

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)

AMS Empreendimentos Av Campeche Spe Ltda



Edifício de Uso Misto
Avenida Campeche - Campeche
2025

Orientações Iniciais

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

Sumário

1. Identificação do Empreendimento	4
1.1. Nome e Localização do Empreendimento	4
1.2. Identificação do Empreendedor	4
1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico	4
Estudo de Impacto de Vizinhança.....	4
1.4. Titulação do Imóvel	5
1.5. Informações Prévias.....	5
Processos correlatos	5
1.6. Descrição do Empreendimento	7
2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII).....	12
3. Diagnósticos e Prognósticos.....	14
3.1. Adensamento Populacional.....	14
3.2. Equipamentos Urbanos na AID	15
3.3. Equipamentos Comunitários na AID	19
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo	23
3.5. Valorização Imobiliária na AII	24
3.6. Mobilidade Urbana	26
3.7. Conforto Ambiental Urbano	47
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural	53

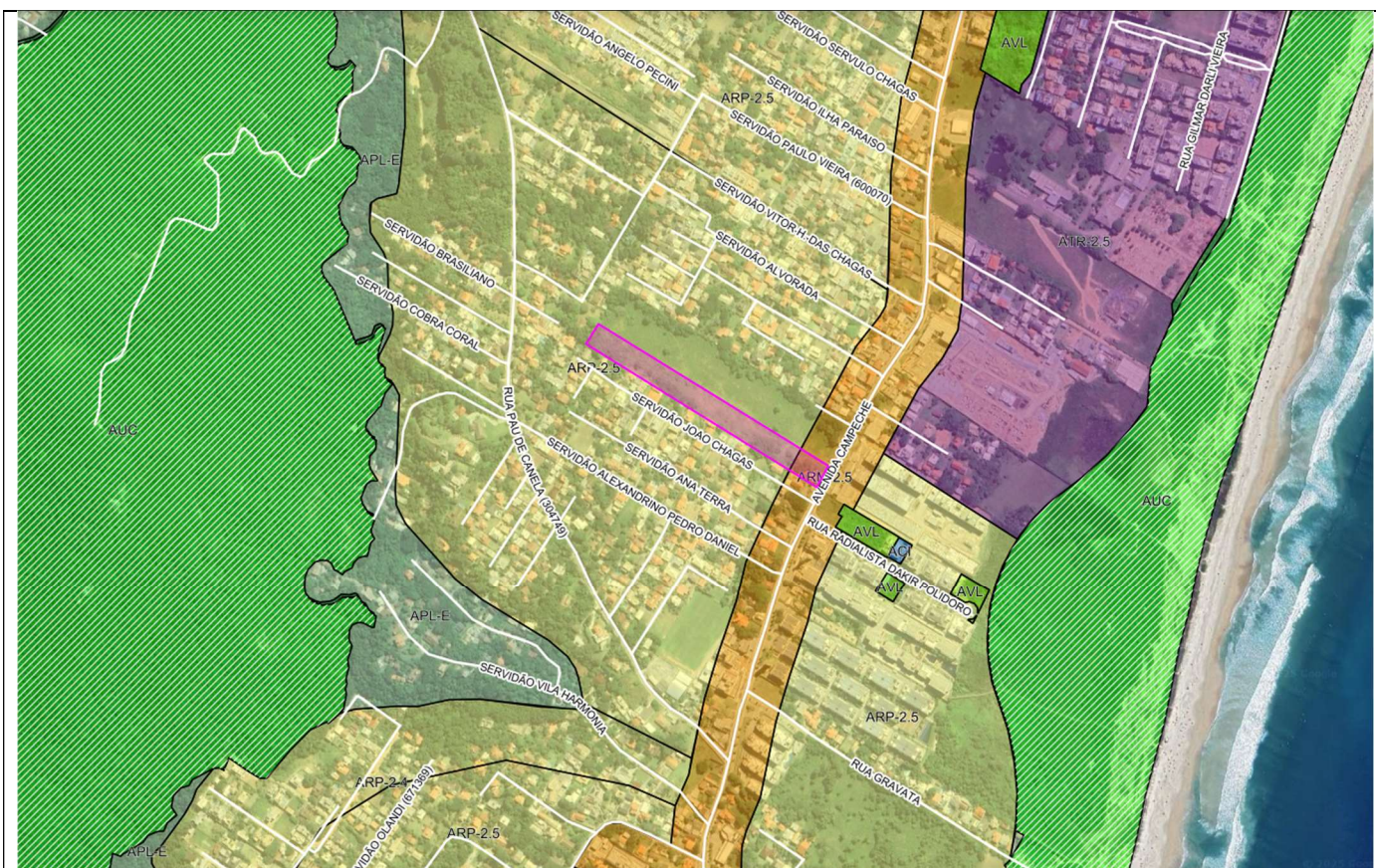
1. Identificação do Empreendimento			
1.1. Nome e Localização do Empreendimento			
Enquadramento (conforme Instrução Normativa Atual)	b) Edificação		
Classificação (conforme art. 4º da Lei Municipal 11.029/2023)	VII - condomínios residenciais multifamiliares acima de 200 unidades habitacionais ou acima de 100 vagas de automóveis;		
Usos (conforme Anexo F02 - Adequação de Usos para Aprovação e Licenciamento de Obras e Edificações, da LC nº 482/2014)	Zona ARM 2.5 Zona ARP 2.5 Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical (Adequado) Condomínio Comercial (Adequado)		
Nome fantasia (se houver)	-		
Logradouro	Avenida Campeche	Número	1999
Complemento	-	CEP	88.063-300
Bairro/Distrito	Campeche		
Inscrições Imobiliárias	67.04.005.0309.001-760, 67.04.005.0472.001-480, 67.04.005.0209.001.300		
Matrículas	97.012, 196.176, 105.389		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	AMS EMPREENDIMENTOS AV CAMPECHE SPE LTDA		

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

			Equipamentos urbanos e comunitários	
			Adensamento populacional	
			Valorização imobiliária	
Projeto Arquitetônico				
Nome da Empresa (se houver)	-			
Responsável Técnico	Iara Dias Paiva	Registro profissional	CAU A2575752	

1.4. Titulação do Imóvel	
Matrícula (devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)	Cartório de Registro de Imóveis
97.012, 105.389	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			
Consulta de viabilidade para abastecimento de água - CASAN				00042741/2025			
Consulta de viabilidade para Esgoto - CASAN				00052042/2025			
Consulta de viabilidade Urbanística- Prefeitura de Florianópolis				011125/2025			
Alvará de licença				E 145672 / 2025			
Aprovação de Projeto				E 262287/2024			
Zoneamentos incidentes							
(Anexo F01 da LC n. 482/2014 - Listar os zoneamentos incidentes e adicionar figura do site https://geoportal.pmf.sc.gov.br/map ligando a camada “Zoneamento – Decreto Mun. N° 25.301/2023” no grupo “Plano Diretor Vigente” e “Google Satélite” no grupo “Mapas Base”. Destacar as inscrições imobiliárias na imagem)							
Sigla	Nº Pavimentos		Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa Imper. Máxima (%)	Altura Máxima Edificação (m)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)	
	Padrão	Acrésc. TDC				CA Básico	CA Máx. Total
ARM 2.5	2	0	50%	70%	8/11	1	2,4
ARP 2,5	2	0	50%	70%	8/11	1	2,4



Áreas Especiais de Intervenção Urbanística

(Apresentar os zoneamentos secundários incidentes)

Área de Desenvolvimento Incentivado I – ADI I

Unidade Territorial de Planejamento

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

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

UTP 22 - Morro das Pedras

Licenças Ambientais

(As licenças listadas deverão ser anexadas ao RIV)

Empreendimento passível de licença ambiental?	() Sim (x) Não
No caso de já ter sido licenciado	
Nomear e anexar a licença	Comentário sobre a pertinência das medidas para o EIV (máx. 500 caracteres)
Diretrizes Urbanísticas (caso aplicável)	
(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes obrigatórias, máx. 1500 caracteres)	
<ul style="list-style-type: none"> As edificações deverão dispor de local específico para apresentação dos resíduos sólidos à coleta, conforme LC 113/2003, Instrução Normativa SMMA n. 001/2021 e orientações técnicas correlatas. As calçadas, situadas em logradouros que possuem meio-fio, deverão ser executadas de acordo com o Código de Posturas de Florianópolis (Lei 1224/1974) e conforme as normas técnicas de 	

acessibilidade vigentes e as diretrizes do Manual Calçada Certa, instituído pelo Decreto 18.369/2018.

- As edificações de finalidade comercial, multifamiliar ou industrial, de uso coletivo ou público, deverão ser acessíveis, nos termos da Lei Federal n. 13.146/2015, seguindo as normas de acessibilidade, entre elas a ABNT NBR 9050/2020 e a ABNT NBR 16537/20

Empreendimento se enquadra como PGT

PGT-01 () PGT-02 (X) NÃO ()

Diretrizes do PGT-02 (quando aplicável)

(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes, máx. 1500 caracteres)

Outras informações pertinentes

(Indicar outras informações dispostas nos mapas temáticos do Município - GeoPortal, principalmente no caso de áreas com suscetibilidade à inundação, topos de morros, declividades e vegetação. Descrever brevemente e, se necessário, anexar figura ao final do RIV, máx. 10 linhas)

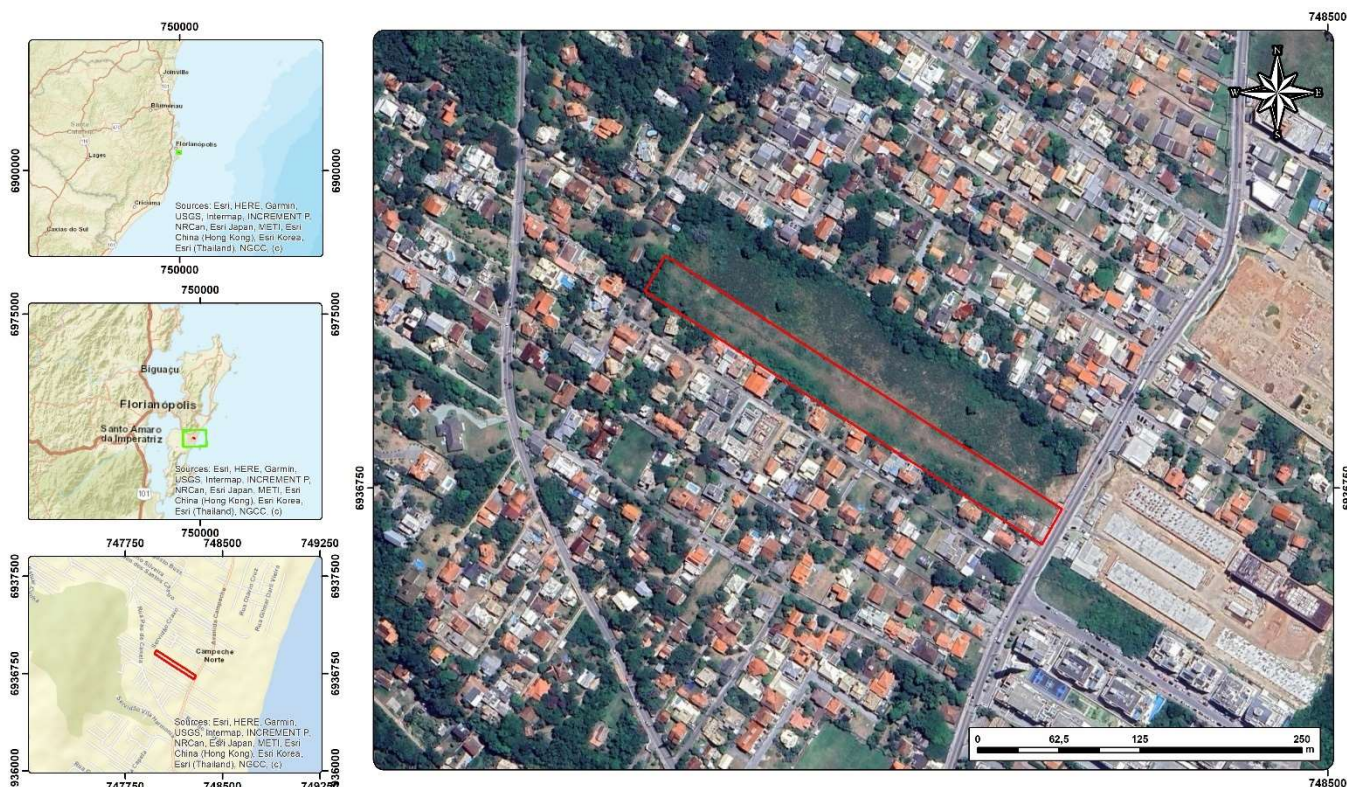
Descrição (máx. 500 caracteres)

Anexo

1.6. Descrição do Empreendimento

Mapa ou Croqui de Localização

(Anexar mapa em formato PDF em escala adequada)



MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Legenda

 Terreno

Localização:

Av. Campeche, 1999, Campeche,
Florianópolis/SC

Escala:

1:2.500

Folha: A3

Data: 04/04/2025

**Estudo de Impacto
de Vizinhança (EIV)**

Informações Técnicas:

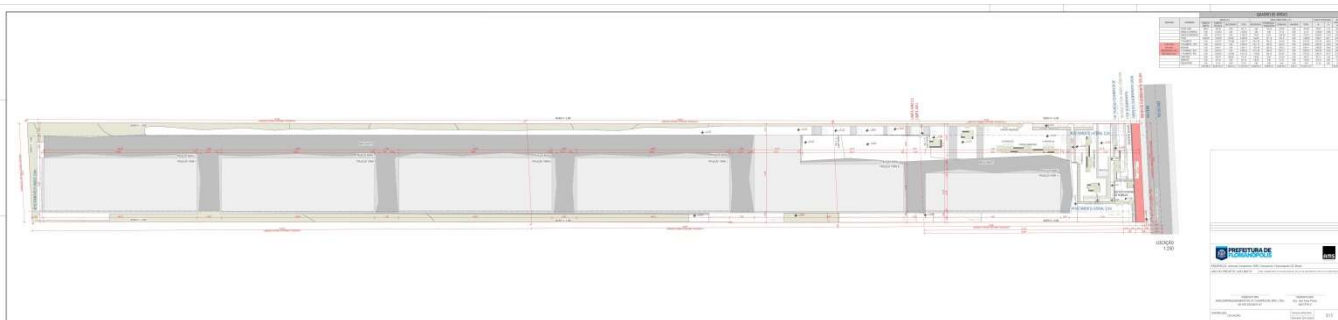
Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM).
Datum Horizontal SIRGAS 2000 - Fuso 22S.
Fontes: Google Maps 2024, Vistoria de Campo.

**AS SOLUÇÕES
SISTEMAS AMBIENTAIS**

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

Implantação do Empreendimento

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



Descrição dos usos e atividades

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

O empreendimento terá destinação mista, com uso residencial, residencial transitório e comercial, totalizando uma área construída de 42.315,7 m², distribuída em seis blocos (A, B, C, D, E e F). Serão 192 unidades residenciais privativas, 85 unidades destinadas a uso residencial transitório (hotel) e 66 unidades comerciais voltadas para a rua. O Bloco A contará com nove pavimentos, incluindo térreo com lojas e áreas comuns de hotel, mezanino e seis andares com apartamentos de hotel, além da cobertura com salas comerciais e *rooftop* com áreas de lazer e convivência. O Bloco B terá oito pavimentos, incluindo dois subsolos (um comercial e um residencial), térreo, mezanino e três pavimentos com salas comerciais, finalizando com cobertura contendo *rooftop* e áreas de convivência comerciais. Os Blocos C e D possuirão oito pavimentos cada, com subsolo e térreo destinados a vagas de garagem privativas, apartamentos do tipo *garden* no primeiro pavimento, apartamentos nos andares superiores e cobertura com *rooftop* (no bloco D) ou coberturas privativas (no bloco C). Já os Blocos E e F terão sete pavimentos: no bloco E, o térreo será composto por vagas de garagem e no bloco F por apartamentos *garden*, seguidos por quatro pavimentos de apartamentos e coberturas com *rooftop* de lazer (no bloco E) ou áreas privativas (no bloco F). O empreendimento contará ainda com 408 vagas de garagem cobertas, privativas e numeradas, e 280 vagas cobertas para bicicletas, também numeradas, localizadas nos pavimentos subsolos e térreos de cada bloco, com acesso comum, conforme previsto no projeto arquitetônico.

Estima-se que o setor comercial funcionará das 09:00h às 21:00h, com horários de pico entre 12:00h e 14:00h e entre 18:00h e 20:00h, a depender de fatores como o tipo de atividade.

Descrição Quantitativa do Empreendimento

Área total do terreno (m ²)	11.470,80 m ²
Área de recuo viário (m ²)	148,16 m ²
Área remanescente (m ²)	ARM 2.5: 2.148,59 / ARP 2.5: 9.174,05 / TOTAL: 11.322,64 m ²

Incentivos utilizados	Incentivo uso misto, Incentivo ADI; Incentivo ao desenvolvimento econômico					
Número de torres	6					
Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m²)						
(X) Sim () Não	Área de Incidência (máx. 100 caracteres)					
	ARM 2.5: 2296,75m² acréscimo por Outorga 0,60: 1378,05m² / ARP-2.5: 9174,05 m² acréscimo por Outorga 0,60: 5504,43m²					
Uso de Transferência do Direito de Construir (m²)						
() Sim - venda () Sim - compra (X) Não	Proveniência (máx. 100 caracteres)					
	Valor do m²					
Limite de Ocupação						
Parâmetro	Permitidos PD 482/2014			Utilizados		
Coefficiente de Aproveitamento (CA)	2,4			ARM 2.5: 2,52 / ARP 2.5: 1,89		
Número de Pavimentos	Básico	Acres. TDC	Básico	TDC	Incentivos	Total
	2	-	2	-	4	6
Taxa de Impermeabilização						
Área do lote (m²)		11.470,80 m²		100%		
Área sem obstáculo à infiltração de água (m²)		1.296,9 m²		11,32%		
Área de terraço (profundidade maior que 30cm) (m²)		-		-		
Área de Pavimentação Drenante (m² equivalente)		1.564,15m²		2,75%		
Área com sistema de captação de águas pluviais (m²)		3.242,6m²		18,28%		
Área impermeabilizada (m²)		6.490,52m²		57,35%		
Taxa de Ocupação		Área (m²)	%	Área (m²)		%
	Subsolo	4.765,86m²	41,89	4.765,86		41,89
	Base	7.458,71 m²	65,55	7.458,71		65,55
	Torre	5.161,28 m²	45,36	5.161,28		45,36
Quadro de Áreas das Unidades Privadas						
Unidades Habitacionais/Hospedagem	Número de dormitórios		Total de unidades	Área privativa média		
	1		63	52,55m²		
	2		99	104,43m²		
	3		20	126,88 m²		
	4		10	150,92 m²		
	Studio Hotel		85	35,03m²		

Unidades Comerciais/Serviços		Tipo			Número	Área média	
		Comercial tipo 02			1	206,10m²	
		Comercial tipo 03			1	944,48m²	
		Comercial tipo 04			1	576,68m²	
		Comercial tipo 05			1	430,45m²	
		Comercial tipo 06			1	358,83m²	
		Comercial tipo 08 rooftop			2	474,76m²	
		Comercial tipo 09 rooftop			1	429,70m²	
		Comercial tipo 10 rooftop			1	387,09m²	
		Sala 01			12	32,67m²	
		Sala 02			27	30,80m²	
		Sala 03			12	46,34m²	
		Sala 04			3	80,95m²	
		Sala 05			3	55,56m²	
Quadro de Áreas do Empreendimento							
(Quadro de áreas total e total computável do empreendimento, por pavimento e total geral)							
Pavimento		Área Computável			Área Total		
Pilotis Hotel		470,08m²			615,11m²		
Subsolo comercial		31,54m²			1.235,65m²		
Subsolo Residencial		1.184,59m²			4.755,40m²		
Pilotis		1.885,75m²			6.788,04m²		
1º pavimento		4.324,01m²			5.600,21m²		
2º pavimento - tipo		4.818,51m²			5.165,35m²		
Mezanino		3.070,87m²			3.070,87m²		
3º pavimento tipo		4.818,51m²			5.165,35m²		
4º pavimento tipo		4.534,28m²			5.165,37m²		
Cobertura		1.366,84m²			4.321,46m²		
Barrilete		0,00m²			237,16m²		
Reservatório		0,00m²			195,82m²		
Total Geral		26.504,98 m²			42.315,79 m²		
Vagas de Estacionamento							
		Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	-	-	1 vaga/ UH	277	-	194
	Visitantes	-	-	-	14	-	-

Comerciais	Privativas	-	-	1 Vaga/100m ²	110 + 4 (idoso) + 3 (PCD) = 117	-	86
	Visitantes	-	-	-	-	-	-
Outros		-	-	-	-	-	-

Usos do Empreendimento

Tipos de uso	Área (m ²)	% do uso (em relação à área total do empreendimento)
Estacionamento	10.534,83	24,9
Hotel	3.244,84	7,67
Comercial	6.247,22	14,76
Residencial	22.288,9	52,67

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	Janeiro/2026	Março/2026
2	Movimentações de terra e fundações	Janeiro/2026	Abril/2026
3	Superestrutura	Maió/2026	Setembro/2027
4	Alvenaria	Julho/2026	Junho/2027
5	Revestimentos e acabamentos	Janeiro/2026	Janeiro/2029

Enquadramentos Diferenciais

(Informar, descrever e mensurar (quando cabível) enquadramentos diferenciais do empreendimento, como a adoção de desenho urbano ou arquitetônico inovador, áreas de fruição pública, fachada ativa, uso misto, telhado verde, obras de valorização de Bens Culturais, certificações (Leed, Aqua-HQE, Minha Casa Minha Vida, etc.) ou quaisquer diferenciais adotados que estejam em consonância com as boas práticas urbanísticas e estratégias estabelecidas no Plano Diretor, máx. 3000 caracteres)

O empreendimento proposto apresenta uso misto, combinando atividades residenciais multifamiliares, salas comerciais e hotelaria, em conformidade com o Art. 42 da LCM 482/2014. Sua implantação contribui para o adensamento qualificado e a ampliação da oferta de serviços em uma região urbana já consolidada, fortalecendo a dinâmica local no bairro Novo Campeche.

Apesar da testada estreita do lote, os usos comerciais e de hotelaria foram implantados no bloco voltado para a via pública, com acesso direto às lojas e serviços a partir do passeio. Essa configuração favorece a integração entre os espaços privados e o ambiente urbano, promovendo permeabilidade e interação com o entorno.

Adicionalmente, o projeto contempla uma área de fruição pública interna ao lote, com acesso livre a pedestres, contribuindo para a conectividade local e oferecendo espaços qualificados para convivência,

circulação e permanência.

Demais informações consideradas pertinentes para o EIV

(máx. 2000 caracteres)

O empreendimento apresenta características que contribuem para a qualificação do espaço urbano e estão alinhadas com boas práticas urbanísticas previstas no Plano Diretor. O projeto adota soluções que favorecem a mobilidade ativa, como a implantação de paraciclos e calçadas com acessibilidade, além de recuos tratados com paisagismo e mobiliário urbano.

A organização dos acessos separa fluxos de pedestres e veículos, promovendo segurança e fluidez. As áreas de uso comum são distribuídas de forma a otimizar o convívio entre os moradores e reduzir o impacto visual do volume edificado.

O empreendimento adota elementos de fachada ativa, ainda que a testada do terreno seja reduzida, ao dispor usos comerciais e de serviços diretamente voltados à via pública, com acessos abertos e transparência visual. A fruição pública se estende para o interior do lote, promovendo integração entre os espaços privados e o tecido urbano. A presença de atividades econômicas nos três primeiros pavimentos reforça a vitalidade da rua e está alinhada às boas práticas urbanísticas preconizadas pelo Plano Diretor.

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

Delimitação das Áreas de Influência

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

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

Nos casos em que o setor censitário atingido apresentar vazios urbanos poderá o responsável pelo estudo, mediante justificativa, recortar o setor para melhor adequação das áreas de influência;

Poderá o técnico responsável pela análise do RIV solicitar adequação das áreas de influência, mediante justificativa, para melhor enquadramento do empreendimento em relação ao meio urbano.

Setores censitários da AID	Setores censitários da AII
420540712000108; 420540712000055; 420540712000107; 420540712000073; 420540712000072; 420540712000037; 420540712000036; 420540712000021; 420540712000088; 420540712000084; 420540712000044; 420540712000081; 420540712000075; 420540712000071; 420540712000074; 420540712000082; 420540712000085; 420540712000083; 420540712000086; 420540712000087;	420540712000055; 420540712000064; 420540712000107; 420540712000073; 420540712000068; 420540712000081; 420540712000105; 420540712000044; 420540712000108; 420540712000034; 420540712000088; 420540712000071; 420540712000037; 420540712000072; 420540712000070; 420540712000036; 420540712000021; 420540712000084; 420540712000065; 420540712000075; 420540712000074; 420540712000087; 420540712000082; 420540712000051;

420540712000086; 420540712000050;

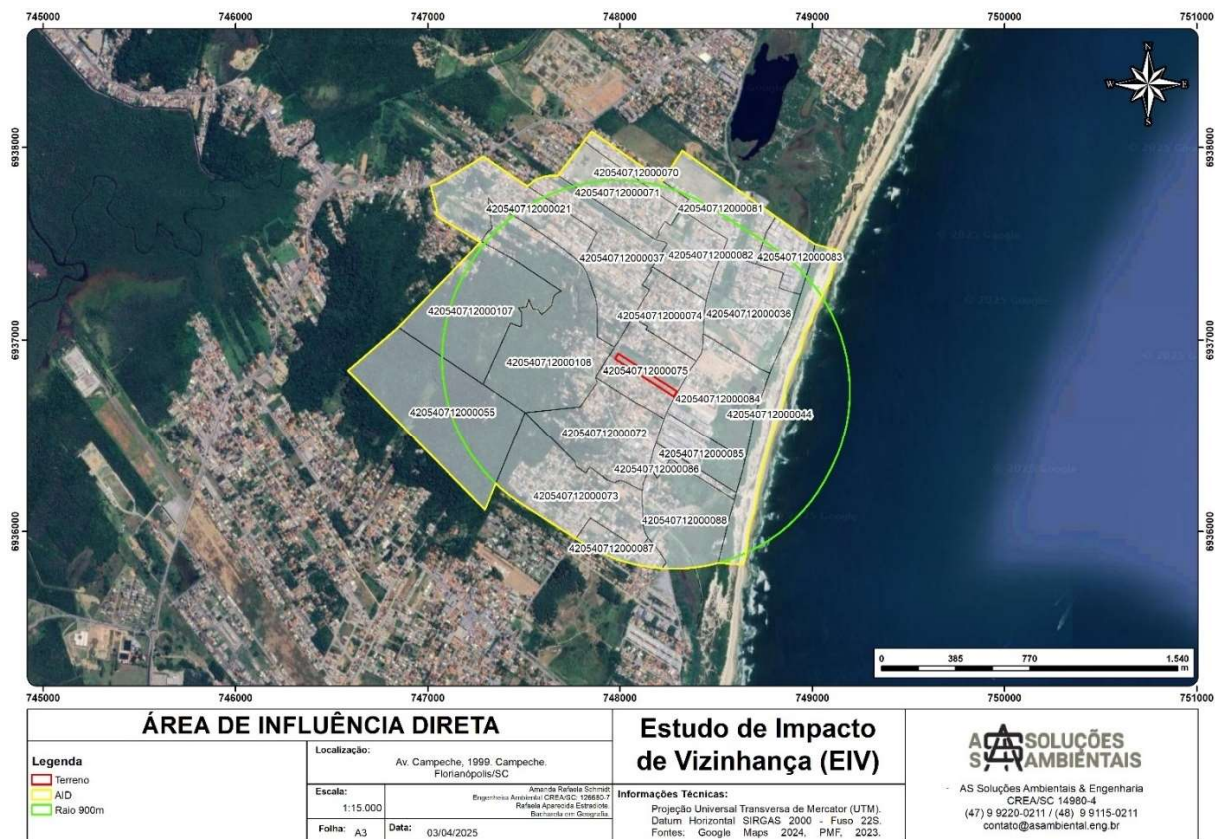
Caracterização geral das Áreas de Influência

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

A Área de Influência Direta (AID) abrange aproximadamente 280 hectares dentro de um raio de 900 metros em torno do empreendimento, englobando parte expressiva do loteamento Novo Campeche. É uma área predominantemente urbana, com uso residencial consolidado — tanto unifamiliar quanto multifamiliar de pequeno porte — infraestrutura urbana em expansão e ocupação crescente. Também há presença de trechos de vegetação remanescente e zonas ambientalmente sensíveis, especialmente nas porções norte e sul do perímetro. A Área de Influência Indireta (AII) totaliza cerca de 402 hectares, considerando um raio de 1.500 metros. Engloba a AID e se estende a setores vizinhos do bairro Campeche e áreas de transição com o Rio Tavares, incluindo trechos de vegetação nativa, zonas de restinga, áreas úmidas e a faixa litorânea da praia do Campeche. Os efeitos esperados nesta região são de caráter indireto e gradual, associados à intensificação do uso do solo, valorização imobiliária, reconfiguração dos fluxos viários e aumento da demanda por infraestrutura urbana e serviços públicos.

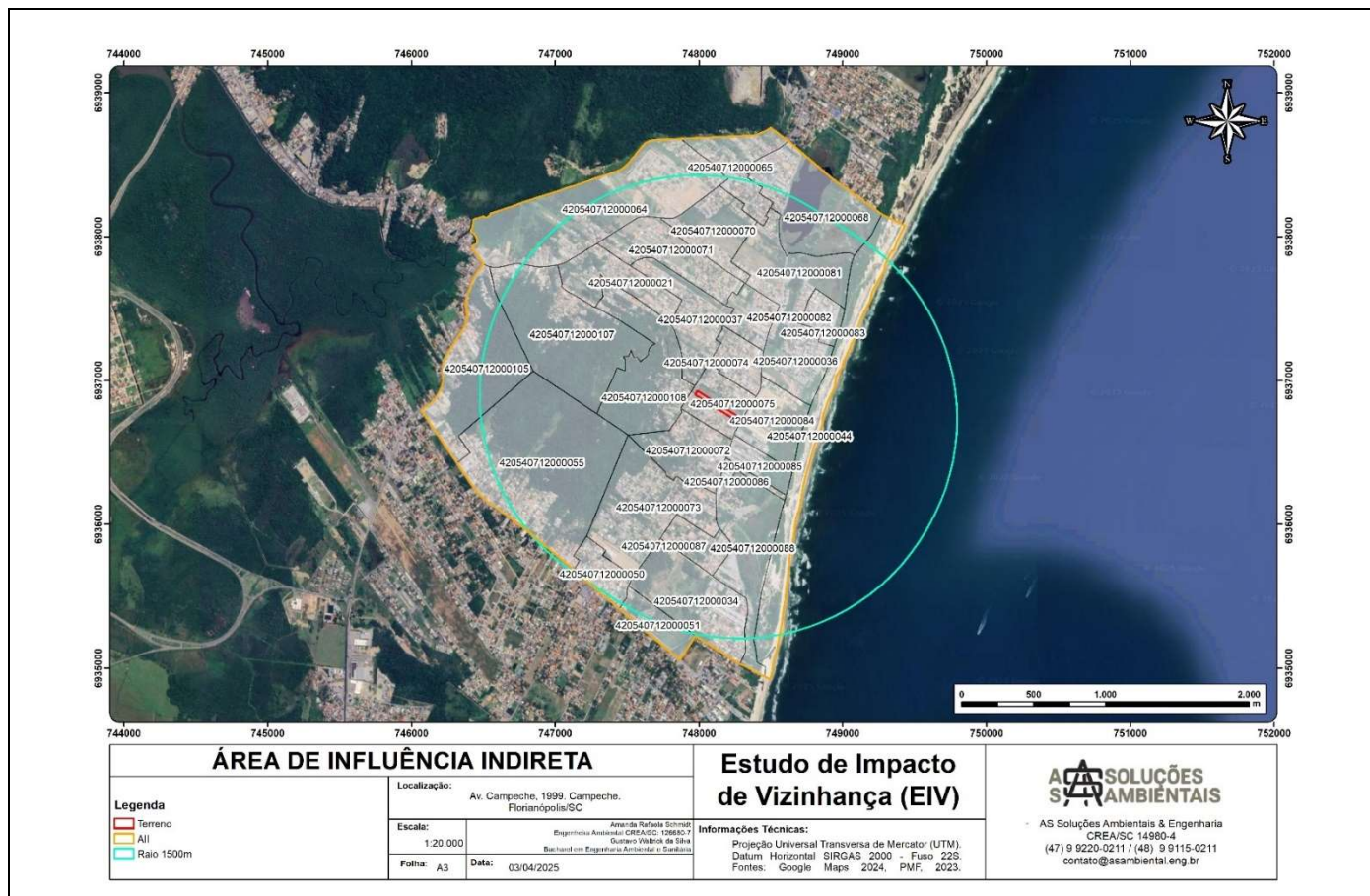
Mapa da Área de Influência Direta

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



Mapa da Área de Influência Indireta

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



3. Diagnósticos e Prognósticos

3.1. Adensamento Populacional

Caracterização Populacional atual da AII

População Total da AII (PTAII) conforme o último censo do IBGE	15.374 habitantes
População Total da AII (PTAII) atualizada (Utilizar referência ou método que inclua a evolução dos últimos censos ou estimativa para traçar um comparativo de crescimento da população)	22.228 habitantes
Quantidade de domicílios na AII	8.633 domicílios
Média de pessoas por domicílio na AII	2,8 pessoas
Área Urbanizável da AII (ha) (Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)	350
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] (Considerar área calculada acima)	60 hab/ha
Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor	110 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)	População entre 0 e 5 anos: 5% = 1.111,40 População entre 6 e 17 anos: 22% = 4.890,16 População entre 18 e 59 anos: 60% = 13.336,80 População com mais de 60 anos: 13% = 2.889,64
População Fixa e Flutuante do Empreendimento	

<i>(Considerar 2 hab./dormitório para uso residencial; 7 hab/m² para uso comercial; demais usos consultar a IN 009 do Corpo de Bombeiros de SC.)</i>	
População Fixa do Empreendimento	864 pessoas
População Flutuante do Empreendimento	782 pessoas
População Total do Empreendimento (PTE) (População fixa + população flutuante)	1.646 pessoas
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	Habitantes (722), funcionários das lojas (132) e funcionários do hotel (10)
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	Serviços e diaristas (32), clientes do comercial (580) e hotel (170)
Adensamento Populacional com o Empreendimento	
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento <i>(Considerar as macro áreas de uso urbano)</i>	65,98 hab/ha
Incremento populacional na AII (%) (PTE/PTAI)	9,97%
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 <i>(Identificar e tecer análise crítica elencando as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)</i>	
<p>A densidade populacional atual na AII do empreendimento em análise é inferior ao limite previsto pelo Plano Diretor de Florianópolis, o que indica que a região ainda possui capacidade de adensamento dentro dos parâmetros estabelecidos pelo planejamento urbano municipal. O crescimento populacional observado no território, embora relevante, permanece compatível com a ocupação planejada para a área.</p> <p>Considerando o perfil de uso misto do empreendimento — que combina unidades residenciais multifamiliares, hotelaria e salas comerciais —, estima-se que sua implantação possa contribuir para um incremento populacional e funcional expressivo no entorno imediato. No entanto, destaca-se que o terreno está localizado em área com vocação mista e crescente consolidação urbana, onde se observa a presença de loteamentos recentes, rede viária estruturada e boa oferta de infraestrutura urbana.</p> <p>Dessa forma, o adensamento previsto com o projeto está em consonância com as diretrizes urbanísticas do município, favorecendo a otimização do uso do solo e a ativação de uma área já urbanizada, porém ainda com baixa densidade de ocupação. A introdução de atividades residenciais e comerciais, aliada à fruição pública prevista no projeto, contribui para a qualificação do ambiente urbano e para a dinamização social e econômica local, em linha com os objetivos do desenvolvimento urbano sustentável.</p>	

3.2. Equipamentos Urbanos na AID

Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento	Viabilidade de atendimento																
Abastecimento de Água (m³)	202,5 m³/dia	(x) Sim () Não																
Energia Elétrica (KW)	8.705,76	(x) Sim () Não																
Coleta de Lixo	39.401,0	(x) Sim () Não																
Esgotamento Sanitário (m³)	202,5 m³/dia	(x) Sim () Não																
<p>No caso da inexistência de um ou mais itens da lista acima, informar e descrever qual solução será utilizada.</p> <p><i>(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)</i></p>																		
Todos os equipamentos possuem viabilidade de atendimento																		
Haverá sistema de tratamento autônomo de efluentes no empreendimento?	(X) Sim () Não																	
Em caso afirmativo, qual será a destinação do efluente tratado?	O método de tratamento a ser utilizado é o SBR, e após o tratamento haverá o lançamento na Rede de drenagem Pública da Av. Campeche.																	
Memória de cálculo das demandas do empreendimento em relação aos equipamentos urbanos																		
Consumo de água pelo empreendimento na fase de operação																		
<p>Segundo OT 04 de 12/04/2021 – Orientação Técnica: Cálculo do Consumo diário de Água e de Contribuição de Esgoto, emitida pela Diretoria de Vigilância em Saúde do município de Florianópolis, para fins de estimativa do consumo diário em edificações residenciais, fica estabelecido um consumo diário 200 L/pessoa. Os cálculos encontram-se descritos no quadro a seguir.</p>																		
<p align="center">Quadro 1. Projeção de consumo de água por dia.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>Projeção populacional</th><th>Consumo (litros/pessoa/dia)</th><th>Consumo (m³/dia)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ocupação residencial</td><td align="center">722</td><td align="center">200</td><td align="center">144,4</td></tr> <tr> <td>Ocupação residencial transitória</td><td align="center">170</td><td align="center">120</td><td align="center">20,4</td></tr> <tr> <td>Ocupação comercial</td><td align="center">754</td><td align="center">50</td><td align="center">37,7</td></tr> </tbody> </table> <p align="center">Fonte: OT 04 de 12/04/2021 – Orientação Técnica: Cálculo do Consumo diário de Água e de Contribuição de Esgoto, emitida pela Diretoria de Vigilância em Saúde do município de Florianópolis.</p>				Projeção populacional	Consumo (litros/pessoa/dia)	Consumo (m³/dia)	Ocupação residencial	722	200	144,4	Ocupação residencial transitória	170	120	20,4	Ocupação comercial	754	50	37,7
	Projeção populacional	Consumo (litros/pessoa/dia)	Consumo (m³/dia)															
Ocupação residencial	722	200	144,4															
Ocupação residencial transitória	170	120	20,4															
Ocupação comercial	754	50	37,7															
Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação																		
<p>A geração de resíduos sólidos foi elaborada de acordo com a Orientação Técnica OT SMMADS N° 01/2024 e N° 02/2024. O quadro abaixo apresenta o levantamento do quantitativo de contentores necessários para o armazenamento de cada tipo de resíduos, com base na Orientação Técnica da COMCAP.</p>																		
Setor	Parâmetro	Volume Previsto (Litros)	Contentores	Número														

	Técnico (População/área)	Reciclável Seco*	Vidro	Orgânico	Rejeito	Azul Claro - Recicláveis (1000 litros)	Verde - Vidro (240 litros)	Marrom - Orgânicos (120 litros)	Cinza - Rejeitos (240 litros)	Total de Contentores
Residencial	553	7189,0	1106,0	1050,7	3207,4	7,19	4,61	8,76	13,36	-
Hotel	170	731,0	340,0	323,0	986,0	0,73	1,42	2,69	4,11	
Comercial	3807,79	4797,8	571,2	159,9	1599,3	4,80	2,38	1,33	6,66	-
Salas	246,72	310,9	37,0	62,2	3,0	0,31	0,15	0,52	0,01	
TOTAL	-	13028,7	2054,2	1595,8	5795,6	13	8	13	24	58
		7920,0	1446,0	1373,7						
		5108,7	608,2	222,1	Valor total resíduos	22.474,3				

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

Serão implantados métodos de redução de consumo de água (ex.: aeradores, controladores de vazão, torneira com acionamento automático, torneiras do tipo automática para áreas comuns etc.).

Em áreas comuns, como circulações, garagens e outras de caráter de uso transitório, a iluminação será comandada por sensores de presença.

Drenagem Urbana

Existe infraestrutura de drenagem na AID?
(Bocas-de-lobo, valas de infiltração, córregos, galerias, etc)

(x) Sim () Não

Existem problemas de drenagem na AID?
(Utilizar o Diagnóstico participativo de drenagem como fonte
<http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/PDF/Diagnostico%20Revisado.pdf>)

(x) Sim () Não

O imóvel está mapeado como área suscetível à inundação?

(x) Não
() Sim, baixa
() Sim, média
() Sim, alta

Se em alguma das duas perguntas anteriores for positiva, qual medida mitigadora o empreendimento executará para contenção da drenagem/retardar o escoamento superficial? (exemplos: jardins de chuva, valas de infiltração, bacias de contenção, etc.)

Embora não esteja inserido em zona diretamente suscetível a alagamentos, o empreendimento elaborará e executará um sistema de drenagem de acordo com a legislação vigente e considerando as particularidades do terreno, além de adotar medidas para captação e aproveitamento de águas pluviais. Há histórico de problemas de drenagem em vias próximas ao empreendimento na ocasião de chuvas mais intensas e constantes.

Resíduos Sólidos

Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?

(x) Sim () Não

Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)

500m

Análise da oferta de equipamentos urbanos

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

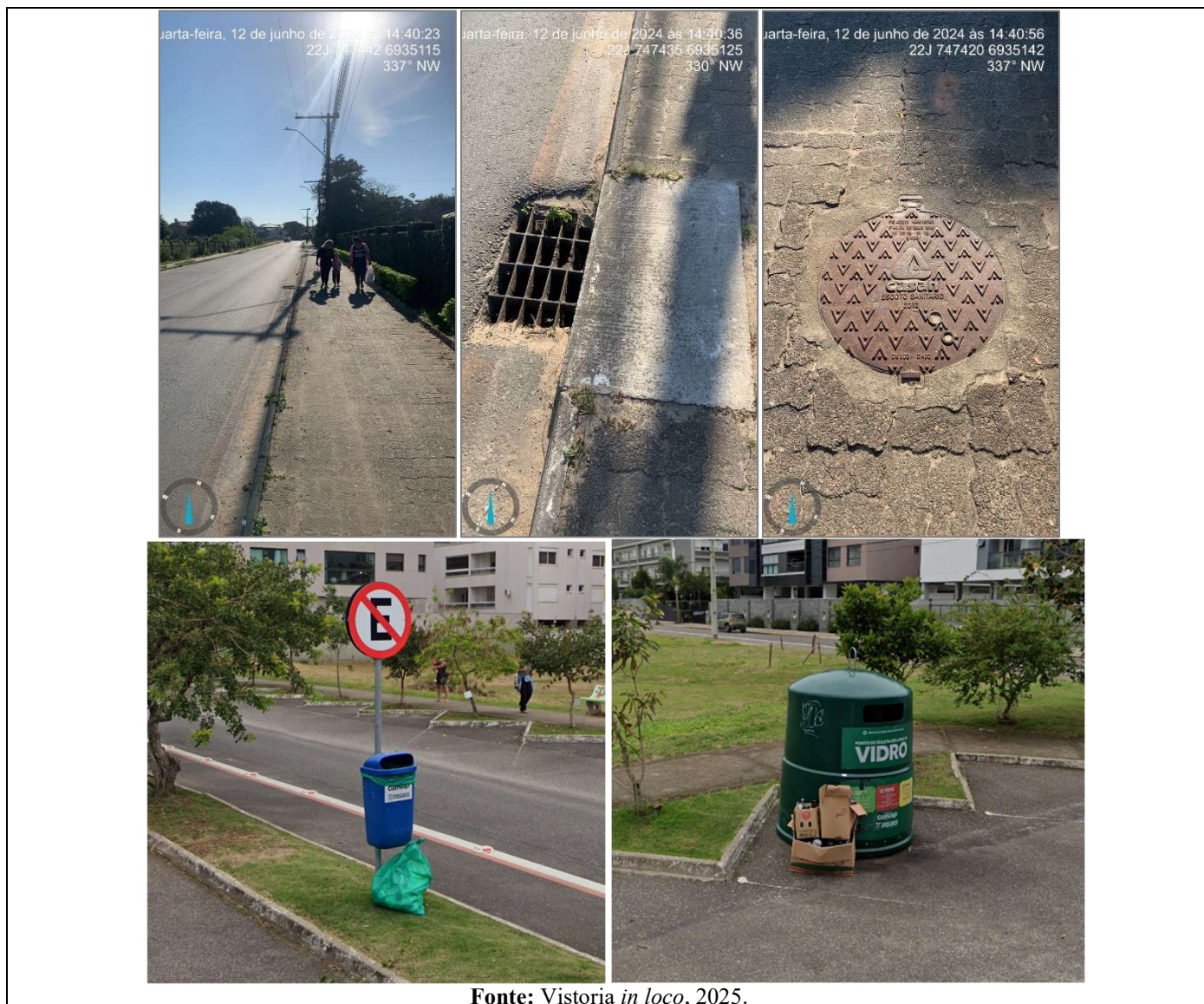
A vistoria técnica realizada na área de estudo confirmou a presença de infraestrutura urbana consolidada,

com redes implantadas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, drenagem pluvial e coleta de resíduos sólidos. Também foram observados equipamentos urbanos no entorno imediato do empreendimento, como bueiros, caixas técnicas, postes de energia e iluminação, além das dimensões das calçadas e da via pública, conforme registrado nas imagens a seguir.

Destaca-se, entretanto, que há histórico de problemas relacionados à drenagem urbana em vias próximas ao empreendimento, especialmente durante episódios de chuvas mais intensas e persistentes, o que reforça a importância da correta implantação e manutenção do sistema de drenagem pluvial previsto no projeto.

Infraestrutura urbana presente na AID do empreendimento.





Fonte: Vistoria *in loco*, 2025.

3.3. Equipamentos Comunitários na AID

	Tipo ¹	Porte (m ² aprox.)	Rede ²	Distância caminhável até o empreendimento
Unidade de Saúde	Spazio Vitale	-	Privado	120 m
	NK Campeche Odontologia	-	Privado	500 m
	Floripa Fisio Kids	-	Privado	350 m
Unidades de Ensino	Aloha School - Alohinha	-	Privado	1,2 km
	EEB Januária Teixeira da Rocha	-	Público	600 m

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


² Pública ou privada

	Escola Pachamama	-	Privado	650 m
Unidades de Assistência Social	-	-	-	-
Unidades de Segurança Pública	-	-	-	-
Outros	Cemitério Municipal do Campeche	-	Público	700 m
	Associação Desportiva CT Riozinho	-	Privado	500 m
	Instituto Compassos	-	Privado	750 m

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)



EQUIPAMENTOS PÚBLICOS URBANOS		Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)	
Legenda  Terreno  AID  Assistência Social  Educação  Lazer  Saúde	Localização:	Av. Campeche, 1999. Campeche. Florianópolis/SC	
	Escala:	1:17.500	
	Folha:	A3	Data: 04/04/2025
		Informações Técnicas: Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM). Datum Horizontal SIRGAS 2000 - Fuso 22S. Fontes: Google Maps 2024, PMF, 2023.	
		AS SOLUÇÕES AMBIENTAIS AS Soluções Ambientais & Engenharia CREA/SC 14980-4 (47) 9 9220-0211 / (48) 9 9115-0211 contato@asambiental.eng.br	

Análise da oferta de equipamentos comunitários com o empreendimento

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

Na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento foram identificadas três unidades de saúde

privadas. Não há unidades de saúde públicas na AID, porém a existência de opções privadas compensa a demanda para a região.

No que se refere aos equipamentos educacionais, há duas unidades privadas e uma escola pública, a EEB Januária Teixeira da Rocha, que atende ao ensino fundamental. Isso configura uma cobertura educacional diversificada, tanto na rede pública quanto privada, adequada à demanda gerada pelo projeto.

Em relação aos equipamentos de assistência social e segurança pública, não foram identificadas unidades específicas dentro da AID. No entanto, observa-se a presença de um Corpo de Bombeiros e de uma unidade da Polícia Rodoviária nas imediações da área de influência, o que, embora indique certa cobertura, ainda reflete a carência de infraestrutura consolidada nesses setores. Ressalta-se, contudo, que o empreendimento está inserido em área urbana com acesso razoável a serviços públicos mais abrangentes no bairro Campeche.

Quanto aos equipamentos de lazer e outros usos coletivos, foram identificados a Associação Recreativa e Cultural Desportiva CT Riozinho e o Instituto Compassos, ambos privados, que oferecem atividades culturais e esportivas à comunidade local. Também se encontra nas proximidades o Cemitério Municipal do Campeche, que configura um equipamento público relevante do ponto de vista urbanístico e cultural.

Dessa forma, considera-se que a infraestrutura comunitária existente na AID é razoável e compatível com a escala do empreendimento proposto. A presença de unidades de saúde e educação em ambas as redes, associada à oferta de espaços voltados ao lazer e cultura, contribui para mitigar potenciais impactos sobre os equipamentos públicos. Assim, não se identifica a necessidade de implantação de novos equipamentos comunitários públicos como contrapartida direta à implantação do empreendimento.

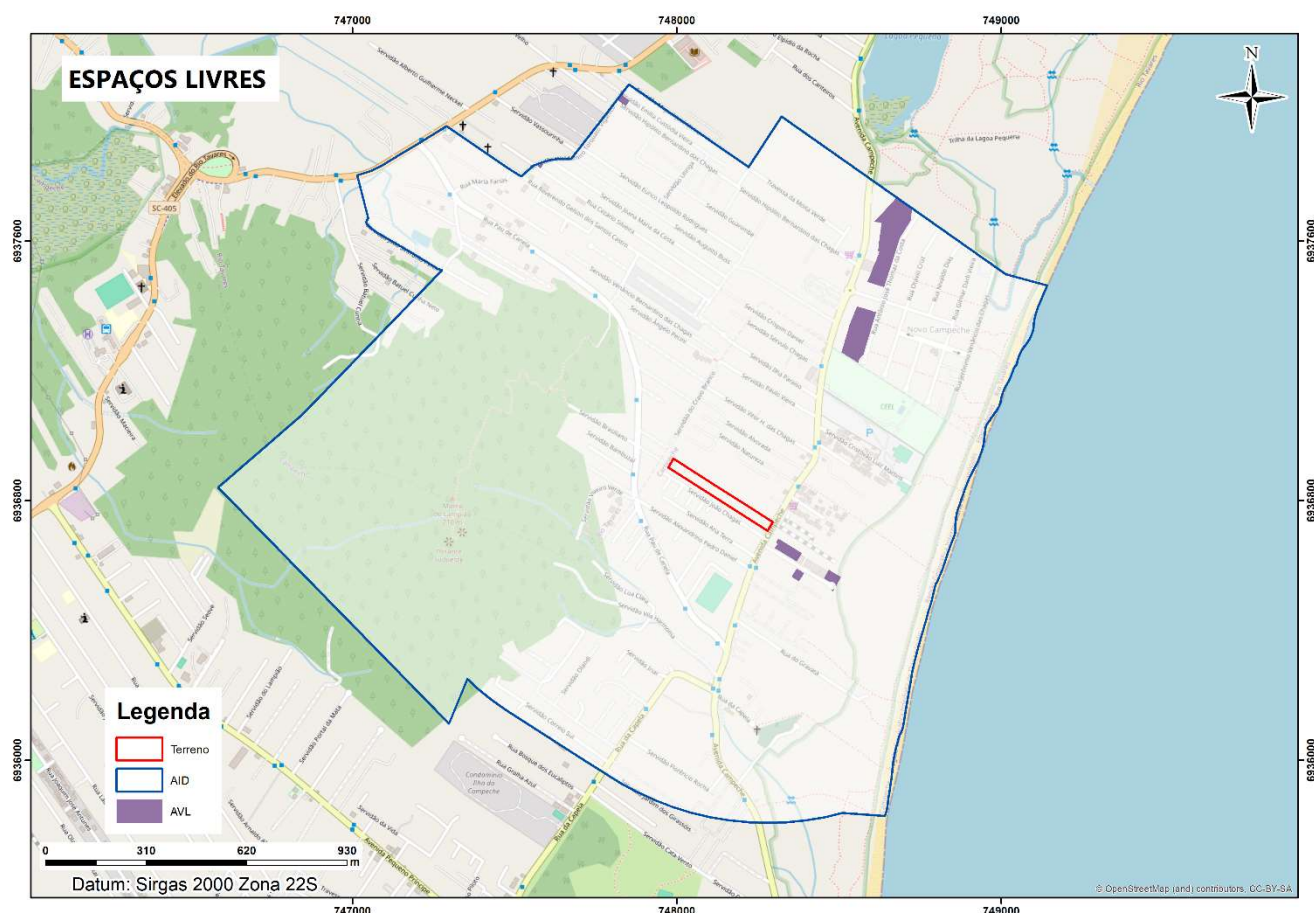
Espaços Livres na AID

Nome	Tipo	Estado de Conservação	Distância Caminhável
16935.5029764	Áreas públicas destinadas ao lazer não equipadas - oriundas de parcelamento	Vegetação densa, sem equipamentos	850 m
10068.7387362	Áreas públicas com vegetação relevante	Vegetação densa, sem equipamentos	850 m
1538.3516901; 622.574623444; 491.576213827; 331.703111253; 923.293649682.	Áreas públicas destinadas ao lazer não equipadas - oriundas de parcelamento	Sem equipamentos	450 m

S/N	Áreas públicas com vegetação relevante	Vegetação densa, sem equipamentos	450 m
-----	---	--------------------------------------	-------

Localização dos Espaços Livres

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



Impactos e Análise do Sistema de Espaços Livres com o empreendimento

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

Espaços livres são áreas predominantemente abertas e não edificadas, públicas ou privadas, que desempenham diversas funções urbanas, como lazer, recreação, conectividade e preservação ambiental. Na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento foram identificados diversos espaços públicos classificados na Rede de Espaços Públicos (REP), com distâncias caminháveis variando entre 450 m e 850 m do empreendimento.

Esses espaços correspondem majoritariamente a áreas destinadas ao lazer não equipadas e a áreas com vegetação relevante, ambas oriundas de parcelamentos. Em sua maioria, apresentam vegetação densa e ausência de mobiliário urbano ou infraestrutura de uso coletivo, o que indica um potencial subutilizado

frente às diretrizes urbanísticas locais.

Ainda que atualmente pouco estruturadas, essas áreas livres exercem papel relevante na composição ambiental da AID, configurando-se como reservas verdes e espaços de potencial integração comunitária. A presença desses fragmentos urbanos, mesmo sem equipamentos, contribui para a permeabilidade do solo, a preservação da vegetação local e a oferta de áreas passíveis de requalificação futura. A localização do empreendimento junto a esse conjunto de espaços reforça sua articulação com o território e amplia as possibilidades de convivência e bem-estar para os moradores e usuários da região.

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)



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Legenda

- Terreno utilização
- AID
- Comercial
- Residencial
- Mista
- Institucional
- Serviços
- Terreno sem Uso
- Religioso

Localização:

Av. Campeche, 1999, Campeche,
Florianópolis/SC

Escala:

1:15.000

Folha:

A3

Data:

03/04/2025

Amenda Rafaela Schmidt
Engenharia Ambiental CREA/SC 128650-7
Rafaela Aparecida Estracosta
Barbareda com Gregorilla

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Informações Técnicas:

Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM).
Datum Horizontal SIRGAS 2000 - Fuso 22S.
Fontes: Google Maps 2024, PMF, 2023.

**AS SOLUÇÕES
S/ AMBIENTAIS**

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

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

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

A análise do uso e ocupação do solo na Área de Influência Direta (AID) revela predomínio da ocupação residencial, com grande quantidade de lotes destinados à moradia e uma malha urbana relativamente consolidada. Os usos comerciais e mistos aparecem de forma pontual, concentrando-se, principalmente, ao longo dos eixos viários estruturadores da região.

Também são identificados imóveis com uso institucional, religioso e voltados a serviços, além de parcelas significativas de terrenos sem uso definido, especialmente na porção oeste da AID, onde se observa uma ocupação menos adensada. Essa diversidade de usos, ainda que com prevalência da função residencial, aponta para uma dinâmica urbana em desenvolvimento, com potencial para maior integração entre moradia, comércio e serviços.

Nesse contexto, o empreendimento proposto de uso misto, com função residencial, comercial e de hospedagem, encontra-se compatível com o padrão de ocupação do entorno e com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor vigente. Sua implantação contribui para qualificar a malha urbana, otimizar o uso do solo e estimular a vitalidade econômica e social do bairro, em consonância com os princípios de multifuncionalidade e adensamento orientado.

3.5. Valorização Imobiliária na AII

Diagnóstico

Renda média mensal da população da AII	3 a 5 salários-mínimos
Faixa de valorização conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)	Valor m² PGURB residência (R\$) – 833,76 Valor m² PGURB não residencial (R\$) – 667,01

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

Não há Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) nas zonas de influência do empreendimento em questão.

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.

Foi identificada, na Área de Influência Indireta (AII), a presença de empreendimentos residenciais e hoteleiros em diferentes estágios de construção, notadamente nas proximidades da orla e ao longo das vias estruturantes como a Avenida Campeche e a Avenida Pequeno Príncipe. Tais empreendimentos, de natureza predominantemente privada, indicam uma tendência de adensamento controlado e valorização imobiliária na região, podendo ser considerados polos valorizadores do território.

No campo da infraestrutura pública, não foram localizadas grandes obras em execução no momento da análise que configurassem interferências estruturantes ou desvalorizadoras. No entanto, destaca-se que o bairro vem recebendo investimentos em infraestrutura urbana de forma gradativa, especialmente

relacionados à pavimentação, drenagem e implantação de redes de saneamento.	
<p>Não foram identificados, na AII, Bens Culturais tombados ou inventariados, nem Áreas de Preservação Cultural (APC) demarcadas oficialmente nos planos ou cadastros do município. Ainda assim, a região apresenta atributos ambientais e paisagísticos relevantes, com presença de áreas verdes, dunas e proximidade com a faixa costeira, fatores que devem ser considerados no processo de qualificação urbana e ambiental da área.</p>	
Prognóstico	
Padrão construtivo do empreendimento	
O empreendimento é uma Habitação de Mercado Popular (HMP) conforme LC nº 482/2014?	() Sim (x) Não
O empreendimento é uma Habitação de Mercado (HM) conforme LC nº 482/2014?	() Sim (x) Não
O empreendimento possui um Padrão Médio conforme Decreto 25887/2023?	(x) Sim () Não
O empreendimento possui um Padrão Alto ou Médio Alto? (caso não se enquadre nas hipóteses acima)	() Sim () Não
Características que o empreendimento possui para ser classificado com o padrão construtivo marcado anteriormente.	
<p>O empreendimento apresenta padrão construtivo médio a médio-alto, com unidades residenciais multifamiliares e hotelaria, oferecendo infraestrutura completa de água, esgoto, energia, drenagem e acessibilidade. Os acabamentos internos e externos são compatíveis com a categoria, incluindo esquadrias de qualidade, áreas comuns ajardinadas e acessos qualificados.</p> <p>A fachada do edifício adota uma linguagem contemporânea, com alvenaria em tons neutros, elementos verticais decorativos e uso de vidro com tratamento refletivo, que contribui para o conforto térmico e a privacidade dos usuários. Superfícies com cantos arredondados conferem sofisticação e fluidez ao conjunto volumétrico, enquanto beirais estrategicamente posicionados auxiliam na proteção solar e no controle climático. A existência de fruição pública, acessibilidade universal e integração com o espaço urbano reforçam a classificação adotada.</p>	
Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m²) do empreendimento.	R\$ 13.000,00
O valor previsto para comercialização das unidades residenciais do empreendimento é compatível com a renda mensal média da população da AII? Solicita-se que seja justificado de maneira breve abaixo.	(X) Sim () Não () Não se aplica
<p>O valor de R\$ 13.000,00/m² do empreendimento encontra-se compatível com a capacidade de compra da população residente na AII, uma vez que esta possui renda de 5 salários-mínimos. O empreendimento apresenta padrão construtivo médio a médio-alto, com unidades residenciais multifamiliares e hotelaria, oferecendo infraestrutura completa de água, esgoto, energia, drenagem e acessibilidade. Os acabamentos internos e externos são compatíveis com a categoria, incluindo esquadrias de qualidade, áreas comuns</p>	

ajardinadas e acessos qualificados.

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 está inserido em uma área urbana consolidada, com predomínio do uso residencial, gabarito baixo e presença pontual de atividades comerciais e de hospedagem, além de áreas livres e equipamentos comunitários. A proposta se insere nesse contexto com uso misto (residencial e comercial) e padrão construtivo médio a médio-alto, alinhado aos parâmetros urbanísticos vigentes.

A implantação respeita as diretrizes de zoneamento e adota soluções que favorecem a integração com o entorno, como fachadas ativas para as vias de acesso, unidades comerciais no térreo, fruição pública para pedestres e projeto paisagístico articulado ao passeio público. Essas estratégias ampliam a vitalidade urbana e promovem maior diversidade funcional.

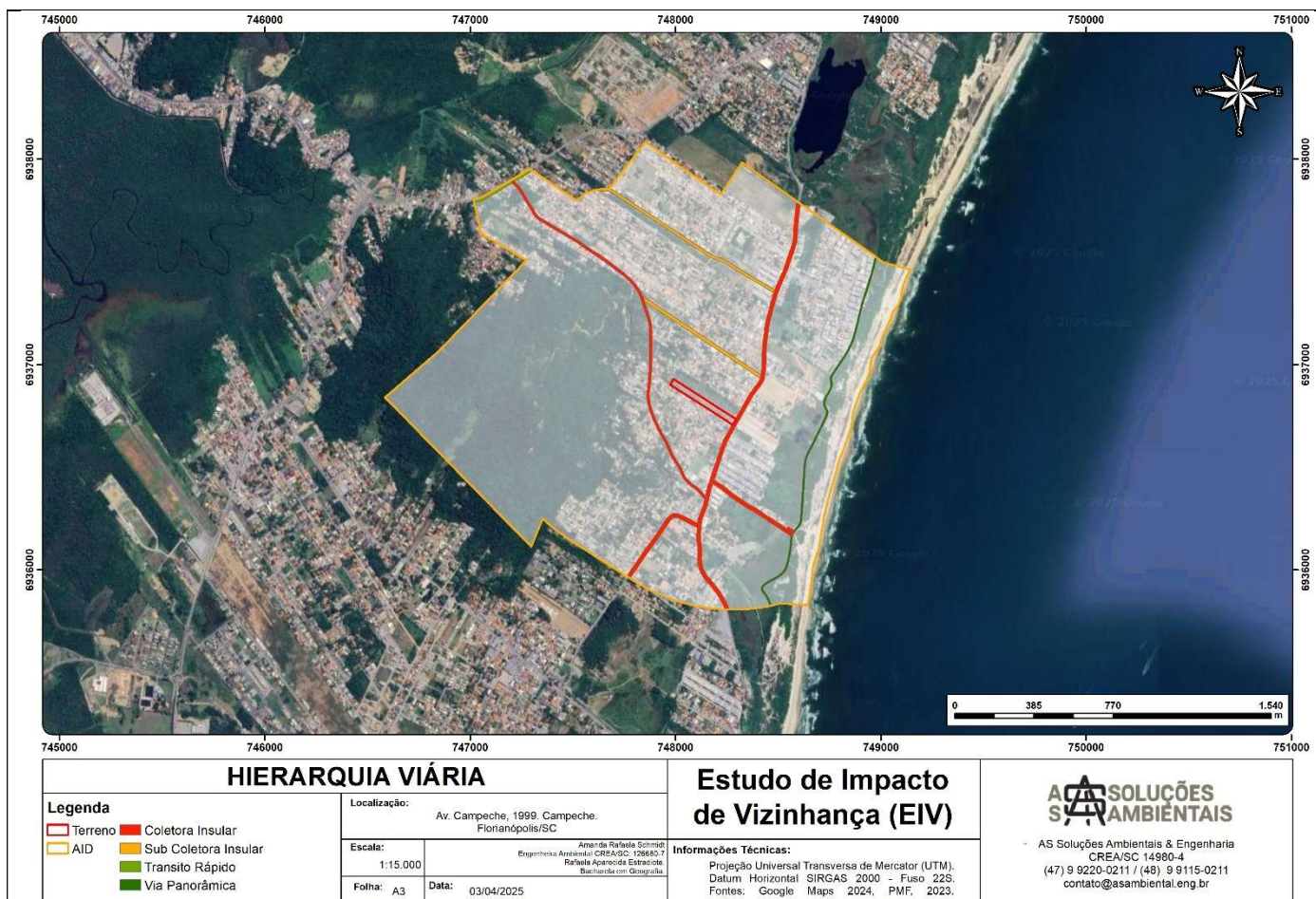
Embora o valor de comercialização esteja acima da média de renda da população da AII, não se identificam elementos que indiquem potencial significativo de expulsão da população residente ou indução à gentrificação imediata, considerando a heterogeneidade de usos e padrões construtivos do entorno. O projeto se articula ao tecido urbano existente, contribuindo para sua qualificação sem comprometer sua identidade.

3.6. Mobilidade Urbana

Caracterização do sistema viário da AID e Empreendimento

Mapa de Hierarquia Viária na AID

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

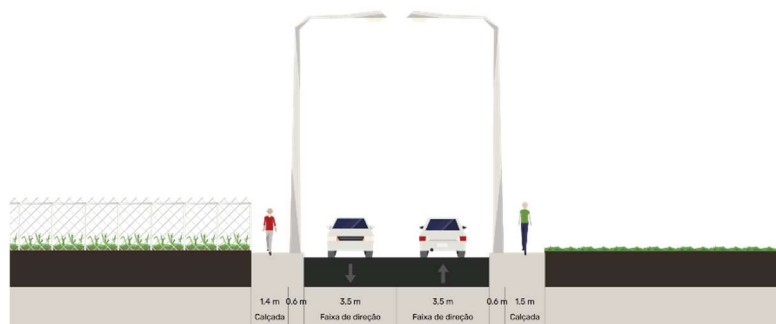


Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID

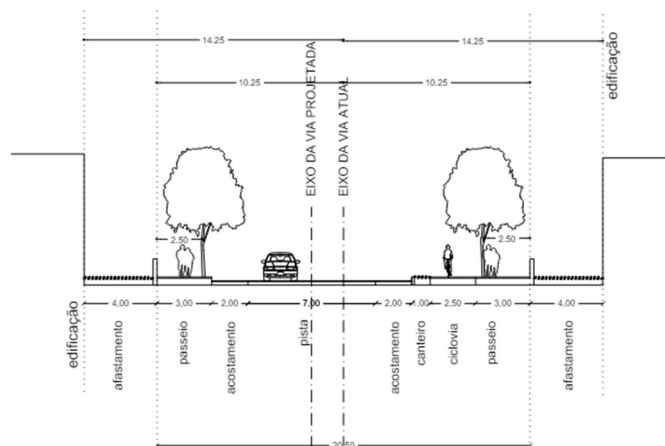
Via 1

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
CI-802 – Avenida Campeche	Coletora insular

Via 1 – Seção Transversal Atual



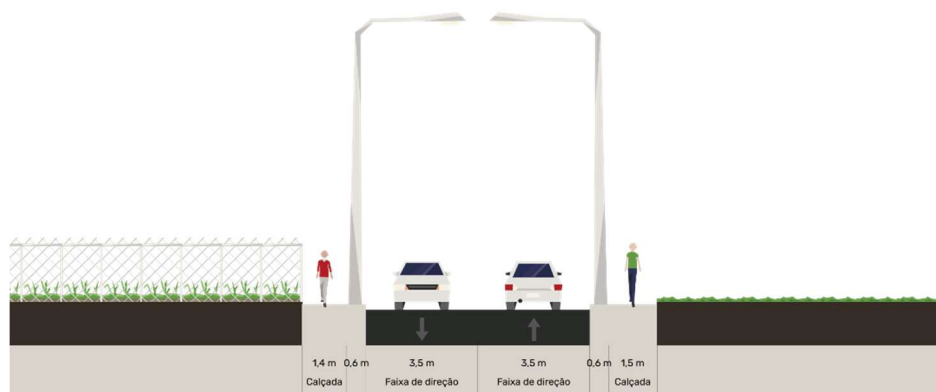
Via 1 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



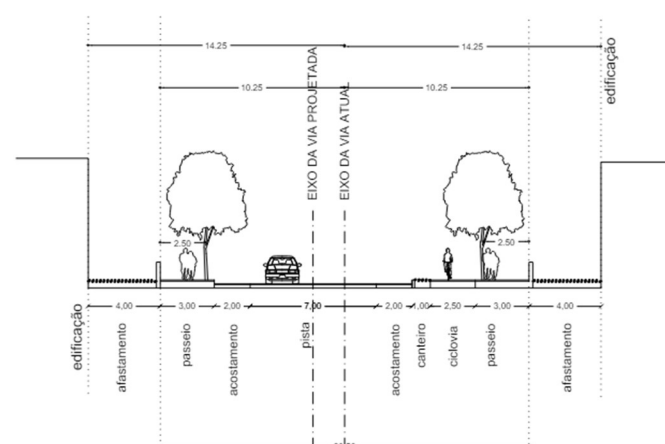
Via 2

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
CI-803 – Rua Pau Canela	Coletora insular

Via 2 – Seção Transversal Atual



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



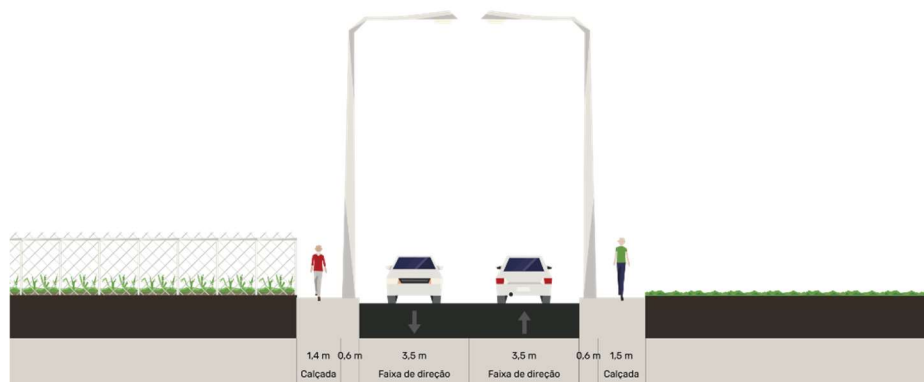
Via 3

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
-------------	-----------------------------

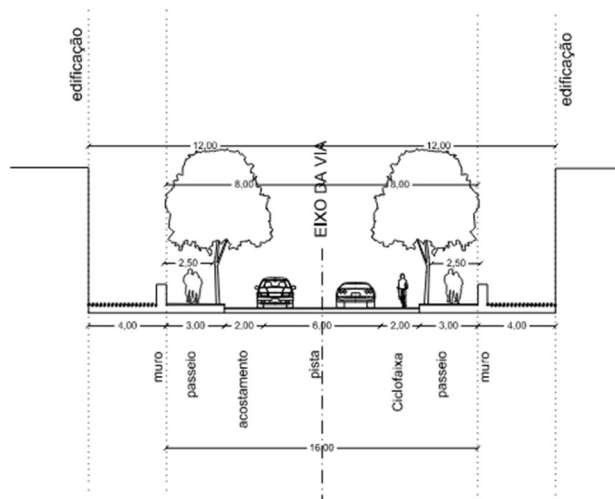
SCI-805 - Servidão Vitor H. Das Chagas

Sub Coletora Insular

Via 3 – Seção Transversal Atual

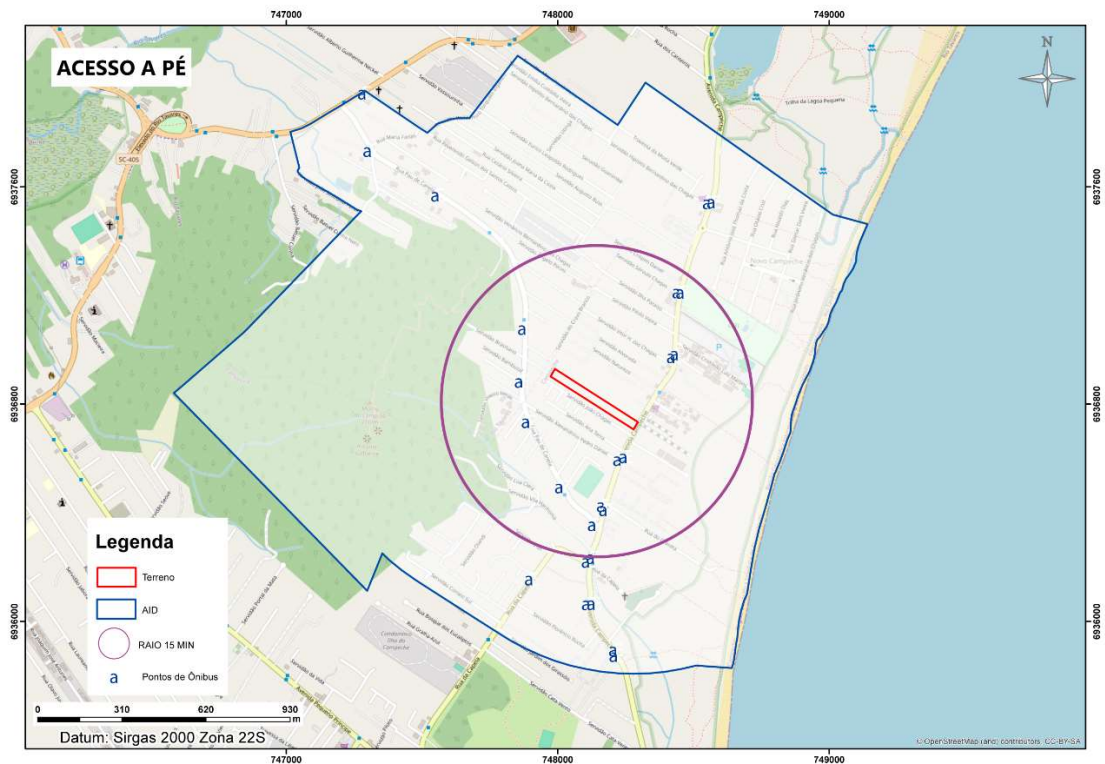


Via 3 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



Rotas de Acesso ao Empreendimento

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



Infraestrutura Cicloviária Atual

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



INFRAESTRUTURA CICLOVIÁRIA		Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)	
Legenda Terreno AID Ciclofaixa	Localização:	Av. Campeche, 1999, Campeche, Florianópolis/SC	
	Escala:	1:12.500	
	Folha: A3	Data: 03/04/2025	
		Arquiteta: Rafaela Schneider Engenheira Ambiental: CREA/SC 12865-2 Revisão: Agnieszka Espinosa Bastardo em Geografia	AS SOLUÇÕES AMBIENTAIS AS Soluções Ambientais & Engenharia CREA/SC 14890-4 (47) 9 9220-0211 / (48) 9 9115-0211 contato@asambiental.eng.br

Infraestrutura Cicloviária no empreendimento

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

forma o uso de mobilidade ativa)

O empreendimento contará com a implantação de paraciclos e 280 vagas destinadas ao uso de bicicletas, distribuídas no térreo e subsolo de cada bloco. Essas vagas estão localizadas em pontos de fácil acesso e próximas às entradas principais, incentivando o uso diário por moradores e visitantes.

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

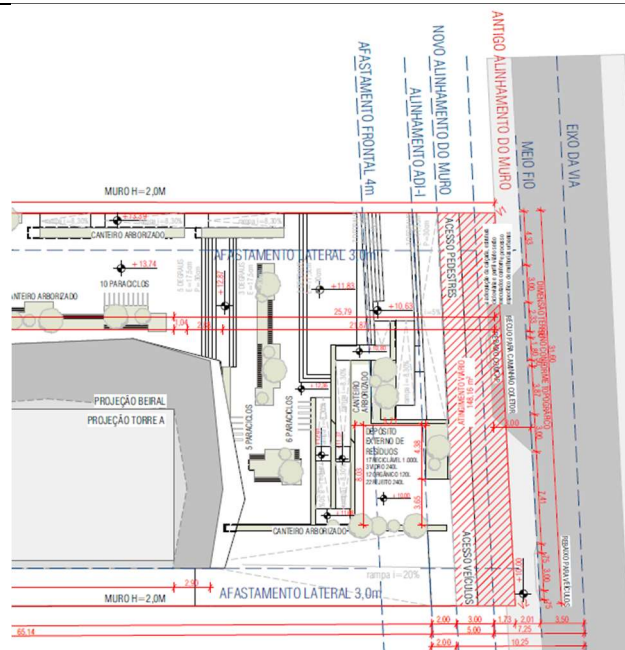
Verificou-se que a Área de Influência Indireta (AII) do empreendimento é atendida por uma diversidade de equipamentos públicos, como unidades de saúde, escolas, espaços livres e áreas de lazer, distribuídos em níveis variados de caminhabilidade. A acessibilidade ao sistema viário que conecta esses equipamentos é heterogênea: trechos implantados ou revitalizados mais recentemente tendem a seguir as diretrizes estabelecidas pelo Manual Calçada Certa, do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF), contemplando elementos como faixa livre contínua, piso tátil direcional e rampas de acessibilidade.

Entretanto, ainda são frequentes os segmentos com calçadas irregulares, com ausência de padronização, obstruções, desníveis e falta de sinalização tátil, o que compromete a mobilidade segura de pedestres, especialmente de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. Essa condição revela a necessidade de melhorias no sistema de circulação de pedestres, a fim de garantir deslocamentos seguros e acessíveis a população usuária da AII.

Acessos ao Empreendimento

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

Os estacionamentos estarão localizados no subsolo de cada bloco. O passeio público será projetado conforme as diretrizes do Manual Calçada Certa, seguindo as normas de acessibilidade da NBR 9050/2020 e as especificações de sinalização tátil no piso estipuladas pela NBR 16537/2016.



Fonte: Projeto arquitetônico, 2025.

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)

O acesso à orla é realizado pela Rua do Gravatá, uma rua sem pavimentação.





Fonte: Google Earth, 2025.

Quando houver trilhas e caminhos históricos na AII

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

Não há trilhas e caminhos históricos na AID.

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)

Em relação às condições de caminhabilidade no entorno do empreendimento, observa-se que a infraestrutura destinada à circulação de pedestres é heterogênea. Embora existam trechos com passeios implantados, muitos deles não atendem integralmente aos critérios estabelecidos pela NBR 9050:2020, que trata da acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, nem à NBR 16537:2016, relativa à sinalização tátil no piso.

A região onde se insere o projeto é predominantemente residencial, com forte uso sazonal, o que resulta em baixa circulação de pedestres durante grande parte do ano. Ainda assim, o fluxo de pedestres gerado pelo empreendimento será absorvido pela malha viária existente, sem impacto significativo na capacidade instalada. Ressalta-se que os acessos de pedestres previstos no projeto garantirão rotas acessíveis até os pontos de transporte coletivo localizados na Avenida Campeche.

As futuras calçadas internas ao lote serão implantadas em conformidade com as normativas técnicas vigentes, assegurando acessibilidade plena e integração com o passeio público. As figuras a seguir apresentam um esquema das possibilidades de acesso de pedestres e veículos ao empreendimento.

Condições dos passeios na AID do empreendimento



Fonte: AS Ambiental, 2025.

Com relação as faixas de segurança, há um número baixo, além disso, grande parte se encontra com pouca manutenção, sendo difícil de se identificar as mesmas.

Transporte coletivo

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

O transporte público na região do empreendimento é operado pelo Sistema Integrado de Transporte Coletivo de Florianópolis (SIT), que conecta os bairros da cidade por meio de linhas principais e

alimentadoras. A Área de Influência Indireta (AII) é atendida por linhas que partem do Terminal de Integração do Rio Tavares (TIRIO) e do Centro da cidade, com destino a bairros do sul da ilha, como Campeche, Rio Tavares e Armação.

Mapa de pontos de ônibus na AID



Embora a cobertura do serviço alcance o bairro, a frequência dos ônibus e a infraestrutura das paradas ainda apresentam limitações, especialmente fora da alta temporada, refletindo a predominância residencial e o uso sazonal da área. Ainda assim, o sistema existente atende à demanda atual, com pontos de embarque acessíveis a partir do empreendimento, principalmente ao longo da Avenida Campeche.

A tendência de adensamento urbano e o crescimento da demanda podem indicar, futuramente, a necessidade de ampliação da oferta de transporte coletivo e qualificação da infraestrutura urbana de mobilidade no bairro.

Especificamente em relação às paradas de ônibus para a região da AID, todas possuem abrigo padrão com banco para sentar e normalmente não atendem às normas de acessibilidade. Vale ressaltar ainda, que os mesmos não possuem qualquer informação sobre horários e linhas dos ônibus.

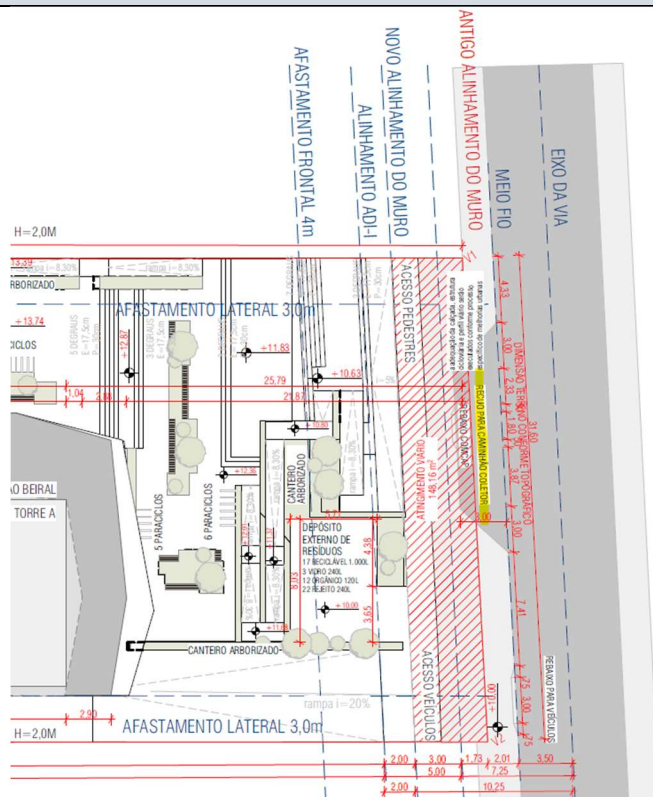
Pontos de ônibus na AID



1 de abr. de 2025 16:48:35
27°40'7"S 48°28'54"W
2233 Avenida Campeche
Campeche
Florianópolis
Santa Catarina

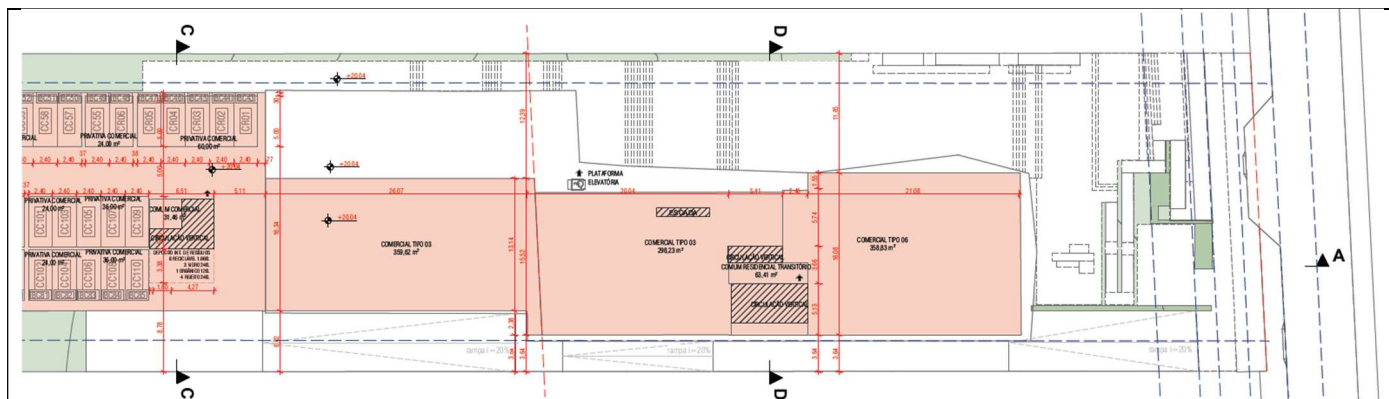
Fonte: AS Ambiental, 2025.

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



Área de acumulação de veículo para o empreendimento.

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



Estudo de tráfego

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

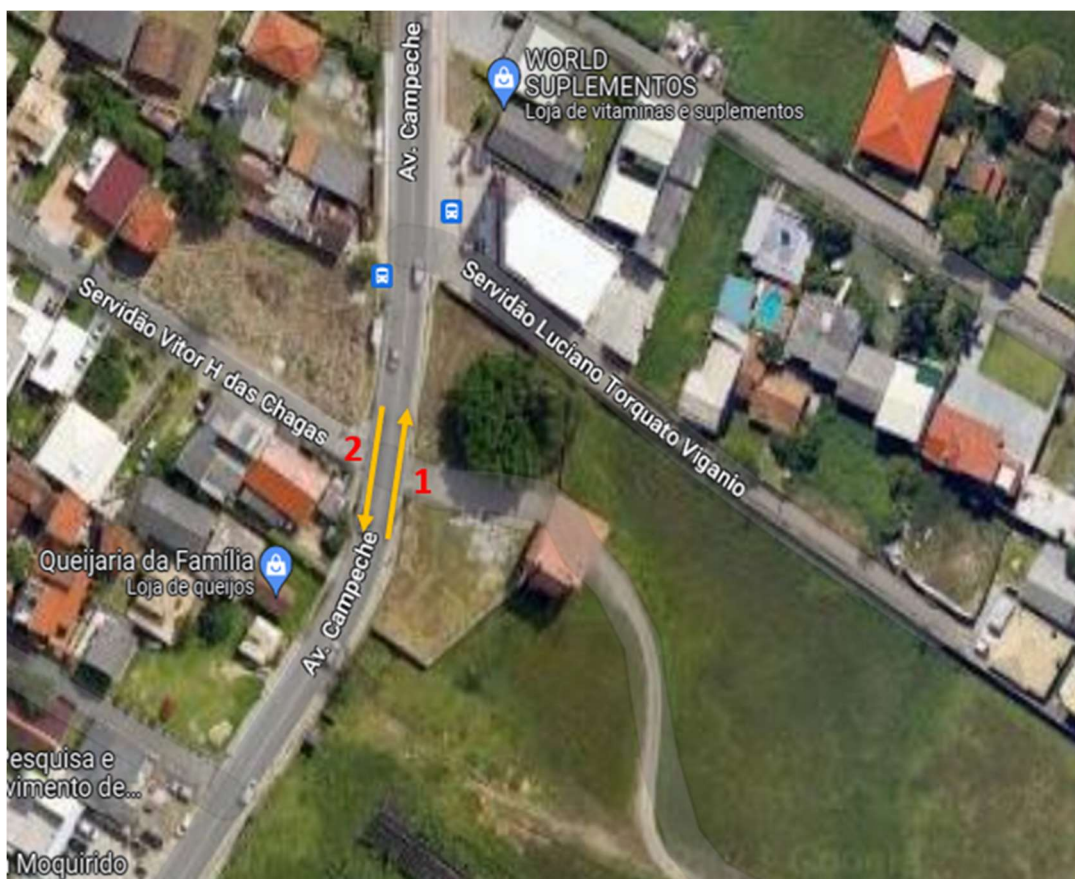


Tabela usada para conversão de categorias de veículos para Unidade Veículo Padrão (UVP)

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

Fonte: DNIT, (2006).

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

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

Contagem de tráfego da hora pico do Sentido 1 da Av. Campeche

INÍCIO	FIM	SENTIDO	MOTO	CARRO	CAMINHÕES	ESPECIAIS	UVP 2025	BICICLETA
07:00	07:15	1	13	85	1	0	99,5	4
07:15	07:30	1	9	120	2	0	132	7
07:30	07:45	1	16	120	2	0	139	7
07:45	08:00	1	20	126	3	0	150,5	7
08:00	08:15	1	16	119	6	0	144	6
08:15	08:30	1	9	96	4	0	111	8
08:30	08:45	1	10	104	1	0	115,5	10
08:45	09:00	1	20	87	4	0	113	4
09:00	09:15	1	13	94	4	0	113	6
09:15	09:30	1	11	100	5	0	118,5	7
09:30	09:45	1	13	88	8	0	113	6
09:45	10:00	1	18	115	3	0	137,5	10
16:30	16:45	1	21	107	3	0	132,5	6
16:45	17:00	1	12	105	3	0	121,5	7
17:00	17:15	1	23	137	2	0	163	9
17:15	17:30	1	25	140	2	0	168	14
17:30	17:45	1	20	136	1	0	157,5	9
17:45	18:00	1	19	141	3	0	164,5	14
18:00	18:15	1	21	112	1	0	134,5	15
18:15	18:30	1	23	125	1	0	149,5	15
18:30	18:45	1	24	118	1	0	143,5	9
18:45	19:00	1	11	95	2	0	109	15
19:00	19:15	1	24	123	1	0	148,5	10
19:15	19:30	1	28	103	1	0	132,5	7
Total			419	2696	64	0	3211	212

Contagem de tráfego da hora pico do Sentido 2 da Av. Campeche

INÍCIO	FIM	SENTIDO	MOTO	CARRO	CAMINHÕES	ESPECIAIS	UVP 2025	BICICLETA
07:00	07:15	2	1	65	2	0	69	6
07:15	07:30	2	7	77	3	0	88,5	4
07:30	07:45	2	9	132	3	0	145,5	6
07:45	08:00	2	7	104	2	0	114	4
08:00	08:15	2	8	100	4	0	114	6
08:15	08:30	2	12	101	2	0	116	4
08:30	08:45	2	4	96	6	0	109	6
08:45	09:00	2	4	85	1	0	90,5	5
09:00	09:15	2	12	88	2	0	103	6
09:15	09:30	2	10	79	1	0	90,5	5
09:30	09:45	2	12	79	4	0	97	8
09:45	10:00	2	12	88	1	0	101,5	2
16:30	16:45	2	202	110	1	0	313,5	6
16:45	17:00	2	24	115	3	0	143,5	14
17:00	17:15	2	25	130	1	0	156,5	14
17:15	17:30	2	30	123	1	0	154,5	16
17:30	17:45	2	18	168	1	0	187,5	17
17:45	18:00	2	14	156	1	0	171,5	16
18:00	18:15	2	24	170	3	0	198,5	19
18:15	18:30	2	23	129	2	0	155	11
18:30	18:45	2	25	147	1	0	173,5	8
18:45	19:00	2	14	148	1	0	163,5	14
19:00	19:15	2	19	136	2	0	158	7
19:15	19:30	2	28	123	0	0	151	6
Total			544	2749	48	0	3365	210

Hora pico e volume registrado na Av. Campeche

Sentido	Turno	Horário Pico	Volume
Sentido 1	Matutino	07:00 às 08:00h	521
	Vespertino	17:30h às 18:30h	606
Sentido 2	Matutino	07:00 às 08:00h	417
	Vespertino	17:30h às 18:30h	712,5

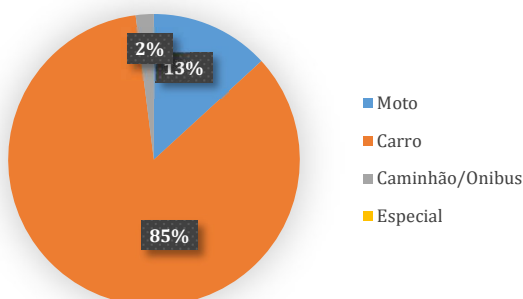
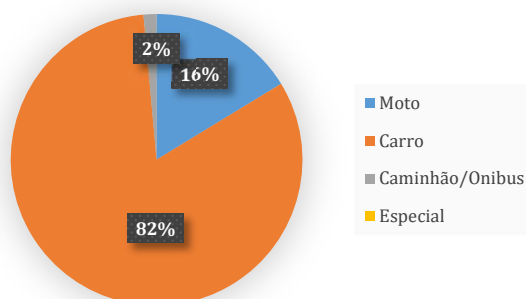
Informar datas, dias da semana e horários de realização da contagem de tráfego.

12/04/2023, quarta-feira, 7:00 às 10:00 e 16:30 às 19:30

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

Resumo da contagem por classe de veículo na Av. Campeche

Sentidos	Categoria de Veículo	Quantidade	%	Equivalência UVP
Sentido 1	Moto	419	13,18	419
	Carro	2696	84,81	2696
	Caminhão/Ônibus	64	2,01	128
	Especial	0	0,00	0
	Total	3179	100	3243
Sentido 2	Moto	544	16,28	544
	Carro	2749	82,28	2749
	Caminhão/Ônibus	48	1,44	96
	Especial	0	0,00	0
	Total	3341	100	3389

Sentido 1

Sentido 2

Informar a Capacidade da via:

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

Condicionantes observados na via onde foi realizada a contagem de tráfego

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

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

Para a capacidade das vias referenciadas no presente estudo, utilizou-se as condições encontradas no local. De acordo com estudos elaborados a partir de HCM (2000), admite-se que:

- Para as Vias Locais: 1.000 veículos/hora/faixa no limite da capacidade;
- Para as Vias Coletoras: 1.500 veículos/hora/faixa no limite da capacidade;
- Para as Vias Arteriais: 1.800 veículos/ hora /faixa no limite da capacidade;
- Capacidade para as Vias expressas ou de Trânsito Rápido:
 - Até 3,00m de largura por faixa: máximo de 1.700 veículo/hora;
 - De 3,00 a 4,00m de largura por faixa: máximo de 2.000 veículo/hora.

A Avenida Campeche é considerada uma via coletora de acordo com dados do Geoportal da Prefeitura Municipal de Florianópolis. Assim, sua capacidade é de 1.500 veículos/hora/faixa. Essa capacidade máxima está vinculada às condições ideais para uma via conforme condicionantes elencadas acima. Como a via teve 1 condicionantes e para cada condicionante é reduzido 10% da capacidade da via, a capacidade resultante da via analisada é:

$$C = 1.500 - (10\%) = 1.350 \text{ UVPs/hora}$$

$$C_{\text{via}} = \mathbf{1.350 \text{ UVPs/hora/faixa}}$$

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

$$NS = V_t / C$$

Onde:

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

C = Capacidade da via.

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

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

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

Nível de Serviço dos sentidos analisados da Av. Campeche.

Sentido	Nível de Serviço	Classificação
-Sentido 1	0,45	B-Bom
Sentido 2	0,53	C-Aceitável

Considerando o aumento do tráfego de 40% com a sazonalidade, tem-se os seguintes níveis de serviço e classificações para as vias analisadas.

Nível de Serviço dos sentidos analisados da Av. Campeche – Sazonalidade		
Sentido	Nível de Serviço	Classificação
Sentido 1	0,63	C-Aceitável
Sentido 2	0,74	D-Regular

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	192
Número de vagas	277
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	722

Volume gerado durante o dia

Para o número de UH	1.125
Para o número de veículos	922
Para o número de pessoas	1.805

Volume gerado na hora do pico da manhã

Para o número de UH	84
Para o número de veículos	69
Para o número de pessoas	137

Volume gerado na hora do pico da tarde

Para o número de UH	104
Para o número de veículos	86
Para o número de pessoas	173

Resultado mais desfavorável

Volume Gerado durante o dia	1.125
Volume Gerado na hora pico da manhã	137
Volume Gerado na hora pico da tarde	173

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

Para o cálculo de geração de viagens do setor comercial, foi utilizada a metodologia constante do Anexo I do Manual de Procedimentos para o Tratamento de Polos Geradores de Tráfego (DENATRAN,

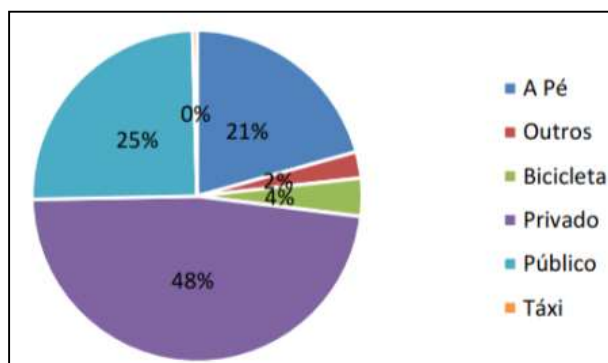
2001), conforme segue abaixo:

$$V = AC_p / 16$$

AC_p = área construída computável

Sabendo que a área computável da porção comercial do empreendimento é de 4.054,41 m², temos que o empreendimento atrairá aproximadamente **253,40 viagens** por dia.

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



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

- | | | |
|------------------------------------|---|-------------|
| a. Viagens individuais motorizadas | - | 48% = 121,6 |
| b. Viagens por transporte coletivo | - | 29% = 73,5 |
| c. Viagens não motorizadas | - | 23% = 58,3 |

Aplicando os percentuais da divisão modal de viagens obtida na pesquisa origem-destino do PLAMUS para o setor comercial a geração de viagens motorizadas é de 14,12. Ainda, de acordo com os dados do PLAMUS, 15% do tráfego na região da Grande Florianópolis acontece na Hora Pico. Assim, sendo, do total de viagens diárias motorizadas (253,40) estima-se um valor de 18 viagens na Hora Pico ou 18,2 UVP.

Ao todo, o empreendimento misto irá gerar na sua Hora Pico, um total de 179,7 viagens.

Apresentar a capacidade da infraestrutura viária e do nível de serviço com e sem o empreendimento para os seguintes momentos: ano do início da operação do empreendimento e após 2, 5 e 10 anos, considerando a taxa de projeção anual de crescimento da frota. Caso pertinente, incluir ano de início da

implantação/obra. Comparar os resultados com a capacidade e nível de serviços atuais, identificando impactos do empreendimento. Usar tabela abaixo **para cada sentido da via (não juntar)**. Considerar na tabela o aumento de 40% de veículos **nos casos de sazonalidade**. Adotar uma taxa de crescimento anual de 3% com projeção geométrica.

Capacidades atuais e seus respectivos níveis de serviço, com e sem o empreendimento para a da Av. Campeche no Sentido 1

Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento		2025 Ano atual	Início da operação (2026)	2028	2031	2036
			Demanda de veículos em UVP	606	624,18	662,19	723,60	838,85
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,45	0,46	0,49	0,54	0,62
			Nível de Serviço	B-Bom	C-Aceitável	C-Aceitável	C-Aceitável	C-Aceitável
1.350	179,7	Com empreendimento		2025 Ano atual	Início da operação (2026)	2028	2031	2036
			Demanda de veículos em UVP	785,70	803,88	841,90	903,30	1018,55
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,58	0,60	0,62	0,67	0,75
			Nível de Serviço	C-Aceitável	C-Aceitável	C-Aceitável	C-Aceitável	D-Regular

Capacidades atuais e seus respectivos níveis de serviço, com e sem o empreendimento para a da Av. Campeche no Sentido 2

Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento		2025 Ano atual	Início da operação (2026)	2028	2031	2036
			Demanda de veículos em UVP	712,5	733,88	778,57	850,76	986,27
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,53	0,54	0,58	0,63	0,73
			Nível de Serviço	C-Aceitável	C-Aceitável	C-Aceitável	C-Aceitável	D-Regular
1.350	179,7	Com empreendimento		2025 Ano atual	Início da operação (2026)	2028	2031	2036
			Demanda de veículos em UVP	892,20	913,58	958,27	1030,47	1165,97
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,66	0,68	0,71	0,76	0,86
			Nível de Serviço	C-Aceitável	C-Aceitável	C-Aceitável	D-Regular	E- Ruim

Também realizou-se a projeção do incremento no tráfego no período de temporada, em que é esperado um aumento de 40% do tráfego.

Capacidades atuais e seus respectivos níveis de serviço, com e sem o empreendimento para a Av. Campeche no Sentido 1 com acréscimo de 40%, esperado no período de temporada

Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento		2025 Ano atual	Início da operação (2026)	2028	2031	2036
			Demanda de veículos em UVP	848,4	873,85	927,07	1013,03	1174,38
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,63	0,65	0,69	0,75	0,87
			Nível de Serviço	C-Aceitável	C-Aceitável	C-Aceitável	D-Regular	E-Ruim
1.350	179,7	Com empreendimento		2025 Ano atual	Início da operação (2026)	2028	2031	2036
			Demanda de veículos em UVP	1028,10	1053,56	1106,77	1192,74	1354,09
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,76	0,78	0,82	0,88	1,00
			Nível de Serviço	D-Regular	D-Regular	D-Regular	E-Ruim	E-Ruim

Capacidades atuais e seus respectivos níveis de serviço, com e sem o empreendimento para a Av. Campeche no Sentido 2 com acréscimo de 40%, esperado no período de temporada

Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento		2025 Ano atual	Início da operação (2026)	2028	2031	2036
			Demanda de veículos em UVP	997,5	1027,43	1090,00	1191,07	1380,77
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,67	0,68	0,73	0,79	0,92
			Nível de Serviço	C-Aceitável	C-Aceitável	D-Regular	D-Regular	E-Ruim
1.350	179,7	Com empreendimento		2025 Ano atual	Início da operação (2026)	2028	2031	2036
			Demanda de veículos em UVP	1177,20	1207,13	1269,70	1370,77	1560,48
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,78	0,80	0,85	0,91	1,04
			Nível de Serviço	D-Regular	D-Regular	D-Regular	E-Ruim	F-Péssimo

Impactos e Análise de Mobilidade Urbana com o Empreendimento

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

A Avenida Campeche, situada no bairro de mesmo nome em Florianópolis (SC), configura-se como uma das principais vias estruturantes da região sul da Ilha de Santa Catarina. Com função de eixo conector entre áreas residenciais, turísticas e comerciais, desempenha papel fundamental na mobilidade urbana, sobretudo no acesso às praias. Trata-se de uma via coletora que absorve o tráfego local e distribui os fluxos para corredores de maior capacidade, conectando-se diretamente à Rodovia SC-405, a qual liga o centro de Florianópolis ao sul da ilha e garante o acesso ao Aeroporto Internacional Hercílio Luz, além de bairros como Rio Tavares, Tapera e Costeira do Pirajubaé. Indiretamente, também se articula à Via Expressa Sul (SC-401/SC-405), reforçando sua importância para o sistema viário.

A análise de tráfego da Avenida Campeche avaliou os impactos da implantação de um novo empreendimento sobre a demanda viária entre os anos de 2025 e 2036. Com capacidade de 1.350 UVP/h por sentido, o estudo considerou os cenários com e sem a presença do empreendimento. No sentido 1, sem o empreendimento, a demanda aumenta de 606 UVP em 2025 para 838,85 UVP em 2036, com crescimento do índice VT/C de 0,45 para 0,62 e degradação do nível de serviço de B (Bom) para C (Aceitável). Com o empreendimento, o crescimento se acentua, atingindo 785,70 UVP em 2025 e 1.018,55 UVP em 2036, o que corresponde a uma elevação do VT/C de 0,58 para 0,75, reduzindo o nível de serviço para D (Regular). Esse cenário indica antecipação da saturação da via e perda de fluidez no tráfego. No sentido 2, sem o empreendimento, a demanda aumenta de 712,5 UVP em 2025 para 986,27 UVP em 2036, com crescimento do índice VT/C de 0,53 para 0,73 e degradação do nível de serviço de C (Aceitável) para D (Regular). Com o empreendimento, o crescimento se acentua, atingindo 892,20 UVP em 2025 e 1.165,97 UVP em 2036, o que corresponde a uma elevação do VT/C de 0,66 para 0,86, reduzindo o nível de serviço para E (Ruim). Esse cenário indica antecipação da saturação da via e perda de fluidez no tráfego.

Quando considerada a sazonalidade característica da região, estimada em 40% de acréscimo no tráfego durante a alta temporada, a situação torna-se mais crítica. No Sentido 1, sem o empreendimento, a demanda evolui de 848,4 UVP em 2025 para 1.174,38 UVP em 2036, fazendo o VT/C avançar de 0,63 para 0,87 e o nível de serviço cair de C (Aceitável) para E (Ruim). Com o empreendimento, a demanda atinge 1.028,10 UVP em 2025 e 1.354,09 UVP em 2036, correspondendo a 99% da capacidade da via, com VT/C variando de 0,76 a 1,00 e nível de serviço oscilando entre D (Regular) e E (Ruim). No Sentido 2, o impacto é ainda mais acentuado: sem o empreendimento, a demanda sobe de 997,5 UVP em 2025 para 1380,77 UVP em 2036, ultrapassando a capacidade da via, com VT/C passando de 0,67 para 0,92 e

nível de serviço decaindo de C (Aceitável) para E (Ruim). Com o empreendimento, a saturação se intensifica, alcançando 1.560,48 UVP em 2036, acima da capacidade nominal, o que resulta em VT/C de 1,00 e nível de serviço F (Péssimo), caracterizando operação acima da capacidade, com congestionamentos severos e perda significativa de fluidez.

Em síntese, a Avenida Campeche já apresenta tendência de degradação operacional ao longo do horizonte projetado, mesmo sem o novo empreendimento. Contudo, sua implantação acelera esse processo, antecipando a redução da qualidade viária. Quando somada a sazonalidade, o cenário torna-se crítico, levando a via a operar em condições de saturação, especialmente no Sentido 2, o que compromete de forma relevante a mobilidade urbana e o conforto dos usuários.

3.7. Conforto Ambiental Urbano

Materiais na fachada do empreendimento

O empreendimento conta com fachada com alta reflexibilidade? Se sim, qual a sua porcentagem de ocupação? E sua posição solar.	Não apresenta.
O empreendimento conta com algum outro material na fachada que possa contribuir para formação de ilhas de calor?	Não apresenta.
O empreendimento conta com algum material na fachada que dê conforto ambiental para o exterior?	O empreendimento contará com as cores da materialidade do concreto e cores claras.

Ventilação e Iluminação

O empreendimento obstrui a iluminação solar de algum equipamento comunitário público ? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).	Não apresenta.
O empreendimento obstrui a iluminação solar das edificações do entorno? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).	Sim. O empreendimento sombreia pontualmente as edificações dos lotes vizinhos à sul das 10h às 14h durante o solstício de inverno.

Conforto Ambiental

(Avaliar os impactos causados pela inserção do empreendimento na AID e no entorno imediato em relação ao conforto ambiental)

Poluição sonora	Construção	Durante a fase de implantação é prevista a geração de ruídos na zona de operação dos equipamentos, sendo este impacto classificado como temporário.
	Funcionamento	Impacto médio, devido ao empreendimento possuir maior uso habitacional.
Poluição do ar	Construção	Não mensurável, mas de grau temporário.
	Funcionamento	Não mensurável.
Sujidades	Construção	Não mensurável, mas de grau temporário.
	Funcionamento	Não mensurável.

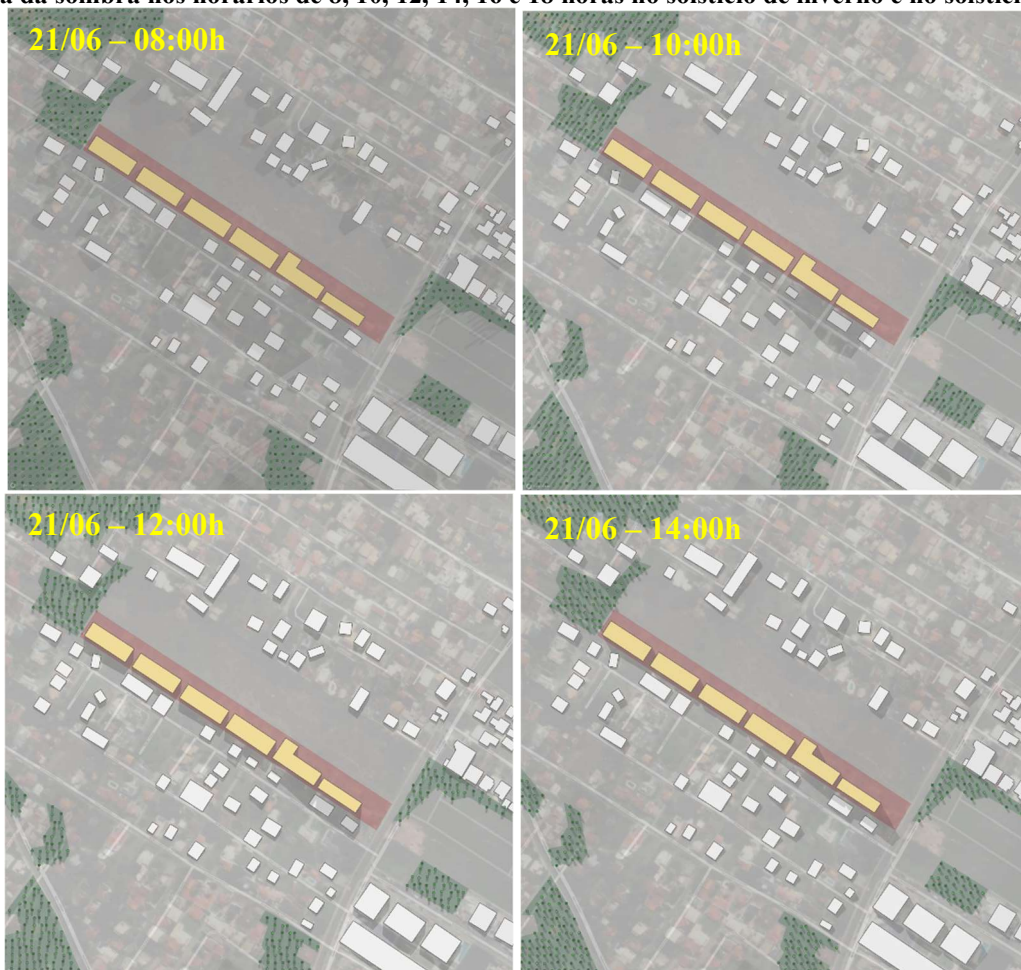
Outros	Construção	Não mensurável, mas de grau temporário.
	Funcionamento	Não mensurável.

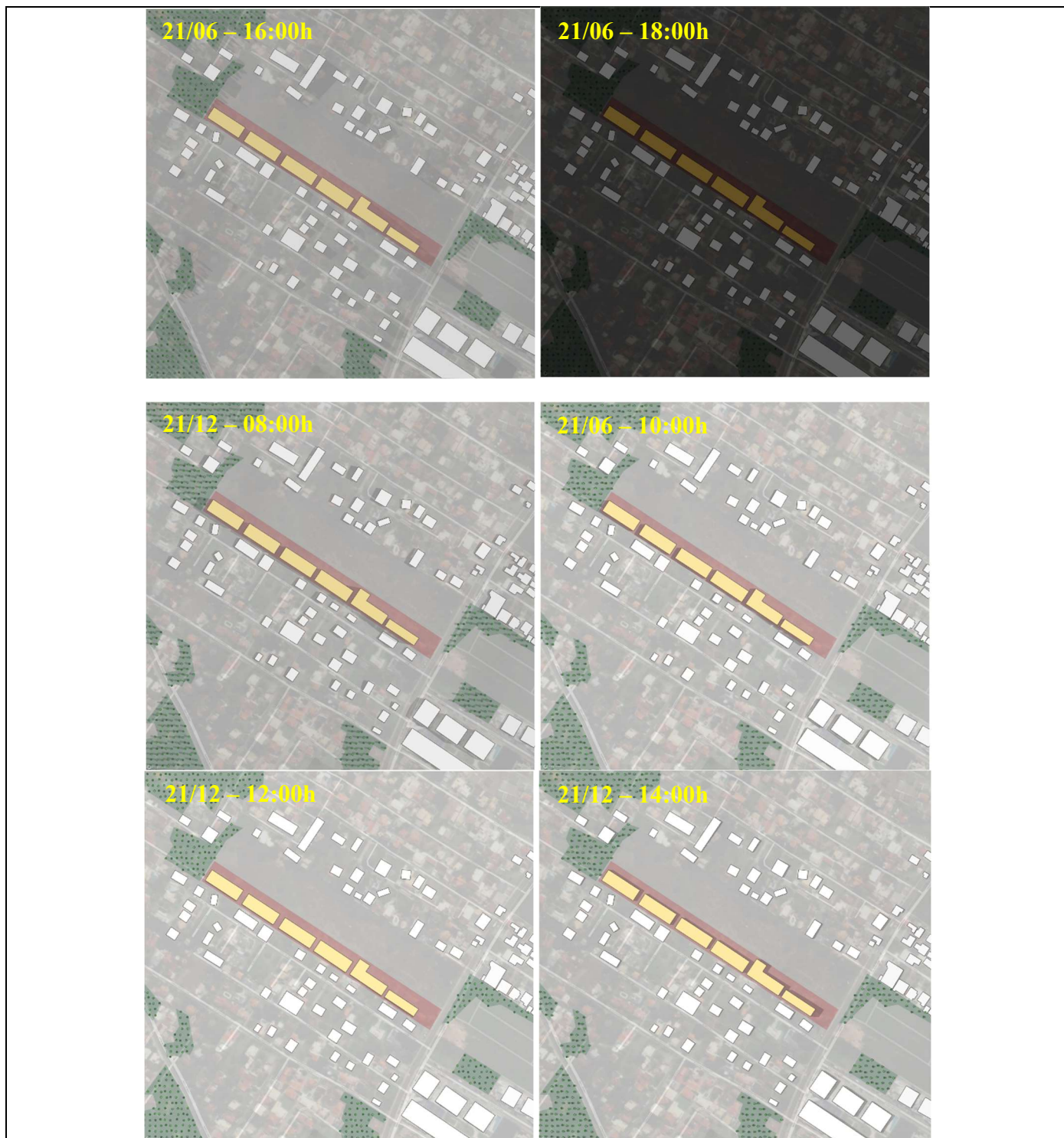
Impactos na ventilação e iluminação natural de áreas adjacentes

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

A análise de incidência solar e de ventilação no empreendimento e no seu entorno, foi realizada através do software *Spacemaker*, o qual através de dados comportamentais do sítio realiza análise gráfica dos fatores ambientais, ventilação e iluminação, averiguando o comportamento do empreendimento com o entorno.

Trajetória da sombra nos horários de 8, 10, 12, 14, 16 e 18 horas no solstício de inverno e no solstício de verão.







Durante o solstício de inverno, a fachada norte do empreendimento receberá, em média, cerca de 7 horas de exposição solar direta e indireta, com início por volta das 10h e término próximo às 17h. As fachadas leste e oeste apresentam exposição parcial ao sol por aproximadamente 4 horas, enquanto a fachada sul permanece parcial ou totalmente sombreada ao longo do dia, conforme evidenciado nas simulações realizadas entre 08h e 18h.

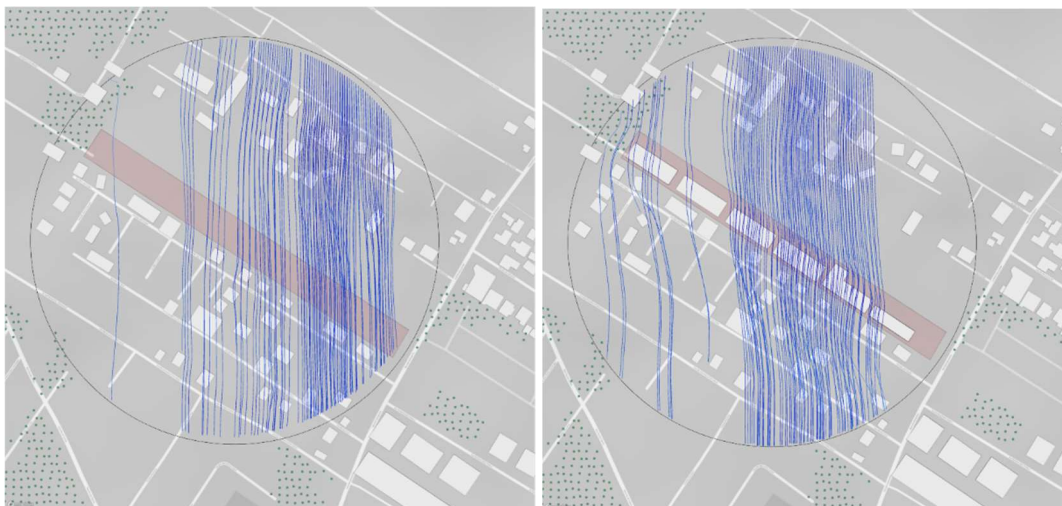
No solstício de verão, a fachada sul do empreendimento passa a receber exposição solar plena, com incidência direta de até 9 horas ao longo do dia. As fachadas sudeste e sul-sudoeste também recebem exposição solar de até 5 horas, enquanto a fachada norte permanece parcialmente sombreada na maior parte do dia, com insolação indireta concentrada entre 10h e 15h.

Com relação ao entorno imediato, as simulações não indicam alterações significativas no padrão de insolação das edificações vizinhas, dado que o gabarito volumétrico do empreendimento se mantém compatível com as construções já consolidadas no entorno. Durante o solstício de inverno, a projeção de sombra ocorre predominantemente sobre a via pública e calçadas internas, porém sombreando os vizinho do lote à sul do empreendimento durante entre 10h e 14h. Já no solstício de verão, observa-se sombreamento pontual projetado sobre a fachada sul do vizinho de quadra posterior, notadamente a partir das 16h, o que representa um impacto temporário e limitado.

Os resultados das simulações confirmam que o projeto está em conformidade com os parâmetros urbanísticos e de conforto ambiental vigentes. Não foram observadas interferências significativas na insolação de edificações vizinhas, nem sobre áreas sensíveis à permanência prolongada. O estudo de sombras evidencia que o empreendimento respeita os afastamentos exigidos e mantém uma relação equilibrada com o contexto urbano em que se insere.

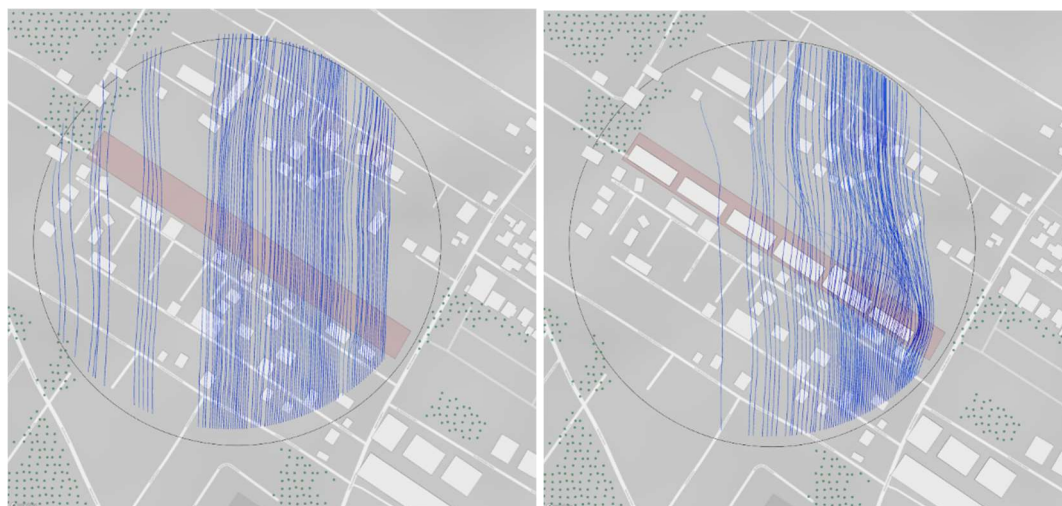
A análise da ventilação foi realizada através da predominância dos ventos do local (correntes do norte, nordeste e sul), a geometria do empreendimento, as edificações do entorno e a topografia do seu entorno imediato dentro da ferramenta *Spacemaker*, com isso foi obtido os seguintes dados:

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



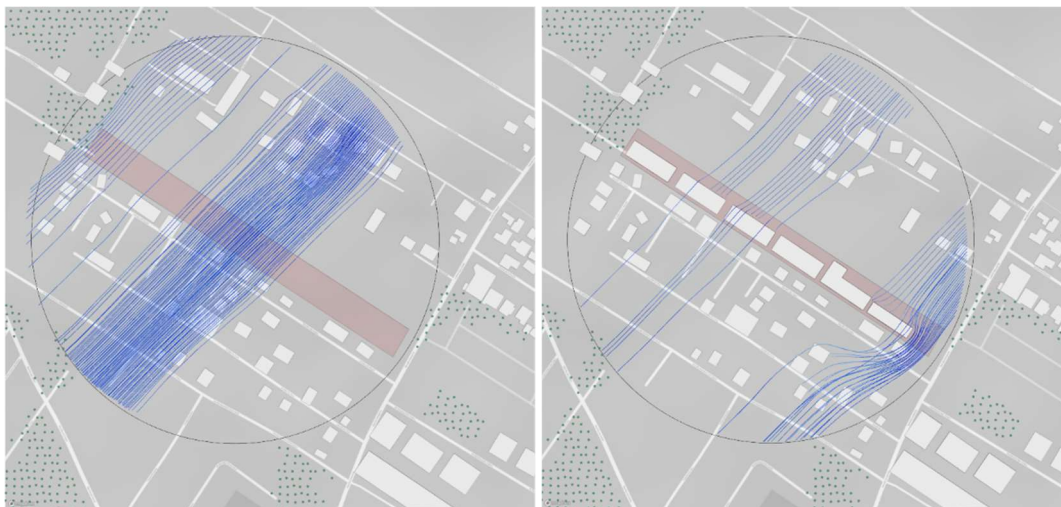
Fonte: Autodesk Forma, 2025.

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



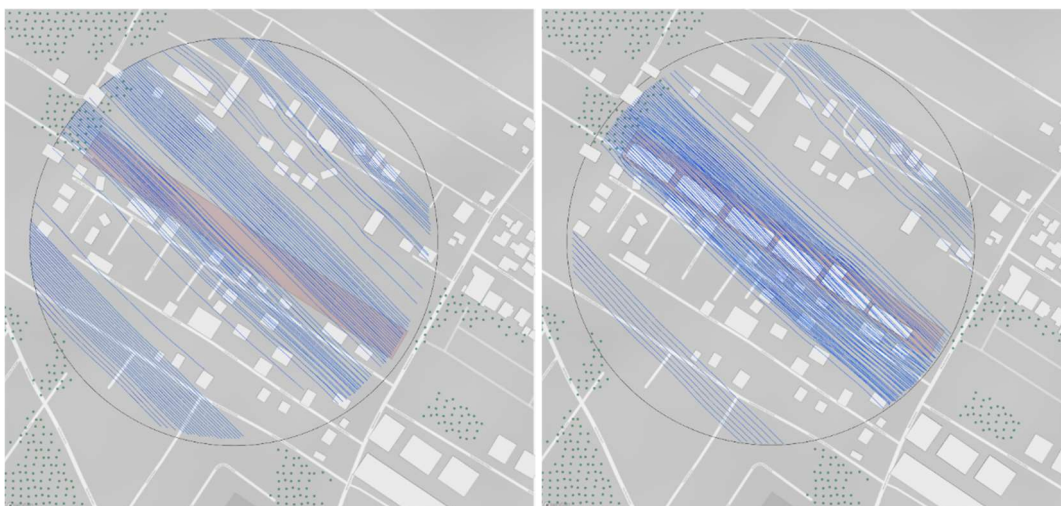
Fonte: Autodesk Forma, 2025.

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



Fonte: Autodesk Forma, 2025.

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



Fonte: Autodesk Forma, 2025.

A análise da interação entre os ventos predominantes e a implantação do empreendimento demonstra que as massas de ar encontram os volumes edificados em ângulo próximo a 45°, resultando na formação de zonas de pressão diferenciada. Esse posicionamento favorece a ocorrência do chamado "efeito de esquina" nos vértices das torres, com aceleração do fluxo e formação de zonas de turbulência localizadas. Observa-se a geração de correntes paralelas às fachadas, bem como áreas de pressão negativa junto às faces opostas à incidência dos ventos.

Apesar dessa interação direta entre vento e edificação, os efeitos são majoritariamente concentrados no interior do lote, sem promover alterações significativas na dinâmica dos ventos nas áreas adjacentes. As

simulações indicam que, mesmo nas situações de maior exposição, como nos ventos provenientes do norte e nordeste, as linhas de corrente se reorganizam rapidamente após o impacto com os blocos, mantendo sua trajetória predominante e com baixa interferência nas edificações vizinhas.

No caso específico dos ventos sudeste, que representam uma das direções mais comuns na região, observa-se menor obstrução à passagem do fluxo. As linhas de corrente se desviam suavemente, sendo rapidamente reorientadas, o que resulta em impacto reduzido na ambiência do entorno e manutenção do conforto ambiental.

A volumetria do empreendimento mantém altura semelhante entre os blocos, resultando em uma implantação regular, mesmo diante da topografia acidentada do terreno. O bloco de maior gabarito está posicionado próximo à via pública, enquanto os blocos de menor altura avançam em direção ao interior do lote, acompanhando a elevação natural do relevo. As simulações indicam que o efeito de esquina ocorre principalmente no volume onde se localizam o hotel e os serviços comerciais, justamente o de maior altura. Nos demais blocos, à medida que o terreno se eleva, a ocorrência do efeito tende a ser atenuada ou inexistente, em razão da relação entre o gabarito das edificações e a topografia ascendente.

3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

Caracterização e análise da paisagem e patrimônio atual

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

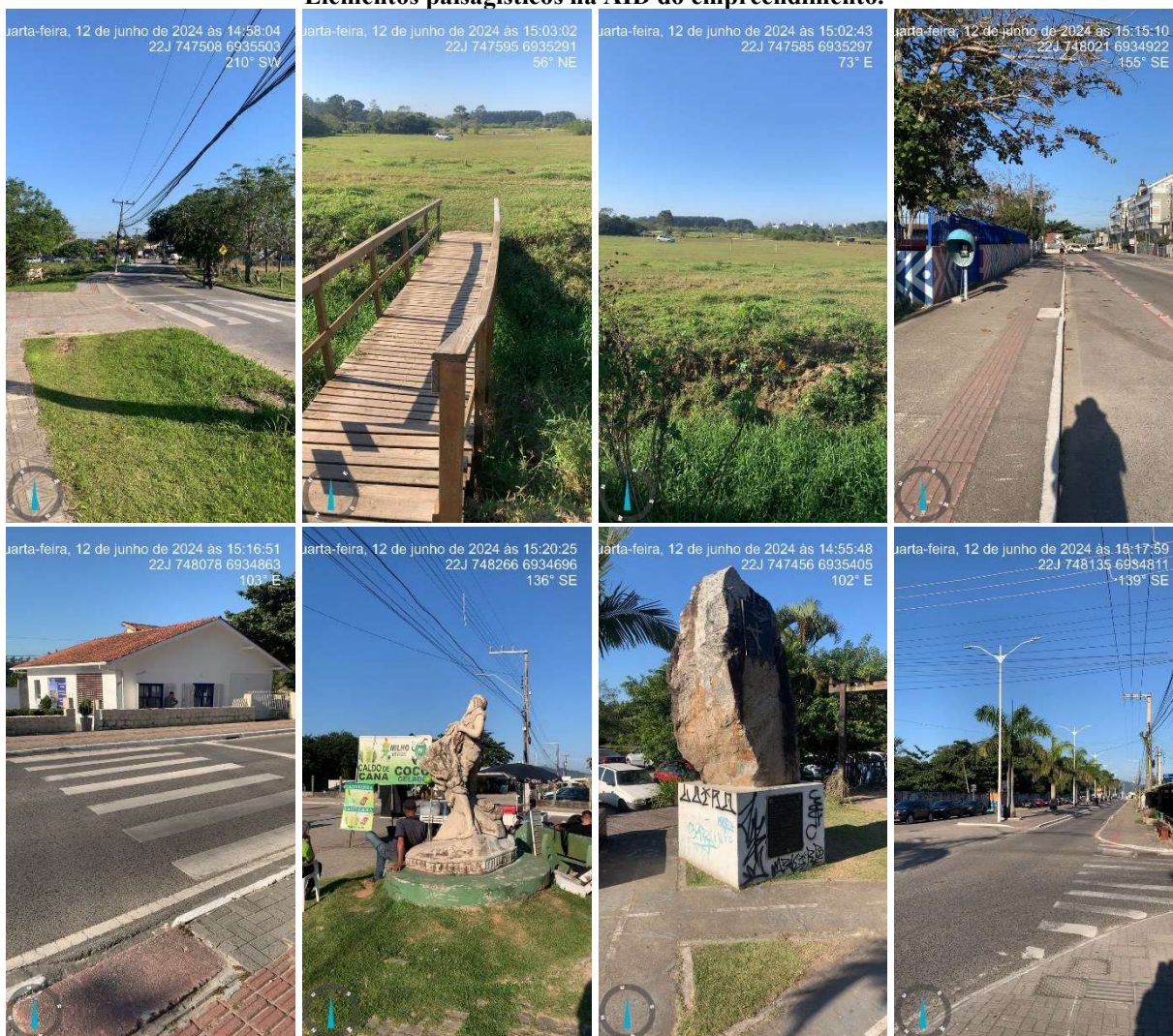
O empreendimento em estudo está inserido em um contexto urbano cuja expansão ganhou força a partir da década de 1970, impulsionada, sobretudo, pela instalação da base da Força Aérea e do Aeroporto Internacional Hercílio Luz. Esses equipamentos foram determinantes para a ocupação e o desenvolvimento dos bairros vizinhos, como Carianos, Tapera e Campeche.

Na Área de Influência Indireta (AII), entretanto, ainda predomina a presença de extensas áreas vegetadas, caracterizadas por grandes planícies verdes, em proporção superior às áreas já ocupadas. As edificações existentes não apresentam verticalização, em função dos parâmetros urbanísticos vigentes. A ocupação ocorre, em sua maioria, ao longo das vias estruturantes dos bairros, onde se concentram edificações de porte médio e atividades comerciais.

O empreendimento está inserido em uma área de predominância residencial consolidada, com forte presença de edificações multifamiliares verticais, condomínios e algumas unidades voltadas à atividade turística e comercial. A Área de Influência Indireta (AII) apresenta ocupação urbana contínua, especialmente ao longo dos eixos viários estruturantes, e encontra-se integrada a uma paisagem de relevante valor natural e simbólico, caracterizada pela proximidade com a orla marítima, áreas verdes

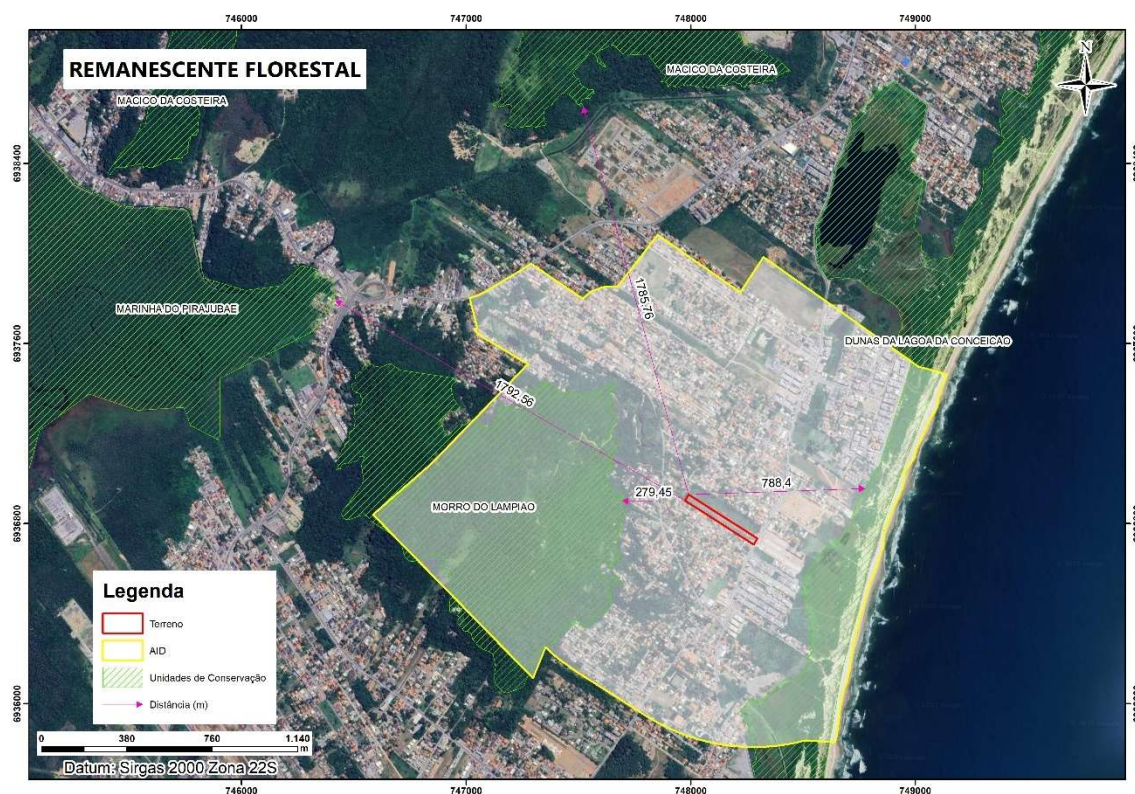
remanescentes e fragmentos de vegetação nativa.

Elementos paisagísticos na AID do empreendimento.



Fonte: Vistoria *in loco*, 2025

Na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento não foram identificadas reservas, refúgios ou áreas de proteção ambiental. Já na Área de Influência Indireta (AII), verificam-se a presença da unidade de conservação de proteção integral Refúgio de Vida Silvestre Morro do Lampião e do Parque Cultural Dunas da Lagoa da Conceição.

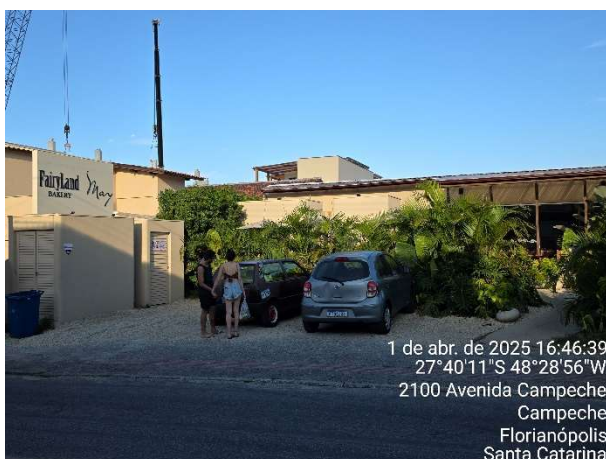
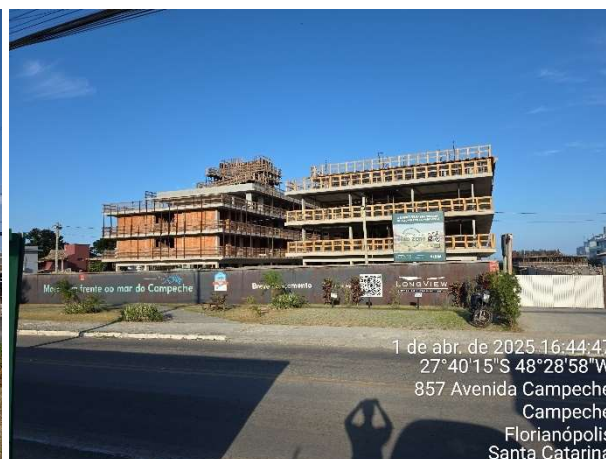


O entorno também abriga elementos de valor cultural e patrimonial, conforme registrado no mapa. Foram identificadas 10 ocorrências de “Arte em Edifícios” na AID e nenhuma de arte em monumentos. Na porção sul da AID há uma área tombada pelo IPHAN, correspondente ao Sítio Arqueológico SC-PR-003,

o qual reforça a sensibilidade cultural da região. Também estão presentes áreas classificadas como Zona de Interesse de Preservação (ZIP), evidenciando o valor ambiental e paisagístico do contexto urbano analisado.

Ainda que o empreendimento não esteja inserido na área tombada nem em contato direto com os bens identificados, sua implantação deve considerar a ambiência urbana e os atributos culturais do bairro. O projeto arquitetônico proposto respeita essa configuração ao adotar linguagem contemporânea compatível com os edifícios verticais já existentes nas imediações, além de integrar soluções de fachada permeável, tratamento paisagístico e fruição pública ao nível da rua. Essas características contribuem para a qualificação da paisagem urbana e para a valorização do patrimônio imaterial local.

Empreendimentos ao longo do sítio de implantação



Fonte: AS Ambiental, 2025.

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)

O empreendimento será implantado em área de ocupação consolidada, com predominância de uso

residencial e identidade visual associada ao ambiente natural. Ainda que o lote se encontre desocupado, configurando-se como um vazio urbano, a implantação do projeto promoverá modificações na paisagem local, como é inerente a qualquer processo de transformação urbana.

A volumetria do projeto acompanha o relevo do terreno e contribui para a integração ao tecido urbano existente, evitando contrastes visuais acentuados. A organização dos blocos, os recuos, a permeabilidade visual das fachadas e o uso de materiais compatíveis com a paisagem litorânea e com a linguagem arquitetônica do entorno funcionam como estratégias projetuais de qualificação e integração com o espaço construído.

Nesse sentido, os impactos visuais gerados pela implantação do empreendimento são considerados compatíveis com a ambiência do bairro e inserem-se no processo de adensamento urbano já em curso na região. O projeto ainda prevê áreas de fruição pública e requalificação da frente do lote com passeios adequados, o que contribui para a valorização do espaço coletivo e para mitigar os efeitos da transformação da paisagem.

A assimilação das novas edificações ao tecido urbano dependerá da harmonia entre o projeto e os elementos naturais e antrópicos existentes. Ao adotar materialidades e soluções que dialogam com o entorno, o projeto se apresenta como contribuição positiva para a qualificação visual e funcional da paisagem 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 está localizado em área urbana consolidada e não incide sobre Áreas de Preservação Permanente (APP), Unidades de Conservação ou demais áreas classificadas como Patrimônio Natural.

Embora inserido em região de sensível valor paisagístico, composta por remanescentes vegetais e proximidade de áreas de interesse ambiental, o projeto respeita os recuos e parâmetros legais, adotando estratégias que minimizam interferências no entorno natural.

Os impactos sobre o Patrimônio Natural são considerados indiretos e limitados ao processo construtivo, podendo ser mitigados por meio de práticas sustentáveis de obra, manejo adequado de resíduos e preservação da vegetação existente no entorno imediato.

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

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

Devido ao afastamento do empreendimento de sítios arqueológicos e de áreas de preservação cultural, não

se prevê impacto ao patrimônio e a paisagem cultural. Ainda assim, caso durante as obras de implantação do empreendimento sejam encontrados quaisquer vestígios de material arqueológico, deverá ser imediatamente informado a secretaria do patrimônio histórico artístico e cultural do município e ao IPHAN, para que se siga com os procedimentos e medidas, para a preservação, registro e manutenção do patrimônio histórico, arqueológico e cultural existente. Importante ressaltar que não existe no raio de 100 metros a partir do terreno do empreendimento áreas ou imóveis tombados.