

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)



**Condomínio de Uso Misto - Edifício Jorge Cherem
Jurerê Internacional, Florianópolis / SC**

Elaboração: Novembro de 2025

Complementação: Abril de 2026

Orientações Iniciais

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

Sumário

1. Identificação do Empreendimento	4
1.1. Nome e Localização do Empreendimento	4
1.2. Identificação do Empreendedor	4
1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico	4
Estudo de Impacto de Vizinhança.....	4
1.4. Titulação do Imóvel	5
1.5. Informações Prévias.....	5
Processos correlatos	5
1.6. Descrição do Empreendimento	11
2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII)	16
3. Diagnósticos e Prognósticos	19
3.1. Adensamento Populacional.....	19
3.2. Equipamentos Urbanos na AID	25
3.3. Equipamentos Comunitários na AID e AII.....	33
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo	39
3.5. Valorização Imobiliária na AII	40
3.6. Mobilidade Urbana	42
3.7. Conforto Ambiental Urbano	69
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural	80
4. Avaliação de impactos e medidas corretivas, potencializadoras, mitigadoras e compensatórias .	84
4.1. Identificação e Avaliação dos Impactos.....	84
4.2 Matriz de Impacto	91
5. Conclusões	93

1. Identificação do Empreendimento			
1.1. Nome e Localização do Empreendimento			
Enquadramento (conforme Instrução Normativa Atual)	b) Edificação		
Classificação (conforme art. 4º da Lei Municipal 11.029/2023)	VII - condomínios residenciais multifamiliares acima de 200 unidades habitacionais ou acima de 100 vagas de automóveis		
Usos (conforme Anexo F02 - Adequação de Usos para Aprovação e Licenciamento de Obras e Edificações, da LC nº 482/2014)	ARP-6.5: Área Residencial Predominante: Multifamiliar: A (Adequado) Comerciais: A (Adequado)		
Nome fantasia (se houver)	Edifício Jorge Cherem		
Logradouro	Avenida das Lagostas	Número	s/n
Complemento	Quadra 13A	CEP	88.058-000
Bairro/Distrito	Jurerê Internacional		
Inscrições Imobiliárias	22.72.014.1612.001.103		
Matrículas	95.619		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	EMPREENHIMENTO CBA – 35 SPE LTDA		
CPF/CNPJ	52.778.827/0001-24		

1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico				
Estudo de Impacto de Vizinhança				
Nome	GEOSUSTENTAVEL CONSULTORIA AMBIENTAL E GEOPROCESSAMENTO LTDA			
CPF/CNPJ	10.337.726/0001-31			
Coordenador do EIV				
Nome do Profissional	Julio Eduardo Mudat			
Qualificação	Geógrafo	Registro Profissional	CREA 066604-3-SC	
Demais membros da equipe				
Nome do Profissional	Função	Qualificação	Item	Registro Profissional
Julio Eduardo Mudat	Elaboração do estudo	Geógrafo	Adensamento populacional	CREA/ 066604-3-SC
			Valorização imobiliária	

			Geração de tráfego e demanda por transporte	
			Ventilação e iluminação	
			Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura	
Giovanna Rosario Oporto Villarán	Elaboração do estudo	Arquiteta & Urbanista	Adensamento populacional	CAU – SC nº A2321661
			Valorização imobiliária	
			Geração de tráfego e demanda por transporte	
			Ventilação e iluminação	
			Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura	
Projeto Arquitetônico				
Nome da Empresa (se houver)	STUDIO ARTHUR DE MATTOS CASAS ARQUITETURA DESIGN LTDA			
CPF/CNPJ	03.072.412/0001-25			
Responsável Técnico	Arthur de Mattos Casas		Registro profissional	A1304623

1.4. Titulação do Imóvel	
Matrícula (devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)	Cartório de Registro de Imóveis
95.619	2º ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis

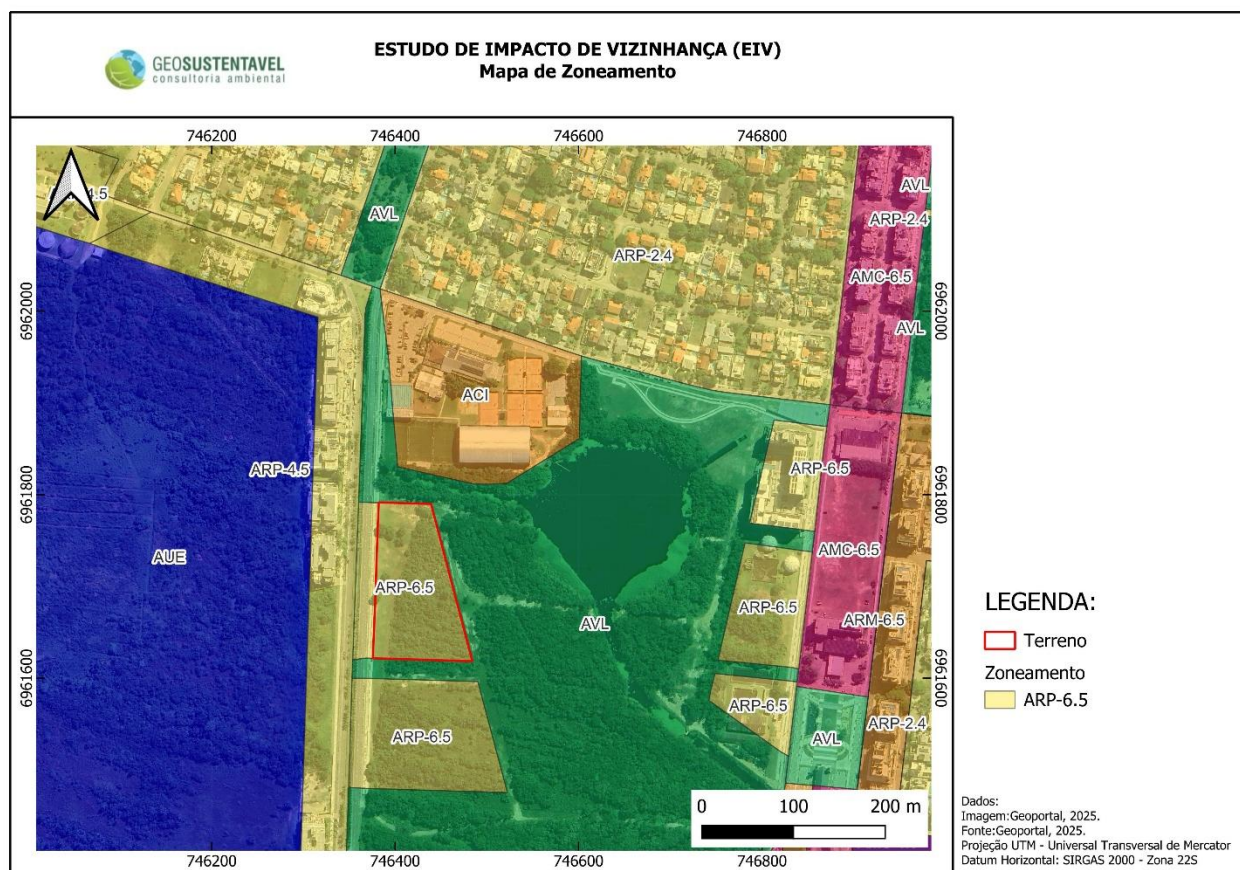
1.5. Informações Prévias	
Processos correlatos (apresentar os números dos processos de consulta de viabilidade, diretrizes urbanísticas prévias, aprovação de projeto, licenças ambientais - LAP, LAI, LAO, supressão de vegetação, etc. - autorizações de demolição e outros)	
Nome do Processo	Número do Processo/Ano
Orientações Prévias Hidrossanitários	142377/2022
Certidão de Viabilidade de Coleta de Resíduos Sólidos Domiciliares	00190942/2024
Certidão de Zoneamento (Uso e Ocupação de solo)	00253330/2024

Guia de diretrizes urbanísticas	E 142377/2022
Orientações Prévias Ambientais	E 142377/2022
Autorização Supressão de Vegetação Nativa	E 00102627/2024
Declaração de Atividade Não Constante	DANC 0114/2024
Declaração de Atividade Não Constante	DANC 0192/2026.
Aprovação de Projeto de Edificações	E 00259034/2024

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 6,5	06	0	50	70	23,5	1	4,21



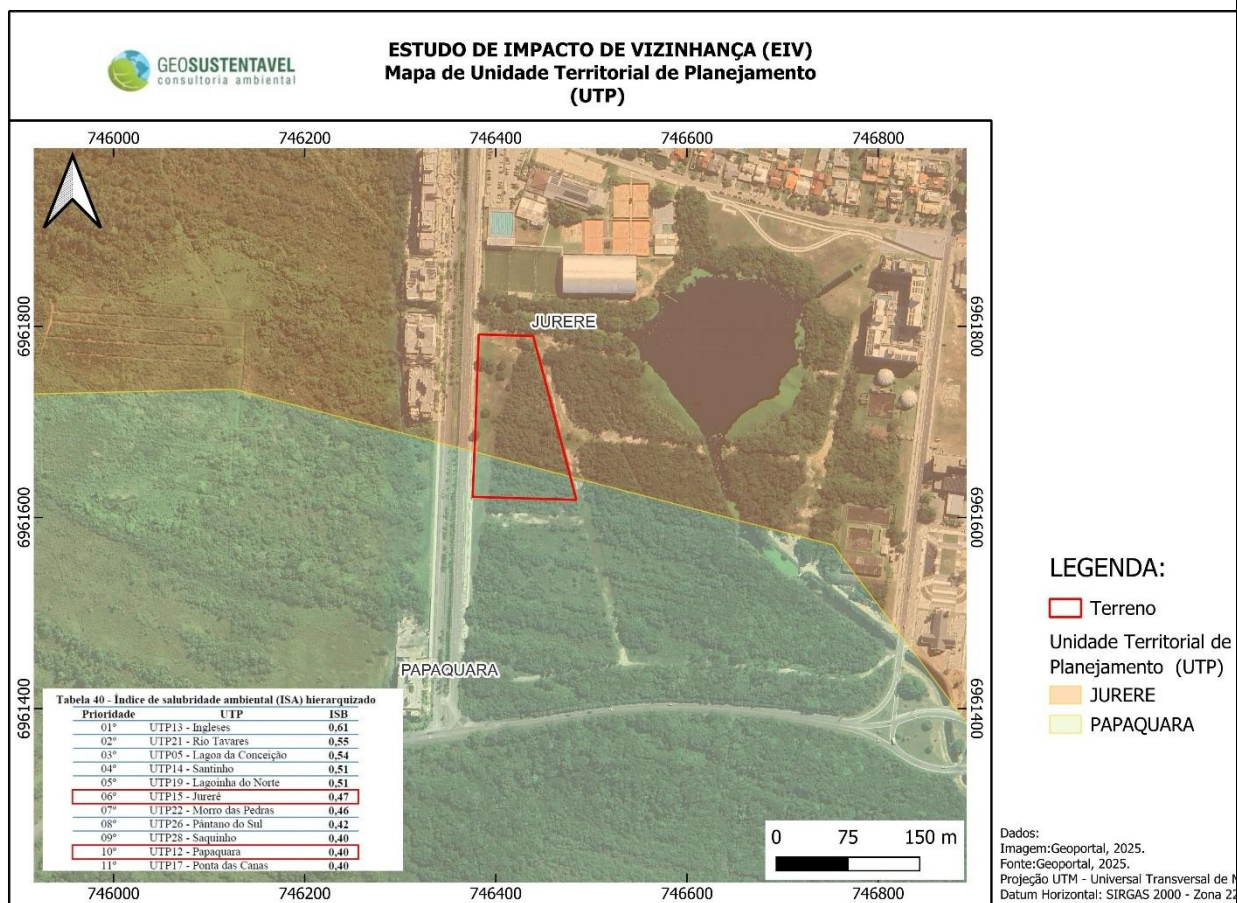
Áreas Especiais de Intervenção Urbanística (Apresentar os zoneamentos secundários incidentes)

O terreno não possui zoneamento secundário

Unidade Territorial de Planejamento

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

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



O terreno encontra-se localizado na Unidade Territorial de Planejamento (UTP) Jurerê com um índice de Salubridade Ambiental (ISA) hierarquizado de 0,47 e Papaquara com um índice de Salubridade Ambiental (ISA) hierarquizado de 0,40 conforme o Plano Municipal Integrado de Saneamento Básico – (PMISB).

Licenças Ambientais

(As licenças listadas deverão ser anexadas ao RIV)

Empreendimento passível de licença ambiental?

() Sim (X) Não

No caso de já ter sido licenciado	
Nomear e anexar a licença	Comentário sobre a pertinência das medidas para o EIV (máx. 500 caracteres)
O terreno possuiu DANC 0114/2024, DANC 0192/2026.	A área em estudo possui rede de esgoto.

Verifique a autenticidade deste documento através QR CODE (Posicionando a câmera do celular sobre ele) ou acessando o link abaixo em seu navegador:
<https://producao.aprova.com.br/consulta/process/view/florianopolissc/DANC%200192/2026/lrjoe4py>



**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 0192/2026

Cód. verificador: lrjoe4py

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 **JULIO MUDAT**, CPF/CNPJ nº 890.315.395-20, informou a implantação/operação da atividade Condomínios de casa ou edifícios residenciais - **Empreendimento CBA - 35 SPE LTDA** (CPF/CNPJ: 52.778.827/0001-24), localizado em área com Plano Diretor e Sistema de Coleta e Tratamento de Esgoto em funcionamento na Avenida das Lagostas, nº QUADRA 13 LOTE A, bairro , com inscrição imobiliária nº 22720141612000103 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, 25 de fevereiro de 2026

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

Diretrizes Urbanísticas (caso aplicável)

(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes obrigatórias, máx. 1500 caracteres)

O empreendimento atende às diretrizes do Parecer Técnico PTEC 35/SMDU/DARQ/GL/EAP/2023 (Processo E 142377/2022). Após retificação, o projeto consolidou-se como um condomínio de uso misto com 04 blocos (116 unidades habitacionais), 10 unidades unifamiliares e 03 unidades comerciais.

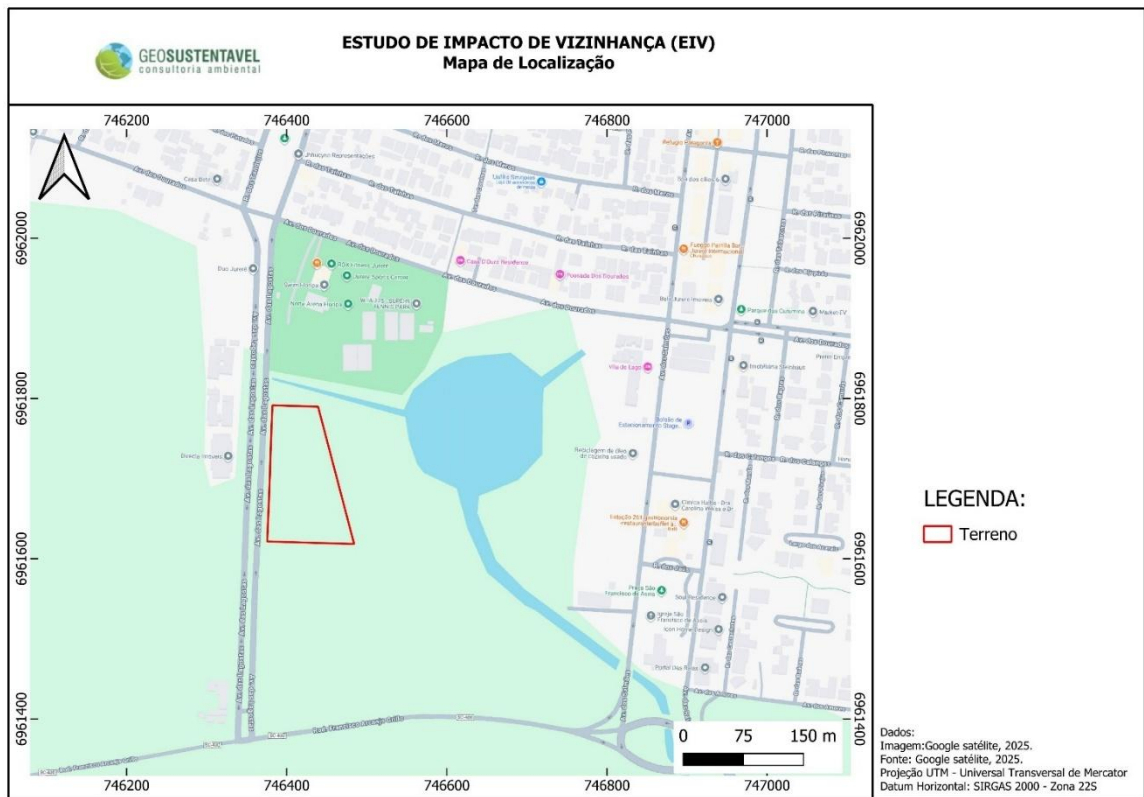
Em atendimento às recomendações de minimização de impactos, foram incorporadas áreas de fruição pública com mobiliário urbano e arborização, garantindo a conectividade e a permeabilidade visual com o entorno e o Parque Central de Jurerê. As calçadas respeitam os alinhamentos e larguras mínimas exigidas, sendo executadas conforme o manual 'Calçada Certa'.

Para a gestão de fluxos e serviços, as áreas técnicas (depósitos de resíduos e abastecimento) foram posicionadas de forma a não interferir na fruição pública ou no tráfego. O plano de arborização utiliza exclusivamente espécies nativas, conforme o guia 'Árvores de Floripa', assegurando a harmonia com o ecossistema local e o sombreamento do passeio.

Empreendimento se enquadra como PGT	PGT-01 () PGT-02 (X) NÃO ()
Diretrizes do PGT-02 (quando aplicável) <i>(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes, máx. 1500 caracteres)</i>	
O enquadramento do empreendimento como Polo Gerador de Tráfego foi retificado para PGT-02 (Página 08 do RIV), em conformidade com a manifestação exarada no processo nº 002590/2024.	
FINALIZAÇÃO DA TAREFA NÚMERO DO PROCESSO: PMF E 00259034/2024 TIPO DE TAREFA: Análise e manifestação (com geração de peça) DADOS DE CRIAÇÃO USUÁRIO: EDUARDO DIEGO ALVES PEREIRA DATA: 23/02/2025 às 14:23 PRAZO: Não informado(a) DATA DO AGENDAMENTO: Não informado(a) RESPONSÁVEIS: (SMPH DU/SUPLAN/DIPLA) SMPH DU/SUPLAN/Diretoria de Planejamento DESCRIÇÃO: Ao Planejamento Trata-se de edificação classificada como PGT-2 e solicitando incentivo de fruição pública na forma de espaços públicos e conectividades. Solicito parecer quanto ao art. 84, da LC 482/2014 e análise do GTT de Fruição Pública, quanto ao art. 295-S, da LC 482/2014 e Decreto 25648/2023. Atualização: Análise de PGT inserida no processo, restando a análise do GTT de fruição pública	
Outras informações pertinentes <i>(Indicar outras informações dispostas nos mapas temáticos do Município - GeoPortal, principalmente no caso de áreas com suscetibilidade à inundação, topos de morros, declividades e vegetação. Descrever brevemente e, se necessário, anexar figura ao final do RIV, máx. 10 linhas)</i>	
Descrição (máx. 500 caracteres)	Anexo

1.6. Descrição do Empreendimento

Mapa ou Croqui de Localização (Anexar mapa em formato PDF em escala adequada)

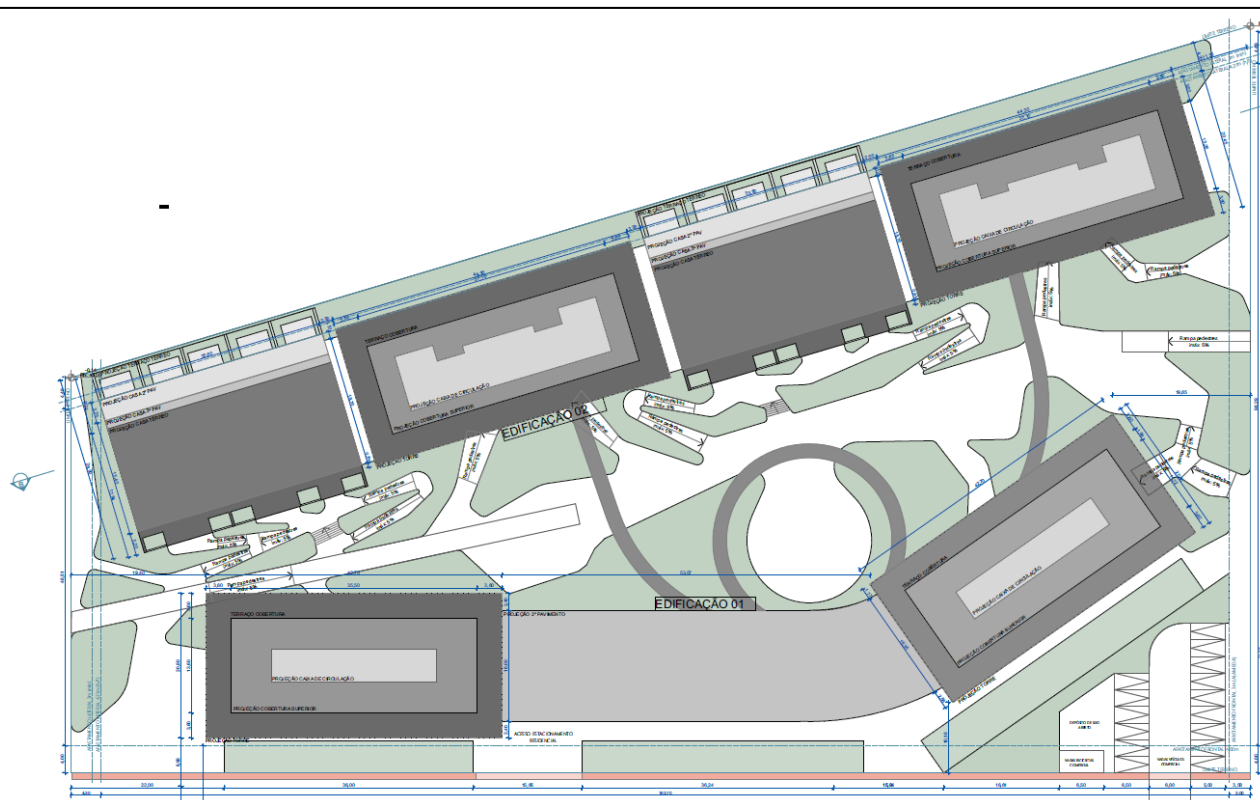
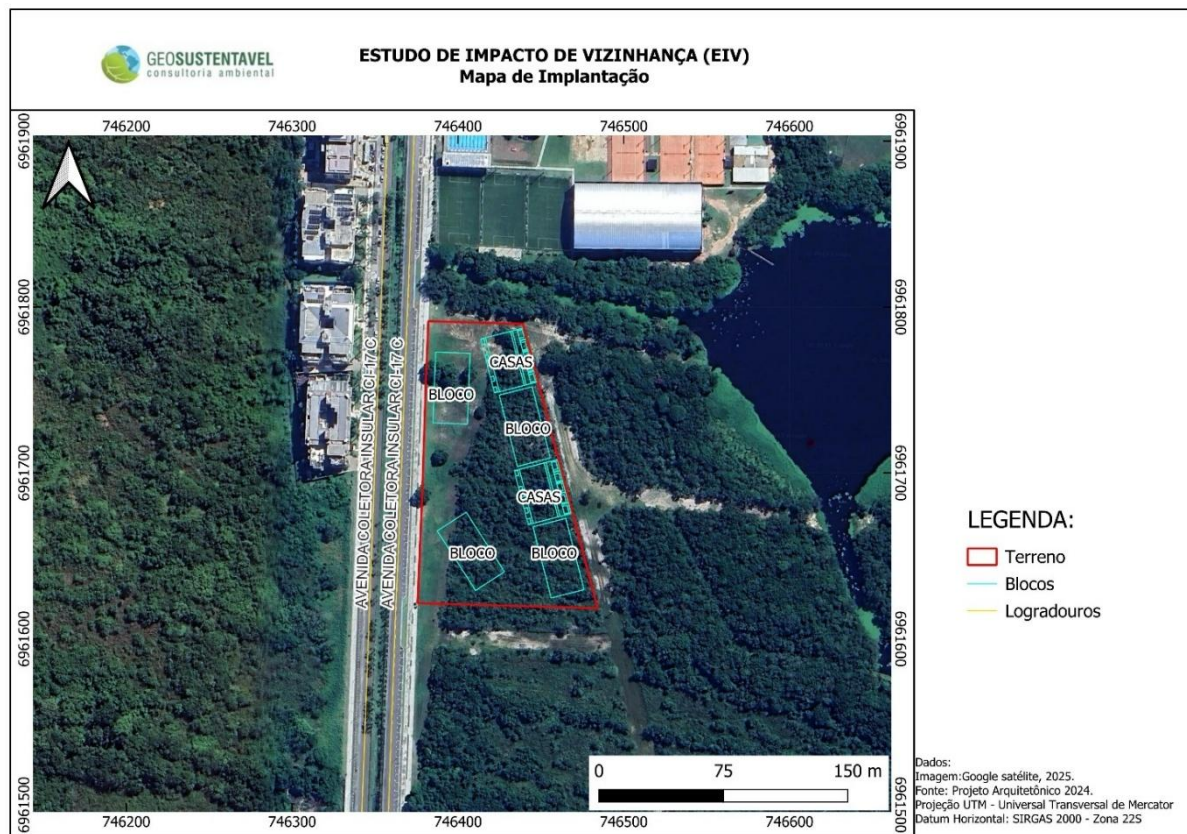


Mapa ou Croqui de Localização (Anexar planta em formato PDF em escala adequada)



Implantação do Empreendimento

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



Descrição dos usos e atividades						
(Descrever brevemente as principais atividades, seus horários de funcionamento e os horários de pico, máx. 2000 caracteres)						
O empreendimento em análise é um Condomínio de Uso Misto, que integra áreas residenciais e comerciais. O condomínio é composto por 04 blocos, totalizando 116 unidades habitacionais, 10 casas e 03 unidades comerciais. O horário de funcionamento padrão para as unidades comerciais será das 9h às 18h, de segunda a sexta-feira, com horário reduzido aos sábados. Este horário poderá sofrer variações de acordo com a atividade específica de cada loja.						
Descrição Quantitativa do Empreendimento						
Área total do terreno (m²)	13.997,20 m²					
Área de recuo viário (m²)	-					
Área remanescente (m²)	13.997,20 m²					
Incentivos utilizados	INCENTIVO AO USO MISTO INCENTIVO À FRUIÇÃO PÚBLICA NA FORMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS E CONECTIVIDADE					
Número de torres	04					
Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m²)						
(x) Sim () Não	Área de Incidência (máx. 100 caracteres)					
	PARÂMETROS UTILIZADOS -					
	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO					
	BÁSICO	1,00	13997,20 m²			
	ACRESCIMO POR OUTORGA	0,82	11530,67 m²			
	ACRESCIMO POR TDC (PAVIMENTOS)	0,00	- ,00			
	ADICIONAL PARA SUBSOLO	0,08	1139,59 m²			
	SUBTOTAL S/ INCENTIVOS	1,91	26667,46 m²			
	INCENTIVO - USO MISTO	0,22	3145,21 m²			
	INCENTIVO - FRUIÇÃO	0,22	3145,21 m²			
TOTAL	2,35	32957,88 m²				
Uso de Transferência do Direito de Construir (m²)						
() Sim - venda () Sim - compra (X) Não	Proveniência (máx. 100 caracteres)					
	Valor do m²					
Limite de Ocupação						
Parâmetro	Permitidos PD 482/2014		Utilizados			
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	4,21		2,35			
Número de Pavimentos	Básico	Acres. TDC	Básico	TDC	Incentivos	Total
	06	0	06	0	02	08

Taxa de Impermeabilização					
a. Área do lote (m²)			13.997,20m²		100%
b. Área sem obstáculo à infiltração de água (m²)			330,16 m²		2,36%
c. Área de terraço (profundidade maior que 30cm) (m²)			3.276,18m²		23,41%
d. Área de Pavimentação Drenante (m² equivalente)			600,56 m²		4,29%
e. Área com sistema de captação de águas pluviais (m²)			00,00 m²		0,00%
Somatória de b + c + d			4.206,90m²		30,06%
Área impermeabilizada (m²)			9.790,30m²		69,94%
Taxa de Ocupação		Área (m²)	%	Área (m²)	%
	Subsolo	11.197,76 m²	80	10.594,74 m²	76%
	Base	11.197,76 m²	80	6.693,61 m²	48%
	Torre	5.038,99 m²	36	4.707,06 m²	34%
Quadro de Áreas das Unidades Privadas					
Unidades Habitacionais/Hospedagem		Número de dormitórios	Total de unidades		Área privativa média
		04 dormitórios	08 unidades		397,99
		03 dormitórios	84 unidades		224,55
		02 dormitórios	24 unidades		88,13
		01 cômodo	10 casas		489,36
Unidades Comerciais/Serviços		Tipo	Número		Área média
		Loja 01	01		255,48 m²
		Loja 02	01		207,07 m²
		Loja 03	01		1.037,45 m²
Quadro de Áreas do Empreendimento					
(Quadro de áreas total e total computável do empreendimento, por pavimento e total geral)					
Pavimento		Área Computável		Área Total	
SUBSOLO -01		1.139,59		10.594,74	
1º PAVIMENTO (TÉRREO)		4.687,89		10.559,90	
2º PAVIMENTO		3.704,59		5.016,58	
3º PAVIMENTO		4.137,73		4.633,93	
4º PAVIMENTO		3.145,21		3.562,02	
5º PAVIMENTO		3.145,21		3.562,02	
6º PAVIMENTO		3.145,21		3.562,02	
7º PAVIMENTO		3.145,21		3.562,02	
8º PAVIMENTO		3.145,21		3.562,02	

PAV. COBERTURA		3.562,03			3.562,02		
BARRILETE		-			-		
RESERVATÓRIO		-			250		
Total Geral		32.957,88			52.427,28		
Vagas de Estacionamento							
		Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	Sem demanda mínima	-	1 vaga / unidade	163	0	126
	Visitantes	5% vagas privativas	-	5% vagas privativas	09	0	7
Comerciais	Privativas	1 vaga / 100m² área construída	-	1 vaga / 10m² área construída	15	0	15
	Visitantes	-	-	-	-	0	-
Outros							
Usos do Empreendimento							
Tipos de uso				Área (m²)	% do uso (em relação à área total do empreendimento)		
Área Privativa Residencial (unidades + vagas)				31.276,82	60 %		
Área Privativa Comercial				1.500,00	3 %		
Demais Áreas Não Privativas				19.650,46	37 %		
Área Total Construída de Edificação				52.427,28	100%		
Cronograma Sintético de Obras							
Duração da obra – 04 anos							
id	Descrição		Início (mês/ano)		Fim (mês/ano)		Duração (meses)
0	Planejamento e Mobilização (Início em 6 meses)		06/2026		08/2026		2
1	Serviços preliminares		07/2026		09/2026		2
2	Movimentações de terra e fundações		09/2026		04/2027		7
3	Superestrutura		03/2027		04/2028		13
4	Alvenaria		08/2027		10/2028		14
5	Revestimentos e acabamentos		10/2027		06/2030		32
6	Instalações e acabamentos finais		02/2028		06/2030		28
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)

Área de fruição pública e uso misto.

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 Vizinhaça 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	I - Porte 1: 200m	I - Porte 1: 600m
II - Porte 2: acima de 2.000m ² até 5.000m ²	II - Porte 2: 300m	II - Porte 2: 700m
III - Porte 3: acima de 5.000m ² até 15.000m ²	III - Porte 3: 400m	III - Porte 3: 800m
IV - Porte 4: acima de 15.000m ² até 25.000m ²	IV - Porte 4: 500m	IV - Porte 4: 900m
V - Porte 5: acima de 25.000m ² até 40.000m ²	V - Porte 5: 900m	V - Porte 5: 1.500m
VI - Porte 6: acima de 40.000m²	VI - Porte 6: 1.200m	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
420540715000031, 420540715000032, 420540715000033, 420540715000060, 420540715000061, 420540715000069, 420540715000070	420540715000029, 420540715000042, 420540715000020, 420540715000028, 420540715000023, 420540715000024, 420540715000026, 420540715000027, 420540715000031, 420540715000032, 420540715000033, 420540715000044, 420540715000035, 420540715000039, 420540715000057, 420540715000058, 420540715000059, 420540715000060, 420540715000061, 420540715000069, 420540715000070, 420540715000073, 420540715000074

Caracterização geral das Áreas de Influência

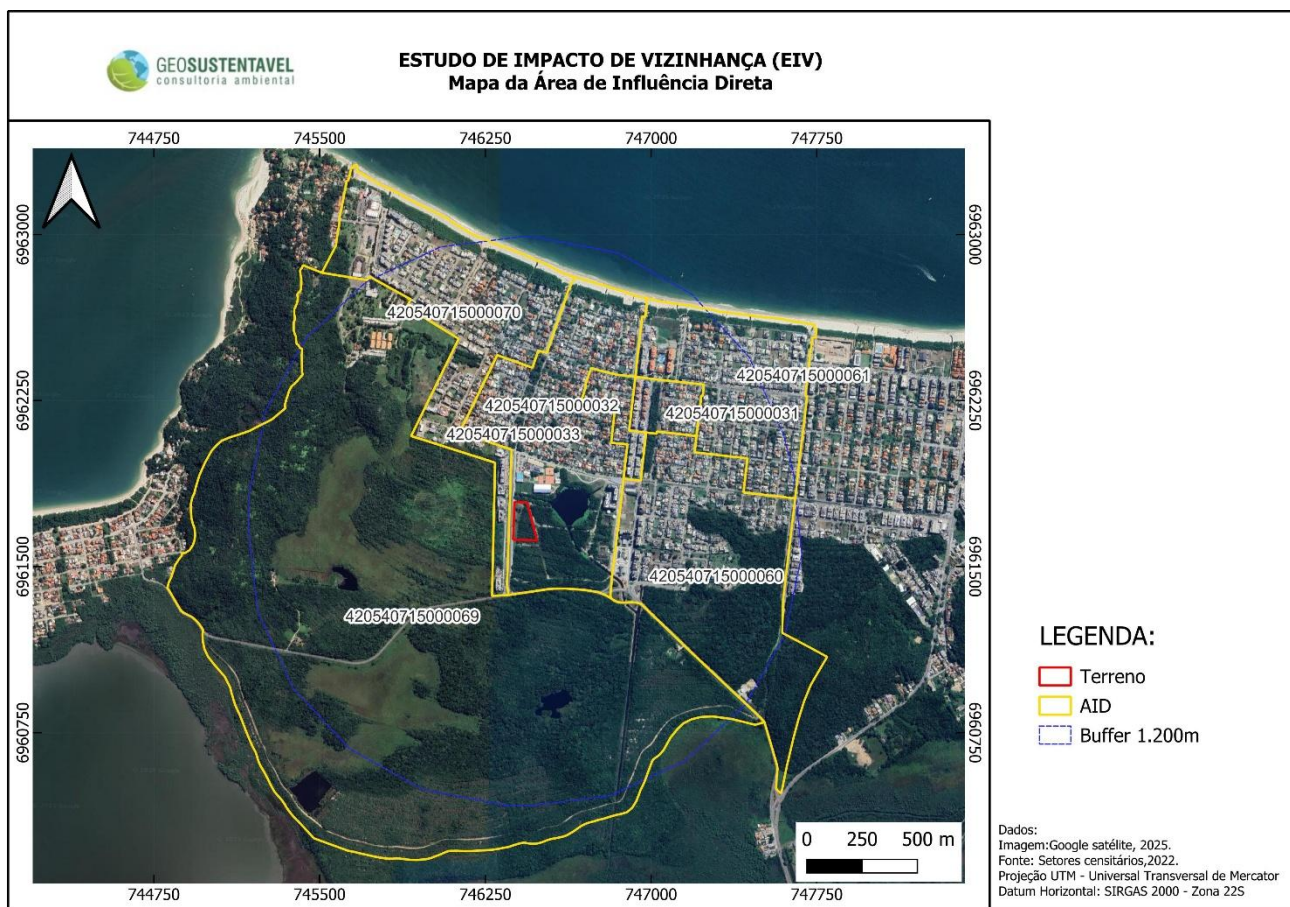
(Caracterizar as áreas compreendidas pelos polígonos da AII e da AID, máx. 4000 caracteres)

Para determinar a Área de Influência Direta, foram utilizados os setores censitários atingidos dentro de um buffer de 1.200m.

Para determinar a Área de Influência Indireta, foram utilizados os setores censitários atingidos dentro de um buffer de 2.000m.

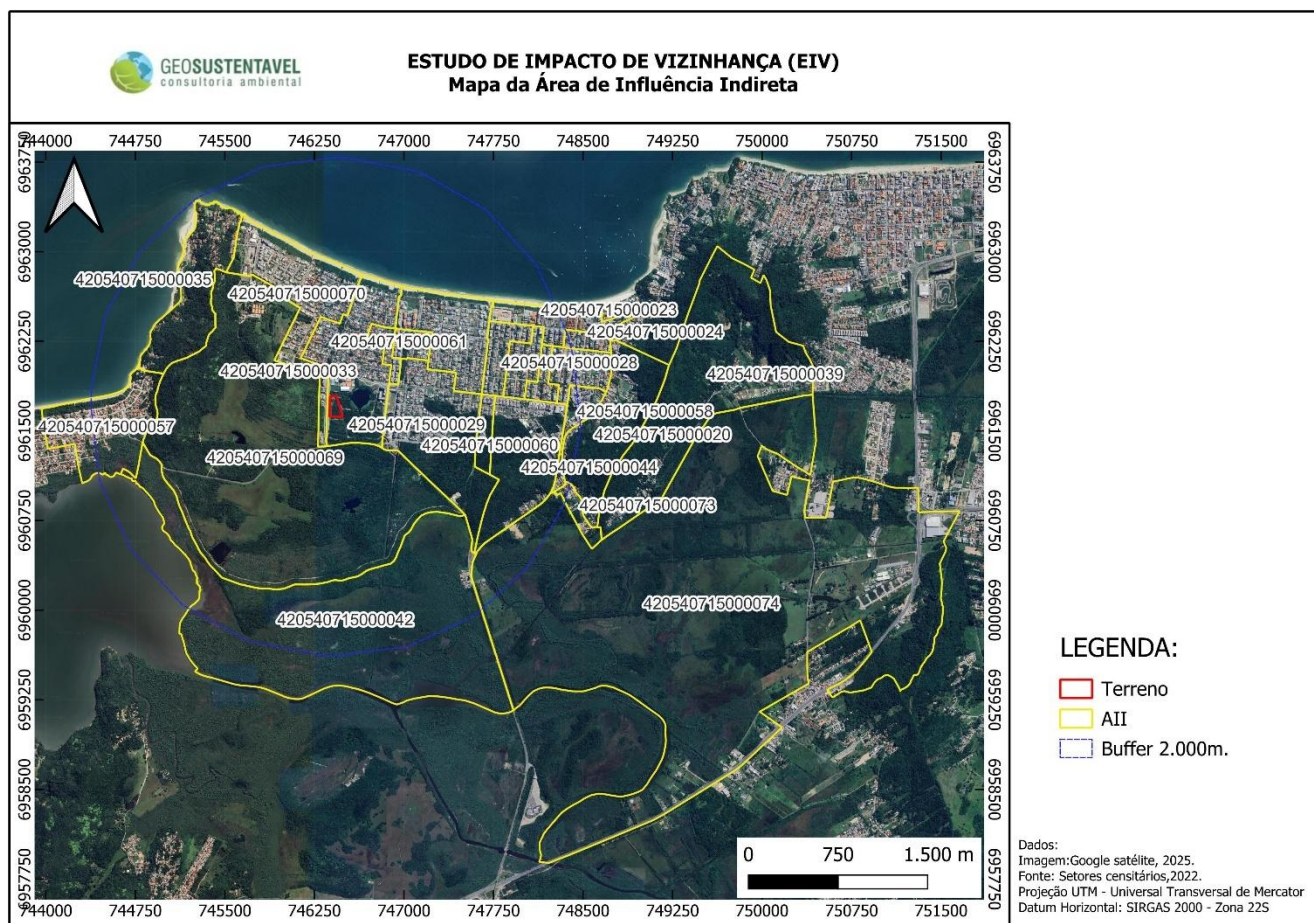
Mapa da Área de Influência Direta

(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)



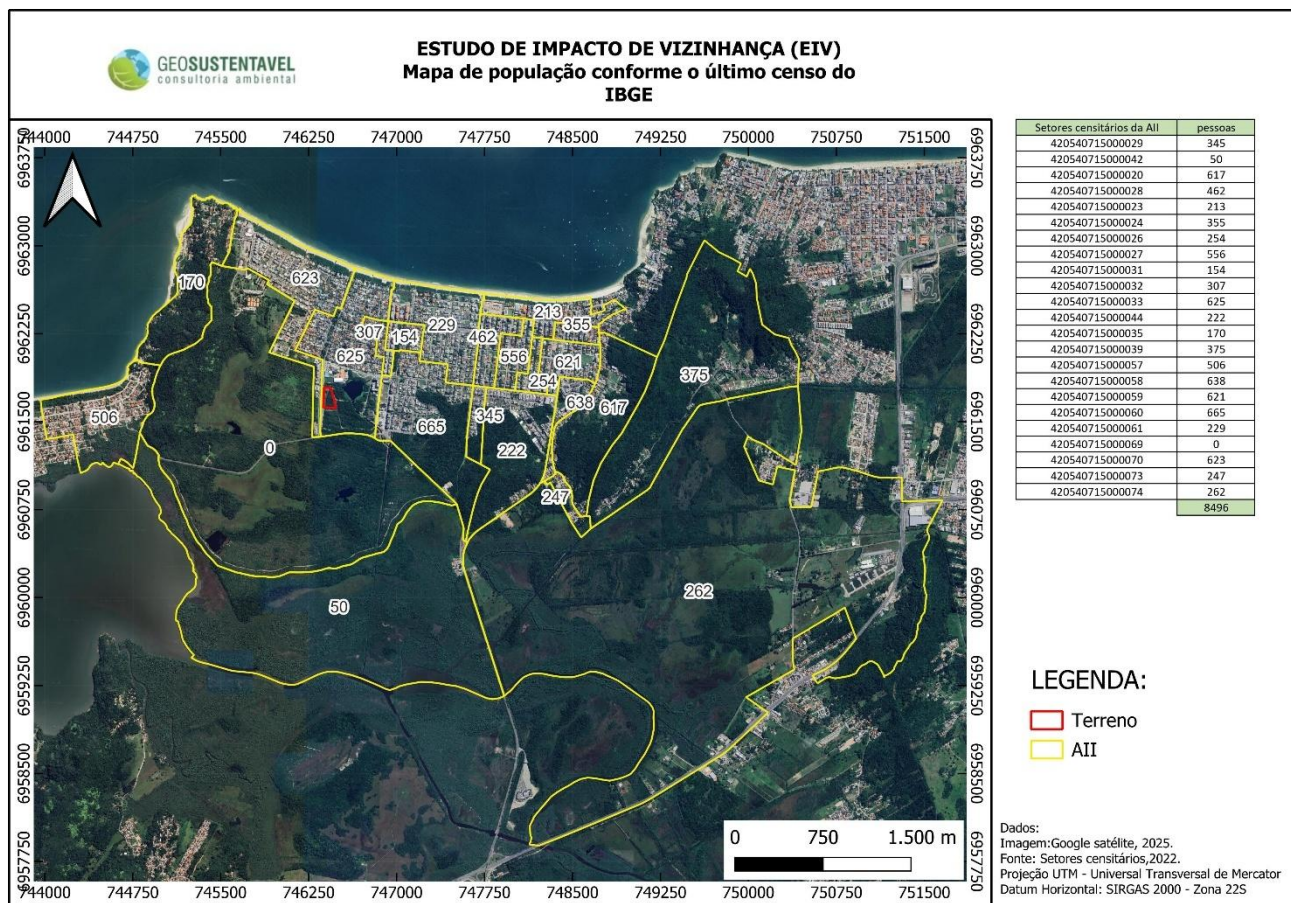
3. Diagnósticos e Prognósticos

3.1. Adensamento Populacional

Caracterização Populacional atual da AII

População Total da AII (PTAII) conforme o último censo do IBGE

8.496 pessoas

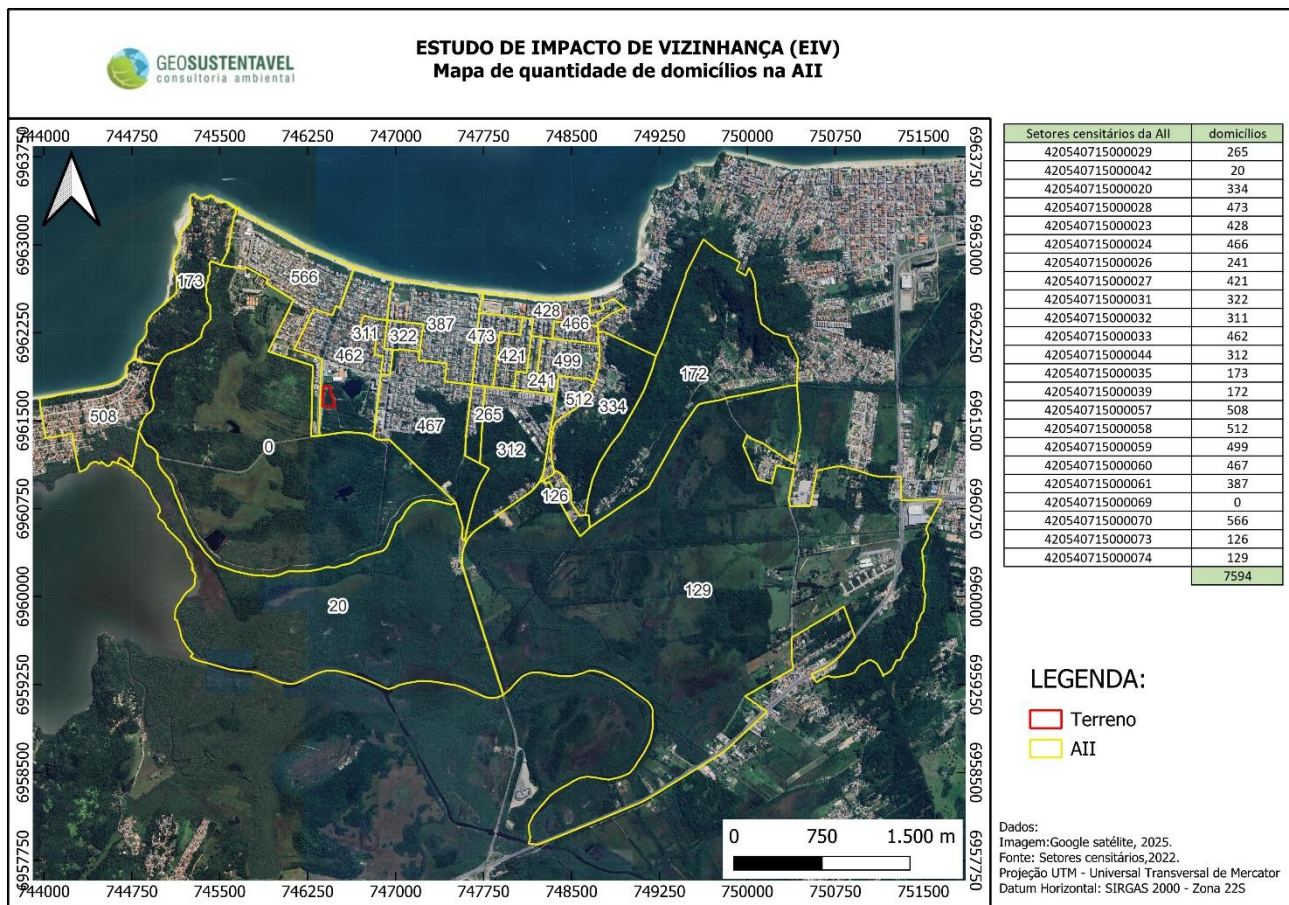


População Total da AII (PTAII) atualizada
 (Utilizar referência ou método que inclua a evolução dos últimos censos ou estimativa para traçar um comparativo de crescimento da população)

Crescimento de aproximadamente 9,3%
 em três anos equivale a 9.286 habitantes

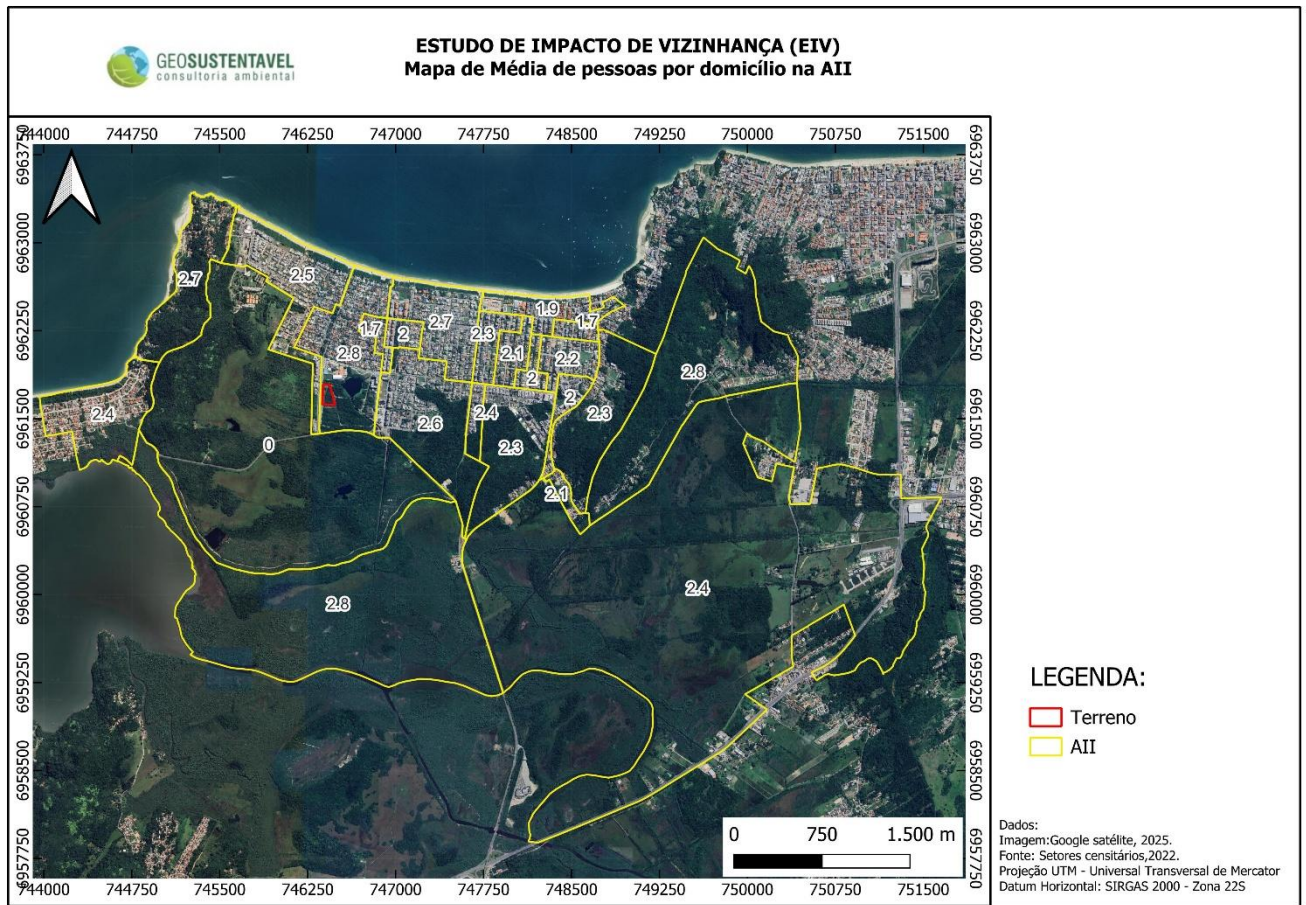
Quantidade de domicílios na AII

7.594 domicílios



Média de pessoas por domicílio na AII

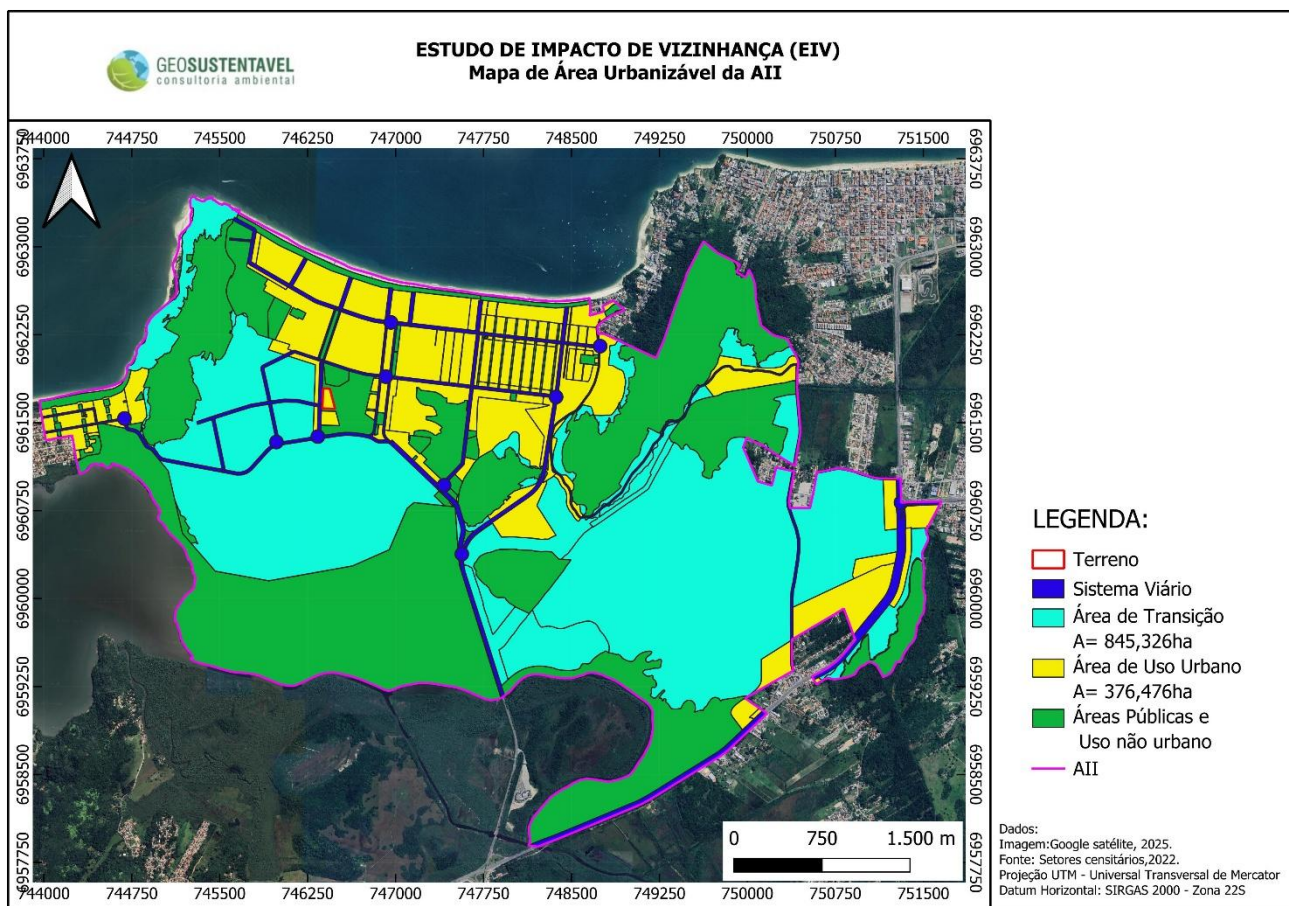
2,1 a 2,8



Área Urbanizável da AII (ha)

(Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)

845,326 há + 376,476 ha = 1.221,802 ha



Densidade populacional atual na AII [hab./ha]

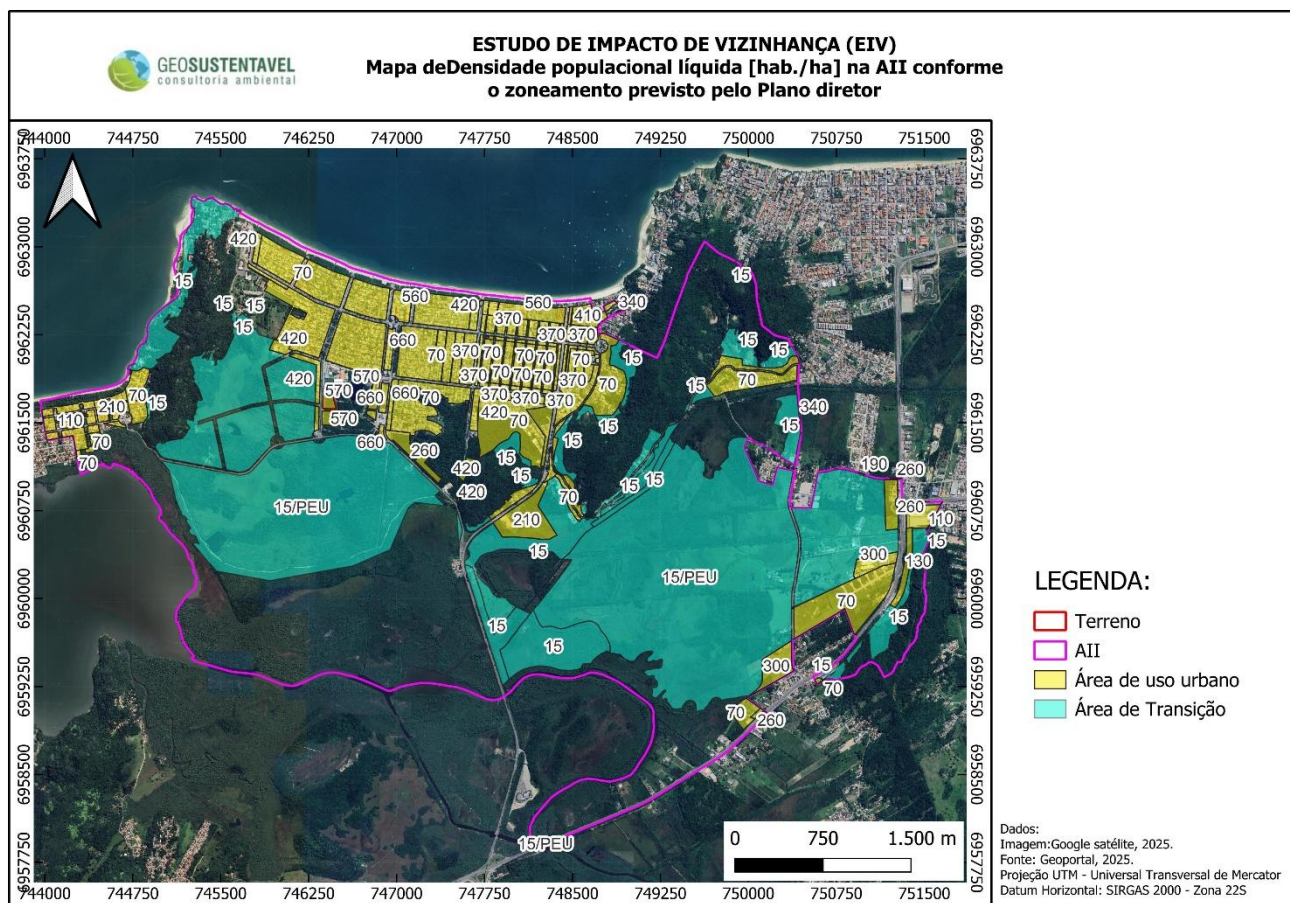
(Considerar área calculada acima)

9.286 habitantes / 1.221,802 há = 7,60

Densidade populacional líquida [hab./ha]
na AII conforme o zoneamento previsto
pelo Plano diretor

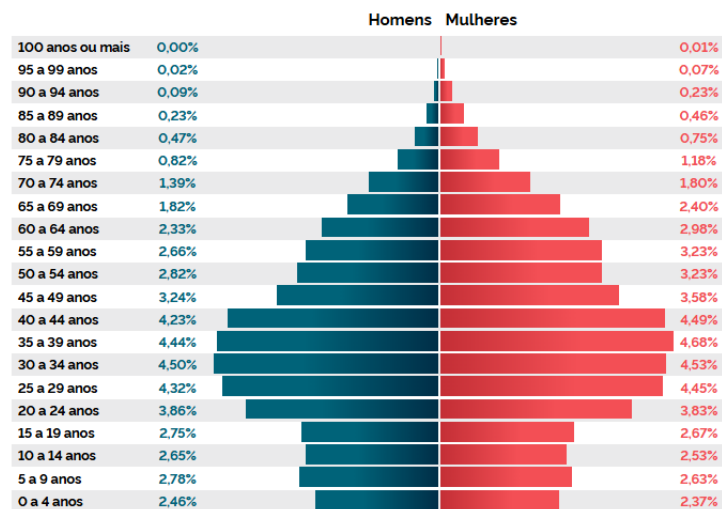
O mapa de densidade populacional líquida, apresentado abaixo, detalha como a densidade varia de acordo com o zoneamento estabelecido pelo Plano Diretor.

No terreno em estudo, a densidade é de 570 habitantes / ha.



População por faixa etária da população na
AII
(de 0 a 5, 6 a 17, 18 a 59 anos/de mais de 60 anos,
com suas respectivas porcentagens)

O censo do ano 2022 ainda não divulgou a população por faixa etária por setores censitários. Sendo assim, estamos utilizando a pirâmide etária, classificando por sexo e idade em Florianópolis.

Pirâmide etária

População Fixa e Flutuante do Empreendimento

(Considerar 2 hab./ dormitório para uso residencial; 7 hab/m² para uso comercial; demais usos consultar a IN 009 do Corpo de Bombeiros de SC.)

Corpo de Bombeiros de São

População Fixa do Empreendimento	Cálculo de população fixa			
	Nº dorm	UH	Total dorm	População
	4	8	32	64
	3	84	252	504
	2	24	48	96
	1	10	10	20
	Total	126	342	684
	População fixa = 684 pessoas			
População Flutuante do Empreendimento	Cálculo de população flutuante			
	Lojas	Metragem (m²)	População	
	loja 01	255,48	34	
	loja 02	207,07	28	
	loja 03	1037,45	138	
	Total		200	
População flutuante = 200 pessoas				
População Total do Empreendimento (PTE) (População fixa + população flutuante)	População Total do Empreendimento = 684 + 200 População Total do Empreendimento = 884 pessoas			
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	Moradores das unidades residenciais			
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	Funcionários/ colaboradores da área comercial e clientes			
Adensamento Populacional com o Empreendimento				
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento	9.286 hab.+ 684 população fixa / 1.221,802 há = 8,16 Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento = 8,16			

(Considerar as macro áreas de uso urbano)	
Incremento populacional na AII (%) (PTE/PTAI)	7,36%
Conforme enquadramento abaixo, o empreendimento ocasiona um adensamento populacional expressivo na AII? ADIs: não se enquadra Macroáreas de uso Urbano com gabarito ≥ 3 : Incremento $>10\%$ Macroáreas de Uso Urbano com gabarito < 3 : Incremento $>4\%$ Macroáreas de Transição: Incremento $>2\%$	() Sim (x) Não
Impactos e Análise de Adensamento Populacional a partir do Empreendimento (Identificar e tecer análise crítica elencando as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)	
Na Área de Influência Indireta, observa-se um vasto potencial de ocupação inexplorado. A densidade populacional da região diverge consideravelmente da projeção do plano diretor, o que cria um cenário promissor para o desenvolvimento de novos projetos que atendam plenamente às diretrizes urbanísticas.	

3.2.Equipamentos Urbanos na AID						
Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento					Viabilidade de atendimento
Abastecimento de Água (m³)	Demanda de água					(x) Sim () Não
		População	Consumo	Total (litros)	Total (m/3)	
	Consumo pela População fixa	684	200	136800	136,8	
	Consumo pela População flutuante	200	50	10000	10	
	Total	884		146800	146,8	
	Total 146,8m³					
Energia Elétrica (KW)	(126 UH + 3 lojas) x 170 kWh/mês (1995 apud Camargo, 1996) = 21.930 kWh/mês - Consumo Total Mensal: 21.930 kWh - Potência Média (Taxa de Consumo): 30,46 kW					(x) Sim () Não
Coleta de Lixo	Cálculo de resíduos - Comercial					(x) Sim () Não
	Tipo de resíduo	Total Litros				
	Resíduos recicláveis secos	3748,50				
	Recicláveis secos (vidro)	661,5				
	Resíduos indiferenciado/ rejeito	630				
	Resíduos reciclável orgânico	63				
	Total	5103,00				

	Cálculo de resíduos - Residencial				
	Tipo de resíduo	Total Litros			
	Resíduos recicláveis secos	8892			
	Recicláveis secos (vidro)	2736			
	Resíduos indiferenciado/ rejeito	3967,2			
	Resíduos reciclável orgânico	1299,6			
	Total	16894,80			
	Resíduos gerados pela área comercial e residencial = 21.997,80 litros				
Esgotamento Sanitário (m³)	146,80 x 80% = 117,44 m³	(x) Sim () Não			
No caso da inexistência de um ou mais itens da lista acima, informar e descrever qual solução será utilizada. (Admitem-se viabilidades como comprovante de adequação aos equipamentos urbanos, desde que as solicitações estejam com cálculo de demanda condizente com o apresentado no EIV, máx. 1000 caracteres)					
Haverá sistema de tratamento autônomo de efluentes no empreendimento?		() Sim (x) Não			
Em caso afirmativo, qual será a destinação do efluente tratado?					
Memória de cálculo das demandas do empreendimento em relação aos equipamentos urbanos					
Consumo de água pelo empreendimento na fase de operação					
Para o consumo de água na fase de operação, está sendo considerado o consumo pela construção e pelos funcionários/colaboradores da obra. A obra será executada em um período de 04 anos. <u>Estimativa de consumo de água na implantação do condomínio gerado pela construção</u> 0,28m³/m² (artigo de Zeule, Serra e Teixeira (2020)) X 52.427,28m² (área construída) = 14.679,64 m³. <u>Estimativa de consumo de água na implantação do condomínio gerado pelos funcionários</u> 50 funcionários / colaboradores x 70 L/dia (considerando NBR 17076/2024) = 3.500 L/dia = 3,50m³/dia.					
Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação					
Para o consumo de água na fase de operação, está sendo considerado o consumo pela construção e pelos funcionários/colaboradores da obra. <u>Estimativa de geração de resíduos gerado pela construção</u> Utilizado o estudo de Metodologia para a Gestão Diferenciada de Resíduos Sólidos da Construção Urbana, 1999. Resíduo em peso = de 52.427,28m² (área a construir) x 150kg/m² = 7.864.092kg					

Resíduo em volume (m³) = 7.864.092kg / 1.200
= 6.553,41m³

Estimativa de geração de resíduos gerado pelos funcionários / colaboradores

Resíduos gerados pelos funcionários= 617 litros

Cálculo de resíduos - Funcionários	
Tipo de resíduo	Total Litros
Resíduos recicláveis secos	325
Recicláveis secos (vidro)	100
Resíduos indiferenciado/ rejeito	145
Resíduos reciclável orgânico	47,5
Total	617,50

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?

Fase de Implantação:

1- AR

- **Aumento do material particulado em suspensão e ruídos**

POTENCIAL IMPACTO - O aumento do material particulado em suspensão, bem como a geração de ruídos estão associados principalmente à etapa de implantação das obras, relacionadas às atividades de escavações, terraplenagem, operação de máquinas (serras, betoneiras) e movimentação de veículos; podendo causar desconforto à comunidade vizinha. Tal impacto é restrito à implantação da edificação.

Negativo, direto, local, imediato, temporário.

AÇÃO MITIGATÓRIA PROPOSTA

- Controle de Poeira: Aspersão diária e periódica de água – umectação, com auxílio de um caminhão pipa, sobre as vias de trânsito de veículos e depósitos de areias, agregados e solos movimentados; a fim de diminuir a formação de poeiras, principalmente em dias secos, sem vento ou com ventos mais fortes.
- Confinamento da Obra: Implantação de tapumes metálicos ou de madeira com vedação completa até o nível do solo em todo o perímetro da obra.
- Monitoramento de Ruídos: Controle e monitoramento na emissão de ruídos, através do Programa de Monitoramento de Ruídos, seguindo os limites e métodos estabelecidos pela norma ABNT NBR 10151.

- Comunicação: Divulgação prévia dos horários de pico das atividades de obras aos moradores vizinhos, visando minimizar o desconforto e ruídos fora do horário comercial.

2- GEOLOGIA/ GEOMORFOLOGIA

- **Impermeabilização e compactação do solo:**

POTENCIAL IMPACTO - A geologia do terreno já se encontra com depósito tecnogênico (aterro). Durante as obras será afetada por corte e escavações, aterro, terraplanagem, aumentando o coeficiente de infiltração natural das águas pluviais no solo, bem como a morfologia natural do terreno. Em função disso, existem riscos de aumento do escoamento superficial de águas pluviais e carreamento de sedimentos em direção às áreas adjacentes a gleba, podendo iniciar processos erosivos.

Impacto negativo, direto indireto, local, imediato, médio e longo prazo, permanente.

AÇÃO MITIGATÓRIA PROPOSTA – Obras de contenção, implantação da urbanização estratégicas para movimentação de solo relativamente menor (aterros, terraplanagem, etc.), privando áreas permeáveis, tais como jardins e áreas verdes. Uso de aterros compostos de materiais mais porosos, com coeficientes de infiltração maiores, permitindo recarga do freático mais rapidamente e reduzindo o escoamento superficial pluvial.

3- RECURSOS

Contaminação por Resíduos Sólidos

POTENCIAL IMPACTO - A geração de resíduos sólidos durante a implantação do condomínio, incluindo materiais de construção civil (Classes A, B e D) e resíduos de consumo dos funcionários (embalagens, restos de alimentos, EPIs danificados), possui o potencial de causar impactos negativos ao meio ambiente se não for gerenciada corretamente.

Negativo, direto, local, imediato, temporário.

AÇÃO MITIGATÓRIA PROPOSTA - A principal ação será a elaboração e implementação de um Plano de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil (PGRCC), que seguirá a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010). As medidas incluem:

- Hierarquia de Gestão: Priorização da não geração, redução, reutilização e reciclagem dos resíduos, com a destinação final como última opção.
- Segregação Eficaz: Implementação de baias identificadas para armazenamento temporário das Classes A e B, uso de big-bags para materiais específicos (ex: serragem) e disponibilização de recipientes separados para resíduos domésticos (orgânicos e recicláveis).
- Gestão de Perigosos (Classe D): Armazenamento de resíduos perigosos (ex: óleos, solventes, tintas) em local seguro, coberto e com contenção. A destinação será realizada por empresas especializadas e licenciadas para tratamento e destinação final (ex: incineração ou aterro industrial).
- Destinação Final Legal e Rastreável: Todo o transporte e a destinação final dos resíduos serão realizados por empresas licenciadas pelos órgãos ambientais, para locais autorizados (aterros sanitários, aterros de RCC homologados). A rastreabilidade será garantida através da emissão dos MTRs (Manifestos de Transporte de Resíduos).
- Treinamento: Treinamento obrigatório de todos os funcionários e subcontratados sobre o manejo e a correta segregação dos resíduos na obra.

Fase de Operação:

1. RECURSOS

- **Contaminação por resíduos sólidos:**

POTENCIAL IMPACTO - Empreendimentos imobiliários consolidam-se como geradores de resíduos e contribuintes do sistema municipal de coleta. O gerenciamento inadequado dos resíduos sólidos gerados no funcionamento normal do condomínio poderá causar interferências no ar, solo e águas (contaminação, atração de vetores, odores).

Negativo, direto, local e regional, imediato, médio e longo prazo, temporário e permanente.

AÇÃO MITIGATÓRIA PROPOSTA – A gestão dos resíduos durante a operação será regida pelo Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS) do condomínio, que seguirá as diretrizes da Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010), incluindo:

- Segregação e Acondicionamento: Disponibilizar contentores dimensionados, adequados e identificados para os diferentes tipos de resíduos (convencionais, recicláveis e orgânicos, se aplicável) em pontos estratégicos do condomínio.

- **Gestão de Orgânicos:** Incentivo à execução de compostagem dos resíduos orgânicos em uma área designada e controlada, utilizando o composto resultante nas áreas verdes e paisagismo do próprio condomínio.
- **Logística Reversa e Perigosos:** Implementar pontos de coleta seletiva para resíduos de logística reversa (ex: pilhas, baterias, lâmpadas, óleo de cozinha) e destinar por meio de programas licenciados (responsabilidade dos fabricantes/comerciantes).
- **Coleta e Destinação:** Os resíduos serão destinados para a coleta pública municipal (convencional e seletiva), garantindo a destinação final ambientalmente adequada em aterros sanitários ou centros de reciclagem homologados pela prefeitura.
- **Conscientização:** Implementação de um programa contínuo de educação ambiental para os moradores sobre a correta separação dos resíduos e os horários de coleta municipal.

- **Consumo de água e energia elétrica:**

POTENCIAL IMPACTO – Empreendimentos imobiliários contribuem para o aumento na demanda total local por água e energia elétrica. A sobrecarga potencial da infraestrutura existente pode gerar impactos negativos se o fornecimento não for devidamente planejado e autorizado pelas concessionárias.

Negativo, direto, local e regional, imediato e longo prazo, permanente.

AÇÃO MITIGATÓRIA PROPOSTA- Adoção de um conjunto de medidas para garantir a eficiência no consumo e a conformidade com as concessionárias:

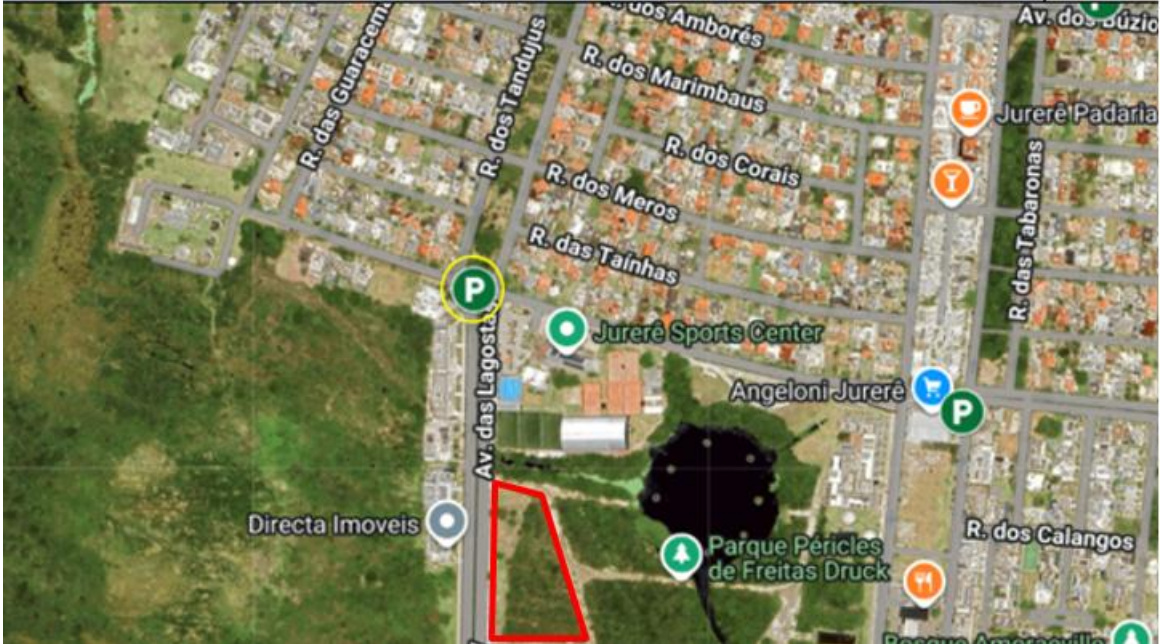
- **Viabilidade Técnica:** Atendimento integral às condicionantes previstas nas respectivas viabilidades de abastecimento de água (CASAN) e energia elétrica (CELESC), que atestam a capacidade de atendimento da demanda do condomínio.
- **Eficiência Energética:** Instalação de equipamentos e materiais eficientes (ex: homologados pelo PROCEL), iluminação 100% LED nas áreas comuns, instalação de sensores de presença.
- **Conscientização:** Implementação de medidas de incentivo, educação e conscientização contínua para os moradores visando a economia de água e luz.

Drenagem Urbana

Existe infraestrutura de drenagem na AID?

(Bocas-de-lobo, valas de infiltração, córregos, galerias, etc)

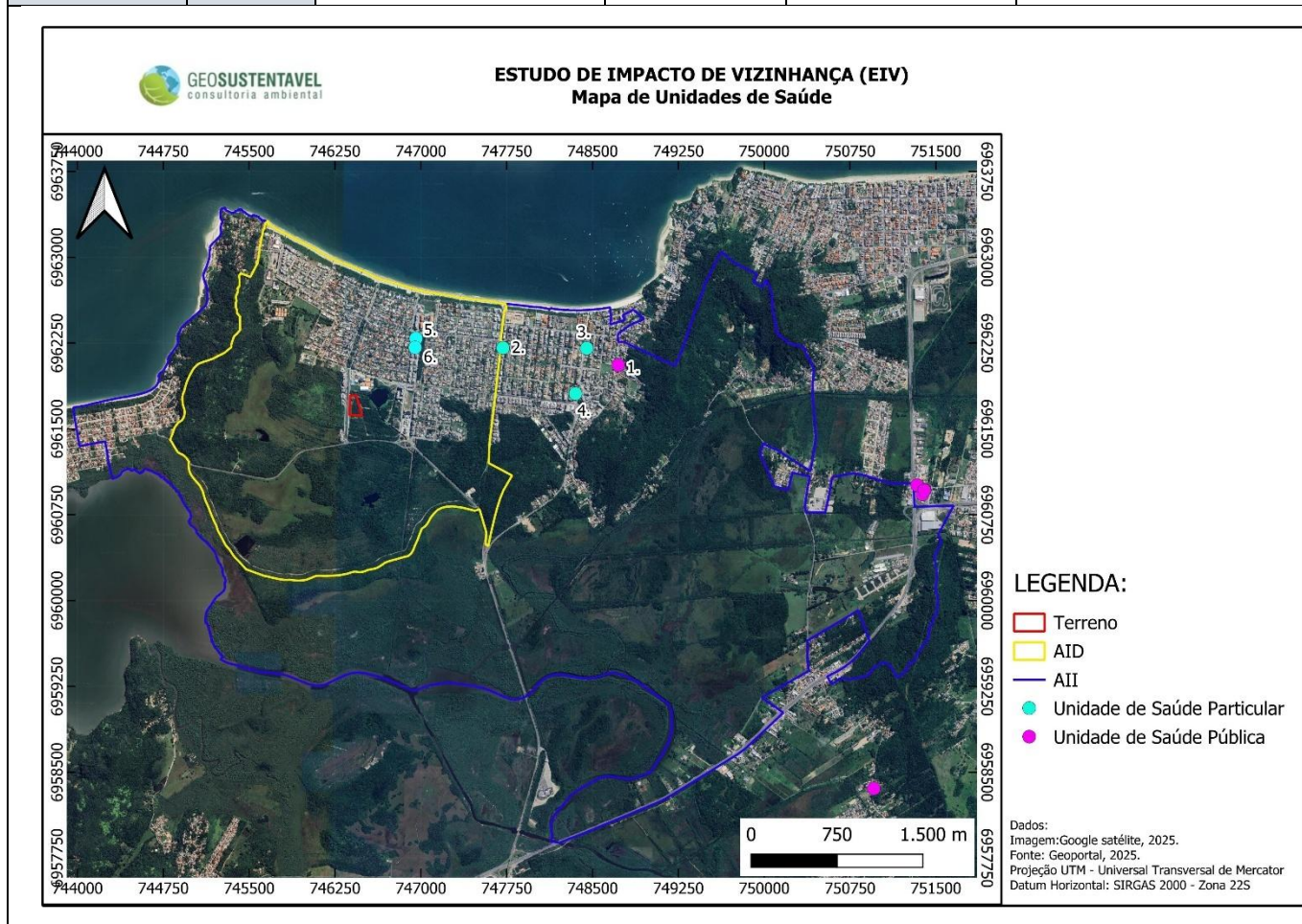
(x) Sim () Não

Existem problemas de drenagem na AID? (Utilizar o Diagnóstico participativo de drenagem como fonte http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/PDF/Diagnostico%20Revisado.pdf)	() Sim (x) Não
O imóvel está mapeado como área suscetível à inundação?	() Não () Sim, baixa (x) Sim, média () Sim, alta
Se em alguma das duas perguntas anteriores for positiva, qual medida mitigadora o empreendimento executará para contenção da drenagem/retardar o escoamento superficial? (exemplos: jardins de chuva, valas de infiltração, bacias de contenção, etc.)	
<u>Medidas Mitigadoras: Manejo de Águas Pluviais e Drenagem</u> Para a contenção da drenagem e o retardo do escoamento superficial, o empreendimento executará as seguintes medidas integradas: • Pavimentos Permeáveis e Jardins sobre Laje: Nas áreas comuns do térreo, serão utilizados pavimentos drenantes e áreas ajardinadas. Essas soluções funcionam como filtros naturais que auxiliam na absorção de parte da precipitação, reduzindo a velocidade do escoamento superficial.	
Resíduos Sólidos	
Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?	(x) Sim () Não
Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)	300m.
	
Figura 1 - Delimitação do imóvel (em vermelho) e localização do Ponto de Entrega Voluntária – PEV mais próximo (em amarelo).	
Análise da oferta de equipamentos urbanos	
(Tecer análise crítica sobre a oferta existente e elencar as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)	
A oferta de equipamentos urbanos em Jurerê é resultado de um planejamento urbano cuidadoso, com destaque para a infraestrutura de saneamento, segurança e lazer.	

- **Saneamento Básico:** O bairro conta com uma infraestrutura completa de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica e coleta de águas pluviais, com fiação subterrânea em algumas áreas para manter a harmonia visual.
- **Segurança:** A segurança é um ponto forte do bairro, que conta com um batalhão da Polícia Militar e um sistema de segurança privada que utiliza inteligência artificial, sendo o primeiro bairro do Brasil a adotar essa tecnologia.
- **Mobilidade e Vias:** Possui um traçado urbano regular, com ruas retangulares e paralelas, vias duplicadas e iluminadas que facilitam o acesso.

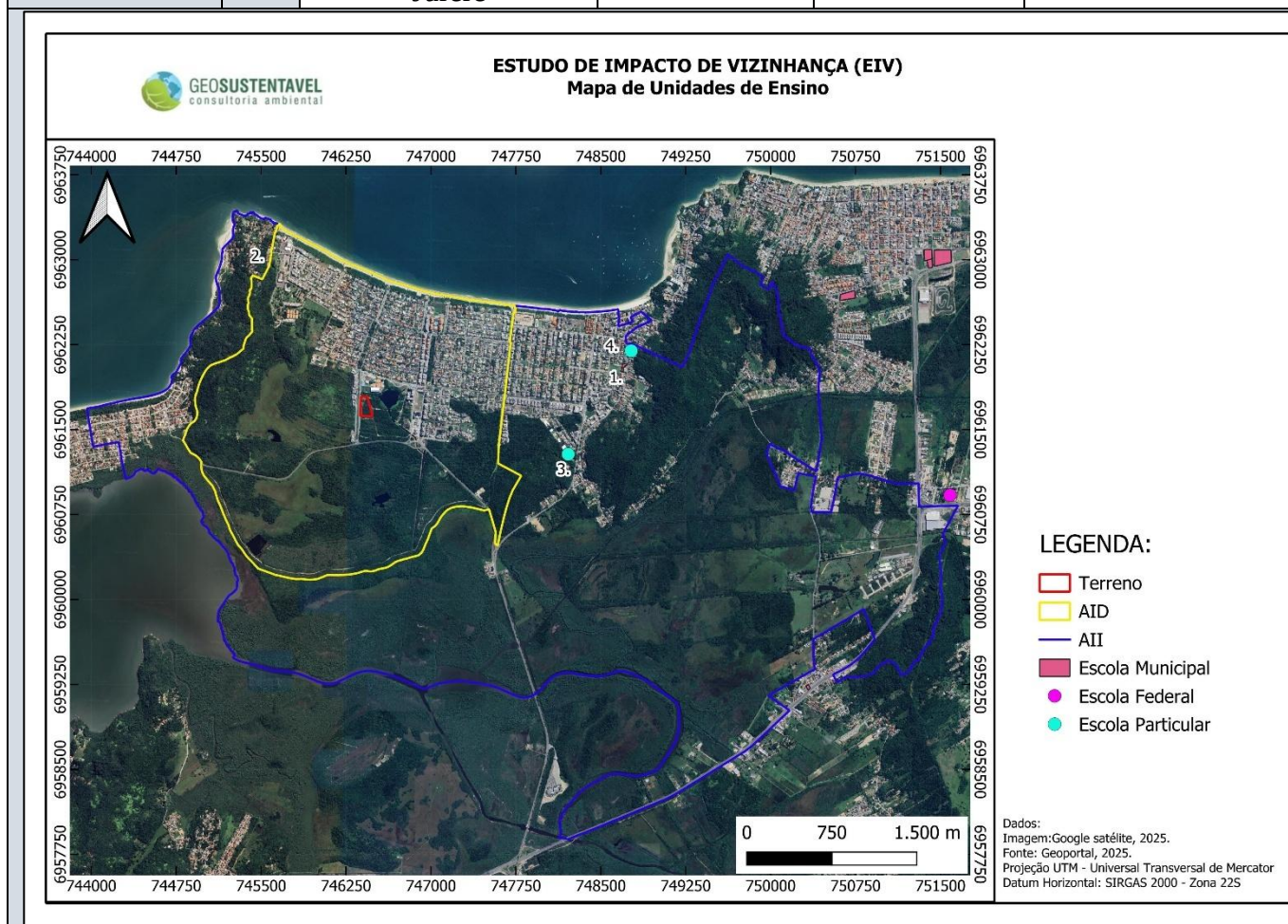
3.3. Equipamentos Comunitários na AID e AII

Unidade de Saúde					
Localização	Nº	Nome	Porte (m² aprox.)	Rede¹	Distância caminhável até o empreendimento
AII	1.	Centro de Saúde Jurerê	310m²	Pública	3,10 km
AII	2.	Vilas Sallus Clinica Odontológica	150m²	Particular	2,00 km
AII	3.	Centro Clinico San Raphael	100m²	Particular	2,70 km
AII	4.	Clinica Sport Jurerê	300m²	Particular	2,50 km
AID	5.	Jurerê Odontológica	300m²	Particular	1,10 km
AID	6.	Clínica Particular São Tomas	300m²	Particular	1,10 km



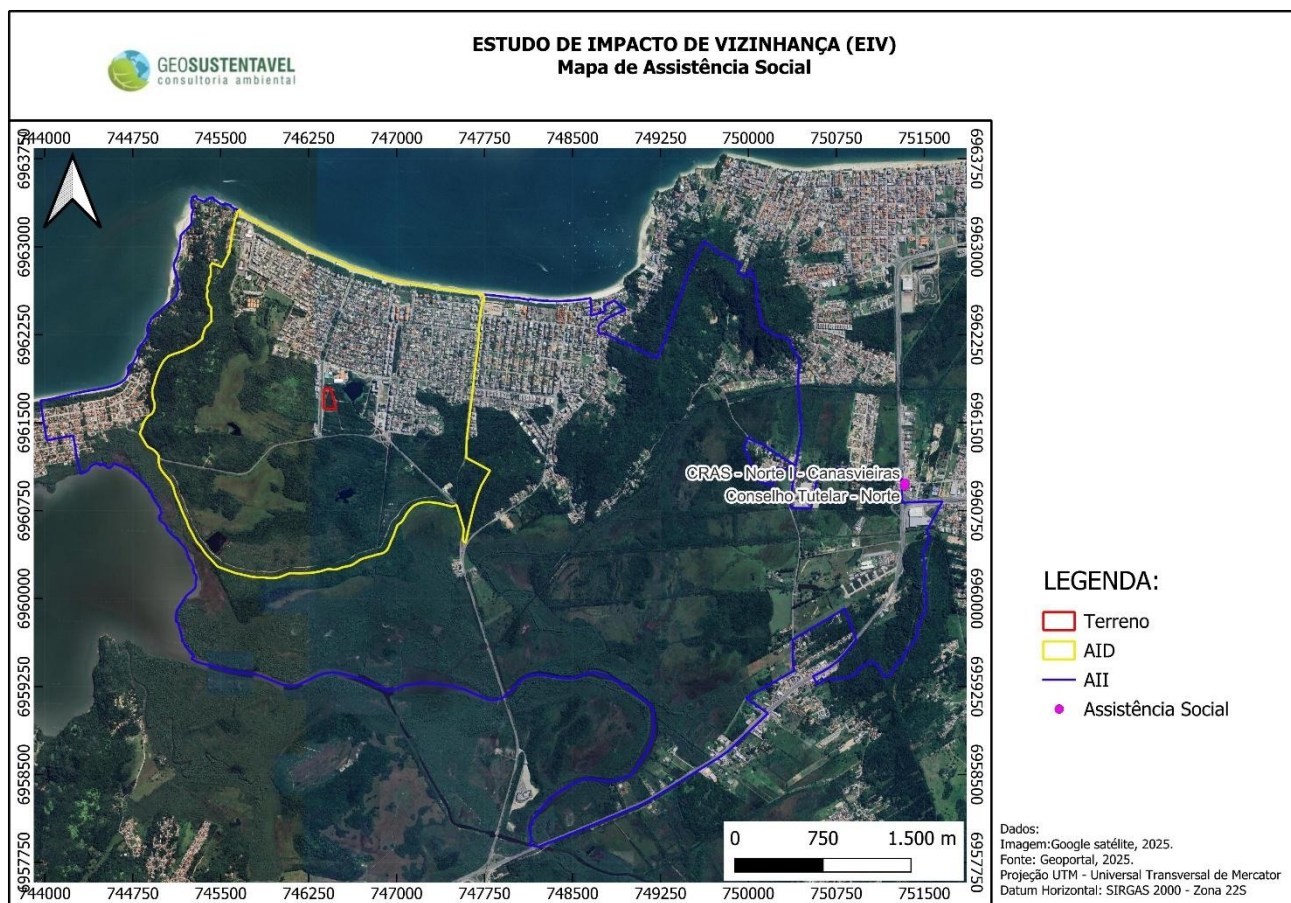
¹ Pública ou privada

Unidades de Ensino					
Localização	Nº	Nome	Porte (m² aprox.)	Rede ²	Distância caminhável até o empreendimento
AII	1.	EBM Jurerê	800m²	Pública	3,1 km
AII	2.	NEIM Maria Terezinha Sard da Luz	530m²	Pública	2,80 km
AII	3.	Colégio Vila Olímpia	1.240m²	Particular	2,50km
AII	4.	Escola Dinâmica Jurerê	610m²	Particular	3,1 km



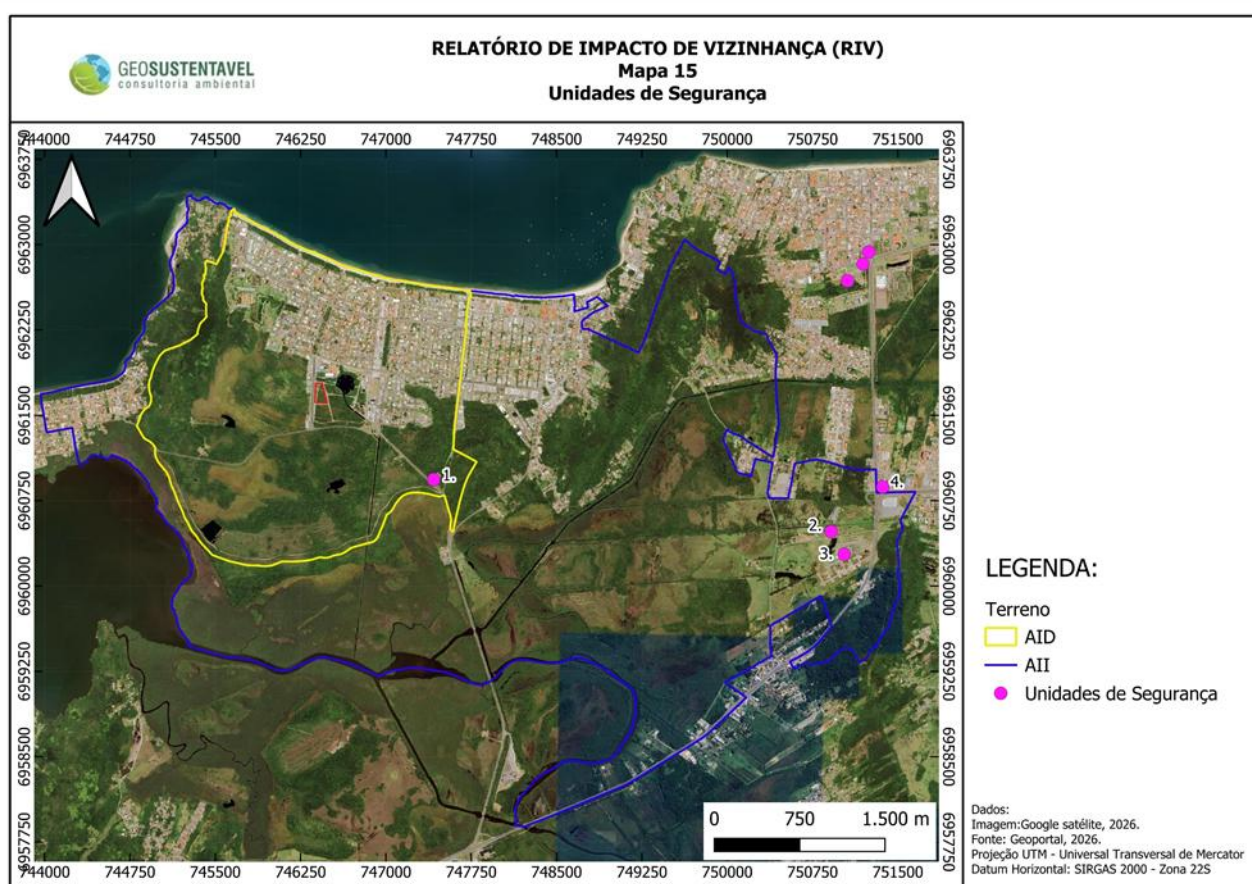
² Pública ou privada

Unidades de Assistência Social					
Localização	Nº	Nome	Porte (m² aprox.)	Rede ³	Distância caminhável até o empreendimento
Limite da AII	1.	Conselho Tutelar Região Norte	116m²	Público	7,6 km



³ Pública ou privada

Unidades de Segurança Pública					
Localização	Nº	Nome	Porte (m ² aprox.)	Rede ⁴	Distância caminhável até o empreendimento
AID	1.	Posto Policial Jurerê	135m ²	Instituição Pública	1,9 km
AII	2.	Hanger Policia Rodovia Federal – Santa Catarina	765m ²	Instituição Pública	8,3 km
	3.	Academia Nacional da Polícia Rodoviária Federal (UniPRF)	20.000 m ²	Instituição Pública	8,0 km
Limite AII	4.	Corpo de Bombeiros Militar	620m ²	Instituição Pública	7,8 km



⁴ Pública ou privada

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)

Foram identificados os equipamentos na AID e AII nos mapas acima.

Análise da oferta de equipamentos comunitários com o empreendimento

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

A Área de Influência Indireta (AII) possui uma rede completa e diversificada de equipamentos comunitários, permitindo que os moradores tenham acesso a:

- **Educação:** Uma gama de opções que inclui escolas municipais, federais e particulares, permitindo que os moradores escolham a modalidade de ensino que melhor atenda às suas necessidades.
- **Saúde:** Acesso tanto à rede pública quanto a múltiplas clínicas e consultórios particulares, proporcionando flexibilidade na escolha do atendimento médico.
- **Segurança:** Presença de bases operacionais da polícia e sistemas de segurança que cobrem toda a área norte da ilha.
- **Assistência Social:** Equipamentos de referência como o CRAS e o Conselho Tutelar.

A oferta de equipamentos na Área de Influência Indireta (AII) é vista como eficiente e bem distribuída. A proximidade com a infraestrutura consolidada, garante acesso a serviços públicos, e o planejamento da AID garante um ambiente seguro e de qualidade de vida.

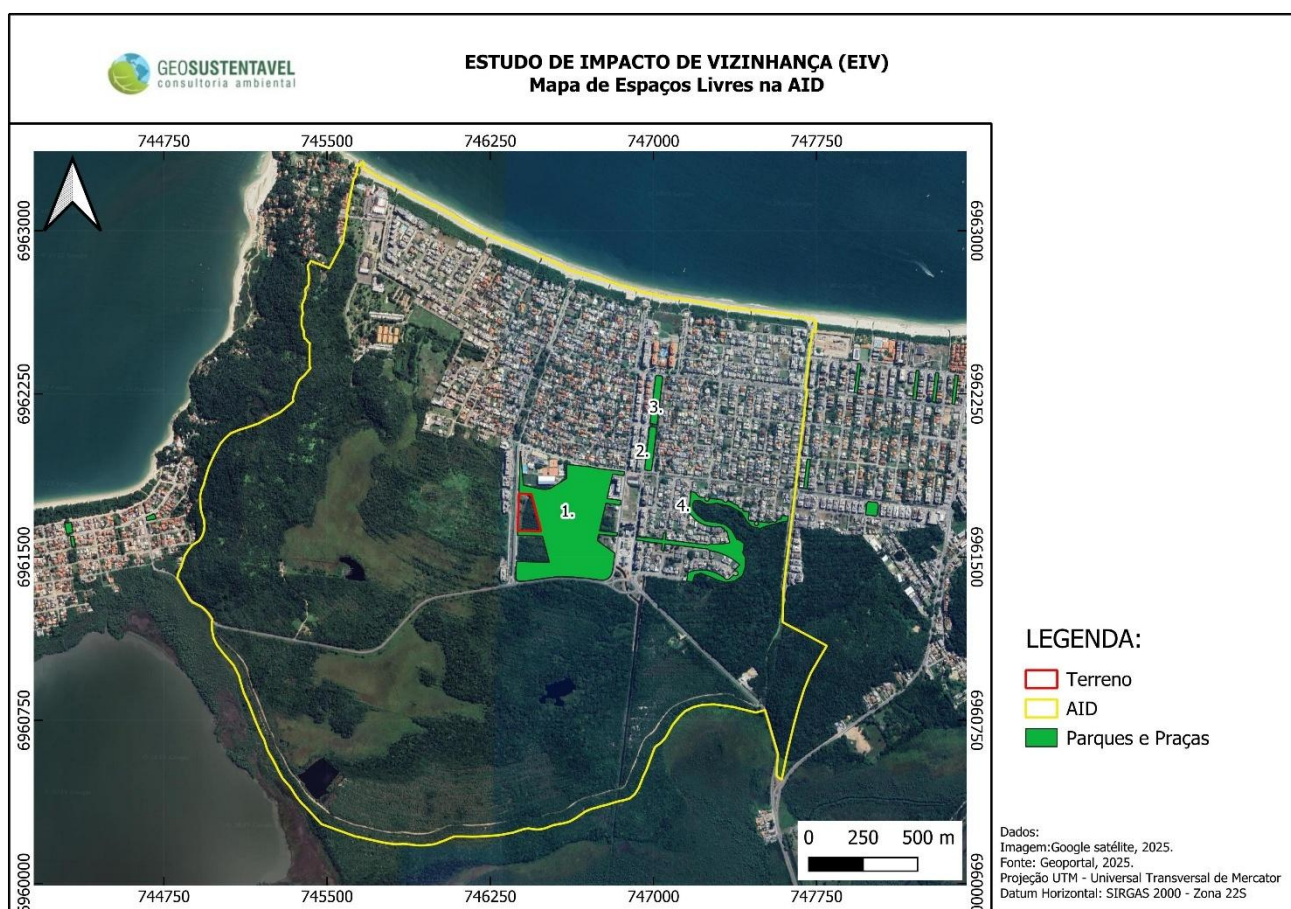
Analisando os mapas de equipamentos comunitários, pode-se concluir que a infraestrutura urbana existente tem capacidade de absorver e atender à demanda adicional gerada pela implantação do novo empreendimento.

Espaços Livres na AID

Nº	Nome	Tipo	Estado de Conservação	Distância Caminhável
1.	Parque Central Jurerê	Parque	Boa conservação	1,5 km
2.	Praça Parque dos Curumins	Praça	Boa conservação	900m
3.	Praça Bosque de Jurerê	Praça	Boa conservação	1,3 km
4.	Bosque Amoraeville	Parque	Boa conservação	1,3 km

Localização dos Espaços Livres

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



Impactos e Análise do Sistema de Espaços Livres com o empreendimento

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

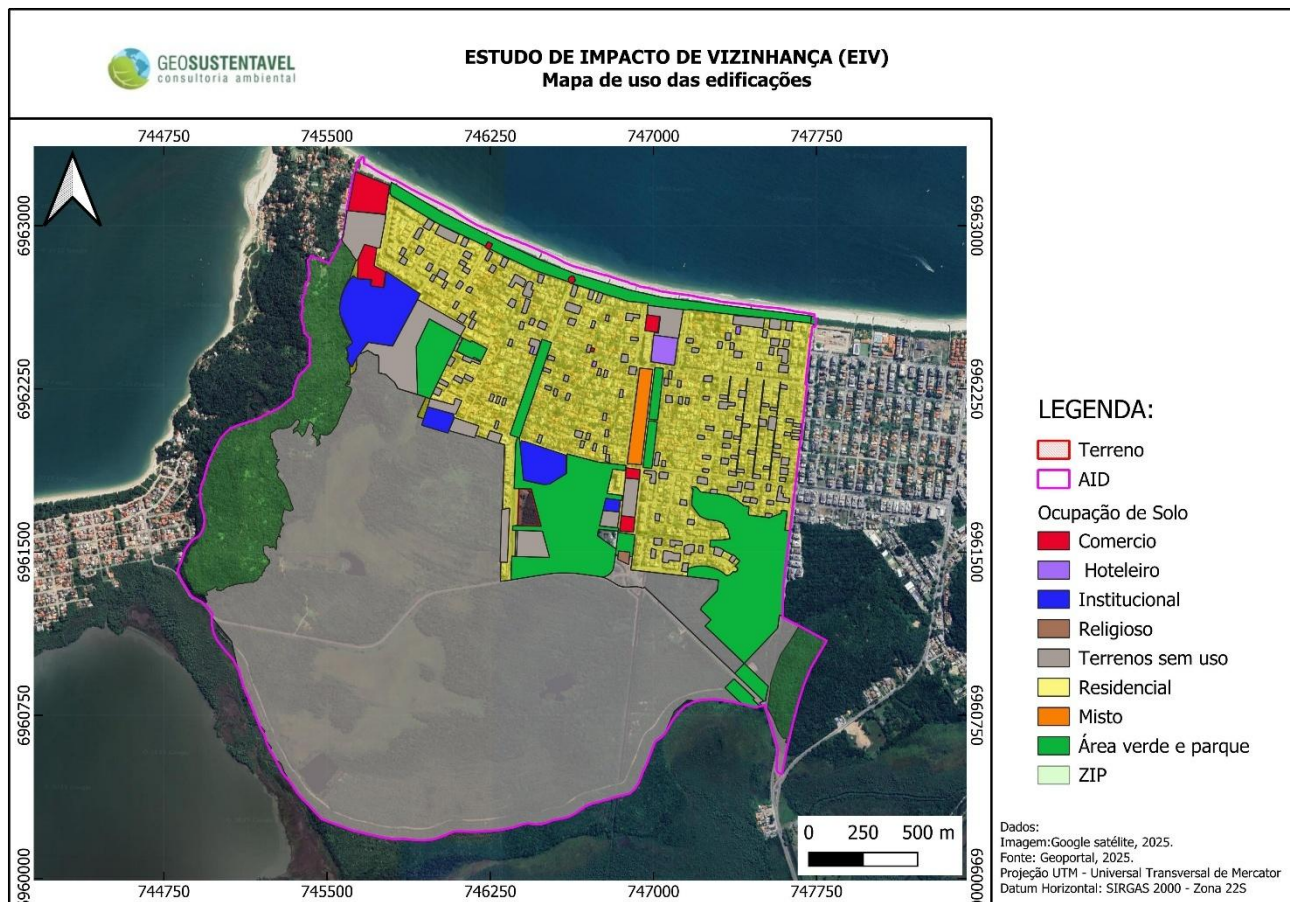
A Área de Influência Direta (AID) destaca-se pelas suas áreas verdes e de lazer, e a integração dos espaços naturais e urbanos, sendo fundamental para a qualidade de vida dos residentes.

A implantação de um condomínio planejado nesta área pode impactar positivamente e contribuir com a inclusão de áreas verdes e de lazer internas ao condomínio, aumentando a cobertura vegetal total.

3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo

Mapa de uso das edificações

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



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

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

O mapa acima ilustra um desenvolvimento planejado, caracterizado por uma delimitação clara e benéfica entre a área urbanizada e a natureza circundante. Na Área de Influência Direta (AID), predomina o uso residencial, complementado por uma ampla oferta de lotes e imóveis disponíveis, diversas áreas verdes e variedade de lojas restaurantes e serviços.

A implantação de um novo condomínio de uso misto trará benefícios significativos para a Área de Influência Direta (AID), pois introduzirá a diversidade de usos (comercial/serviços e residencial).

Um dos maiores benefícios da implantação de um condomínio de uso misto é a comodidade e acessibilidade para os moradores existentes e futuros. Isso ocorre porque o empreendimento integra o acesso a lojas, serviços e escritórios no próprio local ou no seu entorno imediato, reduzindo a

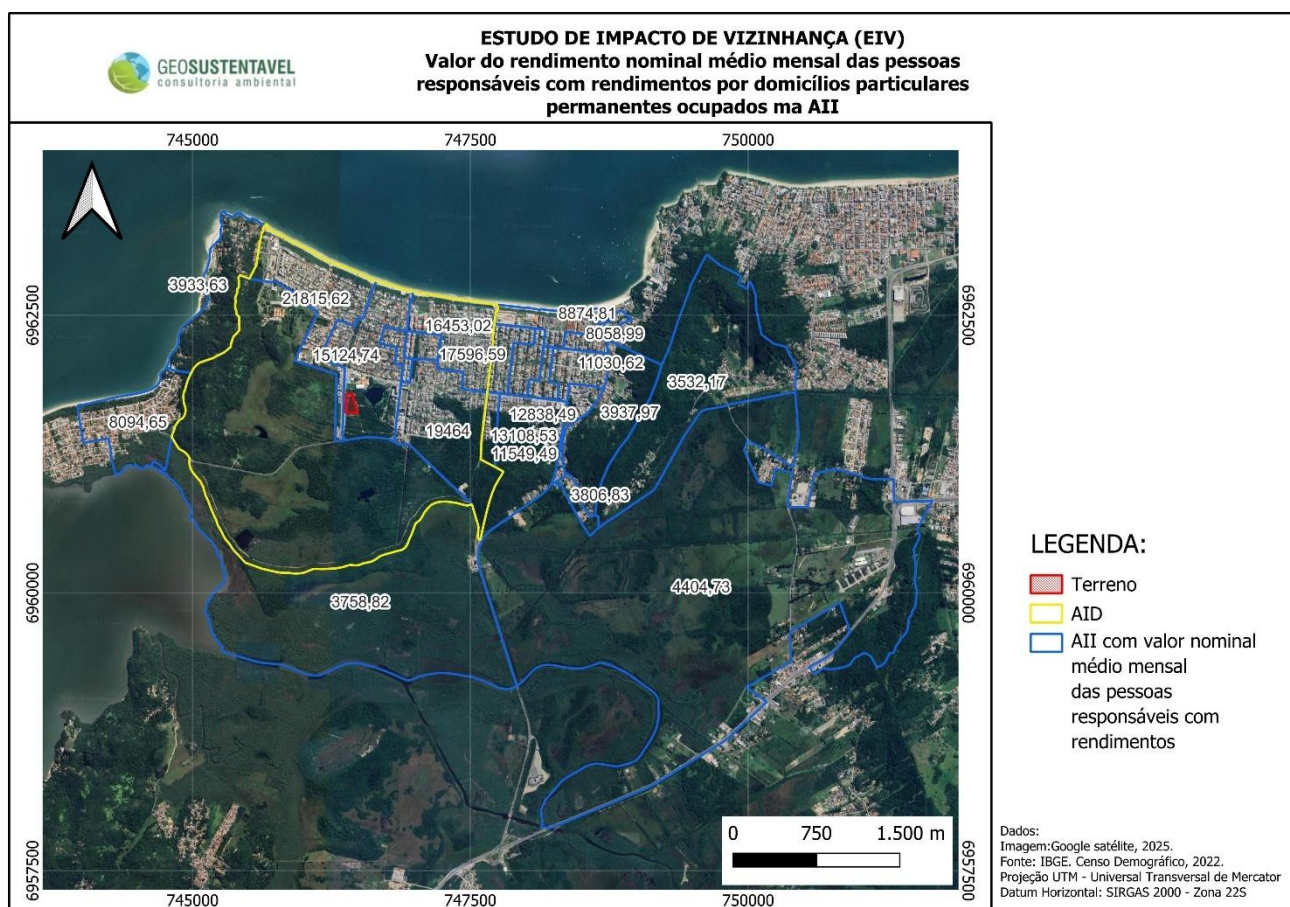
necessidade de deslocamentos longos de carro e fomentando maior qualidade de vida e otimização do tempo.

3.5. Valorização Imobiliária na AII

Diagnóstico

Valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis com rendimentos por domicílios particulares permanentes ocupados na AII

Segue o mapa com rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis com rendimentos por domicílios particulares permanentes, classificado pelos setores censitários ocupados na AII de acordo ao Censo Demográfico do ano 2022.



Faixa de valorização conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)

Faixa 03 – R\$400 – R\$499

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

Não foi identificada ZEIS e/ou aglomerados subnormais de habitação na AII

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

O Jurerê Open Shopping, um centro comercial a céu aberto, está passando por um projeto de expansão significativo. Atualmente, o espaço conta com charmosos caminhos para passeio, lojas e praça

de alimentação, oferecendo mais de 60 operações entre comércio e prestadores de serviço, com todas as áreas comuns disponíveis para moradores, turistas e frequentadores.

A expansão do empreendimento incluirá novos espaços comerciais e áreas de convivência. A prioridade será para a gastronomia e serviços, visando criar mais áreas de lazer, serviços e comércio de alto padrão.

O objetivo da obra é valorizar o bairro a longo prazo, tornando-o mais autossuficiente e atrativo para moradores e turistas. A expansão ocorrerá em etapas, com prazo de conclusão em aproximadamente cinco anos, e a promessa de continuar a ser sempre a vanguarda da inovação nesse segmento.

O shopping possui uma área construída de aproximadamente 5.244 m², que se integram organicamente à paisagem urbana do bairro.

Prognóstico

Padrão construtivo do empreendimento

O empreendimento é uma Habitação de Mercado Popular (HMP) conforme LC nº 482/2014?	() Sim (X) Não
O empreendimento é uma Habitação de Mercado (HM) conforme LC nº 482/2014	() Sim (X) Não
O empreendimento possui um Padrão Médio conforme Decreto 25887/2023?	() Sim (X) Não
O empreendimento possui um Padrão Alto ou Médio Alto? (caso não se enquadre nas hipóteses acima)	(X) Sim () Não

Características que o empreendimento possui para ser classificado com o padrão construtivo marcado anteriormente.

O padrão construtivo do empreendimento se enquadra em padrão superior, segundo o Manual de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE (2017).

PADRÃO SUPERIOR:

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m ²) do empreendimento.	Aproximadamente R\$30.000,00/m ²
--	---

O valor previsto para comercialização das unidades residenciais do empreendimento é compatível com a renda mensal média da população da AII? Solicita-se que seja justificado de maneira breve abaixo.

(X) Sim () Não
() Não se aplica

O valor previsto para a comercialização das unidades residenciais do empreendimento é compatível com o perfil socioeconômico da Área de Influência Indireta (AII).

Impactos e análises da valorização imobiliária com o empreendimento

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

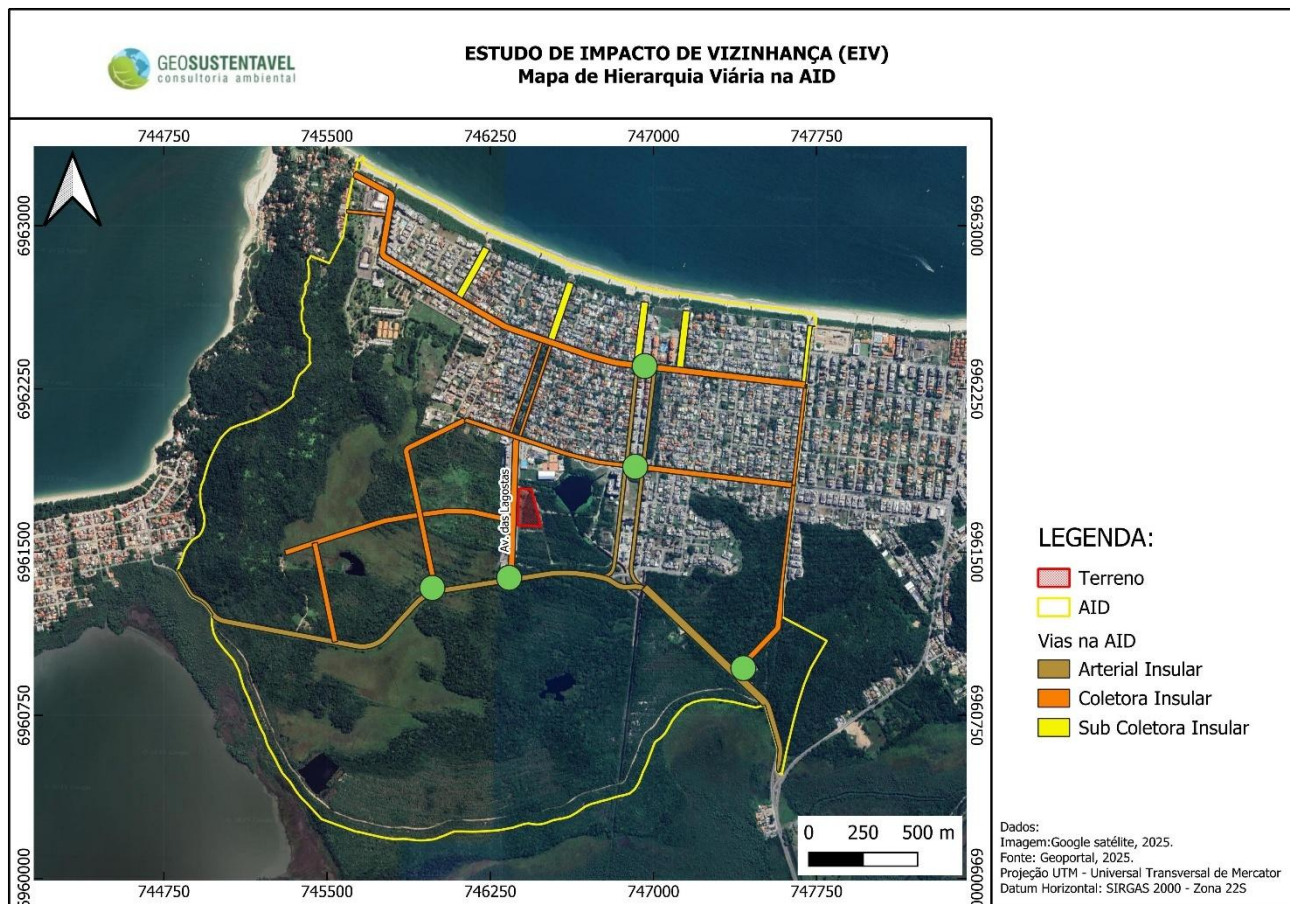
A implantação do condomínio planejado irá consolidar ainda mais a valorização imobiliária da AII, atuando como um fator impulsionador do desenvolvimento econômico e urbano.

3.6.Mobilidade Urbana

Caracterização do sistema viário da AID e Empreendimento

Mapa de Hierarquia Viária na AID

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

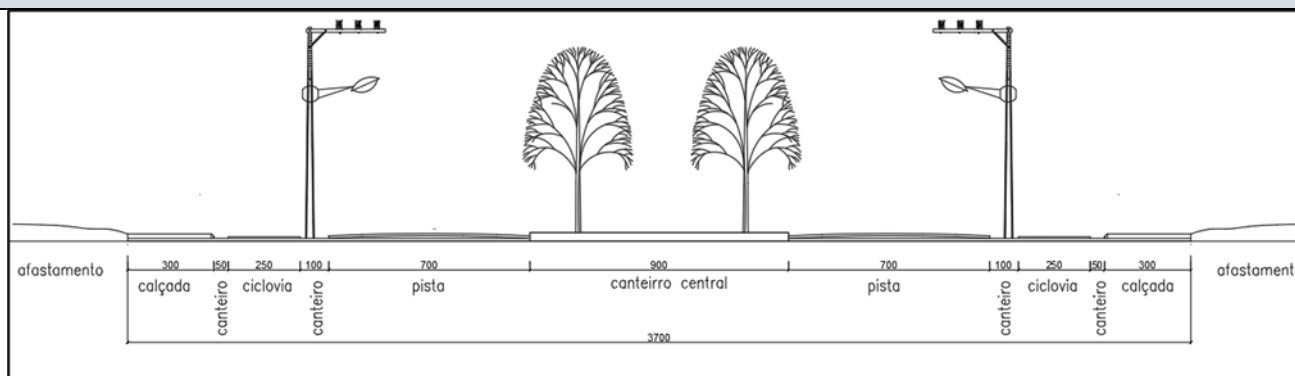


Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID

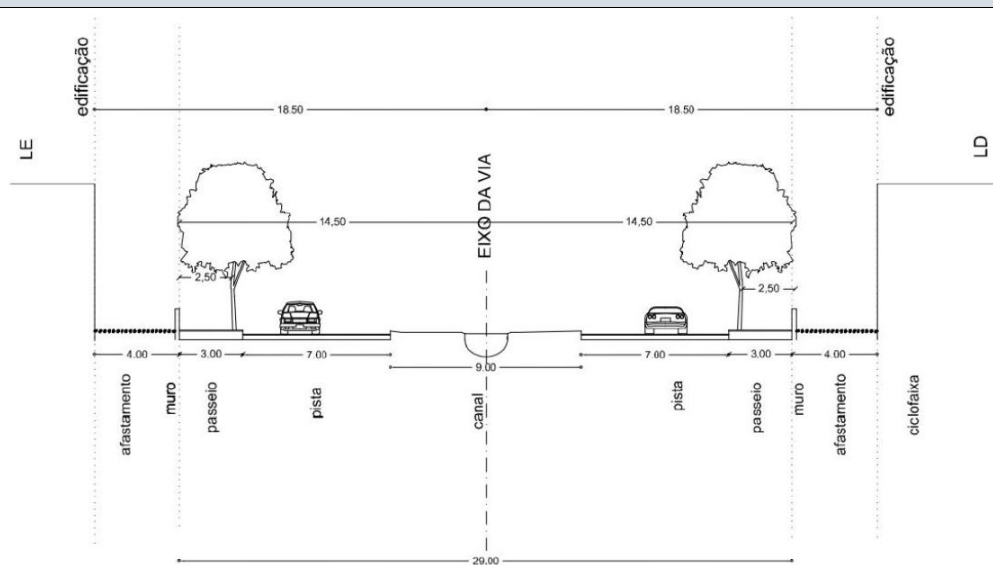
Via 1

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
AVENIDA COLETORA INSULAR CI-106(02) (Avenida das Lagostas)	Coletora Insular

Via 1 – Seção Transversal Atual

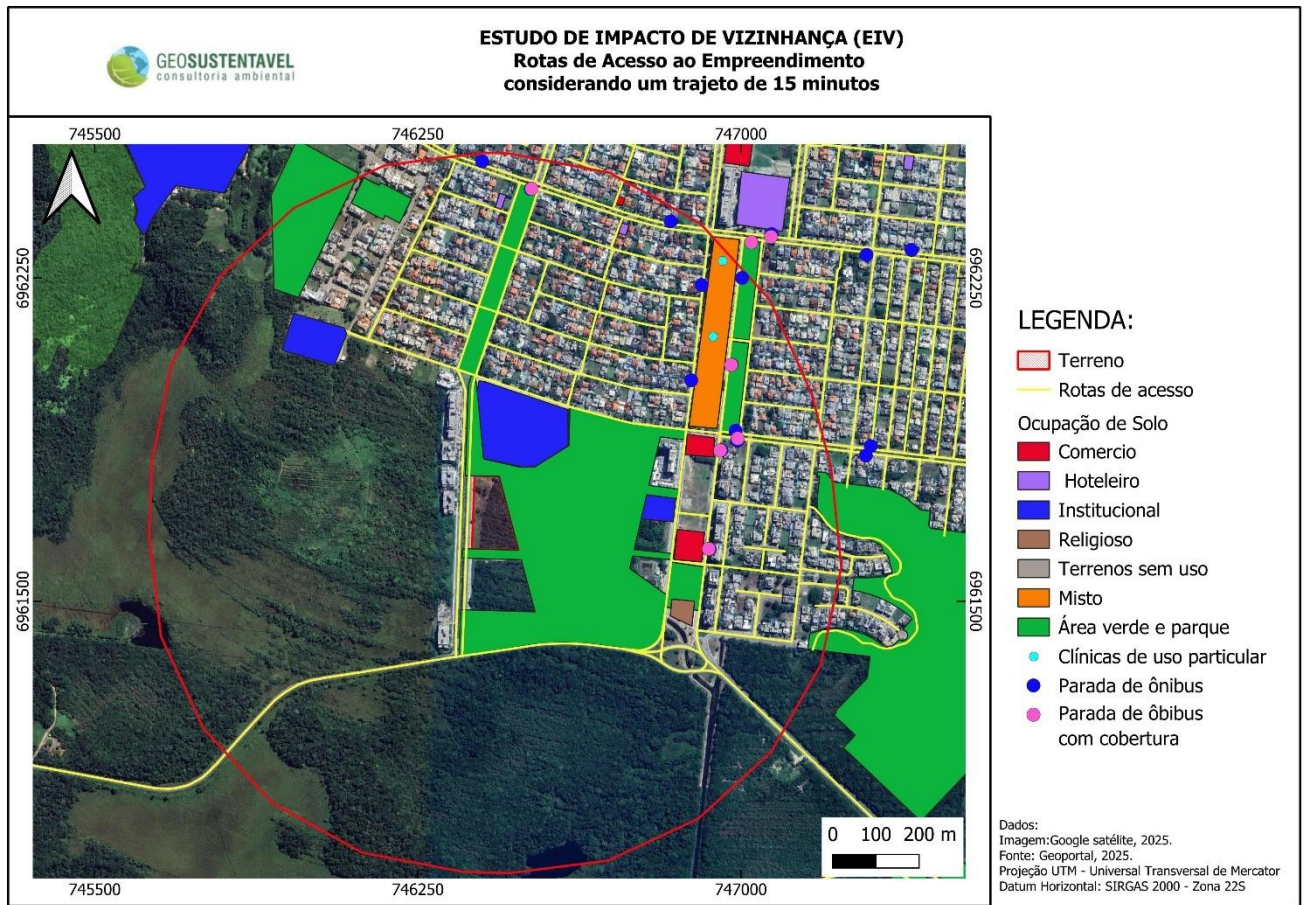


Via 1 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



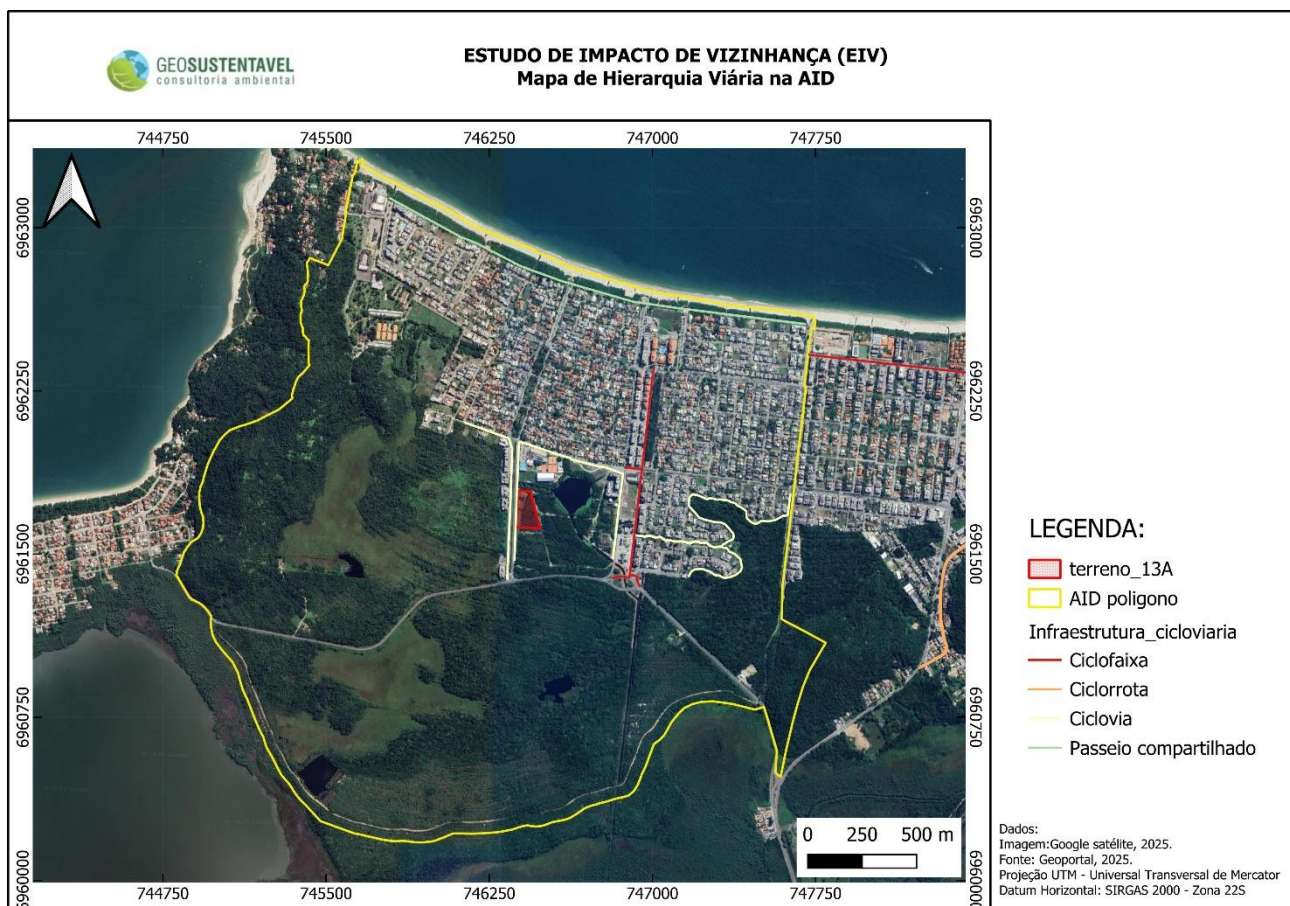
Rotas de Acesso ao Empreendimento

(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 Ciclovária Atual

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



Infraestrutura Ciclovária 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)

Para incentivar o uso de bicicletas, o projeto inclui um número adequado de vagas de estacionamento para esses meios, tanto na área residencial quanto na comercial. Todas as vagas são de fácil acesso, estrategicamente localizadas para garantir a segurança e a praticidade de quem optar por essa forma de locomoção.

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

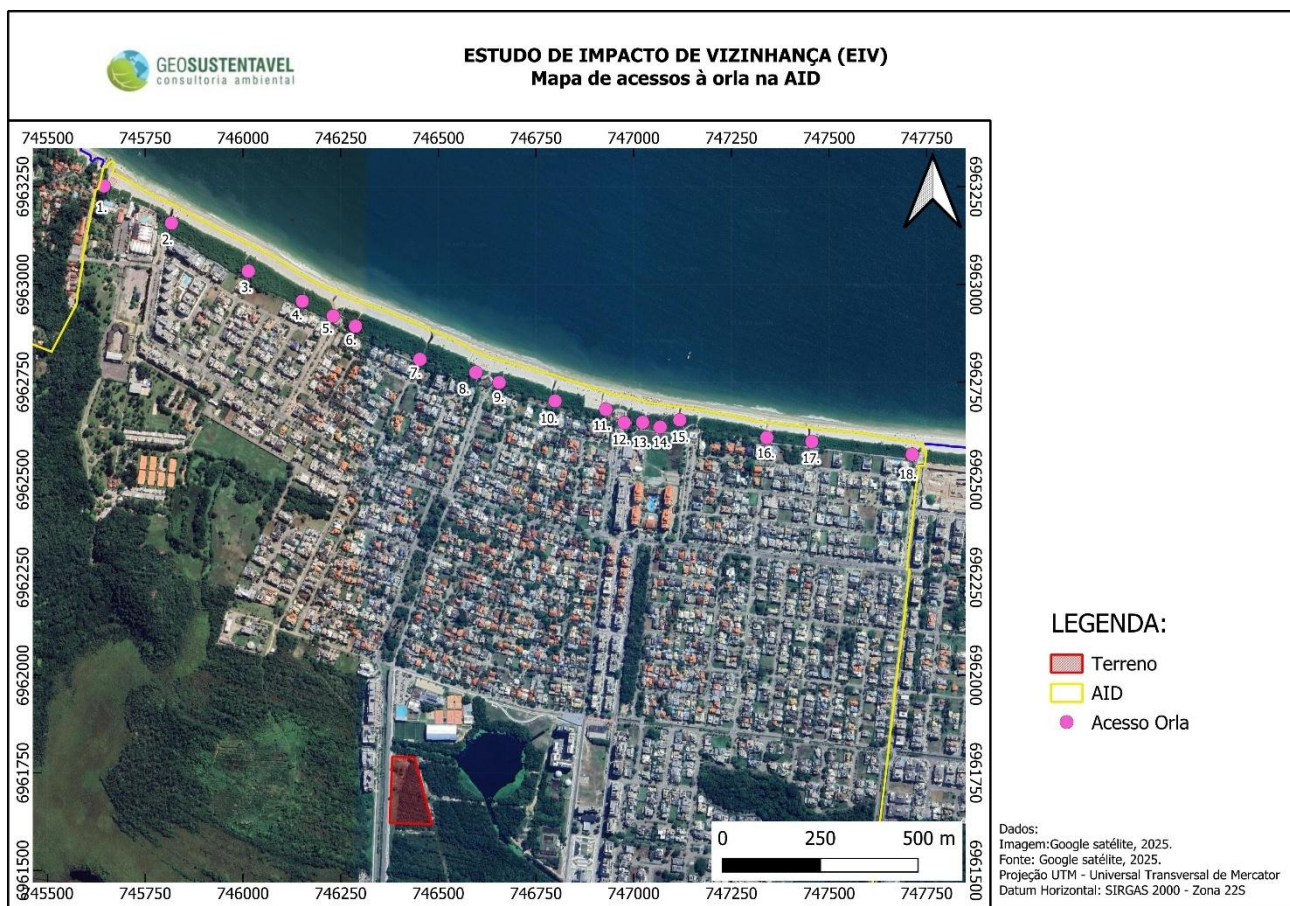
Jurerê Internacional participa do projeto "Praia Acessível" do Corpo de Bombeiros, oferecendo cadeiras anfíbias e suporte para que pessoas com deficiência possam usufruir do banho de mar em segurança.

Na AII, é possível identificar um padrão de calçadas uniforme e bem conservado, com um plano mais liso, o que é fundamental para a locomoção de pessoas com deficiência física ou mobilidade.

A disposição dos equipamentos públicos permite que muitos locais sejam alcançados a pé, de bicicleta ou patinete, o que reduz a dependência de transporte motorizado para atividades cotidianas.

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)



Nº	Acessos públicos	Descrição
1.		Acesso amplo e direto sem pavimentação.
2.		Passarela de madeira ampla com guarda-corpo.
3.		Passarela de madeira ampla com guarda-corpo.

4.		Passarela de madeira ampla com guarda-corpo.
5.		Passarela de madeira ampla com guarda-corpo.
6.		Passarela de madeira ampla com guarda-corpo.
7.		Passarela de madeira ampla com guarda-corpo.
8.		Passarela de madeira ampla com guarda-corpo.
9.		Passarela de madeira ampla com guarda-corpo.
10.		Passarela de madeira ampla com guarda-corpo.
11.		Passarela de madeira ampla com guarda-corpo.

12.		Passarela de madeira ampla com guarda-corpo.
13.		Passarela de madeira ampla com guarda-corpo.
14.		Passarela de madeira ampla com guarda-corpo.
15.		Passarela de madeira ampla com guarda-corpo.
16.		Passarela de madeira ampla com guarda-corpo.
17.		Passarela de madeira ampla com guarda-corpo.
18.		Passarela de madeira ampla com guarda-corpo.

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 existe trilhas e/ou caminhos históricos na AII, existe passarelas de madeira, brindando acessibilidade e preservação ambiental.

Acessibilidade

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

As calçadas são contínuas, sem obstáculos, com superfície regular, firme, estável e antiderrapante, mesmo quando molhada. A calçada possui sinalização de piso tátil de alerta e direcional.



Foto 1 - Calçadas são contínuas, sem obstáculos, Av. das Lagostas.

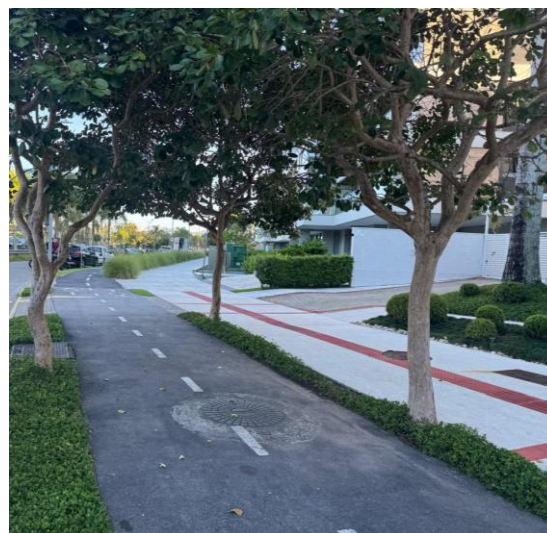


Foto 2 - Calçadas são contínuas, sem obstáculos, Av. das Lagostas.



Foto 3 - Calçadas são contínuas, sem obstáculos, Av. das Lagostas.

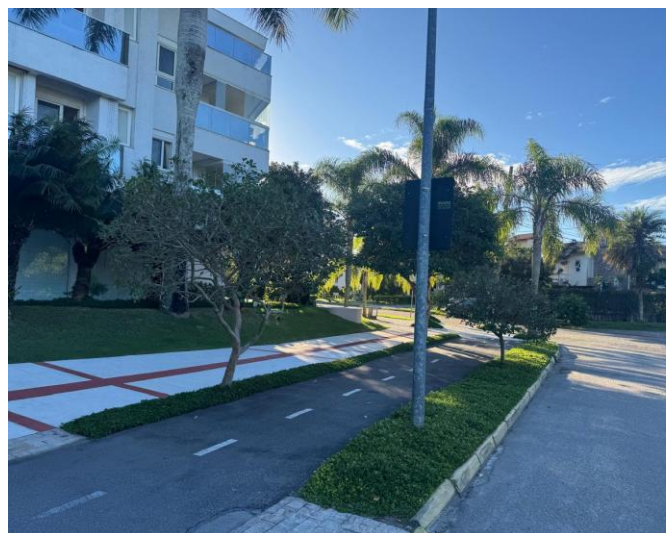


Foto 4 - Calçadas são contínuas, sem obstáculos, Av. das Lagostas.

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.

A infraestrutura para transporte coletivo em Jurerê Internacional é composta por pontos de ônibus que integram o Sistema Integrado de Transporte Público de Florianópolis (operado pelo Consórcio Fênix), com linhas que conectam o bairro a outras regiões da cidade e aos terminais de integração (como o TICEN - Terminal Integrado do Centro, e o TISAN - Terminal Integrado de Santo Antônio de Lisboa).

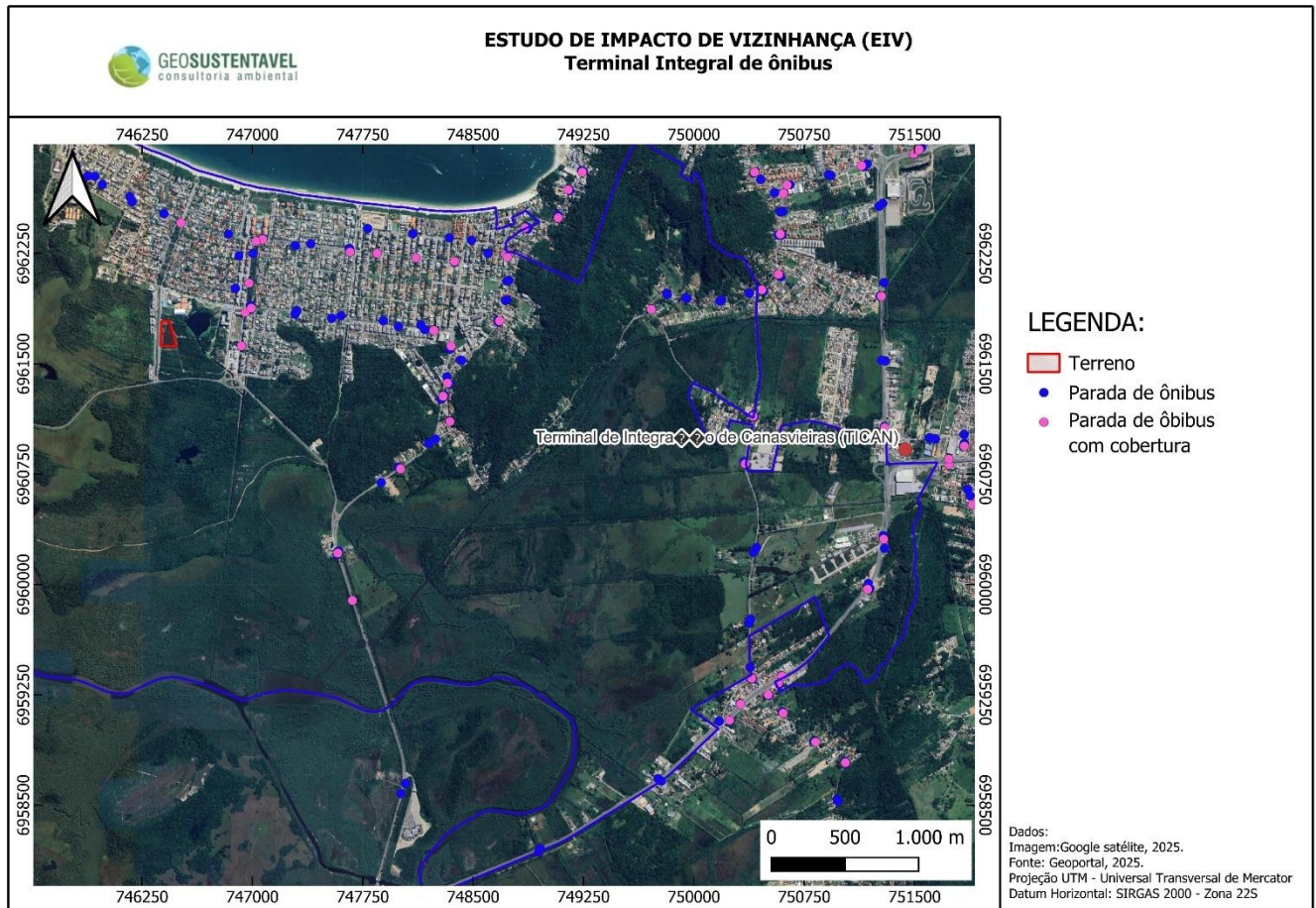
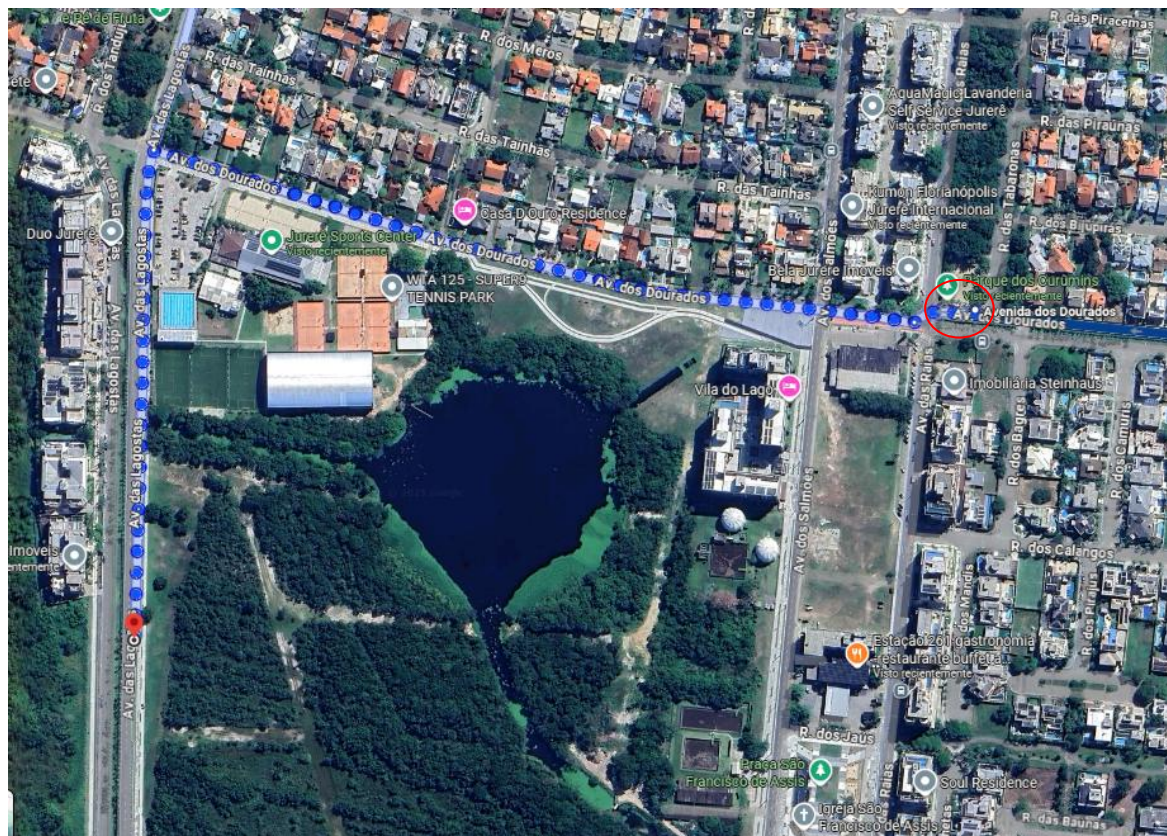


Figura 4 - Terminal de ônibus – TICAN

LEGENDA:

- Terreno
- AID
- Parada de ônibus
- Parada de ônibus com cobertura
- Rotas linhas de ônibus

Dados:
Imagem: Google satélite, 2025.
Fonte: Geoportal, 2025.
Projeção UTM - Universal Transversal de Mercator
Datum Horizontal: SIRGAS 2000 - Zona 22S



Página 52 de 96



Figura 6- Parada de ônibus mais próximo com cobertura encontrasse no sentido sul.

O ponto de ônibus mais próximo (figura 03), é de estrutura metálica com cobertura. Esta estrutura permite a proteção dos usuários contra as intempéries. A estrutura possui painéis laterais em material transparente, que garantem a visibilidade do entorno e a segurança dos passageiros. Para acomodar os usuários, o abrigo conta com assentos para espera e um espaço reservado para pessoas com deficiência, proporcionando, assim, acessibilidade e conforto.

A conexão do ponto com a calçada é realizada através de rampas que estão em conformidade com as normas de inclinação e largura estabelecidas pela ABNT NBR 9050, garantindo a acessibilidade universal ao transporte público.



Figura 7 - Parada de ônibus sentido norte (frente a parada com cobertura acima)

A parada de ônibus sentido sul (sentido oposto), não possui sinalização ou cobertura.

As paradas de ônibus mais próximas são atendidas pelas seguintes linhas de ônibus:



Autobuses

250

271

1123

V-250

A COMCAP solicitou na sua Certidão de Viabilidade de Coleta de Resíduos Sólidos Domiciliares a execução de recuo para parada do veículo coletor?	(X) Sim () Não
Se a resposta a pergunta anterior for positiva, solicita-se saber se o recuo consta na planta de arquitetura.	(X) Sim () Não
Demonstrar se há necessidade ou não de recuo para parada do veículo coletor.	
Área de acumulação de veículo para o empreendimento. <i>(Recomenda-se a utilização de área de acumulação no mínimo 2% das vagas para estacionamentos coletivos, caso não seja utilizada, apresentar estudo justificando)</i>	

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)

A contagem volumétrica de tráfego foi executada estrategicamente na interseção da Avenida dos Dourados com a Avenida das Lagostas. Esse ponto específico foi escolhido por ser a interseção mais próxima da entrada do futuro empreendimento, permitindo uma análise precisa do fluxo de veículos que impactará diretamente o acesso ao novo desenvolvimento e a circulação na Área de Influência Direta (AID).

Segue o mapa com a localização exata do lugar de contagem.



A contagem volumétrica de tráfego foi executada em sete sentidos distintos, nos períodos matutino (das 06:30h às 09:30h) e vespertino (das 17:00h às 20:00h), no dia 11 de setembro de 2025.

Os mapas subsequentes especificam a direção e o fluxo veicular registrado para cada sentido analisado.

Nos quadros a seguir, foram realizadas as conversões de categorias de veículos para Unidade Veículo Padrão (UVP).

A metodologia adotada para a coleta de dados de tráfego foi a contagem manual em campo. Equipes de profissionais devidamente treinados utilizaram contadores manuais e fichas de registro para a anotação

dos dados. O estudo classificou o fluxo veicular por tipo, registrando volumes específicos de automóveis, motocicletas, ônibus e caminhões, proporcionando uma análise detalhada da composição do tráfego na área de estudo.

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

As contagens foram classificadas por tipo de veículo (automóvel, camionetas, van, ônibus, caminhão, motocicletas e bicicletas) e tabuladas a cada 15 minutos de pesquisa. Para tabulação dos dados, foi considerado o automóvel como Unidade de Veículo Padrão (UVP) conforme o Quadro a seguir.

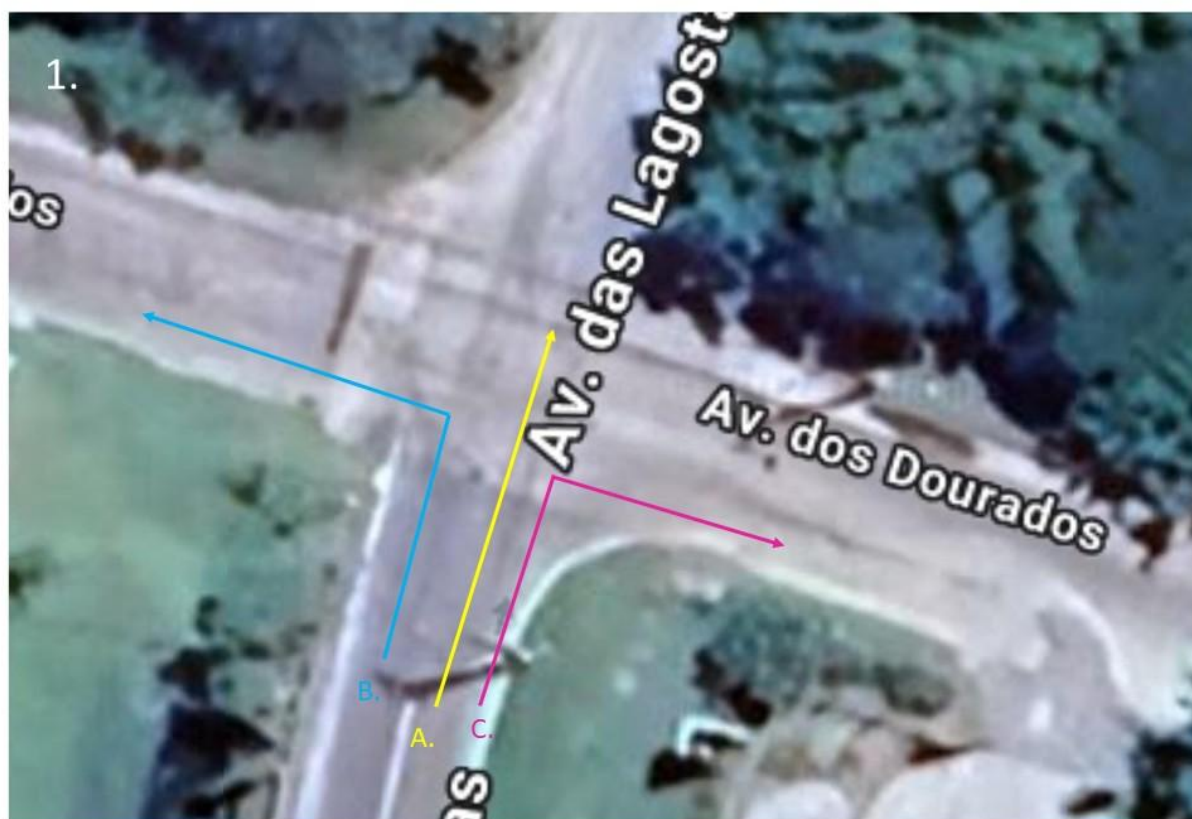
Quadro 1-UVP (Unidade Veículo Padrão)

veículo	Veículos de passeio	Caminhões e Ônibus	Reboques e Semi-reboques	Motocicletas	Bicicletas	Sem Informação
UVP	1,0	1,5	2,0	1,0	0,5	1,1

Fonte: DNIT – 2006.

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

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



Matutino:

Quadro 2 - Contagem com conversão - 1A matutino

1A - matutino (com conversão de categorias de veículos para Unidade Veículo Padrão (UVP))							
Hora	Passeio	Caminhões e Ônibus	Reboques e Semirreboques	Motocicletas	Bicicletas	outros /Sem Informação	Total
Conversão	1	1,5	2	1	0,5	1,1	
06:30	20	9	0	3	2	0	34
06:45	15	12	2	5	2,5	0	36,5
07:00	20	7,5	0	2	0,5	0	30
07:15	20	9	0	5	1	0	35
07:30	22	10,5	0	3	1	0	36,5
07:45	21	6	0	2	0,5	0	29,5
08:00	12	4,5	0	0	1	0	17,5
08:15	20	4,5	2	2	0,5	0	29
08:30	15	4,5	0	0	1	0	20,5
08:45	16	6	0	3	0	0	25
09:00	12	6	0	2	0	0	20
09:15	18	6	0	2	0	0	26
Total	211	85,5	4	29	10		339,5

Quadro 3 - Contagem com conversão - 1B matutino

Hora	Passeio	Caminhões e Ônibus	Reboques e Semirreboques	Motocicletas	Bicicletas	outros /Sem Informação	Total
Conversão	1	1,5	2	1	0,5	1,1	
06:30	6	4,5	0	3	2	0	15,5
06:45	5	4,5	0	5	2,5	0	17
07:00	5	0	0	2	0,5	0	7,5
07:15	4	1,5	0	5	1	0	11,5
07:30	10	3	0	3	1	0	17
07:45	7	0	0	2	0,5	0	9,5
08:00	4	3	0	0	1	0	8
08:15	3	0	0	2	0,5	0	5,5
08:30	8	1,5	0	0	1	0	10,5
08:45	3	6	0	3	0	0	12
09:00	3	1,5	0	2	0	0	6,5
09:15	5	3	0	2	0	0	10
Total	63	28,5	0	29	10		130,5

Quadro 4 - Contagem com conversão - 1C matutino

Hora	Passeio	Caminhões e Ônibus	Reboques e Semirreboques	Motocicletas	Bicicletas	outros /Sem Informação	Total
Conversão	1	1,5	2	1	0,5	1,1	
06:30	6	1,5	0	1	0,5	0	9
06:45	5	0	0	0	0	0	5
07:00	5	1,5	0	2	1	0	9,5
07:15	4	3	0	0	0	0	7
07:30	10	0	0	1	0	0	11
07:45	7	0	0	0	0,5	0	7,5
08:00	4	0	0	3	1	0	8
08:15	3	0	0	0	0,5	0	3,5
08:30	8	0	0	0	1	0	9
08:45	3	0	0	1	0	0	4
09:00	3	0	0	0	0	0	3
09:15	5	0	0	0	0	0	5
Total	63	6	0	8	4,5		81,5

Vespertino:

Quadro 5 - Contagem com conversão - 1A vespertino

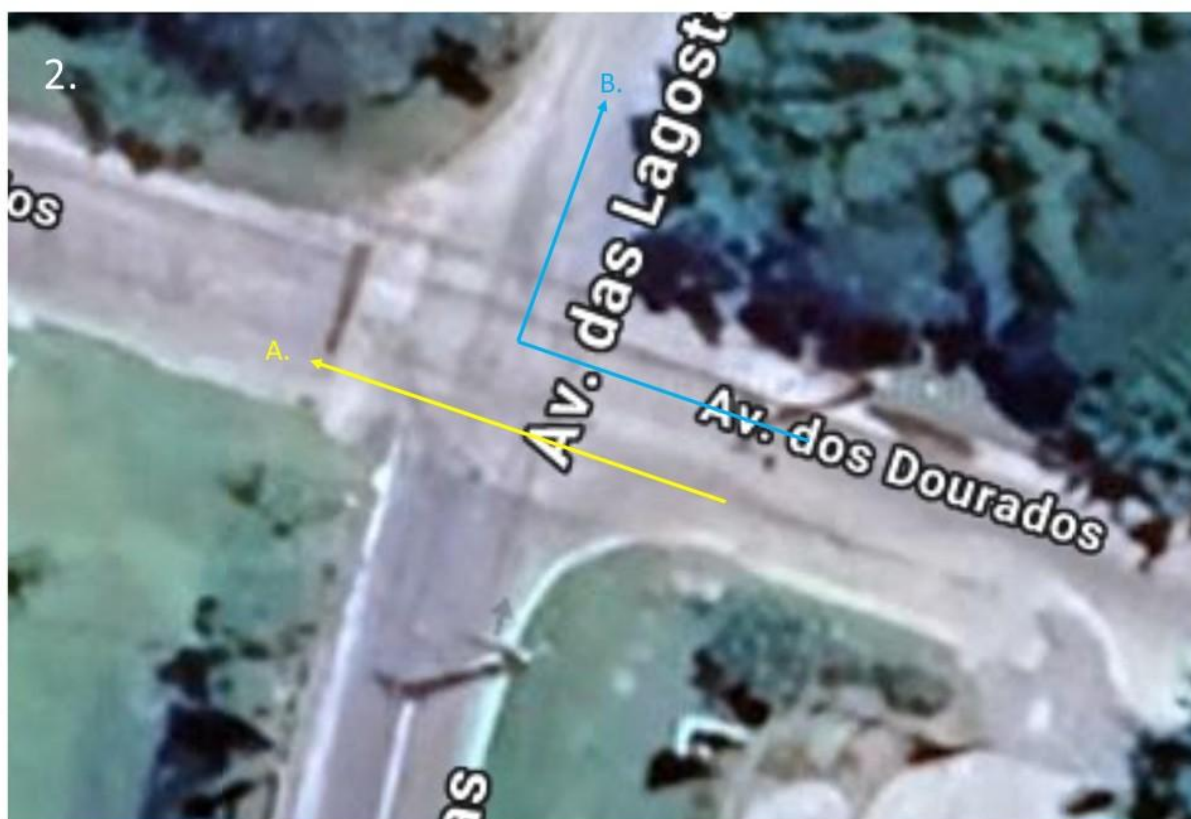
Hora	Passeio	Caminhões e Ônibus	Reboques e Semirreboques	Motocicletas	Bicicletas	outros /Sem Informação	Total
Conversão	1	1,5	2	1	0,5	1,1	
06:30	8	1,5	0	0	0,5	0	10
06:45	23	1,5	0	3	0,5	0	28
07:00	12	0	0	0	0,5	0	12,5
07:15	24	0	0	3	0	0	27
07:30	14	0	0	0	0	0	14
07:45	11	0	0	0	0	0	11
08:00	11	0	0	0	0	0	11
08:15	10	0	0	1	0	0	11
08:30	11	1,5	0	0	0	0	12,5
08:45	7	0	0	2	0	0	9
09:00	8	1,5	0	0	0	0	9,5
09:15	12	0	0	1	0	0	13
Total	151	6	0	10	1,5		168,5

Quadro 6 - Contagem com conversão - 1B vespertino

Hora	Passeio	Caminhões e Ônibus	Reboques e Semirreboques	Motocicletas	Bicicletas	outros /Sem Informação	Total
Conversão	1	1,5	2	1	0,5	1,1	
06:30	2	0	0	0	0,5	0	2,5
06:45	5	0	0	0	0	0	5
07:00	6	0	0	0	0	0	6
07:15	5	0	0	0	0	0	5
07:30	7	0	0	1	0	0	8
07:45	5	0	0	1	0	0	6
08:00	6	0	0	0	0	0	6
08:15	7	0	0	0	0	0	7
08:30	7	0	0	0	0	0	7
08:45	6	1,5	0	1	0	0	8,5
09:00	3	0	0	1	0	0	4
09:15	4	0	0	1	0	0	5
Total	63	1,5	0	5	0,5		70

Quadro 7 - Contagem com conversão - 1C vespertino

Hora	Passeio	Caminhões e Ônibus	Reboques e Semirreboques	Motocicletas	Bicicletas	outros /Sem Informação	Total
Conversão	1	1,5	2	1	0,5	1,1	
06:30	1	1,5	0	0	0,5	0	3
06:45	6	0	0	1	0	0	7
07:00	3	0	0	0	0,5	0	3,5
07:15	11	0	0	0	0	0	11
07:30	6	0	0	0	0	0	6
07:45	5	0	0	0	0	0	5
08:00	4	0	0	1	0	0	5
08:15	3	0	0	0	0	0	3
08:30	2	0	0	0	0	0	2
08:45	3	0	0	1	0	0	4
09:00	1	0	0	0	0	0	1
09:15	4	1,5	0	2	0	0	7,5
Total	49	3	0	5	1		58



Matutino:

Quadro 8 - Contagem com conversão - 2A matutino

Hora	Passeio	Caminhões e Ônibus	Reboques e Semirreboques	Motocicletas	Bicicletas	outros /Sem Informação	Total
Conversão	1	1,5	2	1	0,5	1,1	
06:30	9	6	0	3	1,5	0	19,5
06:45	7	6	0	1	1	0	15
07:00	6	1,5	2	2	1,5	0	13
07:15	8	0	0	3	0	0	11
07:30	2	1,5	0	0	1	0	4,5
07:45	5	1,5	0	4	1,5	0	12
08:00	5	1,5	0	1	1	0	8,5
08:15	7	0	0	3	0,5	0	10,5
08:30	4	4,5	0	3	0	0	11,5
08:45	8	0	0	2	1	0	11
09:00	5	3	0	0	1,5	0	9,5
09:15	6	4,5	0	1	0	0	11,5
Total	72	30	2	23	10,5		137,5

Quadro 9 - Contagem com conversão - 2B matutino

Hora	Passeio	Caminhões e Ônibus	Reboques e Semirreboques	Motocicletas	Bicicletas	outros /Sem Informação	Total
Conversão	1	1,5	2	1	0,5	1,1	
06:30	2	0	0	2	0	0	4
06:45	2	0	0	0	1	0	3
07:00	1	0	0	1	0	0	2
07:15	3	0	0	0	0	0	3
07:30	0	0	0	1	0,5	0	1,5
07:45	6	0	0	2	0,5	0	8,5
08:00	5	1,5	0	0	0	0	6,5
08:15	10	0	0	3	0	0	13
08:30	6	0	0	0	0,5	0	6,5
08:45	1	0	0	0	0	0	1
09:00	5	0	0	1	0	0	6
09:15	2	0	0	0	0	0	2
Total	43	1,5	0	10	2,5		57

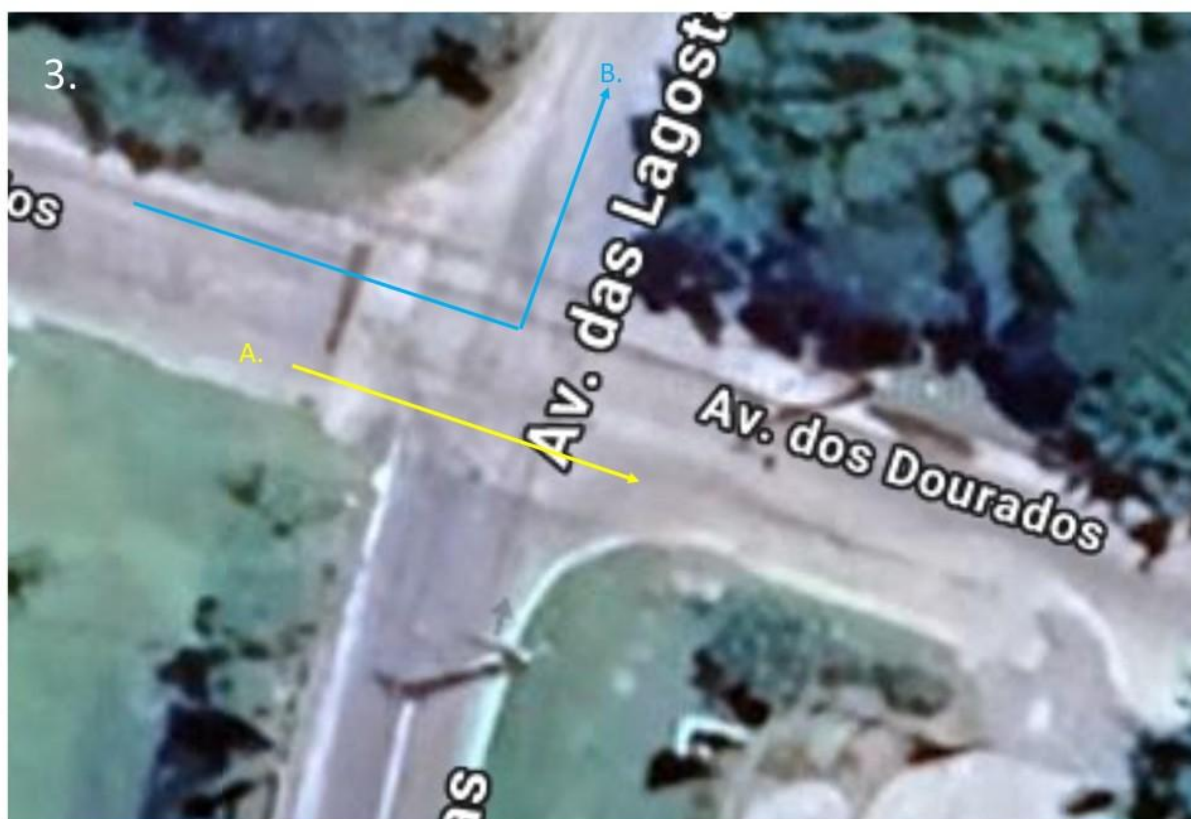
Vespertino:

Quadro 10 - Contagem com conversão - 2A vespertino

Hora	Passeio	Caminhões e Ônibus	Reboques e Semirreboques	Motocicletas	Bicicletas	outros /Sem Informação	Total
Conversão	1	1,5	2	1	0,5	1,1	
06:30	1	0	0	0	1	0	2
06:45	6	0	0	1	0	0	7
07:00	4	0	0	0	1	0	5
07:15	7	0	0	0	0	0	7
07:30	15	0	0	0	0,5	0	15,5
07:45	3	0	0	0	0	0	3
08:00	5	0	0	0	0	0	5
08:15	4	0	0	1	0	0	5
08:30	7	0	0	0	0	0	7
08:45	6	0	0	2	0	0	8
09:00	7	0	0	0	0	0	7
09:15	5	1,5	0	1	0	0	7,5
Total	70	1,5	0	5	2,5		79

Quadro 11 - Contagem com conversão - 2B vespertino

Hora	Passeio	Caminhões e Ônibus	Reboques e Semirreboques	Motocicletas	Bicicletas	outros /Sem	Total
Conversão	1	1,5	2	1	0,5	1,1	
06:30	4	0	0	0	0	0	4
06:45	6	1,5	0	0	0	0	7,5
07:00	5	0	0	0	0,5	0	5,5
07:15	5	0	0	0	0,5	0	5,5
07:30	9	0	0	0	0	0	9
07:45	6	0	0	0	0	0	6
08:00	7	0	0	0	0,5	0	7,5
08:15	5	0	0	0	0	0	5
08:30	4	0	0	0	0,5	0	4,5
08:45	4	0	0	1	0,5	0	5,5
09:00	4	0	0	0	0	0	4
09:15	2	0	0	1	0	0	3
Total	61	1,5	0	1	2,5		66



Matutino:

Quadro 12 - Contagem com conversão - 3A matutino

Hora	Passeio	Caminhões e Ônibus	Reboques e Semirreboques	Motocicletas	Bicicletas	outros /Sem Informação	Total
Conversão	1	1,5	2	1	0,5	1,1	
06:30	3	0	0	2	0	0	5
06:45	4	0	0	1	0	0	5
07:00	5	0	0	2	0	0	7
07:15	6	1,5	0	3	0,5	0	11
07:30	7	0	0	2	0	0	9
07:45	6	0	0	2	0	0	8
08:00	3	1,5	0	1	0	0	5,5
08:15	5	0	0	1	0	0	6
08:30	4	0	0	1	0,5	0	5,5
08:45	5	1,5	0	0	0	0	6,5
09:00	6	0	0	0	0,5	0	6,5
09:15	9	0	0	2	0	0	11
Total	63	4,5	0	17	1,5		86

Quadro 13 - Contagem com conversão - 3B matutino

Hora	Passeio	Caminhões e Ônibus	Reboques e Semirreboques	Motocicletas	Bicicletas	outros /Sem Informação	Total
Conversão	1	1,5	2	1	0,5	1,1	
06:30	2	0	0	1	0	0	3
06:45	3	0	0	1	0	0	4
07:00	4	1,5	0	1	0	0	6,5
07:15	3	0	0	1	0	0	4
07:30	4	1,5	0	1	0	0	6,5
07:45	5	0	0	1	0	0	6
08:00	5	0	0	0	0	0	5
08:15	5	0	0	1	0	0	6
08:30	4	0	0	0	0	0	4
08:45	5	0	0	1	0	0	6
09:00	6	1,5	0	0	0	0	7,5
09:15	7	0	0	0	0	0	7
Total	53	4,5	0	8	0		65,5

Vespertino:

Quadro 14 - Contagem com conversão - 3A vespertino

Hora	Passeio	Caminhões e Ônibus	Reboques e Semirreboques	Motocicletas	Bicicletas	outros /Sem Informação	Total
Conversão	1	1,5	2	1	0,5	1,1	
06:30	6	0	0	1	0,5	0	7,5
06:45	9	1,5	0	2	1	0	13,5
07:00	5	0	0	3	0	0	8
07:15	4	0	0	2	0	0	6
07:30	7	0	0	1	0	0	8
07:45	3	0	0	2	0	0	5
08:00	2	0	0	1	0,5	0	3,5
08:15	4	1,5	0	1	0	0	6,5
08:30	5	0	0	3	0,5	0	8,5
08:45	2	1,5	0	1	0	0	4,5
09:00	4	0	0	0	0	0	4
09:15	2	0	0	2	0	0	4
Total	53	4,5	0	1	2,5		61

Quadro 15 - Contagem com conversão - 3B vespertino

Hora	Passeio	Caminhões e Ônibus	Reboques e Semirreboques	Motocicletas	Bicicletas	outros /Sem Informação	Total
Conversão	1	1,5	2	1	0,5	1,1	
06:30	1	0	0	0	0	0	1
06:45	2	0	0	0	0,5	0	2,5
07:00	2	0	0	0	0	0	2
07:15	1	0	0	0	0	0	1
07:30	1	0	0	0	0	0	1
07:45	5	0	0	0	0	0	5
08:00	3	0	0	1	0	0	4
08:15	2	0	0	0	0	0	2
08:30	1	0	0	0	0	0	1
08:45	2	0	0	0	0	0	2
09:00	1	0	0	0	0	0	1
09:15	1	0	0	1	0	0	2
Total	22	0	0	3	0,5		25,5

Informar datas, dias da semana e horários de realização da contagem de tráfego.

11 de setembro de 2025. Períodos matutino (das 06:30h às 09:30h) e vespertino (das 17:00h às 20:00h), em

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

Abaixo estão os quadros que resumem os dados das contagens de tráfego, já com a conversão em Unidade de Veículo Padrão (UVP), para os períodos da manhã e da tarde. A hora pico encontra-se destacada em vermelho na coluna de “total”.

Matutino:

Quadro 16 - Resumo de contagens no período matutino

Hora	1.			2.		3.		Total
	A	B	c	A	B	A	B	
06:30	34,00	15,5	9	19,5	4	5	3	90,00
06:45	36,50	17	5	15	3	5	4	85,50
07:00	30,00	7,5	9,5	13	2	7	6,5	75,50
07:15	35,00	11,5	7	11	3	11	4	82,50
07:30	36,50	17	11	4,5	1,5	9	6,5	86,00
07:45	29,50	9,5	7,5	12	8,5	8	6	81,00
08:00	17,50	8	8	8,5	6,5	5,5	5	59,00
08:15	29,00	5,5	3,5	10,5	13	6	6	73,50
08:30	20,50	10,5	9	11,5	6,5	5,5	4	67,50
08:45	25,00	12	4	11	1	6,5	6	65,50
09:00	20,00	6,5	3	9,5	6	6,5	7,5	59,00
09:15	26	10	5	11,5	2	11	7	72,5

Vespertino:

Quadro 17 - Quadro 16 - Resumo de contagens no período vespertino

Hora	1.			2.		3.		Total
	A	B	c	A	B	A	B	
17:00	10	2,5	3	2	4	7,5	1	30,00
17:15	28	5	7	7	7,5	13,5	2,5	70,5
17:30	12,5	6	3,5	5	5,5	8	2	42,5
17:45	27	5	11	7	5,5	6	1	62,5
18:00	14	8	6	15,5	9	8	1	61,5
18:15	11	6	5	3	6	5	5	41
18:30	11	6	5	5	7,5	3,5	4	42
18:45	11	7	3	5	5	6,5	2	39,5
19:00	12,5	7	2	7	4,5	8,5	1	42,5
19:15	9	8,5	4	8	5,5	4,5	2	41,5
19:30	9,5	4	1	7	4	4	1	30,5
19:45	13	5	7,5	7,5	3	4	2	42

Informar a Capacidade da via:

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

Vias Coletoras e Subcoletoras: 1500 UCP/h/faixa

Vias Locais: 1000 UCP/h/faixa

*Descontar 10% da capacidade para cada condicionante abaixo:

Condicionantes observados na via onde foi realizada a contagem de tráfego

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

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

O nível de serviço é verificado através da divisão do volume do tráfego pela capacidade da via, o resultado obtido é enquadrado no nível de serviço de A-ótimo a F- péssimo, conforme a classificação a seguir:

VT/C	Níveis de Serviço	
< 0,3	A	Ótimo
0,31 a 0,45	B	Bom
0,46 a 0,70	C	Aceitável
0,71 a 0,85	D	Regular
0,86 a 0,99	E	Ruim
> 1,00		Péssimo

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

A capacidade da AVENIDA COLETORA INSULAR CI-17 C (Avenida das Lagostas) é classificada como via coletora, para este tipo de via é estabelecido a capacidade de 1.500 ucp/hora/faixa, os fatores restritivos encontrados representam uma diminuição de 10% na capacidade da via, resultando na capacidade de 1.350 UVP's/hora / faixa no limite da capacidade.

Diante da realidade apresentada na Avenida das Lagostas, tem-se:

- Capacidade da via = 1.350VP's/hora/faixa (2.700UVPs/hora/via);
- Volume de tráfego atual na hora de maior pico = 333,50 UVPs
- Incremento de UVP's na hora de maior pico pelo empreendimento = 182,91 UVPs

Para a análise da via na condição atual de tráfego, tem-se:

$$NS = 333,50 / 2.700 = 0,12$$

Com o incremento do volume de tráfego do empreendimento em estudo, teremos a seguinte situação:

$$NS = 516,41 / 2.700 = 0,19$$

Considerando o incremento do volume de tráfego do empreendimento em estudo e a variação sazonal (considerando aumento de 40%) , teremos a seguinte situação:

$$NS = 722,97 / 2.700 = 0,27$$

Geração de viagens do empreendimento

Para o **setor residencial**, quando houver, pode ser utilizado o modelo de geração de viagens do ITE que consta na Rede PGV (2015).

(disponível em <http://redpgv.coppe.ufrj.br/index.php/pt-BR/70-conceitos-basicos/taxas>)

Número de Unidades Habitacionais	126 UH
Número de vagas	172 vagas para área residencial
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	684 pessoas população fixa
Volume gerado durante o dia	
Para o número de UH	$5,86 * 126 = 738,36$
Para o número de veículos	$3,33 * 172 = 572,76$
Para o número de pessoas	$2,50 * 684 = 1.710$
Volume gerado na hora do pico da manhã	
Para o número de UH	$0,44 * 126 = 55,44$
Para o número de veículos	$0,25 * 172 = 43$
Para o número de pessoas	$0,19 * 684 = 129,96$

Volume gerado na hora do pico da tarde	
Para o número de UH	0,54 * 126 = 68,04
Para o número de veículos	0,31 * 172 = 53,32
Para o número de pessoas	0,24 * 684 = 164,16
Resultado mais desfavorável	
Volume Gerado durante o dia	1.710
Volume Gerado na hora pico da manhã	129,96
Volume Gerado na hora pico da tarde	164,16
Para o setor comercial , quando houver, utilizar metodologia da Companhia de Engenharia de Tráfego de São Paulo (CET-SP) para Polos Geradores de Viagens, a partir dos boletins técnicos 32 e 36.(disponíveis na biblioteca virtual do órgão no site http://www.cetsp.com.br/consultas/publicacoes/boletins-tecnicos.aspx0)	
Fórmula para setor comercial:	
V= 1,79 * NF – 18,85	
V = 1,79 * 30 – 18,85	
V = 18,75 (estimativa do número médio de viagens atraídas pelo PGT na hora pico)	
*Para os cálculos de funcionários no setor varejo, se considerou 1 funcionário por 80 m², equivalente a 30 funcionários.	
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.	

Quadro 18 - Capacidade da infraestrutura, sem empreendimento, com empreendimento e período sazonal

Capacidade da infraestrutura viária								
Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento considerando a variação sazonal	Sem empreendimento		Ano Atual - setembro 2025	Início da operação setembro 2030	Após 02 anos de operação	Após 05 anos de operação	Após 10 anos de operação
			Demanda de veículos em UVP	333,50	386,55	409,98	448,01	519,3
			Valo do Nível de serviço (VT / C)	2700	2700	2700	2700	2700
			nível de serviço	0,12	0,143	0,152	0,166	0,192
516,4	722,97	Com empreendimento		Ano Atual	Início da operação	Após 02 anos de operação	Após 05 anos de operação	Após 10 anos de operação
			Demanda de veículos em UVP	516,41	598,39	634,7	693,98	804,8
			Valo do Nível de serviço (VT / C)	2700	2700	2700	2700	2700
			nível de serviço	0,19	0,222	0,235	0,257	0,298
		Com empreendimento e variação sazonal		Ano Atual	Início da operação	Após 02 anos de operação	Após 05 anos de operação	Após 10 anos de operação
			Demanda de veículos em UVP	722,97	838,06	889,17	971,62	1127,15
			Valo do Nível de serviço (VT / C)	2700	2700	2700	2700	2700
			nível de serviço	0,27	0,31	0,3259	0,359	0,417

Quadro 19 - Resumo da classificação do nível de serviço

		Ano Atual -	Início da operação	Após 02 anos de	Após 05 anos de	Após 10 anos de
Sem empreendimento	Nível de serviço	0,12	0,143	0,152	0,166	0,192
	Classificação do serviço	A (Ótimo)	A (Ótimo)	A (Ótimo)	A (Ótimo)	A (Ótimo)
Com empreendimento	Nível de serviço	0,19	0,222	0,235	0,257	0,298
	Classificação do serviço	A (Ótimo)	A (Ótimo)	A (Ótimo)	A (Ótimo)	A (Ótimo)
Com empreendimento e variação sazonal	Nível de serviço	0,27	0,31	0,3259	0,359	0,417
	Classificação do serviço	A (Ótimo)	B (Bom)	B (Bom)	B (Bom)	B (Bom)

Impactos e Análise de Mobilidade Urbana com o Empreendimento

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

O estudo demonstrou que, em todos os cenários projetados até 10 anos após a operação, a via principal opera com Níveis de Serviço (NdS) considerados ótimos ou bons.

Nível A (Ótimo): Relação VT/C menor que 0,3

Nível B (Bom): Relação VT/C entre 0,31 e 0,45

- Cenário "Sem Empreendimento": A via mantém NdS A (Ótimo) em todo o período analisado (VT/C máximo de 0,192). Isso indica que o crescimento natural da frota não compromete a capacidade da via.
- Cenário "Com Empreendimento": A inclusão do tráfego do novo condomínio resulta em NdS A (Ótimo) em todos os anos (VT/C máximo de 0,298). O incremento é baixo e podendo ser atendido pela infraestrutura existente.
- Cenário "Com Empreendimento e Variação Sazonal": Mesmo no cenário de pico e longo prazo (após 10 anos), o Nível de Serviço atinge no máximo B (Bom) (VT/C de 0,417). Isso demonstra que, mesmo em condições de maior demanda, o fluxo permanece estável e eficiente.

Com a implantação do empreendimento, o nível de serviço mudará a longo tempo, de A para B, indicando em ambos os casos, fluxo livre e estável.

O empreendimento adicionará tráfego à via, mas a infraestrutura existente não será comprometida. O impacto na mobilidade urbana local é aceitável, mantendo a qualidade do fluxo de tráfego dentro de padrões ótimos ou bons.

Conclui-se que o empreendimento é viável do ponto de vista da mobilidade urbana.

A infraestrutura viária existente possui capacidade disponível para suportar a demanda adicional gerada pelo novo empreendimento, mesmo considerando o crescimento futuro da frota e picos sazonais.

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?	O desenho do prédio foi planejado para trazer a natureza para dentro do ambiente.
Ventilação e Iluminação	
A taxa de impermeabilização utilizada é menor do que o limite legal?	Não.
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. Embora o condomínio esteja adjacente à AVL-1 (Parque Central Jurerê), as simulações de sombreamento demonstram que o equipamento público mantém insolação plena na maior parte do dia em ambos os solstícios. O impacto ocorre apenas de forma residual e transitória no período vespertino do inverno (após as 15:00h), mas o design com espaçamento entre os blocos garante a manutenção de corredores de luz solar direta, não configurando obstrução permanente ou prejudicial ao uso do equipamento.
O empreendimento obstrui a iluminação solar das edificações do entorno? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).	Não. No cenário atual, não existem edificações consolidadas nas divisas imediatas que sofram impacto de sombreamento. Para cenários futuros, a análise volumétrica demonstra que os afastamentos e o espaçamento entre os blocos do condomínio garantem que eventuais construções vizinhas mantenham o acesso à iluminação natural e ventilação, respeitando os índices de conforto lumínico estabelecidos pelo Plano Diretor e evitando o efeito de 'paredão' contínuo.
Para a análise técnica de iluminação e ventilação deste empreendimento, foi realizado um estudo de simulação solar computacional utilizando a plataforma SunPath3D (Andrew Marsh). O objetivo é	

avaliar o impacto da volumetria proposta no microclima urbano e o seu comportamento em relação às edificações lindeiras e equipamentos públicos mapeados.

Análise Detalhada: Solstício de Verão (21 de dezembro de 2026)

Nesta etapa, o estudo foca no dia de maior insolação do ano, onde o Sol atinge sua altura máxima (zênite) no céu brasileiro. As imagens geradas via **SunPath3D** demonstram o comportamento das sombras nos horários críticos:

Cenário 01: Período Matutino (09:00)

- **Comportamento:** O Sol incide diretamente nas fachadas **Leste e Nordeste** do condomínio.
- **Análise de Sombra:** As sombras são projetadas para o quadrante Oeste, permanecendo majoritariamente dentro do terreno.
- **Impacto no Parque Central Jurerê (AVL -1):** O Parque Central Jurerê Péricles de Freitas Druck (AVL 1), localizado a leste da poligonal do empreendimento, recebe insolação plena neste horário. Devido ao posicionamento solar matutino, as edificações projetam suas sombras em direção ao quadrante Oeste/Sudoeste, situando-se majoritariamente dentro dos limites do próprio lote ou sobre o leito viário adjacente.

Neste período, o impacto de sombreamento sobre a vegetação do parque é nulo, garantindo a manutenção da luminosidade necessária para os processos biológicos da flora local sem qualquer interferência do futuro condomínio.

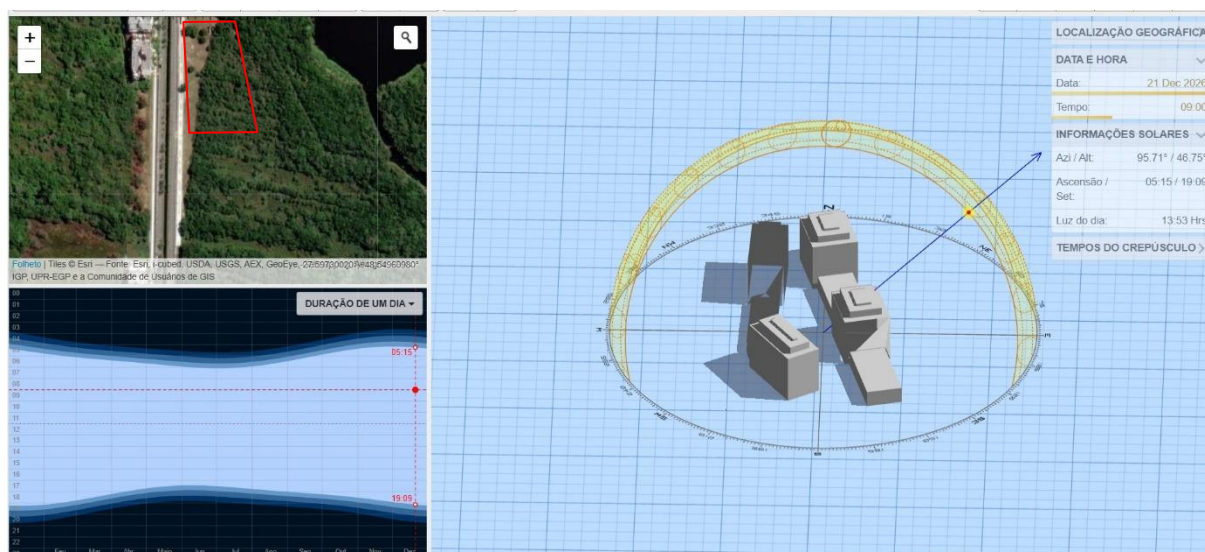


Figura 8 - A simulação demonstra a projeção de sombras no período matutino (09:00h), evidenciando as áreas de sombreamento mútuo entre os blocos e o alcance das sombras sobre o solo no solstício de dezembro.

Cenário 02: Período do Meio-dia (12:00h)

- **Comportamento:** O Sol atinge sua altura máxima no arco solar ($85,03^\circ$), incidindo de forma quase vertical sobre o empreendimento.
- **Análise de Sombra:** As sombras apresentam sua extensão mínima, recuando quase que totalmente para a base dos blocos do condomínio. Diferente do horário das 09:00h, as projeções horizontais no solo são reduzidas drasticamente.
- **Impacto no Entorno:** Devido à verticalidade dos raios solares neste horário do solstício de verão, o sombreamento sobre as áreas vizinhas e o sistema viário é inexistente, garantindo insolação plena em todo o perímetro do terreno e das áreas verdes adjacentes.

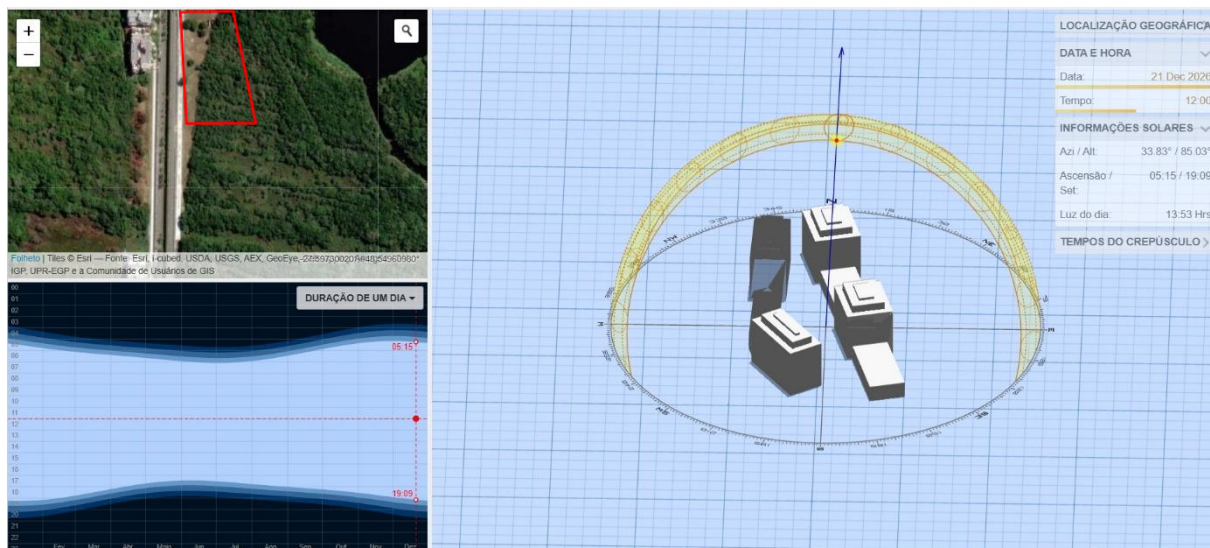


Figura 9 - Simulação de impacto solar às 12:00h no solstício de verão. A elevada altura solar resulta em sombras mínimas, restritas à projeção das torres, garantindo a insolação plena das áreas verdes adjacentes e preservando o microclima do entorno sem obstruções solares significativas.

Cenário 03: Período Vespertino (15:00h)

- **Comportamento:** O Sol inicia sua trajetória descendente, posicionando-se no quadrante Oeste com uma altura de **52,07 graus**.
- **Análise de Sombra:** As sombras voltam a ganhar extensão horizontal, projetando-se agora em direção ao Leste (azimute de **93,41 graus**). A inclinação solar neste horário faz com que os blocos mais altos do **condomínio** projetem sombra sobre a base das demais edificações dentro do próprio terreno.
- **Impacto no Entorno e Áreas Verdes:** Diferente do meio-dia, a mancha de sombra avança sobre o limite posterior do terreno. No entanto, devido ao escalonamento e ao **espaçamento entre os blocos do condomínio**, observa-se a manutenção de **corredores de luz**, garantindo que as áreas verdes adjacentes (AVL-1) não fiquem totalmente obstruídas e mantenham sua permeabilidade ambiental e conforto lumínico.

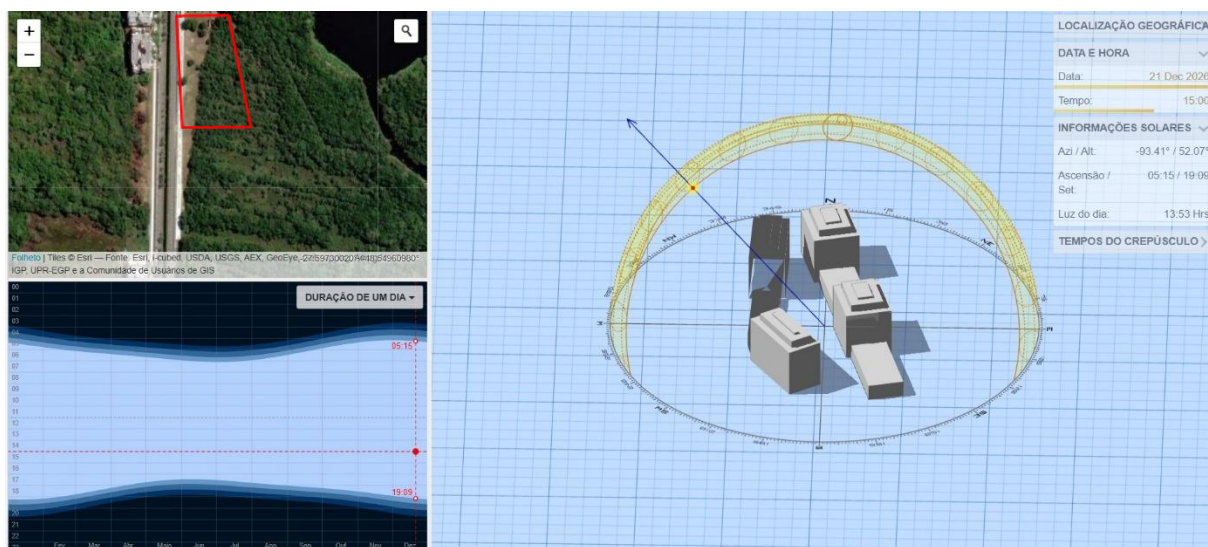


Figura 10 - Simulação de sombreamento no período vespertino (15:00h). O diagrama evidencia o deslocamento das manchas de sombra para o quadrante Leste, permitindo avaliar a extensão da sombra sobre as áreas de lazer.

Análise Detalhada: Solstício de Inverno (21 de junho de 2026)

Nesta etapa, o estudo foca no período de menor insolação do ano, onde o Sol percorre sua trajetória mais baixa no horizonte (arco solar reduzido). As imagens geradas via *SunPath3D* demonstram o comportamento crítico das sombras, que atingem sua extensão máxima horizontal:

Cenário 01: Período Matutino (09:00h)

- **Projeção de Sombra na Via Pública:** Devido à baixa altura solar de **20,47 graus**, os blocos do condomínio projetam sombras extensas que avançam sobre o leito carroçável e as calçadas da via situada a Oeste do empreendimento. Este sombreamento matutino é característico do solstício de inverno, mas a movimentação solar garante que a via recupere a insolação plena ainda no período da manhã.
- **Análise de Impacto na AVL 1 (Parque Central Jurerê):** Por outro lado, confirma-se a insolação plena na AVL 1 neste horário. Como a praça está localizada no sentido oposto ao da projeção das sombras (a Leste/Sudeste), ela não sofre nenhuma interferência visual ou térmica gerada pelo condomínio, mantendo-se totalmente ensolarada.
- **Permeabilidade Ambiental:** Mesmo com a sombra atingindo a via, o distanciamento entre os blocos (o "vazio" entre as estruturas do condomínio) permite que faixas de sol alcancem o asfalto, auxiliando na evapotranspiração e evitando o acúmulo excessivo de umidade na rua.

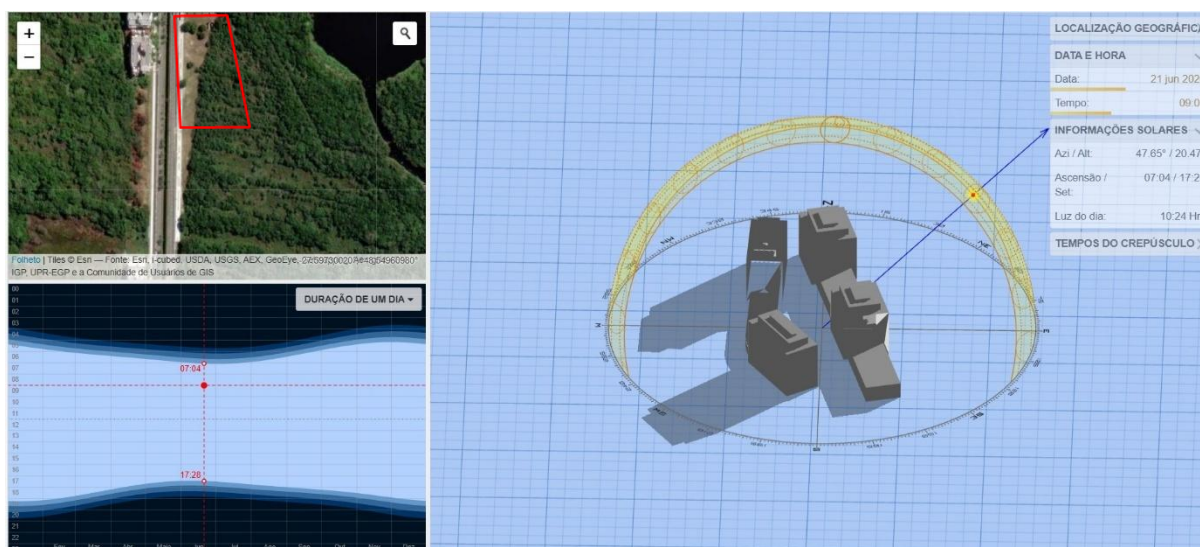


Figura 11 - Simulação de sombreamento no Solstício de Inverno (21/06/2026) às 09:00h. A baixa altura solar de 20,47 graus projeta sombras dos blocos do condomínio em direção ao leito viário a Oeste, mantendo a insolação plena na AVL-1 (Parque Central Jurerê) situada a Leste.

Cenário 02: Meio-dia (12:00h)

- **Comportamento Solar:** Neste horário, o Sol atinge sua altura máxima para o dia de inverno, posicionando-se a 38,84 graus. Comparado ao verão, o ângulo é mais baixo, o que resulta em sombras mais longas projetadas para o quadrante Sul.
- **Análise de Sombreamento:** As sombras dos blocos do condomínio projetam-se predominantemente sobre a área interna do terreno e sobre o leito viário adjacente ao sul. Devido ao design e ao posicionamento das edificações, a mancha de sombra não atinge áreas de vegetação densa ou equipamentos públicos de lazer.
- **Impacto no Entorno:** A AVL-1 (Parque Central Jurerê), situada a Leste, permanece com insolação plena. A análise demonstra que, mesmo no solstício de inverno (pior cenário de sombras), o condomínio não gera qualquer obstrução solar para o parque neste horário, garantindo o conforto térmico e a luminosidade da área verde.

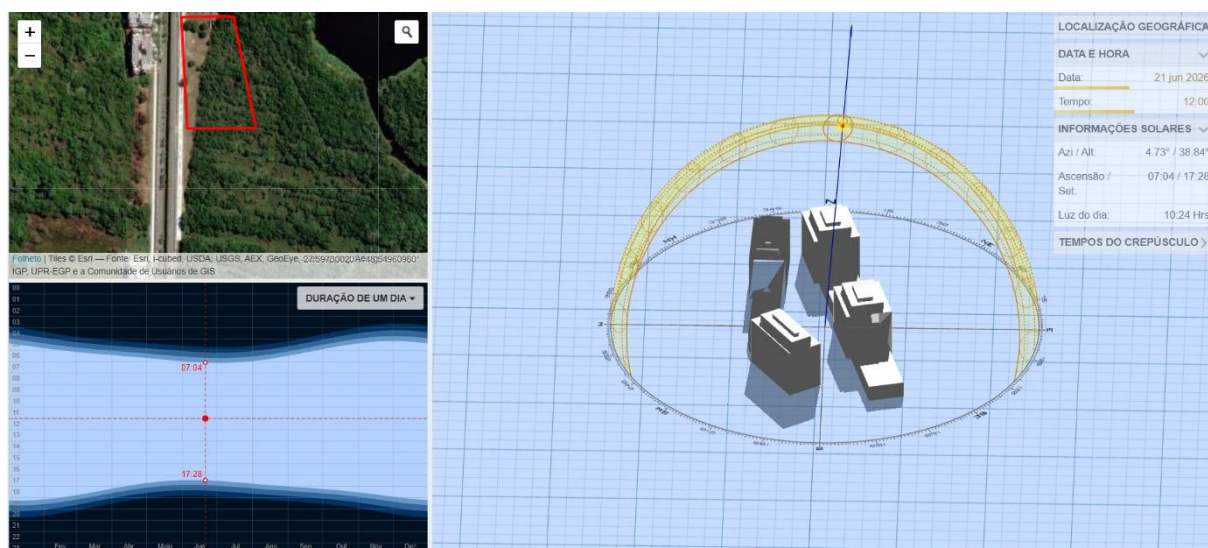


Figura 12 - Simulação de sombreamento no Solstício de Inverno (21/06/2026) às 12:00h. Com o Sol atingindo sua altura máxima para a data de 38,84 graus, as sombras dos blocos do condomínio projetam-se em direção ao quadrante Sul, mantendo a insolação plena sobre a AVL-1 (Parque Central Jurerê) e garantindo a manutenção do conforto térmico e lumínico da área verde.

Cenário 03: Período Vespertino (15:00h) – Solstício de Inverno

- **Comportamento Solar:** Neste horário, o Sol apresenta uma altura reduzida de **20,47 graus**, resultando nas sombras mais longas de todo o monitoramento anual.
- **Análise de Sombreamento:** Devido à inclinação solar característica do inverno, as projeções dos blocos do condomínio estendem-se em direção ao quadrante Leste/Sudeste, alcançando a borda da AVL-1 (Parque Central Jurerê). No entanto, o desenho arquitetônico proposto, que prioriza o espaçamento entre os blocos, evita a formação de um anteparo de sombra contínuo sobre a área verde.
- **Impacto e Permeabilidade:** Mesmo no cenário mais rigoroso do ano, a análise demonstra a manutenção de faixas de luz solar direta entre as projeções das edificações. Essa permeabilidade garante que o Parque Central Jurerê não sofra um sombreamento total, preservando o conforto térmico dos usuários e a saúde da vegetação local através da alternância de luz e sombra (corredores de luz) produzida pelo condomínio.

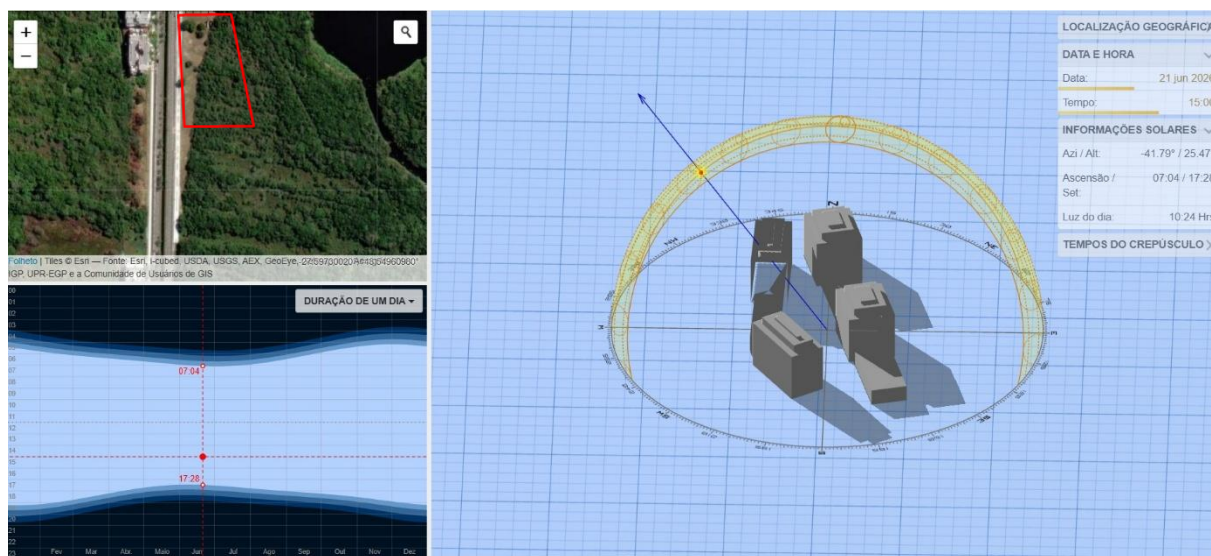


Figura 13-Simulação de sombreamento no Solstício de Inverno (21/06/2026) às 15:00h. Com o Sol em baixa altitude (20,47 graus), as sombras dos blocos do condomínio atingem sua extensão máxima anual em direção à AVL-1. O design arquitetônico permite a manutenção de manutenção de corredores de luz entre as edificações, garantindo a permeabilidade solar e mitigando o impacto sobre a vegetação e o conforto térmico da área verde vizinha.

Conclusão da Análise de Sombreamento

A análise comparativa entre os cenários de Verão (21/12) e Inverno (21/06) demonstra que o impacto de sombreamento gerado pelo condomínio sobre o entorno é mitigado e transitório.

No período matutino e ao meio-dia, a AVL-1 (Parque Central Jurerê) mantém insolação plena em ambas as estações. O cenário mais rigoroso ocorre no período vespertino do solstício de inverno, quando as sombras atingem sua extensão máxima anual. Todavia, o escalonamento e o espaçamento entre os

blocos do condomínio garantem a manutenção de corredores de luz, permitindo a permeabilidade solar direta sobre a vegetação e as áreas de lazer vizinhas.

Portanto, conclui-se que o empreendimento é urbanisticamente viável quanto ao aspecto de iluminação e ventilação, preservando o conforto térmico e os ciclos biológicos da flora local, sem gerar obstruções solares críticas ou permanentes às áreas públicas adjacentes.

Conforto Ambiental <i>(Avaliar os impactos causados pela inserção do empreendimento na AID e no entorno imediato em relação ao conforto ambiental)</i>			
		Possível Impacto	Medida Mitigatória
Poluição sonora	Construção	Aumento temporário dos níveis de ruído devido ao uso de máquinas pesadas como escavadeiras, betoneiras, caminhões.	- Restringir o horário de operação de equipamentos pesados a períodos diurnos. - Manutenção preventiva dos equipamentos para garantir a eficiência e reduzir ruídos. - Uso obrigatório de Equipamento de Proteção Individual (EPI) auricular pelos trabalhadores.
	Funcionamento	Ruído gerado pelo tráfego de veículos, novo fluxo de pessoas.	Orientação de tráfego com instalação de placas para minimizar buzinas e ruídos de veículos.
Poluição do ar	Construção	Emissão de material particulado (poeira) devido à movimentação de terra, cortes de solo e tráfego de caminhões em áreas não pavimentadas.	- Irrigação periódica das áreas de terraplanagem e vias de acesso não pavimentadas. - Cobertura de cargas de caminhões transportando materiais soltos (areia, terra). - Limpeza frequente de rodas de caminhões na saída do canteiro de obras.
	Funcionamento	Emissões de gases poluentes provenientes do tráfego de veículos	- Incentivo ao uso de transporte público, bicicletas, patinetes, entre outros.
Sujidades	Construção	Geração de resíduos sólidos	- Implementação de um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRSS) com coleta seletiva e destinação correta. - Criação de áreas de armazenamento temporário de resíduos, protegidas de intempéries

	Funcionamento	Geração contínua de resíduos urbanos (orgânicos, recicláveis).	- Campanhas de conscientização para funcionários e usuários sobre o descarte correto de lixo.
Outros	Construção	- Transtornos visuais (poluição visual) causados pelo canteiro de obras e acúmulo de materiais. - Aumento pontual do tráfego local.	- Instalação de tapumes e/ou telas de proteção esteticamente aceitáveis no entorno da obra. - Organização e limpeza constantes do canteiro. - Comunicação com a comunidade sobre alterações temporárias no trânsito.
	Funcionamento	Alteração da paisagem pela inserção do novo condomínio	Projeto arquitetônico que se integre visualmente com o entorno.
Impactos na ventilação e iluminação natural de áreas adjacentes <i>(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)</i>			
O espaçamento planejado entre as torres é um elemento fundamental do projeto arquitetônico que permite o fluxo contínuo de ar e a penetração otimizada de luz solar entre os edifícios. Essa estratégia de layout é intencional para evitar a criação de "sombras de vento", zonas de ar estagnado que causariam desconforto térmico e acúmulo de calor. Essencialmente, o espaçamento planejado transforma as torres de potenciais barreiras em elementos que coexistem de forma harmoniosa com o microclima local, garantindo que o empreendimento se integre positivamente ao entorno, tanto para seus futuros moradores, quanto para as áreas adjacentes, conforme demonstra o projeto do empreendimento a seguir.			

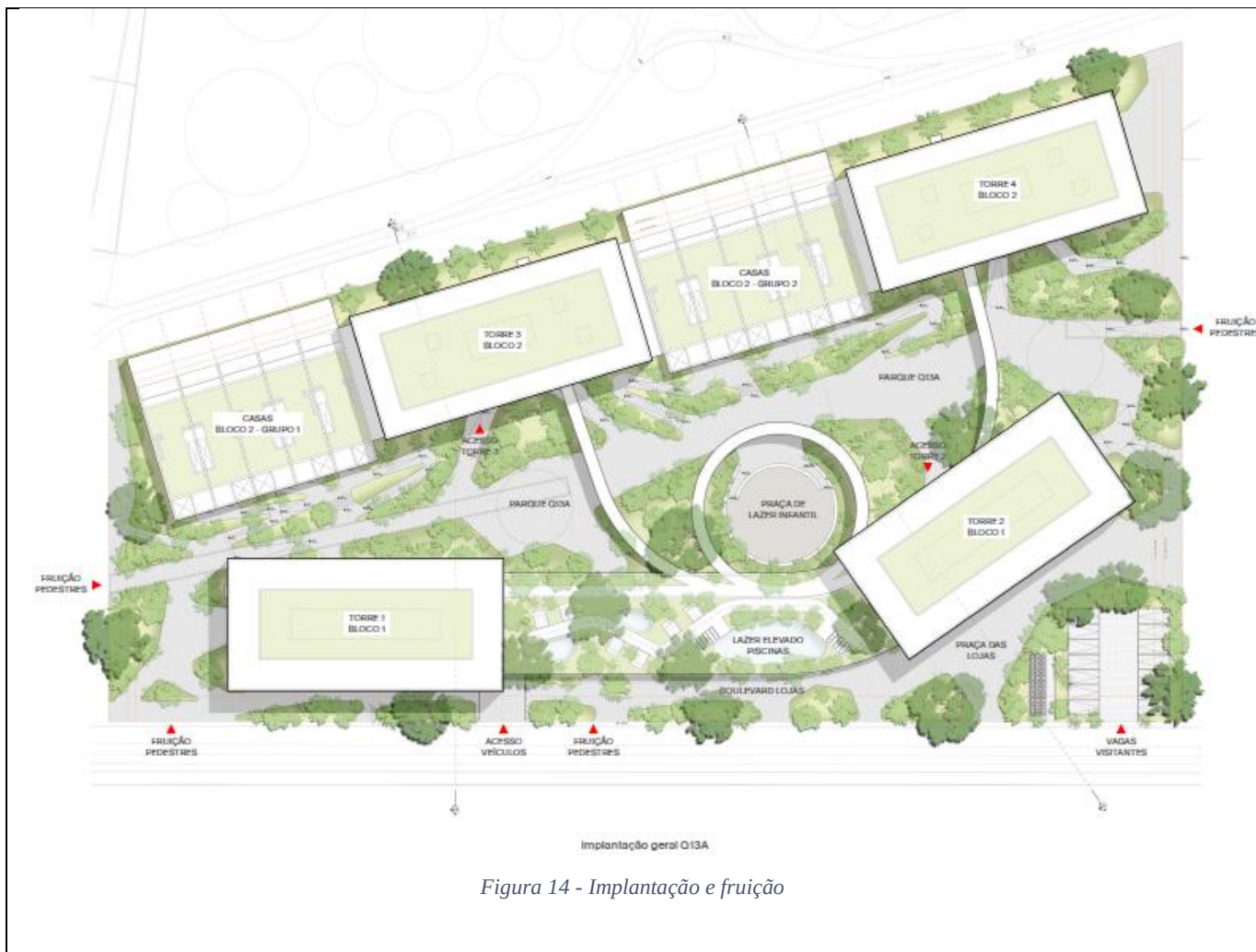
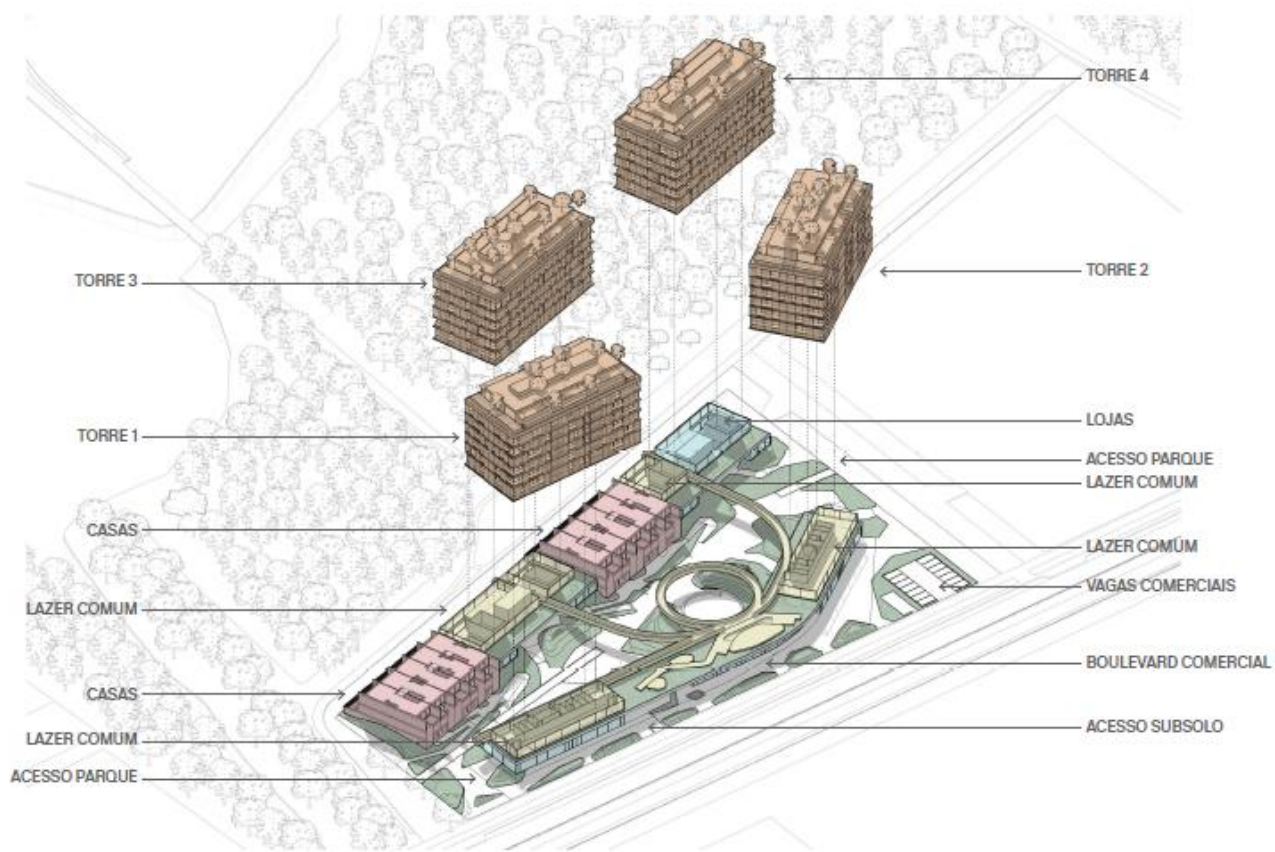


Figura 14 - Implantação e fruição



3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

Caracterização e análise da paisagem e patrimônio atual

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

O bairro Jurerê internacional, foi um bairro planejado. Este possui uma integração da área urbana com a natureza. A paisagem é marcada pela uniformidade estética e um traçado de vias muito organizado.

Impactos pertinentes

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

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

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

O projeto se integra de forma harmoniosa à paisagem, implantando uma arquitetura organizada, com paisagismo planejado e múltiplas áreas verdes internas que se conectam com o entorno; além disso, através das áreas de Lazer Comum e Áreas Verdes, o projeto estende o paisagismo do bairro para dentro do empreendimento, criando uma continuidade visual entre o ambiente urbano e o natural. Essa integração é reforçada pela distribuição em múltiplas torres espaçadas, que evita a criação de grandes barreiras visuais, permitindo uma maior abertura e permeabilidade visual do complexo.



Figura 15 - Implantação 3D do empreendimento



Figura 16 - Perspectiva do projeto arquitetônico 3D

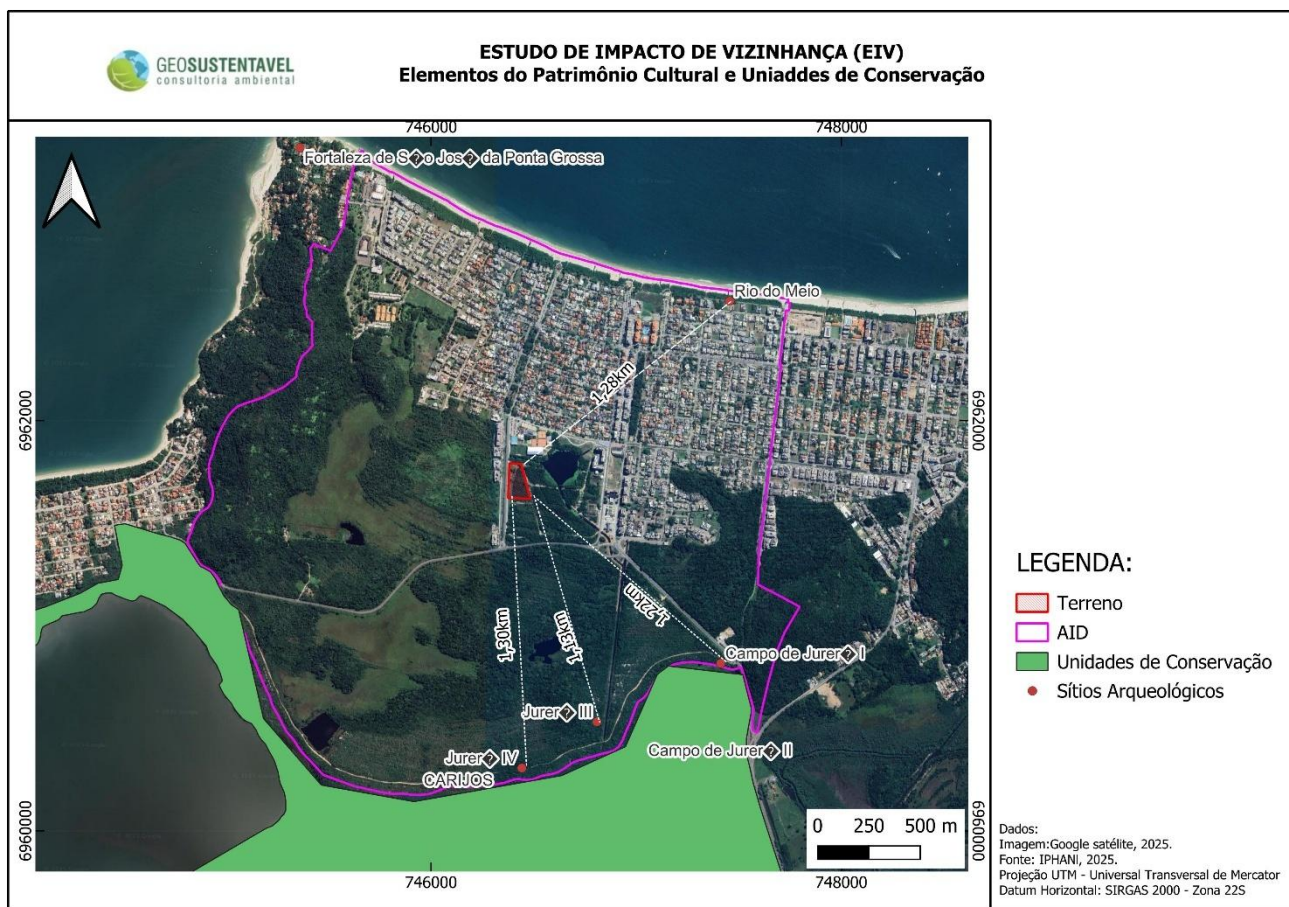


Figura 17 - Perspectiva do projeto arquitetônico 3D

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)

A seguir é apresentado o mapa com os sítios arqueológicos situados na AID.



Nome

Descrição

Sítio Arqueológico Rio do Meio	Trata-se de um sítio raso e especializado, interpretado como um local de pouso temporário focado na exploração de recursos fluviais e marinhos. Os vestígios indicam atividades de pesca e caça, com a presença de restos faunísticos e oficinas líticas (locais de polimento de ferramentas de pedra), sem evidências de ocupação residencial permanente.
Sítios Arqueológicos Jurerê III e Jurerê IV	Estes pontos provavelmente representam oficinas líticas ou áreas de descarte de material, típicas dos grupos pré-coloniais (Carijós) da região. Os achados incluem lascas de quartzo, fragmentos de cerâmica e, ocasionalmente, machados polidos, indicando o preparo de ferramentas e alimentos. A área é protegida por lei como patrimônio arqueológico.
Sítio Arqueológico Campo de Jurerê I	Semelhante aos demais, este sítio indica a dispersão da ocupação na planície de Jurerê. A descrição abrange a presença de artefatos de pedra lascada e polida, que são a principal evidência da presença humana anterior à colonização europeia, indicando o preparo de alimentos e ferramentas.

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)

Após o diagnóstico e a análise do patrimônio natural, histórico, artístico e cultural, verifica-se o prognóstico de que o empreendimento poderá gerar impactos positivos. O empreendimento possui um afastamento superior a 1 km das áreas protegidas, o que impede qualquer interferência direta.

Ainda assim, o empreendimento adotará rigorosas medidas preventivas para garantir a preservação do patrimônio arqueológico. Caso sejam encontrados vestígios arqueológicos durante as obras de implantação, os responsáveis deverão notificar imediatamente a Secretaria do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural do município, bem como o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). Esse protocolo assegura o cumprimento dos procedimentos necessários, com a adoção de medidas para preservação, registro e proteção do patrimônio existente.

4. Avaliação de impactos e medidas corretivas, potencializadoras, mitigadoras e compensatórias

A avaliação dos impactos foi realizada conforme o Termo de Referência do Relatório (RIV), sendo identificado as magnitudes dos impactos positivos negativos, através da, contendo medidas corretivas, potencializadores, mitigadoras e/ou compensatórias para os impactos gerados pelo empreendimento.

Foi identificado cada impactos para cada item e foram qualificados quanto a:

- **Elemento Impactado:** o que ou quem será impactado
- **Abrangência Espacial:** onde será o impacto – AID, AII, via
- **Fases de Ocorrência:** quando será impacto – fase de execução, funcionamento
- **Abrangência Temporal:** qual a duração do impacto – contínuo, intermitente
- **Tipo de impacto:** positivo ou negativo
- **Grau de Impacto:** alto/ médio/ baixo ou forte/ moderado/ fraco
- **Reversibilidade:** o ambiente afetado pode ou não voltar a ser como era antes do impacto.

4.1. Identificação e Avaliação dos Impactos

Os impactos identificados e avaliados estão separados em: 1) Adensamento Populacional, 2) Equipamentos Urbanos e Comunitários, 3) Ocupação e Uso do Solo, 4) Valorização Imobiliária, 5) Mobilidade Urbana, 6) Conforto Ambiental, 7) Paisagem Urbana e 8) Patrimônio Natural, Histórico Artístico e Cultural

Os impactos foram avaliados através de matriz construída pela equipe técnica elaboradora, conforme a avaliação dos impactos de vizinhança do empreendimento, descrita a seguir.

Adensamento Populacional

O empreendimento contribuirá no adensamento populacional na AII, porém uma vez que se trata de uma região urbana, com grande fluxo de pessoas, este aumento será pouco perceptível.

- **Elemento Impactado:** população e densidade demográfica
- **Abrangência Espacial:** Área de Influência Direta (AID).
- **Fases de Ocorrência:** Execução da obra e Funcionamento (operação).

- **Abrangência Temporal:** Contínuo, com estabilização prevista no limite máximo de ocupação do empreendimento.
- **Tipo de impacto:** positivo e negativo
- **Grau de Impacto:** Baixo.
- **Reversibilidade:** não é reversível

O adensamento populacional previsto elevará, de fato, as demandas sobre a infraestrutura e os serviços urbanos disponíveis. No entanto, a ocupação ocorrerá de forma gradual, o que proporciona uma janela temporal para que os serviços públicos e a infraestrutura sejam planejados, estruturados e possam, assim, absorver as demandas adicionais geradas de maneira ordenada.

Medidas corretivas, potencializadoras, mitigadoras ou compensatórias

Durante a fase de execução, será implantado um Programa de Educação Ambiental (PEA) e um Programa de Comunicação Social (PCS). Estas ações visam prevenir e mitigar conflitos e impactos através da informação, conscientização dos trabalhadores e integração com a comunidade.

Equipamentos Urbanos e Comunitários

Os equipamentos urbanos terão impactos de baixa magnitude devido ao padrão de ocupação e pelo perfil socioeconômico dos moradores. Estima-se que os ocupantes terão baixa utilização dos equipamentos comunitários públicos, recorrendo majoritariamente a serviços privados nas áreas de saúde e educação, o que reduz a sobrecarga potencial sobre a infraestrutura pública existente.

- **Elemento Impactado:** Transporte público, segurança pública, saúde (postos/hospitais), áreas verdes e de lazer, unidades de ensino (escolas/creches), distribuição de água potável, distribuição de energia elétrica, coleta e tratamento de resíduos.
- **Abrangência Espacial:** Área de Influência Imediata (AII) e Área de Influência Direta (AID).
- **Fases de Ocorrência:** Execução da obra e Funcionamento (operação do condomínio).
- **Abrangência Temporal:** Contínuo (permanente).
- **Tipo de impacto:** negativo
- **Grau de Impacto:** baixo
- **Reversibilidade:** reversível

Medidas corretivas, potencializadoras, mitigadoras ou compensatórias

- **Segurança Pública**

Fase de Implantação: Contratação de serviço de vigilância particular para a área do canteiro de obras e entorno, inibindo acessos indevidos e garantindo a segurança do patrimônio e dos funcionários.

Fase de Operação: Fomento à participação dos moradores no programa da Polícia Militar de Santa Catarina (PMSC) “Rede de Vizinhos” (ou “Vizinho Solidário”). Este programa, pautado na filosofia de polícia comunitária, organiza a cooperação entre comunidade e PMSC para aumentar a vigilância natural e prevenir problemas de ordem pública.

- **Saúde**

Fase de Implantação: Implementação rigorosa do Programa de Saúde e Segurança do Trabalho (uso de EPIs, comunicação visual de segurança, proteções coletivas). O objetivo é prevenir acidentes e doenças ocupacionais, evitando, consequentemente, o uso do sistema público de saúde pelo corpo de obra.

- **Áreas Verdes e Lazer**

Fase de Implantação: Uso de Espécies Nativas: Utilização de espécies nativas do Bioma da Mata Atlântica na calçada frontal e nas áreas comuns do condomínio, contribuindo para a manutenção da biodiversidade local.

- **Limpeza Urbana, Coleta e Manejo de Resíduos**

Fase de Implantação: Elaboração e Execução do PGRCC (Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil). Contratar uma empresa especializada e licenciada para a gestão dos resíduos. Isso inclui a segregação na origem (uso de caçambas específicas por tipo de resíduo), transporte por empresas cadastradas na Prefeitura e destinação para aterros licenciados, Instalação de baias de contenção de resíduos no canteiro de obras, uso de telas ou lonas para cobrir as caçambas durante o transporte, e a limpeza diária do entorno do canteiro e Programa de Educação Ambiental (PEA) para Colaboradores.

Fase de Operação: Programa de Educação Ambiental (PEA): Recomendação e distribuição de material informativo e educativo produzido pela COMCAP aos futuros moradores. O

objetivo é estimular o controle na fonte, a participação na coleta seletiva e a destinação adequada de resíduos, garantindo o atendimento aos padrões legais.

- **Abastecimento de Água e Energia Elétrica**

Fase de Implantação: Instalação de comunicação visual (placas) em sanitários e bebedouros com mensagens sobre economia de água e manutenção preventiva de vazamentos no canteiro; manutenção rigorosa das instalações elétricas do canteiro; a utilização de iluminação LED temporária no canteiro; o desligamento de equipamentos e iluminação quando não estiverem em uso; e a manutenção periódica de máquinas e ferramentas para garantir a eficiência operacional.

Fase de Operação: Distribuição de materiais educativos/informativos para estimular a adoção de equipamentos eficientes (ex: homologados pelo PROCEL) e o consumo consciente de água potável e energia elétrica.

Ocupação e Uso do Solo

Os impactos identificados e avaliados do uso e ocupação do solo são:

- **Elemento Impactado:** cobertura da terra
- **Abrangência Espacial:** Área de Influência Direta (AID).
- **Fases de Ocorrência:** Execução da obra e Funcionamento (operação).
- **Abrangência Temporal:** contínuo
- **Tipo de impacto:** positivo
- **Grau de Impacto:** nulo
- **Reversibilidade:** não é reversível

Medidas corretivas, potencializadoras, mitigadoras ou compensatórias

A implantação do empreendimento de uso misto resulta em um impacto positivo significativo, pois otimiza a ocupação do solo urbano. Esta configuração integra habitação, comércio e serviços, o que reduz a necessidade de deslocamentos motorizados e, conseqüentemente, diminui a circulação de veículos e as emissões de gases poluentes na área de influência.

Valorização Imobiliária

- **Elemento Impactado:** Economia e renda da população local e regional; valor de mercado dos imóveis.
- **Abrangência Espacial:** Área de Influência Imediata (AII).
- **Fases de Ocorrência:** Execução da obra e Funcionamento (operação do condomínio).
- **Abrangência Temporal:** Contínuo e permanente.
- **Tipo de impacto:** positivo
- **Grau de Impacto:** baixo
- **Reversibilidade:** não é reversível

Medidas corretivas, potencializadoras, mitigadoras ou compensatórias

O empreendimento proposto reforça e consolida uma tendência de mercado já existente, inserindo-se em um contexto de alta demanda, executando a obra dentro dos parâmetros legais e urbanísticos rigorosos.

Mobilidade Urbana

A implantação e operação do empreendimento de uso misto impactará o sistema viário do entorno, gerando alterações no fluxo de veículos e pedestres.

- **Elemento Impactado:** Sistema viário (vias locais e de acesso), fluxo de veículos, segurança viária e pedestres.
- **Abrangência Espacial:** Área de Influência Imediata (AII) e Área de Influência Direta (AID)
- **Fases de Ocorrência:** Execução da obra e Funcionamento (operação do condomínio).
- **Abrangência Temporal:** Contínuo e permanente.
- **Tipo de impacto:** positivo e negativo
- **Grau de Impacto:** baixo
- **Reversibilidade:** não é reversível

Medidas corretivas, potencializadoras, mitigadoras ou compensatórias

Fase de Implantação: Toda a operação de carga e descarga de materiais e insumos deverá ser efetuada exclusivamente em área interna ao canteiro de obras, evitando o estacionamento de caminhões nas vias públicas; os acessos de veículos pesados deverão ser sinalizados conforme a legislação de trânsito vigente e as condicionantes da Licença Ambiental de Instalação (LAI) emitida pelo órgão competente; disponibilização de vagas de bicicletas (bicicletários seguros).

Fase de Operação: Disponibilização de vagas de bicicletas (bicicletários seguros), facilitando o deslocamento interno e para o comércio local e proporcionar o número de vagas de estacionamento dentro do condomínio, atendendo a demanda de moradores, funcionários e visitantes do uso comercial e residencial, conforme exigido pela legislação municipal.

Conforto Ambiental

- **Elemento Impactado:** sensação térmica e sombreamento
- **Abrangência Espacial:** terreno e vizinho imediato
- **Fases de Ocorrência:** Execução da obra e Funcionamento (operação do condomínio).
- **Abrangência Temporal:** contínuo
- **Tipo de impacto:** positivo e negativo
- **Grau de Impacto:** baixo
- **Reversibilidade:** não é reversível

Medidas corretivas, potencializadoras, mitigadoras ou compensatórias

O espaçamento planejado entre as torres é um elemento fundamental do projeto arquitetônico que permite o fluxo contínuo de ar e a penetração otimizada de luz solar entre os edifícios.

Essa estratégia de layout é intencional para evitar a criação de "sombras de vento", zonas de ar estagnado que causariam desconforto térmico e acúmulo de calor.

Essencialmente, o espaçamento planejado transforma as torres de potenciais barreiras em elementos que coexistem de forma harmoniosa com o microclima local, garantindo que o empreendimento se integre positivamente ao entorno, tanto para seus futuros moradores, quanto para as áreas adjacentes.

Paisagem Urbana

- **Elemento Impactado:** paisagem urbana
- **Abrangência Espacial:** Área de Influência Direta (AID).
- **Fases de Ocorrência:** Execução da obra e Funcionamento (operação do condomínio).
- **Abrangência Temporal:** contínuo
- **Tipo de impacto:** positivo
- **Grau de Impacto:** Médio
- **Reversibilidade:** não

Medidas corretivas, potencializadoras, mitigadoras ou compensatórias

O projeto se integra de forma harmoniosa à paisagem, implantando uma arquitetura organizada, com paisagismo planejado e múltiplas áreas verdes internas que se conectam com o entorno; além disso, através das áreas de Lazer Comum e Áreas Verdes, o projeto estende o paisagismo do bairro para dentro do empreendimento, criando uma continuidade visual entre o ambiente urbano e o natural. Essa integração é reforçada pela distribuição em múltiplas torres espaçadas, que evita a criação de grandes barreiras visuais, permitindo uma maior abertura e permeabilidade visual do complexo.

Patrimônio Natural Histórico Artístico e Cultural

- **Elemento Impactado:** patrimônio natural, histórico e cultural
- **Abrangência Espacial:** Área de Influência Direta (AID).
- **Fases de Ocorrência:** Execução da obra e Funcionamento (operação do condomínio).
- **Abrangência Temporal:** contínuo
- **Tipo de impacto:** nulo
- **Grau de Impacto:** nulo
- **Reversibilidade:** não

Medidas corretivas, potencializadoras, mitigadoras ou compensatórias

O empreendimento adotará rigorosas medidas preventivas para garantir a preservação do patrimônio arqueológico. Caso sejam encontrados vestígios arqueológicos durante as obras de implantação, os responsáveis deverão notificar imediatamente a Secretaria do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural do município, bem como o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). Esse protocolo assegura o cumprimento dos procedimentos necessários, com a adoção de medidas para preservação, registro e proteção do patrimônio existente.

4.2 Matriz de Impacto

Elemento Impactado	Grau de Impacto	Tipo	Reversibilidade	Principais Medidas de Gestão (Mitigadoras/Potencializadoras) - Resumo
Adensamento Populacional	Baixo	Pos./Neg.	Não Rev.	Implantação de PEA e PCS (fases de obra e operação) para integração e comunicação.
Equipamentos Urbanos	Baixo	Negativo	Não Rev.	Segurança: Contratação de vigilância particular na obra e fomento ao programa "Rede de Vizinhos" da PMSC na operação. Saúde: Implementação rigorosa do Programa de Saúde e Segurança do Trabalho (uso de EPIs) na obra. Áreas Verdes: Uso de espécies nativas da Mata Atlântica na arborização. Resíduos: Elaboração e execução do PGRCC (Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil) na obra, e educação ambiental para moradores na operação. Água e Energia: Comunicação visual sobre economia na obra e materiais educativos sobre consumo consciente na operação, com garantia de viabilidade técnica pelas concessionárias (CASAN e CELESC).
Ocupação/Use do Solo	Nulo	Positivo	Não Rev.	A própria natureza do uso misto otimiza o solo e reduz a circulação de veículos.
Valorização Imobiliária	Baixo	Positivo	Não Rev.	O empreendimento proposto reforça e consolida uma tendência de mercado já existente, inserindo-se em um contexto de alta demanda, executando a obra dentro

					dos parâmetros legais e urbanísticos rigorosos.
	Sistema Viário/Mobilidade	Baixo	Pos./Neg.	Não Rev.	Carga/descarga interna (obra); Sinalização adequada (obra); vagas de bicicleta e estacionamento suficiente (execução e operação).
	Conforto Ambiental	Baixo	Negativo	Rev./Parcial	Planejamento da localização e distância entre as torres, otimizando a ventilação e a entrada de luz solar, evitando zonas de desconforto térmico.
	Paisagem Urbano	Médio	Positivo	Não Rev.	Arquitetura organizada, paisagismo planejado e múltiplas áreas verdes internas.
	Patrimônio Natural Histórico Artístico e Cultural	Nulo	Nulo	Nulo	Se forem achados vestígios arqueológicos, será notificado de imediato ao IPHAN e às autoridades locais para assegurar a preservação e o registro, conforme a lei.

5. Conclusões

O presente Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) demonstra que a implantação do novo condomínio planejado de uso misto na área de estudo é viável. A análise técnica concluiu que os impactos gerados serão predominantemente positivos ou de baixa magnitude, resultado da integração do projeto com uma infraestrutura urbana já consolidada e de alto padrão.

A viabilidade do empreendimento é suportada pela capacidade da infraestrutura da Área de Influência Indireta (AII). A rede diversificada de equipamentos comunitários — que incluem opções de educação municipal, federal e particular, além de ampla rede de saúde pública e privada e segurança Polícia Militar — possui capacidade para absorver a demanda adicional. Este cenário é reforçado pelo perfil socioeconômico dos futuros moradores, que utilizarão, em sua maioria, serviços privados, o que mitiga a pressão sobre a rede pública. A área de estudo também se destaca pela acessibilidade, com calçadas uniformes, transporte coletivo eficiente e iniciativas como o Projeto Praia Acessível, garantindo alta qualidade de vida.

Do ponto de vista da mobilidade urbana, o estudo de tráfego indicou que a infraestrutura viária existente suportará a demanda adicional gerada pelo condomínio. Todos os cenários projetados, mesmo considerando picos sazonais em um horizonte de 10 anos, mantêm Níveis de Serviço (NdS) considerados ótimos (A) ou bons (B) na via principal. A natureza de uso misto do projeto contribui positivamente, pois otimiza a ocupação do solo, reduzindo a necessidade de deslocamentos motorizados e, conseqüentemente, diminuindo o tráfego e as emissões de gases poluentes na Área de Influência Direta (AID).

Impactos relacionados ao conforto ambiental e à paisagem urbana foram classificados como positivos ou nulos. O projeto arquitetônico, com espaçamento planejado entre as torres, garante ventilação e iluminação otimizadas, integrando-se harmoniosamente à paisagem da AID. Em relação ao patrimônio natural, histórico e cultural, o impacto é nulo, com a adoção de medidas preventivas rigorosas e protocolo de notificação imediata ao IPHAN, caso sejam encontrados vestígios arqueológicos durante as obras.

Em conclusão, o empreendimento se alinha às diretrizes urbanísticas do plano diretor, promovendo benefícios significativos em termos de sustentabilidade, mobilidade e qualidade de vida na área de estudo.

6. Referências bibliográficas

- BARROS, R. T. de V. et al.** Manual de Saneamento e Proteção Ambiental. Belo Horizonte-MG: Escola de Engenharia UFMG, 1995.
- BRASIL.** Departamento Nacional de Infra-Estrutura de Transportes. Diretoria de Planejamento e Pesquisa. Coordenação Geral de Estudos e Pesquisa. Instituto de Pesquisas Rodoviárias. Manual de estudos de tráfego, Rio de Janeiro, 2006.
- BRASIL.** Estatuto das Cidades, Lei Federal nº 10.257. Brasília, DF, 2001.
- BRASIL.** Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Norma Técnica nº 10.844: Instalações Prediais de Águas Pluviais, Rio de Janeiro, RJ, 1989.
- BRASIL.** Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Norma Técnica nº 9.284: Equipamentos Urbanos - Definição. Rio de Janeiro, RJ, 1986.
- BRASIL.** Política Nacional de Saneamento Básico, Lei Federal nº 11.445. Brasília, DF, 2007.
- BRASIL.** Política Nacional de Resíduos Sólidos, Lei Federal nº 12.305. Brasília, DF, 2010.
- BRASIL.** Lei Federal nº 12.305 - Política Nacional de Resíduos Sólidos. Brasília-DF, 2010.
- BRASIL.** Resolução CONAMA nº 307 - Gestão dos Resíduos da Construção Civil. Brasília-DF, 2002.
- BRASIL.** Resolução CONAMA nº 348 - Gestão dos Resíduos da Construção Civil. Altera art. 3º incluindo amianto na classe de resíduos perigosos. Brasília-DF, 2002.
- BRASIL.** Resolução CONAMA nº 431 - Gestão dos Resíduos da Construção Civil. Altera art. 3º classificando gesso como classe B. Brasília-DF, 2011.
- BRASIL.** Biblioteca virtual do Ministério das Cidades - publicações técnicas sobre gerenciamento de resíduos de construção civil. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/index.php>
- CAMARGO, C. DE BRASIL.** Gerenciamento Pelo Lado da Demanda: Metodologia Para Identificação do Potencial de Conservação de Energia Elétrica de Consumidores Residenciais. Florianópolis, SC: UFSC, 1996.
- FLORIANÓPOLIS.** Decreto Municipal nº 13348/14. Florianópolis, 2015.
- GRUPO ZAP.** Índice fipeZap – Venda Residencial. Informe de dezembro de 2020.
- HCM 2000.** Special Report. Highway capacity manual. Washington, D.C.: TRB, n. 209, 2000. Disponível em: http://www.gsweventcenter.com/Draft_SEIR_References%5C2000_TRB.pdf.
- IBGE.** Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo de 2010. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/apps/areaponderacao/index.html>, Acesso em janeiro/2021.

PELUSO JR, Victor Antônio. O crescimento populacional de Florianópolis e suas repercussões no plano e na estrutura da cidade. Estudos de Geografia Urbana de Santa Catarina. 1. ed. Florianópolis: Ed. Da UFSC: 1991. 400p.

PINTO, T. de Paula. Gestão Ambiental de Resíduos da Construção Civil: a experiência do Sinduscon – SP. São Paulo: Obra Limpa: I & T: Sinduscon – SP, 2005

PMF. Prefeitura Municipal de Florianópolis, disponível em www.pmf.sc.gov.br, Acesso em agosto/2021.

PMF. Prefeitura Municipal de Florianópolis. Plano Municipal Integrado de Saneamento Básico – PMISB. Produto 11 – Versão Consolidada Final.

PMF. Prefeitura Municipal de Florianópolis. Plano Municipal Integrado de Saneamento Básico – PMISB. Produto 11 – Diagnóstico de Caracterização Física.

REDEPGV. Rede de Pólos Geradores de Viagens. Taxas de Geração de Viagens. Disponível em: <<http://redpgv.coppe.ufrj.br/index.php/pt-BR/conceitos/taxas-de-geracao-de-viagens>>.

SANTOS, Milton. A urbanização brasileira. São Paulo, 1996. 157p.

SNIS. Serviços do Sistema Nacional de Informações Sobre Saneamento – SNIS. Diagnóstico de Manejo de Resíduos Sólidos: Município de Biguaçu ano 2012. Série Histórica SNIS nº 11. Brasília, DF, 2014.

SPERLING, M.V. Introdução à Qualidade das Águas e ao Tratamento dos Esgotos. Belo Horizonte, MG: Editora da UFMG, 3ª Edição, v.1, 2005.

ZMITROWICZ, W. & NETO, G. Infraestrutura urbana. Texto Técnico da Escola Politécnica da USP. Departamento de Engenharia de Construção Civil. São Paulo - SP: EPUSP, 1997.

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.

FOTO 03:



FOTO 01:



FOTO 02:



LEGENDA:

- PASSEIO ACESSÍVEL
- PASSEIO SEM ACESSIBILIDADE
- PASSEIO SEM PAVIMENTAÇÃO
- PASSEIO MAL CONSERVADO
- VIA COMPARTILHADA
- VIA PEATONAL
- LIMITE AID

FOTO 1.

FOTO 2.

FOTO 3.

AVALIAÇÃO QUALITATIVA DOS PASSEIOS
ESCALA 1 : 2500

OBS.: A PRESENTE REPRESENTAÇÃO É SOMENTE ILUSTRATIVA E EXEMPLIFICATIVA E NÃO CONFIGURA LEVANTAMENTO ATUALIZADO DA INFRAESTRUTURA URBANA.

REVISÃO		
REVISÃO		
REVISÃO		
CBA EMPREENDIMENTOS GEOSUSTENTAVEL consultoria ambiental		
ENDEREÇO DO PROJETO: Avenida das Lagostas s/n, Quadra 13A, Jurerê Internacional, Florianópolis / SC		
NÚMERO DA INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 22.72.014.1612.001.103		
USO DO PROJETO/ TIPO		NÚMERO DE PROJETO APROVADO DE LOTEAMENTO (SE HOUVER)
ASSINATURA Empreendimento CBA - 35 SPE Ltda CNPJ: 52.778.827/0001-24 ASSINATURA GIOVANNA OPORTO VILLARÁN Nº do Registro: 00A2321661		
CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO		REVISÃO RXX ESCALA DATA : 23/04/2026 Nº DA PRANCHA 01/05

FOTO 04:



FOTO 01:

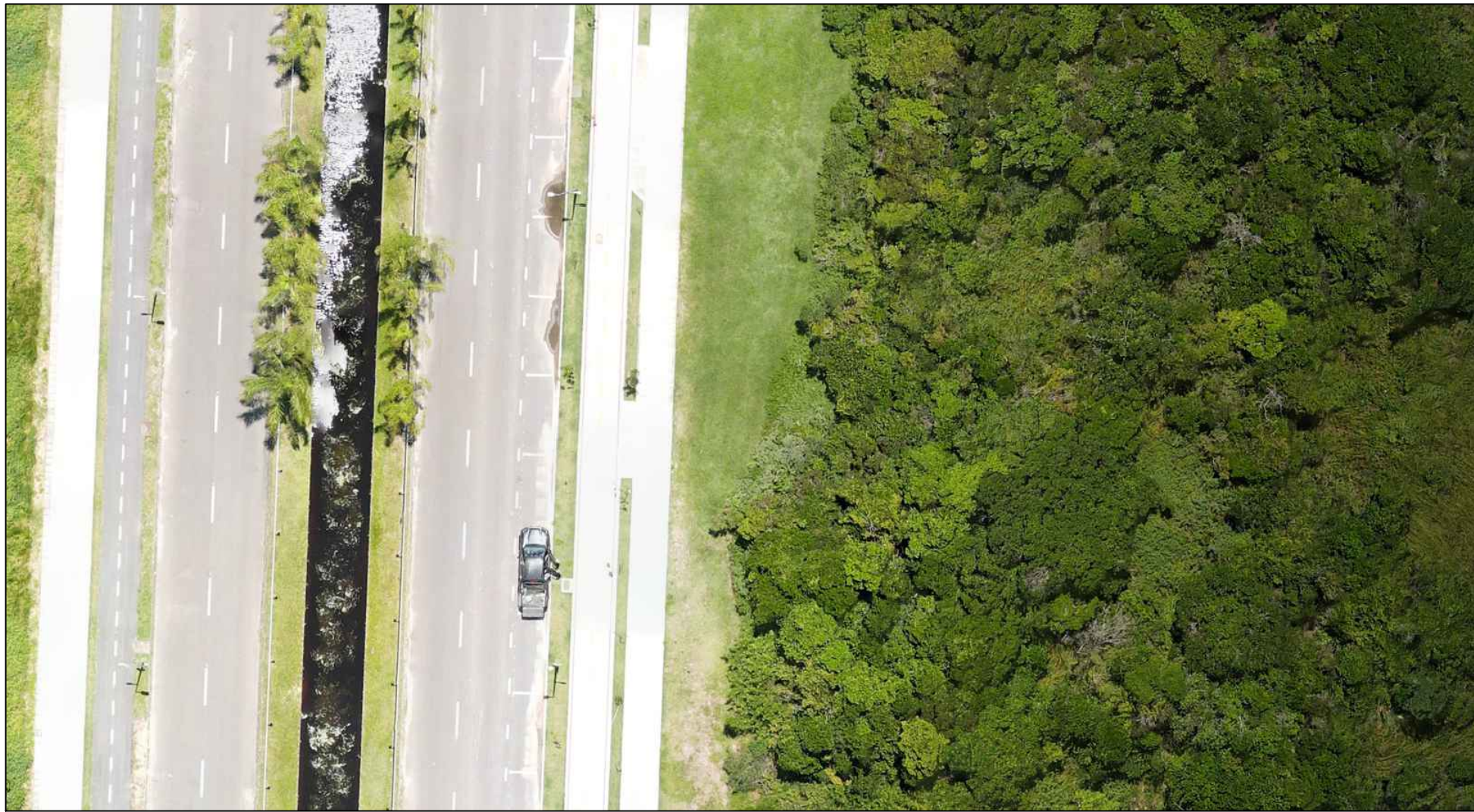


FOTO 02:

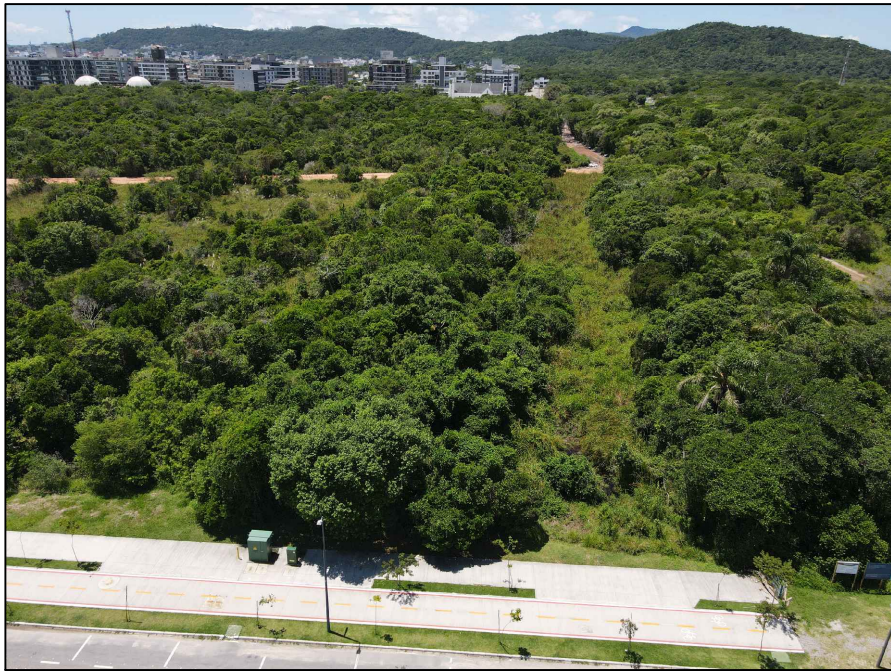
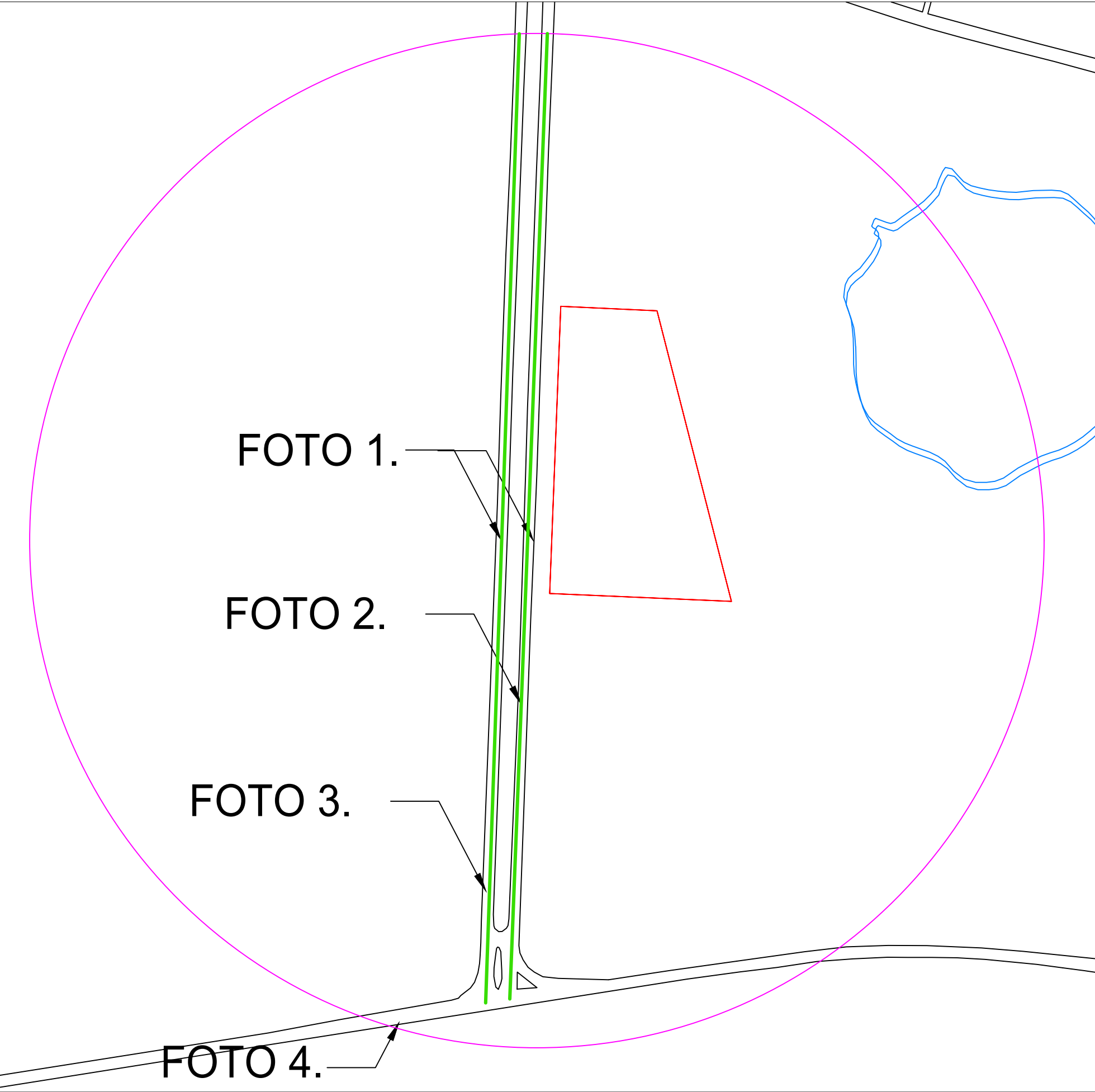
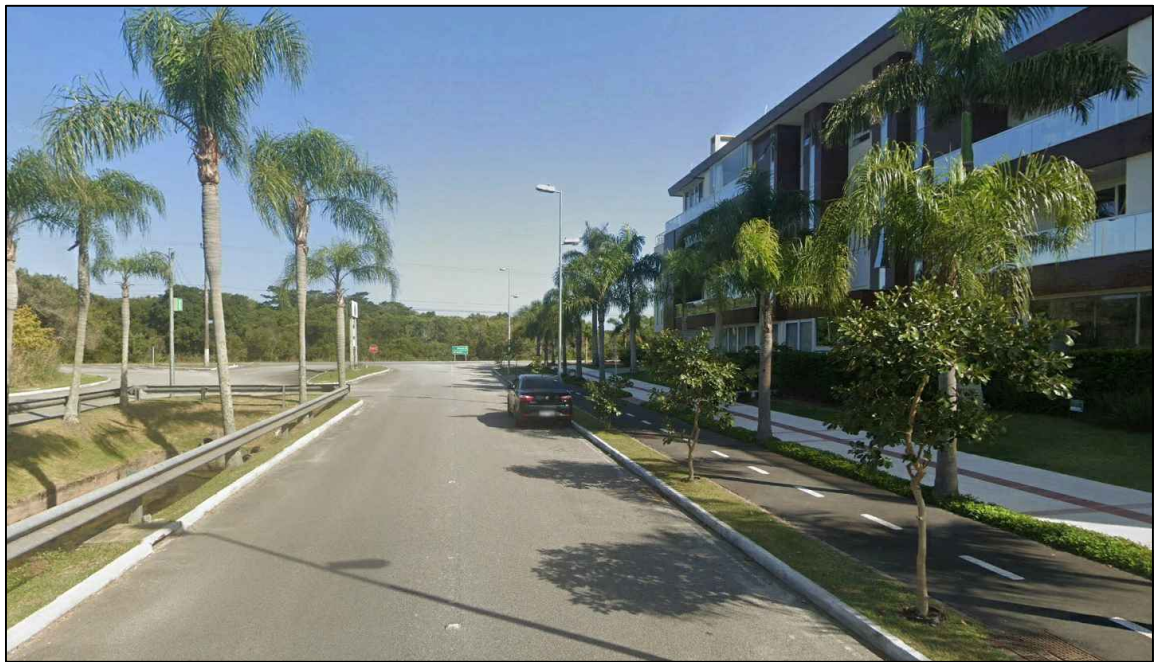


FOTO 03:



INFRAESTRUTURA CICLOVIÁRIA
ESCALA 1 : 2500

OBS.: A PRESENTE REPRESENTAÇÃO É SOMENTE ILUSTRATIVA E EXEMPLIFICATIVA E NÃO CONFIGURA LEVANTAMENTO ATUALIZADO DA INFRAESTRUTURA URBANA.

LEGENDA:

- CICLORROTA
- CICLOFAIXA
- CICLOVIA
- PARACICLOS
- LIMITE AID

. REVISÃO			
. REVISÃO			
. REVISÃO			
		 GEOSUSTENTAVEL consultoria ambiental	
ENDEREÇO DO PROJETO: Avenida das Lagostas s/n, Quadra 13A, Jurerê Internacional, Florianópolis / SC			
NÚMERO DA INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 22.72.014.1612.001.103			
USO DO PROJETO/ TIPO		NÚMERO DE PROJETO APROVADO DE LOTEAMENTO (SE HOUVER)	
Documento assinado digitalmente GIOVANNA ROSARIO OPORTO VILLARAN Data: 23/04/2026 11:44:29-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br			
ASSINATURA Empreendimento CBA - 35 SPE Ltda CNPJ: 52.778.827/0001-24		ASSINATURA GIOVANNA OPORTO VILLARÁN Nº do Registro: 00A2321661	
CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO		REVISÃO RX ESCALA DATA : 23/04/2026	Nº DA PRANCHA 02/05

FOTO 01:



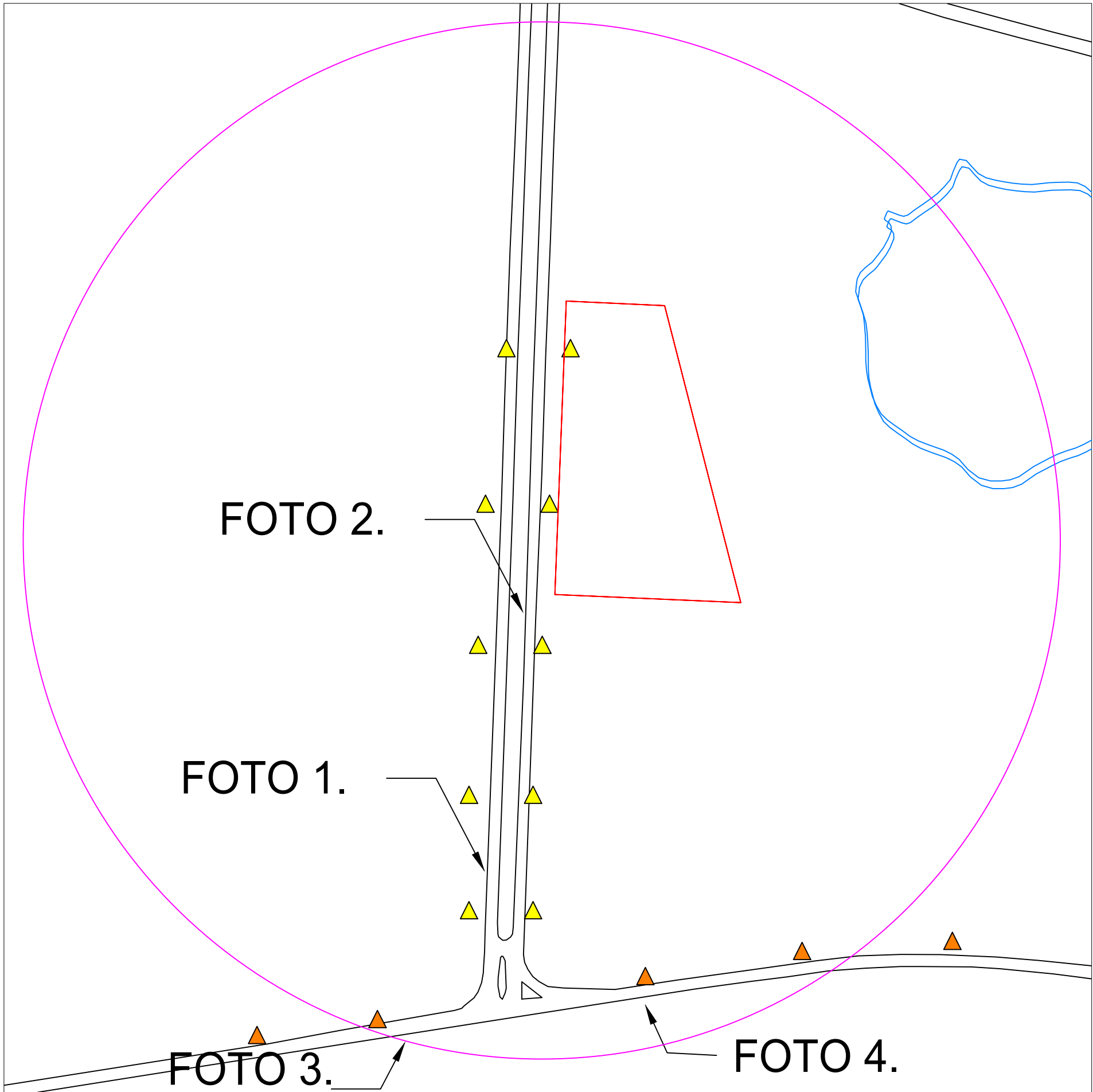
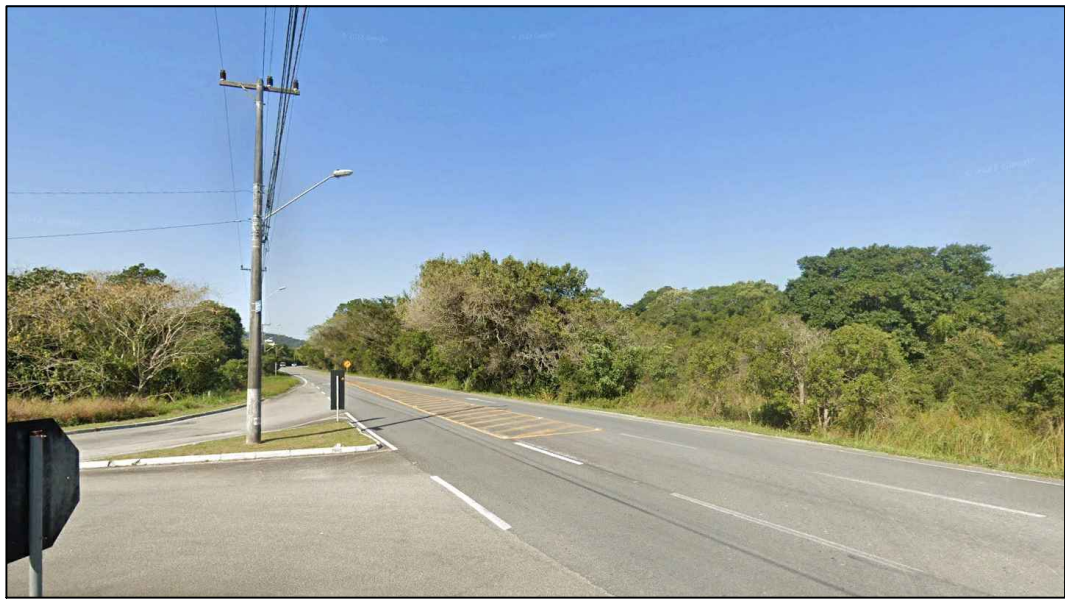
FOTO 02:



FOTO 03:



FOTO 04:



LEGENDA:

- PONTO DE ILUMINAÇÃO EM LED
- PONTO DE ILUMINAÇÃO COMUM / HALÓGENA
- LIMITE AID

ILUMINAÇÃO PÚBLICA
ESCALA 1 : 2500

OBS.: A PRESENTE REPRESENTAÇÃO É SOMENTE ILUSTRATIVA E EXEMPLIFICATIVA E NÃO CONFIGURA LEVANTAMENTO ATUALIZADO DA INFRAESTRUTURA URBANA.

REVISÃO	
REVISÃO	
REVISÃO	
CBA EMPREENDEIMENTOS  GEOSUSTENTAVEL consultoria ambiental	
ENDEREÇO DO PROJETO: Avenida das Lagostas s/n, Quadra 13A, Jurerê Internacional, Florianópolis / SC	
NÚMERO DA INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 22.72.014.1612.001.103	
USO DO PROJETO/ TIPO	NÚMERO DE PROJETO APROVADO DE LOTEAMENTO (SE HOUVER)
ASSINATURA Empreendimento CBA - 35 SPE Ltda CNPJ: 52.778.827/0001-24 ASSINATURA GIOVANNA OPORTO VILLARÁN Nº do Registro: 00A2321661	
CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO	REVISÃO RX ESCALA DATA : 23/04/2026
Nº DA PRANCHA 03/05	

FOTO 02:

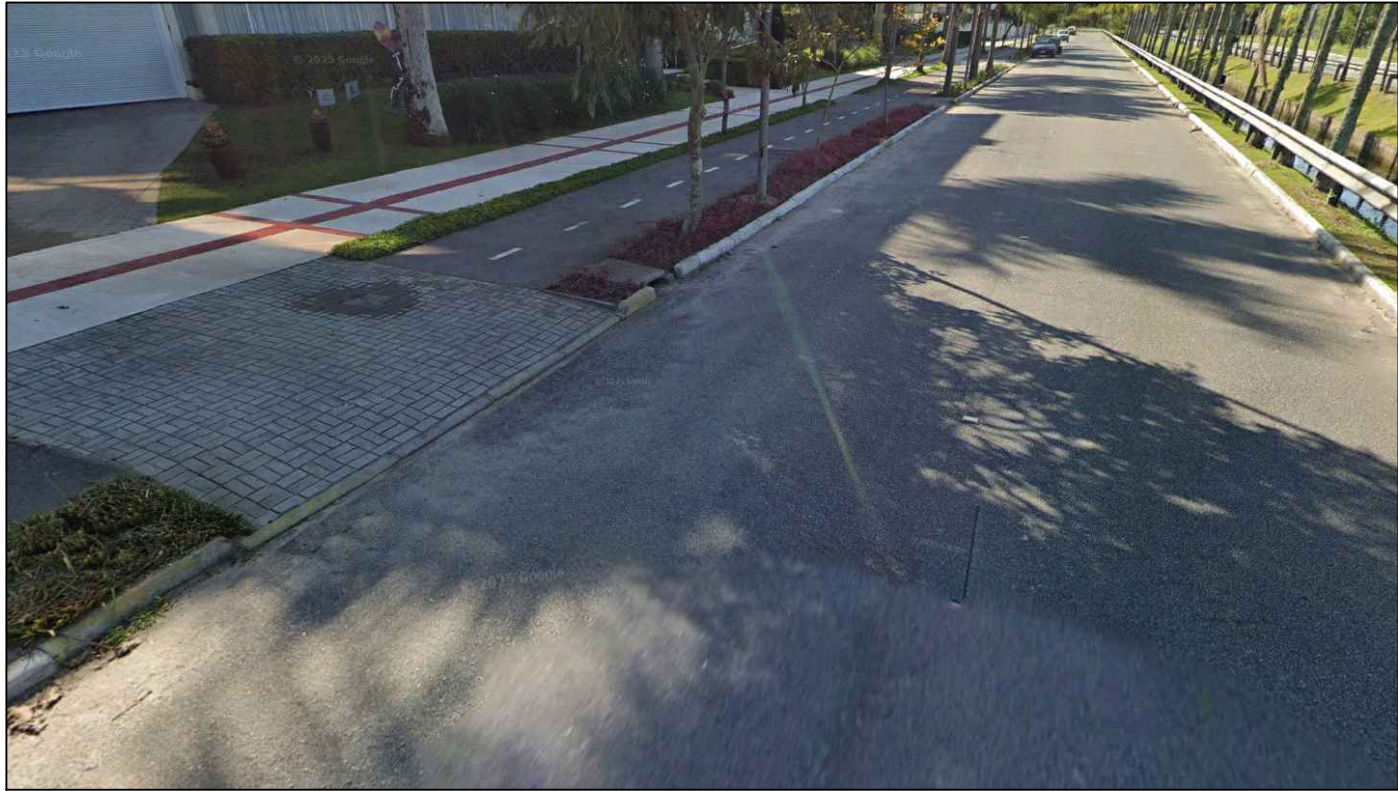


FOTO 01:

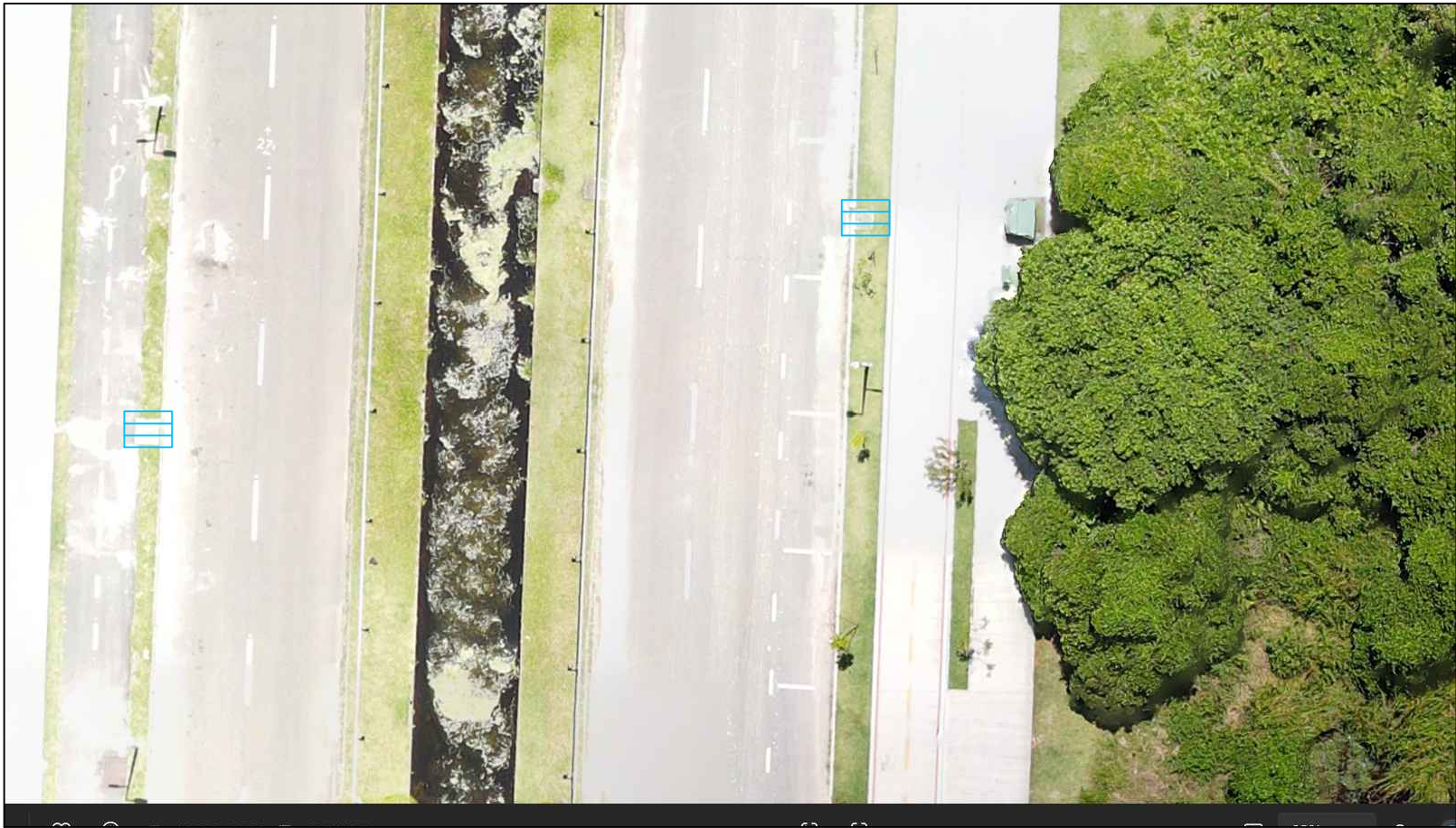
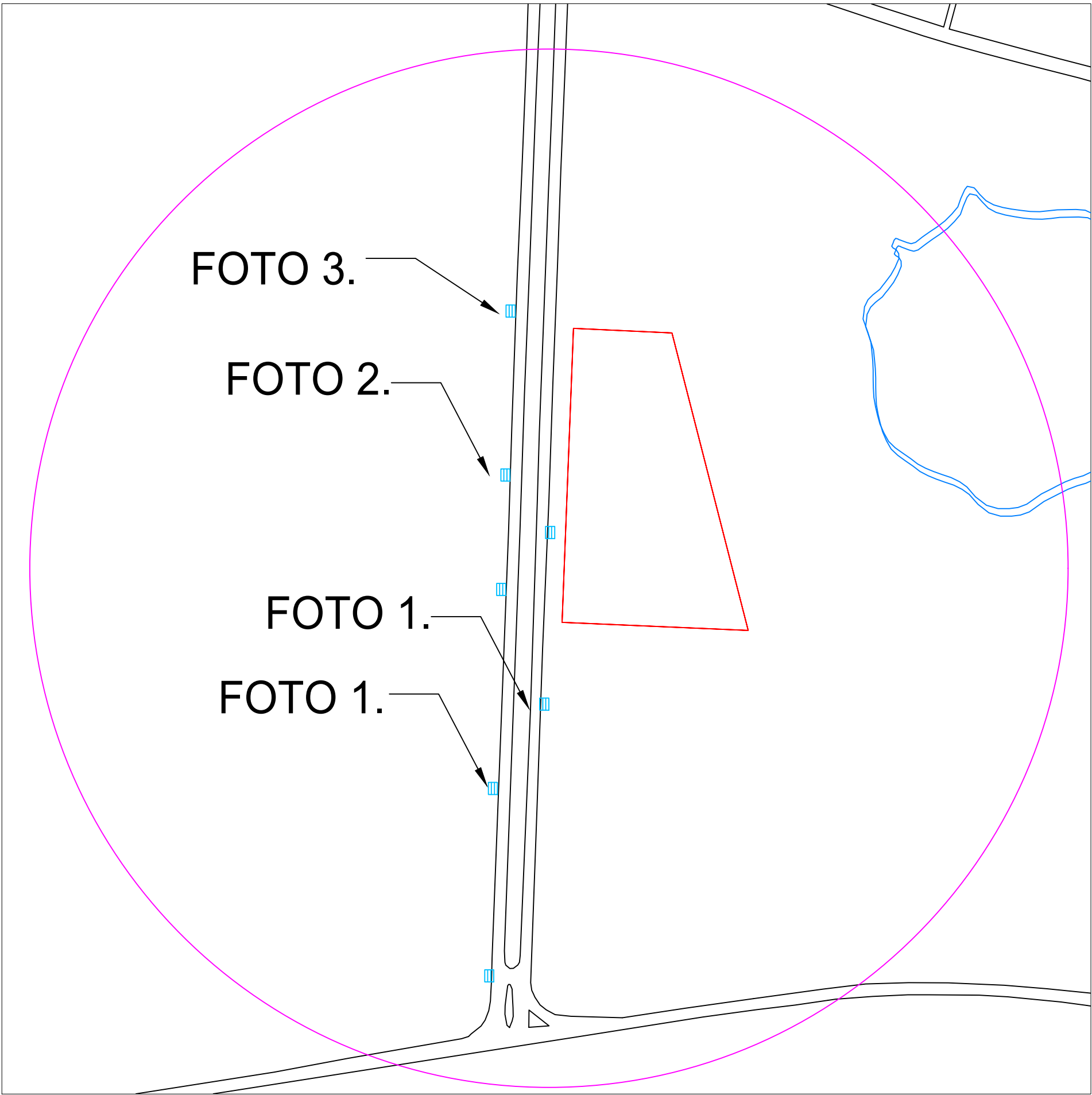
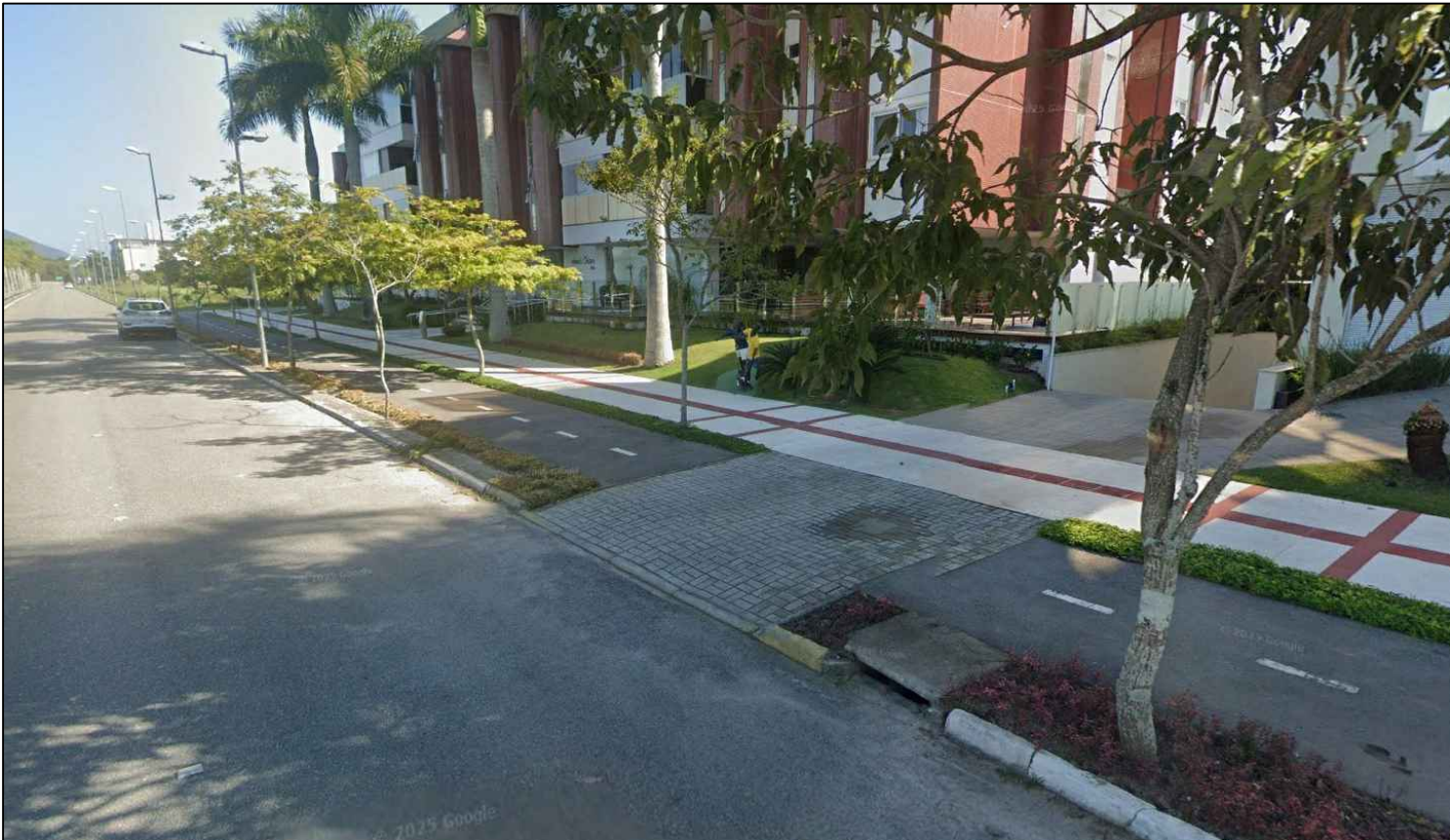


FOTO 03:



LEGENDA:

- BUEIRO OU BOCA DE LOBO
- BUEIRO OU BOCA DE LOBO EM MAL ESTADO
- CANAL DE MACRO-DRENAGEM
- LIMITE AID

REVISÃO	
REVISÃO	
REVISÃO	
CBA EMPREENHIMENTOS	
ENDEREÇO DO PROJETO: Avenida das Lagostas s/n, Quadra 13A, Jurerê Internacional, Florianópolis / SC	
NÚMERO DA INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 22.72.014.1612.001.103	
USO DO PROJETO/ TIPO	NÚMERO DE PROJETO APROVADO DE LOTEAMENTO (SE HOUVER)
gov.br Documento assinado digitalmente GIOVANNA ROSARIO OPORTO VILLARAN Data: 23/04/2026 11:44:29-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br	
ASSINATURA Empreendimento CBA - 35 SPE Ltda CNPJ: 52.778.827/0001-24 ASSINATURA GIOVANNA OPORTO VILLARÁN Nº do Registro: 00A2321661	
CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO	REVISÃO RX ESCALA DATA : 23/04/2026
Nº DA PRANCHA 04/05	

DRENAGEM E MACRODRENAGEM
ESCALA 1 : 2500

OBS.: A PRESENTE REPRESENTAÇÃO É SOMENTE ILUSTRATIVA E EXEMPLIFICATIVA E NÃO CONFIGURA LEVANTAMENTO ATUALIZADO DA INFRAESTRUTURA URBANA.

FOTO 01:



FOTO 03:



FOTO 02:

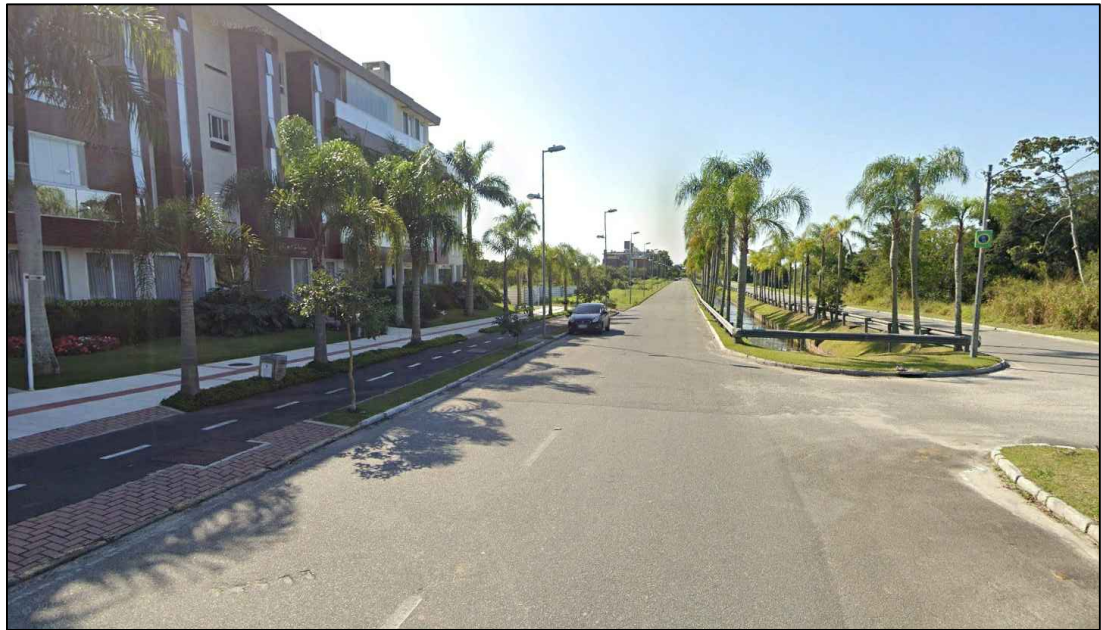
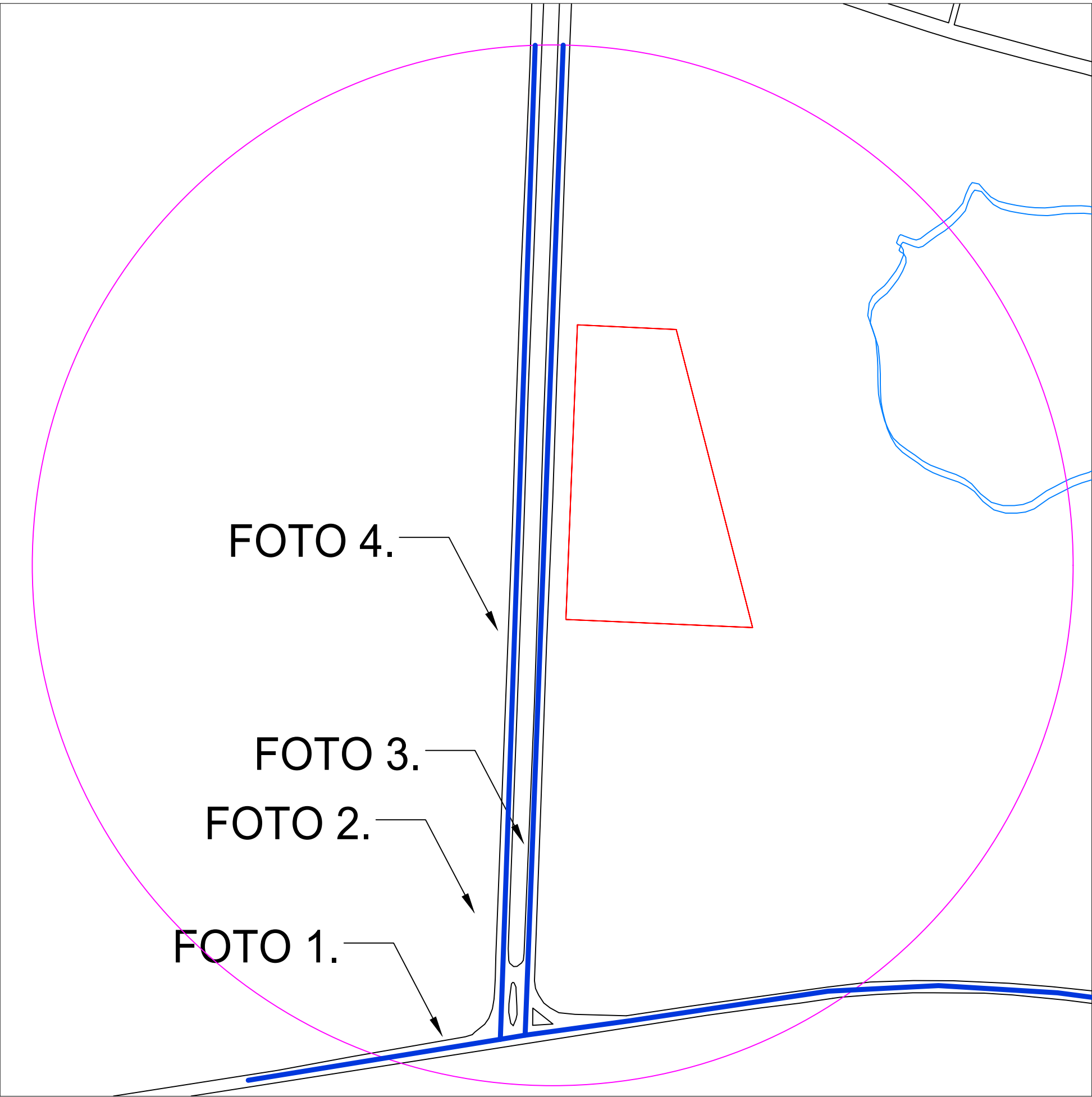


FOTO 04:



PAVIMENTAÇÃO
ESCALA 1 : 2500

LEGENDA:

- VIA PAVIMENTADA
- VIA NÃO PAVIMENTADA
- PAVIMENTO EM MAL ESTADO
- LIMITE AID

OBS.: A PRESENTE REPRESENTAÇÃO É SOMENTE ILUSTRATIVA E EXEMPLIFICATIVA E NÃO CONFIGURA LEVANTAMENTO ATUALIZADO DA INFRAESTRUTURA URBANA.

REVISÃO	
REVISÃO	
REVISÃO	
	
ENDEREÇO DO PROJETO: Avenida das Lagostas s/n, Quadra 13A, Jurerê Internacional, Florianópolis / SC	
NÚMERO DA INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 22.72.014.1612.001.103	
USO DO PROJETO/ TIPO	
NÚMERO DE PROJETO APROVADO DE LOTEAMENTO (SE HOUVER)	
Documento assinado digitalmente govbr GIOVANNA ROSARIO OPORTO VILLARAN Data: 23/04/2026 11:44:29-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br	
ASSINATURA Empreendimento CBA - 35 SPE Ltda CNPJ: 52.778.827/0001-24	
ASSINATURA GIOVANNA OPORTO VILLARÁN Nº do Registro: 00A2321661	
CONTEÚDO: LEVANTAMENTO EXPEDITO	
REVISÃO RX	DATA : 23/04/2026
ESCALA	Nº DA PRANCHA 05/05

1. RESPONSÁVEIS PELO EMPREENDIMENTO

1.1 PROPRIETÁRIO:
Empreendimento CBA 35 SPE LTDA
CNPJ: 52.778.827/0001-24

1.2 RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO ARQUITETÔNICO:
Arq. Arthur de Mattos Casas
CAU 020142-1

2. DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE PARA CONSTRUÇÃO

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

- 2.1. NBR 15.575 - ABNT (Norma de Desempenho), no caso de edificações multifamiliares, comerciais, etc.
2.2. Orientação Técnica OT SMMA Nº 01/2021 (Multifamiliar), Orientação Técnica OT SMMA Nº 02/2021 (Comercial) e à Orientação Técnica OT SMMA Nº03/2021 (Loreamentos) para gestão de resíduos sólidos.
2.3. NBR 9050/2020, que trata da acessibilidade nas edificações.
2.4. Decreto 9.451/2018, que regularmenta preceitos de acessibilidade nas edificações multifamiliares.
2.5. Decreto 9.451/2018, que regulamenta o Art. 58 da Lei n.13.146/2015, que institui o Estatuto da Pessoa com Deficiência.
2.6. Artigo 14 da lei 7.801/2008 e o Manual Calçada Certa da PMF (Decreto 18.369/2018) para execução das calçadas.
2.7. Decreto nº 25.409/2023 para a execução dos rebaixos de meio fio.
2.8. Art. 1301 do Código Civil, referente à distância das aberturas/varandas em relação às divisas do terreno.
2.9. Decreto nº 25.409/2023, a respeito das vagas e circulações de veículos. As vagas terão dimensão mínima de 2,40m x 5,00m e as vagas acessíveis, quando houver, terão dimensão 2,40m x 5,00m + 1,20m. Haverá espaço mínimo livre para manobra dentro do terreno de 5,00m atrás das vagas.
2.10. Caso exista nas proximidades do imóvel em sítio arqueológico e/ou durante as atividades iniciais de implantação do empreendimento seja identificado possível patrimônio cultural em meio à fase de obras, as atividades deverão ser paralisadas e informada a ocorrência ao IPHAN, conforme previsto na Instrução Normativa n. 001/2015, visando cumprir o disposto na Lei Federal n.3924/1961 e na LC Municipal n. 325/2008.
2.11. A edificação atende ao Plano Diretor de Florisnópolis 2023 e sua regulamentação.

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

CBA

EMPREENDIMENTOS

TELEFONE

+55 (48) 3030-6007

SITE

www.vivacorp.com.br

VIVA

CORP

YUNA

ARQUITETURA

TELEFONE

+55 (51) 98222-7334

SITE

OBSERVAÇÕES TÉCNICAS

ID da Revisão	DATA	ASSUNTO
00	16/12/2024	Emissão Inicial

PROJETO ARQUITETÔNICO - USO MISTO/MULTIFAMILIAR

ENDEREÇO DA OBRA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 22.72.014.1612.001-103

DATA:

Av. das Lagostas - Jurere - Florianópolis SC Brasil

16/12/2024

CONTEÚDO:

DESENHO:

TERMOS E DECLARAÇÕES

Arq Juliana Moroishi /
Arq. Joyce Osório

PROPRIETÁRIO (A):

ASSINATURA:

CPF/CNPJ - 52.778.827/0001-24

TAINA GELSDORF

CARLOS02105198007

Assinado de forma digital por
TAINA GELSDORF
CARLOS02105198007
Data: 2024.12.16 16:19:27 -03'00'

RESPONSÁVEL TÉCNICO PROJETO ARQUITETÔNICO:

ASSINATURA:

Arq. Arthur de Mattos Casas
(51) 98222-7334 | CAU - 020142-1

ARTHUR DE MATTOS

CASAS03636447840

Assinado de forma digital por
ARTHUR DE MATTOS
CASAS03636447840
Data: 2024.12.17 13:32:12 -03'00'

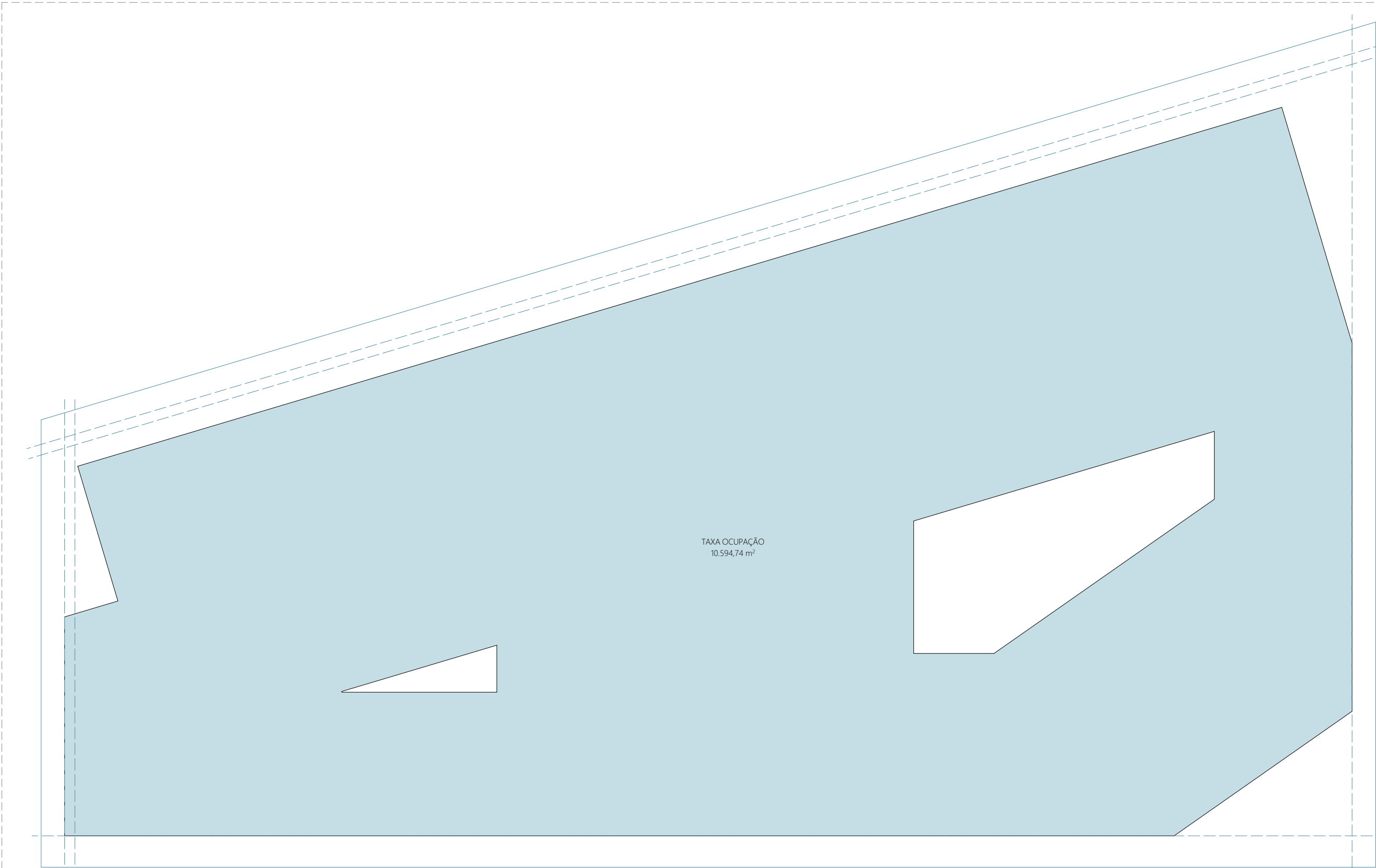
ARQUIVO:

008A_ERH ARTHUR CASAS

1/15

ESCALA: INDICADA

TAXA DE OCUPAÇÃO

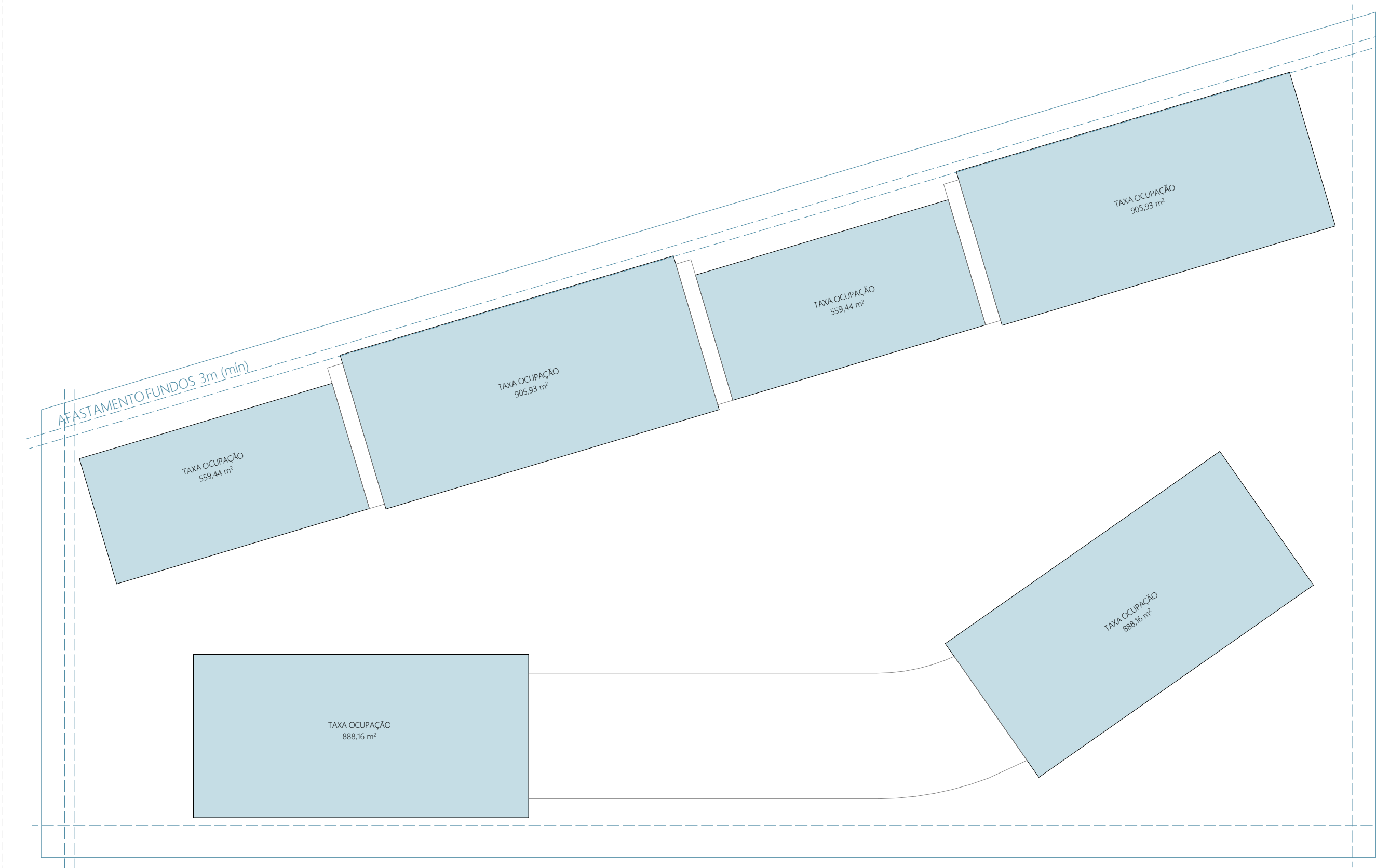


LEGENDA

TO SUBSOLO= 10.594,74m²

T.O. SUBSOLO

ESC:1:500

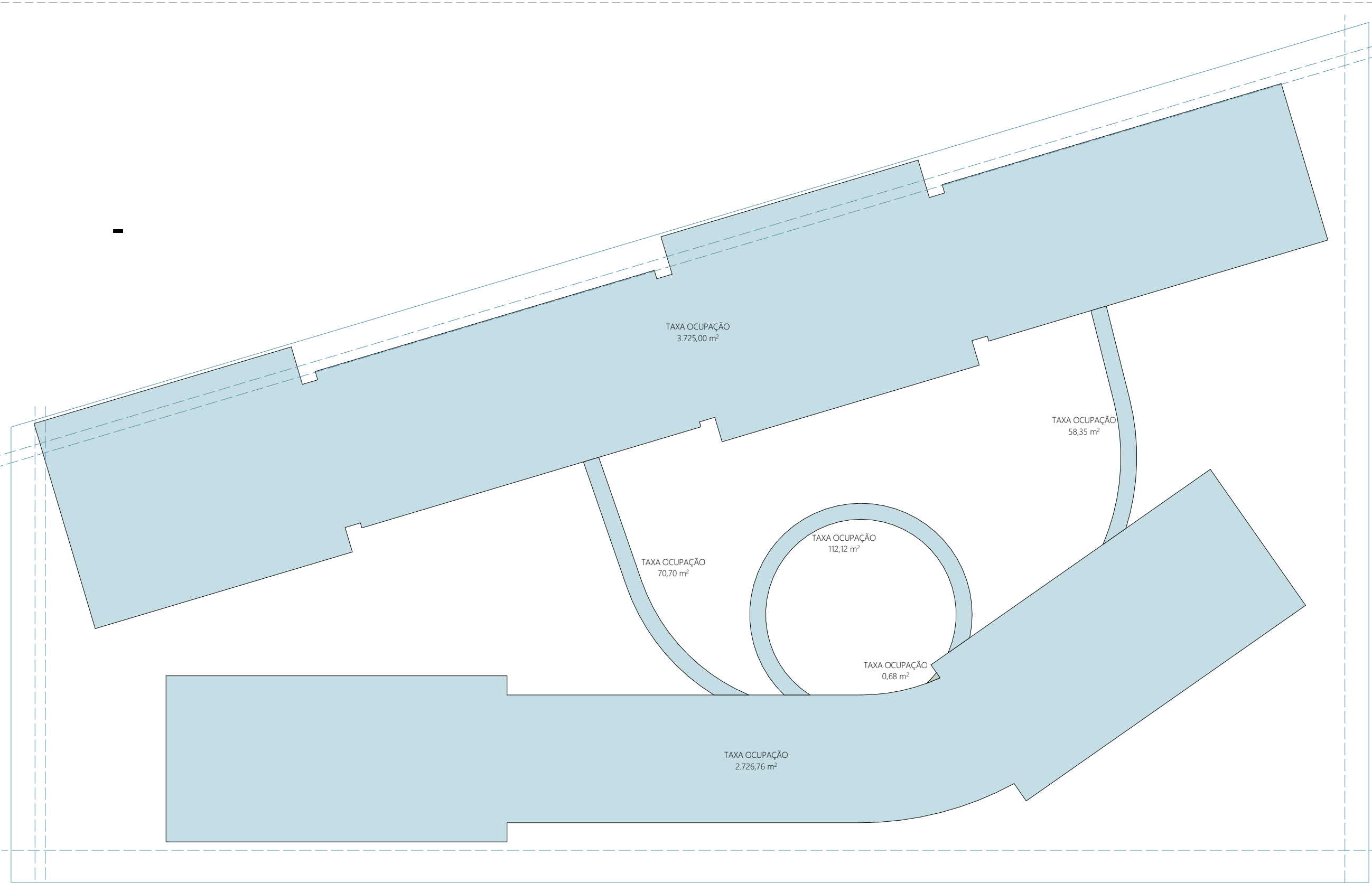


LEGENDA

TO 3º PAVIMENTO= 4.707,06m²

T.O. 3º PISO

ESC:1:500

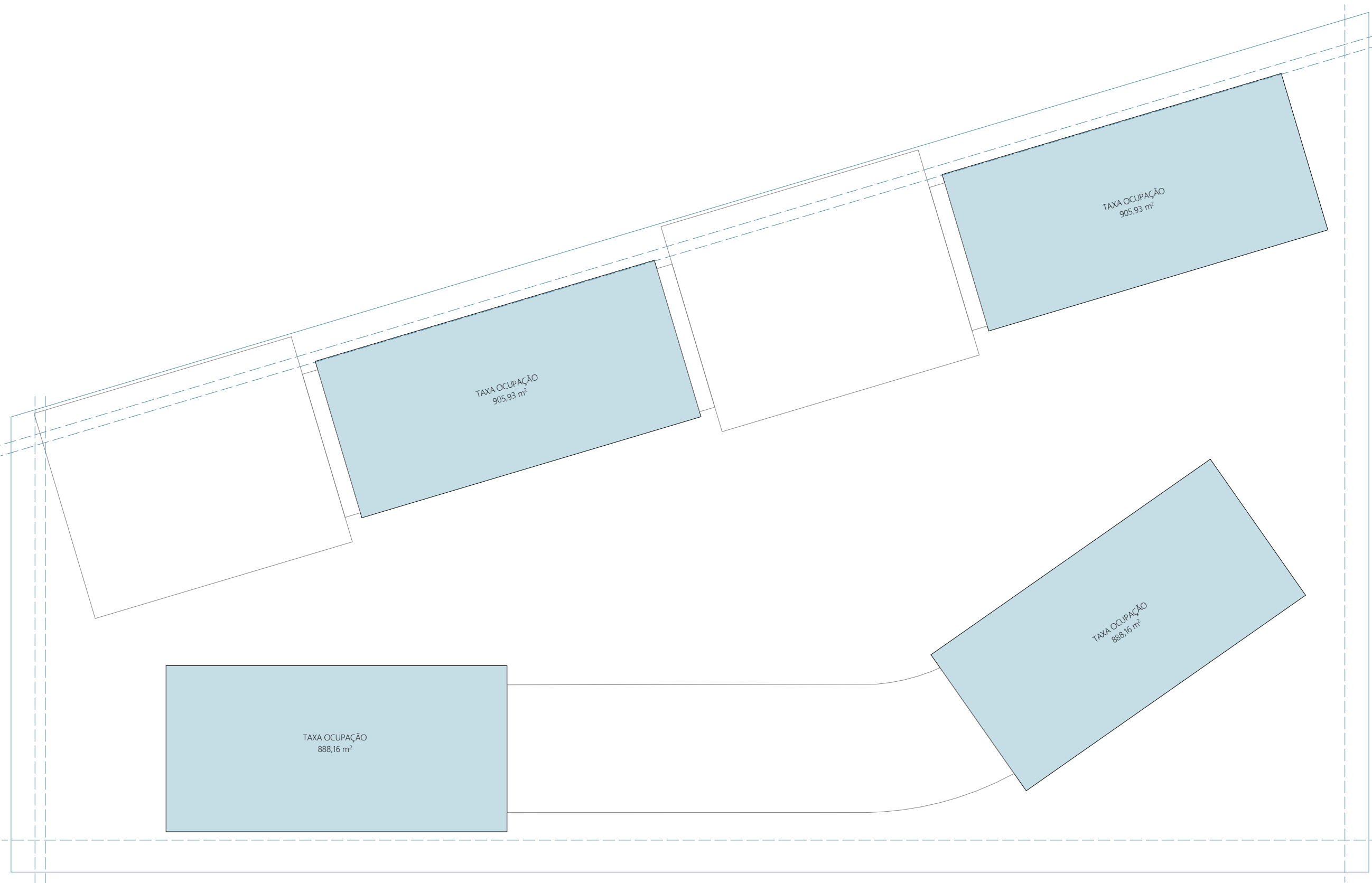


LEGENDA

TO EMBASAMENTO= 6.693,81m²

T.O. EMBASAMENTO

ESC:1:500

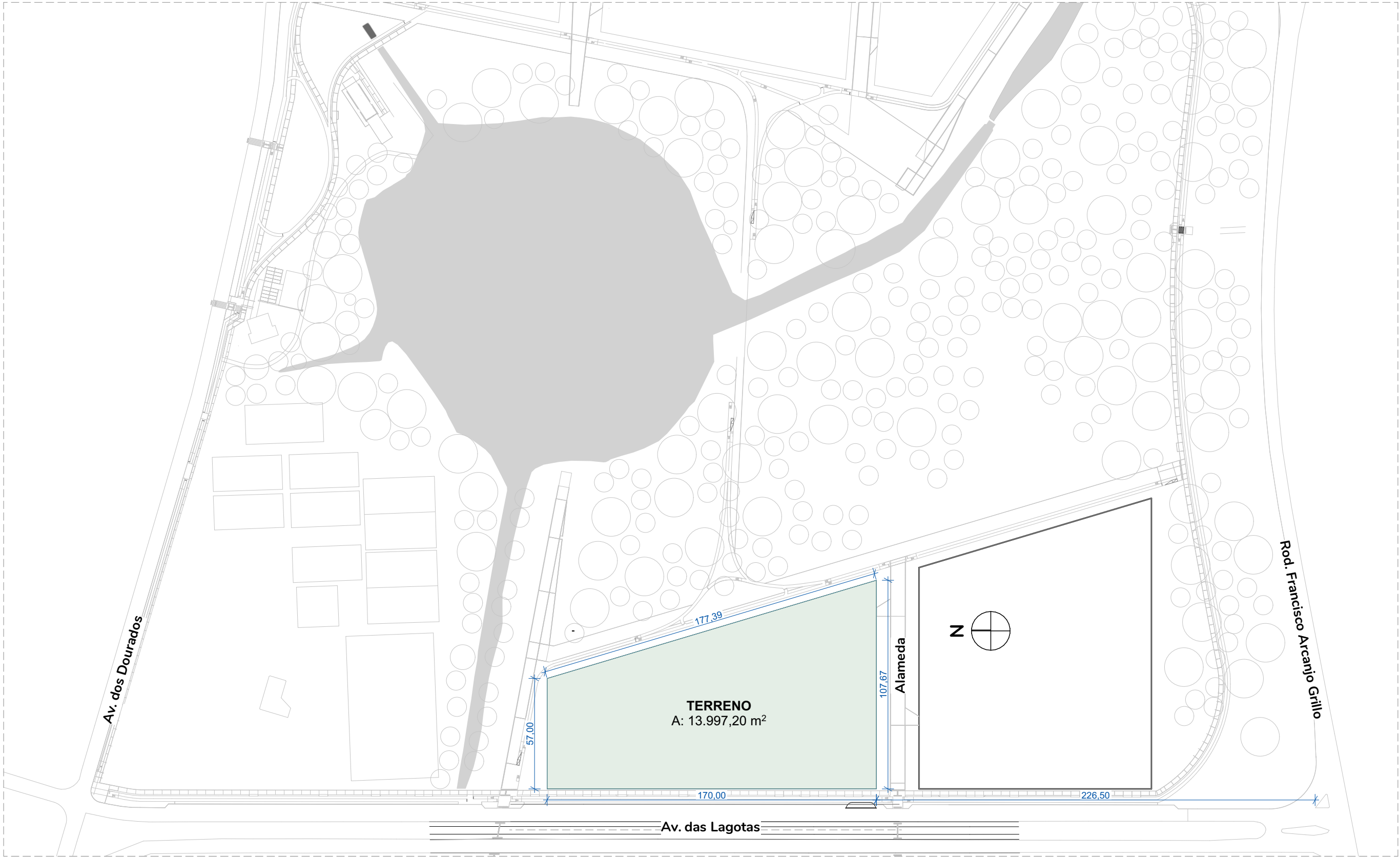


LEGENDA

TO TORRE= 3.588,18m²

T.O. TIPO

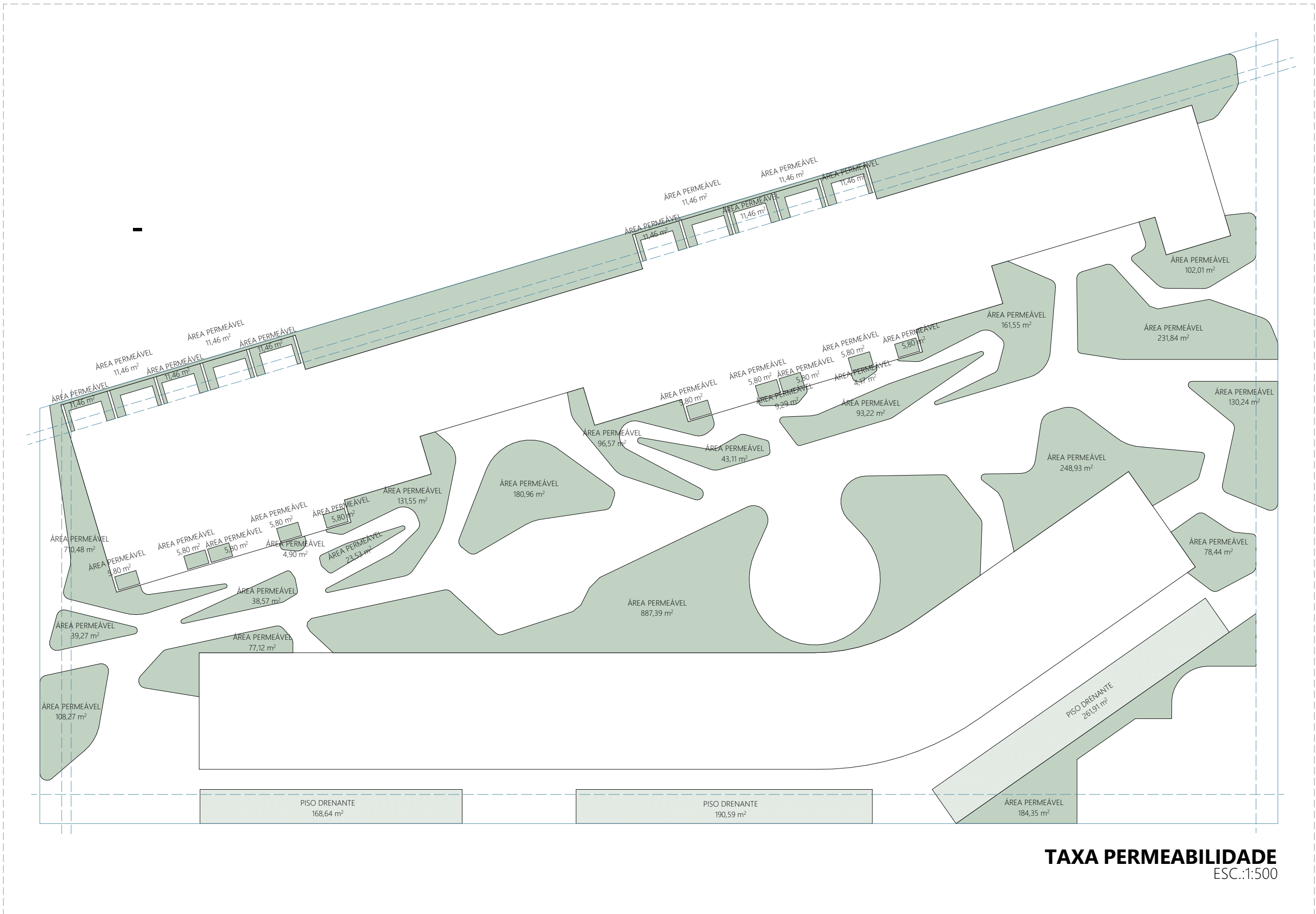
ESC:1:500



SITUAÇÃO

ESC:1:2000

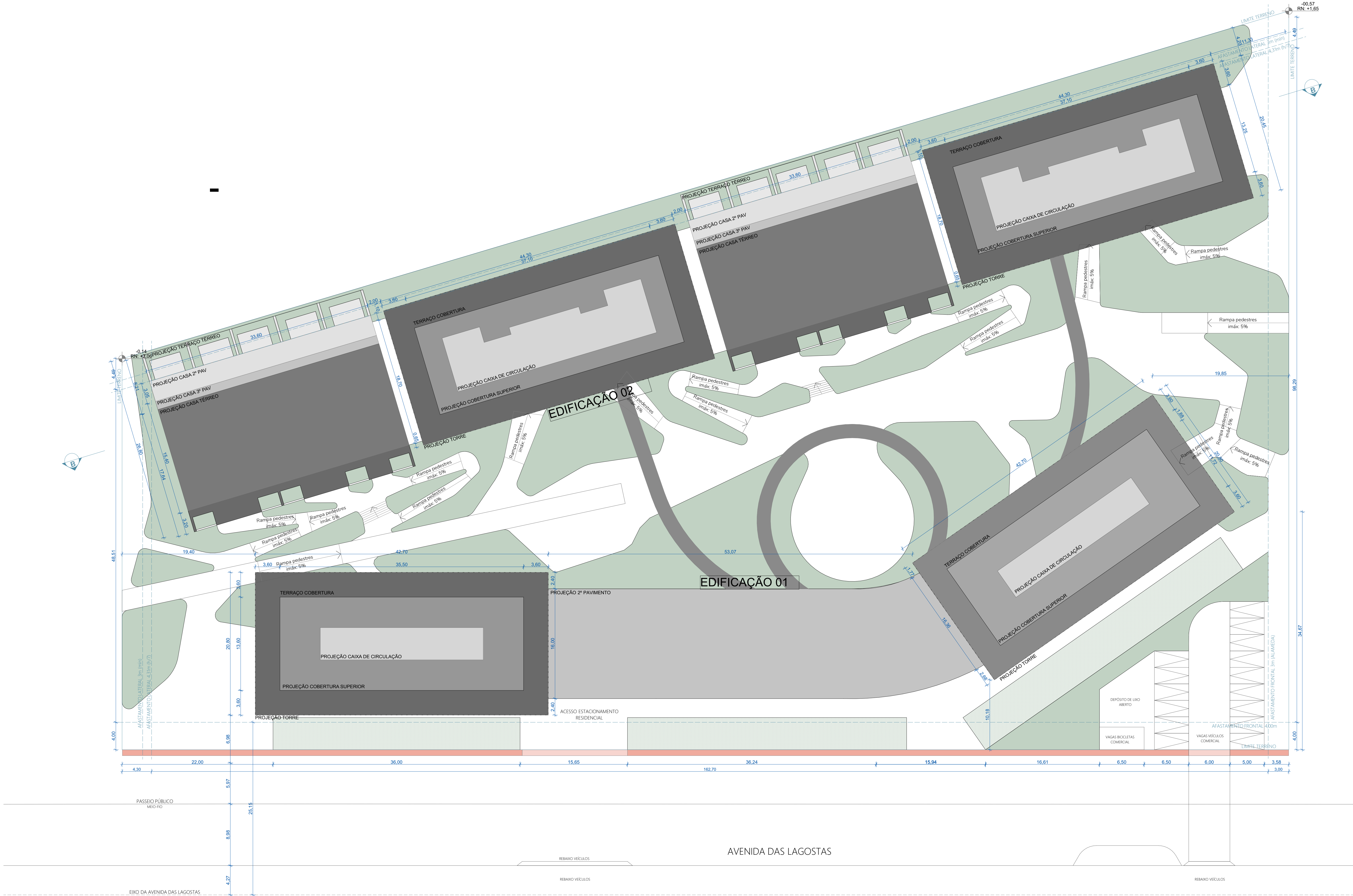
ÁREAS PERMEÁVEIS



TAXA PERMEABILIDADE

ESC:1:500

PARÂMETROS URBANÍSTICOS									
Zoneamento (Sobrezoneamento): ABP-6.5 I - Área matricial: 13997,20 m²					Uso pretendido: Uso Misto/Multifamiliar Nº Inscrições/Imobiliária(s): 22.72.014.1412.001-193				
TERRENO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO									
Área do Terreno 13997,20 m²				Alargamento Viário: -00			Terreno Remanescente: 13997,20 m²		
INCENTIVOS UTILIZADOS:									
☐	INCENTIVO À SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL				☐	INCENTIVO À PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM E DO PATRIMÔNIO CULTURAL			
☐	INCENTIVO À SUSTENTABILIDADE NAS CONSTRUÇÕES				☐	INCENTIVO À PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL			
☐	INCENTIVO AO USO MISTO				☐	ADI I - INCENTIVO ÀS ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO INCENTIVADO			
☐	INCENTIVO À ARTE PÚBLICA				☐	ADI II - INCENTIVO ÀS ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO INCENTIVADO			
☐	INCENTIVO À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS (RETROFIT)				☐	INCENTIVO À FUNÇÃO PÚBLICA NA FORMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS E CONECTIVIDADE			
☐	INCENTIVO POR TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR VERDE (TDC VERDE)				☐	INCENTIVO AO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO			
☐	INCENTIVO DE AMEBRAMENTO				☐				
LÍMITES DE OCUPAÇÃO - MÁXIMO SEM INCENTIVO (Conforme Anexo F1 e Art. 71 do Plano Diretor)									
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO					TAXA DE OCUPAÇÃO				
Básico					Acrescimo por Subsolo				
Acrescimo por outorga					Adicional para Subsolo				
0					0				
1					0,8				
13997,20 m²					4,21				
33733,25 m²					11197,76 m²				
0					80%				
1					11197,76 m²				
0					80%				
1					11197,76 m²				
0					36%				
1					5038,99 m²				
LÍMITES DE OCUPAÇÃO - MÁXIMO COM INCENTIVO									
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO					TAXA DE OCUPAÇÃO				
Básico					Acrescimo				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				
Básico					Básico				



QUADRO DE ÁREAS												
Incentivos	Pavimentos	Áreas				Área Computável (CA)			Taxa de Ocupação (TO)		ÁREA PRIVATIVA*	
		Coberta Fachada	Coberta Aberta	Descoberta	Total	Residencial Não	Residencial Garagem	Totais	Área	(%)		
Subsídio 01	1º PAVIMENTO (TERRAÇO)	10394,14 m²	- ,00	- ,00	10394,14 m²	707,79 m²	- ,00	432,00 m²	11191,93 m²	10564,14 m²	76%	707,79 m²
	2º PAVIMENTO	4593,00 m²	- ,00	5966,00 m²	10559,00 m²	1500,00 m²	- ,00	4087,89 m²	-	4593,00 m²	44%	3180,35 m²
	3º PAVIMENTO	4262,63 m²	1182,36 m²	1406,01 m²	6851,00 m²	3704,90 m²	- ,00	3754,99 m²	-	4770,56 m²	34%	3260,20 m²
	4º PAVIMENTO	3260,20 m²	301,82 m²	- ,00	3562,02 m²	3145,21 m²	- ,00	- ,00	3145,21 m²	3588,18 m²	26%	3260,20 m²
	5º PAVIMENTO	3260,20 m²	301,82 m²	- ,00	3562,02 m²	3145,21 m²	- ,00	- ,00	3145,21 m²	-	14%	3260,20 m²
	6º PAVIMENTO	3260,20 m²	301,82 m²	- ,00	3562,02 m²	3145,21 m²	- ,00	- ,00	3145,21 m²	-	0%	3260,20 m²
	7º PAVIMENTO	3260,20 m²	301,82 m²	- ,00	3562,02 m²	3145,21 m²	- ,00	- ,00	3145,21 m²	-	0%	3260,20 m²
	8º PAVIMENTO	3260,20 m²	301,82 m²	- ,00	3562,02 m²	3145,21 m²	- ,00	- ,00	3145,21 m²	-	0%	3260,20 m²
Uso Misto	PAV. COBERTURA	1922,59 m²	- ,00	1630,44 m²	3553,03 m²	- ,00	- ,00	3553,03 m²	-	1948,74 m²	54%	3553,03 m²
	RESERVATÓRIO	250,00 m²	- ,00	- ,00	250,00 m²	- ,00	- ,00	- ,00	-	- ,00	0%	- ,00
Total		40347,32 m²	3068,51 m²	9011,45 m²	52427,28 m²	31025,88 m²	1500,00 m²	432,00 m²	32957,88 m²	-	-	29134,22 m²

*NOTA: A área privativa da tabela é para o cálculo da eficiência da edificação, conforme Decreto nº 25.687/2025. Entende-se como área privativa as unidades residenciais autônomas (apartamento) e as áreas das vagas de garagem de unidades autônomas residenciais, comércio e descobertas. Não entram no cálculo as áreas de toldos, box e vagas de estante de residencial, bem como circulações de uso comum.

CBA

EMPREENDIMENTOS

VIVA

CORP

YUNA

ARQUITETURA

0111 3111-1111

+55 (48) 3000-4007

www.vivacorp.com.br

0111 3111-1111

+55 (51) 9620-7334

0111

OBSERVAÇÕES TÉCNICAS

01 de 01

Revista

30

DATA

16/10/2024

ASSINADO

Enviado pelo

PROJETO ARQUITETÔNICO - USO MISTO/MULTIFAMILIAR

DIREÇÃO DA CBA:

Av. das Lagostas - Jurema - Florianópolis SC, Brasil

INSCRIÇÃO MUNICIPAL:

22.72.014.902.001.003

DATA

16/12/2024

CONTEÚDO

LOCAÇÃO

PROPRIETÁRIO(A)

ARQUITETO(A)

CPF: 00000000-00

CPF: 00000000-00

RESPONSÁVEL TÉCNICO PROJETO ARQUITETÔNICO:

ARQUITETO(A)

Arq. Arthur de Mattos Casas

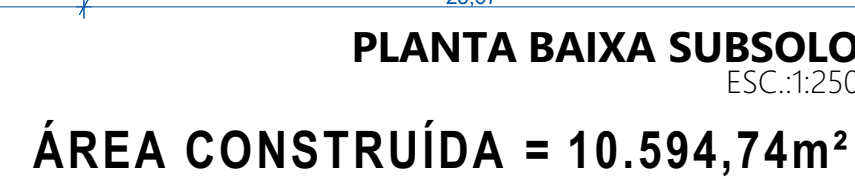
ARTHUR DE MATTOS

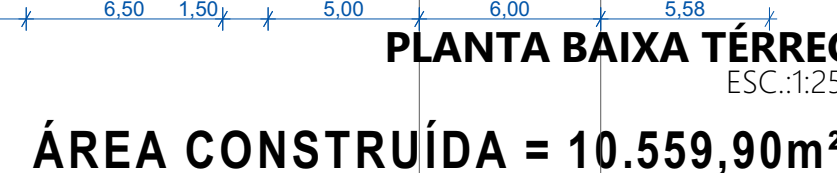
CPF: 00000000-00

CPF: 00000000-00

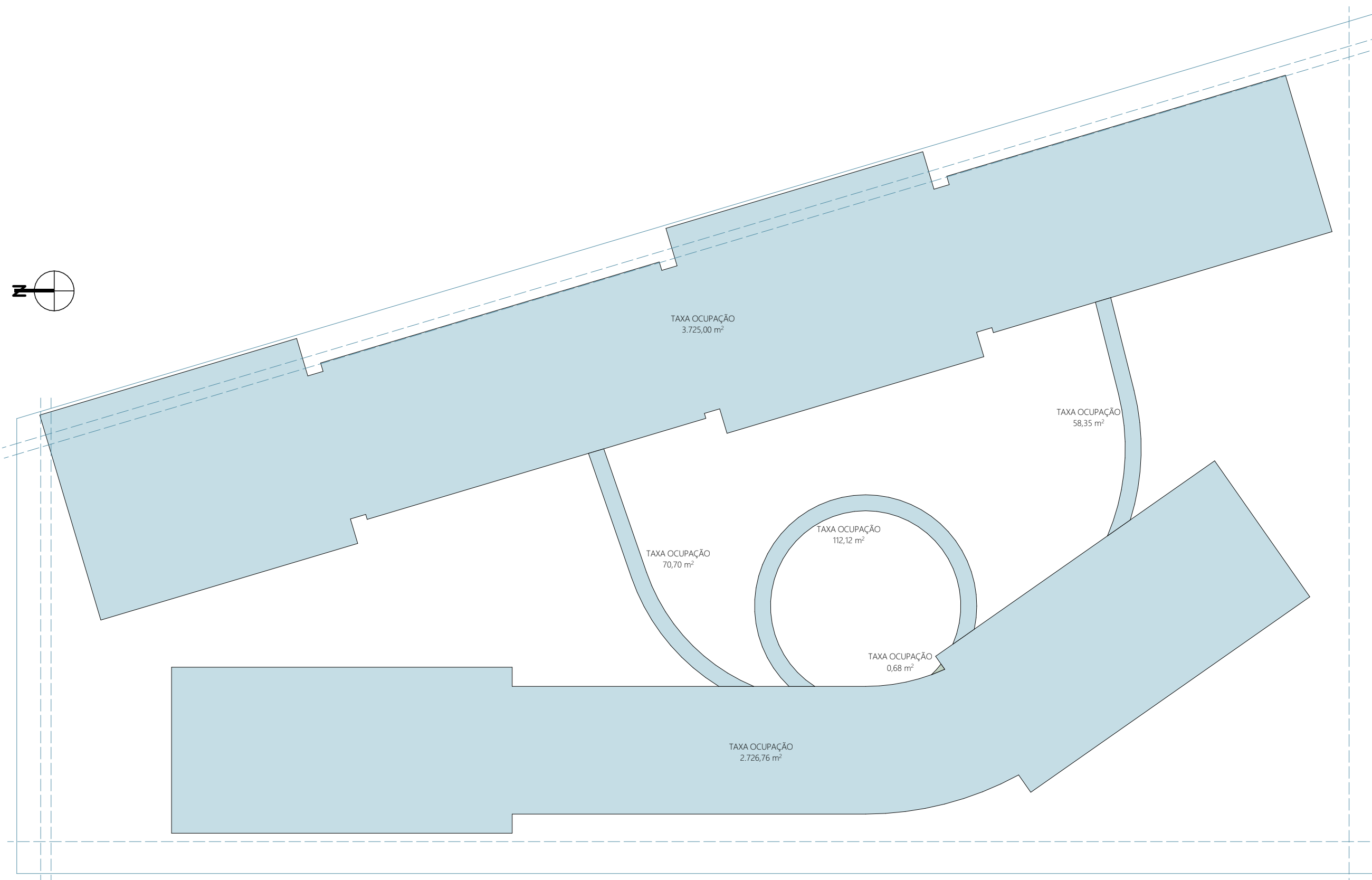
000A, ERH ARTHUR CASAS

3/15

4/15

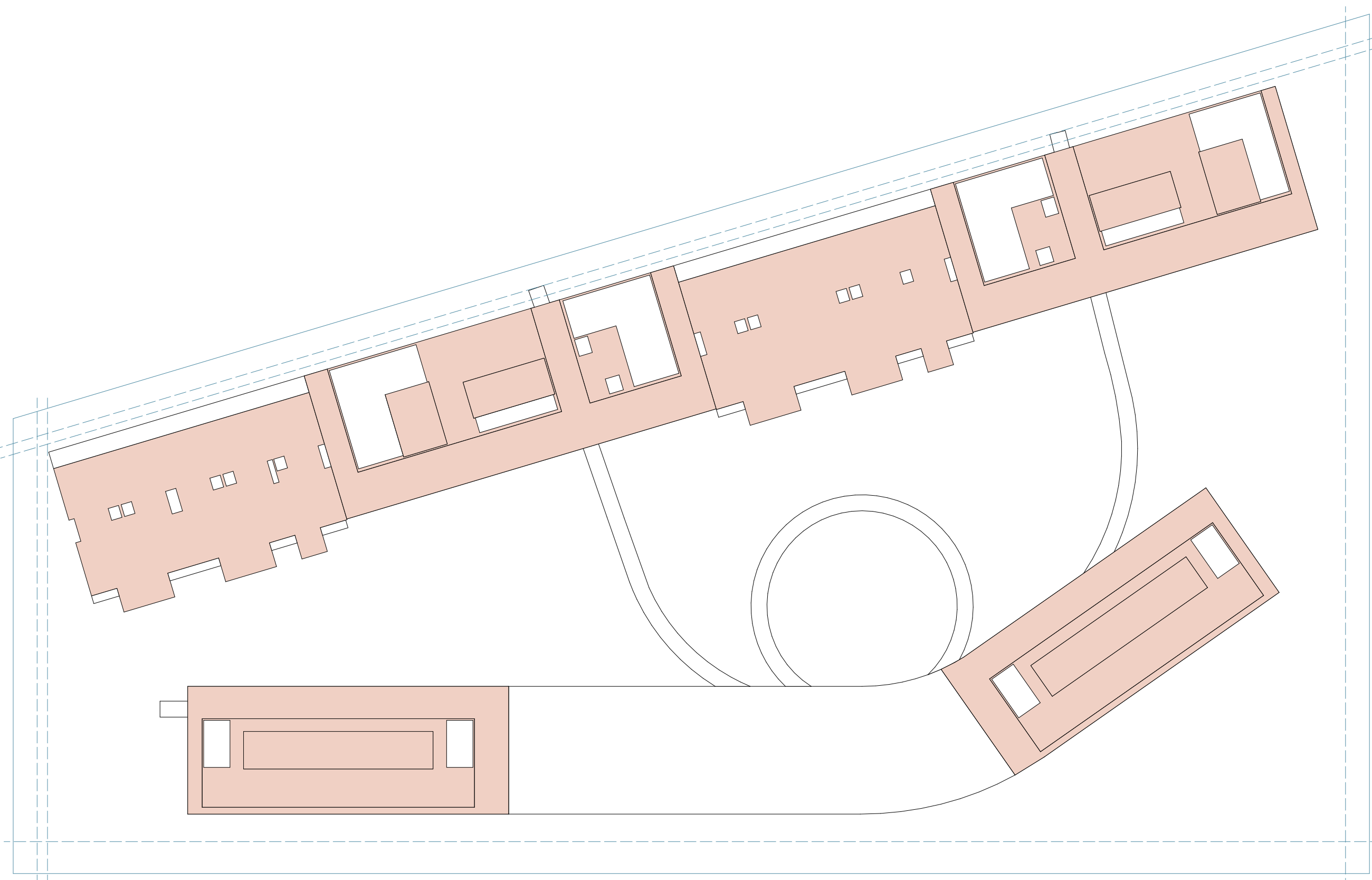


*NOTA: A área privativa da tabela é para o cálculo da eficiência da edificação, conforme Decreto nº 25.887/2023. Entende-se como área privativa as unidades residenciais autônomas (apartamentos) e as áreas das vagas de garagem de veículos automotores residenciais cobertas e descobertas. Não entram no cálculo as áreas de hobby box e vagas de visitante do residente, bem como circulações de acesso.



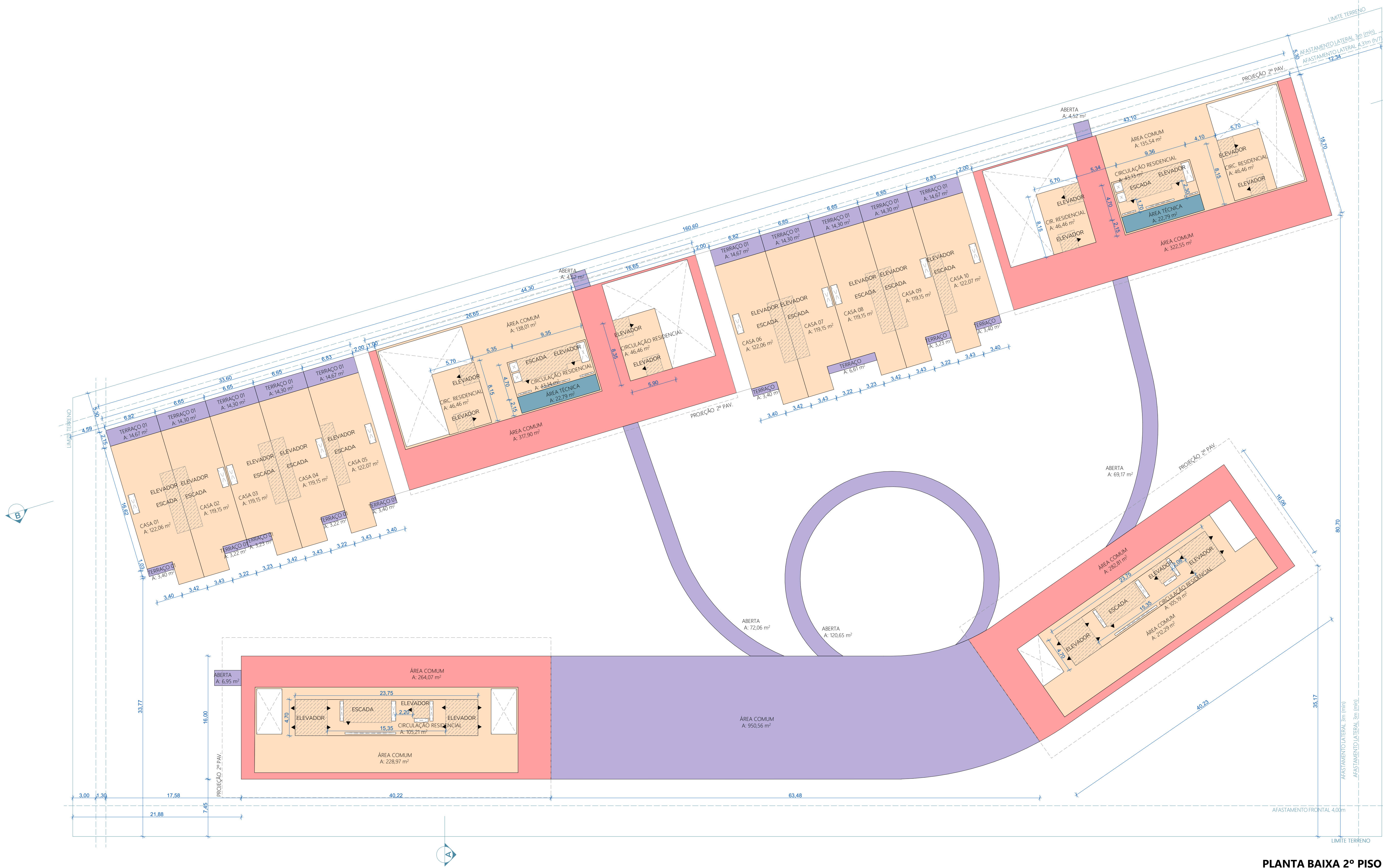
TAXA DE OCUPAÇÃO (TO) = 6.693,61m²

T.O. EMBASAMENTO
ESC.:1:500



CA RESIDENCIAL: 3.704,59m²

CA 2º PISO
ESC.:1:500



PLANTA BAIXA 2º PISO
ÁREA CONSTRUÍDA = 5.016,68m²

QUADRO DE ÁREAS												
Incentivos	Pavimentos	Áreas			Área Computável (CA)				Taxa de Ocupação (TO)		ÁREA PRIVATIVA*	
		Coberta Fechada	Coberta Aberta	Descoberta	Total	Residencial	Não Residencial	Garagem	Total	Área		(%)
	SUBSÓLO 01	10394,14 m²	-	-	10394,14 m²	707,59 m²	-	432,00 m²	1139,59 m²	10394,14 m²	10%	707,59 m²
	1º PAVIMENTO (TERRAÇO)	4593,00 m²	-	-	4593,00 m²	10559,00 m²	-	-	10559,00 m²	4593,00 m²	44%	3180,35 m²
	2º PAVIMENTO	2423,82 m²	1182,32 m²	1426,01 m²	5031,15 m²	3704,90 m²	-	-	3704,90 m²	5031,15 m²	39%	1930,76 m²
	3º PAVIMENTO	3260,20 m²	301,82 m²	-	3562,02 m²	3145,21 m²	-	-	3145,21 m²	3562,02 m²	88%	2860,20 m²
	4º PAVIMENTO	3260,20 m²	301,82 m²	-	3562,02 m²	3145,21 m²	-	-	3145,21 m²	3562,02 m²	88%	2860,20 m²
	5º PAVIMENTO	3260,20 m²	301,82 m²	-	3562,02 m²	3145,21 m²	-	-	3145,21 m²	3562,02 m²	88%	2860,20 m²
	6º PAVIMENTO	3260,20 m²	301,82 m²	-	3562,02 m²	3145,21 m²	-	-	3145,21 m²	3562,02 m²	88%	2860,20 m²
	7º PAVIMENTO	3260,20 m²	301,82 m²	-	3562,02 m²	3145,21 m²	-	-	3145,21 m²	3562,02 m²	88%	2860,20 m²
Uso Misto	8º PAVIMENTO	3260,20 m²	301,82 m²	-	3562,02 m²	3145,21 m²	-	-	3145,21 m²	3562,02 m²	88%	2860,20 m²
	PAV. COBERTURA	1922,59 m²	-	1630,44 m²	3553,03 m²	3553,03 m²	-	-	3553,03 m²	1922,59 m²	14%	270,00 m²
Fruição	BARRILETE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0%	-
	RESERVATÓRIO	250,00 m²	-	-	250,00 m²	-	-	-	-	-	0%	-
Total		40347,32 m²	3068,51 m²	9011,45 m²	52427,28 m²	31025,88 m²	1500,00 m²	432,00 m²	32957,88 m²			29134,22 m²

*NOTA: A área privativa da tabela é para o cálculo da eficiência da edificação, conforme Decreto nº 25.887/2023. Entende-se como área privativa as unidades residenciais, comerciais, industriais e os áreas das vagas de garagem de unidades residenciais, comerciais e industriais. Não entram no cálculo as áreas de todos os e eixos de estante do residencial, bem como circulações de uso comum.

LEGENDAS DE VAGAS

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

LEGENDAS DE ÁREAS CONSTRUÍDAS

- COMPUTÁVEL | ÁREA COBERTA FECHADA
- COMPUTÁVEL | ÁREA COBERTA ABERTA
- NÃO COMPUTÁVEL | ÁREA COBERTA FECHADA
- NÃO COMPUTÁVEL | ÁREA COBERTA ABERTA
- NÃO COMPUTÁVEL | ÁREA DESCOBERTA
- ÁREA PERMEÁVEL
- ÁREA IMPERMEÁVEL

LEGENDAS PISO TÁTIL

- PISO GUIA
- PISO ALERTA

CBA
EMPREENDEIMENTOS

VIVA
CORP

YUNA
ARQUITETURA

OBSERVAÇÕES TÉCNICAS

01 de Revisão	DATA	ABRIL 2024
02	16/10/2024	Entrega final
03		
04		
05		

PROJETO ARQUITETÔNICO - USO MISTO/MULTIFAMILIAR

REVISÃO DA CBA:
Av. das Lagunas - Jurema - Florianópolis SC, Brasil

INSCRIÇÃO: MBR/BR/2017/01-010
DATA: 16/12/2024

CONTEÚDO:
PLANTA BAIXA, 2º PAVIMENTO

DESENHO:
Arq. Juliana Morcillo /
Arq. Joyce Ojeda

PROPRIETÁRIO(A):
COPACOM - 12.718.007/0001-24

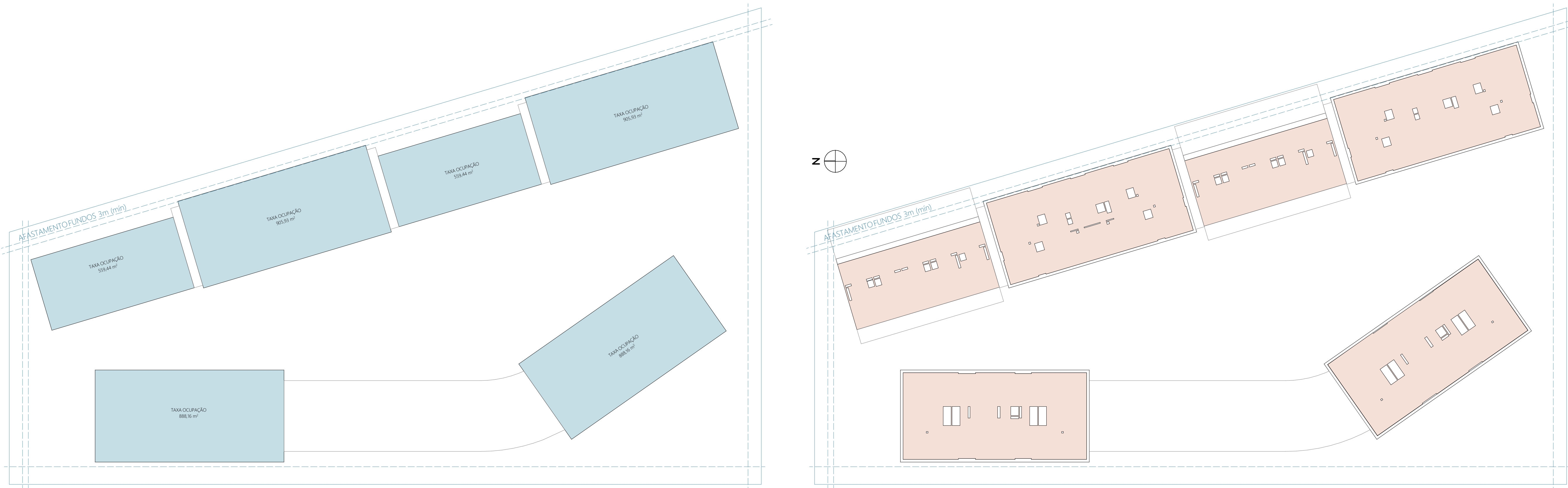
ASSINATURA:
TANIA DELCORRE
(CPF: 04.043.198-00)

RESPONSÁVEL TÉCNICO PROJETO ARQUITETÔNICO:
Arq. Arthur de Mattos Casas
(CPF: 08.022.733-1) (CAU - 02042-1)

ASSINATURA:
ARTHUR DE MATTOS
CASAS (CPF: 08.022.733-1)

PROJETO:
008A, ERH ARTHUR CASAS

6/15

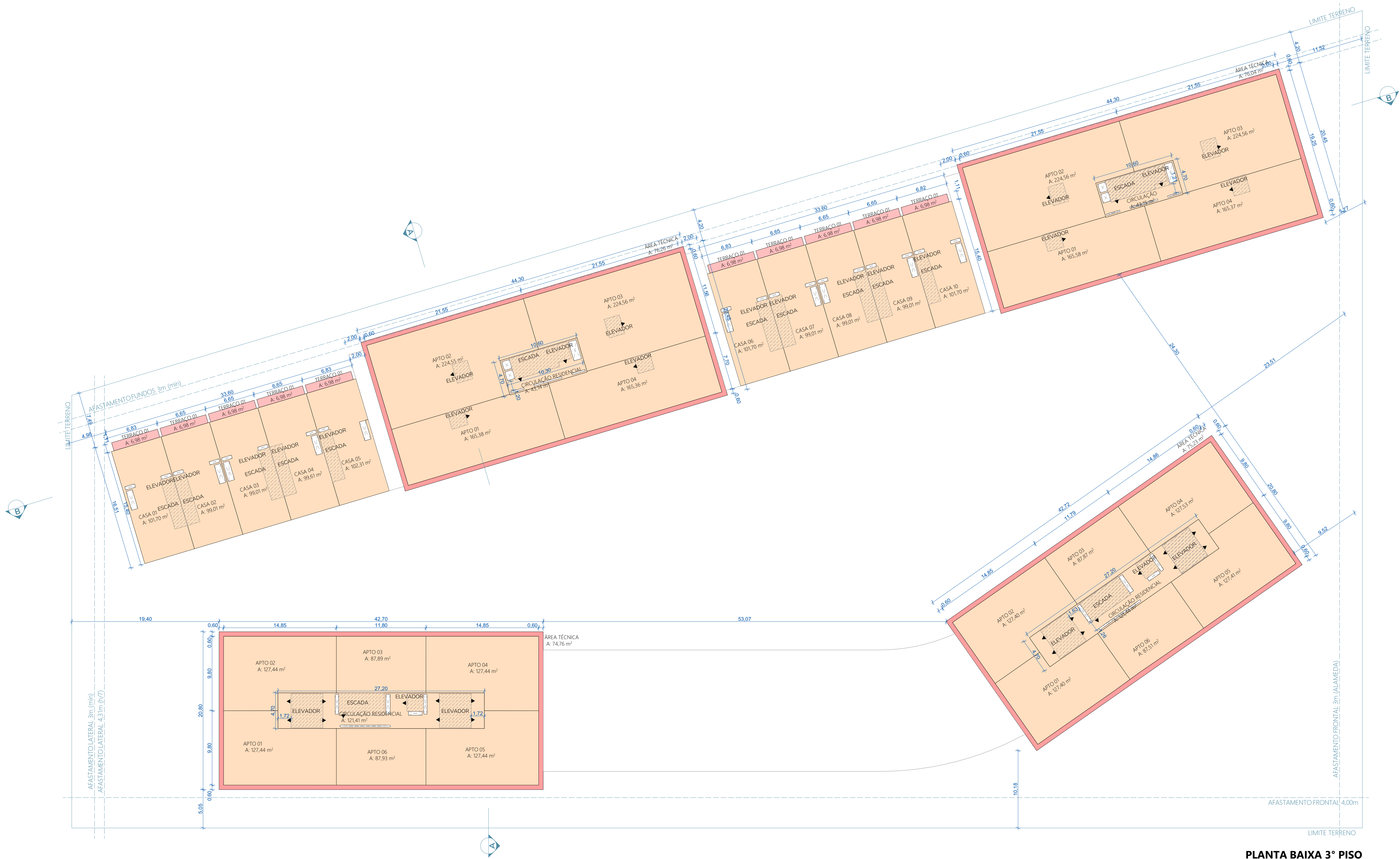


TAXA DE OCUPAÇÃO (TO) = 4.707,06m²

T.O. 3º PISO
ESC.:1:500

CA RESIDENCIAL: 4.137,73m²

C.A 3º PISO
ESC.:1:500



PLANTA BAIXA 3º PISO
ESC.:1:250
ÁREA CONSTRUÍDA = 4.633,93m²

QUADRO DE ÁREAS												
Incentivos	Pavimentos	Áreas			Área Computável (CA)				Tasa de Ocupação (TO)			ÁREA PRIVATIVA*
		Coberta Fechada	Coberta Aberta	Descoberta	Residencial	Residencial	Garagem	Totais	Área	(%)		
Subsídio	01	10394,14 m²	-	00	10394,14 m²	707,79 m²	-	11101,93 m²	10394,14 m²	10%	107,58 m²	
	1º PAVIMENTO (TERRAÇO)	4593,00 m²	-	00	5966,00 m²	3187,82 m²	-	4687,89 m²	4593,00 m²	48%	3180,35 m²	
	2º PAVIMENTO	4261,84 m²	1187,32 m²	1486,01 m²	5916,98 m²	4794,90 m²	-	3754,99 m²	4261,84 m²	44%	1880,26 m²	
	3º PAVIMENTO	3260,20 m²	301,82 m²	-	4603,93 m²	4197,73 m²	-	4197,73 m²	3260,20 m²	34%	1107,70 m²	
	4º PAVIMENTO	3260,20 m²	301,82 m²	-	3562,02 m²	3145,21 m²	-	3145,21 m²	3260,20 m²	26%	840,20 m²	
	5º PAVIMENTO	3260,20 m²	301,82 m²	-	3562,02 m²	3145,21 m²	-	3145,21 m²	3260,20 m²	26%	840,20 m²	
	6º PAVIMENTO	3260,20 m²	301,82 m²	-	3562,02 m²	3145,21 m²	-	3145,21 m²	3260,20 m²	26%	840,20 m²	
	7º PAVIMENTO	3260,20 m²	301,82 m²	-	3562,02 m²	3145,21 m²	-	3145,21 m²	3260,20 m²	26%	840,20 m²	
Uso Misto	8º PAVIMENTO	3260,20 m²	301,82 m²	-	3562,02 m²	3145,21 m²	-	3145,21 m²	3260,20 m²	26%	840,20 m²	
Fruição	PAV. COBERTURA	1922,99 m²	-	00	1922,99 m²	3562,02 m²	-	3562,02 m²	1922,99 m²	54%	1048,74 m²	
	BARILETE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	RESERVATÓRIO	250,00 m²	-	00	250,00 m²	-	-	250,00 m²	250,00 m²	0%	-	
Total		40347,32 m²	3068,51 m²	9011,45 m²	52427,28 m²	31025,88 m²	1500,00 m²	432,00 m²	32957,88 m²			29134,22 m²

*NOTA: A área privativa da tabela é para o cálculo da eficiência da edificação, conforme Decreto nº 25.887/2023. Entende-se como área privativa as unidades residenciais, comerciais, industriais e de serviços, bem como as áreas de estacionamento, comércio e recreação. Não entram no cálculo as áreas de toldos, box e vagas de estante de estacionamento, bem como circulações de uso comum.

LEGENDAS DE VAGAS

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

LEGENDAS DE ÁREAS CONSTRUÍDAS

- COMPUTÁVEL | ÁREA COBERTA FECHADA
- COMPUTÁVEL | ÁREA COBERTA ABERTA
- NÃO COMPUTÁVEL | ÁREA COBERTA FECHADA
- NÃO COMPUTÁVEL | ÁREA COBERTA ABERTA
- NÃO COMPUTÁVEL | ÁREA DESCOBERTA
- ÁREA PERMEÁVEL
- ÁREA IMPERMEÁVEL

LEGENDAS PISO TÁTIL

- PISO GUIA
- PISO ALERTA

CBA

EMPRESAMENTOS

VIVA

CORP

YUNA

ARQUITETURA

011 3333-1111

+55 485 3000-4007

www.vivacorp.com.br

011 3333-1111

+55 011 9620-7334

011 3333-1111

OBSERVAÇÕES TÉCNICAS

01 de 01

Revista

01

DATA

16/12/2024

NABUCCO

Emenda técnica

01 de 01

Revista

01

DATA

16/12/2024

NABUCCO

Emenda técnica

PROJETO ARQUITETÔNICO - USO MISTO/MULTIFAMILIAR

DIREÇÃO DA OBRA

Av. das Lagostas - Jurema - Florianópolis SC, Brasil

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 22.72.014.902.001.903

DATA

16/12/2024

CONTEÚDO

PLANTA BAIXA 3º PAV.

DESENHO

Arq. Juliana Morcchi / Arq. Joyce Osório

PROPRIETÁRIO(A)

CPF: 12.121.121-12

RESPONSÁVEL TÉCNICO PROPOSTO AUTORIZADO(A)

Arq. Arthur de Mattos Casas

CPF: 12.121.121-12

CAIXA DE REGISTRO

008A, ERH ARTHUR CASAS

ASSINATURA

TATIANA GELZON

CPF: 12.121.121-12

ASSINATURA

ARTHUR DE MATTOS CASAS

CPF: 12.121.121-12

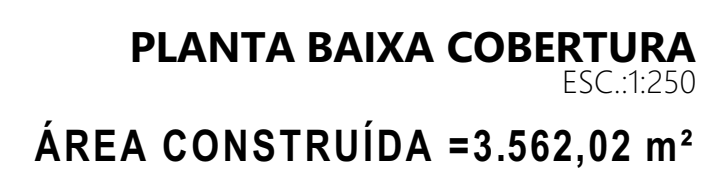
7/15



*NOTA: A área privativa da tabela é para o cálculo de eficiência da edificação, conforme Decreto nº 25.887/2023. Entende-se como área privativa as unidades residenciais autônomas (apartamentos) e as áreas das vagas de garagem de veículos autônomos residenciais, cobertas e descobertas. Não entram no cálculo as áreas de hobby box e vagas de visitante do residencial, bem como circulações de uso comum.

- PISO GUIA
-  PISO ALERTA

8/15



QUADRO DE ÁREAS											
ATIVIDADES	Pavimentos	Áreas			Área Compensada (m²)			Tasa de Degradação (t/m²)		ÁREA PRIVATIVA (m²)	
		Coberta	Coberta Aberta	Descoberta	Residual	Não Garagem	Garagem	Área	(%)		
100% Pavimento	SUBSÓLO (V)	10504,14	0,00	0,00	10504,14	707,52	0,00	432,00	1139,59	0,00	707,52
	PAVIMENTO (TRINCH)	2422,28	0,00	0,00	2422,28	1500,00	0,00	0,00	6924,14	76%	1500,00
	PAVIMENTO	2422,28	1187,32	1630,01	5018,58	0,00	0,00	0,00	6974,61	48%	1180,26
	PAVIMENTO	2422,28	212,09	219,19	2633,46	0,00	0,00	0,00	4156,70	24%	409,66
	PAVIMENTO	2422,28	301,82	301,82	3560,60	0,00	0,00	0,00	4156,70	24%	409,66
	PAVIMENTO	2422,28	301,82	301,82	3560,60	0,00	0,00	0,00	4156,70	24%	409,66
	PAVIMENTO	2422,28	301,82	301,82	3560,60	0,00	0,00	0,00	4156,70	24%	409,66
	PAVIMENTO	2422,28	301,82	301,82	3560,60	0,00	0,00	0,00	4156,70	24%	409,66
	PAVIMENTO	2422,28	301,82	301,82	3560,60	0,00	0,00	0,00	4156,70	24%	409,66
	PAVIMENTO	2422,28	301,82	301,82	3560,60	0,00	0,00	0,00	4156,70	24%	409,66
100% Meio Físico	PAVIMENTO	30650,00	301,82	301,82	36663,62	0,00	0,00	0,00	3588,18	26%	30650,00
	PAVIMENTO	30650,00	301,82	301,82	36663,62	0,00	0,00	0,00	3588,18	26%	30650,00
100% Pavimento	PAVIMENTO	19232,96	0,00	0,00	19232,96	0,00	0,00	0,00	148,48	14%	19232,96
	PAVIMENTO	19232,96	0,00	0,00	19232,96	0,00	0,00	0,00	148,48	14%	19232,96
100% Pavimento	PAVIMENTO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	0,00
	PAVIMENTO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	0,00
Total	ÁREA PRIVATIVA	40347,32	3064,51	9013,45	52427,28	11025,88	1500,00	432,00	32957,88		29132,50

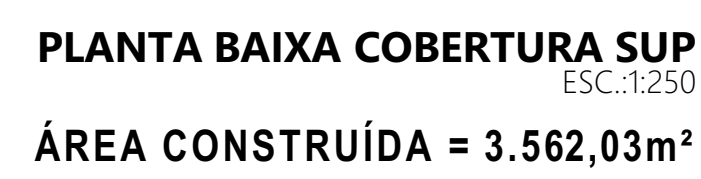
*NOTA: A área privativa da tabela é para o cálculo da eficiência da edificação, conforme Decreto nº 25.887/2002. Entende-se como área privativa as unidades residenciais autônomas (apartamentos) e as áreas das vagas de garagem de veículos automotores residenciais, cobertas e descobertas. Não entram no cálculo as áreas de hobby box e vagas de visitante do residencial, bem como circulações de uso comum.

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

-  COMPUTÁVEL | ÁREA COBERTA FECHADA
 COMPUTÁVEL | ÁREA COBERTA ABERTA
 NÃO COMPUTÁVEL | ÁREA COBERTA FECHADA
 NÃO COMPUTÁVEL | ÁREA COBERTA ABERTA
 NÃO COMPUTÁVEL | ÁREA DESCOBERTA
 ÁREA PERMEÁVEL
 ÁREA IMPERMEÁVEL

- PISO GUIA
-  PISO ALERTA

[illegible]



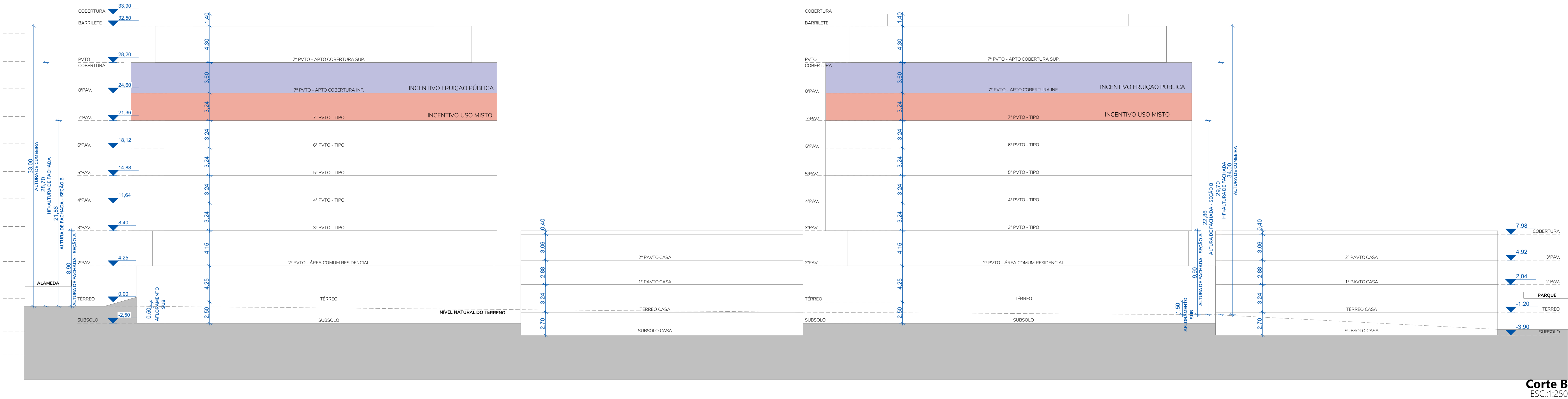
privativa as unidades residenciais autônomas (apartamentos) e as áreas das vagas de garagem de veículos automotores residenciais, cobertas e descobertas. Não entram no cálculo as áreas de hobby box e vagas de visitante do residencial, bem como circulações de uso comum.

- PISO GUIA
PISO ALERTA

10/15

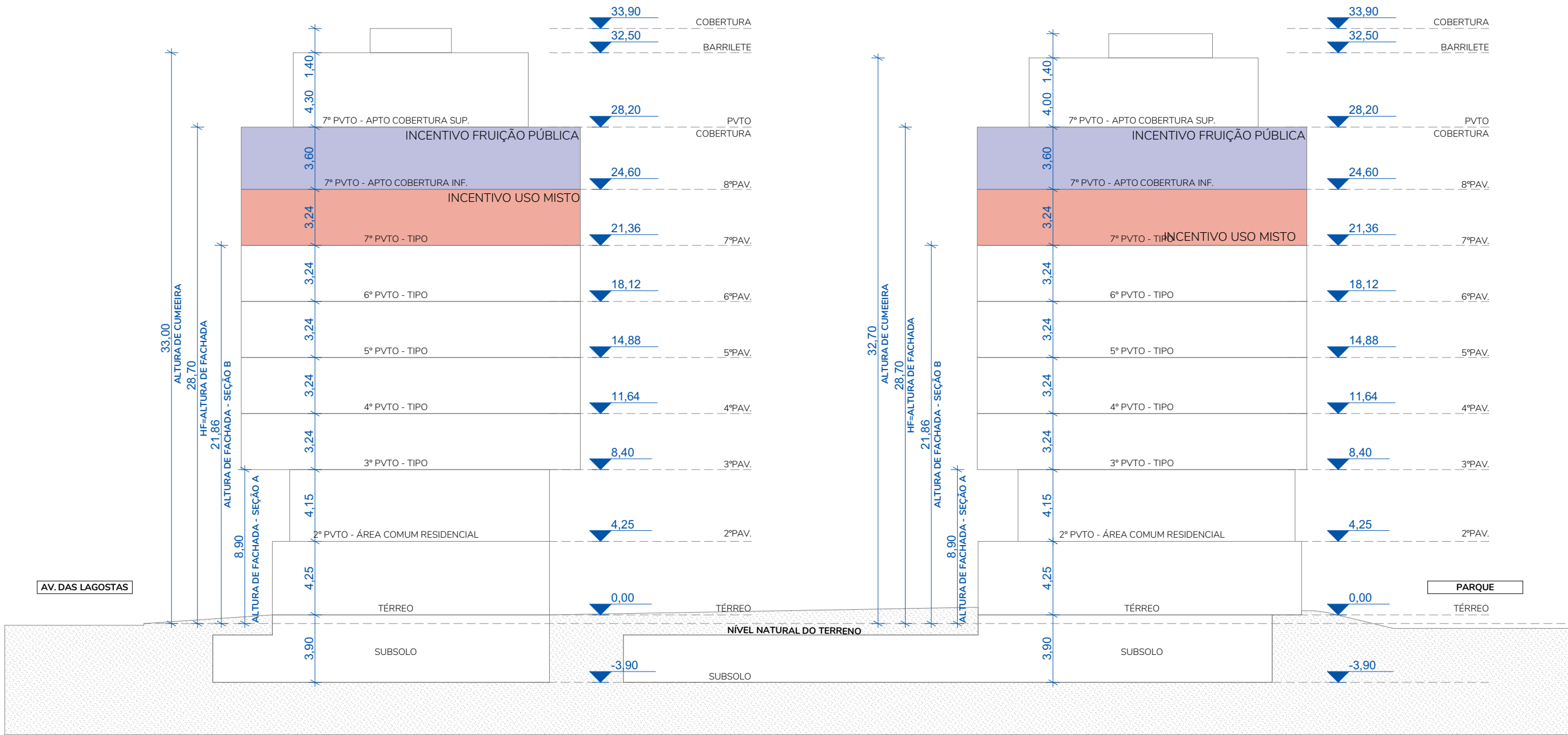
MEMORIAL AFASTAMENTOS LATERAIS	
CORTE AA'	CORTE BB'
CALCULO DE AFASTAMENTO SEÇÃO A - EDIFICAÇÃO 01 AFASTAMENTO FRONTAL = 4m AFASTAMENTO ADOTADO = x. 7,45	CALCULO DE AFASTAMENTO SEÇÃO A AFASTAMENTO FRONTAL (alameda) = 3m AFASTAMENTO ADOTADO = x. 6,31
CALCULO DE AFASTAMENTO SEÇÃO A - EDIFICAÇÃO 02 DISPENSADO AFASTAMENTO AFASTAMENTO ADOTADO = x. 5,3	
CALCULO DE AFASTAMENTO SEÇÃO B - EDIFICAÇÃO 01 AFASTAMENTO FRONTAL = 4m AFASTAMENTO ADOTADO = x. 5,05	CALCULO DE AFASTAMENTO SEÇÃO B AFASTAMENTO MÍNIMO= 3m AFASTAMENTO ADOTADO = 3m
CALCULO DE AFASTAMENTO SEÇÃO B - EDIFICAÇÃO 02 AFASTAMENTO = Hf/7 AFASTAMENTO = (28,7)/7 = 4,1 AFASTAMENTO ADOTADO = x. 4,31	
AFASTAMENTO MÍNIMO ADOTADO = 4,31M	AFASTAMENTO MÍNIMO ADOTADO = 3M

EDIFICAÇÃO 02



EDIFICAÇÃO 01

EDIFICAÇÃO 02



Corte A
ESC.:1:250

CBA
EMPREENDIMENTOS

VIVA
CORP

YUNA
ARQUITETURA

TELEFONE +55 (48) 3030-6007

SITE www.vivacorp.com.br

TELEFONE +55 (51) 98222-7334

OBSERVAÇÕES TÉCNICAS

ID da Revisão	DATA	ASSUNTO
00	16/12/2024	Empenho Inicial

PROJETO ARQUITETÔNICO - USO MISTO/MULTIFAMILIAR

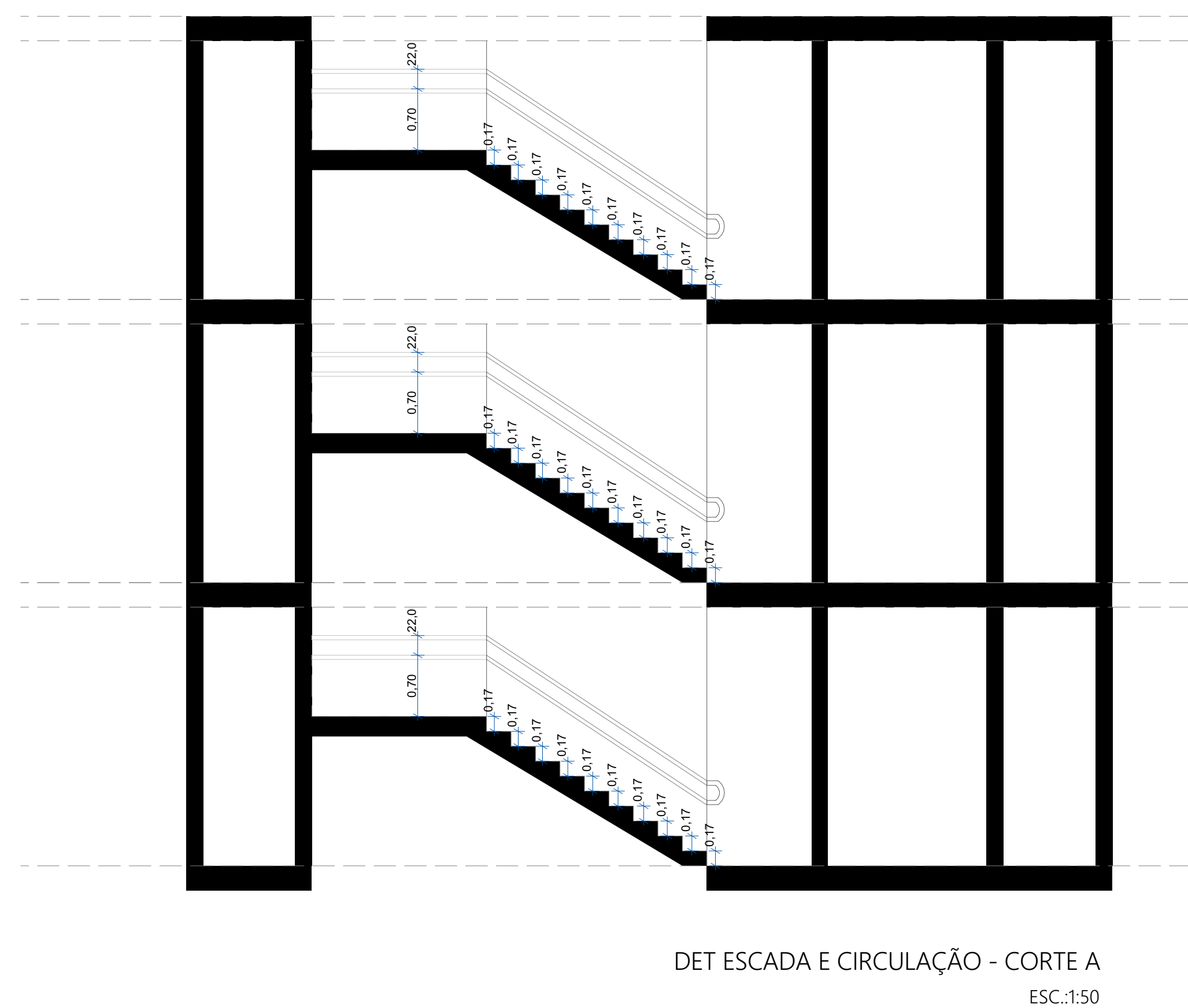
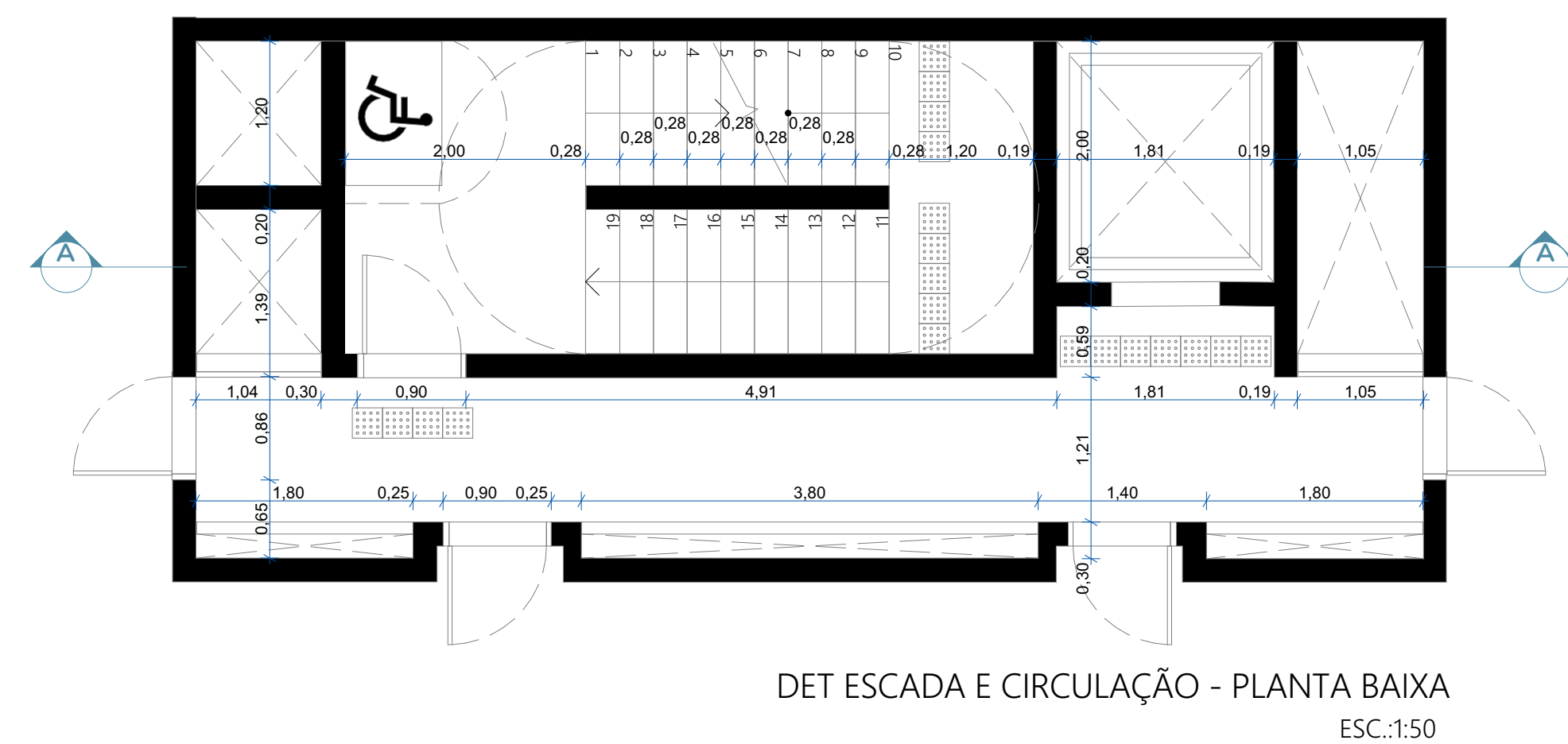
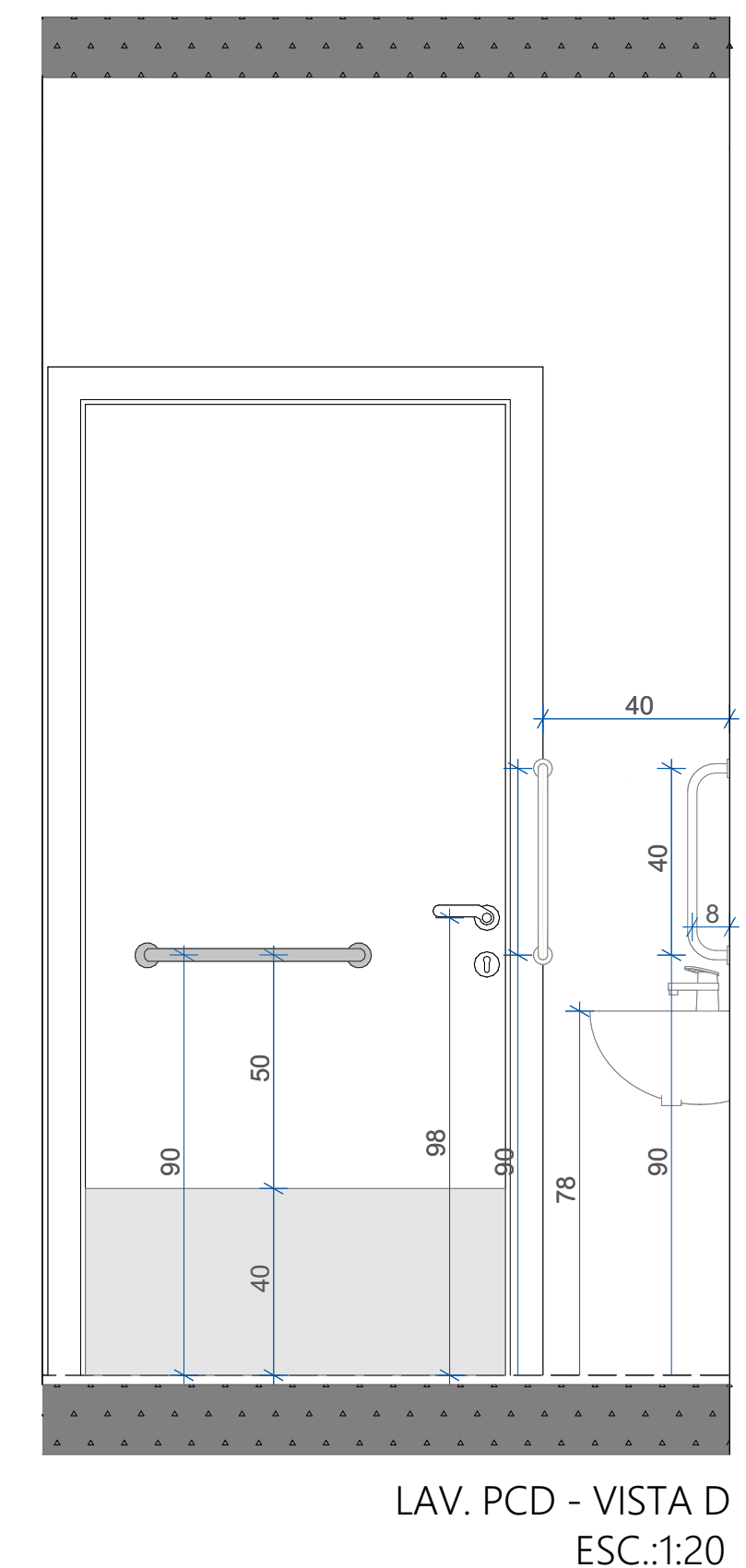
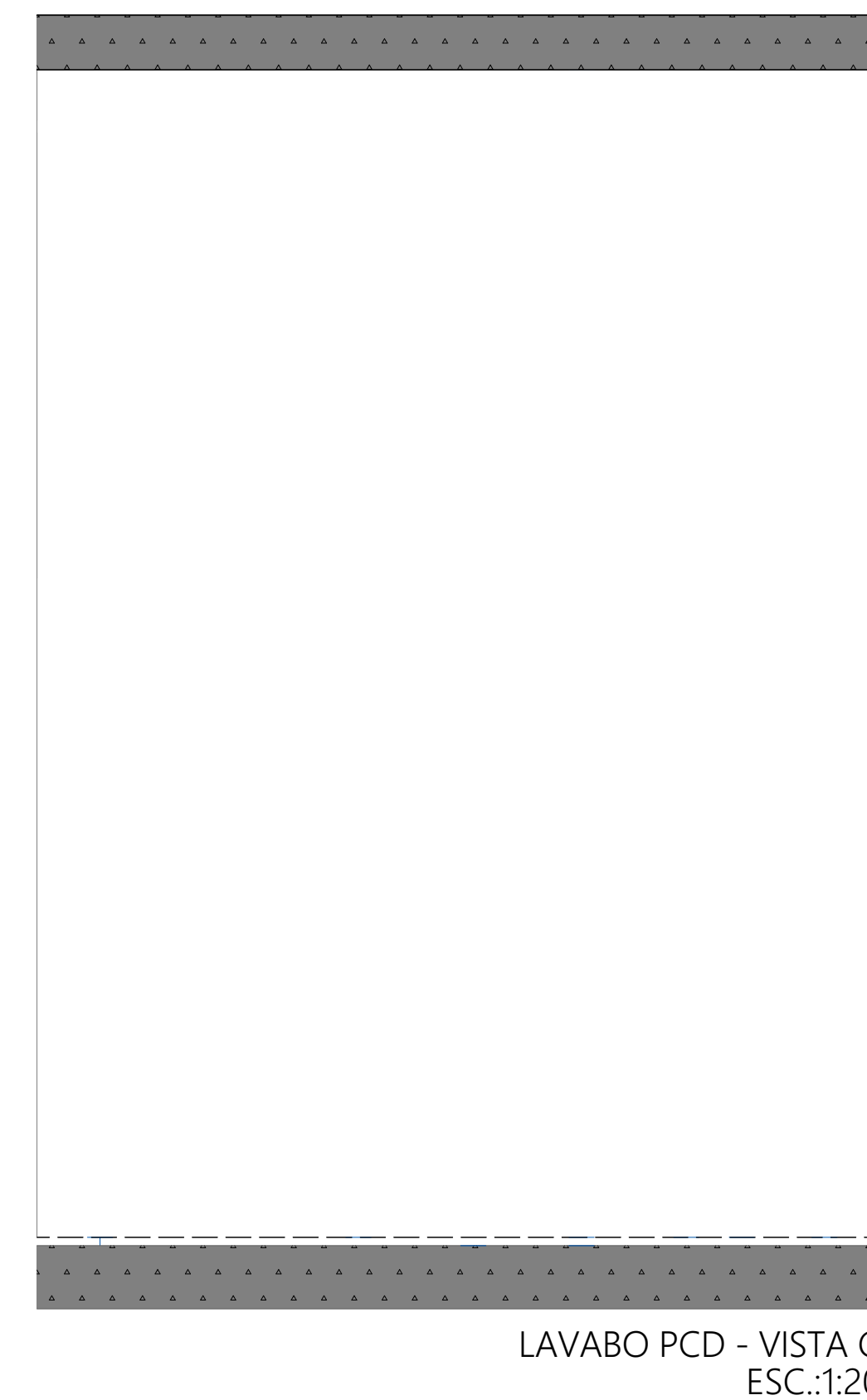
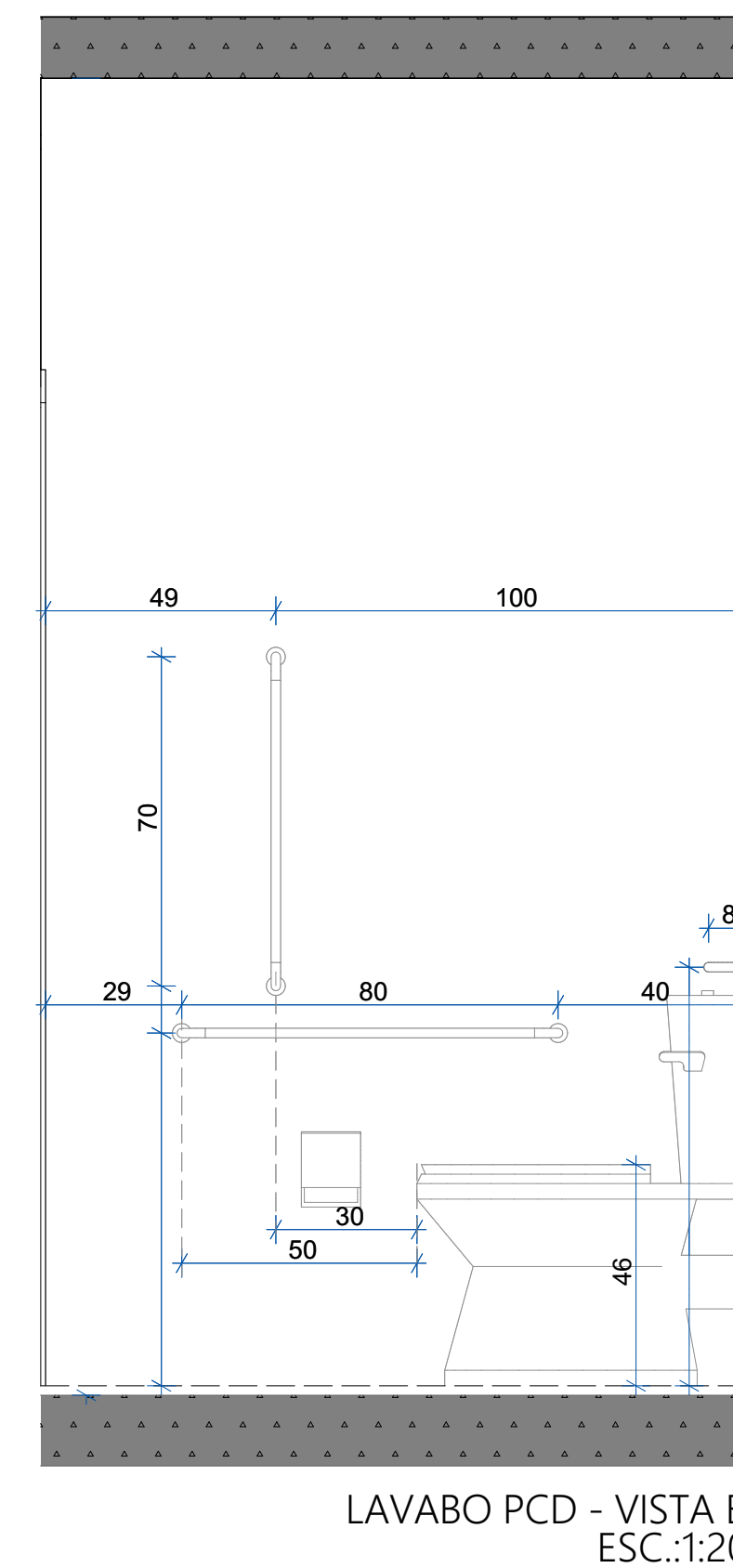
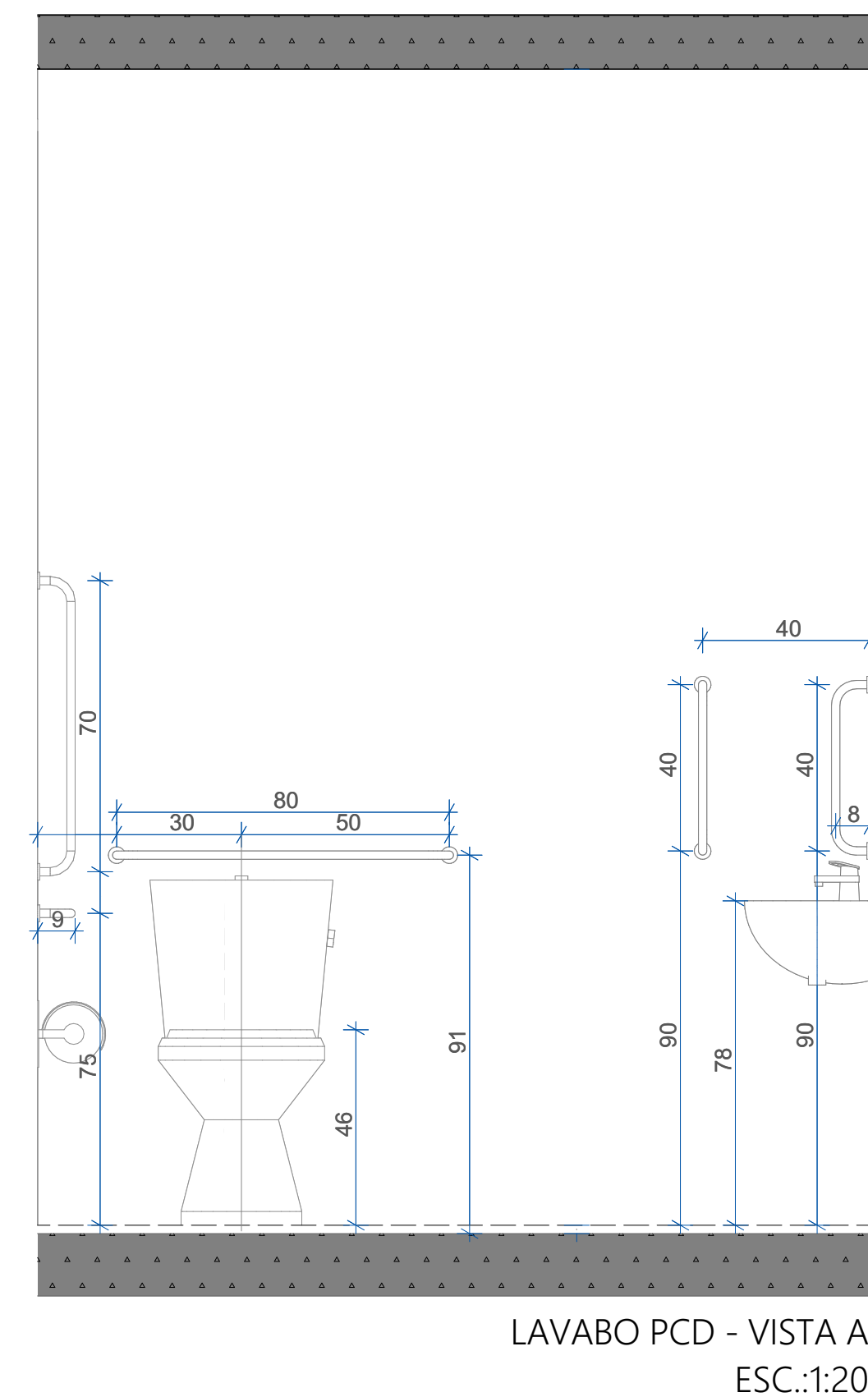
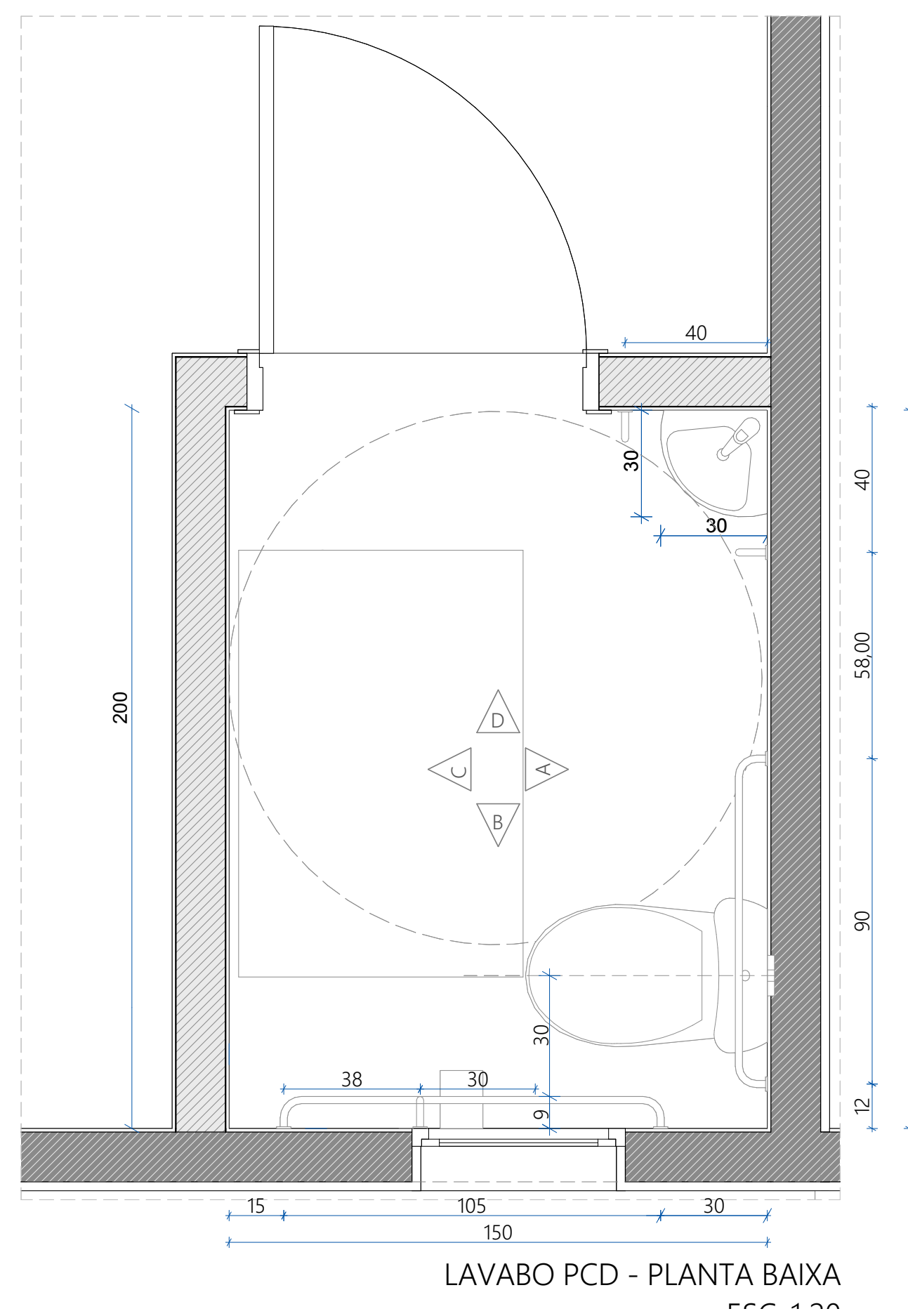
ENDEREÇO DA OBRA: Av. das Lagostas - Jurere - Florianópolis SC Brasil
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 22.72.034.1632-001-103
DATA: 16/12/2024

CONTEÚDO: CORTES
DESENHO: Arq. Juliana Moroschi / Arq. Joyce Osório

PROPRIETÁRIO (A): CPF/CNPJ - 52.778.827/0001-24
ASSINATURA: TAINA GELSDORF CARLOS 02105198007
Assinado de forma digital por Taina Gelsdorf Carlos 02105198007. Dados: 2024.12.17 15:43:44 -05'00'

RESPONSÁVEL TÉCNICO PROJETO ARQUITETÔNICO: Arq. Arthur de Mattos Casas (51) 98222-7334 | CAU - 020142-1
ASSINATURA: ARTHUR DE MATTOS CASAS 03636447840
Assinado de forma digital por Arthur de Mattos Casas 03636447840. Dados: 2024.12.17 15:43:44 -05'00'

ARQUIVO: 008A_ERH ARTHUR CASAS
ESCALA: INDICADA



CBA

EMPREENDIMENTOS

VIVA

CORP

TELEFONE +55 (48) 3030-6007

SITE www.vivacorp.com.br

YUNA

ARQUITETURA

TELEFONE +55 (51) 98022-7334

SITE

OBSERVAÇÕES TÉCNICAS

ID da Revisão
00

DATA
16/12/2024

ASSUNTO
Emissão Inicial

PROJETO ARQUITETÔNICO - USO MISTO/MULTIFAMILIAR

ENDEREÇO DA OBRA
Av. das Lagostas - Jurere - Florianópolis SC Brasil

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 22.72.014.1610-001-103

DATA
16/12/2024

CONTEÚDO:
ACESSIBILIDADE

DESENHO:
Arq Juliana Moroishi /
Arq Joyce Osório

PROPRIETÁRIO (A):
CPF/CNPJ - 52.778.827/0001-24

ASSINATURA:
TAINA GELSDORF CARLOS-02105198-007
Autorizada de forma digital por TAINA GELSDORF CARLOS-021051980001 em 16/12/2024 às 16:39:18 BDT-127

RESPONSÁVEL TÉCNICO PROJETO ARQUITETÔNICO:
Arq. Arthur de Mattos Casas
(51) 98022-7334 | CAU - 020142-1

ASSINATURA:
ARTHUR DE MATTOS CASAS
Autorizado de forma digital por ARTHUR DE MATTOS CASAS em 16/12/2024 às 15:17:13 BDT-117

ARQUIVO:
008A_ERH_ARTHUR_CASAS

12/15

SCALA A - INDICADA



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 0192/2026

Cód. verificador: lrjoe4py

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 **JULIO MUDAT**, CPF/CNPJ nº 890.315.395-20, informou a implantação/operação da atividade Condomínios de casa ou edifícios residenciais - **Empreendimento CBA - 35 SPE LTDA** (CPF/CNPJ: 52.778.827/0001-24), localizado em área com Plano Diretor e Sistema de Coleta e Tratamento de Esgoto em funcionamento na Avenida das Lagostas, nº QUADRA 13 LOTE A, bairro , com inscrição imobiliária nº 22720141612000103 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, 25 de fevereiro de 2026

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

CERTIDÃO DE VIABILIDADE DE COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS DOMICILIARES

Nº PROCESSO: 00190942/2024

Requerente: TRICHES ENGENHARIA LTDA**Local do Imóvel:** AV. DAS LAGOSTAS Q13A – JURERÊ, FLORIANÓPOLIS/SC**Inscrição Imobiliária:** 22.72.014.1612.001.103**1 – Ocupação Prevista**Condomínio vertical de uso residencial e comercial com área construída de 26.698,67 m².**2 – Quantidades de Contentores**

Rejeitos e Recicláveis Orgânicos	Recicláveis Secos
04 unidades de 1000L (rejeito)	10 unidades de 1000 L (reciclável seco)
09 unidades de 120 L (orgânico)	08 unidades de 240L (vidro)

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

Coleta Convencional - 03 vezes / Coleta Seletiva – 01 vez / Coleta Vidro - 01 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.

Deverá ser executado o recuo para parada do veículo coletor, conforme projeto aprovado.

Caso o depósito externo possua paredes laterais, a abertura para acesso aos contentores deve ter largura mínima de 1,80 m e permitir livre acesso da equipe de coleta aos contentores.

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, 03 de janeiro de 2025.

Letícia Rech Debiasi
Engenheira Sanitarista
Matrícula 63310-0
(assinado digitalmente)

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

Assinaturas do documento

"Proc 00190942-2024 (Misto) - TRICHES ENGENHARIA
LTDA"



Código para verificação: **UZBCNG12**

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



EDUARDO SARDÁ DELLISANTI (CPF: ***.992.679-**) em 03/01/2025 às 16:28:34 (GMT-03:00)

Emitido por: "SolarBPM", emitido em 05/02/2024 - 16:42:13 e válido até 05/02/2124 - 16:42:13.

(Assinatura do Sistema)



LETICIA RECH DEBIASI (CPF: ***.558.299-**) em 03/01/2025 às 15:30:31 (GMT-03:00)

Emitido por: "SolarBPM", emitido em 19/02/2024 - 14:37:27 e válido até 19/02/2124 - 14:37:27.

(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 00190942/2024**

e o código **UZBCNG12** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Etapa: IV Quadra: 13-A
Edificação () Unifamiliar (X) Multifamiliar

Proprietário: CBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CPF/ CNPJ: 22.407.836/0001-48
Telefone: +55 (51) 3724-1428
E-mail: vinicius@cbaempreendimentos.com.br
Data: 16/01/2024

INFRAESTRUTURA LOCAL

Água: Rede de abastecimento

Esgoto: Fossa séptica + Rede Convencional

DECLARAÇÃO

Informamos a quem possa interessar que, o lote supracitado do Residencial Jurerê In, bairro de Jurerê em Florianópolis – SC, possui viabilidade de atendimento dos serviços de água e esgotos conforme infraestrutura local descrita.

O projeto hidrossanitário deverá ser previamente aprovado na Vigilância Sanitária Municipal de Florianópolis

Recomendamos observância às Normas NBR 7229/93 e NBR 13969/97.

DocuSigned by:

Fabiana Thiesen

49EF672A15C341E...

Sistema de Água e Esgoto
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda

Consulta Ambiental

14/11/2025

Consulta N° 17631489413034/2025

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA COLETORA INSULAR CI-17 C, S/N	DISTRITO ADMINISTRATIVO: CANASVIEIRAS
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 22.72.014.1420.001.865	

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL TERRITORIAL		
Área do Terreno: 15853.86 m ²	Ocupação: Não Construído	Ano de Construção:
Área Construída da unidade: m ²	Topografia: Plano	Pedologia: Firme

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS

Em consulta à cartografia constante no Geoprocessamento da PMF, identificou-se:

O imóvel territorial não se encontra em Unidade de Conservação.

- Vegetação de restinga herbácea e/ou subarbustiva (Figura 1):** O imóvel territorial apresenta potencialmente cobertura vegetal de restinga herbácea e/ou subarbustiva, em clímax edáfico, considerada primária por não apresentar estágios sucessionais (Resolução do CONAMA 261/1999). **É vedada a supressão de vegetação primária, conforme a Lei Federal 11.428/2006, exceto nos casos de utilidade pública.**



Figura 1: O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) apresenta cobertura vegetal de restinga herbácea e/ou subarbustiva.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

 Restinga Herbácea e/ou Subarbustiva (Restritiva)

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS



Figura 2: Mapa resumo das Restrições Ambientais Proibitivas incidentes no imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza)

Área do imóvel territorial: 16052.76 m²

Área com restrição ambiental: 11411.96 m²

Área sem restrição, passível de uso: 4640.8 m²

QUADRO 2: CONDICIONANTES AMBIENTAIS

Em consulta à cartografia constante no Geoprocessamento da PMF, identificou-se:

1. **Áreas Prioritárias do PMMA 2020 (Figura 1):** O imóvel territorial encontra-se em área considerada prioritária para conservação ou recuperação do Plano Municipal da Mata Atlântica - PMMA. **Recomenda-se consulta prévia à Floram para planejamento prévio do uso/ocupação.**
2. **Área susceptível a Inundação e/ou Alagamento (Figura 2):** O imóvel territorial está inserido em área inundável e/ou alagável, relacionada à baixa cota altimétrica. **Ressalta-se que o uso/ocupação no imóvel estará condicionado à inexistência de outras restrições ambientais proibitivas na área.**
3. **Áreas Úmidas (Figura 3):** O imóvel (delimitado pelo polígono cinza) apresenta características de umidade no solo que **requer análise técnica prévia ao uso e ocupação.** As Áreas Úmidas podem ser passíveis de proteção em função das características de sua vegetação e/ou da origem das águas que determinam sua condição inundável/alagável. Assim, deve ser solicitada manifestação da Floram sobre necessidade (ou não) de apresentação de estudo na área. **Atenção: somente após a análise, a Floram estabelecerá se a área é ou não passível de uso/ocupação.**
4. **Vegetação de Mata Atlântica (Figura 4):** O imóvel territorial apresenta cobertura vegetal de Mata Atlântica. A Lei Federal nº 11.428/2006 e o Decreto Federal nº 6.660/2008 determinam as situações, condicionantes e estágios sucessionais em que é possível, ou não, o corte/supressão de vegetação de Mata Atlântica e quais os percentuais que devem ser preservados. **Assim, a possibilidade de corte da vegetação no imóvel territorial deverá ser avaliada em processo específico de autorização de corte/supressão a ser solicitado junto à Floram.**

QUADRO 2: CONDICIONANTES AMBIENTAIS



Figura 1: O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) encontra-se em Área considerada prioritária para conservação e recuperação pelo Plano Municipal da Mata Atlântica (PMMA).

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

■ Plano Municipal da Mata Atlântica

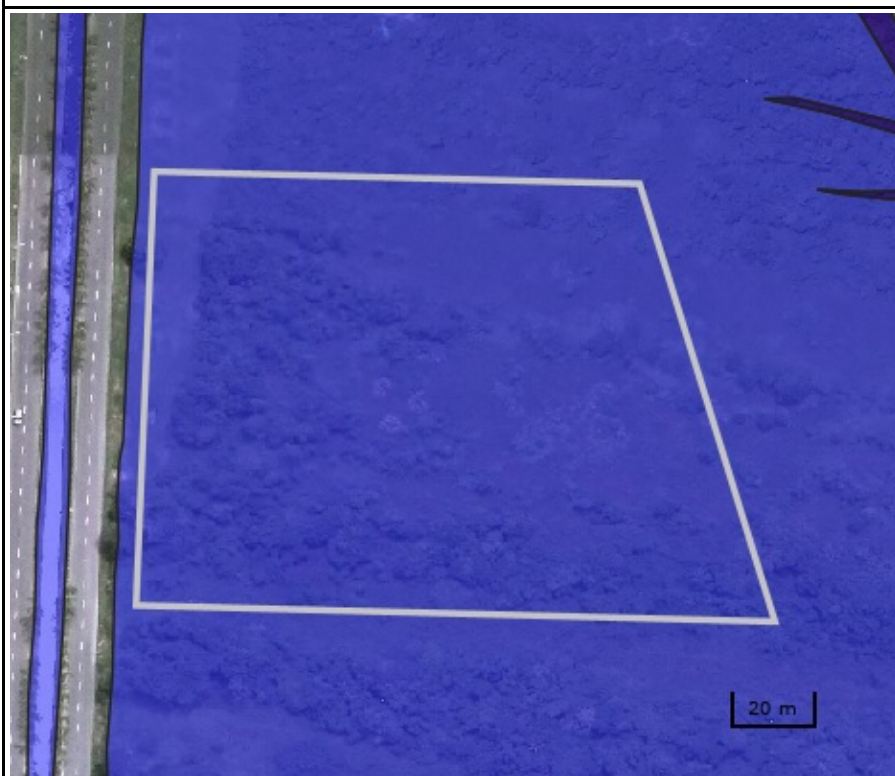


Figura 2: O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) encontra-se em área com susceptibilidade a inundações/alagamento.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

■ A - Alta
■ M - Média
■ B - Baixa

QUADRO 2: CONDICIONANTES AMBIENTAIS



Figura 3: O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) encontra-se em área úmida.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

 Áreas Úmidas



Figura 4: O imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza) apresenta cobertura vegetal considerada parte do bioma de Mata Atlântica.

Fonte: GeoFloripa (Ortofoto 2016).

 Restinga arbustiva arbórea

CONSIDERAÇÕES E RECOMENDAÇÕES

1. Este documento tem caráter informativo e foi gerado eletronicamente com base no Cadastro contido no Sistema de Informações Geográficas (Geofloripa).

CONSIDERAÇÕES E RECOMENDAÇÕES

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

14/11/2025



CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO**Nº 056489/2025****Inscrição imobiliária:** 22.72.014.1420.001Lei de Referência: **LC 482/2014****Endereço:** AVENIDA COLETORA INSULAR CI-17 C, S/NLei de Alteração: **LC 739/2023****Bairro/Localidade:****Distrito administrativo:** CANASVIEIRAS

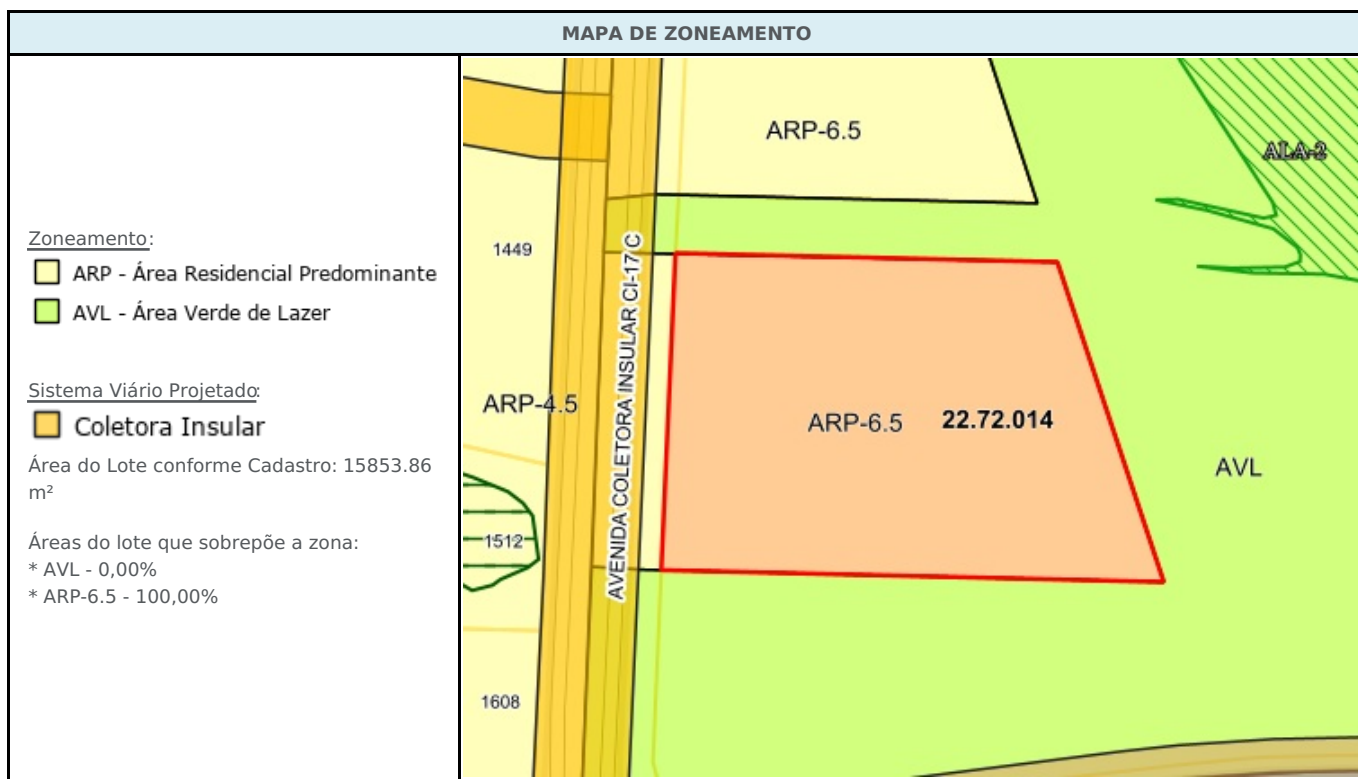
ESTE DOCUMENTO NÃO POSSUI CARÁTER CONCLUSIVO E NÃO GERA DIREITO À CONSTRUÇÃO. A POSSIBILIDADE DE EDIFICAR NO IMÓVEL DEPENDE DA INTERPRETAÇÃO DE TODAS AS INFORMAÇÕES COMPILADAS NESTE DOCUMENTO, SEM ÔBICE A DEMAIS CRITÉRIOS ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE.

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: 34897

Observações

Para informações quanto ao zoneamento e limites de ocupação a serem utilizados, realizar Consulta para Fins de Construção no formato manual disponível em pmf.sc.gov.br.

AVL em área pública - As áreas demarcadas como Área Verde de Lazer de uso e domínio público utilizarão os limites de ocupação de zoneamento adjacente de maior potencial construtivo, podendo ser admitidos acréscimos segundo critérios dos órgãos de planejamento, mantendo-se o uso.

AVL em área privada - As áreas demarcadas como Área Verde de Lazer em terrenos de propriedade particular estarão sujeitas à prévia análise do regime de domínio, onde aquelas privadas poderão adotar os parâmetros urbanísticos de zoneamento de macroárea de uso urbano adjacente, conforme Art. 58-B da LC 482/2014.

3. Sistema Viário

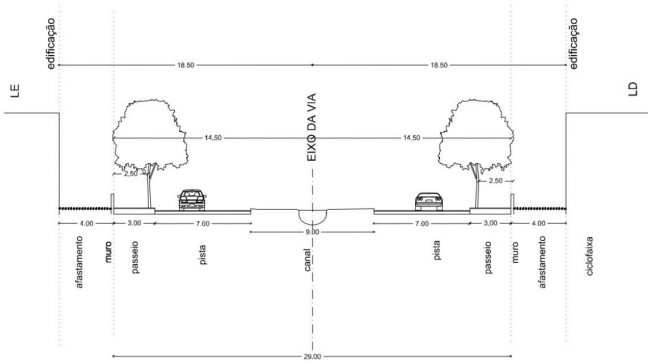
SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
AVENIDA COLETORA INSULAR CI-17 C	Coletora Insular CI-106(2)	29.00	18.50	14.50	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 CI-106(2)

79



Denominação Oficial da(s) Via(s)

AVENIDA COLETORA INSULAR CI-17 C: Não consta cadastrado no sistema Geoportal / GeoFloripa lei de denominação oficial para a via.

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
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	AVL - Área Verde de Lazer	Nas Áreas Verdes de Lazer serão permitidos usos coletivos e de interesse público, conforme Art. 58 da LC 482/2014.

Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	ARP-6.5 - 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)	ACRÉSCIM O POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIM O POR OODC (G3)	ACRÉSCIM O POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
Macro Área de Usos Urbanos	AVL	Os projetos de intervenção em AVL em áreas públicas são tratados em processo administrativo específico da Rede de Espaços Públicos conforme Decreto Municipal nº 21.909/2020 .											
Macro Área de Usos Urbanos	ARP-6.5	6	0	50%	70%	23.5	29.5	0.2	1	2.41	0	0.8	4.21
(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).													
(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.													

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 454.23

Não Residencial R\$/m² 363.39

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.
BEM PROTEGIDO	O imóvel possui edificação construída antes de 1950 de acordo com o Cadastro Imobiliário Municipal, intervenções e demolições devem ter anuência prévia do órgão de patrimônio.
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.
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.	

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

14-11-2025

**ESTA CONSULTA É VÁLIDA
POR 30 DIAS**



PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTES DOCUMENTOS, 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.



À

Nome do cliente: C B A - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. - EPP

Solicitação nº: 668990

Data de geração desse documento: 08/08/23

Endereço da Obra

Endereço

RUA DOS CAMBUATAS,72

JURERE - FNS

FLORIANOPOLIS

CEP: 88053525

Identificação do responsável técnico

Nome: Fabiano Max da Costa

Nº CREA: 0634573

Prezado cliente,

Em resposta a vossa solicitação de Estudo de Viabilidade Técnica, que trata do suprimento de energia elétrica do empreendimento denominado EDIFÍCIO RESIDENCIAL PERM. JURERÊ, empreendimento composto de 2 lote(s), com área total do empreendimento de 1096.85 m2, e demanda total provável de 81.30 KW, informamos que HÁ VIABILIDADE TÉCNICA para atendimento.

Em resposta a sua Consulta Prévia, temos a informar que, Conforme cálculo elaborado com base nos critérios da Norma Técnica, N-321.0001 - Fornecimento de energia elétrica em tensão secundária de distribuição. Será necessária melhoria na rede elétrica de distribuição da Celesc, para viabilidade do referido empreendimento. A validade da referida consulta prévia será de 06 (Seis) meses, após a data de emissão deste parecer. Atenciosamente, Celesc Distribuição S.A.

Informamos que esta declaração não significa a liberação para ligação do empreendimento. Para isto, haverá necessidade de apresentar na época oportuna, via internet (pep.celesc.com.br), projeto elétrico do empreendimento, precedido de consulta prévia para fornecimento de energia elétrica definitiva. Este deverá ser elaborado por responsável técnico habilitado, informando as características elétricas, disposição física, arruamentos e sugestões do local de medição do empreendimento, para análises do sistema e estudos financeiros, com possível necessidade de

projetos específicos, adequação, construção e reforço de rede de distribuição de energia elétrica

Reforçamos ainda, que o empreendimento deverá atender as exigências do órgão regulamentador (ANEEL) e normas da Celesc, bem como legislações municipais, estaduais, federais e ambientais

Para verificar a autenticidade desse documento favor acessar o endereço

<https://pep.celesc.com.br/PEP/pepAutentica.xhtml>, informando a chave de acesso: CdwdtZGt

Colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos

Atenciosamente,

Celesc Distribuição S.A.

www.celesc.com.br