PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)

CIMES CONSTRUTORA

Eng. Carlos Santi
estudos urbanos
germanisanti@gmail.com

Porto Luz
Rua Machado de Assis - Estreito
2026

Orientações Iniciais

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

Sumário

1. Identificação do Empreendimento 4
1.1. Nome e Localização do Empreendimento 4
1.2. Identificação do Empreendedor 4
1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico 4
Estudo de Impacto de Vizinhança 4
1.4. Titulação do Imóvel 5
1.5. Informações Prévias 5
Processos correlatos 5
1.6. Descrição do Empreendimento 7
2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII) 11
3. Diagnósticos e Prognósticos 15
3.1. Adensamento Populacional 15
3.2.Equipamentos Urbanos na AID 17
3.3. Equipamentos Comunitários na AID 19
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo 23
3.5. Valorização Imobiliária na AII 24
3.6.Mobilidade Urbana 26
3.7. Conforto Ambiental Urbano 39
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural 41

1. Identificação do Empreendimento			
1.1. Nome e Localização do Empreendimento			
Enquadramento *(conforme Instrução Normativa Atual)*	Edificação		
Classificação *(conforme art. 4º da Lei Municipal 11.029/2023)*	Condomínios residenciais multifamiliares acima de 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)*	**Usos** / **AMC** Condomínio Residencial Multifamilar Vertical – Adequado Comércio varejista de mercadorias em geral – Adequado		
Nome fantasia *(se houver)*	PORTO LUZ		
Logradouro	Rua Machado de Assis	Número	147
Complemento	-	CEP	88075-050
Bairro/Distrito	Estreito		
Inscrições Imobiliárias	51.23.037.0038.001.636, 51.23.037.0158.001-986, 51.23.037.0174.001-626, 51.23.037.0078.001-416 e 51.23.037.0010.001-356		
Matrículas	67.803 / 67.717		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	CIMES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.		

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

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

Projeto Arquitetônico			
Nome da Empresa *(se houver)*	ALMEIDA ESTÚDIO DE ARQUITETURA		
Responsável Técnico	PAULO JOSÉ DE ALMEIDA	Registro profissional	CAU/SC 089.827-0

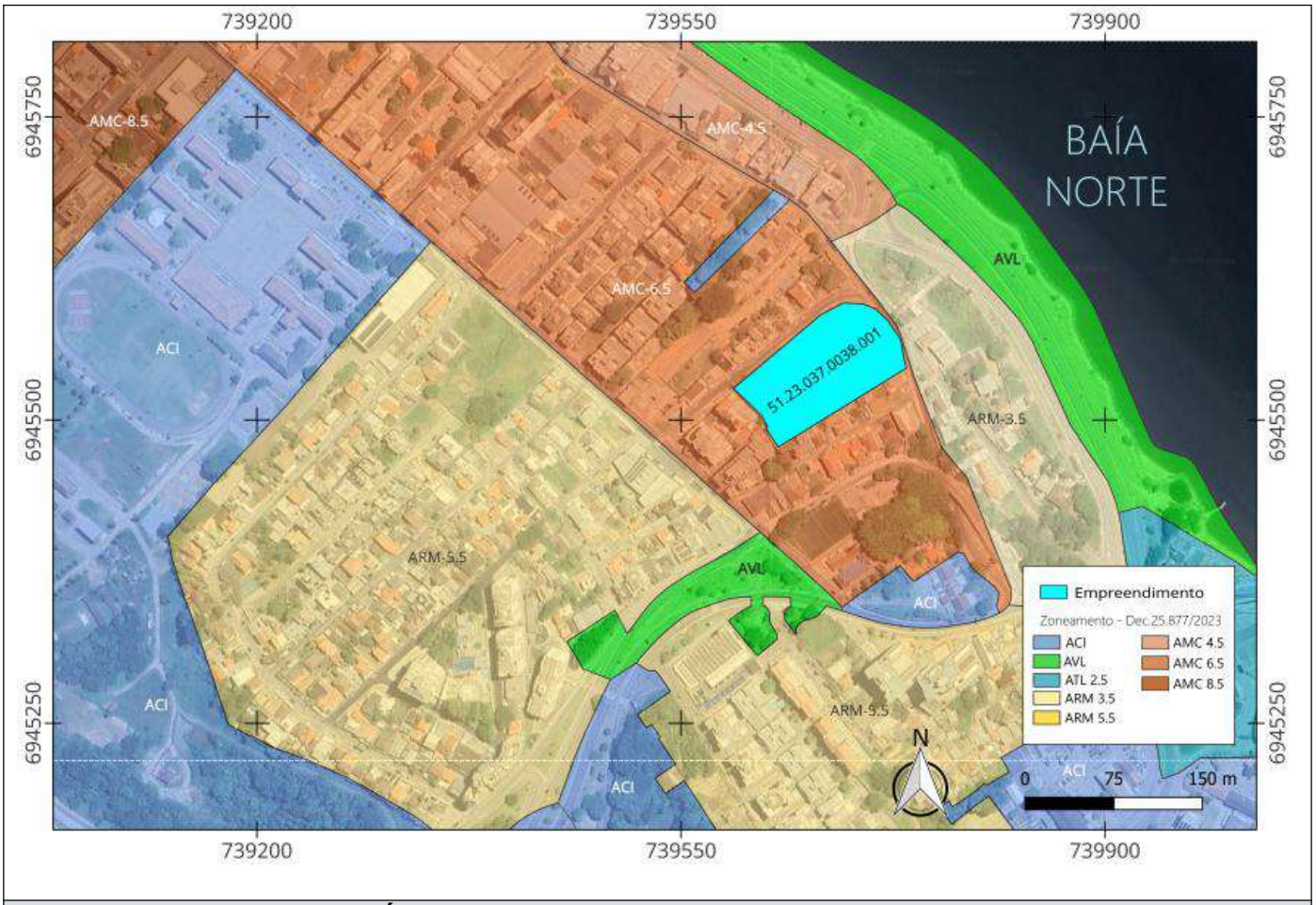
1.4. Titulação do Imóvel	
Matrícula *(devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)*	Cartório de Registro de Imóveis
67.803 / 67.717	3o Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis

1.5. Informações Prévias	
Processos correlatos *(apresentar os números dos processos de consulta de viabilidade, diretrizes urbanísticas prévias, aprovação de projeto, licenças ambientais - LAP, LAI, LAO, supressão de vegetação, etc. - autorizações de demolição e outros)*	
Nome do Processo	Número do Processo/Ano
Viabilidade	06011/2024
FLORAM	17222775725638/2024 - DANC 0048/2026
Aprovação Arquitetônico	E 00168085/2024
Certidão de Demolição	235766-2025

Zoneamentos incidentes

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

Sigla	Nº Pavimentos		Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa Imper. Máxima (%)	Altura Máxima Edificação (m)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)	
	Padrão	Acrésc. TDC				CA Básico	CA Máx. Total
AMC 6.5	6	0	50	70	23,5	1	4.1



Áreas Especiais de Intervenção Urbanística *(Apresentar os zoneamentos secundários incidentes)*
ADI-I
A.E.B.T. - As Áreas de Entorno de Bens Tombados" (AEBT), definida pelo IPHAN, trata das zonas de proteção ao redor de imóveis e bens históricos e culturais tombados, para preservar seu contexto e visibilidade. Esse tema envolve tanto normativas federais quanto possíveis regulamentações municipais específicas para cidades como Florianópolis. Destaca-se no entorno, além da Ponte Hercílio Luz, os fortes de São João do Estreito , o Forte da Ponta do Estreito, e o Sítio Fúlvio Aducci.

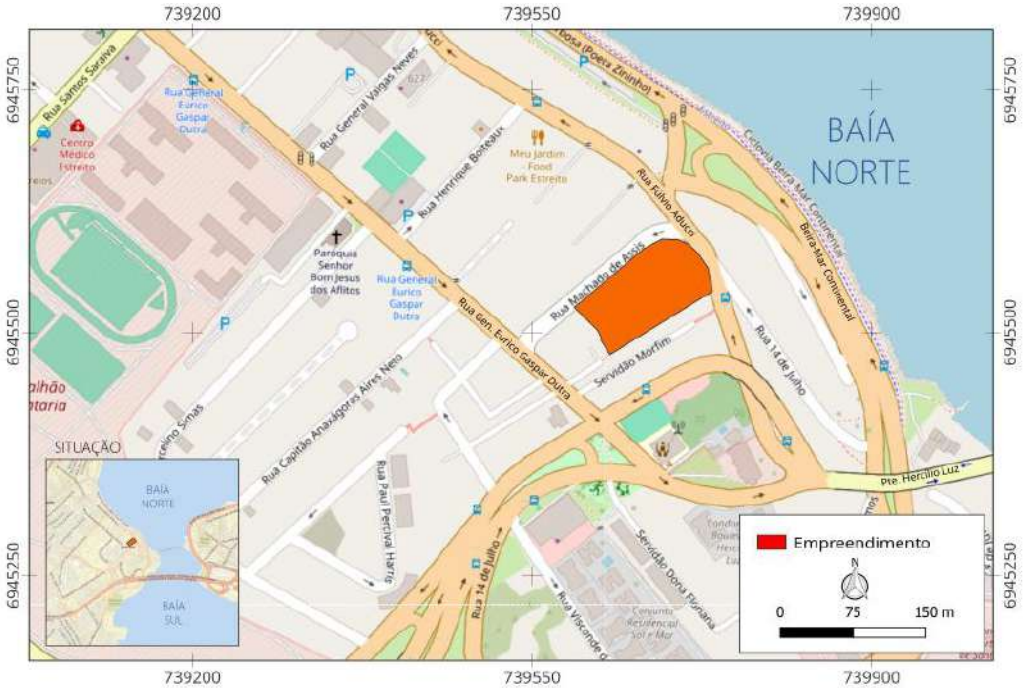
Unidade Territorial de Planejamento *(Conforme Plano Municipal de Saneamento Básico, 2021, pag. 165)*	
Unidade Territorial de Planejamento (UTP) – Índice de Salubridade Ambiental (ISA)	
O empreendimento encontra-se na Unidade Territorial de Planejamento (UTP) UTP 002 - Estreito, que possui Índice de Salubridade Ambiental (ISA) hierarquizado de 0,21 conforme Plano Municipal Integrado de Saneamento Básico – PMISB (2010).	
Licenças Ambientais *(As licenças listadas deverão ser anexadas ao RIV)*	
Empreendimento passível de licença ambiental?	( ) Sim (X) Não

No caso de já ter sido licenciado	
Nomear e anexar a licença	Comentário sobre a pertinência das medidas para o EIV *(máx. 500 caracteres)*
-	-
Diretrizes Urbanísticas (caso aplicável) *(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes obrigatórias, máx. 1500 caracteres)*	
-	
Emprendimento se enquadra como PGT	**PGT-01 ( ) PGT-02 (X) NÃO ( )**
Diretrizes do PGT-02 (quando aplicável) *(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrize, máx. 1500 caracteres)*	
-	
Outras informações pertinentes *(Indicar outras informações dispostas nos mapas temáticos do Município - GeoPortal, principalmente no caso de áreas com suscetibilidade à inundação, topos de morros, declividades e vegetação. Descrever brevemente e, se necessário, anexar figura ao final do RIV, máx. 10 linhas)*	
Descrição *(máx. 500 caracteres)*	Anexo
-	-

1.6. Descrição do Empreendimento

Mapa ou Croqui de Localização

(Anexar mapa em formato PDF em escala adequada)



Implantação do Empreendimento

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

Descrição dos usos e atividades *(Descrever brevemente as principais atividades, seus horários de funcionamento e os horários de pico, máx. 2000 caracteres)*
O objeto do enquadramento para EIV é para nova edificação de uso misto, com 174 unidades autônomas residenciais e 9 áreas comerciais anexas.

Descrição Quantitativa do Empreendimento	
Área total do terreno (m²)	8.674,92 m2
Área de recuo viário (m²)	409.08m2
Área remanescente (m²)	8.265,84 m2
Incentivos utilizados	OOUC, ADI-I, TDC, Art. 64 (5º Pavimento), Arte Pública
Número de torres	3

Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m²)	
(X) Sim ( ) Não	Área de Incidência *(máx. 100 caracteres)*
	30.021,09 m²

Uso de Transferência do Direito de Construir (m²)	
( ) Sim - venda (X) Sim - compra ( ) Não	Proveniência *(máx. 100 caracteres)*
	8.674,92 m²
	Valor do m²
	R$40,00 / m²

Limite de Ocupação		
Parâmetro	Permitidos PD 482/2014	Utilizados

Coeficiente de Aproveitamento (CA)	4,81		5,93 (com incentivos)			
Número de Pavimentos	Básico	Acres. TDC	Básico	TDC	Incentivos	Total
	1	2,81	1	2,81	1,12	5,93

Taxa de Impermeabilização					
Área do lote (m²)		8.674,92 m²	100%		
Área sem obstáculo à infiltração de água (m²)		781,18 m²	9,45%		
Área de terraço (profundidade maior que 30cm) (m²)		1.178,62 m²	13,58%		
Área de Pavimentação Drenante (m² equivalente)		-	-		
Área com sistema de captação de águas pluviais (m²)		1.850,45 m²	21,33 %		
Área impermeabilizada (m²)		2.670,14 m²	30,78%		
Taxa de Ocupação		Área (m²)	%	Área (m²)	%
	Subsolo	8.265,84	100,0	8.265,84	100,0
	Base	6.612,67	80,0	6.401,89	77,45
	Torre	4.132,92	50,0	1.954,04	23,64

Quadro de Áreas das Unidades Privadas			
Unidades Habitacionais/Hospedagem	Número de dormitórios	Total de unidades	Área privativa média
	2	20	
	3	60	
	4	24	
Unidades Comerciais/Serviços	Tipo	Número	Área média
	Loja	9	64,98 m2

Quadro de Áreas do Empreendimento *(Quadro de áreas total e total computável do empreendimento, por pavimento e total geral)*		
Pavimento	Área Computável	Área Total
Pavimento Subsolo 4	1.989,30	4.758,28
Pavimento Subsolo 3	935,5	4.597,22
Pavimento Subsolo 2	2.054,50	5.961,46
Pavimento Subsolo 1	2.213,05	5.948,28
1º Pavimento - Geral	2.710,40	6.332,54
Mezanino - 1º Pavimento	854,8	1.199,46
2º Pavimento - Tipo	3.187,60	3.435,94
3º Pavimento - Tipo	3.187,60	3.435,94
4º Pavimento - Tipo	3.187,60	3.435,94
5º Pavimento - Tipo	3.187,60	3.435,94

6º Pavimento - Tipo	3.187,60	3.435,94
7º Pavimento - Tipo (ADI)	3.187,60	3.435,94
8º Pavimento - Tipo (ADI)	3.187,60	3.435,94
9º Pavimento - Tipo (IUM)	3.187,60	3.435,94
10º Pavimento - Cobertura	3.352,70	3.563,26
Áreas Técnicas (Casa Máq./Barr./Res.)	-	690,23
Total Geral	**39.611,05**	**60.538,25**

Vagas de Estacionamento

		Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	-	-	174	423	-	174
	Visitantes	21	-	9	21	-	10
Comerciais	Privativas	6	-	6	13	-	24
	Visitantes	-	-	-	-	-	-
Outros		-	-	-	-	-	-

Usos do Empreendimento

Tipos de uso	Área (m²)	% do uso *(em relação à área total do empreendimento*
Garagens	16.125,97	26,64
Residencial	43.827,41	72,40
Comercial	584,87	0,96
Total	**60.538,25**	**100,0**

Cronograma Sintético de Obras

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

Id	Descrição	Início *(mês/ano)*	Fim *(mês/ano)*
1	Serviços preliminares	01	02
2	Movimentações de terra e fundações	03 20 36	09 22 37
3	Superestrutura	09	58
4	Alvenaria	13	56
5	Revestimentos e acabamentos	32	57

Enquadramentos Diferenciais

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

3000 caracteres)
O empreendimento utiliza-se de incentivo de Uso Misto, com fachada ativa e área de fruição pública para a Rua Machado de Assis.
Demais informações consideradas pertinentes para o EIV *(máx. 2000 caracteres)*
-

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

Delimitação das Áreas de Influência

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

Definição dos portes	Raios da AID	Raios da AII
I - Porte 1: até 2.000m²	I - Porte 1: 200m	I - Porte 1: 600m
II - Porte 2: acima de 2.000m² até 5.000m²	II - Porte 2: 300m	II - Porte 2: 700m
III - Porte 3: acima de 5.000m² até 15.000m²	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 25.000m² até 40.000m²	V - Porte 5: 900m	V - Porte 5: 1.500m
VI - Porte 6: acima de 40.000m²	**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
20540705000025P, 420540705000223P, 420540705000224P, 420540705000225P, 420540705000229P, 420540705000230P, 420540705000231P, 420540705000234P, 420540705000235P, 420540705000238P, 420540705000240P, 420540705000242P, 420540705000283P, 420540705000286P, 420540705000290P, 420540705000294P, 420540705000295P, 420540705000296P, 420540705000297P, 420540705000370P, 420540705000413P, 420540705000414P, 420540705000415P, 420540705000416P, 420540705000417P, 420540705000418P, 420540705000419P, 420540705000420P, 420540705000421P, 420540705000422P, 420540705000423P, 420540705000449P, 420540705000451P, 420540705000452P, 420540705000453P, 420540705000454P, 420540705000455P, 420540705000456P, 420540705000457P, 420540705000459P,	420540705000026P, 420540705000032P, 420540705000034P, 420540705000040P, 420540705000041P, 420540705000042P, 420540705000043P, 420540705000044P, 420540705000045P, 420540705000046P, 420540705000047P, 420540705000048P, 420540705000049P, 420540705000050P, 420540705000051P, 420540705000052P, 420540705000053P, 420540705000054P, 420540705000055P, 420540705000056P, 420540705000057P, 420540705000058P, 420540705000060P, 420540705000061P, 420540705000062P, 420540705000063P, 420540705000064P, 420540705000065P, 420540705000066P, 420540705000067P, 420540705000068P, 420540705000069P, 420540705000352P, 420540705000353P, 420540705000577P, 420540705000581P, 420540705000582P, 420540705000223P, 420540705000224P, 420540705000225P, 420540705000229P, 420540705000230P,

420540705000460P, 420540705000480P, 420540705000482P, 420540705000574P, 420540705000045P, 420540705000048P, 420540705000056P, 420540705000058P, 420540705000060P, 420540705000062P, 420540705000064P, 420540705000068P, 420540705000353P, e	420540705000461P, 420540705000481P, 420540705000573P, 420540705000044P, 420540705000046P, 420540705000055P, 420540705000057P, 420540705000059P, 420540705000061P, 420540705000063P, 420540705000067P, 420540705000069P, 420540705000483P.	420540705000231P, 420540705000234P, 420540705000235P, 420540705000236P, 420540705000237P, 420540705000238P, 420540705000240P, 420540705000242P, 420540705000243P, 420540705000244P, 420540705000245P, 420540705000249P, 420540705000250P, 420540705000256P, 420540705000270P, 420540705000276P, 420540705000282P, 420540705000283P, 420540705000286P, 420540705000287P, 420540705000288P, 420540705000289P, 420540705000290P, 420540705000294P, 420540705000295P, 420540705000296P, 420540705000298P, 420540705000302P, 420540705000303P, 420540705000326P, 420540705000329P, 420540705000370P, 420540705000413P, 420540705000414P, 420540705000415P, 420540705000416P, 420540705000417P, 420540705000418P, 420540705000419P, 420540705000420P, 420540705000421P, 420540705000422P, 420540705000423P, 420540705000424P, 420540705000425P, 420540705000426P, 420540705000427P, 420540705000428P, 420540705000441P, 420540705000442P, 420540705000447P, 420540705000448P, 420540705000449P, 420540705000450P, 420540705000451P, 420540705000452P, 420540705000453P, 420540705000454P, 420540705000455P, 420540705000456P, 420540705000457P, 420540705000458P, 420540705000459P, 420540705000460P, 420540705000461P, 420540705000462P, 420540705000463P, 420540705000465P, 420540705000471P, 420540705000474P, 420540705000475P, 420540705000480P, 420540705000481P, 420540705000482P, 420540705000560P, 420540705000573P, e 420540705000574P.

Caracterização geral das Áreas de Influência

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

Área de Influência Direta (AID)

A Área de Influência Direta (AID) foi definida a partir de um raio de aproximadamente 1.200 metros em torno do ponto central do empreendimento, abrangendo o núcleo imediato de impactos socioeconômicos, urbanísticos e paisagísticos. Sua abrangência geográfica concentra-se majoritariamente no bairro Estreito, no setor continental de Florianópolis, incluindo áreas residenciais e comerciais consolidadas, com forte

presença de usos mistos e serviços urbanos.

A AID engloba a cabeceira continental da Ponte Hercílio Luz, patrimônio histórico tombado e principal símbolo da cidade, além de trechos da Baía Norte e da Baía Sul, conferindo relevância paisagística e simbólica ao território afetado. A dinâmica urbana da área é marcada por elevada densidade construtiva, significativa oferta de equipamentos públicos e privados e um sistema viário denso, estruturado por eixos arteriais que conectam o continente ao Centro da Ilha. Esses fatores tornam a AID especialmente sensível a impactos diretos relacionados ao tráfego, à acessibilidade, à valorização imobiliária e à reconfiguração do uso e ocupação do solo.

Área de Influência Indireta (AII)

A Área de Influência Indireta (AII) foi delimitada por um raio de aproximadamente 2.000 metros, ampliando a análise para uma escala urbano-regional. Seu dimensionamento considerou a compatibilização com os Setores Censitários do IBGE (2022) e o sistema viário estruturante como elemento indexador, assegurando coerência com a divisão administrativa oficial e com a funcionalidade urbana.

A AII atravessa o canal e engloba parte do Triângulo Central de Florianópolis, na Ilha, incorporando zonas de serviços, administração pública e comércio de escala metropolitana. Essa integração evidencia a interdependência funcional entre o setor continental e o núcleo histórico-administrativo da cidade, refletindo fluxos cotidianos de mobilidade, trabalho e consumo.

A adoção dos setores censitários permite uma leitura demográfica mais precisa da população afetada indiretamente, viabilizando o cruzamento de dados socioeconômicos do IBGE para fins de planejamento urbano e avaliação de impactos cumulativos. Ressalta-se ainda que parcela expressiva da AII incide sobre a lâmina d'água das Baías Norte e Sul, reforçando a importância ambiental da área e a visibilidade do empreendimento na paisagem insular e continental.

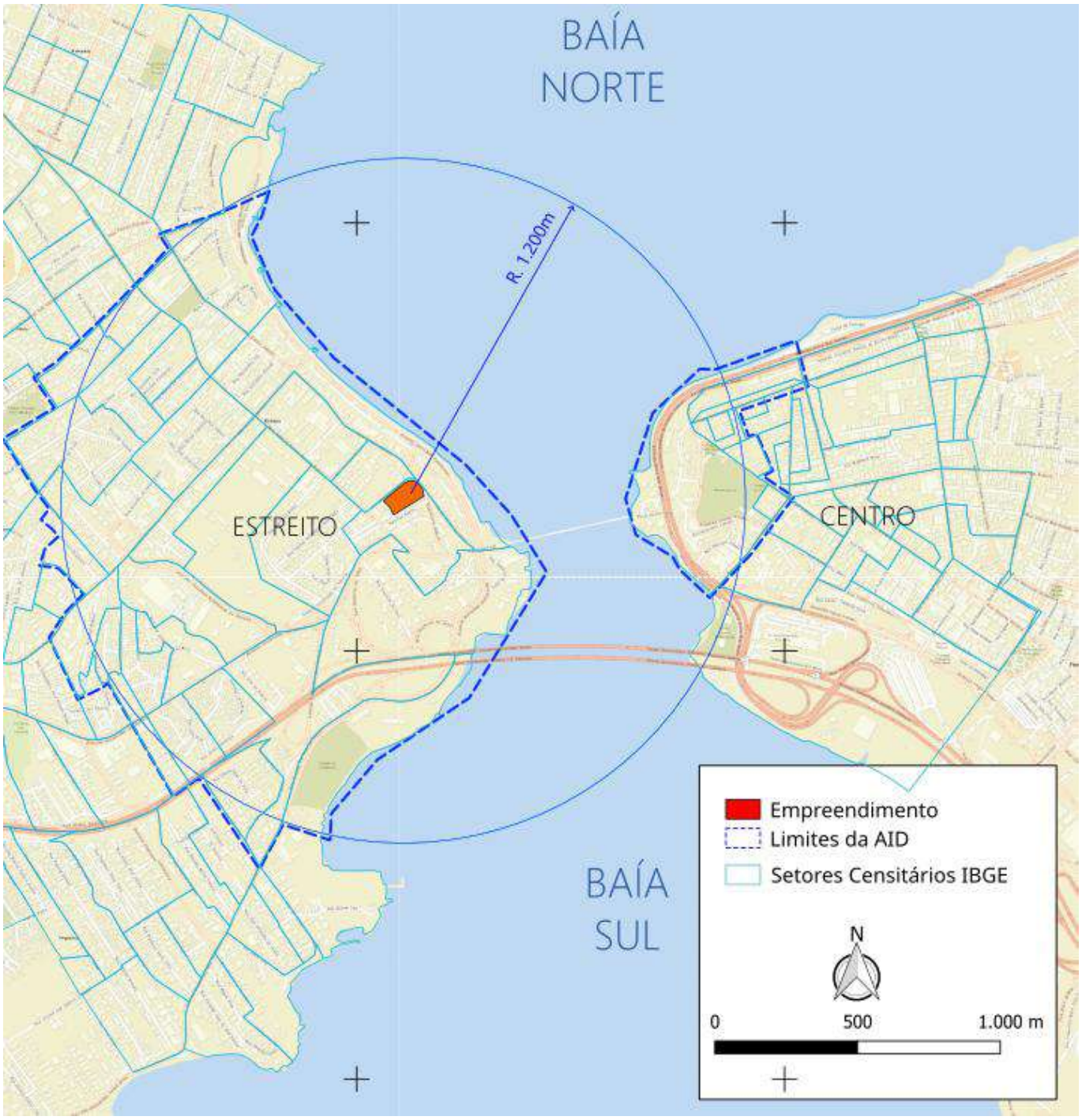
Metodologia de Delimitação

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

territorial consistente para a análise dos impactos diretos e indiretos.

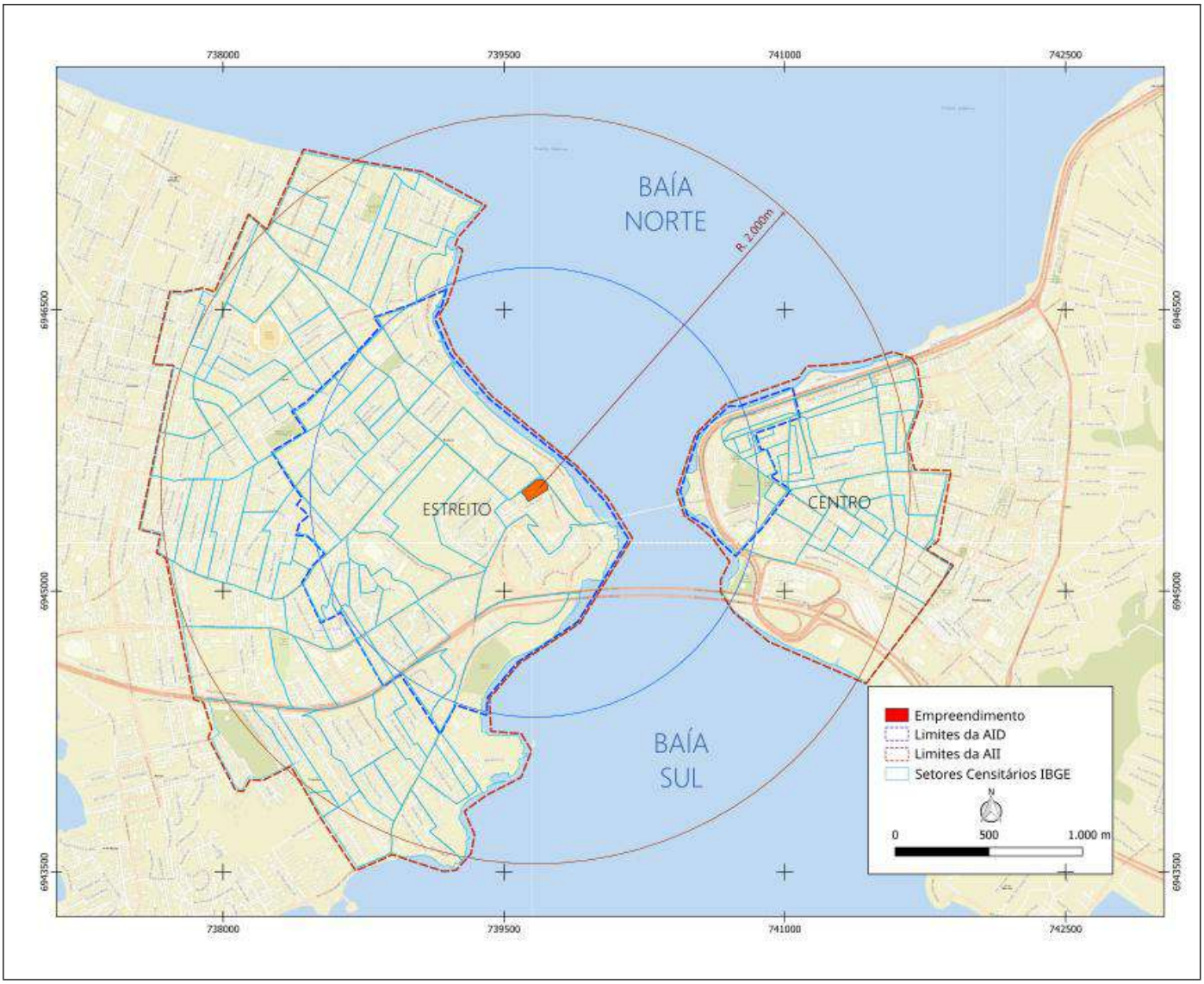
Mapa da Área de Influência Direta

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



Mapa da Área de Influência Indireta

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



3. Diagnósticos e Prognósticos	
3.1. Adensamento Populacional	
Caracterização Populacional atual da AII	
População Total da AII (PTAII) conforme o último censo do IBGE	60.894 hab
População Total da AII (PTAII) atualizada *(Utilizar referência ou método que inclua a evolução dos últimos censos ou estimativa para traçar um comparativo de crescimento da população)*	63.416 hab
Quantidade de domicílios na AII	30.678
Média de pessoas por domicílio na AII	2,3
Área Urbanizável da AII (ha) *(Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)*	522,27
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] *(Considerar área calculada acima)*	121,42

Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor	600
População por faixa etária da população na AII *(de 0 a 5, 6 a 17, 18 a 59 anos/de mais de 60 anos, com suas respectivas porcentagens)*	Não haviam dados disponíveis referente aos setores censitários para o Censo 2022 até o fechamento deste estudo.
População Fixa e Flutuante do Empreendimento *(Considerar 2 hab./ dormitório para uso residencial; 7 hab/m² para uso comercial; demais usos consultar a IN 009 do Corpo de Bombeiros de SC.)*	
População Fixa do Empreendimento	1024
População Flutuante do Empreendimento	336
População Total do Empreendimento (PTE) (População fixa + população flutuante)	1360
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	moradores
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	Setor comercial: Funcionários de lojas, clientes Setor residencial: Funcionários, visitantes, fornecedores.
Adensamento Populacional com o Empreendimento	
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento (*Considerar as macro áreas de uso urbano)*	124,03 hab/ha
Incremento populacional na AII (%)(PTE/PTAII)	1,02
Conforme enquadramento abaixo, o empreendimento ocasiona um adensamento populacional expressivo na AII? ADIs: não se enquadra Macroáreas de uso Urbano com gabarito ≥ 3: Incremento >10% Macroáreas de Uso Urbano com gabarito < 3: Incremento >4% Macroáreas de Transição: Incremento >2%	( ) Sim (X) Não
Impactos e Análise de Adensamento Populacional a partir do Empreendimento *(Identificar e tecer análise crítica elencando as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)*	

A inserção do empreendimento no bairro Estreito, em Florianópolis, configura-se como uma estratégia de adensamento populacional planejada e em plena consonância com as diretrizes de desenvolvimento urbano da capital. Com base nos dados do Censo de 2022, o setor censitário de inserção direta registrava inicialmente 729 habitantes. Considerando uma taxa de acréscimo anual prevista de 2,05%, a população de base para o ano de 2024 é estimada em 759 habitantes. A implementação do projeto, classificado como Porte VI, introduzirá um incremento de 1.024 novos habitantes fixos, elevando a população total desse setor para 1.783 indivíduos. Este movimento resulta em um adensamento populacional de 209,02 hab/ha no setor específico, refletindo a vocação da região para ocupações de alta densidade.

Sob uma perspectiva regional, a análise da Área de Influência Indireta (AII) — que abrange 787,59 ha distribuídos entre o continente e a porção insular — demonstra que o impacto demográfico é diluído e sustentável. A densidade habitacional efetiva da AII passará de 121,42 hab/ha para 123,38 hab/ha, representando um aumento de apenas 1,61%. Tal métrica indica que o incremento populacional não deve

sobrecarregar os sistemas urbanos e serviços públicos do bairro, uma vez que o projeto está localizado em uma Área de Desenvolvimento Incentivado (ADI-I). A utilização da Área Efetiva para o cálculo (522,27 ha), que desconta o sistema viário e as Áreas de Convivência e Integração (ACI), reforça a viabilidade técnica da ocupação proposta perante a capacidade de suporte do território.

Em conclusão, o empreendimento atende ao objetivo de dinamização urbana almejado pelo planejamento municipal, aproveitando a infraestrutura consolidada do Estreito e sua proximidade com o Triângulo Central. A delimitação metodológica, baseada em raios de 1.200 m para a AID e 2.000 m para a AII, permitiu um mapeamento preciso das características socioeconômicas e ambientais do entorno, utilizando os setores censitários do IBGE como indexadores fundamentais. Diante da conformidade com a IN Conjunta SMPIU/IPUF/SMHDU 03/2023, conclui-se que o adensamento é resultante de uma ocupação incentivada pelo zoneamento local, promovendo um crescimento habitacional ordenado e benéfico para a conectividade entre o continente e a ilha.

3.2.Equipamentos Urbanos na AID		
Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento	Viabilidade de atendimento
Abastecimento de Água (m³)	20,8	(X) Sim ( ) Não
Energia Elétrica (KW)	58,49 kWh/mês	(X) Sim ( ) Não
Coleta de Lixo	18.253,10 litros	(X) Sim ( ) Não
Esgotamento Sanitário (m³)	16,60	(X) Sim ( ) Não
No caso da inexistência de um ou mais itens da lista acima, informar e descrever qual solução será utilizada. *(Admitem-se viabilidades como comprovante de adequação aos equipamentos urbanos, desde que as solicitações estejam com cálculo de demanda condizente com o apresentado no EIV, máx. 1000 caracteres)*		
-		
Haverá sistema de tratamento autônomo de efluentes no empreendimento?	( ) Sim (X) Não	
Em caso afirmativo, qual será a destinação do efluente tratado?	-	
Memória de cálculo das demandas do empreendimento em relação aos equipamentos urbanos		
Consumo de água pelo empreendimento na fase de operação		

Número de Dormitórios	512
Número de zeladoria	1
Pessoas por dormitório e Zeladoria - (2 pessoas / dorm.)	1 x (zeladoria) + 2 x (dormitórios) = 1025 pessoas
Consumo diário dormitório e zeladoria	1025 x 200 l/d = 205.000 l/d
Área comercial	65 usuários x 50 l/d = 3.250 l/d
Consumo diário total	208.250 l/d = 20,8 m³/d
Volume de resíduos gerados	80% do consumo = 166.600 l/d = 16,60 m³/d

Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação

Índices de Resíduos Gerados para o Setor Residencial						
Resíduos Sólidos	P	Frequência (f)	Indicador	Equação	Volume previsto a	Contentores 1000 litros
Reciclável Seco	1.024	2	6,5	V = P * 4,3	6.656,00	7
Vidros	1.024	1	4	V = P * 4	4.096,00	5
Indiferenciados / Rejeitos	1.024	5	2,9	V = P * 8,7	2.969,60	3
Orgânicos	1.024	5	2,9	V=P*2,9	2.969,60	3

Índices de Resíduos Gerados para o Setor Comercial									
Resíduos Sólidos	A	Geração (L/m3/dia) - (n)	Percentual de cada Fração			Frequência (f)	Equação	Volume previsto a ser gerado (litros)	Contentores 240 litros
			Reciclável seco (K1)	Rejeitos (K2)	Orgânicos (K3)				
Reciclável Seco	584,87	0,7	0,7	-	-	3	V=n x A x f x K1	859,76	4
Vidros							15% * Secos	128,96	1
Indiferenciados / Rejeitos	584,87	0,7	-	0,7	-	1	V = n x A x f x K2	286,59	2
Orgânicos	584,87	0,7	-	-	0,7	1	V=n x A x f x K3	286,59	2

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

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

Drenagem Urbana

Existe infraestrutura de drenagem na AID? *(Bocas-de-lobo, valas de infiltração, córregos, galerias, etc)*	(X) Sim ( ) Não
Existem problemas de drenagem na AID? *(Utilizar o Diagnóstico participativo de drenagem como fonte http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/PDF/Diagnostico%20Revisado.pdf)*	(X) Sim ( ) Não

O imóvel está mapeado como área suscetível à inundação?	(X) Não ( ) Sim, baixa ( ) Sim, média ( ) Sim, alta
Se em alguma das duas perguntas anteriores for positiva, qual medida mitigadora o empreendimento executará para contenção da drenagem/retardar o escoamento superficial? *(exemplos: jardins de chuva, valas de infiltração, bacias de contenção, etc.)*	
No imóvel em questão, o coletor das águas pluviais seguirá para conexão no sistema de drenagem pluvial do sistema viário da Rua Fúlvio Aducci. Estão previstas pelos projetistas uma permeabilidade de 2631,63m^2 ou 30,78%. Além disso está prevista captação de água de chuva para reuso, o que operará como um instrumento de retardo na área de concentração para a captação no sistema viário.	
Resíduos Sólidos	
Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?	(X) Sim ( ) Não
Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)	1000
Análise da oferta de equipamentos urbanos *(Tecer análise crítica sobre a oferta existente e elencar as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)*	
Conforme obsrvado na seção específica, a inserção do empreendimento levará a um acréscimo de 1,02% na população da AII. A AID do empreendimento é plenamente atendida pelos equipamentos analisados, inclusive com rede de coleta de efluentes. Mensurando-se a compatibilidade entre o empreendimento proposto e a rede de equipamentos urbanos e comunitários existente, considerando a possibilidade de variação no contingente populacional morador e usuário da vizinhança decorrente do empreendimento ao longo do tempo, espera-se que usuários do empreendimento, possam ocasionar pressão em algum grau nos equipamentos urbanos, como todo e qualquer acréscimo, porém não a ponto de levar a necessidade de investimentos em apliação de redes, serviços de coleta ou tratamento. Para esta população, espera-se uma carga no sistema de abastecimento e esgotamento sanitário, bem como no sistema de fornecimento de energia, devido ao número de unidades, que deverá ser mitigada por dispositivos de economia nos apartamentos e área comercial anexa Para a coleta de resíduos, os volumes somados demandarão, conforme a Instrução Normativa específica, a execução de recuo para o caminhão de coleta de resíduos..	

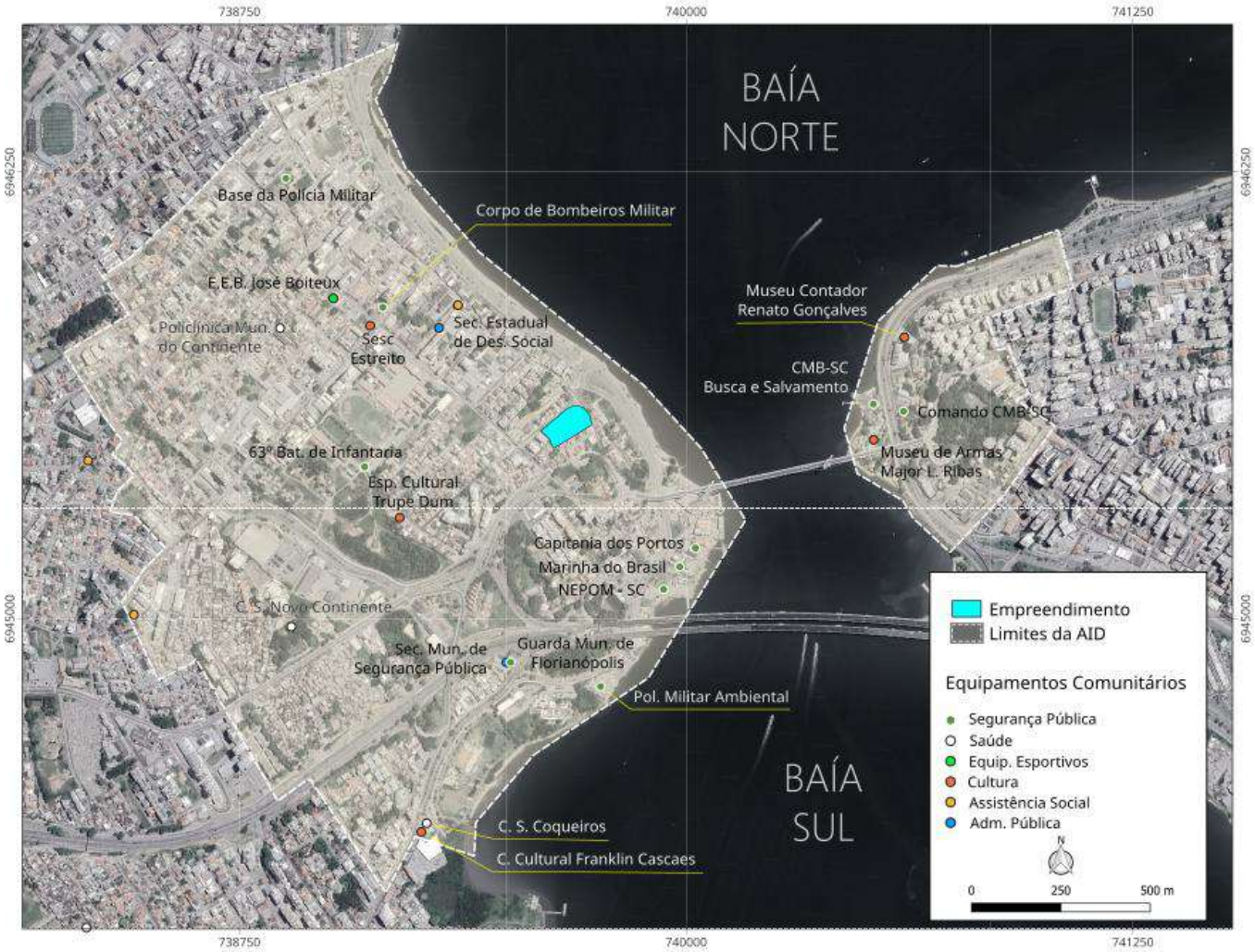
3.3. Equipamentos Comunitários na AID				
	Tipo[1]	Porte (m^2 aprox.)	Rede[2]	Distância caminhável até o empreendimento (km)
Unidade de Saúde	Policlínica Continente	-	Pública	2,2
	C.S. Estreito	-	Pública	2,5
	C.S. Balneário	-	Pública	3,2
Unidades de Ensino	SESC Ed. Infantil estreito	-	Pública	1,7

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

	EEB José Boiteux	-	Pública	2,0
	EEB Aderbal Ramos Silva	-	Pública	2,4
	Col. Salvatoriano N. Sra. De Fátima	-	Privada	2,6
Unidades de Assistência Social	Sec. est. De Desenvolvimento Social	-	Pública	0,45
Unidades de Segurança Pública	63 Bat. De infantaria	-	Pública	1,4
	Comando Geral CMB-SC	-	Pública	1,6
	Base da Polícia Militar	-	Pública	2,2

Localização dos Equipamentos Comunitários

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



Análise da oferta de equipamentos comunitários com o empreendimento

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

A inserção do empreendimento no bairro Estreito ocorre em uma região consolidada de Florianópolis, caracterizada por uma infraestrutura de serviços públicos e equipamentos comunitários diversificada, capaz de suportar o incremento populacional previsto.

O mapeamento realizado na Área de Influência Direta (AID) identifica uma rede robusta de segurança pública, incluindo a Base da Polícia Militar, o Corpo de Bombeiros, a Guarda Municipal e o 63º Batalhão de Infantaria, o que garante a manutenção da ordem e do pronto atendimento na vizinhança imediata. Somado a isso, a oferta de saúde e assistência social é suprida pela Policlínica Municipal do Continente e por centros de saúde como os de Coqueiros e Novo Continente, assegurando que o acréscimo de 1.024 novos habitantes fixos encontre suporte assistencial sem a necessidade de deslocamentos para a região insular.

No que tange aos impactos socioculturais e educacionais, o empreendimento beneficia-se da proximidade com o Sesc Estreito e instituições de ensino como a E.E.B. José Boiteux, além de uma vasta gama de museus e espaços culturais, como o Museu de Armas Major L. Ribas e o Centro Cultural Franklin Cascaes. A análise demográfica indica que o aumento de apenas 1,61% na densidade habitacional da Área de Influência Indireta (AII) minimiza qualquer risco de saturação desses equipamentos, uma vez que a dinamização ocasionada pelo projeto é compatível com o planejamento urbano municipal e incentivada pelo zoneamento de Área de Desenvolvimento Incentivado (ADI-I) no qual a propriedade está inserida.

Como o impacto demográfico é considerado sustentável e diluído na escala regional, as medidas voltadas à infraestrutura comunitária devem focar na qualificação dos espaços de transição e na experiência do pedestre. Embora não se identifique a necessidade de construção de novos hospitais ou escolas exclusivamente para atender ao projeto, a principal medida reside na melhoria contínua das áreas de convivência e integração que circundam o imóvel.

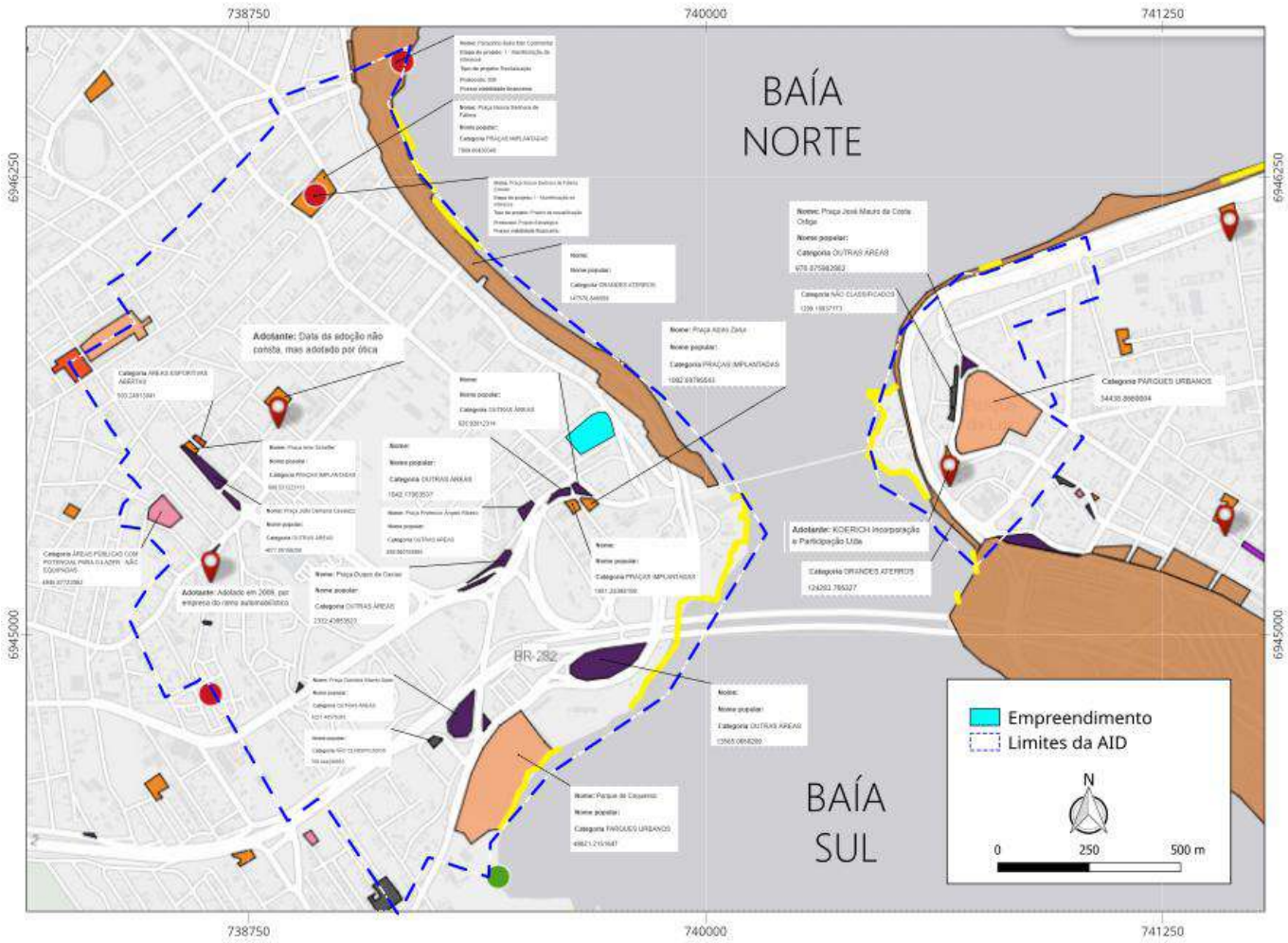
Espaços Livres na AID

Nome	Tipo	Estado de Conservação	Distância Caminhável
Praça Nossa Senhora de Fátima	Praça	Regular	1,1
Praça Professor Ângelo Ribeiro	Praça	Regular	1,2
Praça Alziro Zarur	Praça	Regular	1,6
Bosque Pedro Medeiros	Parque	Regular	1,8

Praça João Demaria Cavalazzi	Praça	Bom	1,9
Parque da Luz	Parque	Bom	4,5

Localização dos Espaços Livres

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



Impactos e Análise do Sistema de Espaços Livres com o empreendimento

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

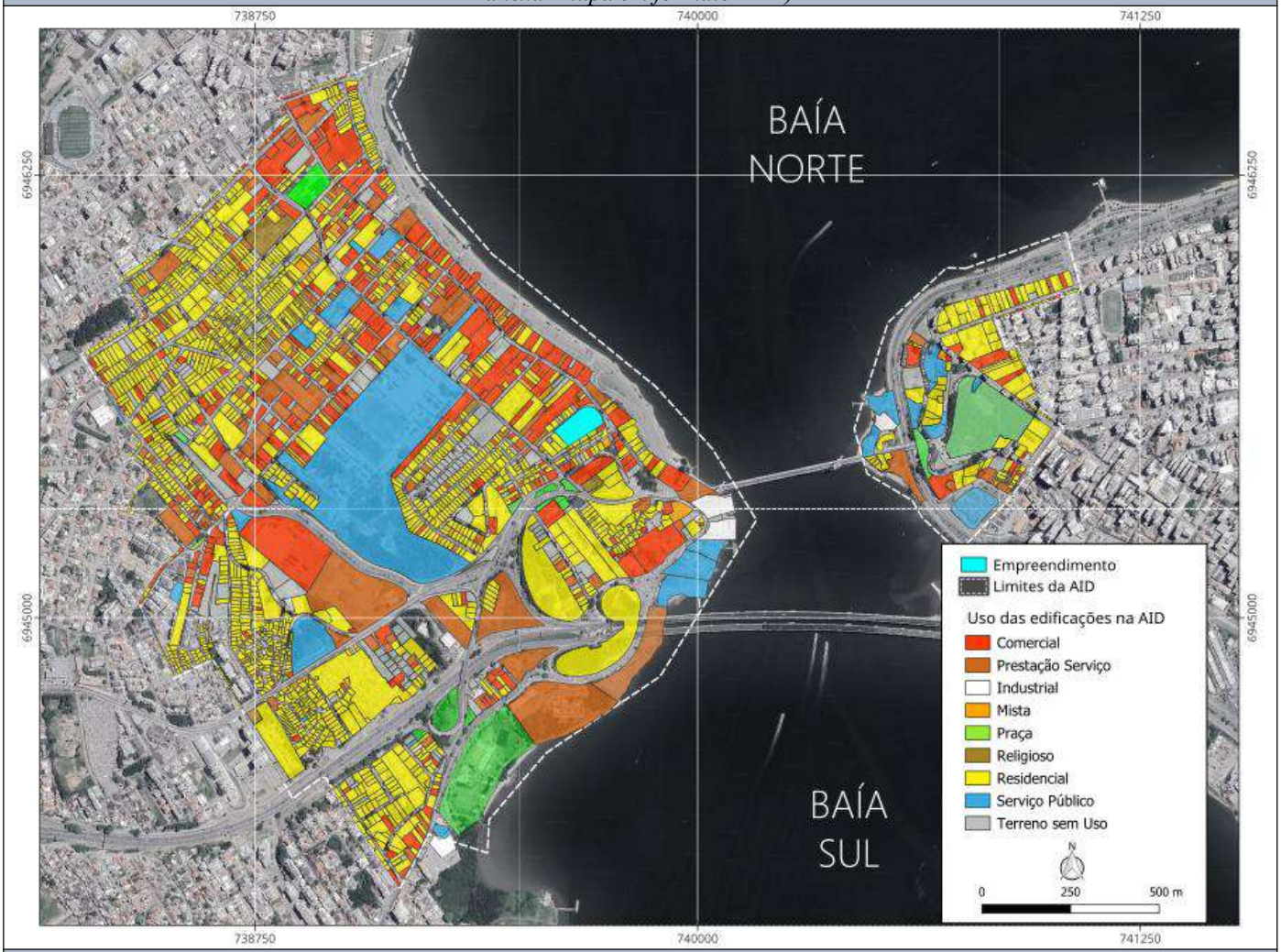
O impacto do empreendimento sobre estes espaços inscritos na AID é avaliado como sustentável, visto que o incremento populacional fixo de 1.024 habitantes é absorvido por uma rede de espaços livres já estabelecida e diversificada. A presença de áreas adotadas pela iniciativa privada e de espaços livres com potencial para o lazer, como as áreas próximas à Avenida Beira-Mar Continental, reforça a capacidade da AID em acolher a nova demanda sem comprometer a qualidade de vida urbana. Além disso, a inserção do projeto em uma Área de Desenvolvimento Incentivado (ADI-I) pressupõe uma qualificação do entorno, onde o adensamento populacional pode estimular a revitalização e a maior ocupação social dessas praças e logradouros.

Conclui-se que a infraestrutura de espaços livres na AID dispensa a criação de novas unidades de lazer exclusivamente em função do empreendimento, dada a densidade de praças e parques urbanos já mapeados, como o Parque de Coqueiros e as praças Professor Ângelo Riveira e Almirante Frederico de Oliveira. As medidas de gestão devem focar-se na manutenção da conectividade entre o imóvel e estes espaços, garantindo que o fluxo de pedestres seja direcionado de forma segura e qualificada através das alamedas, calçadões e boulevares existentes. Dessa forma, o projeto integra-se ao sistema de espaços livres da AID, valorizando a proximidade com a orla e contribuindo para a dinâmica de lazer e convívio público característica do bairro Estreito.

3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo

Mapa de uso das edificações

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



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

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

3.5. Valorização Imobiliária na AII	
Diagnóstico	
Renda média mensal da população da AII	Não haviam dados atualizados disponíveis do IBGE até a data do fechamento deste estudo.
Faixa de valorização conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)	R$ 681,59/m2 a R$1943,36/m2
Identificar e mapear se há ZEIS e/ou aglomerados subnormais de habitação na AII.	

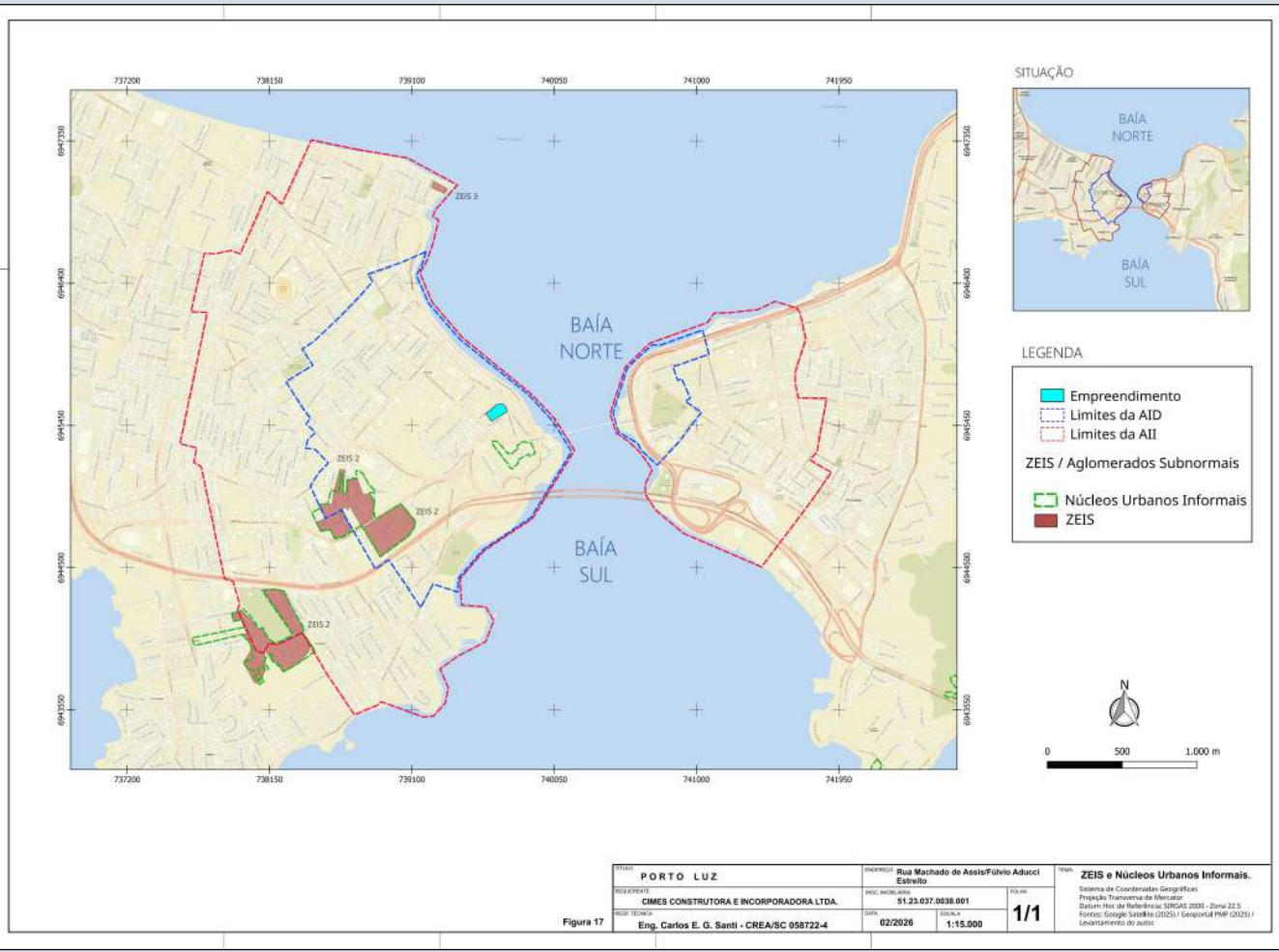


Figura 17

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

Cabem citar algumas obras de destaque na AII do empreendimento:

Revitalização do Viaduto John Kennedy - Obras de recuperação estrutural no viaduto histórico (que permite o acesso à Ponte Hercílio Luz) foram iniciadas em julho de 2025, com investimento de R$ 3,38 milhões e duração prevista de 6 meses.

Melhorias na Mobilidade e Requalificação do bairro Estreito - O projeto "Estreitar: Distrito Criativo", liderado pela ACIF, visa a revitalização do bairro. Foram anunciadas e iniciadas melhorias na

mobilidade urbana, incluindo: Implantação de ciclovias bidirecionais, ampliação de calçadas com acessibilidade e requalificação de vias críticas para o tráfego.

Manutenção das Pontes Colombo Salles e Pedro Ivo - O projeto de manutenção e recuperação estrutural é abrangente e focado em solucionar problemas críticos acumulados ao longo das décadas, sendo constantemente revisado sob a pressão de órgãos de controle. Dentro do escopo está a remoção da passarela de pedestres no lado norte da Ponte Colombo Salles, que foi interditada há anos por risco estrutural.

Prognóstico	
Padrão construtivo do empreendimento	
O empreendimento é uma Habitação de Mercado Popular (HMP) conforme LC nº 482/2014?	( ) Sim (X) Não
O empreendimento é uma Habitação de Mercado (HM) conforme LC nº 482/2014?	( ) Sim (X) Não
O empreendimento possui um Padrão Médio conforme Decreto 25887/2023?	(X) Sim ( ) Não
O empreendimento possui um Padrão Alto ou Médio Alto? (caso não se enquadre nas hipóteses acima)	( ) Sim ( ) Não
Características que o empreendimento possui para ser classificado com o padrão construtivo marcado anteriormente.	
Vários elevadores por torre, unidades com 3 e 4 dormitórios (para famílias maiores), acabamento premium, grande área de lazer, e piscinas individuais nas áreas de cobertura.	
Valor unitário médio por metro quadrado (R$/m²) do empreendimento.	4.500,00
O valor previsto para comercialização das unidades residenciais do empreendimento é compatível com a renda mensal média da população da AII? Solicita-se que seja justificado de maneira breve abaixo.	(X) Sim ( ) Não ( ) Não se aplica

O valor previsto para comercialização situa-se dentro da faixa de renda média da população para apartamentos do tipo 3 e 4 dormitórios, ou seja, de maior dimensão, após pesquisa demanda de mercado para desenvolvimento do projeto, bem como análise de demanda de moradia e perfil mercadológico do entorno.

Apesar de ter havido previsão de divulgação pelo IBGE na data de 30 de abril de 2025 referente aos dados de rendimento detalhados por setor censitário (como renda média por domicílio ou pessoa) — , essa liberação ainda não aparece disponíveis publicamente no portal ou na base SIDRA no formato detalhado para setores.

Com base nos microdados do Mapa da Riqueza dos Municípios Brasileiros (IRPF 2020), publicados pela FGV Social (Neri, 2023), Florianópolis aparece entre as cidades com maior renda média do país. Segundo a tabela oficial, 33,79% da população é composta por declarantes do Imposto de Renda, e a renda média da população alcança R$ 4.214,67, ocupando a 5ª posição nacional. O município também apresenta um patrimônio líquido médio da população de R$ 168.988,52 (9º lugar no país) e uma renda média dos declarantes de R$ 12.474,31, indicadores que refletem um alto nível de renda e forte concentração de contribuintes formais.

Impactos e análises da valorização imobiliária com o empreendimento

(Analisar os impactos da inserção do empreendimento na AII, indicando possíveis alterações no estrato social existente (atração, expulsão, gentrificação, etc.), com ênfase em áreas de ZEIS e/ou Bens Tombados e/ou APC, máx. 3000 caracteres)

A tendência de valorização imobiliária em Florianópolis, como visto no item específico, é de alta, seja pela regulação de oferta/procura, seja pelo aumento dos custos inerentes às ocupações ordenadas /legalizadas

em áreas urbanas.

Ainda que se note o valor venal do imóvel estar acima da PGV 2023, conforme disponível, não se entende, entretanto que o empreendimento leve à gentrificação ou possíveis alterações no estrato social existente na AII. Na realidade, entende-se que um empreendimento de uso misto pode, pelo setor comercial, absorver mão-de-obra local, e impactar positivamente na economia a AII, que já é densamente ocupada.

3.6.Mobilidade Urbana

Caracterização do sistema viário da AID e Empreendimento

Mapa de Hierarquia Viária na AID

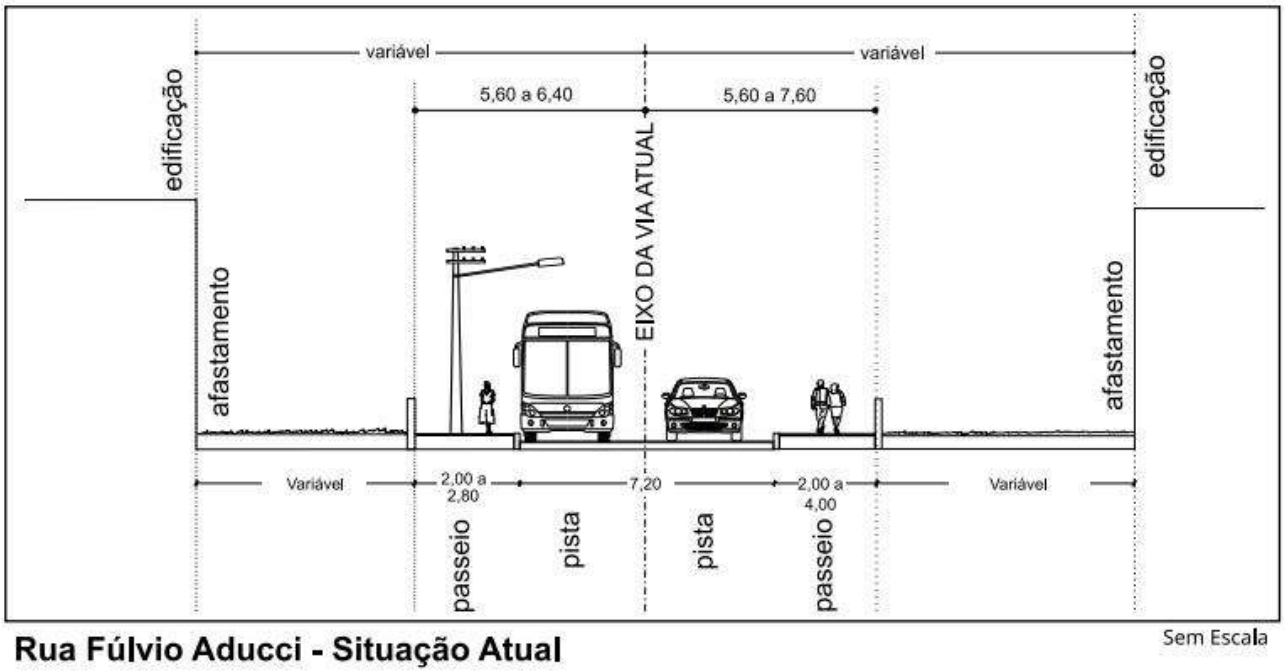
(Inserir figura mostrando a hierarquização do sistema viário na AID de acordo com a Lei Complementar nº 482/2014. Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)

Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID

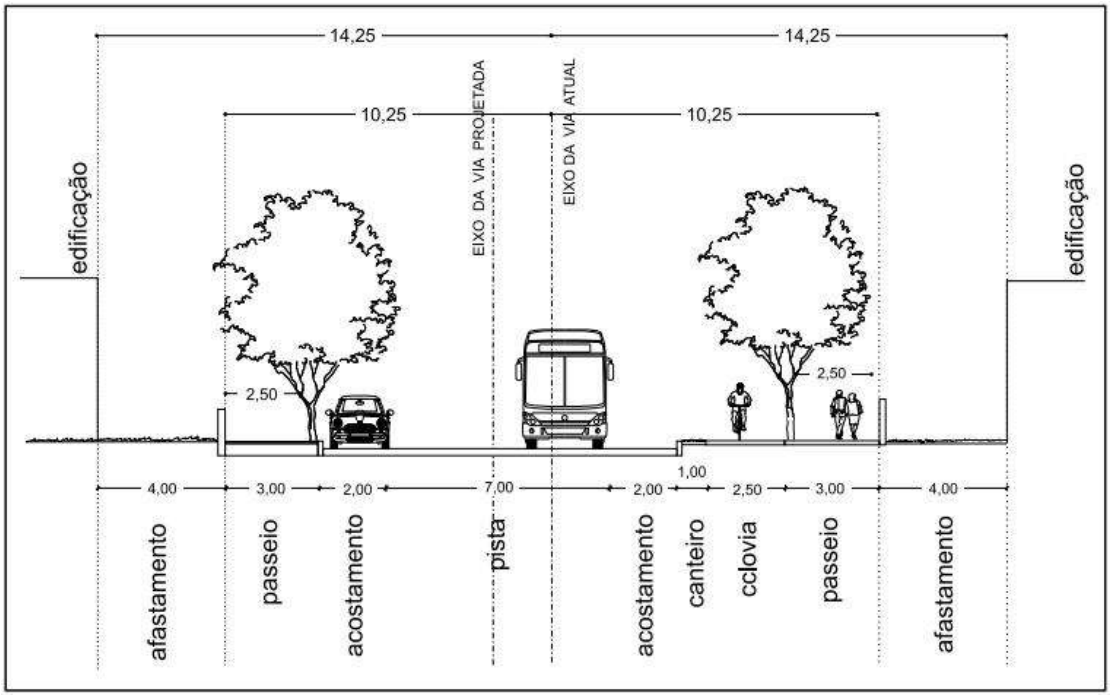
Via 1

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Fúlvio Aducci	Arterial

Via 1 – Seção Transversal Atual

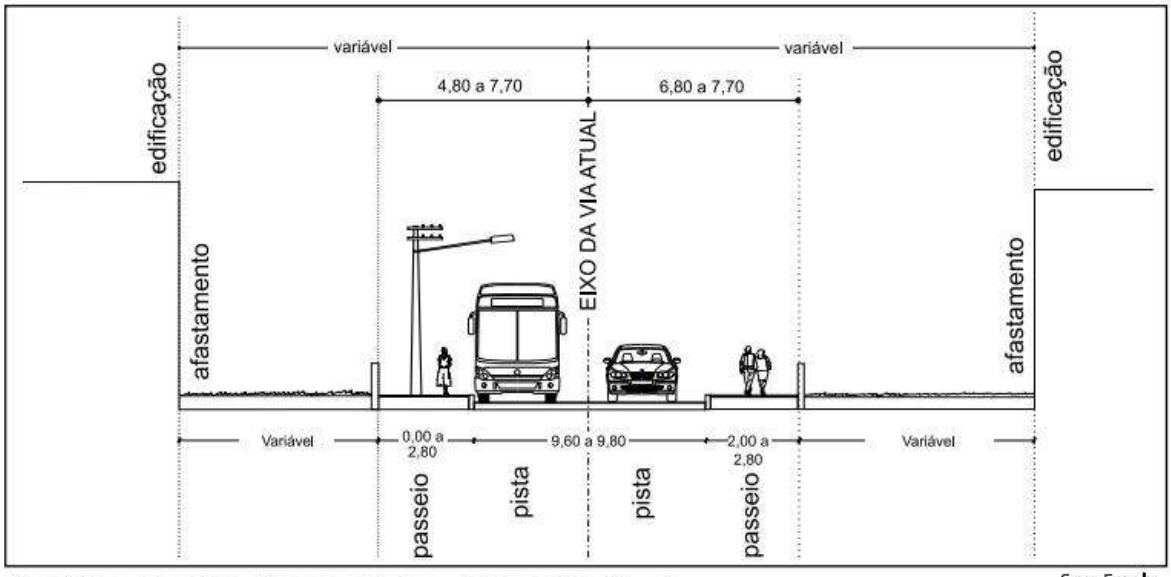


Via 1 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



Via 2	
Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Gen. Eurico Gaspar Dutra	Arterial

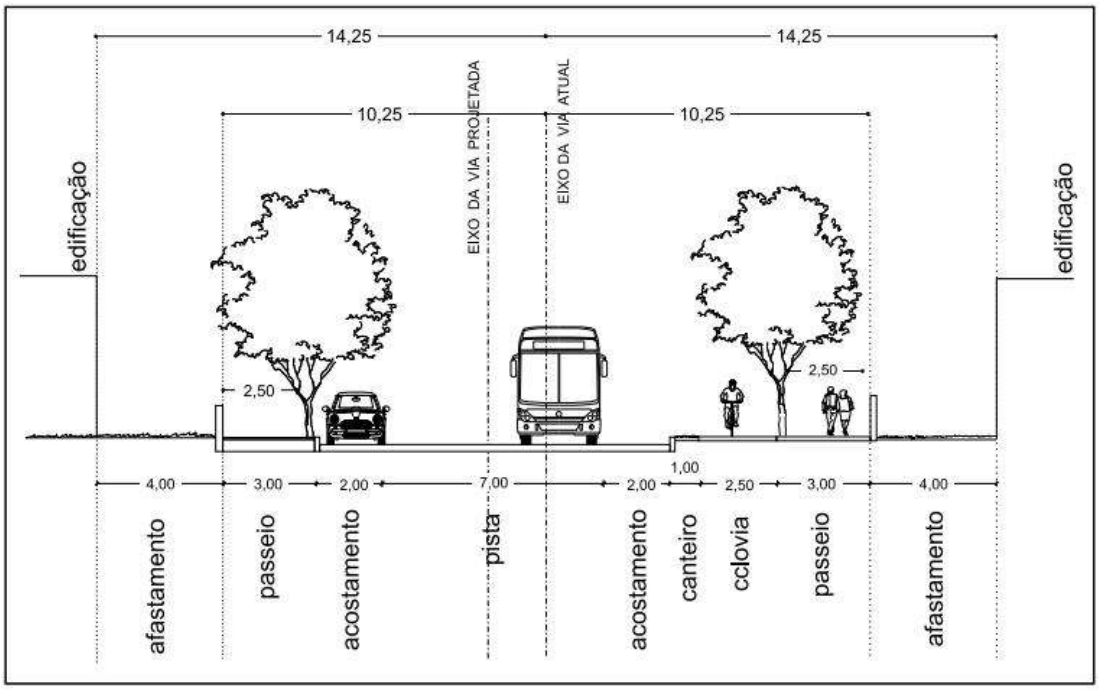
Via 2 – Seção Transversal Atual



Rua Gen. Eurico Gaspar Dutra - Situação Atual

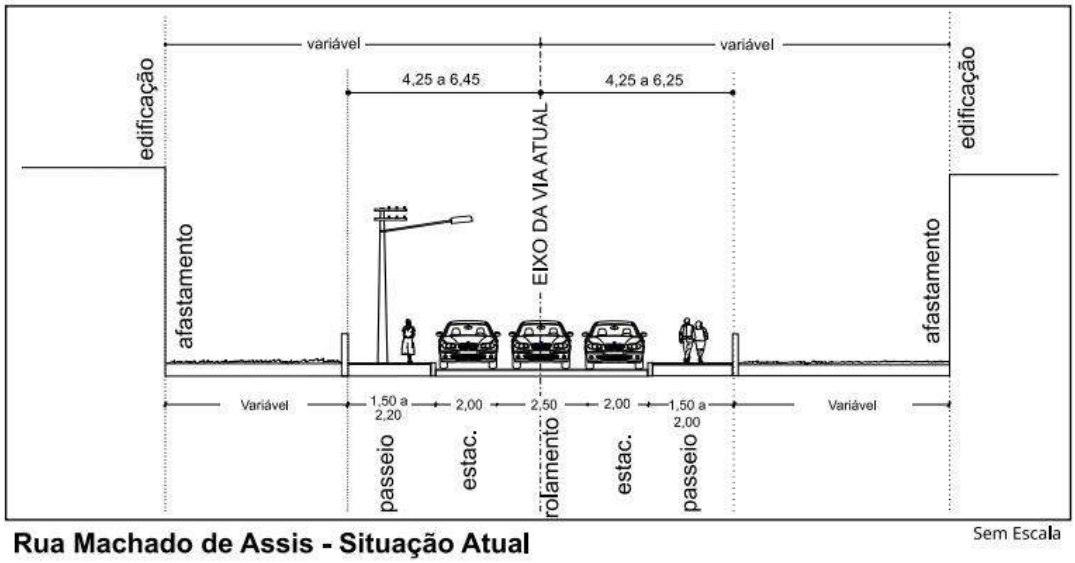
Sem Escala

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



Via 3	
Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Machado de Assis	Local

Via 3 – Seção Transversal Atual



Rua Machado de Assis - Situação Atual

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

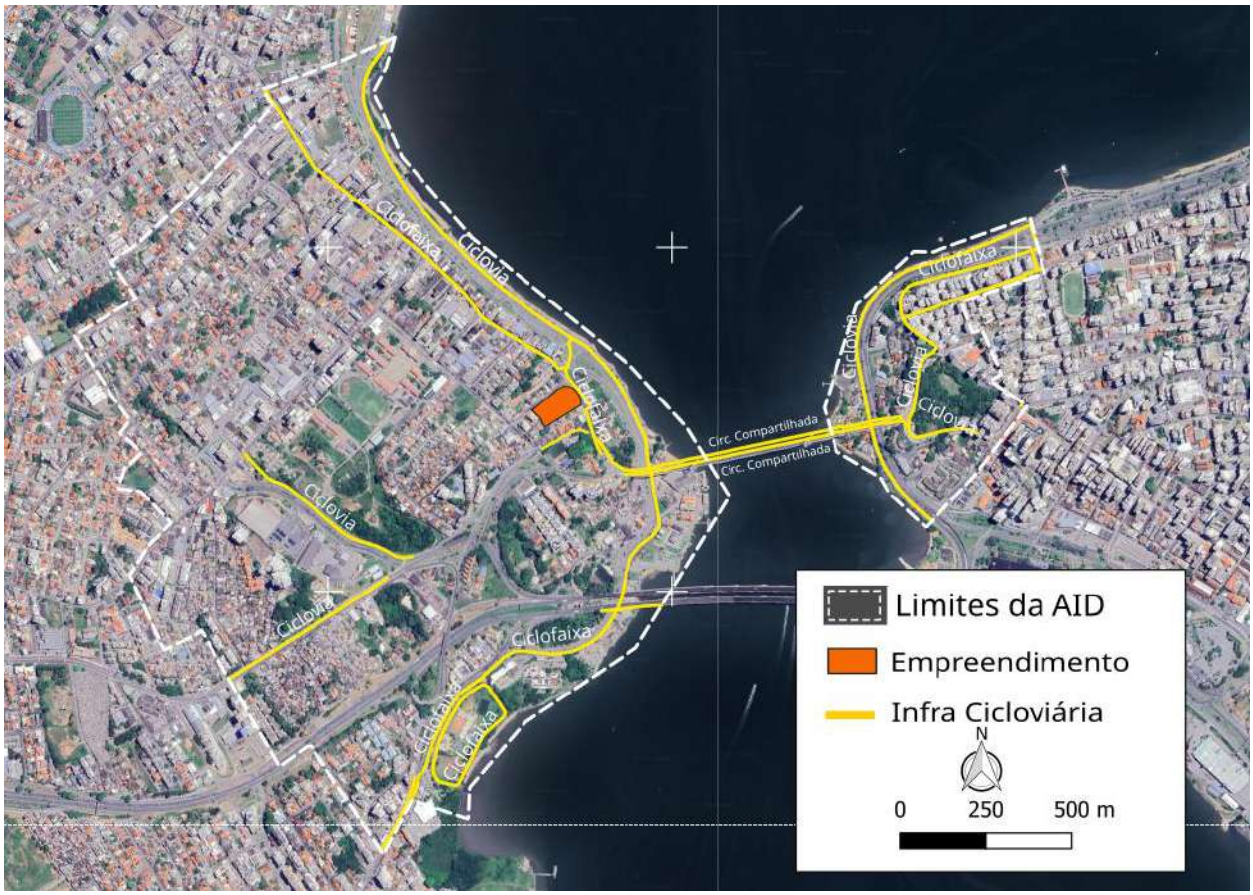
-

Rotas de Acesso ao Empreendimento

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

Infraestrutura Cicloviária Atual

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



Infraestrutura Cicloviária no empreendimento

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

O empreendimento oferecerá 184 paraciclos, sendo 10 para visitantes.

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

A movimentação de pedestres é praticamente inexistente na via de acesso, dado o tipo de ocupação e infraestrutura rodoviária, com grandes distâncias entre núcleos urbanos e ausência de passeios.

O acesso aos equipamentos públicos na AII encontra os limites avaliados na acessibilidade dos passeios, que possuem melhor índice de acessibilidade nas vias arteriais e coletoras. Nas vias locais, dada a sublargura dos passeios, a acessibilidade é limítrofe ou nula, já que há equipamentos na faixa livre/de serviço, como posteamentos de sinalização, energia, entre outros.

Acessos ao Empreendimento

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

Quando houver acessos à orla na AID

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

Acesso	Pavimentação	Características	Observações
1	Grama	não urbanizado	Acesso livre ao nível d´água por longo trecho
2	Pavimentado	Urbanizado	Acesso via Forte Santana
3	Pavimentado	Urbanizado	Acesso via Estacionamento Pier 54
4	Não Pavimentado	Não urbaizado	Sem infraestrutura
5	Não Pavimentado	Não urbanizado	Acesso via Beira-Mar contintental - início da ciclovia
6	Pavimentado	Urbanizado	Acesso via Parque de Coqueiros
7	Pavimentado	Urbanizado	Acesso via Beira-Mar contintental - altura da Rua Santos Saraiva
8	Pavimentado	Urbanizado	Acesso via Beira-Mar contintental - altura da Rua Heitor Blum
9	Pavimentado	Urbanizado	Acesso via Beira-Mar contintental - altura da Rua Elvira I. Martins
10	Pavimentado	Restinga	Acesso via Beira-Mar contintental - acesso à estac. Rua Aracy V. Callado

Foto 1 - Acesso à orla 1 - Avenida Beira-Mar Norte

Foto 2 - Acesso à orla 2 - Avenida Beira-Mar Norte - Forte Santana

Foto 3 - Acesso à orla 3 - Avenida Beira-Mar Norte - Estac. Pier 54.

Foto 4 - Acesso à orla 4 - Anexo à Ponte Hercílio Luz.

Foto 5 - Acesso à orla 5 - Av. Beira-Mar Continental.

Foto 6 - Acesso à orla 6 - Parque de Coqueiros.

Foto 7 - Acesso à orla 7 - Av. Beira-Mar Continental.

Foto 8 - Acesso à orla 8 - Av. Beira-Mar Continental.

Foto 9 - Acesso à orla 9 - Av. Beira-Mar Continental.

Foto 10 - Acesso à orla 10 - Av. Beira-Mar Continental.

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 foram identificados trilhas ou 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)

Apesar de possuírem pavimentações de tipos e em estados diversos de conservação, os passeios são em geral delimitados, em especial nas vias estruturantes. A descontinuidade dos passeios, bem como seu distinto nível de conservação não se mostraram como impecílios à mobilidade da população, visto que os pedestres utilizam-se por vezes da faixa de rolamento quando o passeio é estreito e encontra-se obstruído por mobiliário urbano, como postes, lixeiras, ou quando a situação de pavimentação é crítica, o que pode levar a sérios riscos de acidentes.

Quanto aos materiais, notou-se a utilização de concreto estampado, pisos cimentados, e o ladrilho hidráulico, em cor natural ou pintado bem como pisos cerâmicos. Na servidão morfim a maioria dos espaços destinados ao passeio encontra-se em sublargura, obstruídos, configurando-se o revestimento com vegetação arbustiva ou grama ou ainda com passeios inexistentes. O mesmo pode-se dizer da Rua Cap. Anaxágoras Neto.

Nota-se na AID a baixa coesão de rede devido à não existência de quadras regulares.

Pela pouca largura ou largura variável dos passeios, em vários pontos não há arborização urbana nas faixas de serviço, e as sombras quando existentes, se projetam das arborizações existentes nos lotes. Em outros, a arborização incompatível com o passeio cria o obstáculo à caminhabilidade.

Nota-se, pelo mapeamento realizado que a porção Oeste da área de levantamento possui sérios problemas de acessibilidade, muitas vezes com passeios inexistentes. A situação de acessibilidade como um todo é bastante variável.

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

O projeto do empreendimento deve prever a manutenção dos passeios com pelo menos 2,0 metros de largura na Rua Machado de Assis, atendendo os parâmetros do Programa Calçada Certa - PMF e às normas da ABNT.

Transporte coletivo

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

O empreendimento localiza-se a 4,0 Km do Terminal de Integração Central - TICEN através da Ponte Pedro Ivo. Há duas linhas de ônibus que passam defronte ao empreendimento na Rua Fúlvio Aducci, porém não são do Consórcio SIM.

Linha	Nome
328	**CEASA via Kobrasol (Florianópolis)**
131.1	**Executivo Zenaide/Barreiros - VIP**

Para as linhas em sentido ao TICEN - Terminal de Integração do Centro, é necessário o deslocamento à pé até ponto da Rua Gen. Eurico Gaspar Dutra, distante 270m do empreendimento, onde há ônibus passando com frequência com destino ao terminal. Abaixo são listadas algumas das linhas:

Linha	Nome
10000	Boa Vista / Bom Viver
10002	José Nitro (via BR-101 / Estreito)
10200	Bairro São Pedro (via Estreito)
10400	Bairro Ipiranga (via Estreito)
10401	Bairro Ipiranga – Variante
10901	Biguaçu / Florianópolis (Direto)
11300	Jardim Zanelato (via BR-101 / Marginais)
43400	Jardim Janaína (via BR-101 / Marginais)
43402	Dona Wanda (via BR-101 / Marginais)
44300	Biguaçu (via BR-101 / Marginais)
44301	Praia João Rosa (via BR-101 / Marginais)
44700	Governador Celso Ramos / Florianópolis
9900	Barreiros / Florianópolis
43300	Biguaçu / Florianópolis (Direto)
630	Corredor Continente (Consórcio Fênix)
844	Bairro de Fátima
V-663	Coloninha via Araci Vaz Callado (Variante)

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

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

Como o volume de resíduos é superior a 2.400 litros, conforme Orientação Técnica OT SMMADS N° 01/2024 - Item 6.1 torna obiragório o recuo para caminhão de resíduos. Dada a pequena largura da via e passeios, o recuo se deu em largura de 2,5m ao invés de 3,0m conforme a OT.

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)

Dado a limitação física de largura livre disponível na Rua Machado de Assis, o empreendedor deixou no acesso 1 área de acumulação para 1 veículo.

Estudo de tráfego

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

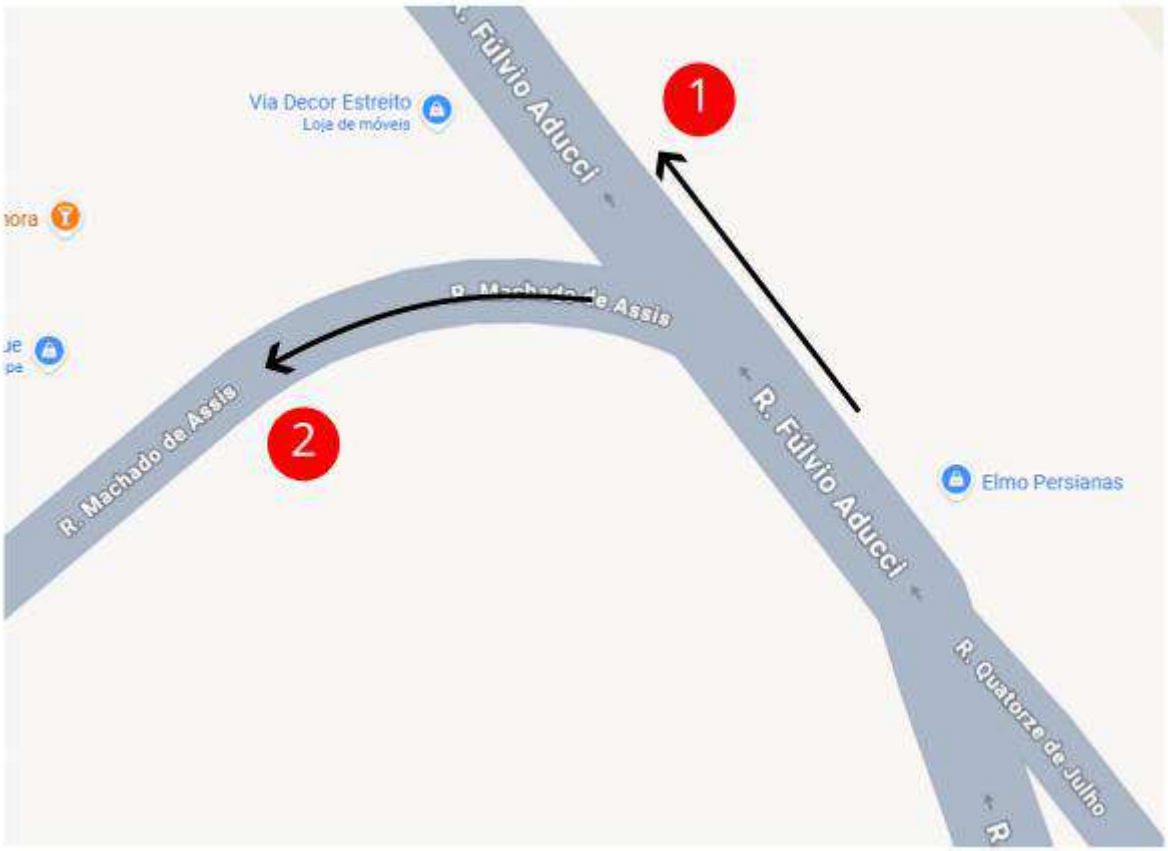


Tabela usada para conversão de categorias de veículos para Unidade Veículo Padrão (UVP)

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

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)

RUA MACHADO DE ASSIS / RUA FÚLVIO ADUCCI

Movimento 1 - RUA FÚLVIO ADUCCI

Horário	Automóveis	Motos	Ônibus	Caminhões	Bicicletas	Total
07:00 - 07:15	17	2	0	0	2	**19**
07:16 - 07:30	12	1	1	1	2	**16**
07:31 - 07:45	39	1	1	1	3	**43**
07:46 - 8:00	12	2	1	0	3	**15**
08:01 - 08:15	26	5	1	3	0	**34**
08:16 - 08:30	37	3	1	1	4	**42**
08:31 - 08:45	28	3	0	0	4	**30**
08:46 - 9:00	30	4	0	2	3	**35**
11:00 - 11:15	21	8	1	3	6	**31**
11:16 - 11:30	12	7	0	4	4	**22**
11:31 - 11:45	16	9	0	0	0	**19**
11:46 - 12:00	18	3	1	0	3	**22**
12:01 - 12:15	15	10	1	3	5	**26**
12:16 - 12:30	18	4	0	0	2	**20**
12:31 - 12:45	12	3	1	1	2	**17**
12:46 - 13:00	13	2	1	1	1	**17**
13:01- 13:15	10	4	1	0	4	**14**
13:16 - 13:30	16	8	3	0	4	**24**
13:31 - 13:45	8	3	0	0	3	**10**
13:46 - 14:00	4	2	1	0	4	**7**
17:00 - 17:15	16	4	0	0	4	**19**
17:16 - 17:30	12	6	0	1	8	**18**
17:31 - 17:45	10	5	1	3	10	**20**
17:46 - 18:00	8	4	1	0	4	**12**
18:01 - 18:15	9	3	1	1	6	**15**
18:16 - 18:30	12	6	1	0	8	**18**
18:31 - 18:45	8	3	0	0	3	**10**
18:46 - 19:00	6	2	1	1	0	**10**

Movimento 2 - RUA MACHADO DE ASSIS

Horário	Automóveis	Motos	Ônibus	Caminhões	Bicicletas	Total
07:00 - 07:15	5	0	0	0	0	**5**
07:16 - 07:30	4	2	0	0	0	**5**
07:31 - 07:45	10	3	0	0	0	**11**
07:46 - 8:00	12	4	0	0	0	**14**
08:01 - 08:15	9	0	0	1	0	**11**
08:16 - 08:30	10	4	0	0	4	**13**
08:31 - 08:45	9	0	0	0	2	**10**
08:46 - 9:00	7	2	0	1	3	**10**
11:00 - 11:15	8	3	0	0	3	**10**
11:16 - 11:30	12	4	0	1	6	**17**
11:31 - 11:45	3	0	0	0	0	**3**
11:46 - 12:00	10	4	0	0	0	**12**
12:01 - 12:15	7	4	0	1	4	**11**
12:16 - 12:30	5	3	0	1	4	**9**
12:31 - 12:45	7	3	0	3	3	**14**
12:46 - 13:00	7	3	0	3	3	**14**
13:01- 13:15	10	4	0	4	2	**18**
13:16 - 13:30	7	2	0	3	1	**13**
13:31 - 13:45	5	3	0	3	1	**11**
13:46 - 14:00	6	2	0	1	1	**9**
17:00 - 17:15	6	3	0	0	6	**9**
17:16 - 17:30	10	4	0	1	0	**13**
17:31 - 17:45	10	3	0	3	6	**17**
17:46 - 18:00	8	2	0	1	0	**11**
18:01 - 18:15	6	1	0	0	0	**7**
18:16 - 18:30	10	2	0	0	5	**12**
18:31 - 18:45	8	2	0	0	5	**10**
18:46 - 19:00	5	2	0	0	0	**6**

Informar datas, dias da semana e horários de realização da contagem de tráfego.	04/12/2025 - Das 07:00 às 9:00, das 11:00 às 14:00 e das 17:00 às 19:00

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

80,66% automóveis
8,23% motocicletas
1,65% ônibus
8,23% Caminhões
8,23% Bicicletas

Informar a Capacidade da via:

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

Condicionantes observados na via onde foi realizada a contagem de tráfego

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

manobras de giro	
Terreno acidentado	(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.

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

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

Análise do Nível de Serviço em 2025 - data da contagem, sem o Empreendimento

APROXIMAÇÃO	Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço atual
1	446	0,4893	C
2	141	0,4278	B

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	174
Número de vagas	431
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	1024
Volume gerado durante o dia	
Para o número de UH	-
Para o número de veículos	-
Para o número de pessoas	-
Volume gerado na hora do pico da manhã	
Para o número de UH	123
Para o número de veículos	-

Para o número de pessoas	-
Volume gerado na hora do pico da tarde	
Para o número de UH	105
Para o número de veículos	-
Para o número de pessoas	-
Resultado mais desfavorável	
Volume Gerado durante o dia	-
Volume Gerado na hora pico da manhã	123
Volume Gerado na hora pico da tarde	105

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

Com relação à geração de viagens das salas comerciais anexas ao empreendimento, considerou-se as viagens atraídas ao longo do dia para atividade comercial com área construída computável menor do que 10.800 m2 conforme CET-SP (1983)/DENATRAN(2001).

V = Acp / 16 onde:

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

Acp = área construída computável

No empreendimento, a Acp é de 584,87 m2. Assim, temos que o volume de viagens diária será dado por:

V = 584,87 m2/16 = **37 viagens.**

Neste cômputo estão sendo consideradas apenas as viagens primárias, ou seja, as que tem como destino as salas comerciais.

Para efeito de cálculo no presente estudo, será utilizado o resultado mais desfavorável para estimar o incremento de tráfego. Logo, teremos geração, na hora pico considerada, de **160 viagens /dia** decorrentes da implantação do empreendimento.

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.

Previsão de Nível de Serviço SEM o empreendimento

APROXIMAÇÃO	ANO Atual (2025)			ANO 0 Operação (2031)			ANO 2 (2033)			ANO 5 (2035)			ANO 10 (2041)		
	Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço	Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço	Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço	Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço	Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço
1	446	0,4893	C	507	0,5565	C	534	0,5862	C	577	0,6334	C	656	0,7201	D
2	141	0,4278	B	161	0,4879	C	169	0,5121	C	183	0,5545	C	208	0,6303	C

Previsão de Nível de Serviço COM o empreendimento

APROXIMAÇÃO	Capacidade da Via (UCP)	Tráfego Gerado (UCP)	ANO 0 Operação (2031)			ANO 2 (2033)			ANO 5 (2035)			ANO 10 (2041)		
			Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço	Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço	Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço	Fluxos (UCP)	Relação V/C	Nível de Serviço
1	911	36	543	0,5960	C	570	0,6257	C	613	0,6729	C	692	0,7596	D
2	330	73	234	0,7091	D	242	0,7333	D	256	0,7758	D	281	0,8515	D

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)*
Como conclusão, temos que os níveis de serviço poderão naturalmente e gradativamente piorar com o aumento gradual da frota como em qualquer situação futura sem o empreendimento, atingindo o pior nível "D" nas horas de pico já a partir do ano 10 de operação. Com a inserção de um empreendimento residencial e comercial. O acréscimo de volume de tráfego gerado e produzido pelo empreendimento pode antecipar esta piora já para o início da operação (ano 0), ainda que nas horas de pico para a Rua Machado de Assis. O pequeno volume de viagens gerado para o sistema de transporte público não deverá isoladamente sobrecarregar o sistema, ou tensionar a concessionária a reforçar a oferta de veículos. A construção e calçadas conforme o padrão Calçada Certa - PMF e NBR 9050 deverá prover uma melhor acessibilidade do entorno, hoje inexistentes devido ao ambiente rodoviário. Esse comportamento indica que a via absorve o crescimento orgânico do tráfego com aumento moderado de atrasos e filas, compatível com o papel de uma arterial urbana, mas já sinaliza aproximação do limite operacional aceitável ao longo do tempo. Em síntese, mesmo sem o projeto, o sistema caminha para condições mais "pesadas", com maior sensibilidade a oscilações de demanda e eventuais interferências. Com a inserção do empreendimento, os resultados mostram um incremento mensurável, porém ainda contido, nas relações V/C, especialmente na aproximação ligada ao acesso pela R. Machado de Assis (via local). Nos primeiros anos, os níveis de serviço permanecem em C, migrando para D no longo prazo, o que caracteriza funcionamento com atrasos mais perceptíveis e menor margem de capacidade — típico de acessos locais conectados a artérias de maior fluxo. Em termos práticos, pode-se esperar maior tempo de espera em manobras de entrada/saída para o movimento 2, na Rua Machado de Assis e alguma repercussão no escoamento da Rua Fúlvio Aducci (movimento 1) em horários de pico. O cenário recomenda acompanhar o desempenho ao longo da obra e, caso necessário, planejar medidas mitigadoras simples, como sinalização de saída de veículos do canteiro, e contenção de fluxos de carga nos horários de pico mapeados, para preservar a operacionalidade e a hierarquia funcional entre as vias.

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.	Sim. Em média 60% em vidro, para cada ponto cardeal.
O empreendimento conta com algum outro material na fachada que possa contribuir para formação de ilhas de calor?	Sim, fachada com muro em pedra para a Rua Fúlvio Aducci.
O empreendimento conta com algum material na fachada que dê conforto ambiental para o exterior?	Sim, vegetação escalonada no muro da Rua Fúlvio Aducci, e manutenção da arborização existente.
Ventilação e Iluminação	
O empreendimento obstrui a iluminação solar de algum **equipamento comunitário público**? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).	Não.
O empreendimento obstrui a iluminação solar das edificações do entorno? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).	Sim. Equinócio de Outono às 08:00 h, 14:00 h e 16:00h Solstício de Inverno à partir das 10:00 h Equinócio de Primavera às 8:00h, 12:00h, 14:00 h e 16:00h

		Solstício de Verão às 08:00 e após as 14:00
Conforto Ambiental *(Avaliar os impactos causados pela inserção do empreendimento na AID e no entorno imediato em relação ao conforto ambiental)*		
Poluição sonora	Construção	Equipamentos e veículos.
	Funcionamento	-
Poluição do ar	Construção	Emissão de gases, material particulado.
	Funcionamento	Aumento marginal do número de veículos de residentes e clientes da área comercial.
Sujidades	Construção	Poeira, material particulado.
	Funcionamento	-
Outros	Construção	-
	Funcionamento	-
Impactos na ventilação e iluminação natural de áreas adjacentes *(Avaliar a influência da volumetria e dos materiais do empreendimento na iluminação natural das áreas adjacentes (especialmente em áreas e equipamentos públicos, como AVL, unidades de saúde, ensino, etc.), máx. 2000 caracteres)*		

ILUMINAÇÂO

Constata-se que a incidência de luz solar nos imóveis vizinhos após a implantação do empreendimento será reduzida devido à sua altura, porém todos contarão com tempo de exposição de pelo menos 6 (seis) horas ao dia em todas as estações do ano.

Cumpre salientar que a configuração deste empreendimento foi também desenvolvida alinhada com a preocupação de exposição da privacidade de interferência sobre a insolação vizinha.

Conforme se observa no projeto, o corpo do edifício foi alocado respeitando os recuos mínimos estabelecidos na Lei Municipal Complementar 482/2014 atualizado pela LCM 739/2023.

Não deverá haver influência da volumetria ou dos materiais do empreendimento na iluminação natural dos equipamentos públicos do entorno. No tocante ao lote de inserção, observa-se que o empreendimento poderá causar sombreamento nas edificações de baixo gabarito do entorno, porém mantendo-se sempre uma insolação mínima de 6h em todas as direções, dentro portanto, da característica da verticalização e adensamento propostos pelo Plano Diretor vigente para o macrozoneamento. Os bens culturais não deverão sofrer quaisquer influências por parte da volumetria do empreendimento.

VENTILAÇÃO

Considerando as características do empreendimento, e a influência dos ventos característicos de Florianópolis, é esperada a ocorrência de 3 efeitos de destaque: O Efeito de Barreira para a primeira linha de lotes lindeiros a partir do empreendimento, especialmente ao Norte, mas de maneira bastante reduzida.

O efeito barreira pode também ser replicado nos demais ventos, com um diferencial para possível efeito de diferença de pressões ou redemoinho entre os dois blocos para o vento Nordeste.

Pode-se esperar o efeito de afunilamento entre as torres, com aceleração do vento, bem como de sombreamento de vento entre uma torre e outra, em especial nos regimes Sudoeste e Nordeste. Não se espera qualquer tipo de influência neste quesito sobre áreas de equipamentos públicos.

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 edificação projetada configura-se como uma oportunidade de qualificação urbana e de desenvolvimento para a região, desde que acompanhada de diretrizes projetuais e medidas de mitigação capazes de assegurar sua adequada inserção no entorno imediato e na paisagem mais ampla. Embora o porte do empreendimento seja superior ao das edificações atualmente predominantes, sua implantação pode ocorrer de forma integrada e harmônica, minimizando impactos visuais por meio da adoção de volumetria bem articulada, afastamentos compatíveis e paleta cromática menos contrastante, que contribua para suavizar sua presença e reduzir a percepção de dominância na paisagem.

Conforme evidenciado nas imagens de simulação, o edifício introduz um novo elemento visual no bairro, com potencial para se consolidar como marco arquitetônico contemporâneo, reforçando a identidade local e dialogando com o processo de transformação urbana já em curso. Do ponto de vista da Ponte Hercílio Luz, observa-se a inserção de um volume anteriormente inexistente no campo visual, o que caracteriza um impacto paisagístico pontual. Entretanto, tal alteração deve ser analisada no contexto de uma área que se encontra em franco processo de adensamento, urbanização e verticalização, onde edificações de maior porte, de uso residencial e comercial, já se distribuem ao longo da Área de Influência Direta (AID).

Nesse sentido, o empreendimento não representa uma ruptura com a dinâmica urbana existente, mas sim um acréscimo coerente ao cenário atual, compatível com as diretrizes do Plano Diretor Vigente. Sua implantação tende a refletir positivamente sobre a população residente, contribuindo para a qualificação da paisagem construída, para o incremento da oferta habitacional em área consolidada e para o fortalecimento das atividades comerciais e de serviços no entorno, com reflexos favoráveis na qualidade de vida urbana.

Sob a ótica do desenvolvimento histórico-morfológico, observa-se que a tendência de ocupação mais densa e verticalizada do bairro, prevista nos macrozoneamentos estabelecidos pela LCM nº 482/2014 e pela LCM nº 739/2023, será reforçada pela implantação do empreendimento. Tal configuração favorece a consolidação de centralidades urbanas, o uso misto e a redução de deslocamentos pendulares, uma vez que a ausência de empreendimentos residenciais multifamiliares poderia induzir a busca por moradia em áreas mais distantes, com impactos negativos sobre a mobilidade urbana.

Quanto aos impactos visuais, é esperado algum grau de obstrução parcial de vistas da paisagem natural a partir de edificações vizinhas, condição inerente aos processos de verticalização urbana. Contudo, não se identificam impactos visuais significativos adicionais além dos já descritos, tampouco interferências relevantes sobre bens culturais, áreas de preservação cultural (APCs) ou elementos patrimoniais localizados na AID ou no bairro, considerando-se as características do projeto e as simulações analisadas.

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)

Com a adoção de diretrizes adotadas no projeto arquitetônico, os impactos sobre a paisagem urbana tendem a ser minimizados e compatibilizados com a dinâmica local, quando se mantém a tipificação das edificações mais modernas do entorno, com um desenho arquitetônico que não se destoa dos demais.

A edificação proposta, embora introduza um volume de maior porte em relação ao padrão predominante, insere-se em um contexto urbano em processo de adensamento e verticalização, reduzindo contrastes excessivos na leitura morfológica do bairro. O impacto sobre a silhueta urbana e o skyline local ocorre de forma pontual. A percepção a partir das vias estruturantes e dos espaços públicos do entorno passa a incorporar o empreendimento como nova referência urbana, sem comprometer a ambiência existente, contribuindo para a qualificação da paisagem construída. Em relação à paisagem natural, embora o edifício componha o pano de fundo visual da orla em determinados ângulos, não há interferência direta sobre a orla continental, e eventuais efeitos de sombreamento ou supressão vegetal podem ser mitigados por soluções paisagísticas, como a proposta pelos projetistas. Não são identificados impactos sobre bens culturais, áreas de preservação cultural ou referências simbólicas da Área de Influência Direta, mantendo-se a compatibilidade com o planejamento urbano vigente.
Descrever os elementos do Patrimônio Natural impactados e quais os impactos gerados pelo empreendimento. *(Definir na Matriz de Análise dos Impactos Urbanísticos, posteriormente, as medidas mitigatórias pertinentes para cada impacto)*
Não se esperam impactos sobre o patrimônio natural da AID.
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)*
Não se esperam impactos sobre o patrimônio cultural da AID.

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

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

Anexo I - Consulta de Viabilidade de Construção

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

N° 006011/2024

Inscrição imobiliária: 51.23.037.0038.001
Endereço: RUA FULVIO ADUCCI (103441), SN
Bairro/Localidade:
Distrito administrativo: ESTREITO

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

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

1. Informações Preliminares

O direito de construir

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

Existência de via pública oficial e de infraestrutura urbana

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

2. Zoneamento

MAPA DE ZONEAMENTO

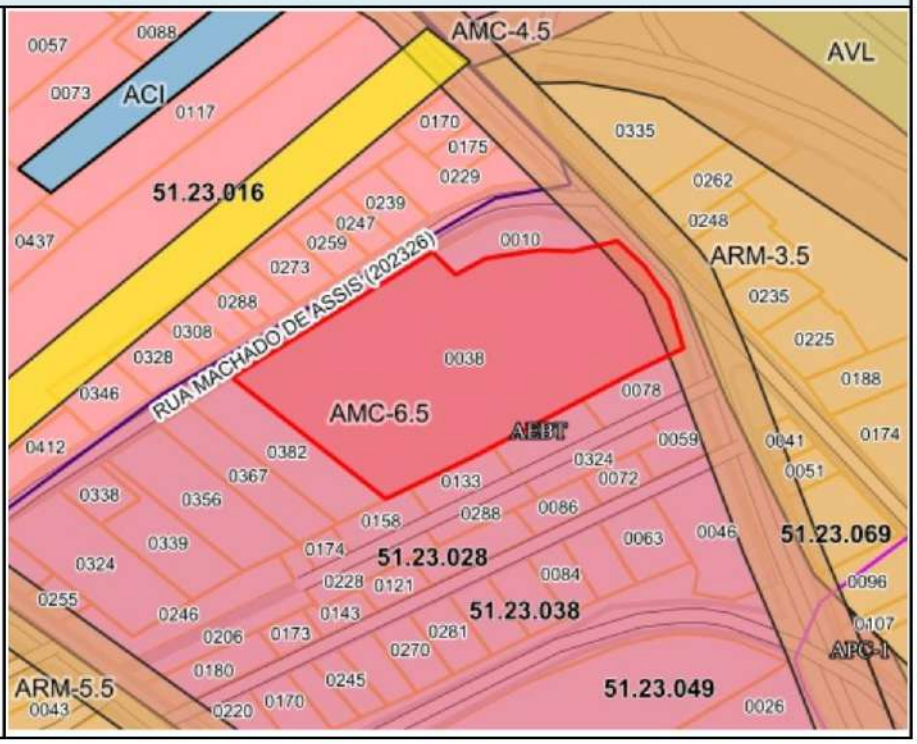
Zoneamento:
AMC - Área Mista Central

Sobrezoneamento:
AEBT - Área de Entorno dos Bens Tombados pelo IPHAN

Sistema Viário Projetado:
Arterial Continental

Área do Lote conforme Cadastro: 6124.0 m²

Áreas do lote que sobrepõe a zona:
* AMC-6.5 - 100,00%



Número do Projeto Aprovado de Parcelamento do Solo: Não consta

Observações

AEBT - Quaisquer intervenções a serem realizadas no entorno do bem tombado deverão ser precedidas de autorização do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, conforme dispõem o Art. 18 do Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, Portaria IPHAN nº 420, de 22 de dezembro de 2010 e a Portaria IPHAN nº 500, de 20 de outubro de 2014.

Peça do processo/documento PMF E 00168085/2024, materializada por: P.M.C.D.S em 30/07/2025 18:53 CPF: ***.574.399-**

ADI-I - O imóvel está inserido em área de desenvolvimento incentivado vinculadas à caracterização e porte do sistema viário existente ou promovido, verificar incentivos aplicáveis conforme Art. 295-O.

3. Sistema Viário

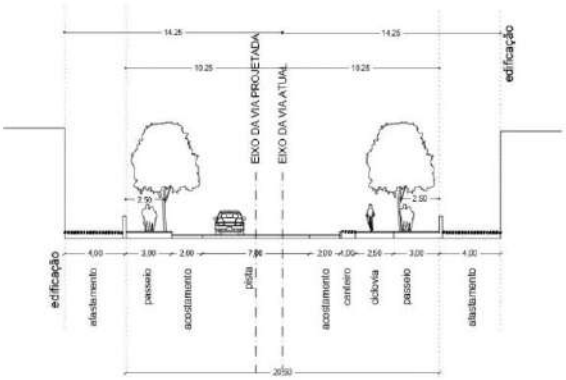
SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇAO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
RUA FULVIO ADUCCI (103441)	Arterial Continental AC-2(2)	20.50	14.25	10.25	3.00 / *6.50
RUA MACHADO DE ASSIS (202326)	Via não hierarquizada	Conforme instruções para vias locais	Conforme instruções para vias locais	Conforme instruções para vias locais	Conforme instruções para vias locais

Observações

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

Seção Transversal Via AC-2(2)

40



Instruções para vias não hierarquizadas

Caso se trate de terreno em área que não tenha sido objeto de parcelamento regularmente aprovado, a via deve ser classificada em Via Local A, B, C, D, E, F, G ou H para a identificação dos afastamentos obrigatórios e da largura mínima do passeio, conforme a tabela abaixo, a partir da largura da caixa de via existente no local. A caixa da via é medida em seção transversal, incluindo as pistas de rolamento, os canteiros centrais, os passeios e as ciclovias.

Tabela de Vias Locais

Código Via	Largura da Caixa da Via	Afastamento da Edificação a partir do Eixo da Via	Afastamento Muro a partir do Eixo da Via	Largura Mínima do Passeio
Local A	(13.99m a 10.00m)	11.00	7.00	3.00
Local B	(9.99m a 9.00m)	10.00	6.00	2.00
Local C	(8.99m a 8.00m)	9.00	6.00	2.00
Local D	(7.99m a 7.00m)	8.00	6.00	2.00
Local E	(6.99m a 6.00m)	7.00	5.00	2.00
Local F	(5.99m a 5.00m)	6.00	5.00	2.00
Local G	(4.99m a 4.00m)	5.00	5.00	2.00
Local H	(< 3.99m)	4.00	4.00	2.00

Peça do processo/documento PMF E 00168085/2024, materializada por: P.M.C.D.S em 30/07/2025 18:53 CPF: ***.574.399-**

Denominação Oficial da(s) Via(s)

RUA FULVIO ADUCCI (103441): Lei 235/1955 - Lei nº 235/1955 - Passa a denominar-se Rua Fulvio Aducci, a atual Rua 24 de Maio, no sub-Distrito do Estreito.
RUA MACHADO DE ASSIS (202326): Lei 001/001 - Logradouro historicamente reconhecido - Via pública que parte da Rua Fúlvio Aducci até a Rua Gaspar Dutra, paralela à Servidão Morfin, Estreito. (Catálogo de denominações - Câmara)

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

Recuo Viário

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

4. Adequação de Usos

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

ADEQUAÇÃO DE USOS		
USO(S) SOLICITADO(S)	ZONEAMENTO(S)	ADEQUAÇÃO
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	AMC-6.5 - Área Mista Central	Adequado ao zoneamento

5. Limites de Ocupação

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR OODC (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
Macro Área de Usos Urbanos	AMC-6.5	6	0	50%	70%	23.5	29.5	1	1	2.81	0	1	4.81

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

R

Peça do processo/documento PMF E 00168085/2024, materializada por: P.M.C.D.S em 30/07/2025 18:53 CPF: ***.574.399-**

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR OODC (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
(G4) O Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento através do instrumento de Transferência do Direito de Construir enseja acréscimo de Número Máximo de Pavimentos nos termos da observação (A2)													
(G5) O Coeficiente de Aproveitamento Adicional para Subsolos será obtido por meio do instrumento Transferência do Direito de Construir (TDC).													
(G6) Coeficiente de Aproveitamento máximo a ser utilizado pela edificação. Soma dos Coeficientes das colunas G2, G3, G4 e G5.													
(OODC) As edificações de três ou mais pavimentos que fizerem uso da outorga onerosa do direito de construir poderão aumentar em até trinta por cento a taxa de ocupação (TOx1,3), com exceção dos pavimentos que possuem taxa de ocupação diferenciada prevista no art. 71 da LC 482/2014 e das edificações que fizerem uso do incentivo de Uso Misto, conforme Art. 70-A da LC 482/2014.													
(INCENTIVOS) Os incentivos previstos nos Art. 291-A, 292 e 295-A a 295-T da LC 482/2014 poderão alterar os limites de ocupação previstos no **Anexo F01 – Tabela de Limites de Ocupação** Para verificar as possibilidades de aplicação dos **Incentivos**, acesse o link.													
(ADI-I) Área de Desenvolvimento Incentivado vinculada ao sistema viário existente ou projetado, verificar os incentivos aplicáveis nos Art. 295-O a 295-R.													

Afastamento Frontal

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

Afastamentos Laterais e de Fundos

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

Vagas de Estacionamento

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

Subsolos

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

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

A OODC é a contrapartida devida ao Município pelo direito de construir acima do CA Básico igual a um. A contrapartida deverá ser calculada com base na fórmula de cálculo estabelecida na **Lei n. 755/2023.**
O imóvel em questão tem os seguintes valores de m² na Planta Genérica de Valores Urbanísticos (Decreto Municipal n. 25.888/2023):
Residencial R$/m² 839.62
Não Residencial R$/m² 671.696

6. Restrições ambientais

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

7. Outras restrições e/ou Condicionantes

OUTRAS RESTRIÇÕES E/OU CONDICIONANTES	
VALA DE DRENAGEM	Havendo vala de drenagem no imóvel ou em suas proximidades, a Secretaria Municipal de Infraestrutura deverá ser consultada quanto aos afastamentos exigidos.
BEM PROTEGIDO mapa_imoveis_tombados	O imóvel encontra-se a menos de 100 m de bem imóvel tombado, devendo atender ao artigo 19 da Lei 1202 de 1974.

Peça do processo/documento PMF E 00168085/2024, materializada por: P.M.C.D.S em 30/07/2025 18:53 CPF: ***.574.399-**

OUTRAS RESTRIÇÕES E/OU CONDICIONANTES	
SÍTIO ARQUEOLÓGICO	No decorrer da escavação do terreno, caso constatada a existência de quaisquer elementos de interesse arqueológico ou pré-histórico, histórico, artístico ou numismático, o IPHAN e o SEPHAN deverão ser imediatamente comunicados e deverão ser suspensas as atividades na área, para que sejam seguidos os trâmites legais, visando cumprir com o disposto na **Lei Federal n. 3.924/1961** e na **Lei Complementar Municipal n. 325/2008**.
AÇÃO CIVIL PÚBLICA	Todas as condições ou impedimentos para o licenciamento de obras incidentes sobre o imóvel territorial, impostas por atos da justiça, devem ser respeitadas.
As informações aqui contidas não são conclusivas, e, portanto, não substituem a análise das condições específicas de cada caso quanto a eventuais restrições incidentes no imóvel que devem ser verificadas no local pelos interessados.	

8. Informações Complementares

Diretrizes Urbanísticas - DIURB

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

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

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

Modo de Licenciamento para Obra

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

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

Regularidade dominial do terreno

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

Resíduos Sólidos

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

Calçada

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

Acessibilidade

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

Observações:

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

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

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

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

Peça do processo/documento PMF E 00168085/2024, materializada por: P.M.C.D.S em 30/07/2025 18:53 CPF: ***.574.399-**

Para mais informações, acesse o site da SMHDU.		
Responsável pela Emissão Internet PMF – Prefeitura Municipal de Florianópolis	**Data de Emissão** **19-02-2024** **ESTA CONSULTA É VÁLIDA POR 30 DIAS**	

PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO, ESCANEIE O QRCODE AO LADO COM O SEU CELULAR E CERTIFIQUE-SE DE QUE O DOCUMENTO SE ENCONTRA DISPONÍVEL NO SISTEMA RASTREABILIDADE DA PMF EM SUA INTEGRIDADE.

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

N° 005698/2026

Inscrição imobiliária: 51.23.037.0010.001
Endereço: RUA FULVIO ADUCCI (103441), 53
Bairro/Localidade:
Distrito administrativo: ESTREITO

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

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

1. Informações Preliminares

O direito de construir

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

Existência de via pública oficial e de infraestrutura urbana

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

2. Zoneamento

MAPA DE ZONEAMENTO

Zoneamento:
AMC - Área Mista Central

Sobrezoneamento:
AEBT - Área de Entorno dos Bens Tombados pelo IPHAN

Sistema Viário Projetado:
Arterial Continental

Área do Lote conforme Cadastro: 595.0 m²

Áreas do lote que sobrepõe a zona:
* AMC-6.5 - 100,00%

Número do Projeto Aprovado de Parcelamento do Solo: Não consta

Observações

AEBT - Quaisquer intervenções a serem realizadas no entorno do bem tombado deverão ser precedidas de autorização do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, conforme dispõem o Art. 18 do Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, Portaria IPHAN nº 420, de 22 de dezembro de 2010 e a Portaria IPHAN nº 500, de 20 de outubro de 2014.

ADI-I - O imóvel está inserido em área de desenvolvimento incentivado vinculadas à caracterização e porte do sistema viário existente ou promovido, verificar incentivos aplicáveis conforme Art. 295-O.

3. Sistema Viário

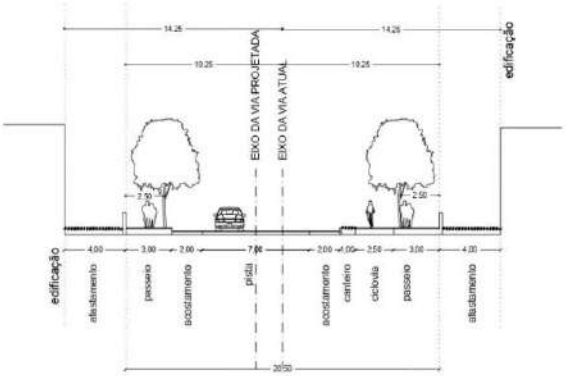
SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇAO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
RUA FULVIO ADUCCI (103441)	Arterial Continental AC-2(2)	20.50	14.25	10.25	3.00 / *6.50
RUA MACHADO DE ASSIS (202326)	Via não hierarquizada	Conforme instruções para vias locais	Conforme instruções para vias locais	Conforme instruções para vias locais	Conforme instruções para vias locais

Observações

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

Seção Transversal Via AC-2(2)

40



Instruções para vias não hierarquizadas

Caso se trate de terreno em área que não tenha sido objeto de parcelamento regularmente aprovado, a via deve ser classificada em Via Local A, B, C, D, E, F, G ou H para a identificação dos afastamentos obrigatórios e da largura mínima do passeio, conforme a tabela abaixo, a partir da largura da caixa de via existente no local. A caixa da via é medida em seção transversal, incluindo as pistas de rolamento, os canteiros centrais, os passeios e as ciclovias.

Tabela de Vias Locais

Código Via	Largura da Caixa da Via	Afastamento da Edificação a partir do Eixo da Via	Afastamento Muro a partir do Eixo da Via	Largura Mínima do Passeio
Local A	(13.99m a 10.00m)	11.00	7.00	3.00
Local B	(9.99m a 9.00m)	10.00	6.00	2.00
Local C	(8.99m a 8.00m)	9.00	6.00	2.00
Local D	(7.99m a 7.00m)	8.00	6.00	2.00
Local E	(6.99m a 6.00m)	7.00	5.00	2.00
Local F	(5.99m a 5.00m)	6.00	5.00	2.00
Local G	(4.99m a 4.00m)	5.00	5.00	2.00
Local H	(< 3.99m)	4.00	4.00	2.00

Denominação Oficial da(s) Via(s)

RUA FULVIO ADUCCI (103441): Lei 235/1955 - Lei nº 235/1955 - Passa a denominar-se Rua Fulvio Aducci, a atual Rua 24 de Maio, no sub-Distrito do Estreito.

RUA MACHADO DE ASSIS (202326): Lei 001/001 - Logradouro historicamente reconhecido - Via pública que parte da Rua Fúlvio Aducci até a Rua Gaspar Dutra, paralela à Servidão Morfin, Estreito. (Catálogo de denominações - Câmara)

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

Recuo Viário

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

Informações Complementares

*Canteiro de 1,00m, Ciclovia de 2.50 m e passeio de 3.00m

4. Adequação de Usos

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

ADEQUAÇÃO DE USOS		
USO(S) SOLICITADO(S)	ZONEAMENTO(S)	ADEQUAÇÃO
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	AMC-6.5 - Área Mista Central	Adequado ao zoneamento

5. Limites de Ocupação

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR OODC (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
Macro Área de Usos Urbanos	AMC-6.5	6	0	50%	70%	23.5	29.5	1	1	2.81	0	1	4.81

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR OODC (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
(G2) Valor que define a área máxima a ser edificada proporcionalmente à superfície do terreno, sem a necessidade de uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir (OODC).													
(G3) Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento a ser utilizado mediante aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).													
(G4) O Acréscimo do Coeficiente de Aproveitamento através do instrumento de Transferência do Direito de Construir enseja acréscimo de Número Máximo de Pavimentos nos termos da observação (A2)													
(G5) O Coeficiente de Aproveitamento Adicional para Subsolos será obtido por meio do instrumento Transferência do Direito de Construir (TDC).													
(G6) Coeficiente de Aproveitamento máximo a ser utilizado pela edificação. Soma dos Coeficientes das colunas G2, G3, G4 e G5.													
(OODC) As edificações de três ou mais pavimentos que fizerem uso da outorga onerosa do direito de construir poderão aumentar em até trinta por cento a taxa de ocupação (TOx1,3), com exceção dos pavimentos que possuem taxa de ocupação diferenciada prevista no art. 71 da LC 482/2014 e das edificações que fizerem uso do incentivo de Uso Misto, conforme Art. 70-A da LC 482/2014.													
(INCENTIVOS) Os incentivos previstos nos Art. 291-A, 292 e 295-A a 295-T da LC 482/2014 poderão alterar os limites de ocupação previstos no **Anexo F01 – Tabela de Limites de Ocupação** Para verificar as possibilidades de aplicação dos **Incentivos**, acesse o link.													
(ADI-I) Área de Desenvolvimento Incentivado vinculada ao sistema viário existente ou projetado, verificar os incentivos aplicáveis nos Art. 295-O a 295-R.													

Afastamento Frontal

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

Afastamentos Laterais e de Fundos

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

Vagas de Estacionamento

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

Subsolos

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

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

A OODC é a contrapartida devida ao Município pelo direito de construir acima do CA Básico igual a um. A contrapartida deverá ser calculada com base na fórmula de cálculo estabelecida na **Lei n. 755/2023.**
O imóvel em questão tem os seguintes valores de m² na Planta Genérica de Valores Urbanísticos (Decreto Municipal n. 25.888/2023):
Residencial R$/m² 892.85
Não Residencial R$/m² 714.28

6. Restrições ambientais

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

7. Outras restrições e/ou Condicionantes

OUTRAS RESTRIÇÕES E/OU CONDICIONANTES	
VALA DE DRENAGEM	Havendo vala de drenagem no imóvel ou em suas proximidades, a Secretaria Municipal de Infraestrutura deverá ser consultada quanto aos afastamentos exigidos.

OUTRAS RESTRIÇÕES E/OU CONDICIONANTES	
BEM PROTEGIDO	O imóvel possui edificação construída antes de 1950 de acordo com o Cadastro Imobiliário Municipal, intervenções e demolições devem ter anuência prévia do órgão de patrimônio.
SÍTIO ARQUEOLÓGICO	No decorrer da escavação do terreno, caso constatada a existência de quaisquer elementos de interesse arqueológico ou pré-histórico, histórico, artístico ou numismático, o IPHAN e o SEPHAN deverão ser imediatamente comunicados e deverão ser suspensas as atividades na área, para que sejam seguidos os trâmites legais, visando cumprir com o disposto na **Lei Federal n. 3.924/1961** e na **Lei Complementar Municipal n. 325/2008**.
AÇÃO CIVIL PÚBLICA	Todas as condições ou impedimentos para o licenciamento de obras incidentes sobre o imóvel territorial, impostas por atos da justiça, devem ser respeitadas.
As informações aqui contidas não são conclusivas, e, portanto, não substituem a análise das condições específicas de cada caso quanto a eventuais restrições incidentes no imóvel que devem ser verificadas no local pelos interessados.	

8. Informações Complementares

Diretrizes Urbanísticas - DIURB

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

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

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

Modo de Licenciamento para Obra

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

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

Regularidade dominial do terreno

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

Resíduos Sólidos

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

Calçada

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

Acessibilidade

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

Observações:

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

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

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

Secretaria Municipal do Continente

Telefone: (48) 3271-7925

Para mais informações, acesse o site da **SMHDU**.	
Responsável pela Emissão Internet PMF – Prefeitura Municipal de Florianópolis	**Data de Emissão** **06-02-2026** **ESTA CONSULTA É VÁLIDA POR 30 DIAS**

PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO, ESCANEIE O QRCODE AO LADO COM O SEU CELULAR E CERTIFIQUE-SE DE QUE O DOCUMENTO SE ENCONTRA DISPONÍVEL NO SISTEMA RASTREABILIDADE DA PMF EM SUA INTEGRIDADE.

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

N° 005699/2026

Inscrição imobiliária: 51.23.037.0078.001
Endereço: RUA FULVIO ADUCCI (103441), 241
Bairro/Localidade:
Distrito administrativo: ESTREITO

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

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

1. Informações Preliminares

O direito de construir

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

Existência de via pública oficial e de infraestrutura urbana

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

2. Zoneamento

MAPA DE ZONEAMENTO

Zoneamento:
AMC - Área Mista Central

Sobrezoneamento:
AEBT - Área de Entorno dos Bens Tombados pelo IPHAN

Sistema Viário Projetado:
Arterial Continental

Área do Lote conforme Cadastro: 300.0 m²

Áreas do lote que sobrepõe a zona:
* AMC-6.5 - 100,00%

Número do Projeto Aprovado de Parcelamento do Solo: Não consta

Observações

AEBT - Quaisquer intervenções a serem realizadas no entorno do bem tombado deverão ser precedidas de autorização do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, conforme dispõem o Art. 18 do Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, Portaria IPHAN nº 420, de 22 de dezembro de 2010 e a Portaria IPHAN nº 500, de 20 de outubro de 2014.

ADI-I - O imóvel está inserido em área de desenvolvimento incentivado vinculadas à caracterização e porte do sistema viário existente ou promovido, verificar incentivos aplicáveis conforme Art. 295-O.

3. Sistema Viário

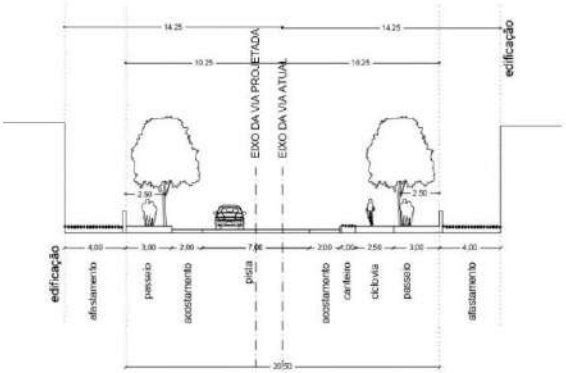
SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇAO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
RUA FULVIO ADUCCI (103441)	Arterial Continental AC-2(2)	20.50	14.25	10.25	3.00 / *6.50

Observações

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

Seção Transversal Via AC-2(2)

40



Denominação Oficial da(s) Via(s)

RUA FULVIO ADUCCI (103441): Lei 235/1955 - Lei nº 235/1955 - Passa a denominar-se Rua Fulvio Aducci, a atual Rua 24 de Maio, no sub-Distrito do Estreito.

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

Recuo Viário

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

Informações Complementares

*Canteiro de 1,00m, Ciclovia de 2.50 m e passeio de 3.00m

4. Adequação de Usos

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

ADEQUAÇÃO DE USOS		
USO(S) SOLICITADO(S)	ZONEAMENTO(S)	ADEQUAÇÃO

Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	AMC-6.5 - Área Mista Central	Adequado ao zoneamento

5. Limites de Ocupação

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR OODC (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
Macro Área de Usos Urbanos	AMC-6.5	6	0	50%	70%	23.5	29.5	1	1	2.81	0	1	4.81

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ADI-I) Área de Desenvolvimento Incentivado vinculada ao sistema viário existente ou projetado, verificar os incentivos aplicáveis nos Art. 295-O a 295-R.

Afastamento Frontal

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

Afastamentos Laterais e de Fundos

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

Vagas de Estacionamento

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

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

482/2014.

Subsolos

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

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

A OODC é a contrapartida devida ao Município pelo direito de construir acima do CA Básico igual a um. A contrapartida deverá ser calculada com base na fórmula de cálculo estabelecida na **Lei n. 755/2023.**

O imóvel em questão tem os seguintes valores de m² na Planta Genérica de Valores Urbanísticos (Decreto Municipal n. 25.888/2023):

Residencial R$/m² 892.85

Não Residencial R$/m² 714.28

6. Restrições ambientais

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

Para emitir a Consulta Ambiental Automatizada acesse o link.

7. Outras restrições e/ou Condicionantes

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

8. Informações Complementares

Diretrizes Urbanísticas - DIURB

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

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

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

Modo de Licenciamento para Obra

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

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

Regularidade dominial do terreno

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

ao Cadastro Municipal e/ou ao Cartório de Registro de Imóveis previamente ao pedido de aprovação de projeto e/ou licenciamento da obra.

Resíduos Sólidos

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

Calçada

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

Acessibilidade

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

Observações:

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

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

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

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

Para mais informações, acesse o site da SMHDU.		
Responsável pela Emissão Internet PMF – Prefeitura Municipal de Florianópolis	**Data de Emissão** **06-02-2026** **ESTA CONSULTA É VÁLIDA POR 30 DIAS**	
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO, ESCANEIE O QRCODE AO LADO COM O SEU CELULAR E CERTIFIQUE-SE DE QUE O DOCUMENTO SE ENCONTRA DISPONÍVEL NO SISTEMA RASTREABILIDADE DA PMF EM SUA INTEGRIDADE.		

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

N° 005700/2026

Inscrição imobiliária: 51.23.037.0158.001
Endereço: BECO CAIRU, 110
Bairro/Localidade: Estreito
Distrito administrativo: ESTREITO

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

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

1. Informações Preliminares

O direito de construir

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

Existência de via pública oficial e de infraestrutura urbana

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

2. Zoneamento

MAPA DE ZONEAMENTO

Zoneamento:

AMC - Área Mista Central

Sobrezoneamento:

AEBT - Área de Entorno dos Bens Tombados pelo IPHAN

Área do Lote conforme Cadastro: 265.0 m²

Áreas do lote que sobrepõe a zona:
* AMC-6.5 - 100,00%

Número do Projeto Aprovado de Parcelamento do Solo: Não consta

Observações

AEBT - Quaisquer intervenções a serem realizadas no entorno do bem tombado deverão ser precedidas de autorização do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, conforme dispõem o Art. 18 do Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, Portaria IPHAN nº 420, de 22 de dezembro de 2010 e a Portaria IPHAN nº 500, de 20 de outubro de 2014.

3. Sistema Viário

SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇAO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
BECO CAIRU	--	--	--	--	--

Instruções para vias não hierarquizadas

Caso se trate de terreno em área que não tenha sido objeto de parcelamento regularmente aprovado, a via deve ser classificada em Via Local A, B, C, D, E, F, G ou H para a identificação dos afastamentos obrigatórios e da largura mínima do passeio, conforme a tabela abaixo, a partir da largura da caixa de via existente no local. A caixa da via é medida em seção transversal, incluindo as pistas de rolamento, os canteiros centrais, os passeios e as ciclovias.

Tabela de Vias Locais

Código Via	Largura da Caixa da Via	Afastamento da Edificação a partir do Eixo da Via	Afastamento Muro a partir do Eixo da Via	Largura Mínima do Passeio
Local A	(13.99m a 10.00m)	11.00	7.00	3.00
Local B	(9.99m a 9.00m)	10.00	6.00	2.00
Local C	(8.99m a 8.00m)	9.00	6.00	2.00
Local D	(7.99m a 7.00m)	8.00	6.00	2.00
Local E	(6.99m a 6.00m)	7.00	5.00	2.00
Local F	(5.99m a 5.00m)	6.00	5.00	2.00
Local G	(4.99m a 4.00m)	5.00	5.00	2.00
Local H	(< 3.99m)	4.00	4.00	2.00

Denominação Oficial da(s) Via(s)

BECO CAIRU: Não consta cadastrado no sistema Geoportal / GeoFloripa lei de denominação oficial para a via.

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

Recuo Viário

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

4. Adequação de Usos

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

ADEQUAÇÃO DE USOS		
USO(S) SOLICITADO(S)	ZONEAMENTO(S)	ADEQUAÇÃO
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	AMC-6.5 - Área Mista Central	Adequado ao zoneamento

5. Limites de Ocupação

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR OODC (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
Macro Área de Usos Urbanos	AMC-6.5	6	0	50%	70%	23.5	29.5	1	1	2.81	0	1	4.81

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Afastamento Frontal

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

Afastamentos Laterais e de Fundos

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

Vagas de Estacionamento

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

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

Subsolos

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

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

A OODC é a contrapartida devida ao Município pelo direito de construir acima do CA Básico igual a um. A contrapartida deverá ser calculada com base na fórmula de cálculo estabelecida na **Lei n. 755/2023.**

O imóvel em questão tem os seguintes valores de m² na Planta Genérica de Valores Urbanísticos (Decreto Municipal n. 25.888/2023):
Residencial R$/m² 892.85
Não Residencial R$/m² 714.28

6. Restrições ambientais

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

7. Outras restrições e/ou Condicionantes

OUTRAS RESTRIÇÕES E/OU CONDICIONANTES	
VALA DE DRENAGEM	Havendo vala de drenagem no imóvel ou em suas proximidades, a Secretaria Municipal de Infraestrutura deverá ser consultada quanto aos afastamentos exigidos.
BEM PROTEGIDO	Caso haja bem tombado ou em processo de tombamento no imóvel, ou bem tombado a menos de 100 m dele, ou ainda, edificação construída anteriormente à 1950, o uso/ocupação do solo deverá ser precedido de consulta ao SEPHAN.
SÍTIO ARQUEOLÓGICO	No decorrer da escavação do terreno, caso constatada a existência de quaisquer elementos de interesse arqueológico ou pré-histórico, histórico, artístico ou numismático, o IPHAN e o SEPHAN deverão ser imediatamente comunicados e deverão ser suspensas as atividades na área, para que sejam seguidos os trâmites legais, visando cumprir com o disposto na **Lei Federal n. 3.924/1961** e na **Lei Complementar Municipal n. 325/2008**.
AÇÃO CIVIL PÚBLICA	Todas as condições ou impedimentos para o licenciamento de obras incidentes sobre o imóvel territorial, impostas por atos da justiça, devem ser respeitadas.
As informações aqui contidas não são conclusivas, e, portanto, não substituem a análise das condições específicas de cada caso quanto a eventuais restrições incidentes no imóvel que devem ser verificadas no local pelos interessados.	

8. Informações Complementares

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

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

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

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

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

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

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

Acessibilidade

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

Observações:

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

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

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

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

Para mais informações, acesse o site da SMHDU.	
Responsável pela Emissão Internet PMF – Prefeitura Municipal de Florianópolis	**Data de Emissão** **06-02-2026** **ESTA CONSULTA É VÁLIDA POR 30 DIAS**
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO, ESCANEIE O QRCODE AO LADO COM O SEU CELULAR E CERTIFIQUE-SE DE QUE O DOCUMENTO SE ENCONTRA DISPONÍVEL NO SISTEMA RASTREABILIDADE DA PMF EM SUA INTEGRIDADE.	

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

CONSULTA AUTOMATIZADA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

N° 005701/2026

Inscrição imobiliária: 51.23.037.0174.001
Endereço: BECO CAIRU, 126
Bairro/Localidade: Estreito
Distrito administrativo: ESTREITO

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

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

1. Informações Preliminares

O direito de construir

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

Existência de via pública oficial e de infraestrutura urbana

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

2. Zoneamento

MAPA DE ZONEAMENTO

Zoneamento:

AMC - Área Mista Central

Sobrezoneamento:

AEBT - Área de Entorno dos Bens Tombados pelo IPHAN

Área do Lote conforme Cadastro: 167.0 m²

Áreas do lote que sobrepõe a zona:
* AMC-6.5 - 100,00%

Número do Projeto Aprovado de Parcelamento do Solo: Não consta

Observações

AEBT - Quaisquer intervenções a serem realizadas no entorno do bem tombado deverão ser precedidas de autorização do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, conforme dispõem o Art. 18 do Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, Portaria IPHAN nº 420, de 22 de dezembro de 2010 e a Portaria IPHAN nº 500, de 20 de outubro de 2014.

ADI-I - O imóvel está inserido em área de desenvolvimento incentivado vinculadas à caracterização e porte do sistema viário existente ou promovido, verificar incentivos aplicáveis conforme Art. 295-O.

3. Sistema Viário

SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇAO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
BECO CAIRU	--	--	--	--	--

Instruções para vias não hierarquizadas

Caso se trate de terreno em área que não tenha sido objeto de parcelamento regularmente aprovado, a via deve ser classificada em Via Local A, B, C, D, E, F, G ou H para a identificação dos afastamentos obrigatórios e da largura mínima do passeio, conforme a tabela abaixo, a partir da largura da caixa de via existente no local. A caixa da via é medida em seção transversal, incluindo as pistas de rolamento, os canteiros centrais, os passeios e as ciclovias.

Tabela de Vias Locais

Código Via	Largura da Caixa da Via	Afastamento da Edificação a partir do Eixo da Via	Afastamento Muro a partir do Eixo da Via	Largura Mínima do Passeio
Local A	(13.99m a 10.00m)	11.00	7.00	3.00
Local B	(9.99m a 9.00m)	10.00	6.00	2.00
Local C	(8.99m a 8.00m)	9.00	6.00	2.00
Local D	(7.99m a 7.00m)	8.00	6.00	2.00
Local E	(6.99m a 6.00m)	7.00	5.00	2.00
Local F	(5.99m a 5.00m)	6.00	5.00	2.00
Local G	(4.99m a 4.00m)	5.00	5.00	2.00
Local H	(< 3.99m)	4.00	4.00	2.00

Denominação Oficial da(s) Via(s)

BECO CAIRU: Não consta cadastrado no sistema Geoportal / GeoFloripa lei de denominação oficial para a via.

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

Recuo Viário

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

4. Adequação de Usos

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

ADEQUAÇÃO DE USOS		
USO(S) SOLICITADO(S)	ZONEAMENTO(S)	ADEQUAÇÃO
Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical	AMC-6.5 - Área Mista Central	Adequado ao zoneamento

5. Limites de Ocupação

LIMITES DE OCUPAÇÃO													
MACRO REGIÕES	ÁREAS	Nº MÁX. DE PAVIMENTOS (A)		T.O. MÁX. (B) (C)	T.I. MÁX. (D)	ALTURA MÁX. DE FACHADA (E)	ALTURA MÁX. DE CUMEEIRA (F)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (G)					
		PADRÃO (A1)	ACRÉSCIMO POR TDC (A2)					MÍN. (G1)	BÁSICO (G2)	ACRÉSCIMO POR OODC (G3)	ACRÉSCIMO POR TDC (G4)	SUBSOLO (G5)	MÁX. TOTAL (G6)
Macro Área de Usos Urbanos	AMC-6.5	6	0	50%	70%	23.5	29.5	1	1	2.81	0	1	4.81

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ADI-I) Área de Desenvolvimento Incentivado vinculada ao sistema viário existente ou projetado, verificar os incentivos aplicáveis nos Art. 295-O a 295-R.

Afastamento Frontal

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

Afastamentos Laterais e de Fundos

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

Vagas de Estacionamento

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

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

Subsolos

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

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

A OODC é a contrapartida devida ao Município pelo direito de construir acima do CA Básico igual a um. A contrapartida deverá ser calculada com base na fórmula de cálculo estabelecida na **Lei n. 755/2023.**
O imóvel em questão tem os seguintes valores de m² na Planta Genérica de Valores Urbanísticos (Decreto Municipal n. 25.888/2023):
Residencial R$/m² 892.85
Não Residencial R$/m² 714.28

6. Restrições ambientais

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

7. Outras restrições e/ou Condicionantes

OUTRAS RESTRIÇÕES E/OU CONDICIONANTES	
VALA DE DRENAGEM	Havendo vala de drenagem no imóvel ou em suas proximidades, a Secretaria Municipal de Infraestrutura deverá ser consultada quanto aos afastamentos exigidos.
BEM PROTEGIDO	O imóvel possui edificação construída antes de 1950 de acordo com o Cadastro Imobiliário Municipal, intervenções e demolições devem ter anuência prévia do órgão de patrimônio.
SÍTIO ARQUEOLÓGICO	No decorrer da escavação do terreno, caso constatada a existência de quaisquer elementos de interesse arqueológico ou pré-histórico, histórico, artístico ou numismático, o IPHAN e o SEPHAN deverão ser imediatamente comunicados e deverão ser suspensas as atividades na área, para que sejam seguidos os trâmites legais, visando cumprir com o disposto na **Lei Federal n. 3.924/1961** e na **Lei Complementar Municipal n. 325/2008**.
AÇÃO CIVIL PÚBLICA	Todas as condições ou impedimentos para o licenciamento de obras incidentes sobre o imóvel territorial, impostas por atos da justiça, devem ser respeitadas.
As informações aqui contidas não são conclusivas, e, portanto, não substituem a análise das condições específicas de cada caso quanto a eventuais restrições incidentes no imóvel que devem ser verificadas no local pelos interessados.	

8. Informações Complementares

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

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

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

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

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

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

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

Decreto 18.369/2018.

Acessibilidade

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

Observações:

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

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

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

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

Para mais informações, acesse o site da SMHDU.		
Responsável pela Emissão Internet PMF – Prefeitura Municipal de Florianópolis	**Data de Emissão** **06-02-2026** **ESTA CONSULTA É VÁLIDA POR 30 DIAS**	
PARA VERIFICAR A AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO, ESCANEIE O QRCODE AO LADO COM O SEU CELULAR E CERTIFIQUE-SE DE QUE O DOCUMENTO SE ENCONTRA DISPONÍVEL NO SISTEMA RASTREABILIDADE DA PMF EM SUA INTEGRIDADE.		

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

Anexo II - Consulta de Viabilidade Ambiental

PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
GEOPORTAL / GEOFLORIPA

FLORAM

Consulta Ambiental

29/07/2024

Consulta N° 17222775725638/2024

LOCALIZAÇÃO: RUA FULVIO ADUCCI (103441), SN	**DISTRITO ADMINISTRATIVO:** ESTREITO
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 51.23.037.0038.001.636	

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL TERRITORIAL		
Área do Terreno: 6124.00 m²	**Ocupação:** Construído	**Ano de Construção:** 2000
Área Construída da unidade: 85.80 m²	**Topografia:** Irregular	**Pedologia:** Firme

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS

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

O imóvel territorial não se encontra em Unidade de Conservação.

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

Área do imóvel territorial: 5828.42 m²

Peça do processo/documento PMF E 00168085/2024, materializada por: P.M.C.D.S em 30/07/2025 18:53 CPF: ***.574.399-**

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

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

Peça do processo/documento PMF E 00168085/2024, materializada por: P.M.C.D.S em 30/07/2025 18:53 CPF: ***.574.399-**

Para mais informações, acesse o site da Floram.		
Responsável pela Informações FLORAM - Fundação Municipal do Meio Ambiente de Florianópolis http://geoportal.pmf.sc.gov.br/	**Data de emissão** 29/07/2024	

Peça do processo/documento PMF E 00168085/2024, materializada por: P.M.C.D.S em 30/07/2025 18:53 CPF: ***.574.399-**

Consulta Ambiental

06/02/2026

Consulta N° 17704052077678/2026

LOCALIZAÇÃO: BECO CAIRU, 110	**DISTRITO ADMINISTRATIVO:** ESTREITO
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 51.23.037.0158.001.986	

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL TERRITORIAL		
Área do Terreno: 265.00 m²	**Ocupação:** Construído	**Ano de Construção:** 1960
Área Construída da unidade: 55.00 m²	**Topografia:** Plano	**Pedologia:** Firme

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS

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

O imóvel territorial não se encontra em Unidade de Conservação.

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

Área do imóvel territorial: 289.8 m²

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

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

Para mais informações, acesse o site da Floram.		
Responsável pela Informações FLORAM - Fundação Municipal do Meio Ambiente de Florianópolis http://geoportal.pmf.sc.gov.br/	**Data de emissão** 06/02/2026	

PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
GEOPORTAL / GEOFLORIPA

Consulta Ambiental

06/02/2026

Consulta N° 17704053515468/2026

LOCALIZAÇÃO: BECO CAIRU, 126	**DISTRITO ADMINISTRATIVO:** ESTREITO
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 51.23.037.0174.001.626	

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL TERRITORIAL		
Área do Terreno: 167.00 m²	**Ocupação:** Não Construído	**Ano de Construção:**
Área Construída da unidade: m²	**Topografia:** Aclive	**Pedologia:** Firme

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS

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

O imóvel territorial não se encontra em Unidade de Conservação.

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

Área do imóvel territorial: 227.17 m²

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

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

Para mais informações, acesse o site da Floram.		
Responsável pela Informações FLORAM - Fundação Municipal do Meio Ambiente de Florianópolis http://geoportal.pmf.sc.gov.br/	**Data de emissão** 06/02/2026	

Consulta Ambiental

06/02/2026

Consulta N° 17704055428378/2026

LOCALIZAÇÃO: RUA FULVIO ADUCCI (103441), 241	**DISTRITO ADMINISTRATIVO:** ESTREITO
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 51.23.037.0078.001.416	

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

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS

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

O imóvel territorial não se encontra em Unidade de Conservação.

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

Área do imóvel territorial: 301.18 m²

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

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

Para mais informações, acesse o site da Floram.		
Responsável pela Informações FLORAM - Fundação Municipal do Meio Ambiente de Florianópolis http://geoportal.pmf.sc.gov.br/	**Data de emissão** 06/02/2026	

Consulta Ambiental

06/02/2026

Consulta N° 17704057768962/2026

LOCALIZAÇÃO: RUA FULVIO ADUCCI (103441), 53	**DISTRITO ADMINISTRATIVO:** ESTREITO
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 51.23.037.0010.001.356	

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL TERRITORIAL		
Área do Terreno: 595 m²	**Ocupação:** Não Construído	**Ano de Construção:**
Área Construída da unidade: m²	**Topografia:** Declive	**Pedologia:** Firme

QUADRO 1: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS PROIBITIVAS

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

O imóvel territorial não se encontra em Unidade de Conservação.

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

Área do imóvel territorial: 557.59 m²

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

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

Para mais informações, acesse o site da Floram.		
Responsável pela Informações FLORAM - Fundação Municipal do Meio Ambiente de Florianópolis http://geoportal.pmf.sc.gov.br/	**Data de emissão** 06/02/2026	

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

Anexo III - Consulta de Viabilidade Resíduos Sólidos

Dados do Processo

Órgão: PMF - Prefeitura Municipal de Florianópolis
Processo: PMF E 00031064/2026
Data de entrada: 05/02/2026 às 10:40
Unidade origem: SMA/SAC/PRO/CONT - SMA/SAC/PRO/Gerência de Atendimento da Unidade Continental
Unidade responsável: SMA/SAC/PRO/GTPE/VIRTUAL - SMA/SAC/PRO/GTPE/Virtual
Detalhamento do assunto: REQUERENTE SOLICITA CONSULTA DE VIABILIDADE CERTIDAO DE VIABILIADADE DE COLETA DE RESIDO DOMICILIARES COMCAP, DOCUMENTOS EM ANEXO
Interessados: CIMES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.
JOSE ALFEU DE ALMEIDA
Classificação: SOLICITAÇÃO
Cadastrado por: Leticia dos Santos Rosa

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

APLICA-SE O DISPOSTO NOS ARTIGOS 182, 183, 465 E 473 DA LEI COMPLEMENTAR 007/97 (CONSOLIDAÇÃO DAS LEIS TRIBUTÁRIAS DO MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS) QUANDO O PAGAMENTO DA TAXA DE EXPEDIENTE OCORRER APÓS O SEU VENCIMENTO OU NÃO FOR EFETUADO.

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

Anexo IV - Consulta de Viabilidade Água

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE TÉCNICA

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

Agência: Grande Florianópolis - AGGF
Agência: Florianópolis - AGGF/AFLS
Protocolo n.º: 08/09/2025 12:12 011023
Status: Deferido
Código de serviço CASAN: 5934

Solicitante:

CIMES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

DADOS DO EMPREENDIMENTO

Logradouro	Nº	Bairro	Município	Inscrição imobiliária
Rua Machado de Assis, esquina com Rua Fúlvio Aducci	Snº	Estreito	Florianópolis	-

Descrição do empreendimento	Uso pretendido conforme Inf. Preliminares do Manual do Empreendedor	Nº de pavimentos
Residencial e Comercial Porto Luz	≤1000 m² e 02 pavimentos	15

Unidades residenciais	Unidades não residenciais	Número de funcionários/ usuários	Nº de blocos/lotes	Área construída pretendida
174	09	-	04	60.538,25m²

Quadro preenchido com informações fornecidas pelo interessado.

Pág. 01 de 03 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo CASAN 00095758/2025 e o código Y5O1J4U4.

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Preenchimento facultativo.

PARECER TÉCNICO

A construção terá condições de ser atendida pelo sistema de abastecimento de água da CASAN, existente através da ***Rua Machado de Assis.***

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

CONDICIONANTES

OBSERVAÇÕES

Foi considerado o volume informado pelo interessado no formulário (xxxx m³/dia)

Pág. 02 de 03 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo CASAN 00095758/2025 e o código Y5O1J4U4.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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

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

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

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

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

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

O protocolo: **08/09/2025 12:12 011023** vigorará por 01 (um) ano, a partir da data de assinatura deste documento.

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE TÉCNICA

Nome: Adriana Sasso Burigo da Silva

Cargo: Engª Sanitarista – AGGF/GOPA

Matrícula: 7240

Pág. 03 de 03 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo CASAN 00095758/2025 e o código Y5O1J4U4.

Assinaturas do documento

Código para verificação: **Y5O1J4U4**

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

ADRIANA SASSO BURIGO DA SILVA (CPF: 888.XXX.929-XX) em 10/10/2025 às 14:21:31
Emitido por: "SGP-e", emitido em 04/01/2021 - 09:56:06 e válido até 04/01/2121 - 09:56:06.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link https://sgpe.casan.com.br/portal-externo/conferencia-documento/Q0FTQU5fMV8wMDA5NTc1OF85NTc1OF8yMDI1X1k1TzFKNFU0 ou o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo **CASAN 00095758/2025** e o código **Y5O1J4U4** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

Anexo V - Consulta de Viabilidade Esgotamento Sanitário

VIABILIDADE TÉCNICA SES

Companhia Catarinense de Águas e Saneamento

Superintendência da Região Metropolitana - SRM
Gerência Operacional - GOPS

casan

Protocolo nº 08/09/2025 10:16 011023
Status: Deferido

Código de serviço CASAN: 4301

Solicitante
Cimes Construtora e Incorporadora LTDA

DADOS DO EMPREENDIMENTO

Logradouro	nº	Bairro	Município	Inscrição imobiliária
Rua Machado de Assis	S/N	Estreito	Florianópolis	--

Descrição do empreendimento	Unidades residenciais unifamiliares	Unidades residenciais multifamiliares	Unidades não residenciais	Área edificável aproximada
Residencial e Comercial	174	--	09	60.538,25 m²

Quadro preenchido com informações fornecidas pelo interessado.

PARECER TÉCNICO

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

Tem condições de lançar o esgoto na rede pública de coleta de esgoto existente na Rua Machado de Assis e Rua Fulvio Aducci, Bairro Estreito – Florianópolis/SC.

Pág. 01 de 02 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo CASAN 00084629/2025 e o código SE227SF4.

Sistema de cobertura

Sistema de Esgotamento Sanitário Continente – ETE Potecas

Responsabilidades da Casan

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

Responsabilidades do usuário

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

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

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

Companhia Catarinense de Águas e Saneamento

Pág. 02 de 02 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo CASAN 00084629/2025 e o código SE227SF4.

Assinaturas do documento

Código para verificação: **SE227SF4**

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

CARLOS TAYRONNE DA SILVA VERGARA (CPF: 089.XXX.839-XX) em 09/09/2025 às 14:29:10
Emitido por: "SGP-e", emitido em 04/01/2021 - 10:01:24 e válido até 04/01/2121 - 10:01:24.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link https://sgpe.casan.com.br/portal-externo/conferencia-documento/Q0FTQU5fMV8wMDA4NDYyOV84NDYyOV8yMDI1X1NFMjI3U0Y0 ou o site https://sgpe.casan.com.br/portal-externo e informe o processo **CASAN 00084629/2025** e o código **SE227SF4** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS

Anexo VI - Consulta de Viabilidade Energia Elétrica

Celesc
Distribuição S.A.

À CIMES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

Resposta referente a solicitação nº 8055939573

Data de emissão: 11.11.2025

Endereço da obra: MACHADO DE ASSIS, S/N - ESTREITO - FNS, FLORIANOPOLIS - SC

Prezado cliente,

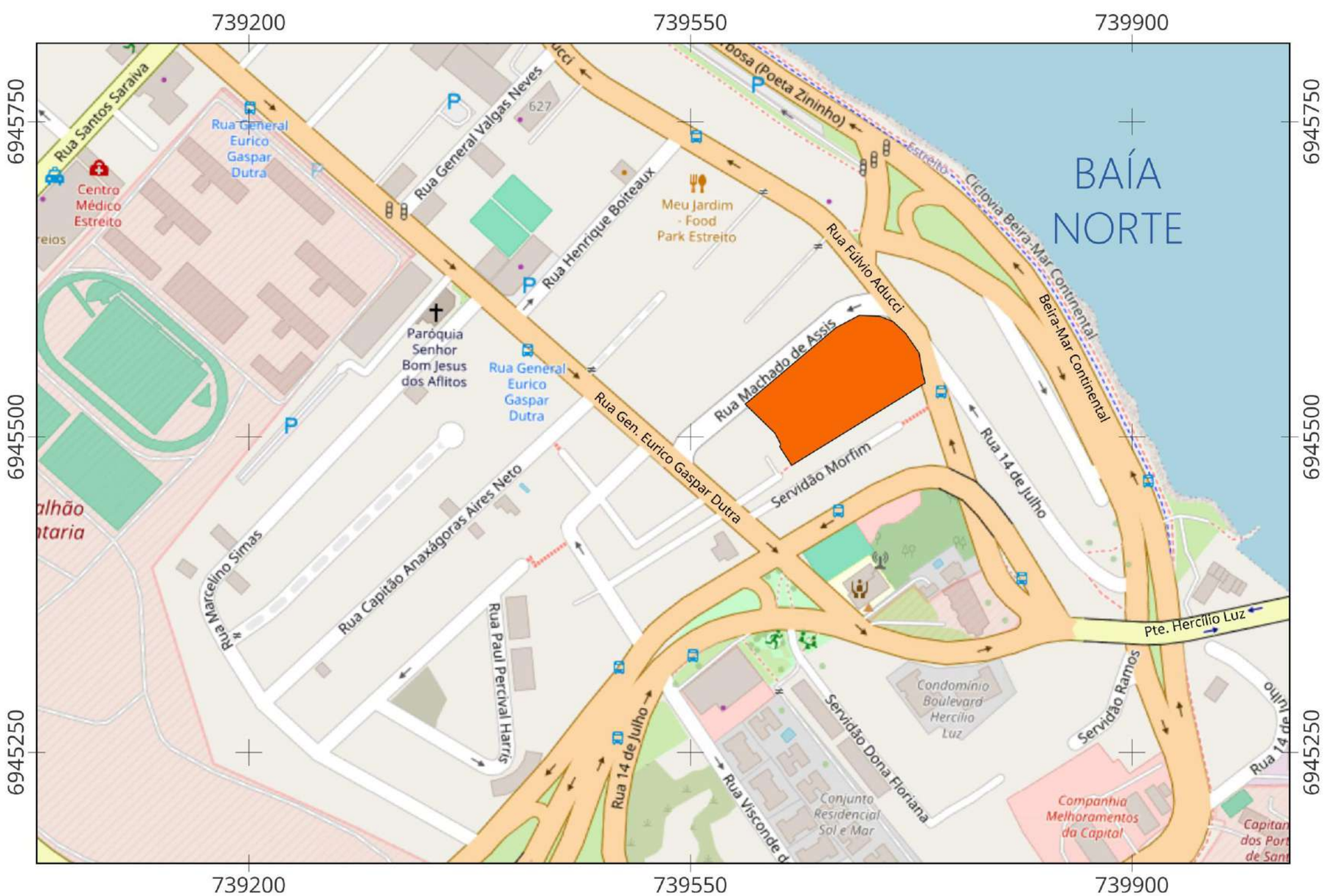
Em resposta a vossa solicitação de Estudo de Viabilidade Técnica, que trata do fornecimento de energia elétrica do empreendimento denominado PORTO LUZ, composto de 001 lote(s), área total de 060538 m² e demanda total provável de 550.00 kW, informamos que Há Viabilidade Técnica para atendimento.
Informamos que só será realizada energização do empreendimento se atendidas legislações ambientais, municipal, estadual e federal, bem como as normativas da Celesc D.
Realizado pedido de conexão em um de nossos canais de atendimento, será analisada capacidade atual da rede de distribuição no local e, eventualmente, poderá ser necessário ação de reforço ou ampliação da rede.
Além disso, informamos que podem ser solicitadas ao consumidor informações técnicas, de acordo com as características do sistema de medição de energia elétrica. Essas informações complementares deverão ser enviadas por um responsável técnico habilitado.

Colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos

Atenciosamente,

Celesc D.
www.celesc.com.br

Anexo VII - Mapas em alta resolução



SITUAÇÃO

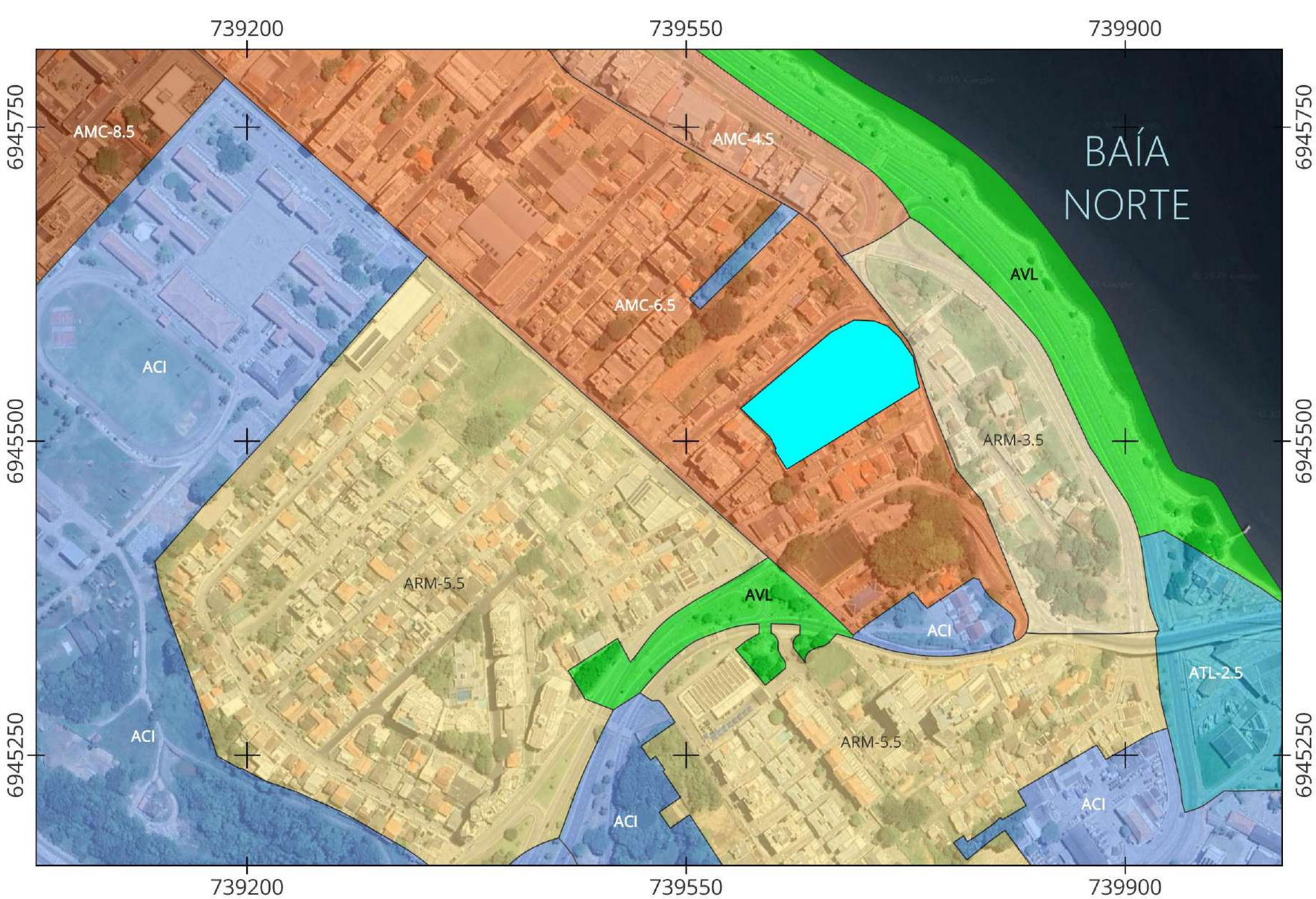
LEGENDA

Empreendimento

N

0 75 150 m

Figura 1	PORTO LUZ	Rua Machado de Assis/Fúlvio Aducci Estreito		TEMA: **Localização do Empreendimento**
	REQUERENTE CIMES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.	Nº DO PROCESSO -	FOLHA 1/1	Sistema de Coordenadas Geográficas Projeção Transversa de Mercator Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fonte: Open StreetMaps / ESRI Maps (2025) Adaptado pelo autor.
	RESP. TÉCNICA Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4	DATA 08/2025 / ESCALA 1:3.500		



SITUAÇÃO

LEGENDA

Empreendimento

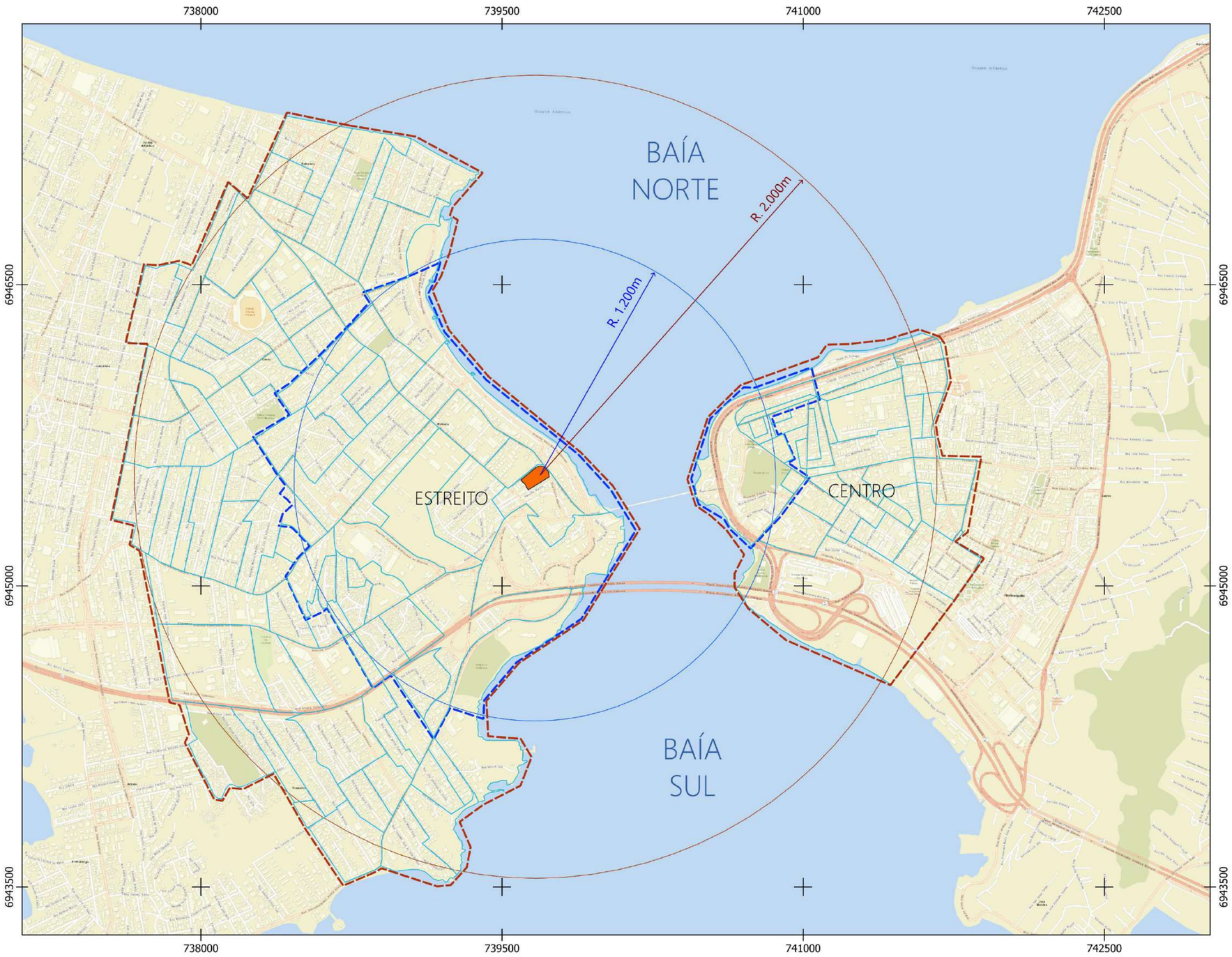
Zoneamento - Dec.25.877/2023

- ACI
- AVL
- ATL 2.5
- ARM 3.5
- ARM 5.5
- AMC 4.5
- AMC 6.5
- AMC 8.5

N

0 75 150 m

Figura 2	**PORTO LUZ**	**Rua Machado de Assis/Fúlvio Aducci Estreito**			TEMA: **Zoneamento no Entorno**
	REQUERENTE **CIMES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**	Nº DO PROCESSO **-**		FOLHA **1/1**	Sistema de Coordenadas Geográficas Projeção Transversa de Mercator Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fonte: Google Satellite (2025) / Geoportal PMF (2025) Decreto 25.877/2023 - Adaptado pelo autor.
	RESP. TÉCNICA **Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4**	DATA **08/2025**	ESCALA **1:3.500**		



SITUAÇÃO

LEGENDA

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

N

0 500 1.000 m

Figura 4

TÍTULO PORTO LUZ	ENDEREÇO Rua Machado de Assis/Fúlvio Aducci Estreito		TEMA: **Delimitação da A.I.D. e A.I.I.** Sistema de Coordenadas Geográficas Projeção Transversa de Mercator Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: ESRI Maps (2025) / IBGE (2022) / IN 002/2025 - SMDU - Adaptado pelo autor.
REQUERENTE CIMES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.	INSC. IMOBILIÁRIA 51.23.037.0038.001		FOLHA 1/1
RESP. TÉCNICA Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4	DATA 09/2025	ESCALA 1:15.000	

SITUAÇÃO

LEGENDA

- Empreendimento
- Limites da AID

Equipamentos Comunitários

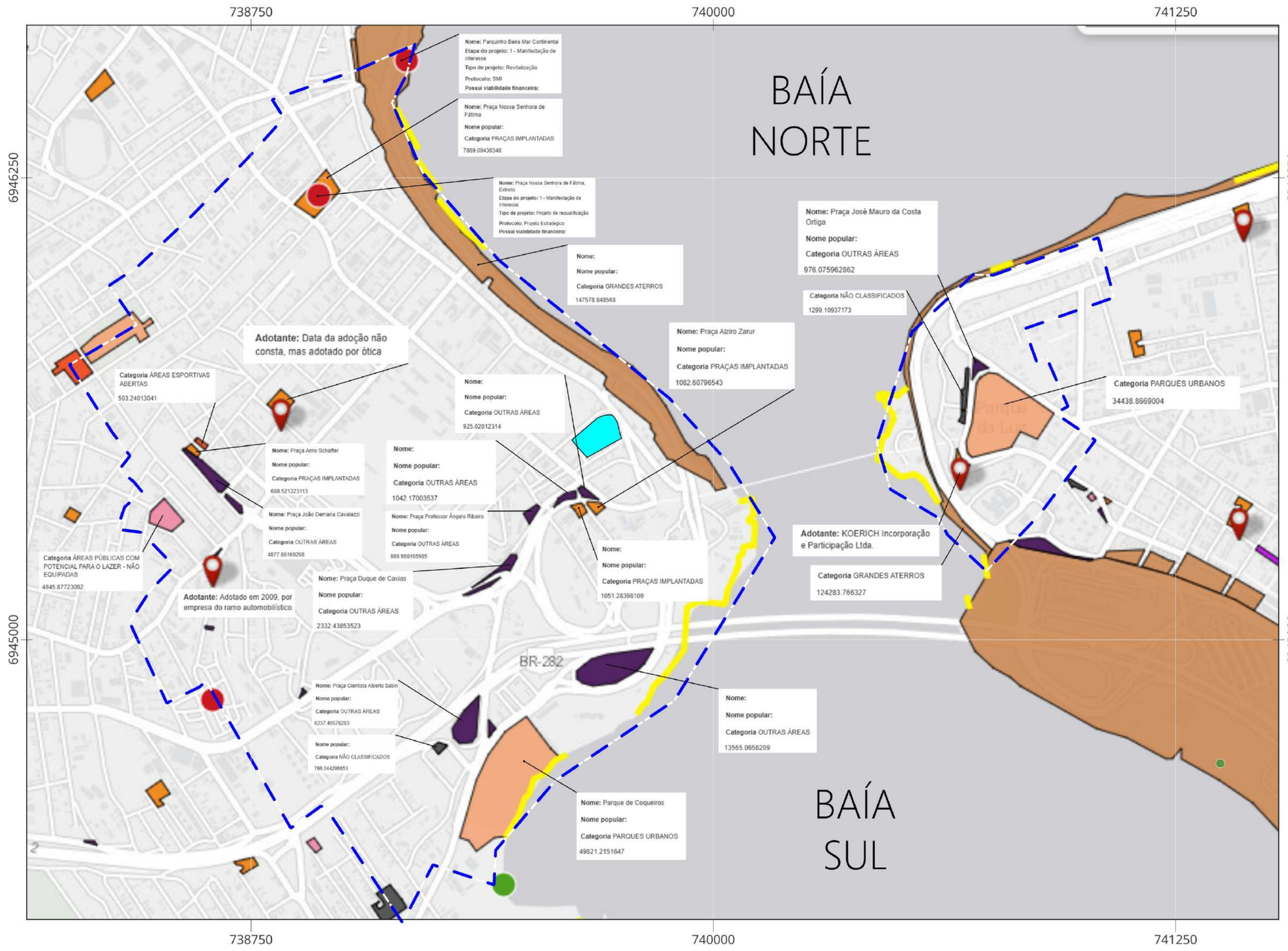
- Segurança Pública
- Saúde
- Equip. Esportivos
- Cultura
- Assistência Social
- Adm. Pública

N

0 250 500 m

Figura 12

TÍTULO: PORTO LUZ	ENDEREÇO: Rua Machado de Assis/Fúlvio Aducci Estreito		TEMA: **Equipamentos Comunitários na AID.**
REQUERENTE: CIMES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.	INSC. IMOBILIÁRIA: 51.23.037.0038.001	FOLHA: 1/1	Sistema de Coordenadas Geográficas Projeção Transversa de Mercator Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: Google Satellite (2025) / Geoportal PMF (2025) Adaptado pelo autor.
RESP. TÉCNICA: Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4	DATA: 10/2025 / ESCALA: 1:8.000		



SITUAÇÃO

LEGENDA

- Empreendimento
- Limites da AID

Espaços Livres Mapeados

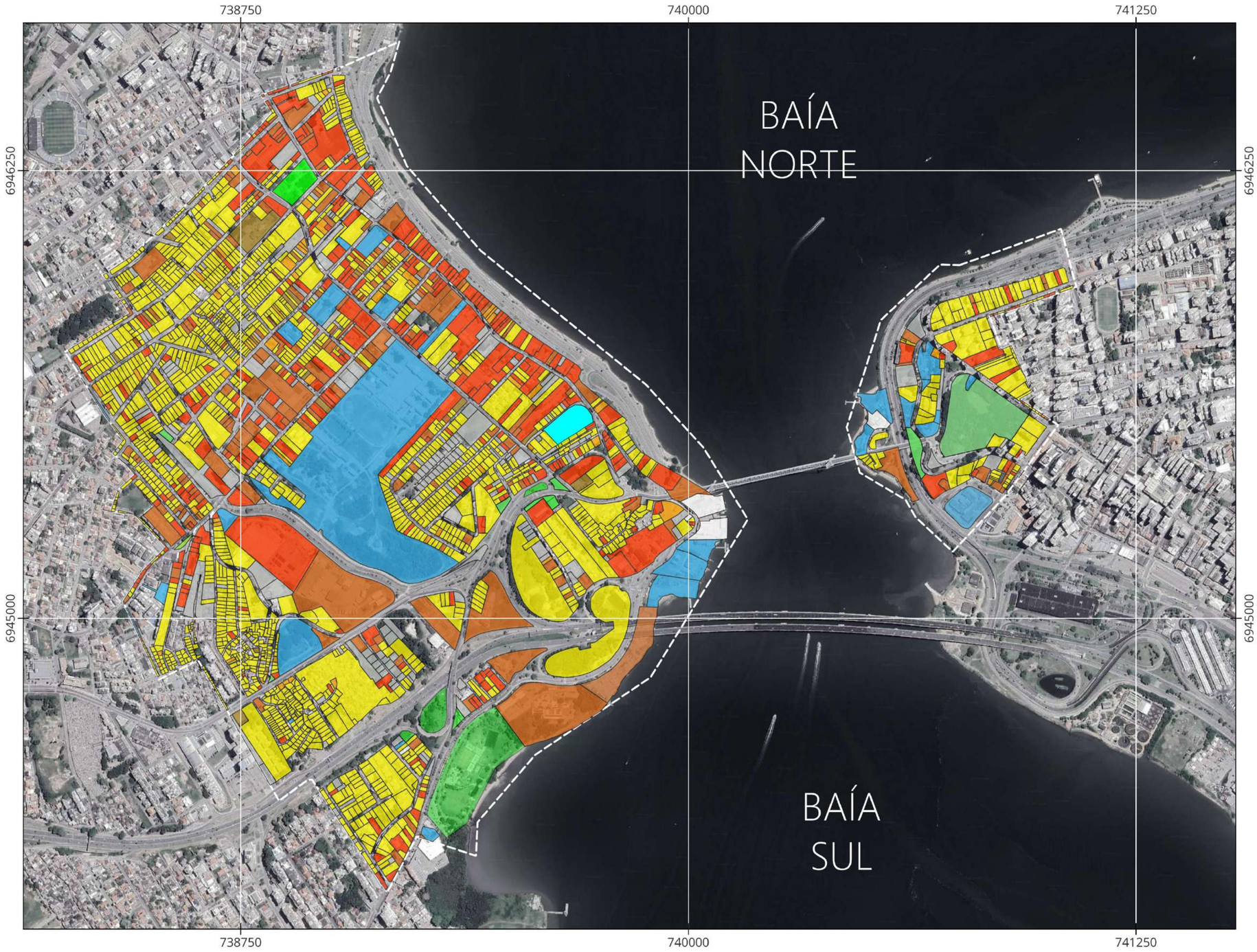
- Praças Adotadas
- Projetos
  - 1 - Manifestação de interesse
  - 2 - Viabilidade legal e atribuições
  - 3 - Realização de oficinas de diretrizes urbanísticas e orientações
  - 4 - Estudo preliminar e viabilidade financeira
  - 5 - Projeto
  - 6 - Obra
  - 7 - Entrega
- Praias
- ESPAÇOS LIVRES ASSOCIADOS À CIRCULAÇÃO
  - Alamedas e bulevares
  - Calçadões
  - Outras áreas
- ESPAÇOS LIVRES ASSOCIADOS À ORLA
  - Espaços livres de lazer e contemplação da orla
  - Grandes aterros
- ESPAÇOS LIVRES DE CONSERVAÇÃO E PRESERVAÇÃO AMBIENTAL
  - Áreas naturais tombadas

N

0 250 500 m

Figura 13

TÍTULO: PORTO LUZ	ENDEREÇO: Rua Machado de Assis/Fúlvio Aducci Estreito		TEMA: **Equipamentos Comunitários na AID.**
REQUERENTE: CIMES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.	INSC. IMOBILIÁRIA: 51.23.037.0038.001	FOLHA: 1/1	Sistema de Coordenadas Geográficas Projeção Transversa de Mercator Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: Google Satellite (2025) / Rede de Espaços Públicos Adaptado pelo autor.
RESP. TÉCNICA: Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4	DATA: 10/2025 / ESCALA: 1:8.000		



SITUAÇÃO

LEGENDA

- Empreendimento
- Limites da AID

Uso das edificações na AID

- Comercial
- Prestação Serviço
- Industrial
- Mista
- Praça
- Religioso
- Residencial
- Serviço Público
- Terreno sem Uso

N

0 250 500 m

Figura 15

TÍTULO: PORTO LUZ	ENDEREÇO: Rua Machado de Assis/Fúlvio Aducci Estreito		TEMA: **Uso dos Lotes na AID.**
REQUERENTE: CIMES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.	INSC. IMOBILIÁRIA: 51.23.037.0038.001	FOLHA: 1/1	Sistema de Coordenadas Geográficas Projeção Transversa de Mercator Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: Google Satellite (2025) / Geoportal PMF / Levantamento do autor.
RESP. TÉCNICA: Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4	DATA: 10/2025 / ESCALA: 1:8.000		

SITUAÇÃO

LEGENDA

- Empreendimento
- Limites da AID

Classificação Viária

- Trânsito Rápido
- Arterial
- Coletora
- Subcoletora

N

0 250 500 m

Figura 32

TÍTULO: PORTO LUZ	ENDEREÇO: Rua Machado de Assis/Fúlvio Aducci Estreito		TEMA: **Hierarquização do Sist. Viário na AID.**
REQUERENTE: CIMES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.	INSC. IMOBILIÁRIA: 51.23.037.0038.001	FOLHA: 1/1	Sistema de Coordenadas Geográficas Projeção Transversa de Mercator Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: Google Satellite (2025) / Geoportal PMF (2025)/ Dec. Mun. 25.877/2023 - Elaborado pelo autor.
RESP. TÉCNICA: Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4	DATA: 11/2025 / ESCALA: 1:8.000		

SITUAÇÃO

LEGENDA

- Limites da AID
- Empreendimento
- Infra Cicloviária

N

0 250 500 m

Figura 36	PORTO LUZ	Rua Machado de Assis/Fúlvio Aducci Estreito			TEMA: **Infraestrutura Cicloviária na AID**
	REQUERENTE CIMES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.	Nº DO PROCESSO -		FOLHA 1/1	Sistema de Coordenadas Geográficas Projeção Transversa de Mercator Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fonte: Google Satellite (2025) / Geoportal PMF (2025) Adaptado pelo autor.
	RESP. TÉCNICA Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4	DATA 12/2025	ESCALA 1:15.000		

RUA MACHADO DE ASSIS
RUA FÚLVIO ADUCCI
SERVIDÃO EXISTENTE
ROCHA
PISCINA INFANTIL
DECK SECO
DECK MOLHADO
PISCINA ADULTO
SPA
MÁQUINAS ELEVADOR
D.S.A.
LAJE IMPERMEABILIZADA
TERRAÇO DESCOBERTO
PISCINA
QUADRA
PATIO VERT
PATIO HORIZ
CALÇADA
PARQUEIA
PALCO
CAIXA
ÁREA DE SERVIÇO
ÁREA DE LAZER
ÁREA DE ESTAR
ÁREA DE JOGOS
ÁREA DE ESTUDO
ÁREA DE ESTAR
ÁREA DE ESTUDO
ÁREA DE JOGOS

Anexo IX - Levantamento expedito da infraestrutura do entorno.

Este item corresponde ao especificado na Instrução Normativa Nº001/SMHDU/GAB/GAF/2024 e IN Nº 002/2025, na qual são listados detalhamentos para padronização na forma de apresentação do conteúdo para os EIVs.

Desta forma, realizou-se o levantamento expedito na AID em um raio de 300m a partir dos limites do lote de inserção, correspondente a alguns temas considerados relevantes pela municipalidade contemplando os seguintes itens:

Infraestrutura de drenagem e macrodrenagem - incluindo bocas-de-lobo, e demais dispositivos de captação de microdrenagem, com classificação de estado de conservação, bem como canais, valas e outros dispositivos de macrodrenagem.

Infraestrutura de iluminação pública, classificando as luminárias como comuns ou halógenas e com lâmpadas em LED.

Infraestrutura para pedestres, classificando os passeios em acessíveis, sem acessibilidade, sem pavimentação, inexistentes, vias peatonais, compartilhadas (entre pedestres e veículos) ou passeios em mau estado de conservação.

Aqui cabe um destaque para o conceito de calçada como infraestrutura para pedestres, conforme a NBR 9050:2020, que apresenta a seguinte definição:

> ***"Área longitudinal da via pública, normalmente segregada e em nível diferente daquele destinado ao rolamento de veículos, reservada à circulação de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros elementos"*** (ABNT, 2020, p. 12)."

Assim, entende-se neste aspecto que a calçada, como elemento destinado ao pedestre, deve ser compatível com a circulação dos pedestres. Para isto, para o presente levantamento, considerou-se que áreas segregadas e em níveis diferente daqueles destinados ao rolamento de veículos, porém com sublargura, ou seja, com larguras menores do que 1,0m não podem ser considerados como propícios para a circulação dos pedestres, podendo gerar quedas, e forçando o mesmo a circular muitas vezes na faixa de rolamento, sendo, portanto, classificadas neste levantamento, como calçadas inexistentes.

Como calçamento acessível, consideram-se aqueles que estejam de acordo com a ABNT NBR 9050, ABNT NBR 16.537 e o Manual Calçada Certa, conforme Decreto Municipal 18.369/2018.

Sistema Viário Existente - considerando a pavimentação das vias existentes, as vias projetadas incidentes e as vias em mau estado de conservação.

Infraestrutura cicloviária, classificando-a como ciclovias, ciclofaixas ou ciclorrotas (implantadas).

As análises do sistema viário, infraestrutura cicloviária e estruturas para pedestres serão alocadas na seção de mobilidade urbana. O mapeamento da estrutura de drenagem da AID pode ser visualizada à Figura 1.

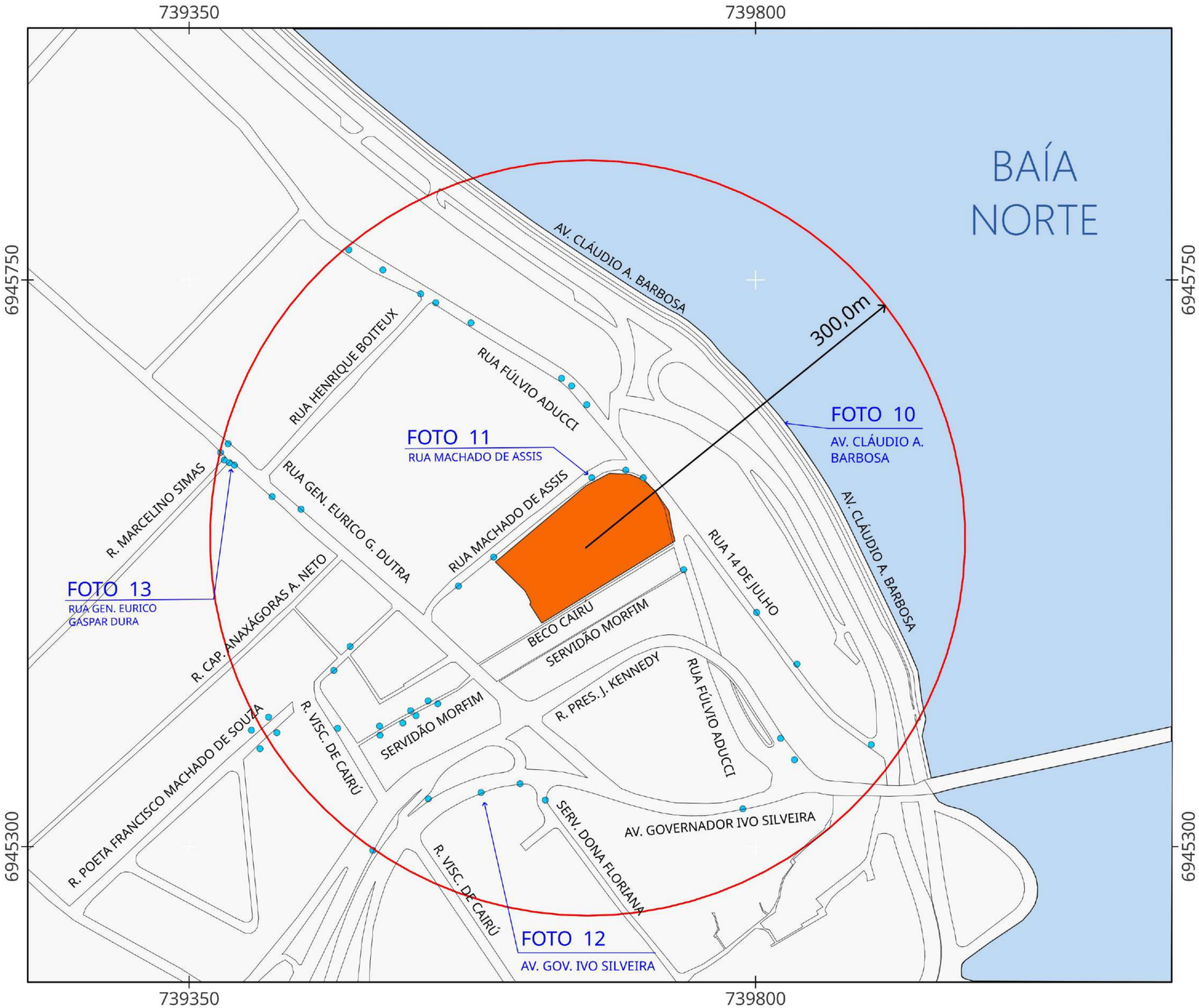
Infraestrutura de drenagem e macrodrenagem

Foto 11 - Av. Cláudio A. Barbosa.

Foto 12 - Rua Machado de Assis.

Foto 13 - Av. Gov. Ivo Silveira.

Foto 14 - Rua. Gen. Eurico G. Dutra.



SITUAÇÃO

LEGENDA

- Empreendimento
- Lim. área de levantamento

Drenagem e Macrodrenagem do entorno

- Boca-de-Lobo

N

0 75 150 m

Figura 18

TÍTULO: PORTO LUZ	ENDEREÇO: Rua Machado de Assis/Fúlvio Aducci Estreito		TEMA: **Drenagem e Macrodrenagem .**
REQUERENTE: CIMES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.	INSC. IMOBILIÁRIA: 51.23.037.0038.001	FOLHA: 1/1	Sistema de Coordenadas Geográficas Projeção Transversa de Mercator Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: Google Satellite (2025) / Geoportal PMF / IN 02/2025/SMDHU/ Levantamento do autor.
RESP. TÉCNICA: Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4	DATA: 11/2025 — ESCALA: 1:2.500		

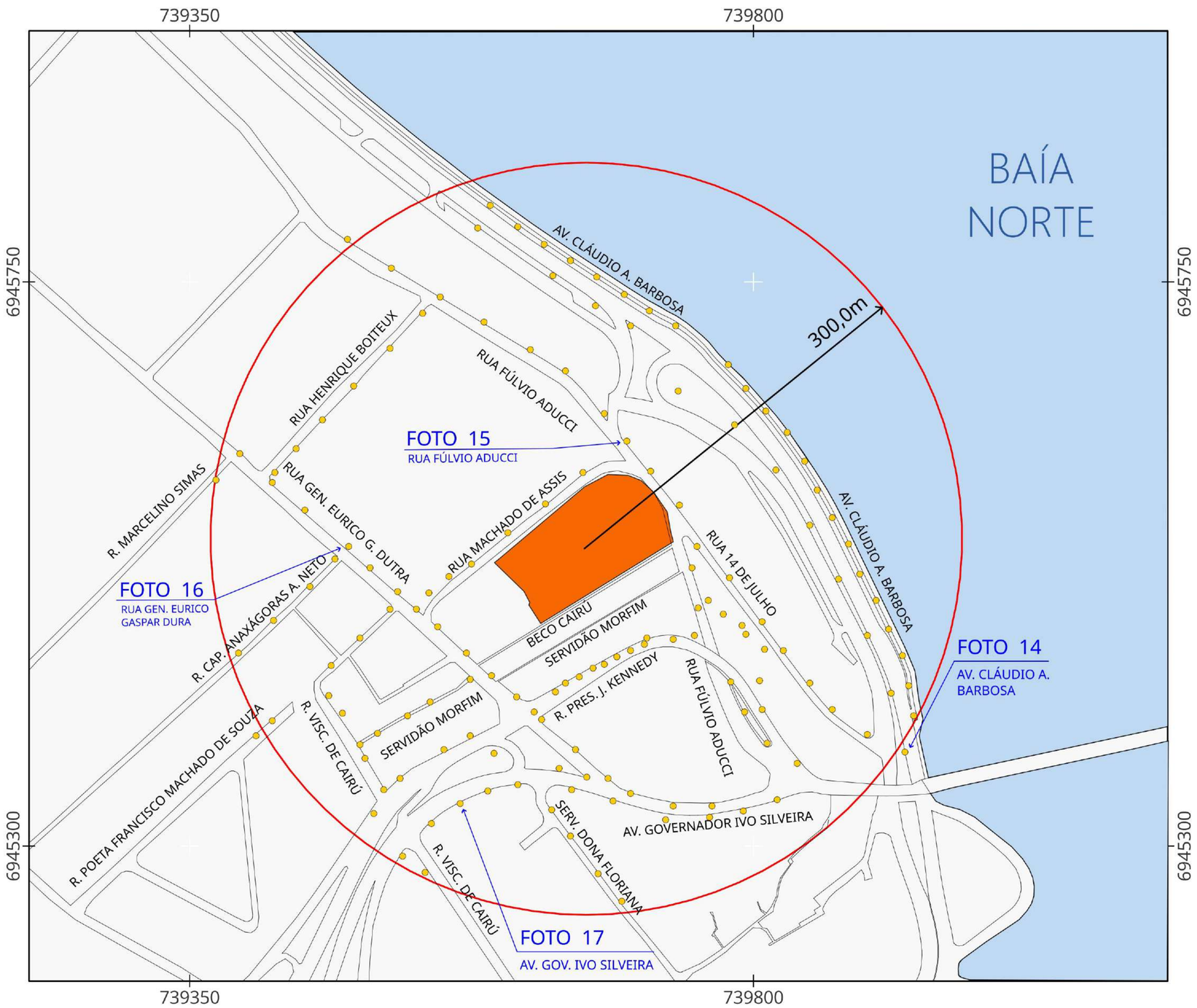
Infraestrutura de iluminação pública

Foto 15 - Av. Cláudio A. Barbosa.

Foto 16- Rua Fúlvio Aducci.

Foto 17 - Rua Gen. Eurico G. Dutra.

Foto 18 - Av. Gov. Ivo Silveira



SITUAÇÃO

LEGENDA

- Empreendimento
- Lim. área de levantamento

Iluminação Pública

- Luminária em LED

N

0 75 150 m

Figura 19

TÍTULO: PORTO LUZ	ENDEREÇO: Rua Machado de Assis/Fúlvio Aducci Estreito		TEMA: **Iluminação Pública**
REQUERENTE: CIMES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.	INSC. IMOBILIÁRIA: 51.23.037.0038.001	FOLHA: 1/1	Sistema de Coordenadas Geográficas Projeção Transversa de Mercator Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: Google Satellite (2025) / Geoportal PMF / IN 02/2025/SMDHU/ Levantamento do autor.
RESP. TÉCNICA: Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4	DATA: 11/2025 — ESCALA: 1:2.500		

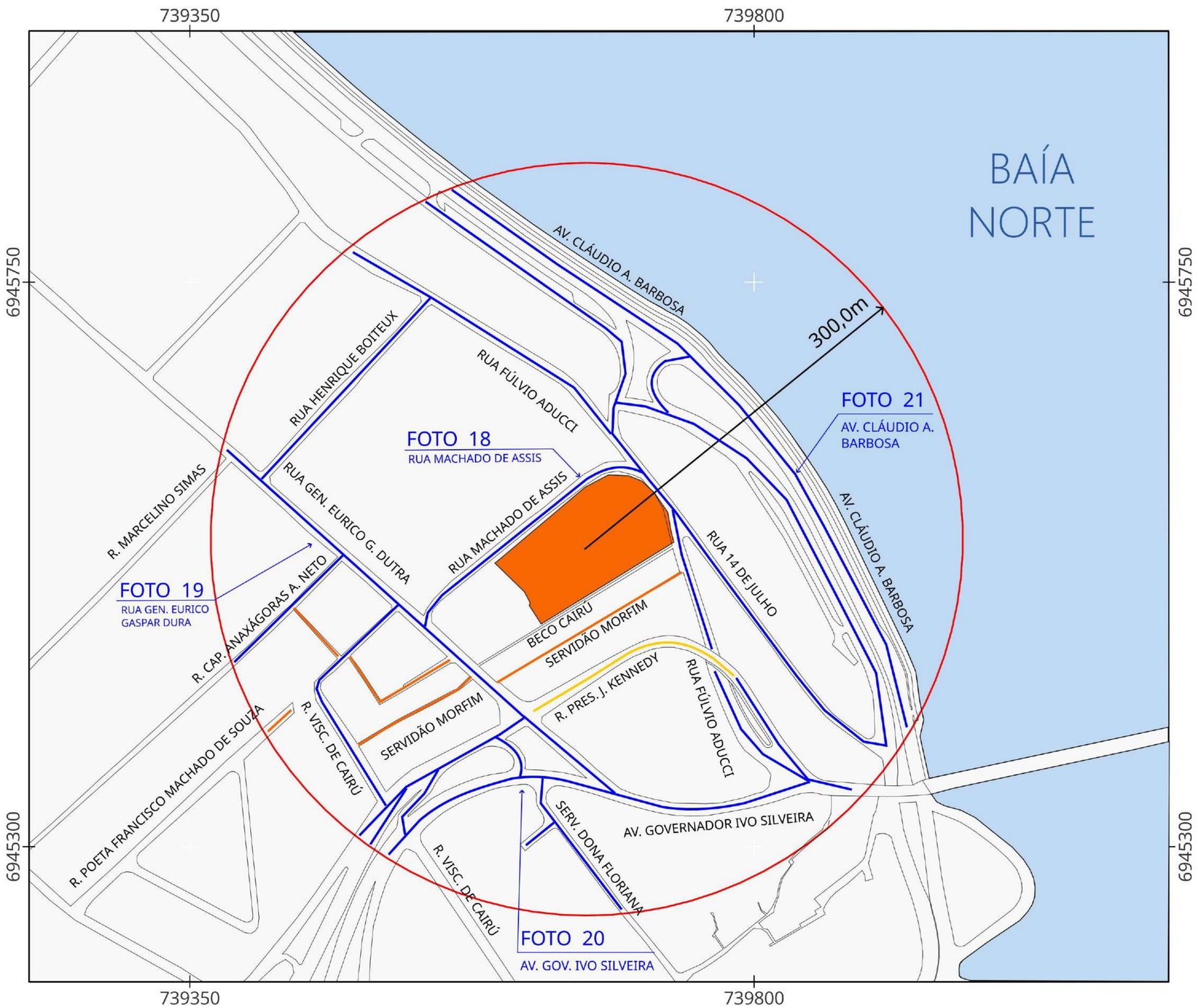
Infraestrutura de pavimentação

Foto 19 - Rua Machado de Assis.

Foto 20 - Rua Gen. Eurico Gaspar Dutra.

Foto 21 - Av. Gov Ivo Silveira.

Foto 22 - Av. Cláudio Alvim Barbosa.



SITUAÇÃO

LEGENDA

- Empreendimento
- Lim. área de levantamento

Pavimentação

- C.A.U.Q.
- Lajota sextavada de concreto
- Blocos intertravados de concreto

N

0 75 150 m

Figura 20

TÍTULO: PORTO LUZ	ENDEREÇO: Rua Machado de Assis/Fúlvio Aducci Estreito		TEMA: **Pavimentação no entornoa**
REQUERENTE: CIMES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.	INSC. IMOBILIÁRIA: 51.23.037.0038.001	FOLHA: 1/1	Sistema de Coordenadas Geográficas Projeção Transversa de Mercator Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: Google Satellite (2025) / IN 02/2025/SMDHU/ Levantamento do autor.
RESP. TÉCNICA: Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4	DATA: 11/2025 — ESCALA: 1:2.500		

Foram mapeadas e espacializadas as rotas e infraestrutura cicloviárias nos logradouros da AID. Foi identificada ciclovia na Avenida Beira-Mar Continental (Cláudio A. Barbosa), e trechos de ciclovia na Avenida Juscelino Kubistcheck e na Avenida Governador Ivo Silveira.

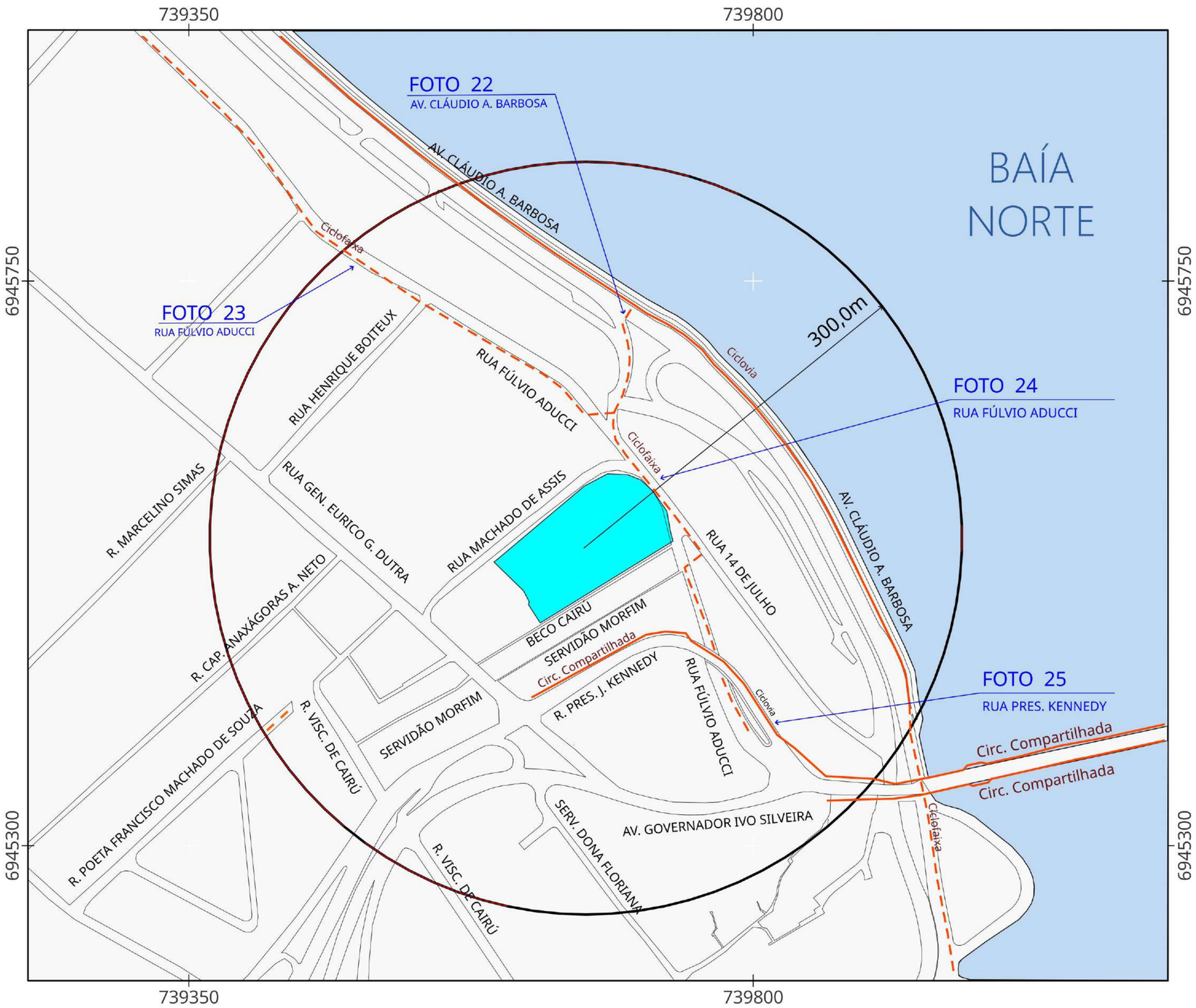
As ciclofaixas foram identificadas na Avenida Capitão Euclides de Castro, no Parque de Coqueiros, na Avenida Beira-Mar Continental (sobe as pontes Colombo Salles, Pedro Ivo e Hercílio Luz), na Rua Poeta Machado de Souza, bem como na Rua Fúlvio Aducci, defronte ao empreendimento. A sinalização horizontal encontra-se em conformidade com a Resolução Contran 973/22.

Foto 23 - Ciclofaixa - Av. Cláudio A. Barbosa.

Foto 24 - Ciclofaixa - Rua Fúlvio Aducci.

Foto 25 - Demarcação viária de ciclofaixa - Rua Fúlvio Aducci - defronte ao empreendimento.

Foto 26 - Ciclovia - Viaduto Pres. Kennedy.



SITUAÇÃO

LEGENDA

- Empreendimento
- Lim. área de levantamento

Infraestrutura Cicloviária

- Ciclovia
- Ciclofaixa

N

0 75 150 m

Figura 37

TÍTULO: PORTO LUZ	ENDEREÇO: Rua Machado de Assis/Fúlvio Aducci Estreito		TEMA: **Infraestrutura Cicloviária no entorno**
REQUERENTE: CIMES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.	INSC. IMOBILIÁRIA: 51.23.037.0038.001	FOLHA: 1/1	Sistema de Coordenadas Geográficas Projeção Transversa de Mercator Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: Google Satellite (2025) / IN 02/2025/SMDHU/ Geoportal PMF (2025) / Levantamento do autor.
RESP. TÉCNICA: Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4	DATA: 12/2025 / ESCALA: 1:2.500		

A seguir são demonstradas fotos de algumas das situações encontradas no levantamento da acessibilidade no entorno do empreendimento, conforme a IN 02/2025/SMDHU.

Infraestrutura de uso do pedestre

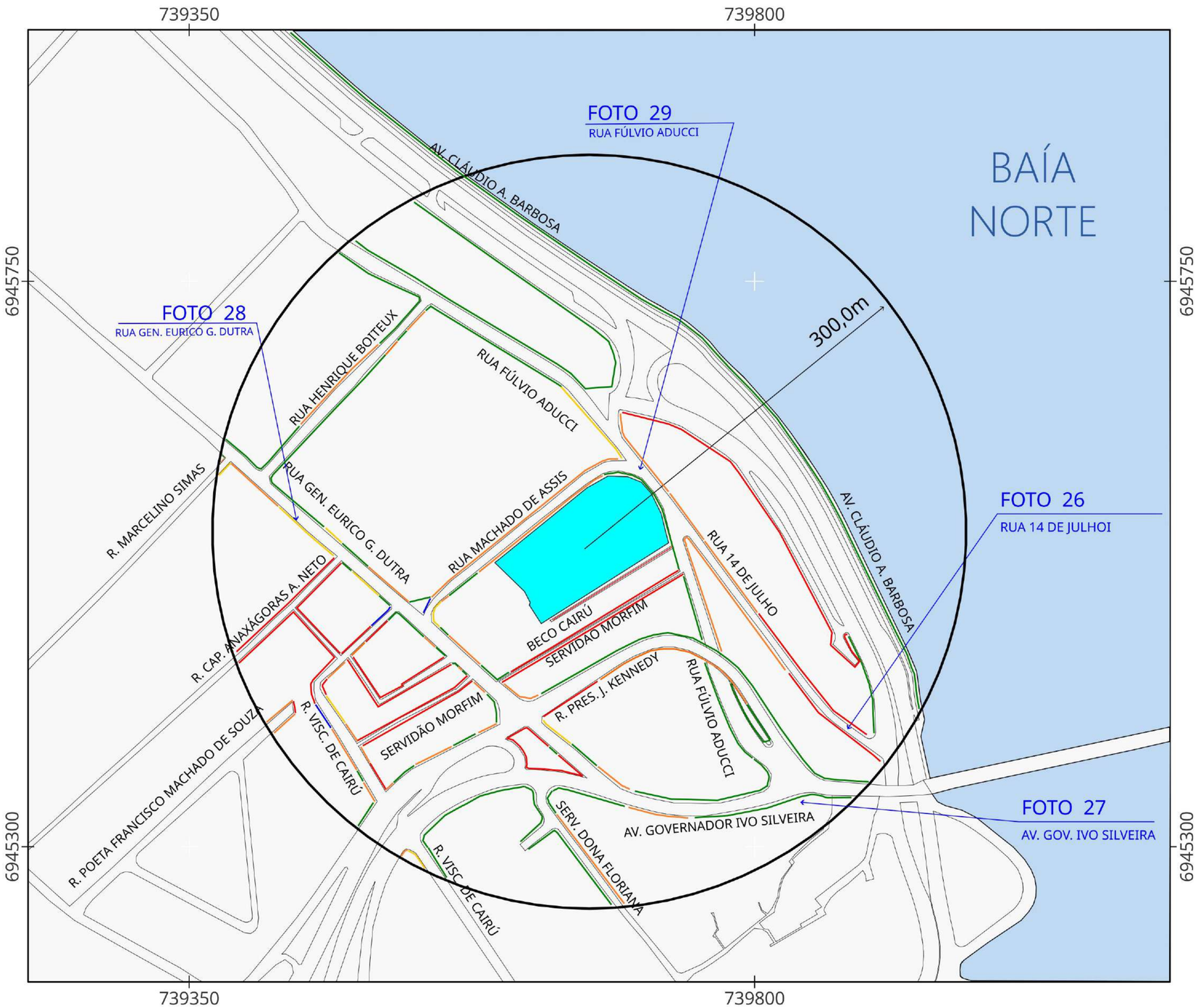
Foto 27 - Rua 14 de Julho.

Foto 28 - Av. Gov. Ivo Silveira.

Foto 29 - Rua Gen. Eurico Gaspar Dutra.

Foto 30 - Rua Fúlvio Aducci.

A espacialização da infraestrutura de uso do pedestre pode ser visualizada à Figura 5



SITUAÇÃO

LEGENDA

- Empreendimento
- Lim. área de levantamento

CONDIÇÃO DOS PASSEIOS

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

N

0 75 150 m

Figura 38

TÍTULO: PORTO LUZ	ENDEREÇO: Rua Machado de Assis/Fúlvio Aducci Estreito		TEMA: **Acessibilidade no entorno**
REQUERENTE: CIMES CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.	INSC. IMOBILIÁRIA: 51.23.037.0038.001	FOLHA: 1/1	Sistema de Coordenadas Geográficas Projeção Transversa de Mercator Datum Hor. de Referência: SIRGAS 2000 - Zona 22 S Fontes: Google Satellite (2025) / IN 02/2025/SMDHU/ Geoportal PMF (2025) / Levantamento do autor.
RESP. TÉCNICA: Eng. Carlos E. G. Santi - CREA/SC 058722-4	DATA: 12/2025 — ESCALA: 1:2.500		

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS