

# ANEXO I

Manifestação/Solicitações  
de Jorge L. L. Werlang na  
Consulta Pública PD-2022

A presente manifestação é referente ao terreno no final da Avenida Pequeno Príncipe, Distrito do Campeche, Florianópolis, pertencente ao Autor e seu irmão Fernando Luiz Lisboa Werlang, com Inscrições Imobiliárias N<sup>os</sup>: 67.51.094.0874.001-099, 67.51.094.0874.002-818, 67.51.094.0874.003-628, 67.51.094.0874.004-438, 67.51.094.0874.005-248, 67.51.094.0874.006-058, 67.51.094.0874.008-778, 67.51.094.0874.007-968 e 67.51.094.0874.009-588 e Matrículas N<sup>os</sup>: 11.046 e 11.866.

É uma área relativamente pequena, estrategicamente localizada, **principal acesso à praia do Campeche**, com grande potencial para melhoria do acesso à praia, espaço para valorização da cultura e tradições locais, da infraestrutura voltada para o turismo, geração de emprego e renda, bem como de impostos para a Prefeitura, que terá mais recursos para retornar à sociedade.

A área total (alodial + marinha) é de 7.239,71 m<sup>2</sup>, dos quais 1.018 m<sup>2</sup> foi doado para a Prefeitura para a construção da rótula no final da Av. Pequeno Príncipe, ficando com área total de 6.221,71 m<sup>2</sup>. A rótula ficou ótima para a comunidade.

No terreno estão construídas edificações comerciais (bares, restaurantes, sorveteria, lojas) que operam há mais de 37 anos, com os devidos alvarás de funcionamento da PMF. Estão instalados até hoje o Zéca Bar e Restaurante, Restaurante Pequeno Príncipe, Restaurando Ilha Bela, Buffet de Sorvetes Ilha Doce, Paz na Terra Açai e Café, Campeche Moda Praia e Loja Tentação, os quais são parceiros e locatários dos proprietários do terreno.

A área é ocupada há mais de 87 anos, com Matrícula no Registro de Imóveis, regularizada na Prefeitura e no Patrimônio da União. Pertenceu à empresa inglesa *The Western Telegraph Company Limited* (que explorou a telefonia do Brasil com a Europa por 50 anos). No terreno chegava o cabo telefônico da Europa. Em 1974, meu Pai, Luiz Werlang comprou o terreno.

O zoneamento do terreno era AMC-1 (Área Mista Central-1) no Plano Diretor de 1985. No Projeto de Lei de 1997 que tramitou na Câmara de Vereadores era previsto futura implantação de terminal turístico (ACI-8) no local.

Com o Plano Diretor Participativo de 2014 quase toda a área passou para o zoneamento APP, sem levar em consideração que o local não apresentava características APP, que já era uma área urbana consolidada e sem considerar as Leis referentes ao assunto, inclusive a própria Lei 482/2014 do Novo Plano Diretor de Florianópolis de 2014, conforme Laudo Técnico Ambiental feito em Maio de 2014 (ver item 2.1 abaixo).

## 1. Solicitações

- 1.1. Que seja criado um artigo na nova Lei que permita de forma menos burocrática, a correção de zoneamentos que foram colocados de forma errada, desde que comprovado tecnicamente.
- 1.2. Incluir a Rótula existente no final da Avenida Pequeno Príncipe no Sistema Viário do Plano Diretor de 2022, terminando a Avenida na mesma.

- 1.3. Assinatura da Prefeitura na Planta de Retificação de Área, em andamento no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis, necessária para obtermos as licenças para construção de Terminal Turístico e oficializar a doação da área da rótula e servidão de passagem pública existentes.

## 2. Justificativas

- 2.1. **Que seja criado um artigo na nova Lei que permita de forma menos burocrática, a correção de zoneamentos que foram colocados de forma errada, desde que comprovado tecnicamente.**

Com o novo artigo será mais ágil a correção do erro do zoneamento APP, pelas razões abaixo expostas.

Um **procedimento técnico e célere de correção de erros** traz inúmeros benefícios para os cidadãos e o próprio município. Como exemplos: permitir melhorias na área, paisagismo valorizando cultura e tradições locais, instalação de comércios e infraestrutura para os cidadãos, comércios, criar atrativos para o turismo na capital turística do Mercosul, mais emprego e renda, maior arrecadação de impostos para a Prefeitura.

Os itens abaixo se referem ao Laudo Técnico Ambiental em ANEXO II da presente Manifestação, elaborado por um Geógrafo, uma Bióloga e um Eng. Sanitarista e Ambiental da empresa GeoSustentavel em Maio de 2014. (As páginas citadas abaixo são do Laudo Técnico Ambiental).

O Laudo mostra que em 2014 o terreno já apresentava Urbanização Consolidada, Função Social da Propriedade e Interesse Social para instalação de Terminal Turístico.

O mesmo fez parte do requerimento apresentado na Oficina Pública do Distrito do Campeche de 10/09/2014 no Conselho Comunitário da Fazenda do Rio Tavares, tendo recebido o protocolo “Ficha 017” e também foi protocolado no Pró-Cidadão sob o número E\_054837-2014 em 11/09/2014.

- 2.1.1. O Laudo Técnico Ambiental apresenta a Localização do imóvel, a Metodologia utilizada, Caracteriza a propriedade, terreno alodial e terreno de marinha e apresenta um breve histórico. (Págs. 4 a 14). Na página 14 se encontra planta de 21/01/1935 da empresa The Western Telegraph Co. Ltda., mostrando a localização do cabo telefônico que vinha do continente Europeu.
- 2.1.2. O Laudo mostra as diversas Consultas de Viabilidade que foram feitas desde a compra do terreno e os Pareceres Técnicos do IPUF e da SUSP. (Págs. 15 a 21)

- 2.1.3. Nas páginas 22 a 34, o Laudo mostra a Caracterização da Evolução do Uso e Ocupação do Solo através da fotointerpretação dos levantamentos aerofotogramétricos dos anos de 1938, 1957, 1977, 1994 e imagens dos anos de 2002 e 2014.
- 2.1.4. O Laudo Técnico Ambiental apresenta o Diagnóstico Ambiental na página 35.
- 2.1.5. O Laudo mostra que **em 2014 a área já tinha a Urbanização Consolidada e cumpria a Função Social da Propriedade** de acordo com a Resolução Conama 303/2002, Lei Federal nº 12.651 de 25 de maio de 2012 (Novo Código Florestal), Lei Federal 10.257/2001 – Estatuto da Cidade e Lei Complementar nº 482 de 17 de janeiro de 2014 – Novo Plano diretor de Florianópolis. (Págs. 36 a 39).
- 2.1.6. O Laudo realiza uma análise de compatibilidade da legislação ambiental federal e conclui que **“não foram identificadas Áreas de Preservação Permanente (APP) na propriedade”**. (Págs. 40 e 41).
- 2.1.7. O Laudo apresenta o Conflito nos Planos Diretores: Lei nº 2.193/1985 e Lei Complementar nº 485/2014, mostrando que **não foi atendido o exposto no Art.43, § 2º da Lei Complementar nº 485/2014**. *“As áreas classificadas como APP em acréscimo as demarcações do Plano diretor de 1985 e de 1997 ou por atos subsequentes necessitam do referendo de comissão de avaliação designadas pelo Poder Executivo Municipal e formada por representante da SMDU, IPUF, FLORAM e Procuradoria Geral do Município (PGM), submetidas a deliberação da Câmara Municipal de Florianópolis”*. (Págs. 42 e 43).
- 2.1.8. Nas páginas 44 e 45 o Laudo apresenta as Considerações Finais, entre as quais destacamos, **O Terreno Alodial não apresenta características ambientais para o zoneamento municipal de APP, definido pela Lei Complementar Nº 482/2014** e recomenda **zoneamento ATR** (Área Turística Residencial) no terreno alodial até a rótula do final da avenida e **ATL** (Área Turística e de Lazer) da rótula até o terreno de marinha.

Em resposta ao nosso requerimento Ficha 017 a PMF/IPUF/PLANO DIRETOR sobrezoneou toda área APP do terreno como **ACAU** (Áreas de Conflito Ambiental e Urbano), conforme mostrado nos ANEXOS III (Resposta PMF/IPUF/PLANO DIRETOR), IV (Mapa M24 com zoom de 400% do site da PMF/IPUF) e V (Legenda dos Mapas das áreas ACAU).

**2.2. Incluir a Rótula existente no final da Avenida Pequeno Príncipe no Sistema Viário do Plano Diretor de 2022, terminando a Avenida na mesma.**

A solicitação de incluir no Plano Diretor a rótula existente no final da Avenida Pequeno Príncipe e terminar a Avenida na mesma, bem como as justificativas, foram protocoladas na Audiência Pública Final I de 16-12-2016, realizada no Auditório da Assembleia Legislativa do estado de Santa Catarina, sobre o Plano Diretor 2016. A solicitação entregue recebeu o protocolo nº AP045.

A figura abaixo mostra parte do mapa do Plano Diretor de 2016 sobreposto ao Google Maps, no trecho do final Av. Pequeno Príncipe. A mesma foi obtida do site da Prefeitura: <https://qgiscloud.com/kaliu/pdf Florianopolis>, ampliado na região final da Av. Pequeno Príncipe. Na figura pode ser vista a rótula (construída em área que doamos para a PMF) e está indicada nossa solicitação de remoção do trecho após a rótula.

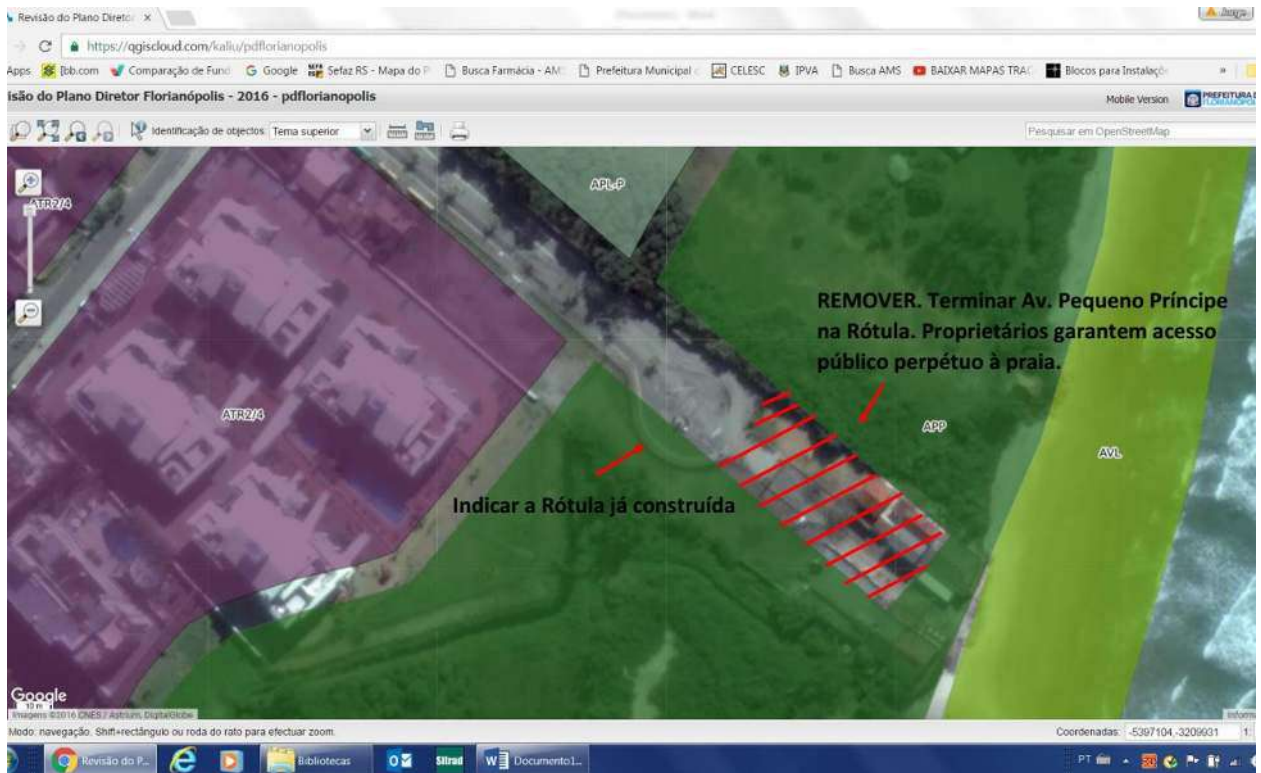


Fig. 1 – Alterações no Sistema Viário solicitadas.

### Justificativas para atendimento desta solicitação

- 2.2.1. O Sistema Viário conforme apresentado no Plano Diretor de 2022 inviabiliza a construção do Terminal Turístico temático no local, mesmo que o trecho após a rótula não seja construído, porque a Prefeitura não aprova construção sobre área de via projetada.
- 2.2.2. A edificação já projetada de Terminal Turístico temático baseado na cultura e tradições do local, traz melhor aproveitamento do espaço para os frequentadores da Praia do Campeche (moradores, banhistas, turistas, pescadores) contribuindo com a vocação turística de

Florianópolis, trazendo ganhos para a comunidade (espaço para cultura e lazer, geração de empregos, serviços de apoio, segurança, etc.) e para a Prefeitura (qualificação urbana, maior arrecadação de impostos).

- 2.2.3. O término da Av. Pequeno Príncipe na rótula seria uma forma de tornar mais efetivo o uso da área, não desperdiça o dinheiro público gasto pela Prefeitura para a construção da rótula e, também, retira da Prefeitura de Florianópolis qualquer ônus para adquirir uma área que já foi colocada de uso público pelos proprietários. Também seria um reconhecimento da Prefeitura de Florianópolis com os proprietários que cederam 1.018 m<sup>2</sup> dos 7.239,71 m<sup>2</sup> do seu terreno à Prefeitura de Florianópolis para a construção da rótula, sem cobrar qualquer indenização e no maior espírito de crescimento conjunto onde as partes trabalham em parceria para o melhor da cidade.
- 2.2.4. Manter o terreno após a Rótula como privado e com Servidão de Passagem Pública Perpétua gravada na Matrícula, é bom para os frequentadores da praia, porque os proprietários, em razão da proximidade, mantêm o caminho livre para a passagem das pessoas e em caso de emergência, para passagem de ambulância ou bombeiros. Desde que obtivemos a Reintegração de Posse (o terreno tinha sido invadido) não permitimos novas edificações e nem que pessoas desautorizadas estabelecessem comércio clandestino e irregular no local. Na prática o poder público não consegue manter o acesso à praia livre, principalmente em datas como Reveillon, Carnaval e Feriadões. Para manter o acesso livre teria que manter fiscalização permanente no local. Os proprietários estão permanentemente representados no local conseguindo manter a passagem livre para todos.
- 2.2.5. O Caderno de Diretrizes para o Distrito do Campeche do PD-2022 mostra na página 31 o final da Avenida Pequeno Príncipe. Como pode ser visto o final da Avenida (parte branca) é como uma rua sem saída e a melhor forma de terminar uma rua sem saída é com uma rótula.



Fig. 2 – Parte pág. 31 do Caderno de Diretrizes Distrito Campeche.

A rótula já está construída e a Av. Pequeno Príncipe termina na mesma. O que falta no mapa do PD-2022 é indicar a rótula e remover o trecho da Avenida após a mesma, conforme indicado na Figura 1 acima.

- 2.2.6. Após a publicação do Novo Plano Diretor de 2014 tinham sites da Prefeitura que mostravam mapas com a Avenida Pequeno Príncipe terminando na altura da rótula e outros sites mostrando a Avenida terminando após Rótula, como nos Planos Diretores de 2016 e 2022. Para saber sem dúvida qual o mapa era o correto, fui ao gabinete do Vereador César Luiz Belloni Faria e solicitei para ver o mapa que utilizaram na cessão da Câmara de Vereadores em que votaram e aprovaram a Lei Complementar nº 482/2014, para saber em que altura termina a Av. Pequeno Príncipe no Plano Diretor aprovado. Pedi licença para fotografar o mapa e a foto se encontra no ANEXO VI, onde pode ser visto no canto inferior direito o carimbo e assinatura do Vereador. O mapa mostra a Avenida Pequeno Príncipe terminando em ciclovia, cujo traçado é o mesmo onde estava demarcado futura implantação de sistema viário (via projetada) no Plano Diretor de 1997 que não chegou a ser aprovado na Câmara de Vereadores. No ano 2000, no lugar da ciclovia, estava demarcado via projetada com 40 m de largura a qual consta no Parecer do IPUF nº 0297/2000 de 27/03/2000, páginas 20 e 21 do ANEXO II – Laudo Técnico Ambiental. A Rótula existente foi construída no local da via projetada, identificada como AST na planta da página 21 do ANEXO II. Portanto, **de acordo com o ANEXO VI, no Novo Plano Diretor de 2014 a Avenida Pequeno Príncipe termina na altura da Rótula existente.** Não existe o trecho após a rótula indicado nos Planos Diretores de 2016 e de 2022.

**2.3. Assinatura da Prefeitura na Planta de Retificação de Área, em andamento no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis, necessária para obtermos as licenças para construção de Terminal Turístico e oficializar a doação da área da rótula e servidão de passagem pública existentes.**

- 2.3.1. Encontra-se em tramitação procedimento extrajudicial de Retificação de Área, protocolado sob o nº 354664 no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis (Cartório Gleci), referente a matrícula nº 11.046, imóvel este de propriedade do ora requerente e seu irmão. Para concluir o processo somente falta a assinatura da Prefeitura referente ao atingimento viário. No Anexo VIII se encontra a planta de retificação de área faltando apenas a assinatura da Prefeitura.
- 2.3.2. O imóvel encontra-se registrado no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, Matrículas nºs. 11.046 e 11.866 em nome de Jorge Luiz Lisboa Werlang e seu irmão Fernando Luiz Lisboa Werlang nas dimensões originais que a empresa *The Western Telegraf Company*



*Limited* adquiriu o imóvel. Ver no ANEXO VII a planta de 21/01/1935 com as dimensões que estão registradas. Com o passar dos anos a Av. Pequeno Príncipe ficou mais larga os equipamentos de topografia ficaram com maior precisão e atualmente o terreno apresenta dimensões menores.

A Matrícula 11.046 é da área mais próxima ao mar (com 50,00 m de largura na planta anexo VII) e a Matrícula 11.866 é da área com 25,00 m de largura na planta referida.

Com o levantamento topográfico recente estamos retificando a área do imóvel, inicialmente da Matrícula 11.046 onde está construída a rótula. Terreno com área total (alodial mais marinha de 5.478,74 m<sup>2</sup>, que após formalizada a doação da área da rótula ficará com 4.460,74 m<sup>2</sup>.

- 2.3.3. Para a conclusão da Retificação de Área, torna-se imprescindível, primeiramente, a retificação (ajustes das dimensões do imóvel) da área da matrícula nº 11.046 do cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC, pelo princípio registral da especialidade e continuidade. Somente após é possível oficializar a doação da área da rótula e registrar a Servidão de Passagem Pública existentes, através da abertura de **matrícula própria do atingimento viário** (rótula existente) e a **devida averbação/registro da existência, da servidão de passagem na nova matrícula** (atingimento viário - dominante) bem como, na matrícula ora objeto de retificação (serviente).
- 2.3.4. Destacamos que **não haverá qualquer mudança no atual acesso à praia do Campeche**, pois, a mesma será formalizada/legalizada mediante a instituição de direito de passagem público (servidão). Tanto da porção que existe a rótula, quanto a servidão de passagem, permanecerão no estado que se encontram, pois, com a retificação de área e a sua regularização, tanto a rótula quanto a servidão de passagem, ficarão devidamente registradas/averbadas no Ofício competente.
- 2.3.5. A Prefeitura Municipal de Florianópolis impugnou a Retificação de Área, conforme o OE 106/IPUF/DICGP/GEPAL/2019 datado de 26 de dezembro de 2019 (Anexo IX), questionando o acesso à praia.
- 2.3.6. Devido a pandemia de COVID-19 somente em 29/10/2021 recebemos a comunicação do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis da Impugnação da Prefeitura. Logo após, solicitamos mais prazo ao 2º Ofício de Registro de Imóveis e agendamos reuniões com os setores envolvidos da Prefeitura para esclarecimentos e solicitar reconsideração.
- Realizamos 3 reuniões no IPUF, uma virtual (11/11/2021) e duas presenciais (22/11/2021 e 20/12/2022, com participação dos setores de Cadastro, Patrimônio Imobiliário, Setor Viário, Procuradoria do Município de Florianópolis, nosso Topógrafo Alexandre Vasconcelos, Advogados Dr. Túlio Braz do Bem e Dr. Otávio Bessa. Nas mesmas



acertamos a forma de um acordo (Criação de Matrícula para a área da rótula que foi doada para a PMF e Servidão de Passagem Pública Perpétua para acesso à praia, gravada na Matrícula) e somente ficou faltando uma inspeção no local para ajustes finais, para assinatura de Termo de Compromisso entre os proprietários da área e a PMF. A inspeção no local não chegou a ser realizada.

- 2.3.7. Para agilizar a finalização de acordo com a Prefeitura, que viabilize a Retificação de Área, tendo em vista o prazo do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis, contratamos os advogados Dr. Túlio Braz de Bem e Dr. Otávio Bessa Silveira para conduzir o assunto junto à Procuradoria do Município e demais setores da Prefeitura.

**Solicitamos priorizar o atendimento desta solicitação**, porque o 2º Ofício de Registro de Imóveis nos informou que se não for apresentada **uma anuência expressa do município** o procedimento será encaminhado para a Vara de Registros Públicos da Comarca da Capital.

Somente falta a **assinatura** do representante da Prefeitura Municipal de Florianópolis, na **planta de levantamento topográfico** do procedimento extrajudicial de retificação de área sob o protocolo nº 354664 da matrícula 11.046 do cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC, para concluir a etapa da Retificação de Área e podermos dar início as próximas: abertura de Matrícula área da rótula e gravar a Servidão de Passagem pública conforme exposto acima.

### 3. Aderência de nossas Solicitações as Metas e Objetivos da Proposta Atual de Revisão do Plano Diretor

As três solicitações acima (itens 1.1, 1.2 e 1.3) estão perfeitamente alinhadas com as metas e objetivos da proposta de revisão do Plano Diretor de Florianópolis (Lei Complementar 482/2014) do ano de 2022, descritas no arquivo “Campeche - Caderno de Diretrizes para o Distrito.pdf”, do site da prefeitura <http://ipuf.pmf.sc.gov.br/pd2022/proposta.php#documentos>

Dentre as Metas e Objetivos destacamos os itens abaixo, copiados do arquivo “Campeche - Caderno de Diretrizes para o Distrito.pdf”.

#### 3.1. Das páginas 04 e 05 do Caderno de Diretrizes – 01 Diretrizes da Revisão

PILARES DA REVISÃO	DIRETRIZES DA REVISÃO
--------------------	-----------------------

**Pilar 2 da Revisão:** *(Nossa solicitação 1.1, acima)*

Inserir dispositivos para correção de zoneamentos equivocadamente demarcados como APP e APL;

Laudo Técnico Ambiental (Anexo II), Ficha 017 IPUF → ACAU.

**Pilar 3 da Revisão:** *(Nossas solicitações 1.1, 1.2 e 1.3 acima)*

Valorizar as virtudes dos bairros, buscando o desenvolvimento econômico a partir das potencialidades já existentes;

Comércio (bares, restaurantes e lojas) existente no local.  
Rótula existente, no final da Av. Pequeno Príncipe.

**Pilar 3 da Revisão:** *(Nossas solicitação 1.1 acima)*

Estimular as edificações de uso misto, para qualificação da vida urbana com aumento da vitalidade e distribuição dos empregos e da policentralidade através de bairros completos;

Corrigir o erro do zoneamento APP com zoneamento que permita uso misto.

**Pilar 5 da Revisão:** *(Nossas solicitações 1.1, 1.2 e 1.3 acima)*

Estimular a criação de espaços públicos através da geração de áreas de fruição pública, qualificando a relação urbana dos edifícios com as ruas;

Implantação de Terminal Turístico com Reestruturação infraestrutural e melhorias na acessibilidade pública da área:

- Sistema de drenagem pluvial;
- Ordenamento do sistema elétrico e de iluminação;
- Implantação do sistema de acesso à praia (rampa para deficientes físicos, rampa para veículos de emergência, escadas e mirante);
- Revitalização e renovação da imagem urbana local;
- Diversificação da oferta gastronômica, de lazer e de serviços, configurada em praças de alimentação, convivência e ponto de encontro;
- Programação dos espaços públicos para a realização de atividades de animação urbana e de atratividade de visitação durante todo o ano;
- Tratamento paisagístico da área (arborização, ajardinamento, padronização de pisos);
- Definição temática do conjunto, enaltecendo os aspectos e atividades típicas locais (pesqueira, marítima, histórico-cultural) expressas em painéis e na decoração dos módulos comerciais.
- Valorização da vocação turística e do potencial cultural e paisagístico da região.

**Pilar 5 da Revisão:** *(Nossas solicitações 1.1, 1.2 e 1.3 acima)*

Ampliar o incentivo de implantação de Arte Pública vinculando sua aplicação em espaços públicos;

Terminal Turístico com arquitetura Açoriana, restaurantes com decoração dos aspectos culturais do Campeche:

- Pesca da Tainha;

- Pescador Rafael Manoel Inácio, popularmente conhecido como **Deca**;
- Piloto Antoine Jean-Baptiste Marie Roger Foscolombe, popularmente conhecido como **Saint-Exuperéry**;
- Culinária típica do local (peixe com pirão d'água,.....).

**Pilar 6 da Revisão:** *(Nossas solicitações 1.1, 1.2 e 1.3 acima)*

Criar condições para efetivação de um sistema viário adequado, ampliando as conectividades, aumentando o índice de caminhabilidade e a integração de modais;

Inclusão no PD-2022 da rótula existente, integrando o final da Av. Pequeno Príncipe com Terminal Turístico para acesso à praia.

**Pilar 8 da Revisão:** *(Nossa solicitação 1.1 acima)*

Criar dispositivo legal para correção de erros materiais existentes na Lei, inclusive na demarcação de zoneamentos;

Laudo Técnico Ambiental (Anexo II), Ficha 017 IPUF → ACAU.

**Pilar 10 da Revisão:** *(Nossas solicitações 1.1, 1.2 e 1.3 acima)*

Desenvolver bairros completos favorecendo o modelo polinucleado e uma distribuição equilibrada e sustentável de pessoas e atividades econômicas;

Inclusão no PD-2022 da rótula existente, integrando o final da Av. Pequeno Príncipe com Terminal Turístico para acesso à praia.

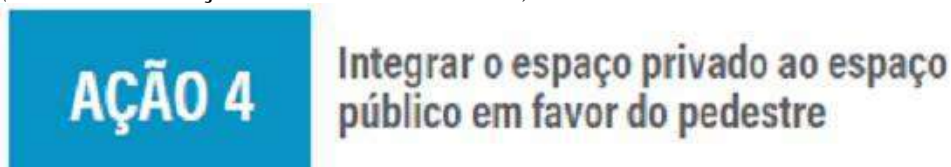
**Pilar 10 da Revisão:** *(Nossas solicitações 1.1, 1.2 e 1.3 acima)*

Promover o desenvolvimento econômico a partir da política de incentivos, com foco na geração de emprego e renda com oportunidades nos bairros;

Construção de Terminal Turístico – vocação do local.

**3.2. Da página 11 do Caderno de Diretrizes – 02 Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS) e Bairros Completos**  
**A ESTRATÉGIA DOTS PARA ALCANÇAR NOSSOS BAIRROS COMPLETOS**

*(Nossas solicitações 1.1, 1.2 e 1.3 acima)*



Rótula do final da Av. Pequeno Príncipe integrada a caminho paisagístico e com infraestrutura para acesso à praia. Arquitetura baseada na cultura e tradições locais, com infraestrutura, comércio e com rampa para pedestres e deficientes físicos, escadas, rampa para veículos de emergência e mirante.

### 3.3. Da página 28 do Caderno de Diretrizes – 03 Diretrizes da Revisão Aplicada

#### TIPOS DE VIA

- 2** **LOCAIS DE TRANSIÇÃO**  
pequenos serviços
- 3** **INTEGRADORAS LOCAIS**  
fluxos e comércio dos bairros
- 4** **CENTRAIS**  
centralidades dos bairros
- CENTRALIDADES PRIORITÁRIAS**  
em análise - por onde podemos começar



Nossas solicitações estão inseridas em área prioritária para começar a implantação do Plano Diretor 2022.

## 4. Conclusão

Nossas três solicitações estão perfeitamente alinhadas com as metas e objetivos da proposta de revisão do Plano Diretor de Florianópolis de 2022. Com a correção do zoneamento da área, com o término da Av. Pequeno Príncipe na rótula existente e a conclusão da Retificação de Área no Registro de Imóveis, poderemos agilizar a revisão/adequação do projeto do Terminal Turístico.

A implantação do Terminal turístico será o coroamento de final de avenida tipo 4, Centralidade de Bairro Prioritária, com acesso à praia através de Terminal Turístico com espaço público com infraestrutura, comércio, paisagismo e arquitetura baseados na cultura e tradições locais, pesqueira, marítima, histórico-cultural (exs.: pescador Rafael Manoel Inácio, popularmente conhecido como Deca, piloto da

Aéropostale popularmente conhecido como Jean Saint-Exuperéry) trazendo mais integração e vida ao local.

Com a revitalização e renovação da imagem urbana local, o ganho será para todos: proprietários, comunidade, bairro, cidade, turistas, mais comércio, mais empregos e maior arrecadação de impostos.

Os aplausos após a Manifestação Oral de Jorge Luiz Lisboa Werlang na Audiência Pública do Distrito do Campeche de 27/07/2022, mostram que a comunidade aprova o atendimento das solicitações do item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acima.

**Solicitamos priorizar a assinatura da Planta de Retificação de Área** (item 1.3 acima) devido a janela de tempo do Registro de Imóveis para concluir o processo.

Florianópolis, 09 de Agosto de 2022.



Jorge Luiz Lisboa Werlang

## **ANEXOS:**

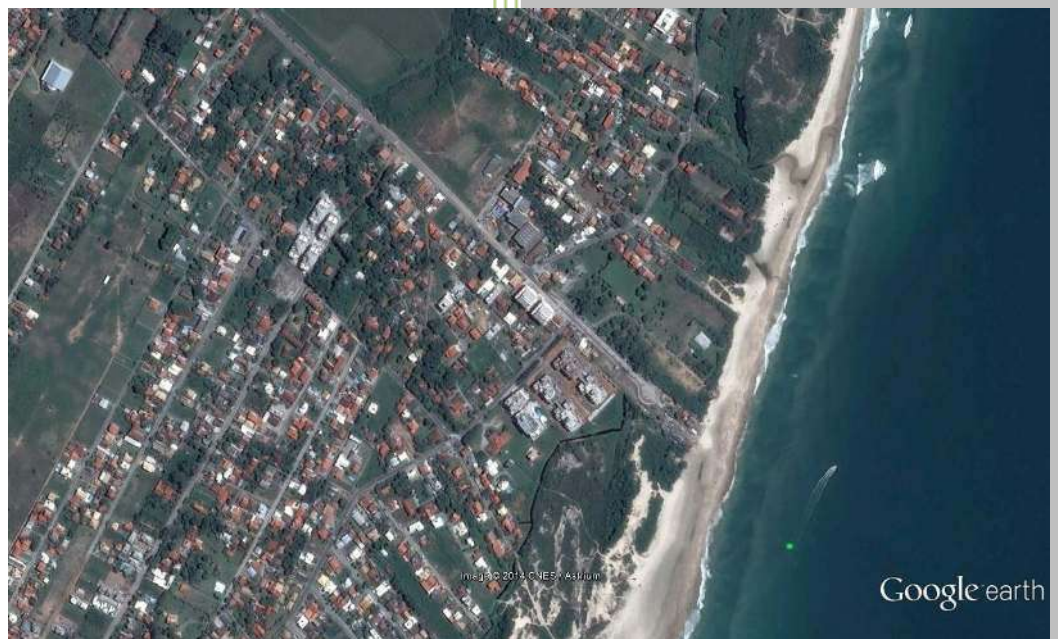
- II – Laudo Técnico Ambiental;
- III – Resposta IPUF Ficha 017;
- IV – Mapa M24 – Áreas ACAU com zoom de 400%;
- V – Mapa M24 – Áreas ACAU – Legenda;
- VI – Foto do Mapa utilizado pelos Vereadores na Votação do Plano Diretor 2014;
- VII – Planta da Western de 21/01/1935;
- VIII – Planta de Retificação de Área – anexa Processo Registro Imóveis;
- IX – Correspondência PMF impugnando a Retificação de Área.



## ANEXO II

# Laudo Técnico Ambiental

# LAUDO TÉCNICO AMBIENTAL



Propriedade Privada / Herdeiros de Luiz Werlang  
Praia do Campeche - Florianópolis– SC.  
Maio 2014



**GEOSUSTENTAVEL**  
consultoria ambiental

---

## INDICE

1.	APRESENTAÇÃO .....	3
2.	OBJETIVOS.....	3
3.	LOCALIZAÇÃO.....	4
4.	METODOLOGIA .....	6
4.1	Pesquisa Bibliográfica; Análise de Documentos e da Legislação .....	6
4.2	Fotointerpretação e Mapeamentos Temáticos .....	6
4.3	Visitas a Campo.....	6
5.	CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	7
5.1	Terreno Alodial .....	7
5.2	Terreno de Marinha .....	8
5.3	Histórico da Propriedade .....	12
5.4	Consultas de Viabilidade e Parecer Técnico do Terreno .....	15
6.	CARACTERIZAÇÃO DA EVOLUÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO .....	22
7.	DIAGNÓSTICO AMBIENTAL.....	35
8.	URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.....	36
9.	ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE.....	40
10.	CONFLITO PLANOS DIRETORES: LEI Nº 2.193/1985 E LEI COMPLEMENTAR Nº 482/2014 .....	42
11.	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	44
12.	RESPONSÁVEIS TÉCNICOS.....	47
13.	ANOTAÇÕES DE RESPONSABILIDADES TÉCNICAS - ART .....	48



## **1. APRESENTAÇÃO**

Por solicitação do Sr. Jorge Luiz Lisboa Werlang, herdeiro de propriedade privada, alodial e de marinha foi elaborado o presente **Laudo Técnico Ambiental**, de um terreno situado no final da Avenida Pequeno Príncipe, Bairro Campeche, município de Florianópolis, SC.

## **2. OBJETIVOS**

- Caracterizar a propriedade: terreno alodial e terreno de marinha;
- Apresentar um breve histórico da aquisição da propriedade e das invasões subsequentes no terreno, segundo informações do herdeiro;
- Apresentar as Consultas de Viabilidade e Parecer Técnico da Prefeitura Municipal de Florianópolis emitida para o terreno;
- Caracterizar a evolução do uso e ocupação do solo através da fotointerpretação de imagens aéreas antigas e atuais;
- Realizar um breve diagnóstico ambiental do terreno e seu entorno;
- Identificar os equipamentos urbanos e comunitários existentes no terreno e seu entorno e caracterizar a função social da propriedade;
- Realizar a análise da legislação, através da identificação de Áreas de Preservação Permanentes e dos Zoneamentos Municipais: Lei 2.193/81 e Lei complementar nº 482 de 17 de Janeiro de 2014;
- Recomendar medidas de Utilização e Conservação do terreno, considerando a vocação socioambiental da propriedade, melhoria da qualidade ambiental, o uso público e o turismo de qualidade no bairro.

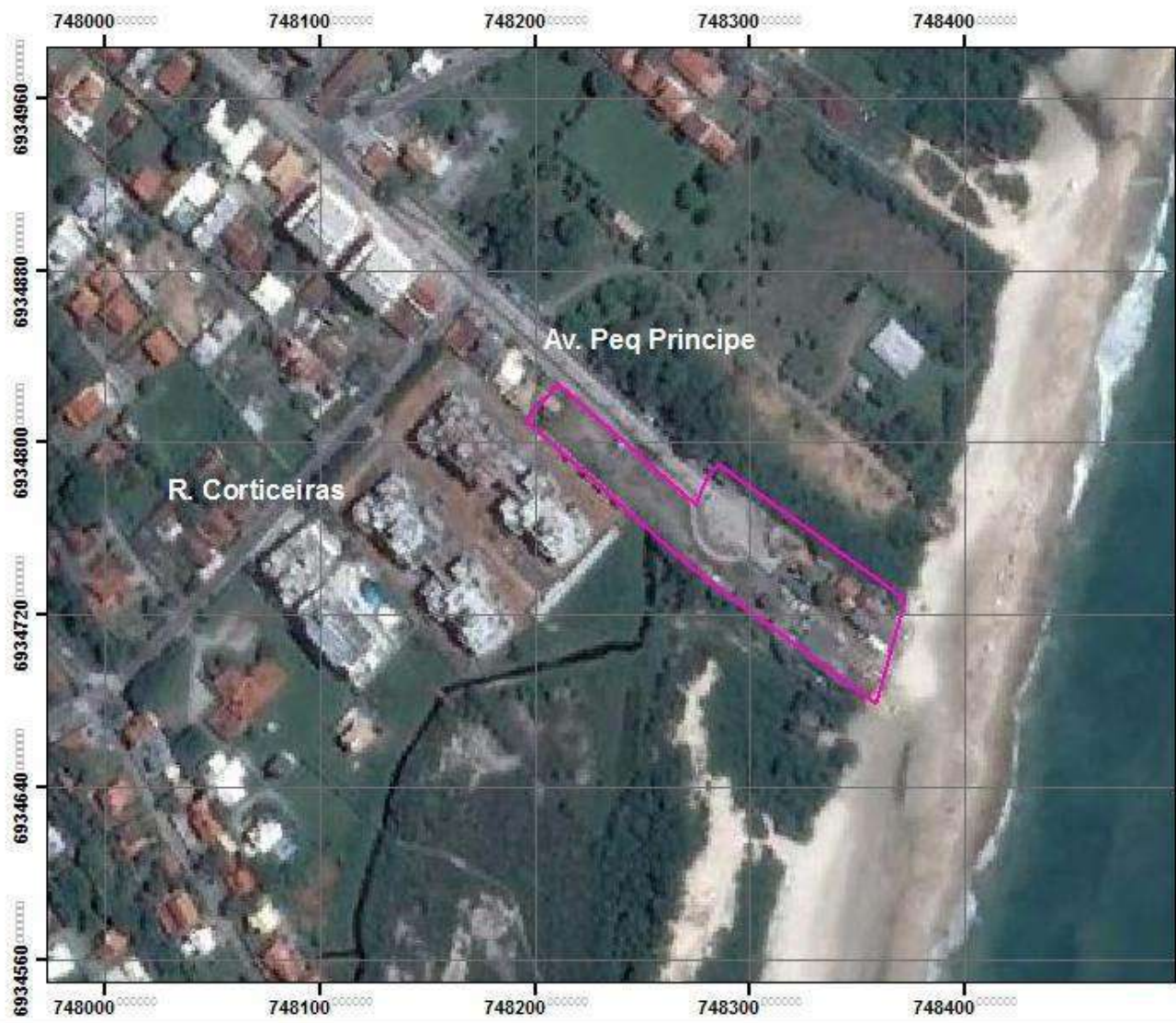
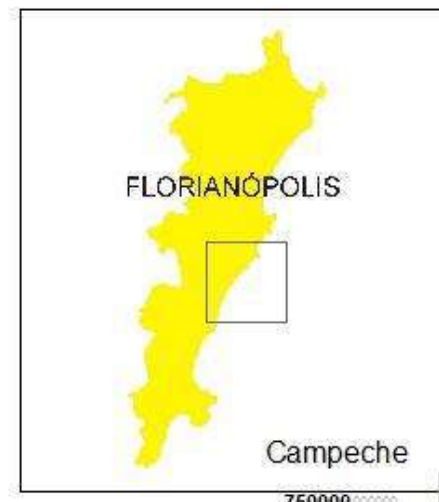
### **3. LOCALIZAÇÃO**

A área do presente Laudo Técnico está situada no sul da Ilha de Santa Catarina, no final da Avenida Pequeno Príncipe, Bairro Campeche, Município de Florianópolis, SC (mapa 01).

O acesso é realizado por via pública pavimentada, munida de iluminação pública, seguindo a Avenida Pequeno Príncipe até o seu término, chegando à propriedade em questão, sendo o principal acesso à Praia do Campeche e aos estabelecimentos de apoio aos usuários da praia e turistas.

# Laudo Técnico

## Localização

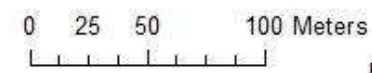


**Legenda**

 Terreno



1:3,000



Base IPUF  
Escala 1:2000  
UTM SAD 69  
Imagem Google Earth

## **4. METODOLOGIA**

Para a elaboração do presente Laudo Técnico foram utilizados dados secundários disponibilizados pelo contratante, foram também realizadas consultas bibliográficas de áreas afins, consultas a documentos sobre a área em questão, visitas de campo, consultas às bases cartográficas do IPUF, mapas temáticos, entre outras informações relevantes.

### **4.1 Pesquisa Bibliográfica; Análise de Documentos e da Legislação**

A fase de pesquisa bibliográfica permite aproveitar os conhecimentos desenvolvidos para a região, ou ambientes similares. Estes estudos prévios aportam informações importantes para a análise ambiental da propriedade.

Foram analisados os documentos do terreno e demais informações pertinentes ao terreno alodial e de marinha; a legislação ambiental, municipal e federal para fins de uso e ocupação do solo.

### **4.2 Fotointerpretação e Mapeamentos Temáticos**

Foi realizada a fotointerpretação de imagens áreas digitais disponibilizadas pelo Google Earth. Além dessas, foram interpretadas fotografias aéreas antigas digitalizadas disponibilizadas pelo IPUF.

Em conjunto com as demais fases metodológicas foi elaborado um Sistema de Informação Geográfico – SIG pra armazenamento, espacialização e processamento de todas as informações levantadas durante o trabalho, para elaboração dos mapas temáticos.

### **4.3 Visitas a Campo**

Foram realizadas visitas a campo no terreno em questão para reconhecimento da área para elaboração do diagnóstico ambiental; recolhimento de fotografias de pontos estratégicos e informações ambientais relevantes.

---

## **5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE**

O Terreno Alodial e Terreno de Marinha estão inscritos no Cartório do Segundo Ofício do Registro de Imóveis de Florianópolis, no livro nº 4/B, a fl. 29 sob nº 1.299.

O Terreno de Marinha tem RIP 8105.0002784-41 na Secretaria do Patrimônio da União – SPU/SC.

Os terrenos apresentam as Inscrições Municipais números: 67.51.094.0874-008-778, 67.51.094.0874-007-968, 67.51.094.0874-009-588, 67.51.094.0874-006-058, 67.51.094.0874-005-248, 67.51.094.0874-002-818, 67.51.094.0874-003-628, 67.51.094.0874-004-438 e 67.51.094.0874.001-099.

### **5.1 Terreno Alodial**

Atualmente, o terreno alodial apresenta aproximadamente 5.225 m<sup>2</sup>, após as devidas retificações de área e implantação da rótula do sistema viário da Avenida Pequeno Príncipe, com respectiva calçada e sarjeta.

O sistema viário, composto por via pública com rotatória, passeios com calçadas e sarjetas da Avenida Campeche atingiu o terreno em aproximadamente 1.018m<sup>2</sup>.

-Aproximadamente 1.855m<sup>2</sup> do terreno alodial apresenta uso atual de estacionamento para veículos.

-Aproximadamente 718m<sup>2</sup> do terreno alodial é utilizado como acesso público e gratuito à Praia do Campeche, sendo esse o acesso principal à praia e que apresenta a maior capacidade de suporte de pessoas, permitindo a acessibilidade inclusive de pessoas com deficiência motora e proximidade do desembarque do transporte público, estacionamentos e principais vias de acesso ao bairro e praia.

-Aproximadamente 1.023m<sup>2</sup> do terreno alodial são ocupados por edificações utilizadas como estabelecimentos comerciais do tipo: lojas de suporte aos usuários de praia, restaurantes, escola de surf, sorveteria, pastelaria.

No limite do terreno alodial com terreno de marinha está instalada uma caixa da EMBRATEL que recebe o cabo marinho de Fibra Óptica para telefonia.

---

## **5.2 Terreno de Marinha**

Atualmente o terreno de marinha apresenta 1072.08m<sup>2</sup>, após as devidas retificações de área, que originalmente possuía 1.650m<sup>2</sup>, conforme o RIP junto a GRPU/SC.

- Aproximadamente 570 m<sup>2</sup> do terreno de marinha são utilizados como acesso público e gratuito à Praia do Campeche, sendo esse o principal à praia, e que apresenta a maior capacidade de suporte de pessoas, permitindo a acessibilidade de pessoas com deficiência motora e proximidade do desembarque do transporte público, com estacionamentos. Presença de escadas e rampas de acesso à praia.

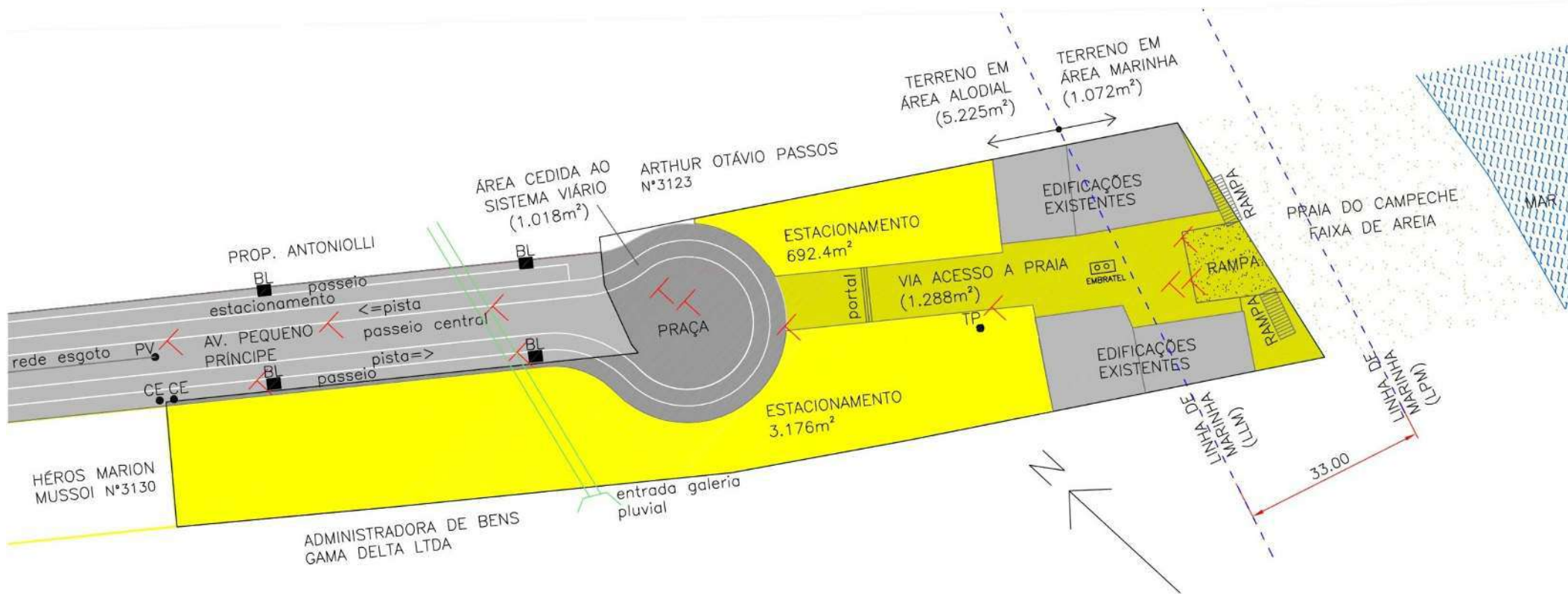
- Aproximadamente 502 m<sup>2</sup> do terreno de marinha são ocupados por edificações utilizadas como estabelecimentos comerciais do tipo: restaurantes e bar.

- Aproximadamente 560 m<sup>2</sup> do terreno de marinha inscrito no RIP, encontram-se sobre a faixa de areia da praia do Campeche, sem uso ou ocupação pelo proprietário, estando disponível para uso público.

Atualmente não foi observado feições de dunas na propriedade.

A seguir será apresentada a planta de caracterização da propriedade, demonstrando os principais componentes de infraestrutura e edificações, bem como a delimitação de terrenos alodial e de marinha, conforme linha oficial do Patrimônio da União SC.

Posteriormente é apresentado o registro fotográfico das estruturas e componentes da propriedade.



A seguir são apresentadas as fotos capturadas no trecho revitalizado da Av. Pequeno Príncipe (acesso à praia), junto à propriedade em estudo.



Foto 01 – Infraestrutura viária junto à propriedade.



Foto 02 – Caixas de ramais da rede de esgoto.



Foto 03 – Infraestrutura de microdrenagem.



Foto 04 – Área para coleta municipal de resíduos.



Foto 05 – Mobiliário urbano na rótula junto ao acesso.



Foto 06 – Final Av. pequeno Príncipe e acesso a praia.



As fotos a seguir retratam a infraestrutura disponível no acesso à praia dentro da propriedade em estudo, a partir da rótula da Av. Pequeno Príncipe.



Foto 07 – Via e portal de acesso.



Foto 08 – Infraestrutura e estabelecimentos.



Foto 09 – Infraestrutura e estabelecimentos, iluminação pública, telefone público.



Foto 10 – Estacionamento.



Foto 11 – Decks e rampas utilizadas como mirante.



Foto 12 – Rampas de acesso à praia.



Foto 13 –Infraestrutura e estabelecimentos.



Foto 14 – Medidor de energia elétrica e água existente nas edificações.

### **5.3 Histórico da Propriedade**

Abaixo é transcrito o relato do herdeiro Jorge Luiz Lisboa Werlang, atual proprietário do terreno, contando histórico da aquisição do terreno e as situações de invasões e decisões judiciais:

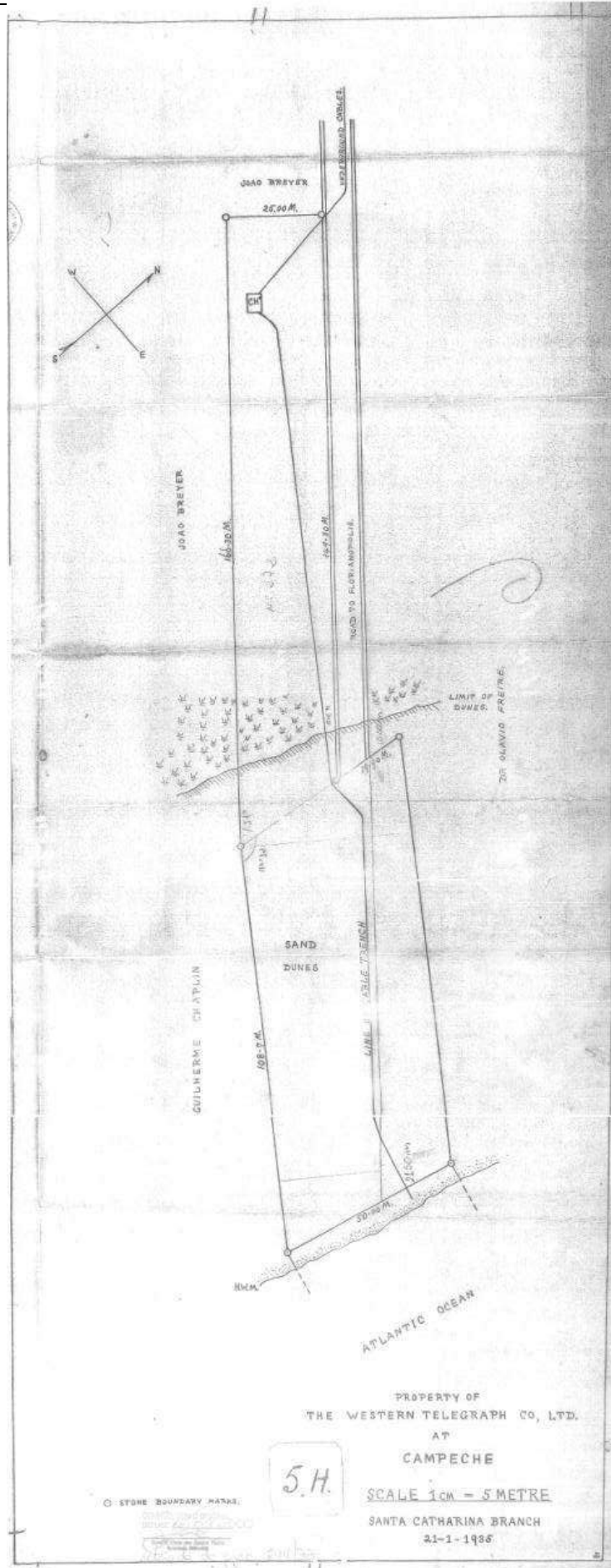
1. Terreno na praia do Campeche em Florianópolis, no final da Av. Pequeno Príncipe, adquirido pelo meu Pai, Sr. LUIZ WERLANG em Março de 1974 do Sr. Odacir Scheid, o qual recebeu a área da empresa inglesa “The Western Telegraf Company Limited”, que tinha concessão de explorar a telefonia com a Europa por 50 anos. (Neste terreno chegavam os cabos de comunicação com a Europa). O Sr. Odacir Scheid era o funcionário mais antigo da Western Telegraf Company, que indenizou o mesmo com o terreno, quando terminou a concessão no Brasil.
2. O Sr. Luiz Werlang não conseguiu edificar no terreno, por não obter resposta positiva das consultas de viabilidade que encaminhou a PMF, embora a Lei Municipal 3.053 de 26/11/88 tenha classificado a área como Área Mista Central (ACM-1).
3. O terreno foi invadido por intrusos, os quais realizaram construções clandestinas, explorando o ramo de comércio de bar e similares, e comércio de artigos de praia.
4. Meus Pais, Sr. Luiz Werlang e Sra. Helena Lisboa Werlang, antes de entrarem com a ação de Reintegração de Posse fizeram tentativas de encontrar uma solução

negociada para a situação. Foram realizadas reuniões dias 18, 28/07, 01/08 e 02/08 de 1987 com participação do Conselho Comunitário do Campeche, invasores e delegado de Polícia do Campeche. Na última reunião, em 02/08/87 (domingo) as 9:00h, com participação da Associação de Moradores do Campeche, dos invasores e Delegado de Polícia, a Associação de Moradores disse que não mais intermediaria reunião com os invasores, porque os mesmos não admitiam em nenhuma hipótese a propriedade do terreno pela família Werlang. Devido a isto somente restou à via judicial para solução do impasse.

5. Em Junho de 1988 o Sr. Luiz Werlang ingressou na Justiça com a ação de Reintegração de Posse nº 501/88, que foi ganha em todas as instâncias, sendo a posse reintegrada em duas etapas. A primeira, terreno alodial, foi em meados do ano de 2000 (dois mil), ocasião em que demolimos as 07 construções que haviam sobre o terreno. (O Mandado de Reintegração de Posse foi emitido em 14 de Outubro de 1999 e foi negociado acordo para a saída pacífica dos invasores, após a temporada do verão de 1999/2000, porém alguns não desocuparam os prédios e foi necessária a justiça acionar a força pública para o cumprimento do Mandado). A segunda etapa (terreno de marinha) foi reintegrada a posse em 24 de Junho de 2003, conforme “Certidão de total cumprimento ao mandado de Reintegração de Posse datado de 24/Junho/2003” e “Autos de Reintegração de Posse”.

**OBSERVAÇÃO:** Desde a compra do terreno, sempre foram pagos os IPTU's à Prefeitura Municipal de Florianópolis e os foros ao Patrimônio da União referente ao terreno de marinha.

A seguir é apresentada Planta de Situação do Terreno Alodial e Marinha, datada de 1935, quando o terreno em questão era de propriedade da empresa inglesa “**The Western Telegraf Company Limited**”, contendo carimbo da Secretária do Patrimônio da União de SC.



#### **5.4 Consultas de Viabilidade e Parecer Técnico do Terreno**

A Prefeitura Municipal de Florianópolis emitiu diversas viabilidades do terreno em estudo, confirmando a existência da legislação para o uso e ocupação da propriedade.

A PMF emitiu ainda, diversos pareceres técnicos através do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis – IPUF e da Secretária Municipal de Urbanismo e Serviços Públicos – SUSP, acerca da propriedade em questão.

Essas Consultas e Pareceres são apresentados a seguir.



COMISSÃO DE PLANEJAMENTO

SPDA/NU


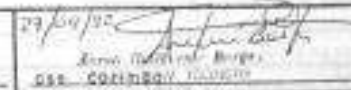
PLANO DIRETOR LEI Nº <u>2153/95</u> , <u>3053/98</u>					
ZONEAMENTO	<u>AUC-1</u>	<u>A.P.P.</u>			
ÁREA MÍNIMA (LOTE)	-	-			
TESTADA MÍNIMA	-	-			
GABARITO MÁXIMO	<u>02</u>	-			
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	<u>1,3</u>	-			
TAXA DE OCUPAÇÃO	<u>60%</u>	-			

REGRAS MÍNIMAS CONFORME CÓDIGO - U.A. 01-51.

AFASTAMENTOS MÍNIMOS 12,00 metros a partir do eixo da estrada geral. 14,00 metros a partir do eixo da U.A. Projeteada. Laterais conforme lei 2119/95

USO(S) SOLICITADO(S): ÁREA DE A CONSTRUÇÃO APNAS NO BARRIO URBANO (AUC-1) CONFORME CÓDIGO. PERMITE A CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS (A.P.P.)

**ASSINATURAS**

 Dsr. Corineia Braga	 Dsr. Antônio Augusto
--	--

**ATENÇÃO**

1) Este formulário deve ser preenchido ao ter-se a construção definida no terreno, a soma de regras e anexamentos não se respectiva - LOPADOUROS

2) A CONSULTA DE VIABILIDADE É O DOCUMENTO QUE DÁ A PERMISSÃO PARA ABRIR AS POSSIBILIDADES DE CONSTRUÇÃO APROVEITAMENTO, SEM DE DETERMINAR LOTAÇÃO, TELA E CUBICAÇÕES, SEM CARÁTER EXCLUSIVO, MANEJADO SEMPRE O INTERESSE DO ESTADO DO PLANO DIRETOR E DEBEM DISPOSIÇÕES LEGIS PERTINENTES

3) EM QUALQUER CASO, DEVERÁ SER COMPLEMENTADA COM ANTE-PROJETO PARA, SE EXISTIR, CONVERTER-SE EM PROMISSA COMPLETA PARA A MUNICIPALIDADE

4) SEM TERRENO QUE FAZEM PARTE DE LOTAÇÕES OU DESEMPENHAMENTO, SE NÃO APENAS A CONSTRUÇÃO IMPEDIDA DE AMPLIAR SE ESTIVER ENTREVEM DE ACORDO COM A LEGISLAÇÃO FEDERAL E MUNICIPAL EM VIGOR.

BR/DAI



Via Requerente

PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E SERVIÇOS PÚBLICOS  
Departamento de Arquitetura e Urbanismo

**CONSULTA DE VIABILIDADE**

Nº PROCESSO  
24844/2004

**CONSTRUÇÃO**

Requerente : JORGE LUIZ LISBOA WERLANG  
Local do Imóvel : AV PEQUENO PRINCIPE 3328 - CAMPECHE  
Inscr imobil: 67.51.094.0873-002 - 288

1 - Plano Diretor Lei nº 2193/85

2 - Zoneamento	Área mínima	Testada mínima	Gabarito máximo	Índice de Aprov.	Taxa de Ocupação (%)
AMC-1			2	1,2	60

3 - Afastamentos mínimos exigidos:

AV PEQUENO PRINCIPE PI-12	
Afast.construção :	13,00 m do eixo da via
Afast.muro:	9,00 m do eixo da via
Passeio:	3,00 m
Afast.lat. e fundos :	Conf.Lei 2419/86,3654/91 e 2193/85

4 - Uso Solicitado

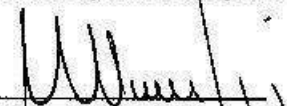
Parecer Final

Terminal Turístico

Adequado o que requer.

Projeto deverá atender ao parecer técnico do IPUF nº2360/04, e 0297/00, em anexo, e demais legislações pertinentes.

A demolição de edificação com mais de 30 anos, dependerá de anuência prévia do SEPHAN.

  
Walmir Márcio Gil  
Mat. 3109-7

25 de outubro de 2004.  
  
Engº Romalino Vieira  
Chefe da Divisão de Normas Urbanísticas

- ATENÇÃO:**
- Existindo árvore atender o art. 228 da Lei nº 001/07
  - Existindo curso d'água deverá ser respeitado o afastamento previsto na Lei Federal nº 7803/69.
  - Nos terrenos de esquina, o raio de curvatura deverá atender ao Art. 122 da Lei Comp. nº001/97 ou Art.80 da Lei nº2193/85
  - Deverá prever vagas de estacionamento e ou garagem conforme legislação.
  - O parecer desta consulta de viabilidade é vinculado à Inscrição imobiliária do Imóvel.
  - A consulta de viabilidade é o documento pelo qual a Prefeitura procura orientar as possibilidades de construção, aproveitamento e uso do solo, sem caráter conclusivo, remetendo sempre o interessado à Aprovação do Projeto, para, só então, converter-se em proposta conclusiva para a municipalidade.





**INSTITUTO DE PLANEJAMENTO URBANO DE FLORIANÓPOLIS**  
Praça Getúlio Vargas, 194 Florianópolis-SC 88.020-030 Fone/Fax (48) 212.1700 - CGC 83.469.965/0001-55  
http://www.ipuf.sc.gov.br - email: ipuf@ipuf.sc.gov.br



Processo:	SUSP - 24844 / 2004
Número do Parecer:	2360/2004
Requerente:	JORGE LUIZ LISBOA WERLANG
Inscrição Imobiliária:	
Destino:	SUSP - Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos
Endereço do Imóvel:	DOM. FELICIANO , 56 , FLORIANÓPOLIS , Florianópolis, SC
Assunto:	REF. CONSULTA DE VIABILIDADE

Senhor Secretário,


Informamos que este Instituto já manifestou-se em relação ao imóvel em questão através do Parecer nº 0297/2000 emitido em 27/03/2000, conforme cópia em anexo.

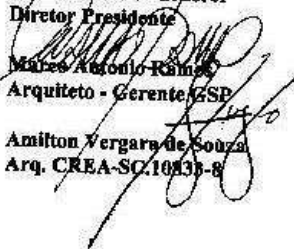
Quanto ao conceito apresentado para a Implantação do Terminal Turístico, concordamos em linhas gerais, fazendo as seguintes considerações:

- O alinhamento das edificações deverá seguir o da via para assegurar as visuais do pedestre em relação ao mar e a ilha do Campeche;
- Sugerimos propor um marco visual vertical, na faixa de marinha, com possibilidade de uso como torre de observação para salva-vidas, para identificação da localização do terminal turístico;
- O terminal turístico deverá conter como usos públicos essenciais: sanitários-chuveiros e guarda-volume, informações turísticas, posto salva-vidas e atendimento emergencial, posto policial, correios, telefones públicos e mobiliário urbano (bancos, lixeiras, iluminação externa, bicicletário);

Após sua conclusão, o anteprojeto para a implantação do Terminal Turístico, deverá ser encaminhado para análise deste Instituto e desta Secretaria.

É o parecer.


  
Carlos Alberto Riederer  
Diretor Presidente

  
Amilton Vergara de Souza  
Arquiteto - Gerente ZSP

Amilton Vergara de Souza  
Arg. CREA-SC.10433-8

Florianópolis, 21 outubro 2004

  
José Rodrigues da Rocha  
Diretor de Planejamento

  
Rejane Gonçalves Lobato  
Arquiteta - CREA-SC 16006



**INSTITUTO DE PLANEJAMENTO URBANO DE FLORIANÓPOLIS**

Praça Getúlio Vargas, 194 Florianópolis/SC 88.020-030 Fone/fax: (048) 224.7644 - CGC 03.463.965/0001-55

Processo: 11689/99-4	Número do Parecer: 0297/2000
Requerente: JORGE LUIZ WERLANG	Inscrição Imobiliária:
Destino: Secretaria Municipal de Urbanismo e Serviços Públicos	
Endereço do Imóvel: Dom Feliciano : 66 - Porto Alegre /RS - Florianópolis - SC	
Assunto: Consulta de Viabilidade	

**CÓPIA  
ARQUIVO GPL**

Senhor Secretário,

De acordo com a Lei 2.193/85 e Lei 3.053/88 informamos:

1º) O zoneamento do imóvel abrange AMC-1 (Área Mista Central-1) conforme pode ser visualizado na Planta 01 em anexo;

2º) Para a zona AMC-1 próxima ao mar está prevista a futura implantação de um terminal turístico (ACI-8), conforme Projeto de Lei em tramitação na Câmara de Vereadores.

Neste caso, recomenda-se sua utilização com comércio, serviços e infraestrutura turística de apoio, compatíveis ao uso planejado para a área.

Aproximadamente 1/3 desta área deverá ser reservada para estacionamento público;

3º) Na zona demarcada em planta como AST está prevista, conforme o referido Projeto de Lei, futura implantação de sistema viário. Recomenda-se que enquanto não for implantado, a área deve ser utilizada para estacionamento de veículos;

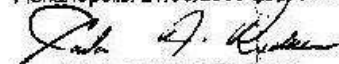
4º) A área AMC-1 situada a oeste poderá ser utilizada para fins comerciais e residenciais, como prevê a legislação em vigor. Neste caso, deverá prever alinhamentos da Avenida Pequeno Príncipe (PI-12) de:

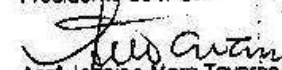
- Alinhamento do muro de 9,0m (nove metros), contados a partir do eixo da via atual;


- Alinhamento da edificação de 13,0m (treze metros), contados a partir do eixo da via atual.


É o parecer.

Florianópolis, 27/03/2000 às 13:52

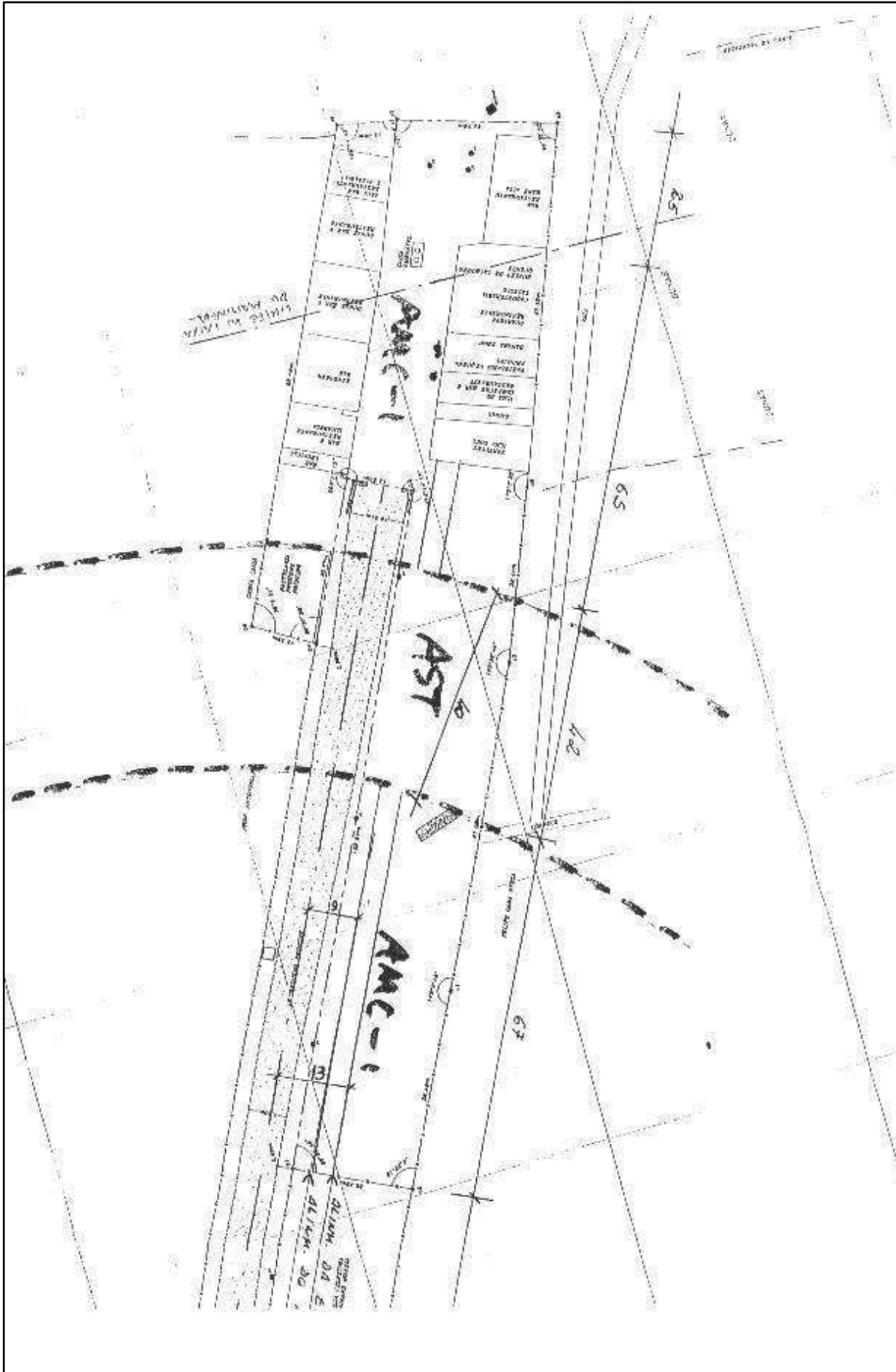
  
Engº Carlos Alberto Riederer  
Presidente do IPUF

  
Arqª Jeanine Mara Tavares  
Gerente de Planejamento

  
Arqº Jose Rodrigues da Rocha  
Diretor de Planejamento

  
Arqº Amilton Vergara de Souza  
Responsável Técnico

Anexos:  
Planta 01



---

## **6. CARACTERIZAÇÃO DA EVOLUÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

Para a caracterização da evolução do uso e ocupação do solo no terreno em questão e seu entorno foi realizada a técnica da fotointerpretação dos levantamentos aerofotogramétricos com registro nos anos de 1938, 1957, 1977, 1994; bem como de imagens do ano de 2002 e 2014.

As fotografias aéreas foram obtidas no IPUF (documento oficial de registro do uso do solo no município de Florianópolis) e as imagens pelo Google Earth.

O objetivo da fotointerpretação foi delimitar o terreno em questão e identificar o histórico de uso e ocupação do solo através da observação de cobertura vegetal, solo exposto, caminhos, trilhas, ruas, edificações, parcelamento do solo através de cercamentos e lavouras agrícolas, entre outras estruturas e alterações de ordem antrópica, desde o ano do primeiro registro aerofotogramétrico (1938) até os dias atuais.

O mapa a seguir apresenta o uso e ocupação para o ano de 1938 (mapa 02).

# Laudo Técnico

## Fotografia Aérea Ano 1938

746800 747100 747400 747700 748000 748300 748600 748900 749200 749500



6935600  
6935200  
6934800  
6934400  
6934000

6935800  
6935400  
6935000  
6934600  
6934200  
6933800

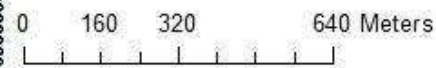
**Legenda**

 Terreno

Base IPUF  
Escala 1:10000  
UTM SAD 69  
Fotografia Aérea Ano 1938



1:14,188



746800 747100 747400 747700 748000 748300 748600 748900 749200 749500

A fotointerpretação do registro aerofotogramétrico do IPUF do ano de 1938, na escala 1:25.000, demonstra pouca cobertura vegetal no terreno em questão e seu entorno.

Foi possível observar o parcelamento de terrenos a oeste da gleba em estudo, possivelmente para atividades agrícolas e delimitação de propriedades, com presença de edificações isoladas.

A cobertura vegetal significativa está situada ao sul do terreno, no trecho de dunas, fora da propriedade em questão.

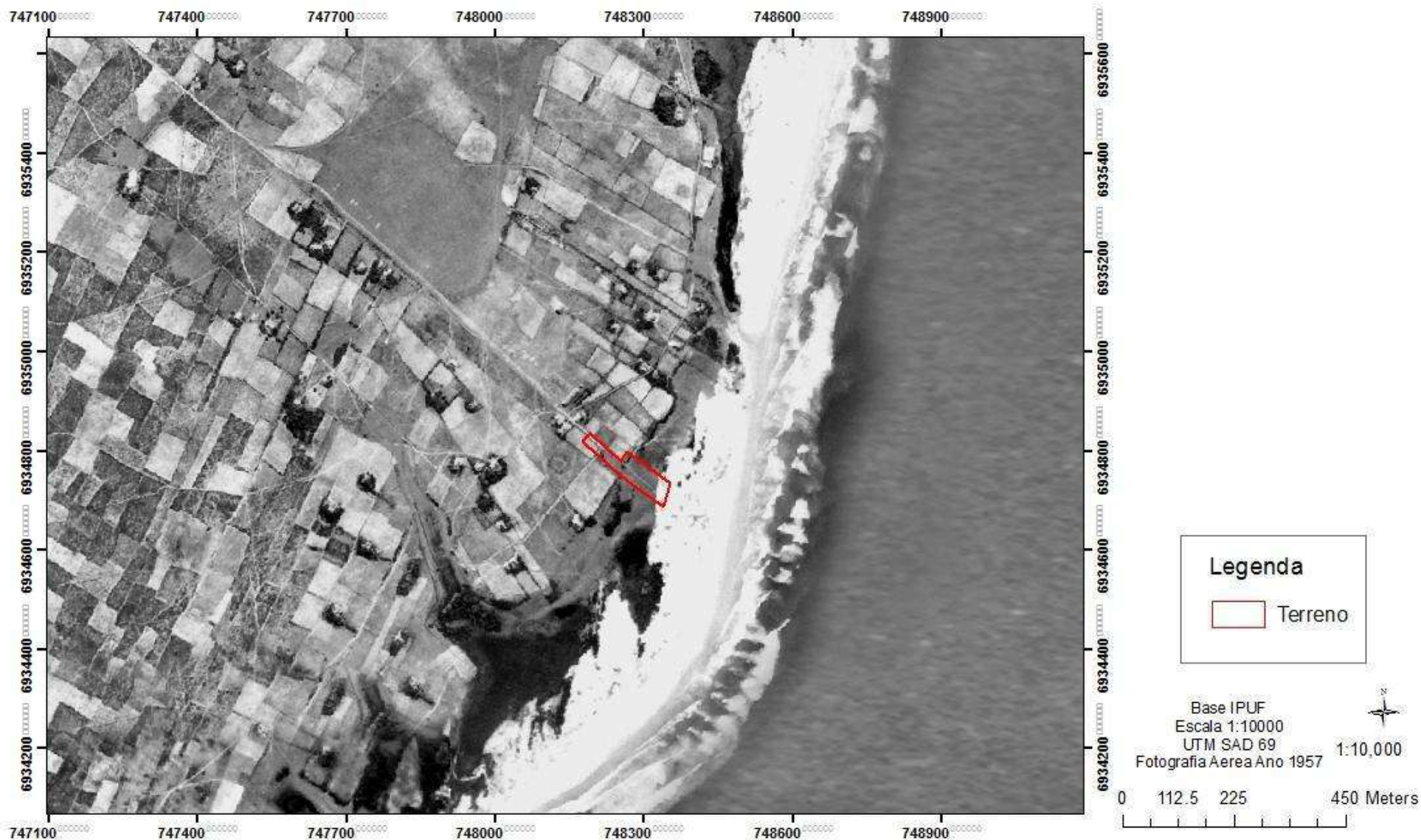
A inexistência de cobertura vegetal e a presença de solo exposto deve-se possivelmente a presença da empresa Western Telegraf Company atuar suas operações dos cabos do telegrafo e demais equipamentos no terreno alodial e de marinha em questão. É possível observar uma edificação no interior do terreno alodial, em sua porção oeste.

O Uso do Terreno Alodial e de Marinha para fins de interesse social e utilidade pública iniciaram-se com a operação dos cabos do telegrafo.

O mapa a seguir apresenta o uso e ocupação para o ano de 1957 (mapa 03).

# Laudo Técnico

## Fotografia Aérea Ano 1957



A fotointerpretação do registro aerofotogramétrico do IPUF do ano de 1957, na escala 1:25.000, demonstra o desenvolvimento significativo da cobertura vegetal no terreno em questão e no seu entorno.

Nota-se a expansão do parcelamento de terrenos a oeste da gleba em estudo, possivelmente para atividades agrícolas e delimitação de propriedades, com presença de edificações isoladas.

Foi possível observar a existência de caminhos, trilhas, que se transformaram posteriormente na Avenida Pequeno Príncipe e Avenida Campeche.

No terreno de marinha, setor leste da gleba, é possível observar a presença de duna frontal da praia do Campeche.

O mapa a seguir apresenta o uso e ocupação para o ano de 1977 (mapa 04).



# Laudo Técnico

## Fotografia Aérea Ano 1977


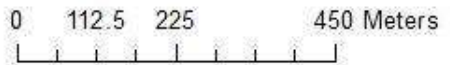


**Legenda**

 Terreno

Base IPUF  
Escala 1:10000  
UTM SAD 69  
Fotografia Aérea Ano 1977

1:10,000

A fotointerpretação do registro aerofotogramétrico do IPUF do ano de 1977, na escala 1:25.000, demonstra a propriedade logo após sua aquisição pelo Sr Luiz Werlang.

Foi possível observar o atual traçado da Avenida Pequeno Príncipe, Avenida Campeche e da Rua das Corticeiras, com aumento significativo no número de edificações a oeste do terreno.

Até o registro do ano de 1977 é possível afirmar que o modo de vida rural era predominante da localidade em questão.

O trecho a oeste da propriedade apresentava cobertura vegetal, e o trecho a leste pouca cobertura vegetal, com solo exposto.

Vale ressaltar que antes da aquisição do imóvel pelo Sr Luiz Werlang o terreno em questão sempre foi usado como principal acesso de passagem para a Praia do Campeche.

O mapa a seguir apresenta o uso e ocupação para o ano de 1994 (mapa 05).

# Laudo Técnico

## Fotografia Aérea Ano 1994



A fotointerpretação do registro aerofotogramétrico do IPUF do ano de 1994, na escala 1:8.000, demonstra a propriedade com presença de cobertura vegetal a oeste e inexistência de cobertura vegetal no setor central e leste do terreno.

Vale ressaltar que o trecho do terreno sem cobertura vegetal recebeu a deposição de uma camada de aterro realizada pelos invasores do terreno.

A camada de aterro propiciou uma melhoria do acesso à praia do Campeche e a possibilidade de edificações operarem com atividade comercial aos usuários da praia.

Foi possível observar a atual Avenida Pequeno Príncipe, Avenida Campeche e da Rua das Corticeiras.

A partir do registro do ano de 1994 é possível afirmar que o modo de vida urbano passou a ser predominante da localidade em questão, ocorrendo expansão urbana através do parcelamento do solo em lotes e a dotação de infraestrutura urbana na localidade.

O desenvolvimento das atividades turísticas na cidade de Florianópolis passou a reconhecer o terreno em questão como área de interesse turístico e de lazer, propiciando um acesso seguro a praia do Campeche.

O mapa a seguir apresenta o uso e ocupação para o ano de 2002 (mapa 06).

# Laudo Técnico

## Imagem Google Earth 2002



A fotointerpretação da imagem Google Earth do ano de 2002, demonstra a propriedade após os processos de reintegração da posse do terreno alodial e de marinha.

Foi observada no terreno a presença de cobertura vegetal a oeste e inexistência de cobertura vegetal no setor central e leste do terreno.

É possível observar que o terreno encontrava-se recoberto de aterro e com trechos possivelmente pavimentados por cimento e lajotas, com presença de edificações comerciais e existência de infraestrutura urbana como postes de iluminação pública.

Foi observada a expansão urbana na localidade em questão, com o aumento significativo no número de lotes e edificações urbanas.

O desenvolvimento das atividades turísticas na cidade de Florianópolis passou a reconhecer o terreno em questão como área de interesse turístico e de lazer, propiciando um acesso seguro à praia do Campeche.

É possível observar um acesso no terreno vizinho ao norte para o Posto Salva Vidas existente na proximidade do terreno.

Vale resaltar que o terreno em questão continua sendo o principal acesso a praia do Campeche.

O mapa a seguir apresenta o uso e ocupação atual, ano de 2014 (mapa 07).

# Laudo Técnico


## Imagem Google Earth 2014




**Legenda**

 Terreno

Base IPUF  
Escala 1:10000  
UTM SAD 69  
Imagem Google Earth 2014

  
1:5,000

0 55 110 220 Meters



A fotointerpretação da imagem Google Earth do ano de 2014 demonstra a situação da propriedade nos dias atuais.

Foi observada a inexistência de cobertura vegetal no terreno, salvo alguns exemplares arbóreos exóticos de amendoeira.

É possível observar o atual sistema viário da Avenida Campeche com a rótula final e respectivo calçamento e sarjeta, que atingiu parte do terreno alodial em questão.

No setor centro e leste do terreno são observadas edificações comerciais e no setor oeste o terreno vem sendo utilizado como estacionamento.

O desenvolvimento das atividades turísticas na cidade de Florianópolis passou a reconhecer o terreno em questão como área de interesse turístico e de lazer, propiciando um acesso seguro à praia do Campeche.

É possível observar um acesso no terreno vizinho ao norte para o Posto Salva Vidas existente na proximidade do terreno em estudo.

Vale resaltar que o terreno em questão continua sendo o principal acesso à praia do Campeche.

Salientamos que próximo ao terreno em questão foram construídas edificações residenciais multifamiliares (prédios), ocasionando um aumento significativo na população residente no entorno, aumentando assim o número de frequentadores da praia.



---

## **7. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL**

A área do presente Laudo Técnico em estudo está inserido totalmente numa planície costeira formada no Período Quaternário nas épocas do pleistoceno e holoceno.

A Praia do Campeche apresenta atualmente, depósitos relacionados ao Sistema Depositional Litorâneo, com origem no sistema Laguna Barreira IV, formados durante o período Holoceno, ancorados na antiga planície costeira pleistocênica (Sistema Laguna Barreira III) e recobertos por depósitos atuais marinhos e eólicos.

Os depósitos geológicos observados no terreno alodial e de marinha são: depósito marinho-praial atual (praia atual), depósito marinho praial holocênico com recobrimento de depósito tecnogênico e depósito eólico com recobrimento de depósito tecnogênico (aterro).

O depósito marinho praial atual compreende os depósitos arenosos situados na porção imersa e emersa do perfil praial (praia atual).

O depósito marinho praial holocênico compreende a planície de regressão marinha, composto essencialmente de areias quartzosas de granulação média a grosseira, de coloração esbranquiçada.

Os depósitos eólicos compõem as dunas frontais.

O depósito tecnogênico corresponde à camada superficial de aterro depositada artificialmente (ordem atropogênica).

Não foi observada cobertura vegetal no terreno alodial e terreno de marinha, com exceção de alguns exemplares de espécie exótica de amendoeira.

Área em estudo faz limite sul com dunas recobertas por vegetação de restinga fixadora, limite norte com planície marinha com camada superficial de aterro, limite oeste com área urbana e limite leste com praia do Campeche.

O trecho da Av. Pequeno Príncipe junto a propriedade conta com sistema de microdrenagem completo, composto por vias asfaltadas, sarjetas, meio-fio, bocas-de-lobo, tubos de ligação e galeria pluvial.

As águas coletadas são lançadas em vala de drenagem exerce a macrodrenagem urbana da parte leste do Campeche e recebe lançamentos de galerias pluviais das vias a montante.

---

## **8. URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

O presente capítulo vem caracterizar a infraestrutura pública existente no terreno em questão e no seu entorno, identificando os equipamentos urbanos e comunitários existentes, como também apresentar informações que comprovem a Urbanização Consolidada, a Função Social e Utilidade Pública exercida pela propriedade em estudo.

As definições dos principais conceitos apresentados pelos instrumentos legais incidentes são apresentadas abaixo.

### **Segundo a Resolução CONAMA 303/2002**

Art. 2º XII – Área Urbana Consolidada aquela que atende os seguintes critérios:

- a) definição legal pelo poder público;
- b) existência de, no mínimo, quatro dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana:
  1. Malha viária com canalização de águas pluviais;
  2. Rede de abastecimento de água;
  3. Rede de esgoto;
  4. Distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
  5. Recolhimento de resíduos sólidos urbanos;
  6. Tratamento de resíduos sólidos urbanos;
- c) densidade demográfica superior a 5mil habitantes por km<sup>2</sup>.

### **Segundo a Lei Federal Nº 12.651, de 25 de maio de 2012 - Novo Código Florestal**

Art. 1o-A. Esta Lei estabelece normas gerais sobre a proteção da vegetação, áreas de Preservação Permanente e as áreas de Reserva Legal; a exploração florestal, o suprimento de matéria-prima florestal, o controle da origem dos produtos florestais e

o controle e prevenção dos incêndios florestais, e prevê instrumentos econômicos e financeiros para o alcance de seus objetivos. (Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012).

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

**VIII - utilidade pública:**

- a) as atividades de segurança nacional e proteção sanitária;
- b) as obras de infraestrutura destinadas às concessões e aos serviços públicos de transporte, sistema viário, inclusive aquele necessário aos parcelamentos de solo urbano aprovados pelos Municípios, saneamento, gestão de resíduos, energia, **telecomunicações**, radiodifusão, instalações necessárias à realização de competições esportivas estaduais, nacionais ou internacionais, bem como mineração, exceto, neste último caso, a extração de areia, argila, saibro e cascalho;

**IX - interesse social:**

- c) a implantação de infraestrutura pública destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre em áreas urbanas e rurais consolidadas, observadas as condições estabelecidas nesta Lei;

**X - atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental:**

- d) construção de rampa de lançamento de barcos e pequeno ancoradouro;

**Segundo a Lei Federal 10.257 / 2001 – Estatuto da Cidade**

**CAPÍTULO III**

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

---

**Segundo a Lei Complementar nº 482, de 17 de janeiro de 2014 – Novo Plano Diretor**

Institui o 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.

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano, institui o Plano de Uso e Ocupação, os Instrumentos Urbanísticos e o Sistema de Gestão, denominada simplesmente de Plano Diretor do Município de Florianópolis, ajustado às políticas, diretrizes e instrumentos de desenvolvimento territorial e urbanístico instituídos pela Lei Federal n. 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade, pela Constituição do Estado de Santa Catarina e pela Lei Orgânica do Município de Florianópolis.

Art. 7º Para os efeitos de aplicação desta Lei Complementar são adotadas as seguintes definições:

**XI - área urbana consolidada:** parcela da área urbana com densidade demográfica superior a quarenta habitantes por hectare e malha viária implantada e que disponha no mínimo de dois equipamentos de infraestrutura dentre os seguintes: drenagem de águas pluviais urbanas, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, distribuição de energia elétrica, limpeza urbana e coleta e manejo de resíduos sólidos;

**XXVI - equipamentos comunitários:** são os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

**XXXII – infraestrutura básica:** equipamentos urbanos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica, sistema de drenagem urbana de águas pluviais, iluminação pública, abertura e pavimentação das vias de circulação;

**XXIX - função social da propriedade urbana:** atributo a ser alcançado pela propriedade urbana e que será considerado preenchido quando o uso e a ocupação do solo atenderem às exigências mínimas previstas nesta legislação;

**As fotos a seguir retratam a infraestrutura urbana em trecho da Av. Pequeno Príncipe, próximo aos entroncamentos com Av. Campeche e Rua das Corticeiras.**



Foto 15 – Infraestrutura urbana Av. Pequeno Príncipe.



Foto 16 - Infraestrutura viária Av. Pequeno Príncipe.



Foto 17 – Escola, ginásio e posto de saúde.



Foto 18 – Entroncamento com a Av. Campeche.



Foto 19 – Trecho revitalizado Av. Pequeno Príncipe (acesso à praia).



Foto 20 – Entroncamento com Rua das Corticeiras.

---

## 9. ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Foi realizada a análise de compatibilidade da legislação ambiental, no âmbito federal para elucidar a ocorrência de APP na área de estudo.

As Áreas de Preservação Permanente foram criadas no nível federal pela Lei nº 4.771, em 15 de setembro de 1965 (Código Florestal).

A RESOLUÇÃO CONAMA nº 303 de 20 de março de 2002 dispõe sobre parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente, e foi recentemente regulamentada pelo art. 4º da Lei nº 12.651 de 2012, que dispõe sobre o Novo Código Florestal.

### **Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (Novo Código Florestal)**

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

*VI - as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;*

Após análise ambiental do terreno em questão, realizada através de vistorias para identificações da possível ocorrência de áreas de preservação permanentes – APP foi elaborado o mapa temático de APP demonstrado a seguir (mapa 08), indicando a inexistência de vegetação de restinga fixadora de dunas no terreno em questão.

**Portanto, não foram identificadas Áreas de Preservação Permanente na propriedade em estudo.**

Porém vale ressaltar a existência de dunas recobertas por vegetação de restinga fixadora em seu entorno próximo, consideradas APP.

# Laudo Técnico

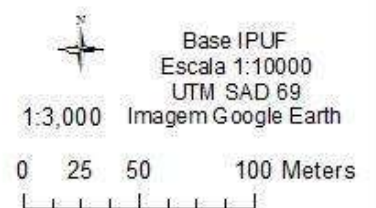
## Área Preservação Permanente



### Legenda

CONAMA 303/02  
Lei 12.651/12

-  Terreno
-  Veg Restinga Fixadora
-  Vala Drenagem



## 10. CONFLITO PLANOS DIRETORES: LEI Nº 2.193/1985 E LEI COMPLEMENTAR Nº 482/2014

Conforme apresentado no **item 5.3** do presente Laudo Técnico, o terreno em questão apresenta viabilidade de Uso e Ocupação segundo o Plano Diretor dos Balneários - Lei 2.193/85 com os seguintes zoneamentos:

### **AMC-1 – Área Mista Central – 1**

Conforme o Parecer Técnico 0297/2000 do IPUF, recomenda-se o uso do terreno para fins comerciais, serviços, infraestrutura de apoio ao turismo são compatíveis com o uso planejado da área.

A figura a seguir apresenta o zoneamento segundo o Plano Diretor dos Balneários - Lei 2.193/85 (figura 03).

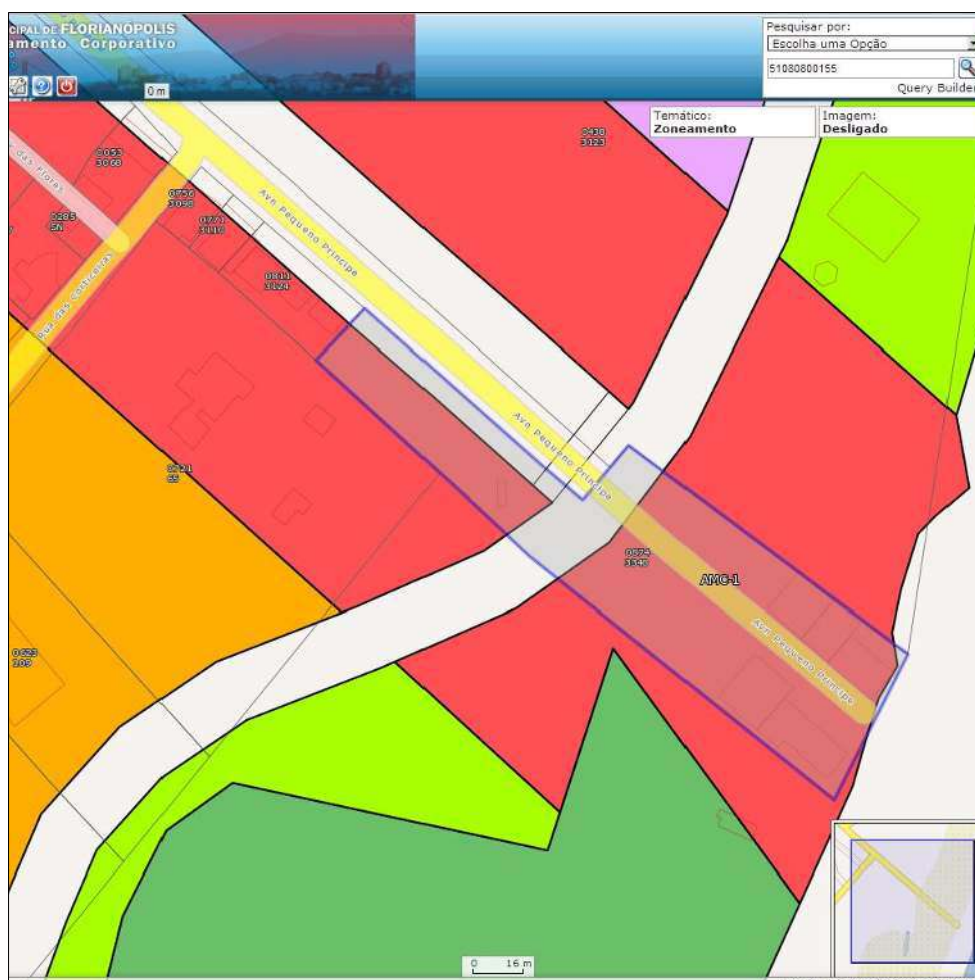


Figura 03 – Plano Diretor dos Balneários, zoneamento em AMC-1.



O Novo Plano Diretor, Lei Complementar nº 482/2014, através de seu zoneamento municipal definiu o Terreno Alodial e de Marinha em questão como Área de Preservação Permanente – APP, conforme observado na figura abaixo (figura 04).



O zoneamento previsto no Novo Plano Diretor, Lei Complementar nº 482/2014 para o terreno em questão como APP, gera conflito quanto ao uso e ocupação do terreno permitido através do zoneamento de AMC-1, conforme a lei 2.193/85.

**Salientamos que o próprio Novo Plano Diretor - Lei Complementar Nº 482/2014, define:**

**Art.43, §2º As áreas classificadas como APP em acréscimo as demarcações do Plano Diretor de 1985 e de 1997 ou por atos subsequentes necessitam do referendo de comissão de avaliação designadas pelo Poder Executivo Municipal e formada por representantes da SMDU, IPUF, FLORAM e Procuradoria Geral do Município (PGM), submetida a deliberação da Câmara Municipal de Florianópolis.**

## 11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após análise ambiental do terreno e dos dispositivos legais incidentes sobre terreno alodial e de marinha foi possível concluir que:

- **O Terreno Alodial e de Marinha encontram-se totalmente registrados e regularizados junto a Prefeitura Municipal de Florianópolis – PMF e a Gerência Regional do Patrimônio da União de Santa Catarina – GRPU/SC.**
- **Apresenta Urbanização Consolidada, Função Social da Propriedade e Interesse Social para instalação de Terminal Turístico.**
- **Apresenta pavimentação, rampa e escadas de acesso à praia, rede de fornecimento de água, rede de energia elétrica com iluminação pública, rede de Telefonia com telefone publico, recolhimento de Resíduos Sólidos com varrições publicas e lixeiras.**
- **Apresenta edificações comerciais (bares, restaurantes, lojas, entre outros) com os devidos alvarás de funcionamento da PMF, que operam a mais de 20 anos.**
- **Foi expresso em abaixo assinado manifestação da comunidade do bairro do Campeche e população da cidade, sendo favorável a instalação de Terminal Turístico, contando com mais de 800 assinaturas em apenas 4 dias de coleta.**
- **Não foi observada Área de Preservação Permanente – APP no terreno alodial e de marinha em questão.**
- **O Terreno Alodial não apresenta características ambientais para o zoneamento municipal de APP, definido pela Lei Complementar Nº 482/2014.**
- **O uso do terreno pela empresa The Western Telegraf Company Limited, empresa que operou o serviço de Telegrafo no Brasil, demonstra no passado a presença do Interesse Social no terreno em questão através da prestação de serviços de Telecomunicação, a descaracterização da vegetação nativa e uso e ocupação do terreno.**
- **Atualmente no terreno em questão chega o Cabo de Fibra Óptica da EMBRATEL, responsável pela comunicação do Brasil com outros países.**

- **É nítida e notória a importância da propriedade alodial e marinha em questão para os usuários da Praia do Campeche, turistas e população, uma vez que disponibiliza de:**
  - **Acesso livre, gratuito e seguro, sendo o principal acesso à Praia do Campeche.**
  - **Acessibilidade a deficientes motores (cadeirantes, entre outros).**
  - **Infraestruturas de apoio à praia com estabelecimentos comerciais (bares, restaurantes, loja de artigo de praia, sorveteria, escola de surf, entre outros).**
  - **Sanitários**
  - **Escola de Surf**
  - **Estacionamento**
  - **Segurança**
  - **Contemplanção da Paisagem, vista panorâmica da Ilha do Campeche com maior proximidade.**
  - **Espaço de convivência em harmonia entre diversos atores sociais presentes na Praia do Campeche: frequentadores/usuários, turistas, comerciantes, pescadores, surfistas, entre outros grupos representativos.**

**Diante do exposto no presente Laudo Técnico recomendamos:**

- **Alteração do Zoneamento para ATR 2.5 no terreno alodial até o sistema viário previsto e ATL até o terreno de marinha.**

**V - Área Turística Residencial (ATR)** - áreas de especial interesse turístico cujo uso deverá priorizar o usufruto por parte de visitantes e residentes. 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 uso misto, predominando moradias, pequenos negócios e atividades de suporte ao turismo;

**VI - 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;

---

**– Recuperação Ambiental da Duna Frontal com espécies nativas de restinga no terreno de marinha**

**– Implantação de Rampa e Passarela de acesso à praia suspensa sobre a duna frontal recuperada.**

**- Disponibilizar espaço físico de área construída do Terminal Turístico para Salva-Vidas, Polícia Militar e sala para PMF instalar Posto de Informações Turísticas.**

## 12. RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

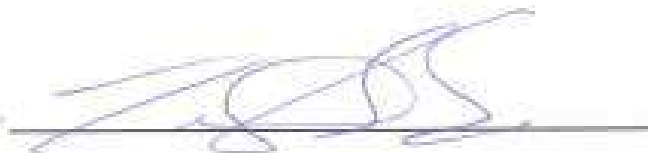
- Nome: Julio Eduardo Mudat  
Geógrafo  
CREA – SC nº 066604-3



- Fabiola Jordão Micheloni  
Bióloga  
CRBio nº 53179-03D



Tainan Brum da Silveira  
Eng. Sanitarista e Ambiental  
CREA / SC nº 086991-4



### 13. ANOTAÇÕES DE RESPONSABILIDADES TÉCNICAS – ART



**CREA-SC**  
 Conselho Regional de Engenharia  
 e Agronomia de Santa Catarina

Autenticidade

ART N° 5092961-4

**A.R.T.** Anotação de Responsabilidade Técnica

ART autenticada eletronicamente via  
**CREA NET**

**Contratado**  
 GEOGRAFO 066604-3 Empresa Executora:  
**JULIO EDUARDO HUAT**  
 RUA ALTENOR VIEIRA 368 FLORIANOPOLIS  
 APTO 01 LAGOA DA CON 88062-160 SC Fone: Fax:  
 Fone: 4832328965 Fax: --- CPF:890.315.395-20 Normal  
 julio@geosustentavel.com.br

**Contratante**  
**Jorge Luiz Lisboa Merlang** 16785746000  
 Praça Dom Feliciano, 56, Apto. 14  
 Centro Histórico PORTO ALEGRE RS  
 90020-160

**Resumo do Contrato**  
 Elaboração de Laudo Técnico de Caracterização Ambiental de Terreno Alodial e Marinha, com levantamento da Urbanização Consolidada, Infraestrutura Urbana disponível e Função Social da Propriedade situada no final da Avenida Pequeno Príncipe, bairro Canche, Florianópolis, SC.

Início em: 29/05/2014 Término em: 29/05/2014 Honorários: R\$2.000,00 Valor Obra/Serviço: R\$4.000,00

**Identificação da Obra/Serviço**  
**Jorge Luiz Lisboa Merlang** 16785746000  
 Av Pequeno Príncipe, s/n  
 Canche FLORIANOPOLIS SC  
 88000-000

**Assinaturas**

FLORIANOPOLIS 29/05/2014 **JULIO EDUARDO HUAT** 890.315.395-20

Jorge Luiz Lisboa Merlang 16785746000

Este documento anota perante o CREA-SC, para efeitos legais, o contrato escrito ou verbal realizado entre as partes (Lei 5.406/77)

**Reservado ao Responsável Técnico**

ART: 5092961-4

**Participação Técnica Individual**

Atividades	Objetos	Classificação	Quantidade	Unidade
	92 10	F1713	20,00	49
	92 10	80898	20,00	49
<b>Entidade de Classe</b>	10 98	80843	20,00	49

Nenhuma

Regularização

Descrição Complementar

Este documento só terá fé Pública se estiver devidamente cadastrado e quitado junto ao CREA-SC. Para afeirir [www.crea-sc.org.br](http://www.crea-sc.org.br)  
 Este documento foi autenticado eletronicamente, estando sujeito a verificações conforme resolução 1025/09 CONFER e demais legislações aplicáveis.

As assinaturas devem ser a próprio punho, originais e preferencialmente com caneta azul.  
 Acessibilidade: Declaro a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto n. 5.296/2004, as atividades profissionais acima relacionadas.

# ANEXO III

## Resposta IPUF Ficha 017

# Plano Diretor Participativo de Florianópolis



**Distrito:**

**CAMPECHE**

**Número da Ficha:**

**017**

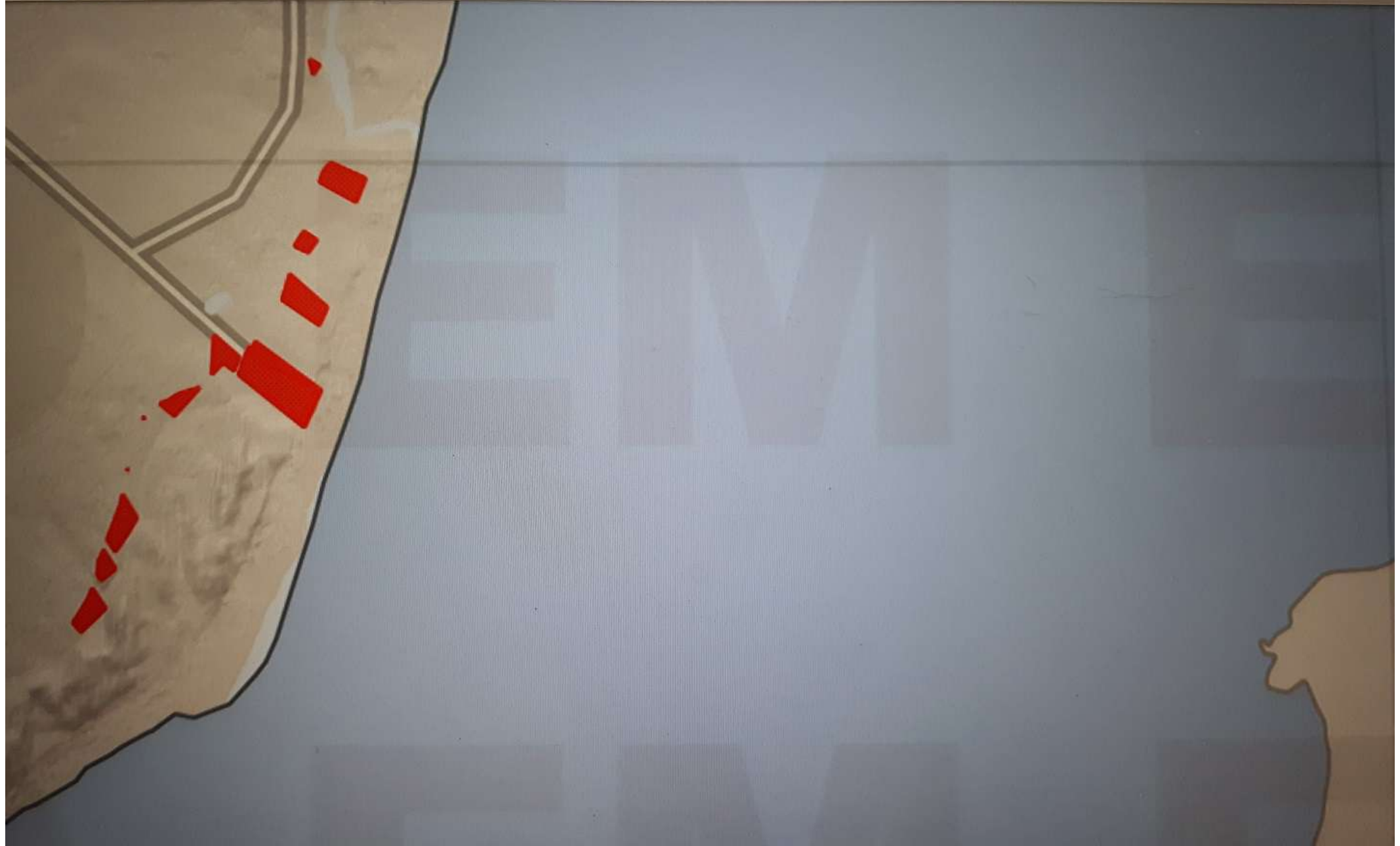
## RESPOSTA À SOLICITAÇÃO DE ADEQUAÇÕES

A demarcação de Áreas de Preservação Permanente (APPs) decorre da aplicação de legislação federal, estadual e municipal. Os critérios que estabeleceram a APP na área em questão serão verificados junto à Floram. O IPUF entende que locais de ocupação consolidada em áreas legalmente compreendidas como APP devem ser demarcados com o sobrezoneamento de Área de Conflito Ambiental e Urbano (ACAU) para que sejam objeto de estudo específico, de modo a adequar as questões urbanas e ambientais às legislações pertinentes.



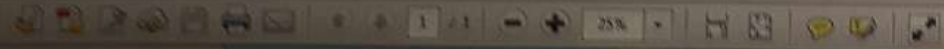
## ANEXO IV

Mapa M24 – Áreas ACAU  
com zoom de 400%



## ANEXO V

# Mapa M24 – Áreas ACAU – Legenda



MAPA ÁREAS DE CONFLITO AMBIENTAL E URBANO (ACAU)

MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS

ESCALA: 1: 25.000

LEGENDA:

- ACAU - APP
- ACAU - APL

- MASSA D'AGUA
- SISTEMA VIÁRIO

**CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS**

Sistema de Referência: SIRGAS 2000  
 Sistema de Projeção: UTM Raio 225

Data: Outubro / 2016  
 Edição: IPUF

Fonte:  
 Elaborado a partir da base cartográfica da Prefeitura Municipal de Florianópolis



## ANEXO VI

Foto do Mapa utilizado  
pelos Vereadores na  
Votação do Plano Diretor  
2014



# CAMPECHE

- ARP - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
- ACI - ÁREA COMERCIAL INSTITUCIONAL
- MLP - ÁREA DE PRESERVAÇÃO COM USO LIMITADO PLANEJADO
- ALV - ÁREA DE PRESERVAÇÃO COM USO LIMITADO INDIVIDUAL
- AL - ÁREA DE USO DE LAZER
- AMC - ÁREA MISTA CENTRAL
- AMS - ÁREA MISTA SERVIÇOS
- ARM - ÁREA RESIDENCIAL MISTA
- ARP - ÁREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE
- ARM - ÁREA RESIDENCIAL MISTA
- ZEB - ÁREA DE INTERESSE SOCIAL
- UB - ÁREA DE UBICACÃO ESPECIAL
- AVL - ÁREA TURÍSTICA DE LAZER
- AV - ÁREA TURÍSTICA RESIDENCIAL
- APC - ÁREA DE PRESERVAÇÃO CULTURAL
- ALN - ÁREA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL LITORAL
- ALA - ÁREA DE REDESAFIO URBANO
- ALA - ÁREA DE LIMITAÇÃO AMBIENTAL
- AVP - ÁREA DE VALOR PATRIMÔNIO
- ABA - ÁREA DE LIMITAÇÃO AMBIENTAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS

ANTEPROJETO DO PLANO DIRETOR DE FLORIANÓPOLIS

**SÃO JOÃO DO RIO VERMELHO**

PROJEÇÃO: NAD 80 UTM 22S UTM 5000000E

escala: 1:10000

data: 18 de outubro de 2011

elaboração cartográfica: VIGORÉ

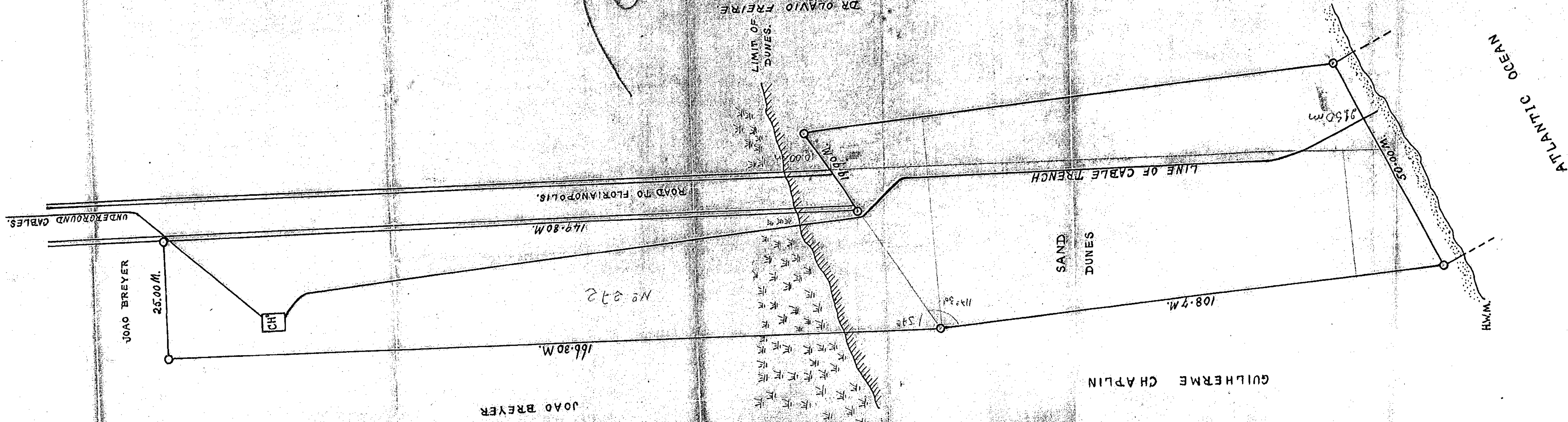
coordenação técnica: EQUIPE PAU

*[Handwritten signature]*

*[Official stamp]*

# ANEXO VII

Planta da Western de  
21/01/1935



PROPERTY OF  
 THE WESTERN TELEGRAPH CO, LTD.  
 AT  
 CAMPECHE

5.H.

SCALE 1 CM = 5 METRE

SANTA CATHARINA BRANCH

21-1-1935

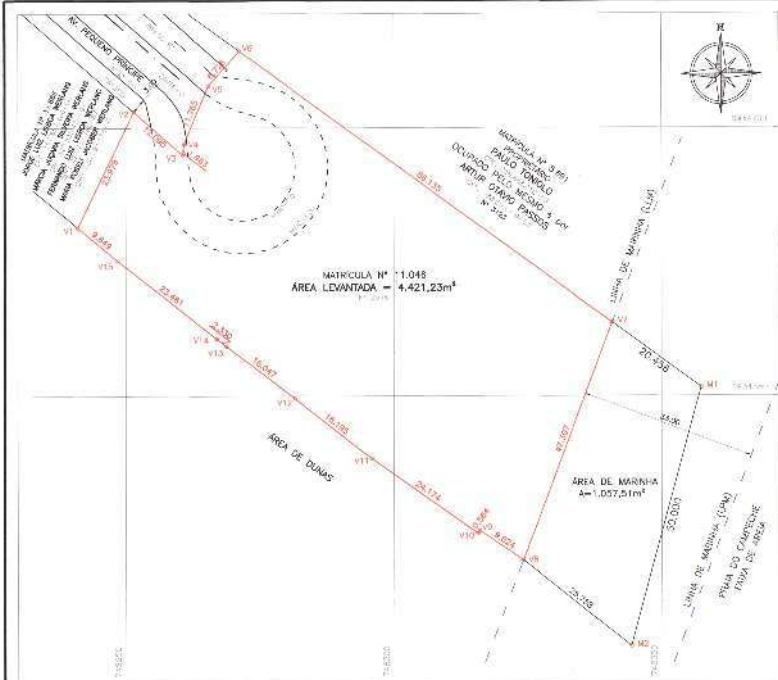
STONE BOUNDARY MARKS.  
 CONFERE COMO ORIGINAL  
 DSPUSC 1102/2000  
 Serviço Técnico das Sinalizações Marítimas  
 Instituto Oceanográfico

Retirado do map. 54473



## ANEXO VIII

Planta de Retificação de  
Área (anexa Processo  
Reg. Imóveis)



**PROPRIETÁRIOS**  
 ARRETO SOB AS PENALDADES DA LEI S/LEIA ALIBERADA,  
 TODAS AS INFORMAÇÕES SINCERAS NESTA PLANTA E  
 NOS MEMORIAIS QUE ACOMPANHAM O PRESENTE (4912),  
 FLOIANÓPOLIS, 27 DE JULHO DE 2018.

*Jorge Luiz Lisboa Werlang*  
**JORGE LUIZ LISBOA WERLANG**  
 Proprietário

**MARCIA JUÇARA SILVEIRA WERLANG**  
 Proprietária

**FERNANDO LUIZ LISBOA WERLANG**  
 Proprietário

**MARIA ROSALI JACOBER WERLANG**  
 Proprietária

**AGÊNCIA MUNICIPAL**  
 ATENDI PARA OS DEVEDORES, MAS, QUE OS DADOS  
 APRESENTADOS NESTA PLANTA FOMOS  
 DECORREREM DA ANÁLISE FEITA DE ACORDO  
 FLOIANÓPOLIS, 27 DE JULHO DE 2018.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE FLOIANÓPOLIS**

**QUADRO DE ÁREAS**

MATRICULA	ÁREA LEVANTADA
11.048	4.421,23m <sup>2</sup>

**CONVENÇÕES**

ESTR	ESTRADA
AL	ALCANTARILHO
VA	VIA VERDE
MA	MARINHA
CA	CAMPECHE
DU	DUNAS

**ELEMENTOS PLANIMÉTRICOS**  
 COORDENADAS UTM EM SIRGAS2000

ÁREA TOTAL = 4.421,23m<sup>2</sup>

ORDEN	ALINHAMENTO	ESTANCA	ANCHURAS	AZIMUTE	ALICADA	ALICADA	ALICADA	ALICADA
V1	V1-V2	213,818	187°38'17"	22427,25	NE	748241,2038	653408,1427	
V2	V2-V3	13,236	74°07'59"	13119,39	SE	748251,9478	654430,0307	
V3	V3-V4	11,963	302°42'25"	39,175	NE	748262,8776	654468,0336	
V4	V4-V5	11,963	198°32'52"	27,550	NE	748268,8721	654466,0745	
V5	V5-V6	8,798	61°15'25"	4122,55	NE	748295,3892	654207,8327	
V6	V6-V7	861,338	88°18'24"	12870,13	N	748307,4732	653642,4766	
V7	V7-V8	47,337	10°25'29"	2203,97	NE	748340,7302	653463,6652	
V8	V8-V9	48,854	78°15'29"	3325,19	NE	748325,1191	653451,9392	
V9	V9-V10	3,284	262°55'49"	21759,39	SW	748315,9817	653444,4778	
V10	V10-V11	21,174	29°15'39"	1051,72	NE	748315,8622	653005,6474	
V11	V11-V12	76,186	77°08'54"	3265,27	NE	748288,8488	653483,3470	
V12	V12-V13	16,047	302°42'15"	39,175	NE	748299,8213	653484,5687	
V13	V13-V14	3,232	187°38'26"	4271,748	NE	748268,7503	653452,2506	
V14	V14-V15	23,446	78°18'41"	3325,19	NE	748268,8626	653483,3704	
V15	V15-V16	0,642	78°3'25"	3294,92	NE	748244,4983	653483,2353	

ÁREA DE MARINHA = 1.057,51m<sup>2</sup>

ALINHAMENTO	ESTANCA	ANCHURAS	AZIMUTE	ALICADA	ALICADA	ALICADA	
V9	V9-V10	42,407	107°04'17"	2635,26	NE	748326,1126	6534819,3959
V7	V7-V8	20,866	78°14'18"	2820,15	NE	748306,2802	6534818,8854
M1	M1-M2	60,000	110°55'00"	52091,47	NE	748311,1722	6534557,3246
M2	M2-M3	20,700	88°17'26"	30835,47	NE	748344,2379	6534833,3005

**CONFRONTANTES**  
 CONCORDAMOS COM AS MEDIDAS APRESENTADAS NESTA PLANTA E MEMORIAL ANEXO N° 2  
 ESPACOS EM QUE O REFERIDO MEMO. FOI CONFRONTADO COM O MEMO. DE MARINHA  
 PRESENTE, QUE MATRICULA AS DUNAS (MURTO) NAZ. EXISTENTES NO LOCAL.  
 FLOIANÓPOLIS, 27 DE JULHO DE 2018.

MATRICULA N° 11.886

*Jorge Luiz Lisboa Werlang*  
**JORGE LUIZ LISBOA WERLANG**  
 Proprietário

MATRICULA N° 5.691

*Felipe Tonello*  
**FELIPE TONELLO**  
 Proprietário

MATRICULA N° 93.911

*Maria Rosali Jacober Werlang*  
**MARIA ROSALI JACOBER WERLANG**  
 Proprietária



**CARIMBOS E AUTENTICAÇÕES**

**CARIMBOS E AUTENTICAÇÕES**

**TABULADO DE NOTAS E PROPOSTA PARA OBRAS**  
 OBRAS DE RECONSTRUÇÃO DE PAVIMENTO ASFALTADO EM AVENIDA PEQUENO PRÍNCIPE, FLOIANÓPOLIS, SC.

**RECEITUÁRIO DE AUTENTICAÇÃO DE ATOS DE REGISTRO DE IMÓVEL**  
 REGISTRO DE IMÓVEL N° 11.048 - FLOIANÓPOLIS/SC - 16.12.2016

**RECEITUÁRIO DE NOTAS E PROPOSTA PARA OBRAS**  
 OBRAS DE RECONSTRUÇÃO DE PAVIMENTO ASFALTADO EM AVENIDA PEQUENO PRÍNCIPE, FLOIANÓPOLIS, SC.

**RECEITUÁRIO DE NOTAS E PROPOSTA PARA OBRAS**  
 OBRAS DE RECONSTRUÇÃO DE PAVIMENTO ASFALTADO EM AVENIDA PEQUENO PRÍNCIPE, FLOIANÓPOLIS, SC.

**escala TOPOGRAFIA LTDA.**  
 contato@escalatoptografia.com.br  
 R. S. PIMENTEL DUTRA, 868 - 1302 - JARDIM JARDIM  
 CEP: 88018-000 - FLOIANÓPOLIS/SC  
 FONE: (47) 3640-2554 - 8066 - 3310 3915 - 8898

**RETIFICAÇÃO DE ÁREA**

PROPRIETÁRIOS: **JORGE LUIZ LISBOA WERLANG e OUTROS**

LOCAL: **AVENIDA PEQUENO PRÍNCIPE, CAMPECHE, FLOIANÓPOLIS/SC**

RESF. LOCAL: *Jorge Luiz Lisboa Werlang*  
**JORGE LUIZ LISBOA WERLANG**  
 Proprietário

PROPRIETÁRIO: **FELIPE**

PROPRIETÁRIO: **MARIA ROSALI JACOBER WERLANG**

DATA: **16.12.2016**

PROPOSTA: **18031-RTI**

DATA: **23.07.2018**

## ANEXO IX

Correspondência PMF  
impugnando a  
Retificação de Área



**OE 106/IPUF/DICGP/GEPAI/2019**


Florianópolis, 26 de Dezembro de 2019.

Ao  
2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis  
Cartório de Registro de Imóveis

**NESTA**

**ASSUNTO:** Averbação de Retificação de Área

Encaminhamos a análise referente ao **Ofício Recebido - OR 230/IPUF/DG/PROTOCOLO/2019**, que trata de requerimento para averbação de retificação de área de um lote localizado na Avenida Pequeno Príncipe, no Distrito Administrativo do Campeche, registrado no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis sob matrícula nº. 11.046. Foi constatado atingimento viário do referido imóvel com inscrição imobiliária nº. 67.51.094.0874.001-099. A área pública por afetação trata-se da rótula no final da Avenida Pequeno Príncipe e do segmento final desta avenida, que dá acesso à praia do Campeche. A Avenida Pequeno Príncipe foi denominada pela Lei nº. 3024/88, e o seu trecho final trata-se do principal acesso à praia. O referido acesso é histórico e consagrou-se ao longo dos anos, conforme identificou-se na fotografia aérea de 1957 (PMF/IPUF), onde a via já se mostrava presente. Portanto, recomenda-se impugnar o requerimento de retificação de área. É o encaminhamento.

  
**KALJU TEIXEIRA**  
Gerente de Cadastro,  
Geoprocessamento e Pesquisa.  
Geógrafo- CREA/SC nº158629-3

  
**ALTAIR TOMAZ NUNES**  
Técnico de Agrimensura  
CFT-SC nº. 2505892849

  
**GIOVANNI RIBEIRO**  
Gerente de Patrimônio Imobiliário -  
GEPAI