de 44.268,21 m², enquadra-se no porte 6 (acima de 40.000 m²) e, portanto, sua AID compreende os setores censitários situados em um raio de 1.200 metros a partir do lote.

A Área de Influência Indireta (AII) corresponde ao território no qual os efeitos do empreendimento se refletem de forma mais abrangente, incidindo sobre variáveis sociais, econômicas, culturais e políticas. Também conforme a Instrução Normativa vigente, para empreendimentos de porte 6 a AII é definida em um raio de 2.000 metros, de modo a abranger não apenas o centro da cidade, mas também bairros limítrofes e áreas de transição para zonas de uso residencial e equipamentos urbanos estruturadores.

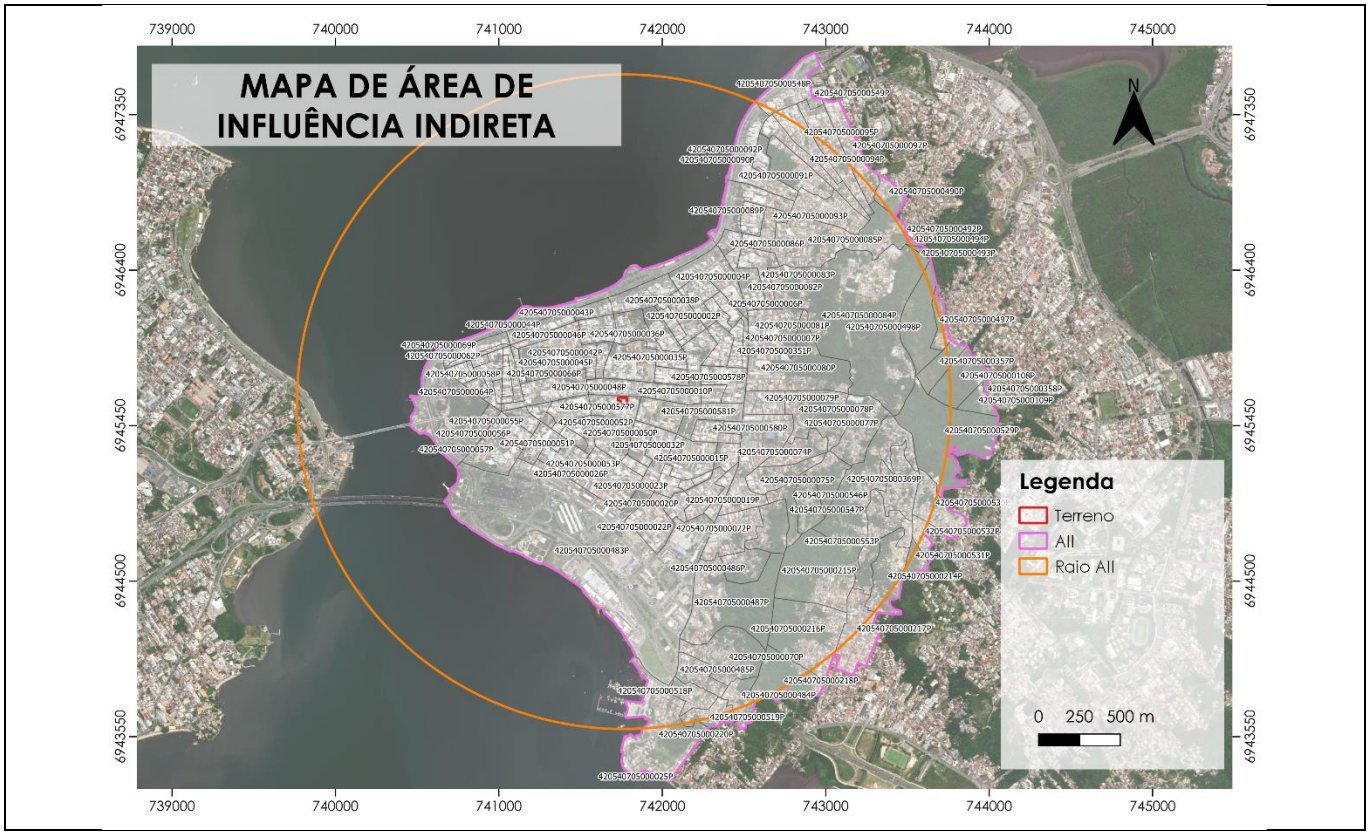
Ambas as áreas encontram-se inseridas em zona de uso central, regida pelo Plano Diretor vigente, caracterizada por alta densidade construtiva, diversidade de funções urbanas e infraestrutura consolidada.

Mapa da Área de Influência Direta

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

Mapa da Área de Influência Indireta

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



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

(Considerar 2 hab./ dormitório para uso residencial; 7 hab/m² para uso comercial; demais usos consultar a IN 009 do Corpo de Bombeiros de SC.)	
População Fixa do Empreendimento	1.392
População Flutuante do Empreendimento	80
População Total do Empreendimento (PTE) (População fixa + população flutuante)	1.472
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	Habitantes (1.332) + funcionários lojas (60)
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	Serviços e diaristas (11), clientes das lojas (69)
Adensamento Populacional com o Empreendimento	
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento (*Considerar as macro áreas de uso urbano)*	145,11
Incremento populacional na AII (%)(PTE/PTAII)	3,03
Conforme enquadramento abaixo, o empreendimento ocasiona um adensamento populacional expressivo na AII? ADIs: não se enquadra Macroáreas de uso Urbano com gabarito ≥ 3: Incremento >10% Macroáreas de Uso Urbano com gabarito < 3: Incremento >4% Macroáreas de Transição: Incremento >2%	( ) Sim (X) Não
Impactos e Análise de Adensamento Populacional a partir do Empreendimento *(Identificar e tecer análise crítica elencando as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)*	
O empreendimento em análise tende a promover um incremento populacional na AII, de 3,03%, e está em consonância com o zoneamento e com as diretrizes urbanísticas municipais, contribuindo para o fortalecimento da centralidade do município e para a dinamização do ambiente urbano. Destaca-se que a região central, caracteriza-se por elevada densidade e pela predominância de edificações verticalizadas e de uso misto. Esse contexto facilita a absorção do adensamento gerado pelo empreendimento, uma vez que o Plano Diretor Municipal (LCM nº 482/2014 e alterações) define o Centro como área de centralidade, destinada justamente à concentração de adensamento construtivo e populacional, com incentivo à verticalização e à diversificação de usos. Assim, o impacto esperado não representa sobrecarga demográfica desordenada, mas sim um processo de intensificação compatível com as diretrizes de planejamento urbano vigentes.	

3.2. Equipamentos Urbanos na AID		
Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento	Viabilidade de atendimento
Abastecimento de Água (m³)	273,4	(X) Sim ( ) Não
Energia Elétrica (KW)	7.500 KW	(X) Sim ( ) Não
Coleta de Lixo	10.289,9 L	(X) Sim ( ) Não

Esgotamento Sanitário (m³)	273,4	(X) Sim ( ) Não

No caso da inexistência de um ou mais itens da lista acima, informar e descrever qual solução será utilizada.

(Admitem-se viabilidades como comprovante de adequação aos equipamentos urbanos, desde que as solicitações estejam com cálculo de demanda condizente com o apresentado no EIV, máx. 1000 caracteres)

Todos os equipamentos possuem viabilidade de atendimento

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

As estimativas de consumo de água foram calculadas conforme OT 04 de 12/04/2021 – Orientação Técnica: Cálculo do Consumo diário de Água e de Contribuição de Esgoto, emitida pela Diretoria de Vigilância em Saúde do município de Florianópolis. Considera-se para fins de estimativa o uso das lojas para as demais ocupações além de residencial e residencial transitória. Portanto, o consumo total de água estimado para a fase de operação do empreendimento é de 273,4 m³/dia.

Tipo Ocupação	Projeção populacional	Consumo (litros/pessoa/dia) *	Consumo (m³/dia)
Ocupação residencial	1.332	200	266,4
Ocupação lojas	140	50	7

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

Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação

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

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

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

- Serão implantados métodos de redução de consumo de água (ex.: aeradores, controladores de vazão, torneira com acionamento automático, torneiras do tipo automática para áreas comuns etc.)

- Em áreas comuns, como circulações, garagens e outras de caráter de uso transitório, a iluminação será comandada por sensores de presença.

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

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

O empreendimento contará com sistema próprio de drenagem pluvial, em conformidade com a legislação vigente e as normas técnicas aplicáveis, projetado para minimizar a impermeabilização do solo e mitigar sobrecargas na rede pública.

A viabilidade de lançamento dos efluentes pluviais foi emitida, por meio da Declaração DLPD 95045/2026, que atestou o lançamento de 61,43 L/s na rede da Avenida Rio Branco. Para controle da vazão na fonte, em atendimento ao Art. 72 da LC nº 482/2014, serão adotadas as seguintes medidas de controle: captação de água da chuva em 548,35 m², com reservatório de 24.576 L; tanque de detenção de 111.056 L, com regulador de vazão Ø200 mm; e terraço artificial de 124,25 m², com 30 cm de solo.

Tais medidas promovem o amortecimento e o retardo do escoamento superficial, reduzindo o aporte à rede pública. Dessa forma, o empreendimento não agrava as condições de drenagem da AID, contribuindo para o manejo sustentável das águas pluviais.

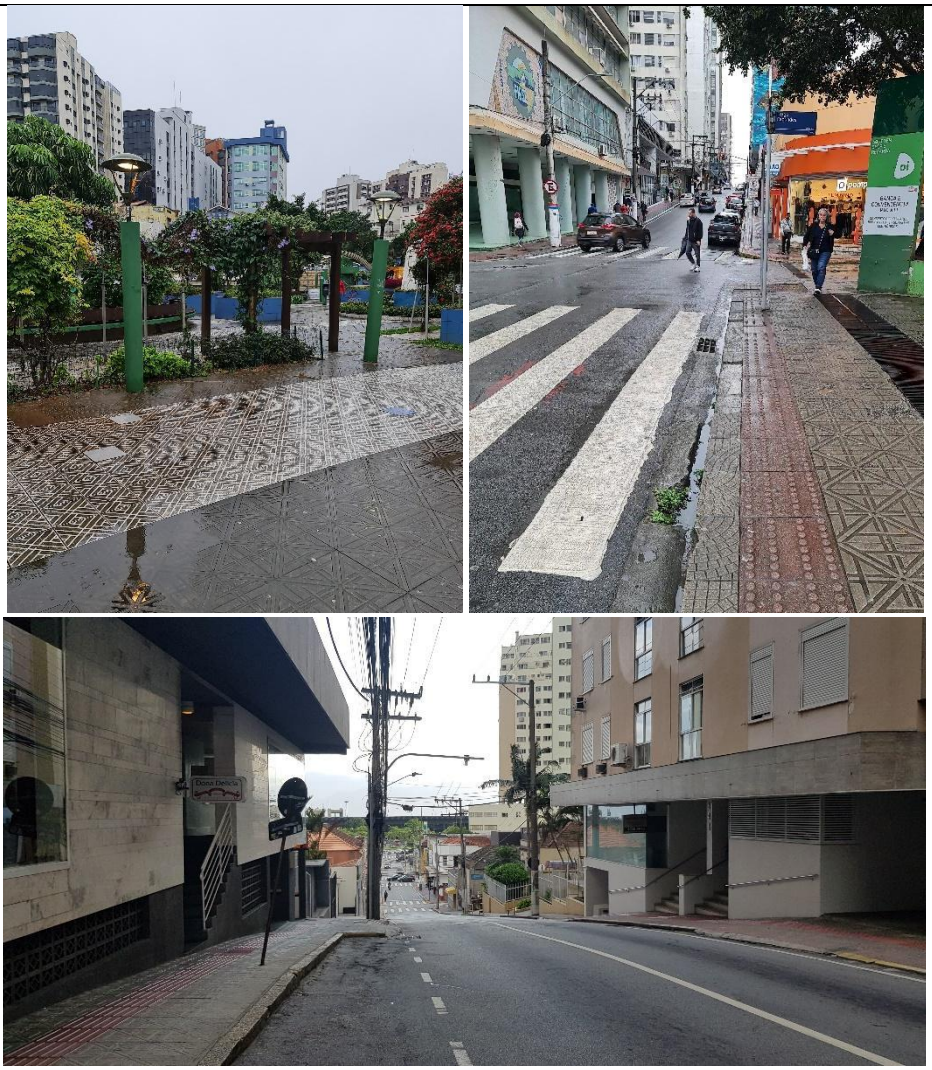
Resíduos Sólidos	
Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?	(x) Sim ( ) Não
Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)	450m

Análise da oferta de equipamentos urbanos
(Tecer análise crítica sobre a oferta existente e elencar as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)

A vistoria técnica realizada na área de estudo permitiu constatar a presença de infraestrutura urbana

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

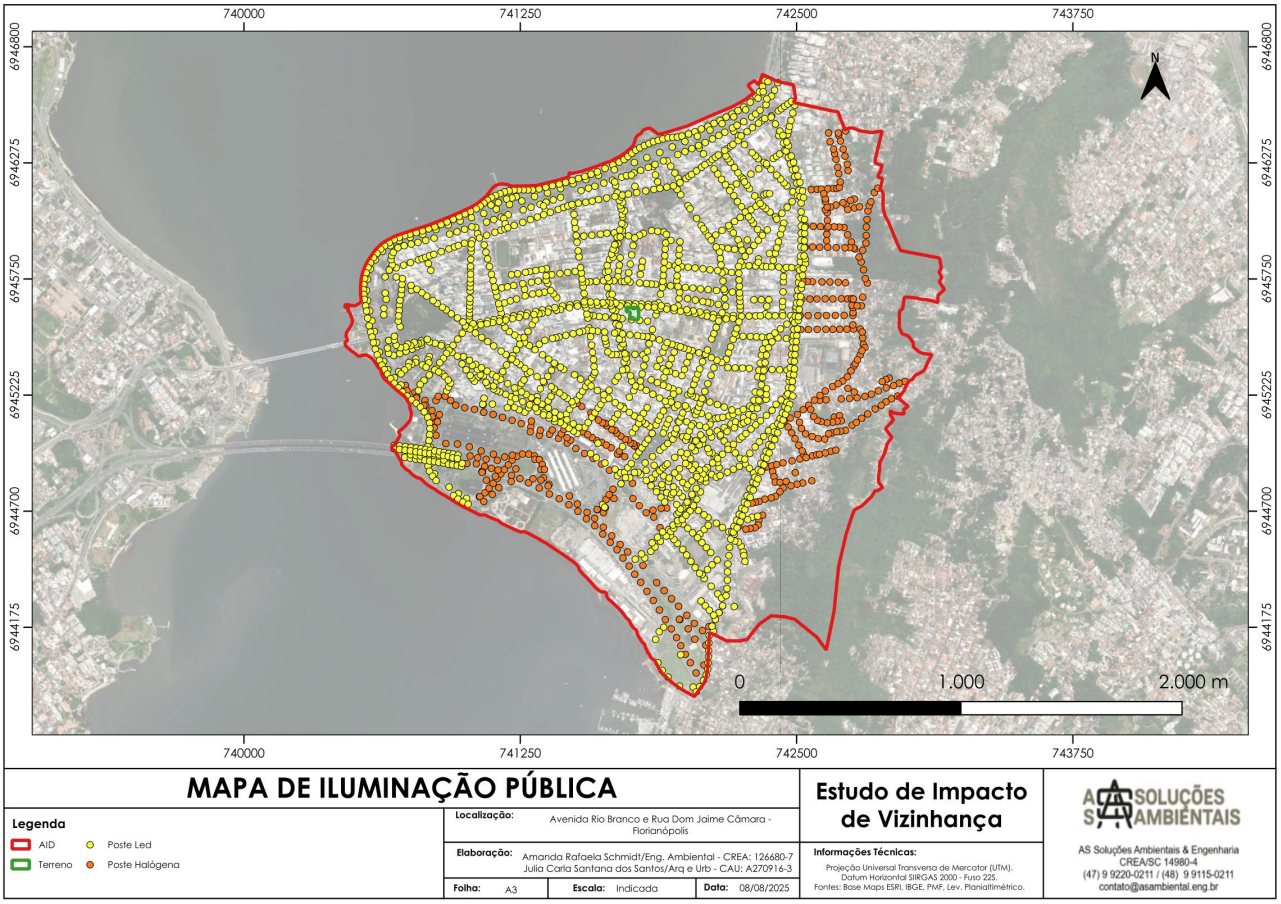
Infraestrutura urbana presente na AID do empreendimento.



Fonte: Vistoria *in loco*, 2025

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

Mapa de iluminação pública na AID do empreendimento



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

Mapa de drenagem urbana na AID do empreendimento.

Um diferencial do empreendimento é a implantação de fruição pública no 1º pavimento, que estabelece conexão direta entre a Avenida Rio Branco e a Rua Dom Jaime Câmara. Esse espaço será equipado com bicicletários e galeria de lojas, funcionando como eixo de passagem, circulação e permanência, ao mesmo tempo em que amplia a integração entre os usos privados e o espaço urbano. Tal solução qualifica a experiência do pedestre, promove a mobilidade ativa e fortalece a vitalidade do entorno imediato. No que se refere à gestão de resíduos sólidos, a área de influência conta com Ponto de Entrega Voluntária (PEV) localizado a cerca de 450 metros do terreno, na Praça Getúlio Vargas, com acessibilidade adequada a pé.

Dessa forma, conclui-se que a região já apresenta infraestrutura consolidada e rede de equipamentos urbanos diversificada, apta a atender às novas demandas geradas pela implantação. Ao mesmo tempo, o projeto incorpora soluções próprias e diferenciadas que contribuem positivamente para a vitalidade urbana e para a qualificação do espaço público.

3.3. Equipamentos Comunitários na AID				
	Tipo[1]	Porte (m² aprox.)	Rede[2]	Distância caminhável até o empreendimento
Unidade de Saúde	Instituto de Coloproctologia de Santa Catarina	-	Privado	140 m
	Clinica Infantil Tio Cecim	-	Privado	350 m
	Labmed Vitta Laboratório de Análises Clínicas	-	Privado	350 m
	Prevencordis	-	Privado	350 m
	Policlínica da Mulher e da Criança de Florianópolis	-	Privado	400 m
	Maternidade Carmela Dutra	-	Público	500 m
	Hospital Governador Celso Ramos	-	Público	550 m
	Centro de Saúde do Centro	-	Público	550 m
	Hemocentro de Santa Catarina - HEMOSC	-	Público	600 m
	Casa de Saúde São Sebastião	-	Público	800 m
	Hospital e Maternidade Dr. Carlos Corrêa	-	Privado	800 m
	Laboratório Central de Saúde Pública de Santa Catarina	-	Privado	800 m
	Hospital de Olhos de Florianópolis - HO	-	Privado	850 m
	Pneumoped - Clínica de	-	Privado	850 m

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

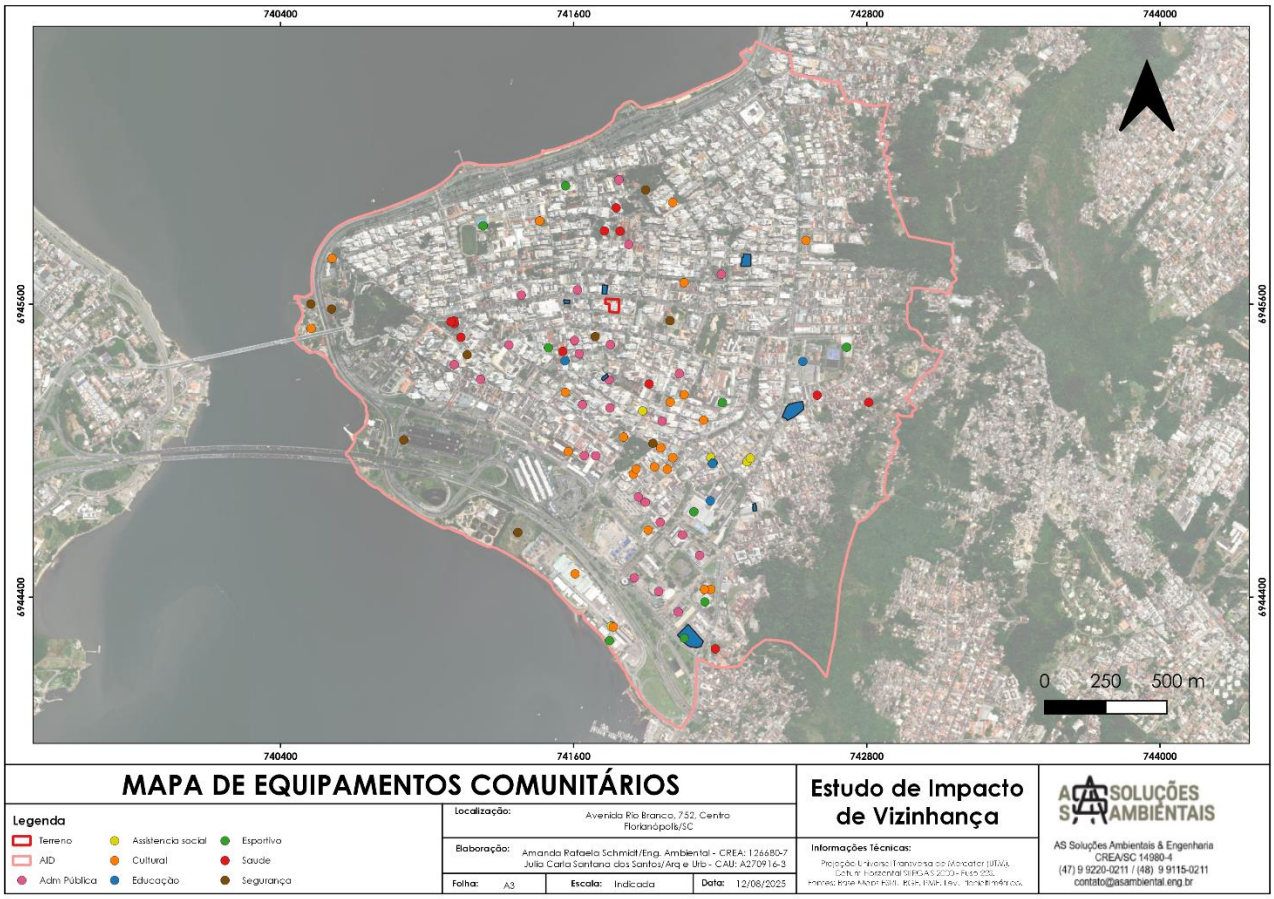
[2] Pública ou privada

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

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

	CORE Polícia Civil	-	Público	1,7 km
Outros	Fundação Cultural de Florianópolis Franklin Cascaes	-	Público	210 m
	Helena Fretta Galeria De Arte	-	Privada	350 m
	Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina	-	Público	400 m
	1° Gerência Regional – Secretaria de Estado da Fazenda de Santa Catarina	-	Público	400 m
	Ministério Público de Santa Catarina	-	Público	400 m
	Biblioteca Pública de Santa Catarina	-	Público	550 m
	Teatro Álvaro de Carvalho	-	Público	600 m
	Museu do Homem do Sambaqui	-	Público	600 m
	Catedral Metropolitana de Florianópolis	-	Privado	650 m
	Câmara Municipal de Florianópolis	-	Público	650 m
	Museu Histórico de Santa Catarina – Palácio Santa Cruz e Souza	-	Público	750 m
	Casa do Teatro Armação	-	Público	750 m
	Teatro da UBRO	-	Público	800 m
	Mercado Público de Florianópolis	-	Público	800 m
	Espaço Cultural BRDE Governador Celso Ramos	-	Público	900 m

	Galeria Municipal de Arte Pedro Paulo Vecchietti	-	Público	900 m
	MESC - Museu da Escola Catarinense	-	Público	900 m
	Museu Victor Meirelles	-	Público	900 m
	TICEN - Terminal de Integração do Centro	-	Público	900 m
	Centro Cultural Ruth Hoepcke	-	Público	950 m
	Biblioteca Prof Osni Régis	-	Público	1,1 km
	Forte de Santa Bárbara	-	Público	1,2 km
	Terminal rodoviário de Florianópolis	-	Público	1,2 km
	CentroSul	-	Público	1,2 km
	Sesc Prainha Florianópolis	-	Privado	1,3 km
	Centro Cultural Escrava Anastácia	-	Privado	1,8 km
	Passarela Nego Quirido	-	Público	1,9 km
	Museu de Armas Major Lara Ribas	-	Público	2,0 km
Localização dos Equipamentos Comunitários *(Inserir figura em escala adequada com os equipamentos comunitários presentes na AID, apontando as distâncias até o em análise. Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)*				



Análise da oferta de equipamentos comunitários com o empreendimento

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

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

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

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

faixas etárias da população residente e flutuante da região central.

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

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

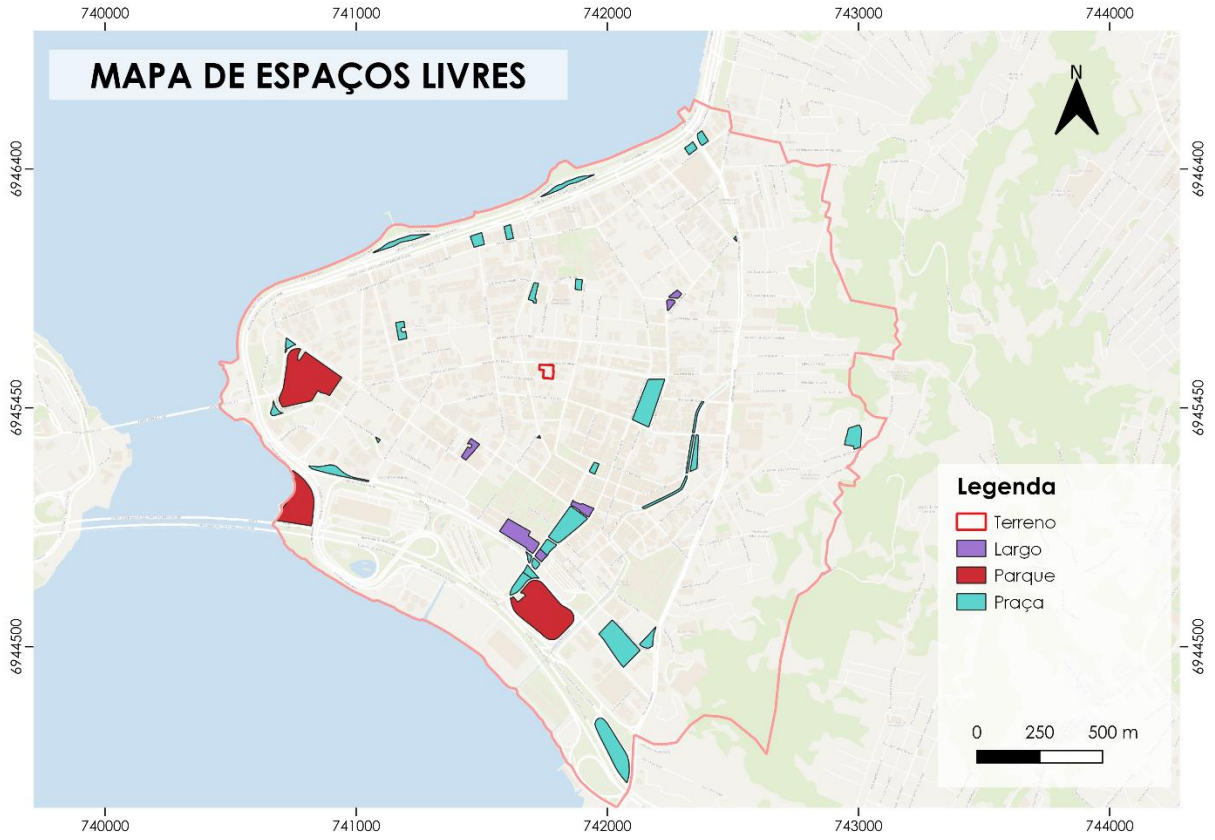
Dessa forma, considera-se que a atual infraestrutura de equipamentos comunitários na AID e na AII é suficiente para absorver a demanda gerada pelo empreendimento. A expressiva oferta complementar pela rede privada de saúde e educação contribui para mitigar potenciais impactos sobre a rede pública. Conclui-se,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

Espaços Livres na AID

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

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

Praça do Desterro	Outras áreas / 245.129607448	Passeio, vegetação, iluminação	900 m
Praça Olivo Amorim	Praças implantadas / 2308.43807164	Equipamento de exercícios ao ar livre, passeio, parquinho infantil, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	900 m
	Áreas públicas com potencial para o lazer - não equipadas 292.426008421	Vegetação e iluminação	900 m
Calçadão da R. Felipe Schmidt	Calçadões / 4861.58827754	Passeio, bancos, lixeiras, iluminação	700 m
Praça no Alto da Conselheiro Mafra	Não classificados / 597.163951951	Passeio, vegetação, lixeiras, iluminação	1,0 km
Praça Conselheiro	Praças implantadas / 161.54931799	Passeio, vegetação, lixeiras, iluminação	1,1 km
Espaço não classificado próximo ao Parque da Luz	Não classificados / 1299.10937173	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	1,1 km
Espaço não classificado próximo ao Parque da Luz	Não classificados / 518.975359399	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	1,1 km
Praça José Mauro da Costa Ortiga	Outras áreas / 976.075962862	Passeio, vegetação, lixeiras, iluminação	1,1 km
Praça Etelvina Luz	Praças implantadas / 103.17917601	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	1,2 km
Praça Hercilio Luz	Praças implantadas / 1054.56731747	Passeio, parquinho infantil, bancos, mirante, vegetação, lixeiras, iluminação	1,2 km
Praça Construtor João J. de Mendonça	Alamedas e bulevares / 1685.05424934	Passeio, bancos, lixeiras, iluminação	1,2 km
Praça Lauro Muller	Praças implantadas / 1442.45904048	Passeio, bancos, espelho d'água, lixeiras, iluminação	1,4 km
Localização dos Espaços Livres *(Inserir mapa em escala adequada com os espaços livres presentes na AID, destacando a localização do empreendimento. Utilizar o GeoPortal.*			



Impactos e Análise do Sistema de Espaços Livres com o empreendimento

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

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

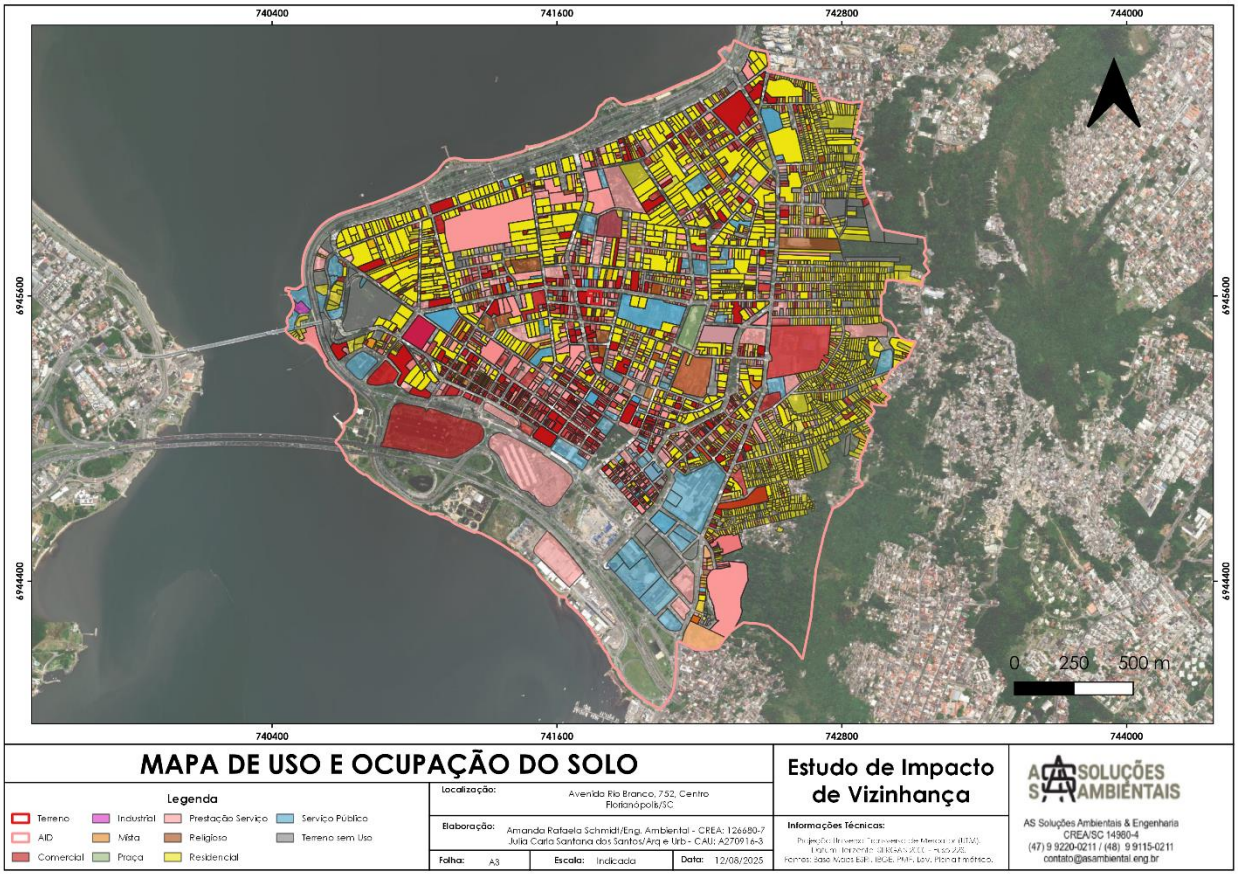
As praças e largos do entorno imediato desempenham papel relevante não apenas como áreas de lazer, mas também como pontos de encontro social e cultural, recebendo eventos comunitários e manifestações públicas que reforçam o dinamismo característico do centro da cidade. Além dos espaços públicos já consolidados, o empreendimento incorpora um importante diferencial ao disponibilizar uma fruição pública descoberta no térreo, equipada com paisagismo e áreas de permanência, conectando a Avenida

Rio Branco e a Rua Dom Jaime Câmara. Essa solução agrega valor ao tecido urbano ao ampliar a rede de espaços acessíveis à população, promover mobilidade ativa e qualificar a experiência do pedestre.

3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo

Mapa de uso das edificações

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



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

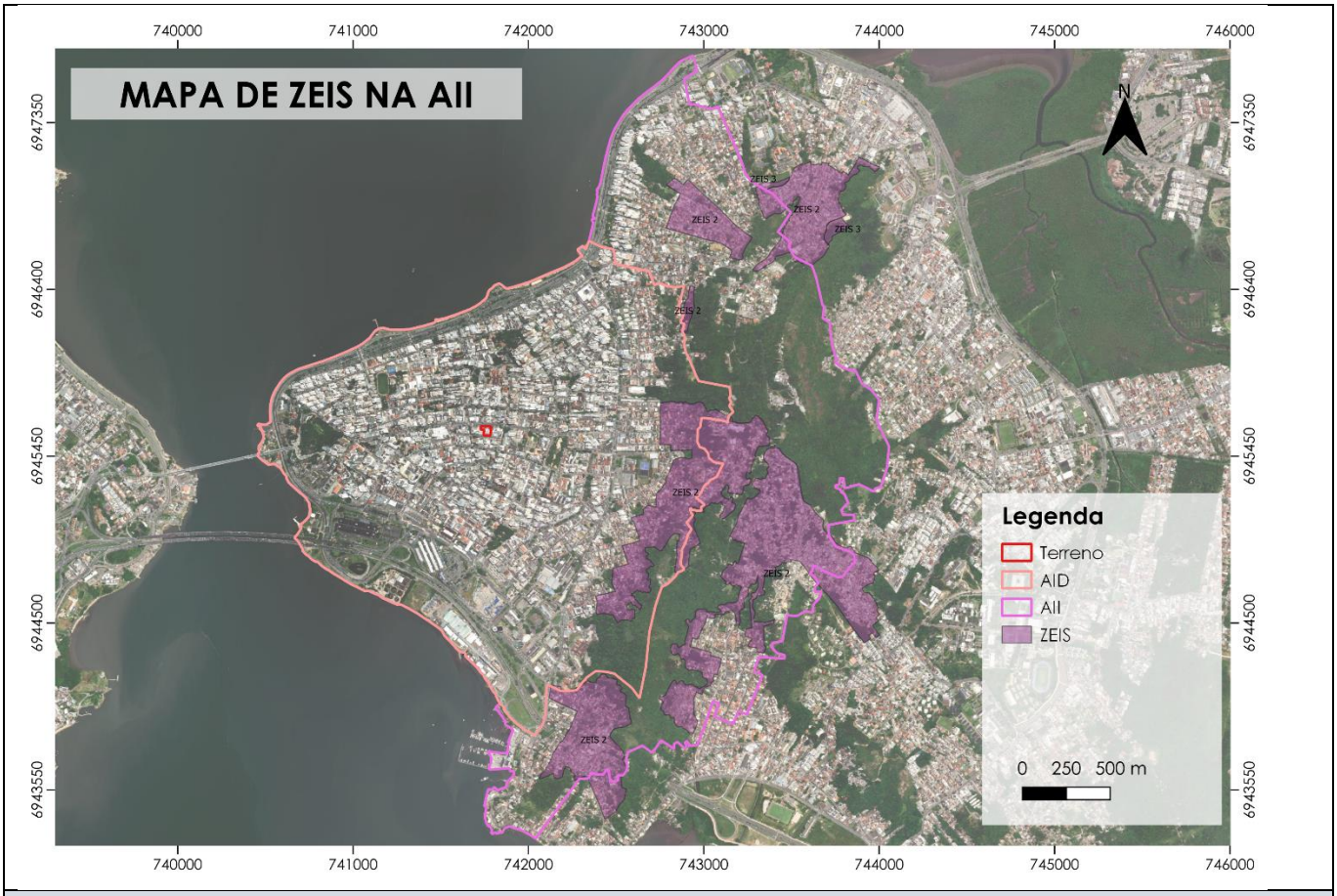
(Tecer análise crítica sobre as características de uso e ocupação e elencar as principais conclusões sobre os impactos decorrentes da implantação do empreendimento na AID, máx. 3000 caracteres)

A análise do uso e ocupação do solo na Área de Influência Direta (AID) indica um território consolidado, marcado pela presença de usos mistos, comércio e serviços concentrados ao longo das principais vias, associados a um predomínio de edificações residenciais multifamiliares verticalizadas. Tal conformação é complementada por usos institucionais, culturais, religiosos e de serviços públicos, resultando em um espaço urbano diversificado e funcionalmente integrado. O mapeamento, apresentado acima, demonstra ainda a existência de imóveis em processo de requalificação ou em situação de subutilização, o que reforça o caráter dinâmico e em transformação do centro da cidade.

Nesse contexto, o empreendimento proposto insere-se de maneira coerente com a lógica de ocupação vigente, contribuindo para o fortalecimento da centralidade urbana. A edificação, concebida em uso misto, incorpora no térreo uma galeria de lojas com fruição pública e áreas de circulação que conectam diretamente a Avenida Rio Branco e a Rua Dom Jaime Câmara, qualificando o espaço urbano e ampliando a permeabilidade entre o ambiente privado e o espaço público. No subsolo 1 e no 1º pavimento há oferta de lojas, fator que diversifica os usos e amplia a oferta de atividades econômicas em um setor já vocacionado para serviços. Nos pavimentos superiores, as unidades residenciais complementam o programa, reforçando a tendência de ocupação multifuncional característica da região central.

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

3.5. Valorização Imobiliária na AII	
Diagnóstico	
Renda média mensal da população da AII	Acima de 7 salários-mínimos
Faixa de valorização conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)	Valor m² PGURB residência (R$) - 866.96 Valor m² PGURB não residencial (R$) - 693.57 Valor m² PGURB residência (R$) - 903.63 Valor m² PGURB não residencial (R$) - 722.9
Identificar e mapear se há ZEIS e/ou aglomerados subnormais de habitação na AII.	
O empreendimento em questão não se encontra dentro de uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), entretanto a áreas de ZEIS localizadas na AII do empreendimento, como é possível verificar no mapa abaixo:	



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

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

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

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

Prognóstico	
Padrão construtivo do empreendimento	
O empreendimento é uma Habitação de Mercado Popular (HMP) conforme LC nº 482/2014?	( ) Sim ( ) Não
O empreendimento é uma Habitação de Mercado (HM) conforme LC nº 482/2014?	( ) Sim ( ) Não
O empreendimento possui um Padrão Médio conforme Decreto 25887/2023?	( ) Sim ( ) Não
O empreendimento possui um Padrão Alto ou Médio Alto? (caso não se enquadre nas hipóteses acima)	(x) Sim ( ) Não
Características que o empreendimento possui para ser classificado com o padrão construtivo marcado anteriormente.	
O empreendimento enquadra-se na tipologia de padrão construtivo Alto/Médio Alto em razão das características arquitetônicas e de infraestrutura previstas no projeto. A edificação apresenta elevado padrão de acabamento, com uso de materiais de qualidade superior, fachada contemporânea com elementos de design e varandas, além de soluções que integram estética e funcionalidade. O programa contempla áreas comuns de lazer e convivência, incluindo piscina, salão de festas, espaços descobertos e terraços ajardinados. Adicionalmente, incorpora diferenciais como galeria de lojas no subsolo 1 e no 1º pavimento com fruição pública, bicicletários, além de unidades residenciais de diferentes tipologias, compatíveis com padrão de mercado elevado. Os sistemas prediais atendem às normativas técnicas mais recentes, com instalações de gás canalizado, telecomunicações, acessibilidade universal e infraestrutura de drenagem conforme a legislação vigente.	
Valor unitário médio por metro quadrado (R$/m²) do empreendimento.	R$17.000/m2
O valor previsto para comercialização das unidades residenciais do empreendimento é compatível com a renda mensal média da população da AII? Solicita-se que seja justificado de maneira breve abaixo.	(X) Sim ( ) Não ( ) Não se aplica
Considerando que a Área de Influência Indireta (AII) do empreendimento localiza-se nas proximidades da Avenida Beira-Mar Norte, uma das regiões mais valorizadas da cidade, observa-se que a população residente neste entorno apresenta, em sua maioria, um perfil socioeconômico de classe média a alta. Segundo dados do IBGE (Censo 2022), a renda média domiciliar nessa área supera sete salários-mínimos, reforçando o elevado padrão econômico e social da localidade.	

Dessa forma, o posicionamento mercadológico do empreendimento, voltado a atender demandas habitacionais e comerciais de médio e alto padrão, mostra-se alinhado ao perfil dominante da região, tanto em relação à renda média quanto às características de consumo e estilo de vida dos potenciais moradores e frequentadores.

Impactos e análises da valorização imobiliária com o empreendimento

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

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

Entre os diferenciais, destacam-se a galeria de lojas no primeiro pavimento, a fruição pública que conecta a Avenida Rio Branco e a Rua Dom Jaime Câmara, multiplicando as funções urbanas disponíveis no lote, ampliando a vitalidade da região e estimulando o uso do espaço público, fortalecendo a multifuncionalidade e a mobilidade ativa na região.

Do ponto de vista socioeconômico, o empreendimento tende a valorizar o mercado imobiliário local, acompanhando a dinâmica de adensamento e de verticalização já consolidada na área central. Considerando que o padrão construtivo proposto se enquadra no segmento Alto/Médio Alto, há possibilidade de elevação gradual do valor do solo urbano, sem que isso represente ruptura imediata com o perfil socioeconômico já predominante. Dessa forma, entende-se que os efeitos esperados se concentram na qualificação da centralidade urbana, reforçando o papel estratégico da região como polo de moradia, serviços e atividades econômicas.

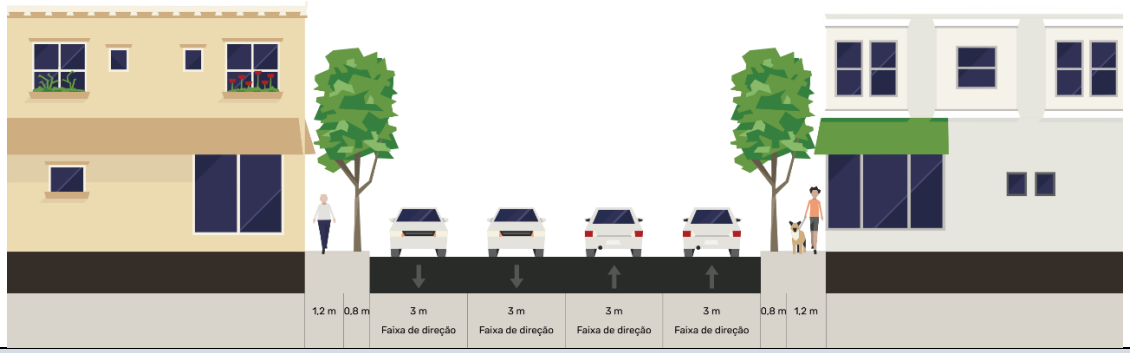
3.6. Mobilidade Urbana

Caracterização do sistema viário da AID e Empreendimento

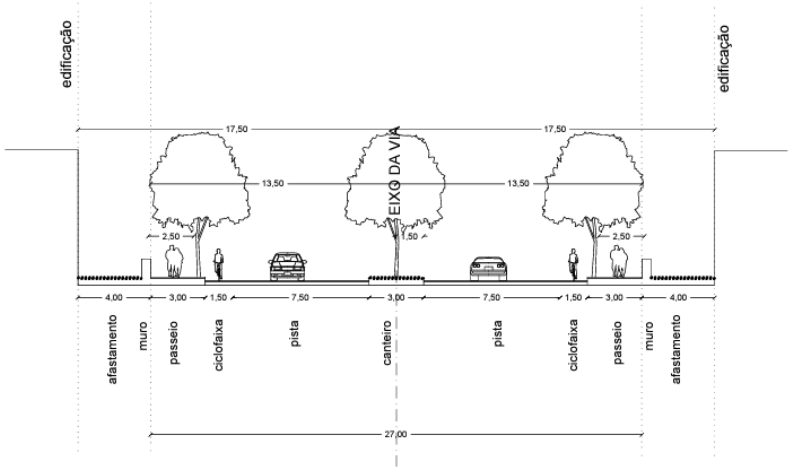
Mapa de Hierarquia Viária na AID

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

Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID	
Via 1	
Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Avenida Rio Branco	Coletora insular
Via 1 – Seção Transversal Atual	

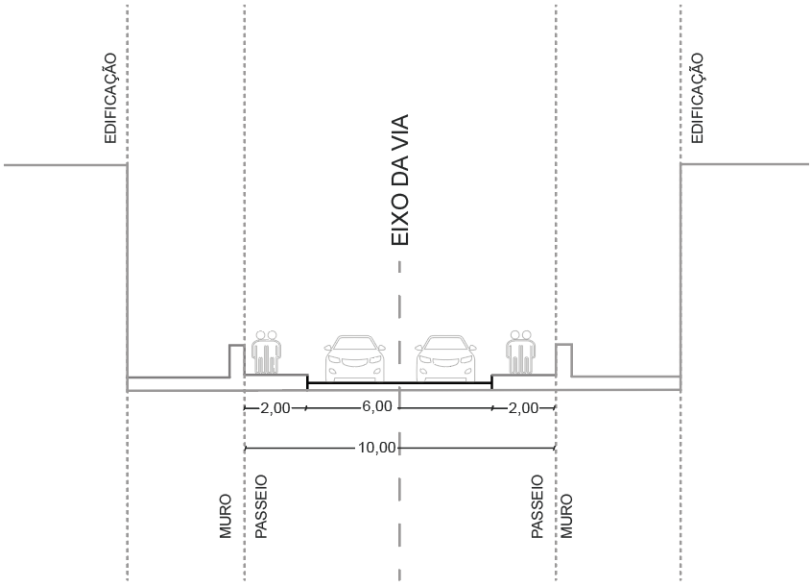


Via 1 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)

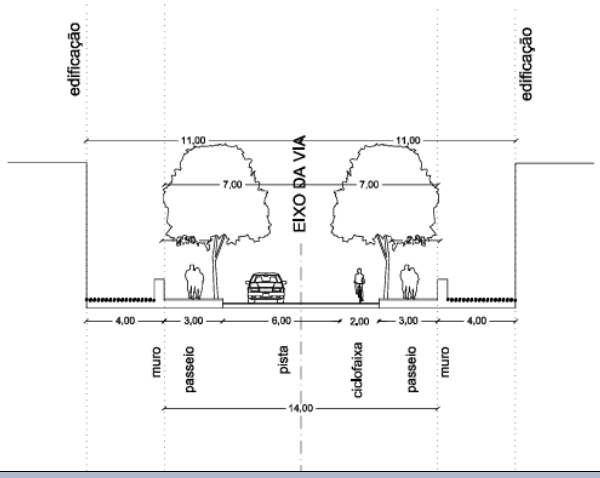


Via 2	
Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Rua Presidente Nereu Ramos	Sub Coletora insular

Via 2 – Seção Transversal Atual



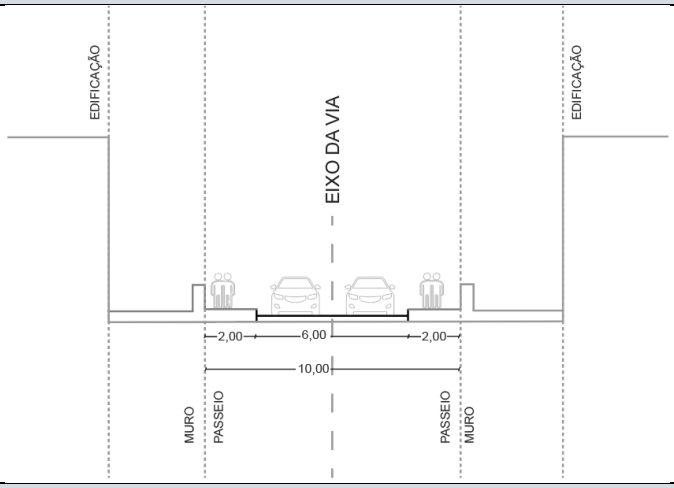
Via 2 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



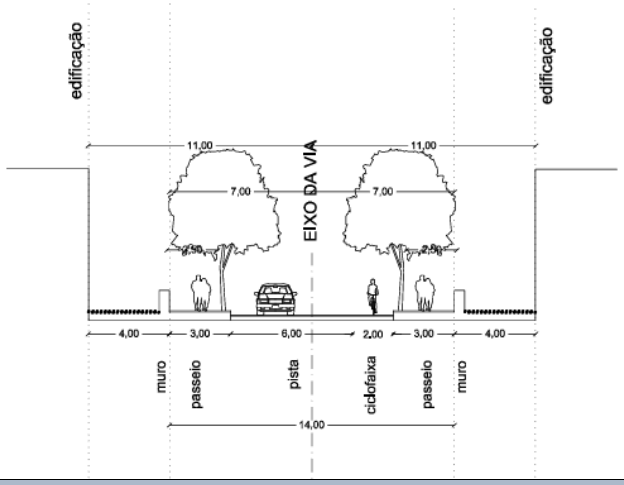
Via 3

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Avenida Prefeito Osmar Cunha	Sub Coletora insular

Via 3 – Seção Transversal Atual

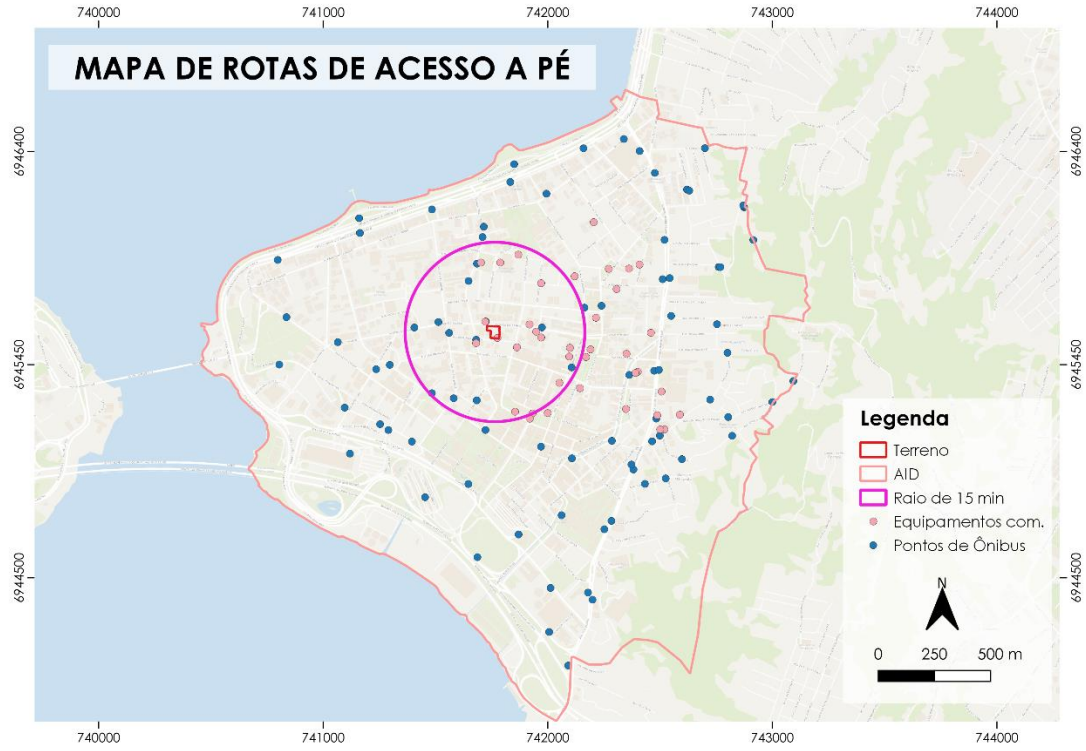


Via 3 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



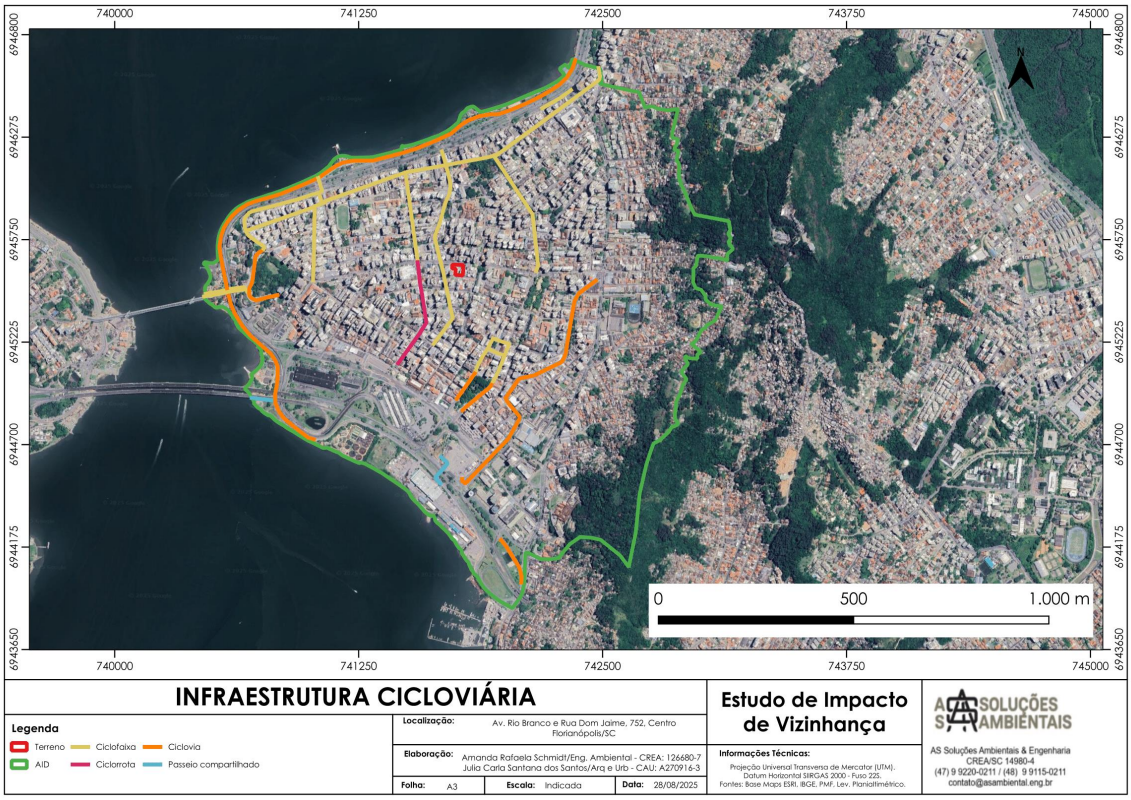
Rotas de Acesso ao Empreendimento

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



Infraestrutura Cicloviária Atual

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



Infraestrutura Cicloviária no empreendimento

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

O empreendimento contará com a disponibilização de 238 vagas para bicicletas, destinadas ao uso residencial, e 12 paraciclos para o uso misto, organizadas de forma estratégica a fim de atender às diferentes demandas de deslocamento dos futuros usuários. Essas vagas estarão distribuídas ao longo das áreas de estacionamento, garantindo facilidade de acesso e funcionalidade, além de estimular o uso desse meio de transporte sustentável como alternativa ao automóvel.

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

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

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

A caminhabilidade até esses equipamentos varia em alguns trechos, onde observa-se a presença de passeios públicos construídos de acordo com as diretrizes do *Manual Calçada Certa* do IPUF, especialmente em áreas mais recentemente urbanizadas ou requalificadas, onde as calçadas oferecem boas condições de deslocamento, maior segurança e acessibilidade universal.

Por outro lado, ainda existem áreas com calçadas irregulares, não padronizadas e em condições inadequadas de conservação, não atendendo plenamente aos requisitos de acessibilidade previstos na legislação vigente, mas apresentando passividade de reorganização.

Desta forma, é imprescindível considerar, que o empreendimento, apresenta ações que favoreçam a qualificação da caminhabilidade e da acessibilidade no entorno imediato, contribuindo não apenas para a valorização do projeto, mas também para a integração urbana e inclusão social na área de influência. Apresentando área de fruição pública, com praça pública qualificada e equipada, e com pavimentação atendendo tanto ao *Manual Calçada Certa* do IPUF, quanto à acessibilidade universal, preconizada pela NBR 9050.

Acessos ao Empreendimento

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

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

Quando houver acessos à orla na AID

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

Não há

Quando houver trilhas e caminhos históricos na AII

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

Não há

Acessibilidade

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

Os acessos ao empreendimento serão dados através da Avenida Rio Branco e Rua Dom Jaime, a qual apresenta condições razoáveis de caminhabilidade e acessibilidade, bem como do entorno do

empreendimento de modo geral, os passeios existentes são formados por diferentes materiais e desenhos, sendo alguns trechos adequados com as normas de acessibilidade da NBR 9050/2021 e com normas de sinalização tátil no piso de acordo com a NBR 16537/2018.

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

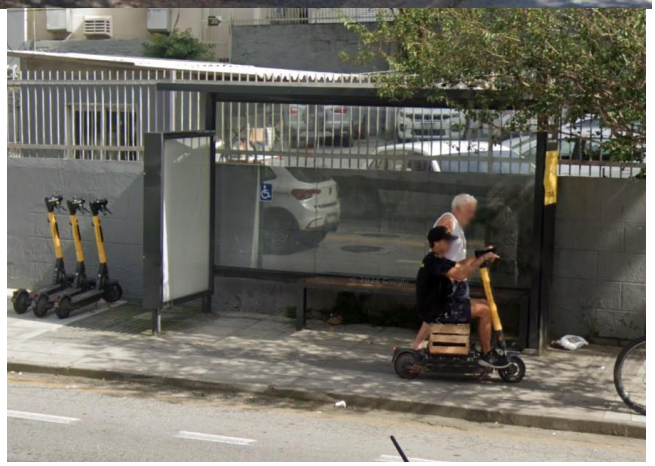
Acessibilidade para o pedestre presente na AID do empreendimento.

Fonte: AS Ambiental, 2025

Cabe ressaltar que para a calçada do futuro empreendimento, o projeto seguirá as diretrizes do *Manual Calçada Certa* do IPUF e da NBR 9050.

Transporte coletivo
Analisar a infraestrutura para transporte coletivo na AID (abrigos, pontos, estações, etc.). Informar quais linhas de transporte coletivo estão disponíveis e a que distância do empreendimento.
No que se refere às paradas de ônibus, é observado que a maioria delas está equipada com abrigos padrão. Em locais onde estão presentes, esses abrigos são dimensionados adequadamente para atender à demanda de passageiros. As paradas de ônibus mais próximas estão a menos de 250 metros do empreendimento, na Praça Getúlio Vargas e na Av. Rio Branco.

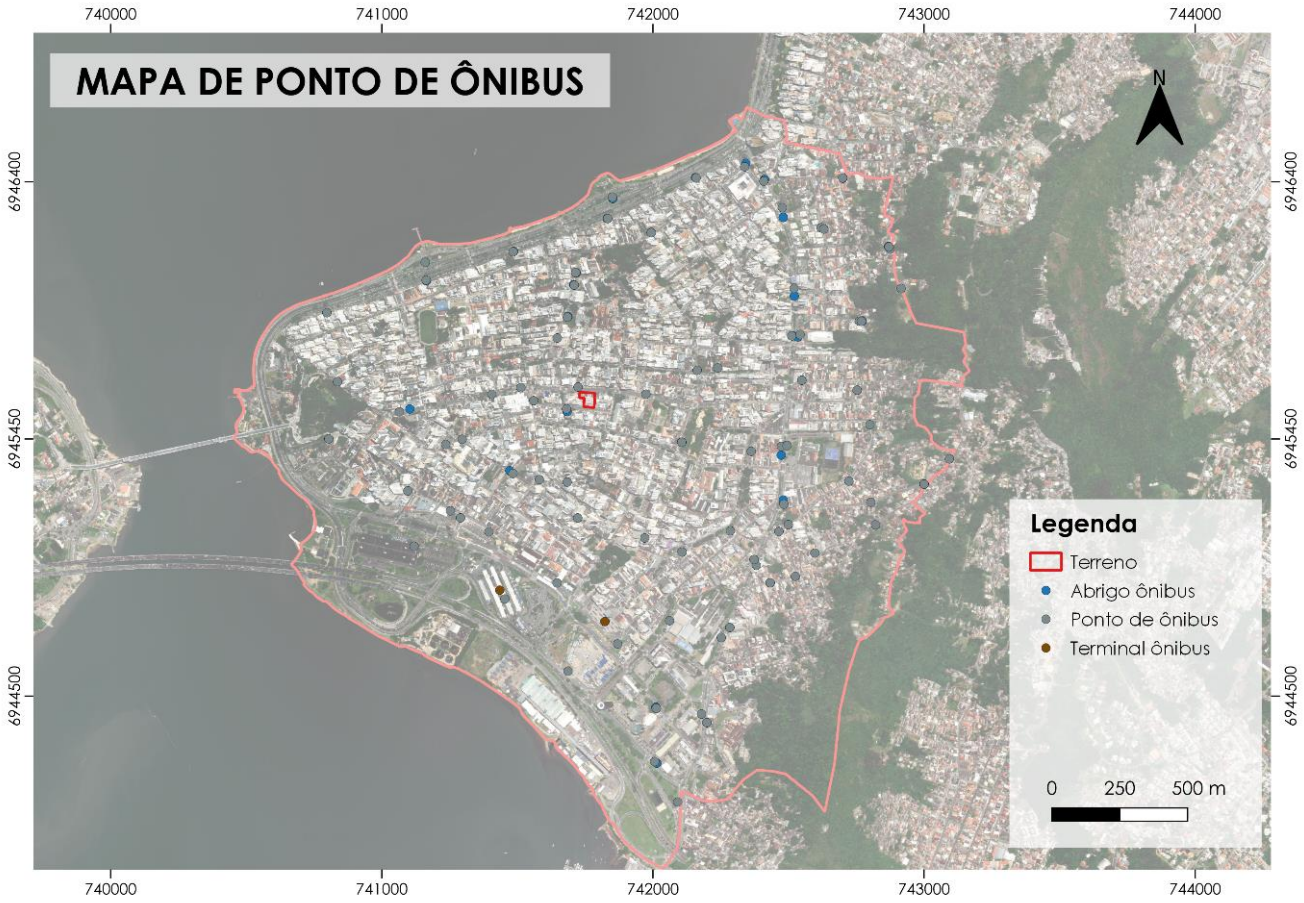
Sinalização das paradas de ônibus próximas do empreendimento.



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

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

Pontos de transporte público próximos ao empreendimento.



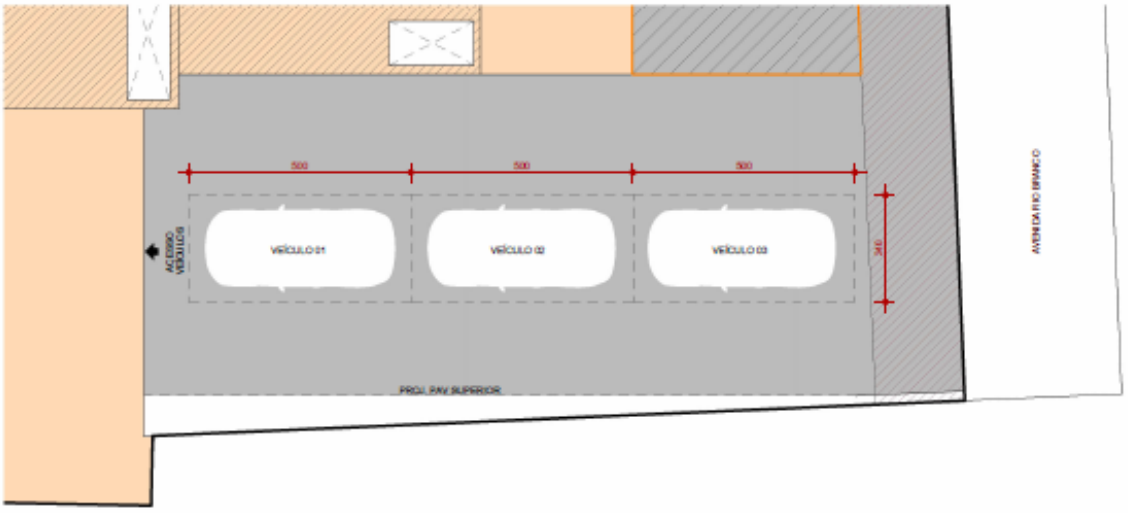
A COMCAP solicitou na sua Certidão de Viabilidade de Coleta de Resíduos Sólidos Domiciliares a execução de recuo para parada do veículo coletor?	(X) Sim ( ) Não
Se a reposta a pergunta anterior for positiva, solicita-se saber se o recuo consta na planta de arquitetura.	(X) Sim ( ) Não

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

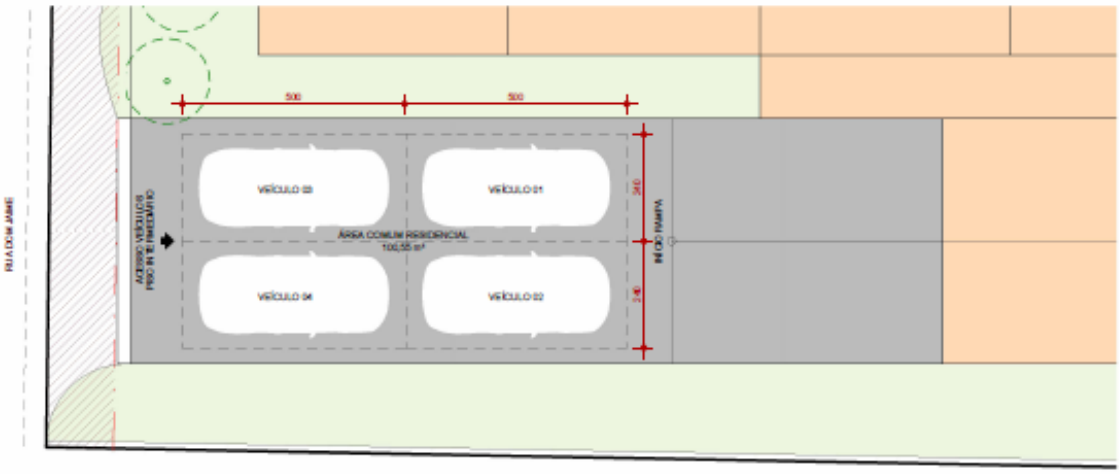
A viabilidade encontra-se em andamento.

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

Salienta-se que mais de 2% do estacionamento será de uso coletivo. Além disso, terá área de acumulação correspondente a 3 veículos na Av. Rio branco e 4 veículos na Rua Dom Jaime, a depender da rampa de acesso, valor que ultrapassa o mínimo de 2%, conforme indicado na imagem abaixo.



SUBSOLO I ACUMULAÇÃO
1 : 100



1º PAVIMENTO ACUMULAÇÃO
1 : 100

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

Estudo de tráfego

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

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

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

Fonte: DNIT, (2006).

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

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

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

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

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

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

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

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

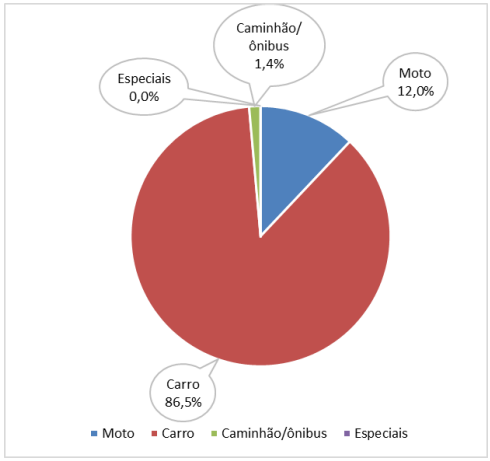
Hora pico e volume registrado na Rua Dom Jaime Câmara sentido 2.

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

Informar datas, dias da semana e horários de realização da contagem de tráfego.	Na Avenida Rio Branco e na Rua Dom Jaime Câmara, a contagem foi realizada no dia 10/07/2025, uma quinta-feira das 07:00 às 10:00 e das 16:30 às 19:30.
Apresentar a divisão de veículos por modal apurada na contagem de tráfego	

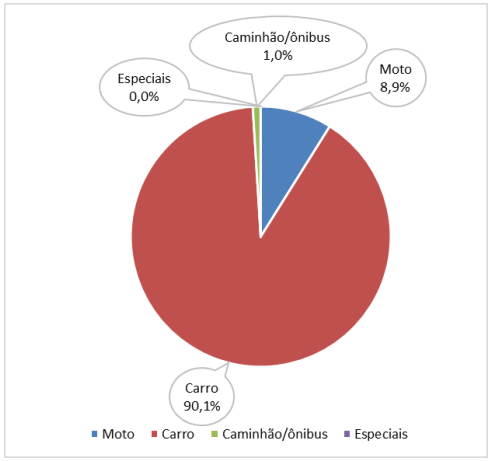
Resumo da contagem por classe de veículo na Avenida Rio Branco sentido 1.

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



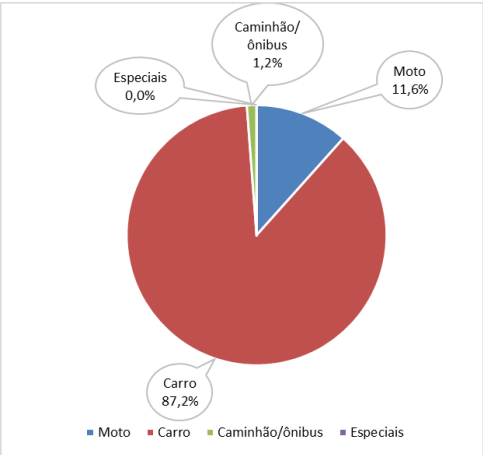
Resumo da contagem por classe de veículo na Avenida Rio Branco sentido 2.

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



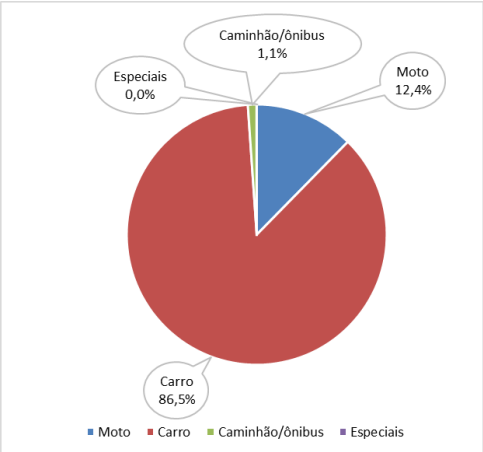
Resumo da contagem por classe de veículo na Rua Dom Jaime Câmara sentido 1.

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



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

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



Informar a Capacidade da via:

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

Vias Locais: 1000 UCP/h/faixa **Descontar 10% da capacidade para cada condicionante abaixo:*	
Condicionantes observados na via onde foi realizada a contagem de tráfego	
Avenida Rio Branco – Via Coletora - 1.500 UVP	
Fatores restritivos geométricos, de tráfego e ambientais	( ) Sim (X) Não
Faixas de tráfego menores do que 3,5 m	(x) Sim ( ) Não
Ausência de acostamentos ou afastamentos laterais livres de obstáculos ou restrições à visibilidade com largura igual ou superior a 1,80 m	( ) Sim (X) Não
Presença de zonas com ultrapassagem proibida	( ) Sim (x) Não
Tráfego não exclusivo de carros de passeio	(x) Sim ( ) Não
Impedimento ao tráfego direto, tais como controles de tráfego ou veículos executando manobras de giro	( ) Sim (X) Não
Terreno acidentado	(x) Sim ( ) Não

Rua Dom Jaime Câmara – Via Local - 1000 UVP	
Fatores restritivos geométricos, de tráfego e ambientais	( ) Sim (X) Não
Faixas de tráfego menores do que 3,5 m	(X) Sim ( ) Não
Ausência de acostamentos ou afastamentos laterais livres de obstáculos ou restrições à visibilidade com largura igual ou superior a 1,80 m	( ) Sim (X) Não
Presença de zonas com ultrapassagem proibida	( ) Sim (X) Não
Tráfego não exclusivo de carros de passeio	(X) Sim ( ) Não
Impedimento ao tráfego direto, tais como controles de tráfego ou veículos executando manobras de giro	( ) Sim (X) Não
Terreno acidentado	(X) Sim ( ) Não

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.

Para a capacidade das vias referenciadas no presente estudo, utilizou-se as condições encontradas no local. De acordo com estudos elaborados a partir de HCM (2000), admite-se que:

- Para as Vias Locais: 1.000 veículos/hora/faixa no limite da capacidade;
- Para as Vias Coletoras: 1.500 veículos/hora/faixa no limite da capacidade;
- Para as Vias Arteriais: 1.800 veículos/ hora /faixa no limite da capacidade;
- Capacidade para as Vias expressas ou de Trânsito Rápido:
    - Até 3,00m de largura por faixa: máximo de 1.700 veículo/hora;
    - De 3,00 a 4,00m de largura por faixa: máximo de 2.000 veículo/hora.

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

C = 1.500 – (30%) = 1.050 UVPs/hora

C_{vias} = 1.050 UVPs/hora

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

NS = Vt / C

Onde:

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

C = Capacidade da via.

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

VT/C	Níveis de Serviço	
< 0,30	A	Ótimo
0,31 a 0,45	B	Bom
0,46 a 0,70	C	Aceitável
0,71 a 0,85	D	Regular
0,86 a 0,99	E	Ruim
> 1,00	F	Péssimo

Fonte: Highway Capacity Manual (HCM, 2010).

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

Nível de Serviço dos sentidos analisados.

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

Com relação à Rua Dom Jaime Câmara, a via é considerada uma via local de acordo com dados do Geoportal da Prefeitura Municipal de Florianópolis. Assim, sua capacidade é de 1.000 veículos/hora/faixa, a via é de duplo sentido contando com 1 faixa por sentido. Essa capacidade máxima

está vinculada às condições ideais para uma via conforme condicionantes elencadas acima. Como a via teve 3 condicionantes e para cada condicionante é reduzido 10% da capacidade da via, a capacidade resultante da via analisada é:

C = 1.000 – (30%) = 700 UVPs/hora

C_{vias} = 700 UVPs/hora

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

NS = Vt / C

Onde:

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

C = Capacidade da via.

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

VT/C	Níveis de Serviço	
< 0,30	A	Ótimo
0,31 a 0,45	B	Bom
0,46 a 0,70	C	Aceitável
0,71 a 0,85	D	Regular
0,86 a 0,99	E	Ruim
> 1,00	F	Péssimo

Fonte: Highway Capacity Manual (HCM, 2010).

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

Nível de Serviço dos sentidos analisados.

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

Geração de viagens do empreendimento	
Para o **setor residencial**, quando houver, pode ser utilizado o modelo de geração de viagens do ITE que consta na Rede PGV (2015). *(disponível em http://redpgv.coppe.ufrj.br/index.php/pt-BR/70-conceitos-basicos/taxas)*	
Número de Unidades Habitacionais	238
Número de vagas	222

Número de pessoas residentes na ocupação máxima	1332
Volume gerado durante o dia	
Para o número de UH	1576
Para o número de veículos	839
Para o número de pessoas	3330
Volume gerado na hora do pico da manhã	
Para o número de UH	118
Para o número de veículos	63
Para o número de pessoas	253
Volume gerado na hora do pico da tarde	
Para o número de UH	145
Para o número de veículos	78
Para o número de pessoas	320
Resultado mais desfavorável	
Volume Gerado durante o dia	3330
Volume Gerado na hora pico da manhã	253
Volume Gerado na hora pico da tarde	320

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

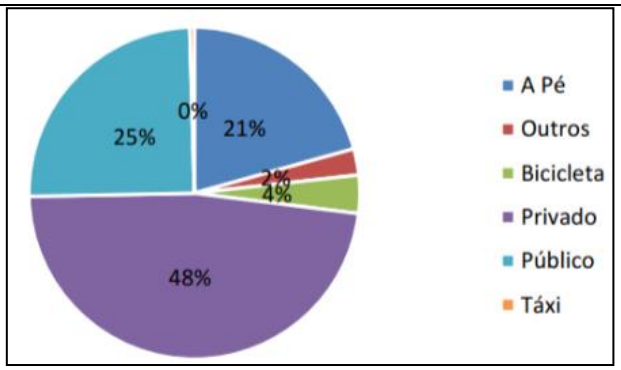
Para o cálculo de geração de viagens do setor comercial, foi utilizada a metodologia constante do Anexo I do Manual de Procedimentos para o Tratamento de Polos Geradores de Tráfego (DENATRAN, 2001), conforme segue abaixo:

V = ACp / 16

ACp = área construída computável

Considerando a área da porção comercial do empreendimento, correspondente a 770,04 m², temos que o empreendimento atrairá aproximadamente **48,13 viagens** por dia.

Para a divisão modal, utilizou-se os resultados de pesquisa de campo do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável – PLAMUS (2014), pois o mesmo também considera o fluxo de bicicleta e a pé, o que não foi considerada nesta contagem de tráfego. Os resultados da pesquisa indicam a porcentagem do modo de transporte utilizado na região da Grande Florianópolis, conforme figura abaixo:



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

a. Viagens individuais motorizadas - 48% = 23
b. Viagens por transporte coletivo - 29% = 14
c. Viagens não motorizadas - 23% = 11

Aplicando os percentuais da divisão modal de viagens obtida na pesquisa origem-destino do PLAMUS para o setor comercial a geração de viagens motorizadas é de 101. Ainda, de acordo com os dados do PLAMUS, 15% do tráfego na região da Grande Florianópolis acontece na Hora Pico. Assim, sendo, do total de viagens diárias motorizadas (48) estima-se um valor de 3,45 UVP na Hora Pico.

Ao todo, **o empreendimento misto irá gerar na sua Hora Pico, um total de 323,45 UVPs em sua Hora Pico.**

Apresentar a capacidade da infraestrutura viária e do nível de serviço com e sem o empreendimento para os seguintes momentos: ano do início da operação do empreendimento e após 2, 5 e 10 anos, considerando a taxa de projeção anual de crescimento da frota. Caso pertinente, incluir ano de início da implantação/obra. Comparar os resultados com a capacidade e nível de serviços atuais, identificando impactos do empreendimento. Usar tabela abaixo **para cada sentido da via (não juntar)**. Considerar na tabela o aumento de 40% de veículos **nos casos de sazonalidade**. Adotar uma taxa de crescimento anual de 3% com projeção geométrica.

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

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

Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento		2025 Ano atual	2031 Início da operação	2033	2036	2041
			Demanda de veículos em UVP	147,00	175,53	186,22	203,48	235,89
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,21	0,25	0,27	0,29	0,34
			Nível de Serviço	A - Ótimo	A - Ótimo	A - Ótimo	A - Ótimo	B - Bom
700	161,72	Com empreendimento		2025 Ano atual	2031 Início da Operação	2033	2036	2041
			Demanda de veículos em UVP	314,55	343,08	353,77	371,03	403,44
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,44	0,48	0,50	0,52	0,57
			Nível de Serviço	B - Bom	C - Aceitável	C - Aceitável	C - Aceitável	C - Aceitável

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

Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento		2025 Ano atual	2031 Início da operação	2033	2036	2041
			Demanda de veículos em UVP	181,00	216,12	229,29	250,55	290,45
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,26	0,31	0,33	0,36	0,41
			Nível de Serviço	A - Ótimo	B - Bom	B - Bom	B - Bom	B - Bom
700	161,72	Com empreendimento		2025 Ano atual	2031 Início da Operação	2033	2036	2041
			Demanda de veículos em UVP	348,55	383,67	396,84	418,10	458,00
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,49	0,54	0,56	0,59	0,65
			Nível de Serviço	C - Aceitável	C - Aceitável	C - Aceitável	C - Aceitável	C - Aceitável

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

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

Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento		2025 Ano atual	2031 Início da operação	2033	2036	2041
			Demanda de veículos em UVP	787,00	939,72	996,95	1089,39	1262,90
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,75	0,89	0,95	1,04	1,20
			Nível de Serviço	D - Regular	E - Ruim	E - Ruim	F - Péssimo	F - Péssimo
1.050	161,72	Com empreendimento		2025 Ano atual	2031 Início da Operação	2033	2036	2041
			Demanda de veículos em UVP	954,55	1107,27	1164,50	1256,94	1430,45
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,90	1,05	1,10	1,19	1,36
			Nível de Serviço	E - Ruim	F - Péssimo	F - Péssimo	F - Péssimo	F - Péssimo

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

Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento		2025 Ano atual	2031 Início da operação	2033	2036	2041
			Demanda de veículos em UVP	989,00	1180,92	1252,84	1369,01	1587,05
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,94	1,12	1,19	1,30	1,51
			Nível de Serviço	E - Ruim	F - Péssimo	F - Péssimo	F - Péssimo	F - Péssimo
1.050	161,72	Com empreendimento		2025 Ano atual	2031 Início da Operação	2033	2036	2041
			Demanda de veículos em UVP	1156,55	1348,47	1420,39	1536,56	1754,60
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	1,10	1,28	1,35	1,46	1,67
			Nível de Serviço	F - Péssimo	F - Péssimo	F - Péssimo	F - Péssimo	F - Péssimo

Impactos e Análise de Mobilidade Urbana com o Empreendimento

(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)

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

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

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

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

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

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

Conforme demonstrado, conclui-se que o empreendimento em questão não acarreta impacto negativo significativo sobre a mobilidade da área de influência. Embora ocorram alterações na trafegabilidade local, especialmente considerando o cenário crítico adotado no estudo de tráfego, destaca-se que o empreendimento está inserido em uma centralidade urbana consolidada, caracterizada pela elevada oferta de comércio, serviços, equipamentos urbanos e infraestrutura de transporte. Nesse contexto, a ampliação da oferta de lojas e serviços no próprio empreendimento tende a favorecer deslocamentos de curta distância, permitindo que parte da população realize suas atividades cotidianas sem a necessidade de

grandes deslocamentos motorizados, o que pode contribuir para a redução da dependência do automóvel e para a diminuição do fluxo veicular na região e geradas pelo próprio empreendimento.

Além disso, cabe destacar que o projeto incentiva formas alternativas de mobilidade urbana, por meio da implantação de bicicletários, da fruição pública e da qualificação da caminhabilidade no entorno imediato, promovendo deslocamentos a pé e por bicicleta e contribuindo para maior integração entre o empreendimento e a dinâmica urbana local.

3.7. Conforto Ambiental Urbano		
Materiais na fachada do empreendimento		
O empreendimento conta com fachada com alta reflexibilidade? Se sim, qual a sua porcentagem de ocupação? E sua posição solar.		Não apresenta.
O empreendimento conta com algum outro material na fachada que possa contribuir para formação de ilhas de calor?		Não apresenta.
O empreendimento conta com algum material na fachada que dê conforto ambiental para o exterior?		Não apresenta.
Ventilação e Iluminação		
O empreendimento obstrui a iluminação solar de algum **equipamento comunitário público**? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).		Não.
O empreendimento obstrui a iluminação solar das edificações do entorno? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).		Sim. Verifica-se obstrução da insolação nas fachadas vizinhas tanto no período matutino quanto no vespertino. Contudo, trata-se de um comportamento característico do entorno, considerando que a região apresenta elevado grau de adensamento e verticalização.
Conforto Ambiental *(Avaliar os impactos causados pela inserção do empreendimento na AID e no entorno imediato em relação ao conforto ambiental)*		
Poluição sonora	Construção	Durante a fase de implantação é prevista a geração de ruídos na zona de operação dos equipamentos, sendo este impacto classificado como temporário.
	Funcionamento	Impacto médio, devido ao empreendimento possuir maior uso habitacional.
Poluição do ar	Construção	Não mensurável, mas de grau temporário.
	Funcionamento	Não mensurável.
Sujidades	Construção	Não mensurável, mas de grau temporário.
	Funcionamento	Não mensurável.
Outros	Construção	Não mensurável, mas de grau temporário.

	Funcionamento	Não mensurável.

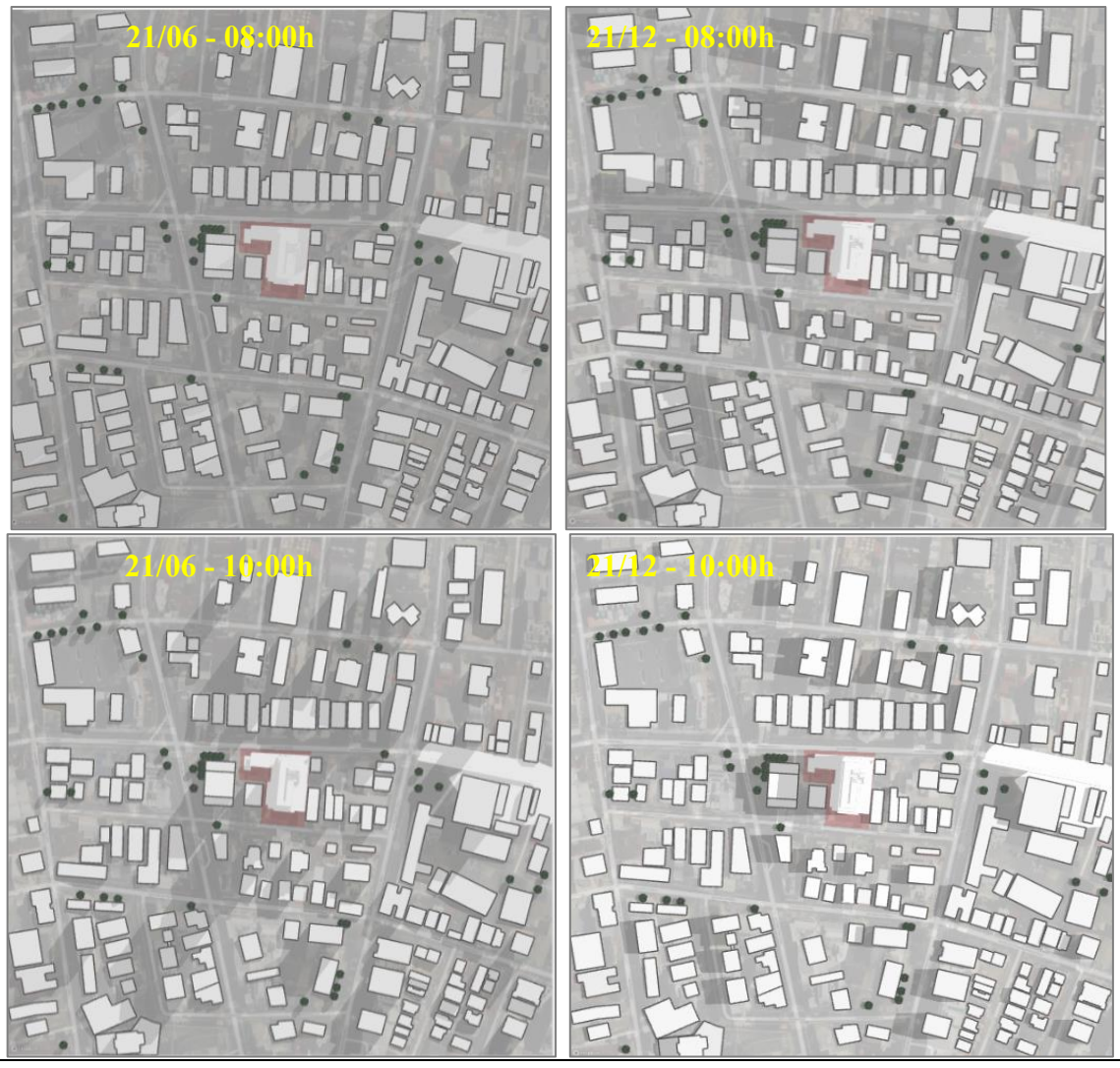
Impactos na ventilação e iluminação natural de áreas adjacentes

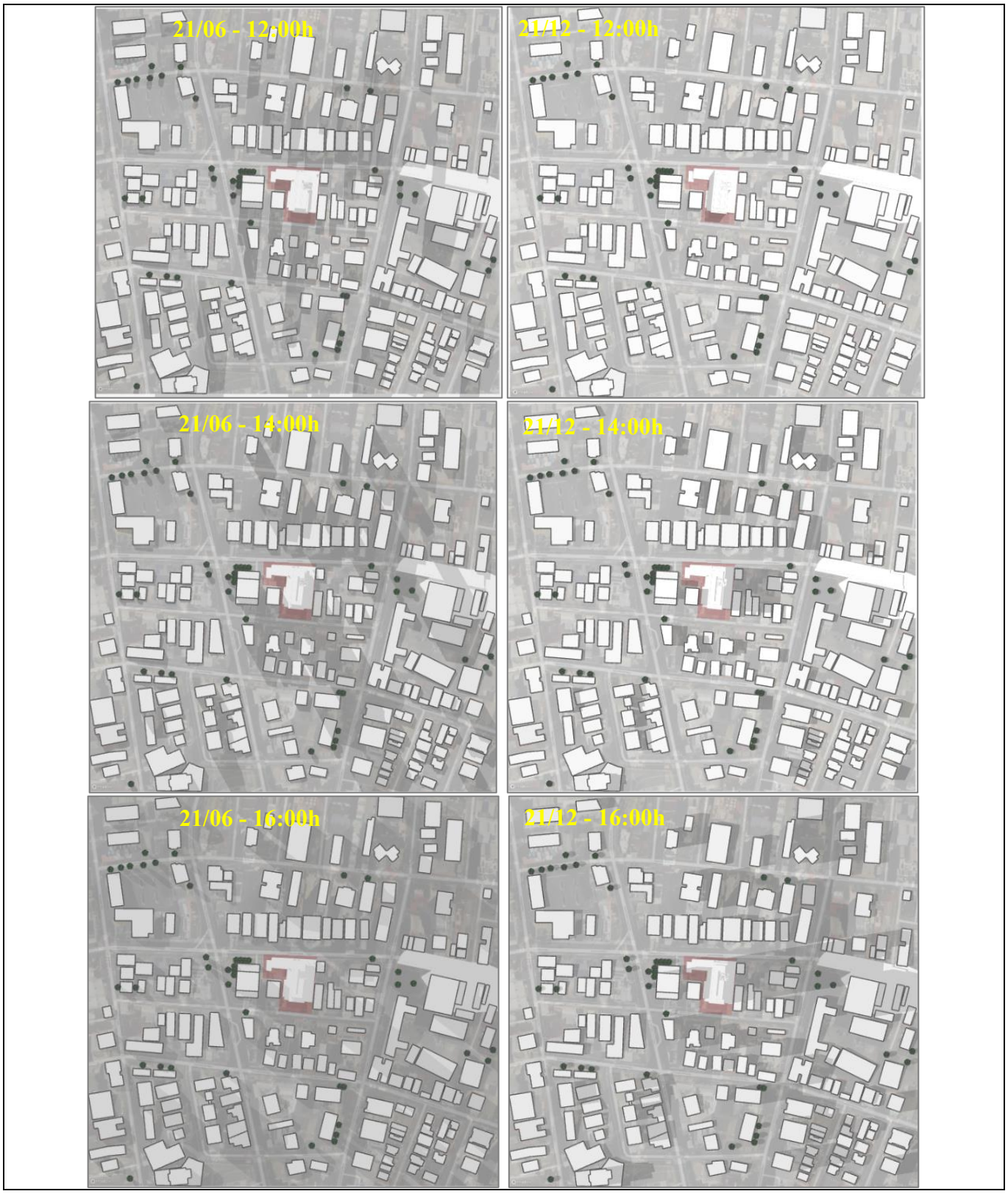
(Avaliar a influência da volumetria e dos materiais do empreendimento na iluminação natural das áreas adjacentes (especialmente em áreas e equipamentos públicos, como AVL, unidades de saúde, ensino, etc.), máx. 2000 caracteres)

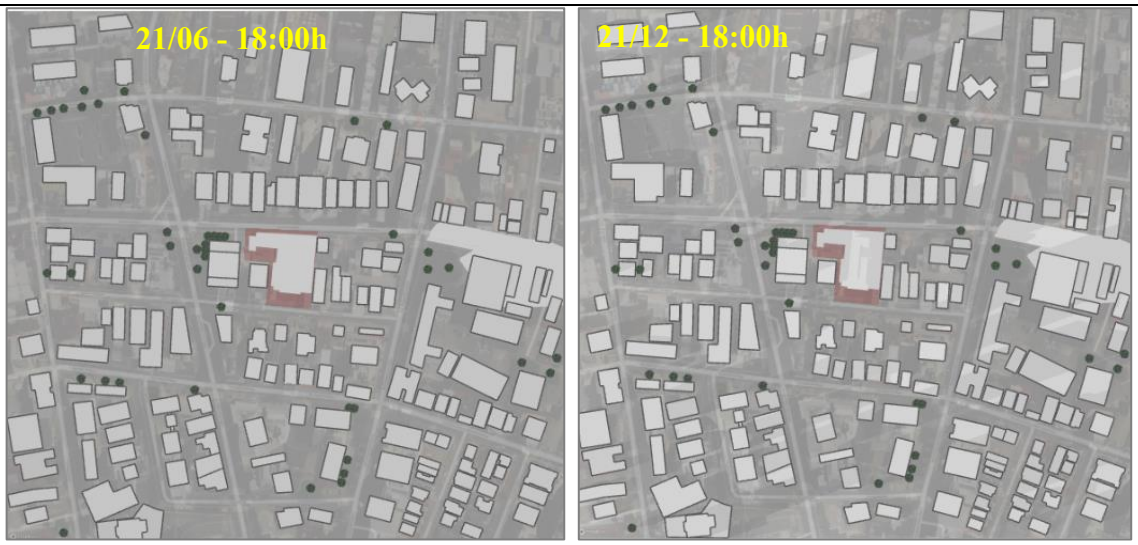
A análise de incidência solar e de ventilação no empreendimento e no seu entorno, foi realizada através do software *Spacemaker*, o qual através de dados comportamentais do sítio realiza análise gráfica dos fatores ambientais, ventilação e iluminação, averiguando o comportamento do empreendimento com o entorno.

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

Incidência de insolação por horas no empreendimento, durante o solstício de verão (dezembro) e inverno (junho).




21/06 - 12:00h
21/12 - 12:00h
21/06 - 14:00h
21/12 - 14:00h
21/06 - 16:00h
21/12 - 16:00h



Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

A avaliação dos impactos de sombreamento foi realizada por meio de simulações computacionais desenvolvidas no software Spacemaker, considerando os cenários de maior representatividade para a análise da incidência solar ao longo do ano: o solstício de inverno (21 de junho) e o solstício de verão (21 de dezembro). As simulações contemplaram os horários de 8h, 10h, 12h, 14h, 16h e 18h, permitindo a compreensão da dinâmica das sombras projetadas pelo empreendimento sobre o entorno urbano e, em especial, sobre os bens culturais situados em sua área de influência.

A escolha dos solstícios justifica-se por representarem condições extremas de incidência solar. O solstício de inverno corresponde ao cenário mais crítico para a análise do sombreamento, uma vez que a menor altura solar resulta em sombras mais extensas e maior permanência de áreas sombreadas ao longo do dia. Por outro lado, o solstício de verão representa a condição de menor projeção de sombras, em razão da maior altura solar e da incidência mais perpendicular dos raios solares, favorecendo maiores períodos de insolação direta.

As simulações demonstram que, durante o inverno, o empreendimento projeta sombras mais extensas sobre o entorno imediato, especialmente sobre a quadra delimitada pelas ruas Dom Jaime Câmara, Antônio Dib Mussi, Presidente Nereu Ramos e pela Avenida Prefeito Osmar Cunha. Nessa condição, os efeitos de sombreamento concentram-se predominantemente nos períodos iniciais da manhã e finais da tarde, quando a posição solar favorece o alongamento das sombras. Já no verão, observa-se redução significativa da área sombreada, com impactos pontuais concentrados principalmente sobre os espaços viários, sem interferências relevantes sobre as edificações vizinhas.

Quanto ao sombreamento sobre os imóveis de interesse cultural, as simulações indicam que a projeção de sombras do empreendimento atinge os bens tombados de forma variável ao longo do dia e das

estações, sendo maior no período de inverno, havendo projeção de sombra por até 3h no período da tarde. No entanto, não se verifica obstrução permanente ou supressão total de insolação, caracterizando impacto intermitente.

No que se refere especificamente aos bens culturais provisoriamente tombados localizados na Avenida Rio Branco (nº 373, 384 e 390), é observado um incremento de sombreamento de forma pontual e temporária, sobretudo no início da manhã. As simulações indicam a ocorrência de projeção de sombra às 8h durante o solstício de verão, condição que não se prolonga para os horários subsequentes, ou seja, tal projeção não se prolongará por mais de 1h, permitindo que as edificações recebam insolação direta ao longo da maior parte do dia.

Em relação ao imóvel situado na Rua Presidente Nereu Ramos, nº 353, observou-se maior sensibilidade à projeção das sombras em decorrência de sua posição em relação ao empreendimento. Ainda assim, os resultados demonstram que o incremento do sombreamento ocorre de forma variável ao longo do dia e das estações, sendo mais perceptível durante o solstício de inverno. Nessa condição, registra-se aumento da projeção de sombras principalmente às 8h e às 16h, resultando em um acréscimo de até aproximadamente 3 horas de sombreamento ao longo do período vespertino, e de no máximo 2h no período matutino. Entretanto, entre 10h e 14h, período correspondente aos horários de maior intensidade luminosa, verifica-se incidência significativa de iluminação natural direta sobre a edificação, não sendo constatada qualquer situação de obstrução permanente da insolação.

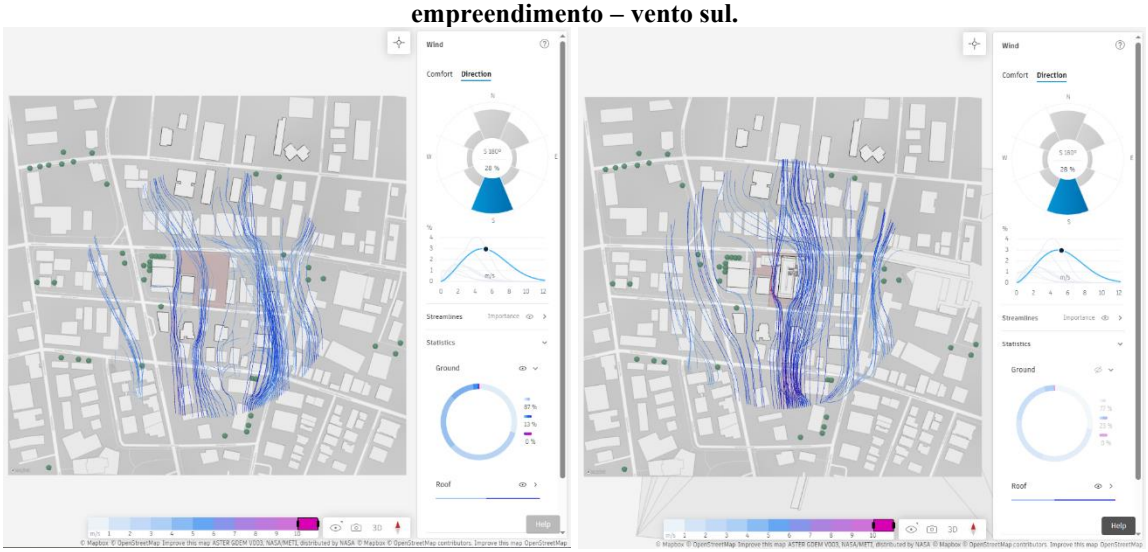
Os resultados indicam, portanto, que o empreendimento promove um incremento pontual, sazonal e intermitente dos períodos de sombreamento sobre os bens protegidos, especialmente durante o inverno, sem ocasionar supressão integral da iluminação natural ou comprometimento permanente das condições de insolação. A análise demonstra que os imóveis continuam recebendo iluminação direta durante parte significativa do dia, sobretudo nos horários centrais, quando ocorre a maior disponibilidade de radiação solar.

Adicionalmente, é importante destacar que os bens analisados encontram-se inseridos em um contexto urbano consolidado e altamente verticalizado, onde a ocorrência de sombras projetadas por edificações de múltiplos pavimentos já constitui uma característica inerente à dinâmica da paisagem local. Nesse cenário, o incremento de sombreamento decorrente da implantação do empreendimento apresenta magnitude reduzida quando comparado às condições já existentes, não configurando alteração

substancial da ambiência urbana nem comprometendo a leitura, a percepção ou os valores culturais associados aos imóveis protegidos.

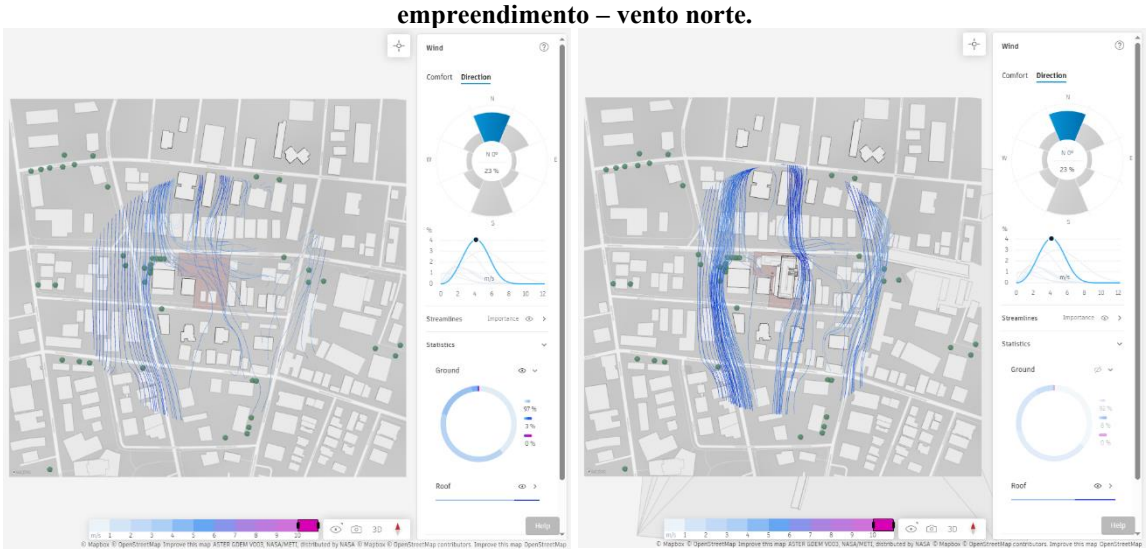
Em razão da baixa significância do impacto identificado, não se verificam medidas mitigadoras específicas necessárias para a questão do sombreamento, além da manutenção da volumetria e implantação previstas no projeto apresentado.

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



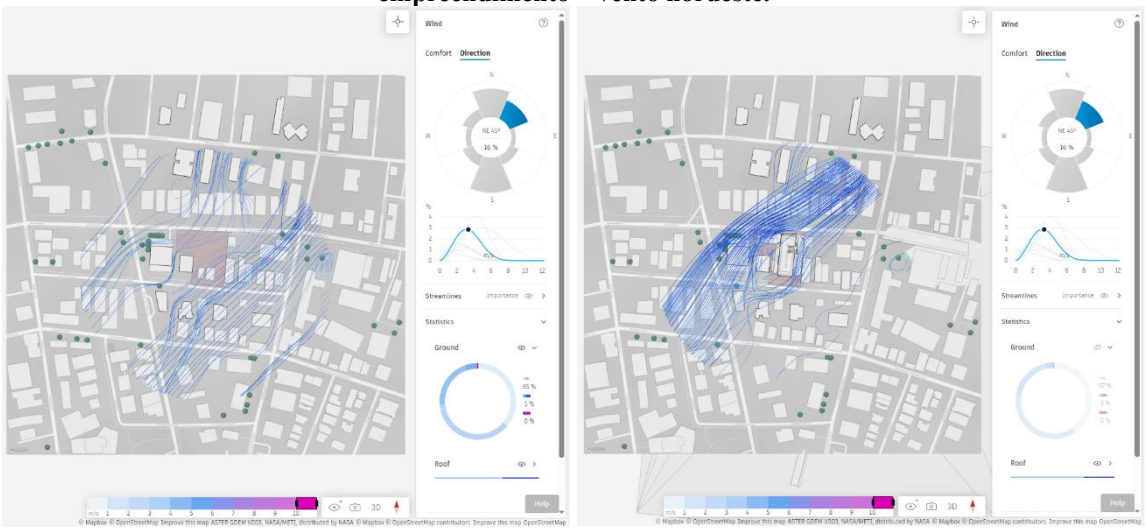
Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

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



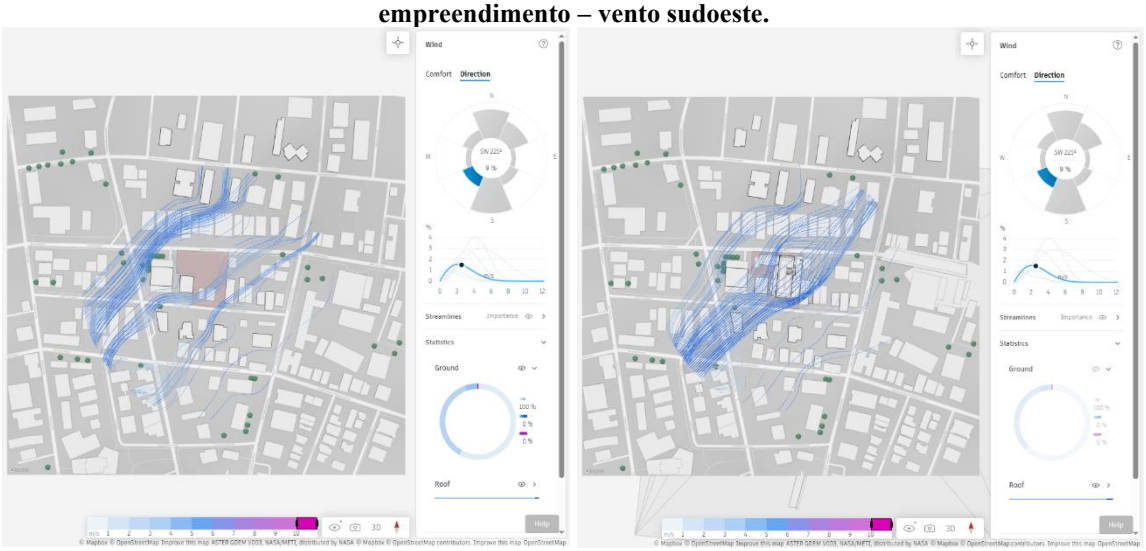
Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

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



Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

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



Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

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

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

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

3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

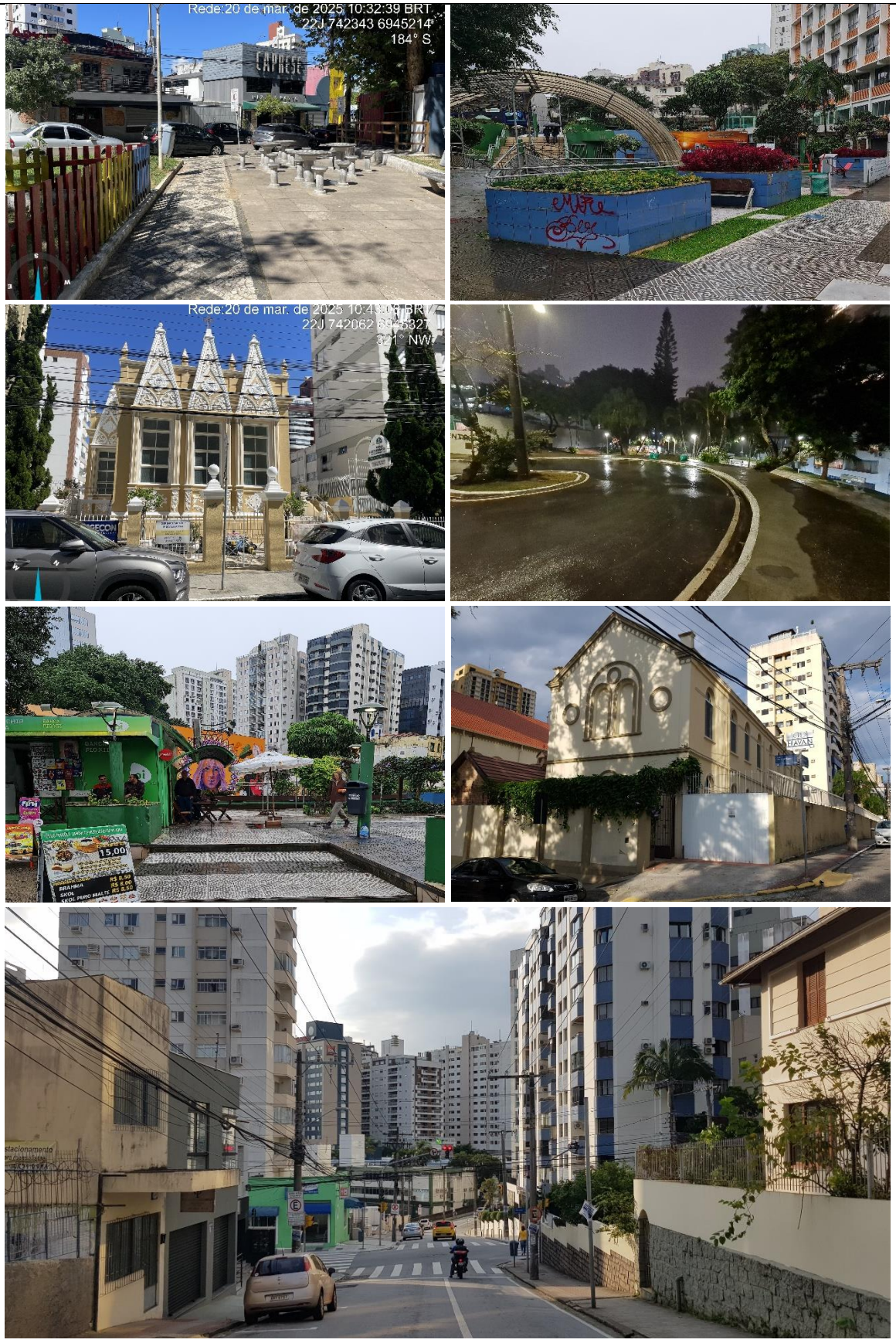
Caracterização e análise da paisagem e patrimônio atual

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

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

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

Paisagens no entorno do sítio de implantação do empreendimento

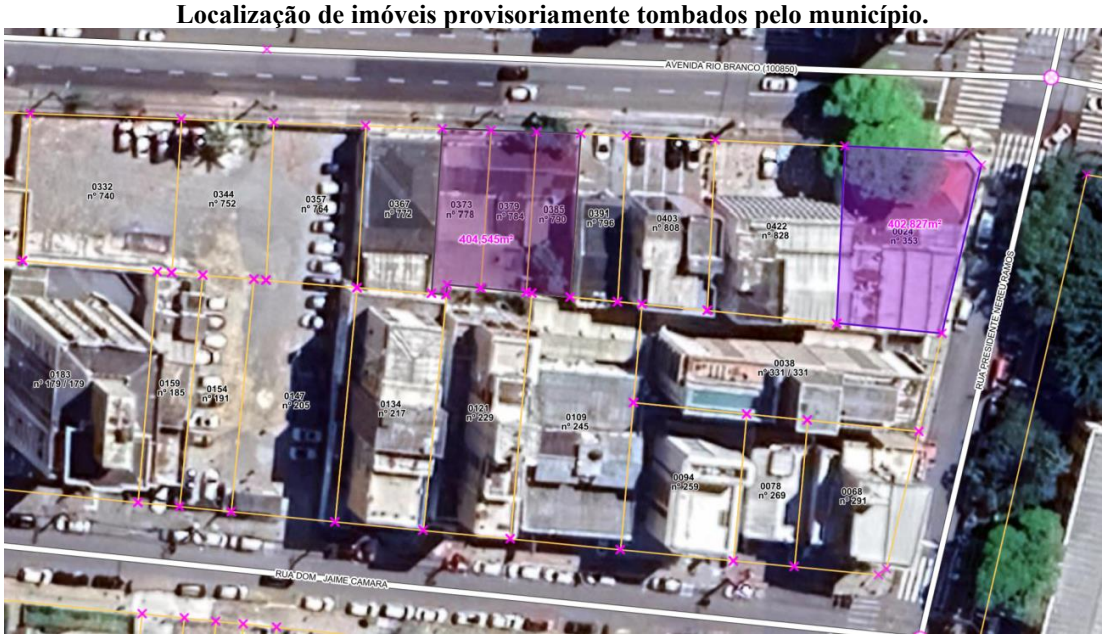


Fonte: Vistoria *in loco*, 2025

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

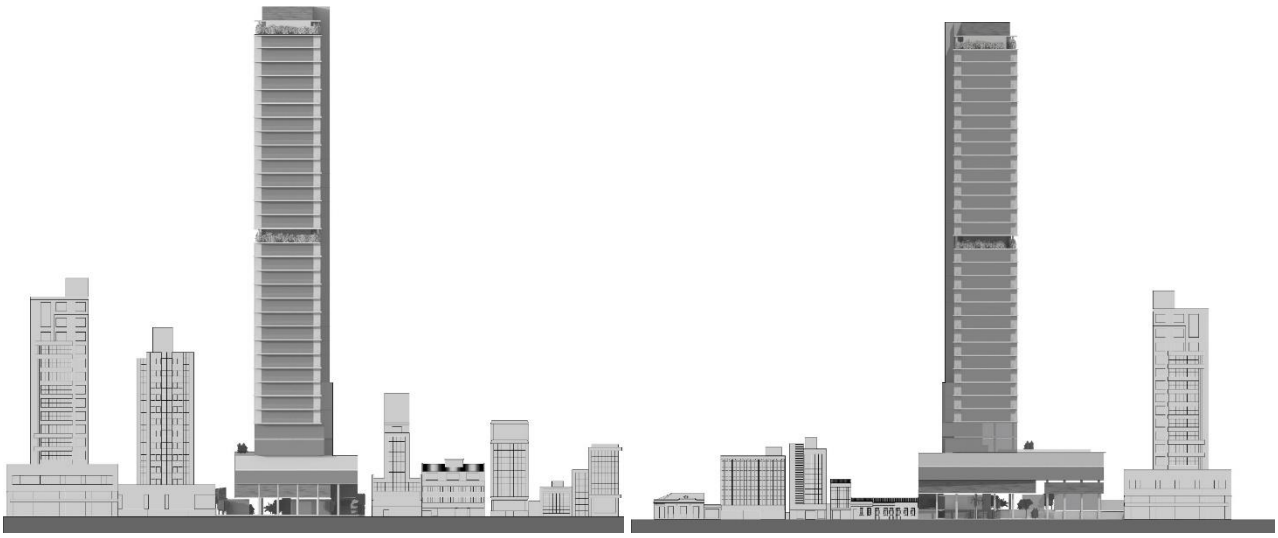
O empreendimento se localiza nas imediações de bens tombados em nível federal pelo IPHAN e de bens protegidos em âmbito municipal, sendo que há registros de edificações históricas provisoriamente tombadas em um raio de 100 metros do lote em questão, sendo estas localizadas na Av. Rio Branco n.º 373, n.º 384 e n.º390 e na Rua Nereu Ramos, 353, conforme imagem apresentada abaixo.

Localização de imóveis provisoriamente tombados pelo município.



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

Estudo de Skyline do empreendimento no sítio



Fonte: Empreendedor 2025.

A análise paisagística do empreendimento foi desenvolvida a partir da avaliação de sua inserção na paisagem urbana do centro de Florianópolis, considerando tanto as escalas de percepção longínqua quanto imediata, bem como sua relação com os bens culturais protegidos e com a estrutura morfológica consolidada da área central.

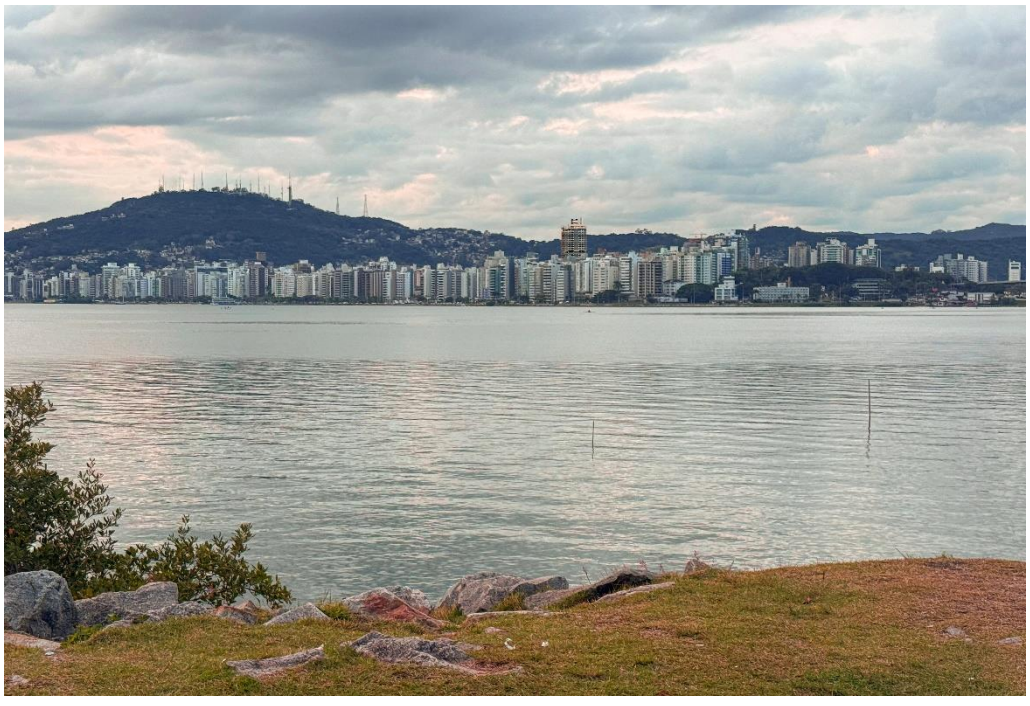
Na escala territorial e de percepção distante, as fotomontagens e os estudos de *skyline* aponta que o empreendimento passa a integrar o conjunto de elementos verticais que caracterizam a paisagem contemporânea da área central da cidade. Sua volumetria destaca-se em relação às edificações vizinhas de menor porte, assumindo papel de referência visual na composição urbana. Entretanto, sua implantação ocorre em área já marcada pela presença de edificações verticalizadas, de modo que sua inserção não representa a introdução de uma tipologia estranha ao contexto, mas a continuidade de um processo histórico de adensamento e renovação urbana observado no centro consolidado.

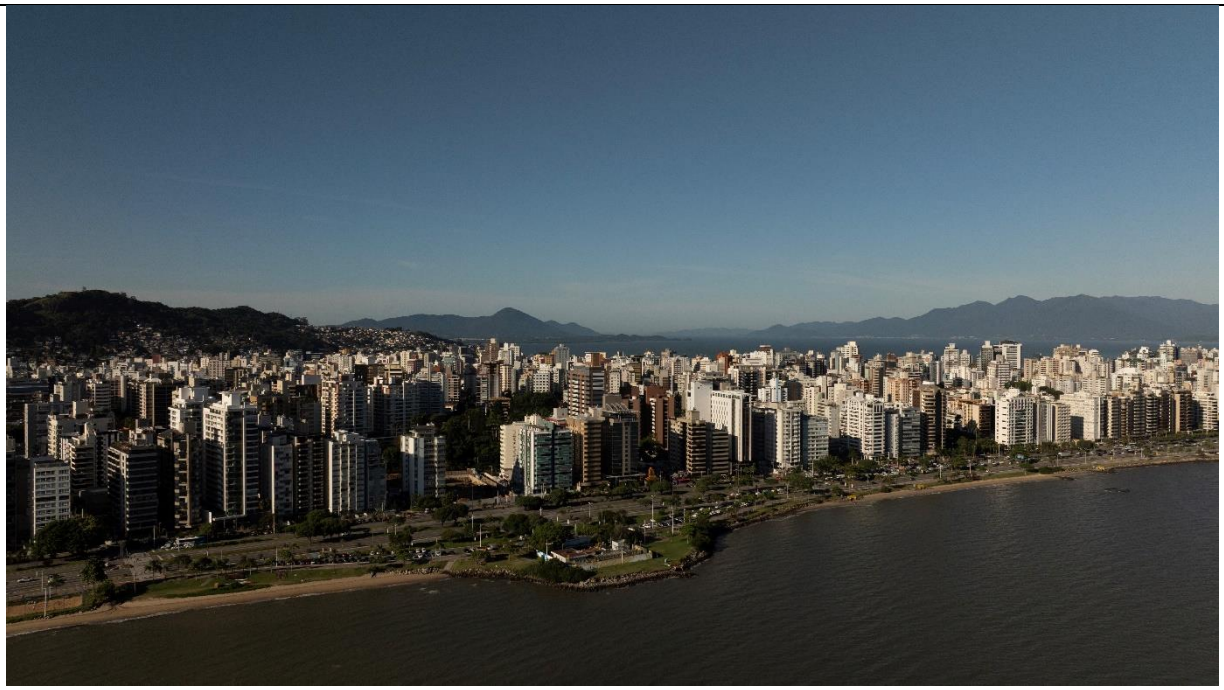
A partir dos pontos de observação localizados nos principais eixos visuais de aproximação ao centro, verifica-se que a nova edificação assume papel de destaque na composição da linha do horizonte, em razão de sua altura superior à predominante no entorno imediato. Contudo, sua presença não se configura como elemento isolado ou dissonante, uma vez que se insere em um contexto urbano já caracterizado pela coexistência de edificações verticalizadas de diferentes épocas e linguagens arquitetônicas.

As imagens evidenciam que a leitura da torre ocorre sempre associada ao conjunto edificado existente, sem interromper a continuidade visual da paisagem urbana consolidada. Em visadas mais amplas, o empreendimento é percebido como parte do processo de verticalização que vem moldando a silhueta

urbana do centro de Florianópolis ao longo das últimas décadas, reforçando uma característica já presente na configuração da paisagem local. Nesses enquadramentos, observa-se que o edifício contribui para a densificação da massa construída sem provocar alterações significativas na leitura dos principais referenciais geográficos e urbanos que estruturam a percepção da área central, como apresentada nas imagens abaixo:

Estudo de Skyline do empreendimento no sítio, apresentado simulações com e sem o empreendimento





Sob a perspectiva da paisagem patrimonial, as fotomontagens demonstram que os imóveis de interesse cultural situados na Avenida Rio Branco e na Rua Presidente Nereu Ramos permanecem visualmente identificáveis e legíveis na composição urbana. Embora o empreendimento estabeleça um contraste de escala com parte das edificações históricas de menor porte, tal contraste não resulta em ocultação dos bens protegidos nem compromete a compreensão de seus atributos arquitetônicos, como foi possível verificar nas imagens anteriores.

A análise das vistas urbanas também aponta que o impacto visual da edificação varia conforme o ponto de observação. Nas perspectivas mais longínquas, a torre assume maior protagonismo na composição do skyline, atuando como elemento de orientação espacial e referência visual. À medida que o observador se aproxima do empreendimento, entretanto, a percepção da altura total é gradativamente reduzida pela configuração arquitetônica adotada, que diferencia claramente o embasamento da torre principal e estabelece uma transição mais equilibrada entre as diversas escalas da paisagem.

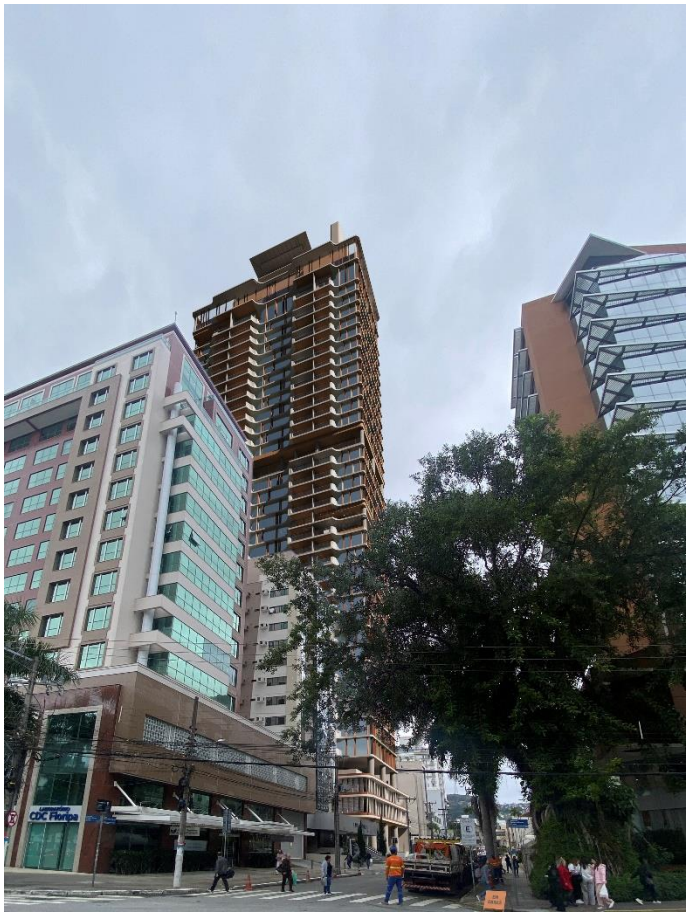
A leitura conjunta das fotomontagens permite concluir que o principal impacto paisagístico decorrente da implantação do empreendimento consiste na introdução de um novo marco vertical na paisagem central. Trata-se de uma alteração perceptível, sobretudo nas visadas de média e longa distância, onde a edificação passa a compor de forma destacada a silhueta urbana. Contudo, esse impacto apresenta caráter predominantemente visual e não implica descaracterização da paisagem cultural existente, uma vez que não compromete os eixos visuais estruturantes, a leitura dos bens patrimoniais, nem a identificação dos elementos que conferem identidade ao centro histórico consolidado.

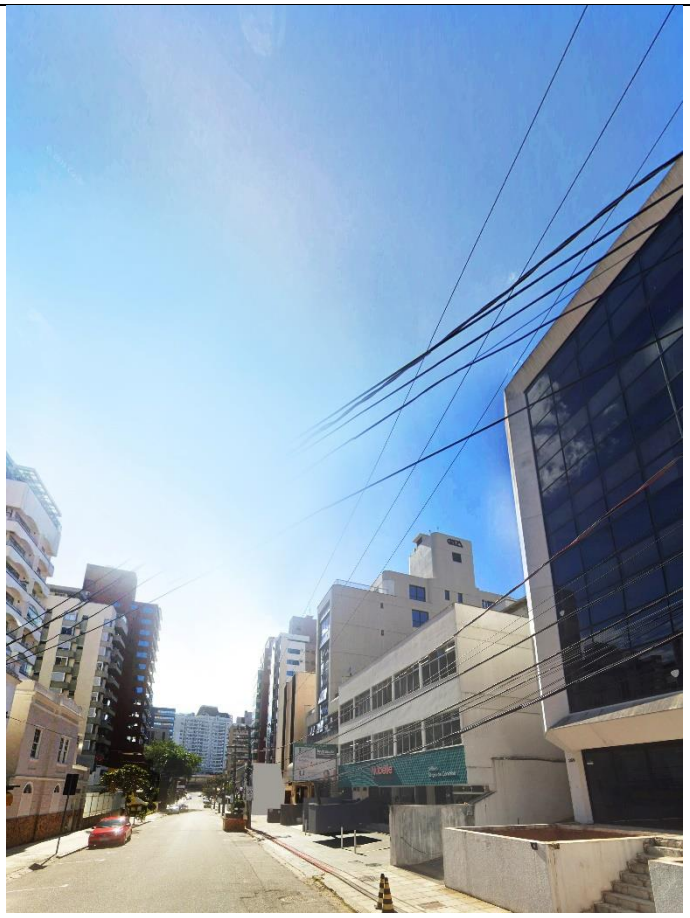
Dessa forma, avalia-se que o impacto paisagístico, em vistas aéreas, decorrente da implantação do empreendimento é de magnitude moderada e compatível com a dinâmica de transformação urbana observada na área central do município.

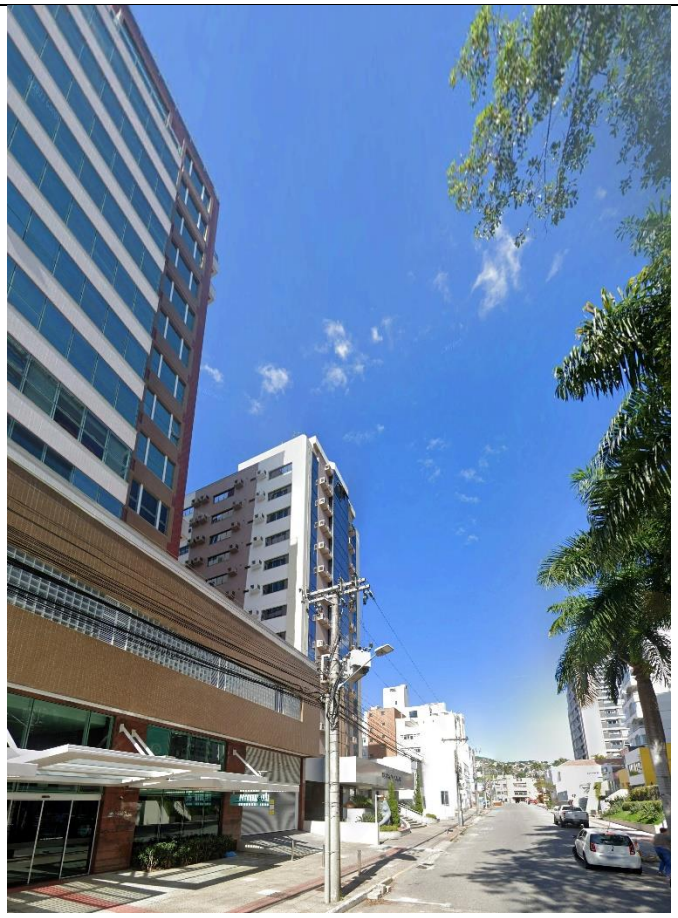
Outrossim, considerando a escala do observador, destaca-se a configuração da base do empreendimento como principal elemento de integração urbana. O embasamento apresenta proporções mais próximas da escala predominante das edificações vizinhas e da experiência cotidiana do pedestre, permitindo que a leitura da torre ocorra de forma recuada em relação ao alinhamento principal da rua, diminuindo a sensação de imponência volumétrica observada ao nível do observador.

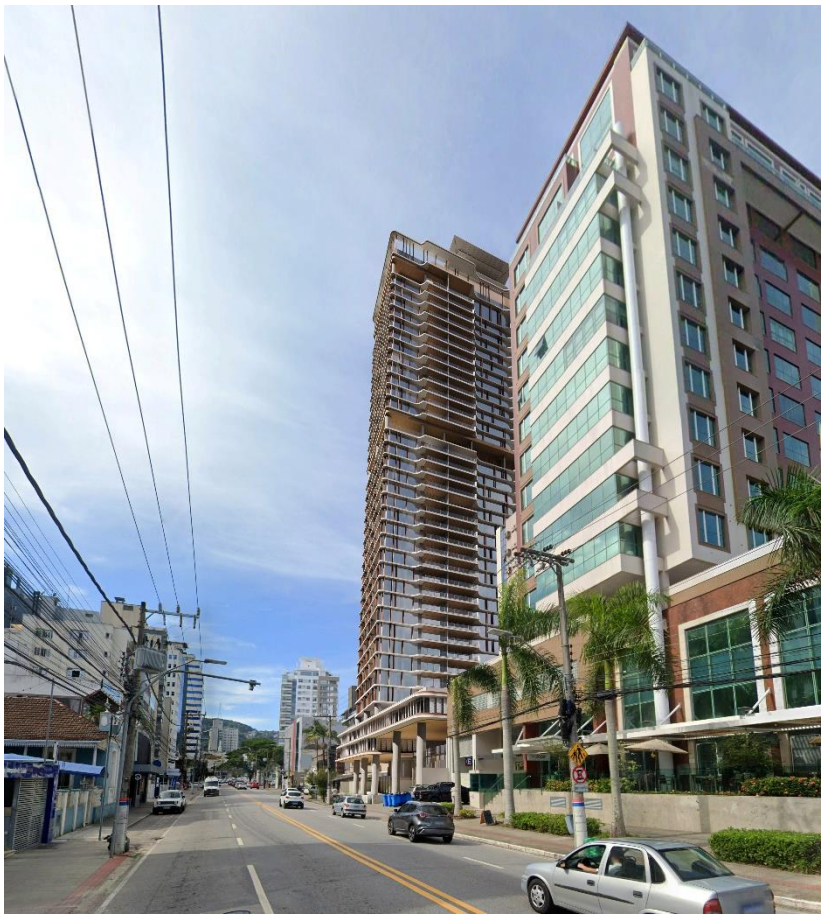
A conformação do térreo e da sobreloja estabelece continuidade visual com o alinhamento das edificações vizinhas, contribuindo para a manutenção da percepção da rua como espaço estruturador da paisagem urbana, como apresentado nas imagens abaixo:

Implantação do empreendimento na escala do pedestre, apresentado simulações com e sem o empreendimento, de diversos pontos ao longo da Avenida Rio Branco, Rua Presidente Nereu Ramos e Rua Dom Jaime Câmara









A leitura das fotomontagens indica que o empreendimento, embora se destaque pela altura e verticalização expressiva, estabelece um diálogo consistente com a paisagem urbana consolidada do centro de Florianópolis. A volumetria do pavimento térreo e da sobreloja adota proporções compatíveis com as edificações adjacentes, favorecendo a integração ao nível da rua e reforçando a permeabilidade visual e funcional com o espaço público. Esse recurso arquitetônico cria uma transição clara entre a escala do pedestre e a escala da torre, minimizando o impacto imediato da verticalização.

Do ponto de vista da materialidade e do ritmo das fachadas, observa-se a utilização de elementos de composição que mantêm consonância com a linguagem predominante na região. As variações volumétricas intermediárias, marcadas por áreas de respiro e terraços ajardinados, contribuem para fragmentar a leitura do volume, reduzindo o efeito de maciço único e permitindo uma melhor inserção na paisagem.

Sob o aspecto da ambiência patrimonial, verifica-se que a implantação não impede a identificação, a contemplação ou a compreensão dos bens culturais situados na área de influência. Embora seja perceptível o contraste entre a escala da nova edificação e a dos imóveis históricos remanescentes, tal condição não resulta em ocultação visual ou descaracterização da paisagem cultural.

Dessa forma, observa-se que o principal impacto paisagístico associado ao empreendimento corresponde à introdução de um novo marco vertical na paisagem urbana consolidada. Trata-se de uma alteração visual compatível com a dinâmica de transformação da área central, cuja magnitude é mitigada pela adequada configuração do embasamento, pela fragmentação volumétrica da torre, pela manutenção dos eixos visuais relevantes e pela preservação das condições de leitura dos bens culturais existentes.

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

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

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

Impactos pertinentes

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

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

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

O empreendimento está inserido em lote localizado em área central , caracterizada por densidade urbana elevada e que encontra-se em processo de transformação urbana, além de apresentar uma diversidade de usos e presença de edificações verticais, e bens de interesse cultural situados em seu entorno imediato. Nesse cenário, a avaliação paisagística transcende a mera verificação de conformidade com os parâmetros urbanísticos vigentes, contemplando a análise da inserção do empreendimento na estrutura espacial existente, sua relação com a ambiência urbana e patrimonial e seus efeitos sobre a percepção da paisagem consolidada.

A proposta arquitetônica foi concebida a partir da compreensão dos processos históricos de formação e transformação da paisagem urbana central, reconhecendo que a introdução de uma nova edificação de grande porte implica alterações na composição visual do ambiente construído e na percepção dos referenciais urbanos existentes. Sob essa perspectiva, o impacto decorrente da verticalização proposta é compreendido como parte integrante da dinâmica evolutiva do centro da cidade, especialmente em razão da alteração da linha de horizonte urbana (skyline) e do contraste de escala estabelecido em relação a parte das edificações vizinhas e aos bens culturais presentes no entorno.

É reconhecido que a implantação do empreendimento promove uma alteração significativa na composição da paisagem urbana da área central, sobretudo em razão da introdução de um volume vertical de grande porte em contexto caracterizado pela coexistência de edificações históricas, construções de média altura e remanescentes urbanos associados ao processo de formação da cidade. Embora compatível com as diretrizes de adensamento estabelecidas para a região, a nova edificação modifica a percepção do skyline e amplia o contraste de escala existente entre as diferentes camadas morfológicas que compõem a paisagem central.

Nesse sentido, a presença da torre introduz um novo elemento de protagonismo visual que, em determinadas visadas, passa a disputar atenção com marcos urbanos preexistentes e a reconfigurar a hierarquia visual da paisagem.

O principal desafio da intervenção não reside na sua compatibilidade urbanística, mas na capacidade de equilibrar os objetivos de renovação e adensamento urbano com a preservação dos valores paisagísticos e culturais que caracterizam o centro de Florianópolis. Sob esse aspecto, considera-se que as medidas de qualificação urbana e de monitoramento patrimonial previstas pelo empreendimento contribuem para reduzir potenciais efeitos adversos, sem eliminar completamente as transformações visuais inerentes à inserção de um novo marco vertical na paisagem consolidada.

O empreendimento produz impacto paisagístico perceptível e permanente, porém compatível com a dinâmica de transformação da área central e com a capacidade de suporte visual do contexto urbano em que se insere. Sua implantação não descaracteriza a paisagem cultural existente, mas promove uma nova leitura da paisagem urbana, incorporando uma camada contemporânea ao processo histórico de formação e evolução do centro da cidade.

A qualificação dessa inserção ocorre, sobretudo, por meio do tratamento conferido ao embasamento da edificação, concebido como elemento de articulação entre o espaço público e o volume construído. A configuração do térreo privilegia a permeabilidade física e visual, a ativação dos espaços voltados para a rua e a ampliação das condições de fruição urbana. Nesse sentido, a criação de percurso público conectando a Avenida Rio Branco à Rua Dom Jaime Câmara promove maior integração entre os fluxos de pedestres e o tecido urbano circundante, contribuindo para a continuidade espacial das áreas de circulação, para o incremento da vitalidade urbana e para a qualificação da experiência do espaço público.

Sob o aspecto morfológico, o projeto incorpora estratégias arquitetônicas destinadas a reduzir os efeitos de ruptura decorrentes da diferença de escala entre a nova edificação e o conjunto urbano preexistente. A composição volumétrica do embasamento, associada à diferenciação formal entre base e torre, contribui para estabelecer uma transição gradual entre a escala do pedestre e a verticalidade do edifício. Complementarmente, a adoção de fachadas ativas voltadas para os logradouros públicos, a modulação dos planos de fachada, a introdução de recuos, variações volumétricas e elementos de transparência favorecem a fragmentação da percepção da massa edificada, reduzindo a sensação de monolitismo frequentemente associada a empreendimentos de grande porte.

A materialidade proposta e a composição dos elementos arquitetônicos reforçam essa estratégia de integração, promovendo uma leitura contemporânea da edificação sem recorrer a contrastes excessivos em relação à paisagem urbana existente. Da mesma forma, a incorporação de terraços ajardinados, áreas vegetadas, varandas e dispositivos de proteção solar contribui para a qualificação ambiental e visual da

edificação, introduzindo elementos de transição entre o volume construído e a escala urbana. Tais recursos favorecem a humanização da interface edifício-cidade e contribuem para a mitigação dos impactos visuais decorrentes da verticalização.

A torre configura-se como elemento de destaque na composição da paisagem urbana, assumindo papel de referência visual em determinadas visadas da área central. Todavia, sua inserção ocorre em contexto já caracterizado pela presença de edificações verticalizadas, razão pela qual sua leitura não se apresenta como elemento dissonante ou desvinculado da lógica de ocupação predominante. A adequação paisagística do empreendimento decorre não apenas de sua compatibilidade com as diretrizes urbanísticas aplicáveis ao setor, mas principalmente da forma como sua volumetria se articula com o embasamento, com os espaços públicos adjacentes e com os elementos patrimoniais existentes na área de influência.

No que se refere à preservação dos bens culturais situados no entorno, serão adotadas medidas preventivas e de controle durante a execução das obras. Para tanto, será contratada empresa especializada para realizar o monitoramento técnico das edificações protegidas localizadas na área de influência direta do empreendimento durante as etapas de fundação e contenção. O acompanhamento contemplará a emissão de relatórios técnicos trimestrais conclusivos, destinados à avaliação das condições de estabilidade e integridade física dos imóveis monitorados, bem como à identificação de eventuais anomalias associadas à execução das obras e à indicação das respectivas medidas corretivas, quando necessárias. Os relatórios produzidos serão encaminhados ao SEPHAN para acompanhamento e fiscalização.

Adicionalmente, previamente ao início das obras, será apresentada garantia específica, na modalidade de seguro de obra, destinada à reparação de eventuais danos que venham a ser comprovadamente causados às edificações tombadas ou protegidas em decorrência da intervenção proposta. Destacando o compromisso do empreendedor com a preservação do patrimônio cultural existente e constitui mecanismo complementar de mitigação e gestão dos riscos associados à implantação do empreendimento.

Dessa forma, os impactos visuais e urbanísticos associados ao empreendimento podem ser caracterizados como alterações controladas na paisagem urbana consolidada, cuja magnitude é mitigada pelas soluções arquitetônicas e urbanísticas incorporadas ao projeto, bem como pelas medidas de monitoramento e salvaguarda previstas para os bens culturais situados na área de influência, além de não configurar elemento de ruptura da paisagem, mas sim uma nova camada de ocupação compatível com o processo histórico de transformação da região central do município.

Descrever os elementos do Patrimônio Natural impactados e quais os impactos gerados pelo empreendimento. *(Definir na Matriz de Análise dos Impactos Urbanísticos, posteriormente, as medidas mitigatórias pertinentes para cada impacto)*
No terreno e em suas proximidades imediatas não há incidência de Unidades de Conservação ou outros elementos do patrimônio natural que possam ser afetados diretamente pelo empreendimento, uma vez que a área apresenta caráter urbano consolidado e densamente ocupado. Contudo, em razão do gabarito proposto, a edificação poderá ser percebida a partir de diferentes pontos de observação da cidade, incluindo áreas com presença de patrimônio natural, compondo o horizonte visual em determinados enquadramentos, sem configurar impacto direto sobre esses bens.
Descrever os elementos do Patrimônio Cultural impactados e quais os impactos gerados pelo empreendimento. *(Definir na Matriz de Análise dos Impactos Urbanísticos, posteriormente, as medidas mitigatórias pertinentes para cada impacto)*
A área em que se insere o empreendimento está localizada na região central do município, em setor consolidado e caracterizado pela presença de edificações verticalizadas e usos diversificados. No raio de 100 metros do lote foram identificados bens provisoriamente tombados no âmbito municipal. Quanto à integração visual, reconhece-se que a edificação proposta, por seu porte, introduz elemento de destaque na paisagem, podendo interferir na leitura dos bens culturais próximos. Como medida mitigadora, propõe-se qualificação da base do edifício com maior alinhamento ao ritmo e escala do entorno, além da adoção de materialidade e tratamento de fachada que reduzam contrastes abruptos. Em relação a vibrações, os impactos concentram-se na fase de implantação, especialmente nas escavações e execução de fundações. Para mitigação, será considerado o monitoramento de vibrações durante a obra, controle de métodos executivos e de contenção, conforme desenvolvimento de projeto geotécnico específico e cadastro prévio das edificações, reduzindo riscos estruturais e eventuais danos. Dessa forma, conclui-se que a implantação do empreendimento não ocasionará interferências geométricas diretas sobre imóveis protegidos e, embora introduza alterações na percepção visual da paisagem urbana, tais efeitos são pontuais, controlados e compatíveis com o processo de adensamento previsto pelo Plano Diretor Municipal, a partir da adoção de medidas propostas. Ainda assim, considerando a proximidade com áreas de interesse cultural mais amplas da região central, eventuais interferências indiretas se restringem à composição do gabarito na paisagem urbana, aspecto já tratado nas análises de *skyline* e fotomontagens. Ressalta-se, por fim, que caso durante as obras sejam identificados vestígios arqueológicos ou materiais de relevância cultural, será realizada comunicação

imediata ao IPHAN e à Secretaria Municipal de Patrimônio Histórico, assegurando a adoção das medidas necessárias à proteção, registro e salvaguarda do patrimônio arqueológico e cultural eventualmente existente.

Empreendimento:		RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS LTDA								Data:	28/06/2026
IMPACTO		NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE
ETAPA DE CONSTRUÇÃO												
1	**SERVIÇOS PRELIMINARES**											
1.1	**Implantação do canteiro de obras**											
1.1.1	Ocupação de passeio público com tapumes	NEGATIVO	1	1	1	3	1	1	37,9	BAIXA		**37,9**
1.1.2	Acesso de pessoas desavisadas ao canteiro de obras	NEGATIVO	1	1	1	3	1	1	37,9	BAIXA	• O acesso do canteiro de obras será controlado para evitar a entrada de pessoas desavisadas.	**37,9**
1.1.3	Aumento do consumo de energia elétrica e água	NEGATIVO	1	3	1	1	1	1	38,3	BAIXA	• Serão realizadas palestras sobre preservação ambiental e uso racional de recursos naturais junto aos operários da obra, assim como outras atividades de conscientização; • O racionamento do uso de energia elétrica durante a fase de implantação será alvo de acompanhamento dos profissionais responsáveis do empreendimento, visando reduzir ao máximo o consumo; • Será realizado o controle do consumo durante a fase de testes das instalações hidráulicas, e na fase de entrega da obra, quando ocorre a limpeza das unidades, equipamentos e ferramentas.	**38,3**
1.1.4	Geração de efluentes de instalações sanitárias provisórias	NEGATIVO	1	3	1	1	1	1	38,3	BAIXA	• Os efluentes serão direcionados a rede de esgoto pública existente no local.	**38,3**
1.1.5	Vazamento de materiais tóxicos ou combustíveis	NEGATIVO	1	1	1	3	1	1	37,9	BAIXA	• Não será realizado o abastecimento de máquinas e caminhões no interior da obra. No entanto, se esta ação for imprescindível em determinados casos, serão instalados contentores para depósito de embalagens de combustíveis e aditivos; • Os reparos de veículos e máquinas serão realizados em local apropriado, preferencialmente fora do empreendimento. Caso necessário, pequenos reparos serão realizados sobre local com solo impermeabilizado (com mantas ou outros materiais adequados); • Em caso de vazamento, será realizada a coleta imediata do produto (efluente) em recipiente adequado e o solo contaminado será removido e acondicionado em recipiente adequado em local apropriado até ser destinado a aterro específico devidamente licenciado.	**37,9**
1.1.6												
1.1.7												
1.1.8												
1.2	**Demolição**											
1.2.1	Geração de entulho	NEGATIVO	1	3	1	1	1	1	38,3	BAIXA	• O gerenciamento dos resíduos sólidos provenientes da implantação será realizado de acordo com a classificação dos resíduos proposta pela Resolução CONAMA n° 307/02, passando pela segregação na fonte, depois pelo seu acondicionamento adequado, pelo armazenamento temporário, seguindo para a destinação final ambientalmente adequada.	**38,3**

Empreendimento:		RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS LTDA								Data:	28/06/2026
IMPACTO		NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE
1.2.2	Geração de ruído	NEGATIVO	1	3	1	1	1	1	38,3	BAIXA	• Todas as atividades que porventura venham a gerar ruídos excessivos e causar transtorno à população do entorno, terão seu horário limitado ao período compreendido entre 7h00 e 19h00, respeitando o Código de Obras do município de Florianópolis (Lei Complementar N° 60/2000); • Todos os equipamentos empregados no canteiro de obras passarão por rigoroso controle e manutenção, sempre priorizando a utilização de dispositivos responsáveis pela atenuação dos ruídos produzidos; • Será exigido dos funcionários vinculados à obra a utilização de equipamentos de proteção individual (protetores auriculares tipo concha ou similar), quando estiverem em contato com equipamentos de emissão sonora, respeitando a legislação trabalhista; • Os equipamentos que emitirem um elevado nível de pressão sonora serão enclausurados acusticamente; • As atividades geradoras de ruído obedecerão ao disposto a NBR 10.151/2019 "Acústica – Medição e avaliação de níveis de pressão sonora em áreas habitadas – Aplicação de uso geral", que limita os níveis de ruído aceitáveis.	**38,3**
1.2.3	Utilização de caçambas de entulho e ocupação da via pública	NEGATIVO	1	1	1	1	1	1	28,5	NULA	• O transporte de materiais será planejado e controlado rigorosamente, provendo os caminhões de cobertura adequada para cada tipo de carga, evitando o seu derrame ou desprendimento durante o transporte, além de não haver caçambas ocupando áreas públicas.	**28,5**
1.2.4	Geração de vibração e danos estruturais em edificações vizinhas	NEGATIVO	1	1	1	1	1	1	28,5	NULA	• Serão respeitados os horários de atividade de construção civil proposto pelo Código de Obras de Florianópolis. O canteiro de obras funcionará entre 07h às 17h, minimizando perturbação do sossego da comunidade no entorno do canteiro de obras; • Não serão utilizados dispositivos como explosivos. que promovam a vibração do solo.	**28,5**
1.2.5												
1.2.6												
1.2.7												
1.2.8												
2	**MOVIMENTAÇÃO DE TERRA E FUNDAÇÕES**											
2.1	**Serviços de terraplanagem/aterro**											
2.1.1	Geração de poeira mineral	NEGATIVO	1	0					5	NULA		**NULO**
2.1.2	Geração de ruído	NEGATIVO	1	0					5	NULA		**NULO**
2.1.3	Interferência no trânsito para transporte de material de empréstimo, mobilização e desmobilização de máquinas e equipamentos (considerar capacidade e dimensões da via)	NEGATIVO	1	0					5	NULA		**NULO**
2.1.4	Geração de danos estruturais em edificações vizinhas	NEGATIVO	1	0					5	NULA		**NULO**

Empreendimento:	RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS LTDA									Data:	28/06/2026
IMPACTO	NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE
2.1.5											
2.1.6											
2.1.7											
2.2 Escavações de subsolo											
2.2.1 Geração de poeira mineral	NEGATIVO	1	3	1	3	1	1	47,7	BAIXA	• Será realizada a umectação periódica em períodos mais secos; • A operação do canteiro de obras será planejada, prevendo as áreas de deposição temporária e evitando transportes desnecessários de material.	**47,7**
2.2.2 Geração de ruído	NEGATIVO	1	3	1	3	1	1	47,7	BAIXA	• Todas as atividades que porventura venham a gerar ruídos excessivos e causar transtorno à população do entorno, terão seu horário limitado ao período compreendido entre 7h00 e 19h00, respeitando o Código de Obras do município de Florianópolis (Lei Complementar N° 60/2000); • Todos os equipamentos empregados no canteiro de obras passarão por rigoroso controle e manutenção, sempre priorizando a utilização de dispositivos responsáveis pela atenuação dos ruídos produzidos; • Será exigido dos funcionários vinculados à obra a utilização de equipamentos de proteção individual (protetores auriculares tipo concha ou similar), quando estiverem em contato com equipamentos de emissão sonora, respeitando a legislação trabalhista; • Os equipamentos que emitirem um elevado nível de pressão sonora serão enclausurados acusticamente; • As atividades geradoras de ruído obedecerão ao disposto a NBR 10.151/2019 "Acústica – Medição e avaliação de níveis de pressão sonora em áreas habitadas – Aplicação de uso geral", que limita os níveis de ruído aceitáveis. • Os níveis de ruídos deverão ser aferidos e comparados à Lei Complementar nº 003/99 que dispõe sobre ruídos urbanos e proteção do bem-estar e do sossego público e a ABNT NBR 10.151:2020 Versão Corrigida 2020, visando o conforto da comunidade;	**47,7**
2.2.3 Geração de vibração	NEGATIVO	1	3	1	1	1	1	38,3	BAIXA	• São respeitados os horários de atividade de construção civil proposta pelo código de obras de Florianópolis. O canteiro de obras funcionará entre 07h às 17h, minimizando perturbação do sossego da comunidade no entorno do canteiro de obras. • Controle de métodos executivos e de contenção da escavação, com monitoramento de vibrações durante a obra	**38,3**
2.2.4 Desencadeamento de processos erosivos na via ou imóveis vizinhos	NEGATIVO	1	1	1	1	3	1	37,7	BAIXA	• Elaboração e execução de projeto geotécnico e drenagem adequados, de acordo com as legislações e normativas vigentes; • A movimentação de terra em períodos de alta pluviosidade será evitada. Caso se mostre necessário, serão instaladas estruturas de contenção contra o carreamento de solo (redes, telas, manta plástica, etc.); • Será utilizado maquinário eficiente, reduzindo ao máximo o período em que o solo esteja susceptível a ação do escoamento superficial durante episódios de intensa precipitação; • Caso necessário, serão implantadas valas de drenagem nos locais mais susceptíveis a erosão, de modo a facilitar o escoamento das águas. • O plano de execução do empreendimento contará com a execução de estruturas de contenção para que não haja interferência no entorno.	**37,7**

Empreendimento:		RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS LTDA								Data:	28/06/2026
	IMPACTO	NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE
2.2.5	Interferência no trânsito para destinação do solo escavado, mobilização e desmobilização de máquinas e equipamentos (considerar capacidade e dimensões da via)	NEGATIVO	1	1	3	3	1	1	47,5	BAIXA	• O transporte de materiais será controlado rigorosamente, provendo os caminhões de cobertura adequada para cada tipo de carga, evitando o seu derrame ou desprendimento durante o transporte;	**47,5**
2.2.6	Geração de danos estruturais em edificações vizinhas	NEGATIVO	1	1	1	3	1	1	37,9	BAIXA	• O plano de execução do empreendimento contará com a execução de estruturas de contenção para que não haja interferência no entorno. • Desenvolvimento de projeto geotécnico específico e cadastro prévio das edificações. • O empreendedor nomeará um interlocutor para a tarefa de representá-lo junto à comunidade e órgãos envolvidos, podendo ser o Engenheiro responsável pela obra ou outro profissional que domine o projeto e tenha capacidade técnica para manter uma comunicação aberta e sanar as dúvidas eventualmente levantadas pela população; • Previamente ao início das obras, será apresentada garantia (seguro de obra) destinada à reparação de eventuais danos decorrentes da implantação.	**37,9**
2.2.7												
2.2.8												
2.2.9												
2.2.10												
2.3	**Execução de fundações estacas/diafragma**											
2.3.1	Geração de poeira mineral	NEGATIVO	1	3	1	3	1	1	47,7	BAIXA	• Será realizada a umectação periódica em períodos mais secos; • A operação do canteiro de obras será planejada, prevendo as áreas de deposição temporária e evitando transportes desnecessários de material.	**47,7**
2.3.2	Geração de ruído	NEGATIVO	1	3	1	1	1	1	38,3	BAIXA	• Todas as atividades que porventura venham a gerar ruídos excessivos e causar transtorno à população do entorno, terão seu horário limitado ao período compreendido entre 7h00 e 19h00, respeitando o Código de Obras do município de Florianópolis; • Todos os equipamentos empregados no canteiro de obras passarão por rigoroso controle e manutenção, sempre priorizando a utilização de dispositivos responsáveis pela atenuação dos ruídos produzidos; • Será exigido dos funcionários vinculados à obra a utilização de equipamentos de proteção individual (protetores auriculares tipo concha ou similar), quando estiverem em contato com equipamentos de emissão sonora, respeitando a legislação trabalhista; • Os equipamentos que emitirem um elevado nível de pressão sonora serão enclausurados acusticamente; • As atividades geradoras de ruído obedecerão ao disposto a NBR 10.151/2019 "Acústica – Medição e avaliação de níveis de pressão sonora em áreas habitadas – Aplicação de uso geral", que limita os níveis de ruído aceitáveis.	**38,3**

Empreendimento:		RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS LTDA								Data:	28/06/2026
	IMPACTO	NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE
2.3.3	Geração de vibração e danos estruturais em edificações vizinhas	NEGATIVO	1	1	1	1	1	1	28,5	NULA	• Serão respeitados os horários de atividade de construção civil proposta pelo código de obras de Florianópolis. O canteiro de obras funcionará entre 07h às 17h, minimizando perturbação do sossego da comunidade no entorno do canteiro de obras; • Desenvolvimento de projeto geotécnico específico e cadastro prévio das edificações; • O empreendedor nomeará um interlocutor para a tarefa de representá-lo junto à comunidade e órgãos envolvidos, podendo ser o Engenheiro responsável pela obra ou outro profissional que domine o projeto e tenha capacidade técnica para manter uma comunicação aberta e sanar as dúvidas eventualmente levantadas pela população. • Previamente ao início das obras, será apresentada garantia (seguro de obra) destinada à reparação de eventuais danos decorrentes da implantação.	**28,5**
2.3.4	Interferência no trânsito para mobilização e desmobilização de máquinas e equipamentos (considerar capacidade e dimensões da via)	NEGATIVO	1	1	1	3	1	1	37,9	BAIXA	• A atividade principal dos veículos pesados deve ser confinada ao interior do terreno, quando houver espaço disponível, devendo ser devidamente isolada por tapumes; • Sinalização preventiva apropriada alertando motoristas e pedestres quanto ao tráfego de veículos; • A circulação de veículos e insumos que se dará no interior do condomínio e contará com sinalização adequada para evitar problemas e acidentes com os moradores que possam vir a circular nas proximidades • O horário de funcionamento do canteiro de obras será previamente determinado. Os horários de início e término das atividades serão relacionados com os da circulação dos veículos pesados, juntamente com o planejamento dos horários para a execução dos serviços, visando reduzir o aporte de veículos em horários de pico, o que contribui ainda para amenizar incômodos ocasionados pela emissão de ruídos; • Instalação de redutores de velocidade próximos a área de entrada/saída para ajudar na minimização de possíveis acidentes.	**37,9**
2.3.5												
2.3.6												
2.3.7												
2.3.8												
2.4	**Movimentação de trabalhadores, carros caminhões e máquinas**											
2.4.1	Emissão de material particulado e gases de combustão para a atmosfera	NEGATIVO	1	3	1	3	1	1	47,7	BAIXA	• Os veículos pesados utilizados no canteiro de obras apresentarão uma eficiente regulagem e manutenção dos motores, bem como estarão em conformidade com as diretrizes do Programa de Controle de Poluição do Ar por Veículos Automotores – PROCONVE, instituído em âmbito nacional pelo Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, para evitar a emissão de gases provenientes da queima de diesel ou gasolina;	**47,7**

Empreendimento:	RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS LTDA									Data:	28/06/2026
IMPACTO	NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE
2.4.2 Carreamento de solo para as vias públicas com obstrução de redes pluviais	NEGATIVO	1	3	1	3	1	1	47,7	BAIXA	• Elaboração e execução de projeto de terraplanagem e drenagem adequados, de acordo com as legislações e normativas vigentes; • A movimentação de terra em períodos de alta pluviosidade será evitada. Caso se mostre necessário, serão instaladas estruturas de contenção contra o carreamento de solo (redes, telas, manta plástica, etc.); • Será utilizado maquinário eficiente, reduzindo ao máximo o período em que o solo esteja susceptível a ação do escoamento superficial durante episódios de intensa precipitação; • Caso necessário, serão implantadas valas de drenagem nos locais mais susceptíveis a erosão, de modo a facilitar o escoamento das águas. • Implementação de lava rodas dos caminhões.	**47,7**
2.4.3 Danificação de pavimento pelo tráfego de máquinas pesadas	NEGATIVO	1	1	3	1	1	1	38,1	BAIXA	• A circulação de veículos e insumos que se dará no interior do condomínio e contará com sinalização adequada para evitar problemas e acidentes com os moradores que possam vir a circular nas proximidades;	**38,1**
2.4.4 Aumento da poluição sonora pelo tráfego de máquinas e caminhões	NEGATIVO	1	3	1	1	1	1	38,3	BAIXA	• Serão determinados os horários de funcionamento no canteiro de obras, com horários de início e término das atividades, relacionando os horários para a circulação dos veículos pesados e o planejamento dos horários para a execução dos serviços, visando reduzir o aporte de veículos na fase de obras em horários de pico. • Todas as atividades que porventura venham a gerar ruídos excessivos e causar transtorno à população do entorno, terão seu horário limitado ao período compreendido entre 7h00 e 19h00, respeitando o Código de Obras do município de Florianópolis;	**38,3**
2.4.5 Vazamento de óleo, combustível de máquinas e equipamentos	NEGATIVO	1	1	1	3	1	1	37,9	BAIXA	• Não será realizado o abastecimento de máquinas e caminhões no interior da obra. No entanto, se esta ação for imprescindível em determinados casos, serão instalados contentores para depósito de embalagens de combustíveis e aditivos; • Os reparos de veículos e máquinas serão realizados em local apropriado, preferencialmente fora do empreendimento. Caso necessário, pequenos reparos serão realizados sobre local com solo impermeabilizado (com mantas ou outros materiais adequados); • Em caso de vazamento, será realizada a coleta imediata do produto (efluente) em recipiente adequado e o solo contaminado será removido e acondicionado em recipiente adequado e local apropriado até ser destinado a aterro específico devidamente licenciado.	**37,9**
2.4.6 Demanda de vagas em via pública para veículos das equipes/funcionários da obra	NEGATIVO	1	1	1	1	1	1	28,5	NULA		**28,5**
2.4.7											
2.4.8											
2.4.9											
2.4.10											
3. SUPERESTRUTURA E VEDAÇÃO											

Empreendimento:		RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS LTDA									Data:	28/06/2026
	IMPACTO	NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE
3.1	Geração de ruído na montagem de estrutura metálica	NEGATIVO	1	1	1	1	1	1	28,5	NULA	• Todas as atividades que porventura venham a gerar ruídos excessivos e causar transtorno à população do entorno, terão seu horário limitado ao período compreendido entre 7h00 e 19h00, respeitando o Código de Obras do município de Florianópolis • Todos os equipamentos empregados no canteiro de obras passarão por rigoroso controle e manutenção, sempre priorizando a utilização de dispositivos responsáveis pela atenuação dos ruídos produzidos; • As atividades geradoras de ruído obedecerão ao disposto a NBR 10.151/2019 "Acústica – Medição e avaliação de níveis de pressão sonora em áreas habitadas – Aplicação de uso geral", que limita os níveis de ruído aceitáveis.	**28,5**
3.2	Geração de ruído e obstrução de vias públicas na movimentação e posicionamento de guindastes/gruas	NEGATIVO	1	1	1	1	1	1	28,5	NULA	• A circulação de veículos e insumos que se dará no interior do condomínio e contará com sinalização adequada para evitar problemas e acidentes com os moradores que possam vir a circular nas proximidades;	**28,5**
3.3	Queda de materiais	NEGATIVO	1	1	1	3	1	1	37,9	BAIXA	•Serão instaladas plataformas de proteção contra queda de materiais.	**37,9**
3.4	Ruído na execução de formas para concretagem	NEGATIVO	1	3	1	1	1	1	38,3	BAIXA	• Todas as atividades que porventura venham a gerar ruídos excessivos e causar transtorno à população do entorno, terão seu horário limitado ao período compreendido entre 7h00 e 19h00, respeitando o Código de Obras do município de Florianópolis;	**38,3**
3.5	Ruído da montagem de armaduras	NEGATIVO	1	3	1	1	1	1	38,3	BAIXA	• Todas as atividades que porventura venham a gerar ruídos excessivos e causar transtorno à população do entorno, terão seu horário limitado ao período compreendido entre 7h00 e 19h00, respeitando o Código de Obras do município de Florianópolis;	**38,3**
3.6	Obstrução de vias públicas na movimentação e posicionamento de caminhões betoneira, autobomba (considerar nível de serviço e largura da via)	NEGATIVO	1	3	1	1	1	1	38,3	BAIXA	• A atividade principal dos veículos pesados deve ser confinada ao interior do terreno, quando houver espaço disponível, devendo ser devidamente isolada por tapumes; • Sinalização preventiva apropriada alertando motoristas e pedestres quanto ao tráfego de veículos; • A circulação de veículos e insumos que se dará no interior do condomínio e contará com sinalização adequada para evitar problemas e acidentes com os moradores que possam vir a circular nas proximidades; • O horário de funcionamento do canteiro de obras será previamente determinado. Os horários de início e término das atividades serão relacionados com os da circulação dos veículos pesados, juntamente com o planejamento dos horários para a execução dos serviços, visando reduzir o aporte de veículos em horários de pico, o que contribui ainda para amenizar incômodos ocasionados pela emissão de ruídos; • Haverá sinalização sonora luminosa alertando motoristas e pedestres quanto ao tráfego de veículos, além de faixas de desaceleração, recuos para entrada no empreendimento e outras ações que possamos minimizar o aumento de veículos no local;	**38,3**
3.7	Contaminação do solo e água com resíduos de cimento e concreto	NEGATIVO	1	1	1	1	1	1	28,5	NULA	• Será realizado um gerenciamento dos resíduos sólidos da construção civil provenientes da implantação, a ser implementado de acordo com normativas e legislações vigentes; • Serão realizadas palestras sobre preservação ambiental e práticas adequadas junto aos operários da obra, assim como outras atividades de conscientização;	**28,5**
3.8												

Empreendimento:		RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS LTDA								Data:	28/06/2026
IMPACTO		NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE
3.9												
3.10												
3.11												
4.	**RESÍDUOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL**											
4.1	Geração de resíduos inertes	NEGATIVO	1	3	1	1	1	1	38,3	BAIXA	• O gerenciamento dos resíduos sólidos provenientes da implantação será realizado de acordo com a classificação dos resíduos proposta pela Resolução CONAMA n° 307/02, passando pela segregação na fonte, depois pelo seu acondicionamento adequado, pelo armazenamento temporário, seguindo para a destinação final ambientalmente adequada; • Serão realizadas palestras com os funcionários com o objetivo de incentivar a separação adequada dos resíduos sólidos e outras ações pertinentes;	**38,3**
4.2	Geração de resíduos tóxicos (pintura e impermeabilização)	NEGATIVO	1	3	1	3	3	1	56,9	BAIXA	• Os resíduos que possam gerar condições perigosas quando combinados serão separados, bem como resíduos de classes distintas não serão misturados. Os mesmos serão coletados por empresa especializada, devidamente licenciada; • Toda vez que um resíduo perigoso for movimentado para o seu destino final, será emitido o Manifesto de Transporte de Resíduos e o Certificado de Destinação Final; • Será implantado um Sistema de Lava Pincéis para materiais contaminados com resíduos Classe D em tanques isolados, sendo exclusivo para lavar utensílios utilizados para pintura (como pincel, brocha e lata de tintas não secas, etc.). Para este sistema de lava pincéis, o efluente gerado na lavação dos utensílios de pintura será armazenado em bombonas específicas em local coberto e com piso impermeabilizado, contendo bacia de contenção para retenção do efluente em casos de vazamentos. • Os efluentes da lavação serão transportados e destinados para empresas especializadas para a destinação final de resíduos perigosos (Classe D, Classe 1), devidamente licenciadas para transporte e destinação final desses materiais em aterro industrial.	**56,9**
4.3	Geração de poeira mineral	NEGATIVO	1	3	1	1	1	1	38,3	BAIXA	• Será realizada a umectação periódica em períodos mais secos; • A operação do canteiro de obras será planejada, prevendo as áreas de deposição temporária e evitando transportes desnecessários de material.	**38,3**
4.4												
4.5												
4.6												
5.	**PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL**											

Empreendimento:		RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS LTDA								Data:	28/06/2026
	IMPACTO	NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE
5.1	Danos estruturais em edificações históricas ou tombadas	NEGATIVO	1	1	1	3	1	1	37,9	BAIXA	• O plano de execução do empreendimento contará com a execução de estruturas de contenção para que não haja interferência no entorno. • Desenvolvimento de projeto geotécnico específico e cadastro prévio das edificações. • O empreendedor nomeará um interlocutor para a tarefa de representá-lo junto à comunidade e órgãos envolvidos, podendo ser o Engenheiro responsável pela obra ou outro profissional que domine o projeto e tenha capacidade técnica para manter uma comunicação aberta e sanar as dúvidas eventualmente levantadas pela população; • Será contrata empresa especializada para realizar o monitoramento estrutural das edificações tombadas no entorno imediato durante as obras de fundação e contenção, com emissão de relatório técnicos encaminhados trimetrais encaminhados ao SEPHAN; • Previamente ao início das obras, será apresentada garantia (seguro de obra) destinada à reparação de eventuais danos decorrentes da implantação.	**37,9**
5.2	Danos às vias tombadas pelo tráfego de máquinas e equipamentos pesados	NEGATIVO	1	0					5	NULA		**NULO**
5.3	Obstrução de acesso e visualização a imóveis tombados pelo tráfego de máquinas e equipamentos	NEGATIVO	1	1	1	1	1	1	28,5	NULA		**28,5**
5.4	Danos estéticos em edificações históricas ou tombadas (sujidades)	NEGATIVO	1	1	1	1	1	1	28,5	NULA	• Será contrata empresa especializada para realizar o monitoramento das edificações tombadas no entorno imediato durante as obras de fundação e contenção, com emissão de relatório técnicos encaminhados trimetrais encaminhados ao SEPHAN; • Previamente ao início das obras, será apresentada garantia (seguro de obra) destinada à reparação de eventuais danos decorrentes da implantação.	**28,5**
5.5												
5.6												
5.7												
5.8												
ETAPA DE FUNCIONAMENTO												
1.	**EQUIPAMENTOS URBANOS**											
1.1	Aumento na demanda do sistema de drenagem, causado pela impermeabilização do solo	NEGATIVO	5	0					25	NULA	• Salienta-se que o local já se encontra impermeabilizado. Desenvolvimento de projeto de drenagem de águas pluviais do empreendimento. • Captação e reaproveitamento de água da chuva • Previsão de terraço artificial com 30 cm de solo • Tanque de detenção de água pluvial com regulador de vazão, de modo a promover o amortecimento e o restardo do escoamento superficial	**NULO**
1.2	Aumento no consumo de energia elétrica	NEGATIVO	5	3	1	1	3	3	76,5	MÉDIA	• Em áreas comuns, como circulações, garagens e outras de caráter de uso transitório, haverá iluminação de led, comandada por sensores de presença;	**76,5**
1.3	Aumento no consumo de água	NEGATIVO	5	3	1	3	3	3	85,9	MÉDIA	• A edificação utilizará de dispositivos hidráulicos para economia do consumo da água, todas as bacias sanitárias serão dotadas de dispositivo de volume reduzido de descarga, os chuveiros e lavatórios com volumes fixos de descarga e as torneiras dotadas de arejadores tal como preconiza a Lei n° 8080/2009.	**85,9**
1.4	Geração de efluentes sanitários em regiões não atendidas pela concessionária do serviço	NEGATIVO	5	0					25	NULA		**NULO**

Empreendimento:		RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS LTDA								Data:	28/06/2026
	IMPACTO	NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE
1.5	Aumento do volume de resíduos sólidos	NEGATIVO	5	3	1	3	1	5	85,7	MÉDIA	• Serão disponibilizados contentores separados por tipos de resíduo e com placas orientativas, de acordo com orientações da COMCAP, para que os moradores possam realizar a separação dos resíduos correta, de modo a realizar a destinação adequada	**85,7**
1.6												
1.7												
1.8												
1.9												
2.	**EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS**											
2.1	Aumento na demanda por escola pública	NEGATIVO	5	1	3	1	1	1	58,1	BAIXA		**58,1**
2.2	Ocupação em local não servido por equipamentos de ensino público em distância aceitável	NEGATIVO	5	0					25	NULA		**NULO**
2.3	Aumento na demanda por saúde pública	NEGATIVO	5	1	3	1	1	1	58,1	BAIXA		**58,1**
2.4	Ocupação em local não servido por equipamentos de saúde pública em distância aceitável	NEGATIVO	5	0					25	NULA		**NULO**
2.5	Aumento na demanda por segurança pública	NEGATIVO	1	1	3	1	1	1	38,1	BAIXA	• O empreendimento contará com sistema de vigilância privado	**38,1**
2.6	Ocupação em local não servido por equipamento de segurança pública em distância aceitável	NEGATIVO	5	0					25	NULA		**NULO**
2.7	Aumento na demanda por área de lazer pública	NEGATIVO	5	1	1	1	1	1	48,5	BAIXA	• O empreendimento contará com opções de lazer internas e uma ampla área de fruição pública qualificada	**48,5**
2.8	Ocupação em local sem áreas verdes de lazer públicas em distância aceitável	NEGATIVO	5	0					25	NULA		**NULO**
2.9												
2.10												
2.11												
2.12												
3.	**USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**											
3.1	Uso discrepante do objetivado pelo zoneamento (Art. 42)	NEGATIVO	5	0					25	NULA		**NULO**
3.2	Adensamento expressivo (Conforme Item 3.1 do RIV)	NEGATIVO	5	0					25	NULA		**NULO**
3.3	Ordenamento territorial	POSITIVO	5	3	1	3	3	5	94,9	MÉDIA		**POSITIVO**
3.4	Diversificação dos usos e qualificação de espaços	POSITIVO	5	3	3	3	3	5	104,5	ALTA		**POSITIVO**
3.5												
3.6												
4.	**VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**											
4.1	Supervalorização dos imóveis na área de influência	NEGATIVO	5	1	1	1	1	1	48,5	BAIXA		**48,5**
4.2	Gentrificação e expulsão de comunidades de menor renda	NEGATIVO	5	0					25	NULA		**NULO**
4.3	Desvalorização de imóveis no entorno imediato	NEGATIVO	5	0					25	NULA		**NULO**
4.4	Atração e insetivos a investimentos	POSITIVO	5	3	3	1	1	1	67,9	MÉDIA		**POSITIVO**
4.5												
4.6												
4.7												
5.	**MOBILIDADE URBANA**											
5.1	Aumento de tráfego de veículos motorizados	NEGATIVO	5	3	3	3	1	3	86,3	MÉDIA	• O empreendimento irá incentivar a mobilidade ativa a partir da disponibilização de vagas de bicicletas; • O projeto do empreendimento busca valorizar a acessibilidade a pé, através da adoção de passeios públicos amplos adequados e fruição pública interna conectando as Avenida Rio Branco e Rua Dom Jaime;	**86,3**

Empreendimento:		RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS LTDA								Data:	28/06/2026
	IMPACTO	NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE
5.2	Piora no nível da via em um horizonte de 5 anos.	NEGATIVO	5	3	1	3	1	3	76,7	MÉDIA	• O empreendimento irá incentivar a mobilidade ativa a partir da disponibilização de vagas de bicicletas; • Adoção de passeios públicos para melhoria da acessibilidade e executados de acordo com o Art. 14 da Lei 7.801/2008 e o Manual Calçada Certa (Decreto 18.369/2018).	**76,7**
5.3	Aumento na demanda por estacionamento em vias públicas	NEGATIVO	5	3	1	3	1	1	67,7	MÉDIA	• O empreendimento irá disponibilizar vagas de visitantes internas para a área residencial.	**67,7**
5.4	Aumento na demanda por transporte coletivo	NEGATIVO	5	3	1	1	1	1	58,3	BAIXA	• Com relação ao transporte público, constatou-se que existe um número suficiente de linhas que atendem à localidade.	**58,3**
5.5	Ocupação em área sem passeios adequados e acessíveis	NEGATIVO	5	3		3			53,8	BAIXA	• O projeto do empreendimento busca valorizar a acessibilidade a pé, através da adoção de passeios públicos adequados. • Adoção de passeios públicos para melhoria da acessibilidade e executados de acordo com o Art. 14 da Lei 7.801/2008 e o Manual Calçada Certa (Decreto 18.369/2018).	**53,8**
5.6	Ocupação em área sem malha cicloviária adequada	NEGATIVO	5	0					25	NULA		**NULO**
5.7	Ocupação em área sem via pavimentada	NEGATIVO	5	0					25	NULA		**NULO**
5.8	Favorecimento de transporte motorizado em detrimento de modais ativos	NEGATIVO	5	1	3	1	1	3	67,1	MÉDIA	• O empreendimento irá incentivar a mobilidade ativa a partir da disponibilização de vagas de bicicletas; • O projeto do empreendimento busca valorizar a acessibilidade a pé, através da adoção de passeios públicos amplos adequados e fruição pública interna conectando as Avenida Rio Branco e Rua Dom Jaime;	**67,1**
5.9	Incentivo a mobilidade ativa	POSITIVO	5	3	1	5	1	5	95,1	MÉDIA	• O empreendimento irá incentivar a mobilidade ativa a partir da disponibilização de vagas de bicicletas; • O projeto do empreendimento busca valorizar a acessibilidade a pé, através da adoção de passeios públicos amplos adequados e fruição pública interna conectando as Avenida Rio Branco e Rua Dom Jaime;	**POSITIVO**
5.10												
5.11												
5.12												
6.	**CONFORTO AMBIENTAL**											
6.1	Aumento da poluição do ar	NEGATIVO	5	1	1	1	3	1	57,7	BAIXA		**57,7**
6.2	Geração de ruídos por veículos e/ou equipamentos	NEGATIVO	5	3	1	1	3	3	76,5	MÉDIA	• As atividades geradoras de ruído obedecerão ao disposto na NBR 10.151 "Acústica – Medição e avaliação de níveis de pressão sonora em áreas habitadas – Aplicação de uso geral", que limita os níveis de ruído aceitáveis.	**76,5**
6.3	Geração de ruídos pela população	NEGATIVO	5	1	1	1	3	3	66,7	MÉDIA	• O condomínio irá desenvolver regulamentos internos que estabeleçam horários específicos para atividades que possam gerar ruídos, como festas, obras e uso de equipamentos.	**66,7**
6.4	Geração de reflexos ofuscantes causados por revestimento de fachada	NEGATIVO	5	0					25	NULA	• O empreendimento contará com materialidade da fachada em tons claros e amadeirados, consonantes com o meio.	**NULO**
6.5	Geração de ilhas de calor	NEGATIVO	5	0					25	NULA	• O empreendimento contará com materialidade da fachada em tons claros e amadeirados, consonantes com o meio.	**NULO**

Empreendimento:		RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS LTDA								Data:	28/06/2026
	IMPACTO	NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE
6.6	Impermeabilização do solo	NEGATIVO	5	0					25	NULA	• Salienta-se que a área já se encontra impermeabilizada. Mas está prevista a captação de água da chuva, à qual será utilizada para fins não potáveis; • Será implantado sistema de aproveitamento da água da chuva e canteiros verdes que promovam a infiltração da água da chuva, englobando ações de mitigação para diminuir a geração de escoamento a ser encaminhado ao sistema público de drenagem; • Tanque de detenção de água pluvial com regulador de vazão, de modo a promover o amortecimento e o retardo do escoamento superficial à rede de drenagem	**NULO**
6.7	Alteração na incidência de iluminação/ventilação	NEGATIVO	5	1	1	1	3	1	57,7	BAIXA	• Com relação ao sombreamento e a ventilação do entorno, se observa alterações de recebimento solar nas fachadas no período matutino inicial e no final do vespertino, e não é observada interferências do empreendimento no comportamento dos ventos para as edificações do entorno; • Para melhoria do conforto térmico, o empreendimento contará com materialidade da fachada em tons claros e amadeirados, consonantes com o meio.	**57,7**
6.8												
6.9												
6.10												
7.	**PAISAGEM URBANA**											
7.1	Obstrução de acesso a pontos turísticos ou de interesse público	NEGATIVO	5	0					25	NULA		**NULO**
7.2	Obstrução de paisagens visíveis da via pública	NEGATIVO	5	0					25	NULA	• A torre encontra-se recuada em relação ao alinhamento da rua, garantindo transição entre a escala do pedestre e a escala da edificação; • O térreo do empreendimento apresenta-se permeável graças à fruição pública, ampliando a integração visual e funcional com o espaço urbano.	**NULO**
7.3	Criação de elementos arquitetônicos destoantes do entorno	NEGATIVO	5	0					25	NULA		**NULO**
7.4	Ocupação de áreas de importante valor paisagístico	NEGATIVO	5	3	1	1	1	5	76,3	MÉDIA	• O empreendimento encontra-se cadastrado próximo a bem tombado, a áreas de APC– 1 (Áreas de Interesse Histórico) na AII e na AID, bem como integra a área da poligonal de área central. No entanto, o mesmo não ocasionará redução da visibilidades destes bens.	**76,3**
7.5	Alteração da paisagem urbana, natural e cultural (pelas estruturas físicas do empreendimento)	NEGATIVO	5	3	1	1	1	5	76,3	MÉDIA	• O empreendimento adota materialidades e linguagem arquitetônica compatíveis com o entorno imediato, evitando contrastes excessivos e favorecendo a integração à paisagem urbana central; • A torre, embora apresente altura superior ao gabarito imediato, incorpora variações volumétricas intermediárias e áreas ajardinadas que reduzem o efeito de maciço único e qualificam a leitura visual; • O desenho do empreendimento, associado a elementos verdes e transparências no pavimento térreo, contribui para a vitalidade urbana e estabelece uma relação mais permeável com o espaço público.	**76,3**

Empreendimento:		RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS LTDA								Data:	28/06/2026
	IMPACTO	NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE
7.6	Criação de elementos arquitetônicos atrativos	POSITIVO	5	3	1	1	5	5	94,7	MÉDIA	• O empreendimento adota soluções arquitetônicas que reforçam a permeabilidade urbana, como a fruição pública no térreo, equipada com galeria de lojas e bicicletários, promovendo integração entre a Rua Dom Jaime e a Avenida Rio Branco; • As áreas de loja, no subsolo e no primeiro pavimento, qualificam o uso misto e ampliam a vitalidade do entorno; • A presença de variações volumétricas e terraços ajardinados na torre contribui para reduzir o impacto visual e inserir elementos verdes na paisagem verticalizada.	**POSITIVO**
7.7												
7.8												
7.9												
8.	**PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL**											
8.1	Pressão urbana sobre áreas de proteção cultural ou natural	NEGATIVO	5	3	1	1	1	5	76,3	MÉDIA	• O empreendimento encontra-se cadastrado próximo a bem tombado, a áreas de APC– 1 (Áreas de Interesse Histórico) na AII e na AID, bem como integra a área da poligonal de área central. No entanto, o mesmo não ocasionará redução da visibilidades destes bens; • O empreendimento se vale do uso de materialidades consonantes com o meio preexistente e que estabeleçam comunicação com as características do entorno, respeitando-as e introduzindo-as no projeto, de forma a torna-lo atrativo ao uso e a quem o visualiza, no transitar pelo local.	**76,3**
8.2	Descaracterização de conjuntos arquitetônicos tombados	NEGATIVO	5	0					25	NULA		**NULO**
8.3	Sombreamento de praias, corpos d'água ou áreas verdes	NEGATIVO	5	0					25	NULA		**NULO**
8.4	Sombreamento de equipamentos públicos	NEGATIVO	5	1	1	1	1	3	57,5	BAIXA		**57,5**
8.5	Descaracterização de paisagens naturais	NEGATIVO	5	0					25	NULA		**NULO**
8.6												
8.7												
8.8												
8.9												
										ÍNDICE DE MAGNITUDE		**31,8**

Planilha Versão R02 - Data: 05/08/2024

1. RESPONSÁVEIS PELO EMPREENDIMENTO

1.1 PROPRIETÁRIO:
RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA

CPF/CNPJ - 41.956.403/0001-96

1.2 RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO ARQUITETÔNICO:
Fábio Silva

ARQUITETO E URBANISTA CAU - A131393-2

2. DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE PARA CONSTRUÇÃO

Nós, responsáveis pelo empreendimento em questão, declaramos, para fins de aprovção 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 N. 01/2024 (Multifamiliar), Orientação Técnica OT SMMADS N. 02/2024 e 04/2024 (Comercial) e à Orientação Técnica OT SMMADS N.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 Deficiencia. 2.6. Artigo 14 da Lei 7.801/2008 e o Manual Calgada Certa da PMF (Decreto 18.369/2018) para execução das calçadas.
2.7. Decreto n° 25.409/2023 para a execução dos rebaixos de meio fio.
2.8. Art. 1301 do Codigo Civil, referente a distancia das aberturas/varandas em relação as divisas do terreno.
2.9. Decreto 25.409/2023, a respeito das vagas e circulações de veiculos. As vagas terão dimensão minima de 2,40m x 5,00m e as vagas acessiveis, quando houver, terão dimensão 2,40m x 5,00m + 1,20m. Havera espaço minimo livre para manobra dentro do terreno de 5,00m atras das vagas.
2.10. Caso exista nas proximidades do imovel urn sitio arqueologico e/ou durante as atividades iniciais de implantação do empreendimento seja identificado possivel patrimonio cultural em meio a fase de obras, as atividades deverao ser paralisadas e informada a ocorrencia 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 edificagao atende ao Plano Diretor de Florianopolis 2023 (LC 482/2014 alterada pela LC 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

ESPAÇO RESERVADO PARA SELO DIGIRAL DE APROVAÇÃO. QUANDO DEFERIDO O PROCESSO

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

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72415

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

PROCESSO: 87473/2026 DEFERIDO EM: 28/05/2026
FINALIDADE: Substituição de Projeto com Acréscimo de Área
OBS: Projeto anterior aprovado em 05/08/2025

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTE

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

D'HOUSE

ENDEREÇO DA OBRA	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA
AV. RIO BRANCO, CENTRO	52.15.025.0344.001.041

GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 Assinado de forma digital por GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 Dados: 2026.05.18 17:41:51 -03'00'

ASSINATURA
RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CPF/CNPJ - 41.956.403/0001-96

FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 Assinado de forma digital por FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 Dados: 2026.05.18 17:59:55 -03'00'

ASSINATURA
Fábio Silva
ARQUITETO E URBANISTA CAU - A131393-2

CONTEÚDO | TERMOS E DECLARAÇÕES / ACESSIBILIDADE			
	1 : 1	01/04/2026	Nº DA PRANCHA : 01

Pág. 1 de 19 - Documento assinado digitalmente por IVAN RAFAEL ZIMLICH, GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES, FABIO VIEIRA DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://servicos.floripa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMF E 00087473/2026 e o código 596B0FWF.

QUADRO DE ÁREAS

INCENTIVOS	PAVIMENTO	ÁREAS (m²)				ÁREA COMP. C.A. (m²)			TAXA DE OCUPAÇÃO		ÁREA PRIVATIVA (m²)
		COBERTA FECHADA	COBERTA ABERTA	DESCOBERTA	TOTAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	TOTAL	ÁREA	(%)	
	Subsolo III	2137,87	0,00	0,00	2137,87	926,37	0,00	926,37	2137,87	97,45%	938,40
	Subsolo II	2137,87	0,00	0,00	2137,87	298,80	0,00	298,80	2137,87	97,45%	907,20
	Subsolo I (acesso Rio Branco)	1686,52	451,14	0,00	2137,66	728,84	233,22	962,06	2137,66	97,44%	360,00
	1º Pavto (Praça)	815,91	858,86	256,06	1930,83	288,29	1194,17	1482,46	1562,45	71,22%	0,00
	Piso intermediário	1248,10	0,00	0,00	1248,10	0,00	19,77	19,77	1248,10	56,89%	458,21
	2º Pavto	1720,11	0,00	0,00	1720,11	0,00	0,00	0,00	1721,98	78,49%	715,20
	3º Pavto	91,32	902,12	726,72	1720,16	0,00	0,00	0,00	993,44	45,28%	594,00
	4º Pavto (tipo) Aptos 601 a 608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	5º Pavto (tipo) Aptos 701 a 708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	6º Pavto (tipo) Aptos 801 a 808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	7º Pavto (tipo) Aptos 901 a 908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	8º Pavto (tipo) Aptos 1001 a 1008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	9º Pavto (tipo) Aptos 1101 a 1108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	10º Pavto (tipo) Aptos 1201 a 1208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	11º Pavto (tipo) Aptos 1301 a 1308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	12º Pavto (tipo) Aptos 1401 a 1408	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	13º Pavto (tipo) Aptos 1501 a 1508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	14º Pavto (tipo) Aptos 1601 a 1608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	15º Pavto (tipo) Aptos 1701 a 1708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	16º Pavto (tipo) Aptos 1801 a 1808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
USO MISTO	17º Pavto (PD duplo) Aptos 1901 a 1908	838,74	172,72	0,00	1011,46	913,21	0,00	913,21	1011,46	46,10%	892,68
ADI-I	18º Pavto (tipo) Aptos 2001 a 2008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	19º Pavto (tipo) Aptos 2101 a 2108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	20º Pavto (tipo) Aptos 2201 a 2208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	21º Pavto (tipo) Aptos 2301 a 2308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
HBR	22º Pavto (lazer)	545,74	336,48	0,00	882,22	882,22	0,00	882,22	882,22	40,21%	0,00
HBR	23º Pavto (tipo) Aptos 2501 a 2508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	24º Pavto (tipo) Aptos 2601 a 2608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	25º Pavto (tipo) Aptos 2701 a 2708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	26º Pavto (tipo -PD duplo) Aptos 2801 a 2808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	27º Pavto (duplex inferior) Aptos 2901 a 2908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	28º Pavto (duplex superior) Aptos 3001 a 3008	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	29º Pavto (duplex inferior) Aptos 3101 a 3108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	30º Pavto (duplex superior) Aptos 3201 a 3208	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	31º Pavto (duplex inferior) Aptos 3301 a 3308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	32º Pavto (duplex superior) Aptos 3401 a 3408	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	33º Pavto (duplex inferior) Aptos 3501 a 3508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	34º Pavto (duplex superior) Aptos 3601 a 3608	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	35º Pavto (PD duplo) Aptos 3701 a 3708	838,48	172,97	0,00	1011,45	910,46	0,00	910,46	1011,45	46,10%	886,56
	Pavimento de cobertura	433,66	0,00	474,20	907,86	0,00	0,00	0,00	436,10	19,87%	0,00
	Pav. Acesso heliponto	173,62	0,00	0,00	173,62	0,00	0,00	0,00	183,64	8,37%	0,00
	Barrilete	131,67	0,00	0,00	131,67	0,00	0,00	0,00	131,95	6,01%	0,00
	Reservatório	127,43	170,54	0,00	297,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
	Heliponto	19,11	0,00	331,95	351,06	0,00	0,00	0,00	19,11	0,87%	0,00
	TOTAL	**39286,00**	**5877,52**	**1788,93**	**46951,45**	**31210,29**	**1447,16**	**32657,45**			**31272,32**

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Zoneamento:	Uso pretendido:
AMC 16.5/ARM 8.5	MISTO (MULTIFAMILIAR E COMERCIAL)
Área Matrícula:	**Nº Inscrição Imobiliária:**
2390,14 m²	52.15.025.0344.001.041

TERRENO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

Área Terreno	Atingimento Viário	Terreno Remanescente
2390,14 m²	196,27 m²	2193,87 m²

CHECKLIST DE INCENTIVOS

[ ] INCENTIVO À SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL.
[√] INCENTIVO À SUSTENTABILIDADE NAS CONSTRUÇÕES.
[√] INCENTIVO AO USO MISTO.
[√] INCENTIVO À ARTE PÚBLICA.
[ ] INCENTIVOS À ADEQUAÇÃO DE IMÓVEIS (RETROFIT).
[ ] INCENTIVO POR TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR VERDE (TDC VERDE).
[ ] INCENTIVO DE AMEMBRAMENTO.

CHECKLIST DE INCENTIVOS

[ ] INCENTIVO À PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM E DO PATRIMÔNIO CULTURAL.
[ ] INCENTIVO ÀS ÁREAS DE INTERESSE ESPECIAL SOCIAL (AEIS).
[√] INCENTIVO À PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.
[ ] ADI I - INCENTIVO ÀS ÁREAS DE DESENVOLVIMENO INCENTIVADO.
[√] ADI II - INCENTIVO ÀS AREAS DE DESENVOLVIMENO INCENTIVADO.
[√] INCENTIVO À FRUIÇÃO PÚBLICA NA FORMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS E CONECTIVIDADE.
[ ] INCENTIVO AO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO.

LIMITES DE OCUPAÇÃO

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO										TAXA DE OCUPAÇÃO					
Básico		Acréscimo por Outorga		Acréscimo por TDC		Adicional para Subsolo (TDC)		Total		Subsolo		1° e 2° Pavimentos		Torre	
1,0	2390,14 m²	5,1	12189,71 m²	1,29	3083,28 m²	1,0	2390,14 m²	8,39	20053,27 m²	100%	2193,87 m²	80%	1755,1 m²	24%	526,53 m²

PARA TODO O TERRENO FOI ADOTADO OS LIMITES DE USO E OCUPAÇÃO DO ZONEAMENTO AMC 16.5 CONFORME PERMITIDO PELO ART. 61-A II DO PLANO DIRETOR

INCENTIVOS UTILIZADOS

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE OCUPAÇÃO		
Incentivo	Benefício	Acréscimo		Fórmula (Decreto 25.643/2023)
USO MISTO	Suficiente para aplicar o incentivo, conforme legislação específica.	Inc. OODC	7,2%	T.O' = T.O + (T.O x Inc.OODC) + (T.O X Inc.a) + (T.O X Inc.b) + (Inc.SuaT) + (inc.Arte P) T.O'= 24+7,2+7,2+7,2+2+3 T.O'= 50,6%
ADI-II		Inc. ADI-II	7,2%	
HBR		Inc. HBR	7,2%	
FRUIÇÃO				
ARTE PÚBLICA			2%	
SUSTENTABILIDADE			3%	

PARÂMETROS UTILIZADOS

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE OCUPAÇÃO	
BÁSICO	1,0	2390,14 m²	SUBSOLO	97,54%	2139,98 m²
ACRÉSCIMO POR OUTORGA	5,1	12189,71 m²	1º E 2° PAVIMENTO	80%	1755,08 m²
ACRÉSCIMO POR TDC (PAVIMENTOS)	1,29	3083,28 m²	TORRE	46,34%	1016,77 m²
ADICIONAL PARA SUBSOLO (POR TDC)	0,91	2187,23m²			
SUBTOTAL S/ INCENTIVOS	8,30	19850,36m²			
ACRÉSCIMO INCENTIVOS	5,19	12807,09 m²			
TOTAL	13,45	32657,45 m²			

ESTA EDIFICAÇÃO UTILIZA ÁREA EQUIVALENTE À 6.690,54 m² DE ACRÉSCIMO EM VIRTUDE DO INCENTIVO DE PRODUÇÃO DE HBR, CONSIDERANDO O ACRÉSCIMO DE TO DE 7,2% EM TODOS OS PAVIMENTOS A PARTIR DO 3º PAVIMENTO, ALÉM DOS 22º E 23º PAVIMENTOS.

TABELA DE ESTACIONAMENTO

Tipo de Vaga	QTD.	Proporção Mínima Legal
RESIDENCIAL		
AUTOMÓVEL SIMPLES	106	SEM DEMANDA MÍNIMA
AUTOMÓVEL VISITANTE	10	5% TOTAL VAGAS PRIV.
AUTOMÓVEL VISITANTE PCD	7	2% TOTAL VAGAS PRIV.
BICILETA PRIVATIVA	238	1 VAGA/UNID.
VAGA ESTENDIDA DUPLA	112	SEM DEMANDA MÍNIMA
VAGA ESTENDIDA TRIPLA	4	SEM DEMANDA MÍNIMA

TABELA DE ÁREAS USO MISTO

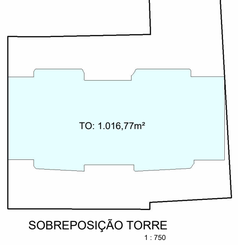
A	ÁREA CONCEDIDA PELO INCENTIVO USO MISTO	838,82m²
B	ÁREA MÍNIMA DO USO DIVERSO DE USO PRINCIPAL	279,61
C	ÁREA TOTAL DESTINADA A USO DIVERSO DO USO PRINCIPAL	735m²
D	COMPRIMENTO DAS FACHADAS VOLTADAS AO LOUGRADOURO PÚBLICO	76,46m²
E	COMPRIMENTO TOTAL DA FACHADA ATIVA	41,33m²
F	ÁREA FRUIÇÃO PÚBLICA	164,04m²
G	ÁREA FRUIÇÃO PÚBLICA USO DO PEDESTRE	163,04m²
H	NÚMERO DE ÁRVORES PREVISTAS (1/50m² DE FRUIÇÃO)	03
I	NÚMERO DE PARACICLOS PREVISTOS (1/25m² DE LOJA)	12

MEMORIAL DE CÁLCULO - Outorga Onerosa do Direito de Construir		EFICIÊNCIA		
Lei Complementar n. 755/2023		Decreto n. 25.887/2023		
Área total computável - acima do coeficiente de aproveitamento 1 (a)	30267,31	TIPO	ÁREA (m²)	PROPORÇÃO
		Área Privativa Residencial (unidades + vagas)	31272,32	66,59%
Descontos (Art. 4º § 10 da LC 755/2023)		Demais Áreas Não Privativas	15689,13	33,40%
Áreas demolidas (registradas com Habite-se) (b)	0	Área Total Construída da Edificação	46961,45	100%
Áreas mínimas comerciais - incentivo de uso misto (c)	279,61			
*Áreas construídas - incentivo de arte pública (d)	318,99			
Área total computável no cálculo da Outorga	29668,71			

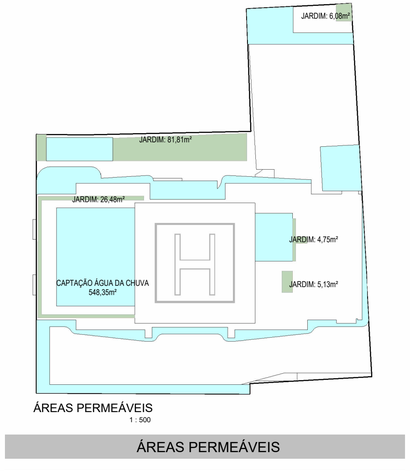
*o projeto utiliza 318,99 m² referente ao acréscimo de área construída pelo incentivo à arte pública.

SOBREPOSIÇÃO SUBSOLO
1 : 750

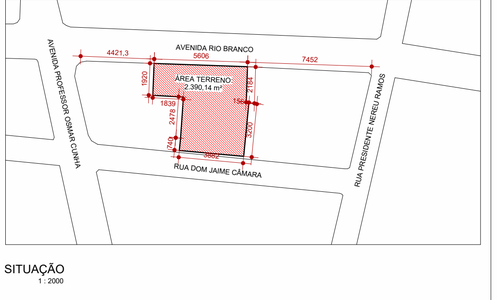
SOBREPOSIÇÃO 1º E 2º PAV.
1 : 750



SOBREPOSIÇÃO TORRE
1 : 750



ÁREAS PERMEÁVEIS
1 : 500



SITUAÇÃO
1 : 2000

ÁREAS PERMEÁVEIS

Taxa de Impermeabilização Máxima (a)	Taxa de Impermeabilização Utilizada (b)
70,00%	69,96%

Memorial				
Tipo	Área	Perm. Material(c)	Á. Perm. Efetiva (d)	Permeabilidade Terreno (e)
CAPTAÇÃO ÁGUA PLUVIAL	548,35 m²	100%	548,35 m²	25,00%
JARDIM	124,25 m²	100%	124,25 m²	5,66%
TOTAL	672,60 m²	100%	659,22 m²	30,66%

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

UNIDADES

Comercial	Área unidade (m²)
LOJA 01	245,62
LOJA 02	114,65
LOJA 03	17,5
LOJA 04	17,5
LOJA 05	46,2
LOJA 06	79,36
LOJA 07	249,21
TOTAL	**770,04**

Residencial	Quant.
N. de Unidades Residenciais	238

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

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

SMDU
Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Planejamento e Desenvolvimento Urbano

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72415

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

PROCESSO: 87473/2026 DEFERIDO EM: 28/05/2026
FINALIDADE: Substituição de Projeto com Acréscimo de Área
OBS: Projeto anterior aprovado em 05/08/2025

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTE

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

D'HOUSE

ENDEREÇO DA OBRA: AV. RIO BRANCO, CENTRO
USO MISTO (MULTIFAMILIAR E COMERCIAL)

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 52.15.025.0344.001.041

GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 — Assinado de forma digital por GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 Dados: 2026.05.18 17:42:06 -03'00'

ASSINATURA
RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CPF/CNPJ - 41.956.403/0001-96

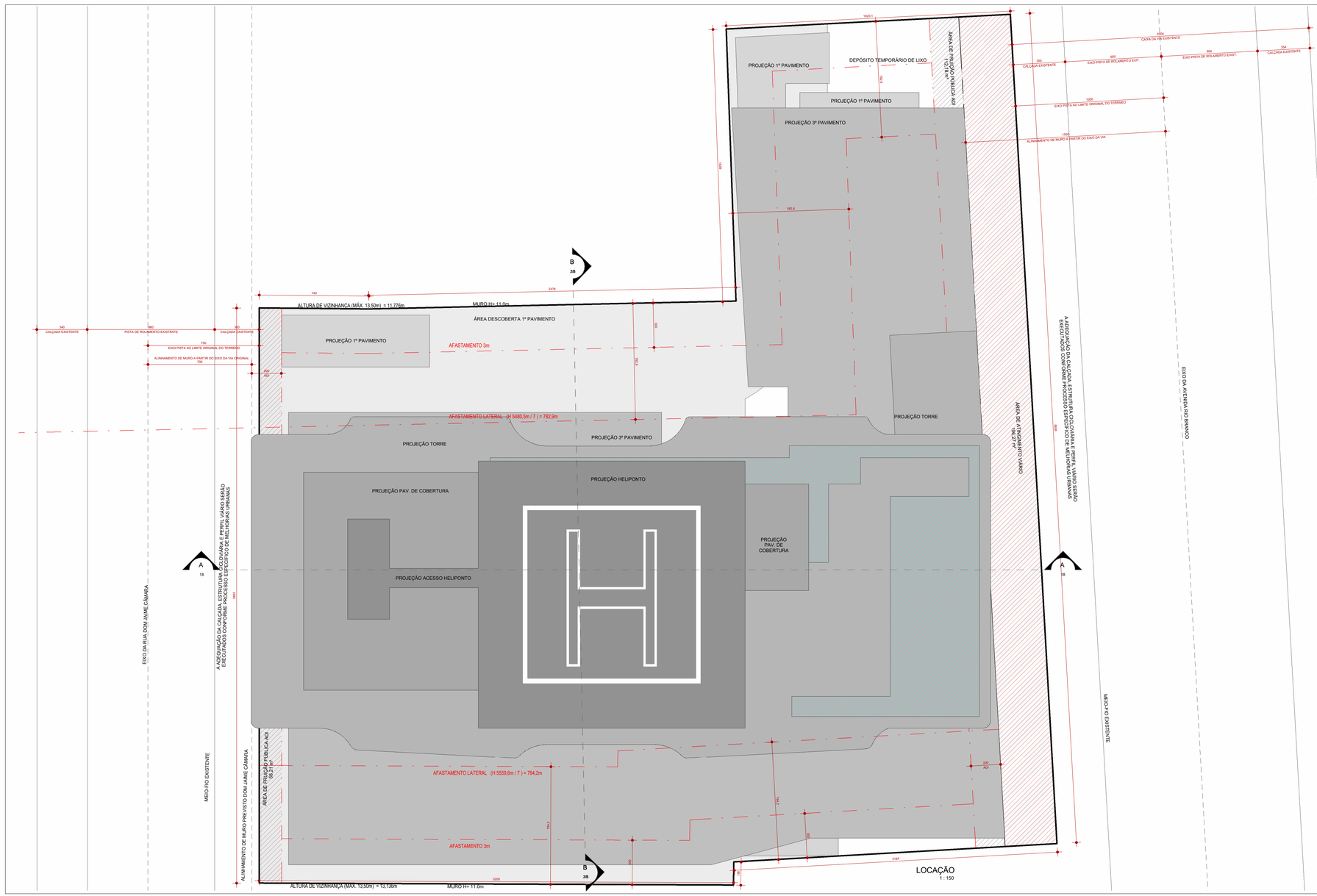
FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 — Assinado de forma digital por FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 Dados: 2026.05.18 18:00:33 -03'00'

ASSINATURA
Fábio Silva
ARQUITETO E URBANISTA CAU - A131393-2

CONTEÚDO | QUADRO DE ÁREAS, PLANTA DE SITUAÇÃO, PLANTA DE ÁREAS PERMEÁVEIS

Como indicada | 01/04/2026 | Nº DA PRANCHA / 02

Pág. 2 de 19 - Documento assinado digitalmente por IVAN RAFAEL ZIMLICH, GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES, FABIO VIEIRA DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://servicos.floripa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMFE 000874732026 e o código 59GBDPWF.



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

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

SMDU
Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Planejamento e Desenvolvimento Urbano

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72415

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

PROCESSO: 87473/2026 DEFERIDO EM: 28/05/2026

FINALIDADE: Substituição de Projeto com Acréscimo de Área

OBS: Projeto anterior aprovado em 05/08/2025

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTE

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

D'HOUSE

PROJETO DA OBRA | INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

AV. RIO BRANCO, CENTRO

52.15.025.0344.001.041

GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 — Assinado de forma digital por GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 Dados: 2026.05.18 17:42:18 -03'00'

ASSINATURA
RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CPF/CNPJ - 41.956.403/0001-96

FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 — Assinado de forma digital por FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 Dados: 2026.05.18 18:03:19 -03'00'

ASSINATURA
Fábio Silva
ARQUITETO E URBANISTA CAU - A131393-2

CONTEÚDO | PLANTA DE LOCAÇÃO

1 : 150 | 01/04/2026 | Nº DA PRANCHA / 03

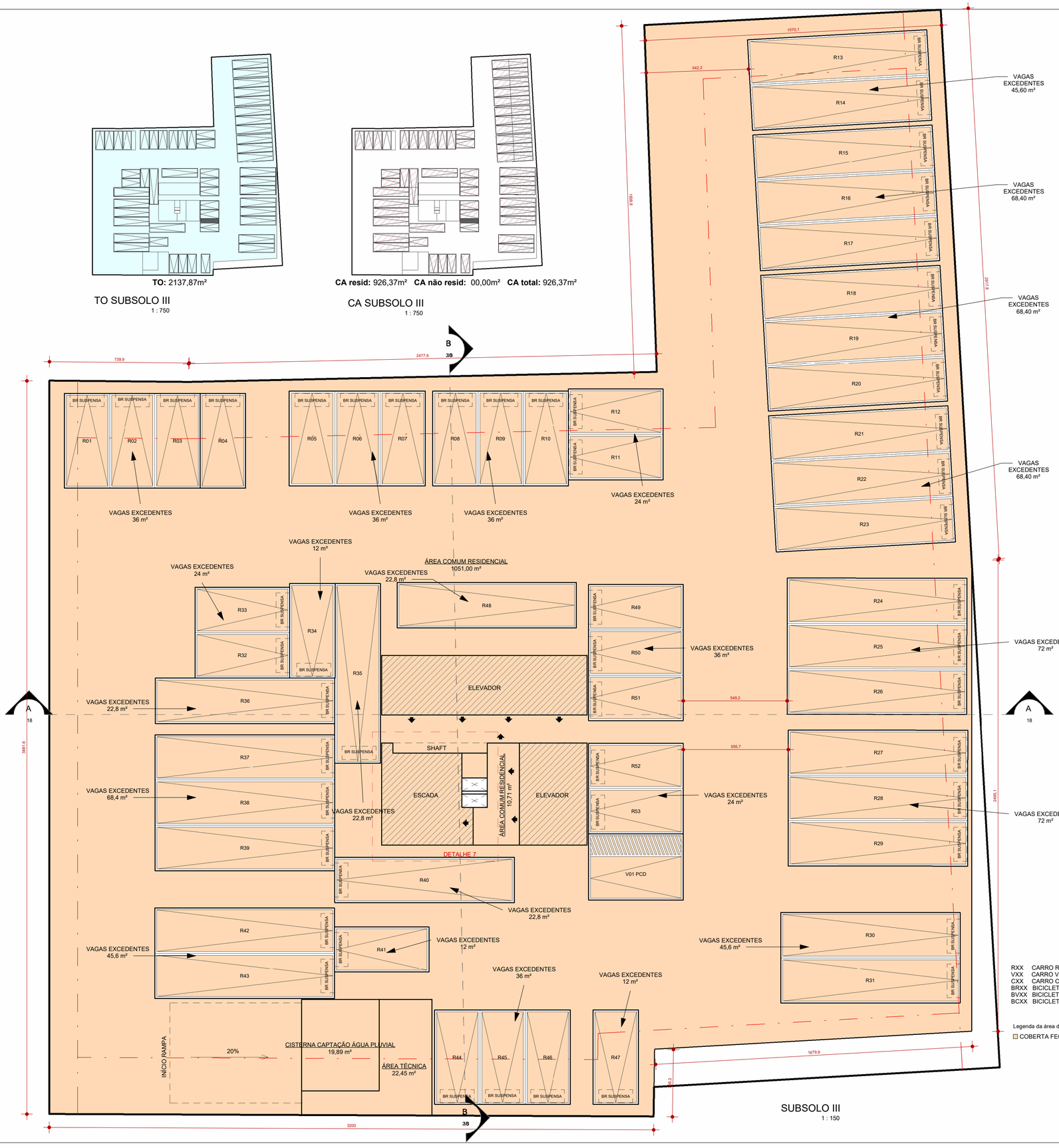
Pág. 3 de 19 - Documento assinado digitalmente por IVAN RAFAEL ZIMLICH, GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES, FABIO VIEIRA DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://servicos.floripa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMF E 00087473/2026 e o código 596B0FWF.

TO: 2137,87m²

TO SUBSOLO III
1 : 750

CA resid: 926,37m² **CA não resid:** 00,00m² **CA total:** 926,37m²

CA SUBSOLO III
1 : 750



SUBSOLO III
1 : 150

RXX CARRO RESIDENCIAL
VXX CARRO VISITANTE
CXX CARRO COMERCIAL
BRXX BICICLETA RESIDENCIAL
BVXX BICICLETA VISITANTE
BCXX BICICLETA COMERCIAL

Legenda da área de construção
COBERTA FECHADA

QUADRO DE ÁREAS

INCENTIVOS	PAVIMENTO	ÁREAS (m²)				ÁREA COMP. C.A. (m²)			TAXA DE OCUPAÇÃO		ÁREA PRIVATIVA (m²)
		COBERTA FECHADA	COBERTA ABERTA	DESCOBERTA	TOTAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	TOTAL	ÁREA	(%)	
	Subsolo III	2137,87	0,00	0,00	2137,87	926,37	0,00	926,37	2137,87	97,45%	938,40
	Subsolo II	2137,87	0,00	0,00	2137,87	298,80	0,00	298,80	2137,87	97,45%	907,20
	Subsolo I (acesso Rio Branco)	1686,52	451,14	0,00	2137,66	728,84	233,22	962,06	2137,66	97,44%	360,00
	1º Pavto (Praça)	815,91	858,86	256,06	1930,83	288,29	1194,17	1482,46	1562,45	71,22%	0,00
	Piso intermediário	1248,10	0,00	0,00	1248,10	0,00	19,77	19,77	1248,10	56,89%	458,21
	2º Pavto	1720,11	0,00	0,00	1720,11	0,00	0,00	0,00	1721,98	78,49%	715,20
	3º Pavto	91,32	902,12	726,72	1720,16	0,00	0,00	0,00	993,44	45,28%	594,00
	4º Pavto (tipo) Aptos 601 a 608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	5º Pavto (tipo) Aptos 701 a 708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	6º Pavto (tipo) Aptos 801 a 808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	7º Pavto (tipo) Aptos 901 a 908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	8º Pavto (tipo) Aptos 1001 a 1008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	9º Pavto (tipo) Aptos 1101 a 1108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	10º Pavto (tipo) Aptos 1201 a 1208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	11º Pavto (tipo) Aptos 1301 a 1308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	12º Pavto (tipo) Aptos 1401 a 1408	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	13º Pavto (tipo) Aptos 1501 a 1508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	14º Pavto (tipo) Aptos 1601 a 1608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	15º Pavto (tipo) Aptos 1701 a 1708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	16º Pavto (tipo) Aptos 1801 a 1808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
USO MISTO	17º Pavto (PD duplo) Aptos 1901 a 1908	838,74	172,72	0,00	1011,46	913,21	0,00	913,21	1011,46	46,10%	892,68
ADI-I	18º Pavto (tipo) Aptos 2001 a 2008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	19º Pavto (tipo) Aptos 2101 a 2108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	20º Pavto (tipo) Aptos 2201 a 2208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	21º Pavto (tipo) Aptos 2301 a 2308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
HBR	22º Pavto (lazer)	545,74	336,48	0,00	882,22	882,22	0,00	882,22	882,22	40,21%	0,00
HBR	23º Pavto (tipo) Aptos 2501 a 2508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	24º Pavto (tipo) Aptos 2601 a 2608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	25º Pavto (tipo) Aptos 2701 a 2708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	26º Pavto (tipo -PD duplo) Aptos 2801 a 2808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	27º Pavto (duplex inferior) Aptos 2901 a 2908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	28º Pavto (duplex superior) Aptos 3001 a 3008	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	29º Pavto (duplex inferior) Aptos 3101 a 3108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	30º Pavto (duplex superior) Aptos 3201 a 3208	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	31º Pavto (duplex inferior) Aptos 3301 a 3308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	32º Pavto (duplex superior) Aptos 3401 a 3408	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	33º Pavto (duplex inferior) Aptos 3501 a 3508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	34º Pavto (duplex superior) Aptos 3601 a 3608	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	35º Pavto (PD duplo) Aptos 3701 a 3708	838,48	172,97	0,00	1011,45	910,46	0,00	910,46	1011,45	46,10%	886,56
	Pavimento de cobertura	433,66	0,00	474,20	907,86	0,00	0,00	0,00	436,10	19,87%	0,00
	Pav. Acesso heliponto	173,62	0,00	0,00	173,62	0,00	0,00	0,00	183,64	8,37%	0,00
	Barrilete	131,67	0,00	0,00	131,67	0,00	0,00	0,00	131,95	6,01%	0,00
	Reservatório	127,43	170,54	0,00	297,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
	Heliponto	19,11	0,00	331,95	351,06	0,00	0,00	0,00	19,11	0,87%	0,00
	TOTAL	**39295,00**	**5877,52**	**1788,93**	**46961,45**	**31210,29**	**1447,16**	**32657,45**			**31272,32**

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

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

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72415

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

PROCESSO: 87473/2026 DEFERIDO EM: 28/05/2026
FINALIDADE: Substituição de Projeto com Acréscimo de Área
OBS: Projeto anterior aprovado em 05/08/2025

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTE

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

D'HOUSE

ENDEREÇO DA OBRA
AV. RIO BRANCO, CENTRO

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA
52.15.025.0344.001.041

GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 — Assinado de forma digital por GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 Dados: 2026.05.18 17:42:31 -03'00'

ASSINATURA
RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CPF/CNPJ - 41.956.403/0001-96

FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 — Assinado de forma digital por FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 Dados: 2026.05.18 18:03:35 -03'00'

ASSINATURA
Fábio Silva
ARQUITETO E URBANISTA CAU - A131393-2

CONTEÚDO | SUBSOLO 3

Como indicada | 01/04/2026

Nº DA PRANCHA / 04

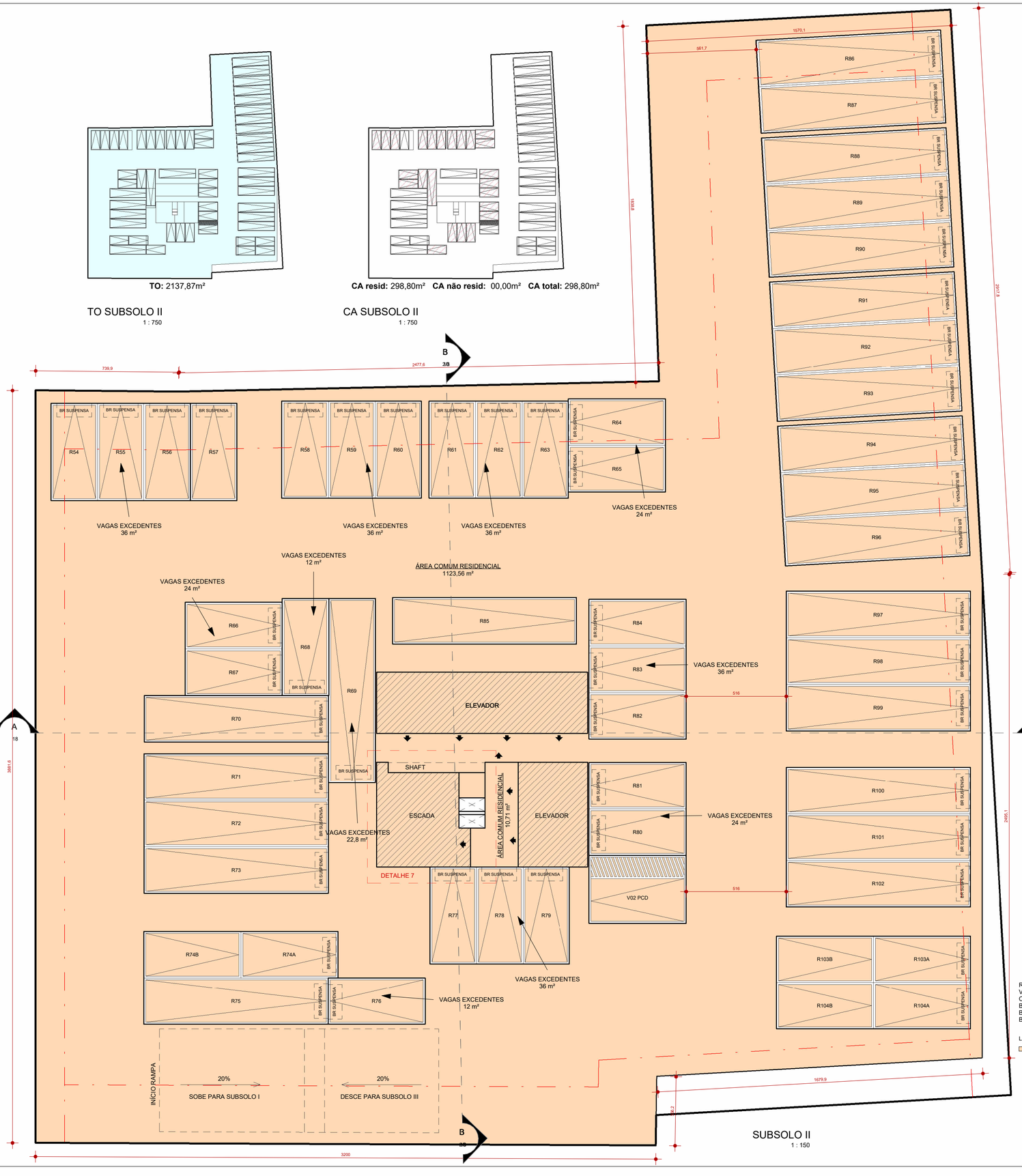
Pág. 4 de 19 - Documento assinado digitalmente por IVAN RAFAEL ZIMLICH, GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES, FABIO VIEIRA DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://servicos.lonipa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMF E 00087473/2026 e o código 596B0FWF.

TO: 2137,87m²

TO SUBSOLO II
1 : 750

CA resid: 298,80m² **CA não resid:** 00,00m² **CA total:** 298,80m²

CA SUBSOLO II
1 : 750



SUBSOLO II
1 : 150

RXX CARRO RESIDENCIAL
VXX CARRO VISITANTE
CXX CARRO COMERCIAL
BRXX BICICLETA RESIDENCIAL
BVXX BICICLETA VISITANTE
BCXX BICICLETA COMERCIAL

Legenda da área de construção
COBERTA FECHADA

QUADRO DE ÁREAS

INCENTIVOS	PAVIMENTO	ÁREAS (m²)				ÁREA COMP. C.A. (m²)			TAXA DE OCUPAÇÃO		ÁREA PRIVATIVA (m²)
		COBERTA FECHADA	COBERTA ABERTA	DESCOBERTA	TOTAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	TOTAL	ÁREA	(%)	
	Subsolo III	2137,87	0,00	0,00	2137,87	926,37	0,00	926,37	2137,87	97,45%	938,40
	Subsolo II	2137,87	0,00	0,00	2137,87	298,80	0,00	298,80	2137,87	97,45%	907,20
	Subsolo I (acesso Rio Branco)	1686,52	451,14	0,00	2137,66	728,84	233,22	962,06	2137,66	97,44%	360,00
	1º Pavto (Praça)	815,91	858,86	256,06	1930,83	288,29	1194,17	1482,46	1562,45	71,22%	0,00
	Piso intermediário	1248,10	0,00	0,00	1248,10	0,00	19,77	19,77	1248,10	56,89%	458,21
	2º Pavto	1720,11	0,00	0,00	1720,11	0,00	0,00	0,00	1721,98	78,49%	715,20
	3º Pavto	91,32	902,12	726,72	1720,16	0,00	0,00	0,00	993,44	45,28%	594,00
	4º Pavto (tipo) Aptos 601 a 608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	5º Pavto (tipo) Aptos 701 a 708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	6º Pavto (tipo) Aptos 801 a 808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	7º Pavto (tipo) Aptos 901 a 908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	8º Pavto (tipo) Aptos 1001 a 1008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	9º Pavto (tipo) Aptos 1101 a 1108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	10º Pavto (tipo) Aptos 1201 a 1208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	11º Pavto (tipo) Aptos 1301 a 1308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	12º Pavto (tipo) Aptos 1401 a 1408	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	13º Pavto (tipo) Aptos 1501 a 1508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	14º Pavto (tipo) Aptos 1601 a 1608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	15º Pavto (tipo) Aptos 1701 a 1708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	16º Pavto (tipo) Aptos 1801 a 1808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
USO MISTO	17º Pavto (PD duplo) Aptos 1901 a 1908	838,74	172,72	0,00	1011,46	913,21	0,00	913,21	1011,46	46,10%	892,68
ADI-I	18º Pavto (tipo) Aptos 2001 a 2008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	19º Pavto (tipo) Aptos 2101 a 2108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	20º Pavto (tipo) Aptos 2201 a 2208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	21º Pavto (tipo) Aptos 2301 a 2308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
HBR	22º Pavto (lazer)	545,74	336,48	0,00	882,22	882,22	0,00	882,22	882,22	40,21%	0,00
HBR	23º Pavto (tipo) Aptos 2501 a 2508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	24º Pavto (tipo) Aptos 2601 a 2608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	25º Pavto (tipo) Aptos 2701 a 2708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	26º Pavto (tipo -PD duplo) Aptos 2801 a 2808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	27º Pavto (duplex inferior) Aptos 2901 a 2908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	28º Pavto (duplex superior) Aptos 3001 a 3008	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	29º Pavto (duplex inferior) Aptos 3101 a 3108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	30º Pavto (duplex superior) Aptos 3201 a 3208	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	31º Pavto (duplex inferior) Aptos 3301 a 3308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	32º Pavto (duplex superior) Aptos 3401 a 3408	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	33º Pavto (duplex inferior) Aptos 3501 a 3508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	34º Pavto (duplex superior) Aptos 3601 a 3608	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	35º Pavto (PD duplo) Aptos 3701 a 3708	838,48	172,97	0,00	1011,45	910,46	0,00	910,46	1011,45	46,10%	886,56
	Pavimento de cobertura	433,66	0,00	474,20	907,86	0,00	0,00	0,00	436,10	19,87%	0,00
	Pav. Acesso heliponto	173,62	0,00	0,00	173,62	0,00	0,00	0,00	183,64	8,37%	0,00
	Barrilete	131,67	0,00	0,00	131,67	0,00	0,00	0,00	131,95	6,01%	0,00
	Reservatório	127,43	170,54	0,00	297,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
	Heliponto	19,11	0,00	331,95	351,06	0,00	0,00	0,00	19,11	0,87%	0,00
	TOTAL	**39295,00**	**5877,52**	**1788,93**	**46961,45**	**31210,29**	**1447,16**	**32657,45**			**31272,32**

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

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

SMDU
Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Planejamento e Desenvolvimento Urbano

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72415

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

PROCESSO: 87473/2026 DEFERIDO EM: 28/05/2026
FINALIDADE: Substituição de Projeto com Acréscimo de Área
OBS: Projeto anterior aprovado em 05/08/2025

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTE

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

D'HOUSE

ENDEREÇO DA OBRA: AV. RIO BRANCO, CENTRO

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 52.15.025.0344.001.041

GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 — Assinado de forma digital por GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 Dados: 2026.05.18 17:42:43 -03'00'

ASSINATURA
RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CPF/CNPJ - 41.956.403/0001-96

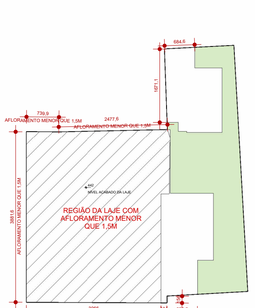
FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 — Assinado de forma digital por FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 Dados: 2026.05.18 18:03:50 -03'00'

ASSINATURA
Fábio Silva
ARQUITETO E URBANISTA CAU - A131393-2

CONTEÚDO | SUBSOLO 2

Como indicada | 01/04/2026 | Nº DA PRANCHA / 05

Pág. 5 de 19 - Documento assinado digitalmente por IVAN RAFAEL ZIMLICH, GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES, FABIO VIEIRA DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://servicos.tionpa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMF E 00087473/2026 e o código 596B0FWF.



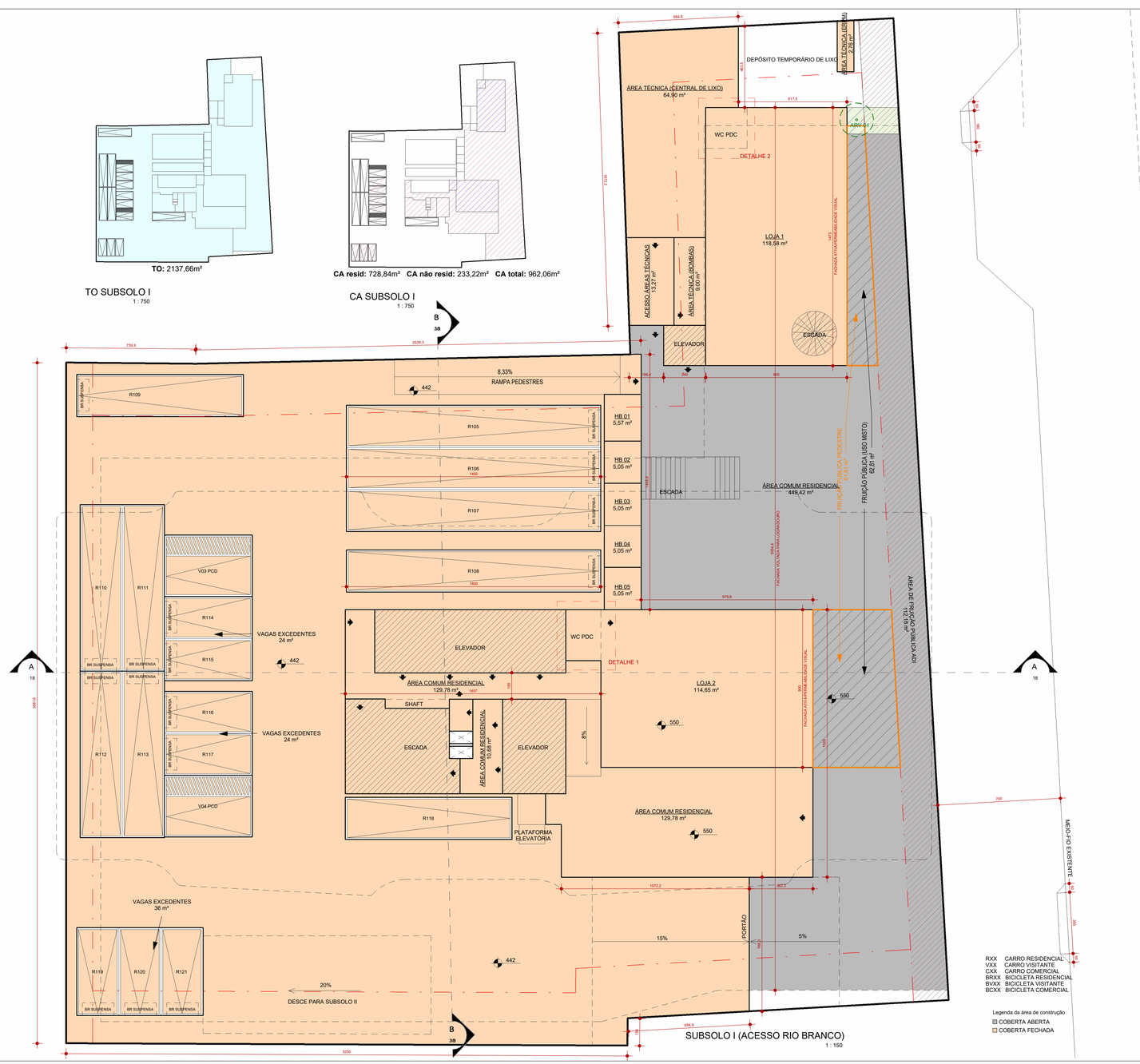
ESQUEMA AFLORAMENTO SUBSOLO
1 : 750

TO: 2137,66m²

TO SUBSOLO I
1 : 750

CA resid: 728,84m² **CA não resid:** 233,22m² **CA total:** 962,06m²

CA SUBSOLO I
1 : 750



SUBSOLO I (ACESSO RIO BRANCO)
1 : 150

RXX CARRO RESIDENCIAL
VXX CARRO VISITANTE
CXX CARRO COMERCIAL
BRXX BICICLETA RESIDENCIAL
BVXX BICICLETA VISITANTE
BCXX BICICLETA COMERCIAL

Legenda da área de construção
COBERTA ABERTA
COBERTA FECHADA

INCENTIVOS	PAVIMENTO	ÁREAS (m²)				ÁREA COMP. C.A. (m²)			TAXA DE OCUPAÇÃO		ÁREA PRIVATIVA (m²)
		COBERTA FECHADA	COBERTA ABERTA	DESCOBERTA	TOTAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	TOTAL	ÁREA	(%)	
	Subsolo III	2137,87	0,00	0,00	2137,87	926,37	0,00	926,37	2137,87	97,45%	938,40
	Subsolo II	2137,87	0,00	0,00	2137,87	298,80	0,00	298,80	2137,87	97,45%	907,20
	Subsolo I (acesso Rio Branco)	1686,52	451,14	0,00	2137,66	728,84	233,22	962,06	2137,66	97,44%	360,00
	1º Pavto (Praça)	815,91	858,86	256,06	1930,83	288,29	1194,17	1482,46	1562,45	71,22%	0,00
	Piso intermediário	1248,10	0,00	0,00	1248,10	0,00	19,77	19,77	1248,10	56,89%	458,21
	2º Pavto	1720,11	0,00	0,00	1720,11	0,00	0,00	0,00	1721,98	78,49%	715,20
	3º Pavto	91,32	902,12	726,72	1720,16	0,00	0,00	0,00	993,44	45,28%	594,00
	4º Pavto (tipo) Aptos 601 a 608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	5º Pavto (tipo) Aptos 701 a 708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	6º Pavto (tipo) Aptos 801 a 808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	7º Pavto (tipo) Aptos 901 a 908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	8º Pavto (tipo) Aptos 1001 a 1008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	9º Pavto (tipo) Aptos 1101 a 1108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	10º Pavto (tipo) Aptos 1201 a 1208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	11º Pavto (tipo) Aptos 1301 a 1308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	12º Pavto (tipo) Aptos 1401 a 1408	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	13º Pavto (tipo) Aptos 1501 a 1508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	14º Pavto (tipo) Aptos 1601 a 1608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	15º Pavto (tipo) Aptos 1701 a 1708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	16º Pavto (tipo) Aptos 1801 a 1808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
USO MISTO	17º Pavto (PD duplo) Aptos 1901 a 1908	838,74	172,72	0,00	1011,46	913,21	0,00	913,21	1011,46	46,10%	892,68
ADI-I	18º Pavto (tipo) Aptos 2001 a 2008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	19º Pavto (tipo) Aptos 2101 a 2108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	20º Pavto (tipo) Aptos 2201 a 2208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	21º Pavto (tipo) Aptos 2301 a 2308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
HSR	22º Pavto (tazer)	545,74	336,48	0,00	882,22	882,22	0,00	882,22	882,22	40,21%	0,00
HSR	23º Pavto (tipo) Aptos 2501 a 2508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	24º Pavto (tipo) Aptos 2601 a 2608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	25º Pavto (tipo) Aptos 2701 a 2708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	26º Pavto (tipo -PD duplo) Aptos 2801 a 2808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	27º Pavto (duplex inferior) Aptos 2901 a 2908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	28º Pavto (duplex superior) Aptos 3001 a 3008	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	29º Pavto (duplex inferior) Aptos 3101 a 3108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	30º Pavto (duplex superior) Aptos 3201 a 3208	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	31º Pavto (duplex inferior) Aptos 3301 a 3308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	32º Pavto (duplex superior) Aptos 3401 a 3408	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	33º Pavto (duplex inferior) Aptos 3501 a 3508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	34º Pavto (duplex superior) Aptos 3601 a 3608	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	35º Pavto (PD duplo) Aptos 3701 a 3708	838,48	172,97	0,00	1011,45	910,46	0,00	910,46	1011,45	46,10%	886,56
	Pavimento de cobertura	433,66	0,00	474,20	907,86	0,00	0,00	0,00	436,10	19,87%	0,00
	Pav. Acesso helioponto	173,62	0,00	0,00	173,62	0,00	0,00	0,00	183,64	8,37%	0,00
	Barrilete	131,87	0,00	0,00	131,87	0,00	0,00	0,00	131,95	6,01%	0,00
	Reservatório	127,43	170,54	0,00	297,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
	Helioponto	19,11	0,00	331,95	351,06	0,00	0,00	0,00	19,11	0,87%	0,00
	TOTAL	**39295,00**	**5877,52**	**1788,93**	**46961,45**	**31210,29**	**1447,16**	**32657,45**			**31272,32**

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

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

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72415

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

PROCESSO: 87473/2026 DEFERIDO EM: 28/05/2026
FINALIDADE: Substituição de Projeto com Acréscimo de Área
OBS: Projeto anterior aprovado em 05/08/2025

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTE

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

D'HOUSE

ENDEREÇO DA OBRA
AV. RIO BRANCO, CENTRO

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA
52.15.025.0344.001.041

GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 — Assinado de forma digital por GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 Dados: 2026.05.18 17:42:55 -03'00'

ASSINATURA
RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CPF/CNPJ - 41.956.403/0001-96

FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 — Assinado de forma digital por FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 Dados: 2026.05.18 18:04:07 -03'00'

ASSINATURA
Fábio Silva
ARQUITETO E URBANISTA CAU - A131393-2

CONTEÚDO | SUBSOLO 1

Como indicada | 01/04/2026 | Nº DA PRANCHA / 06

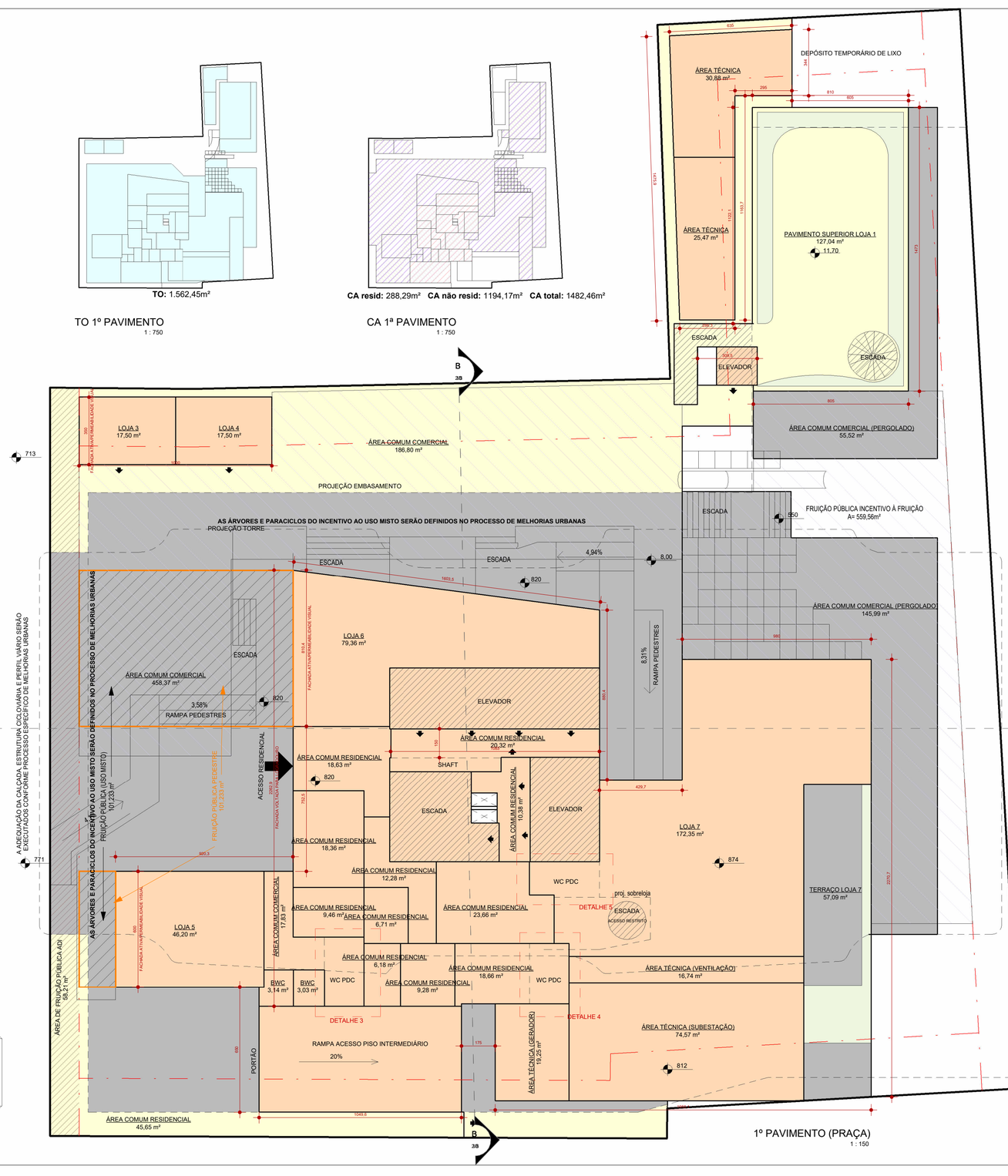
Pág. 6 de 19 - Documento assinado digitalmente por IVAN RAFAEL ZIMLICH, GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES, FABIO VIEIRA DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://servicos.floripa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMF E 00087473/2026 e o código 596B0FWF.

TO: 1.562,45m²

TO 1º PAVIMENTO
1 : 750

CA resid: 288,29m² **CA não resid:** 1194,17m² **CA total:** 1482,46m²

CA 1ª PAVIMENTO
1 : 750



1º PAVIMENTO (PRAÇA)
1 : 150

LEGENDA DE SETORIZAÇÃO

- ÁREA DE FRUIÇÃO INCENTIVO À FRUIÇÃO
- ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA - TOTAL
- ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA - PEDESTRE

FRUIçãO PúBLICA APROVADA DE ACORDO COM PROCESSO PMF E 00089888/2026

- CANTEIROS

LEGENDA DE VAGAS

RXX CARRO RESIDENCIAL
VXX CARRO VISITANTE
CXX CARRO COMERCIAL
BRXX BICICLETA RESIDENCIAL
BVXX BICICLETA VISITANTE
BCXX BICICLETA COMERCIAL

Legenda da área de construção

- COBERTA ABERTA
- COBERTA FECHADA
- DESCOBERTA

QUADRO DE ÁREAS

INCENTIVOS	PAVIMENTO	ÁREAS (m²)				ÁREA COMP. C.A. (m²)			TAXA DE OCUPAÇÃO		ÁREA PRIVATIVA (m²)
		COBERTA FECHADA	COBERTA ABERTA	DESCOBERTA	TOTAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	TOTAL	ÁREA	(%)	
	Subsolo III	2137,87	0,00	0,00	2137,87	926,37	0,00	926,37	2137,87	97,45%	938,40
	Subsolo II	2137,87	0,00	0,00	2137,87	298,80	0,00	298,80	2137,87	97,45%	907,20
	Subsolo I (acesso Rio Branco)	1686,52	451,14	0,00	2137,66	728,84	233,22	962,06	2137,66	97,44%	360,00
	1º Pavto (Praça)	815,91	858,86	256,06	1930,83	288,29	1194,17	1482,46	1562,45	71,22%	0,00
	Piso intermediário	1248,10	0,00	0,00	1248,10	0,00	19,77	19,77	1248,10	56,89%	458,21
	2º Pavto	1720,11	0,00	0,00	1720,11	0,00	0,00	0,00	1721,98	78,49%	715,20
	3º Pavto	91,32	902,12	726,72	1720,16	0,00	0,00	0,00	993,44	45,28%	594,00
	4º Pavto (tipo) Aptos 601 a 608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	5º Pavto (tipo) Aptos 701 a 708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	6º Pavto (tipo) Aptos 801 a 808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	7º Pavto (tipo) Aptos 901 a 908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	8º Pavto (tipo) Aptos 1001 a 1008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	9º Pavto (tipo) Aptos 1101 a 1108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	10º Pavto (tipo) Aptos 1201 a 1208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	11º Pavto (tipo) Aptos 1301 a 1308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	12º Pavto (tipo) Aptos 1401 a 1408	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	13º Pavto (tipo) Aptos 1501 a 1508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	14º Pavto (tipo) Aptos 1601 a 1608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	15º Pavto (tipo) Aptos 1701 a 1708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	16º Pavto (tipo) Aptos 1801 a 1808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
USO MISTO	17º Pavto (PD duplo) Aptos 1901 a 1908	838,74	172,72	0,00	1011,46	913,21	0,00	913,21	1011,46	46,10%	892,68
ADI-I	18º Pavto (tipo) Aptos 2001 a 2008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	19º Pavto (tipo) Aptos 2101 a 2108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	20º Pavto (tipo) Aptos 2201 a 2208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	21º Pavto (tipo) Aptos 2301 a 2308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
HBR	22º Pavto (lazer)	545,74	336,48	0,00	882,22	882,22	0,00	882,22	882,22	40,21%	0,00
HBR	23º Pavto (tipo) Aptos 2501 a 2508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	24º Pavto (tipo) Aptos 2601 a 2608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	25º Pavto (tipo) Aptos 2701 a 2708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	26º Pavto (tipo -PD duplo) Aptos 2801 a 2808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	27º Pavto (duplex inferior) Aptos 2901 a 2908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	28º Pavto (duplex superior) Aptos 3001 a 3008	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	29º Pavto (duplex inferior) Aptos 3101 a 3108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	30º Pavto (duplex superior) Aptos 3201 a 3208	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	31º Pavto (duplex inferior) Aptos 3301 a 3308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	32º Pavto (duplex superior) Aptos 3401 a 3408	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	33º Pavto (duplex inferior) Aptos 3501 a 3508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	34º Pavto (duplex superior) Aptos 3601 a 3608	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	35º Pavto (PD duplo) Aptos 3701 a 3708	838,48	172,97	0,00	1011,45	910,46	0,00	910,46	1011,45	46,10%	886,56
	Pavimento de cobertura	433,66	0,00	474,20	907,86	0,00	0,00	0,00	436,10	19,87%	0,00
	Pav. Acesso heliponto	173,62	0,00	0,00	173,62	0,00	0,00	0,00	183,64	8,37%	0,00
	Barrilete	131,67	0,00	0,00	131,67	0,00	0,00	0,00	131,95	6,01%	0,00
	Reservatório	127,43	170,54	0,00	297,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
	Heliponto	19,11	0,00	331,95	351,06	0,00	0,00	0,00	19,11	0,87%	0,00
	TOTAL	**39295,00**	**5877,52**	**1788,93**	**46961,45**	**31210,29**	**1447,16**	**32657,45**			**31272,32**

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

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

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72415

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

PROCESSO: 87473/2026 DEFERIDO EM: 28/05/2026
FINALIDADE: Substituição de Projeto com Acréscimo de Área
OBS: Projeto anterior aprovado em 05/08/2025

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTE

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

D'HOUSE

ENDEREÇO DA OBRA: AV. RIO BRANCO, CENTRO

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 52.15.025.0344.001.041

GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 — Assinado de forma digital por GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 Dados: 2026.05.18 17:43:10 -03'00'

ASSINATURA
RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CPF/CNPJ - 41.956.403/0001-96

FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 — Assinado de forma digital por FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 Dados: 2026.05.18 18:04:22 -03'00'

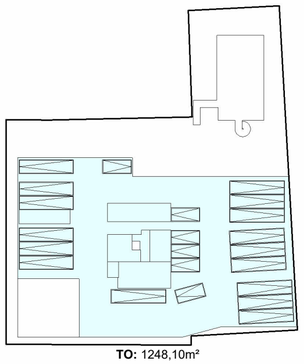
ASSINATURA
Fábio Silva
ARQUITETO E URBANISTA CAU - A131393-2

CONTEÚDO | 1º PAVIMENTO

Como indicada | 01/04/2026

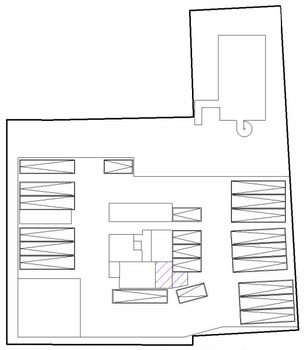
Nº DA PRANCHA / 07

Pág. 7 de 19 - Documento assinado digitalmente por IVAN RAFAEL ZIMLICH, GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES, FABIO VIEIRA DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://servicos.floripa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMF E 00087473/2026 e o código 596B0FWF.



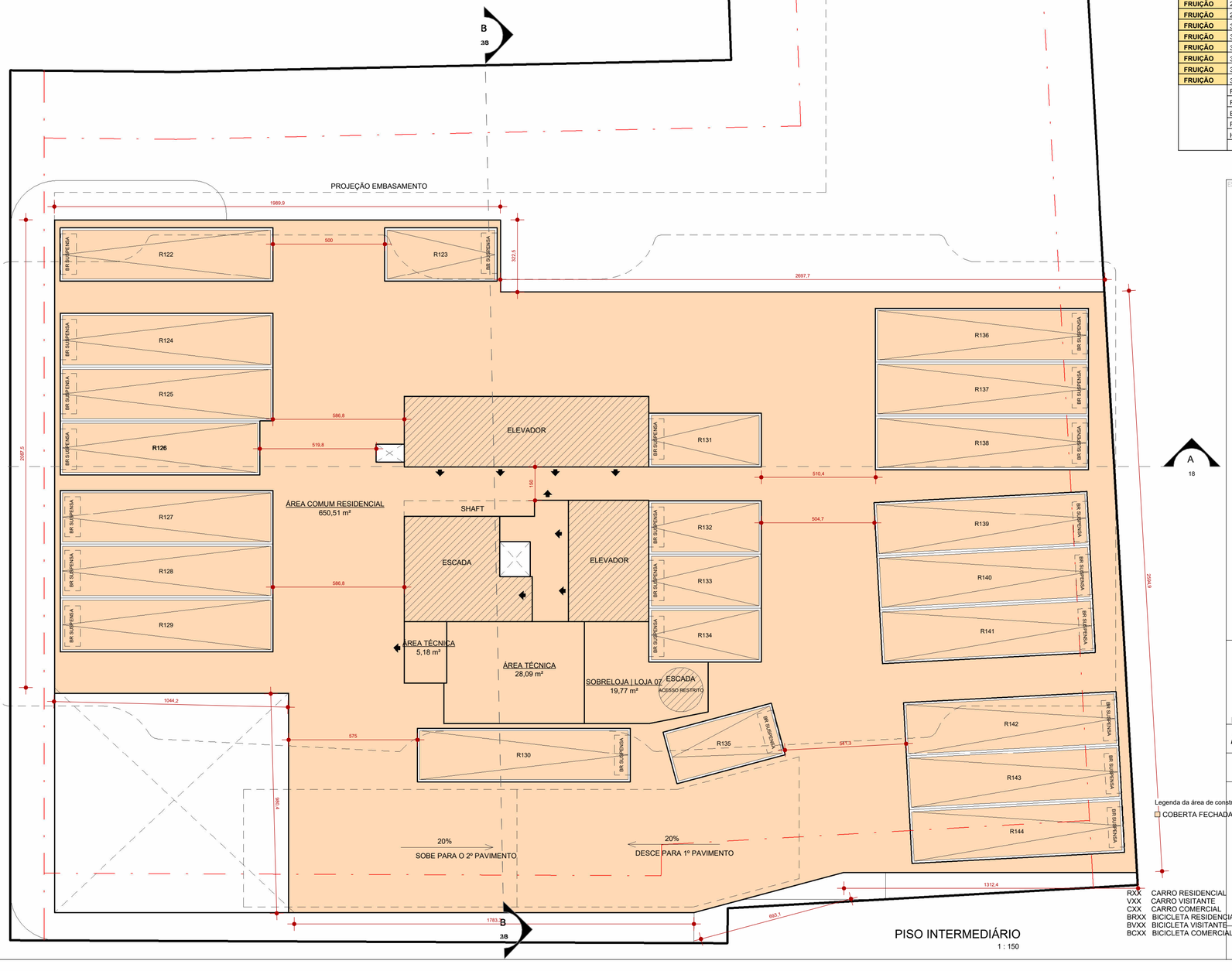
TO: 1248,10m²

TO PISO INTERMEDIÁRIO
1 : 750



CA resid: 00,00m² **CA não resid:** 19,77m² **CA total:** 19,77m²

CA PISO INTERMEDIÁRIO
1 : 750



PISO INTERMEDIÁRIO
1 : 150

QUADRO DE ÁREAS											
INCENTIVOS	PAVIMENTO	ÁREAS (m²)				ÁREA COMP. C.A. (m²)			TAXA DE OCUPAÇÃO		ÁREA PRIVATIVA (m²)
		COBERTA FECHADA	COBERTA ABERTA	DESCOBERTA	TOTAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	TOTAL	ÁREA	(%)	
	Subsolo III	2137,87	0,00	0,00	2137,87	926,37	0,00	926,37	2137,87	97,45%	938,40
	Subsolo II	2137,87	0,00	0,00	2137,87	298,80	0,00	298,80	2137,87	97,45%	907,20
	Subsolo I (acesso Rio Branco)	1686,52	451,14	0,00	2137,66	728,84	233,22	962,06	2137,66	97,44%	360,00
	1º Pavto (Praça)	815,91	858,86	256,06	1930,83	288,29	1194,17	1482,46	1562,45	71,22%	0,00
	Piso intermediário	1248,10	0,00	0,00	1248,10	0,00	19,77	19,77	1248,10	56,89%	458,21
	2º Pavto	1720,11	0,00	0,00	1720,11	0,00	0,00	0,00	1721,98	78,49%	715,20
	3º Pavto	91,32	902,12	726,72	1720,16	0,00	0,00	0,00	993,44	45,28%	594,00
	4º Pavto (tipo) Aptos 601 a 608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	5º Pavto (tipo) Aptos 701 a 708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	6º Pavto (tipo) Aptos 801 a 808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	7º Pavto (tipo) Aptos 901 a 908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	8º Pavto (tipo) Aptos 1001 a 1008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	9º Pavto (tipo) Aptos 1101 a 1108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	10º Pavto (tipo) Aptos 1201 a 1208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	11º Pavto (tipo) Aptos 1301 a 1308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	12º Pavto (tipo) Aptos 1401 a 1408	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	13º Pavto (tipo) Aptos 1501 a 1508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	14º Pavto (tipo) Aptos 1601 a 1608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	15º Pavto (tipo) Aptos 1701 a 1708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	16º Pavto (tipo) Aptos 1801 a 1808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
USO MISTO	17º Pavto (PD duplo) Aptos 1901 a 1908	838,74	172,72	0,00	1011,46	913,21	0,00	913,21	1011,46	46,10%	892,68
ADI-I	18º Pavto (tipo) Aptos 2001 a 2008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	19º Pavto (tipo) Aptos 2101 a 2108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	20º Pavto (tipo) Aptos 2201 a 2208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	21º Pavto (tipo) Aptos 2301 a 2308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
HBR	22º Pavto (lazer)	545,74	336,48	0,00	882,22	882,22	0,00	882,22	882,22	40,21%	0,00
HBR	23º Pavto (tipo) Aptos 2501 a 2508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	24º Pavto (tipo) Aptos 2601 a 2608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	25º Pavto (tipo) Aptos 2701 a 2708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	26º Pavto (tipo -PD duplo) Aptos 2801 a 2808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	27º Pavto (duplex inferior) Aptos 2901 a 2908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	28º Pavto (duplex superior) Aptos 3001 a 3008	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	29º Pavto (duplex inferior) Aptos 3101 a 3108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	30º Pavto (duplex superior) Aptos 3201 a 3208	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	31º Pavto (duplex inferior) Aptos 3301 a 3308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	32º Pavto (duplex superior) Aptos 3401 a 3408	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	33º Pavto (duplex inferior) Aptos 3501 a 3508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	34º Pavto (duplex superior) Aptos 3601 a 3608	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	35º Pavto (PD duplo) Aptos 3701 a 3708	838,48	172,97	0,00	1011,45	910,46	0,00	910,46	1011,45	46,10%	886,56
	Pavimento de cobertura	433,66	0,00	474,20	907,86	0,00	0,00	0,00	436,10	19,87%	0,00
	Pav. Acesso heliponto	173,62	0,00	0,00	173,62	0,00	0,00	0,00	183,64	8,37%	0,00
	Barrilete	131,67	0,00	0,00	131,67	0,00	0,00	0,00	131,95	6,01%	0,00
	Reservatório	127,43	170,54	0,00	297,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
	Heliponto	19,11	0,00	331,95	351,06	0,00	0,00	0,00	19,11	0,87%	0,00
	TOTAL	**39295,00**	**5877,52**	**1788,93**	**46961,45**	**31210,29**	**1447,16**	**32657,45**			**31272,32**

Legenda da área de construção
COBERTA FECHADA

RXX CARRO RESIDENCIAL
VXX CARRO VISITANTE
CXX CARRO COMERCIAL
BRXX BICICLETA RESIDENCIAL
BVXX BICICLETA VISITANTE
BCXX BICICLETA COMERCIAL

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

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

SMDU
Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Planejamento e Desenvolvimento Urbano

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72415

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

PROCESSO: 87473/2026 DEFERIDO EM: 28/05/2026
FINALIDADE: Substituição de Projeto com Acréscimo de Área

OBS: Projeto anterior aprovado em 05/08/2025

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTE

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

D'HOUSE

ENDEREÇO DA OBRA
AV. RIO BRANCO, CENTRO

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA
52.15.025.0344.001.041

GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924
Assinado de forma digital por GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 Dados: 2026.05.18 17:43:24 -03'00'

ASSINATURA
RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CPF/CNPJ - 41.956.403/0001-96

FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914
Assinado de forma digital por FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 Dados: 2026.05.18 18:04:41 -03'00'

ASSINATURA
Fábio Silva
ARQUITETO E URBANISTA CAU - A131393-2

CONTEÚDO | PISO INTERMEDIÁRIO

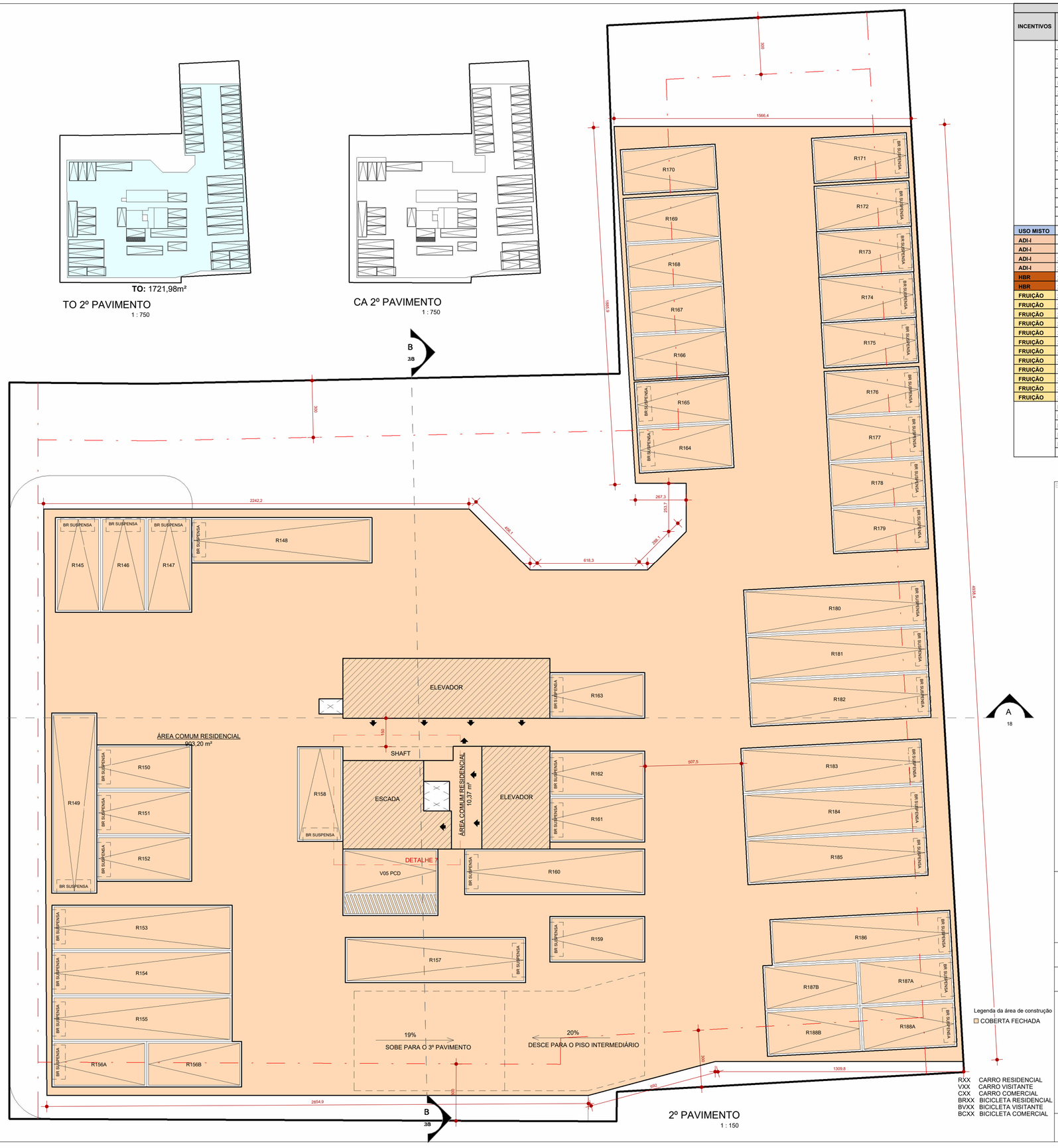
Como indicada | 01/04/2026 | Nº DA PRANCHA / 08

Pág. 8 de 19 - Documento assinado digitalmente por IVAN RAFAEL ZIMLICH, GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES, FABIO VIEIRA DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://servicos.tonipa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMF E 000087473/2026 e o código 596B0FWF.

TO: 1721,98m²

TO 2º PAVIMENTO
1 : 750

CA 2º PAVIMENTO
1 : 750



2º PAVIMENTO
1 : 150

QUADRO DE ÁREAS											
INCENTIVOS	PAVIMENTO	ÁREAS (m²)				ÁREA COMP. C.A. (m²)			TAXA DE OCUPAÇÃO		ÁREA PRIVATIVA (m²)
		COBERTA FECHADA	COBERTA ABERTA	DESCOBERTA	TOTAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	TOTAL	ÁREA	(%)	
	Subsolo III	2137,87	0,00	0,00	2137,87	926,37	0,00	926,37	2137,87	97,45%	938,40
	Subsolo II	2137,87	0,00	0,00	2137,87	298,80	0,00	298,80	2137,87	97,45%	907,20
	Subsolo I (acesso Rio Branco)	1686,52	451,14	0,00	2137,66	728,84	233,22	962,06	2137,66	97,44%	360,00
	1º Pavto (Praça)	815,91	858,86	256,06	1930,83	288,29	1194,17	1482,46	1562,45	71,22%	0,00
	Piso intermediário	1248,10	0,00	0,00	1248,10	0,00	19,77	19,77	1248,10	56,89%	458,21
	2º Pavto	1720,11	0,00	0,00	1720,11	0,00	0,00	0,00	1721,98	78,49%	715,20
	3º Pavto	91,32	902,12	726,72	1720,16	0,00	0,00	0,00	993,44	45,28%	594,00
	4º Pavto (tipo) Aptos 601 a 608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	5º Pavto (tipo) Aptos 701 a 708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	6º Pavto (tipo) Aptos 801 a 808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	7º Pavto (tipo) Aptos 901 a 908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	8º Pavto (tipo) Aptos 1001 a 1008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	9º Pavto (tipo) Aptos 1101 a 1108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	10º Pavto (tipo) Aptos 1201 a 1208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	11º Pavto (tipo) Aptos 1301 a 1308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	12º Pavto (tipo) Aptos 1401 a 1408	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	13º Pavto (tipo) Aptos 1501 a 1508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	14º Pavto (tipo) Aptos 1601 a 1608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	15º Pavto (tipo) Aptos 1701 a 1708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	16º Pavto (tipo) Aptos 1801 a 1808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
USO MISTO	17º Pavto (PD duplo) Aptos 1901 a 1908	838,74	172,72	0,00	1011,46	913,21	0,00	913,21	1011,46	46,10%	892,68
ADI-I	18º Pavto (tipo) Aptos 2001 a 2008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	19º Pavto (tipo) Aptos 2101 a 2108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	20º Pavto (tipo) Aptos 2201 a 2208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	21º Pavto (tipo) Aptos 2301 a 2308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
HBR	22º Pavto (lazer)	545,74	336,48	0,00	882,22	882,22	0,00	882,22	882,22	40,21%	0,00
HBR	23º Pavto (tipo) Aptos 2501 a 2508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	24º Pavto (tipo) Aptos 2601 a 2608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	25º Pavto (tipo) Aptos 2701 a 2708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	26º Pavto (tipo -PD duplo) Aptos 2801 a 2808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	27º Pavto (duplex inferior) Aptos 2901 a 2908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	28º Pavto (duplex superior) Aptos 3001 a 3008	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	29º Pavto (duplex inferior) Aptos 3101 a 3108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	30º Pavto (duplex superior) Aptos 3201 a 3208	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	31º Pavto (duplex inferior) Aptos 3301 a 3308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	32º Pavto (duplex superior) Aptos 3401 a 3408	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	33º Pavto (duplex inferior) Aptos 3501 a 3508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	34º Pavto (duplex superior) Aptos 3601 a 3608	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	35º Pavto (PD duplo) Aptos 3701 a 3708	838,48	172,97	0,00	1011,45	910,46	0,00	910,46	1011,45	46,10%	886,56
	Pavimento de cobertura	433,66	0,00	474,20	907,86	0,00	0,00	0,00	436,10	19,87%	0,00
	Pav. Acesso heliponto	173,62	0,00	0,00	173,62	0,00	0,00	0,00	183,64	8,37%	0,00
	Barrilete	131,67	0,00	0,00	131,67	0,00	0,00	0,00	131,95	6,01%	0,00
	Reservatório	127,43	170,54	0,00	297,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
	Heliponto	19,11	0,00	331,95	351,06	0,00	0,00	0,00	19,11	0,87%	0,00
	TOTAL	**39295,00**	**5877,52**	**1788,93**	**46961,45**	**31210,29**	**1447,16**	**32657,45**			**31272,32**

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

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

SMDU
Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Planejamento e Desenvolvimento Urbano

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72415

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

PROCESSO: 87473/2026 DEFERIDO EM: 28/05/2026

FINALIDADE: Substituição de Projeto com Acréscimo de Área

OBS: Projeto anterior aprovado em 05/08/2025

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTE

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

D'HOUSE

ENDEREÇO DA OBRA: AV. RIO BRANCO, CENTRO

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 52.15.025.0344.001.041

GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 — Assinado de forma digital por GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 Dados: 2026.05.18 17:43:38 -03'00'

ASSINATURA
RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CPF/CNPJ - 41.956.403/0001-96

FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 — Assinado de forma digital por FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 Dados: 2026.05.18 18:04:59 -03'00'

ASSINATURA
Fábio Silva
ARQUITETO E URBANISTA CAU - A131393-2

CONTEÚDO | 2º PAVIMENTO

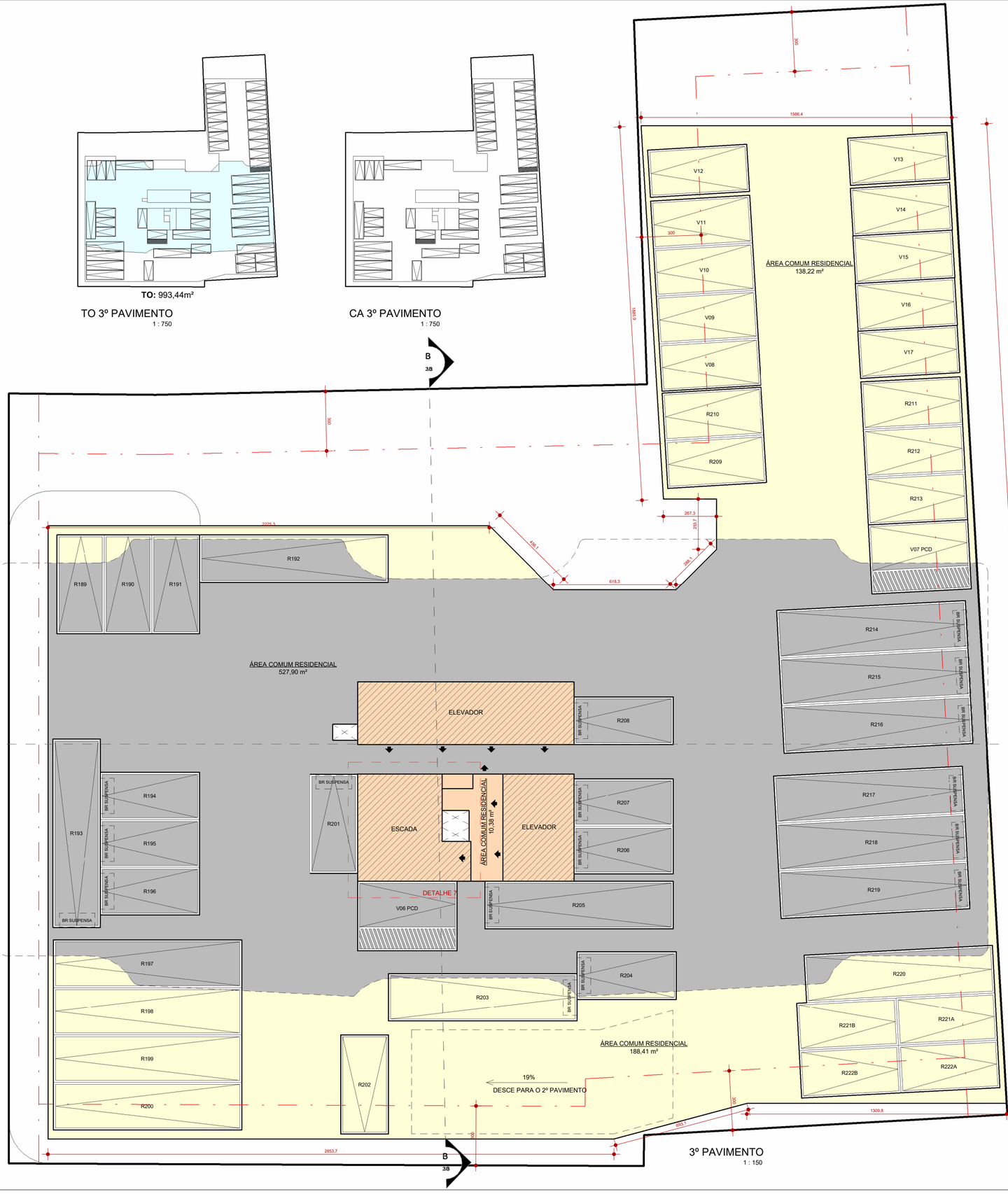
Como indicada | 01/04/2026 | Nº DA PRANCHA / 09

Pág. 9 de 19 - Documento assinado digitalmente por IVAN RAFAEL ZIMLICH, GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES, FABIO VIEIRA DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://servicos.floripa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMF E 00087473/2026 e o código 596B0FWF.

TO: 993,44m²

TO 3º PAVIMENTO
1 : 750

CA 3º PAVIMENTO
1 : 750



3º PAVIMENTO
1 : 150

Legenda da área de construção
- COBERTA ABERTA
- COBERTA FECHADA
- DESCOBERTA

RXX CARRO RESIDENCIAL
VXX CARRO VISITANTE
CXX CARRO COMERCIAL
BRXX BICICLETA RESIDENCIAL
BVXX BICICLETA VISITANTE
BCXX BICICLETA COMERCIAL

QUADRO DE ÁREAS

INCENTIVOS	PAVIMENTO	ÁREAS (m²)				ÁREA COMP. C.A. (m²)			TAXA DE OCUPAÇÃO		ÁREA PRIVATIVA (m²)
		COBERTA FECHADA	COBERTA ABERTA	DESCOBERTA	TOTAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	TOTAL	ÁREA	(%)	
	Subsolo III	2137,87	0,00	0,00	2137,87	926,37	0,00	926,37	2137,87	97,45%	938,40
	Subsolo II	2137,87	0,00	0,00	2137,87	298,80	0,00	298,80	2137,87	97,45%	907,20
	Subsolo I (acesso Rio Branco)	1686,52	451,14	0,00	2137,66	728,84	233,22	962,06	2137,66	97,44%	360,00
	1º Pavto (Praça)	815,91	858,86	256,06	1930,83	288,29	1194,17	1482,46	1562,45	71,22%	0,00
	Piso intermediário	1248,10	0,00	0,00	1248,10	0,00	19,77	19,77	1248,10	56,89%	458,21
	2º Pavto	1720,11	0,00	0,00	1720,11	0,00	0,00	0,00	1721,98	78,49%	715,20
	3º Pavto	91,32	902,12	726,72	1720,16	0,00	0,00	0,00	993,44	45,28%	594,00
	4º Pavto (tipo) Aptos 601 a 608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	5º Pavto (tipo) Aptos 701 a 708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	6º Pavto (tipo) Aptos 801 a 808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	7º Pavto (tipo) Aptos 901 a 908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	8º Pavto (tipo) Aptos 1001 a 1008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	9º Pavto (tipo) Aptos 1101 a 1108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	10º Pavto (tipo) Aptos 1201 a 1208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	11º Pavto (tipo) Aptos 1301 a 1308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	12º Pavto (tipo) Aptos 1401 a 1408	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	13º Pavto (tipo) Aptos 1501 a 1508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	14º Pavto (tipo) Aptos 1601 a 1608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	15º Pavto (tipo) Aptos 1701 a 1708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	16º Pavto (tipo) Aptos 1801 a 1808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
USO MISTO	17º Pavto (PD duplo) Aptos 1901 a 1908	838,74	172,72	0,00	1011,46	913,21	0,00	913,21	1011,46	46,10%	892,68
ADI-I	18º Pavto (tipo) Aptos 2001 a 2008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	19º Pavto (tipo) Aptos 2101 a 2108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	20º Pavto (tipo) Aptos 2201 a 2208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	21º Pavto (tipo) Aptos 2301 a 2308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
HBR	22º Pavto (lazer)	545,74	336,48	0,00	882,22	882,22	0,00	882,22	882,22	40,21%	0,00
HBR	23º Pavto (tipo) Aptos 2501 a 2508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	24º Pavto (tipo) Aptos 2601 a 2608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	25º Pavto (tipo) Aptos 2701 a 2708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	26º Pavto (tipo -PD duplo) Aptos 2801 a 2808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	27º Pavto (duplex inferior) Aptos 2901 a 2908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	28º Pavto (duplex superior) Aptos 3001 a 3008	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	29º Pavto (duplex inferior) Aptos 3101 a 3108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	30º Pavto (duplex superior) Aptos 3201 a 3208	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	31º Pavto (duplex inferior) Aptos 3301 a 3308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	32º Pavto (duplex superior) Aptos 3401 a 3408	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	33º Pavto (duplex inferior) Aptos 3501 a 3508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	34º Pavto (duplex superior) Aptos 3601 a 3608	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	35º Pavto (PD duplo) Aptos 3701 a 3708	838,48	172,97	0,00	1011,45	910,46	0,00	910,46	1011,45	46,10%	886,56
	Pavimento de cobertura	433,66	0,00	474,20	907,86	0,00	0,00	0,00	436,10	19,87%	0,00
	Pav. Acesso heliponto	173,62	0,00	0,00	173,62	0,00	0,00	0,00	183,64	8,37%	0,00
	Barrilete	131,67	0,00	0,00	131,67	0,00	0,00	0,00	131,95	6,01%	0,00
	Reservatório	127,43	170,54	0,00	297,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
	Heliponto	19,11	0,00	331,95	351,06	0,00	0,00	0,00	19,11	0,87%	0,00
	TOTAL	**39295,00**	**5877,52**	**1788,93**	**46961,45**	**31210,29**	**1447,16**	**32657,45**			**31272,32**

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

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

SMDU
Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Planejamento e Desenvolvimento Urbano

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72415

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

PROCESSO: 87473/2026 DEFERIDO EM: 28/05/2026
FINALIDADE: Substituição de Projeto com Acréscimo de Área
OBS: Projeto anterior aprovado em 05/08/2025

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTE

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

D'HOUSE

ENDEREÇO DA OBRA
AV. RIO BRANCO, CENTRO

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA
52.15.025.0344.001.041

GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924
Assinado de forma digital por GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 Dados: 2026.05.18 17:43:52 -03'00'

ASSINATURA
RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CPF/CNPJ - 41.956.403/0001-96

FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914
Assinado de forma digital por FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 Dados: 2026.05.18 18:05:17 -03'00'

ASSINATURA
Fábio Silva
ARQUITETO E URBANISTA CAU - A131393-2

CONTEÚDO | 3º PAVIMENTO

Como indicada | 01/04/2026

Nº DA PRANCHA / 10

Pág. 10 de 19 - Documento assinado digitalmente por IVAN RAFAEL ZIMLICH, GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES, FABIO VIEIRA DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://servicos.floripa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMF E 00087473/2026 e o código 598B0FWF.

TO: 1012,18m²

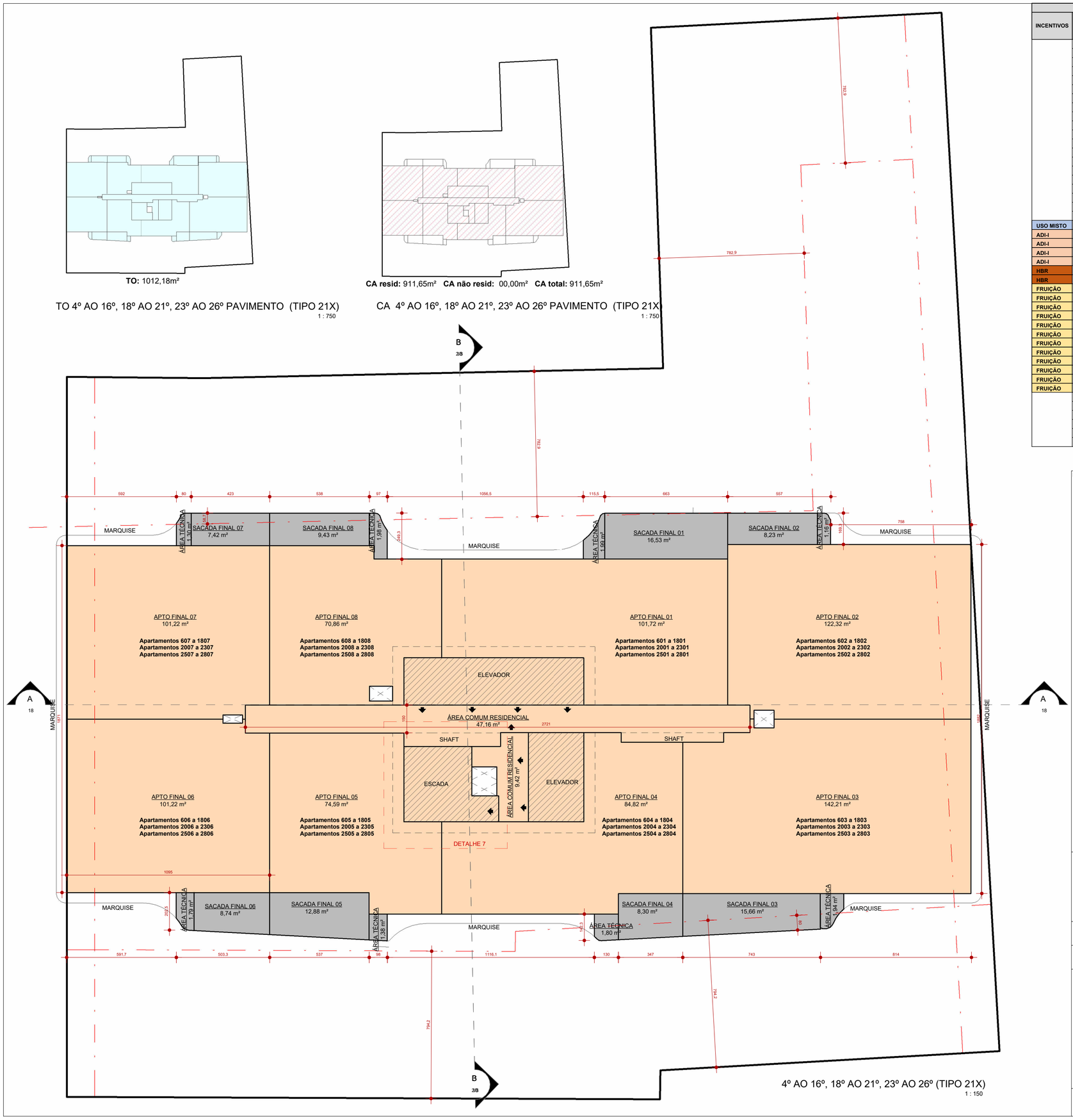
TO 4º AO 16º, 18º AO 21º, 23º AO 26º PAVIMENTO (TIPO 21X)

1 : 750

CA resid: 911,65m² **CA não resid:** 00,00m² **CA total:** 911,65m²

CA 4º AO 16º, 18º AO 21º, 23º AO 26º PAVIMENTO (TIPO 21X)

1 : 750



4º AO 16º, 18º AO 21º, 23º AO 26º (TIPO 21X)

1 : 150

QUADRO DE ÁREAS										
INCENTIVOS	PAVIMENTO	ÁREAS (m²)				ÁREA COMP. C.A. (m²)			TAXA DE OCUPAÇÃO		ÁREA PRIVATIVA (m²)
		COBERTA FECHADA	COBERTA ABERTA	DESCOBERTA	TOTAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	TOTAL	ÁREA	(%)	
	Subsolo III	2137,87	0,00	0,00	2137,87	926,37	0,00	926,37	2137,87	97,45%	938,40
	Subsolo II	2137,87	0,00	0,00	2137,87	298,80	0,00	298,80	2137,87	97,45%	907,20
	Subsolo I (acesso Rio Branco)	1686,52	451,14	0,00	2137,66	728,84	233,22	962,06	2137,66	97,44%	360,00
	1º Pavto (Praça)	815,91	858,86	256,06	1930,83	288,29	1194,17	1482,46	1562,45	71,22%	0,00
	Piso intermediário	1248,10	0,00	0,00	1248,10	0,00	19,77	19,77	1248,10	56,89%	458,21
	2º Pavto	1720,11	0,00	0,00	1720,11	0,00	0,00	0,00	1721,98	78,49%	715,20
	3º Pavto	91,32	902,12	726,72	1720,16	0,00	0,00	0,00	993,44	45,28%	594,00
	4º Pavto (tipo) Aptos 601 a 608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	5º Pavto (tipo) Aptos 701 a 708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	6º Pavto (tipo) Aptos 801 a 808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	7º Pavto (tipo) Aptos 901 a 908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	8º Pavto (tipo) Aptos 1001 a 1008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	9º Pavto (tipo) Aptos 1101 a 1108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	10º Pavto (tipo) Aptos 1201 a 1208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	11º Pavto (tipo) Aptos 1301 a 1308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	12º Pavto (tipo) Aptos 1401 a 1408	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	13º Pavto (tipo) Aptos 1501 a 1508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	14º Pavto (tipo) Aptos 1601 a 1608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	15º Pavto (tipo) Aptos 1701 a 1708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	16º Pavto (tipo) Aptos 1801 a 1808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
USO MISTO	17º Pavto (PD duplo) Aptos 1901 a 1908	838,74	172,72	0,00	1011,46	913,21	0,00	913,21	1011,46	46,10%	892,68
ADI-I	18º Pavto (tipo) Aptos 2001 a 2008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	19º Pavto (tipo) Aptos 2101 a 2108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	20º Pavto (tipo) Aptos 2201 a 2208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	21º Pavto (tipo) Aptos 2301 a 2308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
HBR	22º Pavto (lazer)	545,74	336,48	0,00	882,22	882,22	0,00	882,22	882,22	40,21%	0,00
HBR	23º Pavto (tipo) Aptos 2501 a 2508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	24º Pavto (tipo) Aptos 2601 a 2608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	25º Pavto (tipo) Aptos 2701 a 2708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	26º Pavto (tipo -PD duplo) Aptos 2801 a 2808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	27º Pavto (duplex inferior) Aptos 2901 a 2908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	28º Pavto (duplex superior) Aptos 3001 a 3008	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	29º Pavto (duplex inferior) Aptos 3101 a 3108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	30º Pavto (duplex superior) Aptos 3201 a 3208	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	31º Pavto (duplex inferior) Aptos 3301 a 3308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	32º Pavto (duplex superior) Aptos 3401 a 3408	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	33º Pavto (duplex inferior) Aptos 3501 a 3508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	34º Pavto (duplex superior) Aptos 3601 a 3608	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	35º Pavto (PD duplo) Aptos 3701 a 3708	838,48	172,97	0,00	1011,45	910,46	0,00	910,46	1011,45	46,10%	886,56
	Pavimento de cobertura	433,66	0,00	474,20	907,86	0,00	0,00	0,00	436,10	19,87%	0,00
	Pav. Acesso heliponto	173,62	0,00	0,00	173,62	0,00	0,00	0,00	183,64	8,37%	0,00
	Barrilete	131,67	0,00	0,00	131,67	0,00	0,00	0,00	131,95	6,01%	0,00
	Reservatório	127,43	170,54	0,00	297,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
	Heliponto	19,11	0,00	331,95	351,06	0,00	0,00	0,00	19,11	0,87%	0,00
	TOTAL	**39295,00**	**5877,52**	**1788,93**	**46961,45**	**31210,29**	**1447,16**	**32657,45**			**31272,32**

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

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

SMDU
Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Planejamento e Desenvolvimento Urbano

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72415

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

PROCESSO: 87473/2026 DEFERIDO EM: 28/05/2026

FINALIDADE: Substituição de Projeto com Acréscimo de Área

OBS: Projeto anterior aprovado em 05/08/2025

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTE

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

D'HOUSE

ENDEREÇO DA OBRA

AV. RIO BRANCO, CENTRO

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

52.15.025.0344.001.041

GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 Assinado de forma digital por GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 Dados: 2026.05.18 17:44:07 -03'00'

ASSINATURA
RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CPF/CNPJ - 41.956.403/0001-96

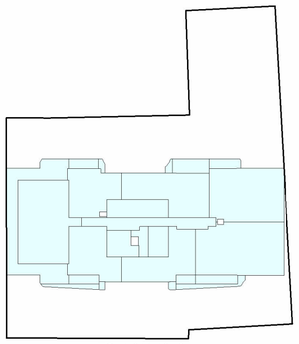
FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 Assinado de forma digital por FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 Dados: 2026.05.18 18:05:32 -03'00'

ASSINATURA
Fábio Silva
ARQUITETO E URBANISTA CAU - A131393-2

CONTEÚDO | 4º AO 16º, 18º AO 21º, 23º AO 26º (TIPO 21X)

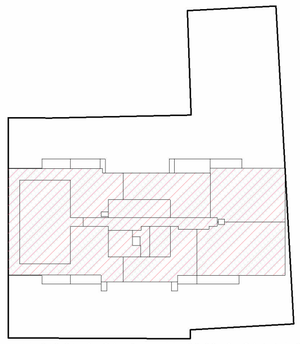
Como indicada | 01/04/2026 | Nº DA PRANCHA / 11

Pág. 11 de 19 - Documento assinado digitalmente por IVAN RAFAEL ZIMLICH, GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES, FABIO VIEIRA DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://servicos.floripa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMF E 00087473/2026 e o código 596B0FWF.



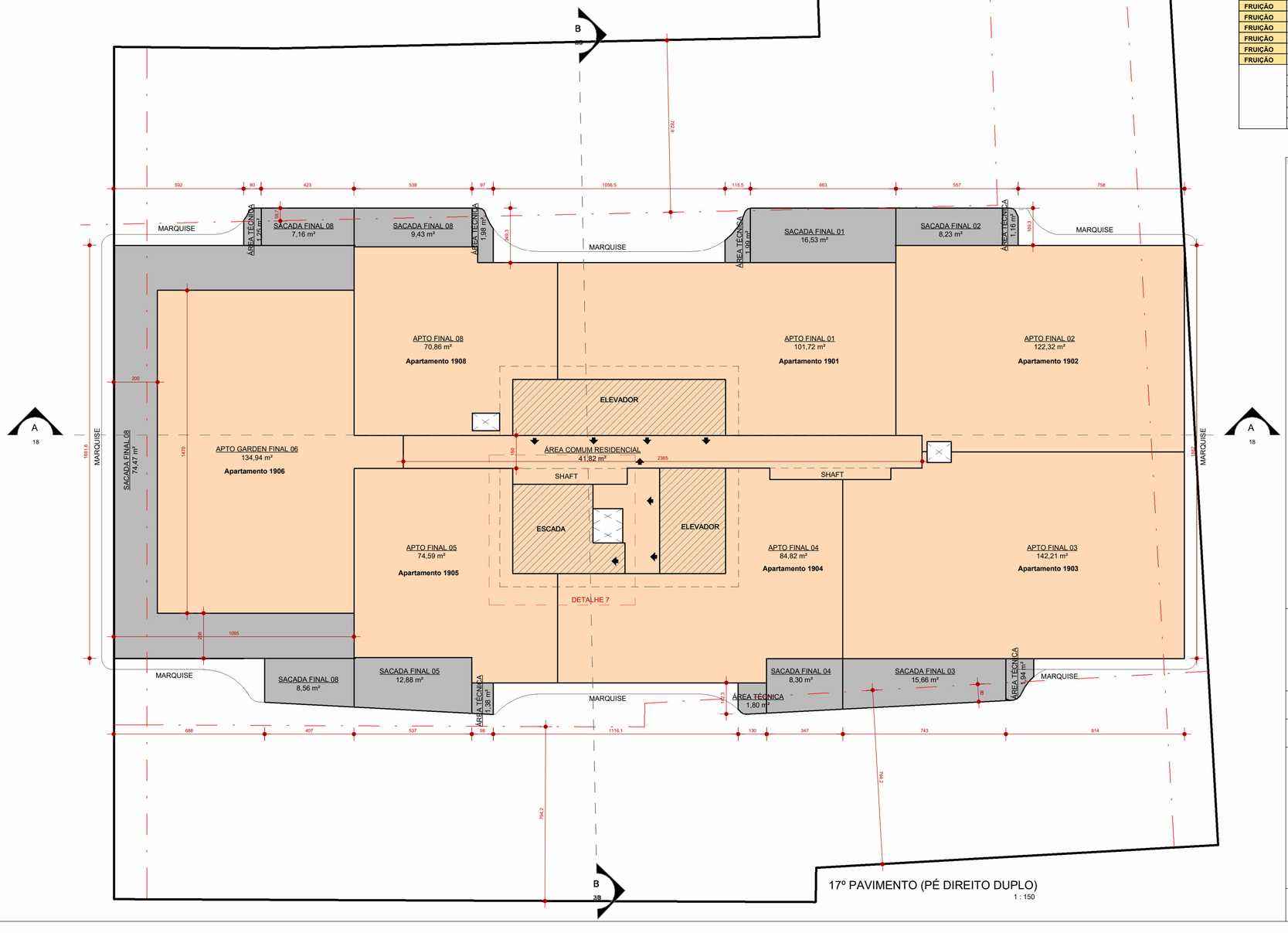
TO: 1.011,46m²

TO 17º PAVIMENTO (PÉ DIREITO DUPLO)
1 : 750



CA resid: 913,21m² **CA não resid:** 00,00m² **CA total:** 913,21m²

CA 17º PAVIMENTO (PÉ DIREITO DUPLO)
1 : 750



17º PAVIMENTO (PÉ DIREITO DUPLO)
1 : 150

QUADRO DE ÁREAS											
INCENTIVOS	PAVIMENTO	ÁREAS (m²)				ÁREA COMP. C.A. (m²)			TAXA DE OCUPAÇÃO		ÁREA PRIVATIVA (m²)
		COBERTA FECHADA	COBERTA ABERTA	DESCOBERTA	TOTAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	TOTAL	ÁREA	(%)	
	Subsolo III	2137,87	0,00	0,00	2137,87	926,37	0,00	926,37	2137,87	97,45%	938,40
	Subsolo II	2137,87	0,00	0,00	2137,87	298,80	0,00	298,80	2137,87	97,45%	907,20
	Subsolo I (acesso Rio Branco)	1686,52	451,14	0,00	2137,66	728,84	233,22	962,06	2137,66	97,44%	360,00
	1º Pavto (Praça)	815,91	858,86	256,06	1930,83	288,29	1194,17	1482,46	1562,45	71,22%	0,00
	Piso intermediário	1248,10	0,00	0,00	1248,10	0,00	19,77	19,77	1248,10	56,89%	458,21
	2º Pavto	1720,11	0,00	0,00	1720,11	0,00	0,00	0,00	1721,98	78,49%	715,20
	3º Pavto	91,32	902,12	726,72	1720,16	0,00	0,00	0,00	993,44	45,28%	594,00
	4º Pavto (tipo) Aptos 601 a 608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	5º Pavto (tipo) Aptos 701 a 708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	6º Pavto (tipo) Aptos 801 a 808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	7º Pavto (tipo) Aptos 901 a 908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	8º Pavto (tipo) Aptos 1001 a 1008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	9º Pavto (tipo) Aptos 1101 a 1108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	10º Pavto (tipo) Aptos 1201 a 1208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	11º Pavto (tipo) Aptos 1301 a 1308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	12º Pavto (tipo) Aptos 1401 a 1408	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	13º Pavto (tipo) Aptos 1501 a 1508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	14º Pavto (tipo) Aptos 1601 a 1608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	15º Pavto (tipo) Aptos 1701 a 1708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	16º Pavto (tipo) Aptos 1801 a 1808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
USO MISTO	17º Pavto (PD duplo) Aptos 1901 a 1908	838,74	172,72	0,00	1011,46	913,21	0,00	913,21	1011,46	46,10%	892,68
ADI-I	18º Pavto (tipo) Aptos 2001 a 2008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	19º Pavto (tipo) Aptos 2101 a 2108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	20º Pavto (tipo) Aptos 2201 a 2208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	21º Pavto (tipo) Aptos 2301 a 2308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
HBR	22º Pavto (tazer)	545,74	336,48	0,00	882,22	882,22	0,00	882,22	882,22	40,21%	0,00
HBR	23º Pavto (tipo) Aptos 2501 a 2508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	24º Pavto (tipo) Aptos 2601 a 2608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	25º Pavto (tipo) Aptos 2701 a 2708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	26º Pavto (tipo -PD duplo) Aptos 2801 a 2808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	27º Pavto (duplex inferior) Aptos 2901 a 2908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	28º Pavto (duplex superior) Aptos 3001 a 3008	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	29º Pavto (duplex inferior) Aptos 3101 a 3108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	30º Pavto (duplex superior) Aptos 3201 a 3208	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	31º Pavto (duplex inferior) Aptos 3301 a 3308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	32º Pavto (duplex superior) Aptos 3401 a 3408	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	33º Pavto (duplex inferior) Aptos 3501 a 3508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	34º Pavto (duplex superior) Aptos 3601 a 3608	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	35º Pavto (PD duplo) Aptos 3701 a 3708	838,48	172,97	0,00	1011,45	910,46	0,00	910,46	1011,45	46,10%	886,56
	Pavimento de cobertura	433,66	0,00	474,20	907,86	0,00	0,00	0,00	436,10	19,87%	0,00
	Pav. Acesso heliponto	173,62	0,00	0,00	173,62	0,00	0,00	0,00	183,64	8,37%	0,00
	Barrilete	131,67	0,00	0,00	131,67	0,00	0,00	0,00	131,95	6,01%	0,00
	Reservatório	127,43	170,54	0,00	297,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
	Heliponto	19,11	0,00	331,95	351,06	0,00	0,00	0,00	19,11	0,87%	0,00
	TOTAL	**39295,00**	**5877,52**	**1788,93**	**46961,45**	**31210,29**	**1447,16**	**32657,45**			**31272,32**

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

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

SMDU
Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Planejamento e Desenvolvimento Urbano

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72415

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

PROCESSO: 87473/2026 DEFERIDO EM: 28/05/2026
FINALIDADE: Substituição de Projeto com Acréscimo de Área
OBS: Projeto anterior aprovado em 05/08/2025

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTE

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

D'HOUSE

ENDEREÇO DA OBRA: AV. RIO BRANCO, CENTRO

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 52.15.025.0344.001.041

GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 — Assinado de forma digital por GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 Dados: 2026.05.18 17:44:22 -03'00'

ASSINATURA
RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CPF/CNPJ - 41.956.403/0001-96

FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 — Assinado de forma digital por FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 Dados: 2026.05.18 18:05:52 -03'00'

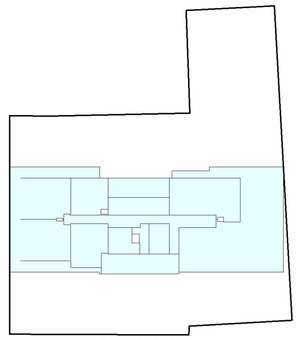
ASSINATURA
Fábio Silva
ARQUITETO E URBANISTA CAU - A131393-2

CONTEÚDO | 17º PAVIMENTO

Como indicada | 01/04/2026

Nº DA PRANCHA / 12

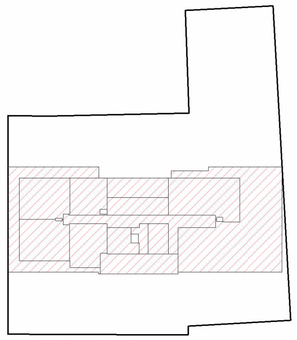
Pág. 12 de 19 - Documento assinado digitalmente por IVAN RAFAEL ZIMLICH, GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES, FABIO VIEIRA DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://servicos.floripa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMF E 00087473/2026 e o código 596B0FWF.



TO: 882,22m²

TO 22º PAVIMENTO (RECREAÇÃO PÉ-DIREITO DUPLO)

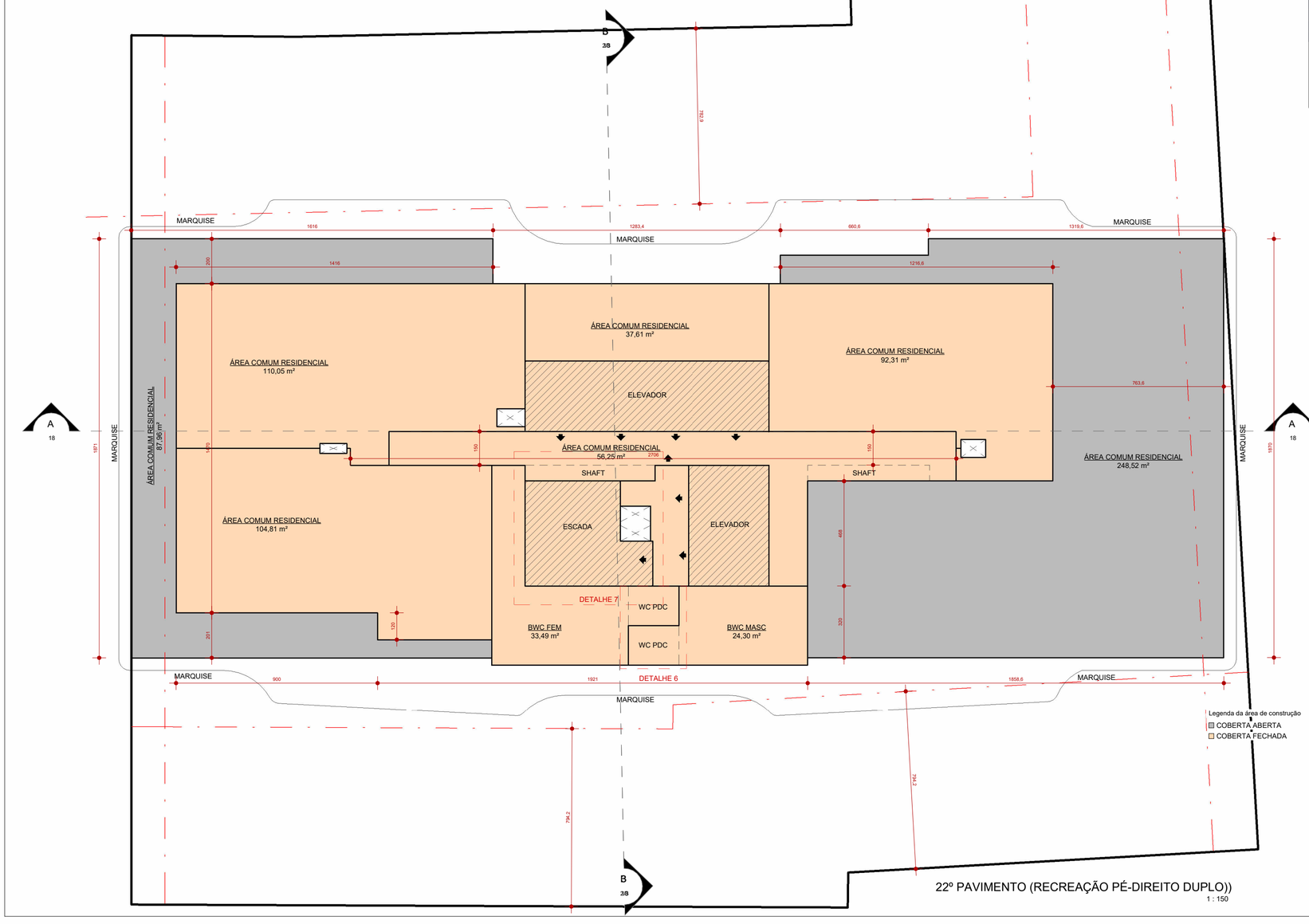
1 : 750



CA resid: 882,22m² **CA não resid:** 00,00m² **CA total:** 882,22m²

CA 22º PAVIMENTO (RECREAÇÃO PÉ-DIREITO DUPLO)

1 : 750



22º PAVIMENTO (RECREAÇÃO PÉ-DIREITO DUPLO))

1 : 150

QUADRO DE ÁREAS											
INCENTIVOS	PAVIMENTO	ÁREAS (m²)				ÁREA COMP. C.A. (m²)			TAXA DE OCUPAÇÃO		ÁREA PRIVATIVA (m²)
		COBERTA FECHADA	COBERTA ABERTA	DESCOBERTA	TOTAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	TOTAL	ÁREA	(%)	
	Subsolo III	2137,87	0,00	0,00	2137,87	926,37	0,00	926,37	2137,87	97,45%	938,40
	Subsolo II	2137,87	0,00	0,00	2137,87	298,80	0,00	298,80	2137,87	97,45%	907,20
	Subsolo I (acesso Rio Branco)	1686,52	451,14	0,00	2137,66	728,84	233,22	962,06	2137,66	97,44%	360,00
	1º Pavto (Praça)	815,91	858,86	256,06	1930,83	288,29	1194,17	1482,46	1562,45	71,22%	0,00
	Piso intermediário	1248,10	0,00	0,00	1248,10	0,00	19,77	19,77	1248,10	56,89%	458,21
	2º Pavto	1720,11	0,00	0,00	1720,11	0,00	0,00	0,00	1721,98	78,49%	715,20
	3º Pavto	91,32	902,12	726,72	1720,16	0,00	0,00	0,00	993,44	45,28%	594,00
	4º Pavto (tipo) Aptos 601 a 608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	5º Pavto (tipo) Aptos 701 a 708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	6º Pavto (tipo) Aptos 801 a 808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	7º Pavto (tipo) Aptos 901 a 908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	8º Pavto (tipo) Aptos 1001 a 1008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	9º Pavto (tipo) Aptos 1101 a 1108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	10º Pavto (tipo) Aptos 1201 a 1208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	11º Pavto (tipo) Aptos 1301 a 1308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	12º Pavto (tipo) Aptos 1401 a 1408	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	13º Pavto (tipo) Aptos 1501 a 1508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	14º Pavto (tipo) Aptos 1601 a 1608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	15º Pavto (tipo) Aptos 1701 a 1708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	16º Pavto (tipo) Aptos 1801 a 1808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
USO MISTO	17º Pavto (PD duplo) Aptos 1901 a 1908	838,74	172,72	0,00	1011,46	913,21	0,00	913,21	1011,46	46,10%	892,68
ADI-I	18º Pavto (tipo) Aptos 2001 a 2008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	19º Pavto (tipo) Aptos 2101 a 2108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	20º Pavto (tipo) Aptos 2201 a 2208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	21º Pavto (tipo) Aptos 2301 a 2308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
HBR	22º Pavto (lazer)	545,74	336,48	0,00	882,22	882,22	0,00	882,22	882,22	40,21%	0,00
HBR	23º Pavto (tipo) Aptos 2501 a 2508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	24º Pavto (tipo) Aptos 2601 a 2608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	25º Pavto (tipo) Aptos 2701 a 2708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	26º Pavto (tipo -PD duplo) Aptos 2801 a 2808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	27º Pavto (duplex inferior) Aptos 2901 a 2908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	28º Pavto (duplex superior) Aptos 3001 a 3008	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	29º Pavto (duplex inferior) Aptos 3101 a 3108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	30º Pavto (duplex superior) Aptos 3201 a 3208	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	31º Pavto (duplex inferior) Aptos 3301 a 3308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	32º Pavto (duplex superior) Aptos 3401 a 3408	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	33º Pavto (duplex inferior) Aptos 3501 a 3508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	34º Pavto (duplex superior) Aptos 3601 a 3608	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	35º Pavto (PD duplo) Aptos 3701 a 3708	838,48	172,97	0,00	1011,45	910,46	0,00	910,46	1011,45	46,10%	886,56
	Pavimento de cobertura	433,66	0,00	474,20	907,86	0,00	0,00	0,00	436,10	19,87%	0,00
	Pav. Acesso heliponto	173,62	0,00	0,00	173,62	0,00	0,00	0,00	183,64	8,37%	0,00
	Barrilete	131,67	0,00	0,00	131,67	0,00	0,00	0,00	131,95	6,01%	0,00
	Reservatório	127,43	170,54	0,00	297,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
	Heliponto	19,11	0,00	331,95	351,06	0,00	0,00	0,00	19,11	0,87%	0,00
	TOTAL	**39295,00**	**5877,52**	**1788,93**	**46961,45**	**31210,29**	**1447,16**	**32657,45**			**31272,32**

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

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

SMDU
Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Planejamento e Desenvolvimento Urbano

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72415

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

PROCESSO: 87473/2026 DEFERIDO EM: 28/05/2026

FINALIDADE: Substituição de Projeto com Acréscimo de Área

OBS: Projeto anterior aprovado em 05/08/2025

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTE

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

D'HOUSE

ENDEREÇO DA OBRA

AV. RIO BRANCO, CENTRO

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

52.15.025.0344.001.041

GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 — Assinado de forma digital por GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 Dados: 2026.05.18 17:44:40 -03'00'

ASSINATURA
RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CPF/CNPJ - 41.956.403/0001-96

FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 — Assinado de forma digital por FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 Dados: 2026.05.18 18:06:10 -03'00'

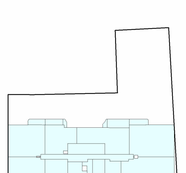
ASSINATURA
Fábio Silva
ARQUITETO E URBANISTA CAU - A131393-2

CONTEÚDO | 22º PAVIMENTO

Como indicada | 01/04/2026

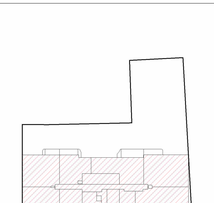
Nº DA PRANCHA / 13

Pág. 13 de 19 - Documento assinado digitalmente por IVAN RAFAEL ZIMLICH, GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES, FABIO VIEIRA DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://servicos.florianopolis.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMF E 000087473/2026 e o código 596B0FWF.



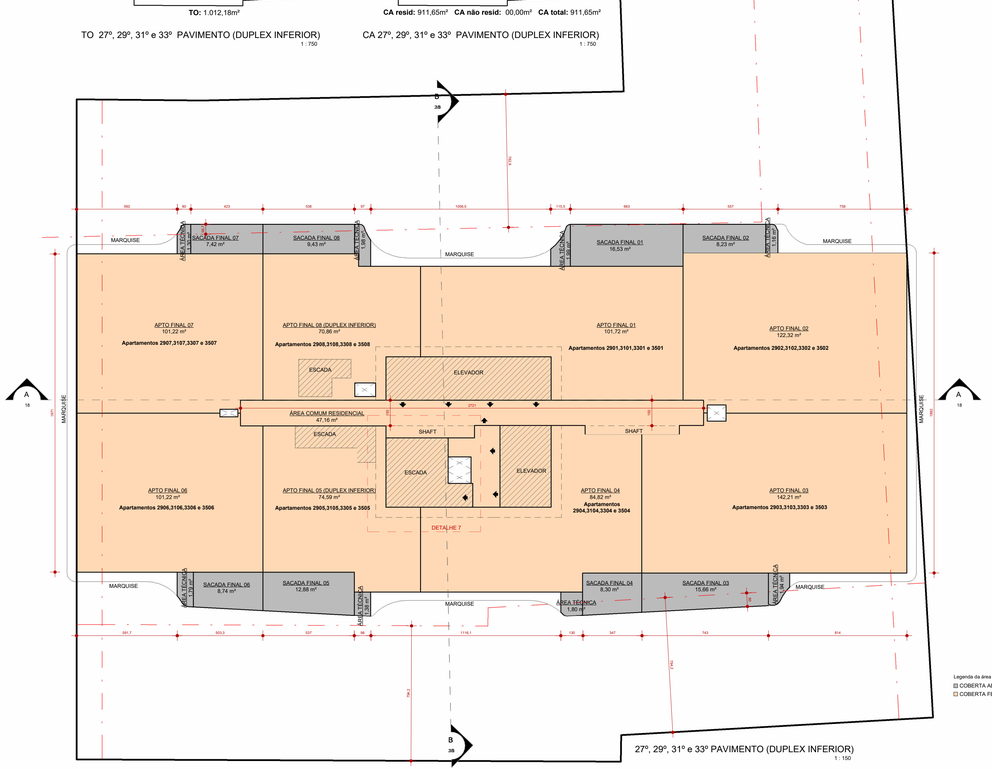
TO: 1.012,18m²

TO 27º, 29º, 31º e 33º PAVIMENTO (DUPLEX INFERIOR)
1 : 750

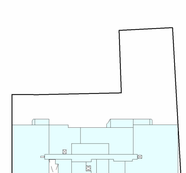


CA resid: 911,65m² **CA não resid:** 00,00m² **CA total:** 911,65m²

CA 27º, 29º, 31º e 33º PAVIMENTO (DUPLEX INFERIOR)
1 : 750

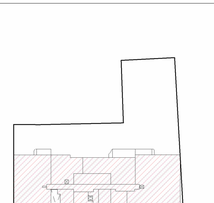


27º, 29º, 31º e 33º PAVIMENTO (DUPLEX INFERIOR)
1 : 150



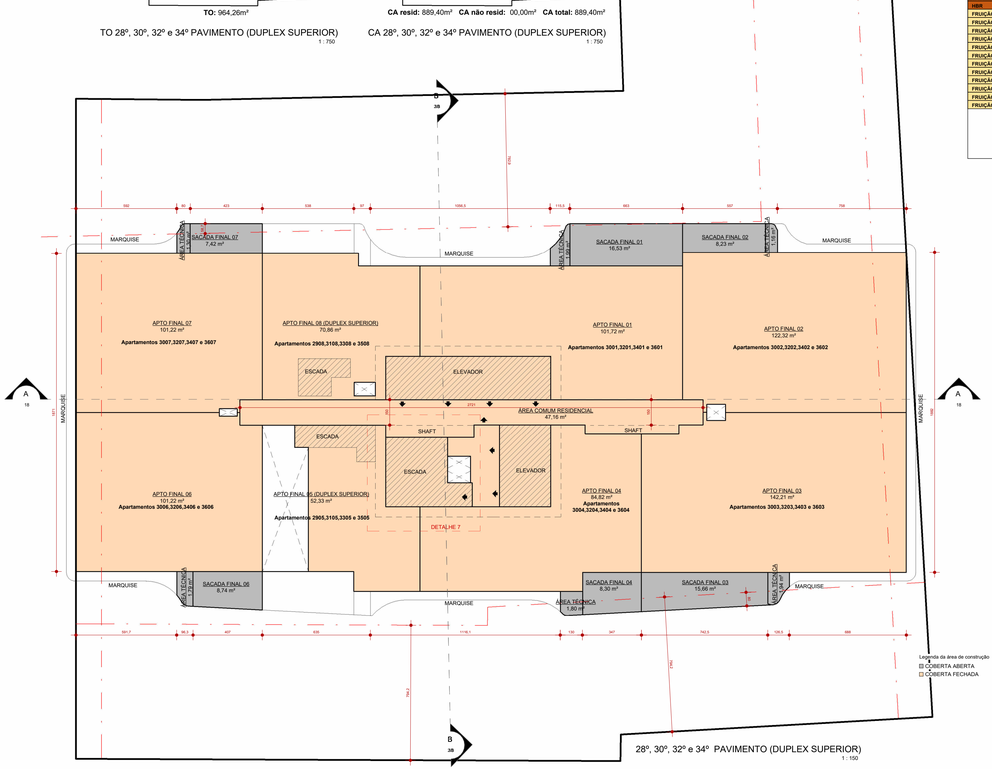
TO: 964,26m²

TO 28º, 30º, 32º e 34º PAVIMENTO (DUPLEX SUPERIOR)
1 : 750



CA resid: 889,40m² **CA não resid:** 00,00m² **CA total:** 889,40m²

CA 28º, 30º, 32º e 34º PAVIMENTO (DUPLEX SUPERIOR)
1 : 750



28º, 30º, 32º e 34º PAVIMENTO (DUPLEX SUPERIOR)
1 : 150

QUADRO DE ÁREAS

INCENTIVOS	PAVIMENTO	ÁREAS (m²) COBERTA FECHADA	COBERTA ABERTA	DESCOBERTA	TOTAL	ÁREA COMP. C.A. (m²) RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	TOTAL	TAXA DE OCUPAÇÃO ÁREA	(%)	ÁREA PRIVATIVA (m²)
	Subsolo III	2137,87	0,00	0,00	2137,87	926,37	0,00	926,37	2137,87	97,45%	938,40
	Subsolo II	2137,87	0,00	0,00	2137,87	298,80	0,00	298,80	2137,87	97,45%	907,20
	Subsolo I (acesso Rio Branco)	1696,52	451,14	0,00	2137,66	728,64	233,22	962,06	2137,66	97,44%	360,00
	1º Pavto (Praça)	815,91	808,86	206,06	1530,83	285,29	1194,17	1482,46	1562,45	71,22%	0,00
	Piso intermediário	1248,10	0,00	0,00	1248,10	0,00	19,77	19,77	1248,10	56,89%	458,21
	2º Pavto	1720,11	0,00	0,00	1720,11	0,00	0,00	0,00	1721,98	78,49%	715,20
	3º Pavto	91,32	902,12	726,72	1720,16	0,00	0,00	0,00	993,44	45,28%	594,00
	4º Pavto (tipo) Aptos 601 a 606	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	5º Pavto (tipo) Aptos 701 a 706	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	6º Pavto (tipo) Aptos 801 a 806	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	7º Pavto (tipo) Aptos 901 a 906	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	8º Pavto (tipo) Aptos 1001 a 1006	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	9º Pavto (tipo) Aptos 1101 a 1106	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	10º Pavto (tipo) Aptos 1201 a 1206	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	11º Pavto (tipo) Aptos 1301 a 1306	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	12º Pavto (tipo) Aptos 1401 a 1406	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	13º Pavto (tipo) Aptos 1501 a 1506	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	14º Pavto (tipo) Aptos 1601 a 1606	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	15º Pavto (tipo) Aptos 1701 a 1706	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	16º Pavto (tipo) Aptos 1801 a 1806	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
USO MISTO	17º Pavto (PD duplo) Aptos 1901 a 1908	838,74	172,72	0,00	913,21	1011,46	0,00	1011,46	913,21	46,10%	892,66
ADA I	18º Pavto (tipo) Aptos 2001 a 2008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADA I	19º Pavto (tipo) Aptos 2101 a 2108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADA I	20º Pavto (tipo) Aptos 2201 a 2208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADA I	21º Pavto (tipo) Aptos 2301 a 2308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
HIS	22º Pavto (tipo)	545,74	336,48	0,00	882,22	882,22	0,00	882,22	1012,18	40,21%	0,00
HIS	23º Pavto (tipo) Aptos 2501 a 2508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	24º Pavto (tipo) Aptos 2601 a 2608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	25º Pavto (tipo) Aptos 2701 a 2708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	26º Pavto (tipo -PD duplo) Aptos 2801 a 2808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	27º Pavto (duplex inferior) Aptos 2901 a 2908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	28º Pavto (duplex superior) Aptos 3001 a 3008	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	29º Pavto (duplex inferior) Aptos 3101 a 3108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	30º Pavto (duplex superior) Aptos 3201 a 3208	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	31º Pavto (duplex inferior) Aptos 3301 a 3308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	32º Pavto (duplex superior) Aptos 3401 a 3408	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	33º Pavto (duplex inferior) Aptos 3501 a 3508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	34º Pavto (duplex superior) Aptos 3601 a 3608	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	35º Pavto (PD duplo) Aptos 3701 a 3708	838,48	172,97	0,00	1011,45	912,46	0,00	910,46	1011,45	46,10%	886,56
	Pavimento de cobertura	433,66	0,00	474,20	907,86	0,00	0,00	0,00	436,10	19,87%	0,00
	Pav. Acesso heliporto	173,62	0,00	0,00	173,62	0,00	0,00	0,00	183,64	8,37%	0,00
	Barrilete	131,67	0,00	0,00	131,67	0,00	0,00	0,00	131,95	6,01%	0,00
	Reservatório	127,43	170,54	0,00	297,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
	Heliporto	19,11	0,00	331,95	351,06	0,00	0,00	0,00	19,11	0,87%	0,00
	TOTAL	**39295,00**	**5877,52**	**1758,93**	**46961,45**	**31310,29**	**1447,16**	**32857,45**			**31272,72**

ÁREA RESERVADA PARA INSCRIÇÃO DIGITAL DE APROVAÇÃO (EMISSÃO DIFERIDO P/ PROCESSO)

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

SMDU
Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Planejamento e Desenvolvimento Urbano

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72415

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

PROCESSO: 87473/2026 DEFERIDO EM: 28/05/2026

FINALIDADE: Substituição de Projeto com Acréscimo de Área

OBS: Projeto anterior aprovado em 05/08/2025

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTE

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

D'HOUSE

ENDEREÇO DA OBRA

AV. RIO BRANCO, CENTRO

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

52.15.025.0044.001.041

GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924

Assinado de forma digital por GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924
Dados: 2026.05.18 17:44:54 -03'00'

ASSINATURA
RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CPF/CNPJ - 41.956.403/0001-96

FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914

Assinado de forma digital por FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914
Dados: 2026.05.18 18:06:31 -03'00'

ASSINATURA
Fábio Silva
ARQUITETO E URBANISTA CAU - A131393-2

CONTEÚDO | 27º AO 34º PAVIMENTO (8 PAVIMENTOS DUPLEX)

Como indicada 01/04/2026

Nº DA PRANCHA / 14

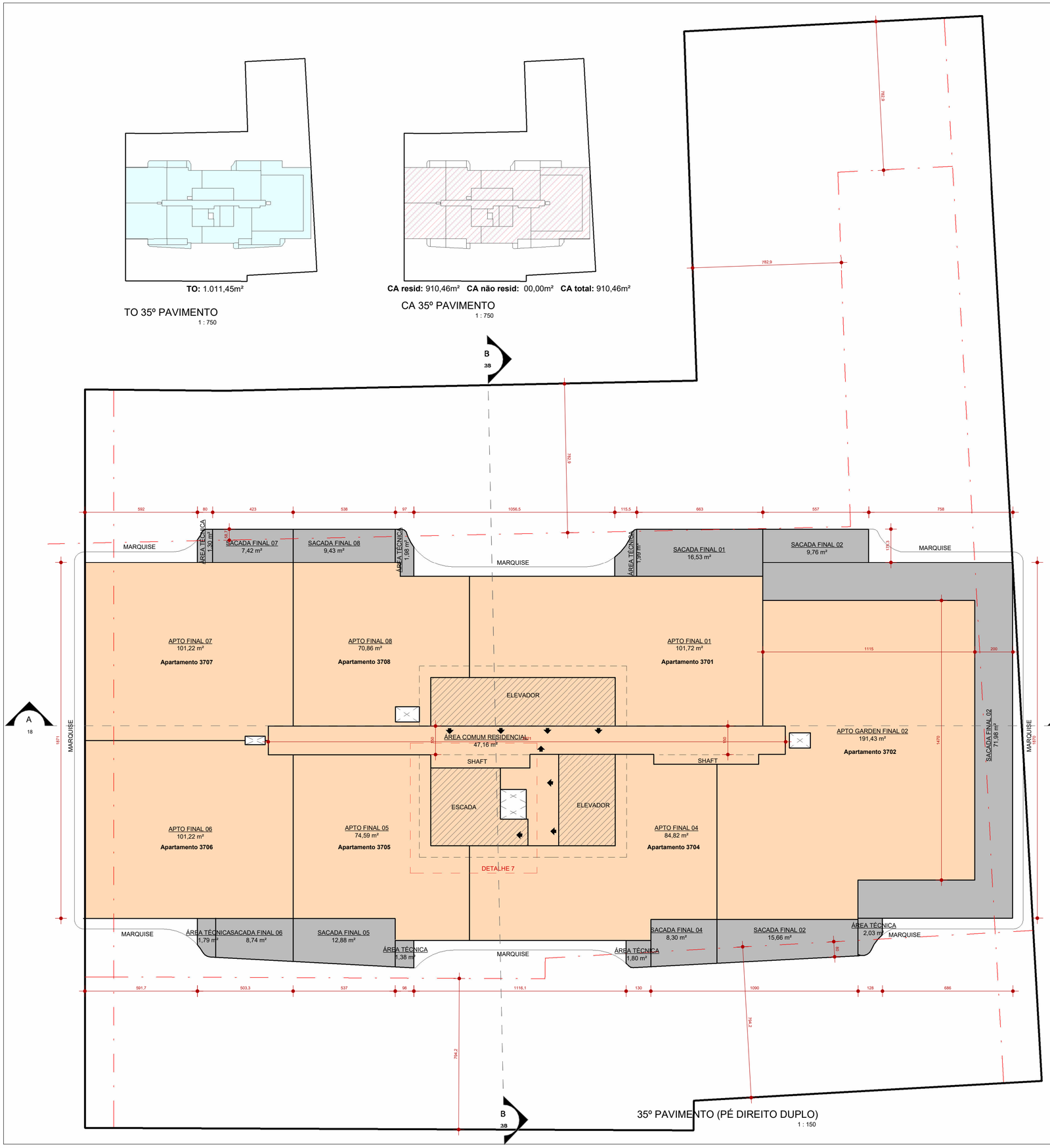
Pág 14 de 19 - Documento assinado digitalmente por IANA RAFAEL ZIMLICH GUSTAVO BULCAO e IANA DOMINGUES, FABIO VIEIRA DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://servicos.ibege.gov.br/atendimento/conferenciadocumentos e informe o processo PMF E 00087473/2026 e o código 59B6BFWF.

TO: 1.011,45m²

TO 35º PAVIMENTO
1 : 750

CA resid: 910,46m² **CA não resid:** 00,00m² **CA total:** 910,46m²

CA 35º PAVIMENTO
1 : 750



QUADRO DE ÁREAS										
INCENTIVOS	PAVIMENTO	ÁREAS (m²)				ÁREA COMP. C.A. (m²)			TAXA DE OCUPAÇÃO		ÁREA PRIVATIVA (m²)
		COBERTA FECHADA	COBERTA ABERTA	DESCOBERTA	TOTAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	TOTAL	ÁREA	(%)	
	Subsolo III	2137,87	0,00	0,00	2137,87	926,37	0,00	926,37	2137,87	97,45%	938,40
	Subsolo II	2137,87	0,00	0,00	2137,87	298,80	0,00	298,80	2137,87	97,45%	907,20
	Subsolo I (acesso Rio Branco)	1686,52	451,14	0,00	2137,66	728,84	233,22	962,06	2137,66	97,44%	360,00
	1º Pavto (Praça)	815,91	858,86	256,06	1930,83	288,29	1194,17	1482,46	1562,45	71,22%	0,00
	Piso intermediário	1248,10	0,00	0,00	1248,10	0,00	19,77	19,77	1248,10	56,89%	458,21
	2º Pavto	1720,11	0,00	0,00	1720,11	0,00	0,00	0,00	1721,98	78,49%	715,20
	3º Pavto	91,32	902,12	726,72	1720,16	0,00	0,00	0,00	993,44	45,28%	594,00
	4º Pavto (tipo) Aptos 601 a 608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	5º Pavto (tipo) Aptos 701 a 708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	6º Pavto (tipo) Aptos 801 a 808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	7º Pavto (tipo) Aptos 901 a 908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	8º Pavto (tipo) Aptos 1001 a 1008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	9º Pavto (tipo) Aptos 1101 a 1108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	10º Pavto (tipo) Aptos 1201 a 1208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	11º Pavto (tipo) Aptos 1301 a 1308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	12º Pavto (tipo) Aptos 1401 a 1408	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	13º Pavto (tipo) Aptos 1501 a 1508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	14º Pavto (tipo) Aptos 1601 a 1608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	15º Pavto (tipo) Aptos 1701 a 1708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	16º Pavto (tipo) Aptos 1801 a 1808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
USO MISTO	17º Pavto (PD duplo) Aptos 1901 a 1908	838,74	172,72	0,00	1011,46	913,21	0,00	913,21	1011,46	46,10%	892,68
ADI-I	18º Pavto (tipo) Aptos 2001 a 2008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	19º Pavto (tipo) Aptos 2101 a 2108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	20º Pavto (tipo) Aptos 2201 a 2208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	21º Pavto (tipo) Aptos 2301 a 2308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
HBR	22º Pavto (lazer)	545,74	336,48	0,00	882,22	882,22	0,00	882,22	882,22	40,21%	0,00
HBR	23º Pavto (tipo) Aptos 2501 a 2508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	24º Pavto (tipo) Aptos 2601 a 2608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	25º Pavto (tipo) Aptos 2701 a 2708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	26º Pavto (tipo -PD duplo) Aptos 2801 a 2808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	27º Pavto (duplex inferior) Aptos 2901 a 2908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	28º Pavto (duplex superior) Aptos 3001 a 3008	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	29º Pavto (duplex inferior) Aptos 3101 a 3108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	30º Pavto (duplex superior) Aptos 3201 a 3208	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	31º Pavto (duplex inferior) Aptos 3301 a 3308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	32º Pavto (duplex superior) Aptos 3401 a 3408	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	33º Pavto (duplex inferior) Aptos 3501 a 3508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	34º Pavto (duplex superior) Aptos 3601 a 3608	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	35º Pavto (PD duplo) Aptos 3701 a 3708	838,48	172,97	0,00	1011,45	910,46	0,00	910,46	1011,45	46,10%	886,56
	Pavimento de cobertura	433,66	0,00	474,20	907,86	0,00	0,00	0,00	436,10	19,87%	0,00
	Pav. Acesso heliponto	173,62	0,00	0,00	173,62	0,00	0,00	0,00	183,64	8,37%	0,00
	Barrilete	131,67	0,00	0,00	131,67	0,00	0,00	0,00	131,95	6,01%	0,00
	Reservatório	127,43	170,54	0,00	297,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
	Heliponto	19,11	0,00	331,95	351,06	0,00	0,00	0,00	19,11	0,87%	0,00
	TOTAL	**39295,00**	**5877,52**	**1788,93**	**46961,45**	**31210,29**	**1447,16**	**32657,45**			**31272,32**

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

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

SMDU
Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Planejamento e Desenvolvimento Urbano

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72415

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

PROCESSO: 87473/2026 DEFERIDO EM: 28/05/2026
FINALIDADE: Substituição de Projeto com Acréscimo de Área

OBS: Projeto anterior aprovado em 05/08/2025

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTE

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

D'HOUSE

ENDEREÇO DA OBRA: AV. RIO BRANCO, CENTRO

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 52.15.025.0344.001.041

GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 Assinado de forma digital por GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 Dados: 2026.05.18 17:45:09 -03'00'

ASSINATURA
RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CPF/CNPJ - 41.956.403/0001-96

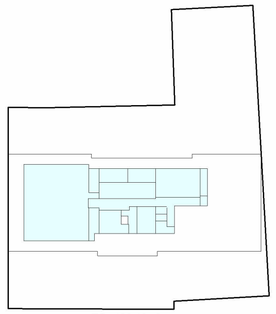
FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 Assinado de forma digital por FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 Dados: 2026.05.18 18:06:51 -03'00'

ASSINATURA
Fábio Silva
ARQUITETO E URBANISTA CAU - A131393-2

CONTEÚDO | 35º PAVIMENTO

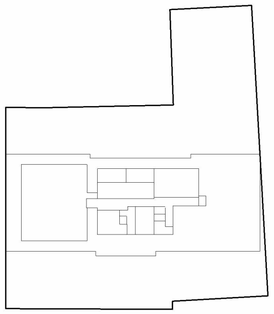
Como indicada | 01/04/2026 | Nº DA PRANCHA / 15

Pág. 15 de 19 - Documento assinado digitalmente por IVAN RAFAEL ZIMLICH, GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES, FABIO VIEIRA DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://servicos.floripa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMF E 00087473/2026 e o código 596B0FWF.

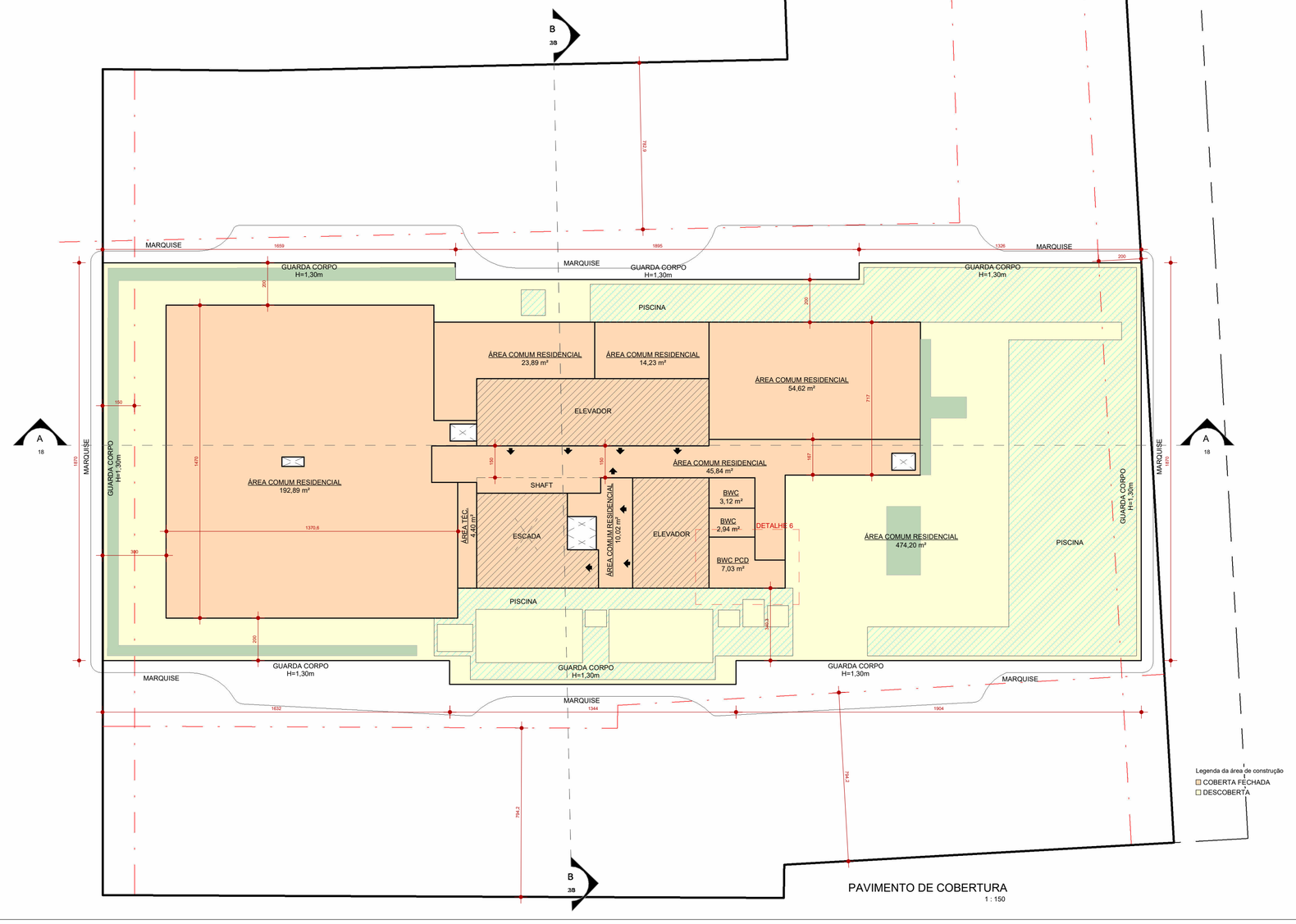


TO: 436,10m²

TO PAVIMENTO DE COBERTURA
1 : 750



CA PAVIMENTO DE COBERTURA
1 : 750



PAVIMENTO DE COBERTURA
1 : 150

INCENTIVOS	PAVIMENTO	ÁREAS (m²)				ÁREA COMP. C.A. (m²)			TAXA DE OCUPAÇÃO		ÁREA PRIVATIVA (m²)
		COBERTA FECHADA	COBERTA ABERTA	DESCOBERTA	TOTAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	TOTAL	ÁREA	(%)	
	Subsolo III	2137,87	0,00	0,00	2137,87	926,37	0,00	926,37	2137,87	97,45%	938,40
	Subsolo II	2137,87	0,00	0,00	2137,87	298,80	0,00	298,80	2137,87	97,45%	907,20
	Subsolo I (acesso Rio Branco)	1686,52	451,14	0,00	2137,66	728,84	233,22	962,06	2137,66	97,44%	360,00
	1º Pavto (Praça)	815,91	858,86	256,06	1930,83	288,29	1194,17	1482,46	1562,45	71,22%	0,00
	Piso intermediário	1248,10	0,00	0,00	1248,10	0,00	19,77	19,77	1248,10	56,89%	458,21
	2º Pavto	1720,11	0,00	0,00	1720,11	0,00	0,00	0,00	1721,98	78,49%	715,20
	3º Pavto	91,32	902,12	726,72	1720,16	0,00	0,00	0,00	993,44	45,28%	594,00
	4º Pavto (tipo) Aptos 601 a 608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	5º Pavto (tipo) Aptos 701 a 708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	6º Pavto (tipo) Aptos 801 a 808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	7º Pavto (tipo) Aptos 901 a 908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	8º Pavto (tipo) Aptos 1001 a 1008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	9º Pavto (tipo) Aptos 1101 a 1108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	10º Pavto (tipo) Aptos 1201 a 1208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	11º Pavto (tipo) Aptos 1301 a 1308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	12º Pavto (tipo) Aptos 1401 a 1408	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	13º Pavto (tipo) Aptos 1501 a 1508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	14º Pavto (tipo) Aptos 1601 a 1608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	15º Pavto (tipo) Aptos 1701 a 1708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	16º Pavto (tipo) Aptos 1801 a 1808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
USO MISTO	17º Pavto (PD duplo) Aptos 1901 a 1908	838,74	172,72	0,00	1011,46	913,21	0,00	913,21	1011,46	46,10%	892,68
ADI-I	18º Pavto (tipo) Aptos 2001 a 2008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	19º Pavto (tipo) Aptos 2101 a 2108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	20º Pavto (tipo) Aptos 2201 a 2208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	21º Pavto (tipo) Aptos 2301 a 2308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
HBR	22º Pavto (lazer)	545,74	336,48	0,00	882,22	882,22	0,00	882,22	882,22	40,21%	0,00
HBR	23º Pavto (tipo) Aptos 2501 a 2508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	24º Pavto (tipo) Aptos 2601 a 2608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	25º Pavto (tipo) Aptos 2701 a 2708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	26º Pavto (tipo -PD duplo) Aptos 2801 a 2808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	27º Pavto (duplex inferior) Aptos 2901 a 2908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	28º Pavto (duplex superior) Aptos 3001 a 3008	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	29º Pavto (duplex inferior) Aptos 3101 a 3108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	30º Pavto (duplex superior) Aptos 3201 a 3208	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	31º Pavto (duplex inferior) Aptos 3301 a 3308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	32º Pavto (duplex superior) Aptos 3401 a 3408	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	33º Pavto (duplex inferior) Aptos 3501 a 3508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	34º Pavto (duplex superior) Aptos 3601 a 3608	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	35º Pavto (PD duplo) Aptos 3701 a 3708	838,48	172,97	0,00	1011,45	910,46	0,00	910,46	1011,45	46,10%	886,56
	Pavimento de cobertura	433,66	0,00	474,20	907,86	0,00	0,00	0,00	436,10	19,87%	0,00
	Pav. Acesso heliponto	173,62	0,00	0,00	173,62	0,00	0,00	0,00	183,64	8,37%	0,00
	Barrilete	131,67	0,00	0,00	131,67	0,00	0,00	0,00	131,95	6,01%	0,00
	Reservatório	127,43	170,54	0,00	297,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
	Heliponto	19,11	0,00	331,95	351,06	0,00	0,00	0,00	19,11	0,87%	0,00
	TOTAL	**39295,00**	**5877,52**	**1788,93**	**46961,45**	**31210,29**	**1447,16**	**32657,45**			**31272,32**

QUADRO DE ÁREAS

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

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

SMDU
Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Planejamento e Desenvolvimento Urbano

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72415

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

PROCESSO: 87473/2026 DEFERIDO EM: 28/05/2026

FINALIDADE: Substituição de Projeto com Acréscimo de Área

OBS: Projeto anterior aprovado em 05/08/2025

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTE

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

D'HOUSE

ENDEREÇO DA OBRA

AV. RIO BRANCO, CENTRO

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

52.15.025.0344.001.041

GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 — Assinado de forma digital por GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 Dados: 2026.05.18 17:45:25 -03'00'

ASSINATURA
RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CPF/CNPJ - 41.956.403/0001-96

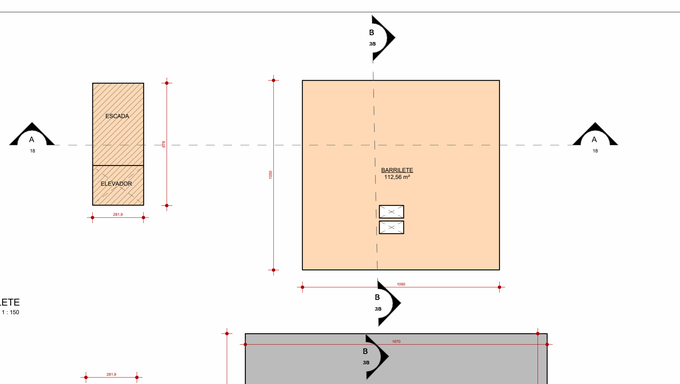
FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 — Assinado de forma digital por FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 Dados: 2026.05.18 18:07:11 -03'00'

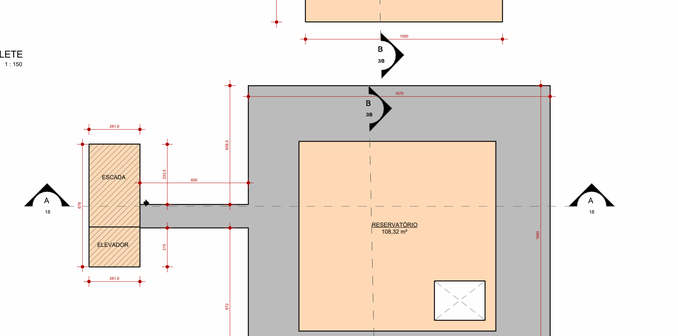
ASSINATURA
Fábio Silva
ARQUITETO E URBANISTA CAU - A131393-2

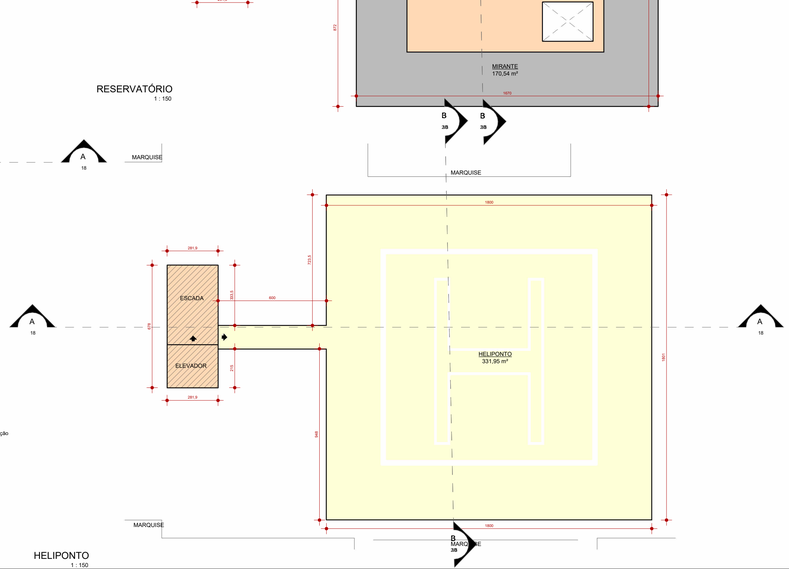
CONTEÚDO | PAVIMENTO DE COBERTURA

Como indicada | 01/04/2026 | Nº DA PRANCHA / 16

Pág. 16 de 19 - Documento assinado digitalmente por IVAN RAFAEL ZIMLICH, GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES, FABIO VIEIRA DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://servicos.tjsc.jus.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMF E 0008747/2026 e o código 59680FWF.







Legenda da área de construção
COBERTA FECHADA

QUADRO DE ÁREAS											
INCENTIVOS	PAVIMENTO	ÁREAS (m²)				ÁREA COMP. C.A. (m²)			TAXA DE OCUPAÇÃO		ÁREA PRIVATIVA (m²)
		COBERTA FECHADA	COBERTA ABERTA	DESCOBERTA	TOTAL	RESIDENCIAL	NÃO RESIDENCIAL	TOTAL	ÁREA	(%)	
	Subsolo III	2137,87	0,00	0,00	2137,87	926,37	0,00	926,37	2137,87	97,45%	938,40
	Subsolo II	2137,87	0,00	0,00	2137,87	298,80	0,00	298,80	2137,87	97,45%	907,20
	Subsolo I (acesso Rio Branco)	1686,52	451,14	0,00	2137,66	728,84	233,22	962,06	2137,66	97,44%	360,00
	1º Pavto (Praça)	815,91	858,86	256,06	1930,83	288,29	1194,17	1482,46	1562,45	71,22%	0,00
	Piso intermediário	1248,10	0,00	0,00	1248,10	0,00	19,77	19,77	1248,10	56,90%	458,21
	2º Pavto	1720,11	0,00	0,00	1720,11	0,00	0,00	0,00	1721,96	78,49%	715,20
	3º Pavto	91,32	902,12	726,72	1720,16	0,00	0,00	0,00	993,44	45,28%	594,00
	4º Pavto (tipo) Aptos 601 a 608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	5º Pavto (tipo) Aptos 701 a 708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	6º Pavto (tipo) Aptos 801 a 808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	7º Pavto (tipo) Aptos 901 a 908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	8º Pavto (tipo) Aptos 1001 a 1008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	9º Pavto (tipo) Aptos 1101 a 1108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	10º Pavto (tipo) Aptos 1201 a 1208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	11º Pavto (tipo) Aptos 1301 a 1308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	12º Pavto (tipo) Aptos 1401 a 1408	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	13º Pavto (tipo) Aptos 1501 a 1508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	14º Pavto (tipo) Aptos 1601 a 1608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	15º Pavto (tipo) Aptos 1701 a 1708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
	16º Pavto (tipo) Aptos 1801 a 1808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
USO MISTO	17º Pavto (PD duplo) Aptos 1901 a 1908	838,74	172,72	0,00	1011,46	913,21	0,00	913,21	1011,46	46,10%	892,68
ADI-I	18º Pavto (tipo) Aptos 2001 a 2008	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	19º Pavto (tipo) Aptos 2101 a 2108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	20º Pavto (tipo) Aptos 2201 a 2208	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
ADI-I	21º Pavto (tipo) Aptos 2301 a 2308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
HIR	22º Pavto (lazer)	545,74	336,48	0,00	882,22	882,22	0,00	882,22	882,22	40,21%	0,00
HIR	23º Pavto (tipo) Aptos 2501 a 2508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	24º Pavto (tipo) Aptos 2601 a 2608	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	25º Pavto (tipo) Aptos 2701 a 2708	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	26º Pavto (tipo -PD duplo) Aptos 2801 a 2808	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	27º Pavto (duplex inferior) Aptos 2901 a 2908	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	28º Pavto (duplex superior) Aptos 3001 a 3008	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	29º Pavto (duplex inferior) Aptos 3101 a 3108	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	30º Pavto (duplex superior) Aptos 3201 a 3208	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	31º Pavto (duplex inferior) Aptos 3301 a 3308	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	32º Pavto (duplex superior) Aptos 3401 a 3408	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	33º Pavto (duplex inferior) Aptos 3501 a 3508	911,65	100,53	0,00	1012,18	911,65	0,00	911,65	1012,18	46,14%	886,15
FRUIÇÃO	34º Pavto (duplex superior) Aptos 3601 a 3608	889,40	74,86	0,00	964,26	889,40	0,00	889,40	964,26	43,95%	841,58
FRUIÇÃO	35º Pavto (PD duplo) Aptos 3701 a 3708	838,48	172,97	0,00	1011,45	910,46	0,00	910,46	1011,45	46,10%	886,86
	Pavimento de cobertura	433,66	0,00	474,20	907,86	0,00	0,00	0,00	436,10	19,87%	0,00
	Pav. Acesso heliponto	173,62	0,00	0,00	173,62	0,00	0,00	0,00	183,64	8,37%	0,00
	Barrilete	131,67	0,00	0,00	131,67	0,00	0,00	0,00	131,95	6,01%	0,00
	Reservatório	127,43	170,54	0,00	297,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
	Heliponto	19,11	0,00	331,95	351,06	0,00	0,00	0,00	19,11	0,87%	0,00
	TOTAL	39206,00	6877,02	1769,93	48061,48	31210,29	1447,16	32657,45			31272,32

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

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

SMDU
Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Planejamento e Desenvolvimento Urbano

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72415

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

PROCESSO: 87473/2026 DEFERIDO EM: 28/05/2025

FINALIDADE: Substituição de Projeto com Acréscimo de Área

OBS: Projeto anterior aprovado em 05/08/2025

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTE

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

D'HOUSE

EMPREENDIMENTO

ENDEREÇO DA OBRA

AV. RIO BRANCO, CENTRO

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

52.15.025.0344.001.041

GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924
Assinado de forma digital por GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924
Dados: 2026.05.18 17:45:39 -03'00'

ASSINATURA
RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CPF/CNPJ - 41.956.403/0001-96

FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914
Assinado de forma digital por FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914
Dados: 2026.05.18 18:07:28 -03'00'

ASSINATURA
Fábio Silva
ARQUITETO E URBANISTA CAU - A131393-2

CONTEÚDO | ACESSO HELIPONTO

Como indicada 01/04/2026

Nº DA PRANCHA / 17

Pág. 17 de 19 - Documento assinado digitalmente por IVAN RAFAEL ZIMLICH, GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES, FABIO VIEIRA DA SILVA
Para conferência, acesse o site https://validar.iti.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos.xhtml e informe o processo PMF E 00087473/2026 e o código 59689PWF.

MEMORIAL DE AFASTAMENTOS LATERAIS

ALTURA MÁXIMA DE FACHADA

PERMITIDA = ZONEAMENTO + PAVTOS ADICIONAIS INCENTIVADOS
61m + (19 x 3,6m) + 3m = 132,4m

UTILIZADA = 131,945 m

ALTURA MÁXIMA DE CUMEEIRA
PERMITIDA = ZONEAMENTO + PAVTOS ADICIONAIS INCENTIVADOS
67m + (19 x 3,6m) + 3m = 138,4m

UTILIZADA = 138,245m

CORTE AA

AFASTAMENTOS FRONTAIS, NÃO SE APLICA.

CORTE BB

CÁLCULO DE AFASTAMENTO LATERAL

AFASTAMENTO = 55,59 / 7

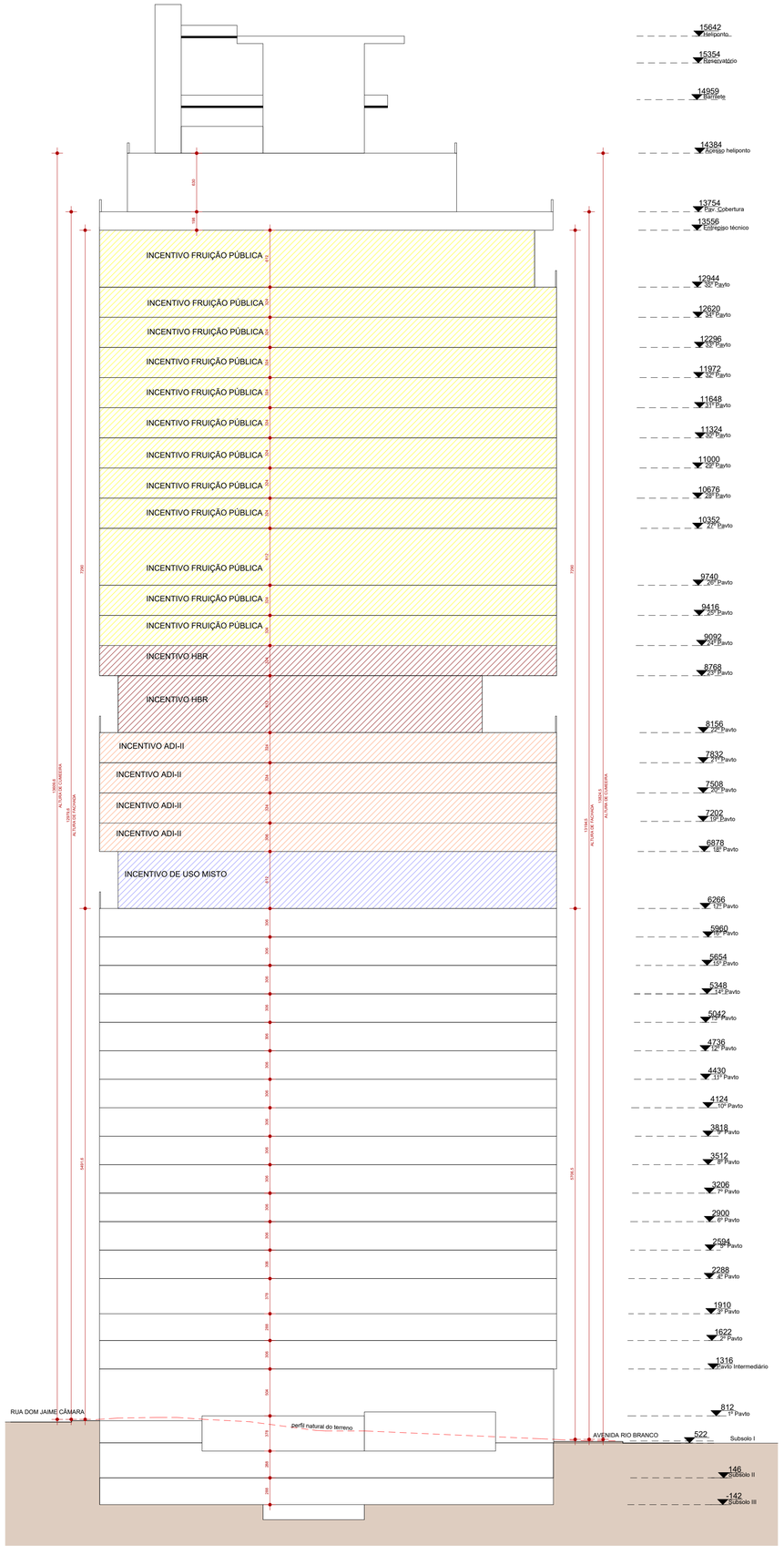
AFASTAMENTO = 7,94

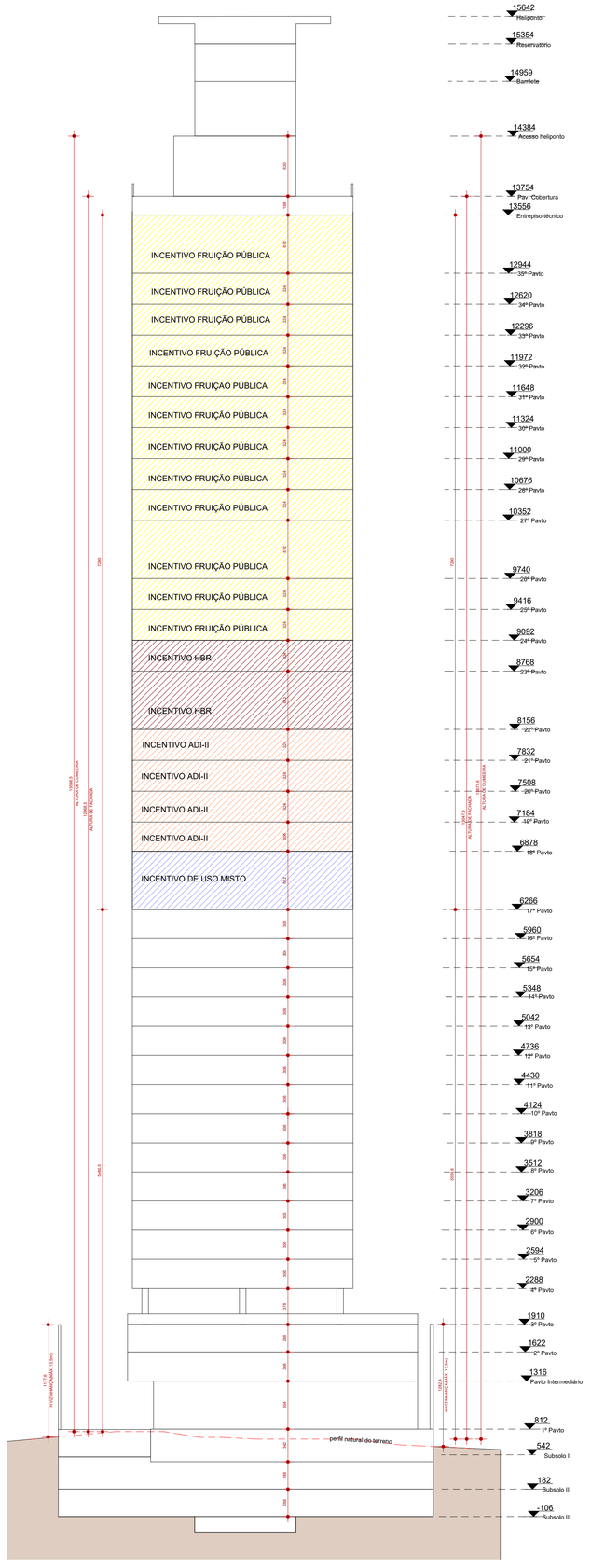
AFASTAMENTO ADOTADO = 7,94 metros

AFASTAMENTO = 54,80 / 7

AFASTAMENTO = 7,82

AFASTAMENTO ADOTADO = 7,82 metros





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

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

SMDU
Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Planejamento e Desenvolvimento Urbano

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72415

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

PROCESSO: 87473/2026 DEFERIDO EM: 28/05/2026
FINALIDADE: Substituição de Projeto com Acréscimo de Área
OBS: Projeto anterior aprovado em 05/08/2025

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTE

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

D'HOUSE

ENDEREÇO DA OBRA: AV. RIO BRANCO, CENTRO

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 52.15.025.0344.001.041 -

GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 — Assinado de forma digital por GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 Dados: 2026.05.18 17:44:05 -03'00'

ASSINATURA
RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CPF/CNPJ - 41.956.403/0001-96

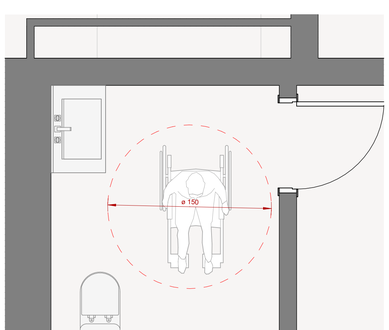
FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 — Assinado de forma digital por FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 Dados: 2026.05.18 18:07:48 -03'00'

ASSINATURA
Fábio Silva
ARQUITETO E URBANISTA CAU - A131393-2

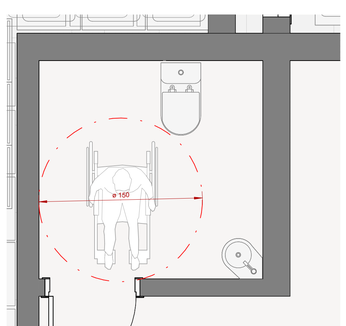
CONTEÚDO | CORTES

Como indicada | 01/04/2026 | Nº DA PRANCHA / 18

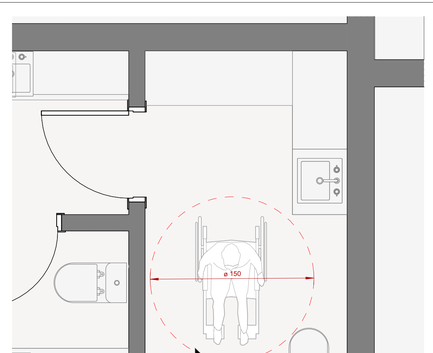
Pág. 18 de 19 - Documento assinado digitalmente por IVAN RAFAEL ZIMLICH, GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES, FABIO VIEIRA DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://servicos.floripa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMF E 00087473/2026 e o código 59680FVF.



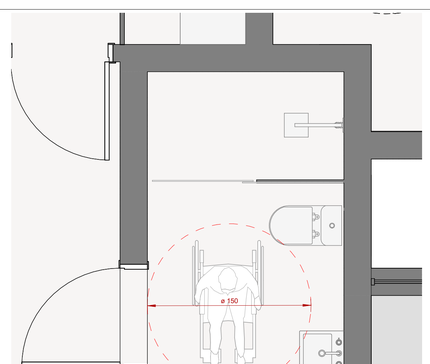
DETALHE 1
1 : 25



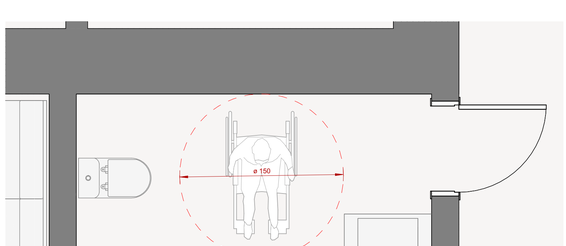
DETALHE 2
1 : 25



DETALHE 3
1 : 25



DETALHE 4
1 : 25



DETALHE 5
1 : 25

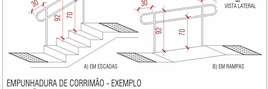
EMPUNHADURA DE CORRIMÃO - EXEMPLO
CORRIMÃOS EM RAMPAS E ESCADA - EXEMPLO

SINALIZAÇÃO DE DEGRAUS - EXEMPLO

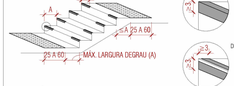
PORTAS C/ REVESTIMENTO E PUXADOR HORIZONTAL - EXEMPLO

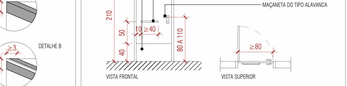
MEDIDAS MÍNIMAS DE UM SANITÁRIO ACESSÍVEL - EXEMPLO

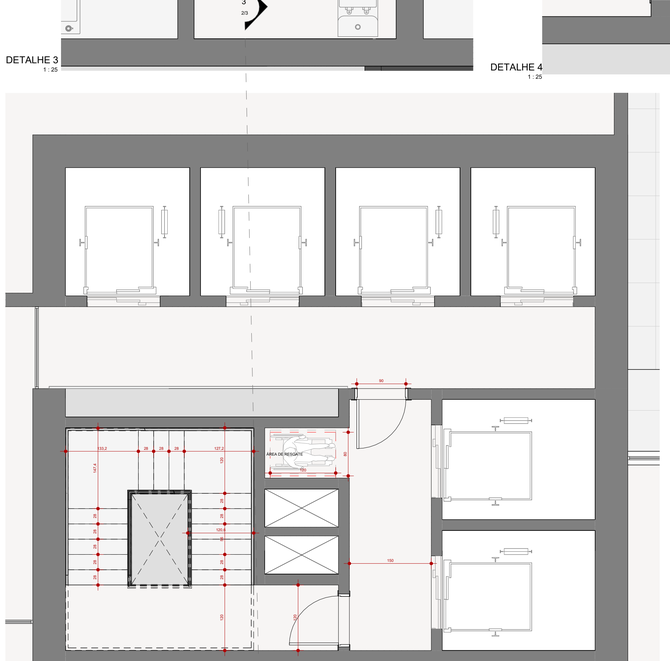
TRATAMENTO DE DESNÍVEIS - EXEMPLO



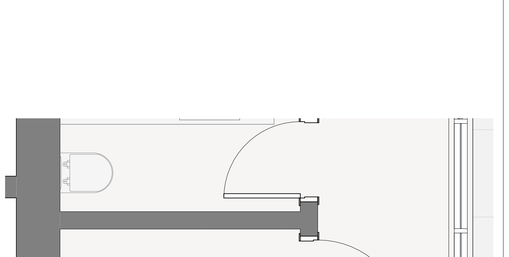
BACIA SANITÁRIA - BARRAS DE APOIO LATERAL E DE FUNDO







DETALHE 7
1 : 50



DETALHE 6
1 : 25

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

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

PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO Nº:72415

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

PROCESSO: 87473/2026 DEFERIDO EM: 28/05/2026
FINALIDADE: Substituição de Projeto com Acréscimo de Área
OBS: Projeto anterior aprovado em 05/08/2025

VERIFIQUE A AUTENTICIDADE CONSULTANDO O SITE INDICADO NA ASSINATURA DIGITAL DESTE

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

D'HOUSE

ENDEREÇO DA OBRA: AV. RIO BRANCO, CENTRO

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 52.10.025.0344.001.041

GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 — Assinado de forma digital por GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES:05597284924 Dados: 2026.05.18 17:46:21 -03'00'

ASSINATURA
RBV INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
CPF/CNPJ - 41.956.403/0001-96

FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 — Assinado de forma digital por FABIO VIEIRA DA SILVA:02104561914 Dados: 2026.05.18 18:08:07 -03'00'

ASSINATURA
Fábio Silva
ARQUITETO E URBANISTA CAU - A131393-2

CONTEÚDO | DETALHES

Como indicada | 01/04/2026 | Nº DA PRANCHA / 19

Pág. 19 de 19 - Documento assinado digitalmente por IVAN RAFAEL ZIMLICH, GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES, FABIO VIEIRA DA SILVA.
Para conferência, acesse o site https://servicos.tce.pa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo PMF E 00087473/2026/0 e o código 59681FVF.

Assinaturas do documento

"Projeto Arquitetônico (com selo)"

Código para verificação: **596B0FWF**

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

IVAN RAFAEL ZIMLICH (CPF: ***.683.739-**) em 09/06/2026 às 13:12:59 (GMT-03:00)
Emitido por: "AC SAFEWEB RFB v5", emitido em 19/11/2024 - 13:36:03 e válido até 19/11/2026 - 13:36:03.
(Assinatura ICP-Brasil)

FABIO VIEIRA DA SILVA (CPF: ***.045.619-**) em 18/05/2026 às 18:08:07 (GMT-03:00)
Emitido por: "AC SyngularID Multipla", emitido em 14/04/2026 - 17:32:44 e válido até 14/04/2027 - 17:32:44.
(Assinatura ICP-Brasil)

GUSTAVO BULCAO VIANNA DOMINGUES (CPF: ***.972.849-**) em 18/05/2026 às 17:46:21 (GMT-03:00)
Emitido por: "AC SyngularID Multipla", emitido em 23/05/2025 - 10:32:05 e válido até 23/05/2026 - 10:32:05.
(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link https://servicos.floripa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos e informe o processo **PMF E 00087473/2026** e o código **596B0FWF** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.