



**REGULAÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM CIDADE COSTEIRA: O CASO DA ILHA DE
SANTA CATARINA (FLORIANÓPOLIS/SC)**

**REGULATION OF URBAN SPACE IN A COASTAL CITY: THE CASE OF SANTA
CATARINA ISLAND (FLORIANÓPOLIS, SC)**

**REGULACIÓN DEL ESPACIO URBANO EN UNA CIUDAD COSTERA: EL CASO DE LA
ISLA DE SANTA CATARINA (FLORIANÓPOLIS, BRASIL)**



10.56238/2ndCongressSevenMultidisciplinaryStudies-050

Fabiano Prudêncio da Silva

Mestre em Administração

Instituição: Universidade Federal de Santa Catarina, Ministério da Gestão e Inovação em Serviços
Públicos

E-mail: fabiano.prudencio@gestao.gov.br

Orcid: <https://orcid.org/0009-0004-2005-4599>

Lattes:

https://www.cnpq.br/cvlattesweb/PKG_MENU.menu?f_cod=A1D29F1D868667EA88EF744AF3388E6B#

RESUMO

A regulação do espaço urbano no Brasil tem sido tradicionalmente analisada a partir dos instrumentos municipais de planejamento, como planos diretores e zoneamentos. Contudo, em cidades costeiras, a produção do território urbano é atravessada por regimes jurídicos e institucionais que extrapolam o escopo da política urbana stricto sensu, com destaque para a gestão patrimonial da União. Este artigo analisa as implicações territoriais dos terrenos de marinha e a definição da Linha de Preamar Média (LPM) no contexto do planejamento urbano, a partir do estudo de caso da Ilha de Santa Catarina, no município de Florianópolis (SC). Metodologicamente, a pesquisa adota abordagem qualitativa, articulando análise institucional e normativa, leitura espacial comparativa em ambiente de Sistemas de Informação Geográfica (SIG) e interpretação integrada dos efeitos territoriais associados à coexistência de áreas com LPM homologada e não homologada. Os resultados evidenciam que a indefinição patrimonial federal produz insegurança normativa, fragmentação institucional e diferenciações territoriais significativas, incidindo diretamente sobre padrões de ocupação, processos de licenciamento urbanístico e consolidação do espaço urbano. Ao dialogar com o debate atual do Planejamento Urbano e Regional, o artigo sustenta que a gestão patrimonial da União constitui dimensão ativa da governança urbana em cidades costeiras, devendo ser incorporada de forma explícita às análises sobre ordenamento territorial e políticas urbanas.

Palavras-chave: Planejamento Urbano. Terrenos de Marinha. Gestão Patrimonial da União. Linha de Preamar Média. Florianópolis.

ABSTRACT

Urban space regulation in Brazil has traditionally been analyzed through municipal planning instruments such as master plans and zoning regulations. However, in coastal cities, urban spatial



production is shaped by legal and institutional regimes that go beyond urban policy in a strict sense, particularly federal land management. This article examines the territorial implications of federal coastal lands (terrenos de marinha) and the definition of the Mean High Tide Line (Linha de Preamar Média – LPM) within the context of urban planning, based on a case study of Santa Catarina Island, in the municipality of Florianópolis, Brazil. The research adopts a qualitative approach, combining institutional and normative analysis, comparative spatial analysis using Geographic Information Systems (GIS), and an integrated interpretation of territorial effects associated with the coexistence of areas with approved and unapproved LPM. The findings indicate that federal land tenure uncertainty produces normative insecurity, institutional fragmentation, and significant territorial differentiation, directly affecting urban occupation patterns, licensing processes, and spatial consolidation. By engaging with current debates in Urban and Regional Planning, the article argues that federal land management constitutes an active dimension of urban governance in coastal cities and should be explicitly incorporated into analyses of territorial planning and urban policy.

Keywords: Urban Planning. Federal Coastal Lands. Federal Land Management. Mean High Tide Line. Florianópolis.

RESUMEN

La regulación del espacio urbano en Brasil ha sido analizada tradicionalmente a partir de los instrumentos municipales de planificación, como los planes directores y el zonamiento. Sin embargo, en las ciudades costeras, la producción del territorio urbano está atravesada por regímenes jurídicos e institucionales que exceden el ámbito de la política urbana en sentido estricto, destacándose la gestión patrimonial federal. Este artículo analiza las implicaciones territoriales de los terrenos de marina y de la definición de la Línea de Preamar Media (LPM) en el contexto de la planificación urbana, a partir del estudio de caso de la Isla de Santa Catarina, en el municipio de Florianópolis (Brasil). Metodológicamente, la investigación adopta un enfoque cualitativo, articulando análisis institucional y normativo, lectura espacial comparativa mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG) e interpretación integrada de los efectos territoriales asociados a la coexistencia de áreas con LPM homologada y no homologada. Los resultados muestran que la indefinición patrimonial federal produce inseguridad normativa, fragmentación institucional y diferenciaciones territoriales significativas, incidiendo directamente en los patrones de ocupación urbana, los procesos de licenciamiento y la consolidación del espacio urbano. Desde la perspectiva del Planeamiento Urbano y Regional, el artículo sostiene que la gestión patrimonial federal constituye una dimensión activa de la gobernanza urbana en ciudades costeras.

Palabras clave: Planeamiento Urbano. Terrenos de Marina. Gestión Patrimonial Federal. Línea de Preamar Media. Florianópolis.



1 INTRODUÇÃO

A regulação do espaço urbano no Brasil tem sido tradicionalmente analisada a partir dos instrumentos clássicos da política urbana municipal, como o plano diretor, o zoneamento e os códigos de uso e ocupação do solo. Embora centrais para a organização do território urbano, esses instrumentos não esgotam o conjunto de práticas estatais que incidem sobre a produção do espaço (LEFEBVRE, 2024). Conforme argumentam Souza et al (2022), o planejamento urbano deve ser compreendido como um campo ampliado de decisões, conflitos e práticas institucionais que extrapolam os dispositivos normativos formais, incorporando diferentes modalidades de regulação territorial exercidas pelo Estado (JESSOP, 2001).

Em cidades costeiras, essa complexidade regulatória tende a se intensificar. Rizzo (2013), considera que a presença de bens públicos federais e a atuação da gestão patrimonial da União introduzem camadas adicionais de regulação que, em grande medida, permanecem marginalizadas no debate do Planejamento Urbano e Regional. Monte-Mór (2024) estaca que decisões estatais setoriais, ainda que formuladas fora do escopo estrito da política urbana municipal, exercem efeitos territoriais concretos sobre a produção do espaço, especialmente em contextos marcados por arranjos de governança multiescalar e sobreposição de competências institucionais.

No caso brasileiro, os terrenos de marinha e seus acrescidos configuram uma dessas camadas regulatórias específicas. Ancorados em fundamentos históricos, jurídicos e institucionais próprios, esses bens públicos federais incidem sobre extensas porções do território urbano costeiro, condicionando formas de uso, ocupação e apropriação do solo urbano. Rocha (2018) demonstra que a constituição histórica desses bens lhes confere um estatuto jurídico singular, cujos efeitos não se limitam ao plano patrimonial, mas se atualizam no contexto urbano vigente, sobretudo em cidades submetidas a intensas pressões imobiliárias e a processos acelerados de valorização fundiária.

Apesar de sua expressiva relevância territorial, a gestão patrimonial da União raramente é incorporada de maneira sistemática às análises sobre ordenamento territorial urbano, sendo frequentemente tratada como uma dimensão externa ou meramente administrativa da política urbana. Rolnik (2015) observa que essa separação analítica contribui para a invisibilização de mecanismos estatais que, embora não classificados como instrumentos urbanísticos *stricto sensu*, interferem diretamente nos processos de produção do espaço urbano, de regulação fundiária e de distribuição desigual dos benefícios da urbanização.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

A compreensão do território como construção social e política constitui fundamento central no campo do Planejamento Urbano e Regional (LEFEBVRE, 2024). Longe de ser mero suporte físico das ações humanas, o território expressa relações de poder, disputas normativas e arranjos institucionais



que se materializam espacialmente (SANTOS, 2001). Nesse sentido, os processos de ordenamento territorial devem ser analisados a partir da interação entre diferentes escalas de governo, instrumentos normativos e formas de regulação estatal (BRENNER, 2019).

Cunha (2018) e Kabilio (2016) destacam que o planejamento urbano na configuração atual, opera em contextos de governança complexa, nos quais múltiplas instâncias institucionais produzem regulações territoriais frequentemente sobrepostas. Essa abordagem desloca o foco analítico dos instrumentos urbanísticos clássicos para uma leitura ampliada das práticas estatais que conformam o território urbano, incluindo aquelas derivadas de políticas setoriais e de regimes jurídicos específicos, frequentemente situados fora do escopo estrito da política urbana municipal.

No contexto brasileiro, Lenzi e Gonçalves (2025) argumentam que o planejamento urbano não pode ser reduzido a um conjunto técnico de normas e planos, devendo ser compreendido como campo de disputa política e institucional. Essa leitura revela-se particularmente pertinente em cidades costeiras, onde coexistem normativas urbanísticas municipais, legislações ambientais e regimes patrimoniais federais, produzindo uma arquitetura regulatória complexa e, por vezes, contraditória sobre o território.

2.1 BENS PÚBLICOS FEDERAIS E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A literatura sobre bens públicos no Brasil tem enfatizado, historicamente, seus aspectos jurídicos e administrativos, relegando a segundo plano suas implicações territoriais. No entanto, estudos recentes vêm apontando a necessidade de incorporar a gestão patrimonial da União ao debate urbano e regional. (LEFEBVRE, 2024) demonstra que os terrenos de marinha, embora instituídos em contextos históricos específicos, permanecem como elementos ativos na conformação do espaço urbano, especialmente em áreas litorâneas submetidas à valorização imobiliária.

Santos (2001) argumenta que instrumentos e regimes jurídicos aparentemente externos à política urbana exercem influência direta sobre os processos de produção do espaço, ao condicionarem o acesso à terra e os padrões de uso do solo. Nessa mesma linha, Cabral e Oliveira (2025) indicam que a atuação da União como proprietária fundiária em áreas urbanas introduz dinâmicas próprias de regulação, muitas vezes desconectadas dos instrumentos municipais de planejamento.

Ao estabelecer condições particulares de ocupação, cobrança de taxas e reconhecimento dominial, a gestão patrimonial da União atua como mecanismo indireto de ordenamento territorial, como sinaliza Maricato (2014). Entretanto, essa atuação raramente é integrada de forma coordenada às políticas urbanas locais, contribuindo para a fragmentação institucional e para a emergência de conflitos territoriais, especialmente em áreas de elevada pressão sobre o solo urbano (HAESBAERT et al, 2022).



2.2 LINHA DE PREAMAR MÉDIA, INSEGURANÇA NORMATIVA E GOVERNANÇA MULTIESCALAR

O que é a Linha de Preamar Média - LPM/1831 ? conforme o Decreto - Lei nº 9.760/1946: “A Linha de Preamar Média – LPM/1831 é a referência legal para identificar os terrenos de marinha e seus acrescidos, que são bens dominiais da União, definidos a partir de 33 m contados em direção à terra da posição da preamar média de 1831” (BRASIL, 1946).

A Linha de Preamar Média (LPM) ocupa posição central na delimitação dos terrenos de marinha e, consequentemente, na definição do regime jurídico aplicável às áreas costeiras urbanas (BOSCATTO et al, 2018). A literatura recente aponta que a coexistência de trechos com LPM homologada e não homologada produz assimetrias normativas no interior do território urbano, afetando tanto o poder público quanto os agentes privados (ROSA et al, 2018).

Na produção de Jessop (2001) e, corroborando, Brenner (2019) apontam que essas assimetrias se manifestam na forma de insegurança jurídica, sobreposição de competências e dificuldades de articulação entre escalas governamentais . Na concepção de Almeida e Reis (2024), a fragmentação normativa tende a enfraquecer a capacidade de planejamento integrado, comprometendo a efetividade das políticas de ordenamento territorial em áreas complexas.

No caso das cidades insulares, como Florianópolis, essa problemática se intensifica em razão das restrições físicas do território e da elevada pressão sobre o solo urbano. Estudos empíricos, como os de Cunha (2018), Castro (2008) e Kabilio (2016) evidenciam que a indefinição dos limites patrimoniais federais impacta diretamente os processos de licenciamento urbanístico, regularização fundiária e implementação de políticas habitacionais.

2.3 PLANEJAMENTO URBANO, LEITURA ESPACIAL E ANÁLISE INTEGRADA

Diante desse cenário, a literatura em Planejamento Urbano e Regional tem ressaltado a importância de abordagens analíticas integradas, capazes de articular dimensões jurídicas, institucionais e espaciais como apontam Cabral e Oliveira (2025). Moura (2014) respalda, defendendo o uso de ferramentas geotecnológicas como suporte à leitura crítica do território, não como fim em si mesmas, mas como instrumentos de interpretação das práticas regulatórias que se materializam no espaço.

No contexto brasileiro, essa perspectiva tem sido adotada em estudos que analisam a sobreposição de camadas normativas e territoriais, como zoneamento urbano, áreas ambientais protegidas e regimes fundiários diferenciados (Silva; Tavares, 2018; Almeida, 2020). Tais abordagens permitem evidenciar como distintas racionalidades de planejamento coexistem e, por vezes, entram em conflito no território urbano.



Assim, ao articular o debate teórico sobre regulação territorial, bens públicos e governança multiescalar, este artigo fundamenta sua análise empírica na compreensão de que a gestão patrimonial da União constitui dimensão ativa da produção do espaço urbano, devendo ser incorporada de forma explícita ao campo analítico do Planejamento Urbano e Regional (HAESBAERT, 2022).

Quadro 1 - Modelo Analítico de Regulação Indireta

Dimensão	Conteúdo	Implicações
Regime patrimonial federal	Terrenos de marinha e definição da LPM (Decreto-Lei nº 9.760/1946; Lei nº 9.636/1998)	Incidência de domínio da União sobre áreas urbanas costeiras
Mecanismo regulatório indireto	Exigências administrativas, condicionantes para registro, ocupação, aforamento e transferência	Interferência nos processos de licenciamento, uso e ocupação do solo
Efeitos territoriais	Diferenciação entre áreas com LPM homologada e não homologada	Produção de desigualdades espaciais, insegurança normativa e fragmentação institucional

Fonte: autoria própria (2026).

3 METODOLOGIA

Este estudo adota uma abordagem qualitativa, de caráter analítico-interpretativo, articulada a procedimentos de análise institucional, normativa e espacial, com o objetivo de compreender as implicações territoriais da gestão patrimonial da União no contexto do planejamento urbano costeiro. Parte-se do pressuposto de que normas, instrumentos administrativos e regimes jurídicos produzem efeitos espaciais concretos, os quais podem ser apreendidos por meio da leitura integrada entre arcabouço legal, práticas institucionais e materializações no território.

A estratégia metodológica estrutura-se em três eixos complementares:

- análise institucional e normativa da gestão patrimonial da União;
- análise espacial comparativa em ambiente de Sistemas de Informação Geográfica (SIG);
- integração analítica e interpretação dos efeitos territoriais associados à coexistência de regimes patrimoniais diferenciados no espaço urbano.

3.1 DELIMITAÇÃO DO ESTUDO

A área de estudo compreende a Ilha de Santa Catarina, correspondente à porção insular do município de Florianópolis (SC). A escolha desse recorte territorial justifica-se por três razões principais. Em primeiro lugar, trata-se de um território urbano costeiro marcado por elevada



complexidade socioambiental e intensa pressão imobiliária. Em segundo lugar, a área apresenta significativa incidência de bens da União, especialmente terrenos de marinha e seus acrescidos, o que torna a atuação da gestão patrimonial federal particularmente relevante para a conformação do espaço urbano. Por fim, coexistem no território trechos com Linha de Preamar Média (LPM) homologada e não homologada, condição que permite uma análise comparativa dos efeitos territoriais associados a distintos regimes patrimoniais federais.

Essa configuração faz da Ilha de Santa Catarina um recorte empírico privilegiado para examinar a gestão patrimonial da União como dimensão constitutiva da regulação urbana, em interação e, por vezes, em tensão — com os instrumentos municipais de planejamento.

3.2 ANÁLISE INSTITUCIONAL E NORMATIVA

O primeiro eixo metodológico consistiu na realização de uma análise institucional e normativa da gestão patrimonial da União, com foco nos terrenos de marinha. Foram examinados dispositivos legais e administrativos que regulam a definição da LPM, o reconhecimento do domínio federal e as formas de ocupação e utilização desses bens públicos, incluindo legislações federais, decretos, portarias e instruções normativas editadas no âmbito da Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

Paralelamente, foram analisados os principais instrumentos de planejamento urbano municipal incidentes sobre a área de estudo, com destaque para o Plano Diretor de Florianópolis e a legislação de uso e ocupação do solo. Essa etapa buscou identificar convergências, sobreposições e conflitos normativos entre a regulação patrimonial federal e a regulação urbanística municipal.

A análise institucional orientou-se pela identificação de situações de fragmentação institucional, entendida como a coexistência de regimes normativos e decisórios não plenamente articulados entre as escalas federal e municipal, bem como de insegurança normativa, expressa na indefinição ou ambiguidade quanto ao regime jurídico aplicável a determinadas áreas do território urbano costeiro.

3.3 ANÁLISE ESPACIAL COMPARATIVA EM AMBIENTE SIG

O segundo eixo metodológico baseou-se na realização de análise espacial comparativa por meio de Sistemas de Informação Geográfica (SIG). Foram utilizadas camadas geoespaciais referentes à delimitação da LPM homologada e não homologada, ao zoneamento urbano municipal, ao uso e cobertura do solo e à delimitação do perímetro urbano da Ilha de Santa Catarina.

As análises espaciais consistiram principalmente em operações de sobreposição (overlay) e leitura comparativa entre as diferentes camadas, com o objetivo de identificar padrões diferenciados de ocupação urbana e de incidência normativa associados aos distintos regimes patrimoniais federais. A comparação entre áreas com LPM homologada e não homologada permitiu evidenciar como a



definição — ou a ausência de definição — dos limites patrimoniais federais se reflete na organização espacial do território urbano.

Importa destacar que o uso do SIG não foi concebido como procedimento meramente técnico ou cartográfico, mas como ferramenta analítica, voltada à interpretação crítica das práticas regulatórias que se materializam espacialmente, conforme abordagem defendida por Almeida e Reis (2024).

Enfim, a partir da base cartográfica disponibilizada pela SPU e dos atos administrativos publicados entre 2020 e 2025, procedeu-se ao cruzamento espacial entre os trechos demarcados e homologados da LPM, permitindo estimar que aproximadamente 100% da porção insular encontra-se demarcada, enquanto cerca de 10% possuem homologação formal concluída.

As bases cartográficas utilizadas incluíram:

- a) arquivos vetoriais referentes à delimitação da Linha de Preamar Média disponibilizados pela Secretaria do Patrimônio da União; b)
- b) atos administrativos e editais de demarcação publicados entre 2020 e 2025; c)
- c) camadas de zoneamento urbano e perímetro urbano obtidas junto ao Município de Florianópolis;
- d) bases auxiliares de uso e cobertura do solo. A sistematização e o cruzamento espacial dessas informações permitiram estimar a extensão territorial demarcada e homologada da LPM na porção insular.

3.4 LIMITAÇÕES DOS DADOS PATRIMONIAIS E VALIDAÇÃO ANALÍTICA

A pesquisa reconhece que os dados referentes à delimitação da LPM apresentam limitações inerentes à sua natureza administrativa e cartográfica, relacionadas à data de homologação, à precisão dos levantamentos e à atualização dos registros. Essas limitações não invalidam a análise, mas são consideradas na interpretação dos resultados, especialmente no que se refere às áreas onde a LPM ainda não foi formalmente homologada.

A explicitação dessas limitações constitui parte do rigor metodológico adotado, uma vez que a própria indefinição normativa é compreendida como elemento constitutivo do fenômeno analisado, produzindo efeitos territoriais relevantes no contexto do planejamento urbano.

3.5 REGIME PATRIMONIAL FEDERAL COMO MECANISMO DE REGULAÇÃO TERRITORIAL INDIRETA

A análise desenvolvida nas seções anteriores permite avançar para uma síntese interpretativa acerca da incidência do regime patrimonial federal na dinâmica urbana da Ilha de Santa Catarina. Partindo da compreensão do espaço como produto social (SANTOS, 2001; LEFEBVRE, 2024) e da atuação do Estado em múltiplas escalas (JESSOP, 2015; BRENNER, 2019), propõe-se compreender a



Linha de Preamar Média de 1831 (LPM/1831) não apenas como instrumento técnico-cartográfico, mas como dispositivo jurídico-territorial com efeitos concretos na organização do espaço urbano.

O regime instituído pelo Decreto-Lei nº 9.760/1946 e atualizado pela Lei nº 9.636/1998 estabelece a dominialidade da União sobre terrenos de marinha, incidindo diretamente sobre áreas inseridas no perímetro urbano municipal. Tal configuração revela uma sobreposição normativa na qual competências federais e municipais coexistem sobre o mesmo território.

A partir da sistematização empírica realizada, especialmente quanto à condição de demarcação integral da LPM na ilha e à homologação formal ainda restrita à parcela reduzida do território, evidencia-se que a dominialidade federal produz efeitos diferenciados conforme o estágio administrativo da linha. Essa diferença não é meramente formal: ela interfere nos processos de registro imobiliário, regularização fundiária, licenciamento e circulação da propriedade urbana.

Com base nesses achados, propõe-se o seguinte encadeamento analítico:

Regime patrimonial federal → Mecanismo regulatório indireto → Efeitos territoriais

O regime patrimonial constitui a base normativa; o mecanismo regulatório indireto manifesta-se na exigência de procedimentos administrativos vinculados à Secretaria do Patrimônio da União.

Os efeitos territoriais materializam-se na diferenciação espacial entre áreas com maior ou menor grau de segurança normativa, impactando dinâmicas de valorização, ocupação e planejamento.

Essa estrutura permite compreender a LPM como elemento ativo na produção do espaço urbano, articulando-se a processos de fragmentação e disputa territorial já observados em Florianópolis (NASPOLINI, 2019; RIZZO, 2013; SIQUEIRA; LUCAS, 2023). O instrumento patrimonial, embora concebido em contexto histórico distinto, permanece operando como variável estruturante na governança territorial contemporânea.

Assim, a LPM não deve ser interpretada apenas como linha histórica de referência costeira, mas como dispositivo jurídico cuja incidência multiescalar tensiona e reconfigura práticas de planejamento urbano, revelando a centralidade das estruturas institucionais na mediação das dinâmicas espaciais.

4 RESULTADO E DISCUSSÃO

A presente seção examina os resultados empíricos da pesquisa a partir da espacialização da Linha de Preamar Média de 1831 (LPM/1831) na porção insular de Florianópolis, articulando a análise cartográfica aos fundamentos jurídicos e institucionais discutidos anteriormente. Considerando o espaço como produto de relações sociais mediadas por estruturas normativas (SANTOS, 2001; LEFEBVRE, 2024) e a atuação multiescalar do Estado na regulação territorial (JESSOP, 2015; BRENNER, 2019), busca-se evidenciar como o regime patrimonial federal se materializa no território e produz diferenciações espaciais concretas. A partir da identificação das áreas demarcadas e



homologadas, analisa-se de que maneira a incidência da dominialidade da União configura um mecanismo de regulação indireta que tensiona e condiciona as dinâmicas de uso, ocupação e valorização do solo urbano na Ilha de Santa Catarina.

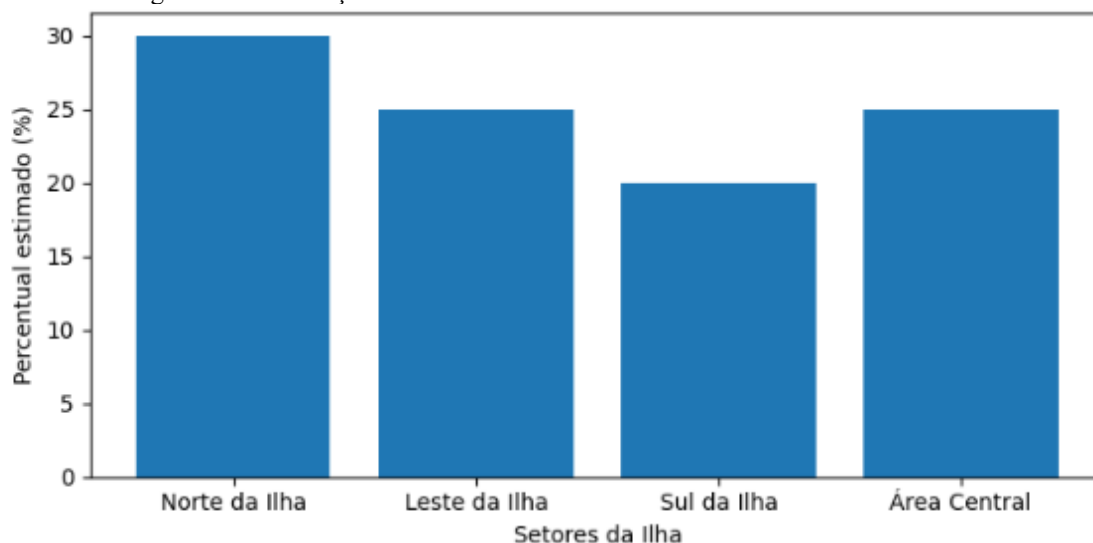
4.1 CONFIGURAÇÃO ESPACIAL DOS REGIMES PATRIMONIAIS FEDERAIS NA ILHA DE SANTA CATARINA

A análise espacial da Ilha de Santa Catarina evidencia que os terrenos de marinha e seus acrescidos incidem de forma desigual e territorialmente seletiva sobre o espaço urbano insular. Conforme ilustrado na Figura 1, observa-se uma concentração significativa desses bens federais em setores específicos da ilha, especialmente em áreas litorâneas submetidas a processos intensos de valorização imobiliária e transformação urbana.

Essa distribuição não se dá de maneira neutra, mas reflete a sobreposição entre dinâmicas históricas de ocupação costeira, restrições físicas do território insular e a permanência de um regime jurídico patrimonial federal instituído em contextos históricos distintos, mas que continua a produzir efeitos no presente. A presença dos terrenos de marinha condiciona diretamente o acesso à terra urbana, os parâmetros de uso e ocupação e os processos de regularização fundiária, configurando-se como mecanismo de regulação territorial indireta.

A leitura espacial permite identificar que áreas com maior incidência de terrenos de marinha tendem a apresentar maior complexidade normativa, na medida em que estão submetidas simultaneamente à regulação urbanística municipal e à gestão patrimonial federal. Esse entrelaçamento de regimes normativos contribui para a fragmentação institucional do ordenamento territorial, conforme discutido na literatura sobre governança multiescalar (BRENNER, 2019; JESSOP, 2015).

Figura 1 - Distribuição estimada dos terrenos de marinha na Ilha de Santa Catarina



Fonte: Elaboração própria (2026).



Aqui, o resultado reforça a interpretação de Naspolini (2019), segundo a qual os terrenos de marinha deixaram de ser apenas resquícios de uma lógica patrimonial histórica, passando a atuar como elementos ativos na conformação do espaço urbano. A espacialização dos dados demonstra que a gestão patrimonial da União incide diretamente sobre áreas estratégicas do tecido urbano, condicionando usos, densidades e possibilidades de transformação territorial.

Ao dialogar com Brenner (2019), pode-se afirmar que essa configuração expressa uma forma de regulação estatal que opera fora dos instrumentos clássicos do planejamento urbano, mas que produz efeitos territoriais concretos. Trata-se de uma regulação multiescalar, na qual decisões administrativas federais interferem no ordenamento urbano municipal, frequentemente sem mecanismos efetivos de coordenação interinstitucional.

4.2 LINHA DE PREAMAR MÉDIA E INSEGURANÇA NORMATIVA NO ORDENAMENTO URBANO COSTEIRO

A situação da Linha de Preamar Média (LPM) constitui elemento central para a compreensão dos efeitos territoriais da gestão patrimonial da União. A análise comparativa entre trechos com LPM homologada e não homologada, sintetizada na Figura 2, evidencia padrões distintos de estabilidade normativa no interior do território urbano insular.

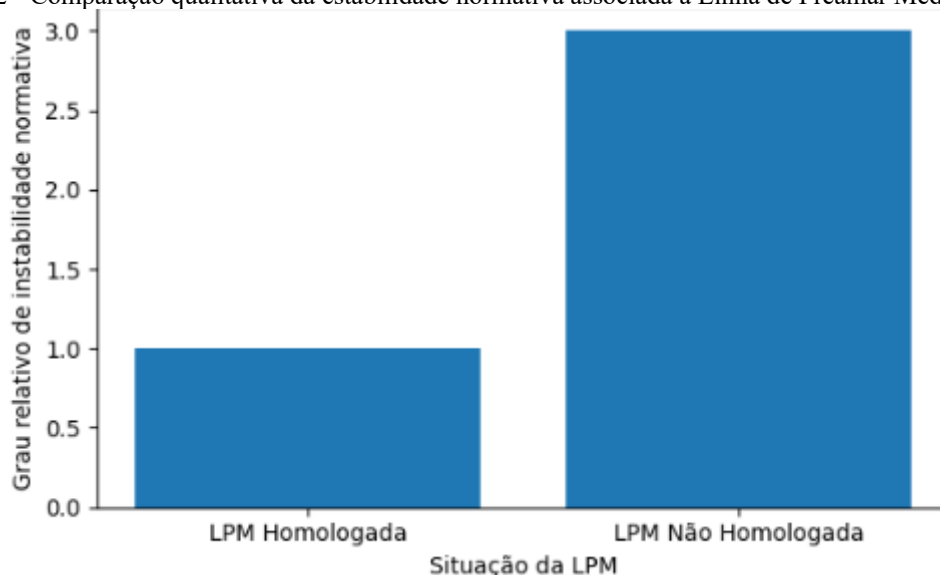
Aqui cabe um detalhamento diferenciando o que é homologado e o que é apenas demarcado, não adentrando neste caso, na LPM homologada, pois a demarcação corresponde à definição técnica da linha a partir de levantamentos cartográficos e históricos, enquanto a homologação consiste na validação formal do traçado pelo órgão competente da União, conferindo-lhe eficácia administrativa plena (CABRAL e OLIVEIRA, 2025).

Nas áreas onde a LPM se encontra homologada, observa-se maior previsibilidade quanto ao regime jurídico aplicável, o que tende a facilitar os processos de licenciamento urbanístico e a articulação entre os entes federativos. Em contrapartida, nos trechos onde a LPM não foi formalmente homologada, a indefinição dos limites patrimoniais federais produz elevados níveis de insegurança jurídica, afetando tanto o poder público municipal quanto os agentes privados.

Essa insegurança manifesta-se na forma de sobreposição de competências, judicialização de conflitos fundiários e dificuldades na implementação de políticas urbanas. A análise espacial sugere que áreas com LPM não homologada frequentemente coincidem com regiões de urbanização recente ou de alto valor imobiliário, onde a indefinição normativa tende a favorecer disputas entre interesses públicos e privados, reforçando assimetrias no acesso e na apropriação do espaço urbano costeiro.



Figura 2 - Comparação qualitativa da estabilidade normativa associada à Linha de Preamar Média (LPM)



Fonte: Elaboração própria (2026).

Esses achados corroboram a análise de Cabral e Oliveira (2025), que aponta a ausência de homologação da LPM como fator central de insegurança normativa nas cidades costeiras brasileiras. Conforme destaca Jessop (2015), tal insegurança compromete a capacidade de planejamento integrado, ao gerar ambiguidades quanto à titularidade do solo e às competências regulatórias de cada esfera de governo.

No caso de Florianópolis, essa diferenciação territorial assume contornos ainda mais críticos em função da insularidade e da escassez relativa de solo urbano. Estudos recentes (LENZI e GONÇALVES, 2025; NASPOLINI, 2019; CUNHA, 2018) já indicavam que a indefinição patrimonial federal impacta diretamente processos de regularização fundiária e implementação de políticas habitacionais, o que é confirmado pelos padrões espaciais identificados nesta pesquisa.

4.3 INTERAÇÕES E CONFLITOS ENTRE REGULAÇÃO PATRIMONIAL FEDERAL E PLANEJAMENTO URBANO MUNICIPAL

A tabela 1 sintetiza os principais efeitos territoriais associados aos diferentes regimes patrimoniais identificados na área de estudo. A análise integrada dos dados evidencia que a gestão patrimonial da União atua como um mecanismo de ordenamento territorial indireto, ao estabelecer condicionantes específicas para o uso e a ocupação do solo urbano, independentemente da existência de diretrizes urbanísticas municipais.



Tabela 1 - Regimes patrimoniais federais e efeitos territoriais no planejamento urbano de Florianópolis

Situação da LPM	Regime patrimonial federal	Grau de insegurança jurídica	Efeitos sobre o planejamento urbano
Homologada	Domínio federal plenamente reconhecido	Baixo a moderado	Maior previsibilidade normativa e integração parcial com o planejamento municipal
Não homologada	Domínio federal presumido / indefinido	Elevado	Conflitos institucionais, incerteza no licenciamento e fragmentação regulatória

Fonte: Elaboração própria (2026).

Esse resultado dialoga diretamente com Rolnik (2019), ao demonstrar que regimes jurídicos aparentemente externos à política urbana produzem efeitos centrais sobre a valorização fundiária e a produção do espaço. Do mesmo modo, Maricato (2017) ressalta que a fragmentação institucional entre escalas de governo tende a gerar conflitos territoriais e a enfraquecer a efetividade do planejamento urbano.

A comparação entre os regimes evidencia que a gestão patrimonial da União atua como instância regulatória efetiva, ainda que não formalmente integrada ao planejamento urbano municipal. Enquanto nas áreas com LPM homologada predomina maior previsibilidade normativa, nas áreas sem homologação observam-se conflitos institucionais recorrentes, incerteza nos processos de licenciamento e fragmentação da ação estatal.

No contexto analisado, a ausência de articulação sistemática entre a gestão patrimonial federal e os instrumentos municipais de planejamento resulta em uma arquitetura regulatória fragmentada. Tal fragmentação se manifesta não apenas em conflitos administrativos, mas também em desigualdades territoriais concretas, refletidas em padrões diferenciados de ocupação, densidade e acesso à terra urbana.

Ao evidenciar esses efeitos, a análise reforça a necessidade de compreender a gestão patrimonial da União como dimensão constitutiva da governança urbana multiescalar, cuja atuação incide diretamente sobre os processos de produção do espaço urbano costeiro, especialmente em contextos insulares e altamente valorizados como o de Florianópolis.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este artigo analisou a gestão patrimonial da União como dimensão constitutiva da regulação do espaço urbano, a partir do estudo de caso da Ilha de Santa Catarina, no município de Florianópolis. Ao articular análise institucional, leitura espacial e interpretação integrada dos efeitos territoriais, buscou-se evidenciar que os terrenos de marinha e a definição da Linha de Preamar Média (LPM) não



configuram apenas questões jurídicas ou administrativas, mas elementos ativos da governança urbana em cidades costeiras.

Os resultados demonstram que a coexistência de áreas com LPM homologada e não homologada produz diferenciações territoriais significativas, no caso da Ilha de Santa Catarina, embora aproximadamente 100 % da linha LPM tenha sido objeto de demarcação, e homologação não foi concluída em grande parte do território insular, sendo que, aproximadamente 10% desta área insular demarcada, estão homologadas (BRASIL, 2023; BRASIL, 2020; BRASIL, 2025; TJSC, 2025), o que evidencia a amplitude espacial do fenômeno analisado, associadas a distintos graus de segurança normativa, previsibilidade administrativa e consolidação urbana. Tal constatação reforça a literatura que aponta a insegurança jurídica como fator estruturante das desigualdades territoriais nas cidades brasileiras (Maricato, 2014; Rolnik, 2019), indicando que a indefinição patrimonial federal atua como mecanismo de regulação indireta do uso e da ocupação do solo.

Ao dialogar com Brenner (2019) e Jessop (2015), o estudo contribui para ampliar a compreensão do planejamento urbano como campo multiescalar de práticas estatais, no qual decisões setoriais e regimes jurídicos específicos exercem influência concreta sobre a produção do espaço urbano. No caso de Florianópolis, a atuação da gestão patrimonial da União incide sobre áreas estratégicas do território insular, frequentemente dissociada dos instrumentos municipais de planejamento, o que aprofunda a fragmentação institucional e dificulta a construção de estratégias integradas de ordenamento territorial (ALMEIDA, 2016).

Do ponto de vista metodológico, a articulação entre análise normativa e leitura espacial em ambiente SIG mostrou-se fundamental para evidenciar a materialização territorial das práticas regulatórias (LEFBVRE, 2024). Mais do que um suporte técnico, o uso das geotecnologias permitiu interpretar criticamente a sobreposição de regimes normativos e suas implicações espaciais, conforme defendido por abordagens recentes no campo do Planejamento Urbano e Regional (SANTOS et al, 2022; RAFAEL et al, 2025).

Como contribuição teórica, o artigo reforça a necessidade de incorporar a gestão patrimonial da União de forma explícita às análises sobre ordenamento territorial urbano, especialmente em cidades costeiras. Ao fazê-lo, tensiona leituras que restringem o planejamento urbano aos instrumentos municipais clássicos, evidenciando a centralidade de regimes fundiários e patrimoniais federais na conformação do espaço urbano.

Ao dialogar com o debate presente do Planejamento Urbano e Regional, este artigo contribui especificamente para as discussões sobre governança multiescalar e regulação territorial em contextos urbanos complexos, ao evidenciar o papel da gestão patrimonial da União como instância ativa — ainda que indireta — da produção do espaço urbano.



A partir do encadeamento analítico proposto — regime patrimonial federal → mecanismo regulatório indireto → efeitos territoriais — verificou-se que o domínio da União sobre terrenos de marinha opera como forma de regulação indireta do espaço urbano. Ainda que não constitua instrumento clássico de planejamento, sua incidência interfere nos processos de registro imobiliário, regularização fundiária e uso do solo, dialogando e, por vezes, tensionando as diretrizes do Plano Diretor municipal (FLORIANÓPOLIS, 2014; 2023).

Nesse sentido, a pesquisa aproxima o debate sobre governança multiescalar das discussões sobre insegurança normativa e fragmentação institucional, contribuindo para uma leitura crítica do papel do Estado não apenas como regulador urbanístico, mas também como proprietário fundiário, cujas decisões produzem efeitos espaciais relevantes e desiguais, especialmente em áreas litorâneas submetidas a intensas pressões imobiliárias.

Os achados sugerem a necessidade de mecanismos institucionais de coordenação entre a gestão patrimonial da União e o planejamento urbano municipal, especialmente em contextos de alta pressão imobiliária. Instrumentos como acordos de cooperação técnica, integração de bases cartográficas e a compatibilização de procedimentos de licenciamento poderiam reduzir a fragmentação normativa atualmente observada, promovendo maior previsibilidade jurídica e segurança territorial.

À luz das discussões apresentadas, reconhece-se que a pesquisa apresenta limites, notadamente no recorte empírico circunscrito à porção insular de Florianópolis. Estudos futuros podem ampliar a análise para outros municípios costeiros brasileiros, bem como aprofundar a investigação sobre os impactos da gestão patrimonial federal em políticas específicas, como habitação de interesse social e regularização fundiária. Ainda assim, os resultados apresentados fornecem subsídios relevantes para o debate acadêmico e para a formulação de políticas públicas mais articuladas e sensíveis à complexidade da governança territorial em áreas urbanas costeiras.



REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Igor Tadeu Lombardi; REIS, Almir. Centralidade urbana: uma caracterização na Aglomeração Urbana de Florianópolis-SC. Revista de Morfologia Urbana, Porto, v.11, n° 2, p. 1-15, fev 2024. Disponível em: < <https://revistademorfologiaurbana.org/index.php/rmu/article/view/320> > . Acesso em: 03 11 2025.

BOSCATTO, Flavio; CABRAL, Cesar Rogério; SILVA, Everton da. Análise das orientações de como demarcar a imaginária linha de preamar média de 1831. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO MULTIFINALITÁRIO E GESTÃO TERRITÓRIO, 13., 2018, Florianópolis. Anais [...] Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina, 2018. Disponível em: < https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/116651231/An_C3_A1lise-das-orienta_C3_A7_C3_B5es-de-como-demarcar-a-imagin_C3_A1ria-linha-de-preamar-m_C3_A9dia-de-1831-libre.pdf?1720439834=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DAnalise_Das_Orientacoes_De_Como_Demarcar.pdf&Expires=1771018385&Signature=JfOKV-YEoviwse4OKC9wNqeYH7mm0Sv6iHi9bISGwhgVPGADbmPbByY6crRezskn4unjQfu4DmXmmKrkqwmfxCyl5gqi-4jV6ET2R2YpDmsJMfXdDssHJe1wbpLwj7KmlKAGRz2EFfsMuFdzMvsk10B9YjzgbGG0Out7pHA4X227LaQH6-BpVO15Oi8BWYjcIKdQ0D1MwG~DmLX2BEyu3GhV5JT~xVX8l2o-y2S6zLISQtuc9bPeCFB4eLD9XDdoh2IfJLDK35n8YNja0brX8GAjM06IL-7u2H~-f37bibAEK12-PWJ816IJWVNG3cmcYfqPJN12EtRodXkyRUyUNA__&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA > . Acesso em 12 02 2026.

BRASIL. Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946. Dispõe sobre os bens imóveis da União. Disponível em: < <https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=DEL&numero=9760&ano=1946&ato=31d0za61keJR1T077> > . Acesso em: 13 jan 2026.

BRASIL. Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998. Dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União, altera dispositivos dos Decretos -Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 2.398. de 21 de setembro de 1987. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1996/1998/lei-9636.htm > . Acesso em: 08 fev 2026.

BRASIL. Lei nº 14.474, de 06 de dezembro de 2022. Altera a Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, para modificar a forma de reajuste das receitas patrimoniais da União decorrentes da atualização da planta de valores e desburocratizar procedimentos de alienação e registro de imóveis da União, as Leis nº 11.483, de 31 de maio de 2007, e 13.240, de 30 de dezembro de 2015, e os Decretos-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, para dispor sobre as hipóteses em que se aplica o prazo de transferência de imóveis, e 9.760, de 5 de setembro de 1946, para dispor sobre regras de demarcação de terrenos de marinha. Disponível em:< <https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=LEI&numero=14474&ano=2022&ato=08eQza65kMZpWT2e7> > . Acesso em: 22 dez 2025.

BRASIL. Emenda Constitucional nº 46, de 5 de maio de 2005. Altera o inciso IV do art. 20 da Constituição Federal. Dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União, alterando os dispositivos dos Decretos - Leis nºs 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987. Disponível em:< https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc46.htm> . Acesso em: 22 jan 2026.



BRASIL. Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos. Secretaria do Patrimônio da União. Editais e notificações referentes à demarcação da Linha de Preamar Média de 1831 (LPM/1831) no município de Florianópolis/SC. Brasília, DF: SPU/SC, 2023. Disponível em: <<https://www.gov.br/gestao/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/transparencia/atos-administrativos/editais-audiencias-publicas>>. Acesso em: 02 fev 2026.

BRASIL. Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos. Secretaria do Patrimônio da União. Plano de Caracterização - PNC. Brasília, DF: SPU/SC, 2020. Disponível em: <<https://www.gov.br/gestao/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/plano-nacional-de-caracterizacao>>. Acesso em 14 fev 2026.

BRASIL. Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos. Secretaria do Patrimônio da União. Relatório nº 09/2025/CGDEM/DECIP/SPU. Brasília, DF: SPU/SC, 2025. <https://www.gov.br/gestao/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/plano-nacional-de-caracterizacao/arquivos/tcu/Relatorio_9_PNUTCUI_SEI_50301254.pdf> Acesso em: 14 fev 2026.

BRENNER, Neil. New Urban Spaces: Urban Theory and the Scale Question. Oxford University Press, USA, 2019. 480 p. Disponível parcialmente em: <<https://books.google.com.br/books?id=mtmUDwAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=pt-BR#v=onepage&q&f=false>>. Acesso em: 10 jan 2026.

CABRAL, Cesar Rogério; OLIVEIRA, Francisco Henrique de. Demarcação dos Terrenos de Marinha: aspectos históricos. Revista Percursos, Florianópolis, v. 26, n. p 1- 23, fev 2025. Disponível em: <<https://periodicos.udesc.br/index.php/percursos/article/view/26690/19282>>. Acesso em 26 dez 2025.

CASTRO, Leticia La Porta. Ocupação Urbana em Área Costeira: A Interface Urbano - Ambiental na Orla Marítima do Campeche, Ilha de Santa Catarina. 2008, 196 p. Dissertação (Mestre em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade). UFSC, Florianópolis, 2008. Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/91217>> . Acesso em 13 jan 2025.

CUNHA, Luis Felipe. Planejamento Urbano e Múltiplas Territorialidades: A resistência do Campeche (Florianópolis-SC) na elaboração do Plano Diretor. Caminhos de Geografia, Niterói, v.19, nº 65, p.56-68, mar 2018. Disponível em: <<https://seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/37098/0>>. Acesso em 03 12 2025.

HAESBAERT, Rogério; LEOPOLDO, Eudes; CRUZ, Rita de. Por Uma Nova Geografia Regional . Rio de Janeiro: Editora Consequência, 2022. 410 p.

JESSOP, Bob. The State: Past, Present, Future. Cambridge: Polity Press, 2015. 248 p. Disponível em: <<https://archive.org/details/statepastpresent0000jess>>. Acesso em: 26 jan 2026.

KABILIO, Mario Leone. Planejamento Ambiental Urbano no Distrito do Campeche, Florianópolis, SC. 2016, 209 p. Dissertação (Mestrado em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Socioambiental). UDESC, Florianópolis, 2016. Disponível em <https://www.udesc.br/arquivos/faed/id_cpmenu/1345/_Dissertac_a_o_Mario_Leone_Kabilio_16226762656832_1345.pdf> . Acesso em 13 dez 2025.

LEFEBVRE, Henri. A revolução urbana. 3º ed. Belo Horizonte: UFMG, 2024. 236 p.



LENZI, Maria; GONÇALVES, Tiago Cargnin. Urbanização, discursos e relações de poder: turismo e planejamento urbano em Florianópolis (1950 - 1980). GEOUSP Espaço e Tempo, São Paulo, v. 24, n° 3, p. 425 - 443, set-dez 2025. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/349236311_Urbanizacao_discursos_e_relacoes_de_poder_turismo_e_planejamento_urbano_em_Florianopolis_1950-1980>. Acesso em 07 jan 2026.

FLORIANÓPOLIS. Lei Complementar nº 482, de 17 de janeiro de 2014. Plano Diretor de Urbanismo do Município de Florianópolis que dispõe sobre a política de desenvolvimento urbano, o plano de uso e ocupação, os instrumentos urbanísticos e o sistema de gestão. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/sc/f/florianopolis/lei-complementar/2014/49/482/lei-complementar-n-482-2014-institui-o-plano-diretor-de-urbanismo-do-municipio-de-florianopolis-que-dispoe-sobre-a-politica-de-desenvolvimento-urbano-o-plano-de-uso-e-ocupacao-os-instrumentos-urbanisticos-e-o-sistema-de-gestao>>. Acesso em: 15 fev 2026.

FLORIANÓPOLIS. Lei Complementar nº 739, de 04 de maio de 2023. Altera a Lei Complementar nº 482, 17 de janeiro de 2014 e consolida seu processo de revisão. Dispõe sobre a revisão de parâmetros de ocupação, novas áreas de desenvolvimento e incentivo à verticalização. Disponível em <<https://leismunicipais.com.br/a/sc/f/florianopolis/lei-complementar/2023/74/739/lei-complementar-n-739-2023-altera-a-lei-complementar-n-482-de-2014-plano-diretor-de-florianopolis-e-consolida-seu-processo-de-revisao>>. Acesso em: 15 fev 2026.

MARICATO, Ermínia Terezinha Menon. O impasse da política urbana no Brasil. 3º ed. Petrópolis: Editora Vozes, 2014. 224 p.

MONTE-MÓR, Roberto Luís. Planejamento urbano e teoria social crítica. Cadernos de Arquitetura e Urbanismo, Belo Horizonte, v. 8, n° 8, p. 9 - 20, out 2024. Disponível em: <<https://periodicos.pucminas.br/Arquiteturaeurbanismo/article/view/34126/22695>>. Acesso em: 05 jan 2026.

MOURA, Ana Clara Mourão. Geoprocessamento na gestão e planejamento urbano. Rio de Janeiro: Editora Interciência, 2014. 286 p.

NASPOLINI, Vicente. Fragmentação espacial em Florianópolis: Urbanização, Planejamento e Ideologia. 2019, 249 p. Tese (Doutorado em geografia). UFSC, Florianópolis, 2019. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/215567?locale-attribute=pt_BR>. Acesso em: 20 dez 2025.

PITOMBEIRA, Sheila Cavalcante. OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO EM ÁREAS COSTEIRAS: proposta de gestão e ordenamento de zona costeira - uma oportunidade para o planejamento urbano. Revista de Direito da Cidade, Rio de Janeiro, v. 15, n° 3, p. 1039-1069, abr 2022. Disponível em: <<https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/65109>>. Acesso em: 22 dez 2025.

RAFAEL, Clélio Rodrigo Paiva; FONSECA, Ronald Assis; RODRIGUES, Kleber Ramon; PEREIRA, Márcia Meryllis Alves; MARTINS, Daniel William Ferreira; MENDES, Gustavo Nicholas Gonçalves; FERREIRA, Juliane Andrade. ReGeo Revista Interdisciplinar, São José dos Pinhais, v. 16, n° 4, p. 1-10. Disponível em: <<https://revistageo.com.br/revista/article/view/736/548>>. Acesso em: 05 fev 2026.

RIZZO, Paulo Marcos Borges. O planejamento urbano no contexto da globalização: caso do plano diretor do Campeche em Florianópolis, SC. 2013, 331 p. Tese (Doutorado em Geografia). UFSC, Florianópolis, 2013. Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/xmlui/handle/123456789/101054?show=full>>. Acesso em 06 jan 2026.



ROSA, Cristiano Niederauer da; BREMER, Ulisses Franz; KRAMER, Gisieli; FILHO, Waterloo Pereira; HILLEBRAND, Fernando Luís; SOUZA, Sérgio Florência de. Linha de Preamar: uma revisão sobre seus conceitos e implicações. Revista Brasileira de Geomorfologia, São Paulo, v. 19, nº 4, p.849-858, out-dez 2018. Disponível em: < <https://rbgeomorfologia.org.br/rbg/article/view/1334> > . Acesso em: 04 fev 2026.

ROCHA, Ana Angelita da. “PELO ESPAÇO” NA VIA DE DORREN MASSEY: UMA ANÁLISE PEDAGÓGICA DE “MATERIAL GEOGRAPHIES”. Revista Para Onde ! , Porto Alegre, v. 19, nº 2, p. 85 - 95, nov 2018. Disponível em: < <https://seer.ufrgs.br/paraonde/article/view/85673> > . Acesso em 07 dez 2025.

ROLNIK, Raquel. A colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Editora Boitempo, 2015. 424 p.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Provimento nº 49/2025, da CGC/SC. Florianópolis, 2025. Disponível em: < <https://dcradvocacia.com.br/novas-regras-para-imoveis-em-areas-de-marinha-provimento-n-49-2025-da-cgj-sc/> > . Acesso em 10 fev 2026.

SANTOS, Milton. Metamorfoses do Espaço Habitado: Fundamentos Teóricos e Metodológicos da Geografia. 6º ed. São Paulo: Edusp, 2001. 124 p.

SANTOS, Paulo Henrique Neves; CRUZ, Marcelo Geovane da; SANTOS, Wallace Fernando da Silva. GEOPAUTA, Vitória da Conquista, v. 6, p. 1-25, mar 2022. < <https://periodicos2.uesb.br/geo/article/view/9180> > . Acesso em: 08 fev 2026.

SIQUEIRA, Marina Tonelli; LUCAS, Aleph Tonera. Nem tudo que reluz é ouro: Florianópolis e o urbanismo competitivo. Cadernos Metrópole, São Paulo, v. 25, nº 57, p. 419-442, mai-ago 2023. Disponível em: < <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/59040/42003> > . Acesso em: 03 01 2026.

SOUZA, Marcelo Lopes de; TAVARES, Angelo Cezar Pinho; FRANÇA, Samara Avelino de Souza; SILVA, Leildo Dias. Mudar a Cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. Revista Novos Cadernos NAEA (Núcleo de Altos Estudos Amazônicos), Belém, v. 25, nº 2, p. 323 - 334, mai -ago 2022. Disponível em: <<https://periodicos.ufpa.br/index.php/ncn/article/view/10141/9042> > . Acesso em 15 jan 2026.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Recurso Extraordinário nº 636.199/ES. Decidiu que a Emenda Constitucional nº 46/2005 não transferiu aos municípios a propriedade de terrenos de marinha situados em ilhas costeiras que sejam sede de município, mantendo-os sob o domínio da União. Disponível em: < <https://portal.stf.jus.br/jurisprudenciaRepercussao/verAndamentoProcesso.asp?incidente=4039512&numeroProcesso=636199&classeProcesso=RE&numeroTema=676>> . Acesso em: 10 fev 2026.