

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)

GLOBO
CONSTRUTORA E INCORPORADORA



Empreendimento de Uso Misto
Coqueiros
2025

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 ele 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
1.4. Titulação do Imóvel	5
1.5. Informações Prévias	5
1.6. Descrição do Empreendimento	7
2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII)	10
3. Diagnósticos e Prognósticos.....	13
3.1. Adensamento Populacional	13
3.2. Equipamentos Urbanos na AID	14
3.3. Equipamentos Comunitários na AID	16
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo	20
3.5. Valorização Imobiliária na AII	21
3.6. Mobilidade Urbana	23
3.7. Conforto Ambiental Urbano	41
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural	44

1. Identificação do Empreendimento			
1.1. Nome e Localização do Empreendimento			
Enquadramento (conforme Instrução Normativa Atual)	Edificação		
Classificação (conforme art. 4º da Lei Municipal 11.029/2023)	VII - condomínios residenciais multifamiliares acima de 200 unidades habitacionais ou acima de 100 vagas de automóveis ;		
Usos (conforme Anexo F02 - Adequação de Usos para Aprovação e Licenciamento de Obras e Edificações, da LC nº 482/2014)	1. Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical 2. Comércio varejista de mercadorias em geral 3. Serviços em geral		
Nome fantasia (se houver)			
Logradouro	Rua Desembargador Pedro Silva	Número	1990
Complemento	-	CEP	88080-700
Bairro/Distrito	Coqueiros		
Inscrições Imobiliárias	51.68.071.0416.001-630 e 51.68.071.0416.002.440		
Matrículas	30.681		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	GCI-GLOBO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA		

1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico				
Estudo de Impacto de Vizinhança				
Nome	Ambiens Consultoria e Projetos Ambientais LTDA			
CPF/CNPJ	04.432.182/0001-20			
Coordenador do EIV				
Nome do Profissional	Aleph Tonerá Lucas			
Qualificação	Arquiteto e Urbanista	Registro Profissional	A2659464	
Demais membros da equipe				
Nome do Profissional	Função	Qualificação	Item	Registro Profissional
Aleph Tonerá Lucas	Elaboração	Arquiteto e Urbanista	Adensamento populacional	CAU A2659464
Aleph Tonerá Lucas	Elaboração	Arquiteto e Urbanista	Valorização imobiliária	CAU A2659464
Aleph Tonerá Lucas	Elaboração	Arquiteto e Urbanista	Geração de tráfego e demanda por transporte	CAU A2659464
Aleph Tonerá Lucas	Elaboração	Arquiteto e Urbanista	Ventilação e iluminação	CAU A2659464

Aleph Toner Lucas	Elaboração	Arquiteto e Urbanista	Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura	CAU A2659464
Aleph Toner Lucas	Elaboração	Arquiteto e Urbanista	Adensamento populacional	CAU A2659464
Projeto Arquitetônico				
Nome da Empresa (se houver)	Ato 9 Arquitetura			
Responsável Técnico	Ronaldo M. Martins	Registro profissional	CAU/SC - A17817-9	

1.4. Titulação do Imóvel

Matrícula (devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)	Cartório de Registro de Imóveis
30.681	3º Registro de Imóveis

1.5. Informações Prévias

Processos correlatos

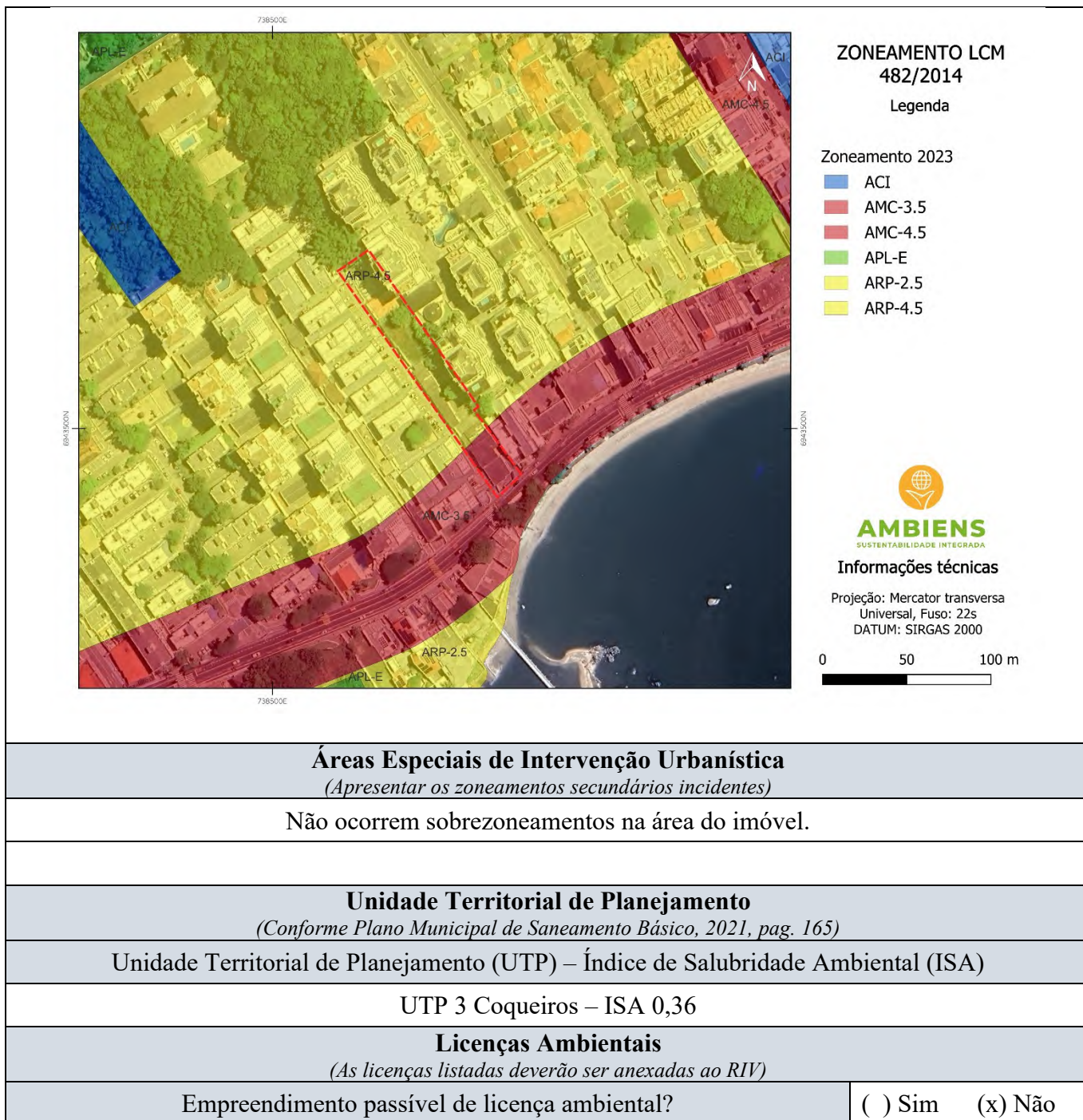
(apresentar os números dos processos de consulta de viabilidade, diretrizes urbanísticas prévias, aprovação de projeto, licenças ambientais - LAP, LAI, LAO, supressão de vegetação, etc. - autorizações de demolição e outros)

Nome do Processo	Número do Processo/Ano
Aprovação de Projeto Arquitetônico	E 30287/2025

Zoneamentos incidentes

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

Sigla	Nº Pavimentos		Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa Imper. Máxima (%)	Altura Máxima Edificação (m)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)	
	Padrão	Acrésc. TDC				CA Básico	CA Máx. Total
ARP 4.5	4	0	50%	70%	22	1	3,7
AMC 3.5	3	0	50%	70%	17,5	1	3,65







No caso de já ter sido licenciado	
Nomear e anexar a licença	Comentário sobre a pertinência das medidas para o EIV (máx. 500 caracteres)
Diretrizes Urbanísticas (caso aplicável) (Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes obrigatórias, máx. 1500 caracteres)	
-	
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 diretrizes, máx. 1500 caracteres)	
Não emitidas.	
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

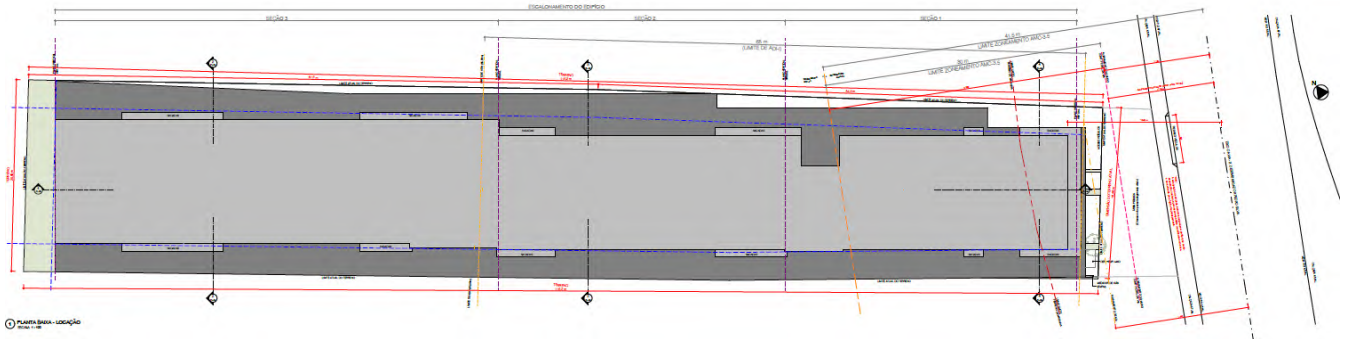
Mapa ou Croqui de Localização

(Anexar mapa em formato PDF em escala adequada)

										
										
<p style="text-align: center;">LEGENDA</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">Legenda</td> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> Área de Estudo Coqueiros Santa Catarina Terreno de Marinha </td> </tr> </table>	Legenda	<ul style="list-style-type: none"> Área de Estudo Coqueiros Santa Catarina Terreno de Marinha 	<p style="text-align: center;">NOTAS TÉCNICAS</p> <p style="font-size: small;">Projeção: Universal Transversa de Mercator - UTM. Datum: SIRGAS 2000 Fuso 22S. Lev. top - Cedido pelo empreendedor. Base Map Google Satellite.</p>	<p style="text-align: center;">MAPA DE LOCALIZAÇÃO</p> <p style="text-align: center;">Terreno de Marinha</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Numeração: NA</td> <td style="width: 33%;">Folha: Pedro N de Souza</td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> <tr> <td style="width: 33%;">Data: janeiro/2025</td> <td style="width: 33%;">Localização: Coqueiros-Florianópolis, SC.</td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> </table>	Numeração: NA	Folha: Pedro N de Souza		Data: janeiro/2025	Localização: Coqueiros-Florianópolis, SC.	
Legenda										
<ul style="list-style-type: none"> Área de Estudo Coqueiros Santa Catarina Terreno de Marinha 										
Numeração: NA	Folha: Pedro N de Souza									
Data: janeiro/2025	Localização: Coqueiros-Florianópolis, SC.									
										

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 empreendimento configura-se como uma edificação de uso misto no qual a atividade prevista é de uso comercial e residencial. Enquanto as atividades de comércio estão concentradas no embasamento da edificação (pav. 01), as unidades residenciais estão distribuídas nas torres do projeto. As vagas para estacionamento estão distribuídas entre o subsolo 2 e o pavimento 1, destinados parcialmente ao uso de garagem. Considerando a parte comercial do empreendimento, seus horários de funcionamento são estimados entre as 08h e às 20h. Considerando a parte do empreendimento residencial multifamiliar, os prováveis horários de pico estão concentrados na saída e chegada dos moradores do empreendimento sendo comumente nos horários de saída e chegada do trabalho em horário comercial padrão, isto é, das 07h às 09h e das 17h às 19h.

Descrição Quantitativa do Empreendimento

Área total do terreno (m ²)	2.303,26
Área de recuo viário (m ²)	0
Área remanescente (m ²)	2.303,26
Incentivos utilizados	ao Uso Misto, às Áreas de Desenvolvimento Incentivado - ADI I
Número de torres	1

Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m²)

() Sim	Área de Incidência (máx. 100 caracteres)
(x) Não	-

Uso de Transferência do Direito de Construir (m²)

() Sim - venda () Sim - compra () Não	Proveniência (máx. 100 caracteres)
	-
	Valor do m ²
	-

Limite de Ocupação

Parâmetro	Permitidos PD 482/2014		Utilizados			
	Básico	Acres. TDC	Básico	TDC	Incentivos	Total
Coefficiente de Aproveitamento (CA)	3,7		4,2			
Número de Pavimentos	4	0	4	0	3	7

Taxa de Impermeabilização					
Área do lote (m ²)		2.303,26		100,00%	
Área sem obstáculo à infiltração de água (m ²)		29,83		1,30%	
Área de terraço (profundidade maior que 30cm) (m ²)		-		-	
Área de Pavimentação Drenante (m ² equivalente)		38,59		1,68%	
Área com sistema de captação de águas pluviais (m ²)		883,18		38,34%	
Área impermeabilizada (m ²)		1.351,66		58,68%	
Taxa de Ocupação		Área (m ²)	%	Área (m ²)	%
	Subsolo	2.303,26	100%	1562,99	67,86%
	Base	1.842,61	80%	1804,94	78,36%
	Torre	1.151,63	50%	1476,65	64,11%
Quadro de Áreas das Unidades Privadas					
Unidades Habitacionais/Hospedagem		Número de dormitórios	Total de unidades	Área privativa média	
		1	6	63,46	
		2	40	88,48	
		3	24	150,23	
Unidades Comerciais/Serviços		Tipo	Número	Área média	
		Sala Comercial	1	269,90	
Quadro de Áreas do Empreendimento					
<i>(Quadro de áreas total e total computável do empreendimento, por pavimento e total geral)</i>					
Pavimento		Área Computável		Área Total	
Nível 1		422,16		2.056,49	
Nível 2		644,00		1.712,15	
Nível 3		897,27		1.776,56	
Nível 4		857,89		1.499,73	
Nível 5		1.369,10		1.456,69	
Nível 6		1.369,10		1.456,69	
Nível 7		1.369,10		1.456,69	
Nível 8		1.369,10		1.456,69	
Nível 9		1.059,17		1.305,38	
Nível 10		310,63		413,39	
Nível 11				81,05	
Nível 12				81,05	
Total Geral		9.667,52		14.752,56	

Vagas de Estacionamento							
		Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	-	-	70 (1/uh)	105		129

	Visitantes	6 (5% das privativas)	-	7 (5% das privativas)	5		
Comerciais	Privativas	3 (1 vaga/100 m ² de área construída)		3 (1 vaga/100 m ² de área construída)	7		11
	Visitantes	-	-	-	-	-	-
Outros		-	-	-	-	-	-

Usos do Empreendimento

Tipos de uso	Área (m ²)	% do uso (em relação à área total do empreendimento)
Residencial	14.482,66	98,17%
Comercial	269,90	1,83%

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	mar/26	abr/26
2	Movimentações de terra e fundações	mai/26	jun/26
3	Superestrutura	jul/26	out/27
4	Alvenaria	out/26	nov/27
5	Revestimentos e acabamentos	fev/27	mar/29

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)

-

Demais informações consideradas pertinentes para o EIV

(máx. 2000 caracteres)

-

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

Delimitação das Áreas de Influência

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

Definição dos portes	Raios da AID	Raios da AII
I - Porte 1: até 2.000m ² II - Porte 2: acima de 2.000m ² até 5.000m ²	I - Porte 1: 200m II - Porte 2: 300m	I - Porte 1: 600m II - Porte 2: 700m

III - Porte 3: acima de 5.000m² até 15.000m² IV - Porte 4: acima de 15.000m ² até 25.000m ² V - Porte 5: acima de 25.000m ² até 40.000m ² VI - Porte 6: acima de 40.000m ²	III - Porte 3: 400m IV - Porte 4: 500m V - Porte 5: 900m VI - Porte 6: 1.200m	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	
420540705000560 420540705000464 420540705000465 420540705000302 420540705000303 420540705000304 420540705000305 420540705000307 420540705000309 420540705000475	420540705000346 420540705000347 420540705000458 420540705000298 420540705000302 420540705000460 420540705000303 420540705000461 420540705000304 420540705000462 420540705000559 420540705000305 420540705000560 420540705000320 420540705000326 420540705000327 420540705000329 420540705000474 420540705000475 420540705000463 420540705000464 420540705000307 420540705000465 420540705000309 420540705000310 420540705000312	
Caracterização geral das Áreas de Influência <i>(Caracterizar as áreas compreendidas pelos polígonos da AII e da AID, máx. 4000 caracteres)</i>		
<p>Seguindo a definição proposta pelo Termo de Referência, foram estabelecidos os raios referentes ao Porte 3 para a análise das áreas de influência do empreendimento, ou seja, 400 m para AID e 800 m para AII.</p> <p>No caso da AII, o <i>buffer</i> estabelecido pelo raio de centro sobre o ponto central da testada do empreendimento alcança 26 setores censitários, que somam cerca de 1,78 km² ou 178,45 (ha) e abrangem os bairros Coqueiros, Abraão e Itaguaçu. Para a AID, foram considerados 10 setores censitários, que somam 0,59 km² ou 59,71 hectares (ha). Todos os setores da AID estão inseridos no bairro Coqueiros e são considerados setores urbanos, pelo recenseamento.</p>		

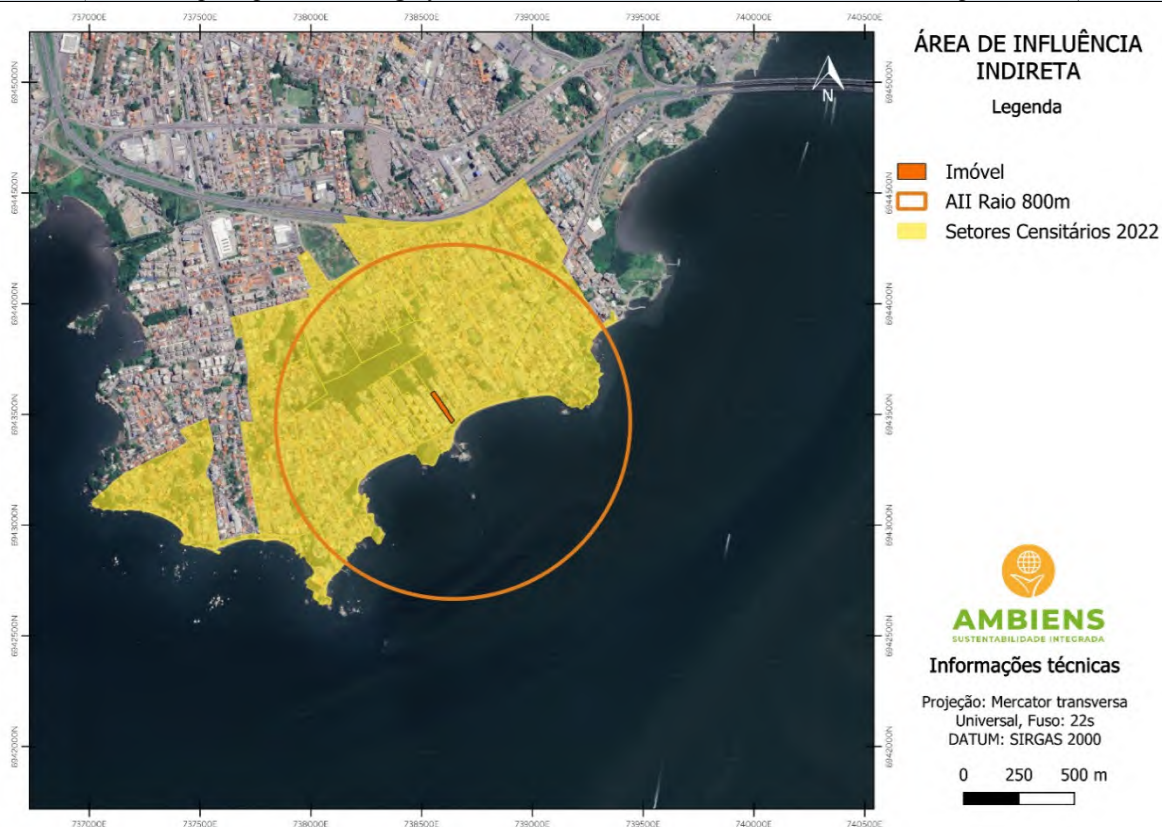
Mapa da Área de Influência Direta

(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	13.110
População Total da AII (PTAII) atualizada <i>(Utilizar referência ou método que inclua a evolução dos últimos censos ou estimativa para traçar um comparativo de crescimento da população)</i>	14.031 <i>(Aplicando-se taxa de crescimento de 2,29%/ano, com base no aumento populacional do município de Florianópolis divulgado pelo recenseamento de 2022).</i>
Quantidade de domicílios na AII	6.248
Média de pessoas por domicílio na AII	2,10
Área Urbanizável da AII (ha) <i>(Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)</i>	158,52 ha
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] <i>(Considerar área calculada acima)</i>	89 hab./ha
Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor	320 hab./ha
População por faixa etária da população na AII <i>(de 0 a 5, 6 a 17, 18 a 59 anos/de mais de 60 anos, com suas respectivas porcentagens)</i>	0 a 4: 595 hab. (4,54%) 5 a 9: 676 hab. (5,16%) 10 a 19: 1242 hab. (9,47%) 20 a 59: 7578 hab. (57,80%) 60 a 69: 1515 hab. (11,57%) 70 ou mais: 1502 hab. (11,47%) <i>Obs: Divisão em concordância com o recenseamento IBGE 2022, somando-se idades adultas (20 a 59) e juvenis (10 a 19).</i>
População Fixa e Flutuante do Empreendimento	
<i>(Considerar 2 hab./dormitório para uso residencial; 7 hab/m² para uso comercial; demais usos consultar a IN 009 do Corpo de Bombeiros de SC.)</i>	
População Fixa do Empreendimento	316
População Flutuante do Empreendimento	54 (m ² comercial/5)
População Total do Empreendimento (PTE) (População fixa + população flutuante)	370
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	Residentes
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	Clientes e funcionários
Adensamento Populacional com o Empreendimento	
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento <i>(Considerar as macro áreas de uso urbano)</i>	14.401/158,52 = 91 hab./ha
Incremento populacional na AII (%)(PTE/PTAII)	2,63%
Conforme enquadramento abaixo, o empreendimento ocasiona um adensamento populacional expressivo na AII?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não

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 $>2\%$	
Impactos e Análise de Adensamento Populacional a partir do Empreendimento <i>(Identificar e tecer análise crítica elencando as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)</i>	
<p>Através do zoneamento previsto pela legislação municipal, é prevista a densidade líquida máxima – Anexo F01 do Plano Diretor – para cada macrozona urbana do município. Assim, observando-se as áreas assim demarcadas estabelecidas no interior dos limites da AII, relacionadas à população total atual estipulada, de 14.031 habitantes, obtém-se valor final de 89 hab./ha.</p> <p>Seguindo os valores de densidade máxima previstos pelo Anexo referido da legislação municipal vigente, obtém-se que a população máxima estimada para a AII é de 50.706 habitantes ou 320 hab./ha. Nestes termos, observa-se que atualmente a ocupação da área analisada atinge cerca de 27,81% do máximo previsto.</p> <p>Assim, com o incremento de população do empreendimento, o montante estipulado de habitantes da AII para o valor de população atual é de 14.401 pessoas. Em valores percentuais, o incremento real seria, portanto, de 2,63% sobre a População Total da Área de Influência Indireta atual estimada, alcançando 28,54% da população de saturação.</p> <p>Conclui-se, portanto, que a população da AII está abaixo da metade do adensamento previsto, dado o percentual de saturação atual frente ao planejado pelo Plano Diretor. Com a instalação do empreendimento, o montante populacional conseqüentemente eleva-se, de maneira discreta. Com isso, entende-se que o incremento populacional gerado pelo empreendimento não interfere de maneira crítica no cenário de adensamento local da AII analisada e contribui para o adensamento local, em consonância com as premissas da nova legislação de planejamento urbano municipal.</p>	

3.2. Equipamentos Urbanos na AID		
Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento	Viabilidade de atendimento
Abastecimento de Água (m ³)	65,9 m ³ /dia	<input checked="" type="checkbox"/> Sim () Não
Energia Elétrica (kW)	360 kW	<input checked="" type="checkbox"/> Sim () Não
Coleta de Lixo	Reciclável Seco: 1297,36 L Reciclável Orgânico: 712,86 L Indiferenciado/Rejeito: 3159,6 L	<input checked="" type="checkbox"/> Sim () Não
Esgotamento Sanitário (m ³)	52,72 m ³ /dia	<input checked="" type="checkbox"/> Sim () Não
<p>No caso da inexistência de um ou mais itens da lista acima, informar e descrever qual solução será utilizada.</p> <p><i>(Admitem-se viabilidades como comprovante de adequação aos equipamentos urbanos, desde que as solicitações estejam com cálculo de demanda condizente com o apresentado no EIV, máx. 1000 caracteres)</i></p>		
<p>No geoportal PMF o imóvel consta como "edificação inadequada" quanto ao serviço de inspeções de esgoto. Deste modo, é necessário que o empreendimento adeque o saneamento básico.</p>		
Haverá sistema de tratamento autônomo de efluentes no empreendimento?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> 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

Pop. Fixa = 316 * 200 L/dia = 63.200 m³/dia

Pop. Flutuante = 54 * 50 L/dia = 2.700 m³/dia

Total = 65.900 m³/dia

Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação

Residencial (V = p * indicador) - Orientação Técnica SMMA N° 1						
Frequência de Coleta	2		3		3	
Indicador	2,85		2,22		9,64	
População Residencial (p)	Reciclável Seco		Reciclável Orgânico		Indiferenciado/Rejeito	
	Volume (L)	Contentores	Volume (L)	Contentores	Volume (L)	Contentores
316	901	4 Contendor(es) de 240L	702	6 Contendor(es) de 120L	3.046	3 Contendor(es) de 1000L + 1 Contendor(es) de 240L
Comercial (V = n x A x f x K) - Orientação Técnica SMMA N° 2						
Frequência de Coleta (f)	2		3		3	
	3		3		2	
Tipo de construção	Lojas em geral			n 0,7		
Comercial (A)	Reciclável Seco		Reciclável Orgânico		Indiferenciado/Rejeito	
	Volume (L)	Contentores	Volume (L)	Contentores	Volume (L)	Contentores
269,90	396,75	2 Contendor(es) de 240L	11,34	1 Contendor(es) de 120L	113,36	1 Contendor(es) de 240L

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?

-

Drenagem Urbana

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

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

Memorial de execução dos pisos drenantes

O sistema de pavimentação permeável será executado seguindo as etapas de preparação de base e assentamento de placas pré-moldadas, conforme detalhamento abaixo:

1. Preparação do Subleito e Separação

Escavação: O terreno deverá ser escavado respeitando a profundidade necessária para a somatória das camadas (placa + base de brita).

Manta Geotêxtil: Instalação de manta de polipropileno (tipo Bidim) sobre o solo natural e subindo pelas laterais da escavação. Esta camada é indispensável para evitar a migração de solo para o interior da base, garantindo que os vazios não sejam obstruídos.

2. Execução da Base Drenante

Camada de Brita: Execução de camada com espessura mínima de 40 cm, utilizando brita n° 2 ou n° 3.

Função: Esta camada servirá como reservatório temporário para águas pluviais, permitindo a infiltração gradual no solo. A brita deve ser nivelada para receber o acabamento superior.

3. Assentamento das Placas

Produto: Utilização de placas de concreto drenante da Piso Mix (Linha Praia Mole), com dimensões de 75x75 cm.

Instalação: As placas serão assentadas diretamente sobre a base de brita (ou sobre uma fina camada de nivelamento em pedrisco), devendo ser ajustadas com martelo de borracha para garantir a planaridade e o alinhamento das juntas.

Acabamento: O travamento do sistema deverá ser garantido por contenções laterais rígidas para evitar o deslocamento horizontal das peças.

Resíduos Sólidos

Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?

(x) Sim () Não

Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)

600 m (Praia do Meio - ao lado do Posto Policial)

Análise da oferta de equipamentos urbanos

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

Fase de instalação:

1 Adoção de medidas de diminuição do desperdício e consumo sustentável de recursos naturais e implantar, observadas em Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, de acordo com as Resoluções CONAMA nos 307/2002 e 448/2012;

2 Adoção de programas de controle e gerenciamento e racionalização de recursos naturais, prevendo ações internas sobre preservação ambiental e uso racional de água e energia junto aos operários da obra

3 Adoção de procedimentos de controle para aquisição de insumos com previsão de redução de geração de resíduos ou com possibilidade de retorno de resíduos perigosos ao fabricante/fornecedor;

4 Reutilização, sempre que possível, de resíduos inertes ou incorporação ao processo construtivo;

5 - Utilizar alternativas de drenagem urbana, tais como: estruturas simplificadas para tratamento da água de chuva (ex: gradeamento) captadas pelo sistema de drenagem pluvial do empreendimento, antes de lançá-las ao sistema de drenagem pública; reaproveitamento de águas de chuva;

6 - Observar a consideração do uso de tecnologias construtivas pré-fabricadas.

Fase de operação:

1 - Adoção de métodos de redução de consumo de água, como aeradores, controladores de vazão e torneira com acionamento automático nas áreas comuns;

2 - Reaproveitamento de águas cinzas tratadas para descargas de bacias sanitárias;

3 - Utilização de sensores de presença para iluminação de áreas comuns.

4 - Implantação de lixeiras recicláveis e incentivos à coleta seletiva do lixo;

5 - Manutenção de campanhas de conscientização sobre descarte adequado de resíduos, panfletos informativos sobre pontos de coleta locais de resíduos tóxicos;

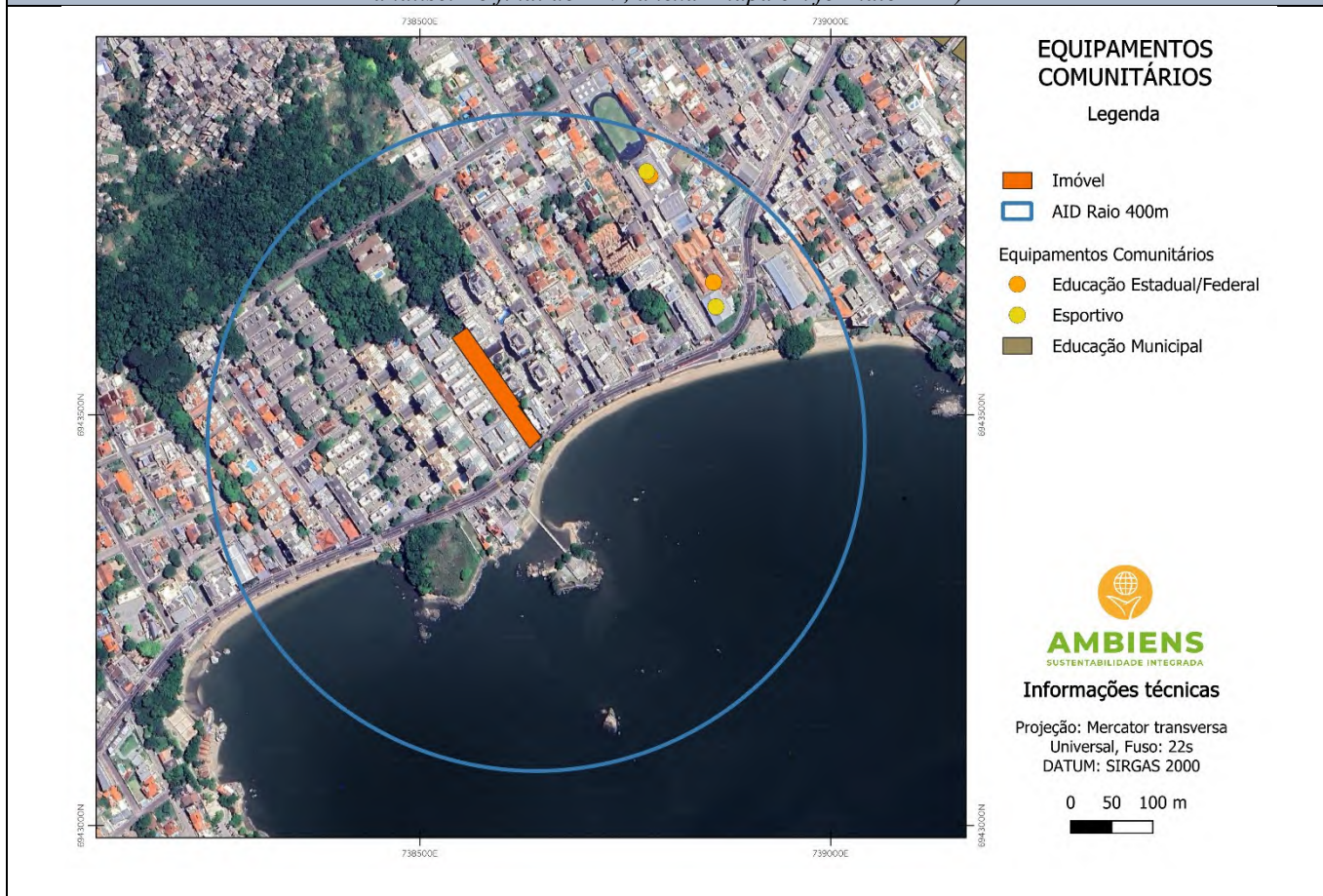
6 - Instalação de contentores para recicláveis na área externa comum.

3.3. Equipamentos Comunitários na AID

	Tipo ¹	Porte (m ² aprox.)	Rede ²	Distância caminhável até o empreendimento
Unidade de Saúde	-	-	-	-
Unidades de Ensino/Esportivo	EEB Pres. Roosevelt	5.500 m ²	Pública (Estadual)	220 m
	UDESC CEFID	11.500 m ²	Pública (Estadual)	350 m
Unidades de Assistência Social	-	-	-	-
Unidades de Segurança Pública	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-

Localização dos Equipamentos Comunitários

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



Análise da oferta de equipamentos comunitários com o empreendimento

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

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

² Pública ou privada

Com relação às demandas geradas pelo empreendimento durante sua operação, sobre os equipamentos comunitários, uma vez que há uma pluralidade de tipologias, considera-se que o perfil de conjunto familiar que ocupará os imóveis poderá ser muito diverso, desde adultos morando sozinhos, até uma família com 3 filhos. Estima-se, então, que equipamentos de educação, saúde e lazer serão os mais demandados.

Visto o padrão alto do empreendimento, é possível supor que a população moradora opte por equipamentos dessas categorias oferecidos pela rede privada. Porém, deve-se considerar a existência de demanda para as instituições de manutenção pública, tanto para os residentes, como também para o corpo de funcionários ali empregados. Nesse sentido, destaca-se a distância dos equipamentos públicos de saúde mais próximos, o Centro de Vila Aparecida e Centro de Saúde Coqueiros, ambos de atenção primária, situados a 740 m e 1.150 m do imóvel em análise, respectivamente. O mapa a seguir ilustra as localizações descritas:



Espaços Livres na AID

Nome	Tipo	Estado de Conservação	Distância Caminhável
Praia da Saudade	Espaços Livres Associados à Orla (ELAO)	Regular	0 m
Praia do Castelinho	Espaços Livres Associados à Orla (ELAO)	Regular	280 m
Ilhas do Centro	Espaços Livres de Conservação e Preservação Ambiental (ELCPA)	Regular	160 m

Morro da Vila Aparecida	Espaços Livres de Conservação e Preservação Ambiental (ELCPA)	Regular	500 m
-	Espaços Livres Não Classificados (ELUE)	Regular	450 m

Localização dos Espaços Livres

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



Impactos e Análise do Sistema de Espaços Livres com o empreendimento

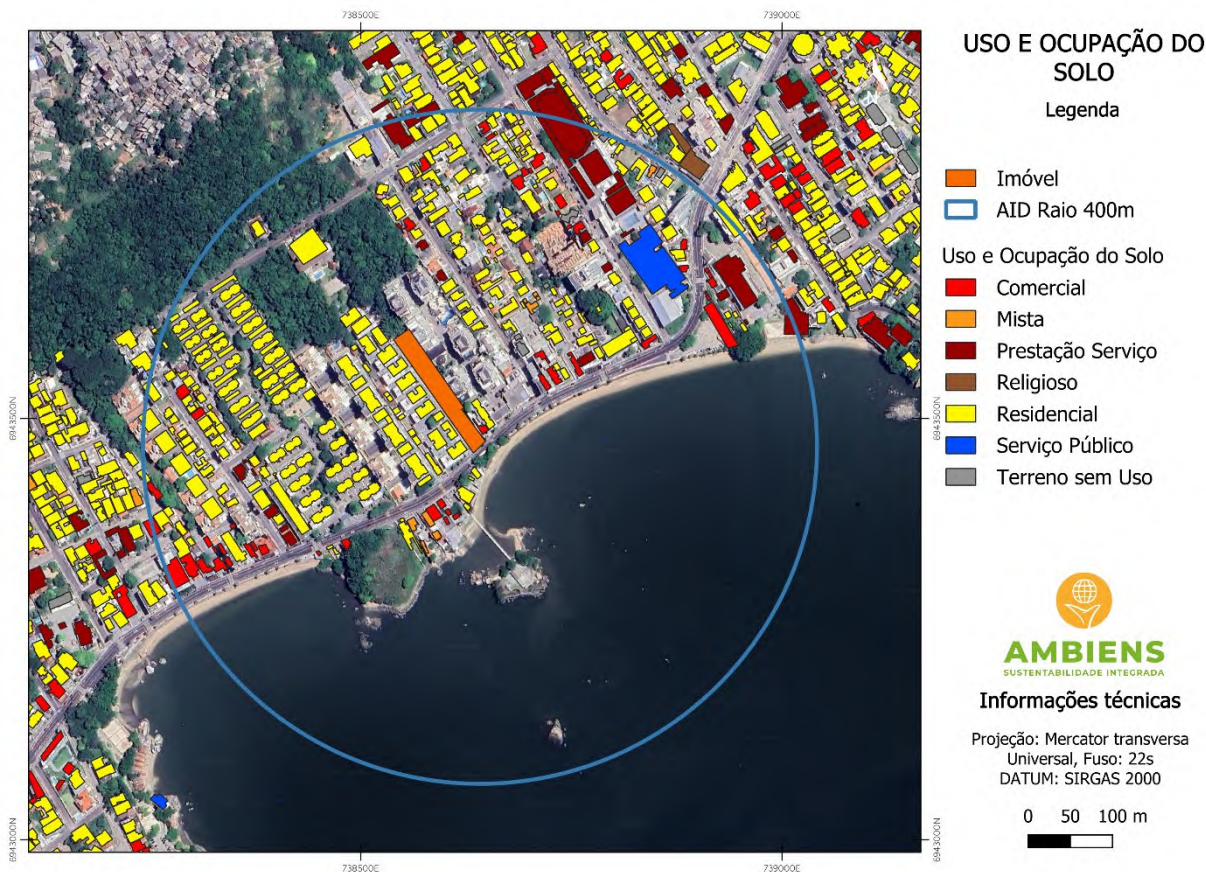
(Identificar e avaliar os prováveis impactos do empreendimento no sistema de espaços livres, com ênfase nos espaços livres públicos de lazer. Avaliar a necessidade de criação, implantação ou reforma de espaços livres de uso público de lazer, máx. 3000 caracteres)

A AID do empreendimento conta com oferta relevante de espaços livres públicos de lazer associados à orla, destacando-se a Praia da Saudade, situada em frente ao empreendimento. Contudo, observa-se carência de outros tipos de espaços públicos de lazer no interior da AID, como praças, parques urbanos ou áreas equipadas para convivência. Assim, embora a orla atenda parcialmente às demandas recreativas, a ausência de espaços complementares indica a necessidade de planejar, criar ou requalificar áreas de lazer que ampliem as opções de uso público e diversifiquem as atividades disponíveis à comunidade.

3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo

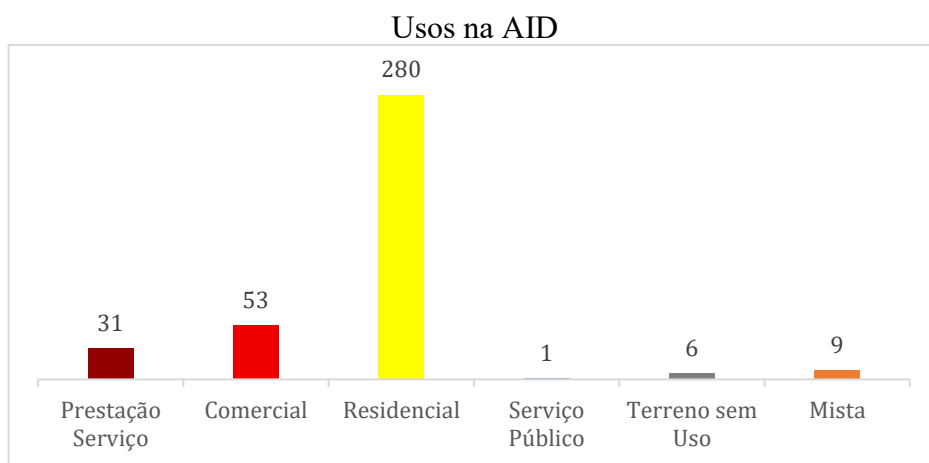
Mapa de uso das edificações

(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

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



A AID apresenta predomínio de uso residencial, destacando-se as casas, que representam cerca de 63,7% das edificações, enquanto os apartamentos somam aproximadamente 29%. Os usos comerciais e

especiais aparecem de forma pontual, cada um com cerca de 2,4%, indicando baixa presença de atividades não residenciais.

Nesse contexto, a tendência é de continuidade do perfil atual, com manutenção da vocação residencial e inserção gradual de serviços. O empreendimento proposto utiliza de forma adequada o potencial construtivo permitido e segue as diretrizes urbanísticas, ao propor uso misto com comércio e área coletiva. Sua implantação se integra ao padrão existente e não gera impactos negativos significativos, podendo inclusive contribuir para maior vitalidade urbana no entorno.

3.5. Valorização Imobiliária na AII

Diagnóstico

Renda média mensal da população da AII	R\$ 7.362,23 <i>(Valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis com rendimentos por domicílios particulares permanentes ocupados; Censo IBGE 2022)</i>
Faixa de valorização conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)	Faixa 5 – R\$744,31

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



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.

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.		
<p>Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; porcelanato; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.</p> <p>Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.</p> <p>Fornos: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.</p> <p>Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.</p> <p>Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.</p> <p>Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.</p>		
Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m ²) do empreendimento.	R\$10.000/m ² (estimado)	
O valor previsto para comercialização das unidades residenciais do empreendimento é compatível com a renda mensal média da população da AII? Solicita-se que seja justificado de maneira breve abaixo.	() Sim (x) Não () Não se aplica	
<p>A AII do empreendimento compreende 2 polígonos de ZEIS (aproximadamente 13,51 ha ou 8,52% da área urbanizável total), destinados à habitação de interesse social e à permanência de populações de baixa renda. De acordo com os dados do Censo Demográfico de 2010 (IBGE), observa-se que praticamente metade dos domicílios particulares da AII possuem renda per capita a partir de 3 salários-mínimos, embora existam também faixas de rendimento baixo, indicando diversidade socioeconômica.</p>		
Faixa de rendimento (em SM)	Nº de domicílios	Valor médio estimado (SM)
Até 1/8 SM	5	0,06
1/8 a 1/4 SM	39	0,19
1/4 a 1/2 SM	187	0,38
1/2 a 1 SM	514	0,75
1 a 2 SM	831	1,50
2 a 3 SM	690	2,50

3 a 5 SM	1037	4,00
5 a 10 SM	1094	7,50
A partir de 10 SM	479	12,00
Total / Média	4876	≈ 4,42 SM

Nesse contexto, a renda média ponderada estimada para o conjunto da área é de aproximadamente 4,42 salários-mínimos por domicílio. Em paralelo, tomado o valor metro quadrado informado para o empreendimento, depreende-se que ele participará como precursor de um processo de valorização imobiliária do entorno, com influência principal na AID. Desse processo, pode-se desencadear consequências indiretas sobre a dinâmica urbana e o perfil socioeconômico local.

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)

Conforme analisado anteriormente, a implantação do empreendimento deve gerar valorização imobiliária no entorno, podendo impactar preços de imóveis e aluguéis. Nas áreas de ZEIS, há potencial de pressão sobre a permanência de famílias de baixa renda, embora essas áreas continuem legalmente destinadas à habitação social. Além disso, a valorização ocasionada pode também modificar os fluxos de uso do solo e a dinâmica do comércio local.

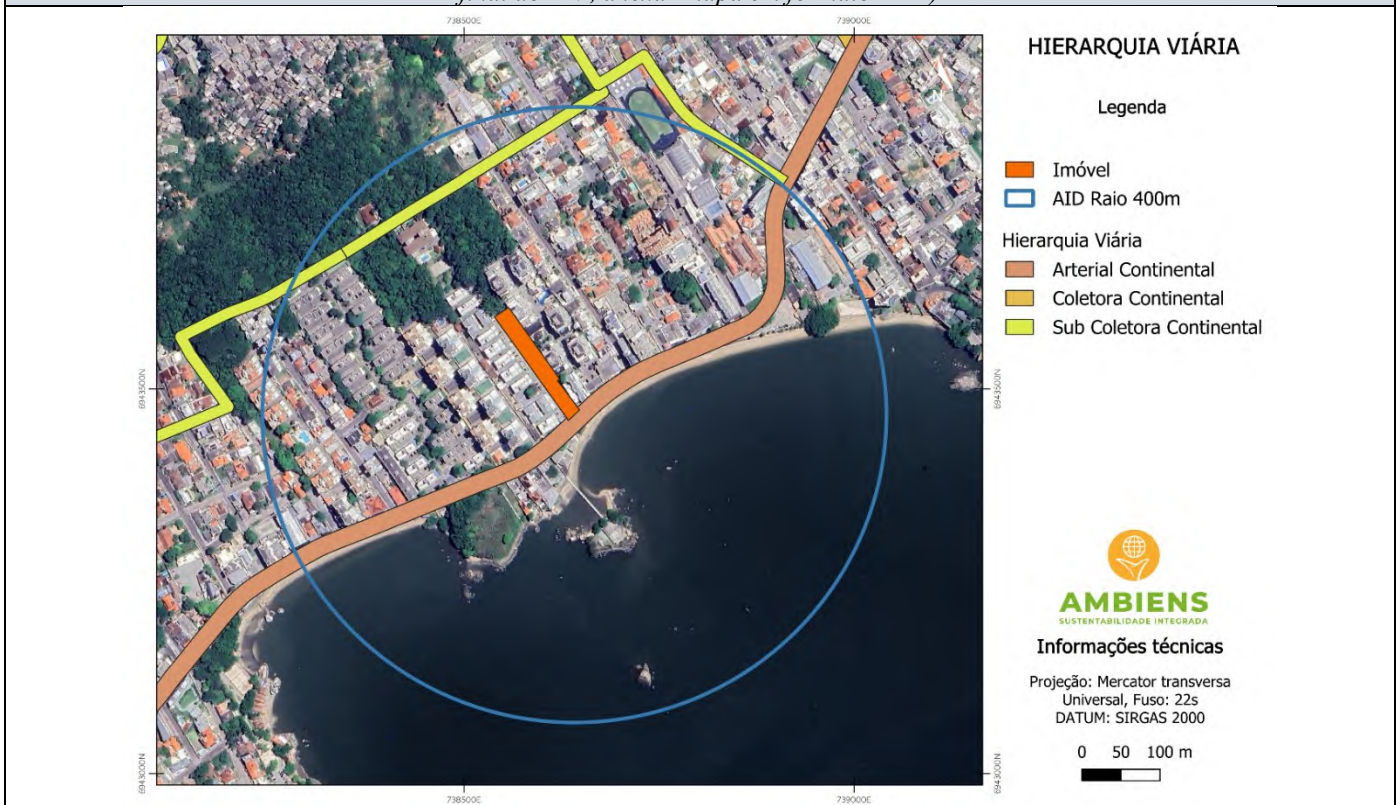
O efeito final sobre a composição socioeconômica dependerá da atuação de políticas públicas, ações mitigadoras e instrumentos de regulação urbana, podendo ocorrer tanto a manutenção da diversidade social quanto mudanças no perfil dos moradores.

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

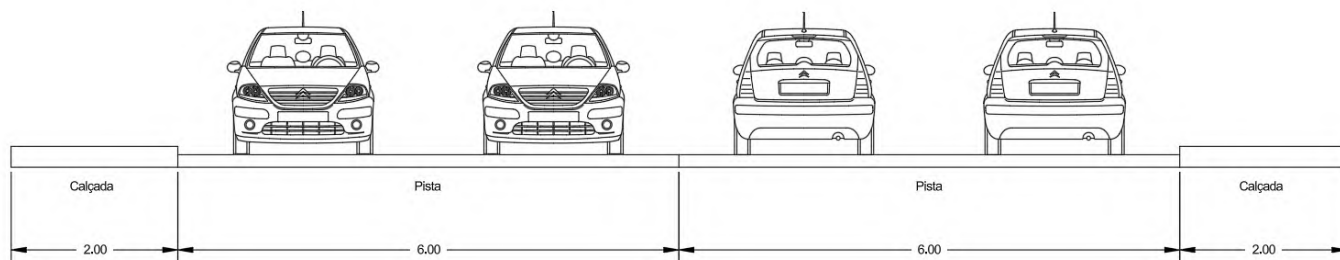
Nome da Via

Hierarquia (LC nº 482/2014)

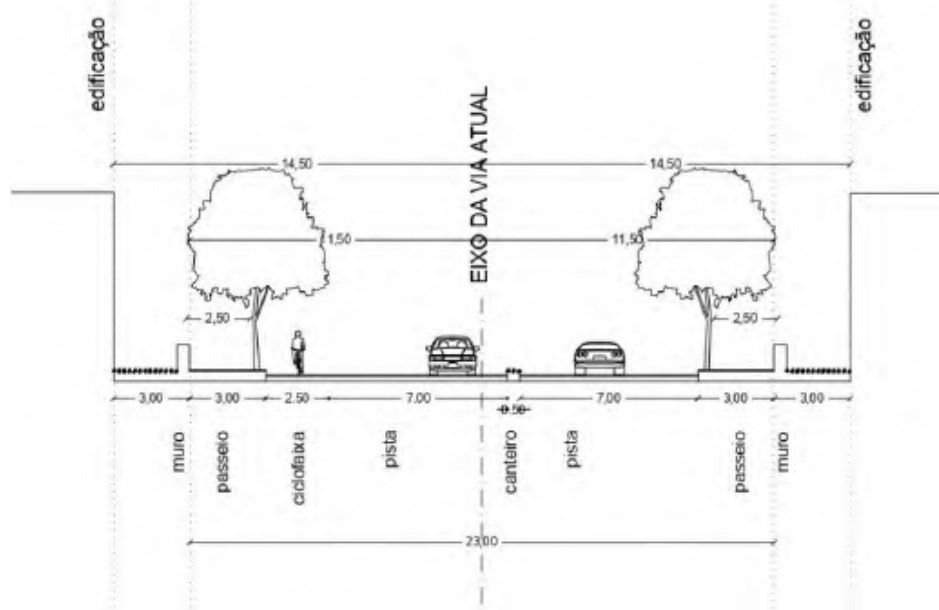
Rua Desembargador Pedro Silva

Arterial Continental

Via 1 – Seção Transversal Atual

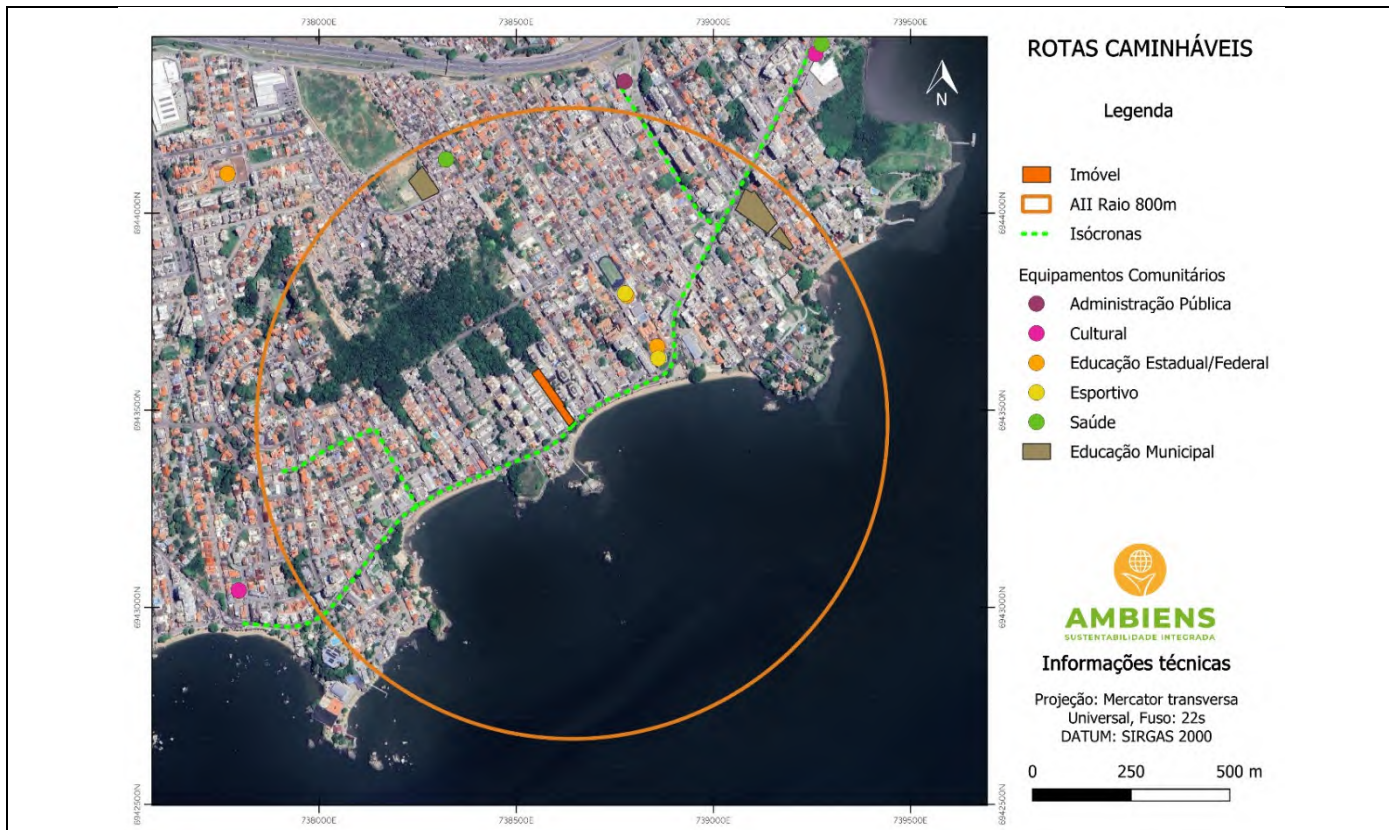


Via 1 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



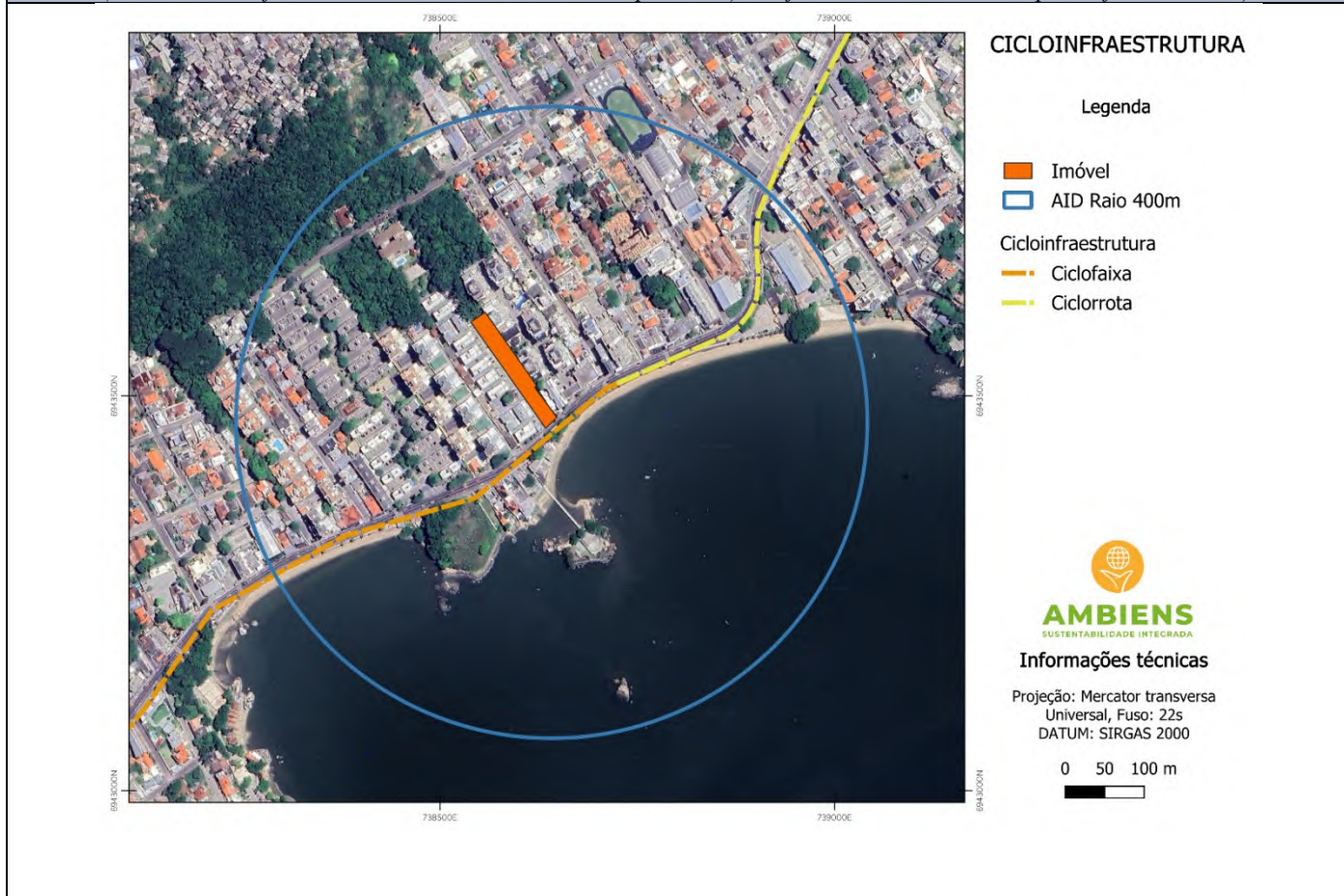
Rotas de Acesso ao Empreendimento

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



Infraestrutura Ciclovitária Atual

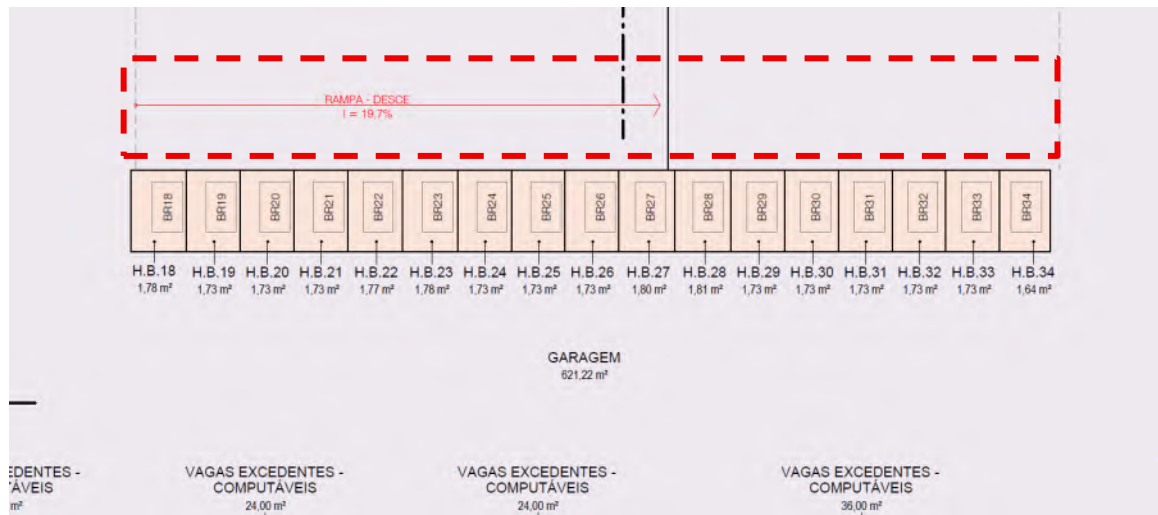
(Inserir figura contendo indicação das infraestruturas ciclovitárias presentes no sistema viário da AID e no empreendimento (ciclovias, ciclofaixas, bicicletários, estruturas de apoio, etc.). Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)



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)

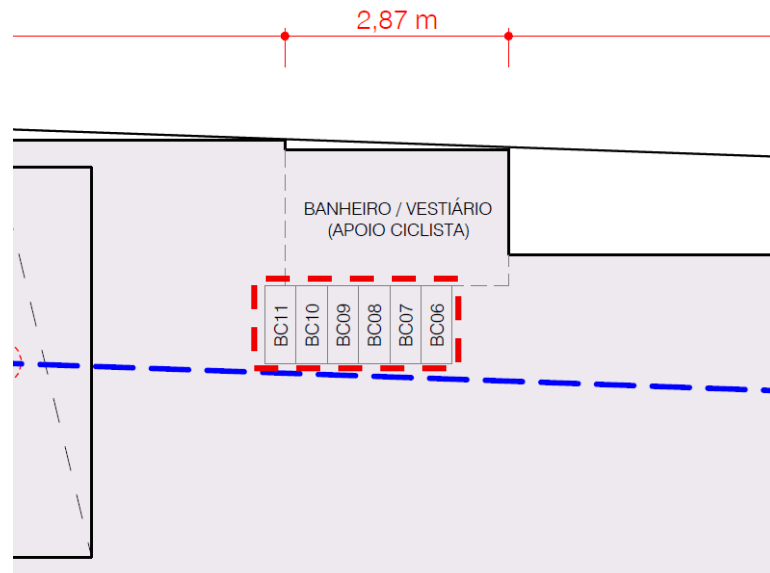
Figura 1: Bicletário coletivo



Fonte: Projeto Arquitetônico adaptado (2025).

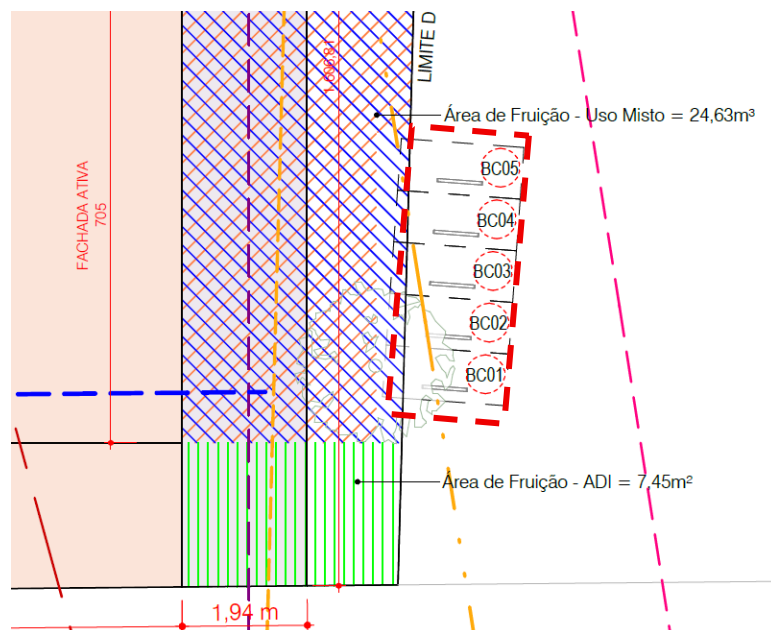
As vagas de bicicleta privadas, de forma geral, estão anexas aos hobby-box dos moradores, conforme recorte do projeto acima. Além disso, o empreendimento conta com vagas de bicicleta públicas na testada da Rua Desembargador Pedro Silva.

Figura 2: Bicletário coletivo e apoio a ciclistas



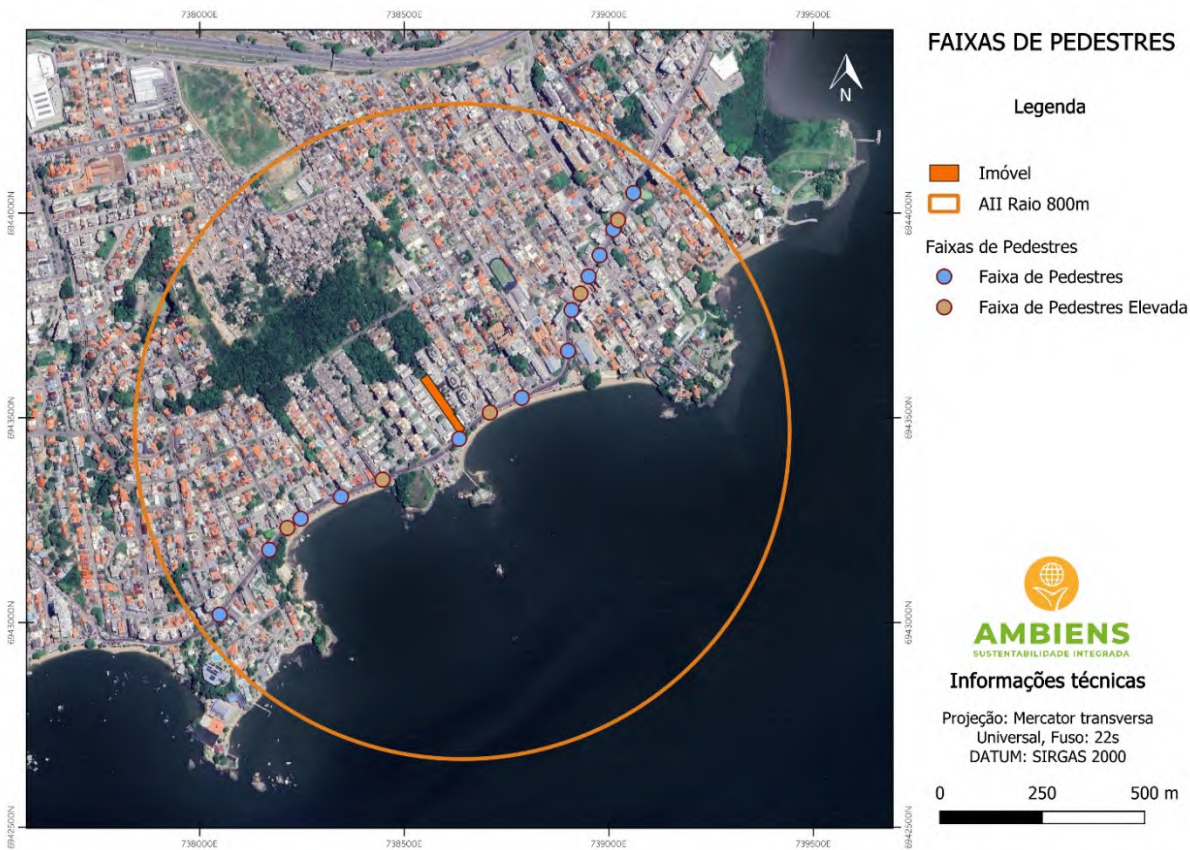
Fonte: Projeto Arquitetônico adaptado (2025).

Figura 3: Bicletário externo



Fonte: Projeto Arquitetônico adaptado (2025).

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



Na Rua Desembargador Pedro Silva, via de acesso ao empreendimento, na AII foram identificadas 17 faixas de pedestres, das quais apenas cinco são elevadas, sendo uma delas localizada muito próxima ao acesso do empreendimento. Além disso, no lado da via alinhado às testadas dos imóveis, a maior parte das

calçadas apresenta largura reduzida e/ou barreira física (como postes de iluminação), o que pode comprometer o fluxo de pedestres e restringir o acesso aos equipamentos urbanos.

Figura 4: Rua Desembargador Pedro Silva - passeio em frente à EEB Pres. Roosevelt

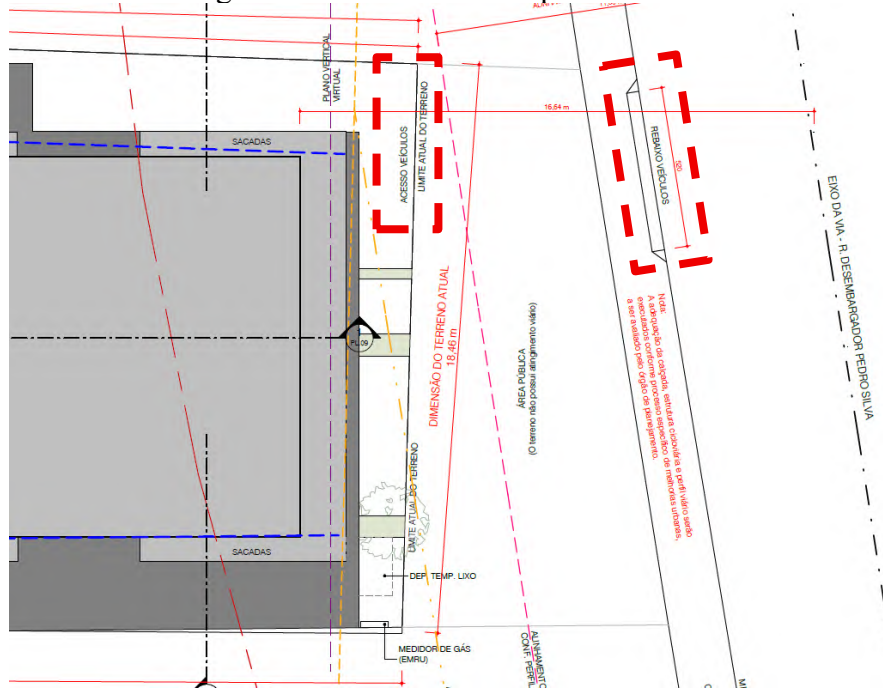


Fonte: Google (2025).

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)

Figura 5: Acesso e rebaixo para veículos



Fonte: Projeto Arquitetônico adaptado (2025).

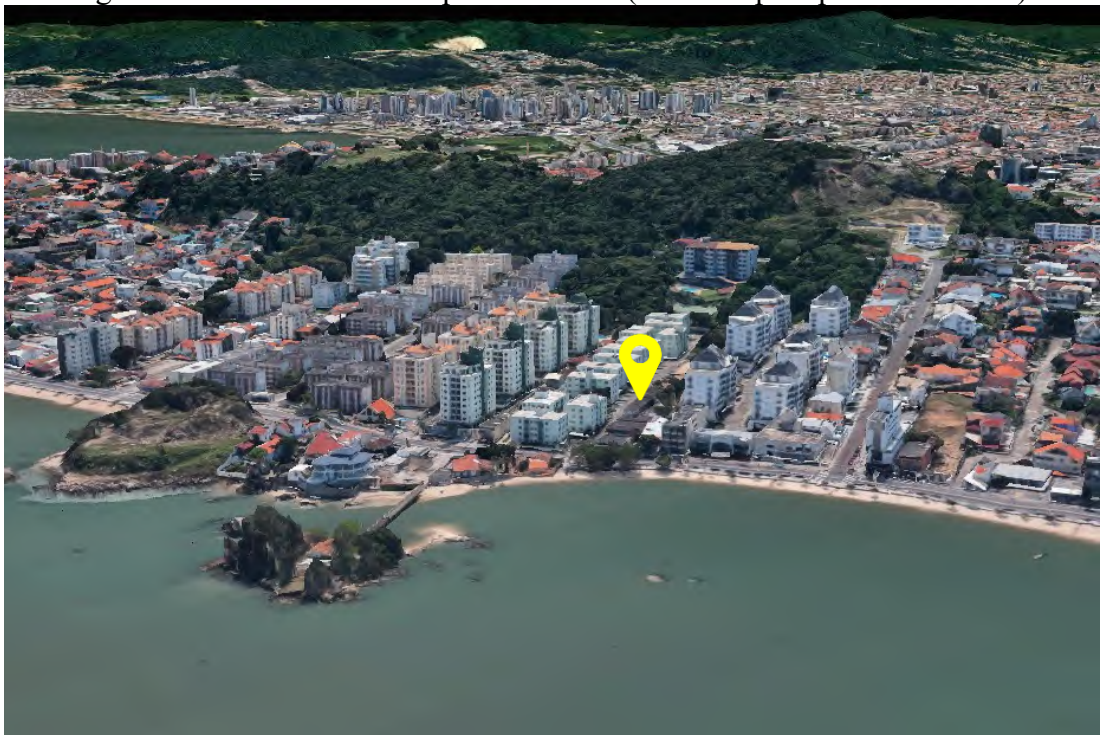
Em vermelho, o acesso principal do empreendimento para veículos.

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)







Figura 6: Orla à frente do empreendimento (indicado pelo pin em amarelo).






Fonte: Google; adaptado (2025).

A figura acima ilustra a interface da área ocupada com orla nas proximidades do empreendimento (o qual é sinalizado com o símbolo em amarelo), onde ocorrem os acessos apontados anteriormente (todos na Rua Desembargador Pedro Silva). Nesse sentido, aponta-se que, de forma geral, os passeios são pavimentados. Logo, entende-se que a infraestrutura dos acessos atuais à orla é suficiente para suprir a necessidade da população adensada, visto o caráter da avenida em questão.

Acesso	Tipo	Imagem ilustrativa
1	Deck em madeira	
2	Deck com rampa em madeira	
3	Deck em madeira	

<p>4</p>	<p>Passeio pavimentado</p>	
<p>5</p>	<p>Passeio pavimentado</p>	
<p>6</p>	<p>Deck com escada em madeira</p>	
<p>7</p>	<p>Deck com escada em madeira</p>	

8	Deck em madeira	
9	Deck com rampa em madeira	
10	Passeio pavimentado	

Quando houver trilhas e caminhos históricos na AII

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

Não há trilhas e/ou caminhos históricos na AII.

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)

Como mencionado anteriormente, na AID, na via de acesso ao empreendimento, Rua Desembargador Pedro Silva, há trechos com passeios inadequados às normas de acessibilidade vigentes. Assim, o fluxo dos pedestres ocorre de maneira restrita e geralmente insegura. Nas demais vias locais da AID, as condições são variáveis, com pavimentações diversas, vias com calçadas irregulares, do ponto de vista da acessibilidade universal, ou sem calçadas. Na maior parte da AID, quando as calçadas estão adequadas para permitir acessibilidade para deficiência visual, esta é ineficiente, visto que o piso tátil se mostra às vezes descontínuo e em outras com barreiras físicas.

Figura 7: Calçadas e faixa de pedestres à frente do empreendimento



Fonte: Google (2024)

Figura 8: Rua Fritz Muller, a 200 m do empreendimento



Fonte: Google (2024)

Transporte coletivo

Analisar a infraestrutura para transporte coletivo na AID (abrigo, pontos, estações, etc.). Informar quais linhas de transporte coletivo estão disponíveis e a que distância do empreendimento.



Na AID do empreendimento estão situadas 6 paradas de ônibus, concentradas na Rua Desembargador Pedro Silva (sendo que todas contam com abrigo). Nestas paradas, transitam cerca de 6 linhas de transporte coletivo. A parada mais próxima do empreendimento encontra-se em frente ao imóvel, do outro lado da rua. Trata-se do ponto 11226, na Rua Desembargador Pedro Silva, nº 1990, sentido Centro-Bairro, com estrutura em acordo com o padrão atual para pontos de ônibus do município.

Figura 3: ponto de ônibus 11226.



Fonte: Google (2025).

A AID é atendida pelas linhas:

Nome da Linha	Sentido	Número da Linha	Tipo
Abraão	Ida e Volta	665	Convencional
Circular Abraão - Estreito	Circular	601	Convencional
Circular Estreito - Abraão	Circular	605	Convencional
Madrugadão Continente Sul	Circular	604	Convencional
Itaguaçu	Ida e Volta	664	Convencional
Executivo Abraão	Ida e Volta	6220	Executivo

A COMCAP solicitou na sua Certidão de Viabilidade de Coleta de Resíduos Sólidos Domiciliares a execução de recuo para parada do veículo coletor? (x) Sim () Não

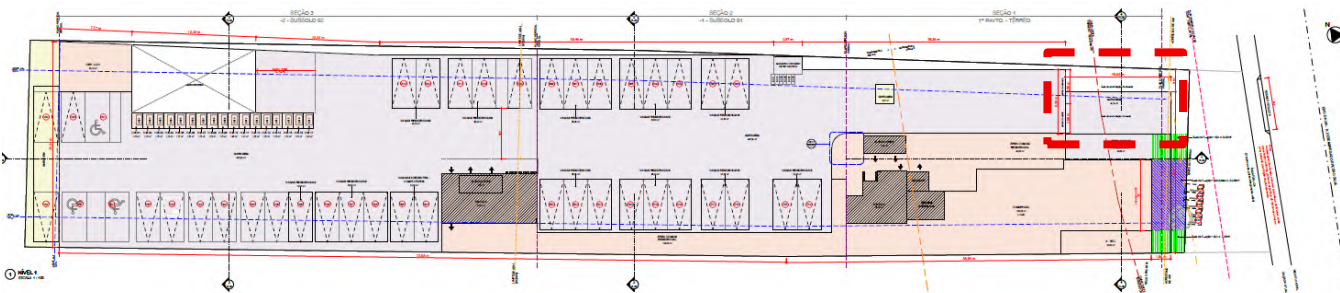
Se a resposta a pergunta anterior for positiva, solicita-se saber se o recuo consta na planta de arquitetura. () Sim (x) Não

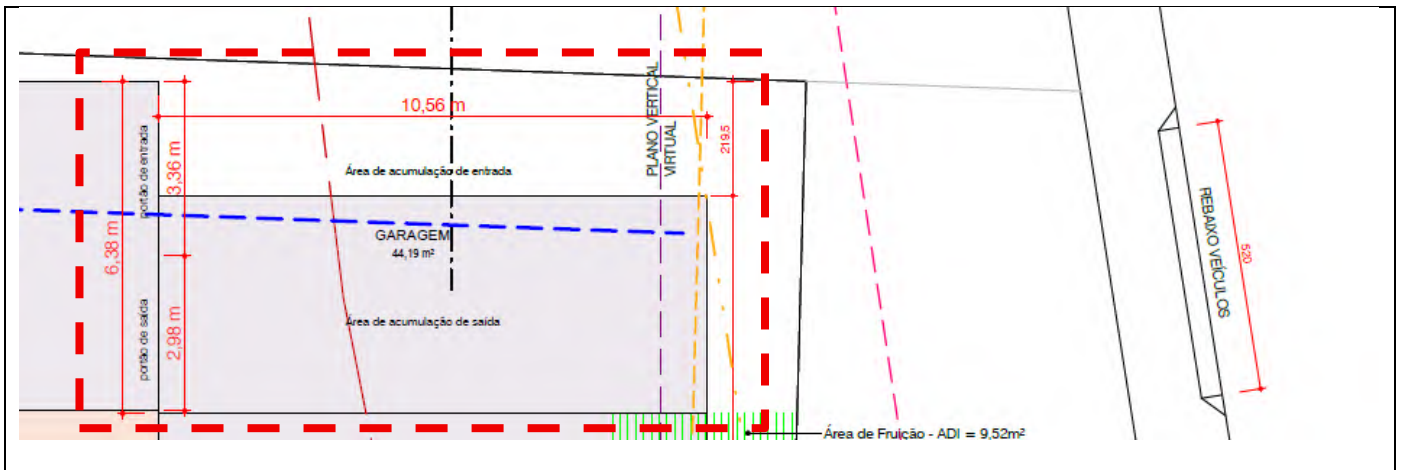
Demonstrar se há necessidade ou não de recuo para parada do veículo coletor.

De acordo com o item 6.1 da Orientação Técnica nº1 de 2022 da SMMA, tendo o volume de resíduos sólidos (5.170 L) ultrapassado a quantia de 2.400 L, passa a ser obrigatório o recuo para caminhão 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)





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)

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

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

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

Rua Desembargador Pedro Silva - Sentido Abraão (1)

Horário	2025	2029	2031	2034	2039

07:45:00	08:00:00	130,40	146,8	155,7	170,1	197,2
08:00:00	08:15:00	137,40	154,6	164,1	179,3	207,8
08:15:00	08:30:00	133,60	150,4	159,5	174,3	202,1
08:30:00	08:45:00	119,90	134,9	143,2	156,4	181,4
Total		521	586,7	622,5	680,2	788,5
17:30:00	17:45:00	220	247,7	262,8	287,2	332,9
17:45:00	18:00:00	234	262,8	278,8	304,7	353,2
18:00:00	18:15:00	253	284,4	301,7	329,7	382,2
18:15:00	18:30:00	227	255,5	271,0	296,2	343,4
Total		933	1050,4	1114,4	1217,7	1411,7
Rua Desembargador Pedro Silva - Sentido Centro (2)						
Horário		2025	2029	2031	2034	2039
07:00:00	07:15:00	338	380,9	404,1	441,5	511,9
07:15:00	07:30:00	325	365,9	388,2	424,2	491,7
07:30:00	07:45:00	325	365,3	387,6	423,5	491,0
07:45:00	08:00:00	305	343,2	364,1	397,8	461,2
Total		1293	1455,3	1543,9	1687,1	1955,8
17:30:00	17:45:00	204	229,6	243,6	266,2	308,6
17:45:00	18:00:00	174	196,3	208,2	227,6	263,8
18:00:00	18:15:00	180	202,1	214,5	234,3	271,7
18:15:00	18:30:00	184	207,1	219,7	240,1	278,3
Total		742	835,1	886,0	968,1	1122,3
Informar datas, dias da semana e horários de realização da contagem de tráfego.		18/11/2025 (terça-feira) 07:00 – 10:00 / 16:00 – 19:00				
Apresentar a divisão de veículos por modal apurada na contagem de tráfego						

	0,86 a 0,99	E	Ruim
	> 1,00	F	Péssimo
<p>Capacidade da Rua Desembargador Pedro Silva $C = 1.800 - (30\%) = 1.260$ UVPs/hora/faixa.</p> <p>Nível de Serviço atual Rua Desembargador Pedro Silva</p>			
Geração de viagens do empreendimento			
<p>Para o setor residencial, quando houver, pode ser utilizado o modelo de geração de viagens do ITE que consta na Rede PGV (2015). <i>(disponível em http://redpgv.coppe.ufrj.br/index.php/pt-BR/70-conceitos-basicos/taxas)</i></p>			
Número de Unidades Habitacionais	70		
Número de vagas	110		
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	316		
Volume gerado durante o dia			
Para o número de UH	$5,86 * 70 = 410,2$		
Para o número de veículos	$3,33 * 110 = 366,3$		
Para o número de pessoas	$2,5 * 316 = 790$		
Volume gerado na hora do pico da manhã			
Para o número de UH	$0,44 * 70 = 30,8$		
Para o número de veículos	$0,25 * 110 = 27,5$		
Para o número de pessoas	$0,19 * 316 = 60,04$		
Volume gerado na hora do pico da tarde			
Para o número de UH	$0,54 * 70 = 37,8$		
Para o número de veículos	$0,31 * 110 = 34,1$		
Para o número de pessoas	$0,24 * 316 = 75,84$		
Resultado mais desfavorável			
Volume Gerado durante o dia	790		
Volume Gerado na hora pico da manhã	60,04		
Volume Gerado na hora pico da tarde	75,84		
<p>Para o setor comercial, quando houver, utilizar metodologia da Companhia de Engenharia de Tráfego de São Paulo (CET-SP) para Polos Geradores de Viagens, a partir dos boletins técnicos 32 e 36. <i>(disponíveis na biblioteca virtual do órgão no site http://www.cetsp.com.br/consultas/publicacoes/boletins-tecnicos.aspx0)</i></p>			
<p>$V = ACp / 16$ Se $ACp < 10.800$ m² $ACp = \text{área construída computável}$</p> <p>$V = 269,90 / 16$</p>			

$$V = 17$$

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

- | | | | |
|----|---------------------------------|---|-----|
| a. | Viagens individuais motorizadas | - | 48% |
| b. | Viagens por transporte coletivo | - | 30% |
| c. | Viagens não motorizadas | - | 22% |

Aplicando os percentuais da divisão modal de viagens obtida na pesquisa origem-destino do PLAMUS, as viagens diárias do empreendimento se dividem da seguinte forma:

$$\text{Viagens diárias (Res + Com): } 790 + 17 = 807$$

- | | | | |
|----|---------------------------------|---|-----|
| a. | Viagens individuais motorizadas | - | 387 |
| b. | Viagens por transporte coletivo | - | 242 |
| c. | Viagens não motorizadas | - | 178 |

De acordo com dados da mesma pesquisa, 15% das viagens **motorizadas** diárias no município acontecem na hora-pico. Desse modo, somando-se os valores de viagens individuais motorizadas e por transporte coletivo, obtém-se o valor total de UVP estimado. Para viagens individuais, converteu-se o número de viagens em 1 UVP. Já para as viagens por transporte coletivo, considerando que 1 ônibus urbano de transporte coletivo tem, aproximadamente, 45 lugares e cada ônibus representa 2,0 UVP, dividiu-se o número de viagens por 45 e multiplicou-se o valor por 2,0 UVP. Portanto, o número de viagens diárias na hora-pico para o empreendimento é de

$$V_{pico} = (387 + 11) * (15\%) = 60$$

Assim, obtém-se que o empreendimento gerará **60 UVP**, na hora pico, decorrentes dos usos residencial e comercial.

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.

Rua Desembargador Pedro Silva - Sentido Abraão (1)								
Capacidade da via UVP = UCP/h/faixa x faixas	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento (UVP)	Sem empreendimento	Ano					
			2026	2029	2031	2034	2039	
1.260	30	Sem empreendimento	Demanda de veículos em UVP	521	569,64	604,33	660,37	765,55
			Valor do Nível de Serviço VT/C	0,41	0,45	0,48	0,52	0,61
			Nível de Serviço	B	C	C	C	C
1.260	30	Com empreendimento	Ano					
			Ano Atual	Início da Operação	Após 2 anos de operação	Após 5 anos de operação	Após 10 anos de operação	
			Demanda de veículos em UVP	551,00	599,64	634,33	690,37	795,55
Valor do Nível de Serviço VT/C	0,44	0,48	0,50	0,55	0,63			
Nível de Serviço	B	C	C	C	C			
Rua Desembargador Pedro Silva - Sentido Centro (2)								
Capacidade da via UVP = UCP/h/faixa x faixas	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento (UVP)	Sem empreendimento	Ano					
			2026	2029	2031	2034	2039	
2.520	30	Sem empreendimento	Demanda de veículos em UVP	1.293	1.412,90	1.498,94	1.637,93	1.898,81
			Valor do Nível de Serviço VT/C	0,51	0,56	0,59	0,65	0,75
			Nível de Serviço	C	C	C	C	D
2.520	30	Com empreendimento	Ano					
			Ano Atual	Início da Operação	Após 2 anos de operação	Após 5 anos de operação	Após 10 anos de operação	
			Demanda de veículos em UVP	1.323,00	1.442,90	1.528,94	1.667,93	1.928,81
Valor do Nível de Serviço VT/C	0,53	0,57	0,61	0,66	0,77			
Nível de Serviço	C	C	C	C	D			

Impactos e Análise de Mobilidade Urbana com o Empreendimento

(Tece 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)

De acordo com os levantamentos obtidos, observou-se que o nível de capacidade da via Rua Desembargador Pedro Silva atual é “C”, para o sentido mais crítico (Centro – 2). De acordo com o Highway Capacity Manual (2010), o nível “C” é definido como aquele em que a influência da densidade do tráfego se torna marcante e a possibilidade de manobra para acesso à pista é claramente afetada pela presença de outros veículos.

Na projeção delineada nas tabelas da seção anterior, observa-se que a inserção do empreendimento, e decorrente incremento de tráfego ocasionado, deve gerar alteração no nível de serviço previsto (de “C” para “D”) para a via apenas após 10 anos após o início de operação, no sentido Centro, exclusivamente. O N.S. “C” é aquele em que as oportunidades de manobra são restringidas e a velocidade média do fluxo decai, com riscos consideráveis de congestionamentos decorrentes de perturbações de tráfego.

Para além disso, é de suma importância que o projeto analisado promova o incentivo ao uso dos transportes ativos/não poluentes, como o uso de bicicletas e adjacentes, já que a via de acesso apresenta estrutura cicloviária. Para o aspecto da caminhabilidade e acessibilidade, destaca-se a ocorrência relevante de passeios e calçadas inadequadas nas vias da AID, fato corroborado no Levantamento Expedito.

3.7. Conforto Ambiental Urbano

Materiais na fachada do empreendimento

O empreendimento conta com fachada com alta reflexibilidade? Se sim, qual a sua porcentagem de ocupação? E sua posição solar.	Não.
O empreendimento conta com algum outro material na fachada que possa contribuir para formação de ilhas de calor?	Não.
O empreendimento conta com algum material na fachada que dê conforto ambiental para o exterior?	Sim. Tons claros, tons amadeirados, concreto aparente e vegetação na fachada.

Ventilação e Iluminação

O empreendimento obstrui a iluminação solar de algum equipamento comunitário público ? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).	Não.
O empreendimento obstrui a iluminação solar das edificações do entorno? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).	Parcialmente. Solstício de inverno: Edificação vizinha a sudoeste.

Conforto Ambiental

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

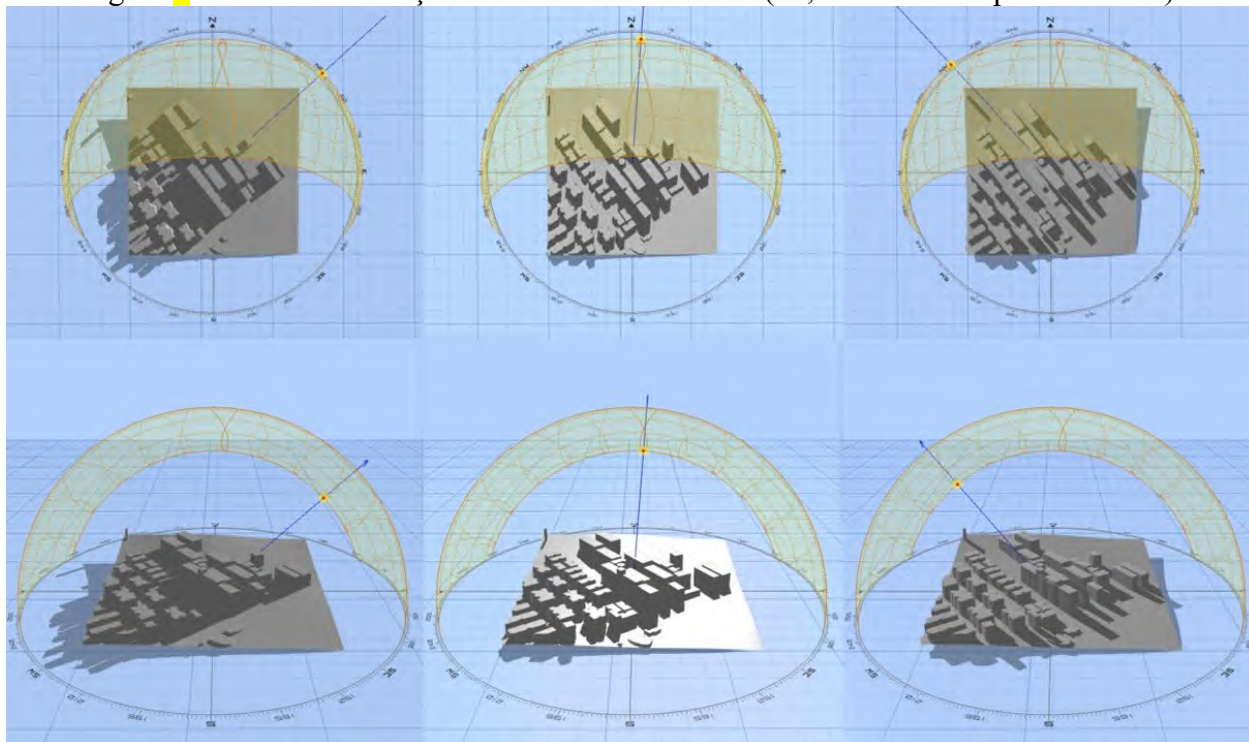
Poluição sonora	Construção	Alto, devendo ser mitigado com estratégias de planejamento de obra e operação de maquinários e operações de carga e descarga de insumos.
	Funcionamento	Médio. Devendo ocorrer pelo trânsito de veículos acessando e saindo do empreendimento.
Poluição do ar	Construção	A emissão de material particulado ocorrerá na fase de execução com a possibilidade de emissão de poeiras e materiais particulados em função do número de máquinas e equipamentos movidos a

		combustíveis fósseis. Estes veículos pesados acarretarão também no aumento da emissão destes materiais. Porém com medidas de controle como cobertura com lonas e limpeza dos veículos assim como umectação das entradas e saídas da obra reduzem este impacto.
	Funcionamento	Nulo.
Sujidades	Construção	O trânsito de veículos de transporte de insumos durante a implantação do empreendimento pode acarretar a dispersão de sujidades provenientes do fluxo de entrada e saída no terreno. Por isso, deve ser observado o controle da limpeza dos pneus dos veículos de carga na saída e no acesso ao imóvel.
	Funcionamento	Nulo.
Outros	Construção	-
	Funcionamento	-

Impactos na ventilação e iluminação natural de áreas adjacentes

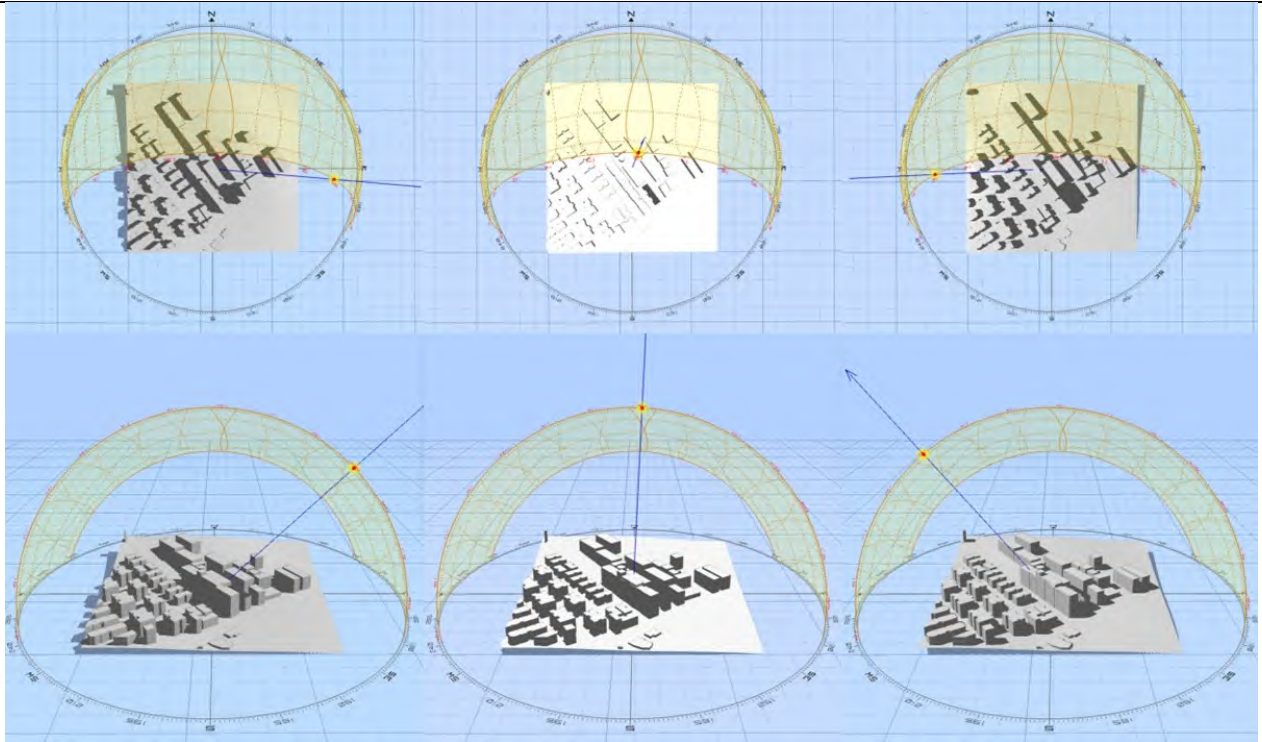
(Avaliar a influência da volumetria e dos materiais do empreendimento na iluminação natural das áreas adjacentes (especialmente em áreas e equipamentos públicos, como AVL, unidades de saúde, ensino, etc.), máx. 2000 caracteres)

Figura x: estudo de insolação no solstício de inverno (9h, 12h e 16h respectivamente).



Fonte: autoral no 3D Sun-Path

Figura x: estudo de insolação no solstício de verão (9h, 12h e 16h respectivamente).



Fonte: autoral no 3D Sun-Path

A partir das simulações realizadas, observou-se que o empreendimento exerce influência significativa sobre a iluminação natural das edificações vizinhas em períodos específicos do ano. O cenário mais crítico ocorre durante o solstício de inverno, quando as temperaturas são mais baixas e a interferência na insolação se intensifica, afetando principalmente as edificações localizadas a oeste. Nesse contexto, é possível inferir que o empreendimento apresenta influência sobre o conforto ambiental do entorno; contudo, considerando as características preexistentes e sua implantação espacial, tal impacto pode ser classificado como baixo, uma vez que se restringe, em grande parte, às manhãs do período de inverno.



Quanto à ventilação, a implantação do empreendimento demonstra alta eficiência ao alinhar-se com a rosa dos ventos de Florianópolis, visto que a orientação dos edifícios no eixo noroeste-sudeste favorece a captura da brisa marítima (quadrante Sul/Sudeste). Tal estratégia de projeto permite que o fluxo de ar percorra o interior das unidades habitacionais, garantindo a renovação constante do ar e o conforto térmico destas.

Com relação ao entorno, embora o empreendimento possua uma volumetria considerável, ele não compromete drasticamente a ventilação do condomínio vizinho à direita (cenário mais crítico). Isso ocorre porque ambos compartilham a mesma lógica de implantação paralela ao fluxo de ar marítimo, permitindo que a ventilação flua livremente por todo o setor urbano. De maneira geral, a implantação é adequada, com bom aproveitamento das condições naturais de ventilação e potencial para conforto térmico urbano.

Em relação ao ruído emitido, este inevitavelmente deve ocorrer durante o período de obras, devido às atividades pertinentes ao processo, com agravo para as atividades de demolição. Por isso, devem ser respeitados e controlados através do planejamento específico a ocorrência das operações mais ruidosas, visando evitar ao máximo a interferência indesejada em períodos como início da manhã e fim de tarde/anoitecer. Durante o período de operação, por haver previsão de espaços de convivência externos, é possível que haja presença de ruídos gerados por aglomerações em determinados períodos do dia.

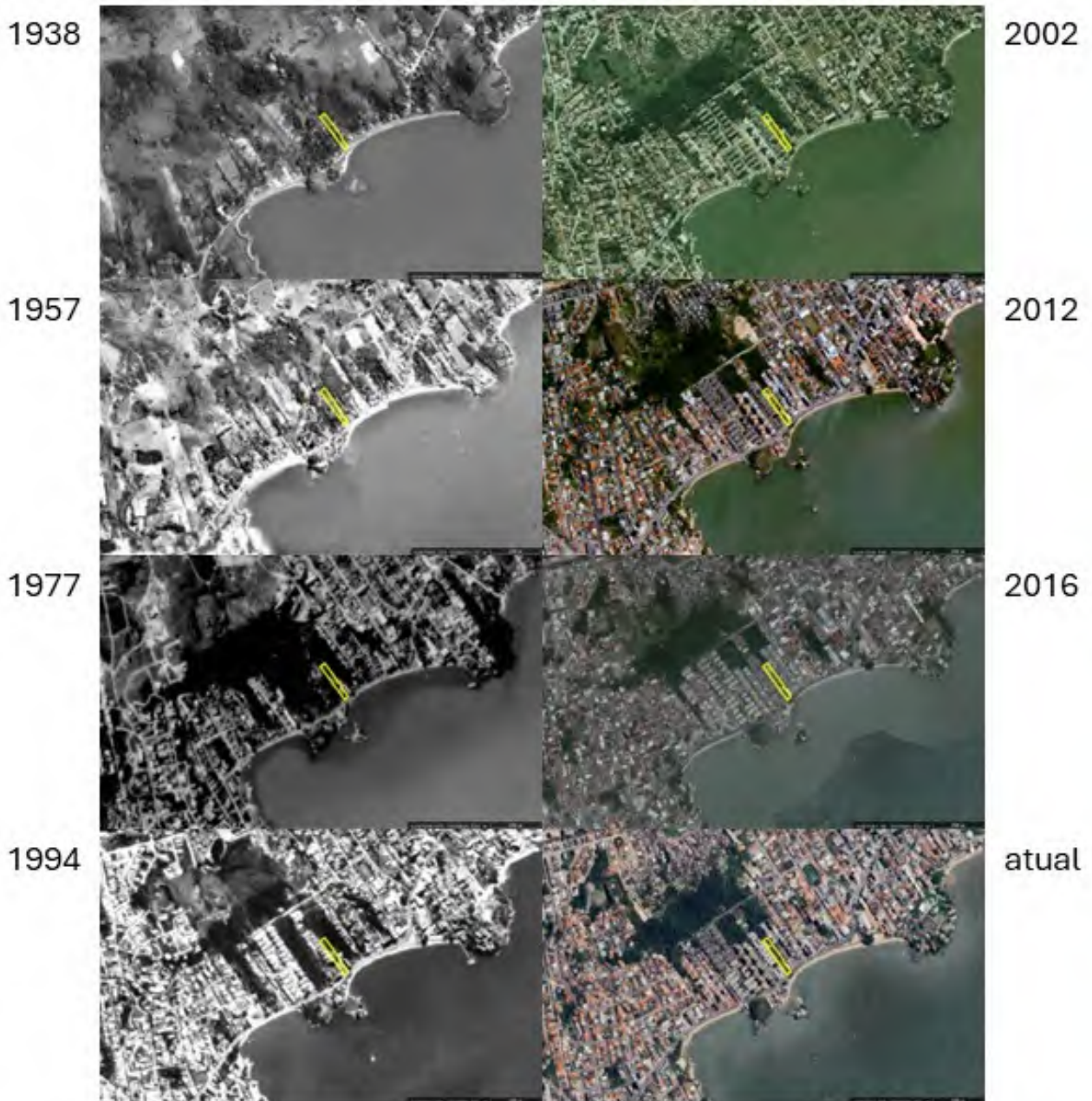
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

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)

Com base na análise das ortofotos apresentadas, verifica-se que a localização do empreendimento, na orla de Coqueiros, proporciona visuais amplos e panorâmicos de caráter natural, diretamente relacionados à conformação territorial da área. Ao longo do tempo, esse território passou por um processo de urbanização gradual, com aceleração mais significativa a partir da década de 1970. Ainda assim, destaca-se que a Rua Desembargador Pedro Silva já existia desde a década de 1930, o que evidencia seu papel estruturador e sua relevância histórica para o setor continental de Florianópolis. Dessa forma, as imagens permitem identificar que a região se encontra atualmente consolidada, com maior predominância do ambiente edificado a partir dos anos 1990 e com ocupação que, no cenário atual, alcança praticamente todo o espaço passível de edificação conforme os parâmetros legais vigentes.

Figura 9: Ortofotos com a evolução da urbanização no entorno



Fonte: Geoportal, adaptado (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)

No que se refere à composição arquitetônica externa, observa-se que o empreendimento apresenta características compatíveis com o contexto urbano consolidado em que se insere. A fachada proposta, sem reflexividade excessiva, aliada à volumetria e aos materiais adotados, não configura elemento de

impacto visual relevante, contribuindo para a manutenção da leitura da paisagem local e não promovendo alterações significativas em relação ao padrão construtivo do entorno.

Quanto à composição paisagística, verifica-se a predominância de elementos antrópicos, característica de áreas urbanizadas. Ainda assim, constata-se uma relação harmoniosa entre as áreas ocupadas e os elementos naturais remanescentes, como a arborização e demais componentes naturais integrados ao espaço urbano, evidenciando consonância entre o ambiente construído e o meio natural existente.

Figura 10: Fachada do empreendimento vista da Rua Desembargador Pedro Silva.



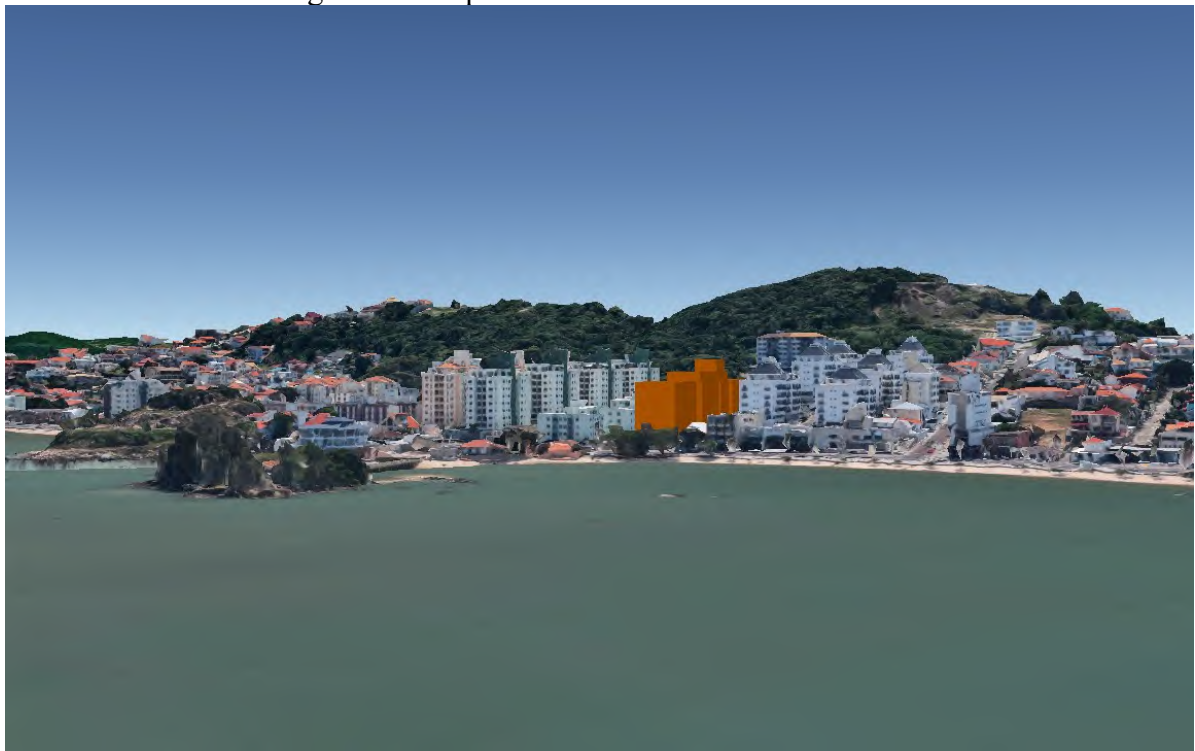
Fonte: Ato 9 Arquitetura

Figura 11: Perspectiva do empreendimento.



Fonte: Ato 9 Arquitetura

Figura 12: Empreendimento inserido no contexto.



Fonte: Google Earth, autoral.

Figura 13: Empreendimento inserido no contexto.



Fonte: Google Earth, autoral.

Figura 14: Empreendimento inserido no contexto – visão Rua Desembargador Pedro Silva.



Fonte: Google Earth, autoral.

Figura 15: Empreendimento inserido no contexto – visão Ilha da Saudade



Fonte: Google Earth, autoral.

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 AID, identificam-se elementos sensíveis do patrimônio natural, com destaque para praias, costões e áreas prioritárias para conservação, conforme estabelecido pelo PMMA 2020. O imóvel está inserido em tecido urbano consolidado, em área próxima à orla marítima, o que configura um fator ambiental relevante, considerando as restrições legais aplicáveis às áreas costeiras, destinadas à proteção da paisagem, da biodiversidade e dos processos ecológicos associados ao ambiente marinho.

A intensa e histórica urbanização da região resultou em elevada impermeabilização do solo, favorecendo o aumento do escoamento superficial e o conseqüente carreamento de sedimentos, resíduos sólidos e poluentes difusos para o ambiente marinho. Esses processos podem comprometer a qualidade ambiental das praias e dos costões, além de intensificar impactos cumulativos sobre os ecossistemas costeiros, especialmente em períodos de chuvas intensas.

O principal conflito ambiental identificado decorre da pressão antrópica sobre os ecossistemas, associada ao adensamento urbano. Diante desse contexto, torna-se necessária a adoção de medidas mitigadoras e de controle ambiental, especialmente relacionadas ao manejo adequado das águas pluviais, ao controle e tratamento de efluentes e à gestão de resíduos sólidos, de modo a minimizar impactos cumulativos e contribuir para a conservação e valorização do patrimônio natural da área.

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

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

Não ocorre.

Anexos:

- Consulta de Viabilidade de Construção
- Consulta de Viabilidade Ambiental
- Consulta de Viabilidade Resíduos Sólidos
- Consulta de Viabilidade Água
- Consulta de Viabilidade Esgotamento Sanitário
- Consulta de Viabilidade Energia Elétrica
- Mapas em alta resolução
- Situação e Localização com passeios, acessos e egressos
- Levantamento expedito da infraestrutura do entorno.
- Declaração de Atividade Não Constante
- Placa de publicidade do EIV

CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO**N° 002304/2026**

Inscrição imobiliária: 51.68.071.0416.002

Lei de Referência: **LC 482/2014**

Endereço: RUA DESEMBARGADOR PEDRO SILVA, 1990

Lei de Alteração: **LC 739/2023**

Bairro/Localidade:

Distrito administrativo: COQUEIROS

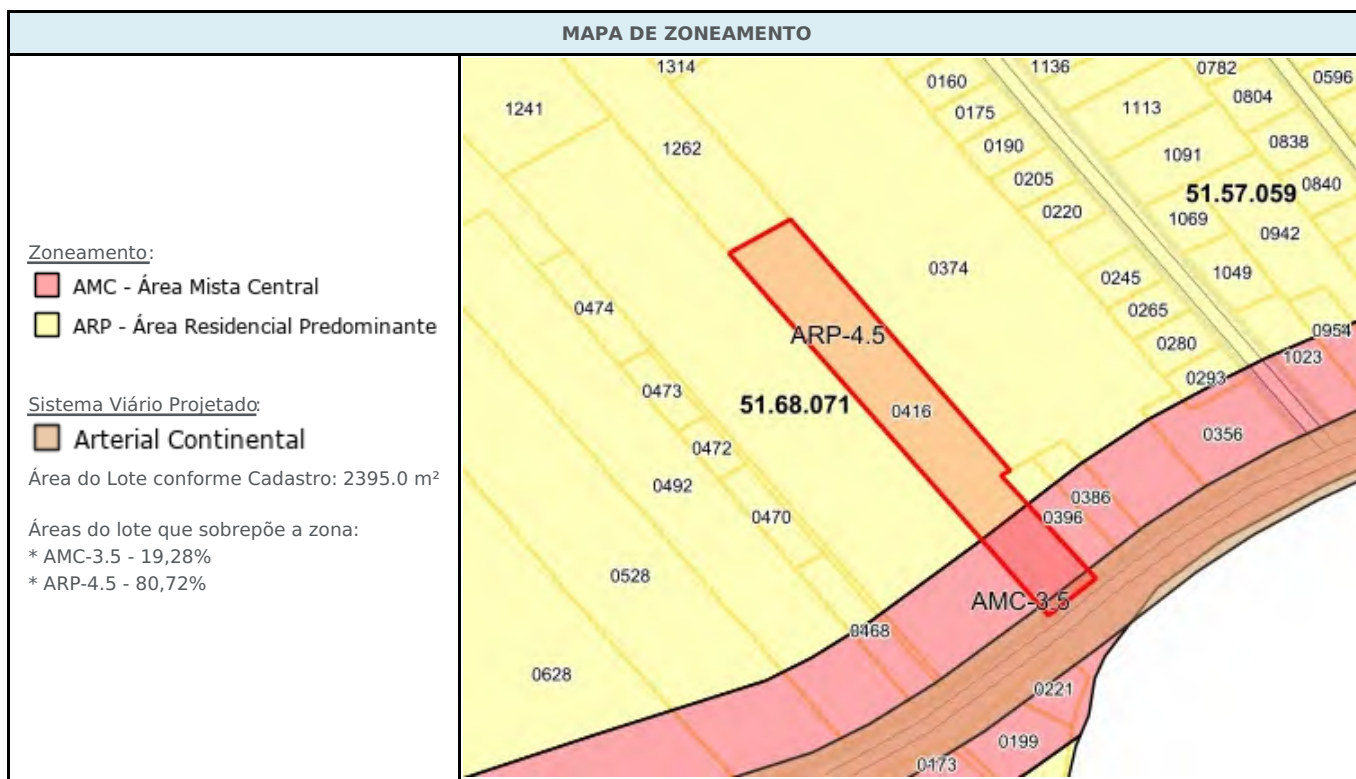
ESTE DOCUMENTO NÃO POSSUI CARÁTER CONCLUSIVO E NÃO GERA DIREITO À CONSTRUÇÃO. A POSSIBILIDADE DE EDIFICAR NO IMÓVEL DEPENDE DA INTERPRETAÇÃO DE TODAS AS INFORMAÇÕES COMPILADAS NESTE DOCUMENTO, SEM ÔBICE A DEMAIS CRITÉRIOS ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE.

1. Informações Preliminares**O direito de construir**

Neste documento estão contidas informações urbanísticas para fins de construção, sem caráter conclusivo e sem gerar direito à construção o qual depende da obtenção das licenças necessárias, mediante observância da legislação vigente e de todas as restrições incidentes no imóvel territorial. Este documento foi gerado de forma automatizada com base nas informações contidas no cadastro da PMF, inseridas no **GeoFloripa**, e está vinculado à inscrição imobiliária do imóvel. A possibilidade de edificar no imóvel depende da interpretação das informações compiladas neste documento. **Todas as restrições existentes no imóvel devem ser respeitadas, tendo sido identificadas ou não por este procedimento. Quaisquer divergências ou omissões quanto ao seu conteúdo, prevalece o disposto na legislação pertinente.**

Existência de via pública oficial e de infraestrutura urbana

O licenciamento de obras de edificações está condicionado à existência de cadastro do imóvel na municipalidade e à existência de acesso por via pública oficial, provido de rede de energia com a iluminação pública, sistema de abastecimento de água, sistema de coleta de esgoto coletivo ou autônomo, sistema de drenagem e coleta de resíduos sólidos conforme o Art. 1º do **Decreto 1966/2003**, Art. 34 do **Plano Diretor de Florianópolis** e Art. 4º do **Decreto 13.574/2014**.

2. Zoneamento

Número do Projeto Aprovado de Parcelamento do Solo: Não consta

Observações

ADI-I - O imóvel está inserido em área de desenvolvimento incentivado vinculadas à caracterização e porte do sistema viário existente ou promovido, verificar incentivos aplicáveis conforme Art. 295-O.

3. Sistema Viário

SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
RUA DESEMBARGADOR PEDRO SILVA	Arterial Continental AC-6(1)	23.00	14.50	11.50	3.00

Observações

Em vias de trânsito rápido o acesso ao imóvel deverá ser aprovado pelo órgão responsável pela via e pelo órgão municipal de planejamento conforme Decreto xxxx.

Seção Transversal Via AC-6(1)

72



Denominação Oficial da(s) Via(s)

RUA DESEMBARGADOR PEDRO SILVA: Lei 001/001 - Logradouro historicamente reconhecido - Criada pelo Decreto- 268, de 27/08/1948, situada na Praia de Itaguaçu (Pascoal Simone à João Meireles). (Catálogo de denominações - Câmara)

Deve ser verificada a existência de via pública oficial ou via interna de condomínio de lotes regularmente aprovado chegando até a testada do terreno. Caso não haja, o imóvel não poderá receber edificação de qualquer uso, devendo a sua ocupação ser precedida da regularização da situação.

Recuo Viário

Caso a distância entre o eixo da via existente e o alinhamento frontal do terreno seja menor que a distância estabelecida pela legislação, incidirá sobre o terreno recuo viário, conforme Art. 78-A a 78-G da LC 482/2014. Nos casos de loteamento aprovado os recuos deverão observar o Art. 78-E da LC 482/2014.

4. Adequação de Usos

A adequação do(s) uso(s) para cada zoneamento está estabelecida no **Anexo F02** parte integrante da LC 482/2014, e **não é conclusiva quanto à possibilidade de edificar no terreno**. Nos casos em que o uso for adequado ao zoneamento, deverão ser atendidas as demais restrições e condicionantes incidentes.

ADEQUAÇÃO DE USOS		
USO(S) SOLICITADO(S)	ZONEAMENTO(S)	ADEQUAÇÃO

Comércio varejista de mercadorias em geral	AMC-3.5 - Área Mista Central	Adequado ao zoneamento
Comércio varejista de mercadorias em geral	ARP-4.5 - Área Residencial Predominante	Adequado quanto ao zoneamento até 200m ²
Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal	AMC-3.5 - Área Mista Central	Adequado ao zoneamento
Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal	ARP-4.5 - Área Residencial Predominante	Adequado ao zoneamento
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	AMC-3.5 - Área Mista Central	Adequado ao zoneamento
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	ARP-4.5 - Área Residencial Predominante	Adequado quanto ao zoneamento Nos zoneamentos em que é permitido até dois pavimentos o uso será adequado apenas nas vias hierarquizadas como de trânsito rápido, arteriais, coletoras e subcoletoras, ou conectadas a estas, em distância caminhável

Observações:

Nas macroáreas de uso urbano, quando ocorrer mais de uma zona de usos em um mesmo terreno, aplicar o que determina o Art. 61-A da LC 482/2014.

5. Limites de Ocupação

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR OODC (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
Macro Área de Usos Urbanos	AMC-3.5	3	0	50%	70%	13.5	17.5	1	1	1.65	0	1	3.65
Macro Área de Usos Urbanos	ARP-4.5	4	0	50%	70%	17	22	0.2	1	1.9	0	0.8	3.7
(A) Para cálculo de número de pavimentos, não são considerados: subsolos; sobrelojas; mezaninos; telhados; terraços; sótãos em residências unifamiliares; pavimentos de cobertura, as casas de máquinas, as chaminés, as caixas d'água e as demais instalações de serviço e segurança e proteção contra incêndio implantadas na cobertura e entreposto técnico, conforme Art. 66 da LC 482/2014.													
(A1) Número Máximo de Pavimentos da edificação quando não utilizado o instrumento de Transferência do Direito de Construir.													
(A2) O acréscimo do Número Máximo de Pavimentos através do instrumento de Transferência do Direito de Construir (TDC) se soma ao Número Máximo de Pavimentos Padrão, ensejando acréscimo de Coeficiente de Aproveitamento nos termos da observação (G4).													
(B) Nas edificações de 6 (seis) ou mais pavimentos, a Taxa de Ocupação Máxima informada é válida para subsolos, 1º e 2º pavimentos. Os demais pavimentos terão Taxa de Ocupação Máxima calculada pela fórmula '(40-NP)%', onde 'NP' é o Número de Pavimentos efetivamente utilizado.													
(C) Aplica-se Taxa de Ocupação diferenciada para os embasamentos e subsolos, conforme o Art. 71 da LC 482/2014.													
(D) Áreas permeáveis estão definidas no Art. 72 da LC 482/2014.													
(E) Altura máxima de fachada é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o nível da laje de cobertura do último pavimento, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsiderados os sótãos, pavimentos de cobertura, chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.													
(F) Altura máxima de cumeeira é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o cimo da edificação, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsideradas as chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.													
(G) As áreas não computáveis no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento estão listadas no Art. 69 da LC 482/2014.													
(G1) Valor de referência para avaliar o cumprimento da função social da propriedade urbana.													
(G2) Valor que define a área máxima a ser edificada proporcionalmente à superfície do terreno, sem a necessidade de uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir (OODC).													
(G3) Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento a ser utilizado mediante aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).													

LIMITES DE OCUPAÇÃO												
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)				
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR OODC (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)
(G4) O Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento através do instrumento de Transferência do Direito de Construir enseja acréscimo de Número Máximo de Pavimentos nos termos da observação (A2)												
(G5) O Coeficiente de Aproveitamento Adicional para Subsolos será obtido por meio do instrumento Transferência do Direito de Construir (TDC).												
(G6) Coeficiente de Aproveitamento máximo a ser utilizado pela edificação. Soma dos Coeficientes das colunas G2, G3, G4 e G5.												
(OODC) As edificações de três ou mais pavimentos que fizerem uso da outorga onerosa do direito de construir poderão aumentar em até trinta por cento a taxa de ocupação (TOx1,3), com exceção dos pavimentos que possuem taxa de ocupação diferenciada prevista no art. 71 da LC 482/2014 e das edificações que fizerem uso do incentivo de Uso Misto, conforme Art. 70-A da LC 482/2014.												
(INCENTIVOS) Os incentivos previstos nos Art. 291-A, 292 e 295-A a 295-T da LC 482/2014 poderão alterar os limites de ocupação previstos no Anexo F01 - Tabela de Limites de Ocupação Para verificar as possibilidades de aplicação dos Incentivos , acesse o link.												
(ADI-I) Área de Desenvolvimento Incentivado vinculada ao sistema viário existente ou projetado, verificar os incentivos aplicáveis nos Art. 295-O a 295-R.												

Afastamento Frontal

As edificações deverão respeitar afastamento frontal de acordo com os Art. 73 e 73-A da LC 482/2014. O afastamento frontal é estabelecido conforme a classificação da via informada no **Anexo C14**, identificada na seção relativa ao sistema viário desta consulta. Na ausência desta classificação, o afastamento mínimo é de 4.00m em relação ao alinhamento frontal do terreno. Nos casos de travessas e caminhos exclusivos para pedestres o afastamento frontal será de 3,0m, conforme **IN**

Afastamentos Laterais e de Fundos

As edificações deverão respeitar o afastamentos laterais e de fundos de acordo com os Art. 74 a 78 da LC 482/2014.

Vagas de Estacionamento

O número mínimo de vagas de estacionamento é estabelecido nos Art. 79 e 79-A e no **Anexo E01** da LC 482/2014.

A classificação dos empreendimentos como Polos Geradores de Tráfego (PGT) está estabelecida no **Anexo E02** parte integrante da LC 482/2014.

Subsolos

A construção de subsolos está condicionada à aprovação de estudo específico para execução de subsolos nos bairros Santa Mônica, Campeche, Ingleses do Rio Vermelho, São João do Rio Vermelho e Armação e no distrito do Pântano do Sul (OUTROS). O estudo deve ser analisado e aprovado pela Floram conforme a **IN-FLORAM 04/2022**.

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

A OODC é a contrapartida devida ao Município pelo direito de construir acima do CA Básico igual a um. A contrapartida deverá ser calculada com base na fórmula de cálculo estabelecida na **Lei n. 755/2023**.

O imóvel em questão tem os seguintes valores de m² na Planta Genérica de Valores Urbanísticos (Decreto Municipal n. 25.888/2023):

Residencial R\$/m² 744.31

Não Residencial R\$/m² 595.44


6. Restrições ambientais

Esta consulta é válida apenas acompanhada de Consulta Ambiental para o mesmo imóvel, que informará restrições e/ou condicionantes ambientais incidentes na área. Ressalta-se que as restrições proibitivas (APP) se impõe a qualquer zoneamento urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor.

Para emitir a Consulta Ambiental Automatizada acesse o link.

7. Outras restrições e/ou Condicionantes

OUTRAS RESTRIÇÕES E/OU CONDICIONANTES	
VALA DE DRENAGEM	Havendo vala de drenagem no imóvel ou em suas proximidades, a Secretaria Municipal de Infraestrutura deverá ser consultada quanto aos afastamentos exigidos.

OUTRAS RESTRIÇÕES E/OU CONDICIONANTES	
<p>TERRENO DE MARINHA</p>  <p>SPU Terreno Marinha</p>	<p>O imóvel está inserido em área demarcada/homologada como Terreno de Marinha pela Superintendência (SPU) de Patrimônio da União, o uso e ocupação do solo deverão observar o disposto no Art. 119 da LC 482/2014, devendo a situação de ocupação do imóvel estar regular junto à SPU.</p>
BEM PROTEGIDO	Caso haja bem tombado ou em processo de tombamento no imóvel, ou bem tombado a menos de 100 m dele, ou ainda, edificação construída anteriormente à 1950, o uso/ocupação do solo deverá ser precedido de consulta ao SEPHAN.
SÍTIO ARQUEOLÓGICO	No decorrer da escavação do terreno, caso constatada a existência de quaisquer elementos de interesse arqueológico ou pré-histórico, histórico, artístico ou numismático, o IPHAN e o SEPHAN deverão ser imediatamente comunicados e deverão ser suspensas as atividades na área, para que sejam seguidos os trâmites legais, visando cumprir com o disposto na Lei Federal n. 3.924/1961 e na Lei Complementar Municipal n. 325/2008 .
AÇÃO CIVIL PÚBLICA	Todas as condições ou impedimentos para o licenciamento de obras incidentes sobre o imóvel territorial, impostas por atos da justiça, devem ser respeitadas.
<p>As informações aqui contidas não são conclusivas, e, portanto, não substituem a análise das condições específicas de cada caso quanto a eventuais restrições incidentes no imóvel que devem ser verificadas no local pelos interessados.</p>	

8. Informações Complementares

Diretrizes Urbanísticas - DIURB

As DIURB têm como objetivo orientar a elaboração de projetos de maior complexidade. Para verificar se a elaboração do projeto deve ser precedida de emissão de DIURB consulte o **Decreto 24.287/2022**.

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

O EIV tem por objetivo identificar e avaliar previamente os impactos urbanísticos positivos e negativos decorrentes da implantação de empreendimentos e atividades definindo medidas mitigadoras e compensatórias quando for o caso. O EIV, quando obrigatório, é requisito para a obtenção do licenciamento da obra ou atividade econômica. Para verificar se o empreendimento deve elaborar EIV consulte a **Lei 11.029/2023** e o **Decreto 25.400/2023**.

Modo de Licenciamento para Obra

Existem três regimes de licenciamento: regular, declaratório e por meio do EAP. Para informações acerca de como realizar o licenciamento da edificação pretendida, [clique aqui](#).

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

Regularidade dominial do terreno

Os dados do imóvel – como endereço, área e dimensões do terreno – informados pelo requerente nos processos de aprovação de projeto e alvará de construção deverão estar de acordo com a realidade encontrada no local, com o Cadastro Imobiliário Municipal e com o título de propriedade ou documento do possuidor. Se houver divergência, o requerente deverá providenciar as correções/atualizações necessárias junto ao Cadastro Municipal e/ou ao Cartório de Registro de Imóveis previamente ao pedido de aprovação de projeto e/ou licenciamento da obra.

Resíduos Sólidos

As edificações deverão dispor de local específico para apresentação dos resíduos sólidos à coleta, conforme **LC 113/2003**, Instrução Normativa **SMMA n. 001/2021** e orientações técnicas correlatas.

Calçada

As calçadas, situadas em logradouros que possuem meio-fio, deverão ser executadas de acordo com o Código de Posturas de Florianópolis (**Lei 1224/1974**) e conforme as normas técnicas de acessibilidade vigentes e as diretrizes do **Manual Calçada Certa**, instituído pelo **Decreto 18.369/2018**.

Acessibilidade

As edificações de finalidade comercial, multifamiliar ou industrial, de uso coletivo ou público, deverão ser acessíveis, nos termos da **Lei Federal n. 13.146/2015**, seguindo as normas de acessibilidade, entre elas a ABNT NBR 9050/2020 e a ABNT NBR 16537/2016.

Observações:

Este documento foi gerado de forma automatizada com base nas informações contidas no cadastro da PMF. Em caso de incoerências entrar com pedido de Reconsideração da Consulta **Automatizada para Fins de Construção**.

No caso de dúvidas ou esclarecimentos, entrar em contato com a secretaria responsável:


Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Telefone: (48) 3251-4968

E-mail consulta.smdu@pmf.sc.gov.br

Secretaria Municipal do Continente

Telefone: (48) 3271-7925

Para mais informações, acesse o site da SMH DU.		
Responsável pela Emissão Internet PMF – Prefeitura Municipal de Florianópolis	Data de Emissão 19-01-2026 ESTA CONSULTA É VÁLIDA POR 30 DIAS	
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO, ESCANEIE O QR CODE AO LADO COM O SEU CELULAR E CERTIFIQUE-SE DE QUE O DOCUMENTO SE ENCONTRA DISPONÍVEL NO SISTEMA RASTREABILIDADE DA PMF EM SUA INTEGRIDADE.		

CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO**N° 002305/2026**

Inscrição imobiliária: 51.68.071.0416.001

Lei de Referência: **LC 482/2014**

Endereço: RUA DESEMBARGADOR PEDRO SILVA, 1990

Lei de Alteração: **LC 739/2023**

Bairro/Localidade:

Distrito administrativo: COQUEIROS

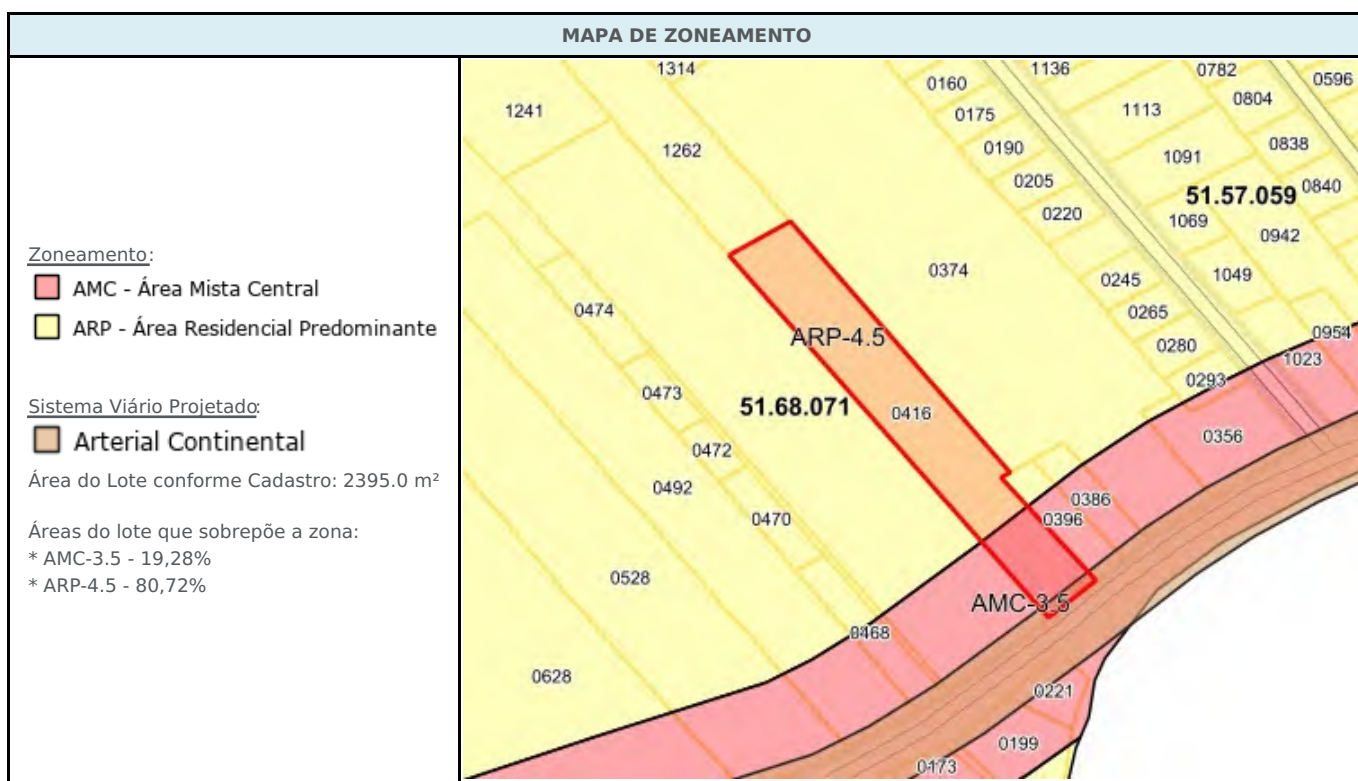
ESTE DOCUMENTO NÃO POSSUI CARÁTER CONCLUSIVO E NÃO GERA DIREITO À CONSTRUÇÃO. A POSSIBILIDADE DE EDIFICAR NO IMÓVEL DEPENDE DA INTERPRETAÇÃO DE TODAS AS INFORMAÇÕES COMPILADAS NESTE DOCUMENTO, SEM ÔBICE A DEMAIS CRITÉRIOS ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE.

1. Informações Preliminares**O direito de construir**

Neste documento estão contidas informações urbanísticas para fins de construção, sem caráter conclusivo e sem gerar direito à construção o qual depende da obtenção das licenças necessárias, mediante observância da legislação vigente e de todas as restrições incidentes no imóvel territorial. Este documento foi gerado de forma automatizada com base nas informações contidas no cadastro da PMF, inseridas no **GeoFloripa**, e está vinculado à inscrição imobiliária do imóvel. A possibilidade de edificar no imóvel depende da interpretação das informações compiladas neste documento. **Todas as restrições existentes no imóvel devem ser respeitadas, tendo sido identificadas ou não por este procedimento. Quaisquer divergências ou omissões quanto ao seu conteúdo, prevalece o disposto na legislação pertinente.**

Existência de via pública oficial e de infraestrutura urbana

O licenciamento de obras de edificações está condicionado à existência de cadastro do imóvel na municipalidade e à existência de acesso por via pública oficial, provido de rede de energia com a iluminação pública, sistema de abastecimento de água, sistema de coleta de esgoto coletivo ou autônomo, sistema de drenagem e coleta de resíduos sólidos conforme o Art. 1º do **Decreto 1966/2003**, Art. 34 do **Plano Diretor de Florianópolis** e Art. 4º do **Decreto 13.574/2014**.

2. Zoneamento

Número do Projeto Aprovado de Parcelamento do Solo: Não consta

Observações

ADI-I - O imóvel está inserido em área de desenvolvimento incentivado vinculadas à caracterização e porte do sistema viário existente ou promovido, verificar incentivos aplicáveis conforme Art. 295-O.

3. Sistema Viário

SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
RUA DESEMBARGADOR PEDRO SILVA	Arterial Continental AC-6(1)	23.00	14.50	11.50	3.00

Observações

Em vias de trânsito rápido o acesso ao imóvel deverá ser aprovado pelo órgão responsável pela via e pelo órgão municipal de planejamento conforme Decreto xxxx.

Seção Transversal Via AC-6(1)

72



Denominação Oficial da(s) Via(s)

RUA DESEMBARGADOR PEDRO SILVA: Lei 001/001 - Logradouro historicamente reconhecido - Criada pelo Decreto- 268, de 27/08/1948, situada na Praia de Itaguaçu (Pascoal Simone à João Meireles). (Catálogo de denominações - Câmara)

Deve ser verificada a existência de via pública oficial ou via interna de condomínio de lotes regularmente aprovado chegando até a testada do terreno. Caso não haja, o imóvel não poderá receber edificação de qualquer uso, devendo a sua ocupação ser precedida da regularização da situação.

Recuo Viário

Caso a distância entre o eixo da via existente e o alinhamento frontal do terreno seja menor que a distância estabelecida pela legislação, incidirá sobre o terreno recuo viário, conforme Art. 78-A a 78-G da LC 482/2014. Nos casos de loteamento aprovado os recuos deverão observar o Art. 78-E da LC 482/2014.

4. Adequação de Usos

A adequação do(s) uso(s) para cada zoneamento está estabelecida no **Anexo F02** parte integrante da LC 482/2014, e **não é conclusiva quanto à possibilidade de edificar no terreno**. Nos casos em que o uso for adequado ao zoneamento, deverão ser atendidas as demais restrições e condicionantes incidentes.

ADEQUAÇÃO DE USOS		
USO(S) SOLICITADO(S)	ZONEAMENTO(S)	ADEQUAÇÃO

Comércio varejista de mercadorias em geral	AMC-3.5 - Área Mista Central	Adequado ao zoneamento
Comércio varejista de mercadorias em geral	ARP-4.5 - Área Residencial Predominante	Adequado quanto ao zoneamento até 200m ²
Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal	AMC-3.5 - Área Mista Central	Adequado ao zoneamento
Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal	ARP-4.5 - Área Residencial Predominante	Adequado ao zoneamento
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	AMC-3.5 - Área Mista Central	Adequado ao zoneamento
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	ARP-4.5 - Área Residencial Predominante	Adequado quanto ao zoneamento Nos zoneamentos em que é permitido até dois pavimentos o uso será adequado apenas nas vias hierarquizadas como de trânsito rápido, arteriais, coletoras e subcoletoras, ou conectadas a estas, em distância caminhável

Observações:

Nas macroáreas de uso urbano, quando ocorrer mais de uma zona de usos em um mesmo terreno, aplicar o que determina o Art. 61-A da LC 482/2014.

5. Limites de Ocupação

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR OODC (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
Macro Área de Usos Urbanos	AMC-3.5	3	0	50%	70%	13.5	17.5	1	1	1.65	0	1	3.65
Macro Área de Usos Urbanos	ARP-4.5	4	0	50%	70%	17	22	0.2	1	1.9	0	0.8	3.7
(A) Para cálculo de número de pavimentos, não são considerados: subsolos; sobrelojas; mezaninos; telhados; terraços; sótãos em residências unifamiliares; pavimentos de cobertura, as casas de máquinas, as chaminés, as caixas d'água e as demais instalações de serviço e segurança e proteção contra incêndio implantadas na cobertura e entrepiso técnico, conforme Art. 66 da LC 482/2014.													
(A1) Número Máximo de Pavimentos da edificação quando não utilizado o instrumento de Transferência do Direito de Construir.													
(A2) O acréscimo do Número Máximo de Pavimentos através do instrumento de Transferência do Direito de Construir (TDC) se soma ao Número Máximo de Pavimentos Padrão, ensejando acréscimo de Coeficiente de Aproveitamento nos termos da observação (G4).													
(B) Nas edificações de 6 (seis) ou mais pavimentos, a Taxa de Ocupação Máxima informada é válida para subsolos, 1º e 2º pavimentos. Os demais pavimentos terão Taxa de Ocupação Máxima calculada pela fórmula '(40-NP)%', onde 'NP' é o Número de Pavimentos efetivamente utilizado.													
(C) Aplica-se Taxa de Ocupação diferenciada para os embasamentos e subsolos, conforme o Art. 71 da LC 482/2014.													
(D) Áreas permeáveis estão definidas no Art. 72 da LC 482/2014.													
(E) Altura máxima de fachada é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o nível da laje de cobertura do último pavimento, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsiderados os sótãos, pavimentos de cobertura, chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.													
(F) Altura máxima de cumeeira é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o cimo da edificação, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsideradas as chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.													
(G) As áreas não computáveis no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento estão listadas no Art. 69 da LC 482/2014.													
(G1) Valor de referência para avaliar o cumprimento da função social da propriedade urbana.													
(G2) Valor que define a área máxima a ser edificada proporcionalmente à superfície do terreno, sem a necessidade de uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir (OODC).													
(G3) Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento a ser utilizado mediante aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).													

LIMITES DE OCUPAÇÃO												
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)				
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR OODC (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)
(G4) O Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento através do instrumento de Transferência do Direito de Construir enseja acréscimo de Número Máximo de Pavimentos nos termos da observação (A2)												
(G5) O Coeficiente de Aproveitamento Adicional para Subsolos será obtido por meio do instrumento Transferência do Direito de Construir (TDC).												
(G6) Coeficiente de Aproveitamento máximo a ser utilizado pela edificação. Soma dos Coeficientes das colunas G2, G3, G4 e G5.												
(OODC) As edificações de três ou mais pavimentos que fizerem uso da outorga onerosa do direito de construir poderão aumentar em até trinta por cento a taxa de ocupação (TOx1,3), com exceção dos pavimentos que possuem taxa de ocupação diferenciada prevista no art. 71 da LC 482/2014 e das edificações que fizerem uso do incentivo de Uso Misto, conforme Art. 70-A da LC 482/2014.												
(INCENTIVOS) Os incentivos previstos nos Art. 291-A, 292 e 295-A a 295-T da LC 482/2014 poderão alterar os limites de ocupação previstos no Anexo F01 - Tabela de Limites de Ocupação Para verificar as possibilidades de aplicação dos Incentivos , acesse o link.												
(ADI-I) Área de Desenvolvimento Incentivado vinculada ao sistema viário existente ou projetado, verificar os incentivos aplicáveis nos Art. 295-O a 295-R.												

Afastamento Frontal

As edificações deverão respeitar afastamento frontal de acordo com os Art. 73 e 73-A da LC 482/2014. O afastamento frontal é estabelecido conforme a classificação da via informada no **Anexo C14**, identificada na seção relativa ao sistema viário desta consulta. Na ausência desta classificação, o afastamento mínimo é de 4.00m em relação ao alinhamento frontal do terreno. Nos casos de travessas e caminhos exclusivos para pedestres o afastamento frontal será de 3,0m, conforme **IN**

Afastamentos Laterais e de Fundos

As edificações deverão respeitar o afastamentos laterais e de fundos de acordo com os Art. 74 a 78 da LC 482/2014.

Vagas de Estacionamento

O número mínimo de vagas de estacionamento é estabelecido nos Art. 79 e 79-A e no **Anexo E01** da LC 482/2014.

A classificação dos empreendimentos como Polos Geradores de Tráfego (PGT) está estabelecida no **Anexo E02** parte integrante da LC 482/2014.

Subsolos

A construção de subsolos está condicionada à aprovação de estudo específico para execução de subsolos nos bairros Santa Mônica, Campeche, Ingleses do Rio Vermelho, São João do Rio Vermelho e Armação e no distrito do Pântano do Sul (OUTROS). O estudo deve ser analisado e aprovado pela Floram conforme a **IN-FLORAM 04/2022**.

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

A OODC é a contrapartida devida ao Município pelo direito de construir acima do CA Básico igual a um. A contrapartida deverá ser calculada com base na fórmula de cálculo estabelecida na **Lei n. 755/2023**.

O imóvel em questão tem os seguintes valores de m² na Planta Genérica de Valores Urbanísticos (Decreto Municipal n. 25.888/2023):

Residencial R\$/m² 744.31

Não Residencial R\$/m² 595.44


6. Restrições ambientais

Esta consulta é válida apenas acompanhada de Consulta Ambiental para o mesmo imóvel, que informará restrições e/ou condicionantes ambientais incidentes na área. Ressalta-se que as restrições proibitivas (APP) se impõe a qualquer zoneamento urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor.

Para emitir a Consulta Ambiental Automatizada acesse o link.

7. Outras restrições e/ou Condicionantes

OUTRAS RESTRIÇÕES E/OU CONDICIONANTES	
VALA DE DRENAGEM	Havendo vala de drenagem no imóvel ou em suas proximidades, a Secretaria Municipal de Infraestrutura deverá ser consultada quanto aos afastamentos exigidos.

OUTRAS RESTRIÇÕES E/OU CONDICIONANTES	
<p>TERRENO DE MARINHA</p>  <p>SPU Terreno Marinha</p>	<p>O imóvel está inserido em área demarcada/homologada como Terreno de Marinha pela Superintendência (SPU) de Patrimônio da União, o uso e ocupação do solo deverão observar o disposto no Art. 119 da LC 482/2014, devendo a situação de ocupação do imóvel estar regular junto à SPU.</p>
BEM PROTEGIDO	Caso haja bem tombado ou em processo de tombamento no imóvel, ou bem tombado a menos de 100 m dele, ou ainda, edificação construída anteriormente à 1950, o uso/ocupação do solo deverá ser precedido de consulta ao SEPHAN.
SÍTIO ARQUEOLÓGICO	No decorrer da escavação do terreno, caso constatada a existência de quaisquer elementos de interesse arqueológico ou pré-histórico, histórico, artístico ou numismático, o IPHAN e o SEPHAN deverão ser imediatamente comunicados e deverão ser suspensas as atividades na área, para que sejam seguidos os trâmites legais, visando cumprir com o disposto na Lei Federal n. 3.924/1961 e na Lei Complementar Municipal n. 325/2008 .
AÇÃO CIVIL PÚBLICA	Todas as condições ou impedimentos para o licenciamento de obras incidentes sobre o imóvel territorial, impostas por atos da justiça, devem ser respeitadas.
<p>As informações aqui contidas não são conclusivas, e, portanto, não substituem a análise das condições específicas de cada caso quanto a eventuais restrições incidentes no imóvel que devem ser verificadas no local pelos interessados.</p>	

8. Informações Complementares

Diretrizes Urbanísticas - DIURB

As DIURB têm como objetivo orientar a elaboração de projetos de maior complexidade. Para verificar se a elaboração do projeto deve ser precedida de emissão de DIURB consulte o **Decreto 24.287/2022**.

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

O EIV tem por objetivo identificar e avaliar previamente os impactos urbanísticos positivos e negativos decorrentes da implantação de empreendimentos e atividades definindo medidas mitigadoras e compensatórias quando for o caso. O EIV, quando obrigatório, é requisito para a obtenção do licenciamento da obra ou atividade econômica. Para verificar se o empreendimento deve elaborar EIV consulte a **Lei 11.029/2023** e o **Decreto 25.400/2023**.

Modo de Licenciamento para Obra

Existem três regimes de licenciamento: regular, declaratório e por meio do EAP. Para informações acerca de como realizar o licenciamento da edificação pretendida, [clique aqui](#).

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

Regularidade dominial do terreno

Os dados do imóvel – como endereço, área e dimensões do terreno – informados pelo requerente nos processos de aprovação de projeto e alvará de construção deverão estar de acordo com a realidade encontrada no local, com o Cadastro Imobiliário Municipal e com o título de propriedade ou documento do possuidor. Se houver divergência, o requerente deverá providenciar as correções/atualizações necessárias junto ao Cadastro Municipal e/ou ao Cartório de Registro de Imóveis previamente ao pedido de aprovação de projeto e/ou licenciamento da obra.

Resíduos Sólidos

As edificações deverão dispor de local específico para apresentação dos resíduos sólidos à coleta, conforme **LC 113/2003**, Instrução Normativa **SMMA n. 001/2021** e orientações técnicas correlatas.

Calçada

As calçadas, situadas em logradouros que possuem meio-fio, deverão ser executadas de acordo com o Código de Posturas de Florianópolis (**Lei 1224/1974**) e conforme as normas técnicas de acessibilidade vigentes e as diretrizes do **Manual Calçada Certa**, instituído pelo **Decreto 18.369/2018**.

Acessibilidade

As edificações de finalidade comercial, multifamiliar ou industrial, de uso coletivo ou público, deverão ser acessíveis, nos termos da **Lei Federal n. 13.146/2015**, seguindo as normas de acessibilidade, entre elas a ABNT NBR 9050/2020 e a ABNT NBR 16537/2016.

Observações:

Este documento foi gerado de forma automatizada com base nas informações contidas no cadastro da PMF. Em caso de incoerências entrar com pedido de Reconsideração da Consulta **Automatizada para Fins de Construção**.

No caso de dúvidas ou esclarecimentos, entrar em contato com a secretaria responsável:


Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Telefone: (48) 3251-4968

E-mail consulta.smdu@pmf.sc.gov.br

Secretaria Municipal do Continente

Telefone: (48) 3271-7925

Para mais informações, acesse o site da SMH DU .		
Responsável pela Emissão Internet PMF – Prefeitura Municipal de Florianópolis	Data de Emissão 19-01-2026 ESTA CONSULTA É VÁLIDA POR 30 DIAS	
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO, ESCANEIE O QR CODE AO LADO COM O SEU CELULAR E CERTIFIQUE-SE DE QUE O DOCUMENTO SE ENCONTRA DISPONÍVEL NO SISTEMA RASTREABILIDADE DA PMF EM SUA INTEGRIDADE.		

Consulta Ambiental

19/01/2026

Consulta N° 17688267704331/2026

LOCALIZAÇÃO: RUA DESEMBARGADOR PEDRO SILVA, 1990	DISTRITO ADMINISTRATIVO: COQUEIROS
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 51.68.071.0416.002.440	

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL TERRITORIAL		
Área do Terreno: 2395.00 m ²	Ocupação: Construído	Ano de Construção: 1979
Área Construída da unidade: 528.26 m ²	Topografia: Plano	Pedologia: Firme

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS

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

O imóvel territorial não se encontra em Unidade de Conservação.



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

Área do imóvel territorial: 3437.4 m²

QUADRO 2: CONDICIONANTES AMBIENTAIS

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

CONSIDERAÇÕES E RECOMENDAÇÕES

- 1. Este documento tem caráter informativo e foi gerado eletronicamente com base no Cadastro contido no Sistema de Informações Geográficas (Geofloripa).**
- 2. A Consulta Ambiental consiste em informações preliminares sobre as restrições e condicionantes ambientais incidentes no imóvel territorial. Portanto, não tem caráter conclusivo, não gera direito à construção ou qualquer garantia em contraposto às constatações no local, não comprova a propriedade do imóvel e não dispensa a necessidade de obtenção de Consulta de Viabilidade, Aprovação de projetos, Alvarás, Certidões, Autorizações e Licenças Ambientais.**
- 3. Ressalta-se que as Áreas de Preservação Permanente são proibitivas e prevalecem sobre qualquer zoneamento urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor de Florianópolis.**
- 4. Caso sejam identificadas restrições ambientais (APP) no local, tais como dunas, costões rochosos, praias, promontórios, cursos d'água, manguezais, declividades acentuadas, banhados, afloramentos (nascente/olhos d'água) e vegetação de restinga (herbácea e/ou subarbustiva, fixadora de dunas ou estabilizadora de mangue), estas devem ser consideradas por precaução como áreas ambientalmente protegidas. Todas as restrições ambientais existentes no imóvel devem ser respeitadas, tendo sido identificadas ou não por este procedimento. Quaisquer divergências ou omissões quanto ao seu conteúdo, prevalece o disposto na legislação pertinente.**
- 5. Se houver necessidade de poda, corte ou transplante de árvores isoladas (Nativas ou Exóticas), exige-se a autorização específica da Floram (Decreto Municipal nº 096/1995). Ressalta-se que qualquer intervenção sobre a vegetação deve ser obrigatoriamente precedida de autorização da Floram.**
- 6. Os imóveis localizados em Bens da União (Terreno de Marinha e Acrescidos) e na faixa de 300m de Restinga (conforme Resolução CONAMA 303/2002), podem estar sujeitos a restrições de uso e ocupação advindos de decisões judiciais as quais deverão ser objeto de consulta jurídica.**
- 7. Caso alguma das restrições ambientais indicadas na presente consulta não corresponda à realidade observada no local, cabe reconsideração, a qual deve ser encaminhada à Floram acompanhada de parecer técnico ou laudo ambiental, assinado por profissional devidamente habilitado, com respectiva ART.**
- 8. Caso o empreendimento esteja sujeito a licenciamento ambiental, conforme atividades licenciáveis definidas nas Resoluções CONSEMA Nº 98/2017 e Nº 99/2017, deverá proceder ao pedido de licenciamento junto à Floram ou, quando cabível, junto ao Instituto do Meio Ambiente - IMA/SC.**
- 9. Esta Consulta Ambiental tem validade de 90 dias, a partir da data de emissão.**
- 10. Para agendamentos de reuniões e esclarecimentos de dúvidas contatar: (048) 3271-6800 ou: delicfloram.smma@pmf.sc.gov.br**

Para mais informações, acesse o site da Floram.

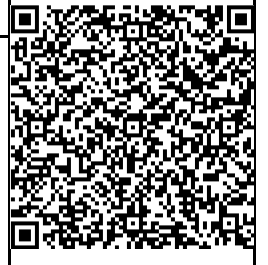
Responsável pela Informações

FLORAM - Fundação Municipal do Meio Ambiente de
Florianópolis

<http://geoportal.pmf.sc.gov.br/>

Data de emissão

19/01/2026



Consulta Ambiental

19/01/2026

Consulta N° 17688267337300/2026

LOCALIZAÇÃO: RUA DESEMBARGADOR PEDRO SILVA, 1990	DISTRITO ADMINISTRATIVO: COQUEIROS
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 51.68.071.0416.001.630	

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL TERRITORIAL		
Área do Terreno: 2395.00 m ²	Ocupação: Construído	Ano de Construção: 1994
Área Construída da unidade: 68.00 m ²	Topografia: Plano	Pedologia: Firme

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS

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

O imóvel territorial não se encontra em Unidade de Conservação.



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

Área do imóvel territorial: 3437.4 m²

QUADRO 2: CONDICIONANTES AMBIENTAIS

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

CONSIDERAÇÕES E RECOMENDAÇÕES

- 1. Este documento tem caráter informativo e foi gerado eletronicamente com base no Cadastro contido no Sistema de Informações Geográficas (Geofloripa).**
- 2. A Consulta Ambiental consiste em informações preliminares sobre as restrições e condicionantes ambientais incidentes no imóvel territorial. Portanto, não tem caráter conclusivo, não gera direito à construção ou qualquer garantia em contraposto às constatações no local, não comprova a propriedade do imóvel e não dispensa a necessidade de obtenção de Consulta de Viabilidade, Aprovação de projetos, Alvarás, Certidões, Autorizações e Licenças Ambientais.**
- 3. Ressalta-se que as Áreas de Preservação Permanente são proibitivas e prevalecem sobre qualquer zoneamento urbanístico estabelecido pelo Plano Diretor de Florianópolis.**
- 4. Caso sejam identificadas restrições ambientais (APP) no local, tais como dunas, costões rochosos, praias, promontórios, cursos d'água, manguezais, declividades acentuadas, banhados, afloramentos (nascente/olhos d'água) e vegetação de restinga (herbácea e/ou subarbusciva, fixadora de dunas ou estabilizadora de mangue), estas devem ser consideradas por precaução como áreas ambientalmente protegidas. Todas as restrições ambientais existentes no imóvel devem ser respeitadas, tendo sido identificadas ou não por este procedimento. Quaisquer divergências ou omissões quanto ao seu conteúdo, prevalece o disposto na legislação pertinente.**
- 5. Se houver necessidade de poda, corte ou transplante de árvores isoladas (Nativas ou Exóticas), exige-se a autorização específica da Floram (Decreto Municipal nº 096/1995). Ressalta-se que qualquer intervenção sobre a vegetação deve ser obrigatoriamente precedida de autorização da Floram.**
- 6. Os imóveis localizados em Bens da União (Terreno de Marinha e Acrescidos) e na faixa de 300m de Restinga (conforme Resolução CONAMA 303/2002), podem estar sujeitos a restrições de uso e ocupação advindos de decisões judiciais as quais deverão ser objeto de consulta jurídica.**
- 7. Caso alguma das restrições ambientais indicadas na presente consulta não corresponda à realidade observada no local, cabe reconsideração, a qual deve ser encaminhada à Floram acompanhada de parecer técnico ou laudo ambiental, assinado por profissional devidamente habilitado, com respectiva ART.**
- 8. Caso o empreendimento esteja sujeito a licenciamento ambiental, conforme atividades licenciáveis definidas nas Resoluções CONSEMA Nº 98/2017 e Nº 99/2017, deverá proceder ao pedido de licenciamento junto à Floram ou, quando cabível, junto ao Instituto do Meio Ambiente - IMA/SC.**
- 9. Esta Consulta Ambiental tem validade de 90 dias, a partir da data de emissão.**
- 10. Para agendamentos de reuniões e esclarecimentos de dúvidas contatar: (048) 3271-6800 ou: delicfloram.smma@pmf.sc.gov.br**

Para mais informações, acesse o site da Floram.

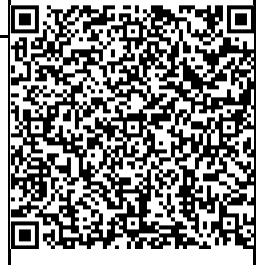
Responsável pela Informações

FLORAM - Fundação Municipal do Meio Ambiente de
Florianópolis

<http://geoportal.pmf.sc.gov.br/>

Data de emissão

19/01/2026



CERTIDÃO DE VIABILIDADE DE COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS DOMICILIARES

Nº PROCESSO: 00037541/2026

Requerente: GCI - Globo Construtora e Incorporadora LTDA.

Local do Imóvel: Rua Desembargador Pedro Silva, 1990, Coqueiros, Florianópolis/SC.

Inscrição Imobiliária: 51.68.071.0416.001.630; 51.68.071.0416.002.440.

1 – Ocupação Prevista

Condomínio vertical de uso residencial e comercial com área construída de 14.742,00 m².

2 – Quantidades de Contentores

Rejeitos e Recicláveis Orgânicos	Recicláveis Secos
03 unidades de 240L (rejeito)	02 unidades de 1000 L (reciclável seco)
04 unidades de 120 L (orgânico)	04 unidades de 240L (vidro)

3 – Frequências das Coletas Públicas Domiciliares na Região (por semana – na presente data)

Coleta Convencional - 5 vezes / Coleta Seletiva – 2 vezes / Coleta Vidro - 1 vez

4 – Parecer:

Considerando a frequência da coleta no local do estabelecimento, **ATESTAMOS A VIABILIDADE** para realização da coleta dos resíduos sólidos domiciliares gerados no empreendimento, desde que sejam atendidas as exigências das Orientações Técnicas OT SMMADS N° 01 e 02/2024 e da Resolução CONAMA 275/2001.

Salientamos que os contentores plásticos de duas rodas, tipo americano (para rejeito - cor cinza) e tipo europeu (para reciclável seco - cor azul claro, para vidro - cor verde e para orgânico - cor marrom) deverão ser fabricados conforme Norma Brasileira da ABNT NBR 15911-1,15911-2 e 15911-3 (possuir resina termoplástica com aditivo estabilizador ultravioleta mínimo UV 8 em sua composição).

Deverá ser executado o rebaixo de meio-fio em frente ao depósito temporário externo de resíduos, conforme projeto aprovado, de forma a garantir a durabilidade dos contentores na operacionalização.

Antes da compra dos contentores, confirmar os modelos, capacidade e cores junto à SMMADS.

Conforme Lei Complementar nº 113/2003, os contentores devem ser dispostos para coleta sendo que tempo de permanência dos contentores nos logradouros públicos será: I) De até duas horas antes da coleta e duas horas depois, nos locais onde o serviço de coleta é realizado no período diurno; II) Nos locais onde o serviço de coleta se realiza após às 18 horas os contentores deverão ser retirados até as 7 horas do dia seguinte.

É parte integrante desta Certidão a planta baixa que contém: área e localização dos depósitos temporários (interno e externo), equipamentos móveis, local de parada do veículo coletor e vias de acesso ao empreendimento.

Florianópolis, data da assinatura digital.

Aline Sardá

Engenheira Civil
Matrícula 46.180-6
(assinado digitalmente)

Alexandre Waltrick Rates

Secretário Municipal do Meio
Ambiente e Desenvolvimento
Sustentável
(assinado digitalmente)

Assinaturas do documento

"Proc 00037541-2026 (Misto) - Condomínio Residencial Viva Coqueiros"



Código para verificação: **J0DEZW1B**

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

✓ **ALEXANDRE WALTRICK RATES** (CPF: ***.072.468-**) em 12/03/2026 às 09:51:58 (GMT-03:00)
Emitido por: "SolarBPM", emitido em 21/07/2025 - 07:26:36 e válido até 21/07/2028 - 07:26:36.
(Assinatura do Sistema)

✓ **ALINE SARDA** (CPF: ***.752.749-**) em 11/03/2026 às 12:59:57 (GMT-03:00)
Emitido por: "SolarBPM", emitido em 22/07/2025 - 10:52:03 e válido até 22/07/2028 - 10:52:03.
(Assinatura do Sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://servicos.floripa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMF E 00037541/2026**

e o código **J0DEZW1B** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE TÉCNICA

VIABILIDADE TÉCNICA () ÁGUA () ESGOTO

Agência: Grande Florianópolis - AGGF
Agência: Florianópolis - AGGF/AFLS
Protocolo n.º: 02/12/2025 15:19 010406
Status: Deferido
Código de serviço CASAN: 5934

Solicitante:

GCI GLOBO CONST E INCORPORADORA LTDA

DADOS DO EMPREENDIMENTO

Logradouro	Nº	Bairro	Município	Inscrição imobiliária
Rua Desembargador Pedro Silva	1990	Coqueiros	Florianópolis	-

Descrição do empreendimento	Uso pretendido conforme Inf. Preliminares do Manual do Empreendedor	Nº de pavimentos
Residencial Multifamiliar e Comercial Viva Coqueiros	➤ 1000 m ²	11

Unidades residenciais	Unidades não residenciais	Número de funcionários/ usuários	Nº de blocos/lotes	Área construída pretendida
70	01	-	01	14.752,56 m ²

Quadro preenchido com informações fornecidas pelo interessado.

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



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

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

CONDICIONANTES



OBSERVAÇÕES

Foi considerado o volume informado pelo interessado no formulário (26,40 m³/dia)

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



INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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

- **Para EDIFICAÇÕES:** O empreendimento terá autorização para uso do sistema de abastecimento de água, podendo ser realizado de duas formas:
 - **Ligação Provisória de 3/4”:** pode ser solicitada mediante apresentação da documentação mínima exigida à uma ligação de categoria industrial. Neste caso, o usuário é responsável por solicitar o redimensionamento da ligação de água até 180 (cento e oitenta) dias após a finalização de sua obra, sendo que, ao fim do período de 24 meses, deverá ser realizada fiscalização da unidade a fim de identificar possíveis irregularidades;
 - **Ligação definitiva:** o empreendimento terá autorização para uso do sistema de abastecimento de água, desde que possua projeto analisado por esta Companhia, seguindo as atuais obrigações definidas no Manual do Empreendedor.

- Os processos de análise de projetos deverão seguir conforme abaixo:
 - Antes de submeter o projeto para análise, deve-se formalizar a abertura do protocolo de análise de projeto através do link <https://online.casan.com.br/servicos> ou presencialmente no setor de atendimento local;
 - Após realizada a abertura do protocolo de análise de projetos, submeter os materiais via **projetos-srmgops@casan.com.br**;
 - O projeto deverá obedecer ao Manual do Empreendedor disponível em www.casan.com.br no campo Documentos para Download;
 - Com exceção das ligações provisórias de 3/4”, somente após a análise do projeto será emitida a autorização de ligação de água;
 - A CASAN garantirá pressão mínima de operação na rede de 10 m.c.a.

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

O protocolo: **02/12/2025 15:19 010406** vigorará por 01 (um) ano, a partir da data de assinatura deste documento.

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE TÉCNICA

Nome: Adriana Sasso Burigo da Silva

Cargo: Eng^a Sanitarista – AGGF/GOPA

Matrícula: 7240



Assinaturas do documento



Código para verificação: **L678Z9HK**

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



ADRIANA SASSO BURIGO DA SILVA (CPF: 888.XXX.929-XX) em 18/12/2025 às 12:07:52

Emitido por: "SGP-e", emitido em 04/01/2021 - 09:56:06 e válido até 04/01/2121 - 09:56:06.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://sgpe.casan.com.br/portal-externo/conferencia-documento/Q0FTQU5fMV8wMDExOTI1MV8xMTkyNTFFmJyNV9MNjc4WjIISw==> ou o site

<https://sgpe.casan.com.br/portal-externo> e informe o processo **CASAN 00119251/2025** e o código **L678Z9HK** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Companhia Catarinense de Águas e SaneamentoSuperintendência da Região Metropolitana - SRM
Gerência Operacional - GOPS

Protocolo nº 02/12/2025 15:40 010406

Status: **Deferido**

Código de serviço CASAN: --

Solicitante

GCI Globo Construtora e Incorporadora LTDA

DADOS DO EMPREENDIMENTO

Logradouro	nº	Bairro	Município	Inscrição imobiliária
Rua Des. Pedro Silva	1990	Coqueiros	Florianópolis	--

Descrição do empreendimento	Unidades residenciais unifamiliares	Unidades residenciais multifamiliares	Unidades não residenciais	Área edificável aproximada
Residencial e Comercial	70	--	01	14.752,56 m ²

Quadro preenchido com informações fornecidas pelo interessado.

PARECER TÉCNICO

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

Tem condições de lançar o esgoto na rede pública de coleta de esgoto existente na Rua Des. Pedro Silva, Bairro Coqueiros – Florianópolis/SC.

Sistema de cobertura

Sistema de Esgotamento Sanitário Continente – ETE Potecas

Responsabilidades da Casan



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

Responsabilidades do usuário



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

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

O protocolo vigorará por um (01) ano, a partir da data de assinatura deste documento.

Companhia Catarinense de Águas e Saneamento



Assinaturas do documento



Código para verificação: **8G6T43AZ**

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



CARLOS TAYRONNE DA SILVA VERGARA (CPF: 089.XXX.839-XX) em 04/12/2025 às 11:38:36

Emitido por: "SGP-e", emitido em 04/01/2021 - 10:01:24 e válido até 04/01/2121 - 10:01:24.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://sgpe.casan.com.br/portal-externo/conferencia-documento/Q0FTQU5fMV8wMDExNDIwNI8xMTQyMDZfMjAyNV84RzZUNDNBWg==> ou o site

<https://sgpe.casan.com.br/portal-externo> e informe o processo **CASAN 00114206/2025** e o código **8G6T43AZ** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

Classificação / Modalidade Tarifária / Tipo de Fornecimento:

RESIDENCIAL - RESIDENCIAL - B1 Residencial - MONOFÁSICO

Iluminação pública: Florianópolis - 0800 645-6405

NOME: GCI-GLOBO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LT LTDA

CPF/CNPJ: 35.449.568/0001-79

ENDEREÇO: DESEMBARGADOR PEDRO SILVA 1990 FS - COQUEIROS - FNS

CEP: 88080-700 CIDADE: FLORIANOPOLIS SC

UNIDADE CONSUMIDORA

10074436

Cliente: 61045368

Etapa: 15

Grupo/Subgrupo Tensão: B/B1

Reservado ao Fisco



NOTA FISCAL Nº 070147686 SERIE:001 DATA EMISSAO: 22/11/2025

Consulte Chave de Acesso em:

<https://sat.sef.sc.gov.br/nf3e/consulta>

Chave de Acesso:

4225.1108.3367.8300.0190.6600.1070.1476.8610.9016.9776

Protocolo de Autorização: 3.422.500.044.102.306 - 22/11/2025 às 19:29

Comunicado importante

O número de sua UC irá mudar a partir de Jan/2026, em atendimento a REN1095. Mais detalhes acesse o site oficial da Celesc.

A fatura foi calculada por média/pelo custo de disponibilidade, pois o leiturista não conseguiu efetuar a leitura em campo. Caso cliente deseje informar a leitura, poderá entrar em contato nos canais de atendimento da Celesc.

Leitura Anterior	Leitura Atual	Dias	Origem da Leitura	Próxima Leitura
22/10/2025	22/11/2025	31	Custo Mínimo	22/12/2025

Bandeira Tarifária	Dias
Vermelha - Patamar 1 R\$ 0,04463	31

Medidor	Grandeza	Postos Horários	Leitura Anterior	Leitura Atual	Constante	Perdas (%)	Total Apurado
2181481	Energia	Único	5.046	5.046	1,00000	0,00	0

Tributo	Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Valor (R\$)
PIS	23,82	1,20	0,28
COFINS	23,82	5,53	1,31
ICMS	27,05	12,00	3,25

Itens de Fatura	Unid.	Qtd.	Preço unit. c/ trib. (R\$)	Valor (R\$)	COFINS/ PIS (R\$)	Base Cál. ICMS (R\$)	Alíquota ICMS (%)	ICMS (R\$)	Tarifa unit. (R\$)
(0D) Consumo TE	KWH	30,000	0,392000	11,76	0,69	11,76	12,00	1,41	0,321930
(0E) Consumo TUSD	KWH	30,000	0,455000	13,65	0,80	13,65	12,00	1,64	0,373750
(2U) Band. Vermelha	KWH	30,000	0,054667	1,64	0,10	1,64	12,00	0,20	0,044630
SUBTOTAL				27,05					
TOTAL				27,05					

LEGENDA: (0D) Consumo TE | (0E) Consumo TUSD | (2U) Bandeira Vermelha

	Consumo Faturado	Dias Faturados
OUT/25		30
SET/25		30
AGO/25		30
JUL/25		30
JUN/25		30
MAI/25		30
ABR/25		30
MAR/25		30
FEV/25		30
JAN/25		30
DEZ/24		30
NOV/24		30
OUT/24	0	32

EM CASO DE PAGAMENTO EM ATRASO:
Multa de 2% + Correção Monetária pelo IPCA (pro rata die) + Juros de Mora 1% ao mês (pro rata die) a serem cobrados em fatura posterior

Mensagens:



Beneficiário: Celesc Distribuição SA - CNPJ 08336783/0001-90
Av. Itamarati, n 160 - Itacorubi - Florianópolis - SC CP: 88.034-900
Agência / Código Cedente: 0348-4/0136136-8

BRABESCO

237-2

PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA

23790.3480090165.03115548013.613608313240000002705

Pagador: GCI-GLOBO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LT LTDA

CPF/CNPJ:

Endereço: DESEMBARGADOR PEDRO SILVA 1990 FS - COQUEIROS

CEP: 88080-700 Cidade: FLORIANOPOLIS SC

Código para Cadastro em Débito Automático:

10074436

Data Documento	Número Referência	Unidade Consumidora	Nosso Número	Referência	Vencimento	Total a Pagar (R\$)
22/11/2025	202511-070147686	0010074436	16503115480	11/2025	12/01/2026	27,05



PAGUE COM PIX





Celesc
Distribuição S.A.

DANF3E - DOCUMENTO AUXILIAR DA NOTA FISCAL DE ENERGIA ELÉTRICA ELETRÔNICA

Av. Itamarati, nº 160 - Bloco A1, B1 e B2
Itacorubi CEP: 88.034-900 - Florianópolis/SC
CNPJ 08.336.783/0001-90

Mensagens:

Atendimento ao Consumidor

24h

(48) 99860-0067 WhatsApp da Celesc
0800 048 0196 Emergências
0800 048 0120 Informações e serviços comerciais
0800 048 3232 Ouvidoria
0800 646 4050 Deficientes auditivos
ANEEL 167

Dicas da Celesc

Baixe o nosso aplicativo gratuito para Android e iOS.

Ao buscar nosso atendimento presencial ou por telefone, tenha em mãos sua fatura e um documento de identificação (RG, CPF ou CNPJ).

Famílias inscritas no CADUNICO e que atendam aos critérios estabelecidos pela Lei 12.212/10 têm direito ao benefício da tarifa social. Saiba mais através do 0800 048 0120.

A Celesc disponibiliza o parcelamento de débitos com condições facilitadas. A solicitação pode ser feita em nosso site, por telefone ou nas lojas de atendimento.

INDICADORES DE CONTINUIDADE DO FORNECIMENTO DE ENERGIA

Período de referência da apuração:
DIC - Duração de Interrupção Individual (h);
FIC - Frequência de Interrupção Individual (h);
DMIC - Duração Máxima de Interrupção Individual (h);
EUSD Fio B - Valor Encargo Uso Sistema Distribuído (R\$);
DICRI - Duração da Interrupção Individual Dia Crítico (horas);

Registro de Leitura

Nos casos de pedido de desligamento, anote os números do visor ou a posição dos ponteiros (conforme o tipo de medidor da sua unidade consumidora) e busque um dos nossos canais de atendimento.

Data da Leitura: ___/___/___

Acompanhe nossas redes sociais

f @celescoficial

@ @celescoficial

t @celescoficial

in CELESC - Centrais Elétricas de Santa Catarina






AGORA TEMOS WHATSAPP

(48) 99860-0067

- ▶ 2ª via da fatura
- ▶ Pedido de religação
- ▶ Consulta de débitos
- ▶ Histórico de consumo
- ▶ Informações sobre serviços comerciais

ACESSOS À ORLA

Legenda

-  Imóvel
-  AID Raio 400m
- Acessos Orla**
-  Acesso a ser mantido



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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




0 50 100 m





ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA

Legenda

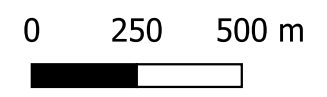
-  Imóvel
-  AII Raio 800m
-  Setores Censitários 2022



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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





CICLOINFRAESTRUTURA

Legenda

-  Imóvel
-  AID Raio 400m

Cicloinfraestrutura

-  Ciclofaixa
-  Ciclorrota



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 50 100 m





738500E




739000E

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Legenda

-  Imóvel
-  AID Raio 400m

Equipamentos Comunitários

-  Educação Estadual/Federal
-  Esportivo
-  Educação Municipal

6943500N

6943500N



6943000N

6943000N

738500E

739000E



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 50 100 m





ESPAÇOS LIVRES DE LAZER

Legenda

-  Imóvel
-  AID Raio 400m

Espaços Livres

-  ELAO
-  ELCPA
-  ELLR
-  ELUE



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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



0 50 100 m





FAIXAS DE PEDESTRES

Legenda

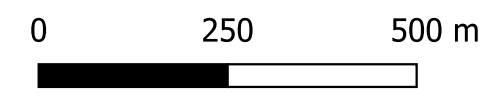
-  Imóvel
-  AII Raio 800m
- Faixas de Pedestres**
 -  Faixa de Pedestres
 -  Faixa de Pedestres Elevada



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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








738500E

739000E

HIERARQUIA VIÁRIA

Legenda

-  Imóvel
-  AID Raio 400m
- Hierarquia Viária**
-  Arterial Continental
-  Coletora Continental
-  Sub Coletora Continental

6943500N

6943500N



6943000N

6943000N

738500E

739000E



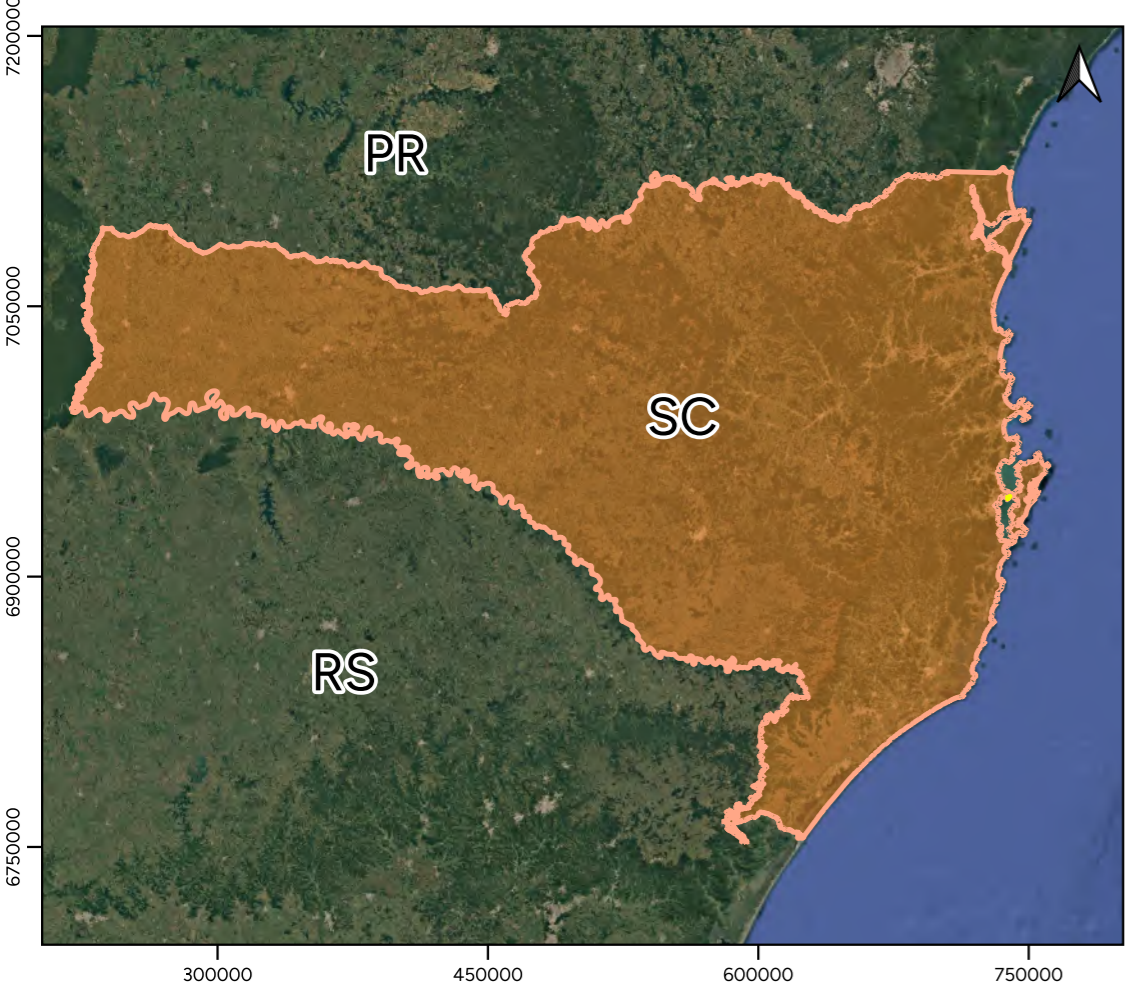
AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA


Informações técnicas

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

0 50 100 m





LEGENDA		NOTAS TÉCNICAS		MAPA DE LOCALIZAÇÃO			
Legenda ▭ Área de Estudo ▭ Coqueiros ▭ Santa Catarina ▭ Terreno de Marinha		Projeção: Universal Transversa de Mercator - UTM. Datum: SIRGAS 2000 Fuso 22S. Lev. top. - Cedido pelo empreendedor. Base Map Google Satellite.		Terreno de Marinha			
				Numeração: NA	Folha: A3		Elaboração: Pedro N de Souza
				Data: janeiro/2025	Localização: Coqueiros- Florianópolis, SC		

738500E




739000E

PATRIMÔNIO NATURAL

Legenda

-  Imóvel
-  AID Raio 400m

Patrimônio Natural

-  Praias
-  Costões
-  Áreas Prioritárias do PMMA 2020

6943500N

6943500N

6943000N

6943000N

738500E

739000E



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas




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

0 50 100 m









ROTAS CAMINHÁVEIS

Legenda

-  Imóvel
-  AII Raio 800m
-  Isócronas

Equipamentos Comunitários

-  Administração Pública
-  Cultural
-  Educação Estadual/Federal
-  Esportivo
-  Saúde
-  Educação Municipal



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas




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

0 250 500 m



MAPA DE LOCALIZAÇÃO TERRENO DE MARINHA

Legenda

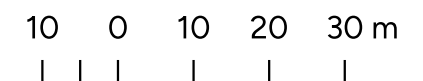
-  Área do imóvel
-  Terreno de Marinha no Imóvel - 332,33 m²
-  Terreno de Marinha

Informações Técnicas

Projeção: Mercator Transversa Universal, Fuso: 22S
Datum: SIRGAS 2000
Cartografia: Pedro N de Souza
Tamanho da Folha A4
Adotar escala gráfica em outros formatos de impressão.
janeiro/2025






AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA




TRANSPORTE COLETIVO

Legenda

-  Imóvel
-  AID Raio 400m
-  Pontos de Ônibus

Linhas de Ônibus

-  Convencional
-  Executivo



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 50 100 m



738500E

739000E

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Legenda

-  Imóvel
-  AID Raio 400m
- Uso e Ocupação do Solo**
-  Comercial
-  Mista
-  Prestação Serviço
-  Religioso
-  Residencial
-  Serviço Público
-  Terreno sem Uso

Uso e Ocupação do Solo

6943500N

6943500N



6943000N

6943000N

738500E

739000E

Informações técnicas

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

0 50 100 m



AMBIENS
 SUSTENTABILIDADE INTEGRADA



ZEIS

Legenda

-  Imóvel
 -  AII Raio 800m
- Zoneamento 2023
-  ZEIS



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

0 250 500 m



738500E



ZONEAMENTO LCM 482/2014

Legenda

Zoneamento 2023

- ACI
- AMC-3.5
- AMC-4.5
- APL-E
- ARP-2.5
- ARP-4.5



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

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

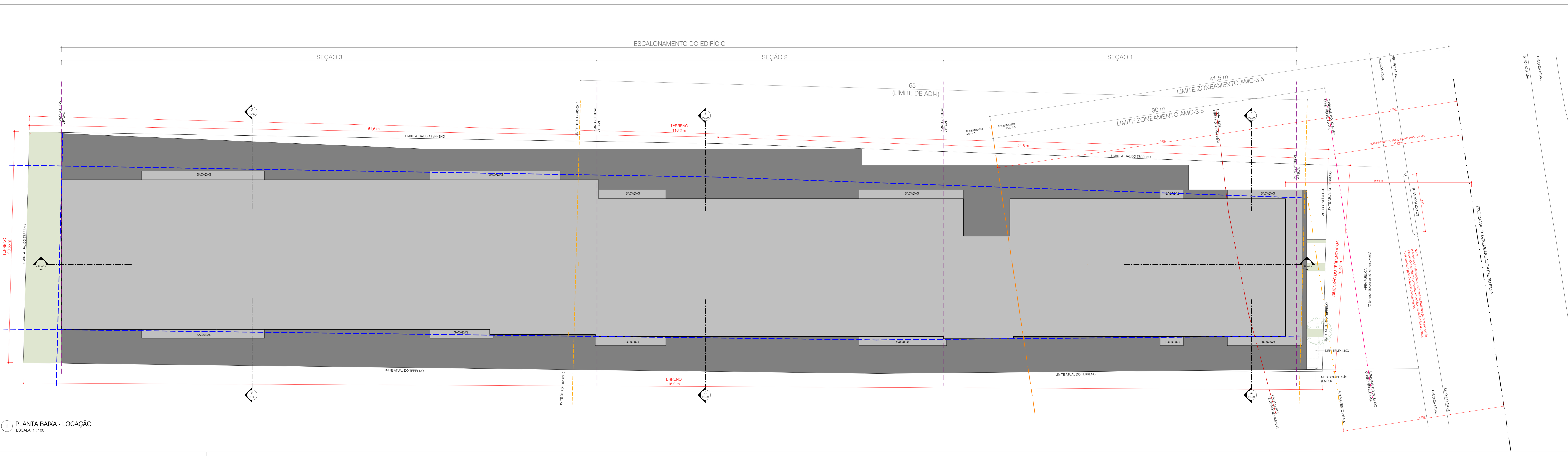
0 50 100 m



738500E

6943500N

6943500N



QUADRO DE ÁREAS

Seção	Incentivos	Pavimento	Áreas			Área Computável (CA)			Taxa de ocupação		Área Privativa*		
			Coberta Fechada	Coberta Aberta	Descoberta	Residencial	Não Residencial	Garagem	Área	%			
Seção 3	Seção 2	Seção 1											
			NÍVEL 1	571,39	1.481,73	3,37	2.056,49	197,91	200,25	24,00	2.053,12	89,1%	345,00
			NÍVEL 2	321,55	1.310,46	89,14	1.712,15	178,35	69,65	398,00	1.692,98	73,9%	492,00
			NÍVEL 3	525,91	1.083,97	166,68	1.776,56	897,27	0,00	0,00	1.612,53	70%	192,00
			NÍVEL 4	887,52	532,93	79,28	1.499,73	857,89	0,00	0,00	1.460,88	63,4%	1.048,95
			NÍVEL 5	1.389,10	87,59	0,00	1.456,69	1.389,10	0,00	0,00	1.476,65	64,1%	1.298,15
			NÍVEL 6	1.389,10	87,59	0,00	1.456,69	1.389,10	0,00	0,00	1.476,65	64,1%	1.298,15
			NÍVEL 7	1.389,10	87,59	0,00	1.456,69	1.389,10	0,00	0,00	1.476,65	64,1%	1.298,15
			NÍVEL 8	1.389,10	87,59	0,00	1.456,69	1.389,10	0,00	0,00	1.476,65	64,1%	1.298,15
			NÍVEL 9	1.024,89	57,81	222,58	1.305,28	1.024,89	0,00	0,00	1.102,77	47,8%	1.166,67
			NÍVEL 10	303,93	6,70	102,76	413,39	310,63	0,00	0,00	320,96	13,9%	339,21
			NÍVEL 11	81,05	0,00	0,00	81,05	0,00	0,00	0,00	82,31	3,6%	0,00
			NÍVEL 12	81,05	0,00	0,00	81,05	0,00	0,00	0,00	82,31	3,6%	0,00
			Total	9.273,79	4.823,96	654,81	14.752,56	8.977,62	269,90	420,00			8.779,45

1 PLANTA BAIXA - LOCAÇÃO
ESCALA 1 : 100

R02	Revisão conforme 2ª análise	30/10/2025
R01	Revisão geral conforme relatório de análise, adequações gerais de projeto.	22/08/2025
R00	EMISSÃO INICIAL	12/02/2025

R. Desembargador Pedro Silva, 1990. Coqueiros, Florianópolis/SC | 88080-720 | 51.68.071.0416.001.630 | 51.68.071.0416.002.440

EDIFÍCIO DE USO MISTO (RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR E COMERCIAL)

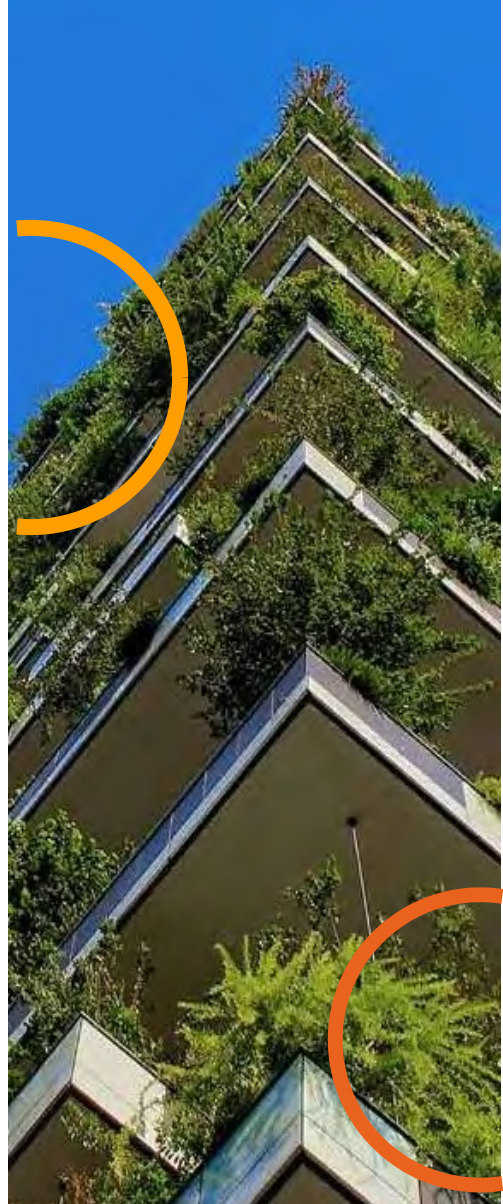


AMBIENS

SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Levantamento expedito de infraestrutura na AID

GLOBO
VIVA COQUEIROS



Edificação de Uso Misto

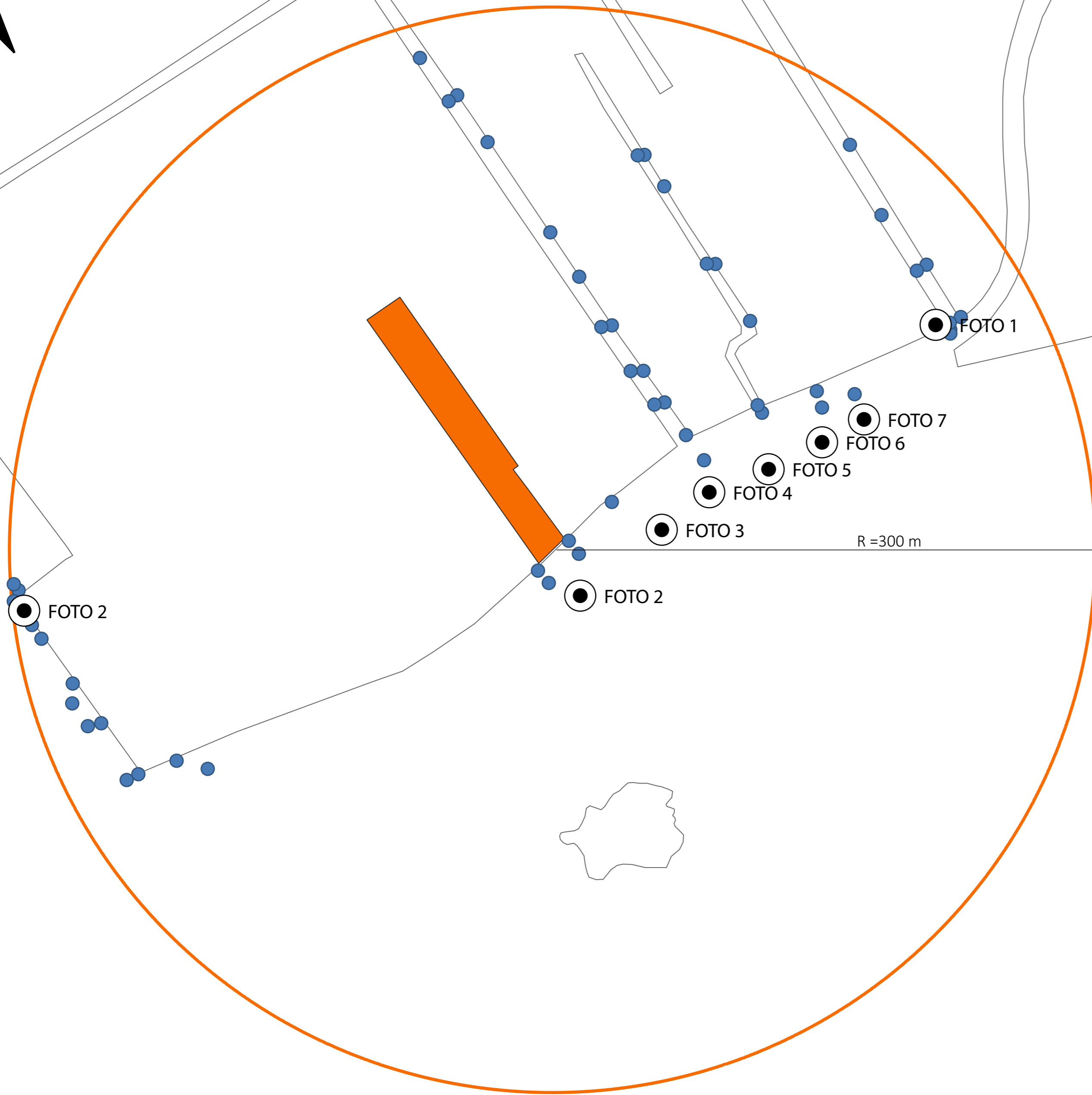
Local: Rua Desembargador Pedro Silva

Insc. Imobiliária: 51.68.071.0416.001-630




Elaboração: Ambiens Consultoria

Empreendedor: GCI GLOBO CONSTRUTORA E
INCORPORADORA LTDA





DRENAGEM

-  Imóvel
-  Quadras
-  Raio 300m Lev. Exedito

Drenagem

-  Bueiro



RUA DESEMBARGADOR PEDRO SILVA

51.68.071.0416.001-630

EDIFÍCIO DE USO MISTO

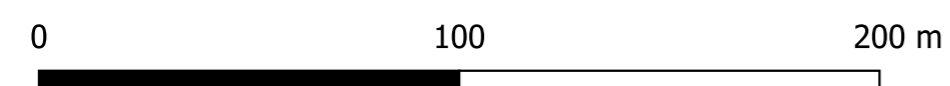
EMPREENDEDOR/PROPRIETÁRIO

ARQUITETO E URBANISTA
CAU/SC A2659464

CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO

REVISÃO R00
ESC. GRÁFICA 12/2025

01/01



Rua
Pascoal Simone
CEP 88000-350
Coqueiros
dor
iva
CEP 88000-
Coquei

PARA









Carne

A BC

Edifício
Kohinas
1983



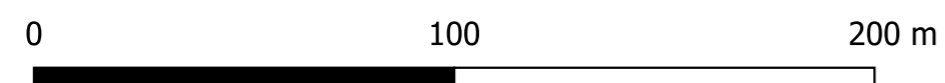








AUTO CENTER
-7806 3204-7807
GOODFRIEND
SERVICE



PASSEIO

-  Imóvel
-  Raio 300m Lev. Expedito
-  Quadras

- Passeio**
-  Irregular
-  Regular



RUA DESEMBARGADOR PEDRO SILVA

51.68.071.0416.001-630

EDIFÍCIO DE USO MISTO

EMPREENDEDOR/PROPRIETÁRIO

ARQUITETO E URBANISTA
CAU/SC A2659464

CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO

REVISÃO R00
ESC. GRÁFICA 12/2025

01/01







SANDERO

GT

BRASIL
P XK 3C73

W 2715

W 2958
















PAVIMENTAÇÃO


-  Imóvel
-  Raio 300m Lev. Exedito
-  Quadras

- Pavimentação**
-  Asfalto
-  Paralelepípedo

● FOTO 1

R = 300 m

0 100 200 m



RUA DESEMBARGADOR PEDRO SILVA

51.68.071.0416.001-630

EDIFÍCIO DE USO MISTO

EMPREENDEDOR/PROPRIETÁRIO

ARQUITETO E URBANISTA
CAU/SC A2659464

CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO

REVISÃO R00
ESC. GRÁFICA 12/2025


01/01

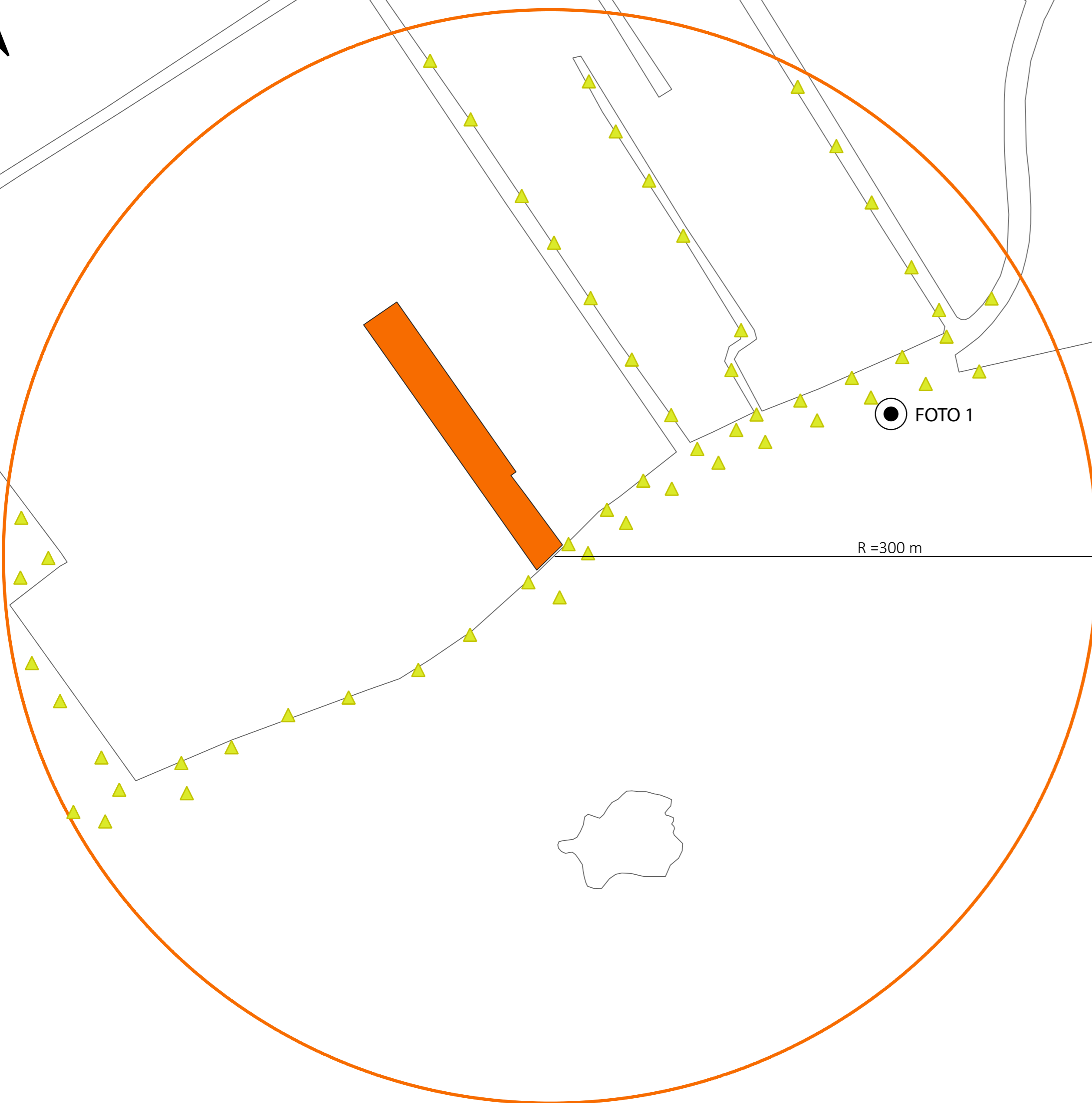


SEMPRE EM APARTAMENTO
Tel: 98823-0774



ILUMINAÇÃO PÚBLICA

-  Imóvel
-  Raio 300m Lev. Exedito
-  Quadras
- Iluminação**
 -  LED



RUA DESEMBARGADOR PEDRO SILVA

51.68.071.0416.001-630

EDIFÍCIO DE USO MISTO

EMPREENDEDOR/PROPRIETÁRIO

ARQUITETO E URBANISTA
CAU/SC A2659464

CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO




REVISÃO R00
ESC. GRÁFICA 12/2025

01/01





CICLOINFRAESTRUTURA

-  Imóvel
-  Quadras
-  Raio 300m Lev. Exedito

Cicloinfraestrutura

-  Ciclofaixa
-  Ciclorrota



RUA DESEMBARGADOR PEDRO SILVA

51.68.071.0416.001-630

EDIFÍCIO DE USO MISTO

EMPREENDEDOR/PROPRIETÁRIO

ARQUITETO E URBANISTA
CAU/SC A2659464

CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO

REVISÃO R00
ESC. GRÁFICA 12/2025

01/01



Fundação Municipal do Meio Ambiente

FLORAM

Rua Quatorze de julho, nº 375, Estreito - Florianópolis/SC - CEP 88075-010
Contato: gabinete.floram@pmf.sc.gov.br | (48) 3271-6884



DECLARAÇÃO DE ATIVIDADE NÃO CONSTANTE AUTODECLARATÓRIA - DANC 0284/2026

Cód. verificador: dyd80acd

A presente Declaração de Atividade Não Constante é autodeclaratória, as informações aqui prestadas são de responsabilidade do requerente do processo. O processo está sujeito a auditoria aleatória, ficando sujeito às sanções cabíveis em caso de prestação de informações inverídicas.

Recomendações/restrições

O órgão ambiental licenciador Fundação Municipal de Meio Ambiente de Florianópolis - FLORAM declara para os devidos fins que a requerente **Fabiane Maximiano Langn**, CPF/CNPJ nº 053.938.679-05, informou a implantação/operação da atividade Condomínios de edifícios de uso misto (comercial, residencial, serviços) - **Viva Coqueiros** (CPF/CNPJ: 35.449.568/0001-79), localizado em área com Plano Diretor e Sistema de Coleta e Tratamento de Esgoto em funcionamento na Rua Desembargador Pedro Silva, nº 1990, bairro , com inscrição imobiliária nº 51680710416001630 Florianópolis, a qual **não integra a Listagem de Atividades Sujeitas ao Licenciamento Ambiental, aprovada pela Resolução CONSEMA nº 250/2024, portanto não sujeita ao licenciamento ambiental**, o que não eximirá o empreendimento ou atividade em atender às demais disposições da legislação ambiental e florestal vigente.

Esta Declaração está vinculada à exatidão das informações prestadas pelo empreendedor. A FLORAM poderá, a qualquer momento, exigir o licenciamento ambiental caso verifique discordância entre as informações prestadas e as características reais do empreendimento ou atividade.

Esta Declaração não desobriga o empreendedor a obter, quando couber, as certidões, alvarás, de qualquer natureza, exigidos pela legislação Federal, Estadual ou Municipal.

A presente Auto Declaração foi emitida sem rasura e/ou colagem e tem validade de 01 (um) ano a partir da data de sua assinatura.

Florianópolis/SC, 19 de março de 2026

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



GLOBO
CONSTRUTORA E INCORPORADORA



Neste local está em análise um empreendimento passível de
Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV)

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

Acompanhe o andamento e participe da consulta pública.

Processo E 13593/2026





PREFEITURA DE
GLOBO

Identificação dos atores socioeconômicos envolvidos no
Estudo de Impacto de vizinhança (EIV)

Este documento contém informações importantes para a realização do EIV. Para obter mais detalhes, consulte o site da Prefeitura de Globo.

Assessoria de Planejamento e
Gestão de Recursos Humanos

Telefone: (51) 3633-1111

