

GESTÃO FUNDIÁRIA E TURISMO EM ÁREAS COSTEIRAS: UM ESTUDO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ, ESTADO DE SANTA CATARINA.

Autores:

Jhunia Cavalcante | UFSC | jhuniacavalcante@gmail.com

Everton da Silva | UFSC | everton.silva@ufsc.br

Giancarlo Zacchi | UFSC | gianpzacchi@gmail.com

INTRODUÇÃO

O crescimento urbano guiado por interesses econômicos e pela expansão do mercado imobiliário, quando desvinculado de políticas públicas, provoca desequilíbrios ambientais e sociais. As zonas costeiras brasileiras têm sido ocupadas de forma intensa e muitas vezes desordenada.

Balneário Camboriú, um dos principais destinos turísticos do Brasil, é um caso emblemático dessa dinâmica. A problemática central foca no conflito entre a valorização imobiliária, impulsionada pela verticalização e pelo turismo, e a necessidade de preservação ambiental em um território sob intensa pressão sobre a orla marítima.

OBJETIVOS

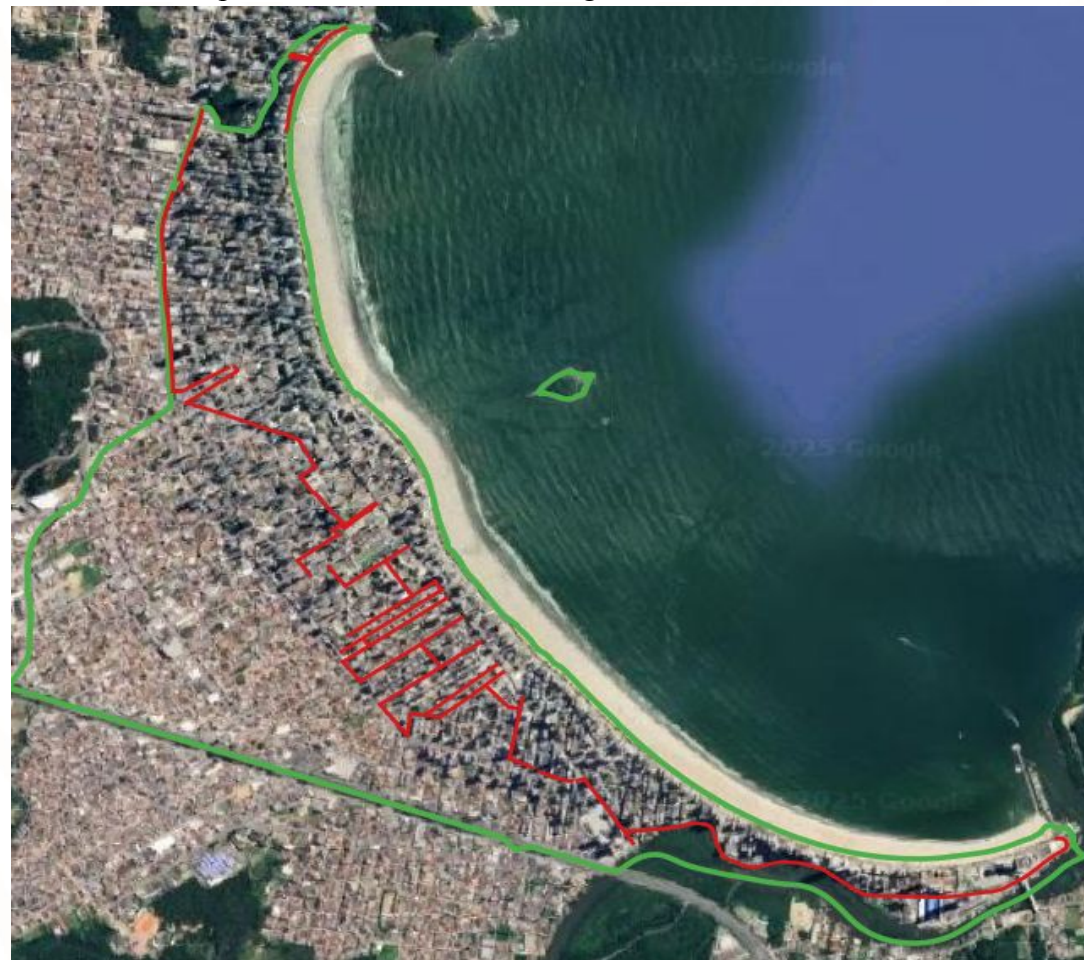
Deste modo, este artigo tem como objetivo central analisar a relação entre a gestão fundiária em áreas costeiras, a partir do estudo de Balneário Camboriú, no período de 2015 a 2025.

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?

METODOLOGIA

A pesquisa adota uma abordagem qualitativa, de caráter exploratório e descritivo, estruturada como estudo de caso. A área de estudo abrange a orla da Praia Central de BC, incluindo as duas primeiras quadras voltadas para a Avenida Atlântica e a Avenida Brasil, no bairro Centro. A justificativa é que essa área concentra o núcleo mais povoado e urbanizado, apresentando os maiores desafios de gestão fundiária. Os procedimentos metodológicos consistiram na análise documental de leis, decretos, planos e diagnósticos técnicos, complementada com imagens de satélite (QGIS/Google Satellite). O período analisado foi de 2015 a 2025.

Imagem 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.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

O Plano Diretor (Lei nº 2.686/2006) não passou por revisão desde sua aprovação em 2006, desrespeitando o prazo decenal do Estatuto da Cidade;

A Planta de Valores Genéricos, base para o IPTU, permaneceu sem atualização por aproximadamente trinta anos. Sua revisão foi realizada em 2025 e sua vigência iniciará em 2026;

A área é classificada como ZACC-I-A (Zona de Ambiente Construído Consolidado Qualificado de Alta Densidade);

O gabarito de altura é livre desde 1989, sendo hoje condicionado ao pagamento da Outorga Onerosa e ao atendimento de parâmetros construtivos. A Lei Complementar nº 3/2010 disciplinou a Outorga Onerosa e a Transferência do Direito de Construir. O Decreto nº 9.050/2018 regulamentou a cobrança de contrapartida financeira dos estudos de impacto de vizinhança;

13 Estudos de Impacto de Vizinhança foram identificados e aprovados entre 2015 e 2025. Em todos os casos observados, os EIVs resultaram na determinação de compensações;

A área total aprovada dos edifícios alcançou 638.459,96 m², distribuída em terrenos que somam apenas 40.217,10 m², sinalizando verticalização intensa. O menor dos prédios aprovados possui 37 pavimentos e o maior, a Senna Tower, atinge 140. Essa verticalização muitas vezes contribui para o desaparecimento das linhas de costa naturais;

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Valorização Imobiliária: Balneário Camboriú líder em valor médio de venda, atingiu o preço de R\$ 14.531 por metro quadrado em abril de 2025;

O Plano de Gestão Integrada da Orla (PGI), revisado entre 2003 e 2019, classificava a Praia Central e a como área de forte urbanização, multiplicidade de usos, apontando que a Praia Central concentrava o maior número de problemas, com tendência à continuidade da perda de qualidade paisagística, conflitos de uso e degradação da infraestrutura urbana, apontando o alargamento da faixa de areia como essencial para a proteção costeira e para ampliar o espaço de lazer. O plano destacava que a ausência de planejamento consistente havia contribuído para a degradação ambiental e a intensificação de conflitos;

O 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;

Obras Estruturantes: Foram viabilizadas obras como o alargamento da faixa de areia, a macrodrenagem e a reurbanização da orla. O alargamento foi executado entre março e dezembro de 2021. A faixa de areia foi ampliada em 2,7 vezes,. A obra resultou em até duas horas adicionais de insolação, mas gerou desafios como o aumento da pressão sobre os serviços públicos, riscos decorrentes das novas dinâmicas de ondas e correntes, e a alteração nas correntes litorâneas.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Imagem 2: Alargamento da faixa de areia



Fonte: EPAGRI, 2023.

CONCLUSÃO

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.

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.

Concluiu-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. 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. 2007.

BALNEÁRIO CAMBORIÚ. 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, 1975. Disponível em: https://leismunicipais.com.br/codigo-de-obras-balneario-camboriu-sc?utm_source=chatgpt.com

BALNEÁRIO CAMBORIÚ. 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 Vizinhança, 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-vizinhanca-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.

AGRADECIMENTOS

Agradecemos ao programa de pós graduação em engenharia de transportes e gestão territorial pelo apoio.
Aos interessados no trabalho, para mais informações, entre em contato com os autores.



execução



patrocinadores



MINISTÉRIO DA
GESTÃO E DA INOVAÇÃO
EM SERVIÇOS PÚBLICOS

