

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)



**CONDOMÍNIO DE USO MISTO
AVENIDA LUIZ BOITEUX PIAZZA S/N, CACHOEIRA DO BOM JESUS,
FLORIANÓPOLIS / SC
2025**

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. 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.

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	5
Estudo de Impacto de Vizinhança.....	5
1.4. Titulação do Imóvel	6
1.5. Informações Prévias.....	6
Processos correlatos	6
1.6. Descrição do Empreendimento	10
2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII)	17
3. Diagnósticos e Prognósticos.....	19
3.1. Adensamento Populacional.....	19
3.2. Equipamentos Urbanos na AID	24
3.3. Equipamentos Comunitários na AID	31
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo	37
3.5. Valorização Imobiliária na AII	43
3.6. Mobilidade Urbana	44
3.7. Conforto Ambiental Urbano	66
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural	68
4. Avaliação de impactos e medidas corretivas, potencializadoras, mitigadoras e compensatórias .	74
4.1. Identificação e Avaliação dos Impactos	74
4.2 Matriz de Impacto.....	81
5. Conclusões.....	83

1. Identificação do Empreendimento			
1.1. Nome e Localização do Empreendimento			
Enquadramento (conforme Instrução Normativa Conjunta SMPIU/IPUF/SMH DU N.001/2023)	b) Edificação		
Classificação (conforme art. 4º da Lei Municipal 11.029/2023)	VII - condomínios residenciais multifamiliares acima de 200 unidades habitacionais ou acima de 100 vagas de automóveis		
Usos (conforme Anexo F02 - Adequação de Usos para Aprovação e Licenciamento de Obras e Edificações, da LC nº 482/2014)	O imóvel incide no zoneamento Área Residencial Mista (ARM – 3.5), ARP – Área Residencial Predominante (ARP 3.5), Áreas de Preservação de Uso Limitado de Encosta (APL-E) e AUC. O empreendimento será implantado nos zoneamentos ARM-3.5 e ARP-3.5 (zoneamentos adequados)		
Nome fantasia (se houver)			
Logradouro	Avenida Luiz Boiteux Piazza	Número	s/n
Complemento		CEP	88.056-000
Bairro/Distrito	Cachoeira do Bom Jesus		
Inscrições Imobiliárias	17.88.010.1065.0001.402		
Matrículas	19.275		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	CBJ INCORPORACAO IMOBILIARIA SPE LTDA		
CNPJ	54.406.778/0001-24		

1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico

Estudo de Impacto de Vizinhaça

Nome	GEOSUSTENTAVEL CONSULTORIA AMBIENTAL E GEOPROCESSAMENTO LTDA			
CPF/CNPJ	10.337.726/0001-31			
Coordenador do EIV				
Nome do Profissional	Julio Eduardo Mudat			
Qualificação	Geógrafo	Registro Profissional	CREA 066604-3-SC	
Demais membros da equipe				
Nome do Profissional	Função	Qualificação	Item	Registro Profissional
Julio Eduardo Mudat	Elaboração do estudo	Geógrafo	Adensamento populacional	CREA nº 066604-3-SC
			Valorização imobiliária	
			Geração de tráfego e demanda por transporte	
			Ventilação e iluminação	
			Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura	
Giovanna Rosario Oporto Villarán	Elaboração do estudo	Arquiteta & Urbanista	Adensamento populacional	CAU – SC nº A2321661
			Valorização imobiliária	
			Adensamento populacional	
			Valorização imobiliária	
			Adensamento populacional	
Israel Moreira	Elaboração do estudo	Eng. Agrônomo	Adensamento populacional	CREA nº 073150-0 SC
			Valorização imobiliária	
			Adensamento populacional	
			Valorização imobiliária	
			Adensamento populacional	

Projeto Arquitetônico			
Nome da Empresa (se houver)	PARABOLA ARQUITETURA E CONSTRUCAO LTDA		
Responsável Técnico	Guilherme Serau	Registro profissional	A117721-4

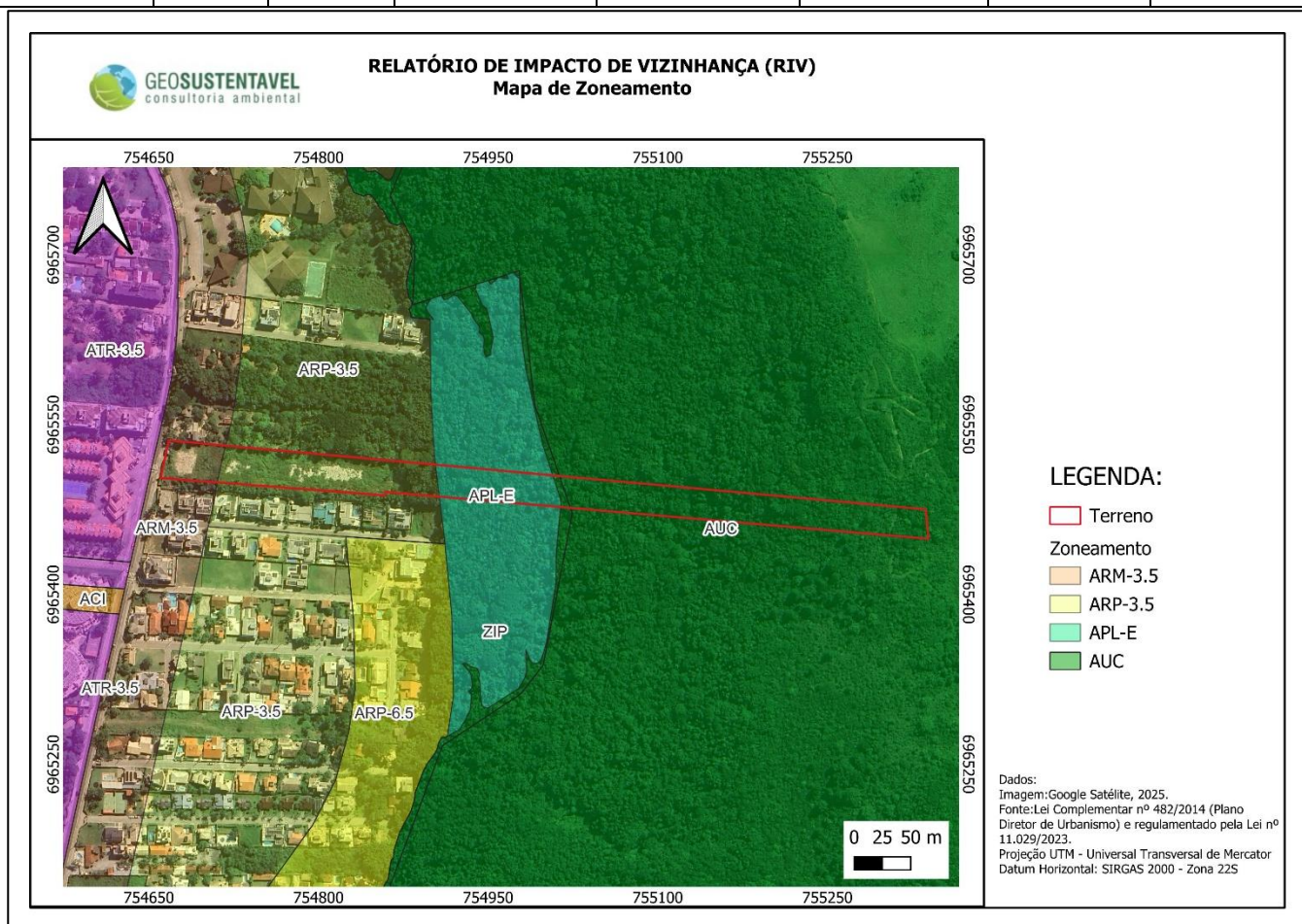
1.4. Titulação do Imóvel	
Matrícula (devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)	Cartório de Registro de Imóveis
19.275	2º ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis

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
Autorização de Corte de Vegetação 006AuC2022	059559/2021
Substituição de Projeto Com/ Sem Acréscimo de Área	00094676/2025
Declaração de atividade não constante	DANC 0295/2024

Zoneamentos incidentes

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

Sigla	Nº Pavimentos		Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa Imper. Máxima (%)	Altura Máxima Edificação - Fachada (m)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)	
	Padrão	Acrésc. TDC				CA Básico	CA Máx. Total
ARM-3.5	3	0	50	70	13,5	1	3.05
ARP-3.5	3	0	50	70	13,5	1	3.05
APL-E	2	0	15	20	10,5	0.20	0.20
AUC	0	0	0	0	0	0	0



Áreas Especiais de Intervenção Urbanística

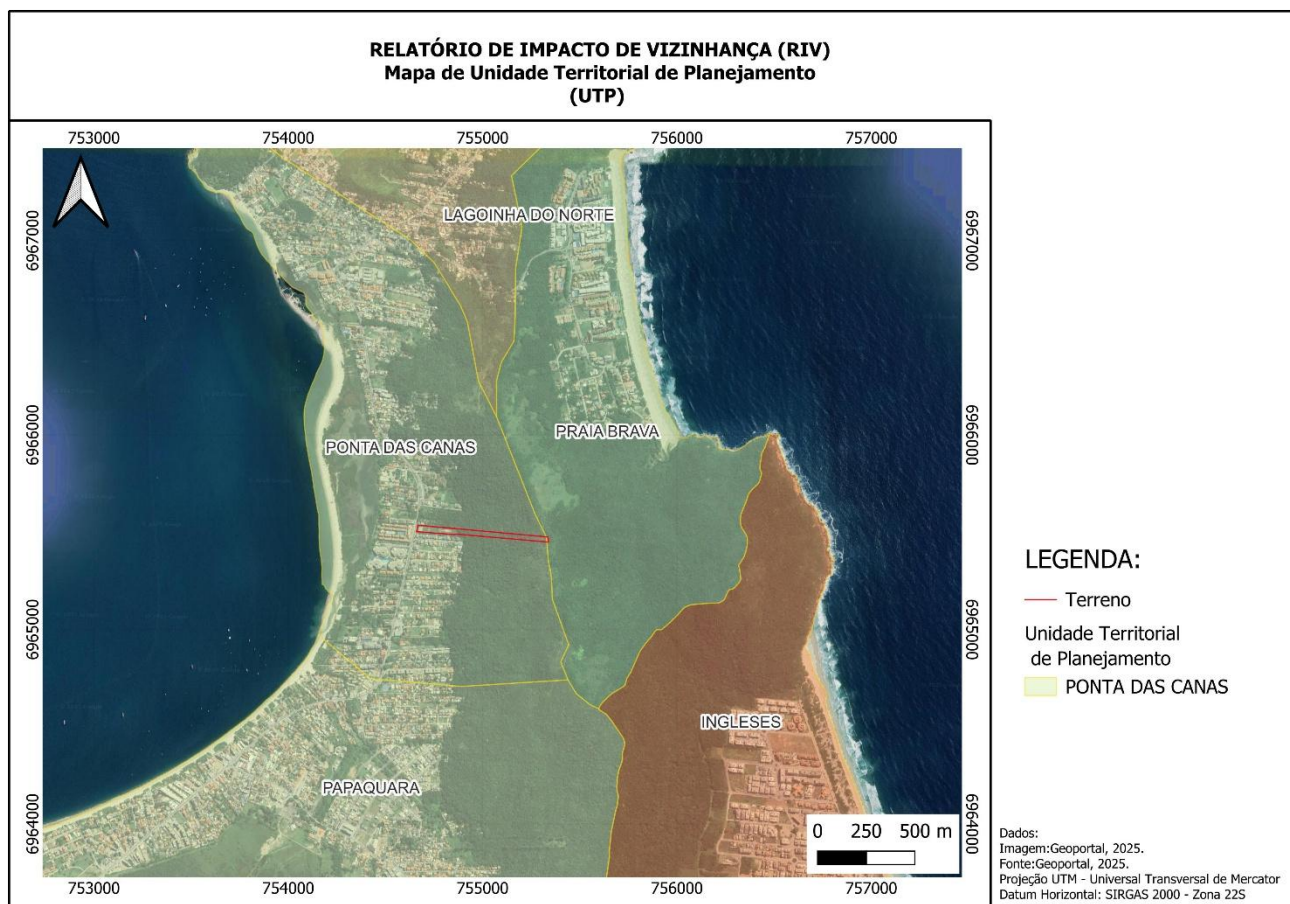
(Apresentar os zoneamentos secundários incidentes)

O terreno não possui zoneamento secundário.

Unidade Territorial de Planejamento

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

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



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

Licenças Ambientais

(As licenças listadas deverão ser anexadas ao RIV)

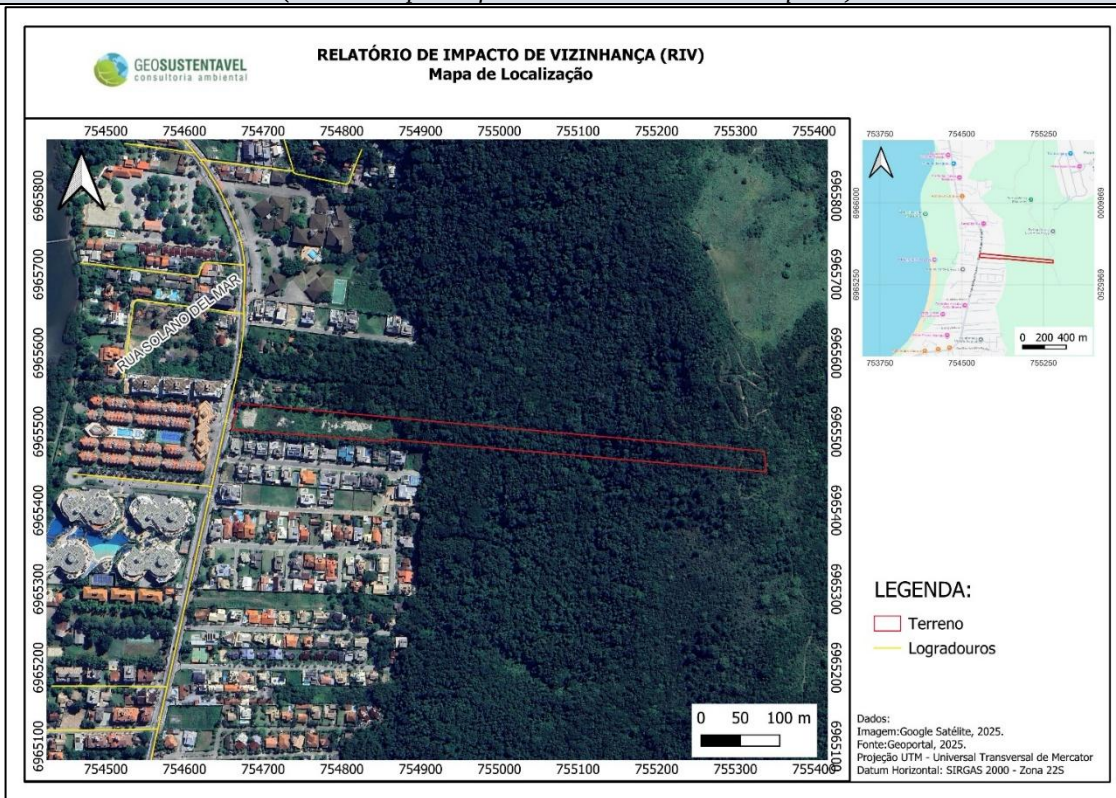
Empreendimento passível de licença ambiental?

() Sim (x) Não

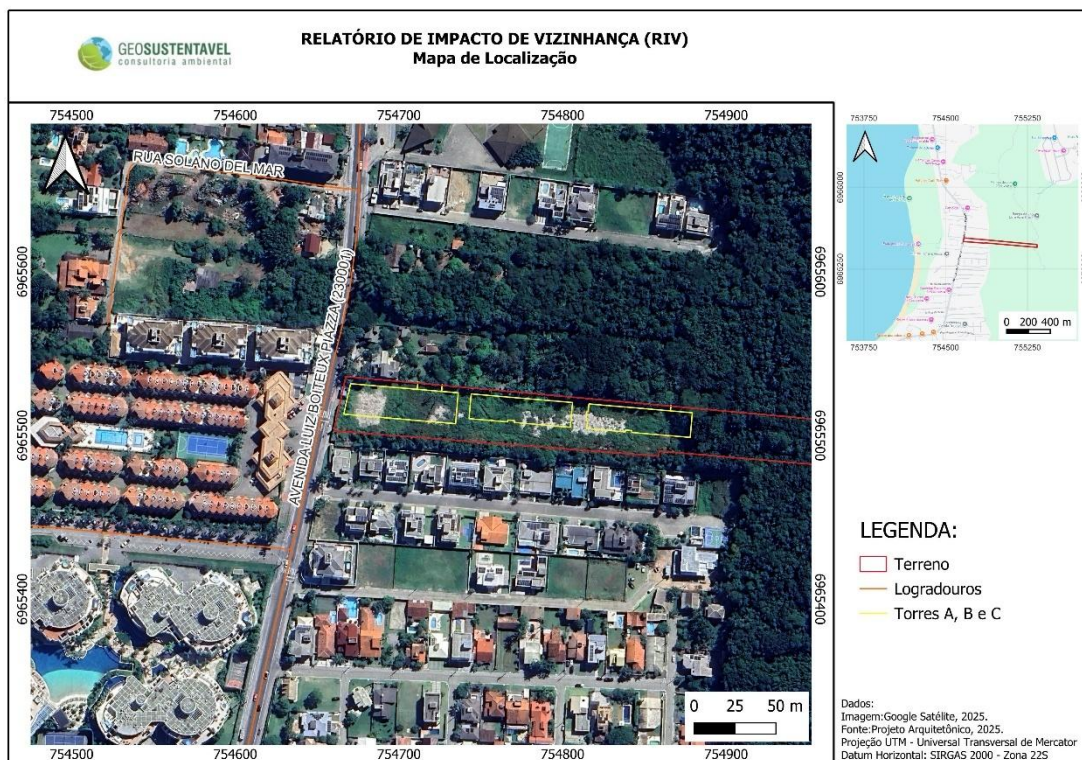
No caso de já ter sido licenciado	
Nomear e anexar a licença	Comentário sobre a pertinência das medidas para o EIV (máx. 500 caracteres)
Declaração de atividade não constante	DANC 0295/2024
Diretrizes Urbanísticas (caso aplicável) (Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes obrigatórias, máx. 1500 caracteres)	
Conforme o Decreto Municipal nº26.364/2024, para esse empreendimento não é mais necessário a solicitação das Diretrizes Urbanísticas (DIURB).	
Diretrizes Urbanísticas Orientadoras (Caso nem todas as diretrizes orientadoras tenham sido atendidas, identificar quais não foram contempladas e as devidas justificativas)	
() Todas as Diretrizes Orientadoras foram contempladas	
() Diretrizes orientadas não contempladas total ou parcialmente	Identificação e Justificativa (máx. 1000 caracteres)
Outras informações pertinentes (Indicar outras informações dispostas nos mapas temáticos do Município - GeoPortal, principalmente no caso de áreas com suscetibilidade à inundação, topos de morros, declividades e vegetação. Descrever brevemente e, se necessário, anexar figura ao final do RIV, máx. 10 linhas)	
Descrição (máx. 500 caracteres)	Anexo

1.6. Descrição do Empreendimento

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

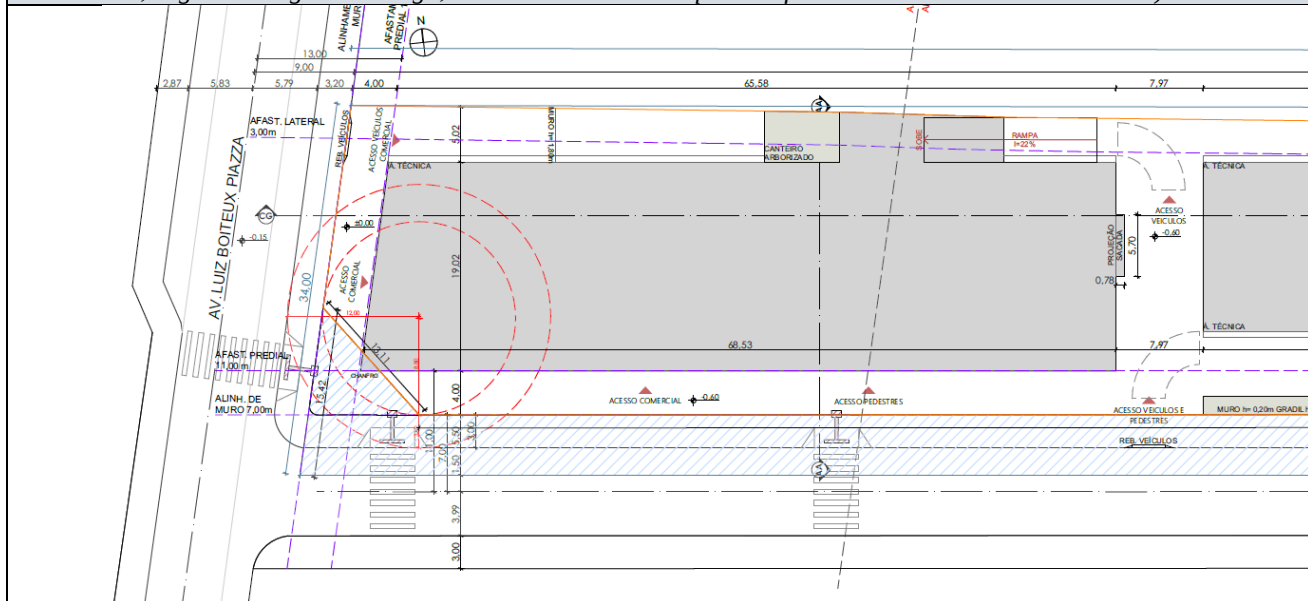


Mapa ou Croqui de Localização (Anexar planta em formato PDF em escala adequada)



Implantação do Empreendimento

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



Descrição dos usos e atividades

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

O empreendimento em análise é um Condomínio de Uso Misto, que integra áreas residenciais e comerciais. O condomínio é composto por 03 torres, totalizando 132 unidades habitacionais e 10 unidades comerciais.

O horário de funcionamento padrão para as unidades comerciais será das 9h às 18h, de segunda a sexta-feira, com horário reduzido aos sábados. Este horário poderá sofrer variações de acordo com a atividade específica de cada loja.



Figura 1 - Ilustração da fachada frontal do futuro empreendimento. Vista da área comercial na fachada frontal.



Figura 2 - Ilustração da fachada lateral do futuro empreendimento. Vista da área comercial da fachada lateral com frente na nova via projetada.



Figura 3 - Perspectiva da área residencial.



Figura 4 - Vista da fachada frontal.

Descrição Quantitativa do Empreendimento

Área total do terreno (m²)	19.264,33m²
Área de recuo viário (m²)	1.663,45m²
Área remanescente (m²)	17.600,88m²
Incentivos utilizados	Uso Misto (Art. 295-D)
Número de torres	03

Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m²)

	Área de Incidência (máx. 100 caracteres)	
	Coeficiente de Aproveitamento	
(x) Sim () Não	Basico	1,00 6232,03
	Acréscimo por Outorga	0,81 5059,67
	Acréscimo por TDC	0,00 0,00
	Adicional para Subsolo	0,00 0,00
	Subtotal s/ Incentivos	1,81 11291,70
	INCENTIVO 1 - USO MISTO	0,08 493,00
	Total	1,89 11784,70

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)		01		01	
Gabarito (un.)		03		04 (Acréscimo de pavimento por uso misto)	
Taxa de Impermeabilização		70%		69%	
Taxa de Ocupação		Área (m²)	%	Área (m²)	%
	Subsolo	4.985,62	80	-	0
	Base	3.116,02	50	3.388,56	54

	Torre	3.116,02	50	2.958,02	47
Quadro de Áreas das Unidades Privadas					
Unidades Habitacionais/Hospedagem	Número de dormitórios	Total de unidades		Área privativa média	
	Studio	16		35m ²	
	01	26		45m ²	
	02	62		80m ²	
	03	28		88m ²	
Unidades Comerciais/Serviços	Tipo	Número		Área média	
	Loja 01	01		51,67m ²	
	Loja 02	01		35,28m ²	
	Loja 03	01		57,05m ²	
	Loja 04	01		69,54m ²	
	Loja 05	01		41,04m ²	
	Loja 06	01		65,32m ²	
	Loja 07	01		43,16m ²	
	Loja 08	01		40,58m ²	
	Loja 09	01		59,38m ²	
	Loja 10	01		51,11m ²	

Quadro de Áreas do Empreendimento <i>(Quadro de áreas total e total computável do empreendimento, por pavimento e total geral)</i>		
Pavimento	Área Computável	Área Total
Torre A		
1º Pavimento	3436,05	796,25
Pilotis	1384,36	36,29
2º Pavimento	999,81	924,59
3º Pavimento	999,81	924,59
4º Pavimento	999,81	924,59
Cobertura	990,25	285,28
Barrilete	60,20	00,00
Reservatório	45,32	00,00
Torre B		
Pilotis	974,56	
1º Pavimento	956,90	193,19
Mezanino	404,62	888,02
2º Pavimento	956,90	404,62
3º Pavimento	956,90	940,55
Cobertura	956,90	940,55
Barrilete	60,76	00,00
Reservatório	45,74	00,00

Torre C		
1º Pavimento	1043,85	221,67
Pilotis	1073,16	83,58
2º Pavimento	1001,31	911,25
Mezanino	408,31	408,31
3º Pavimento	1001,31	925,11
4º Pavimento	1001,31	925,11
Cobertura	996,59	426,85
Barrilete	60,76	00,00
Reservatório	45,74	00,00
Total do empreendimento	20.866,23	11.784,70

Vagas de Estacionamento

		Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	Sem demanda mínima	-	1 vaga / unidade	135	-	132
	Visitantes	5% das vagas privativas	-	5% vagas privativas	5	-	7
	Privativo PCD	2% das vagas privativas	-	-	1	-	-
	Visitantes PCD	2% das vagas privativas	-	-	2	-	-
Comerciais	Privativas	Sem demanda mínima	-	1/25m² de loja	4	-	20

	Visitantes / PCD	2% das vagas	-	-	1	-	-
Outros							
Usos do Empreendimento							
Tipos de uso					m ² por uso	% do uso (em relação à área total do pavimento)	
Área Privativa Residencial (unidades + vagas)					1.174,66	56	
Demais Áreas não privativas					9.140,71	44	
Área Total Construída da Edificação					20.886,37	100	

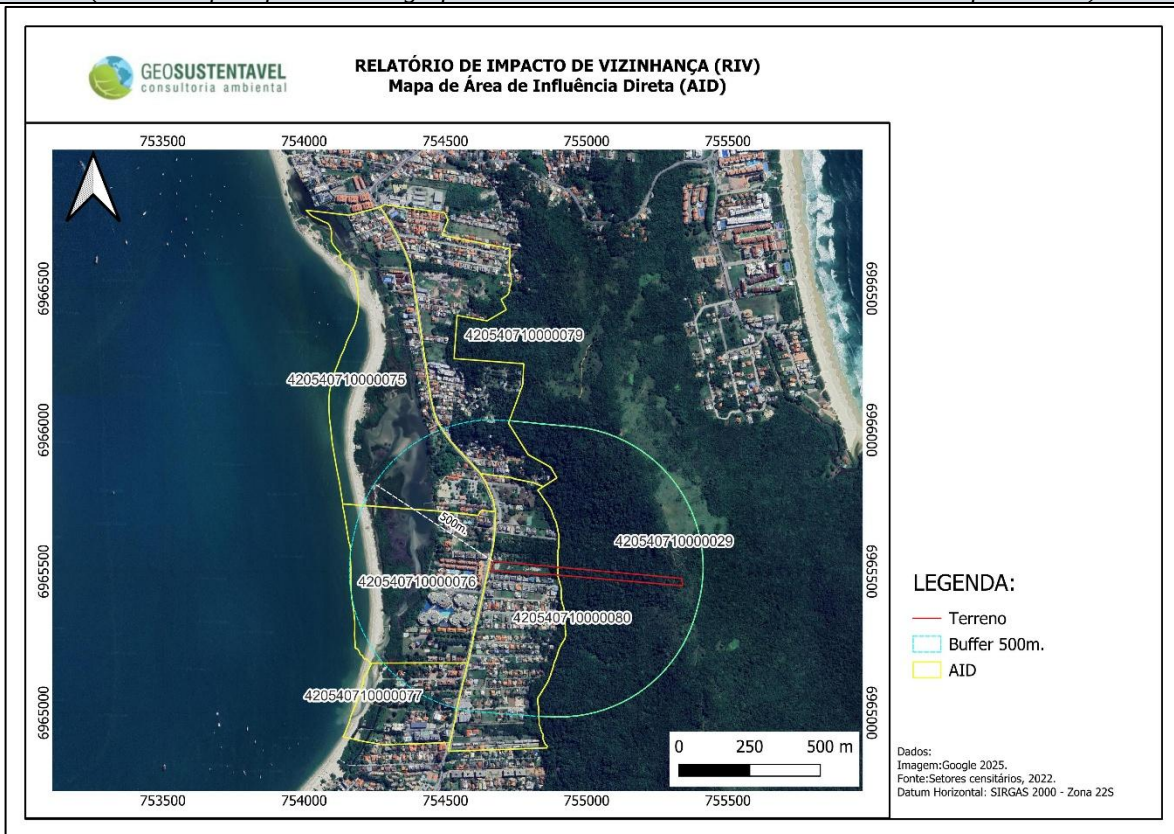
Cronograma Sintético de Obras			
<i>(As classes de atividades listadas servem de orientação. Caso necessário, podem ser realocadas ou adicionadas novas, desde que se mantenha a proposta de um cronograma sintético)</i>			
Id	Descrição	Início (mês/ano)	Fim (mês/ano)
1	MOBILIZAÇÃO DE OBRA	01/02/2026	30/06/2026
2	SERVIÇOS INICIAIS	01/07/2026	30/08/2026
3	MOVIMENTAÇÃO DE TERRA	01/08/2026	30/10/2026
4	INFRAESTRUTURA (CONTENÇÕES E FUNDAÇÕES)	01/09/2026	30/11/2026
5	SUPRAESTRUTURA	01/12/2026	30/05/2028
6	ALVENARIA E VEDAÇÕES	01/03/2026	31/08/2027
7	INST. ELÉTRICAS/TELECOMUNICAÇÕES/SUPERVISÃO	01/04/2026	30/04/2028
8	INST. HIDROSSANITÁRIAS/CLIMATIZAÇÃO	01/04/2026	30/04/2028
9	INST. PREVENTIVO DE INCÊNDIO/GÁS	01/05/2026	30/05/2028
10	REVESTIMENTOS DE PAREDE	01/06/2027	31/01/2029
11	REVESTIMENTOS DE PISO	01/07/2027	27/02/2029
12	IMPERMEABILIZAÇÕES	01/08/2026	24/12/2027
13	COBERTURA	01/09/2027	30/08/2028
14	FORRO DE GESSO	01/12/2027	28/02/2029
15	PINTURA	01/05/2028	30/05/2029
16	ESQUADRIAS	01/07/2028	30/04/2029
17	INST. MECÂNICAS (ELEVADORES)	01/09/2028	30/05/2029
18	LOUÇAS/BANCADAS/METAIS	01/10/2028	30/05/2029
19	PAVIMENTAÇÃO	01/06/2028	30/04/2029
20	LIMPEZA DE OBRA	01/10/2028	30/06/2029
21	SERVIÇOS COMPLEMENTARES	01/11/2028	30/06/2029

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>
Uso Misto
Demais informações consideradas pertinentes para o EIV
<i>(máx. 2000 caracteres)</i>

2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII)		
Delimitação das Áreas de Influência		
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 15.000m² até 25.000m²	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	
A Área de Influência Direta (AID) é composta pelos seguintes setores censitários: 420540710000029, 420540710000075, 420540710000076, 420540710000077, 420540710000079 e 420540710000080 demonstrado no mapa a seguir. O setor censitário 420540710000029 foi cortado devido a apresentar vazios urbanos.	A Área de Influência Indireta (AII) é composta pelos seguintes setores censitários: 420540710000029, 420540710000067, 420540710000068, 420540710000075, 420540710000076, 420540710000077, 420540710000078, 420540710000079 e 420540710000080 demonstrado no mapa abaixo. O setor censitário 420540710000029 foi cortado devido a apresentar vazios urbanos.	
Caracterização geral das Áreas de Influência		
<i>(Caracterizar as áreas compreendidas pelos polígonos da AII e da AID, máx. 4000 caracteres)</i>		
Para determinar a Área de Influência Direta, foram utilizados os setores censitários atingidos dentro de um buffer de 500m da área útil do terreno. Para determinar a Área de Influência Indireta, foram utilizados os setores censitários atingidos dentro de um buffer de 900m da área útil do terreno.		

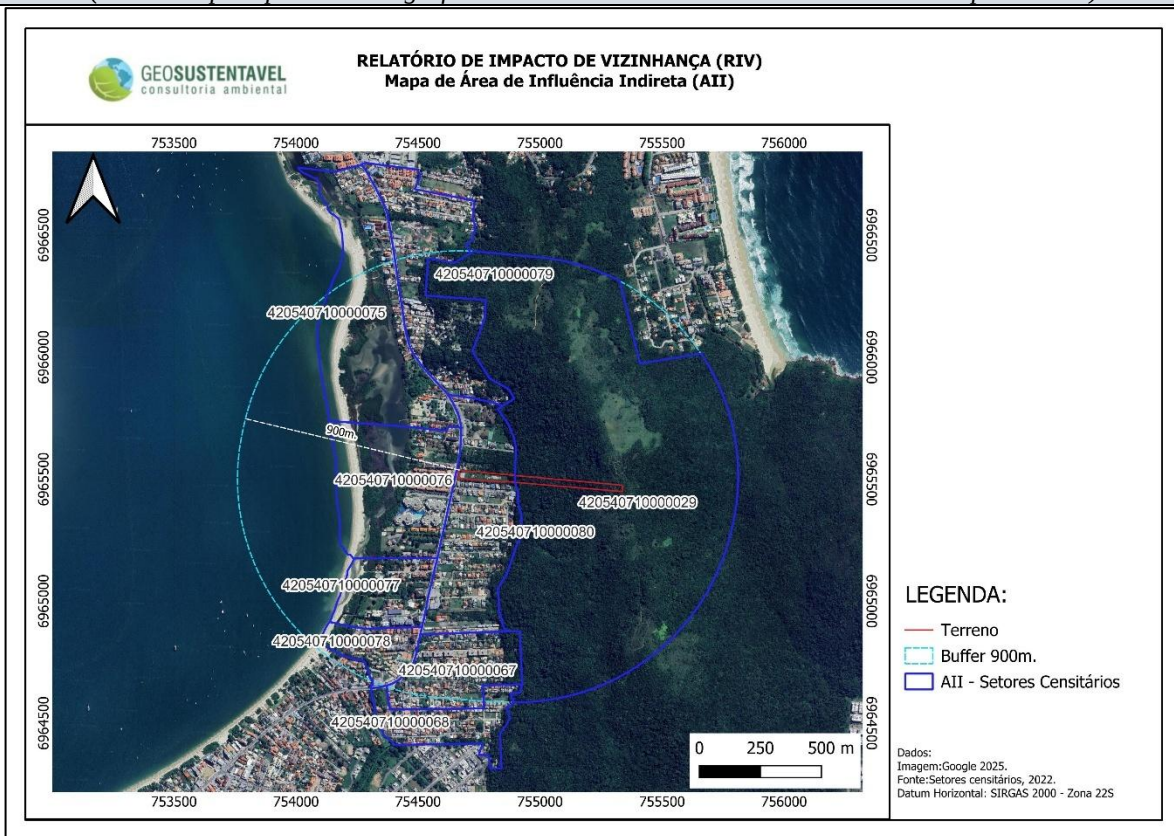
Mapa da Área de Influência Direta

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



Mapa da Área de Influência Indireta

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



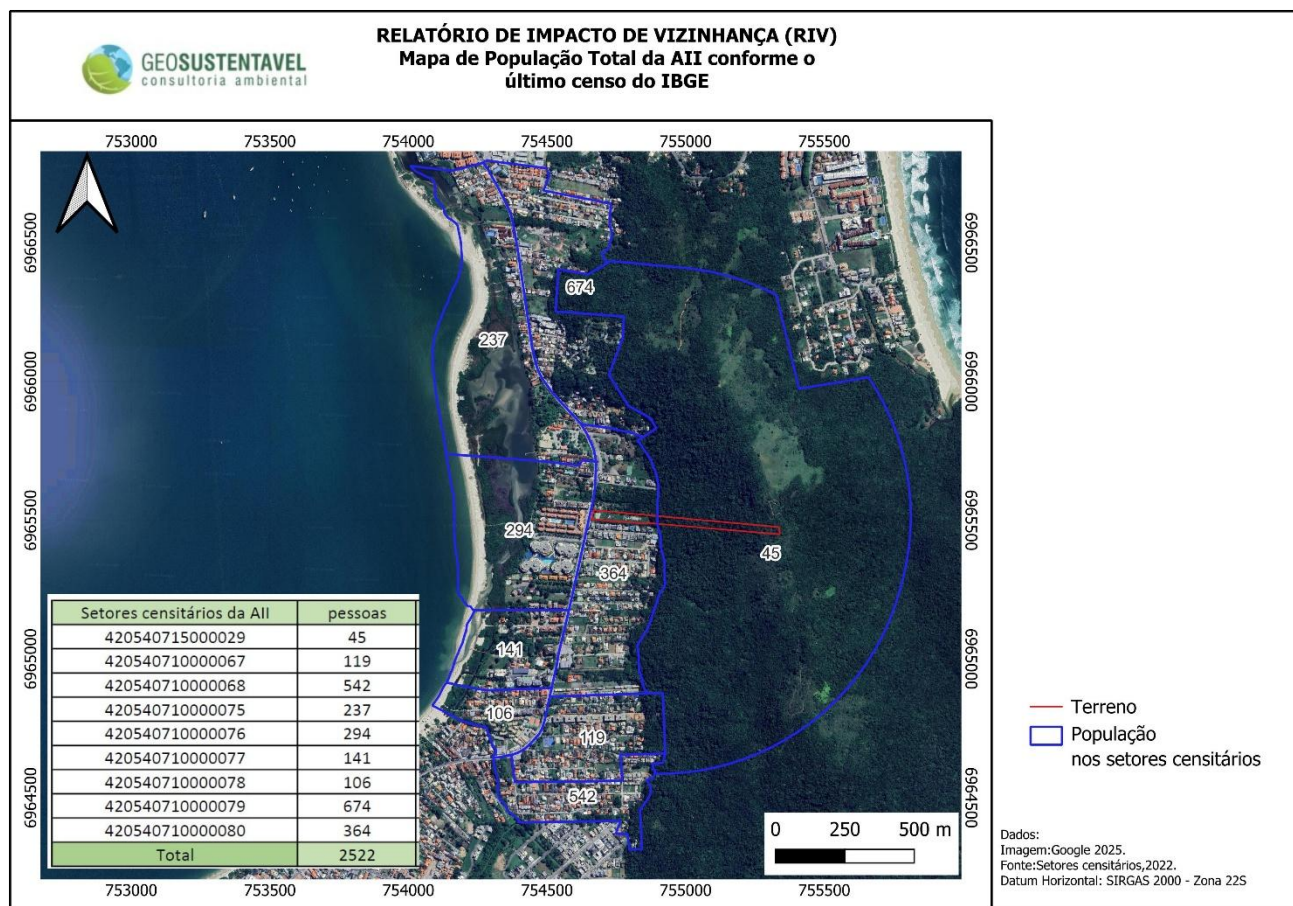
3. Diagnósticos e Prognósticos

3.1. Adensamento Populacional

Caracterização Populacional atual da AII

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

2.522 pessoas. Fonte Censo 2022.

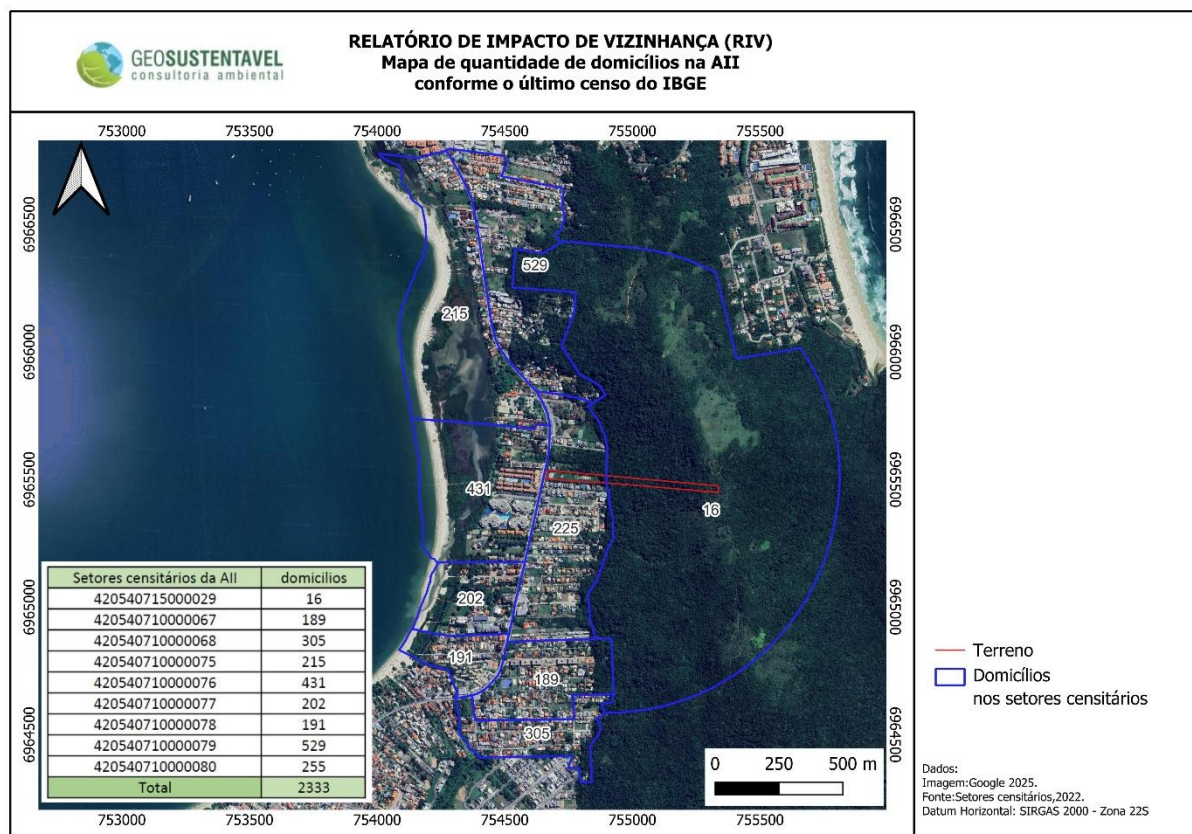


População Total da AII (PTAII) atualizada
 (Utilizar referência ou método que inclua a evolução dos últimos censos ou estimativa para traçar um comparativo de crescimento da população)

Crescimento de aproximadamente 9,3%
 em três anos equivale a 2.756,54 habitantes

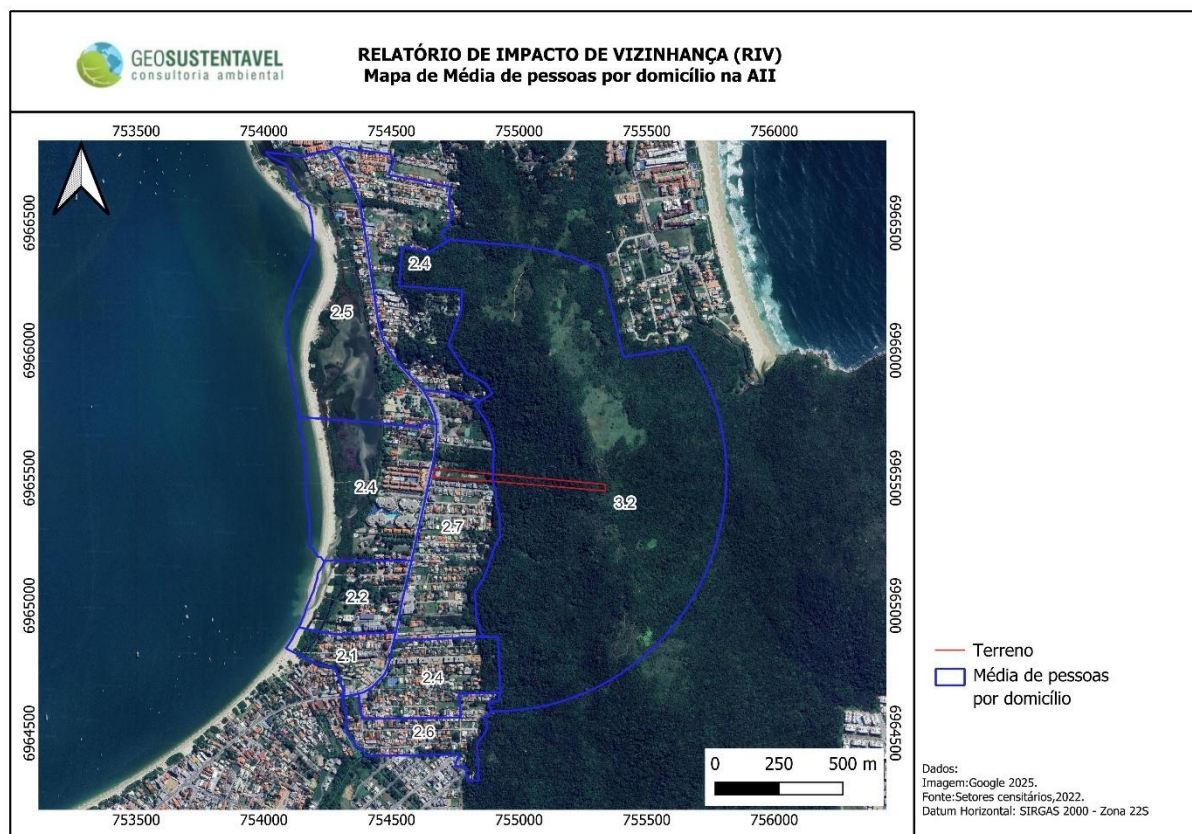
Quantidade de domicílios na AII

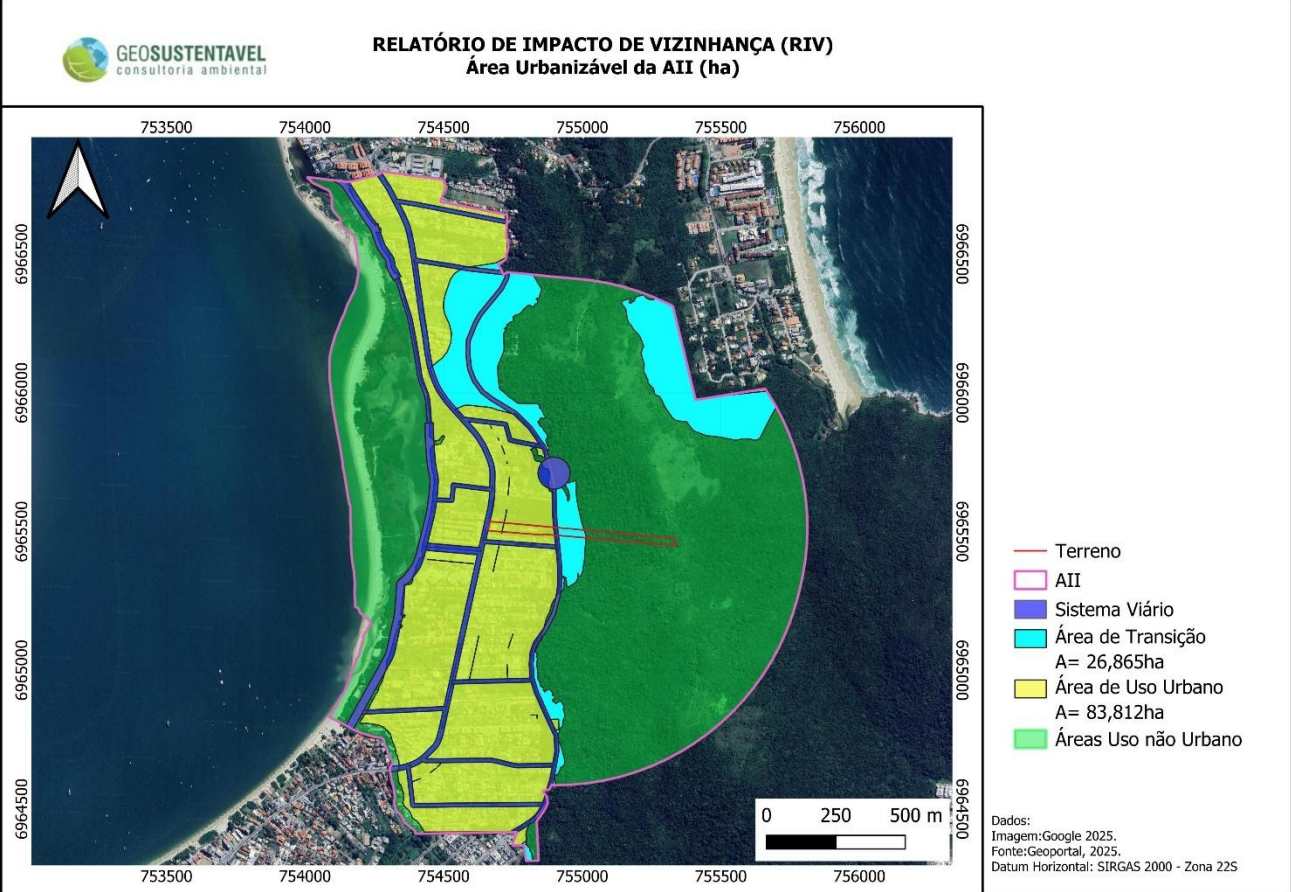
2.333 domicílios. Fonte Censo 2022.

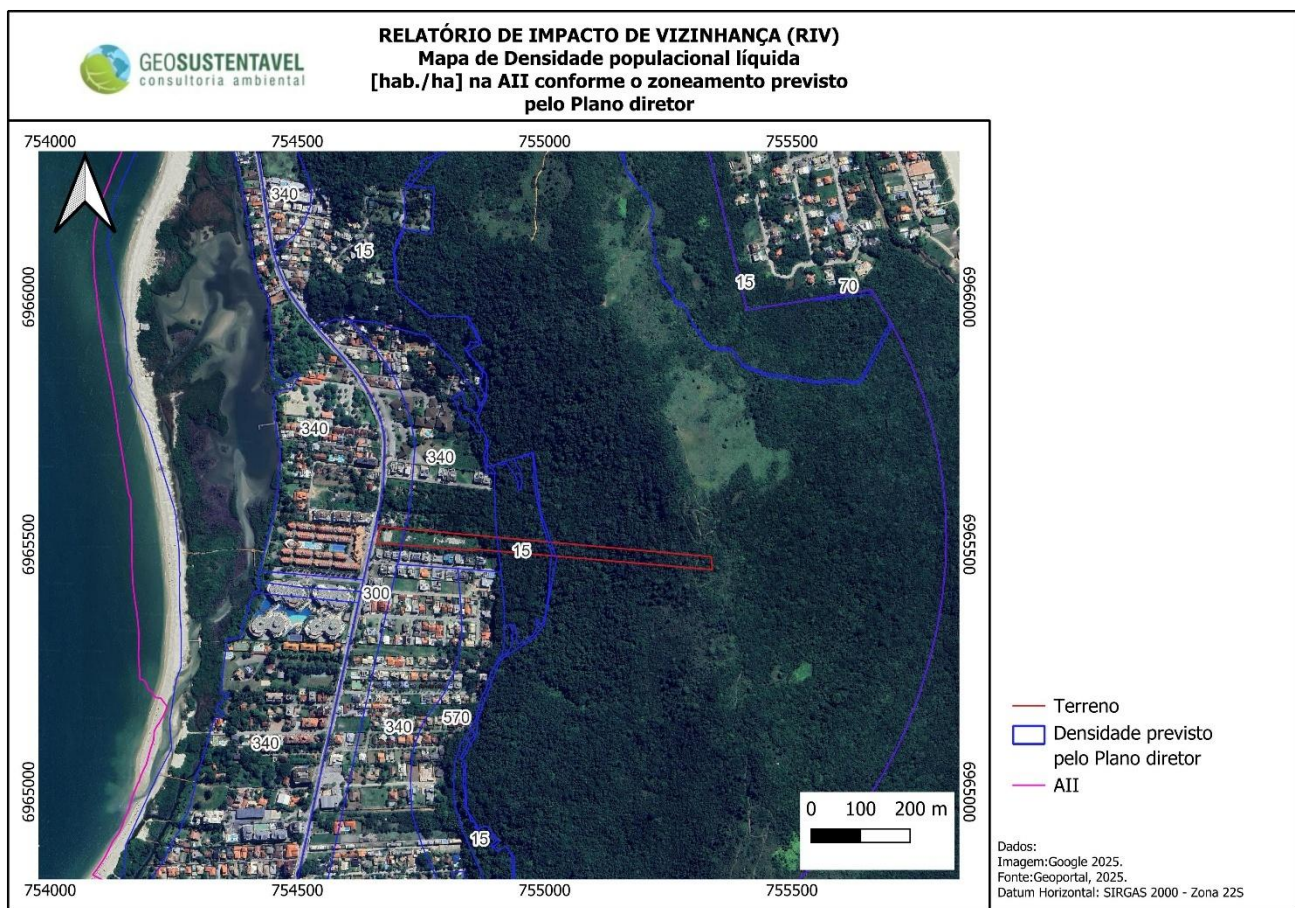


Média de pessoas por domicílio na AII

2,6



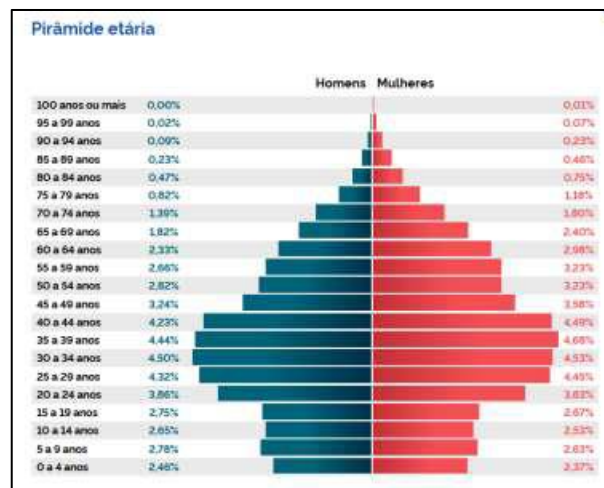
Área Urbanizável da AII (ha) (Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)	83,812ha + 26,865ha = 110,677ha
	 RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV) Área Urbanizável da AII (ha) Legenda: - Terreno - AII - Sistema Viário - Área de Transição A= 26,865ha - Área de Uso Urbano A= 83,812ha - Áreas Uso não Urbano Dados: Imagem: Google 2025. Fonte: Geoportal, 2025. Datum Horizontal: SIRGAS 2000 - Zona 22S
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] (Considerar área calculada acima)	2.756,54 hab / 110,677ha = 24,90hab/ha
Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor	O mapa de densidade populacional líquida, apresentado abaixo, detalha como a densidade varia de acordo com o zoneamento estabelecido pelo Plano Diretor. No terreno em estudo, a densidade é de 300 habitantes / ha. no zoneamento ARM-3.5 e 340 habitantes / há no zoneamento ARP-3.5.



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

O censo do ano 2022 ainda não divulgou a população por faixa etária por setores censitários.

Sendo assim, estamos utilizando a pirâmide etária, classificando por sexo e idade em Florianópolis.



População Fixa e Flutuante do Empreendimento				
(Deve ser utilizada metodologia da IN 009 do Corpo de bombeiros de SC)				
População Fixa do Empreendimento	Cálculo de população fixa			
	Nº dorm	UH	Total dorm	População
	4	0	0	0
	3	28	84	168
	2	62	124	248
	1	42	42	84
	Total	132	250	500
População fixa = 500 pessoas				
População Flutuante do Empreendimento	Cálculo de população flutuante			
	Lojas	Metragem (m²)	População	
	loja 01	51,67	7	
	loja 02	35,28	5	
	loja 03	57,05	8	
	loja 04	69,54	9	
	loja 05	41,04	5	
	loja 06	65,32	9	
	loja 07	43,16	6	
	loja 08	40,58	5	
	loja 09	59,38	8	
	loja 10	51,11	7	
Total	514,13	69		
População flutuante = 69 pessoas				
População Total do Empreendimento (PTE) Soma da população fixa e flutuante	500+69 = 569 pessoas			
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	Moradores das unidades residenciais			
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	Funcionários/ colaboradores e clientes da área comercial			
Adensamento Populacional com o Empreendimento				
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento (Considerara área líquida calculada no item xx.)	(2.756,54 habitantes atuais + 500 habitantes de população fixa) / 110,677 ha = 29,42 hab/ha			
Incremento populacional na AII (%) PTE/PTAI	18,13%			
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 da região diverge consideravelmente da projeção do plano diretor, o que cria um cenário promissor para o desenvolvimento de novos projetos que atendam plenamente às diretrizes urbanísticas.

3.2. Equipamentos Urbanos na AID

Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento					Viabilidade de atendimento
Consumo de água pelo empreendimento na fase de operação						
Abastecimento de Água (m³)	Demanda de água					(X) Sim () Não
		População	Consumo	Total (litros)	Total (m/3)	
	Consumo pela População fixa	500	200	100000	100	
	Consumo pela População flutuante	69	50	3427,53	3,43	
	Total	568,55		103427,53	103,43	
	Total 103,43m³					
Energia Elétrica (KW)	(132 UH + 10 lojas) x 170 kWh/mês (1995 apud Camargo, 1996) = 24.140 kWh/mês • Consumo Total Mensal: 24.140 kWh • Potência Média (Taxa de Consumo): 33,07 kW					(X) Sim () Não
Coleta de Lixo	Cálculo de resíduos - Comercial				(x) Sim () Não	
	Tipo de resíduo		Total Litros			
	Resíduos recicláveis secos		1284,81			
	Recicláveis secos (vidro)		226,73133			
	Resíduos indiferenciado/ rejeito		215,9346			
	Resíduos reciclável orgânico		21,59346			
	Total		1749,07			
	Cálculo de resíduos na área comercial = 1.749,07litros.					
	Cálculo de resíduos - Residencial					
	Tipo de resíduo		Total Litros			
	Resíduos recicláveis secos		6500			
	Recicláveis secos (vidro)		2000			
	Resíduos indiferenciado/ rejeito		2900			

	Resíduos reciclável orgânico	950		
	Total	12350,00		
	Cálculo de resíduos na área residencial = 1.749,07litros.			
	Resíduos comercial + residencial	14099,07		
Total = 14.099,07litros				
Esgotamento Sanitário (m³)	82,74m³			(X) Sim () Não
No caso da inexistência de um ou mais itens da lista acima, informar e descrever qual solução será utilizada. (Admitem-se viabilidades como comprovante de adequação aos equipamentos urbanos, desde que as solicitações estejam com cálculo de demanda condizente com o apresentado no EIV, máx. 1000 caracteres)				
Memória de cálculo das demandas do empreendimento em relação aos equipamentos urbanos				
Consumo de água pelo empreendimento na fase de implantação				
Para o cálculo do consumo de água na fase de implantação do condomínio, foram considerados o consumo específico da construção civil e o consumo diário dos funcionários/colaboradores presentes na obra, cuja execução está prevista para um período de 03 anos. - Estimativa de consumo de água na implantação do condomínio gerado pela construção: 0,28m³/m² (artigo de Zeule, Serra e Teixeira (2020)) X 20.866,23 m² (área construída) = 5.842,54 m³. - Estimativa de consumo de água na implantação do condomínio gerado pelos funcionários: 30 funcionários / colaboradores x 70 L/dia (considerando NBR 17076/2024) = 2.100 L/dia = 2,10m³/dia.				
Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação				
Para o consumo de água na fase de operação, está sendo considerado o consumo pela construção e pelos funcionários/colaboradores da obra. - Estimativa de geração de resíduos gerado pela construção: Utilizado o estudo de Metodologia para a Gestão Diferenciada de Resíduos Sólidos da Construção Urbana, 1999. Resíduo em peso = 20.866,23 ² (área a construir) x 150kg/m²= 3.129.934,5kg Resíduo em volume (m³) = 3.129.934,5kg/ 1.200 = 2.608,28m ³ - Estimativa de geração de resíduos gerado pelos funcionários / colaboradores: Resíduos gerados pelos funcionários= 370,50 litros				

Cálculo de resíduos - Funcionários	
Tipo de resíduo	Total Litros
Resíduos recicláveis secos	195
Recicláveis secos (vidro)	60
Resíduos indiferenciado/ rejeito	87
Resíduos reciclável orgânico	28,5
Total	370,50

Cálculo de resíduos gerado pelos colaboradores no canteiro de obras: 370,50 litros.

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

Fase de Implantação:

1- AR

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

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

Negativo, direto, local, imediato, temporário.

AÇÃO MITIGATÓRIA PROPOSTA

- **Controle de Poeira:**

Realizar aspersão diária e periódica de água (umectação) utilizando um caminhão-pipa. A aplicação será feita nas vias de trânsito de veículos e em depósitos de materiais (areias, agregados e solos movimentados), visando diminuir a formação de poeira, especialmente em dias secos ou com ventos fortes.

- **Confinamento da Obra:**

Instalação de tapumes metálicos ou de madeira com vedação completa em todo o perímetro da obra, estendendo-se até o nível do solo.

- **Monitoramento de Ruídos:**

Controle da emissão de ruídos por meio de um programa específico, seguindo os limites e métodos estabelecidos pela norma ABNT NBR 10151.

- **Comunicação:**

Divulgação prévia dos horários de maior intensidade das atividades da obra aos moradores vizinhos, visando minimizar o desconforto e a geração de ruídos fora do horário comercial.

2- GEOLOGIA/ GEOMORFOLOGIA

- **Impermeabilização e compactação do solo**

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

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

AÇÃO MITIGATÓRIA PROPOSTA –Uso de aterros compostos de materiais mais porosos, com coeficientes de infiltração maiores, permitindo recarga do freático mais rapidamente e reduzindo o escoamento superficial pluvial.

3- RECURSOS

- **Contaminação por Resíduos Sólidos**

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

Negativo, direto, local, imediato, temporário.

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

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

Fase de Operação:

1. RECURSOS

• Contaminação por resíduos sólidos:

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

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

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

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

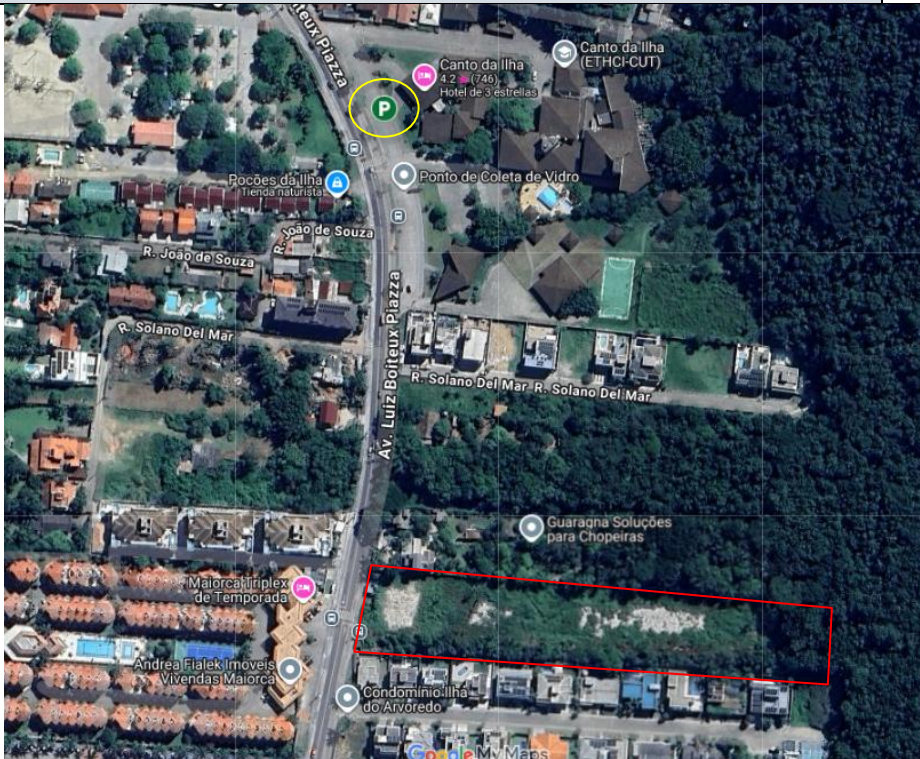
• **Consumo de água e energia elétrica:**

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

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

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

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

Drenagem Urbana	
Existe infraestrutura de drenagem na AID? (Bocas-de-lobo, valas de infiltração, córregos, galerias, etc)	(x) Sim () Não
Existem problemas de drenagem na AID? (Utilizar o Diagnóstico participativo de drenagem como fonte http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/PDF/Diagnostico%20Revisado.pdf)	() Sim (x) Não
O imóvel está mapeado como área suscetível à inundação?	(x) Não () Sim, baixa () Sim, média () Sim, alta
Se em alguma das duas perguntas anteriores for positiva, qual medida mitigadora o empreendimento executará para contenção da drenagem/retardar o escoamento superficial? (exemplos: captação de água pluvial e drenagem ecológica)	
Resíduos Sólidos	
Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?	(x) Sim () Não
Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)	270m.
	
Análise da oferta de equipamentos urbanos	
(Tecer análise crítica sobre a oferta existente e elencar as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)	
A análise da oferta de equipamentos urbanos AII demonstra que, embora a área em estudo seja autossuficiente em termos de serviços básicos, o principal desafio reside na capacidade de suporte da infraestrutura pública existente frente ao contínuo crescimento populacional e à intensa sazonalidade turística.	

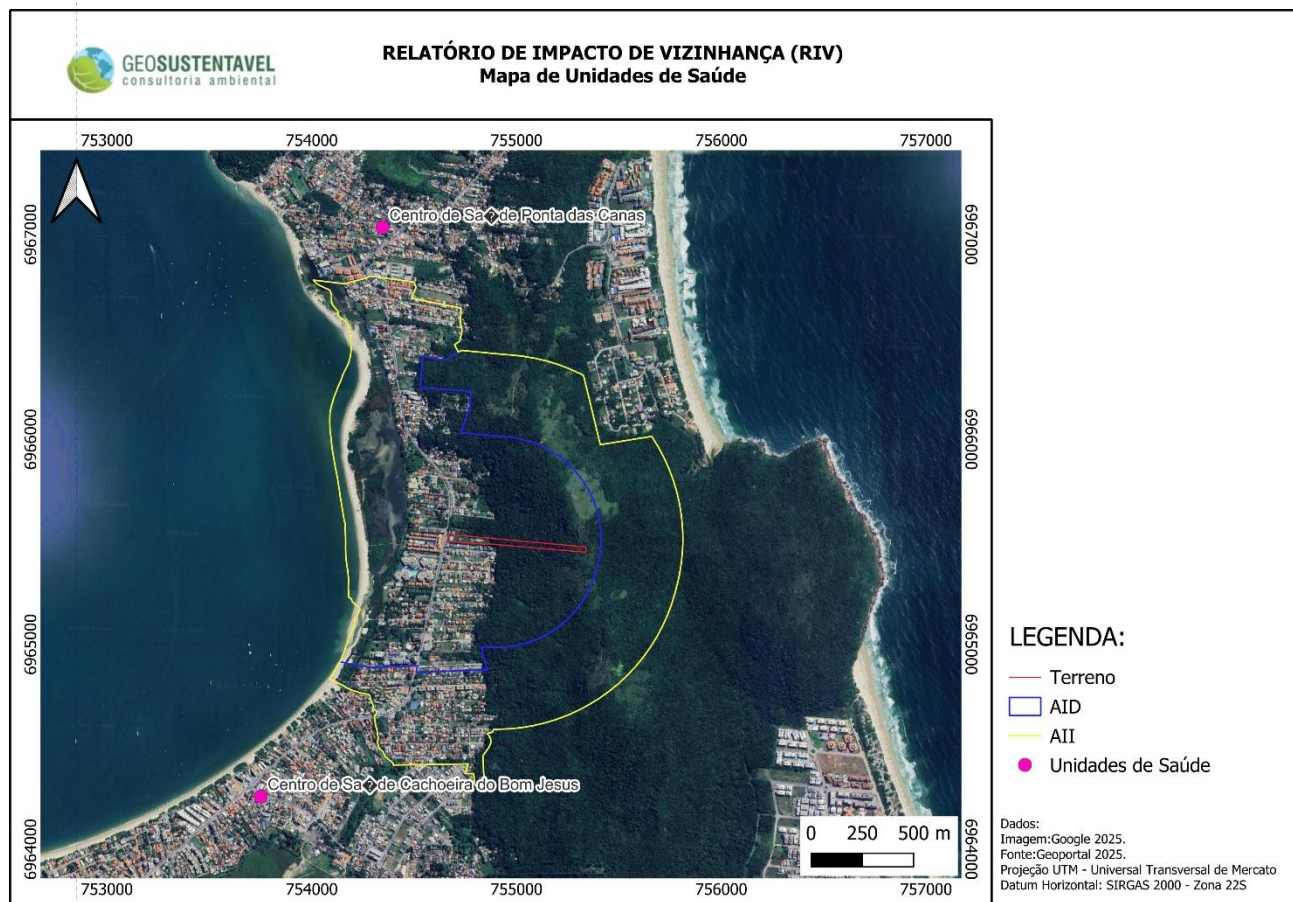
O Plano Diretor de Florianópolis busca direcionar o crescimento de forma mais controlada para o interior do distrito, estimulando um desenvolvimento moderado nos balneários.

A oferta de equipamentos urbanos é suficiente para a população residente em baixa temporada, mas sofre com a sobrecarga no verão e necessita de investimentos contínuos em saneamento e saúde para garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade urbana da região.

3.3. Equipamentos Comunitários na AID

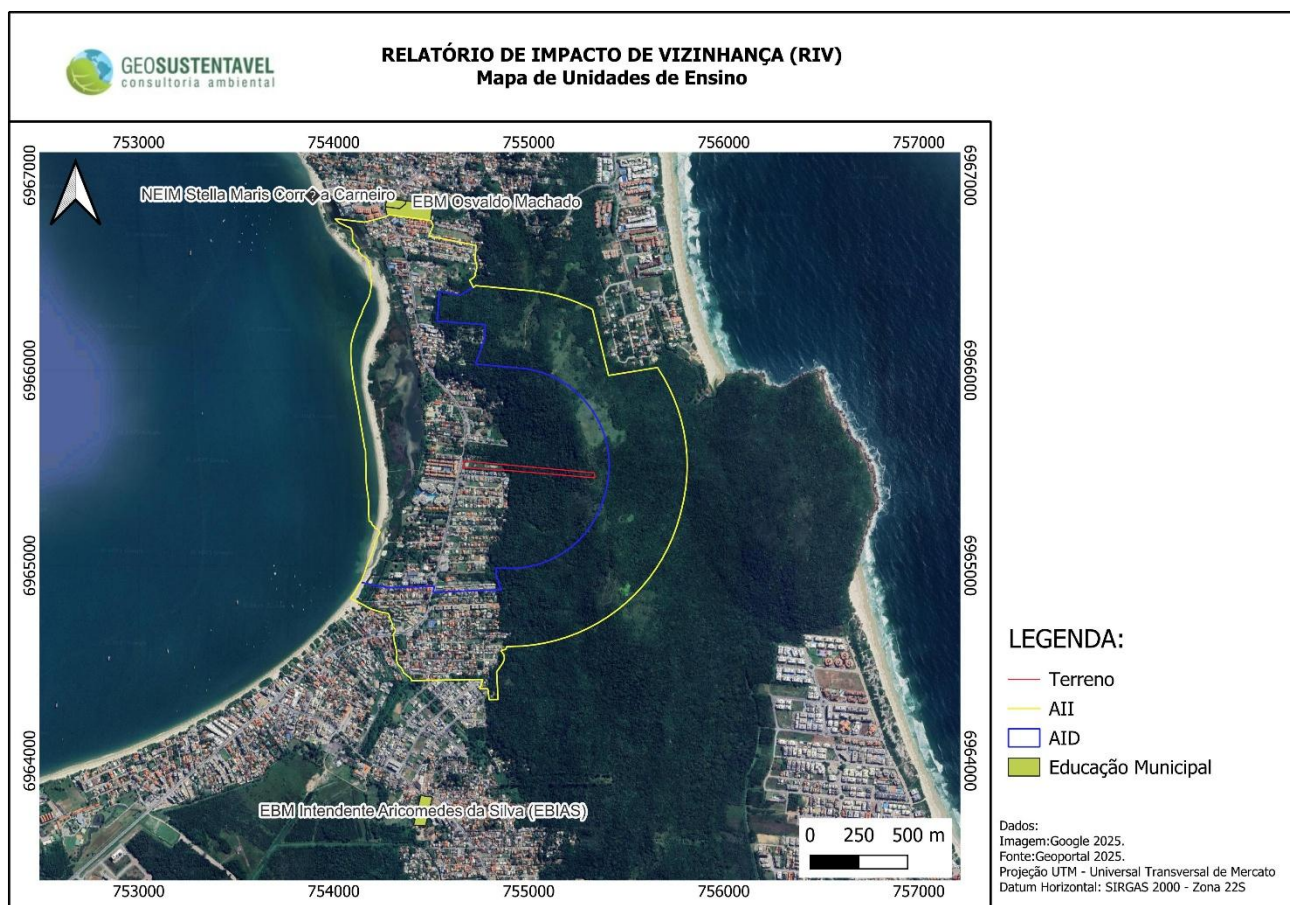
Unidades de Saúde

Localização	Nº	Nome	Porte (m² aprox.)	Rede ¹	Distância caminhável até o empreendimento
Fora das áreas de influência	1.	Centro de Saúde Ponta das Canas	500 m²	Pública	1,8 km
	2.	Centro de Saúde Cachoeira do Bom Jesus	403m²	Pública	1,8 km



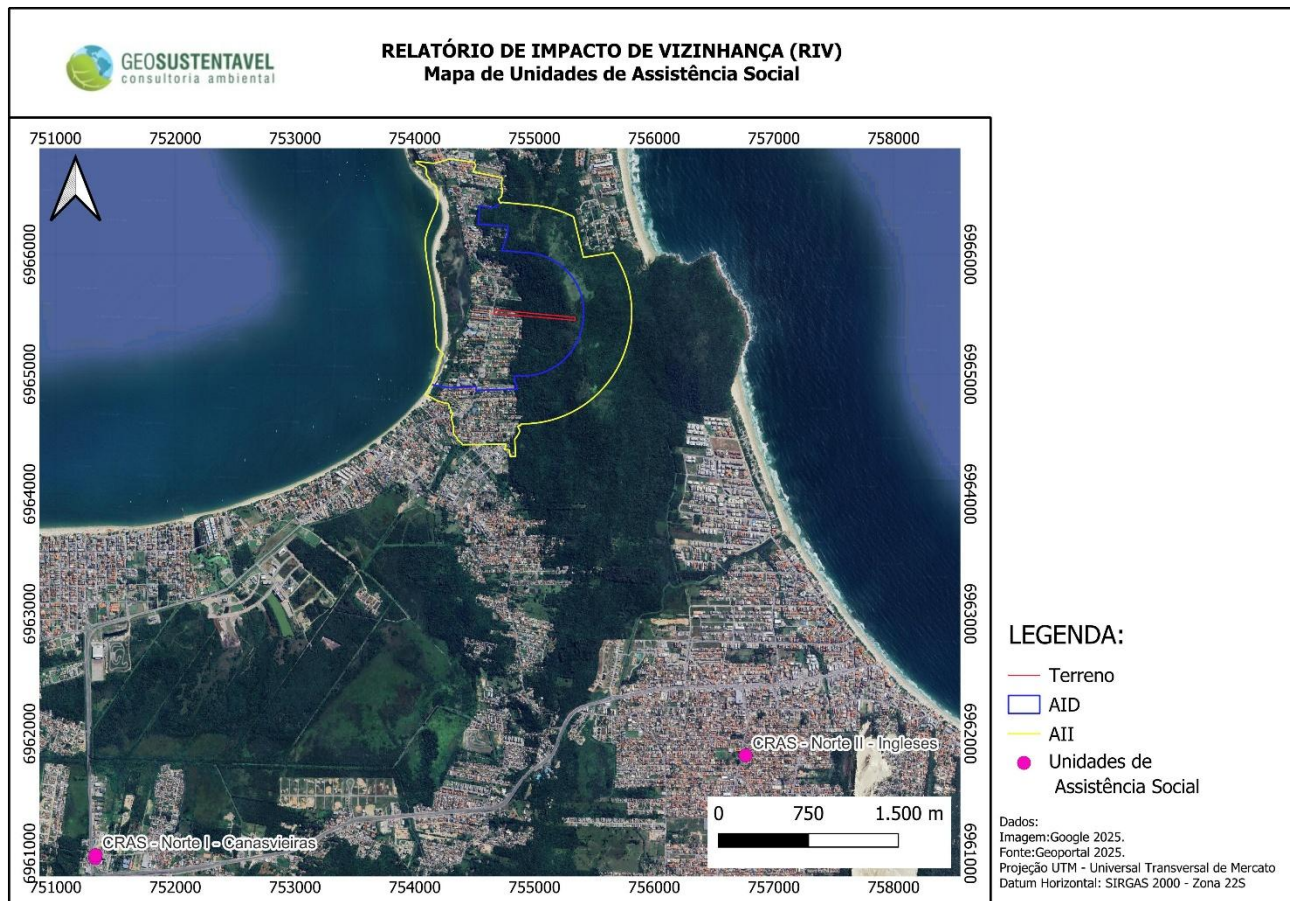
¹ Pública ou privada

Unidades de Ensino					
Localização	Nº	Nome	Porte (m² aprox.)	Rede ²	Distância caminhável até o empreendimento
Fora das áreas de influência	1.	NEIM Stella Maris Correa Carneiro	1.375m²	Pública	1,6 km
	2.	EBM Osvaldo Machado	10.000m²	Pública	1,6 km
	3.	EBM Intendente Aricomedes da Salva (EBias)	3.300m²	Pública	2,5 km



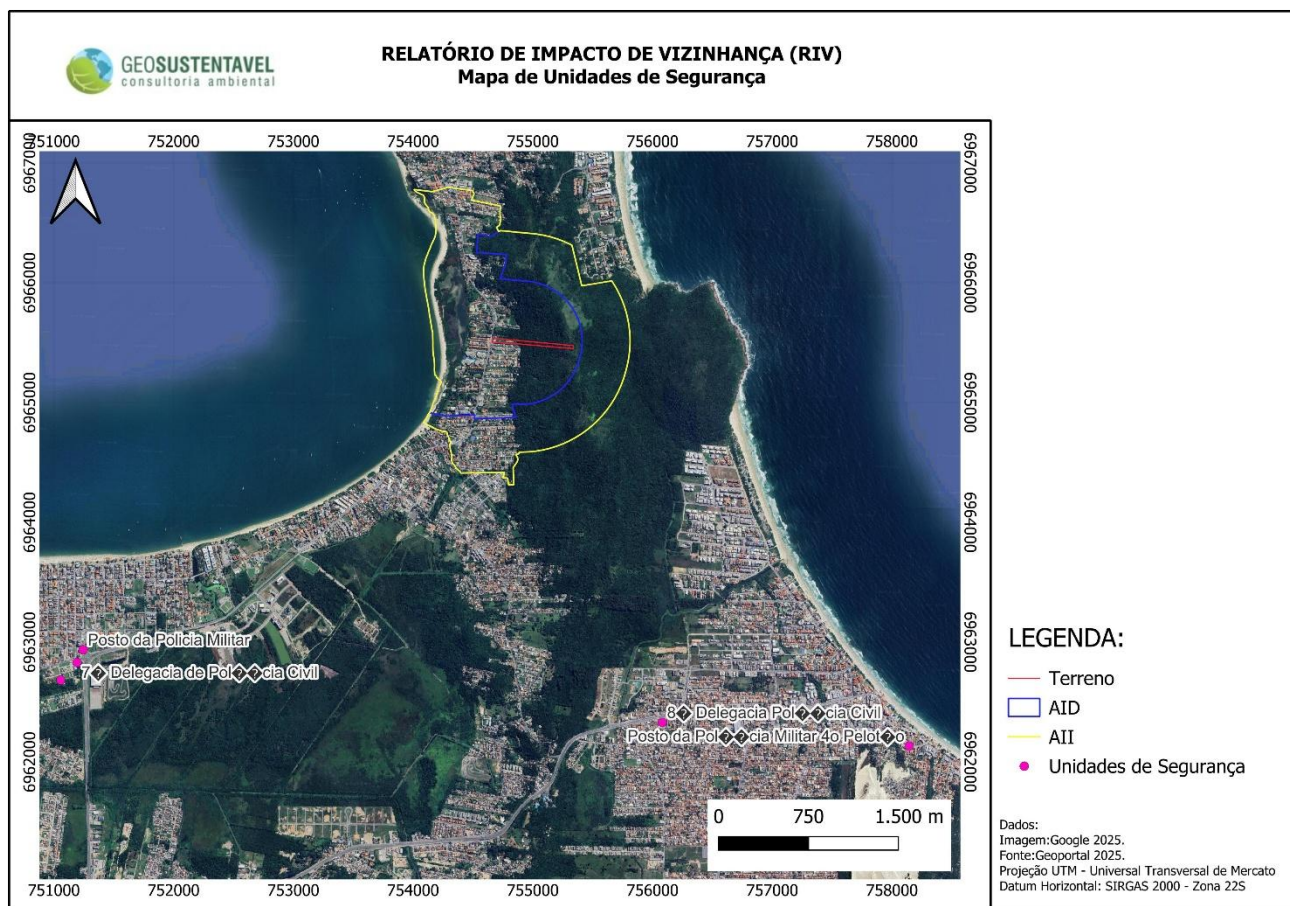
² Pública ou privada

Unidades de Assistência Social					
Localização	Nº	Nome	Porte (m² aprox.)	Rede ³	Distância caminhável até o empreendimento
Fora das áreas de influência	1.	CRAS – Norte II - Ingleses	225m²	Público	6,9 km
	2.	CRAS – Norte I - Canasvieiras	150m²	Público	6,5km



³ Pública ou privada

Unidades de Segurança Pública					
Localização	Nº	Nome	Porte (m² aprox.)	Rede ⁴	Distância caminhável até o empreendimento
Fora das áreas de influência	1.	Posto da Polícia Militar	1.000m²	Público	4,7 km
	2.	7º Delegacia de Polícia Civil	1.000m²	Público	4,7 km
	3.	8º Delegacia de Polícia Civil	1.000m²	Público	7,3km
	4.	Posto da Polícia Militar 4º Pelotão	700m²	Público	8,0km



⁴ Pública ou privada

Localização dos Equipamentos Comunitários

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

Não foram identificados equipamentos comunitários na AID; os mapas acima citaram os equipamentos mais próximos ao futuro empreendimento.

Análise da oferta de equipamentos comunitários com o empreendimento

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

A oferta de equipamentos comunitários na Cachoeira do Bom Jesus supre as necessidades básicas. Contudo, sugere-se que a infraestrutura pública nas áreas de influência direta e indireta sejam complementadas por iniciativas privadas.

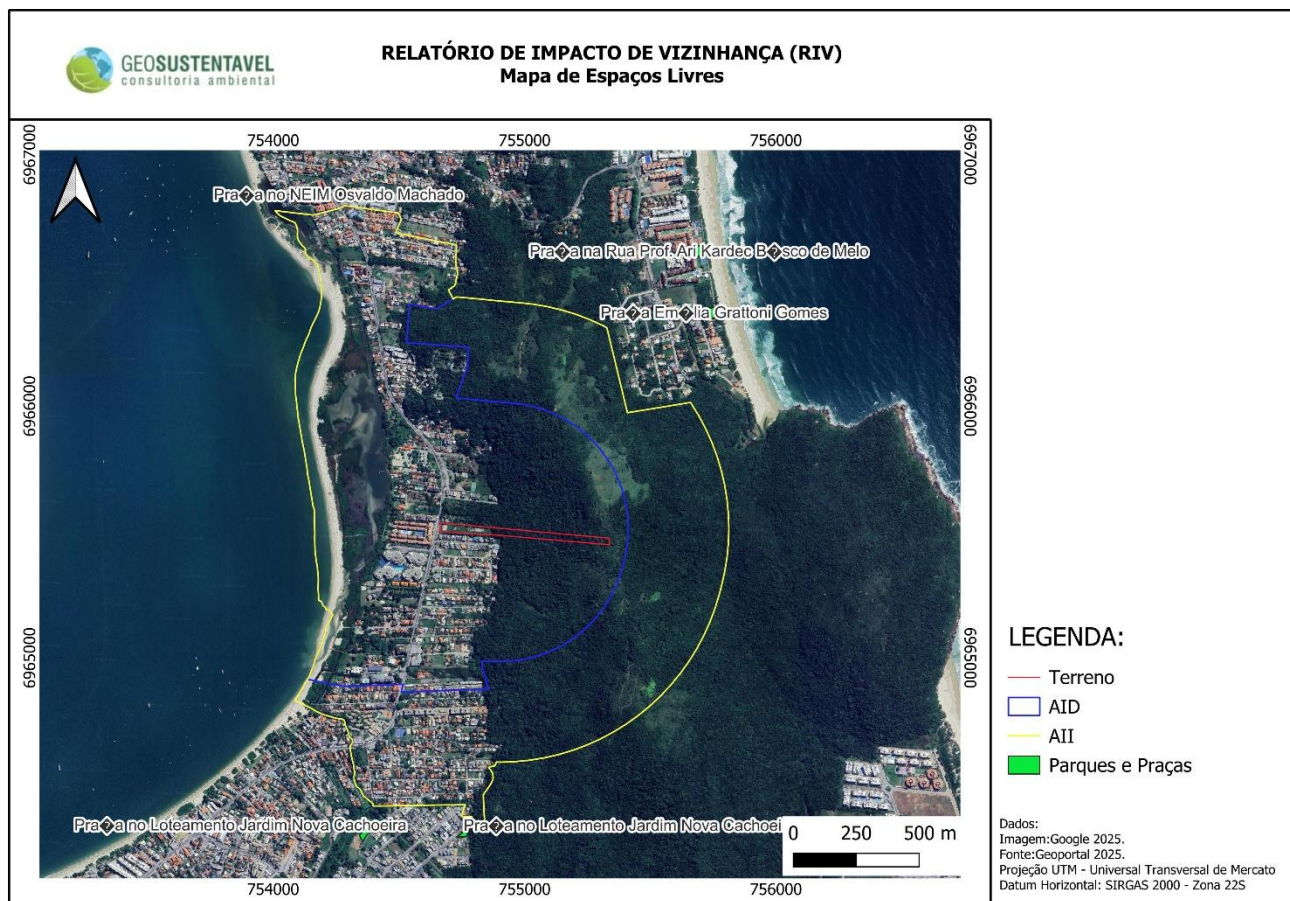
Espaços Livres na AID

(Conforme mapa da Rede de Espaços Públicos)

Nome	Categoria na REP	Estado de Conservação	Distância Caminhável
Praça no NEIM Osvaldo Machado	Praça	Bom estado de conservação.	1,4 km
Praça na Rua Prof. Ari Bôsko de Melo	Praça	Bom estado de conservação.	3,4km
Praça Emília Grattoni Gomes	Praça	Bom estado de conservação.	3,7km
Praça no Loteamento Jardim Nova Cachoeira (sentido oeste)	Praça	Estruturas antigas em mau estado, placa de sinalização de praça.	2,8km
Praça no Loteamento Jardim Nova Cachoeira (sentido leste)	Praça	Placa de praça; delimitação territorial.	3,0km

Localização dos Espaços Livres

(Inserir figura em escala adequada com os espaços livres presentes na AID e AII, destacando a localização do empreendimento. Utilizar mapa virtual disponível em <http://espacospublicos.pmf.sc.gov.br/>)



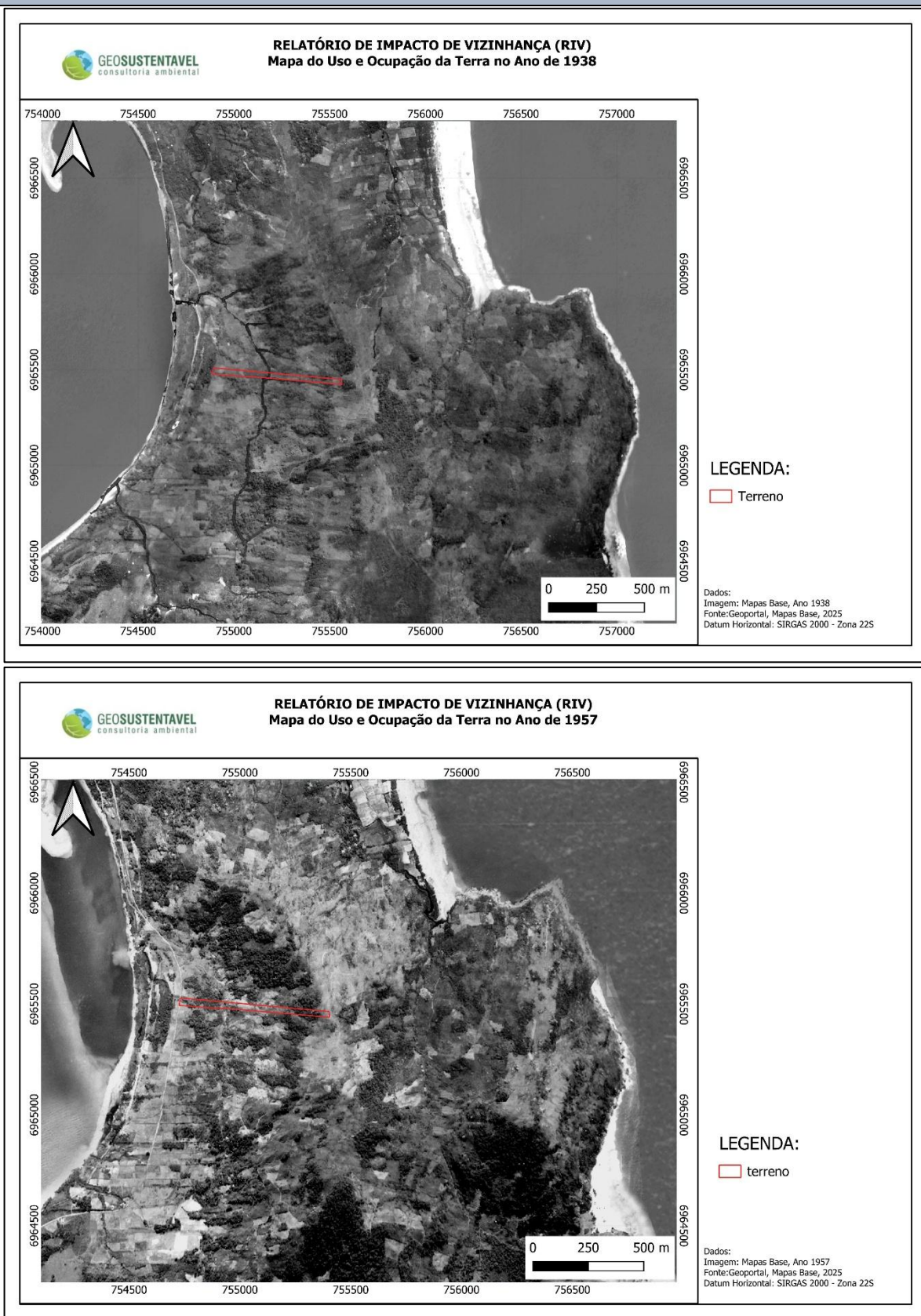
Impactos e Análise do Sistema de Espaços Livres com o empreendimento

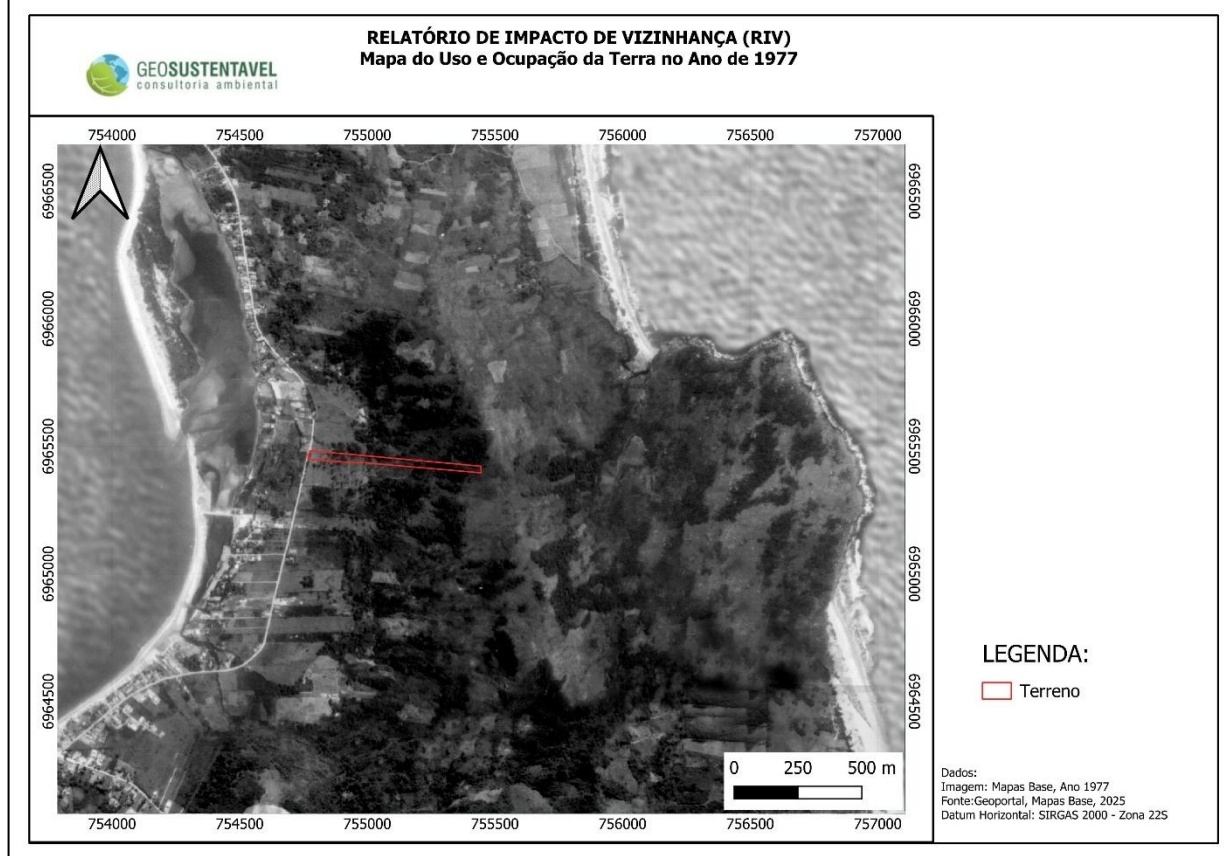
(Identificar e avaliar os prováveis impactos do empreendimento no sistema de espaços livres, com ênfase nos espaços livres públicos de lazer. Avaliar a necessidade de criação, implantação ou reforma de espaços livres de uso público de lazer, máx. 3000 caracteres)

Diante da ausência de espaços livres identificada nas Áreas de Influência Direta e Indireta (AID e AII), constatou-se a necessidade de implantação de novas áreas de lazer para suprir a demanda gerada pelo empreendimento e aos redores.

3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo

Evolução da ocupação e do uso da terra na AII

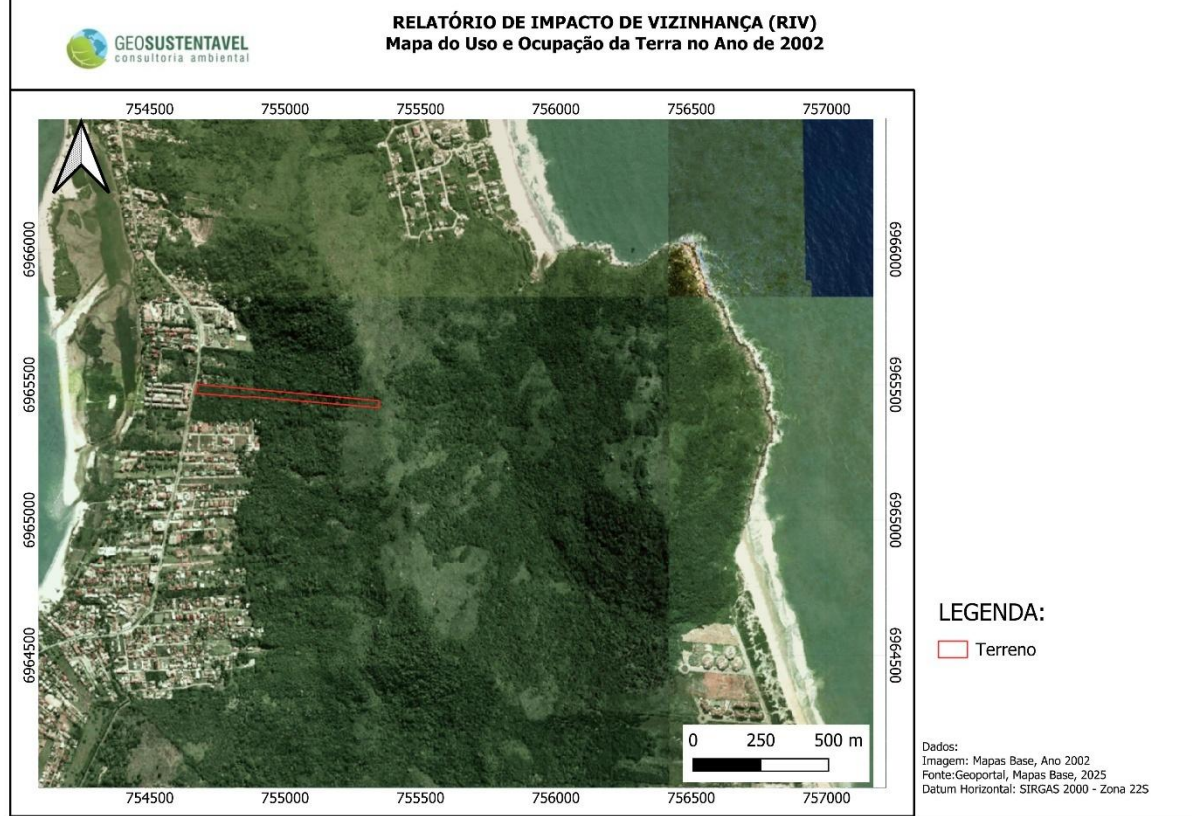
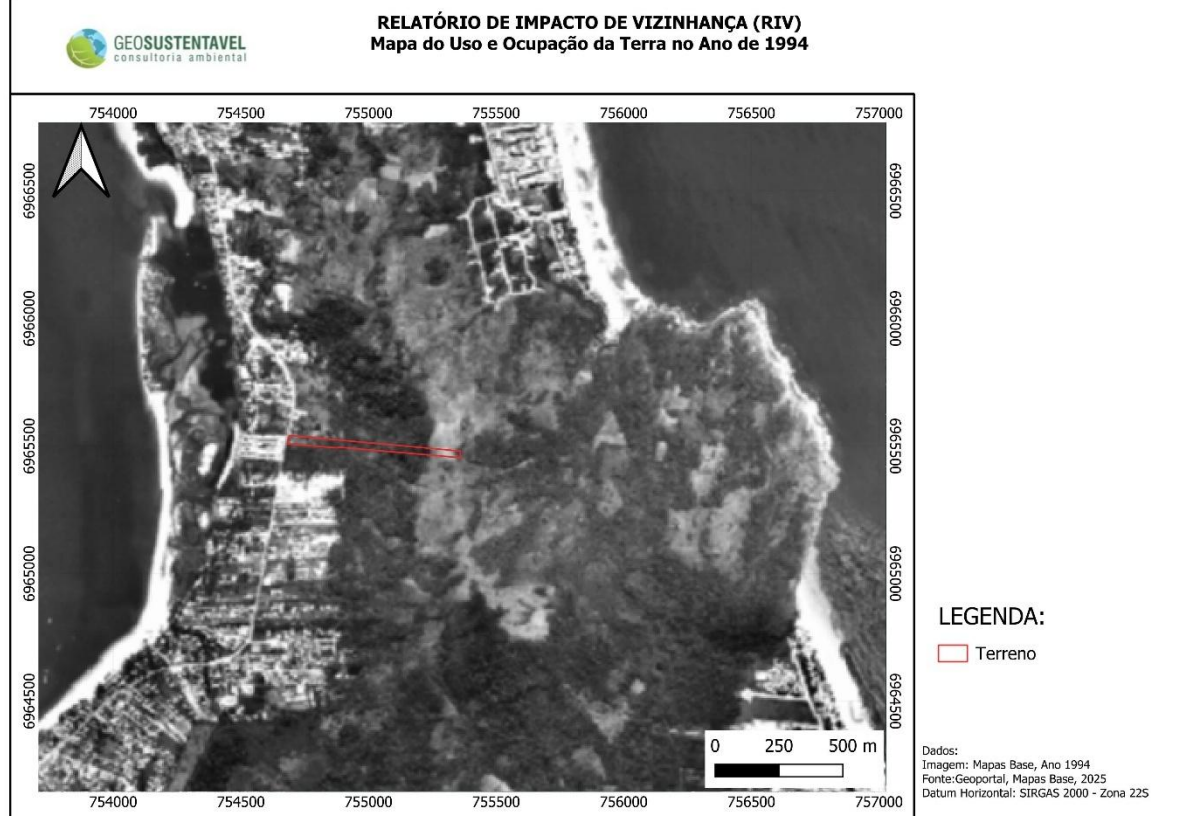


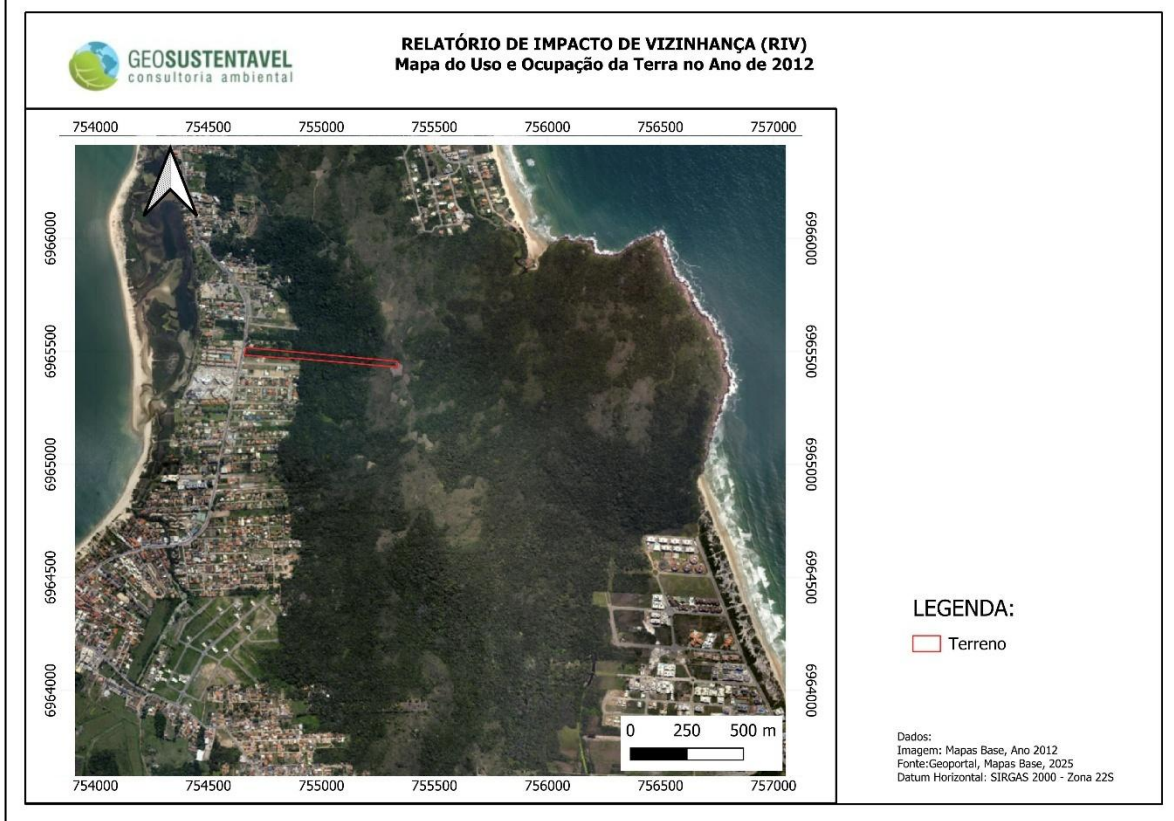


Os mapas acima ilustram a evolução da ocupação da localidade. Os registros aerofotogramétricos de 1938, 1957 e 1977 demonstram a predominância do uso e ocupação do solo de caráter rural.

O traçado da atual Avenida Luiz Boiteux Piazza torna-se visível a partir do mapa de 1957, sendo mantido nos anos seguintes.

No mapa de 1977, observa-se a criação de novas ruas transversais à Avenida, além do parcelamento do solo e do início da ocupação junto às orlas.

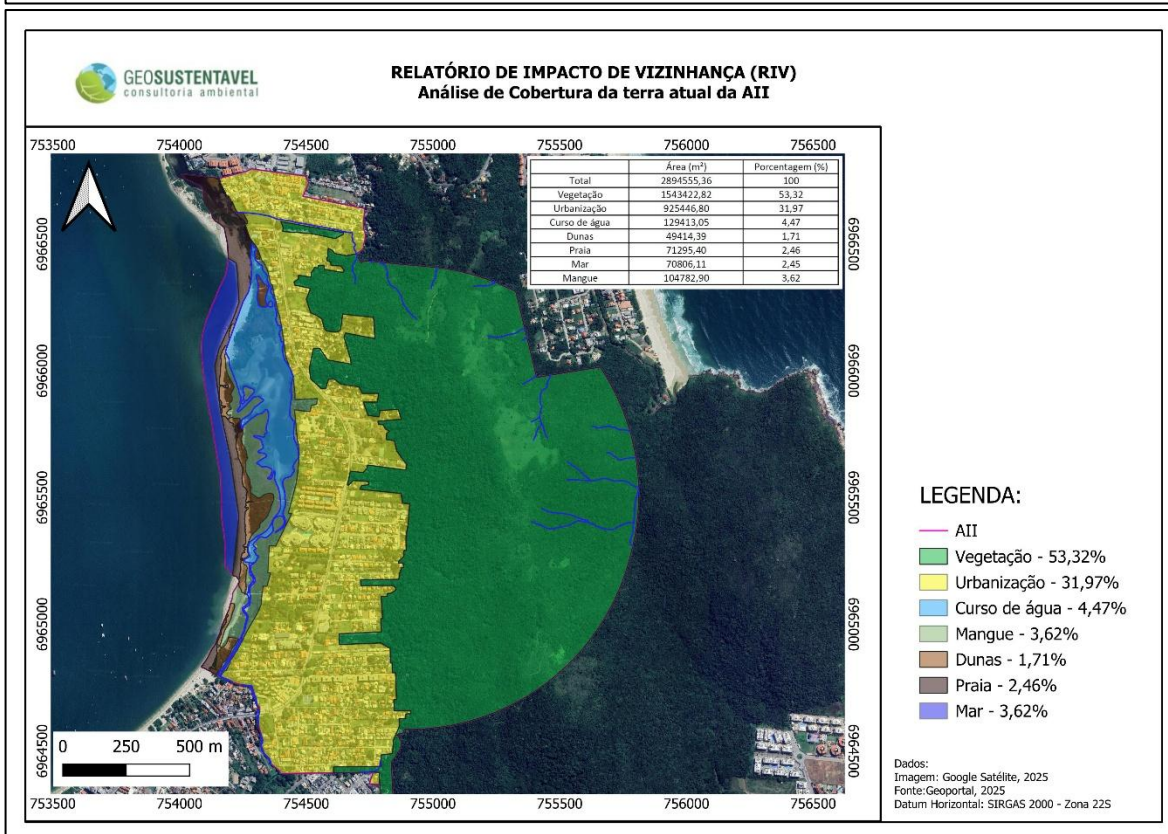
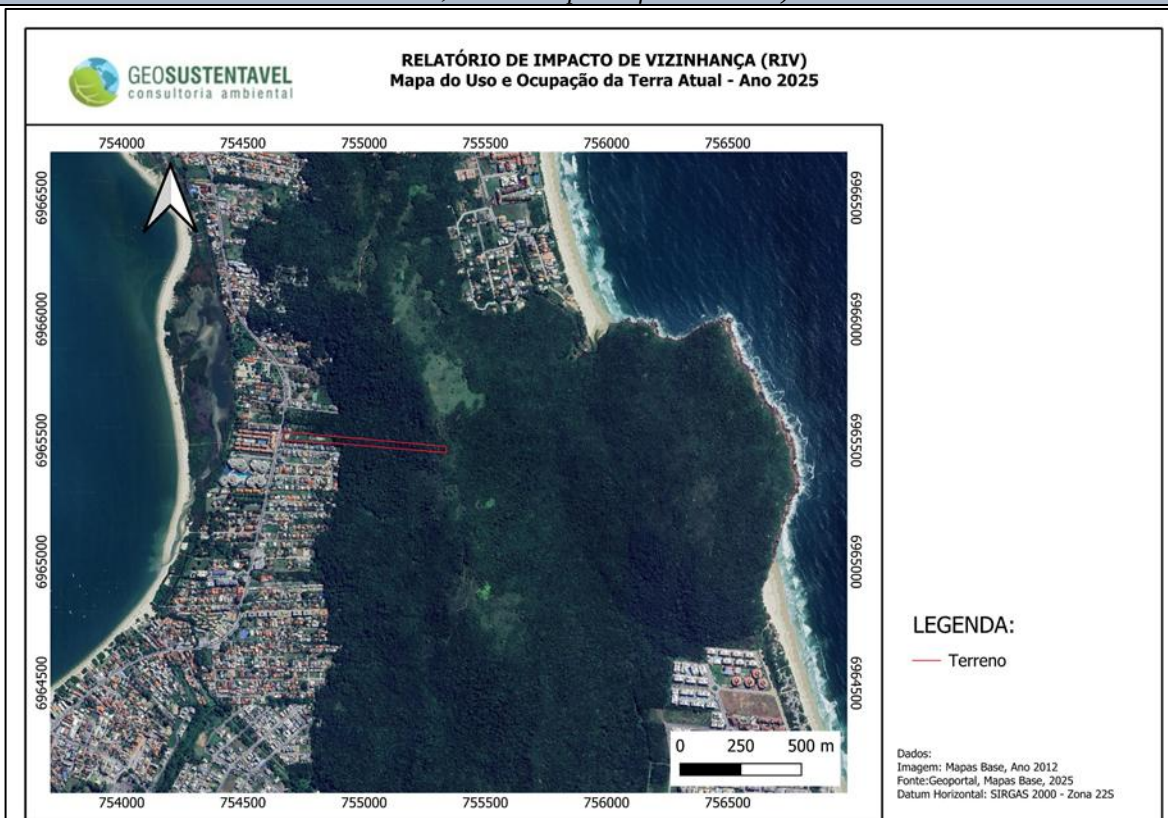


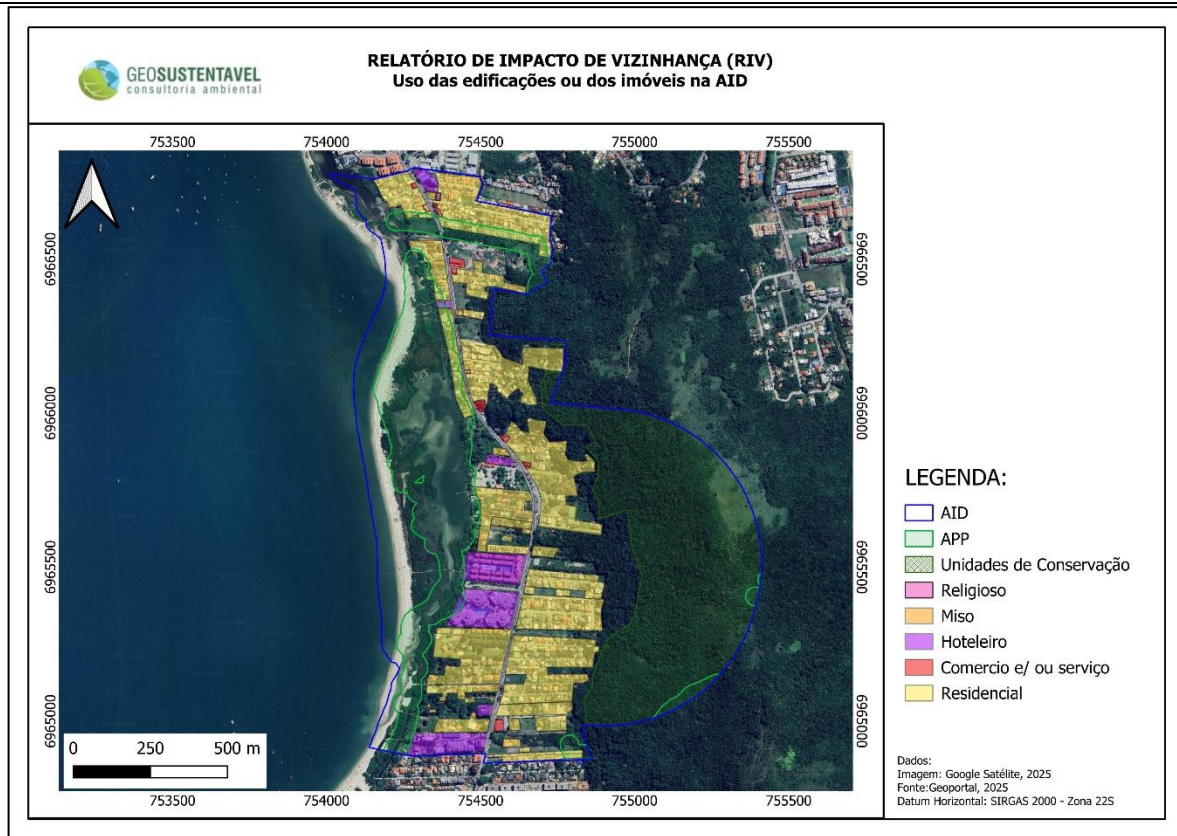


Observa-se nos mapas dos anos de 1994, 2002 e 2012 (acima) a evolução da mancha urbana na AID. Fica evidente que, após o início da expansão na década de 70, o crescimento foi impulsionado pela transição do modo de vida rural para o urbano.

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)

Observa-se no mapa da situação atual (2025), na análise de cobertura e uso de edificações, que o entorno da área do empreendimento apresenta um aumento significativo na urbanização. Isso consolida a Avenida Luiz Boiteux Piazza, que agora abriga ocupações comerciais e residenciais, estabelecimentos de grande porte e diversas obras em andamento ao longo da rodovia.

Com o transcurso do tempo, a Área de Influência Direta (AID) adaptou-se para atender à demanda turística, transformando seu uso do solo de rural/pesqueiro para predominantemente urbano e comercial-hoteleiro. Ainda assim, observa-se a necessidade de incrementar a oferta de comércio, serviços e área de lazer.

Neste contexto, a implantação do condomínio de uso misto trará consigo uma nova infraestrutura que poderá oferecer diversos serviços essenciais, como consultórios médicos privados, restaurantes, academias e lojas especializadas, entre outros. Isso permitirá atender à demanda já existente da população local e também gerar uma nova demanda, promovendo a autossuficiência do local.

O novo condomínio permitirá que os moradores, novos e dos arredores, tenham um fácil acesso a serviços básicos, seja a pé, de bicicleta, patinetes, entre outros, sem necessidade de longos deslocamentos.

A base de moradores fixos contribuirá com a estabilização do comércio local, reduzindo deslocamentos ao centro da cidade e a dependência de fluxos sazonais (como o turismo de verão), o que é vital para a saúde econômica do bairro. Além disso, a presença constante de novos moradores, trabalhadores e clientes em diferentes horários do dia e da noite aumenta a vigilância natural do espaço público, melhorando a segurança geral do entorno.

3.5. Valorização Imobiliária na AII

Diagnóstico

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

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

CD_SETOR	Valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis com rendimentos por domicílios particulares permanentes ocupados
420540715000029	R\$ 13.108,53
420540710000067	R\$ 4.254,11
420540710000068	R\$ 3.447,13
420540710000075	R\$ 3.569,03
420540710000076	R\$ 9.711,64
420540710000077	R\$ 6.246,78
420540710000078	R\$ 6.175,92
420540710000079	R\$ 4.505,97
420540710000080	R\$ 8.643,42

O empreendimento será implantado no setor censitário 420540710000080.

Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m²)
Conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)

Faixa 04 – R\$500 – R\$699

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

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

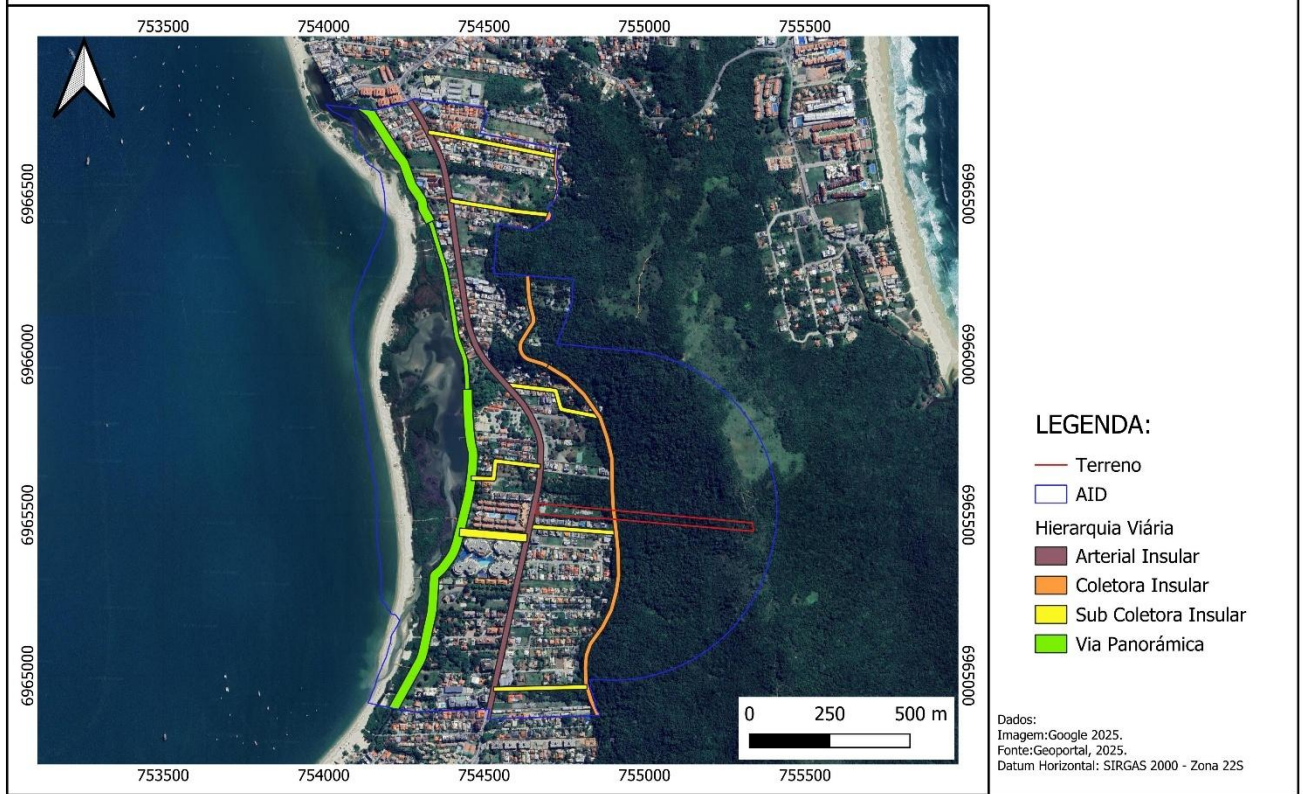
Identificar a existência de obras de infraestrutura/empreendimentos públicos ou privados em execução na AII que possam ser enquadrados enquanto polos valorizadores ou desvalorizadores, destacando eventuais Bens Culturais ou APC.

A prefeitura de Florianópolis está realizando obras em diversas ruas e servidões, o que pode incluir pavimentação, revitalização e melhorias na mobilidade urbana e novos empreendimentos imobiliários em andamento, como o Cachoeira Spot e o Áurea Marina.	
Prognóstico	
Padrão construtivo do empreendimento	
O empreendimento é uma Habitação de Mercado Popular (HMP) conforme LC nº 482/2014?	() Sim (x) Não
O empreendimento é uma Habitação de Mercado (HM) conforme LC nº 482/2014?	() Sim (x) Não
O empreendimento possui um Padrão Médio conforme classificação do IBAPE-SP?	(x) Sim () Não
O empreendimento possui um Padrão Médio Alto conforme classificação do IBAPE-SP?	(x) Sim () Não
O empreendimento possui um Padrão Alto conforme classificação do IBAPE-SP?	() Sim (x) Não
Características que o empreendimento possui para ser classificado com o padrão construtivo marcado anteriormente.	
O projeto contempla a construção de três torres, cada uma com quatro pavimentos, oferecendo apartamentos com configurações de studios e de uma a três suítes. Serão empregados materiais construtivos e acabamentos de alto padrão. O projeto foi concebido com foco na harmonia entre a forma e a funcionalidade arquitetônica. O condomínio disponibilizará áreas de coworking, espaço gourmet, piscina e área comercial.	
Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m²) do empreendimento.	R\$11.000
O valor previsto para comercialização do empreendimento é compatível com a renda mensal média da população da AII? Solicita-se que seja justificado de maneira breve abaixo.	
(x) Sim () Não	
Impactos e análises da valorização imobiliária com o empreendimento <i>(Analisar os impactos da inserção do empreendimento na AII, indicando possíveis alterações no estrato social existente (atração, expulsão, gentrificação, etc.), com ênfase em áreas de ZEIS e/ou Bens Tombados e/ou APC, máx. 3000 caracteres)</i>	
A implantação do condomínio planejado irá a consolidar ainda mais a valorização imobiliária da AII, atuando como um fator impulsionador do desenvolvimento econômico e urbano.	

3.6. Mobilidade Urbana
Caracterização do sistema viário da AID e Empreendimento
Mapa de Hierarquia Viária na AID <i>(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)</i>



**RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)
Mapa de Hierarquia Viária na AID**



Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID

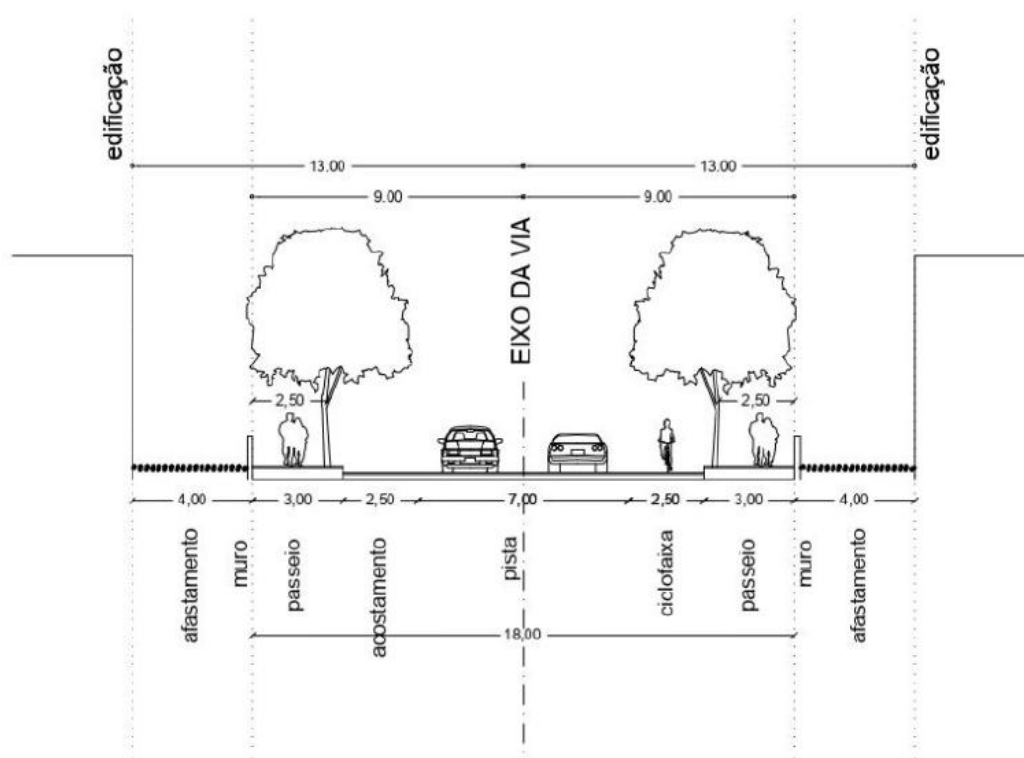
Via 1

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Avenida Luiz Boiteux Piazza	Arterial Insular AI

Via 1 – Seção Transversal Atual



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



Via 2 – Rua Projetada no projeto

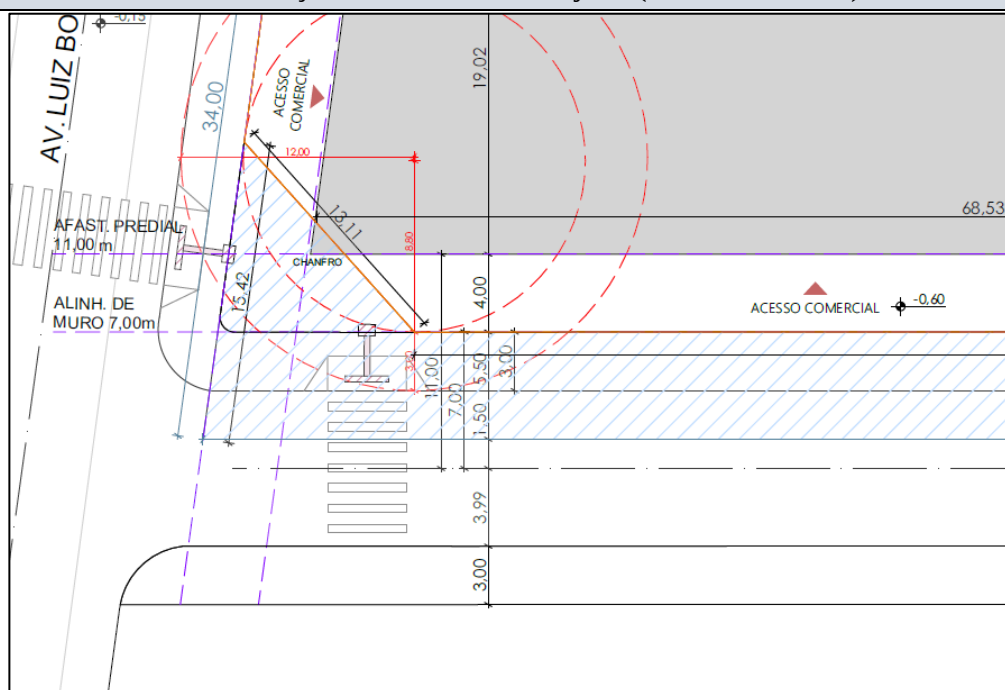
Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Sem nome definido (Rua Projetada)	Sub Coletora Insular

Via 2 – Seção Transversal Atual

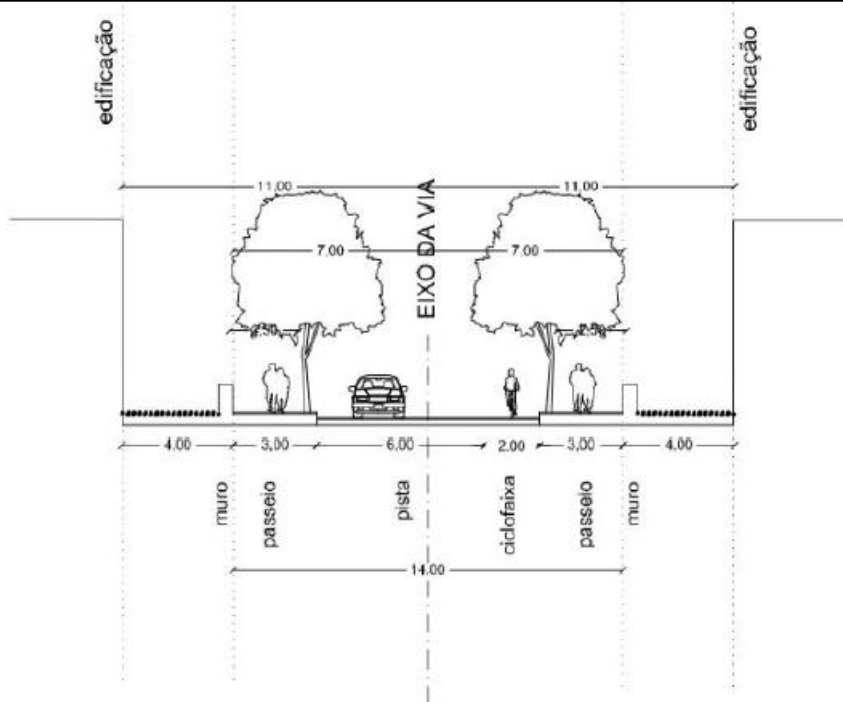


Atualmente não existe a rua.

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

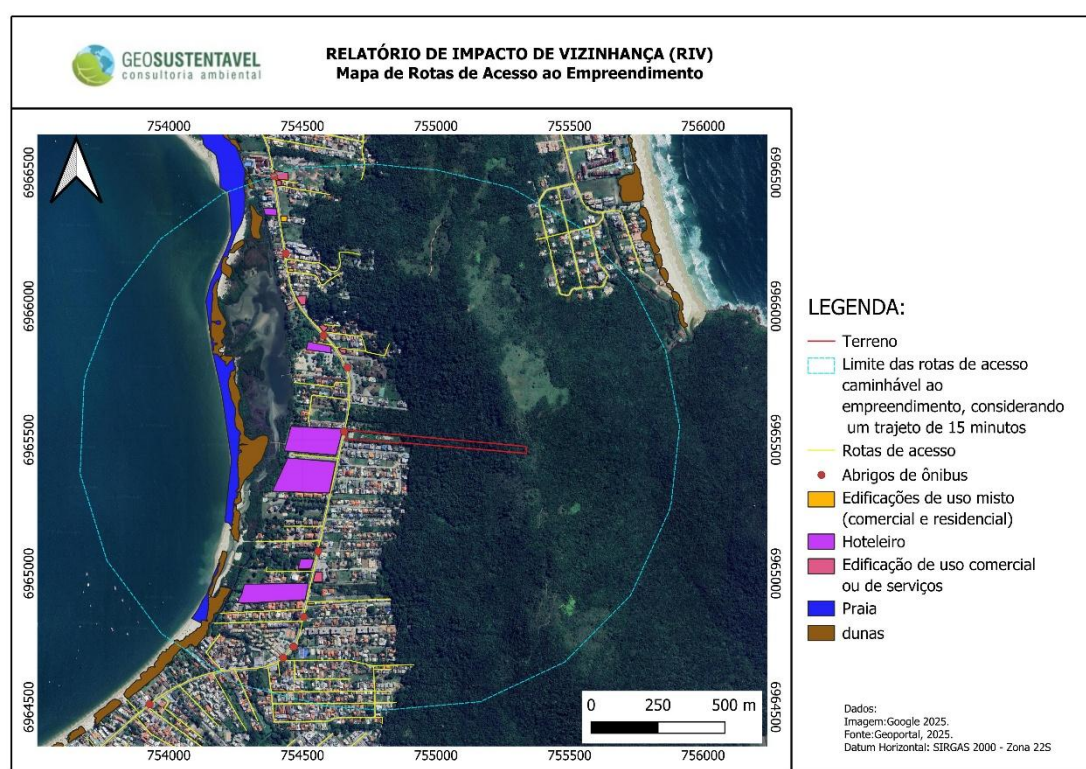


A via projetada vai ser uma Sub Coletora Insular, com 14 metros de comprimento.

Via 3	
Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Via projetada (Jerivas / Projetada / Anhatomirin	Coletora Insular CI
Via 3 – Seção Transversal Atual	
	
Ainda não existe, é uma rua projetada.	
Via 3 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)	
	

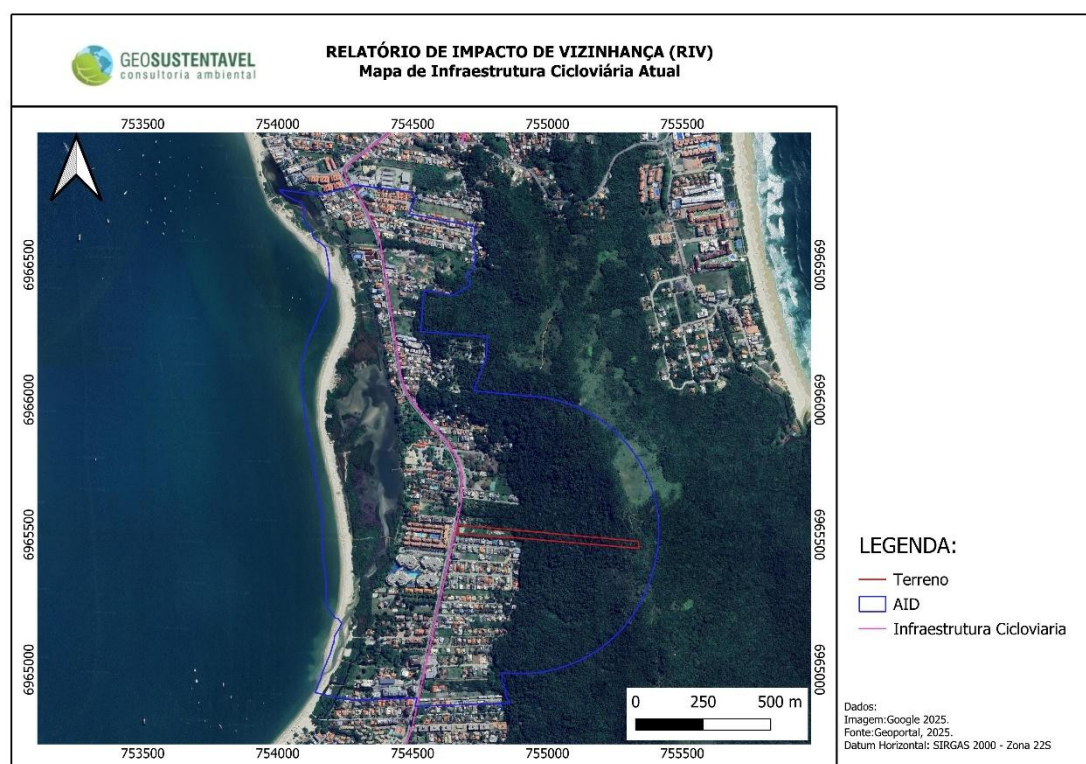
Rotas de Acesso ao Empreendimento

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



Infraestrutura Cicloviária Atual

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



Infraestrutura Cicloviária no empreendimento

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

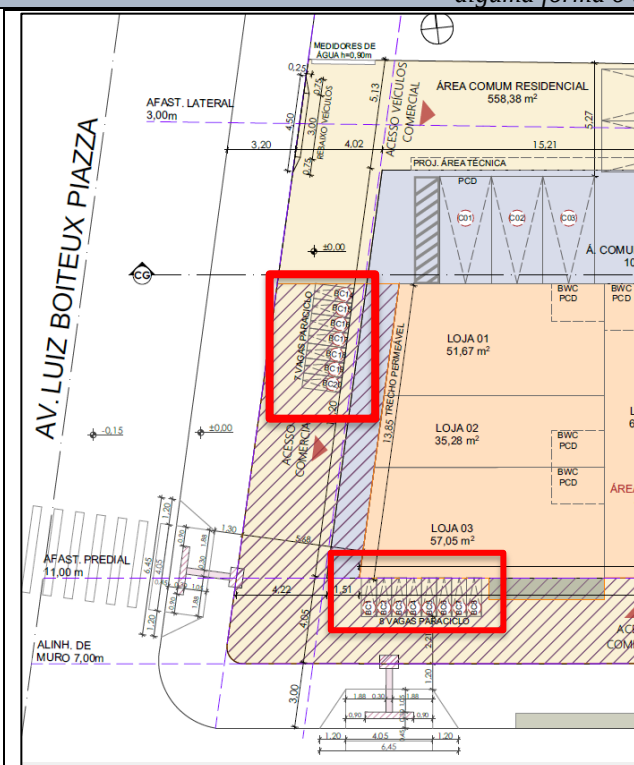


Figura 5 - Vagas para bicicletas na área comercial em vermelho

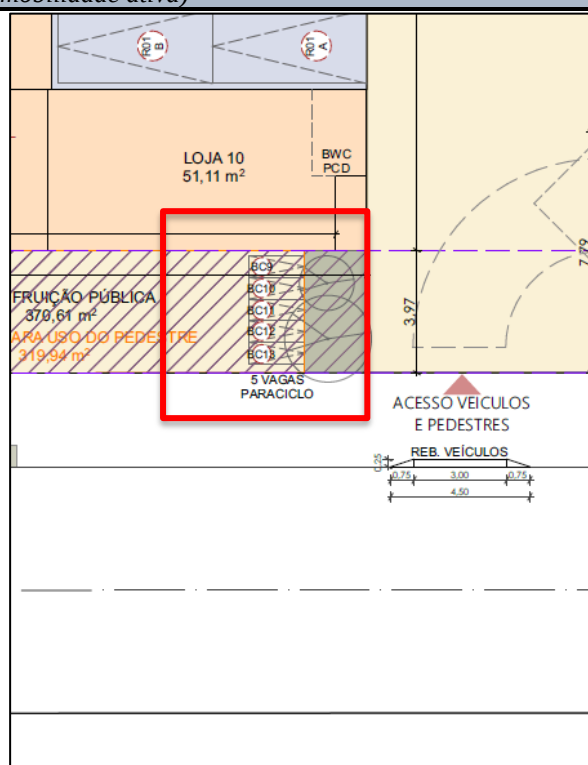


Figura 6 - Vagas para bicicletas na área comercial em vermelho.

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

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

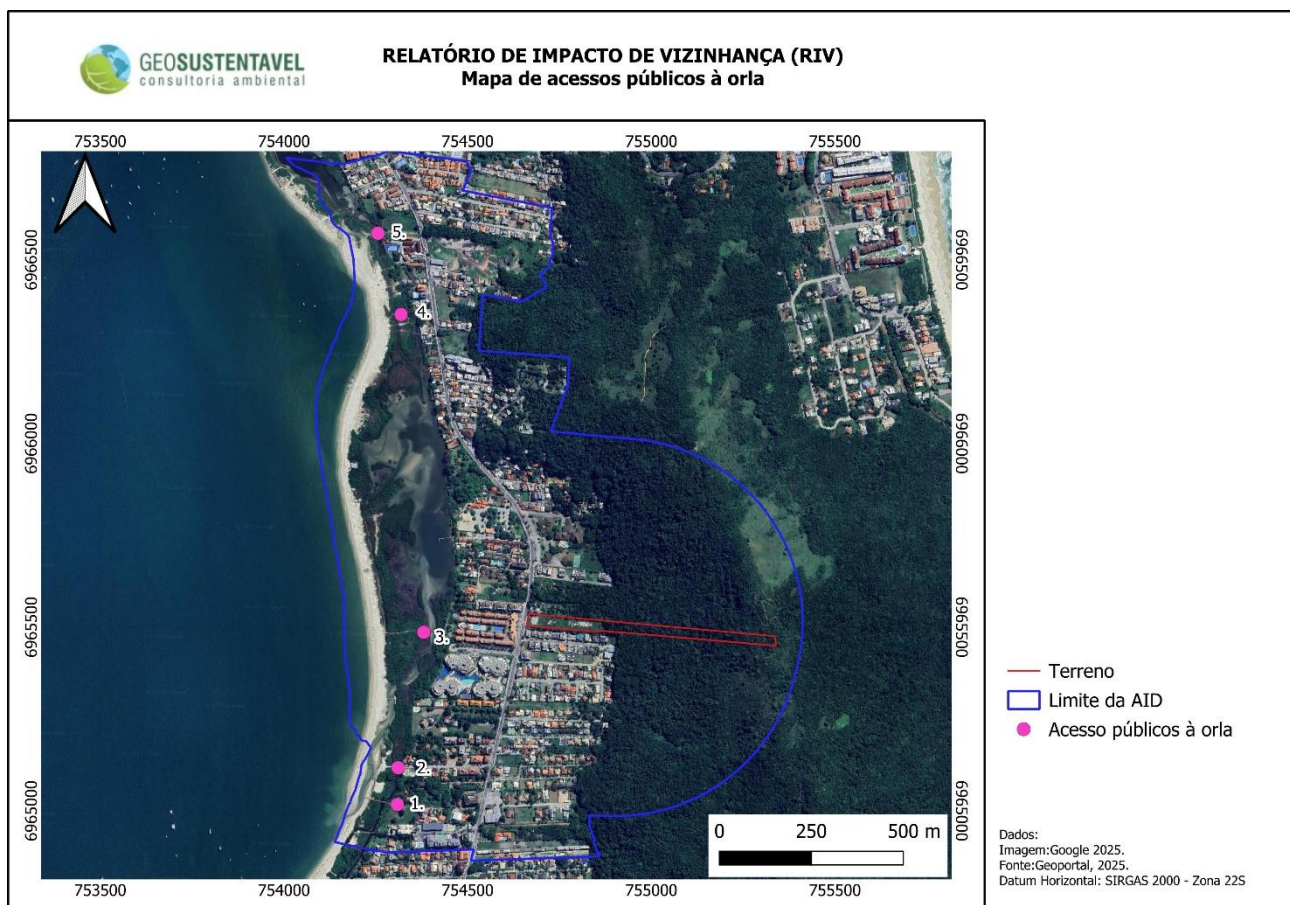
As condições de caminhabilidade e acessibilidade do entorno do empreendimento são analisadas nas vias principais. A Avenida Luiz Boiteux Piazza, principal rota de acesso aos equipamentos públicos, possui infraestrutura completa: calçadas, faixas de pedestres, duplo sentido de circulação, ciclovia, acostamento e meio-fio.

Os passeios apresentam, majoritariamente, boas condições de calçamento e mobilidade para pedestres, apesar de a largura e o tipo de material de revestimento variarem em alguns trechos. A sinalização é adequada e suficiente no entorno, com faixas de segurança bem pintadas e sinalização vertical indicando as travessias.

A infraestrutura cicloviária da Avenida Luiz Boiteux Piazza complementa as opções de deslocamento, favorecendo o acesso aos equipamentos comunitários também pelo uso de bicicletas.

Quando houver acessos à orla na AID

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



Quando houver trilhas e caminhos históricos na AII

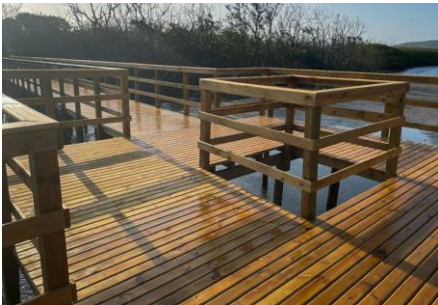
(Apresentar as trilhas e caminhos históricos presentes na AII, quando presentes, em mapa com escala adequada, e identificar, por meio de tabela, a infraestrutura existente nestes (pavimentação, passarelas ambientais, etc.), com memorial fotográfico)

Não apresentar trilhas e caminhos históricos na AII.

Acessibilidade

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

Nº	Acessos públicos		Descrição
1.			Passarela Modular Ambiental de madeira nos moldes IPUF/PMF.

2.		Passarela estreita de madeira.
3.	 	Passarela ampla de madeira.
4.		Acesso parcialmente pavimentado e parcialmente trilha.
5.	 	O acesso de madeira está em condições precárias.

Transporte coletivo

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

O terminal de ônibus mais próximo, o TICAN, está a 6,6 km do empreendimento. Trata-se de um centro de integração que concentra linhas de várias regiões, facilitando o acesso a diversos pontos da cidade e região metropolitana.

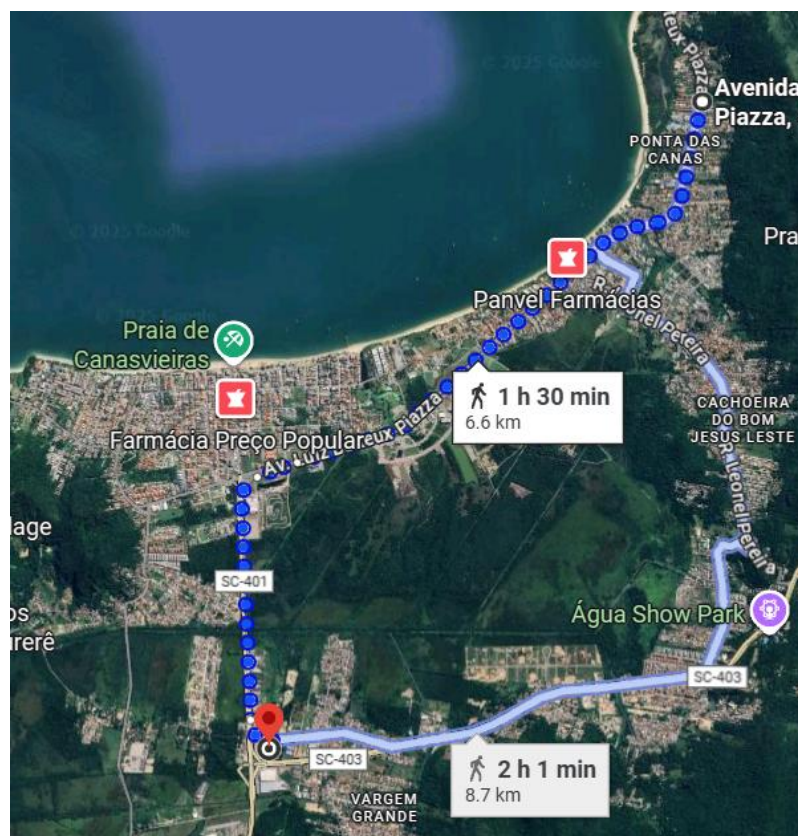
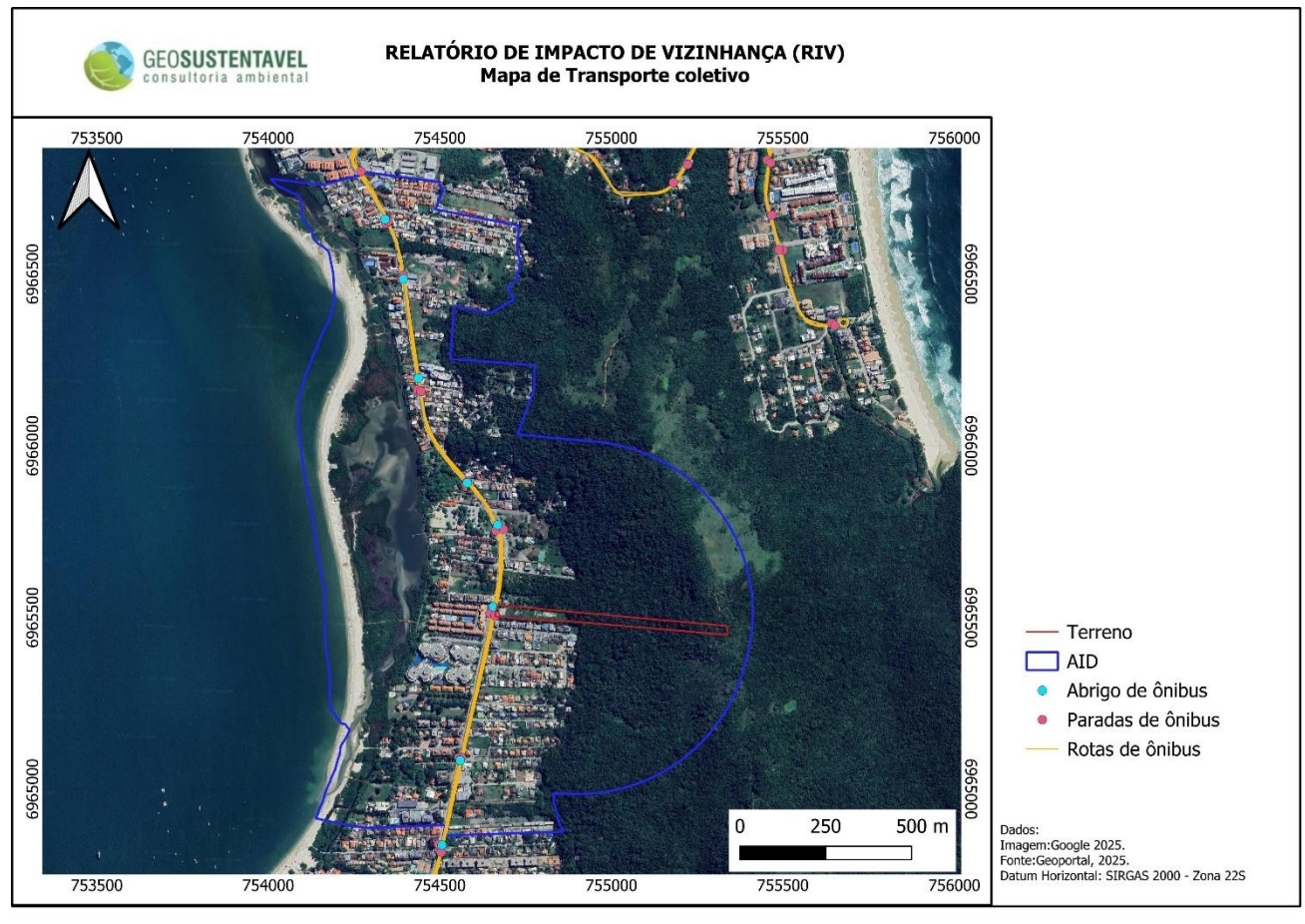


Figura 8 -Distância do terminal de ônibus até o empreendimento.



Figura 9 - Terminal de ônibus TICAN



As paradas de ônibus mais próximas encontram-se em frente ao futuro empreendimento.

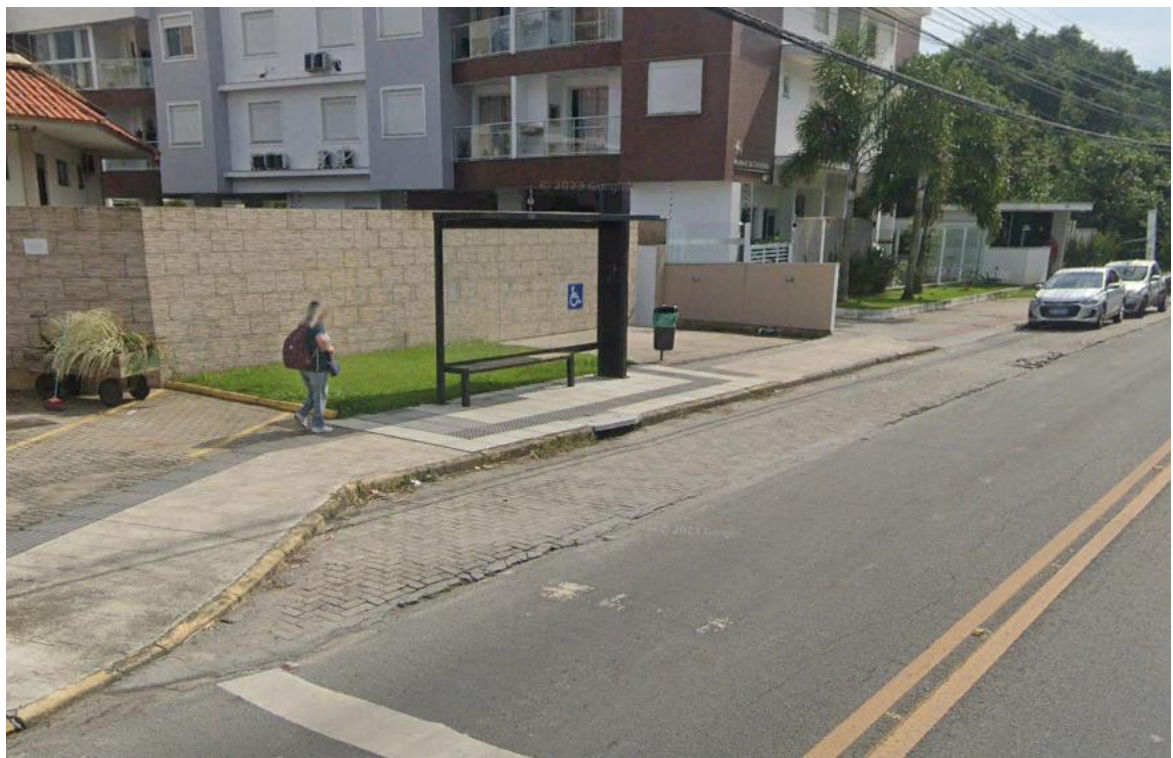


Figura 10 - Parada de ônibus com cobertura sentido oposto do empreendimento.

A parada de ônibus sentido oposto ao empreendimento dispõe de um abrigo com estrutura metálica e cobertura, projetado para proteger os usuários contra as intempéries. Painéis laterais em material transparente garantem a visibilidade do entorno e a segurança dos passageiros, que contam ainda com assentos para espera e um espaço dedicado para cadeiras de rodas.

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



Figura 11 - Parada de ônibus sem cobertura ou sinalização frente ao empreendimento.

A parada de ônibus frente ao futuro empreendimento, não possui sinalização ou cobertura.

As paradas de ônibus em frente ao futuro empreendimento serão atendidas pelas seguintes linhas operadas pelo Consórcio Fênix:

- **265 - Ponta das Canas:** Linha que conecta o TICAN (Terminal de Integração de Canasvieiras) à Ponta das Canas.
- **266 - Praia Brava:** Linha que liga o TICAN à Praia Brava.
- **291 - Circular Canasvieiras/Praia Brava:** Rota circular que atende a região de Canasvieiras e Praia Brava.
- **D-266 - TICEN / Praia Brava via Mauro Ramos:** Serviço direto que conecta o Terminal Central (TICEN) à Praia Brava.
- **1122 - Executivo Praia Brava:** Serviço de ônibus executivo (com tarifa diferenciada) que liga o centro à Praia Brava.

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

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

Área de acumulação de veículo para o empreendimento.

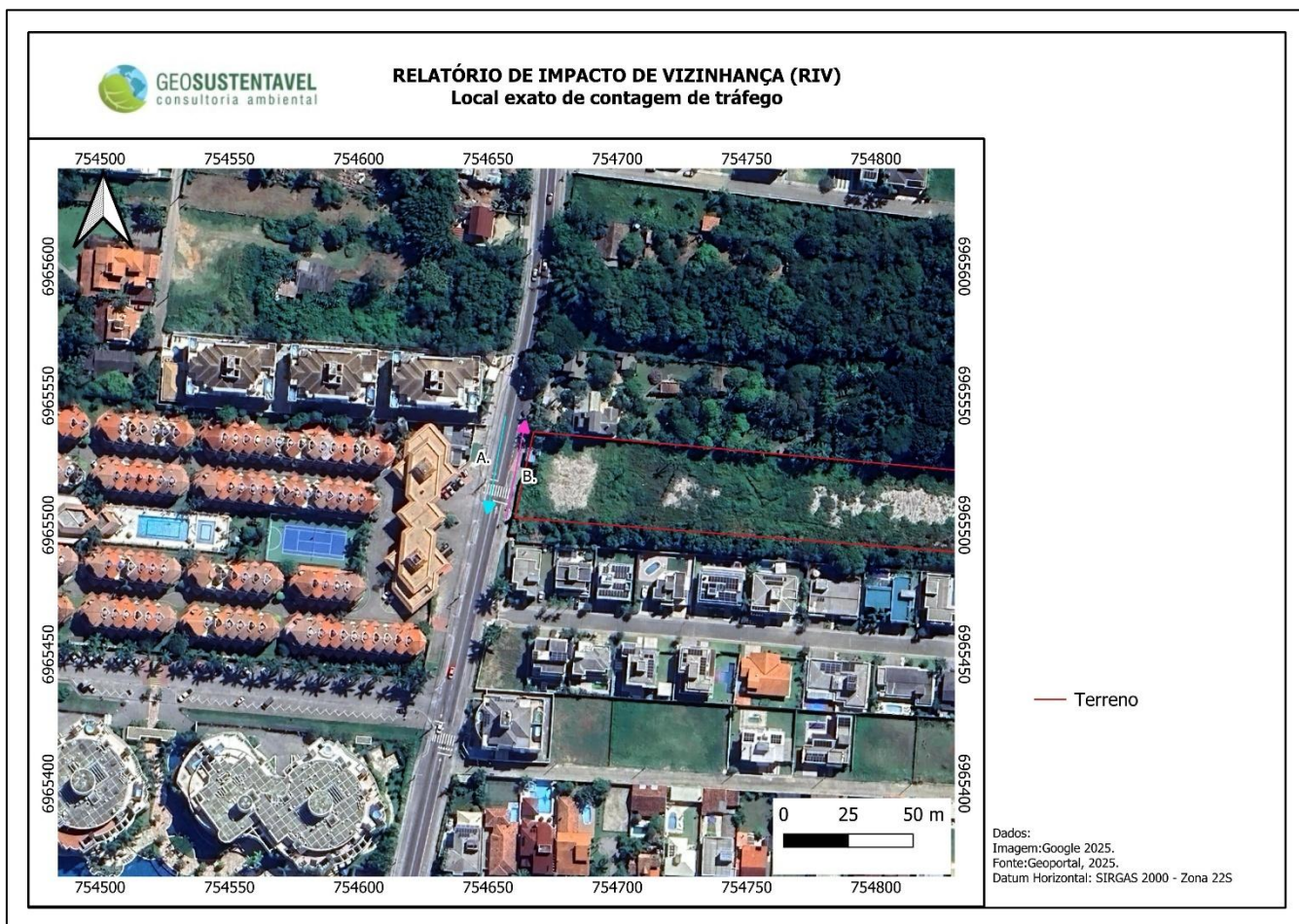
(Recomenda-se a utilização de área de acumulação no mínimo 2% das vagas para estacionamentos coletivos, caso não seja utilizada, apresentar estudo justificando)

Estudo de tráfego

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

A contagem volumétrica de tráfego foi executada na Avenida Luiz Boiteux Piazza, frenet ao futuro empreendimento.

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



A contagem volumétrica de tráfego foi realizada em dois sentidos distintos, abrangendo os períodos matutino (das 06h30 às 09h30) e vespertino (das 17h00 às 20h00) no dia 09 de outubro de 2025. Os mapas

subsequentes detalham a direção e o fluxo veicular registrado para cada sentido analisado, incluindo a conversão das categorias de veículos para a Unidade Veículo Padrão (UVP).

A metodologia adotada para a coleta de dados foi a contagem manual em campo. Equipes de profissionais devidamente treinados utilizaram contadores manuais e fichas de registro para a anotação dos dados. O estudo classificou o fluxo veicular por tipo (automóveis, motocicletas, ônibus e caminhões), proporcionando uma análise detalhada da composição do tráfego na área de estudo.

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

As contagens foram classificadas por tipo de veículo (Veículos de passeio, Caminhões e Ônibus, Reboques e Semi-reboques, motocicletas e bicicletas e outros) e tabuladas a cada 15 minutos de pesquisa. Para tabulação dos dados, foi considerado o automóvel como Unidade de Veículo Padrão (UVP) conforme o Quadro a seguir:

Quadro 1 - UVP (Unidade Veículo Padrão)

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

Fonte: DNIT, 2006.

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

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

Contagem no período matutino no sentido centro:

Tabela 1 - Tabulação da contagem de tráfego a cada 15 minutos no período matutino sentido centro

Hora	Passeio	Caminhões e Ônibus	Reboques e Semirreboques	Motocicletas	Bicicletas	outros /Sem Informação
A - Matutino (sentido centro)						
06:30	27	0	0	3	7	
06:45	60	5	0	23	4	
07:00	64	3	1	14	1	
07:15	62	4	0	13	2	
07:30	46	3	0	9	2	
07:45	90	4	0	15	3	
08:00	90	5	0	14	4	
08:15	70	5	1	3	3	
08:30	80	6	0	4	2	
08:45	70	6	1	8	3	
09:00	50	14	1	7	1	
09:15	63	8	0	10	2	
Total	772	63	4	123	34	

Fonte: Autoria Própria, 2025.

Contagem no período matutino no sentido bairro:

Quadro 2 - Tabulação da contagem de tráfego a cada 15 minutos no período matutino sentido bairro.

Hora	Passeio	Caminhões e Ônibus	Reboques e Semirreboques	Motocicletas	Bicicletas	outros /Sem Informação
B - Matutino (sentido bairro)						
06:30	4	1	0	1	1	
06:45	16	0	0	0	0	
07:00	42	5	0	9	3	
07:15	27	2	0	10	1	
07:30	57	12	1	10	2	
07:45	90	5	1	13	3	
08:00	61	8	1	13	4	
08:15	70	5	1	3	3	
08:30	65	9	1	12	1	
08:45	55	12	0	9	0	
09:00	48	12	0	6	2	
09:15	48	9	0	8	1	
Total	583	80	5	94	21	

Fonte: Autoria Própria, 2025.

Contagem no período vespertino no sentido centro:

Quadro 3 - Tabulação da contagem de tráfego a cada 15 minutos no período vespertino sentido centro.

Hora	Passeio	Caminhões e Ônibus	Reboques e Semirreboques	Motocicletas	Bicicletas	outros /Sem Informação
1A - vespertino (sentido centro)						
17:00	88	9	0	12	1	
17:15	63	4	0	7	4	
17:30	64	5	0	6	1	
17:45	64	1	0	11	1	
18:00	74	4	0	11	2	
18:15	58	4	0	7	1	
18:30	70	3	0	9	0	
18:45	71	3	0	12	1	
19:00	49	1	0	6	2	
19:15	39	1	0	5	0	
19:30	48	3	0	9	0	
19:45	39	2	0	6	0	
Total	727	40	0	101	13	

Fonte: Autoria Própria, 2025.

Contagem no período vespertino no sentido bairro:

Quadro 4 - Tabulação da contagem de tráfego a cada 15 minutos no período vespertino sentido bairro.

Hora	Passeio	Caminhões e Ônibus	Reboques e Semirreboques	Motocicletas	Bicicletas	outros /Sem Informação
B - Vespertino (sentido bairro)						
17:00	97	8	0	12	2	
17:15	70	5	0	8	3	
17:30	84	1	0	9	2	
17:45	82	4	1	16	3	
18:00	74	3	0	12	2	
18:15	76	3	0	16	2	
18:30	85	3	0	11	3	
18:45	73	0	0	6	1	
19:00	56	3	0	8	1	
19:15	36	2	0	10	0	
19:30	44	2	0	8	1	
19:45	51	1	0	8	0	
Total	828	35	1	124	20	

Fonte: Autoria Própria, 2025.

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

09 de outubro de 2025. Períodos matutino (das 06:30h às 09:30h) e vespertino (das 17:00h às 20:00h).

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

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

Matutino:

Quadro 5 - Resumo de contagens de veículos com conversões em UVP no período matutino.

Hora	Matutino		Total
	A	B	
06:30	33,5	7	40,5
06:45	92,5	16	108,5
07:00	85	60	145
07:15	82	40,5	122,5
07:30	60,5	88	148,5
07:45	112,5	114	226,5
08:00	113,5	90	203,5
08:15	84	84	168
08:30	94	93	187
08:45	90,5	82	172,5
09:00	78,5	73	151,5
09:15	86	70	156

Fonte: Autoria própria, 2025.

O horário de pico no período matutino é das 07:15 às 08:15, gerando um volume de 701 UVPs.

Vespertino:

Quadro 6 - Resumo de contagens de veículos com conversões em UVP no período vespertino.

Hora	Vespertino		Total
	A	B	
17:00	114	122	236,0
17:15	78	87	165
17:30	78	95,5	173,5
17:45	77	107,5	184,5
18:00	92	91,5	183,5
18:15	71,5	97,5	169
18:30	83,5	102	185,5
18:45	88	79,5	167,5
19:00	57,5	69	126,5
19:15	45,5	49	94,5
19:30	61,5	55,5	117
19:45	48	60,5	108,5

Fonte: Autoria própria, 2025

O horário de pico no período matutino é das 17:00 às 18:00, gerando um volume de 759 UVPs.

Informar a Capacidade da via:

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

Vias Arteriais: 1800 UCP/h/faixa

Vias Coletoras e Subcoletoras: 1500 UCP/h/faixa

Vias Locais: 1000 UCP/h/faixa

**Descontar 10% da capacidade para cada condicionante abaixo:*

Condicionantes observados na via onde foi realizada a contagem de tráfego

Fatores restritivos geométricos, de tráfego e ambientais	() Sim (x) Não
Faixas de tráfego menores do que 3,5 m	() Sim (x) Não
Ausência de acostamentos ou afastamentos laterais livres de obstáculos ou restrições à visibilidade com largura igual ou superior a 1,80 m	() Sim (x) Não
Presença de zonas com ultrapassagem proibida	(x) Sim () Não
Tráfego não exclusivo de carros de passeio	(x) Sim () Não
Impedimento ao tráfego direto, tais como controles de tráfego ou veículos executando manobras de giro	() Sim (x) Não
Terreno acidentado	() Sim (x) Não
Distribuição do tráfego por sentido de diferente de 50/50	(x) Sim () Não

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

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

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

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

A capacidade da Avenida Luiz Boiteux Piazza é classificada como Arterial Insular, para este tipo de via é estabelecido a capacidade de 1.800 ucp/hora/faixa, os fatores restritivos encontrados

representam uma diminuição de 30% na capacidade da via, resultando na capacidade de 1.260 UVP's/hora / faixa no limite da capacidade.

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

- Capacidade da via = 1.260VP's/hora/faixa (2.520UVPs/hora/via);
- Volume de tráfego atual na hora de maior pico = 759 UVPs
- Incremento do volume de tráfego gerado pelo empreendimento = 120 + 17 = 137 UVPs
- Incremento do volume de tráfego gerado pelo empreendimento e a variação sazonal = 1.254,4 UVPs

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

$$NS = 759 / 2.520 = 0,30$$

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

$$NS = 896 / 2.520 = 0,35$$

Considerando o incremento do volume de tráfego do empreendimento em estudo e a variação sazonal, teremos a seguinte situação:

$$NS = 1.254,4 / 2.520 = 0,49$$

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	132 UH
Número de vagas	143 vagas para área residencial
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	500 pessoas população fixa
Volume gerado durante o dia	
Para o número de UH	$5,86 * 132 = 773,52$
Para o número de veículos	$3,33 * 143 = 476,19$
Para o número de pessoas	$2,50 * 500 = 1.250$
Volume gerado na hora do pico da manhã	
Para o número de UH	$0,44 * 132 = 58,08$
Para o número de veículos	$0,25 * 143 = 35,75$
Para o número de pessoas	$0,19 * 500 = 95$

Volume gerado na hora do pico da tarde	
Para o número de UH	$0,54 * 132 = 71,28$
Para o número de veículos	$0,31 * 143 = 44,33$
Para o número de pessoas	$0,24 * 500 = 120$
Resultado mais desfavorável	
Volume Gerado durante o dia	1.250
Volume Gerado na hora pico da manhã	95
Volume Gerado na hora pico da tarde	120
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. <i>(disponíveis na biblioteca virtual do órgão no site http://www.cetsp.com.br/consultas/publicacoes/boletins-tecnicos.aspx0)</i>	
Fórmula para setor comercial: $V = 1,79 * NF - 18,85$ $V = 1,79 * 20 - 18,85$ $V = 17$ (estimativa do número médio de viagens atraídas pelo PGT na hora pico) *Para os cálculos de funcionários no setor varejo, se considerou 02 funcionários por cada loja, totalizando 20 funcionários.	
Apresentar a capacidade da infraestrutura viária e do nível de serviço com e sem o empreendimento para os seguintes momentos: ano do início da operação do empreendimento e após 2, 5 e 10 anos, considerando a taxa de projeção anual de crescimento da frota. Caso pertinente, incluir ano de início da implantação/obra. Comparar os resultados com a capacidade e nível de serviços atuais, identificando impactos do empreendimento. Usar tabela abaixo para cada sentido da via (não juntar). Considerar na tabela o aumento de 40% de veículos nos casos de sazonalidade. Adotar uma taxa de crescimento anual de 3% com projeção geométrica.	

Quadro 7 - Capacidade da infraestrutura viária e do nível de serviço com, sem o empreendimento e variação sazonal.

Capacidade da infraestrutura viária									
Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Incremento de tráfego gerado e pelo empreendimento considerando a variação sazonal	Sem empreendimento		Ano Atual - outubro 2025	Início da operação julho 2030	Após 02 anos de operação	Após 05 anos de operação	Após 10 anos de operação
2.520	137	1.254,40	Sem empreendimento	Demanda de veículos em UVP	759,00	873,00	927,00	1013,00	1174,00
				Valo do Nível de serviço (VT / C)	2520,00	2520,00	2520,00	2520,00	2520,00
				nível de serviço	0,30	0,35	0,37	0,40	0,47
			Com empreendimento	Ano Atual					
				Demanda de veículos em UVP	896,00	1031,00	1096,00	1196,00	1386,00
				Valo do Nível de serviço (VT / C)	2520,00	2520,00	2520,00	2520,00	2520,00
				nível de serviço	0,36	0,41	0,43	0,47	0,55
			Com empreendimento e variação sazonal	Ano Atual					
				Demanda de veículos em UVP	1254,40	1442,00	1539,00	1680,00	1948,00
				Valo do Nível de serviço (VT / C)	2520,00	2520,00	2520,00	2520,00	2520,00
				nível de serviço	0,50	0,57	0,61	0,67	0,77

Fonte: Autoria Própria, 2025.

Quadro 8 – Classificação da Capacidade da infraestrutura viária e do nível de serviço com, sem o empreendimento e variação sazonal.

		Ano Atual -	Início da operação	Após 02 anos de	Após 05 anos de	Após 10 anos de
Sem empreendimento	Nível de serviço	0,3	0,35	0,37	0,4	0,47
	Classificação do serviço	A (Ótimo)	B (Bom)	B (Bom)	B (Bom)	C (Aceitável)
Com empreendimento	Nível de serviço	0,36	0,41	0,43	0,47	0,55
	Classificação do serviço	B (Bom)	B (Bom)	B (Bom)	C (Aceitável)	C (Aceitável)
Com empreendimento e variação sazonal	Nível de serviço	0,5	0,57	0,61	0,67	0,77
	Classificação do serviço	C (Aceitável)	C (Aceitável)	C (Aceitável)	C (Aceitável)	D (Regular)

Fonte: Autoria Própria, 2025.

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 implantação do novo condomínio impactará a mobilidade da região. As análises de tráfego indicam um comprometimento gradual do Nível de Serviço (NdS) das vias, passando de classificações "Ótimo" ou "Bom" para "Regular" em um período de dez anos. Esse cenário de congestionamento potencial será agravado pela demanda sazonal da área.

Para mitigar esses impactos, no projeto arquitetônico se prevê a implantação de uma nova via transversal. Esta via conectará a Avenida Luiz Boiteux Piazza à via projetada – Via Jerivás, conforme já estabelecido pelo Plano Diretor. A Via Transversal a ser implantada será o acesso principal ao empreendimento, não sobrecarregando a Avenida Luiz Boiteux.

O objetivo da nova ligação é criar uma rota alternativa que desafogue o tráfego da avenida principal, que é o eixo central da região de Canasvieiras, Cachoeira do Bom Jesus, Ponta das Canas e Praia Brava. Ao distribuir o volume de veículos, a nova via tem o potencial de melhorar o Nível de Serviço nas vias adjacentes, elevando as classificações de volta para "Bom" ou "Ótimo" e garantindo uma rede viária mais eficaz para o crescimento futuro da cidade.

3.7. Conforto Ambiental Urbano		
Materiais na fachada do empreendimento		
O empreendimento conta com fachada com alta reflexibilidade? Se sim, qual a sua porcentagem de ocupação? E sua posição solar.	Não	
O empreendimento conta com algum outro material na fachada que possa contribuir para formação de ilhas de calor?	Não	
O empreendimento conta com algum material na fachada que dê conforto ambiental para o exterior?	- Serão utilizadas cores claras (brancos, beges) que refletirão mais luz solar e absorverão menos calor do que materiais escuros, combatendo o efeito ilha de calor urbano. - Brisas (elementos arquitetônicos fixos ou móveis) serão instalados nas fachadas e janelas, os quais bloquearão a radiação solar direta, controlando a luminosidade e gerando conforto térmico interno.	
Ventilação e Iluminação		
A taxa de impermeabilização utilizada é menor do que o limite legal?	Sim	
O empreendimento obstrui a iluminação solar de algum equipamento comunitário público ? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).	Não	
O empreendimento obstrui a iluminação solar das edificações do entorno? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).	Não	
Conforto Ambiental		
(Avaliar os impactos causados pela inserção do empreendimento na AID e no entorno imediato em relação ao conforto ambiental)		
Poluição sonora	Construção	Aumento temporário dos níveis de ruído devido ao uso de máquinas pesadas como escavadeiras, betoneiras, caminhões.
	Funcionamento	Ruído gerado pelo tráfego de veículos, novo fluxo de pessoas.
Poluição do ar	Construção	Emissão de material particulado (poeira) devido à movimentação de terra, cortes de solo e tráfego de caminhões em áreas não pavimentadas.
	Funcionamento	Emissões de gases poluentes provenientes do tráfego de veículos
Sujidades	Construção	Geração de resíduos sólidos

	Funcionamento	Geração contínua de resíduos urbanos (orgânicos, recicláveis).
Outros	Construção	- Transtornos visuais (poluição visual) causados pelo canteiro de obras e acúmulo de materiais. - Aumento pontual do tráfego local.
	Funcionamento	Alteração da paisagem pela inserção do novo condomínio
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>		
Ciente de que novas construções podem impactar a ventilação e a iluminação natural, o projeto arquitetônico foi concebido com três torres estrategicamente espaçadas. Essa disposição favorece o fluxo contínuo de ar e garante a penetração otimizada da luz solar entre os edifícios, minimizando o impacto nas áreas adjacentes.		

3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

Caracterização e análise da paisagem e patrimônio atual

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

A área em estudo se caracteriza pela integração da área urbana com o desenvolvimento das residências e comércio, com extensas áreas de floresta de mata atlântica no trecho de relevo montanhoso, compreendidas em sua grande parte por Unidade de Conservação Municipal REVIS Meiembipe (Refugio da Vida Silvestre)

A seguir é apresentada a ocupação do solo atualmente e a inserção no empreendimento através da fotomontagem na área em estudo.



Figura 12 - Situação da paisagem atualmente.



Figura 13 - Empreendimento inserido na paisagem.



Figura 14 - Situação da paisagem atualmente.



Figura 15 - Empreendimento inserido na paisagem.

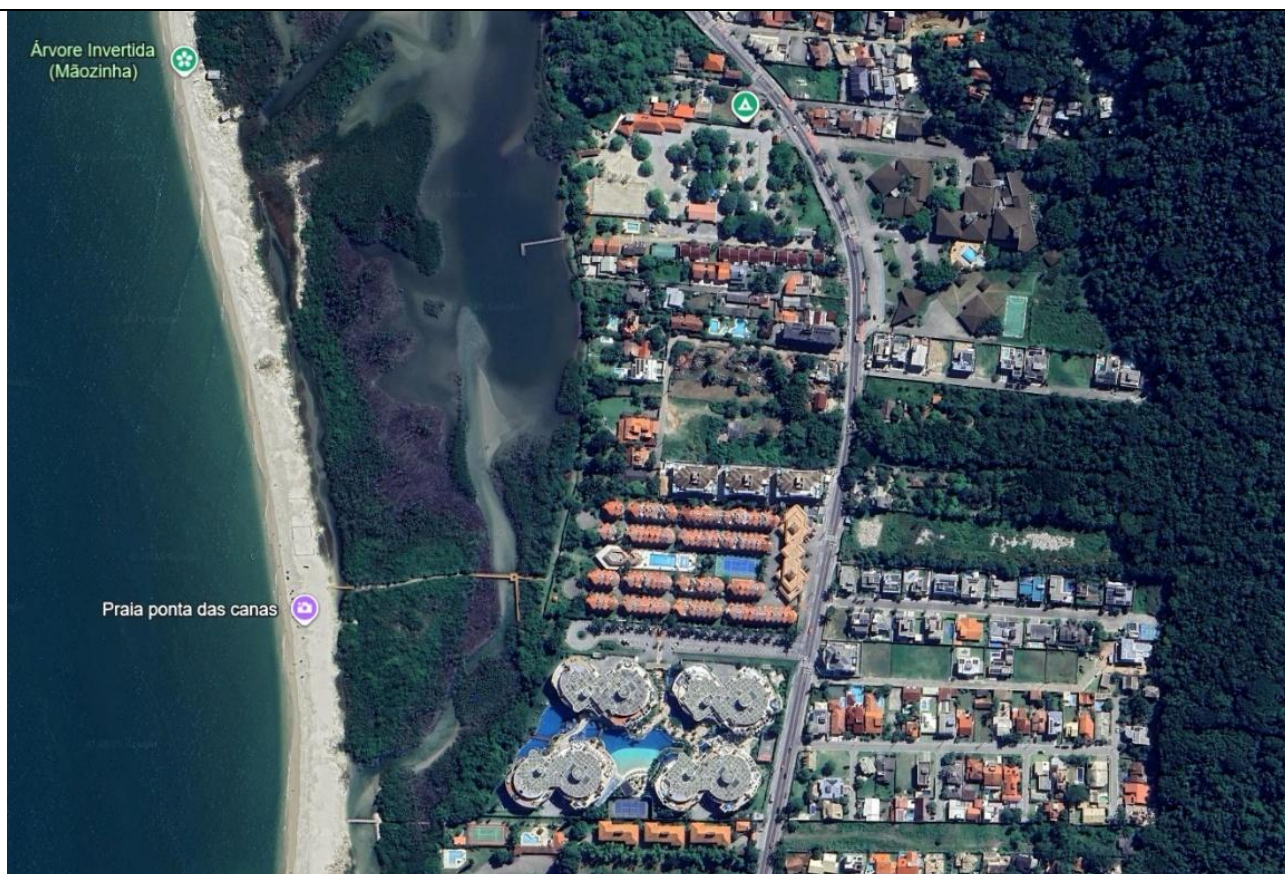


Figura 16 - Situação da paisagem atualmente.

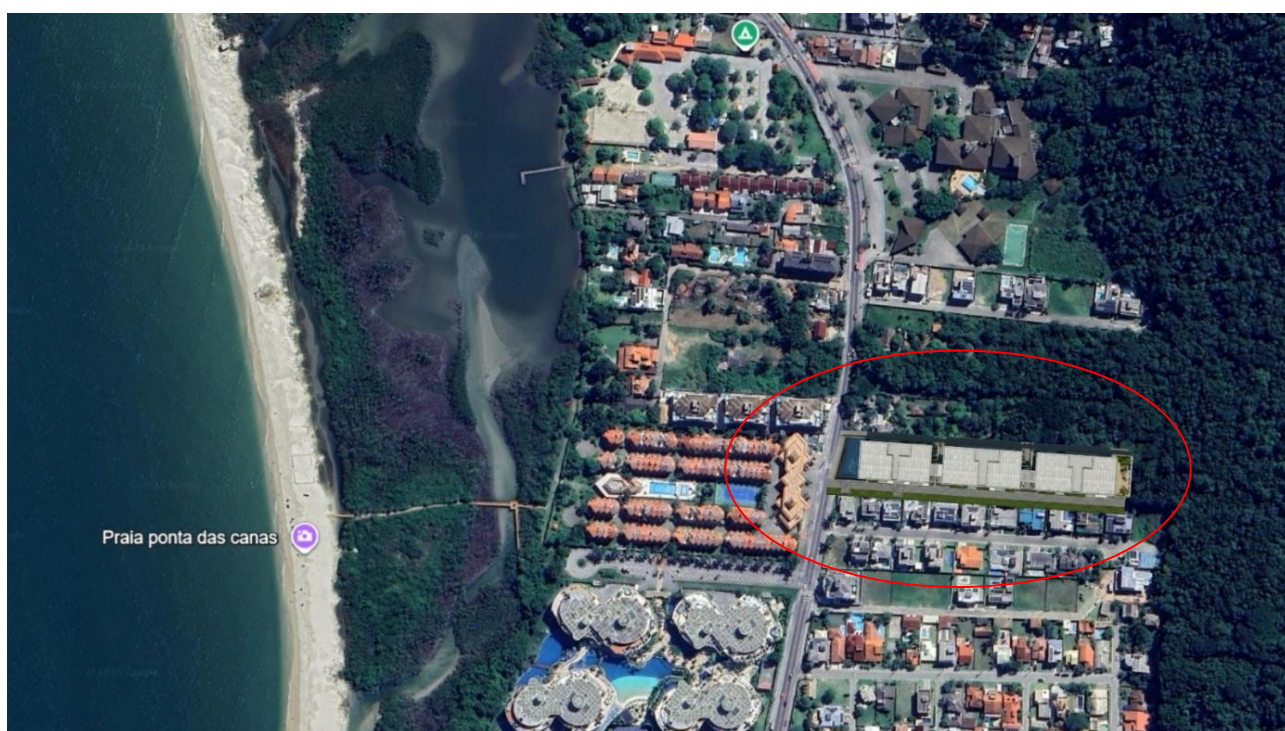


Figura 17 - Empreendimento inserido na paisagem.

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)

Verifica-se que a volumetria gerada pelo empreendimento será assimilada como elemento da paisagem urbana local em relação à tipologia, ocupação, gabarito, altura de fachada, materiais, entre outras características da edificação.

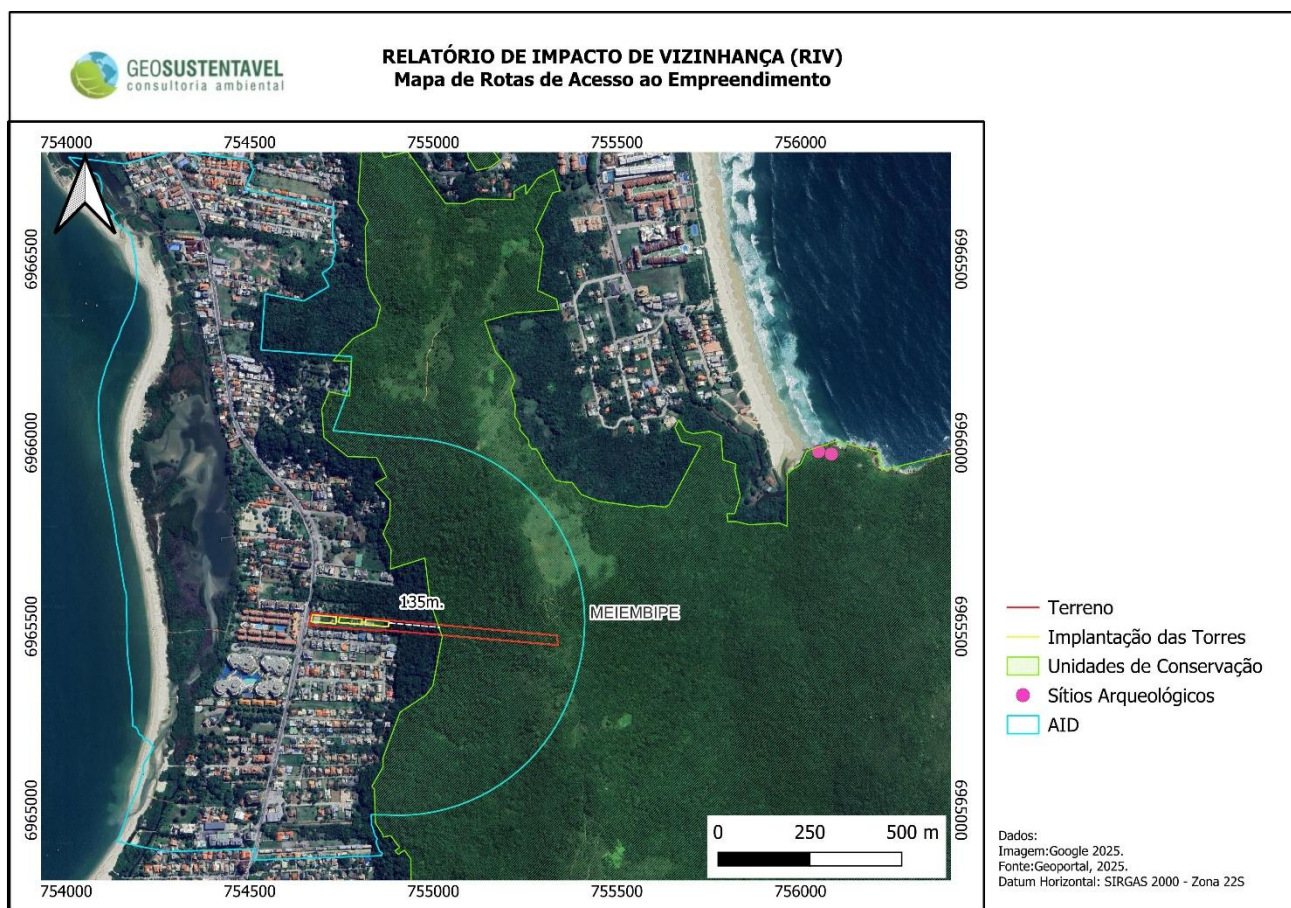
A implantação das três torres espaçadas permitirá a integração visual harmônica, utilizando um design contemporâneo que se integra com o entorno natural.

O projeto apresenta um estilo contemporâneo que dialoga com as edificações adjacentes, mantendo o padrão, ritmo e paleta de cores predominantes no entorno. Dessa forma, o empreendimento agrega valor e contribui para a consolidação da paisagem urbana local.

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

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

Na área de influência direta não foi identificado sítios arqueológicos como demonstra o mapa a seguir.



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)

Dentro da Área de Influência Direta foi identificada a Unidade de Conservação REVIS MEIEMBIPE. A torre 03 será instalada a uma distância mínima de 135 metros, e todas as medidas mitigadoras pertinentes serão tomadas.

AÇÃO MITIGATÓRIA PROPOSTA:

- Instalação de barreiras físicas (cercas, fitas de isolamento) para impedir o acesso de trabalhadores, máquinas e materiais à área protegida,
- Colocação de placas informativas sobre a sensibilidade ecológica da área e a proibição de intervenções,
- Instalação de áreas de apoio (refeitório, pátio de máquinas, armazenamento de materiais) mais próximo do acesso e em local distante da APP,
- Implementação de um Plano de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil (PGRCC),
- Uso de Banheiros químicos,
- Realização de programas de educação ambiental.

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

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

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

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

4.1. Identificação e Avaliação dos Impactos

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

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

Adensamento Populacional

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

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

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

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

Medidas corretivas, potencializadoras, mitigadoras ou compensatórias

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

Equipamentos Urbanos e Comunitários

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

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

Medidas corretivas, potencializadoras, mitigadoras ou compensatórias

- **Segurança Pública**

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

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

- **Saúde**

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

- **Áreas de Lazer**

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

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

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

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

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

- **Abastecimento de Água e Energia Elétrica**

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

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

Ocupação e Uso do Solo

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

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

Medidas corretivas, potencializadoras, mitigadoras ou compensatórias

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

Valorização Imobiliária

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

Medidas corretivas, potencializadoras, mitigadoras ou compensatórias

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

Mobilidade Urbana

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

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

Medidas corretivas, potencializadoras, mitigadoras ou compensatórias

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

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

No projeto arquitetônico se prevê a implantação de uma nova via transversal. Esta via conectará a Avenida Luiz Boiteux Piazza à via projetada – Via Jerivás, conforme já estabelecido pelo Plano Diretor.

Conforto Ambiental

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

Medidas corretivas, potencializadoras, mitigadoras ou compensatórias

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

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

Paisagem Urbana

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

Medidas corretivas, potencializadoras, mitigadoras ou compensatórias

Planejamento da implantação das três torres espaçadas, permitindo a integração visual harmônica, com o entorno natural.

Patrimônio Natural Histórico Artístico e Cultural

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

Medidas corretivas, potencializadoras, mitigadoras ou compensatórias

O empreendimento adotará rigorosas medidas preventivas para garantir a preservação da Unidades de Conservação.

- Instalação de barreiras físicas (cercas, fitas de isolamento) para impedir o acesso de trabalhadores, máquinas e materiais à área protegida,

- Colocação de placas informativas sobre a sensibilidade ecológica da área e a proibição de intervenções,
- Instalação de áreas de apoio (refeitório, pátio de máquinas, armazenamento de materiais) mais próximo do acesso e em local distante da APP,
- Implementação de um Plano de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil (PGRCC),
- Uso de Banheiros químicos,
- Realização de programas de educação ambiental.

4.2 Matriz de Impacto

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

Sistema Viário/Mobilidade	Baixo	Pos./Neg.	Não Rev.	Carga/descarga interna (obra); Sinalização adequada (obra); vagas de bicicleta e estacionamento suficiente (execução e operação). Implementação de nova via projetada.
Conforto Ambiental	Baixo	Negativo	Rev./Parcial	Planejamento da localização e distância entre as torres, otimizando a ventilação e a entrada de luz solar, evitando zonas de desconforto térmico.
Paisagem Urbano	Médio	Positivo	Não Rev.	A implantação das três torres espaçadas permitirá a integração visual harmônica, utilizando um design contemporâneo que se integra com o entorno natural.
Patrimônio Natural Histórico Artístico e Cultural	Nulo	Nulo	Nulo	Isolamento da Área Protegida: Acesso de pessoas, máquinas e materiais à APP será impedido com barreiras físicas (cercas e fitas). Sinalização: Placas informarão sobre a sensibilidade ecológica e a proibição de intervenções. Canteiro de Obras Controlado: Áreas de apoio (refeitório, pátio, estoque) ficarão longe da APP e próximas do acesso principal. Gestão de Resíduos: Será implementado um Plano de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil (PGRCC). Infraestrutura Sanitária: Uso de banheiros químicos para evitar contaminação. Conscientização: Programas de educação ambiental serão realizados com os trabalhadores.

5. Conclusões

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

A análise da área de estudo, revela que, embora o bairro seja autossuficiente em serviços básicos, a infraestrutura pública, ainda enfrenta desafios de sobrecarga devido ao crescimento populacional contínuo e à intensa sazonalidade turística.

O entorno do futuro empreendimento já apresenta uma urbanização consolidada, com a Avenida Luiz Boiteux Piazza concentrando atividades comerciais e residenciais.

Apesar da mudança do uso do solo de rural para urbano/hoteleiro, a área ainda carece de opções de lazer, comércio e serviços adicionais. Nesse contexto, a implantação do novo condomínio de uso misto busca suprir essas lacunas e complementar a infraestrutura local.

O projeto poderá oferecer serviços essenciais privados como, consultórios médicos, restaurantes, academias, lojas e promoverá a autossuficiência do local, reduzindo a necessidade de longos deslocamentos dos moradores novos e dos arredores.

Além disso, a base de moradores fixos contribuirá para a estabilização da economia local, diminuindo a dependência do comércio em relação ao fluxo sazonal do verão, e aumentará a segurança geral do entorno através da maior presença de pessoas no espaço público.

O novo condomínio planejado, atuará como um fator impulsionador do desenvolvimento econômico e urbano, consolidando a valorização imobiliária da região. A área em questão já possui uma infraestrutura de mobilidade urbana bem estabelecida, com a Avenida Luiz Boiteux Piazza apresentando calçadas, ciclovias, sinalização adequada e acessibilidade universal em conformidade com a ABNT NBR 9050.

O projeto prevê a implantação de uma nova via transversal que conectará a Avenida Luiz Boiteux Piazza à projetada Via Jerivás, conforme estabelecido pelo Plano Diretor. O objetivo é criar uma rota alternativa que desafogue o tráfego da avenida principal, melhorando o fluxo viário geral da região de Canasvieiras, Cachoeira do Bom Jesus, Ponta das Canas e Praia Brava.

Em relação à paisagem e ao conforto ambiental, o projeto arquitetônico foi concebido com três torres estrategicamente espaçadas. Essa disposição visa favorecer o fluxo contínuo de ar e garantir a penetração otimizada da luz solar, minimizando o impacto nas áreas adjacentes. A volumetria e o design

contemporâneo das edificações foram pensados para se integrarem harmoniosamente com o entorno urbano e natural, respeitando o padrão e a paleta de cores predominantes.

Por fim, no que tange à preservação ambiental, a Unidade de Conservação REVIS MEIEMBIPE foi identificada na Área de Influência Direta. A Torre 03 será instalada a uma distância mínima e segura de 135 metros da unidade, e todas as medidas mitigadoras pertinentes serão tomadas para garantir a proteção da área protegida.

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

6. Referências bibliográficas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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 10232080-0

Inicial
Individual

1. Responsável Técnico

JULIO EDUARDO MUDAT

Título Profissional: Geógrafo

RNP: 2503491197
Registro: 066604-3-SC

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: CBJ Incorporação Imobiliária Ltda
Endereço: AVENIDA LUIZ BOITEUX PIAZZA
Complemento:
Cidade: FLORIANOPOLIS
Valor: R\$ 4.000,00
Contrato:

Celebrado em:

Vinculado à ART:

Bairro: Cachoeira do Bom Jes
UF: SC

Ação Institucional:
Tipo de Contratante:

CPF/CNPJ: 54.406.778/0001-24
Nº: S/N

CEP: 88056-000

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: CBJ Incorporação Imobiliária Ltda
Endereço: AVENIDA LUIZ BOITEUX PIAZZA
Complemento:
Cidade: FLORIANOPOLIS
Data de Início: 13/08/2025
Finalidade:

Previsão de Término: 25/11/2025

Bairro: Cachoeira do Bom Jes
UF: SC
Coordenadas Geográficas:

CPF/CNPJ: 54.406.778/0001-24
Nº: S/N

CEP: 88056-000

Código:

4. Atividade Técnica

Diagnóstico Ambiental	Estudo	Da Mitigação Impac.Amb.	Análise
Biogeografia - fitogeografia	Dimensão do Trabalho:	1,00	Unidade de Referência
Avaliação	Estudo	Análise	Orientação
Controle ambiental	Dimensão do Trabalho:	1,00	Unidade(s)
Estudo	Da Mitigação Impac.Amb.	Coordenação	Do Ordenamento Ambiental
Coordenação de Serviços	Dimensão do Trabalho:	1,00	Unidade(s)
Avaliação	Da Mitigação Impac.Amb.	Estudo	Do Ordenamento Ambiental
Geomorfologia - área de risco	Dimensão do Trabalho:	1,00	Unidade(s)
Estudo	Da Mitigação Impac.Amb.	Avaliação	Do Ordenamento Ambiental
Geomorfologia - ocupação de áreas urbanas	Dimensão do Trabalho:	1,00	Unidade(s)
Avaliação	Diagnóstico Ambiental	Estudo	Do Ordenamento Ambiental
Hidrografia - condições hidrológicas	Dimensão do Trabalho:	1,00	Unidade(s)
Análise	Diagnóstico Ambiental	Estudo	Avaliação
Impactos sócio-econômicos em Estudos Ambientais	Dimensão do Trabalho:	1,00	Unidade(s)
Diagnóstico Ambiental	Da Mitigação Impac.Amb.	Do Ordenamento Ambiental	Da Gestão Ambiental
Serviço não Relacionado em Geografia	Dimensão do Trabalho:	1,00	Unidade(s)

5. Observações

Coordenação/participação elaboração Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, Condomínio Uso Misto, imóvel Inscrição Imobiliária 17.88.010.1065.0001.402, Bairro Cachoeira do Bom Jesus, Florianópolis, SC.

6. Declarações

. Acessibilidade: Declaro que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART foram atendidas as 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

NENHUMA

8. Informações

- . A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
Situação do pagamento da taxa da ART em 25/11/2025: TAXA DA ART A PAGAR
Valor ART: R\$ 103,03 | Data Vencimento: 05/12/2025 | 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, 25 de Novembro de 2025

JULIO EDUARDO MUDAT:89031539520

Assinado digitalmente por JULIO EDUARDO MUDAT:89031539520
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A1, OU=SEM BRANCO, OU=80672587000114, OU=videoconferencia, CN=JULIO EDUARDO MUDAT:89031539520
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2025-11-25 08:38:04
Foxit Reader Versão: 3.7.1

JULIO EDUARDO MUDAT
890.315.395-20



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



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: GIOVANNA ROSARIO OPORTO VILLARAN

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 012.XXX.XXX-67

Nº do Registro: 00A2321661

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI16100195I00CT001

Data de Cadastro: 30/09/2025

Data de Registro: 30/09/2025

Modalidade: RRT SIMPLES

Forma de Registro: INICIAL

Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40

Boleto nº 23110283

Pago em: 30/09/2025

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: CBJ INCORPORACAO IMOBILIARIA SPE LTDA

Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Valor do Serviço/Honorários: R\$3.000,00

CPF/CNPJ: 54.XXX.XXX/0001-24

Data de Início: 01/09/2025

Data de Previsão de Término: 10/10/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

Tipo Logradouro: AVENIDA

Logradouro: LUIZ BOITEUX PIAZZA - DE 3001/3002 A 8999/9000

Bairro: CACHOEIRA DO BOM JESUS

CEP: 88056000

Nº: S/N

Complemento:

Cidade/UF: FLORIANÓPOLIS/SC

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO

Atividade: 4.2.13 - Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos - PGRS

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO

Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Quantidade: 21.950,22

Unidade: metro quadrado

Quantidade: 21.950,22

Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Misto

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos - PGRS para condomínio de uso misto localizado em Avenida Luiz Boiteux Piazza s/n, Cachoeira do Bom Jesus, Florianópolis / SC com Inscrição Imobiliária: 17.88.010.1065.001.402.

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de 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 13.146, de 06 de julho de 2015.

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil**RRT 16100195**

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI16100195I00CT001	CBJ INCORPORACAO IMOBILIARIA SPE LTDA INICIAL		30/09/2025

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 GIOVANNA ROSARIO OPORTO VILLARAN, registro CAU nº 00A2321661, na data e hora: 2025-09-30 11:49:36, 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**).





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 10232340-8

Inicial
Individual

1. Responsável Técnico

ISRAEL MOREIRA

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

RNP: 2500033120

Registro: 073150-0-SC

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: CBJ INCORPORACAO IMOBILIARIA SPE LTDA

Endereço: AVENIDA LUIZ BOITEUX PIAZZA

Complemento:

Cidade: FLORIANOPOLIS

Valor: R\$ 5.000,00

Contrato:

Celebrado em:

Vinculado à ART:

Bairro: Cachoeira do Bom Jes

UF: SC

CPF/CNPJ: 54.406.778/0001-24

Nº: s/n

CEP: 88056-000

Ação Institucional:

Tipo de Contratante:

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: CBJ INCORPORACAO IMOBILIARIA SPE LTDA

Endereço: AVENIDA LUIZ BOITEUX PIAZZA

Complemento:

Cidade: FLORIANOPOLIS

Data de Início: 25/11/2025

Finalidade: Ambiental

Previsão de Término: 25/11/2027

Coordenadas Geográficas:

Bairro: cach. do Bom Jesus

UF: SC

CPF/CNPJ: 54.406.778/0001-24

Nº: s/n

CEP: 88056-000

Código:

4. Atividade Técnica

Estudo

Controle ambiental

Dimensão do Trabalho:

19.264,33

Metro(s) Quadrado(s)

5. Observações

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para construção de condomínios de uso misto.

6. Declarações

A 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

NENHUMA

8. Informações

A ART é válida somente após o pagamento da taxa.

Situação do pagamento da taxa da ART: TAXA DA ART PAGA

Valor ART: R\$ 103,03 | Data Vencimento: 05/12/2025 | Registrada em: 25/11/2025

Valor Pago: R\$ 103,03 | Data Pagamento: 25/11/2025 | Nosso Número: 14002504000548037

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, 25 de Novembro de 2025

Documento assinado digitalmente



ISRAEL MOREIRA

Data: 25/11/2025 10:27:54-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ISRAEL MOREIRA

932.412.599-00

www.crea-sc.org.br

Fone: (48) 3331-2000

falecom@crea-sc.org.br

Fax: (48) 3331-2107



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

Contratante: CBJ INCORPORACAO IMOBILIARIA SPE LTDA

54.406.778/0001-24