

Florianópolis, 16 de abril de 2026

À,

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

A/C: Lucas de Oliveira Just

REF: Resposta à FOLHA DE ROTINA FR 004/SMPHDU/SDU/DILU/AEIV/2026

A AS SOLUÇÕES AMBIENTAIS & ENGENHARIA, CNPJ nº 27.756.665/0001-86, representando a empresa EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S/A, vem por meio deste responder ao Parecer Técnico referente ao Processo E 167500/2025

- 1) O presente processo teve o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) submetido à consulta pública, com participação efetiva da população residente na área de influência do empreendimento, evidenciando a relevância do controle social no processo de planejamento e gestão urbana. Dentre as manifestações apresentadas, destacam-se aquelas relacionadas aos potenciais impactos decorrentes da verticalização, notadamente quanto à inserção na paisagem urbana, aos afastamentos obrigatórios, ao sombreamento projetado e às repercussões sobre o sistema de mobilidade urbana. Diante do exposto, solicita-se à equipe técnica responsável pela elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) que apresente manifestação técnica objetiva acerca dos pontos suscitados na manifestação anexa ao processo, contemplando o devido tratamento das contribuições oriundas da consulta pública. As manifestações recebidas e as respectivas respostas deverão ser sistematizadas em seção específica a ser incorporada ao final do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), sob o título “Consulta Pública”.**

Resposta: A manifestação técnica em atendimento aos pontos apresentados na consulta pública foram adicionadas no item 4 do RIV, disponível no **Anexo 01**.

ANEXO 01

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)

EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS ZITA S/A



ZITA
Rua Padre Roma E Tenente Silveira – Centro

2026

Sumário

1. Identificação do Empreendimento	3
1.1. Nome e Localização do Empreendimento	3
1.2. Identificação do Empreendedor	3
1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico	3
1.4. Titulação do Imóvel	4
1.5. Informações Prévias	4
Processos correlatos	4
1.6. Descrição do Empreendimento	8
2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII)	14
3. Diagnósticos e Prognósticos	17
3.1. Adensamento Populacional	17
3.2. Equipamentos Urbanos na AID	19
3.3. Equipamentos Comunitários na AID	22
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo	29
3.5. Valorização Imobiliária na AII	30
3.6. Mobilidade Urbana	34
3.7. Conforto Ambiental Urbano	46
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural	51
4. Consulta Pública	57

1. Identificação do Empreendimento			
1.1. Nome e Localização do Empreendimento			
Enquadramento (conforme Instrução Normativa Conjunta SMPIU/IPUF/SMH DU N.001/2023)	b) Edificação		
Classificação (conforme art. 4º da Lei Municipal 11.029/2023)	VII - condomínios residenciais multifamiliares acima de 200 unidades habitacionais ou acima de 100 vagas de automóveis		
Usos (conforme Anexo F02 - Adequação de Usos para Aprovação e Licenciamento de Obras e Edificações, da LC nº 482/2014)	AMC-12.5 Condomínio Residencial Multifamiliar- ADEQUADO Condomínio de Salas Comerciais- ADEQUADO		
Nome fantasia (se houver)	Padre Roma		
Logradouro	Rua Padre Roma	Número	S/N
Complemento	Esquina Tenente Silveira	CEP	88010090
Bairro/Distrito	Centro		
Inscrições Imobiliárias	52.14.049.0499.001-000; 52.14.049.0484.001-971		
Matrículas	93.782; 45.626		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS ZITA S/A		

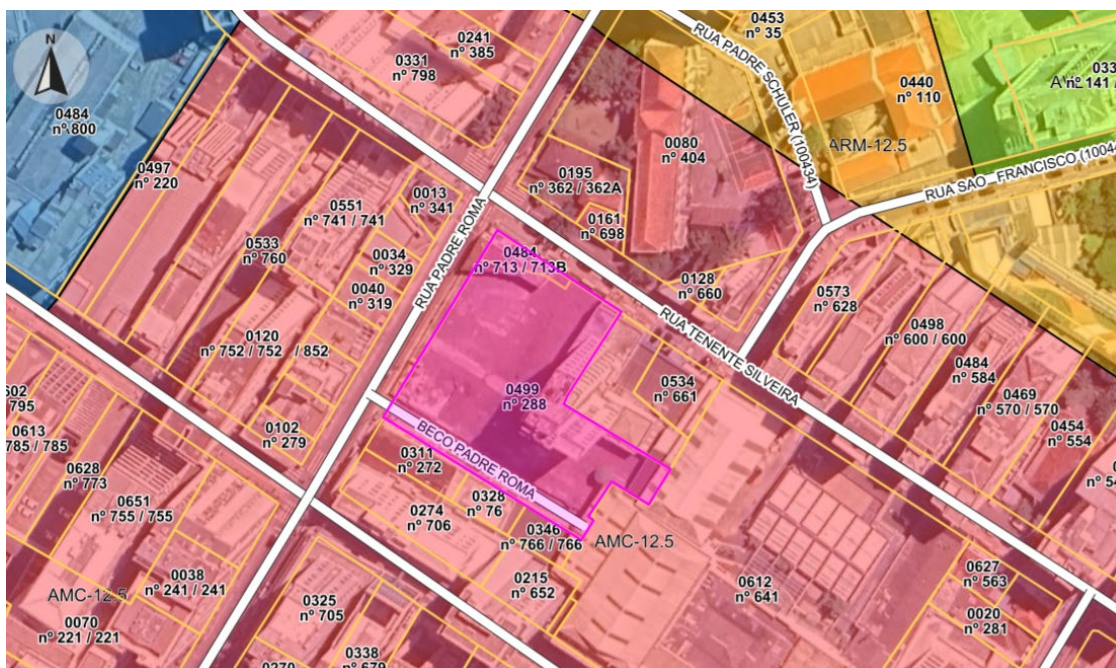
1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico				
Estudo de Impacto de Vizinhança				
Nome	AS Soluções Ambientais & Engenharia			
CPF/CNPJ	27.756.665/0001-86			
Coordenador do EIV				
Nome do Profissional	Julia Carla Santana dos Santos			
Qualificação	Arquiteta e Urbanista	Registro Profissional	CAU A270916-3	
Demais membros da equipe				
Nome do Profissional	Função	Qualificação	Item	Registro Profissional
Amanda Rafaela Schmidt	Elaboração do estudo	Engenheira Ambiental	Adensamento populacional	CREA/SC 126680-7
			Equipamentos Urbanos na AID	
			Equipamentos Comunitários na AID	
			Análise de Uso e Ocupação do Solo	
			Valorização imobiliária	

			Geração de tráfego e demanda por transporte	
Julia Carla Santana dos Santos	Elaboração e Coordenação do estudo	Arquiteta e Urbanista	Ventilação e iluminação	CAU A270916-3
			Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura	
Projeto Arquitetônico				
Nome da Empresa (se houver)	Mantovani E Rita Arquitetura S/S			
Responsável técnico	Roberto Rodrigues Rita		Registro profissional	CAU A5806-8

1.4. Titulação do Imóvel	
Matrícula (devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)	Cartório de Registro de Imóveis
93.782	1º Ofício de registro de imóveis
45.626	1º Ofício de registro de imóveis

1.5. Informações Prévias							
Processos correlatos							
(apresentar os números dos processos de consulta de viabilidade, diretrizes urbanísticas prévias, aprovação de projeto, licenças ambientais - LAP, LAI, LAO, supressão de vegetação, etc. - autorizações de demolição e outros)							
Nome do Processo			Número do Processo/Ano				
Viabilidade Esgoto			AD0368634/2025				
Viabilidade Água			AD0368631/2025				
Viabilidade Resíduos			00165893/2025				
Aprovação de projeto			AD0368631/2025				
Urbanística			044764/2025 044763/2025				
DANC			0247/2025				
Estudo de Impacto de Vizinhança			E 00167500/2025				
Arte Pública			E 249008/2025				
Melhorias Urbanas			E 78149/2025				
Aprovação de Projeto / Alvará de Construção			E 237980/2024				
AUC			E 135759/2022				
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

AMC-12.5	10	2	50%	70%	45/51	1	4,8
----------	----	---	-----	-----	-------	---	-----



Áreas Especiais de Intervenção Urbanística

(Apresentar os zoneamentos secundários incidentes)



Unidade Territorial de Planejamento

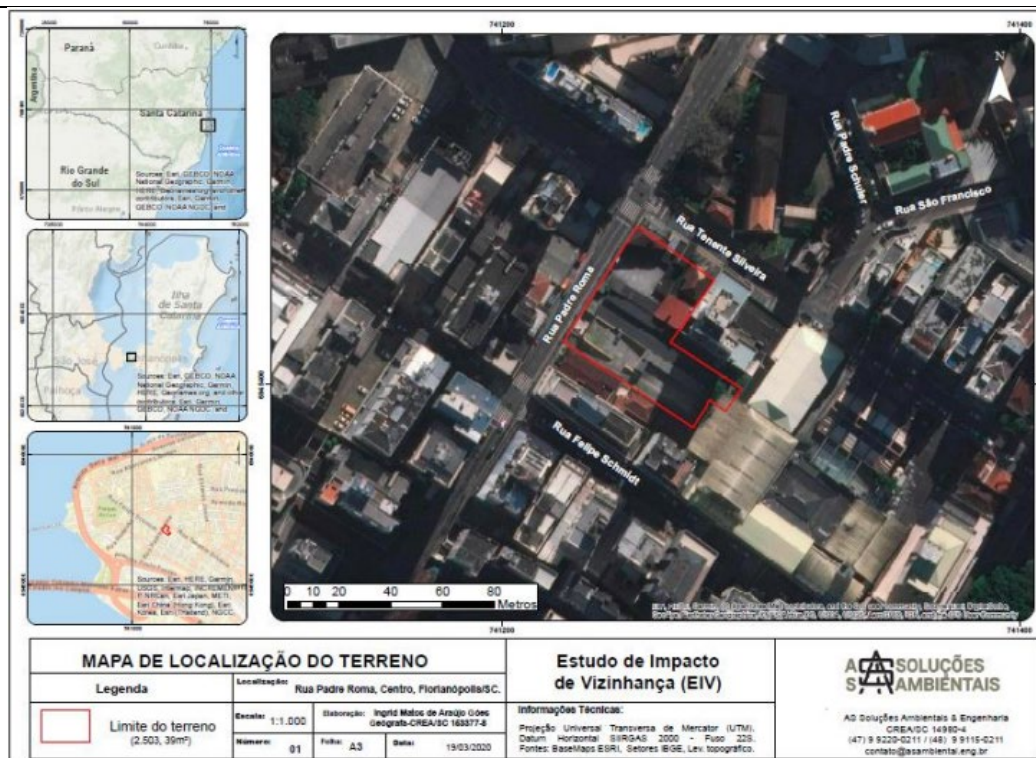
(Conforme Plano Municipal de Saneamento Básico, 2021, pag. 165)

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

UTP 01 – Florianópolis

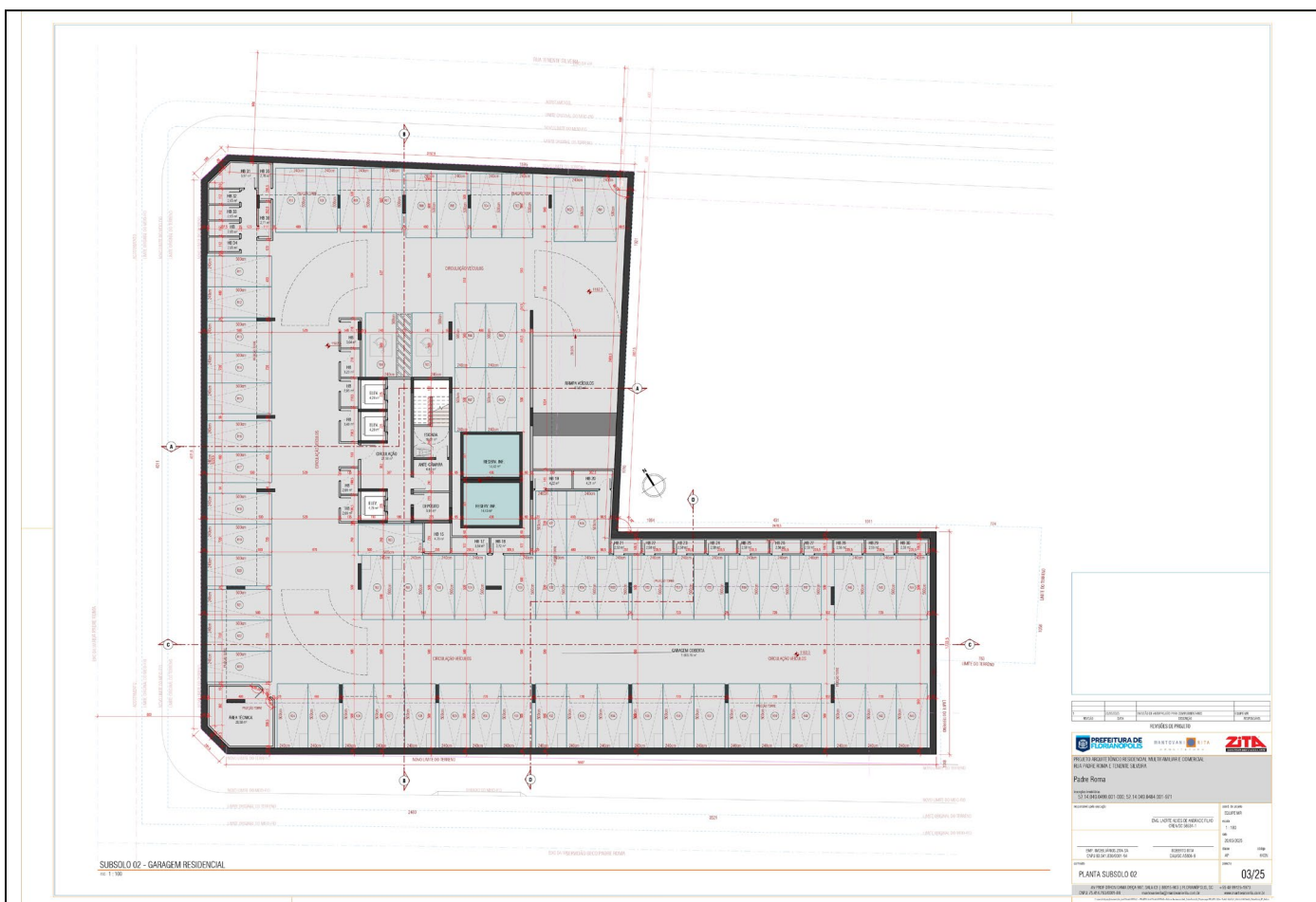
Licenças Ambientais <i>(As licenças listadas deverão ser anexadas ao RIV)</i>	
Empreendimento passível de licença ambiental?	() Sim (x) Não
No caso de já ter sido licenciado	
Nomear e anexar a licença	Comentário sobre a pertinência das medidas para o EIV <i>(máx. 500 caracteres)</i>
	A LAP/LAI não se faz necessário pois de acordo com a Resolução CONSEMA 99/2017, empreendimentos multifamiliares e comerciais em locais com rede de esgoto e plano diretor vigente, não são passíveis de licenciamento ambiental
Diretrizes Urbanísticas Obrigatórias <i>(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes obrigatórias, máx. 1500 caracteres)</i>	
Não se aplica	
Diretrizes Urbanísticas Orientadoras <i>(Caso nem todas as diretrizes orientadoras tenham sido atendidas, identificar quais não foram contempladas e as devidas justificativas)</i>	
Não se aplica	
	Identificação e Justificativa <i>(máx. 1000 caracteres)</i>
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 <i>(máx. 500 caracteres)</i>	Anexo

1.6. Descrição do Empreendimento
Mapa ou Croqui de Localização <i>(Anexar mapa em formato PDF em escala adequada)</i>



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 condomínio misto residencial multifamiliar e comercial será composto por 184 unidades habitacionais, sendo 32 unidades de 3 dormitórios, 92 unidades de 02 dormitórios e 60 unidades de 01 dormitório. Além disso, o projeto prevê um espaço comercial que compreende 1.281,23 m² de área utilizada.

Estima-se que o setor comercial, no geral, funcionará das 09:00h às 19:00h, com provável horário de pico entre as 12:00h e 14:00h e entre as 18:00h e 19:00h, a depender de fatores como a sazonalidade. Quanto às possíveis operações de gastronomia no empreendimento, estas poderão atuar também em horários diferenciados, com possibilidade de atender durante a noite, das 18:00h às 23:00h. Em alta temporada, entende-se que o horário de pico possa se alterar.

Descrição Quantitativa do Empreendimento

Área total do terreno (m²)	2.503,510
Área de recuo viário (m²)	448,004
Área remanescente (m²)	2.055,51
Incentivos utilizados	Incentivo a arte pública, incentivo ao uso misto, Incentivo ADI-II, Incentivo HBR,

Número de torres	01				
Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m²)					
(x) Sim () Não	Área de Incidência (máx. 100 caracteres)				
	10.965,37				
Uso de Transferência do Direito de Construir (m²)					
(x) Sim - venda () Sim - compra () Não	Proveniência (máx. 100 caracteres)				
	Valor do m²				
	1.827,56				
Limite de Ocupação					
Parâmetro	Permitidos PD 482/2014			Utilizados	
Coefficiente de Aproveitamento (CA)	1			2,13 (com incentivo) / 6,14 (sem incentivo)	
Gabarito (un.)	12			18 (com incentivo)	
Taxa de Impermeabilização	70%			56,01%	
Taxa de Ocupação		Área (m²)	%	Área (m²)	%
	Subsolo	2.055,51	100%	1.933,88	94,08
	Base	2.055,51	100%	1.857,71	90,38
	Torre	575,54	28%	1.133,62	55,15
Quadro de Áreas das Unidades Privadas					
Unidades Habitacionais/Hospedagem	Número de dormitórios	Total de unidades	Área privativa média		
	1	60	49,33m²		
	2	92	82,04m²		
	3	32	118,99m²		
Unidades Comerciais/Serviços	Tipo	Número	Área média		
	Térrea	3	21,89 m²		
	Sobreloja	13	39,93 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 02	48,00		1.933,87		
Subsolo 01	24,00		1.933,87		
1º Pav. Térreo	1.124,81		1.840,93		
Pav - Intermediário	1.338,94		1.374,74		

2º Pavimento		72,00			1.857,71		
3º Pavimento		1.115,27			1.857,71		
4º Pavimento		1.095,58			1.141,30		
5º Pavimento		1.095,58			1.141,30		
6º Pavimento		1.095,58			1.141,30		
7º Pavimento		1.095,58			1.141,30		
8º Pavimento		1.095,58			1.141,30		
9º Pavimento		1.095,58			1.141,30		
10º Pavimento		1.095,58			1.141,30		
11º Pavimento		1.095,58			1.141,30		
12º Pavimento		1.095,58			1.141,30		
13º Pavimento		1.095,58			1.141,30		
14º Pavimento		1.095,58			1.141,30		
15º Pavimento		1.095,58			1.141,30		
16º Pavimento		1.095,58			1.141,30		
17º Pavimento		1.095,58			1.141,30		
18º Pavimento		1.095,58			1.141,30		
Pavimento Cobertura		547,16			1.133,62		
Barrilete		0,00			604,53		
Reservatório		0,00			81,76		
Total Geral		20.703,92			29.738,26		
Vagas de Estacionamento							
		Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	Sem demanda mínima	-	1 Vaga / Unidade	184	-	184
	Visitantes	5% Vagas Privativas	-	5% Vagas Privativas	10	-	10
Comerciais		-	-	-	-	-	15
Usos do Empreendimento							
Pavimento		Tipos de uso			m² por uso	% do uso (em relação à área total do pavimento)	
Subsolos		Estacionamento			3.867,74	100%	
Térreo		Habitação			198,49	17,64%	
		Comercial			926,31	82,36%	
Pav. Intermediário		Habitação			984,03	73,50%	

	Comercial	354,92	26,50%
Demais pavimentos	Habitação	21.829,9	100%
Total geral por tipo de uso	Estacionamento	3.867,74	11,08%
	Habitação	29.738,26	85,25%
	Comercial	1.281,23	3,67%

Cronograma Sintético de Obras

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

Id	Descrição	Início (mês/ano)	Fim (mês/ano)
1	Serviços preliminares	Set/25	Mai/26
2	Movimentações de terra e fundações	Jun/26	Mai/27
3	Superestrutura	Jun/27	Abr/29
4	Alvenaria	Jul/28	Set/30
5	Revestimentos e acabamentos	Nov/29	Set/32

Enquadramentos Diferenciais

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

Empreendimento conta com uma galeria comercial coberta, com acesso de controle, que faz ligação das vias Tenente Silveira e Padre Roma, qualificando essa esquina, com suportes aos clientes; conta com um pavimento inteiro de lazer (pavimento de cobertura do embasamento), com piscinas adulta e infantil, áreas para festas, coworking residencial, cinema, lavanderia, e outros espaços; previsto sistema de captação de águas pluviais para possibilitar reuso; qualificação das calçadas (devido ao alargamento viário, calçadas de 6 metros)

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	
O empreendimento se enquadra em Diretrizes Urbanas Orientadoras ou Obrigatórias? (Decreto nº 24.287/22)	() Sim (x) Não
Se sim, foi apresentada AII ou AID diferentes daquelas delimitadas pelo IPUF?	() Sim () Não
Conforme Instrução Normativa Conjunta SMPIU/IPUF/SMH DU N. 001/2023, de XX de novembro de 2023, a caracterização das áreas de influência do objeto do Estudo de Impacto de Vizinhança será estabelecida pelos setores censitários atingidos por um raio determinado a partir do acesso principal do empreendimento, de acordo com a área construída, sendo:	

Definição dos portes	Raios da AID	Raios da AII
I - Porte 1: até 2.000m ² II - Porte 2: acima de 2.000m ² até 5.000m ² III - Porte 3: acima de 5.000m ² até 15.000m ² IV - Porte 4: acima de 15.000m ² até 25.000m ² V - Porte 5: acima de 25.000m ² até 40.000m ² VI - Porte 6: acima de 40.000m ²	I - Porte 1: 200m II - Porte 2: 300m III - Porte 3: 400m IV - Porte 4: 500m V - Porte 5: 900m VI - Porte 6: 1.200m	I - Porte 1: 600m II - Porte 2: 700m III - Porte 3: 800m IV - Porte 4: 900m V - Porte 5: 1.500m VI - Porte 6: 2.000m
Nos casos em que o setor censitário atingido apresentar vazios urbanos poderá o responsável pelo estudo, mediante justificativa, recortar o setor para melhor adequação das áreas de influência; Poderá o técnico responsável pela análise do RIV solicitar adequação das áreas de influência, mediante justificativa, para melhor enquadramento do empreendimento em relação ao meio urbano.		
Setores censitários da AID	Setores censitários da AII	
420540705000015P; 420540705000022P; 420540705000023P; 420540705000026P; 420540705000027P; 420540705000031P; 420540705000032P; 420540705000034P; 420540705000035P; 420540705000036P; 420540705000037P; 420540705000038P; 420540705000039P; 420540705000040P; 420540705000041P; 420540705000042P; 420540705000043P; 420540705000044P; 420540705000045P; 420540705000046P; 420540705000047P; 420540705000048P; 420540705000049P; 420540705000050P; 420540705000051P; 420540705000052P; 420540705000053P; 420540705000054P; 420540705000055P; 420540705000056P; 420540705000057P; 420540705000058P; 420540705000059P; 420540705000060P; 420540705000061P; 420540705000062P; 420540705000063P; 420540705000064P; 420540705000065P; 420540705000066P; 420540705000067P; 420540705000068P; 420540705000069P; 4205407050000352P; 4205407050000353P; 4205407050000483P; 4205407050000577P; 4205407050000578P; 4205407050000579P; 4205407050000581P e 4205407050000582P	420540705000001P; 420540705000002P; 420540705000003P; 420540705000004P; 420540705000005P; 420540705000006P; 420540705000007P; 420540705000008P; 420540705000009P; 420540705000010P; 420540705000013P; 420540705000014P; 420540705000015P; 420540705000016P; 420540705000017P; 420540705000018P; 420540705000019P; 420540705000020P; 420540705000022P; 420540705000023P; 420540705000026P; 420540705000027P; 420540705000031P; 420540705000032P; 420540705000034P; 420540705000035P; 420540705000036P; 420540705000037P; 420540705000038P; 420540705000039P; 420540705000040P; 420540705000041P; 420540705000042P; 420540705000043P; 420540705000044P; 420540705000045P; 420540705000046P; 420540705000047P; 420540705000048P; 420540705000049P; 420540705000050P; 420540705000051P; 420540705000052P; 420540705000053P; 420540705000054P; 420540705000055P; 420540705000056P; 420540705000057P; 420540705000058P; 420540705000059P; 420540705000060P; 420540705000061P; 420540705000062P; 420540705000063P; 420540705000064P; 420540705000065P; 420540705000066P; 420540705000067P; 420540705000068P; 420540705000069P; 420540705000072P; 420540705000073P; 420540705000074P; 420540705000075P; 420540705000076P; 420540705000079P; 420540705000080P; 420540705000081P; 420540705000082P; 4205407050000351P; 4205407050000352P; 4205407050000353P; 4205407050000483P; 4205407050000486P; 4205407050000487P; 4205407050000546P; 4205407050000577P; 4205407050000578P; 4205407050000579P; 4205407050000580P; 4205407050000581P e 4205407050000582P	

Caracterização geral das Áreas de Influência (Caracterizar as áreas compreendidas pelos polígonos da AII e da AID, máx. 4000 caracteres)
A Área de Influência Direta (AID) corresponde ao entorno imediato do empreendimento, onde os impactos ocorrem de forma mais direta sobre os espaços urbanos e as atividades cotidianas da população. Sua região central é atravessada pela Avenida Rio Branco e a Rua Tenente Silveira. Conforme determina a Instrução Normativa Conjunta SMPIU/IPUF/SMH DU N. 001/2023, o empreendimento se enquadra no porte 5 (acima de 25.000 m² até 40.000 m²) e portanto a AID abrange os setores censitários em um raio de 900 metros. Já a Área de Influência Indireta (AII) abrange o território onde os efeitos do empreendimento se manifestam em variáveis sociais, econômicas, culturais e políticas de maneira mais ampla. Ambas as áreas estão inseridas em uma zona especial de uso do solo vinculada à região central, conforme o zoneamento urbano

vigente. Conforme determina a Instrução Normativa Conjunta SMPIU/IPUF/SMH DU N. 001/2023, o empreendimento se enquadra no porte 5 (acima de 25.000 m² até 40.000 m²) e, portanto, a AII abrange os setores censitários em um raio de 1.500 metros.

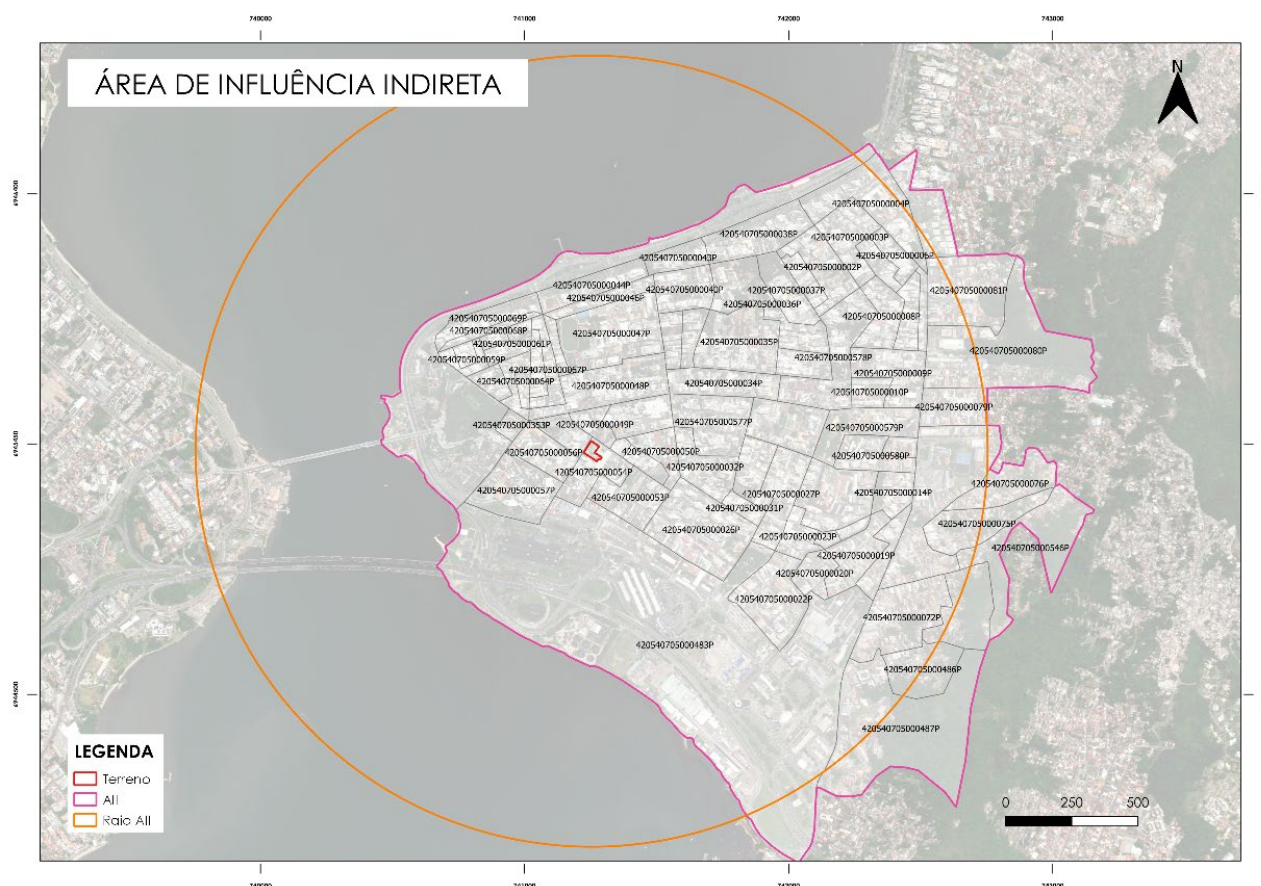
Mapa da Área de Influência Direta

(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	37.174
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)	39.572
Quantidade de domicílios na AII	21.234
Média de pessoas por domicílio na AII	1,86
Área Urbanizável da AII (ha) (Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)	254,54
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] (Considerar área calculada acima)	155,46
Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor	802
População por faixa etária da população na AII (de 0 a 5, 6 a 17, 18 a 59 anos/de mais de 60 anos, com suas respectivas porcentagens)	População entre 0 e 5 anos: 5,59% População entre 6 e 17 anos: 18,0% População entre 18 e 59 anos: 68,23% População com mais de 60 anos: 8,18%

População Fixa e Flutuante do Empreendimento

(Deve ser utilizada metodologia da IN 009 do Corpo de bombeiros de SC)		
População Fixa do Empreendimento	712 pessoas	
População Flutuante do Empreendimento	129 pessoas	
População Total do Empreendimento (PTE) Soma da população fixa e flutuante	841 pessoas	
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	Habitantes (680), funcionários das lojas (32)	
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	Serviços e diaristas (9), clientes (120)	
Adensamento Populacional com o Empreendimento		
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento (Considerara área líquida calculada no item xx.)	158,77	
Incremento populacional na AII (%) PTE/PTAI	2,12	
Conforme enquadramento abaixo, o empreendimento ocasiona um adensamento populacional expressivo na AII? ADIs: não se enquadra Macroáreas de uso Urbano com gabarito ≥ 3: Incremento >10% Macroáreas de Uso Urbano com gabarito < 3: Incremento >4% Macroáreas de Transição: Incremento >2%	() Sim (X) Não	
Impactos e Análise de Adensamento Populacional a partir do Empreendimento (Identificar e tecer análise crítica elencando as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)		
De modo geral, entende-se que o incremento populacional ocasionado pelo empreendimento na AII apresenta impactos diretos ao atrair a nova população residente, novos frequentadores das áreas comerciais e de serviços e novos trabalhadores ao empreendimento. A população oriunda do empreendimento proposto neste estudo naturalmente trará novas demandas por produtos e serviços, que, por sua vez, podem ser preenchidas por novos empreendimentos mistos, comerciais e de serviços. Por outro lado, a ampliação e melhoria na infraestrutura de comércio e serviços também atraem novos empreendimentos residenciais, que podem ser valorizados pela disponibilidade de acesso a essas facilidades. O incremento populacional decorrente da área residencial do empreendimento representa somente 2,12% da população atual estimada para a AII. Dessa forma, entende-se que o incremento dos habitantes para a fase de operação não sobrecarregará demograficamente a AII, principalmente ao se considerar o crescimento urbano já existente e o zoneamento urbano incidente na propriedade, que permite e incentiva maior adensamento e o tipo de ocupação proposto pelo empreendimento. Salienta-se que o empreendimento está inserido na principal centralidade do município, a qual apresenta as maiores densidades demográficas, principalmente nos setores com condomínios verticalizados. Logo, considera-se que a dinamização ocasionada pelo empreendimento é resultante e almejada pelo planejamento urbano municipal.		

3.2. Equipamentos Urbanos na AID

Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento	Viabilidade de atendimento
Abastecimento de Água (m³)	144,05 m³	(X) Sim () Não
Energia Elétrica (KW)	265.00 kW	(X) Sim () Não
Coleta de Lixo	8.191,70 L	(X) Sim () Não
Esgotamento Sanitário (m³)	144,05 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)

Todos os equipamentos citados possuem atendimento na AID. As viabilidades foram solicitadas aos órgãos responsáveis.

Memória de cálculo das demandas do empreendimento em relação aos equipamentos urbanos

Consumo de água pelo empreendimento na fase de operação

As estimativas de consumo de água foram calculadas conforme OT 04 de 12/04/2021 – Orientação Técnica: Cálculo do Consumo diário de Água e de Contribuição de Esgoto, emitida pela Diretoria de Vigilância em Saúde do município de Florianópolis. Considera-se para fins de estimativa o uso comercial para as demais ocupações além de residencial e residencial transitória. Portanto, o consumo total de água estimado para a fase de operação do empreendimento é de 144,05 m³/dia.

Tipo Ocupação	Projeção populacional	Consumo (litros/pessoa/dia) *	Consumo (m³/dia)
Ocupação residencial	680	200	136
Ocupação comercial	161	50	8,05

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

Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação

Setor	Parâmetro Técnico (População/área)	Volume Previsto (Litros)			Contentores				Número Total de Contentores		
		Reciclável Seco*	Orgânico	Rejeito	Azul Claro - Recicláveis (1000 litros)	Verde - Vidro (240 litros)	Marron - Orgânicos (120 litros)	Cinza - Rejeito (240 litros)		Vidro	
Residencial	680	1.496,0	1.292,0	1.972,0	1,50	11,33	10,77	8,22	-	Residencial	Comercial
Comercial	855,47	419,2	128,3	35,9	0,42	0,53	0,30	0,75	-	2.720,0	128,3
TOTAL	-	1.915,2	1.420,3	2.007,9	1	11	11	8	31	2.848,30	

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

De acordo com a Orientação Técnica da COMCAP, caso o endereço do empreendimento seja atendido pela coleta seletiva de vidros, devem ser adotados contentores ao invés de PEV.

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

- Serão implantados métodos de redução de consumo de água (ex.: aeradores, controladores de vazão, torneira com acionamento automático, torneiras do tipo automática para áreas comuns etc.)
- Em áreas comuns, como circulações, garagens e outras de caráter de uso transitório, a iluminação será comandada por sensores de presença.

Drenagem Urbana

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

Se em alguma das duas perguntas anteriores for positiva, qual medida mitigadora o empreendimento executará para contenção da drenagem/retardar o escoamento superficial? (exemplos: captação de água pluvial e drenagem ecológica)

Embora não esteja inserido em zona suscetível a alagamentos, o empreendimento elaborará e executará um sistema de drenagem em conformidade com a legislação vigente e considerando as particularidades do terreno, além de adotar medidas para o aproveitamento de águas pluviais.

Resíduos Sólidos

Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?	(X) Sim () Não
Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)	180 m

Análise da oferta de equipamentos urbanos

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

Durante a vistoria técnica realizada na área de estudo, foi possível constatar a presença de infraestrutura urbana consolidada. O local dispõe de redes implantadas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, gás, telecomunicações, iluminação pública, sistema de drenagem pluvial e coleta de resíduos sólidos. Também foram identificados equipamentos urbanos no entorno imediato do

empreendimento, como bueiros de drenagem, poços de visita, caixas técnicas, postes de energia e iluminação, além das dimensões dos passeios e da via pública, conforme ilustrado nas imagens a seguir.

Infraestrutura urbana presente na AID do empreendimento.





Fonte: Vistoria *in loco*, 2025

Ressalta-se que a região apresenta uma infraestrutura existente bem consolidada.

3.3. Equipamentos Comunitários na AID

	Tipo ¹	Porte (m² aprox.)	Rede ²	Distância caminhável até o empreendimento
Unidade de Saúde	Policlínica da Mulher e da Criança	-	Pública	500 m
	Laboratório Central de Saúde Pública -LACEN	-	Pública	180 m
	Policlínica Municipal Centro	-	Pública	240 m

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

² Pública ou privada

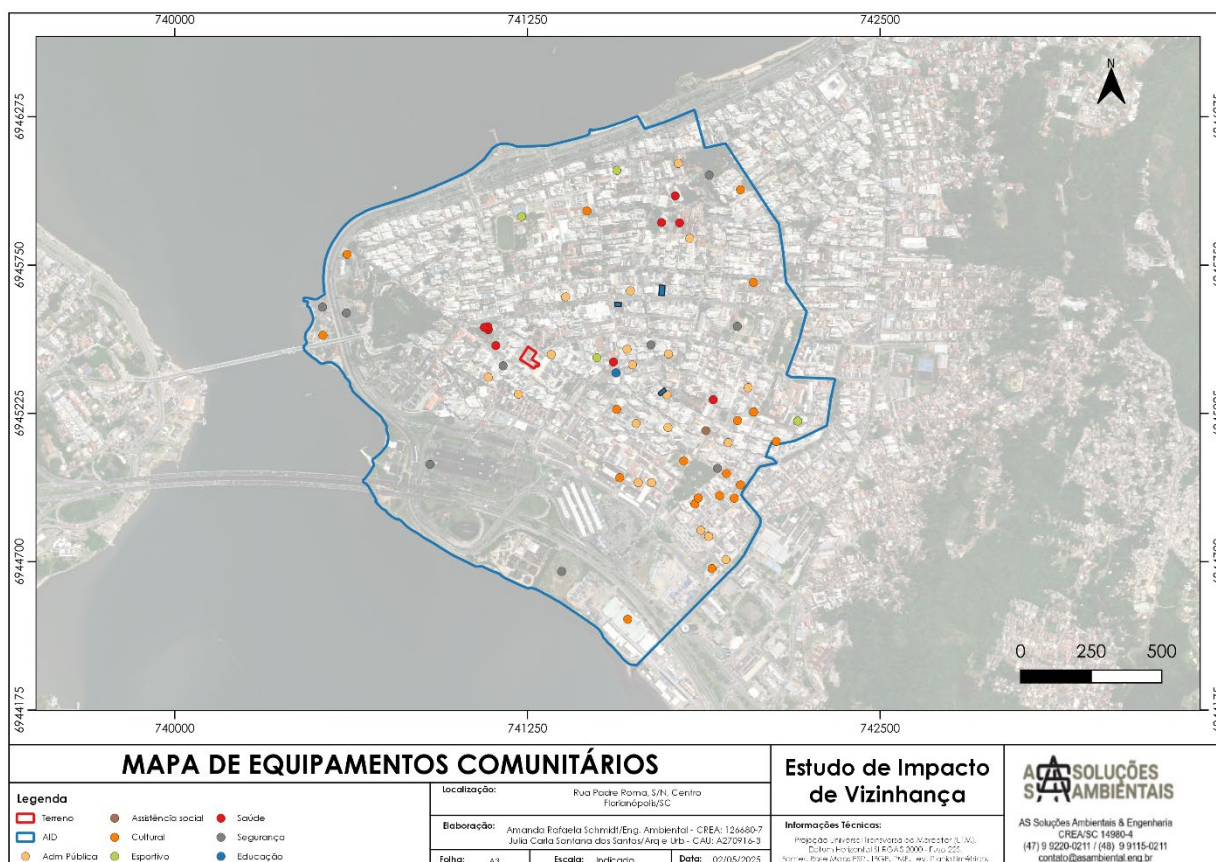
	Centro de Saúde Centro	-	Pública	240 m
	Clínica Harmoniza	-	Privada	300 m
	Clínica Médica Cautela	-	Privada	450 m
	Pró-Saúde Serviços Médicos	-	Privada	400 m
	Pronto Atendimento Infantil Unimed UGF Infantil	-	Privada	400 m
	Clínica Médica Referência	-	Privada	300 m
Unidade Escolar	EEB Prof. Henrique Stodiek	-	Público	500 m
	Grau Técnico Florianópolis	-	Privado	450 m
	Cursos Livres Maria Bueno	-	Privado	450 m
	Educandário Imaculada Conceição	-	Privado	260 m
	SENAC	-	Privado	160 m
	Escola Técnica Pró-Saúde	-	Privado	130 m
Unidades de Assistência Social	Ação Social Arquidiocesana	-	Privado	500 m
Unidades de Segurança Pública	Diretoria de Polícia da Grande Florianópolis - DPGF	-	Público	130 m
	Corregedoria da Polícia Civil e Delegacia de Jogos e Diversões da Capital	-	Público	130 m
Outros	Lira Tênis Clube	-	Privado	210 m
	SEBRAE - Atendimento Florianópolis	-	Privado	190 m
	Galeria Comasa	-	Privado	350 m
	Controladoria Geral da União	-	Público	270 m



	MPSC - Campos Salles	-	Público	300 m
	Prefeitura Municipal de Florianópolis	-	Público	270 m
	Secretaria Municipal de Educação	-	Público	270 m
	Instituto de Previdência Social dos Servidores Públicos	-	Público	260 m
	Diretoria de Vigilância Sanitária	-	Público	250 m

Localização dos Equipamentos Comunitários

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



Análise da oferta de equipamentos comunitários com o empreendimento

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

Na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento, foram identificadas 9 unidades de saúde, públicas e privadas, todas localizadas em distâncias consideradas adequadas, conforme parâmetros definidos na bibliografia técnica consultada.

Em relação aos equipamentos educacionais, a AID apresenta cobertura satisfatória, com 6 unidades que atendem aos níveis infantil, fundamental, médio e superior, contemplando tanto instituições públicas quanto privadas. No que se refere à segurança pública, a região já dispõe de infraestrutura consolidada, incluindo a Diretoria da Polícia da Grande Florianópolis - DPGF, o que contribui para a segurança da população residente e das atividades comerciais locais. No tocante aos equipamentos de assistência social, destaca-se a presença da Ação Social Arquidiocesana, organização da sociedade civil com atuação reconhecida na área socioassistencial.

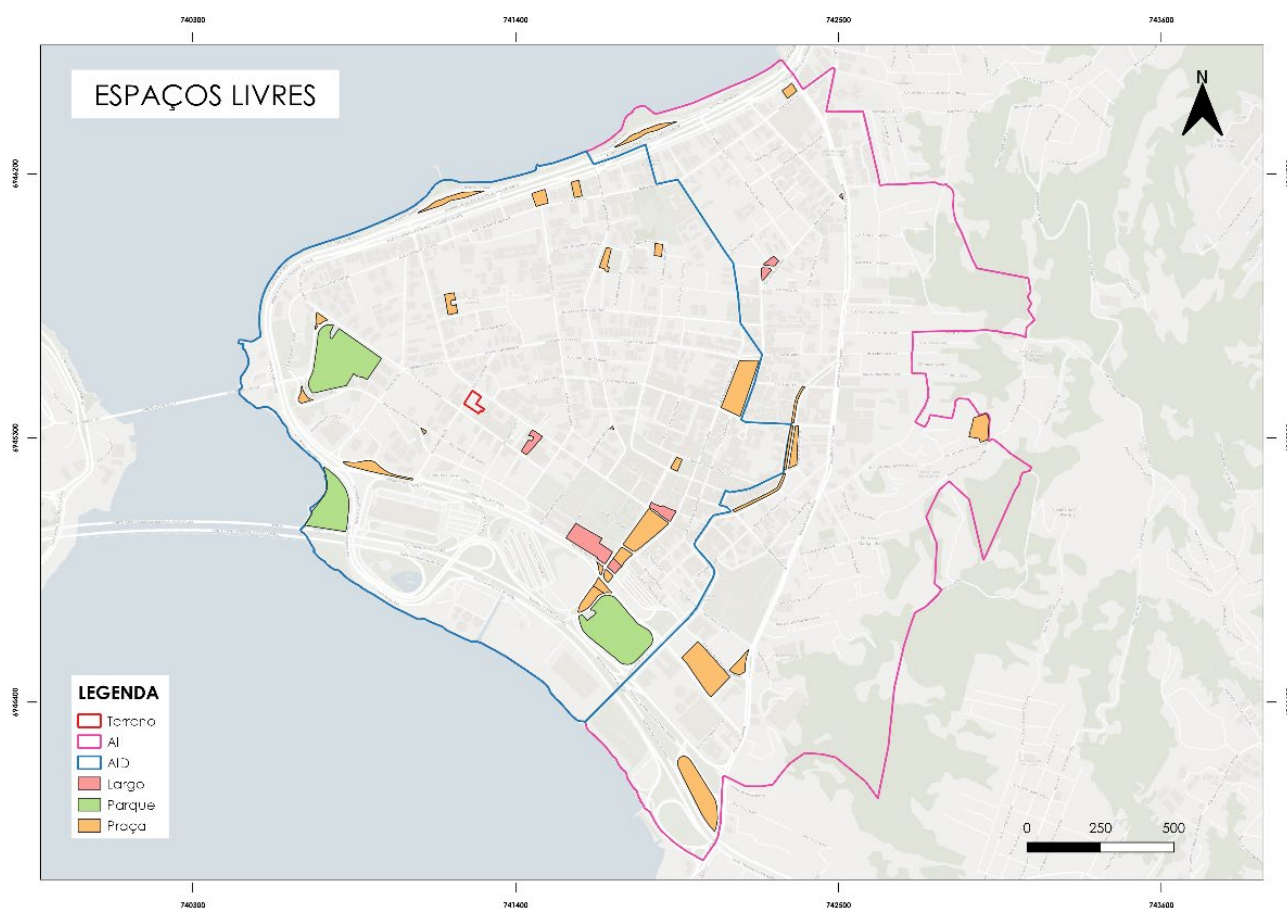
Dessa forma, considera-se que a atual infraestrutura dos equipamentos comunitários é suficiente para absorver a demanda gerada pelo empreendimento. A presença de oferta complementar pela rede privada de

saúde e educação contribui para a mitigação de possíveis impactos sobre os serviços públicos. Conclui-se, portanto, que não há necessidade de implantação de novos equipamentos comunitários públicos em decorrência da implantação do empreendimento.

Espaços Livres na AID <i>(Conforme mapa da Rede de Espaços Públicos)</i>			
Nome	Categoria na REP	Estado de Conservação	Distância Caminhável
Arena de Esporte e Lazer Praia-Mocotó	Praça	Equipamento de exercícios ao ar livre, passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	2.032 m
Largo Benjamin Constant	Largo	Vegetada, lixeiras e iluminação	1.522 m
Largo da Alfândega	Largo	Vegetada, lixeiras e iluminação	866 m
Largo da Catedral	Largo	Vegetada, lixeiras e iluminação	720 m
Largo dos Artistas de Florianópolis	Largo	Vegetada, lixeiras e iluminação	1.022 m
Largo Fagundes	Largo	Vegetada, lixeiras e iluminação	295 m
Parque da Luz	Parque	Equipamento de exercícios ao ar livre, passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	342 m
Parque Metropolitano Francisco Dias Velho	Parque	Equipamento de exercícios ao ar livre, passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	1.460 m
Parque Náutico Walter Lange	Parque	Equipamento de exercícios ao ar livre, passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	661 m
Praça Adolfo Luiz Dias	Praça	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	1.007 m
Praça da França	Praça	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	308 m
Praça da Fraternidade	Praça	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	1.025 m

Praça de Portugal	Praça	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	705 m
Praça do Desterro	Praça	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	197 m
Praça Dom Pedro I	Praça	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	765 m
Praça dos Namorados	Praça	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	984 m
Praça Doutor Gilberto Guerreiro da Fonseca	Praça	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	340 m
Praça Esteves Júnior	Praça	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	845 m
Praça Etelvina Luz ou Banco Redondo	Praça	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	1.714 m
Praça Fernando Machado	Praça	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	871 m
Praça Forte de São Luís	Praça	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	1.915 m
Praça Getúlio Vargas	Praça	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	889 m
Praça João José Mendonça (Construtor)	Praça	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	1.034 m
Praça Jornalista Teixeira da Rosa	Praça	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	1.034 m
Praça José Mauro da Costa Ortiga	Praça	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	569 m
Praça Monte Serrat / Caixa D'Água	Praça	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	2.279 m
Praça na Avenida Pref. Osmar Cunha	Praça	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	598 m
Praça Olívio Amorim	Praça	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	1.035 m

Praça Osvaldo Bulcão Viana	Praça	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	1.035 m
Praça Pereira Oliveira	Praça	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	875 m
Praça Ponte Hercílio Luz	Praça	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	644 m
Praça Procurador Aberlardo Gomes	Praça	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	1.037 m
Praça Senhor dos Passos	Praça	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	1.599 m
Praça Sesquicentenário da Polícia Militar	Praça	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	1.159 m
Praça Tancredo Neves	Praça	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	1.444 m
Praça XV de Novembro	Praça	Passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	720 m
Localização dos Espaços Livres <i>(Inserir figura em escala adequada com os espaços livres presentes na AID e AII, destacando a localização do empreendimento. Utilizar mapa virtual disponível em http://espacospublicos.pmf.sc.gov.br/)</i>			



Impactos e Análise do Sistema de Espaços Livres com o empreendimento

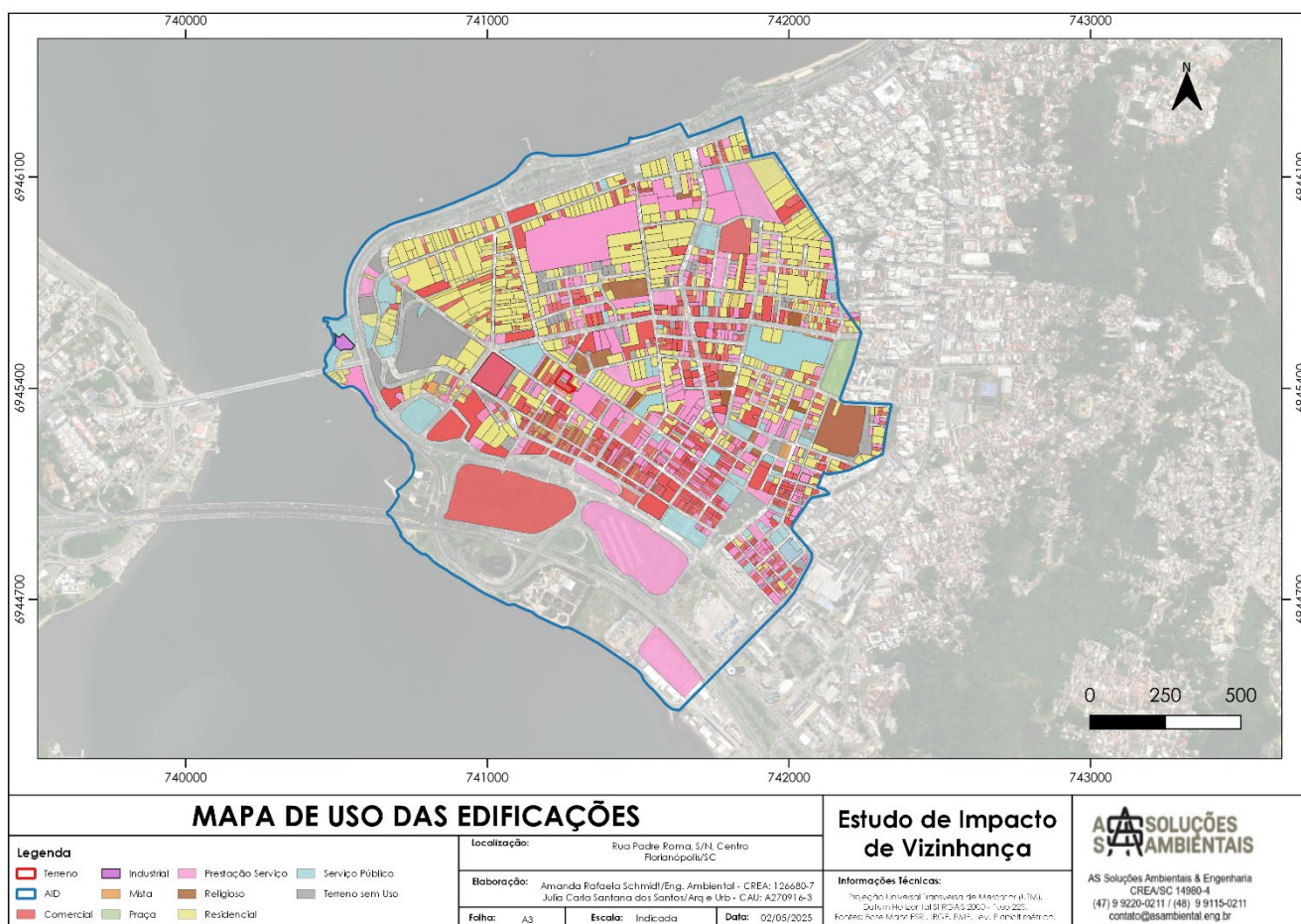
(Identificar e avaliar os prováveis impactos do empreendimento no sistema de espaços livres, com ênfase nos espaços livres públicos de lazer. Avaliar a necessidade de criação, implantação ou reforma de espaços livres de uso público de lazer, máx. 3000 caracteres)

A análise das praças públicas no centro de Florianópolis indica que estão equipadas com mobiliário urbano e passam por manutenção regular, o que contribui para a conservação de sua infraestrutura e atratividade. Na Área de Influência do empreendimento, há ampla oferta de espaços livres de lazer, como praças, parques, quadras esportivas, monumentos e áreas de estar e contemplação da natureza. Esses espaços também acolhem eventos culturais e atividades comunitárias, contribuindo para a qualidade de vida urbana e o fortalecimento do senso de pertencimento. Conclui-se, portanto, que os espaços livres da região atendem às necessidades da população, estando o empreendimento localizado em proximidade a esses equipamentos.

3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo

Mapa de uso das edificações

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



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

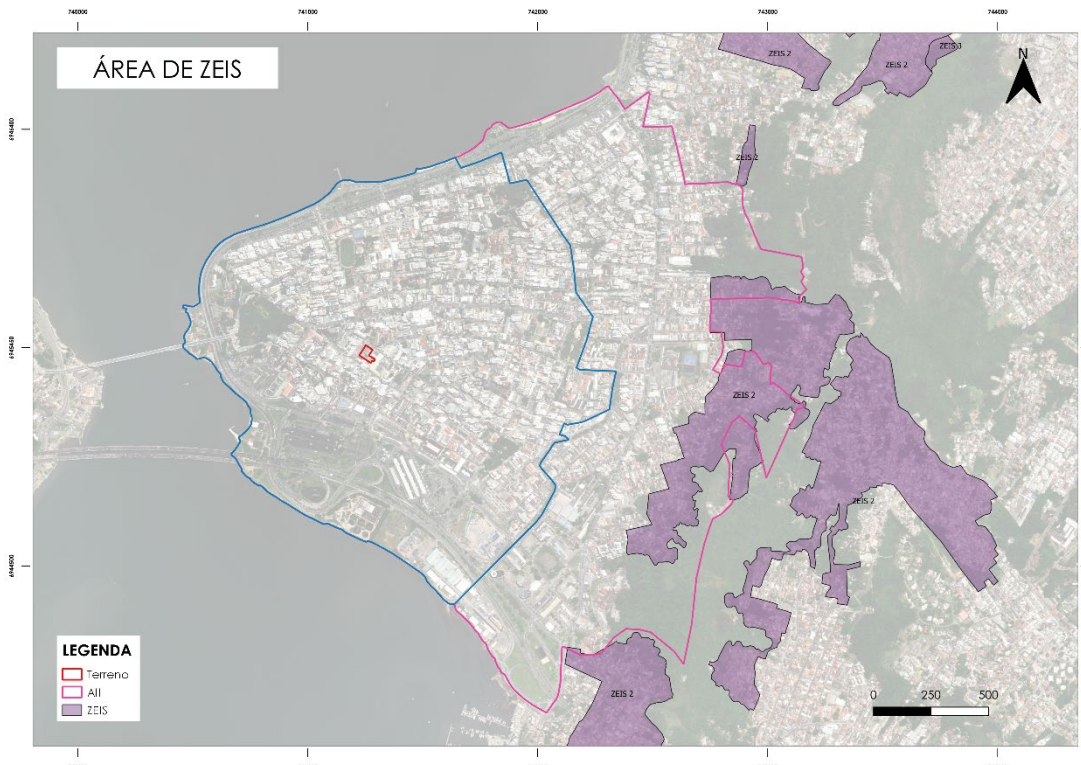
(Tecer análise crítica sobre as características de uso e ocupação e elencar as principais conclusões sobre os impactos decorrentes da implantação do empreendimento na AID, máx. 3000 caracteres)

A análise do uso e ocupação do solo na Área de Influência Direta (AID) demonstra o predomínio da tipologia residencial, acompanhada por significativa presença de usos comerciais e mistos, sobretudo ao longo das principais vias. Também foram identificados, em menor proporção, usos institucionais, hoteleiros, religiosos e alguns imóveis sem uso definido, configurando um ambiente urbano consolidado e funcionalmente diversificado.

O cenário é coerente com as diretrizes do Plano Diretor vigente, que incentiva a ocupação mista e o adensamento qualificado nas áreas centrais, visando à requalificação urbana e à otimização da infraestrutura existente.

Nesse contexto, o empreendimento proposto, com uso residencial e comercial, está alinhado ao padrão de ocupação predominante na AID e contribui para a dinamização da área central, promovendo maior vitalidade urbana, fortalecimento do comércio e estímulo à permanência da população no território.

3.5. Valorização Imobiliária na AII

Diagnóstico	
Renda média mensal da população da AII	Acima de 7 salários-mínimos
Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m²) Conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)	Valor m² PGURB residência (R\$) – 722,21 Valor m² PGURB não residencial (R\$) – 577,77
Identificar e mapear se há ZEIS e/ou aglomerados subnormais de habitação na AII.	
O empreendimento em questão não se encontra dentro de uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), entretanto a AII do empreendimento encontra-se dentro de áreas de ZEIS, como é possível verificar no mapa abaixo: 	
Identificar a existência de obras de infraestrutura/empreendimentos públicos ou privados em execução da AII que possam ser enquadrados enquanto polos valorizadores ou desvalorizadores, destacando eventuais Bens Culturais ou APC.	
Foram identificados os seguintes polos valorizadores que podem influenciar na valorização imobiliária: • Praça Tancredo Neves: Revitalização da Praça dos poderes, localizada no Centro de Florianópolis, entre a Assembleia Legislativa, o Tribunal de Justiça e o Tribunal de Contas do Estado, contará com esplanada para eventos, anfiteatro coberto, quadras esportivas, áreas verdes, fontes d'água, cafeteria, bares e restaurantes. O projeto inclui dois pavimentos subterrâneos com cerca de 600 vagas para veículos, motos e bicicletas.	

Financiada pelos três órgãos estaduais e executada pela prefeitura, a proposta busca transformar o espaço em um ponto de convivência, lazer e cultura, com previsão de início das obras em 2026 e conclusão até o final de 2027;

- Parque Urbano e Marina Beira Mar Norte: projeto público-privado com cerca de 440 mil m², localizado na Avenida Rubens de Arruda Ramos, entre as praças Portugal e do Sesquicentenário. Conterá com parque urbano de 132 mil m², marina com cerca de 500 vagas, áreas de lazer, quadras esportivas, ciclovias e skate park. Terá também estacionamento subterrâneo, centro gastronômico, espaço para eventos e integração com BRT e transporte náutico. A marina terá uso misto, com vagas públicas e privadas. O empreendimento busca requalificar a orla e ampliar as opções de lazer e mobilidade na região central.

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 classificação do IBAPE-SP?	(X) Sim () Não
O empreendimento possui um Padrão Médio Alto conforme classificação do IBAPE-SP?	() Sim (X) Não
O empreendimento possui um Padrão Alto conforme classificação do IBAPE-SP?	() Sim (X) Não

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

O empreendimento pode ser classificado como de padrão médio a médio-alto, com projeto arquitetônico contemporâneo, tratamento paisagístico qualificado e áreas de lazer equipadas. A edificação contará com mais de 18 pavimentos, elevadores, unidades habitacionais com tipologias variadas e estacionamentos com hobby box.

Entre os elementos que agregam valor ao projeto, destaca-se a galeria comercial coberta com controle de acesso, que estabelece conexão entre as ruas Tenente Silveira e Padre Roma, contribuindo para a qualificação urbana da esquina e oferecendo suporte aos usuários. O empreendimento também contará com um pavimento inteiro destinado ao lazer, implantado sobre o embasamento, incluindo piscina adulta e infantil, áreas para festas, coworking residencial, cinema, lavanderia e outros ambientes de uso comum.

Considerando suas características e localização, o valor estimado para comercialização é compatível com o perfil socioeconômico da população da Área de Influência Indireta (AII), predominantemente de classe média a média-alta, o que reforça a adequação do empreendimento ao mercado local.

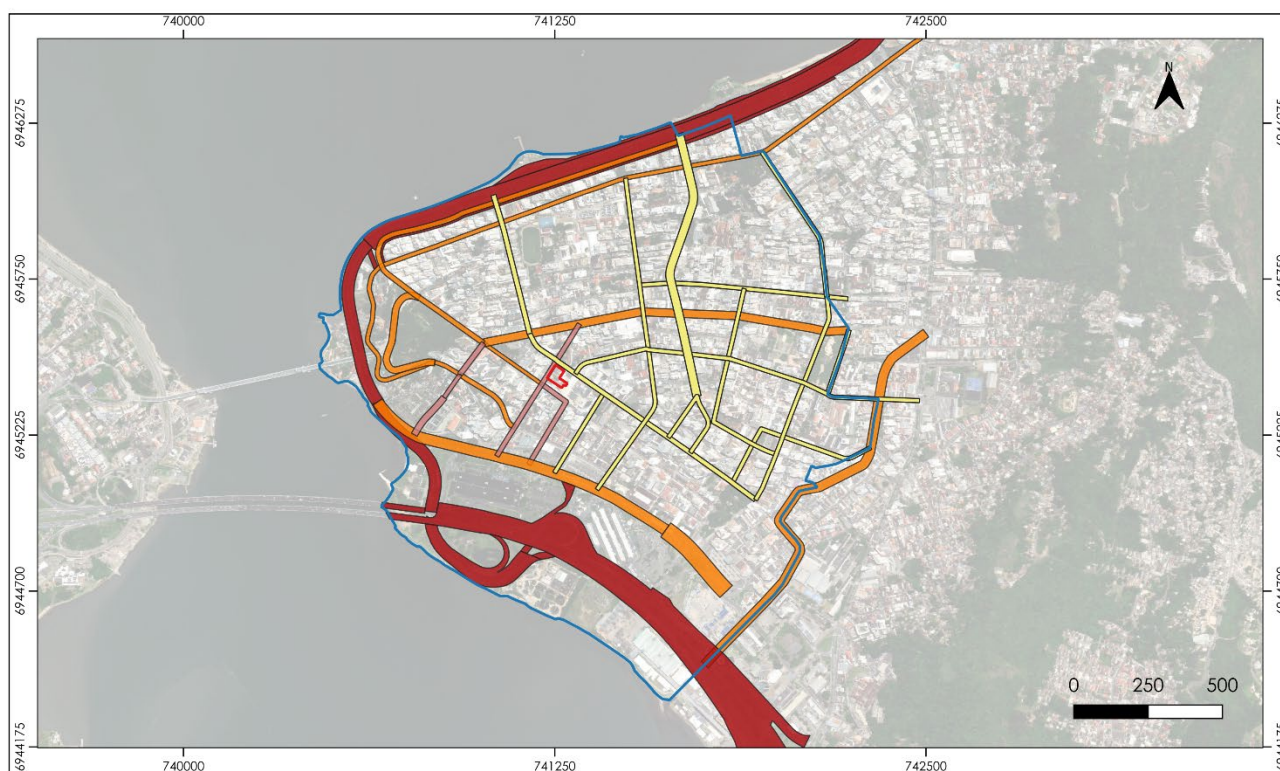
Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m²) do empreendimento.	R\$ 7.251,56/m²
O valor previsto para comercialização do empreendimento é compatível com a renda mensal média da população da AII? Solicita-se que seja justificado de maneira breve abaixo.	(X) Sim () Não
Considerando que a Área de Influência Indireta (AII) do empreendimento está localizada nas proximidades da Beira-Mar Norte — uma das regiões com maior valorização imobiliária do município (FOLHASUL, 2021) —, observa-se que a população residente apresenta perfil socioeconômico de classe média a alta, com renda média mensal variando entre 5 e 7 salários mínimos, conforme dados do IBGE (Censo, 2022). Nas áreas mais centrais da AID, o perfil dos usuários tende a ser majoritariamente de classe média e média-alta, o que mantém a coerência com a faixa de renda predominante. Dessa forma, o valor previsto para comercialização das unidades está compatível com o perfil socioeconômico dominante na região, demonstrando adequação à capacidade de absorção do mercado local.	
Impactos e análises da valorização imobiliária com o empreendimento <i>(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)</i> O empreendimento está localizado em área com características de urbanização consolidada e verticalizada, com uso predominantemente residencial, mas marcada por uma expressiva mistura de usos, incluindo atividades comerciais, serviços, institucionais e áreas com uso misto. A presença de diferentes funções urbanas, aliada à oferta de equipamentos públicos e espaços urbanos estruturados, contribui para a qualidade de vida e o dinamismo local. A implantação do empreendimento foi projetada em consonância com o tecido urbano existente, respeitando os parâmetros urbanísticos aplicáveis à região, como gabarito, densidade e diretrizes de zoneamento, o que favorece a harmonização da edificação com o entorno imediato. Com o objetivo de ampliar a diversidade funcional da área, o projeto prevê a inclusão de uso comercial no pavimento térreo, estratégia que estimula a vitalidade urbana ao promover a integração entre funções residenciais e comerciais, contribuindo para um ambiente urbano mais dinâmico e autossuficiente. Do ponto de vista socioeconômico, o empreendimento não apresenta potencial significativo de indução à gentrificação, uma vez que o padrão construtivo proposto é compatível com as edificações vizinhas. Assim, o projeto se insere de maneira equilibrada no contexto urbano, preservando a coerência morfológica e funcional do bairro e contribuindo positivamente para sua qualificação.	

3.6. Mobilidade Urbana

Caracterização do sistema viário da AID e Empreendimento

Mapa de Hierarquia Viária na AID

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



MAPA DE SISTEMA VIÁRIO

Legenda

- Terreno
- AID
- Coletora Insular
- Sub Coletora Insular
- Arterial Insular
- Via Local Insular

Localização: Rua Padre Roma, S/N, Centro, Florianópolis/SC

Elaboração: Amanda Rafaela Schmidt/Eng. Ambiental - CREA: 126680-7
Julia Carla Santana dos Santos/Arq e Urb - CAU: A270916-3
Folha: A3 **Escala:** Indicada **Data:** 02/05/2025

Estudo de Impacto de Vizinhança

Informações técnicas:
Inspeção: Inspeção, Análise de Vizinhança, D.11.1.1.1
Elaboração: Inspeção, Análise de Vizinhança, D.11.1.1.1
Folha: São Marcos D.11.1.1.1, D.11.1.1.1, D.11.1.1.1

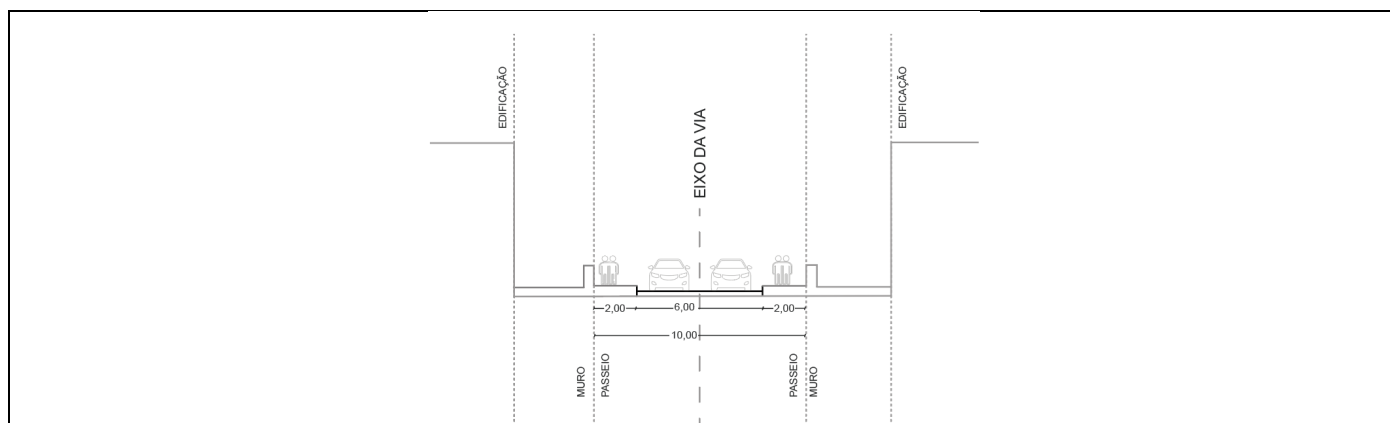
**AS SOLUÇÕES
S. AMBIENTAIS**

AS Soluções Ambientais & Engenharia
CREA/SC 14980-4
(47) 9 9220-0211 / (48) 9 9115-0211
contato@asambiental.eng.br

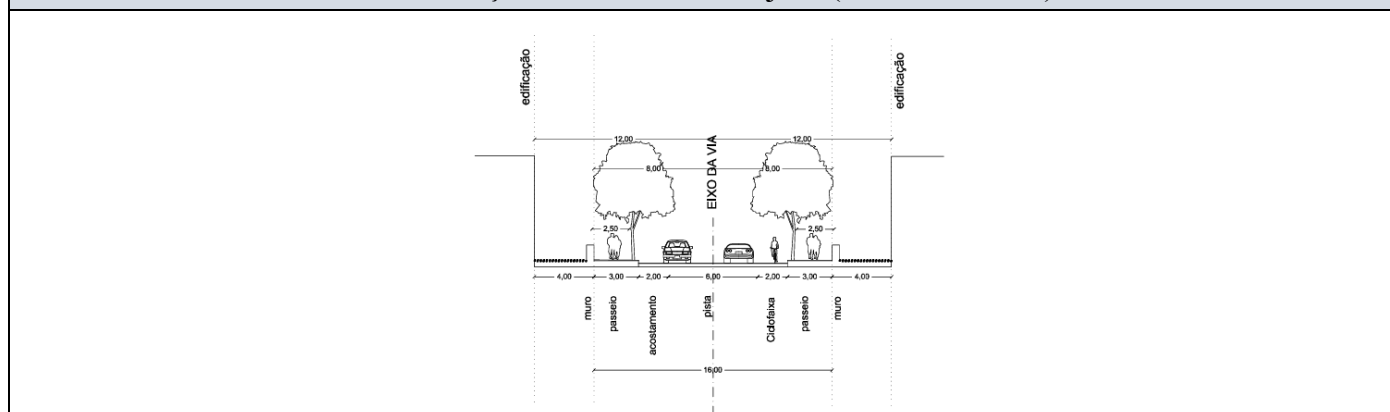
Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID

Via 1

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Rua Padre Roma	Local Insular
Via 1 – Seção Transversal Atual	



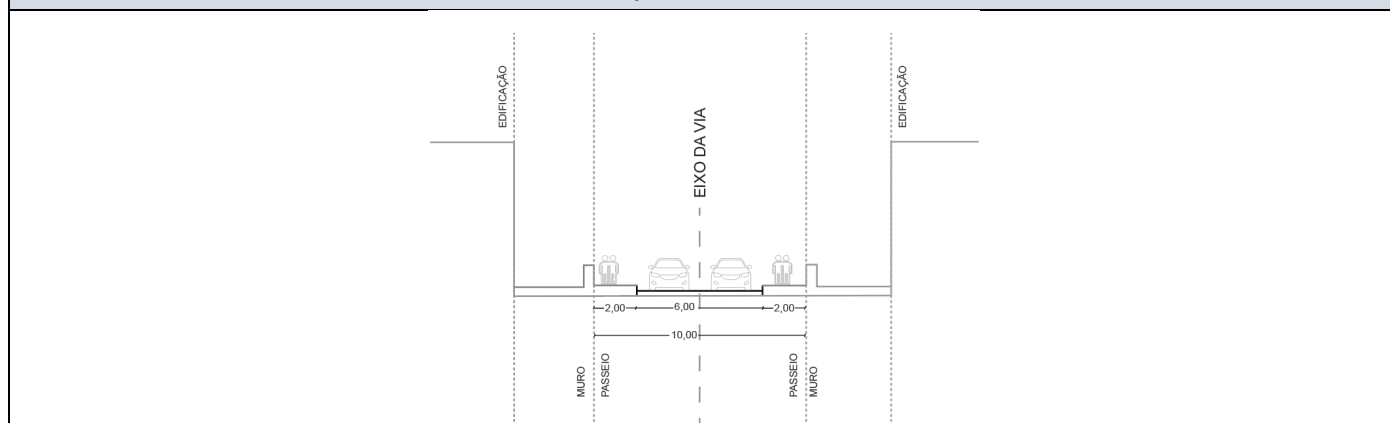
Via 1 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



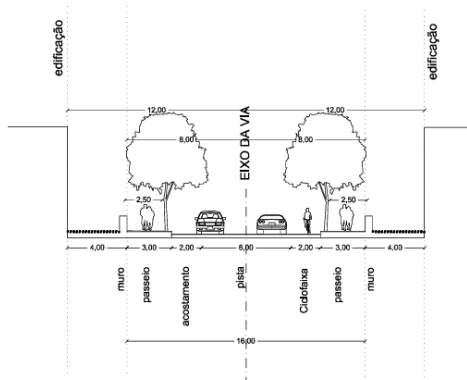
Via 2

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Rua Tenente Silveira	Sub coletora Insular

Via 2 – Seção Transversal Atual



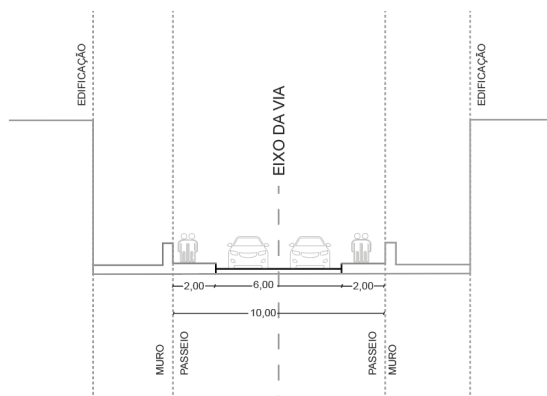
Via 2 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



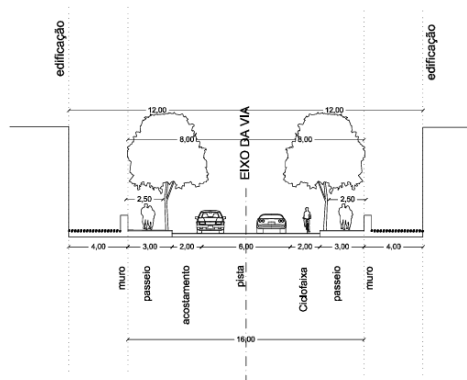
Via 3

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Rua Felipe Schmidt	Local Insular

Via 3 – Seção Transversal Atual

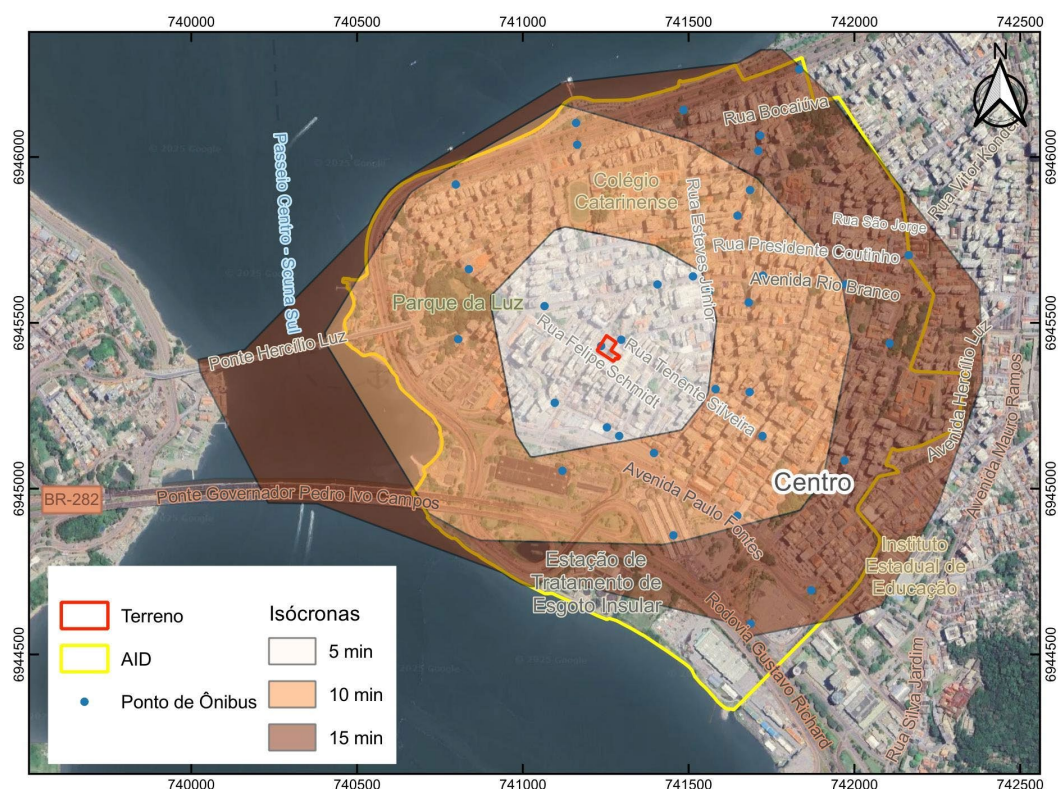


Via 3 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



Rotas de Acesso ao Empreendimento

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



Infraestrutura 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)

A AID conta com duas ciclofaixas implantadas nas vias Esteves Júnior e Duarte Schutel, as quais se estendem até a AII, promovendo conexão com a infraestrutura ciclovária existente na R. Almirante Lamego e Avenida Beira-Mar Norte.



Infraestrutura Cicloviária no empreendimento

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

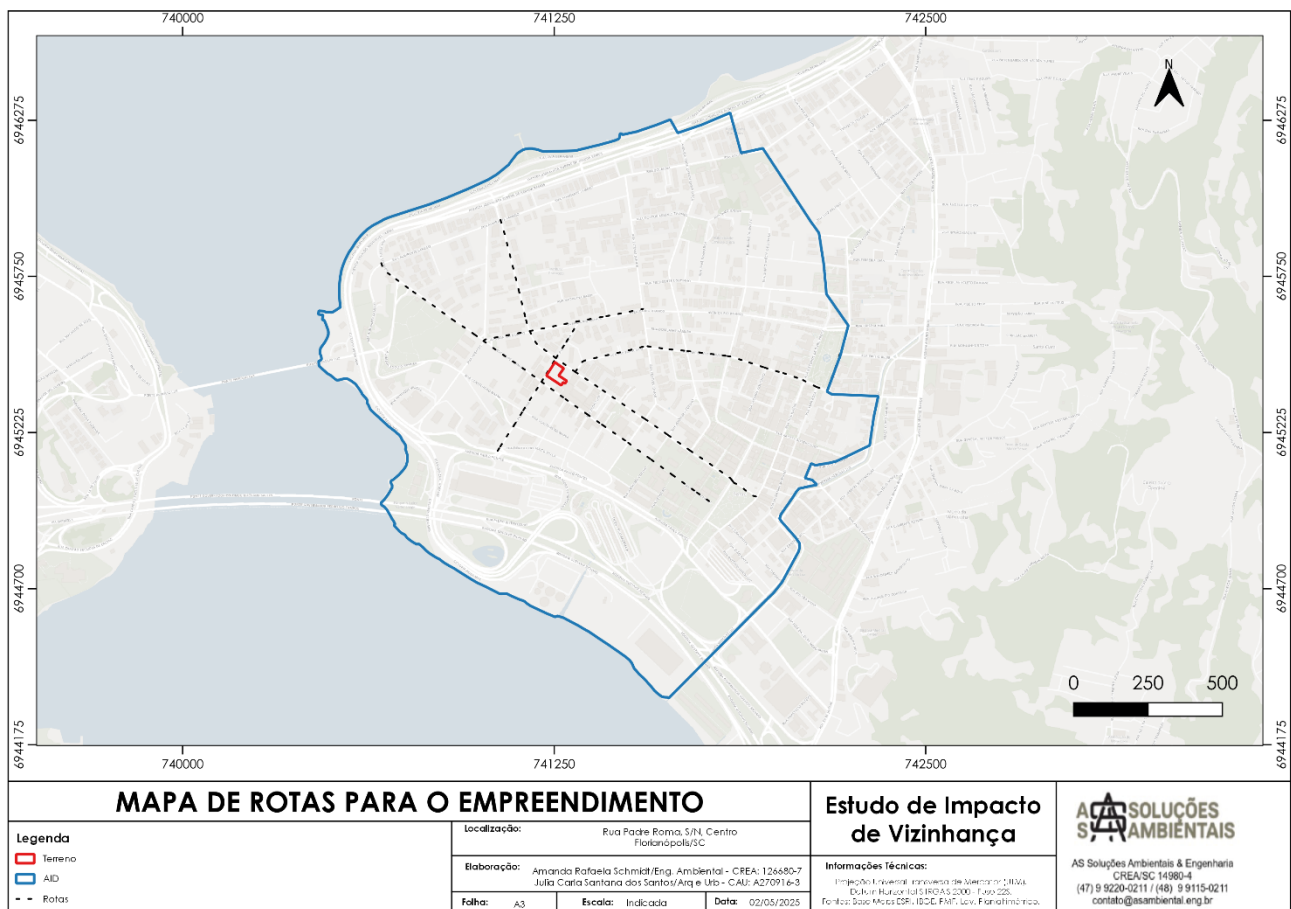
O empreendimento contará com 209 vagas para bicicletas, distribuídas em áreas estratégicas do conjunto edificado. As vagas estarão localizadas em pontos de fácil acesso, próximas às entradas principais, de forma a incentivar o uso cotidiano por moradores e visitantes.

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

A Área de Influência Indireta (AII) do empreendimento conta com diversidade de equipamentos públicos, cuja acessibilidade se dá por meio de passeios com padrões variados de caminhabilidade. Observa-se que alguns trechos atendem às diretrizes do Manual Calçada Certa do IPUF, especialmente em áreas com intervenções urbanas recentes, enquanto outros apresentam desníveis, obstruções e falta de padronização, o que compromete a acessibilidade universal e a fluidez dos deslocamentos a pé.

Rotas de Acesso ao Empreendimento

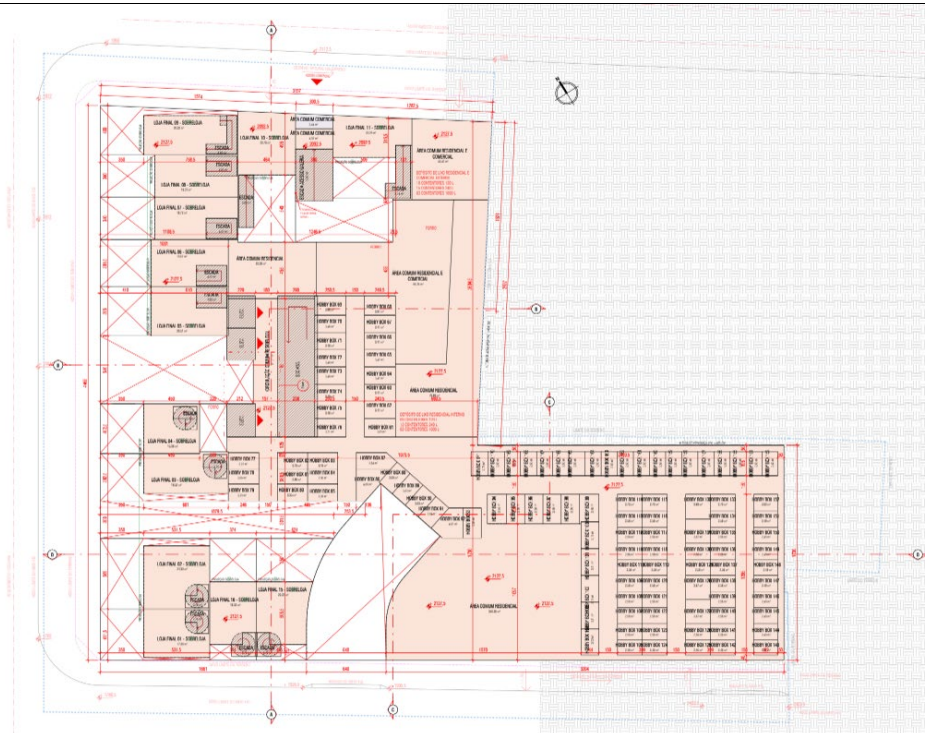
(Inserir figura representando as rotas de acesso de veículos ao empreendimento em relação à AID. Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)



Acessos ao Empreendimento

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

Os estacionamentos no empreendimento estão localizados nos subsolos, no 1º e 2º pavimentos. O passeio público será desenvolvido em conformidade com as orientações do Manual Calçada Certa, atendendo aos critérios de acessibilidade estabelecidos pela NBR 9050/2020 (Versão Corrigida: 2021) e às normas de sinalização tátil no piso definidas pela NBR 16537/2016 (Versão Corrigida: 2024).



Quando houver acessos à orla na AID

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

Não há.

Quando houver trilhas e caminhos históricos na AII

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

Não há.

Acessibilidade

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

Os acessos ao empreendimento ocorrerão pelas R. Tenente Silveira e pelo Beco Padre Roma, cujos passeios e entorno imediato apresentam condições razoáveis de caminhabilidade e acessibilidade. Verifica-se uma variação nos revestimentos e padrões dos passeios, com trechos que atendem parcialmente aos requisitos da NBR 9050/2021, bem como às diretrizes de sinalização tátil previstas na NBR 16537/2018. No entanto, há segmentos nas proximidades do empreendimento que demandam manutenção e adequações, incluindo a recomposição de pisos táteis danificados ou sua implantação onde ainda estão ausentes.

Acessibilidade para o pedestre presente na AID do empreendimento.



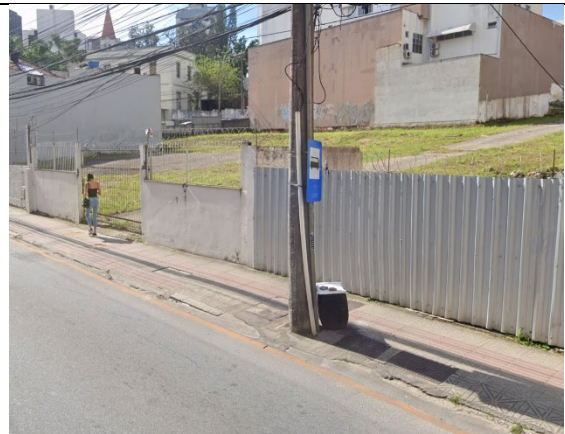
Fonte: Vistoria *in loco*, 2025

Ressalta-se que o passeio projetado para o futuro empreendimento será elaborado em conformidade com as diretrizes estabelecidas no Manual de Projeto e Execução Calçada Certa, do IPUF.

Transporte coletivo

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

No que se refere às paradas de ônibus, observa-se que a maioria conta apenas com sinalização por placa, sem disponibilização de informações sobre itinerários ou horários das linhas. Na Área de Influência Direta (AID), também estão presentes pontos equipados com abrigos padrão, compatíveis com a demanda de passageiros. As paradas mais próximas ao empreendimento localizam-se em frente à edificação, nas ruas Padre Roma e Tenente Silveira.



Linhas de Ônibus:

673 Ponte Viva / Largo da Alfândega

230 TIKAN via TITRI

6220 Executivo Abraão

3001 Executivo Abraão UFSC

7220 Executivo Jardim Atlântico

1119 Executivo Circular Ponte Viva

4125 Executivo Pântano do Sul via Gramal

4120 Executivo Pântano do Sul via Eucaliptos

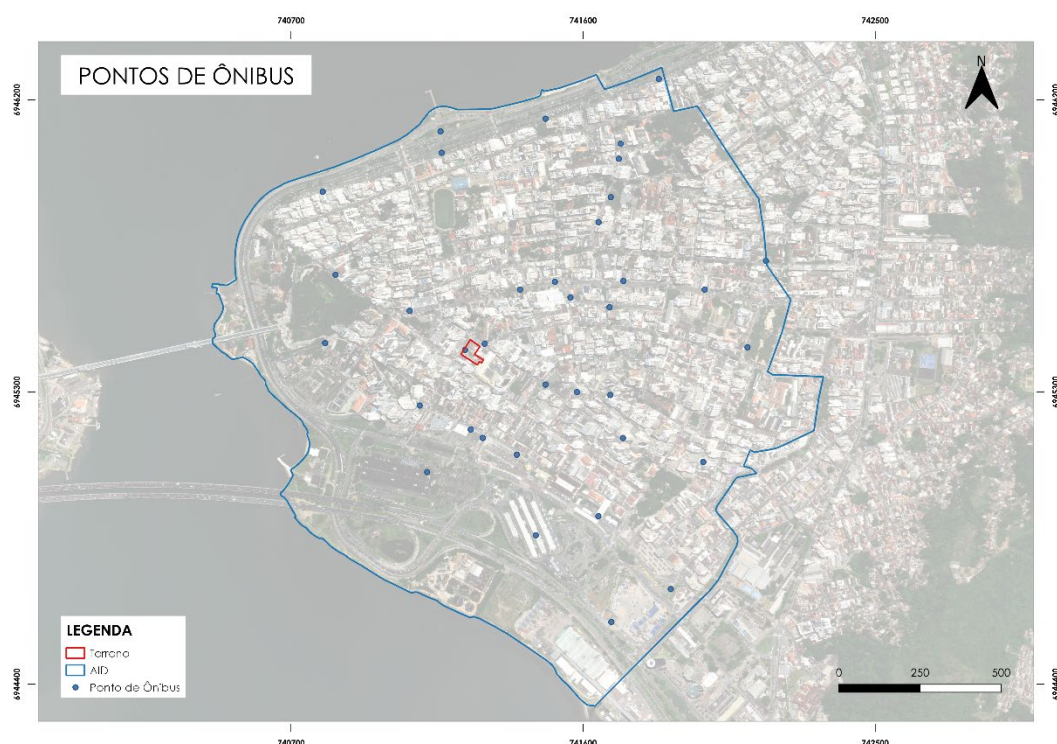
131 Ticen

V768 Via Gama

V766 Via Gama d'Eça

D-168

D-846



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

() Sim (X) Não

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

() Sim (X) Não

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

Não foi solicitada a execução do recuo de parada para o veículo coletor.

Área de acumulação de veículo para o empreendimento.

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

Área de acumulação não será solicitada, em acordo com o parecer técnico 28256751, apresentado no processo E 237980/2024.

Estudo de tráfego

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



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

Tipo de veículo		Fator de Equivalência (UVP)						
Motocicleta (1 a 2,9 m)		1,0						
Automóvel (3 a 7 m)		1,0						
Ônibus/Caminhão (até 14,9 m)		1,5						
Veículos Especiais (acima de 15 m)		2,0						
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)								
Os dados brutos e a tabulação da contagem de tráfego estão no Anexo.								
		Hora Pico Rua Padre Roma – Sentido Único						
		Início	Fim	Moto	Carro	Caminhão	Especial	UVP 2025
Matutino		07:15	07:30	39	294	7	0	343,5
		07:30	07:45	44	268	2	0	315,0
		07:45	08:00	60	292	6	0	361,0
		08:00	08:15	55	285	12	0	358,0
Vespertino		17:45	18:00	26	212	3	0	242,5
		18:00	18:15	32	224	0	0	256,0
		18:15	18:30	16	209	1	0	226,5
		18:30	18:45	17	211	3	0	232,5

Informar datas, dias da semana e horários de realização da contagem de tráfego.	Contagem realizada no dia 10/06/2025 (terça-feira). Horários no Período Matutino: 7h00 às 10h00 Horários no Período Vespertino:16h30 às 20h00
---	---

Apresentar a divisão de veículos por modal apurada na contagem de tráfego		
Categoria de Veículo	Quantidade	%
Moto	822	13,0
Carro	5491	85,6
Caminhão	91	1,4
Especial	0	0,0
TOTAL	6404	100%

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

Via Local – 1.200 UVP

Fatores restritivos geométricos, de tráfego e ambientais	() Sim (X) Não
Faixas de tráfego menores do que 3,5 m	(X) Sim () Não
Ausência de acostamentos ou afastamentos laterais livres de obstáculos ou restrições à visibilidade com largura igual ou superior a 1,80 m	(X) Sim () 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
Distribuição do tráfego por sentido de diferente de 50/50	(X) Sim () Não

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

Rua Padre Roma = 1.000 – (40%) = 600 UVPs/hora/faixa.

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

$$NS = V_t / C$$

Onde:

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

C = Capacidade da via.

$VT = \text{Número de UCPs na hora pico} / C = \text{Capacidade da via}$

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

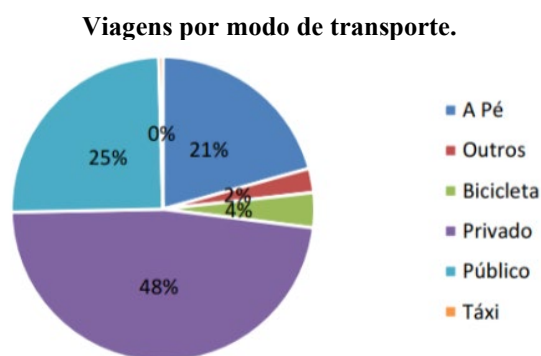
Uma vez que a Rua Padre Roma possui duas faixas, a capacidade total da via é de 1.200 UVPs/hora. Abaixo está indicado o nível de serviço para o sentido e sua classificação. Sabendo que a Hora Pico do sentido único da Rua Padre corresponde a 1.377,5 UVP, foi possível calcular o NS, resultando em 1,15, ou seja, o **Nível de Serviço da rua é (F - Péssimo)**.

Sentido	Nível de Serviço	Níveis de Serviço
1 – Rua Padre Roma	1,14	F – Péssimo

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	184
Número de vagas	212
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	680
Volume gerado durante o dia	
Para o número de UH	1.078
Para o número de veículos	706
Para o número de pessoas	1.575
Volume gerado na hora do pico da manhã	
Para o número de UH	81
Para o número de veículos	53
Para o número de pessoas	120
Volume gerado na hora do pico da tarde	
Para o número de UH	99
Para o número de veículos	66
Para o número de pessoas	151
Resultado mais desfavorável	
Volume Gerado durante o dia	1.575
Volume Gerado na hora pico da manhã	120
Volume Gerado na hora pico da tarde	151
Para o setor comercial , quando houver, utilizar metodologia da Companhia de Engenharia de Tráfego de São Paulo (CET-SP) para Polos Geradores de Viagens, a partir dos boletins técnicos 32 e 36. (disponíveis na biblioteca virtual do órgão no site http://www.cet-sp.com.br/consultas/publicacoes/boletins-tecnicos.aspx0)	
Para o cálculo de geração de viagens do setor comercial, foi utilizada a metodologia constante do Anexo I do Manual de Procedimentos para o Tratamento de Polos Geradores de Tráfego (DENATRAN, 2001), conforme segue abaixo:	
$V = ACp / 16$ Se $ACp < 10.800 \text{ m}^2$ $ACp = \text{área construída computável}$	
Sabendo que a área computável da porção comercial do empreendimento é de 855,47, temos que o empreendimento atrairá aproximadamente 53,5 viagens por dia.	
Para a divisão modal, utilizou-se os resultados de pesquisa de campo do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável – PLAMUS (2014), pois o mesmo também considera o fluxo de bicicleta e a pé, o que não foi	

considerada nesta contagem de tráfego. Os resultados da pesquisa indicam a porcentagem do modo de transporte utilizado na região da Grande Florianópolis.



Fonte: PLAMUS, 2014.

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

- . Viagens individuais motorizadas - 48%
- . Viagens por transporte coletivo - 29%
- . Viagens não motorizadas - 23%

Aplicando os percentuais da divisão modal de viagens obtida na pesquisa origem-destino do PLAMUS para o **setor comercial**, obtém-se os seguintes valores:

- . **Viagens individuais motorizadas – 25,7**
- . Viagens por transporte coletivo – 15,5
- . Viagens não motorizadas – 12,3

Salienta-se que a taxa da Rede PGV (2015), utilizada para o cálculo da geração de viagens do setor residencial, **já resulta na geração de viagens por automóveis.**

Com relação às **viagens geradas pela área comercial**, de acordo com os dados do PLAMUS, 15% do tráfego na região da Grande Florianópolis acontece na Hora Pico. Assim, sendo, do total de viagens diárias motorizadas (25,7) estima-se um valor de 8 viagens na Hora Pico ou **8,1 UVP**.

Totalizando o volume de tráfego residencial e comercial tem-se um valor 159 viagens na hora pico.

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

Capacidade da Rua Padre Roma – Sentido Único com Duas Pistas.

Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento		Ano atual (2025)	Início da operação (2029)	2031	2034	2039
			Demanda de veículos em UVP	1.377,5	1550,4	1644,8	1797,3	2083,6
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	1,15	1,29	1,37	1,50	1,74
			Nível de Serviço	F – Péssimo	F - Péssimo	F - Péssimo	F – Péssimo	F- Péssimo
1200	159	Com empreendimento		Ano atual	Início da operação (2029)	2031	2034	2039
			Demanda de veículos em UVP	1536,5	1729,3	1834,7	2004,8	2324,1
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	1,28	1,44	1,53	1,67	1,94
			Nível de Serviço	F - Péssimo	F - Péssimo	F - Péssimo	F - Péssimo	F - Péssimo

Impactos e Análise de Mobilidade Urbana com o Empreendimento

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

A partir dos dados estabelecidos na tabela acima, o nível de serviço atual da Rua Padre Roma é considerando F-péssimo, e permanece assim em todos os cenários projetados sem o empreendimento atingindo em 2039 o NS de 1,74. Considerando o cenário de implantação do empreendimento, a via se mantém na classificação F – péssimo, e segue com essa classificação até 2039, atingindo o NS de 1,94. Diante disso, entende-se que o empreendimento, trará um impacto no tráfego contribuindo para um cenário já saturado na hora-pico da via, mas não altera o nível de serviço da via. O incremento ocasionado pelo empreendimento na hora-pico da via corresponde a 11,54% do tráfego atual e a 13,25% da capacidade normal da via.

As vias da AID, de modo geral, encontram-se em bom estado de conservação, sendo que a caixa das ruas e dos passeios no geral apresenta uma dimensão confortável. Diante da situação dos passeios públicos, é evidente um cenário regular referente ao estado de conservação das calçadas e sinalizações, no entanto, cabe ressaltar que parte das vias da AID apresentam a acessibilidade descontinuada, além de não seguir integralmente o que preconiza o Manual Calçada Certa.

As rotas de pedestre até o ponto de parada do transporte público coletivo possuem boas condições estruturais e de acessibilidade, bem como são próximas ao empreendimento, logo, não configura nenhum empecilho para o uso do transporte público. No entanto, cabe ressaltar que o ponto de ônibus mais próximo (a 250m do empreendimento), mas que apresenta condições adequadas para o atendimento do passageiro.

Salienta-se que o empreendimento irá disponibilizar vagas de bicicletas e os passeios públicos implantados pelo empreendimento seguirão as diretrizes do Manual Calçada Certa do IPUF, incentivando a mobilidade ativa e facilitando a caminhabilidade pelo espaço urbano.

3.7. Conforto Ambiental Urbano		
Materiais na fachada do empreendimento		
O empreendimento conta com fachada com alta reflexibilidade? Se sim, qual a sua porcentagem de ocupação? E sua posição solar.		Não apresenta.
O empreendimento conta com algum outro material na fachada que possa contribuir para formação de ilhas de calor?		Não apresenta.
O empreendimento conta com algum material na fachada que dê conforto ambiental para o exterior?		Materialidade a definir.
Ventilação e Iluminação		
A taxa de impermeabilização utilizada é menor do que o limite legal?		Sim
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 apresenta.
O empreendimento obstrui a iluminação solar das edificações do entorno? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).		Sim. Há obstrução do recebimento solar nas fachadas vizinhas no período vespertino, mas sendo observado um comportamento típico do entorno, uma vez que a região se apresenta bastante adensada e verticalizada.
Conforto Ambiental		
<i>(Avaliar os impactos causados pela inserção do empreendimento na AID e no entorno imediato em relação ao conforto ambiental)</i>		
Poluição sonora	Construção	Durante a fase de implantação é prevista a geração de ruídos na zona de operação dos equipamentos, sendo este impacto classificado como temporário.
	Funcionamento	Impacto médio, devido ao empreendimento possuir maior uso habitacional.
Poluição do ar	Construção	Não mensurável, mas de grau temporário.
	Funcionamento	Não mensurável
Sujidades	Construção	Não mensurável, mas de grau temporário.

	Funcionamento	Não mensurável
Outros	Construção	Não mensurável, mas de grau temporário.
	Funcionamento	Não mensurável

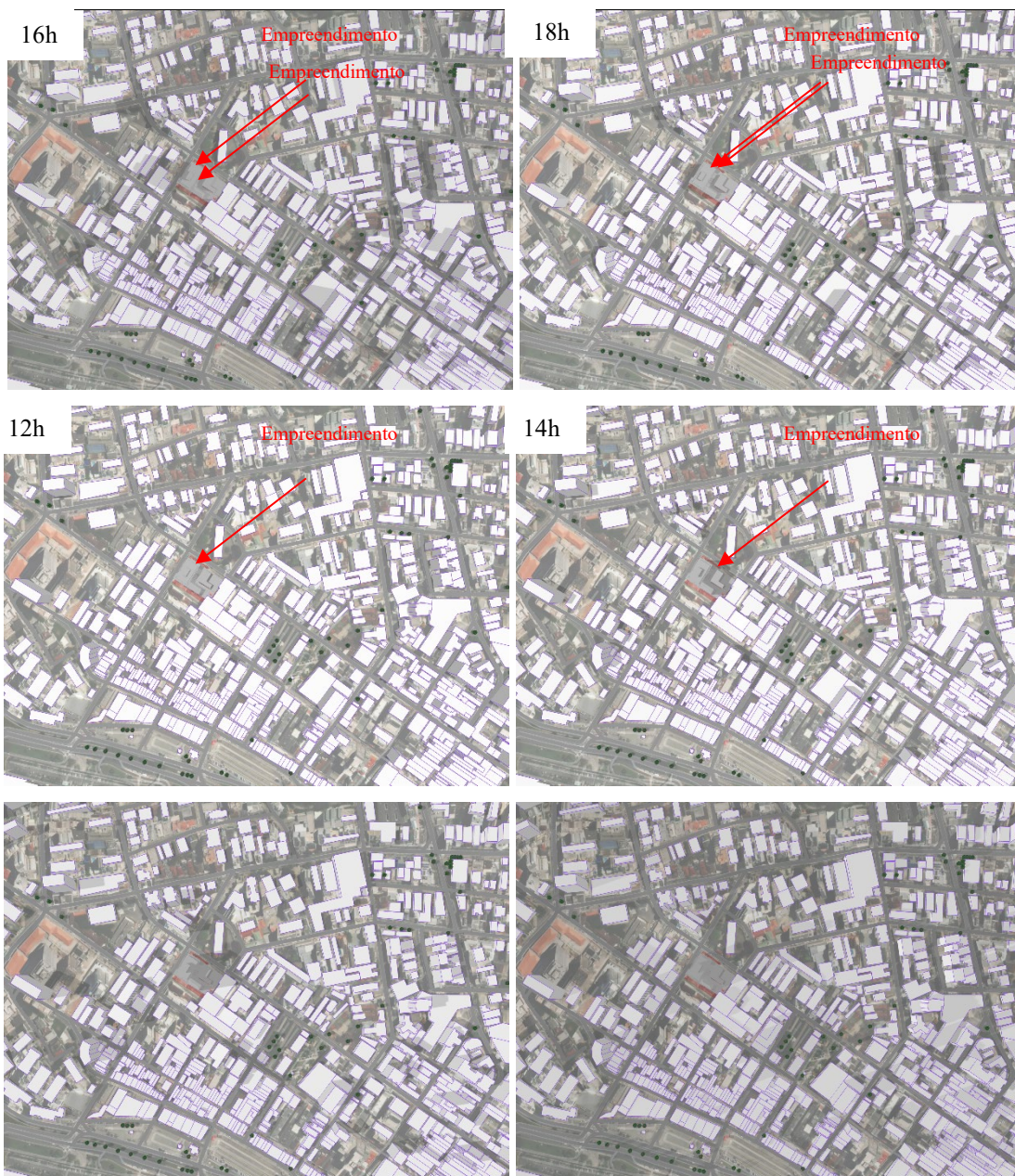
Impactos na ventilação e iluminação natural de áreas adjacentes

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

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

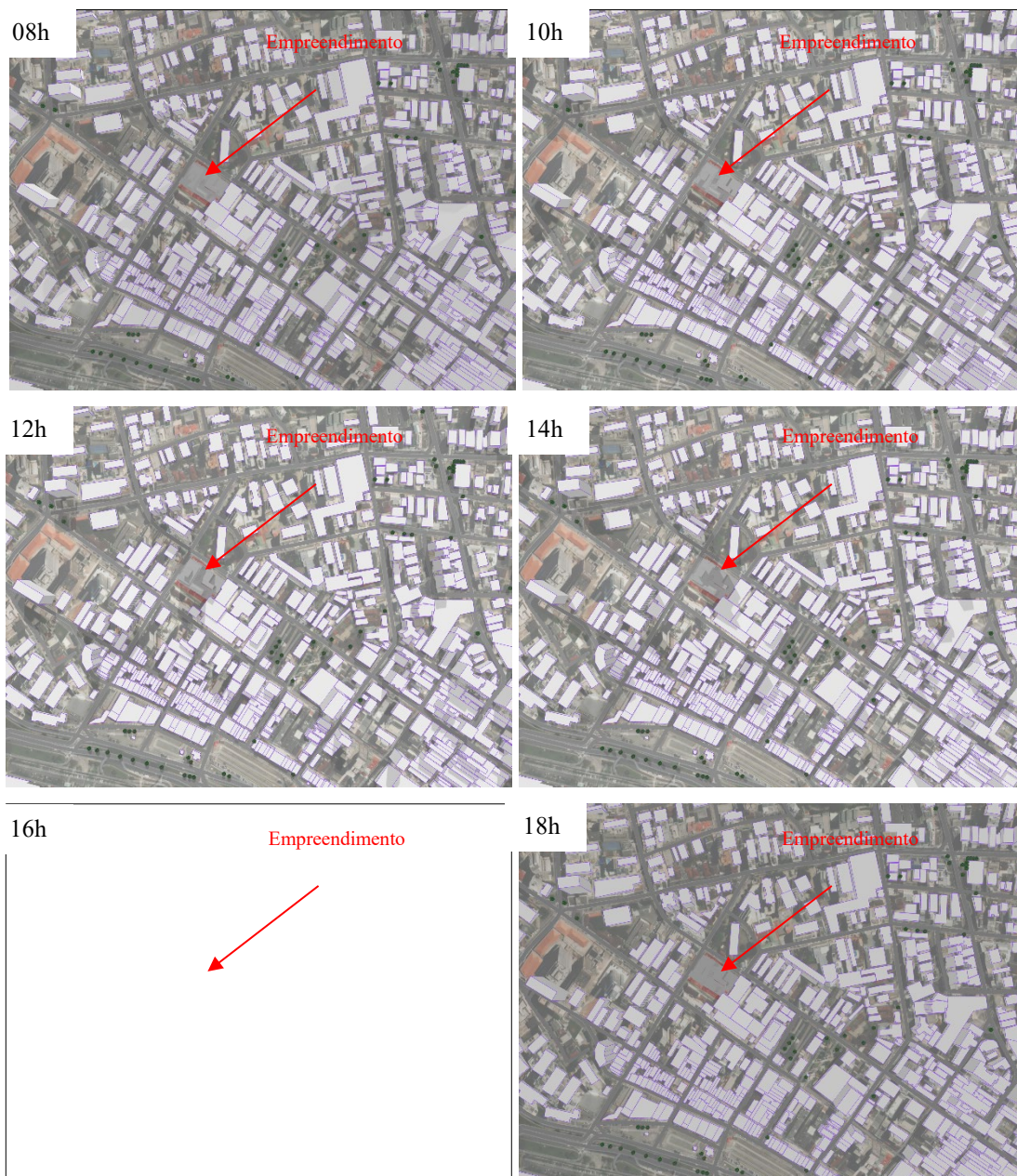
Com relação ao entorno, durante o solstício de verão, observa-se, nas edificações lindeiras ao empreendimento, alterações no recebimento de luz solar nas fachadas no período vespertino. Trata-se, no entanto, de um comportamento típico da região, considerando seu adensamento e verticalização. Edificações localizadas a oeste do empreendimento recebem sombra parcial entre 8h e 10h da manhã. Não há projeção de sombra sobre bens preservados ou equipamentos comunitários.

Incidência de insolação por horas no empreendimento, durante o solstício de verão.



Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

Incidência de insolação por horas no empreendimento, durante o solstício de inverno.



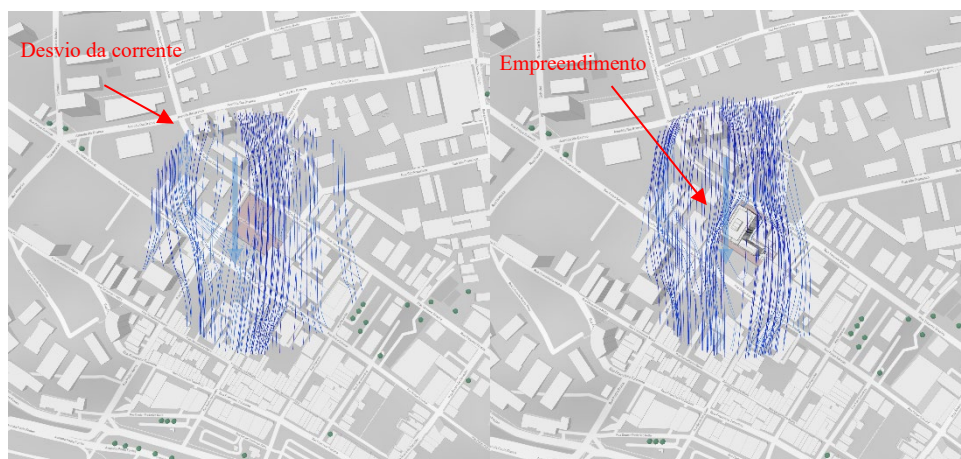
Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

No solstício de inverno, observa-se sombreamento nas edificações vizinhas de lote a partir das 14h. Assim como no verão, as projeções de sombra sobre o entorno são compatíveis com o padrão morfológico local, caracterizado por elevada densidade e verticalização do tecido urbano.

Durante o solstício de verão, as fachadas sudeste e nordeste do empreendimento receberão até 4 horas diárias de insolação direta e parcial, entre 8h e 12h. Já as fachadas noroeste e sudoeste terão até 8 horas de incidência solar, caracterizando um comportamento pleno de radiação solar em todas as orientações da edificação. Já no solstício de inverno, as fachadas noroeste e nordeste receberão sol pleno durante a maior parte do dia, enquanto as fachadas sudeste e sudoeste apresentarão sombreamento parcial ou total.

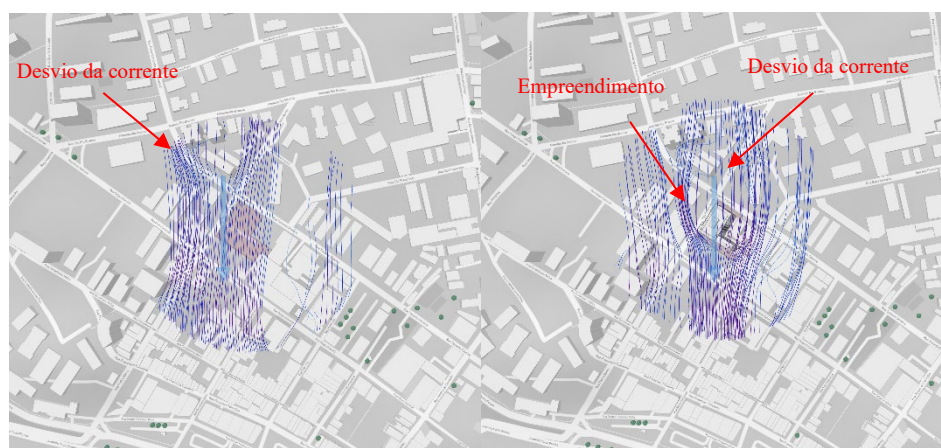
A análise da ventilação foi realizada através da predominância dos ventos do local (correntes do norte), a geometria do empreendimento, as edificações do entorno e a topografia do seu entorno imediato dentro da ferramenta *Spacemaker*, com isso foi obtido os seguintes dados:

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



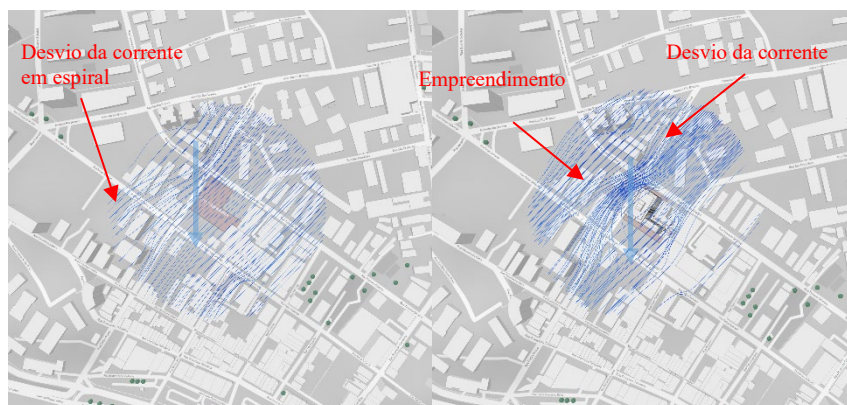
Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

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



Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

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



Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

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



Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

A análise das correntes de ar no sítio do empreendimento revela um comportamento característico do local, com algumas modificações na pressão dos ventos dentro da área e na sua dispersão, incluindo a ampliação na deformação das correntes. No entanto, essas correntes geralmente retornam ao curso padrão, e neste caso, o comportamento dos ventos no sítio é semelhante ao do entorno. Desta forma, conclui-se que não há interferências significativas ou impactos do empreendimento na região.

3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

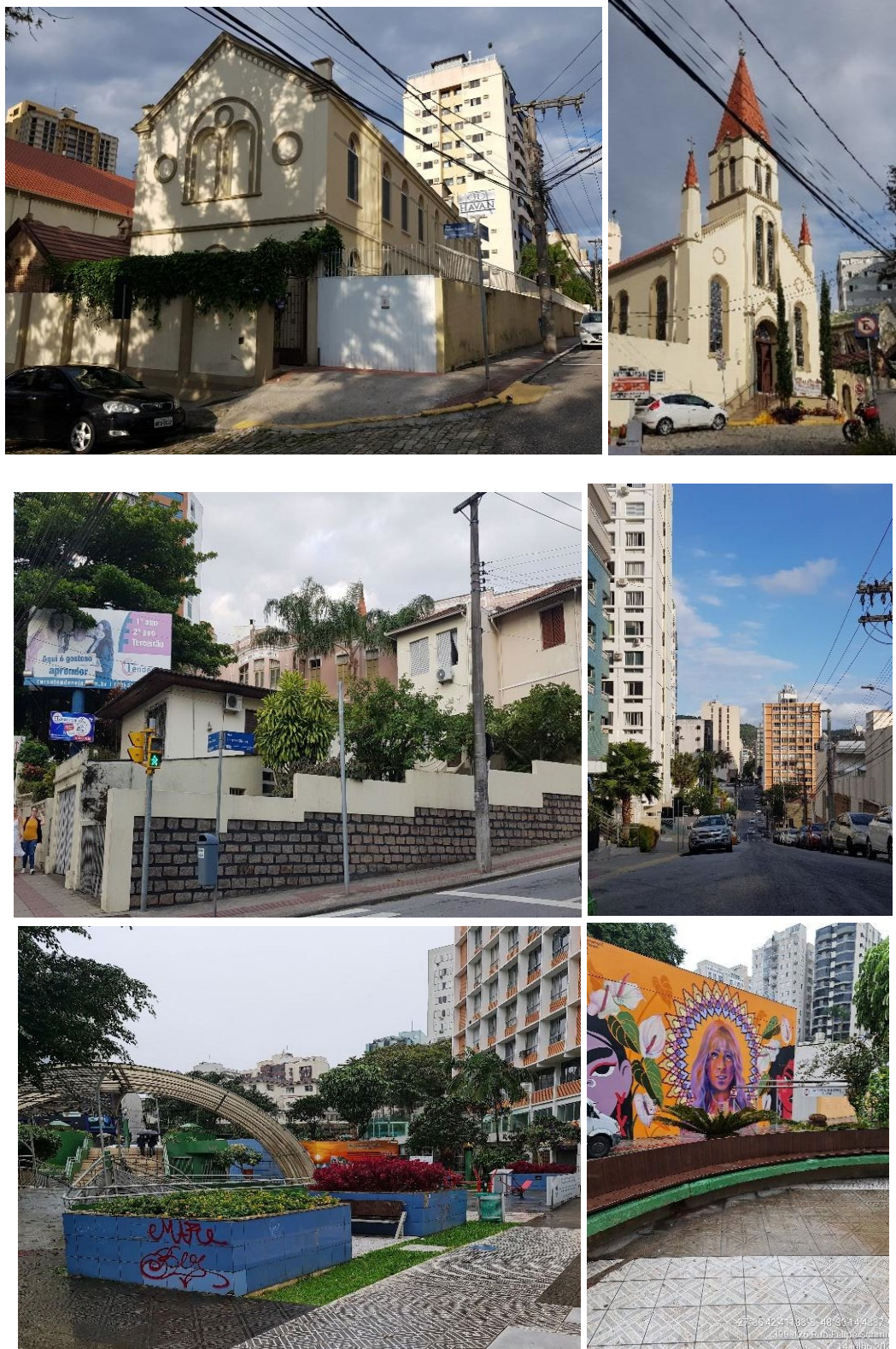
Caracterização e análise da paisagem e patrimônio atual

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

O contexto urbano em que se insere o empreendimento, objeto deste estudo, integra a região central do município, sendo coberta pelo polígono central, e próxima da área de interesse histórico-cultural. Na AII

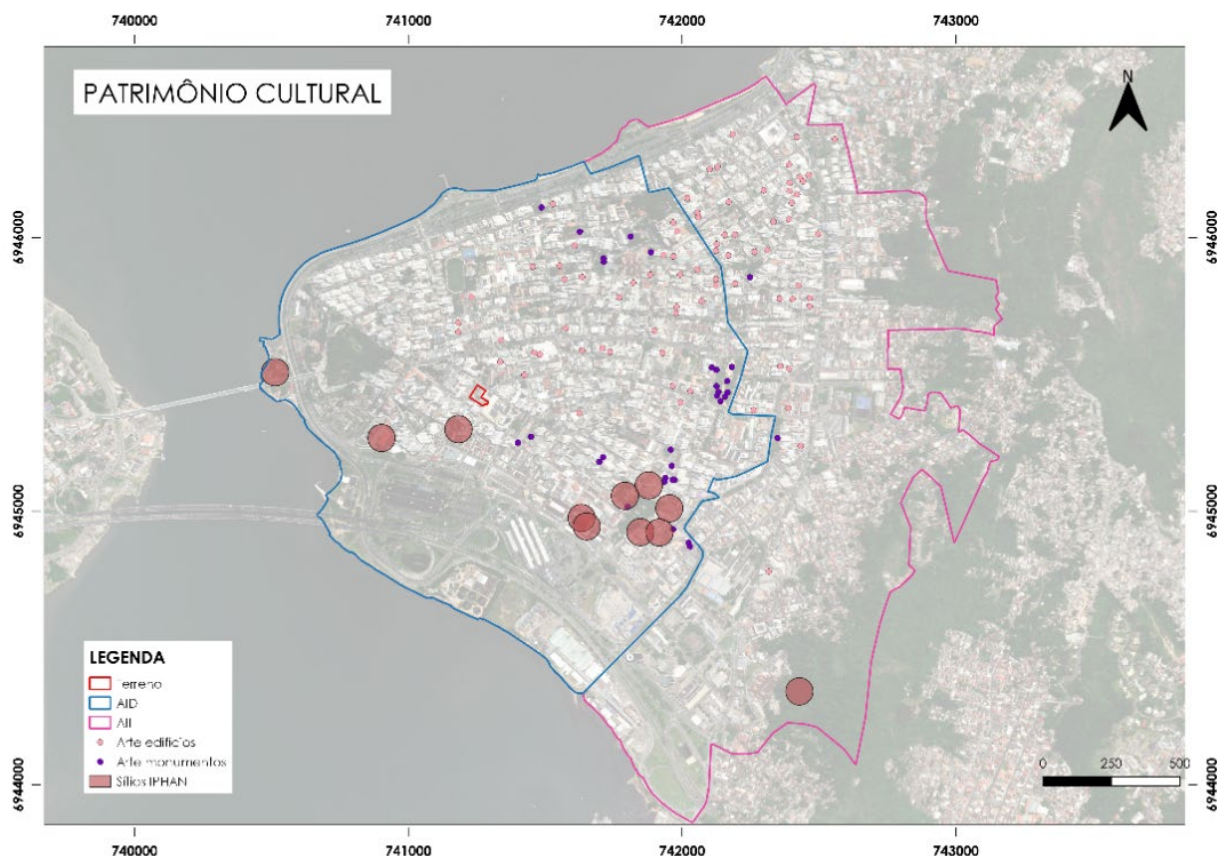
verifica-se o predomínio de áreas urbanizadas, apresentando residências unifamiliares, edificações comerciais e de serviço, bem como condomínios multifamiliares verticais.

Paisagens no entorno do sítio de implantação do empreendimento

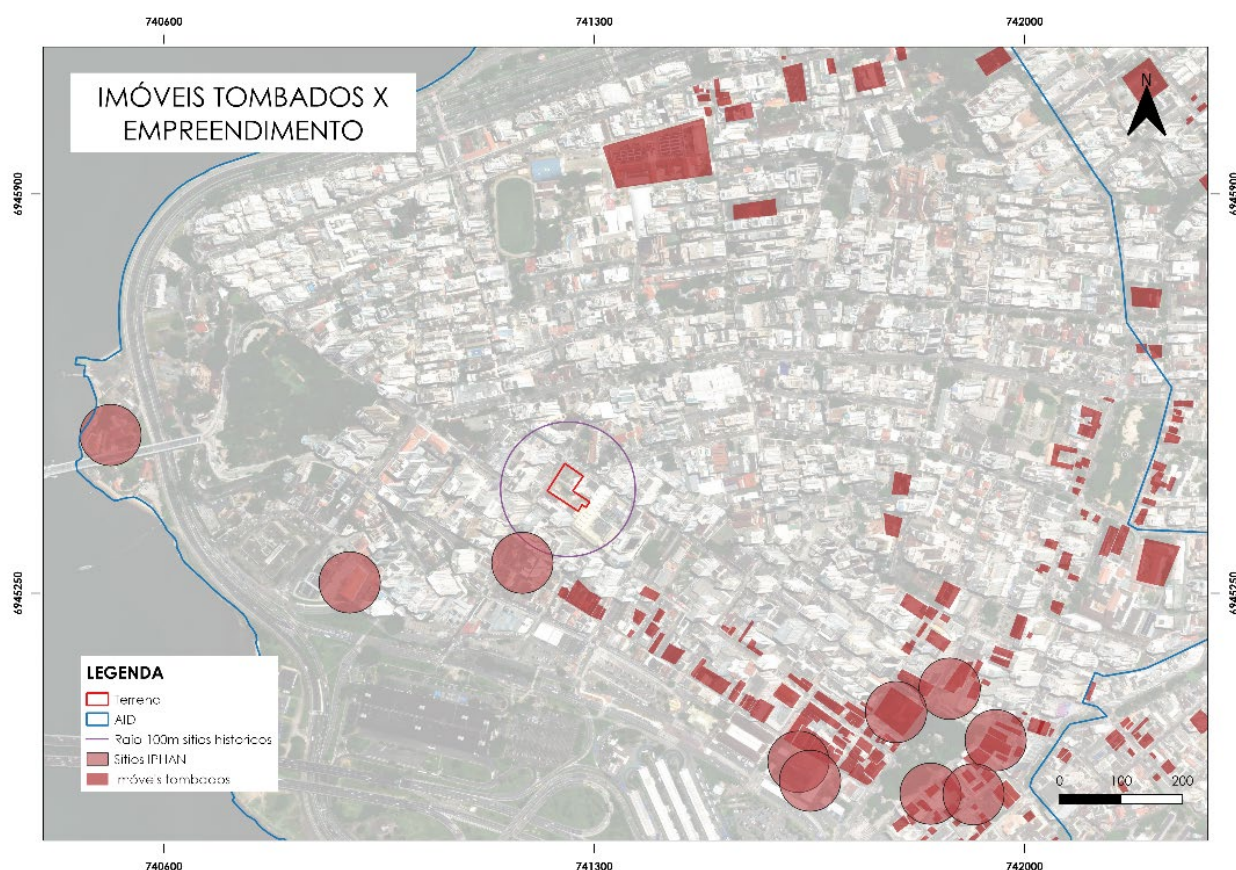


Fonte: Vistoria *in loco*, 2025

O empreendimento está localizado nas proximidades de bens culturais cadastrados. Na Área de Influência Direta (AID), foram identificadas 11 artes em edifícios e 15 monumentos nos espaços públicos. A região compreende Áreas de Preservação Cultural – APC-1 (Áreas de Interesse Histórico) e APC-2 (Áreas de Interesse Paisagístico), presentes tanto na AID quanto na AII. Na AID ocorrem 11 sítios tombados pelo IPHAN, sendo o mais próximo ao empreendimento a Igreja Nossa Senhora do Parto conforme o mapa seguinte:

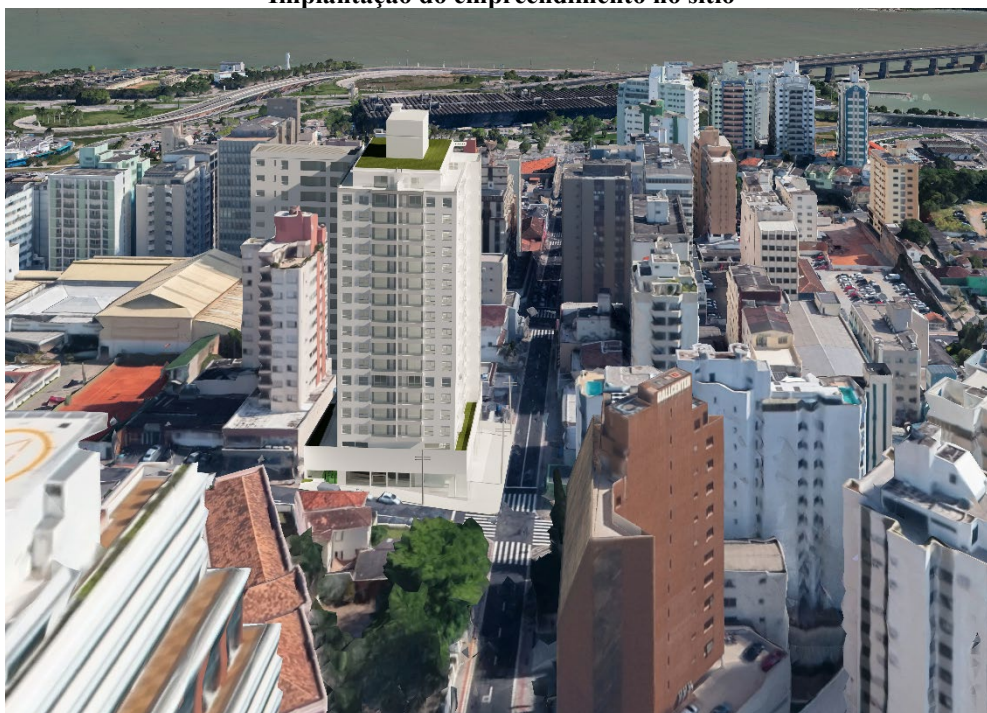


Embora o empreendimento se localize nas imediações de bens tombados em nível federal pelo IPHAN, e de bens protegidos em âmbito municipal, a Igreja Nossa Senhora do Parto encontra-se a uma distância de 113 metros do lote em questão, o outro bem tombado próximo ao empreendimento é o a edificação onde situava-se a “Fábrica de Pontas Rita Maria” fora do raio de 100 metros conforme demonstrado no mapa abaixo:



Diante da proximidade do empreendimento com bens preservados pelo IPHAN e o SEPHAN, bem como do reconhecimento do valor paisagístico e cultural da área, foi realizada uma análise da implantação proposta dentro de seu contexto urbano, conforme ilustrado na imagem abaixo:

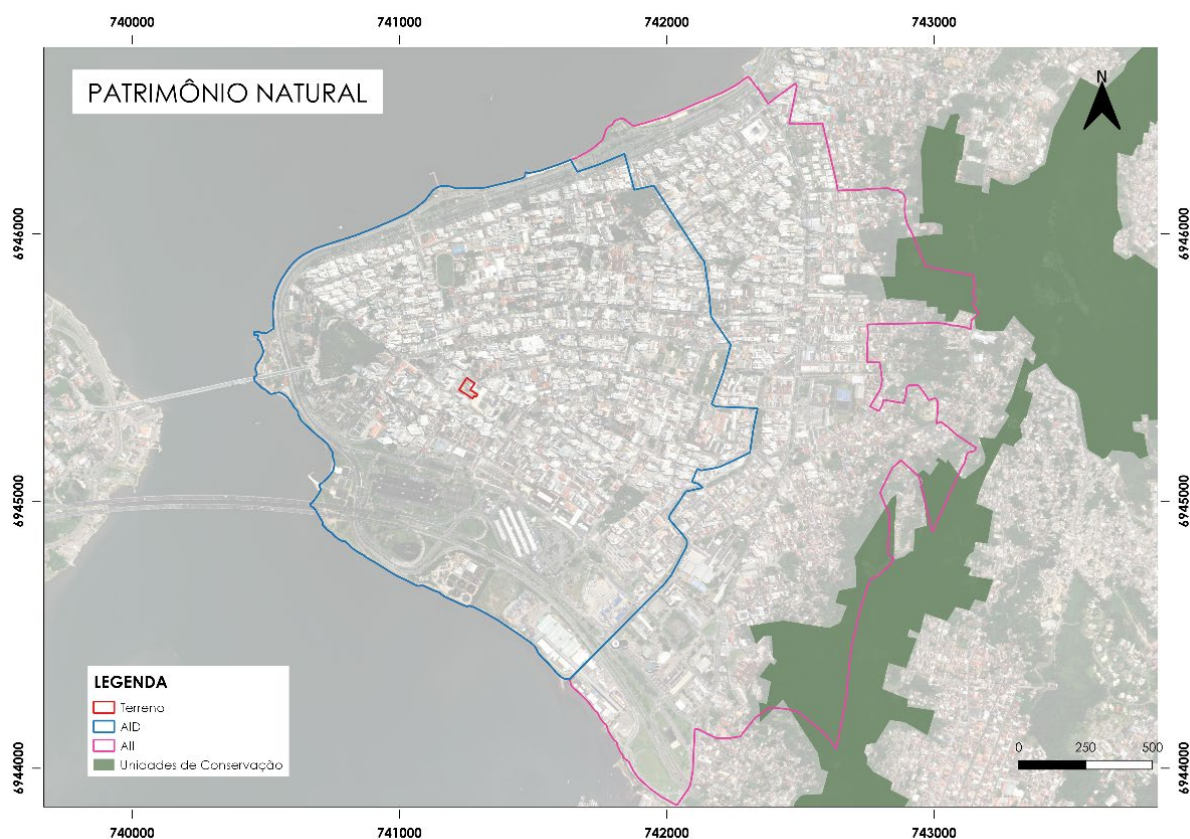
Implantação do empreendimento no sítio



Fonte: Projeto Arquitetônico, 2025

Há consonância entre o gabarito proposto pelo empreendimento e as edificações verticais presentes no entorno imediato. Além disso, o pavimento térreo respeita a escala das construções mais baixas da vizinhança, valorizando o passeio público e contribuindo para a qualificação do contexto arquitetônico em que se insere.

As áreas de relevância ambiental observadas na AII do empreendimento correspondem a uma unidade de conservação (Morro da Cruz), conforme demonstrado no mapa abaixo:



Impactos pertinentes

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

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

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

O empreendimento está implantado em lote inserido em área com elevado grau de adensamento e verticalização. Para promover a integração ao tecido urbano existente, foi realizado um estudo que considerou o processo de evolução da ocupação local e a configuração atual do entorno, caracterizado por empreendimentos de tipologia e uso semelhantes, inclusive com novas edificações em fase de implantação.

Do ponto de vista da paisagem urbana, a principal alteração gerada pelo empreendimento é de ordem visual, decorrente da ocupação de um vazio urbano com a inserção de nova edificação. Tal transformação, no entanto, é compatível com o processo de adensamento em curso na região e com a dinâmica de verticalização já estabelecida.

A assimilação da nova edificação à paisagem urbana é favorecida pela adoção de estratégias projetuais que respeitam os elementos estruturadores do entorno, como o gabarito, o alinhamento, o uso e a relação com o espaço público. Destacam-se, nesse sentido, o alargamento do passeio público e a implantação de galeria

comercial voltada para a rua, que promovem uma interface ativa com o ambiente urbano e contribuem para a qualificação do espaço de transição entre edificação e via pública.

Dessa forma, conclui-se que os impactos gerados sobre a paisagem urbana são compatíveis com o contexto e contribuem para a continuidade e valorização do cenário construído local.

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

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

No terreno e suas proximidades não há incidência de Unidades de Conservação Municipal ou quais elementos do patrimônio natural que possam ser afetados pelo empreendimento.

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

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

A área do empreendimento está inserida na poligonal da área central do município e apresenta proximidade com zonas de proteção cultural, classificadas como APC-1 (Áreas de Interesse Histórico) e APC-2 (Áreas de Interesse Paisagístico), além de estar situada nas imediações de bem tombado em nível municipal.

Apesar dessa proximidade, a implantação ocorrerá em quadra secundária, oposta àquela onde se localiza o bem tombado, o que elimina a possibilidade de interferência direta na visibilidade ou leitura paisagística do referido bem. A volume proposto pelo empreendimento está em conformidade com o gabarito definido pelo Plano Diretor Municipal, apresentando tipologia compatível com a morfologia urbana local.

Adicionalmente, caso sejam identificados vestígios de interesse arqueológico durante as etapas de implantação da obra, será realizada a comunicação imediata à Secretaria Municipal de Patrimônio Histórico e ao IPHAN, a fim de garantir a adoção das medidas necessárias à proteção, registro e salvaguarda do patrimônio histórico, arqueológico e cultural eventualmente existente.

4. Consulta Pública

Manifestação técnica objetiva acerca dos pontos oriundos da consulta pública

(FOLHA DE ROTINA FR 004/SMPHDU/SDU/DILU/AEIV/2026)

Em atendimento à solicitação constante na Folha de Rotina do processo E 167500/2025, foi realizada a análise das manifestações apresentadas durante a consulta pública, conforme determinado pelo órgão

municipal competente. As contribuições recebidas foram sistematizadas e respondidas tecnicamente com base nos dados constantes no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme segue:

1. Impactos em relação ao adensamento populacional

Em relação à preocupação quanto ao aumento do adensamento populacional, destaca-se que o empreendimento promove um incremento estimado de 2,12% na população da Área de Influência Indireta (AII), percentual considerado não significativo à luz dos critérios estabelecidos na legislação urbanística vigente.

Ressalta-se ainda que o empreendimento está inserido em área central consolidada, cuja diretriz urbanística prevê e incentiva a ocupação mais adensada, sendo, portanto, compatível com o zoneamento e com as diretrizes do Plano Diretor Municipal.

2. Impacto nos equipamentos urbanos e comunitários

No que se refere à capacidade de atendimento dos serviços públicos, o estudo técnico demonstra a existência de viabilidade para abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, esgotamento sanitário e coleta de resíduos sólidos, com confirmação junto às concessionárias competentes.

Adicionalmente, o empreendimento prevê a adoção de medidas mitigadoras, tais como sistemas de reaproveitamento de águas pluviais e dispositivos de controle de consumo, contribuindo para a sustentabilidade do sistema urbano.

3. Impactos na mobilidade urbana

Quanto aos impactos no sistema viário, destaca-se que o empreendimento está inserido em área central dotada de infraestrutura viária consolidada e com oferta de transporte público.

Ademais, a adoção de uso misto contribui para a redução da necessidade de deslocamentos, promovendo maior integração entre moradia, trabalho e serviços, o que tende a minimizar impactos negativos sobre o trânsito local.

4. Impactos no uso e ocupação do solo

O empreendimento está em conformidade com o zoneamento urbano vigente (AMC-12.5), que permite a implantação de condomínios residenciais multifamiliares e atividades comerciais. Nesse sentido, a proposta reforça a diretriz de uso misto prevista no Plano Diretor, contribuindo para a qualificação do espaço urbano e para o fortalecimento da centralidade local.

5. Impactos relacionados à valorização imobiliária

A implantação do empreendimento tende a contribuir para a valorização imobiliária da região, em decorrência da qualificação urbana, ampliação da oferta de serviços e dinamização econômica local.

Empreendimentos de uso misto, especialmente em áreas centrais, são reconhecidos por potencializar o desenvolvimento urbano e atrair novos investimentos.

Ressalta-se que o empreendimento apresenta uso misto, contemplando atividades residenciais e comerciais, o que contribui para a dinamização da economia local. Tal configuração favorece a geração de empregos diretos e indiretos, bem como amplia a oferta de serviços e comércio na região.

6. Impactos relacionados ao patrimônio e à paisagem

Em relação às preocupações quanto à inserção do empreendimento na paisagem urbana, bem como aos efeitos sobre ventilação, iluminação natural e afastamentos, destaca-se que o projeto atende integralmente aos parâmetros estabelecidos pela legislação municipal vigente.

O Plano Diretor determina afastamento mínimo de 5,12 m entre a edificação e os limites do lote, sendo que o projeto apresenta afastamentos de 5,19 m no ponto mais restritivo e até 6,40 m nos demais trechos, superando, portanto, o mínimo exigido.

Além disso, não foram identificados impactos significativos sobre patrimônio cultural ou natural. O projeto segue as diretrizes urbanísticas vigentes e está inserido em área já urbanizada, sem interferência direta em bens protegidos.

Considerando a análise das manifestações da consulta pública, verificou-se que as preocupações levantadas pela população concentram-se em aspectos relacionados ao adensamento populacional, à sobrecarga da infraestrutura urbana, aos impactos na mobilidade e à inserção do empreendimento na paisagem urbana. Entretanto, conforme demonstrado ao longo do estudo, o empreendimento apresenta plena conformidade com os parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal e com a legislação urbanística vigente.

Entretanto, destaca-se que o empreendimento contribuirá para a dinamização da economia local, ampliando a oferta de serviços e valorização imobiliária, reforçando a centralidade urbana e promovendo a qualificação do espaço construído.