

**RAFAEL SILVA WAGNER**

**PONTA DO CORAL  
UMA ANÁLISE DO IMPASSE SÓCIOECONOMICO**

Monografia submetida ao curso de Ciências Econômicas da Universidade Federal de Santa Catarina, como requisito obrigatório para a obtenção do grau de Bacharelado.

**Orientador: Armando de Melo Lisboa**

**Florianópolis, 2015**

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA CURSO DE  
GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS ECONÔMICAS**

A Banca Examinadora resolveu atribuir a nota 8,5 ao aluno Rafael Silva Wagner na disciplina CNM 5420 – Monografia, pela apresentação deste trabalho.

Banca Examinadora

-----  
Prof. Armando de Melo Lisboa, Dr.  
Orientador  
Departamento de Economia e Relações Internacionais

-----  
Prof. Francisco Gelinski Neto Dr.  
Departamento de Economia e Relações Internacionais

-----  
Prof. Raimundo Nonato de Oliveira Lima, Dr.  
Departamento de Ciências da Administração

Dedico esse trabalho a cidade de Florianópolis, local onde nasci e resido. Moradia de meus amigos e familiares, local onde meus antepassados tiveram o prazer de encontrar a paz e felicidade que hoje eu encontro.

## AGRADECIMENTOS

Agradeço a Universidade Federal de Santa Catarina, em especial ao Departamento de Economia e Relações Internacionais, por prover ao longo dos últimos 5 anos o ambiente educacional que pude com enorme felicidade desfrutar ao longo da minha formação acadêmica. Agradeço a todos os servidores e professores que se importaram em proporcionar aos alunos uma experiência única de aprendizagem e formação. Agradeço em especial ao meu Orientador Armando de Melo Lisboa, por me conectar ao objeto de pesquisa desse trabalho e me auxiliar ao longo do período de realização do mesmo.

Agradeço a minha mãe Luciana Dias da Silva por sua devoção na minha formação e educação e por sempre se preocupar em estar ao meu lado, uma mãe não poderia ajudar mais um filho do que você fez.

Agradeço a meu pai Roberto Machado Wagner pela inspiração profissional, quando escolhi iniciar e continuar no ramo das Ciências Econômicas sempre foi pois tive em você um grande espelho para me inspirar.

Agradeço a minha irmã Fernanda por me acompanhar ao longo da nossa infância, me influenciando de diversas maneiras a me tornar a pessoa que sou hoje.

Agradeço a todos os amigos que estão ou passaram pela minha vida, não teria sido tão divertido e prazeroso atravessar esse caminho sem a presença de boas companhias.

Agradeço as empresas em que tive o prazer de estagiar no meu período de formação, em especial as empresas Valor e Foco e Somma Investimentos, por me ajudarem a me formar como profissional.

Por fim agradeço a todos que são devotos do conhecimento e das ciências, se a vida é breve o conhecimento é eterno, e com esse trabalho acrescento mais um parágrafo no conhecimento da capital Catarinense.

## SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO .....	5
1.1 TEMA E PROBLEMA DE PESQUISA .....	5
1.2 OBJETIVOS .....	6
1.2.1 Objetivo Geral.....	6
1.2.2 Objetivos Específicos.....	6
1.2.3 Justificativa.....	7
2 REFERENCIAL TEÓRICO.....	8
2.1 URBANIZAÇÃO .....	8
2.1.1 Os espaços públicos .....	9
2.1.2 Os Megaempreendimentos .....	12
2.2 PROPOSTAS DE DESENVOLVIMENTO PARA FLORIANÓPOLIS .....	16
2.2.1 Florianópolis Metrópole .....	17
2.2.2 Florianópolis Cidade Média .....	21
2.3 PLANO DIRETOR .....	25
3. PONTA DO CORAL .....	28
3.1 CARACTERIZAÇÃO .....	28
3.1.1 Localização e Geografia.....	28
3.1.2 Análise Ambiental.....	31
3.2 HISTÓRICO.....	31
3.2.1 Histórico de Uso.....	31
3.2.2 Impasse Sócio Econômico.....	34
4. PROPOSTAS DE USO.....	44
4.1 HOTEL PONTA DO CORAL.....	44
4.1.1 O empreendimento .....	45
4.1.2 O setor de turismo em Florianópolis.....	51
4.1.3 Análise Mercadológicos .....	52
4.1.3.1 Turismo de Verão.....	52
4.1.3.2 Turismo de Eventos.....	54
4.1.4 Análise de Viabilidade .....	56
4.1.4.1 Viabilidade Jurídica.....	57
4.1.4.2 Análise Social .....	58
4.2 PARQUE CULTURAL DAS 3 PONTAS .....	58

4.2.1 Apresentação do Parque .....	58
4.2.2 Projeto .....	65
4.2.3 Zoneamento Atual.....	66
4.2.4 Análise de Demanda.....	68
4.2.3 Análise de Viabilidade .....	68
4.2.3.1 Viabilidade Jurídica.....	68
4.2.3.2 Viabilidade Financeira.....	70
5. IMPASSE POLITICO.....	77
5.1 VIABILIZAÇÃO DO HOTEL.....	77
5.2 VIABILIZAÇÃO DO PARQUE .....	78
6. CONCLUSÃO .....	81
REFERÊNCIAS .....	83

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Ponta do Coral .....	28
Figura 2: Valor de mercado m <sup>2</sup> em Florianópolis.....	29
Figura 3: Registro Fotográfico de Limpeza na Ponta do Coral.....	30
Figura 4: Prédio da Standard Oil Company of Brazil.....	33
Figura 5: Manifestações Contra a venda da Ponta do Coral em 1980. ....	36
Figura 6: Muros Antigo Abrigo de Menores. Antes e pós demolição.....	39
Figura 7: Imagem conceitual do Parque Hotel Marina – Ponta do Coral conforme projeto proposto inicialmente.....	40
Figura 8: Região Parque Cultural das 3 Pontas. ....	41
Figura 9: Hotel Ponta do Coral.....	44
Figura 10: Taxa de Ocupação dos Hotéis no Centro de Florianópolis .....	52
Figura 11: Área de Abrangência Parque Cultural das 3 Pontas. ....	59
Figura 12: Foto captando a relação entre as 3 pontas e o manguezal do Itacorubi. ....	61
Figura 13: Ponta do Goulart.....	61
Figura 14: Ponta do Lessa. ....	63
Figura 15: Ponta do Coral. ....	64

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Matrículas Ponta do Coral .....	28
Tabela 2: Projeto Arquitetônico .....	46
Tabela 3: Quadro de Profissionais para construção do hotel. ....	48
Tabela 4: Tabela de Projeção da taxa de ocupação com o Hotel Ponta do Coral .....	53
Tabela 5: Despesa do Governo Municipal de Florianópolis com aquisição de imóveis período 2005-2014.....	72
Tabela 7: Despesa do Governo Municipal de Florianópolis com urbanismo período 2005-2014.....	73
Tabela 8: Resultado Orçamentário do Governo Municipal de Florianópolis período 2005-2014.....	74
Tabela 9: Despesa do Governo do Estado de Santa Catarina com aquisição de imóveis período 2011-2014.....	74
Tabela 10: Despesa do Governo do Estado de Santa Catarina com indenização e restituições período 2011-2014.....	75
Tabela 11: Resultado Orçamentário do Governo Estadual de Santa Catarina período 2010-2011.....	76

## RESUMO

Em 1980 o Governo do Estado de Santa Catarina vende a Ponta do Coral a iniciativa privada de maneira irregular gerando uma série de protestos, os protestantes defendiam o seu uso como área pública, em contrapartida o empreendedor apresenta um projeto hoteleiro que não se concretiza devido as pressões políticas e sociais. Após 35 anos as tentativas de construção de um hotel continuam e promovem uma série de debates e protestos sobre a sua legalidade, ao mesmo tempo grupos de oposição lutam para a transformação da Ponta do Coral em uma área de uso público, surgindo assim as duas propostas atualmente discutidas para a ponta: o Hotel Ponta do Coral e o Parque Cultural das 3 Pontas. Esse trabalho se propõe a analisar esse impasse da capital catarinense resgatando seu histórico e através de múltiplas óticas analisar as propostas uso para a Ponta do Coral e a viabilidade para a sua realização.

**Palavras-chave:** Ponta do Coral, Conflitos Sociais, Uso do espaço.

## ABSTRACT

In 1980 the State Government of Santa Catarina sells Ponta do Coral to the private sector irregularly generating a series of protests, protestants defended its use as a public area, on the other hand the entrepreneur has a hotel project that is not realized due to political and social pressures . After 35 years of a hotel building efforts, continue promotes a series of debates and protests about its legality , while opposition groups fight for transform the Ponta do Coral in an area for public use, thus resulting in the two proposals currently discussed to the point: the Hotel Ponta do Coral and the Parque Cultural das 3 Pontas. This study aims to analyze this impasse of the capital of Santa Catarina rescuing their history and through optical multi analyze the proposed use for Ponta do Coral and the feasibility of achieving them.

**Palavras-chave:** Ponta do Coral, Social Conflicts, Use of space.

# 1 INTRODUÇÃO

## 1.1 TEMA E PROBLEMA DE PESQUISA

Situada na Baía Norte de Florianópolis virada para o continente a Ponta do Coral se apresenta como uma região de forte potencial econômico, após mais de 35 anos de desdobramentos sociais, econômicos, políticos e judiciais o impasse da Ponta do Coral continua presente na capital catarinense.

A região em forma de península está situada na Baía Norte de Florianópolis na parte norte do centro da cidade, região de forte potencial econômico e turístico, recentemente tem sido alvo de polêmicas quanto ao seu uso. Segundo parecer realizado pelo Gabinete do Governador Mauro Passos (2000) a Ponta do Coral está sobre análise desde 1959, quando o governo do estado de Santa Catarina veio a comprar a propriedade da empresa americana Standard Oil Company of Brazil. Após a compra a região foi utilizada como lavanderia do antigo abrigo de menores, Educandário 25 de novembro.

Após o misterioso incêndio de 30 de março de 1980, onde o abrigo segundo a perícia foi incendiado de maneira proposital, mas sem responsabilidade definida. A Ponta do Coral foi vendida para a empresa de Criciúma, Nova Próspera Mineração, que tentou construir na região um empreendimento hoteleiro de alto padrão, o mesmo veio a ser barrado pela comunidade e pelas autoridades.

Posteriormente em 2000 houve um esforço do então vereador Mauro Passos de lançar um projeto de desapropriação do terreno em vistas de formar ali uma área de lazer pública, projeto não bem sucedido. Em 2005 um novo projeto surge com um caráter de exploração econômica voltada a hotelaria liderado pelo vereador Jaime Tonello, o projeto também não foi bem sucedido.

Em 2012 as propostas voltam à tona com os planos da Construtora e Incorporadora Hantei de construir na região, um aterro com marina e hotel, o projeto foi

barrado, e, 2014 foi proposto a construção de um hotel em menor proporção sem a realização do aterro, em 2015 o projeto é vetado e se avaliam meios de se construir na região um parque.

Desde a queima do Educandário 25 de Novembro a Ponta do Coral se tornou alvo de diversas propostas de uso tendo em vista, em certos momentos, o aproveitamento do seu potencial econômico com a construção de complexos turísticos e hoteleiros, e em outros momentos, a sua utilização como uma área pública direcionada a parques e atividades recreativas para a comunidade em geral, mas nenhuma proposta até hoje conseguiu ser implantada não importando a natureza do projeto.

Hoje, a Ponta do Coral está dividida entre 48 barracões de pesca construídos de forma irregular e uma área abandonada com um alto matagal que abriga atividades ilícitas. Para a Ponta há duas propostas de uso, a construção do empreendimento hoteleiro e a construção de um parque ecológico em conjunção com as outras três pontas da baía norte conhecidas como Ponta do Lessa e Ponta do Goulart, mas os impasses de caráter econômico, político, legal e social vem impossibilitando a realização de qualquer uma dessas duas propostas.

Esse trabalho se propõe a resgatar o histórico desse impasse que vem inviabilizando a 35 anos o uso da área e analisar as possibilidades de uso de uma maneira global para analisar as suas viabilidades no contexto político de Florianópolis.

## 1.2 OBJETIVOS

### 1.2.1 Objetivo Geral

Descrever e analisar o impasse em torno do uso da Ponta do Coral segundo uma perspectiva socioeconômica.

### 1.2.2 Objetivos Específicos

- a) Descrever e caracterizar a história, riqueza e potenciais naturais da Ponta do Coral.
- b) Apresentação das propostas de uso para a área e análise de sua viabilidade.

### **1.2.3 Justificativa**

A área de valorizada localização se situa na Baía Norte de Florianópolis, atualmente ela se encontra dividida entre barracos de pescadores construídos de forma irregular e um grande volume de mata exótica que comumente serve de abrigo para realização de atividades ilícitas.

Dados os esforços que completam 35 anos visando a utilização da área, se questiona a melhor forma de uso e se de fato essa melhor forma de uso conseguirá ser posta em prática devido aos tramites político-sociais. Dada essa estagnação do problema, que vem se prorrogando há 35 anos, esse trabalho se propõe a analisar os motivos do atual impasse e analisar as propostas recentes para que a área de tão forte potencial econômico e social possa vir a ganhar uma finalidade.

## 2 REFERENCIAL TEÓRICO

### 2.1 URBANIZAÇÃO

O surgimento da questão urbana – sendo esta uma expressão da questão social – é congruente ao desenvolvimento das cidades capitalistas e ao acirramento de suas contradições. Segundo Pimenta (2013) “Sabemos que a grande maioria da população mundial e brasileira, em particular, vive em cidades e depende delas para garantir a reprodução da vida, a partir de inserção no emprego, da acessibilidade a serviços diversos, assim como para o estabelecimento de relação interpessoal, no sentido do aprimoramento humano e social”.

As cidades são o cenário da vida e das relações interpessoais que promovem a cidadania e a evolução do ser humano. No atual dilema socioeconômico o conhecimento de forma isolada encontra barreiras para sua aplicabilidade, o trabalho conjugado, a troca de informações e a capacidade de esforços mútuos fazem grande diferencial para o desenvolvimento de uma sociedade e a cidade em sua natureza tem a capacidade de conjugar e permitir a conexão física das pessoas no espaço. Pensar em como essa cidade se organiza é pensar em como organizar o desenvolvimento socioeconômico, cuidando dos meios de relação e convivência necessários para o avanço mútuo.

A partir da década de 70, alcançando seu auge no ano de 1987 os movimentos sociais veem ganhando forças em suas reivindicações, como explicita Maricato (2011, p.100). “De modo inédito e após muito acúmulo, os movimentos urbanos construíram uma entidade nacional em 1987 – o Fórum Nacional de Reforma Urbana – que buscou superar as reivindicações pontuais e específicas e propor uma agenda unificada para as cidades.” A preocupação urbana adquiriu força, deixou de ser algo facultativo e começou a se tornar uma obrigatoriedade para a sustentabilidade das cidades.

Essas lutas segundo Ribeiro (2013, p. 29). acabaram “culminando em conquistas legais importantes presentes na Constituição Federal de 1988 e regulamentadas em 2001 com

o Estatuto da Cidade, a obrigação da construção dos Planos Diretores Participativos municipais, além da criação do Ministério das Cidades em 2003.”

As conquistas legais representadas na constituição de 1988 tornaram a existência de planos diretores para municípios com mais de 20 mil habitantes obrigatória. Um novo desafio estava posto, agora o debate sobre a urbanização se tornava necessário e a problematização acerca da construção dos espaços ganhou força junto com a disseminação do debate. A função e uso da terra se tornam problemáticas essenciais no exercício de pensar o conjunto urbano.

Esses debates acerca da melhor utilização da terra segundo Pacifico (2012, p.2) “procuram explicar os horizontes cada vez mais complexos das mudanças contemporâneas em termos de suas inovações, reestruturações e “crises”, tanto na dimensão política, quanto na dimensão econômica (hoje cada vez mais reduzida a uma perspectiva essencialmente financeira), mas também na relação dessas dimensões com as dinâmicas produtivas e ambientais dos diferentes espaços, guardadas as suas especificidades.”

O espaço urbano se apresenta como o local de grandes acontecimentos socioeconômicos, seu planejamento realizado através da análise da rede de infraestrutura constrói os meios de sociabilidade, os mesmos devem ser organizados a fim de permitir o pleno exercício da cidadania aliado a práticas econômicas sustentáveis respeitando as relações ecológicas e ambientais que nos permite projetar um desenvolvimento social de longo prazo.

### **2.1.1 Os espaços públicos**

A valorização do espaço é social,  
Depende da produção de todos  
(Lefebvre, 1974)

Os espaços públicos sempre estiveram em foco no debate sobre a construção das cidades, eles se apresentam como o local da interação social, os espaços em que ocorre a confluência de ideias e a interação de todos os membros da sociedade. Os debates sobre os espaços públicos conforme Loboda (2008, p. 85) se situam “No plano teórico e filosófico, a

análise do espaço público sempre esteve relacionada ao debate entre o público e privado, incorporando nessas reflexões diversos temas tratados pelas Ciências Sociais”, assim o espaço público vai para além da sua natureza física como um local a ser preenchido e encontra um significado social.

“Em sendo assim, faz-se necessário entender quais relações existem entre o espaço e essa sociedade. Espaço e tempo são representações coletivas e dependem da forma como determinada sociedade é organizada e constituída, com suas instituições sociais” Silvano (p. 9) “neste jogo entre matéria física e significações sociais, notamos que em termos morfológicos o espaço público é um vazio na cidade que, no entanto, pode estar cheio de fluxos, atividades e relações sociais dinâmicas, artilhado com outros elementos urbanos das mais diversas formas, ou seja, um vazio útil” Silva (2009, p.62).

“No âmbito da discussão sobre a decadência dos espaços públicos contemporâneos, a conotação negativa destes como vazio é normalmente decorrente da dupla ausência que neles se manifesta: uma ausência de ocupação material/ funcional e uma ausência de interesse / significados sociais.” Silva (2009, p. 62).

Para evitar que isso ocorra deve-se incentivar os espaços que promovam a interação social, segundo Marzochi (2005, p. 64) “a esfera pública seria composta por cidadãos livres de interesses privados ou estatais; uma instância intermediária entre o Estado e o mercado, reservada ao debate público, à disputa de interesses e concepções conflitantes da realidade. Algo construído coletiva e permanentemente, essa esfera possui como instrumento principal a imprensa de opinião que, diferente dos meios de comunicação de massa, preserva a dimensão reflexiva”.

Essa interação e construção dos agentes da sociedade segundo Ribeiro (2010, p.32) ocorre em “Espaços que possibilitem o convívio, o encontro, a organização comunitária, o acesso à cultura e às atividades esportivas, enfim, que conformem de fato a vivência da

cidade. O espaço expressa muito mais que o espaço físico em si; representa um sonho, uma expectativa de sociabilidade de uma comunidade.”

Os espaços públicos assim assumem um papel único de permitir não só a conexão mas a interação dos indivíduos, conforme Ribeiro (2012, p.32) “a rua não é mais um local, mas apenas uma ligação. É reconhecida pelas suas capacidades de trânsito de pessoas e automóveis, e não pelo facto de proporcionar um ambiente urbano favorável à interação social.”(p.4), “Isto significa dizer que os espaços públicos devem ser espaços de interação social e de domínio público, caso contrário, perdem o sentido de existir. É necessário entender que este – a cidade – é um espaço público, e que deve ser utilizado de acordo com as necessidades da população, fazendo valer seu valor de uso, e não seu valor de troca.”

As habilidades e artes necessárias para a realização de uma vida pública são de grande valor, mas as mesmas somente são apropriadamente desenvolvidas em espaços que incentivem a sua realização. Segundo Silva (2009) “Reportando-se a Sennett (1988) ele reitera que este conjunto de habilidades só podem ser aprendidas e praticadas na esfera pública, em espaços com características civis. Existem na cidade contemporânea, entretanto, duas categorias de espaços que Bauman denomina de públicos-mas-não-civis: de um lado, os espaços sem hospitalidade, normalmente monumentais, imponentes e inacessíveis, que desencorajam a permanência das pessoas e são muitas vezes meramente lugares de passagem; de outro, os espaços do consumidor, como salas de concerto, pontos turísticos, shopping centers e cafés, entre outro. Nestes o cidadão se converte em consumidor e para isso são formalmente concebidos para inibir a interação e encorajar a ação.” Logo a proteção e luta por espaços públicos que sejam receptivos e que incentivem a interação entre os ocupantes é de extrema importância como ferramenta de formação da sociabilidade.

Conforme Silva (2009, p.64) “O próprio encontro na cidade entre os indivíduos (mesmo que pertencendo a mesma classe social) é cada vez mais algo a ser evitado. As

inúmeras propagandas dos condomínios de luxo construídos neste bairro afastado do resto da cidade indicam um determinado modo de habitar na cidade”, a fluidez da vida contemporânea e o medo urbano são as questões fundamentais na modernidade líquida de Bauman (2001). Para o autor, esta cultura do medo afasta as pessoas dos espaços públicos, da busca da arte e das habilidades para compartilhar a vida pública (op. Cit, p110), ou seja, da civilidade.

O modo de viver que está sendo criado na sociedade com as pessoas evitando e se afastando de espaços propriamente públicos dificulta a promoção da cidadania e das relações sociais que permitem o desenvolvimento de características e habilidades de comunicação e organização social. É necessário estimular e promover cada vez mais o acesso as áreas públicas protegendo-as de influências que retirem seu propósito de interação em detrimento a outros propósitos, como por exemplo o consumo.

### **2.1.2 Os Megaempreendimentos**

O espaço social é construído pela interação de seus múltiplos atores (Lins ,2013) Essa é a razão pela qual falar em espaço implica em falar em dimensão espacial da vida em sociedade. A análise da implementação de um megaempreendimento tem que ir além da sua análise econômica, deve também ser feita uma análise do impacto da inserção do mesmo nos costumes e tradições da comunidade que o receberá.

Ganhos de escala e escopo aliados a alto volume de recursos permitem que grandes empreendimentos já sejam implantados com enormes vantagens competitivas e comparativas, que permitem o crescimento de postos de trabalho sustentáveis tanto na fase de implantação quanto de operação do empreendimento, Os megaempreendimentos permitem um impulso na economia local afetando múltiplos setores. Conforme Lins (2013, p.332) “O ingresso de renda na economia local ou regional, proveniente dos salários pagos, com seus efeitos multiplicadores, geralmente dinamizam os negócios em diferentes setores, de uma maneira ampla.”, mas conforme Pimenta (2013, p.320) “A falácia da geração de empregos –

recorrentemente utilizada quando se trata de justificar empreendimentos visivelmente agressivos ao lugar – objetiva obscurecer esse processo de destituição tanto social quanto urbano. Há muitas maneiras de se gerar emprego e renda e, certamente, algumas significam medidas distributivas, manutenção de pequenos empregos qualificados e requalificação profissional, no sentido de evitar processos de submissão à concentração acelerada de capitais.”.

“Assim pode-se afirmar que a amplitude das alterações, que necessariamente se produzem, deve ser objeto de meticolosos estudos de impactos regionais e urbanos, para que a estrutura do espaço favoreça a persistência do processo de desenvolvimento e não seja superada rapidamente pela obsolescência do sistema de circulação e equipamentos que, sem previsão e dimensionamento, passa a desempenhar papel de entrave ao próprio processo de expansão do investimento.” Pimenta (2013, p.323).

A análise dos impactos de um megaempreendimento na região de implantação deve ir além do impacto na economia local, conforme Lins a implantação do empreendimento deve ser analisado através de duas óticas de análise.

A primeira ótica de análise avalia temas da implantação e evolução do empreendimento conforme Lins (2013, p.328), “as análises que essa perspectiva inspira recobrem indagações a respeito de por exemplo, divisão espacial do trabalho, capacidade de dinamização da aprendizagem e da inovação, nos ambientes que recebem os investimentos, e ainda dependência em relação a decisões tomadas externamente, desvinculadas dos interesse e necessidades do ambiente afitrião”.

O recebimento de um megaempreendimento por uma comunidade local tem que estar adaptado as suas culturas e tradições, devem ser analisados os setores econômicos que já atuam na região e avaliar a sua compatibilidade com o megaempreendimento, caso não haja compatibilidade deve-se avaliar a capacidade de aprendizagem da população local e o valor

dessa aprendizagem para o processo de construção econômica da região. A contratação de mão de obra local e análise da adaptação cultural da região ao empreendimento constituem fatores necessários a boa implantação e futura operação do mesmo.

Ainda a análise de oferta e logística de fornecedores deve ser feita avaliando se a atual estrutura já implantada tem capacidade de suprir as múltiplas demandas comumente geradas por um empreendimento de grande porte. Caso a estrutura não comporte o novo empreendimento deve-se avaliar sua capacidade de crescimento a curto e médio prazo e avaliar se as necessidades conseguirão ser supridas ou se as mesmas se tornarão gargalos ao próprio empreendimento.

A segunda ótica de análise conforme Lins (2013, p.328) avalia o impacto desses empreendimentos no mercado local, essa ótica “refere-se ao grau de disputa, com atividades tradicionais e/ou de histórica presença local, em torno dos recursos disponíveis na área, seja mão de obra, terra, cobertura vegetal ou água, entre outros. Evoca-se aqui a concorrência exercida pela nova estrutura instalada, e o interesse analítico recai nas decorrentes transformações das práticas tradicionais, particularmente nos riscos de atrofia, quiçá de desaparecimento” deve-se ter em mente conforme Lins (2013, p.329) que “um resultado quase incontornável, e que constitui fator de mudança nas estruturas da região, é o abandono das atividades tradicionais pelos mais jovens. Defrontados com o estreitamento do seu horizonte de contingentes tendem a amadurecer mais rapidamente a decisão de partir ou, se as dificuldades para tanto e revelam excessivas, a de trocar de atividade no próprio local, com os associados riscos e incertezas.”

Implementado um empreendimento de grande porte o mesmo terá enorme impacto na economia da região, a mão de obra deverá ser realocada ou importada para executar esse empreendimento. Como explicitou Lins (2013) essa nova demanda ao atrair

mão de obra pode retirar os trabalhadores que atuam em setores tradicionais da região podendo por vezes alterar ou destruir aspectos culturais.

Esse impacto sobre a economia local acontece de ser irreversível, fator que torna a análise prévia da implantação extremamente necessária, segundo Pimenta (2013, p.317) “o seu efeito de irradiação, tanto espacial quanto temporal, modificará a realidade, induzindo formas futuras de ocupação que não mais permitirão a recuperação ambiental nem social do lugar que vinha sendo construído pelas populações locais.”. O risco de destruição de características ambientais e culturais é de grande preocupação para a comunidade sendo necessário que megaempreendimentos tentem aderir o máximo possível, diante das limitações econômicas, aspectos culturais do local de sua implantação, facilitando a adaptação dos futuros colaboradores e mantendo viva as tradições da população local.

Tal fato por vezes não ocorre, em busca de otimização econômica ou por vezes por falta de oportunidades de inserção de aspectos culturais, os empreendimentos se tornam estranhos ao local inserido, conforme Pimenta (2013, p.316). “No entanto, o poder público considera, sempre, no Brasil, que qualquer empreendimento de grande porte é sempre benéfico, porque traz, segundo ele, o crescimento econômico, o que identifica, imediatamente, com desenvolvimento social”.

O discurso da produção de empregos e oportunidades de negócio deve ser sempre qualificado para a realidade a qual está sendo inserido o empreendimento, a destruição de características sócio culturais pode mudar um espaço de maneira permanente. Para Pimenta (2013, p. 315) “O discurso da competência, legitimado socialmente pela autoridade de que o profere, visa anular a opinião daqueles que poderiam ser diretamente afetado pelos empreendimentos propostos. O parecer técnico se funcionaliza se submete a uma decisão previamente estabelecida. (Horkheimer, 1973)”

Com isso deve-se tomar distância da ideia de que grandes empreendimentos sempre são benéficos, para Pimenta (2013, p.316) “Parte-se do pressuposto de que qualquer empreendimento sempre vem de encontro ao interesse comum, que os ganhos do crescimento da empresa sempre compensam os sacrifícios partilhados pela população local” e deve-se assim tornar os cenários de planejamento futuros amplos o suficiente para avaliarmos não só a condição econômica gerada por esse novo megaempreendimento, mas seus impactos na população local tanto em seus tradicionais setores econômicos quanto em seus hábitos e costumes socioculturais.

## 2.2 PROPOSTAS DE DESENVOLVIMENTO PARA FLORIANÓPOLIS

“Falar sobre o futuro das cidades é na verdade falar sobre o futuro da humanidade porque como bem afirmou o pensador francês Paul Virilio as cidades são a grande questão ecológica”.

As duas propostas de desenvolvimento para Florianópolis que serão trabalhadas, datam segundo a pesquisadora Márcia Fantin (2000) da elaboração do Plano Diretor de 1976. Na época buscava-se transformar a cidade em um “grande centro urbano-industrial e portuário”. Na época em consequência do Plano Diretor foram realizadas as obras de construção da ponte Colombo Salles, o aterro da baía sul, a integração da trindade e outras áreas do continente.

Já em 1996 quando a prefeitura de Sérgio Grando estava em exercício houve uma grande mobilização popular para pensar o futuro da cidade, essa mobilização popular foi gerada devido ao debate, na época, sobre a elevação do número de gabaritos para a construção civil em Florianópolis, na ocasião a proposta de elevação foi vetada e segundo Fantin (2000) surgiram três elementos recorrentes nos debates públicos sobre o desenvolvimento de Florianópolis:

1. A questão de que não há como pensar Florianópolis sem levar em conta sua condição insular e a fragilidade de seu ecossistema.

2. A qualidade de vida ficaria comprometida se o modelo de desenvolvimento proposto fosse implementado.

3. O desejo e o direito de participação da comunidade para se pensar o futuro da cidade.

O debate na ocasião condensou uma série de características que juntas formavam duas propostas de cidade como explica Fantin (2000, p. 24)

“De um lado, a proposta que estimularia o crescimento de Florianópolis seguindo os passos de uma “metrópole, com o aumento da densidade populacional, com a potencialização dos investimentos imobiliários (especulação imobiliária). De outro lado, uma proposta que prioriza a qualidade de vida de seus moradores e busca formas alternativas de desenvolvimento urbano.”

### **2.2.1 Florianópolis Metrópole**

A proposta de tornar a capital de Santa Catarina uma cidade com características de Metrópole é comumente associada com as campanhas de publicidade que faziam menção ao Slogan “Capital turística do Mercosul” CECCA (1996). Apesar de suas 42 praias recortadas por relevos de morros, inúmeras trilhas e clima temperado o CECCA (1996) afirma que “o turismo em Florianópolis não é um fenômeno acidental”, a partir dos anos 70 gerou-se em Santa Catarina, com especial enfoque para a sua ilha, um modelo de desenvolvimento do turismo com apoio do governo do estado, o mesmo atuou realizando obras de infraestrutura voltadas para a recepção adequada dos turistas.

Essa política de desenvolvimento do estado, aliada a iniciativa privada, tinha três características:

A primeira seria a sobreposição do interesse social a preservação ambiental, interesse esse para Santos (1996) pertencente as classes média e alta, o mesmo se sacia de diversas maneiras como explica Santos (1996) “pela construção de suas residências, desobedecendo a legislação federal, estadual e municipal, que protege o meio ambiente e regula o ordenamento do território, ou indiretamente, criando uma demanda cada vez maior de um tipo de ocupação profundamente predatória mercantilista do ambiente natural.”.

Exemplos dessa característica da política de desenvolvimento são o Hotel da Praia da Joaquina, inúmeros Restaurantes em Ingleses e Canasvieiras e a área de marinha em Jurere.

“Estudos tem indicado que a maior atração turística da Ilha são as suas belezas naturais. Ou seja, nos últimos três anos uma média de 84% dos turistas cruzara fronteiras para apreciar e curtir as belezas naturais de Florianópolis” Fantin (2000, p.75). Pela sua característica insular a Ilha de Santa Catarina tem um ecossistema ímpar de belezas naturais, cuidar do mesmo é necessário para além das necessidades de reprodução da vida, a preservação serve como um meio de manter o ativo turístico intacto.

O principal promotor do turismo é o ecossistema e sua preservação é objeto de extrema atenção, segundo Fantin (2000, p.75). “até hoje, a concepção que norteou o uso do solo foi a exploração imobiliária predatória cuja finalidade maior era negociar paisagens privilegiadas, fazer empreendimentos estratégicos rentáveis, não obstante a interferência direta no meio ambiente”. O movimento organizado ecológico “denunciava os grandes empreendimentos que causavam danos ao meio ambiente e alertava contra a política e ação insana frente ao meio ambiente, preanunciando um futuro desastroso para a cidade.”.

Através dessas denúncias criou-se a concepção de que os empreendimentos têm que estar aliados a boas práticas de desenvolvimento ambiental, são exemplos que tiveram o

êxito de unir a preservação ecológica segundo Fantin (2000) o condomínio Jurere Internacional, e o Costão do Santinho.

A segunda característica dessa proposta de desenvolvimento é a verticalização e a especulação imobiliária de Florianópolis, em foco de 1994 a 1996 quando o Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF) apresentou o Plano Diretor que iria elevar para 18 pavimentos o gabarito das construções imobiliárias, permitindo em alguns casos o alcance de até 25 pavimentos, pimenta (1999). Essa característica foi publicamente vetada pela comunidade no momento em que o IPUF realizou rodadas públicas de debate e discussão, vindo posteriormente a ser vetada oficialmente no Plano Diretor que viria a ser implantado. Para Pimenta (1999): “As duas propostas apresentadas modificam, significativamente, o perfil da cidade de Florianópolis e a qualidade de vida da população local.”.

A verticalização urbana deve sempre ser prevista de uma infraestrutura compatível com condições de higiene sanitária, salubridade e urbanidade que estejam em conformidade com a realidade da região. Ainda devem ser analisados antes da permissão do aumento de gabaritos os impactos em congestionamentos, sombreamento de espaços públicos, equipamentos de lazer, risco de espaços ambientalmente sensíveis, ocupações irregulares, preservação dos monumentos históricos, preservação ambiental, entre outros fatores.

Conforme Peres (2013, p.123) “o estado tem papel essencial no desenho dessa disputa, na medida em que detém o poder sobre os investimentos realizados na cidade, através da produção de infraestruturas e serviços urbanos, nas políticas públicas, na definição dos dispositivos de controle de uso e ocupação do solo”.

Riscos associados a uma má avaliação de impacto do aumento de gabaritos são conforme Peres (2013, p.125). “o sombreamento do espaço público, a poluição sonora, o inchaço do sistema viário, a impermeabilização do solo e a diminuição da arborização urbana”. Sendo assim o aumento de gabaritos deve ser analisado setorialmente e somente

realizado em casos em que a infraestrutura pública esteja preparada para receber um novo contingente de pessoas.

A terceira característica dessa proposta de cidade que se vincula ao slogan comentado no início, Capital turística do Mercosul, é a forte e centralizada participação do turismo como atividade econômica. Tal proposta como explica Fantin (2000, p.74) “vem sendo construída nas duas últimas décadas busca projetar as virtudes e a “vocação” turística da Ilha e da cidade que tem um dos melhores índices de qualidade de vida”.

Esse fortalecimento do turismo é relacionado com as 42 praias, lagoas e baías da Ilha de Santa Catarina, “Nossa paisagem, no entanto, não se deve apenas às praias e baías, mas sim a quase única coexistência dessas feições com a moldura dos morros e mangues (ainda) cobertos pela vegetação nativa.” Teixeira (1999).

Conforme Teixeira (1999, p.137) “A suposta “vocação turística” da Ilha, a que o substantivo aparentemente pretenderia atender, baseia-se na qualidade de vida, nas excepcionais belezas naturais e no clima de nossa Ilha”. O turismo em Florianópolis é vendido como uma conjunção de belas paisagens com alta qualidade de vida.

O fortalecimento do turismo como matriz econômica segundo CECCA (1999) tomou forma com “A pressão dos empresários no setor turístico sobre os recursos públicos, a ponto de transformar o turismo em alternativa preferencial de desenvolvimento econômico para o espaço local “. O turismo é tratado como o grande negócio capaz de promover o crescimento econômico e desenvolvimento social para a cidade.

Essas três características apresentadas anteriormente conjugadas apresentaram-se muito fortes nos debates sobre o desenvolvimento de Florianópolis na década de 90, algumas se mantem, inteira ou parcialmente, até hoje nos debates da capital catarinense.

### 2.2.2 Florianópolis Cidade Média

A segunda proposta de cidade, Florianópolis Cidade Média, propõe uma cidade com outras características, dentre elas estão a baixa densidade demográfica, uma manutenção maior da natureza e o incentivo a diversificação econômica. Essa proposta teve sua criação como uma resposta ao projeto de desenvolvimento dos anos 90, a mesma tem maiores características de preservação da cidade com incentivos para a área de infraestrutura urbana e incentivos a novos setores econômicos. Seguindo o roteiro utilizado para explicar a primeira proposta se irá apresentar as três principais características dessa proposta de desenvolvimento:

A primeira característica dessa proposta é a valorização da natureza como patrimônio da cidade através de reservas ambientais e da arborização da cidade com praças e áreas verdes de lazer, Ajara (1993, p.16) explica a relação da preservação da natureza com a qualidade de vida “o que se está procurando assumir é que problemas afetos à conformação espacial do conjunto urbano e à cidadania convergem para desafios de planejamento e gestão, constituindo igualmente, componentes da questão ambiental”

Propõe-se a inserção e ampliação de praças e parques dentro do centro e dos balneários, para Mendonça (1999, p.73) “A manutenção e criação de praças arborizadas é imprescindível para o bem-estar dos habitantes da cidade. É necessário garantir uma taxa obrigatória de ocupação com área verde para qualquer tipo de construção: residencial uni ou multifamiliar, comercial ou de serviços, institucional ou turística” inserindo no dia a dia da população espaços de contemplação e lazer.

O ecossistema de Florianópolis especialmente seus morros e mangues estão parcialmente ocupados de maneira irresponsável e/ou perigosa, a restauração e preservação desses meio ambientes como reservas intocáveis é de alta prioridade, ainda se defende a proteção de reservas naturais com resquícios de Mata Atlântica devido a raridade e riqueza da sua biodiversidade. Para Mendonça (1999, p.73) “A manutenção e implantação de área com

vegetação beneficiará toda a população da cidade, pois as árvores refrescam o ar, devido a transpiração, filtram alguns tipos de contaminação atmosférica e em forma de barreiras podem evitar a contaminação acústica causada pelas vias urbanas de circulação” realizando uma troca de benefícios mútua da sociedade com o meio ambiente.

Se alerta a urgência de implantação de um sistema sanitário capaz de manter as praias e mangues utilizáveis, para Silva (1999, p.87-88) “ As enchentes dos últimos anos que atingem as tradicionais áreas alagadas, os mangues e os baixos, que vem sendo aterrados, estão também atingindo os bairros residenciais e o centro evidenciando, cada vez de forma mais aguda, as consequências destas formas desordenadas de ocupação do solo”.

Dessa forma a preservação de áreas ecológicas, inserção de espaços arborizados e implantação de adequado sistema de esgoto se apresentam como questões de urgência e prioridade.

A segunda característica dessa proposta se mostrou contra a verticalização da cidade, tal argumento ficou em evidência no movimento que lutou contra a proposta de aumento de gabarito para 18 andares nos anos 90, como elucida Pimenta (1999, p.27) a verticalização “Abre decisivamente o caminho para o adensamento desmedido de Florianópolis, ao eliminar um dos freios fundamentais da descaracterização dos espaços urbanos que é a limitação da verticalização, consequência maior do processo de especulação imobiliária no mundo moderno”.

Conforme Peres (1999, p.53) “problema que detectamos é que se parte para um processo de ampliação, expansão e adensamento de algumas áreas urbanas, sem haver um prévio estudo e formulação de um plano estratégico de transporte e de infraestrutura que deem suporte àquelas medidas”, esse diagnóstico conversa com as ponderações trabalhadas anteriormente, na terceira característica da primeira proposta de desenvolvimento, onde a cidade precisa prover a infraestrutura para o aumento de gabaritos antes que esses se

concretizem e não depois, como elucida Peres (1999, p.55) ”não se propõe previamente à verticalização edílica proposta, a avaliação e posterior implantação e/ou expansão da infraestrutura necessária ao meio urbano”, sendo o atual panorama de infraestrutura um freio a verticalização da cidade como elucida Lisboa (1999)

Ainda surge a preocupação de Mendonça (1999, p.72-74) com os impactos da maior concentração de habitantes na temperatura “O incentivo ao aumento da população e circulação de automóveis vai aumentar a produção artificial de calor e de emissão de partículas de poeira, fumaça e gás carbônico (CO<sub>2</sub>) no ar. A concentração de edificações e circulação poderá tornar mais nítida a “ilha de calor” já esboçada na área central. O aumento de partículas no ar poderá aumentar a ocorrência de nevoeiros e chuvas e a impermeabilização dos solos o risco de enchentes.”, “Outra possível consequência da verticalização é o sombreamento dos morros com insolação já deficiente e de toda área de edificações baixas que ficará a sota-ventos das futuras edificações de até 18 andares.”.

O processo de aumento de gabaritos deve ser feito de maneira calma e precavida, característica não presente aos grupos que defendem o aumento do número de gabaritos, para Silva (1999, p.98) “dessa voracidade dos construtores civis nesta cidade, que quando vêm um espaço só conseguem imaginar repleto de concreto, e por outro lado, de alguns setores tecnocráticos que anseiam ver os arranha céus crescerem na ilha como cogumelos, para então se deleitar com o fato de viverem numa ‘cidade moderna’.

Assim essa proposta defende a manutenção de baixos gabaritos enquanto não houver infraestrutura e serviços públicos capazes de atender a nova demanda de moradores que se instalará na região. Conforme Lisboa (1999, p.82) “Progresso é melhorar a qualidade de vida e não aumentar a altura dos prédios”.

A terceira característica dessa proposta de desenvolvimento é o incentivo a atividades econômicas não ligadas ao setor de turismo, fazendo-se menção aos limites e

contradições do setor turístico como explicita Oliveira (1999) “Inicialmente convém enfatizar que se nota uma prioridade ao turismo em detrimento às condições de vida do morador local, com reflexos na qualidade de vida advindas pela depredação do meio ambiente que uma atividade mal formulada, como é o turismo em Florianópolis, provoca. O turismo, por hipótese, só se propicia quando se tem a “casa” arrumada, portanto deve focar o morador local”.

O turismo como um meio de desenvolvimento não se auto sustenta segundo Lins (1994, p.23) é “inadequado planejar e implementar ações em nome do turismo, tão-somente, sem levar em conta que, na verdade, um sítio é tanto mais atraente quanto melhor for a qualidade de vida em geral. Intervenções simplesmente turísticas parecem norteadas por considerações que preconizam uma espécie de sociedade dual”.

O turismo na Ilha de Santa Catarina é extremamente relacionado a suas belezas naturais e ao bom padrão de vida da comunidade que vive na cidade. Para a promoção do desenvolvimento do turismo de maneira sustentável é necessário pensar o relacionamento da sociedade com a natureza de maneira que beneficie e proteja a ambos. É necessário o investimento em outras atividades que permitam bons rendimento em períodos de baixo desempenho turístico, surgindo assim a característica de incentivo a outros setores econômicos para Florianópolis.

Segundo Pimenta (p.317) “Durante muitos anos, talvez algumas décadas, definiu-se a vocação da grande Florianópolis, voltada para indústrias limpas (polos tecnológicos, o turismo, maricultura e agroecologia, por exemplo), condizentes com o ambiental natural. Atrair indústria de alta tecnologia, pequenos empreendimentos diversificados, gerar mão de obra qualificada e promover a sustentabilidade ambiental, voltada ao turismo, à pesca e manutenção dos índices de qualidade devida, sempre foi o discurso das instâncias administrativas”.

O desenvolvimento de novos setores traria a população de Florianópolis uma alternativa econômica, suavizando os impactos sociais do turismo e permitindo a realização de atividades econômicas durante o ano inteiro.

Essas três características de desenvolvimento representadas pela manutenção de baixos índices demográficos, preservação da natureza aliada à implantação e crescimento da infraestrutura pública e incentivo a setores econômicos alternativos caracterizam a proposta dos defensores de um modelo de desenvolvimento com características de cidade média.

### 2.3 PLANO DIRETOR

O Plano Diretor de Florianópolis de maneira generalista Conforme a Lei Complementar N.482, de 17 de Janeiro de 2014, “dispõe sobre a política de desenvolvimento urbano, o plano de uso e ocupação, os instrumentos urbanísticos e o sistema de gestão”. Segundo Pimenta (1999) “Uma das funções básicas de um Plano Diretor é dar solução, ou perspectiva de solução real aos estrangulamentos infraestruturas que estejam impedindo que a cidade continue abrigo a população que a ela chega, em condições mínimas de salubridade e qualidade de vida”. Sendo assim o Plano Diretor é um poderoso instrumento de planejamento urbano que visa permitir um crescimento saudável e equilibrado da infraestrutura urbana

A exigibilidade da existência de um Plano Diretor está presente no Art. 182 da Constituição Federal de 1988 e no Art. 140 da Constituição Estadual de Santa Catarina de 1989, as mesmas determinam que todas as cidades com mais de 20 mil habitantes devem organizar e planejar a sua ocupação elaborando um Plano Diretor próprio, para Ribeiro tal exigência ocorreu devido a sua importância “como um dos instrumentos básicos do desenvolvimento municipal.”.

Essa obrigatoriedade legal obrigou a realização de inúmeros Planos Diretores e se verificou a necessidade da adaptação dos conceitos para planejar a cidade em foco, para

Pimenta (1999) “A realização de um Plano Diretor deve se basear num conhecimento preciso da realidade a ser modificada. Deve supor um sério diagnóstico sobre a densidade populacional, projeção e crescimento urbano, aspectos e impactos ambientais, circulação viária, rede de infraestrutura, localização das atividades no espaço urbano além de definir políticas de desenvolvimento urbano e estratégias de ocupação do espaço da cidade.”, sendo assim o Plano Diretor deve ser embasado por pareceres técnicos de diversas naturezas que busquem melhorar o entendimento da cidade em foco a fim de suprir suas peculiaridades.

A elaboração do mesmo deve ser realizada com base no planejamento urbano, Pimenta (1999) afirma “O Processo de planejamento urbano, fundamental para o desenvolvimento das cidades, desde que estas, modernamente, adquiriram dimensões e complexidades crescentes, tem sido composto de pelo menos dois grandes procedimentos:

a) a proposição das grandes diretrizes de desenvolvimento elaboradas a partir de uma análise aprofundada da realidade urbana, de suas tendências e dos projetos que se deseja viabilizar;

b) um plano de ocupação do solo urbano, que através de regulamentações, disciplina a evolução do espaço urbano em sintonia com grandes estratégias estabelecidas.”

Em 2014 foi aprovado o atual Plano Diretor da cidade de Florianópolis, a Lei Complementar n.482, de 17 de janeiro de 2014 que expressa no art. 2 sua importância, impactos e características: “O Plano Diretor do Município de Florianópolis é o pacto que visa organizar a ocupação do território municipal de forma a proporcionar qualidade de vida para o conjunto da população, baseado nos valores sociais e deve garantir o desenvolvimento sustentável, praticado em estreita correlação com o meio ambiente e o patrimônio cultural. O conjunto de princípios e regras desta Lei Complementar é o compromisso que transcende os interesses da população atual, trata-se de um pacto que protege a herança recebida da natureza e dos que no passado viveram na cidade e configura um trato de responsabilidade das atuais

para com as futuras gerações de cidadãos de Florianópolis, para tanto, o Plano Diretor precisa ter como ponto de partida o reconhecimento geral e a proteção que couber ao patrimônio herdado pelas atuais gerações, formado pelas dotações da natureza e realizações do gênero humano. As áreas a serem ocupadas, as transformações que forem introduzidas, em maior ou menor intensidade, não podem deixar de considerar a responsabilidade sobre esses acúmulos.”

Assim está formalizado o instrumento de regulação do município para as diretrizes de ocupação do solo, conforme Ribeiro (1999) “é preciso afirmar que o Plano Diretor é acima de tudo de interesse público; é um importante instrumento “político” de desenvolvimento urbano, que orienta o crescimento das cidades através do ordenamento da ocupação e uso do solo para fins de moradia, indústria, comércio, serviços, sistemas de transporte, infraestrutura e equipamentos públicos, área de lazer e outro, afirmando ou negando objetivos de desenvolvimento econômico e socioculturais que poderão melhorar ou piorar o bem-estar dos habitantes”. O Plano Diretor em seu texto afirma que leva em consideração que deve atender aos anseios gerais da sociedade conforme consta no Art. 4 “A ocupação do território e o desenvolvimento urbano devem atender ao interesse geral da sociedade, sendo princípio elementar que o uso do espaço geográfico tem por finalidade maior promover a qualidade de vida, a integração social e o bem-estar dos cidadãos”.

### 3. PONTA DO CORAL

#### 3.1 CARACTERIZAÇÃO

##### 3.1.1 Localização e Geografia

A Ponta do Coral, também conhecida como Ponta do Coral ou Ponta de Baixo, é um acidente geográfico localizado na Baía Norte de Florianópolis. A mesma pode ser acessada através da Avenida Beira-Mar Norte no trecho Av. Irineu Bornhausen.

**Figura 1: Ponta do Coral**



**Fonte:** Acervo – Movimento Ponta do Coral 100% Pública, 2015.

De acordo com a escritura do terreno o mesmo está dividido em três matrículas distintas que somadas totalizam a área de 14.959,71m<sup>2</sup>, duas matrículas são terrenos de marinha, sob regime de aforamento, e a outra matrícula é referente a parte alodial, a participação de cada matrícula está apresentada na tabela a seguir:

**Tabela 1: Matrículas Ponta do Coral**

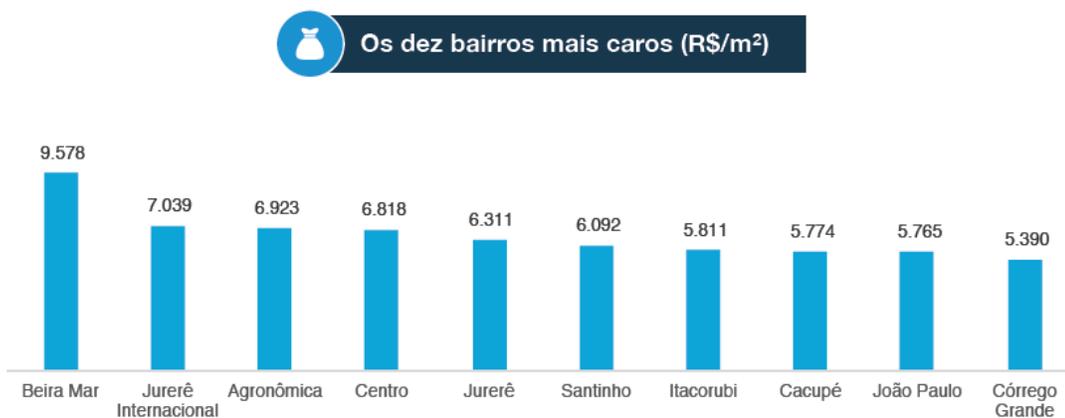
Matrícula	Área	Propriedade
14.647	3.002,01m <sup>2</sup>	Terreno de marinha sobre regime de aforamento.
14.648	8.657,20m <sup>2</sup>	Terreno de marinha sobre regime de aforamento
12.906	3.300,50m <sup>2</sup>	Propriedade privada

**Dados:** Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis. Confecção própria.

. Conforme escritura o foreiro da área de marinha e o proprietário da área alodial é a Nova Prospera Mineração S.A. empresa sediada na cidade de Criciúma. A proprietária da empresa de mineração é a Sra. Maria Bernadete Pinho Moreira Guglielmi, irmã do vice-governador de Santa Catarina Eduardo Pinho Moreira e sogra do ex-secretário de turismo de Florianópolis e atual Presidente do Instituto Brasileiro de Turismo (EMBRATUR) Vinícius Renê Lummertz da Silva, Movimento Ponta do Coral 100% Publica (2015).

A Ponta está localizada na Avenida Irineu Bornhausen (Beira-Mar Norte) no bairro da Agrônômica a 3,5 km da Universidade Federal de Santa Catarina e a 2,9 km do centro da cidade. Conforme o gráfico apresentado a seguir elaborado pela empresa de consultoria VIVA REAL a ponta se situa na região mais valorizada de Florianópolis:

**Figura 2: Valor de mercado m<sup>2</sup> em Florianópolis**



**Fonte: Viva Real Consultoria (2014)**

A Avenida Beira-Mar onde se situa a Ponta do Coral tem atualmente o maior valor de mercado de Florianópolis custando em média 9.578 R\$/m<sup>2</sup>, a região da Agrônômica, bairro a qual pertence o trecho da Ponta do Coral, é o terceiro mais valorizado da Ilha de Santa Catarina custando em média 6.923 R\$/m<sup>2</sup>.

A Ponta do Coral abriga uma comunidade de pescadores coordenada pela Associação de Pescadores da Ponta do Coral (APPC), a mesma foi fundada em 1998 e é composta por cerca de 73 pescadores e 48 ranchos de pesca concentrados no lado direito da

Ponta. Há na Ponta do Coral ainda o resto das ruínas da Antiga Standard Oil, mas grande parte do terreno está atualmente desocupado com o predomínio de mato alto. Quando ocorre a limpeza da ponta, a mesma é realizada por mutirões de colaboradores, geralmente organizados ou apoiados pelo Movimento Ponta do Coral 100% Pública, segue registro fotográfico do mutirão realizado no dia 04 de outubro de 2015:

**Figura 3: Registro Fotográfico de Limpeza na Ponta do Coral**



**Fonte: Acervo – Movimento Ponta do Coral 100% Pública**

Ainda nesse terreno são realizados eventos de diferentes naturezas como a Caminhada Ecológica realizada pelo curso de Administração da Faculdade Borges de Mendonça, a Bioblitz organizada pela XVI semana da biologia, o bazar feminista realizado pela Marcha das Vadias e o Arraial na Ponta do Coral organizado pelo Movimento Ponta do Coral 100% Pública. O movimento tem participação na divulgação e apoio aos outros eventos citados além de outros que ocorrem periodicamente.

### **3.1.2 Análise Ambiental**

Segundo o Parecer Técnico 049/2012 realizado pelo Ministério Público Federal (2012) “Cerca de 14.417,99 m<sup>2</sup> ou 92,23% do total da área é composta por vegetação exótica. Dos 1.121,00m<sup>2</sup> restantes ou 7,77% é caracterizada como floresta ombrófila densa em estágio inicial de regeneração ou manguezal” o laudo ainda reforça que essa “área com vegetação típica de manguezal [...] é considerada área de Preservação Permanente”,

Referente a Fauna Terrestre da Região o Laudo afirma a presença de “1 espécies de anfíbio, 3 de répteis, 43 aves e nenhum mamífero não domesticado [...] nesse viés há de se citar o avistamento de *Thalasseus maximus* (trinta-reis-real), espécie migratória e ameaçada de extinção”.

Referente a fauna aquática foram identificadas 6 espécies constantes que seguem listadas “*Genidens barbatus* (bagre-branco), *Lutjanus analis* (budião), *Micropogonias furnieri* (corvina), *Farfantepenaeus brasiliensis* (camarão-rosa), *Farfantepenaeus paulensis* (camarão-rosa) e *Litopenaeus schmitti* (camarão-branco)

Somadas essas características da biodiversidade o estudo avalia que “não houve destaque para as espécies de valor científico, indicadoras da qualidade ambiental e as áreas de preservação permanente (pequena área de manguezal).” Sendo assim a Ponta do Coral não tem espécies raras ou de alto valor ambiental.

## **3.2 HISTÓRICO**

### **3.2.1 Histórico de Uso**

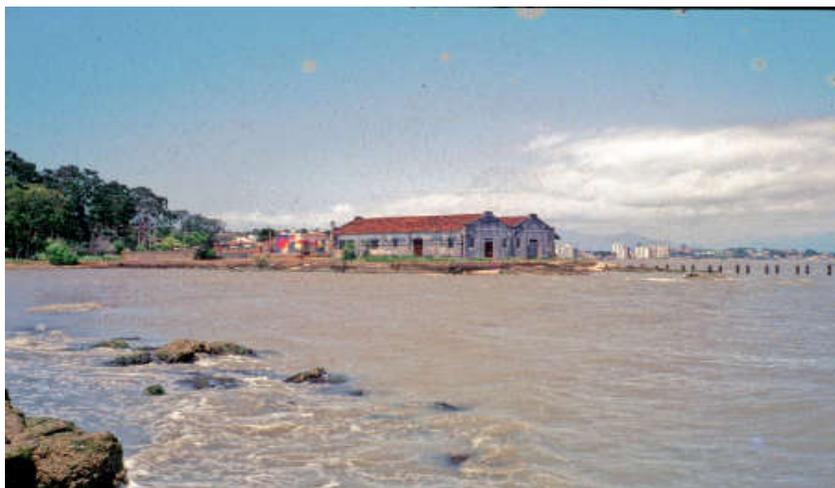
Conforme o Gabinete do Vereador Mauro Passos (2000), o mais antigo uso relacionado a Ponta do Coral, indicado através de relatos orais, é referente ao uso no século XVIII quando os portugueses utilizaram-na como um dos pontos de vigia do complexo sistema de defesa da ilha, sua localização privilegiada com mais de 180° de visão da Baía

Norte permitia vigiar a região do Saco do Sambaqui e do Saco Grande, sendo a Ponta o único ponto de vigia com essa possibilidade.

Já no Século XIV há menções de que na região do Antigo Mato Grosso, atual Agronômica, havia muitas chácaras como a do sr. Alexandre Gaignettes que segundo a Planta Topográfica da Cidade de Desterro, de 1876 tinha uma chácara localizada logo em frente a Ponta do Coral. Em 1915 Victor Gevaerd, na época proprietário da Ponta do Coral, vende a área para João Batista Sabino, posteriormente em 1930, João vende a área para a empresa Standard Oil Company por 25:000\$000, (vinte e cinco contos de reis). Na escritura de venda havia o registro de que havia na Ponta do Coral “uma casinha nelle edificada, em mao estado”.

O interesse de compra por parte da Standard Oil Company of Brazil ocorre devido a um decreto emitido em 1929, que proibia grandes depósitos de combustíveis e inflamáveis de se localizarem a menos de 500 metros da área urbana. A empresa se instalou na Ponta do Coral contando com a autorização da prefeitura, que emitiu parecer positivo após a análise das plantas da construção. A localização privilegiada da Ponta para acesso a barcos de transportes foi fator decisivo para a escolha da empresa, segundo o Gabinete do Vereador Mauro Passos (2000) a escolha também se deveu a “a existência de aterro para acesso à antiga ilha [...] e a possível existência do molhe (quebra-mar) ali edificado no século anterior.”. A seguir segue a foto das instalações da Standard Oil:

**Figura 4: Prédio da Standard Oil Company of Brazil.**



**Fonte: Acervo – Movimento Ponta do Coral 100% Pública**

Em 1935 Nereu Ramos assume o Governo do Estado de Santa Catarina e inicia o processo que culminaria no ano seguinte com a construção do extinto Abrigo de Menores inaugurado em março de 1940 pelo presidente Getúlio Vargas, o mesmo se localizava imediatamente em frente a Ponta.

No dia 17 de dezembro de 1937 o Prefeito Mauro Ramos aprova a resolução municipal nº49 que culmina no fechamento da Standard Oil devido a sua proximidade com o perímetro urbano, mesmo contando em 1929 com a aprovação da prefeitura para a sua localização, a empresa tentou entrar com mandado de segurança contra a prefeitura, ação que não foi bem sucedida. A prefeitura na época alertou para os limites do direito de propriedade frente ao interesse público conforme artigo 123 da constituição de 10 de novembro. Na época ao ser examinado o conflito de interesses entre o interesse privado e o interesse público prevaleceu o segundo.

Em 03 de março de 1960 com a aprovação da Assembleia Legislativa o estado compra a Ponta do Coral, conforme a Lei nº 2166, de 23/11/1959. Os antigos prédios da Standard se transformam na lavanderia do abrigo de menores, no dia 08 de novembro de

1960. Em 1978 a lavanderia é separada geograficamente pela construção da Avenida Beira-Mar Norte da sede da FUCABEM que ficava do outro lado da avenida.

Em 1979 o governo de Jorge Konder Bornhausen doa o terreno da Ponta do Coral para a FUCABEM, e no mesmo ano a Fundação contrai empréstimo na Caixa Econômica Federal para construção, em Palhoça, do Centro Educacional Dom Jaime de Barros Câmara, inaugurado em 1982. Na época o BADESC foi o avalista da operação de 132 milhões de cruzeiros e recebeu como contra garantia de fiança e hipoteca o prédio do abrigo de menores (Educandário XXV de Novembro) bem como outros prédios da fundação.

Em 30 de março 1980 ocorre um incêndio sem vítimas no prédio da FUCABEM, os menores haviam sido retirados horas antes para que participassem de um evento no aterro da Baía Sul. Foram relatados focos iniciais de combustão através de derivados do petróleo o que segundo Silva (1994) “em criminalística, dois focos iniciais de combustão são prova insofismável de incêndio provocado intencionalmente”. Os culpados nunca foram identificados e em 07 de abril de 1982, o procurador geral do estado requereu arquivamento do processo, solicitação acatada pelo juiz.

### **3.2.2 Impasse Sócio Econômico**

Em 12 de abril de 1980 o Secretário do Bem Estar Social anuncia a intenção do Governo de vender a área conforme o Jornal O Estado (12/04/80, capa com foto da Ponta do Coral) “ESTA ÁREA ESTA A VENDA - Esta área faz parte do conjunto do Abrigo de Menores no bairro da Agrônômica. O Secretário Egídio Martorano, do Bem Estar Social anunciou a sua venda que irá permitir a construção do novo educandário em Palhoça, os recursos provenientes seriam destinados para a construção da nova sede do Educandário em Palhoça”. Em 30 de novembro de 1979 o governo já havia contraído empréstimo junto à Caixa Econômica Federal no valor de CR\$ 132 milhões.

A venda antes de ser decretada já se tornava polêmica, o vereador Edson Andrino manifestava-se publicamente contra a venda da área: “Andrino considera venda um crime contra Florianópolis” (título da matéria, Jornal o Estado, 12 de abril de 1980, pág. 16). No dia 20 de julho de 1980 o Governo Estadual autoriza a venda da área através do Decreto Estadual nº 11.708, no texto do decreto constava que os recursos provenientes seriam destinados para a construção do Educandário, em Palhoça.

Do dia 07 à 10 de novembro de 1980 alunos do curso de Arquitetura da UFSC objetivando demonstrar a importância do local como espaço de lazer para a comunidade promoveram um final de semana de lazer e recreação que contou com shows de música, roda de capoeira, teatro e atividades de recreação na Ponta do Coral. Na semana que se seguiu “ao início da polêmica, o secretário do Bem Estar Social de então, Egídio Martorano Neto, determinou que a área fosse cercada com arame, portão e cadeado, por discordar das manifestações estudantis ali realizadas dias antes” (Jornal “O Estado”, 25/03/1983). A seguir são apresentados os registros fotográficos do evento:

**Figura 5: Manifestações Contra a venda da Ponta do Coral em 1980.**



**Fonte: Movimento Ponta do Coral 100% Pública.**

No dia 16/12/1980 a área é vendida a Empresa Carbonífera Metropolitana, na época o zoneamento era Área Verde e Equipamentos (Lei Municipal nº1440/76), não permitindo construções de alto impacto. Conforme o registro geral de imóveis o terreno da Ponta é dividido em três matrículas sendo duas delas áreas de marinha e uma alodial, dessas áreas apenas a área alodial e uma das áreas de marinha eram de propriedade da FUCABEM e por esses dois terrenos conforme registro datado na escritura do imóvel em 20 de fevereiro de 1981 a empresa Carbonífera Metropolitana pagou a quantia de Cr\$38.721.970,91. Quanto ao terreno de marinha que não era de propriedade da FUCABEM, o mesmo teve seu aforamento unificado e a empresa passou a pagar o valor de Cr\$ 54.518,00 por ano pelo aforamento unificado das duas matrículas. Conforme sistema de atualização de Valores do Banco Central do Brasil esses valores registrados em fevereiro de 1981 atualizados para agosto de 2015 conforme o IGP-DI seriam de R\$5.609.175,65 pela compra dos terrenos e R\$ 7.897,35 pelo aforamento anual.

Conforme o Gabinete do Vereador Mauro Passos (2000) houve mais três participantes no processo de licitação: Kobrasol Empreendimento Imobiliários S.A., Iate Clube Florianópolis e Sociedade Nacional de Construções Ltda. (SNAC). De acordo com a legislação vigente na época a venda do terreno foi ilegal, segundo a constituição estadual em vigor a venda deveria ser aprovada pela Assembleia Legislativa do Estado de Santa Catarina (ALESC), fato que não ocorreu.

Segundo o Jornal O Estado (25/03/1983) “em novembro de 81, já de posse da área, Realdo Guglielmi, determinou que fossem derrubadas as árvores para começar a construção do hotel”, em matéria publicada pelo próprio jornal em 1983 a área havia sido posta à venda novamente, segundo Realdo Gluglielmi “cheguei à conclusão que não seria interessante construir uma obra cara, apesar dos 400 empregos diretos que criaria, depois que senti a oposição ao empreendimento, tanto por parte da população da ilha como de políticos do governo e do PMDB” (Jornal O Estado, 25/03/1983). Segundo a matéria o valor aproximado da venda era de Cr\$ 600 milhões e segundo o jornal o empresário tinha pago Cr\$ 99 milhões e 99 mil pela área dois anos antes, na escritura consta o valor Cr\$ 38.721.970,91 pela compra. Não houveram interessados, e se iniciou o processo de abandono da área.

Em 1984 a Lei Municipal nº 2090/84 transforma a Ponta do Coral em Área de Incentivo a Hotelaria – AIH permitindo construções de 4 pavimentos para usos diversos e incentivo a construção de 18 andares para a hotelaria. Formandos do curso de Arquitetura da UFSC retornam a se posicionar publicamente contra o “descaso das autoridades quanto a preservação desta área”. Conforme o Movimento Ponta do Coral 100% Publica (2015) “Em 1985, nova proposta de hotel é barrada na FATMA e na Capitania dos Portos, por haver um aterro irregular projetado.”

Em 1983 a área foi transferida da Carbonífera Metropolitana para a Carbonífera União e em 1991 a área é transferida a Nova Próspera Mineração, todas as empresas eram de propriedade total ou parcial do falecido empresário Realdo Guglielmi.

Em 1989 a Lei Municipal nº3213 altera novamente o zoneamento permitindo a construção de prédios de 06 pavimentos para serviços e comércio mantendo o incentivo de 18 pavimentos para hotelaria.

Em 1991 a Ponta do Coral é penhorada com a Companhia Siderúrgica Nacional (CSN) em contrapartida de um empréstimo de 4 bilhões de cruzeiros, segundo matéria publicada pelo ClicRBS “Realdo resolveu adquirir novas minas de carvão mineral, equipamentos e instalações.” ClicRbs (2014). Segundo a escritura do terreno o valor da dívida era de Cr\$ 4.000.594.799,84 ou R\$ 63.180.993,61, valor atualizado pelo IGP-DI para agosto de 2015 conforme metodologia do banco central, e teria seu financiamento quitado no dia 01-08-2001, nunca houve a quitação do empréstimo.

Em 1997 o Projeto de Lei N°7535/97 propõe a mudança de zoneamento da Ponta do Coral permitindo a construção de 18 andares para usos múltiplos, proposta essa que não teve êxito, segundo o Gabinete do Vereador Mauro Passos (2000) “com a possibilidade de implantação de escritórios, cursos e comércio em geral, seria gerado um fluxo de veículos semelhante ao Shopping Beira Mar Norte, o que no caso da Ponta do Coral, é totalmente inadequado e absolutamente incoerente com o planejamento da cidade”.

Em 06 de outubro de 1998 a Nova Próspera Mineração determina a demolição das ruínas da antiga Standard Oil Company of Brazil. Segundo consulta realizada ao IPUF conforme o jornal AN Capital (07/10/1998, pg.5) “a construção, que está no local desde a década de 40, não é tombada como patrimônio histórico e poderia ser destruída”. Em 15 de outubro de 1998 o Vereador Mauro Passos denuncia a demolição ao Ministério Público Estadual que a embarga, mesmo assim as ruínas são demolidas, os funcionários são presos por

desrespeitarem a decisão. Restam até hoje um muro e parte de outro, seguem fotos anteriores e posteriores da demolição dos muros:

**Figura 6: Muros Antigo Abrigo de Menores. Antes e pós demolição**



**Fonte: Acervo – Movimento Ponta do Coral 100% Pública.**

Em 17 de julho de 2001 segundo consta na escritura do terreno foi registrado o Auto de Penhora e Depósito, datado de 07 de abril de 1997. Requerido pela Companhia Siderúrgica Nacional contra a Nova Prospera Mineração S/A.

Em 2000 o vereador Mauro Passos tenta alterar o zoneamento da área através do Projeto de Lei Complementar (PLC 245/2000) para área verde de lazer, nos anos que se seguiram reuniu diversos pareceres técnicos para fortalecer o projeto como o Parecer Técnico nº 167/2000 da Floram que afirma que “o local é um acidente geográfico de grande valor paisagístico para o Município, devendo ser preservado”. O Projeto de Lei Complementar teve sua primeira votação em dezembro de 2002 sendo aprovado por unanimidade. Deveria seguir para a segunda votação em 30 dias, mas em 2003 Mauro Passos se tornou deputado estadual e parou de acompanhar seu próprio projeto, a área manteve o zoneamento prévio.

Em 2005 o então prefeito Dário Berger sanciona a lei complementar 180/2005 do vereador Jaime Tonello, lei considerada ilegal pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU), pois a mesma autorizava indevidamente aterro em área de marinha, a SPU solicitou a promoção de medida judicial cabível, o que nunca se concretizou.

Em 2011 é anunciado um novo projeto de hotel para a área, o Parque Hotel Marina Ponta do Coral, no projeto surge a Hantei Construtora como incorporadora do terreno. No projeto havia uma torre de 23 pavimentos, grande aterro, marina, centro de convenções, grande estacionamento e 9 praças temáticas. Conforme o Movimento Ponta do Coral 100% Pública (2015) o projeto era “pautado pelo Plano Diretor vigente (1997) e pela Lei 180/05”, a seguir segue a foto do projeto:

**Figura 7: Imagem conceitual do Parque Hotel Marina – Ponta do Coral conforme projeto proposto inicialmente.**



**Fonte: Hantei EIA/RIMA Parque Hotel Marina Ponta do Coral**

Na ocasião conforme o Movimento “Por pressão do Movimento o Ministério Público Federal (MPF) entra com uma Ação Civil Pública para averiguar o caso, tendo como base o Inquérito Civil Público nº 1.33.000.005610/2010-83.” Decorrente dessa ação pública o MPF solicitou diversos pareceres de entidades competentes que se posicionavam de forma contrária a realização do projeto, como o Parecer Técnico 066/12, emitido pelo IPHAN, onde o Superintendente em Santa Catarina à época, Dalmo Vieira Filho, conclui: “sendo assim, sugerimos que a proteção da Ponta do Coral e da Ponta do Lessa, através do tombamento ou de outras medidas de preservação cabíveis e aplicáveis, seja efetivada pelos órgãos estadual e municipal responsáveis”.

Nessa mesma época o Movimento Ponta do Coral 100% Pública (2015) inicia a proposta do Parque Cultural das 3 Pontas que incluía a Ponta do Coral juntamente com mais 2 pontas (Ponta do Lessa e Ponta do Goulart) em um parque unificado “protegendo a embocadura do Parque Municipal do Manguezal do Itacorubi e colaborando com a Estação Ecológica de Carijós, ambas Unidades de Conservação que visam resguardar os importantes manguezais da baía norte” Movimento Ponta do Coral 100% Pública (2015). A seguir segue foto das 3 pontas englobadas no projeto:

**Figura 8: Região Parque Cultural das 3 Pontas.**



**Fonte: Acervo – Movimento Ponta do Coral 100% Pública.**

Em 2012 a Prefeitura Municipal de Florianópolis tenta entrar com pedido de aterro na SPU e em dezembro de 2012 é aprovado o projeto e concedido o alvará para o empreendimento da Hantei. Em 2014 César Souza Júnior assume como novo prefeito de Florianópolis, em sua campanha o mesmo se posicionou através de vídeo publicado na internet de forma contrária a construção do empreendimento, no vídeo o principal fator argumentativo foi o alto volume de tráfego de carros que já comumente gera congestionamentos no trecho da Avenida Irineu Bornhausen (Beira-Mar) onde se localiza a Ponta do Coral.

Assim que assume a Prefeitura de Florianópolis, César recolhe todos os alvarás emitidos no ano anterior para análise conforme decreto 10745/13, Na ocasião o alvará emitido anteriormente, que autorizava a construção do Parque Hotel Marina Ponta do Coral, foi

anulado juntamente com o Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) e o procedimento de licenciamento na FATMA.

Decisivo no processo que barrou o hotel, o Movimento Ponta do Coral 100% Publica, no período de licenciamento do projeto, organizou diversos eventos com objetivo de reintegração da área no cotidiano da comunidade. Conforme o Movimento Ponta do Coral 100% Publica (2015) “Com destaque especial para os grandes atos culturais de 2012 e 2013 que possibilitaram que milhares de pessoas pudessem viver dias de alegria na Ponta do Coral, outros pequenos eventos, como aulas, estudos de campo, atividades de observação de pássaros, barqueadas, passeios organizados de bicicleta e de stand-up, atividades acadêmicas, foram mecanismos de manter ativo o debate e para demonstrar a potencialidade do lugar para atividades adequadas.”

Em 2014 é aprovado o novo Plano Diretor que está em vigor até o presente momento, nessa nova lei o zoneamento da Ponta do Coral perde o incentivo a hotelaria se mantendo o gabarito de 6 andares para múltiplos usos. Ainda está descrito na Lei Complementar que aprovações e alvarás emitidos até 17 de janeiro de 2014 têm um ano de validade.

Em 2014 há a apresentação de um novo projeto hoteleiro para a área por parte da incorporadora Hantei, que em fevereiro de 2015, embasado no Decreto 12.670/14 e no Decreto Nº 13.936/15, do Prefeito Cesar Souza Junior, que altera o texto do Artigo 335 do Plano Diretor de maneira irregular permitindo a construção do hotel, consegue a licença ambiental prévia por parte da FATMA e o alvará prévio do hotel. Os decretos em conjunto delimitam conforme o Movimento Ponta do Coral 100% Publica que “todo projeto iniciado ou aprovado até 17 de janeiro de 2013, tem até 17 de julho de 2015 para ter continuidade.”

No dia 12 de fevereiro de 2015 em frente a FATMA e no dia 21 de fevereiro de 2015 na Ponta do Coral foram realizados atos de protesto, organizados pelo Movimento,

contra a construção no terreno. No dia 25 de fevereiro de 2015 o projeto é barrado pela Câmara Municipal que anula os decretos que permitiriam a construção e evoca o procurador geral do município para responder sobre esses decretos.

Em Abril de 2015 representantes do Movimento Ponta do Coral 100% Pública (2015) fizeram uma reunião com o Prefeito Cesar Souza Júnior para avaliar a proposta de parque do qual saíram com 6 direcionamentos do prefeito:

1. Encaminhar a limpeza da área, via SMDU.
2. Analisar os documentos que comprovam ilegalidade da venda do terreno.
3. Não emitir alvará algum, enquanto houver recomendações contrárias por parte dos Ministérios Públicos Estadual e Federal.
4. Solicitar à SPU a cessão de uso da área de marinha das 3 Pontas.
5. Participar de uma saída de campo para avaliar a criação de um parque urbano nas outras duas pontas e na área de marinha.

Até o momento em que este trabalho está sendo elaborado em 2015 não houveram mais movimentações por parte da Prefeitura ou por parte do empreendedor, o Movimento Ponta do Coral 100% Publica continua pressionando o poder executivo municipal por um posicionamento das diretrizes travadas em Abril.

A Ponta da Coral região de ótima localização e com ótima paisagem se tornou desde 1980 objeto do interesse privado para exploração turística, no entanto movimentos sociais, políticos e membros da comunidade se puseram publicamente contra a sua utilização privada reivindicando que a mesma seja destinada para uso público. Essa dicotomia dura 35 anos e em 2015 foram tratadas duas propostas de uso do terreno, o **Hotel Ponta do Coral** e o **Parque Cultura das 3 pontas**, as duas serão apresentadas e analisadas sobre diferentes panoramas a seguir.

## 4. PROPOSTAS DE USO

### 4.1 HOTEL PONTA DO CORAL

O Hotel Ponta do Coral é um projeto de hotel de alto padrão com 224 apartamentos e 448 leitos a ser implantado na Ponta do Coral. Constan no projeto do hotel ainda 14 lojas com mezaninos, 11 salas, restaurante panorâmico, heliponto e estacionamento rotativo, essa estrutura resultaria em uma área total de 30.160,75m<sup>2</sup>, a seguir seguem as imagens conceituais do projeto.

**Figura 9: Hotel Ponta do Coral.**



**Fonte: Ambiens EIA/RIMA Hotel Ponta do Coral (2014).**

O mesmo seria construído inteiramente na parte alodial da Ponta do Coral e é orçado em R\$161.000.000,00. Para o financiamento do mesmo há um parceiro externo segundo a revista Exame (Coluna Primeiro Luar, edição 1083 de 18/02/2015) “O Mubadala, fundo soberano de Abu Dabhi, dos Emirados Arabes, prepara um novo investimento no Brasil. Será em um complexo com hotel, centro de convenções, lojas e restaurantes na Ponta do Coral Florianópolis. O projeto orçado em R\$ 300 milhões é da incorporadora catarinense Hantei e será bancado inteiramente pelo Mudabala”.

#### 4.1.1 O empreendimento

O Hotel Ponta do Coral é o projeto substitutivo do Parque Hotel Marina Ponta do Coral, a troca se deve aos impedimentos encontrados pela primeira proposta. Conforme a Ambiens (2014), o principal fator impeditivo da primeira proposta era a necessidade da realização do aterro em área de marinha. A nova proposta de uso projeta utilizar somente a área alodial do terreno para a construção do hotel.

A principal justificativa para a escolha de um empreendimento hoteleiro de alto padrão conforme a Ambiens (2014, p.8). se deve “uma vez que este contará com as áreas propícias à realização de eventos de grande porte e à oferta de serviço qualificado e de alto padrão, oportunizando um incremento na qualificação do turista que tem Florianópolis como destino. A oferta de serviços de alto padrão e a possibilidade de realização de eventos terrestres tornar-se-á um atrativo a mais para os turistas de alta renda.”

Dentre os impactos positivos do empreendimento ainda estão a revitalização e reinserção da área no cotidiano da cidade, aumento da oferta de empregos, estima-se a criação de 500 empregos diretos e 1.000 empregos indiretos gerados pelo investimento, e um significativo incremento na arrecadação tributária que poderá ser revertido em projetos e obras destinados ao uso público.

#### Infraestrutura

O Hotel Ponta do Coral será edificado na área alodial da Ponta do Coral que tem 3300,50m<sup>2</sup>, serão edificados 30.151,59m<sup>2</sup>. Nessa estrutura contam 224 apartamentos, que totalizarão um acréscimo de 448 leitos na infraestrutura hoteleira da cidade, um conjunto de áreas comuns que englobam 240 vagas de estacionamento, a área de 1726,04m<sup>2</sup> destinados a realização de eventos, heliponto, reservatórios, ático e pilotis distribuídos conforme a tabela a seguir extraída do EIA/RIMA da Ambiens (2014):

Tabela 2: Projeto Arquitetônico

Itens		
Área total do terreno (m <sup>2</sup> )		14.959,71
Área total a edificar (m <sup>2</sup> )		30.151,59
Área alodial		3.300,50
Área de marinha		11.659,21
Número de apartamentos		224
Número de leitos		448
Áreas Comuns	Área de estacionamento (m <sup>2</sup> )	7.763,76
	Vagas de estacionamento	240
	Área útil de eventos (m <sup>2</sup> )	1.726,04
	Helliponto (m <sup>2</sup> )	500,30
	Reservatórios (m <sup>2</sup> )	154,03
	Ático	418,91
	Pilotis	1.799,52

Fonte: Ambiens EIA/RIMA Hotel Ponta do Coral (2014)

Estimada pela Ambiens (2014) a população, considerando-se o uso pleno do empreendimento, será de 598,97 hab/há, tal hipótese considera a ocupação total dos leitos e a existência de 1 funcionário por pessoa/cliente, hipótese de difícil aplicabilidade já que prevê o uso de 100% da capacidade.

O abastecimento de água, conforme o processo de licenciamento ambiental n° DIV/18.195/CRF, tem viabilidade atestada pela CASAN. O processo de licenciamento era referente ao primeiro empreendimento proposto pela Hantei, sendo esse de maior porte admite-se que atestada a viabilidade para um empreendimento de maior porte a mesma se aplica a um empreendimento de porte reduzido. Mesmo assim serão adotadas medidas de sustentabilidade ambiental para reduzir o impacto do hotel no sistema de abastecimento. Dentre as medidas adotadas estão: buscar o aproveitamento energético nas concepções de reservatórios, priorizar o uso de equipamento e processos de maior eficiência energética.

Conforme documento que consta no mesmo processo de licenciamento, a CASAN já emitiu viabilidade para a integração do esgoto sanitário do hotel a sua rede, tendo

capacidade para incrementar o volume de esgoto gerado a atual estrutura sanitária já implantada.

Quanto a manutenção dos resíduos sólidos, conforme parecer da COMCAP emitido no mesmo processo de licenciamento, a companhia tem viabilidade para a sua adequada integração. Ainda serão adotadas pelo Hotel medidas e boas práticas que condizem com as diretrizes estabelecidas pela legislação ambiental vigente, dentre essas boas práticas estão adotar recipientes específicos para cada material levando em consideração, sua forma, cor, volume e material e que ainda permitam uma adequada manipulação e adequação aos meios de transporte.

O sistema de drenagem pluvial será realizado inteiramente pelo empreendedor conforme a Ambiens (2014, p.23) “As drenagens que se encontram atualmente no terreno são compostas de células de concreto com diâmetros e dimensões variáveis. Assim, as mesmas serão assentadas sobre berço composto de uma camada de pedra pulmão com espessura de 30 cm recoberto por uma camada de concreto simples com espessura de 10 cm, conforme especificação do projeto.”

O abastecimento de energia elétrica também já havia tido sua viabilidade comprovada como viável pela CELESC, no processo de licenciamento nº DIV/18.195/CRF, e devido a diminuição da infraestrutura a ser implantada continua se apresentando viável.

O acesso viário será realizado pela Avenida Irineu Bornhausen sentido Trindade-Centro através de uma alça de acesso e saída ao empreendimento, serão disponibilizadas 234 vagas de estacionamento para recepção de hóspedes. De acordo com matéria do Clic RBS (Upiara Boschi, 02 de junho de 2015) “Concluído e com parecer contrário à obra, o estudo de impacto de trânsito da construção de um hotel na Ponta do Coral ainda está sendo analisado pelo Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (Ipuf)” o estudo citado foi realizado

pela prefeitura, e foi o principal impeditivo técnico para a não implementação do projeto até o presente momento.

A implantação do empreendimento teria prazo de 36 meses após o início das obras, o mesmo é orçado em R\$161.000.000,00 e contratará ao todo 184 profissionais distribuídos conforme a tabela a seguir:

**Tabela 3: Quadro de Profissionais para construção do hotel.**

Profissional / Qualificação	Quantidade
Engenheiros e arquitetos	04
Mestre, pedreiros, carpinteiros, serventes e outros	150
Demais especialidades	30
<b>TOTAL</b>	<b>184</b>

**Fonte: Ambiens EIA/RIMA Hotel Ponta do Coral.**

#### Impacto Socioambiental

O impacto do empreendimento na economia local e sua integração ao cotidiano da cidade são fatores chaves para a viabilidade do projeto. Conforme a Ambiens (2014) dividiu-se os impactos positivos e negativos para as três etapas do cronograma do empreendimento sendo elas: Planejamento, Implantação, Operação.

Dentre os impactos englobados na fase de planejamento está como negativo a *Geração de expectativas e incertezas na população local* e como positivo *Geração de emprego e renda, Geração de conhecimento técnico e científico, Dinamização das atividades econômicas* e o *Aumento da arrecadação tributária*.

Dentre os impactos englobados na fase de implantação está como negativo a *Pressão sobre a infraestrutura urbana, Alteração da Paisagem, Modificação de habitats terrestres, Geração de resíduos sólidos e da construção civil, Alteração no cotidiano da população, possibilidade de alteração da qualidade das águas superficiais, Supressão de Vegetação, Impermeabilização do solo, Alteração da qualidade do ar, Deslocamento da fauna, Risco de Acidentes, Risco de Interferência no patrimônio histórico, artístico e cultural, Aumento dos níveis de ruído, processos erosivos, Geração de efluentes* e a *Possibilidade de Contaminação do Solo* e como

impactos positivos estão *Geração de emprego e renda*, *Consolidação da ocupação urbana*, *Dinamização das atividades econômicas* e o *Aumento da arrecadação tributária*.

Dentre os impactos englobados na fase de operação está como negativo a *Geração de resíduos sólidos*, *pressão sobre a infraestrutura urbana*, *Geração de efluentes*, *possibilidade de contaminação do solo*, *Aumento dos níveis de ruídos*, *Risco de acidentes* e como impactos positivos estão *Geração de emprego e renda*, *Aumento da capacidade hoteleira de Florianópolis*, *Dinamização das atividades econômicas com ênfase ao turismo*, *Aumento da arrecadação tributária*, *Acessibilidade a Ponta do Coral*, *Alteração na paisagem*, *Alteração no cotidiano da população*, *Valorização dos Imóveis*.

O estudo ainda avalia que o empreendimento poderá afetar a especulação imobiliária na área de impacto direto do empreendimento, através da “introdução de áreas de lojas, áreas culturais e outras estruturas edificadas que estimulam o interesse da comunidade em residir no entorno” (p.118) e através do “potencial turístico do empreendimento, que atrairá turistas nacionais e internacionais”. Esses fatores tornam mais atrativa a área fazendo aumentar o valor dos imóveis.

Ainda haverá alteração das relações sociais com a interação entre a comunidade pesqueira já situada na Ponta do Coral e o fluxo de turistas e passantes que iniciarão a frequentar a área. De acordo com a Ambiens (2014, p.118) “Isso se torna um fator positivo ao turismo e às relações interpessoais, pois os hóspedes e frequentadores do hotel poderão conhecer de perto a realidade da atividade pesqueira. Os pescadores, por sua vez poderão desenvolver atividades atrativas que representem novas fontes de renda, além de conhecer novas culturas trazidas pelos turistas”.

Dada essa análise de impactos a Ambiens (2014) faz sugestões de medidas mitigadoras/recompensadoras para todos os impactos negativos do empreendimento que diminuam consideravelmente os diferentes impactos, a adoção deles é opcional para a construtora. Como exemplo dessas medidas cita-se as medidas mitigadoras de impacto na

*Alteração na paisagem:* “Execução de projeto paisagístico a ser elaborado conjuntamente com o projeto executivo. Dessa forma, o empreendimento, quando concluído, poderá contribuir para a recuperação de paisagem degradada que hoje predomina na Ponta do Coral”.

Dadas as características do terreno analisado e o porte do empreendimento, o alto volume de impactos negativos é inevitável, mas a de se atentar para os benefícios que o empreendimento trará para a população, os principais fatores positivos são: a reintegração da Ponta do Coral no cotidiano da sociedade, a criação e inserção de renda e a dinamização da economia local através do alto volume de investimento e novos postos de trabalho gerados.

#### Programas Socioambientais

Para diminuição dos impactos ambientais são sugeridos a adoção de dois programas ambientais, o Plano de Supervisão Ambiental da Construção e o Plano de Gestão Ambiental.

O primeiro plano tem o objetivo conforme a Ambiens (2014, p.132) de “assegurar que as obras transcorram e operem em condições máximas de segurança, evitando danos ambientais tanto às áreas de trabalho, quanto ao seu entorno, estabelecendo ações efetivas para prevenir e reduzir os impactos negativos identificados e promover medidas mitigadoras e de controle destes.” Dentre os programas do plano estão Programa de controle e monitoramento de ruídos; Programa de controle e monitoramento da qualidade do ar; Programa de monitoramento dos recursos hídricos; Programa de controle de processos erosivos; Programa de gerenciamento de resíduos sólidos; Programa de preservação paisagística/ecológica; Programa de comunicação social; Programa de educação ambiental e o Programa de educação patrimonial. O plano promove a adequada atuação da implementação do empreendimento tentando minimizar o impacto ao meio ambiente nas áreas de impacto direto.

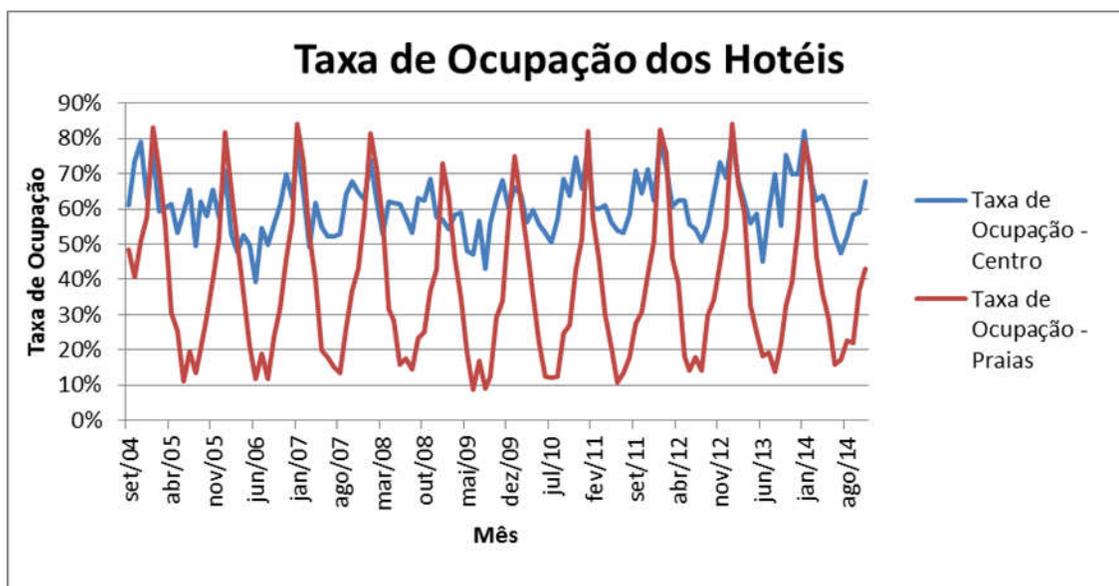
O segundo plano tem como objetivo conforme a Ambiens (2014, p.133) “a manutenção da qualidade ambiental da região, cuidando também da qualidade de vida das comunidades locais diretamente afetadas.” Dentre as os programas do plano estão Programa de controle e monitoramento de ruídos; Programa de monitoramento dos recursos hídricos; Programa de gerenciamento de resíduos sólidos; Programa de comunicação social; Programa de educação ambiental; Programa de apoio ao turismo e o Programa de valorização da cultura local. O plano promove a integração das diferentes partes interessadas garantindo ao empreendedor a não violação de regras e normas ambientais.

#### 4.1.2 O setor de turismo em Florianópolis

Florianópolis no ano de 2012 segundo pesquisa realizada pela Santur recebeu 1,5 milhão de turistas entre janeiro e março. Em 2015 o Ministério do Turismo (2014) colocou a Ilha de Santa Catarina como o 10º melhor destino turístico do Brasil tendo a segunda melhor infraestrutura, atrás apenas da capital paranaense.

O setor de turismo em Florianópolis tem duas principais vertentes, o turismo de verão e o turismo de eventos, o primeiro acontece principalmente nas praias e lagoas e ocorre predominantemente entre os meses de dezembro a março, o segundo acontece principalmente nos centros e salões de eventos e tem menor característica de sazonalidade. A região Central de Florianópolis, onde se localiza a Ponta do Coral, não conta com praias banháveis em suas redondezas e por isso desenvolveu forte infraestrutura no setor do turismo de eventos, a seguir segue o gráfico com a taxa de ocupação histórica dos hotéis segmentados entre praias e centro:

**Figura 10: Taxa de Ocupação dos Hotéis no Centro de Florianópolis**



Fonte: Sindicato dos Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares de Florianópolis. Confeção própria.

O menor impacto da Sazonalidade na taxa de ocupação dos hotéis no centro de Florianópolis é um indicativo da participação do público do segmento de eventos, pois o mesmo não tem o clima como um fator determinante para a escolha da sua data de realização se distribuindo de maneira mais uniforme ao longo do ano. Mesmo assim os hotéis do centro apresentam seus picos de demanda no verão, pois mesmo que não haja praias banháveis nas proximidades o turista tem a possibilidade de acessar um número maior de praias, utilizando meios de transporte, além de poder acessar o comércio e o centro histórico de Florianópolis.

#### 4.1.3 Análise Mercadológicas

Conforme apresentação da infraestrutura e análise da taxa de ocupação dos hotéis foram definidos dois segmentos de clientes:

- Turismo de Verão
- Turismo de Eventos

##### 4.1.3.1 Turismo de Verão

Como primeira etapa serão apresentadas uma série de características do turista de verão. Segundo pesquisa realizada pela FECOMERCIO (2015) o público em 2015 foi 62,6%

feminino, com uma distribuição de idade homogênea, 48,3% eram casados/união estável e 42,4% era solteiro, mais de 63% é pertencente a classe C e 78,9% dos turistas são brasileiros, entre os brasileiros a maior participação é dos gaúchos com 35%, entre os turistas estrangeiros o principal ponto de origem é a Argentina com 15,7%.

Quando ao perfil da estadia em hotéis em média os turistas ficam 5,1 dias hospedados e o ticket médio nos hotéis é de R\$1.514,49. Apenas 15,8% dos turistas de verão ficam em hotéis, mas eles ocupam 90,8% dos leitos durante a temporada.

Os hotéis de Florianópolis em todas as regiões têm sua taxa de ocupação elevada durante o verão, no centro onde se localiza a Ponta do Coral a taxa de ocupação foi de 66,7% em 2014. Segundo Diogo Canteras sócio da Hotel Invest em entrevista a Fernando Scheller (2013) “Um empreendimento só consegue cobrar tarifas mais altas se tiver uma taxa de ocupação acima de 65%”.

Conforme Pesquisa realizada pelo IBGE em 2011 Florianópolis tinha 20.060 leitos na infraestrutura hoteleira, considerando que não houve alteração na infraestrutura até o ano de 2015, ao confrontarmos a capacidade hoteleira com as taxas de ocupação na temporada, disponibilizadas pelo SHRBS, podemos estimar a taxa de ocupação caso o Hotel Ponta do Coral estivesse em funcionamento nos períodos passados, a seguir segue a tabela de projeção:

**Tabela 4: Tabela de Projeção da taxa de ocupação com o Hotel Ponta do Coral**

				Hotel Hantei Ponta do Coral - Número de Leitos	448
Ano	Numero de Leitos - IBGE	Número de Leitos - Com Hotel	Taxa de Ocupação Temporada - SHRBS	Número de Turistas	Taxa de Ocupação - Com Hotel
2011	20.060	20.508	51,8%	10391,08	51%
2012	20.060	20.508	73,9%	14824,34	72%
2013	20.060	20.508	70,8%	14202,48	69%
2014	20.060	20.508	70,8%	14202,48	69%
2015	20.060	20.508	90,2%	18094,12	88%

Dados Secundarios
Dados Calculados
Dados Projetados

**Fonte: Sindicato dos Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares de Florianópolis e Ambiens EIA/RIMA Hotel Ponta do Coral. Confecção Própria.**

A tabela acima nos permite projetar que com a inclusão do Hotel Ponta do Coral se excetuando o ano de 2011 as taxas de ocupação calculadas se mantem acima de 65% mostrando espaço de mercado para o empreendimento, a operação do Hotel poderia ser realizada com a manutenção de um preço elevado de todos hotéis no período de alta temporada. O mesmo não ocorre em períodos de baixa temporada, como meio de aumentar a taxa de ocupação Florianópolis tem apostado no segmento do turismo de eventos

#### 4.1.3.2 Turismo de Eventos

Conforme procedimento anterior iniciaremos apresentando as características do turista de eventos. Segundo pesquisa realizada pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) em 2011 o turista de eventos em Florianópolis tem sua renda média entre R\$4 mil e R\$ 7mil para turistas brasileiros e entre US\$ 8 mil e US\$10 mil para turistas estrangeiros, 64,3% dos turistas é do sexo masculino, 66,2% dos entrevistados eram casados, e 63,1% dos entrevistados tinham entre 35 a 54 anos. 38,5% atuavam no setor privado, quanto ao grau de escolaridade “O nível de formação dos entrevistados é o ensino superior (47,30)” FGV (2011).

Entre os residentes no Brasil 20,1% eram do próprio estado de Santa Catarina, 16,2% eram Paulistas e em seguida os estados de maior participação eram Rio Grande do Sul, paraná, Minas Gerais e Rio de Janeiro, sendo apenas 3,2% dos turistas desse segmento não residentes do Brasil.

Quanto à estadia desse turista segundo o estudo da FGV (2011) em média se passam 3,9 pernoites no estabelecimento e 87% optam por se hospedar em hotéis, quanto a localização dos hotéis “observa-se que os três hotéis mais citados localizam-se na região central da cidade e próximos aos equipamentos turísticos e espaços para eventos” FGV (2011). Por fim segundo a pesquisa o valor médio diário com hospedagem é de R\$99,76 representando 40% do gasto total diário.

O turismo de eventos tem grande importância para a economia de Florianópolis, segundo a Embratur a Ilha é a quarta cidade brasileira com maior potencial para o segmento, atrás somente de São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília. Há uma grande importância do segmento para a população em geral, devido aos impactos sociais do turismo de verão. Os eventos permitem a realocação de mão de obra e recursos que ficariam ociosos nos meses de baixa temporada, diminuindo assim os impactos da sazonalidade e diminuindo a volatilidade do segmento na cidade. Ainda segundo Rodrigues (2014) “O turista de eventos gasta em média três vezes mais que o de temporada. A permanência fica entre três ou quatro dias, mas é o suficiente para injetar na economia da capital dos catarinenses mais de R\$ 100 milhões anualmente.”

Segundo matéria do Jornal Notícias do Dia Publicada em 17/03/2011 analisando o estudo realizado pela Florianópolis Convention e Visitor (FC&VB), “Foi possível avaliar que o montante médio deixado na cidade-sede do evento alcança R\$ 1 milhão”. Para 2015 foram previstos 26 eventos entre nacionais e internacionais apoiados pela FC&VB. Segundo a FC&VB entre 2008 e fevereiro de 2015 a capital de Santa Catarina recebeu mais de 250 mil pessoas que vieram participar de eventos e congressos, conforme ranking da ICCA (Associação Internacional de Congressos e Convenções) a capital recebeu 10 eventos internacionais no ano de 2014.

Conforme a FC&VB em 2014 havia três centros de eventos, responsáveis por 80% do volume total de eventos realizados em Florianópolis, sendo dois deles localizados na região central, o Centro de Convenções de Florianópolis, o maior centro com capacidade para 5.000 pessoas, o Centro de Cultura e Eventos da UFSC, e um localizado na praia do Santinho o Centro Internacional de Eventos do Costão do Santinho Resort, Golf & SPA. Atualmente há disponibilidade de espaços para eventos de pequeno e médio porte na cidade sendo

demandado um espaço para eventos de grande porte com capacidade para atender eventos de 8 a 10 mil pessoas.

Ainda há a previsão de que em 2015 seja inaugurado o centro de convenções de Canasvieiras localizado na praia de Canasvieiras com capacidade para eventos de até 3.000 pessoas. O espaço de eventos a ser acrescido com a implantação do Hotel Ponta do Coral seria de 1.726,04 m<sup>2</sup> conforme estudo da Ambiens Consultoria Ambiental (2014).

Para continuar promovendo o crescimento do segmento a Vice Presidente da Cocal (Federação de Entidades Organizadoras de Congressos e Afins da América Latina), Anita Pires em entrevista à Elaine Stepanski do Jornal Notícias do Dia (06 de março de 2015), aponta que “O aeroporto é um gargalo. Mas também falta capacitação”, ainda segundo Marco Floriani, presidente da Florianópolis Convention e Visitors Bureau (2015) “As questões relacionadas a mobilidade são problemáticas. Em torno de 80% dos congressistas vem de avião e nosso aeroporto deixa a desejar”. A infraestrutura aeroportuária e a capacitação dos profissionais são os principais desafios do setor em Florianópolis.

#### 4.1.4 Análise de Viabilidade

Avaliando as informações apresentadas anteriormente o projeto contará com um fundo de financiamento estrangeiro o Mudabala com um investimento de R\$300 milhões, ainda conforme a Ambiens (2014) o custo orçado do projeto está no valor de R\$121 milhões.

Conforme análise de mercado se verificou que o volume de demanda no verão é apropriado para a manutenção de um empreendimento desse porte possibilitando a manutenção em alta temporada de um alto nível de preços, nos meses de baixa temporada será necessária a utilização do hotel para promoção de eventos de pequeno porte para manutenção de uma taxa de ocupação saudável, o atual cenário do

setor de eventos em Florianópolis indica um mercado dinâmico e com boas perspectivas.

Conforme conjuntura atual do impasse o principal impeditivo para a implementação dessa proposta não se encontra na esfera econômica uma vez que o investidor já se posiciona a favor da implementação e já conta com volume de recursos necessário através do investidor estrangeiro. Ainda conforme a análise anterior há espaço de mercado para implementação de um empreendimento desse porte, sendo assim a sua viabilidade jurídica e social o principal impeditivo do projeto.

#### 4.1.4.1 Viabilidade Jurídica

A análise da Viabilidade Jurídica do Empreendimento passa diretamente pela análise da Lei Municipal Complementar n.482, de 17 de janeiro de 2014 que institui o Plano Diretor de Florianópolis, conforme a Lei a área da Ponta do Coral é atualmente classificada como uma Área Turística de Lazer ou ATL 6.5, permitindo construções de no máximo 6 andares.

Conforme o Art. 42 ficam definidas as características das ATL como:

“Área Turística e de Lazer (ATL) - áreas que se caracterizam por serem dotadas de singularidades e atributos, tais como os naturais e culturais, dentre outros, e que deverão ser preferencialmente apropriadas para o uso coletivo público e voltadas para atividades de lazer, turismo e hospedagem de baixo impacto ambiental”

Dentro da legislação presente a construção do hotel se torna impossibilitada, vale ressaltar que em fevereiro de 2015 o prefeito César Souza Júnior emitiu o Decreto Nº 13.936/15 que alteraria o texto do Art. 335 da LC 482 permitindo a construção do mesmo. Em votação realizada no dia 25 de fevereiro de 2015 o decreto foi anulado pela Câmara Municipal de Florianópolis em votação apertada de 10 votos a favor e 9 votos contra.

Atualmente, conforme a legislação, o hotel não pode ser construído e a Câmara de Vereadores de Florianópolis que já teve em seu poder a possibilidade de permitir o empreendimento o vetou. Dada a atual conjuntura política e a estrutura legal o projeto não tem viabilidade, pois sem a mudança da lei não há como emitir as licenças e alvarás que o empreendimento requer.

#### 4.1.4.2 Análise Social

O impasse da Ponta do Coral iniciado com a venda do terreno em 1980 teve como ator participante o Movimento Ponta do Coral 100% Pública, o movimento que em 2015 completa 35 anos de existência iniciou sua luta contra a venda do terreno em 1980. Os mesmos afirmam que o espaço deveria ser utilizado como um parque.

Atualmente está circulado por meio eletrônico o Abaixo-assinado “SOS FLORIANOPOLIS - Ponta do Coral Pública e Sem Edificações. Pela Criação do Parque das 3 Pontas do Manguezal do Itacorubi.” No dia 29/10/2015 constava a assinatura de 18.233 pessoas no abaixo assinado.

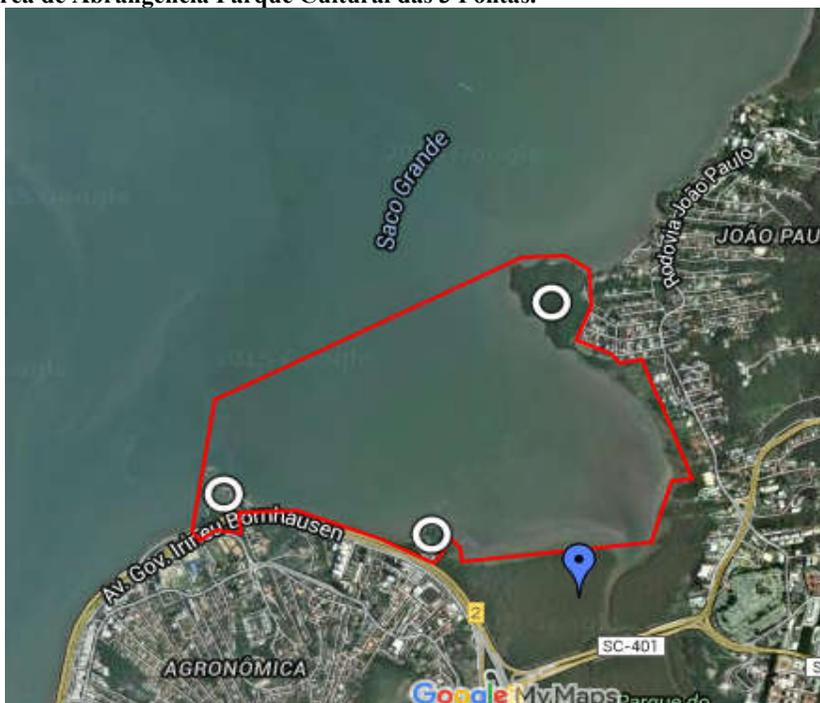
O movimento em todos os momentos em que se propôs um projeto de hotel para a Ponta do Coral se posicionou ativamente contra realizando eventos e passeatas na área, vale ressaltar que a luta do movimento não é contra nenhum empresário ou projeto específico, sua luta é contra a utilização da Ponta do Coral pela iniciativa privada em seu conceito amplo. Pelo movimento é defendido a criação do Parque Cultural das 3 Pontas que será apresentado a seguir.

## 4.2 PARQUE CULTURAL DAS 3 PONTAS

### 4.2.1 Apresentação do Parque

O Parque Cultural das 3 Pontas é uma proposta do Movimento Ponta do Coral 100% Pública para as 3 pontas, não ocupadas, localizadas na região central da cidade, segue imagem apresentando a área de abrangência do Parque.

**Figura 11: Área de Abrangência Parque Cultural das 3 Pontas.**



**Fonte: Acervo – Movimento Ponta do Coral 100% Pública.**

Florianópolis nos últimos anos tem passado por um forte período de urbanização que não foi acompanhado pelo crescimento de áreas de lazer e sociabilidade, excetuam-se as áreas mediadas pelo mercado como shoppings, centros de compra ou áreas que não são de propriedade pública e não buscam a interação entre os usuários. A primeira justificativa para a realização de um parque é a busca por mais áreas de lazer públicas, sendo estas um meio de democratizar a cidade e garantir o acesso a esse serviço para todos os cidadãos.

Conforme Telma (Movimento Pacuca – Parque Cultural Campeche, 2015) “se o parque das 3 pontas sair desfigura uma cidade individual, egoísta, discriminatória, exclusivista e mais do que isso monetária, vem da humanidade para o público, não para meia dúzia”. Assim o parque busca a criação de um espaço que tenha como o lazer e a sociabilidade seu objetivo fim, consolidando a demanda por diferentes finalidades de espaços.

Como segunda justificativa apontada por Loureci Ribeiro (Membro da Câmara Setorial de Meio Ambiente, 2015) “Cabe na realidade pela configuração daquela área agente

construir um parque municipal, o parque municipal da Ponta do Coral, [...], a gente faz uma defesa de uma área de uso coletivo e de acordo com a vocação natural da ilha”.

O que se entende é que o maior ativo da cidade é a sua natureza servindo como meio de manutenção da qualidade de vida das pessoas que moram em Florianópolis, e como atrativo para as pessoas que vem realizar turismo. Traz-se a perspectiva que não basta ter um meio ambiente privilegiado, deve também se lutar para mantê-lo, e as características da Ponta do Coral a colocam numa posição de área a ser protegida, propiciando assim a melhoria da qualidade de vida para a cidade e atrativo aos turistas.

A terceira justificativa está relacionada também ao meio ambiente, mas está muito mais condicionada ao Parque Municipal do Manguezal do Itacorubi. Áreas de mangue são o local onde a vida marinha se reproduz, e permitem a renovação constante do habitat marinho, a área de manguezal é de extrema importância para a o ciclo da vida. O Manguezal do Itacorubi localizado a um quilômetro da Ponta do Coral é um desses berçários da vida e deve ser devidamente protegido.

Conforme Cid Neto (Presidente do Coletivo UC da Ilha, Coordenador da Sala Verde, participante da comissão da Ponta, 2015) “Essas áreas são criadouros, são essas áreas que vão garantir todo o contexto do recurso pesqueiro da região então é importante que a gente garanta pela perspectiva da pesca, a Ponta do Coral o menos edificada possível, porque a beira-mar com toda aquela iluminação todo aquele barulho já impacta bastante. A iluminação e o barulho são coisas que impactam bastante na pesca.”

**Figura 12: Foto captando a relação entre as 3 pontas e o manguezal do Itacorubi.**



**Fonte: Acervo – Movimento Ponta do Coral 100% Pública. (2015)**

A preservação da Ponta do Coral é indispensável para a boa manutenção do habitat do Manguezal do Itacorubi, a preservação de um meio marinho não se realiza apenas na região continental limítrofe, mas deve englobar todo o ecossistema no entorno dele. No caso das 3 Pontas, as mesmas formam, como se pode verificar na figura anterior, uma embocadura para dentro do continente que dá acesso ao mangue, ali é o principal meio por onde a vida marinha transita realizando o percurso do manguezal para o canal e vice-versa.

#### Ponta do Goulart

A Ponta do Goulart, ponta integrante do Parque Cultural das 3 Pontas localizada no bairro do João Paulo, é uma elevação entre dois manguezais, o Parque Municipal do Manguezal do Itacorubi e a Estação Ecológica Carijós (ESEC – Carijós) servindo como zona de amortecimento das duas áreas. Sege foto da mesma a seguir:

**Figura 13: Ponta do Goulart**



**Fonte: Acervo – Movimento Ponta do Coral 100% Pública. (2015)**

A mesma tem forte potencial cultural e ecológico, a região que foi plenamente desmatada até os anos 70 quando abrigava as práticas de agricultura, pesca, pecuária e extração de lenha. Está atualmente reflorestada e protegida de práticas de desmatamento sendo uma Área de Preservação Permanente.

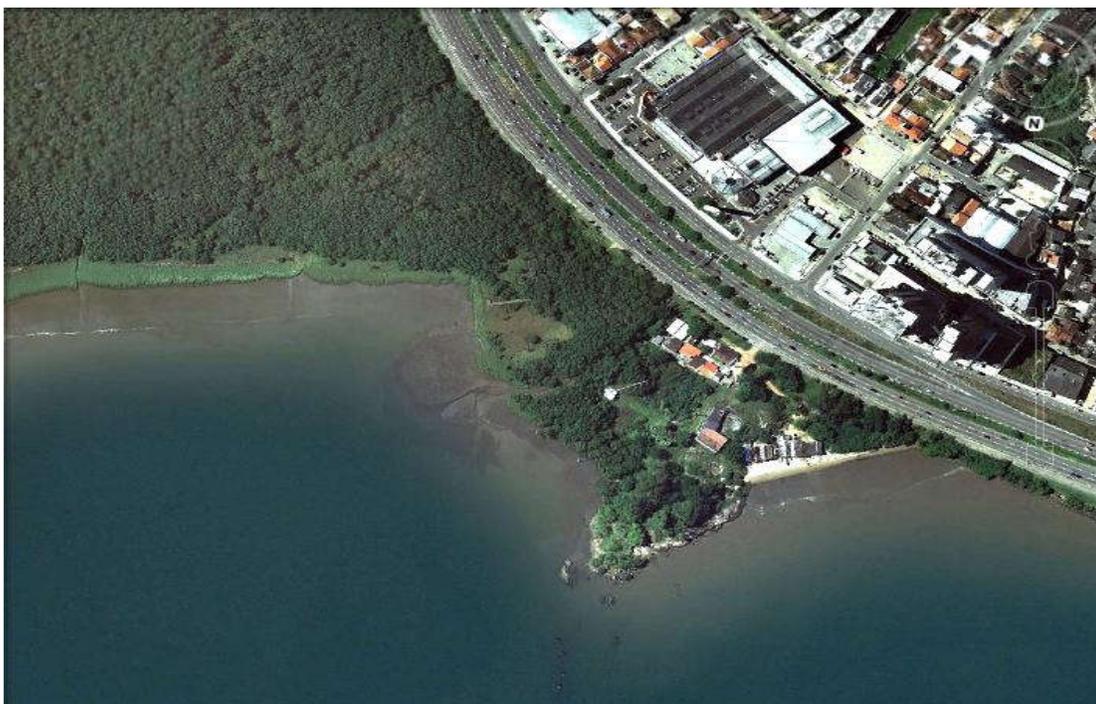
Sua proteção foi uma luta da comunidade que vive em suas proximidades, a mesma foi transformada em área de preservação permanente e hoje abriga diversas atividades de lazer como pesca esportiva e de subsistência, visitação, trilhas, piqueniques e festas. A Ponta do Goulart ainda abriga a segunda maior colônia de pescadores da Ilha de Santa Catarina, garantir a sua manutenção possibilitou a manutenção do emprego de diversos pescadores que tem sua subsistência advinda da pesca

#### Ponta do Lessa

Localizada em frente à Casa do Governador de Santa Catarina a Ponta do Lessa também abriga uma pequena Colônia de Pescadores, mas suas principais virtudes são de característica ambiental e histórica.

Como se pode ver na imagem a seguir, a Ponta do Lessa é a região limítrofe do Manguezal do Itacorubi, sendo a mesma zona de proteção de impacto direto do mangue. Atualmente a mesma já é ocupada tanto por pescadores como por antenas de rádio/tv.

**Figura 14: Ponta do Lessa.**



**Fonte: Acervo – Movimento Ponta do Coral 100% Pública. (2015)**

A principal riqueza da Ponta do Lessa é de característica arqueológica, as primeiras ocupações que estiveram em Florianópolis, entre 6.000 e 2.000 anos atrás, deixaram vestígios de sua ocupação conhecidos como sambaquis, na ponta do Lessa temos uma dessas estruturas que já é atualmente estudada e protegida.

Conforme Bastos (1994) “A tecnologia no Sambaqui da Ponta do Lessa pode ser caracterizada pela análise da sua indústria, descrita no capítulo anterior. Segundo as evidências apontadas anteriormente, a apropriação dos recursos naturais no sítio da Ponta do Lessa para confecção e manufatura de artefatos está caracterizada de modo geral por uma indústria relativamente grosseira, descuidada, principalmente no que se refere ao material lítico. A cerâmica, que era utilitária, parece fazer par com o material lítico na sua simplicidade. A indústria óssea é confeccionada sobre ossos de aves, mamíferos e esporão de raia, constituindo suas pontas o material mais representativo.”

A proteção da Ponta dessa forma ganha dupla importância servindo ao mesmo tempo como área de amortecimento direto para o Parque Municipal do Manguezal do Itacorubi, e como guardiã arqueológica das primeiras colonizações da Ilha de Santa Catarina.

#### Ponta do Coral

A Ponta do Coral, objeto de trabalho desse estudo é a ponta de menor riqueza ambiental e histórica. A mesma já tomada por vegetação exótica e ocupações irregulares tem diminuída riqueza ambiental, mas ao mesmo tempo é a que tem a maior importância social, segue foto da mesma:

**Figura 15: Ponta do Coral.**



**Fonte: Acervo – Movimento Ponta do Coral 100% Publica. (2015)**

Localizada na Avenida Governador Irineu Bornhausen, no bairro da Agrônômica, a Ponta é objeto de lutas sociais a 35 anos. Sua importância social é recorrente da sua integração no cotidiano da população, desde quando a mesma era utilizada como lavanderia do Abrigo de Menores. Segundo o Gabinete do Governador Mauro Passos o uso da Ponta do Coral era realizado pela comunidade em geral que lá realizava atividades de recreação e lazer.

A mesma se tornou um forte símbolo de luta social no momento de sua venda, sendo esta até hoje contestada pelos representantes dos movimentos sociais contrários, como

feita de maneira irregular. A irregularidade da venda sendo a mesma realizada contrariamente aos movimentos ativos de Florianópolis a tornaram um símbolo da luta contra a especulação imobiliária e manutenção das áreas verdes de Florianópolis.

#### 4.2.2 Projeto

O Parque Cultural das 3 Pontas é a consolidação das 3 pontas em um único parque ecológico e cultural, garantindo a proteção e a reinserção das mesmas no cotidiano da sociedade. Se utiliza o termo cultural no nome do parque, pois a consolidação do mesmo permitiria além da manutenção das áreas verdes e sua utilização como espaço de uso comunitário, a manutenção do estilo de vida do pescador, figura central no imaginário cultural da cidade.

Conforme o Projeto (2015) divulgado pelo Movimento Ponta do Coral 100% Pública as três principais diretrizes para o Parque Cultural das 3 Pontas são:

“1 – Valorização e conservação, com ações e programas específicos, dos ecossistemas marinhos e terrestres que compõem a região das 3 Pontas, sobretudo pelo fato da área ser Zona de Amortecimento do Parque Municipal do Manguezal do Itacorubi e da Estação Ecológica de Carijós” Projeto Parque Cultural das 3 Pontas

Essa diretriz engloba os projetos: Reflorestamento e ajardinamento com espécies nativas; Coleta seletiva de resíduos sólidos; Educação Ambiental e Pesquisas científicas sobre a geobiodiversidade local.

“2 - Propiciar melhorias na qualidade de vida da população de Florianópolis e seus visitantes, criando zoneamento para o Parque Urbano com Áreas Verdes de Lazer (AVL), Áreas de Proteção Cultural (APC) e Áreas de Preservação Permanente (APP)”

Essa diretriz engloba os projetos: Programa de Visitação e Condução Ambiental/Cultural com trilhas ecológicas e passeios realizados em embarcações tradicionais na região das 3 Pontas; Eventos Culturais, Entreposto de Frutos do Mar e Feira Popular;

Implantação de infraestrutura de lazer e equipamentos urbanos públicos que atendam à todas as idades (ciclovias, passarelas, trapiches, bicicletário, academias, parque infantil).

“3 – Valorização e resgate da história e cultura da região, na busca pela geração de renda para a população local”

Essa diretriz engloba os projetos: Propor a criação de uma cooperativa de pesca e produtos artesanais, transporte marítimo com embarcações tradicionais e de artesanato local; Capacitação da população local para gerenciamento do parque e oficinas de pesca e de fabricação de tarrafas e outros.

Juntas essas 3 diretrizes que direcionam o perfil do parque, já propõe projetos específicos a serem implantados e nos permitem projetar uma área pública multiuso. Para Cid Neto “Não teria por onde questionar a vocação dessa área como um parque cultural englobando aqui também a Ponta do Goulart e a Ponta do Lessa”.

#### 4.2.3 Zoneamento Atual

Conforme o Plano Diretor de Florianópolis atualmente tanto a Ponta do Goulart zoneada como área de preservação permanente (APP) e a Ponta do Lessa zoneada como área de preservação limitada (APL-E), não devem ser destinadas para usos de alto impacto ambiental como elucida a Lei Complementar 482:

“Área de Preservação Permanente (APP) - os espaços territoriais declarados de proteção pela legislação urbanística anterior, notadamente pela Lei n.2.193, de 1985 e pela Lei Complementar n. 001, de 1997, conforme zoneamento consolidado nos mapas desta Lei Complementar, recobertos ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, conforme definidas na legislação vigente;

[...]

Áreas de Preservação com Uso Limitado (APL) - os espaços territoriais que, em virtude de suas características de declividade, do tipo de vegetação ou da vulnerabilidade aos fenômenos naturais não apresentam condições adequadas para suportar determinadas formas de uso do solo sem prejuízo do equilíbrio ecológico ou da paisagem natural, subdividindo-se em:

a) Área de Preservação com Uso Limitado de Encosta (APL-E) - são as áreas onde predominam as declividades entre trinta por cento e quarenta e seis vírgula seis décimos por cento, bem como as áreas situadas acima da cota 100 que já não estejam abrangidas pelas Áreas de Preservação Permanente (APP);”

Conforme o próprio Plano Diretor no caso das APPs está vedado o uso urbano e no caso da APL-E são permitidos “usos urbanos de baixa densidade com a função de proteger as Áreas de Usos não Urbanos e reservar áreas para expansão urbana em longo prazo.” Esses usos são limitados a implantação de infraestruturas que tenham no máximo 2 pavimentos e fachada máxima de 7 metros.

A Ponta do Coral é a única das 3 Pontas que permite o uso urbano, a mesma está atualmente zoneada como ATL-6.5, Área Turística de Lazer. O zoneamento atual permite construções de usos múltiplos com limite de até 6 andares, conforma a Lei Complementar n.482:

“Área Turística e de Lazer (ATL) - áreas que se caracterizam por serem dotadas de singularidades e atributos, tais como os naturais e culturais, dentre outros, e que deverão ser preferencialmente apropriadas para o uso coletivo público e voltadas para atividades de lazer, turismo e hospedagem de baixo impacto ambiental”

Sendo assim a única das 3 Pontas que ainda permite o uso urbano de impacto é a Ponta do Coral e mudar seu zoneamento para Área Verde de Lazer – AVL é um dos principais focos da luta do movimento.

#### 4.2.4 Análise de Demanda

Atualmente conforme a Hantei (2013) 75% dos moradores da região próxima a Ponta do Coral “Afirmaram que a Avenida Beira-Mar Norte precisa de novas áreas de lazer de qualidade”. Tal informação vai em encontro com o Índice Estimado por Bortoluzzi (2005), o mesmo estima “que os espaços livres de uso público do Centro de Florianópolis correspondem a 395.567m<sup>2</sup>, conferindo um Índice de Espaços Livres Públicos médio de 9,0 m<sup>2</sup>/hab”. O nível de Espaços Livres Públicos indicado pela pesquisa está abaixo de todas as recomendações usuais como reforça Bortoluzzi (2005, p.11):

“A Associação Nacional de recreação dos EUA no Congresso Internacional de Recreação (1956, Filadélfia), sugeriu como valores recomendados para as áreas verdes entre 28m<sup>2</sup>/hab e 40 m<sup>2</sup>/hab (MILANO, 1992). No Brasil, a Sociedade Brasileira de Arborização Urbana (SBAU) sugere um índice de 15 m<sup>2</sup>/hab para as áreas verdes públicas.”.

O Índice estimado para o Centro de Florianópolis é de 9,0 m<sup>2</sup>/hab e está abaixo de todos os valores recomendados pelos diferentes órgãos, segundo a Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF), o Centro é o bairro com maior índice de áreas públicas de lazer. Ainda vale ressaltar que se veicula o nível de 12m<sup>2</sup>/hab. como o recomendado mesmo que de forma não oficializada por nenhuma entidade, mesmo assim o Centro de Florianópolis continua com seu nível abaixo do ideal. Assim pode-se relacionar as demandas encontradas junto com os moradores através de entrevistas à pesquisa quantitativa do tamanho dos espaços já existentes concluindo que o centro de Florianópolis demanda Áreas Verdes.

#### 4.2.3 Análise de Viabilidade

##### 4.2.3.1 Viabilidade Jurídica

Para a realização do Parque Cultural das 3 Pontas o principal impeditivo jurídico é a transformação da Ponta do Coral em uma Área Verde de Lazer (AVL) de propriedade pública. Para a realização da mudança de zoneamento deve ser aprovada uma Lei

Complementar que altere a Lei Complementar 482/14 como o projeto de lei proposto pelo vereador Pedro de Assis Silvestre (Pedrão), no dia 11 de junho de 2013, na ocasião o projeto do vereador Pedrão não foi aprovado. Em nova tentativa o procedimento deve ser requerido conforme o Art.120 do regimento interno da Câmara de Vereadores de Florianópolis por: Vereadores, Comissões, Mesa Diretora, prefeito ou Populares.

Para a mudança da propriedade são analisadas duas estratégias pelo Movimento Ponta do Coral 100% Publica:

Desapropriação realizada pela Prefeitura Municipal de Florianópolis: Conforme essa abordagem a Prefeitura desapropriaria a área e pagaria a indenização ao atual proprietário. O principal impeditivo para a realização dessa abordagem é o alto valor do terreno que teve seu valor de mercado acrescido após a implantação da Avenida Beira-Mar Norte. O Prefeito César Souza Junior já emitiu declaração sobre essa abordagem em entrevista à Felipe Alves (Jornal Notícias do Dia, 28/05/2015) “A prefeitura não tem os R\$ 74 milhões necessários para desapropriar a área”. Como forma de diminuição do valor do terreno, se avalia o impacto da mudança de zoneamento para Área Verde de Lazer, manobra legal que pode diminuir o valor de mercado do terreno. Caso ocorra a desapropriação com um valor diminuído, o atual proprietário do terreno poderá entrar com uma Ação Administrativa e poderá, dependendo de decisão judicial, receber o valor referente ao antigo zoneamento, ou ainda outro valor avaliado como justo.

Anulação da venda: O ato da venda contém características de irregularidade e poderia ser anulado sem prazo de prescrição. O principal impeditivo para a realização dessa abordagem é de característica política, a irregularidade apesar de ser amplamente divulgada pelo Movimento Ponta do Coral 100% Publica nunca foi reconhecida legalmente, a irregularidade já ocorreu a 35 anos, o reconhecimento e posterior anulação da venda por parte do governo é o principal impeditivo. Caso seja do interesse do estado o mesmo poderia

promover ação cabível e anular a venda. O valor da indenização também entraria em debate com as mesmas características da estratégia anterior, sendo que o menor valor previsto seria o valor atualizado pago pela compra do terreno em 1980.

Considerando cenários em que o proprietário possa entrar com uma ação administrativa o prazo para o julgamento é alto e o valor da indenização apresenta altíssimo desvio padrão.

#### 4.2.3.2 Viabilidade Financeira

Conforme apresentação das alternativas para transformação do terreno em área pública, se avaliará a viabilidade financeira de ambas de forma separada. Na primeira proposta o Município de Florianópolis arcaria com os custos enquanto na segunda o Estado de Santa Catarina arcaria.

Deve ser necessária a realização de uma indenização justa ao atual proprietário, conforme o art. 5º, XXIV, da Constituição. Conforme a ex-Ministra Denise Arruda “a indenização somente tornar-se-á justa se compatível com o valor de mercado do imóvel, o qual será apurado mediante o somatório do valor da terra, das acessões naturais, das matas e das florestas, além das benfeitorias indenizáveis”. Conforme a NBR-14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, o Valor de Mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições vigentes no mercado.

Logo para realizar a valoração desse terreno será considerado o atual valor de mercado do m<sup>2</sup> da Avenida Beira-Mar Norte que segundo pesquisa realizada pela Viva Real Consultoria (2014) é de R\$9.578/m<sup>2</sup>. Considerando que a indenização seria referente a todo o terreno da Ponta do Coral, cuja área é de 14.959,71m<sup>2</sup>, o valor total do terreno seria de aproximadamente R\$143.284.102,38. Se adotará esse valor como o valor estimado das terras.

Valores que veiculam na mídia de Florianópolis informam que por meio de negociação direta a área está avaliada entre R\$70 e R\$90 milhões, mas o prefeito César Souza Júnior afirmou que não há viabilidade para essa indenização em entrevista à Felipe Alves (2015) “A prefeitura não tem os R\$ 74 milhões necessários para desapropriar a área”. Se adotará a cifra de R\$ 74 milhões como valor em negociação pois é o valor divulgado pelo prefeito que estaria sobre análise.

Esse valor seria de muito menor expressão caso o zoneamento da área tornasse a ser Área Verde de Lazer (AVL). Na compra da Ponta do Coral em 1980 quando a área ainda tinha seu zoneamento em AVL foi paga a quantia de Cr\$ 38.721.970,91, ou R\$5.609.175,65 valor atualizado pelo IGP-GI para agosto de 2015 conforme metodologia do Banco Central. No caso o zoneamento impede construções no terreno diminuindo drasticamente o valor de mercado. Se adotará a atualização monetária da quantia paga na compra como referencial do preço do terreno caso fosse zoneado como Área Verde de Lazer, se desconsideram as melhorias na infraestrutura da beira-mar.

Dessa forma se encontram 3 valores para a indenização. O primeiro será chamado de valor estimado, R\$143.284.102,38. O Segundo será chamado de valor de mercado, R\$74.000.000,00. O terceiro será chamado de valor pago, R\$5.609.175,65.

Para valoração da implantação da infraestrutura na Ponta do Coral será utilizado como benchmark o valor da reforma realizada na Ponta do Sambaqui em Florianópolis no ano de 2015, o tamanho das duas Pontas é similar. Conforme relato de Cid Neto (Presidente do Coletivo UC da Ilha, Coordenador da Sala Verde, participante da comissão da Ponta) em entrevista realizada para o presente trabalho “a injeção de recursos para implantação da infraestrutura de parque na Ponta do Sambaqui foi realizada através de 3 contratos que totalizam o valor de R\$80.000,00 e permitiram a completa implantação dos equipamentos necessários”, logo podemos estimar que será necessário um valor similar para a implantação

da infraestrutura de parque na Ponta do Coral. Sendo assim o maior volume de recursos seria destinado a indenização e iremos analisar o impacto da mesma nas contas públicas de maneira segregada.

Se avaliando a primeira proposta onde o valor da indenização ficaria a cargo do Governo Municipal de Florianópolis, serão apresentados valores de despesas com naturezas similares a indenização da Ponta do Coral, ainda será apresentado o impacto dessa indenização nas contas do município.

Na tabela a seguir aparecem os valores gastos pelo Governo Municipal de Florianópolis com o elemento *aquisição de imóveis* no período de 2005-2014, últimos dez anos. Estima-se ao lado a proporção dos diferentes valores do terreno em relação ao volume de gastos já realizados.

**Tabela 5: Despesa do Governo Municipal de Florianópolis com aquisição de imóveis período 2005-2014.**

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS	DESPESA POR ELEMENTOS - MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS - AQUISIÇÃO DE IMOVEIS		PONTA DO CORAL - VALOR PAGO / AQUISIÇÃO DE IMOVEIS	PONTA DO CORAL - VALOR MERCADO / AQUISIÇÃO DE IMOVEIS	PONTA DO CORAL - VALOR ESTIMADO/ AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS
	ANO	VALOR			
2014	R\$	2.395.081,12	234,20%	3089,67%	5982,43%
2013	R\$	44.728,79	12540,41%	165441,54%	320339,77%
2012	R\$	2.162.963,54	259,33%	3421,23%	6624,43%
2011	R\$	2.113.788,57	265,36%	3500,82%	6778,54%
2010	R\$	3.076.565,34	182,32%	2405,28%	4657,27%
2009	R\$	2.009.079,23	279,19%	3683,28%	7131,83%
2008	R\$	490.657,82	1143,19%	15081,79%	29202,45%
2007	R\$	1.984.678,59	282,62%	3728,56%	7219,51%
2006	R\$	45.897,56	12221,08%	161228,61%	312182,40%
2005	R\$	2.599.728,51	215,76%	2846,45%	5511,50%

Fonte: Portal do cidadão do tribunal de contas do estado de Santa Catarina. Confecção própria.

Avaliando a tabela anterior, nos últimos 10 anos não foi gasto com imóveis um valor similar a nenhum dos diferentes valores estimados para a indenização da Ponta do Coral. No comparativo de menor impacto, o valor da Ponta do Coral, considerando o valor pago, representa 182,32% do gasto do Governo Municipal de Florianópolis com imóveis no ano de 2010. No comparativo de maior impacto, o valor da Ponta do Coral, considerando o valor estimado, representa 320.339,77% do gasto do Governo Municipal de Florianópolis com imóveis no ano de 2013. Vale ressaltar que os valores representam todo o gasto com *Aquisição de Imóveis*.

Na tabela a seguir aparecem os valores gastos pelo Governo Municipal de Florianópolis com a Função de Governo *urbanismo* no período de 2005-2014, últimos dez anos. Estima-se ao lado a proporção dos diferentes valores do terreno em relação ao volume de gastos já realizados.

**Tabela 6: Despesa do Governo Municipal de Florianópolis com urbanismo período 2005-2014.**

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS	DESPESA POR FUNÇÃO DE GOVERNO - MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS - URBANISMO	PONTA DO CORAL - VALOR PAGO / GASTOS URBANISMO	PONTA DO CORAL - VALOR MERCADO / GASTOS URBANISMO	PONTA DO CORAL - VALOR ESTIMADO / GASTOS URBANISMO
2014	R\$ 56.636.120,18	9,90%	130,66%	252,99%
2013	R\$ 53.676.056,00	10,45%	137,86%	266,94%
2012	R\$ 98.974.135,45	5,67%	74,77%	144,77%
2011	R\$ 71.515.703,38	7,84%	103,47%	200,35%
2010	R\$ 77.427.168,48	7,24%	95,57%	185,06%
2009	R\$ 116.904.659,57	4,80%	63,30%	122,56%
2008	R\$ 112.276.790,06	5,00%	65,91%	127,62%
2007	R\$ 53.991.275,06	10,39%	137,06%	265,38%
2006	R\$ 63.072.072,40	8,89%	117,33%	227,18%
2005	R\$ 51.694.640,16	10,85%	143,15%	277,17%

**Fonte: Portal do cidadão do tribunal de contas do estado de Santa Catarina. Confecção própria.**

Avaliando a tabela anterior, nos últimos 10 anos foram gastos valores superiores ao valor pago, valores similares ao valor de mercado, e valores inferiores ao valor estimado. No comparativo de menor impacto, o valor da Ponta do Coral, considerando o valor pago, representa 4,80% do gasto do Governo Municipal de Florianópolis com urbanismo no ano de 2009. No comparativo de maior impacto, o valor da Ponta do Coral, considerando o valor estimado, representa 277,17% do gasto do Governo Municipal de Florianópolis com urbanismo no ano de 2005. Vale ressaltar que os valores representam todo o gasto com *Urbanismo*.

Ainda como comparativo, na tabela a seguir estão apresentados os Resultados Orçamentários, no período de 1999-2014. Ao lado ainda estão apresentados os resultados estimados, considerando o incremento do gasto extra da indenização da Ponta do Coral em cada um dos Períodos.

**Tabela 7: Resultado Orçamentário do Governo Municipal de Florianópolis período 2005-2014.**

Ano	TOTAL RECEITAS		TOTAL DESPESAS		RESULTADO ORÇAMENTÁRIO	RESULTADO COMPRA PONTA DO CORAL - VALOR PAGO	RESULTADO COMPRA PONTA DO CORAL - VALOR DE MERCADO	RESULTADO COMPRA PONTA DO CORAL - VALOR ESTIMADO
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
1999	178.143.798,56	169.859.170,72	8.284.627,84	2.675.452,19	-R\$	134.999.474,54		
2000	216.432.545,50	195.757.120,51	20.675.424,99	15.066.249,34	-R\$	122.608.677,39		
2001	248.202.202,50	233.212.340,71	14.989.861,79	9.380.686,14	-R\$	128.294.240,59		
2002	260.194.509,87	253.165.381,78	7.029.128,09	1.419.952,44	-R\$	136.254.974,29		
2003	328.833.651,97	324.329.158,82	4.504.493,15	1.104.682,50	-R\$	138.779.609,23		
2004	398.058.933,53	389.412.756,51	8.646.177,02	3.037.001,37	-R\$	134.637.925,36		
2005	430.516.657,55	421.482.080,24	9.034.577,31	3.425.401,66	-R\$	134.249.525,07		
2006	526.946.323,66	523.102.709,90	3.843.613,76	1.765.561,89	-R\$	139.440.488,62		
2007	599.040.843,09	592.025.212,29	7.015.630,80	1.406.455,15	-R\$	136.268.471,58		
2008	687.923.335,01	686.442.756,89	1.480.578,12	4.128.597,53	-R\$	141.803.524,26		
2009	763.793.358,62	796.368.433,11	-R\$	32.575.074,49	-R\$	175.859.176,87		
2010	916.901.864,67	893.792.336,90	23.109.527,77	17.500.352,12	-R\$	120.174.574,61		
2011	1.002.912.068,75	894.607.147,35	108.304.921,40	102.695.745,75	R\$	34.979.180,98		
2012	1.074.817.373,96	1.113.571.795,56	-R\$	38.754.421,60	-R\$	182.038.523,98		
2013	1.157.077.940,32	1.154.364.933,38	2.713.006,94	2.896.168,71	-R\$	140.571.095,44		
2014	1.326.028.960,27	1.385.866.600,25	-R\$	59.837.639,98	-R\$	203.121.742,36		

Fonte: Portal do cidadão do tribunal de contas do estado de Santa Catarina. Confeção própria.

Como se pode avaliar na tabela anterior os recentes resultados orçamentários não permitem o incremento da indenização da Ponta do Coral no orçamento do Governo Municipal sem a criação ou ampliação de déficits orçamentários, os valores em verde representam resultados positivos e os valores em vermelho representam resultados negativos.

Se avaliando a segunda proposta onde o valor da indenização ficaria a cargo do Governo do Estado de Santa Catarina, serão apresentados valores de despesas com características similares a indenização da Ponta do Coral, ainda será apresentado o impacto dessa indenização nas contas do estado.

Na tabela a seguir aparecem os valores gastos pelo Governo Estadual de Santa Catarina com o elemento *aquisição de imóveis* no período de 2011-2014, últimos quatro anos, foram considerados apenas os valores referentes a gastos com Investimento e Inversão Financeira. Estima-se ao lado a proporção dos diferentes valores do terreno em relação ao volume de gastos já realizados.

**Tabela 8: Despesa do Governo do Estado de Santa Catarina com aquisição de imóveis período 2011-2014.**

GOVERNO DE SANTA CATARINA	GOVERNO DE SANTA CATARINA - AQUISIÇÃO DE IMOVEIS	PONTA DO CORAL - VALOR PAGO / AQUISIÇÃO DE IMOVEIS	PONTA DO CORAL - VALOR MERCADO / AQUISIÇÃO DE IMOVEIS	PONTA DO CORAL - VALOR ESTIMADO / AQUISIÇÃO DE IMOVEIS
2014	R\$ 32.504.835,06	17,26%	227,66%	440,81%
2013	R\$ 56.363.680,12	9,95%	131,29%	254,21%
2012	R\$ 40.005.851,57	14,02%	184,97%	358,16%
2011	R\$ 61.921.352,28	9,06%	119,51%	231,40%

Fonte: Balanço do Governo de Estado de Santa Catarina – Anexo II

Avaliando a tabela anterior, nos últimos 4 anos foram gastos valores superiores ao valor pago atualizado, valores similares ao valor de mercado, e valores inferiores ao valor estimado. No comparativo de menor impacto, o valor da Ponta do Coral, considerando o valor pago, representa 9,06% do gasto do Governo Estadual de Santa Catarina com imóveis no ano de 2011. No comparativo de maior impacto, o valor da Ponta do Coral, considerando o valor estimado, representa 440,81% do gasto do Governo Estadual de Santa Catarina com imóveis no ano de 2014. Vale ressaltar que os valores representam todo o gasto com *Aquisição de Imóveis*.

Na tabela a seguir aparecem os valores gastos pelo Governo Estadual de Santa Catarina com o elemento *indenização e restituições* no período de 2011-2014, últimos quatro anos, foram considerados apenas os valores referentes a gastos com investimento e inversão financeira. Estima-se ao lado a proporção dos diferentes valores do terreno da Ponta do Coral em relação ao volume de gastos já realizados.

**Tabela 9: Despesa do Governo do Estado de Santa Catarina com indenização e restituições período 2011-2014.**

GOVERNO DE SANTA CATARINA	GOVERNO DE SANTA CATARINA - INDENIZAÇÃO E RESTITUIÇÕES	PONTA DO CORAL - VALOR PAGO / INDENIZAÇÃO E RESTITUIÇÕES	PONTA DO CORAL - VALOR MERCADO / INDENIZAÇÃO E RESTITUIÇÕES	PONTA DO CORAL - VALOR ESTIMADO / INDENIZAÇÃO E RESTITUIÇÕES
2014	R\$ 82.464.636,23	6,80%	89,74%	173,75%
2013	R\$ 14.646.243,96	38,30%	505,25%	978,30%
2012	R\$ 214.516,95	2614,79%	34496,11%	66793,84%
2011	R\$ 3.200.936,11	175,24%	2311,82%	4476,32%

**Fonte: Balanço do Governo de Estado de Santa Catarina – Anexo II**

Avaliando a tabela anterior, nos últimos 4 anos foram gastos, valores superiores ao valor pago atualizado e ao valor de mercado, valor similar ao valor de mercado, e valores inferiores ao valor pago, valor de mercado e valor estimado. No comparativo de menor impacto, o valor da Ponta do Coral, considerando o valor pago, representa 6,80% do gasto do Governo Estadual de Santa Catarina com indenização e restituições no ano de 2014. No comparativo de maior impacto, o valor da Ponta do Coral, considerando o valor estimado, representa 66.793,84% do gasto do Governo Estadual de Santa Catarina com indenização e

restituições no ano de 2012. Vale ressaltar que os valores representam todo o gasto com indenização e restituições.

Ainda como comparativo, na tabela a seguir estão apresentados os resultados orçamentários, considerando o total das receitas e despesas do Governo Estadual de Santa Catarina no período de 2010-2014. Ao lado ainda estão apresentados os resultados estimados, considerando o incremento do gasto extra da indenização da Ponta do Coral em cada um dos Períodos.

**Tabela 10: Resultado Orçamentário do Governo Estadual de Santa Catarina período 2010-2011.**

Ano	TOTAL RECEITAS		TOTAL DESPESAS		RESULTADO ORÇAMENTARIO	RESULTADO COMPRA PONTA DO CORAL - VALOR PAGO	RESULTADO COMPRA PONTA DO CORAL - VALOR DE MERCADO	RESULTADO COMPRA PONTA DO CORAL - VALOR ESTIMADO
	2010	R\$ 13.168.919,00	R\$ 13.166.964,00	R\$ 1.955,00	-R\$ 3.654,18	-R\$ 72.045,00	-R\$ 141.329,10	
2011	R\$ 15.259.960,00	R\$ 14.951.780,00	R\$ 308.180,00	R\$ 302.570,82	R\$ 234.180,00	R\$ 164.895,90		
2012	R\$ 17.747.821,00	R\$ 18.088.825,00	-R\$ 341.004,00	-R\$ 346.613,18	-R\$ 415.004,00	-R\$ 484.288,10		
2013	R\$ 19.650.193,00	R\$ 19.254.340,00	R\$ 395.853,00	R\$ 390.243,82	R\$ 321.853,00	R\$ 252.568,90		
2014	R\$ 21.612.111,00	R\$ 21.230.114,00	R\$ 381.997,00	R\$ 376.387,82	R\$ 307.997,00	R\$ 238.712,90		

\*Valores em milhares

**Fonte: Balanço Orçamentário Consolidado extraído do Balanço Geral do Estado de Santa Catarina.**

Como se pode avaliar na tabela anterior os recentes resultados permitem o incremento da indenização da Ponta do Coral no orçamento do Governo do Estado em anos específicos, os valores em verde representam resultados positivos e os valores em vermelho representam resultados negativos. O maior volume dos valores referente as receitas e despesas do Governo Estadual faz com que o impacto da indenização do terreno da Ponta do Coral seja menor.

Sendo assim pode-se avaliar que a alternativa de anulação da venda causaria menor impacto as contas do Governo do Estado de Santa Catarina do que o impacto gerado pela alternativa de desapropriação pela Prefeitura Municipal de Florianópolis.

## 5. IMPASSE POLITICO

Atualmente para a realização dos dois projetos apresentados há impeditivos formais de diferentes naturezas, o Hotel Ponta do Coral viola o Plano Diretor da Cidade e o Parque Cultural das 3 Pontas não tem apoio político para sua realização.

A seguir analisaremos o impeditivo legal para o caso do hotel e o impeditivo político e econômico para o caso do parque, assim como as possíveis propostas para sua resolução.

### 5.1 VIABILIZAÇÃO DO HOTEL

O Hotel Ponta do Coral quer se instalar em uma Área que atualmente conforme a Lei Complementar N. 482/14, plano Diretor de Florianópolis, está zoneada como Área Turística e de Lazer, com limite de construção de 6 andares. Assim já temos o primeiro impeditivo legal, a referida lei só pode ser alterada via projeto de lei complementar que pode ser proposto conforme o Art.120 do regimento interno da Câmara de Vereadores de Florianópolis por: Vereadores, Comissões, Mesa Diretora, prefeito, populares.

Caso proposto e aprovado o projeto de lei, o hotel não apresentaria nenhum impeditivo legal para a sua proposição, sendo a partir desta etapa submetido aos estudos complementares exigidos para a liberação dos alvarás e licenças de construção, procedimentos normais a qualquer projeto, podendo ter que adaptar o seu projeto conforme os pedidos e solicitações dos órgãos competentes

Ainda vale ressaltar que há um movimento social, existente desde 1980, que é fortemente contra a construção de um hotel na Ponta do Coral e vem barrando sua construção mesmo antes da publicação do atual Plano Diretor, quando o zoneamento da área ainda permitia o incentivo à hotelaria para construção de 18 andares. A conversa com os movimentos sociais e o encontro de soluções que satisfaçam as duas partes é de caráter

essencial para a realização do projeto, uma vez que o movimento social tem influência tanto na sociedade quanto nos órgãos públicos.

## 5.2 VIABILIZAÇÃO DO PARQUE

Para a realização do Parque há dois impeditivos ambos de característica política, o primeiro impeditivo é o contraponto do impeditivo do hotel. Para a criação do parque seria necessária a transformação da Ponta do Coral em uma Área Verde de Lazer, a mudança já foi proposta através o Projeto de Lei Complementar N.1277 de 16 de setembro de 2013 pelo vereador Pedro de Assis Silvestre (Pedrão) mas o mesmo não obteve êxito, tendo como resultado da votação 10 votos a favor e 11 votos contra. Sendo assim a aprovação pela Câmara de Vereadores de Florianópolis apresenta um impeditivo ao projeto.

O segundo impeditivo, também de característica política, é a transformação da Ponta do Coral em uma propriedade pública. São trabalhadas duas estratégias para a realização da mudança: a primeira considera a desapropriação do terreno por parte do Governo Municipal de Florianópolis e a segunda considera a anulação da venda pelo Governo do Estado de Santa Catarina.

Em manifestação referente a desapropriação da Ponta do Coral o Prefeito de Florianópolis, César Souza Júnior, já se posicionou de maneira contrária, posicionamento embasado pelas análises e projeções anteriores que comparam o gasto com a Ponta do Coral aos gastos do município com aquisição de imóveis e urbanismo, e projetam os resultados orçamentários com o incremento do gasto da Ponta do Coral. O município não tem capacidade para arcar com esse gasto.

Quanto a proposta de anulação da venda, o Governo do Estado de Santa Catarina teria maior flexibilidade financeira para arcar com os custos necessário da indenização ao proprietário gerada pela anulação da venda. O principal impeditivo para a realização dessa proposta é a movimentação por parte dos órgãos competentes em analisar as irregularidades

de venda e propor a anulação da mesma. Vale ressaltar que a mesma já ocorreu a 35 anos e até o momento que este trabalho está sendo realizado nunca foi reconhecida a ilegalidade do ato.

Sendo assim se configuram dois grandes impeditivos políticos, a mudança de zoneamento que deve ser realizada a nível municipal. E a desapropriação por parte do município ou anulação da venda por parte do estado.

### 5.3 POSICIONAMENTO DAS AUTORIDADES

Atualmente a Ponta do Coral é tema de debate dos órgãos Públicos de Florianópolis, seguem depoimentos de diferentes políticos da cidade, quando questionados sobre os projetos para a Ponta do Coral:

Pedro de Assis Oliveira (Vereador de Florianópolis) “Eu defendo que essa área seja uma área verde de lazer e aqui dentro nós possamos explorar atividades ligadas a educação ambiental a contemplação da saúde da qualidade de vida e a relação entre homem natureza que aqui em Florianópolis está se perdendo nos últimos anos”.

Tiago Silva (Vereador de Florianópolis) “Já ao meu ver já se coloca como um crime pegar essa área, aterrar e passar ela para uso privado”.

Lino Peres (Vereador de Florianópolis) “Implantar esse corredor de áreas verdes conectadas junto com a orla, é importante ver esse complexo, o manguezal do Itacurubi. Você cria um complexo verde pra cidade, com todas as classes, com uma arquitetura inteligente, [...] vários estudantes do curso de arquitetura já propuseram pra cidade vários projetos, não falta proposta”.

O empreendedor não emite nenhum comunicado, notícia ou posicionamento sobre o empreendimento, possivelmente devido a atual impossibilidade da construção do mesmo conforme o Plano Diretor. Tentou-se entrar em contato com o empreendedor mas o mesmo não quis comentar.

O Prefeito vem sendo constantemente pressionado pelo Movimento Ponta do Coral 100% Publica, mas não há nenhum indicio de futuras ações do mesmo em um futuro próximo. Em 2014 e 2015 César Souza Júnior atual prefeito de Florianópolis emitiu os decretos 12.670/14 e 13.936/15, os mesmo de maneira indireta permitiam a construção do hotel. Logo evidencia-se que o mesmo tem seu posicionamento a favor do mesmo e vem atuando mesmo através da emissão de decretos irregulares para a sua construção. Ambos os decretos foram posteriormente anulados pela Câmara Municipal de Florianópolis. Tentou-se entrar em contato com o Prefeito de Florianópolis, César Souza Júnior mas o mesmo não quis comentar.

## 6. CONCLUSÃO

A Ponta do Coral simboliza no imaginário dos movimentos sociais ligados ao ecossistema em Florianópolis, a resistência ao movimento especulativo-predatório que está presente na atualidade da Capital Catarinense.

A luta pela Ponta do Coral já dura 35 anos, nesse período ocorreram várias tentativas empreendedoras de construção de um hotel naquela região, mas todas fracassaram. Seu fracasso não se deve as delimitações do Plano Diretor ou pela permissão por parte dos órgãos ambientais competentes, uma vez que todas essas barreiras em algum momento desse longo período foram alteradas ou derrubadas. Seu impeditivo é de característica político-social. O Movimento Ponta do Coral 100% Publica existente desde o começo desse embate luta ativamente e vem conseguindo barrar os projetos hoteleiros para a Ponta, vale ressaltar que tal movimento tem grande influência na sociedade e na política de Florianópolis

Na última tentativa empreendedora cessada em abril de 2015, a Câmara Municipal de Florianópolis foi quem barrou a construção, a cassação dos decretos irregulares emitidos pelo Prefeito César Souza Júnior que permitiriam a construção do Hotel dentro das diretrizes do Plano Diretor evidenciou um posicionamento dos membros da Câmara Municipal de Florianópolis (CMF) contra a construção do empreendimento. Supõe-se que devido a isso, o mesmo quórum seria a favor do parque, mas o mesmo vive em constantes mudanças tanto nos nomes que o compõe quanto em suas ideologias e convicções.

Fato esse que os vereadores eleitos em 2012 barraram o Projeto de Lei Complementar 1277/13 do vereador Pedro Assis de Silvestre (Pedrão) de alteração do zoneamento da área para Área Verde de Lazer, projeto de lei indispensável para a realização do Parque Cultural das 3 Pontas, por um valor de menor impacto.

Ainda assim a Prefeitura Municipal de Florianópolis, em um retrospecto recente, não realizou um investimento de porte similar ao valor da Ponta do Coral, de mesma

característica, e os resultados orçamentários não permitem o incremento desse gasto. Quanto ao governo do estado de Santa Catarina o mesmo tem capacidade para arcar com os custos da indenização, mas os trâmites políticos impedem que qualquer procedimento seja iniciado.

Sendo assim o impasse é decorrente de múltiplas esferas pública, tanto municipais quanto estaduais, juntamente com o movimento social que barra a utilização para fins privados. A conjuntura que envolve menos procedimento legais seria a mudança de zoneamento da Ponta do Coral por parte da Câmara de Vereadores de Florianópolis aumentando o limite de gabaritos da Ponta do Coral e permitindo a construção do Hotel proposto. A tentativa de realização do parque será de maior dificuldade e será requerida maior movimentação política, sendo que a possibilidade de realização de uma Ação Administrativa por parte do proprietário a torna uma ação de longo prazo e alto risco.

O encontro de meio termos é de alta necessidade, a realização dos projetos anteriores é de difícil realização e a negociação das diferentes partes para que se encontre uma proposta que beneficie a ambos é necessária para que a Ponta do Coral volte a ganhar uso.

## REFERÊNCIAS

AJARA, Cesar. **Geografia e Questão Ambiental**. Rio de Janeiro: Ibge, 1993

ALMIR FRANCISCO REIS, 1, 2010, Rio de Janeiro. **Crescimento urbano-turístico, meio ambiente e urbanidade no litoral catarinense**. Rio de Janeiro: Simposio temático: arquitetura, urbanidade e meio ambiente, 2010. 21 p.

ALVES, Felipe. **Prefeitura de Florianópolis avalia a criação de um parque na Ponta do Coral**: Cesar Souza Júnior vai oferecer uma permuta ao dono do local para utilizar a área de forma pública. 2015. Disponível em: <<http://ndonline.com.br/florianopolis/noticias/259003-prefeitura-avalia-criacao-do-parque-das-tres-pontas-no-lugar-de-um-hotel-na-ponta-do-coral.html>>. Acesso em: 14 out. 2015.

AMBIENS. **Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto ao Meio Ambiente (EIA/RIMA)**: Hotel Ponta do Coral. Florianópolis, 2014.

**ANDRINO CONSIDERA VENDA UM CRIME CONTRA FLORIANÓPOLIS**. Florianópolis: O Estado, 12 abr. 1980

ARRUDA DENISE Resp 604.299/RN, rel. Min. Denise Arruda, 1ª Turma do STJ, DJ de 20/2/2006, p. 207

BAUMAN, Zygmunt. **Modernidade Líquida**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed, 2001

BASTOS, Rossana Lopes. **A utilização dos recursos naturais pelo homem pré-histórico na ilha de Santa Catarina**. Florianópolis: ., 1994.

BORTOLUZZI, Silvia Delpizzo; HOCHHEIM, Norberto. **Mapeamento e Análise dos Espaços Livres Públicos de Centro de Florianópolis-sc, como Contribuição Ao Planejamento Urbano e Gestão Ambiental**. Florianópolis: Ninguém, 2005.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição Federal nº 1, de 5 de outubro de 1988. **Constituição Federal**. Seção 182

CASAN (2015). Companhia Catarinense de Águas e Saneamento. Disponibilizado em: <http://www.casan.com.br/>. Acessada em 15 de abril de 2015.

CECCA/FNMA (Florianópolis, Org.). **Uma Cidade numa Ilha**: Relatórios sobre os problemas sócio ambientais da ilha de Santa Catarina. Florianópolis: Insular, 1996.

CELESC (2015). Centrais Elétricas de Santa Catarina. Disponibilizado em: <http://portal.celesc.com.br/>. Acessada em 15 de abril de 2011.

CONVERSANDO SOBRE CIÊNCIAS EM ALAGOAS, 2005, Maceió. **Ecosistemas Marinhos: recifes, praias e manguezais**. Maceió, 2005. 55 p.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Região e organização espacial**. 7ª ed. São Paulo: Ática, 2003.

DIÁRIO CATARINENSE. **Entenda a história sobre o patrimônio da Ponta do Coral, em Florianópolis**: Linha do tempo conta a história do local desde o século XVIII. 2013. Disponível em: <<http://diariocatarinense.clicrbs.com.br/sc/geral/noticia/2013/05/entenda-a-historia-sobre-o-patrimonio-da-ponta-do-coral-em-florianopolis-4156012.html>>. Acesso em: 03 julho 2015.

ESTADO DE SANTA CATARINA. **Registro Geral 12906**. Florianópolis: Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, 2015

ESTADO DE SANTA CATARINA. **Registro Geral 14647**. Florianópolis: Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, 2015

ESTADO DE SANTA CATARINA. **Registro Geral 14648**. Florianópolis: Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, 2015

FANTIN, Márcia. **Cidade Dividida: Dilemas e Disputas Simbólicas em Florianópolis.** Florianópolis: Cidade Futura, 2000.

FECOMÉRCIO-SC. **Mercado de trabalho do setor de turismo em Santa Catarina.** Florianópolis: Fecomércio-SC, 2015. 5 p.

FECOMÉRCIO-SC. **Perfil do Turista e Avaliação do Destino.** Florianópolis: Fecomércio-SC, 2015.

FECOMÉRCIO-SC. **Pesquisa FECOMÉRCIO de turismo de verão: Balneário Camboriú - Florianópolis - Imbituba.** Florianópolis: Fecomércio-SC, 2012. 41 p.

FLORIANÓPOLIS (Município). Decreto nº 12670, de 11 de fevereiro de 2014. **Regulamenta O Plano Diretor Instituído Pela Lei Complementar 482/2014.** Florianópolis, SC,

FLORIANÓPOLIS (Município). Decreto nº 13936, de 15 de janeiro de 2015. **Prorroga o Prazo de Validade dos Atos de Aprovação de Projeto Arquitetônico e Alvará de Licença Para Construir, Expedidos na Vigência da Lei Complementar N. 001, de 1997 e Lei Ordinária Nº 2.193, de 1985.** Florianópolis, SC,

FLORIANÓPOLIS (Município). Lei Orçamentária Anual 2015 nº 1, de 04 de novembro de 2014. **Lei Orçamentária Anual.** Florianópolis, SC, 04 nov. 2014.

FLORIANÓPOLIS (Município). Lei Complementar nº 482, de 17 de janeiro de 2014. **Plano Diretor.**

FLORIANÓPOLIS (Município). Lei Complementar nº 180, de 27 de junho de 2005. **Altera Zoneamento Aprovado Pela Lei Complementar Nº 001/97 e DÁ Outras Providências.** Florianópolis, SC,

FLORIANÓPOLIS (Município). Lei Municipal nº 1440, de 31 de maio de 1976. **Altera O Plano Urbano da Cidade e dá outras providências.** Florianópolis, SC,

FLORIANÓPOLIS (Município).. Lei Municipal nº 2090, de 20 de junho de 1884. **Cria Incentivos Aos Meios de Hospedagem, Através de Estabelecimento de Normas Complementares de Projetos de Construção, em Áreas Que Especifica, Revoga Lei, Especifica Anterior e DÁ Outras Providências.** Florianópolis, SC,

FLORIANÓPOLIS (Município). Regimento Interno nº 811, de 03 de dezembro de 2002. **Regimento Interno Câmara Municipal de Florianópolis.**

FLORIANÓPOLIS (Município). Projeto de Lei Complementar nº1277, de 16 de Setembro de 2013.

FLORIANÓPOLIS (Município). Resolução Municipal nº 47, de 17 de Dezembro de 1937.

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS (São Paulo). **Estudo de perfil e impacto econômico dos eventos nacionais e internacionais realizados em Florianópolis SC.** Florianópolis, 2011. 28 p.

G1. Prefeitura conclui que hotel na Ponta do Coral não deve ser construído: : Segundo procurador-geral do município, hotel não terá alvarás expedidos. Recomendações do Ministério Público Estadual e Federal foram acatadas. **G1.** Florianópolis, p. 1-1. 27 maio 2015. Disponível em: <<http://g1.globo.com/sc/santa-catarina/noticia/2015/05/prefeitura-conclui-que-hotel-na-ponta-do-coral-nao-deve-ser-construido.html>>. Acesso em: 10 nov. 2015.

GABINETE DO VEREADOR MAURO PASSOS (Santa Catarina). **Breve histórico sobre a Ponta do Coral em Florianópolis:** do século XVIII aos dias atuais. Florianópolis, 2000. 33 p.

GRAÇA, M. S. **Espaços Públicos e Uso Colectivo de Espaços Privados.** , 2007.

HANTEI. **Estudo de Impacto Ambiental/Relatório de Impacto ao Meio Ambiente (EIA/RIMA):** Parque Hotel Marina Ponta do Coral. Florianópolis, 2012.

HEIDRICH, Anselmo. **A função social da propriedade na ilha de Santa Catarina**. 134 f. Tese (Doutorado) - Curso de Geografia, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

IBGE, **Pesquisa de Serviços de Hospedagem 2011**: Municípios das Capitais. Municípios das Capitais. Brasília: Ibge, 2011.

ICCA (USA). **ICCA Statistics Report**. , 2014. 52 p.

INSTITUTO CHICO MENDES DE CONSERVAÇÃO DA BIODIVERSIDADE. **Documento Técnico nº157/2012**. Florianópolis, 2012.

IPHAN (Santa Catarina). **Encaminhamento do Parecer Técnico nº066/2012/IPHAN/SC**. Florianópolis, 2012.

IPIUF (Santa Catarina). **Ofício IPIUF 0290/2011**. Florianópolis, 2011.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. São Paulo: Moraes, 1991.

LINS, Hoyedo N. **Turismo na Ilha de Santa Catarina**: desenvolvimento e sustentabilidade. Florianópolis: Ufsc (mimeo), 1994.

LINS, Hoyedo N. **Grandes projetos e equilíbrio socioambiental: algumas considerações sobre a região de Florianópolis**. In: PERES, Arlis Buhl et al (Org.). **Reconstruindo Paisagens**: Desafios socio-espaciais para a grande Florianópolis. Florianópolis: Ufsc, 2013. (Urbanismo e Arquitetura da Cidade). P.327-339.

LISBOA, Armando de Melo; SILVA, Jorge E. (Org.). **O Futuro da Cidade**: A discussão pública do Plano Diretor. Florianópolis: Cidade Futura, 1999.

LOBODA, Carlos Roberto. **Práticas socioespaciais e espaços públicos em Guarapuava-PR**. 2008. 352 f. Tese (Doutorado) - Curso de Geografia, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Unesp, presidente Prudente, 2008.

MARICATO, Erminia. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis, RJ: Vozes,

2011.

MENDONÇA, Magaly; SILVA, Jorge E. (Org.). **O Futuro da Cidade: A discussão pública do Plano Diretor**. Florianópolis: Cidade Futura, 1999.

MORAES, Fernando Romero Galvão de. **Contribuição ao estudo da concepção de projetos de capital em mega empreendimentos**. 2010. 220 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Construção Civil, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2010.

MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL (Santa Catarina). **Laudo Pericial nº022/2012**. Florianópolis, 2012.

MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL (Santa Catarina). **Parecer Pericial nº261/2012**. Florianópolis, 2012.

MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL (Santa Catarina). **Laudo Técnico nº10/2012**. Florianópolis, 2012.

MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL (Santa Catarina). **Parecer Técnico nº032/2012**. Florianópolis, 2012.

MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL (Santa Catarina). **Parecer Técnico nº049/2012**. Florianópolis, 2012.

MOVIMENTO PONTA DO CORAL 100% PÚBLICA (Florianópolis). **Perfil Histórico**. 2015. Disponível em: <<https://parqueculturaldas3pontas.wordpress.com/parque-cultural-das-3-pontas/perfil-historico-2/>>. Acesso em: 10 nov. 2015.

MOVIMENTO PONTA DO CORAL 100% PÚBLICA (Florianópolis). **Projeto**. 2015. Disponível em: < <https://parqueculturaldas3pontas.wordpress.com/parque-cultural-das-3-pontas/>> Acesso em: 10 nov. 2015.

NETO, Cid. Ponta do Coral 100% pública: a luta pelo Parque das 3 Pontas #nãovaiterhotel. Direção de Movimento Ponta do Coral 100% Pública. Produção de Rafaela Costa, Gustavo

Simão. Intérpretes: Florianópolis, 2015. P&B. Disponível em: <[https://www.youtube.com/watch?v=a05302\\_gsJg](https://www.youtube.com/watch?v=a05302_gsJg)>. Acesso em: 15 dez. 2015.

OLIVEIRA, Pedro de Assis. **Uma proposta do povo para o povo**. Direção de Movimento Ponta do Coral 100% Publica. Produção de Pixel King. Realização de Lipe Tortoro. Música: Anja Tortoro. 2015. Son., color. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=MyOqXagu494>>. Acesso em: 14 dez. 2015.

PACÍFICO, Alan. Desenvolvimento, megaempreendimentos e território: um ensaio sobre as frentes modernizantes para o estado do Rio de Janeiro da atualidade a partir de uma perspectiva geográfica. **Geopuc: Revista do Departamento de Geografia da PUC-Rio**, Rio de Janeiro, v. 9, n. 5, p.7-34, dez. 2012.

PERES, Arlis Buhl. **A verticalização no anteprojeto de lei do Plano Diretor: desenvolvimento sustentável de Florianópolis – cenários possíveis ou impossíveis**. In.: PERES, Arlis Buhl et al (Org.). **Reconstruindo Paisagens: Desafios sócio-espaciais para a grande Florianópolis**. Florianópolis: UFSC, 2013. (Urbanismo e Arquitetura da Cidade). P. 121-138.

PERES, Lino. **Uma proposta do povo para o povo**. Direção de Movimento Ponta do Coral 100% Publica. Produção de Pixel King. Realização de Lipe Tortoro. Música: Anja Tortoro. 2015. Son., color. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=MyOqXagu494>>. Acesso em: 14 dez. 2015.

PIMENTA, Luis F. & Pimenta, Margareth C. Afeche. **Florianópolis precisa de um Plano Diretor**, in: Teixeira, Jos[e Paulo & Silva, Jorge E. (Org.). O futuro da Cidade. A discussão pública do Plano Diretor. Florianópolis, Instituto Cidade Futura, 1999, p-27-46.

PIMENTA, Margareth C. A. **Grandes Empreendimentos e Qualidade de Vida Urbana**. In.: PERES, Arlis Buhl et al (Org.). **Reconstruindo Paisagens: Desafios sócio espaciais para a grande Florianópolis**. Florianópolis: UFSC, 2013. (Urbanismo e Arquitetura da Cidade). P. 313-326.

PIMENTA, Margareth C. A. O Plano Diretor e a construção do espaço social em Florianópolis (SC). In: AL], Arlis Buhl Peres [et. et al (Org.). **Reconstruindo paisagens:** desafios socioespaciais para a grade Florianópolis. Florianópolis: UFSC, 2013. p. 95-120.

PIRES, Anita (Org.). **Turismo de eventos gera discussões e investimentos em Florianópolis:** Cidade é a quarta do país em receber eventos internacionais. 2015. Disponível em: <<http://ndonline.com.br/florianopolis/noticias/239133-florianopolis-rec.html>>. Acesso em: 14 out. 2015.

**REVISTA BRASILEIRA DE ESTUDOS URBANOS E REGIONAIS.** Pernambuco: Ana Cristina de Almeida Fernandes, v. 16, n. 1, maio 2014.

RIBEIRO, Isabela Ramos. **Disputas políticas e ideológicas pelo direito à cidade.** Florianópolis, UFSC, 2013.

RIBEIRO, L.; SILVA, Jorge E. (Org.). **O Futuro da Cidade:** A discussão pública do Plano Diretor. Florianópolis: Cidade Futura, 1999.

RIBEIRO, L. Ponta do Coral 100% pública: a luta pelo Parque das 3 Pontas #nãovaiterhotel. Direção de Movimento Ponta do Coral 100% Publica. Produção de Rafaela Costa, Gustavo Simão. Intérpretes: Florianópolis, 2015. P&B. Disponível em: <[https://www.youtube.com/watch?v=a05302\\_gsJg](https://www.youtube.com/watch?v=a05302_gsJg)>. Acesso em: 15 dez. 2015.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade.** 3 ed. São Paulo: Brasiliense, 1994.

RODRIGUES, patricia. **Pesquisa Inédita Revela Potencial Para o Turismo De Eventos em Florianópolis.** 2011. Disponível em: <<http://acif.org.br/novidades/pesquisa-indita-revela-potencial-para-o-turismo-de-eventos-em-florianopolis>>. Acesso em: 14 out. 2015.

SANTA CATARINA. Constituição (1989). Constituição Estadual nº 1, de 05 de outubro de 1989. **Constituição Estadual.** 1. ed. Seção 140.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: HUCITEC, 1996

SEBRAE (Df). **Índice de competitividade do turismo nacional (Recurso eletrônico)**: destinos indutores do desenvolvimento turístico regional : relatório Brasil 2014. Brasília: Sebrae, 2014.

SILVA, César Henriques Matos e. **Espaço Público Político e Urbanidade**. 2009. 181 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2009.

SILVA, Monica Correa da. **Um domingo nem tão alegre**: O dia em que o educandário pegou fogo. 1994. TCC (Graduação) - Curso de Jornalismo, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 1994.

SILVA, Tiago. **Uma proposta do povo para o povo**. Direção de Movimento Ponta do Coral 100% Publica. Produção de Pixel King. Realização de Lipe Tortoro. Música: Anja Tortoro. 2015. Son., color. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=MyOqXagu494>>. Acesso em: 14 dez. 2015.

SANTOS, Alberto Daux dos. **O turismo de negócios como fator mitigador do problema da sazonalidade da praia de Canasvieiras**: Considerações no Âmbito da Hotelaria. Florianópolis, 2014.

SCHELLER, Fernando. **Mercado de turismo se prepara para superoferta de hotéis após a Copa**. 2013. Disponível em: <<http://economia.estadao.com.br/noticias/geral,mercado-de-turismo-se-prepara-para-superoferta-de-hoteis-apos-a-copa-imp-,1038279>>. Acesso em: 03 jun. 2013.

STEPANSKI, Elaine. **Florianópolis deve receber 1,5 milhão de turistas nesta temporada**. 2015. Disponível em: <<http://ndonline.com.br/florianopolis/noticias/223357-florianopolis-deve-receber-1-5-milhao-de-turistas-nesta-temporada.html>>. Acesso em: 14 out. 2015.

TELMA. Ponta do Coral 100% pública: a luta pelo Parque das 3 Pontas #nãovaiterhotel. Direção de Movimento Ponta do Coral 100% Publica. Produção de Rafaela Costa, Gustavo

Simão. Intérpretes: Florianópolis, 2015. P&B. Disponível em: <[https://www.youtube.com/watch?v=a05302\\_gsJg](https://www.youtube.com/watch?v=a05302_gsJg)>. Acesso em: 15 dez. 2015.

TEIXEIRA, José Paulo; SILVA, Jorge E. (Org.). **O Futuro da Cidade: A discussão pública do Plano Diretor**. Florianópolis: Cidade Futura, 1999.

TEIXEIRA, Leonardo Ribeiro. **Megaprojetos no litoral norte paulista: O papel dos grandes empreendimentos de infraestrutura na transformação regional**. 2013. 274 f. Tese (Doutorado) - Curso de Ambiente e Sociedade, Unicamp, Campinas, 2013.

TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO. Portal do Cidadão. 2015. Disponível em: <<http://portaldocidadao.tce.sc.gov.br/home.php>>. Acesso em: 10 nov. 2015.

TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO. Sistema e-Sfinge. 2015. Disponível em: <<http://www.tce.sc.gov.br/esfinge>>. Acesso em: 10 nov. 2015

VIVA REAL. **Dados do Mercado Imobiliário**. Brasil: Vivareal, 2014.