

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)



**[Condomínio Residencial Vertical com Lojas Comerciais Santa Luzia]
Rua Santa Luzia nº 350, Trindade
2025**

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	10
2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII)	17
3. Diagnósticos e Prognósticos.....	22
3.1. Adensamento Populacional.....	22
3.2. Equipamentos Urbanos na AID	23
3.3. Equipamentos Comunitários na AID	29
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo	38
3.5. Valorização Imobiliária na AII	39
3.6. Mobilidade Urbana	43
3.7. Conforto Ambiental Urbano	68
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural	71

Orientações Iniciais

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

1. Identificação do Empreendimento			
1.1. Nome e Localização do Empreendimento			
Enquadramento (conforme Instrução Normativa Conjunta SMPIU/IPUF/SMH DU N.001/2023)	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)	Condomínio Residencial Multifamiliar Comércio Varejista		
Nome fantasia (se houver)	-		
Logradouro	Rua Santa Luzia	Número	350
Complemento	-	CEP	88.036-540
Bairro/Distrito	Trindade		
Inscrições Imobiliárias	52.33.033.1241.001-500 52.33.033.0108.001-955 52.33.033.1217.001-482		
Matrículas	178.253		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	RVJ Construções LTDA		

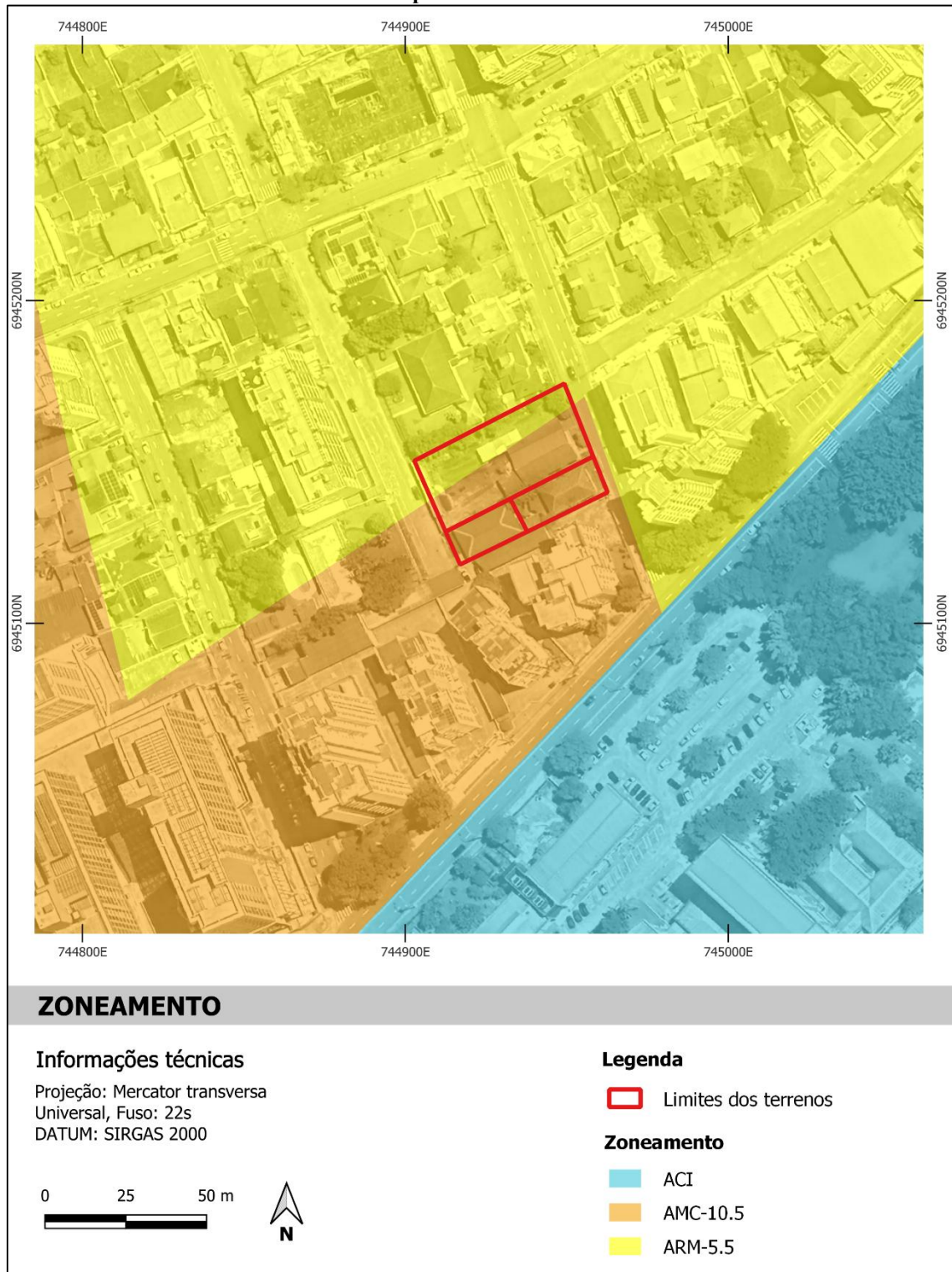
1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico				
Estudo de Impacto de Vizinhaça				
Nome	Luísa Siqueira Doebeli			
CPF/CNPJ	858.086.915-32			
Coordenador do EIV				
Nome do Profissional	Luísa Siqueira Doebeli			
Qualificação	Arquiteta e Urbanista	Registro Profissional	CAU/SC A258994-0	
Demais membros da equipe				
Nome do Profissional	Função	Qualificação	Item	Registro Profissional
Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Adensamento populacional	CAU/SC A258994-0
Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Valorização imobiliária	CAU/SC A258994-0
Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Geração de tráfego e demanda por transporte	CAU/SC A258994-0

Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Ventilação e iluminação	CAU/SC A258994-0
Luísa Siqueira Doebeli	Elaboração	Arquiteta e Urbanista	Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura	CAU/SC A258994-0
Projeto Arquitetônico				
Nome da Empresa	-			
Responsável Técnico	Arq. Nelson Luiz Lopes	Registro profissional	CAU A16.299-0	

1.4. Titulação do Imóvel	
Matrícula (devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)	Cartório de Registro de Imóveis
178.253	2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis

1.5. Informações Prévias							
Processos correlatos							
(apresentar os números dos processos de consulta de viabilidade, diretrizes urbanísticas prévias, aprovação de projeto, licenças ambientais - LAP, LAI, LAO, supressão de vegetação, etc. - autorizações de demolição e outros)							
Nome do Processo				Número do Processo/Ano			
Aprovação do Projeto				PMF E 189572/2024			
Zoneamentos incidentes							
(Anexo F01 da LC n. 482/2014 - Listar os zoneamentos incidentes e adicionar figura do site https://geoportal.pmf.sc.gov.br/map ligando a camada “Zoneamento – Decreto Mun. 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
ARM-5.5	5	0	50%	70%	26,5	1	4,35
AMC-10.5	8	2	50%	70%	44,0	1	6,39

Mapa 1: Zoneamento.



Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela autora (2025).

Áreas Especiais de Intervenção Urbanística

(Apresentar os zoneamentos secundários incidentes)

Não incidem Áreas Especiais de Intervenção Urbanísticas sobre a área do empreendimento em análise.

Entretanto, a Rua Professora Maria Flora Pausewang – situada há cerca de 50 metros do lote, é demarcada como uma Área de Desenvolvimento Incentivado I (ADI-1). De acordo com o Plano Diretor vigente, as ADIs são aquelas áreas que tem por finalidade promover o desenvolvimento equilibrado das centralidades urbanas locais acentuando o modelo de desenvolvimento polinuclear. Essa demarcação visa diminuir a necessidade de deslocamentos pendulares da população em busca de serviços e atividades e a induzir o desenvolvimento orientado ao transporte. As ADIs do tipo 1 estão vinculadas à caracterização e porte do sistema viário existente e, para além da R. Professora Maria Flora Pausewang, incidem também sobre a R. Lauro Linhares, estando essa a uma distância de cerca de 240 metros do empreendimento.

Ainda, no entorno do empreendimento, foram mapeadas áreas definidas como ALA-2 e APC-1. De acordo com o Plano Diretor Vigente:

Art. 140 Áreas de Limitação Ambiental (ALA) são espaços territoriais de maior sensibilidade ambiental cuja característica ambiental representa limitação à ocupação urbana, podendo ocorrer a supressão de vegetação na forma e nos limites fixados na legislação ambiental específica.

§ 1º As Áreas de Limitação Ambiental são determinadas pela presença de mata atlântica em diferentes estágios de regeneração, áreas inundáveis, abrigos de elementos da fauna, entre outros.

Florianópolis – LCM nº 482/2014, não paginado.

A Praça Santos Dumont, assim como a praça ao lado da NEIM Waldemar da Silva Filho, é demarcada como Área de Preservação Cultural 1 (APC-1). As APCs são aquelas destinadas à preservação de sítios de interesse cultural, objetivando a preservação, valorização e promoção delas.

A figura abaixo ilustra o sobrezoneamento supramencionado.

Mapa 2: Áreas Especiais.



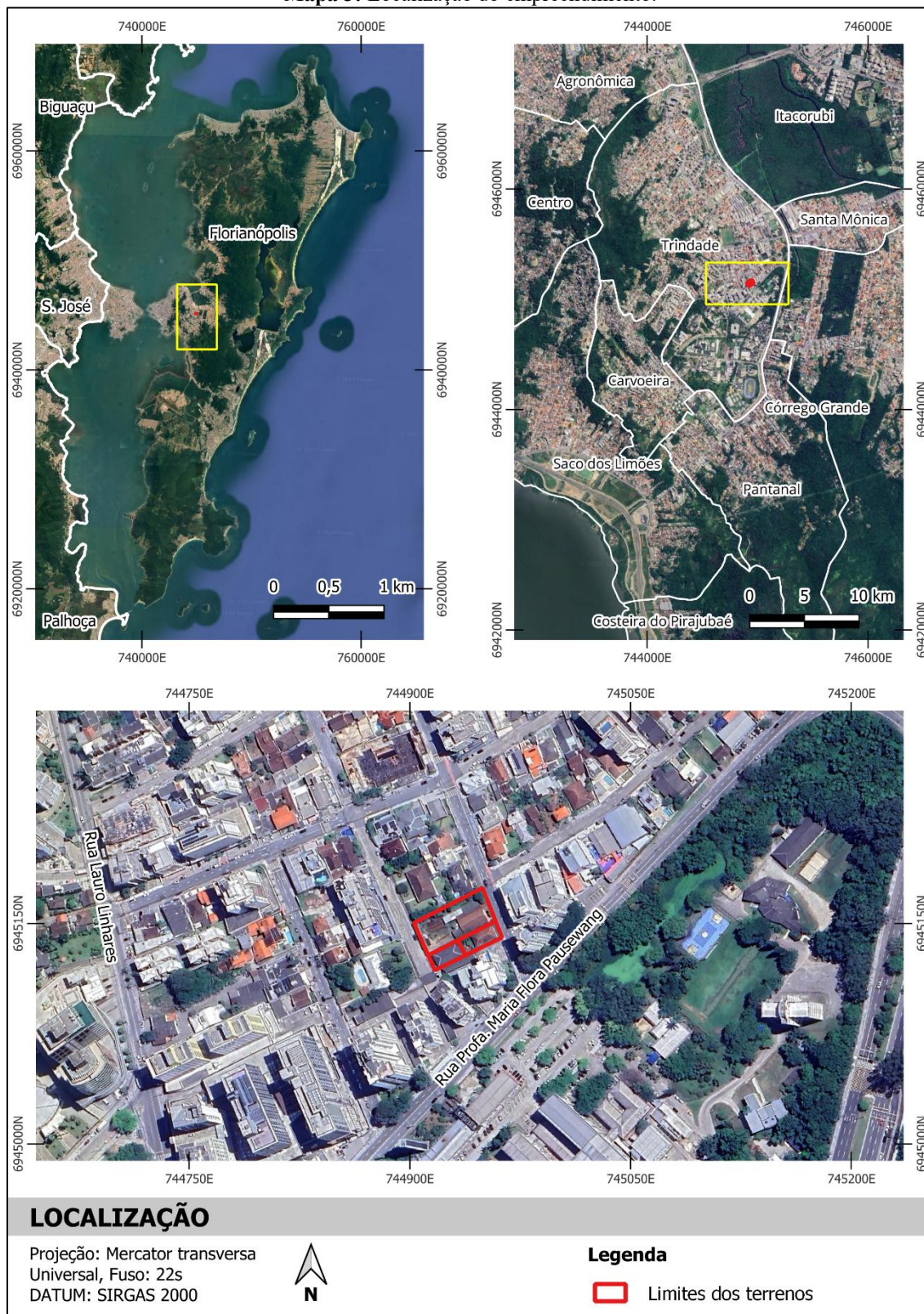
Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela autora (2025).

Unidade Territorial de Planejamento <i>(Conforme Plano Municipal de Saneamento Básico, 2021, pag. 165)</i>	
Unidade Territorial de Planejamento (UTP) – Índice de Salubridade Ambiental (ISA)	
Unidade Territorial de Planejamento (UTP) 04 – Itacorubi ISA 0,19	
Licenças Ambientais <i>(As licenças listadas deverão ser anexadas ao RIV)</i>	
Empreendimento passível de licença ambiental?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
No caso de já ter sido licenciado	
Nomear e anexar a licença	Comentário sobre a pertinência das medidas para o EIV
-	-
Diretrizes Urbanísticas (caso aplicável) <i>(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o as das diretrizes obrigatórias, máx. 1500 caracteres)</i>	
-	
Empreendimento se enquadra como PGT	PGT-01 () PGT-02 (X) NÃO ()
Diretrizes do PGT-02 (quando aplicável) <i>(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretriz, máx. 1500 caracteres)</i>	
-	
Outras informações pertinentes <i>(Indicar outras informações dispostas nos mapas temáticos do Município - GeoPortal, principalmente no caso de áreas com suscetibilidade à inundação, topos de morros, declividades e vegetação. Descrever brevemente e, se necessário, anexar figura ao final do RIV, máx. 10 linhas)</i>	
Descrição (máx. 500 caracteres)	Anexo
-	-

1.6. Descrição do Empreendimento

Mapa ou Croqui de Localização

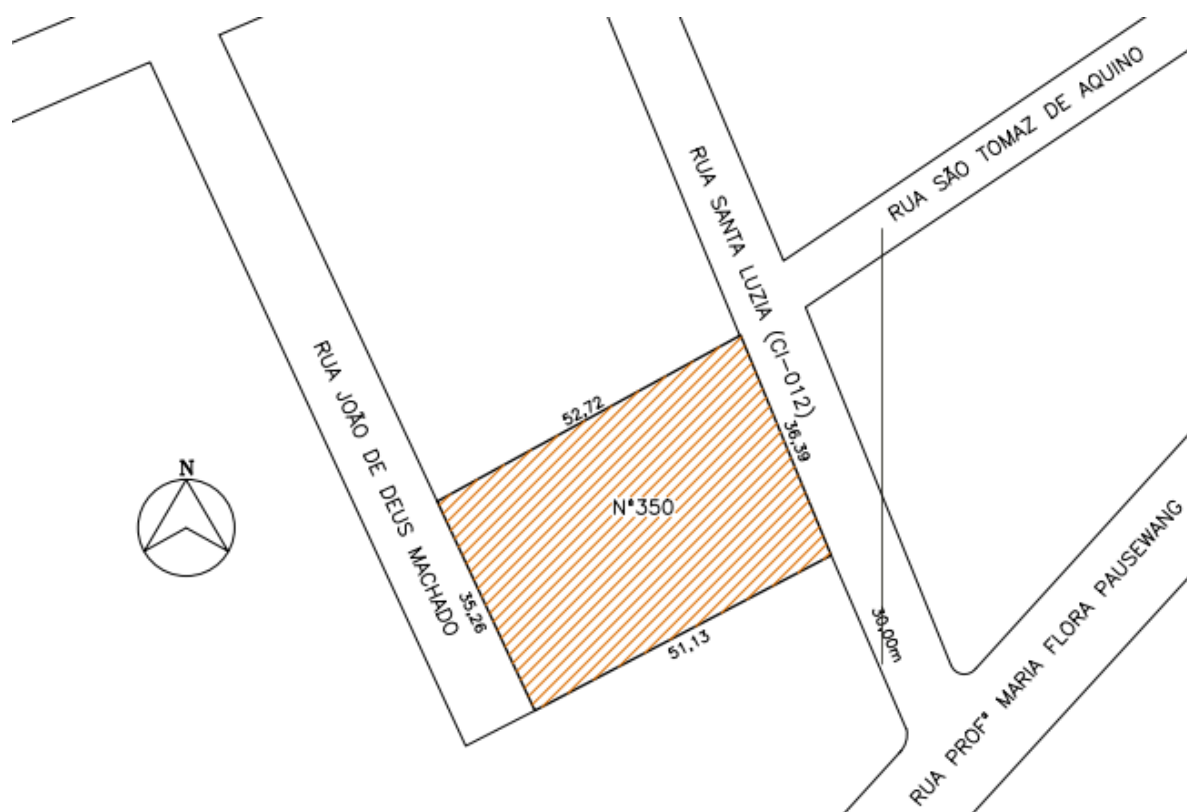
Mapa 3: Localização do empreendimento.



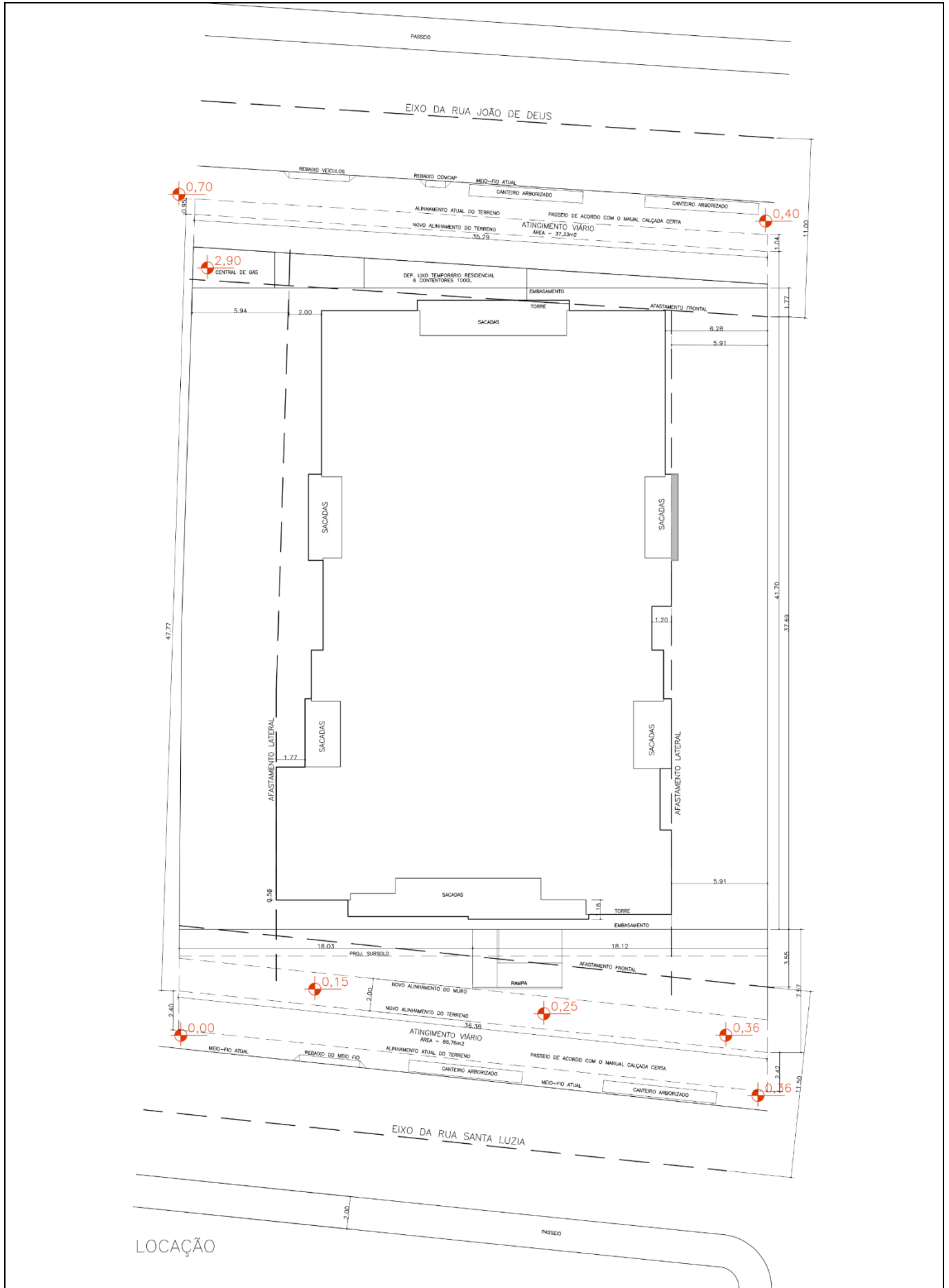
Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela autora (2025).

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)



PLANTA DE SITUAÇÃO
S/ ESCALA



Descrição dos usos e atividades

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

O empreendimento localizado na Rua Santa Luzia, nº 350, no bairro Trindade, em Florianópolis/SC, consiste em um condomínio de uso misto, composto por térreo com uso comercial e de lazer, e torre destinada ao uso residencial multifamiliar.

A porção comercial do projeto é composta por duas lojas comerciais de 134,17 m² cada, área distribuída entre o salão principal e seu respectivo mezanino. O uso pretendido para essas lojas é voltado ao comércio ou à prestação de serviços, devendo obedecer ao horário comercial, compreendido entre 8h e 18h, podendo se estender para o período noturno no caso de atividades relacionadas a serviços de alimentação.

A torre residencial é composta por 110 unidades habitacionais, com metragens variando entre 40 m² e 131 m². Do 3º ao 13º pavimento, há 10 unidades por andar, sendo 2 apartamentos de três dormitórios e 4 apartamentos de dois dormitórios e 4 de um dormitório. O 3º pavimento se diferencia dos demais por contar com sacadas descobertas adicionais em todos os apartamentos, além das sacadas cobertas presentes em todos os demais andares.

As áreas destinadas ao estacionamento localizam-se no 1º e no 2º pavimentos, além de nos pisos intermediários e pilotis, totalizando quatro níveis de garagem, que atendem tanto às unidades residenciais quanto às lojas comerciais.

Como mencionado, trata-se de um empreendimento de uso misto, e portanto, os fluxos gerados serão distintos conforme a natureza da ocupação. A atividade comercial deverá gerar maior movimentação durante o horário comercial. Já as unidades residenciais devem apresentar fluxos concentrados principalmente nos horários de pico dos dias úteis, especialmente entre 7h e 9h (saída para o trabalho e escola), 11h e 13h (intervalo de almoço) e 17h e 19h (retorno às residências), o que deve ser considerado na análise da dinâmica local e da capacidade da infraestrutura urbana existente.

Descrição Quantitativa do Empreendimento

Área total do terreno (m ²)	1.864,49 m ²
Área de recuo viário (m ²)	124,20 m ²
Área remanescente (m ²)	1.740,29 m ²
Incentivos utilizados	Incentivo ao Uso Misto; Incentivo às Áreas de Desenvolvimento Incentivado I (ADI I);
Número de torres	1

Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m²)

(X) Sim	Área de Incidência
() Não	2,82 – 5.267,91 m ²

Uso de Transferência do Direito de Construir (m²)

	Proveniência
() Sim - venda	0,77 (2 pavimentos) – 1.442,28 m ²
(X) Sim - compra	Valor do m ²
() Não	A definir.

Limite de Ocupação						
Parâmetro	Permitidos PD 482/2014		Utilizados			
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	6,39		4,59			
Número de Pavimentos	Básico	Acres. TDC	Básico	TDC	Incentivos	Total
	8	10	8	2	3	13
Taxa de Impermeabilização						
Área do lote (m²)	1.864,49 m²			100%		
Área sem obstáculo à infiltração de água (m²)	60,55 m²			3,47%		
Área de terraço (profundidade maior que 30cm) (m²)	-			-		
Área de Pavimentação Drenante (m² equivalente)	126,30 m²			7,25%		
Área com sistema de captação de águas pluviais (m²)	342,04 m²			19,65%		
Área impermeabilizada (m²)	1.302,00 m²			69,85%		
Taxa de Ocupação		Área (m²)	%	Área (m²)		%
	1º Pav	1.392,23 m²	80%	1.339,36 m²		76,96%
	2º Pav	1.392,23 m²	50%	1.339,36 m²		76,96%
	Torre	835,43 m²	48%	791,40 m²		45,47%
Quadro de Áreas das Unidades Privadas						
Unidades Habitacionais/Hospedagem	Número de dormitórios		Total de unidades		Área privativa média	
	3		1		131,44	
	3		1		117,83	
	2		1		110,10	
	1		2		60,00	
	2		1		109,13	
	2		1		96,58	
	1		2		56,00	
	3		10		111,59	
	3		10		101,88	
	2		10		75,96	
	1		10		45,57	
	1		10		47,14	
	2		20		79,78	
	1		20		46,30	

		2		10		76,7	
Unidades Comerciais/Serviços		Tipo		Número		Área média	
		Loja		2		134,17	
Quadro de Áreas do Empreendimento							
(Quadro de áreas total e total computável do empreendimento, por pavimento e total geral)							
Pavimento		Área Computável			Área Total		
1º PAVIMENTO		178,9			1.389,40		
PISO INTERMEDIÁRIO		89,44			1.000,97		
2º PAVIMENTO		10,5			1339,36		
PILOTIS		363,3			1339,36		
3º PAVIMENTO		721,14			987,98		
4º PAVIMENTO		721,14			791,40		
5º PAVIMENTO		721,14			791,40		
6º PAVIMENTO		721,14			791,40		
7º PAVIMENTO		721,14			791,40		
8º PAVIMENTO		721,14			791,40		
9º PAVIMENTO		721,14			791,40		
10º PAVIMENTO		721,14			791,40		
11º PAVIMENTO		721,14			791,40		
12º PAVIMENTO		721,14			791,40		
13º PAVIMENTO		721,14			791,40		
PAVTO DE COBERTURA		0			791,40		
BARRILETES/MÁQUINAS		0			36,52		
RESERVATÓRIO		0			13,89		
Total Geral		8.574,68			14.832,88		
Vagas de Estacionamento							
		Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	-	-	110	136	0	138
	Visitantes	5% das vagas privativas, sendo no mínimo 1	-	5% das vagas privativas, sendo no mínimo 3	5 + 2 PCD	0	06
Comerciais	Privativas	3	-	5	2 + 1 PCD	0	10
Outros		1 (carga e descarga)	0	0	1 (carga e descarga)	0	0

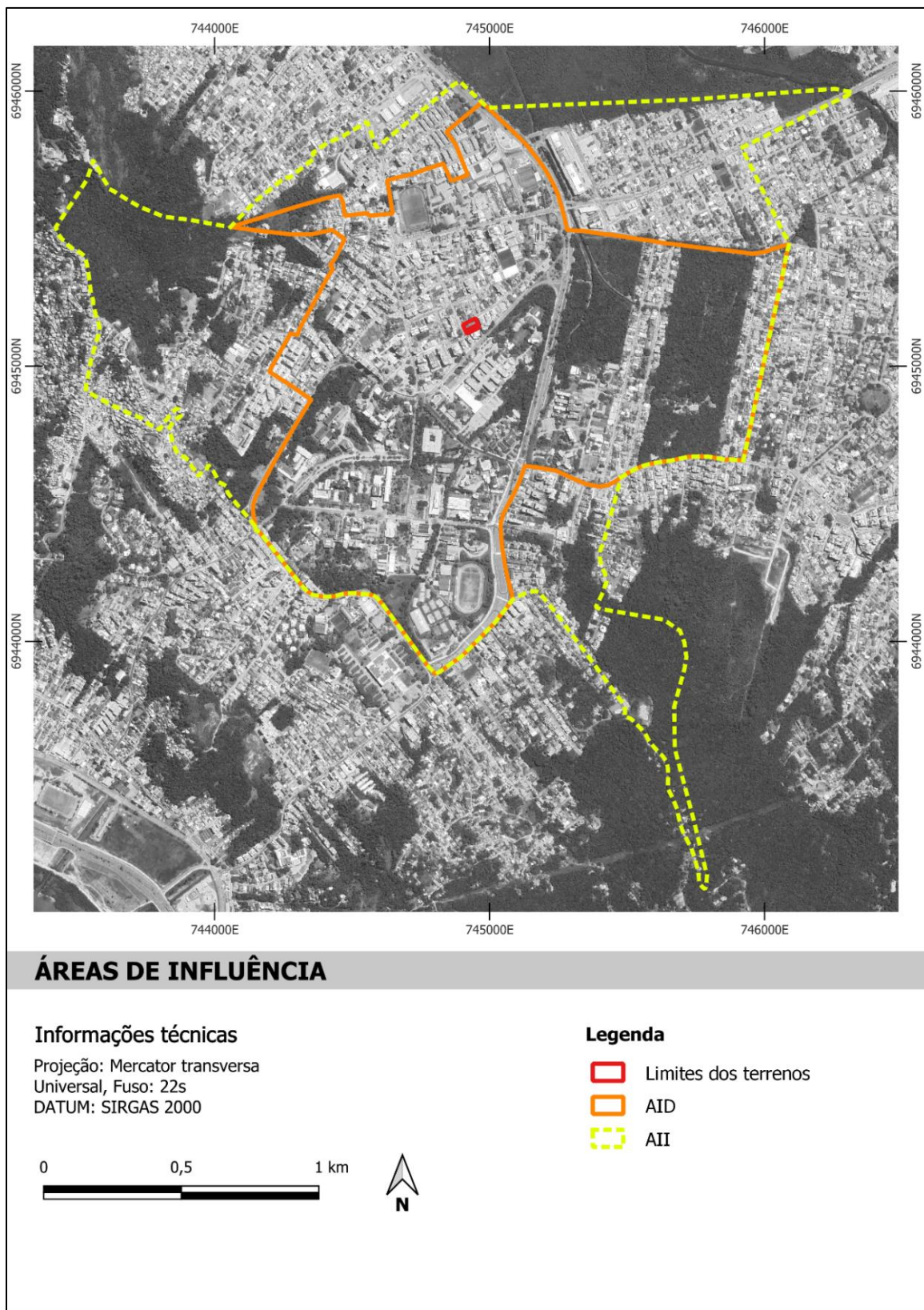
Usos do Empreendimento			
Pavimento	Tipos de uso	m² por uso	% do uso (em relação à área total do pavimento)
1° PAVIMENTO	Não residencial	178,90 m²	100%
PISO INTERMEDIÁRIO	Não residencial	89,44 m²	100%
2° PAVIMENTO	Residencial	10,50 m²	100%
PILOTIS	Residencial	363,30 m²	100%
3° PAVIMENTO	Residencial	721,14 m²	100%
4° PAVIMENTO	Residencial	721,14 m²	100%
5° PAVIMENTO	Residencial	721,14 m²	100%
6° PAVIMENTO	Residencial	721,14 m²	100%
7° PAVIMENTO	Residencial	721,14 m²	100%
8° PAVIMENTO	Residencial	721,14 m²	100%
9° PAVIMENTO	Residencial	721,14 m²	100%
10° PAVIMENTO	Residencial	721,14 m²	100%
11° PAVIMENTO	Residencial	721,14 m²	100%
12° PAVIMENTO	Residencial	721,14 m²	100%
13° PAVIMENTO	Residencial	721,14 m²	100%
Total geral por tipo de uso	Residencial	8.306,34 m²	97%
	Não Residencial	268,34	3%
	Total	8.574,68	100%
Cronograma Sintético de Obras			
(As classes de atividades listadas servem de orientação. Caso necessário, podem ser realocadas ou adicionadas novas, desde que se mantenha a proposta de um cronograma sintético)			
Id	Descrição	Início (mês/ano)	Fim (mês/ano)
1	Serviços preliminares	Mês 1	Mês 1
2	Demolição da edificação existente	Mês 2	Mês 3
3	Movimentações de terra e fundações	Mês 3	Mês 8
4	Superestrutura	Mês 8	Mês 20
5	Alvenaria e vedações	Mês 15	Mês 28
6	Instalações hidráulicas e elétricas	Mês 18	Mês 32
7	Revestimentos e acabamentos internos	Mês 25	Mês 38
8	Esquadrias, pintura e acabamentos externos	Mês 32	Mês 42
9	Instalações finais e testes	Mês 40	Mês 46

10	Limpeza, paisagismo e entrega	Mês 46	Mês 48
Enquadramentos Diferenciais <i>(Informar, descrever e mensurar (quando cabível) enquadramentos diferenciais do empreendimento, como a adoção de desenho urbano ou arquitetônico inovador, áreas de fruição pública, fachada ativa, uso misto, telhado verde, obras de valorização de Bens Culturais, certificações (Leed, Aqua-HQE, Minha Casa Minha Vida, etc.) ou quaisquer diferenciais adotados que estejam em consonância com as boas práticas urbanísticas e estratégias estabelecidas no Plano Diretor, máx. 3000 caracteres)</i>			
<p>Por apresentar térreo comercial, com áreas externas abertas de lazer e tratamento urbanístico com mobiliário e arborização entre a calçada e o alinhamento da testada imóvel, é possível considerar que o projeto favorece e promove fruição pública no contexto em que se propõe.</p>			
Demais informações consideradas pertinentes para o EIV <i>(máx. 2000 caracteres)</i>			
-			

2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII)		
Delimitação das Áreas de Influência		
Conforme Instrução Normativa que publica o presente Termo de Referência, a caracterização das áreas de influência do objeto do Estudo de Impacto de Vizinhança será estabelecida pelos setores censitários atingidos por um raio determinado a partir do acesso principal do empreendimento, de acordo com a área construída, sendo:		
Definição dos portes	Raios da AID	Raios da AII
I - Porte 1: até 2.000m ²	I - Porte 1: 200m	I - Porte 1: 600m
II - Porte 2: acima de 2.000m ² até 5.000m ²	II - Porte 2: 300m	II - Porte 2: 700m
III - Porte 3: acima de 5.000m² até 15.000m²	III - Porte 3: 400m	III - Porte 3: 800m
IV - Porte 4: acima de 15.000m ² até 25.000m ²	IV - Porte 4: 500m	IV - Porte 4: 900m
V - Porte 5: acima de 25.000m ² até 40.000m ²	V - Porte 5: 900m	V - Porte 5: 1.500m
VI - Porte 6: acima de 40.000m ²	VI - Porte 6: 1.200m	VI - Porte 6: 2.000m
<p>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;</p> <p>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.</p>		
Setores censitários da AID	Setores censitários da AII	
420540705000110; 420540705000111; 420540705000111; 420540705000163; 420540705000164; 420540705000165; 420540705000166; 420540705000166; 420540705000167; 420540705000168; 420540705000169; 420540705000170; 420540705000350	420540705000110; 420540705000111; 420540705000112; 420540705000113; 420540705000114; 420540705000161; 420540705000162; 420540705000163; 420540705000164; 420540705000165; 420540705000166; 420540705000167; 420540705000168; 420540705000169;	

	420540705000170; 420540705000171; 420540705000172; 420540705000173; 420540705000179; 420540705000181; 420540705000191; 420540705000350; 420540705000359.
Caracterização geral das Áreas de Influência	
<p>O empreendimento em questão situa-se no bairro Trindade, mais precisamente na Rua Santa Luzia. Esta rua apresenta um perfil predominantemente residencial, caracterizado por edificações de pequeno a médio porte, incluindo unidades unifamiliares e multifamiliares verticais. O entorno imediato é composto por uma malha viária de caráter local, com infraestrutura urbana consolidada, abrangendo redes de abastecimento de água, energia elétrica, drenagem pluvial e coleta de resíduos sólidos.</p> <p>O bairro Trindade destaca-se como um dos principais polos urbanos de Florianópolis, abrigando uma diversidade de usos, com predominância residencial, mas também com significativa presença de atividades comerciais e institucionais. A região é amplamente influenciada pela presença da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), que contribui para uma dinâmica socioeconômica intensa, caracterizada pela circulação de estudantes e trabalhadores, bem como pela oferta de serviços e equipamentos urbanos.</p> <p>A AII constitui-se na unidade geográfica onde os impactos diretos provocados pelo empreendimento atuarão em variáveis sociais, econômicas, políticas e culturais. Para a AII deste empreendimento foram consideradas as relações sociourbanísticas existentes, delimitadas pelos setores censitários do entorno do empreendimento. Seguindo as instruções dispostas em normativas municipais, por conta do porte do empreendimento estar entre 5.000 m² e 15.000 m², a AII deve abarcar os setores censitários que se situarem a até um raio de 800 metros do empreendimento. Nesse sentido a AII do empreendimento contempla 23 setores censitários e totaliza uma área total de 8,06 km² (806,26 hectares).</p> <p>A AID é aquela onde os impactos incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população, devendo considerar os fluxos urbanos diretos. A AID é entendida como aquela do entorno imediato, que sofrerá os prováveis impactos diretos da implantação e operação do empreendimento, considerando principalmente os fluxos urbanos. Para este estudo, adotou-se como AID a principal parte dos setores censitários englobados pelo raio de 400 metros do empreendimento. Nesse sentido, a AID possui uma área de 2,12 km² (211,92 hectares) e engloba 11 setores censitários.</p> <p>O mapa apresentado a seguir ilustra as áreas de influência do empreendimento.</p>	

Mapa 4: Áreas de Influência.

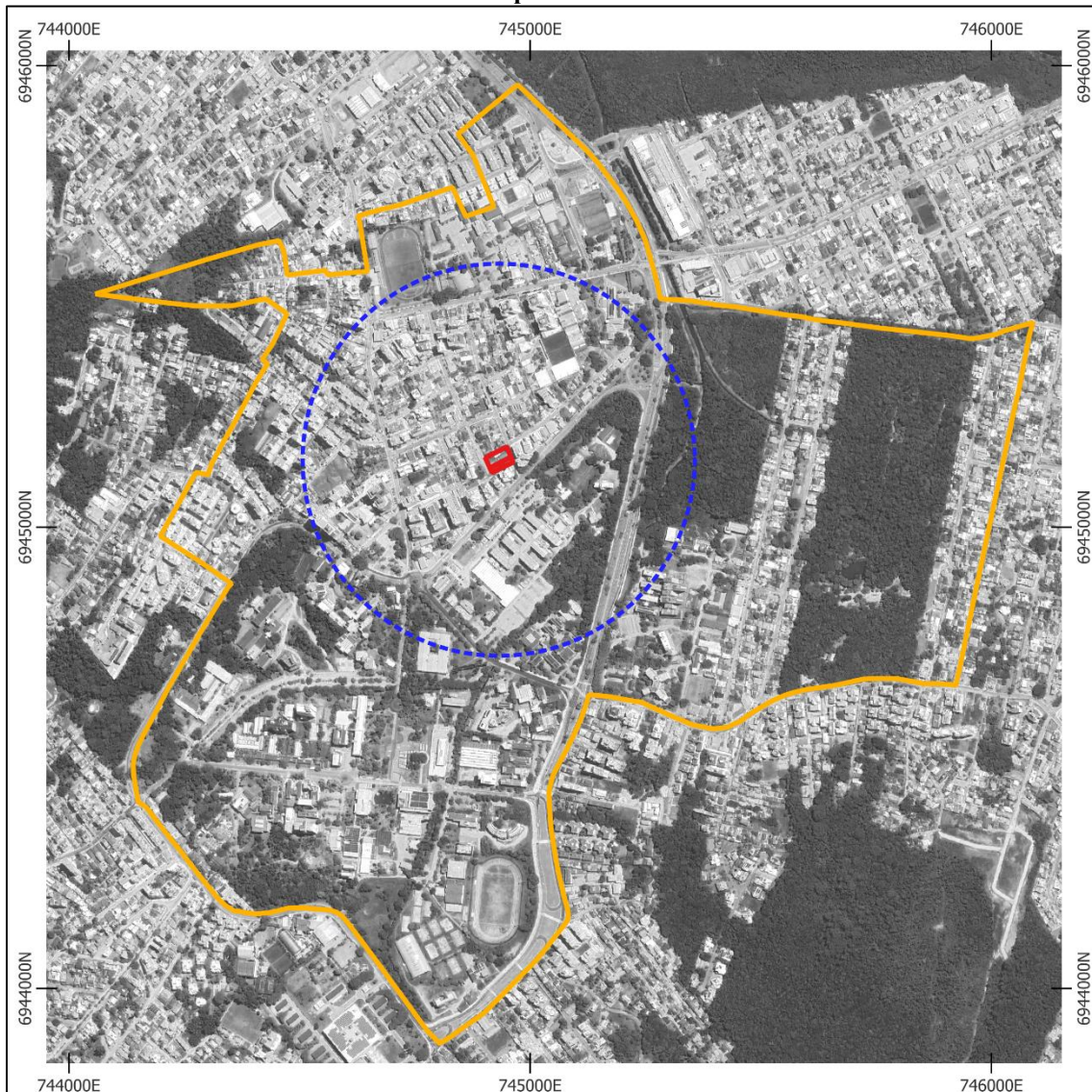


Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela autora (2025).

Mapa da Área de Influência Direta

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

Mapa 5: AID.



ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA




Informações técnicas

Projeção: Mercator transversa
Universal, Fuso: 22s
DATUM: SIRGAS 2000

0 0,25 0,5 km



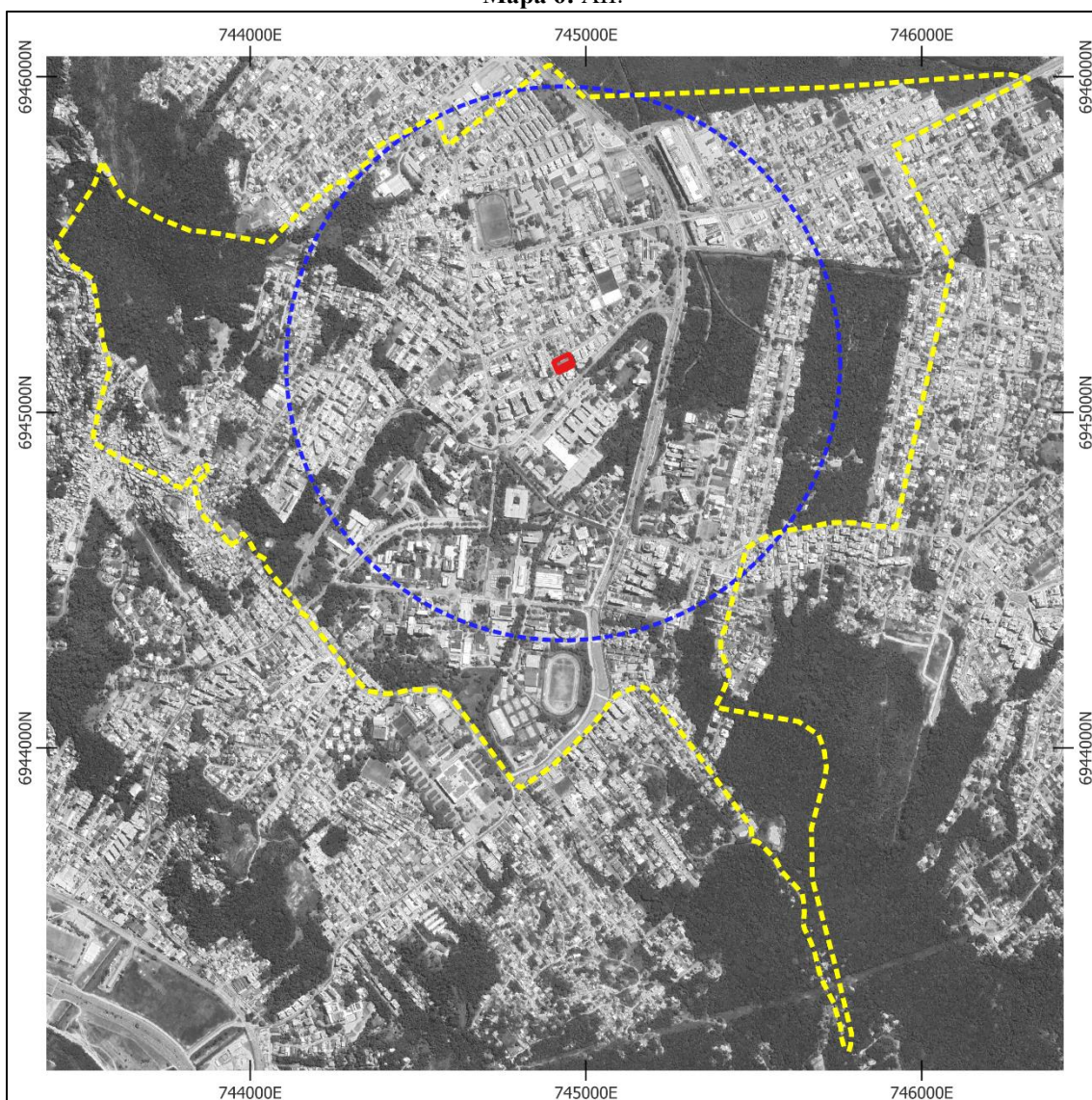
Legendas

-  Limites dos terrenos
-  Buffer 400 m
-  AID

Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela autora (2025).

Mapa da Área de Influência Indireta

Mapa 6: AII.

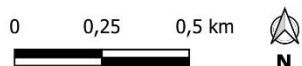


ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA




Informações técnicas

Projeção: Mercator transversa
Universal, Fuso: 22s
DATUM: SIRGAS 2000

0 0,25 0,5 km



Legendas

-  Limites dos terrenos
-  Buffer 800 m
-  AII

Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela autora (2025).

3. Diagnósticos e Prognósticos		
3.1. Adensamento Populacional		
Caracterização Populacional atual da AII		
População Total da AII (PTAI) conforme o último censo do IBGE	14.314 (Censo 2010)	
População Total da AII (PTAI) atualizada (Utilizar referência ou método que inclua a evolução dos últimos censos ou estimativa para traçar um comparativo de crescimento da população)	18.250 (Aplicando-se taxa de crescimento de 27,5%, com base no aumento populacional do município de Florianópolis divulgado pelo recenseamento de 2022).	
Quantidade de domicílios na AII	5.774	
Média de pessoas por domicílio na AII	3,16 habitantes/domicílio	
Área Urbanizável da AII (ha)	173,825 ha	
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] (Considerar área calculada acima)	104,99 hab./ha	
Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor	409,33 hab./ha	
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)	0-5 anos: 457 (3,19%) 6-17 anos: 1.306 (9,13%) 18-59 anos: 11.060 (77,27%) Mais de 60 anos: 1.491 (10,41%)	
População Fixa e Flutuante do Empreendimento (Deve ser utilizada metodologia da IN 009 do Corpo de bombeiros de SC)		
População Fixa do Empreendimento	396	
População Flutuante do Empreendimento	60	
População Total do Empreendimento (PTE) Soma da população fixa e flutuante	456	
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	Moradores do residencial multifamiliar	
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	Trabalhadores, consumidores e visitantes	
Adensamento Populacional com o Empreendimento		
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento (Considerara área líquida calculada no item xx.)	107,269 hab./ha	
Incremento populacional na AII (%) PTE/PTAI	2,17%	
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)

Através do zoneamento previsto pela legislação municipal, é prevista a densidade líquida no lote – Anexo F01 do Plano Diretor – para cada zona urbana do município. Assim, observando-se as zonas englobadas pelo empreendimento, sendo essas ARM-5.5 e AMC-10.5, estipula-se para elas uma densidade de 430 e 590 hab/ha, respectivamente.

Embora essa seja a densidade líquida prevista para as áreas urbanas dentro da AII, a situação atual é bem distinta: atualmente, estima-se uma densidade de 104,99 hab/ha na área em análise. Dessa forma, embora o empreendimento gere um adensamento populacional na AII, de 2,17% de incremento populacional, esse aumento vai de acordo com as medidas de estímulo a densificação populacional nessa localidade.

A população flutuante do empreendimento caracterizada como os trabalhadores e visitantes do condomínio também contribuem para o adensamento populacional flutuante. Serviços como coleta de resíduos sólidos, abastecimento de água e energia, tratamento de esgoto, sistema viário, áreas de lazer, equipamentos de saúde e educação precisam ser constantemente planejados e revigorados, como forma de atender à crescente demanda do bairro e do empreendimento. Uma maior densidade de moradores irá impactar no aumento da demanda de serviços públicos e comunitários, questões as quais serão melhores destrinchadas nos subtópicos a seguir.

3.2. Equipamentos Urbanos na AID

Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento	Viabilidade de atendimento
Abastecimento de Água (m³)	82,20 m³/dia	(X) Sim () Não
Energia Elétrica (KW)	1.145,2 kWh/dia	(X) Sim () Não
Coleta de Lixo	Reciclável: 2.272,51 litros/coleta Rejeito: 1.448,57 litros/coleta Vidros: 434,57 litros/coleta	(X) Sim () Não
Esgotamento Sanitário (m³)	65,76 m³/dia	(X) Sim () Não

No caso da inexistência de um ou mais itens da lista acima, informar e descrever qual solução será utilizada.

(Admitem-se viabilidades como comprovante de adequação aos equipamentos urbanos, desde que as solicitações estejam com cálculo de demanda condizente com o apresentado no EIV, máx. 1000 caracteres)

-

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

Consumo de água pelo empreendimento na fase de operação

O empreendimento de uso misto terá uma população, estimada no cenário com ocupação máxima de 420 pessoas de população fixa e flutuante. Orientação Técnica nº 4 para “Cálculo do Consumo Diário de Água e de Contribuição de Esgoto”, da Prefeitura Municipal de Florianópolis, para fins de estimativa do consumo diário, fica estabelecido 200 litros/pessoa/dia para ocupação transitórias e 50 litros/pessoa/dia para ocupação comercial/população flutuante.

Destaca-se que para o cálculo das estimativas da população flutuante, considerou-se aos parâmetros da ocupação comercial.

Tabela 1: Projeção de consumo de água por dia.

Ocupação	Projeção populacional		Consumo (litros/pessoa/dia)	Consumo (m³/dia)
Residencial multifamiliar	Pop fixa (moradores)	396	200	79,20
	Pop flutuante (trabalhadores e visitantes)	20	50	1,00
Comercial	Pop flutuante (trabalhadores e consumidores)	40	50	2,00
TOTAL				82,20

Fonte: Código de Obras e Edificações do Município de Florianópolis.

Portanto, o consumo total de água para a fase de operação do empreendimento, em valor arredondado, é de 82,20 m³/dia.

Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação

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

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

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

Onde:

V = Volume gerado de resíduos, em litros;

n = índice de resíduos gerados por tipo de atividade

A = Área útil da edificação

f = fator de frequência de coleta

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

A área comercial do empreendimento possui 268,34 m² e o empreendimento será composto por 110 unidades habitacionais, com população dixa estimada máxima de 396 habitantes. A tabela abaixo apresenta o cálculo da estimativa de geração de resíduos sólidos para a parte residencial do empreendimento.

Tabela 2: Geração de resíduos para o empreendimento – área residencial.

Resíduos Sólidos	Frequência	Indicador	Fórmula	Volume gerado (L/coleta)
Residencial				
Resíduos indierenciado/rejeito	6	4,65	$V_{\text{Rejeito}} = P \times 4,65$	1.934,40
Reciclável seco	2	2,85	$V_{\text{Reciclável seco}} = P \times 2,85$	1.185,60
Reciclável seco (só vidro)	1	0,15	$V_{\text{Vidro}} = V_{\text{Reciclável seco}} \times 0,15 \times 2$	355,68

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

Para atividade comercial, propriamente dita, considera-se uma população de 40 pessoas/dia, sendo os cálculos para tal apresentados na tabela abaixo.

Tabela 3: Geração de resíduos para o empreendimento – área comercial.

Resíduos Sólidos	Frequência (f)	K	Índice (n)	Fórmula	Volume gerado (L/coleta)
Comercial					
Resíduos indierenciado/rejeito	6	0,3	0,7	$V = n \times A \times f \times K2$	338,11
Reciclável seco	2	0,7	0,7	$V_{\text{Reciclável seco}} = n \times A \times f \times K1$	262,97
Reciclável seco (só vidro)	1	-	-	-	78,89

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

Portanto, diante dos cálculos apresentados, serão gerados pelo empreendimento a quantidade de rejeitos apresentada na tabela a seguir.

Tabela 4: Geração de resíduos para o empreendimento – total.

Resíduos Sólidos	Volume gerado (L/coleta)
Resíduos indierenciado/rejeito	2.272,51
Reciclável seco	1.448,57
Reciclável seco (só vidro)	434,57

Cálculo de contentores

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

Para o dimensionamento do número de contentores, a norma indica os parâmetros constantes na “Tabela 3: Indicação do tipo de equipamento a ser utilizado para disponibilizar os resíduos para coleta em virtude do volume de geração” (FLORIANÓPOLIS, 2024b, p. 5-6), conforme a tabela a seguir:

Tabela 5: Tabela 3 OT SMMA N° 2/2024.

Tipo de resíduo sólido (coleta seletiva e convencional)	Volume (litros por coleta)	Tipo de Equipamento	Limite de volume de resíduo gerado	Tamanho do equipamento	Índice de compactação
Resíduo reciclável seco	Até 1000	Contentores de 240 L com sacos translúcidos fechados	-	-	-
	1000<V<5000	Contentores de 1000 L com sacos translúcidos fechados	-	-	-
	5000<V<14000	Caixa Estacionária Fechada	Até 7m³	7m³	-
	V>14001	Caixa Compactadora Estacionária	Até 14 m³	7m³	2:1
			Até 24m³	12m³	2:1
			Até 30m³	15m³	2:1
			Até 34m³	17m³	2:1
			Até 40m³	20m³	2:1
		Caixa Estacionária (S/	Até 20m³	20m³	-

Tipo de resíduo sólido (coleta seletiva e convencional)	Volume (litros por coleta)	Tipo de Equipamento	Limite de volume de resíduo gerado	Tamanho do equipamento	Índice de compactação
Resíduo de vidro	Até 2000	compactação) ¹	Até 30m³	30m³	-
		Contentores de 240 L Sem utilizar sacos	-	-	-
		Contentores de 660 L Sem utilizar sacos	-	-	-
	V>2001 ²	PEV ³	2500 L	Anexo I	-
Resíduo reciclável orgânico ⁴	-	Contentores de 120 L Resíduo disposto direto no contentor sem sacos. Caso utilize-se sacos, esses devem ser compostáveis ⁵	-	-	-
Resíduo indiferenciado/rejeito	Até 1000	Contentores de 240 L Com sacos pretos fechados	-	-	-
	1000<V<5000	Contentores de 240 L Com sacos pretos fechados	-	-	-
		Contentores de 1000 L ⁶ Com sacos pretos fechados	-	-	-
	5001<V<14000	Caixa Estacionária Fechada	Até 5m³	5m³	-
	V>14001	Caixa Compactadora Estacionária	Até 21m³	7m³	3:1
			Até 36m³	12m³	3:1
			Até 45m³	15m³	3:1
			Até 51m³	17m³	3:1
			Até 60m³	20m³	3:1
		Caixa Estacionária (S/ compactação)*	Até 20m³	20m³	-
			Até 30m³	30m³	-

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

Reciclável Seco

02 contentores de 1.000 L.

Reciclável Seco (só vidro)

01 contentores de 660 L, sem a utilização de sacos.

Rejeito

03 contentores de 1.000 L, com sacos pretos fechados.

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

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

Apesar da viabilidade identificada para o atendimento aos equipamentos de infraestrutura urbana existentes, o empreendimento adotará uma série de medidas mitigadoras voltadas à redução do consumo de recursos naturais, tanto na fase de instalação quanto na de operação.

Fase de instalação:

- Implementação de práticas sustentáveis de canteiro de obras, com foco na minimização de desperdícios, uso consciente de insumos e segregação correta de resíduos, conforme previsto no Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), atendendo às diretrizes das Resoluções CONAMA nº 307/2002 e nº 448/2012;
- Promoção de ações de educação ambiental junto aos trabalhadores, visando o uso racional de água, energia elétrica e materiais de construção, com afixação de cartazes, realização de diálogos diários de segurança (DDS) e treinamentos específicos;
- Controle rigoroso da aquisição de materiais, priorizando insumos com menor impacto ambiental, embalagens retornáveis e possibilidade de logística reversa de resíduos perigosos, como tintas e solventes;
- Incorporação de resíduos inertes à obra, quando viável, como reuso de brita reciclada, reaproveitamento de madeira para formas e escoramentos, e destinação de sobras de concreto para calçamento de vias internas provisórias;
- Adoção de soluções provisórias de drenagem ambientalmente adequadas, como caixas de sedimentação, filtros de areia e gradeamento para retenção de sólidos, além de sistemas de captação e armazenamento de água da chuva para usos não potáveis no canteiro (limpeza, compactação, etc.).

Fase de operação:

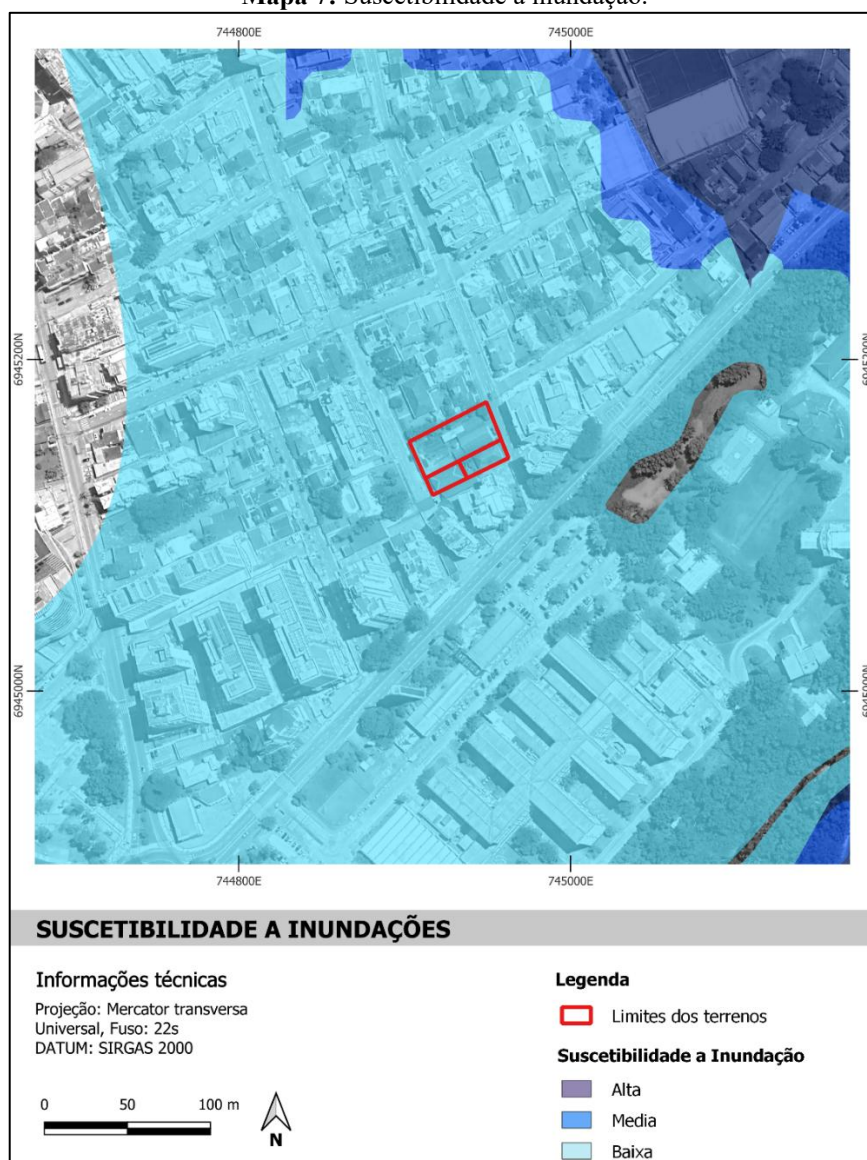
- Instalação de dispositivos economizadores de água nas áreas comuns, incluindo torneiras com temporizador, arejadores e válvulas de descarga com duplo acionamento;
- Sistema de aproveitamento de águas cinzas, com tratamento local e redirecionamento para reuso em descargas sanitárias e irrigação de áreas verdes;
- Uso de iluminação eficiente com sensores de presença e lâmpadas LED, especialmente em corredores, garagens e demais áreas de uso comum, com fotocélulas para controle do acionamento noturno;
- Implantação de pontos de coleta seletiva com sinalização adequada, contemplando a separação entre recicláveis, orgânicos e rejeitos, com lixeiras acessíveis e padronizadas;
- Promoção contínua de ações de sensibilização ambiental entre moradores e usuários, por meio de campanhas educativas, distribuição de materiais informativos, e disponibilização de cartazes sobre descarte correto, economia de água e energia;
- Disponibilização de contentores para resíduos recicláveis na área externa do empreendimento, facilitando a coleta por cooperativas ou serviços públicos, e contribuindo para a destinação ambientalmente correta desses materiais.

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?	(X) Sim () Não
O imóvel está mapeado como área suscetível à inundação?	() Não (X) 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?	

O terreno em análise situa-se dentro de uma área definida, como de baixa suscetibilidade de inundação, conforme apresenta a figura abaixo. Ainda, nas proximidades do empreendimento, tem-se áreas definidas como média e alta suscetibilidade para essa problemática.

Mapa 7: Suscetibilidade a inundação.



Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela autora (2025).

O empreendimento utiliza revestimento drenante, captação de água da cobertura e canteiros com vegetação para auxiliar na contenção da drenagem, conforme indica tabela abaixo.

Tabela 6: Áreas permeáveis.

Tabela cv Áreas permeáveis:

ÁREAS PERMEÁVEIS				
TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO MÁXIMA 70,00%		TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO UTILIZADA 69,85%		
MEMORIAL				
TIPO	ÁREA	PERM. MATERIAL	ÁREA PERM EFETIVA	PERM. TERRENO
CAPTAÇÃO ÁGUA COBERTURA	342,04m2	100,00%	342,04m2	19,65%
VEGETAÇÃO (CANTEIROS)	60,55m2	100,00%	60,55m2	3,47%
PISO CONCRETO VAZADO	126,30m2	100,00%	126,30m2	7,25%
TOTAL	528,89m2		528,89m2	30,37%

Fonte: Projeto arquitetônico enviado pelo empreendedor à PMF.

Resíduos Sólidos

Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?	(X) Sim () Não
Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)	150 m (PEV de Vidro)

Análise da oferta de equipamentos urbanos

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

Esgotamento Sanitário	A AID do empreendimento é contemplada por uma rede de coleta e tratamento de esgoto em operação da CASAN.
Drenagem Urbana	De acordo com o Diagnóstico Participativo da Drenagem Urbana de Florianópolis, a AII do empreendimento do possui áreas demarcadas como de alto, médio e baixo risco de inundação. Os terrenos em que serão implantados os empreendimentos são definidos como áreas de baixa suscetibilidade a inundação.

3.3. Equipamentos Comunitários na AID

	Tipo ¹	Porte (m ² aprox.)	Rede ²	Distância caminhável até o empreendimento
Unidades de Saúde	Hospital Universitário Polydoro Ernani de São Thiago	35 mil m ²	Pública	400 m
	Centro de Saúde Trindade	500 m ²	Pública	1.600 m
	Clínica Médica Trindade	960 m ²	Privada	350 m
	Clínica Floripa	600 m ²	Privada	300 m
	Clínica Odontológica Atenta	300 m ²	Privada	300 m

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

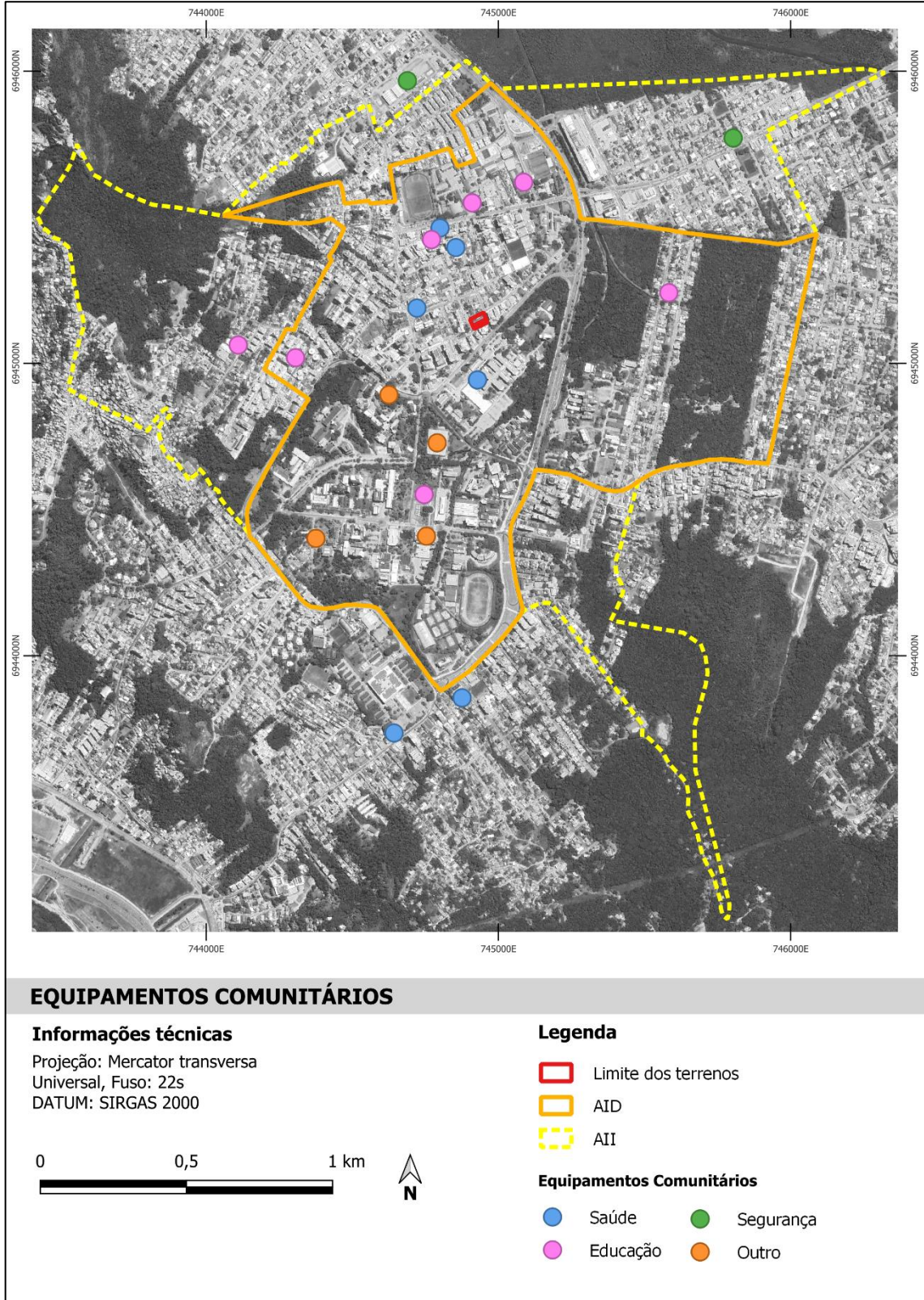
² Pública ou privada

Unidades de Ensino	Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC)	24 ha	Pública	600 m
	Colégio Aplicação da UFSC	1.200 m ²	Pública	1.000 m
	Creche Espaço Aberto	600 m ²	Privada	1.300 m
	Creche São Francisco de Assis	360 m ²	Privada	900 m
	Creche Primeiros Passos Escola Infantil	250 m ²	Privada	350 m
	EBM José Jacinto Cardoso	3.000 m ²	Pública	1.100 m
	EEB Feliciano Nunes Pires	2.000 m ²	Pública	450 m
	EEB Simão José Hess	8.500 m ²	Pública	600 m
Unidades de Assistência Social	-	-	-	-
Unidades de Segurança Pública	-	-	-	-
Outros	Teatro Carmem Fossari UFSC	600 m ²	Pública	500 m
	Museu de Arqueologia e Etnologia da UFSC			
	Biblioteca Universitária UFSC			
	Centro de Cultura e Eventos da UFSC			

Localização dos Equipamentos Comunitários

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

Mapa 8: Equipamentos Comunitários.



Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela autora (2025).

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)

O empreendimento está inserido em uma das regiões mais bem abastecidas em termos de equipamentos comunitários do município de Florianópolis. Essa condição se reflete diretamente na capacidade de atendimento da população residente, inclusive frente à nova demanda gerada pelo edifício em análise, de uso residencial, composto por 110 unidades habitacionais.

No âmbito da educação, observa-se a presença de instituições públicas e privadas que atendem desde a educação infantil até o ensino superior. Destaca-se, sobretudo, a proximidade com a Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), que além de oferecer ensino superior gratuito, concentra equipamentos culturais e espaços de convivência que reforçam a atratividade da área. A presença da UFSC é, inclusive, um dos principais fatores de atração de moradores para o empreendimento, sendo razoável considerar que uma parcela significativa dos futuros residentes será composta por estudantes, professores e profissionais vinculados à instituição. No entanto, destaca-se a carência de creches públicas na região, uma deficiência reconhecida na localidade que pode ser agravada com o adensamento local.

Quanto à saúde, a oferta é adequada, com presença de clínicas médicas privadas e públicas em distâncias caminháveis e com destaque para o Hospital Universitário Polydoro Ernani de São Thiago (HU/UFSC), localizado a cerca de 400 metros do empreendimento. O HU, instituição pública de grande porte, presta atendimento hospitalar, ambulatorial e de urgência à população da capital e região metropolitana. Por outro lado, o Centro de Saúde da Trindade, unidade básica de saúde mais próxima e pertencente à rede pública municipal, está situado a aproximadamente 1,6 km, o que pode configurar um acesso menos imediato para atendimentos primários de moradores com baixa mobilidade.

A região também se beneficia de uma expressiva oferta de equipamentos culturais e de lazer. Destacam-se o Teatro Carmen Fossari, o Museu de Arqueologia e Etnologia, a Biblioteca Universitária e o Centro de Cultura e Eventos da UFSC, além de feiras, eventos e apresentações organizados regularmente no campus universitário. Tais equipamentos reforçam a dinâmica urbana local e contribuem para a qualidade de vida da população residente.

Por outro lado, há ausência de equipamentos de segurança pública e assistência social na área imediatamente adjacente ao empreendimento. Apesar da presença de tais estruturas em bairros próximos, sua ausência na área de influência direta pode comprometer o acesso rápido e contínuo a serviços essenciais, especialmente à população mais vulnerável.

Dessa forma, conclui-se que a infraestrutura existente é, em grande medida, suficiente para absorver a demanda gerada pelo novo empreendimento, especialmente nas áreas de saúde terciária, cultura e educação superior. Contudo, é importante destacar a necessidade de ampliação de vagas em creches públicas e à qualificação da rede de assistência social e segurança pública local, visando à melhoria contínua da equidade no acesso aos serviços urbanos essenciais.

Espaços Livres na AID

(Conforme mapa da Rede de Espaços Públicos)

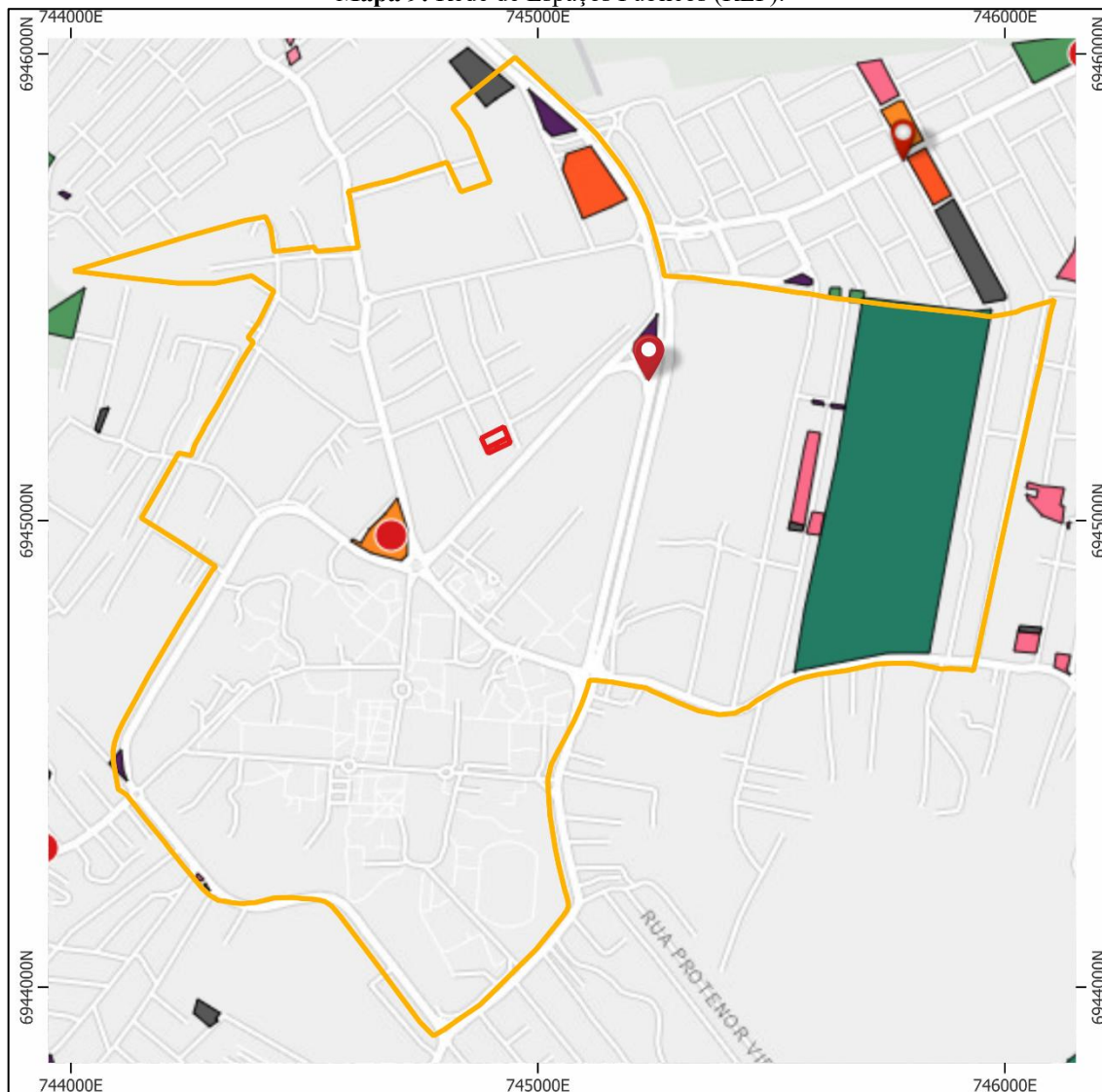
Nome	Categoria na REP	Estado de Conservação	Distância Caminhável
Praças Santos Dumont	Praça implantada Manifestação de interesse	Ótimo, recém reformada	0,45 km
Parque Municipal Córrego Grande	Parque ecológico	Bom	1,40 km

Praça da Árvore	Área pública destinada ao lazer não equipada – oriunda de parcelamento	Razoável	1,50 km
-	Área pública destinada ao lazer não equipada – oriunda de parcelamento	Sem infraestrutura	1,60 km
Praça Agenor Povoas Júnior	Praça adotada	Razoável porém sem infraestrutura para o público	0,55 km
Pista de Skate	Área esportiva aberta	Ótimo, recém reformada	0,85 km
Praça Jornalista Gustavo Lacerda	Outras áreas	Ótimo, recém reformada	0,95 km
-	Área pública com potencial para o lazer não equipada	Sem infraestrutura	1,20 km

Localização dos Espaços Livres

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

Mapa 9: Rede de Espaços Públicos (REP).



REDE DE ESPAÇOS PÚBLICOS

Informações técnicas

Projeção: Mercator transversa
Universal, Fuso: 22s
DATUM: SIRGAS 2000

0 0,25 0,5 km



Áreas públicas destinadas ao lazer não equipadas

Praças implantadas

Espaço livre não classificado

Parque ecológico

Outras áreas

Manifestação de interesse

Praça adotada

Limite dos terrenos

AID (aprox)

Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela autora (2025).

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)

Espaços Livres de Lazer são definidos, segundo Schäfer e Oliveira (2012), como aqueles que incluem parques, praças, quadras poliesportivas, jardins e demais áreas públicas abertas destinadas ao suporte de atividades esportivas, físicas ou recreativas. No município, esses espaços são cadastrados e disponibilizados por meio do mapeamento online da Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF), denominado Rede de Espaços Públicos (REP).

Na AID do empreendimento, foram identificados 10 REPs, compostos por praças, parques ecológicos e áreas públicas destinadas ao lazer não equipadas oriundas de processos de parcelamento.

Dentre as REPs de maior relevância urbana-social, tem-se a Praça Santos Dumont, o Parque Municipal Córrego Grande e a Praça Jornalista Gustavo Lacerda com a pista de skate. Essas localidades, apresentadas nas figuras abaixo, configuram-se como importantes equipamentos públicos, tem bastante infraestrutura para o usuário de descanso e lazer. Nessa localidades, eventos como feiras, campeonatos e outras atividades são frequentes.

A AID configura-se como uma das regiões mais bem fornecidas com espaços públicos de qualidade. A população trazida pelo empreendimento em análise, embora provoque aumento da demanda, a oferta será capaz de suprir.

Dentre os equipamentos de referência em lazer e recreação presentes na área de influência do empreendimento, destacam-se a Praça Santos Dumont, o Parque Municipal do Córrego Grande e a Praça Jornalista Gustavo Lacerda, esta última dotada de uma pista de skate. Esses espaços, ilustrados nas figuras a seguir, constituem elementos estruturantes da paisagem urbana, desempenhando papel essencial na oferta de infraestrutura de lazer e convívio social à população local.

Esses equipamentos urbanos são dotados de infraestrutura adequada para atividades recreativas, esportivas e de permanência, incluindo áreas verdes, mobiliário urbano e espaços multiuso. Além disso, tais locais frequentemente sediam eventos comunitários, como feiras, campeonatos e atividades culturais, reforçando sua importância na dinâmica socioespacial da região.

Figura 1. Praças Santos Dumont





Fonte: Google Street View

Figura 2. Parque Municipal do Córrego Grande.



Fonte: Google Street View

Figura 3: Praça Jornalista Gustavo de Lacerda



Fonte: <https://ndmais.com.br/educacao/praca-jornalista-gustavo-de-lacerda-sera-inaugurada-nesta-quinta-feira/>

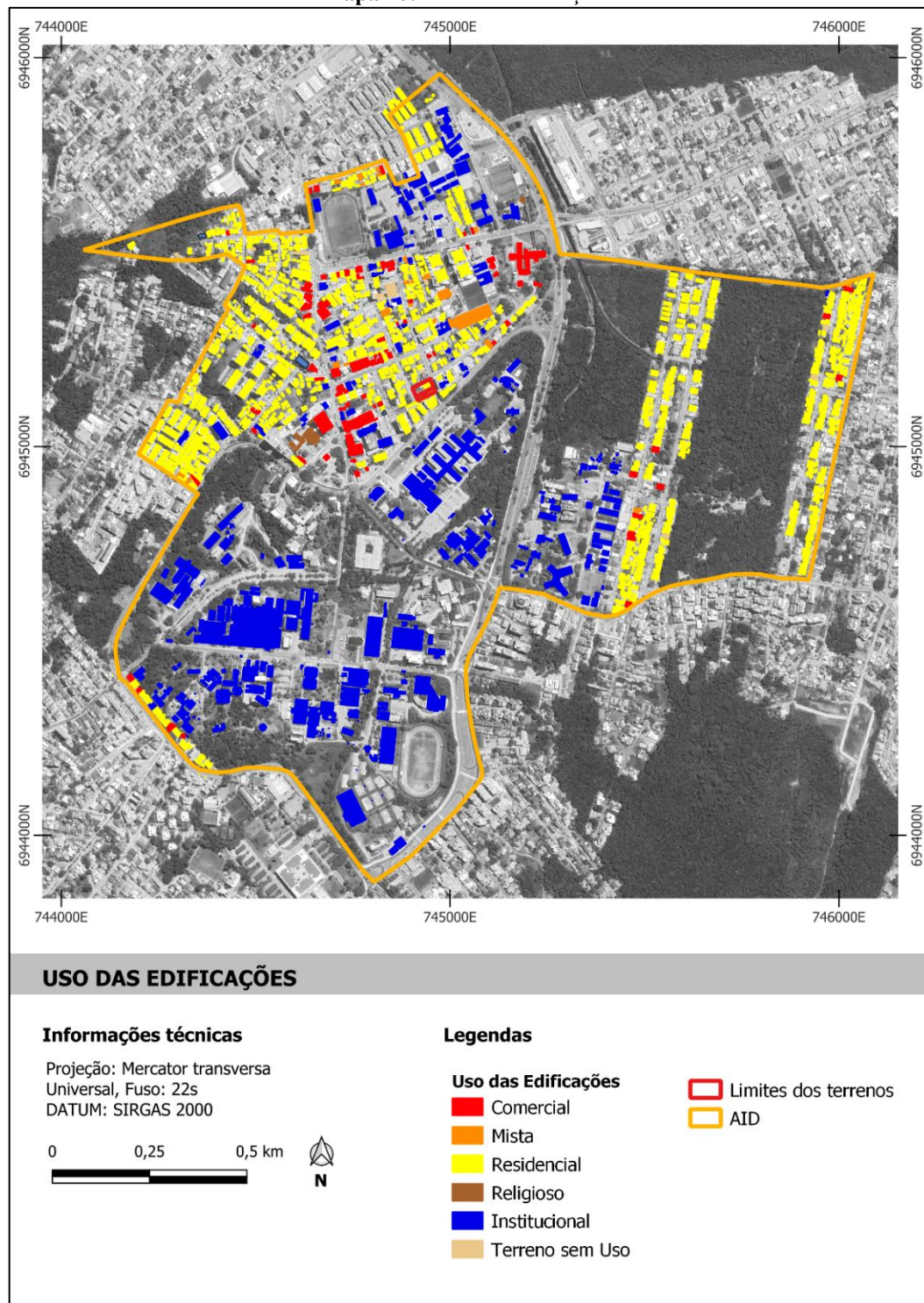
A área de influência do empreendimento destaca-se como uma das regiões mais bem servidas por espaços públicos qualificados, oferecendo diversidade e acessibilidade a praças e parques urbanos. Embora a implantação do empreendimento em análise resulte no incremento da demanda por esses espaços, a infraestrutura existente demonstra capacidade para absorver essa nova pressão demográfica sem comprometer sua funcionalidade e qualidade.

3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo

Mapa de uso das edificações

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

Mapa 10: Uso das Edificações.



Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela autora (2025).

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

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

A presença da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC) é um elemento marcante na configuração territorial da AID, sendo suas edificações institucionais localizadas ao sul, correspondentes ao Campus Trindade. A análise do uso do solo evidencia a concentração das atividades comerciais ao longo da Rua Lauro Linhares, principal eixo econômico do bairro e vetor de dinamismo urbano. Fora desse eixo e da área ocupada pelo Campus Trindade, observa-se a predominância de edificações residenciais multifamiliares, caracterizando um padrão urbanístico consolidado.

O empreendimento proposto trata-se de uma edificação de uso misto, integrando térreo comercial e unidades residenciais verticais. Embora essa tipologia ainda seja pouco frequente na AID, o zoneamento vigente a incentiva, alinhando-se às diretrizes urbanísticas contemporâneas que buscam a maior integração entre usos. Essa estratégia é amplamente benéfica do ponto de vista urbano, pois contribui para a redução das distâncias entre moradia e serviços, fomentando dinâmicas mais sustentáveis de deslocamento e qualificação do espaço urbano.

3.5. Valorização Imobiliária na AII

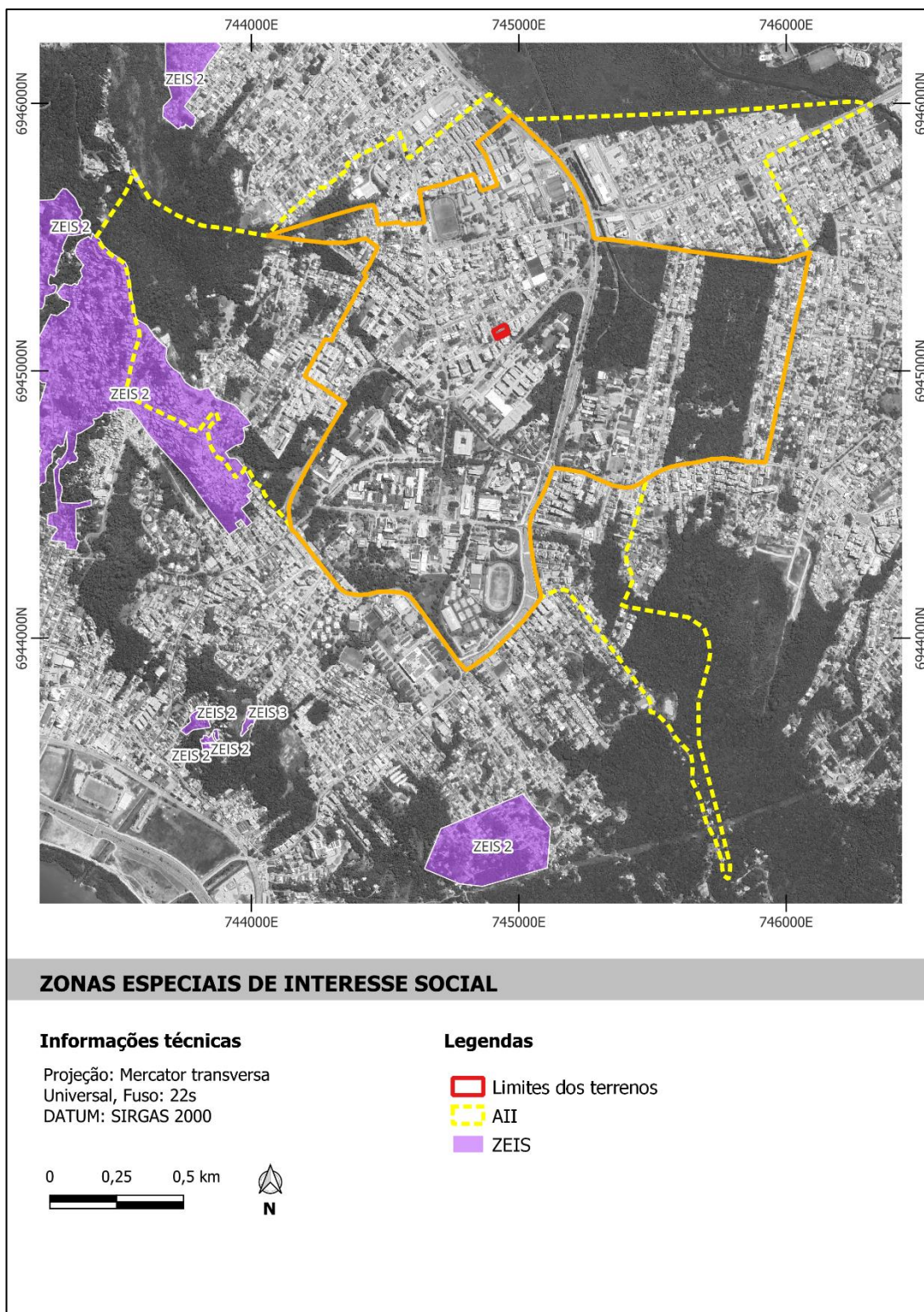
Diagnóstico

Renda média mensal da população da AII	RENDIMENTO	%
	Até 1 SM	12,71%
	Entre 1 e 2 SM	27,43%
	Entre 2 e 5 SM	32,25%
	Entre 5 e 10 SM	18,08%
	Mais que 10 SM	09,54%
Renda média mensal= 3,46 SM		
Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m²) Conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)	Faixa 5 (R\$ 700 – R\$ 899).	

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

Conforme ilustra o mapa a seguir, uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) foi mapeada na AII do empreendimento.

Mapa 11: ZEIS.



Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela autora (2025).

A ZEIS na AII é categorizada como de tipo 2 e é popularmente conhecida como Comunidade da Serrinha. As ZEIS 2, conforme classificação do Plano Diretor vigente, correspondem a assentamentos consolidáveis ocupados espontaneamente por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas

com restrição legal ou técnica à ocupação, podendo ser destinadas à regularização fundiária. O empreendimento não impactará nessa comunidade.	
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.	
-	
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 (X) Não
Características que o empreendimento possui para ser classificado com o padrão construtivo marcado anteriormente.	
<ul style="list-style-type: none"> • Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas. • Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias. • Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira. • Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central. • Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança. • Esquadrias: ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais. 	
Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m²) do empreendimento.	R\$8.500/m² – R\$10.000/m² (estimado)
O valor previsto para comercialização do empreendimento é compatível com a renda mensal média da população da AII? Solicita-se que seja justificado de maneira breve abaixo.	
() Sim (X) Não	
<p>Não. Considerando que a renda mensal média é de 3,46 salários mínimos, que menos de 30% da população possui rendimental mensal acima de 5 salários mínimos, e que um apartamento mais simples custará mais que R\$ 400.000,00 – os imóveis à venda do empreendimento não serão acessíveis para grande parte da população da AII.</p>	

Impactos e análises da valorização imobiliária com o empreendimento

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

O empreendimento não é compatível com a faixa de renda mensal média da população da AII, tendo em vista que cerca de 70% dos domicílios da AII possuem rendimento mensal inferior a cinco salários mínimos, o que pode sinalizar uma valorização imobiliária local. Ainda assim, salienta-se que os dados utilizados para mensuração da renda da AII são referentes ao recenseamento de 2010, em uma caracterização socioeconômica situada em contexto consideravelmente diverso ao do período atual. Soma-se a isso os dados previstos na Planta Genérica Urbanística de Valores, que prevê para os imóveis vizinhos ao empreendimento, faixa mais alta de valor de metro quadrado residencial.

Frente a isso, é possível afirmar que o empreendimento tem um perfil de população compatível com rendas superiores, com rendimento médio acima de 5 salários-mínimos, o que abarca cerca de 30% da população da AII, segundo os dados disponíveis.

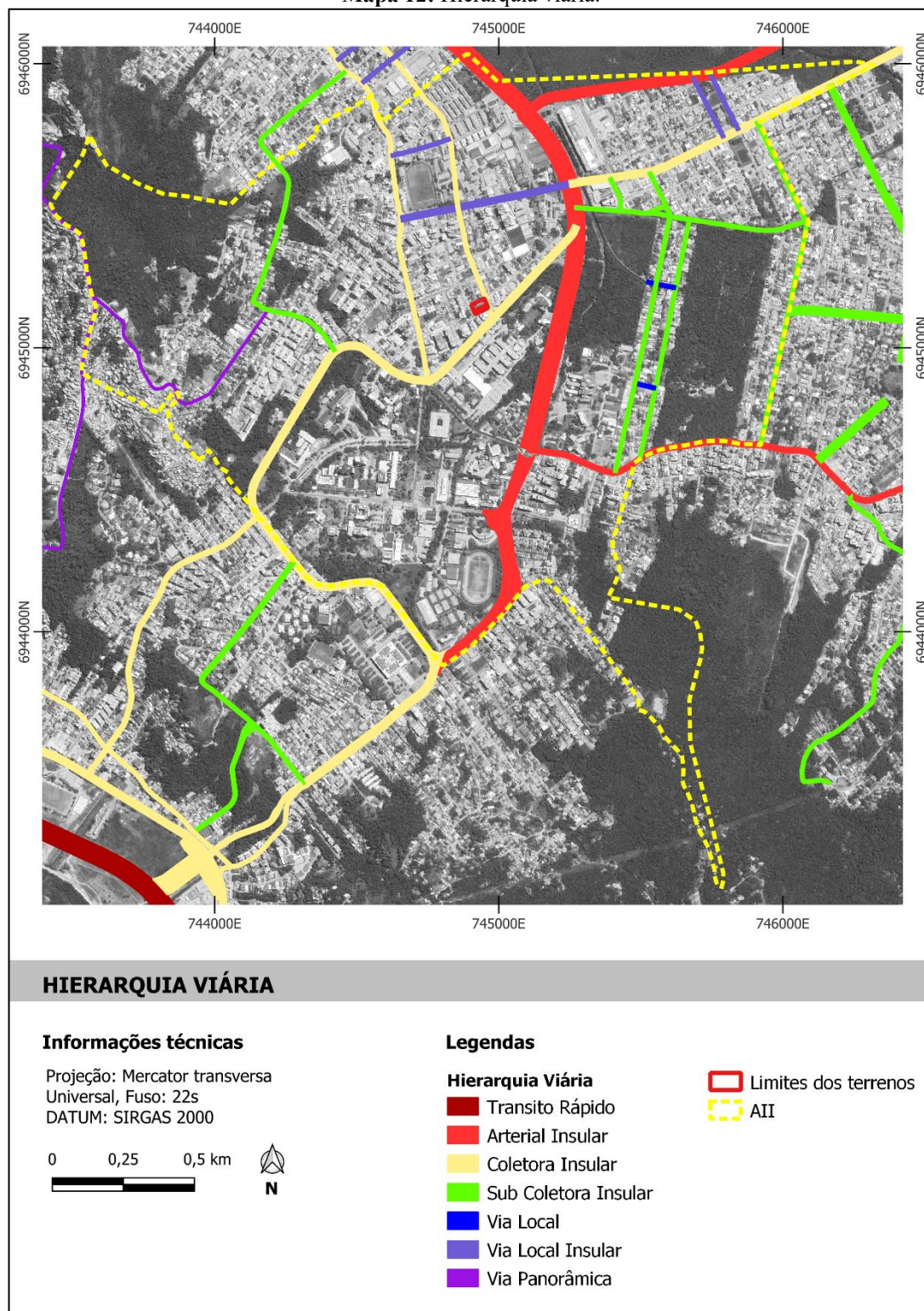
Por outro lado, observa-se no entorno do empreendimento, especialmente ao longo da Rua Profa. Maria Flora Pausewang, a implantação crescente de empreendimentos com padrão construtivo mais elevado e posicionamento voltado a públicos de maior poder aquisitivo. O empreendimento em análise acompanha essa tendência de qualificação do uso e ocupação do solo na região, podendo corroborar para o aumento do valor do m² na localidade.

3.6. Mobilidade Urbana

Caracterização do sistema viário da AID e Empreendimento

Mapa de Hierarquia Viária na AID

Mapa 12: Hierarquia viária.



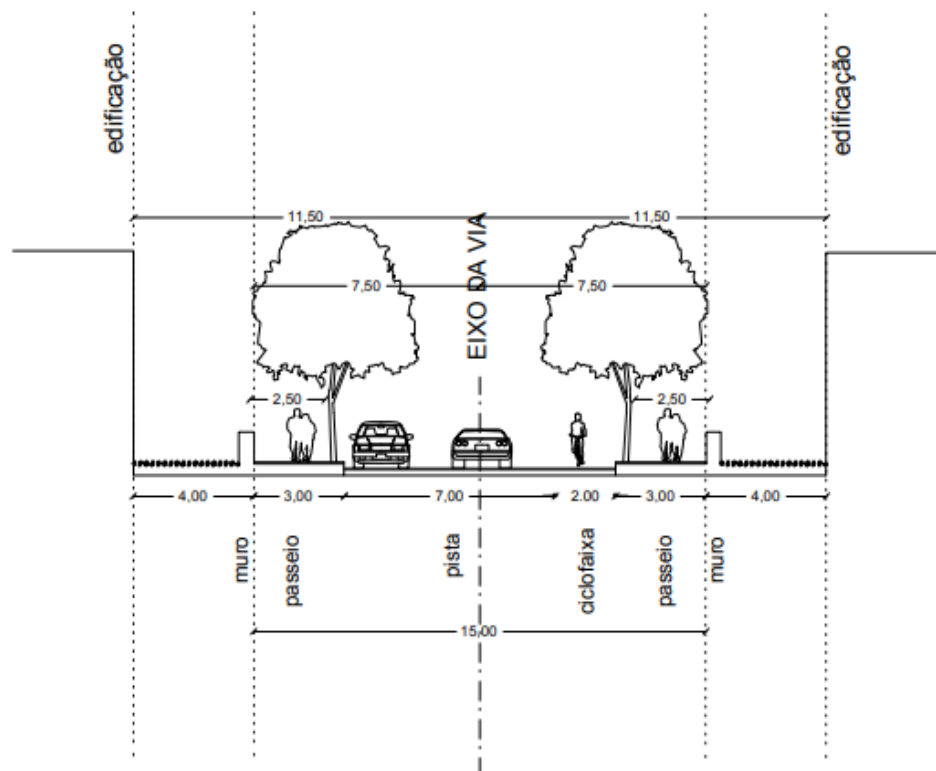
Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela autora (2025).

Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID

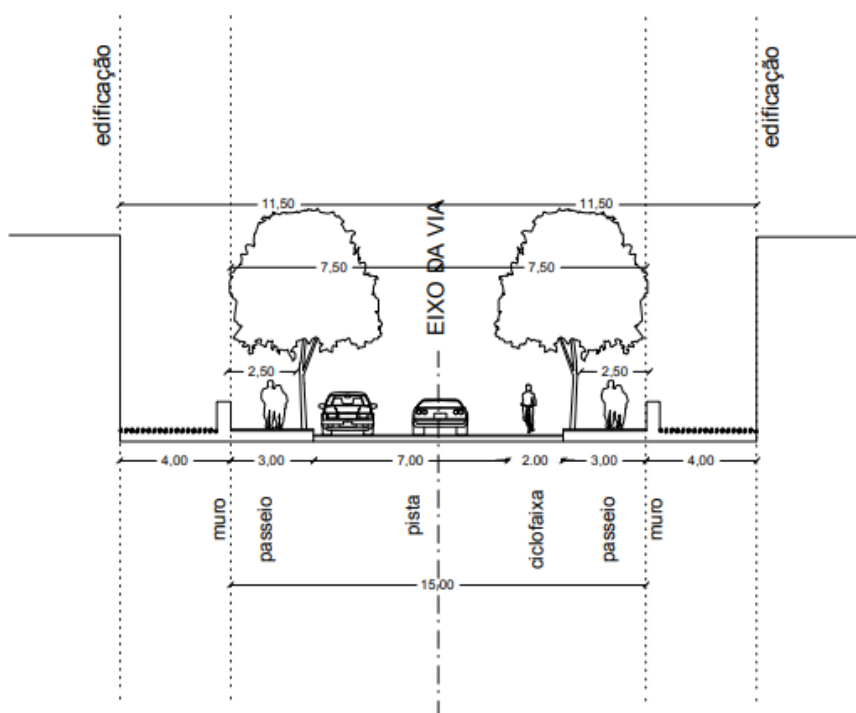
Via 1

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Rua Santa Luzia	Coletora Insular

Via 1 – Seção Transversal Atual



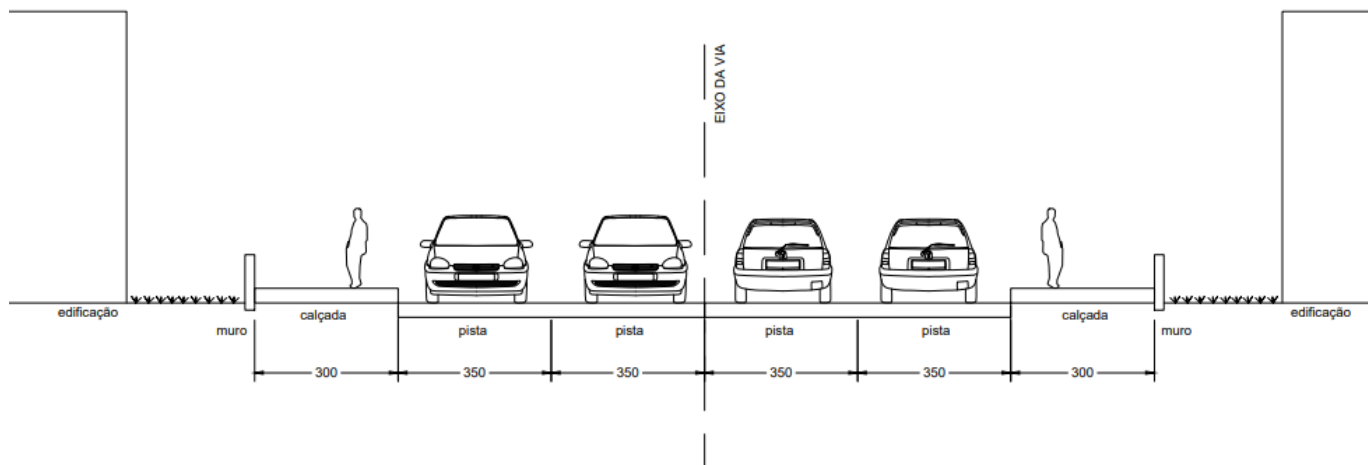
Via 1 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



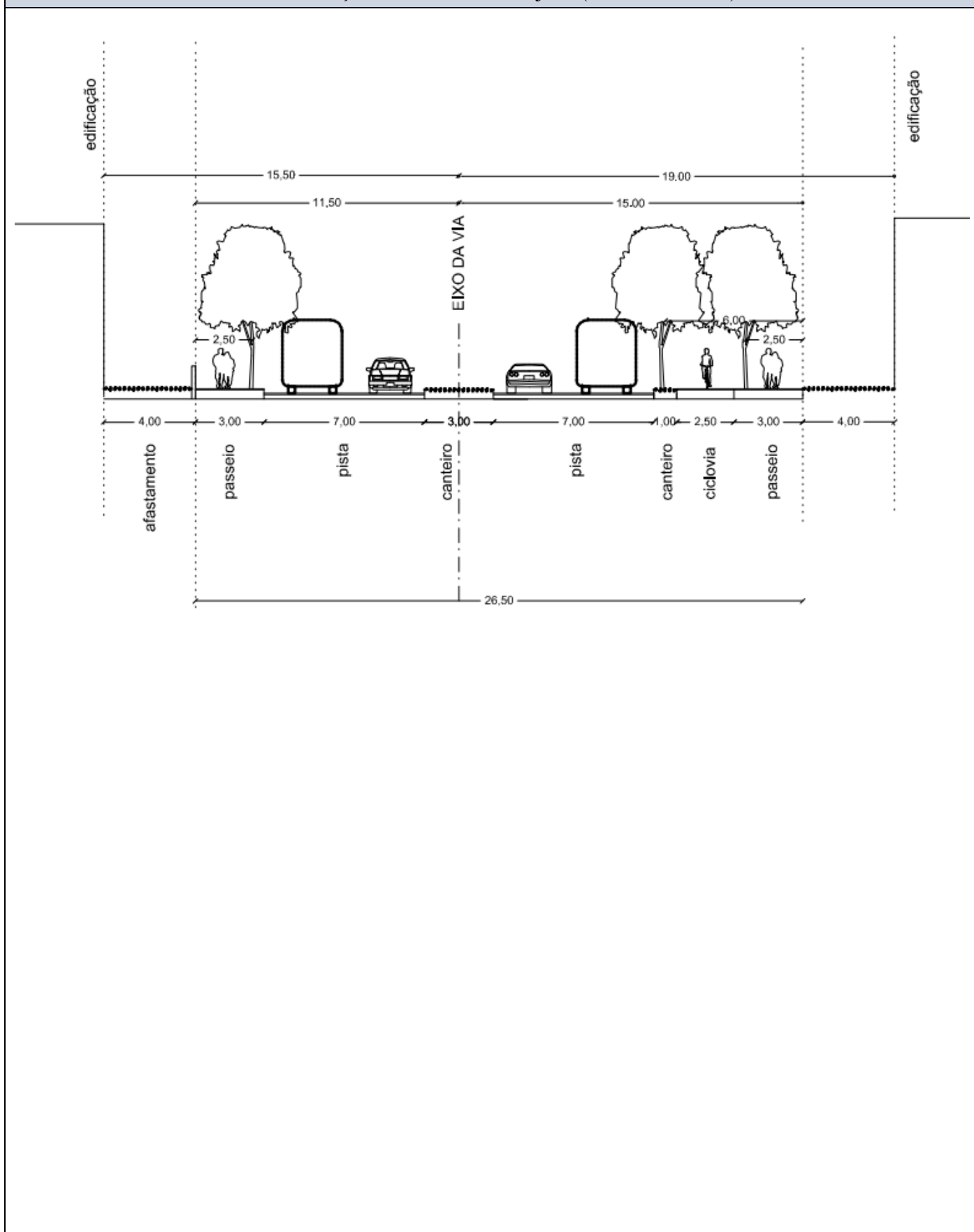
Via 2

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Rua Prof. Maria Flora Pausewang	Coletora Insular

Via 2 – Seção Transversal Atual



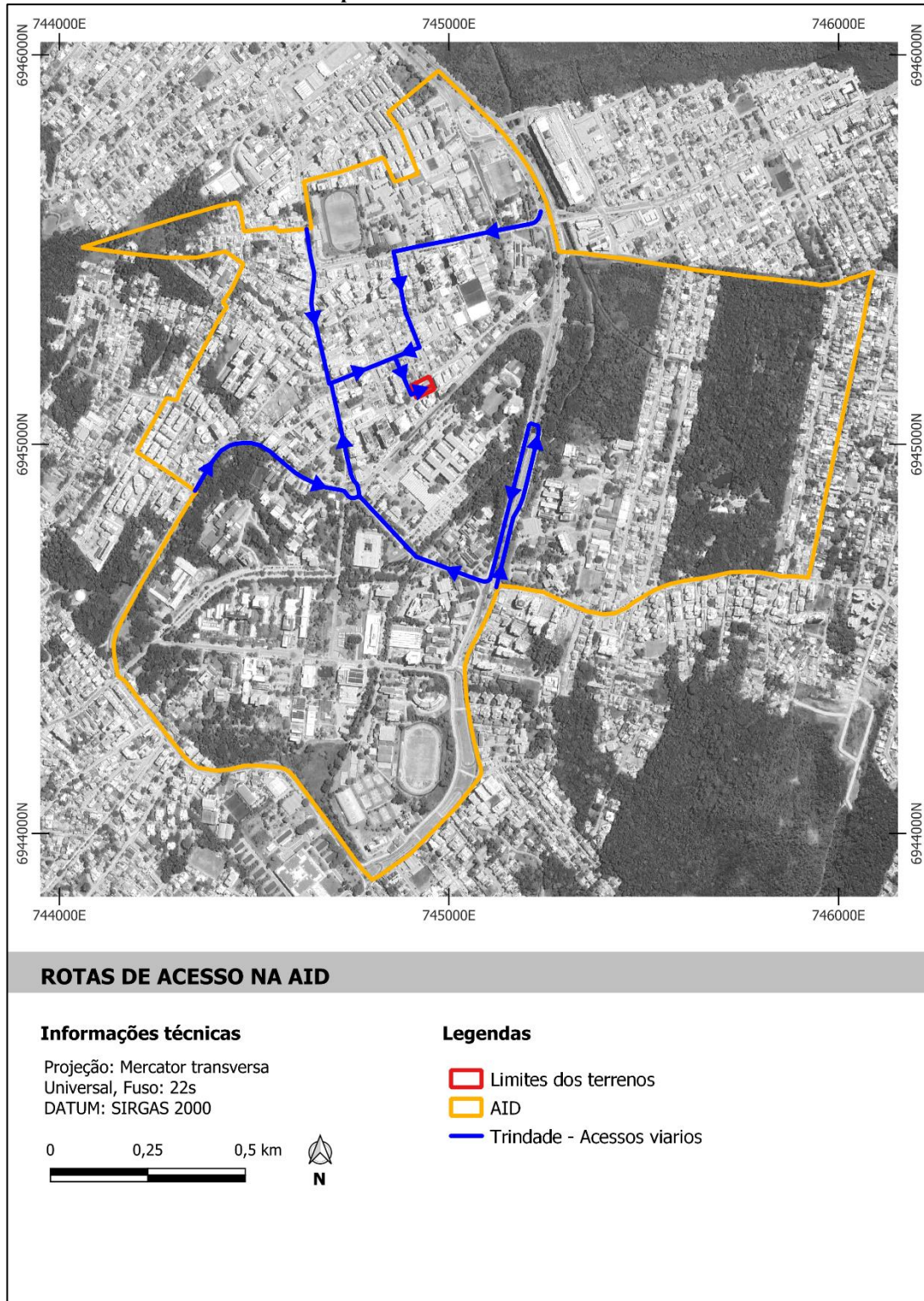
Via 1 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



Rotas de Acesso ao Empreendimento

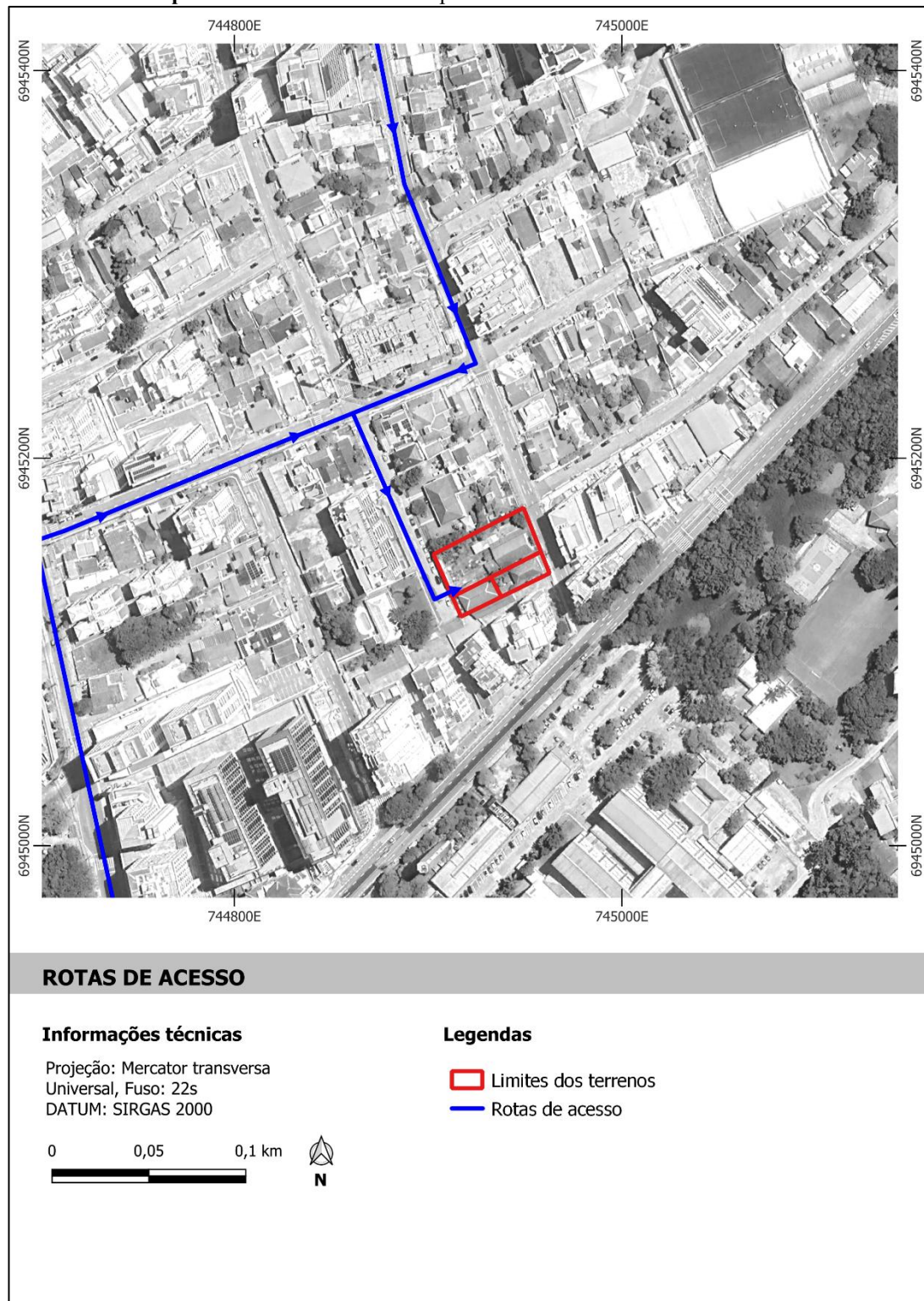
(Inserir figura representando as rotas de acesso de veículos ao empreendimento em relação à AID. Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)

Mapa 13: Rotas de acesso na AID.



Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela autora (2025).

Mapa 14: Rotas de acesso ao empreendimento em seu entorno imediato.



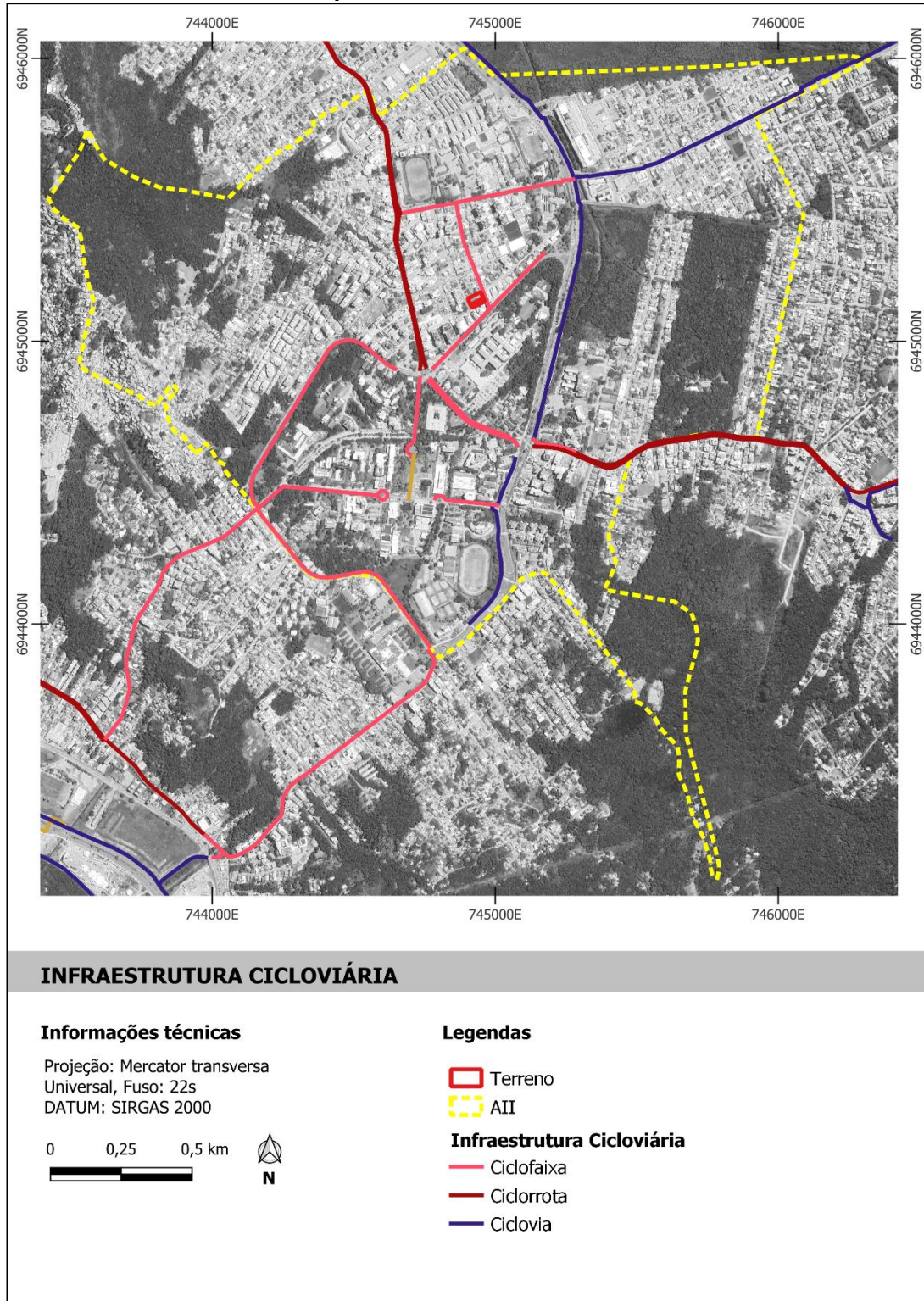
Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela autora (2025).

Infraestrutura Ciclovária Atual

(Inserir figura contendo indicação das infraestruturas ciclovárias 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)

Para melhor compreensão da localização das infraestruturas ciclovárias, é apresentado o mapa abaixo.

Mapa 15: Infraestrutura Ciclovária.



Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela autora (2025).

Infraestrutura Ciclovitária no empreendimento

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

No que tange à mobilidade por meio de bicicletas, o empreendimento dispõe de uma infraestrutura específica para o estacionamento desse modal, composta por paraciclos que totalizam 154 vagas para bicicleta. Dessas, 138 são privativas residenciais, enquanto 6 são para visitantes do complexo residencial e 10 são para usuários do estabelecimento comercial.

As vagas para bicicletas, tanto para visitantes quanto para moradores/turistas, estão localizadas no subsolo do empreendimento. A maior parte das vagas reservadas às unidades residenciais está posicionada de forma adjacente às vagas de estacionamento para veículos automotores, garantindo praticidade

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

As duas principais vias de acesso ao empreendimento, a Rua Santa Luzia e a Rua João de Deus Machado, apresentam boas condições de caminhabilidade e acessibilidade. Ambas possuem passeios em regular estado de conservação, com calçadas uniformes, de largura adequada e superfície regular, favorecendo o deslocamento seguro de pedestres. Cabe mencionar que, enquanto o acesso de veículos ao empreendimento se dará pela R. João de Deus Machado, o acesso de pedestre será realizado, principalmente, pela R. Santa Luzia.

Na Rua Santa Luzia, embora a maioria dos passeios ainda não conte com piso podotátil, observa-se em alguns trechos a presença de canteiros com vegetação em fase inicial de crescimento, conforme ilustra figura abaixo. A expectativa é de que, com o desenvolvimento das árvores, o sombreamento melhore significativamente as condições de conforto térmico e a caminhabilidade do local.

Figura 4: R. Santa Luzia.



Fonte: Google Street View

A via Santa Luzia via conecta-se à Rua Prof. Maria Flora Pausewang, permitindo o acesso direto à Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC) e ao Hospital Universitário (HU), ambos localizados ao sul do empreendimento. A Rua Prof. Maria Flora Pausewang é uma via de circulação mais rápida de veículos e, para se ter maior conforto e segurança dos pedestres, seus passeios são mais largos. Assim como

nas demais localidades, nela também não se observa a presença de pisos podotáteis, não estando de acordo com as normas de acessibilidade universal.

Figura 5: R. Prof. Maria Flora Pausewang



Fonte: Google Street View

Já a Rua João de Deus Machado, embora seja uma via sem saída, também apresenta calçadas com padrão de acabamento e largura adequados. Ainda que não disponha de piso podotátil, oferece conexão eficiente com os equipamentos públicos situados ao longo da Rua Lauro Linhares, como unidades de saúde, educação e cultura.

Figura 6: R. Santa Luzia.



Fonte: Google Street View

De forma geral, o entorno imediato do empreendimento apresenta boas condições de circulação para pedestres e permite o acesso a diversos equipamentos comunitários, embora ainda careça de elementos de acessibilidade universal em trechos pontuais.

Quando houver acessos à orla na AID

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

Não há acesso a orla na AID do empreendimento.

Quando houver trilhas e caminhos históricos na AII

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

Não foram identificadas trilhas ou caminhos históricos na AII do empreendimento.

Acessibilidade

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

O empreendimento em análise possui acesso aos pedestres pela Rua Santa Luzia, sendo as duas principais vias do entorno imediato a Rua Professora Maria Flora Pausewang e a Rua Lauro Linhares. A seguir, apresentam-se as características e condições de cada uma dessas vias no que se refere à acessibilidade e à circulação de pedestres.

A Rua Santa Luzia possui passeios de qualidade razoável, contínuos e regulares, porém, na maior parte de sua extensão, não há a presença de pisos táteis. Observa-se o plantio de árvores de médio e grande porte ao longo da via, as quais ainda estão em estágio inicial de crescimento, mas que, futuramente, contribuirão para a qualificação da caminhada ao oferecer sombreamento. Atualmente, os lotes lindeiros a essa via são predominantemente ocupados pelo uso residencial, com maior presença de residências unifamiliares. No entanto, verifica-se uma tendência de adensamento, com o aumento do número de edificações multifamiliares.

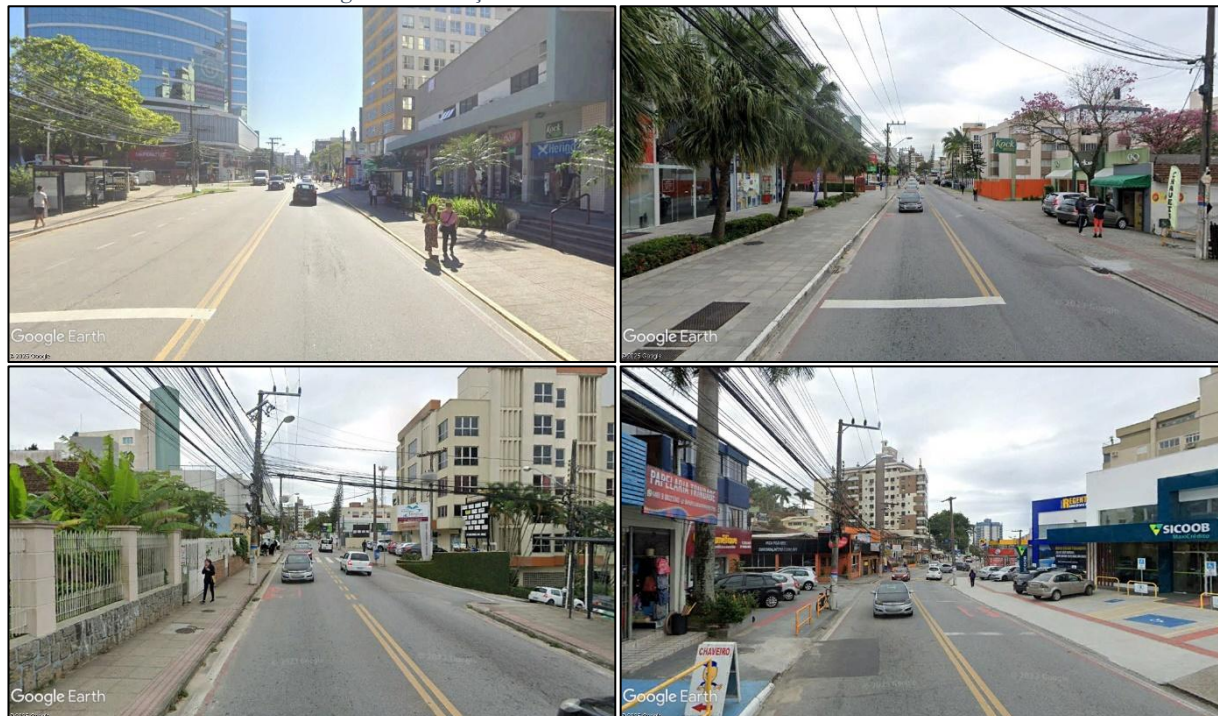
Figura 7 - Situação dos Passeios da AID – R. Santa Luzia



Fonte: Google Street View

A Rua Lauro Linhares apresenta passeios considerados favoráveis à caminhabilidade, especialmente em função da acessibilidade proporcionada pela pavimentação e da presença de fachadas ativas, com comércios no térreo, que dinamizam o espaço urbano e estimulam o deslocamento a pé.

Figura 8 - Situação dos Passeios da AID – R. Lauro Linhares



Fonte: Google Street View

Por fim, a Rua Professora Maria Flora Pausewang possui calçadas largas, sem a presença de pisos táteis, mas com nivelamento relativamente regular e vegetação em suas margens, proporcionando certo grau de sombreamento em diferentes períodos do dia. No entanto, a ausência de fachadas ativas reduz a atratividade para a caminhada, tornando o percurso menos dinâmico.

Figura 9. Situação dos Passeios da AID – R. Professora Maria Flora Pausewang.





Fonte: *Google Street View*

No que se refere à malha cicloviária, a Rua Santa Luzia e a Avenida Madre Benvenuta contam com ciclofaixas devidamente implantadas. A Avenida Professor Henrique da Silva Fontes dispõe de uma ciclovia em bom estado de conservação, que possibilita a conexão da AID com a Beira-Mar Norte. Observa-se a presença de sinalização de ciclorrota, que consiste em uma estratégia de compartilhamento do espaço viário entre ciclistas e veículos automotores, sem a segregação física entre os modais. Já a Rua Lauro Linhares apresenta uma ciclorrota com pintura desgastada, o que compromete a segurança e o conforto dos ciclistas. Por fim, em 2024, foi instalada uma ciclofaixa na R. Profa. Maria Flora Pausewang.

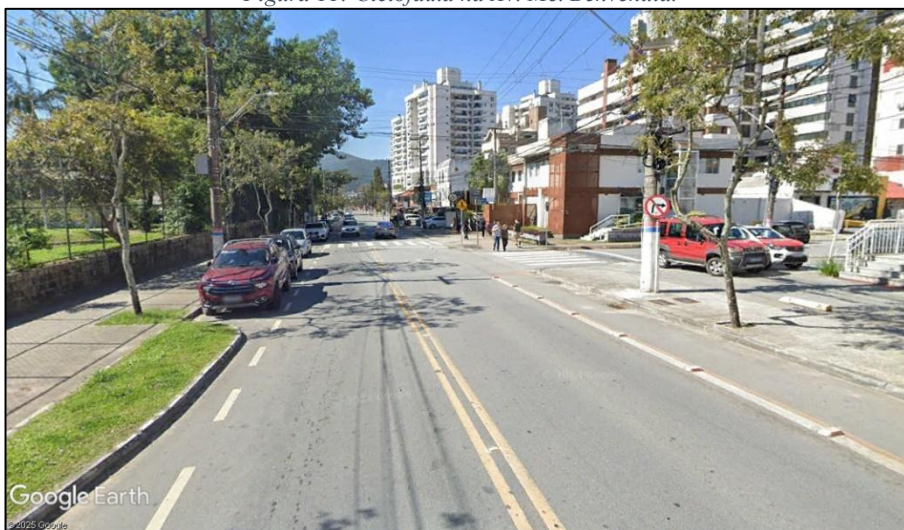
As infraestruturas cicloviárias presentes na AID do empreendimento, incluindo as ciclofaixas, as ciclovias e as ciclorrotas, são ilustradas nas figuras a seguir.

Figura 10: Ciclofaixa na R. Santa Luzia.



Fonte: *Google Street View*

Figura 11: Ciclofaixa na Av. Me. Benvenuta.



Fonte: Google Street View

Figura 12: Ciclorrota na R. Lauro Linhares.



Fonte: Google Street View

Figura 13: Ciclovía na Av. Prof. Henrique da Silva Fontes.



Fonte: Google Street View

Figura 14: Ciclofaixa na R. Profa. Maria Flora Pausewang.



Fonte: Google Street View

Transporte coletivo

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

A região tem uma boa oferta de transporte público, principalmente aqueles que se conectam com o Terminal Integrado da Trindade (TITRI) e com o Terminal Integrado do Centro (TICEN).

O ponto de ônibus mais próximo do empreendimento está localizado na R. Professora Maria Flora Pausewang, a uma distância de cerca de 50 metros do acesso do empreendimento. Nessa rua transpassam as seguintes linhas:

- 135 – Volta ao Morro Norte via Lauro Linhares;
- 136 – Volta ao Morro Sul via HU;
- 137 – Volta ao Morro Norte via HU;
- 164 – Córrego Grande via Poção;
- 176 – Saco Grande via HU;
- 177 – Santa Mônica;
- 233 – TICAN - UFSC via Santa Mônica;
- 235 – TICAN - UFSC via Beira Mar;
- 845 – TILAG - TITRI via Córrego Grande.

Ainda, algumas importantes linhas transpassam a R. Lauro Linhares, situada a X metros do acesso ao empreendimento

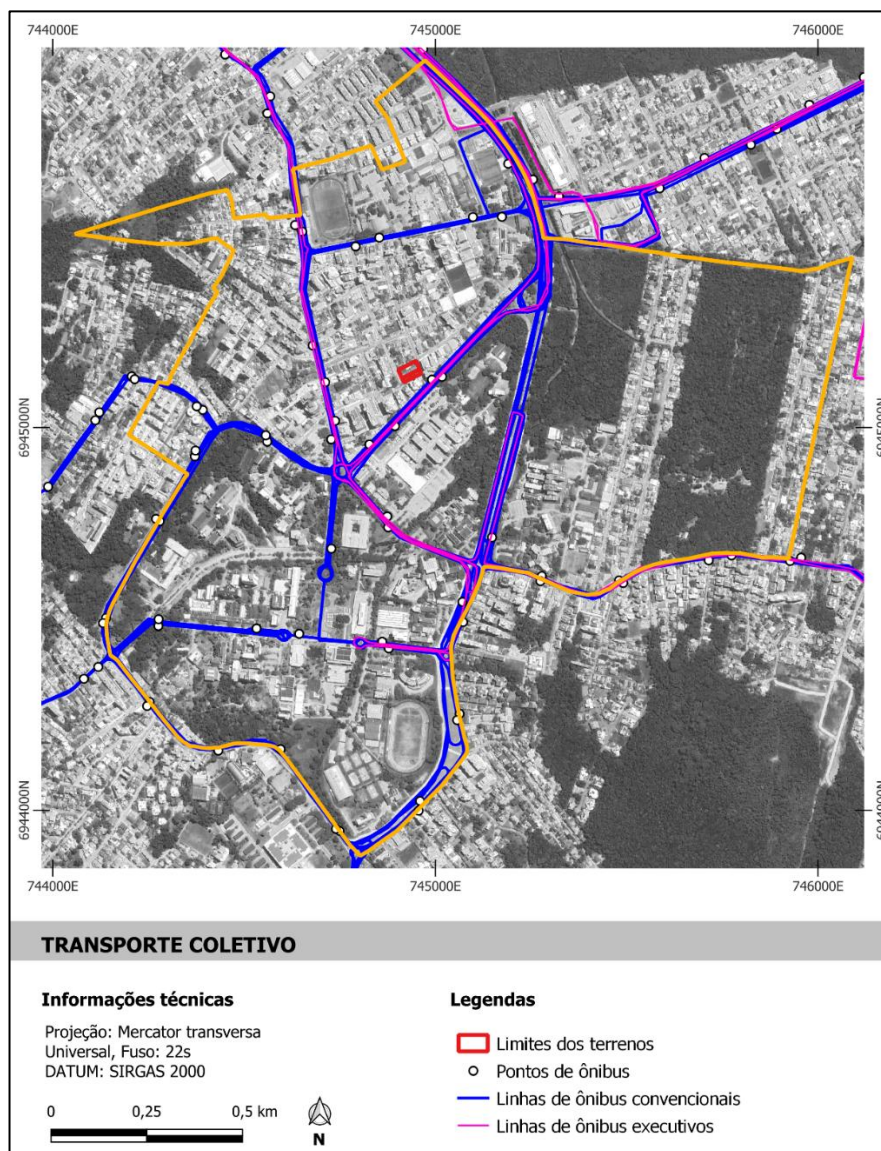
- 102 – Madrugadão Centro UFSC Sul;
- 138 – Volta ao Morro Sul via Lauro Linhares;

- 179 – Serrinha;
- 180 – TITRI - Pantanal via Carvoeira;
- 191 – TITRI-TICEN via Transcaeira;
- 847 – TIRIO - TITRI via UFSC;
- 1115 – Executivo Córrego Grande.

Devido à grande oferta, em média, tem-se um ônibus percorrendo as proximidades do empreendimento a cada cinco minutos, sendo essa uma frequência satisfatória para a localidade. Na AID foram levantadas 35 paradas de ônibus, sendo 4 delas situadas na R. Professora Maria Flora Pausewang e 6 na R. Lauro Linhares.

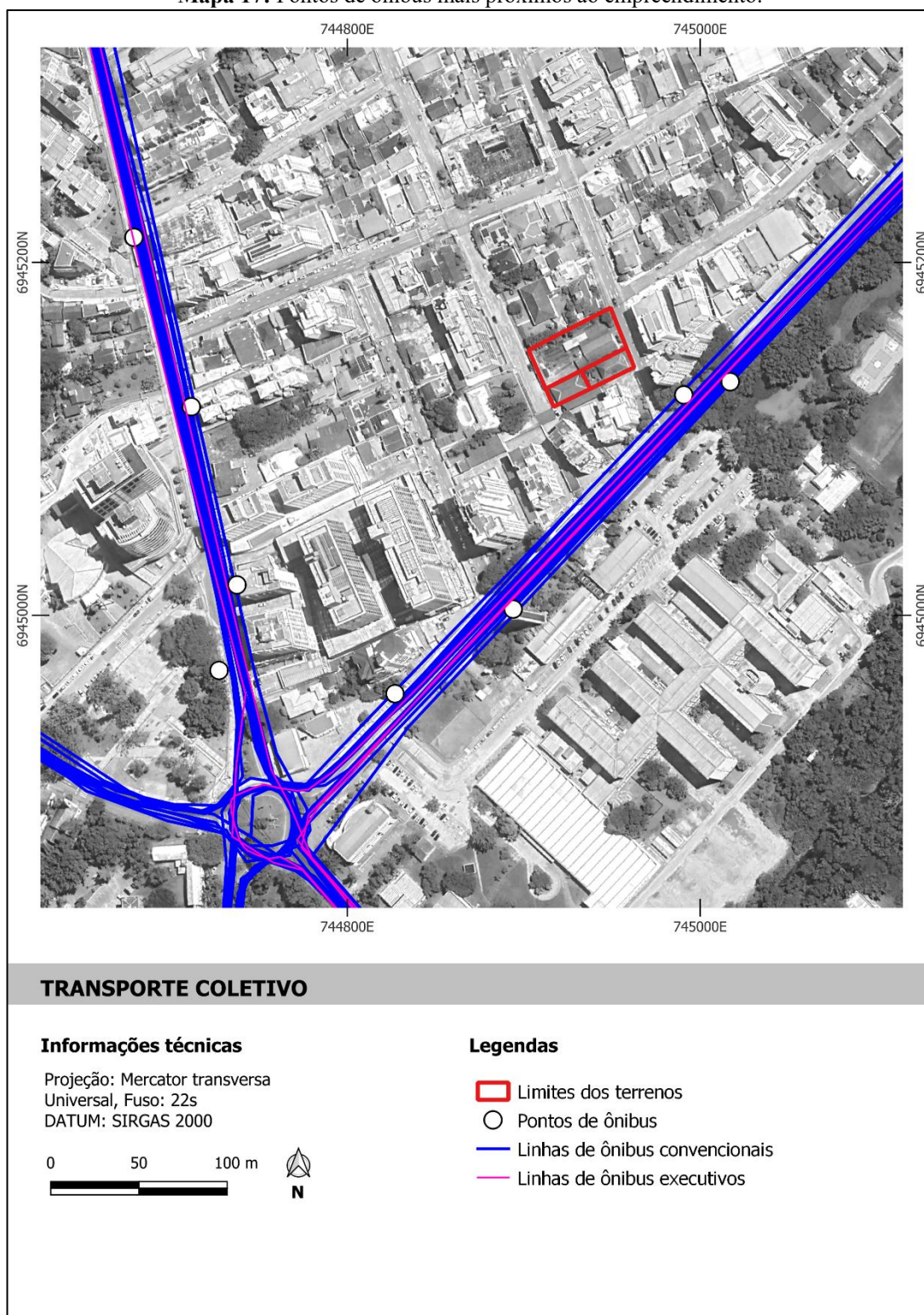
O terminal de integração mais próximo ao empreendimento é o TITRI situado a cerca de 1,5 km de distância, sendo possível alcançá-lo em aproximadamente 25 minutos de caminhada.

Mapa 16: Transporte coletivo.



Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela autora (2025).

Mapa 17: Pontos de ônibus mais próximos ao empreendimento.



Fonte: Geoportal PMF (<https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptado pela autora (2025).

Na proximidade imediata do empreendimento, o ponto de ônibus situado na margem norte da R. Professora Maria Flora Pausewang encontra-se em estado de conservação razoável, sendo compostos por abrigo coberto, bancos e lixeira, conforme ilustra figura abaixo.

Figura 15 - Ponto de ônibus mais próximo ao empreendimento, situado na R. Professora Maria Flora Pausewang – margem norte.



Fonte: Google Street View

Figura 16 - Ponto de ônibus mais próximo ao empreendimento, situado na R. Professora Maria Flora Pausewang – margem sul.



Fonte: Google Street View

A COMCAP solicitou na sua Certidão de Viabilidade de Coleta de Resíduos Sólidos Domiciliares a execução de recuo para parada do veículo coletor?	() Sim (X) Não
Se a resposta a pergunta anterior for positiva, solicita-se saber se o recuo consta na planta de arquitetura.	() Sim () Não
Demonstrar se há necessidade ou não de recuo para parada do veículo coletor.	
<p>De acordo com o Parecer Técnico 26842860, referente ao processo E 189572/2024 da Prefeitura de Florianópolis, o qual traz as diretrizes urbanas para esse polo gerador de tráfego, não há necessidade de recuo para COMCAP.</p> <p>Esse documento ainda traz que, na rua Santa Luzia, por se tratar de uma via hierarquizada do mapa do sistema viário municipal (CI-012), será necessária a aplicação de recuo viário de 7,50 metros.</p> <p>Na rua João de Deus Machado, por sua vez, deverá ser implantado um recuo viário de 7,00 metros. Uma vez que essa rua é uma via local sem saída, entende-se que a demarcação das vagas de carga/descarga e embarque/desembarque poderão ser realizadas no leito carroçável da rua. Por se tratar de</p>	

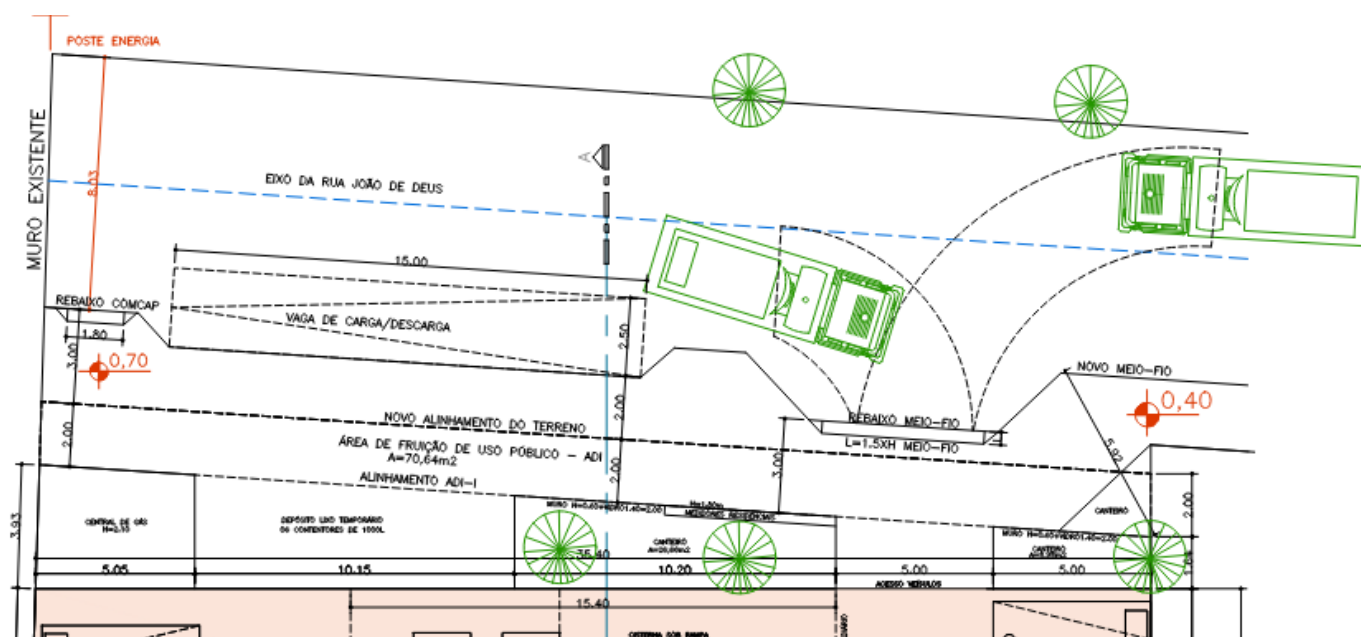
uma via sem saída e pela ampliação da necessidade de deslocamento de caminhões de lixo e de serviços, entende-se ser necessário criar alargamento para viabilizar manobra de retorno de caminhões pequenos.

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)

O projeto prevê uma área de acumulação de veículos conforme ilustra figura abaixo.

Figura 17 – Área de acumulação.



Fonte: Google Street View

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)

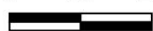


TRANSPORTE COLETIVO

Informações técnicas

Projeção: Mercator transversa
Universal, Fuso: 22s
DATUM: SIRGAS 2000

0 10 20 m



Legendas

- Limites dos terrenos
- Ponto contagem

Faixas de contagem

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G

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

Veículo	Motocicleta (1 m a 2,9 m)	Automóvel (3 m a 7 m)	Ônibus/Caminhão (até 14,9 m)	Veículos especiais (acima de 15 m)
UVP	1	1,0	1,5	2,0

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

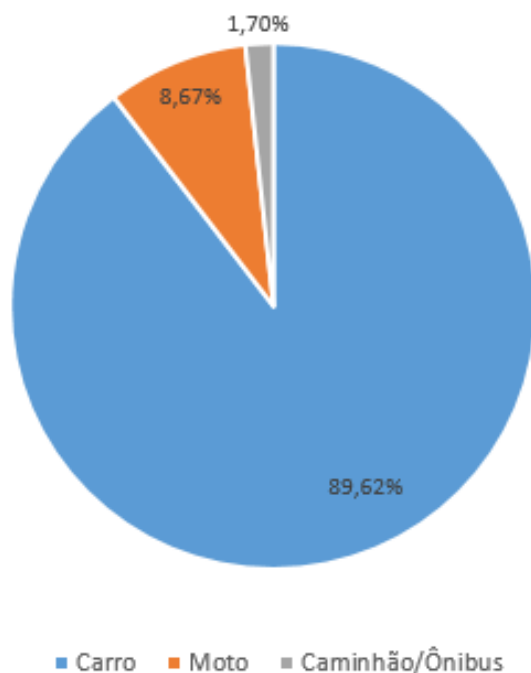
(Os dados brutos de toda a contagem de tráfego e sua tabulação dos dados apurados na contagem de tráfego, com classificação por tipo de veículo e conversão em Unidade de Veículo Padrão (UVP) devem estar em anexo)

Horário		2025	2027	2029	2032	2037
08:45	09:00	90,5	96,0	101,9	111,3	129,0
09:00	09:15	87,0	92,3	97,9	107,0	124,0
09:15	09:30	65,0	69,0	73,2	79,9	92,7
09:30	09:45	66,0	70,0	74,3	81,2	94,1
Total		308,5	327,3	347,3	379,4	439,8
Horário		2025	2027	2029	2032	2037
17:15	17:30	74,5	79,0	83,9	91,6	106,2
17:30	17:45	83,0	88,1	93,4	102,1	118,2
17:45	18:00	86,5	91,8	97,4	106,4	123,3
18:00	18:15	105,5	111,9	118,7	129,8	150,4
Total		349,5	370,8	393,4	429,9	498,2

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

09/07/2025, quarta-feira. 07h15-09h45 e 16h45-19h.

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



Informar a Capacidade da via:

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

Condicionantes observados na Rua João de Deus Machado

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

Apresentar e analisar a capacidade da infraestrutura viária e do nível de serviço atual das vias usando como referência a tabela de nível de serviço abaixo, conforme Highway Capacity Manual (HCM, 2010). Nos balneários, o estudo deve considerar a sazonalidade, bem como os Localizados na SC-401, SC-405,

SC-406 e Rod. Admar Gonzaga (SC-404), considerando aumento de 40% de veículos na contagem de tráfego, caso seja feita em época de baixa temporada, ou apresentar bibliografia justificando valores diferentes de incremento.

Capacidade Rua João de Deus Machado

Vias Coletoras e Subcoletoras: 1500 UCP/h/faixa

$$C = 1.500* - (40\%) = 900 \text{ UVPs/hora/faixa.}$$

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

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

Nível de Serviço da Rua João de Deus Machado

$$NS = VT/C$$

$$NS = 349,5/ 1.800 \text{ (duas faixas)} = 0,19 \text{ (Nível A – Ótimo)}$$

*Considerando-se as dimensões e a escala da via, tomou-se, por aproximação, a classificação de via coletora ou subcoletora.

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	110
Número de vagas	143
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	396
Volume gerado durante o dia	
Para o número de UH	$5,86 * 110 = 644,6$
Para o número de veículos	$3,33 * 143 = 476,19$
Para o número de pessoas	$2,5 * 396 = 990$
Volume gerado na hora do pico da manhã	
Para o número de UH	$0,44 * 110 = 48,4$
Para o número de veículos	$0,25 * 146 = 35,75$

Para o número de pessoas	0,19 * 396 = 75,24
Volume gerado na hora do pico da tarde	
Para o número de UH	0,54 * 110 = 59,4
Para o número de veículos	0,31 * 143 = 44,33
Para o número de pessoas	0,24 * 396 = 95,04
Resultado mais desfavorável	
Volume Gerado durante o dia	990
Volume Gerado na hora pico da manhã	76
Volume Gerado na hora pico da tarde	96
Para o setor comercial , quando houver, utilizar metodologia da Companhia de Engenharia de Tráfego de São Paulo (CET-SP) para Polos Geradores de Viagens, a partir dos boletins técnicos 32 e 36. <i>(disponíveis na biblioteca virtual do órgão no site http://www.cetsp.com.br/consultas/publicacoes/boletins-tecnicos.aspx0)</i>	
$V = ACp / 16$ <p>Se $ACp < 268,34 \text{ m}^2$ $ACp = \text{área construída computável}$</p> $V = 268,34 / 16$ $V = \mathbf{16,77}$	
De acordo com a pesquisa do PLAMUS, com os resultados da pesquisa origem-destino realizada, a divisão modal das viagens realizadas no município de Florianópolis é a seguinte:	
a.	Viagens individuais motorizadas - 48%
b.	Viagens por transporte coletivo - 30%
c.	Viagens não motorizadas - 22%
Aplicando os percentuais da divisão modal de viagens obtida na pesquisa origem-destino do PLAMUS, as viagens diárias do empreendimento se dividem da seguinte forma:	
Viagens diárias: $990 + 17 = 1.007$	
a.	Viagens individuais motorizadas - 483
b.	Viagens por transporte coletivo - 302
c.	Viagens não motorizadas - 222
De acordo com dados a mesma pesquisa, 15% das viagens motorizadas diárias no município acontecem na hora-pico. Desse modo, somando-se os valores de viagens individuais motorizadas e por transporte coletivo, obtém-se o valor total de UVP estimado. Para viagens individuais, converteu-se o número de viagens em 1 UVP. Já para as viagens por transporte coletivo, considerando que 1 ônibus urbano de transporte coletivo tem, aproximadamente, 45 lugares e cada ônibus representa 2,5 UVP, dividiu-se o número de viagens por 45 e multiplicou-se o valor por 2,5 UVP. Portanto, o número de viagens diárias na hora-pico para o empreendimento é de:	

$$V_{pico} = (483 + 17) * (15\%) = \mathbf{75 \text{ UVP}}$$

Assim, obtém-se que o empreendimento gerará **195 UVP**, na hora pico, decorrentes dos usos residencial-transitório e comercial.

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.

Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento (UVP)	Sem empreendimento		2025	2027	2029	2032	2037
			Demanda de veículos em UVP	174,75	185,4	196,7	224,95	249,1
			Valor do Nível de Serviço VT/C	0,19	0,21	0,22	0,25	0,28
			Nível de Serviço	A	A	A	A	A
900	75	Com empreendimento		Ano atual	Início da operação	2 anos de operação	5 anos de operação	10 anos de operação
			Demanda de veículos em UVP	249,75	260,4	271,7	299,95	324,1
			Valor do Nível de Serviço VT/C	0,28	0,29	0,30	0,33	0,36
			Nível de Serviço	A	A	A	A	A

Impactos e Análise de Mobilidade Urbana com o Empreendimento

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

A implantação e operação do empreendimento em estudo implicarão em alterações no padrão atual de circulação da via de acesso, sobretudo em razão do incremento de tráfego gerado pelos novos fluxos veiculares. Contudo, a magnitude desse impacto é classificada como baixa, não implicando alterações significativas no desempenho operacional da infraestrutura viária local.

Conforme evidenciado na contagem de tráfego realizada e nas projeções apresentadas na seção anterior, mesmo considerando o acréscimo de veículos associado ao funcionamento do empreendimento, o nível de serviço (LOS) da via permanece classificado como "A" — correspondente a uma condição ótima de fluidez, com tempos reduzidos de espera e liberdade de manobra para os condutores. A projeção de demanda para os anos futuros, com horizonte de 10 anos, indica a manutenção deste nível de desempenho, tanto no cenário com empreendimento quanto no cenário sem empreendimento.

Ressalta-se que a Rua João de Deus Machado apresenta atualmente baixa intensidade de tráfego, com volumes circulantes significativamente inferiores à sua capacidade instalada. Observou-se, inclusive, que grande parte dos veículos que transitam na região encontra-se em busca de estacionamento público, por se tratar de uma área de concentração de estabelecimentos comerciais e serviços. Neste contexto, destaca-se como fator mitigador relevante o fato de que o empreendimento contará com estacionamento próprio, dimensionado tanto para a demanda da área residencial (com vagas destinadas a moradores e visitantes), quanto para o setor comercial.

Em termos de desempenho da rede viária, verifica-se que a capacidade da via em questão é suficiente para absorver os fluxos adicionais sem comprometer suas condições operacionais. Isso indica que há uma folga considerável em relação ao ponto de saturação da via, não havendo risco de transição para níveis de serviço inferiores no horizonte de análise adotado.

Dessa forma, conclui-se que a implantação do empreendimento não acarreta impacto negativo relevante sobre a mobilidade urbana da área, sendo compatível com a infraestrutura viária existente.

Recomenda-se, no entanto, que sejam mantidas boas práticas de gestão da mobilidade, especialmente no que tange ao controle de acessos, sinalização adequada e estímulo a modos sustentáveis de transporte.

3.7. Conforto Ambiental Urbano		
Materiais na fachada do empreendimento		
O empreendimento conta com fachada com alta reflexibilidade? Se sim, qual a sua porcentagem de ocupação? E sua posição solar.	Não.	
O empreendimento conta com algum outro material na fachada que possa contribuir para formação de ilhas de calor?	Não.	
O empreendimento conta com algum material na fachada que dê conforto ambiental para o exterior?	Não.	
Ventilação e Iluminação		
A taxa de impermeabilização utilizada é menor do que o limite legal?	Não.	
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, no verão das 8h às 10h e a partir das 15h30 e no inverno das 8h às 10h e das 14h em diante.	
Conforto Ambiental (Avaliar os impactos causados pela inserção do empreendimento na AID e no entorno imediato em relação ao conforto ambiental)		
Poluição sonora	Construção	Alto, devendo ser mitigado com estratégias de planejamento de obra e operação de maquinários e operações de carga e descarga de insumos
	Funcionamento	Baixo, devendo ocorrer pelo trânsito de veículos acessando e saindo do empreendimento.
Poluição do ar	Construção	A emissão de material particulado ocorrerá na fase de execução com a possibilidade de emissão de poeiras e materiais particulados em função do número de máquinas e equipamentos movidos a combustíveis fósseis. Estes veículos pesados acarretarão também no aumento da emissão destes materiais. Porém com medidas de controle como cobertura com lonas e limpeza dos veículos assim

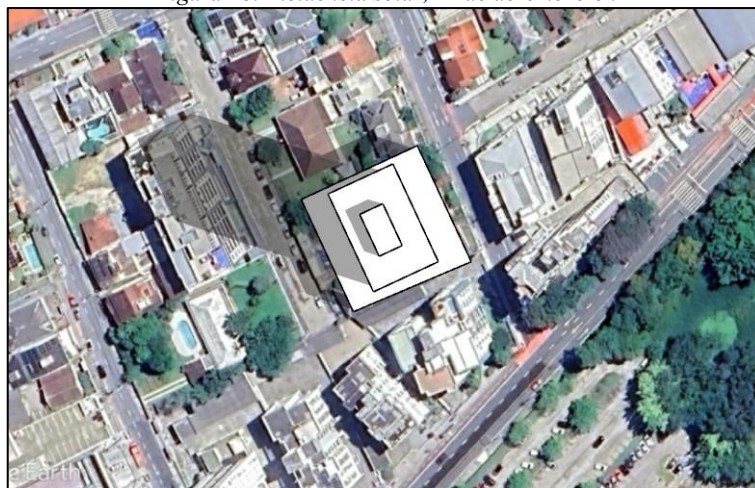
		como umectação das entradas e saídas da obra reduzem este impacto.
	Funcionamento	Sem impactos significativos à poluição do ar na fase de operação do empreendimento, sendo os existentes majoritariamente relacionados ao aumento de tráfego de veículos automotivos na localidade.
Sujidades	Construção	O trânsito de veículos de transporte de insumos durante a implantação do empreendimento pode acarretar a dispersão de sujidades provenientes do fluxo de entrada e saída no terreno. Por isso, devem ser observados o controle da limpeza dos pneus dos veículos de carga na saída e no acesso ao imóvel. Para mais, é importante que os veículos de carga utilizem lona para evitar a dispersão do material particulado.
	Funcionamento	Sem impactos significativos na fase de operação do empreendimento, sendo os existentes majoritariamente relacionados ao aumento de tráfego de veículos automotivos na localidade.
Outros	Construção	-
	Funcionamento	-

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)

No verão (21 de dezembro), a partir das 8h às 10h o empreendimento obstrui a iluminação das edificações situadas a noroeste, conforme ilustra figura abaixo.

Figura 18: Incidência solar, 21 de dezembro 8h



Também no verão, o empreendimento obstrui a iluminação no período vespertino, a partir das 15h30, das edificações situadas à sudeste do imóvel. As tardes de verão em Florianópolis são o período mais quente do dia e, nesse sentido, a perda de insolação nesses horários, não é encarada como um aspecto tão negativo.

Figura 19: Incidência solar, 21 de dezembro 16h.



No inverno (21 de junho), o empreendimento obstrui a iluminação durante o às 8h, até às 10h, e das 14h em diante, conforme observa-se nas imagens a seguir. A perda de insolação em todo período da tarde nas edificações adjacentes ao empreendimento é uma problemática de maior impacto, tendo em vista o resfriamento do município nesse período.

Figura 20: Incidência solar, 21 de junho 11h



Figura 21: Incidência solar, 21 de junho 15h



Dessa maneira, é possível depreender que a influência do empreendimento, em termos de análise de conforto ambiental, dadas as características preexistentes e de situação espacial do mesmo, pode ser considerada média. Ainda que haja sombreamentos detectados sobre as edificações a noroeste e a sudoeste, foi observado que a distância mantida de afastamento entre ambas as construções permite a circulação de correntes de ar provenientes das direções dos ventos predominantes. Além disso, há que se considerar o incremento de vegetação junto aos passeios proporcionado pelo projeto e aquele previsto para as áreas externas de acesso público.

Ainda, destaca-se que a localidade já é contemplado por outras edificações de alto gabarito que produzem o mesmo efeito nas edificações lindeiras, como o edifício La Belle Residence, logo à frente da edificação analisada

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)

Nenhum patrimônio material ou natural é tombado na AID do empreendimento, assim como não é encontrado nenhum sítio arqueológico na área de influência. Ainda, a AII não engloba nenhuma Unidade de Conservação (UC), sendo a área de maior significância ambiental o Parque Municipal do Córrego Grande – descrito em seção anterior.

A presença da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), situada a poucos metros do terreno analisado, exerce influência sobre o perfil sociocultural do bairro, conferindo-lhe uma dinâmica jovem e acadêmica.

Nos últimos anos, a Trindade tem passado por um processo de verticalização e adensamento populacional, evidenciado pela substituição de casas unifamiliares por edifícios multifamiliares e empreendimentos comerciais. Essa mudança impacta diretamente a paisagem urbana, alterando a relação entre espaços abertos e construídos, bem como a permeabilidade visual e ambiental do bairro.

Apesar do crescimento urbano, observa-se que os espaços públicos, como praças e calçadas, continuam sendo utilizados como áreas de convivência, especialmente em função da infraestrutura de mobilidade ativa e dos equipamentos urbanos disponíveis.

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)

Conforme descrito anteriormente, a R. Santa Luzia ainda apresenta muitas edificações residenciais unifamiliares de até dois. Entretanto, edificações de alto gabarito já são encontradas ao longo da via, sendo a verticalização uma tendência da área.

Nesse sentido, os impactos que o empreendimento trará na paisagem urbana são pouco significativos, visto que ele se insere nas tendências de crescimento do local.

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

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

O empreendimento encontra-se inserido em área urbana consolidada, com elevado grau de antropização e infraestrutura já estabelecida. O entorno imediato é caracterizado predominantemente por usos residenciais e institucionais, com baixa presença de remanescentes significativos de vegetação nativa.

As principais áreas verdes da região concentram-se no interior do campus da Universidade Federal de Santa Catarina, configurando-se como fragmentos relevantes do patrimônio natural local. No entanto, tais áreas encontram-se fisicamente distantes da implantação do empreendimento e não serão diretamente afetadas por sua execução.

Dessa forma, considerando o porte da edificação, a ausência de supressão vegetal direta e a inserção do lote em uma malha urbana já consolidada, conclui-se que o projeto não acarretará impactos significativos sobre os elementos do patrimônio natural existentes.

Adicionalmente, o empreendimento contará com uma área destinada à fruição pública de 72,74 m², implantada às margens da Rua Santa Luzia. Este espaço será composto por canteiros arborizados e marquise coberta, proporcionando abrigo contra sol e chuva, e qualificando a paisagem urbana e a experiência de caminhabilidade dos transeuntes. Tal iniciativa configura um impacto positivo, ao integrar soluções de urbanismo sensível ao pedestre e promover maior interação entre a edificação e o espaço público.

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)

A Praça Santos Dumont, assim como a praça ao lado da NEIM Waldemar da Silva Filho, é demarcada como Área de Preservação Cultural 1 (APC-1). Entretanto, embora possivelmente o empreendimento gere um maior uso à essas localidades, por parte de seus moradores, não são previstos impactos negativos à essa localidade com a implantação e operação do empreendimento.

Nesse sentido, nenhum patrimônio cultural será impacto pelo empreendimento.