

ESTUDOS DE VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA PARA ANÁLISE DE CONCESSÃO DO MIRANTE DO ENCANTO NO MUNICÍPIO DE ITAPEMA/SC

Itapema, 17 de março de 2026

Sumário

Sumário

Itapema, 08 de agosto de 2025 1
INTRODUÇÃO 6
1 - INDICADORES NACIONAIS E REGIONAIS 8
1.1 - Projeção população brasileira 8
1.2 - Projeção população catarinense 10
1.3 - Densidade demográfica por região, foco região Sul 11
1.4 - Economia Catarinense 12
2 - FATOS ECONÔMICOS DO MUNICÍPIO DE ITAPEMA NA REGIÃO DE SC 13
2.1 – Microrregião de Itajaí 14
2.4 Densidade populacional 15
2.5 PIB Per Capita de Itapema 15
2.6 - Estabelecimentos comerciais por setor 17
2.7 - Empregados por Setor 18
2.8 - Renda média dos empregados de Itapema 19
3. ANALISE CONCLUSIVA DOS DADOS APRESENTADOS 21
3.1 Explorando as Projeções da População 24
4. TURISMO INTERNACIONAL NO BRASIL 24
4.1 - Entrada de turistas Internacionais no Brasil 25
4.2 - Modalidades de Entradas de Turistas Internacionais 26
4.2.1 - Perfil dos turistas internacionais 27
4.2.2 - Representatividade dos Cruzeiros no Brasil 30
4.2.3 - Cruzeiristas em Santa Catarina 32
4.3 - Chegadas mensais de Turistas internacionais no Brasil 32
4.4 - Figura 14 - Segmentos e nichos mais frequentes em viagens internacionais 33
5 - TURISMO DOMÉSTICO 34
5.1 - Turismo por região 34
5.2 - Representatividade dos turistas domésticos em Santa Catarina 35
5.3 - Comportamento do Translado dos Turistas internos 35
5.4 - Motivos das viagens dos Brasileiros 37
6 - TURISMO NA REGIÃO TURÍSTICA DE SANTA CATARINA 37
6.1 Região turística Costa Verde e Mar 39
6.2 - Comportamento Turístico da Região e de Itapema/SC 40
6.2.1 - Perfil do Público 42

6.2.2 - Acomodação e Visita 44
6.2.3 - Avaliação 45
6.3 - Gastos diários dos turistas em Itapema 45
7 - DEMANDA FLUTUANTE EM ITAPEMA 46
7.1 - Geração de resíduos sólidos no município 46
7.2 - População flutuante BASE 49
7.3 - População Flutuante Total 50
8 - CONSIDERAÇÕES DO TURISMO 53
8.1 - O Cenário Turístico Atual e as Oportunidades Inexploradas 53
8.2 - A Necessidade de um Espaço Diversificado 54
Reduzir a Sazonalidade 54
Atrair um Público Qualificado e Diversificado 54
Gerar Empregos e Renda 55
Valorizar e Promover a Cultura Local 55
Impulsionar o Desenvolvimento Sustentável 55
9 MIRANTES 56
9.1 Mirantes em Santa Catarina 57
9.2 - Parques Temáticos em Santa Catarina 59
9.3 - Parques e Atrativos em Itapema 60
9.3.1 - Praias 60
9.3.2 - Principais Pontos Turísticos 61
9.3.3 Atividades 61
10 MIRANTE DO ENCANTO 62
10.1 - Localização 62
10.2 - Atrativos para o Complexo do Mirante 65
10.3 PLANO DE INVESTIMENTOS 70
10.4 PLANEJAMENTO DE ATRAÇÕES FUTURAS 70
10.5 MODELAGEM OPERACIONAL 71
10.6 IMPACTO SOCIOECONOMICO 71
10.7 IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO 72
10.8 COMPLEMENTO E CONSIDERAÇÕES 74
10.9 ESTATÍSTICA 74
11 CUSTOS DE IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO (CAPEX) 75
11.1 Outorga fixa 79
12 CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO 79
13 FONTES DE RECEITA 80
13.1 - Probabilidade de Faturamento Bruto com Base na Circulação e Espaço 80

13.1.1 Estimativa de Demanda 80
13.1.2 Receita com ingressos 81
13.1.3 - Locação de Espaços Comerciais Fixos 81
13.1.4 - Locação de Espaços para Eventos 82
13.1.5 – Locação de espaço para publicidade 82
13.1.6 - Receita com Estacionamento 83
13.1.7 Receitas acessórias 83
13 – ESTIMATIVA CUSTOS 84
13.1 - Estimativa Das Despesas Operacionais (OPEX) 84
13.1.1 DESPESAS OPERACIONAIS 84
13.1.2 Estrutura de pessoal de despesas com recursos humanos 85
13.1.3 Pessoal administração local 86
13.1.4 Pessoal Administração Central 87
13.1.5 Manutenção preventiva e preditiva 88
13.2 CUSTOS FIXOS E VARIÁVEIS 88
Energia Elétrica 89
Água e Gás 89
Sistemas e Softwares 89
Internet, Telefonia e Comunicação Institucional 89
Seguros e Licenças Regulatórias 89
Vigilância externa 90
APOIO 90
13.3.1 Softwares de Gestão e Sistemas Operacionais 90
Sistema de Estacionamento 90
CRM e Marketing Digital 91
14 - PREMISSAS TRIBUTÁRIAS E CONTÁBEIS 91
14.1 - Tributação 91
14.2 - ISS 91
14.3 - PIS e COFINS 92
14.4 – IRPJ e CSLL 92
15 - PREMISSAS PARA ANÁLISE ECONÔMICA E FINANCEIRA 93
15.1 – Capital de Giro 93
15.6 – Taxa Mínima de Atratividade (TMA) 94
16 - ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO 94
16.1 - Taxa Interna de Retorno – TIR 94
16.2 - Fluxo de Caixa Descontado (FCD) 95
16.3 - Valor Presente Líquido (VPL) 96

16.5 - Retorno sobre o Investimento (ROI) 98
16.6 - Ponto de Equilíbrio Operacional (Break Even Point) 98
16 - VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA 101
17 - REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 103

INTRODUÇÃO

O presente documento tem por objetivo apresentar as premissas, metodologias e projeções utilizadas no estudo de viabilidade para a Concessão Comum de Espaço Público para Revitalização de Equipamento Turístico, mediante Implantação, Operação, Gestão e Manutenção do Mirante do Encanto, no Canto da Praia, Município de Itapema(Sc).

O Mirante do Encanto é um ponto de destaque na paisagem local e carrega consigo grande importância no como ponto de atração turística. A edificação foi idealizada em 2009 e concluída em 2012, tornando-se a partir daí um espaço que atrai aproximadamente 200 mil visitantes todo ano. Com acesso gratuito, este espaço foi concebido para conter um mirante, uma praça pública, um elevador panorâmico e um espaço gastronômico.

Ao longo do tempo, a edificação apresentou alguns problemas relacionados a falta de manutenção tanto no elevador, quanto na escada helicoidal que dá acesso ao piso mais elevado.

Além disso, a área gastronômica não foi concedida para exploração privada e passou por vários usos ao longo dos 13 anos de existência do mirante, desde área para exposições de arte e artesanato até um hub de negócios, sendo que em nenhum momento observou-se um uso contínuo e regular. As dimensões deste espaço foram consideradas um empecilho para seu sucesso.

Outros dois pontos importantes a serem considerados são a falta de vagas de estacionamento e o curto tempo de permanência dos visitantes. Apesar de, nesta configuração, estes dois pontos estão convergentes, observa-se que o potencial para exploração do espaço está sendo preterido.

Diante do papel estratégico do Mirante do Encanto como polo turístico e cultural de Itapema, torna-se evidente a necessidade de implementar uma concessão para garantir sua plena revitalização e sustentabilidade financeira.

É imprescindível reconhecer que a manutenção constante e as melhorias necessárias demandam investimentos significativos, tanto para a modernização das instalações quanto para a criação de novas soluções que ampliem o tempo de permanência dos visitantes. Os custos de manutenção e gestão do espaço ultrapassam o valor anual de R$ 660.000,00, entre despesas necessárias com serviços básicos (energia elétrica, água e esgoto), manutenções preventivas e emergências e mão de obra para recepção, limpeza e vigilância.

A concessão do Mirante do Encanto se apresenta, assim, como alternativa viável para a captação de recursos privados, otimizando a gestão e promovendo investimentos que assegurem a renovação do espaço, sua valorização como ponto turístico e a geração de benefícios para toda a comunidade. Com uma parceria público-privada, será possível implementar melhorias na infraestrutura, diversificar os serviços oferecidos e aumentar a atratividade do local, consolidando Itapema como destino de referência durante todo o ano.

Este estudo de Viabillidade Economico-Financeira baseia-se em análises técnicas, de mercado, operacionais e financeiras para assegurar a viabilidade e o interesse na parceria público-privada proposta.

A análise financeira detalhada, baseada em um Fluxo de Caixa Descontado (FCD) para 30 anos demonstra a viabilidade econômica do projeto. A Taxa Interna de Retorno (TIR) superior à Taxa Mínima de Atratividade (TMA), indica um investimento rentável. O Valor Presente Líquido (VPL) reforça a capacidade do projeto de gerar valor ao longo do tempo e o Payback confirma a atratividade do empreendimento.

As projeções financeiras são apresentadas em valores constantes, desconsiderando efeitos inflacionários, tendo como data-base o primeiro trimestre de 2025. A análise de demanda e as estimativas de preços praticados foram construídas com base em dados da Secretaria de Turismo de Itapema e pesquisa de mercado em parques similares da região.

O estudo de viabilidade Economico-Financeira analisou profundamente fatores como demografia, sazonalidade do turismo, perfil dos visitantes, tendências imobiliárias e infraestrutura local. Além disso, a concorrência e os exemplos dispersos globalmente também foram considerados.

A proposta de revitalização utilizada como base deste estudo, foi elaborada pela empresa Desenho Alternativo e tem como objetivo revitalizar o espaço, tornando-o mais atrativo, sustentável e relevante para as comunidades locais e visitantes, respeitando o meio ambiente e a identidade regional.

O empreendimento proposto terá caráter inovador, cultural, inclusivo e sustentável.

Todas essas informações convergem para uma proposta inovadora nos espaços anexos ao Complexo do Mirante, que passará a oferecer muito mais do que uma simples experiência de observação, tradicionalmente limitada no tempo. A visita ao mirante será transformada em uma vivência completa e memorável, alinhando-se com as tendências mais atuais do turismo de experiência.

O objetivo é proporcionar uma imersão que vai além do visual, incluindo elementos sensoriais e interativos capazes de marcar a memória do visitante.

1 - INDICADORES NACIONAIS E REGIONAIS

O comportamento demográfico nacional constitui um dos vetores fundamentais para o planejamento urbano integrado e sustentável. As variações na estrutura populacional — crescimento, envelhecimento, migração — impactam diretamente a configuração espacial das cidades, a demanda por infraestrutura, equipamentos urbanos e serviços públicos, bem como a viabilidade de projetos de desenvolvimento territorial.

A análise técnica dos indicadores de natalidade, mortalidade, distribuição etária e fluxos migratórios orienta o dimensionamento das redes de mobilidade, habitação, saneamento, lazer e educação, fundamentais para a qualidade de vida urbana. A compreensão precisa dessas tendências permite ao urbanista prever padrões de ocupação, identificar áreas de expansão ou adensamento, e planejar intervenções que promovam a resiliência social e a eficiência econômica dos sistemas urbanos.

Esses dados demográficos servem de base para a formulação de políticas urbanas voltadas à equidade territorial, inovação no uso do solo, e sustentabilidade ambiental, garantindo que o desenvolvimento das cidades seja alinhado às necessidades reais da população e aos desafios impostos pela dinâmica social contemporânea.

1.1 - Projeção população brasileira

Para este estudo foram considerados os dados da projeção da População Brasileira segundo IBGE[1] divulgada em 2024 utilizam dados de diversas fontes, incluindo os três censos demográficos mais recentes (2000, 2010 e 2022), a série histórica das Estatísticas do Registro Civil (iniciada em 1974), o Sistema de Informações sobre Mortalidade (SIM) e o Sistema de Informações sobre Nascidos Vivos (SINASC), ambos do Ministério da Saúde, entre outras fontes. Esses cálculos permitem monitorar a evolução dos padrões demográficos do país.

Alguns dados foram extraídos e apresentados abaixo:

Tabela 01 - Projeção da população do Brasil

INDICADOR	DADOS-2000	DADOS-2023	PROJEÇÃO-2070
População (habitantes)	169.799,17	203.080.756	199.228.708
Taxa de fecundidade (filhos por mulher)	2,32	1,57	Sem dados
Idade média ao ter filhos (anos)	25,3	27,7	31,3
Nascimentos por ano (milhões)	3,6	2,6	1,5
Taxa de mortalidade infantil (por mil)	28,1	12,5	5,8
Esperança de vida	71,1	76,4	83,9

ao nascer (anos)			
Proporção de idosos (%)	**8,70%**	**15,60%**	**37,80%**
Idade média da população (anos)	**28,3**	**35,5**	**48,4**

Fonte: [1]IBGE – Projeção da População 2024. Acesso em: https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv102111.pdf

Estas informações são capazes de dar um panorama do perfil da população brasileira, indicando por exemplo que a população está ficando mais velha em proporção e que a tendencia populacional é pela redução do número de habitantes, já que a taxa de fecundidade está em declínio.

A seguir, destacam-se os principais pontos observados nas tendências demográficas recentes:

- Crescimento Populacional e Projeções: Após um período de crescimento contínuo no início do século XXI, as projeções indicam uma tendência de estabilização ou leve declínio populacional nas próximas décadas.
- Queda na Fecundidade: A taxa de fecundidade caiu de forma expressiva, revelando uma mudança no tamanho médio das famílias brasileiras.
- Maternidade Tardia: O aumento da idade média para a primeira gestação reflete transformações socioeconômicas importantes, como maior acesso das mulheres à educação e ao mercado de trabalho.
- Redução no Número de Nascimentos: O número anual de nascimentos vem diminuindo de forma consistente, acompanhando o declínio da fecundidade.
- Melhorias na Saúde Infantil: As taxas de mortalidade infantil apresentaram queda significativa, evidenciando avanços nos serviços de saúde e nas políticas públicas voltadas à infância.
- Maior Longevidade: A esperança de vida ao nascer tem aumentado progressivamente, reflexo de melhorias nas condições de vida e maior acesso a cuidados médicos.
- Envelhecimento Populacional: A participação dos idosos na composição da população cresce de forma contínua, trazendo implicações diretas para os setores previdenciário, de saúde e de consumo.
- Aumento da Idade Média: A elevação da idade média da população confirma a tendência de envelhecimento demográfico.

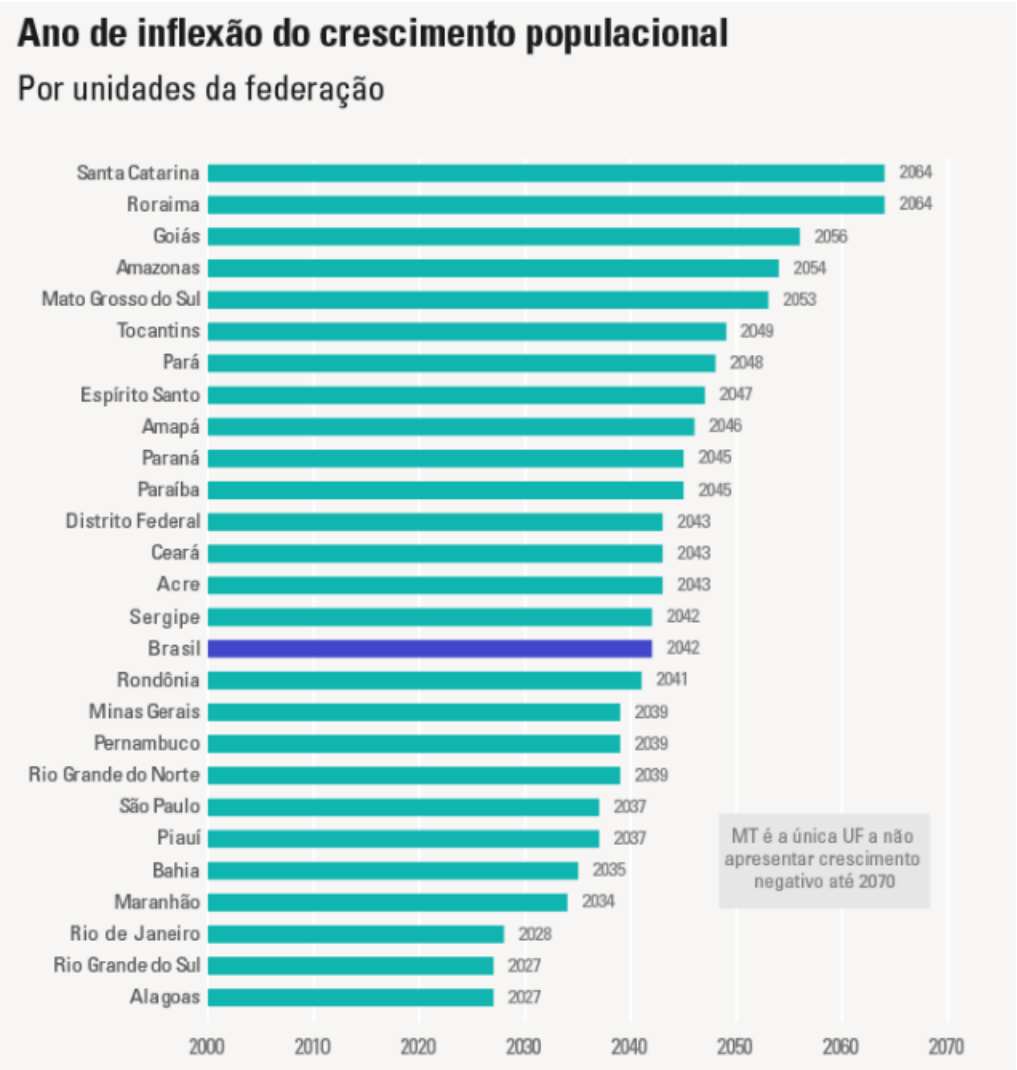
As transformações demográficas revelam uma dinâmica populacional que demanda planejamento estratégico e adaptação das cidades brasileiras. O encolhimento das famílias, o aumento da longevidade e a maior proporção de pessoas idosas exigem soluções inovadoras nos projetos urbanos, especialmente em moradia, mobilidade, saúde pública e espaços de convivência. Para promover cidades mais inclusivas e sustentáveis, é fundamental que o desenvolvimento urbano acompanhe essas

tendências, integrando políticas habitacionais e redes de infraestrutura que atendam às necessidades de uma população em constante mudança. Compreender os novos padrões demográficos é indispensável para gestores e planejadores urbanos que buscam garantir qualidade de vida e competitividade diante das transformações estruturais do país.

1.2 - Projeção população catarinense

Segundo as projeções populacionais do IBGE, a diminuição da população brasileira não ocorrerá simultaneamente em todas as regiões. A migração interna entre os estados é um dos principais fatores que influenciam essa diferença, fazendo com que cada unidade da federação experimente a inflexão demográfica em momentos distintos, sendo, alguns estados a origem e outros, o destino desses migrantes.

Imagem 01 – Grafico das projeções do início do declínio populacional por Estado



Fonte: IBGE

Os Estados do Rio Grande do Sul e Alagoas devem ser os primeiros a registrar queda populacional já a partir de 2027, o Rio de Janeiro deverá seguir logo depois, em 2028. Em contrapartida, Santa Catarina e Roraima só devem começar a apresentar redução populacional em 2064, segundo o IBGE.

Conforme o Boletim de Indicadores Econômico-Fiscais de Santa Catarina de março de 2025, do economista Paulo Zoldan, (Seplan/SC/2025), esse crescimento está fortemente associado à migração interna, já que o estado se destaca por atrair migrantes em função da elevada geração de empregos formais e qualidade de vida. Entre 2017 e 2022, Santa Catarina registrou altas Taxas Líquidas de Migração (TLM), o que motivou a adoção de projeções específicas para o estado, mantendo os níveis médios de migração até 2030. A partir daí, estima-se uma redução gradual até 2040, com convergência a TLM zero até 2100.

Esse cenário destaca o potencial estratégico do estado para negócios que visam crescimento e sustentabilidade populacional a longo prazo.

1.3 - Densidade demográfica por região, foco região Sul

Em relação a densidade demográfica (hab/km²), a media da região Sul em 2022 foi de 51,91 hab./km², com destaque para o papel de Santa Catarina nestes números.

Imagem 02 - Densidade demográfica (hab./km2)

Grandes Regiões e Unidades da Federação	2000	2010	2022	Variação (%) 2000-2022
Centro-Oeste	7,23	8,75	10,14	40,25%
Nordeste	30,69	34,15	35,21	14,73%
Norte	3,35	4,12	4,51	34,63%
Sudeste	78,2	86,92	91,76	17,34%
Sul	43,54	48,58	51,91	19,22%
Paraná	47,96	52,4	57,42	19,72%
Rio Grande do Sul	36,14	39,79	38,63	6,89%
Santa Catarina	**56,14**	**65,29**	**79,5**	**41,61%**

Fonte: https://anuario.ibge.gov.br/2023/caracteristicas-da-populacao/demografia.html

A observação da tabela evidencia que Santa Catarina se destaca como o principal contribuinte para o aumento da densidade demográfica na Região Sul entre os anos de 2000 e 2022. Enquanto a densidade média da Região Sul cresceu 19,22%, Santa Catarina apresentou um crescimento substancial de 41,61%, muito acima dos outros estados da região.

Ao comparar Santa Catarina com a média nacional, a diferença é ainda mais drástica, em 2022, a densidade populacional nacional foi de 23,86 hab./km², enquanto Santa

Catarina atingiu 79,5 hab./km², sendo mais de 3 vezes superior à média do Brasil. Além disso, o crescimento proporcional de Santa Catarina (41,61%) foi mais que o dobro da média nacional (19,78%).

1.4 - Economia Catarinense

Conforme a publicação trimestral online do economista Paulo Zoldan/Seplan/SC, no Boletim de Indicadores Econômico - Fiscais de Santa Catarina, março/2025. A economia de Santa Catarina teve um desempenho robusto em 2024, com crescimento estimado de 5,3%, superando a média nacional (3,4%). O avanço foi impulsionado pelos setores de serviços e indústria, especialmente a indústria de transformação, que cresceu 8,5% após dois anos de retração. O bom desempenho econômico refletiu-se em níveis historicamente baixos de desemprego (2,7%), aumento da renda, maior acesso ao crédito e melhora nos indicadores de consumo e confiança.

Destaques incluem o crescimento nos segmentos de máquinas e equipamentos, alimentos, vestuário e madeira, beneficiados pelo mercado interno aquecido e pelo aumento das exportações. A construção civil também cresceu, *impulsionada por investimentos imobiliários e turísticos. O setor de serviços liderou a geração de empregos formais, com forte desempenho em transportes, comércio, alojamento e alimentação.* Por outro lado, a agropecuária enfrentou retração de 14% na agricultura, devido a condições climáticas adversas. A pecuária seguiu em crescimento, embora com pressão sobre os preços. O comércio exterior catarinense teve leve alta nas exportações (+0,9%) e retomada das importações, refletindo a maior atividade econômica. A arrecadação tributária estadual cresceu 16,1%, puxada pelo ICMS (+17,8%).

Imagem 03 - Indicadores econômicos de Santa Catarina

Tópico	Informação
Posição em População no Brasil	7,602 milhões de habitantes, 10º estado mais populoso
PIB (2023)	R$ 466,3 bilhões (espera-se aumento de 5,3% em 2024)
PIB Per Capita (2022)	R$ 61.274 (5º maior)
Força de trabalho (4º Trimestre 2024)	4,259 milhões de pessoas
Taxa de Ocupação (4º Trimestre 2024)	97,3% da força de trabalho
Empregados no Setor Privado	57,8% dos ocupados
Empregados com Carteira Assinada	87,9% com carteira assinada, **o maior percentual do país**, cuja média era 73,4%
Taxa de Desocupação	2,7% a 2º menor do País no trimestre, cuja média é 6,2%
Trabalhadores na Informalidade	1,061 milhão de pessoas
Percentual de Informalidade	25,6% das pessoas ocupadas
Rendimento Médio Real	R$ 3.743 - 3º maior do país
Rendimento Médio Nacional	R$ 3.315
Massa de Rendimento Mensal Habitual	R$15,4 bilhões - 6º maior massa de rendimentos do país

Fonte: [3]SEPLAN/SC

Para o ano de 2025, as previsões apontam para uma desaceleração do ritmo de

crescimento econômico nacional, com o Produto Interno Bruto (PIB) projetado para registrar uma expansão de apenas 2,1%. Este cenário é influenciado por uma combinação de fatores adversos: a manutenção de taxas de juros elevadas, que tendem a restringir o consumo e os investimentos; uma inflação persistente, que permanece acima da meta estabelecida pelo Banco Central, pressionando o poder de compra das famílias; além de incertezas em relação à política fiscal, especialmente quanto ao equilíbrio das contas públicas e à sustentabilidade das finanças governamentais. Soma-se a isso o contexto internacional desafiador, marcado por instabilidade geopolítica, flutuações nos preços das commodities e desaceleração de importantes economias parceiras.

Apesar desses desafios, Santa Catarina demonstra uma resiliência acima da média nacional, sustentada pela diversificação de sua estrutura produtiva e pela elevada competitividade de seus setores econômicos. O estado apresenta uma matriz industrial forte, serviços dinâmicos e agronegócio inovador, fatores que contribuem para mitigar os efeitos negativos da conjuntura nacional e internacional. Assim, espera-se que a economia catarinense continue a registrar resultados superiores à média do país, apoiada pela capacidade de adaptação dos negócios locais, investimentos constantes em tecnologia, infraestrutura e qualificação da mão de obra.

2 - FATOS ECONÔMICOS DO MUNICÍPIO DE ITAPEMA NA REGIÃO DE SC

Itapema é um dos balneários mais belos e procurados do Sul do Brasil. Colonizada por portugueses no início do século XIX, a cidade tem, desde os seus primórdios, uma forte ligação com a cultura açoriana, preservada até os dias de hoje com os seus pescadores, artistas e grupos folclóricos.

Possui belas praias cercadas por morros com uma exuberante vegetação subtropical de Mata Atlântica. Destacam-se as Praias do Centro, Meia Praia, Canto da Praia e Praia do Ilhota, que possuem características específicas desde a calmaria e tranquilidade de águas cristalinas, com ondas agitadas e boas para a prática de esportes radicais.

Considerada a cidade que mais cresce em Santa Catarina, com uma população estimada segundo o IBGE /2024 de 83.330 habitantes e recebe ao longo de todo o ano mais de 500 mil turistas de todos os Estados do Brasil e de vários outros países, o que exige a disposição de modernos espaços de gastronomia, cultura e lazer.

Nos últimos anos, o município passou por uma significativa valorização imobiliária, destacando-se como um dos destinos mais procurados no mercado de alto padrão no litoral catarinense. O setor da construção civil é um dos principais motores da

economia local, impulsionado pela demanda crescente por imóveis de veraneio e residenciais.

A localização estratégica de Itapema, situada entre os importantes polos econômicos de Balneário Camboriú e Florianópolis, fortalece sua integração logística e amplia as oportunidades de negócios. Além disso, as iniciativas de urbanização, melhorias na infraestrutura e a qualificação da mão de obra têm sido fundamentais para criar um ambiente econômico favorável. Esses fatores tornam Itapema uma cidade atrativa tanto para investidores quanto para novos moradores, destacando-se como um exemplo de desenvolvimento urbano planejado e sustentável.

2.1 – Microrregião de Itajaí

A microrregião de Itajaí é a 3ª maior em número de habitantes, representando 11,16% da população do Estado de Santa Catarina, de acordo com o IBGE/2022. Composta por 12 municípios, essa região é conhecida por suas características litorâneas, que atraem grandes flutuações populacionais em períodos de férias.

Itapema, um dos municípios dessa microrregião, destaca-se pelo seu crescimento populacional acelerado. Segundo o Censo 2022, Itapema representa 8,94% da população regional, com 75.940 habitantes. Esse crescimento significativo, de 193,56% entre 2000 e 2022, pode ser atribuído à sua localização estratégica, desenvolvimento econômico, infraestrutura urbana e atratividade turística. Esses fatores continuam a atrair novos moradores e investidores, consolidando a região como um polo de desenvolvimento urbano e econômico.

Tabela 02 - Posição do município de Itapema na microrregião de Itajaí-SC

Microregiões	Censo (2022)	Censo (2022) %
Itajaí	**849.038**	**100%**
Itajaí	264.054	31,10%
Balneário Camboriú	139.155	16,39%
Camboriú	103.074	12,14%
Navegantes	86.401	10,18%
Itapema	**75.940**	**8,94%**
Barra Velha	45.369	5,34%
Penha	33.663	3,96%
Porto Belo	27.688	3,26%
Balneário Piçarras	27.127	3,20%
Bombinhas	25.058	2,95%
Ilhota	17.046	2,01%
São João do Itaperiú	4.463	0,53%

Fonte: [4]IBGE/ Censo 2022 (https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sintese/sc?indicadores=96385,143558,47001,96386,28141,5908)

2.4 Densidade populacional

A densidade demográfica, expressa em habitantes por quilômetro quadrado (hab/km²), é um indicador essencial para analisar a ocupação do território e o desenvolvimento das cidades. Ela mede o grau de concentração populacional em uma determinada área e revela importantes dinâmicas relacionadas à urbanização, infraestrutura e qualidade de vida.
A densidade demográfica nos Municípios da Microrregião de Itajaí (hab/km²) extraídas do IBGE7 retrata a população distribuída e seu crescimento.

Tabela 03 - Crescimento da Densidade demográfica Microrregião de Itajaí (hab/km²)

Municípios da Microrregião de Itajaí	Censo 2000	Censo 2010	Censo 2022	Variação % 2000 X 2022
Itapema	**435,51**	**771,50**	**1.304,59**	**199,56%**
Barra Velha	110,77	159,70	326,52	194,77%
Bombinhas	257,87	423,28	713,03	176,51%
Porto Belo	111,73	167,82	295,58	164,54%
Camboriú	193,22	290,73	489,50	153,34%
Balneário Piçarras	109,77	171,82	273,03	148,73%
Navegantes	352,62	543,29	775,75	120,00%
Penha	285,13	405,72	582,89	104,43%
Balneário Camboriú	1.569,55	2.309,74	3.077,70	96,09%
Itajaí	509,83	633,75	913,00	79,08%
Ilhota	41,73	48,75	67,37	61,45%
São João do Itaperiú	20,81	22,61	29,38	41,18%

Fonte: IBGE/2022

Itapema destaca-se como o município de maior crescimento em densidade demográfica na microrregião de Itajaí. O aumento significativo observado ao longo das últimas décadas 199,56% refletem um crescimento urbano acelerado, ligado diretamente a fatores como a expansão da infraestrutura local, investimentos no setor imobiliário e um fortalecimento do turismo, que impulsiona o desenvolvimento econômico da cidade.
A posição de Itapema em relação aos demais municípios da microrregião evidencia como a cidade tem se tornado um importante centro no litoral catarinense. Contudo, o aumento da densidade reforça Itapema como uma das cidades de maior destaque no contexto regional, atraindo tanto novos moradores quanto investidores.

2.5 PIB Per Capita de Itapema

O Produto Interno Bruto (PIB) per capita é um indicador que representa a divisão da riqueza gerada dentro do território pela quantidade de habitantes, refletindo o nível de produtividade e desenvolvimento econômico local. Municípios com PIB per capita elevado tendem a oferecer melhor qualidade de vida, infraestrutura mais desenvolvida, maior acesso a serviços públicos e maior atratividade para novos investimentos, o que impulsiona o crescimento socioeconômico.

Entre 2010 e 2022, os municípios da microrregião de Itajaí apresentaram um expressivo crescimento no PIB per capita, refletindo um cenário de expansão econômica regional bem acima da variação do estado de Santa Catarina. Itapema destacou-se com um aumento de 139,44% no período, passando de R$17.403,41 para R$41.670,53, evidenciando sua consolidação como uma cidade em franca ascensão. Apesar de não estar entre os maiores PIBs per capita da região, o crescimento significativo demonstra o fortalecimento da economia local, impulsionado por fatores como o turismo, a construção civil e a qualidade de vida, que têm atraído investimentos e promovido o desenvolvimento socioeconômico.

Tabela 04 - Crescimento do PIB Per Capita da Microrregião de Itajaí

CENSO	Censo (2010)	Censo (2022)	Variação (%)
Santa catarina	**6248436,00**	**7610361,00**	**21,80%**
Microrregião Itajaí			
São João do Itaperiú	17255,59	89358,69	417,85%
Ilhota	16267,75	83624,84	414,05%
Barra Velha	16268,78	77674,67	377,45%
Itajaí	54854,47	210729,12	284,16%
Balneário Piçarras	16660,89	62076,5	272,59%
Navegantes	23616,52	71643,41	203,36%
Camboriú	9407,4	25718,35	173,38%
Penha	11204,83	30475,02	171,98%
Itapema	**17403,41**	**41670,53**	**139,44%**
Bombinhas	19936,86	41998,46	110,66%
Balneário Camboriú	25452,88	49301,41	93,70%
Porto Belo	35341,51	65515,91	85,38%

Fonte: IBGE/ Censo 2022

A partir da análise da tabela acima é possivel identificar que a microrregião de itajaí, além de apresentar crescimento populacional acima da média do estado, também destaca-se no crescimento economico:

- Itajaí destacou-se com o maior PIB per capita da região, atingindo R$210.729,12 em 2022, praticamente 4x em 10 anos.
- Cidades proximas ao litoral também possuem reflexo no crescimetno economico da região, como o crescimento expressivo de São João do Itaperiú (417,85%) .
- O destaque de cidades litoraneas que até entao nao apresentavam crescimento sginificativo como Barra Velha (377,45%) e Piçarras (272,59%).
- Permite identificar potenciais econômicos locais. Itapema, por exemplo, vem consolidando sua relevância com um PIB per capita de R$41.670,53 em 2022.
- É um indicador amplamente aceito e de fácil interpretação, utilizado em análises regionais, nacionais e internacionais.

Diante dos dados analisados, observa-se que a microrregião de Itajaí tem vivenciado notável crescimento econômico, refletido especialmente no aumento expressivo do PIB per capita em municípios como Itapema, Itajaí, São João do Itaperiú e outras cidades litorâneas. No entanto, é fundamental reconhecer que, apesar do dinamismo e da ascensão de setores como o turismo, a construção civil, o comércio e os serviços, o PIB per capita apresenta limitações importantes na avaliação do desenvolvimento local.

Entre essas limitações estão o fato de o indicador não capturar desigualdades sociais, não mensurar de forma direta a qualidade de vida, ser suscetível a distorções em economias de pequena escala e não revelar possíveis vulnerabilidades setoriais dos municípios. Dessa forma, um alto PIB per capita pode coexistir com disparidades sociais significativas e não necessariamente refletir avanços em saúde, educação ou segurança.

Portanto, para uma análise mais completa e realista do desenvolvimento regional, é indispensável considerar o PIB per capita em conjunto com outros indicadores socioeconômicos, de modo a captar nuances da dinâmica social e econômica e orientar políticas públicas mais eficazes e inclusivas.

2.6 - Estabelecimentos comerciais por setor

A tabela abaixo traz elementos para caracterizar o tipo de setores economicos presentes em Itapema e qual a sua relevancia para a cidade.

Destaca-se o a industria da construção civil e os serviços aderentes a este, como adminsitração de concdomínios, manutenção de edifícios e imobiliárias.

Serviços voltados para a atividade turística como alimentação e comércio varejista possuem bom desempenho, porém não superam o impacto da construção civil.
O setor de hospedagem e serviços turísticos não está na tabela devido à sua baixa relevância, sendo necessário estruturá-lo e expandi-lo.

Tabela 05 - Estabelecimentos por setor

Setor	Soma de estabelecimentos	Variação (%)
Total Setores	**20050**	**100,00%**
Indústria	**4248**	**21,19%**
Serviços voltados para construção	3054	71,20%
Serviços	**11560**	**57,66%**
Serviços para edifícios e Atividades Paisagisticas	1620	14%
Atividades Imobiliárias	1369	11,80%
Outras Atividades de serviços pessoais	1136	9,79%
Alimentação	1067	9,20%
Serviços De Escritório e administrativo	1067	9,20%
Publicidade e pesquisa de mercado	706	6,08%
Educação	594	5,12%
Serviços Domésticos	397	3,42%
Atividades de serviços financeiros	354	3,05%
Comércio	**4198**	**20,94%**
Comércio Varejista	3268	77,80%
Administração Pública, Defesa e Seguridade Social	**11**	**0,05%**
Agricultura, pecuária e serviços relacionados	**33**	**0,16%**

Fonte: Data MPE Brasil - março 2024 (https://datampe.sebrae.com.br/profile/geo/itapema)

2.7 - Empregados por Setor

Conforme a tabela abaixo, em 2022, o município de Itapema apresentou um total de 25.763 empregos formais, com forte concentração em três setores principais: Indústria (33,88%), Serviços (33,07%) e Comércio (22,26%).

O setor industrial da construção civil domina a geração de postos de emprego formais, somados nao serviços que complementam esta atividade, é a base da economia do município.

O setor de alimentação ganha destaque na geração de empregos formais, liderando o setor de serviços, o quel está ligado com a atividade de turísmo.

Novamente a atividade de hospedagem e sserviços turísticos nao aparece na tabela, isso deve-se a atividade informal ligada a este setor e ainda a atividde desenmpanhada pelo setor de serviços imobiliários que engloba o aluguel de imoveis para veraneio.

Tabela 06 - Empregados por setor

Setor	Empregados por setor	Variação (%)
Total Setores	**25763**	**100,00%**
Indústria	**8728**	**33,88%**
Construção de edificios	5280	60,50%
Serviços voltados para construção	1806	20,70%
Serviços	**8519**	**33,07%**
Alimentação	1569	18,40%
Serviços para edifícios e Atividades Paisagísticas	1117	13,10%
Educação	763	9,00%
Serviços De Escritório e administrativo	747	8,80%
Atividades Imobiliárias	447	5,20%
Atividades de serviços financeiros	413	4,80%
Transporte terreste	351	4,10%
Atividades Juridicas, de contabilidade e auditoria	570	6,70%
Atividades de atenção a saúde humana	473	5,60%
Comércio	**5736**	**22,26%**
Comércio Varejista	4821	84,00%
Administração Pública, Defesa e Seguridade Social	**2776**	**10,78%**
Agricultura, pecuária e serviços relacionados	**4**	**0,02%**

Fonte: Dados fornecidos por Relação Anual de Informações Sociais (RAIS)/2022.

Esses dados revelam uma economia urbana diversificada, com grande dependência das atividades vinculadas à construção civil, turismo, mercado imobiliário e prestação de serviços. Esses pilares sustentam o potencial de expansão econômica e são fundamentais para a definição de estratégias de negócios e políticas públicas voltadas à geração de emprego e renda.

2.8 - Renda média dos empregados de Itapema

Segundo o IFDM - Índice Firjan de Desenvolvimento Municipal, elaborado em 2025, referente ao ano de 2023, Itapema se classifica com um índice de 0,7748 na escala, possuindo um desenvolvimento alto no quesito “emprego & renda”.

> O IFDM FIRJAN avalia o desenvolvimento municipal em Emprego & Renda, Educação e Saúde , com base em indicadores como geração de empregos, matrículas escolares e mortalidade infantil. Não mede diretamente percentuais de crescimento econômico, mas permite acompanhar a evolução do desenvolvimento (escala 0 a 1) comparando dados anuais. (retirado de https://www.firjan.com.br/ifdm/consulta-ao-indice/ifdm-indice-firjan-de-desenvolvimento-municipal-resultado.htm?UF=SC&cidade=420830&indice=1&ano=2023)

Tabela 07 - Ranking posição do município no ranking IFDM geral e estadual

Ranking	Ranking Estadual	IFDM	UF	Município
435°	64°	0.7751	SC	Orleans
440°	**65°**	**0.7748**	**SC**	**Itapema**
444°	66°	0.7745	SC	São Ludgero
446°	67°	0.7744	SC	Schroeder
458°	68°	0.7736	SC	Urussanga
461°	69°	0.7733	SC	Florianópolis
462°	70°	0.7732	SC	Garuva
470°	71°	0.7728	SC	Braço do Trombudo
474°	72°	0.7726	SC	Caçador
486°	73°	0.7719	SC	Peritiba

Fonte: FIRJAN (https://www.firjan.com.br/ifdm/consulta-ao-indice/ifdm-indice-firjan-de-desenvolvimento-municipal-resultado.htm?UF=SC&cidade=420830&indice=1&ano=2023)

O estudo Mapa da Riqueza, elaborado pela FGV Social em 2020, apresenta uma abordagem inovadora ao integrar os dados da PNAD Contínua, do IBGE, com informações do Imposto de Renda de Pessoas Físicas. Essa metodologia permite não apenas estimar a renda média da população, mas também atingir uma compreensão mais detalhada sobre as desigualdades na distribuição de renda no Brasil.

Através dos dados categorizamos os 10 municípios com renda média mais altas do Estado de Santa Catarina.

Figura 09 - Ranking de municípios com maior renda em SC



Fonte: FGV Social – 2022 (https://cps.fgv.br/r-renda-media-da-populacao-municipios-brasileiros-2020)

Itapema apresenta-se na sexta posição no estado de SC, com uma renda média de R$ 2.064,38 em 2020. Sua colocação reflete um desempenho econômico relativamente sólido em um estado com altos padrões de desenvolvimento, dada a intensa influência do setor da construção civil e serviços.

3. ANALISE CONCLUSIVA DOS DADOS APRESENTADOS

Os dados apresentados sobre Itapema e sua microrregião revelam um cenário promissor para a implementação de um novo atrativo turístico, com foco em atividades diversas tais como entrentenimento, cultura, gastronomia e lazer. Essa expansão do conceito original não apenas amplia o potencial de atração do empreendimento, mas também o posiciona como um polo regional de turismo.

O desempenho dos municípios da microrregião de itajaí no crescimento do PIB per capita do estado, bem acima da média, indica uma configuração regional propícia para a criação de novos empreendimentos, aproveitando-se do crescimento populacional dos municípios do entorno e da alta dos valores imobiliários.

Itapema, com 75.940 habitantes (8,94% da microrregião), destaca-se pelo crescimento populacional de 193,55% entre 2000 e 2022, e por apresentar o maior crescimento da densidade populacional, superando os demais municípios da microrregião. Sua localização estratégica torna o município ideal para empreendimentos regionais ou nacionais.

O programa diversificado proposto para o empreendimento vai de encontro com tendencias turísticas internacionais, conhecido como o turismo de experiencia, no qual os usuários tem a oportunidade de vivenciar sensações diferenciadas e não apenas observar. Esta porposta insere-se no mercado turístico regional, complementando atrações ja implantadas em Balneário Camboriú recentemente, tais como o Parque dos Dinossauros, o Aquário e o Parque da Nasa.

Porém, diferente destas atrações, a proposta também inclui outros elementos que visam dar sustentabilidade para o empreendimento durante todo o ano, ampliando significativamente o alcance do empreendimento e atraindo públicos diversos. A seguir, destacam-se as principais opções:

- Eventos: A região apresenta um setor empresarial dinâmico e um grande polo de eventos que é o Expocentro em Balneário Camboriú. O empreendimento terá um espaço diferenciado no ultimo nivel o qual poderá servir de palco para eventos corporativos, imobiliários, ensaios fotográficos, campanhas publicitárias, clipes musicais e até mesmo casamentos e aniversários.

- Cultura: o espaço terá um museu interativo que servirá tanto para informar os visistantes sobre a história da cidade, como para servir de instrumentos para as escolas do município no ensino de história, geografia, educação ambiental, etc.

- Festivais Temáticos: o empreendimento poderá servir como espaço para eventos de datas comemorativas como Natal e Páscoa, complementando os

eventos promovidos pelo município, além de incorporar festivais regionais e gastronomicos.

- Feiras e Exposições Temáticas: Os espaços interativos, de contemplação , jardim e praça pública poderão receber feiras de artes, artesanato, mostras de design e arquitetura, exposições de brinquedos, livros, etc.

- Eventos musicais e esportivos: o local poderá servir de base para apresetações musicais e também eventos esportivos utilizando a rua de acesso como pista para eventos radicais por exemplo.

Além disso, o empreendimento conta com 1 espaço comercial (loja temática) e 4 espaços gastronomicos, sendo um restaurante panoramico com visão de 270° da baía da costa Esmeralda, um café e dois bistros para atender ao público a partir da praça pública.

Com essa diversidade de atrações, o empreendimento pretende atrair visitantes ao longo de todo o ano, inclusive, fora da alta temporada turística.

A análise do PIB per capita da microrregião evidencia diferenças econômicas relevantes entre os municípios. Por exemplo, enquanto Itajaí apresenta um PIB per capita de R$ 210.729,12 e Itapema registra R$ 41.670,53 percebe-se que as atividades economicas com bases diversas ampliam o PIB, sendo mais uma motivo para que a cidade busque novas opções baseadas no consumo do turismo.

Os valores dos empreendimentos imobiliários da região, conforme o indice do FipeZap, colocam Itapema em segundo lugar, atrás de sua vizinha Balneário Camboriú, com metro quadrado mais caro do Brasil, indicam que o perfil dos consumidores que procuram esta região é de alto padrão. Porém a discrepancia do PIB também indica que há um publico que busca experiencias mais acessíveis.

O setor de serviços é predominante em Itapema, com 11.560 estabelecimentos, refletindo uma tendência semelhante nos demais municípios da região. Um emprendimento com múltiplas atrações e espaços diferenciados estaria alinhado com essa vocação econômica e poderia impulsionar ainda mais o setor de serviços regional.

Há também um crescimento constante no número de empregos em Itapema, especialmente no setor terciário. O empreendimento geraria empregos diretos e estimularia a criação de postos de trabalho indiretos em setores como hotelaria, transporte e comércio em toda a microrregião.

Considerando a elevada densidade demográfica de Itapema (1.304,59 hab/km² em 2022), sendo a segunda mais alta da região e a que mais cresceu nos utlimos 10 anos, verifica-se um tendencia de fixação dos moradores na região, atraindo famílias com jovens que vem estudar nos estabelecimentos da região e em maior número idosos que se aposentam e vem em busca de qualidade de vida. Esta tendencia espelha-se na

demanda crescente por espaços de lazer e recreação, principalmente para os moradores da regiao.

3.1 Explorando as Projeções da População

Os dados demográficos do Brasil revelam uma tendência clara de envelhecimento populacional, um fator crucial a ser considerado no planejamento de um novo empreendimento. Esta tendência não apenas ressalta a importância da inclusão desta faixa etária, mas também oferece diretrizes valiosas para seu desenvolvimento e operação a longo prazo.

O aumento da esperança de vida para 83,9 anos em 2070 sublinha a importância de promover um envelhecimento ativo e saudável. Neste contexto, o empreendimento pode ser um espaço que fomente a interação intergeracional. O Mirante pode ser reconhecido como um ponto de encontro onde diferentes gerações possam conviver e compartilhar experiências. Isso pode ser alcançado através da área gastronomica, das áreas interativas, dos eventos que apelem a diversas faixas etárias e programas educacionais e culturais que incentivem a troca de conhecimentos entre gerações.

Mesmo que o Estado de Santa Catarina e Roraima sejam os últimos Estados a sentir a redução da população (somente em 2064), o planejamento do empreenedimento deve adotar uma perspectiva de longo prazo, considerando a evolução demográfica ao longo das próximas décadas. Isso implica em projetar estruturas flexíveis que possam ser adaptadas conforme a mudança no perfil etário dos usuários e elaborar planos de expansão que considerem as necessidades futuras de uma população mais envelhecida.

4. TURISMO INTERNACIONAL NO BRASIL

O Brasil é considerado um destino turístico internacional devido à sua diversidade natural e riqueza cultural. Visitantes estrangeiros costumam buscar atividades relacionadas à natureza, incluindo praias, a Floresta Amazônica, o Pantanal, as Cataratas do Iguaçu e outros ecossistemas. O turismo voltado para natureza e aventura tem registrado crescimento global.

A cultura brasileira também atrai interesse dos turistas internacionais, por meio de manifestações como músicas, danças, culinária regional e festas populares, destacando a diversidade cultural do país.

Outra tendencia mundial é o turismo de experiencia que coloca os usuários em locais capazes de gerar diferentes sensações, como estar dentro de um quadro do Monet em uma sala interativa ou estar flutuando em um cubo de vidro.

Esse interesse crescente por turismo ecológico, cultural e de experiencia reforça o potencial de empreendimentos como o Complexo do Mirante. Estruturado para oferecer diversas atividades ao longo da visita e proporcionar uma visão incrivel das praias da região e das matas que cercam o empreendimento, além das atividades culturais e gastronomicas o empreendimento posiciona-se como uma opção inovadora que dialoga diretamente com as expectativas de turistas internacionais interessados em experiências autênticas, sustentáveis e diversificadas.

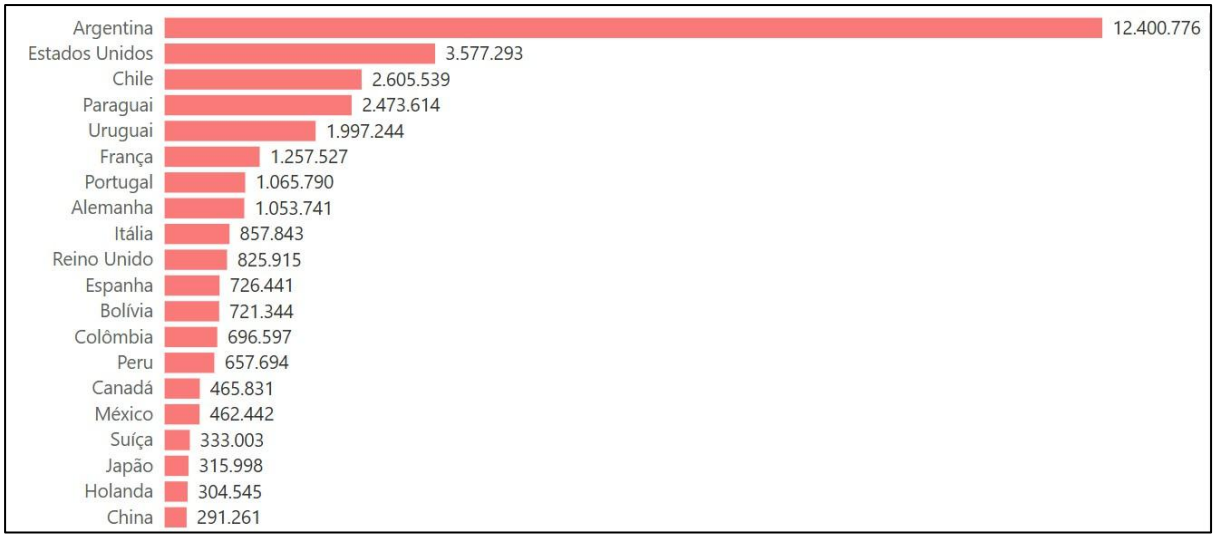
4.1 - Entrada de turistas Internacionais no Brasil

Em um mundo cada vez mais interconectado, o turismo internacional se consolida como uma força motriz da economia global. Essa atividade dinâmica é impulsionada por múltiplas motivações; desde o lazer, a busca por aventura e natureza, até o turismo de negócios, científico e a imersão cultural. Ao promover o intercâmbio entre povos, culturas e economias, o turismo internacional não apenas movimenta bilhões em receitas, como também contribui para o desenvolvimento regional, a geração de empregos e a valorização de patrimônios naturais e culturais.

No ano de 2024 o Brasil recebeu 6.773.619 turistas internacionais, em 2025 até Abril já recebeu 4.425.888 turistas, sendo, 1.496.775 (51%) a mais que em 2024 na mesma época.

A Embratur parametrizou, através da inteligência de dados, os países que representaram o volume de chegadas de turistas no Brasil e listamos na Figura abaixo os 20 países com maior representação em 2025, até abril.

Figura 10 - Países de origem dos turistas para o Brasil



Fontes: [1]Embratur – 2025 (https://embratur.com.br/para-o-trader/inteligencia-de-dados/paineis-de-dados/chegadas- internacionais/)

No caso de Santa Caratina verifica-se que o estado recebeu até Abril de 2025, conforme tabela 08, 492.960 turistas estrangeiros, destacando Santa Catarina como o 5º estado no ranking de portões de entrada de turistas no Brasil.

Tabela 01 - Principais portões de entrada de turistas no Brasil

	Acumulado até abril**/2025**	**Variação UF (%)**
Unidades da Federação	4425888	100%
Rio Grande do Sul	1144558	25,86%
São Paulo	1020851	23,07%
Rio de Janeiro	901991	20,38%
Paraná	531192	12,00%
Santa Catarina	492960	11,14%

Bahia	83914	1,90%
Distrito Federal	37491	0,85%
Roraima	33160	0,75%
Pernambuco	31590	0,71%
Mato Grosso do Sul	31406	0,71%
Ceará	30940	0,70%
Minas Gerais	17320	0,39%
Amapá	16822	0,38%
Rio Grande do Norte	12705	0,29%
Amazonas	11513	0,26%
Pará	9562	0,22%
Alagoas	8847	0,20%
Acre	7155	0,16%
Rondônia	1379	0,03%
Mato Grosso	378	0,01%
Paraíba	96	0,00%
Maranhão	28	0,00%
Goiás	23	0,00%
Espírito Santo	7	0,00%

Fontes: Embratur - 2025

4.2 - Modalidades de Entradas de Turistas Internacionais

A Embratur apresentou também os cinco principais estados de entrada no Brasil. Organizada por modalidade de transporte, reflete a diversidade e a importância estratégica das infraestruturas regionais no país. Os dados apresentados incluem informações relacionadas às vias terrestre, aérea, marítima e fluvial, destacando não apenas os volumes de entrada, mas também a relevância econômica e geográfica de cada estado.

Tabela 02 - Entradas dos turistas por modalidade (até abril 2025)

Total de Chegadas	**4.425.888**
Via Aérea	2.396.664 (54,15%)
Via Terrestre	1.841.640 (41,61%)
Via Marítima	126.600 (2,86%)
Via Fluvial	60.984 (1,38%)

Fonte: Embratur – 2025

Tabela 03 - Entradas dos turistas por modalidade - Estados ((até Abril 2025)

Estado	**Via Terrestre**	**Via Aérea**	**Via Marítima**	**Via Fluvial**	**Total**
São Paulo	-	1.008.382	12.469	-	1.020.851
Rio de Janeiro	-	852.275	49.716		901.991
Paraná	511.173	16.945	3.074		531.192
Rio Grande do Sul	1.084.006	8.836	72	51.644	1.144.558
Santa Catarina	**161.405**	**275.945**	**55.245**	**365**	**492.960**
Bahia		81.776	2.138		83.914

Fonte: Embratur - 2025

Santa Catarina se destaca como um estado estratégico em diversas modalidades de transporte, refletindo sua importância econômica e turística no Brasil. No transporte terrestre, registrou 161.405 entradas, evidenciando sua posição como rota relevante

para turistas e mercadorias, especialmente devido à proximidade com o Paraná e o Rio Grande do Sul. Pela via aérea, o estado consolidou-se como o terceiro maior ponto de entrada, com 275.945 registros, impulsionado por seu apelo turístico e infraestrutura aeroportuária, como o Aeroporto Internacional de Florianópolis.

No transporte marítimo, Santa Catarina ocupa a segunda posição, com 55.245 entradas, resultado dos movimentados portos de Itajaí e São Francisco do Sul, além de ser um destino popular para cruzeiros. Até mesmo na via fluvial, com 365 registros, o estado demonstra relevância regional. Esses números reforçam o papel de Santa Catarina como um ponto de conexão essencial, combinando economia dinâmica, turismo de alto nível e infraestrutura de qualidade.

4.2.1 - Perfil dos turistas internacionais

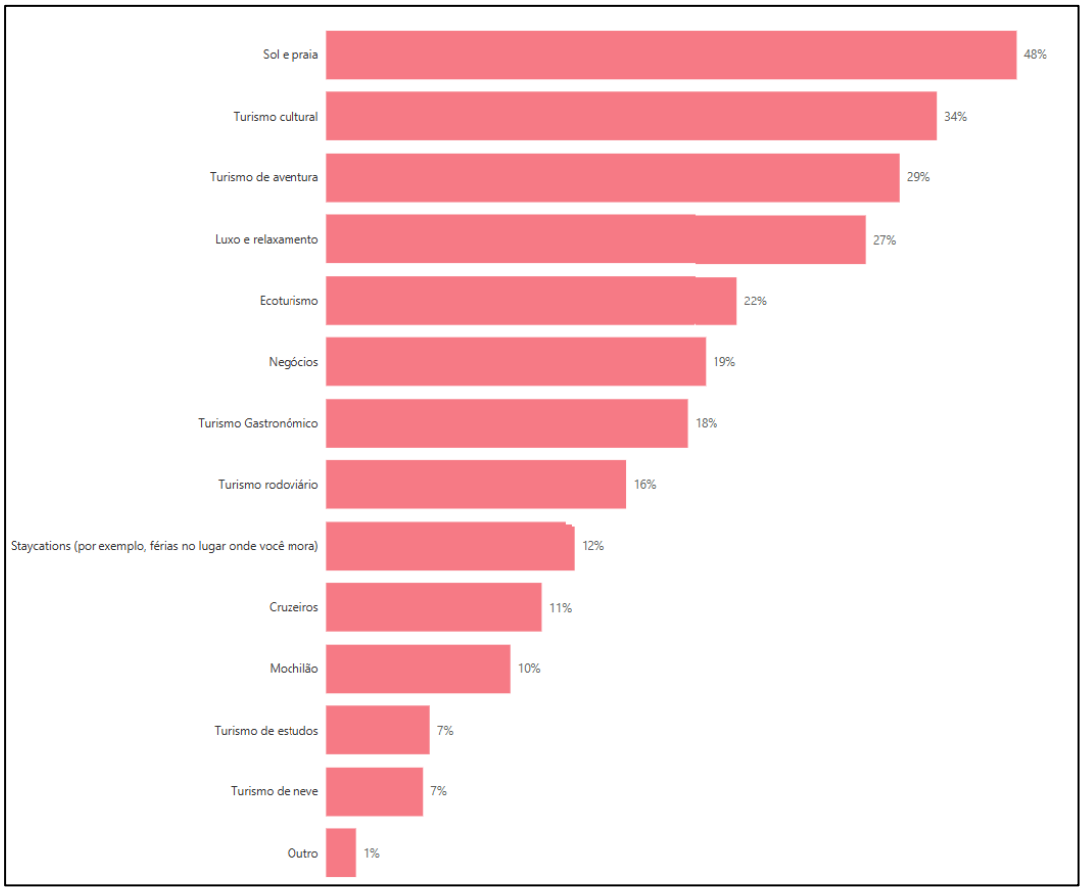
A análise destes dados corrigem a informação de que o Rio Grande do Sul seria o estado que mais recebe visitantes estrangeiros, pois o maior numero de visitantes é argentino e o maior numero de visitantes por via terrestre é no Rio Grande do Sul, ou seja, os argentivos ingressam no país pelo Rio Grande do Sul, porém seu destino na sua grande maioria é Santa Catarina, no qual tem papel de destaque no numero de turístas que visitam o atual Mirante do Encanto.

Importante também destacar o perfil e comportamento destes turistas. Dados já compilados e estruturados pela EMBRATUR até abril de 2025 e apresentados nos seus painéis de pesquisa. A análise reflete uma diversidade de interesses entre os turistas internacionais, com uma clara predominância de destinos litorâneos e experiências culturais.

A observação dos turistas internacionais demonstra uma predominância do turismo de sol e praia, preferido por 48% dos visitantes, seguido pelo turismo cultural (34%) e turismo de aventura (29%), refletindo o interesse por lazer, contato com tradições locais e experiências ao ar livre.

As motivações dos turistas internacionais para viajar são influenciadas por uma combinação de fatores culturais, naturais e sociais, que refletem as expectativas e interesses de diversos públicos ao redor do mundo.

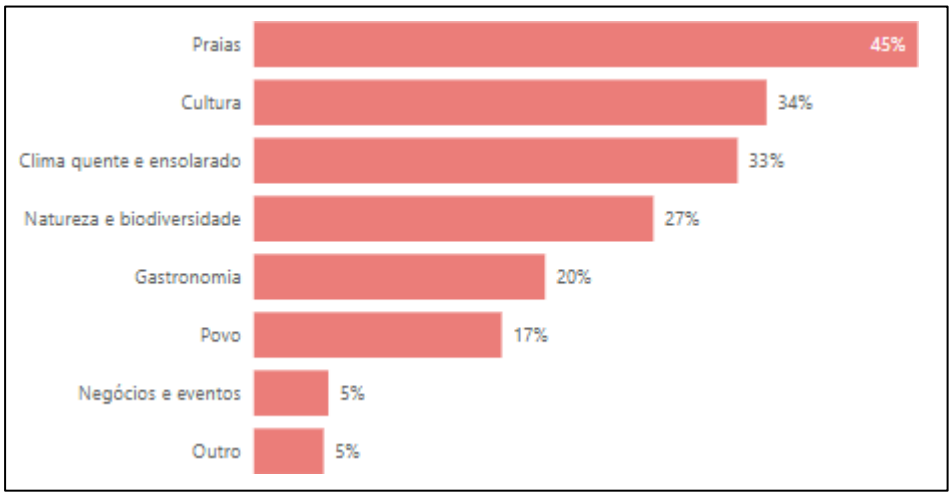
Figura 10 - Segmentos e nichos mais frequentados em viagens internacionais



Fonte: Embratur (2025)

Cerca de 48% dos visitantes estrangeiros demonstram preferência por destinos litorâneos, enquanto 34% valorizam vivências culturais autênticas e 29% optam por atividades relacionadas ao turismo de aventura e ao contato direto com a natureza. Além disso, as motivações que impulsionam as viagens ao Brasil reforçam o posicionamento do Mirante. A gastronomia é apontada por 35% dos turistas como uma das principais razões para a escolha do destino, evidenciando o apelo das experiências culinárias como forma de conexão com a identidade local. Outros fatores como o clima quente e ensolarado, citado por 31% dos entrevistados, e as praias, por 28%, mostram que o lazer e o relaxamento continuam sendo determinantes no planejamento das viagens internacionais.

Figura 15 - Principais motivos para uma viagem no Brasil

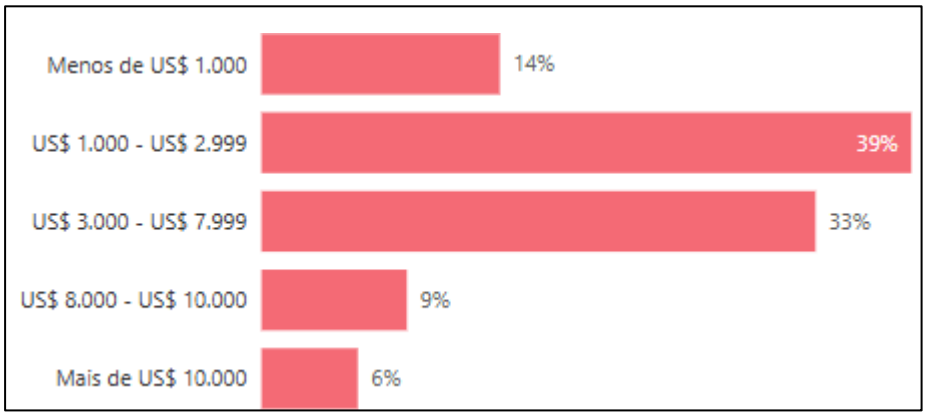


Fonte: Embratur & Penta (2023)

Esses dados mostram uma aderência direta à proposta do Complexo do Mirante, que une natureza, cultura local e experiências sensoriais.

Em relação ao comportamento de consumo, os dados indicam que a maioria dos turistas (39%), gasta entre US$1.000 e US$2.999 durante suas viagens internacionais, enquanto outros 33% investem entre US$3.000 e US$7.999. Esse padrão de consumo revela um público com perfil moderado a elevado de gastos, demonstrando disposição em investir em experiências de qualidade, especialmente aquelas que envolvem lazer, cultura e gastronomia diferenciada.

Figura 16 - Gasto na última viagem internacional (com aéreo)



Fonte: Embratur & Penta (2023)

Diante desse cenário, o Complexo do Mirante apresenta-se como um destino altamente alinhado às preferências e expectativas do turista internacional contemporâneo, ao reunir atributos valorizados como contato com a natureza, culinária de identidade, experiencias sensoriais e ambientes ao ar livre com estrutura e segurança. Esse posicionamento reforça a relevância do empreendimento no cenário do turismo sustentável e de experiência no Brasil.

4.2.2 - Representatividade dos Cruzeiros no Brasil

Nos últimos anos, o setor de cruzeiros tem se expandido significativamente no Brasil, com novas rotas e embarcações sendo lançadas, sobretudo durante a alta temporada de verão. Esse crescimento representa uma oportunidade estratégica para destinos turísticos integrados à natureza e à cultura local.

De acordo com o Estudo de Perfil e Impactos Econômicos no Brasil – Cruzeiros Marítimos (Temporada 2023-2024), elaborado pela CLIA (Cruise Lines International Association – Brasil) em parceria com a FGV, os números apontam uma retomada consistente do setor após os impactos da pandemia de COVID-19.

Figura 11- Número de passageiros no mundo (em milhões)



Fonte: Cruise Lines International Association (CLIA) e Cruise Market Watch 2022-2023

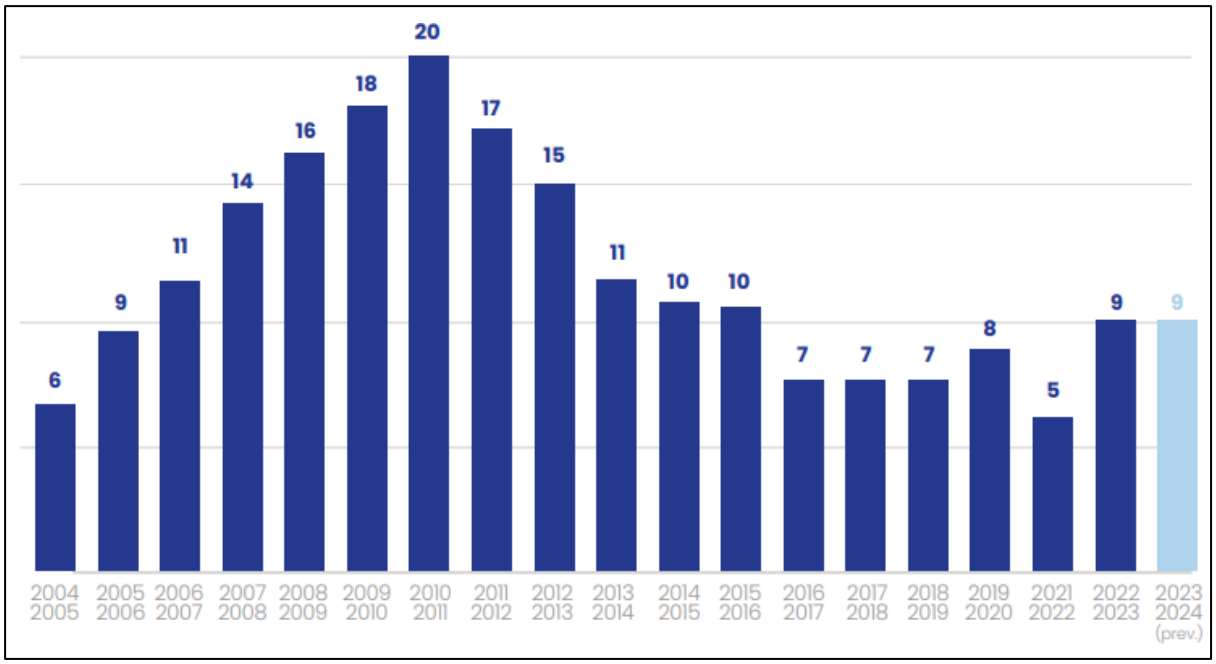
O crescimento do setor de cruzeiros já vinha sendo observado entre 2009 e 2019. No entanto, os efeitos pós-pandemia de COVID-19 intensificaram o desejo das pessoas por viagens e novas experiências. Segundo o Boletim de Impacto e Tendências nº 31 do SEBRAE (2023), a recuperação do turismo tende a ser mais rápida para destinos voltados ao ecoturismo e ao bem-estar, especialmente aqueles que proporcionam maior contato com a natureza, ambientes ao ar livre e experiências seguras, respaldadas por protocolos sanitários eficazes.

> O Brasil é o país que mais cresceu percentualmente o número de cruzeiristas no mundo, em 2023. De acordo com um relatório da Cruise Lines International Association (CLIA), enquanto o número global de cruzeiristas cresceu 7% entre 2019 e 2023, o Brasil teve um crescimento de 31% no mesmo período.” (CLIA/FGV).

A previsão para 2027 é chegar a 40 milhões de cruzeiristas circulando no mundo, um aumento de 25,24% após a estabilização da retomada neste seguimento apontada em 2023. Na temporada (2022/2023 9 navios operaram na costa brasileira entre os

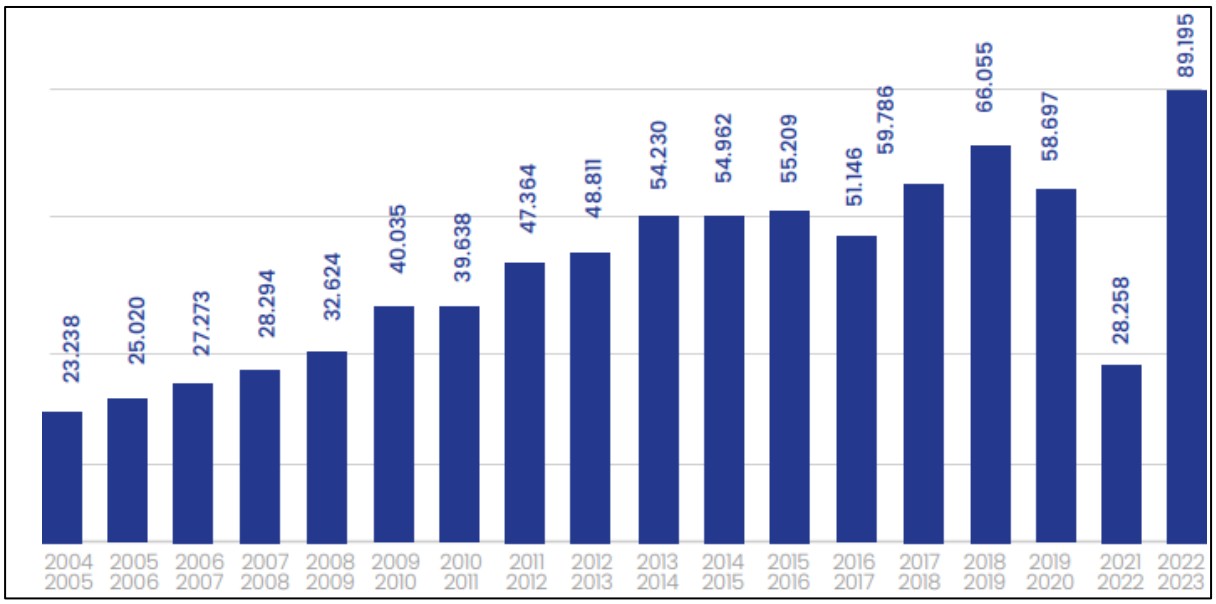
meses de outubro de 2022 e abril de 2023, transportando 802.758 cruzeiristas, o que mostra a retomada do setor após o período de pandemia de covid-19, com número de embarcações maior, inclusive que a temporada 2019-2020. Para 2023/2024 também estão previstos 9 navios, como demonstrado na figura a seguir:

Figura 02 - Número de Navios



Fontes: FGV / CLIA BRASIL

Figura 03 - Cruzeiristas por Navio



Fontes: FGV / CLIA BRASIL

A Figura 03, apresenta a evolução da eficiência dos navios de cruzeiro, medida pelo número médio de cruzeiristas por embarcação a cada temporada. Observa-se que as

temporadas de 2016/2017 e 2019/2020 interromperam uma tendência de crescimento. A temporada de 2021/2022 marcada pelo retorno gradual das atividades após a fase mais crítica da pandemia de COVID-19 registrou o menor nível histórico de eficiência, resultado direto das restrições sanitárias ainda vigentes.

Entretanto, na temporada 2022/2023, houve uma recuperação expressiva, alcançando o maior índice de eficiência de toda a série histórica. Este desempenho reforça o apetite crescente por viagens e experiências turísticas no período pós-pandemia, e corrobora o potencial de expansão de destinos voltados ao lazer e ao bem-estar.

4.2.3 - Cruzeiristas em Santa Catarina

Nos últimos anos, o turismo de cruzeiros tem ganhado destaque no Brasil, especialmente em estados com forte apelo costeiro. A temporada 2024/2025 prevê mais de 170 dias de operação e mais de 200 roteiros confirmados em 18 destinos nacionais, conforme dados do Ministério do Turismo. Essa movimentação fortalece significativamente o turismo regional e nacional.

Segundo a Embratur (2024), Santa Catarina é o segundo estado brasileiro com maior número de desembarques por via marítima, recebendo 46.785 turistas, o que representa 36,40% do total nacional. Os municípios de Itajaí, Porto Belo e Balneário Camboriú concentram a maior parte desses desembarques. Essas cidades integram a microrregião de Itajaí e a região turística Costa Verde & Mar, da qual o município de Itapema também faz parte, tanto geograficamente quanto por suas características naturais e culturais semelhantes.

Essa proximidade com portos de grande movimentação turística torna Itapema um destino estratégico para o desenvolvimento de iniciativas voltadas ao ecoturismo e à gastronomia. O público cruzeirista, tradicionalmente interessado em experiências diferenciadas e de curta duração, representa uma oportunidade concreta para atrair visitantes ao parque ecológico e gastronômico, gerando impacto positivo direto na economia local e na valorização da cultura e da natureza da região.

Além disso, os cruzeiristas contribuem significativamente para o comércio, os serviços e a geração de empregos, reforçando a viabilidade econômica de empreendimentos turísticos sustentáveis e inovadores como o proposto neste plano.

4.3 - Chegadas mensais de Turistas internacionais no Brasil

Compreender o fluxo de turistas internacionais é essencial para a análise estratégica do setor turístico e para o planejamento de empreendimentos voltados à recepção e atendimento a esse público. A análise das chegadas mensais ao Brasil evidencia

oscilações significativas ao longo do ano, marcadas por uma forte sazonalidade.

Os meses de alta temporada, como dezembro e janeiro, concentram um expressivo aumento no número de visitantes estrangeiros, impulsionados pelas férias escolares, festas de fim de ano e pelo clima favorável do verão brasileiro. Esse padrão sazonal reforça a importância de planejar ações promocionais e operacionais específicas para períodos de maior demanda.

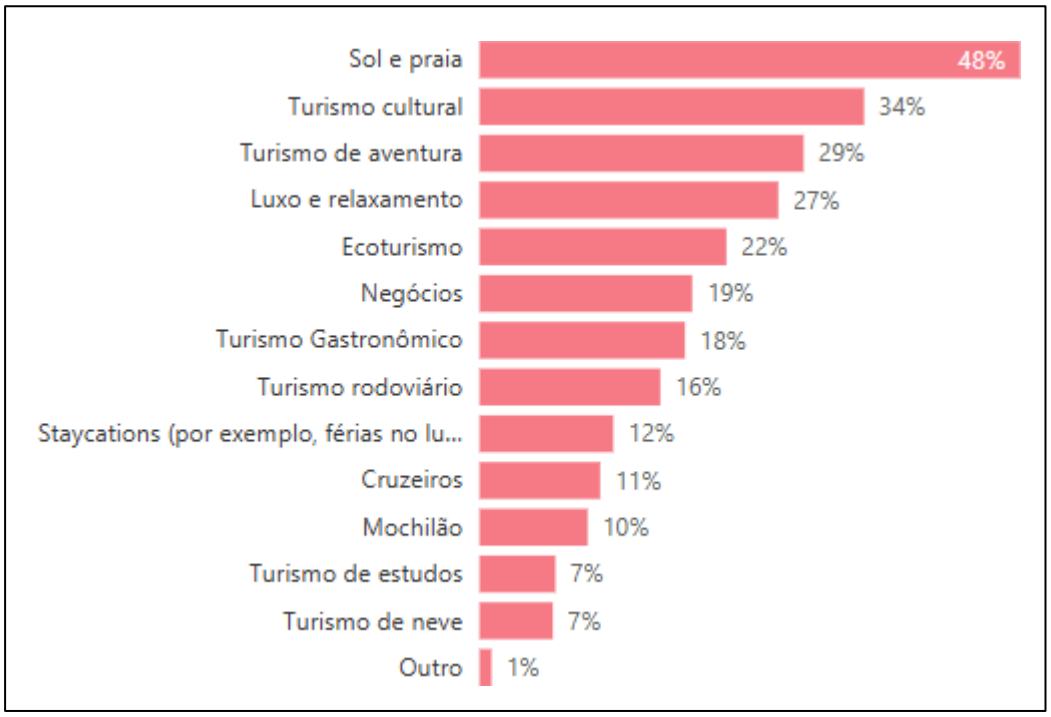
Tabela 04 - Curva de chegadas de Turistas internacionais no Brasil

Mês	Q. Turistas	(%) Total
Janeiro	956.737	14,14%
Fevereiro	833.306	12,30%
Março	740.483	10,93%
Abril	338.587	5,00%
Maio	335.652	4,96%
Junho	392.474	5,79%
Julho	437.103	6,45%
Agosto	417.940	6,17%
Setembro	445.389	6,58%
Outubro	508.738	7,51%
Novembro	560.732	8,28%
Dezembro	806.478	11,91%
Total	**6.773.619**	**100,00%**

Fonte: Embratur - 2024

Esse comportamento turístico evidencia a oportunidade criar novos atrativos nos meses com baixa de turistas internacionais, visando atrair o publico local e nacional. A estruturação de eventos temáticos, festivais gastronômicos e experiências guiadas durante a baixa temporada poderá potencializar o fluxo de visitantes e ampliar o impacto econômico gerado pelo empreendimento na região de Itapema.

4.4 - Figura 14 - Segmentos e nichos mais frequentes em viagens internacionais



Fonte: Embratur & Penta (2023)

5 - TURISMO DOMÉSTICO

5.1 - Turismo por região

Em 2023, o setor de turismo no Brasil apresentou um crescimento significativo, conforme dados do módulo de Turismo da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD Contínua), realizada pelo IBGE em colaboração com o Ministério do Turismo. Os brasileiros realizaram um total de 21,1 milhões de viagens, representando um aumento notável de 71,5% em comparação com os 12,3 milhões de viagens registradas em 2021.

Tabela 05 - Viagens Nacionais por região

Região	Número de Viagens (milhões)
Sudeste	8,8
Nordeste	5,1
Sul	3,5
Centro-Oeste	1,5
Norte	1,3

Fonte: Mtur – 2023

Conforme o Mtur, a maior parte das viagens foi motivada por questões pessoais (85,7%), sendo o lazer a principal razão (38,7%), seguido por visitas a familiares ou eventos reunindo amigos (33,1%). Entre os que viajaram por motivos profissionais (14,3%), a maioria - 82,4% - se deslocou a negócios ou a trabalho. Para 11,6%, o objetivo foi participar de eventos ou cursos de desenvolvimento profissional.

Entre os que buscaram lazer em 2023, quase metade (46,2%) preferiu destinos de sol e praia, enquanto 22% procuraram natureza, ecoturismo ou aventura. O segmento de cultura e gastronomia surpreendeu, registrando a preferência de 21,5% dos viajantes, um aumento em relação a 2021, quando foi a escolha de 16% dos turistas.

5.2 - Representatividade dos turistas domésticos em Santa Catarina

Com base nos dados mais recentes da PNAD Contínua/IBGE e do Ministério do Turismo, o turismo em Santa Catarina e no Brasil apresentou crescimento expressivo em 2023, refletindo a recuperação e expansão do setor após os impactos da pandemia.

Santa Catarina atraiu 1,025 milhão de viagens domésticas em 2023, um aumento de 60% em relação a 2021. O estado se destacou como um dos principais destinos turísticos do país, com uma média de gasto de R$2.108 por pernoite, totalizando cerca de R$ 2,1 bilhões movimentados na economia estadual.

> A maioria (45,1%) declarou ter viajado para municípios de Santa Catarina a lazer. Visitas a familiares ou eventos reunindo amigos atraíram 37,8% dos viajantes, enquanto 10,9% foram motivados por tratamento de saúde ou consultas médicas. Outros motivos representaram 6,1% das viagens no estado no ano passado. (MTUR)

Esses dados reforçam a importância do turismo doméstico como motor da economia e a atratividade de destinos que oferecem natureza, cultura, gastronomia e experiências autênticas, elementos centrais para a proposta do Complexo do Mirante em Santa Catarina.

5.3 - Comportamento do Translado dos Turistas internos

O levantamento da Booking.com, realizado entre 18 de setembro e 1º de outubro de 2023, analisou as buscas de viajantes brasileiros, focando nas viagens planejadas para o período de 01 de novembro de 2023 a 31 de janeiro de 2024. A plataforma mostra que entre os três estados mais buscados por viajantes brasileiros estão São Paulo, Rio de Janeiro e Santa Catarina, respectivamente.

> Esses dados refletem o crescimento da atratividade do Brasil como destino internacional, além de reforçarem a preparação e a receptividade das regiões brasileiras para o turismo de final de ano.” Nelson Benavides, Gerente

Regional da Booking.com no Brasil.

Tabela 06 - Visitas por UF dos viajantes brasileiros dentro do país

Ranking	UF
1º	São Paulo
2º	Rio de Janeiro
3º	Santa Catarina
4º	Bahia
5º	Alagoas

Fonte: Booking.com TM – 2024 (https://news.booking.com/pt-br/estados-de-so-paulo-e-rio-de-janeiro-esto-entre-as-10-regioes-mais- procuradas-do-mundo-para-viagens-nos-proximos-meses-diz-bookingcom/)

Esses destinos são populares devido às suas grandes festas de fim de ano, praias e locais históricos, que atraem muitos turistas durante as férias de verão. Segundo a Plataforma, para efeito de comparação, foram consideradas também as buscas feitas no mesmo período do ano anterior, de 19 de setembro a 02 de outubro de 2022, para viagens entre 01 de novembro de 2022 e 31 de janeiro de 2023.

Já na plataforma de aluguel de hospedagens residenciais do Airbnb nos últimos cinco anos, o comportamento dos brasileiros ao planejar viagens tem mudado significativamente, com um aumento expressivo nas viagens de curta distância, para destinos até 500 quilômetros de distância. Em resposta a essa mudança, o Airbnb identificou os estados brasileiros onde há uma maior incidência de viagens internas em comparação com estadias interestaduais, destacando a preferência por explorar as proximidades.

- Santa Catarina: mais de 50%;
- Rio de Janeiro: mais de 50%;
- Bahia: mais de 40%;
- Pernambuco: mais de 35%;
- Alagoas: mais de 30%.

> O aumento de viagens de curta distância evidencia uma tendência que temos observado: as pessoas estão preferindo conhecer a própria região, ter maior flexibilidade para se desconectar da rotina e conhecer joias turísticas brasileiras sem a necessidade de um planejamento extenso ou um orçamento elevado. Muitas vezes, a oportunidade de descansar e aproveitar momentos com a família e os amigos está a menos de 500 quilômetros de distância". Fiamma Zarife, Diretora Geral do Airbnb na América do Sul. (https://news.airbnb.com/br/viagens-de-curta-distancia-mais-que-triplicaram-em-cinco-anos-no-brasil/)

A busca por acomodações únicas em diversos municípios tem incentivado os viajantes a explorarem arredores, valorizando a praticidade das viagens curtas que se encaixam em finais de semana, feriados prolongados ou folgas no trabalho.

5.4 - Motivos das viagens dos Brasileiros

Os motivos que impulsionam as viagens realizadas pelos brasileiros dentro do país revelam uma ampla variedade de interesses, desde o lazer até compromissos profissionais e familiares. O principal fator que motiva os deslocamentos nacionais continua sendo o lazer, representando 38,7% das viagens, seguido por visitas a familiares e amigos, que somam 33,1%, o que evidencia a relevância dos laços sociais como um elemento chave na mobilidade dos brasileiros. Outros motivos pessoais respondem por 13,9% das viagens, indicando a presença de múltiplas razões não necessariamente associadas ao turismo convencional.

As viagens por questões profissionais representam 14,3% do total, sendo os negócios e o trabalho os principais impulsionadores dentro desse grupo, com 82,4% de participação. A presença em eventos ou cursos de capacitação responde por 11,6%, enquanto outros motivos profissionais somam 6%.

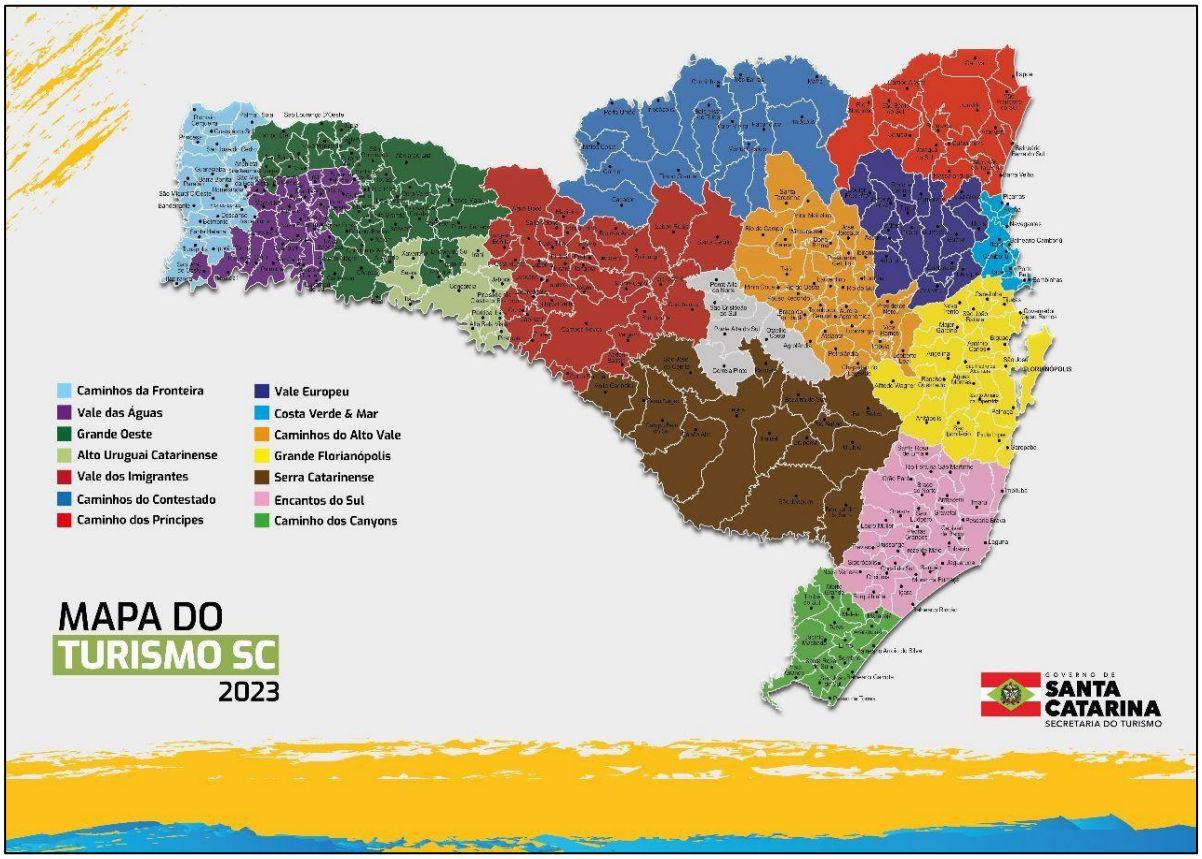
Esses números reforçam que o turismo nacional também cumpre papel funcional importante para compromissos sociais, de saúde e de trabalho, além do lazer.

No contexto das viagens de lazer, os dados do Ministério do Turismo (2023) apontam que os destinos de sol e praia são os mais procurados pelos turistas brasileiros, refletindo a popularidade do litoral e do clima tropical como principais atrativos. Em seguida, o segmento de natureza e ecoturismo vem ganhando destaque, indicando o crescente interesse por atividades ao ar livre e experiências em áreas naturais.
A cultura, por sua vez, também representa uma motivação relevante, impulsionando a visita a cidades históricas e eventos culturais que enriquecem o repertório dos viajantes e promovem o patrimônio nacional. Esses dados reforçam a importância de valorizar e diversificar a oferta turística, alinhando-a com os perfis e expectativas dos visitantes.

6 - TURISMO NA REGIÃO TURÍSTICA DE SANTA CATARINA

A Secretaria de Estado do Turismo de Santa Catarina (Setur/SC), atualizou em 29 de novembro de 2024, o Mapa Nacional do Turismo, onde Santa Catarina registrou 160 municípios cadastrados. Esse marco representa 54% de todas as 295 cidades catarinenses e demonstra o fortalecimento turístico no estado.

Figura 15 - Regiões Turísticas em Santa Catarina
Fonte: SANTUR-SC



Fonte: SANTUR-SC (https://www.setur.sc.gov.br/santa-catarina-fortalece-turismo-com-160-municipios-no-mapa-nacional- do-turismo/)

Uma conquista adicional importante foi o fato de duas das 15 Instâncias de Governança Regionais (IGRs) - Vale dos Encantos e Caminho dos Príncipes, ambas localizadas no norte do estado, se tornarem as primeiras do estado a atingir 100% de adesão ao Mapa do Turismo. Esse avanço demonstra não apenas a organização regional como também a eficácia da articulação entre os diferentes níveis da gestão turística.

Esse progresso é fruto de um esforço conjunto liderado pela Secretaria de Estado do Turismo (Setur), que, em apenas seu segundo ano de existência, já demonstra resultados expressivos. Por meio de encontros, capacitações e um diálogo contínuo com os interlocutores regionais, a Setur vem promovendo maior integração entre os municípios e incentivando a formalização e estruturação do setor turístico local.

Regiões Turísticas em Santa Catarina:

1. Caminho dos Canyons
2. Caminho dos Príncipes
3. Caminhos da Fronteira

4. Caminhos do Alto Vale
5. Caminhos do Contestado
6. **Costa Verde & Mar**
7. Encantos do Sul
8. Grande Florianópolis
9. Grande Oeste
10. Serra Catarinense
11. Vale das Águas
12. Vale dos Imigrantes
13. Vale Europeu
14. Alto Uruguai Catarinense
15. Vale dos Encantos

Essa consolidação no Mapa Nacional do Turismo confere a Santa Catarina uma posição estratégica no planejamento de políticas públicas, captação de recursos e promoção de experiências diversificadas, reforçando sua atratividade perante turistas nacionais e estrangeiros.

6.1 Região turística Costa Verde e Mar

O Consórcio Intermunicipal de Turismo Costa Verde & Mar (CITMAR) foi criado em 2007 com o objetivo de fortalecer o turismo regional de forma integrada, reunindo municípios da região da Foz do Rio Itajaí. Sua origem remonta a 2005, com a formação do Colegiado de Secretários de Turismo da AMFRI e a elaboração de um planejamento estratégico que priorizou ações como sinalização turística, roteirização, integração dos transportes e marketing.

A marca **"Costa Verde & Mar – A Rota do Sol Catarinense"** consolidou a identidade regional e impulsionou a criação do consórcio, que hoje atua na promoção, planejamento e desenvolvimento do turismo de maneira cooperada. Com estrutura jurídica própria, o CITMAR busca qualificar a infraestrutura turística, valorizar os atrativos locais e posicionar a região como destino competitivo no cenário nacional e internacional. Essa governança integrada é um diferencial estratégico para o fortalecimento do setor e o crescimento sustentável da atividade turística na região.

Tabela 07 - Municípios pertencentes a Costa Verde & Mar

Regiões CITAMAR	População (Censo 2022)	Densidade hab/Km
SANTA CATARINA	**7.610.155,00**	**79,50**
Balneário Camboriú	139.155,00	3.077,70
Itapema	**75.940,00**	**1.304,59**
Itajaí	264.054,00	913,00
Navegantes	86.401,00	775,75

Bombinhas	25.058,00	713,03
Penha	33.663,00	582,89
Camboriú	103.074,00	489,50
Porto Belo	27.688,00	295,58
Balneário Piçarras	27.127,00	273,03
Ilhota	17.046,00	67,37

Fonte: IBGE/CITMAR – (Adaptada)

A região turística Costa Verde & Mar, situada no centro-norte de Santa Catarina, destaca-se por sua diversidade de atrativos e por proporcionar uma experiência completa aos visitantes. Combinando belezas naturais, rica gastronomia, expressiva cultura local, opções de compras e lazer para todos os perfis de turistas, a região se consolida como um dos principais polos turísticos do estado.

> Localizada em um cenário litorâneo com belas paisagens e com a natureza exuberante da Mata Atlântica, Itapema divide seu charme natural com a efervescência de uma cidade com construções modernas e vida própria, onde não faltam opções de lazer o ano todo. - (CITMAR)

Para ilustrar, extraímos o mapa constante na CITMAR apresentando uma prévia localização em uma figura onde é possível perceber os municípios litorâneos.

Figura 16 - Mapa turístico Costa Verde & Mar



Fonte: Costa Verde & Mar (https://costaverdemar.com.br/sobre/)

6.2 - Comportamento Turístico da Região e de Itapema/SC

A fim de compreender o comportamento turístico na Região da Costa Verde & Mar, incluindo especificamente o município de Itapema/SC, o consorcio realizou uma pesquisa de campo entre janeiro e março de 2024, conduzida pela Eficaz Pesquisa e Tecnologia. O estudo teve como foco principal traçar o perfil dos visitantes, bem como avaliar o grau de satisfação em relação aos destinos visitados. Para isso, foram aplicadas 1.903 entrevistas individuais e presenciais, utilizando questionários estruturados com perguntas abertas e fechadas.

As entrevistas foram distribuídas entre os municípios integrantes do Consórcio Intermunicipal Costa Verde & Mar (CITMAR), contemplando Balneário Camboriú, Balneário Piçarras, Bombinhas, Camboriú, Ilhota, Itajaí, Itapema, Navegantes, Penha e Porto Belo. Os dados obtidos permitem uma análise detalhada sobre as preferências, motivações e percepções dos turistas em relação aos atrativos, infraestrutura, hospitalidade e experiência geral na região, contribuindo com informações estratégicas para o planejamento turístico local.

Os dados da pesquisa de demanda turística da Alta Temporada de 2022, realizados pelo mesmo consórcio, exclusivamente no município de Itapema/SC. A pesquisa contou com uma amostragem de 467 respondentes, apresentando um coeficiente de confiança de 95% e margem de erro de ±6,9%.

Segundo o consórcio responsável, o objetivo do levantamento é:

> Identificar o perfil do público turista que visita o município de Itapema, medindo o grau de satisfação com a cidade e a estadia.

De acordo com matéria da Universidade de São Paulo (USP), o coeficiente de confiança é um valor que, subtraído de 1, resulta no nível de confiança de um intervalo de confiança. Este intervalo representa uma estimativa do valor de um parâmetro populacional.

A partir do relatório consolidado do consórcio Costa Verde & Mar (CITMAR), foram extraídos apenas os dados relevantes, com destaque para os percentuais agrupados por classes, com o intuito de identificar os aspectos comportamentais dos turistas durante a temporada, tanto na região da Costa Verde & Mar quanto, especificamente, em Itapema.

Figura 17 - Comparação do comportamento do turista (região e Itapema)

Modulo	Pesquisa	Apuração	Região- 2024	Itapema-2022
Perfil do Publico	País de origem	Brasil	91,1%	85,0%
	Estado de origem	Santa Catarina	41,6%	16,7%
	Gênero	Msculino	56,8%	53,1%
	Faixa Etária	26 a 65 anos	91,1%	88,9%
	Estado Civil	Casado, união e namorados	70,5%	72,4%
	Escolaridade	Superior e pós completo e incompleto)	63,2%	59,6%
	Ocupação	Assalariado, autônomo, empresário e publico	53,5%	57,4%
	Renda Familiar mensal	4,1 a 10 salarios minimos	48,3%	37,3%
Acomodação e visita	Permanência em noites na cidade	De 2 até 7 noites	76,4%	70,0%
	Já esteve no município antes	Sim	64,5%	81,2%
	Principal meio de transporte utilizado	Automóvel	73,8%	81,8%
	Motivação da viagem	Férias/ lazer	86,2%	94,9%
Avaliação	Usou os serviços de hospedagem?	Sim	23,3%	16,9%
	Usou os serviços de Alimentação?	Sim	87,4%	99,1%
	Usou os serviços de compras?	Sim	53,8%	67,7%
	Usou os serviços de Lazer?	Sim	56,2%	24,6%
	Visitou algum atrativo natural?	Sim	77,8%	99,4%
	Visitou algum atrativo cultural?	Sim	63,7%	12,6%
	Usou serviço de praia?	Sim	55,5%	41,5%
	Recomendaria para outras pessoas?	Sim	95,0%	98,7%

Fonte: Dados CITMAR- Pesquisa 2022 e 2024 (https://citmar.sc.gov.br/uploads/sites/570/2024/10/CITMAR-REGIAO-relatorio-consolidado1.pdf)

A partir dos dados acima foi possível realizar uma comparação entre os módulos da pesquisa, permitindo identificar a relevância e os diferenciais atribuídos tanto ao município de Itapema quanto aos demais municípios da região da Costa Verde & Mar. Para facilitar a compreensão e a análise dos dados, a apresentação será estruturada em subtópicos, abordando os principais aspectos observados em cada módulo da pesquisa.

6.2.1 - Perfil do Público

Os dados da pesquisa revelam que a maioria dos visitantes é de origem nacional. Em 2024, 91,1% dos turistas na região da Costa Verde & Mar são brasileiros, enquanto em Itapema, esse percentual foi de 85% em 2022. Apesar da predominância de turistas brasileiros, observa-se uma diferença significativa na origem estadual: 41,6% dos visitantes da região são provenientes de Santa Catarina, frente a apenas 16,7% em Itapema. Isso sugere que o município atrai mais turistas de outros estados, consolidando-se como destino interestadual.

Tabela 08 – Participação por Estado de Origem dos Turistas em Itapema (2022)

Estado de Origem	Participação (%)
Rio Grande do Sul	31,7%

Paraná	25,5%
Santa Catarina	16,7%
Outros países	15,0%
São Paulo	3,9%
Mato Grosso do Sul	3,9%
Mato Grosso	1,1%
Outros estados	1,1%
Goiás	0,9%
Minas Gerais	0,4%
Total	**100,0%**

Fonte: CITMAR – Relatório 2022

A Região Sul representa, sozinha, mais de 70% dos visitantes, indicando que a proximidade geográfica é um fator determinante na escolha do destino, como já apontado nas viagens internas pelo Airbnb. Além disso, os turistas internacionais ocupam a quarta posição, com participação de 15%.

Quanto ao perfil demográfico, predomina o público masculino: 56,8% na região e 53,1% em Itapema. A maioria dos turistas é casada, em união estável ou em relacionamento, representando 70,5% na região e 72,4% em Itapema.

No que tange à escolaridade, os dados mostram um público com elevado nível de instrução: 63,2% dos turistas da região e 59,6% dos visitantes de Itapema têm ensino superior completo ou em andamento. As ocupações mais comuns são assalariados, autônomos, empresários e servidores públicos, que representam 53,5% na região e 57,4% em Itapema.

Com base na pesquisa da Fecomércio sobre o verão de 2024 nos municípios litorâneos de Santa Catarina (São Francisco do Sul, Balneário Camboriú, Florianópolis, Imbituba e Laguna), identificam-se as faixas etárias e de renda dos turistas em Itapema.

Tabela 09 - Faixa Etária e Renda Familiar dos Turistas em Itapema (2024)

Faixa Etária	Participação (%)
18 a 25 anos	8,9%
26 a 30 anos	12,4%
31 a 40 anos	31,2%
41 a 50 anos	25,1%
51 a 60 anos	15,9%

Acima de 60 anos	6,7%
Renda Familiar (SM)	
Até 1 SM	1,2%
Mais de 1 a 2 SM	6,6%
Mais de 2 a 5 SM	32,2%
Mais de 5 a 8 SM	23,4%
Mais de 8 a 10 SM	14,8%
Mais de 10 a 15 SM	12,5%
Mais de 15 SM	9,3%

Fonte: Fecomércio-SC – Temporada 2024 (https://www.fecomercio-sc.com.br/wp-content/uploads/2024/03/TUR_Verao_2024.pdf)

Observa-se predominância de turistas entre 31 e 50 anos, reforçando o perfil adulto do público. Quanto à renda, os grupos com ganhos entre 2 e 8 salários-mínimos concentram a maior parte dos visitantes, caracterizando um turismo voltado à classe média, embora haja significativa presença de turistas de alta renda (mais de 15 SM).

6.2.2 - Acomodação e Visita

O tempo médio de permanência dos turistas em Itapema varia de **2 a 7 noites**, o que caracteriza o município como um destino de curta estadia, mas com potencial de expansão conforme a oferta turística. Os dados da **Demanda Flutuante da CITMAR (2020)** corroboram essa tendência, com padrão semelhante nos demais municípios da região.

Figura 18 - Permanência na região turística Costa Verde & Mar

DE 1 A 2 NOITES	10,3%
DE 3 A 5 NOITES	30,6%
DE 6 A 8 NOITES	28,4%
DE 9 A 10 NOITES	11,9%
ACIMA DE 10 NOITES	17,4%

Fonte: CITMAR – 2020

A fidelidade ao destino é elevada: **64,5%** dos visitantes da região e **81,2%** dos de Itapema já haviam visitado o local anteriormente. Esse alto índice de retorno reforça a atratividade e a boa experiência do turista.

O automóvel é o principal meio de transporte utilizado, o que ressalta a importância de infraestrutura viária adequada. A principal motivação da viagem é o lazer, sendo mencionado por 86,2% dos turistas da região e 94,9% dos de Itapema, reforçando o

apelo da cidade como um destino para descanso e entretenimento.

6.2.3 - Avaliação

Na avaliação dos serviços utilizados pelos turistas, Itapema apresenta um desempenho satisfatório em vários aspectos. Sendo.

I. Hospedagem: Apenas 16,9% dos turistas em Itapema utilizaram esse serviço, um número inferior ao da região (23,3%). Isso pode indicar a predominância de estadias em imóveis próprios ou alugados.
II. Alimentação: Altamente utilizada, reforçando a força da gastronomia local.
III. Lazer: Utilizado por 65,2% dos visitantes, destacando o potencial competitivo da cidade nesse segmento.
IV. Compras: 67,7% dos turistas realizaram compras em Itapema, evidenciando o apelo do comércio local.

As atrações naturais têm forte presença: 99% dos visitantes de Itapema afirmaram tê-las visitado, frente a 77,8% na região. Já as atrações culturais ainda apresentam baixa adesão, **indicando um campo a ser desenvolvido.**

A recomendação do destino para outras pessoas é elevada, expressa pelo índice de recomendação: 98,7% dos visitantes indicariam Itapema para outras pessoas (contra 95% na média regional), refletindo positivamente na imagem do município como destino turístico.

6.3 - Gastos diários dos turistas em Itapema

Os gastos médios dos turistas em Itapema refletem as principais áreas de consumo durante sua permanência no município, destacando-se especialmente os setores de alimentação, hospedagem e lazer. A análise da composição dessas despesas fornece insights relevantes sobre as preferências e prioridades dos visitantes, bem como sobre o potencial econômico do turismo local.

Com base na pesquisa realizada pelo Núcleo de Pesquisa da Fecomércio-SC para a temporada de verão 2024, foi considerada uma média de grupos com 5,5 pessoas, permitindo estimar o gasto individual médio diário em diferentes categorias.

Tabela 10 – Gastos Médios Diários dos Turistas em Itapema (2024)

Categoria	Gasto total (grupo 5,5 pessoas)	Gasto médio individual (R$)	Participação no total (%)
Pacotes de viagem	R$ 5.104,00	R$ 928,00	38,11%
Hospedagem	R$ 3.976,00	R$ 722,91	29,68%
Alimentos e bebidas	R$ 1.965,00	R$ 357,27	14,67%
Lazer	R$ 968,00	R$ 176,00	7,23%

Deslocamento (maior trecho)	R$ 829,00	R$ 150,73	6,19%
Compras	R$ 552,00	R$ 100,36	4,12%
Total estimado por pessoa	**—**	**R$ 2.435,27**	**100%**

Fonte: Fecomércio-SC – Temporada de Verão 2024 (adaptado)

A categoria de alimentos e bebidas aparece como uma das mais relevantes, respondendo por 14,67% do total das despesas, com um gasto médio de R$357,27 por pessoa. Esses números evidenciam o papel estratégico da gastronomia no turismo local, impulsionado pela variedade de bares, restaurantes e estabelecimentos gastronômicos da cidade. A alimentação, nesse contexto, configura-se não apenas como uma necessidade, mas como uma experiência valorizada pelo visitante.

Em seguida, destacam-se os gastos com lazer, que, embora mais modestos (R$176,00 por pessoa), representam uma parcela significativa da vivência turística. A menor representatividade percentual (7,23%) pode indicar que as atividades de lazer em Itapema são acessíveis, como o usufruto das praias e espaços públicos ou que existe uma oportunidade de expandir a oferta de experiências pagas, como atrações culturais e eventos temáticos.

Outras categorias como pacotes de viagem e hospedagem lideram o orçamento, com 38,11% e 29,68% de participação, respectivamente, refletindo o custo base da logística de viagem. Já os gastos com deslocamento (6,19%) e compras (4,12%) aparecem como complementares, mas importantes para o comércio local e a infraestrutura de mobilidade.

A análise dos gastos diários revela que o turista que visita Itapema prioriza experiências gastronômicas e conforto em hospedagem, mantendo um equilíbrio com opções de lazer de baixo custo. Isso sugere que o destino tem potencial para atrair tanto a classe média quanto perfis de maior poder aquisitivo. Ao mesmo tempo, evidencia oportunidades estratégicas de diversificação e aprimoramento da oferta turística, especialmente no segmento de lazer pago e atividades culturais

7 - DEMANDA FLUTUANTE EM ITAPEMA

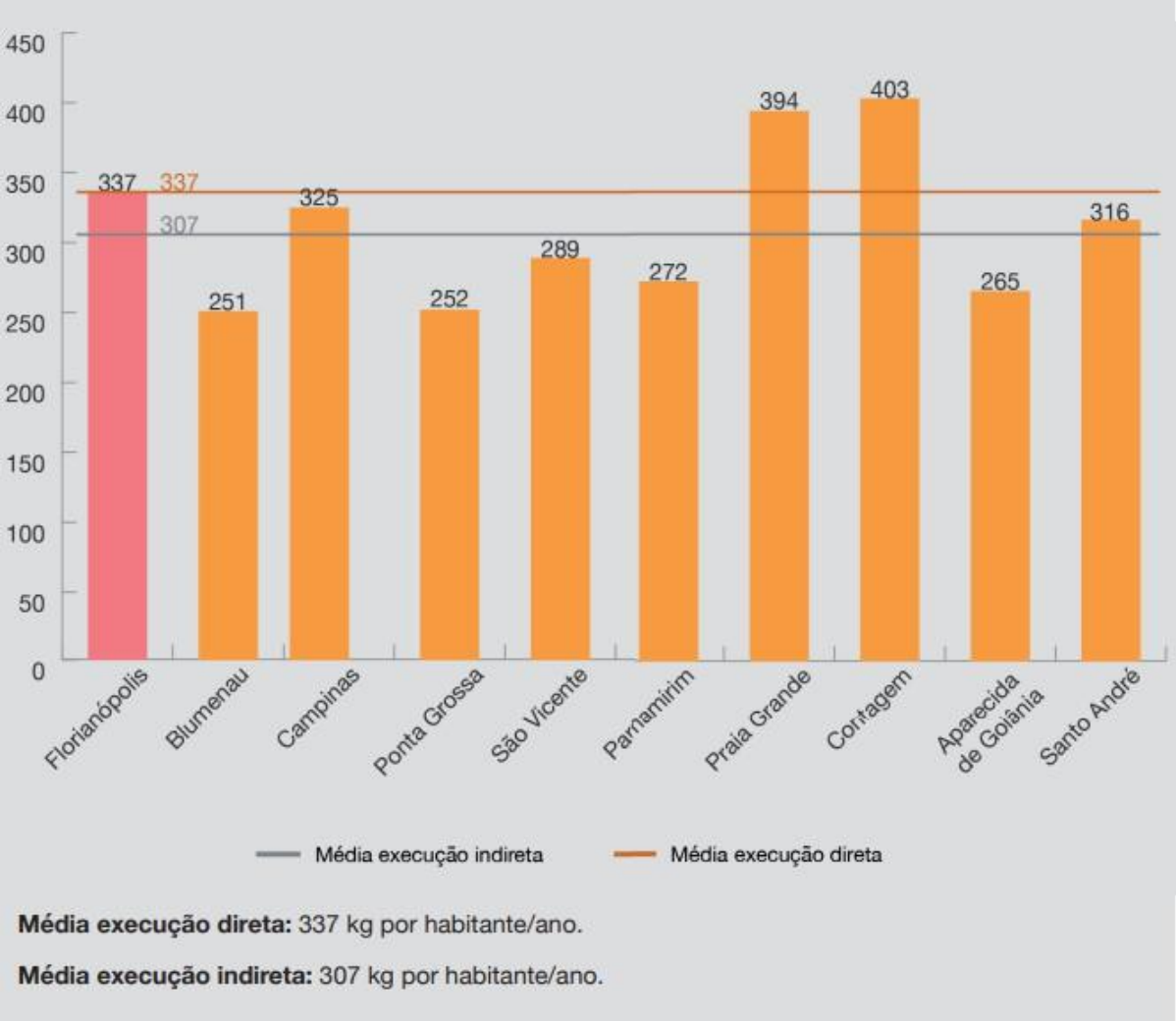
A análise da demanda flutuante em destinos turísticos pode ser realizada por diferentes indicadores indiretos, sendo a geração de resíduos sólidos urbanos (RSU) um dos mais eficazes. A quantidade de lixo produzido apresenta uma correlação direta com o aumento da população temporária, especialmente em municípios litorâneos com forte sazonalidade, de maior fluxo de turistas, como alta temporada e feriados prolongados, como é o caso de Itapema.

7.1 - Geração de resíduos sólidos no município

A Associação Brasileira de Resíduos e Meio Ambiente (ABREMA) divulgou em 2023

o Índice de Sustentabilidade da Limpeza Urbana (ISLU), oferecendo uma visão detalhada sobre a produção de resíduos no Brasil. Como o município de Itapema não apresentou dados específicos nesse estudo, adotou-se a base de Florianópolis, que possui características turísticas, demográficas e geográficas semelhantes, como referência para o cálculo.

Figura 19 - Quantidade média de resíduos coletados (kg/hab./ano)



Fonte: ABREMA – 2023 (https://www.abrema.org.br/wp-content/uploads/2024/03/ISLU_2023_P1.pdf)

Segundo o relatório da ABREMA, produção média de resíduos sólidos urbanos: 337 kg/habitante/ano (Florianópolis – ISLU 2023). Esse valor foi convertido para uma base mensal a fim de facilitar a estimativa local e dimensionar a quantidade de resíduos gerados, chegando a 2.132,65 toneladas por mês.

Tabela 11 - Toneladas por mês

Base de Referência	Valor	Fonte / Métrica
1. Geração anual per capita	337 kg/hab/ano	ABREMA – ISLU

		2023
2. Divisão mensal	337 ÷ 12 = **28,08 kg/hab/mês**	Cálculo próprio
3. População residente	75.940 habitantes	IBGE – 2022
4. Geração total mensal	**(28,08 x 75.940) ÷ 1.000 = 2.132,65 toneladas/mês**	**Cálculo próprio**

Fonte: Cálculo autor

7.2 - População flutuante BASE

A estimativa da população flutuante do município de Itapema/SC foi realizada com base na geração de resíduos sólidos urbanos, metodologia amplamente utilizada por órgãos públicos e entidades ambientais como indicador indireto da variação populacional em municípios turísticos.

A Ambiental Limpeza Urbana e Saneamento LTDA., empresa contratada pela Prefeitura de Itapema, forneceu os dados consolidados da quantidade de resíduos coletados durante o ano de 2024, demonstrando claramente a variação sazonal ao longo dos meses.

Tabela 12 – Quantidade de Resíduos Coletados (2024)

Mês	Coleta (t)	% do Total
Janeiro	4.860	13,24%
Fevereiro	3.936	10,72%
Março	3.061	8,34%
Abril	2.905	7,91%
Maio	2.602	7,09%
Junho	2.795	7,61%
Julho	2.450	6,67%
Agosto	2.570	7,00%
Setembro	2.630	7,17%
Outubro	2.733	7,45%
Novembro	2.989	8,14%
Dezembro	3.174	8,65%
Total	**36.705**	**100%**

Fonte: Ambiental Limpeza Urbana e Saneamento LTDA

A curva apresenta uma variação sazonal clara ao longo do ano. Porém, temos que adequar com a quantidade de resíduos gerada pela população. Assim teremos as variações para chegarmos na **base** da população flutuante.

Tabela 13 – Base da População Flutuante

Mês	(1) Coleta de Resíduos (t)	(2) Ton/mês População Fixa	(3) Excedente (1-2) (t)	(4) Variação % (3÷1)	(5) População Flutuante (3 ÷ 28,08)
Janeiro	4.860	2.133	2.727	127,89%	97.116
Fevereiro	3.936	2.133	1.803	84,56%	64.214
Março	3.061	2.133	928	43,53%	33.057
Abril	2.905	2.133	772	36,22%	27.502
Maio	2.602	2.133	469	22,01%	16.713
Junho	2.795	2.133	662	31,06%	23.585
Julho	2.450	2.133	317	14,88%	11.300
Agosto	2.570	2.133	437	20,51%	15.573
Setembro	2.630	2.133	497	23,32%	17.710
Outubro	2.733	2.133	600	28,15%	21.378
Novembro	2.989	2.133	856	40,15%	30.493
Dezembro	3.174	2.133	1.041	48,83%	37.081

Fonte: Cálculo autor

A base da população flutuante mensal diz respeito a quantidade de pessoas que não pertencem sistematicamente ao município de Itapema, podendo ser turistas e até pessoas com propriedades em Itapema que transitam pelo município dentro e fora da temporada de verão.

7.3 - População Flutuante Total

A fim de obter uma estimativa mais precisa e realista da população flutuante total do município de Itapema, considerou-se não apenas a presença momentânea dos visitantes, mas também a frequência e duração média das estadias. Os dados de permanência foram extraídos da "Permanência na Região Turística Costa Verde & Mar", sendo possível determinar a média de noites dos turistas e, a partir disso, calcular a frequência de troca dos visitantes dentro de um ciclo mensal (30 dias).

Tabela 14 – Frequência de Permanência dos Turistas

Faixa de Permanência	Significância (%) - (Figura 15)	Média de Noites	Frequência no Mês (30 ÷ Média de Noites)
1 a 2 noites	10,30%	1,5	20,00
3 a 5 noites	30,60%	4	7,50
6 a 8 noites	28,40%	7	4,29
9 a 10 noites	11,90%	9,5	3,16
Acima de 10 noites	17,40%	10	3,00

Fonte: Dados Costa Verde & Mar

A tabela apresenta a distribuição de permanências em diferentes faixas de noites, destacando a significância, o parâmetro médio de noites e a frequência mensal. A faixa de 1 a 2 noites, embora tenha a menor significância (10,30%), apresenta a maior frequência (20,00), indicando que estadias curtas ocorrem mais frequentemente no período de 30 dias. Faixas de estadias mais longas, apesar de menos frequentes, impactam significativamente na ocupação acumulada.

Para estimarmos a população flutuante mensal utilizaremos a seguinte fórmula:

$$\text{População Flutuante Mensal} = \sum(\text{População BASE X Frequência x Significância})$$

Com esse cálculo, obteve-se a seguinte distribuição:

Tabela 15 – População Flutuante Mensal e Total (2024)

Mês	População BASE	População Flutuante Mensal	População IBGE	População Total
Janeiro	97.116	628.336	75.590	703.926
Fevereiro	64.214	415.462	75.590	491.052
Março	33.057	213.877	75.590	289.467
Abril	27.502	177.937	75.590	253.527
Maio	16.713	108.131	75.590	183.721
Junho	23.585	152.595	75.590	228.185
Julho	11.300	73.113	75.590	148.703
Agosto	15.573	100.759	75.590	176.349

Setembro	17.710	114.582	75.590	190.172
Outubro	21.378	138.311	75.590	213.901
Novembro	30.493	197.289	75.590	272.879
Dezembro	37.081	239.910	75.590	315.500
Total	**—**	**2.560.301**	**—**	**—**

Fonte: Cálculo do autor

A população flutuante e total de Itapema ao longo do ano de 2024 apresenta um comportamento claramente sazonal, fortemente influenciado pelas férias escolares, pelas condições climáticas e por eventos específicos que impactam diretamente o fluxo de visitantes no município.

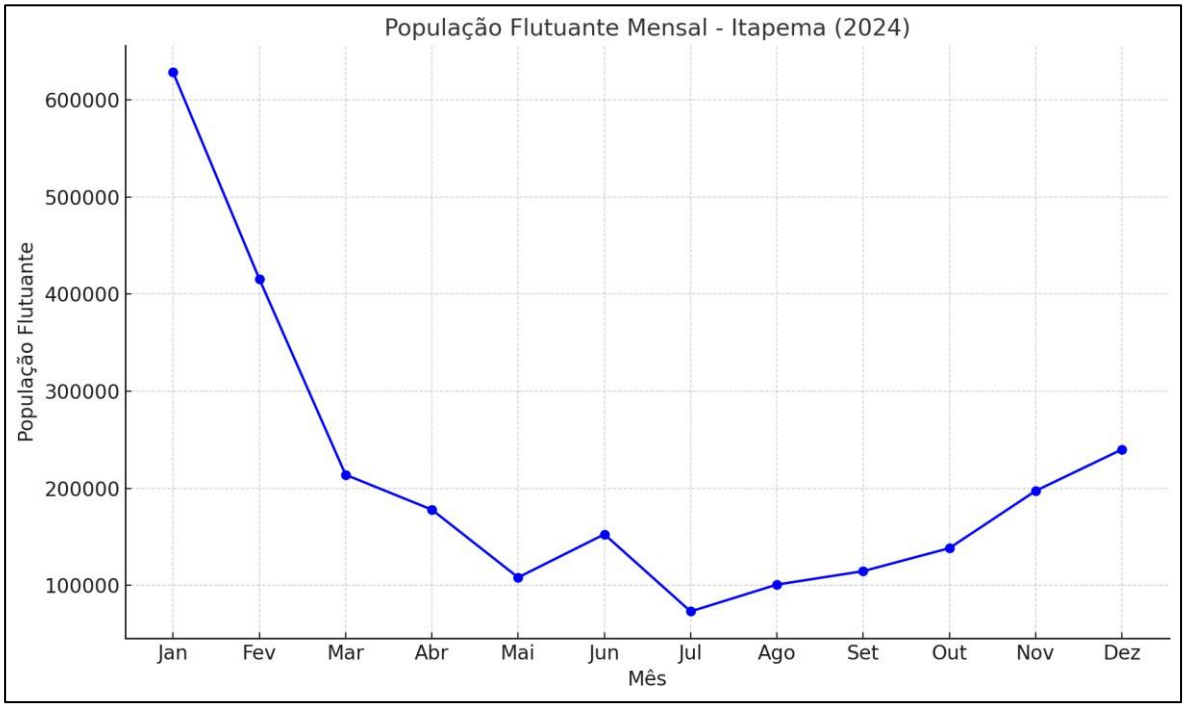
Os meses de janeiro e fevereiro representam o ápice da alta temporada, coincidindo com as férias de verão, quando há uma concentração significativa de turistas na região. Esse período se destaca pelo aumento expressivo na população, refletindo diretamente nas demandas por serviços públicos, comércio e infraestrutura.

Em contrapartida, julho registra o menor fluxo de visitantes do ano. Ainda assim, a população total do município praticamente dobra em relação à população residente, alcançando 148.703 pessoas no mês, o que evidencia a relevância do turismo mesmo na baixa temporada.

Nos meses de transição, especialmente setembro, outubro e novembro, observa-se uma recuperação gradual no fluxo de visitantes, impulsionada pela proximidade do verão e pela preparação para a próxima alta temporada. Esse comportamento cíclico reforça a importância do turismo como motor econômico local.

Ao longo de 2024, Itapema recebeu um total acumulado de 2.560.301 visitantes flutuantes, que contribuíram de forma significativa para a dinâmica econômica do município. Esse volume representa uma média mensal de aproximadamente 213.358 visitantes flutuantes, que, somados à população residente de 75.590 habitantes, resultam em uma média mensal de 288.948 pessoas, compondo a população total do município.

Figura 20 - População flutuante mensal



Fonte: Autor

Ao longo do ano, Itapema recebeu um total acumulado de 2.560.301 visitantes flutuantes, contribuindo substancialmente para a economia local. Este número representa uma média mensal de aproximadamente 213.358 visitantes flutuantes, que somados à população residente resultam em uma média mensal de 288.948 pessoas na população total.

A significância do aumento da população é registrada pela proporção do número de habitantes temporários mensalmente no município ao qual também percebemos as oscilações temporais.

Tabela 16 – Proporção da População Flutuante Sobre a Residente

Mês	População Flutuante Mensal	População IBGE	Proporção (X)
Janeiro	628.336	75.590	**8,31x**
Fevereiro	415.462	75.590	5,50x
Março	213.877	75.590	2,83x
Abril	177.937	75.590	2,35x
Maio	108.131	75.590	1,43x
Junho	152.595	75.590	2,02x
Julho	73.113	75.590	**0,97x**
Agosto	100.759	75.590	1,33x
Setembro	114.582	75.590	1,52x
Outubro	138.311	75.590	1,83x
Novembro	197.289	75.590	2,61x
Dezembro	239.910	75.590	3,17x

Fonte: Cálculo do autor

O pico absoluto da população flutuante ocorre em janeiro, quando o município atinge uma população total de 703.926 pessoas, representando 8,31 vezes a população

residente. Fevereiro também apresenta uma carga significativa, alinhada com o fim das férias escolares e do verão. O mês de julho, apesar de ser o de menor fluxo, ainda mantém praticamente a população residente duplicada (0,97x). Os meses intermediários (setembro, outubro e novembro) já apresentam uma retomada progressiva, preparando o ciclo da alta temporada.

Os dados demonstram que Itapema é um município com dinâmica populacional extremamente sazonal, com impactos diretos sobre:

A. Infraestrutura urbana (água, esgoto, trânsito, resíduos sólidos e energia).
B. Serviços públicos (saúde, segurança, transporte e emergências).
C. Economia local (comércio, hotelaria, alimentação e lazer).

Portanto, o planejamento urbano, econômico e ambiental do município deve estar fortemente alinhado à sua capacidade de suporte sazonal, considerando não apenas os residentes, mas também a expressiva população flutuante que, em determinados períodos, supera em até 8 vezes a população fixa.

8 - CONSIDERAÇÕES DO TURISMO

Itapema, um dos destinos mais desejados da Região Turística Costa Verde & Mar, em Santa Catarina, encontra-se em um momento decisivo para consolidar sua posição como polo de referência no turismo regional e nacional. A cidade já possui atributos naturais e estruturais atrativos, mas enfrenta desafios típicos de destinos com alta sazonalidade. Para manter sua competitividade e responder à crescente exigência dos visitantes, torna-se essencial investir em infraestrutura turística que promova a diversificação da oferta, a descentralização geográfica e a extensão da permanência dos turistas.

A proposta de Revitalização do Mirante do Encanto insere-se nesse contexto como uma solução inovadora e estratégica, capaz de dinamizar a economia, ampliar a geração de empregos e fortalecer a identidade turística local.

8.1 - O Cenário Turístico Atual e as Oportunidades Inexploradas

O município de Itapema atrai anualmente um fluxo expressivo de visitantes, especialmente nos meses de verão. Em períodos de alta temporada, a população flutuante ultrapassa oito vezes a população residente, pressionando a infraestrutura existente e concentrando os ganhos econômicos em curtos ciclos anuais.

Apesar de seu forte apelo natural, como praias, mirantes e trilhas, a cidade ainda carece de atrativos estruturados que atraiam e retenham turistas ao longo de todo o ano. A atual oferta turística é limitada em termos de cultura, lazer qualificado, eventos permanentes e integração com a gastronomia local e regional. Por outro lado, o novo perfil do turista mais exigente, conectado, multigeracional e em busca de experiências autênticas, sustentáveis e completas, representa uma excelente oportunidade para

o desenvolvimento de novos empreendimentos.

O município possui vantagens competitivas que favorecem essa transformação:Localização estratégica, com acesso facilitado por rodovias e proximidade com aeroportos regionais.

I. Ambiente natural preservado, que favorece práticas de ecoturismo, esportes ao ar livre e atividades de lazer consciente.

II. Cultura regional rica e diversa, que pode ser promovida por meio de eventos, feiras e atrações culturais permanentes.

III. Demanda reprimida por espaços multitemáticos, capazes de reunir gastronomia, cultura, lazer e natureza num só ambiente.

Nesse cenário, a Revitalização do Mirante do Encanto se apresenta como uma resposta direta e viável para atender às novas demandas, promovendo a descentralização da economia turística, a valorização da cultura local e a criação de um espaço de convivência, lazer, contemplação e eventos durante o ano todo.

8.2 - A Necessidade de um Espaço Diversificado

A implantação de um empreendimento integrado que combine gastronomia, experiencias sensoriais, lazer e eventos culturais surge como uma resposta estratégica à necessidade de diversificação da oferta turística em Itapema.
Trata-se de uma proposta alinhada às tendências atuais do setor e ao novo perfil do visitante, que busca experiências completas, autênticas e sustentáveis.

Este empreendimento turístico representa mais que um ponto de visitação: é um vetor de transformação urbana, econômica e cultural, com capacidade de:

Reduzir a Sazonalidade

Ao oferecer uma agenda contínua de atrações, eventos e experiências gastronômicas durante todo o ano, o Complexo do Mirante contribui para distribuir o fluxo turístico além da alta temporada, promovendo um aquecimento sustentável da economia local nos meses tradicionalmente menos movimentados.

Atrair um Público Qualificado e Diversificado

A combinação entre gastronomia, cultura, natureza e experiencias interativas é capaz de atender a diversos perfis de visitantes, como:

- Famílias em busca de lazer inclusivo e educativo;
- Jovens e adultos interessados em cultura e entretenimento;

- Turistas de alta renda em busca de gastronomia de qualidade;
- Estudantes e escolas em programas de educação cultural.

Gerar Empregos e Renda

Desde sua fase de construção até a operação plena, o empreendimento terá potencial de gerar centenas de empregos diretos e indiretos, abrangendo áreas como:

- Gastronomia e comércio;
- Eventos e recreação;
- Turismo e recepção;
- Serviços de apoio e manutenção.

Valorizar e Promover a Cultura Local

O Mirante já é um ponto de atração de Itapema e da Costa Verde & Mar, porém, deverá incluir-se em outras categorias promovendo:

- Gastronomia regional com insumos locais;
- Feiras de artesanato e design;
- Apresentações artísticas e folclóricas;
- Festivais temáticos e datas comemorativas.

Impulsionar o Desenvolvimento Sustentável

A estruturação do Complexo do Mirante deverá seguir princípios de sustentabilidade ambiental, social e econômica, com ações como:

- Reaproveitamento de resíduos e gestão hídrica;
- Preservação e recuperação de áreas verdes;
- Programas de educação ambiental;
- Inclusão social e acessibilidade universal.
- Lean Construction (construção enxuta ou eficiente)

Neste cenário, o a **Revitalização do Mirante do Encanto** não se apresenta apenas como uma oportunidade, mas como uma **resposta necessária e estratégica** para garantir a resiliência, inovação e competitividade do turismo, atraindo um público qualificado e promovendo o desenvolvimento sustentável ao longo dos próximos anos.

A expressiva dependência da população flutuante para a movimentação da economia local evidencia a urgência de estratégias estruturantes que ampliem a atratividade da cidade ao longo de todo o ano, especialmente nos períodos de baixa temporada. Nesse contexto, a revitalização do Mirante do Encanto destaca-se como um equipamento transformador, capaz de equilibrar o fluxo turístico, gerar valor

contínuo e consolidar Itapema como referência em turismo cultural, gastronômico.e de experiencia

9 MIRANTES

Os mirantes têm desempenhado um papel significativo na história das atrações turísticas, atuando não apenas como pontos de observação privilegiados, mas também como símbolos de contemplação e conexão com a natureza e paisagens urbanas. Esses locais, estrategicamente projetados ou naturalmente situados, têm atraído visitantes ao longo dos séculos por sua capacidade de oferecer vistas panorâmicas impressionantes e experiências enriquecedoras.

A existência de mirantes pode ser rastreada até as antigas civilizações, onde estruturas como torres e templos foram construídas não apenas com propósitos religiosos ou defensivos, mas também para proporcionar vistas de terras distantes. No antigo Egito, por exemplo, as pirâmides não apenas simbolizavam poder e espiritualidade, mas também permitiam vistas sobre o vasto deserto. Nas colinas da Grécia Antiga, os templos frequentemente situados no alto ofereciam não apenas proximidade aos deuses, mas também uma oportunidade para os mortais apreciarem a beleza dos vales e mares.

Com o passar dos séculos, o conceito de mirantes se adaptou às necessidades e interesses das populações. Durante o Renascimento, jardins paisagísticos em castelos e vilas europeias frequentemente incluíam mirantes que ofereciam vistas sobre os terrenos cuidadosamente projetados. Essas áreas não apenas serviam como locais de contemplação, mas também como símbolos de status e sofisticação.

A Revolução Industrial trouxe consigo uma maior urbanização e a necessidade de espaços recreativos que oferecessem alívio da vida agitada das cidades. Nesse contexto, os mirantes ganharam popularidade como destinos turísticos. Um exemplo marcante é o surgimento de torres de observação em parques e áreas urbanas, como a Torre Eiffel, construída em 1889 em Paris. Concebida inicialmente como uma estrutura temporária para a Exposição Universal, a torre rapidamente se tornou um ícone turístico e um exemplo clássico de como mirantes podem moldar a identidade cultural de uma cidade.

Nos tempos modernos, os mirantes continuam a desempenhar um papel essencial no turismo. Estruturas como o Burj Khalifa, em Dubai, ou a Torre CN, em Toronto, representam a convergência de arquitetura inovadora e turismo. Esses locais atraem milhões de visitantes anualmente, oferecendo experiências únicas que combinam tecnologia, design e vistas panorâmicas espetaculares.

Além disso, os mirantes naturais, como os localizados em parques nacionais, também desempenham um papel importante na preservação ambiental e no turismo sustentável. Locais como o Grand Canyon Skywalk, nos Estados Unidos, ou o Mirador del Río, em Lanzarote, Espanha, permitem que os visitantes apreciem a beleza natural enquanto promovem a conscientização ambiental.

Os mirantes não apenas oferecem experiências estéticas, mas também contribuem significativamente para a economia local. Ao atrair turistas, esses locais criam oportunidades para o desenvolvimento de comércios, restaurantes e outras atividades ao seu redor. Culturalmente, os mirantes frequentemente se tornam símbolos de suas regiões, representando a identidade local e oferecendo um ponto de encontro para comunidades.

A longa história dos mirantes como atrações turísticas reflete sua importância contínua na experiência humana de explorar e admirar o mundo ao nosso redor. Seja em estruturas artificiais ou em formações naturais, os mirantes continuarão a capturar a imaginação de gerações futuras, servindo como portais para vistas inesquecíveis e momentos de conexão com o ambiente e a história.

9.1 Mirantes em Santa Catarina

Ao longo do território catarinense, é notável a presença de mirantes que se integram à paisagem natural do estado. Esses equipamentos turísticos destacam-se pela valorização das vistas panorâmicas, tornando-se pontos de parada obrigatória para quem deseja contemplar a beleza do local.

Na maioria dos casos, os mirantes em Santa Catarina resultam de iniciativas espontâneas ou improvisadas, mais voltadas à apreciação visual do que ao desenvolvimento de estruturas de lazer integradas. Essa característica faz com que, geralmente, a permanência dos visitantes seja breve e não envolva custos adicionais.

O objetivo predominante desses espaços é oferecer oportunidades de contemplação do ambiente, proporcionando momentos de conexão com a natureza, sem, no entanto, agregar outras experiências ou atrativos complementares que incentivem uma visita mais longa ou gerem receitas adicionais à economia local.

Entre os 20 pontos turísticos mais citados de Santa Catarina conforem pesquisa no google, aparecem xx mirantes, que são:

Mirante Eco 360º – Bombinhas – conforme descrição de sites de viagem, trata-se de uma pedra de observação, sem estrutura implantada e no local é possível fazer uma tirolesa.

Mirante 700m de altitude na Serra do Rio do Rastro – de onde é possivel ver toda a serra, conta com espaço de contemplação urbanizado com deck de madeira, estacionamento e ponto de informações turísticas.

5. **Pedra do Urubu – Guarda do Embaú –** trata-se de espaço de contemplação natural, sem nenhuma infraestrutura
6. **Mirante de vidro na Cascata do Avencal – Urubici** – este mirante que se projeta sobre um canion com cachoeira é um dos mais estruturados do estado e pertence a um particular o qual faz a explocação do espaço com a plataforma de vidro, tirolesa e outras atividades de turísmo de aventura, além de camping e hospedagem no local.

Além destes, aparecem outros mirantes em pesquisa do google:

7. **Mirante da Praia do Rosa:** Situado em Imbituba, proporciona uma vista incrível da Baía do Rosa, ideal para fotos e observação de baleias-francas.

8. **Mirante da Pedra Branca:** Encontrado em Palhoça, oferece um visual panorâmico da região de Palhoça e Florianópolis, perfeito para trilheiros e aventureiros.

9. **Mirante da Lagoa da Conceição:** Localizado em Florianópolis, possui um deck com estacionamento gratuito, vista da lagoa, dunas e praias do leste da ilha.

10. **Mirante da Serra do Corvo Branco:** Situado em Urubici, é famoso pela fenda aberta na rocha e pela vista das montanhas da serra catarinense.

Ao pesquisar por mirantes urbanos no google, aparece enfim o Complexo do Mirante em Itapema e mais alguns:

Mirante do Morro da Cruz – Florianópolis – Situado no Parque do Morro da Cruz em Florianopolis, o mirante possui uma estrutura de concreto de onde é possivel ver a ponte Hercílio Luz e outras vistas da cidade. A estrutura está bem degradada e não possui outras atrações.

Mirante do Morro da Cruz – Itajaí - Situado no Morro da Cruz em Itajaí, o mirante possui uma estrutura de concreto de onde é possivel ver a cidade, o porto e o Molhe. A estrutura está bem degradada e não possui outras atrações.

Depois de muita pesquisa específica, aparece o mais novo mirante de Santa Catarina, que ainda nao consta nos relatos de muitos sites de viagem:

Mirante da Serra da Boa Vista – destaque como o maior mirante de vidro de Santa Catarina, localizado no Alto da Boa Vista em Rancho Queimado – SC, fica a apenas 80 km de Florianópolis e oferece uma experiência única para quem deseja se

conectar com a natureza. Com altitudes que ultrapassam 1.200 metros, o mirante possui uma plataforma de 25 metros de extensão, proporcionando um visual impressionante das belas paisagens da Serra Catarinense.
No local, você encontrará um restaurante próprio, cafeteria, área Kids e estacionamento gratuito.

A analise destes dados indica que há poucos locais com este tipo de foco – Mirante - e ainda menos com infraestrutura turística para garantir a permanencia das pessoas no local, proporcionando experiencias rápidas e sem impacto socio-economico para os municípios onde estão instalados.

Além disso, não há nenhum outro emprendimento de mirante semelhante ao que está sendo porposto para a Revitalização do Mirante do Encanto

9.2 - Parques Temáticos em Santa Catarina

Os parques temáticos vão além da função tradicional de entretenimento: são espaços planejados para oferecer experiências imersivas, educativas e sensoriais, baseadas em um conceito central, seja ele cultural, histórico, lúdico ou natural. Por meio da arquitetura, paisagismo, atrações, gastronomia e narrativa, criam-se ambientes capazes de envolver os visitantes em realidades paralelas, despertando emoções, memórias e engajamento social.

Segundo Pereira & Dantas (2021), um dos indicadores mais reveladores do impacto socioespacial desses parques é a razão entre o fluxo anual de visitantes e a população do município onde estão inseridos. Este dado evidencia o poder de atração dessas estruturas e seu efeito sobre o território, economia, infraestrutura e uso do solo. Parques bem estruturados podem se tornar potentes âncoras turísticas regionais, impulsionando não apenas o turismo, mas também a valorização imobiliária, a diversificação econômica e o fortalecimento da identidade local.

Santa Catarina possui uma oferta crescente de parques temáticos que dialogam com suas riquezas naturais, tradições culturais e perfil turístico diversificado. Segundo levantamento da plataforma Tripadvisor (2024), os viajantes identificaram os principais parques temáticos do estado com base em avaliações, pontuações, visualizações de página e localização dos usuários.

Tabela 23 – Parques Temáticos Mais Avaliados em SC

Parque Temático	Município	Nº de Avaliações
Beto Carrero World	Penha	21.931
Parque Unipraias Camboriú	Balneário Camboriú	10.793
Vila Encantada – Parque dos Dinossauros	Pomerode	1.873
Aventura Pirata	Balneário Camboriú	1.398
Água Show Park	Florianópolis	791
Parque Aquático Cascanéia	Gaspar	700

Águas Termais Piratuba	Piratuba	612
Aventura Jurássica	Balneário Camboriú	395
FG Big Wheel	Balneário Camboriú	244
Lindendorf (Parque temático germânico)	Treze Tílias	237

Fonte: Tripadvisor – 2024
(https://www.tripadvisor.com.br/Attractions-g303570-Activities-c52-State_of_Santa_Catarina.html)

As atividades listadas são classificadas com base nos critérios da plataforma Tripadvisor, que considera fatores como o número de avaliações, as pontuações atribuídas pelos usuários, o volume de visualizações das páginas e a localização geográfica dos visitantes.

A estes é possível incluir o Parque dos Dinossauros e o Space Adventure, ambos em Balneario Camboriú, que são mais recentes e por isso nao devem estar sendo citados ainda.

9.3 - Parques e Atrativos em Itapema

Localizada no litoral de Santa Catarina, **Itapema** destaca-se como um destino turístico versátil, que alia beleza natural, infraestrutura urbana e diversidade de experiências. Com uma costa privilegiada, cultura local marcante e opções variadas de lazer, a cidade oferece atrativos para todos os perfis de visitantes.

Com base em informações públicas, relatos de moradores e plataformas digitais, apresenta-se a seguir um panorama dos principais atrativos turísticos do município, divididos por categoria.

9.3.1 - Praias

As praias são os principais cartões-postais de Itapema, cada uma com características únicas[2]:

Meia Praia: A maior e mais frequentada da cidade, com 4,5 km de extensão, oferece águas calmas ideais para famílias, além de calçadão, ciclovia e ampla infraestrutura com bares, restaurantes e comércio.

Praia Central: Localizada no centro da cidade, tem fácil acesso e infraestrutura diversificada, sendo perfeita para quem busca comodidade com lazer.

Canto da Praia: Vila tradicional de pescadores, oferece uma experiência cultural autêntica com gastronomia baseada em frutos do mar frescos e belas paisagens.

Praia Grossa: Mais reservada e acessível por trilha, atrai praticantes de surf e aventureiros em busca de natureza intocada e ondas fortes.

Praia do Cabeço: De acesso mais restrito, via trilha, proporciona tranquilidade e

conexão com o ambiente natural.

Praia da Ilhota: Conhecida pela sua gastronomia à beira-mar, com bares e restaurantes sofisticados em meio a um ambiente paradisíaco.

Praia do Morretes: Menos movimentada, ideal para quem busca momentos de sossego e contemplação.

9.3.2 - Principais Pontos Turísticos

Itapema conta com diversos espaços que complementam sua vocação turística.

Parque das Capivaras: Área natural urbana onde os visitantes podem observar capivaras em seu habitat, ideal para famílias e crianças.

Mirante do Encanto: Localizado no Morro do Cabeço, oferece vista panorâmica de 360° da cidade e da região.

Ponte dos Suspiros: Conecta a Praia Central ao Canto da Praia, charmosa e ideal para passeios românticos e fotografias.

Pedra da Cadeia: Trilha ecológica que culmina em um mirante com vista deslumbrante. Está inserida no Refúgio de Vida Silvestre de Itapema.

Refúgio de Vida Silvestre de Itapema: Unidade de conservação que abriga trilhas e biodiversidade, excelente para ecoturismo e educação ambiental.

Molhe da Praia Central: Espaço para caminhadas e pesca, proporciona contato direto com o mar e a cultura local.

Praça da Paz: Estrutura urbana com playground, concha acústica e áreas sombreadas, utilizada para lazer e eventos culturais.

Mercado Público Municipal: Ponto de encontro entre moradores e turistas, oferece gastronomia local e produtos artesanais que valorizam a identidade da cidade.

9.3.3 Atividades

As opções de lazer e recreação em Itapema são diversas, atendendo perfis variados de turistas.

Esportes Aquáticos (Surf e Stand-up Paddle): Atividades populares nas praias com condições ideais para prática esportiva e recreativa.

Caiaque e Pesca: Oferecem experiências tranquilas, ideais para contemplação da natureza e relaxamento, especialmente no Molhe e Canto da Praia.

Ciclismo e Trilhas: O calçadão e as trilhas ecológicas proporcionam acesso seguro e prazeroso para todas as idades.

Gastronomia e Compras: Restaurantes especializados em frutos do mar e lojas de produtos artesanais enriquecem a experiência sensorial e cultural do visitante.

Eventos Culturais e Esportivos: Festivais, shows e competições ocorrem ao longo do ano, integrando turistas à comunidade local e dinamizando a economia criativa.

Itapema se destaca, assim, como um destino multifacetado, que agrada desde quem busca paz e contato com a natureza até os mais aventureiros e apreciadores da cultura regional. A proposta de implantação de um parque ecológico, cultural e gastronômico surge em consonância com essas vocações, agregando valor ao território e consolidando a cidade como referência no turismo sustentável e experiencial.

10 MIRANTE DO ENCANTO

O **Mirante do Encanto**, localizado em Itapema/SC, é uma das principais atrações turísticas de Itapema/SC na atualidade, porém, necessita de investimento para requalificação do espaço.

Com esta premissa, o escritório de Arquitetura de Florianópolis Desenho Alternativo foi responsável pela elaboração do **Projeto Conceitual de Revitalização do Mirante do Encanto**.

A proposta possui uma pegada inovadora para os espaços anexos ao Complexo do Mirante, que passará a oferecer muito mais do que uma simples experiência de observação, tradicionalmente limitada no tempo. A visita ao mirante será transformada em uma vivência completa e memorável, alinhando-se com as tendências mais atuais do turismo de experiência.

O objetivo é proporcionar uma imersão que vai além do visual, incluindo elementos sensoriais e interativos capazes de marcar a memória do visitante.

.

10.1 - Localização

A área indicada para a execução da Revitalização do Mirante do Encanto localiza-se no Canto da Praia, no Município de Itapema, em lotes de propriedade do município de Itapema, geolocalização -27.087612, -48.603650 e -27.087939, -48.602399, compreendendo os lotes com inscrição imobiliária: 01.02.227.0203;

01.02.227.0221; 01.02.227.0911; 01.02.227.0888; 01.02.227.0863; 01.02.227.0235; 01.02.227.0129, 01.02.227.0115; 01.02.227.0102, sendo os terrenos em rosa e o terreno em cinza onde está atualmente o Mirante.

Imagem xx – Mapa do geoprocessamento de Itapema



Fonte : Geomais/2025 (https://geo.itapema.sc.gov.br/municipios/Itapema/imobiliario)

O local é privilegiado pela vista de toda a baía da Costa Esmeralda, com 100,00m de altura, e rodeado com uma vegetação exuberante da Mata Atlantica.

O acesso ocorre pela rua 109O a partir da rua 109 que dá acesso ao Canto da Praia.

Pontos estratégicos de proximidade:

- Aceso facilitado a partir da BR-101.
- Acesso a Praia Grossa através da rua 109M
- Acesso a restaurantes localizados no costão do Canto da Praia.

Ele estará cercado por municípios relevantes tanto em termos econômicos quanto turísticos, onde a cidade se beneficia de distâncias relativamente curtas, criando uma dinâmica que facilita o fluxo de pessoas e recursos.

Considerando os municípios participantes da região turística Costa Verde & Mar identificamos os seguintes parâmetros para distâncias das áreas centrais destes:

Tabela 24 – Distância dos municípios da Costa Verde & Mar

Município (Região CITMAR)	População (Censo 2022)	Distância (km)
Itapema	75.940	—
Porto Belo	27.688	12,2
Balneário Camboriú	139.155	14,6
Camboriú	103.074	17,9
Bombinhas	25.058	21,5
Itajaí	264.054	30,8
Ilhota	17.046	44,1
Navegantes	86.401	47,1
Balneário Piçarras	27.127	47,4
Penha	33.663	49,1

Total da população regional (10 municípios): 799.206 habitantes
Fonte: Google Maps (2025) / IBGE - Censo 2022

Este dado fortalece a justificativa da escolha da área, pois mostra que o Complexo do Mirante está em posição central na microrregião turística, com fácil acesso rodoviário a importantes cidades do litoral norte catarinense, permitindo ações de integração regional e atração de visitantes em fluxo intermunicipal.

A proximidade do Complexo do Mirante com os principais aeroportos de Santa Catarina é um fator estratégico importante para o fortalecimento do turismo em Itapema e em toda a região da Costa Verde & Mar. Localizado a apenas 78,3 km do Aeroporto Internacional de Florianópolis e 52,1 km do Aeroporto Internacional de Navegantes, o parque estará acessível a turistas de diversas partes do país e do exterior, facilitando o deslocamento para visitantes que chegam para eventos, festivais, atividades culturais e imersivas.

Essa facilidade de acesso, combinada à infraestrutura viária já existente, posiciona o Complexo do Mirante como um destino com grande potencial de alcance regional e nacional, capaz de atrair tanto o público sazonal quanto o de fluxo contínuo, contribuindo para a diversificação do turismo e a valorização do território de Itapema.

O TheCitiesNow.com é uma ferramenta precisa para obter uma lista de todas as cidades e vilas próximas a uma determinada área, com base em um local de partida em qualquer parte do mundo. Para os turistas que utilizam motonáutica e outros tipos de navegação de lazer, foi considerada como referência a distância em milhas náuticas (Nm) entre Itapema e algumas localidades litorâneas da região.

Tabela 25 – Distância em Milhas Náuticas

Localização (Norte)	Milhas Náuticas (Nm)	Localização (Sul)	Milhas Náuticas (Nm)
Balneário Camboriú	06,12 Nm	Biguaçu	24,37 Nm

Itajaí	11,29 Nm	Palhoça	33,46 Nm
Navegantes	11,72 Nm	Florianópolis	30,59 Nm
Penha	19,35 Nm	Imbituba	69,10 Nm
Barra Velha	27,78 Nm	Laguna	84,08 Nm
São Francisco do Sul	50,87 Nm	Tubarão	85,27 Nm
Guaratuba	72,53 Nm	Jaguaruna	94,15 Nm

Fonte: TheCitiesNow.com

A análise das distâncias marítimas revela um corredor litorâneo dinâmico. Ao Norte, a proximidade com Balneário Camboriú, Navegantes e Penha destaca a conexão com importantes centros turísticos e de infraestrutura. Ao Sul, a curta distância até Biguaçu e Florianópolis evidencia a ligação com a capital catarinense e outras cidades estratégicas da região.

Essa configuração geográfica coloca Itapema em posição central entre os principais aeroportos do estado e diversos destinos costeiros acessíveis por mar, facilitando a integração regional e ampliando o potencial de desenvolvimento turístico e de novos empreendimentos, como o Complexo do Mirante.

Já para os turistas que viajam por vias terrestres, Santa Catarina se destaca como um dos estados mais acessíveis do Brasil.

10.2 - Atrativos para o Complexo do Mirante

O projeto de requalificação tem como objetivo revitalizar o espaço, tornando-o mais atrativo, sustentável e relevante para as comunidades locais e visitantes, respeitando o meio ambiente e a identidade regional.

A requalificação do Mirante do Encanto representa uma oportunidade única de preservar seu patrimônio enquanto se projeta um futuro inovador e conectado às demandas contemporâneas. Ao seguir essas diretrizes, será possível transformar o Complexo do Mirante em um modelo de integração entre preservação, desenvolvimento sustentável e valorização cultural.

O empreendimento contará com os seguintes espaços:

A EXPERIENCIA

ESPAÇO MUSEU: Tour digital na história de Itapema, com um museu com informações e imagens em painéis digitais e interativos, os quais trarão informações sobre seus primeiros ocupantes e sua relação com o mar;

ESPAÇO SALAS IMERSIVAS: Duas salas de experiencias imersivas temáticas, sendo uma com experiencias de projeção que irão mudar ao longo do ano conforme as datas comemorativas (páscoa, natal, feriados, etc) (figura 02) e outra com bolas de gás hélio, promovendo interação dos visitantes (figura 03)

ESPAÇO MIRANTE INTERMEDIÁRIO: Está prevista a criação de um mirante intermediário, posicionado na mesma altura do atual, que oferecerá acesso a todos por valores acessíveis. Esta nova área permitirá que mais visitantes desfrutem das vistas panorâmicas de Itapema sem restrições, promovendo inclusão e ampliando as possibilidades de lazer e contemplação para o público em geral.

ESPAÇO GASTRONÔMICO: Um sofisticado restaurante panorâmico estará posicionado 7,00m acima do mirante intermediário, proporcionando uma experiência culinária de alto nível, com uma seleção de pratos da gastronomia internacional. O local oferecerá vistas deslumbrantes de Itapema e de toda a região litorânea, permitindo que visitantes desfrutem de refeições em um ambiente elegante e acolhedor. O projeto contempla ainda áreas para eventos gastronômicos temáticos, harmonização de vinhos e noites especiais, tornando o espaço não apenas um ponto de alimentação, mas um verdadeiro atrativo turístico, capaz de encantar paladares e criar memórias inesquecíveis.

ESPAÇO MIRANTE PRINCIPAL ABERTO: No nível acima do restaurante panorâmico, será implantado o mirante principal, concebido como o ponto máximo de contemplação ao ar livre da região.
Como destaque, passarelas de vidro se projetarão para além da estrutura principal, permitindo que os visitantes tenham a sensação de “flutuar” acima da paisagem, elevando o nível de adrenalina e emoção durante a visita. O projeto prevê ainda a instalação de binóculos panorâmicos, placas informativas sobre a geografia e história da região, além de bancos e áreas de descanso estrategicamente posicionadas para aproveitar o pôr do sol e a vista noturna.

ESPAÇO CUBO DE VIDRO: No ápice do mirante, será instalado um inovador cubo de vidro, cuja estrutura sofisticada contará com paredes, teto e piso completamente transparentes, sustentados por uma engenharia recuada que cria balanços e uma sensação única de leveza. Esse ambiente suspenso permitirá aos visitantes contemplar Itapema sob todos os ângulos, proporcionando registros fotográficos surpreendentes e a sensação de literalmente flutuar sobre a paisagem.
Além da experiência visual, o cubo de vidro será totalmente climatizado e equipado com tecnologia audiovisual de ponta, permitindo a realização de eventos exclusivos como casamentos, celebrações corporativas, sessões fotográficas e lançamentos de produtos. O espaço poderá receber iluminação especial e decoração personalizada conforme a ocasião, tornando cada evento verdadeiramente inesquecível.

ESPAÇO DE COMPRAS: Para enriquecer ainda mais a experiência dos visitantes, será implantada uma loja de souvenirs cuidadosamente planejada, localizada estrategicamente na saída das atrações e com acesso direto à praça pública. Neste ambiente acolhedor, será possível encontrar lembranças exclusivas do mirante e de Itapema, atendendo a todos os gostos — desde artigos artesanais até produtos temáticos que celebram as belezas locais.
O espaço contará ainda com um charmoso café anexo, ideal para momentos de pausa e convivência, oferecendo opções de bebidas quentes, doces finos e lanches rápidos. Inspirada nos modelos dos grandes parques temáticos internacionais, a loja de souvenirs terá um layout intuitivo e decoração que valoriza a cultura da região, tornando-se não apenas um ponto de compras, mas também de encontro e contemplação.

Além disso, serão disponibilizados serviços de embalagem de presentes, atendimento bilíngue e opções de personalização de produtos, fazendo com que cada visitante possa levar para casa uma lembrança verdadeiramente especial e memorável da sua visita ao complexo do mirante.

ESPAÇO PRAÇA PÚBLICA: O projeto contempla ainda uma ampla praça pública, acessível por rampas suavemente inclinadas que garantem comodidade e inclusão a todos os visitantes durante o horário de funcionamento do complexo. Neste espaço vibrante, será instalado um moderno playground com atrações lúdicas e interativas, cuidadosamente selecionadas para estimular a criatividade e a diversão das crianças — inspiradas em referências internacionais de lazer ao ar livre.
Entorno ao playground, assentos confortáveis e áreas sombreadas proporcionarão momentos de descanso e convivência familiar. A praça está envolvida pela Mata Atlântica existente e que será preservada o máximo possível, criando um ambiente acolhedor e esteticamente marcante.

Anexa à praça, estará um sofisticado espaço gastronômico, pensado para harmonizar com o fluxo de visitantes e promover a integração entre adultos e crianças. Ali, famílias e amigos poderão desfrutar de deliciosas opções de alimentação enquanto acompanham as brincadeiras dos pequenos, tornando o espaço multifuncional e adequado para encontros e celebrações ao ar livre.

A praça pública, assim, se consolidará como ponto de encontro e convivência no complexo do mirante, promovendo experiências memoráveis e fortalecendo o vínculo da comunidade com o espaço.

ESPAÇO GASTRONÔMICO PRAÇA: o espaço gastronômico próximo à praça pública inclui dois bistrôs/bares e um café anexo à loja, com mesas na área externa. Posicionado como elo de ligação entre o complexo do mirante e a praça pública,

este ambiente se destaca pelo piso em deck e uma cobertura moderna em aço recortado a laser, que agrega personalidade e elegância ao espaço.
O local foi pensado para ser mais do que um ponto de alimentação, tornando-se um convite ao convívio, ao relaxamento e à apreciação da paisagem envolvente. As áreas de estar são amplas e confortáveis, ideais para reunir famílias e grupos de amigos durante qualquer momento do dia, seja para um brunch descontraído, um café após a visita ao mirante ou drinques ao pôr do sol.

ESPAÇO JARDIM SENSORIAL: Partindo da parte posterior da praça pública, uma rampa orgânica e acessível conduz visitantes a um encantador jardim sensorial, localizado na base do mirante e sobre a laje do volume frontal do complexo. Este espaço foi idealizado para estimular todos os sentidos, proporcionando experiências táteis, olfativas, visuais e sonoras, com plantas cuidadosamente selecionadas por suas texturas, aromas e cores, além de instalações interativas.

O jardim sensorial é concebido não apenas como um local de contemplação e lazer, mas também como um ambiente inclusivo, pensado especialmente para acolher pessoas autistas e visitantes com outras necessidades sensoriais. Ao longo do ano, este espaço poderá receber exposições temáticas e atividades educativas, ampliando seu potencial de integração social e cultural.

Com caminhos acessíveis, áreas de descanso integradas à vegetação e elementos lúdicos, o jardim reforça o compromisso do complexo com a inclusão, a sustentabilidade e o bem-estar. Assim, oferece mais uma possibilidade de vivência única para todos os públicos, complementando o conjunto de atrativos do mirante e consolidando o local como referência em experiências inovadoras e acolhedoras.

A iluminação cênica e o paisagismo complementar irão valorizar a arquitetura do mirante à noite, tornando-o uma referência visual para os visitantes e para quem circula pela orla.

ESTRUTURA DE APOIO: Para garantir a acessibilidade e o conforto de todos os públicos, o acesso a todos os ambientes citados acima será feito por elevadores panorâmicos, com capacidade para grupos, possibilitando que pessoas de todas as idades e condições físicas vivenciem essa experiência singular.
Cada pavimento contará com módulos de sanitários e escadas de emergência estrategicamente posicionados para garantir segurança e praticidade. No térreo, haverá uma área de recepção acolhedora, complementada por um espaço dedicado à preparação para as atividades. Nesse local, os visitantes poderão armazenar seus pertences em armários individuais e receber “pantufas especiais” para acessar os ambientes do mirante, preservando a qualidade e o cuidado com os espaços internos.

Abaixo da praça pública, será implantado um estacionamento moderno distribuído em dois pavimentos, com uma capacidade inicial de 46 vagas fixas, expansíveis para um número maior em esquema rotativo com o auxílio de manobristas. Além disso, o estacionamento contará com pontos de carregamento para veículos elétricos, reforçando o compromisso com a sustentabilidade e a inovação.

Para promover a mobilidade sustentável, o projeto inclui uma área destinada a paraciclos fechados, ideal para ciclistas que desejem visitar o complexo. Este espaço será equipado com um lounge confortável, vestiários com sanitários, pontos para carregamento de dispositivos móveis e uma estação para manutenção de bicicletas, ampliando as possibilidades de acesso e integração com o ambiente urbano.

ÁREAS DE EXPLORAÇÃO DE PUBLICIDADE:
O projeto contempla duas propostas principais para a exploração de publicidade no complexo, que aliam tecnologia inovadora e visibilidade estratégica, oferecendo soluções criativas para anunciantes:

1. Painel Outdoor
Um painel outdoor será instalado estrategicamente na lateral do volume do elevador, garantindo alta visibilidade para quem trafega pela BR-101. Este painel aproveitará o fluxo constante de veículos na região, tornando-se uma plataforma atrativa para campanhas publicitárias impactantes.

2. Painel Luminoso no Cubo de Vidro
A segunda proposta é ainda mais inovadora: a utilização do cubo de vidro como um painel luminoso dinâmico. Este elemento arquitetônico converter-se-á em um ponto de publicidade noturna de destaque, com projeções de propaganda luminosa visíveis a partir de um ângulo de 270°. A aplicação da tecnologia de vidro PDLC comutável torna tudo ainda mais impressionante. Este tipo de vidro laminado utiliza um filme PDLC que, ao ser energizado, torna-se transparente, e, quando desligado, fica opaco. No estado opaco, o vidro pode ser utilizado como uma tela de retroprojeção, criando uma experiência visual única e de alta qualidade.
Além disso, para aqueles que ainda não possuem o vidro PDLC comutável, há a possibilidade de utilizar o filme PDLC autoadesivo, que pode ser aplicado ao vidro existente, convertendo-o facilmente em uma superfície inovadora e multifuncional. Assim, o cubo de vidro transcende seu papel arquitetônico, transformando-se em uma tela futurista que une funcionalidade e estética de forma exemplar.
Essas áreas de exploração de publicidade reforçam o comprometimento do projeto em unir arquitetura, tecnologia e comunicação, criando oportunidades de engajamento tanto para o público quanto para as marcas que desejam se associar a este ambiente icônico. Além de gerar receitas para a manutenção e melhoria contínua do complexo, essas soluções publicitárias enriquecerão a experiência dos

visitantes, integrando de forma harmoniosa cultura, design e inovação tecnológica.

Combinando inovação arquitetônica, segurança e multifuncionalidade, o cubo de vidro se firmará como um dos grandes atrativos do complexo, tornando-se um cartão-postal de Itapema e um espaço versátil para criar memórias marcantes em diferentes épocas do ano.

10.3 PLANO DE INVESTIMENTOS

O projeto será dividido em duas fases principais para garantir uma implementação eficaz e funcional:

Fase 1: Complexo Mirante - TERRENO DE 4.849,55 m²
Esta fase inclui o desenvolvimento completo do Complexo Mirante, conforme detalhado anteriormente.

Fase 2: Complexo de Apoio - TERRENO DE 2.657,45 m²

A segunda fase abarcará a construção de uma nova estrutura de apoio em terrenos próximos pertencentes ao município de Itapema. Este novo segmento poderá incluir:

- Uma nova área de estacionamento para maior comodidade dos visitantes;
- Uma atração turística completamente nova, concebida para diversificar as opções de lazer;
- Uma área comercial modernizada, destinada ao comércio local e ao turismo;
- Uma zona pública ampliada para atividades culturais e de convivência.

Essa fase consolidará o projeto como um centro multifuncional e dinâmico.

10.4 PLANEJAMENTO DE ATRAÇÕES FUTURAS

Além das duas fases principais, o empreendimento será projetado para permitir a inclusão de novas atividades e atrações ao longo do período de concessão. Este planejamento garante que o Complexo se mantenha relevante e atrativo, incentivando visitas recorrentes. Entre as possibilidades, destacam-se:

- Novas atrações em áreas de estacionamento que possam ser transformadas em espaços recreativos ou culturais;
- Construção de edificações adicionais que ampliem as ofertas de lazer e turismo;
- Reconfiguração dos ambientes inicialmente projetados para integrar elementos modernos e inovadores.

Com essa abordagem estratégica, o empreendimento não apenas se firma como um marco turístico de Itapema, mas também impulsiona a economia local, promovendo cultura, design e inovação. Cada fase e atração planejada busca criar uma experiência única e memorável para os visitantes, fortalecendo o vínculo entre o público e este espaço futurista e multifuncional.

10.5 MODELAGEM OPERACIONAL

O projeto executivo será desenvolvido por empresas e profissionais com acervo técnico compatível com a concepção inicial do projeto.

A implantação do empreendimento será realizada com a contratação de uma empresa que possua comprovada qualificação técnica, demonstrada através de seu acervo técnico compatível com as soluções previstas no projeto.

A gestão será unificada, concentrando a exploração dos atrativos pela empresa concessionária, enquanto os ambientes comerciais, como restaurantes, lojas e estacionamentos, poderão ser alugados a terceiros especializados, garantindo assim a excelência na operação e no sucesso do empreendimento.

As áreas de acesso público, como a praça pública, terão a sua manutenção sob a responsabilidade da concessionária, com horário de funcionamento alinhado ao do empreendimento. Além disso, será assegurado o acesso gratuito às áreas do museu, mirante intermediário e jardim sensorial para crianças regularmente matriculadas nas escolas municipais de Itapema, desde que organizadas em grupos ou acompanhadas por adultos pagantes.

Os descontos regulamentados por lei para estudantes e idosos serão ampliados com benefícios adicionais destinados aos moradores de Itapema, e, opcionalmente, aos residentes de municípios vizinhos, fortalecendo o vínculo da comunidade com o espaço.

O município terá a oportunidade de realizar dois eventos públicos anuais utilizando o mirante principal ou o cubo de vidro. Também poderá organizar atividades temáticas em colaboração com o empreendimento durante datas comemorativas, como Páscoa, Natal e o aniversário da cidade, promovendo integração e cultura local.

10.6 IMPACTO SOCIOECONOMICO

O empreendimento trará desdobramentos significativos para a economia de Itapema, incluindo geração de impostos e atração de público para o consumo em áreas acessórias, como hospedagem e gastronomia. Além disso, a primeira fase de implantação criará aproximadamente 50 novos postos de trabalho diretos.

- Administração local: 12 empregos diretos.
- Gestão adicional: 5 novos postos de trabalho.
- Espaços terceirizados: de 5 a 8 empregos diretos por espaço comercial, somando aproximadamente 25 a 40 postos diretos.

- Empregos indiretos: de 6 a 15 postos por espaço, alcançando até 75 empregos indiretos no total.

Com a integração de serviços especializados, infraestrutura moderna e planejamento estratégico, o projeto também fomentará a criação de novas oportunidades em áreas relacionadas, consolidando Itapema como um polo de inovação, cultura e desenvolvimento econômico.

As múltiplas frentes de monetização fortalecem a sustentabilidade do complexo do Mirante e sua atratividade como negócio.

Cada uma dessas fontes de receita foi analisada com base em benchmarks regionais, tendências de mercado e parâmetros realistas de ocupação e uso, compondo um ecossistema econômico robusto e viável.

Ambientes estrategicamente posicionados ou integrados às áreas de lazer, gastronomia ou eventos agregam maior valor, justamente pela conveniência, experiência proporcionada e conexão direta com a área externa, desta forma, ele se posiciona como um ecossistema multifuncional e altamente valorizado, no qual cada metro quadrado é pensado para extrair seu máximo potencial econômico e social. A diferenciação de valores reflete, portanto, uma estratégia coerente de aproveitamento do espaço, que impulsiona a sustentabilidade e a atratividade do empreendimento como um todo.

10.7 IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Para a implantação do empreendimento, será utilizado o terreno pertencente à Prefeitura Municipal de Itapema, com uma área de 4.849,55 m² destinada à fase 1, enquanto a fase 2 ocorrerá em um terreno adjacente, com área de 2.657,45m².

Detalhamento da Fase 1

A primeira fase de implantação ocorrerá no terreno que atualmente abriga o mirante e o reservatório de água da Conasa. O projeto prevê a demolição completa do mirante existente, enquanto o reservatório será mantido.

Esta fase será dividida em duas partes principais: a edificação do novo mirante e a construção de áreas de apoio, incluindo a praça pública. Ambas as partes serão executadas simultaneamente, utilizando métodos construtivos distintos.

Edificação do Complexo do Mirante

A estrutura do Complexo do Mirante será composta por fundações em concreto e uma supraestrutura em aço, com os pilares principais revestidos por lâminas de madeira, enquanto os demais elementos serão pintados ou revestidos em ACM branco. As lajes empregadas serão maciças do tipo steel deck, e os fechamentos externos serão realizados com vidros laminados estruturais.

As divisórias internas serão feitas de drywall, garantindo flexibilidade e acabamento de qualidade.

O volume referente aos elevadores terá uma estrutura mista, combinando concreto armado, alvenaria, estrutura metálica e vidros laminados. As passarelas de ligação também contarão com fechamentos em vidro, proporcionando transparência e integração visual.

Para o volume de acesso, será utilizada uma estrutura de concreto com fechamentos em vidro laminado. A laje será do tipo laje verde com jardins em vegetação natural. Os pisos internos serão revestidos com vinil, enquanto as áreas molhadas receberão cerâmica e os pisos externos serão complementados com vidro estrutural, garantindo um design moderno e seguro.

Edificação da Praça Pública

A praça pública será construída com fundações em concreto, cuja especificação será detalhada na fase de projeto executivo. A supraestrutura consistirá em concreto pré-moldado, com fechamentos em aço recortado a laser e vidro.

O piso da praça será drenante, instalado sobre uma laje impermeabilizada, enquanto as áreas gastronômicas contarão com revestimentos em deck plástico ou madeira de lei, garantindo um visual acolhedor e funcional. A cobertura semifechada destas áreas será feita em aço recortado a laser, sustentada por pilares metálicos.
Nas garagens, serão empregados pisos industriais com acabamento em pintura epóxi, enquanto os tetos e alguns fechamentos seguirão o estilo de concreto aparente, reforçando uma estética contemporânea.

10.8 COMPLEMENTO E CONSIDERAÇÕES

As soluções construtivas visam a utilização de técnicas diversas basicamente industrializada, visando dar celeridade na implantação do empreendimento.

A integração dos materiais modernos e a utilização de tecnologias avançadas visam garantir a sustentabilidade, a segurança e o conforto dos espaços. O projeto não apenas valoriza o patrimônio local, mas também busca criar um ambiente que promova a interação cultural e social, oferecendo uma experiência única aos visitantes e moradores de Itapema. Além disso, a área será planejada para atender aos requisitos ambientais, com foco na eficiência energética e gestão de resíduos.

Itens de sustentabilidade:

Além da adoção na implantação do conceito de “lean construction”, promovendo eficiência nos processos de construção e redução de desperdícios, serão adotados sistemas sustentáveis para tornar a edificação uma referência nesta área, tais como: vidros duplos com isolamento térmico e vidros com geração fotovoltaica, captação de águas da chuva para irrigação de jardins, sistema de separação de resíduos sólidos e adoção de iluminação led ou fotovoltaica.

O projeto e estudos apresentados a seguir obedeceram às seguintes normas e regulamentos:

Normas brasileiras da ABNT;
Legislação Federal, Estadual e Municipal aplicável;
Normas e regulamentos do IMA- SC;

10.9 ESTATÍSTICA

ETAPA 01	
ÁREA TOTAL DO TERRENO	4.640,25m²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	6.274,06m²
INDICE DE APROVEITAMENTO	1,35
TAXA DE OCUPAÇÃO DO TERRENO	33,22%
ÁREA PRESERVADA NO TERRENO	3.098,33m2
TAXA DE PERMEABILIDADE	66,77%

ETAPA 02	
ÁREA TOTAL DO TERRENO	2.657,45m²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	6.217,29m²
INDICE DE APROVEITAMENTO	2,33
TAXA DE OCUPAÇÃO DO TERRENO	80%
ÁREA PRESERVADA NO TERRENO	531,49m2
TAXA DE PERMEABILIDADE	20%

11 CUSTOS DE IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO (CAPEX)

Com base no ante projeto desenvolvido, foi possivel calcular o custo de implantação do empreendimento, considerando a implantação das duas fases.

Os custos levaram em conta o valor do CUB de junho de 2025, considerando o comercialalto padrão CSL-16 (comercial salas e lojas) no valor de R$ 3756,01 para a fase 01 e o CAL-8 (comercial andares livres) no valor de R$ 2995,84 para a fase 2.

Imagem xx – CUB junho/2025

VALORES EM R$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.651,31	0,50%	R-1	3.180,15	0,46%	R-1	3.875,86	0,37%
PP-4	2.415,19	0,42%	PP-4	2.953,17	0,36%	R-8	3.095,03	0,30%
R-8	2.290,08	0,39%	R-8	2.608,88	0,35%	R-16	3.256,46	0,31%
PIS	1.844,46	0,34%	R-16	2.518,47	0,34%			

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.995,84	0,30%	CAL-8	3.166,61	0,28%
CSL-8	2.609,71	0,34%	CSL-8	2.823,19	0,32%
CSL-16	3.481,79	0,33%	CSL-16	3.756,01	0,31%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.834,99	0,49%
GI	1.470,85	0,32%

Fonte: SINDUSCON/2025 (https://sinduscon-fpolis.org.br/servico/cub-mensal/)

Os valores dos projetos foram obtidos de tabelas de referencia, conforme a tabela abaixo:

COMPOSIÇÃO 01 - PROJETOS DE EDIFICAÇÕES ARQUITETONICOS, URBANÍSTICOS, COMPLEMENTARES E PROJETOS ESPECIAIS	
COMPOSIÇÃO DOS VALORES UNITÁRIOS	1,149

Item	Descrição	UND	%CUB/SC	CUB/SC (FEV/2025)	referencial de preços conforme legenda	CUSTO UNITÁRIO	PREÇO UNITÁRIO COM BDI (14,90%)	QUANTIDADE ESTIMADA (M²)	CUSTO TOTAL ESTIMADO (R$)
PROJETOS									
1	Levantamento Arquitetônico	M²	**0,10%**	R$ 3.756,01		3,76	**4,32**		0,00
2	Projeto de reforma de edificação	M²		R$ 3.756,01	14,23	0,00	**0,00**		0,00
3	Projeto Arquitetônico	M²	**0,70%**	R$ 3.756,01		26,29	**30,21**	6274,06	189536,77
4	Projeto estrutural de fundações, Superestrutura em Estrutura de Madeira, Concreto e Metálica	M²	0,40%	R$ 3.756,01		15,02	**17,26**	6274,06	108306,73
5	Projeto de Instalações Hidrossanitárias (água pluvial, hidráulico, esgoto com tratamento simples, reuso de águas pluviais)	M²	0,20%	R$ 3.756,01		7,51	**8,63**	6274,06	54153,36
6	Projeto Preventivo Contra Incêndio/SPDA	M²	0,16%	R$ 3.756,01		6,01	**6,91**	6274,06	43322,69
7	Projeto de Instalações Elétricas, telefônicas e CFTV	M²	0,20%	R$ 3.756,01		7,51	**8,63**	6274,06	54153,36
8	Projeto de Instalações de Lógica	M²	0,10%	R$ 3.756,01		3,76	**4,32**	6274,06	27076,68
9	Projeto de Climatização	M²	0,10%	R$ 3.756,01		3,76	**4,32**	6274,06	27076,68
10	Projeto de Espaços Urbanos	M²	0,25%	R$ 3.756,01		9,39	**10,79**	4.849,55	52322,47
11	Compatibilização de Projetos	M²	0,10%	R$ 3.756,01		3,76	**4,32**	6274,06	27076,68
PROJETOS ESPECIAIS									
12	Projeto de rede de gases medicinais	M²			4,74		**5,45**		
13	Projeto de tratamento de Esgoto (ETE) (valor a ser acrescentado no projeto hidrossanitário quando houver ETE)	M²			2,09		**2,40**	6274,06	15066,59
14	Projeto de subestação de energia/entrada de energia	UND			5.270,71		**6056,05**	1	6056,05
15	Projeto de sonorização	M²			4,74		**5,45**	6274,06	34170,16
16	Projeto de terraplenagem	M²			3,05		**3,50**	6274,06	21987,13
17	Projeto de Drenagem de águas pluviais para estacionamentos e implantação de edificações	M²			4,74		**5,45**	4.849,55	26411,91
18	Projeto hidráulico com água aquecida (valor a ser acrescentado no hidrossanitário)	M²			1,32		**1,52**		0,00
19	Adequação de acessibilidade de edificações existentes	M²			3,42		**3,93**		0,00

20	Projeto de geração de energia fotovoltaica	M²			2,76		**3,17**	6274,06	19896,55
21	Projeto de mobiliário urbano tipo I - banco, totem de sinalização, brinquedo, equipamento de ginástica especial, viveiro, pórtico e gradil	und			683,21		**785,01**	5	3925,04
21	Projeto de mobiliário urbano tipo II - banca de revista, quiosque aberto, mini píer, posto policial, guarita	und			1.143,34		**1313,70**	1	1313,70
22	Projeto de Paisagismo	M²			5,97		**6,86**	4.849,55	33265,63
23	Apresentação renderizada de projeto arquitetônico com imagens e vídeos de alta resolução	M²			2,94		**3,38**	6274,06	21194,15
Todos os projetos incluem memoriais descritivos e especificações, memoriais de cálculos, orçamentos e cronogramas								TOTAL	**R$ 766.312,34**
	Referencial de preços de obras de edificações - SIE - utilizado no processo da Prefeitura de Itapema - secretaria de obras - ver número								
	referencial de preços CEHOP - SEINFRA - ARACAJU/SE - 2019 - ATUALIZADO PELO IPCA/IBGE JAN/2025								

Os custos das etapas de projetos foram obtidos com base na referencia do CAU, conforme tabela abaixo:

FASE/ETAPA		DESCRIÇÃO	% DE MEDIÇÃO
Estudo Preliminar	LV-ARQ	Levantamento de Dados	10%
	PN-ARQ	Programa de Necessidades	
	EP-ARQ	Estudo Preliminar Arquitetônico e	
	EP-COMP	Estudo Preliminar Projetos Complementares	
Anteprojeto	AP-ARQ	Anteprojeto Arquitetônico	20%
	AP-COMP	Anteprojetos Complementares	
Projeto Legal	PL-ARQ	Projeto para Licenciamentos	20%
Projeto Executivo	PE-ARQ	Projeto Executivo Arquitetônico	50%

Para o calculo do custo de implantação do empreendimento foram utilizadas referencias oficiais do CUB e os percentuais de cada etapa do EAP foram obtidos de outros empreendimentos similares, conforme a experiencia do orçamentista.
Alguns custos foram baseados em preços de emrcado ou outros empreendimentos similares licitados.

REQUALIFICAÇÃO DO MIRANTE DO ENCANTO- CANTO DA PRAIA - ITAPEMA/SC					
	CUSTO PRELIMINAR DE IMPLANTAÇÃO		CUB jun/2025	R$ 3.756,01	COMERCIAL
ITEM	SERVIÇOS	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO (R$)	VALOR TOTAL (R$)	% CUB
	SERVIÇOS PRELIMINARES				
1	ESTUDOS CONCEITUAIS	1,00	R$ 76.631,23	R$ 76.631,23	
2	LEVANTAMENTOS E PROJETOS EXECUTIVOS	1,00	R$ 536.418,64	R$ 536.418,64	
3	PROJETOS LEGAIS E LICENCIAMENTOS	1,00	R$ 153.262,47	R$ 153.262,47	
4	DEMOLIÇÃO E LIMPEZA	1,00	R$ 250.000,00	R$ 250.000,00	
			SUBTOTAL	**R$ 1.016.312,34**	
	OBRAS CIVIS MIRANTE				
5	FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS DE CONCRETO	6274,06	R$ 939,00	R$ 5.891.358,03	25%
6	ESTRUTURAS METÁLICAS	6274,06	R$ 1.201,92	R$ 7.540.938,27	32%
7	FECHAMENTOS E ACABAMENTOS	6274,06	R$ 939,00	R$ 5.891.358,03	25%
8	INSTALAÇÕES PREDIAIS	6274,06	R$ 375,60	R$ 2.356.543,21	10%
9	EQUIPAMENTOS (CLIMATIZAÇÃO E ELEVADORES)	1,00	R$ 3.500.000,00	R$ 3.500.000,00	Mercado
10	COMPLEMENTOS (PAISAGISMO, MOBILIARIO, EQUIPAMENTOS)	6274,06	R$ 300,48	R$ 1.885.234,57	8%
11	COBERTURA VERDE	792,82	R$ 550,00	R$ 436.051,00	Mercado
12	COMUNICAÇÃO VISUAL	1,00	R$ 120.000,00	R$ 120.000,00	Mercado
			SUBTOTAL	**R$ 27.621.483,10**	
	SERVIÇOS COMPLEMENTARES				
13	ETE	1,00	R$ 130.000,00	R$ 130.000,00	Mercado
14	SUBESTAÇÃO	1,00	R$ 60.000,00	R$ 60.000,00	Mercado

15	ITENS DE SUSTENTABILIDADE (ENERGIA FOTOVOLTAICA, REAPROVEITAMENTO DE ÁGUA PLUVIAL, SEPARAÇÃO E RECICLAGEMDE RESÍDUOS SOLIDOS)	6274,06	R$ 75,12	R$ 471.308,64	2%
16	PRAÇA PÚBLICA	1280,43	R$ 650,00	R$ 832.279,50	22%
17	EEDIFICAÇÃO ESTACIONAMENTO (CUB CAL - 8)	6.217,29	R$ 2.995,84	R$ 18.626.006,07	100%
18	INSTALAÇÕES ESPECIAIS (VIDROS E EQUIPAMENTOS)	1,00	8000000,00	R$ 12.000.000,00	Mercado
			SUBTOTAL	**R$ 32.119.594,22**	
			TOTAL	**R$ 56.757.389,65**	

11.1 Outorga fixa

No âmbito deste projeto, a outorga representa a quantia paga pela empresa concessionária ao poder público como contrapartida pelo direito de operar determinados serviços ou utilizar ativos públicos. A outorga fixa corresponde a um pagamento único efetuado no início da concessão. Neste estudo, adota-se como premissa uma outorga fixa equivalente a 5% do investimento em capital (CAPEX).

CAPEX INICIAL	OUTORGA FIXA (5%)	CAPEX FINAL
R$ 56.757.389,65	**R$ 2.837.869,48**	**R$ 59.595.259,14**

12 CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

De acordo com o Plano de investimentos, o projeto exige um investimento inicial substancial o qual deverá passar a gerar receitas somente após a conclusão da execução da obra. Para isso, é fundamental que o cronograma físico-financeiro seja rigorosamente acompanhado, assegurando que o desembolso de capital (CAPEX) seja realizado conforme previsto e que as etapas de construção sejam finalizadas dentro do prazo estipulado. O início da operação marca o momento em que as fontes de receita começam a ser ativadas, como o pagamento de ingressos, o aluguel de espaços comerciais, estacionamento, locação para eventos e publicidade. Além disso, mesmo nos períodos de menor fluxo de visitantes, o empreendimento poderá garantir receitas relevantes por meio de ativos estratégicos que operam com rentabilidade recorrente. Este planejamento visa garantir a sustentabilidade financeira do projeto e maximizar o retorno sobre o investimento realizado.

Cronograma físico-financeiro de investimentos (milhoes R$)

Item	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 10	Ano 15	Ano 20	Ano 25	Ano 30
Etapa 1	25	13								
Etapa 2			12	7						
Nova atração					3	3	3	3	3	3
Manutenção e modernização					0,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Total	25	13	12	7	3,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5

13 FONTES DE RECEITA

13.1 - Probabilidade de Faturamento Bruto com Base na Circulação e Espaço

A estimativa de faturamento bruto do empreendimento considera os itens de pagamento de ingresso e as receitas complementares, provenientes de estruturas e ativos que operam de forma independente da visitação direta, como o aluguel de espaços comerciais, os estacionamentos, a locação para eventos e publicidade.

Mesmo nos meses de menor fluxo, o empreedimento deverá garantir receitas relevantes por meio de ativos estratégicos que operam com rentabilidade recorrente.

13.1.1 Estimativa de Demanda

A projeção de demanda do Complexo do Mirante foi construída com base nas estatísticas de visitação do atual Mirante obtidas da Secretaria de Turismo de Itapema, a qual registra um fluxo de 200 mil visitantes por ano nos ultimos 5 anos, com exceção do ano de 2020, diretamente afetado pelo COVID.

Para construção dos cenários, foi considerada uma redução do numero de visitantes em função da alteração na forma de ingresso passando de gratuito para pago.

Desta forma a estimativa de demanda foi considerada conforme abaixo:

Publico atual	200.000/ano	16.666/mes
Público projetado		
Cenário pessimista	Cenário moderado	Cenário otimista
65% do publico atual	70% do publico atual	80% do publico atual
10873/mes	11666/mes	13333/mes

13.1.2 Receita com ingressos

O pagamento dos ingressos deverá ter valores variáveis de acordo com o interesse dos usuários, porém para efeito de calculo de receita neste estudo, foram considerados uma média de valores dos empreendimentos similares nas proximidades, tais como:

Atração	Cidade	R$
Space adventure	Balneário Camboriu	89,90
Oceanic Aquarium	Balneário Camboriu	89,90
FG Big Wheel	Balneário Camboriu	60,00
Cristo Luz	Balneário Camboriu	66,00
Classic Car Show	Balneário Camboriu	69,90
Aventura Jurassica	Balneário Camboriu	99,90
Summit BC	Balneário Camboriu	79,90
MÉDIA		**79,90**

Cenário	**Demanda/mes**	**Mensal**	**Anual**
Conservador	10873	R$ 865.583,33	R$ 10.387.000,00
Moderado	11666	R$ 932.166,67	R$ 11.186.000,00
Otimista	13333	R$ 1.065.333,33	R$ 12.784.000,00

Fonte: Planilha viabilidade

13.1.3 - Locação de Espaços Comerciais Fixos

A locação de espaços comerciais é uma das principais fontes de receita contínua do parque. Esses espaços foram planejados para atender negócios específicos que estão alinhados com o Mirante, como loja temática, restaurante panoramico, café e bistros (bistros entende-se por bares ou lanchonetes) que atendam o público visitante e local. A diversidade de áreas permite oferecer ambientes dinâmicos e de alto potencial de retorno, com valores de aluguel competitivos e atrativos para operadores de mercado.

Foram realizadas pesquisas de mercado entre os dias 01/05/2025 e 02/07/2025 em imobiliárias locais, buscando valores de referência para locações por metro quadrado

(ABL - Área Bruta Locável).

Foram avaliadas áreas similares em Itapema, Balneário Camboriú, Itajaí, Navegantes e região, considerando salas comerciais, terrenos e galpões.

A média ponderada de valores por m² variou entre R$ 36,54 (galpões/terrenos) e R$ 200,00 (salas comerciais em centros urbanos), o que nos permitiu definir um parâmetro competitivo para locações dentro do complexo do mirante, no valor de R$ 120,00/m² para a loja e 150,00/m² para os espaços gastronomicos.

Tabela 29 - Detalhamento da receita com locação comercial mensal

Espaço	Área (m²)	Aluguel por m²	Aluguel Médio Mensal
Loja temática	207,39	R$ 120,00	R$ 24.886,80
Restaurantes	314,16	R$ 150,00	R$ 47.124,00
Bares/Bistro	82,46	R$ 150,00	R$ 12.369,00
Cafeteria/sorveteria	51,83	R$ 150,00	R$ 7.774,50
Total Mensal	—	—	**R$ 92.154,30**

Fonte: Planilha viabilidade

13.1.4 - Locação de Espaços para Eventos

O cubo de vidro foi projetado para atender à demanda crescente por espaços modernos e versáteis para eventos, lançamentos e peças publicitárias. Esses espaços agregam valor ao mirante, além de atrair público qualificado e novas parcerias institucionais e comerciais.

Tabela 30 - Locação de Espaços para Eventos

Espaço	Área (m²)	Aluguel por Evento	Eventos/Mes	Aluguel Médio Mensal
Cubo de Vidro	150,00	R$ 10.000,00	4	R$ 40.000,00
Total Mensal	—	—	—	**R$ 40.000,00**

Fonte: Planilha viabilidade

13.1.5 – Locação de espaço para publicidade

A área destinada a publicidade no cubo de vidro e na lateral do bloco de acesso serão de grande importancia para a visibilidade do Complexo do Mirante a partir da BR-101 e no periodo noturno. Os valores foram estimados com base em preço de mercado.

Tabela 31 - Espaço para publicidade

Cenário	Valor unitário	Receita Mensal	Receita Anual

	(R$)	(R$)	
Cubo de Vidro	25.000,00	25.000,00	R$ 300.000,00
Bloco de acesso	25.000,00	25.000,00	R$ 300.000,00
Total		**50.000,00**	**R$ 600.000,00**

Fonte: Planilha viabilidade

13.1.6 - Receita com Estacionamento

O estacionamento do empreendimento conta com aproximadamente 233 vagas e foi projetado para atender tanto os visitantes quanto os operadores comerciais. A receita desse serviço foi projetada com base na ocupação média, rotatividade e tarifa padrão para permanência de até 6 horas. Foi considerado um cenário conservador com a rotatividade de 1,50x carros por diacom valor medio de R$ 30,00 o periodo.

Tabela 32 - Estacionamento

Cenário	Ocupação	Rotatividade	Receita Mensal (R$)	Receita Anual (R$)
Conservador	100%	1,5	R$ 314.550,00	R$ 3.774.600

Fonte: Planilha viabilidade

13.1.7 Receitas acessórias

Considerando que podem ocorrer receitas adicionais como ensaios fotográficos, gravação de video clipes, publicidade, merchandising, cobrança de ingressos extras para eventos, exposições, feiras, etc, foram consideradas receitas acessórias com frequencia de 5 (cinco) vezes por mes, com a renda de R$ 2000,00 cada.

Tabela 33 – receitas acessórias

Cenário	Frequencia	Valor unitário	Receita Mensal (R$)	Receita Anual (R$)
Conservador	5	R$ 2000,00	R$ 10.000,00	R$ 120.000,00

Fonte: Planilha viabilidade

Tabela 34 – Receitas segregadas

Setor	Mensal	Anual
Ingressos (moderado)	R$ 732.363,40	R$ 8.788.360,80

Alugueis espaços comerciais	R$ 92.154,30	R$ 1.105.851,60
Estacionamento	R$ 314.550,00	R$ 3.774.600,00
Eventos	R$ 40.000,00	R$ 480.000,00
Espaços de publicidade	R$ 50.000,00	R$ 600.000,00
Receitas acessórias	R$ 10.000,00	R$ 120.000,00

Fonte: Planilha viabilidade

13 – ESTIMATIVA CUSTOS

13.1 - Estimativa Das Despesas Operacionais (OPEX)

A operação do Complexo do Mirante envolve uma série de custos contínuos, essenciais para garantir o bom funcionamento, a qualidade dos serviços prestados e a segurança dos visitantes. As despesas foram agrupadas em três grandes categorias, conforme detalhamento abaixo:

Tabela 36 - Despesas Operacionais consolidadas

Categoria	Valor estimado Anual (R$)
Pessoal local e central	R$ 2.201.946,00
Manutenção e conservação	R$ 396.000,00
Total Geral	**R$ 2.597.946,00**

Fonte: Planilha viabilidade

- Folha de Pessoal: Inclui salários, encargos trabalhistas, benefícios e provisões para férias e 13º de todos os colaboradores envolvidos na gestão, operação e manutenção do complexo e equipe administrativa do escritório central.
- Despesas Operacionais: Referem-se a custos com contabilidade, consultorias, seguros, materiais de expediente, energia, água, internet, marketing, insumos diversos, sistemas, etc
- Manutenção e conservação: custos diretos com manutenção do complexo, limpezas especiais (vidros, estrutura metálica,etc), segurança, jardinagem, manutenção preditiva, manutenção preventiva, entre outros.

13.1.1 DESPESAS OPERACIONAIS

As despesas operacionais foram organizadas em três categorias conforme a natureza dos gastos e subdivididas por setor. Abaixo, detalha-se a alocação mensal estimada:

- Despesas com adminsitração local: recursos humanos para gerir o emprendimento diretamente;
- Despesas com adminsitração central : recursos humanos para adminsitração no escritório central da empresa
- Manutenção preventiva e preditiva: manutenção preventiva de elevadores, equipamentos, infraestrutura, paisagismos, limpezas especiais, etc

13.1.2 Estrutura de pessoal de despesas com recursos humanos

A estrutura de pessoal do Complexo do Mirante foi definida com base em princípios de eficiência operacional, especialização técnica e atendimento de excelência, considerando as melhores práticas adotadas em empreendimentos de uso misto voltados ao turismo, entretenimento e atividades comerciais.

A segmentação das equipes por áreas funcionais permite o controle gerencial apurado dos custos de operação e a alocação de profissionais qualificados em funções críticas, promovendo alta performance institucional e qualidade dos serviços ao visitante.

A equipe foi planejada com base em referências de outros compelxos turísticos semelhantes, considerando as funções essenciais ao funcionamento diário e à execução dos serviços previstos, como recepção, orientação, gestão administrativa, manutenção, segurança e limpeza.

A estimativa de pessoal levou em conta a demanda do 1º ano de operação, conforme projeções de crescimento e sazonalidade. Os salários foram estimados com base nas médias praticadas no estado de Santa Catarina. Um fator de 100% de encargos e benefícios foi aplicado sobre cada salário base, contemplando obrigações legais como INSS, FGTS, férias, 13º salário, vale-transporte, vale-refeição, entre outros.

Tabela 38 – Composição dos valores dos recursos humanos locais

Categoria	Piso Salarial (R$)	Valor total com encargos (R$)
Recepcionista	R$ 1.961,00	R$ 3.922,00
Gerente	R$ 3.922,00	R$ 7.844,00
Auxiliar de limpeza	R$ 1.961,00	R$ 3.922,00
Segurança	R$ 2.432,00 + 30%Adicional de insalubridade	R$ 6.323,20

Fonte:SECOVI/2025 (chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.secovi-sc.com.br/downloads/convencoes/itapema/cct-2025-2026-secovelar.pdf)

13.1.3 Pessoal administração local

Compreende a área de exploração dos atrativos do Complexo do Mirante, incluindo Recepção, bilheteria, monitores, segurança, limpeza e administração local (gerencia). A equipe não contempla áreas destinadas a locação por terceiros, como espaços comerciais.

- Recepção, bilheteria e Gerência: atuam no acolhimento ao público, venda de ingressos em totens e na bilheteria da recepção, coordenação de atividades das equipes e interface com fornecedores.

- Monitores: atuam na orientação dos visitantes, acompanhamento e direcionamento do público nos diferentes espaços;

- Segurança: atuam na manutenção da ordem e integridade dos visitantes e funcionários;

- Limpeza: responsáveis pela conservação das áreas de visitação, áreas publicas, mobiliário urbano e estruturas técnicas.

- Manobrista e operador de estacionamento: responsável pelo acompnahemtno do setor de estacionamento, verificação de equipamentos automatizados e orientação.

Foram previstos 30 colaboradores distribuidos da seguinte forma:

Função	Quantidade pessoas	Valor unitário mensal com impostos	Valor total mensal
Gerente	1	R$ 7.844,00	R$ 7.844,00
Recepção e Bilheteria	5	R$ 3.922,00	R$ 19.610,00
Monitores	8	R$ 3.922,00	R$ 31.376,00
Segurança	8	R$ 6.323,20	R$ 50.585,60
Limpeza	4	R$ 3.922,00	R$ 15.688,00
Manobrista e operador de estacionamento:	4	R$ 3.922,00	R$ 15.688,00
		Total	**R$ 140.791,60**
		Média	**R$ 4.693,05**

13.1.4 Pessoal Administração Central

Compreende a adminsitração central do Complexo do Mirante, que fica em escritório da empresa concessionária. Este pessoal irá dividir espaço com outras equipes e por isso o custo será restrio ao valor da mão de obra e posteriormente a insumos administrativos. Inclui direção geral, gerente financeiro e operacional, assistente administrativo. A equipe faz a gestão dos demais espaços locáveis na cobrança de alugueis e outras receitas.

- Gerente operacional: supervisiona todas as frentes de atuação, assegura o cumprimento de metas operacionais e normativas.
- Gerente Financeiro: apoio à execução de rotinas financeiras, folha de pagamento, compras e contratos.
- Assistente administrativo: auxilia as gerencias nas tarefas.

Diretoria: instância decisória voltada à estratégia, expansão e relacionamento com poder público e investidores.

No total estão previsto 5 colaboradores na administração central:

Tabela 38 – Composição dos valores dos recursos humanos Central

Categoria	Piso Salarial (R$)	Valor total com encargos (R$)
Diretoria	R$ 7.844,00	R$ 15.688,00
Gerente	R$ 3.922,00	R$ 7.844,00
Auxiliar administrativo	R$ 2.832,00	R$ 5.664,00

Fonte:SECOVI/2025 adaptado (chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.secovi-sc.com.br/downloads/convencoes/itapema/cct-2025-2026-secovelar.pdf)

Função	Quantidade pessoas	Valor unitário mensal médio com impostos	Valor total mensal
Diretoria	1	R$ 15.688,00	R$ 15.688,00
Gerencias	2	R$ 7.844,00	R$ 15.688,00
Auxiliar adminsitrativo	2	R$ 5.664,00	R$ 11.328,00
		Total	**R$ 42.704,00**

	Média	**R$ 8.540,80**

13.1.5 Manutenção preventiva e preditiva

Destina-se à manutenção preventiva e corretiva das instalações físicas, áreas comuns, sistemas elétricos e hidráulicos, pavimentação do estacionamento, iluminação pública, paisagismo e pequenos reparos estruturais.

Compreende os pequenos reparos corretivos de rotina em estruturas físicas e instalações do Complexo do Mirante, como conserto de torneiras, fechaduras, pintura, substituição de lâmpadas, ajustes em mobiliário e pequenos serviços elétricos e hidráulicos. Este item assegura a funcionalidade, conservação estética e prolongamento da vida útil dos bens, evitando degradação das instalações e garantindo uma boa experiência ao usuário.

Tabela 36 - Quadro de despesas operacionais - OP

Descrição	Valor Mensal (R$)
RH local	R$ 140.791,60
RH central	R$ 42.704,00
Manutenção preventiva e preditiva	R$ 33.000,00
TOTAL DE DESPESAS OPERACIONAIS	**R$ 216.495,60**

Fonte: Planilha viabilidade

13.2 CUSTOS FIXOS E VARIÁVEIS

Os custos fixos e variáveis foram organizadas em quatro grandes categorias conforme a natureza dos gastos e subdivididas por setor. Abaixo, detalha-se a alocação mensal estimada:

- Contas Fixas: energia, telefone, água e internet.
- Apoio: contabilidade, consultoria, suporte ao sistema, marketing, vigilancia
- Itens Gerais: materiais de consumo e apoio.
- Itens diversos: Seguros, software, material de publicidade

Os custos fixos não estão diretamente relacionados ao volume de visitantes e uso de serviços. Ja os custos variáveis dependem da demanda e são diretamente proporcionais a esta.

Para garantir a operação contínua, segura e eficiente do Complexo do Mirante, foi

estruturada uma estimativa de custos fixos mensais com base nas exigências técnicas e regulatórias, bem como nas especificidades operacionais do empreendimento. A seguir, são detalhados os principais componentes que integram essa estrutura:

Energia Elétrica

Considerando a demanda mínima contratada para o Complexo do Mirante, este custo contempla o consumo estimado sob bandeira amarela e o funcionamento de iluminação pública, sistemas climatizados, equipamentos operacionais, áreas comuns e estacionamentos. As áreas locáveis terão medições em separado. O valor foi projetado com base nas tarifas vigentes da concessionária local (Celesc), acrescido de encargos e impostos.

Água e Gás

Engloba o consumo básico de água potável e o fornecimento de gás natural canalizado, essencial para os sanitários de uso coletivo e demais instalações operacionais. As áreas locáveis terão medições em separado. Os parâmetros seguem as diretrizes da CONASA e padrões de consumo per capita estimados pela FUNASA para áreas públicas.

Sistemas e Softwares

Abrange a contratação e manutenção de plataformas de gestão (ERP), controle de acesso, segurança digital, bilhetagem, CRM, reservas, gestão financeira e softwares de compliance regulatório. Estes sistemas garantem a rastreabilidade, governança e eficiência da operação.

Internet, Telefonia e Comunicação Institucional

Inclui a conectividade de alta performance com redundância de rede, telefonia digital, suporte técnico e serviços de comunicação corporativa (como site, chat, plataformas de atendimento e redes sociais).

Seguros e Licenças Regulatórias

Compreende os custos com apólices de seguros obrigatórios (responsabilidade civil, patrimonial e multirriscos), além da manutenção das licenças de operação ambiental, sanitária, turística e de eventos, conforme exigências da legislação vigente.

Vigilância externa

Refere-se à contratação de serviços terceirizados para vigilância presencial noturno (12h) e monitoramento eletrônico por CFTV, além de rondas patrimoniais e controles de acesso, visando garantir a integridade patrimonial.

APOIO

Contabilidade

Para a área jurídica, o valor de R$ 3.500,00 mensais foi estimado com base na Tabela de Honorários da Ordem dos Advogados do Brasil – Seccional de Santa Catarina (OAB/SC)[5], que estabelece os valores de referência para diferentes tipos de serviços advocatícios no estado. Já para os serviços contábeis, adotou-se o mesmo valor mensal, R$ 3.500,00, conforme a Tabela de referência da Federação dos Contabilistas de Santa Catarina[6], que orienta os preços praticados no mercado local.

[5]https://oabsc.s3.sa-east-1.amazonaws.com/arquivo/galeria/1_32_6547cc9e21e1b.pdf
[6]https://fecontesc.org.br/wp-content/uploads/2024/10/TABELA_RCC_2024-VIRTUAL.pdf

13.3.1 Softwares de Gestão e Sistemas Operacionais

A escolha dos softwares utilizados no Complexo do Mirante deve baseada em critérios técnicos de escalabilidade, integração entre áreas, usabilidade, segurança de dados e aderência às normas fiscais e operacionais. A implantação de sistemas eficazes é essencial para garantir a gestão eficiente de todas as operações do parque, desde o atendimento ao público até o controle financeiro e administrativo.

Sistema de Estacionamento

Para o controle do estacionamento, foi implementado um sistema de controle de acesso automatizado, com os seguintes recursos:

- Cancelas e leitura por QR Code/RFID: entrada e saída com registro automático de horário.
- Integração com POS e ERP: integração direta com o caixa e com o sistema financeiro, garantindo agilidade na conciliação diária.
- Módulo de conveniências e credenciamentos: para clientes recorrentes (mensalistas), funcionários, visitantes VIP e prestadores de serviço.
- Monitoramento em tempo real: visualização de ocupação em tempo real,

com alertas para eventos, manutenção ou falhas operacionais.

O sistema foi escolhido com base em sua robustez e facilidade de integração com o ERP central, permitindo rastreabilidade, controle de receitas e geração de indicadores operacionais.

CRM e Marketing Digital

Além dos sistemas administrativos, foram adotadas soluções complementares para:

Gestão de relacionamento com o visitante (CRM): controle de campanhas promocionais, segmentação de público, captação de leads e envio de comunicações automatizadas.

Atendimento *omnichannel:* integração de WhatsApp, e-mail, redes sociais e SAC em uma única plataforma para monitoramento e resposta rápida.

Painel de Métricas e BI: análise de comportamento do visitante, taxa de retorno, ticket médio e engajamento em campanhas.

Tabela 37 - Quadro de despesas fixas e variáveis - CFV

Descrição	Valor Mensal (R$)
Contas fixas	R$ 26.000,00
Itens Gerais e diversos	R$ 10.000,00
Apoio	R$ 45.000,00
TOTAL DE DESPESAS FIXAS E VARIAVEIS	**R$ 81.000,00**

Fonte: Planilha viabilidade

14 - PREMISSAS TRIBUTÁRIAS E CONTÁBEIS

14.1 - Tributação

O planejamento contábil e tributário adotado neste estudo teve como objetivo assegurar a plena conformidade com a legislação vigente nos âmbitos municipal, estadual e federal. Adicionalmente, foram consideradas normativas específicas e eventuais benefícios ou incentivos aplicáveis ao setor e à localidade do empreendimento. As premissas abaixo refletem os parâmetros adotados para a modelagem econômico-financeira do Complexo do Mirante.

14.2 - ISS

Para os serviços prestados no município de Itapema/SC, adotou-se a alíquota padrão de 3,00% referente ao Imposto Sobre Serviços (ISS), conforme a legislação municipal vigente.

14.3 - PIS e COFINS

Foi adotado o regime não cumulativo de apuração do PIS (1,65%) e da COFINS (7,60%), aplicado sobre todas as receitas auferidas pelo Complexo do Mirante, incluindo as receitas tarifárias e não tarifárias. A escolha por este regime decorre da possibilidade de apropriação de créditos fiscais sobre insumos e despesas operacionais, desde que os fornecedores estejam igualmente enquadrados no mesmo regime tributário.

A definição das alíquotas efetivas considerou estudos de viabilidade anteriores, bem como benchmarks de empreendimentos do mesmo setor, resultando em um percentual médio de aproveitamento de créditos. Este percentual foi incorporado às projeções financeiras do projeto, permitindo uma estimativa mais acurada da carga tributária efetiva e assegurando a consistência do planejamento econômico ao longo da vigência do empreendimento.

Tabela 42 – Alíquotas

Contribuição	Alíquota
PIS	1,65%
COFINS	7,60%
ISS	3,00%

Fonte: Legislação Tributária

14.4 – IRPJ e CSLL

O lucro apurado com as atividades do empreendimento estará sujeito à incidência do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL), ambos apurados sob o regime de Lucro Real, em razão do porte e do volume de receitas estimado para o projeto.

A alíquota base do IRPJ é de 15%, com um adicional de 10% incidente sobre a parcela do lucro tributável que exceder R$ 20.000,00 por mês (ou R$ 240.000,00 por ano). Já a CSLL possui alíquota de 9%, aplicada integralmente sobre o lucro tributável apurado no período.

A escolha pelo Lucro Real possibilita maior transparência e aderência às normas fiscais, além de permitir o aproveitamento de créditos fiscais e deduções legais, o que contribui para o equilíbrio da carga tributária efetiva do projeto ao longo do tempo.

Tabela 43 – Alíquotas de Impostos e Contribuições sobre o Lucro

Tributos Diretos	Alíquota
IRPJ	15%
IRPJ (Adicional)	10% (sobre a parcela que exceder R$ 20.000,00/mês)
CSLL	9%

Fonte: Legislação Tributária Federal

15 - PREMISSAS PARA ANÁLISE ECONÔMICA E FINANCEIRA

Este capítulo apresenta a análise detalhada do Plano de Negócios e da Viabilidade Econômico-Financeira do Projeto Complexo do Mirante, localizado em Itapema/SC. O principal objetivo dessa análise é determinar se os benefícios financeiros futuros esperados superam os custos envolvidos, considerando o valor do dinheiro no tempo, os riscos operacionais e as particularidades do setor.

Para essa finalidade, foi elaborada uma planilha modelo contendo os principais demonstrativos financeiros projetados para o ciclo de vida do projeto, incluindo, Demonstração de Resultados do Exercício (DRE).
Esse conjunto de informações compõe o Modelo Financeiro Integrado, ferramenta essencial para a avaliação precisa do retorno do investimento ao longo do período de concessão e operação.

15.1 – Capital de Giro

Enquanto os valores contabilizados não se transformam em efetivo ingresso ou desembolso de caixa, é indispensável a manutenção de saldo de recursos, denominado “capital de giro”, necessário ao custeio dos ciclos operacional e financeiro do projeto. O capital de giro é de grande importância, pois afeta diretamente a liquidez e a sustentabilidade financeira do empreendimento.

Para estimar com maior precisão os prazos e volumes de capital de giro necessários ao projeto, considerou-se:

O volume total da Receita Líquida do primeiro ano de operação do empreendimento no modelo moderado que é de R$ 5.702.801,77 ;

- O padrão de custo mensal fixo estimado em R$ 3.029.940,00, indicando a necessidade de cobertura operacional mesmo em meses de menor faturamento;
- A sazonalidade do negócio e o modelo de receitas parcialmente antecipadas (bilheteria, locações e eventos);
- A necessidade de formação de reservas para folha de pagamento, impostos e insumos com pagamento à vista ou curto prazo.

Dessa forma, aplicou-se uma taxa de 15% sobre a Receita Líquida, parâmetro técnico comum em projetos turísticos de médio porte com operação contínua.

Capital de Giro Estimado – Ano 1: R$ 855.420,26

Este montante será suficiente para garantir a estabilidade operacional nos primeiros ciclos do projeto, absorver oscilações sazonais, garantir o cumprimento de obrigações recorrentes e manter uma margem de segurança de caixa durante o ramp-up operacional.

15.6 – Taxa Mínima de Atratividade (TMA)

A Taxa Mínima de Atratividade (TMA) representa o retorno mínimo esperado pelos investidores para que o projeto seja considerado viável. Neste estudo, a TMA foi estabelecida com base na taxa Selic vigente descontado IPCA/junho/2025 (15,00% ao ano – 4,95%) TMA = 10,05%, considerando que o capital empregado na execução do projeto será integralmente próprio.

Esse parâmetro serve como base para a avaliação dos indicadores de viabilidade econômico-financeira, como a TIR e o VPL, permitindo uma análise realista do retorno do investimento frente ao custo de oportunidade do capital aplicado.

16 - ANÁLISE DE RETORNO DO INVESTIMENTO

16.1 - Taxa Interna de Retorno – TIR

A Taxa Interna de Retorno (TIR) é um indicador de rentabilidade que expressa o potencial de retorno de um projeto ao longo do tempo. Representa a taxa percentual anual que iguala o valor presente dos fluxos de caixa futuros gerados pelo projeto ao valor inicial do investimento.

Sua principal vantagem está no fato de ser independente da forma de financiamento, seja com capital próprio ou de terceiros, permitindo avaliar a atratividade do projeto de forma objetiva. Quanto maior a TIR em relação à taxa mínima de atratividade (TMA), maior a viabilidade econômica do empreendimento.

É a taxa que iguala o valor presente do fluxo a zero, ela busca encontrar a taxa de desconto r que satisfaz:

$$0 = \sum_{t=0}^{n} \frac{FC_t}{(1+r)^t}$$

Onde:

- FC t = fluxo de caixa no período
- r = TIR (a taxa que queremos encontrar)
- t = período (em anos, meses etc.)
- n = número total de períodos

Em processos de concorrência pública, a Taxa Interna de Retorno (TIR) funciona como um referencial de atratividade econômica para os investidores. Trata-se de um índice que expressa a rentabilidade do projeto ao longo do tempo, independentemente da origem dos recursos utilizados (próprios ou de terceiros).

No contexto das concessões, a TIR é frequentemente utilizada como base para a definição de lances competitivos, seja por meio da tarifa a ser praticada ou pelo valor da contribuição mínima ao poder concedente. Assim, representa um dos principais parâmetros para o equilíbrio entre viabilidade econômica do projeto e interesse público.

No caso da concessão do Complexo do Mirante, por exemplo, foi estabelecida uma TIR alvo real acima de 10,05% ao ano, tendo como referência a taxa TMA adotada.

TIR > TMA: o projeto é considerado viável, pois gera retorno acima do mínimo exigido;
TIR = TMA: o projeto é neutro, podendo ou não ser executado, conforme critérios estratégicos;
TIR < TMA: o projeto não é viável economicamente.

16.2 - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

O Fluxo de Caixa Descontado (FCD) é uma metodologia essencial para a avaliação de projetos de investimento, especialmente em concessões de longo prazo como a do Complexo do Mirante. Este método oferece uma visão clara e objetiva da rentabilidade esperada, ao calcular o valor presente dos fluxos de caixa projetados para o futuro.

A fórmula aplicada é a seguinte:

$$\text{Valor Presente} = \sum \left[\frac{FC_t}{(1+r)^t} \right]$$

Onde:

Valor Presente: representa o valor atual dos benefícios futuros esperados do projeto; FC_t: fluxo de caixa projetado para o período;
r: taxa de desconto, que reflete o custo de capital ou a taxa mínima de retorno exigida, ajustada ao risco do projeto;
t: período (em anos) de ocorrência de cada fluxo de caixa;
∑: somatório dos fluxos de caixa descontados ao longo dos anos do projeto.
Este modelo permite estimar com precisão o valor econômico gerado pela operação ao longo de todo o ciclo de vida da concessão. No presente estudo, a análise foi realizada com horizonte de 30 anos, considerando a taxa de desconto real de 10,05% ao ano, alinhada à TIR alvo estabelecida.

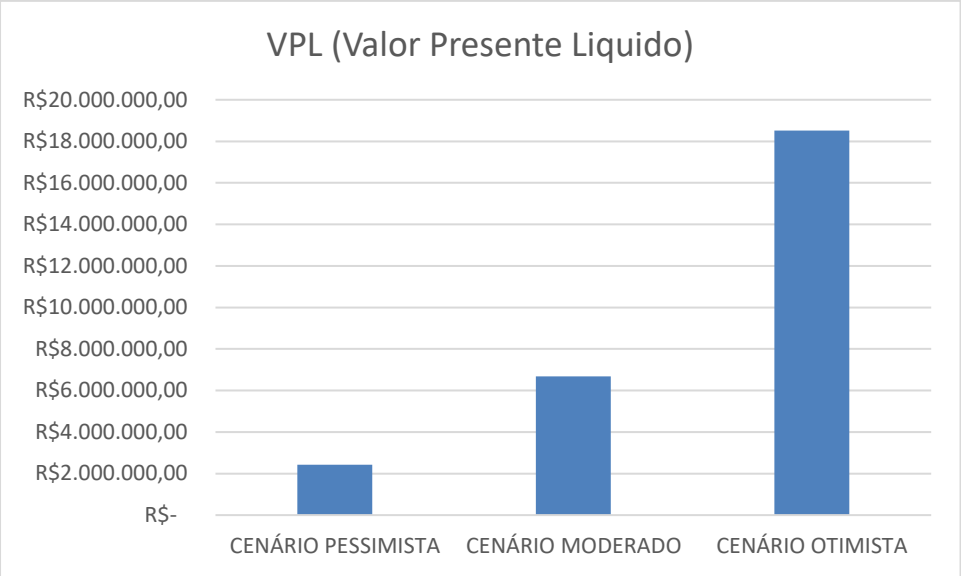
16.3 - Valor Presente Líquido (VPL)

O Valor Presente Líquido (VPL) é um dos principais indicadores utilizados na avaliação de viabilidade econômico-financeira de um projeto, pois permite estimar o valor atual dos fluxos de caixa futuros, descontados a uma taxa que representa o custo de oportunidade do capital.

Para este projeto, os fluxos de caixa do empreendimento foram projetados para um período de 30 anos e descontados à taxa real de 10,05% ao ano, conforme definido nos estudos e alinhado à taxa de referência (TMA).

A seguir, apresentam-se os resultados do VPL conforme os três cenários projetados:

Figura 27 – VPL Cenários



Fonte: do autor

Esses resultados evidenciam que, em todos os cenários simulados, o projeto é economicamente viável, com geração de valor positivo ao investidor. A magnitude do retorno aumenta de acordo com o desempenho operacional e comercial do parque, reforçando a atratividade do investimento ao longo das duas décadas de concessão.

16.4 - *Payback* e *Payback* Descontado

Payback é o indicador que determina o tempo necessário para que o capital investido inicialmente seja recuperado por meio dos fluxos de caixa do projeto.

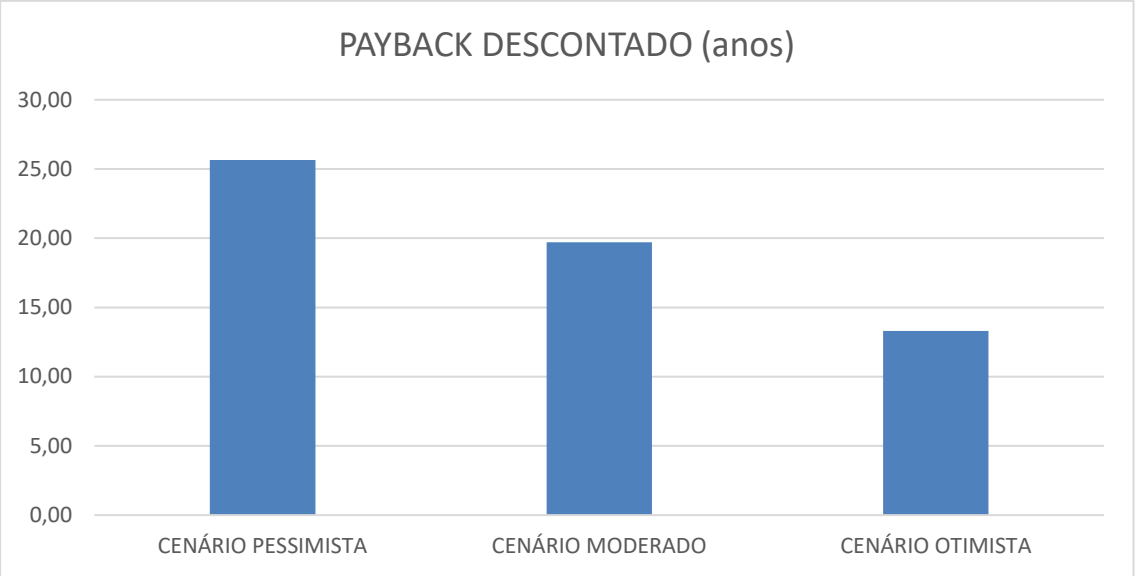
Payback Descontado, por sua vez, representa o número de períodos necessários para que a soma dos valores presentes (VP) dos fluxos de caixa iguale o valor do investimento inicial. Caso a soma dos VPs em um determinado período não atinja exatamente o valor investido, é possível aplicar a técnica de interpolação linear para obter uma estimativa mais precisa.

A fórmula utilizada é:

Payback Descontado = n + [(Investimento Inicial – Soma dos VPs até o período n) / VP do período n+1]

Onde:
n: último período em que a soma dos VPs ainda era inferior ao investimento inicial;
VP: valor presente do fluxo de caixa no período indicado.

Figura 28 – *Payback* Descontado em Anos



Fonte: do autor

Essa métrica permite avaliar o risco e a atratividade do projeto considerando o valor do dinheiro no tempo.

16.5 - Retorno sobre o Investimento (ROI)

O ROI (Return on Investment) é um dos principais indicadores de desempenho financeiro utilizados para avaliar a rentabilidade de um investimento. Ele mensura o percentual de retorno obtido em relação ao capital investido, permitindo a comparação entre diferentes projetos ou alternativas de aplicação de recursos.

A fórmula do ROI é:

ROI = (Lucro do Investimento – Custo do Investimento) / Custo do Investimento × 100
Esse indicador fornece uma visão clara do ganho percentual obtido ao longo do período de análise e serve como importante ferramenta na tomada de decisões estratégicas.

16.6 - Ponto de Equilíbrio Operacional (Break Even Point)

O ponto de equilíbrio operacional representa o volume mínimo de receita necessário para que o empreendimento cubra integralmente seus custos fixos e variáveis, sem gerar lucro nem prejuízo. Trata-se de uma métrica essencial para compreender a viabilidade operacional e a estrutura de custos do projeto.

Para seu cálculo, é necessário identificar a margem de contribuição, ou seja, a parcela

da receita que está disponível para cobrir os custos fixos após o pagamento dos custos variáveis.

Margem de contribuição = (Receita – Custos Variáveis) / Receita
Ponto de equilíbrio = Custos Fixos / Margem de contribuição

Esse indicador auxilia na definição de metas de faturamento, na precificação dos serviços e produtos e no monitoramento contínuo da saúde financeira da operação.

INDICADORES - CENÁRIO PESSIMISTA	
TMA (Taxa mínima de Atratividade)	10%
CAPEX (Investimento Inicial)	R$ 59.595.259,14
ROI (Retorno sobre o Investimento)	100%
VPL (Valor Presente Liquido)	R$ 2.431.293,76
TIR (Taxa Interna de Retorno)	11%
PAYBACK (Tempo de Retorno)	9,02
PAYBACK DESCONTADO (Tempo de Retorno Real)	25,64
FCD (Fluxo de Caixa Descontado)	R$ 62.026.552,89
IL OU PI (Indice de Lucratividade)	0,97

INDICADORES - CENÁRIO MODERADO	
TMA (Taxa mínima de Atratividade)	10%
CAPEX (Investimento Inicial)	R$ 59.595.259,14
ROI (Retorno sobre o Investimento)	100%
VPL (Valor Presente Liquido)	R$ 6.676.372,03
TIR (Taxa Interna de Retorno)	11%
PAYBACK (Tempo de Retorno)	8,44
PAYBACK DESCONTADO (Tempo de Retorno Real)	19,71
FCD (Fluxo de Caixa Descontado)	R$ 66.271.631,16
IL OU PI (Indice de Lucratividade)	1,11

INDICADORES - CENÁRIO OTIMISTA	
TMA (Taxa mínima de Atratividade)	10%
CAPEX (Investimento Inicial)	R$ 59.595.259,14
ROI (Retorno sobre o Investimento)	131%
VPL (Valor Presente Liquido)	R$ 18.512.317,61
TIR (Taxa Interna de Retorno)	14%
PAYBACK (Tempo de Retorno)	7,16
PAYBACK DESCONTADO (Tempo de Retorno Real)	13,30
FCD (Fluxo de Caixa Descontado)	R$ 78.107.576,74
IL OU PI (Indice de Lucratividade)	1,31

16 - VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

Com base nas informações consolidadas e nos dados analisados ao longo deste estudo, foi possível mensurar os indicadores que fundamentam a avaliação da viabilidade econômica e financeira do projeto, considerando o cenário de referência adotado.

A planilha desenvolvida no Microsoft Excel 365, reúne todas as fórmulas e variáveis utilizadas na modelagem financeira. Além de refletir os dados da estrutura de análise, essa ferramenta também permite simulações de diferentes cenários, oferecendo suporte dinâmico à tomada de decisão e à projeção de impactos futuros.

A exemplo de outros parques e equipamentos de lazer bem-sucedidos concedidos à iniciativa privada no Brasil, a estruturação do modelo de gestão do Complexo do Mirante, em Itapema/SC, contempla benefícios relevantes para o município, para a economia local, para a sociedade e para o futuro operador privado, conforme demonstrado neste estudo de viabilidade.

A maior capacidade técnica, gerencial e financeira da iniciativa privada, aliada a um contrato com obrigações de investimento claras e com instrumentos de fiscalização e penalidades em caso de descumprimento, viabiliza um ciclo contínuo de modernização e manutenção da infraestrutura do parque. Tal estrutura permite superar os desafios operacionais frequentemente enfrentados pela administração pública direta, especialmente na prestação de serviços com altos padrões de qualidade e eficiência.

Com base nos estudos realizados, estima-se um investimento total aproximado de R$ 60 milhões para implantação do empreendimento, considerando obras estruturais, implantação de áreas temáticas e operacionais, infraestrutura de apoio e equipamentos. O fluxo de caixa descontado no cenário moderado foi de R$ 66.271.631,16 e a expectativa de retorno sobre o investimento de 111%.

Além da outorga fixa definida em 5% do CAPEX, a concessão do Complexo do Mirante também trará ganhos econômicos e fiscais para o município de Itapema e o Estado de Santa Catarina. A expectativa é de aumento da arrecadação tributária municipal, estadual e federal, impulsionado por uma cadeia produtiva local aquecida do turismo, comércio, serviços e geração de empregos diretos e indiretos.

Os benefícios intangíveis também são substanciais. A concessão permite a modernização e revitalização de um importante ativo público, com foco em na criação de um atrativo turístico de nível internacional. A operação por uma entidade especializada promove maior eficiência na alocação dos recursos públicos e privados, garantindo a continuidade e evolução dos serviços prestados à população e aos visitantes.

O projeto, conforme premissas e projeções apresentadas neste plano de negócios, demonstra alta atratividade econômica, apresentando taxas de retorno superiores ao custo de capital considerado (TMA de 10,05%) e se mostra robusto mesmo em cenários conservadores. Com isso, reforça-se a viabilidade de uma parceria público- privada de longo prazo, capaz de transformar o Complexo do Mirante em um ícone turístico e cultural da região sul do Brasil.

17 - REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

IBGE. População do país vai parar de crescer em 2041. Agência de Notícias. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/41056-populacao-do-pais-vai-parar-de-crescer-em-2041>. Acesso em: jul. 2025.

IBGE. Anuário Estatístico do Brasil 2023: Características da População. Disponível em: <https://anuario.ibge.gov.br/2023/caracteristicas-da-populacao/demografia.html>. Acesso em: jul. 2025.

SANTA CATARINA. Secretaria de Estado do Planejamento. Boletim Econômico – Março 2025. Disponível em: <https://www.seplan.sc.gov.br/download/boletim-economico-marco-2025/?wpdmdl=81873>. Acesso em: jul. 2025.

IBGE. Síntese de Indicadores Sociais de Santa Catarina. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sintese/sc?indicadores=96385,143558,47001,96386,28141,5908>. Acesso em: jul. 2025.

BANCO MUNDIAL. A qualidade do crescimento. Tradução: UNESP. Disponível em: <https://documents1.worldbank.org/curated/zh/465131468178175702/pdf/20924PortugVer-318000010.pdf>. Acesso em: jul. 2025.

OCDE. Promovendo a produtividade para o crescimento inclusivo na América Latina. Série Melhores Políticas. Disponível em: <https://www.oecd.org/content/dam/oecd/pt/publications/reports/2016/06/promoting-productivity-for-inclusive-growth-in-latin-america_g1g69609/9789264258426-pt.pdf>. Acesso em: jul. 2025.

IBGE. IBGE reúne e capacita institutos estatísticos regionais para iniciar trabalho de mudança do ano-base do sistema de contas regionais. Agência de Notícias. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/40096-ibge-reune-e-capacita-institutos-estatisticos-

regionais-para-iniciar-trabalho-de-mudanca-do-ano-base-do-sistema-de-contas-regionais>. Acesso em: jul. 2025.

PNUD. Para além do PIB: índice de desenvolvimento humano sustentável. Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/59953-para-al%C3%A9m-do-pib-pnud-prop%C3%B5e-%C3%ADndice-de-desenvolvimento-humano-sustent%C3%A1vel>. Acesso em: jul. 2025.

SEBRAE. Perfil Socioeconômico de Itapema. Disponível em: <https://datampe.sebrae.com.br/profile/geo/itapema>. Acesso em: jul. 2025.

FIRJAN. Índice FIRJAN de Desenvolvimento Municipal – IFDM 2023. Disponível em: <https://www.firjan.com.br/ifdm/consulta-ao-indice/ifdm-indice-firjan-de-desenvolvimento-municipal-resultado.htm?UF=SC&cidade=420830&indice=1&ano=2023>. Acesso em: jul. 2025.

FGV. Renda média da população nos municípios brasileiros – 2020. Disponível em: <https://cps.fgv.br/r-renda-media-da-populacao-municipios-brasileiros-2020>. Acesso em: jul. 2025.

EMBRATUR. Chegadas internacionais. Inteligência de Dados. Disponível em: <https://embratur.com.br/para-o-trader/inteligencia-de-dados/paineis-de-dados/chegadas-internacionais/>. Acesso em: jul. 2025.

BOOKING.COM. SP e RJ estão entre as regiões mais procuradas do mundo. Disponível em: <https://news.booking.com/pt-br/estados-de-so-paulo-e-rio-de-janeiro-esto-entre-as-10-regioes-mais-procuradas-do-mundo-para-viagens-nos-proximos-meses-diz-bookingcom/>. Acesso em: jul. 2025.

AIRBNB. Viagens de curta distância mais que triplicaram em cinco anos no Brasil. Disponível em: <https://news.airbnb.com/br/viagens-de-curta-distancia-mais-que-triplicaram-em-cinco-anos-no-brasil/>. Acesso em: jul. 2025.

COSTA VERDE & MAR. Sobre a região. Disponível em:

<https://costaverdemar.com.br/sobre/>. Acesso em: jul. 2025.

FECOMÉRCIO-SC. Turismo de Verão 2024. Disponível em: <https://www.fecomercio-sc.com.br/wp-content/uploads/2024/03/TUR_Verao_2024.pdf>. Acesso em: jul. 2025.

MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE. Parques e áreas verdes urbanas. Disponível em: <https://antigo.mma.gov.br/cidades-sustentaveis/areas-verdes-urbanas/parques-e-%C3%A1reas-verdes>. Acesso em: jul. 2025.

SETUR-SC. Ecoturismo em Santa Catarina. Disponível em: <https://www.setur.sc.gov.br/ecoturismo-em-santa-catarina-descubra-os-parques-estaduais/>. Acesso em: jul. 2025.

INSTITUTO SEMEIA. Parques do Brasil – Percepções da População 2024. Disponível em: <https://semeia.org.br/biblioteca/publicacoes/parques-do-brasil-percepcoes-da-populacao-2024/>. Acesso em: jul. 2025.

FOLHA DE S.PAULO. Três em cada quatro brasileiros frequentam parques urbanos. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/folha-social-mais/2024/10/tres-em-cada-quatro-brasileiros-frequentam-parques-urbanos.shtml>. Acesso em: jul. 2025.

TRIPADVISOR. Atrações em Santa Catarina. Disponível em: <https://www.tripadvisor.com.br/Attractions-g303570-Activities-c52-State_of_Santa_Catarina.html>. Acesso em: jul. 2025.

SHEILA ALEXANDRA FERREIRA:05462335113

Assinado de forma digital por SHEILA ALEXANDRA FERREIRA:05462335113
Dados: 2026.07.02 17:57:06 -03'00'