

Gestão Fundiária e Turismo em Áreas Costeiras: Um Estudo de Caso em Balneário Camboriú, Santa Catarina

Jhunia A. Cavalcante LIMA, Everton da SILVA e Giancarlo Philippi ZACCHI, Brasil

Key words: Land management; Balneário Camboriú; Tourism; Coastal urbanization.

SUMMARY

This article analyzes how land management influenced the occupation of the Balneário Camboriú coastal strip from 2015 to 2025, emphasizing urban transformations and the related socio-environmental challenges. The focus is on the conflict between rising real estate values, fueled by vertical development and tourism, and the necessity of environmental preservation in an area under intense coastal pressure. The objective was to understand how legal and urban planning instruments, as well as complementary decrees, influenced the organization of the territory and land use during this period. The research employed a qualitative, exploratory, and descriptive approach structured as a case study. Documentary analysis of laws, decrees, plans, and technical diagnoses served as the research procedure. The results showed that land management enabled urban planning and redevelopment projects, such as widening the sandbar, macro-drainage, and coastal redevelopment. However, it also strengthened real estate speculation and intensified land use conflicts. The study concludes that land management played a decisive role in shaping the coastline while simultaneously exacerbating tensions between tourism development and environmental preservation, necessitating ongoing, integrated planning.

Palavras Chaves: Gestão Fundiária; Balneário Camboriú; Turismo; Urbanização costeira.

RESUMO

O presente artigo analisa a gestão fundiária e sua influência na ocupação da faixa litorânea de Balneário Camboriú entre 2015 e 2025, destacando as transformações urbanas e os desafios socioambientais associados. A problemática centra-se no conflito entre a valorização imobiliária, impulsionada pela verticalização e pelo turismo, e a necessidade de preservação ambiental em um território marcado por pressões intensas sobre a orla marítima. O objetivo foi compreender como os instrumentos legais, urbanísticos e decretos complementares, condicionaram a organização territorial e os usos do solo nesse período. A pesquisa adotou abordagem qualitativa, de caráter exploratório e descritivo, estruturada como estudo de caso, tendo como procedimentos a análise documental de leis, decretos, planos e diagnósticos técnicos. Os resultados evidenciaram que a gestão fundiária permitiu tanto o ordenamento e a requalificação urbana, viabilizando obras como o alargamento da faixa de areia, a macrodrenagem e a reurbanização da orla, quanto o fortalecimento da especulação imobiliária e a intensificação de conflitos de uso. Conclui-se que a gestão fundiária exerceu papel decisivo na configuração da orla, ao mesmo tempo em que reforçou tensões entre

desenvolvimento turístico e preservação ambiental, exigindo planejamento contínuo e integrado.

Gestão Fundiária e Turismo em Áreas Costeiras: Um Estudo de Caso em Balneário Camboriú, Santa Catarina

Jhunia A. Cavalcante LIMA, Everton da SILVA e Giancarlo Philippi ZACCHI, Brasil.

1. INTRODUÇÃO

O crescimento urbano guiado por interesses econômicos e pela expansão do mercado imobiliário quando desvinculado de políticas públicas estruturadas, provoca desequilíbrios ambientais e sociais. Neste contexto, em especial as zonas costeiras brasileiras têm sido historicamente ocupadas de forma intensa e muitas vezes desordenada, refletindo uma lógica de urbanização acelerada que desconsidera os limites ecológicos desses espaços (Pinho & Carriço, 2022, Vieira et al., 2021). Esse modelo de expansão urbana encontra respaldo em Silva Júnior & Silva (2016), que apontam que a urbanização das cidades litorâneas brasileiras tem se caracterizado pela remoção da cobertura vegetal, canalização de cursos d'água e impermeabilização do solo, processos que intensificam problemas como alagamentos e degradação ambiental.

Balneário Camboriú, localizada no Litoral Norte de Santa Catarina, com uma população de aproximadamente 148.758 habitantes, é considerado o segundo menor município de Santa Catarina, com uma área de 46,4 km² (IBGE, 2024; IBGE 2020). Conforme dados da prefeitura municipal da cidade, o município é um dos principais destinos turísticos do Brasil, atraindo mais de um milhão de visitantes durante a alta temporada, destacando-se pela verticalização de seus imóveis, suas praias e ampla oferta de atrativos turísticos. Desde a década de 1960, quando se tornou município, o turismo tem sido um pilar econômico fundamental, representando 16% da riqueza local e gerando cerca de 6.000 empregos (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2024).

Segundo dados publicados pela Secretaria de Estado da Comunicação de Santa Catarina, durante a temporada de verão 2023/2024, entre dezembro e março, o município recebeu cerca de 1,8 milhão de turistas, com expectativas de aumento para mais de 2 milhões na temporada 2024/2025. Essa intensa atividade turística impulsiona o desenvolvimento urbano, evidenciado pela alta taxa de ocupação hoteleira, que atingiu 89,61% em fevereiro de 2025, a maior dos últimos cinco anos (PANROTAS, 2024). Adicionalmente, a cidade passou por uma significativa intervenção urbana com o alargamento da Praia Central, ampliando a faixa de areia de 25 para 70 metros, visando melhorar a infraestrutura turística e proteger a orla do avanço das marés (Caruso, 2024).

De acordo com Skalee & Reis (2008), o traçado urbano de Balneário Camboriú foi sendo construído de forma cumulativa, em um processo diretamente relacionado à valorização turística da paisagem litorânea. Os autores identificam três grandes fases nesse processo: a primeira, entre o início do século XX e a Segunda Guerra Mundial, marcada pelas casas de veraneio; a segunda, a partir do final do conflito mundial, coincidiu com a abertura da BR-101 e com a proliferação de loteamentos privados; e a terceira, que se estende até o presente, que consolidou o turismo como principal força transformadora do espaço urbano, acompanhado por intensa verticalização, adensamento construtivo e aprofundamento da segregação socioespacial.

No contexto turístico, esse adensamento ganha novas camadas de complexidade. Silva (2013), por exemplo, argumenta que o turismo de sol e praia impulsiona diretamente a ocupação da faixa litorânea com empreendimentos privados, que muitas vezes geram segregação socioespacial, concentração de renda e degradação ambiental. Essa percepção é compartilhada por Silva & Schwingel (2019), ao demonstrarem que, nos municípios catarinenses de Porto Belo e Bombinhas, a urbanização das áreas costeiras substituiu usos tradicionais como agricultura e pastagem por áreas urbanas destinadas ao turismo, pressionando diretamente a vegetação nativa e as zonas de preservação permanente.

Contudo, essa dinâmica revela a fragilidade institucional da gestão fundiária em áreas costeiras. Afirma Louzada (2017) que a ausência de instrumentos eficazes de controle e fiscalização do uso do solo compromete a capacidade de atuação das prefeituras na proteção dos ecossistemas e na organização do espaço urbano. E para Pinho e Carriço (2022) o ordenamento territorial das zonas costeiras foi historicamente negligenciado pelo poder público, que priorizou o desenvolvimento econômico em detrimento da preservação ambiental, resultando na descaracterização de extensas faixas litorâneas.

Diante desse cenário, torna-se necessário investigar as implicações da urbanização turística sobre a gestão fundiária em áreas costeiras. Balneário Camboriú representa um caso emblemático dessa dinâmica, combinando alta densidade construtiva, forte valorização imobiliária e intensa pressão sobre os espaços públicos da orla. A escolha do município como objeto de estudo se justifica por sua relevância no contexto turístico nacional e por apresentar um modelo de ocupação urbana que evidencia os desafios enfrentados pela administração pública na conciliação entre desenvolvimento econômico e preservação ambiental. Compreender a atuação da gestão fundiária diante desse processo é fundamental para entender a capacidade institucional de controlar a expansão urbana e garantir o uso social e sustentável da terra nas cidades litorâneas brasileiras.

Deste modo, este artigo tem como objetivo central analisar a relação entre a gestão fundiária em áreas costeiras, a partir do estudo de Balneário Camboriú, no período de 2015 a 2025. Assim, a pesquisa busca responder à seguinte questão: De que maneira os instrumentos de gestão fundiária aplicados em Balneário Camboriú, no período de 2015 a 2025, impactaram a organização da faixa litorânea, em termos de área construída, verticalização e aprovação de empreendimentos com condicionantes ambientais?

2. REFERENCIAL TEÓRICO

A gestão fundiária pode ser compreendida como o conjunto de ações e instrumentos voltados à organização, regulação e controle do uso e ocupação do solo. No contexto urbano, ela envolve a definição de critérios para o parcelamento, registro e utilização da terra, visando o ordenamento territorial adequado (Silva et al., 2022). Essa gestão torna-se ainda mais estratégica quando aplicada às áreas costeiras do Brasil, que enfrentam uma combinação complexa de pressões ambientais e sociais. Entre essas tensões, destaca-se a crescente valorização imobiliária impulsionada por disputas pelo uso do território, especialmente em espaços turísticos. Esse cenário intensifica os riscos de degradação ambiental e compromete progressivamente a qualidade de vida local, ao transformar o espaço em objeto de especulação, muitas vezes em detrimento da preservação dos ecossistemas e do bem-estar das comunidades.

Nestes territórios, a gestão fundiária deve contemplar não apenas o ordenamento urbanístico necessário ao pleno exercício das funções sociais da cidade e da propriedade urbana (BRASIL, 2001), mas também, e com especial atenção, a proteção de ecossistemas frágeis. Essa abordagem é essencial para garantir a preservação, recuperação e melhoria da qualidade ambiental, condição indispensável à vida e ao desenvolvimento socioeconômico e sustentável no País (BRASIL, 1981). Ecossistemas como manguezais, restingas e dunas desempenham papel crucial no equilíbrio ecológico e atuam como barreiras naturais contra processos erosivos sendo, portanto, prioritários na formulação de políticas fundiárias em áreas costeiras (IPCC, 2023, UNWTO, 2020, Santos, 2015).

O uso e ocupação dessas áreas e os processos de urbanização têm provocado o desaparecimento progressivo das linhas de costa naturais, conforme apontam Song, Goo, Ying e Todd (2025). Esse fenômeno evidencia a urgência de um planejamento urbano integrado, capaz de equilibrar as múltiplas funções da cidade, mitigar os impactos ambientais e promover o bem-estar da população. Além disso, os autores destacam que esses territórios, frequentemente voltados ao desenvolvimento do turismo, exigem estratégias que ampliem a produtividade do setor e qualifiquem continuamente suas atividades. Isso se torna especialmente relevante diante das condições ambientais e da infraestrutura local, que conferem a essas cidades um potencial singular para o turismo costeiro, desde que manejado de forma sustentável e alinhado à preservação dos ecossistemas.

Contudo, Dias (2024) destaca que, nas cidades marcadas por rápida urbanização, o crescimento desordenado das áreas urbanas e a expansão acelerada da infraestrutura têm contribuído de forma significativa para a perda da biodiversidade, a interrupção de processos ecológicos e o enfraquecimento das interações comunitárias. Esse cenário se agrava nas cidades costeiras, cuja vocação imobiliária e turística, impulsionada por paisagens atrativas e pela oferta de serviços, intensifica a pressão sobre os ecossistemas locais, ampliando os riscos socioambientais e comprometendo a sustentabilidade desses territórios.

A análise da gestão fundiária em áreas costeiras evidencia que as tensões entre valorização imobiliária, turismo e preservação ambiental não são fenômenos recentes, mas processos historicamente construídos (Panizza et al., 2009). O caso brasileiro, em especial o desenvolvimento de cidades como Balneário Camboriú, revela como a apropriação das praias enquanto espaços de lazer e de valorização econômica se consolidou ao longo do século XX, inicialmente marcada pela ausência de diretrizes urbanísticas e posteriormente intensificada pela expansão imobiliária e turística (Danielski, 2009). Esse percurso histórico ajuda a compreender por que, ainda hoje, o litoral permanece como território de conflitos entre diferentes usos, exigindo instrumentos de planejamento integrados que articulem desenvolvimento turístico, regulação fundiária e conservação ambiental.

E neste limiar a importância cultural das praias no Brasil possui uma trajetória singular, que as consolida como espaços estratégicos para a análise de políticas públicas e dinâmicas de poder. A orla marítima torna-se palco de disputas entre diferentes interesses, como o turismo, a especulação imobiliária e a conservação ambiental, atividades que competem pelo uso e apropriação do território. Diante desse cenário, a adoção de um modelo de planejamento turístico e urbano integrado, pode ser capaz de conciliar essas demandas e garantir a sustentabilidade socioambiental das zonas costeiras (Beni, 2020, Pálmer, 2019).

No Brasil, o turismo litorâneo teve início entre o final do século XIX e o começo do século XX, quando as práticas balneárias, inicialmente restritas às elites, começaram a se disseminar graças ao avanço da urbanização e à expansão dos meios de transporte. De acordo com

Bombana e Marchese (2022), esse processo transformou o litoral em um espaço de lazer acessível e coletivo. A partir da década de 1960, o turismo costeiro passou a ser incorporado às estratégias de desenvolvimento regional, impulsionando a ocupação urbana das áreas à beira-mar. Esse movimento foi acompanhado por expressivos investimentos públicos e privados em infraestrutura turística, consolidando o litoral como um vetor de crescimento econômico e social (Baratella et al., 2022).

Especificamente, na década de 20 em Balneário Camboriú, a praia central mantinha-se praticamente preservada. Nesse período a cidade recebia os primeiros veranistas, descendentes de alemães oriundos do Vale do Itajaí. Esse movimento marcou a transição do uso das praias para o lazer, impulsionando o início da urbanização com casas de veraneio e a instalação do primeiro hotel em 1926 (Beuting & Martins, 2016).

Já na década de 1950, a conclusão da ligação ferroviária entre Blumenau, Brusque e Itajaí facilitou o acesso à praia de Camboriú (Danielski, 2009). Como consequência, loteadores privados visualizaram a oportunidade e iniciaram um processo de ocupação urbana antes do poder público (Bueno, 2015). No entendimento de Skalee e Reis (2008), a implantação desses loteamentos em Balneário Camboriú ocorreu sem diretrizes urbanísticas integradas, o que resultou em uma malha viária predominantemente perpendicular ao mar, com poucas vias paralelas à orla. Além disso, ressaltam os autores, a aprovação dos projetos era realizada de forma sumária, inicialmente pela Prefeitura de Itajaí e, após a emancipação do município em 1964, pela administração local, que enfrentava limitações estruturais e ausência de planejamento urbano, tendo o traçado viário atual da cidade, considerado estruturante, uma consequência direta desse processo inicial de ocupação.

Com a conclusão do corte longitudinal da BR-101 em 1971, o acesso de turistas de outras regiões do país e de países vizinhos foi facilitado, intensificando o adensamento urbano em razão da maior demanda imobiliária turística e do crescimento da população local, já sob a vigência de leis de regulamentação da ocupação (Beuting & Martins, 2016).

Esse ordenamento envolve um conjunto de políticas, instrumentos e práticas voltados à regulação do uso da terra, ao ordenamento do espaço urbano e à mediação de conflitos entre diferentes funções sociais e econômicas do solo. No caso brasileiro, sua relevância ganha destaque especial nas áreas litorâneas, onde turismo, especulação imobiliária e preservação ambiental se entrelaçam em disputas que moldam o território. Nesse cenário, a gestão fundiária não pode ser compreendida apenas como um mecanismo administrativo ou técnico, mas como um instrumento estratégico para promover justiça espacial, garantir o acesso coletivo aos bens comuns e assegurar a sustentabilidade ambiental em regiões marcadas por intensos processos de urbanização e valorização econômica.

A implementação eficaz desse conjunto de medidas exige conhecimento em legislação e regulamentação territorial, além de um sistema de governança robusto, com atribuições bem definidas e processos decisórios transparentes. Tais mecanismos devem assegurar que as ações voltadas à gestão da terra sejam eficientes, resilientes, sustentáveis e socialmente justas. A definição dos domínios da zona costeira é fundamental para a regulamentação e o zoneamento adequados, levando em consideração suas características específicas e as crescentes demandas relacionadas à gestão, uso e ocupação dessa área.

O Decreto nº 5.300/2004, que regulamenta o plano nacional de gerenciamento costeiro, reconhece, em seu artigo 3º, a zona costeira como patrimônio nacional, caracterizando-a como o espaço geográfico de interação entre os elementos do ar, da terra e do mar, incluindo seus recursos naturais renováveis ou não. Essa zona abrange duas faixas: (I) a faixa marítima, que

se estende por doze milhas náuticas a partir das linhas de base, englobando todo o mar territorial; e (II) a faixa terrestre, delimitada pelos municípios que sofrem influência direta dos fenômenos naturais característicos da zona costeira (BRASIL, 2004).

Com a Constituição Federal, os municípios passaram a ter autonomia legislativa e administrativa na área ambiental, assumindo, assim como União e Estados, a responsabilidade de proteger e preservar o meio ambiente ecologicamente equilibrado para as presentes e futuras gerações (BRASIL, 1988, Pinho & Carriço, 2022).

A Lei nº 7.661/1988, que institui o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro (PNGC), estabeleceu diretrizes para a gestão integrada da zona costeira, com foco no ordenamento do uso dos recursos naturais, na regulação das atividades socioeconômicas e na proteção ambiental, histórica e cultural desses territórios. O plano busca ainda incorporar a dimensão ambiental às políticas setoriais e fortalecer mecanismos de diagnóstico, controle e produção de conhecimento voltados à sustentabilidade costeira (BRASIL, 1988, BRASIL, 2025). Nessa circunstância, o Plano Diretor se apresenta como o principal instrumento da Política Urbana para ordenar o território municipal. Sua função é regulamentar o uso e a ocupação do solo, visando garantir sua função social, o direito à moradia e o acesso a serviços urbanos, visando conciliar as demandas de desenvolvimento com a proteção ambiental e o bem-estar social (BRASIL, 2001). Contudo, no Brasil, a efetividade do Plano Diretor é limitada, muitas vezes é um documento que cumpre uma formalidade legal e expressa uma visão ideal, mas que, na prática, é esvaziado de seu poder de transformação por pressões políticas e fragilidades institucionais (AMENDOLA, 2011).

3. METHODOLOGIA

3.1 Área de Estudo

A área de estudo selecionada para este trabalho abrange a orla da Praia Central de Balneário Camboriú, incluindo as duas primeiras quadras voltadas para a Avenida Atlântica e a Avenida Brasil, delimitando-se ao trecho correspondente ao bairro Centro, conforme demonstrado com a Figura 1. Para essa etapa, foram utilizadas imagens obtidas no software QGIS 3.40.8, por meio do plugin QuickMapServices, com base no Google Satellite, que já apresenta georreferenciamento de origem. Além disso, empregou-se o mapa de logradouros disponibilizado pelo IBGE, o qual serviu de referência para a identificação e seleção das quadras e logradouros incluídos na análise. Esse recorte espacial foi escolhido por concentrar o núcleo mais densamente povoado e urbanizado da cidade, onde se localizam os principais equipamentos turísticos, comerciais e residenciais, além de representar os maiores desafios relacionados à gestão fundiária, à mobilidade urbana e à preservação ambiental. Trata-se, portanto, de uma área estratégica para a análise dos impactos do turismo e da valorização imobiliária sobre a orla marítima, configurando-se como um espaço emblemático das dinâmicas urbanas que caracterizam Balneário Camboriú.

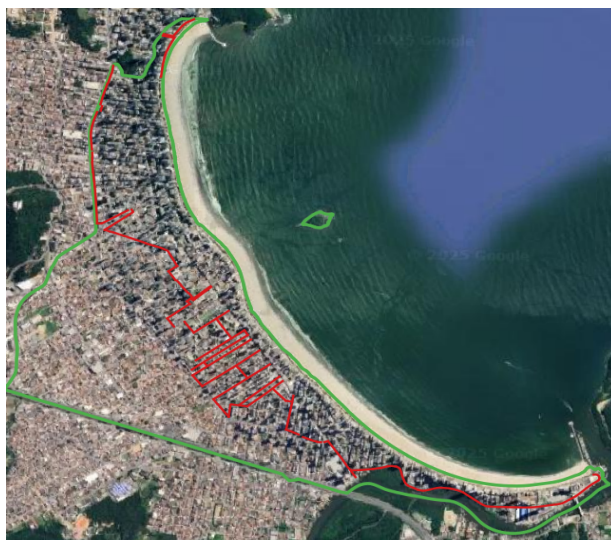


Figura 1. Imagem obtida no software QGIS 3.40.8, por meio do plugin QuickMapServices, com base no Google Satellite, da Área de estudo. Fonte: Google Satellite, 2025.

3.2 Classificação da Pesquisa e Procedimentos Metodológicos

A pesquisa adota uma abordagem qualitativa, de caráter exploratório e descritivo, estruturada a partir do método do estudo de caso (Prodanov & Freitas, 2013). O objetivo é compreender como a gestão fundiária influenciou na organização da faixa litorânea de Balneário Camboriú, considerando o período de 2015 a 2025, e identificar os impactos decorrentes do turismo e da urbanização nesse intervalo temporal. No que concerne aos procedimentos metodológicos, a pesquisa foi dividida em três etapas, conforme se apresenta a seguir. A primeira etapa consiste na revisão de literatura científica e técnica, com o intuito de compreender os principais conceitos e abordagens relacionados à gestão fundiária, urbanização costeira e turismo, para isso utilizou-se a plataforma *connected papers* que reúne diversas base de dados. Na segunda etapa realizou-se a coleta e análise de documentos oficiais, incluindo legislação urbana, plano diretor, lei de zoneamento, uso e ocupação do solo, código de obras, mapas, registros fundiários e relatórios ambientais, provenientes de fontes institucionais. A análise documental foi complementada com imagens de satélite, que possibilitaram fornecer uma leitura visual e interpretativa da configuração urbana da orla. A etapa final consistiu na análise e síntese dos dados primários e secundários, por meio da sistematização e interpretação das informações obtidas, o que permitiu identificar as dinâmicas espaciais e econômicas que marcaram o processo de urbanização nos diferentes períodos analisados. A interpretação foi conduzida a partir da análise de conteúdo temática aplicada às variáveis levantadas na segunda etapa. A integração dos resultados de todas as etapas possibilitou construir subsídios teóricos e empíricos que poderão contribuir para a formulação de políticas públicas mais integradas, voltadas à promoção de cidades costeiras sustentáveis e resilientes.

4. DISCUSSÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

O ordenamento territorial e urbanístico da orla de Balneário Camboriú resulta de uma série de dispositivos legais, que, ao longo do tempo, contribuíram com os moldes da paisagem e

dinâmica urbana da cidade. Atualmente, a legislação municipal tem como marco regulatório o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), que combina regras do Plano Diretor, lei de zoneamento e uso do solo, Código de Obras, regulamentações e decretos específicos.

O Plano Diretor vigente, instituído pela Lei Municipal nº 2.686 de 19 de dezembro de 2006, organiza o território em zonas urbanas específicas, cada uma com parâmetros de uso e ocupação. O documento define estratégias de requalificação urbana, proteção ambiental, revitalização da orla marítima e incentivo ao turismo. Esse plano funciona como diretriz geral e é detalhado por leis complementares e decretos que regulamentam os instrumentos urbanísticos e tornam suas diretrizes executáveis (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2006).

A principal lei complementar é a Lei nº 3/2010 que disciplinou a outorga onerosa e a transferência do direito de construir, mecanismos que permitem aos empreendedores ampliar o potencial construtivo de seus projetos mediante contrapartida financeira ou transferência de índices (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2010). Os principais decretos são nº 8.901/2018 que criou a Comissão de Análise dos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV, que passou a ser responsável por avaliar empreendimentos de grande porte, verificando impactos na mobilidade, insolação, infraestrutura urbana e orla e o nº 9.050/2018 que regulamentou a cobrança de contrapartida financeira nos casos em que o EIV apontasse impactos significativos (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2018).

A análise documental no site da Prefeitura de Balneário Camboriú identificou 13 Estudos de Impacto de Vizinhança (EIVs) referentes à área estudada no período de 2015 a 2025. De acordo com os critérios estabelecidos pela administração municipal, esses estudos foram exigidos em razão de os empreendimentos apresentarem potencial de gerar impactos significativos sobre a mobilidade, a infraestrutura urbana, a insolação das edificações vizinhas e o meio ambiente. Em todos os casos observados, os EIVs resultaram na determinação de compensações financeiras por parte dos empreendedores, voltadas a contrabalançar os efeitos dos projetos sobre a estrutura urbana existente.

Os 13 Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) de acordo com as análises finais desses documentos, a área total aprovada dos edifícios alcançou 638.459,96 m², distribuída em terrenos que somam 40.217,10 m². Observa-se um padrão de verticalização acentuada: o menor dos prédios aprovados possui 37 pavimentos, enquanto o maior, a Senna Tower, atinge 140 pavimentos.

No âmbito do zoneamento a área de estudo é classificada no plano diretor como ZACC-I-A (Zona de Ambiente Construído Consolidado Qualificado de Alta Densidade), tendo como objetivo reabilitar o núcleo comercial, dinamizar áreas ociosas, promover inclusão socioespacial, estimular o uso habitacional e fortalecer atividades de turismo, cultura e serviços, conciliando desenvolvimento sustentável e valorização ambiental. Suas diretrizes abrangem Operações Urbanas Consorciadas, revitalização da orla e áreas centrais, recuperação de imóveis, estímulo a lazer e comércio, melhoria da infraestrutura, fortalecimento da fiscalização e incentivo à mobilidade sustentável, incluindo também requalificação de áreas precárias, regularização fundiária, conservação de espaços coletivos e recuperação da faixa de areia como medida de proteção e revitalização da Praia Central (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2006).

Embora essa classificação legitime o uso turístico da área, ela também contribui para a intensificação de problemas ambientais. Ecossistemas costeiros, como restingas e dunas, deveriam receber prioridade na preservação, pois atuam como barreiras naturais contra processos erosivos (IPCC, 2023, UNWTO, 2020, Santos, 2015). No entanto, a expansão

construtiva em Balneário Camboriú tem fragilizado justamente esses ecossistemas, evidenciando o descompasso entre os instrumentos de ordenamento territorial e as demandas de proteção ambiental.

Complementar ao plano diretor, presente a Lei Nº 2794, de 14 de janeiro de 2008 que estabelece o uso e ocupação do solo, que faz o detalhamento das diretrizes impostas pelo Plano Diretor. Na área de estudo, as regras urbanísticas procuram equilibrar o adensamento com exigências de ordenamento (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2008). Nessa área, a legislação estabelece a aplicação da outorga onerosa do direito de construir, cuja contrapartida financeira é calculada pela fórmula:

$$Cf = \frac{(46 \times CUB) \times Ac}{100} \quad (1)$$

Onde, Cf é o Custo final; CUB é o Custo Unitário Básico; e Ac é a Área construída (em m²). Os parâmetros urbanísticos também disciplinam os recuos frontais, que devem ser calculados a partir da divisão da altura total da edificação pela tangente de 70° (2,75), respeitando sempre o afastamento mínimo de 4,0 metros em relação ao alinhamento da avenida. Quanto ao estacionamento, os terrenos com área igual ou superior a 1.500 m² voltados para a Avenida Atlântica são obrigados a dispor de vagas privadas de uso público, sendo permitido que o embasamento da edificação alcance até 19 metros de altura a partir do nível médio do meio-fio (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2008). Além disso, o Decreto nº 9.578/2019 incentiva a implantação de estacionamentos subterrâneos em lotes com área mínima de 1.000 m², entre a Rua 4400 e a foz do Rio Camboriú (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2019).

A legislação também prevê regras específicas de reurbanização, que proíbem a duplicação da pista de rolamento, destinando os novos espaços a serviços, pedestres, ciclistas e lazer. Para edifícios com profundidade igual ou superior a 40 metros e testada mínima de 20 metros, admite-se balanço de até 2 metros a partir do segundo pavimento, desde que mantida altura livre de 3,70 metros em relação ao meio-fio. Outro incentivo é a destinação de parte do pavimento térreo a atividades gastronômicas: em lotes com testada superior a 18 metros, ao menos 30% da frente e da profundidade média deve ser destinada a esse uso, até o limite de 1.000 m², com acesso independente da área privativa. Essa medida garante direito à aquisição de outorga onerosa e à transferência de potencial construtivo (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2010; BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2008).

A lei ainda define penalidades para construções irregulares. Para os casos em que a edificação seja realizada em desacordo com o projeto aprovado, aplica-se multa calculada pela fórmula $M = I \times ACI \times 1,5 \text{ CUB}$, em que I é o índice de desconformidade, ACI a área construída irregularmente e ATA a área total aprovada. As multas tornam-se cumulativas em casos de desrespeito a recuos e áreas, e podem resultar na demolição de unidades excedentes. Para edificações unifamiliares, a penalidade é diferenciada e corresponde a $M = ACI \times 0,20 \text{ CUB}$ (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2010; BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2008).

O Código de Obras detalha e complementa essas exigências, definindo recuos mínimos específicos para edificações na Avenida Atlântica, variando conforme a metragem do terreno e o número de pavimentos. Para lotes de até 400 m² e até 800 m², as exigências são uniformes: recuo frontal de 6,00 metros, laterais de 2,50/2,00 metros e fundos de 3,00 metros. Já para

terrenos acima de 800 m², o afastamento passa a ser graduado conforme a altura da edificação. Até o oitavo pavimento, o recuo frontal mantém-se em 6,00 metros, com fundos de 4,00 metros e laterais de 3,00 metros. A partir do nono andar, há aumento progressivo do recuo frontal: 8,00 metros no 9º pavimento, 10,00 metros no 10º, 12,00 metros no 11º, chegando a 30,00 metros no 20º pavimento. Nesse escalonamento, os fundos permanecem fixos em 4,00 metros, enquanto os recuos laterais variam entre 3,00 e 5,00 metros, de acordo com o número de pavimentos (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 1974).

Embora esses instrumentos estejam formalmente alinhados à função social da cidade, a literatura aponta que os processos de urbanização na orla se consolidaram historicamente sem diretrizes integradas e sob forte influência da iniciativa privada (Skalee & Reis 2008, Danielski, 2009, Panizza et al., 2009). Esse percurso histórico ajuda a entender por que os instrumentos legais atuais, embora abrangentes, ainda encontram dificuldade em reverter a lógica especulativa que moldou a paisagem urbana e agravou os conflitos ambientais e fundiários.

Outro aspecto relevante é a questão do gabarito de altura, que na área de estudo é livre desde 1989, hoje em dia sendo condicionado ao pagamento da outorga onerosa e ao atendimento de parâmetros construtivos. A esse modelo somam-se os pavimentos não computáveis, como garagens e áreas técnicas, que permitiram ampliar ainda mais a altura real dos edifícios (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2020). Segundo Song et al. (2025), esse tipo de urbanização contribui para o desaparecimento das linhas de costa naturais e compromete a resiliência dos territórios costeiros frente a eventos climáticos extremos. A verticalização em Balneário Camboriú, portanto, deve ser compreendida não apenas como um fenômeno estético ou econômico, mas como uma escolha urbanística que traz impactos socioambientais de longo prazo.

Desde 2006 o Plano Diretor de Balneário Camboriú não passa por revisão, embora o Estatuto da Cidade determine que esse processo ocorra a cada dez anos (BRASIL, 2001). Atualmente, a revisão está em andamento, com a realização da Conferência do Plano Diretor, entre 11 e 22 de setembro, e a apresentação do diagnóstico socioambiental elaborado pela Fepese. O objetivo é atualizar a legislação que orienta o crescimento urbano do município, contemplando questões como mobilidade, sustentabilidade e vocação econômica. O processo inclui a participação da comunidade por meio de reuniões e audiências públicas, garantindo que as propostas discutidas sejam encaminhadas à Câmara de Vereadores de forma transparente e participativa (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2025).

A Planta de Valores Genéricos (PVG), instrumento fundamental para a definição do valor venal dos imóveis e, conseqüentemente, para a arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), permaneceu sem atualização em Balneário Camboriú por aproximadamente trinta anos. Apenas recentemente a PVG passou por revisão, com previsão de entrada em vigor a partir de 2026, o que representa um marco importante para aproximar os valores tributários da realidade imobiliária local, sobretudo em uma cidade marcada pela valorização imobiliária e intensa dinâmica fundiária (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2025; BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 1993).

O CRECI-SC divulgou, a partir dos dados do relatório FipeZap de fevereiro de 2025, que Balneário Camboriú lidera entre as cidades catarinenses pelo valor médio de venda de imóveis residenciais, com R\$ 14.206 por m². Em levantamento mais recente, relativo a abril de 2025, essa cifra chegou a R\$ 14.531/m², mantendo a cidade entre as mais valorizadas do país.

O Plano de Gestão Integrada da Orla (PGI), revisado entre 2003 e 2019, classificava os trechos da orla em três categorias de ocupação: Classe A, de baixíssima ocupação, com prioridade absoluta para a preservação; Classe B, de baixa a média densidade, voltada à compatibilização entre uso e conservação; e Classe C, de média a alta densidade, com forte urbanização, multiplicidade de usos e alto potencial poluidor. Nesse contexto, a Praia Central e a Barra Sul aparecem como áreas mais críticas, concentrando maior número de problemas e, por consequência, de propostas de intervenção. Para cada trecho, o plano aponta o cenário atual e as tendências futuras: no caso da Barra Sul, a tendência é de maior adensamento, saturação viária e erosão costeira, enquanto na Praia Central prevê-se a continuidade da perda de qualidade paisagística, conflitos de uso e degradação da infraestrutura urbana (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2019). Como destaca Dias (2024), quando a valorização imobiliária é priorizada em detrimento da preservação ambiental, o resultado é um processo de urbanização que agrava a perda de biodiversidade e a redução da qualidade de vida. Isso é visível na orla de Balneário Camboriú, onde o aumento de gabaritos, associado à verticalização, gera impactos diretos na paisagem, na mobilidade e na proteção costeira.

Entre os cenários desejados pelo documento estava o alargamento da faixa de areia, medida apontada como essencial tanto para a proteção costeira quanto para ampliar o espaço de lazer, possibilitar eventos e melhorar a mobilidade com a expansão das calçadas e a criação de faixas destinadas a pedestres, corredores de corrida e ciclovias. O plano também destaca que a ausência de planejamento consistente contribuiu para a degradação ambiental, a especulação imobiliária e a intensificação de conflitos de uso, sobretudo relacionados à ocupação por segundas residências e à pressão exercida pela construção civil sobre as áreas da União (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2019).

No Plano de Diretrizes de Macroestruturação Urbana, especificamente no Relatório Síntese do Diagnóstico, produzido pela Prefeitura Municipal de Balneário Camboriú, novembro 2020, apontou que a orla do município enfrentava sérios desafios decorrentes do desrespeito à legislação ambiental, da utilização indevida das áreas de vegetação de restinga e da degradação ambiental. Esses fatores estavam diretamente relacionados a impactos como a perda da biodiversidade, a redução da proteção costeira, a diminuição da qualidade paisagística e o uso inadequado do solo. Além disso, a degradação ambiental havia se consolidado como um dos principais problemas na orla, agravando os riscos socioambientais e urbanísticos que afetam o município.

A obra foi executada entre março e dezembro de 2021 e trouxe transformações significativas para a orla. Segundo dados da Epagri/Ciram, a faixa de areia foi ampliada em aproximadamente 60 metros, isto é, passando de 25 mil m², para 68 mil m², o que representou um aumento de 2,7 vezes em relação à área original. Imagens de satélite do WorldView-3 (Figura 2) demonstraram que a obra resultou em até duas horas adicionais de insolação na faixa de areia, embora o sombreamento provocado pelos edifícios continue presente em determinados horários, sobretudo durante o verão (EPAGRI, 2023).



Figura 2. Antes e depois do alargamento da faixa de areia. Fonte: EPAGRI (2023)

Entre os aspectos positivos da intervenção, ressaltam-se a recuperação do estoque sedimentar da praia, a restauração parcial do equilíbrio dinâmico com a recomposição da restinga e a ampliação das áreas para atividades recreativas e turísticas. Por outro lado, o aumento da pressão sobre os serviços públicos, os riscos decorrentes das novas dinâmicas de ondas e correntes, formação de bancos de areia e a alteração nas correntes litorâneas, fenômenos que passaram a demandar monitoramento constante por parte dos órgãos ambientais e maior atenção às atividades de salvamento, além dos conflitos de uso entre diferentes grupos de usuários, figuram como desafios. Esses impactos vêm sendo acompanhados por meio de 21 programas e planos ambientais previstos no plano básico ambiental, aprovado pelo IMA/SC como condicionante para a execução do projeto (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2025).

A reurbanização da orla de Balneário Camboriú foi planejada como uma das etapas complementares ao alargamento da faixa de areia e à macrodrenagem, estruturada para requalificar o espaço urbano da Praia Central. O projeto prevê a ampliação das calçadas, implantação de faixas exclusivas para ciclistas e corredores, reorganização dos quiosques e padronização do mobiliário urbano, além de áreas destinadas a lazer, convivência e práticas esportivas. Também inclui obras de paisagismo voltadas à recuperação da vegetação de restinga, que desempenha papel fundamental na proteção costeira e na manutenção do equilíbrio dinâmico da praia. O projeto foi concebido para não duplicar a pista de rolamento da Avenida Atlântica, destinando os novos espaços ao uso de pedestres, ciclistas e atividades culturais e turísticas.

Esses pontos confirmam as críticas de Pinho e Carriço (2022), Vieira et al (2021) e Silva Júnior e Silva (2016), para quem a rápida urbanização de cidades turísticas costeiras resulta na perda de biodiversidade, na intensificação dos conflitos de uso e no comprometimento da sustentabilidade. Ao mesmo tempo, como defendem Beni (2020) e Pálmer (2019), intervenções só terão êxito se forem acompanhadas de modelos integrados de planejamento turístico e urbano, capazes de conciliar interesses econômicos, sociais e ambientais. Caso contrário, a gestão da orla permanecerá prisioneira de soluções imediatistas, incapazes de enfrentar as causas estruturais da degradação.

A última revisão do plano de gerenciamento costeiro foi concluída em 2024, e foi apresentada em audiência pública no plenário da Câmara de Vereadores em agosto de 2025. O documento atualiza as versões anteriores de 2003 e 2019 e define as diretrizes sobre o que pode ou não

ser feito nas praias do município. A audiência, promovida pela Prefeitura por meio da Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico, contou com representantes das comissões técnicas estadual e federal do projeto orla e permitiu que a população apresentasse sugestões, reforçando o caráter participativo do processo (BALNEÁRIO CAMBORIÚ, 2025).

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo buscou responder à seguinte questão de pesquisa: De que maneira os instrumentos de gestão fundiária aplicados em Balneário Camboriú, no período de 2015 a 2025, impactaram a organização da faixa litorânea, em termos de área construída, verticalização e aprovação de empreendimentos com condicionantes ambientais? A análise realizada confirma que o conjunto de leis, decretos e instrumentos urbanísticos implementados ao longo do período exerceu influência direta sobre a dinâmica territorial, moldando a paisagem da orla e consolidando um modelo de crescimento fortemente associado à verticalização e à valorização imobiliária.

Os resultados evidenciaram que os principais instrumentos jurídicos foram determinantes para orientar a ocupação da faixa litorânea. Esses mecanismos viabilizaram tanto intervenções públicas estruturantes, como o alargamento da Praia Central, a obra de macrodrenagem e a reurbanização da orla, quanto a expansão do setor privado por meio da aprovação de empreendimentos de grande porte. Nesse sentido, a gestão fundiária atuou como mediadora entre os interesses públicos e privados, embora, na prática, tenha privilegiado a arrecadação e a expansão imobiliária em detrimento de contrapartidas ambientais mais efetivas. A análise dos Estudos de Impacto de Vizinhança revelou a aprovação de 13 empreendimentos no período analisado, somando 638.459,96 m² de área construída em terrenos de apenas 40.217,10 m², o que reforça o processo de adensamento da orla. O edifício com menor porte entre os analisados alcançou 37 pavimentos, enquanto o maior, a Senna Tower, foi aprovado com 140 pavimentos, consolidando Balneário Camboriú como um dos principais polos de verticalização do país. Esses dados reforçam a relevância do EIV como instrumento de gestão territorial, ao evidenciar a escala das intervenções autorizadas e seus impactos urbanísticos diretos.

Outro aspecto relevante foi a constatação de que a Planta de Valores Genéricos (PVG) permaneceu desatualizada por 30 anos, sendo revisada apenas em 2025, com vigência a partir de 2026. Essa defasagem comprometeu a capacidade de o município alinhar a arrecadação tributária com a valorização real dos imóveis, o que, em uma cidade com valorização acelerada, implicou em distorções significativas. Dados do CRECI-SC e do FipeZap reforçam esse cenário ao apontar que o metro quadrado em Balneário Camboriú superou R\$ 14 mil, tornando-se um dos mais caros do Brasil, fato que aprofunda a especulação imobiliária e pressiona ainda mais a função social da propriedade. Entretanto, a pesquisa enfrentou limitações importantes. Não foi possível obter dados detalhados sobre a emissão de alvarás de construção, evolução do estoque imobiliário, nem informações sistematizadas sobre mobilidade urbana, insolação, indicadores sociais e econômicos, e impactos de infraestrutura relacionados às contrapartidas. Esses elementos, embora fundamentais para uma compreensão mais abrangente, não estão disponíveis em fontes públicas de acesso aberto, o que restringe a análise quantitativa e comparativa. Adicionalmente, a reurbanização da orla se destacou como um marco da reconfiguração urbana recente, ampliando calçadas, ciclofaixas e espaços

de lazer, em consonância com as diretrizes do PGI. O alargamento da faixa de areia trouxe ganhos de insolação, com aumento médio de até duas horas de sol diário em determinados pontos, além de maior espaço para atividades turísticas e recreativas. Todavia, também gerou desafios, como mudanças no regime de correntes. O PGI, ao classificar os trechos da orla em diferentes categorias de ocupação e ao prever medidas de compatibilização entre uso turístico e conservação, foi fundamental para orientar tais intervenções, ainda que sua efetividade dependa da implementação contínua das recomendações propostas. Além dos resultados obtidos, este estudo apresenta contribuição prática relevante para a formulação de políticas públicas de gestão fundiária em áreas costeiras. Ao evidenciar como os instrumentos urbanísticos condicionaram a verticalização da orla e geraram contrapartidas financeiras e ambientais, a pesquisa fornece subsídios diretos para aprimorar os mecanismos de regulação do solo e de cobrança de compensações urbanísticas. Essa abordagem demonstra uma inovação acadêmica ao articular de forma integrada os aspectos fundiários, ambientais e turísticos na análise da ocupação da faixa litorânea, oferecendo um referencial que pode orientar gestores públicos na construção de políticas mais transparentes, equitativas e sustentáveis para cidades costeiras em contexto de forte pressão imobiliária. Conclui-se que os instrumentos de gestão fundiária em Balneário Camboriú, no período de 2015 a 2025, impactaram diretamente a ocupação da faixa litorânea ao consolidar um modelo de adensamento vertical, condicionado por normas que, embora regulassem o uso e a ocupação do solo, acabaram por privilegiar a expansão imobiliária e a arrecadação municipal. Para estudos futuros, recomenda-se aprofundar a análise das contrapartidas não financeiras, incorporar dados de mobilidade e qualidade ambiental, além de acompanhar a aplicação da nova PVG após 2026, de modo a avaliar se esses mecanismos contribuirão para um ordenamento territorial mais equilibrado e sustentável.

REFERÊNCIAS

BALNEÁRIO CAMBORIÚ. (2007). Lei nº 2686, de 19 de dezembro de 2006. Dispõe sobre a Revisão do Plano Diretor do Município de Balneário Camboriú. Balneário Camboriú: Câmara Municipal, [2006]. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-balneario-camboriu-sc061df72>. Acesso em: 12 ago.

BALNEÁRIO CAMBORIÚ. (1975). Lei nº 301/1974, de 1975. Dispõe Sobre O Código De Obras E Edificações Do Município De Balneário Camboriú, Estado De Santa Catarina, Revogando A Lei Nº 128/70. Balneário Camboriú: Câmara Municipal. Disponível em: https://leismunicipais.com.br/codigo-de-obras-balneario-camboriu-sc?utm_source=chatgpt.com

BALNEÁRIO CAMBORIÚ. (2025). Lei nº 2794, de 27 de setembro de 2025. Disciplina o Uso e a Ocupação do Solo, As Atividades de Urbanização e Dispõe Sobre o Parcelamento do Solo no Território do Município de Balneário Camboriú. Balneário Camboriú: Câmara Municipal, 2008. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/plano-de-zoneamento-uso-e-ocupacao-do-solo-balneario-camboriu-sc>. Acesso em: 11 ago. 2025.

BALNEÁRIO CAMBORIÚ. Lei Complementar nº 3, de 5 de janeiro de 2010. Regulamenta Os Instrumentos Da Política Urbana De Balneário Camboriú Para Fins Da Outorga Onerosa Do Direito De Construir Adicional, Vinculados As Operações Urbanas Consorciadas, Da Transferência Do Direito De Construir E Do Direito De Preempção Para As Finalidades Definidas Na Lei Nº 2686, De 19 De Dezembro De 2006. Lei Complementar Nº 3, De 05 De Outubro De 2010., Balneário Camboriú: Câmara Municipal, 2010. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sc/b/balneario-camboriu/lei-complementar/2010/0/3/lei-complementar-n-3-2010-regulamenta-os-instrumentos-da-politica-urbana-de-balneario-camboriu-para-fins-da-outorga-onerosa-do-direito-de-construir-adicional-vinculados-as-operacoes-urbanas-consorciadas-da-transferencia-do-direito-de-construir-e-do-direito-de-preempcao-para-as-finalidades-definidas-na-lei-municipal-n-2686-de-19-de-dezembro-de-2006>. Acesso em: 29 ago. 2025.

BALNEÁRIO CAMBORIÚ. Decreto nº 9050, de 16 de agosto de 2018. Regulamenta a cobrança da contrapartida financeira, referente às medidas compensatórias conforme os Termos de Compromisso assinados, dos Estudos de Impacto de Vizinhaça, analisados e aprovados pelo Conselho da Cidade, no período entre o início do ano de 2013 até o final do ano de 2016, e dá outras providências. DECRETO Nº 9050, DE 16 DE AGOSTO DE 2018., Balneário Camboriú: Câmara Municipal, 2018. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sc/b/balneario-camboriu/decreto/2018/905/9050/decreto-n-9050-2018-regulamenta-a-cobranca-da-contrapartida-financeira-referente-as-medidas-compensatorias-conforme-os-termos-de-compromisso-assinados-dos-estudos-de-impacto-de-vizinhaca-analisados-e-aprovados-pelo-conselho-da-cidade-no-periodo-entre-o-inicio-do-ano-de-2013-ate-o-final-do-ano-de-2016-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 29 ago. 2025.

BALNEÁRIO CAMBORIÚ. Lei nº 1316/93, de 16 de agosto de 1993. INSTITUI A NOVA PLANTA DE VALORES IMOBILIÁRIOS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. LEI Nº 1316/93, Balneário Camboriú: Câmara Municipal, 1993. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sc/b/balneario-camboriu/lei-ordinaria/1993/131/1316/lei-ordinaria-n-1316-1993-institui-a-nova-planta-de-valores-imobiliarios-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 29 ago. 2025.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 11 jul. 2001.

BRASIL. Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981. Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 2 set. 1981.

Beni, M. C. (2020). Saturação e Rejeição ao Turismo nas Destinações Turísticas. *Revista Brasileira De Pesquisa Em Turismo*, 14(2), 1–8. <https://doi.org/10.7784/rbtur.v14i2.1847>.

Beuting, A., & Martins, B. C. V. (2016).. Evolução histórica da verticalização de Balneário Camboriú: orla da praia e área central da cidade. VIII Seminário Internacional de Investigación En Urbanismo, Barcelona-Balneário Camboriú, Junio 2016, maio 2016.

Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori. Universitat Politècnica de Catalunya. <http://dx.doi.org/10.5821/siiu.6258>. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/362287316_Evolucao_historica_da_verticalizacao_de_Balneario_Camboriu_Orla_da_Praia_e_area_central_da_cidade. Acesso em: 04 ago. 2025.

Carriço, J. M., Pinho, R., M. L. (2023). A URBANIZAÇÃO NA ZONA COSTEIRA E OS IMPACTOS AMBIENTAIS – O CASO DA RMBS NO ESTADO DE SÃO PAULO. *Leopoldianum*, [S.L.], v. 47, n. 131, p. 20, 15 maio 2023. Universidade Católica de Santos. <http://dx.doi.org/10.58422/releo2021.e1117>.

Caruso. (2024). Resultados Monitoramento Ambiental 24 meses, alargamento praia. Disponível em: https://www.bc.sc.gov.br/arquivos/conteudo_downloads/JS2HK7WR.pdf. Acesso em: 28 abr. 2025

CRECI-SC. (2025). Quatro das cinco cidades com os imóveis residenciais mais valorizados do Brasil estão em Santa Catarina. Disponível em: <https://www.creci-sc.gov.br/p/noticias/quatro-das-cinco-cidades-com-os-imoveis-residenciais-mais-valorizados-do-brasil-estao-em-santa-catarina/2574/>. Acesso em: 20 ago. 2025.

Dias, R. (2024). Impacto da expansão urbana na biodiversidade em regiões costeiras: desvendando as consequências ecológicas. In: MIRANDA, Edmo Cássio Araújo. *Meio ambiente: desafios e soluções inovadoras para a sustentabilidade*. Belo Horizonte, MG: Synapse Editora.

EPAGRI. (2023). Imagens de satélite mostram que alargamento da praia em Balneário Camboriú resultou em duas horas a mais de sol, em média. Disponível em: <https://blog.epagri.sc.gov.br/imagens-de-satelite-mostram-que-alargamento-da-praia-em-balneario-camboriu-resultou-em-duas-horas-a-mais-de-sol-em-media/>. Acesso em: 15 ago. 2023.

IPCC. (2023). Painel Intergovernamental de Mudanças Climáticas. *Climate Change 2023: Synthesis Report Summary for Policymakers*. Disponível em <https://www.ipcc.ch/>. Acesso em 06 de junho de 2023.

Panizza, A. C., Rocha, Y. T., Dantas, A. (2009). O litoral brasileiro: exploração, ocupação e preservação - um estudo comparativo entre regiões litorâneas dos estados de são paulo e rio grande do norte. *RAEGA - O Espaço Geográfico em Análise*, [S. l.], v. 17. DOI: 10.5380/raega.v17i0.10271. Disponível em: <https://revistas.ufpr.br/raega/article/view/10271>. Acesso em: 28 ago. 2025.

PAN ROTAS. (2025). Balneário Camboriú atinge a maior taxa de ocupação hoteleira em cinco anos. Disponível em: https://www.panrotas.com.br/destinos/pesquisas-e-estatisticas/2025/03/balneario-camboriu-atinge-a-maior-taxa-de-ocupacao-hoteleira-em-cinco-anos_215213.html#. Acesso em: 29 abr. 2025.

Prodanov, C. C. & Freitas, E. C. (2013). Metodologia do trabalho científico: métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico. Novo Hamburgo: Feevale.

SANTA CATARINA. (2024). SECOM. . SC se prepara para receber 3,1 milhões de turistas com reforço recorde na segurança e inovação na Estação Verão 2024/2025. Disponível em: <https://estado.sc.gov.br/noticias/sc-se-prepara-para-receber-31-milhoes-de-turistas-com-reforco-recorde-na-seguranca-e-inovacao-na-estacao-verao-2024-2025/>. Acesso em: 29 abr. 2025.

Santos, J. O. (2015). Relações existentes entre fragilidade ambiental e vulnerabilidade social na suscetibilidade ao risco. Mercator (Fortaleza), v. 14, p. 75-90.

Song, S., Goo, J. Y. J. E., Ying, L. S. M., Todd, P. A. (2015). Urban coastal parks: What does the public want and what are the effects of priming and socio-demographic background? Urban Forestry & Urban Greening, Volume 105.

Silva Junior, M. A. B., & Silva, S. R. (2016). Impactos da urbanização e das alterações climáticas no sistema de drenagem do Recife-PE (Impacts of urbanization and climate change in the drainage system of Recife-PE). Revista Brasileira de Geografia Física, [S. l.], v. 9, n. 6, p. 2034–2053, 2016. DOI: 10.26848/rbgf.v9.6.p2034-2053. Disponível em: <https://periodicos.ufpe.br/revistas/index.php/rbgfe/article/view/233734>. Acesso em: 20 abr. 2025.

Silva, M. E. M. (2013). Gestão sustentável da orla marítima em destinos turísticos costeiros: a percepção dos atores sociais. 335 p. Dissertação (Mestrado em Engenharia e Gestão do Conhecimento) – Programa de Pós-Graduação em Engenharia e Gestão do Conhecimento, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis – Brasil.

Skalee, M., Reis, A. F. (2008). Crescimento urbano-turístico: traçado e permanências urbanas em Balneário Camboriú. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Barcelola, v. 7, n. 1, p. 1-12, 01 ago. 2008. Disponível em: <https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-88.htm>. Acesso em: 18 abr. 2025.

Unwto, O. M. D. T. (2020). Pequenos estados em desenvolvimento das ilhas (SIDS). Organização Mundial do Turismo, 17 Maio 2020. Disponível em: <<https://www.unwto.org/sustainable-development/small-islands-developing-states>>. Acesso em: 27 de agosto de 2025.

NOTAS BIOGRÁFICAS

Jhunia Araujo Cavalcante Lima é turismóloga e técnica em informática. Atualmente, dedica-se exclusivamente ao mestrado com bolsa do CNPq. Atuou na Coordenadoria de Eventos do IFSC e trabalhou com informação turística na Prefeitura de Florianópolis. Possui experiência prática em organização de eventos e gestão de informações turísticas, contribuindo para o desenvolvimento de iniciativas regionais no setor de turismo.

Everton da Silva é graduado em Engenharia de Agrimensura pela União das Faculdades de Criciúma, mestre em Cadastro Multifinalitário e doutor em Engenharia de Produção pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC). Coordenou projetos de levantamento cadastral e avaliação imobiliária em massa para fins fiscais em diversos municípios brasileiros. É professor da Universidade Federal de Santa Catarina, vinculado ao Departamento de Geociências e ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Transportes e Gestão Territorial, onde atua na linha de pesquisa Cadastro Multifinalitário. Foi professor associado do Lincoln Institute of Land Policy, onde colaborou em cursos online e presenciais. É líder do Grupo de Observação da Transformação Territorial – GOTT (<https://gott.ufsc.br>).

Giancarlo Philippi Zacchi é Pós-doutor pela Universidade do Vale do Itajaí, na área de turismo, Doutor em Design pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC) e Mestre em Administração pelo Programa de Pós-Graduação em Administração da Universidade Federal de Santa Catarina, com Graduação em Turismo e Hotelaria, pela Escola Superior de Turismo e Hotelaria de Florianópolis (ASSESC). Professor Pesquisador do Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Engenharia de Transportes e Gestão Territorial da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC). Auditor Fiscal de Meio Ambiente de Carreira, participa de projetos na área ambiental, agricultura familiar, ecoturismo turismo, mobilidade e acessibilidade e planejamento turístico sustentável. Pesquisador do Grupo de Estudo e Pesquisa em Planejamento Urbano e Mobilidade da Universidade Federal de Santa Catarina (GEPLAM). Colabora na geração de conhecimento nas áreas de agricultura familiar, planejamento turístico estratégico e sustentável, mobilidade, bem como no desenvolvimento regional e sustentável e no planejamento de roteiros turísticos, enoturísticos e de indicações geográficas.

CONTATOS

Jhunia Araújo Cavalcante Lima

Centro Tecnológico - CTC/UFSC Departamento de Engenharia Civil
Rua João Pio Duarte da Silva, 205
Florianópolis
BRAZIL
Tel: +55 48 98868 0126
Email: jhuniacavalcante@gmail.com

Everton da Silva

Centro Tecnológico - CTC/UFSC Departamento de Engenharia Civil
Rua João Pio Duarte da Silva, 205
Florianópolis
BRAZIL
Tel: +55 48 99950 8483
Email: everton.silva@ufsc.br
Website: www.ufsc.br

Giancarlo Philippi Zacchi

Centro Tecnológico - CTC/UFSC Departamento de Engenharia Civil

Rua João Pio Duarte da Silva, 205

Florianopolis

BRAZIL

Tel: +55 48 99172 6088

Email: gianpzacchi@gmail.com

Website: www.ufsc.br