RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)
FICHA DE IDENTIFICAÇÃO

UNIQUE MAGNO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Uso Misto (Multifamiliar e Comercial)

Avenida Das Raias e Avenida dos Salmões, S/N
– Jurerê internacional
2025

1. Identificação do Empreendimento			
1.1. Nome e Localização do Empreendimento			
Enquadramento *(conforme Instrução Normativa Conjunta SMPIU/IPUF/SMHDU N.001/2023)*	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 Lei Complementar nº 482/2014)*	AMC 6.5 Condomínio Residencial Multifamiliar – Adequado Condomínio comercial / serviços – Adequado		
Nome fantasia *(se houver)*	Unique Magno		
Logradouro	Avenida Das Raias	Número	S/N
Complemento	-	CEP	88053-360
Bairro/Distrito	Jurerê		
Inscrições Imobiliárias	22.72.053.0489.001-295; 22.72.053.0261.001		
Matrículas	95.699, 95.700		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	UNIQUE MAGNO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA		
CPF/CNPJ	53.167.891/0001-31		
Logradouro	Rua das Algas	Número	1481
Complemento	Sala 03	CEP	88.053-505
Telefone	(48) 3282-0035		
Responsável pelo Acompanhamento *(Responsável por acompanhar a tramitação do RIV da parte do Empreendedor)*			
Nome completo	Luiz Eduardo Pereira		
CPF	038.329.399-54		
E-mail	luiz@magnorealty.com.br		
Telefone	(48) 99110-4525		

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

Telefone	(48) 9 91150211		
E-mail	amanda@asambiental.eng.br		
Coordenador do EIV			
Nome do Profissional	Julia Carla Santana dos Santos		
Qualificação	Arquiteta e Urbanista	Registro Profissional	CAU A270916-3
E-mail	amanda@asambiental.eng.br		

Demais membros da equipe				
Nome do Profissional	Função	Qualificação	Item	Registro Profissional
Amanda Rafaela Schmidt	Elaboração do estudo	Engenheira Ambiental	Estudo de tráfego	CREA/SC: 126680-7
Julia Carla Santana dos Santos	Elaboração do estudo	Arquiteta e Urbanista	Uso e Ocupação do Solo; Valorização Imobiliária; Adensamento Populacional; Equipamentos Comunitários; Demanda por Transporte; Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura; Conforto Ambiental, Ventilação e Iluminação	CAU A270916-3

Projeto Arquitetônico			
Nome da Empresa *(se houver)*	MTFR Arquitetura S/S		
Responsável Técnico	Mauricio Pontes Holler	Registro profissional	CAU 000A317195
E-mail	-		

1.4. Titulação do Imóvel	
Matrícula *(devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)*	Cartório de Registro de Imóveis
95.699, 95.700	2º ofício de registro de imóveis de Florianópolis

Dados do proprietário	
Nome do Proprietário	UNIQUE MAGNO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA
CPF/CNPJ	53.167.891/0001-31

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)

UNIQUE MAGNO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Uso Misto (Multifamiliar e Comercial)

Avenida Das Raias e Avenida dos Salmões, S/N
– Jurerê internacional
2026

Orientações Iniciais

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

Sumário

1. Identificação do Empreendimento **4**
1.1. Nome e Localização do Empreendimento 4
1.2. Identificação do Empreendedor 4
1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico 4
Estudo de Impacto de Vizinhança 4
1.4. Titulação do Imóvel 5
1.5. Informações Prévias 5
Processos correlatos 5
1.6. Descrição do Empreendimento 7
2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII) **11**
3. Diagnósticos e Prognósticos **12**
3.1. Adensamento Populacional 12
3.2. Equipamentos Urbanos na AID 13
3.3. Equipamentos Comunitários na AID 14
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo 16
3.5. Valorização Imobiliária na AII 16
3.6. Mobilidade Urbana 17
3.7. Conforto Ambiental Urbano 26
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural 27

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 6.5 Condomínio Residencial Multifamiliar – Adequado Condomínio comercial / serviços – Adequado		
Nome fantasia *(se houver)*	Unique Magno		
Logradouro	Avenida Das Raias e Avenida dos Salmões	Número	S/N
Complemento		CEP	88053-360
Bairro/Distrito	Jurerê		
Inscrições Imobiliárias	22.72.053.0489.001-295; 22.72.053.0261.001		
Matrículas	95.699, 95.700		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	UNIQUE MAGNO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE 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)*	MTFR Arquitetura S/S		
Responsável Técnico	Mauricio Pontes Holler	Registro Profissional	CAU 000A317195

1.4. Titulação do Imóvel	
Matrícula *(devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)*	Cartório de Registro de Imóveis
95.699, 95.700	2º ofício de registro de imóveis de Florianópolis

1.5. Informações Prévias

Processos correlatos

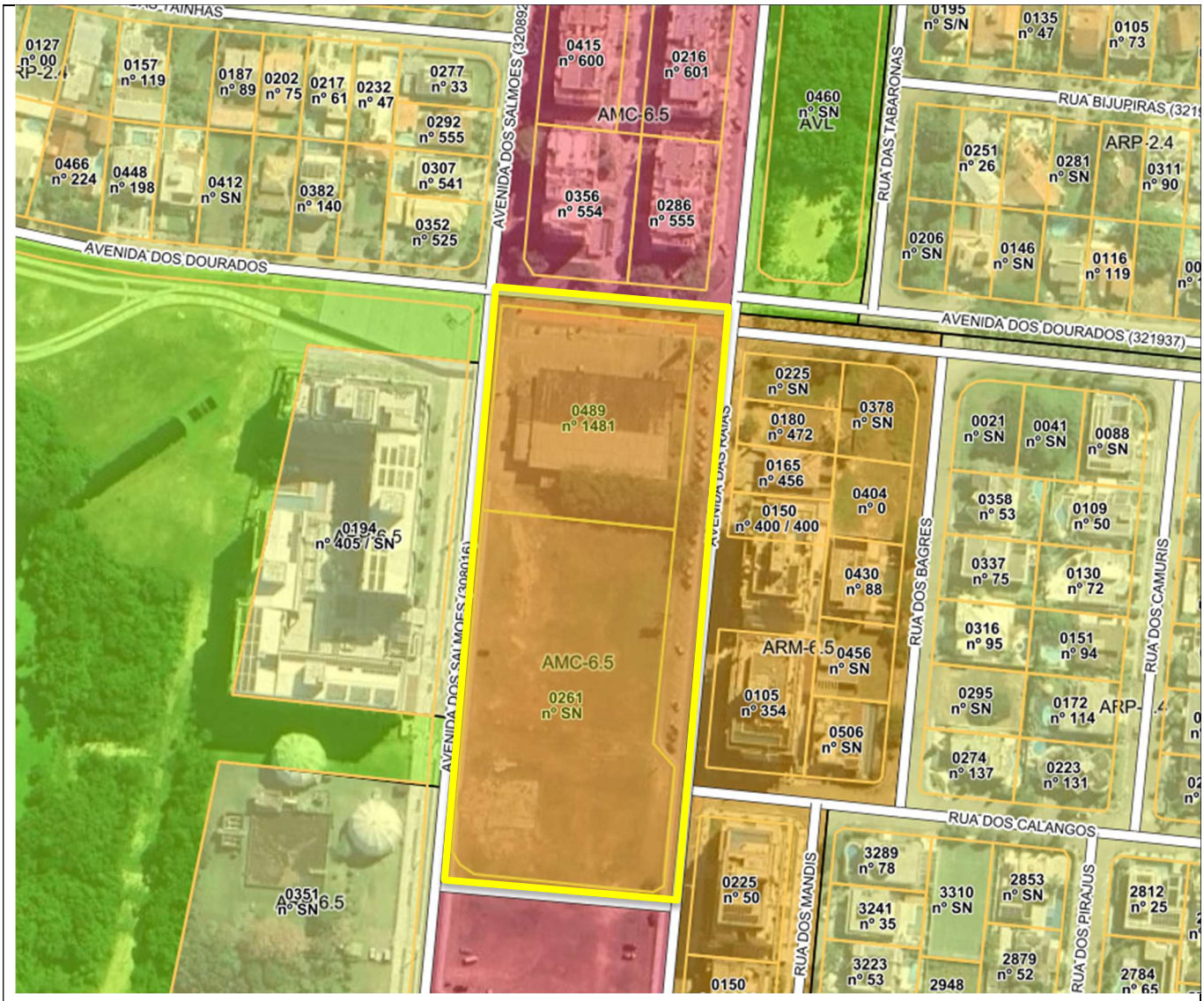
(apresentar os números dos processos de consulta de viabilidade, diretrizes urbanísticas prévias, aprovação de projeto, licenças ambientais - LAP, LAI, LAO, supressão de vegetação, etc. - autorizações de demolição e outros)

Nome do Processo	Número do Processo/Ano
Declaração de atividade não constante autodeclaratória	DANC 0775/2025
Aprovação de Projeto de Edificações	E 000204422/2024
Autorização Ambiental Diversa - Geral	E 00277527/2025
Viabilidade água e esgoto	510/2026
Viabilidade Urbanística	000013/2026

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 6.5	6	0	50	70	23.5	1	4.81



Áreas Especiais de Intervenção Urbanística *(Apresentar os zoneamentos secundários incidentes)*	
-	
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. Diante disso, foi emitida uma DANC para o empreendimento.
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 ( ) PGT-02 (X) NÃO ( )**
Diretrizes do PGT-02 (quando aplicável) *(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrize, máx. 1500 caracteres)*	

1. Atendimento Viário e Recuos

Conforme consta em projeto em análise, foram respeitados os alinhamentos obrigatórios, respeitando a faixa de domínio descrita no Anexo C14 da LCM 482/2014:

· Alinhamento de muro: 16,50 metros

· Alinhamento de edificação: 20,50 metros

2. Área de Carga/Descarga e Embarque/Desembarque

Considerando a demanda e os usos, em acordo com a LCM 482/2014, as áreas comerciais e de residencial transitório contam com:

· Carga/descarga

· Embarque/desembarque (disponível nas áreas do Residencial Transitório e do Centro de Eventos)

3. Estacionamento de Veículos e Bicicletas

O projeto contempla vagas de estacionamento dimensionadas de acordo com o Anexo E01 da LCM nº 482/2014, atualizado pela LCM nº 739/2023, cuja verificação será realizada no processo de licenciamento. O projeto ainda dispõe de banheiros equipados com chuveiro e vestiário em apoio aos usuários dos modais ativos;

4. Melhorias Urbanas

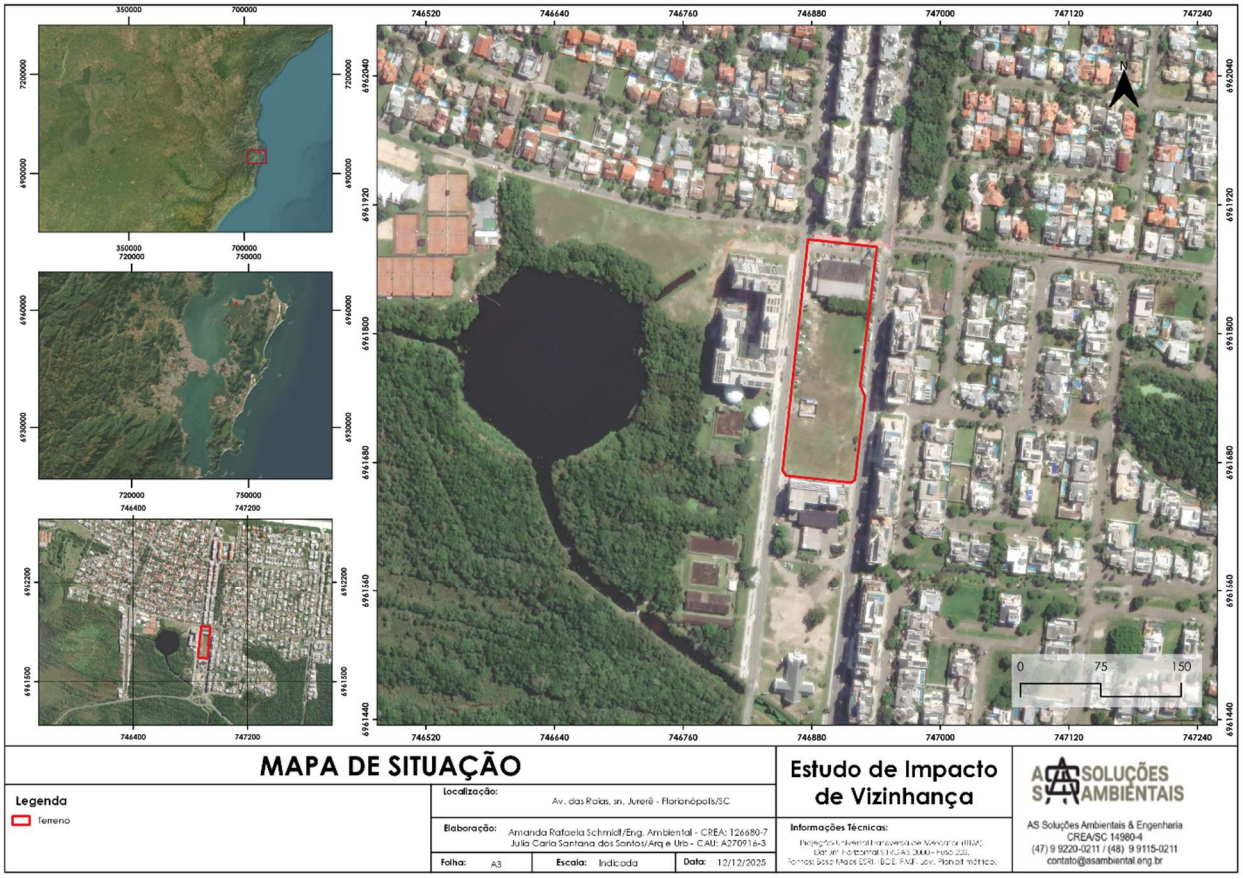
Haverá conectividade direta entre o Parcão e o empreendimento, estendendo o sistema de espaços públicos existentes e humanizando no trecho da rua voltado ao acesso do empreendimento, com tratamento integral em nível, sem desníveis, de modo a garantir acessibilidade universal, continuidade visual e segurança para pedestres e ciclistas.

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

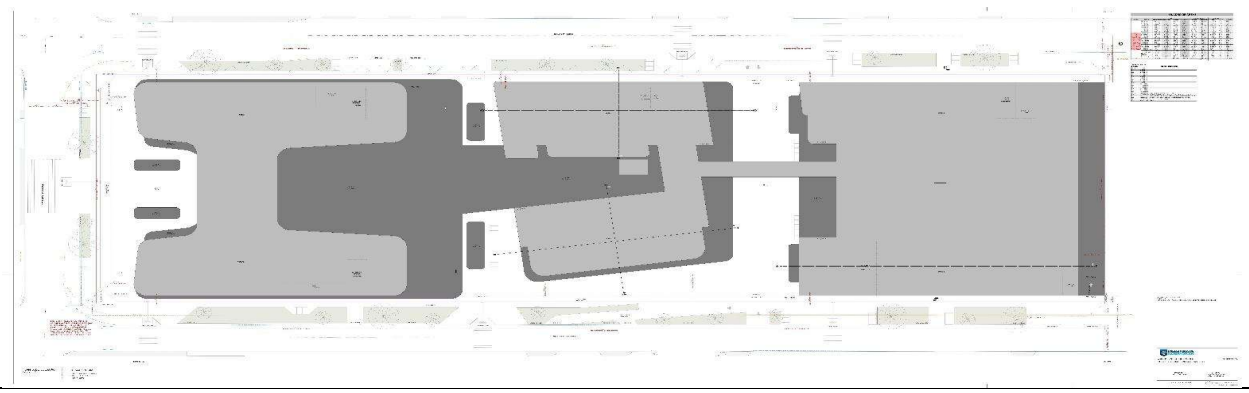
Mapa ou Croqui de Localização

(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 proposto trata-se de empreendimento de uso misto, com atividades residenciais multifamiliares, hoteleiras e comerciais/serviços, composto por 06 torres (A, B, C, D, E e F). A proposta totaliza 450 unidades habitacionais residenciais (UH), além de 234 unidades hoteleiras, totalizando 678 unidades. No térreo e áreas destinadas ao uso misto/comercial, prevê-se a implantação de lojas, restaurante, supermercado, estacionamento rotativo, além de centro de convenções/eventos e demais serviços associados à operação do conjunto. O funcionamento da área comercial e de serviços é estimado, em caráter geral, das 7h30 às 22h. Prevê-se a ocorrência de horários de pico entre 12h e 14h e entre 17h e 18h, podendo variar conforme a sazonalidade, especialmente em períodos de alta temporada.

Descrição Quantitativa do Empreendimento	
Área total do terreno (m²)	13.099,80
Área de recuo viário (m²)	0
Área remanescente (m²)	13.099,80
Incentivos utilizados	Incentivo ao Uso Misto, ADI I; Incentivo à fruição pública na forma de espaços públicos e conectividade; Incentivo ao desenvolvimento econômico
Número de torres	6

Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m²)	
(X) Sim ( ) Não	Área de Incidência *(máx. 100 caracteres)*
	80.962,84 m2

Uso de Transferência do Direito de Construir (m²)	
( ) Sim - venda ( ) Sim - compra (X) Não	Proveniência *(máx. 100 caracteres)*
	Valor do m²

Limite de Ocupação						
Parâmetro	Permitidos PD 482/2014			Utilizados		
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	4,81			7,379		
Número de Pavimentos	Básico	Acres. TDC	Básico	TDC	Incentivos	Total
	6	-	6	-	11	18

Taxa de Impermeabilização		
Área do lote (m²)	13.099,80	100%
Área sem obstáculo à infiltração de água (m²)	-	-

Área de terraço (profundidade maior que 30cm) (m²)			-		-
Área de Pavimentação Drenante (m² equivalente)			-		-
Área com sistema de captação de águas pluviais (m²)			4.061,96 m²		31,01%
Área impermeabilizada (m²)			9.037.55m²		68,99%
Taxa de Ocupação		Área (m²)	%	Área (m²)	%
	Subsolo	13.099,80	100	13.099,80	100
	Base	10.479,84	80	10.479,39	80
	Torre	4.453,93	34	7.126,92	54,4

Quadro de Áreas das Unidades Privadas

	Número de dormitórios	Total de unidades	Área privativa média
Unidades Habitacionais/Hospedagem	1	100	38,68 m²
	2	130	86,47 m²
	3	184	164,48 m²
	4	36	211,04 m²
	Hotel	234	40,04
Unidades Comerciais/Serviços	Tipo	Número	Área média
	Eventos 1	1	2.574,91
	Eventos 2	1	643,21
	Eventos 3	1	686,71
	Corporativo	1	1.967,42
	Shopping lojas	1	2.423,61
	Shopping mercado	1	1.931,87

Quadro de Áreas do Empreendimento

(Quadro de áreas total e total computável do empreendimento, por pavimento e total geral)

Pavimento	Área Computável	Área Total
Subsolo 2	962,50 m²	8.043,94 m²
Subsolo 1	2.187,50 m²	13.095,95 m²
1 Pavimento	9.337,68 m²	12.199,30 m²
2 Pavimento	9.337,68 m²	8.565,64 m²
3 Pavimento	6.217,43 m²	8.327,33 m²
4 Pavimento	6.414,39 m²	6.627,15 m²
5 Pavimento	6.335,1 m²	6.632,34 m²
6 Pavimento	6.295,46 m²	6.577,56 m²
7 Pavimento	6.244,06 m²	6.486,58 m²

8 Pavimento		5.859,68 m²			6.552,76 m²		
9 Pavimento		5.758,83 m²			6.012,29 m²		
10 Pavimento		5.841,04 m²			6.022,26 m²		
11 Pavimento		5.654,96 m²			5.896,92 m²		
12 Pavimento		5.481,4 m²			6.089,50 m²		
13 Pavimento		5.188,23 m²			5.527,65 m²		
14 Pavimento		5.286,44 m²			5.452,11 m²		
15 Pavimento		4.996,52 m²			5.176,51 m²		
16 Pavimento		4.550,59 m²			5.338,27 m²		
17 Pavimento		1.125,65 m²			1.172,43 m²		
Pavimento Cob.		0,00 m²			3.967,91 m²		
Pavimento Cob. Intermediário		415,24 m²			1.769,87 m²		
Barrilete		0,00 m²			696,60 m²		
Reservatório		0,00 m²			595,78 m²		
Total Geral		96.919,6 m²			136.826,65 m²		
Vagas de Estacionamento							
		Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	Sem demanda mínima	-	1/UH	718	-	450
	Visitantes	5% Vagas Privativas / 2% Vagas privativas (PCD)	-	5% Vagas Privativas	21 + 15 (PCD)	-	23
Hotel	Privativas	1 Vaga	-	5 Vagas	1 (Carga) +1 (Embarq. Desemb.)	-	5
Comerciais	Privativas	1 Vaga/100m²	-	1 Vaga/100m²	144 + 3 (PCD) + 8 (Idoso)	-	24
Outros (Eventos)		1 Vaga/100m2	-	1 Vaga/100m2	39 + 1(PCD) + 2 (Idoso) +1 (Carga) +1 (Embarq. Desemb.)	-	39

Outros (Corporativo)	1 Vaga/100m2	-	1 Vaga/100m2	20 + 1 (Idoso) + 1 (PCD)	-	20
Outros (Mercado)	1 Vaga/100m2	-	1 Vaga/100m2	19 + 1 (Idoso) + 1 (PCD)	-	19

Usos do Empreendimento

Tipos de uso	Área (m²)	% do uso *(em relação à área total do empreendimento*
Estacionamento	21.139,89 m²	20,71%
Comercial	10.227,73 m²	10,34%
Residencial	105.515,93 m²	68,95%

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	Set/2026	Set/2026
2	Movimentações de terra e fundações	Set/2026	Jun/2029
3	Superestrutura	Jul/2027	Jun/2029
4	Alvenaria	Out/27	Jul/29
5	Revestimentos e acabamentos	Set/28	Nov/32

Enquadramentos Diferenciais

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

O empreendimento apresenta enquadramentos diferenciais alinhados às boas práticas urbanísticas e às diretrizes do Plano Diretor, ao adotar desenho urbano integrado, uso misto e qualificação do espaço público. Do total do terreno, 55% é destinado à fruição pública, estruturada por amplos espaços abertos de circulação e permanência, com paisagismo qualificado, canteiros arborizados, bancos e áreas verdes no térreo, promovendo conforto ambiental, mobilidade ativa e convivência urbana.

A proposta estabelece conectividade direta entre o Parcão, o empreendimento e as ruas do entorno, com tratamento dos espaços em nível, garantindo acessibilidade universal e humanização do ambiente urbano. O conjunto finaliza o eixo comercial existente, consolidando um polo de serviços e centralidade urbana, com programas como supermercado, mercado, centro de eventos, salas corporativas, galeria, estacionamento comercial e shoppings das torres residenciais, todos com fachadas ativas voltadas ao espaço público.

As docas operacionais concentram-se no bloco C, reduzindo impactos no térreo e preservando a qualidade dos espaços de uso coletivo. A implantação considera os instrumentos urbanísticos aplicáveis, incluindo outorga, como contrapartida ao adensamento proposto, reforçando a integração urbana e a valorização do espaço público.

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

-

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

Delimitação das Áreas de Influência

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

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

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

Setores censitários da AID	Setores censitários da AII
420540715000056P; 420540715000044P; 420540715000033P; 420540715000032P; 420540715000031P; 420540715000029P; 420540715000028P; 420540715000027P; 420540715000026P; 420540715000023P; 420540715000061P e 420540715000060P	420540715000061P; 420540715000060P; 420540715000059P; 420540715000058P; 420540715000056P; 420540715000044P; 420540715000035P; 420540715000033P; 420540715000032P; 420540715000031P; 420540715000029P; 420540715000028P; 420540715000027P; 420540715000026P; 420540715000024P; 420540715000023P; 420540715000022P; 420540715000021P e 420540715000020P

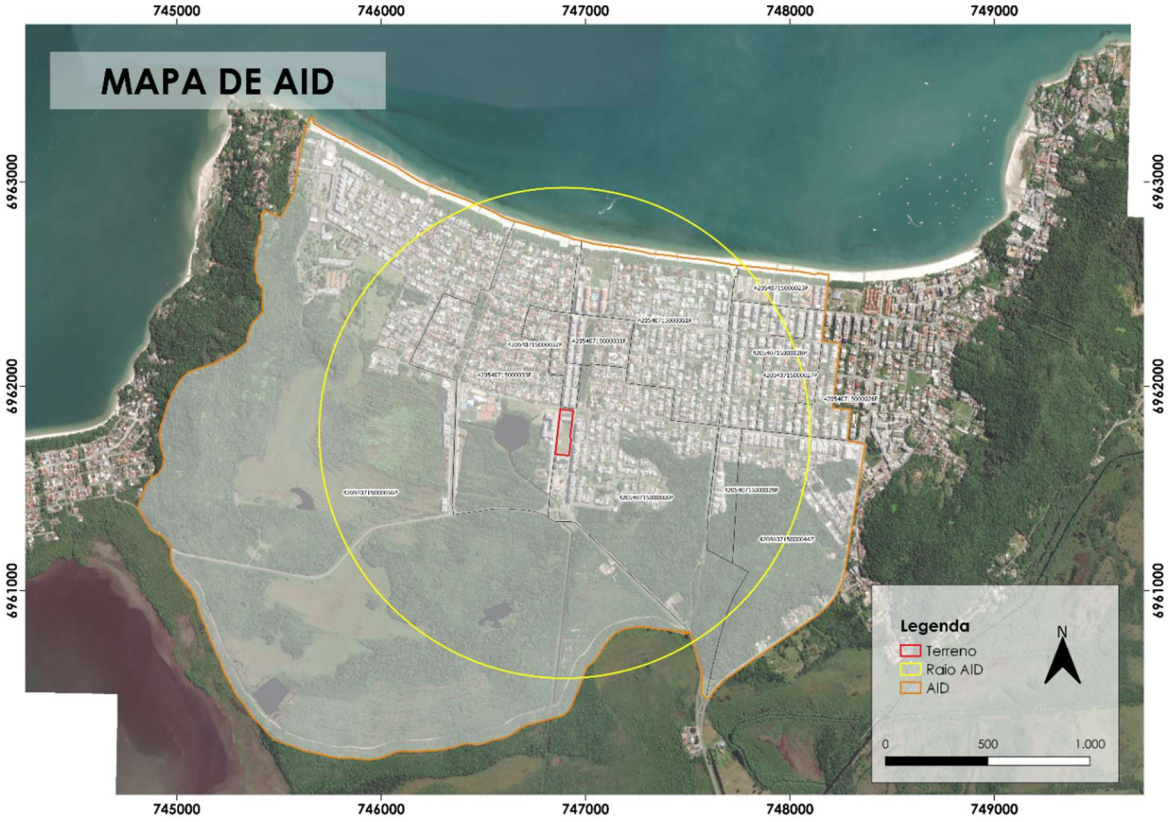
Caracterização geral das Áreas de Influência

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

A AID abrange o entorno imediato do terreno na Av. das Raias, inserido em malha urbana consolidada de Jurerê Internacional, incluindo a interface com a Praia de Jurerê e os principais percursos locais de circulação e acesso, estendendo-se até a orla ao norte e alcançando setores de transição entre áreas urbanizadas e porções vegetadas/encostas no entorno, além do sistema viário de conexão ao sul. A AII corresponde a uma abrangência territorial ampliada, contemplando Jurerê/Jurerê Internacional e áreas adjacentes, incluindo setores urbanizados e áreas de transição ambiental, bem como os corredores estruturantes de deslocamento que suportam os fluxos de entrada e saída do bairro, com destaque para a articulação viária pela SC-402 e conexões com a SC-400 e demais vias estruturais do norte da ilha.

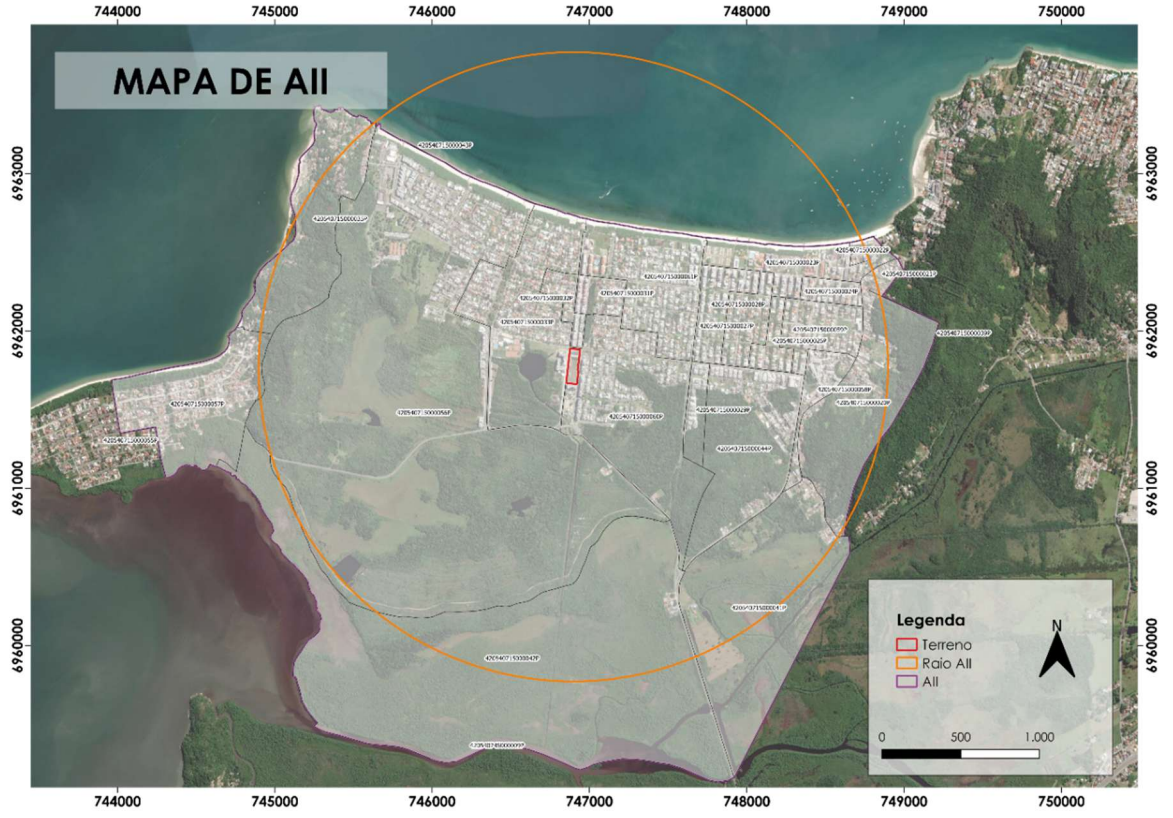
Mapa da Área de Influência Direta

(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	6.161 pessoas
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)*	Em 2010, Florianópolis possuía 421.240 habitantes, já em 2022, 537.211 habitantes, sendo um aumento de 2,05%ano. Deste modo, para 2025, estima-se, com este incremento, 6.548 habitantes na AII.
Quantidade de domicílios na AII	6.019
Média de pessoas por domicílio na AII	1,02
Área Urbanizável da AII (ha) *(Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)*	294,32
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] *(Considerar área calculada acima)*	22,25
Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor	600
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: 351 (5,4%) População entre 6 e 17 anos: 868 (13,3%) População entre 18 e 59 anos: 4.356 (66,5%) População com mais de 60 anos: 973 (14,9%)
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	3.509
População Flutuante do Empreendimento	4.186
População Total do Empreendimento (PTE) (População fixa + população flutuante)	7.695
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	Habitantes residencial (2.120), funcionários das lojas (1.364), funcionários do hotel (25)
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	Serviços e diaristas (35), clientes (3.383), Hóspedes do hotel (468), Restaurante Hotel (300)
Adensamento Populacional com o Empreendimento	
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento (*Considerar as macro áreas de uso urbano)*	28,10
Incremento populacional na AII (%)(PTE/PTAII)	26,29
Conforme enquadramento abaixo, o empreendimento ocasiona um adensamento populacional expressivo na AII? ADIs: não se enquadra Macroáreas de uso Urbano com gabarito ≥ 3: Incremento >10% Macroáreas de Uso Urbano com gabarito < 3: Incremento >4% Macroáreas de Transição: Incremento >2%	( ) Sim (X) Não

Impactos e Análise de Adensamento Populacional a partir do Empreendimento *(Identificar e tecer análise crítica elencando as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)*
De modo geral, compreende-se que o incremento populacional decorrente do empreendimento na AII gera impactos diretos ao atrair nova população residente, ampliar o fluxo de frequentadores dos usos comerciais e de serviços e incorporar novos trabalhadores ao conjunto. Esse acréscimo populacional tende a intensificar a dinâmica urbana local, ao mesmo tempo em que amplia a demanda por produtos, serviços e atividades complementares, favorecendo a consolidação de novos empreendimentos de uso misto, comercial e de serviços no entorno. Em sentido complementar, a ampliação e qualificação da infraestrutura comercial e de serviços contribuem para a valorização e a atração de novos empreendimentos residenciais, beneficiados pela maior oferta de facilidades urbanas. No que se refere ao adensamento, a densidade populacional estimada para a AII, de 27,36 hab/ha, associada a um incremento populacional de 22,97%, caracteriza um aumento expressivo em relação à situação atual, enquadrando o empreendimento como indutor de adensamento urbano relevante. Conclui-se que, embora o projeto contribua de forma significativa para a vitalidade urbana e a dinamização econômica da área, o incremento populacional exige a adoção de medidas mitigadoras e compensatórias, especialmente relacionadas à mobilidade urbana, à infraestrutura e à qualificação dos espaços públicos. Tais ações são incorporadas à própria concepção do empreendimento, que estabelece conectividade direta entre o Parcão e o conjunto edificado, amplia o sistema de espaços públicos existentes e humaniza as ruas do entorno, com tratamento integral em nível, assegurando acessibilidade universal, continuidade visual e maior segurança para pedestres e ciclistas. Nesse contexto, o conjunto consolida-se como eixo comercial da área e estrutura um polo de serviços e centralidades, reunindo programas complementares que potencializam o fluxo urbano e a permanência qualificada de usuários.

3.2. Equipamentos Urbanos na AID		
Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento	Viabilidade de atendimento
Abastecimento de Água (m³)	678,56	(X) Sim ( ) Não
Energia Elétrica (KW)	495,412	( ) Sim ( ) Não (X) Em andamento
Coleta de Lixo	75.962,9 L	( ) Sim ( ) Não (X) Em andamento
Esgotamento Sanitário (m³)	678,56	(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 citados existem na AID. As viabilidades **foram solicitadas** aos órgãos responsáveis. Sendo que as viabilidades emitidas até o momento se encontram no anexo do EIV.

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 comercial 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 678,56 m³/dia.

Tipo Ocupação	Projeção populacional	Consumo (litros/pessoa/dia) *	Consumo (m³/dia)
Ocupação residencial	2.112	200	422,4
Ocupação comercial e de serviços	4.003	50	200
Ocupação hotel	468	120	56,16

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

Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação

A geração de resíduos sólidos foi elaborada de acordo com a Orientação Técnica OT SMMADS N° 01/2024 e N° 02/2024. O quadro abaixo apresenta o levantamento do quantitativo de contentores necessários para o armazenamento de cada tipo de resíduos, com base na Orientação Técnica da COMCAP.

Setor	Volume Previsto (Litros)				Contentores				Número Total de Contentores
	Reciclável Seco*	Vidro	Orgânico	Rejeito	Azul Claro - Recicláveis (1000 litros)	Verde - Vidro (240 litros)	Marrom - Orgânicos (120 litros)	Cinza - Rejeitos (240 litros)	
Residencial	19084,0	2936,0	2789,2	8514,4	19,08	12,23	23,24	35,48	-
Hotel	6318,0	972,0	923,4	2818,8	6,32	4,05	7,70	11,75	
Total - R+H	25402,0	3908,0	3712,6	11333,2	**26**	**17**	**31**	**47**	**121**
Conjt./Escritorios	4153,2	659,2	59,3	553,8	4,15	2,75	0,49	2,31	
Lojas	21369,7	1453,7	305,3	3052,8	21,37	6,06	2,54	12,72	
Total - E+L	25522,9	2113,0	364,6	3606,6	**25**	**8**	**3**	**15**	**51**

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?

- Haverá captação e aproveitamento da água da chuva, a qual pode ser utilizada para usos não potáveis, como lavagens de pisos e rega dos jardins;
- Serão implantados métodos de redução de consumo de água (ex.: aeradores, controladores de vazão, torneira com acionamento mecânico com temporizador para áreas comuns etc.);
- Serão implementadas medidas de eficiência energética na edificação.
- 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?	( ) Não ( ) Sim, baixa (X) 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 irá realizar a captação e aproveitamento da água da chuva, bem como desenvolver e implantar um projeto de drenagem de acordo com as normativas vigentes e conforme as características da área.	
Resíduos Sólidos	
Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?	(X) Sim ( ) Não
Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)	50m

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

Em vistoria técnica na área de estudo pode-se verificar sólida infraestrutura urbana. A área de estudo é urbana consolidada, de acordo com o art.º 93 da Lei nº13.465/2017 que alterou a Lei n° 9.636/1998, incluindo o art.º 16-C, apresentando redes de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, gás, telecomunicações, iluminação pública, sistema de drenagem urbana e coleta de lixo, conforme imagens abaixo.

Salienta-se que a região apresenta uma infraestrutura existente bem consolidada, e para o empreendimento em questão está previsto a captação e utilização de água da chuva, de modo a não sobrecarregar o sistema de drenagem e evitar o consumo de água para usos não potáveis.

Infraestrutura da AID









Fonte: AS Soluções Ambientais, 2025

Equipamentos de drenagem urbana





Fonte: AS Soluções Ambientais, 2025

Problemas de drenagem e escoamento na região da AID





Fonte: AS Soluções Ambientais, 2025

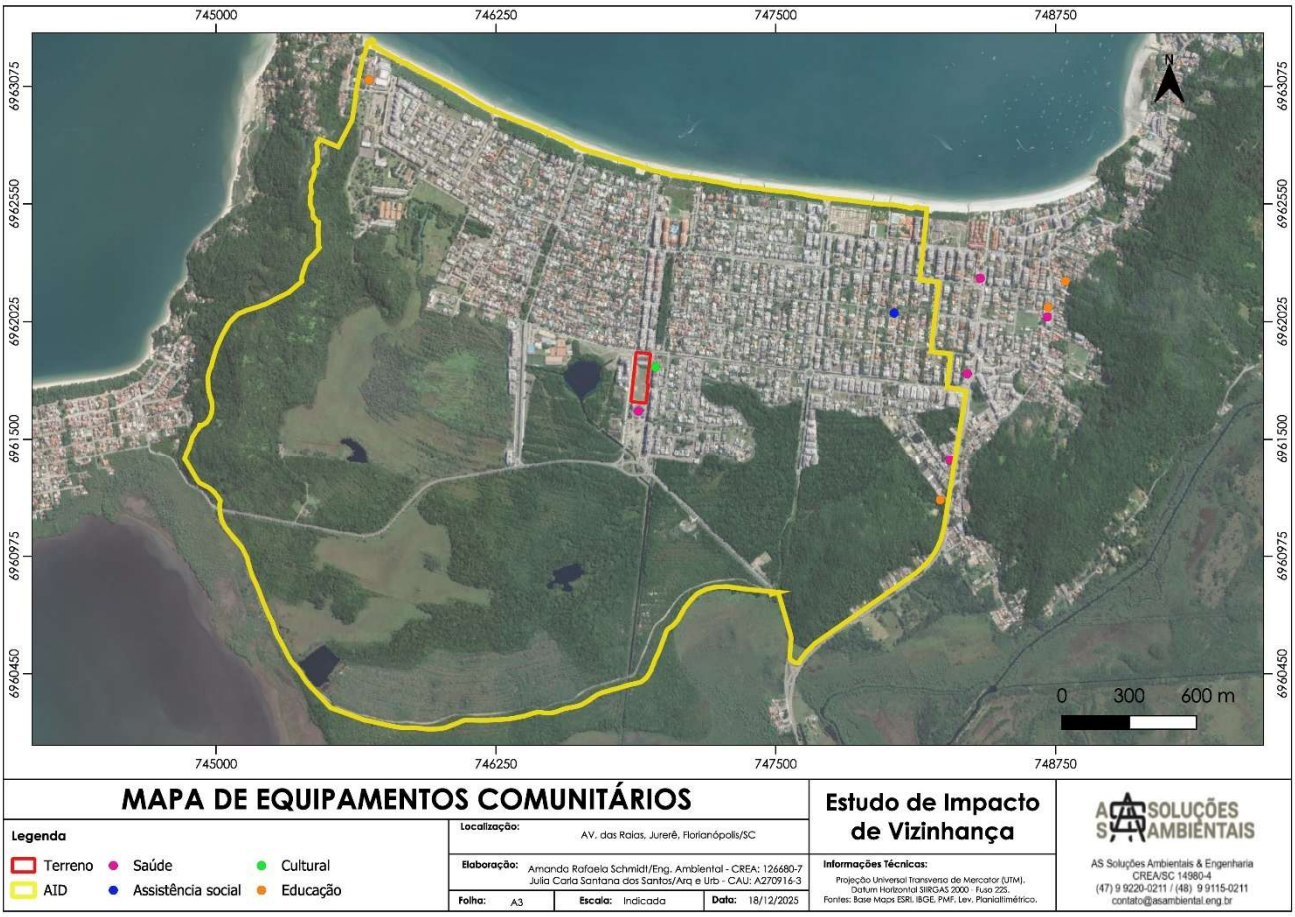
3.3. Equipamentos Comunitários na AID				
	Tipo[1]	Porte (m² aprox.)	Rede[2]	Distância caminhável até o empreendimento
Unidade de Saúde	Espaço Médico Jurerê Ultrassonografia /Ginecologia	-	Privada	1,60 km
	Jurerê Medical Center	-	Privada	2,60 km
	Centro de Saúde Jurerê *	150	Pública	2,60 km
Unidades de Ensino	EBM Jurerê*	938	Pública	2,4 km
	Escola Dinâmica Jurerê*	920	Privada	2,4 km
	Prof. Isa – Primário*	130	Privada	1,9 km
	Colégio Vila Olímpia	-	Privada	1,9 km
Unidades de Assistência Social	-	-	-	-
Unidades de Segurança Pública	Posto Policial Jurerê*	-	Pública	1,3 km
Outros	Biblioteca Elida de Freitas e Castro Druck	-	Pública	5 m
	Jurerê Sport Club La Plage	-	Privada	1,8 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)

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

[2] Pública ou privada



Análise da oferta de equipamentos comunitários com o empreendimento

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

A AID do empreendimento apresenta oferta pontual de equipamentos comunitários, com predominância de serviços localizados no entorno imediato e na AII. Para saúde, destacam-se o Espaço Médico Jurerê (Ultrassonografia/Ginecologia) a 1,60 km, além do Jurerê Medical Center e do Centro de Saúde Jurerê (público), ambos a 2,60 km do empreendimento. No âmbito educacional, os estabelecimentos mais próximos situam-se entre 1,9 km e 2,4 km, incluindo a EBM Jurerê (pública) e instituições privadas (Prof. Isa – Primário, Colégio Vila Olímpia e Escola Dinâmica Jurerê). Quanto à segurança pública, há Posto Policial Jurerê a 1,3 km, contribuindo para o atendimento e monitoramento da região. Em equipamentos de apoio/culturais, destaca-se a Biblioteca Elida de Freitas e Castro Druck, praticamente contígua ao empreendimento (5 m), além do Jurerê Sport Club La Plage a 1,8 km. Não foram identificadas unidades de assistência social no levantamento.

Considerando as características funcionais do empreendimento, observa-se que a proposta incorpora áreas de fruição pública e espaços de circulação/permanência no térreo, associados a usos de apoio (ex.: comércio/serviços e espaços de eventos), o que tende a incrementar a permanência de usuários e o fluxo local. Assim, além da demanda residencial e hoteleira, pode haver pressão adicional sobre equipamentos

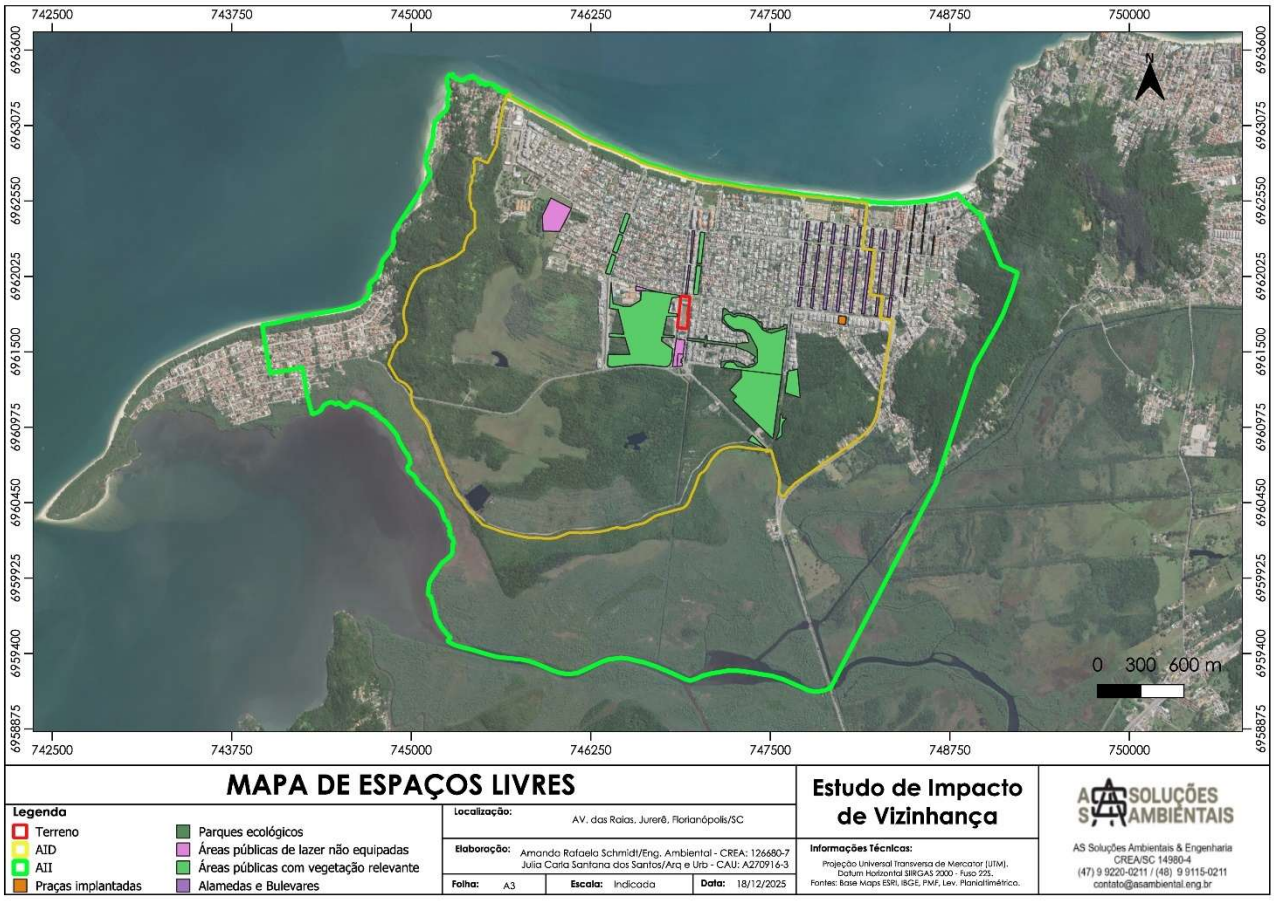
comunitários e serviços urbanos, em especial saúde e segurança pública, em períodos de maior atividade e sazonalidade. Ainda que a rede existente apresente potencial de atendimento, recomenda-se atenção à capacidade dos equipamentos de saúde e educação frente ao adensamento e ao incremento populacional esperado para o setor, bem como à articulação com a oferta privada complementar existente no bairro.

Espaços Livres na AID			
Nome	Tipo	Estado de Conservação	Distância Caminhável
Área Livre (31770.5495079)	Áreas públicas destinadas ao lazer não equipadas - oriundas de parcelamento	Sem equipamento	1,4 km
4076.04493402;4076.20208435; 4055.14113334;7185.76219444; 6401.83341235;90538.4516913; 104427.806697;15956.0577251; 3906.2755339;3352.65847354	Áreas Públicas Com Vegetação Relevante	Vegetação densa, sem equipamento	Entre 700m e 1km
Alameda N	Adoção / E 2311/2017 E 62939/2016	Vegetação ornamental, sem equipamentos	1 km
Alameda R	Nova praça / E 1041/2016	Vegetação e equipamentos urbanos	1,3 km
Alameda S	Nova praça / E 1034/2016	Vegetação e equipamentos urbanos	1,5 km
Alameda T	Nova praça / E 13218/2017 TC 12/2017	Arborizado e equipado com bancos e parquinho	1,7 km
Alameda U	Nova praça / E 1043/2016	Vegetação e equipamentos urbanos	1,9 km
1932.76026806; 2162.21960029 2036.5718801; 2028.61893889; 4328.09547085;2076.19019569; 1929.78759588;6039.63412056; 2045.89937157;6456.16028924; 6331.98354789;6673.41421704; 6455.60954741;1863.15072198; 2278.42017541; 1927.68937804	Alamedas e Bulevares	Vegetação ornamental, sem equipamentos	Entre 1 a 1,9km
Bosque Amoraeville	Parque ecológico	Vegetação, sem equipamentos	600 m
Praça dos Dorados	Praças implantadas / 3223.05653417	Bancos, parquinho, equipamentos para exercício	900 m
Praça São Francisco de Assis / 9054.41489437; 3011.88733048	Áreas públicas destinadas ao lazer não	Arborizado e equipado com bancos e parquinho	500 m

	equipadas - oriundas de parcelamento		

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 AID do empreendimento possui uma alta densidade de espaços verdes, várias alamedas e bulevares, e parques ecológicos. Também está presente na AII uma praça com equipamentos para atividades físicas.

Espaços livres e de lazer













Fonte: AS Soluções Ambientais, 2025.

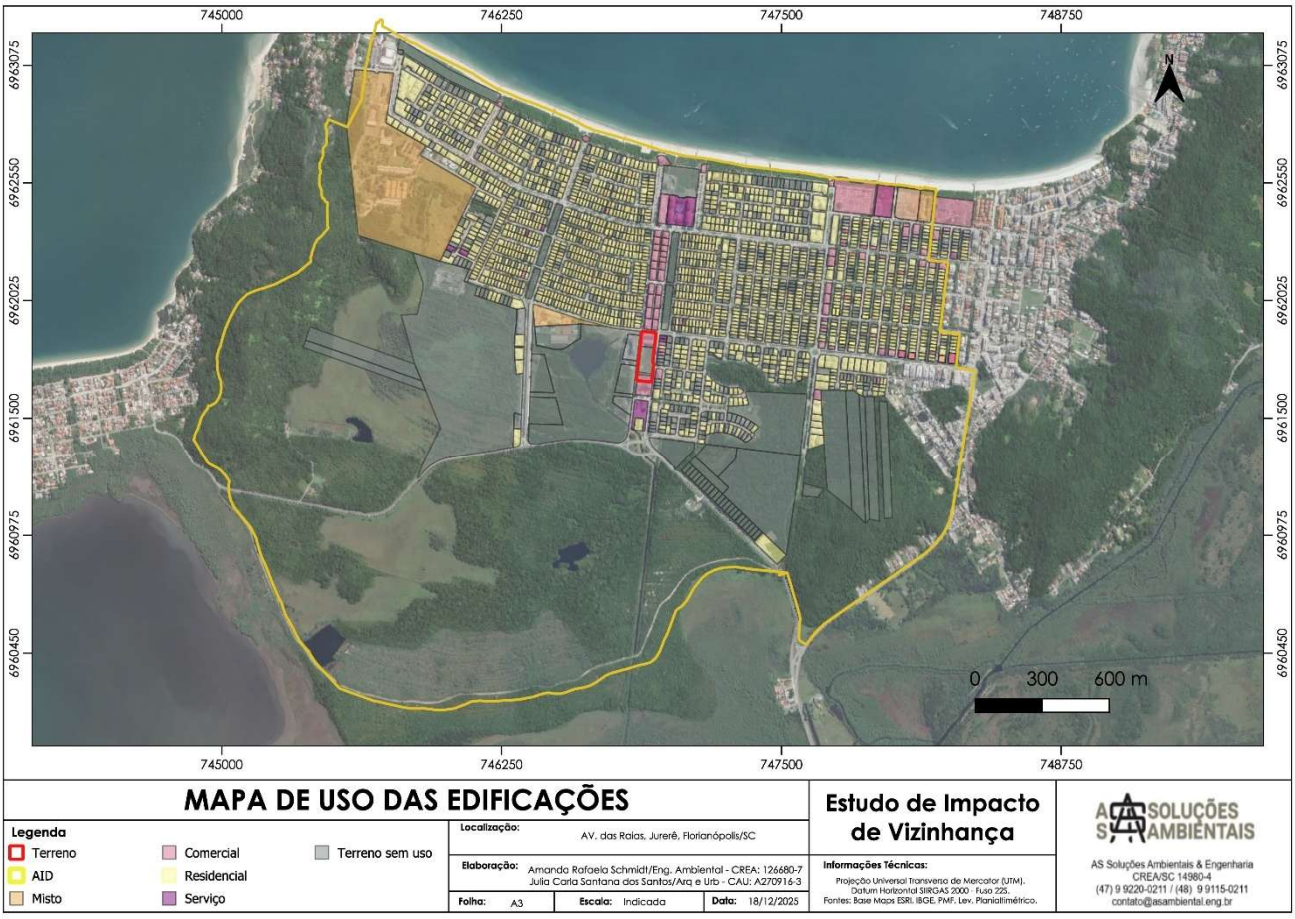
Além desses equipamentos, destaca-se a presença de outros espaços destinados ao lazer e à convivência, como o Bosque Amoraeville (aprox. 250 m), a Praça São Francisco de Assis e a praça Péricles de Freitas Duck, atualmente em implantação, que deverá ampliar a oferta de áreas de estar na AID. Complementarmente, conforme as plantas do térreo, o empreendimento prevê áreas de fruição pública e espaços abertos de passagem, com circulação e permanência de pedestres, associados a paisagismo e mobiliário urbano (ex.: canteiros arborizados e bancos) e a usos de apoio no térreo (comércio/serviços, galeria e demais áreas operacionais), reforçando a permeabilidade e a integração com os espaços livres

do entorno. Nesse contexto, entende-se que o sistema de espaços livres existente atende às demandas locais, sendo que o empreendimento se insere de forma integrada e contribui de modo complementar para a qualificação do ambiente urbano.

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)

Conforme indicado no mapeamento de usos, observa-se a predominância do uso residencial na Área de Influência Direta (AID), sendo identificados, de forma complementar, imóveis com uso comercial, misto e de serviços. O terreno destinado à implantação do empreendimento encontra-se atualmente sem uso definido, inserido em contexto predominantemente residencial.

A proposta de implantação do empreendimento contribui para a consolidação do cenário tendencial da AID e está em consonância com o cenário planejado pelo Plano Diretor, ao adotar uso misto,

contemplando atividades residenciais, hoteleiras e comerciais, ampliando a oferta de comércio e serviços locais e promovendo melhor aproveitamento do potencial construtivo da área.

Nesse contexto, a implantação do empreendimento é considerada compatível e positiva para a dinâmica urbana local, uma vez que a diversificação de usos tende a fortalecer o comércio de apoio, estimular a atividade econômica e turística e qualificar a ocupação urbana da região.

3.5. Valorização Imobiliária na AII	
Diagnóstico	
Renda média mensal da população da AII	Até 1 salário-mínimo: 12,1% De 1 até 5 salários-mínimos: 47,5% Acima de 5 salários-mínimos: 40,4%
Faixa de valorização conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)	Valor m² PGURB (R$) – 700,00 – 899,00
Identificar e mapear se há ZEIS e/ou aglomerados subnormais de habitação na AII.	
Não há a presença de ZEIS na AII do empreendimento.	
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: • Área de APC-3 na AID, sítio arqueológico Rio do Meio, área com Conchífero com cerâmica Itararé; • Área de APC-1 na AII, presente a Fortaleza de São Jose de Ponta Grossa, monumento do século XVIII.	
Prognóstico	
Padrão construtivo do empreendimento	
O empreendimento é uma Habitação de Mercado Popular (HMP) conforme LC nº 482/2014?	( ) Sim (X) Não
O empreendimento é uma Habitação de Mercado (HM) conforme LC nº 482/2014?	( ) Sim (X) Não
O empreendimento possui um Padrão Médio conforme Decreto 25887/2023?	( ) Sim (X) Não
O empreendimento possui um Padrão Alto ou Médio Alto? (caso não se enquadre nas hipóteses acima)	(X) Sim ( ) Não
Características que o empreendimento possui para ser classificado com o padrão construtivo marcado anteriormente.	
O empreendimento no geral pode ser classificado como padrão alto, apresentando projeto personalizado com tratamento paisagístico e arquitetônico moderno. O edifício do empreendimento possui mais de 4 pavimentos, serão dotados de elevadores, com unidades habitacionais com tipologias variáveis, com 1 a 4 dormitórios, de ampla área privativa. Além disso, as áreas residenciais apresentam áreas de lazer.	

Quanto ao setor comercial, as unidades possuirão formatos variados, distribuído entre áreas externas com elementos paisagísticos.	
Valor unitário médio por metro quadrado (R$/m²) do empreendimento.	R$ 25.000,00
O valor previsto para comercialização das unidades residenciais do empreendimento é compatível com a renda mensal média da população da AII? Solicita-se que seja justificado de maneira breve abaixo.	(X) Sim ( ) Não ( ) Não se aplica
Considerando que a AII do empreendimento, encontra-se em Jurerê, e que essa possui um dos metros quadrados mais caros do município de acordo com a tabela do PGURB, a população que reside nas proximidades possui perfil socioeconômico de classe média a alta, sendo que 40% da população da AID possui rendimento per capita acima de 5 salários-mínimos (Censo, 2022). Portanto o valor previsto para comercialização está de acordo com o encontrado na região e com a renda média da população.	
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 implantado em bairro caracterizado por edificações de alto padrão, predominantemente destinadas aos usos residencial e turístico, não se identificando, em sua área de inserção, a presença de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) ou Áreas de Proteção Cultural (APC). Sua implantação respeita o contexto urbano consolidado, bem como os parâmetros e incentivos urbanísticos vigentes, mantendo coerência com a dinâmica de ocupação da área. A introdução de novos usos de comércio, serviços e hotelaria amplia e qualifica a oferta existente no bairro, contribuindo para o atendimento das demandas cotidianas de moradores, usuários e transeuntes. Nesse sentido, as características do projeto proposto configuram-se como fator positivo de qualificação urbana, com potencial de valorização da vizinhança e fortalecimento da centralidade local.	

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)

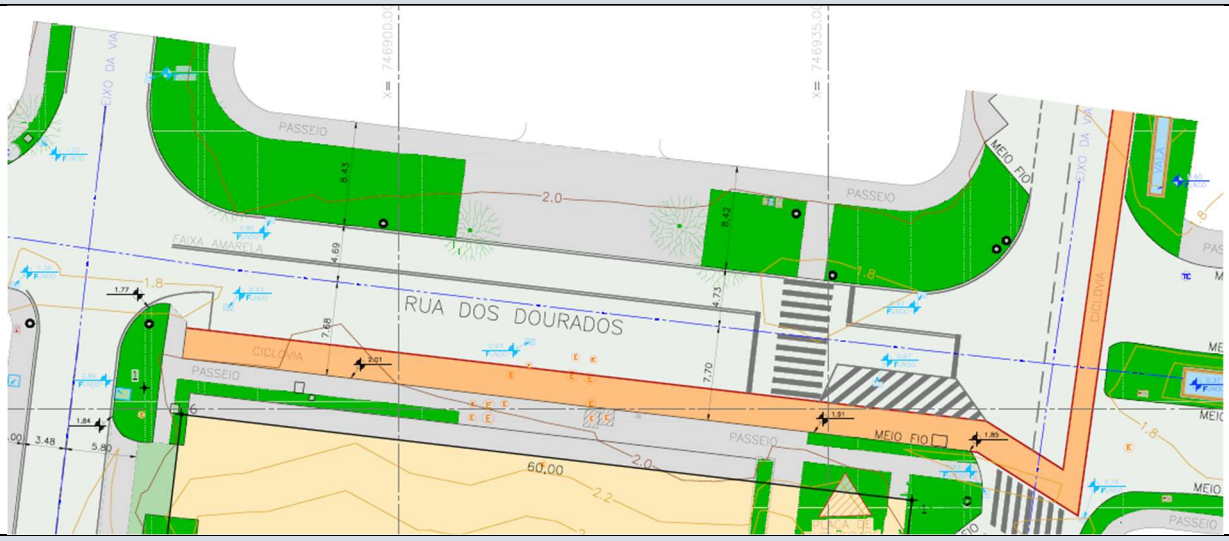


Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID

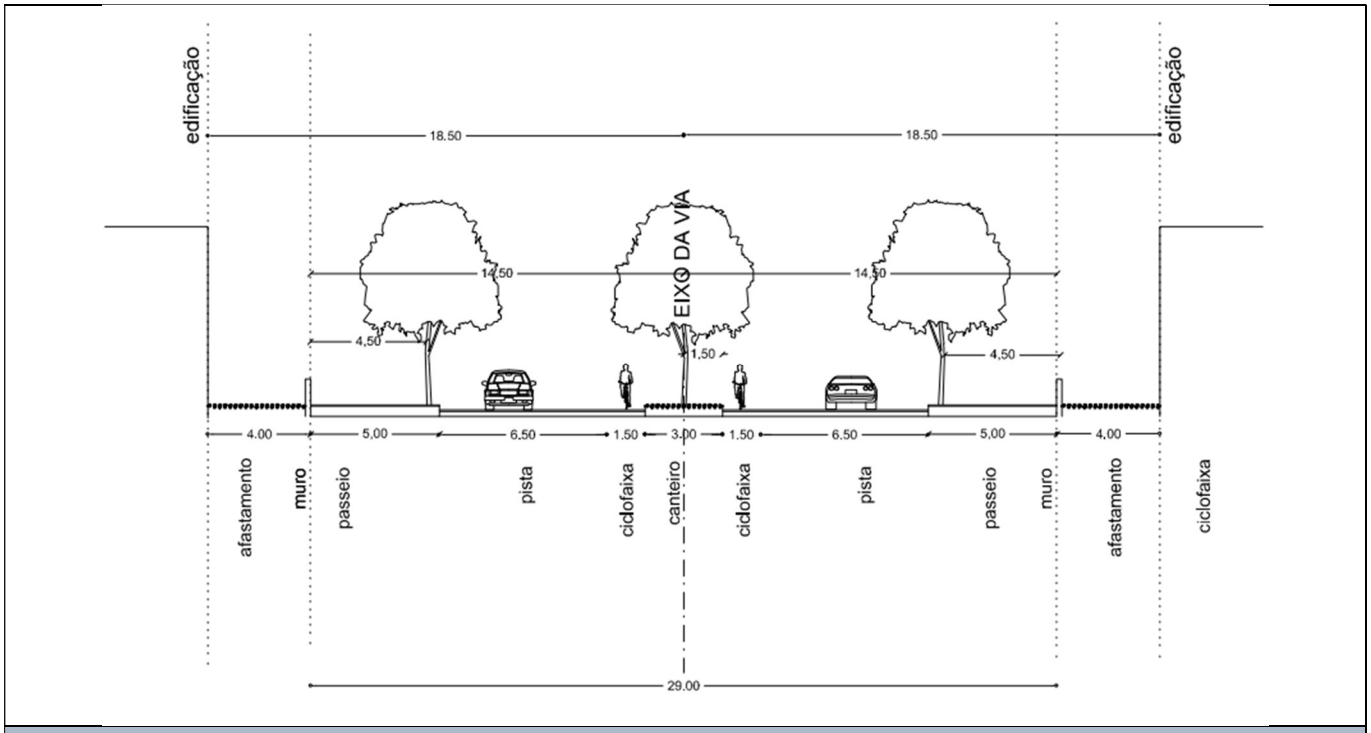
Via 1

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Avenida dos Dourados	Coletora insular

Via 1 – Seção Transversal Atual

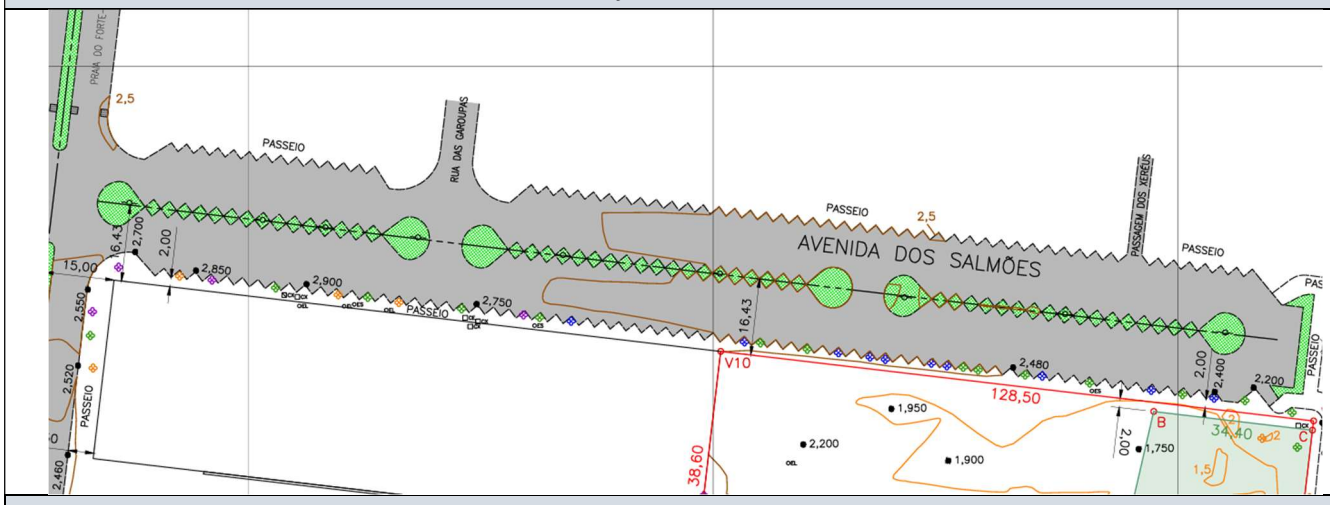


Via 1 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)

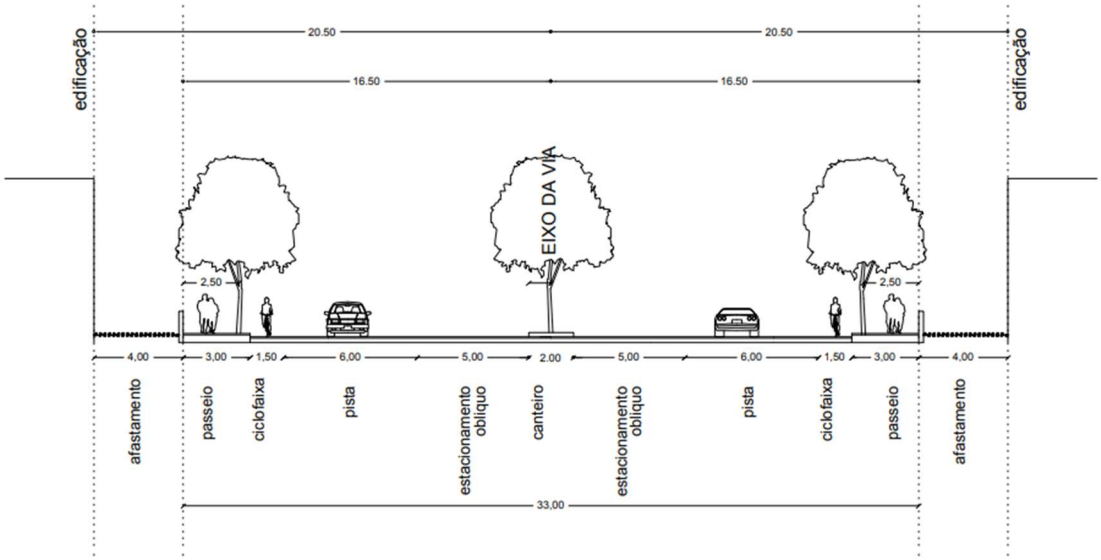


Via 2	
Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
SCI-102 – Avenida dos Salmões	Sub Coletora insular

Via 2 – Seção Transversal Atual

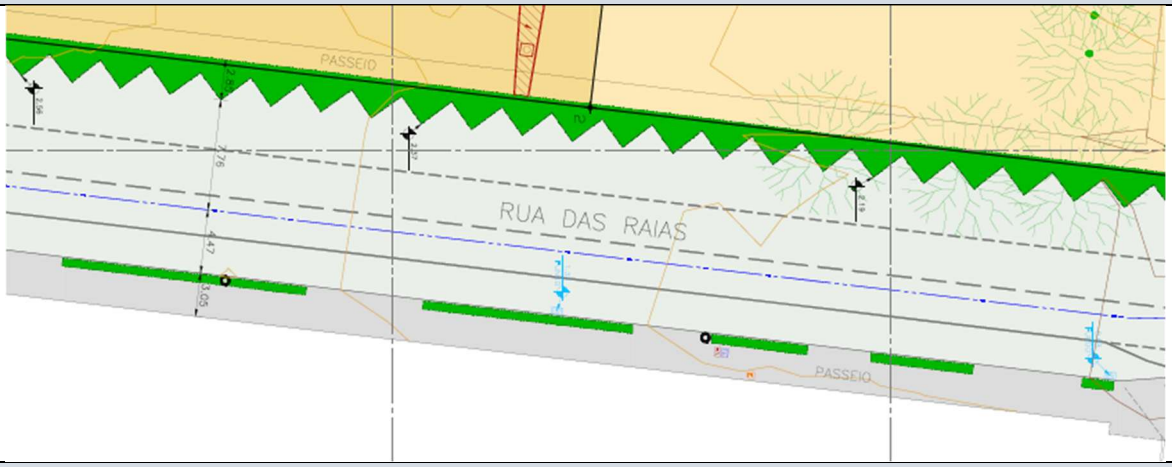


Via 2 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)

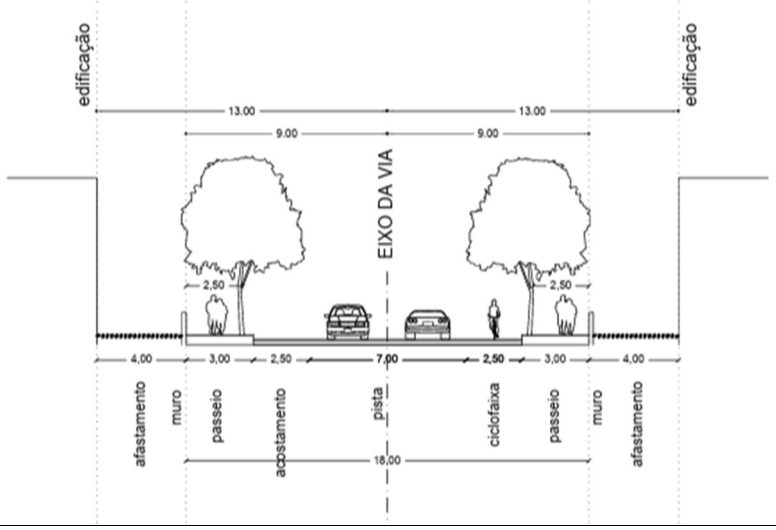


Via 3	
Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
AI-102 - Avenida das Raias	Arterial Insular

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

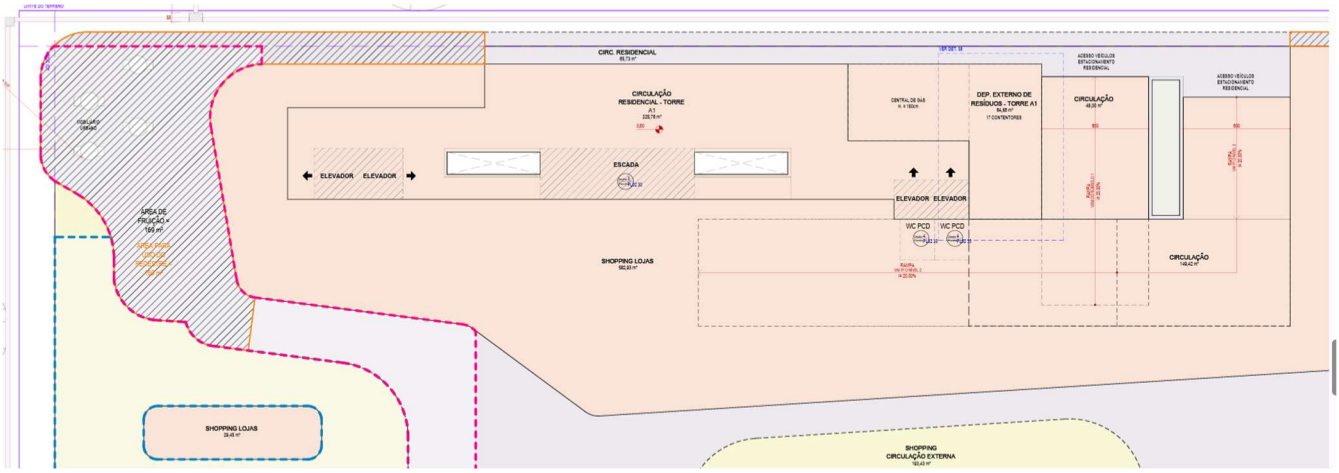
(Inserir figura contendo indicação das infraestruturas cicloviárias presentes no sistema viário da AID e no empreendimento (ciclovias, ciclofaixas, bicicletários, estruturas de apoio, etc.). Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)



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 disponibilizará 580 vagas para bicicletas, sendo 450 destinadas ao uso privativo dos moradores, 23 voltadas aos visitantes e 107 associadas aos demais usos do conjunto. Adicionalmente, o empreendimento atende às disposições da LCM nº 482/2014, ao prever banheiros equipados com chuveiros e vestiários em apoio aos usuários de modais ativos no subsolo 1. Soma-se a isso a conectividade direta entre o Parcão e o empreendimento, que amplia o sistema de espaços públicos existentes e contribui para a humanização das vias do entorno, por meio de tratamento integral em nível, sem desníveis, assegurando acessibilidade universal, continuidade visual e maior segurança para pedestres e ciclistas.



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

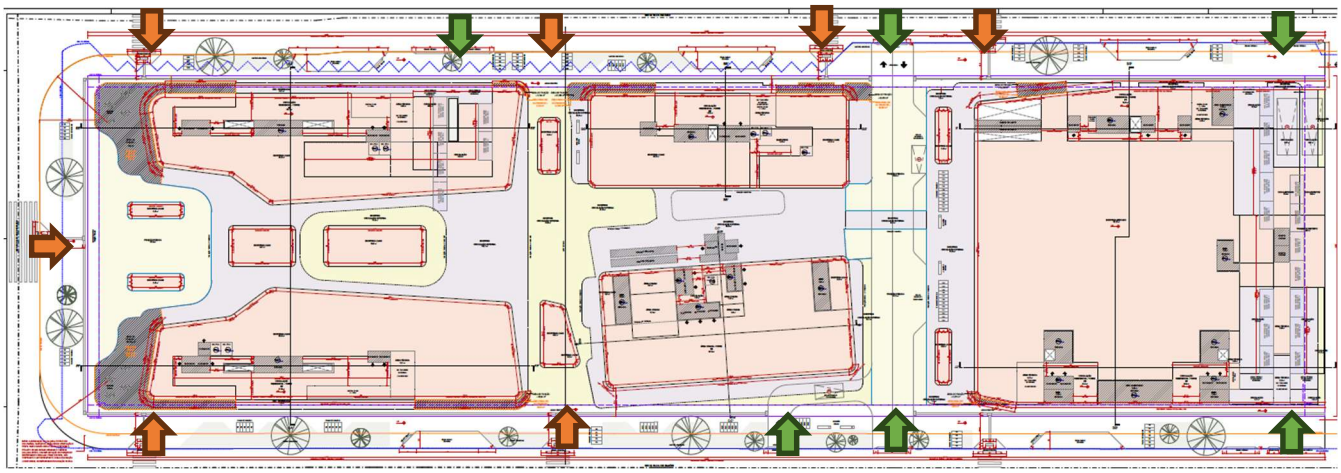
A Área de Influência Indireta (AII) do empreendimento apresenta oferta de equipamentos públicos, com condições de caminhabilidade heterogêneas. O acesso ao Centro de Saúde Jurerê e à EBM Jurerê ocorre predominantemente pela Avenida dos Dourados, onde a qualidade e a acessibilidade dos passeios públicos variam ao longo de seus trechos, revelando a necessidade de adequações para garantir condições adequadas de uso universal. De modo geral, os passeios existentes não atendem aos parâmetros estabelecidos pelo Manual Calçada Certa do IPUF, apresentando irregularidades no pavimento, ausência de rebaixamentos nos acessos, inexistência de sinalização tátil e diversidade inadequada de revestimentos, fatores que comprometem a segurança, a acessibilidade e o conforto dos pedestres.

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 das áreas residenciais e comerciais estarão localizados nos subsolos, com acesso ao sul do empreendimento. O acesso de pedestres se dará pelas três frentes do empreendimento. 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).



Fonte: MTFR Arquitetura, 2026.

Acesso de veículos (Entrada/saída)

Acesso Pedestres



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)

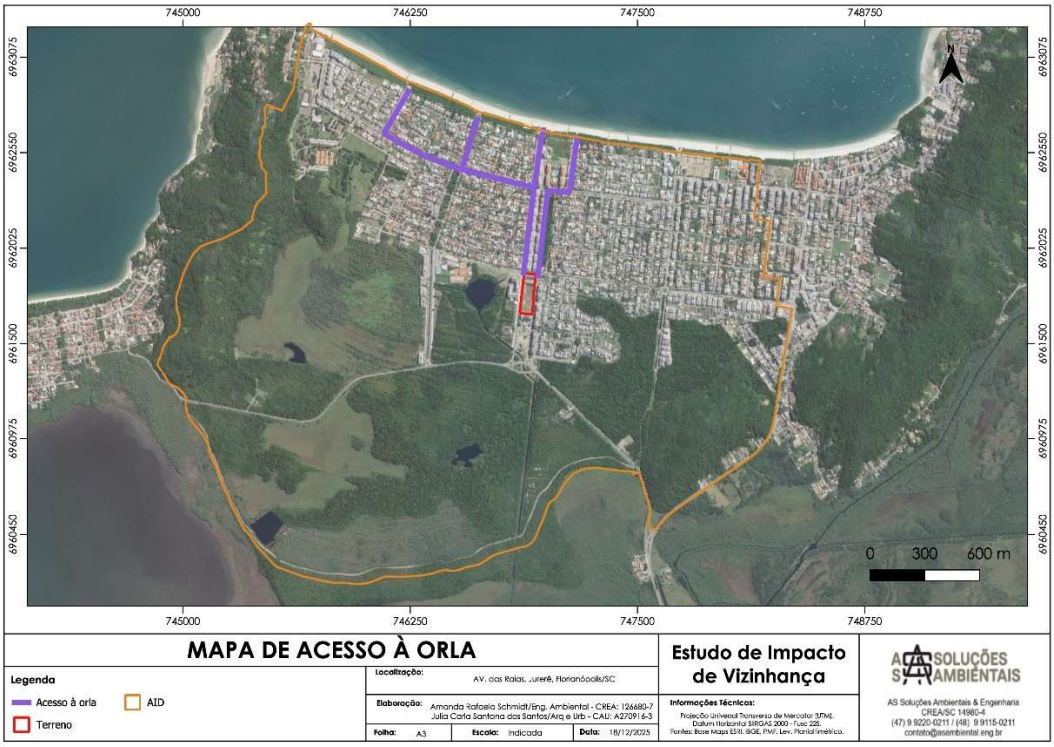
Os acessos mais utilizados do empreendimento em direção à orla ocorrem pela Rua dos Salmões e pela Avenida dos Merlins. Ambas dispõem de calçadas, porém com descontinuidades em alguns trechos e condições que não atendem integralmente às diretrizes do Manual Calçada Certa. O acesso final à faixa de areia é realizado por passarelas implantadas junto à orla.

Calçadas e passarela nas vias de acesso à orla



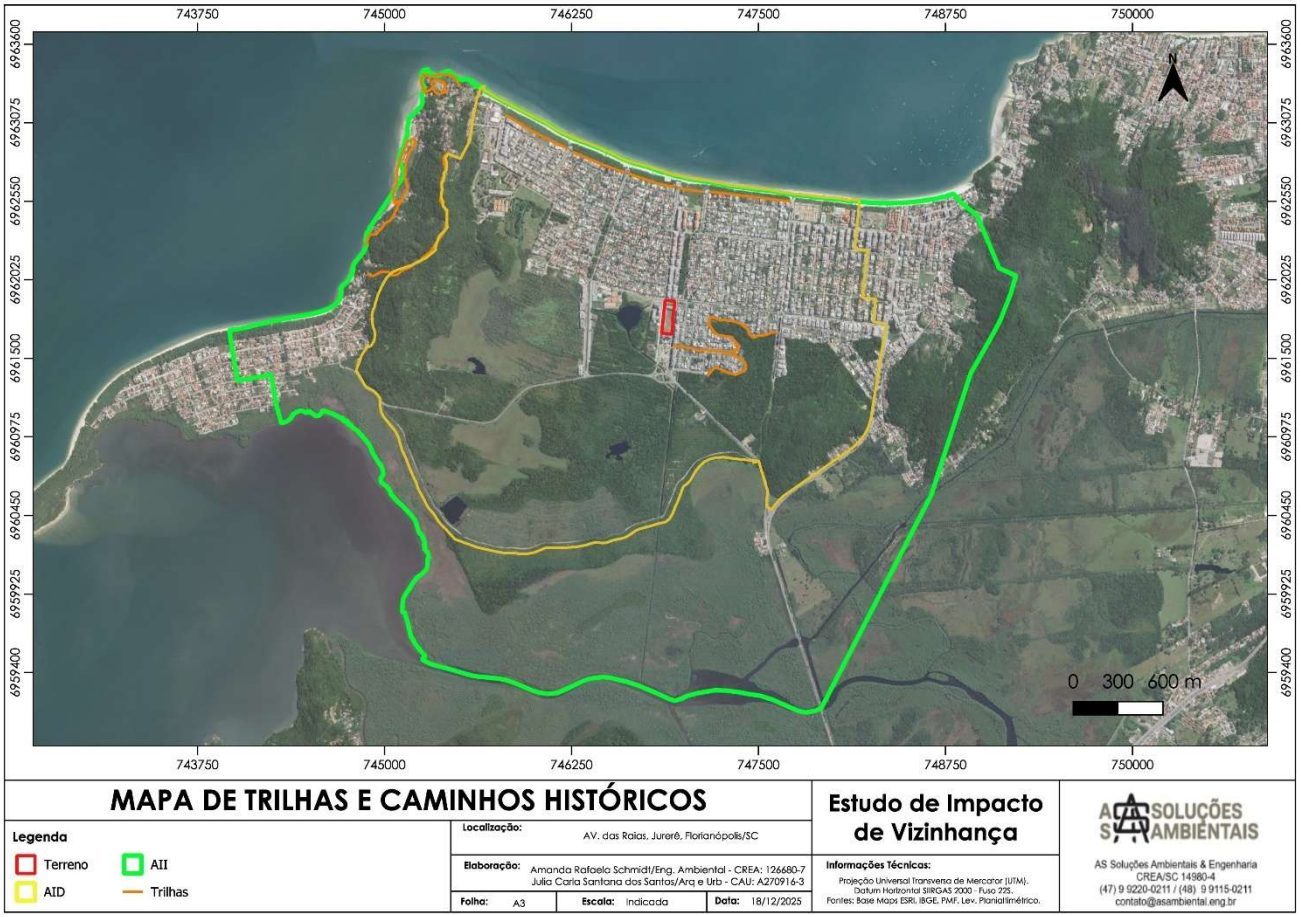
Fonte: AS Soluções Ambientais, 2025.

Os pontos de acesso á orla na AID, são apresentados no mapa a seguir.



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)



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 ocorrerão pelas Avenidas dos Salmões e das Raias, vias que apresentam condições razoáveis de caminhabilidade, porém insuficientes no que se refere à acessibilidade universal. Os passeios existentes são constituídos por diferentes materiais e desenhos, sem padronização, e não dispõem de sinalização tátil conforme estabelece a NBR 16537/2018, o que compromete a orientação e a segurança de pessoas com deficiência visual.

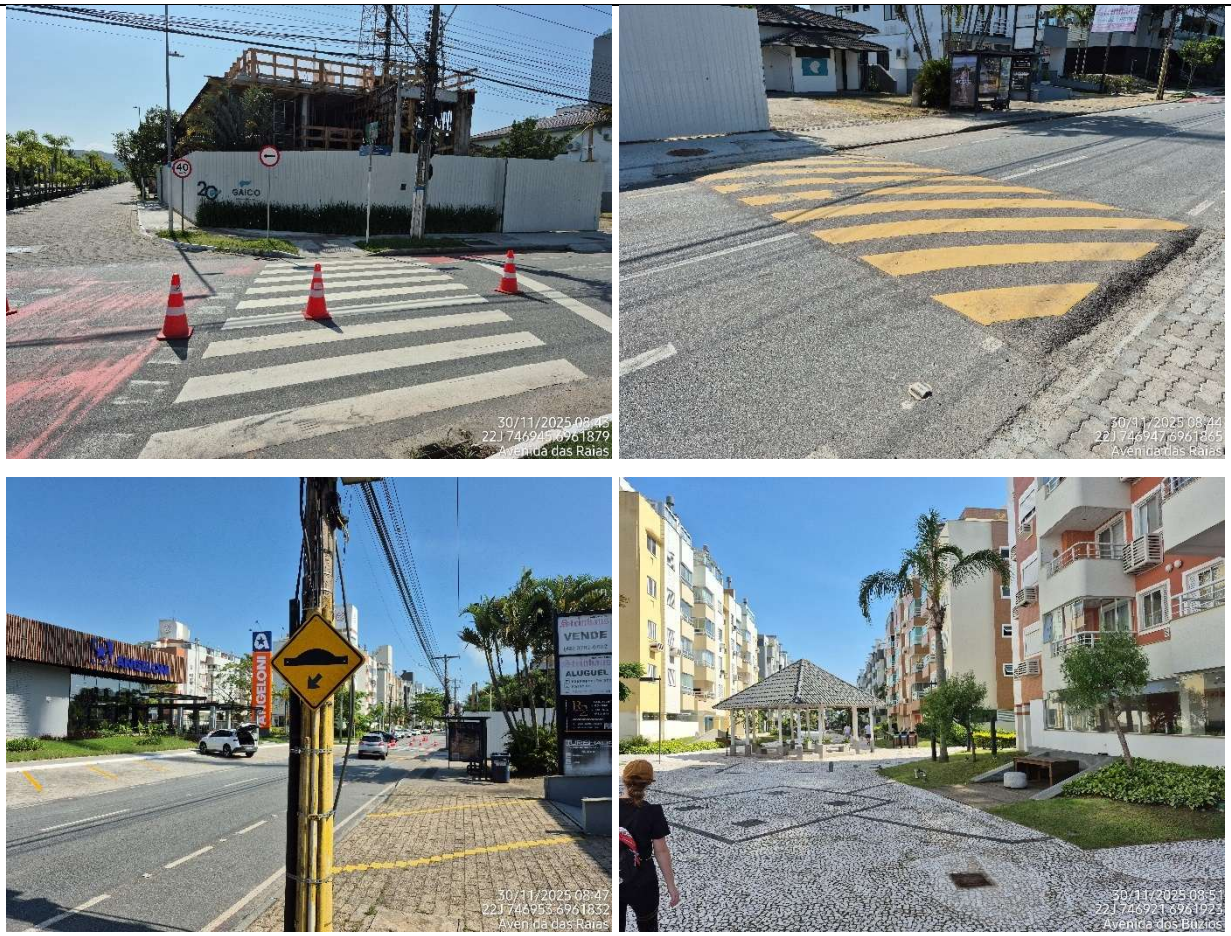
No entorno imediato do empreendimento, identificam-se passeios que demandam manutenção e readequação às normas de acessibilidade, além de trechos em que as calçadas se apresentam estreitas ou inexistentes. Em alguns percursos, o piso tátil encontra-se danificado ou ausente, agravando as barreiras à circulação segura. As faixas de travessia de pedestres, de modo geral, também carecem de adequações, apresentando ausência de sinalização acessível, desníveis e obstáculos que dificultam o deslocamento, especialmente de pessoas com mobilidade reduzida.

Ressalta-se que, no que se refere à calçada do futuro empreendimento, o projeto adotará integralmente as diretrizes do Manual de Projeto e Execução Calçada Certa, assegurando condições adequadas de acessibilidade, conforto e segurança aos pedestres, bem como a correta sinalização para travessias, em conformidade com as normas técnicas vigentes.

Condições de acessibilidade na AID



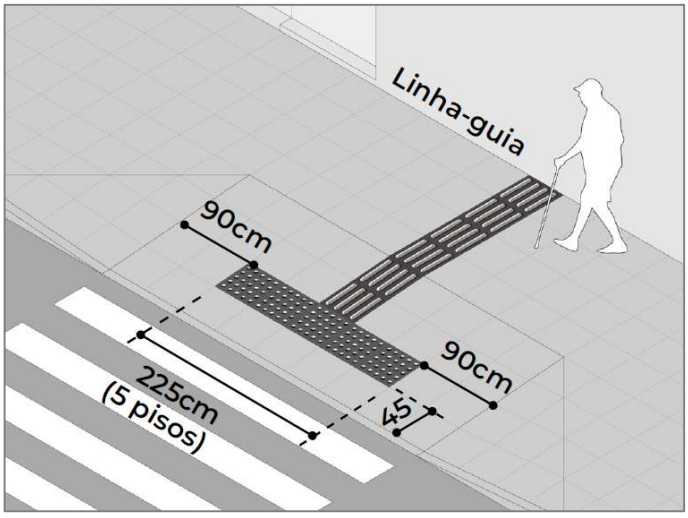




Fonte: AS Soluções Ambientais, 2025.

Salienta-se que para a calçada do futuro empreendimento, o projeto seguirá as diretrizes do manual de projeto e execução Calçada Certa.

Sinalização para travessias de pedestre.



Fonte: PMF, 2019.

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.

As paradas de ônibus na AID estão equipadas com abrigos padrão, em boas condições, sendo a parada mais próxima localizada a 350 metros do empreendimento. Em locais onde estão presentes, esses abrigos são dimensionados adequadamente para atender à demanda de passageiros. Como ponto de melhoria pode-se destacar a ausência de acessibilidade e informações sobre horários ou rotas dos ônibus, inexistindo placas informativas ou acesso a integração de sistemas de informações em tempo real para melhor atender às necessidades dos usuários do transporte público.

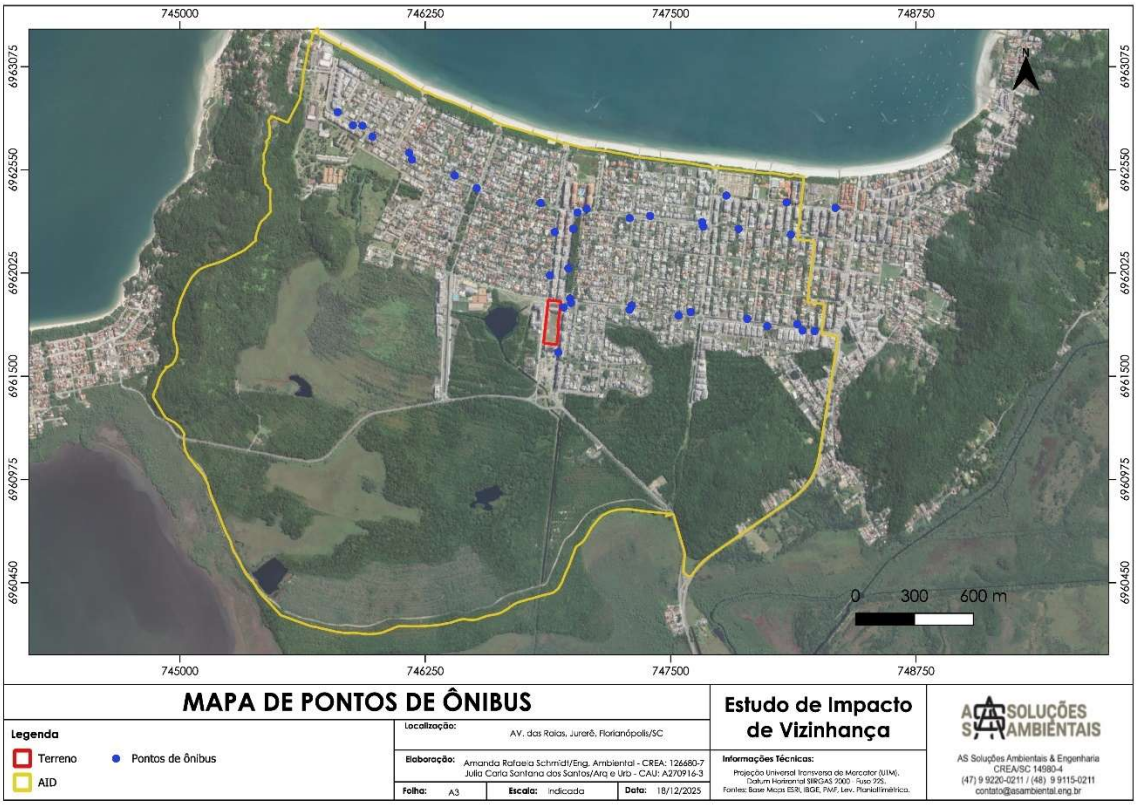
Paradas de ônibus próximas ao empreendimento



Fonte: AS Soluções Ambiental, 2025.

Linhas de Ônibus:

272 – Jurerê / Tisan; 250 – Tican / Forte; 201- Madrugadão Norte / Jurerê; 294 – Santinho / Forte
1123 – Term. Cidade de Florianópolis / Jurerê



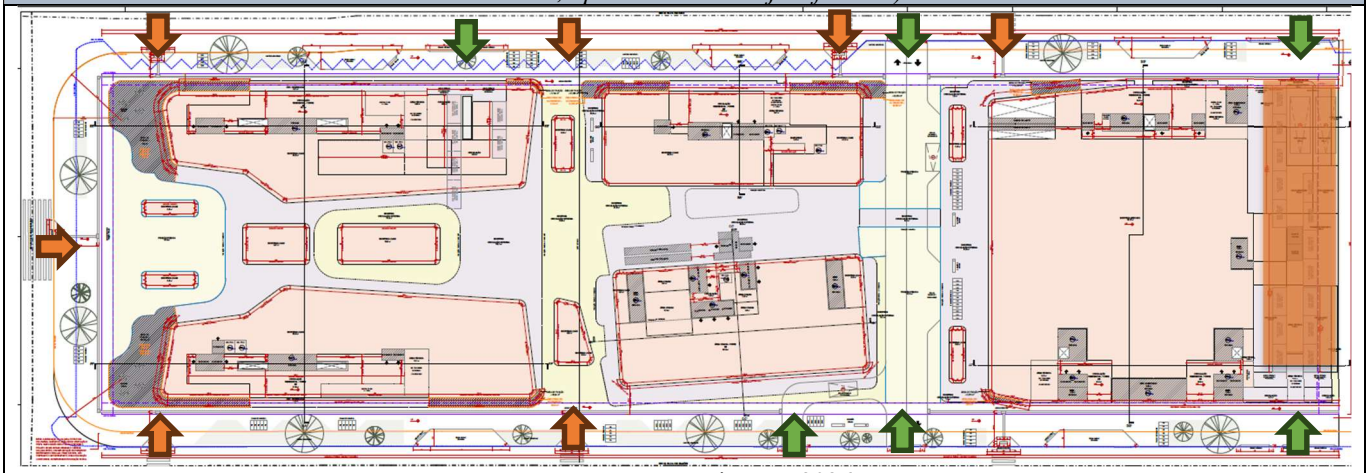
A COMCAP solicitou na sua Certidão de Viabilidade de Coleta de Resíduos Sólidos Domiciliares a execução de recuo para parada do veículo coletor?	( ) Sim ( ) Não (X) Em andamento
Se a reposta a pergunta anterior for positiva, solicita-se saber se o recuo consta na planta de arquitetura.	( ) Sim ( ) Não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

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

-

Área de acumulação de veículo para o empreendimento.

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



Fonte: MTFR Arquitetura, 2026.

Acesso de veículos (Entrada/saída)

Acesso Pedestres

Acumulação de veículos

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)

Tabela 1. Contagem de tráfego da hora pico do Sentido 1 da Av. dos Dourados

INÍCIO	FIM	SENTIDO	MOTO	CARRO	CAMINHÃO/ ÔNIBUS	ESPECIAL	BICICLETA	UVP
07:00	07:15	**1**	9	41	4	0	3	56
07:15	07:30	**1**	6	45	1	0	2	52,5
07:30	07:45	**1**	6	42	4	0	2	54
07:45	08:00	**1**	9	38	2	0	1	50
08:00	08:15	**1**	9	43	1	0	1	53,5
08:15	08:30	**1**	7	37	4	0	3	50
08:30	08:45	**1**	6	47	2	0	2	56
08:45	09:00	**1**	7	52	2	0	1	62
09:00	09:15	**1**	9	56	4	0	1	71
09:15	09:30	**1**	3	55	2	0	6	61
09:30	09:45	**1**	4	49	0	0	3	53
09:45	10:00	**1**	8	59	2	0	4	70
16:30	16:45	**1**	4	28	1	0	4	33,5
16:45	17:00	**1**	3	31	2	0	1	37
17:00	17:15	**1**	5	26	0	0	2	31
17:15	17:30	**1**	3	43	2	0	3	49
17:30	17:45	**1**	6	66	0	0	3	72
17:45	18:00	**1**	9	65	0	0	12	74
18:00	18:15	**1**	10	62	1	0	4	73,5
18:15	18:30	**1**	7	56	2	0	5	66
18:30	18:45	**1**	6	60	0	0	2	66
18:45	19:00	**1**	5	46	0	0	1	51
19:00	19:15	**1**	5	56	1	0	2	62,5
19:15	19:30	**1**	2	48	0	0	3	50

Tabela 2. Contagem de tráfego da hora pico do Sentido 2 da Av. dos Dourados

INÍCIO	FIM	SENTIDO	MOTO	CARRO	CAMINHÃO/ ÔNIBUS	ESPECIAL	BICICLETA	UVP
07:00	07:15	**2**	4	46	0	0	1	50
07:15	07:30	**2**	1	41	2	0	0	45
07:30	07:45	**2**	3	42	3	0	3	49,5
07:45	08:00	**2**	2	32	2	0	0	37
08:00	08:15	**2**	5	40	3	0	1	49,5
08:15	08:30	**2**	3	39	5	0	3	49,5
08:30	08:45	**2**	5	53	3	0	1	62,5
08:45	09:00	**2**	8	52	1	0	0	61,5
09:00	09:15	**2**	6	51	2	0	3	60
09:15	09:30	**2**	4	51	3	0	2	59,5
09:30	09:45	**2**	9	59	1	0	2	69,5
09:45	10:00	**2**	3	72	1	0	4	76,5
16:30	16:45	**2**	15	98	6	0	2	122
16:45	17:00	**2**	15	82	5	0	0	104,5
17:00	17:15	**2**	20	89	3	0	2	113,5

17:15	17:30	**2**	17	84	0	0	1	101
17:30	17:45	**2**	8	74	2	0	1	85
17:45	18:00	**2**	11	62	3	0	3	77,5
18:00	18:15	**2**	7	66	1	0	1	74,5
18:15	18:30	**2**	7	55	3	0	1	66,5
18:30	18:45	**2**	6	50	3	0	0	60,5
18:45	19:00	**2**	5	51	1	0	2	57,5
19:00	19:15	**2**	13	59	0	0	0	72
19:15	19:30	**2**	4	54	1	0	0	59,5

Tabela 3. Hora pico e volume registrado na Av. dos Dourados

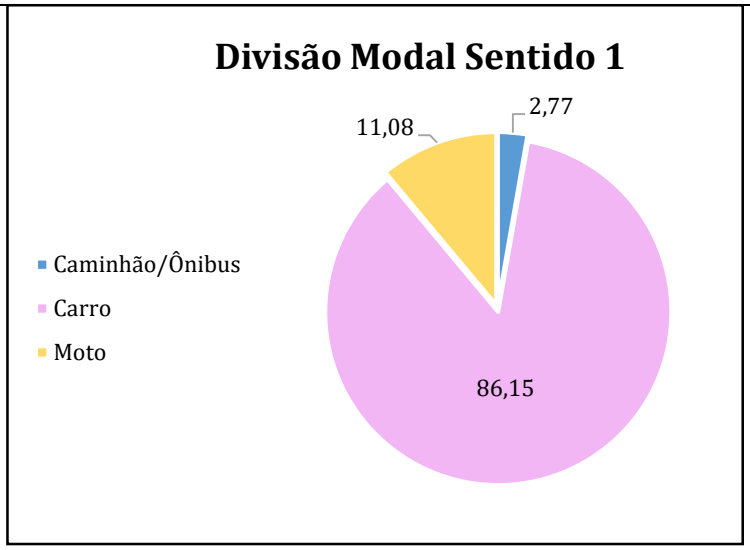
Sentido	Turno	Horário Pico	Volume
Sentido 1	Matutino	07:00 às 08:00h	212,50
	Vespertino	17:30h às 18:30h	**285,50**
Sentido 2	Matutino	07:00 às 08:00h	181,50
	Vespertino	17:30h às 18:30h	**303,50**

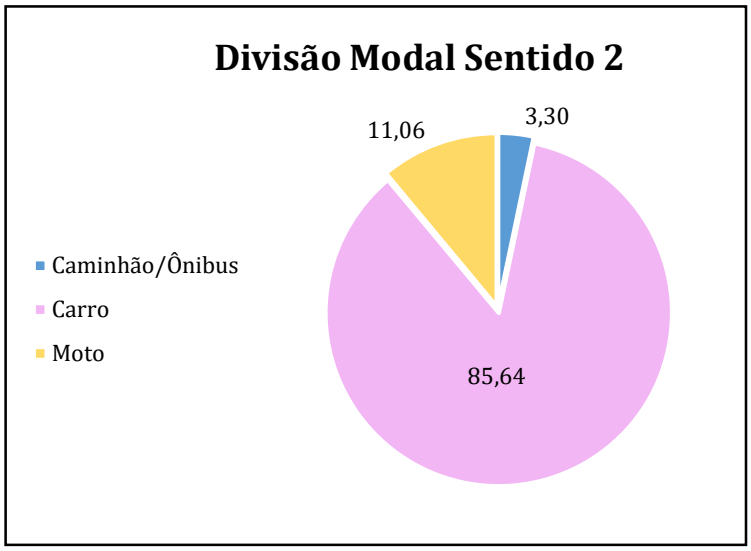
Informar datas, dias da semana e horários de realização da contagem de tráfego.	21/10/2025 – Terça-Feira. Entre às 7:00 e às 10:30 e 16:30 às 19:30

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

Resumo da contagem por classe de veículo na Av. dos Dourados

	Categoria de Veículo	Quantidade	%	Equivalência UVP
Sentido 1	Especial	0	0,00	0,0
	Caminhão/Ônibus	37	2,77	55,5
	Carro	1151	86,15	1151,0
	Moto	148	11,08	74,0
	Total	1336	100	1280,5
Sentido 2	Especial	0	0,00	0,0
	Caminhão/Ônibus	54	3,30	81,0
	Carro	1402	85,64	1402,0
	Moto	181	11,06	90,5
	Total	1637	100	1573,5





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	
Via Coletora - 1.500 UVP	
Fatores restritivos geométricos, de tráfego e ambientais	( ) Sim (X) Não
Faixas de tráfego menores do que 3,5 m	( ) Sim (X) Não
Ausência de acostamentos ou afastamentos laterais livres de obstáculos ou restrições à visibilidade com largura igual ou superior a 1,80 m	( ) Sim (X) Não
Presença de zonas com ultrapassagem proibida	(X) Sim ( ) Não
Tráfego não exclusivo de carros de passeio	(X) Sim ( ) Não

Impedimento ao tráfego direto, tais como controles de tráfego ou veículos executando manobras de giro	(X) Sim ( ) Não
Terreno acidentado	( ) Sim (X) Não

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

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 Av. dos Dourados 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. Essa capacidade máxima está vinculada às condições ideais para uma via conforme condicionantes elencadas acima. Como a via teve 4 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/faixa

C_{via} = 1.050 UVPs/hora/faixa

C_{via} =1.050 * 2 (Faixas) = **2.100 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 os respectivos sentidos das vias analisadas e sua classificação, conforme as categorias de HCM (2010).

Nível de Serviço dos sentidos analisados da Av. dos Dourados.

Sentido	Nível de Serviço	Classificação
Av. dos Dourados - Sentido 1	0,26	A - Ótimo
Av. dos Dourados - Sentido 2	0,28	A – Ótimo

Considerando o aumento do tráfego de 40% com a sazonalidade, tem-se os seguintes níveis de serviço e classificações para as vias analisadas.

Nível de Serviço dos sentidos analisados da Av. dos Dourados– Sazonalidade

Sentido	Nível de Serviço	Classificação
Av. dos Dourados - Sentido 1	0,36	B - Bom
Av. dos Dourados - Sentido 2	0,39	B - Bom

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	684
Número de vagas	718
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	2.186
Volume gerado durante o dia	
Para o número de UH	4.008,24
Para o número de veículos	2.390,94
Para o número de pessoas	5.465
Volume gerado na hora do pico da manhã	

Para o número de UH	300,96
Para o número de veículos	179,5
Para o número de pessoas	415,34
Volume gerado na hora do pico da tarde	
Para o número de UH	369,36
Para o número de veículos	222,58
Para o número de pessoas	524,64
Resultado mais desfavorável	
Volume Gerado durante o dia	4.008,24
Volume Gerado na hora pico da manhã	415,34
Volume Gerado na hora pico da tarde	**524,64**

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

Em atendimento às diretrizes estabelecidas pelo Manual de Procedimentos para o Tratamento de Polos Geradores de Tráfego (DENATRAN), a estimativa de geração de viagens do empreendimento foi revisada utilizando metodologia específica para cada uso integrante do complexo, adotando como referência os estudos desenvolvidos pela Companhia de Engenharia de Tráfego de São Paulo – CET-SP, especialmente os Boletins Técnicos nº 32 e nº 36.

A metodologia da CET-SP recomenda a segregação dos diferentes usos do empreendimento, evitando a utilização de parâmetros genéricos para tipologias distintas, uma vez que cada atividade apresenta características próprias de atração e produção de viagens. Dessa forma, os componentes do empreendimento foram avaliados individualmente conforme suas respectivas categorias funcionais.

As áreas utilizadas nos cálculos foram obtidas diretamente do Projeto Arquitetônico do empreendimento, considerando as áreas efetivamente destinadas aos usos corporativo, comercial, mercado e eventos, conforme apresentado na tabela abaixo.

Uso	**Área (m²)**
Corporativo	1.967,42
Eventos 01	2.574,91
Eventos 02	643,21
Eventos 03	686,71
Shopping Lojas	2.423,61
Shopping Mercado	1.931,87
Total	**10.227,73**

Conforme a metodologia da CET-SP, a geração de viagens foi estimada a partir de taxas específicas de atração e produção de viagens associadas aos usos comerciais, centros de compras, supermercados, edifícios de escritórios e equipamentos destinados a eventos. Os parâmetros adotados foram compatibilizados com os usos efetivamente previstos no empreendimento, observando a similaridade funcional entre os empreendimentos analisados nos boletins técnicos e as atividades projetadas para o complexo em estudo.

Para os espaços corporativos foram utilizados parâmetros equivalentes aos empreendimentos de escritórios analisados pela CET-SP. Para as áreas destinadas ao Shopping Lojas foram adotadas taxas compatíveis com centros comerciais e shopping centers. Para o Shopping Mercado foram empregados parâmetros específicos para supermercados e estabelecimentos de abastecimento alimentar, reconhecidos como usos com elevada capacidade de atração de viagens. Já para os espaços de Eventos foram utilizados parâmetros compatíveis com centros de convenções, auditórios e equipamentos de reunião de público, conforme a tipologia apresentada nos estudos de referência.

A Tabela abaixo apresenta as áreas consideradas, as taxas de geração adotadas e o respectivo volume de viagens estimado para a hora-pico.

Uso	Área	Taxa adotada	Viagens geradas
Corporativo	1.967,42 m²	1,55 viagens/h por 100 m²	30,5
Shopping Lojas	2.423,61 m²	4,10 viagens/h por 100 m²	99,4
Shopping Mercado	1.931,87 m²	11,56 viagens/h por 100 m²	223,3
Eventos 01	2.574,91 m²	1,40 viagens/h por 100 m²	36,0
Eventos 02	643,21 m²	1,40 viagens/h por 100 m²	9,0
Eventos 03	686,71 m²	1,40 viagens/h por 100 m²	9,6
Total	-	-	**407,8**

A partir da soma das contribuições individuais de cada uso, obteve-se uma geração total estimada de aproximadamente **408 viagens veiculares por hora-pico**

Portanto a soma total de viagens no horário de pico é de 932,4 viagens, sendo distribuídas para cada sentido da Av. dos dourados um incremento de 466,2 viagens.

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.

Capacidades atuais e seus respectivos níveis de serviço, com e sem o empreendimento para a da Av. dos Dourados-Sentido 1

Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento		2025 Ano atual	2026 Início da operação	2027	2028	2029	2030	2036	2040
			Demanda de veículos em UVP	285,50	294,07	302,89	311,97	321,33	330,97	395,20	444,80
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,27	0,28	0,29	0,30	0,31	0,32	0,32	0,33
			Nível de Serviço	A-Ótimo	A-Ótimo	A-Ótimo	A-Ótimo	B-Bom	B-Bom	B-Bom	B-Bom
1.050	466,2	Com empreendimento		2025 Ano atual	2026 Início da operação	2027	2028	2029	2030	2036	2040
			Demanda de veículos em UVP	751,72	760,29	769,11	778,19	787,55	797,19	861,42	911,02
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,72	0,72	0,73	0,74	0,75	0,76	0,82	0,87
			Nível de Serviço	D-Regular	D-Regular	D-Regular	D-Regular	D-Regular	D-Regular	D-Regular	E-Ruim

Capacidades atuais e seus respectivos níveis de serviço, com e sem o empreendimento para a da Av. dos Dourados-Sentido 2

Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento		2025 Ano atual	2026 Início da operação	2027	2028	2029	2030	2031	2032
			Demanda de veículos em UVP	303,50	312,61	321,98	331,64	341,59	351,84	420,11	472,84
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,29	0,30	0,31	0,32	0,33	0,34	0,35	0,36
			Nível de Serviço	A-Ótimo	A-Ótimo	B-Bom	B-Bom	B-Bom	B-Bom	B-Bom	B-Bom
1.050	466,2	Com empreendimento		2025 Ano atual	2026 Início da operação	2027	2028	2029	2030	2036	2040
			Demanda de veículos em UVP	769,72	778,83	788,20	797,86	807,81	818,06	886,33	939,06
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,73	0,74	0,75	0,76	0,77	0,78	0,84	0,89
			Nível de Serviço	D-Regular	D-Regular	D-Regular	D-Regular	D-Regular	D-Regular	D-Regular	E-Ruim

Também realizou se a projeção do incremento no tráfego no período de temporada, em que é esperado um aumento de 40% do tráfego.

Capacidades atuais e seus respectivos níveis de serviço, com e sem o empreendimento para a da Av. dos Dourados-Sentido 1, com aumento de 40% do tráfego

				2025	2026	2027	2028	2029	2030	2036	2040
				Ano atual	Início da operação						
Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento	Demanda de veículos em UVP	271,00	279,13	287,50	296,13	305,01	314,16	375,13	422,21
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,26	0,27	0,27	0,28	0,29	0,30	0,31	0,32
			Nível de Serviço	A-Ótimo	A-Ótimo	A-Ótimo	A-Ótimo	A-Ótimo	A-Ótimo	B-Bom	B-Bom
				2025	2026	2027	2028	2029	2030	2036	2040
				Ano atual	Início da operação						
1.050	466,2	Com empreendimento	Demanda de veículos em UVP	737,22	745,35	753,72	762,35	771,23	780,38	841,35	888,43
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,70	0,71	0,72	0,73	0,73	0,74	0,80	0,85
			Nível de Serviço	D-Regular	D-Regular	D-Regular	D-Regular	D-Regular	D-Regular	D-Regular	D-Regular

Capacidades atuais e seus respectivos níveis de serviço, com e sem o empreendimento para a da Av. dos Dourados-Sentido 2, com aumento de 40% do tráfego

				2025	2026	2027	2028	2029	2030	2036	2040
				Ano atual	Início da operação						
Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento	Demanda de veículos em UVP	291,50	300,25	309,25	318,53	328,09	337,93	403,50	454,15
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,28	0,29	0,29	0,30	0,31	0,32	0,33	0,34
			Nível de Serviço	A-Ótimo	A-Ótimo	A-Ótimo	B-Bom	B-Bom	B-Bom	B-Bom	B-Bom
				2025	2026	2027	2028	2029	2030	2036	2040
				Ano atual	Início da operação						
1.050	466,2	Com empreendimento	Demanda de veículos em UVP	757,72	766,47	775,47	784,75	794,31	804,15	869,72	920,37
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,72	0,73	0,74	0,75	0,76	0,77	0,83	0,88
			Nível de Serviço	D-Regular	D-Regular	D-Regular	D-Regular	D-Regular	D-Regular	D-Regular	E-Ruim

Impactos e Análise de Mobilidade Urbana com o Empreendimento

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

A avaliação das condições de mobilidade urbana na área de influência do empreendimento foi realizada com base nas contagens de tráfego efetuadas na Avenida dos Dourados, principal via de acesso ao empreendimento, bem como nas projeções de crescimento da demanda viária decorrentes da sua implantação.

Os levantamentos de campo identificaram que a Avenida dos Dourados atualmente apresenta volumes de tráfego compatíveis com sua capacidade operacional. No período de pico vespertino, considerado o cenário mais crítico, foram registrados volumes de 285,50 UVP/h no Sentido 1 e 303,50 UVP/h no Sentido 2, resultando em

índices volume/capacidade (V/C) de 0,27 e 0,29, respectivamente, correspondendo ao Nível de Serviço A (Ótimo) em ambos os sentidos de circulação.

A capacidade operacional da via foi revisada considerando sua classificação como via coletora, bem como os condicionantes observados em campo. Após a aplicação dos fatores redutores, foi obtida capacidade operacional de 1.050 UVP/h por sentido de circulação, equivalente a 2.100 UVP/h para a seção viária completa, valor utilizado como referência para a avaliação da capacidade da infraestrutura existente.

A partir da incorporação da demanda gerada pelo empreendimento, os cenários futuros indicam aumento dos volumes de tráfego nos dois sentidos da Avenida dos Dourados. No ano de início da operação, o Sentido 1 apresenta volume estimado de 760,29 UVP/h, resultando em índice V/C de 0,72 e classificação Nível de Serviço D (Regular). De forma semelhante, o Sentido 2 apresenta volume projetado de 778,83 UVP/h, com índice V/C de 0,74, também enquadrado como Nível de Serviço D (Regular). As projeções de crescimento da frota, adotando taxa anual de 3%, demonstram que a infraestrutura viária permanece operacionalmente adequada ao longo do horizonte de análise. No cenário de longo prazo, projetado para 2040, os volumes estimados atingem 911,02 UVP/h no Sentido 1 e 939,06 UVP/h no Sentido 2, resultando em índices V/C de 0,87 e 0,89, respectivamente, ainda abaixo da capacidade operacional disponível. Nessa condição, os níveis de serviço evoluem para a classificação E (Ruim), indicando redução da reserva operacional da via, porém sem caracterizar situação de colapso ou saturação da infraestrutura.

Também foram avaliados cenários de sazonalidade, considerando incremento de 40% nos volumes de tráfego, conforme orientação metodológica aplicável ao município de Florianópolis. Mesmo nessas condições mais conservadoras, os resultados indicam manutenção das condições operacionais da via, com níveis de serviço predominantemente classificados como D (Regular) ao longo do período analisado, sem ocorrência de índices V/C superiores à capacidade da infraestrutura existente.

Os resultados obtidos demonstram que a implantação do empreendimento provocará aumento da demanda viária local, porém dentro dos limites de absorção da rede existente. A Avenida dos Dourados apresenta capacidade suficiente para acomodar os volumes adicionais projetados, mantendo condições aceitáveis de operação durante todo o horizonte de estudo. Não foram identificadas situações de saturação crítica, interrupção da fluidez do tráfego ou necessidade de intervenções estruturais imediatas decorrentes exclusivamente da implantação do empreendimento.

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 possui.

O empreendimento conta com algum outro material na fachada que possa contribuir para formação de ilhas de calor?		Não possui.
O empreendimento conta com algum material na fachada que dê conforto ambiental para o exterior?		As paredes de fechamento receberão acabamento com concreto e cores claras nas paredes, vidro, materiais com baixa reflexão.
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).		Sim, no solstício de inverno o empreendimento projeta sombra na Biblioteca Elida de Freitas e Castro Druck a partir das 14h.
O empreendimento obstrui a iluminação solar das edificações do entorno? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).		O projeto conta com afastamento entre blocos de maior dimensão que o afastamento mínimo exigido pelo Plano Diretor, propiciando maior permeabilidade visual e desempenho ambiental.
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	Baixo impacto, devido ao empreendimento ser de 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.
	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 avaliação da incidência solar e das condições de ventilação do empreendimento e de seu entorno foi desenvolvida com o auxílio do software Spacemaker, que, a partir de dados climáticos e características do sítio, permite a realização de simulações gráficas dos fatores ambientais, possibilitando a análise do desempenho do empreendimento em relação à iluminação natural e à ventilação no contexto urbano em que se insere.		

Trajetória da sombra nos horários de 8, 10, 12, 14, 16 e 18 horas no solstício de inverno e no solstício de verão.



Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

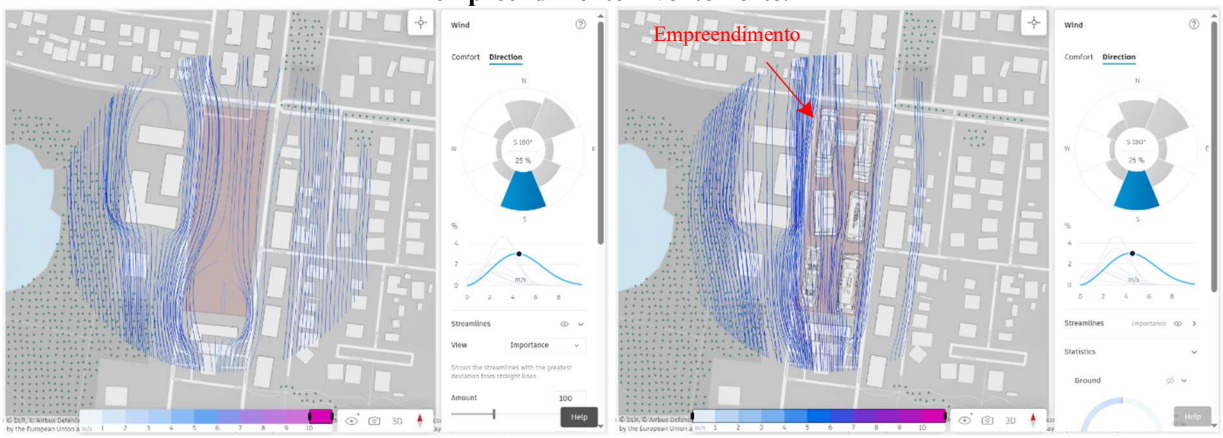
Durante o solstício de verão a fachada sul do empreendimento receberá até 9 horas diárias de insolação, a fachada sudeste até 9 horas, a fachada norte até 7 horas e nordeste até 7 horas, havendo um comportamento pleno da radiação solar em todas as fachadas.

Durante o solstício de inverno a fachada sul do empreendimento receberá até 3 horas diárias de insolação, a fachada sudeste até 5 horas, a fachada norte até 9 horas e nordeste até 7 horas, havendo um comportamento de sombreamento ao sul e de radiação solar plena nas demais fachadas.

Com relação ao entorno, às edificações que fazem divisa com o empreendimento se apresentam afastadas do empreendimento, desta forma não se observa alterações de recebimento solar nas fachadas, devido à condição de mais isolamento do empreendimento com o entorno, bem como o gabarito. Além disso, não é observado fator de sombreamento na área da praia, devido ao afastamento do empreendimento da frente d'água e por canta da faixa de vegetação de restinga presente entre o empreendimento e a praia.

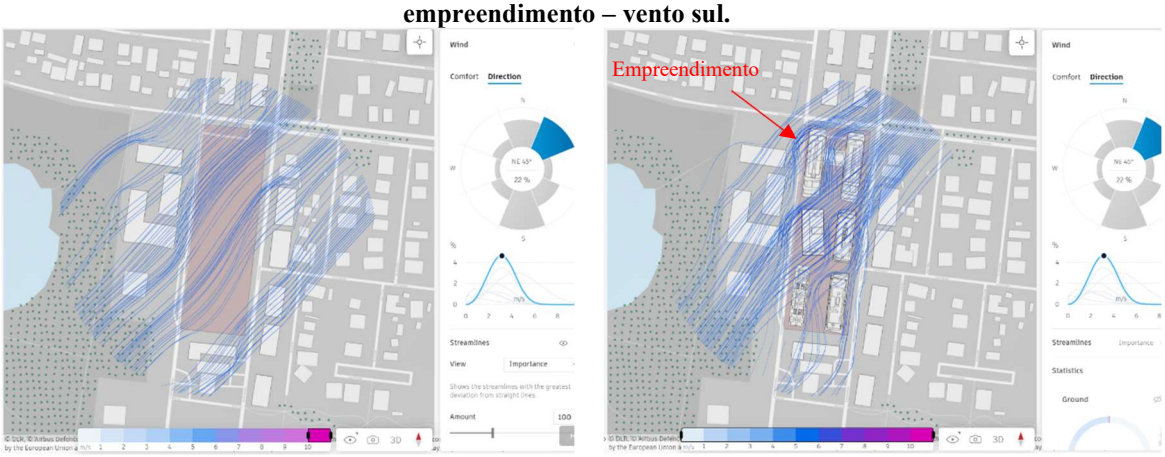
A análise da ventilação foi realizada através da predominância dos ventos do local (correntes do norte, nordeste e sul), a geometria do empreendimento, as edificações do entorno e a topografia do seu entorno imediato dentro da ferramenta Spacemaker, com isso foi obtido os seguintes dados:

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 sul.



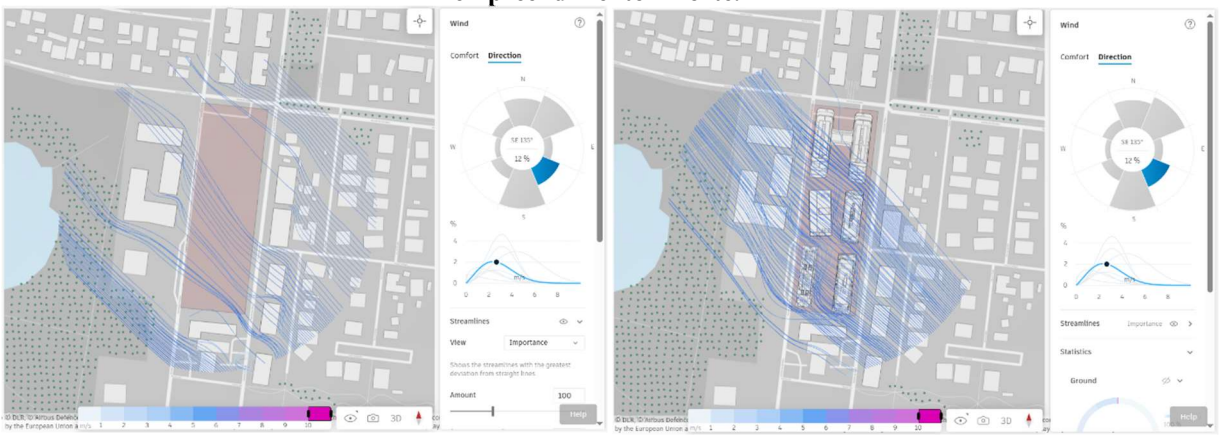
Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

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 – norte.



Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

Através da análise acima observa-se que todas as correntes promoverão alteração no ambiente, havendo, ainda, o encontro nos blocos do empreendimento à 45 graus, o que ocasionará efeito de esquina junto ao vértice da torre, gerando correntes de ar paralelas às fachadas do edifício. Este efeito poderia ser atenuado adensando-se com edificações baixas a vizinhança imediata, o que já ocorre parcialmente, além de outra edificação vertical próxima, e deve amenizar o impacto do encontro do vento com a edificação.

Analisando as correntes de ar vindas do norte e do nordeste, se observa o comportamento típico do sítio, não havendo interferências do empreendimento no comportamento dos ventos para as edificações e para o entorno, nas correntes do norte, e um pequeno desvio de corrente na zona nordeste, mas que deve também ser dispersada e tomar o fluxo típico do sítio.

3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

Caracterização e análise da paisagem e patrimônio atual

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

A área de influência do empreendimento, em especial Jurerê, é caracterizada por uma ocupação diferenciada das demais regiões da cidade. O turismo e lazer são uns dos principais fatores que proporcionaram a conformação da paisagem atual de Jurerê, a qual foi caracterizada por processos de urbanização planejados por meio de investidores privados, impulsionando o crescimento imobiliário na região.

Desde a sua formação, Jurerê sofreu diferentes etapas de planejamento urbano. Quanto a paisagem atual, observa-se uma diferenciação entre Jurerê Tradicional e Jurerê Internacional. Jurerê Tradicional é proveniente dos primeiros loteamentos planejados, na década de 1960, os traçados de suas vias formam diversas quadras alongadas, cortadas por alamedas com 15 metros de largura que se direcionam ao mar, as quais se constituem de espaços verdes e praças, as construções são mais convencionais e antigas, apresentando predominantemente edificações residenciais, mas também com maior diversificação de estabelecimentos comerciais e de serviços.

Jurerê Internacional possui um planejamento urbanístico moderno e construções de alto padrão. É inspirado em parte de sua área pelo traçado quadriculado e das alamedas de Jurerê Tradicional e também apresenta uso predominantemente residencial, mas com estruturas voltadas para o turismo e lazer, como resorts, beach clubs, shopping e restaurantes, ademais, destaca-se por espaços de lazer e contato com a natureza.

O empreendimento proposto será edificado em um terreno que se encontra atualmente com o potencial construtivo subutilizado, sendo previamente ocupado por um hotel. No seu entorno direto está ocorrendo um processo de verticalização e modernização da ocupação urbana, com a presença de novos empreendimentos. Ademais, a Avenida dos Salmões, onde se insere o empreendimento, é marcada por construções de uso misto similares ao projeto em questão, predominando edificações com comércios e serviços localizados nos térreos e residências multifamiliares nos pavimentos superiores.

Paisagens em frente ao terreno do empreendimento.



Fonte: Vistoria *in loco,* 2025.

Paisagem urbana no entorno da área do empreendimento.



Fonte: Vistoria *in loco,* 2025.

Eixos visuais da paisagem constituída por elementos naturais e artificiais, que representam as características na conformação da identidade local recente.



Fonte: Vistoria *in loco*, 2025.

Eixos visuais representativo dos valores paisagísticos da paisagem da orla na área de influência direta do empreendimento.



Fonte: Vistoria *in loco*, 2025.

Impactos pertinentes

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

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

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

A análise dos valores paisagísticos considerados na elaboração do projeto foi desenvolvida a partir da leitura integrada da paisagem urbana e natural da área de inserção do empreendimento, localizado na Avenida das Raias, em Jurerê.

Para esta análise, a paisagem urbana é compreendida como resultado da relação entre elementos naturais, formas edificadas, espaços públicos, usos, percursos e modos de apropriação cotidiana. Dessa forma, os valores paisagísticos considerados não se limitam à leitura visual do entorno, abrangendo também a inserção urbana do empreendimento, sua relação com a malha existente, a continuidade dos percursos de pedestres, a qualificação dos espaços livres e a ativação do térreo.

A área em estudo está inserida em setor urbano planejado e infraestruturado de Jurerê, caracterizado por vias estruturadas, quadras regulares e edificações residenciais, comerciais e de serviços. O entorno mantém relação visual com a paisagem natural da região norte da Ilha de Santa Catarina, compondo um contexto em que a ocupação urbana convive com referências ambientais relevantes, conforme indicado na imagem de síntese da inserção urbana e paisagem ampliada.

Síntese da inserção urbana, sistema viário, áreas verdes e referências naturais do entorno.



Nesse contexto, a volumetria proposta passa a integrar a composição visual da paisagem local, especialmente nas visadas a partir das vias próximas e de pontos de observação do entorno. As fotografias, fotomontagens e vistas aéreas apresentadas permitem avaliar essa inserção em diferentes escalas, tanto na paisagem urbana ampliada quanto na leitura ao nível do pedestre.

Vista aérea da inserção volumétrica no contexto urbano e natural ampliado.



Vista aérea de contexto para leitura comparativa da paisagem ampliada.



Vista aérea da relação do conjunto com a malha urbana e as áreas naturais do entorno.



Vista aérea de contexto para avaliação da inserção urbana em escala ampliada.



Vista aérea da implantação proposta em relação às quadras, vias e áreas verdes do entorno.



Vista aérea de contexto para leitura comparativa da ocupação urbana e dos espaços livres.



A materialidade proposta também compõe a leitura paisagística do empreendimento. O uso de materiais naturais e de aparência natural, como pedra, madeira e vidro, associado a uma paleta de tons neutros e terrosos, contribui para aproximar a expressão arquitetônica do contexto ambiental e urbano do entorno. Essa escolha reforça a relação entre os volumes edificados, os espaços ajardinados e a paisagem local, conferindo ao conjunto uma presença visual leve, integrada e compatível com a ambiência de Jurerê.

O projeto adota composição de uso misto, com funções residenciais, comerciais, hoteleiras e de eventos, organizadas em conjunto edificado. Nos três primeiros níveis, concentram-se usos associados

ao shopping, à hotelaria e aos espaços de eventos, contribuindo para a ativação urbana, para a presença de fachadas ativas e para a continuidade com o Open Shopping existente no entorno.

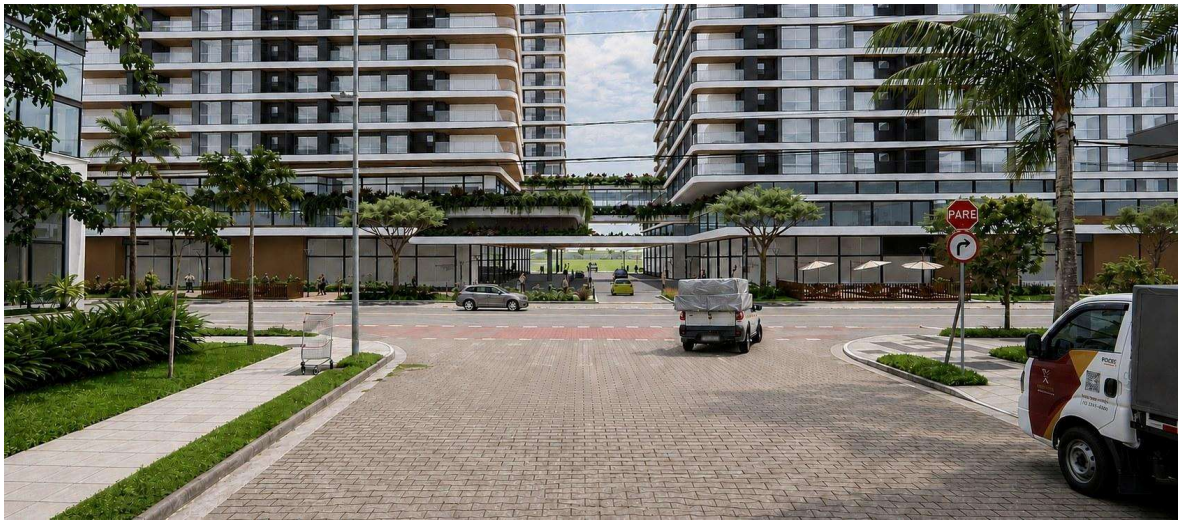
Nesse sentido, o shopping previsto no térreo é compreendido como extensão e arremate urbano do eixo comercial do Open Shopping, reforçando a continuidade dos usos voltados ao pedestre e qualificando a transição entre o empreendimento, as frentes comerciais existentes e os espaços públicos adjacentes.

A implantação considera a distribuição dos volumes no lote, os afastamentos, o embasamento urbano ativo, as áreas de fruição pública e a qualificação dos passeios. Esses elementos estruturam um eixo de circulação de pedestres conectado por fruições públicas, com passeios generosos e canteiros arborizados, em continuidade ao eixo arborizado da Avenida das Raias.

A partir dessa organização, o empreendimento atua como ponto de convergência e conexão urbana, articulando a Avenida das Raias à Rua dos Calangos e favorecendo a integração com o Parque do Amoreville. Essa continuidade também se relaciona com o Parque dos Curumins, reforçando a conexão do eixo da Avenida das Raias com os espaços públicos do entorno. No nível do térreo, os percursos se estendem em direção ao Parque Moça do Villa do Lago e, por continuidade, ao Parque Péricles de Freitas Druck, ampliando a relação entre o empreendimento, os parques próximos e os eixos de circulação de pedestres.

No nível da rua, o tratamento do térreo assume papel central na relação entre o empreendimento e o espaço público. A arborização, as áreas ajardinadas, as calçadas qualificadas, as fruições públicas, os espaços de permanência e as fachadas ativas contribuem para valorizar a paisagem urbana na escala do pedestre e fortalecer a integração do conjunto com a malha urbana existente. Essa relação é reforçada pela presença de acessos ao shopping e de salas comerciais voltadas para as frentes urbanas do empreendimento, especialmente nas esquinas e junto à Avenida das Raias e à Avenida dos Salmões, favorecendo a vitalidade dos passeios e a continuidade dos usos urbanos no entorno.

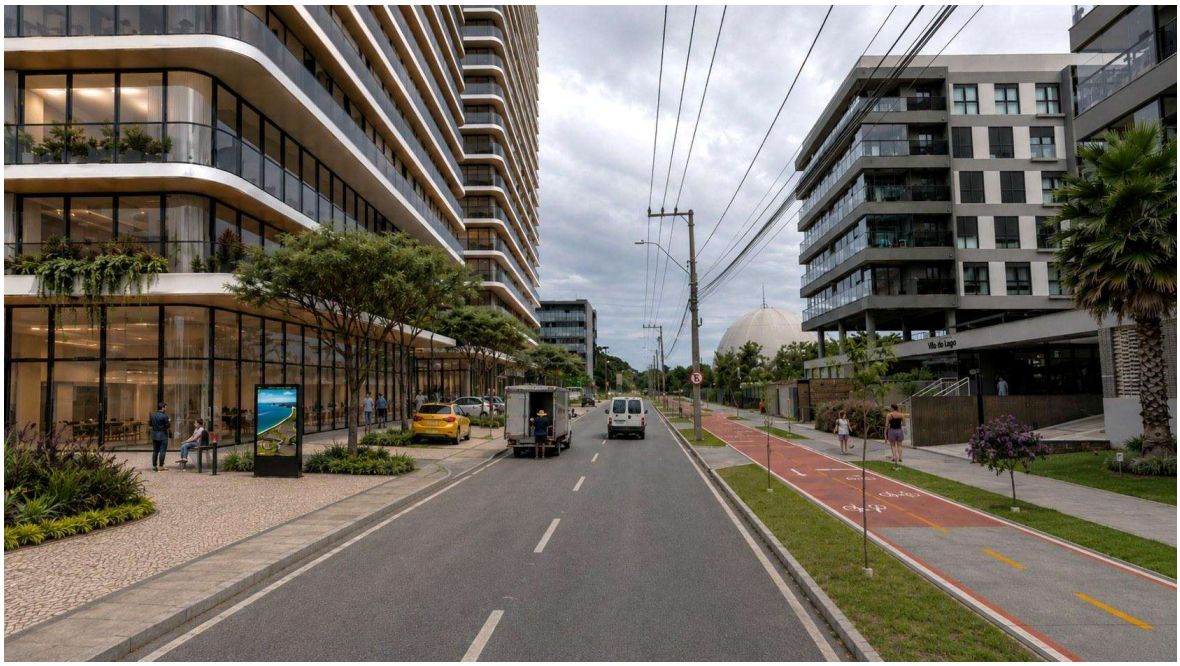
Vista ao nível do pedestre, evidenciando acessos, fruição pública, canteiros arborizados e relação com o térreo ativo.



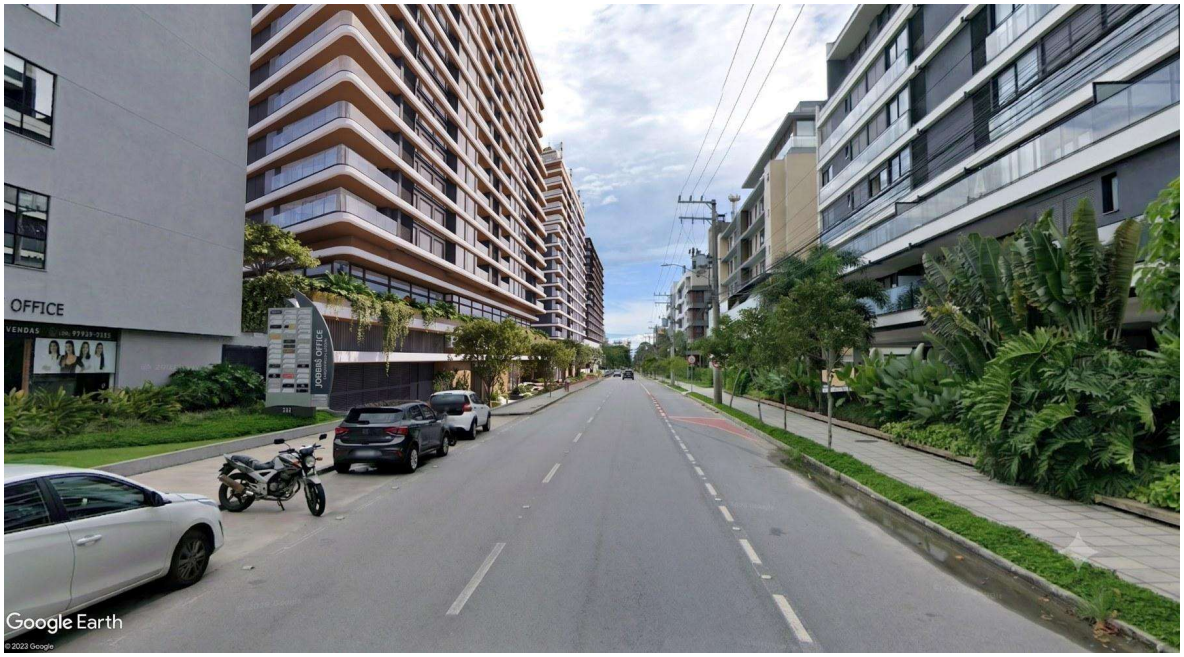
Vista da Avenida das Raias, com continuidade do eixo arborizado, passeios qualificados e frentes urbanas ativas.



Vista das frentes urbanas, com transparência, materialidade, arborização e relação direta com o espaço público.



Vista ao nível da rua, evidenciando a relação entre volumetria, calçadas, arborização e edificações do entorno.



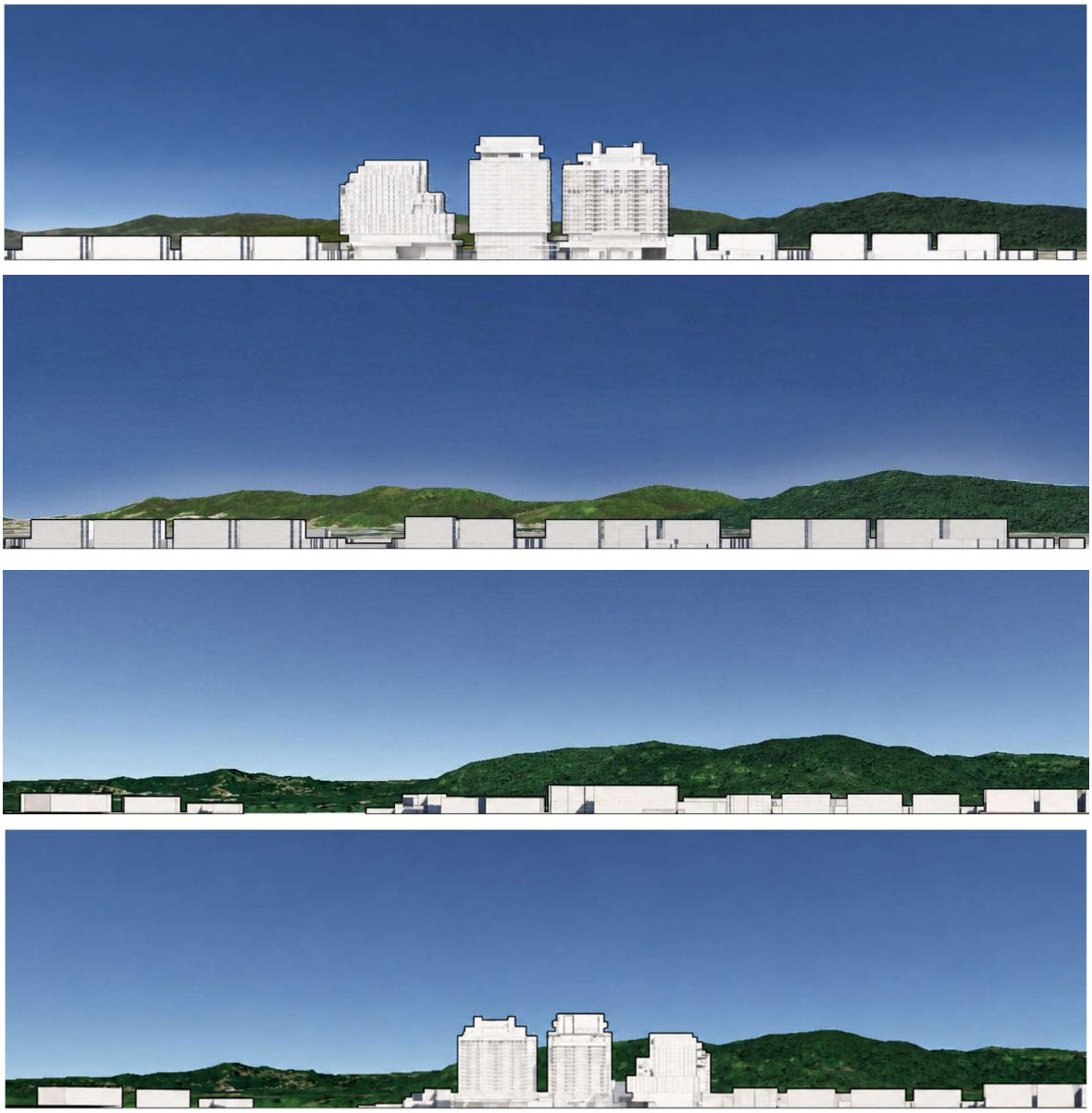
A composição proposta articula volumes construídos, espaços livres, áreas ajardinadas, materialidade arquitetônica e usos voltados ao espaço urbano. Assim, a inserção do empreendimento é compreendida como parte da consolidação da paisagem urbana da região, relacionando ocupação do lote, qualificação dos espaços abertos, continuidade dos percursos públicos e integração com o sistema viário.

Quanto aos valores naturais da paisagem, a análise considera a manutenção, sempre que possível, da leitura dos elementos ambientais de fundo, especialmente áreas vegetadas, áreas úmidas, corpos d'água e relevo costeiro. A compatibilização paisagística está associada à qualificação dos espaços livres,

ao reforço da arborização urbana, à permeabilidade visual no térreo e à composição entre volumes edificados, áreas abertas, vegetação e materiais de expressão natural.

A inserção paisagística foi considerada em duas escalas complementares. Na escala do pedestre, destacam-se a fruição pública, as fachadas ativas, a arborização, os afastamentos, os passeios qualificados, as áreas de permanência, os percursos de conexão urbana e a materialidade percebida no nível da rua. Na escala urbana ampliada, consideram-se a distribuição volumétrica, a setorização dos volumes, os afastamentos e a relação visual do conjunto com os elementos naturais de fundo.

Estudo de silhueta urbana com inserção do empreendimento e relação com o relevo de fundo.



Dessa forma, os valores paisagísticos considerados na elaboração do projeto compreendem a leitura da planície costeira, a relação visual com os elementos naturais do entorno, a consolidação urbana

de Jurerê, a valorização da escala do pedestre, a qualificação dos espaços livres, a arborização, a fruição pública, a continuidade dos percursos urbanos, a ativação do térreo, a composição volumétrica e a materialidade arquitetônica do conjunto.

Conclui-se que o empreendimento se insere em contexto urbano planejado e em transformação, articulando volumetria, uso misto, fruição pública, arborização, fachadas ativas, materialidade compatível, qualificação dos passeios, continuidade dos percursos públicos e integração com o sistema viário. As fotografias e fotomontagens demonstram que sua inserção paisagística deve ser avaliada em conjunto com as estratégias de implantação, o tratamento do térreo, a conexão com os espaços públicos do entorno, a qualificação dos percursos urbanos e a expressão material proposta para o conjunto.

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)

Na AII há a presença da unidade de conservação Estação Ecológica de Carijós, bem como áreas de APP. Tais áreas estão localizadas nas áreas AID e AII e não em proximidade de 100m do empreendimento, logo não causando interferência ou promovendo impactos nos elementos patrimoniais naturais.

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)

Entende-se que obras de qualquer natureza acabam por impactar visualmente a paisagem, da mesma forma ocorre com o projeto em análise. Compreende-se que a transformação da paisagem faz parte do processo de produção do espaço urbano construído, de forma que as novas edificações deverão ser assimiladas gradativamente como elemento comum na paisagem. Para isso, no entanto devem ser garantidos aspectos qualificadores da paisagem, que presumam harmonia entre o contexto local e os aspectos naturais e antrópicos (construídos).

Devido ao afastamento do empreendimento de sítios arqueológicos e de áreas de preservação cultural, não se prevê impacto ao patrimônio e a paisagem cultural. Ainda assim, caso durante as obras de implantação do empreendimento sejam encontrados quaisquer vestígios de material arqueológico, deverá ser imediatamente informado a secretaria do patrimônio histórico artístico e cultural do município e ao IPHAN, para que se siga com os procedimentos e medidas, para a preservação, registro e manutenção do patrimônio histórico, arqueológico e cultural existente. Importante ressaltar que não existe no raio de 100 metros a partir do terreno do empreendimento áreas ou imóveis tombados.

Empreendimento:		UNIQUE OPEN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA								Data:	22/12/2025
	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	• Serão utilizados banheiros químicos ou será conectado com a rede de esgoto existente na área.	**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; • Elaboração e aplicação de um Plano de Prevenção e Controle da Poluição da Obra.	**38,3**

Empreendimento:		UNIQUE OPEN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA								Data:	22/12/2025
	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	0					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. • Será disponibilizado espaço interno para utilização das caçambas. • Elaboração e aplicação de um Plano de Prevenção e Controle da Poluição da Obra.	**NULO**
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**
2.1.5												
2.1.6												

Empreendimento:		UNIQUE OPEN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA								Data:	22/12/2025
IMPACTO		NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE
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.	**38,3**
2.2.4	Desencadeamento de processos erosivos na via ou imóveis vizinhos	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. • 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;	**28,5**
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	1	1	1	1	28,5	NULA	• 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.	**28,5**

Empreendimento:	UNIQUE OPEN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA									Data:	22/12/2025
IMPACTO	NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE
2.2.6 Geração de 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. • 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;	**28,5**
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 (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**

Empreendimento:	UNIQUE OPEN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA									Data:	22/12/2025
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. • 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;	**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 possível, 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:	UNIQUE OPEN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA									Data:	22/12/2025
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 escavação 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	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**
2.4.4 Aumento da poluição sonora pelo tráfego de máquinas e caminhões	NEGATIVO	1	3	1	1	1	1	38,3	BAIXA	• Viabilização de espaços internos no empreendimento para estacionamento dos veículos prestadores de serviços e de carga/descarga, quando possível. • 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 (Lei Complementar N° 60/2000);	**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	• Viabilização de espaços internos no empreendimento para estacionamento dos veículos prestadores de serviços e de carga/descarga, quando possível.	**28,5**
2.4.7											
2.4.8											

Empreendimento:	UNIQUE OPEN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA									Data:	22/12/2025
IMPACTO	NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE
2.4.9											
2.4.10											
3. SUPERESTRUTURA E VEDAÇÃO											
3.1 Geração de ruído na montagem de estrutura metálica	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; • 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**
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 quando possível, 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 (Lei Complementar N° 60/2000);	**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 (Lei Complementar N° 60/2000);	**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	1	1	1	1	1	28,5	NULA	• A atividade principal dos veículos pesados deve ser confinada ao interior do terreno quando possível, 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;	**28,5**

Empreendimento:		UNIQUE OPEN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA								Data:	22/12/2025
	IMPACTO	NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE
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												
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:		UNIQUE OPEN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA								Data:	22/12/2025
	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	0					5	NULA		NULO
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	0					5	NULA		NULO
5.4	Danos estéticos em edificações históricas ou tombadas (sujidades)	NEGATIVO	1	0					5	NULA		NULO
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	3	3	3	1	5	95,3	MÉDIA	• Desenvolvimento de projeto de drenagem de águas pluviais com captação e utilização de água da chuva no empreendimento. • Previsão e manutenção de áreas de vegetação no interior do lote, que contribuem para a permeabilidade.	95,3
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; • Solicitação de certificação LEED e Fitwel com avaliação de estratégias para melhor perfomance e eficiência dos sistemas de consumo de água e energia.	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; • Será implantado sistema de aproveitamento da água da chuva. • Solicitação de certificação EED e Fitwel com avaliação de estratégias para melhor perfomance e eficiência dos sistemas de consumo de água e energia.	85,9
1.4	Geração de efluentes sanitários em regiões não atendidas pela concessionária do serviço	NEGATIVO	5	0					25	NULA		NULO
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	5	1	1	76,9	MÉDIA		76,9
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	1	1	1	1	48,5	BAIXA		48,5
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	3	3	1	1	1	47,9	BAIXA	• O empreendimento contará com sistema de vigilância privado	47,9

Empreendimento:		UNIQUE OPEN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA								Data:	22/12/2025
	IMPACTO	NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE
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 implantação de uma área de fruição pública	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	1	3	1	3	3	76,3	MÉDIA		76,3
3.3	Ordenamento territorial	POSITIVO	5	3	1	3	3	5	94,9	MÉDIA		POSITIVO
3.4												
3.5												
3.6												
4.	**VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**											
4.1	Supervalorização dos imóveis na área de influência	NEGATIVO	5	0					25	NULA		NULO
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 incentivos a investimentos	POSITIVO	5	3	3	1	1	5	85,9	MÉDIA		POSITIVO
4.5												
4.6												
4.7												
5.	**MOBILIDADE URBANA**											
5.1	Aumento de tráfego de veículos motorizados	NEGATIVO	5	3	5	3	1	3	95,9	MÉDIA	• O empreendimento irá incentivar a mobilidade ativa a partir da disponibilização de vagas de bicicletas, em número superior ao mínimo exigido pelo Plano Diretor. Além disso, será previsto infraestrutura de apoio aos ciclistas. • 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).	95,9
5.2	Piora no nível da via em um horizonte de 5 anos.	NEGATIVO	5	3	1	1	1	3	67,3	MÉDIA	• O empreendimento irá incentivar a mobilidade ativa a partir da disponibilização de vagas de bicicletas em número superior ao mínimo exigido pelo Plano Diretor. Além disso, será previsto infraestrutura de apoio aos ciclistas. • 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).	67,3
5.3	Aumento na demanda por estacionamento em vias públicas	NEGATIVO	5	1	1	1	1	1	48,5	BAIXA	• O empreendimento irá disponibilizar vagas de visitantes internas.	48,5
5.4	Aumento na demanda por transporte coletivo	NEGATIVO	5	1	1	1	1	3	57,5	BAIXA	• Com relação ao transporte público, constatou-se que existe um número suficiente de linhas que atendem à localidade.	57,5

Empreendimento:		UNIQUE OPEN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA								Data:	22/12/2025
	IMPACTO	NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE
5.5	Ocupação em área sem passeios adequados e acessíveis	NEGATIVO	5	0					25	NULA	• 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).	**NULO**
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 em número superior ao mínimo exigido pelo Plano Diretor. Além disso, será previsto infraestrutura de apoio aos ciclistas. • O projeto do empreendimento busca valorizar a acessibilidade a pé, através da adoção de passeios públicos adequado.	**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 em número superior ao mínimo exigido pelo Plano Diretor. Além disso, será previsto infraestrutura de apoio aos ciclistas. • O projeto do empreendimento busca valorizar a acessibilidade a pé, através da adoção de passeios públicos adequado.	**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	3	1	1	3	3	76,5	MÉDIA	• O condomínio irá desenvolver regulamentos internos que estabeleçam horários específicos para atividades que possam gerar ruídos, como festas, obras e uso de equipamentos.	**76,5**
6.4	Geração de reflexos ofuscantes causados por revestimento de fachada	NEGATIVO	5	0					25	NULA	• O empreendimento contará com materiais de tons claros, e consonantes com o meio.	**NULO**
6.5	Geração de ilhas de calor	NEGATIVO	5	0					25	NULA	• O empreendimento contará com materiais de tons claros, e consonantes com o meio.	**NULO**
6.6	Impermeabilização do solo	NEGATIVO	5	3	1	1	1	5	76,3	MÉDIA	• Desenvolvimento de projeto de drenagem de águas pluviais do empreendimento. • Previsão e manutenção de áreas de vegetação no interior do lote, que contribuem para a permeabilidade.	**76,3**

Empreendimento:		UNIQUE OPEN EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA								Data:	22/12/2025
	IMPACTO	NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE
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 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 materiais de tons claros, e 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	• O empreendimento apresenta gabarito típico do entorno, compondo uma ambiência da visualização da paisagem	**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	0					25	NULA		**NULO**
7.5	Alteração da paisagem urbana, natural e cultural (pelas estruturas físicas do empreendimento)	NEGATIVO	5	0					25	NULA	• 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; • O empreendimento apresenta desenho moderno e biofílico.	**NULO**
7.6	Criação de elementos arquitetônicos atrativos, permeáveis e consonantes	POSITIVO	5	3	1	1	5	5	94,7	MÉDIA	• O empreendimento apresenta gabarito típico do entorno, compondo uma ambiência da visualização da paisagem. • O empreendimento apresenta desenho moderno e biofílico. • Implantação de área de fruição pública com paisagismo e arborização, incluindo espécies nativas.	**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	0					25	NULA		**NULO**
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	0					25	NULA		**NULO**
8.5	Descaracterização de paisagens naturais	NEGATIVO	5	0					25	NULA		**NULO**
8.6												
8.7												
8.8												
8.9												
										ÍNDICE DE MAGNITUDE		**28,8**

Planilha Versão R02 - Data: 05/08/2024