

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)

EMPREENDIMENTO UMAN SPE LTDA

Jornalista Manoel De Menezes, 1183, Barra da Lagoa, Florianópolis - SC



Inscrição imobiliária: 54.37.017.0765.001-706
Edifício de Uso Misto Condomínio Ouz Praia Mole



2026

1. Identificação do Empreendimento			
1.1. Nome e Localização do Empreendimento			
Enquadramento (conforme Instrução Normativa Conjunta SMPIU/IPUF/SMH DU N.001/2023)	b) Edificação		
Classificação (conforme art. 4º da Lei Municipal 11.029/2023)	VII - condomínios residenciais multifamiliares acima de 200 unidades habitacionais ou acima de 100 vagas de automóveis;		
Usos (conforme Anexo F02 - Adequação de Usos para Aprovação e Licenciamento de Obras e Edificações, da Lei Complementar nº 482/2014)	ATR 2.5 Condomínio Residencial Multifamiliar – Adequado Condomínio comercial / serviços – Adequado		
Nome fantasia (se houver)	Condomínio Ouz Praia Mole		
Logradouro	Rod. Jornalista Manoel de menezes	Número	1183
Complemento	-	CEP	88061-700
Bairro/Distrito	Praia Mole, SC		
Inscrições Imobiliárias	54.37.017.0765.001-706		
Matrículas	161.406		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	UMAN SPE LTDA		
CPF/CNPJ	54.674.852/0001-93		
Logradouro	Rod. Jornalista Manoel de Menezes	Número	1183
Complemento	-	CEP	88.061-700
Telefone	(48) 9670-0080		
Responsável pelo Acompanhamento (Responsável por acompanhar a tramitação do RIV da parte do Empreendedor)			
Nome completo	Gustavo de David Casa		
CPF	050.936.569-84		
E-mail	amanda@asambiental.eng.br		
Telefone	(48) 9 91150211		
1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico			
Estudo de Impacto de Vizinhança			
Nome	AS Soluções Ambientais & Engenharia		
CPF/CNPJ	27.756.665/0001-86		
Telefone	(48) 9 91150211		

E-mail	amanda@asambiental.eng.br			
Coordenador do EIV				
Nome do Profissional	Julia Carla Santana dos Santos			
Qualificação	Arquiteta e Urbanista	Registro Profissional	CAU A270916-3	
E-mail	amanda@asambiental.eng.br			
Demais membros da equipe				
Nome do Profissional	Função	Qualificação	Item	Registro Profissional
Amanda Rafaela Schmidt	Elaboração do estudo	Engenheira Ambiental	Estudo de tráfego	CREA/SC: 126680-7
Julia Carla Santana dos Santos	Elaboração do estudo	Arquiteta e Urbanista	Uso e Ocupação do Solo; Valorização Imobiliária; Adensamento Populacional; Equipamentos Comunitários; Demanda por Transporte; Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura; Conforto Ambiental, Ventilação e Iluminação	CAU A270916-3
Projeto Arquitetônico				
Nome da Empresa (se houver)	FGMF ASSOCIADOS LTDA			
Responsável Técnico	Rodrigo Marcondes Ferraz Silva	Registro profissional	CAU 000A362174	
E-mail	gabriel@bononi.eng.br			

1.4. Titulação do Imóvel	
Matrícula (devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)	Cartório de Registro de Imóveis
161.406	2º ofício de registro de imóveis de Florianópolis
Dados do proprietário	
Nome do Proprietário	UMAN SPE LTDA
CPF/CNPJ	54.674.852/0001-93

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)

EMPREENHIMENTO UMAN SPE LTDA

Rod. Jornalista Manoel De Menezes, 1183, Barra da Lagoa, Florianópolis - SC



Inscrição imobiliária: 54.37.017.0765.001-76
Edifício de Uso Misto Condomínio Ouz Praia Mole

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.....	14
3.1. Adensamento Populacional.....	14
3.2. Equipamentos Urbanos na AID	16
3.3. Equipamentos Comunitários na AID	19
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo	23
3.5. Valorização Imobiliária na AII	24
3.6. Mobilidade Urbana	26
3.7. Conforto Ambiental Urbano	45
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural	52

1. Identificação do Empreendimento			
1.1. Nome e Localização do Empreendimento			
Enquadramento (conforme Instrução Normativa Atual)	b) Edificação		
Classificação (conforme art. 4º da Lei Municipal 11.029/2023)	VII - condomínios residenciais multifamiliares acima de 200 unidades habitacionais ou acima de 100 vagas de automóveis;		
Usos (conforme Anexo F02 - Adequação de Usos para Aprovação e Licenciamento de Obras e Edificações, da LC nº 482/2014)	ATR 2.5 Condomínio Residencial Multifamiliar – Adequado Condomínio comercial / serviços – Adequado		
Nome fantasia (se houver)	Condomínio Ouz Praia Mole		
Logradouro	Rod. Jornalista Manoel de Menezes	Número	1183
Complemento	-	CEP	88061-700
Bairro/Distrito	Praia Mole		
Inscrições Imobiliárias	54.37.017.0765.001-76		
Matrículas	161.406		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	UMAN SPE LTDA		

1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico				
Estudo de Impacto de Vizinhança				
Nome	AS Soluções Ambientais & Engenharia			
CPF/CNPJ	27.756.665/0001-86			
Coordenador do EIV				
Nome do Profissional	Julia Carla Santana dos Santos			
Qualificação	Arquiteta e Urbanista	Registro Profissional	CAU A270916-3	
Demais membros da equipe				
Nome do Profissional	Função	Qualificação	Item	Registro Profissional
Amanda Rafaela Schmidt	Elaboração do estudo	Engenheira Ambiental	Geração de tráfego e demanda por transporte	CREA/SC 126680-7
Julia Carla Santana dos Santos	Elaboração e Coordenação do estudo	Arquiteta e Urbanista	Ventilação e iluminação; Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura	CAU A270916-3
			Equipamentos urbanos e comunitários	

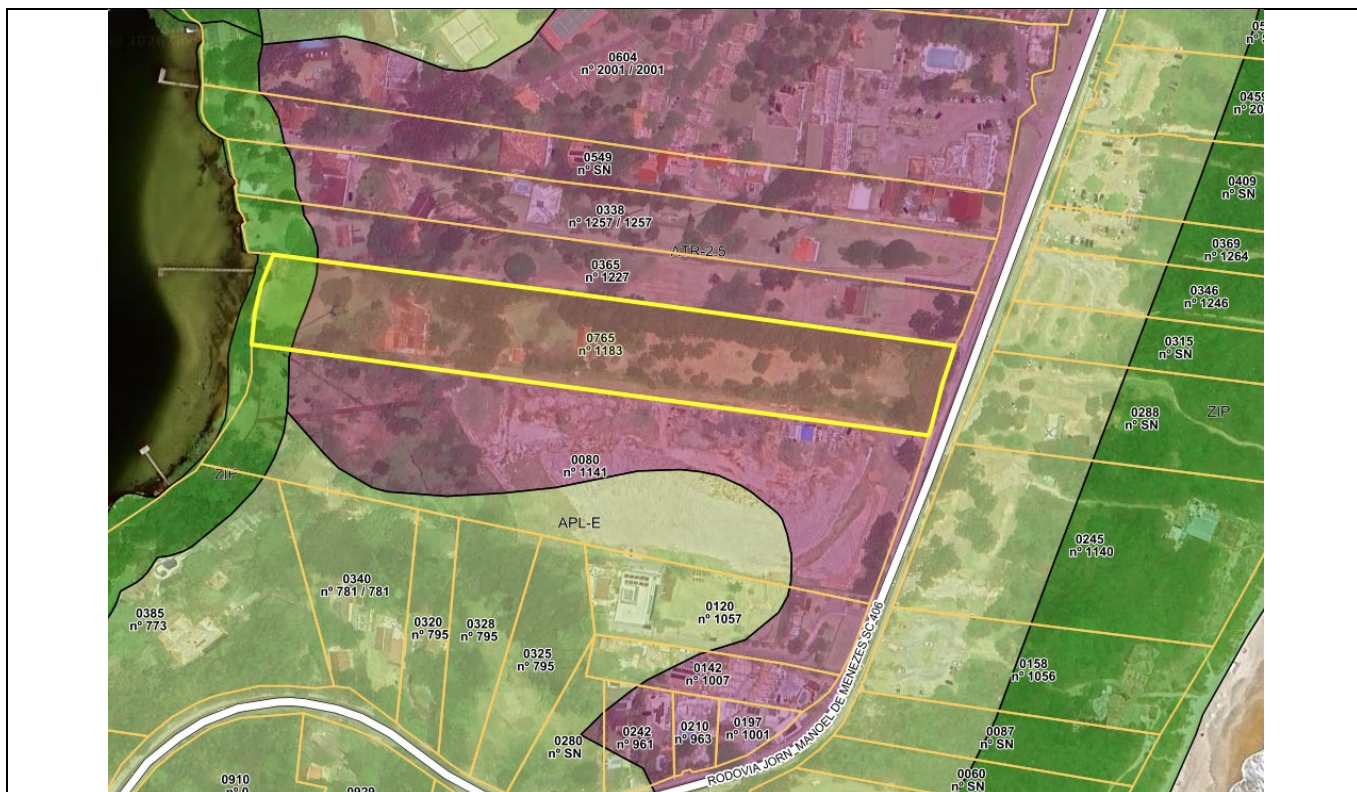
			Adensamento populacional	
			Valorização imobiliária	
Projeto Arquitetônico				
Nome da Empresa (se houver)	FGMF ASSOCIADOS LTDA			
Responsável Técnico	Rodrigo Marcondes Ferraz Silva	Registro profissional	CAU 000A362174	

1.4. Titulação do Imóvel	
Matrícula (devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)	Cartório de Registro de Imóveis
161.406	2º ofício de registro de imóveis de Florianópolis

1.5. Informações Prévias	
Processos correlatos (apresentar os números dos processos de consulta de viabilidade, diretrizes urbanísticas prévias, aprovação de projeto, licenças ambientais - LAP, LAI, LAO, supressão de vegetação, etc. - autorizações de demolição e outros)	
Nome do Processo	Número do Processo/Ano
VIABILIDADE DE ÁGUA	Protocolo n.º: 27/02/2026 10:33 009248
PARECER TÉCNICO AMBIENTAL	PMF E 129545/2024
OFÍCIO TR	PMF E 0273551/2025
CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO	Nº 016570/2026

Zoneamentos incidentes (Anexo F01 da LC n. 482/2014 - Listar os zoneamentos incidentes e adicionar figura do site https://geoportail.pmf.sc.gov.br/map ligando a camada "Zoneamento – Decreto Mun. 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
ATR-2.5	2	0	50%	70%	12	1	2.4
ZIP	-	-	-	-	-	-	-

A Zona de Interesse de Preservação (ZIP) corresponde a área com restrição de uso e ocupação, destinada à proteção dos atributos ambientais, paisagísticos e ecológicos, conforme diretrizes do Plano Diretor de Florianópolis. Para esta zona não se aplicam parâmetros urbanísticos convencionais de edificabilidade, sendo vedada a implantação de novas edificações, ressalvadas intervenções de baixo impacto ambiental, condicionadas à anuência dos órgãos competentes e à legislação ambiental vigente.



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

-

Unidade Territorial de Planejamento

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

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

UTP 1

Licenças Ambientais

(As licenças listadas deverão ser anexadas ao RIV)

Empreendimento passível de licença ambiental?

(X) Sim () Não

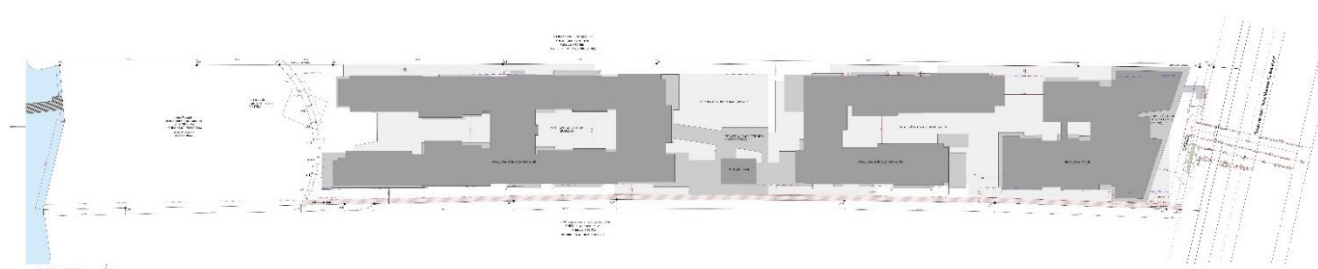
No caso de já ter sido licenciado	
Nomear e anexar a licença	Comentário sobre a pertinência das medidas para o EIV (máx. 500 caracteres)
Licença Ambiental Prévia (LAP) – em processo de obtenção junto ao órgão ambiental competente.	O empreendimento encontra-se em fase de licenciamento ambiental (LAP). As condicionantes a serem estabelecidas serão compatibilizadas com as diretrizes do EIV.
Diretrizes Urbanísticas (caso aplicável) <i>(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes obrigatórias, máx. 1500 caracteres)</i>	
Empreendimento se enquadra como PGT	PGT-01 () PGT-02 (x) NÃO ()
Diretrizes do PGT-02 (quando aplicável) <i>(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes, máx. 1500 caracteres)</i>	
Diretrizes do PGT solicitadas, mediante o recebimento serão anexadas ao Estudo.	
Outras informações pertinentes <i>(Indicar outras informações dispostas nos mapas temáticos do Município - GeoPortal, principalmente no caso de áreas com suscetibilidade à inundação, topos de morros, declividades e vegetação. Descrever brevemente e, se necessário, anexar figura ao final do RIV, máx. 10 linhas)</i>	
Descrição (máx. 500 caracteres)	Anexo

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



Implantação do Empreendimento

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



Descrição dos usos e atividades

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

O empreendimento caracteriza-se como de uso misto, composto por 01 (uma) torre, contemplando atividades residenciais multifamiliares e comerciais/serviços.

A edificação residencial totaliza 80 (oitenta) unidades habitacionais (UH). No pavimento térreo estão previstas salas destinadas a comércio e serviços compatíveis com o entorno urbano consolidado e com o zoneamento vigente.

O funcionamento das atividades comerciais e de serviços está estimado entre 08h00 e 22h00 em dias úteis e 10h00 e 22h00 aos finais de semana, podendo variar conforme a natureza da atividade licenciada. Para fins de análise, considera-se maior fluxo de usuários entre 12h00 e 14h00 e 17h00 e 18h00, especialmente em períodos de alta temporada, em razão da sazonalidade característica da região.

Descrição Quantitativa do Empreendimento						
Área total do terreno (m²)	10.840,00 m²					
Área de recuo viário (m²)	392,06 m²					
Área remanescente (m²)	10.447,94 m²					
Incentivos utilizados	Incentivo ao uso misto					
Número de torres	1					
Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m²)						
(x) Sim	Área de Incidência (máx. 100 caracteres)					
() Não	6.485,046 m²					
Uso de Transferência do Direito de Construir (m²)						
() Sim - venda () Sim - compra (x) Não	Proveniência (máx. 100 caracteres)					
	-					
	Valor do m²					
	-					
Limite de Ocupação						
Parâmetro	Permitidos PD 482/2014			Utilizados		
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	2,40			2,23		
Número de Pavimentos	Básico	Acres. TDC	Básico	TDC	Incentivos	Total
	2	-	2	-	1	3
Taxa de Impermeabilização						
Área do lote (m²)	10.840,00 m²			100%		
Área sem obstáculo à infiltração de água (m²)	m²			%		
Área de terraço (profundidade maior que 30cm) (m²)	m²			%		
Área de Pavimentação Drenante (m² equivalente)	359,64m²			3,32%		
Área com sistema de captação de águas pluviais (m²)	2.401,76m²			22,22%		
Área impermeabilizada (m²)	7.588 m²			70%		
Taxa de Ocupação		Área (m²)	%	Área (m²)	%	
	Subsolo	8.646,728 m²	80%	8.644,92 m²	79,98%	

		Base	8.646,728 m²	80%	6.180,82m²	57,19%	
		Torre	5.404,205 m²	50%	5.159,24m²	47,73%	
Quadro de Áreas das Unidades Privadas							
Unidades Habitacionais/Hospedagem			Número de dormitórios	Total de unidades	Área privativa média		
			2	31	195,51m²		
			3	43	268,54m²		
			4	4	385,63m²		
			5	2	478,71m²		
Unidades Comerciais/Serviços			Tipo	Número	Área média		
			Comercial	4	243,08m²		
Quadro de Áreas do Empreendimento							
(Quadro de áreas total e total computável do empreendimento, por pavimento e total geral)							
Pavimento		Área Computável			Área Total		
Subsolo		2.563,81 m²			8.791,32 m²		
1º Pavimento		7.501,7 m²			11.579,16 m²		
Mezanino		1.602,04 m²			1.602,04 m²		
2º Pavimento		4.989,82 m²			5.645,88 m²		
3º Pavimento		4.611,48 m²			5.125,91 m²		
4º Pavimento		182,71 m²			219,92 m²		
Pav. Cobertura		2.699,43 m²			3.929,32 m²		
Total Geral		24.150,99 m²			36.893,55 m²		
Vagas de Estacionamento							
		Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	-	-	1 vaga/uh	225	-	80
	Visitantes	5% das vagas	-	5% das vagas	7+5 (PCD) 12	-	4
Comerciais	Privativas	1 vaga/100m²	-	1 vaga/100 m²	10	-	10
	Visitantes	-	-	-	-	-	-
Outros		-	-	-	-	-	-
Usos do Empreendimento							
Tipos de uso				Área (m²)		% do uso	

			(em relação à área total do empreendimento)
Área Privativa	22.280,23 m ²		60,40 %
Área Comum	14.613,32 m ²		39,60 %
Cronograma Sintético de Obras <i>(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)</i>			
Id	Descrição	Início (mês/ano)	Fim (mês/ano)
1	Serviços preliminares	Jan/28	Jun/28
2	Movimentações de terra e fundações	Mai/28	Agosto/28
3	Superestrutura	Jul/28	Out/29
4	Alvenaria	Out/28	Agosto/30
5	Revestimentos e acabamentos	Dez/28	Mai/31
Enquadramentos Diferenciais <i>(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)</i>			
O empreendimento apresenta diferenciais urbanísticos e arquitetônicos compatíveis com as diretrizes do Plano Diretor Municipal, especialmente no que se refere à qualificação da paisagem urbana, incentivo ao uso misto e integração com o entorno. A solução volumétrica adota configuração escalonada, acompanhando a topografia natural do terreno, o que contribui para a redução da percepção de massa edificada e para uma inserção mais adequada na paisagem local. A implantação privilegia a permeabilidade visual no nível térreo e a qualificação da interface com o espaço público, por meio de áreas abertas e espaços de convivência. A incorporação de uso comercial no pavimento térreo promove maior dinamização urbana e diversificação de atividades, favorecendo a ativação do espaço ao longo do dia. A organização dos acessos e fluxos considera a hierarquização entre pedestres e veículos, contribuindo para a segurança e funcionalidade do conjunto. No aspecto ambiental, são previstas soluções voltadas à eficiência no uso de recursos, como dispositivos de redução do consumo de água e sistemas de iluminação eficiente em áreas comuns, alinhadas às boas práticas de desempenho ambiental.			
Demais informações consideradas pertinentes para o EIV <i>(máx. 2000 caracteres)</i>			
O empreendimento insere-se em área caracterizada por uso misto e processo gradual de adensamento ao longo do eixo viário estruturante, sendo compatível com o zoneamento vigente e com a capacidade de suporte da infraestrutura urbana.			

A tipologia proposta contribui para a otimização do uso do solo e para a qualificação do tecido urbano, promovendo maior vitalidade e permanência de usuários no entorno. A presença de áreas de uso coletivo reforça a integração entre o empreendimento e a dinâmica local. De forma geral, a proposta apresenta compatibilidade com o contexto urbano e ambiental, contribuindo para a valorização da área e para a qualificação da paisagem urbana, sem comprometer os elementos naturais e culturais que caracterizam a região.

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

Delimitação das Áreas de Influência

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

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

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

Setores censitários da AID	Setores censitários da AII
420540708000013P; 420540708000014P; 420540725000037P; 420540725000042P; 420540725000039P; 420540725000017P; 420540725000016P e 420540725000021P	420540708000013P; 420540708000014P; 420540725000037P; 420540725000042P; 420540725000017P; 420540725000016P e 420540725000021P

Caracterização geral das Áreas de Influência

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

A Área de Influência Direta (AID) compreende o território onde os impactos da implantação e operação do empreendimento tendem a ocorrer de forma imediata, especialmente no que se refere à mobilidade, uso do solo, paisagem urbana e infraestrutura local. Sua delimitação considerou o porte do empreendimento, a conexão direta com o sistema viário e a área de abrangência dos deslocamentos de acesso imediato. Trata-se de área urbanizada, com predominância de uso residencial e inserções pontuais de comércio e serviços, inserida no contexto urbano consolidado da Lagoa da Conceição e com relevante sensibilidade paisagística e ambiental.

A Área de Influência Indireta (AII) corresponde ao território onde os efeitos do empreendimento podem ocorrer de forma difusa, principalmente em função da redistribuição de fluxos e da dinâmica urbana do

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



 Terreno
 AID

Elaboração: Amanda Rafaela Schmidt/Eng. Ambiental - CREA: 126680-7
Julia Carla Santana dos Santos/Arq e Urb - CAU: A270916-3

Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM),
Datum Horizontal SIRGAS 2000 - Fuso 22S.
Fontes: Base Maps ESRI, IBGE, PMF, Lev. Planialtimétrico

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

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



3. Diagnósticos e Prognósticos

3.1. Adensamento Populacional

Caracterização Populacional atual da AII

População Total da AII (PTAII) conforme o último censo do IBGE	1.520 pessoas
População Total da AII (PTAII) atualizada (Utilizar referência ou método que inclua a evolução dos últimos censos ou estimativa para traçar um comparativo de crescimento da população)	Crescimento populacional médio de 2,1% ao ano (8,4% em 4 anos) 1.647 habitantes
Quantidade de domicílios na AII	1.145 domicílios
Média de pessoas por domicílio na AII	2,3 pessoas
Área Urbanizável da AII (ha) (Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)	16 ha
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] (Considerar área calculada acima)	102,9
Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor	210
População por faixa etária da população na AII (de 0 a 5, 6 a 17, 18 a 59 anos/de mais de 60 anos, com suas respectivas porcentagens)	População entre 0 e 5 anos: 5% = 76 População entre 6 e 17 anos: 22% = 334 População entre 18 e 59 anos: 60% = 912

		População com mais de 60 anos: 13% = 198
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	450 pessoas	
População Flutuante do Empreendimento	131 pessoas	
População Total do Empreendimento (PTE) (População fixa + população flutuante)	580	
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	Habitantes (434) + População comercial (16)	
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	População das lojas (116) + Porteiro (2) + Zelador (2) + Prestadores de Serviço de Limpeza (11)	
Adensamento Populacional com o Empreendimento		
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento (Considerar as macro áreas de uso urbano)	130	
Incremento populacional na AII (%) (PTE/PTAI)	26,34	
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%		(X) Sim () Não
Impactos e Análise de Adensamento Populacional a partir do Empreendimento (Identificar e tecer análise crítica elencando as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)		
A densidade populacional atual na Área de Influência Indireta (AII) do empreendimento é de aproximadamente 102,9 habitantes por hectare, valor que se eleva para 130 hab/ha com a implantação do projeto. Esse incremento representa um acréscimo de 26,34% em relação à densidade atual, e apesar de significativo, o mesmo mantém-se abaixo do limite previsto pelo Plano Diretor de Florianópolis. O crescimento populacional projetado é considerado moderado e compatível com a capacidade de suporte da infraestrutura urbana existente, não configurando adensamento populacional expressivo. O entorno imediato apresenta padrão de ocupação em processo de consolidação, com presença de condomínios multifamiliares e rede viária estruturada, o que indica que o acréscimo populacional decorrente do empreendimento poderá ser absorvido sem comprometer as condições de mobilidade e de serviços urbanos. O projeto, de uso predominantemente residencial com áreas comerciais no térreo, contribui para o fortalecimento da dinâmica urbana local, promovendo maior diversidade de usos e incentivando a ocupação qualificada de uma área já urbanizada. Dessa forma, o adensamento previsto se apresenta em consonância com as diretrizes urbanísticas municipais, favorecendo a otimização do uso do solo e o desenvolvimento sustentável da região, sem sobrecarregar a infraestrutura instalada nem alterar significativamente o equilíbrio populacional da AII.		

3.2. Equipamentos Urbanos na AID

Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento	Viabilidade de atendimento
Abastecimento de Água (m³)	138,0	() Sim (X) Em andamento () Não
Energia Elétrica (KW)	483.03 kW	(X) Sim () Não
Coleta de Lixo	9.652,3 L	() Sim (X) Em andamento () Não
Esgotamento Sanitário (m³)	138,0	() Sim (X) Em andamento () 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)

Estão previstas no projeto soluções como a captação e reaproveitamento da água da chuva.

Haverá sistema de tratamento autônomo de efluentes no empreendimento?	(X) Sim () Não
Em caso afirmativo, qual será a destinação do efluente tratado?	Rede de drenagem da Rodovia Jornalista Manoel de Menezes (SC406)

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

Consumo de água pelo empreendimento na fase de operação

As estimativas de consumo de água foram elaboradas com base na OT nº 04, de 12/04/2021 – Orientação Técnica: Cálculo do Consumo Diário de Água e da Contribuição de Esgoto, emitida pela Diretoria de Vigilância em Saúde do Município de Florianópolis. Para fins de cálculo, adotou-se a classificação de uso comercial para as ocupações distintas de residencial e residencial transitória. Dessa forma, o consumo total de água estimado para a fase de operação do empreendimento corresponde a 87,6 m³/dia.

Tipo Ocupação	Projeção populacional	Consumo (litros/pessoa/dia) *	Consumo (m³/dia)
Ocupação residencial	434	200	86,8
Ocupação comercial	16	50	0,8

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

Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação

Setor	Parâmetro Técnico (População/área)	Volume Previsto (Litros)			Contentores			
		Reciclável Seco*	Orgânico	Rejeito	Azul Claro - Recicláveis (1000 litros)	Verde - Vidro (240 litros)	Marrom - Orgânicos (120 litros)	Cinza - Rejeito (240 litros)
Residencial	297	3861,0	564,3	1722,6	4,00	2,00	3,00	7,00
Comercial	819,36	2408,9	34,4	344,1	2,00	1,00	1,00	1,00
TOTAL	-	6269,9	598,7	2066,7	6	3	4	8

Fonte: Adaptado de OT 01/2024 e 02/2024 da COMCAP. De acordo com a Orientação Técnica da COMCAP, caso o endereço do empreendimento seja atendido pela coleta seletiva de vidros, devem ser adotados contentores ao invés de PEV.	
Mesmo havendo Viabilidade do atendimento dos equipamentos anteriores, quais medidas mitigatórias o empreendimento fará para reduzir o consumo nas fases de instalação e de operação?	
Serão adotados dispositivos de redução do consumo de água, tais como aeradores, controladores de vazão e torneiras com acionamento automático, especialmente nas áreas comuns do empreendimento. Nas áreas de uso transitório, como circulações, garagens e demais espaços comuns, a iluminação será acionada por sensores de presença, contribuindo para a redução do consumo de energia.	
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.)	
Embora não esteja inserido em zona suscetível a alagamentos, o empreendimento elaborará e executará um sistema de drenagem de acordo com a legislação vigente e considerando as particularidades do terreno, além de adotar medidas para captação e aproveitamento de águas pluviais.	
Resíduos Sólidos	
Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?	(X) Sim () Não
Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)	160 m
Análise da oferta de equipamentos urbanos <i>(Tecer análise crítica sobre a oferta existente e elencar as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)</i>	
Em vistoria técnica realizada na área de estudo constatou-se a presença de infraestrutura urbana implantada, com redes de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, drenagem pluvial e coleta de resíduos sólidos em funcionamento. No entorno imediato do empreendimento foram identificados dispositivos e elementos de suporte à urbanização, tais como bocas de lobo, caixas técnicas, postes de energia e iluminação pública, além de passeios e via pública com dimensões compatíveis com o padrão local de ocupação.	



Registra-se ainda a existência de infraestrutura de PEV na AID, localizado a 160 m do empreendimento, contribuindo para a gestão adequada de resíduos recicláveis na escala do bairro. De modo geral, a infraestrutura observada atende à dinâmica atual da área, não sendo identificadas limitações estruturais que impeçam a inserção do empreendimento proposto.

Infraestrutura urbana presente na AID do empreendimento.





Fonte: AS Soluções Ambientais, 2025.

3.3. Equipamentos Comunitários na AID

	Tipo ¹	Porte (m² aprox.)	Rede ²	Distância caminhável até o empreendimento
Unidade de Saúde	-	-	-	-
Unidades de Ensino	EBM Retiro da Lagoa	-	Pública	1,3km
Unidades de Assistência Social	-	-	-	-
Unidades de Segurança Pública	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-

Localização dos Equipamentos Comunitários

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

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

² Pública ou privada



Análise da oferta de equipamentos comunitários com o empreendimento

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

Na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento não se observa concentração significativa de equipamentos comunitários de grande porte, sendo os serviços de saúde, segurança pública e parte dos equipamentos educacionais predominantemente localizados no núcleo central da Lagoa da Conceição, na margem oposta da lagoa. O acesso a esses equipamentos ocorre principalmente por meio da Avenida das Rendeiras, eixo estruturante que conecta as diferentes porções do distrito.

No âmbito da Área de Influência Indireta (AII), destaca-se a presença da Escola Básica Municipal Retiro da Lagoa, configurando oferta de ensino público em proximidade territorial ao empreendimento. Os demais equipamentos de saúde e segurança pública encontram-se distribuídos no centro do distrito, atendendo a dinâmica populacional consolidada e sazonal da região.

Em relação à segurança pública, não se identificam bases operacionais no interior da AID, estando os atendimentos vinculados às estruturas instaladas no núcleo central da Lagoa e demais áreas do distrito. Considerando o porte do empreendimento, composto por 80 unidades habitacionais e áreas comerciais de apoio, a geração de demanda adicional sobre os equipamentos comunitários existentes apresenta

magnitude compatível com a capacidade instalada no distrito. A tipologia multifamiliar proposta e o uso comercial complementar não configuram incremento expressivo de pressão sobre a rede pública local. Adicionalmente, a implantação de fachada ativa e área de fruição pública equipada na testada do lote contribui para a qualificação do espaço urbano e para o aumento da presença de usuários na via pública, favorecendo a vigilância natural e a dinamização do entorno imediato.

Equipamentos comunitários próximos ao empreendimento.



Fonte: Vistoria AS Soluções Ambientais & Engenharia, 2025.

Espaços Livres na AID

Nome	Tipo	Estado de Conservação	Distância Caminhável
ESPAÇOS LIVRES DE LAZER E CONTEMPLAÇÃO DA ORLA	ESPAÇOS LIVRES DE LAZER E CONTEMPLAÇÃO DA ORLA/ 15576.0194082	Equipamento de exercícios ao ar livre, passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	600 m
Praça Renato Antônio de Souza	ESPAÇOS LIVRES DE LAZER E CONTEMPLAÇÃO DA ORLA/ 750.736614356	Equipamento de exercícios ao ar livre, passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	600 m
ÁREAS PÚBLICAS DE VEGETAÇÃO RELEVANTE		Vegetação e iluminação	1,2km

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)

Na Área de Influência Direta (AID) identificam-se espaços livres associados à orla da Lagoa da Conceição e à Praça Renato Antônio de Souza, ambos situados a aproximadamente 600 metros do empreendimento. Tais áreas configuram espaços públicos de lazer e contemplação, com presença de vegetação, passeios e iluminação pública, porém com oferta limitada de equipamentos recreativos estruturados.

Observa-se ainda, na Área de Influência Indireta (AII), a existência de áreas públicas com vegetação relevante, localizadas a aproximadamente 1,2 km do empreendimento, caracterizadas predominantemente como áreas naturais, com baixa implantação de mobiliário urbano e equipamentos formais de lazer.

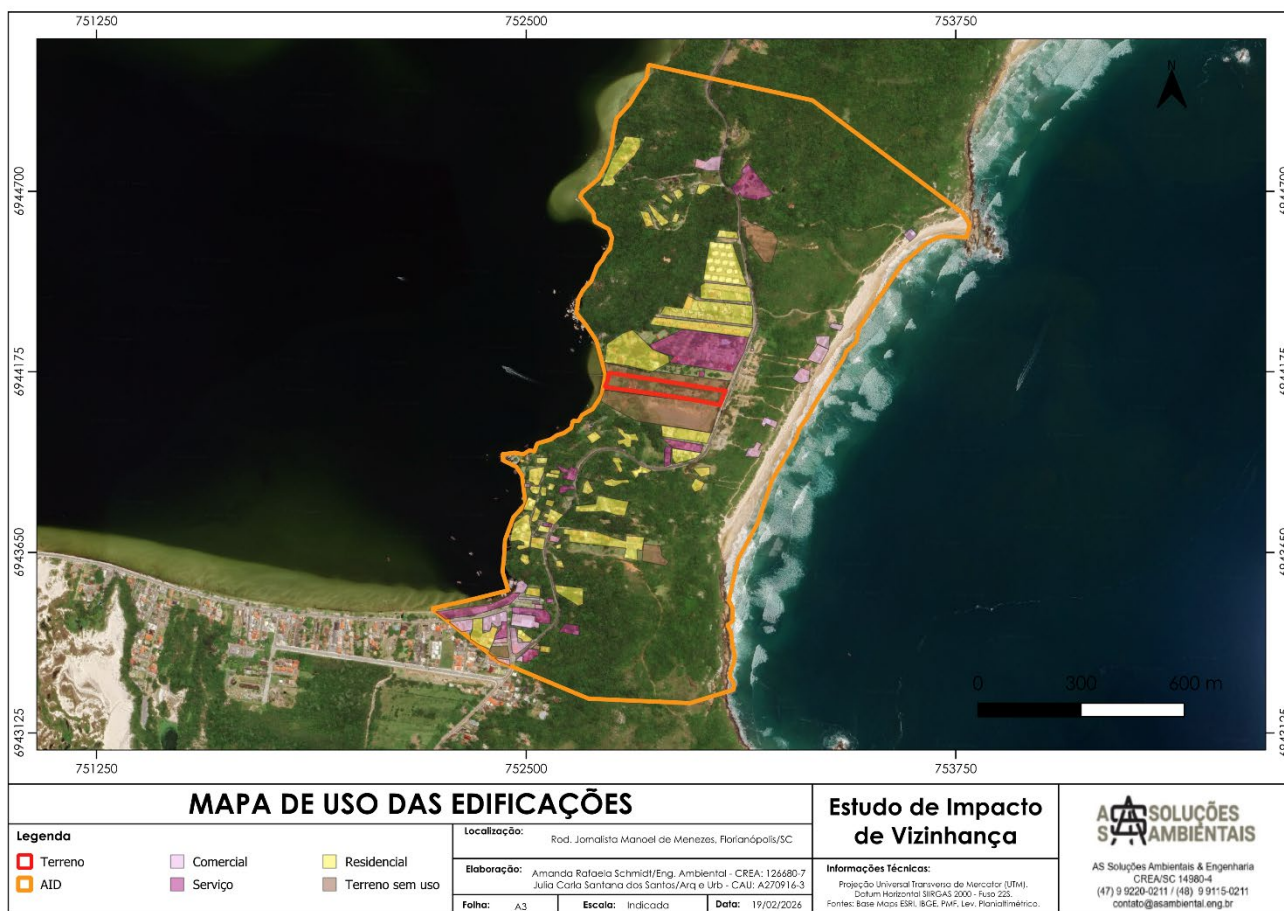
De modo geral, a oferta de espaços livres na área de influência apresenta caráter predominantemente paisagístico e ambiental, com infraestrutura recreativa limitada e uso voltado, sobretudo, à contemplação e permanência informal. Não se verifica, na AID, diversidade significativa de praças estruturadas, parques urbanos consolidados ou equipamentos esportivos de maior porte.

Destaca-se que o empreendimento prevê a implantação de área de fruição pública equipada junto à testada do lote, integrada à calçada e dotada de mobiliário urbano e paraciclos, contribuindo para a qualificação do espaço público na escala local e para o estímulo à mobilidade ativa. Tal medida não substitui os espaços livres públicos existentes, mas configura elemento complementar de integração urbana.

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 AID evidencia predominância do uso residencial, com ocupação distribuída ao longo da malha viária local e presença pontual de comércio e serviços associados aos eixos de maior circulação, especialmente ao longo da Rodovia Jornalista Manoel de Menezes. Observam-se ainda terrenos subutilizados e áreas com cobertura vegetal, indicando processo gradual de estruturação urbana.

Conforme o Plano Diretor vigente, o lote em estudo encontra-se inserido em zona ATR-2.5, que admite uso residencial multifamiliar e atividades comerciais e de serviços compatíveis com a vocação turística e habitacional da região. Nas áreas adjacentes verificam-se incidências de APL-E, além da proximidade de áreas classificadas como ZIP, reforçando a relevância ambiental e paisagística do entorno. Esse enquadramento urbanístico evidencia a vocação mista e turística da área, orientando ocupação de baixa a média intensidade construtiva, com estímulo à diversificação funcional e à integração entre usos residenciais e atividades complementares.

O empreendimento proposto, de uso misto, insere-se de forma compatível com o zoneamento ATR-2.5 e com o padrão de ocupação identificado na AID. A implantação de lojas na porção frontal do lote reforça a dinâmica do eixo viário, enquanto o uso residencial contribui para a qualificação e otimização do aproveitamento do solo em área já servida por infraestrutura urbana. A previsão de área de fruição pública junto à testada, associada à fachada ativa, contribui para a permeabilidade urbana e para a qualificação do espaço público na escala do pedestre, sem descaracterizar o padrão predominante da região.

Dessa forma, conclui-se que o uso e ocupação propostos estão em conformidade com o zoneamento vigente e com as diretrizes do Plano Diretor, sendo compatíveis com a dinâmica territorial da AID e com as condicionantes ambientais e paisagísticas do entorno.

3.5. Valorização Imobiliária na AII

Diagnóstico

Renda média mensal da população da AII	5 salários-mínimos
Faixa de valorização conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)	Residencial: R\$ 627,4 Não residencial: R\$ 501,92

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

Não foram identificadas ZEIS na AII.

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

Na Área de Influência Indireta (AII), não foram identificadas, no momento da elaboração deste estudo, obras públicas estruturantes de grande porte em execução que configurem polos consolidados de valorização ou desvalorização urbana. As intervenções observadas correspondem predominantemente a ações pontuais de manutenção e qualificação da infraestrutura existente, como melhorias viárias, redes de drenagem e serviços urbanos, compatíveis com a dinâmica regular de consolidação territorial.

No âmbito privado, verifica-se a presença de empreendimentos imobiliários de porte compatível com o zoneamento vigente, inseridos no processo gradual de ocupação e consolidação da região. Tal movimento reforça uma tendência de qualificação urbana associada à valorização paisagística e à atratividade

turística da área, sem caracterizar adensamentos abruptos ou alterações estruturais que impliquem pressão excepcional sobre a infraestrutura instalada.

Quanto aos aspectos culturais e patrimoniais, não se identificam, na AII delimitada, Bens Culturais tombados ou Áreas de Preservação Cultural (APC) que incidam diretamente sobre o lote ou que estabeleçam condicionantes específicas à implantação do empreendimento. Ressalta-se, entretanto, que a região apresenta reconhecida relevância ambiental e paisagística, especialmente em função da proximidade com a Lagoa da Conceição e áreas naturais adjacentes, o que demanda atenção à qualidade da inserção urbana.

Dessa forma, conclui-se que a AII encontra-se em processo de consolidação urbana progressiva, sem identificação de polos desvalorizadores ou de intervenções estruturantes que alterem significativamente o cenário atual. O empreendimento insere-se nesse contexto de forma compatível, sem potencial de conflito com bens culturais ou com áreas formalmente protegidas.

Prognóstico

Padrão construtivo do empreendimento

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

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

O empreendimento consiste em edificação de 4 pavimentos, com uso misto (residencial e comercial), apresentando tipologias residenciais variadas, circulação vertical por elevadores e áreas comuns de lazer integradas ao conjunto. A implantação adapta-se à topografia natural do terreno, com volumetria escalonada e solução arquitetônica compatível com as condicionantes urbanísticas da área.

No pavimento térreo, estão previstas unidades comerciais voltadas para a testada do lote, configurando fachada ativa e permeável, associada à implantação de área de fruição pública qualificada. Esses elementos contribuem para a ativação da interface com o espaço público e para a dinamização da frente urbana.

O padrão construtivo adotado, em consonância com o Decreto nº 25.887/2023, caracteriza-se pela complexidade da solução arquitetônica, presença de elevadores, qualificação das áreas comuns e tratamento paisagístico integrado, enquadrando-se como Padrão Alto para fins de classificação urbanística.

Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m²) do empreendimento.	R\$3.174,28
---	-------------

O valor previsto para comercialização das unidades residenciais do empreendimento é compatível com a renda mensal média da população da AII? Solicita-se que seja justificado de maneira breve abaixo.	() Sim (X) Não () Não se aplica
O valor previsto para comercialização das unidades residenciais apresenta patamar superior à renda média mensal estimada da população da AII (aproximadamente 5 salários-mínimos). No entanto, observa-se que a área já apresenta dinâmica imobiliária associada a usos residenciais e turísticos de média complexidade, não se tratando de território caracterizado por habitação de interesse social ou inserido em ZEIS.	
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 inserção do empreendimento tende a acompanhar a dinâmica de valorização imobiliária já observada na região, associada à qualificação urbana e à presença de usos residenciais e turísticos. Não foram identificadas ZEIS, áreas de vulnerabilidade social ou bens culturais sensíveis na AID que indiquem risco de deslocamento populacional ou descaracterização do tecido social existente. Considera-se que o empreendimento se insere em contexto urbano já submetido a processo gradual de adensamento e valorização, não configurando elemento isolado capaz de induzir transformação abrupta do estrato socioeconômico local.	

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)

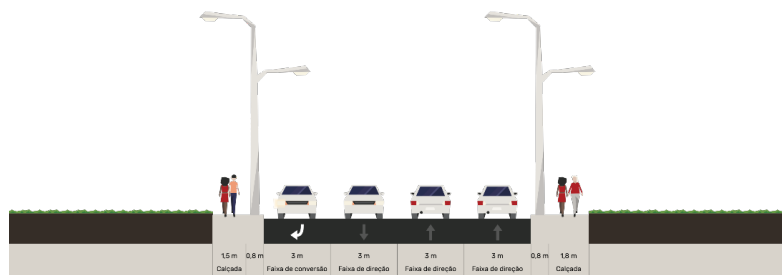


Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID

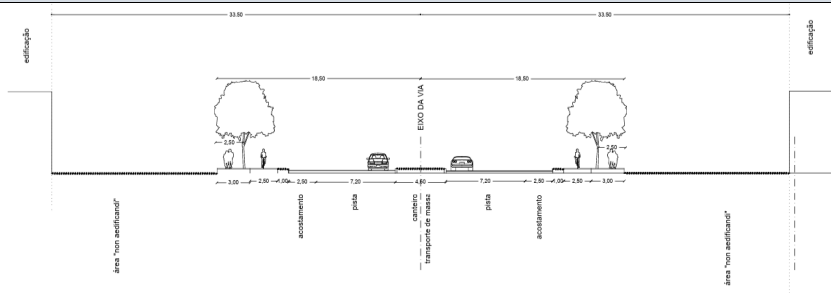
Via 1

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Rodovia Jornalista Manoel de Menezes	Trânsito Rápido

Via 1 – Seção Transversal Atual



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



Rotas de Acesso ao Empreendimento

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



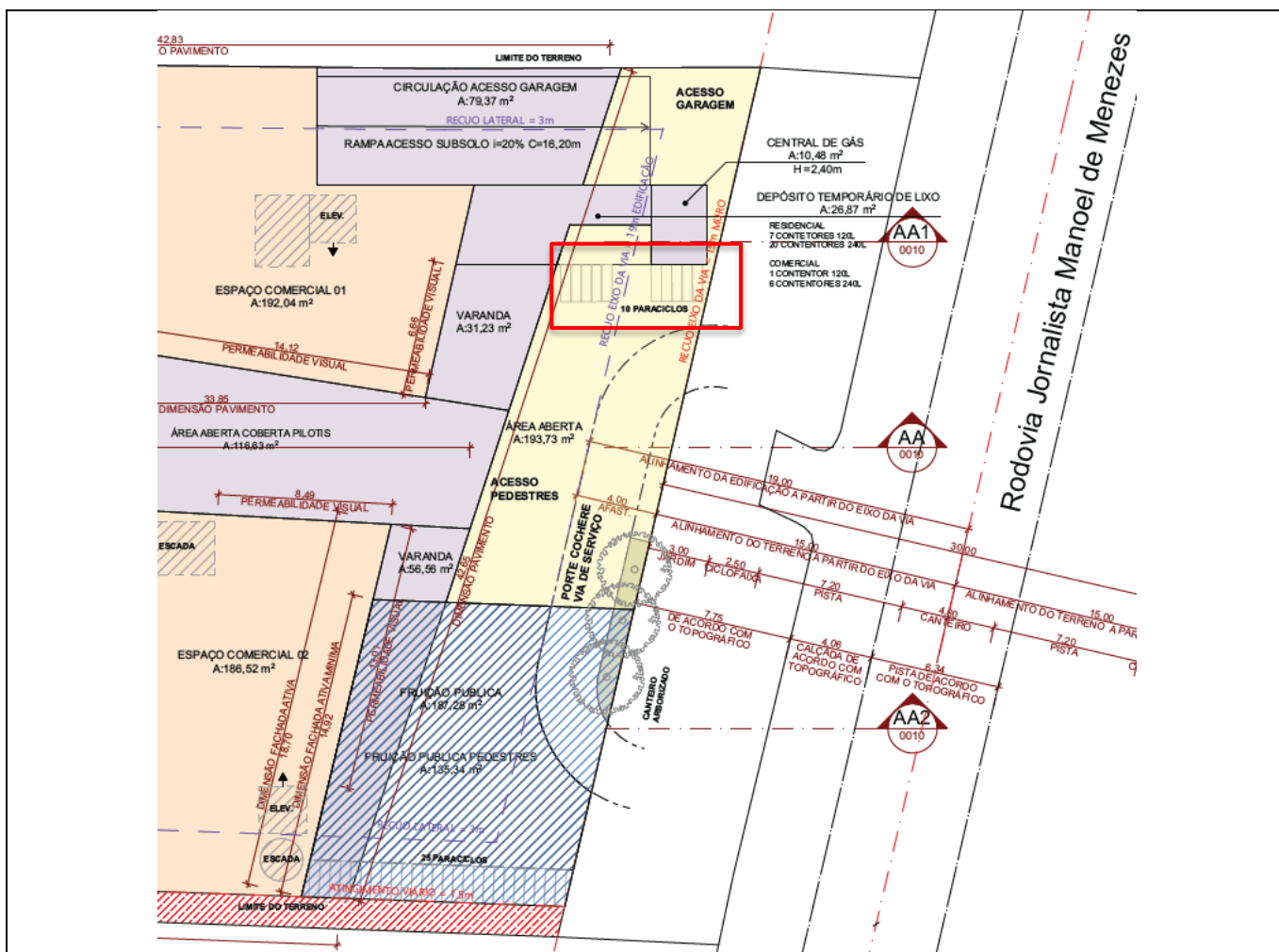
Infraestrutura Ciclovitária Atual

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



Infraestrutura Cicloviária no empreendimento

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



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

A Área de Influência Indireta (AII) do empreendimento apresenta oferta pontual e distribuída de forma dispersa de equipamentos públicos e privados, com maior concentração ao longo dos eixos viários estruturantes do bairro Campeche. Na Área de Influência Direta (AID), a presença desses equipamentos é limitada, sendo predominante o uso residencial, com atendimento aos serviços urbanos ocorrendo majoritariamente em escala de bairro ou por meio de deslocamentos a distâncias superiores às caminháveis imediatas.

O sistema viário que conecta os equipamentos existentes apresenta condições heterogêneas de caminhabilidade, com trechos que atendem parcialmente às diretrizes do Manual Calçada Certa (IPUF), intercalados por segmentos com descontinuidades, irregularidades e ausência de padronização, especialmente em vias locais.

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)

(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)

O trajeto apresenta condições funcionais para circulação de pedestres, porém com variação no padrão do piso e ausência de dispositivos contínuos de acessibilidade. Observa-se presença pontual de mobiliário urbano e lixeiras.

O acesso está inserido em área com sinalização de Unidade de Conservação (Monumento Natural Municipal da Galheta), mantendo caráter predominantemente naturalizado.

Acesso a Orla de Praia Mole na AID.



Fonte: AS Soluções Ambientais, 2025.



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)



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)

No que se refere às condições de acessibilidade e caminhabilidade no entorno do empreendimento, observa-se que a infraestrutura destinada à circulação de pedestres apresenta condição heterogênea, característica de áreas urbanas em processo de consolidação. Foram identificados trechos com passeios implantados e pavimentados, bem como segmentos com descontinuidades, variações de largura e interferências pontuais, sobretudo em vias locais.

De modo geral, parte dos passeios existentes não atende integralmente aos parâmetros estabelecidos pela ABNT NBR 9050, que dispõe sobre acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. Observa-se ainda que as travessias de pedestres no entorno imediato são pouco frequentes e, em alguns pontos, apresentam sinalização horizontal desgastada.

O empreendimento possui acessos principais pelas ruas Maria Madalena Bilck e Ilha Sul, mantendo conexão indireta com a Avenida Campeche, eixo viário estruturante do bairro. Essa configuração permite integração com a malha urbana existente e com os pontos de transporte coletivo localizados nas vias de maior hierarquia.

O projeto prevê acessos de pedestres e percursos internos com rotas acessíveis contínuas, desde o passeio público até as áreas internas do lote. As calçadas lindeiras ao empreendimento serão executadas em conformidade com a ABNT NBR 9050, contemplando faixa livre contínua e rampas adequadamente dimensionadas nas transições de nível.

Transporte coletivo

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

O atendimento por transporte coletivo na região do empreendimento é realizado pelo Sistema Integrado de Transporte Coletivo de Florianópolis (SIT), que estrutura a mobilidade urbana por meio de linhas troncais e alimentadoras, conectando os bairros do sul da ilha aos terminais de integração e à área central do município. A Área de Influência Indireta (AII) conta com linhas vinculadas principalmente ao Terminal de Integração do Rio Tavares (TIRIO), com atendimento aos bairros do Campeche, Rio Tavares e Armação.

De forma geral, o serviço de transporte coletivo alcança o bairro de maneira satisfatória, embora sejam observadas limitações quanto à frequência das viagens e à infraestrutura de apoio, especialmente em períodos de menor demanda. Essas características estão associadas ao perfil urbano predominantemente residencial e à sazonalidade da ocupação local. Ainda assim, os pontos de embarque e desembarque existentes localizam-se a distâncias compatíveis com deslocamentos a pé, com maior concentração ao longo da Avenida Campeche, eixo viário estruturante da região.

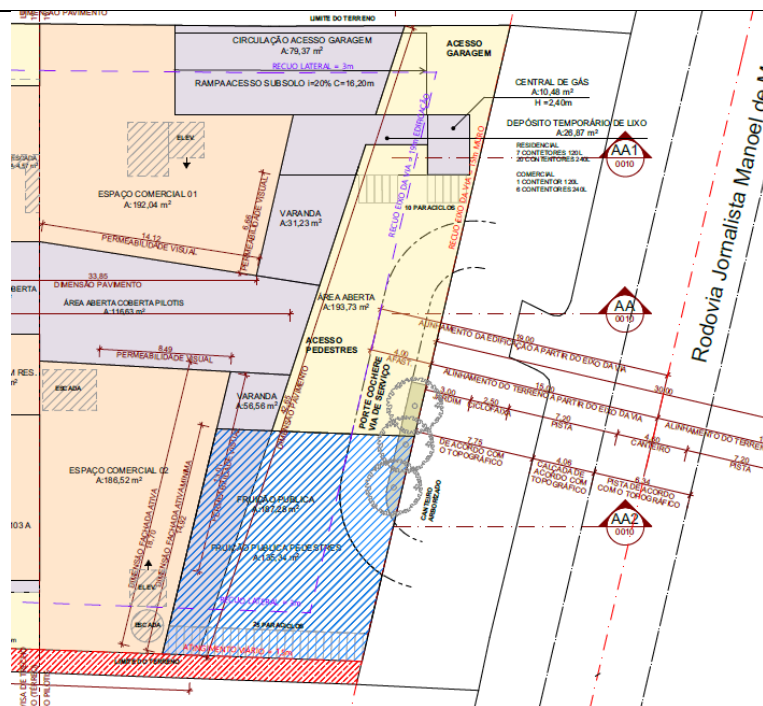
Considerando o processo gradual de adensamento urbano em curso, é possível que, em médio e longo prazo, haja necessidade de adequações na oferta do transporte coletivo e na qualificação da infraestrutura associada, incluindo melhorias na acessibilidade dos passeios e na integração entre os modos de transporte.

Quanto às paradas de ônibus situadas na Área de Influência Direta (AID), verifica-se que, apesar da presença de abrigos padronizados com assentos, parte dessas estruturas não atende integralmente aos parâmetros de acessibilidade previstos na ABNT NBR 9050. Observa-se também a ausência de informações visuais sobre linhas e horários, o que pode comprometer a orientação dos usuários e a eficiência do sistema, especialmente para novos moradores e visitantes.

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

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

Há via de serviço prevista no projeto arquitetônico.



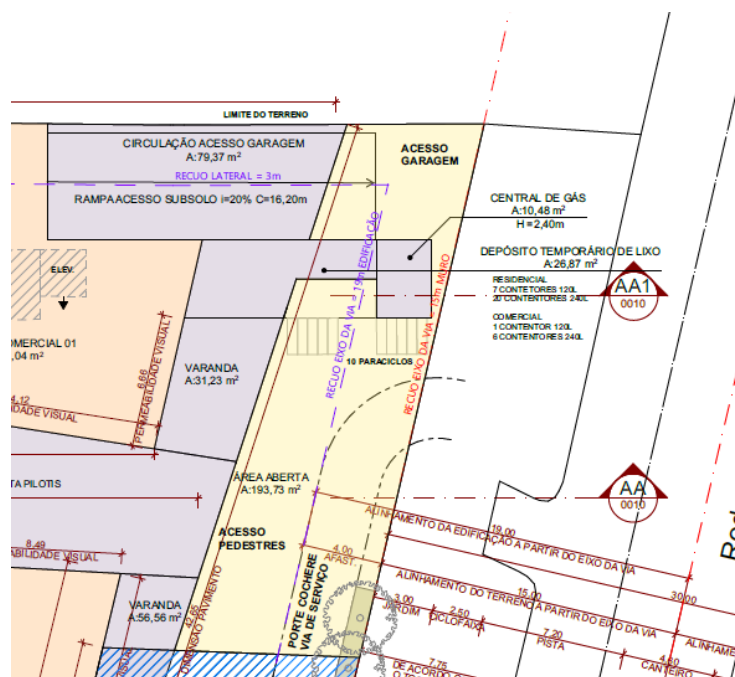
Fonte: FGMF, 2025.

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)

A acumulação de veículos para acesso ao empreendimento será realizada internamente ao lote, junto à área de acesso à garagem, de forma a evitar interferências na fluidez do tráfego da via pública.

A configuração do acesso foi concebida de modo a permitir a formação de fila de espera dentro dos limites do terreno, garantindo condições adequadas de manobra e segurança para entrada e saída de veículos.



Fonte: FGMF, 2025.

Estudo de tráfego

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



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

Tipo de veículo	Fator de Equivalência (UVP)
Motocicleta (1 a 2,9 m)	1,0
Automóvel (3 a 7 m)	1,0
Ônibus/Caminhão (até 14,9 m)	1,5
Veículos Especiais (acima de 15 m)	2,0

Fonte: DNIT, (2006).

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

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

Contagem de tráfego da hora pico do Sentido 1

INÍCIO	FIM	SENTIDO	MOTO	CARRO	CAMINHÕES	ESPECIAIS	UVP 2026	BICICLETA
07:00	07:15	1	15	44	1	0	60,5	0
07:15	07:30	1	23	52	5	0	82,5	0
07:30	07:45	1	14	55	4	0	75	1
07:45	08:00	1	24	62	5	0	93,5	1
08:00	08:15	1	18	60	2	0	81	0
08:15	08:30	1	9	58	8	0	79	0
08:30	08:45	1	10	64	5	0	81,5	0
08:45	09:00	1	8	50	9	0	71,5	0
09:00	09:15	1	16	82	11	0	114,5	0
09:15	09:30	1	12	77	8	0	101	0
09:30	09:45	1	17	66	11	0	99,5	0
09:45	10:00	1	21	46	5	0	74,5	0

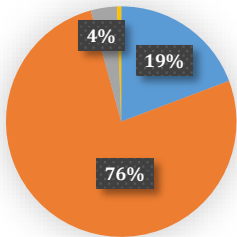
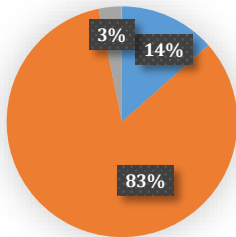
16:30	16:45	1	26	107	3	0	137,5	0
16:45	17:00	1	31	128	5	0	166,5	0
17:00	17:15	1	40	122	2	0	165	2
17:15	17:30	1	28	131	2	0	162	0
17:30	17:45	1	47	144	3	0	195,5	2
17:45	18:00	1	33	105	2	0	141	0
18:00	18:15	1	38	114	3	0	156,5	0
18:15	18:30	1	35	96	0	0	131	0
18:30	18:45	1	28	90	4	0	124	0
18:45	19:00	1	27	112	2	0	142	0
19:00	19:15	1	17	66	2	0	86	0
19:15	19:30	1	32	95	3	0	137,5	0
Total			569	2026	105	0		6

Contagem de tráfego da hora pico do Sentido 2

INÍCIO	FIM	SENTIDO	MOTO	CARRO	CAMINHÕES	ESPECIAIS	UVP 2025	BICICLETA
07:00	07:15	2	42	146	5	0	195,5	0
07:15	07:30	2	52	150	4	0	208	1
07:30	07:45	2	49	135	4	0	190	0
07:45	08:00	2	43	145	4	0	194	0
08:00	08:15	2	48	140	3	0	192,5	0
08:15	08:30	2	24	126	5	0	157,5	0
08:30	08:45	2	27	124	5	0	158,5	0
08:45	09:00	2	28	111	7	0	149,5	1
09:00	09:15	2	25	102	4	0	133	0
09:15	09:30	2	24	112	2	0	139	2
09:30	09:45	2	17	116	6	0	142	0
09:45	10:00	2	22	104	8	0	138	1
16:30	16:45	2	29	106	2	0	138	0
16:45	17:00	2	31	110	7	0	151,5	0
17:00	17:15	2	22	104	2	0	129	0
17:15	17:30	2	21	106	2	0	130	1
17:30	17:45	2	26	106	4	0	138	0
17:45	18:00	2	22	94	1	0	117,5	0
18:00	18:15	2	31	100	2	0	134	1
18:15	18:30	2	23	75	7	0	108,5	2
18:30	18:45	2	24	77	4	0	107	0
18:45	19:00	2	19	52	0	0	71	0
19:00	19:15	2	23	73	5	0	103,5	0
19:15	19:30	2	13	83	5	0	103,5	0
Total			685	2597	98	0		9

Hora pico e volume registrado

Sentido	Turno	Horário Pico	Volume
Sentido 1	Matutino	08:00às 09:30h	114

		Vespertino	16:45h às 17:30h	195																															
	Sentido 2	Matutino	07:15 às 08:00h	208																															
		Vespertino	16:45h às 17:30h	151																															
Informar datas, dias da semana e horários de realização da contagem de tráfego.		Quinta-feira, 27/11/25, 7:00 às 10:00 e 16:30 às 19:30																																	
Apresentar a divisão de veículos por modal apurada na contagem de tráfego																																			
Resumo da contagem por classe de veículo no sentido 1 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Categoria de Veículo</th><th>Volume</th><th>%</th><th>Equivalência em UVP</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Moto</td><td>685</td><td>44,86</td><td>685</td></tr> <tr> <td>Carro</td><td>2597</td><td>170,07</td><td>2597</td></tr> <tr> <td>Caminhão/Ônibus</td><td>98</td><td>6,42</td><td>196</td></tr> <tr> <td>Especial</td><td>0</td><td>0,00</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Total</td><td>3380</td><td>221,3490504</td><td>3478</td></tr> </tbody> </table>						Categoria de Veículo	Volume	%	Equivalência em UVP	Moto	685	44,86	685	Carro	2597	170,07	2597	Caminhão/Ônibus	98	6,42	196	Especial	0	0,00	0	Total	3380	221,3490504	3478						
Categoria de Veículo	Volume	%	Equivalência em UVP																																
Moto	685	44,86	685																																
Carro	2597	170,07	2597																																
Caminhão/Ônibus	98	6,42	196																																
Especial	0	0,00	0																																
Total	3380	221,3490504	3478																																
Resumo da contagem por classe de veículo no sentido 2 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Categoria de Veículo</th><th>Volume</th><th>%</th><th>Equivalência em UVP</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Moto</td><td>569</td><td>12,52</td><td>569</td></tr> <tr> <td>Carro</td><td>2026</td><td>44,60</td><td>2026</td></tr> <tr> <td>Caminhão/Ônibus</td><td>105</td><td>2,31</td><td>210</td></tr> <tr> <td>Especial</td><td>0</td><td>0,00</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Total</td><td>2700</td><td>59,43209333</td><td>2805</td></tr> </tbody> </table>						Categoria de Veículo	Volume	%	Equivalência em UVP	Moto	569	12,52	569	Carro	2026	44,60	2026	Caminhão/Ônibus	105	2,31	210	Especial	0	0,00	0	Total	2700	59,43209333	2805						
Categoria de Veículo	Volume	%	Equivalência em UVP																																
Moto	569	12,52	569																																
Carro	2026	44,60	2026																																
Caminhão/Ônibus	105	2,31	210																																
Especial	0	0,00	0																																
Total	2700	59,43209333	2805																																
Sentido 1  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Categoria</th> <th>Volume</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Moto</td> <td>685</td> <td>44,86</td> </tr> <tr> <td>Carro</td> <td>2597</td> <td>170,07</td> </tr> <tr> <td>Caminhão/Ônibus</td> <td>98</td> <td>6,42</td> </tr> <tr> <td>Especial</td> <td>0</td> <td>0,00</td> </tr> </tbody> </table>		Categoria	Volume	%	Moto	685	44,86	Carro	2597	170,07	Caminhão/Ônibus	98	6,42	Especial	0	0,00	Sentido 2  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Categoria</th> <th>Volume</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Moto</td> <td>569</td> <td>12,52</td> </tr> <tr> <td>Carro</td> <td>2026</td> <td>44,60</td> </tr> <tr> <td>Caminhão/Ônibus</td> <td>105</td> <td>2,31</td> </tr> <tr> <td>Especial</td> <td>0</td> <td>0,00</td> </tr> </tbody> </table>				Categoria	Volume	%	Moto	569	12,52	Carro	2026	44,60	Caminhão/Ônibus	105	2,31	Especial	0	0,00
Categoria	Volume	%																																	
Moto	685	44,86																																	
Carro	2597	170,07																																	
Caminhão/Ônibus	98	6,42																																	
Especial	0	0,00																																	
Categoria	Volume	%																																	
Moto	569	12,52																																	
Carro	2026	44,60																																	
Caminhão/Ônibus	105	2,31																																	
Especial	0	0,00																																	
Informar a Capacidade da via: <i>Pode ser utilizado, simplificada, aproximação baseada em HCM(2010) onde:</i> Vias Expressas ou Transito Rápido até 3,0m de largura por faixa: 1700 UCP/h/faixa Vias Expressas ou Transito Rápido mais 3,0m de largura por faixa: 2000 UCP/h/faixa Vias Arteriais: 1800 UCP/h/faixa Vias Coletoras e Subcoletoras: 1500 UCP/h/faixa Vias Locais: 1000 UCP/h/faixa *Descontar 10% da capacidade para cada condicionante abaixo:																																			
Condicionantes observados na via onde foi realizada a contagem de tráfego																																			
Fatores restritivos geométricos, de tráfego e ambientais				() Sim (X) Não																															
Faixas de tráfego menores do que 3,5 m				() Sim (X) Não																															

Ausência de acostamentos ou afastamentos laterais livres de obstáculos ou restrições à visibilidade com largura igual ou superior a 1,80 m	() Sim (X) Não
Presença de zonas com ultrapassagem proibida	() Sim (X) Não
Tráfego não exclusivo de carros de passeio	(X) Sim () Não
Impedimento ao tráfego direto, tais como controles de tráfego ou veículos executando manobras de giro	() Sim (X) Não
Terreno acidentado	() Sim (X) Não

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

A Rodovia é considerada uma via trânsito Rápido de acordo com dados do Geoportal da Prefeitura Municipal de Florianópolis. Assim, sua capacidade é de 1.000 veículos/hora/faixa. Essa capacidade máxima está vinculada às condições ideais para uma via conforme condicionantes elencadas acima. Como a via teve 1 condicionantes e para cada condicionante é reduzido 10% da capacidade da via, a capacidade resultante da via analisada é:

$$C = 2.000 - (10\%) = 1.800 \text{ UVPs/hora}$$

$$C_{\text{via}} = \mathbf{1.800 \text{ UVPs/hora/faixa}}$$

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

$$NS = V_t / C$$

Onde:

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

C = Capacidade da via.

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

VT/C	Níveis de Serviço	
< 0,3	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

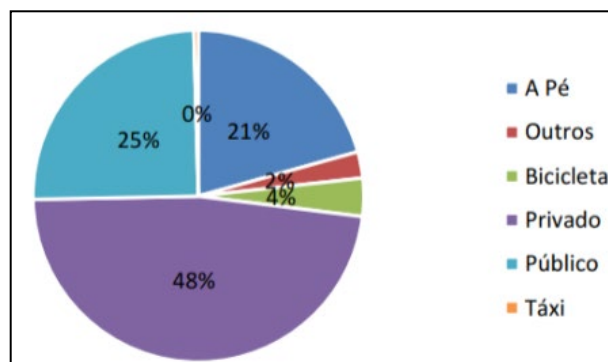
Abaixo estão indicados os níveis de serviço para os respectivos sentidos das vias analisadas e sua classificação, conforme as categorias de HCM (2010).

Nível de Serviço dos sentidos analisados

Sentido	Nível de Serviço	Classificação
---------	------------------	---------------

	Sentido 1	0,16	A-Ótimo
	Sentido 2	0,51	C-Aceitável
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	80		
Número de vagas	225		
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	434		
Volume gerado durante o dia			
Para o número de UH	468,8		
Para o número de veículos	749,25		
Para o número de pessoas	1.085		
Volume gerado na hora do pico da manhã			
Para o número de UH	35,2		
Para o número de veículos	56,3		
Para o número de pessoas	82,46		
Volume gerado na hora do pico da tarde			
Para o número de UH	43,2		
Para o número de veículos	69,75		
Para o número de pessoas	104,16		
Resultado mais desfavorável			
Volume Gerado durante o dia	749,25		
Volume Gerado na hora pico da manhã	82,46		
Volume Gerado na hora pico da tarde	104,16		
Para o setor comercial , quando houver, utilizar metodologia da Companhia de Engenharia de Tráfego de São Paulo (CET-SP) para Polos Geradores de Viagens, a partir dos boletins técnicos 32 e 36.(disponíveis na biblioteca virtual do órgão no site http://www.cet-sp.com.br/consultas/publicacoes/boletins-tecnicos.aspx0)			
Para o cálculo de geração de viagens do setor comercial, foi utilizada a metodologia constante do Anexo I do Manual de Procedimentos para o Tratamento de Polos Geradores de Tráfego (DENATRAN, 2001), conforme segue abaixo:			
$V = ACp / 16$			
$ACp = \text{área construída computável}$			
Sabendo que a área computável da porção comercial do empreendimento é de 988,18m², temos que o empreendimento atrairá aproximadamente 62 viagens por dia.			

Para a divisão modal, utilizou-se os resultados de pesquisa de campo do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável – PLAMUS (2014), pois o mesmo também considera o fluxo de bicicleta e a pé, o que não foi considerada nesta contagem de tráfego. Os resultados da pesquisa indicam a porcentagem do modo de transporte utilizado na região da Grande Florianópolis, conforme figura abaixo:



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

- | | | |
|------------------------------------|---|------------|
| a. Viagens individuais motorizadas | - | 48% = 26,6 |
| b. Viagens por transporte coletivo | - | 29% = 17,9 |
| c. Viagens não motorizadas | - | 23% = 14,2 |

Aplicando os percentuais da divisão modal de viagens obtida na pesquisa origem-destino do PLAMUS para o setor comercial a geração de viagens motorizadas é de 29,6. Ainda, de acordo com os dados do PLAMUS, 15% do tráfego na região da Grande Florianópolis acontece na Hora Pico. Assim, sendo, do total de viagens diárias motorizadas (9) estima-se um valor de 6 viagens na Hora Pico ou 9,4 UVP.

Ao todo, o empreendimento misto irá gerar na sua Hora Pico, um total de 108,6 viagens.

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.

Capacidades atuais e seus respectivos níveis de serviço, com e sem o empreendimento para o Sentido 1

Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento		2026 Ano atual	Início da operação (2031)	2033	2036	2041
			Demanda de	280,5	288,92	306,51	334,93	388,28

			veículos em UVP					
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,16	0,16	0,17	0,19	0,22
			Nível de Serviço	A-Ótimo	A-Ótimo	A-Ótimo	A-Ótimo	B-Bom
				2026 Ano atual	Início da operação (2031)	2033	2036	2041
1.800	108,6	Com empreendimento	Demanda de veículos em UVP	389,11	397,52	415,12	443,54	496,88
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,22	0,22	0,23	0,25	0,28
			Nível de Serviço	B-Bom	B-Bom	B-Bom	B-Bom	C-Aceitável

Capacidades atuais e seus respectivos níveis de serviço, com e sem o empreendimento para o Sentido 2

				2026 Ano atual	Início da operação (2031)	2033	2036	2041
Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento	Demanda de veículos em UVP	921,5	949,15	1006,95	1100,32	1275,57
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,51	0,53	0,56	0,61	0,71
			Nível de Serviço	C-Aceitável	C-Aceitável	C-Aceitável	C-Aceitável	D-Regular
				2026 Ano atual	Início da operação (2031)	2033	2036	2041
1.800	108,6	Com empreendimento	Demanda de veículos em UVP	1030,11	1057,75	1115,55	1208,93	1384,18
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,57	0,59	0,62	0,67	0,77
			Nível de Serviço	C-Aceitável	C-Aceitável	D-Regular	D-Regular	E-Ruim

Capacidades atuais e seus respectivos níveis de serviço, com e sem o empreendimento para o Sentido 1 -Sazonalidade

				2026 Ano atual	Início da operação (2031)	2033	2036	2041
Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento	Demanda de veículos em UVP	392,7	404,48	429,11	468,90	543,59
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,22	0,22	0,24	0,26	0,30

			Nível de Serviço	B-Bom	B-Bom	B-Bom	B-Bom	B-Bom
				2026 Ano atual	Início da operação (2031)	2033	2036	2041
1.800	108,6	Com empreendimento	Demanda de veículos em UVP	501,31	513,09	537,72	577,51	652,20
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,28	0,29	0,30	0,32	0,36
			Nível de Serviço	B-Bom	B-Bom	B-Bom	B-Bom	B-Bom

Capacidades atuais e seus respectivos níveis de serviço, com e sem o empreendimento para o Sentido 2 - -Sazonalidade

				2026 Ano atual	Início da operação (2031)	2033	2036	2041
Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento	Demanda de veículos em UVP	1290,1	1328,80	1409,73	1540,45	1785,80
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,72	0,74	0,78	0,86	0,99
			Nível de Serviço	D-Regular	D-Regular	D-Regular	E-Ruim	E-Ruim
				2026 Ano atual	Início da operação (2031)	2033	2036	2041
1.800	108,6	Com empreendimento	Demanda de veículos em UVP	1398,71	1437,41	1518,33	1649,05	1894,41
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,78	0,80	0,84	0,92	1,05
			Nível de Serviço	D-Regular	D-Regular	D-Regular	E-Ruim	F- Péssimo

Impactos e Análise de Mobilidade Urbana com o Empreendimento

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

A análise dos impactos viários e da mobilidade urbana associados ao empreendimento indica que, embora haja incremento na geração de viagens, a infraestrutura viária existente apresenta, de modo geral, capacidade para absorver essa demanda sem comprometer significativamente o nível de serviço, sobretudo no cenário atual. Contudo, observa-se maior sensibilidade operacional em um dos sentidos analisados ao longo do horizonte de projeto, especialmente quando consideradas condições de crescimento e sazonalidade.

No que se refere à geração de viagens, o empreendimento residencial, composto por 80 unidades habitacionais, 225 vagas de estacionamento e população estimada de 434 moradores, apresenta uma geração aproximada de 749,25 viagens ao longo do dia. Desse total, verifica-se que o maior volume ocorre no período da tarde, com cerca de 104,16 viagens na hora pico, seguido pelo período da manhã, com 82,46 viagens. Esse comportamento está alinhado ao padrão típico de empreendimentos residenciais, nos quais os deslocamentos se concentram nos horários de início e término das atividades diárias.

Para o setor comercial, considerando uma área construída computável de 988,18 m² e a aplicação da metodologia do DENATRAN (2001), estima-se a geração de aproximadamente 62 viagens diárias. A partir da divisão modal baseada nos dados do PLAMUS (2014), observa-se que cerca de 48% dessas viagens são realizadas por modos motorizados individuais, resultando em aproximadamente 29,6 viagens motorizadas por dia. Considerando que cerca de 15% dessas viagens ocorrem na hora pico, o impacto do setor comercial no período crítico é reduzido, estimado em aproximadamente 6 viagens (cerca de 9,4 UVP).

Dessa forma, ao considerar o caráter misto do empreendimento, o volume total gerado na hora pico é de aproximadamente 108,6 viagens, valor adotado como cenário mais desfavorável para a avaliação dos impactos viários.

A análise da capacidade da via, classificada como de trânsito rápido, adota como referência uma capacidade base de 2.000 veículos/hora/faixa. Considerando a presença de condicionantes operacionais, foi aplicada uma redução de 10%, resultando em uma capacidade efetiva de 1.800 UVP/hora/faixa. Esse valor foi utilizado para a avaliação da relação volume/capacidade (V/C), conforme metodologia do Highway Capacity Manual (HCM, 2010).

No cenário atual, os resultados indicam que o Sentido 1 apresenta excelente desempenho operacional, com relação V/C de aproximadamente 0,16, correspondente ao nível de serviço A (Ótimo). Já o Sentido 2 apresenta relação V/C de aproximadamente 0,51, sendo classificado como nível de serviço C (Aceitável), evidenciando maior carregamento da via nesse sentido.

Nas projeções futuras, sem a implantação do empreendimento, ambos os sentidos mantêm condições satisfatórias de operação ao longo do horizonte de análise. Com a inserção do empreendimento e o incremento de 108,6 viagens na hora pico, observa-se que o Sentido 1 continua operando com ampla folga de capacidade, mantendo níveis de serviço entre A (Ótimo) e B (Bom), sem indicativos de saturação.

Por outro lado, o Sentido 2 apresenta maior sensibilidade ao aumento da demanda. Embora inicialmente permaneça em nível C (Aceitável), verifica-se uma tendência de degradação gradual das condições

operacionais ao longo do tempo, podendo atingir níveis D (Regular), E (Ruim) e, em cenários mais críticos associados à sazonalidade, até F (Péssimo) no horizonte final de análise, quando a relação V/C ultrapassa a unidade.

Diante desse contexto, conclui-se que o impacto do empreendimento sobre a mobilidade urbana é moderado e, em grande parte, absorvível pela infraestrutura existente, especialmente no Sentido 1. Entretanto, o comportamento do Sentido 2 indica a necessidade de atenção futura, uma vez que a via tende à saturação em cenários de crescimento acumulado e variações sazonais.

Assim, embora não se identifique a necessidade imediata de intervenções estruturais, recomenda-se o monitoramento contínuo das condições de tráfego, bem como a adoção de medidas de gestão da mobilidade, tais como incentivo ao transporte coletivo, estímulo a modos não motorizados e, eventualmente, intervenções operacionais que contribuam para a melhoria da fluidez e mitigação de impactos ao longo do tempo.

3.7. Conforto Ambiental Urbano

Materiais na fachada do empreendimento

O empreendimento conta com fachada com alta reflexibilidade? Se sim, qual a sua porcentagem de ocupação? E sua posição solar.	Não apresenta.
O empreendimento conta com algum outro material na fachada que possa contribuir para formação de ilhas de calor?	Não apresenta.
O empreendimento conta com algum material na fachada que dê conforto ambiental para o exterior?	A materialidade proposta para as fachadas prioriza o uso de acabamentos compatíveis com o contexto climático local, incluindo madeira, elementos de pedra e superfícies em concreto texturizado. Tais materiais contribuem para o desempenho térmico das edificações, auxiliando na redução da absorção de calor e no conforto ambiental, além de favorecerem a integração estética com a paisagem natural do entorno.

Ventilação e Iluminação

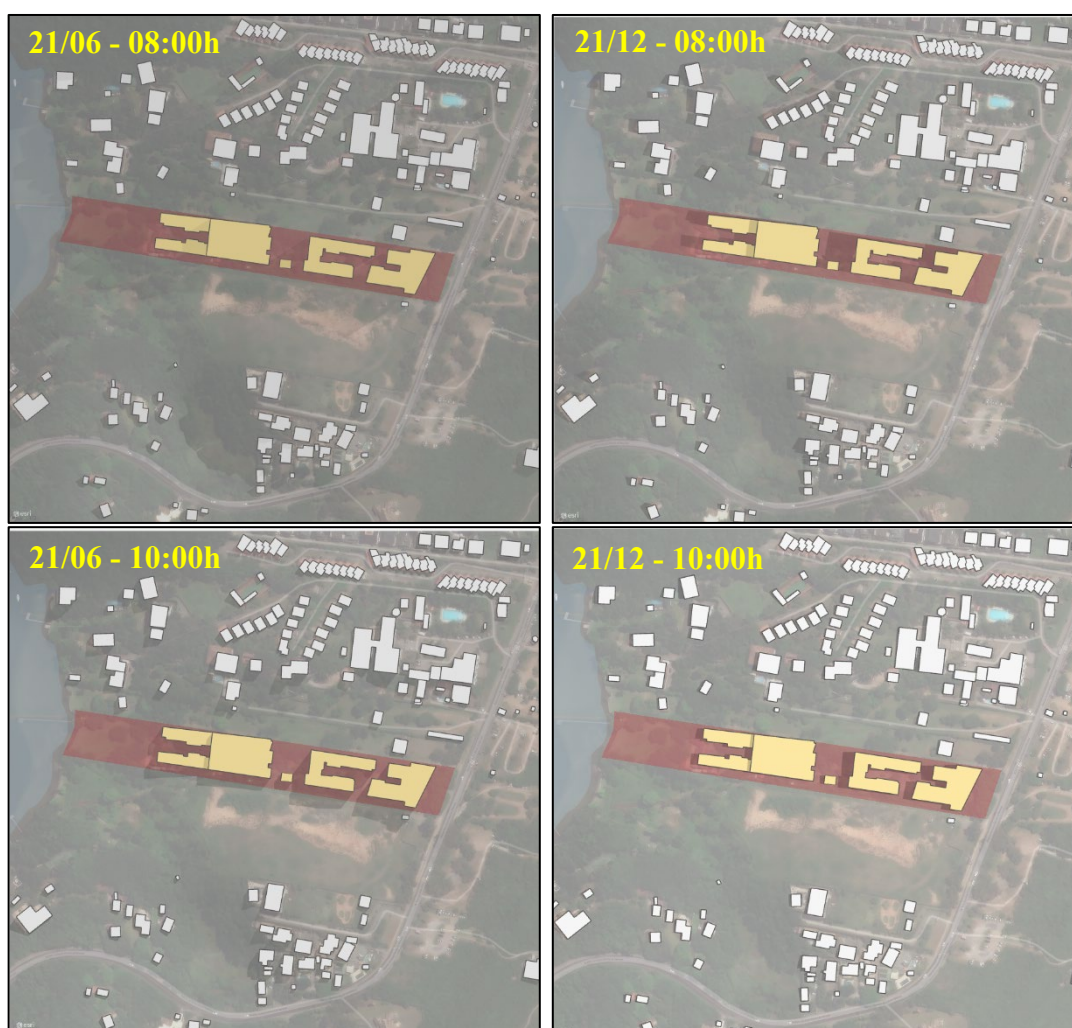
O empreendimento obstrui a iluminação solar de algum equipamento comunitário público ? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).	Não.
O empreendimento obstrui a iluminação solar das edificações do entorno? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).	Não. As simulações de sombreamento indicam que a projeção de sombras sobre os lotes vizinhos ocorre de forma pontual e temporária, principalmente no solstício de inverno e em horários específicos do dia, sem comprometer de forma significativa a insolação das edificações existentes.

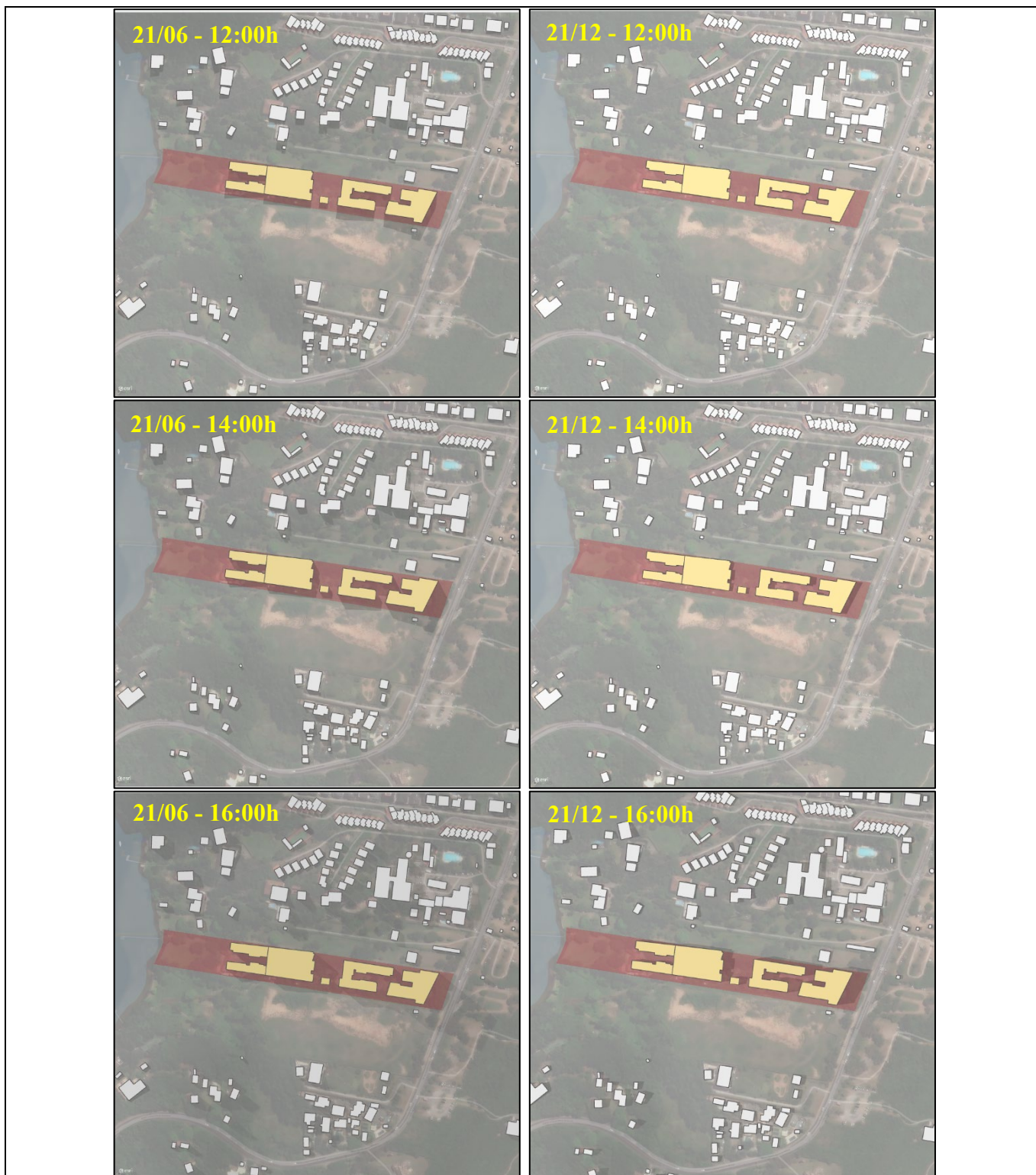
Conforto Ambiental <i>(Avaliar os impactos causados pela inserção do empreendimento na AID e no entorno imediato em relação ao conforto ambiental)</i>		
Poluição sonora	Construção	Durante a fase de implantação é prevista a geração de ruídos na zona de operação dos equipamentos, sendo este impacto classificado como temporário.
	Funcionamento	Impacto médio, devido ao empreendimento possuir maior uso habitacional.
Poluição do ar	Construção	Não mensurável, mas de grau temporário.
	Funcionamento	Não mensurável.
Sujidades	Construção	Não mensurável, mas de grau temporário.
	Funcionamento	Não mensurável.
Outros	Construção	Não mensurável, mas de grau temporário.
	Funcionamento	Não mensurável.
Impactos na ventilação e iluminação natural de áreas adjacentes <i>(Avaliar a influência da volumetria e dos materiais do empreendimento na iluminação natural das áreas adjacentes (especialmente em áreas e equipamentos públicos, como AVL, unidades de saúde, ensino, etc.), máx. 2000 caracteres)</i>		
A análise de incidência solar e de sombreamento do empreendimento e de seu entorno foi realizada por meio do software Autodesk Forma, com base em dados georreferenciados do sítio, orientação solar, volumetria proposta e características do entorno edificado. As simulações têm por objetivo avaliar a projeção de sombras geradas pela implantação do empreendimento ao longo do dia, em diferentes épocas do ano, e seus reflexos sobre o entorno imediato. O terreno do empreendimento insere-se em área com ocupação predominantemente residencial, caracterizada por edificações de baixo gabarito e significativa presença de áreas livres e vegetação. Nesse contexto, a volumetria proposta apresenta configuração alongada e fragmentada, distribuída ao longo do lote, o que favorece a diluição da massa edificada e a distribuição mais homogênea das sombras, reduzindo a formação de grandes áreas contínuas de sombreamento. Foram analisados dois períodos representativos do ano: o solstício de inverno (21 de junho), correspondente à condição mais crítica de incidência solar, e o solstício de verão (21 de dezembro), quando a altura solar é mais elevada e as sombras projetadas são reduzidas. As simulações contemplaram os horários de 8h, 10h, 12h, 14h, 16h e 18h. No solstício de inverno, observa-se que as sombras projetadas apresentam maior extensão, incidindo predominantemente sobre o próprio terreno e, de forma pontual, sobre áreas livres e trechos das vias adjacentes. A interferência sobre os lotes vizinhos ocorre de maneira limitada e temporária, sem configurar sombreamento contínuo ou significativo sobre edificações existentes, em função do baixo gabarito predominante no entorno e do afastamento entre as construções.		

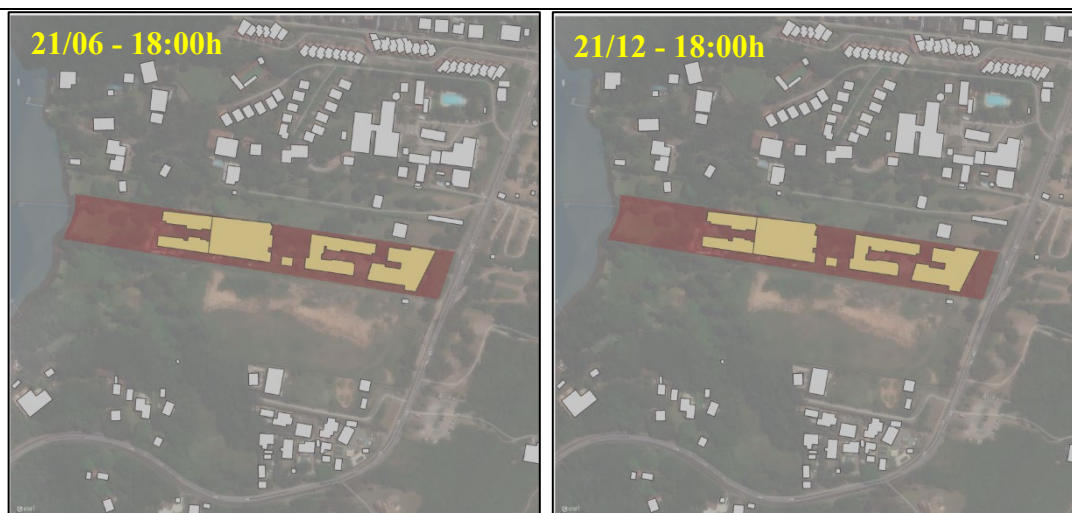
No solstício de verão, as sombras projetadas são substancialmente reduzidas, concentrando-se principalmente nas áreas internas do lote e em suas bordas imediatas. Nessa condição, não se verifica interferência relevante sobre as edificações vizinhas nem prejuízo ao aproveitamento de insolação nos espaços públicos e privados do entorno.

De forma geral, a configuração volumétrica adotada contribui para minimizar os efeitos de sombreamento sobre a vizinhança, mantendo condições adequadas de insolação e ventilação, sendo os impactos associados considerados de baixa magnitude e compatíveis com o processo de ocupação da área.

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







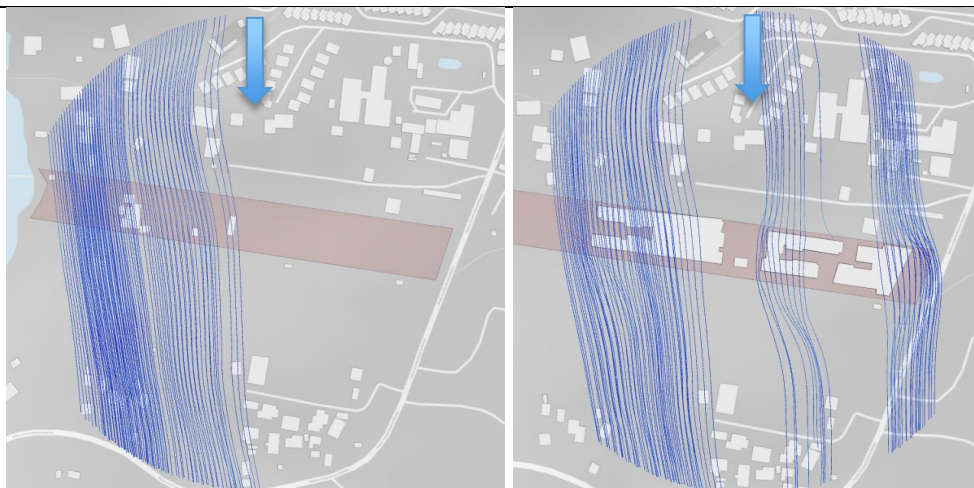
Fonte: Autodesk Forma. Adaptado pelos autores.

Durante o solstício de inverno, as fachadas norte do empreendimento apresentam maior exposição solar ao longo do dia, enquanto as fachadas leste e oeste recebem insolação parcial nos períodos da manhã e da tarde, respectivamente. A fachada sul permanece predominantemente sombreada, em função da orientação solar e da própria configuração volumétrica. Conforme observado nas simulações realizadas entre 08h e 18h, as sombras projetadas apresentam maior extensão nessa época do ano, incidindo majoritariamente sobre o próprio terreno e, de forma pontual, sobre áreas livres e trechos dos lotes vizinhos, sem comprometer de maneira significativa a insolação das edificações existentes.

No solstício de verão, as sombras projetadas são consideravelmente reduzidas, em razão da maior altura solar, resultando em maior incidência de luz sobre todas as fachadas ao longo do dia. Nessa condição, a projeção de sombras concentra-se principalmente nas áreas internas do lote e em suas bordas imediatas, acontecendo uma projeção pontual no vizinho direto à sul entre as 10h e às 14h. As áreas de fruição e circulação permanecem parcialmente sombreadas ao longo do dia, especialmente nos horários extremos, recebendo maior insolação no período próximo ao meio-dia.

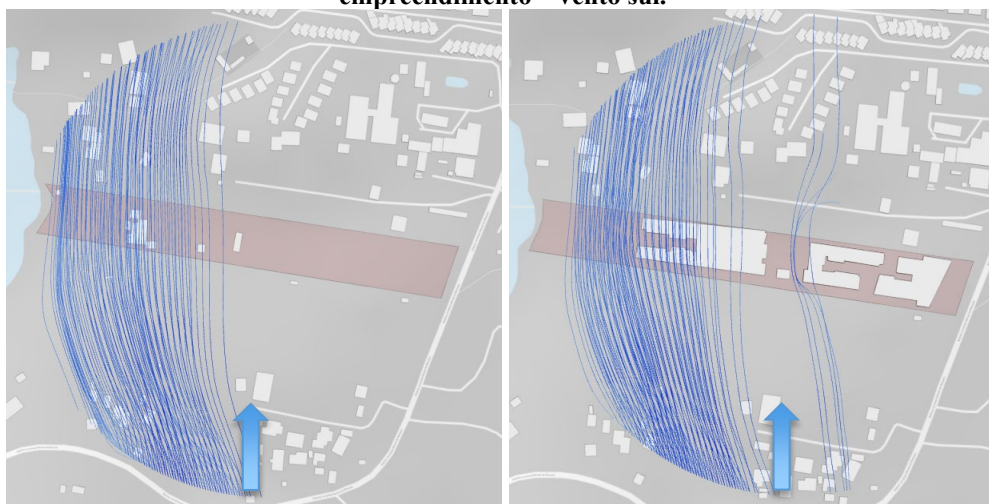
Em relação ao entorno imediato, não são observadas alterações significativas no padrão de insolação, considerando o baixo gabarito predominante e a presença de áreas livres no entorno. A configuração volumétrica adotada, aliada aos afastamentos propostos, contribui para a adequada distribuição das sombras, sem prejuízo relevante às condições de iluminação natural das edificações vizinhas. De modo geral, os impactos de sombreamento são de baixa magnitude, sendo compatíveis com o contexto urbano e com os parâmetros de conforto ambiental e urbanísticos aplicáveis.

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



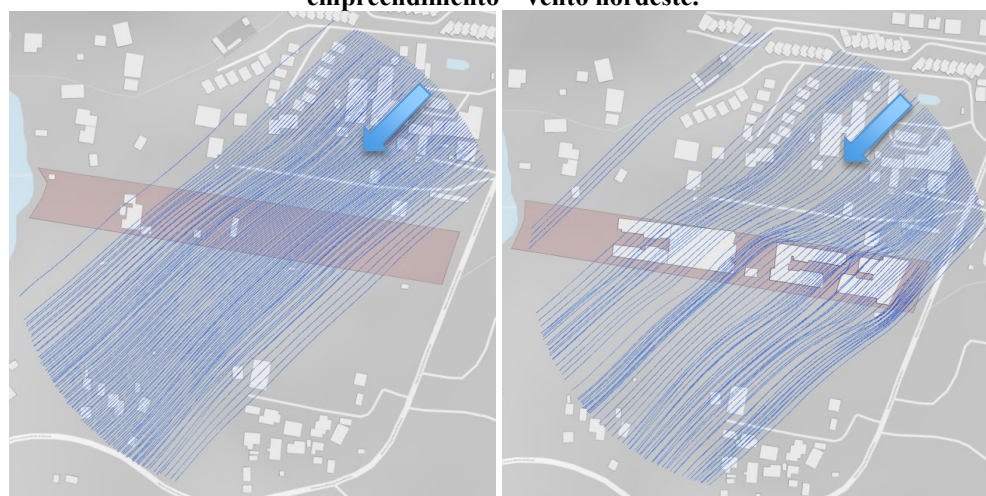
Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

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



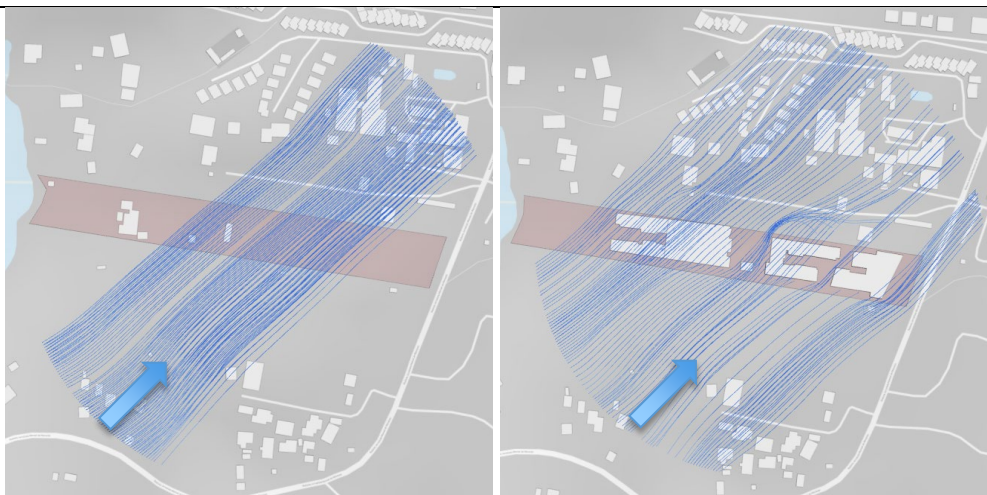
Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

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



Fonte: Autodesk Forma. Adaptado pelos autores.

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



Fonte: Autodesk Forma. Adaptado pelos autores.

A análise do comportamento dos ventos no entorno do empreendimento foi realizada com base em dados climáticos locais e simulações computacionais, considerando as direções predominantes e a interação da volumetria proposta com o tecido urbano existente, conforme princípios de aerodinâmica urbana aplicados à avaliação do conforto ambiental.

De acordo com os dados analisados, verifica-se predominância de ventos provenientes dos quadrantes Norte e Sul, com contribuições secundárias dos quadrantes Nordeste e Sudoeste. As simulações comparativas, com e sem a implantação do empreendimento, indicam que a inserção da volumetria proposta promove alterações pontuais no escoamento do ar ao nível do pedestre, caracterizadas por desvios de fluxo, acelerações localizadas e formação de zonas de sotavento nas áreas imediatamente protegidas pelas edificações.

Para ventos provenientes do quadrante Norte, a edificação atua como elemento de obstrução parcial, promovendo a deflexão do fluxo e a formação de zonas de baixa velocidade a jusante, com acelerações pontuais nas extremidades dos blocos. Nos ventos do quadrante Sul, observa-se a canalização do escoamento ao longo dos vazios entre os volumes edificados, com incremento localizado da velocidade do ar nas áreas de passagem, sem, contudo, atingir níveis associados a desconforto para pedestres.

Nos cenários associados aos ventos dos quadrantes Nordeste e Sudoeste, verifica-se a ocorrência de zonas de turbulência próximas às quinas e descontinuidades da volumetria, bem como redistribuição do fluxo ao longo do lote. Tais efeitos permanecem restritos ao entorno imediato da implantação e não se propagam de forma significativa para além da área de influência direta.

De modo geral, a configuração alongada e fragmentada do empreendimento favorece a permeabilidade ao escoamento do ar, reduzindo a formação de barreiras contínuas e permitindo a manutenção da ventilação urbana. Assim, as alterações observadas são compatíveis com o padrão de

ocupação local e não configuram impactos negativos relevantes sobre o conforto ambiental e a circulação de ventos no entorno.

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 empreendimento localiza-se na região da Lagoa da Conceição, área de reconhecida relevância paisagística e cultural no contexto do município de Florianópolis. A paisagem urbana caracteriza-se pela forte integração entre ambiente natural e ocupação antrópica, com predominância de edificações residenciais de baixo e médio gabarito, inseridas em terreno com topografia variada e presença significativa de cobertura vegetal.

Na Área de Influência Direta (AID), observa-se uso predominantemente residencial, com presença pontual de atividades comerciais e de serviços voltadas ao turismo e ao lazer. O traçado viário adapta-se ao relevo natural, e o conjunto edificado mantém relação visual direta com os elementos naturais estruturantes da paisagem, como encostas vegetadas, áreas de restinga e a proximidade da orla marítima. Na Área de Influência Indireta (AII), destacam-se elementos naturais de elevada relevância, como o sistema lagunar da Lagoa da Conceição, as praias oceânicas adjacentes, formações dunares, fragmentos de Mata Atlântica em encostas e trilhas tradicionais. Esses componentes conformam um cenário de alta sensibilidade ambiental e paisagística.

Paisagens no entorno do sítio de implantação do empreendimento





Fonte: Vistoria AS Soluções Ambientais & Engenharia, 2025.

Sob o aspecto cultural, a região apresenta valor histórico associado à ocupação açoriana, à pesca artesanal e aos antigos caminhos de circulação entre lagoa, morros e praias. Foram identificados, na AII, sítios arqueológicos cadastrados, monumentos e referências culturais consolidadas, embora não haja bens tombados ou Áreas de Preservação Cultural (APC-1) incidentes diretamente sobre a AID. A ambiência cultural é marcada mais pela leitura integrada da paisagem e pela permanência de práticas tradicionais do que pela presença de conjuntos edificados tombados.

De modo geral, a paisagem caracteriza-se pelo equilíbrio entre ocupação urbana de baixa densidade e forte presença de elementos naturais, configurando território de elevada sensibilidade visual e cultural.



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)

Toda implantação de uma nova edificação implica alteração na paisagem urbana, com modificação perceptível da leitura do espaço, sobretudo no curto prazo e sob o ponto de vista dos observadores situados na via pública e nas edificações confrontantes. A área em análise apresenta processo gradual de adensamento ao longo do eixo viário estruturante, em conformidade com o zoneamento vigente.

O sítio está inserido em contexto predominantemente residencial, com edificações de baixo e médio gabarito e presença de usos comerciais distribuídos ao longo do eixo principal. A paisagem caracteriza-se pela integração entre áreas edificadas e remanescentes vegetados, em ambiente de proximidade com a orla e forte presença de elementos naturais.

Paisagens no entorno do sítio de implantação do empreendimento



Fonte: FGMF Arquitetura, 2026.

Como podemos observar nas fotoinserções apresentadas, a proposta adota implantação linear e escalonada, acompanhando a topografia natural do terreno. A volumetria fragmentada em blocos interligados, associada à predominância de linhas horizontais e recuos sucessivos, evita a formação de plano vertical contínuo e reduz a percepção de massa única.

Verifica-se incremento de densidade em relação a parte do entorno imediato. O gabarito de quatro pavimentos, aliado à solução escalonada e ao uso de materiais compatíveis com o contexto local, contribui para a integração formal e paisagística. A incorporação de terraços e áreas ajardinadas reforça essa transição entre edificação e ambiente natural.

A ativação da testada com usos voltados ao espaço público e a implantação de área de fruição integrada ao lote ampliam a permeabilidade visual e funcional da quadra, qualificando a interface entre domínio privado e espaço coletivo.

A alteração na paisagem pode ser classificada como moderada e localizada, decorrente principalmente da diferença de porte em relação às tipologias vizinhas. Em escala ampliada, a presença do relevo e da vegetação dominante reduz a percepção isolada da edificação, favorecendo sua inserção no conjunto territorial. Conclui-se que a proposta apresenta compatibilidade com os parâmetros urbanísticos vigentes e com a ambiência da área.

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)

O empreendimento insere-se em área urbana antropizada, com parcelamento consolidado e ocupação residencial dispersa. O lote intercepta, em sua porção, faixa classificada como Zona de Interesse de Preservação (ZIP), conforme o Plano Diretor de Florianópolis, caracterizada como área com restrição de uso voltada à proteção dos atributos ambientais e paisagísticos, sem previsão de ocupação edificável. Destaca-se ainda a proximidade com a Lagoa, remanescentes de vegetação classificados como APL-E e áreas naturais contínuas na Área de Influência Direta e Indireta.

Os elementos do patrimônio natural no entorno compreendem remanescentes de vegetação nativa, áreas de transição ecológica associadas ao sistema lagunar e maciços vegetados que estruturam a paisagem local. A faixa de ZIP será integralmente preservada, sem supressão de vegetação ou intervenção direta, enquanto as demais áreas naturais relevantes situam-se fora da área de implantação.

Os impactos concentram-se na fase de implantação, sendo indiretos e temporários, relacionados à geração de ruídos, emissão de particulados, movimentação de solo e circulação de maquinário nas proximidades das áreas sensíveis. Na fase de operação, restringem-se à ampliação da impermeabilização do solo nas áreas edificáveis e ao aumento pontual da demanda por infraestrutura.

A proposta respeita os limites urbanísticos vigentes, assegurando a preservação integral da faixa de ZIP e o afastamento das áreas APL-E e demais setores relevantes. Não há intervenção sobre corpos hídricos, áreas alagadas ou vegetação protegida. Assim, os impactos sobre o patrimônio natural são considerados de baixa magnitude e predominantemente indiretos, condicionados à adoção de medidas mitigatórias, como controle de erosão, manejo de resíduos, proteção das áreas preservadas e gestão da drenagem.

Conclui-se que o empreendimento apresenta compatibilidade com o contexto natural da área, mantendo a integridade dos elementos ecológicos do lote e do entorno imediato.

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)

Na AID do empreendimento não foram identificados bens tombados, edificações de valor histórico reconhecido ou sítios arqueológicos registrados que sofram interferência física direta decorrente da implantação proposta. Na AII foram identificados registros de sítios arqueológicos cadastrados e referências culturais associadas à ocupação tradicional da região, vinculadas à formação histórica local e à presença de comunidades litorâneas. Tais ocorrências encontram-se fora da área de intervenção direta e não apresentam relação espacial que configure impacto físico ou supressão de vestígios arqueológicos.

Não se verifica obstrução de eixos visuais relevantes nem alteração da ambiência imediata de bens culturais formalmente protegidos. Os possíveis impactos restringem-se à dimensão paisagística ampliada, decorrentes da inserção de nova volumetria no tecido urbano, sem prejuízo à integridade material, à leitura ou ao contexto territorial dos sítios arqueológicos identificados.

Durante a fase de implantação, poderão ocorrer movimentações de solo associadas às fundações e às infraestruturas do empreendimento. Caso sejam identificados vestígios arqueológicos ou materiais de interesse histórico-cultural, deverá ser imediatamente interrompida a intervenção na área afetada e comunicados os órgãos competentes, especialmente o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, para adoção das providências previstas na legislação aplicável.

Dessa forma, os impactos sobre o patrimônio cultural são classificados como inexistentes quanto à interferência direta e de baixa magnitude quanto à dimensão paisagística indireta, condicionados ao cumprimento das normas de proteção arqueológica e às medidas mitigatórias a serem detalhadas na Matriz de Análise dos Impactos Urbanísticos.

Empreendimento:		UMAN OUZ Group									Data:		16/04/2026
IMPACTO		NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA		ÍNDICE DE MAGNITUDE
ETAPA DE CONSTRUÇÃO													
1 SERVIÇOS PRELIMINARES													
1.1 Implantação do canteiro de obras													
1.1.1 Ocupação de passeio público com tapumes			1	1	1	3	1	1	37,9	BAIXA	• O acesso do canteiro de obras será controlado para evitar a entrada de pessoas desavisadas.		
1.1.2 Acesso de pessoas desavisadas ao canteiro de obras			1	1	1	3	1	1	37,9	BAIXA	• Serão realizadas palestras sobre preservação ambiental e uso racional de recursos naturais junto aos operários da obra, assim como outras atividades de conscientização;		
1.1.3 Aumento do consumo de energia elétrica e água			1	3	1	1	1	1	38,3	BAIXA	• O racionamento do uso de energia elétrica durante a fase de implantação será alvo de acompanhamento dos profissionais responsáveis do empreendimento, visando reduzir ao máximo o consumo;		
											• Será realizado o controle do consumo durante a fase de testes das instalações hidráulicas, e na fase de entrega da obra, quando ocorre a limpeza das unidades, equipamentos e ferramentas.		
1.1.4 Geração de efluentes de instalações sanitárias provisórias			1	3	1	1	1	1	38,3	BAIXA	• Serão instalados banheiros químicos.		
1.1.5 Vazamento de materiais tóxicos ou combustíveis			1	1	1	3	1	1	37,9	BAIXA	• Não será realizado o abastecimento de máquinas e caminhões no interior da obra. No entanto, se esta ação for imprescindível em determinados casos, serão instalados contentores para depósito de embalagens de combustíveis e aditivos;		
											• Os reparos de veículos e máquinas serão realizados em local apropriado, preferencialmente fora do empreendimento. Caso necessário, pequenos reparos serão realizados sobre local com solo impermeabilizado (com mantas ou outros materiais adequados);		
1.1.6													
1.1.7													
1.1.8													
1.2 Demolição													
1.2.1 Geração de entulho			1	3	1	1	1	1	38,3	BAIXA			

Empreendimento:		UMAN OUZ Group									Data:	16/04/2026
IMPACTO		NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE
1.2.2	Geração de ruído		1	3	1	1	1	1	38,3	BAIXA	- Todas as atividades que porventura venham a gerar ruídos excessivos e causar transtorno à população do entorno, terão seu horário limitado ao período compreendido entre 7h00 e 19h00, respeitando o Código de Obras do município de Florianópolis (Lei Complementar N° 60/2000); - Todos os equipamentos empregados no canteiro de obras passarão por rigoroso controle e manutenção, sempre priorizando a utilização de dispositivos responsáveis pela atenuação dos ruídos produzidos; - Será exigido dos funcionários vinculados à obra a utilização de equipamentos de proteção individual (protetores auriculares tipo concha ou similar), quando estiverem em contato com equipamentos de emissão sonora, respeitando a legislação trabalhista; - Os equipamentos que emitirem um elevado nível de pressão sonora serão enclausurados acusticamente; - As atividades geradoras de ruído obedecerão ao disposto a NBR 10.151/2019 “Acústica – Medição e avaliação de níveis de pressão sonora em áreas habitadas – Aplicação de uso geral”, que limita os níveis de ruído aceitáveis; - Os níveis de ruídos deverão ser aferidos e comparados à Lei Complementar nº 003/99 que dispõe sobre ruídos urbanos e proteção do bem-estar e do sossego público e a ABNT NBR 10.151:2020 Versão Corrigida 2020, visando o conforto da comunidade.	
1.2.3	Utilização de caçambas de entulho e ocupação da via pública		1	1	1	1	1	1	28,5	NULA	- A atividade principal dos veículos pesados deve ser confinada ao interior do terreno, devendo ser devidamente isolada por tapumes; - Sinalização preventiva apropriada alertando motoristas e pedestres quanto ao tráfego de veículos; - A circulação de veículos e insumos que se dará no interior do condomínio e contará com sinalização adequada para evitar problemas e acidentes com os moradores que possam vir a circular nas proximidades - O horário de funcionamento do canteiro de obras será previamente determinado. Os horários de início e término das atividades serão relacionados com os da circulação dos veículos pesados, juntamente com o planejamento dos horários para a execução dos serviços, visando reduzir o aporte de veículos em horários de pico, o que contribui ainda para amenizar incômodos ocasionados pela emissão de ruídos; - Instalação de redutores de velocidade próximos a área de entrada/saída para ajudar na minimização de possíveis acidentes.	
1.2.4	Geração de vibração e danos estruturais em edificações vizinhas		1	1	1	1	1	1	28,5	NULA	O empreendedor nomeará um interlocutor para a tarefa de representá-lo junto à comunidade e órgãos envolvidos, podendo ser o Engenheiro responsável pela obra ou outro profissional que domine o projeto e tenha capacidade técnica para manter uma comunicação aberta e sanar as dúvidas eventualmente levantadas pela população;	
1.2.5												
1.2.6												
1.2.7												
1.2.8												
2	MOVIMENTAÇÃO DE TERRA E FUNDAÇÕES											
2.1	Serviços de terraplanagem/aterro											

Empreendimento:		UMAN OUZ Group								Data:		16/04/2026
IMPACTO		NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE
2.1.1	Geração de poeira mineral		1	1	1	1	1	1	28,5	NULA	- Será realizada a umectação periódica em períodos mais secos; - A operação do canteiro de obras será planejada, prevendo as áreas de deposição temporária e evitando transportes desnecessários de material.	
2.1.2	Geração de ruído		1	1	1	1	1	1	28,5	NULA		
2.1.3	Interferência no trânsito para transporte de material de empréstimo, mobilização e desmobilização de máquinas e equipamentos (considerar capacidade e dimensões da via)		1	1	1	1	1	1	28,5	NULA	- A atividade principal dos veículos pesados deve ser confinada ao interior do terreno, devendo ser devidamente isolada por tapumes; - Sinalização preventiva apropriada alertando motoristas e pedestres quanto ao tráfego de veículos; - O horário de funcionamento do canteiro de obras será previamente determinado. Os horários de início e término das atividades serão relacionados com os da circulação dos veículos pesados, juntamente com o planejamento dos horários para a execução dos serviços, visando reduzir o aporte de veículos em horários de pico, o que contribui ainda para amenizar incômodos ocasionados pela emissão de ruídos; - Instalação de redutores de velocidade próximos a área de entrada/saída para ajudar na minimização de possíveis acidentes.	
2.1.4	Geração de danos estruturais em edificações vizinhas		1	1	1	1	1	1	28,5	NULA	O empreendedor nomeará um interlocutor para a tarefa de representá-lo junto à comunidade e órgãos envolvidos, podendo ser o Engenheiro responsável pela obra ou outro profissional que domine o projeto e tenha capacidade técnica para manter uma comunicação aberta e sanar as dúvidas eventualmente levantadas pela população;	
2.1.5												
2.1.6												
2.1.7												
2.2 Escavações de subsolo												
2.2.1	Geração de poeira mineral		1	3	1	3	1	1	47,7	BAIXA	- Será realizada a umectação periódica em períodos mais secos; - A operação do canteiro de obras será planejada, prevendo as áreas de deposição temporária e evitando transportes desnecessários de material.	
2.2.2	Geração de ruído		1	3	1	3	1	1	47,7	BAIXA	- Todas as atividades que porventura venham a gerar ruídos excessivos e causar transtorno à população do entorno, terão seu horário limitado ao período compreendido entre 7h00 e 19h00, respeitando o Código de Obras do município de Florianópolis (Lei Complementar N° 60/2000); - Todos os equipamentos empregados no canteiro de obras passarão por rigoroso controle e manutenção, sempre priorizando a utilização de dispositivos responsáveis pela atenuação dos ruídos produzidos; - Será exigido dos funcionários vinculados à obra a utilização de equipamentos de proteção individual (protetores auriculares tipo concha ou similar), quando estiverem em contato com equipamentos de emissão sonora, respeitando a legislação trabalhista; - Os equipamentos que emitirem um elevado nível de pressão sonora serão enclausurados acusticamente; - As atividades geradoras de ruído obedecerão ao disposto a NBR 10.151/2019 “Acústica – Medição e avaliação de níveis de pressão sonora em áreas habitadas – Aplicação de uso geral”, que limita os níveis de ruído aceitáveis; - Os níveis de ruídos deverão ser aferidos e comparados à Lei Complementar nº 003/99 que dispõe sobre ruídos urbanos e proteção do bem-estar e do sossego público e a ABNT NBR 10.151:2020 Versão Corrigida 2020, visando o conforto da comunidade;	

Empreendimento:		UMAN OUZ Group								Data:		16/04/2026
IMPACTO		NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE
2.2.3	Geração de vibração		1	3	1	1	1	1	38,3	BAIXA	São respeitados os horários de atividade de construção civil proposta pelo código de obras de Florianópolis. O canteiro de obras funcionará entre 07h às 17h, minimizando perturbação do sossego da comunidade no entorno do canteiro de obras.	
2.2.4	Desencadeamento de processos erosivos na via ou imóveis vizinhos		1	1	1	1	1	1	28,5	NULA	- Será utilizado maquinário eficiente, reduzindo ao máximo o período em que o solo esteja susceptível a ação do escoamento superficial durante episódios de intensa precipitação; - Serão implantadas valas de drenagem nos locais mais susceptíveis a erosão, de modo a facilitar o escoamento das águas (caso necessário).	
2.2.5	Interferência no trânsito para destinação do solo escavado, mobilização e desmobilização de máquinas e equipamentos (considerar capacidade e dimensões da via)		1	1	1	1	1	1	28,5	NULA	- A atividade principal dos veículos pesados deve ser confinada ao interior do terreno, devendo ser devidamente isolada por tapumes; - Sinalização preventiva apropriada alertando motoristas e pedestres quanto ao tráfego de veículos; - O horário de funcionamento do canteiro de obras será previamente determinado. Os horários de início e término das atividades serão relacionados com os da circulação dos veículos pesados, juntamente com o planejamento dos horários para a execução dos serviços, visando reduzir o aporte de veículos em horários de pico, o que contribui ainda para amenizar incômodos ocasionados pela emissão de ruídos; - Instalação de redutores de velocidade próximos a área de entrada/saída para ajudar na minimização de possíveis acidentes.	
2.2.6	Geração de danos estruturais em edificações vizinhas		1	1	1	1	1	1	28,5	NULA	O empreendedor nomeará um interlocutor para a tarefa de representá-lo junto à comunidade e órgãos envolvidos, podendo ser o Engenheiro responsável pela obra ou outro profissional que domine o projeto e tenha capacidade técnica para manter uma comunicação aberta e sanar as dúvidas eventualmente levantadas pela população;	
2.2.7												
2.2.8												
2.2.9												
2.2.10												
2.3 Execução de fundações estacas/diafragma												
2.3.1	Geração de poeira mineral		1	3	1	3	1	1	47,7	BAIXA	- Será realizada a umectação periódica em períodos mais secos; - A operação do canteiro de obras será planejada, prevendo as áreas de deposição temporária e evitando transportes desnecessários de material.	

[illegible]

Empreendimento:		UMAN OUZ Group									Data:	16/04/2026
IMPACTO		NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE
2.4.1	Emissão de material particulado e gases de combustão para a atmosfera		1	3	1	3	1	1	47,7	BAIXA	Os veículos pesados utilizados no canteiro de obras apresentarão uma eficiente regulagem e manutenção dos motores, bem como estarão em conformidade com as diretrizes do Programa de Controle de Poluição do Ar por Veículos Automotores – PROCONVE, instituído em âmbito nacional pelo Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, para evitar a emissão de gases provenientes da queima de diesel ou gasolina;	
2.4.2	Carreamento de solo para as vias públicas com obstrução de redes pluviais		1	3	1	3	1	1	47,7	BAIXA	- Elaboração e execução de projeto de terraplanagem e drenagem adequados, de acordo com as legislações e normativas vigentes; - A movimentação de terra em períodos de alta pluviosidade será evitada. Caso se mostre necessário, serão instaladas estruturas de contenção contra o carreamento de solo (redes, telas, manta plástica, etc.); - Será utilizado maquinário eficiente, reduzindo ao máximo o período em que o solo esteja suscetível a ação do escoamento superficial durante episódios de intensa precipitação; - Caso necessário, serão implantadas valas de drenagem nos locais mais suscetíveis a erosão, de modo a facilitar o escoamento das águas. - Implementação de lava rodas dos caminhões.	
2.4.3	Danificação de pavimento pelo tráfego de máquinas pesadas		1	1	1	1	1	1	28,5	NULA	A circulação de veículos e insumos que se dará no interior do condomínio e contará com sinalização adequada para evitar problemas e acidentes com os moradores que possam vir a circular nas proximidades;	
2.4.4	Aumento da poluição sonora pelo tráfego de máquinas e caminhões		1	3	1	1	1	1	38,3	BAIXA	- Viabilização de espaços internos no empreendimento para estacionamento dos veículos prestadores de serviços e de carga/descarga. - Serão determinados os horários de funcionamento no canteiro de obras, com horários de início e término das atividades, relacionando os horários para a circulação dos veículos pesados e o planejamento dos horários para a execução dos serviços, visando reduzir o aporte de veículos na fase de obras em horários de pico. - Todas as atividades que porventura venham a gerar ruídos excessivos e causar transtorno à população do entorno, terão seu horário limitado ao período compreendido entre 7h00 e 19h00, respeitando o Código de Obras do município de Florianópolis (Lei Complementar N° 60/2000);	
2.4.5	Vazamento de óleo, combustível de máquinas e equipamentos		1	1	1	3	1	1	37,9	BAIXA	- Não será realizado o abastecimento de máquinas e caminhões no interior da obra; - Os reparos de veículos e máquinas serão realizados em local apropriado, preferencialmente fora do empreendimento. Caso necessário, pequenos reparos serão realizados sobre local com solo impermeabilizado (com mantas ou outros materiais adequados); - Em caso de vazamento, será realizada a coleta imediata do produto (efluente) em recipiente adequado e o solo contaminado será removido e acondicionado em recipiente adequado e local apropriado até ser destinado a aterro específico devidamente licenciado.	
2.4.6	Demanda de vagas em via pública para veículos das equipes/funcionários da obra		1	1	1	1	1	1	28,5	NULA		
2.4.7												
2.4.8												
2.4.9												
2.4.10												
3.	SUPERESTRUTURA E VEDAÇÃO											

Empreendimento:		UMAN OUZ Group								Data:		16/04/2026
IMPACTO		NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE
3.11												
4. RESÍDUOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL												
4.1	Geração de resíduos inertes		1	3	1	1	1	1	38,3	BAIXA	• O gerenciamento dos resíduos sólidos provenientes da implantação será realizado de acordo com a classificação dos resíduos proposta pela Resolução CONAMA nº 307/02, passando pela segregação na fonte, depois pelo seu acondicionamento adequado, pelo armazenamento temporário, seguindo para a destinação final ambientalmente adequada; • Serão realizadas palestras com os funcionários com o objetivo de incentivar a separação adequada dos resíduos sólidos e outras ações pertinentes;	
4.2	Geração de resíduos tóxicos (pintura e impermeabilização)		1	3	1	3	3	1	56,9	BAIXA	• Os resíduos que possam gerar condições perigosas quando combinados serão separados, bem como resíduos de classes distintas não serão misturados. Os mesmos serão coletados por empresa especializada, devidamente licenciada; • Toda vez que um resíduo perigoso for movimentado para o seu destino final, será emitido o Manifesto de Transporte de Resíduos e o Certificado de Destinação Final; • Será implantado um Sistema de Lava Pincéis para materiais contaminados com resíduos Classe D em tanques isolados, sendo exclusivo para lavar utensílios utilizados para pintura (como pincel, brocha e lata de tintas não secas, etc.). Para este sistema de lava pincéis, o efluente gerado na lavação dos utensílios de pintura será armazenado em bombonas específicas em local coberto e com piso impermeabilizado, contendo bacia de contenção para retenção do efluente em casos de vazamentos. • Os efluentes da lavação serão transportados e destinados para empresas especializadas para a destinação final de resíduos perigosos (Classe D, Classe 1), devidamente licenciadas para transporte e destinação final desses materiais em aterro industrial.	
4.3	Geração de poeira mineral		1	3	1	1	1	1	38,3	BAIXA	• Será realizada a umectação periódica em períodos mais secos; • A operação do canteiro de obras será planejada, prevendo as áreas de deposição temporária e evitando transportes desnecessários de material.	
4.4												
4.5												
4.6												
5. PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL												
5.1	Danos estruturais em edificações históricas ou tombadas		1	0					5	NULA		NULO
5.2	Danos às vias tombadas pelo tráfego de máquinas e equipamentos pesados		1	0					5	NULA		NULO
5.3	Obstrução de acesso e visualização a imóveis tombados pelo tráfego de máquinas e equipamentos		1	0					5	NULA		NULO
5.4	Danos estéticos em edificações históricas ou tombadas (sujidades)		1	0					5	NULA		NULO
5.5												
5.6												
5.7												
5.8												
ETAPA DE FUNCIONAMENTO												
1. EQUIPAMENTOS URBANOS												

Empreendimento:		UMAN OUZ Group								Data:		16/04/2026
IMPACTO		NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE
1.1	Aumento na demanda do sistema de drenagem, causado pela impermeabilização do solo		5	1	1	1	1	5	66,5	MÉDIA	• Desenvolvimento de projeto de drenagem de águas pluviais do empreendimento. Salienta-se que o empreendimento já se encontra em área impermeabilizada e com infraestrutura de drenagem.	
1.2	Aumento no consumo de energia elétrica		5	3	1	1	3	3	76,5	MÉDIA	• Em áreas comuns, como circulações, garagens e outras de caráter de uso transitório, haverá iluminação de led, comandada por sensores de presença.	
1.3	Aumento no consumo de água		5	3	1	1	1	1	58,3	BAIXA	• A edificação utilizará de dispositivos hidráulicos para economia do consumo da água, todas as bacias sanitárias serão dotadas de dispositivo de volume reduzido de descarga, os chuveiros e lavatórios com volumes fixos de descarga e as torneiras dotadas de arejadores tal como preconiza a Lei nº 8080/2009; • Será implantado sistema de aproveitamento da água da chuva.	
1.4	Geração de efluentes sanitários em regiões não atendidas pela concessionária do serviço		5	3	1	3	1	5	85,7	MÉDIA	• Será implantado sistema de ETE própria com tratamento e destinação adequada.	
1.5	Aumento do volume de resíduos sólidos		5	3	1	3	1	5	85,7	MÉDIA	• Serão disponibilizados contentores separados por tipos de resíduo e com placas orientativas, de acordo com orientações da COMCAP, para que os moradores possam realizar a separação dos resíduos correta, de modo a realizar a destinação adequada.	
1.6												
1.7												
1.8												
1.9												
2. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS												
2.1	Aumento na demanda por escola pública		5	1	3	5	1	1	76,9	MÉDIA		
2.2	Ocupação em local não servido por equipamentos de ensino público em distância aceitável		5	3					39,7	BAIXA		
2.3	Aumento na demanda por saúde pública		5	1	3	1	1	3	67,1	MÉDIA		
2.4	Ocupação em local não servido por equipamentos de saúde pública em distância aceitável		5	1					29,9	NULA		
2.5	Aumento na demanda por segurança pública		5	3	3	1	1	1	67,9	MÉDIA	• O empreendimento contará com sistema de vigilância privado.	
2.6	Ocupação em local não servido por equipamento de segurança pública em distância aceitável		5	3	5	3	1	1	86,9	MÉDIA	• O empreendimento contará com sistema de vigilância privado.	
2.7	Aumento na demanda por área de lazer pública		5	1	1	1	1	1	48,5	BAIXA	• O empreendimento contará com opções de lazer internas e implantação de área de fruição pública.	
2.8	Ocupação em local sem áreas verdes de lazer públicas em distância aceitável		5	0					25	NULA	• Lagoa da Conceição e Praia Mole próximos ao empreendimento.	NULO
2.9												
2.10												
2.11												
2.12												
3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO												
3.1	Uso discrepante do objetivado pelo zoneamento (Art. 42)		5	0					25	NULA	• O empreendimento está em conformidade com o zoneamento ATR-2.5, não configurando uso discrepante em relação às diretrizes do Plano Diretor.	NULO
3.2	Adensamento expressivo (Conforme Item 3.1 do RIV)		5	0					25	NULA	• A proposta não configura adensamento excessivo, mantendo parâmetros compatíveis com o zoneamento e com o padrão de ocupação da AID.	NULO
3.3	Ordenamento territorial		1	1	1	1	1	3	37,5	BAIXA	• O empreendimento contribui para o ordenamento territorial ao promover uso compatível com o zoneamento vigente e com a vocação mista da área, reforçando a ocupação ao longo do eixo viário e estimulando a qualificação urbana. Os efeitos são localizados e compatíveis com o processo de consolidação urbana em curso.	

[illegible]

Empreendimento:		UMAN OUZ Group								Data:		16/04/2026
IMPACTO		NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE
5.11												
5.12												
6. CONFORTO AMBIENTAL												
6.1	Aumento da poluição do ar		5	1	1	1	3	1	57,7	BAIXA	Durante a fase de implantação, poderá ocorrer aumento pontual de emissões atmosféricas decorrentes da movimentação de solo e circulação de veículos e equipamentos. Tais efeitos são temporários e controláveis por meio de boas práticas construtivas, sendo classificados como de baixa magnitude.	
6.2	Geração de ruídos por veículos e/ou equipamentos		5	3	1	1	3	3	76,5	MÉDIA	As atividades geradoras de ruído obedecerão ao disposto na NBR 10.151 "Acústica – Medição e avaliação de níveis de pressão sonora em áreas habitadas – Aplicação de uso geral", que limita os níveis de ruído aceitáveis;	
6.3	Geração de ruídos pela população		5	3	1	1	3	3	76,5	MÉDIA	O condomínio irá desenvolver regulamentos internos que estabeleçam horários específicos para atividades que possam gerar ruídos, como festas, obras e uso de equipamentos.	
6.4	Geração de reflexos ofuscantes causados por revestimento de fachada		5	0					25	NULA	- O empreendimento contará com materiais de tons claros e acabamentos naturais como madeira e pedra, e consonantes com o meio; - As esquadrias são recuadas, diminuindo a possibilidade de ofuscamento.	NULO
6.5	Geração de ilhas de calor		5	0					25	NULA	A adoção de materiais com menor absorção térmica e soluções construtivas compatíveis com o clima local contribui para a mitigação do efeito de ilhas de calor, não sendo identificado impacto relevante associado.	NULO
6.6	Impermeabilização do solo		5	3	1	1	1	5	76,3	MÉDIA	- A implantação do empreendimento implica aumento da área impermeabilizada nas porções edificáveis do lote, com potencial alteração no escoamento superficial; - A faixa classificada como Zona de Interesse de Preservação (ZIP) será integralmente mantida sem intervenção, contribuindo para a manutenção da permeabilidade natural do solo.	
6.7	Alteração na incidência de iluminação/ventilação		5	1	1	1	1	3	57,5	BAIXA	A implantação do empreendimento promove alterações pontuais na incidência de insolação e no escoamento dos ventos ao nível do pedestre, decorrentes da inserção da volumetria edificada. As simulações indicam que o sombreamento ocorre de forma temporária e não contínua, enquanto as modificações na ventilação restringem-se a desvios e acelerações localizadas, sem configuração de desconforto ambiental. Dessa forma, os impactos são de baixa magnitude e compatíveis com o padrão de ocupação urbana da área.	
6.8												
6.9												
6.10												
7. PAISAGEM URBANA												
7.1	Obstrução de acesso a pontos turísticos ou de interesse público		5	0					25	NULA		NULO
7.2	Obstrução de paisagens visíveis da via pública		5	0					25	NULA	- O empreendimento apresenta gabarito típico do entorno, compondo uma ambiência da visualização da paisagem; - O declive topográfico diminui a percepção do gabarito.	NULO
7.3	Criação de elementos arquitetônicos destoantes do entorno		5	0					25	NULA	- O empreendimento apresenta gabarito típico do entorno, compondo uma ambiência da visualização da paisagem; - O declive topográfico diminui a percepção do gabarito.	NULO

Empreendimento:		UMAN OUZ Group									Data:		16/04/2026
IMPACTO		NATUREZA DO IMPACTO	FASE DE OCORRÊNCIA	EXPECTATIVA DE OCORRÊNCIA	ABRANGÊNCIA	IMPORTÂNCIA	REVERSIBILIDADE	PRAZO	VALORAÇÃO	MAGNITUDE	AÇÃO MITIGADORA	ÍNDICE DE MAGNITUDE	
7.4	Ocupação de áreas de importante valor paisagístico		5	0					25	NULA	• O empreendimento se vale do uso de materialidades consonantes com o meio preexistente e que estabeleçam comunicação com as características do entorno, respeitando-as e introduzindo-as no projeto, de forma a torna-lo atrativo ao uso e a quem o visualiza, no transitar pelo local;	NULO	
7.5	Alteração da paisagem urbana, natural e cultural (pelas estruturas físicas do empreendimento)		5	3	1	1	5	5	94,7	MÉDIA	• O empreendimento apresenta gabarito típico do entorno, compondo uma ambiência da visualização da paisagem. • Implantação de área de fruição pública com arborização; • O empreendimento apresenta soluções arquitetônicas que dialogam com as características do entorno;		
7.6													
7.7													
7.8													
7.9													
8. PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL													
8.1	Pressão urbana sobre áreas de proteção cultural ou natural		5	0					25	NULA	• A faixa classificada como ZIP é integralmente preservada, não havendo previsão de intervenção ou supressão de vegetação. • A implantação da edificação ocorre fora das áreas ambientalmente sensíveis, mantendo a integridade dos elementos naturais existentes.	NULO	
8.2	Descaracterização de conjuntos arquitetônicos tombados		5	0					25	NULA	• Não foram identificados bens culturais na Área de Influência Direta (AID). • Os sítios arqueológicos e demais referências culturais encontram-se fora da área de intervenção, não havendo impacto físico ou visual. • Eventuais achados serão tratados conforme legislação vigente, com comunicação aos órgãos competentes.	NULO	
8.3	Sombreamento de praias, corpos d'água ou áreas verdes		5	0					25	NULA		NULO	
8.4	Sombreamento de equipamentos públicos		5	0					25	NULA		NULO	
8.5	Descaracterização de paisagens naturais		5	0					25	NULA		NULO	
8.6													
8.7													
8.8													
8.9													
ÍNDICE DE MAGNITUDE												0,0	



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART

Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

CREA-SC



ART OBRA OU SERVIÇO

25 2025 10246279-4

Inicial
Individual

1. Responsável Técnico

AMANDA RAFAELA SCHMIDT

Título Profissional: Engenharia Ambiental

RNP: 2513119355

Registro: 126680-7-SC

Empresa Contratada: AS SOLUCOES AMBIENTAIS & ENGENHARIA EIRELI EP

Registro: 149680-4-SC

2. Dados do Contrato

Contratante: UMAN SPE LTDA
Endereço: RODOVIA JORNALISTA MANOEL DE MENEZES
Complemento:
Cidade: FLORIANOPOLIS
Valor: R\$ 7.900,00
Contrato:

Bairro: Barra da Lagoa
UF: SC

CPF/CNPJ: 54.674.852/0001-93
Nº: 1183

CEP: 88061-700

Ação Institucional:
Tipo de Contratante:

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: UMAN SPE LTDA
Endereço: RODOVIA JORNALISTA MANOEL DE MENEZES
Complemento:
Cidade: FLORIANOPOLIS
Data de Início: 03/11/2025
Finalidade:

Previsão de Término: 05/12/2025

Bairro: BARRA DA LAGOA
UF: SC

Coordenadas Geográficas:

CPF/CNPJ: 54.674.852/0001-93
Nº: 1183

CEP: 88061-700

Código:

4. Atividade Técnica

Coordenação	Estudo	Do Ordenamento Ambiental	Direção
Coordenação de serviços na área da Engenharia Ambiental	Dimensão do Trabalho:	1,00	Unidade(s)
Coordenação	Da Gestão Ambiental	Estudo	Do Monitoram. Ambiental
Coordenação de serviços na área da Engenharia Ambiental	Dimensão do Trabalho:	1,00	Unidade(s)
Levantamento	Do Ordenamento Ambiental	Estudo	Da Mitigação Impac.Amb.
Infra-Estrutura Urbana	Dimensão do Trabalho:	1,00	Unidade(s)
Análise	Avaliação	Diagnóstico Ambiental	
Impactos sócio-econômicos em Estudos Ambientais	Dimensão do Trabalho:	1,00	Unidade(s)
Estudo	Da Gestão Ambiental		
Gestão Ambiental	Dimensão do Trabalho:	1,00	Unidade(s)
Elaboração			
Geoprocessamento	Dimensão do Trabalho:	1,00	Unidade(s)
Elaboração	Da Gestão Ambiental	Planejamento	Da Mitigação Impac.Amb.
Tráfego	Dimensão do Trabalho:	1,00	Unidade(s)
Análise	Da Gestão Ambiental		
Riscos Ambientais Aplicada à Área da Engenharia Ambiental	Dimensão do Trabalho:	1,00	Unidade(s)
Elaboração			
Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos	Dimensão do Trabalho:	1,00	Unidade(s)
Elaboração			
Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil	Dimensão do Trabalho:	1,00	Unidade(s)
Elaboração	Mensuração		
Ruídos e Vibrações - Não Ocupacionais	Dimensão do Trabalho:	1,00	Unidade(s)

5. Observações

Elaboração de programas EAS, PGA, PGRCC, PMR, memorial de cálculo de resíduos e declaração de riscos geológicos para empreendimento residencial a ser implantado no bairro Praia Mole - Florianópolis

6. Declarações

. Acessibilidade: Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

ACEAMB - 55

8. Informações

- . A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
- . Situação do pagamento da taxa da ART em 02/12/2025: TAXA DA ART A PAGAR
- . Valor ART: R\$ 103,03 | Data Vencimento: 12/12/2025 | Registrada em:
- . Valor Pago: | Data Pagamento: | Nosso Número:
- . A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.
- . A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
- . Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

FLORIANOPOLIS - SC, 02 de Dezembro de 2025

AMANDA RAFAELA SCHMIDT
072.031.889-06



CREA-SC
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia de Santa Catarina



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: JULIA CARLA SANTANA DOS SANTOS

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 113.XXX.XXX-88

Nº do Registro: 00A2709163

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI16607182I00CT001

Data de Cadastro: 02/03/2026

Data de Registro: 03/03/2026

Modalidade: RRT SIMPLES

Forma de Registro: INICIAL

Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$130,64

Boleto nº 24204371

Pago em: 03/03/2026

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: UMAN SPE LTDA

Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Valor do Serviço/Honorários: R\$0,01

CPF/CNPJ: 54.XXX.XXX/0001-93

Data de Início: 02/03/2026

Data de Previsão de Término: 30/09/2026

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

Tipo Logradouro: RODOVIA

Logradouro: JORNALISTA MANOEL DE MENEZES - DE 01/2 A 2000/2001

Bairro: BARRA DA LAGOA

CEP: 88061700

Nº: 1183

Complemento: JORNALISTA MANOEL DE MENEZES

Cidade/UF: FLORIANÓPOLIS/SC

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO

Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Quantidade: 10.840,00

Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Misto

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Coordenação e elaboração de estudo de impacto de vizinhança para empreendimento misto de 01 bloco com 4 pavimentos, localizado na Rod. Jornalista Manoel de Menezes, 1183.

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.



4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI16607182I00CT001	UMAN SPE LTDA	INICIAL	02/03/2026

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista JULIA CARLA SANTANA DOS SANTOS, registro CAU nº 00A2709163, na data e hora: 2026-03-02 18:56:40, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).



**Registro de Responsabilidade Técnica - RRT****1. RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Nome Civil/Social: RODRIGO MARCONDES FERRAZ SILVA

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 290.XXX.XXX-94

Nº do Registro: 000A362174

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: FGMF ASSOCIADOS LTDA

Período de Responsabilidade Técnica: 10/09/2021 - sem data fim

CNPJ: 43.XXX.XXX/0001-74

Nº Registro: PJ524771

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI16154905R01CT001

Data de Cadastro: 27/10/2025

Data de Registro: 27/10/2025

Modalidade: RRT SIMPLES

Forma de Registro: RETIFICADOR

Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

DOCUMENTO ISENTO DE PAGAMENTO

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE**3.1 Serviço 001**

Contratante: UMAN SPE LTDA

Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Valor do Serviço/Honorários: R\$1.015.300,00

CPF/CNPJ: 54.XXX.XXX/0001-93

Data de Início: 09/01/2027

Data de Previsão de Término: 09/01/2031

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

Tipo Logradouro: RODOVIA

Logradouro: JORNALISTA MANOEL DE MENESES SC

Bairro: PRAIA MOLE

CEP: 88062605

Nº: 406

Complemento:

Cidade/UF: FLORIANÓPOLIS/SC

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: PROJETO

Atividade: 1.1.2 - Projeto arquitetônico

Quantidade: 36.893,55

Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Estudo Preliminar, Anteprojeto, Projeto Básico e Projeto Executivo completo de arquitetura. Coordenação e compatibilização de projetos complementares de hidráulica, elétrica, ar condicionado, paisagismo, estrutura e fundações de edifício residencial multifamiliar com área comercial e área de lazer.



3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI16154905R01CT001	UMAN SPE LTDA	RETIFICADOR	27/10/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista RODRIGO MARCONDES FERRAZ SILVA, registro CAU nº 000A362174, na data e hora: 2025-10-27 16:33:35, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).





Valide aqui
este documento



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES
Official Registrador Interino

MARCELO SUPLICY VIEIRA FONTES
Substituto Legal

CNM: 104422.2.0161406-11

CNM: 104422.2.0161406-11

MATRÍCULA

- 161.406 -

FOLHA

- 01 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Florianópolis, 30 de agosto de 2018

IMÓVEL: Um terreno com área de 10.808,41m², designado por **Área 1 remanescente alodial**, localizado na Rodovia Jornalista Manoel de Menezes, nº 1.183, Lagoa da Conceição, Florianópolis/SC, com as seguintes medidas e confrontações: **frente** medindo 43,24m, em dois lances: sendo o primeiro lance medindo 17,68m, o segundo lance medindo 25,56m, ambos confrontando com a área atingida pelo sistema viário - Rodovia Jornalista Manoel de Menezes, **lateral direita** medindo 260,34m, em quatro lances: sendo o primeiro lance medindo 41,97m, o segundo lance medindo 52,62m, o terceiro lance medindo 83,75m, e o quarto lance medindo 82,00m, todos confrontando com o imóvel da matrícula nº 99.472, **fundos** medindo 45,46m, em curva, confrontando com terras de marinha, **lateral esquerda** medindo 279,47m, em cinco lances: sendo o primeiro lance medindo 90,62m, o segundo lance medindo 42,71m, o terceiro lance medindo 42,22m, o quarto lance medindo 66,92m, e o quinto lance medindo 37,00m, todos confrontando com imóvel da matrícula nº 82.359. Sobre o imóvel da presente matrícula existe edificada uma pequena casa de estuque, coberta com telhas e um engenho de fabricar farinha de mandioca, construído de pedras e estuque, coberto de telhas. **Inscrição imobiliária sob nº 54.37.017.0765.001-706.**

PROPRIETÁRIOS: **LUIZA DA LUZ LINS**, brasileira, solteira, produtora cultural, portadora da carteira de identidade nº 570.087 SSI/SC, inscrita no CPF sob nº 562.419.259-20, residente e domiciliada na Rua Willy Zumblick, nº 80, Lagoa da Conceição, Florianópolis/SC; **MARIA DA LUZ LINS**, brasileira, jornalista, portadora da carteira de identidade nº 58.101.924-6 SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 455.538.669-87, e seu esposo **CLAUDIO DE AZEREDO COUTINHO**, brasileiro, jornalista, portador da carteira de identidade nº 22.740.714 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 973.359.837-20, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Ministro Costa e Silva, nº 76, Vila Madalena, São Paulo/SP; **CONSUELO DA LUZ LINS**, brasileira, divorciada, professora universitária, portadora da carteira de identidade nº 642925-4 SSP/SC, inscrita no CPF sob nº 708.996.307-15, residente e domiciliada na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº 2, apto. nº 1002, Rio de Janeiro/RJ; **FRANCISCO EDUARDO DA LUZ LINS**, brasileiro, divorciado, jornalista, portador da carteira de identidade nº 706043 SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 562.419.339-49, residente e domiciliado na Avenida Madre Benvenuta, nº 388, apto. nº 1113, Florianópolis/SC; **TERESA DA LUZ LINS**, brasileira, divorciada, professora, portadora da carteira nacional de habilitação nº 108652256 DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob nº

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QPLPS-NCN7R-69MU4-2EPD5>



Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES
Official Registrador Interino

MARCELO SUPLICY VIEIRA FONTES
Substituto Legal

CNM: 104422.2.0161406-11

CNM: 104422.2.0161406-11

Continuação da Matrícula: 161.406

MATRÍCULA

- 161.406 -

FOLHA

01V

VERSO

715.217.987-53, residente e domiciliada na Rua Marques de São Vicente, nº 351, apto. nº 703, bloco II, Gávea, Rio de Janeiro/RJ.
REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, matrícula nº 7.237 em 06/09/1979, neste Ofício Imobiliário.

- ☒ Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial Titular
() Murilo Ribeiro Melo - Substituto Legal
() Renan Dantas Fernandes - ~~Escrevente~~ Substituto
() Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente Auxiliar
() Alexandre Luiz Pires - Escrevente Auxiliar

Av-1-161406 - 30 de agosto de 2018.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 331.825 em 05/06/2018.

ABERTURA DE MATRÍCULA - **Procede-se a esta averbação, para constar que a presente matrícula foi aberta** nos termos do requerimento de retificação de área, datado de 04/04/2018, apresentado pelos proprietários acima qualificados. Emolumentos: R\$ 7,70 - Selo: R\$ 1,90.

Selo(s): FEC78014-9WFF.

- ☒ Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial Titular
() Murilo Ribeiro Melo - Substituto Legal
() Renan Dantas Fernandes - ~~Escrevente~~ Substituto
() Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente Auxiliar
() Alexandre Luiz Pires - Escrevente Auxiliar

Av-2-161.406 - 24 de setembro de 2024.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 445.767 em 16/09/2024.

AVERBAÇÃO DE CASAMENTO - **Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento datado de 16/09/2024, e com base na Certidão de Casamento datada de 13/09/2024, matrícula nº 106591 01 55 2022 2 00058 047 0011542 73, lavrada no Cartório Trindade - 4º Subdistrito da Capital, Florianópolis/SC, para constar o casamento registrado em 02/12/2022, pelo regime da separação obrigatória de bens, do casal FRANCISCO EDUARDO DA LUZ LINS, filho de Eduardo Santos Lins e Olga Maria Luz Lins, e CRISTIANE PEREIRA DO AMARAL, filha de Carlos Henrique Barbato do Amaral e Rosilda Maria Pereira do Amaral, que passou a assinar como CRISTIANE PEREIRA DO AMARAL LINS.** Emolumentos: R\$ 113,24 - ISS: R\$ 5,66 - FRJ: R\$ 25,73.

Selo(s): HFV59079-50NS.

- (Y) Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente
() Rafael Mallmann Leal - Escrevente
() Douglas Tadeu Hermes - Escrevente
() Adriana Estuqui Tobias de Aguiar - Escrevente

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QPLPS-NCN7R-69MU4-2EPD5>



Valide aqui
este documento



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES
Official Registrador Interino

MARCELO SUPLICY VIEIRA FONTES
Substituto Legal

CNM: 104422.2.0161406-11

CNM: 104422.2.0161406-11

Continuação da Matrícula: 161.406

MATRÍCULA

- 161.406 -

FOLHA

- 02 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

- () Gabriela da Silva Padilha - Escrevente
- () Amanda Schuchowsky de Araújo - Escrevente
- () Jhessica Sannele Lopo Bavosa - Escrevente

R-3-161.406 - 15 de outubro de 2024.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 446.912 em 04/10/2024.

PROMESSA DE COMPRA E VENDA - Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bens Imóveis datado de 28/08/2024, apresentado pelas partes abaixo qualificadas.

PROMITENTES TRANSMITENTES: LUIZA DA LUZ LINS, já qualificada; MARIA DA LUZ LINS e seu esposo **CLAUDIO DE AZEREDO COUTINHO**, já qualificados; CONSUELO DA LUZ LINS, já qualificada; **FRANCISCO EDUARDO DA LUZ LINS**, já qualificado, casado pelo regime da separação obrigatória de bens, na vigência da Lei nº 6.515/1977, com CRISTIANE PEREIRA DO AMARAL LINS, brasileira, inscrita no CPF sob nº 051.009.549-65, ora anuente, residentes e domiciliados na Rua Jornalista Manoel de Menezes, nº 1.183, Barra da Lagoa, Florianópolis/SC; e TERESA DA LUZ LINS, já qualificada.

PROMITENTE ADQUIRENTE: UMAN SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 54.674.852/0001-93, com sede na Rodovia Jornalista Manoel de Menezes, nº 1.183, Barra da Lagoa, Florianópolis/SC.

VALOR: R\$ 25.500.000,00.

CONDIÇÕES: Não tem.

OBSERVAÇÕES: A D.O.I será emitida no prazo regulamentar. A D.O.I será emitida no prazo regulamentar. Emolumentos: R\$ 1.733,13 - ISS: R\$ 86,66 - FRJ: R\$ 393,94.

Selo(s): HGM85333-YZXJ.

- (x) Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente
- () Rafael Mallmann Leal - Escrevente
- () Douglas Tadeu Hermes - Escrevente
- () Adriana Estuqui Tobias de Aguiar - Escrevente
- () Gabriela da Silva Padilha - Escrevente
- () Amanda Schuchowsky de Araújo - Escrevente
- () Jhessica Sannele Lopo Bavosa - Escrevente



Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPPLY VIEIRA FONTES
Substituto Legal

CERTIFICO que a reprodução acima é o inteiro teor da ficha matrícula nº 161.406 do Livro 2/RG deste 2º ORI (§ 1º do artigo 19 da Lei 6.015/73).

Emolumentos - R\$ 26,46, ISS - R\$ 1,32, e FRJ - 6,01, Total - R\$ 33,79

Validade: 30 dias.

Florianópolis, 30 de junho de 2025.

Este documento é eletrônico e foi assinado digitalmente.



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Normal
HNM88303-SDOJ
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QPLPS-NCN7R-69MU4-2EPD5>

1. RESPONSÁVEIS PELO EMPREENDIMENTO

1.1 PROPRIETÁRIO:
UMAN SPE LTDA
CNPJ 54.674.852/0001-93

1.2 RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO ARQUITETÔNICO:
RODRIGO MARCONDES FERRAZ
FGMF ARQUITETOS
CAU A36217-4

2. DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE PARA CONSTRUÇÃO

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

2.1. NBR 15.575 – ABNT (Norma de Desempenho), no caso de edificações multifamiliares, comerciais, etc.

2.2. Orientação Técnica OT SMMA Nº 01/2021 (Multifamiliar), Orientação Técnica OT SMMA Nº 02/2021 (Comercial) e à Orientação Técnica OT SMMA Nº 03/2021 (Loteamentos) para gestão de resíduos sólidos.

2.3. NBR 9050/2020, que trata da acessibilidade nas edificações.

2.4 Decreto 9.451/2018, que regulamenta preceitos de acessibilidade nas edificações multifamiliares.

2.5. Decreto 9.451/2018, que regulamenta o Art. 58 da Lei n. 13.146/2015, que institui o Estatuto da Pessoa com Deficiência.

2.6. Artigo 14 da Lei 7.801/2008 e o Manual Calçada Certa da PMF (Decreto 18.369/2018) para execução das calçadas.

2.7. Decreto nº 25.409/2023 para a execução dos rebaixos de meio fio.

2.8. Art. 1301 do Código Civil, referente à distância das aberturas/varandas em relação às divisas do terreno.

2.9. Decreto 25.409/2023, a respeito das vagas e circulações de veículos. As vagas terão dimensão mínima de 2,40m x 5,00m e as vagas acessíveis, quando houver, terão dimensão 2,40m x 5,00m + 1,20m. Haverá espaço mínimo livre para manobra dentro do terreno de 5,00m atrás das vagas.

2.10. Caso exista nas proximidades do imóvel um sítio arqueológico e/ou durante as atividades iniciais de implantação do empreendimento seja identificado possível patrimônio cultural em meio à fase de obras, as atividades deverão ser paralisadas e informada a ocorrência ao IPHAN, conforme previsto na Instrução Normativa n. 001/2015, visando cumprir o disposto na Lei Federal n. 3.924/1961 e na LC Municipal n. 325/2008.

2.11. A edificação atende ao Plano Diretor de Florianópolis 2023 (Lei Complementar nº 482/2014 alterada pela nº 739/2023) e sua regulamentação.

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

Observação 1: A declaração de responsabilidade poderá ser atualizada por Instrução Normativa. Consultar o link: <https://redeplanejamento.pmf.sc.gov.br/planodiretor/>

Observação 2: Este projeto foi elaborado para uma tipologia específica. Consultar documento complementar, que dispõe sobre as informações mínimas necessárias do projeto arquitetônico.

ESPAÇO RESERVADO PARA SELO DIGITAL DE APROVAÇÃO, QUANDO DEFERIDO O PROCESSO



PREFEITURA DE
FLORIANÓPOLIS

F
G
M
F

ROD. JORNALISTA MANOEL DE MENEZES Nº1183 - SC 406 | PRAIA MOLE | FLORIANÓPOLIS

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
54.37.017.0765.001-76

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL MISTO

ASSINATURA
UMAN SPE LTDA
CNPJ 54.674.852/0001-93

ASSINATURA
RODRIGO MARCONDES FERRAZ
NÚMERO CAU A36217-4

CONTEÚDO: TERMOS E DECLARAÇÕES

REVISÃO R00
ESC. INDICADA | OUT/2025

PRANCHA 0001

MODELO APROVATIVO SIMPLIFICADO: R03

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Zoneamento: ATR-2.5 / APP	Uso Pretendido: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR MISTO
Área Matriculada: 10.808,41 m²	Nº Inscrição(ões) Imobiliária(s): 54.37.017.0765.001-706

TERRENO LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO		
Área Terreno	Atingimento Viário	Terreno Remanescente
10.840,00 m²	392,06	10.447,94 m²

INCENTIVOS UTILIZADOS:

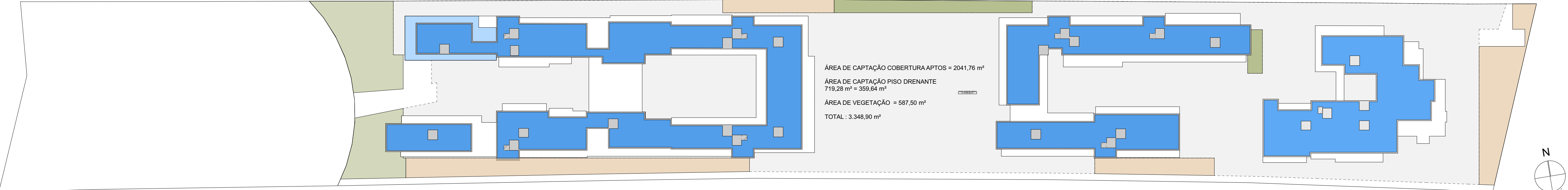
- ☐ INCENTIVO À SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL.
☐ INCENTIVO À SUSTENTABILIDADE NAS CONSTRUÇÕES.
☒ INCENTIVO AO USO MISTO.
☐ INCENTIVO À ARTE PÚBLICA.
☐ INCENTIVO À ADEQUAÇÃO DE IMÓVEIS (RETROFIT).
☐ INCENTIVO POR TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR VERDE (TDC VERDE).
☐ INCENTIVO DE AMEMBRAMENTO.
- ☐ INCENTIVO À PRESERVAÇÃO DA PAISAGEM E DO PATRIMÔNIO CULTURAL.
☐ INCENTIVO ÀS ÁREAS DE INTERESSE ESPECIAL SOCIAL (AEIS).
☐ INCENTIVO À PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.
☐ ADI I - INCENTIVO ÀS ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO INCENTIVADO.
☐ ADI II - INCENTIVO ÀS ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO INCENTIVADO.
☐ INCENTIVO À FRUIÇÃO PÚBLICA NA FORMA DE ESPAÇOS PÚBLICOS E CONECTIVIDADE.
☐ INCENTIVO AO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO.

LIMITES DE OCUPAÇÃO - MÁXIMO									
(Conforme Anexo F01 e Art. 71 do Plano Diretor)									
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO					TAXA DE OCUPAÇÃO				
	Básico	Acréscimo por Outorga	Acréscimo por TDC	Adicional para Subsolos (TDC)	Total	Subsolo	1ª e 2ª Pavimentos		Torre
1	10.808,41 m²	0,60	6.485,046 m²	0	0,00 m²	0,8	8.646,728m²	2,40	25.940,184m²
						80%	8.646,728m²	80%	8.646,728m²
								50%	5.404,205 m²

LIMITES DE OCUPAÇÃO - MÁXIMO COM INCENTIVO						
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE OCUPAÇÃO			
Incentivo	Benefício		Acréscimo	Fórmula (Decreto 25.643/2023)		
USO MISTO	3º PAV. (4.619,50m²)		Inc.OODC	30%	$T.O' = T.O + (T.O \times Inc.OODC) + (Inc.SusT) + (Inc.Arte P)$ $T.O' = 50\% + (50\% \times 30\%) + (0\%) + (0\%)$ $T.O' = 50\% + (15\%) + (0\%) + (0\%)$ $T.O' = 65\%$	
			Inc.a (Incentivo 1)	0%		
			Inc.a (Incentivo 2)	0%		
			Inc.SusT	0%		
			Inc. Arte P	0%		

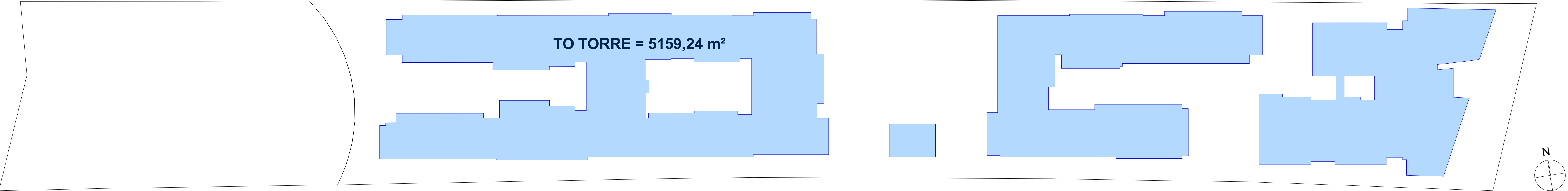
PARÂMETROS UTILIZADOS					
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE OCUPAÇÃO		
BÁSICO	1	10.808,41 m²	SUBSOLO	79,98%	8.644,92 m²
ACRÉSCIMO POR OUTORGA	0,60	6.485,046 m²	BASE (1º PAV, MEZ, 2º PAV)	57,19%	6.180,82m²
ACRÉSCIMO POR TDC (PAVIMENTOS)	0	0,00 m²	TORRE (3º PAV, 4º PAV, COB)	47,73%	5.159,24m²
ADICIONAL PARA SUBSOLO	0,23	2.563,81 m²			
SUBTOTAL S/ INCENTIVOS	1,83	19.857,266 m²			
USO MISTO	0,39	4.293,724 m²			
TOTAL	2,23	24.150,99 m²			

*O coeficiente de aproveitamento dos incentivos só será preenchido, se os limites de ocupação do Anexo F01 do Plano Diretor, não forem suficientes para executar o incentivo.



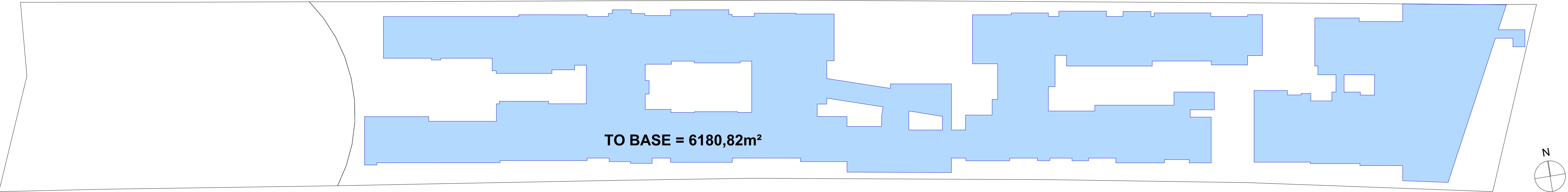
ÁREA PERMEÁVEL

ESCALA 1:500



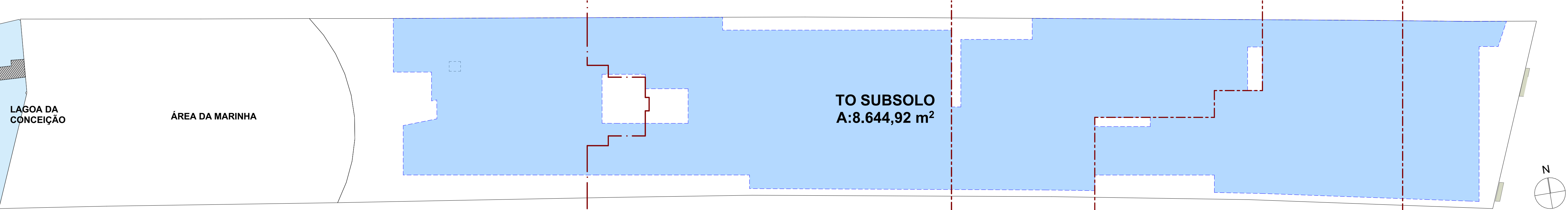
TAXA DE OCUPAÇÃO - TORRE

ESCALA 1:500



TAXA DE OCUPAÇÃO - BASE

ESCALA 1:500



TAXA DE OCUPAÇÃO - SUBSOLOS

ESCALA 1:500

QUADRO DE ÁREAS

Incentivos	Pavimento	Áreas				Área Computável (CA)		Taxa de ocupação		Área Privativa*
		Coberta Fechada	Coberta Aberta	Descoberta	Total	Residencial	Não residencial	Área	(%)	
USO MISTO	SUBSOLO	8.614,00m²	44,97 m²	132,35m²	8.791,32 m²	2.563,81 m²	0,00m²	8.644,92 m²	79,98%	2.812,50 m²
	1º PAVIMENTO (TERREO)	4.552,77 m²	3.034,47 m²	3.991,52 m²	11.579,16 m²	7.035,35 m²	466,35m²	5.984,59 m²	55,37%	4.964,61 m²
	MEZANINO	1.566,83 m²	35,21 m²	0,00 m²	1.602,04 m²	1.602,04 m²	0,00 m²	0,00 m²	0%	1.298,06 m²
	2º PAVIMENTO	4.304,37 m²	698,05 m²	643,46 m²	5.645,88 m²	4.467,99 m²	521,83 m²	5.266,54m²	48,36%	4.632,54 m²
	3º PAVIMENTO	4.174,08 m²	445,42 m²	506,41m²	5.125,91 m²	4.611,48 m²	0,00 m²	5.157,86 m²	47,72%	4.706,27 m²
	4º PAVIMENTO	104,68 m²	78,03 m²	37,21 m²	219,92 m²	182,71 m²	0,00 m²	219,92 m²	2,03%	219,92 m²
	PAV. COBERTURA	2.569,73 m²	129,70 m²	1.229,89 m²	3.929,32 m²	2.690,43 m²	0,00 m²	4.115,58 m²	38,08%	3.646,33 m²
	Total	25.986,46 m²	4.465,85 m²	6.541,24 m²	36.993,55 m²	23.162,81 m²	989,18 m²			22.290,23 m²
					24.150,99 m²					

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

MEMORIAL DE CÁLCULO - Outorga Onerosa do Direito de Construir	
Lei Complementar nº 755/2023	
Área total computável - acima do coeficiente de aproveitamento 1 (a)	13.342,58 m²
Descontos (Art. 4º § 10 da LC 755/2023)	
Áreas demolidas (registradas com Habite-se nº XXXX) (b)	0,00 m²
Áreas mínimas comerciais - incentivo de uso misto (c)	755,30m²
Áreas construídas - incentivo de arte pública (d)	0,00 m²
Área total computável no cálculo da Outorga	12.587,28 m²
*Quando não houver uso predominante na edificação, a memória de cálculo deverá ser apresentada para cada uso. Entende-se como uso predominante, a edificação que a área computável predominante corresponda em pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) da área total computável de edificação.	

UNIDADES			
Comercial	Área Unidade	Varanda	Total
ESPAÇO COMERCIAL 01	192,04 m²	31,23 m²	223,27 m²
ESPAÇO COMERCIAL 02	186,52 m²	56,56 m²	243,08 m²
ESPAÇO COMERCIAL 03	239,64 m²	42,23 m²	281,87 m²
ESPAÇO COMERCIAL 04	201,16 m²	38,55 m²	239,96 m²
Total	819,36 m²	239,96 m²	988,18 m²

Residencial	Quantidade
Nº de Unidades Habitacionais	89

EFICIÊNCIA		
Decreto nº 25.887/2023		
TIPO	ÁREA	PROPORÇÃO
Área Privativa	22.280,23 m²	60,40 %
Área comum	14.613,32 m²	39,60 %
	36.893,55m²	100,00 %

ESTACIONAMENTO		
*Anexo E01 do Plano Diretor		
Tipo de Vaga:	Quant.	Proporção Mínima Legal*
COMERCIAL		
Automóveis	8	
Automóveis PCD	1	2% das Vagas = 1070,02 = 6,20
Automóveis Visitante	1	5% das Vagas = 1070,05 = 0,50
Total vagas comerciais Automóveis	10	1 Vaga /100 m² área computável = 988,18/100 = 9,88
Total vagas Bicicletas (subsolo)	10	1 Vaga /100 m² área computável = 988,10 /100 = 9,88

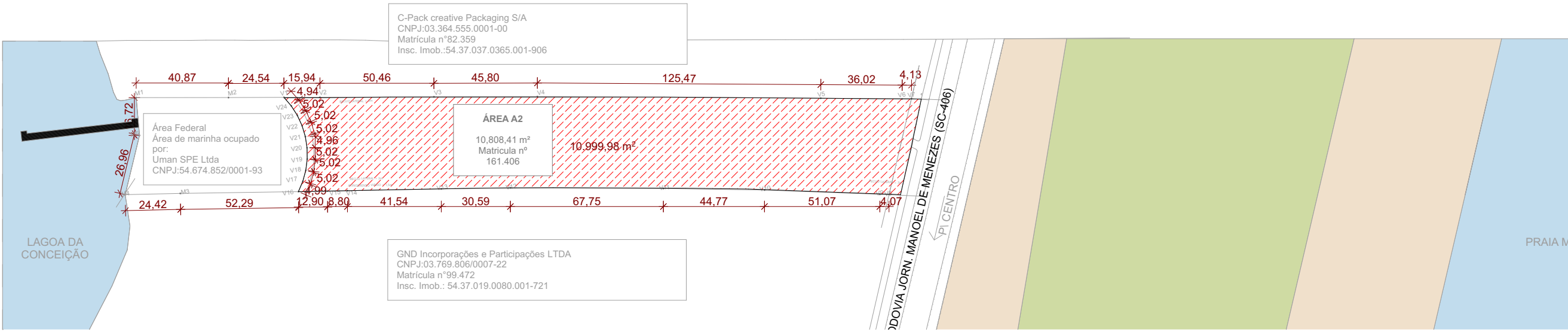
RESIDENCIAL		
Automóveis Privativo	225	sem demanda mínima
Automóveis Visitante	7	5% Vagas Privativas = 225/0,05 = 11,25
Automóveis Visitante PCD	5	2% Vagas totais do residencial = 225/0,02 = 4,50
Bicicletas Privativas - Sobrevagas	80	1 Vaga/Unidade = 80 vagas
Bicicletas Visitantes	4	5% Vagas Privativas = 80/0,05 = 4

TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO	
Taxa de Impermeabilização Máxima (a)	Taxa de Impermeabilização Utilizada (b)
70%	70%

MEMORIAL				
Tipo	Área	Perm. Material (c)	A. Perm. Efetiva (d)	Permeabilidade do terreno (e)
CAPTAÇÃO ÁGUA COBERTURA	2.401,76m²	100%	2.401,76m²	22,22%
REVESTIMENTO DRENANTE	719,28m²	50%	359,64m²	3,32%
VEGETAÇÃO	587,50m²	100%	587,50m²	5,43%
Total	3.591,78m²		3.348,90m²	30,97%

- * (a) De acordo com Anexo F01 do Plano Diretor
* (b) (100% - (Permeabilidade do terreno (e)))
* (c) (Porcentagem de permeabilidade do material)
* (d) Área efetiva de permeabilidade do material (Área) x (Permeabilidade Material (c))
* (e) Permeabilidade do terreno ((Área permeável efetiva (d)) /Área remanescente do terreno)

TABELA DE ÁREAS USO MISTO		
A	ÁREA CONCEDIDA PELO INCENTIVO USO MISTO (2º PAVIMENTO)	4.619,50 m²
B	ÁREA MÍNIMA DO USO DIVERSO DO USO PRINCIPAL (16)	755,30 m²
C	ÁREA TOTAL DESTINADA A USO DIVERSO DO USO PRINCIPAL	988,18 m²
D	COMPRIMENTO DAS FACHADAS VOLTADAS AO LOGRADOURO PÚBLICO	42,65 m
E	COMPRIMENTO TOTAL DA FACHADA ATIVA	14,82 m
F	ÁREA FRUIÇÃO PÚBLICA	187,28 m²
G	ÁREA FRUIÇÃO PÚBLICA USO DO PEDESTRE	135,34 m²
H	NÚMERO DE ÁRVORES PREVISTAS (1150m² DE FRUIÇÃO)	3
I	NÚMERO DE PARACICLOS PREVISTOS (125m² USO DIVERSO DO PRINCIPAL)	35



PLANTA DE SITUAÇÃO

ESCALA 1:2000

ESPAÇO RESERVADO PARA SELO DIGITAL DE APROVAÇÃO, QUANDO DEFERIDO O PROCESSO



ROD. JORNALISTA MANOEL DE MENEZES Nº1183 - SC 406 | PRAIA MOLE | FLORIANÓPOLIS

INSCRIÇÃO IMOBILIAR: 54.37.017.0765.001-706

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL MISTO

ASSINATURA
UMAN SPE LTDA
CNPJ 54.674.852/0001-93

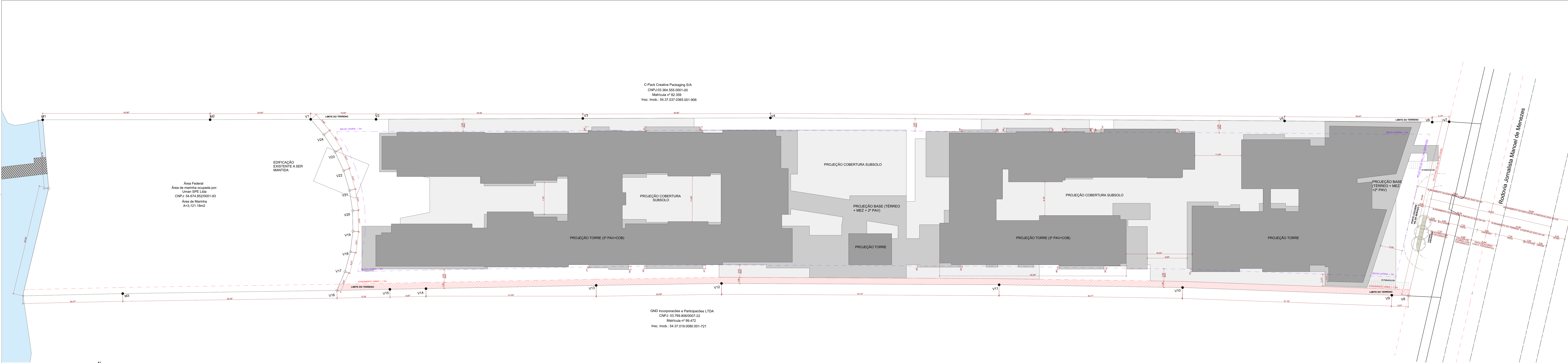
ASSINATURA
RODRIGO MARCONDES FERRAZ
NÚMERO CAU A36217-4

CONTEÚDO: TABELAS

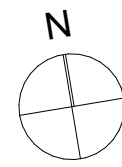
REVISÃO R00
ESC. INDICADA | 00/10/2023

PRANCHA 0002

MODELO APROVATIVO SIMPLIFICADO R03



PLANTA DE LOCAÇÃO
ESCALA 1:200



ESPAÇO RESERVADO PARA SELLO DIGITAL DE APROVAÇÃO, QUANDO DEFERIDO O PROCESSO



ROD. JORNALISTA MANOEL DE MENEZES Nº1181 - 92.496 | PRAIA MOLE | FLORIANÓPOLIS

RESIDENCIAL MULTIFAMILAR VERTICAL M10

ASSINATURA
UMAN SPE LTDA
CNPJ 54.674.852/0001-93

CONTEÚDO: LOCAÇÃO

ASSINATURA
RODRIGO MARCONDES FERREZ
NÚMERO CAU A39217-4

PRANCHA 003



PLANTA DO SUBSOLO

ESCALA 1:500

ÁREA CONSTRUIDA: 6.379,33 m²

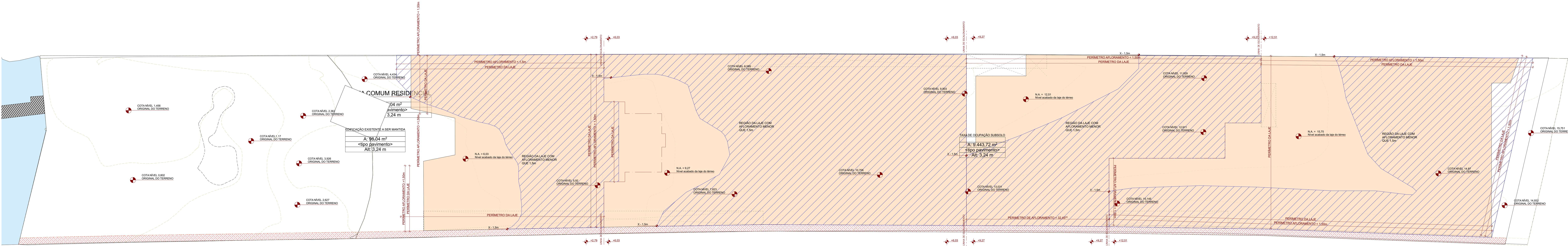
LEGENDA ÁREAS CONSTRUIDAS

ÁREA COBERTA ABERTA

ÁREA COBERTA FECHADA

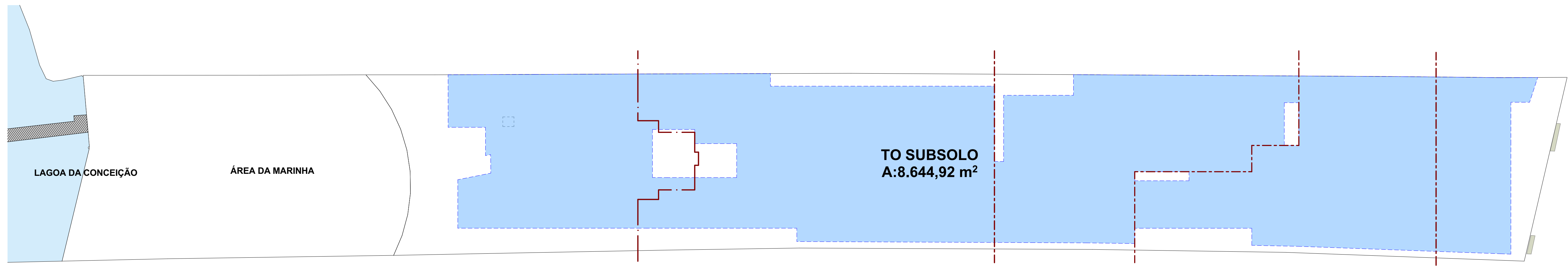
ÁREA DESCOBERTA

ÁREA DE ATERRAMENTO VAZIO (ACESSO À LAGOA)



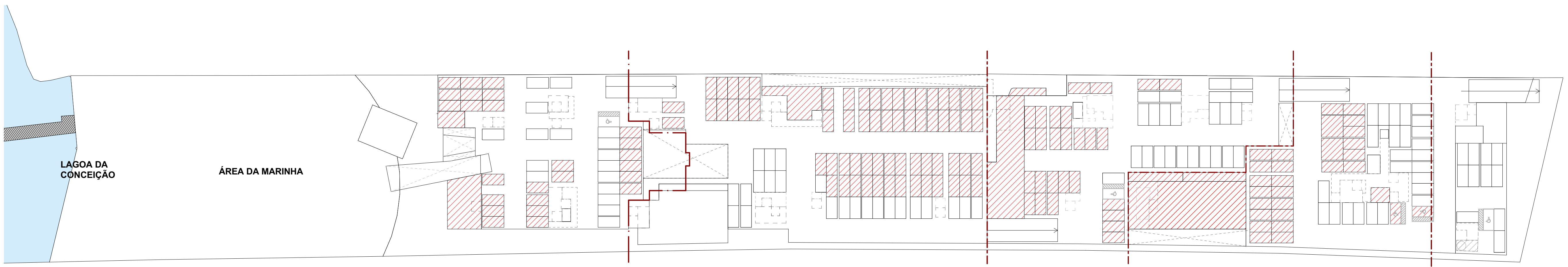
PLANTA DE AFLORAMENTO

ESCALA 1:500



TO - PLANTA DO SUBSOLO

ESCALA 1:500



CA - PLANTA DO SUBSOLO

ESCALA 1:500

QUADRO DE ÁREAS

Incentivos	Pavimento	Áreas				Área Computável (CA)		Taxa de ocupação		Área Privativa*
		Coberta Fechada	Coberta Aberta	Descoberta	Total	Residencial	Não residencial	Área (%)	(%)	
USO MISTO	SUBSOLO	8.614,00 m²	44,97 m²	132,36 m²	8.791,33 m²	2.563,81 m²	0,00 m²	8.644,92 m²	79,88%	2.812,50 m²
	1º PAVIMENTO (TERRÇO)	4.552,77 m²	3.033,47 m²	3.991,92 m²	11.578,16 m²	7.035,35 m²	486,36 m²	5.984,59 m²	55,37%	4.964,61 m²
	MEZANINO	1.566,83 m²	35,21 m²	0,00 m²	1.602,04 m²	1.602,04 m²	0,00 m²	0,00 m²	0%	1.286,06 m²
	2º PAVIMENTO	4.304,37 m²	698,05 m²	643,46 m²	5.645,88 m²	4.467,99 m²	521,83 m²	5.266,54 m²	48,36%	4.632,54 m²
	3º PAVIMENTO	4.174,08 m²	445,42 m²	506,41 m²	5.125,91 m²	4.611,48 m²	0,00 m²	5.157,86 m²	47,72%	4.708,27 m²
USO MISTO	4º PAVIMENTO	104,68 m²	79,03 m²	37,21 m²	219,92 m²	182,71 m²	0,00 m²	219,92 m²	2,03%	219,92 m²
	PAV. COBERTURA	2.960,73 m²	126,70 m²	1.229,89 m²	3.917,32 m²	2.699,43 m²	0,00 m²	4.115,58 m²	38,08%	3.646,33 m²
Total		25.885,46 m²	4.465,95 m²	6.541,24 m²	36.892,65 m²	23.162,81 m²	988,18 m²			22.200,23 m²

ESPAÇO RESERVADO PARA SELLO DIGITAL DE APROVAÇÃO, QUANDO DEFERIDO O PROCESSO



R.D. JORNALISTA MANOEL DE MENEZES Nº 1181 - SC 496 | PRAIA MOLE | FLORIANÓPOLIS

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL MISTO

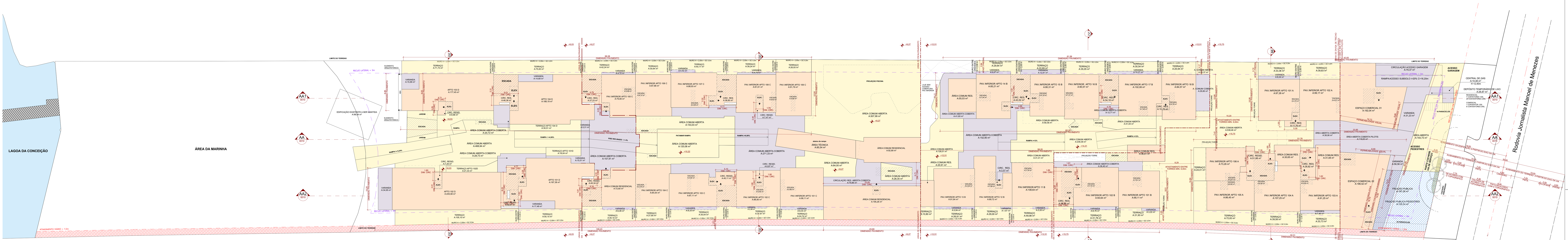
ASSINATURA
UMAN SPE LTDA
CNPJ 04.074.892/0001-93

ASSINATURA
RODRIGO MARCONDES FERREZ
NÚMERO CAU A39217-4

CONTEÚDO: SUBSOLO

REVISÃO: 000
SIC: 000001 | 001/0001

PRANCHAS: 0004



PLANTA DO 1º PAVIMENTO (TÉRREO)

ESCALA 1:300

ÁREA CONSTRUIDA 1º PAV.: 11.576,16 m²

LEGENDA ÁREAS CONSTRUIDAS

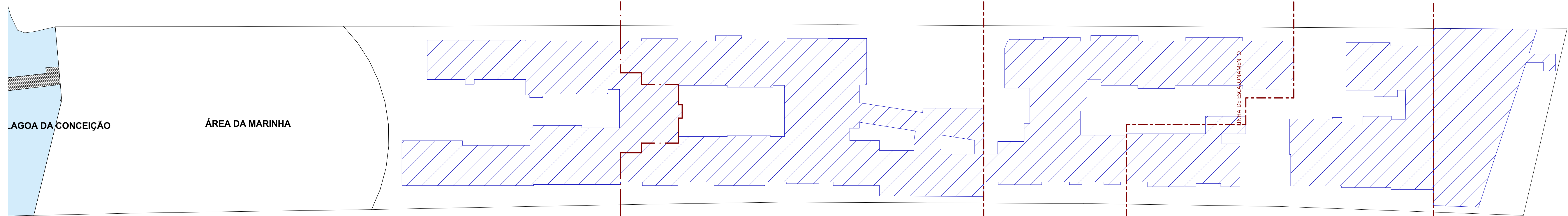
ÁREA COBERTA ABERTA

ÁREA COBERTA FECHADA

ÁREA DESCOBERTA

ÁREA DE ATENDIMENTO VÁZIO (ACESSO À LAGOA)

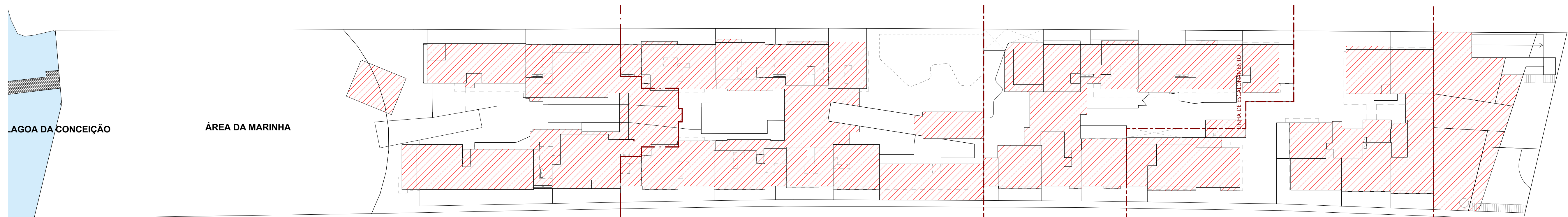
N



TO - PLANTA DO 1º PAVIMENTO (TÉRREO)

ESCALA 1:300

TAXA DE OCUPAÇÃO 1º PAVIMENTO (TÉRREO) = 5.884,59 m²



CA - PLANTA DO 1º PAVIMENTO (TÉRREO)

ESCALA 1:300

QUADRO DE ÁREAS

Incentivos	Pavimento	Áreas				Área Computável (CA)		Taxa de ocupação		Área Privativa*
		Coberta Fechada	Coberta Aberta	Descoberta	Total	Residencial	Não residencial	Área	(%)	
USO MISTO	SUBSOLO	8.814,00m²	44,97 m²	132,35m²	8.991,32 m²	2.563,81 m²	0,00m²	8.844,92 m²	79,98%	2.812,20 m²
	1º PAVIMENTO (TÉRREO)	4.882,77 m²	3.034,47 m²	3.891,92 m²	11.809,16 m²	7.035,35 m²	486,26m²	5.984,58 m²	55,37%	4.584,91 m²
	MEZANINO	1.566,83 m²	35,21 m²	0,00 m²	1.602,04 m²	1.602,04 m²	0,00 m²	0,00 m²	0%	1.288,06 m²
	2º PAVIMENTO	4.304,37 m²	698,05 m²	643,46 m²	5.645,88 m²	4.467,99 m²	521,83 m²	5.266,54m²	48,36%	4.632,54 m²
USO MISTO	3º PAVIMENTO	4.174,08 m²	445,42 m²	506,41m²	5.125,91 m²	4.811,48 m²	0,00 m²	5.157,96 m²	47,72%	4.708,27 m²
	4º PAVIMENTO	104,08 m²	78,03 m²	37,21 m²	219,32 m²	182,71 m²	0,00 m²	219,92 m²	2,03%	219,92 m²
	PAV. COBERTURA	2.668,73 m²	129,70 m²	1.229,99 m²	3.868,32m²	2.689,43 m²	0,00 m²	4.115,58 m²	36,08%	3.846,33 m²
Total		26.886,46 m²	4.485,85 m²	6.541,24 m²	38.963,55 m²	23.162,81 m²	998,18 m²			22.280,23 m²
						24.150,99 m²				

ESPAÇO RESERVADO PARA SELLO DIGITAL DE APROVAÇÃO, QUANDO DEFERIDO O PROCESSO



R.D. JORNALISTA MANOEL DE MENEZES Nº1183 - 92-496 | PRAIA MOLE | FLORIANÓPOLIS

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL MISTO

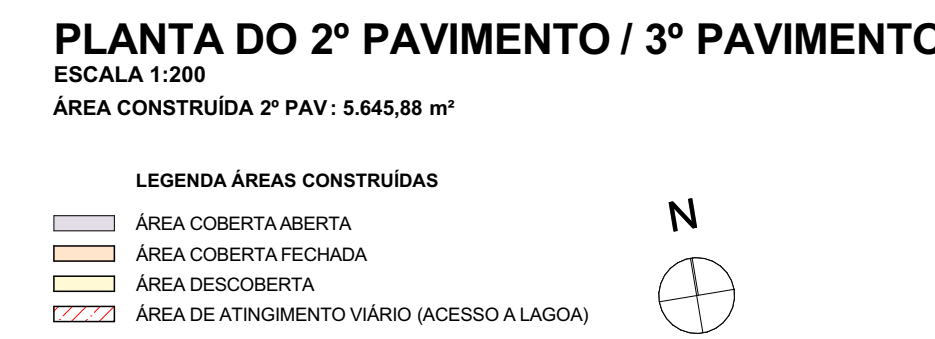
ASSINATURA: UMAN SPE LTDA CNPJ 54.874.852/0001-93

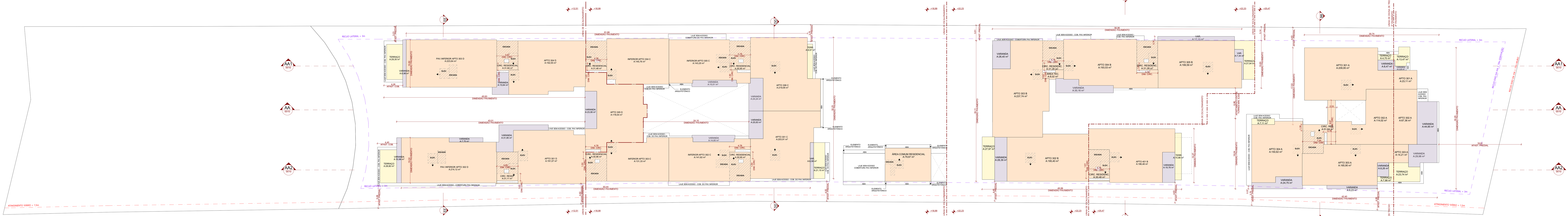
ASSINATURA: RODRIGO MARCONDES FERRAZ NÚMERO CAU A39217-4

CONTEÚDO: 1º PAVIMENTO (TÉRREO)

REVISÃO: 000

PRANCHAS: 005

USO MISTO



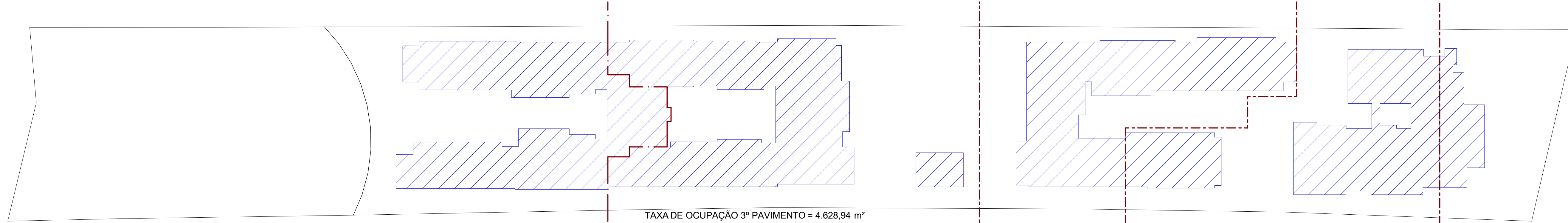
PLANTA DO 3º PAVIMENTO / 4º PAVIMENTO

ESCALA 1:100
ÁREA CONSTRUIDA 3º PAV: 6.102,81 m²
ÁREA CONSTRUIDA 4º PAV: 216,92 m²

LEGENDA ÁREAS CONSTRUIDAS

- ÁREA COBERTA-ABERTA
- ÁREA COBERTA-FECHADA
- ÁREA DESCOBERTA
- ÁREA DE ATRACIMENTO VÁRICO (ACESSO A LAJOTA)

N

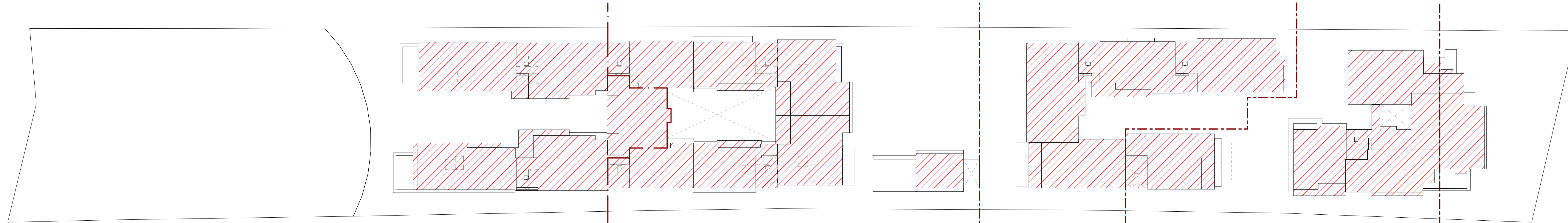


TO - PLANTA DO 3º PAVIMENTO

ESCALA 1:100

TAXA DE OCUPAÇÃO 3º PAVIMENTO = 4.628,94 m²

TAXA DE OCUPAÇÃO 4º PAVIMENTO = 216,92 m²



CA - PLANTA DO 3º PAVIMENTO

ESCALA 1:100

QUADRO DE ÁREAS

Incentivos	Pavimento	Áreas				Área Computável (CA)		Taxa de ocupação		Área Privativa*
		Coberta Fechada	Coberta Aberta	Descoberta	Total	Residencial	Não residencial	Área	(%)	
USO MISTO	SUBSOLO	8.814,00m²	44,97 m²	132,35m²	8.991,32 m²	2.563,81 m²	0,00m²	8.844,02 m²	79,98%	2.812,20 m²
	1º PAVIMENTO (TÉRREO)	4.852,77 m²	3.034,47 m²	3.891,92 m²	11.579,16 m²	7.035,35 m²	486,26m²	5.994,58 m²	55,37%	4.584,61 m²
	MEZANINO	1.566,83 m²	35,21 m²	0,00 m²	1.602,04 m²	1.602,04 m²	0,00 m²	0,00 m²	0%	1.288,06 m²
	2º PAVIMENTO	4.304,37 m²	698,05 m²	643,46 m²	5.645,88 m²	4.467,99 m²	521,83 m²	5.266,54m²	48,36%	4.632,54 m²
	3º PAVIMENTO	4.174,08 m²	445,42 m²	506,41m²	5.125,91 m²	4.811,48 m²	0,00 m²	5.157,96 m²	47,72%	4.708,27 m²
USO MISTO	4º PAVIMENTO	104,08 m²	78,03 m²	37,21 m²	219,32 m²	182,71 m²	0,00 m²	219,92 m²	2,03%	219,92 m²
	PAV. COBERTURA	2.669,73 m²	129,70 m²	1.229,99 m²	3.869,32 m²	2.689,43 m²	0,00 m²	4.115,58 m²	36,08%	3.646,33 m²
Total		26.886,46 m²	4.485,85 m²	6.541,24 m²	36.863,55 m²	23.162,81 m²	998,18 m²			22.280,23 m²
						24.150,99 m²				

ESPAÇO RESERVADO PARA SELLO DIGITAL DE APROVAÇÃO, QUANDO DEFERIDO O PROCESSO



ROD. JOHNNASTA MANOEL DE MENEZES Nº1183 - 92-496 | PRAIA MOLE | FLORIANÓPOLIS

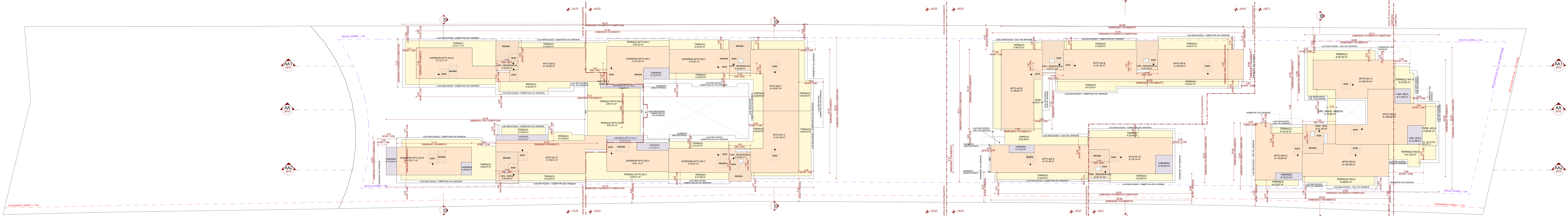
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL MÍTO

ASSINATURA
UMAN SPE LTDA
CPF 14.874.852/0001-93

ASSINATURA
RODRIGO MARCONDES FERAZ
NÚMERO CAU A39217-4

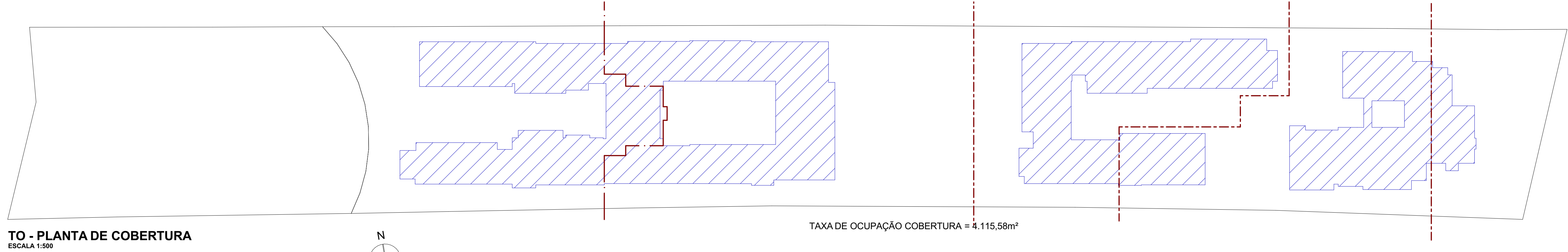
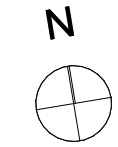
CONTEÚDO: 3º PAVIMENTO

REVISÃO: 000
DIS. INICIAÇÃO: 01/10/2023
PRANCHAS: 0008



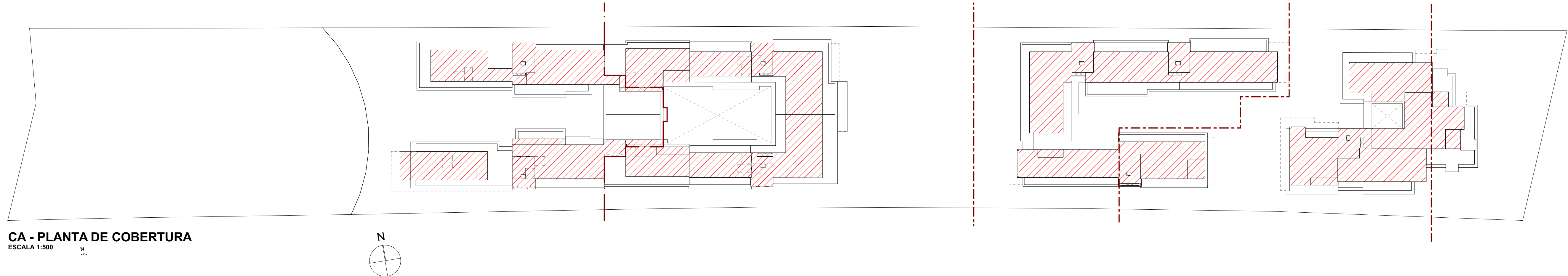
PLANTA DE COBERTURA
ESCALA 1:500
ÁREA CONSTRUIDA: 3.205,33 m²

LEGENDA ÁREAS CONSTRUIDAS
ÁREA COBERTA ABERTA
ÁREA COBERTA FECHADA
ÁREA DESCOBERTA
ÁREA DE ATRACHEAMENTO VARRIO (ACESSO A LA GARAJE)



TO - PLANTA DE COBERTURA
ESCALA 1:500

TAXA DE OCUPAÇÃO COBERTURA = 4.115,58m²



CA - PLANTA DE COBERTURA
ESCALA 1:500

QUADRO DE ÁREAS

Incentivos	Pavimento	Áreas				Área Computável (CA)		Taxa de ocupação		Área Privativa*
		Coberta Fechada	Coberta Aberta	Descoberta	Total	Residencial	Não residencial	Área	(%)	
USO MISTO	SUBSOLO	8.814,00m²	44,97 m²	132,35m²	8.991,32 m²	2.563,81 m²	0,00m²	8.844,92 m²	79,98%	2.812,20 m²
	1º PAVIMENTO (TÉRREO)	4.852,77 m²	3.034,47 m²	3.891,92 m²	11.779,16 m²	7.035,35 m²	486,35m²	5.944,56 m²	55,37%	4.544,91 m²
	MEZANINO	1.566,83 m²	35,21 m²	0,00 m²	1.602,04 m²	1.602,04 m²	0,00 m²	0,00 m²	0%	1.298,06 m²
	2º PAVIMENTO	4.304,37 m²	698,05 m²	643,46 m²	5.645,88 m²	4.467,99 m²	521,83 m²	5.266,54m²	48,36%	4.632,54 m²
	3º PAVIMENTO	4.174,08 m²	445,42 m²	506,41m²	5.125,91 m²	4.811,48 m²	0,00 m²	5.157,96 m²	47,72%	4.708,27 m²
USO MISTO	4º PAVIMENTO	104,08 m²	78,03 m²	37,21 m²	219,32 m²	182,71 m²	0,00 m²	219,92 m²	2,03%	219,92 m²
	PAV. COBERTURA	2.669,73 m²	129,70 m²	1.229,99 m²	3.869,32m²	2.689,43 m²	0,00 m²	4.115,58 m²	36,08%	3.846,33 m²
	Total	26.886,46 m²	4.485,85 m²	6.541,24 m²	36.893,55 m²	23.162,81 m²	998,18 m²			22.280,23 m²

ESPAÇO RESERVADO PARA SELLO DIGITAL DE APROVAÇÃO, QUANDO DEFERIDO O PROCESSO



ROD. JORNALISTA MANOEL DE MENEZES Nº1183 - 92.496 | PRAIA MOLE | FLORIANÓPOLIS

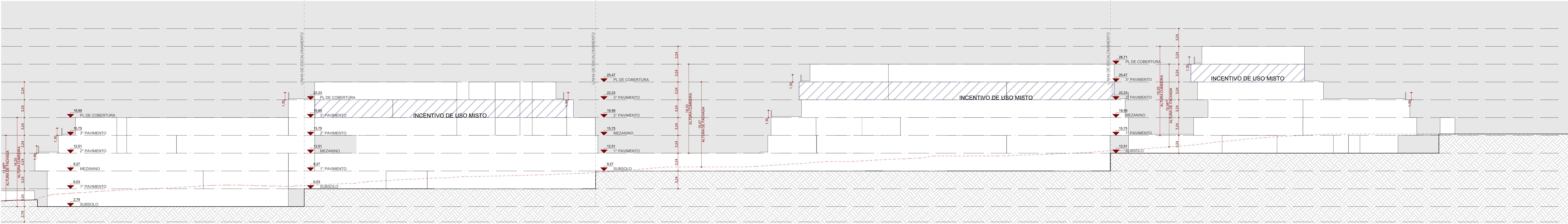
RESDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL MISTO

ASSINATURA
UMAN SPE LTDA
CPF 04.874.852/0001-93

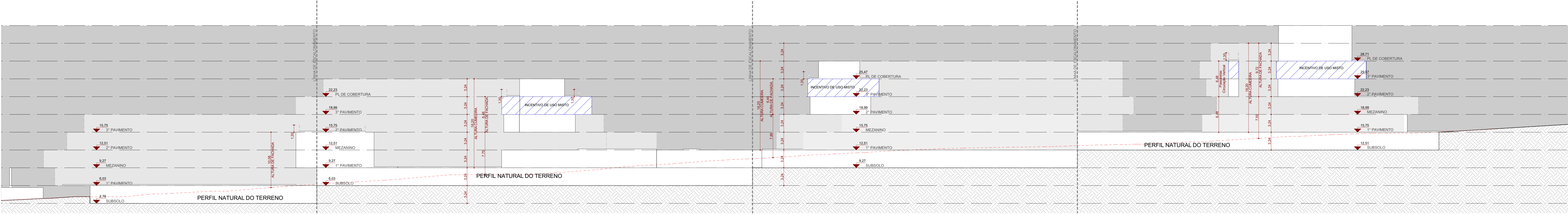
CONTEUDO: PLANTA DE COBERTURA

ASSINATURA
RODRIGO MARCONDES FERREZ
NÚMERO CAU A39217-4

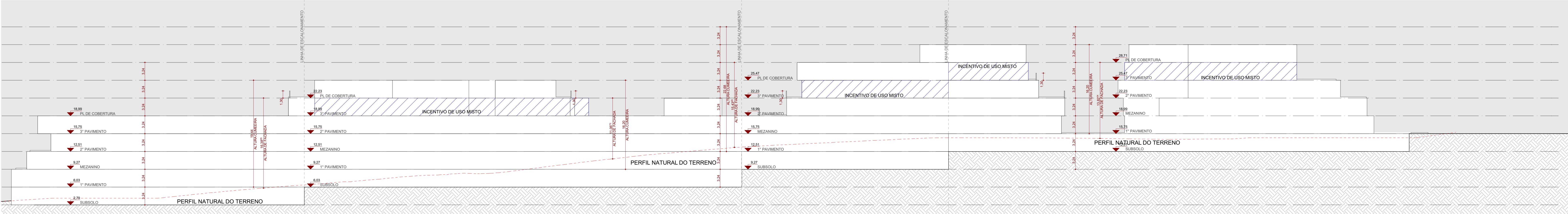
PRANCHA 009



Corte AA1
ESCALA 1:250



Corte AA
ESCALA 1:250



Corte AA2
ESCALA 1:250

ESPAÇO RESERVADO PARA SELO DIGITAL DE APROVAÇÃO, QUANDO DEFERIDO O PROCESSO



R. JORNALISTA MANOEL DE MENEZES Nº1183 - SC 406 | PRAIA MOLE | FLORIANÓPOLIS
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL MISTO

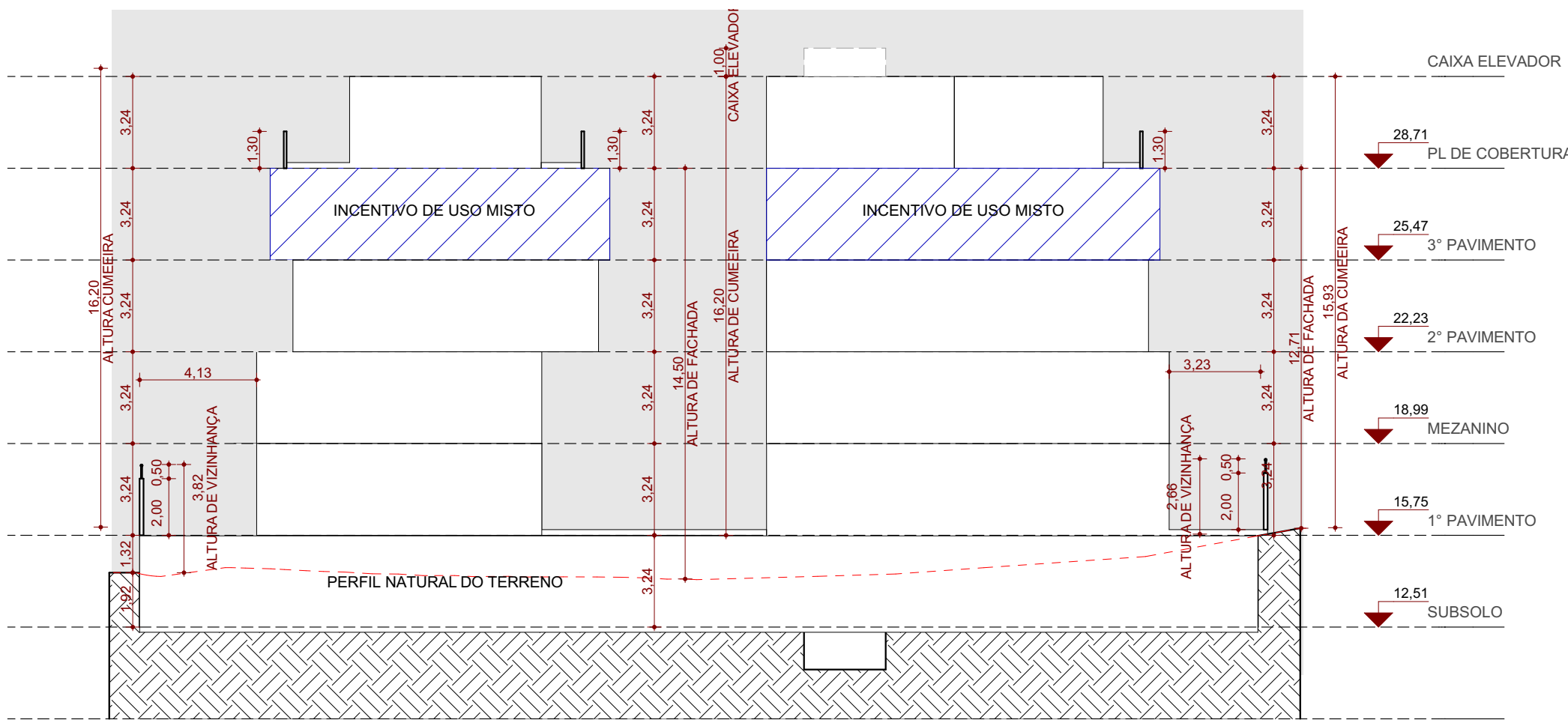
ASSINATURA
UMAN SPE LTDA
CNPJ 54.674.852/0001-93

ASSINATURA
RODRIGO MARCONDES FERRAZ
NÚMERO CAU A36217-4

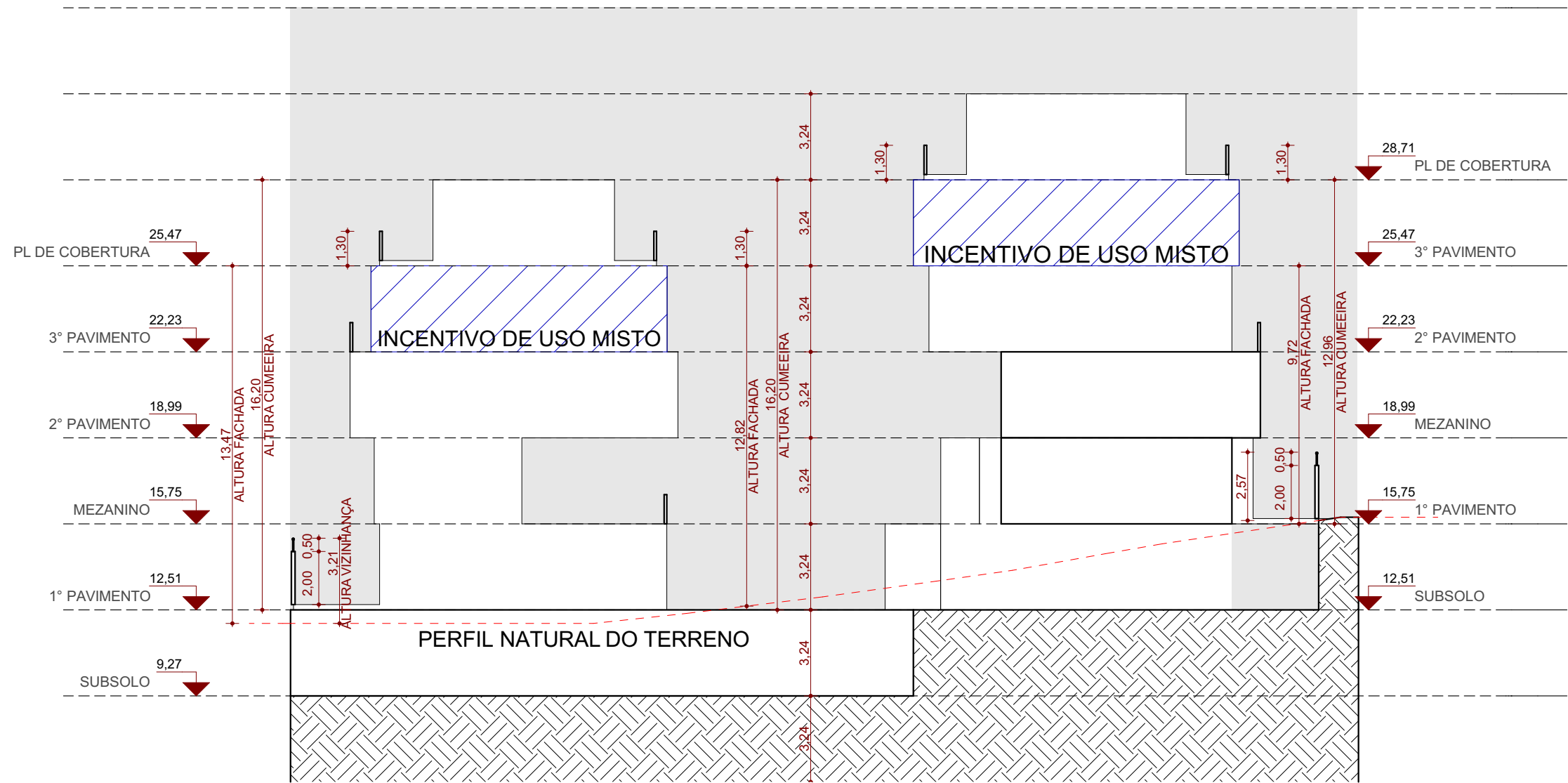
CONTEÚDO: CORTES LONGITUDINAIS

REVISÃO R00
ESC. INDICADA 30/10/2023

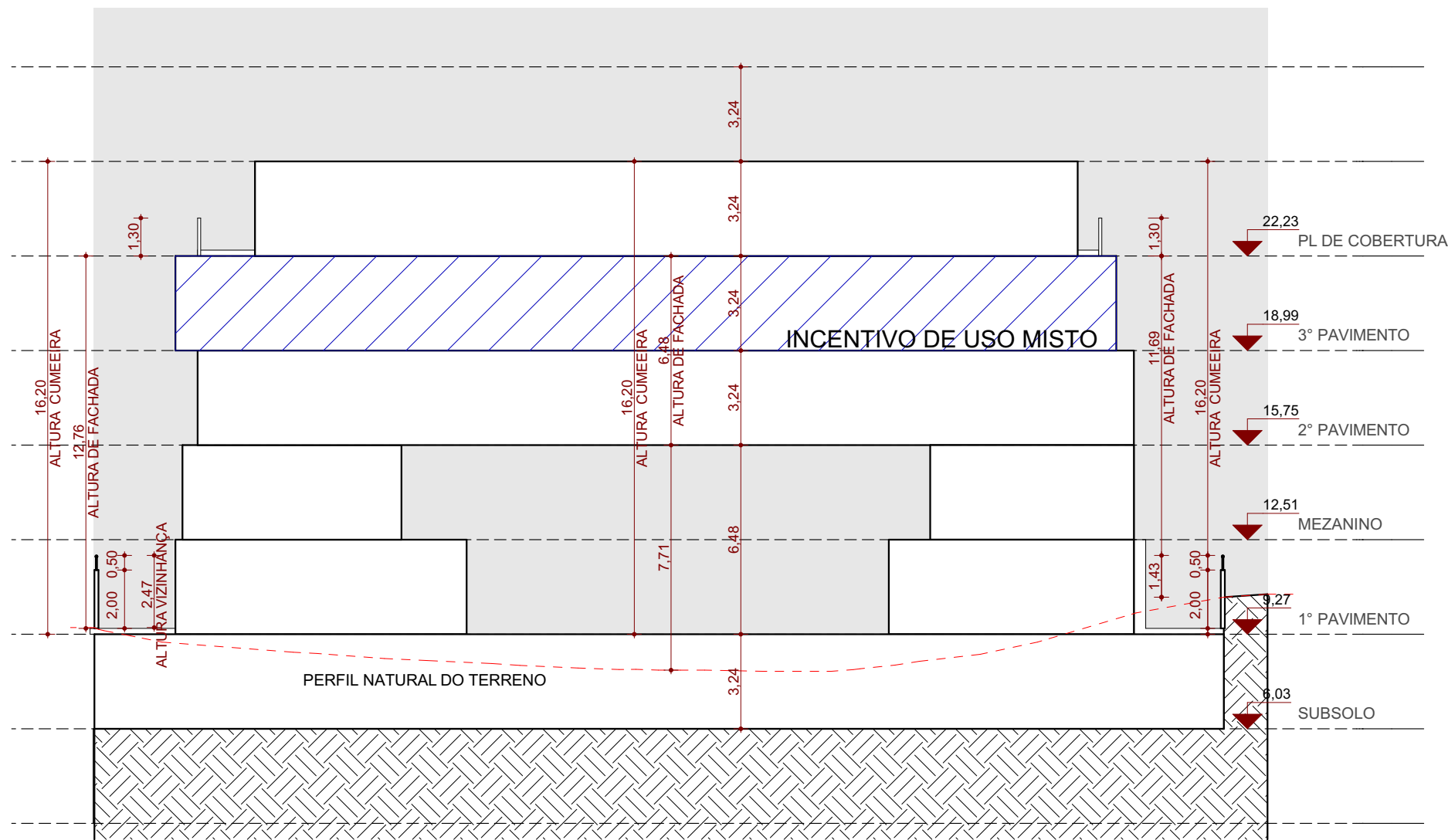
PRANCHA 0010
MODELO APROVATIVO SIMPLIFICADO - R00



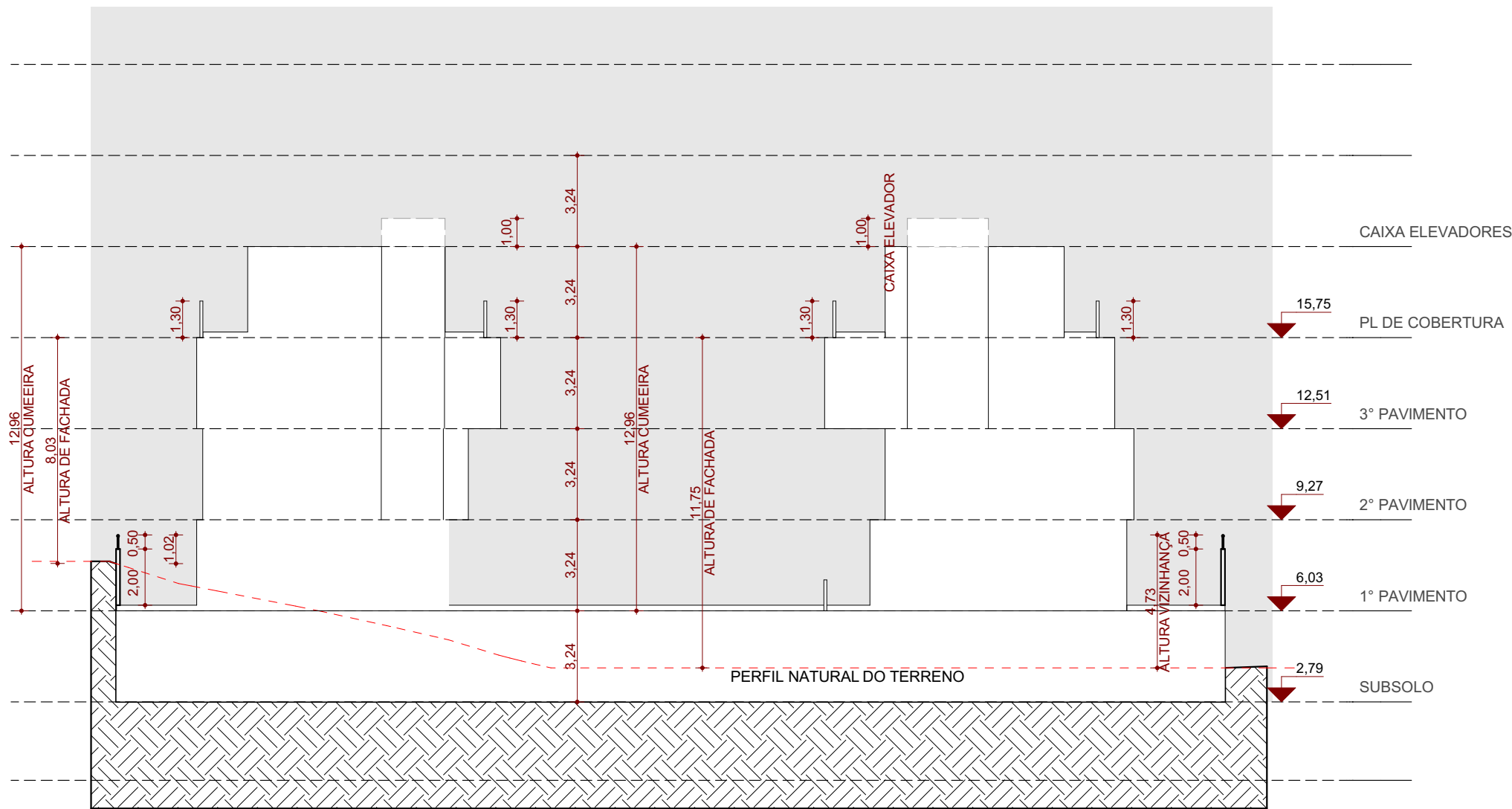
Corte BB
ESCALA 1:200



Corte CC
ESCALA 1:200



Corte DD
ESCALA 1:200



Corte EE
ESCALA 1:200

ESPAÇO RESERVADO PARA SELO DIGITAL DE APROVAÇÃO, QUANDO DEFERIDO O PROCESSO



ROD. JORNALISTA MANOEL DE MENEZES N°1183 - SC 406 | PRAIA MOLE | FLORIANÓPOLIS

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
54.37.017.0765.001-706

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL MISTO

ASSINATURA
UMAN SPE LTDA
CNPJ 54.674.852/0001-93

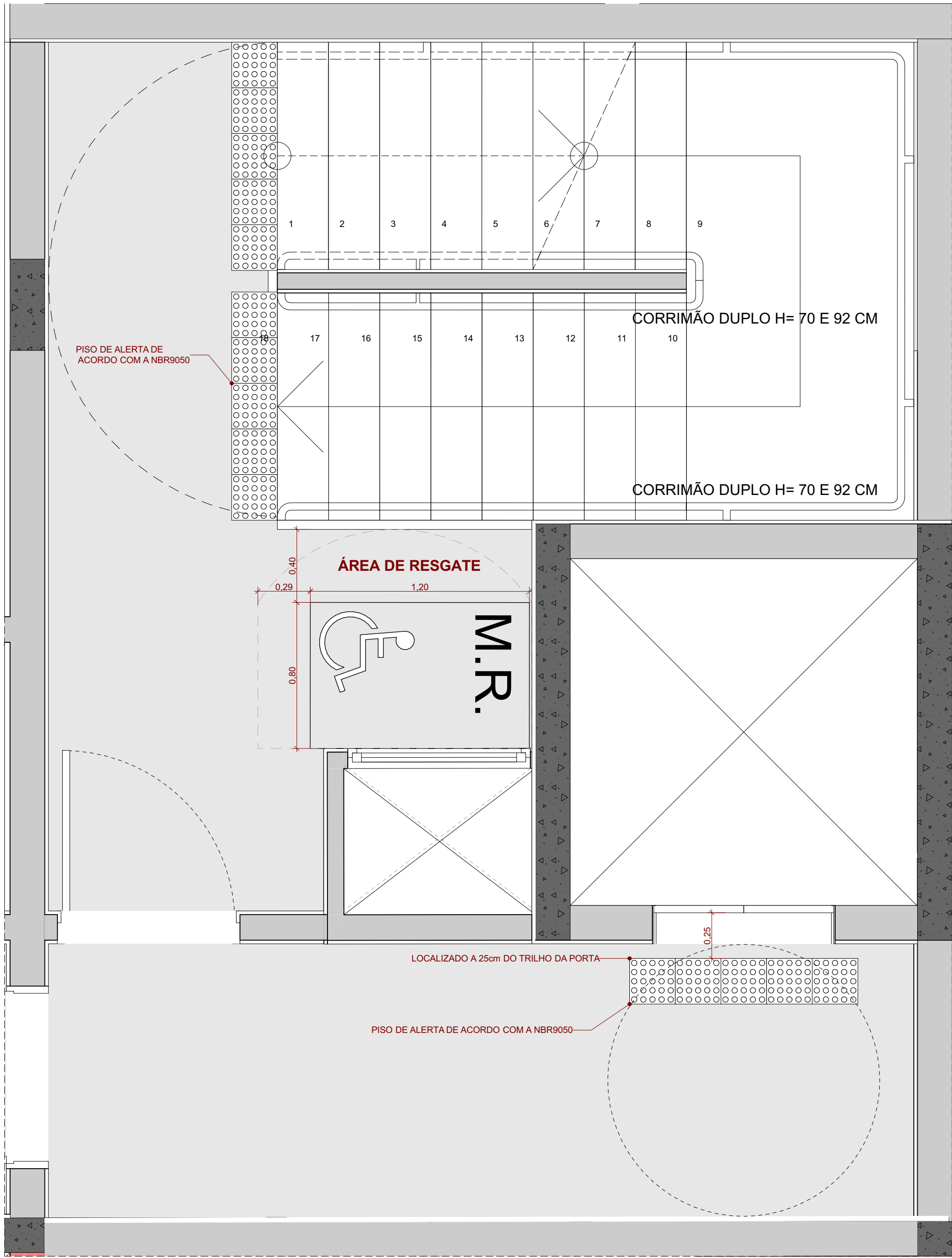
ASSINATURA
RODRIGO MARCONDES FERRAZ
NÚMERO CAU A36217-4

CONTEÚDO: CORTE TRANSVERSAIS

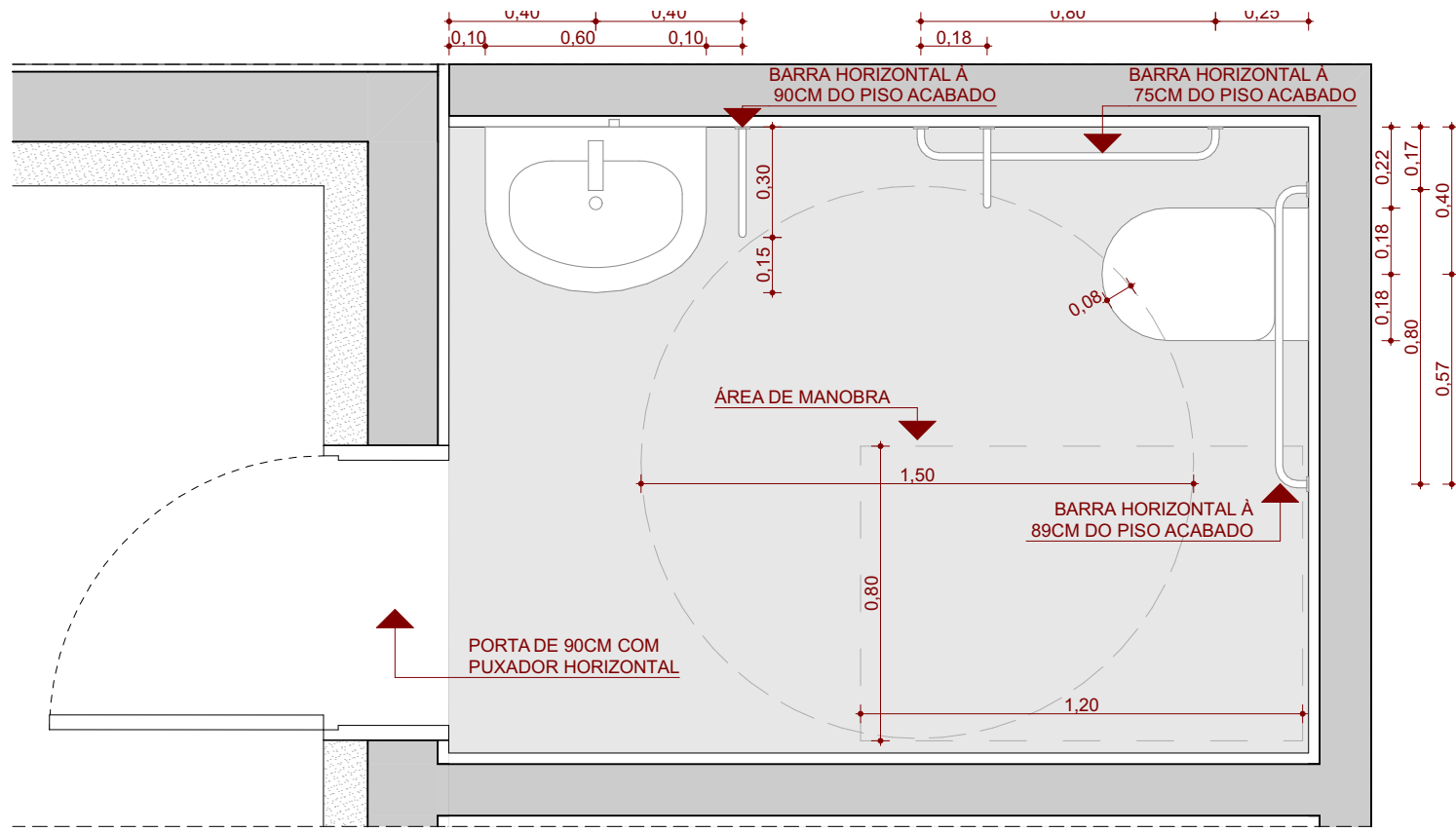
REVISÃO R00
ESC. INDICADA | OUT/2025

PRANCHA 0011

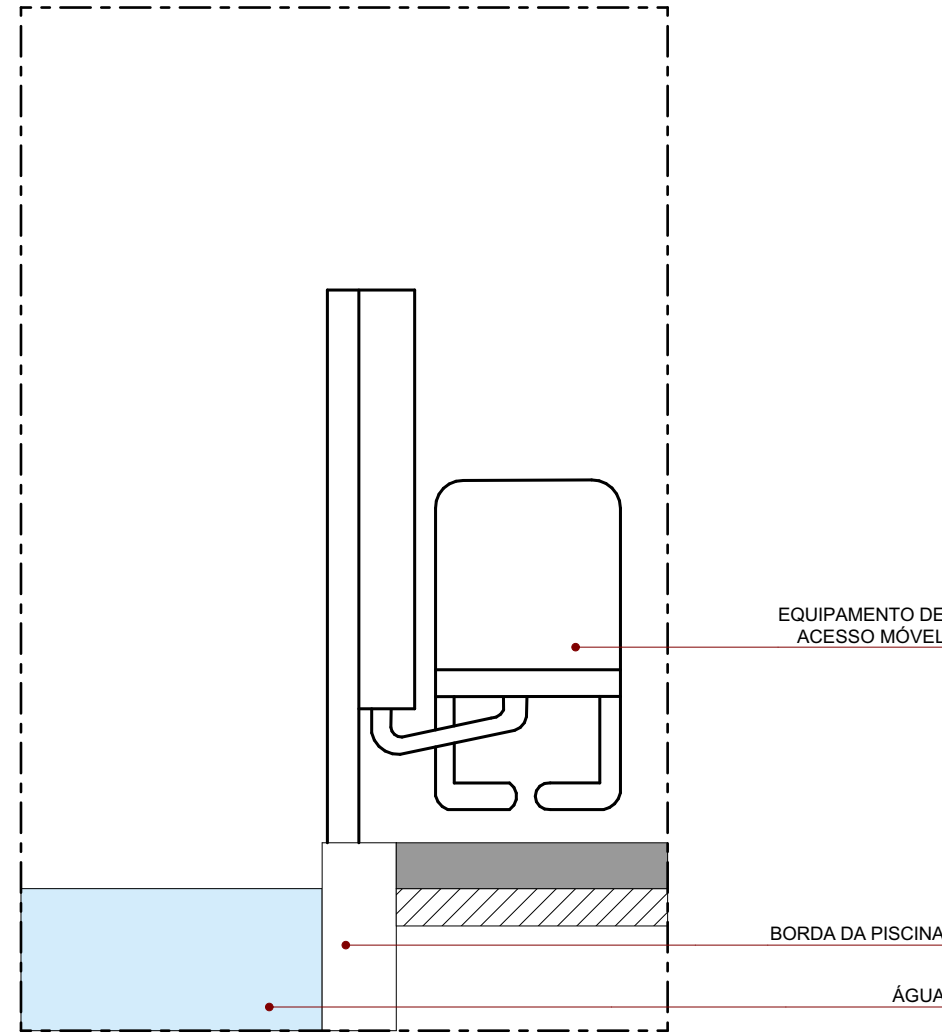
MODELO APROVATIVO SIMPLIFICADO: R03



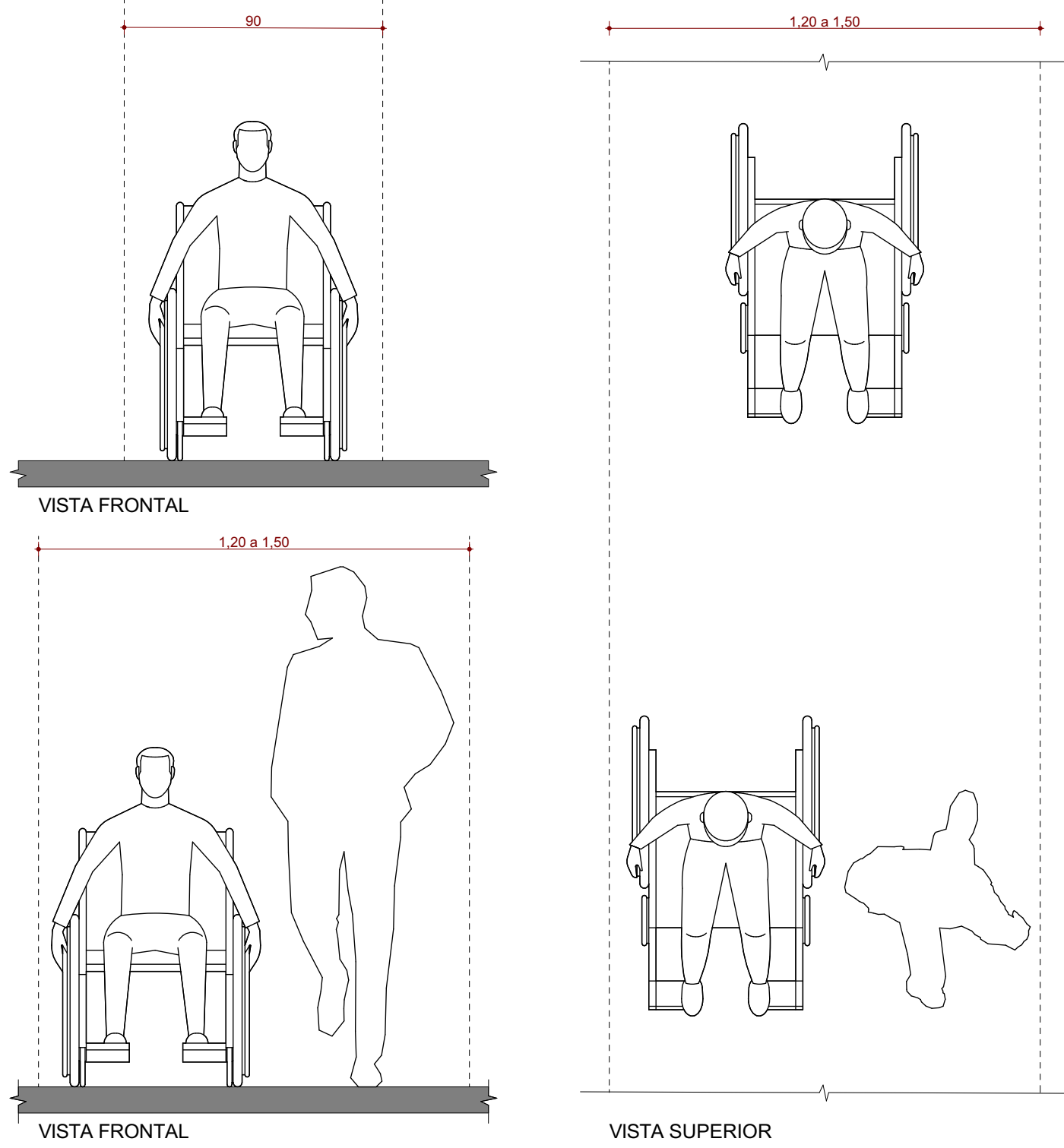
DET.01 - ESCADA - PLANTA BAIXA
ESCALA 1:20



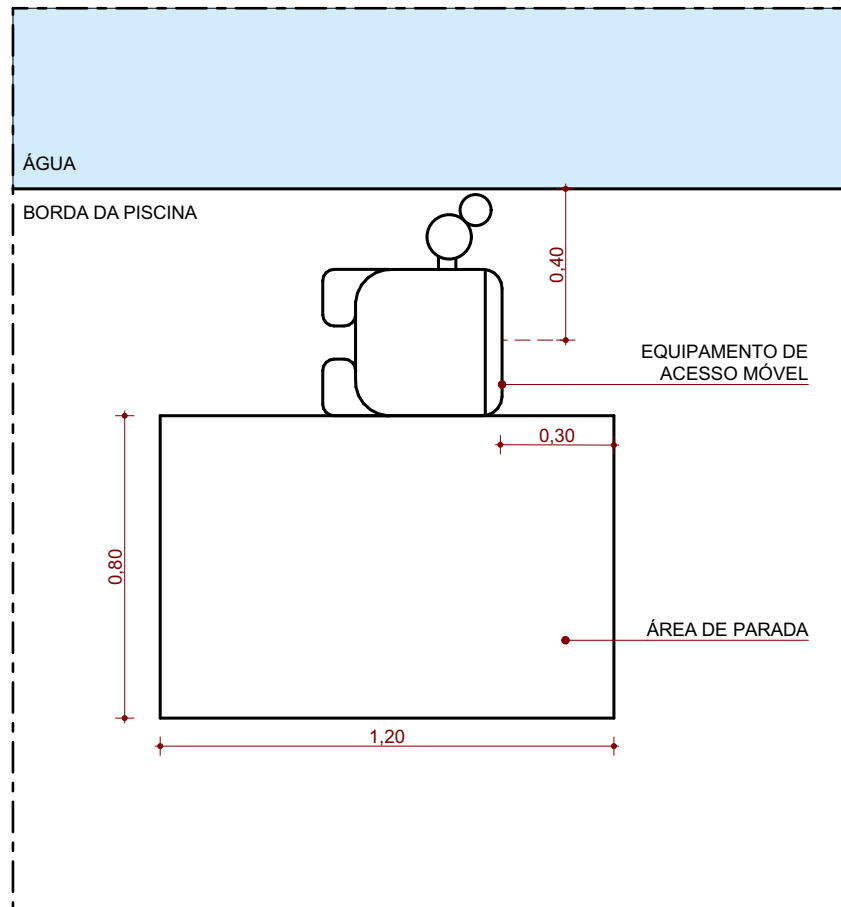
ACESSIBILIDADE BANHEIRO
ESCALA 1:20



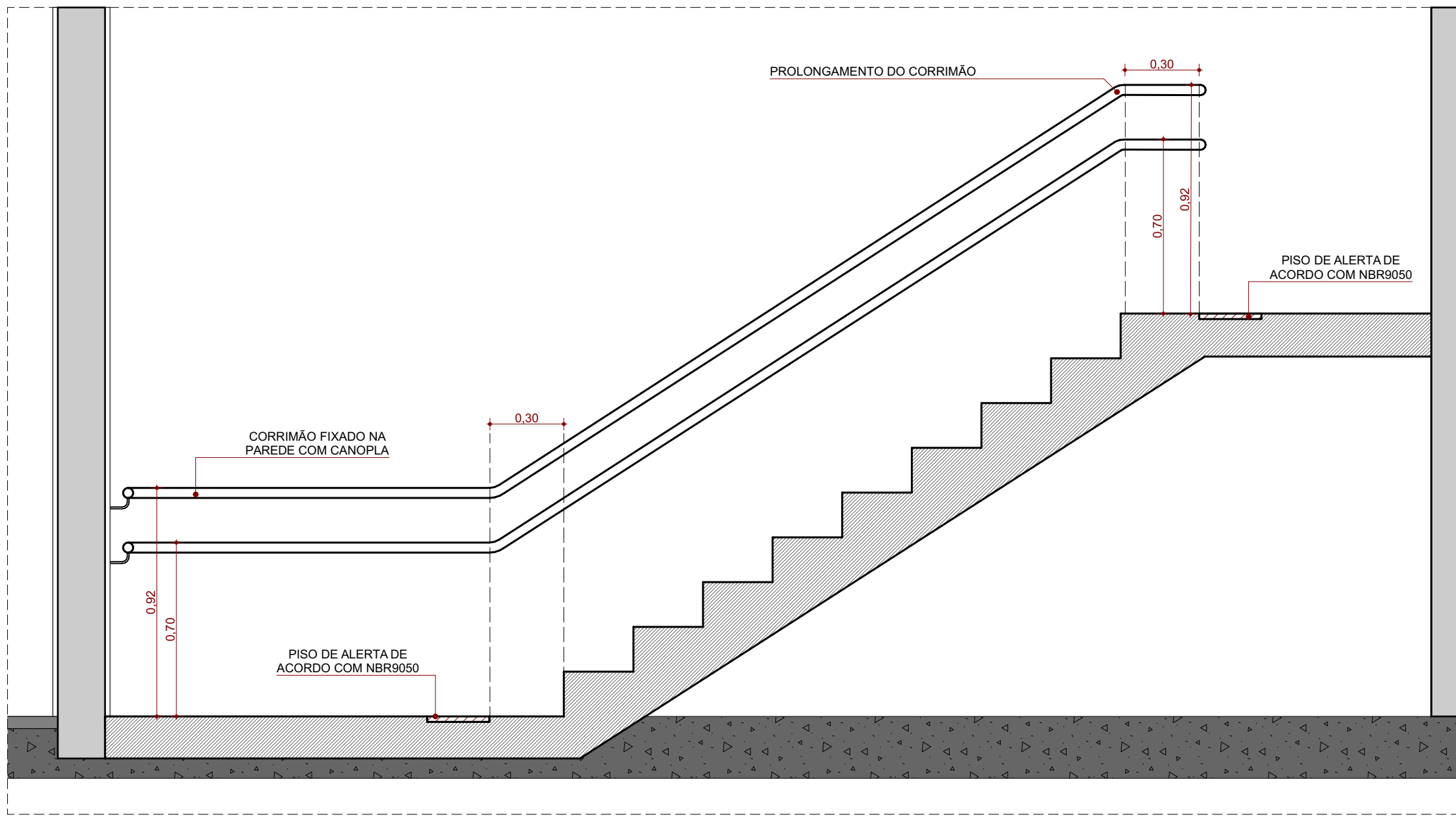
DET.06 - ACESSIBILIDADE PISCINA - CORTE
ESCALA 1:20



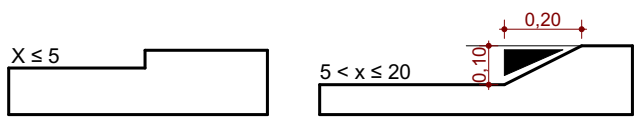
DET.05 - ACESSIBILIDADE CORREDOR
ESCALA 1:20



DET.07 ACESSIBILIDADE PISCINA - PLANTA BAIXA
ESCALA 1:20



DET.02 - ESCADA - CORTE
ESCALA 1:20



TRATAMENTO DE DESNÍVEIS
DESNÍVEIS COM DIMENSÕES ENTRE 5MM E 20MM SERÃO
TRATADOS DE ACORDO COM A NBR 9050/2020

DET.04 - ACESSIBILIDADE DESNÍVEIS
ESCALA 1:20

ESPAÇO RESERVADO PARA SELO DIGITAL DE APROVAÇÃO, QUANDO DEFERIDO O PROCESSO



ROD. JORNALISTA MANOEL DE MENEZES N°1183 - SC 406 | PRAIA MOLE | FLORIANÓPOLIS

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
54.37.017.0765.001-706

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL MISTO

ASSINATURA
UMAN SPE LTDA
CNPJ 54.674.852/0001-93

ASSINATURA
RODRIGO MARCONDES FERRAZ
NÚMERO CAU A36217-4

CONTEÚDO: DETALHES / ACESSIBILIDADE

REVISÃO R00
ESC. INDICADA | OUT/2025

PRANCHA 0012

MODELO APROVATIVO SIMPLIFICADO: R03

CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO**Nº 016570/2026****Inscrição imobiliária:** 54.37.017.0765.001Lei de Referência: **LC 482/2014****Endereço:** RODOVIA JORN MANOEL DE MENEZES SC 406, 1183Lei de Alteração: **LC 739/2023****Bairro/Localidade:****Distrito administrativo:** BARRA DA LAGOA

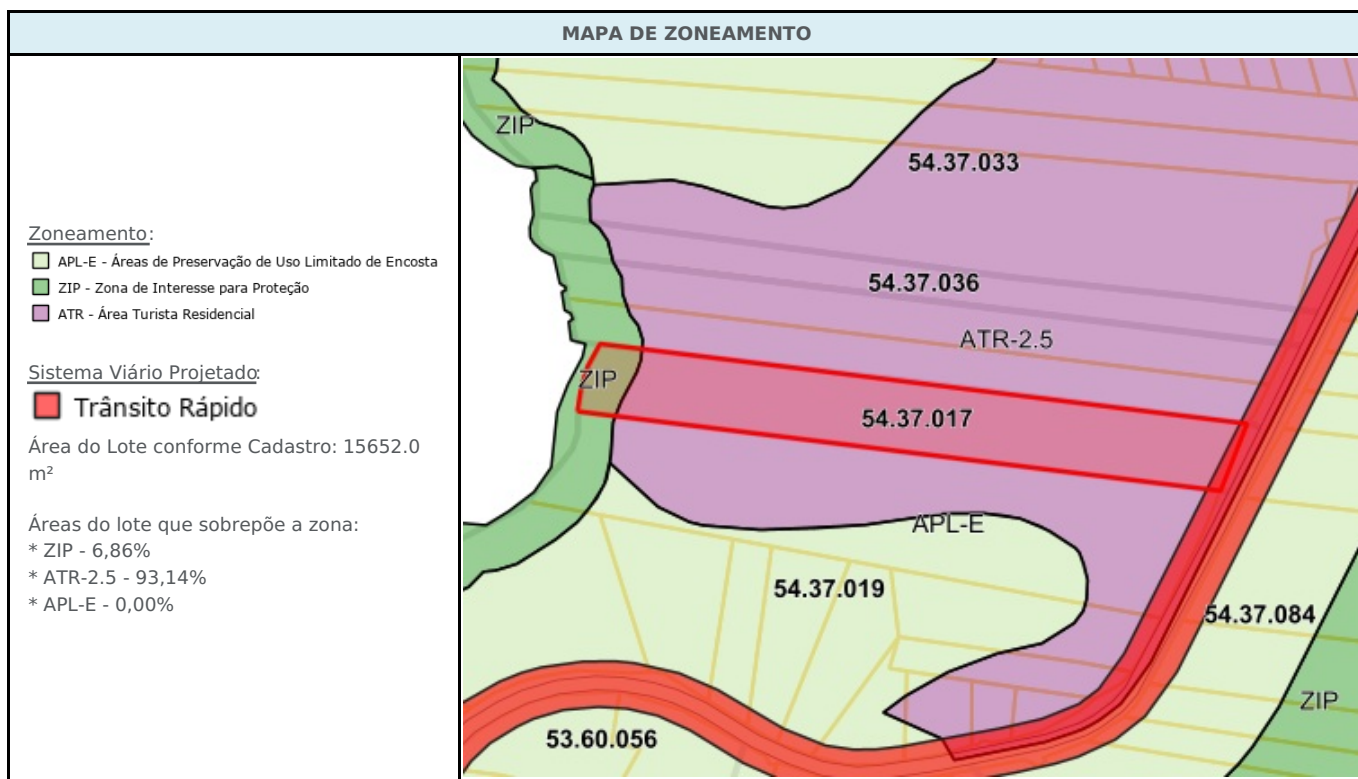
ESTE DOCUMENTO NÃO POSSUI CARÁTER CONCLUSIVO E NÃO GERA DIREITO À CONSTRUÇÃO. A POSSIBILIDADE DE EDIFICAR NO IMÓVEL DEPENDE DA INTERPRETAÇÃO DE TODAS AS INFORMAÇÕES COMPILADAS NESTE DOCUMENTO, SEM ÔBICE A DEMAIS CRITÉRIOS ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE.

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

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

Existência de via pública oficial e de infraestrutura urbana

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

2. Zoneamento

Número do Projeto Aprovado de Parcelamento do Solo: Não consta

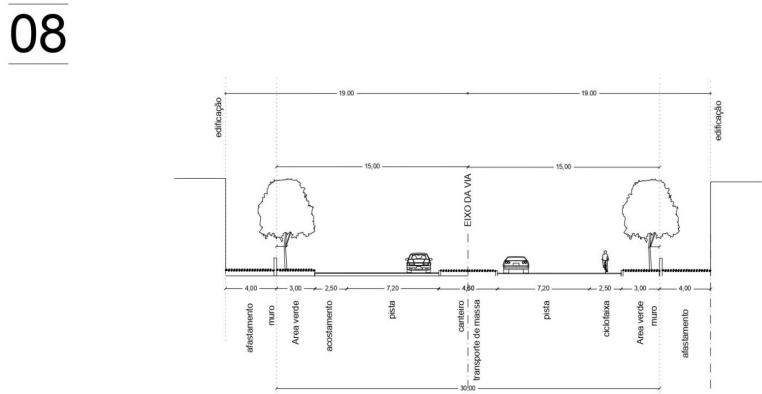
Observações**3. Sistema Viário**

SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
RODOVIA JORN MANOEL DE MENEZES SC 406	Transito Rápido TR-SC-406(1)	30.00	19.00	15.00	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 TR-SC-406(1)



Denominação Oficial da(s) Via(s)

RODOVIA JORN MANOEL DE MENEZES SC 406: Lei 10108/1996 - Lei Estadual nº 10108/1996 - Fica Denominada "Jornalista Manoel de Menezes" a Rodovia Estadual Sc-406, no trecho compreendido entre a Barra da Lagoa e o Reino da Lagoa, localizada na Ilha de Santa Catarina.

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

Ciclofaixa de 2.50m Acostamento de um lado só.

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	ZIP - Zona de Interesse de Proteção	Proibido no Zoneamento.
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	ATR-2.5 - Área Turística Residencial	Adequado ao zoneamento
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	APL-E - Área de Preservação Uso Limitado - Encosta	Proibido no 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)	ACRÉSCIM O POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIM O POR OODC (G3)	ACRÉSCIM O POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
*	ZIP	As ZIPs são non edificandi.											
Macro Área de Usos Urbanos	ATR-2.5	2	0	50%	70%	10.5	13	0.25	1	0.6	0	0.8	2.4
Macro Área de Transição	APL-E	2	0	15%	20%	10.5	13	0	0.2	0	0	0	0.2
(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 627.4

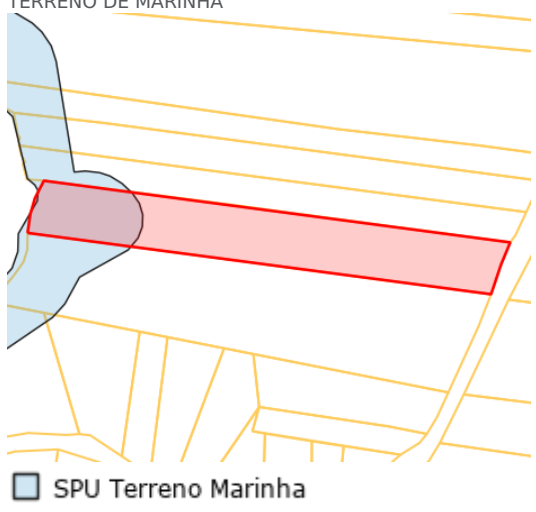
Não Residencial R\$/m² 501.92

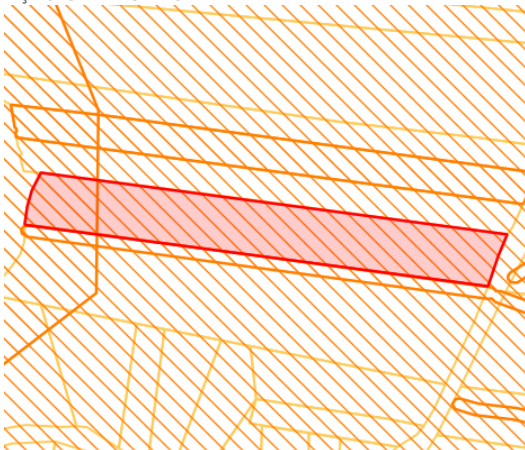
6. Restrições ambientais

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.
 TERRENO DE MARINHA SPU Terreno Marinha	O imóvel está inserido em área demarcada/homologada como Terreno de Marinha pela Superintendência (SPU) de Patrimônio da União, o uso e ocupação do solo deverão observar o disposto no Art. 119 da LC 482/2014 , devendo a situação de ocupação do imóvel estar regular junto à SPU.
BEM PROTEGIDO	Caso haja bem tombado ou em processo de tombamento no imóvel, ou bem tombado a menos de 100 m dele, ou ainda, edificação construída anteriormente à 1950, o uso/ocupação do solo deverá ser precedido de consulta ao SEPHAN.
SÍTIO ARQUEOLÓGICO	No decorrer da escavação do terreno, caso constatada a existência de quaisquer elementos de interesse arqueológico ou pré-histórico, histórico, artístico ou numismático, o IPHAN e o SEPHAN deverão ser imediatamente comunicados e deverão ser suspensas as atividades na área, para que sejam seguidos os trâmites legais, visando cumprir com o disposto na Lei Federal n. 3.924/1961 e na Lei Complementar Municipal n. 325/2008 .

OUTRAS RESTRIÇÕES E/OU CONDICIONANTES	
AÇÃO CIVIL PÚBLICA   Ação Civil Pública	Foram identificadas as seguintes Ações Cíveis Públicas com condições ou impedimentos para o licenciamento de obras, incidentes no imóvel territorial: 50047934120214047200: g) ao Município a suspensão de todos os alvarás de construção multifamiliares, de implantação de loteamentos ou de estabelecimentos comerciais de grande porte, deferidos na Bacia Hidrográfica da Lagoa da Conceição ainda não iniciados, bem como a suspensão de novos processos de aprovação de alvarás, haja vista o exaurimento da capacidade do sistema de saneamento da ETE da Lagoa da Conceição, e até que haja efetiva e sustentável solução para essa infraestrutura básica. 50047725120104047200: 1- considerar, como APP, todas as áreas (..) na faixa de 30m da margem da Lagoa, e, em consequência, considerar tais áreas como não edificáveis, (...); 2 - adotar as providências administrativas para proceder à abertura de acessos para pedestres à orla lacustre (...) numa distância não superior a 125m um do outro; 3 - na faixa de 15 m da Lagoa, proibir, impedir ou embargar qualquer obra ou construção, bem como promover a desocupação das edificações e equipamentos privados erigidos nesta área, a fim de permitir uma faixa livre de 15m de largura nos terrenos de marinha para a passagem e circulação de pedestres. 5024007-62.2014.4.04.7200 : O Município está obrigado a utilizar seu poder de polícia e os instrumentos de licenciamento (como EIV e Art. 205-A da LCM 482/2014) para garantir a implantação dos acessos. No atingimento de um imóvel com acesso a orla, deve ser consultada as diretrizes daquele acesso com o setor de planejamento urbano do Município para adequar o projeto.
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 está inserido em zoneamento ZIP, o imóvel está inserido nas áreas de abrangência das Ações Cíveis Públicas 50047934120214047200, 50047725120104047200 e 5024007-62.2014.4.04.7200 , conforme dispõe o Art. 7º 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	Data de Emissão	
Internet PMF – Prefeitura Municipal de Florianópolis	13-04-2026 ESTA CONSULTA É VÁLIDA POR 30 DIAS	
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO, ESCANEIE O QR CODE AO LADO COM O SEU CELULAR E CERTIFIQUE-SE DE QUE O DOCUMENTO SE ENCONTRA DISPONÍVEL NO SISTEMA RASTREABILIDADE DA PMF EM SUA INTEGRIDADE.		

VIABILIDADE TÉCNICA (☒) ÁGUA (☐) ESGOTO

Agência: Grande Florianópolis - AGGF
Agência: Operacional Costa Sul/Leste
Protocolo n.º: 27/02/2026 10:33 009248
Status: Deferido com Condicionante
Código de serviço CASAN: 5934

Solicitante:

OUZ- A DMINISTRADORA E CONSTRUÇÃO LTDA

DADOS DO EMPREENDIMENTO

Logradouro	Nº	Bairro	Município	Inscrição imobiliária
Rod. Jornalista Manoel de Menezes	1183	Barra da Lagoa	Florianópolis	-

Descrição do empreendimento	Uso pretendido conforme Inf. Preliminares do Manual do Empreendedor	Nº de pavimentos
Residencial e Comercial Uman	➤ 1.000,00m²	Não informado

Unidades residenciais	Unidades não residenciais	Número de funcionários/ usuários	Nº de blocos/lotes	Área construída pretendida
238 quartos, unid. resid não informado	15	-	Não informado	27.558,90 m²

Quadro preenchido com informações fornecidas pelo interessado.

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



PARECER TÉCNICO



A construção terá condições de ser atendida pelo sistema de abastecimento de água da CASAN, existente através da Rod. Jornalista Manoel de Menezes.

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

CONDICIONANTES

O projeto deverá prever uma área de aproximadamente 200 m² destinado a infraestrutura de água e/ou esgoto usado pela CASAN.



OBSERVAÇÕES

Foi considerado o volume informado pelo interessado no formulário (138,00 m³/dia)

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



INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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

- **Para EDIFICAÇÕES:** O empreendimento terá autorização para uso do sistema de abastecimento de água, podendo ser realizado de duas formas:
 - **Ligação Provisória de 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 **sdcosta@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: **27/02/2026 10:33 009248** 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 (FG 27))

Matrícula: 9746-2



Assinaturas do documento



Código para verificação: **9TI7Z94I**

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



MARIA TEREZINHA DOS SANTOS (CPF: 564.XXX.309-XX) em 16/03/2026 às 17:32:53

Emitido por: "SGP-e", emitido em 04/01/2021 - 10:24:41 e válido até 04/01/2121 - 10:24:41.

(Assinatura do sistema)



GUILHERME CARDOSO VIEIRA (CPF: 008.XXX.829-XX) em 17/03/2026 às 11:55:38

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/Q0FTQU5fMV8wMDAyNDgxMF8yNDgxMF8yMDI2XzIUSTdaOTRJ> ou o site

<https://sgpe.casan.com.br/portal-externo> e informe o processo **CASAN 00024810/2026** e o código **9TI7Z94I** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



COMPANHIA CATARINENSE DE ÁGUAS E SANEAMENTO
ROD. ANTÔNIO LUIZ MOURA GONZAGA, 4737
C.N.P.J. 82.508.433/0001-17

Conta de Serviço

Emissão: 27/02/2026

PLANTÃO

0800 643 0195

Agência: 796 - FLORIANÓPOLIS COSTA SUL/LESTE

Distrito Operacional: 796100 - MORRO DAS PEDRAS

Solicitante: UMAN SPE LTDA

Endereço: ROD. JORN. MANOEL DE MENEZES,

Complemento:

Bairro:

CEP:

Cidade:

-

Telefone: 48999319930

Consumo Água à Faturar:

C.N.P.J.: 54.674.852/0001-93

C.P.F.:

Serviço: 6934 - RE CONSULTA VIAB. EDIF./LOTEAMENTO

Descrição: Protocolo 27/02/2026 10:34 9248 - AD0444168/2026 -
Consumidor solicita Consulta de Viabilidade de Água. Área
Construída 27558,90m², Cons.Estimado 138m³/dia, 238 unid
não resid, aprox 15 salas comerciais

Vencimento: 06/03/2026

Valor a Pagar: 172,14

USO EMPRESA

USO BANCO

Sequencial	Vencimento	Valor a Pagar
2870297827025	06/03/2026	172,14

Sequencial	Vencimento	Valor a Pagar
2870297827025	06/03/2026	172,14

826600000010 721400130002 000000028704 297827025034



À UMAN SPE LTDA

Resposta referente a solicitação nº 8058820110

Data de emissão: 10.12.2025

Endereço da obra: JORNALISTA MANOEL DE MENEZES, 1183 - PRAIA MOLE - FNS, FLORIANOPOLIS - SC

Prezado cliente,

Em resposta a vossa solicitação de Estudo de Viabilidade Técnica, que trata do fornecimento de energia elétrica do empreendimento denominado UMAN SPE LTDA, composto de 080 lote(s), área total de 040582 m² e demanda total provável de 483.03 kW, informamos que Há Viabilidade Técnica para atendimento.

Informamos que só será realizada energização do empreendimento se atendidas legislações ambientais, municipal, estadual e federal, bem como as normativas da Celesc D.

Realizado pedido de conexão em um de nossos canais de atendimento, será analisada capacidade atual da rede de distribuição no local e, eventualmente, poderá ser necessário ação de reforço ou ampliação da rede.

Além disso, informamos que podem ser solicitadas ao consumidor informações técnicas, de acordo com as características do sistema de medição de energia elétrica. Essas informações complementares deverão ser enviadas por um responsável técnico habilitado.

Colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos

Atenciosamente,

Celesc D.

www.celesc.com.br

FOLHA LÍDER

TIPO DE PROCESSO: Administrativo

NÚMERO DO PROCESSO: PMF E 00059986/2026

INTERESSADO: UMAN SPE LTDA

CLASSIFICAÇÃO: 29.151 - SOLICITAÇÃO

DESCRIÇÃO DO ASSUNTO: Requerente solicita consulta de viabilidade de coleta de resíduos sólidos, conforme documentos em anexos.

LOCALIDADE: Florianópolis - SC

DATA: 11/03/2026 às 10:09

UNIDADE ORIGEM: SMA/SAC/PRO/CENTRAL - SMA/SAC/PRO/Gerência de Atendimento da Unidade Central

RESTRIÇÃO DE ACESSO: Público



Termo de Responsabilidade Técnica - TRT
Lei nº 13.639, de 26 de MARÇO de 2018

CRT 04

TRT OBRA / SERVIÇO
Nº CFT2505020383

Conselho Regional dos Técnicos Industriais 04

INICIAL

1. Responsável Técnico(a)

MÁRCIO AURÉLIO DA CUNHA

Título profissional: **TÉCNICO EM GEOMENSURA, ESPECIALIZAÇÃO EM GEORREFERENCIAMENTO** Registro: **82298351953**

2. Contratante

Contratante: **UMAN SPE LTDA**

CPF/CNPJ: **54.674.852/0001-93**

Logradouro: **RODOVIA JORNALISTA MANOEL DE MENEZES**

Nº: **1183**

Complemento:

Bairro: **BARRA DA LAGOA**

Cidade: **FLORIANÓPOLIS**

UF: **SC**

CEP: **88061700**

País: **Brasil**

Telefone:

Email:

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em: **01/10/2025**

Valor: **R\$ 4.800,00**

Tipo de contratante: **PESSOA JURIDICA DE DIREITO PRIVADO**

Ação Institucional: **NENHUM**

3. Dados da Obra/Serviço

Logradouro: **RODOVIA JORNALISTA MANOEL DE MENEZES**

Nº: **1183**

Complemento:

Bairro: **BARRA DA LAGOA**

Cidade: **FLORIANÓPOLIS**

UF: **SC**

CEP: **88061700**

Telefone:

Email:

Coordenadas Geográficas: **Latitude: -27.603442 Longitude: -48.436212**

Data de Início: **01/10/2025**

Previsão de término: **01/10/2025**

Finalidade: **SEM DEFINIÇÃO**

Proprietário(a): **UMAN SPE LTDA**

CPF/CNPJ: **54.674.852/0001-93**

4. Atividade Técnica

1 - DIRETA

Quantidade

Unidade

97 - LEVANTAMENTO > CFT -> OBRAS E SERVIÇOS - AGRIMENSURA -> MEDIÇÃO DE TERRA

10.840,000

m²

-> LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO -> #0622 - PLANIMÉTRICO

Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa deste TRT

5. Observações

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO PARA FINS DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA

6. Informações Adicionais

Valor do TRT: **R\$ 64,89**

Pago em: **01/10/2025**

Boleto: **8253670048**

Registrada em: **01/10/2025**

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Responsável Técnico: **MÁRCIO AURÉLIO DA CUNHA**
 CPF: **822.983.519-53**

Contratante: **UMAN SPE LTDA**
 CNPJ: **54.674.852/0001-93**



Documento assinado eletronicamente por meio do SINCETI do(a) Técnico(a) Industrial **MÁRCIO AURÉLIO DA CUNHA** com registro 82298351953 na data e hora: 02/10/2025 06:38:57 e IP: 179.42.57.216, com o uso de login e senha.

A autenticidade desse TRT pode ser verificada no endereço <https://corporativo.sinceti.net.br/publico/> com a chave: A01A0 ou por meio do QRCode ao lado.



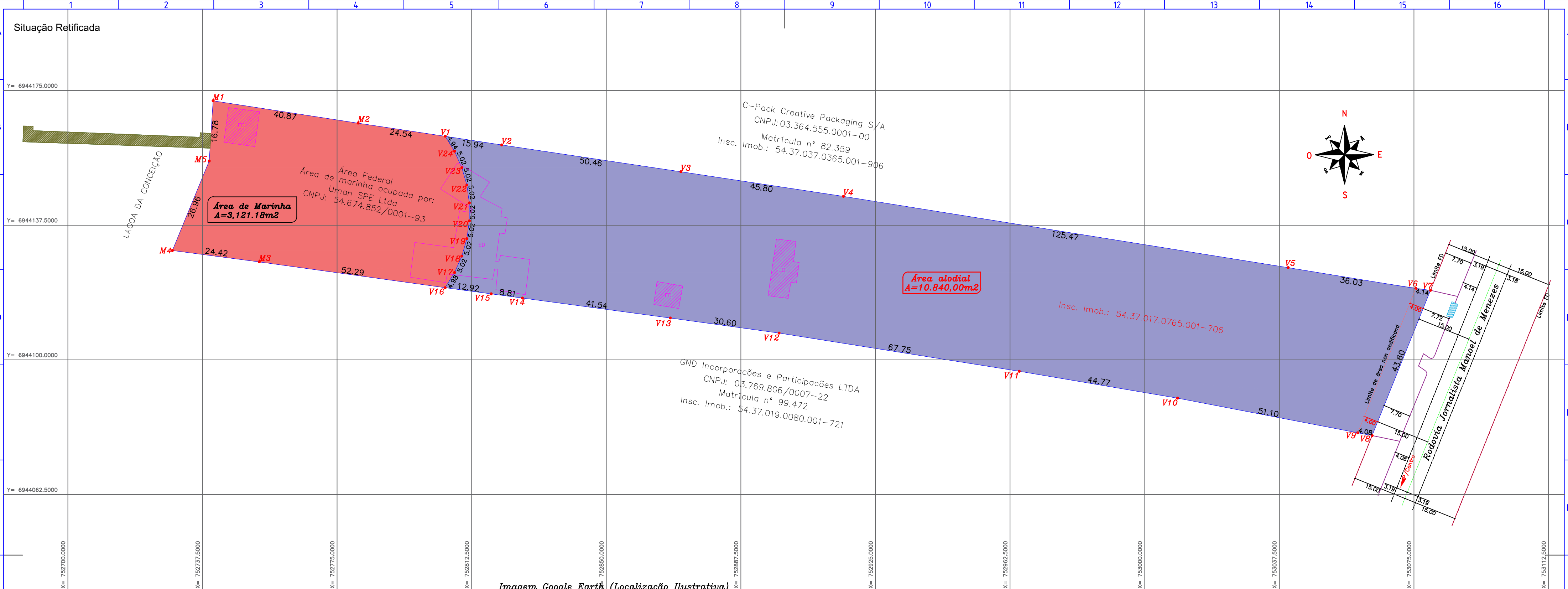


Imagem Google Earth (Localização Ilustrativa)

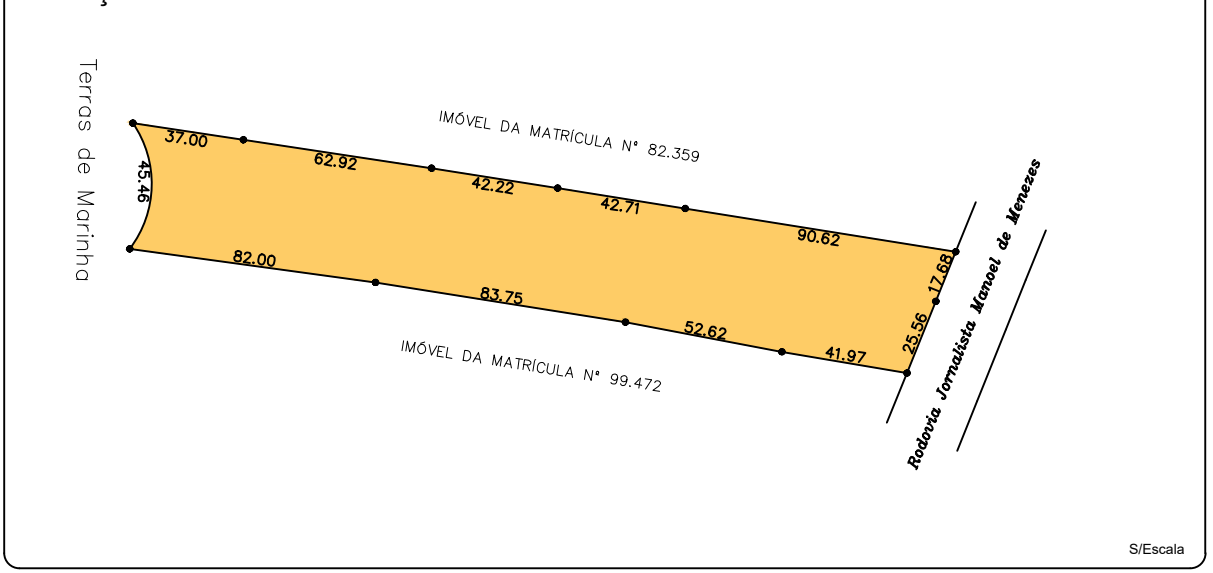


TABELA DE DADOS TÉCNICOS (Área de Marinha)						
PONTO	VANTE	DIST.	UTM-N	UTM-E	LATITUDE	LONGITUDE
M1	M1-M2	40,87	6944172,14	752740,46	27°36'10,27836"S	48°26'21,45818"W
M2	M2-V1	24,54	6944165,93	752780,85	27°36'10,45255"S	48°26'19,98140"W
V1	V1-V24	4,94	6944162,29	752805,12	27°36'10,55459"S	48°26'19,09409"W
V24	V24-V23	5,02	6944158,09	752807,73	27°36'10,68910"S	48°26'18,99578"W
V23	V23-V22	5,02	6944153,51	752809,77	27°36'10,83663"S	48°26'18,91820"W
V22	V22-V21	5,02	6944148,68	752811,15	27°36'10,99229"S	48°26'18,86435"W
V21	V21-V20	5,02	6944143,71	752811,84	27°36'11,15312"S	48°26'18,83525"W
V20	V20-V19	5,02	6944138,7	752811,84	27°36'11,31601"S	48°26'18,83147"W
V19	V19-V18	5,02	6944133,73	752811,14	27°36'11,47778"S	48°26'18,85310"W
V18	V18-V17	5,02	6944128,91	752809,77	27°36'11,63533"S	48°26'18,89970"W
V17	V17-V16	4,98	6944124,32	752807,73	27°36'11,78557"S	48°26'18,97038"W
V16	V16-M3	52,29	6944120,1	752805,1	27°36'11,92448"S	48°26'19,06299"W
M3	M3-M4	24,42	6944127,29	752753,31	27°36'11,72586"S	48°26'20,95606"W
M4	M4-M5	26,96	6944130,46	752729,1	27°36'11,63899"S	48°26'21,84075"W
M5	M5-M1	16,78	6944155,39	752739,36	27°36'10,82277"S	48°26'21,48556"W
DATUM: SIRGAS 2000						

Área= 3.121,18m²
Perímetro= 230,92m

TABELA DE DADOS TÉCNICOS (Área Alodial)						
PONTO	VANTE	DIST.	UTM-N	UTM-E	LATITUDE	LONGITUDE
V1	V1-V2	15,94	6944162,29	752805,12	27°36'10,55459"S	48°26'19,09409"W
V2	V2-V3	50,46	6944159,86	752820,88	27°36'10,62282"S	48°26'18,51797"W
V3	V3-V4	45,80	6944152,38	752870,79	27°36'10,83196"S	48°26'16,69358"W
V4	V4-V5	125,47	6944145,53	752916,07	27°36'11,02391"S	48°26'15,03798"W
V5	V5-V6	36,03	6944125,68	753039,96	27°36'11,58492"S	48°26'10,50773"W
V6	V6-V7	4,14	6944119,89	753075,52	27°36'11,74899"S	48°26'09,20749"W
V7	V7-V8	43,60	6944119,38	753079,62	27°36'11,76301"S	48°26'09,05757"W
V8	V8-V9	4,08	6944078,93	753069,35	27°36'13,08715"S	48°26'09,62000"W
V9	V9-V10	51,10	6944079,70	753059,35	27°36'13,06491"S	48°26'09,76645"W
V10	V10-V11	44,77	6944089,34	753009,16	27°36'12,78583"S	48°26'11,60275"W
V11	V11-V12	67,75	6944096,83	752965,02	27°36'12,57227"S	48°26'13,21708"W
V12	V12-V13	30,60	6944107,47	752898,12	27°36'12,27190"S	48°26'15,66354"W
V13	V13-V14	41,54	6944111,66	752867,81	27°36'12,15617"S	48°26'16,77131"W
V14	V14-V15	8,81	6944117,21	752826,64	27°36'12,00375"S	48°26'18,27601"W
V15	V15-V16	12,92	6944118,38	752817,91	27°36'11,97164"S	48°26'18,59500"W
V16	V16-V17	4,98	6944120,10	752805,10	27°36'11,92448"S	48°26'19,06299"W
V17	V17-V18	5,02	6944124,32	752807,73	27°36'11,78557"S	48°26'18,97038"W
V18	V18-V19	5,02	6944128,91	752809,77	27°36'11,63533"S	48°26'18,89970"W
V19	V19-V20	5,02	6944133,73	752811,14	27°36'11,47778"S	48°26'18,85310"W
V20	V20-V21	5,02	6944138,70	752811,84	27°36'11,31601"S	48°26'18,83147"W
V21	V21-V22	5,02	6944143,71	752811,84	27°36'11,15312"S	48°26'18,83525"W
V22	V22-V23	5,02	6944148,68	752811,15	27°36'10,99229"S	48°26'18,86435"W
V23	V23-V24	5,02	6944153,51	752809,77	27°36'10,83663"S	48°26'18,91820"W
V24	V24-V1	4,94	6944158,09	752807,73	27°36'10,68910"S	48°26'18,99578"W
Área= 10.840,00m ² Perímetro= 628,07m						
DATUM: SIRGAS 2000						

Situação da Matrícula



Quadro de Assinaturas

C-Pack Creative Packaging S/A CNPJ: 03.364.555.0001-00
GND Incorporações e Participações LTDA CNPJ: 03.769.806/0007-22
Secretaria do Patrimônio da União - SPU
Secretaria Estadual de Infraestrutura (SEI)

- Convenções
- Faixa branca
 - Eixo de Via
 - Limite do terreno
 - Limites diversos
 - Faixa de domínio
 - Faixa non edificand
 - Edificações
 - Alodial
 - Marinha
 - APP



Projeto				
LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO -PARA FINS DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA-				
Endereço				
Rod. Jornalista Manoel de Menezes (SC-406), n°1183 - Praia Mole - Fpolis/SC				
Responsável Técnico		Contratante		
Márcio Aurélio da Cunha CFT-BR 82298351953		Uman SPE Ltda CNPJ: 54.674.852/0001-93		
Área da Mat.	Perímetro	Escala	Data	Prancha
indicada	indicado	1/750	16/09/2025	A2 01/01
Equipe Técnica				
Marcio/Gustavo/Fernando/Xing				

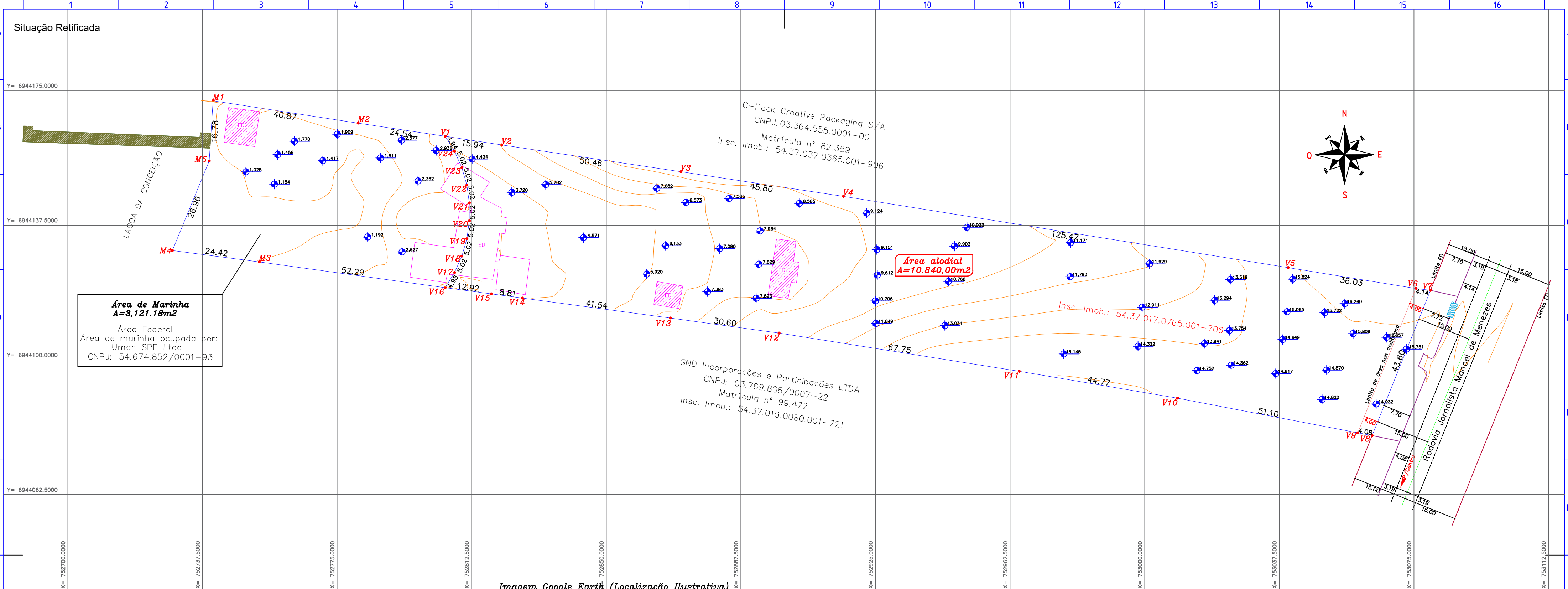


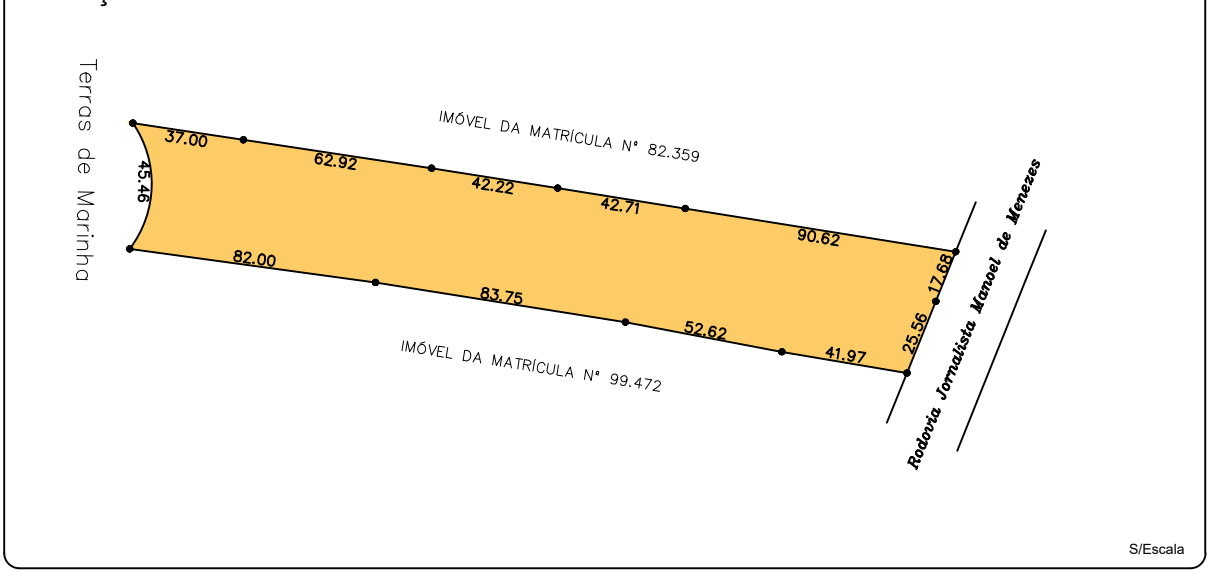
Imagem Google Earth (Localização Ilustrativa)



TABELA DE DADOS TÉCNICOS (Área de Marinha)						
PONTO	VANTE	DIST.	UTM-N	UTM-E	LATITUDE	LONGITUDE
M1	M1-M2	40.87	6944172.14	752740.46	27°36'10.27836"S	48°26'21.45818"W
M2	M2-V1	24.54	6944165.93	752780.85	27°36'10.45255"S	48°26'19.98140"W
V1	V1-V24	4.94	6944162.29	752805.12	27°36'10.55459"S	48°26'19.09409"W
V24	V24-V23	5.02	6944158.09	752807.73	27°36'10.68910"S	48°26'18.99578"W
V23	V23-V22	5.02	6944153.51	752809.77	27°36'10.83663"S	48°26'18.91820"W
V22	V22-V21	5.02	6944148.68	752811.15	27°36'10.99229"S	48°26'18.86435"W
V21	V21-V20	5.02	6944143.71	752811.84	27°36'11.15312"S	48°26'18.83525"W
V20	V20-V19	5.02	6944138.7	752811.84	27°36'11.31601"S	48°26'18.83147"W
V19	V19-V18	5.02	6944133.73	752811.14	27°36'11.47778"S	48°26'18.85310"W
V18	V18-V17	5.02	6944128.91	752809.77	27°36'11.63533"S	48°26'18.89970"W
V17	V17-V16	4.98	6944124.32	752807.73	27°36'11.78557"S	48°26'18.97038"W
V16	V16-M3	52.29	6944120.1	752805.1	27°36'11.92448"S	48°26'19.06299"W
M3	M3-M4	24.42	6944127.29	752753.31	27°36'11.72586"S	48°26'20.95606"W
M4	M4-M5	26.96	6944130.46	752729.1	27°36'11.63899"S	48°26'21.84075"W
M5	M5-M1	16.78	6944155.39	752739.36	27°36'10.82277"S	48°26'21.48556"W
Área= 3.121,18m2			DATUM: SIRGAS 2000			
Perímetro= 230,92m						

TABELA DE DADOS TÉCNICOS (Área Alodial)						
PONTO	VANTE	DIST.	UTM-N	UTM-E	LATITUDE	LONGITUDE
V1	V1-V2	15.94	6944162.29	752805.12	27°36'10.55459"S	48°26'19.09409"W
V2	V2-V3	50.46	6944159.86	752820.88	27°36'10.62282"S	48°26'18.51797"W
V3	V3-V4	45.80	6944162.38	752870.79	27°36'10.83196"S	48°26'16.69358"W
V4	V4-V5	125.47	6944145.53	752916.07	27°36'11.02391"S	48°26'15.03798"W
V5	V5-V6	36.03	6944125.68	753039.96	27°36'11.58492"S	48°26'10.50773"W
V6	V6-V7	4.14	6944119.89	753075.52	27°36'11.74899"S	48°26'09.20749"W
V7	V7-V8	43.60	6944119.38	753079.62	27°36'11.76301"S	48°26'09.05757"W
V8	V8-V9	4.08	6944078.93	753069.35	27°36'13.08715"S	48°26'09.62000"W
V9	V9-V10	51.10	6944079.70	753069.35	27°36'13.06491"S	48°26'09.76645"W
V10	V10-V11	44.77	6944089.34	753009.16	27°36'12.78583"S	48°26'11.60275"W
V11	V11-V12	67.75	6944096.83	752965.02	27°36'12.57227"S	48°26'13.21708"W
V12	V12-V13	30.60	6944107.47	752898.12	27°36'12.27190"S	48°26'15.66354"W
V13	V13-V14	41.54	6944111.66	752867.81	27°36'12.15617"S	48°26'16.77131"W
V14	V14-V15	8.81	6944117.21	752826.64	27°36'12.00375"S	48°26'18.27601"W
V15	V15-V16	12.92	6944118.38	752817.91	27°36'11.97164"S	48°26'18.59500"W
V16	V16-V17	4.98	6944120.10	752805.10	27°36'11.92448"S	48°26'19.06299"W
V17	V17-V18	5.02	6944124.32	752807.73	27°36'11.78557"S	48°26'18.97038"W
V18	V18-V19	5.02	6944128.91	752809.77	27°36'11.63533"S	48°26'18.89970"W
V19	V19-V20	5.02	6944133.73	752811.14	27°36'11.47778"S	48°26'18.85310"W
V20	V20-V21	5.02	6944138.70	752811.84	27°36'11.31601"S	48°26'18.83147"W
V21	V21-V22	5.02	6944143.71	752811.84	27°36'11.15312"S	48°26'18.83525"W
V22	V22-V23	5.02	6944148.68	752811.15	27°36'10.99229"S	48°26'18.86435"W
V23	V23-V24	5.02	6944153.51	752809.77	27°36'10.83663"S	48°26'18.91820"W
V24	V24-V1	4.94	6944158.09	752807.73	27°36'10.68910"S	48°26'18.99578"W
Área= 10.840,00m2					DATUM: SIRGAS 2000	
Perímetro= 628,07m						

Situação da Matrícula



Quadro de Assinaturas

Lenise Pavan Gonzaga de Andrade
CPF: 716.306.519-15

Carlos Eduardo Lourenço de Andrade
CPF: 026.304.629-00

GND Incorporações e Participações LTDA
CNPJ: 03.769.806/0007-22

Secretaria do Patrimônio da União – SPU

Secretaria Estadual de Infraestrutura (SEI)

Convenções

- Faixa branca
- Eixo de Via
- Limite do terreno
- Limites diversos
- Faixa de domínio
- Faixa non aedificand

SENO
TOPOGRAFIA

E-mail: senotopografia@yahoo.com.br

Arquivo

Projeto

Endereço

Responsável Técnico

Contratante

Área da Mat.

Perímetro

Escala

Data

Prancha

LEVANTAMENTO PLANIALTMÉTRICO

Rod. Jornalista Manoel de Menezes (SC-406), nº1183 – Praia Mole – Fpolis/SC

Márcio Aurélio da Cunha
CFT-BR 82298351953

Uman SPE Ltda
CNPJ: 54.674.852/0001-93

indicada

indicado

1/750

16/09/2025

A2
01/01

Equipe Técnica

Marcio/Gustavo/Fernando/Xing

Sentido Barra da Lagoa:

1º Turno	Horário	Carro	Moto	Caminhão/Onibus	Especial	Bicicleta
	07:00 - 07:15	44	15	1	0	0
	07:15 - 07:30	52	23	5	0	0
	07:30 - 07:45	55	14	4	0	1
	07:45 - 08:00	62	24	5	0	1
	08:00 - 08:15	60	18	2	0	0
	08:15 - 08:30	58	9	8	0	0
	08:30 - 08:45	64	10	5	0	0
	08:45 - 09:00	50	8	9	0	0
	09:00 - 09:15	82	16	11	0	0
	09:15 - 09:30	77	12	8	0	0
	09:30 - 09:45	66	17	11	0	0
	09:45 - 10:00	46	21	5	0	0

2º Turno	Horário	Carro	Moto	Caminhão/Onibus	Especial	Bicicleta
	16:30 - 16:45	107	26	3	0	0
	16:45 - 17:00	128	31	5	0	0
	17:00 - 17:15	122	40	2	0	2
	17:15 - 17:30	131	28	2	0	0
	17:30 - 17:45	144	47	3	0	2
	17:45 - 18:00	105	33	2	0	0
	18:00 - 18:15	114	38	3	0	0
	18:15 - 18:30	96	35	0	0	0
	18:30 - 18:45	90	28	4	0	0
	18:45 - 19:00	112	27	2	0	0
	19:00 - 19:15	66	17	2	0	0
	19:15 - 19:30	95	32	3	0	0



MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Legenda

 Terreno

Localização:

Rod. Jornalista Manoel de Menezes, Florianópolis/SC

Elaboração:

Amanda Rafaela Schmidt/Eng. Ambiental - CREA: 126680-7
Julia Carla Santana dos Santos/Arq e Urb - CAU: A270916-3

Folha:

A3

Escala: Indicada

Data:

19/02/2026

Estudo de Impacto de Vizinhança

Informações Técnicas:

Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM).
Datum Horizontal SIRGAS 2000 - Fuso 22S.
Fontes: Base Maps ESRI, IBGE, PMF, Lev. Planialtimétrico.

**AS SOLUÇÕES
S AMBIENTAIS**

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



MAPA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Legenda

- Terreno
- Saúde
- Segurança Pública
- AID
- Educação
- Lazer

Localização:

Rod. Jornalista Manoel de Menezes, Florianópolis/SC

Elaboração:

Amanda Rafaela Schmidt/Eng. Ambiental - CREA: 126680-7
Julia Carla Santana dos Santos/Arq e Urb - CAU: A270916-3

Folha:

A3

Escala:

Indicada

Data:

19/02/2026

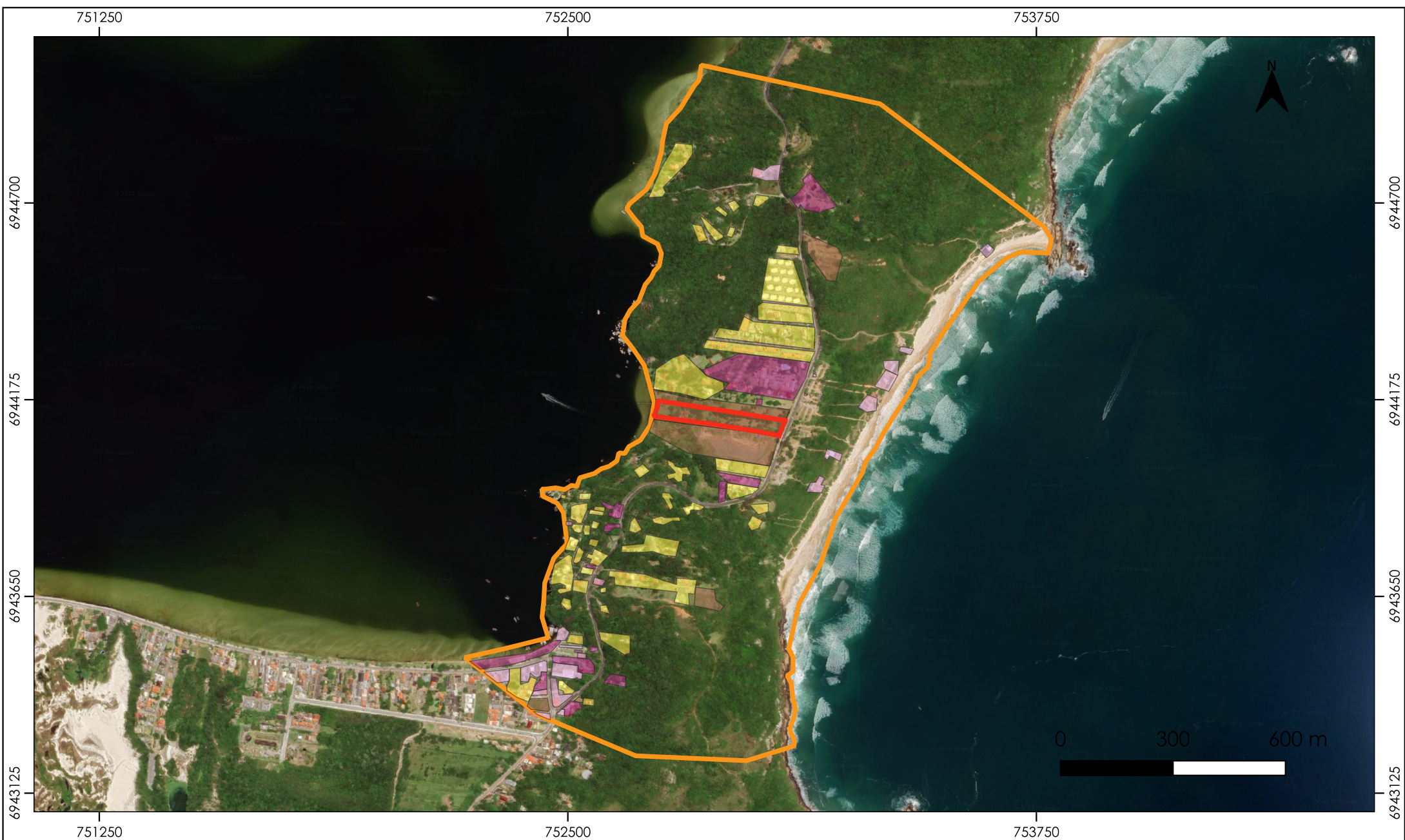
Estudo de Impacto de Vizinhança

Informações Técnicas:

Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM).
Datum Horizontal SIRGAS 2000 - Fuso 22S.
Fontes: Base Maps ESRI, IBGE, PMF, Lev. Planialtimétrico.



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



MAPA DE USO DAS EDIFICAÇÕES					Estudo de Impacto de Vizinhança		AS SOLUÇÕES AMBIENTAIS AS Soluções Ambientais & Engenharia CREA/SC 14980-4 (47) 9 9220-0211 / (48) 9 9115-0211 contato@asambiental.eng.br
Legenda Terreno AID Comercial Serviço Residencial Terreno sem uso			Localização: Rod. Jornalista Manoel de Menezes, Florianópolis/SC		Informações Técnicas: Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM). Datum Horizontal SIIRGAS 2000 - Fuso 22S. Fontes: Base Maps ESRI, IBGE, PMF, Lev. Planialtimétrico.		
			Elaboração: Amanda Rafaela Schmidt/Eng. Ambiental - CREA: 126680-7 Julia Carla Santana dos Santos/Arq e Urb - CAU: A270916-3				
			Folha: A3	Escala: Indicada		Data: 19/02/2026	



MAPA DE ROTAS PARA O EMPREENDIMENTO

Estudo de Impacto de Vizinhança



Legenda

- AID ouz
- Rota 1
- Rota 3
- Terreno
- Rota 2

Localização:

Rod. Jornalista Manoel de Menezes, Florianópolis/SC

Elaboração:

Amanda Rafaela Schmidt/Eng. Ambiental - CREA: 126680-7
Julia Carla Santana dos Santos/Arq e Urb - CAU: A270916-3

Folha:

A3

Escala:

Indicada

Data:

19/02/2026

Informações Técnicas:

Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM).
Datum Horizontal SIIRGAS 2000 - Fuso 22S.
Fontes: Base Maps ESRI, IBGE, PMF, Lev. Planialtimétrico.

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



MAPA DE SISTEMA VIÁRIO

Estudo de Impacto de Vizinhança



Legenda

- Terreno
- Sub Coletora Insular
- Via Local Insular
- AID
- Transito Rápido
- Via Panorâmica

Localização:

Rod. Jornalista Manoel de Menezes, Florianópolis/SC

Elaboração:

Amanda Rafaela Schmidt/Eng. Ambiental - CREA: 126680-7
Julia Carla Santana dos Santos/Arq e Urb - CAU: A270916-3

Folha:

A3

Escala:

Indicada

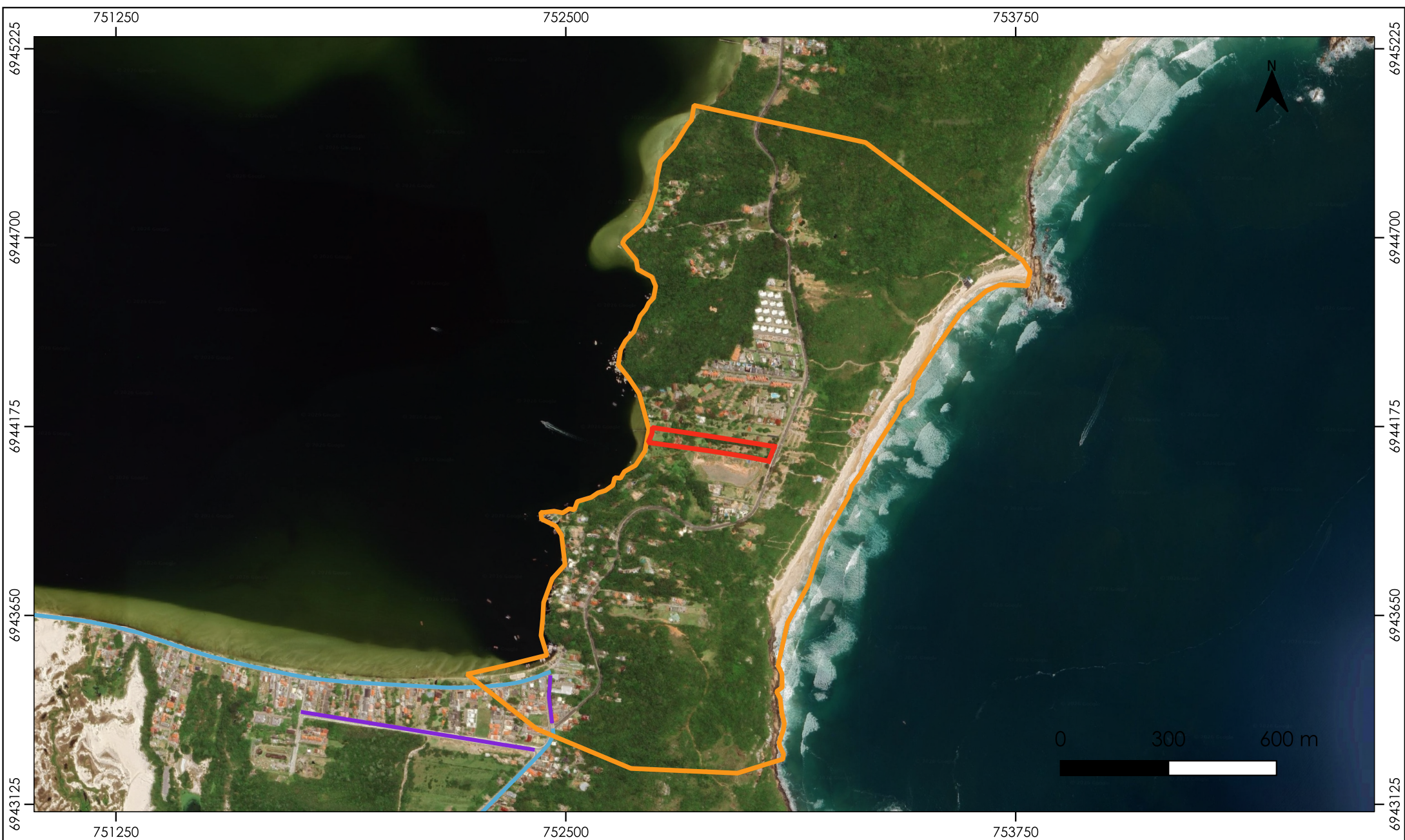
Data:

19/02/2026

Informações Técnicas:

Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM).
Datum Horizontal SIRGAS 2000 - Fuso 22S.
Fontes: Base Maps ESRI, IBGE, PMF, Lev. Planialtimétrico.

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



MAPA DE INFRAESTRUTURA CICLOVIÁRIA

Estudo de Impacto de Vizinhança



Legenda

- Terreno
- Ciclofaixa
- AID
- Ciclovias

Localização: Rod. Jornalista Manoel de Menezes, Florianópolis/SC

Elaboração: Amanda Rafaela Schmidt/Eng. Ambiental - CREA: 126680-7
Julia Carla Santana dos Santos/Arq e Urb - CAU: A270916-3

Folha: A3 **Escala:** Indicada **Data:** 19/02/2026

Informações Técnicas:
Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM).
Datum Horizontal SIIRGAS 2000 - Fuso 22S.
Fontes: Base Maps ESRI, IBGE, PMF, Lev. Planialtimétrico.

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



Fundação Municipal do Meio Ambiente
Diretoria de Licenciamento Ambiental – DILIC/FLORAM
Rua Quatorze de Julho, nº 375, Estreito – Florianópolis/SC - CEP 88075-010
Contato: delicfloram.smma@pmf.sc.gov.br | (48) 3271-6849

PARECER TÉCNICO PTEC 028/FLORAM/DILIC/DELIC/2025

DATA DE EXPEDIÇÃO

14/01/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº: PMF E 129545/2024

REQUERENTE: UMAN SPE LTDA.

CNPJ: 54.674.852/0001-93

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL TERRITORIAL:

Rodovia Jornalista Manoel de Menezes, SC 406, Nº 1257 – Lagoa da Conceição – Barra da Lagoa

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:

54.37.017.0765.002.516

OCUPAÇÃO / USO SOLICITADO:

Parecer Técnico Ambiental – Verificação de restrições ambientais no terreno

1) DA SOLICITAÇÃO

O processo em tela se refere a um terreno localizado na Barra da Lagoa, mais precisamente na Praia Mole. Foi apresentado laudo denominado Estudo de Viabilidade Ambiental, com o objetivo de determinar as restrições ambientais existentes, com base na identificação de Áreas de Preservação Permanente (APP) e/ou demais áreas de relevância ecológica existentes neste imóvel. Solicitou-se manifestação da FLORAM com o intuito de subsidiar a tomada de decisão por parte do empreendedor quanto à aquisição, venda ou instalação de futuros empreendimentos e atividades.

2) DO SOLICITANTE

O empreendedor é a UMAN SPE LTDA., CNPJ 54.674.852/0001-93, localizada na Rod. Jornalista Manoel de Menezes, Nº 1183, Barra da Lagoa, Florianópolis.

3) DA ANÁLISE DO PROCESSO

O terreno está localizado na SC-406, Praia Mole, Florianópolis/SC, conforme imagem abaixo:



Figura 1: localização do terreno em análise. Fonte: Peça do processo 129545-2024.



Fundação Municipal do Meio Ambiente

Diretoria de Licenciamento Ambiental – DILIC/FLORAM

Rua Quatorze de Julho, nº 375, Estreito – Florianópolis/SC - CEP 88075-010

Contato: delicfloram.smma@pmf.sc.gov.br | (48) 3271-6849

Quanto a intervenções na área foi informado que “Dentro deste espaço, é possível identificar algumas estruturas construídas, conforme evidenciado por imagens subsequentes, juntamente com uma vegetação predominantemente direcionada para fins paisagísticos. Esta vegetação é composta por herbáceas e árvores isoladas, mas sua característica mais proeminente é a predominância de gramíneas”.

Quanto à geologia, incide sob o terreno Depósitos Lagunares Praiais na porção oeste e Depósitos Eólicos na porção leste.

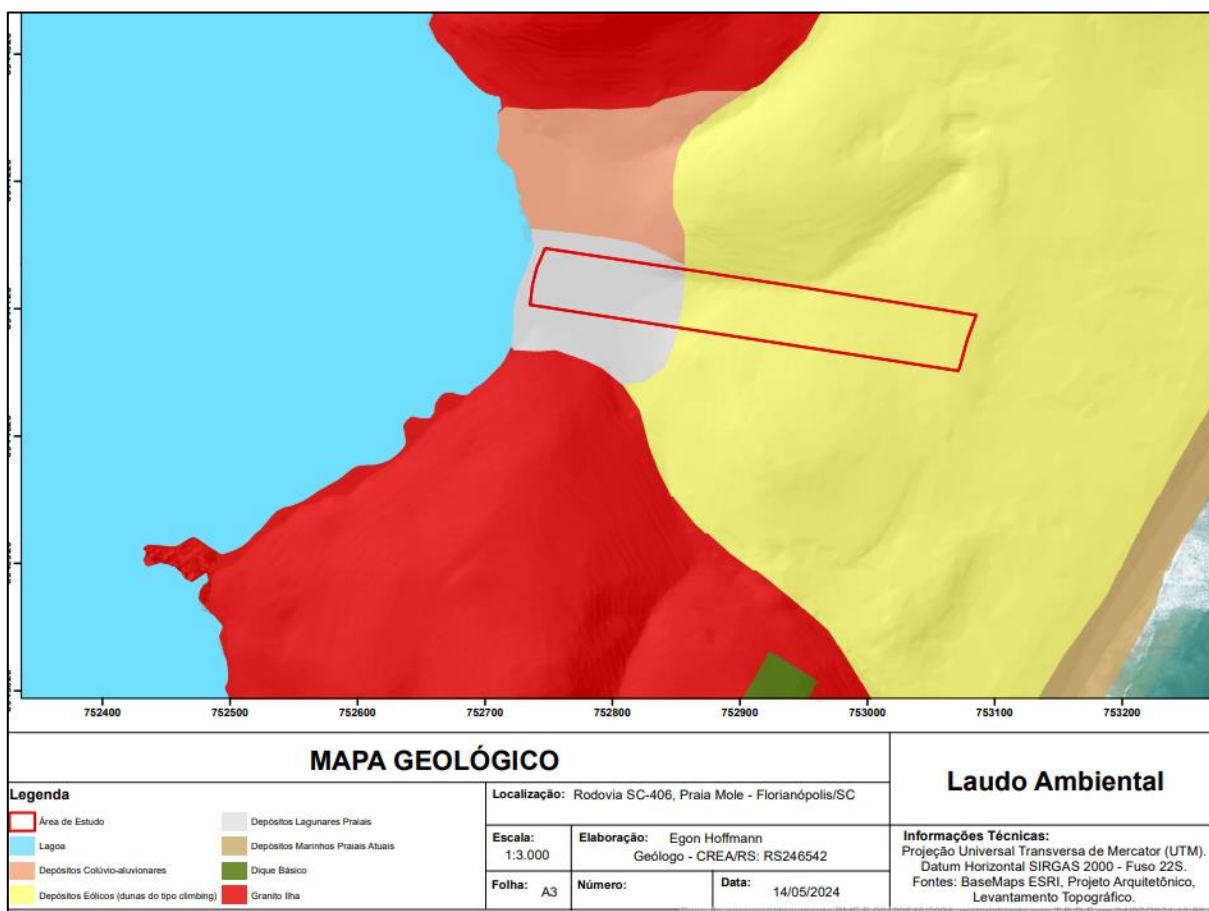


Figura 2: Mapa geológico da área. Fonte: Peça do processo 129545-2024.

Quanto aos índices pluviométricos no período que antecedeu a data de campo foi informado que “os dados pluviométricos, situados na segunda coluna, mostram consideráveis volumes de precipitação entre os dias 11 e 16 de abril, não havendo registro de chuvas na data de campo (dia 22), e nas 72 horas anteriores, dias 21, 20 e 19 do mesmo mês. Esse período sem precipitação permite que as águas pluviais infiltrem da zona não-saturada até o lençol freático, estabilizando o Nível Estático da zona saturada. Nesse sentido, o fluxo hídrico no local não é proveniente do escoamento superficial associado ao excesso de chuvas e que causam saturação do solo”.

Quanto aos recursos hídricos na área, consta no GeoFloripa um curso d'água que intercepta a porção oeste da poligonal contiguamente ao seu limite com o terreno vizinho, a sul; ademais, foi informado



Fundação Municipal do Meio Ambiente

Diretoria de Licenciamento Ambiental – DILIC/FLORAM

Rua Quatorze de Julho, nº 375, Estreito – Florianópolis/SC - CEP 88075-010

Contato: delicfloram.smma@pmf.sc.gov.br | (48) 3271-6849

pela consultoria que “Foi realizada uma consulta junto às bases de dados hidrográficos preexistentes para a área de estudo, sendo avaliados os dados da Agência Nacional das Águas (ANA), Infraestrutura Nacional de Dados Espaciais (INDE) e Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF). Verificou-se a existência de alguns elementos hídricos que percorrem dentro da área de estudo, levantados como curso d’água natural pela base de dados da PMF e como trecho de drenagem pelo INDE (...). Por meio das características observadas em vistoria, realizada na data de 22 de abril de 2024, verificou-se que, **incide sobre a área de estudo, área de preservação permanente de 30 metros de curso d’água natural** que ocorre em terreno vizinho a sul da área de estudo. O Ponto 01 corresponde ao elemento hídrico mapeado pela Prefeitura Municipal de Florianópolis como curso d’água natural, que percorre pelo terreno vizinho a sul. Na vistoria em campo foi possível observar o curso já em sua porção final, onde deságua na Lagoa da Conceição. A calha apresentava larguras entre 20cm e 1 metro durante sua extensão, lâmina d’água de aproximadamente 5cm e fluxo constante. Este curso apresenta Área de Preservação Permanente que incide sobre a área de estudo. O Ponto 02 corresponde a um açude artificial localizado próximo às margens da Lagoa da Conceição. Em vistoria foi possível observar algumas tubulações de drenagens pluviais que direcionam as águas para o local, além da vegetação característica e a canalização das águas acumuladas no açude que se conectam com a lagoa.



MAPA DE RECURSOS HÍDRICOS				ESTUDO DE VIABILIDADE AMBIENTAL (EVA)		
Legenda Limite do terreno Ponto 01 - Figura 1 Locais levantados em campo Trecho de drenagem INDE Ponto 02 - Figura 2 Locais levantados em campo Curso d'água PMF		Localização: SC-406, Praia Mole, Florianópolis/SC.		Informações Técnicas: Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM). Datum Horizontal SIRGAS 2000 - Fuso 22S. Fontes: BaseMap ESRI, Geoportal PMF.		
		Escala: 1:995	Elaboração: Laura Salvador Eng. Ambiental e Sanitarista - CREA/SC 208836-6		AS Soluções Ambientais & Engenharia CREA/SC 14860-4 (47) 9 9220-0211 / (48) 9 9115- contato@asambiental.eng.br	
		Folha: A3	Número: Mapa 05	Data: 24/05/2024		

Figura 3: Mapa de recursos hídricos. Fonte: Peça do processo 129545-2024.



Quanto ao zoneamento, a área é classificada como ZIP e ATR-2.5:

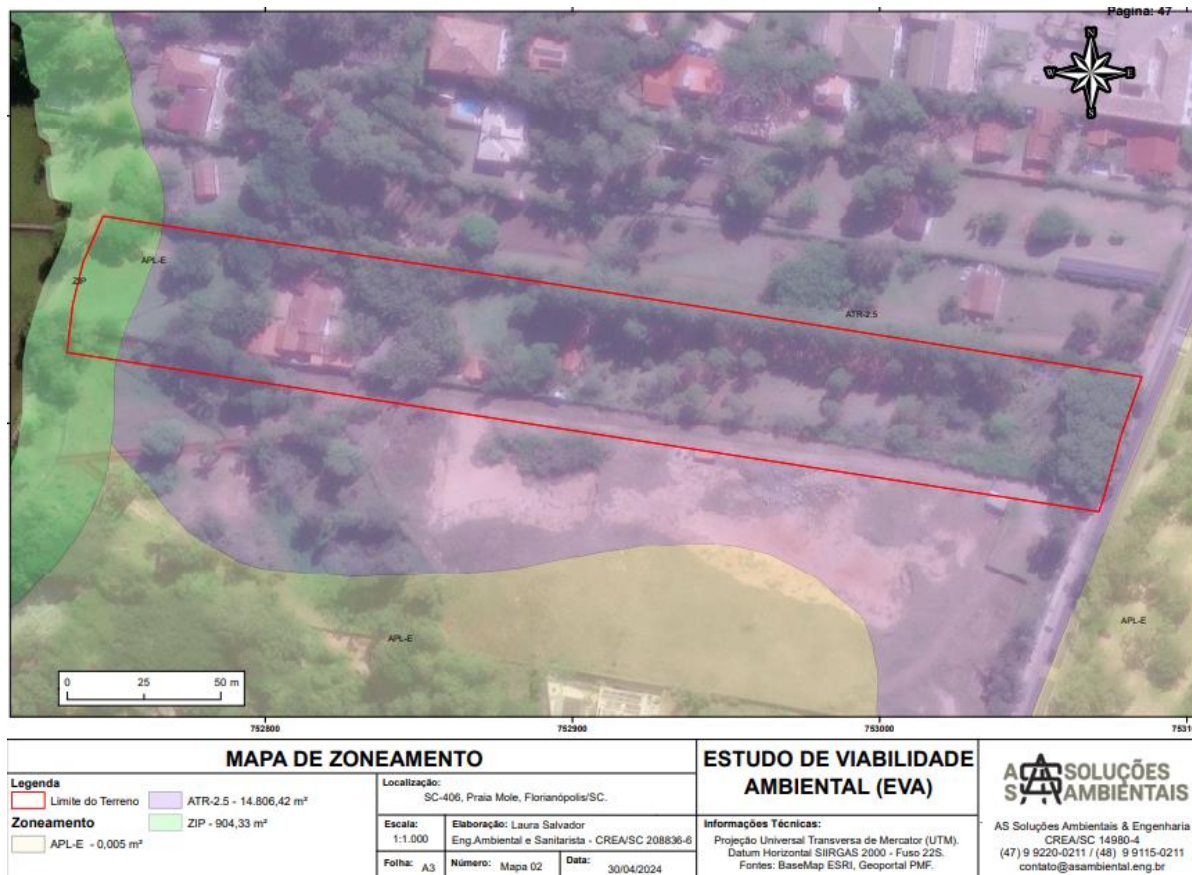


Figura 4: Mapa de zoneamento. Fonte: Peça do processo 129545-2024.

Foi informado também, que incide Área de Marinha sobre o terreno na porção oeste:

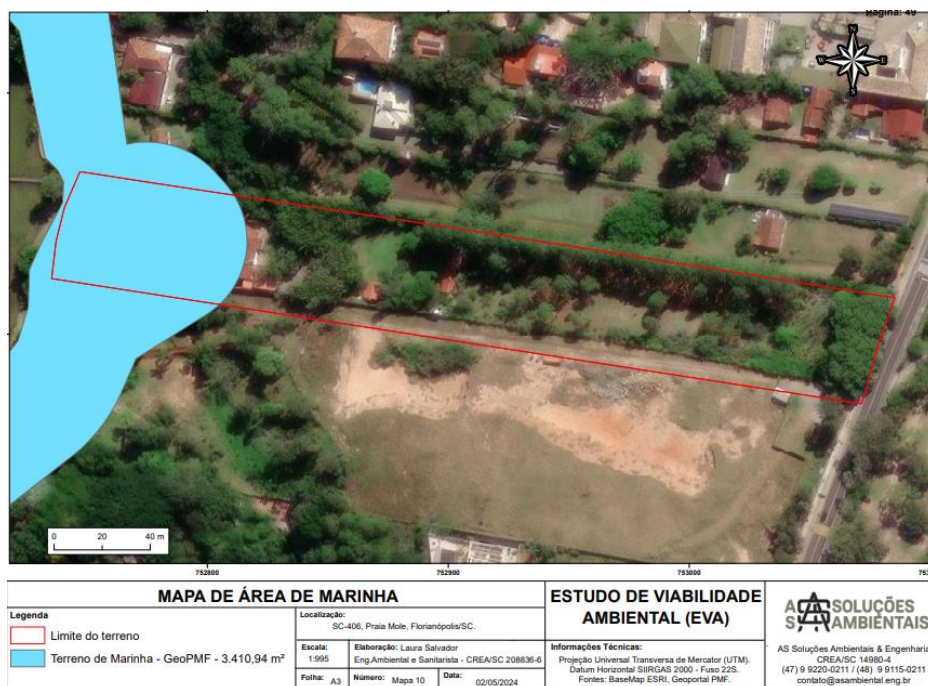


Figura 5: Incidência de Área de Marinha. Fonte: Peça do processo 129545-2024.



Fundação Municipal do Meio Ambiente

Diretoria de Licenciamento Ambiental – DILIC/FLORAM

Rua Quatorze de Julho, nº 375, Estreito – Florianópolis/SC - CEP 88075-010

Contato: delicfloram.smma@pmf.sc.gov.br | (48) 3271-6849

Ademais, consta no estudo a incidência de faixa de domínio da SC 406 na porção leste do terreno, perfazendo uma área de 433,15 m² (15 metros a partir do eixo da rodovia).

Quanto a Áreas de Preservação Permanente, incide sobre o terreno aquela relativa à Lagoa da Conceição, de 30m, conforme pode ser observado no GeoFloripa:

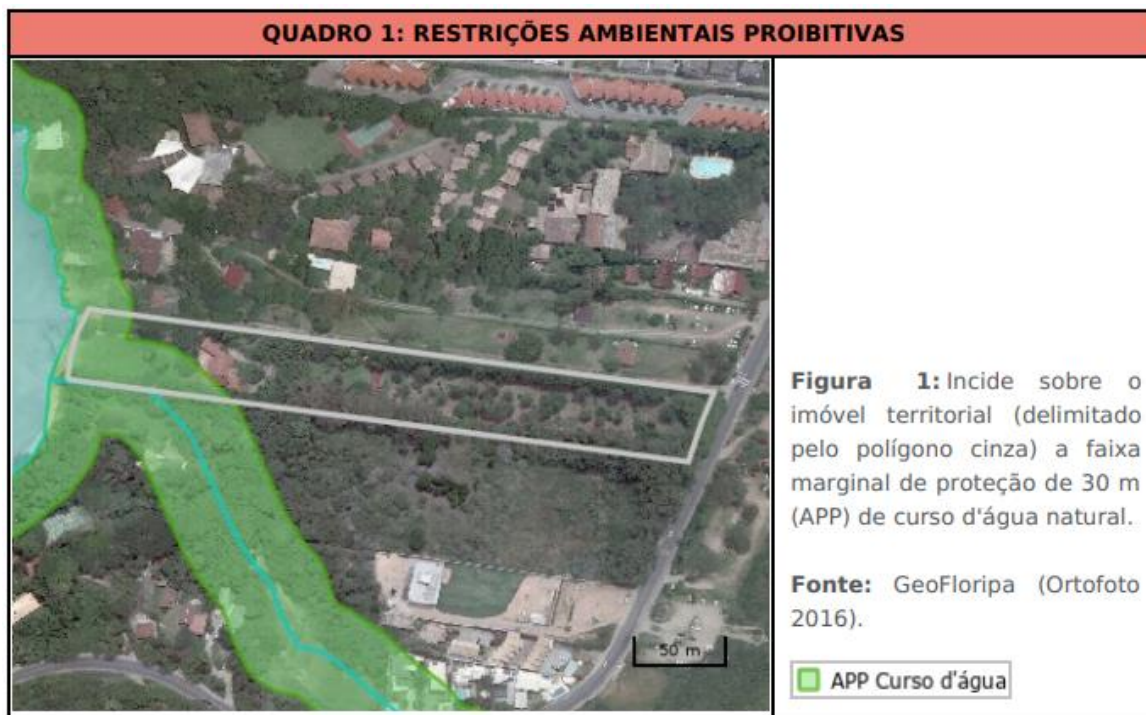


Figura 6: restrição por APP de curso d'água. Fonte: Retirado do GeoFloripa.



Figura 7: restrição por APP referente à lagoa. Fonte: Retirado do GeoFloripa.



Fundação Municipal do Meio Ambiente

Diretoria de Licenciamento Ambiental – DILIC/FLORAM

Rua Quatorze de Julho, nº 375, Estreito – Florianópolis/SC - CEP 88075-010

Contato: delicfloram.smma@pmf.sc.gov.br | (48) 3271-6849

Com relação à declividade, foi informado que “*não há restrições associadas às mesmas conforme dados disponibilizados pelo Geoportal e pelo Modelo Digital de Terreno da SDS/SC, prevalecendo declividades inferiores a 25°. No entanto, salienta-se a necessidade de realização de levantamento planialtimétrico no imóvel para avaliação precisa da existência de possíveis declividades acentuadas*”. Portanto, não foi apresentado o levantamento mencionado, restando o mapeamento do GeoFloripa, que indica sobre o imóvel territorial uma porção muito pequena, no meio da área (norte), com trecho de encostas com declividade igual ou superior a 30% (equivalente a 16,69°). É tão pequena, que imperceptível na Consulta Ambiental (Figura 8); sendo possível ser vista apenas no portal do GeoFloripa (Figura 9).

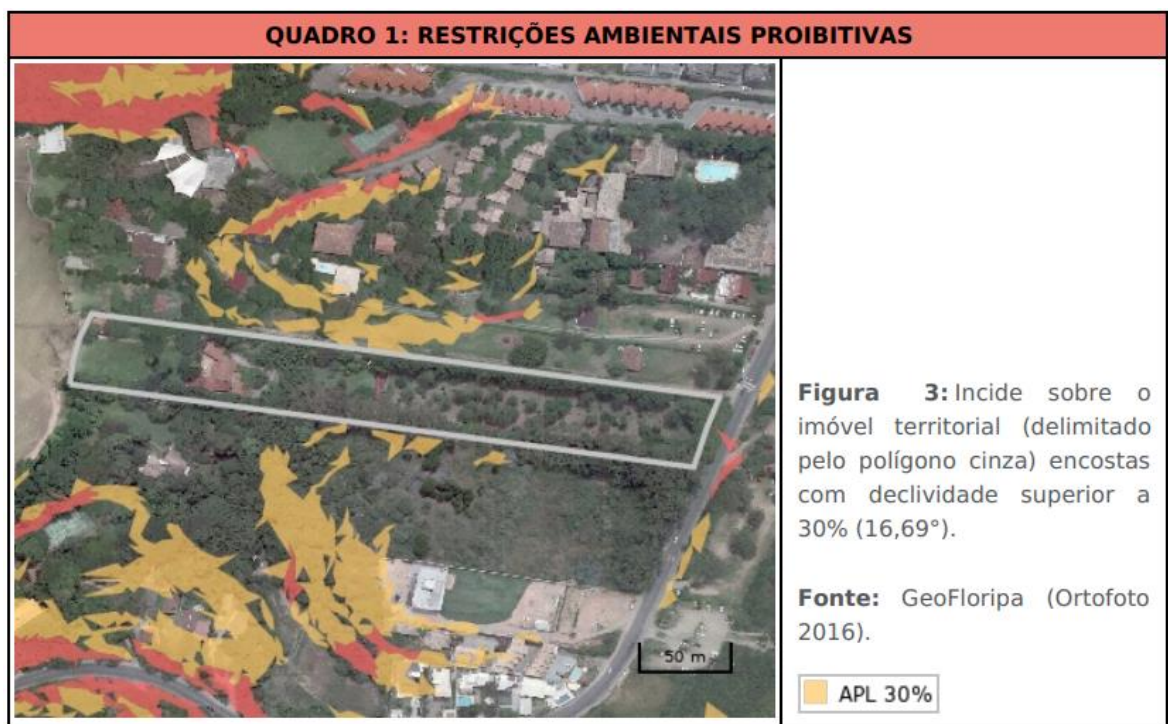


Figura 8: mapa de declividades do terreno. Fonte: Retirado do GeoFloripa.



Figura 9: pequena porção com declividade superior a 30%. Fonte: Retirado do GeoFloripa.



4) DA VISTORIA

A vistoria *in loco* foi realizada no dia **14 de novembro** de 2024. As condições pluviométricas no dia e nos dias que a antecederam são apresentadas abaixo. É possível notar que não houve precipitação significativa na semana da vistoria; no dia 07 de novembro registrou-se 35.6mm de chuva; no dia 08, 4.2mm e 12, 1.2mm. Pelas características topográficas e ambientais do terreno, é improvável que esses registros tenham mantido efeito no dia 14 de novembro a ponto de alterarem significativamente os recursos hídricos existentes.

Florianópolis - Cetre/Epagri: 1006 - nov-2024										
Dia	Precipitação (mm)	Molhamento Foliar (h e dec)	Temperatura Média do Ar (°C)	Temperatura Mínima do Ar (°C)	Temperatura Máxima do Ar (°C)	Umidade Relativa Média (%)	Pressão Atmosférica (hPa)	Velocidade média do vento (km/h)	Velocidade máxima do vento (km/h)	Radiação Média (W/m²)
01	3.2	6.9	23.6	21.1	26.5			5.7	26.1	261.9
02	2.8	10.0	24.0	22.9	26.4			5.8	32.5	114.3
03	25.0	23.2	23.7	22.8	24.7			4.4	33.3	62.0
04	28.2	14.6	24.2	23.1	25.8			9.9	44.5	92.4
05	14.2	7.1	24.7	23.8	25.9	90.6	1013.6	5.0	21.3	165.1
06	4.4	19.1	23.9	22.4	25.9	93.2	1012.1	3.8	26.5	82.7
07	35.6	17.9	23.1	21.4	25.5	96.4	1006.3	3.1	19.2	82.0
08	4.2	3.8	23.1	20.3	26.7	78.5	1006.8	9.7	44.8	289.2
09	0.0	1.0	20.9	15.2	24.6	71.7	1013.2	5.9	29.8	229.8
10	0.0	2.3	21.9	15.6	26.1	74.5	1013.8	4.8	30.2	327.8
11	0.0	0.2	24.4	21.1	29.1	77.8	1007.8	6.9	38.6	340.2
12	1.2	14.6	20.6	18.5	23.9	74.3	1009.0	8.0	34.1	104.6
13	0.0	9.1	19.8	13.7	23.9	66.3	1012.9	5.7	31.2	322.4
14	0.0	12.6	21.1	14.2	26.3	72.5	1015.5	5.8	31.8	345.4

Figura 10: Dados pluviométricos para o mês de novembro de 2024, dias que antecederam a vistoria.

Quanto às características visuais do terreno, é possível notar que este é essencialmente plano. Existe curso d'água que margeia o limite sul do terreno próximo à lagoa (foto D). Há quatro edificações (casas), concentradas na metade oeste da poligonal, estando a mais a oeste sobreposta à APP da lagoa; e ainda uma segunda, sobreposta à APP do curso d'água que intersecciona porção do limite sul do terreno. Ademais, o terreno é bastante vegetado, contendo árvores, arbustos e gramíneas bem distribuídos.

Também foi identificado um pequeno corpo d'água próximo à face oeste da casa maior, condizente com um pequeno açude (foto A); este, tem uma tubulação de concreto subterrânea para drenagem, que vem da região onde a mencionada casa está construída (foto B). Após o corpo d'água, a tubulação segue em canaleta aberta até a lagoa (foto C). Foi informado pela consultoria que “O Ponto 02 corresponde a um açude artificial localizado próximo às margens da Lagoa da Conceição. Em vistoria foi possível observar algumas tubulações de drenagens pluviais que direcionam as águas para o local, além da vegetação característica e a canalização das águas acumuladas no açude que se conectam com a lagoa”. Cabe mencionar que o açude está inserido na APP do curso d'água já referido neste parecer.

A seguir, constam fotos da área tiradas durante a vistoria:



Fundação Municipal do Meio Ambiente

Diretoria de Licenciamento Ambiental – DILIC/FLORAM

Rua Quatorze de Julho, nº 375, Estreito – Florianópolis/SC - CEP 88075-010

Contato: delicfloram.smma@pmf.sc.gov.br | (48) 3271-6849





Fundação Municipal do Meio Ambiente

Diretoria de Licenciamento Ambiental – DILIC/FLORAM

Rua Quatorze de Julho, nº 375, Estreito – Florianópolis/SC - CEP 88075-010

Contato: delicfloram.smma@pmf.sc.gov.br | (48) 3271-6849



Fotos A a F: rol de fotos da vistoria. Fotos A a C – açude e drenagens; foto D e E – curso hídrico e sua desembocadura na lagoa; foto F – limite do terreno com a lagoa e trapiche construído.



Figura 11: Distribuição, na área, das fotos sobreditas.



Fundação Municipal do Meio Ambiente

Diretoria de Licenciamento Ambiental – DILIC/FLORAM

Rua Quatorze de Julho, nº 375, Estreito – Florianópolis/SC - CEP 88075-010

Contato: delicfloram.smma@pmf.sc.gov.br | (48) 3271-6849

5) CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

Em face do exposto, com relação às restrições ambientais existentes na área em tela, tem-se:

Área de Preservação Permanente (APP) relativa à curso d'água natural: consoante art. 4º, inciso I, alínea (a) do art. 4º da Lei Federal nº12.651/2012, incide faixa marginal não edificável de 30 metros desde a borda da calha do leito regular (figura 6), sendo vedado o uso e ocupação do solo.

APP relativa à Lagoa da Conceição: o imóvel territorial está inserido em área contígua ao referido corpo d'água, portanto, consoante art. 4º, inciso II, alínea (b) da Lei Federal nº12.651/2012, incide faixa marginal não edificável no entorno de 30 metros da lagoa (Figura 7), sendo vedado o uso e ocupação do solo.

Quanto às declividades incidentes no terreno, conforme mencionado no processo, “salienta-se a necessidade de realização de levantamento planialtimétrico no imóvel para avaliação precisa da existência de possíveis declividades acentuadas”. Tal estudo não foi apresentado. A partir do conteúdo do GeoFloripa, é possível verificar que incide sobre o terreno uma pequena porção com declividade superior a 30% (16,69º) (Figura 9). Destarte, é necessário estudo planialtimétrico complementar para definição da possível existência de APL e/ou APP relativa a esse quesito.

Cabe mencionar que o disposto acima e a presente análise se atêm ao meio físico, não sendo contemplados aspectos sobre fauna e flora (biótico), que podem vir a gerar restrições de outra espécie. Ressalta-se que qualquer intervenção sobre a vegetação deve ser obrigatoriamente precedida de autorização específica da Floram.

Por fim, adverte-se que elaborar ou apresentar informação, estudo, laudo ou relatório total ou parcialmente falso, enganoso ou omissivo, sujeitará o infrator às sanções previstas em lei.

É a manifestação.

S.M.J.

Florianópolis, 14 de janeiro de 2025.

Tuanny Borba de Freitas

Geóloga - CREA/SC nº210257-2

DILIC/FLORAM

Documento válido somente com assinatura digital

Dados do Processo

Órgão: PMF - Prefeitura Municipal de Florianópolis

Processo: PMF E 00062973/2026

Data de entrada: 12/03/2026 às 13:51

Unidade origem: PORTAL - Portal Externo da PMF

Unidade responsável: FLORAM/DILIC - FLORAM/Diretoria de Licenciamento Ambiental

Detalhamento do assunto: As informações levantadas e apresentadas nesse inventário são necessárias para solicitar a Autorização de Corte de indivíduos arbóreos isolados presentes no imóvel, para fins de instalação de empreendimento imobiliário

Interessado: LUCAS FRANCESCHET SCHLINDWEIN

Classificação: Autorização para Corte de Árvores

Cadastrado por: LUCAS FRANCESCHET SCHLINDWEIN

Para consultar o processo via internet, acesse o seguinte endereço:
<https://floripaon.floripa.sc.gov.br/atendimento>

Dados do Processo

Órgão: PMF - Prefeitura Municipal de Florianópolis

Processo: PMF E 00059788/2026

Data de entrada: 10/03/2026 às 22:45

Unidade origem: PORTAL - Portal Externo da PMF

Unidade responsável: FLORAM/DILIC - FLORAM/Diretoria de Licenciamento Ambiental

Detalhamento do assunto: O Projeto de corte foi realizado com o objetivo de subsidiar o pedido de autorização para o corte das árvores isolados situadas na área destinada à implantação do plantão de vendas.

Interessado: LUCAS FRANCESCHET SCHLINDWEIN

Classificação: Autorização para Corte de Árvores

Cadastrado por: LUCAS FRANCESCHET SCHLINDWEIN

Para consultar o processo via internet, acesse o seguinte endereço:
<https://floripaon.floripa.sc.gov.br/atendimento>



**FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE DE
FLORIANÓPOLIS - FLORAM
DIRETORIA DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL -
DILIC/FLORAM**

Rua Quatorze De Julho, 375 - Estreito · Florianópolis/sc · CEP 88075010
Contato: delicfloram.smma@pmf.sc.gov.br · 4732716811



**Dados do Requerimento
119398**

Empreendedor

Nome: UMAN SPE LTDA

CPF/CNPJ: 54674852000193

Endereço Rodovia Jornalista Manoel de Menezes de 01/2 a 2000/2001, 1183 - Barra da Lagoa · **CEP:** 88061700

Município: FLORIANÓPOLIS

Estado: SC

Empreendimento

UMAN SPE LTDA - 54674852000193

Endereço: Rodovia Jornalista Manoel de Menezes, 1183 - Barra da Lagoa · **CEP:** 88061700

Município: FLORIANÓPOLIS

Estado: SC

Coordenadas UTM: X 752997.4, Y 6944102.06

Inscrição Imobiliária: 54.37.017.0765.001-706

Requerimento

Atividade: 71.11.07 - CONDOMÍNIOS DE EDIFÍCIOS DE USO MISTO (COMERCIAL, RESIDENCIAL, SERVIÇOS) LOCALIZADOS EM MUNICÍPIOS ONDE SE OBSERVE PELO MENOS UMA DAS SEGUINTE CONDICOES

Porte: Médio

Potencial Poluidor: M

Número de unidades habitacionais 80.0 (n)

Área edificada: somatório das áreas ocupadas pelas edificações existentes dentro da área útil do empreendimento 36893.55 (m²)

Tipo de Estudo: Relatório Ambiental Prévio

Licença Requerida: Licença Ambiental Prévia com dispensa de Licença Ambiental de Instalação

Modelo IN: 6 - Condomínios, Hotéis, Complexos de Turísticos e Estabelecimentos Prisionais

Data de Solicitação: 12/03/2026

Advertência:

Os dados e informações apresentados são de inteira responsabilidade do empreendedor e do responsável técnico que o representa. Lembramos que a apresentação de informações ou documentos falsos é crime, ficando os responsáveis sujeitos às penalidades previstas na LEI 9.605/98, Art. 69-A. Elaborar ou apresentar, no licenciamento, concessão florestal ou qualquer outro procedimento administrativo, estudo, laudo ou relatório ambiental total ou parcialmente falso ou enganoso, inclusive por omissão: Pena - reclusão, de 3 (três) a 6 (seis) anos, e multa.

§ 1º Se o crime é culposo: Pena - detenção, de 1 (um) a 3 (três) anos.

§ 2º A pena é aumentada de 1/3 (um terço) a 2/3 (dois terços), se há dano significativo ao meio ambiente, em decorrência do uso da informação falsa, incompleta ou enganosa.

Dados do Processo

Órgão: PMF - Prefeitura Municipal de Florianópolis

Processo: PMF E 00129542/2024

Data de entrada: 07/06/2024 às 11:20

Unidade origem: SMG/ADJ/SADC/PRO/DPC/LAGOA - SMG/ADJ/SADC/PRO/DPC/Lagoa

Unidade responsável: FLORAM/DAF/PROTOCOLO - FLORAM/DAF/Protocolo

Detalhamento do assunto: REQUERENTE SOLICITA ELABORAÇÃO DE PARECER TÉCNICO AMBIENTAL, CONFORME DOCUMENTOS EM ANEXOS.

Interessados: UMAN SPE LTDA

BIBIANA PEDRAZZI DAER LUNA

Classificação: ELABORAÇÃO DE PARECER TÉCNICO AMBIENTAL

Cadastrado por: Victor Bitencourt

Para consultar o processo via internet, acesse o seguinte endereço: <https://floripaon.floripa.sc.gov.br/atendimento>