PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)

Parkside

Eng. Carlos Santi
estudos urbanos
germanisanti@gmail.com

PARKSIDE RIO BRANCO
Centro, Florianópolis
2026

Orientações Iniciais

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

Sumário

1. Identificação do Empreendimento 4
1.1. Nome e Localização do Empreendimento 4
1.2. Identificação do Empreendedor 4
1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico 4
Estudo de Impacto de Vizinhança 4
1.4. Titulação do Imóvel 5
1.5. Informações Prévias 5
Processos correlatos 5
1.6. Descrição do Empreendimento 7
2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII) 12
3. Diagnósticos e Prognósticos 17
3.1. Adensamento Populacional 17
3.2.Equipamentos Urbanos na AID 19
3.3. Equipamentos Comunitários na AID 21
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo 25
3.5. Valorização Imobiliária na AII 26
3.6.Mobilidade Urbana 27
3.7. Conforto Ambiental Urbano 43
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural 45

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)*	Condomínios residenciais multifamiliares acima de 100 unidades habitacionais ou acima de 100 vagas de automóveis;		
Usos *(conforme Anexo F02 - Adequação de Usos para Aprovação e Licenciamento de Obras e Edificações, da LC nº 482/2014)*	**Usos** / **AMC** Condomínio Residencial Multifamilar Vertical / Adequado Comércio varejista de mercadorias em geral / Adequado		
Nome fantasia *(se houver)*	PARKSIDE RIO BRANCO		
Logradouro	Avenida Rio Branco	Número	203
Complemento	-	CEP	88015-201
Bairro/Distrito	Centro		
Inscrições Imobiliárias	52.14.045.0526.001-940 , 52.14.045.0516.002-200 e 52.14.045.0507.001-590		
Matrículas	102.604, 102.605 e 68.152		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	PARKSIDE RIO BRANCO SPE LTDA.		

1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico				
Estudo de Impacto de Vizinhança				
Nome	Carlos Eduardo Germani Santi			
CPF/CNPJ	016.715.959-39			
Coordenador do EIV				
Nome do Profissional	Carlos Eduardo Germani Santi			
Qualificação	Eng. Civil	Registro Profissional	058722-4	
Demais membros da equipe				
Nome do Profissional	Função	Qualificação	Item	Registro Profissional
Carlos Santi	Coordenação	Eng. Civil	Adensamento populacional	058722-4
Carlos Santi	Coordenação	Eng. Civil	Valorização imobiliária	058722-4
Carlos Santi	Coordenação	Eng. Civil	Geração de tráfego e demanda por transporte	058722-4
Carlos Santi	Coordenação	Eng. Civil	Ventilação e	058722-4

			iluminação	
Carlos Santi	Coordenação	Eng. Civil	Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura	058722-4
Carlos Santi	Coordenação	Eng. Civil	Equipamentos urbanos e comunitários	058722-4

Projeto Arquitetônico			
Nome da Empresa *(se houver)*	DESTERRO ARQUITETOS		
Responsável Técnico	FELIPE CEMIN FINGER	Registro profissional	CAU A120065-8

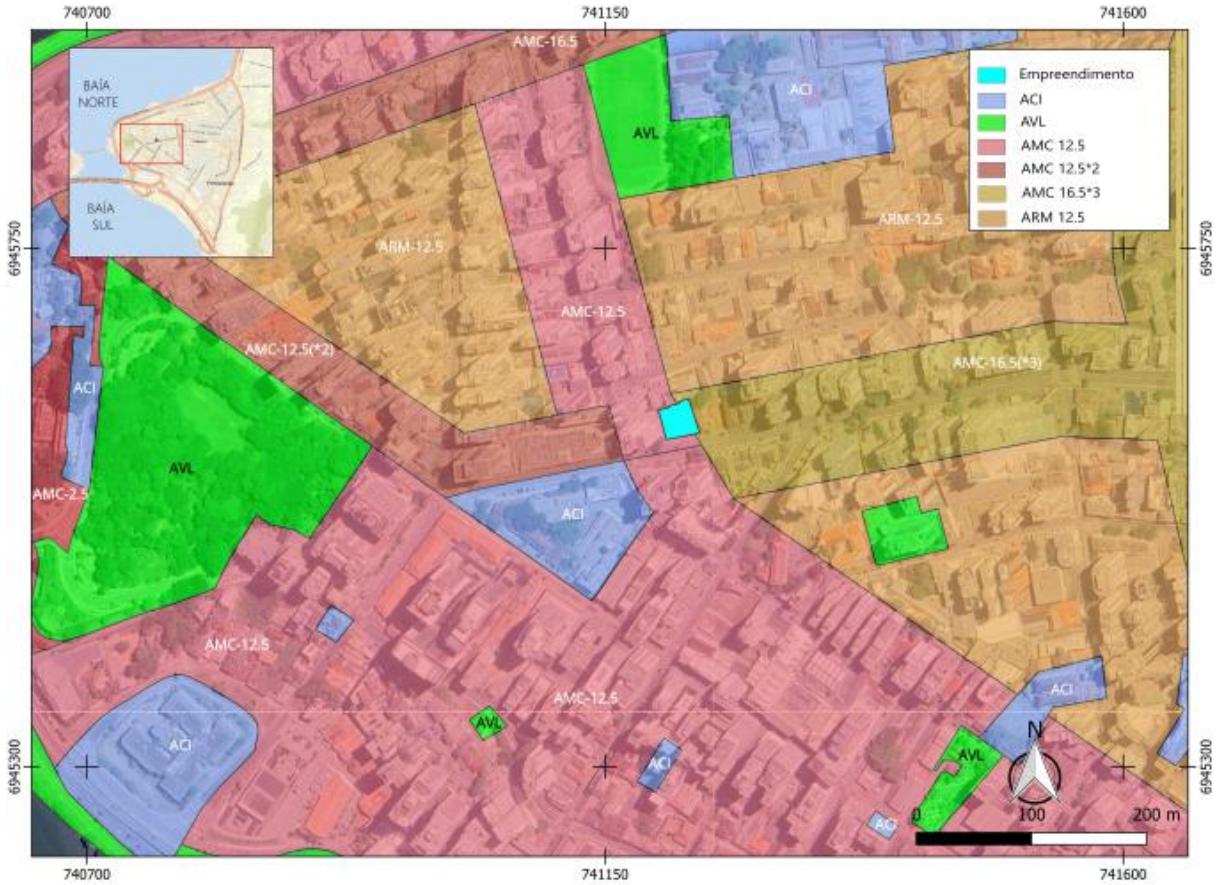
1.4. Titulação do Imóvel	
Matrícula *(devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)*	Cartório de Registro de Imóveis
102.604, 102.605 e 68.152	1o Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis

1.5. Informações Prévias	
Processos correlatos *(apresentar os números dos processos de consulta de viabilidade, diretrizes urbanísticas prévias, aprovação de projeto, licenças ambientais - LAP, LAI, LAO, supressão de vegetação, etc. - autorizações de demolição e outros)*	
Nome do Processo	Número do Processo/Ano
Viabilidade	N° 019741/2025 N° 019742/2025 N° 019745/2025
Aprovação Projeto Arquitetônico	E 00107757/2025
FLORAM	DANC 0008/2026
Arte Pública	E 00021633/2026

Zoneamentos incidentes

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

Sigla	Nº Pavimentos		Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa Imper. Máxima (%)	Altura Máxima Edificação (m)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)	
	Padrão	Acrésc. TDC				CA Básico	CA Máx. Total
AMC 12.5	10	2	50	70	46	1	7.11



Áreas Especiais de Intervenção Urbanística

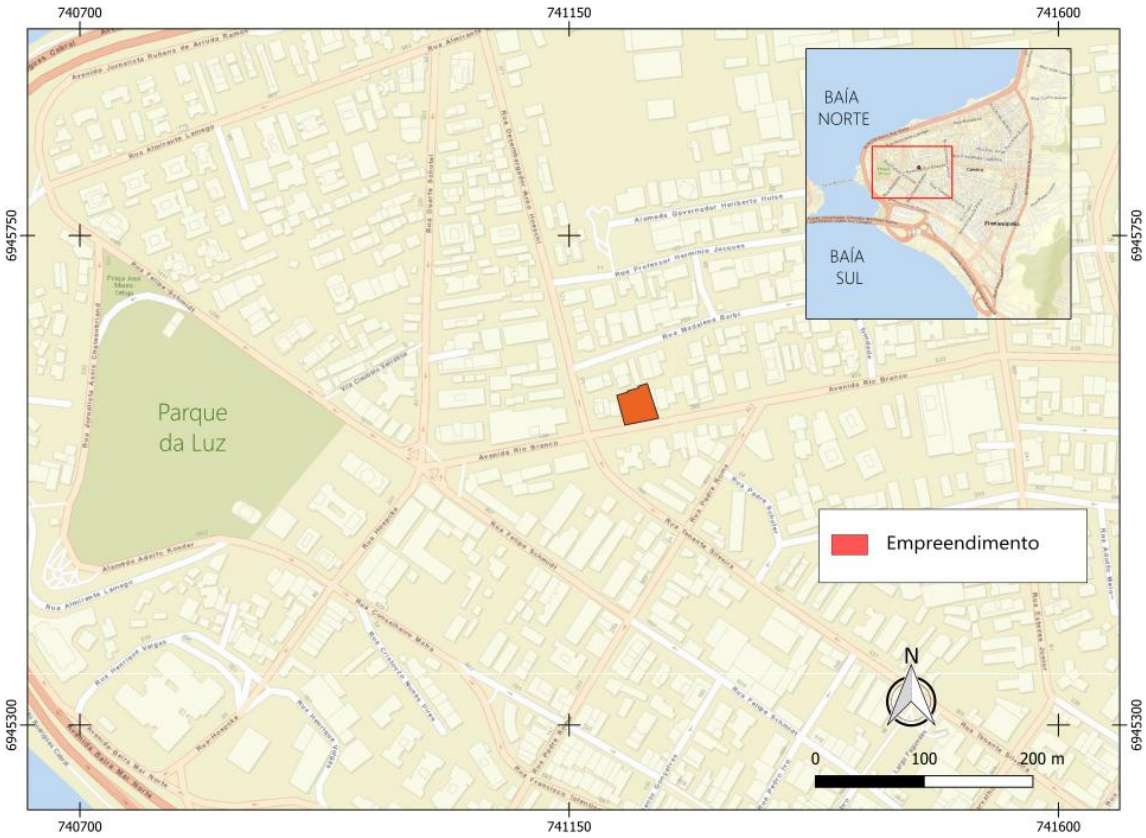
(Apresentar os zoneamentos secundários incidentes)

Alguns dos sobrezoneamentos não são incidentes no lote, porém no entorno.

Identificação	Descrição conforme - LCM 482/2014
APC - Área de Preservação Cultural	Anexo D03 - APC1 - Áreas de Interesse Histórico-Cultural destinam-se à preservação do patrimônio cultural, abrangendo o arquitetônico, artístico, paisagístico, tecnológico, urbanístico dentre outros, incluindo assentamentos, conjuntos, espaços, edificações, monumentos e objetos;
AEBT - Área do Entorno de Bens Tombados pelo IPHAN	
OUC - Área Prioritária para Operação Urbana consorciada	Art. 129 - OUC V - Área Central - As Operações Urbanas Consorciadas (OUC) de realização prioritária são um conjunto de intervenções e medidas coordenadas ou autorizadas pelo Poder Público municipal.
Triângulo Central	Anexo B-13 - LCM 482/2014.

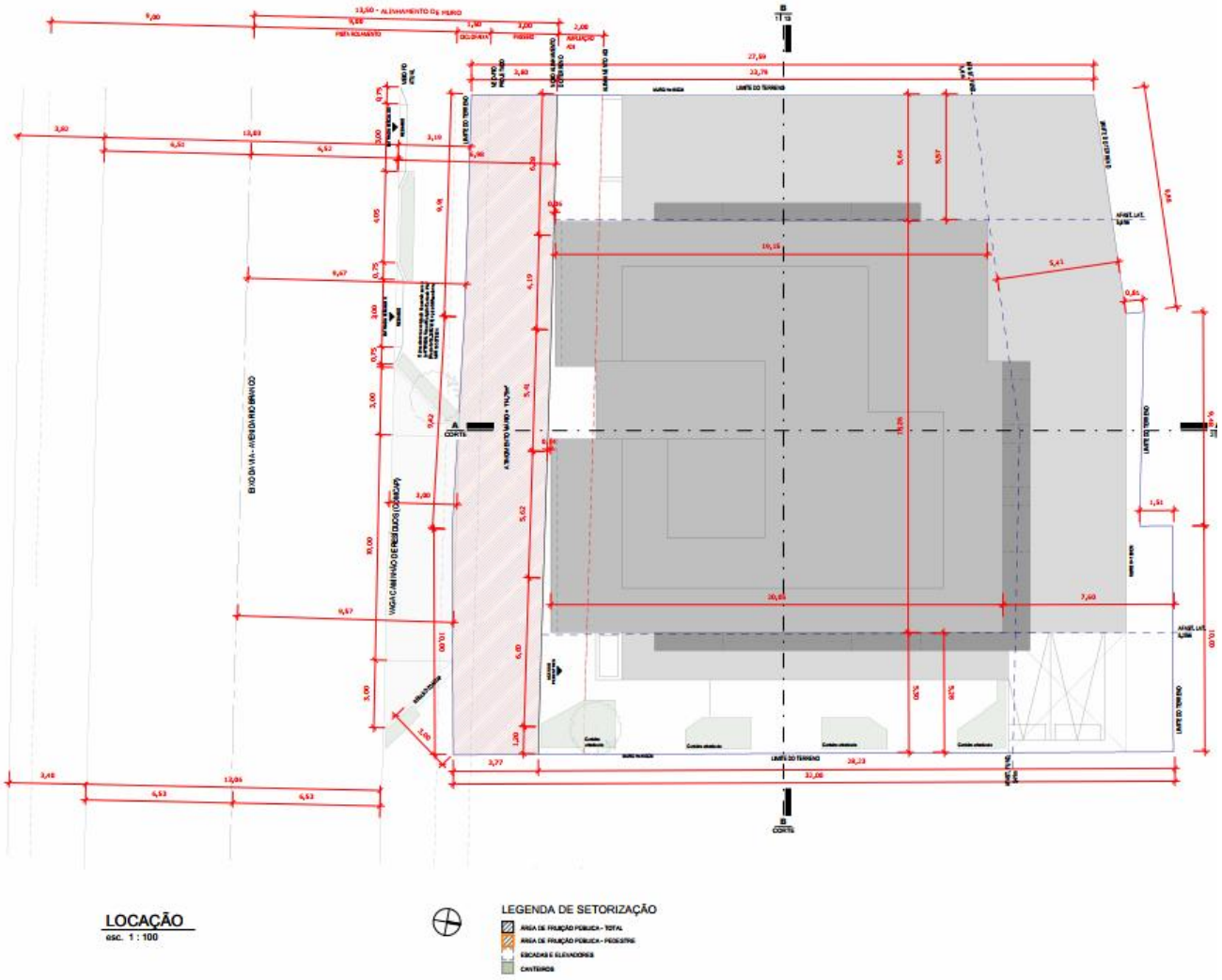
Unidade Territorial de Planejamento *(Conforme Plano Municipal de Saneamento Básico, 2021, pag. 165)*	
Unidade Territorial de Planejamento (UTP) – Índice de Salubridade Ambiental (ISA)	
O empreendimento encontra-se na Unidade Territorial de Planejamento (UTP) 01 - - Florianópolis que possui Índice de Salubridade Ambiental (ISA) hierarquizado de 0,23 conforme Plano Municipal Integrado de Saneamento Básico – PMISB (2010).	
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)*
-	-
Diretrizes Urbanísticas (caso aplicável) *(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes obrigatórias, máx. 1500 caracteres)*	
-	
Emprendimento se enquadra como PGT	**PGT-01 (X) PGT-02 ( ) NÃO ( )**
Diretrizes do PGT-02 (quando aplicável) *(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrize, máx. 1500 caracteres)*	
-	
Outras informações pertinentes *(Indicar outras informações dispostas nos mapas temáticos do Município - GeoPortal, principalmente no caso de áreas com suscetibilidade à inundação, topos de morros, declividades e vegetação. Descrever brevemente e, se necessário, anexar figura ao final do RIV, máx. 10 linhas)*	
Descrição *(máx. 500 caracteres)*	Anexo
-	-

1.6. Descrição do Empreendimento
Mapa ou Croqui de Localização *(Anexar mapa em formato PDF em escala adequada)*



Implantação do Empreendimento

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



Descrição dos usos e atividades *(Descrever brevemente as principais atividades, seus horários de funcionamento e os horários de pico, máx. 2000 caracteres)*
O objeto do enquadramento para EIV é para nova edificação de uso misto, com 154 unidades autônomas residenciais e 4 áreas comerciais anexas.

Descrição Quantitativa do Empreendimento	
Área total do terreno (m²)	884,98 m2
Área de recuo viário (m²)	114,75m2
Área remanescente (m²)	770,23 m2
Incentivos utilizados	ADI-II, Art. 64, HBR, OODC
Número de torres	1
Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m²)	
(X) Sim ( ) Não	Área de Incidência *(máx. 100 caracteres)* 3.876,21 m²
Uso de Transferência do Direito de Construir (m²)	

( ) Sim - venda (X) Sim - compra (154 unidades autônomas e 4 áreas comerciais anexas.) Não	Proveniência *(máx. 100 caracteres)*
	-
	Valor do m²
	-

Limite de Ocupação						
Parâmetro	Permitidos PD 482/2014		Utilizados			
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	7,11		4,85 (com incentivos)			
Número de Pavimentos	Básico	Acres. TDC	Básico	TDC	Incentivos	Total
	1	-	1	-	3,82	4,82

Taxa de Impermeabilização		
Área do lote (m²)	884,98 m²	100%
Área sem obstáculo à infiltração de água (m²)	17,43 m²	2,26%
Área de terraço (profundidade maior que 30cm) (m²)	138,63 m²	15,66%
Área de Pavimentação Drenante (m² equivalente)	-	-
Área com sistema de captação de águas pluviais (m²)	228,39m²	29,65 %
Área impermeabilizada (m²)	602,49m²	68,08%

Taxa de Ocupação		Área (m²)	%	Área (m²)	%
	Subsolo	770,23	100,0	701,53	91,08
	Base	616,18	80,0	584,99	75,95
	Torre	385,12	50	367,17	47,67

Quadro de Áreas das Unidades Privadas			
Unidades Habitacionais/Hospedagem	Número de dormitórios	Total de unidades	Área privativa média
	2	16	61,98
	1	142	30,93
Unidades Comerciais/Serviços	Tipo	Número	Área média
	Loja	4	64,98 m2

Quadro de Áreas do Empreendimento *(Quadro de áreas total e total computável do empreendimento, por pavimento e total geral)*		
Pavimento	Área Computável	Área Total
Pavimento Subsolo 2	0	700,89
Pavimento Subsolo 1	0	612,84
PAV. 01	287,89	609,55
PAV. 02	197,24	552,82
PAV. 03	345,33	488,14

PAV. 04	345,33	362,21
PAV. 05	345,33	362,21
PAV. 06	345,33	362,21
PAV. 07	335,68	352,55
PAV. 08	345,33	362,21
PAV. 09	345,33	362,21
PAV. 10	345,33	362,21
PAV. 11	345,33	362,21
PAV. 12	345,33	362,21
PAV. 13	335,16	352,04
PAV. 14	345,33	362,21
PAV. 15	345,33	362,21
PAV. 16	345,33	362,21
PAV. 17	345,33	362,21
PAV. 18	345,33	362,21
PAV. DE COB.	0	322,07
Áreas Técnicas (Barrilete/Reservatório)	0	79,47
Total Geral	**5.990,59**	**8.779,10**

Vagas de Estacionamento

		Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	0	-	158	42	-	158
	Visitantes	2	-	8	2	-	8
Comerciais	Privativas	1	-	5	1	-	5
	Visitantes	0	-	0	0	-	0
Outros		-	-	-	-	-	-

Usos do Empreendimento

Tipos de uso	Área (m²)	% do uso *(em relação à área total do empreendimento*
Garagens	1.387,77	15,81%
Residencial	7.191,89	81,92%
Comercial	199,44	2,27%
Total	**8.779,10**	**100,0**

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	01	02
2	Movimentações de terra e fundações	03	08
3	Superestrutura	09	20
4	Alvenaria	12	23
5	Revestimentos e acabamentos	32	37

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)

Concepção de pequena "praça urbana" - áreas semi públicas e espaço comercial. Fachada urbana dinâmica e integrada, proporcionando fruição urbana e ampliação de usos, aproveitamento da luz natural, integração externa e uso de biofilia.

Demais informações consideradas pertinentes para o EIV

(máx. 2000 caracteres)

-

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

Delimitação das Áreas de Influência

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

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

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

Setores censitários da AID	Setores censitários da AII
420540705000032P, 420540705000034P, 420540705000041P, 420540705000044P, 420540705000045P, 420540705000046P, 420540705000047P, 420540705000048P, 420540705000049P, 420540705000050P,	420540705000026P, 420540705000027P, 420540705000031P, 420540705000032P, 420540705000034P, 420540705000035P, 420540705000036P, 420540705000038P, 420540705000039P, 420540705000040P,

420540705000051P, 420540705000053P, 420540705000055P, 420540705000057P, 420540705000061P, 420540705000063P, 420540705000065P, 420540705000067P, 420540705000069P, 420540705000353P, e 420540705000577P.	420540705000052P, 420540705000054P, 420540705000056P, 420540705000059P, 420540705000062P, 420540705000064P, 420540705000066P, 420540705000068P, 420540705000352P, 420540705000453P,	420540705000041P, 420540705000042P, 420540705000043P, 420540705000044P, 420540705000045P, 420540705000046P, 420540705000047P, 420540705000048P, 420540705000049P, 420540705000050P, 420540705000051P, 420540705000052P, 420540705000053P, 420540705000054P, 420540705000055P, 420540705000056P, 420540705000057P, 420540705000058P, 420540705000059P, 420540705000060P, 420540705000061P, 420540705000062P, 420540705000063P, 420540705000064P, 420540705000065P, 420540705000066P, 420540705000067P, 420540705000068P, 420540705000069P, 420540705000352P, 420540705000353P, 420540705000483P, 420540705000577P, 420540705000578P, 420540705000581P, e 420540705000582P.

Caracterização geral das Áreas de Influência

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

Área de Influência Direta (AID)

A Área de Influência Direta (AID) foi definida a partir de um raio de 400 metros em torno do ponto central do empreendimento, abrangendo o núcleo imediato de incidência de impactos urbanísticos, socioeconômicos, paisagísticos e de mobilidade. Sua abrangência territorial concentra-se integralmente no setor insular de Florianópolis, no bairro Centro, estando totalmente inserida no polígono do Triângulo Central, o núcleo histórico-funcional da cidade.

Caracteriza-se por elevada densidade construtiva, forte presença de usos mistos (residencial, comercial, institucional e serviços) e expressiva relevância simbólica e patrimonial. Observa-se sobreposição direta com a Área de Proteção Cultural – APC-1, especialmente no setor sul do raio de influência, além de interface com a Área de Entorno de Bens Tombados (AEBT) vinculados ao IPHAN, o que submete o território a critérios restritivos de preservação do patrimônio edificado, da ambiência urbana e das visadas paisagísticas.

A estrutura urbana da AID é organizada por eixos viários estruturantes, como a Avenida Rio Branco, a Rua Tenente Silveira e a Rua Álvaro de Carvalho, que asseguram conectividade funcional entre o Centro Histórico, e as áreas adjacentes da orla. Esses corredores concentram fluxos intensivos de pedestres, transporte coletivo e tráfego motorizado, além de suportarem atividades econômicas da centralidade.

Área de Influência Indireta (AII)

A Área de Influência Indireta (AII) foi delimitada por um raio de 800 metros, compatibilizado com os Setores Censitários do IBGE e com o sistema viário estruturante, de modo a assegurar coerência entre a análise espacial, a funcionalidade urbana e a divisão administrativa oficial. A AII abrange o centro expandido de Florianópolis, incluindo setores do Centro, Estreito insular e áreas de transição para as bordas das Baías Norte e Sul.

Essa área engloba o principal núcleo administrativo, institucional e de serviços de escala metropolitana da capital, concentrando equipamentos públicos, comércio de alta centralidade, serviços especializados e polos geradores de viagens. A proximidade com a Avenida Beira-Mar Norte e com as cabeceiras das pontes de acesso à Ilha confere à AII papel estratégico na dinâmica de mobilidade regional, refletindo fluxos cotidianos que conectam o empreendimento ao restante da Região Metropolitana de Florianópolis.

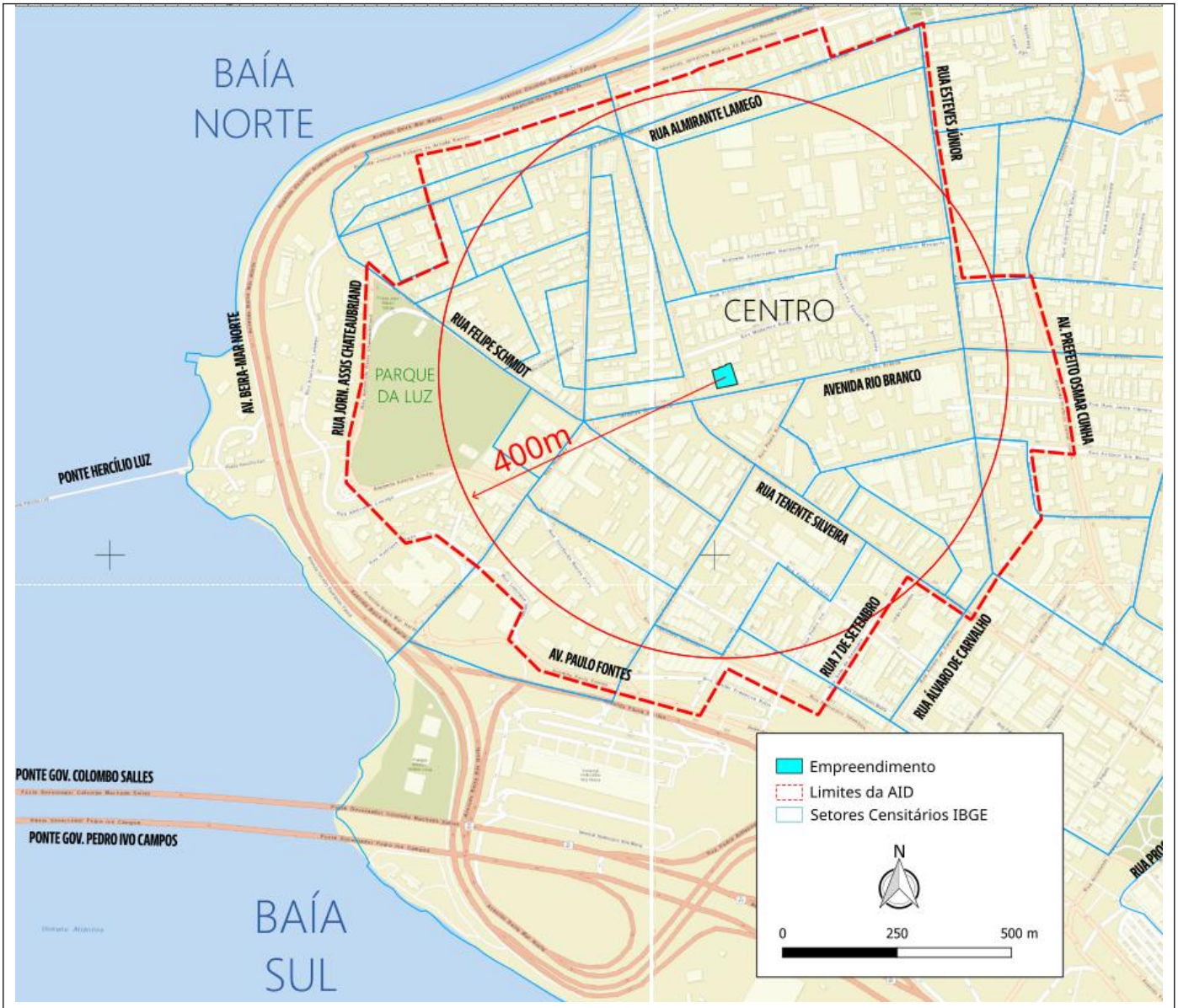
A delimitação da AII inclui, ainda, zonas de interesse histórico-cultural, áreas de proteção paisagística, trechos da Área de Entorno de Bens Tombados pelo IPHAN e setores prioritários para Operação Urbana Consorciada (OUC) no limite exterior, o que reforça a relevância territorial do projeto em termos de visibilidade urbana, impactos cumulativos e sinergias com diretrizes de requalificação e adensamento controlado previstas para o Polígono Central..

Metodologia de Delimitação

A delimitação das áreas de influência seguiu as diretrizes da IN nº 002/2025 – SMDU, assegurando que os polígonos de estudo reflitam não apenas a proximidade física ao empreendimento, mas também a funcionalidade urbana, a conectividade viária e a divisão administrativa oficial. Foram considerados, de forma integrada, critérios espaciais (raios de influência), critérios funcionais (fluxos de mobilidade e articulação territorial) e critérios estatísticos (setores censitários do IBGE), resultando em uma base territorial consistente para a análise dos impactos diretos e indiretos.

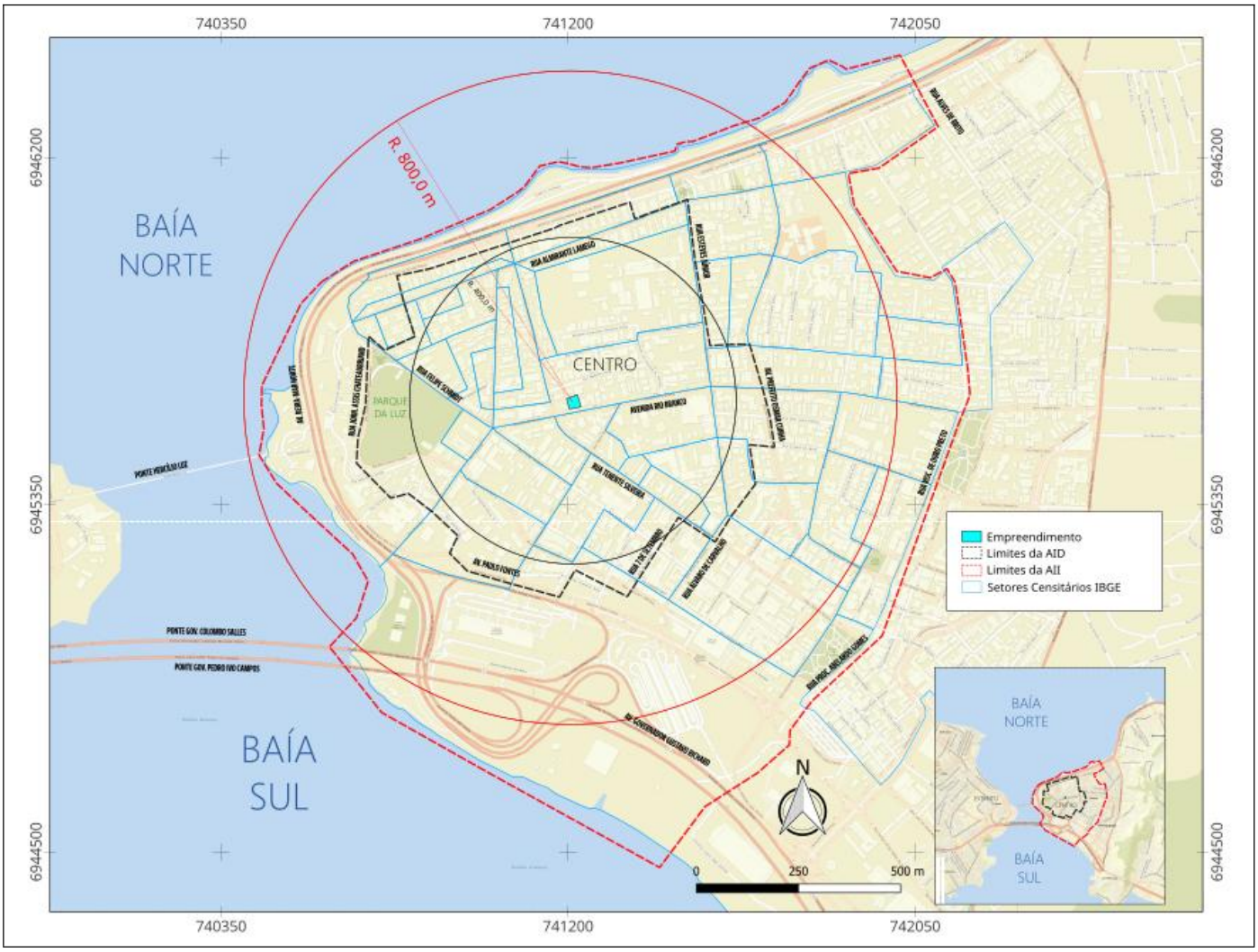
Mapa da Área de Influência Direta

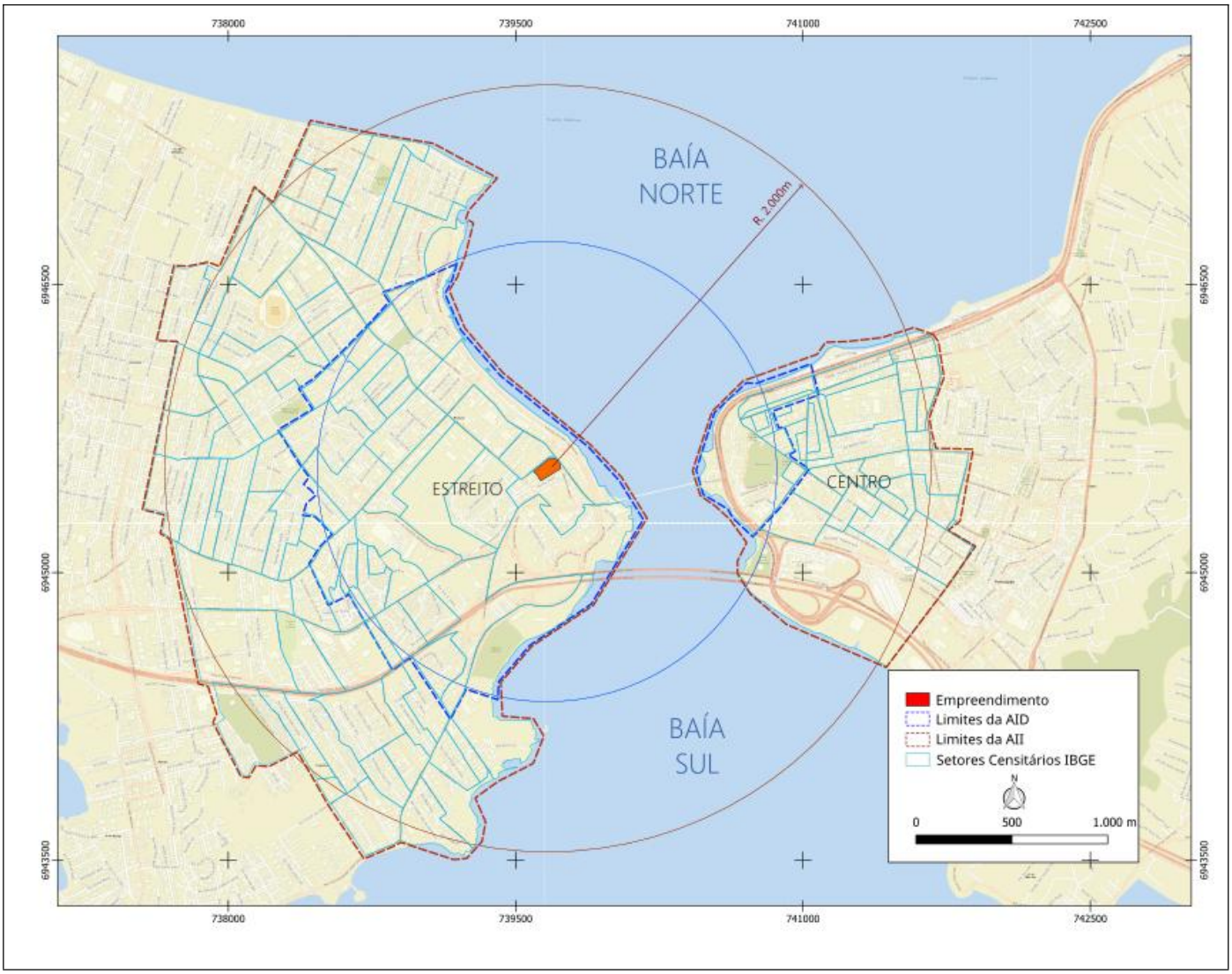
(Inserir mapa representando graficamente o raio adotado e os setores censitários pertinentes)



Mapa da Área de Influência Indireta

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


740350
741200
742050
6946200
6945350
6944500
BAÍA NORTE
BAÍA SUL
R. 800,0 m
CENTRO
PARQUE DA LUZ
Empreendimento
Limites da AID
Limites da AII
Setores Censitários IBGE
N
0
250
500 m



3. Diagnósticos e Prognósticos	
3.1. Adensamento Populacional	
Caracterização Populacional atual da AII	
População Total da AII (PTAII) conforme o último censo do IBGE	20.258 hab
População Total da AII (PTAII) atualizada *(Utilizar referência ou método que inclua a evolução dos últimos censos ou estimativa para traçar um comparativo de crescimento da população)*	21.097 hab
Quantidade de domicílios na AII	11.755
Média de pessoas por domicílio na AII	2
Área Urbanizável da AII (ha) *(Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)*	108,39
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] *(Considerar área calculada acima)*	194,64
Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor	610

População por faixa etária da população na AII *(de 0 a 5, 6 a 17, 18 a 59 anos/de mais de 60 anos, com suas respectivas porcentagens)*	Não haviam dados disponíveis referente aos setores censitários para o Censo 2022 até o fechamento deste estudo.
População Fixa e Flutuante do Empreendimento *(Considerar 2 hab./ dormitório para uso residencial; 7 hab/m² para uso comercial; demais usos consultar a IN 009 do Corpo de Bombeiros de SC.)*	
População Fixa do Empreendimento	348
População Flutuante do Empreendimento	104
População Total do Empreendimento (PTE) (População fixa + população flutuante)	452
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	moradores
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	Setor comercial: Funcionários de lojas, clientes Setor residencial: Funcionários, visitantes, fornecedores.
Adensamento Populacional com o Empreendimento	
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento (*Considerar as macro áreas de uso urbano)*	198,81 hab/ha
Incremento populacional na AII (%)(PTE/PTAII)	1,03
Conforme enquadramento abaixo, o empreendimento ocasiona um adensamento populacional expressivo na AII? ADIs: não se enquadra Macroáreas de uso Urbano com gabarito ≥ 3: Incremento >10% Macroáreas de Uso Urbano com gabarito < 3: Incremento >4% Macroáreas de Transição: Incremento >2%	( ) Sim (X) Não
Impactos e Análise de Adensamento Populacional a partir do Empreendimento *(Identificar e tecer análise crítica elencando as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)*	

A inserção do empreendimento no setor central insular de Florianópolis configura-se como uma estratégia de adensamento populacional pontual, compatível com as diretrizes de desenvolvimento urbano vigentes e com a capacidade instalada da malha urbana existente. Para fins de caracterização da população flutuante associada ao uso comercial, adotou-se como referência a Instrução Normativa nº 009 do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina (CBMSC), que estabelece, para escritórios e consultórios, a densidade de uma pessoa para cada 9 m² de área bruta. Assim, considerando a área comercial de 199,44 m², a lotação máxima estimada é de 22 pessoas.

No que se refere ao incremento populacional permanente, os dados do Censo 2022 indicam que o setor censitário de inserção direta do empreendimento apresentava uma população de 677 habitantes. Aplicando-se a taxa de crescimento anual de 2,05%, estimada pelo IBGE para o período entre 2022 e 2024, projeta-se uma população de aproximadamente 705 habitantes no referido setor para 2024. A implantação do empreendimento introduzirá um acréscimo de 348 habitantes fixos, conforme parâmetros do CBMSC, elevando a população total do setor para 1.053 habitantes. Esse acréscimo resulta em um

adensamento setorial de 6,58 hab/ha, totalizando uma densidade aproximada de 160,03 hab/ha, valor compatível com áreas centrais consolidadas e com a vocação de uso intensivo do solo urbano.

Sob uma perspectiva territorial ampliada, a Área de Influência Indireta (AII) apresentava, em 2024, uma população estimada de 21.097 habitantes, distribuída em uma área efetiva de 108,39 hectares (descontadas áreas públicas e sistema viário). Com a incorporação do incremento populacional decorrente do empreendimento, a densidade habitacional efetiva da AII passa de 194,64 hab/ha para 198,81 hab/ha, representando um aumento relativo de apenas 1,03%.

Observa-se, ainda, que setores situados a nordeste e sudeste do empreendimento já apresentam adensamentos significativamente superiores, indicando que a área de inserção possui capacidade de absorção demográfica adicional sem induzir sobrecarga urbana relevante. Ademais, as projeções do IBGE apontam uma tendência contínua de crescimento populacional, estimada em 27,53% até 2030, o que reforça a compatibilidade do empreendimento com a dinâmica demográfica futura.

Diante desse contexto, conclui-se que o empreendimento atende ao objetivo de dinamização urbana almejado pelo planejamento municipal, aproveitando a infraestrutura consolidada do Triângulo Central e sua interface com o Polígono Central (POLC) e a Área de Proteção Cultural (APC-1), bem como que o adensamento é resultante de uma ocupação incentivada pelo zoneamento local, promovendo um crescimento habitacional ordenado e benéfico para a conectividade entre o continente e a ilha.

3.2.Equipamentos Urbanos na AID		
Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento	Viabilidade de atendimento
Abastecimento de Água (m³)	71,1	(X) Sim ( ) Não
Energia Elétrica (KW)	298,57	(X) Sim ( ) Não
Coleta de Lixo	3378,35 litros	(X) Sim ( ) Não
Esgotamento Sanitário (m³)	56,88	(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

Número de Dormitórios	174
Número de zeladoria	1
Pessoas por dormitório e Zeladoria - (2 pessoas / dorm.)	2 x (zeladoria) + 2 x (dormitórios) = 350 pessoas
Consumo diário dormitório e zeladoria	350 x 200 l/d = 70.000 l/d
Área comercial	22 usuários x 50 l/d = 1.100 l/d
Consumo diário total	71.100 l/d = 71,1 m³/d
Volume de resíduos gerados	80% do consumo = 56.880 l/d = 56,88 m³/d

Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação

Índices de Resíduos Gerados em Edifícios Residenciais

Tipo de Resíduo Sólido (coleta seletiva e convencional)	*Frequência**	*Indicador*	*Fórmula do Volume*	*Volume (litros)*	*Contentores 1000 litros*
Reciclável seco	6	2,2	V= P x 13	765,60	1
Indiferenciado / rejeitos	6	2,9	V= P x 13	1.009,20	2
Resíduos reciclável orgânico	2	1,9	V= P x 1,9	661,20	1

Índices de Resíduos Gerados para o Setor Comercial

Resíduos Sólidos	A	Geração (L/m3/dia) - (n)	Percentual de cada Fração			Frequência (f)	Equação	Volume previsto a ser gerado (litros)	Contentor 240 litros
			Reciclável seco (K1)	Rejeitos (K2)	Orgânicos (K3)				
Reciclável Seco (2 coletas/semana)	199,44	0,7	0,7	-	-	6	V=n x A x f x K1	586,35	3
Vidros							15% * Secos	87,95	1
Indiferenciados / Rejeitos	199,44	0,7	-	0,3	-	6	V = n x A x f x K2	251,29	2
Orgânicos (3 coletas / semana	199,44	0,7	-	-	0,02	6	V=n x A x f x K3	16,75	1
Total								**942,35**	

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?

- Alem da adoção de de reservatório de água da chuva para reuso não potável, conforme legislação vigente, a adoção de padrão de dispositivos economizadores de água na edificação (aeradores, controladores de vazão, torneira com acionamento automático nas áreas comuns, vasos sanitários com reservatórios menores e controle de vazão, entre outros.)

Drenagem Urbana

Existe infraestrutura de drenagem na AID? *(Bocas-de-lobo, valas de infiltração, córregos, galerias, etc)*	(X) Sim ( ) Não
Existem problemas de drenagem na AID? *(Utilizar o Diagnóstico participativo de drenagem como fonte http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/PDF/Diagnostico%20Revisado.pdf)*	(X) Sim ( ) Não
O imóvel está mapeado como área suscetível à inundação?	(X) Não ( ) Sim, baixa ( ) Sim, média ( ) Sim, alta
Se em alguma das duas perguntas anteriores for positiva, qual medida mitigadora o empreendimento executará para contenção da drenagem/retardar o escoamento superficial? *(exemplos: jardins de chuva, valas de infiltração, bacias de contenção, etc.)*	
No imóvel em questão, o coletor das águas pluviais seguirá para conexão no sistema de drenagem pluvial do sistema viário da Avenida Rio Branco. Estão previstas pelos projetistas uma permeabilidade de 245,82m² ou 31,92%. Além disso está prevista captação de água de chuva para reuso, o que operará como um instrumento de retardo na área de concentração para a captação no sistema viário.	
Resíduos Sólidos	
Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?	(X) Sim ( ) Não
Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)	400
Análise da oferta de equipamentos urbanos *(Tecer análise crítica sobre a oferta existente e elencar as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)*	
Conforme obsrvado na seção específica, a inserção do empreendimento levará a um acréscimo de 1,03% na população da AII. A AID do empreendimento é plenamente atendida pelos equipamentos analisados, inclusive com rede de coleta de efluentes. Mensurando-se a compatibilidade entre o empreendimento proposto e a rede de equipamentos urbanos e comunitários existente, considerando a possibilidade de variação no contingente populacional morador e usuário da vizinhança decorrente do empreendimento ao longo do tempo, espera-se que usuários do empreendimento, possam ocasionar pressão em algum grau nos equipamentos urbanos, como todo e qualquer acréscimo, porém não a ponto de levar a necessidade de investimentos em apliação de redes, serviços de coleta ou tratamento. Para esta população, espera-se uma carga no sistema de abastecimento e esgotamento sanitário, bem como no sistema de fornecimento de energia, devido ao número de unidades, que deverá ser mitigada por dispositivos de economia nos apartamentos e área comercial anexa Para a coleta de resíduos, os volumes somados demandarão, conforme a Instrução Normativa específica, a execução de recuo para o caminhão de coleta de resíduos.	

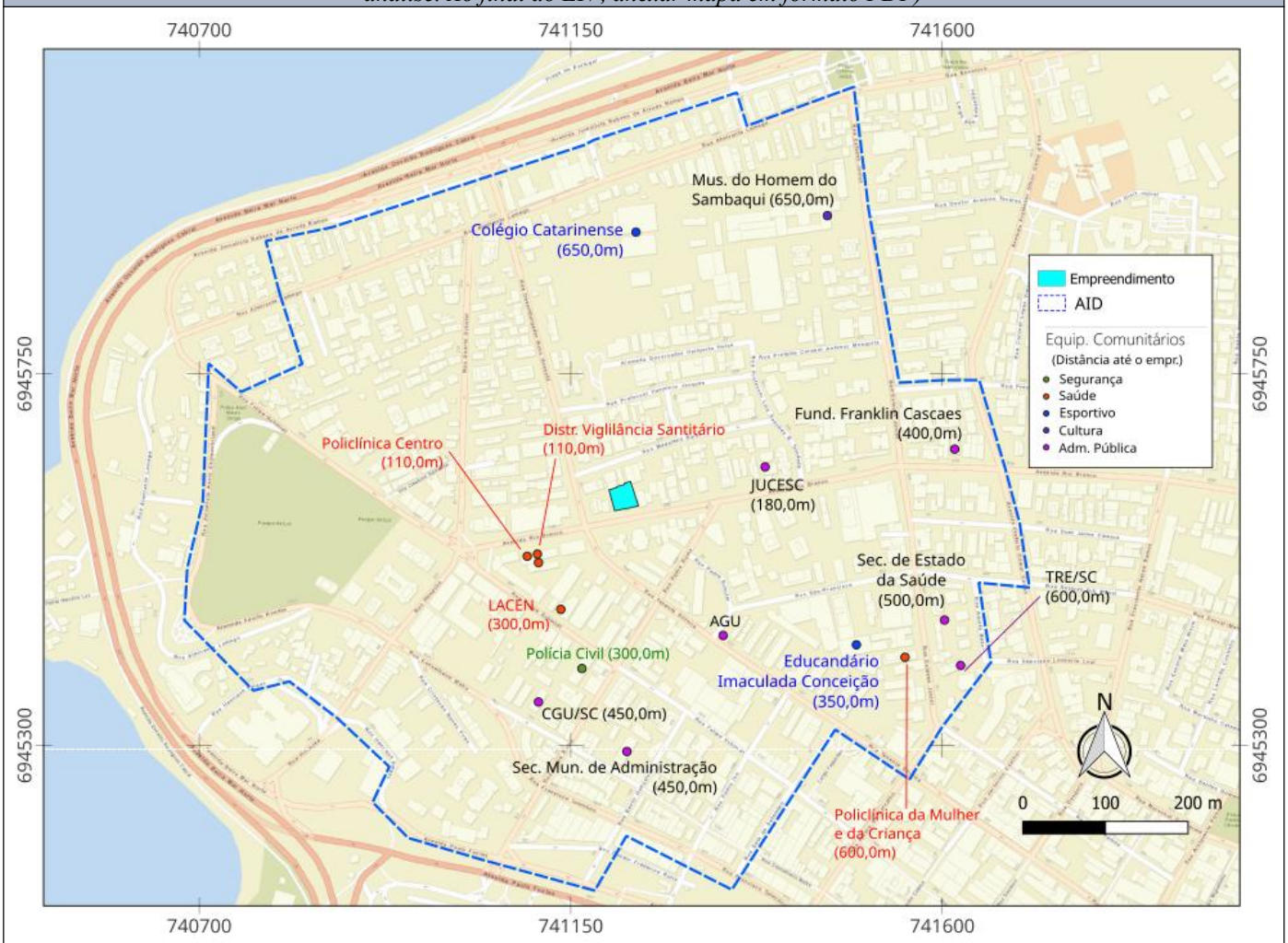
3.3. Equipamentos Comunitários na AID				
	Tipo[1]	Porte (m² aprox.)	Rede[2]	Distância caminhável até o empreendimento (km)
Unidade de Saúde	Centro de Saúde	-	Pública	0,15
	Centro / Policlínica Centro	-	Pública	0,15

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

	Laboratório Central - LACEN	-	Pública	0,35
	C.S. Balneário	-	Pública	3,2
Unidades de Ensino	Educandário Imaculada Conceição	-	Privada	0,35
	SESI	-	Pública	0,40
	Colégio Catarinense	-	Privada	0,85
	Centro Educacional Menino Jesus	-	Privada	1,30
Unidades de Assistência Social	-	-	-	-
Unidades de Segurança Pública	Polícia Civil		Pública	0,35
	-	-	-	-

Localização dos Equipamentos Comunitários

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



Análise da oferta de equipamentos comunitários com o empreendimento

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

A implantação do empreendimento multifamiliar, constituído por 174 unidades do tipo estúdio e uma área comercial no pavimento térreo, foi criteriosamente analisada em relação à rede de equipamentos comunitários disponível na Área de Influência Direta (AID). Com base nos parâmetros populacionais adotados, o projeto introduzirá 348 habitantes fixos e uma população flutuante estimada em 104 pessoas, resultando em um incremento total de 452 indivíduos na dinâmica demográfica local. A região do Triângulo Central, onde o projeto se insere, apresenta uma infraestrutura consolidada e madura, com uma oferta diversificada de serviços públicos que garante a capacidade de suporte para este adensamento.

No âmbito da saúde, a AID é amplamente atendida por unidades de referência como a Policlínica Centro e o Distrito de Vigilância Sanitária, ambos situados a apenas 110 metros, além do LACEN a 300 metros e da Policlínica da Mulher e da Criança a 600 metros. A infraestrutura de educação e esporte é suprida por instituições tradicionais como o Educandário Imaculada Conceição e o Colégio Catarinense, localizados a 350 e 650 metros respectivamente, enquanto a segurança e a administração pública são reforçadas pela proximidade com a Polícia Civil, JUCESC e diversas secretarias de Estado e do Município. A oferta cultural também é significativa, com a Fundação Franklin Cascaes e o Museu do Homem do Sambaqui situados em raios de fácil acesso pedestre.

Considerando o perfil das unidades habitacionais propostas e o acréscimo populacional de apenas 1,03% previsto para a Área de Influência Indireta (AII), conclui-se que o empreendimento, isoladamente, não possui magnitude para sobrecarregar os equipamentos listados. Pelo contrário, a dinamização ocasionada pelo projeto é resultante e almejada pelo planejamento urbano municipal para esta zona de centralidade. A presença de comércio no térreo atua como um fator mitigador, promovendo o conceito de "cidade de 15 minutos" e reduzindo a pressão sobre os sistemas de mobilidade externa. Portanto, não se identifica a necessidade de novos equipamentos urbanos, reformas ou ampliações estruturais na rede pública decorrentes desta intervenção, sendo a infraestrutura existente plenamente capaz de absorver a nova demanda com qualidade.

Espaços Livres na AID

Nome	Tipo	Estado de Conservação	Distância Caminhável
Parque da Luz	Parque	Bom	0,35

Praça do Desterro	Praça	Regular	0,45
Praça Hercílio Luz	Praça	Regular	0,60
Praça José Mauro da Costa Ortiga	Praça	Regular	0,55
Praça da França	Praça	Bom	0,60
Praça Dr. Gilberto da Fonseca	Praça	Regular	0,24
Largo Fagundes	Largo	Regular	0,50

Localização dos Espaços Livres

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

Impactos e Análise do Sistema de Espaços Livres com o empreendimento

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

O impacto do empreendimento sobre estes espaços inscritos na AID é avaliado como sustentável, visto que o incremento populacional fixo é absorvido por uma rede de espaços livres já estabelecida e diversificada. Entende-se que a inserção do projeto em uma Área de Desenvolvimento Incentivado

pressupõe uma qualificação continuada do entorno, onde o adensamento populacional pode estimular a revitalização e a maior ocupação social dessas praças e logradouros.

Conclui-se que a infraestrutura de espaços livres na AID dispensa a criação de novas unidades de lazer exclusivamente em função do empreendimento, dada a densidade de praças e parques urbanos já mapeados, como o Parque da Luz ou a Praça Giberto G. da Fonseca, a apenas 240,0m do empreendimento em deslocamento a pé. Dessa forma, o projeto integra-se ao sistema de espaços livres da AID, valorizando a proximidade com a orla e contribuindo para a dinâmica de lazer e convívio público.

3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo

Mapa de uso das edificações

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

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

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

A análise do uso e ocupação do solo na Área de Influência Direta (AID) revela um território consolidado e caracterizado por uma equilibrada diversidade funcional, típica de centralidades urbanas maduras. O mapeamento identifica o predomínio de lotes de uso misto e residencial, intercalados por uma robusta rede de prestação de serviços e comércio, além de equipamentos institucionais, religiosos e áreas verdes significativas. O empreendimento proposto, de caráter multifamiliar com uso comercial no térreo, insere-se harmonicamente neste contexto, ocupando uma área já provida de infraestrutura completa e serviços de proximidade.

Esta integração reforça a vocação da região para usos diversificados, promovendo o aproveitamento da capacidade de suporte instalada e a vitalidade econômica do Triângulo Central. A proposta demonstra plena compatibilidade com o zoneamento e com o padrão de ocupação da vizinhança, que já convive com tipologias habitacionais, hoteleiras e institucionais de médio e grande porte. Além disso, a inserção do comércio no pavimento térreo atua como um elemento de qualificação urbana, estimulando a fachada ativa e a circulação de pedestres, o que reduz a dependência de deslocamentos motorizados e fortalece a economia local.

Conclui-se que o projeto atende aos objetivos de dinamização urbana almejados pelo Plano Diretor vigente, integrando-se à diversidade de usos existente de forma sustentável e sem comprometer as características funcionais ou a ambiência do centro histórico. A localização estratégica fora das zonas de preservação cultural mais restritivas permite que o empreendimento contribua para a renovação do tecido urbano, respeitando a escala e a importância institucional da capital.

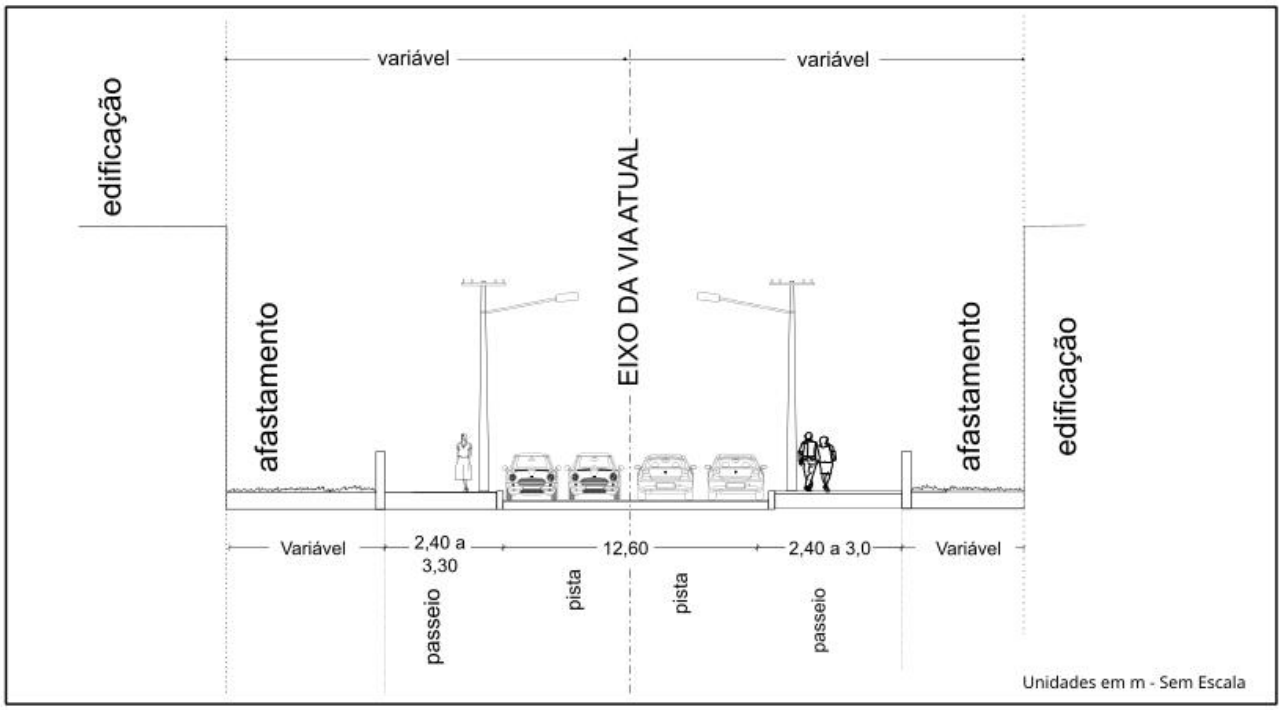
3.5. Valorização Imobiliária na AII	
Diagnóstico	
Renda média mensal da população da AII	Não haviam dados disponíveis do IBGE do censo 2022 pertinentes à rendanos setores censitários da AII até o fechamento deste estudo.
Faixa de valorização conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)	R$ 681,59/m2 a R$ 1.943,36/m2
Identificar e mapear se há ZEIS e/ou aglomerados subnormais de habitação na AII.	
Não há.	
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.	
Não foram identificadas obras em andamento na AII que possam ser enquadrados.	
Prognóstico	
Padrão construtivo do empreendimento	
O empreendimento é uma Habitação de Mercado Popular (HMP) conforme LC nº 482/2014?	( ) Sim (X) Não
O empreendimento é uma Habitação de Mercado (HM) conforme LC nº 482/2014?	(X) 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 (X) Não
Características que o empreendimento possui para ser classificado com o padrão construtivo marcado anteriormente.	

Empreendimento destinado à população com renda familiar entre 10 e 15 salários mínimos É implantada em terrenos cujo valor do metro quadrado territorial situado nas faixas 1 a 5, conforme classificação de valores da PGUrb para fins residenciais; e Possui número máximo de vagas de garagens equivalente ao número de unidades residenciais; e Possui eficiência entre as áreas privativas e área total da edificação de 60% (sessenta por cento) ou mais.	
Valor unitário médio por metro quadrado (R$/m²) do empreendimento.	9.000,00
O valor previsto para comercialização das unidades residenciais do empreendimento é compatível com a renda mensal média da população da AII? Solicita-se que seja justificado de maneira breve abaixo.	(X) Sim ( ) Não ( ) Não se aplica
O valor previsto para comercialização situa-se dentro da faixa de renda média da população para apartamentos do tipo studio, ou seja, de menor dimensão, após consulta de mercado para desenvolvimento do projeto, bem como análise de demanda de moradia e perfil mercadológico do entorno.	
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 tendência de valorização imobiliária em Florianópolis, como visto no item específico, é de alta, seja pela regulação de oferta/procura, seja pelo aumento dos custos inerentes às ocupações ordenadas /legalizadas em áreas urbanas. Ainda que se note o valor venal do imóvel estar acima da PGV 2023, conforme disponível, não se entende, entretanto que o empreendimento leve à gentrificação ou possíveis alterações no estrato social existente na AII. Na realidade, entende-se que um empreendimento de uso misto pode, pelo setor comercial, absorver mão-de-obra local, e impactar positivamente na economia a AII, que já é densamente ocupada.	

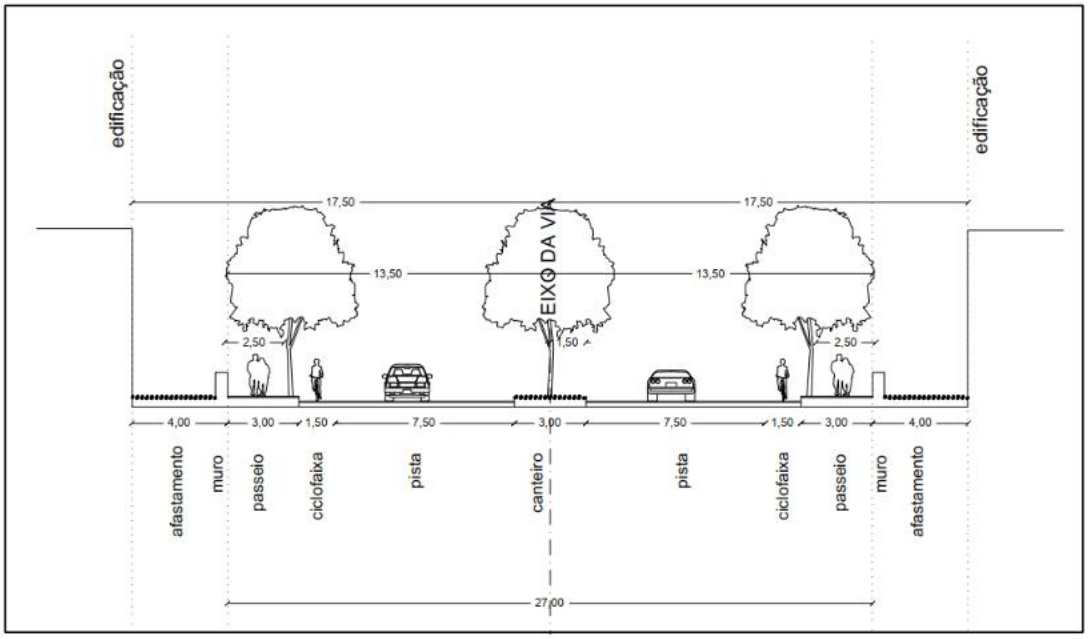
3.6.Mobilidade Urbana

Caracterização do sistema viário da AID e Empreendimento
Mapa de Hierarquia Viária na AID *(Inserir figura mostrando a hierarquização do sistema viário na AID de acordo com a Lei Complementar nº 482/2014. Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)*

Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID	
Via 1	
Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Avenida Rio Branco	Coletora
Via 1 – Seção Transversal Atual	

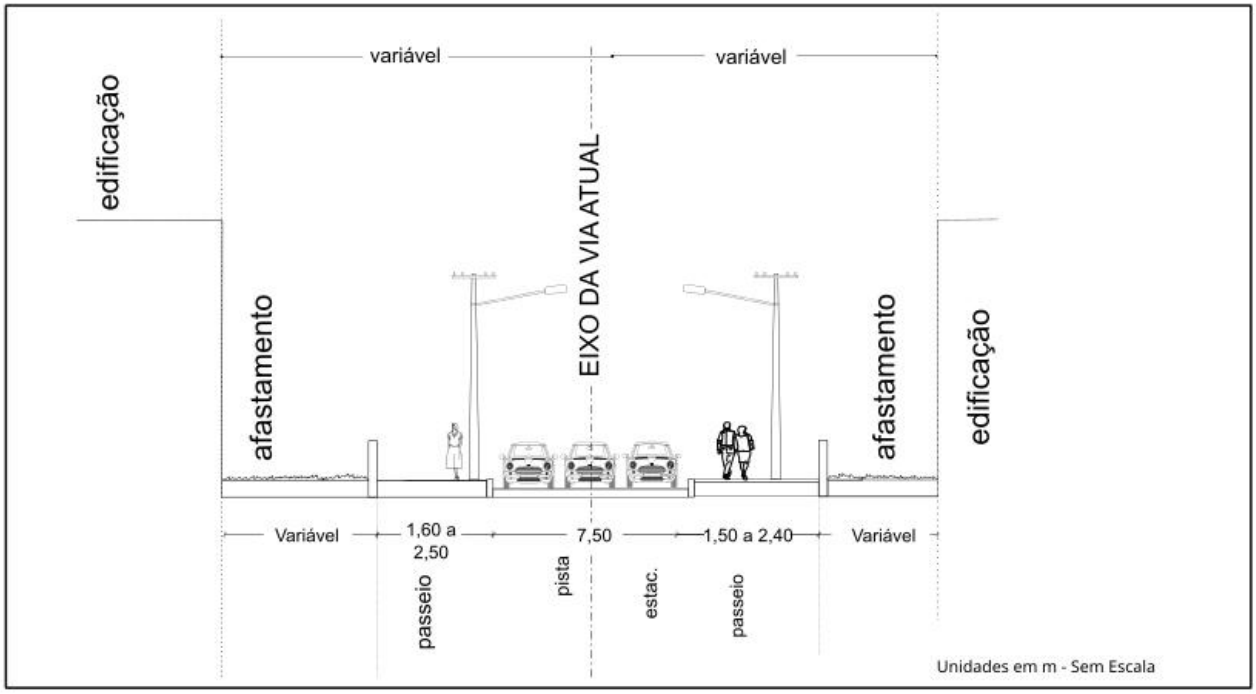


Via 1 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)

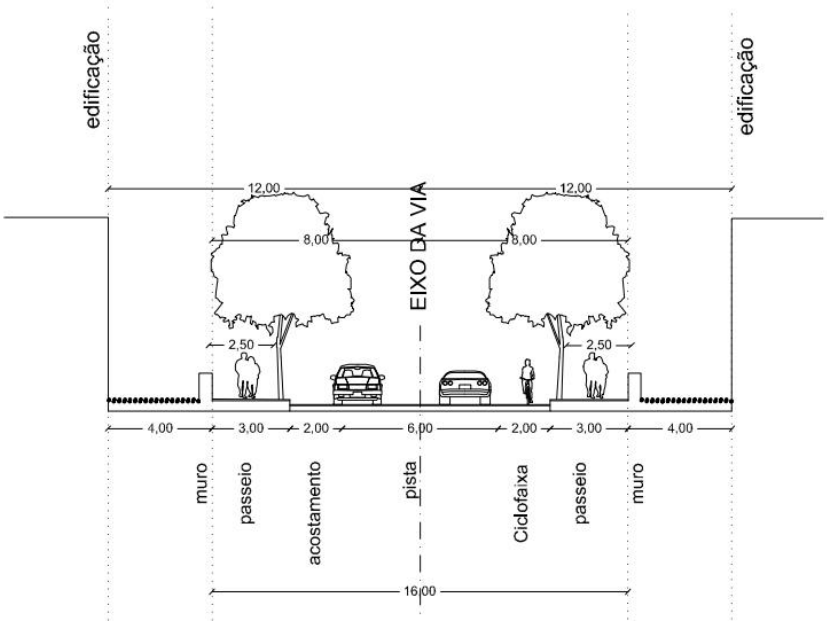


Via 2	
Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Rua Tenente Silveira	Subcoletora

Via 2 – Seção Transversal Atual

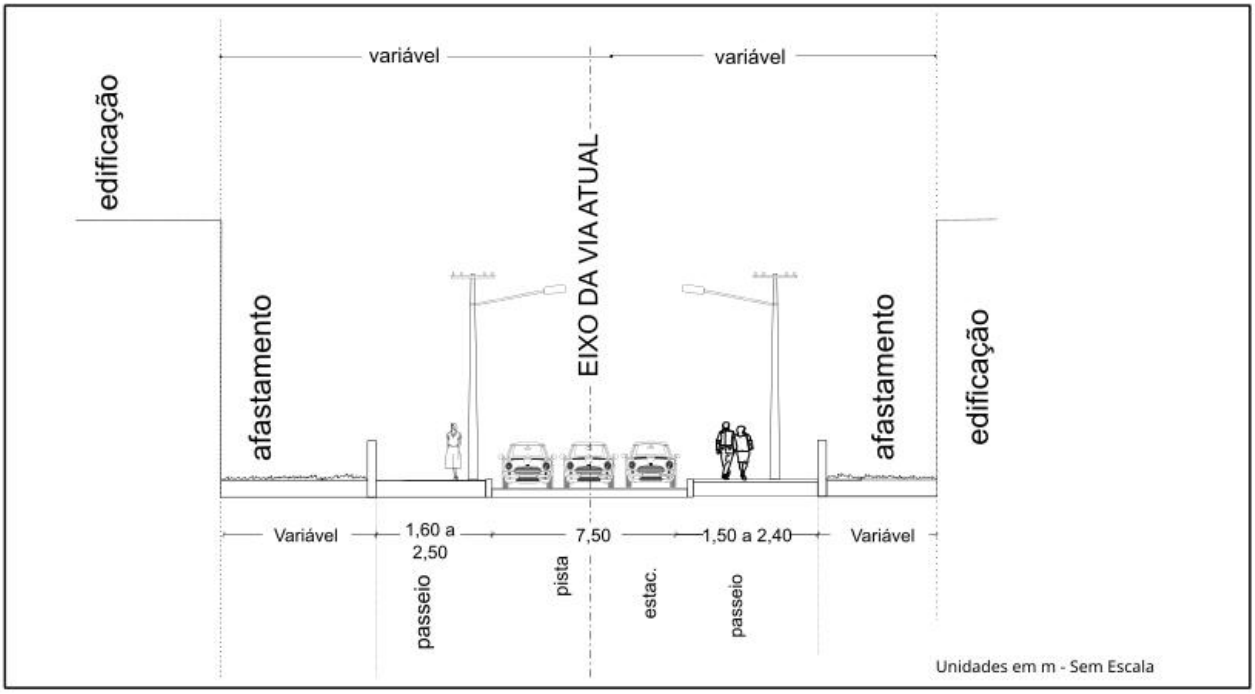


Via 2 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)

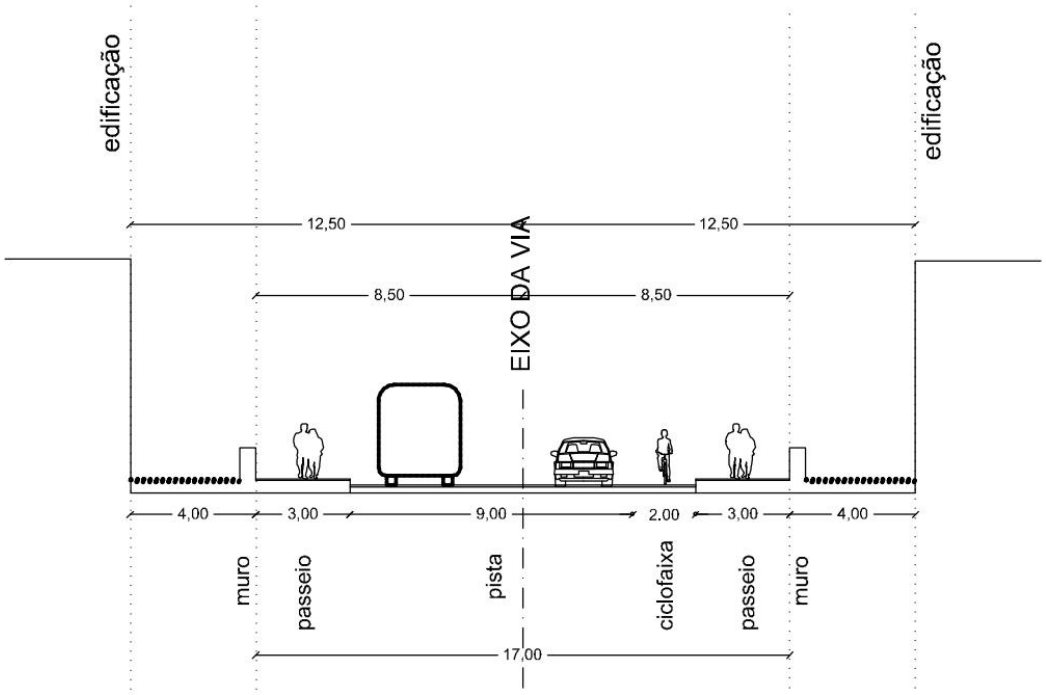


Via 3	
Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Rua Des. Arno Hoeshl	Subcoletora

Via 3 – Seção Transversal Atual

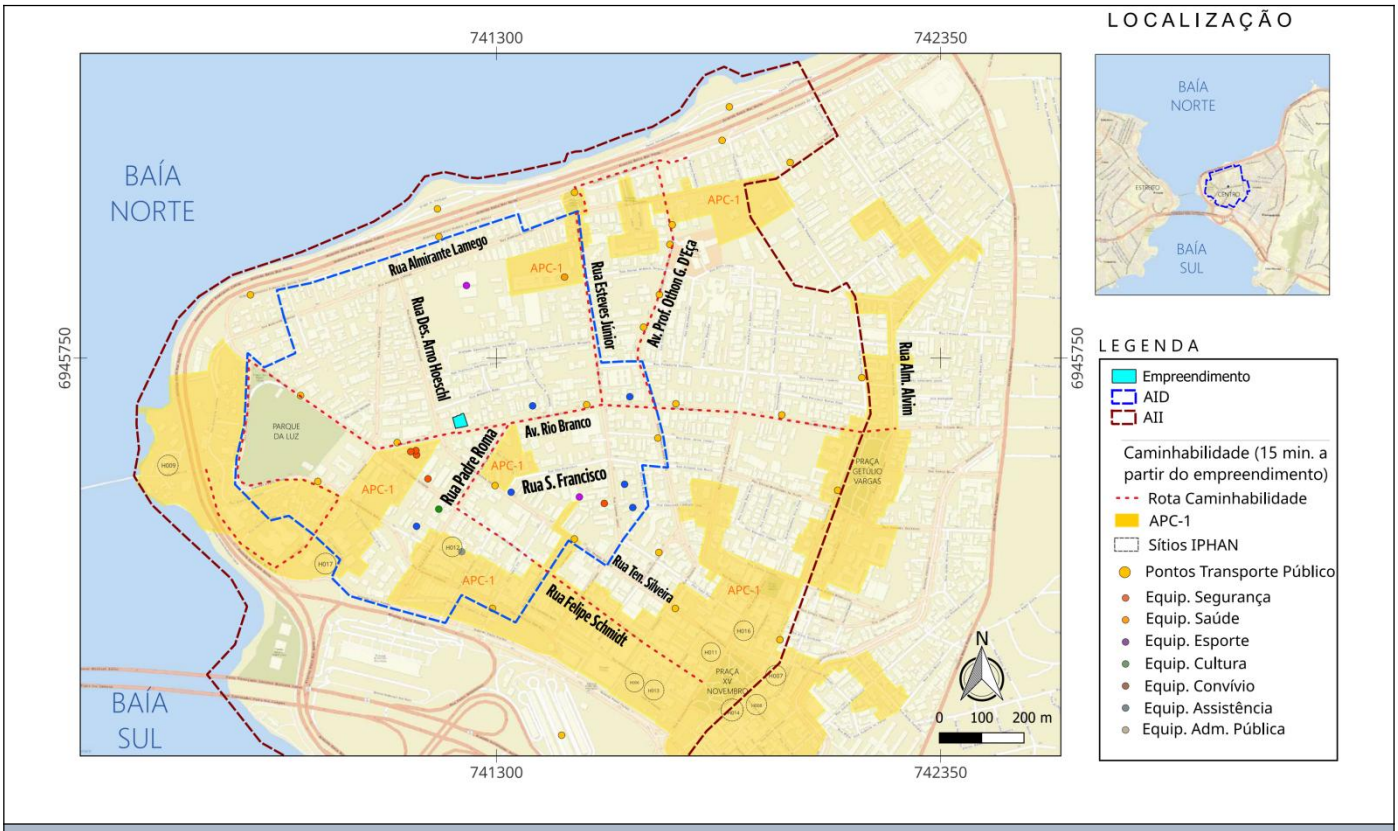


Via 3 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



Rotas de Acesso ao Empreendimento

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



Infraestrutura Cicloviária Atual

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

Infraestrutura Cicloviária no empreendimento

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

forma o uso de mobilidade ativa)

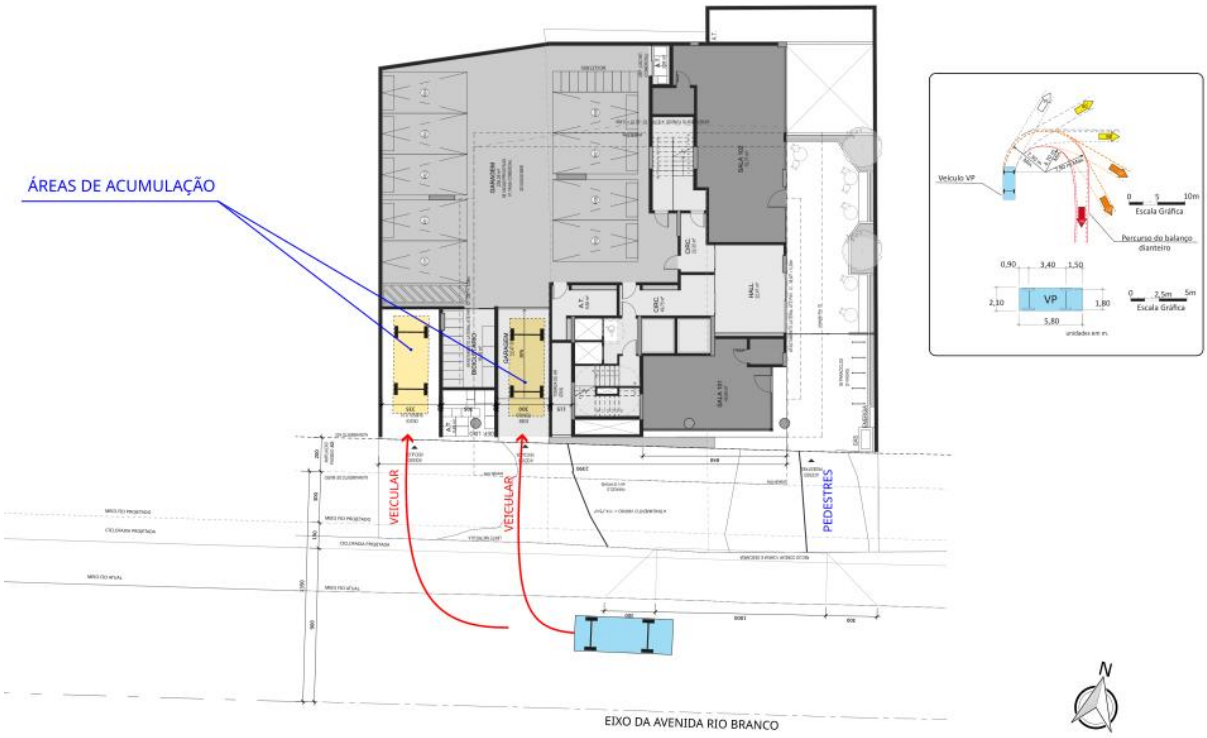
Dentre as infraestruturas de apoio encontram-se 166 vagas para bicicletas no setor residencial, sendo 8 para visitantes, bem como 5 vagas para o setor comercial.

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

A pavimentação de passeios na AII é diversa, havendo trechos com boa largura e pavimentos acessíveis, e alguns trechos com sublargura ou pavimentos em mal estado de conservação. Apesar de possuírem pavimentações de tipos e em estados diversos de conservação, os passeios são em geral bem delimitados. A descontinuidade dos passeios, bem como seu distinto nível de conservação não se mostraram como impecílios à mobilidade da população. Não se vislumbra impeditivos sérios de deslocamento (passeios interrompidos) até os equipamentos públicos. Uma vez que a ocupação é antiga em muitos trechos, há um avanço sobre o recuo frontal em alguns trechos, implantados previamente ao estabelecimento do Plano Diretor.

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 acessos à orla na AID

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 dados sobre trilhas e caminhos históricos na AII

Acessibilidade

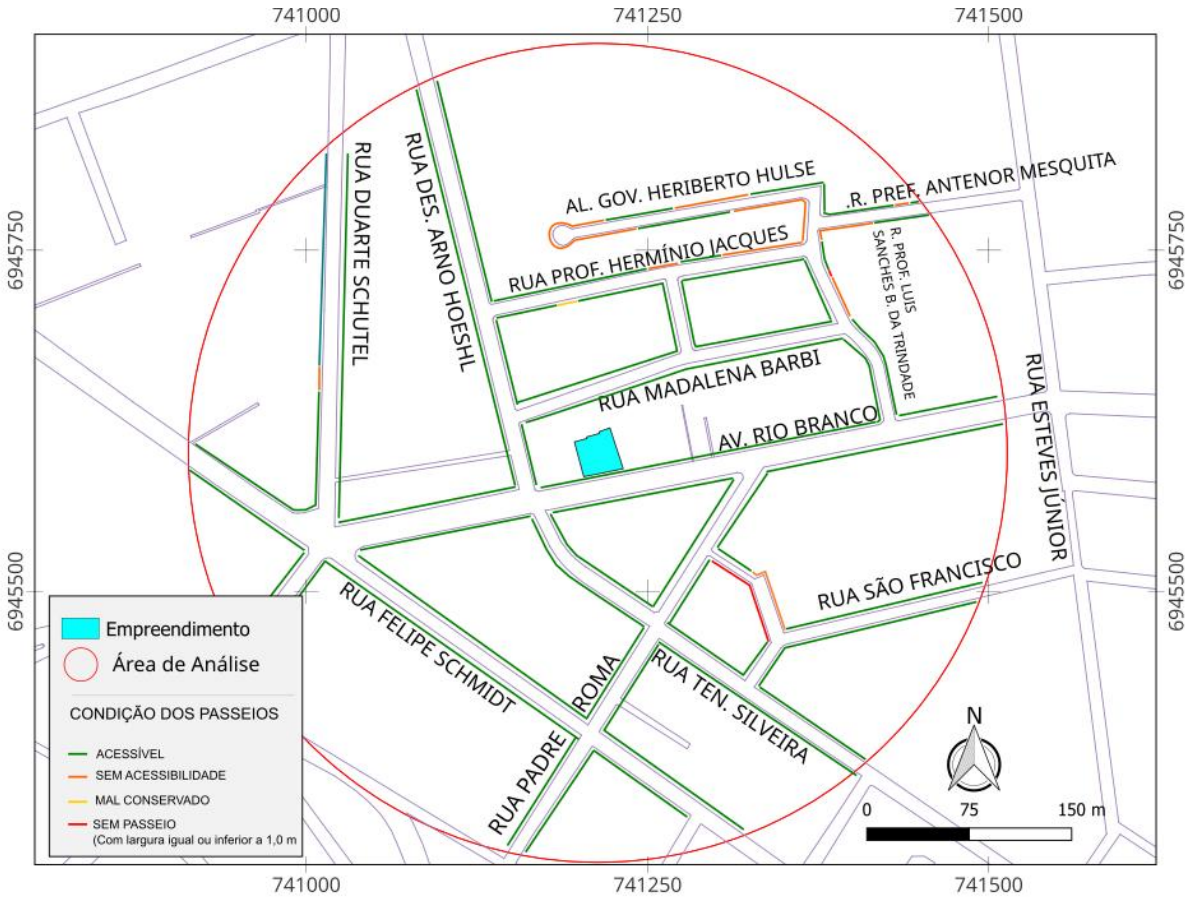
(Descrever e apresentar memorial fotográfico das condições de acessibilidade e caminhabilidade da AID, com ênfase no entorno do empreendimento (condições das calçadas, pisos podotáteis, rampas, faixas de segurança, etc.) e atendimento às normas de acessibilidade)

A AID é em geral bem servida de passeios. O entorno do empreendimento possui passeios bem delimitados, com boa pavimentação em tercho significativo, sendo os trechos críticos localizado na Rua Prof. Hermínio Jacques e Al. Gov. Heriberto Hulse. Trecho crítico também foi encontrado na Rua Padre Schuler, onde se constatou ausência de passeio.

Pela pouca largura ou largura variável dos passeios, em muitas das vias da AID não há arborização urbana nas faixas de serviço, e as sombras quando existentes, se projetam das arborizações existentes nos lotes, ou das edificações multifamiliares e comerciais verticalizadas.

A inclinação transversal dos passeios é também variável de acordo com sua largura, visto que a altura do passeio (oscilando entre 0 e 15 cm), com rampas de acesso abrangendo toda a largura do passeio até a entrada dos lotes. Em alguns casos, toda a testada do lote encontra-se rebaixada para acesso de veículos, não deixando claro um espaço para o passeio, permitindo aos veículos, adentrarem em qualquer parte da extensão, o que pode colocar em risco a segurança.

O projeto do empreendimento deve prever a manutenção dos passeios com pelo menos 3,0 metros de largura, somados a 1,5m destinado a ciclofaixa, atendendo os parâmetros do Programa Calçada Certa - PMF e às normas da ABNT, em especial a NBR 9050:2021 para a rampa de acessibilidade à faixa de pedestre que se situa atualmente defronte ao empreendimento.



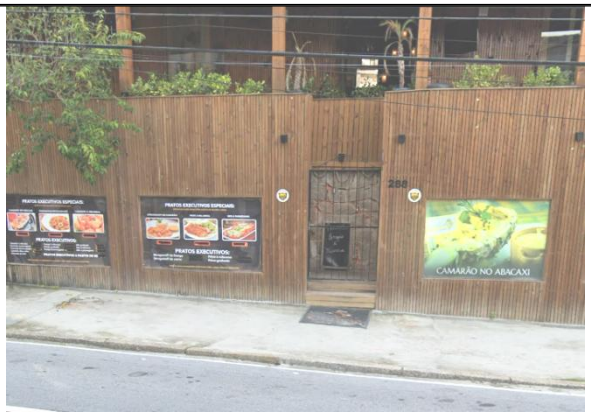


Foto 1 - Passeio - Avenida Rio Branco.

Foto 2 - Passeio - Avenida Rio Branco.

Foto 3 - Passeio - Avenida Rio Branco.

Foto 4 - Passeio - Avenida Rio Branco.

Foto 5 - Descontinuidade no passeio - Rua Tenente Silveira.

Foto 6 - Passeio - Rua Tenente Silveira.

Foto 7 - Passeio - Rua Tenente Silveira.

Foto 8 - Estreitamento de Passeio - Rua Tenente Silveira.

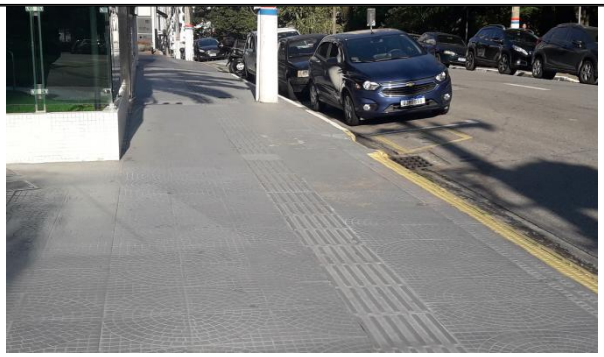


Foto 9 - Passeio -Rua Felipe Schmidt.

Foto 10 - Passeio -Rua Felipe Schmidt.

Foto 11 - Passeio - Rua Felipe Schmidt X Pq. da Luz.

Foto 12 - Passeio - Rua Arno Hoeschl.

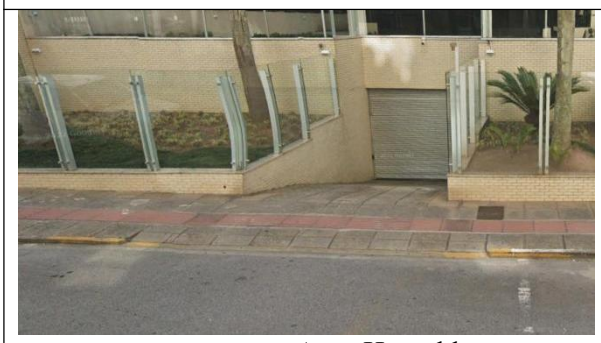


Foto 13 - Passeio - Rua Arno Hoeschl.

Foto 14 - Passeio - Rua Duarte Schutel.

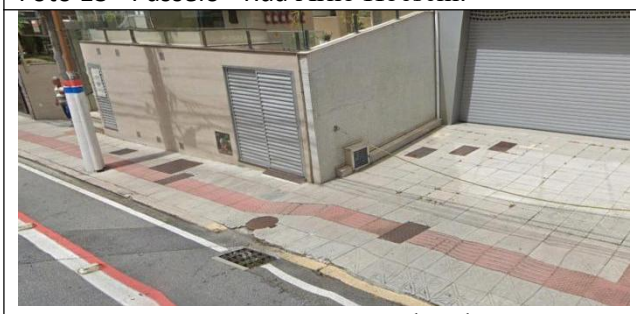


Foto 15 - Passeio - Rua Duarte Schutel.

Foto 16 - Passeio - Rua Padre Roma.

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.
A AID possui rotas de transporte no setor centro-Sul, passando defronte ao empreendimento. Há pontos em três direções a partir do empreendimento a uma distância inferior de 100,0m. Basicamente há duas linhas que passam defronte e atendem ao empreendimento, quai sejam: Linha230 - TICAN - Gama D'Eça via TITRI e Linha 673 - Ponte Viva

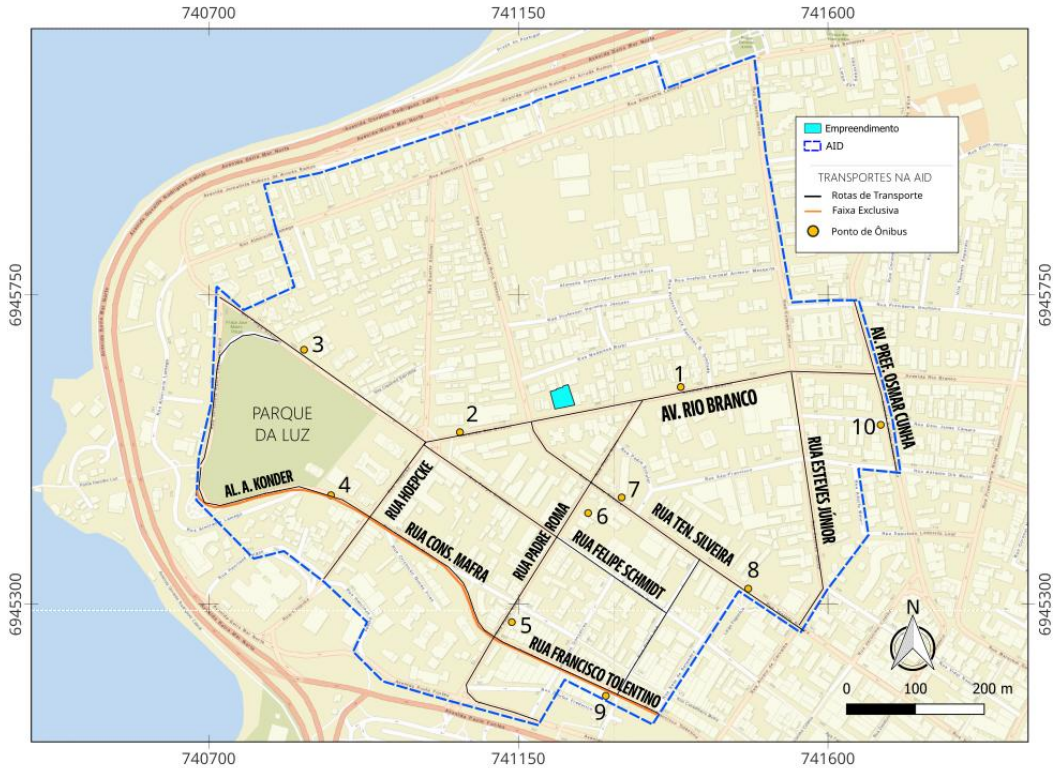


Foto 17 - Ponto 01 - Av. Rio Branco.

Foto 18 - Ponto 02 - Av. Rio Branco.

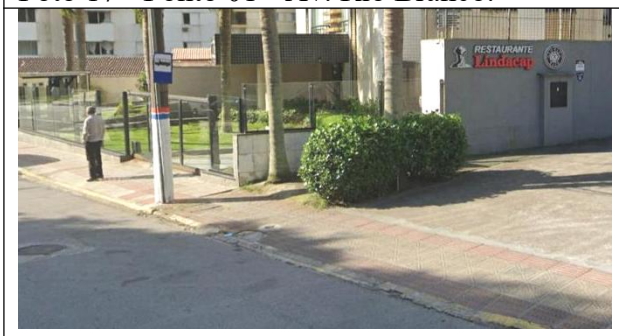


Foto 19 - Ponto 03 - Rua Felipe Schmidt.

Foto 20 - Ponto 04 - Alameda Adolfo Konder.

Foto 21 - Ponto 05 - Rua Padre Roma.

Foto 22 - Ponto 06 - Rua Padre Roma.

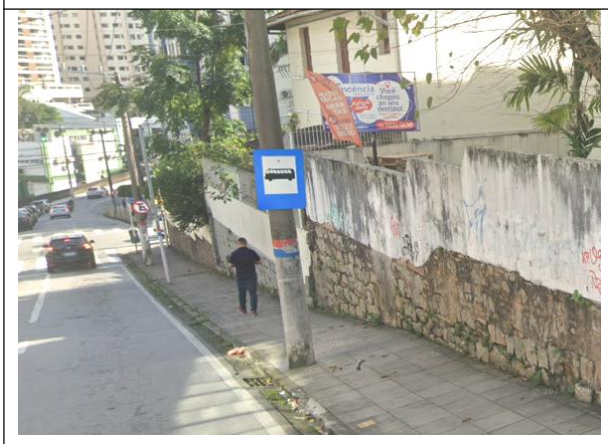


Foto 23 - Ponto 7 - Rua Tentente Silveira

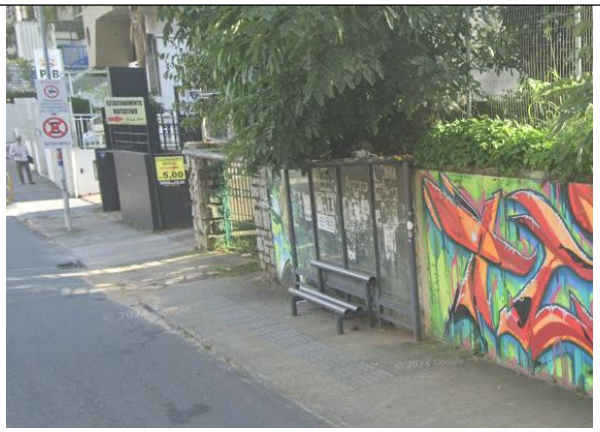


Foto 24 - Ponto 8 - Rua Tenente Silveira.

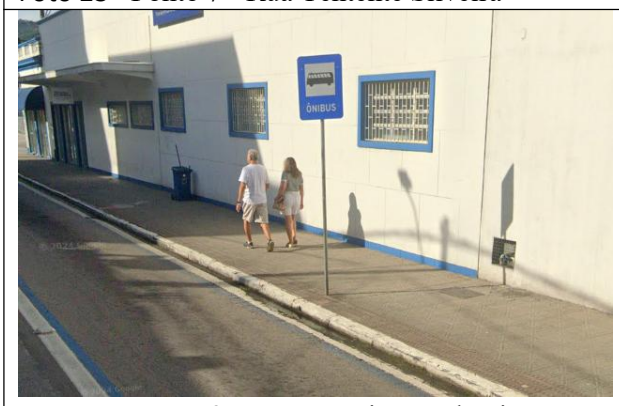


Foto 25 - Ponto 9 - Rua Francisco Tolentinol

Foto 26 - Ponto 10 - Av. Prefeito Osmar Cunha.

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

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

A necessidade se dá pela Orientação Técnica SMMADS N° 01/2024 - Item 6.1

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)

Considerando o percentual e a existência de 45 vagas no empreendimento, incluindo a vaga pcd para a área comercial, há necessidade de acúmulo de 1 veículo na área de estacionamento, atendido pelo projeto arquitetônico.

Estudo de tráfego

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

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

Classe Veicular	Fatores de Equivalência Calculados
Motocicletas	0,33 UCP
Automóveis	1,0 UCP
Caminhões	1,5 UCP
Ônibus	1,5 UCP
Semi-Reboques/Reboques	2 UCP
Bicicletas	0,2 UCP

UCP – Unidades de Carros de Passeio

Fonte: DNIT 2006 - adaptado pelo autor.

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

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

Trecho: 1
Vias: AVENIDA RIO BRANCO
Horário pico: 8:00 às 9:00 para aproximação 1
12:00 às 13:00 para aproximação 2

	Movimento	Movimento
Movimentos	**1**	**2**
Automóveis	208	112
Motocicletas	44	0
Onibus	8	0
Caminhões	12	8
Bicicletas	0	0
	67,11%	32,89%
Total *	**253**	**124**

* Considerando os fatores de conversão para Unidades de Carros de Passeio (UCP)
Veículos Pesados - MV1 7,35%
Veículos Pesados - MV2 6,67%

	UCP/h	Inclinação	% do Total
Aproximação 1 na hora pico	253	i =0%	67,11%
Aproximação 2 na hora pico	124	i = 0%	32,89%

Informar datas, dias da semana e horários de realização da contagem de tráfego.	20/01/2026 - Das 7:00 às 9:00 - das 11:00 às 14:00 e das 17:00 às 19:00

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

Modal	Percentual
Automóveis	81,63%
Motocicletas	11,22%
Onibus	2,04%
Caminhões	5,10%
Bicicletas	0,00%
Total	100,00%

Informar a Capacidade da via:

Pode ser utilizado, simplificadamente, aproximação baseada em HCM(2010) onde:
Vias Expressas ou Transito Rápido até 3,0m de largura por faixa: 1700 UCP/h/faixa
Vias Expressas ou Transito Rápido mais 3,0m de largura por faixa: 2000 UCP/h/faixa
Vias Arteriais: 1800 UCP/h/faixa
Vias Coletoras e Subcoletoras: 1500 UCP/h/faixa
Vias Locais: 1000 UCP/h/faixa
**Descontar 10% da capacidade para cada condicionante abaixo:*

Condicionantes observados na via onde foi realizada a contagem de tráfego

Fatores restritivos geométricos, de tráfego e ambientais	( ) Sim (X) Não
Faixas de tráfego menores do que 3,5 m	(X) Sim ( ) Não
Ausência de acostamentos ou afastamentos laterais livres de obstáculos ou restrições à visibilidade com largura igual ou superior a 1,80 m	(X) Sim ( ) Não
Presença de zonas com ultrapassagem proibida	(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	( ) Sim (X) Não
Terreno acidentado	( ) Sim (X) Não

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

VT = Número de UCPs na hora pico / C = 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

Análise do Nível de Serviço em 2026 - data da contagem, sem o Empreendimento

APROXIMAÇÃO	Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço atual
1	317	0,2573	A
2	190	0,1538	A

Geração de viagens do empreendimento

Para o **setor residencial**, quando houver, pode ser utilizado o modelo de geração de viagens do ITE que consta na Rede PGV (2015).
(disponível em http://redpgv.coppe.ufrj.br/index.php/pt-BR/70-conceitos-basicos/taxas)

Número de Unidades Habitacionais	158
Número de vagas	45
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	348
Volume gerado durante o dia	
Para o número de UH	O ITE não fornece volume diário para LUC 222
Para o número de veículos	O ITE não fornece volume diário para LUC 222
Para o número de pessoas	O ITE não fornece volume diário para LUC 222
Volume gerado na hora do pico da manhã	
Para o número de UH	55
Para o número de veículos	-
Para o número de pessoas	-
Volume gerado na hora do pico da tarde	

Para o número de UH	61
Para o número de veículos	-
Para o número de pessoas	-
Resultado mais desfavorável	
Volume Gerado durante o dia	-
Volume Gerado na hora pico da manhã	55
Volume Gerado na hora pico da tarde	61

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

V = Acp / 16 onde:

V = número médio de viagens atraídas pelo empreendimento ao longo do dia;

Acp = área construída computável

Para o empreendimento, a Acp considerada é de 199,44 m2. Assim, temos que o volume de viagens diária será dado por:

V = 199,44 m2/16 = 12,46 - adotados 12 viagens por dia.

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.

Para efeito de cálculo no presente estudo, será utilizado o resultado mais desfavorável para estimar o incremento de tráfego. Logo, teremos geração, na hora pico considerada mais carregada de 61 + 12 = **73 viagens/h** decorrentes da implantação do empreendimento.

Utilizando-se a divisão modal conforme PLAMUS (2015), temos

Modal	Taxa	Viagens	UCP
Automóveis	0,39	28	57
Motos	0,09	7	2
Táxi, aplicativos, escolar, outros	0,03	2	2
A pé	0,21	15	-
Ônibus	0,24	18	-
Bicicletas	0,04	3	-
Total	**100%**	**73**	**61**

Para efeito crítico, foi adotada a geração de 62 UCPs com distribuição de 50%/50% no sitema viário.

Previsão de Nível de Serviço SEM o empreendimento																
APROXIMAÇÃO	ANO Atual (2026)			ANO 0 Operação (2029)			ANO 2 (2031)			ANO 5 (2034)			ANO 10 (2039)		
	Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço	Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço	Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço	Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço	Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço
1	317	0,2573	A	345	0,2796	A	364	0,2950	A	395	0,3201	B	465	0,3768	B
2	190	0,1538	A	206	0,1669	A	218	0,1767	A	237	0,1921	A	278	0,2253	A

Previsão de Nível de Serviço COM o empreendimento															
APROXIMAÇÃO	Capacidade (UCP)	Tráfego Gerado (UCP)	ANO 0 Operação (2029)			ANO 2 (2031)			ANO 5 (2034)			ANO 10 (2039)		
			Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço	Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço	Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço	Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço
1	1234	31	376	0,3047	B	395	0,3201	B	426	0,3452	B	496	0,4019	B
2	1234	31	237	0,1921	A	249	0,2018	A	268	0,2172	A	309	0,2504	A

Impactos e Análise de Mobilidade Urbana com o Empreendimento

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

A Avenida Rio Branco opera atualmente (2026) em um cenário de fluidez estável, classificado como Nível de Serviço A em ambas as aproximações. Na aproximação 1, o fluxo atual de 317 UCP representa apenas 25,73% da capacidade total de 1234 UCP da via, enquanto a aproximação 2 utiliza apenas 15,38% de seu potencial. Sem a implantação do empreendimento, a via manteria o Nível A até 2031, sofrendo uma degradação natural para o Nível B apenas a partir de 2034 devido ao crescimento orgânico do tráfego.

A introdução do residencial multifamiliar gera um tráfego adicional de 31 UCP por aproximação, um volume que, embora modesto frente à capacidade de reserva, altera a dinâmica operacional imediata no Ano 0 de operação (2029). Como o uso residencial é caracterizado por movimentos pendulares, o maior impacto coincide com os picos de início e final do dia: o pico da aproximação 1 ocorre entre 08:01 e 08:15 (64 veículos), enquanto a aproximação 2 atinge seu volume máximo entre 12:46 e 13:00 (31 veículos). Com a soma do tráfego gerado, a aproximação 1 tem seu nível de serviço degradado antecipadamente de A para B já no primeiro ano de operação, com a relação volume/capacidade (V/C) subindo para 0,3047.

No horizonte de 10 anos pós-implantação (2039), a análise demonstra que a Av. Rio Branco possui resiliência infraestrutural para absorver o empreendimento sem atingir níveis críticos de saturação. No cenário COM o empreendimento, a aproximação 1 atinge uma relação V/C de 0,4019, mantendo o Nível de Serviço B, o que ainda representa uma operação estável e sem formação de filas significativas. A aproximação 2, por sua vez, permanece em Nível A mesmo após uma década, com ocupação de apenas 25,04% da capacidade. Conclui-se que o impacto do residencial é mitigado pela alta capacidade da via (1234 UCP por aproximação) e por uma matriz modal que prevê 21% de deslocamentos a pé, em uma área provida de calçamentos acessíveis, o que ajuda a desonerar o sistema viário frente à crescente motorização da capital.

Em síntese, o impacto gerado pelo residencial multifamiliar na Avenida Rio Branco é classificado como mínimo sob a ótica da engenharia de tráfego, uma vez que a via mantém índices de fluidez amplamente satisfatórios mesmo após a implantação. Embora o empreendimento atue como um catalisador na degradação do Nível de Serviço da aproximação 1 — antecipando a transição do nível A para o B em cinco anos em relação ao crescimento vegetativo — essa alteração não representa uma saturação da infraestrutura. Mesmo no horizonte do Ano 10 (2039), a relação Volume/Capacidade (V/C) de 0,4019 demonstra que ainda restará cerca de 60% de capacidade ociosa na via, garantindo que o tempo de atraso e a velocidade de percurso permaneçam em padrões de conforto para os usuários da região central.

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?	O empreendimento possui material reflexivo, contendo vidro em todas as fachadas, sendo em proporção superior a 50% na fachada Sul.
O empreendimento conta com algum material na fachada que dê conforto ambiental para o exterior?	Arborização no pavimento térreo, na área de fruição.
Ventilação e Iluminação	
O empreendimento obstrui a iluminação solar de algum **equipamento comunitário público**? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).	Não.
O empreendimento obstrui a iluminação solar das edificações do entorno? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).	No equinócio de outono, é esperado sombreamento de quatro edificações que fazem testada para a Avenida Rio Branco, em especial o Residencial Ana Cláudia, localizado na esquina com a Rua Des. Arno Hoeschl, a partir das 8:00 até as 10:00. Também são esperados sombreamentos nas edificações anexas (2 pavimentos) a partir das 14:00. Já no solstício de inverno, o sombreamento pode atingir todo o conjunto de 4 edificações que também fazem face para a Avenida Rio Branco, do lado oposto da via, a partir das 14:00, até após as 16:00. Os mesmos efeitos podem ser esperados, porém com menor intensidade e abrangência no Equinócio de Primavera. No solstício de verão, são esperados sombreamentos também no residencial Ana Cláudia no final da manhã, a partir das 10:00 e nas edificações anexas de baixo gabarito após as 14:00.

Conforto Ambiental *(Avaliar os impactos causados pela inserção do empreendimento na AID e no entorno imediato em relação ao conforto ambiental)*		
Poluição sonora	Construção	Equipamentos e veículos
	Funcionamento	-
Poluição do ar	Construção	Emissão de gases, material particulado
	Funcionamento	Aumento marginal do número de veículos de residentes e clientes da área comercial
Sujidades	Construção	Poeira, material particulado
	Funcionamento	-
Outros	Construção	-

	Funcionamento	-

Impactos na ventilação e iluminação natural de áreas adjacentes

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

A fachada Norte do empreendimento, que faz interface com edificação comercial e área de estacionamento na Rua Madelana Barbi, apresenta 70% de revestimento em vidro, e apenas 30% em alvenaria, configurando uma superfície reflexiva e que pode, a depender do regime de ventos, fomentar o aumento de calor.

Não deverá haver influência da volumetria ou dos materiais do empreendimento na iluminação natural dos equipamentos públicos do entorno. Os bens culturais também não deverão sofrer influências por parte da volumetria do empreendimento.

Considerando as características do empreendimento, e a influência dos ventos característicos de Florianópolis, é esperada a possível ocorrência de 3 efeitos de destaque: Os Efeitos de Canalização e Venturi nos Ventos Sul, Noroeste e Nordeste, bem como o Efeito Esquina no Vento Sudoeste.

3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

Caracterização e análise da paisagem e patrimônio atual

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

O imóvel com a inscrição imobiliária 52.14.045.0507.001.590 localiza-se nas vizinhanças (a menos de 100 metros) de bem imóvel classificado na categoria de preservação P2 (referente ao Antigo Grupo Escolar Arquidiocesano São José, localizado na Rua Padre Roma, 404) através do Decreto Municipal 23.886/2022, e, inserido na Área de PreservaçãoCultural – APC-1 da Igreja de Santo Antônio – estipulada pela Lei Complementar 482/2014. Assim, se aplica o estabelecido no artigo 19 da Lei 1.202/74.

O Grupo Escolar São José — historicamente centro de educação pública — constitui um exemplo de edificação escolar tradicional no Centro de Florianópolis, possivelmente associado ao repertório escolar do início do século XX (nome e uso histórico).

Na AID, localizaram-se dois sítios arqueológicos, quais sejam a Fábrica de Pontas Rita Maria e a Igreja Nossa Senhora do Parto.

Foto 27 - Antiga Escola Arquidiocesana São José - Atual Colégio Tendência.

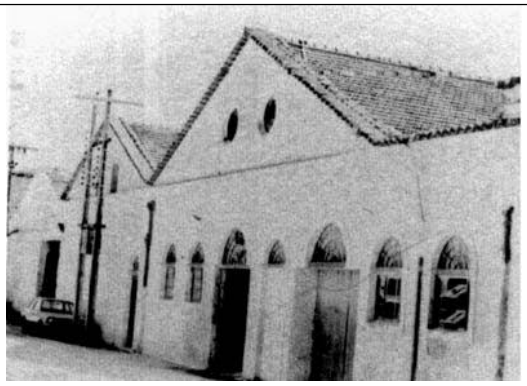


Foto 28 - Fábrica de Pontas Rita Maria
Fonte: Ponte VIva - disponível em:http://ponteviva.pmf.sc.gov.br/patrimonio.html/

Foto 29 - Igreja Nossa Senhora do Bom Parto

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)*
Elementos da Paisagem Urbana: Casas, Edifícios do entorno imediato. Impactos Causados: Obstrução visual de outros edifícios, cone de sombreamento e ventilação de casas do entorno imediato
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)*
Não se espera impactos em elementos do Patrimônio Natural.

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)*
No entanto, não se esperam impactos em elementos do Patrimônio Cultural.

Anexos:

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

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

Anexo 1 - Consulta de Viabilidade de Construção

CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

N° 059287/2025

Inscrição imobiliária: 52.14.045.0526.001
Endereço: AVENIDA RIO BRANCO (100850), 193
Bairro/Localidade:
Distrito administrativo: SEDE

Lei de Referência: **LC 482/2014**
Lei de Alteração: **LC 739/2023**

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

1. Informações Preliminares

O direito de construir

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

Existência de via pública oficial e de infraestrutura urbana

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

2. Zoneamento

MAPA DE ZONEAMENTO

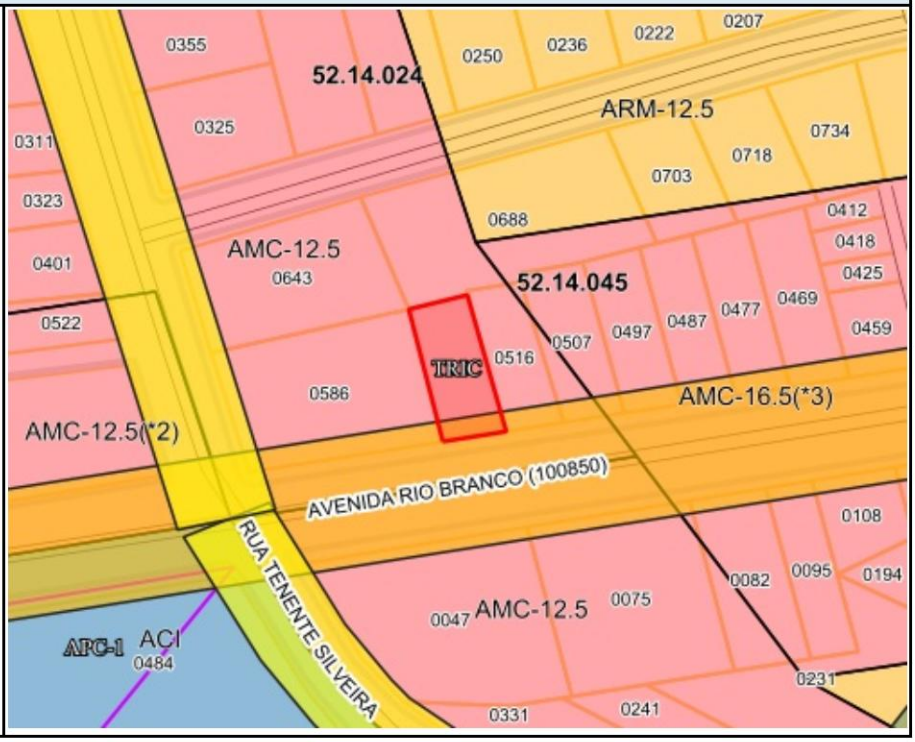
Zoneamento:
AMC - Área Mista Central

Sobrezoneamento:
Triângulo Central

Sistema Viário Projetado:
Coletora Insular

Área do Lote conforme Cadastro: 300.0 m²

Áreas do lote que sobrepõe a zona:
* AMC-12.5 - 100,00%



Número do Projeto Aprovado de Parcelamento do Solo: Não consta

Observações

ADI-II - O imóvel está inserido em área de desenvolvimento incentivado vinculadas a setores urbanos ampliados, verificar incentivos aplicáveis conforme Art. 295-O.

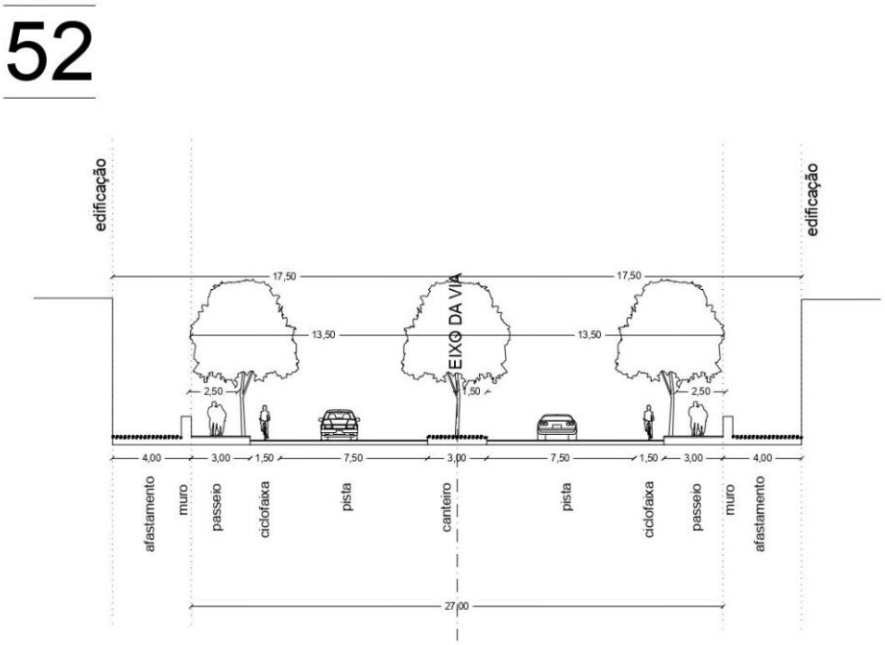
3. Sistema Viário

SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇAO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
AVENIDA RIO BRANCO (100850)	Coletora Insular CI-004(1)	27.00	17.50	13.50	3.00

Observações

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

Seção Transversal Via CI-004(1)



Denominação Oficial da(s) Via(s)

AVENIDA RIO BRANCO (100850): Lei 67/1950 - Lei nº 67/1950 - Fica prolongada a "Avenida Rio Branco" até a entrada da Ponte Hercílio Luz na parte compreendida entre os entroncamentos das ruas Filipe Schmidt e Duarte Schutel e o final da Avenida Adolfo konder.

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

Recuo Viário

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

Informações Complementares

*Do canteiro central

4. Adequação de Usos

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

ADEQUAÇÃO DE USOS

USO(S) SOLICITADO(S)	ZONEAMENTO(S)	ADEQUAÇÃO
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	AMC-12.5 - Área Mista Central	Adequado ao zoneamento

5. Limites de Ocupação

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR OODC (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
Macro Área de Usos Urbanos	AMC-12.5	10	2	50%	70%	46	52	1	1	4.38	0.73	1	7.11

(A) Para cálculo de número de pavimentos, não são considerados: subsolos; sobrelojas; mezaninos; telhados; terraços; sótãos em residências unifamiliares; pavimentos de cobertura, as casas de máquinas, as chaminés, as caixas d´água e as demais instalações de serviço e segurança e proteção contra incêndio implantadas na cobertura e entrepiso técnico, conforme Art. 66 da LC 482/2014.

(A1) Número Máximo de Pavimentos da edificação quando não utilizado o instrumento de Transferência do Direito de Construir.

(A2) O acréscimo do Número Máximo de Pavimentos através do instrumento de Transferência do Direito de Construir (TDC) se soma ao Número Máximo de Pavimentos Padrão, ensejando acréscimo de Coeficiente de Aproveitamento nos termos da observação (G4).

(B) Nas edificações de 6 (seis) ou mais pavimentos, a Taxa de Ocupação Máxima informada é válida para subsolos, 1º e 2º pavimentos. Os demais pavimentos terão Taxa de Ocupação Máxima calculada pela fórmula '(40-NP)%', onde 'NP' é o Número de Pavimentos efetivamente utilizado.

(C) Aplica-se Taxa de Ocupação diferenciada para os embasamentos e subsolos, conforme o Art. 71 da LC 482/2014.

(D) Áreas permeáveis estão definidas no Art. 72 da LC 482/2014.

(E) Altura máxima de fachada é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o nível da laje de cobertura do último pavimento, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsiderados os sótãos, pavimentos de cobertura, chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.

(F) Altura máxima de cumeeira é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o cimo da edificação, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsideradas as chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.

(G) As áreas não computáveis no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento estão listadas no Art. 69 da LC 482/2014.

(G1) Valor de referência para avaliar o cumprimento da função social da propriedade urbana.

(G2) Valor que define a área máxima a ser edificada proporcionalmente à superfície do terreno, sem a necessidade de uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir (OODC).

(G3) Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento a ser utilizado mediante aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

(G4) O Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento através do instrumento de Transferência do Direito de Construir enseja acréscimo de Número Máximo de Pavimentos nos termos da observação (A2)

(G5) O Coeficiente de Aproveitamento Adicional para Subsolos será obtido por meio do instrumento Transferência do Direito de Construir (TDC).

(G6) Coeficiente de Aproveitamento máximo a ser utilizado pela edificação. Soma dos Coeficientes das colunas G2, G3, G4 e G5.

(OODC) As edificações de três ou mais pavimentos que fizerem uso da outorga onerosa do direito de construir poderão aumentar em até trinta por cento a taxa de ocupação (TOx1,3), com exceção dos pavimentos que possuem taxa de ocupação diferenciada prevista no art. 71 da LC 482/2014 e das edificações que fizerem uso do incentivo de Uso Misto, conforme Art. 70-A da LC 482/2014.

(INCENTIVOS) Os incentivos previstos nos Art. 291-A, 292 e 295-A a 295-T da LC 482/2014 poderão alterar os limites de ocupação previstos no **Anexo F01 – Tabela de Limites de Ocupação** Para verificar as possibilidades de aplicação dos **Incentivos**, acesse o link.

Afastamento Frontal

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

Afastamentos Laterais e de Fundos

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

Vagas de Estacionamento

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

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

Subsolos

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

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

A OODC é a contrapartida devida ao Município pelo direito de construir acima do CA Básico igual a um. A contrapartida deverá ser calculada com base na fórmula de cálculo estabelecida na **Lei n. 755/2023.**
O imóvel em questão tem os seguintes valores de m² na Planta Genérica de Valores Urbanísticos (Decreto Municipal n. 25.888/2023):
Residencial R$/m² 692.25
Não Residencial R$/m² 553.8

6. Restrições ambientais

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

7. Outras restrições e/ou Condicionantes

OUTRAS RESTRIÇÕES E/OU CONDICIONANTES	
VALA DE DRENAGEM	Havendo vala de drenagem no imóvel ou em suas proximidades, a Secretaria Municipal de Infraestrutura deverá ser consultada quanto aos afastamentos exigidos.
BEM PROTEGIDO mapa_imoveis_tombados	O imóvel encontra-se a menos de 100 m de bem imóvel tombado, devendo atender ao artigo 19 da Lei 1202 de 1974.
SÍTIO ARQUEOLÓGICO	No decorrer da escavação do terreno, caso constatada a existência de quaisquer elementos de interesse arqueológico ou pré-histórico, histórico, artístico ou numismático, o IPHAN e o SEPHAN deverão ser imediatamente comunicados e deverão ser suspensas as atividades na área, para que sejam seguidos os trâmites legais, visando cumprir com o disposto na **Lei Federal n. 3.924/1961** e na **Lei Complementar Municipal n. 325/2008**.
AÇÃO CIVIL PÚBLICA	Todas as condições ou impedimentos para o licenciamento de obras incidentes sobre o imóvel territorial, impostas por atos da justiça, devem ser respeitadas.
As informações aqui contidas não são conclusivas, e, portanto, não substituem a análise das condições específicas de cada caso quanto a eventuais restrições incidentes no imóvel que devem ser verificadas no local pelos interessados.	

8. Informações Complementares

Diretrizes Urbanísticas - DIURB

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

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

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

Modo de Licenciamento para Obra

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

ATENÇÃO: O imóvel em questão é EXCLUIDO do licenciamento declaratório pois o imóvel possui bem tombável ou está no seu entorno, o imóvel está inserido no raio de 250m de sítio arqueológico, conforme dispõe o Art. 7° da LC 707/2021.

Regularidade dominial do terreno

Os dados do imóvel – como endereço, área e dimensões do terreno – informados pelo requerente nos processos de aprovação de projeto e alvará de construção deverão estar de acordo com a realidade encontrada no local, com o Cadastro Imobiliário Municipal e com o título de

propriedade ou documento do possuidor. Se houver divergência, o requerente deverá providenciar as correções/atualizações necessárias junto ao Cadastro Municipal e/ou ao Cartório de Registro de Imóveis previamente ao pedido de aprovação de projeto e/ou licenciamento da obra.

Resíduos Sólidos

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

Calçada

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

Acessibilidade

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

Observações:

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

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

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano
Telefone: (48) 3251-4968
E-mail consulta.smdu@pmf.sc.gov.br

Secretaria Municipal do Continente
Telefone: (48) 3271-7925

Para mais informações, acesse o site da SMHDU.		
Responsável pela Emissão Internet PMF – Prefeitura Municipal de Florianópolis	**Data de Emissão** **03-12-2025** **ESTA CONSULTA É VÁLIDA POR 30 DIAS**	
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO, ESCANEIE O QRCODE AO LADO COM O SEU CELULAR E CERTIFIQUE-SE DE QUE O DOCUMENTO SE ENCONTRA DISPONÍVEL NO SISTEMA RASTREABILIDADE DA PMF EM SUA INTEGRIDADE.		

CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

N° 059288/2025

Inscrição imobiliária: 52.14.045.0516.002
Endereço: AVENIDA RIO BRANCO (100850), 203
Bairro/Localidade:
Distrito administrativo: SEDE

Lei de Referência: **LC 482/2014**
Lei de Alteração: **LC 739/2023**

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

1. Informações Preliminares

O direito de construir

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

Existência de via pública oficial e de infraestrutura urbana

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

2. Zoneamento

MAPA DE ZONEAMENTO

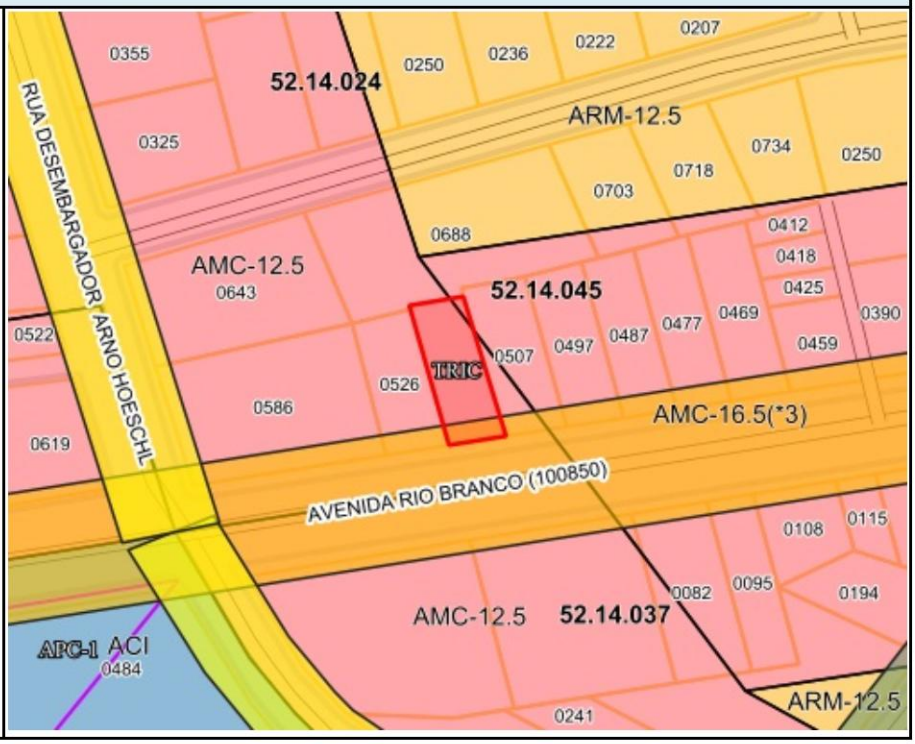
Zoneamento:
AMC - Área Mista Central

Sobrezoneamento:
Triângulo Central

Sistema Viário Projetado:
Coletora Insular

Área do Lote conforme Cadastro: 300.0 m²

Áreas do lote que sobrepõe a zona:
* AMC-12.5 - 96,95%
* AMC-16.5(*3) - 3,05%



Número do Projeto Aprovado de Parcelamento do Solo: Não consta

Observações

ADI-II - O imóvel está inserido em área de desenvolvimento incentivado vinculadas a setores urbanos ampliados, verificar incentivos aplicáveis conforme Art. 295-O.

(*3) Permitido oito pavimentos, podendo o número máximo de pavimentos (A2) chegar a dezesseis pavimentos somente se o acesso de veículos for feito por: I) via local, mediante diretrizes com solução específica de acesso de veículos ao terreno e critérios de ocupação dos afastamentos, ou; II) mediante ampliação dos recuos sobre o afastamento previsto da via principal.

3. Sistema Viário

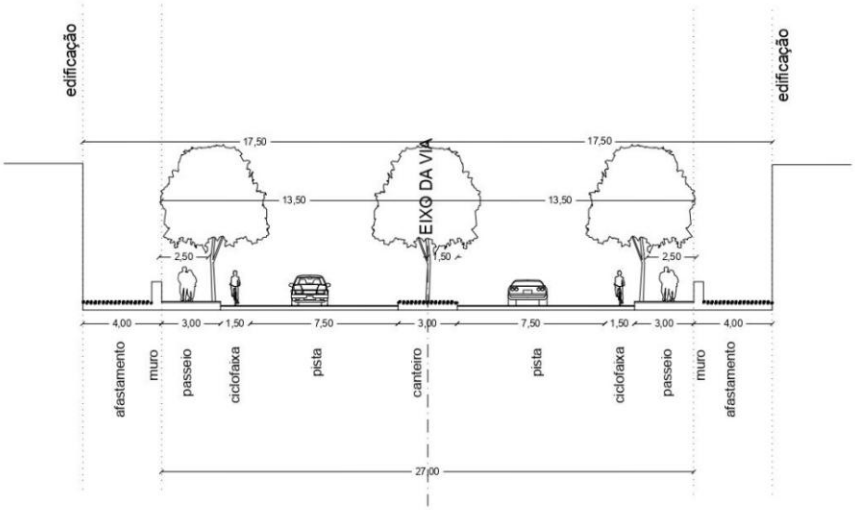
SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇAO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
AVENIDA RIO BRANCO (100850)	Coletora Insular CI-004(1)	27.00	17.50	13.50	3.00

Observações

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

Seção Transversal Via CI-004(1)

52



Denominação Oficial da(s) Via(s)

AVENIDA RIO BRANCO (100850): Lei 67/1950 - Lei nº 67/1950 - Fica prolongada a "Avenida Rio Branco" até a entrada da Ponte Hercílio Luz na parte compreendida entre os entroncamentos das ruas Filipe Schmidt e Duarte Schutel e o final da Avenida Adolfo konder.

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

Recuo Viário

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

Informações Complementares

*Do canteiro central

4. Adequação de Usos

A adequação do(s) uso(s) para cada zoneamento está estabelecida no **Anexo F02** parte integrante da LC 482/2014, e **não é conclusiva**

quanto à possibilidade de edificar no terreno. Nos casos em que o uso for adequado ao zoneamento, deverão ser atendidas as demais restrições e condicionantes incidentes.

ADEQUAÇÃO DE USOS		
USO(S) SOLICITADO(S)	**ZONEAMENTO(S)**	**ADEQUAÇÃO**
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	AMC-12.5 - Área Mista Central	Adequado ao zoneamento
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	AMC-16.5(*3) - Área Mista Central	Adequado ao zoneamento

Observações:

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

5. Limites de Ocupação

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	**ÁREAS**	**Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)**		**T.O. MÁX. (B) (C)**	**T.I. MÁX. (D)**	**ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)**	**ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)**	**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)**					
		PADRÃO (A1)	**ACRÉSCIMO POR TDC (A2)**					**MÍN. (G1)**	**BÁSICO (G2)**	**ACRÉSCIMO POR OODC (G3)**	**ACRÉSCIMO POR TDC (G4)**	**SUBSOLO (G5)**	**MÁX. TOTAL (G6)**
Macro Área de Usos Urbanos	AMC-12.5	10	2	50%	70%	46	52	1	1	4.38	0.73	1	7.11
Macro Área de Usos Urbanos	AMC-16.5(*3)	12	4	50%	70%	61	67	1	1	5.1	1.29	1	8.39

(A) Para cálculo de número de pavimentos, não são considerados: subsolos; sobrelojas; mezaninos; telhados; terraços; sótãos em residências unifamiliares; pavimentos de cobertura, as casas de máquinas, as chaminés, as caixas d´água e as demais instalações de serviço e segurança e proteção contra incêndio implantadas na cobertura e entrepiso técnico, conforme Art. 66 da LC 482/2014.

(A1) Número Máximo de Pavimentos da edificação quando não utilizado o instrumento de Transferência do Direito de Construir.

(A2) O acréscimo do Número Máximo de Pavimentos através do instrumento de Transferência do Direito de Construir (TDC) se soma ao Número Máximo de Pavimentos Padrão, ensejando acréscimo de Coeficiente de Aproveitamento nos termos da observação (G4).

(B) Nas edificações de 6 (seis) ou mais pavimentos, a Taxa de Ocupação Máxima informada é válida para subsolos, 1º e 2º pavimentos. Os demais pavimentos terão Taxa de Ocupação Máxima calculada pela fórmula '(40-NP)%', onde 'NP' é o Número de Pavimentos efetivamente utilizado.

(C) Aplica-se Taxa de Ocupação diferenciada para os embasamentos e subsolos, conforme o Art. 71 da LC 482/2014.

(D) Áreas permeáveis estão definidas no Art. 72 da LC 482/2014.

(E) Altura máxima de fachada é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o nível da laje de cobertura do último pavimento, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsiderados os sótãos, pavimentos de cobertura, chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.

(F) Altura máxima de cumeeira é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o cimo da edificação, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsideradas as chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.

(G) As áreas não computáveis no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento estão listadas no Art. 69 da LC 482/2014.

(G1) Valor de referência para avaliar o cumprimento da função social da propriedade urbana.

(G2) Valor que define a área máxima a ser edificada proporcionalmente à superfície do terreno, sem a necessidade de uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir (OODC).

(G3) Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento a ser utilizado mediante aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

(G4) O Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento através do instrumento de Transferência do Direito de Construir enseja acréscimo de Número Máximo de Pavimentos nos termos da observação (A2)

(G5) O Coeficiente de Aproveitamento Adicional para Subsolos será obtido por meio do instrumento Transferência do Direito de Construir (TDC).

(G6) Coeficiente de Aproveitamento máximo a ser utilizado pela edificação. Soma dos Coeficientes das colunas G2, G3, G4 e G5.

(OODC) As edificações de três ou mais pavimentos que fizerem uso da outorga onerosa do direito de construir poderão aumentar em até trinta por cento a taxa de ocupação (TOx1,3), com exceção dos pavimentos que possuem taxa de ocupação diferenciada prevista no art. 71 da LC 482/2014 e das edificações que fizerem uso do incentivo de Uso Misto, conforme Art. 70-A da LC 482/2014.

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR OODC (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
(INCENTIVOS) Os incentivos previstos nos Art. 291-A, 292 e 295-A a 295-T da LC 482/2014 poderão alterar os limites de ocupação previstos no **Anexo F01 – Tabela de Limites de Ocupação** Para verificar as possibilidades de aplicação dos **Incentivos**, acesse o link.													
(*3) Permitido oito pavimentos, podendo o número máximo de pavimentos (A2) chegar a dezesseis pavimentos somente se o acesso de veículos for feito por: I) via local, mediante diretrizes com solução específica de acesso de veículos ao terreno e critérios de ocupação dos afastamentos, ou; II) mediante ampliação dos recuos sobre o afastamento previsto da via principal.													

Afastamento Frontal

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

Afastamentos Laterais e de Fundos

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

Vagas de Estacionamento

O número mínimo de vagas de estacionamento é estabelecido nos Art. 79 e 79-A e no **Anexo E01** da LC 482/2014.
A classificação dos empreendimentos como Polos Geradores de Tráfego (PGT) está estabelecida no **Anexo E02** parte integrante da LC 482/2014.

Subsolos

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

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

A OODC é a contrapartida devida ao Município pelo direito de construir acima do CA Básico igual a um. A contrapartida deverá ser calculada com base na fórmula de cálculo estabelecida na **Lei n. 755/2023.**
O imóvel em questão tem os seguintes valores de m² na Planta Genérica de Valores Urbanísticos (Decreto Municipal n. 25.888/2023):
Residencial R$/m² 692.25
Não Residencial R$/m² 553.8

6. Restrições ambientais

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

7. Outras restrições e/ou Condicionantes

OUTRAS RESTRIÇÕES E/OU CONDICIONANTES	
VALA DE DRENAGEM	Havendo vala de drenagem no imóvel ou em suas proximidades, a Secretaria Municipal de Infraestrutura deverá ser consultada quanto aos afastamentos exigidos.
BEM PROTEGIDO mapa_imoveis_tombados	O imóvel encontra-se a menos de 100 m de bem imóvel tombado, devendo atender ao artigo 19 da Lei 1202 de 1974.
SÍTIO ARQUEOLÓGICO	No decorrer da escavação do terreno, caso constatada a existência de quaisquer elementos de interesse arqueológico ou pré-histórico, histórico, artístico ou numismático, o IPHAN e o SEPHAN deverão ser imediatamente comunicados e deverão ser suspensas as atividades na área, para que sejam seguidos os trâmites legais, visando cumprir com o disposto na **Lei Federal n. 3.924/1961** e na **Lei Complementar Municipal n. 325/2008**.
AÇÃO CIVIL PÚBLICA	Todas as condições ou impedimentos para o licenciamento de obras incidentes sobre o imóvel territorial, impostas por atos da justiça, devem ser respeitadas.
As informações aqui contidas não são conclusivas, e, portanto, não substituem a análise das condições específicas de cada caso quanto a eventuais restrições incidentes no imóvel que devem ser verificadas no local pelos interessados.	

8. Informações Complementares

Diretrizes Urbanísticas - DIURB

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

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

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

Modo de Licenciamento para Obra

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

ATENÇÃO: O imóvel em questão é EXCLUIDO do licenciamento declaratório pois o imóvel possui bem tombável ou está no seu entorno, o imóvel está inserido no raio de 250m de sítio arqueológico, conforme dispõe o Art. 7° da LC 707/2021.

Regularidade dominial do terreno

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

Resíduos Sólidos

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

Calçada

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

Acessibilidade

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

Observações:

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

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

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano
Telefone: (48) 3251-4968
E-mail consulta.smdu@pmf.sc.gov.br

Secretaria Municipal do Continente
Telefone: (48) 3271-7925

Para mais informações, acesse o site da SMHDU.		
Responsável pela Emissão Internet PMF – Prefeitura Municipal de Florianópolis	**Data de Emissão** **03-12-2025** **ESTA CONSULTA É VÁLIDA POR 30 DIAS**	
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO, ESCANEIE O QRCODE AO LADO COM O SEU CELULAR E CERTIFIQUE-SE DE QUE O DOCUMENTO SE ENCONTRA DISPONÍVEL NO SISTEMA RASTREABILIDADE DA PMF EM SUA INTEGRIDADE.		

CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

N° 059291/2025

Inscrição imobiliária: 52.14.045.0507.001

Endereço: AVENIDA RIO BRANCO (100850), 213

Bairro/Localidade:

Distrito administrativo: SEDE

Lei de Referência: **LC 482/2014**

Lei de Alteração: **LC 739/2023**

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

1. Informações Preliminares

O direito de construir

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

Existência de via pública oficial e de infraestrutura urbana

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

2. Zoneamento

MAPA DE ZONEAMENTO

Zoneamento:

AMC - Área Mista Central

Sobrezoneamento:

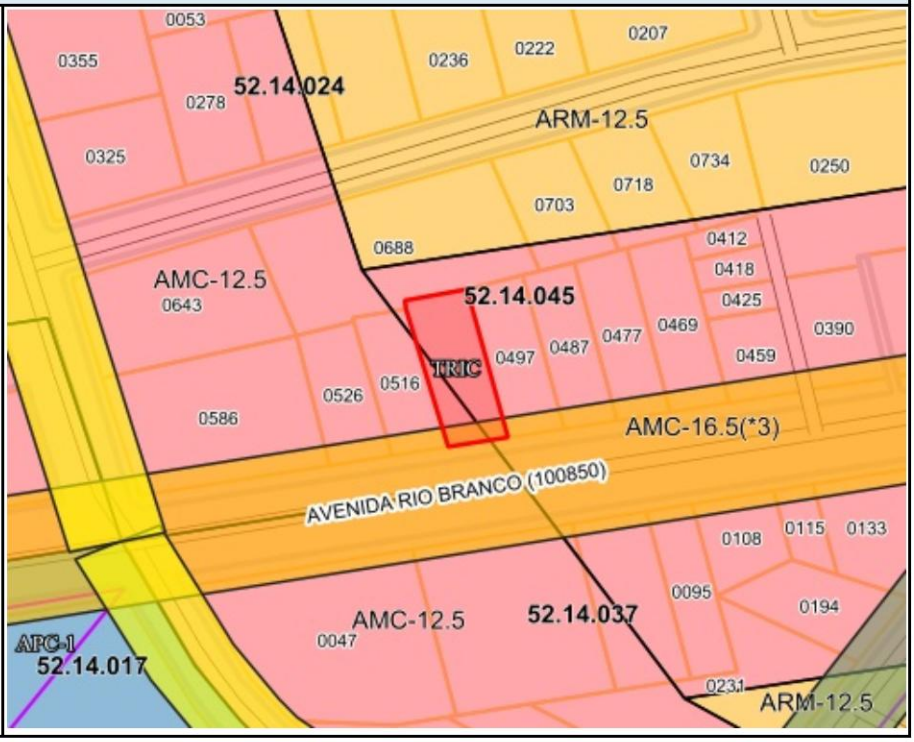
Triângulo Central

Sistema Viário Projetado:

Coletora Insular

Área do Lote conforme Cadastro: 330.0 m²

Áreas do lote que sobrepõe a zona:
* AMC-12.5 - 23,86%
* AMC-16.5(*3) - 76,14%



Número do Projeto Aprovado de Parcelamento do Solo: Não consta

Observações

ADI-II - O imóvel está inserido em área de desenvolvimento incentivado vinculadas a setores urbanos ampliados, verificar incentivos aplicáveis conforme Art. 295-O.

(*3) Permitido oito pavimentos, podendo o número máximo de pavimentos (A2) chegar a dezesseis pavimentos somente se o acesso de veículos for feito por: I) via local, mediante diretrizes com solução específica de acesso de veículos ao terreno e critérios de ocupação dos afastamentos, ou; II) mediante ampliação dos recuos sobre o afastamento previsto da via principal.

3. Sistema Viário

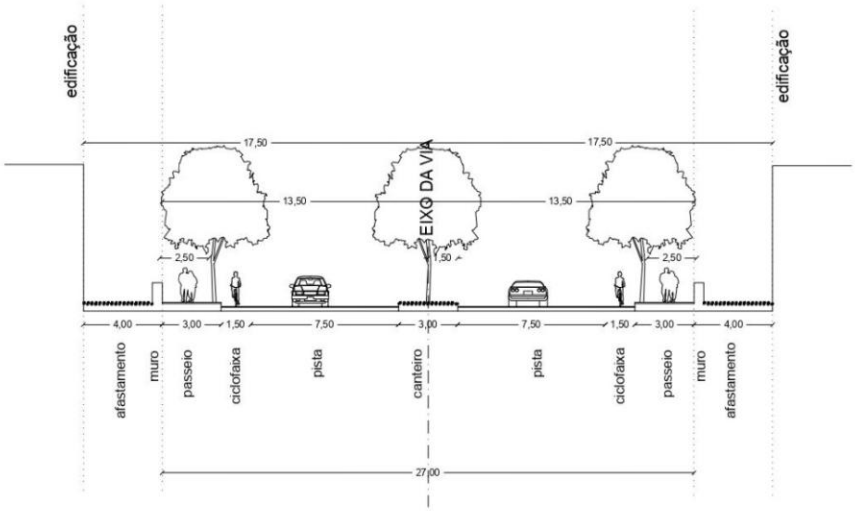
SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇAO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
AVENIDA RIO BRANCO (100850)	Coletora Insular CI-004(1)	27.00	17.50	13.50	3.00

Observações

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

Seção Transversal Via CI-004(1)

52



Denominação Oficial da(s) Via(s)

AVENIDA RIO BRANCO (100850): Lei 67/1950 - Lei nº 67/1950 - Fica prolongada a "Avenida Rio Branco" até a entrada da Ponte Hercílio Luz na parte compreendida entre os entroncamentos das ruas Filipe Schmidt e Duarte Schutel e o final da Avenida Adolfo konder.

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

Recuo Viário

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

Informações Complementares

*Do canteiro central

4. Adequação de Usos

A adequação do(s) uso(s) para cada zoneamento está estabelecida no **Anexo F02** parte integrante da LC 482/2014, e **não é conclusiva**

quanto à possibilidade de edificar no terreno. Nos casos em que o uso for adequado ao zoneamento, deverão ser atendidas as demais restrições e condicionantes incidentes.

ADEQUAÇÃO DE USOS		
USO(S) SOLICITADO(S)	**ZONEAMENTO(S)**	**ADEQUAÇÃO**
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	AMC-12.5 - Área Mista Central	Adequado ao zoneamento
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	AMC-16.5(*3) - Área Mista Central	Adequado ao zoneamento

Observações:

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

5. Limites de Ocupação

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	**ÁREAS**	**Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)**		**T.O. MÁX. (B) (C)**	**T.I. MÁX. (D)**	**ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)**	**ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)**	**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)**					
		PADRÃO (A1)	**ACRÉSCIMO POR TDC (A2)**					**MÍN. (G1)**	**BÁSICO (G2)**	**ACRÉSCIMO POR OODC (G3)**	**ACRÉSCIMO POR TDC (G4)**	**SUBSOLO (G5)**	**MÁX. TOTAL (G6)**
Macro Área de Usos Urbanos	AMC-12.5	10	2	50%	70%	46	52	1	1	4.38	0.73	1	7.11
Macro Área de Usos Urbanos	AMC-16.5(*3)	12	4	50%	70%	61	67	1	1	5.1	1.29	1	8.39

(A) Para cálculo de número de pavimentos, não são considerados: subsolos; sobrelojas; mezaninos; telhados; terraços; sótãos em residências unifamiliares; pavimentos de cobertura, as casas de máquinas, as chaminés, as caixas d´água e as demais instalações de serviço e segurança e proteção contra incêndio implantadas na cobertura e entrepiso técnico, conforme Art. 66 da LC 482/2014.

(A1) Número Máximo de Pavimentos da edificação quando não utilizado o instrumento de Transferência do Direito de Construir.

(A2) O acréscimo do Número Máximo de Pavimentos através do instrumento de Transferência do Direito de Construir (TDC) se soma ao Número Máximo de Pavimentos Padrão, ensejando acréscimo de Coeficiente de Aproveitamento nos termos da observação (G4).

(B) Nas edificações de 6 (seis) ou mais pavimentos, a Taxa de Ocupação Máxima informada é válida para subsolos, 1º e 2º pavimentos. Os demais pavimentos terão Taxa de Ocupação Máxima calculada pela fórmula '(40-NP)%', onde 'NP' é o Número de Pavimentos efetivamente utilizado.

(C) Aplica-se Taxa de Ocupação diferenciada para os embasamentos e subsolos, conforme o Art. 71 da LC 482/2014.

(D) Áreas permeáveis estão definidas no Art. 72 da LC 482/2014.

(E) Altura máxima de fachada é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o nível da laje de cobertura do último pavimento, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsiderados os sótãos, pavimentos de cobertura, chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.

(F) Altura máxima de cumeeira é a distância vertical entre o nível natural do terreno e o cimo da edificação, medida no ponto médio da fachada de menor cota altimétrica, desconsideradas as chaminés, casas de máquinas, antenas, reservatórios, helipontos, torres de equipamentos e demais equipamentos de serviço implantados na cobertura, conforme Art. 65 da LC 482/2014.

(G) As áreas não computáveis no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento estão listadas no Art. 69 da LC 482/2014.

(G1) Valor de referência para avaliar o cumprimento da função social da propriedade urbana.

(G2) Valor que define a área máxima a ser edificada proporcionalmente à superfície do terreno, sem a necessidade de uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir (OODC).

(G3) Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento a ser utilizado mediante aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

(G4) O Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento através do instrumento de Transferência do Direito de Construir enseja acréscimo de Número Máximo de Pavimentos nos termos da observação (A2)

(G5) O Coeficiente de Aproveitamento Adicional para Subsolos será obtido por meio do instrumento Transferência do Direito de Construir (TDC).

(G6) Coeficiente de Aproveitamento máximo a ser utilizado pela edificação. Soma dos Coeficientes das colunas G2, G3, G4 e G5.

(OODC) As edificações de três ou mais pavimentos que fizerem uso da outorga onerosa do direito de construir poderão aumentar em até trinta por cento a taxa de ocupação (TOx1,3), com exceção dos pavimentos que possuem taxa de ocupação diferenciada prevista no art. 71 da LC 482/2014 e das edificações que fizerem uso do incentivo de Uso Misto, conforme Art. 70-A da LC 482/2014.

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR OODC (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
(INCENTIVOS) Os incentivos previstos nos Art. 291-A, 292 e 295-A a 295-T da LC 482/2014 poderão alterar os limites de ocupação previstos no **Anexo F01 – Tabela de Limites de Ocupação** Para verificar as possibilidades de aplicação dos **Incentivos**, acesse o link.													
(*3) Permitido oito pavimentos, podendo o número máximo de pavimentos (A2) chegar a dezesseis pavimentos somente se o acesso de veículos for feito por: I) via local, mediante diretrizes com solução específica de acesso de veículos ao terreno e critérios de ocupação dos afastamentos, ou; II) mediante ampliação dos recuos sobre o afastamento previsto da via principal.													

Afastamento Frontal

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

Afastamentos Laterais e de Fundos

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

Vagas de Estacionamento

O número mínimo de vagas de estacionamento é estabelecido nos Art. 79 e 79-A e no **Anexo E01** da LC 482/2014.
A classificação dos empreendimentos como Polos Geradores de Tráfego (PGT) está estabelecida no **Anexo E02** parte integrante da LC 482/2014.

Subsolos

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

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

A OODC é a contrapartida devida ao Município pelo direito de construir acima do CA Básico igual a um. A contrapartida deverá ser calculada com base na fórmula de cálculo estabelecida na **Lei n. 755/2023.**
O imóvel em questão tem os seguintes valores de m² na Planta Genérica de Valores Urbanísticos (Decreto Municipal n. 25.888/2023):
Residencial R$/m² 692.25
Não Residencial R$/m² 553.8

6. Restrições ambientais

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

7. Outras restrições e/ou Condicionantes

OUTRAS RESTRIÇÕES E/OU CONDICIONANTES	
VALA DE DRENAGEM	Havendo vala de drenagem no imóvel ou em suas proximidades, a Secretaria Municipal de Infraestrutura deverá ser consultada quanto aos afastamentos exigidos.
BEM PROTEGIDO mapa_imoveis_tombados	O imóvel encontra-se a menos de 100 m de bem imóvel tombado, devendo atender ao artigo 19 da Lei 1202 de 1974.
SÍTIO ARQUEOLÓGICO	No decorrer da escavação do terreno, caso constatada a existência de quaisquer elementos de interesse arqueológico ou pré-histórico, histórico, artístico ou numismático, o IPHAN e o SEPHAN deverão ser imediatamente comunicados e deverão ser suspensas as atividades na área, para que sejam seguidos os trâmites legais, visando cumprir com o disposto na **Lei Federal n. 3.924/1961** e na **Lei Complementar Municipal n. 325/2008**.
AÇÃO CIVIL PÚBLICA	Todas as condições ou impedimentos para o licenciamento de obras incidentes sobre o imóvel territorial, impostas por atos da justiça, devem ser respeitadas.
As informações aqui contidas não são conclusivas, e, portanto, não substituem a análise das condições específicas de cada caso quanto a eventuais restrições incidentes no imóvel que devem ser verificadas no local pelos interessados.	

8. Informações Complementares

Diretrizes Urbanísticas - DIURB

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

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

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

Modo de Licenciamento para Obra

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

ATENÇÃO: O imóvel em questão é EXCLUIDO do licenciamento declaratório pois o imóvel possui bem tombável ou está no seu entorno, o imóvel está inserido no raio de 250m de sítio arqueológico, conforme dispõe o Art. 7° da LC 707/2021.

Regularidade dominial do terreno

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

Resíduos Sólidos

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

Calçada

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

Acessibilidade

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

Observações:

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

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

Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano
Telefone: (48) 3251-4968
E-mail consulta.smdu@pmf.sc.gov.br

Secretaria Municipal do Continente
Telefone: (48) 3271-7925

Para mais informações, acesse o site da SMHDU.		
Responsável pela Emissão Internet PMF – Prefeitura Municipal de Florianópolis	**Data de Emissão** **03-12-2025** **ESTA CONSULTA É VÁLIDA POR 30 DIAS**	
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO, ESCANEIE O QRCODE AO LADO COM O SEU CELULAR E CERTIFIQUE-SE DE QUE O DOCUMENTO SE ENCONTRA DISPONÍVEL NO SISTEMA RASTREABILIDADE DA PMF EM SUA INTEGRIDADE.		

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

Anexo II - Consulta de Viabilidade Ambiental

Consulta Ambiental

31/01/2026

Consulta N° 17698836655740/2026

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA RIO BRANCO (100850), 193	**DISTRITO ADMINISTRATIVO:** SEDE
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 52.14.045.0526.001.940	

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL TERRITORIAL		
Área do Terreno: 300.00 m²	**Ocupação:** Construído	**Ano de Construção:** 1990
Área Construída da unidade: 117.00 m²	**Topografia:** Declive	**Pedologia:** Firme

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS

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

O imóvel territorial não se encontra em Unidade de Conservação.

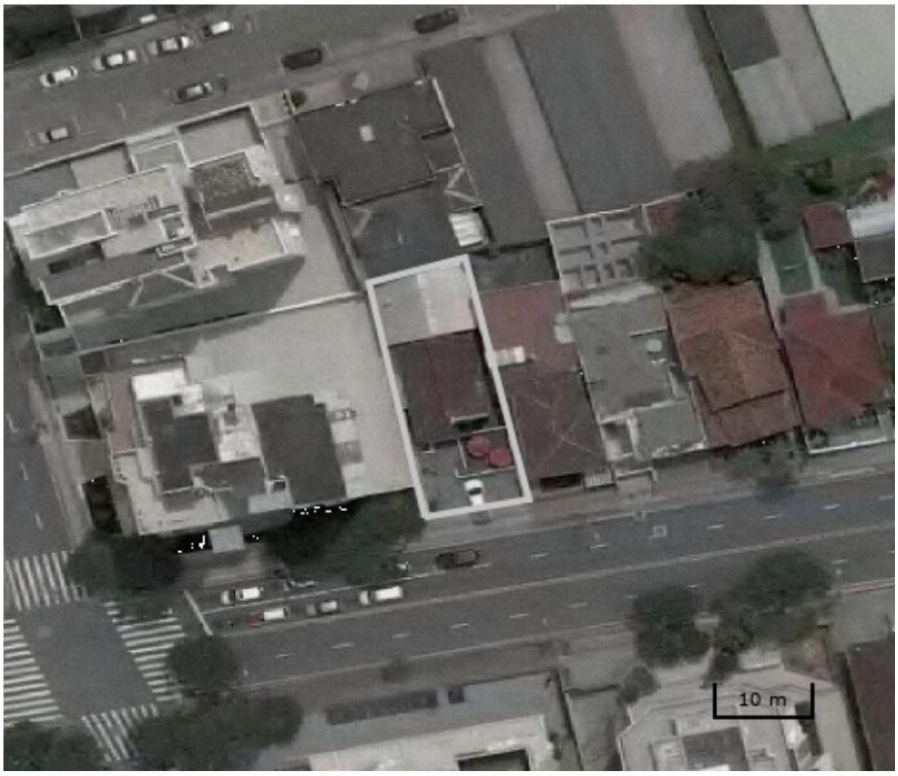


Figura 1: Mapa resumo das Restrições Ambientais Proibitivas incidentes no imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza)

Área do imóvel territorial: 302.87 m²

QUADRO 2: CONDICIONANTES AMBIENTAIS
Não foram identificadas Condicionantes Ambientais no imóvel territorial. Entretanto, ressalta-se que qualquer intervenção sobre a vegetação deve ser obrigatoriamente precedida de autorização específica da Floram.

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

Para mais informações, acesse o site da Floram.		
Responsável pela Informações FLORAM - Fundação Municipal do Meio Ambiente de Florianópolis http://geoportal.pmf.sc.gov.br/	**Data de emissão** 31/01/2026	

Consulta Ambiental

31/01/2026

Consulta N° 17698837311841/2026

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA RIO BRANCO (100850), 203	**DISTRITO ADMINISTRATIVO:** SEDE
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 52.14.045.0516.002.200	

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL TERRITORIAL		
Área do Terreno: 300.00 m²	**Ocupação:** Construído	**Ano de Construção:** 1996
Área Construída da unidade: 154.55 m²	**Topografia:** Declive	**Pedologia:** Firme

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS

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

O imóvel territorial não se encontra em Unidade de Conservação.

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

Área do imóvel territorial: 288.8 m²

QUADRO 2: CONDICIONANTES AMBIENTAIS
Não foram identificadas Condicionantes Ambientais no imóvel territorial. Entretanto, ressalta-se que qualquer intervenção sobre a vegetação deve ser obrigatoriamente precedida de autorização específica da Floram.

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

Para mais informações, acesse o site da Floram.		
Responsável pela Informações FLORAM - Fundação Municipal do Meio Ambiente de Florianópolis http://geoportal.pmf.sc.gov.br/	**Data de emissão** 31/01/2026	

Consulta Ambiental

31/01/2026

Consulta N° 17698837814084/2026

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA RIO BRANCO (100850), 213	**DISTRITO ADMINISTRATIVO:** SEDE
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 52.14.045.0507.001.590	

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL TERRITORIAL		
Área do Terreno: 330.00 m²	**Ocupação:** Construído	**Ano de Construção:** 1970
Área Construída da unidade: 77.00 m²	**Topografia:** Plano	**Pedologia:** Firme

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS

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

O imóvel territorial não se encontra em Unidade de Conservação.

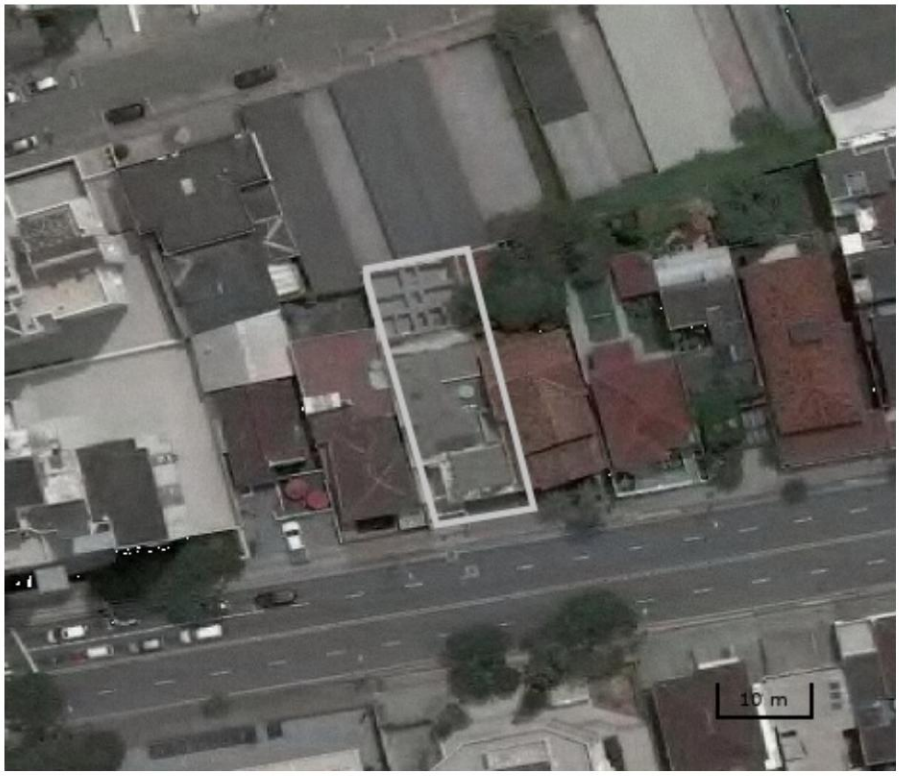


Figura 1: Mapa resumo das Restrições Ambientais Proibitivas incidentes no imóvel territorial (delimitado pelo polígono cinza)

Área do imóvel territorial: 345.19 m²

QUADRO 2: CONDICIONANTES AMBIENTAIS
Não foram identificadas Condicionantes Ambientais no imóvel territorial. Entretanto, ressalta-se que qualquer intervenção sobre a vegetação deve ser obrigatoriamente precedida de autorização específica da Floram.

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

Para mais informações, acesse o site da Floram.		
Responsável pela Informações FLORAM - Fundação Municipal do Meio Ambiente de Florianópolis http://geoportal.pmf.sc.gov.br/	**Data de emissão** 31/01/2026	

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

Anexo III - Consulta de Viabilidade Resíduos Sólidos

COMPROVANTE DE RESPOSTA

NÚMERO DO PROCESSO: PMF E 00282229/2025

TIPO DE TAREFA: Comunique-se

DATA DE CRIAÇÃO: 30/12/2025

DADOS DA RESPOSTA

USUÁRIO DE RESPOSTA: PATRICIA SCHLINDWEIN MANSKE

DATA DA RESPOSTA: 28/01/2026

ANEXOS INSERIDOS: PGRS_PARKSIDE_RIO_BRANCO_ART.pdf, PGRS_PARKSIDE_RIO_BRANCO_V1.pdf, PSRB-HID-ART 10275177-2.pdf, PSRB-PL-DEF-COMCAP-R00.pdf, PSRB-PL-FOR-COMCAP-R00.pdf, PSRB-PL-HID-001-SUB-R01.pdf, PSRB-PL-HID-002-TER-R01.pdf, PSRB-PL-MD-COMCAP-R00.pdf

Anexo IV - Consulta de Viabilidade Água

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE TÉCNICA

VIABILIDADE TÉCNICA (■) **ÁGUA** (□) **ESGOTO**

Superintendência: Regional Metropolitana - SRM
Gerência: Agência Florianópolis - SRM/AFLS
Protocolo n.º: 11/12/2024 08:56 009231
Status: Deferido
Código de serviço CASAN: 5934

Solicitante:

PARKSIDE RIO BRANCO SPE LTDA

DADOS DO EMPREENDIMENTO

Logradouro	Nº	Bairro	Município	Inscrição imobiliária
Av. Rio Branco	197	Centro	Florianólpolis	-

Descrição do empreendimento	Uso pretendido conforme Inf. Preliminares do Manual do Empreendedor	Nº de pavimentos
Residencial e Comercial Parkside Rio Branco	➢1000 m²	20

Unidades residenciais	Unidades não residenciais	Número de funcionários/ usuários	Nº de blocos/lotes	Área construída pretendida
126	05	-	01	7.955,54 m²

Quadro preenchido com informações fornecidas pelo interessado.

Pág. 01 de 03 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo CASAN 000047776/2025 e o código YFP993N3.

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Preenchimento facultativo.

PARECER TÉCNICO

A construção terá condições de ser atendida pelo sistema de abastecimento de água da CASAN, existente através da ***Av. Rio Branco.***

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

CONDICIONANTES

OBSERVAÇÕES

Foi considerado o volume informado pelo interessado no formulário (75,06 m³/dia)

Pág. 02 de 03 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo CASAN 000047776/2025 e o código YFP993N3.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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

- **Para EDIFICAÇÕES:** O empreendimento terá autorização para uso do sistema de abastecimento de água, podendo ser realizado de duas formas:

  - **Ligação Provisória de ¾":** pode ser solicitada mediante apresentação da documentação mínima exigida à uma ligação de categoria industrial. Neste caso, o usuário é responsável por solicitar o redimensionamento da ligação de água até 180 (cento e oitenta) dias após a finalização de sua obra, sendo que, ao fim do período de 24 meses, deverá ser realizada fiscalização da unidade a fim de identificar possíveis irregularidades;
  - **Ligação definitiva:** o empreendimento terá autorização para uso do sistema de abastecimento de água, desde que possua projeto analisado por esta Companhia, seguindo as atuais obrigações definidas no Manual do Empreendedor.

- Os processos de análise de projetos deverão seguir conforme abaixo:

  - Antes de submeter o projeto para análise, deve-se formalizar a abertura do protocolo de análise de projeto através do link *https://online.casan.com.br/servicos* ou presencialmente no setor de atendimento local;
  - Após realizada a abertura do protocolo de análise de projetos, submeter os materiais via **projetos-srmgops@casan.com.br;**
  - O projeto deverá obedecer ao Manual do Empreendedor disponível em *www.casan.com.br* no campo Documentos para Download;
  - Com exceção das ligações provisórias de ¾", somente após a análise do projeto será emitida a autorização de ligação de água;
  - A CASAN garantirá pressão mínima de operação na rede de 10 m.c.a.

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

O protocolo: **11/12/2024 08:56 009231** vigorará por 01 (um) ano, a partir da data de assinatura deste documento.

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE TÉCNICA

Nome: Guilherme Cardoso Vieira

Cargo: Engenheiro Sanitarista – (Gerente (FG27))

Matrícula: 9746-2

Pág. 03 de 03 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo CASAN 000047776/2025 e o código YFP993N3.

Assinaturas do documento

Código para verificação: **YFP993N3**

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

GUILHERME CARDOSO VIEIRA (CPF: 008.XXX.829-XX) em 14/01/2025 às 17:33:23
Emitido por: "SGP-e", emitido em 04/01/2021 - 10:13:01 e válido até 04/01/2121 - 10:13:01.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link https://sgpe.casan.com.br/portal-externo/conferencia-documento/Q0FTQU5fMV8wMDAwNDc3NI80Nzc2XzIwMjVfWUZQOTkzTjM= ou o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo **CASAN 00004776/2025** e o código **YFP993N3** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

Anexo V - Consulta de Viabilidade Esgotamento Sanitário

VIABILIDADE TÉCNICA SES

Companhia Catarinense de Águas e Saneamento

Superintendência da Região Metropolitana - SRM
Gerência Operacional - GOPS

casan

Protocolo nº 11/12/2024 09:00 009231
Status: Deferido

Código de serviço CASAN: --

Solicitante
Parkside Rio Branco SPE Ltda

DADOS DO EMPREENDIMENTO

Logradouro	nº	Bairro	Município	Inscrição imobiliária
Av. Rio Branco	197	Centro	Florianópolis	--

Descrição do empreendimento	Unidades residenciais unifamiliares	Unidades residenciais multifamiliares	Unidades não residenciais	Área edificável aproximada
Residencial e Comercial Parkside	126	--	140	7.955,54 m²

Quadro preenchido com informações fornecidas pelo interessado.

PARECER TÉCNICO

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

Tem condições de lançar o esgoto na rede pública de coleta de esgoto existente na Av. Rio Branco, Bairro Centro – Florianópolis/SC.

Pág. 01 de 02 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo CASAN 00106596/2024 e o código O96ZK67N.

Sistema de cobertura

Sistema de Esgotamento Sanitário Insular

Responsabilidades da Casan

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

Responsabilidades do usuário

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

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

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

Companhia Catarinense de Águas e Saneamento

Pág. 02 de 02 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo CASAN 00106596/2024 e o código O96ZK67N.

Assinaturas do documento

Código para verificação: **O96ZK67N**

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

LEONARDO PINTO SOUZA (CPF: 023.XXX.529-XX) em 16/01/2025 às 11:44:23
Emitido por: "SGP-e", emitido em 04/01/2021 - 10:20:52 e válido até 04/01/2121 - 10:20:52.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link https://sgpe.casan.com.br/portal-externo/conferencia-documento/Q0FTQU5fMV8wMDEwNjU5NI8xMDY1OTZfMjAyNF9POTZaSzY3Tg== ou o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo **CASAN 00106596/2024** e o código **O96ZK67N** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

Anexo VI - Consulta de Viabilidade Energia Elétrica

PARKSIDE RIO BRANCO SPE LTDA
Protocolo: 2093567405 -

Alertas

Viab.Forn.Energ.El.: 8063893078, Sol. viabilidade de fornecim. de energia

Editar | Novo | Novo de modelo | Copiar | Criar trans.subsequente | Anexar PDF | Novo anexo | ...

Detalhes | Endereço | Solicitação de Viabilidade de Fornecimento de Energ. El. | Canal de Envio | Histórico das operações | Pessoas/organizações envolvidas | Lista de verificação | Anexos | Operações associadas

Rua:	RIO BRANCO		197
Complemento:			
Ponto de Referência:			
Bairro:	FLORIANOPOLIS-CENTRO	Cidade:	FLORIANOPOLIS
Estado:	SC	País: BR	CEP: 88015-201

Solicitação de Viabilidade de Fornecimento de Energ. El.

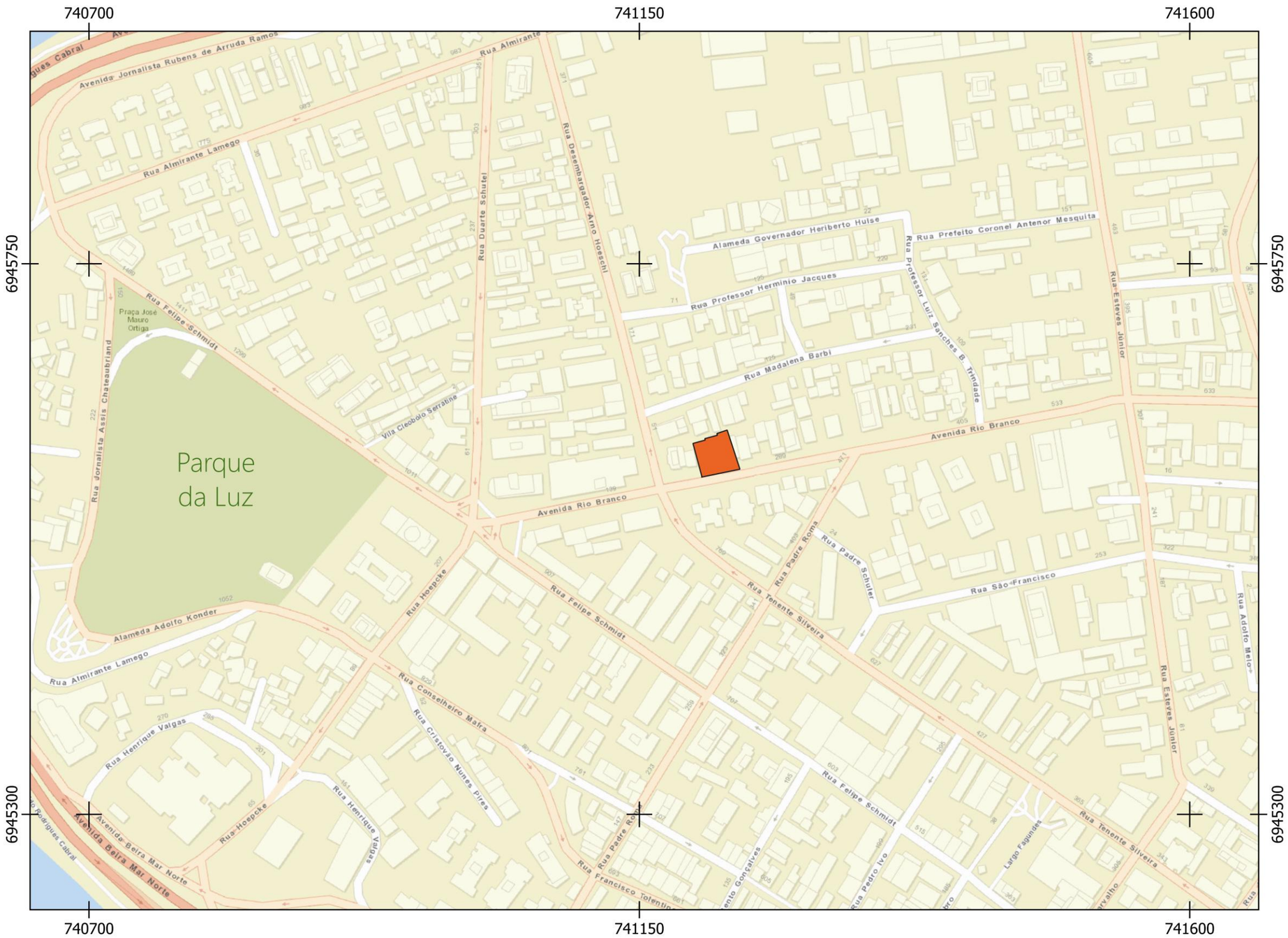
Nome do Empreendimento:	PARKSIDE RIO BRANCO			Área Total do Empreendimento [m²]:	009130
Quantidade de Fases:	3 - Trifásico	Classe de Tensão:	1 - BT	Carga instalada Total Provável [kW]:	4.075,00
Transformador da CELESC mai...	08098	Quantidade de Lotes:	001	Demanda Total Provável [kW]:	298,57
Coordenada Geográficas Y:				Coordenada Geográfica X:	

Canal de Envio

Canal de Envio:	E-mail		
Celular:	(48)99434-5094	Telefone:	
E-mail:	guilherme.hauptli@premiereengenharia.com		

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

Anexo VII - Mapas em alta resolução



LOCALIZAÇÃO

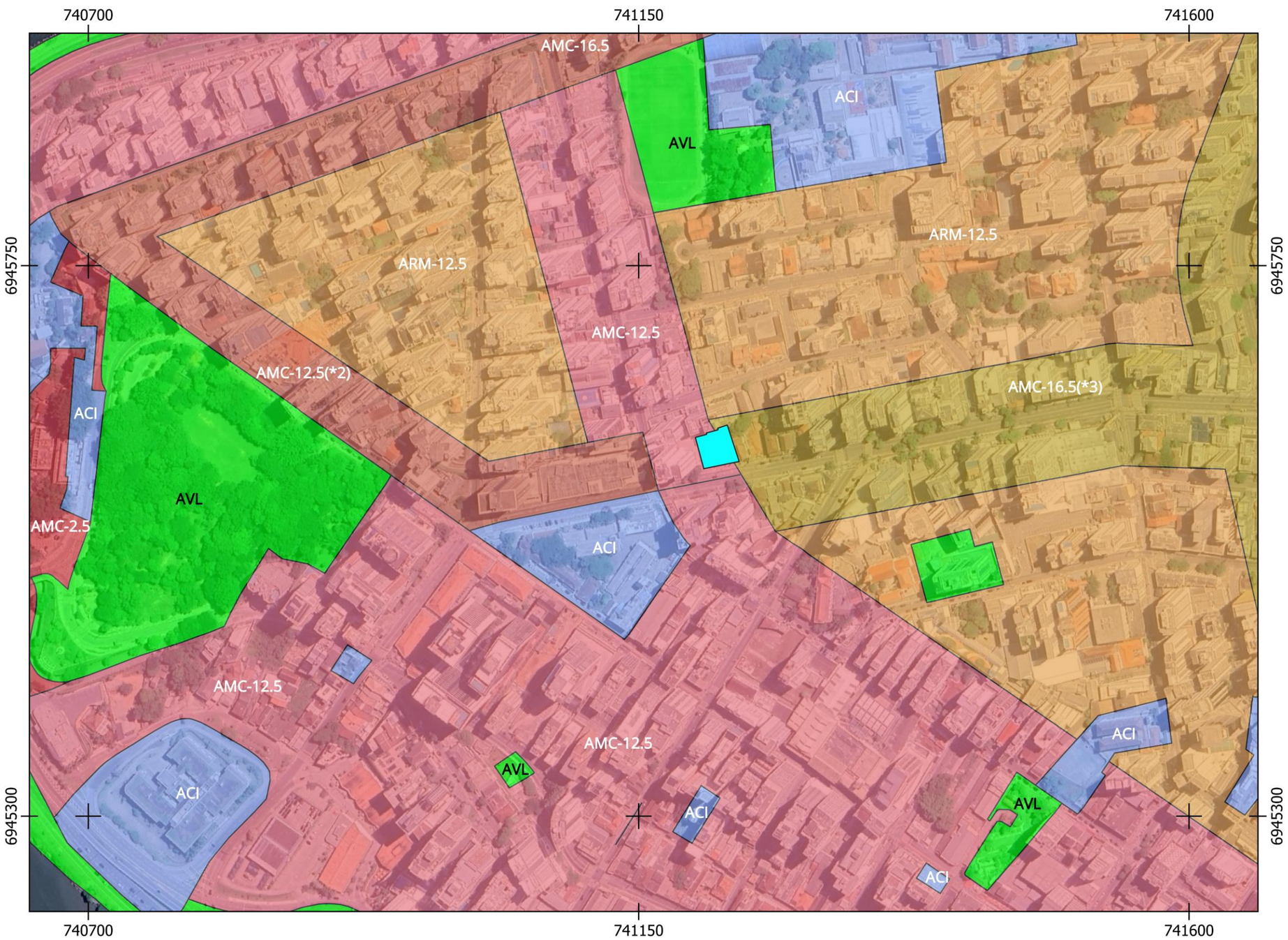
LEGENDA

Empreendimento

N

0 100 200 m

Figura 1	TÍTULO **PARKSIDE RIO BRANCO**	ENDEREÇO **Av. Rio Branco, 203**		TEMA: **Localização do Empreendimento** Sistema de Coordenadas Projeção: Universal Transversa de Mercator (UTM) Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fonte: ESRI Maps (2025)
	REQUERENTE **PARKSIDE RIO BRANCO SPE LTDA.**	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA **52.14.045.0526.001-940**	FOLHA **1/1**	
	RESP. TÉCNICA **Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4**	DATA **11 / 2025**	ESCALA **1: 3.500**	



LOCALIZAÇÃO

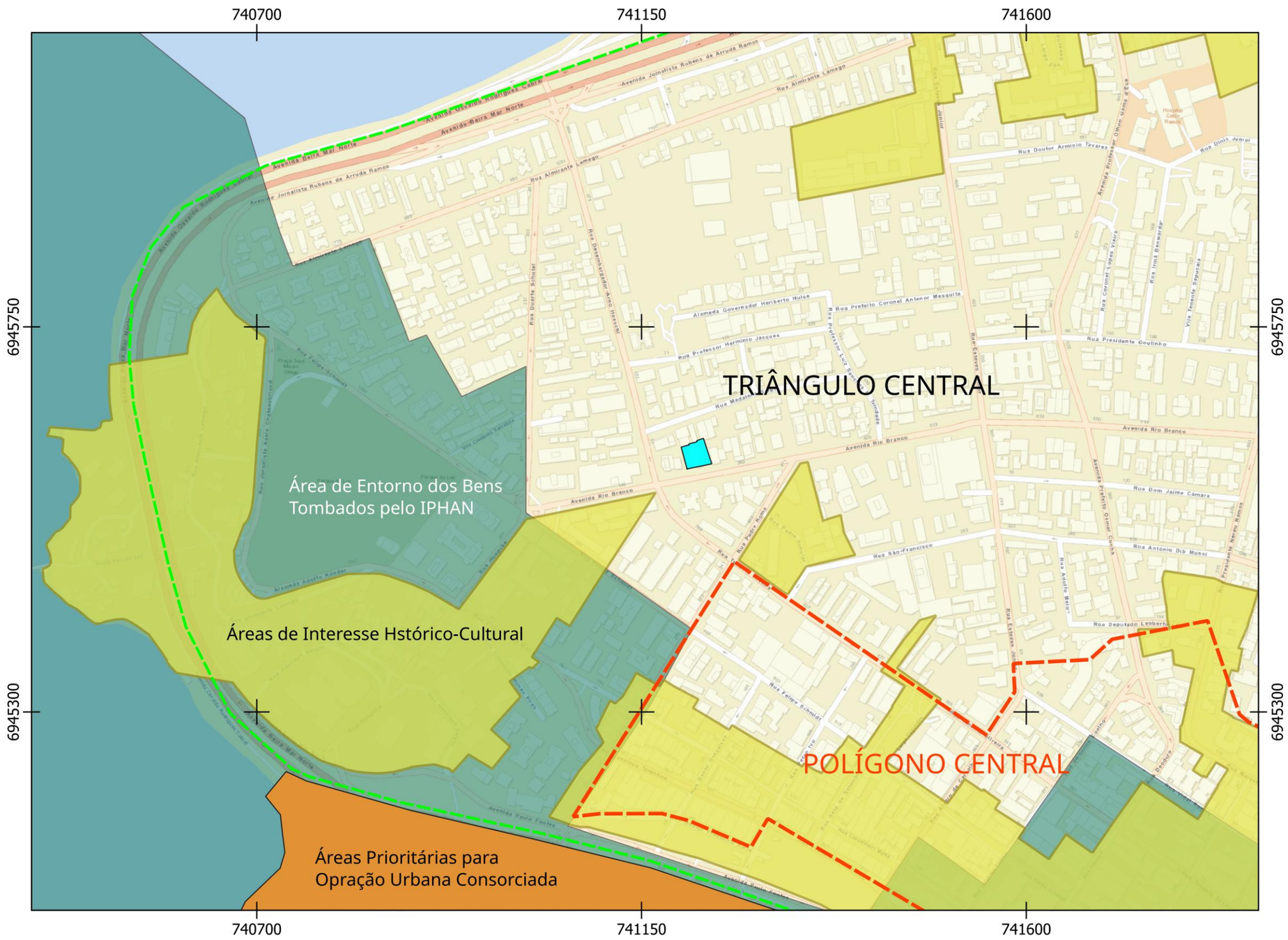
LEGENDA

- Empreendimento
- ACI
- AVL
- AMC 12.5
- AMC 12.5*2
- AMC 16.5*3
- ARM 12.5

N

0 100 200 m

Figura 2	TÍTULO **PARKSIDE RIO BRANCO**	ENDEREÇO **Av. Rio Branco, 203**		TEMA: **Zoneamento do Entorno**
	REQUERENTE **PARKSIDE RIO BRANCO SPE LTDA.**	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA **52.14.045.0526.001-940**	FOLHA **1/1**	Sistema de Coordenadas Projeção: Universal Transversa de Mercator (UTM) Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: Google Satellite (2025) / Geoportal PMF (2025) Decreto Municipal 25.877/2023
	RESP. TÉCNICA **Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4**	DATA **11 / 2025**	ESCALA **1: 3.500**	



LOCALIZAÇÃO

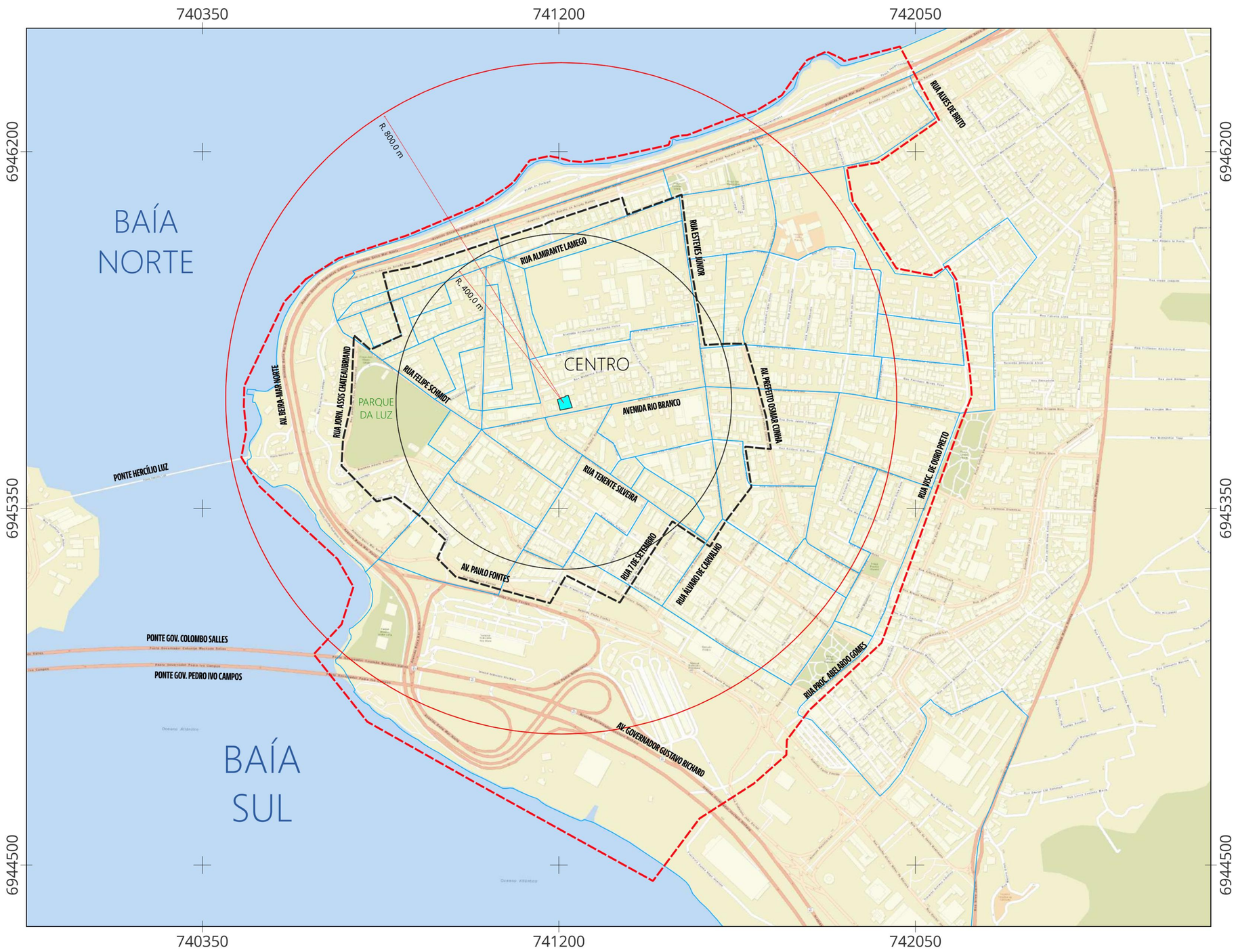
LEGENDA

- Empreendimento
- Sobrezoneamento
  - AEBT
  - APC-1
  - OUC-5
  - TRIC
  - POLC

N

0 100 200 m

Figura 3	TÍTULO **PARKSIDE RIO BRANCO**	ENDEREÇO **Av. Rio Branco, 203**		TEMA: **Sobrezoneamento do Entorno**
	REQUERENTE **PARKSIDE RIO BRANCO SPE LTDA.**	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA **52.14.045.0526.001-940**	FOLHA **1/1**	Sistema de Coordenadas Projeção: Universal Transversa de Mercator (UTM) Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: Google Satellite (2025) / Geoportal PMF (2025) Decreto Municipal 25.877/2023
	RESP. TÉCNICA **Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4**	DATA **11 / 2025**	ESCALA **1: 5.000**	



SITUAÇÃO

LEGENDA

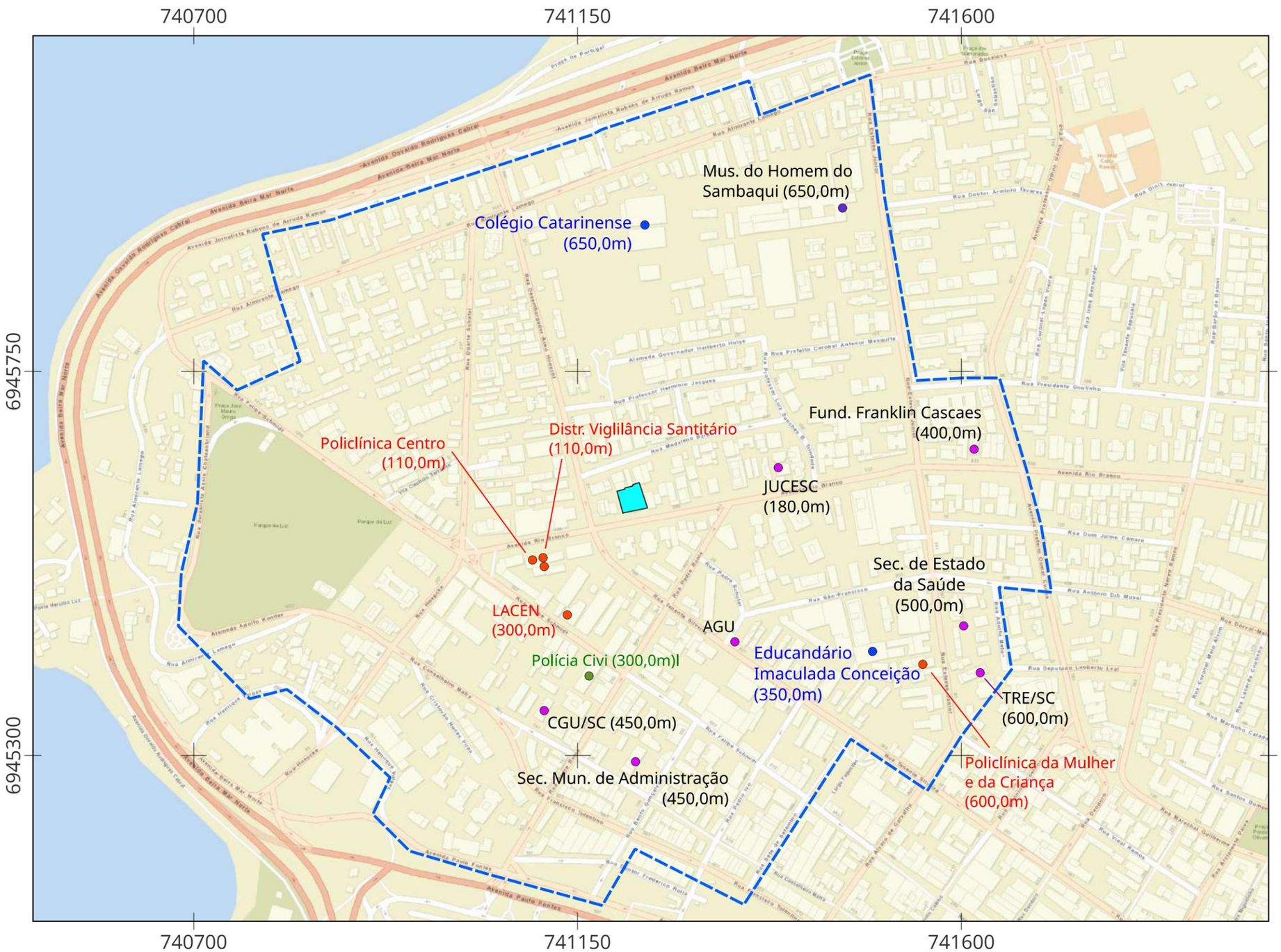
- Empreendimento
- Limites da AID
- Limites da AII
- Setores Censitários IBGE

N

0 250 500 m

Figura 4

TÍTULO: PARKSIDE RIO BRANCO	ENDEREÇO: Av. Rio Branco, 203		TEMA: **Delimitação da A.I.D. e A.I.I.**
REQUERENTE: PARKSIDE RIO BRANCO SPE LTDA.	INSC. IMOBILIÁRIA: 52.14.045.0526.001-940	FOLHA: 1/1	Sistema de Coordenadas Geográficas Projeção Transversa de Mercator Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: ESRI Maps (2025) / IBGE (2022) / IN 002/2025 - SMDU - Adaptado pelo autor.
RESP. TÉCNICA: Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4	DATA: 11 / 2025 — ESCALA: 1:7.000		



LOCALIZAÇÃO

LEGENDA

- Empreendimento
- AID

Equip. Comunitários
(Distância até o empr.)

- Segurança
- Saúde
- Esportivo
- Cultura
- Adm. Pública

N

0 100 200 m

Figura 11	TÍTULO **PARKSIDE RIO BRANCO**	ENDEREÇO **Av. Rio Branco, 203**	TEMA: **Equip. Comunitários na AID**
	REQUERENTE **PARKSIDE RIO BRANCO SPE LTDA.**	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA **52.14.045.0526.001-940**	FOLHA **1/1**
	RESP. TÉCNICA **Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4**	DATA **11 / 2025** ESCALA **1: 5.000**	Sistema de Coordenadas Projeção: Universal Transversa de Mercator (UTM) Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: ESRI Maps (2025) / Geoportal PMF (2025)

LOCALIZAÇÃO

LEGENDA

- AID
- Empreendimento
- rec_cultura

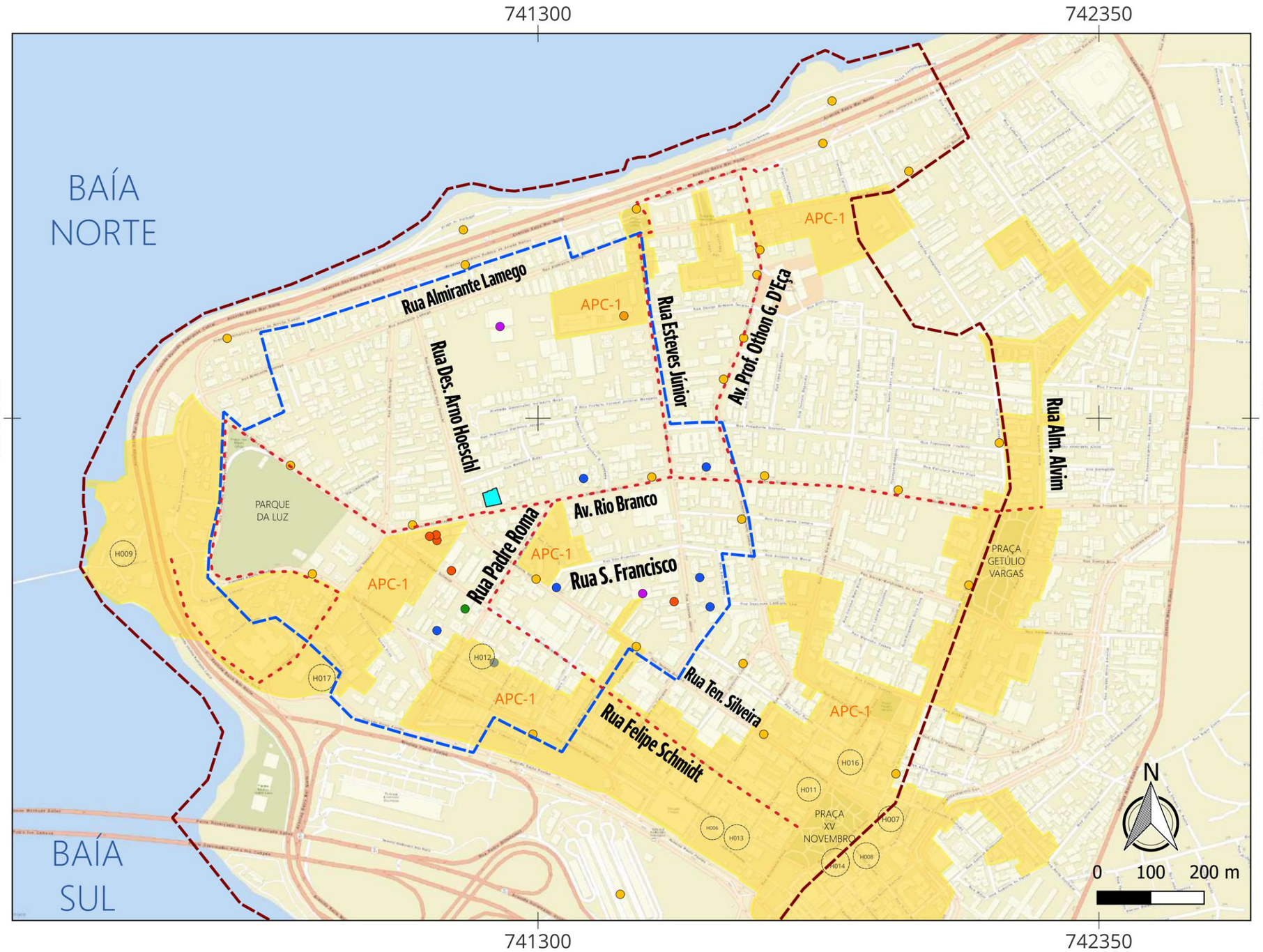
Uso dos Lotes na AID

- Comercial
- Mista
- Religioso
- Prestaçaoo de Serviço
- Residencial
- Institucional
- Terreno sem Uso
- Hoteleiro
- Área Verde

N

0 100 200 m

Figura 19	TÍTULO **PARKSIDE RIO BRANCO**	ENDEREÇO **Av. Rio Branco, 203**		TEMA: **Uso dos Lotes na AID**
	REQUERENTE **PARKSIDE RIO BRANCO SPE LTDA.**	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA **52.14.045.0526.001-940**	FOLHA **1/1**	Sistema de Coordenadas Projeção: Universal Transversa de Mercator (UTM) Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: Geoportal PMF / Levantamento do autor.
	RESP. TÉCNICA **Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4**	DATA **11 / 2025**	ESCALA **1: 5.000**	



LOCALIZAÇÃO

LEGENDA

- Empreendimento
- AID
- AII

Caminhabilidade (15 min. a partir do empreendimento)

- Rota Caminhabilidade
- APC-1
- Sítios IPHAN
- Pontos Transporte Público
- Equip. Segurança
- Equip. Saúde
- Equip. Esporte
- Equip. Cultura
- Equip. Convívio
- Equip. Assistência
- Equip. Adm. Pública

Figura 34	TÍTULO **PARKSIDE RIO BRANCO**	ENDEREÇO **Av. Rio Branco, 203**		TEMA: **Caminhabilidade no entorno**
	REQUERENTE **PARKSIDE RIO BRANCO SPE LTDA.**	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA **52.14.045.0526.001-940**	FOLHA **1/1**	Sistema de Coordenadas Projeção: Universal Transversa de Mercator (UTM) Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: ESRI Maps (2025) / Geoportal PMF (2025) / Anexo D03 - LCM 482/2014 /Elaborado pelo autor.
	RESP. TÉCNICA **Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4**	DATA **12 / 2025**	ESCALA **1: 8.000**	

LOCALIZAÇÃO

LEGENDA

- Empreendimento
- AID

Rede de Espaços Públicos
(Distância até o empr.)

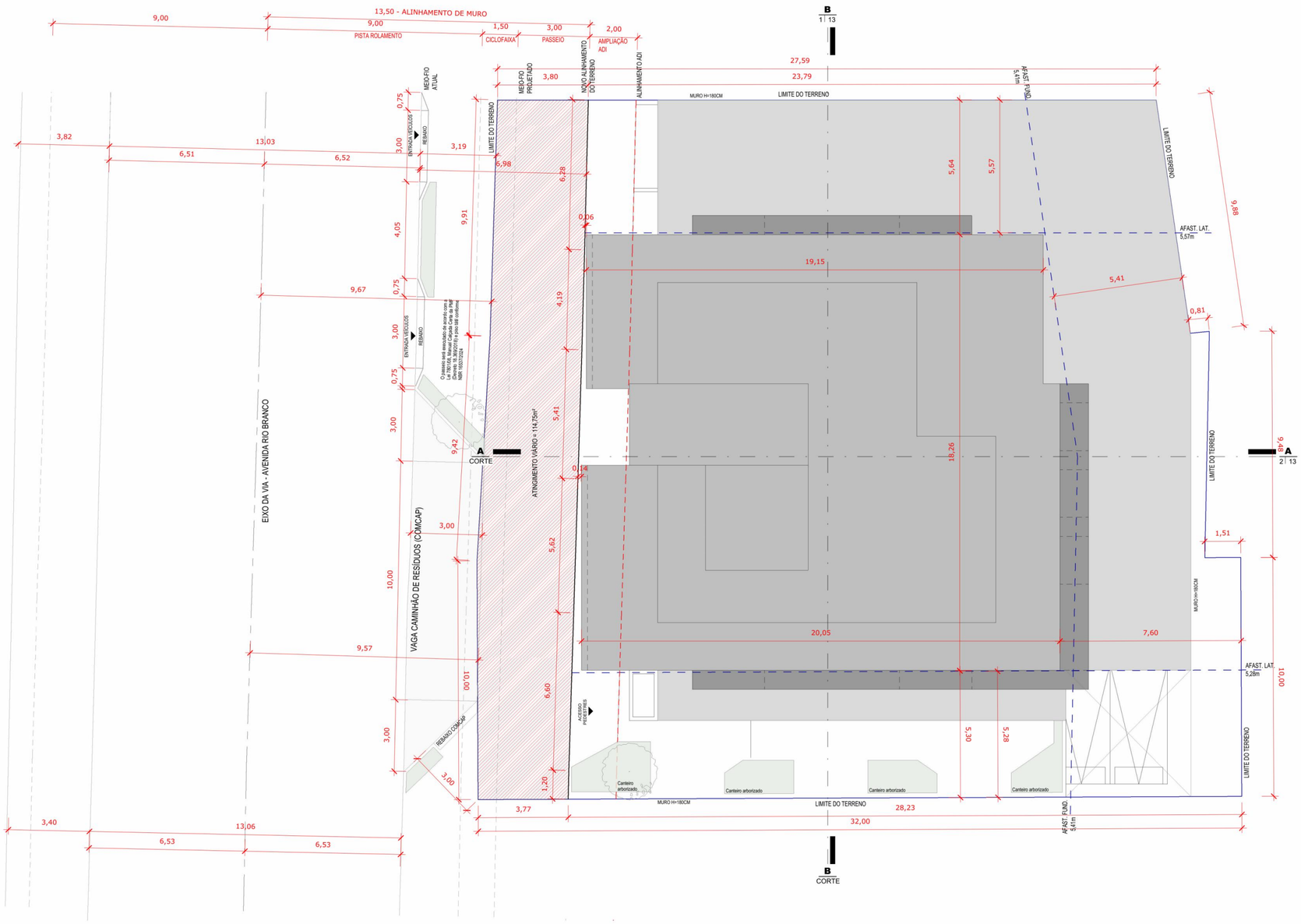
- Largo
- Parque
- Praça

N

0 100 200 m

Figura 12	TÍTULO **PARKSIDE RIO BRANCO**	ENDEREÇO **Av. Rio Branco, 203**	TEMA: **Rede de Espaços Públicos na AID**
	REQUERENTE **PARKSIDE RIO BRANCO SPE LTDA.**	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA **52.14.045.0526.001-940**	FOLHA **1/1**
	RESP. TÉCNICA **Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4**	DATA **11 / 2025** ESCALA **1: 5.000**	Sistema de Coordenadas Projeção: Universal Transversa de Mercator (UTM) Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: ESRI Maps (2025) / Geoportal PMF (2025)

Anexo VIII - Situação e Localização com passeios, acessos e egressos



LOCAÇÃO

esc. 1 : 100

LEGENDA DE SETORIZAÇÃO

- ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA - TOTAL
- ÁREA DE FRUIÇÃO PÚBLICA - PEDESTRE
- ESCADAS E ELEVADORES
- CANTEIROS

QUADRO DE ÁREAS

INCENTIVOS	PAVIMENTO	ÁREAS				ÁREA COMPUTÁVEL (CA)		TAXA DE OCUPAÇÃO		ÁREA
		Coberta Fechada	Coberta Aberta	Descoberta	Total	Residencial	Não residencial	Área	%	PRIVATIVA
	SUBSOLO 02	673,09m²	0,00m²	27,80m²	700,89m²	0,00m²	0,00m²	701,56m²	91,08%	216,00m²
	SUBSOLO 01	612,84m²	0,00m²	0,00m²	612,84m²	0,00m²	0,00m²	641,32m²	83,26%	180,00m²
	PAV.01	513,73m²	54,99m²	40,83m²	609,55m²	239,44m²	48,45m²	584,98m²	75,95%	0,00m²
	PAV.02	197,25m²	355,57m²	0,00m²	552,82m²	46,25m²	150,99m²	557,76m²	72,41%	108,00m²
	PAV.03	345,33m²	0,00m²	142,81m²	488,14m²	345,33m²	0,00m²	364,73m²	47,35%	432,99m²
	PAV.04	345,33m²	16,88m²	0,00m²	362,21m²	345,33m²	0,00m²	367,15m²	47,67%	304,71m²
	PAV.05	345,33m²	16,88m²	0,00m²	362,21m²	345,33m²	0,00m²	367,15m²	47,67%	304,71m²
	PAV.06	335,67m²	26,54m²	0,00m²	362,21m²	345,33m²	0,00m²	367,15m²	47,67%	307,07m²
	PAV.07	335,67m²	16,88m²	0,00m²	352,55m²	335,68m²	0,00m²	357,49m²	46,41%	297,41m²
	PAV.08	345,33m²	16,88m²	0,00m²	362,21m²	345,33m²	0,00m²	367,15m²	47,67%	304,71m²
	PAV.09	345,33m²	16,88m²	0,00m²	362,21m²	345,33m²	0,00m²	367,15m²	47,67%	304,71m²
	PAV.10	345,33m²	16,88m²	0,00m²	362,21m²	345,33m²	0,00m²	367,15m²	47,67%	304,71m²
	PAV.11	345,33m²	16,88m²	0,00m²	362,21m²	345,33m²	0,00m²	367,15m²	47,67%	304,71m²
	PAV.12	335,16m²	27,05m²	0,00m²	362,21m²	345,33m²	0,00m²	367,15m²	47,67%	307,07m²
USO MISTO	PAV.13	335,16m²	16,88m²	0,00m²	352,04m²	335,16m²	0,00m²	356,97m²	46,35%	296,89m²
ADI	PAV.14	345,33m²	16,88m²	0,00m²	362,21m²	345,33m²	0,00m²	367,15m²	47,67%	304,71m²
ADI	PAV.15	345,33m²	16,88m²	0,00m²	362,21m²	345,33m²	0,00m²	367,15m²	47,67%	304,71m²
ADI	PAV.16	345,33m²	16,88m²	0,00m²	362,21m²	345,33m²	0,00m²	367,15m²	47,67%	304,71m²
HBR	PAV.17	345,33m²	16,88m²	0,00m²	362,21m²	345,33m²	0,00m²	367,15m²	47,67%	304,71m²
HBR	PAV.18	345,33m²	16,88m²	0,00m²	362,21m²	345,33m²	0,00m²	367,15m²	47,67%	304,71m²
	PAV. DE COB.	183,44m²	0,00m²	138,63m²	322,07m²	0,00m²	0,00m²	183,44m²	23,82%	0,00m²
	BARRILETE	39,90m²	0,00m²	0,00m²	39,90m²	0,00m²	0,00m²	39,90m²	5,18%	0,00m²
	RESERVATÓRIO	39,57m²	0,00m²	0,00m²	39,57m²	0,00m²	0,00m²	39,57m²	5,14%	0,00m²
TOTAL		7.745,44m²	683,59m²	350,07m²	**8.779,10m²**	**5.791,15m²**	**199,44m²**			**5.497,24m²**
						5.990,59m²				

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

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

desterro ARQUITETOS

Avenida Rio Branco, Centro, Florianópolis/SC	Inscrição Imobiliária: 52.14.045.0526.001-940
USO MISTO (MULTIFAMILIAR E COMERCIAL)	Nº de Projeto Aprovado de Loteamento: NÃO CONSTA

ASSINATURA
PARKSIDE RIO BRANCO SPE LTDA
| CNPJ 52.422.681/0001-80

ASSINATURA
Felipe Cemin Finger | CAU A120065-8
DESTERRO ARQUITETOS/CNPJ 25.225.213/0001-42

Conteúdo: -LOCAÇÃO

REVISÃO 00

Escala: INDICADA | 13/05/25

Nº DA PRANCHA 03 / 14

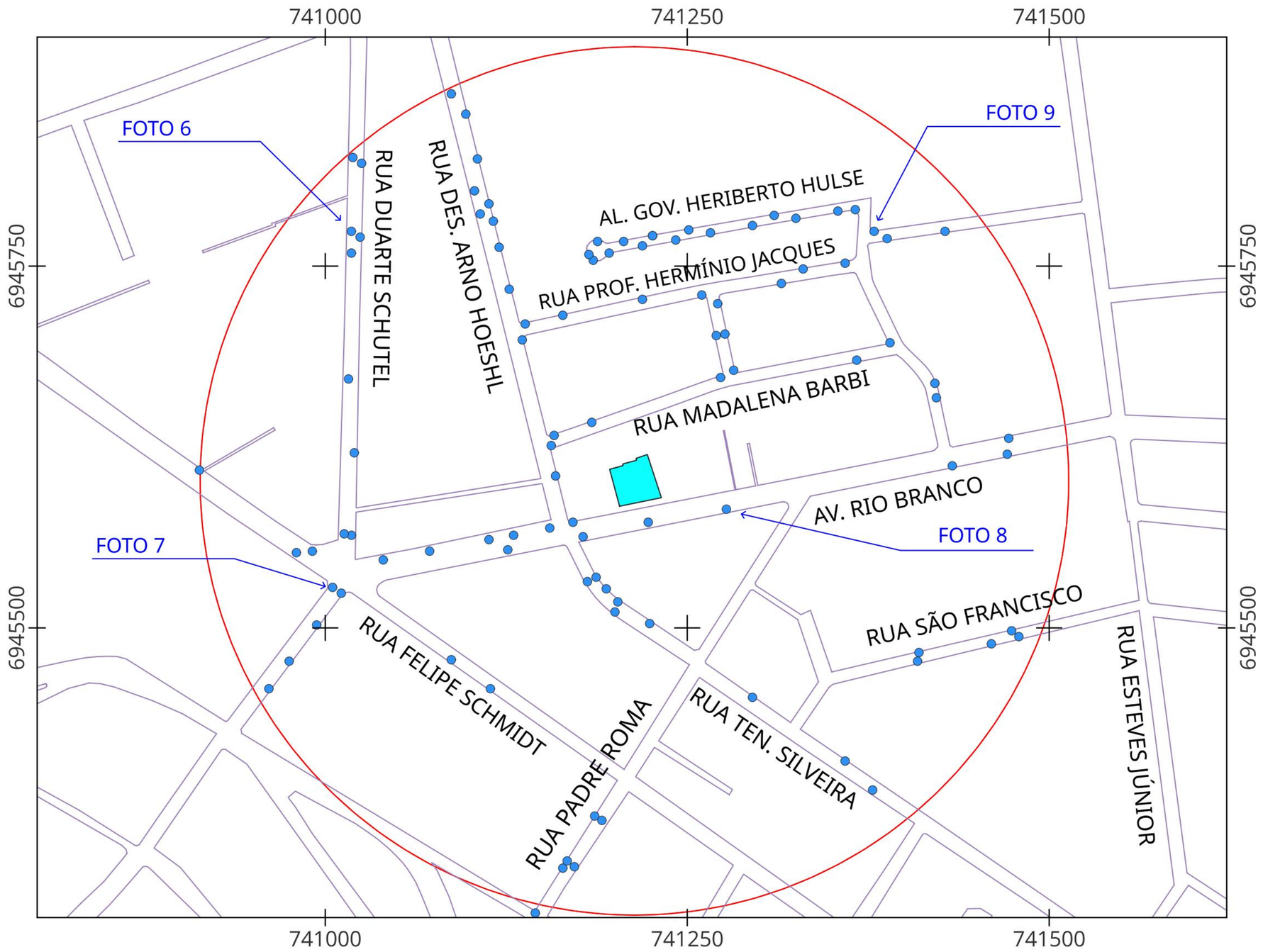
G:\Drives compartilhados\03_TRABALHOS\05_PL\DTR_24034_EDF_PKS RIO BRANCO_FLORIANOPOLIS\05_PL\05_PL_01RVT\DTR_24034_PL 01.rvt
13/05/2025 15:27:27

Anexo IX - Levantamento expedito da infraestrutura do entorno.

A seguir, são apresentados levantamentos da infraestrutura da AID do empreendimento, conforme IN 002/2025 - SMHDU.

São analisados neste item os seguintes parâmetros:

- Drenagem e Macrodrenagem;
- Infraestrutura de iluminação pública;
- Sistema Viário;
- Infraestrutura para pedestres;
- Infraestrutura Cicloviária;



LOCALIZAÇÃO

LEGENDA

- Empreendimento
- Área de Análise

Drenagem e Macrodrenagem

- Boca-de-Lobo

N

0 75 150 m

Figura 13	TÍTULO **PARKSIDE RIO BRANCO**	ENDEREÇO **Av. Rio Branco, 203**		TEMA: **Drenagem e Macrodrenagem**
	REQUERENTE **PARKSIDE RIO BRANCO SPE LTDA.**	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA **52.14.045.0526.001-940**	FOLHA **1/1**	Sistema de Coordenadas Projeção: Universal Transversa de Mercator (UTM) Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: Geoportal PMF (2025) / Levantamento do autor.
	RESP. TÉCNICA **Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4**	DATA **11 / 2025** ESCALA **1: 5.000**		

Fotos indexadas do levantamento de Infraestrutura de Drenagem e Macrodrenagem.

Foto 30 - Drenagem - Rua Duarte Schutel

Foto 31 - Drenagem - Rua Hoepcke.

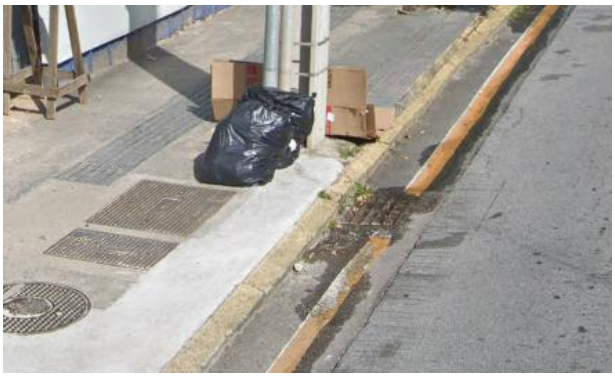
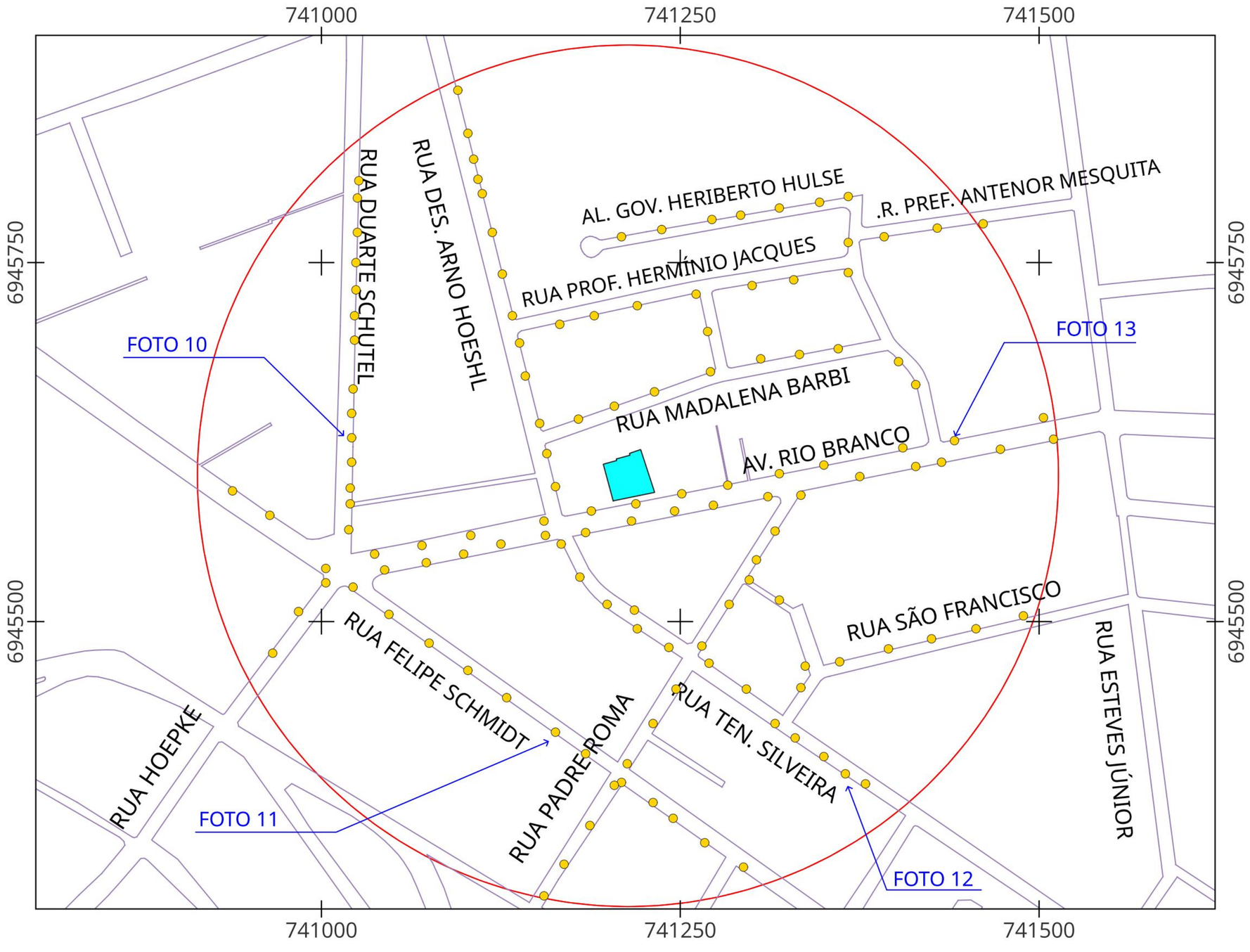


Foto 32 - Drenagem - Av. Rio Branco.

Foto 33 - Drenagem - Rua Pref. Antenor Mesquita.



LOCALIZAÇÃO

LEGENDA

- Empreendimento
- Área de Análise

Drenagem e Macrodrenagem

- Luminária em LED

N

0 75 150 m

Figura 14	TÍTULO **PARKSIDE RIO BRANCO**	ENDEREÇO **Av. Rio Branco, 203**		TEMA: **Iluminação Pública**
	REQUERENTE **PARKSIDE RIO BRANCO SPE LTDA.**	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA **52.14.045.0526.001-940**	FOLHA **1/1**	Sistema de Coordenadas Projeção: Universal Transversa de Mercator (UTM) Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: Geoportal PMF (2025) / IN 02/2025/SMHDU Levantamento do autor.
	RESP. TÉCNICA **Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4**	DATA **11 / 2025**	ESCALA **1: 5.000**	

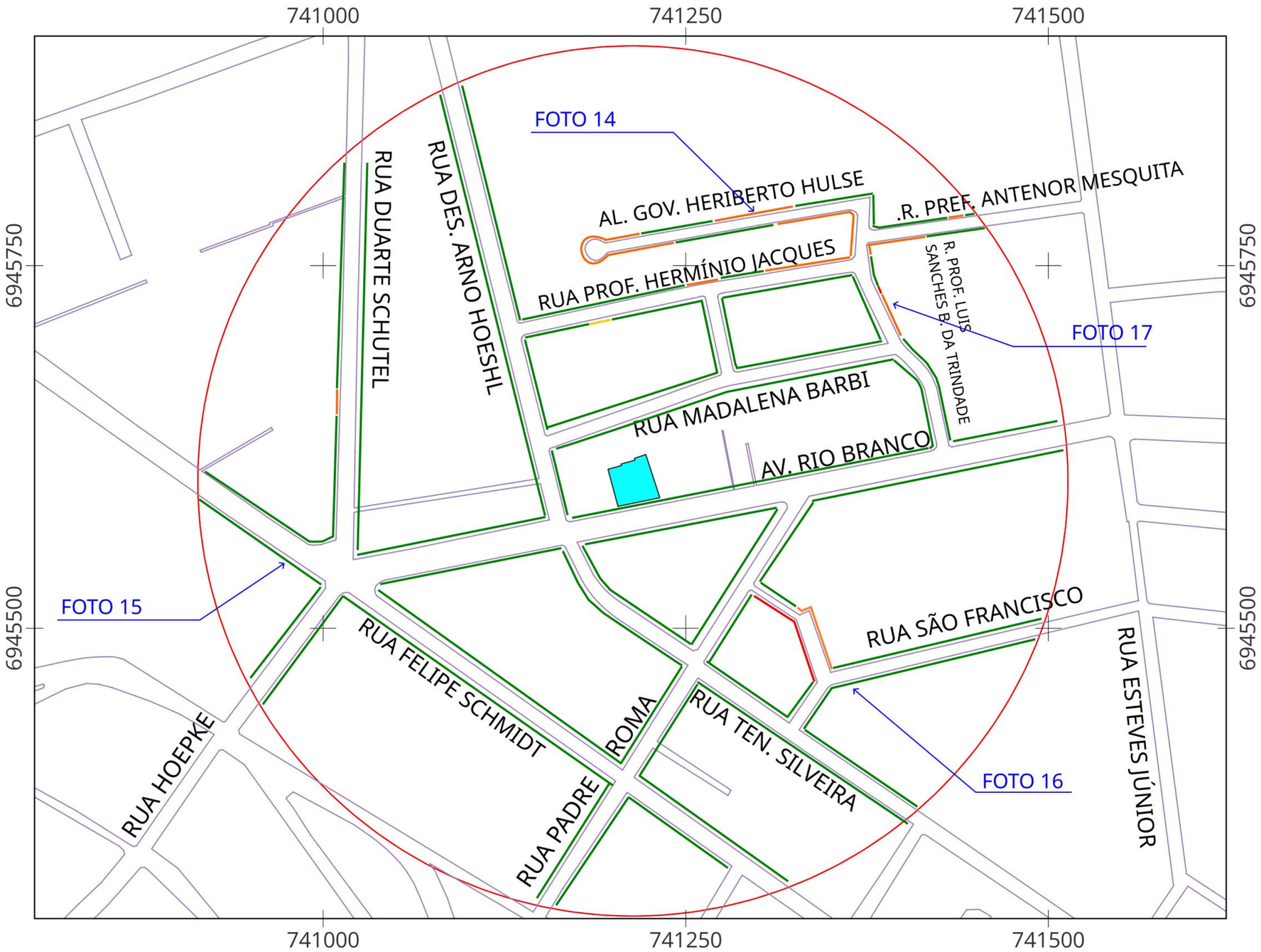
Fotos indexadas do levantamento de infraestrutura de iluminação pública.

Foto 34 - Iluminação - Rua Duarte Schutel.

Foto 35 - Iluminação - Rua Felipe Schimdt.

Foto 36 - Iluminação - Rua Tenente Silveira.

Foto 37 - Iluminação - Avenida Rio Branco.



LOCALIZAÇÃO

LEGENDA

- Empreendimento
- Área de Análise

CONDIÇÃO DOS PASSEIOS

- ACESSÍVEL
- SEM ACESSIBILIDADE
- MAL CONSERVADO
- SEM PASSEIO (Com largura igual ou inferior a 1,0 m

N

0 75 150 m

Figura 15	TÍTULO **PARKSIDE RIO BRANCO**	ENDEREÇO **Av. Rio Branco, 203**		TEMA: **Acessibilidade**
	REQUERENTE **PARKSIDE RIO BRANCO SPE LTDA.**	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA **52.14.045.0526.001-940**	FOLHA **1/1**	Sistema de Coordenadas Projeção: Universal Transversa de Mercator (UTM) Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: Geoportal PMF (2025) / IN 02/2025/SMHDU Levantamento do autor.
	RESP. TÉCNICA **Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4**	DATA **11 / 2025** ESCALA **1: 3.000**		

Fotos indexadas do levantamento de Infraestrutura para pedestres.

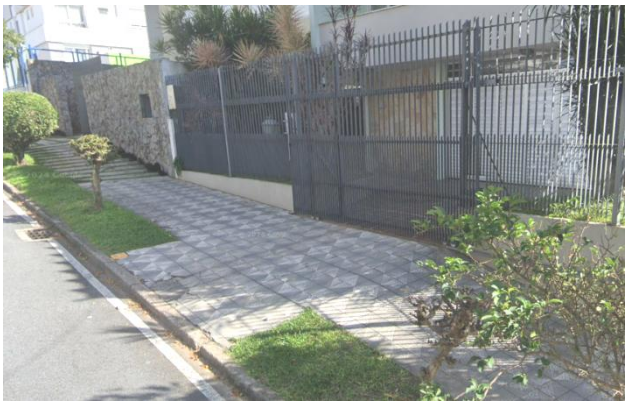
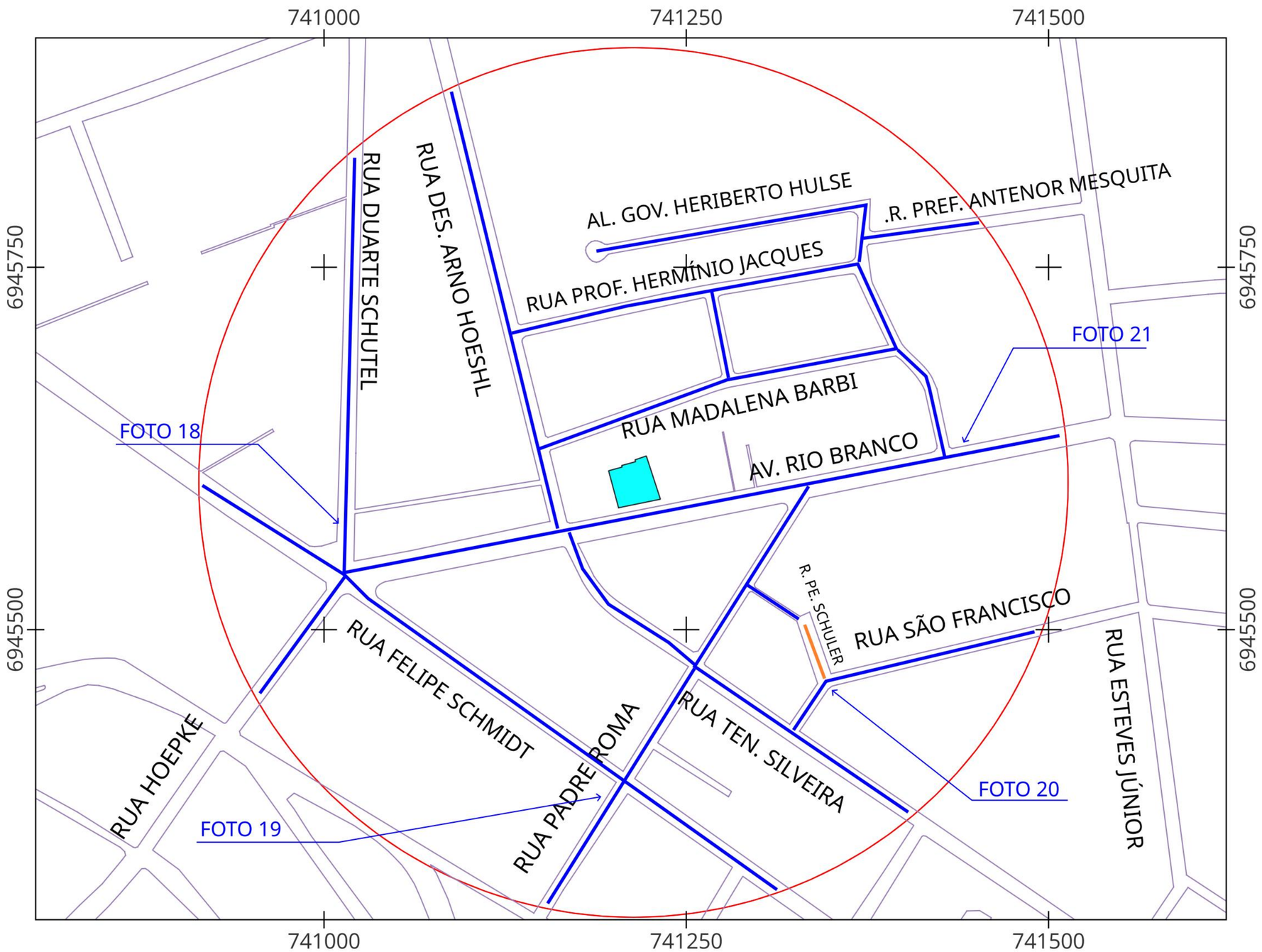


Foto 38 - Passeio - Al. Gov. Heriberto Hulse.

Foto 39 - Passeio - Rua Felipe Schmidt.

Foto 40 - Passeio - Rua São Francisco.

Foto 41 - Passeio - Rua Prof. Luís Sanches B. da Trindade.



LOCALIZAÇÃO

LEGENDA

- Empreendimento
- Área de Análise

Pavimentação

- C.A.U.Q.
- Paralelepípedos

N

0 75 150 m

Figura 14	TÍTULO **PARKSIDE RIO BRANCO**	ENDEREÇO **Av. Rio Branco, 203**		TEMA: **Pavimentação**
	REQUERENTE **PARKSIDE RIO BRANCO SPE LTDA.**	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA **52.14.045.0526.001-940**	FOLHA **1/1**	Sistema de Coordenadas Projeção: Universal Transversa de Mercator (UTM) Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: Geoportal PMF (2025) / IN 02/2025/SMHDU Levantamento do autor.
	RESP. TÉCNICA **Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4**	DATA **11 / 2025**	ESCALA **1: 5.000**	

Fotos indexadas do levantamento de Infraestrutura de Pavimentação.

Foto 42 - Pavimentação - Rua Duarte Schutel.

Foto 43 - Pavimentação - Rua Padre Roma.

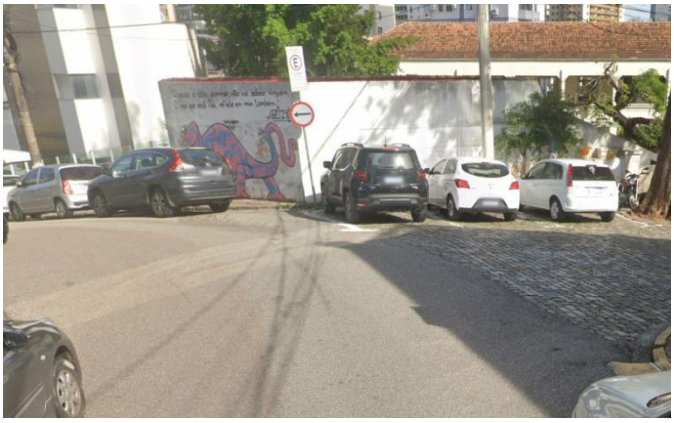


Foto 44 - Pavimentação - Rua São Francisco x Rua Padre Schuler.

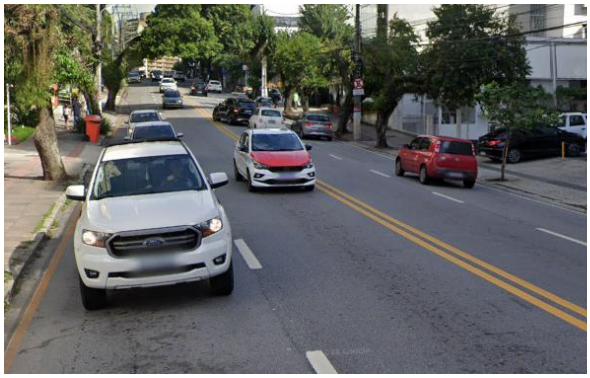
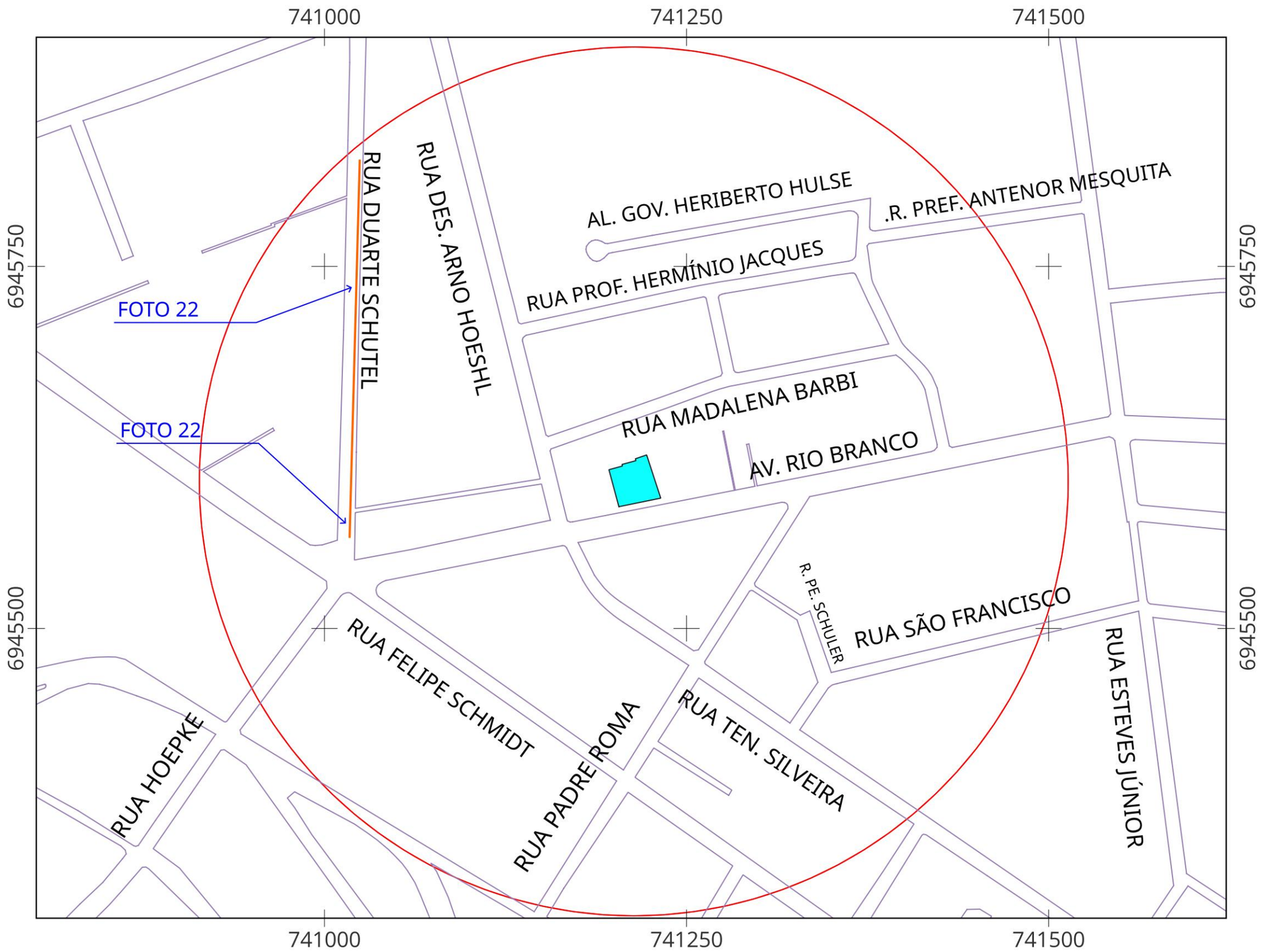


Foto 45- Pavimentação - Av. Rio Branco.



LOCALIZAÇÃO

LEGENDA

- Empreendimento
- Área de Análise

Infraestrutura Cicloviária

- Ciclofaixa

N

0 75 150 m

Figura 17	TÍTULO **PARKSIDE RIO BRANCO**	ENDEREÇO **Av. Rio Branco, 203**			TEMA: **Infraestrutura Cicloviária**
	REQUERENTE **PARKSIDE RIO BRANCO SPE LTDA.**	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA **52.14.045.0526.001-940**		FOLHA **1/1**	Sistema de Coordenadas Projeção: Universal Transversa de Mercator (UTM) Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: Geoportal PMF (2025) / IN 02/2025/SMDHU Levantamento do autor.
	RESP. TÉCNICA **Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4**	DATA **11 / 2025**	ESCALA **1: 5.000**		

Fotos indexadas do levantamento de Infraestrutura cicloviária.

Foto 46 - Sistema Cicloviário - Rua Duarte Schutel.

Foto 47 - Sistema Cicloviário - Rua Duarte Schutel.