

## **RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)**

*ART PLACES  
HENRIQUE STEFAN  
SPE LTDA*



Art Places Henrique Stefan  
Av. Pref. Osmar Cunha, nº 180 – Centro  
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

<b>1. Identificação do Empreendimento .....</b>	<b>4</b>
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 .....	10
<b>2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII).....</b>	<b>17</b>
<b>3. Diagnósticos e Prognósticos.....</b>	<b>21</b>
3.1. Adensamento Populacional.....	21
3.2. Equipamentos Urbanos na AID .....	22
3.3. Equipamentos Comunitários na AID .....	26
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo .....	32
3.5. Valorização Imobiliária na AII .....	33
3.6. Mobilidade Urbana .....	37
3.7. Conforto Ambiental Urbano .....	53
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural .....	55

1. Identificação do Empreendimento			
1.1. Nome e Localização do Empreendimento			
Enquadramento (conforme Instrução Normativa Atual)	Edificação		
Classificação (conforme art. 4º da Lei Municipal 11.029/2023)	XXX - construções, demolições ou alterações de qualquer porte, em área de relevante valor arqueológico, arquitetônico, etnográfico, histórico ou paisagístico, seja ou não objeto de ato de preservação promovida por qualquer entidade pública, quando representar um impacto na paisagem, segundo critérios do SEPHAN;		
Usos (conforme Anexo F02 - Adequação de Usos para Aprovação e Licenciamento de Obras e Edificações, da LC nº 482/2014)	Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical Comércio varejista de mercadorias em geral		
Nome fantasia (se houver)	Art Places Henrique Stefan		
Logradouro	Av. Pref. Osmar Cunha	Número	180
Complemento	Esquina com a Rua Leoberto Leal	CEP	88015-100
Bairro/Distrito	Centro		
Inscrições Imobiliárias	52.15.039.0263.001-551 52.15.039.0276.002-411		
Matrículas	16.235 79.656		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	Art Places Henrique Stefan SPE LTDA		

1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico				
Estudo de Impacto de Vizinhança				
Nome	Ambiens Consultoria e Projetos Ambientais Ltda.			
CPF/CNPJ	04.432.182/0001-20			
Coordenador do EIV				
Nome do Profissional	Luísa Siqueira Doebeli			
Qualificação	Arquiteta e Urbanista	Registro Profissional	CAU/SC A258994-0	
Demais membros da equipe				
Nome do Profissional	Função	Qualificação	Item	Registro Profissional
Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Adensamento populacional	CAU/SC A258994-0
Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Valorização imobiliária	CAU/SC A258994-0
Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Geração de tráfego e demanda por transporte	CAU/SC A258994-0

Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Ventilação e iluminação	CAU/SC A258994-0
Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura	CAU/SC A258994-0
Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Equipamentos urbanos e comunitários	CAU/SC A258994-0
Projeto Arquitetônico				
Nome da Empresa (se houver)	Manoel Farias Arquitetura			
Responsável Técnico	Manoel Luiz Simões Lopes Farias	Registro profissional	CAU A11284-4	

#### 1.4. Titulação do Imóvel

Matrícula (devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)	Cartório de Registro de Imóveis
16.235 79.656	1º Ofício de Registro de Imóveis Comarca da Capital – Centro 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)

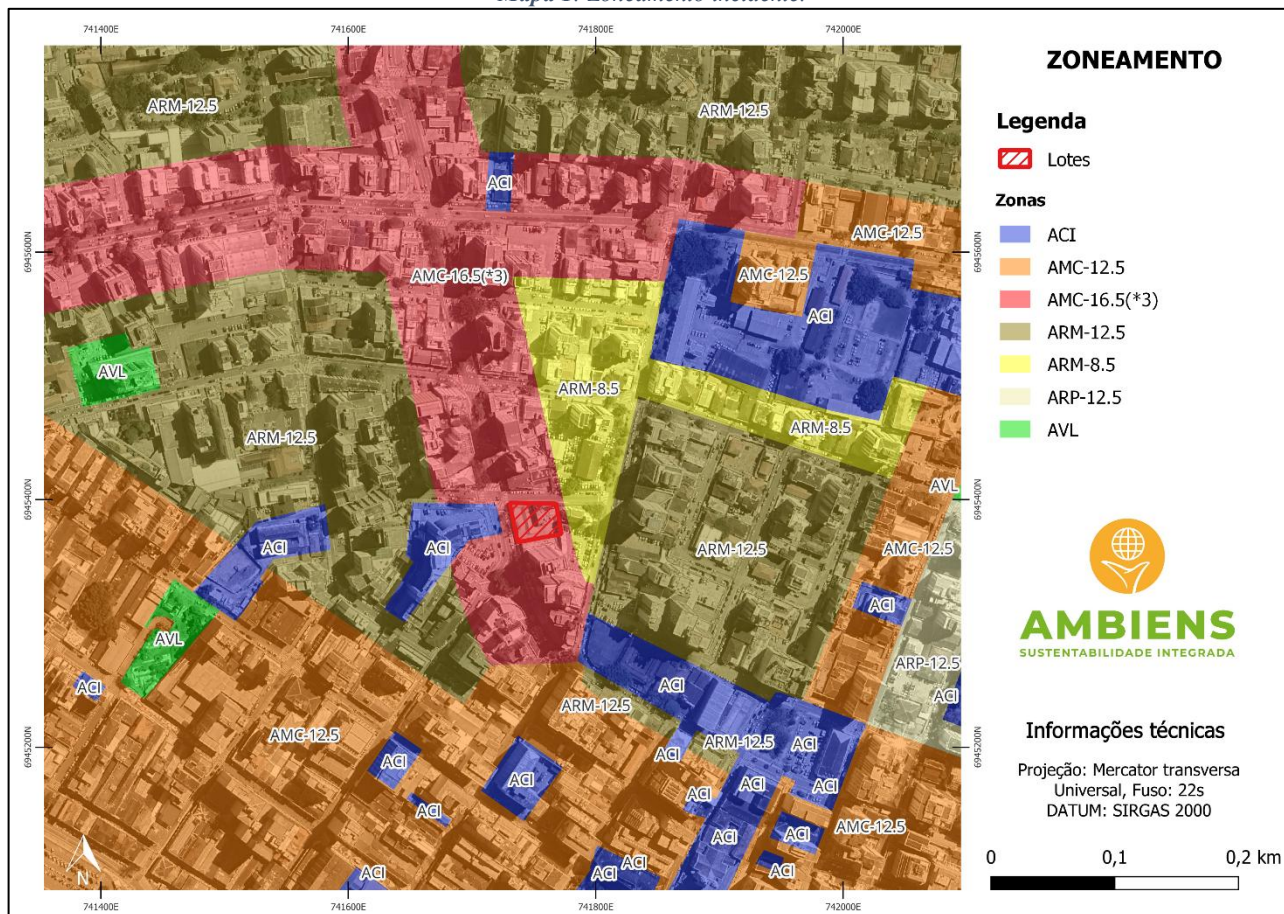
Nome do Processo	Número do Processo/Ano
Parecer Técnico SEPHAN	E 188387/2025

##### Zoneamentos incidentes

(Anexo F01 da LC n. 482/2014 - Listar os zoneamentos incidentes e adicionar figura do site <https://geoportail.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-16.5 (*3)	12	4	50%	70%	67	1	8,39

Mapa 1: Zoneamento incidente.



Fonte: Geoportail PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Ambiens (2026).

### Áreas Especiais de Intervenção Urbanística

(Apresentar os zoneamentos secundários incidentes)

De acordo com o geoprocessamento corporativo da Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF), verificou-se a incidência de quatro Áreas Especiais de Intervenção Urbanística sobre o lote em análise, além da existência de outras duas áreas especiais situadas nas proximidades, sem sobreposição direta ao imóvel.

Incidem diretamente sobre o lote:

1. Área de Preservação Cultural 1 (APC1) – Área de Interesse Histórico-Cultural;
2. Polígono Central (POLC);
3. Triângulo Central (TRIC);
4. Áreas de Desenvolvimento Incentivado II (ADI-II).

O Polígono Central e o Triângulo Central correspondem às delimitações oficiais que definem a área central do município de Florianópolis, concentrando atributos urbanísticos, históricos, simbólicos e funcionais relevantes à estruturação da cidade.

No que se refere à Área de Preservação Cultural 1 (APC1), trata-se de área destinada à preservação de sítios de interesse cultural, com o objetivo de promover sua valorização e proteção. As

APC1 abrangem o patrimônio cultural em suas diversas manifestações, incluindo bens arquitetônicos, artísticos, paisagísticos, tecnológicos e urbanísticos, bem como assentamentos, conjuntos urbanos, espaços públicos, edificações, monumentos e objetos de interesse histórico-cultural.

Conforme a legislação municipal vigente, nas Áreas de Preservação Cultural (APC), a realização de intervenções tais como desmonte, terraplanagem, aterro, desmatamento, corte ou plantio de árvores de qualquer porte, execução de obras de infraestrutura, pavimentação ou quaisquer modificações no relevo e na paisagem fica condicionada à anuência prévia dos órgãos municipais competentes, incluindo o Serviço do Patrimônio Histórico, Artístico e Natural do Município (SEPHAN).

Com relação a ADI, essas são áreas que tem por finalidade promover o desenvolvimento equilibrado das centralidades urbanas locais acentuando o modelo de desenvolvimento polinuclear, de modo a diminuir a necessidade de deslocamentos pendulares da população em busca de serviços e atividades e a induzir o desenvolvimento orientado ao transporte. As de tipo 2, são aquelas áreas de desenvolvimento vinculadas a setores urbanos ampliados, considerando lotes, quadras e vias nelas inseridos.

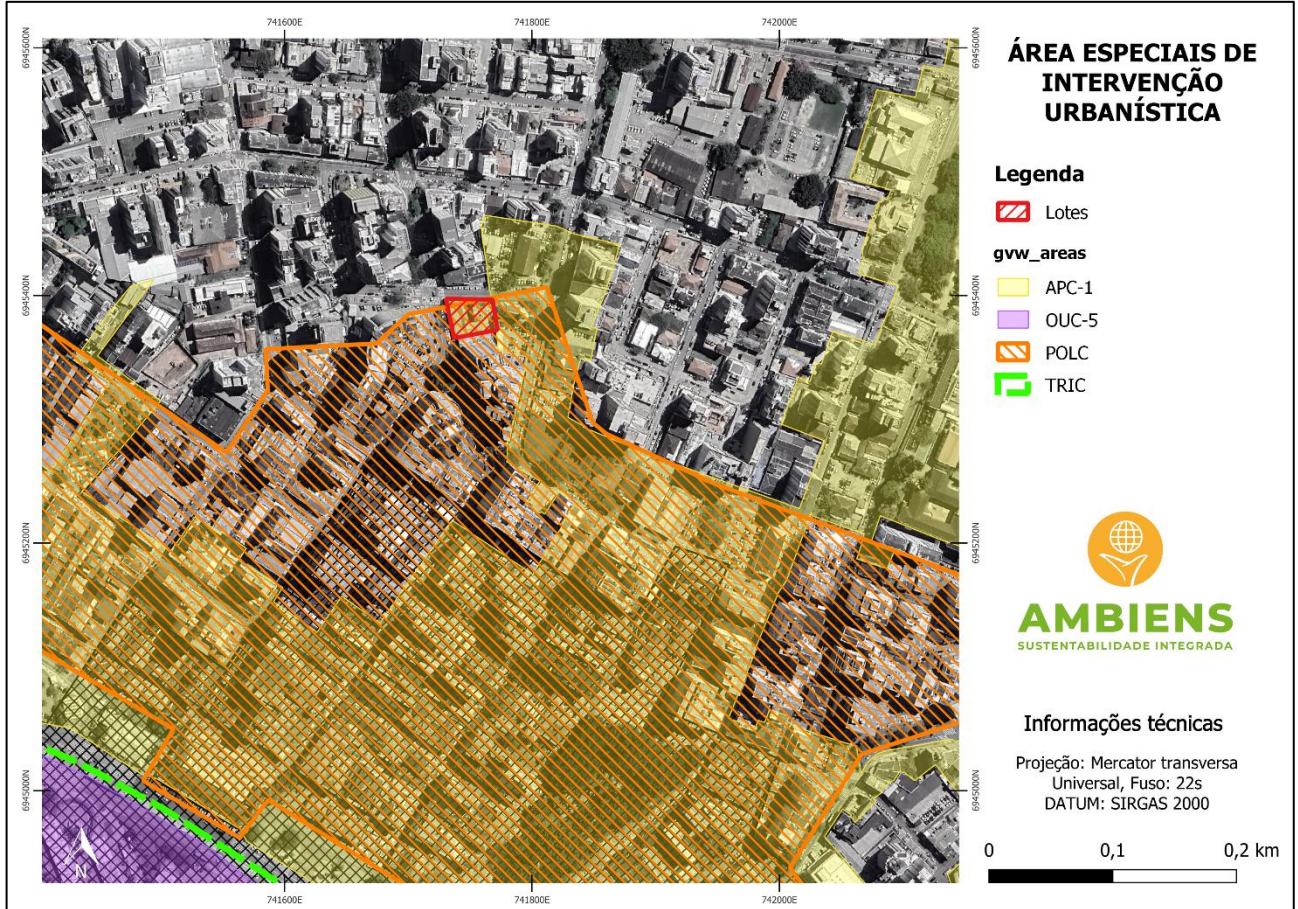
Nas proximidades do lote, ainda que sem incidência direta, destacam-se:

1. Área Prioritária para Operação Urbana Consorciada (OUC) 5 – Centro, localizada ao sul do imóvel;
2. Área de Entorno de Bens Tombados pelo IPHAN, também situada ao sul, conforme estabelecido pela Portaria nº 500, de 20 de outubro de 2014, que dispõe sobre a Área de Entorno dos Bens Tombados pelo IPHAN.

Nesse caso específico, a delimitação da área de entorno decorre do tombamento da Ponte Hercílio Luz, bem de relevante valor histórico e cultural para o município. Projetos inseridos na respectiva área de entorno ficam sujeitos à análise prévia e aprovação do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), quando aplicável.

A figura a seguir ilustra os sobrezoneamentos urbanísticos e culturais incidentes na área de estudo, evidenciando a inserção do lote em contexto urbano de alta sensibilidade patrimonial e estratégica relevância para a estrutura central do município.

Mapa 2: Áreas Especiais.



Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Ambiens (2026).

### Unidade Territorial de Planejamento

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

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

Unidade Territorial de Planejamento (UTP) 1 – Florianópolis  
ISA 0,34

### Licenças Ambientais

(As licenças listadas deverão ser anexadas ao RIV)

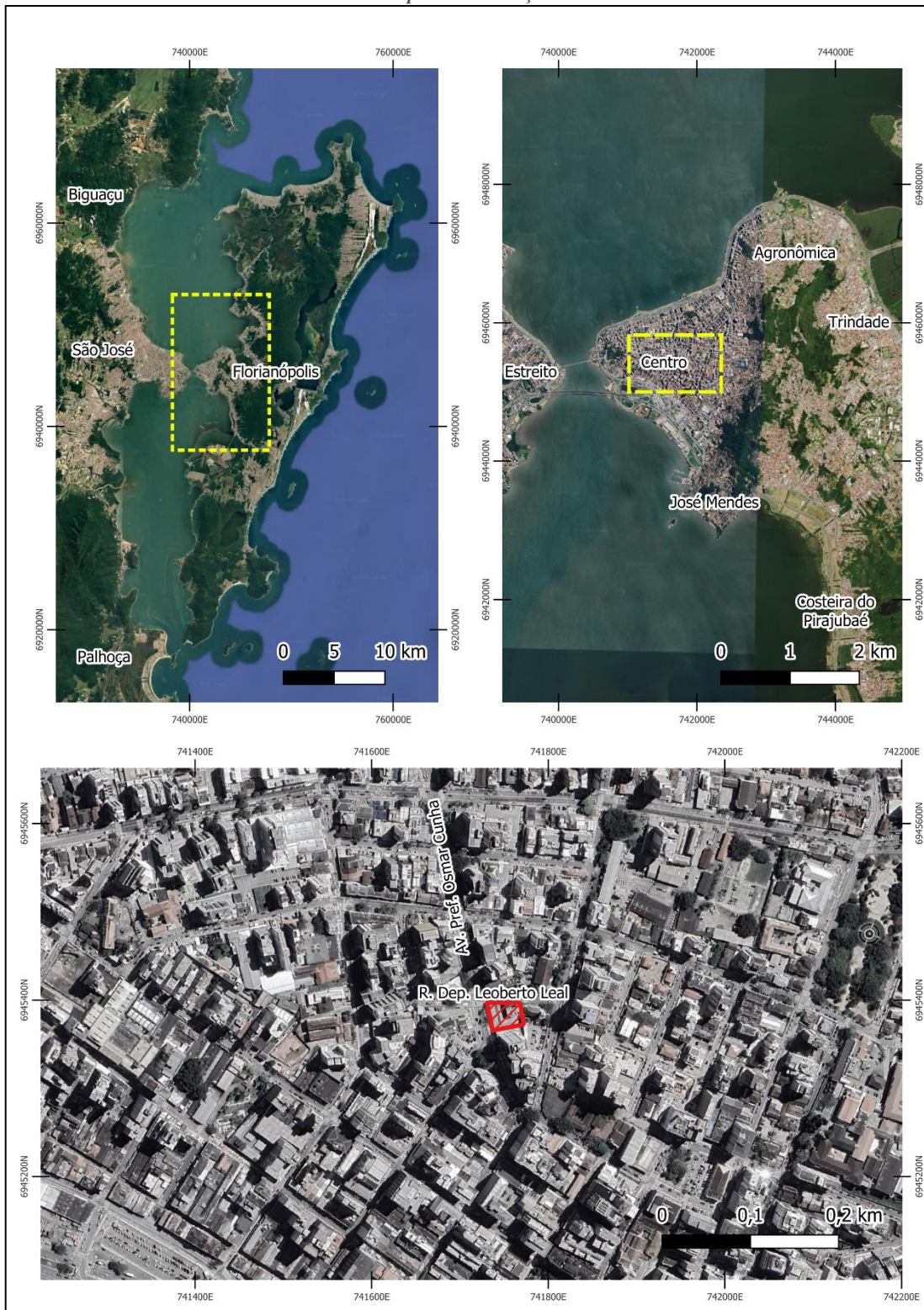
Empreendimento passível de licença ambiental?	( ) Sim    (X) Não
---	--------------------

No caso de já ter sido licenciado	
Nomear e anexar a licença	Comentário sobre a pertinência das medidas para o EIV (máx. 500 caracteres)
-	-
<b>Diretrizes Urbanísticas (caso aplicável)</b> <i>(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes obrigatórias, máx. 1500 caracteres)</i>	
-	
<b>Empreendimento se enquadra como PGT</b>	<b>PGT-01 ( ) PGT-02 (X) NÃO ( )</b>
<b>Diretrizes do PGT-02 (quando aplicável)</b> <i>(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes, máx. 1500 caracteres)</i>	
-	
<b>Outras informações pertinentes</b> <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>	
<b>Descrição (máx. 500 caracteres)</b>	<b>Anexo</b>
-	-

## 1.6. Descrição do Empreendimento

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

Mapa 3: Localização.

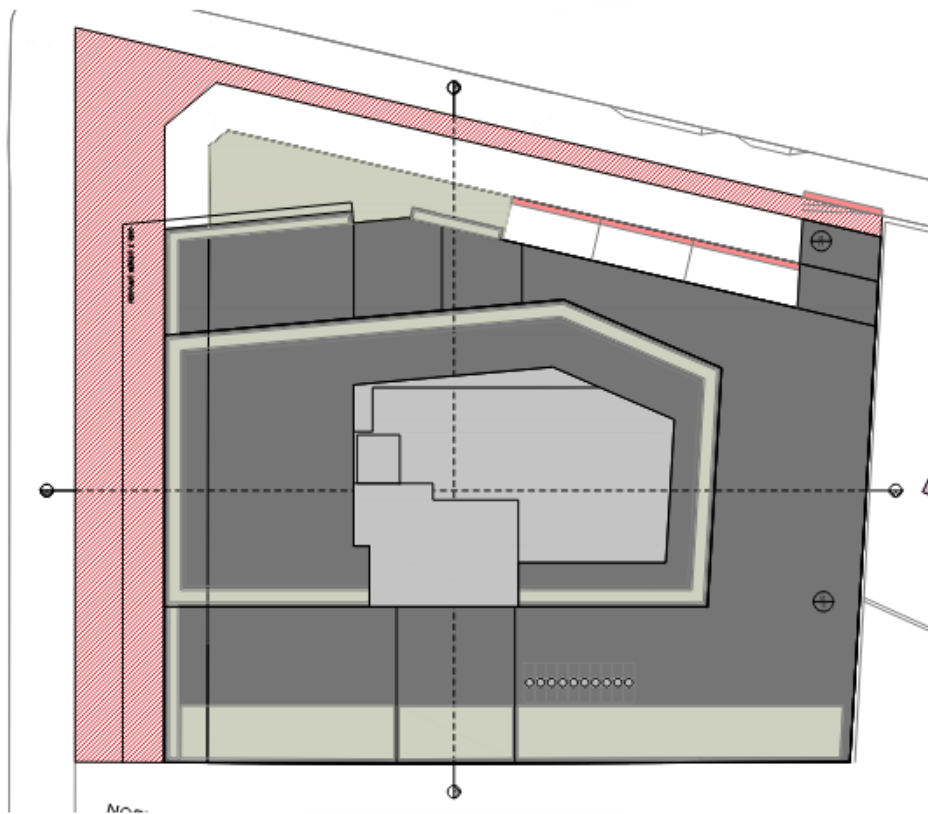
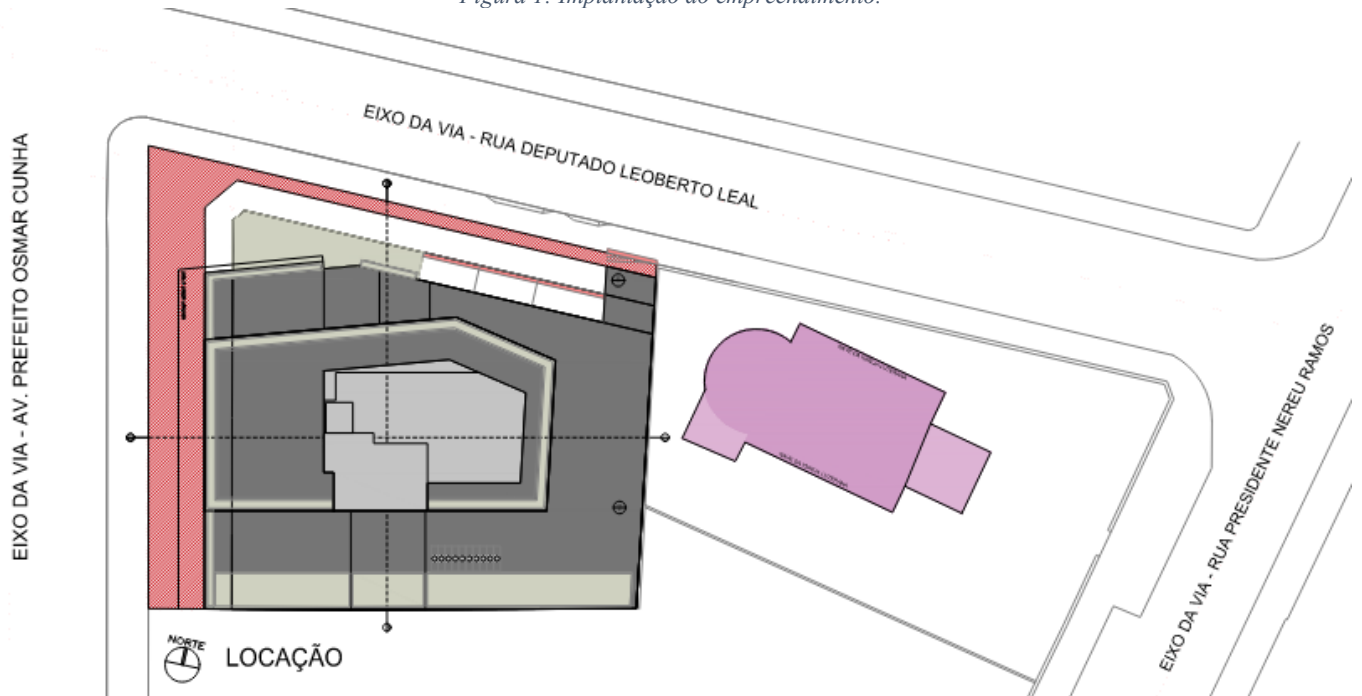


Fonte: Geoportall PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Ambiens (2026).

### 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)

Figura 1: Implantação do empreendimento.



### Descrição dos usos e atividades

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

O empreendimento denominado Art Places Henrique Stefan caracteriza-se como um edifício de uso misto, integrando atividades residenciais e não residenciais (comerciais) em uma mesma edificação. Trata-se de uma edificação vertical composta por 21 pavimentos, cuja distribuição funcional foi concebida de forma a organizar os diferentes usos ao longo dos níveis.

Nos subsolos 1 e 2, assim como no primeiro pavimento, estão localizadas as vagas de estacionamento. O primeiro pavimento é composto também pela Loja 1 com 356,87 m<sup>2</sup> de área, distribuídos entre o primeiro pavimento e a sobreloja. A Loja 2, por sua vez, está situada no segundo pavimento e possui área total de 122,80 m<sup>2</sup>, no mesmo pavimento que se encontram unidades residenciais.

Tem-se no total 137 unidades residências na edificação, distribuídas em 7 tipologias distintas de apartamentos, com áreas privativas variando entre 26,05 m<sup>2</sup> e 61,85 m<sup>2</sup>. Alguns apartamentos contam com terraço privativo e canteiro, aumentando assim a área privativa da unidade. Entre os pavimentos 3 e o 21, todas as plantas são iguais, havendo 7 apartamentos por pavimento.

Com relação a cobertura da edificação, essa é utilizada para área comum das unidades residências, sendo composta por piscina, canteiros, e área coberta fechada.

A coexistência de usos comerciais e residenciais implica a ocorrência de fluxo contínuo de usuários ao longo do dia. Observa-se tendência de maior intensidade de movimentação nos horários de funcionamento das atividades comerciais, bem como nos períodos típicos de entrada e saída dos moradores, especialmente entre 7h e 9h e entre 17h e 19h, caracterizando picos de circulação compatíveis com a dinâmica urbana.

O acesso ao empreendimento ocorre de forma diferenciada conforme o modal. O acesso exclusivo de pedestres é realizado Av. Prefeito Osmar Cunha, enquanto o acesso de veículos e pedestres se dá pela Rua Deputado Leoberto Leal, permitindo a adequada organização dos fluxos e contribuindo para a funcionalidade do sistema viário local.

As figuras abaixo trazem ilustrações em perspectiva do empreendimento.

*Figura 2: Modelo 3D do empreendimento.*



Figura 3: Modelo 3D do empreendimento..



Descrição Quantitativa do Empreendimento		
Área total do terreno (m <sup>2</sup> )	1.046,51 m <sup>2</sup>	
Área de recuo viário (m <sup>2</sup> )	167,90 m <sup>2</sup>	
Área remanescente (m <sup>2</sup> )	878,61 m <sup>2</sup>	
Incentivos utilizados	Incentivo ADI Incentivo ao Uso Misto	
Número de torres	1	
Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m <sup>2</sup> )		
( ) Sim (X) Não	Área de Incidência (máx. 100 caracteres)	
	-	
Uso de Transferência do Direito de Construir (m <sup>2</sup> )		
( ) Sim - venda (X) Sim - compra ( ) Não	Proveniência (máx. 100 caracteres)	
	-	
	Valor do m <sup>2</sup>	
	-	
Limite de Ocupação		
Parâmetro	Permitidos PD 482/2014	Utilizados
Coefficiente de Aproveitamento (CA)	8,39	6,90

Número de Pavimentos	Básico	Acres. TDC	Básico	TDC	Incentivos	Total
		12	4	12	4	5
Taxa de Impermeabilização						
Área do lote (m <sup>2</sup> )		1.046,51 m <sup>2</sup>		100%		
Área sem obstáculo à infiltração de água (m <sup>2</sup> )		149,10 m <sup>2</sup>		16,97%		
Área de terraço (profundidade maior que 30cm) (m <sup>2</sup> )		0 m <sup>2</sup>		0 %		
Área de Pavimentação Drenante (m <sup>2</sup> equivalente)		0 m <sup>2</sup>		0%		
Área com sistema de captação de águas pluviais (m <sup>2</sup> )		130,67 m <sup>2</sup>		14,87%		
Área impermeabilizada (m <sup>2</sup> )		766,74 m <sup>2</sup>		68,16%		
Taxa de Ocupação		Área (m <sup>2</sup> )	%	Área (m <sup>2</sup> )	%	
	Subsolo	878,61 m <sup>2</sup>	100%	878,61m <sup>2</sup>	100%	
	Base	878,61 m <sup>2</sup>	100%	735,72 m <sup>2</sup>	83,74%	
	Torre	439,31 m <sup>2</sup>	50%	322,78 m <sup>2</sup>	36,74%	
Quadro de Áreas das Unidades Privadas						
Unidades Habitacionais/Hospedagem	Número de dormitórios	Total de unidades	Área privativa média			
	1	20	36,01 m <sup>2</sup>			
	1	20	28,62 m <sup>2</sup>			
	2	20	61,85 m <sup>2</sup>			
	1	20	24,87 m <sup>2</sup>			
	2	20	61,45 m <sup>2</sup>			
	1	19	26,05 m <sup>2</sup>			
	1	19	32,30 m <sup>2</sup>			
Unidades Comerciais/Serviços	Tipo	Número	Área média			
	Loja 1	1	356,87 m <sup>2</sup>			
	Loja 2	1	122,80 m <sup>2</sup>			
Quadro de Áreas do Empreendimento						
<i>(Quadro de áreas total e total computável do empreendimento, por pavimento e total geral)</i>						
Pavimento	Área Computável		Área Total			
SUBSOLO 2	58,80 m <sup>2</sup>		878,61 m <sup>2</sup>			
SUBSOLO 1	58,80 m <sup>2</sup>		878,61 m <sup>2</sup>			
1º PAVIMENTO - TÉRREO	383,32 m <sup>2</sup>		681,00 m <sup>2</sup>			
PAVIMENTO MEZANINO	271,76 m <sup>2</sup>		509,23 m <sup>2</sup>			
2º PAVIMENTO	322,78 m <sup>2</sup>		328,74 m <sup>2</sup>			
3º PAVIMENTO	322,78 m <sup>2</sup>		328,74 m <sup>2</sup>			
4º PAVIMENTO	322,78 m <sup>2</sup>		328,74 m <sup>2</sup>			

5º PAVIMENTO	322,78 m <sup>2</sup>	328,74 m <sup>2</sup>					
6º PAVIMENTO	322,78 m <sup>2</sup>	328,74 m <sup>2</sup>					
7º PAVIMENTO	322,78 m <sup>2</sup>	328,74 m <sup>2</sup>					
8º PAVIMENTO	322,78 m <sup>2</sup>	328,74 m <sup>2</sup>					
9º PAVIMENTO	322,78 m <sup>2</sup>	328,74 m <sup>2</sup>					
10º PAVIMENTO	322,78 m <sup>2</sup>	328,74 m <sup>2</sup>					
11º PAVIMENTO	322,78 m <sup>2</sup>	328,74 m <sup>2</sup>					
12º PAVIMENTO	322,78 m <sup>2</sup>	328,74 m <sup>2</sup>					
13º PAVIMENTO	322,78 m <sup>2</sup>	328,74 m <sup>2</sup>					
14º PAVIMENTO	322,78 m <sup>2</sup>	328,74 m <sup>2</sup>					
15º PAVIMENTO	322,78 m <sup>2</sup>	328,74 m <sup>2</sup>					
16º PAVIMENTO	322,78 m <sup>2</sup>	328,74 m <sup>2</sup>					
17º PAVIMENTO	322,78 m <sup>2</sup>	328,74 m <sup>2</sup>					
18º PAVIMENTO	322,78 m <sup>2</sup>	328,74 m <sup>2</sup>					
19º PAVIMENTO	322,78 m <sup>2</sup>	328,74 m <sup>2</sup>					
20º PAVIMENTO	322,78 m <sup>2</sup>	328,74 m <sup>2</sup>					
21º PAVIMENTO	322,78 m <sup>2</sup>	328,74 m <sup>2</sup>					
PAVIMENTO COBERTURA	0,00 m <sup>2</sup>	328,74 m <sup>2</sup>					
CASA DE MÁQUINA/BARRILETE	0,00 m <sup>2</sup>	32,98 m <sup>2</sup>					
RESERVATÓRIO	0,00 m <sup>2</sup>	32,98 m <sup>2</sup>					
<b>Total Geral</b>	<b>7.228,28 m<sup>2</sup></b>	<b>10.340,89 m<sup>2</sup></b>					
<b>Vagas de Estacionamento</b>							
		Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	-	-	137	46	-	75
	Visitantes	%5 das privativas = 3	-	%5 das privativas = 7	3	-	7
Comerciais	Privativas	-	-	-	-	-	-
	Visitantes	-	-	20	0	-	20
Outros		-	-	-	-	-	-
<b>Usos do Empreendimento</b>							
Tipos de uso					Área (m <sup>2</sup> )	% do uso (em relação à área total do empreendimento)	
Comercial (Lojas)					479,67 m <sup>2</sup>	5,94%	

Garagem	117,60 m <sup>2</sup>	1,63%
Residencial	6.631,01 m <sup>2</sup>	92,43%

### **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	Mês 01	Mês 02
2	Movimentações de terra e fundações	Mês 02	Mês 04
3	Superestrutura	Mês 05	Mês 08
4	Alvenaria	Mês 07	Mês 10
5	Revestimentos e acabamentos	Mês 10	Mês 12

### **Enquadramentos Diferenciais**

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

O empreendimento apresenta dois enquadramentos diferenciais relevantes do ponto de vista ambiental e urbanístico, em consonância com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Florianópolis e com boas práticas sustentáveis adotadas em empreendimentos comerciais de grande porte.

O primeiro diferencial consiste na adoção de sistema de captação de águas pluviais, aproveitando a ampla área de cobertura da edificação — totalizando 130,67 m<sup>2</sup>. A captação da água da chuva tem como finalidade reduzir a demanda por água potável para usos não nobres (como irrigação e limpeza), contribuindo para a economia de recursos hídricos e o manejo sustentável da drenagem urbana. Essa prática também reduz o volume de águas pluviais lançado na rede pública, colaborando para a mitigação de enchentes e o alívio da infraestrutura urbana existente.

O segundo diferencial se dá pelo uso misto e pela existência de fachada ativa no térreo do empreendimento. Esses diferenciais promovem maior vitalidade urbana, tornando às margens da edificação mais atrativas para a caminhabilidade de pedestres e mais seguras. Este conceito, alinhado com as diretrizes do urbanismo sustentável, promove a integração harmoniosa de diferentes funções urbanas, neste caso, o uso residencial e comercial, em um mesmo espaço ou edificação. A prática do uso misto contribui para a redução da segregação socioespacial e para a diminuição da dependência do transporte motorizado.

### **Demais informações consideradas pertinentes para o EIV**

*(máx. 2000 caracteres)*

-

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

### Delimitação das Áreas de Influência

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

Definição dos portes	Raios da AID	Raios da AII
I - Porte 1: até 2.000m <sup>2</sup> II - Porte 2: acima de 2.000m <sup>2</sup> até 5.000m <sup>2</sup> <b>III - Porte 3: acima de 5.000m<sup>2</sup> até 15.000m<sup>2</sup></b> IV - Porte 4: acima de 15.000m <sup>2</sup> até 25.000m <sup>2</sup> V - Porte 5: acima de 25.000m <sup>2</sup> até 40.000m <sup>2</sup> VI - Porte 6: acima de 40.000m <sup>2</sup>	I - Porte 1: 200m II - Porte 2: 300m <b>III - Porte 3: 400m</b> IV - Porte 4: 500m V - Porte 5: 900m VI - Porte 6: 1.200m	I - Porte 1: 600m II - Porte 2: 700m <b>III - Porte 3: 800m</b> 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
420540705000015; 420540705000023; 420540705000026; 420540705000027; 420540705000031; 420540705000032; 420540705000034; 420540705000035; 420540705000050; 420540705000051; 420540705000052; 420540705000053; 420540705000054; 420540705000352; 420540705000577; 420540705000579; 420540705000581; 420540705000582.	420540705000001; 420540705000002; 420540705000008; 420540705000009; 420540705000010; 420540705000013; 420540705000014; 420540705000015; 420540705000016; 420540705000017; 420540705000018; 420540705000019; 420540705000020; 420540705000022; 420540705000023; 420540705000026; 420540705000027; 420540705000031; 420540705000032; 420540705000034; 420540705000035; 420540705000036; 420540705000037; 420540705000038; 420540705000039; 420540705000040; 420540705000041; 420540705000042; 420540705000043; 420540705000045;

	420540705000046; 420540705000047; 420540705000048; 420540705000049; 420540705000050; 420540705000051; 420540705000052; 420540705000053; 420540705000054; 420540705000055; 420540705000056; 420540705000057; 420540705000066; 420540705000067; 420540705000352; 420540705000483; 420540705000577; 420540705000578; 420540705000579; 420540705000580; 420540705000581; 420540705000582.
--	--

### **Caracterização geral das Áreas de Influência**

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

O empreendimento em análise situa-se no Centro Histórico do município de Florianópolis.

A Área de Influência Indireta (AII) corresponde à unidade territorial na qual os impactos diretos e indiretos decorrentes da implantação e operação do empreendimento poderão incidir sobre variáveis sociais, econômicas, políticas e culturais. Para a definição da AII foram consideradas as relações socioespaciais e urbanísticas existentes no entorno do empreendimento, tomando como base a delimitação por setores censitários.

Em conformidade com as normativas municipais aplicáveis aos Estudos de Impacto de Vizinhança, empreendimentos com área construída entre 5.000 m<sup>2</sup> e 15.000 m<sup>2</sup> devem adotar como AII os setores censitários situados em um raio de até 800 metros a partir do lote. Assim delimitada, a AII contempla 52 setores censitários, totalizando uma área aproximada de 2,653 km<sup>2</sup> (265,3 hectares).

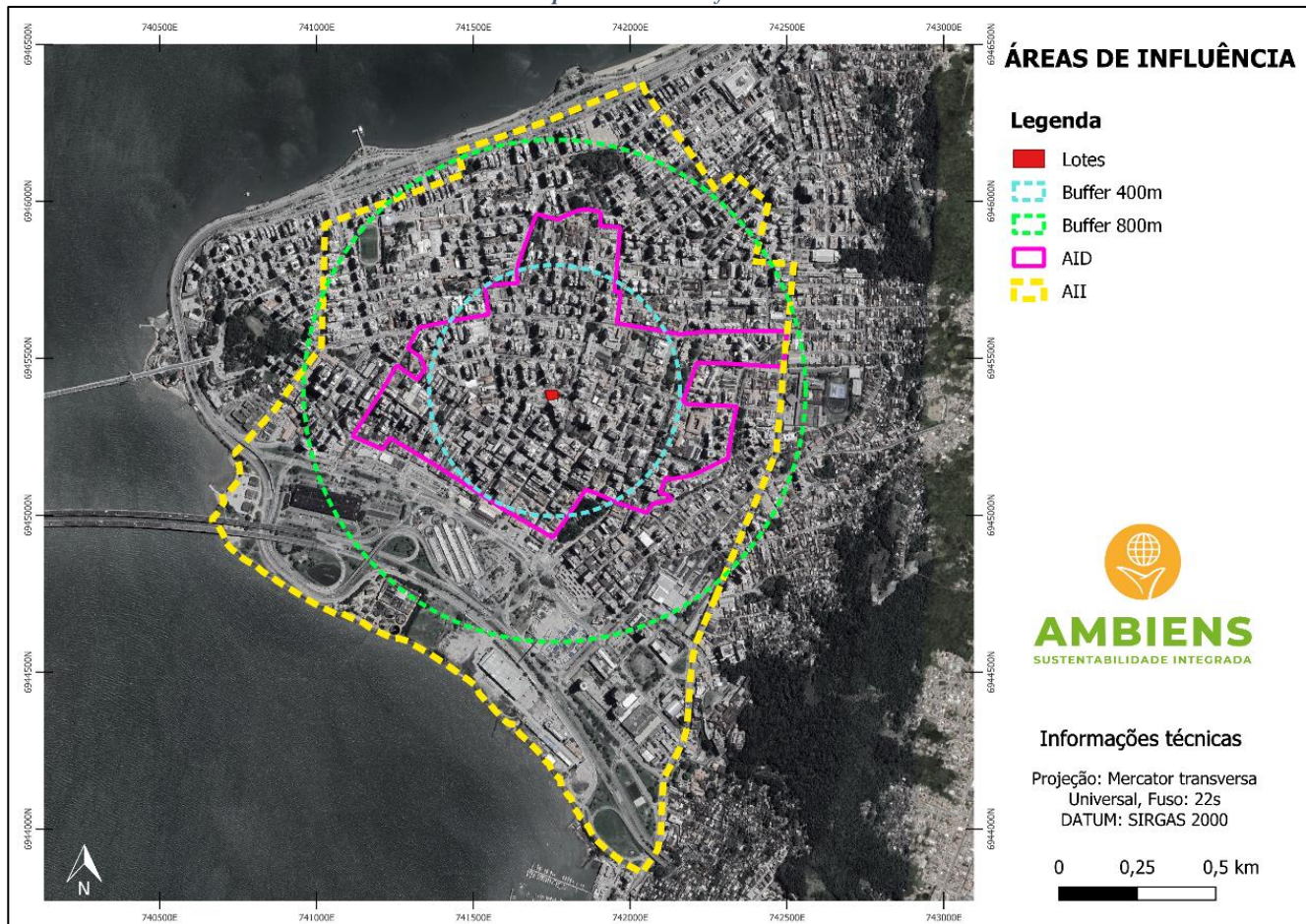
A AII abrange parcela significativa do bairro Centro de Florianópolis, incluindo áreas emblemáticas da dinâmica urbana municipal, tais como a Praça XV de Novembro e seu entorno imediato, a Avenida Hercílio Luz e o Mercado Público de Florianópolis. Esses espaços possuem elevada relevância histórica, cultural e econômica, concentrando expressiva parcela das atividades comerciais, de serviços e empregos do município, além de constituírem importantes polos de sociabilidade e vida noturna.

A Área de Influência Direta (AID), por sua vez, corresponde ao território onde os impactos incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e as atividades cotidianas da população, considerando principalmente os fluxos urbanos diretamente afetados pela implantação e operação do empreendimento. Assim, a AID foi definida como o entorno imediato da área de intervenção, abrangendo majoritariamente os setores censitários inseridos em um raio de 400 metros a partir do empreendimento.

Nessa delimitação, a AID possui área aproximada de 0,691 km<sup>2</sup> (69,1 hectares) e engloba 18 setores censitários. A área compreende a Praça XV de Novembro e importantes vias estruturadoras do Centro de Florianópolis, destacando-se as ruas Tenente Silveira e Felipe Schmidt, caracterizadas por intensa circulação de pedestres, atividades comerciais e serviços urbanos.

O mapa apresentado a seguir ilustra a delimitação das áreas de influência do empreendimento.

*Mapa 4: Áreas de Influência.*

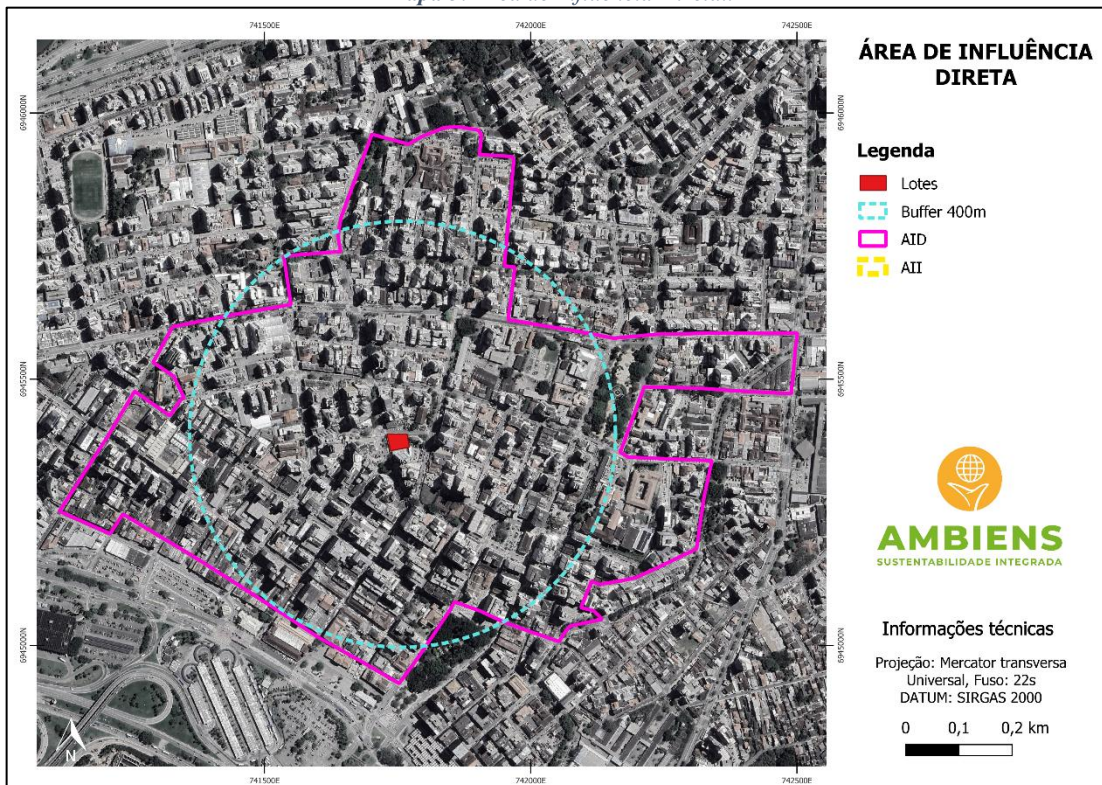


Fonte: Geoportail PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Ambiens (2026).

### Mapa da Área de Influência Direta

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

Mapa 5: Área de Influência Direta..

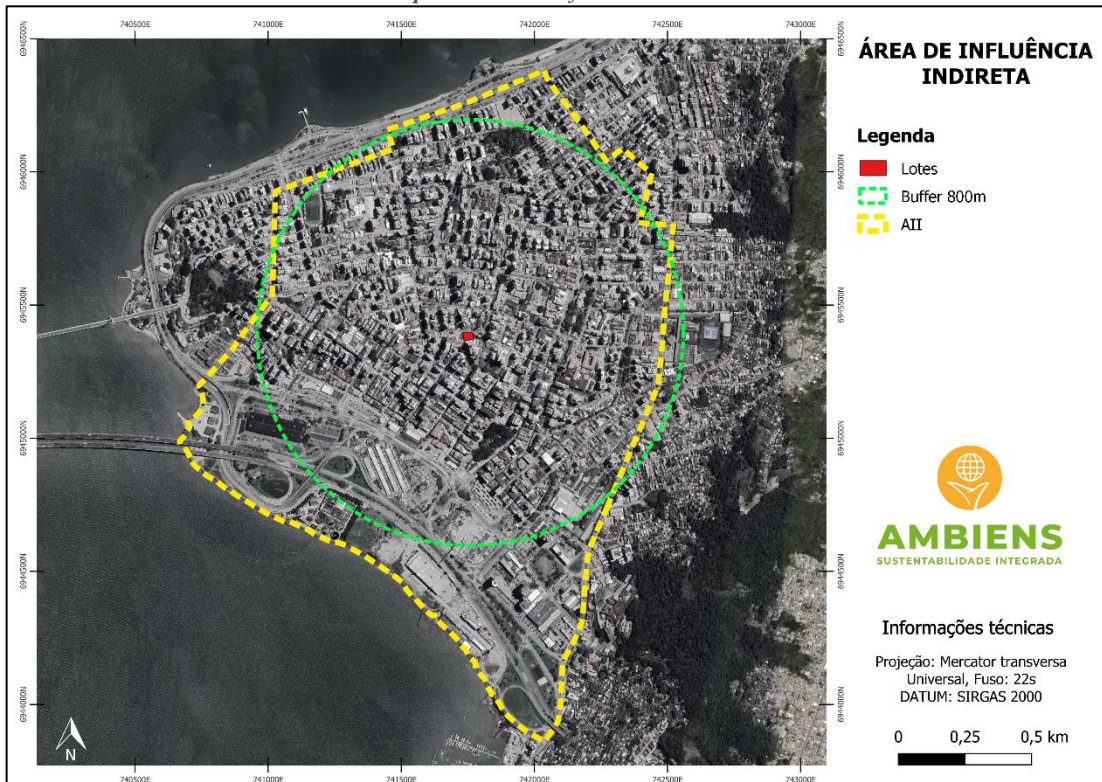


Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Ambiens (2026).

### Mapa da Área de Influência Indireta

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

Mapa 6: Área de Influência Indireta.



Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Ambiens (2026).

<b>3. Diagnósticos e Prognósticos</b>	
<b>3.1. Adensamento Populacional</b>	
<b>Caracterização Populacional atual da AII</b>	
População Total da AII (PTAII) conforme o último censo do IBGE	13.885 (Censo 2022)
População Total da AII (PTAII) atualizada <i>(Utilizar referência ou método que inclua a evolução dos últimos censos ou estimativa para traçar um comparativo de crescimento da população)</i>	14.529 (aplicando crescimento anual de 2,29%)
Quantidade de domicílios na AII	23.208
Média de pessoas por domicílio na AII	1,59
Área Urbanizável da AII (ha) <i>(Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)</i>	142,9 ha (1,429km <sup>2</sup> )
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] <i>(Considerar área calculada acima)</i>	101,67 hab/ha
Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor	908,35 hab/ha
População por faixa etária da população na AII <i>(de 0 a 5, 6 a 17, 18 a 59 anos/de mais de 60 anos, com suas respectivas porcentagens)</i>	0-5 anos: 591 (4,26%) 6-17: 2.344 (10,67%) 18-59: 9.000 (64,82%) Mais de 60: 2.813 (20,26%)
<b>População Fixa e Flutuante do Empreendimento</b>	
<i>(Considerar 2 hab./dormitório para uso residencial; 7 hab/m<sup>2</sup> para uso comercial; demais usos consultar a IN 009 do Corpo de Bombeiros de SC.)</i>	
População Fixa do Empreendimento	178
População Flutuante do Empreendimento	89
População Total do Empreendimento (PTE) (População fixa + população flutuante)	267
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	Moradores do empreendimento
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	Trabalhadores, visitantes e clientes
<b>Adensamento Populacional com o Empreendimento</b>	
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento <i>(Considerar as macro áreas de uso urbano)</i>	102,92 hab/ha
Incremento populacional na AII (%) (PTE/PTAII)	1,23%
Conforme enquadramento abaixo, o empreendimento ocasiona um adensamento populacional expressivo na AII? ADIs: não se enquadra Macroáreas de uso Urbano com gabarito $\geq 3$ : Incremento $>10\%$ Macroáreas de Uso Urbano com gabarito $< 3$ : Incremento $>4\%$ Macroáreas de Transição: Incremento $>2\%$	( ) Sim (X) Não

### Impactos e Análise de Adensamento Populacional a partir do Empreendimento

*(Identificar e tecer análise crítica elencando as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)*

O empreendimento em estudo prevê uma população fixa relativamente reduzida, estimada em 178 habitantes. Considerando que a AII apresenta uma população residente superior a 14 mil habitantes, o acréscimo da população fixa gerada pelo empreendimento mostra-se pouco expressivo no contexto urbano mais amplo, não representando alterações significativas na densidade demográfica local.

### 3.2. Equipamentos Urbanos na AID

Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento	Viabilidade de atendimento
Abastecimento de Água (m <sup>3</sup> )	40,50 m <sup>3</sup> /dia	(X) Sim ( ) Não
Energia Elétrica (KW)	A validar na Consulta de Viabilidade	(X) Sim ( ) Não
Coleta de Lixo	7.375,63 L/coleta	(X) Sim ( ) Não
Esgotamento Sanitário (m <sup>3</sup> )	32,04 m <sup>3</sup> /dia	(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

O empreendimento de uso misto terá uma população, estimada no cenário com ocupação máxima de 267 pessoas de população fixa e flutuante. Orientação Técnica nº 4 para “Cálculo do Consumo Diário de Água e de Contribuição de Esgoto”, da Prefeitura Municipal de Florianópolis, para fins de estimativa do consumo diário, fica estabelecido 200 litros/pessoa/dia para ocupação permanente de residenciais multifamiliares e 50 litros/pessoa/dia para ocupação comercial/população flutuante.

Nesse caso, para cálculo de consumo de água considerou-se:

- População fixa:  $200 * 178 = 35.600$  L/dia;
- População flutuante:  $50 * 89 = 4.450$  L/dia;

Portanto, o consumo total de água para a fase de operação do empreendimento, em valor arredondado, é de 40,50 m<sup>3</sup>/dia (40.050 L/dia).

### Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação

De maneira geral, a quantidade de resíduos sólidos gerados está diretamente relacionada ao número de usuários de uma edificação.

O cálculo da geração de resíduos sólidos do empreendimento obedeceu a Orientação Técnica OT SMMA N° 02/2024, a qual dispõe sobre a documentação necessária para solicitação de Certidão de Viabilidade de Coleta de Resíduos Sólidos para empreendimento comercial. De acordo com a orientação, o volume de resíduos sólidos gerados para cada coleta é calculado através da seguinte fórmula:

$$V = n \times A \times f \times K1$$

Onde:

V = Volume gerado de resíduos, em litros;

n = índice de resíduos gerados por tipo de atividade

A = Área útil da edificação

f = fator de frequência de coleta

K = percentual de recicláveis de acordo com o tipo de atividade

Tabela 1: Geração de resíduos para o empreendimento.

Ocupação	Resíduos Sólidos	Índice (n)	Frequência coleta	Área (m <sup>2</sup> )	Fator (f)	Percentual de cada fração (K)	Fórmula	População (P)	Volume gerado (L/coleta)
Residencial (permanente)	Reciclável seco	-	1x	6.631,01	6	-	$V = P \times 13,0$	178	2.314,00
	Rejeito	-	3x	6.631,01	2	-	$V = P \times 5,8$	178	1.032,40
Comercial (lojas em geral)	Reciclável seco	0,7	1x	479,67	6	0,70	$V = n \times A \times f \times K1$	-	2.014,61
	Rejeito	0,7	3x	479,67	2	0,30	$V = n \times A \times f \times K2$	-	2.014,61
<b>Total</b>									<b>7.375,63</b>

Fonte: Modificado de OT SMMA N° 01/2024 e OT SMMA N° 02/2024.

Portando diante dos cálculos apresentados serão gerados pelo empreendimento 7.375,63 litros de lixo, sendo 4.328,614 L de lixo reciclável seco e 3.047,014 litros de rejeito.

De acordo com um levantamento da Associação Brasileira de Empresas de Limpeza Pública e Resíduos Especiais (ABRELPE) para o ano de 2022, os resíduos recicláveis secos são compostos 2,7% compostos por vidros. Como a coleta seletiva na localidade separa vidro dos demais materiais reciclados, deve-se também considerar a existência de 199,14 L/coleta de vidro para a área comercial.

#### Cálculo de contentores

As estimativas de número de contentores de resíduos, para empreendimentos residenciais e comerciais, são dadas pelas OT SMMA N° 1 e 2/2024.

Dados os valores observados na tabela, estima-se o número de contentores da atividade residencial, conforme os cálculos a seguir:

#### Reciclável Seco

V = 4.328,614 L/coleta

Residencial: 3 contentores de 1.000 L com sacos translúcidos fechados  
Comercial: 3 contentores de 1.000 L com sacos translúcidos fechados

#### Rejeito

V = 3.047,014 L/coleta

Residencial: 2 contentores de 1.000 L com sacos pretos fechados

Comercial: 3 contentores de 1.000 L com sacos pretos fechados

#### Vidro

V = 199,14 L/coleta

1 PEV

Os contentores deverão ser fabricados conforme as Normas Brasileiras da ABNT 15911-1, ABNT 15911-2 e ABNT 15911-3 e obedecer às cores (de acordo com a Resolução CONAMA 275/2001) detalhadas na tabela a seguir, conforme o tipo de resíduo a ser acondicionado:

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 instalação:

1. Adoção de medidas de diminuição do desperdício e consumo sustentável de recursos naturais e implantar, observadas em Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, de acordo com as Resoluções CONAMA nos 307/2002 e 448/2012;
2. Adoção de programas de controle e gerenciamento e racionalização de recursos naturais, prevendo ações internas sobre preservação ambiental e uso racional de água e energia junto aos operários da obra
3. Adoção de procedimentos de controle para aquisição de insumos com previsão de redução de geração de resíduos ou com possibilidade de retorno de resíduos perigosos ao fabricante/fornecedor;
4. Reutilização, sempre que possível, de resíduos inertes ou incorporação ao processo construtivo;
5. Utilizar alternativas de drenagem urbana, tais como: estruturas simplificadas para tratamento da água de chuva (ex: gradeamento) captadas pelo sistema de drenagem pluvial do empreendimento, antes de lançá-las ao sistema de drenagem pública; reaproveitamento de águas de chuva;
6. Priorização de fornecedores locais para materiais de construção, reduzindo impactos ambientais associados ao transporte e logística;
7. Uso de materiais sustentáveis, como tintas à base d'água, cimento ecológico e madeira certificada;
8. Planejamento logístico eficiente para reduzir desperdício de combustível e otimizar o transporte de materiais;
9. Implementação de práticas de canteiro sustentável, como iluminação LED temporária, áreas específicas para separação e armazenamento de resíduos recicláveis e utilização de contêineres reutilizáveis;
10. Capacitação e treinamento contínuo de trabalhadores para adoção de boas práticas ambientais no canteiro de obras.

#### Fase de operação:

1. Adoção de métodos de redução de consumo de água, como aeradores, controladores de vazão e torneira com acionamento automático nas áreas comuns;
2. Reaproveitamento de águas cinzas tratadas para descargas de bacias sanitárias;
3. Implantação de lixeiras recicláveis e incentivos à coleta seletiva do lixo;
4. Manutenção de campanhas de conscientização sobre descarte adequado de resíduos, panfletos informativos sobre pontos de coleta locais de resíduos tóxicos;
5. Instalação de contentores para recicláveis na área externa comum;

6. Uso de equipamentos de refrigeração de alta eficiência energética e controle automatizado de temperatura para reduzir o consumo de energia;
7. Parceria com cooperativas de reciclagem para destinação correta de materiais recicláveis gerados no funcionamento do supermercado;

Desenvolvimento de campanhas educativas para clientes e funcionários sobre consumo responsável, economia de recursos e reciclagem.

### Drenagem Urbana

Existe infraestrutura de drenagem na AID? <i>(Bocas-de-lobo, valas de infiltração, córregos, galerias, etc)</i>	(X) Sim ( ) Não
Existem problemas de drenagem na AID? <i>(Utilizar o Diagnóstico participativo de drenagem como fonte <a href="http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/PDF/Diagnostico%20Revisado.pdf">http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/PDF/Diagnostico%20Revisado.pdf</a>)</i>	( ) Sim (X) Não
O imóvel está mapeado como área suscetível à inundação?	(X) Não ( ) Sim, baixa ( ) Sim, média ( ) Sim, alta
Se em alguma das duas perguntas anteriores for positiva, qual medida mitigadora o empreendimento executará para contenção da drenagem/retardar o escoamento superficial? <i>(exemplos: jardins de chuva, valas de infiltração, bacias de contenção, etc.)</i>	
-	

### Resíduos Sólidos

Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?	(X) Sim ( ) Não
Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)	350 m

### Análise da oferta de equipamentos urbanos

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

Entende-se por equipamentos urbanos instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, disposição e tratamento dos resíduos sólidos, transporte público, energia elétrica, rede telefônica, gás canalizado e congêneres.

O abastecimento de água e o sistema de esgotamento sanitário na localidade são operados pela Companhia Catarinense de Águas e Saneamento (CASAN), concessionária estadual responsável pelos serviços de saneamento básico no município de Florianópolis. A área central da cidade integra o sistema público de abastecimento de água tratada, com rede de distribuição implantada ao longo da via e nas quadras adjacentes, atendendo edificações residenciais, comerciais e institucionais de múltiplos pavimentos. Da mesma forma, a Rua Prefeito Osmar Cunha é contemplada por rede pública de coleta de esgoto sanitário, interligada ao sistema de interceptores e estações de tratamento operados pela CASAN, que atendem a região insular do município. Considerando o padrão de ocupação consolidado da área e a presença de edificações verticais já existentes no entorno, verifica-se que a infraestrutura implantada é compatível com a dinâmica urbana local, sendo a conexão do empreendimento realizada conforme as diretrizes técnicas da concessionária.

O fornecimento de energia elétrica é realizado pela CELESC Distribuição S.A., concessionária responsável pela distribuição de energia no Estado de Santa Catarina. A região central de Florianópolis é atendida por rede de distribuição estruturada para suportar cargas elevadas, típicas de áreas com intensa

atividade comercial e elevada densidade construtiva. A existência de edificações de médio e grande porte no entorno imediato da Rua Prefeito Osmar Cunha evidencia que o sistema elétrico local opera com capacidade compatível com empreendimentos verticais, estando a eventual necessidade de adequação de carga sujeita à análise técnica específica da concessionária no momento da solicitação de ligação definitiva.

No que se refere à drenagem urbana, a infraestrutura é de responsabilidade do Município de Florianópolis, por meio de seus órgãos de gestão e manutenção da rede de micro e macrodrenagem. A Rua Prefeito Osmar Cunha dispõe de sistema de captação de águas pluviais composto por bocas de lobo, galerias subterrâneas e dispositivos de escoamento superficial integrados à rede pública municipal. Trata-se de área amplamente impermeabilizada, característica do tecido central consolidado, onde a drenagem urbana já atende edificações residenciais e comerciais de múltiplos pavimentos. A aprovação do projeto hidráulico do empreendimento e sua conexão ao sistema público deverão observar as normas municipais vigentes relativas ao controle de vazão e manejo de águas pluviais.

A coleta de resíduos sólidos urbanos é executada pela Companhia Melhoramentos da Capital (COMCAP), empresa pública municipal responsável pelos serviços de coleta, transporte e destinação final de resíduos no município de Florianópolis. A região central integra os roteiros regulares de coleta domiciliar e comercial, além de contar com serviços de varrição e limpeza urbana compatíveis com a elevada geração de resíduos característica da área. O sistema municipal também contempla coleta seletiva em dias específicos, incentivando a segregação na fonte. A Rua Prefeito Osmar Cunha, por sua localização estratégica e intensa atividade econômica, encontra-se plenamente inserida na logística operacional da COMCAP.

Dessa forma, verifica-se que a localidade é integralmente atendida pelos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário operados pela CASAN, pela distribuição de energia elétrica realizada pela CELESC Distribuição S.A., pela infraestrutura municipal de drenagem urbana sob responsabilidade da Prefeitura de Florianópolis e pelos serviços de coleta de resíduos sólidos executados pela COMCAP. A condição de área central consolidada assegura a presença de infraestrutura instalada compatível com o padrão de ocupação existente e com a tipologia do empreendimento proposto, não sendo identificadas, na escala da via, restrições estruturais à oferta dos serviços urbanos essenciais.

### 3.3. Equipamentos Comunitários na AID

	Tipo <sup>1</sup>	Porte (m <sup>2</sup> aprox.)	Rede <sup>2</sup>	Distância caminhável até o empreendimento
Unidade de Saúde	Centro de Atenção Psicossocial para Crianças e Adolescentes (CAPSi)	800 m <sup>2</sup>	Pública	400 m
	Policlínica da Mulher e da Criança	1.500 m <sup>2</sup>	Pública	350 m

<sup>1</sup> Tipo de serviço oferecido: Posto de saúde, hospital, ensino médio, ensino fundamental, etc.

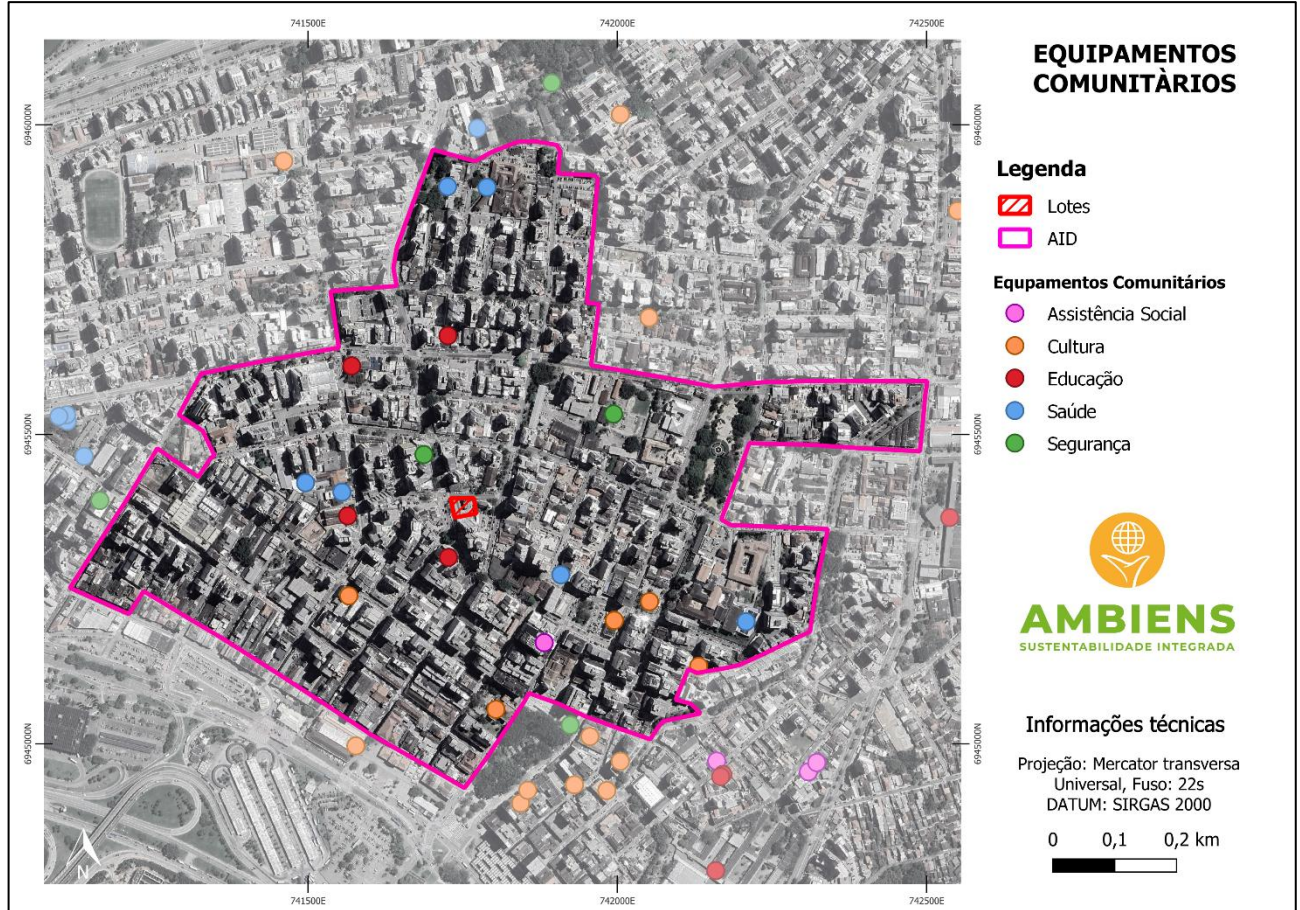
<sup>2</sup> Pública ou privada

	Hemocentro de Santa Catarina-HEMOSC	2.500 m <sup>2</sup>	Pública	600 m
	Maternidade Carmela Dutra	6.500 m <sup>2</sup>	Pública	750 m
Unidades de Ensino	EEB Professor Henrique Stodieck	2.500 m <sup>2</sup>	Pública	290 m
	Secretaria Municipal de Educação II	350 m <sup>2</sup>	Pública	350 m
	Secretaria Municipal de Educação I	350 m <sup>2</sup>	Pública	110 m
	Educandário Imaculada Conceição	3.000 m <sup>2</sup>	Privada	400 m
	Colégio Bom Jesus Coração de Jesus	3.000 m <sup>2</sup>	Privada	600 m
	NEIM Bem Te Vi	700 m <sup>2</sup>	Pública	300 m
Unidades de Assistência Social	Secretaria Municipal de Assistência Social	600 m <sup>2</sup>	Pública	350 m
Unidades de Segurança Pública	Quartel do Comando Geral da Polícia Militar de Santa Catarina (Bombeiros)	5.000 m <sup>2</sup>	Pública	700 m
	1ª Delegacia de Polícia Civil da Capital	200 m <sup>2</sup>	Pública	100 m
Unidade de Cultura	Teatro Álvaro de Carvalho	1.000 m <sup>2</sup>	Pública	350 m
	Biblioteca Pública de Santa Catarina	2.000 m <sup>2</sup>	Pública	290 m
	Teatro da UBRO	400 m <sup>2</sup>	Pública	550 m
	Palácio Cruz e Souza - Museu Histórico de Santa Catarina	1.500 m <sup>2</sup>	Pública	400 m
	Fundação Cultural BADESC	500 m <sup>2</sup>	Pública	450 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)

Mapa 7: Equipamentos comunitários



Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Ambiens (2026).

### 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)

Entendem-se por equipamentos comunitários aqueles destinados ao uso coletivo e voltados ao atendimento das necessidades básicas da população, abrangendo serviços de saúde, educação, assistência social, lazer e transporte coletivo (PRINZ, 1980). Conforme Davidson e Acioly (1998), a demanda por tais equipamentos relaciona-se principalmente a dois fatores: os padrões de distâncias aceitáveis de acesso, que variam conforme a natureza do serviço, e a densidade de ocupação da área, que determina a capacidade de atendimento necessária.

A avaliação da oferta de equipamentos comunitários na AID evidencia um cenário caracterizado por elevada disponibilidade de serviços, compatível com a centralidade urbana da área analisada. O Centro de Florianópolis concentra a maior oferta de equipamentos comunitários do município, razão pela qual o presente estudo considerou prioritariamente os equipamentos públicos, ainda que exista expressiva presença de estabelecimentos privados, sobretudo nas áreas de saúde e educação.

No que se refere aos equipamentos públicos de saúde, identificam-se na AID o Centro de Atenção Psicossocial para Crianças e Adolescentes (CAPSi), localizado a aproximadamente 400 metros

do empreendimento, e a Policlínica da Mulher e da Criança, situada a cerca de 350 metros. A AID oferta também equipamentos de escala municipal e regional, como o Hemocentro de Santa Catarina (HEMOSC) e a Maternidade Carmela Dutra. Com relação a AII, podemos observar também o Centro de Saúde Centro, o Laboratório Central de Saúde Pública de Santa Catarina (LACEN), o Hospital Governador Celso Ramos, a Policlínica Centro e o Hospital Comandante Lara Ribas da Polícia Militar.

Em relação à educação, a AID conta com a Escola de Educação Básica Professor Henrique Stodieck, pertencente à rede estadual de ensino, que oferece ensino fundamental e médio e possui aproximadamente 550 alunos matriculados (QEdu, 2026). Também se inserem na AID o NEIM Bem-te-vi, destinado à educação infantil (creche e pré-escola), além da própria Secretaria Municipal de Educação.

Na AII identificam-se ainda quatro instituições públicas adicionais, incluindo um núcleo de educação infantil — NEIM Almirante Lucas Alexandre Boiteux, localizado a cerca de 950 metros, bem como o Centro de Educação Continuada I (CEC I), situado a cerca de 1 km, e o Instituto Estadual de Educação de Santa Catarina, também a aproximadamente 950 metros do empreendimento.

No campo da assistência social, a AID abriga a Secretaria Municipal de Assistência Social, localizada a aproximadamente 350 metros do empreendimento. O equipamento de referência territorial mais próximo, o CRAS Centro I, encontra-se inserido na AII, a cerca de 850 metros de distância. Ainda na AII estão localizados o Centro POP e a Passarela da Cidadania, importantes equipamentos voltados ao atendimento da população em situação de vulnerabilidade social.

Quanto à segurança pública, a AID contempla o Quartel do Comando-Geral da Polícia Militar de Santa Catarina e a 1ª Delegacia de Polícia Civil da Capital, configurando área com elevada presença institucional e monitoramento permanente.

No que se refere ao lazer e à cultura, o Centro constitui a região com maior concentração de equipamentos dessa natureza em Florianópolis. Somente na AID foram identificadas 5 instituições culturais, incluindo museus, bibliotecas e teatros, além de intensa oferta privada de lazer noturno, com bares e estabelecimentos culturais que reforçam a centralidade urbana da área.

Diante desse contexto, verifica-se que o empreendimento se insere em região amplamente servida por equipamentos comunitários, caracterizada pela elevada capacidade instalada de atendimento à população. Assim, conclui-se que sua implantação não tende a sobrecarregar os serviços públicos existentes, sendo compatível com a infraestrutura urbana disponível.

#### **Espaços Livres na AID**

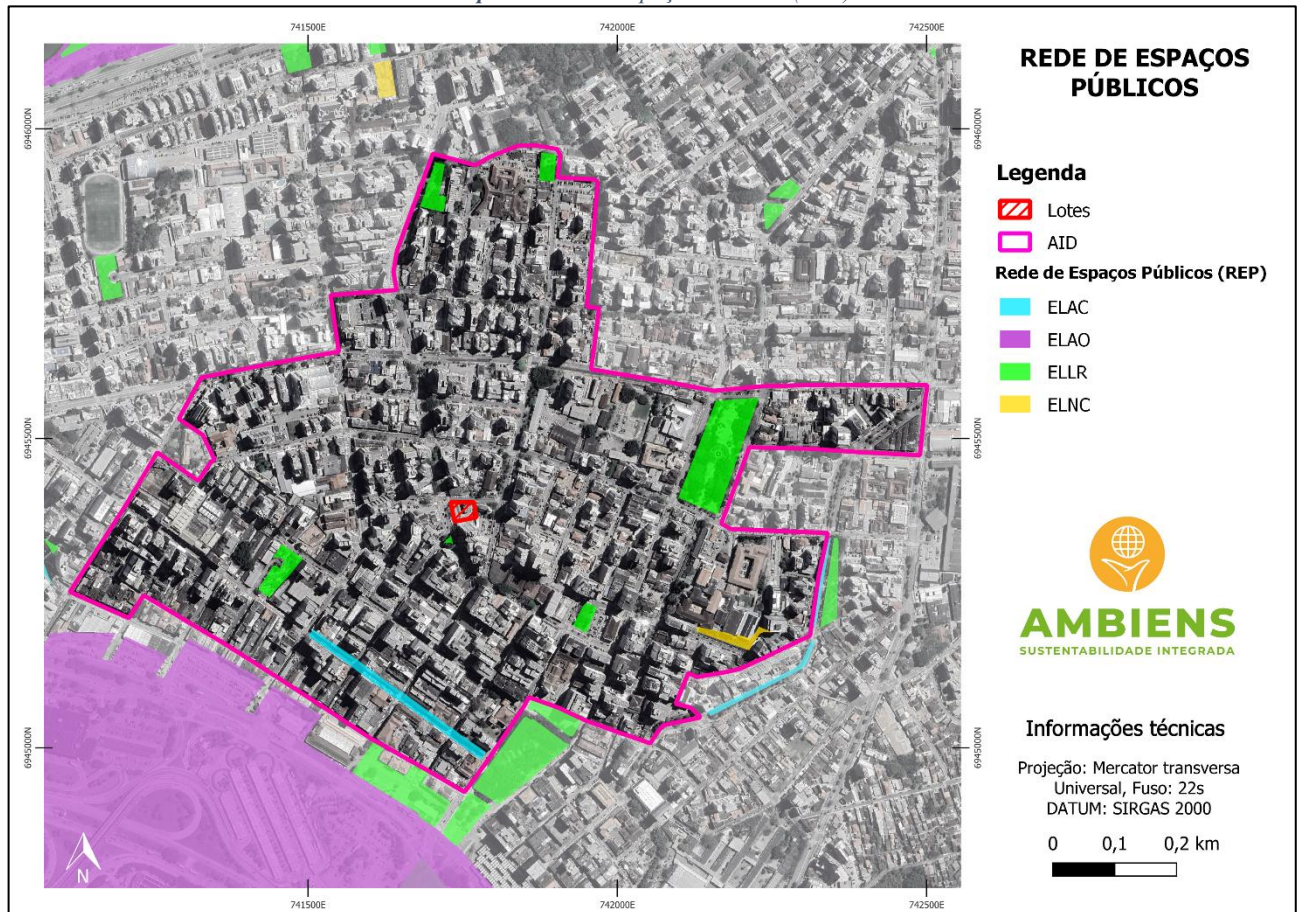
Nome	Tipo	Estado de Conservação	Distância Caminhável
Largo do Fagundes	ELLR-1	Ruim	450 m
Praça Dom Pedro I	ELLR-1	Razoável	550 m
Praça Getúlio Vargas	ELLR-1	Bom	550 m
Praça Pereira Oliveira	ELLR-1	Razoável	450 m
Praça Osvaldo Bulcão Viana	ELLR-1	Razoável	800 m
R. Felipe Schmidt	ELAC-2	Razoável	300 m

-	ELNC	Sem infraestrutura e sem acesso	650 m
-	ELLR-8	Bom	60 m

### Localização dos Espaços Livres

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

*Mapa 8: Rede de Espaços Públicos (REP).*



Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Ambiens (2026).

### 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)*

O Centro de Florianópolis caracteriza-se por elevada concentração de espaços livres públicos, desempenhando papel fundamental na dinâmica urbana, na preservação da memória coletiva e na promoção de atividades de lazer, permanência e convivência social. A análise do sistema de espaços livres buscou avaliar a oferta existente, suas condições de uso e os possíveis impactos decorrentes da implantação do empreendimento.

No recorte da AID foram identificados oito espaços públicos de uso coletivo, entre os quais se destacam o Largo Fagundes, a Praça Getúlio Vargas e a R. Felipe Schmidt, localizados a menos de 550 metros do empreendimento. Esses espaços constituem referências históricas e simbólicas relevantes para

a identidade urbana de Florianópolis, concentrando atividades culturais, eventos públicos e intensa circulação de pedestres.

De modo geral, os espaços livres inseridos na AID apresentam condições adequadas de conservação, contando com mobiliário urbano, arborização consolidada e infraestrutura que favorece a permanência dos usuários. Observou-se, entretanto, a limitada presença de equipamentos voltados ao público infantil, bem como a ausência de parques caninos e de quadras esportivas públicas de livre acesso, elementos que poderiam diversificar os usos e ampliar a permanência cotidiana da população nesses espaços.

Considerando o contexto analisado, verifica-se que, embora o Centro de Florianópolis apresente a maior densidade de espaços livres públicos do município, trata-se igualmente da área que concentra os fluxos urbanos mais intensos, reunindo diariamente grande contingente de trabalhadores, estudantes, consumidores e visitantes. Dessa forma, a elevada oferta de espaços públicos não implica necessariamente disponibilidade proporcional de áreas de lazer para permanência qualificada da população residente e flutuante. Nesse sentido, a inserção de um novo empreendimento residencial tende a ampliar a demanda pelo uso desses espaços, especialmente no entorno imediato.

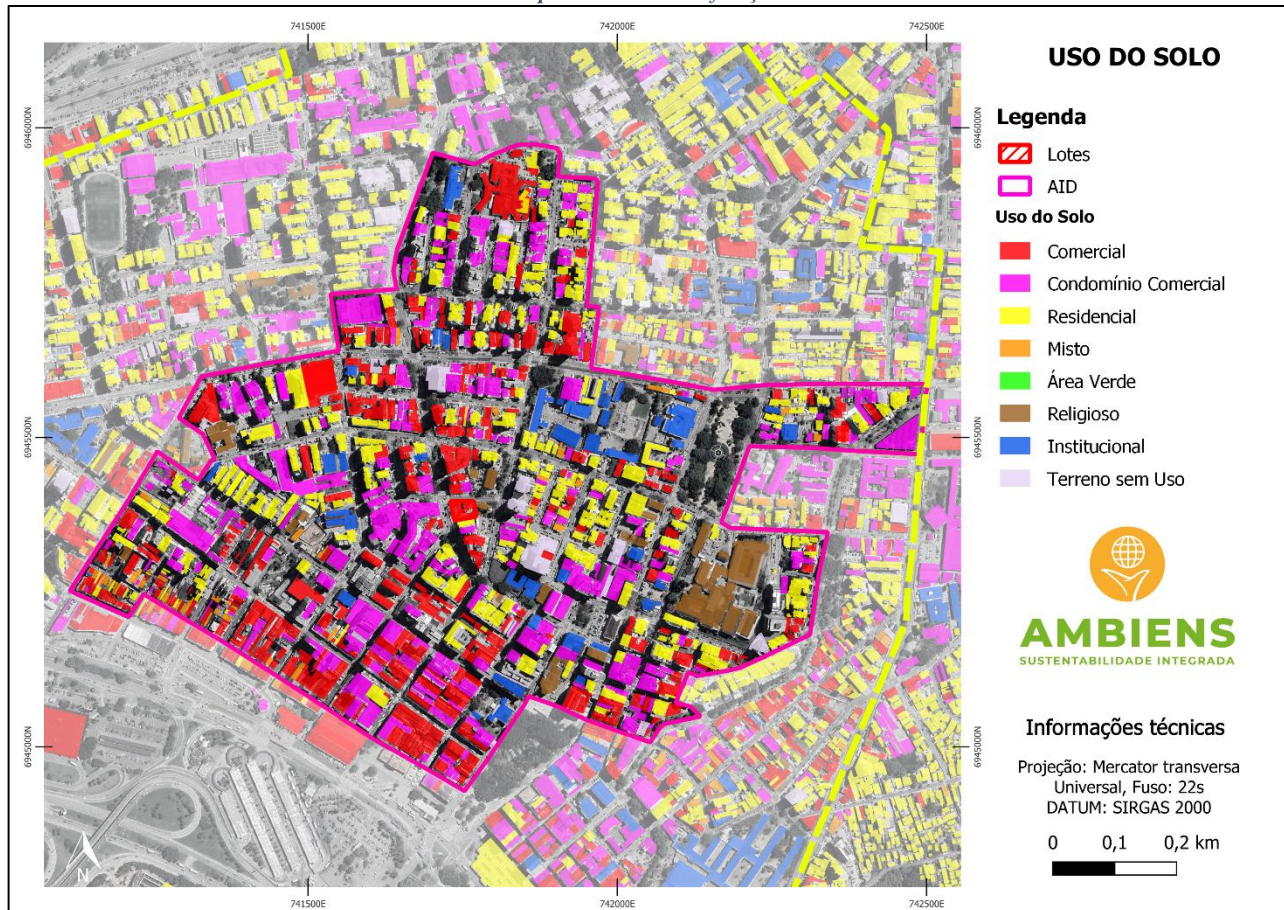
Observa-se ainda que, apesar das boas condições gerais de conservação dos espaços livres existentes na AID, há carência de equipamentos voltados ao lazer cotidiano de proximidade, como parques infantis, áreas destinadas a animais domésticos e quadras esportivas públicas de livre acesso. A ausência desses usos específicos limita a diversidade funcional dos espaços e reduz sua capacidade de atender diferentes perfis de usuários. Assim, entende-se que o empreendimento poderá contribuir para o aumento da demanda por espaços livres qualificados, evidenciando a importância de estratégias futuras de qualificação e diversificação dos espaços públicos na região central.

### 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)*

Mapa 9: Uso das Edificações.



Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Ambiens (2026).

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

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

A análise do mapa de Uso e Ocupação do Solo da Área de Influência Direta evidencia que o empreendimento se insere em território altamente consolidado, com predominância de usos comerciais e de prestação de serviços, presença significativa de equipamentos públicos e distribuição pontual de unidades residenciais. Trata-se de área central caracterizada por elevada intensidade de ocupação, baixa incidência de terrenos sem uso, forte impermeabilização do solo e estrutura fundiária amplamente consolidada, na qual a dinâmica urbana é orientada majoritariamente por atividades terciárias.

A implantação de edificação vertical de uso misto, composta por 137 unidades habitacionais e duas unidades comerciais, introduz impactos diretamente associados à intensificação do uso e ocupação do solo na AID. O primeiro impacto refere-se ao aumento da densidade construtiva no lote, considerando a elevada relação entre área edificada e área do terreno, bem como a verticalização expressiva proposta. Em área já consolidada e com padrão construtivo intensivo, a inserção de torre com grande altura reforça

a tendência de adensamento vertical e amplia a concentração volumétrica na quadra, contribuindo para a consolidação de perfil urbano de maior escala e maior intensidade de ocupação.

O segundo impacto diz respeito à intensificação da densidade demográfica permanente, decorrente da introdução de 137 novas unidades residenciais. Ainda que o entorno já apresente mistura funcional, observa-se predominância de usos comerciais e de serviços, com menor representatividade do uso habitacional em determinadas quadras. A ampliação do contingente residente altera a composição funcional local, promovendo reequilíbrio entre moradia e atividades terciárias. Sob a ótica do uso do solo, tal transformação representa incremento da função residencial em área central, contribuindo para maior ocupação contínua do território e redução do caráter exclusivamente comercial de determinados trechos.

Adicionalmente, a coexistência de usos comerciais no embasamento e residenciais na torre consolida e intensifica a lógica de uso misto na AID. O impacto não se configura como incompatibilidade funcional, uma vez que o mapa de uso do solo demonstra presença consolidada de atividades comerciais, prestação de serviços e unidades residenciais no entorno imediato. Entretanto, a escala do empreendimento promove ampliação significativa da intensidade de uso em comparação ao padrão predominante de lotes adjacentes, resultando em concentração mais elevada de atividades e usuários em um único ponto da malha urbana.

Outro aspecto relevante refere-se à ocupação física do lote e à manutenção do padrão de impermeabilização característico da área central. A AID apresenta escassez de terrenos não edificados e reduzida presença de áreas livres intraquadra, sendo predominante a ocupação intensiva do solo. A implantação do empreendimento mantém esse padrão morfológico, reforçando a lógica de aproveitamento máximo do potencial construtivo permitido pelo zoneamento.

Sob a perspectiva estrutural do uso do solo, o impacto mais significativo consiste na consolidação de tendência de adensamento vertical no Centro Histórico, com possível efeito indutor sobre processos de substituição gradual de edificações de menor escala por empreendimentos de maior porte. Tal dinâmica pode alterar progressivamente o padrão morfológico das quadras adjacentes, especialmente em áreas onde o zoneamento permite coeficientes de aproveitamento elevados. Trata-se de impacto cumulativo, vinculado não apenas ao empreendimento isolado, mas à sua capacidade de influenciar a dinâmica de transformação imobiliária no entorno.

Em síntese, os impactos referentes ao uso e ocupação do solo na AID concentram-se na intensificação da densidade construtiva, no aumento da densidade populacional permanente, na ampliação da função residencial em área de forte vocação terciária e na consolidação do adensamento vertical como padrão predominante de ocupação. Não se identificam conflitos de uso, dada a compatibilidade funcional com o tecido urbano existente; contudo, verifica-se transformação relevante na intensidade e na escala da ocupação do solo, com efeitos estruturais e cumulativos sobre a morfologia e a dinâmica urbana do Centro.

### 3.5. Valorização Imobiliária na AII

#### Diagnóstico

Renda média mensal da população da AII	6,78 SM
Faixa de valorização conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)	Faixa 5 = R\$ 700,00 – 899,00

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

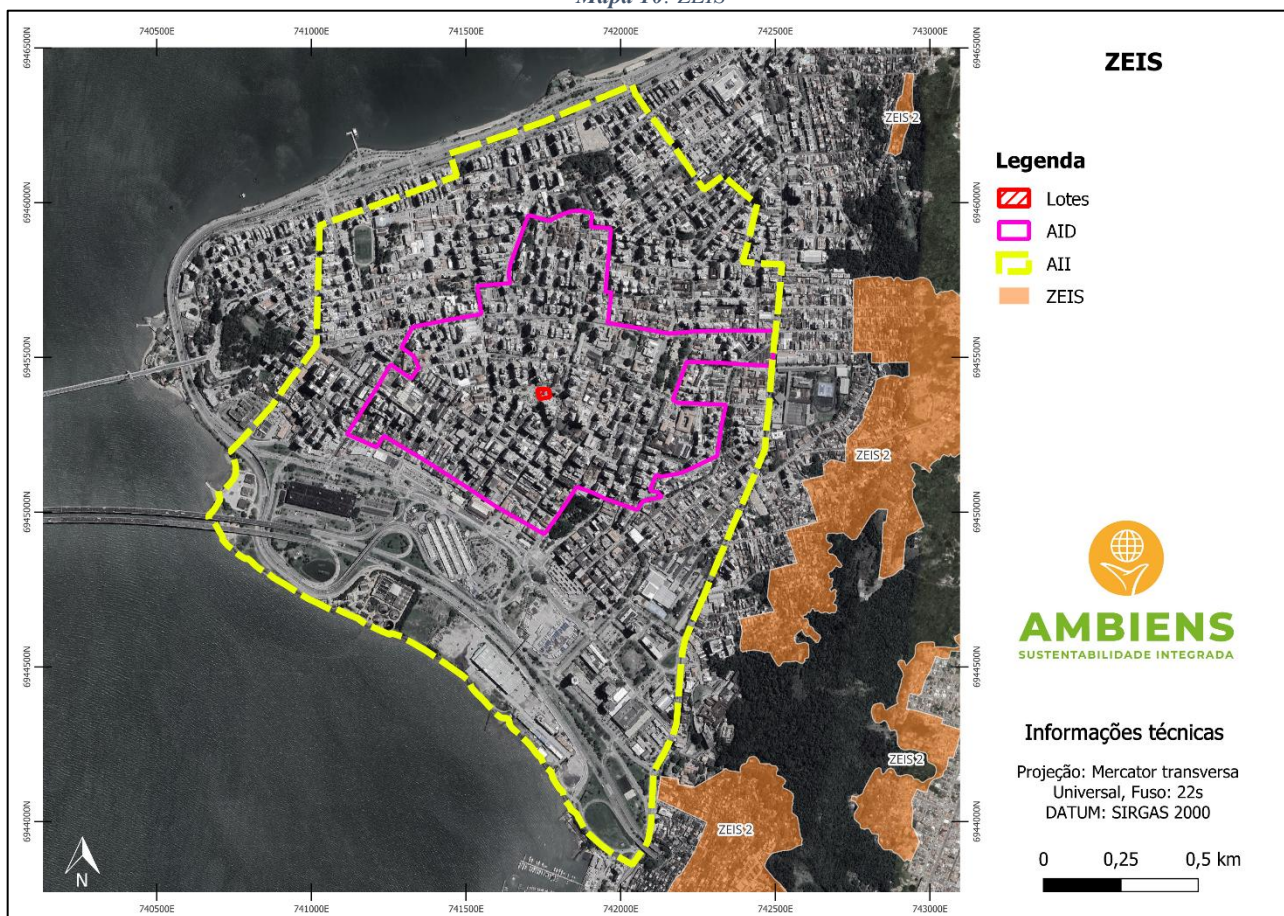
Foi realizada a análise da presença de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e de aglomerados subnormais de habitação no interior da AII do empreendimento, considerando as delimitações estabelecidas pela legislação urbanística municipal e os dados oficiais disponibilizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

A partir do levantamento realizado, verificou-se que não há ZEIS inseridas nos limites da AII, tampouco foram identificadas favelas, assentamentos precários ou aglomerados subnormais mapeados pelo IBGE dentro da área analisada.

Entretanto, observa-se que, nas proximidades da AII, especialmente em sua porção leste, localizam-se comunidades consolidadas classificadas pelo município como ZEIS, dentre as quais destacam-se Monte Serrat, Tico-Tico, Morro da Mariquinha, Morro do Mocotó, Jagatá e Morro da Queimada. Essas áreas situam-se fora dos limites da AII, porém em relativa proximidade territorial, implantadas predominantemente no maciço central que estabelece a transição topográfica entre a região central de Florianópolis e os bairros da Trindade e Carvoeira.

Embora tais comunidades não integrem diretamente a área de influência analisada, sua localização próxima evidencia a coexistência, em escala urbana ampliada, de diferentes padrões socioespaciais no território central do município, aspecto relevante para a compreensão da dinâmica urbana e da distribuição socioeconômica da população.

*Mapa 10: ZEIS*



Fonte: Geoportail PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Ambiens (2026).

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.	
<p>O logradouro Prefeito Osmar Cunha, nas proximidades do número 77, passará por um processo de implantação de dispositivos voltados à melhoria das condições de segurança viária, fluidez do tráfego e acessibilidade para pedestres e usuários do sistema cicloviário no município de Florianópolis. O serviço já se encontra contratado, com previsão de conclusão em dezembro de 2027. Destaca-se que as intervenções previstas tendem a beneficiar a mobilidade local, podendo contribuir para a valorização dos imóveis situados no entorno imediato.</p>	
<b>Prognóstico</b>	
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?	(X) Sim ( ) Não
O empreendimento possui um Padrão Alto ou Médio Alto? (caso não se enquadre nas hipóteses acima)	( ) Sim ( ) Não
Características que o empreendimento possui para ser classificado com o padrão construtivo marcado anteriormente.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Garagem: menos de 1,5 vagas por apartamento.</li> <li>• Área construída: inferior à 200 m<sup>2</sup> por unidade habitacional.</li> <li>• Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.</li> <li>• Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.</li> <li>• Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.</li> <li>• Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.</li> <li>• Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.</li> <li>• Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.</li> </ul>	
Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m <sup>2</sup> ) do empreendimento.	R\$10.000/m <sup>2</sup> – R\$12.000/m <sup>2</sup> (estimado)
O valor previsto para comercialização das unidades residenciais do empreendimento é compatível com a renda mensal média da população da AII? Solicita-se que seja justificado de maneira breve abaixo.	(X) Sim ( ) Não ( ) Não se aplica
<p>Sim. Considerando a renda mensal média da população da Área de Influência Indireta (AII), estimada em 6,78 salários-mínimos, e o salário-mínimo vigente em março de 2026 no valor de R\$ 1.621,00, obtém-se uma renda média aproximada de R\$ 10.990,38. Diante desse cenário, e considerando que as unidades de menor área (28,62 m<sup>2</sup>) possuem valor estimado em torno de R\$ 300.000,00, entende-se que os imóveis do empreendimento apresentam compatibilidade com a capacidade de aquisição de parcela da população residente na AII.</p>	

### **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 AII é caracterizada por renda média mensal de 6,78 salários-mínimos e enquadramento na Faixa 5 da Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGUrb), indicada no intervalo de R\$ 700,00 a R\$ 899,00. Esses dois parâmetros sinalizam, em termos de estrutura socioeconômica e de valor urbanístico de referência, um recorte territorial com capacidade de absorção de empreendimentos de maior padrão construtivo e com base de demanda solvente para locação e aquisição.

Em termos de contexto de mercado, análises recentes baseadas no Índice FipeZAP indicam que Florianópolis figura entre as capitais com maior patamar de preço e dinâmica de valorização no segmento residencial, com variações mensais positivas e alta acumulada em 2025 no índice de venda residencial, conforme os informes públicos da FIPE/DataZAP. Embora o Índice FipeZAP seja construído a partir de amostras de anúncios e não de transações efetivamente registradas, ele é referência consolidada para acompanhamento de tendência de preços e permite situar o empreendimento dentro de um mercado municipal aquecido. Para o recorte intramunicipal, publicações com base no FipeZAP também indicam o bairro Centro com preço médio elevado por metro quadrado, apresentado em patamar da ordem de R\$ 13,6 mil/m<sup>2</sup> em levantamentos recentes divulgados na imprensa local, o que reforça que a AII, situada em porção relevante do Centro, já opera sob preços de referência altos e sensíveis a atributos de localização, acessibilidade e qualidade do produto imobiliário.

Nesse cenário, a valorização imobiliária potencialmente associada ao empreendimento na AII tende a ocorrer menos por “mudança estrutural” de mercado, já que o território é consolidado e com alta atratividade, e mais por dois mecanismos típicos de centralidades urbanas:

1. reprecificação localizada por efeito de vizinhança (externalidades positivas) e por sinalização de investimento privado;
2. adensamento qualificado e diversificação de usos no térreo, elevando vitalidade e atratividade microespacial;

O empreendimento, por incorporar uso misto, tende a qualificar a interface com o espaço público e reforçar a atratividade pedonal e a permanência no entorno imediato, contribuindo para melhoria da percepção de urbanidade e para incremento da demanda por imóveis próximos, particularmente aqueles com boa acessibilidade a serviços e equipamentos centrais. Em mercados centrais, esse tipo de externalidade costuma se refletir mais rapidamente em preços de locação do que em preços de venda, porque a locação capta com maior agilidade mudanças de fluxo, comércio de proximidade e preferências de moradia por conveniência; contudo, a efetividade do efeito depende do desempenho operacional do térreo ativo e da gestão do espaço de fruição, que precisa manter qualidade, segurança e continuidade de uso ao longo do tempo para sustentar o prêmio locacional.

Do ponto de vista socioespacial, foi observado uma ausência de ZEIS e de aglomerados subnormais dentro da AII, embora existam ZEIS fora dos limites, na porção leste (Monte Serrat, Tico-Tico, Mariquinha, Mocotó, Jagatá e Queimada). Esse dado é importante para a análise de impactos, porque indica que, dentro da AII, a valorização induzida tende a incidir predominantemente sobre áreas já formalizadas e consolidadas, com menor probabilidade de deslocamento direto de assentamentos precários no perímetro definido; ainda assim, a valorização pode produzir efeitos indiretos, como aumento de preços de locação comercial em bordas e eixos de conexão, com potencial de pressionar segmentos de menor renda que residem em imóveis antigos, pensões ou locações informais no Centro. Esse ponto é relevante para caracterizar a valorização como impacto socioeconômico de dupla natureza: positivo para proprietários e

para arrecadação/atividade econômica local, mas potencialmente restritivo para permanência de moradores de menor renda em áreas centrais, especialmente em um contexto de mercado municipal com tendência de alta de preços no segmento residencial acompanhada por variações de inflação mais baixas no mesmo período (por exemplo, IPCA acumulado em 2025 reportado pelo IBGE) .

Por fim, deve-se reconhecer que a valorização imobiliária na AII não é determinada apenas por atributos do empreendimento, mas também por condicionantes macroeconômicas, como custo do crédito e dinâmica de preços imobiliários na cidade, que, segundo informes públicos do FipeZAP, apresentou alta acumulada ao longo de 2025 no índice de venda residencial. Nesse sentido, a contribuição do empreendimento para a valorização na AII é tecnicamente mais bem descrita como “efeito incremental e localizado” sobre preços e expectativas, com maior sensibilidade no entorno imediato e em segmentos específicos, somando-se a uma tendência municipal e setorial de preços elevados em Florianópolis e, particularmente, no Centro.

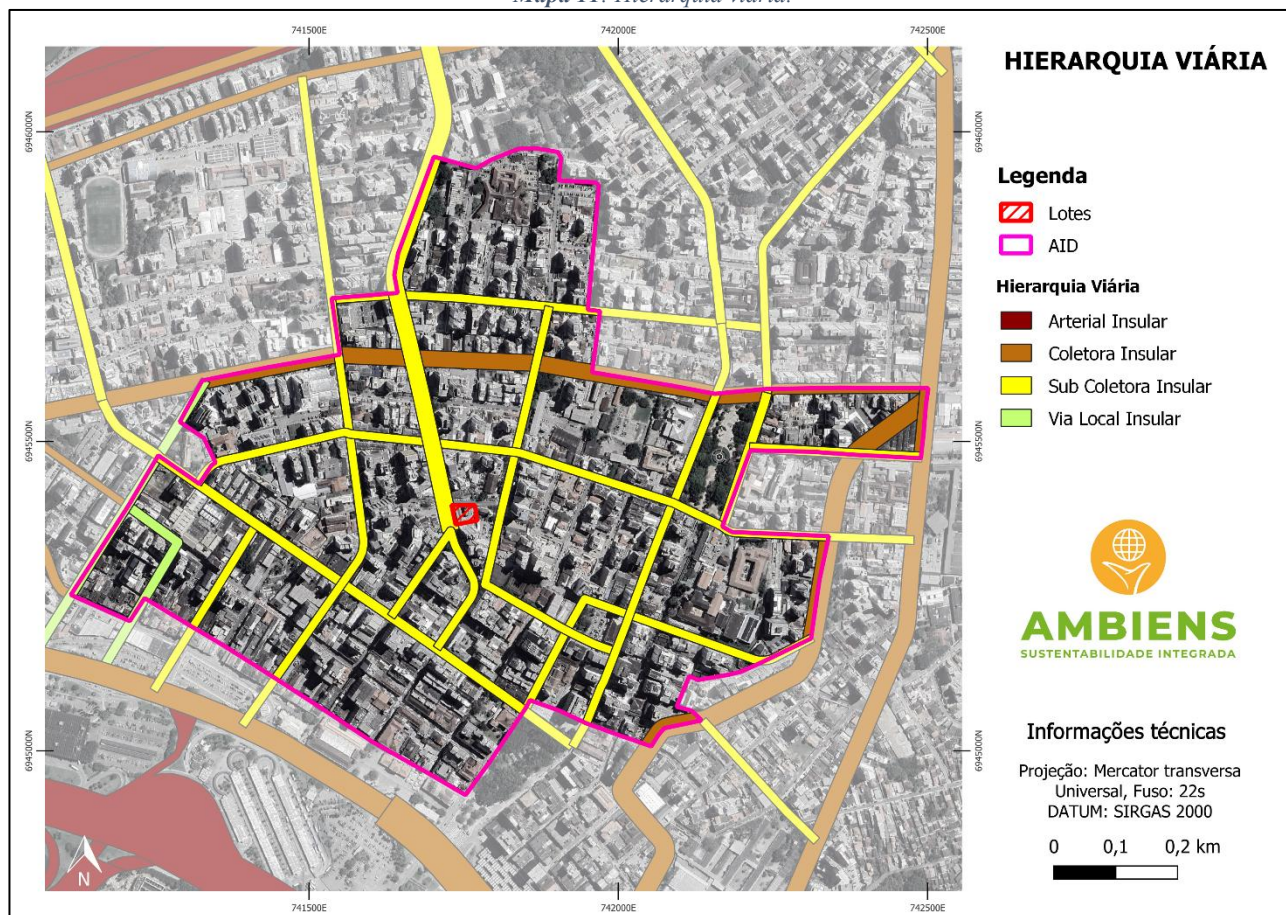
### 3.6.Mobilidade Urbana

#### 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 11: Hierarquia viária.



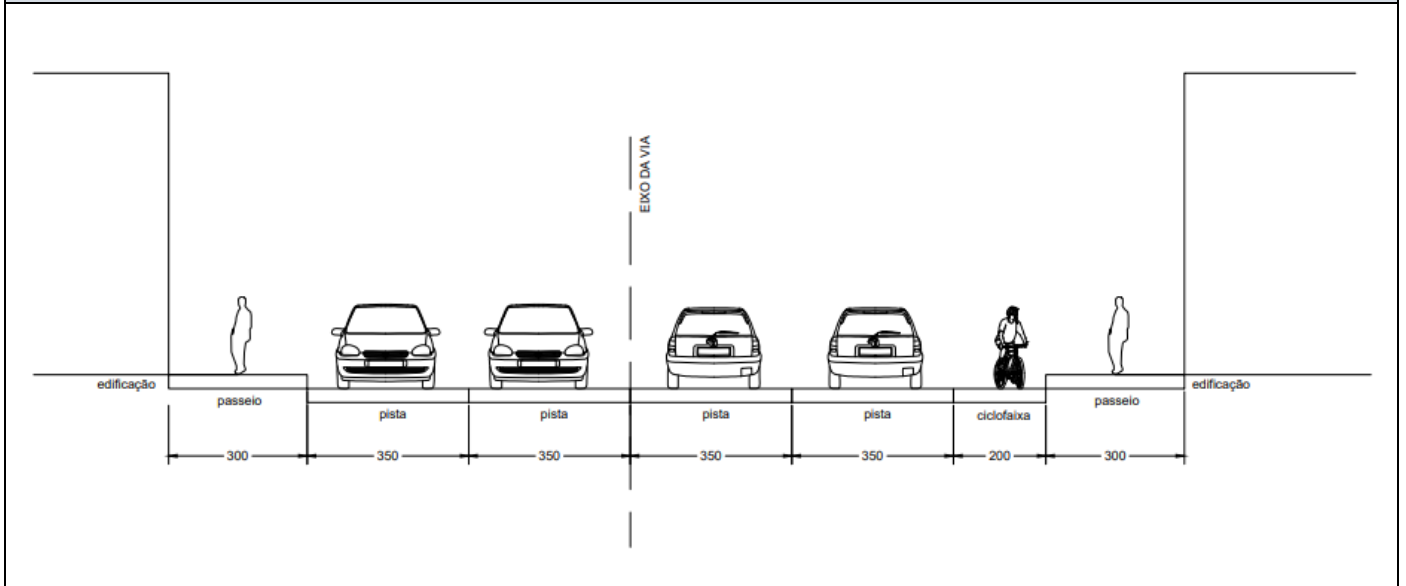
Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Ambiens (2026).

**Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID**

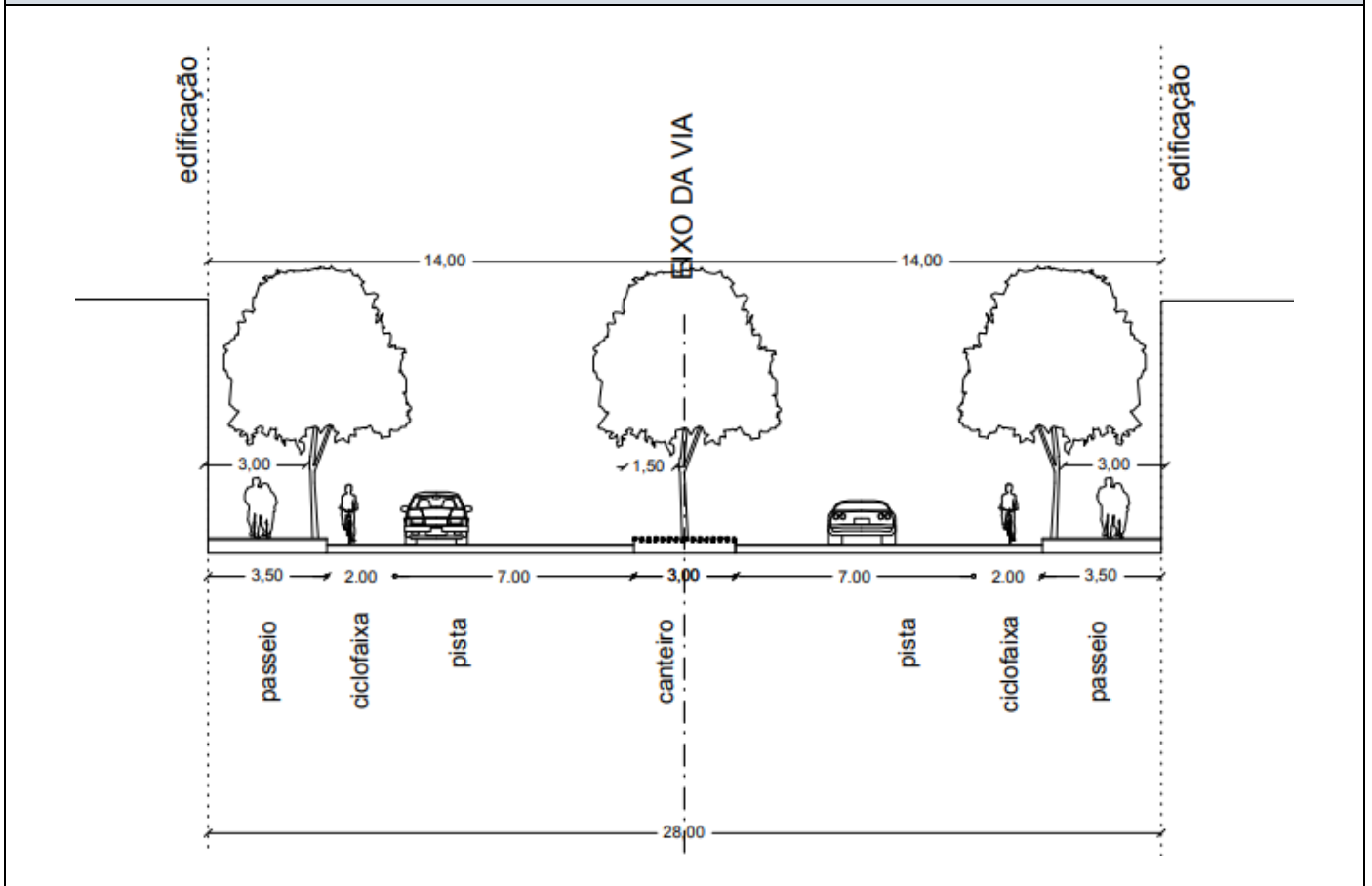
**Via 1**

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Av. Prefeito Osmar Cunha	Sub 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.)*

A análise das rotas de acesso ao empreendimento localizado na Av. Pref. Osmar Cunha, Centro, Florianópolis/SC, deve ser realizada considerando sua inserção estratégica no núcleo central da malha viária insular, bem como a hierarquia funcional das principais vias estruturadoras da cidade e os fluxos predominantes de deslocamento oriundos do Continente, da porção Norte, da porção Sul da Ilha e da região do entorno da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC).

O empreendimento encontra-se implantado em via classificada como subcoletora insular, inserida no tecido urbano denso do Centro, com conexão imediata a eixos estruturantes de maior capacidade viária. O acesso ao empreendimento se dá pela R. Dep. Leoberto Leal e, embora existam diversas formas de acessar o empreendimento, optou-se por nessa seção descrever as mais rápidas e eficientes para tal considerando diferentes pontos de origem.

A partir do Continente, o principal acesso se dá pela Ponte Governador Pedro Ivo Campos e pela Ponte Hercílio Luz, que constituem as ligações rodoviárias fundamentais entre a parte continental e a Ilha de Santa Catarina, canalizando fluxos oriundos da BR-101 e da malha rodoviária estadual. Após a transposição das pontes, o tráfego converge para a R. Padre de Roma, eixo que direciona os fluxos no sentido do Centro Histórico de Florianópolis.

No que se refere aos fluxos provenientes da porção Norte da Ilha, o acesso principal ocorre pela SC-401, rodovia estadual que conecta os bairros do Norte (Canasvieiras, Jurerê, Ingleses, entre outros) ao Centro. Ao atingir a região central, os fluxos oriundos da SC-401 convergem para a Avenida Beira-Mar Norte (Avenida Jornalista Rubens de Arruda Ramos), importante via arterial de caráter estrutural, com múltiplas faixas de rolamento e elevada capacidade de escoamento. A partir da Beira-Mar Norte, o tráfego pode acessar o interior do Centro por meio de conexões como a R. Bocaiúva ou Avenida Professor Othon Gama D'êça, que se transforma na Avenida Prefeito Osmar Cunha.

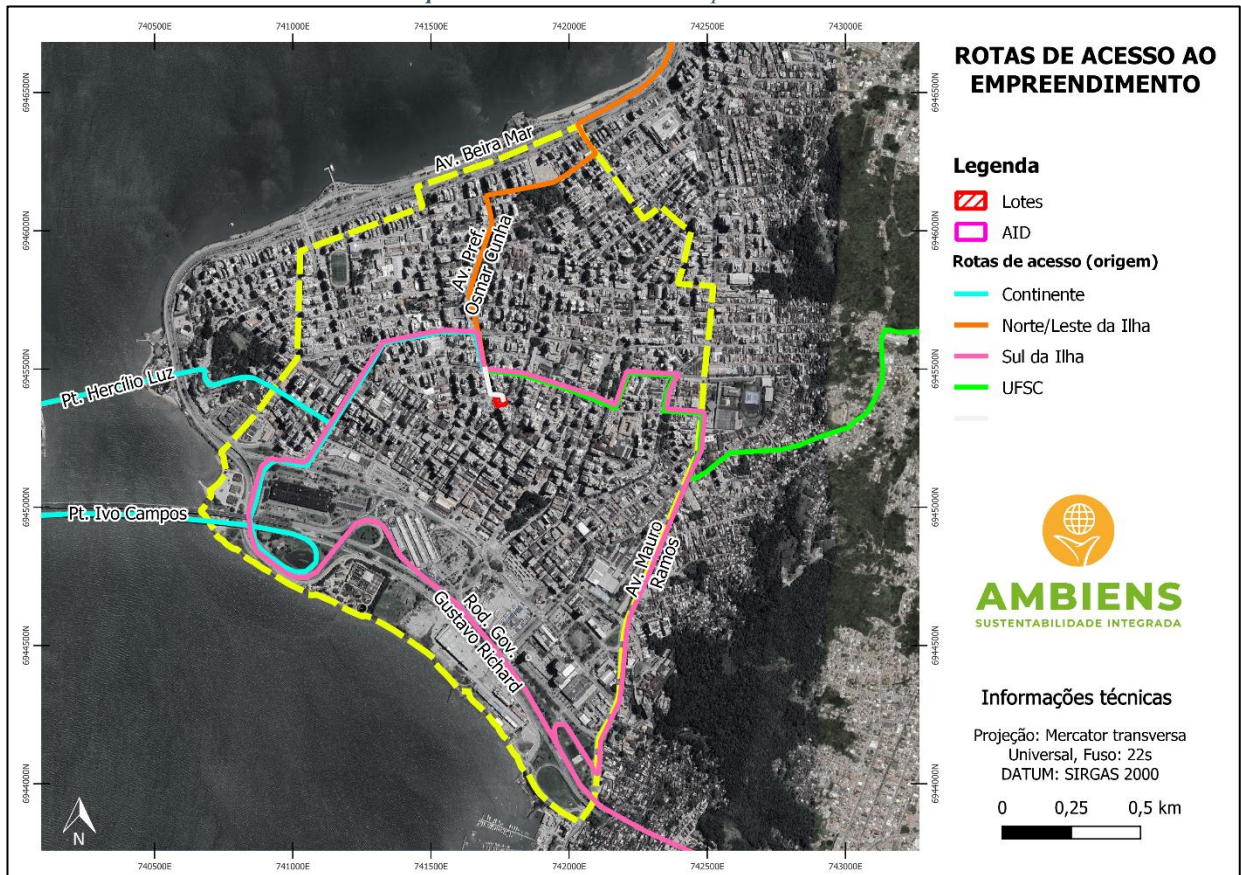
Quanto aos fluxos provenientes da porção Sul da Ilha, o acesso principal ocorre pela SC-405 e pela Via Expressa Sul (Rodovia Governador Aderbal Ramos da Silva), que canalizam os deslocamentos oriundos dos bairros do Sul (Rio Tavares, Campeche, Armação, Pântano do Sul). A Via Expressa Sul conecta-se diretamente à Avenida Governador Gustavo Richard, reforçando o papel desse eixo como principal corredor de distribuição longitudinal no sentido Sul–Centro. A partir dessa conexão, os veículos ingressam no sistema viário central por meio da R. Padre de Roma, finalizando o trajeto da mesma forma que o acesso pelo continente.

Observa-se que o empreendimento está inserido em área caracterizada por elevada capilaridade viária, com múltiplas alternativas de aproximação e dispersão de fluxos, tanto para tráfego motorizado individual quanto para transporte coletivo e deslocamentos não motorizados. O Centro de Florianópolis concentra significativa oferta de linhas de transporte público urbano e metropolitano, com terminais urbanos situados nas proximidades, especialmente o Terminal de Integração do Centro (TICEN), localizado a curta distância do empreendimento, o que amplia a acessibilidade por transporte coletivo e reduz a dependência exclusiva do automóvel.

Em termos de movimentos predominantes, os fluxos matinais tendem a apresentar maior intensidade no sentido Continente–Centro e Norte–Centro, refletindo deslocamentos pendulares associados a atividades administrativas, comerciais e de serviços concentradas na área central. No período vespertino, observa-se movimento inverso, com dispersão do tráfego em direção às zonas residenciais periféricas. A inserção do empreendimento na Rua Prefeito Osmar Cunha, via de caráter subcoletor, permite que o acesso

final se dê por vias de menor porte, reduzindo a interferência direta nos eixos arteriais principais, ainda que se beneficie da proximidade imediata destes.

*Mapa 12: Rotas de acesso ao empreendimento.*

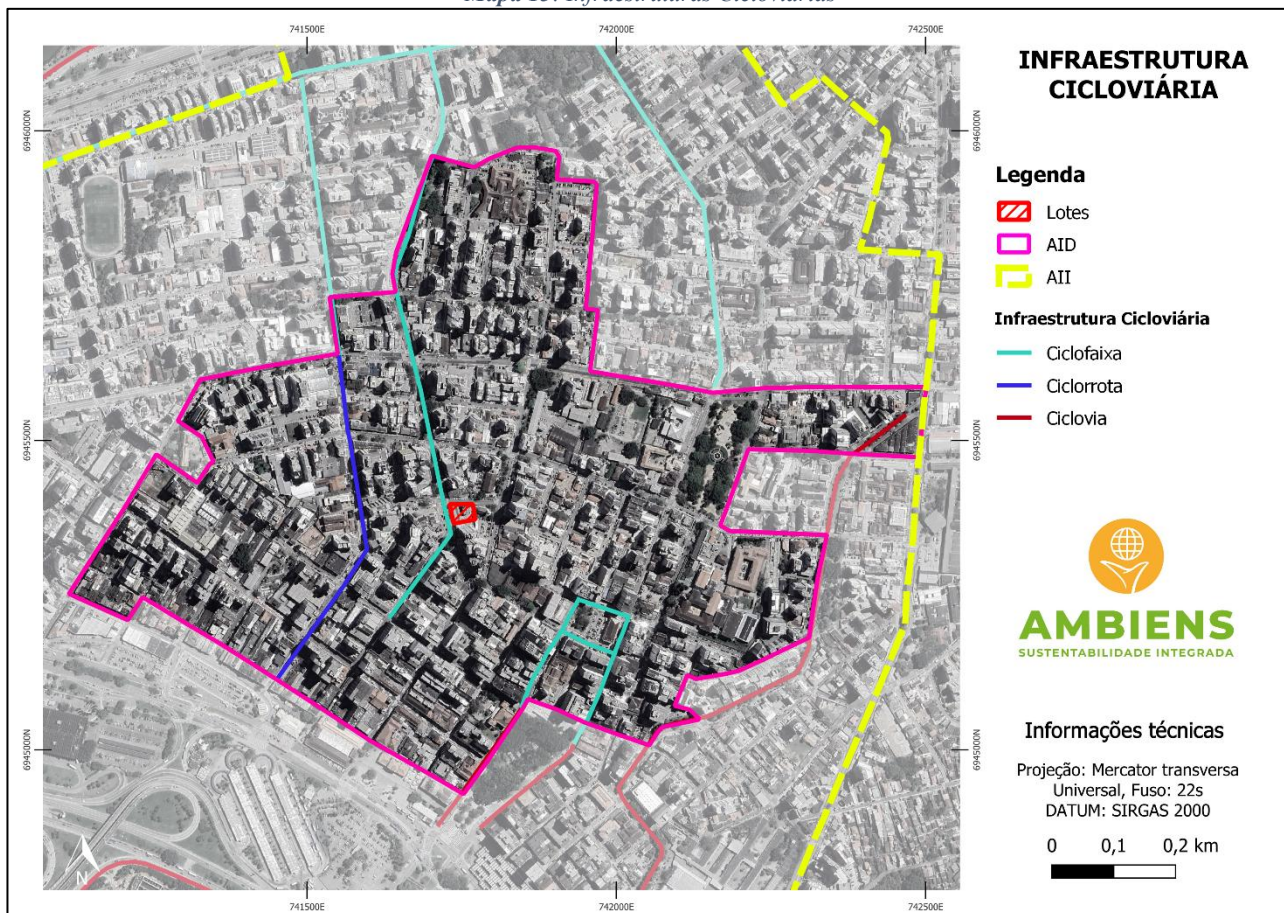


Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Ambiens (2026).

### Infraestrutura Ciclovviária Atual

*(Inserir figura contendo indicação das infraestruturas ciclovviárias 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)*

Mapa 13: Infraestruturas Cicloviárias



Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela Ambiens (2026).

O Centro de Florianópolis apresenta relativa boa extensão de infraestrutura cicloviária, incluindo trechos inseridos na AID do empreendimento. Observa-se, contudo, que essa malha ainda se caracteriza por certo grau de fragmentação, com segmentos que nem sempre se conectam de forma contínua, o que pode limitar a fluidez dos deslocamentos cicloviários em escala local.

No entorno imediato do empreendimento identificam-se diferentes tipologias de infraestrutura voltadas à circulação por bicicleta. Destacam-se ciclofaixas implantadas na Avenida Prefeito Osmar Cunha e na Rua Jerônimo Coelho. A Avenida Hercílio Luz dispõe de ciclovia segregada, acompanhada por passarela central destinada à circulação de pedestres, configurando importante eixo de mobilidade ativa na área central. O entorno da Praça XV de Novembro também apresenta trechos cicloviários, enquanto a Rua Esteves Júnior é classificada como ciclorrota, contribuindo para a conexão local da rede.

No que se refere às medidas adotadas pelo empreendimento, estão previstas vagas destinadas ao estacionamento de bicicletas em área de fácil acesso, posicionadas de modo a permitir circulação segura e direta entre o espaço público e o interior da edificação. A localização das vagas busca reduzir conflitos com fluxos veiculares e incentivar o uso cotidiano da bicicleta pelos futuros usuários.

A disponibilização de infraestrutura de apoio ao ciclista, associada à localização central do empreendimento e à proximidade com a rede cicloviária existente, contribui para o estímulo à mobilidade ativa, favorecendo deslocamentos não motorizados e reduzindo a dependência do transporte individual motorizado para percursos curtos.

### **Infraestrutura Ciclovitária 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 conta no total com 164 vagas para estacionamento de bicicletas, distribuídas entre as porções comerciais e residenciais da edificação. Essas vagas são distribuídas em paraciclos próximos às entradas e saídas de pedestres do empreendimento e bicicletários.

Ainda, o empreendimento conta com paraciclos próximos às entradas e saídas de pedestres do empreendimento e dispõe de banheiro equipado com chuveiro e vestiário em apoio aos trabalhadores dos modais ativos, em respeito a Lei Complementar nº 739/2023.

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

Como informado anteriormente, o empreendimento se encontra em localização estratégica para o acesso a diversos equipamentos públicos.

A Rua Prefeito Osmar Cunha é a principal rua de acesso para porções importantes da zona central, como as ruas Tenente Silveira e Felipe Schimidt, o Mercado Público e o TICEN. Ela apresenta níveis de caminhabilidade aceitáveis, com calçadas largas, regulares e piso tátil, com faixas de pedestres nos cruzamentos, além de contar com a presença de uma ciclofaixa às suas margens.

Figura 4. Acessibilidade na Rua Prefeito Osmar Cunha



Fonte: Google Street View

A partir da Rua Santos Dumont é possível acessar importantes equipamentos, tais como o CAPS (Centro de Atendimento Psicossocial para Crianças e Adolescentes), o Teatro Álvaro de Carvalho, a Fundação Cultural BADESC e o Teatro da UBRO, quando falamos de equipamentos culturais, e o Colégio Bom Jesus.

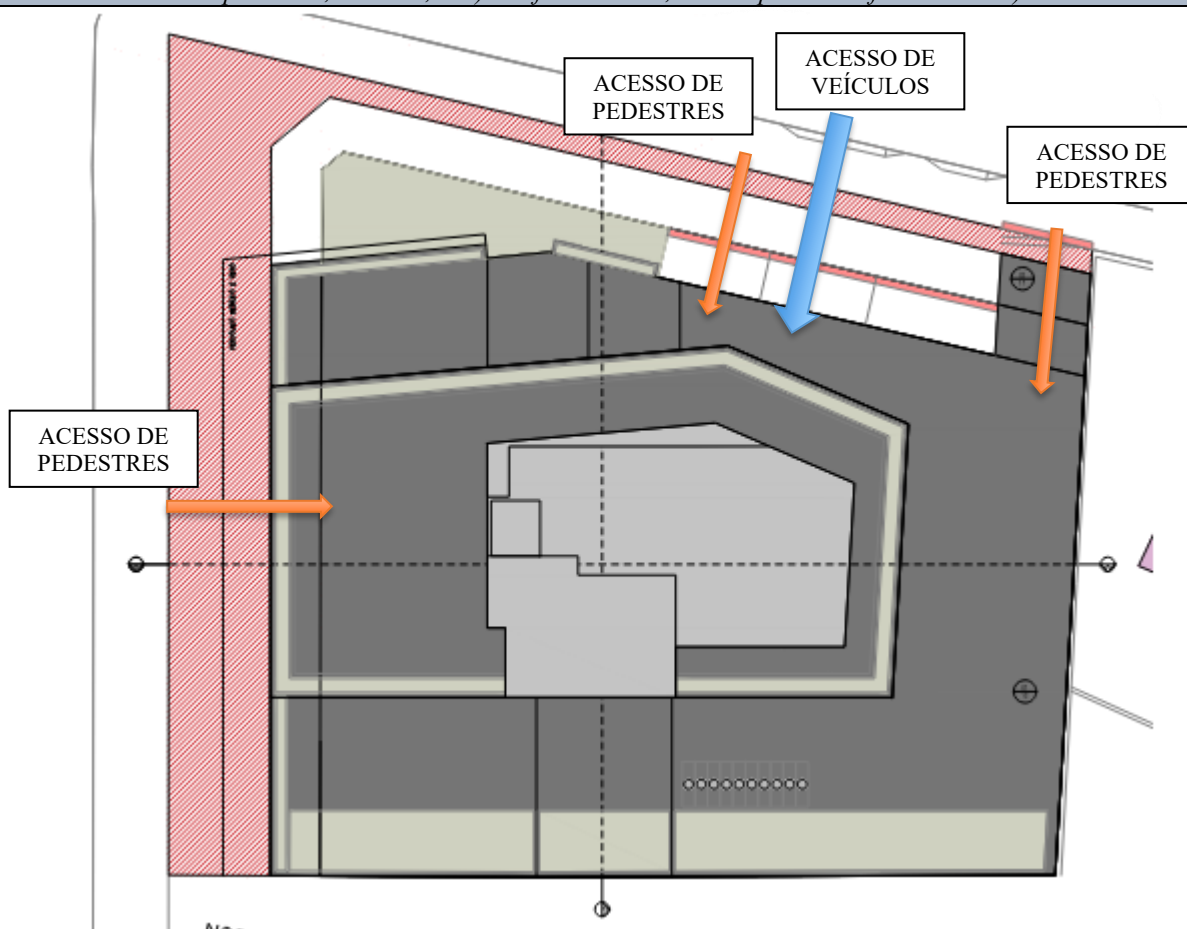
A Rua Santos Dumont apresenta níveis satisfatórios de caminhabilidade, com calçadas largas e regulares, com piso tátil em um dos lados, assim como espaços de estar, com bancos e mesas para descanso. A pavimentação da via é em paralelepípedos, o que contribui com a menor velocidade dos veículos

automotivos, o que agrega em segurança para o pedestre. Ao alcançar a Praça Pereira Oliveira a via passa a ser asfaltada. Em contrapartida, são instaladas algumas faixas de pedestre e ciclofaixa.

Para acessar aos equipamentos ao sul do empreendimento, como a Secretaria Municipal de Assistência Social, a Câmara Municipal e o Palácio Cruz e Souza, o pedestre utilizará a Rua Presidente Nereu Ramos. Esta também apresenta calçadas regulares, com piso tátil em um dos sentidos. A calçada ao sul apresenta uma largura satisfatória. A calçada ao norte, junto ao futuro empreendimento, contudo, apesar de se apresentar em boas condições, apresenta largura reduzida.

### 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)*



### 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 acesso à orla na AID do empreendimento.

### Quando houver trilhas e caminhos históricos na AII

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

Não há trilhas ou caminhos históricos na AII do empreendimento.

### 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)*

O empreendimento está localizado na confluência da Avenida Prefeito Osmar Cunha com a Rua Deputado Leoberto Leal, no Centro Histórico de Florianópolis, área que, de modo geral, apresenta boas condições de acessibilidade e caminhabilidade. O centro histórico foi concebido na escala do pedestre, conferindo-lhe papel protagonista na dinâmica do espaço urbano. A presença de fachadas ativas e contínuas, aliada à intensa circulação de pedestres, reforça esse caráter e contribui positivamente para os índices de caminhabilidade da AID.

No entanto, no que diz respeito à acessibilidade universal, a AID apresenta deficiências pontuais que merecem atenção. É frequente a ocorrência de pisos podotáteis com discontinuidades, bem como irregularidades e desníveis nos passeios, condições que impõem restrições à circulação de pessoas com mobilidade reduzida e que contrariam os preceitos estabelecidos pela NBR 9050/2020.

No entorno imediato do empreendimento, os passeios da Avenida Prefeito Osmar Cunha caracterizam-se por largura adequada à circulação de pedestres, presença de piso podotátil e arborização distribuída ao longo do eixo viário. A vegetação proporciona sombreamento da via, fator que contribui diretamente para a melhoria das condições de caminhabilidade, especialmente em períodos de maior insolação. Não foram identificados elementos ou obstáculos na faixa livre de circulação que comprometam o deslocamento dos pedestres nesse trecho.

*Figura 5: Acessibilidade na Av. Pres. Osmar Cunha.*



*Fonte: Google Street View*

A Rua Deputado Leoberto Leal, por sua vez, apresenta características distintas ao longo de sua extensão. No trecho próximo à esquina com a Avenida Prefeito Osmar Cunha, onde o empreendimento se instalará, a via exhibe acentuada declividade longitudinal, condição que representa obstáculo significativo para pessoas com mobilidade reduzida, usuários de cadeiras de rodas e demais grupos vulneráveis à variação topográfica. À medida que se avança ao longo da via, a inclinação diminui progressivamente, tornando o percurso mais acessível. Na maior parte de sua extensão, os passeios da referida via apresentam piso podotátil, largura satisfatória e ausência de obstáculos na faixa de circulação, atendendo, nestes trechos, às diretrizes de acessibilidade vigentes.

*Figura 6: Acessibilidade na R. Dep. Leoberto Leal.*



Fonte: Google Street View

### 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.

O transporte coletivo urbano em Florianópolis é operado por empresas concessionárias integrantes do Sistema Integrado de Transporte Público (SIT), sob gestão da Prefeitura Municipal de Florianópolis, por meio da Secretaria de Mobilidade e Planejamento Urbano. Entre as principais operadoras que atendem a região central destaca-se a Consórcio Fênix, responsável por linhas troncais, convencionais e executivas que conectam o Centro aos bairros das regiões Norte, Sul, Leste e Continente.

A AID encontra-se a curta distância do Terminal de Integração do Centro (TICEN), principal terminal urbano da cidade. O TICEN funciona como nó estruturador do sistema, concentrando linhas provenientes dos terminais regionais, como o Terminal de Integração da Trindade (TITRI), Terminal de Integração do Norte da Ilha (TICAN), Terminal de Integração do Sul da Ilha (TIRIO) e Terminal de Integração de Santo Antônio de Lisboa (TISAN), além das conexões metropolitanas com o Continente. Essa configuração permite que o empreendimento seja acessado por meio de deslocamentos integrados, com baldeação no TICEN e posterior deslocamento a pé até a Rua Presidente Nereu Ramos, dada sua proximidade imediata ao terminal.

Além do TICEN, o empreendimento também se encontra a curta distância do antigo terminal de ônibus do município. Atualmente, este concentra as saídas dos ônibus executivos, que oferecem um serviço mais especializado, com poltronas inclináveis e ar-condicionado, por exemplo.

Observa-se, ainda, elevada densidade de pontos de ônibus no interior da AID, distribuídos ao longo das vias estruturadoras, garantindo acessibilidade pedonal ao transporte coletivo em distâncias compatíveis com padrões urbanos consolidados.

O ponto de ônibus mais próximo localiza-se a aproximadamente 200 metros do acesso principal do empreendimento, na Av. Pref. Osmar Cunha. Trata-se de uma parada com cobertura protetora, bancos ou demais infraestruturas que garantam o conforto do passageiro.

Figura 7: Ponto de ônibus mais próximo ao empreendimento. .



Fonte: Google Street View

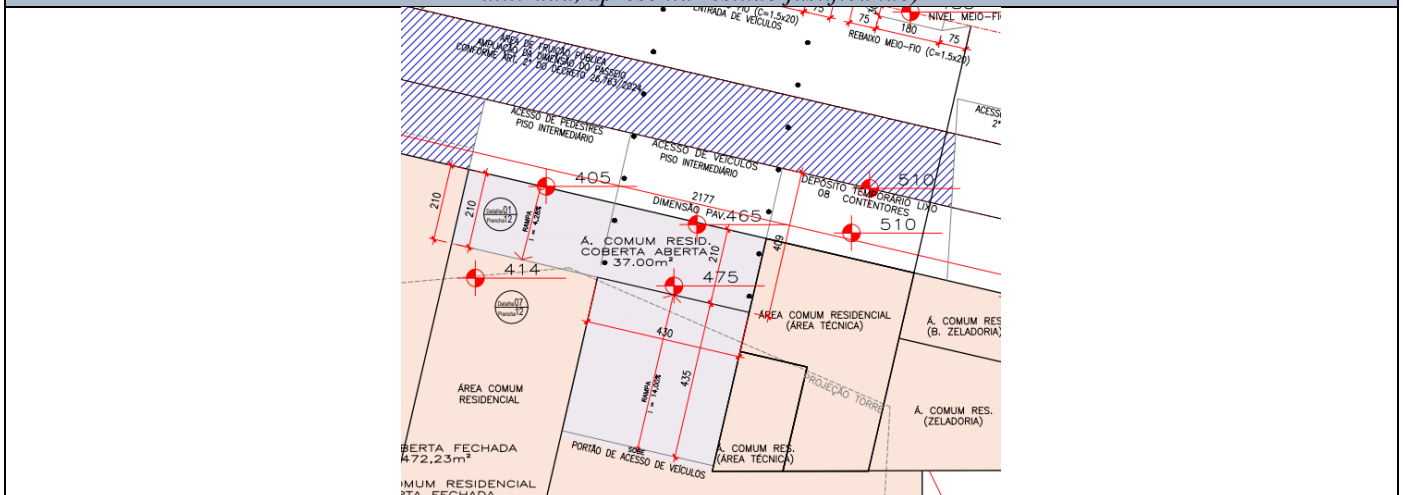
O empreendimento encontra-se a apenas 10 minutos de caminhada do TICEN – local onde o passageiro consegue acessar um transporte público que se conecta com quase todas as regiões de Florianópolis. Ainda, na Av. Prof. Osmar Cunha, tem-se a passagem do ônibus 131 - TITRI / TICEN via Gama D'Eça, além das seguintes linhas executivas:

- 2120 - Executivo Barra da Lagoa;
- 1120 - Executivo Canasvieiras;
- 1121 - Executivo Ingleses;
- 1123 - Executivo Jurerê;
- 1129 - Executivo Muquém.

A COMCAP solicitou na sua Certidão de Viabilidade de Coleta de Resíduos Sólidos Domiciliares a execução de recuo para parada do veículo coletor?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Se a resposta a pergunta anterior for positiva, solicita-se saber se o recuo consta na planta de arquitetura.	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Demonstrar se há necessidade ou não de recuo para parada do veículo coletor.	

### Área de acumulação de veículo para o empreendimento.

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



**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)*

Mapa 14: Contagem de tráfego.

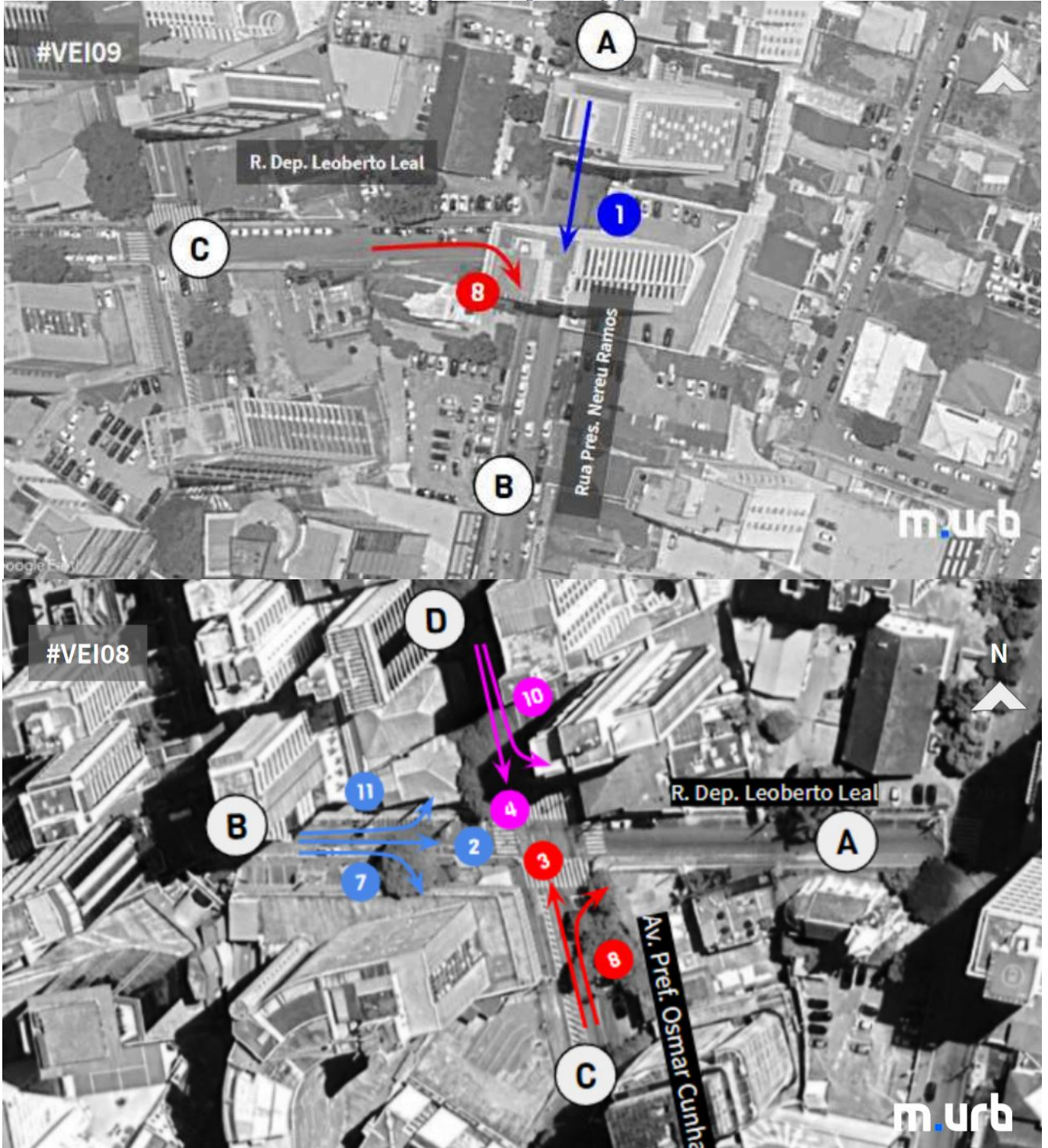
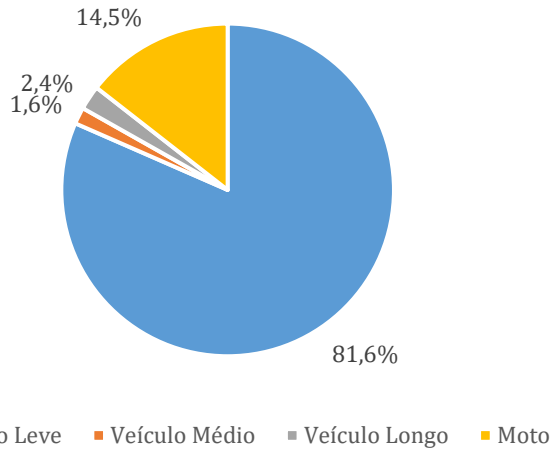


Tabela usada para conversão de categorias de veículos para Unidade Veículo Padrão (UVP)

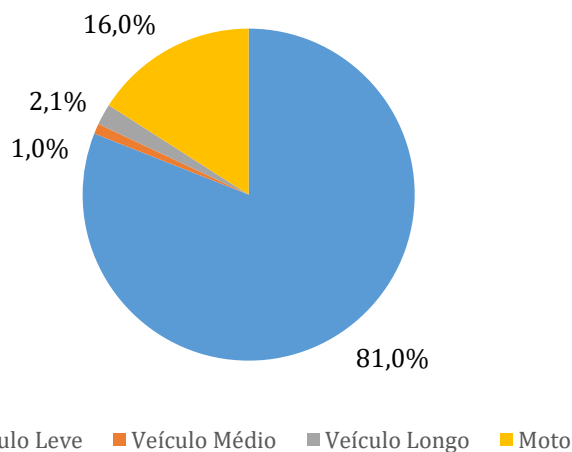
Veículo	Motocicleta (1 m a 2,9 m)	Automóvel (3 m a 7 m)	Ônibus/Caminhão (até 14,9 m)	Veículos especiais (acima de 15 m)		
<b>UVP</b>	0,5	1,0	1,5	2,0		
<p>Tabulação da contagem de tráfego a cada 15 minutos para hora do pico nos períodos matutino e vespertino para os dois sentidos, quando houver.</p> <p><i>(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)</i></p>						
<b>Rua Deputado Leoberto Leal</b>						
<b>Horário</b>		<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2029</b>	<b>2032</b>	<b>2037</b>
<b>18:00</b>	18:15	113,5	116,91	124,02	135,52	157,11
<b>18:15</b>	18:30	100,5	103,52	109,82	120,00	139,12
<b>18:30</b>	18:45	194,0	199,82	211,99	231,65	268,54
<b>18:45</b>	19:00	205,5	211,67	224,56	245,38	284,46
<b>TOTAL</b>		<b>613,5</b>	<b>631,91</b>	<b>670,39</b>	<b>732,55</b>	<b>849,23</b>
<b>Av. Pref. Osmar Cunha</b>						
<b>Horário</b>		<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2028</b>	<b>2031</b>	<b>2036</b>
<b>17:00</b>	17:15	233,5	240,51	255,15	278,81	323,22
<b>17:15</b>	17:30	253,5	261,11	277,01	302,69	350,90
<b>17:30</b>	17:45	269,0	277,07	293,94	321,20	372,36
<b>17:45</b>	18:00	239,5	246,69	261,71	285,98	331,52
<b>TOTAL</b>		<b>995,5</b>	<b>1025,37</b>	<b>1087,81</b>	<b>1188,68</b>	<b>1378,00</b>
<p>Informar datas, dias da semana e horários de realização da contagem de tráfego.</p>			19/03/2026			

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

R. Deputado Leoberto Leal



Av. Pref. Osmar Cunha



**Informar a Capacidade da via:**

*Pode ser utilizado, simplificadaamente, 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

**R. Dep. Leoberto Leal**

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	(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	(X) Sim ( ) Não
Terreno acidentado	(X) Sim ( ) Não
<b>Condicionantes observados na via onde foi realizada a contagem de tráfego</b> <b>Av. Pref. Osmar Cunha</b>	
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	(X) Sim ( ) Não
Presença de zonas com ultrapassagem proibida	(X) Sim ( ) Não
Tráfego não exclusivo de carros de passeio	(X) Sim ( ) Não
Impedimento ao tráfego direto, tais como controles de tráfego ou veículos executando manobras de giro	(X) Sim ( ) Não
Terreno acidentado	( ) Sim (X) Não
<p>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.</p>	

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

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	F	Péssimo

#### Capacidade da R. Deputado Leoberto Leal

Via subcoletora = 1.500 UCP/faixa

Capacidade da R. Dep. Leoberto Leal = 1.500 UCP/faixa - 40% = 900 UCP/faixa

Volume de tráfego atualmente = 613,5

**NS = 0,68 (C – Aceitável)**

#### Capacidade da Av. Pref. Osmar Cunha

Via subcoletora: 1.500 UCP/faixa

Capacidade da Av. Pref. Osmar Cunha = 1.500 UCP/faixa - 40% = 900 UCP/faixa

Volume de tráfego atualmente =  $995,5/2 = 497,75$

**NS = 0,55 (C – Aceitável)**

<b>Geração de viagens do empreendimento</b>	
Para o <b>setor residencial</b> , quando houver, pode ser utilizado o modelo de geração de viagens do ITE que consta na Rede PGV (2015). <i>(disponível em <a href="http://redpgv.coppe.ufrj.br/index.php/pt-BR/70-conceitos-basicos/taxas">http://redpgv.coppe.ufrj.br/index.php/pt-BR/70-conceitos-basicos/taxas</a>)</i>	
Número de Unidades Habitacionais	137
Número de vagas	49
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	178
<b>Volume gerado durante o dia</b>	
Para o número de UH	$5,86 * 137 = 802,82$
Para o número de veículos	$3,33 * 49 = 163,17$
Para o número de pessoas	$2,5 * 178 = 445,00$
<b>Volume gerado na hora do pico da manhã</b>	
Para o número de UH	$0,44 * 137 = 60,28$
Para o número de veículos	$0,25 * 49 = 12,25$
Para o número de pessoas	$0,19 * 178 = 33,82$
<b>Volume gerado na hora do pico da tarde</b>	
Para o número de UH	$0,54 * 137 = 73,98$
Para o número de veículos	$0,31 * 49 = 15,19$
Para o número de pessoas	$0,24 * 178 = 42,72$
<b>Resultado mais desfavorável</b>	
Volume Gerado durante o dia	802,82
Volume Gerado na hora pico da manhã	60,28
Volume Gerado na hora pico da tarde	73,98
Para o <b>setor comercial</b> , quando houver, utilizar metodologia da Companhia de Engenharia de Tráfego de São Paulo (CET-SP) para Polos Geradores de Viagens, a partir dos boletins técnicos 32 e 36. <i>(disponíveis na biblioteca virtual do órgão no site <a href="http://www.cet-sp.com.br/consultas/publicacoes/boletins-tecnicos.aspx0">http://www.cet-sp.com.br/consultas/publicacoes/boletins-tecnicos.aspx0</a>)</i>	
<p>Para as salas comerciais, o cálculo de viagens se baseia na área construída computável (AC). No total, soma-se 479,67 m<sup>2</sup> para essa tipologia.</p> <p>Para uma área de até 10.000 m<sup>2</sup>, o cálculo é baseado na relação de 1 viagem para cada 16 m<sup>2</sup> de área construída computável, nesse caso totalizando 30 viagens diárias.</p> <p>Considerando que 25% das viagens são geradas na hora-pico da manhã e 31% na hora-pico da tarde tem-se que o setor comercial será responsável por gerar 7,5 viagens na hora-pico matutina e 9,3 viagens na hora-pico vespertina.</p> <p>Nesse sentido, somando-se as viagens na hora-pico da manhã provocadas pelo empreendimento, tanto na área comercial como residencial, tem-se 833 viagens, enquanto na hora-pico da tarde tem-se 81 viagens.</p>	

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.

R. Dep. Leoberto Leal								
Cap. da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreend. (UVP)	Sem o empreend.	Critérios	2026 (ano atual)	2027 (início oper.)	2029 (2 anos após início da oper.)	2032 (5 anos após início da oper.)	2037 (10 anos após início da oper.)
			Demanda de veículo em UVP	613,5	631,91	670,39	732,55	849,23
			Valor do nível de serviço VT/C	0,682	0,702	0,745	0,814	0,944
			Nível de serviço	C - Aceitável	D - Regular	D - Regular	D - Regular	E - Ruim
900	81	Com o empreend.	Demanda de veículo em UVP	695	712,91	751,39	813,55	930,23
			Valor do nível de serviço VT/C	0,772	0,792	0,835	0,904	1,034
			Nível de serviço	D - Regular	D - Regular	D - Regular	E - Ruim	E - Ruim
Av. Pref. Osmar Cunha								
Cap. da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreend. (UVP)	Sem o empreend.	Critérios	2026 (ano atual)	2027 (início oper.)	2029 (2 anos após início da oper.)	2032 (5 anos após início da oper.)	2037 (10 anos após início da oper.)
			Demanda de veículo em UVP	497,75	512,685	543,905	594,34	689
			Valor do nível de serviço VT/C	0,553	0,570	0,604	0,660	0,766
			Nível de serviço	C - Aceitável	C - Aceitável	C - Aceitável	C - Aceitável	D - Regular
900	81	Com o empreend.	Demanda de veículo em UVP	579	593,69	624,91	675,34	770,00
			Valor do nível de serviço VT/C	0,643	0,660	0,694	0,750	0,856
			Nível de serviço	C - Aceitável	C - Aceitável	C - Aceitável	D - Regular	D - Regular

### Impactos e Análise de Mobilidade Urbana com o Empreendimento

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

As vias de acesso ao empreendimento — Rua Deputado Leoberto Leal e Avenida Prefeito Osmar Cunha — apresentam, no cenário atual, nível de serviço C (aceitável), indicando condições operacionais satisfatórias, ainda que com restrições pontuais em horários de maior demanda.

As projeções de crescimento da frota indicam uma tendência de degradação progressiva das condições de tráfego, independentemente da implantação do empreendimento. A Rua Deputado Leoberto Leal apresenta maior sensibilidade a esse crescimento, com previsão de redução para nível de serviço D (regular) já em 2027, atingindo nível E (ruim) no horizonte de 2037. Por sua vez, a Avenida Prefeito Osmar Cunha demonstra maior resiliência, mantendo condições aceitáveis por período mais prolongado e alcançando nível D (regular) apenas no longo prazo, em 2037.

Com a implantação do empreendimento, verifica-se um agravamento pontual desse cenário. Estima-se a geração de 81 veículos adicionais na hora-pico da tarde, o que contribui para intensificar a saturação das vias analisadas. Esse incremento, embora não represente alteração estrutural significativa isoladamente, atua de forma cumulativa com o crescimento da frota, antecipando a perda de desempenho operacional.

Nesse contexto, a Rua Deputado Leoberto Leal apresenta antecipação mais expressiva na deterioração do nível de serviço, passando a operar em nível E (ruim) já em 2032. A Avenida Prefeito Osmar Cunha também sofre impactos, com antecipação da transição para nível D (regular) para o mesmo horizonte temporal de 2032.

De modo geral, conclui-se que o empreendimento exerce impacto negativo moderado sobre a mobilidade local, especialmente ao acelerar tendências já identificadas no cenário de crescimento da frota. Os efeitos são mais críticos na Rua Deputado Leoberto Leal, que apresenta menor capacidade de absorção de novos fluxos. Ainda assim, ressalta-se que a principal causa da degradação das condições de tráfego está associada ao crescimento orgânico da demanda, sendo o empreendimento um fator adicional, porém não determinante. Recomenda-se a adoção de medidas mitigadoras e de gestão da mobilidade, visando minimizar os impactos identificados e promover maior equilíbrio no sistema viário local.

### 3.7. Conforto Ambiental Urbano

#### Materiais na fachada do empreendimento

O empreendimento conta com fachada com alta reflexibilidade? Se sim, qual a sua porcentagem de ocupação? E sua posição solar.	Não.
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?	Não.
<b>Ventilação e Iluminação</b>	
O empreendimento obstrui a iluminação solar de algum <b>equipamento comunitário público</b> ? Se	Sim. Solstício de verão a partir das 14h sombreia Templo da Igreja Luterana de Florianópolis (IECLB).

sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).		
O empreendimento obstrui a iluminação solar das edificações do entorno? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).		Sim. Solstício de inverno a partir das 10h.
<b>Conforto Ambiental</b> <i>(Avaliar os impactos causados pela inserção do empreendimento na AID e no entorno imediato em relação ao conforto ambiental)</i>		
Poluição sonora	Construção	Alto, devendo ser mitigado com estratégias de planejamento de obra e operação de maquinários e operações de carga e descarga de insumos.
	Funcionamento	Alto, devido ao trânsito de veículos para abastecimento.
Poluição do ar	Construção	A emissão de material particulado ocorrerá na fase de execução com a possibilidade de emissão de poeiras e materiais particulados em função do número de máquinas e equipamentos movidos a combustíveis fósseis. Estes veículos pesados acarretarão também no aumento da emissão destes materiais. Porém com medidas de controle como cobertura com lonas e limpeza dos veículos assim como umectação das entradas e saídas da obra reduzem este impacto.
	Funcionamento	Baixo/médio, relacionado ao aumento de tráfego de veículos automotivos na localidade.
Sujidades	Construção	O trânsito de veículos de transporte de insumos durante a implantação do empreendimento pode acarretar a dispersão de sujidades provenientes do fluxo de entrada e saída no terreno. Por isso, devem ser observados o controle da limpeza dos pneus dos veículos de carga na saída e no acesso ao imóvel. Para mais, é importante que os veículos de carga utilizem lona para evitar a dispersão do material particulado.
	Funcionamento	Sem impactos significativos na fase de operação do empreendimento, sendo os existentes majoritariamente relacionados ao aumento de tráfego de veículos automotivos na localidade.
Outros	Construção	-
	Funcionamento	-
<b>Impactos na ventilação e iluminação natural de áreas adjacentes</b> <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>		
<p>O empreendimento impactará na iluminação de alguns equipamentos do entorno. No solstício de verão, o empreendimento impacta na iluminação das edificações localizadas oeste da edificação projetada a partir das 15h – especialmente sombreará o Templo da Igreja Luterana de Florianópolis (IECLB), um dos marcos históricos e arquitetônicos do centro do município.</p> <p style="text-align: center;"><i>Figura 8: Sombreamento no solstício de verão às 15h.</i></p>		



Fonte: Google Street View

No inverno, o dia todo o empreendimento gera sombreamento nas edificações à leste ao longo de todo período da manhã, enquanto a partir das 11h, provoca sombreamento na edificação de uso misto localizada a sul do empreendimento

Figura 9: Sombreamento no solstício de inverno as 12h.



Fonte: Google Street View

### 3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

#### Caracterização e análise da paisagem e patrimônio atual

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

A paisagem urbana do Centro de Florianópolis caracteriza-se pela forte sobreposição entre patrimônio histórico edificado, espaços públicos estruturadores e elementos naturais marcantes,

compondo um conjunto de elevada relevância cultural e simbólica para o município e para o Estado de Santa Catarina. Trata-se de território onde a morfologia urbana tradicional, de traçado colonial adaptado à topografia insular, convive com marcos arquitetônicos de diferentes períodos históricos, articulados por praças, eixos viários estruturantes e vistas privilegiadas para as baías Norte e Sul.

A Ponte Hercílio Luz é o principal ícone paisagístico e simbólico de Florianópolis. Inaugurada em 1926, sua estrutura metálica pênstil estabelece elemento dominante na paisagem da Baía Norte, sendo visível a partir de diversos pontos da cidade. Além de sua relevância funcional como ligação entre ilha e continente, constitui marco identitário e referência visual estruturante do *skyline* urbano.

No núcleo histórico, a Praça XV de Novembro configura-se como principal espaço público central. Arborizada e marcada pela figueira centenária, organiza o entorno institucional e cultural da cidade. Seu papel vai além da função de circulação, constituindo espaço de permanência, memória e sociabilidade.

O Palácio Cruz e Sousa, sede do Museu Histórico de Santa Catarina, destaca-se como exemplar da arquitetura eclética do final do século XIX. Implantado junto à Praça XV, representa símbolo do poder político estadual e compõe cenário urbano de elevado valor patrimonial. Próximo a ele, o Museu de Florianópolis, instalado na antiga Casa de Câmara e Cadeia, preserva características da arquitetura colonial e reforça a leitura histórica do Centro.

A Igreja Nossa Senhora do Rosário e São Benedito, situada no Centro Histórico de Florianópolis, constitui um dos mais significativos marcos da presença e da resistência da população negra na formação social da cidade. Sua origem está vinculada à Irmandade de Nossa Senhora do Rosário dos Homens Pretos, associação religiosa formada por pessoas negras, muitas delas escravizadas ou libertas, que encontraram na organização comunitária e na fé um espaço de sociabilidade, apoio mútuo e afirmação cultural. Assim, a igreja não representa apenas um bem arquitetônico de valor histórico, mas um símbolo material da trajetória da população negra na capital catarinense.

Elemento de destaque nesse conjunto é a Escadaria do Rosário, que estabelece conexão física e simbólica entre a igreja e os níveis urbanos adjacentes. A escadaria, além de cumprir função de articulação topográfica, consolidou-se como espaço de encontro, circulação e expressão cultural ao longo da história. Sua presença na paisagem urbana transcende o aspecto funcional, configurando-se como marco de memória coletiva e de identidade afro-brasileira em Florianópolis. O local foi, historicamente, ponto de convergência de manifestações religiosas, celebrações e práticas culturais associadas à população negra, reforçando sua importância como território simbólico de resistência e visibilidade.

O Colégio Lauro Müller, atualmente EEB Lauro Müller, é equipamento público de caráter educacional inserido em área de reconhecida relevância patrimonial. A edificação possui valor histórico associado à consolidação do ensino público em Santa Catarina e apresenta volumetria predominantemente horizontal, compatível com a escala urbana tradicional do entorno. Sua implantação ocupa parcela significativa da quadra, com pátios internos e fachada voltada para o espaço público, configurando presença institucional marcante no tecido urbano central. Além de sua antiga função educacional, o colégio integra o conjunto de edificações históricas que estruturam a ambiência do Centro, contribuindo para a manutenção da memória urbana e da identidade arquitetônica da região.

A Igreja Luterana, oficialmente Igreja Evangélica de Confissão Luterana, também compõe o conjunto de bens religiosos de relevância histórica na área central. Sua arquitetura reflete influências do período de consolidação das comunidades de origem germânica na cidade, apresentando características formais distintas das igrejas católicas tradicionais, com ênfase em volumetria mais verticalizada e elementos como torre e frontispício marcantes. Implantada em lote inserido no tecido urbano

consolidado, a igreja contribui para a diversidade arquitetônica e cultural do Centro. A Igreja é tombada municipalmente pelo Serviço do Patrimônio Histórico, Artístico e Natural do Município (SEPHAN) e, por estar no mesmo quarteirão do empreendimento em análise, será o bem tombado mais impactado pela implantação da nova edificação.

Em conjunto, esses elementos estruturam uma paisagem urbana marcada pela coexistência entre patrimônio arquitetônico, espaços públicos qualificados e marcos naturais, como as baías e os morros circundantes. A leitura do Centro Histórico de Florianópolis evidencia composição relativamente harmônica entre edificações de baixa e média altura, traçado viário tradicional e referências visuais de grande escala, como a Ponte Hercílio Luz e o relevo insular. Essa paisagem resulta de processos históricos acumulativos, nos quais a preservação de bens culturais e a manutenção de espaços públicos centrais desempenham papel fundamental na identidade urbana e na percepção coletiva da cidade.

### **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)*

Sob a ótica da paisagem urbana em escala ampla, a principal alteração decorre da introdução de um novo elemento vertical dominante em área já marcada por processo consolidado de verticalização, porém com gradação volumétrica relativamente estabelecida. A torre proposta rompe parcialmente essa gradação ao assumir posição de destaque na silhueta urbana, sobretudo quando observada a partir de eixos visuais amplos e panorâmicos, projetando-se acima da massa construída existente e tornando-se um dos elementos de maior gabarito na composição do *skyline* central.

Contudo, quando a análise se desloca para pontos de observação mais afastados, como a Ponte Hercílio Luz, a Ponte Pedro Ivo Campos ou o topo do Morro da Cruz, constata-se que o impacto visual gerado pelo empreendimento é de baixa magnitude. O centro de Florianópolis já apresenta expressivo conjunto de edificações com gabaritos similares ao proposto, de modo que a inserção da nova torre não configura ruptura perceptível na leitura geral da paisagem a partir dessas cotas e distâncias. Nessa escala, o empreendimento se integra à massa edificada existente sem produzir contraste visual significativo.

Em escala intermediária e de proximidade, os efeitos sobre a paisagem urbana são mediados pela relação entre fachada, calçada, edificações vizinhas e equipamentos públicos, configurando experiência espacial mais condicionada à proporção do embasamento, à permeabilidade do térreo e à materialidade adotada do que propriamente à altura total da edificação. Ainda assim, por se tratar do edifício com maior número de pavimentos da região, verifica-se alteração significativa na escala percebida pelo pedestre. Em tecidos urbanos consolidados, onde a altura predominante das edificações estabelece linha de cêrcea relativamente homogênea, a introdução de torre muito superior pode produzir sensação de desproporção entre base e coroamento, sobretudo quando o observador se posiciona em posição frontal à fachada. A verticalidade acentuada tende a direcionar o campo visual para o eixo vertical, alterando a leitura tradicional do espaço urbano e intensificando a percepção de densidade edificada.

O impacto de maior relevância, todavia, incide sobre a relação do empreendimento com o patrimônio cultural imediato. Por estar inserido no mesmo quarteirão da Igreja Evangélica de Confissão Luterana, bem tombado municipalmente, a nova edificação impõe alteração direta no entorno de proteção do bem cultural, com potencial interferência na ambiência, nas relações de escala e nas visuais que

conformam a identidade do conjunto. Este aspecto, dada sua especificidade e relevância, será objeto de análise aprofundada na seção destinada aos impactos sobre o patrimônio histórico e cultural.

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 paisagem natural de Florianópolis caracteriza-se pela interação entre elementos geomorfológicos expressivos, morros vegetados, costões rochosos, manguezais e as baías Norte e Sul, conformando um sistema paisagístico de relevante valor ambiental e cênico. Contudo, na área de inserção do empreendimento, correspondente ao núcleo central urbano da cidade, esse patrimônio natural encontra-se em estado de significativa antropização, resultado do processo histórico de ocupação e adensamento do Centro de Florianópolis. Nesse contexto, os elementos naturais originais encontram-se amplamente suprimidos ou fragmentados, prevalecendo a paisagem construída como componente dominante da cena urbana.

O empreendimento proposto situa-se em área já consolidada, sobre lote sem incidência de remanescentes de vegetação nativa, cursos d'água, áreas de preservação permanente ou outros elementos integrantes do patrimônio natural. Não há, portanto, supressão de cobertura vegetal significativa, tampouco interferência direta sobre os sistemas naturais que caracterizam a paisagem insular em escala regional.

Do ponto de vista das visuais para os elementos naturais de referência da cidade, como o Morro da Cruz, o Maciço Central e as baías, o empreendimento, embora de gabarito elevado, insere-se em contexto já marcado por edificações de porte similar, não configurando obstrução adicional relevante dessas visuais em relação ao estado atual. Conforme analisado na seção anterior, a partir dos principais pontos de observação afastados, o novo edifício integra-se à massa construída existente sem produzir ruptura perceptível na relação entre tecido urbano e paisagem natural de fundo.

Diante do exposto, conclui-se que os impactos do empreendimento sobre o patrimônio natural são de baixa magnitude, não sendo identificadas interferências diretas ou indiretas de relevância sobre os elementos naturais protegidos ou sobre a fruição cênica da paisagem natural de Florianópolis a partir da área de influência do projeto.

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)*

O Centro de Florianópolis concentra a maior densidade de bens culturais tombados do município, constituindo-se como o principal repositório da memória urbana e arquitetônica da cidade. Nesse contexto, o quarteirão de inserção do empreendimento em análise abriga um bem de especial relevância: a Igreja Evangélica de Confissão Luterana, tombada em nível municipal, edificação de arquitetura neogótica datada de 1913, que representa não apenas um marco da imigração alemã em Santa Catarina, mas um elemento estruturante da paisagem cultural do centro histórico.

A proteção do patrimônio cultural não se restringe à preservação física da edificação tombada em si. Compreende, igualmente, a salvaguarda do entorno imediato e da ambiência que confere ao bem seu contexto de significado histórico, estético e simbólico. Nesse sentido, o conceito de paisagem cultural pressupõe que o valor patrimonial de uma edificação é indissociável das relações espaciais, visuais e escalares que ela estabelece com seu entorno – relações estas que, em conjunto, permitem ao transeunte

a leitura e a compreensão de um determinado período histórico e de suas formas de ocupação do espaço urbano.

A implantação do empreendimento proposto provoca impacto de alta magnitude sobre esse conjunto. Conforme evidenciado pela simulação visual apresentada nas figuras abaixo, a torre proposta, com seu gabarito muito superior ao da Igreja Luterana, posiciona-se de forma a dominar completamente a silhueta do bem tombado, suprimindo sua condição de elemento de destaque na paisagem urbana. A Igreja, que historicamente se projetava como referência visual no quarteirão, passa a ser lida como elemento residual comprimido entre volumes construídos de grande porte, perdendo sua capacidade de se afirmar como marco identitário no tecido urbano.

*Figura 10: Perspectivas do entorno com a implantação do empreendimento.*



Esse fenômeno compromete de forma significativa a integridade da paisagem cultural. A desproporção de escala entre a nova edificação e a Igreja Luterana não apenas altera a percepção visual do conjunto, mas desvirtua a leitura histórica do espaço: o observador em escala pedestre perde a

capacidade de apreender a centralidade simbólica que o templo exerceu e ainda exerce na conformação daquele lugar.

Ressalta-se que o impacto não se limita às visuais frontais ao bem tombado. A inserção de torre de tal porte no mesmo quarteirão da Igreja altera as relações de escala em múltiplos ângulos de observação, interferindo na ambiência do entorno imediato e na hierarquia visual que conferia ao templo sua condição de referência urbana. Trata-se, portanto, de impacto negativo, direto, permanente e de difícil reversibilidade, que incide sobre atributo central do patrimônio cultural protegido pelo município.