

A contribuição de parcerias público-privadas aos espaços livres públicos de lazer: o caso do Parque Costa Azul

The contribution of public-private partnerships to public leisure spaces: the case of Costa Azul Park

Isabela Guesser Schmitt, Doutoranda em Arquitetura e Urbanismo (PósARQ – UFSC)

isagschmitt@gmail.com

Lara Lima Felisberto, Doutoranda em Arquitetura e Urbanismo (PósARQ – UFSC)

laralimafelisberto@gmail.com

Liriane Baungratz, Doutoranda em Arquitetura e Urbanismo (PósARQ – UFSC)

lirianebaungratz@gmail.com

Maiara Baldissarelli, Doutoranda em Arquitetura e Urbanismo (PósARQ – UFSC)

maiarabaldissarelli@gmail.com

Vanessa Casarin, Docente do Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo (PósARQ) da UFSC

vanessa.casarin@ufsc.com

Resumo

O objetivo deste estudo foi analisar as mudanças ocorridas no Parque Costa Azul a partir dos investimentos privados, investigando seus impactos no uso e na apropriação do espaço público. Esta pesquisa, de abordagem qualitativa, envolveu como procedimentos de coleta de dados: análise documental, levantamento e observações em campo e entrevistas semiestruturadas aplicadas in loco. O Parque tem se consolidado como um espaço relevante de lazer no âmbito do município e da área conurbada circundante, dado o fato de que dez (10), dos dezessete (17) entrevistados não conheciam o espaço antes da revitalização e que cinco (5) entrevistados residiam no município vizinho. Mais da metade dos entrevistados, e sobretudo a totalidade dos que conheciam o espaço antes da revitalização, identificaram melhorias na infraestrutura e segurança deste, que por sua vez impactou na apropriação do local por um público maior, e mais diversificado em função da maior diversidade de equipamentos oferecidos. Menos da metade dos entrevistados percebeu a influência da revitalização em valorização imobiliária, e poucos conheciam a parceria público-privada que permitiu a revitalização do espaço.

Palavras-chave: Espaço Público; Parceria Público-Privada; Parque Costa Azul.

Abstract

The aim of this study was to analyze the changes that have taken place in Costa Azul Park as a result of private investment, investigating their impact on the use and appropriation of public space. This qualitative research involved the following data collection procedures: document analysis, field surveys and observations, and semi-structured on-site interviews. The park has consolidated itself as a relevant

leisure space within the municipality and the surrounding conurbation, given the fact that ten (10) of the seventeen (17) interviewees did not know the space before the revitalization and that five (5) interviewees lived in the neighbouring municipality. More than half of the interviewees, and above all all those who knew the area before the revitalization, identified improvements in its infrastructure and safety, which in turn had an impact on the appropriation of the place by a larger and more diverse public due to the greater diversity of facilities on offer. Less than half of those interviewed saw the revitalization's influence on real estate appreciation, and few were aware of the public-private partnership that allowed the space to be revitalized.

Keywords: *Espaço Público; Parceria Público-Privada; Costa Azul Park.*

1. Introdução

Os espaços livres públicos desempenham um papel fundamental na dinâmica urbana, pois possuem múltiplas funções ecológicas, proporcionando locais de lazer, convivência e interação social. Além disso, os espaços livres públicos de lazer, como praças e parques, contribuem para a melhoria da qualidade de vida da população ao oferecer áreas verdes, incentivar atividades ao ar livre e fortalecer o senso de comunidade. Quando integrados à conservação dos ecossistemas naturais, tanto na escala municipal quanto regional, esses espaços estabelecem as bases para a ocupação do território e são fundamentais para o desenvolvimento de cidades sustentáveis e resilientes (Agostinho, Duarte e Grosbelli, 2022).

Ademais, os espaços públicos têm um papel essencial na configuração da paisagem urbana. Conforme Wickert (2019) desde a antiguidade, eles têm sido elementos reveladores da estrutura e organização das cidades. Cada período da história da civilização estabelece diferentes relações com esses espaços, mas, inegavelmente, eles ocupam um lugar central na experiência humana, sendo reflexo das dinâmicas sociais, culturais e políticas das sociedades. Nesse sentido, a apropriação e transformação dos espaços públicos são processos contínuos que refletem disputas, interesses e necessidades da população.

Além da importância social e cultural, os espaços livres públicos de lazer também geram impactos ambientais positivos. Segundo Oliveira e Mascaró (2007, p. 60), melhoram a habitabilidade do ambiente urbano ao acolherem as práticas sociais e demais manifestações da vida urbana e comunitária que contribui para os relacionamentos interpessoais, ao mesmo tempo que disponibilizam vegetação no espaço urbano, que por sua vez favorece o bem estar mental, influencia o micro clima urbano amenizando a temperatura e contribui para a biodiversidade.

No entanto, a implantação e a gestão desses espaços enfrentam desafios, especialmente devido à limitada disponibilidade orçamentária do setor público. Nesse contexto, as parcerias público-privadas têm sido uma alternativa viável para proporcionar melhorias em espaços públicos, permitindo investimentos privados que podem resultar na revitalização de áreas urbanas. Contudo, essas parcerias geram questionamentos sobre a possível privatização indireta do espaço público, a acessibilidade da população e os impactos na identidade e na apropriação desses locais.

A investigação sobre os impactos dos investimentos privados em espaços públicos é essencial para compreender as dinâmicas contemporâneas da urbanização e os desafios da gestão compartilhada das cidades. O Parque Costa Azul, localizado em Florianópolis (SC), é um exemplo concreto de revitalização envolvendo aportes privados, que possibilitaram melhorias estruturais e novas oportunidades de uso. No entanto, é fundamental investigar se esses

investimentos ampliaram o acesso democrático ao parque ou se introduziram restrições que comprometem sua função pública.

Diante disso, o objetivo deste artigo é analisar as mudanças ocorridas no Parque Costa Azul a partir dos investimentos privados, investigando seus impactos no uso e na apropriação do espaço público. A pesquisa visa contribuir para o debate acerca de investimentos privados em espaços públicos urbanos, respondendo perguntas como: Quem se beneficia dos investimentos privados em espaços livres públicos urbanos?

2. As parcerias público-privadas e o espaço público

A inserção de espaços livres públicos de lazer na malha urbana é um desafio crescente para os planejadores urbanos, especialmente diante da demanda cada vez maior por estes espaços à medida que aumenta a densidade demográfica. Pois, esses espaços oferecem inúmeros benefícios para a melhoria da qualidade de vida urbana, como a promoção de práticas sociais, momentos de lazer, encontros ao ar livre e manifestações de vida comunitária. Tais interações favorecem não apenas o desenvolvimento humano, mas também o fortalecimento dos laços entre as pessoas, contribuindo para uma convivência mais harmônica e integrada no ambiente urbano (Oliveira e Mascaró, 2007).

Além disso, a presença de vegetação nesses locais contribui psicologicamente para o bem-estar humano, promovendo não apenas benefícios estéticos, mas também ambientais. Ela ajuda na redução da temperatura, aumento da umidade relativa do ar, absorção de poluentes e promover a biodiversidade, impactando positivamente a saúde e o conforto da população (Oliveira e Mascaró, 2007).

Ademais, a proximidade com áreas verdes tem se mostrado um fator importante na valorização imobiliária. Imóveis localizados próximos a parques e áreas verdes tendem a ter maior demanda e, conseqüentemente, preços mais elevados, o que reflete o valor intrínseco que esses espaços trazem para a qualidade de vida urbana. As áreas verdes urbanas, como parques e praças, podem valorizar imóveis em até 20% e agora são vistas como vantajosas pelo mercado imobiliário (Neves, 2024). Além disso, esses espaços são cada vez mais reconhecidos como vantajosos pelo mercado imobiliário, não apenas pela melhoria da qualidade ambiental, mas também pela valorização estética e pela oferta de um estilo de vida mais saudável e conectado à natureza.

Diante desse cenário, é essencial repensar as estratégias de planejamento urbano para garantir que os espaços livres públicos, além de promoverem o bem-estar da população, também contribuam para a construção de cidades mais inclusivas e sustentáveis. A oferta de espaços livres, sobretudo os de lazer, no tecido urbano não só valoriza a convivência social, mas também reforça a ideia de uma cidade mais resiliente, capaz de responder às demandas necessárias da sua população de maneira equilibrada e eficiente. Dessa forma, a parceria entre o setor público e privado se torna uma alternativa para garantir a criação e manutenção de espaços públicos com maior oferta de infraestrutura e de melhor qualidade, que atendam as demandas da população.

Um dos grandes desafios das cidades brasileiras é sem dúvidas a gestão dos seus espaços públicos, especialmente os parques urbanos. Manter essas infraestruturas e equipamentos essenciais para o bem-estar da população e para a resiliência urbana exige recursos técnicos e financeiros, frequentemente laminados na maioria dos municípios. Diante dessas restrições, muitas cidades têm recorrido ao setor privado como uma alternativa para assegurar a manutenção e oferta de espaços públicos de qualidade (Evers, *et al.*, 2020).

No contexto brasileiro, a regulamentação das parcerias público-privadas ganhou forças com o Estatuto da Cidade, sancionado em 10 de julho de 2011 através da Lei n.º 10.257. Esse marco legal representa a primeira lei federal que regulamenta, de forma ampla, novos instrumentos para a política urbana brasileira, como a parceria público-privada aplicada ao planejamento urbano (Brasil, 2001). Sendo assim, a legislação brasileira permite que o estado delegue ao setor privado a prestação ou execução de obras e serviços de interesse público. De acordo com as definições do Guia Prático de Parcerias em Parques produzido pelo Instituto SEMEIA (2024), os tipos de parcerias para gestão de Parques incluem: parcerias público-privadas (Concessão Administrativa e Concessão Patrocinada); concessão (Concessão de Serviço Público e Concessão de Uso de Bem Público); parcerias com o terceiro setor (Termo de Parceria, Termo de Fomento, Termo de Colaboração, Contrato de Gestão Termo de Cooperação); e adoção (Termo de Adoção).

Desde então, essas parcerias têm sido amplamente discutidas e defendidas como uma solução para superar as limitações financeiras do poder público. Santos *et al.* (2024) destaca três pontos principais dessas parcerias: (1) a escassez de recursos públicos para investimentos, sobretudo em infraestruturas, (2) os interesses em comum do poder público com a iniciativa privada, onde o estado torna-se um aliado e parceiro do setor privado e, por fim, (3) a eficiência administrativa do setor privado, que frequentemente consegue ter condições de prestar serviços mais qualificados e entregar produtos com melhor qualidade.

Diante deste cenário, em que os recursos estão cada vez mais escassos, o envolvimento do setor privado na gestão e manutenção do espaço público, sobretudo de parques urbanos, é um caminho possível e cada vez mais frequente e que “se bem planejadas, essas parcerias público-privadas são o caminho para que as cidades tenham parques bem cuidados e de qualidade” (SEMEIA, 2024). Contudo, cabe ao poder público definir claramente as atribuições de cada parte, assegurando que os espaços permaneçam públicos e que as suas funções atendam prioritariamente os interesses da população, como previsto na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade (Evers, *et al.*, 2020).

Em Florianópolis, local de estudo deste trabalho, a Prefeitura Municipal lançou em 1987 Programa Adote uma Praça com o propósito de melhorar os espaços públicos e áreas de lazer, através da Lei nº 2.668/87 que autorizava o Poder Executivo a conceder, por doação, espaços públicos indicados. Entretanto, o Programa teve baixa adesão inicial e só ganhou maior visibilidade em 2007, quando a Associação FloripAmanhã o incluiu entre suas ações prioritárias. A partir desse momento, ele se consolidou como a principal estratégia para a manutenção, restauração e intervenção direta de empresários nos espaços públicos de Florianópolis. De acordo com o Decreto Municipal nº 21.909/20, o mais recente regulamento que normatiza a Lei Municipal nº 2.668/87, os espaços livres públicos podem ser submetidos a diferentes formas de intervenção:

I - Adoção simples de espaço público: comprometendo-se o requerente à integral manutenção da área e de seus equipamentos, inclusive com fornecimento da necessária mão-de-obra;

II - Projeto e implantação de um novo espaço público ou requalificação de espaço público existente com adoção: comprometendo-se o requerente à integral responsabilidade de projeto, execução e futura manutenção da área e de seus equipamentos, inclusive com o fornecimento da necessária mão-de-obra;

III - Projeto e implantação de um novo espaço público ou requalificação de espaço público existente sem adoção: comprometendo-se o requerente à integral responsabilidade de projeto, execução da área e de seus equipamentos, inclusive com o fornecimento da necessária mão-de-obra, omitindo-se da manutenção;

IV - Projeto de espaço público: comprometendo-se o requerente à integral elaboração do projeto da área e de seus equipamentos, inclusive com fornecimento de levantamentos e da necessária mão-de-obra, sem compromisso de execução e manutenção (Florianópolis, 2020).

Cabe destacar a oportunidade de que estas parcerias público-privadas sejam exploradas por empresas do setor privado em suas ações de ESG (*Environmental Social Governance*) e por consequência em suas estratégias de marketing. Parque Costa Azul (conhecido legalmente por Praça Arlindo Francisco Philippi, Lei nº 6562, de 9 de dezembro de 2004), está inserido no projeto Boa Praça Koerich Imóveis, cujo objetivo é adotar, executar, revitalizar e manter as praças públicas no entorno dos empreendimentos da empresa, conservadas e aptas ao convívio social. A empresa investe em melhorias como iluminação, paisagismo e acessibilidade, e, segundo a empresa, com foco na preservação ambiental desses espaços (WKoerich, 2019).

3. Procedimentos Metodológicos

Para a realização desta pesquisa, de abordagem qualitativa e caracterizada como exploratória (Gil, 2019), foram utilizados diferentes procedimentos metodológicos para coleta e análise de dados em um Estudo de Caso desenvolvido na cidade de Florianópolis.

O recorte espacial do estudo foi definido como a Praça Arlindo Philippi (Florianópolis, 2004), popularmente conhecido como Parque Costa Azul. Em relação à coleta de dados, definiu-se:

- 1) Análise documental: levantamento de leis, decretos, arquivos de imagens, notícias de jornais e relatórios técnicos;
- 2) Levantamento de campo e observações assistemáticas;
- 3) Entrevistas semiestruturadas com usuários *in loco*, totalizando 17 participantes.

A estrutura da entrevista envolveu os seguintes questionamentos: 1) Você mora nas proximidades? Onde você reside? 2) Qual é sua frequência de uso do parque? 3) Pode descrever as principais atividades que você realiza no parque? 4) Você frequentou este espaço antes da revitalização? 5) Você conhece a história da criação deste parque? 6) Se sim, conte mais. 7) Você acha que a revitalização do Parque influenciou outros aspectos do entorno, como serviços, preços de aluguel? 8) Você conhece situações em que praças (espaços públicos) foram revitalizados com recursos de empresas como contrapartida por algum benefício?

As entrevistas foram tratadas por análise de conteúdo, a qual se baseia na organização das informações coletadas em categorias de análise (exaustivas e mutuamente excludentes).

4. Praça Arlindo Francisco Philippi (Parque Costa Azul)

A Praça Arlindo Francisco Philippi (Lei nº 6562, de 9 de dezembro de 2004), popularmente conhecida como Parque Costa Azul, é o objeto empírico deste estudo. Trata-se de uma área verde de lazer com aproximadamente 22 mil metros quadrados, integrante do loteamento Parque Residencial Costa Azul. Está situada na parte continental da cidade de Florianópolis, no bairro Jardim Atlântico, na confluência das ruas Marcílio Dias e Eugênio Raulino Koerich.

Em 2022, a empresa WKoerich anunciou a revitalização da área por meio da assinatura de um termo de cessão de espaço pela Prefeitura de Florianópolis, além da adoção de área através de

uma parceria público-privada. E em setembro de 2023 o espaço foi oficialmente entregue à comunidade.

Para análise morfológica e urbana da área de estudo, são apresentadas abaixo imagens aéreas em diferentes anos, destacando as transformações ao longo do tempo em termos de urbanização e impacto na estrutura do parque (Figura 1).

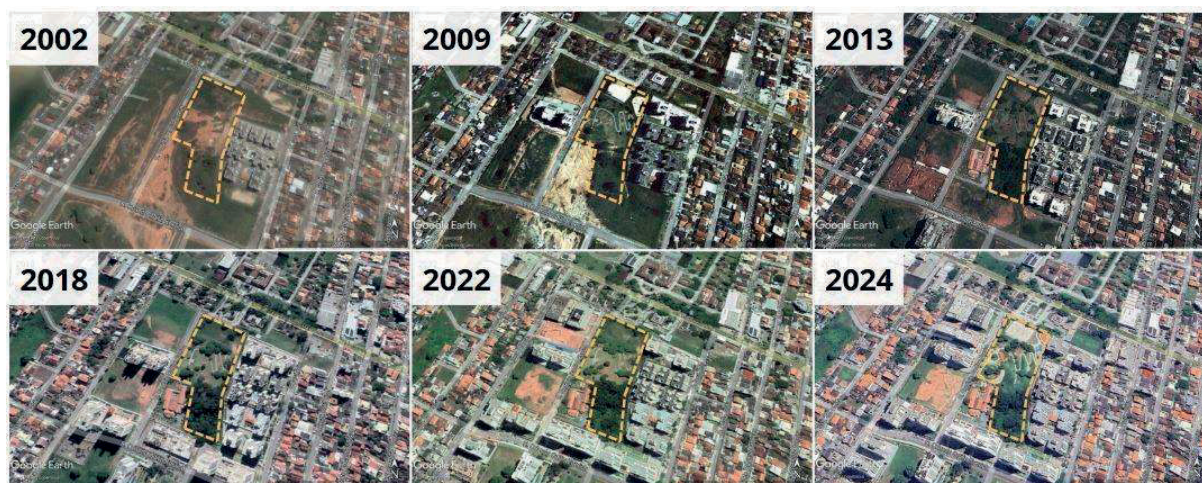


Figura 1: Imagens aéreas do entorno do objeto de estudo entre 2002 e 2024. Fonte: Google Maps (2025).

As imagens revelam que, em 2002, o entorno da área demarcada (atual Parque Costa Azul) era caracterizado por algumas construções esparsas e um vasto espaço aberto com solo exposto. Em 2009 e 2013, percebe-se um aumento na ocupação ao redor do parque, embora ainda existam áreas não construídas. Em 2018 e 2022, o entorno apresenta um desenvolvimento mais acentuado, com maior densificação, um processo de verticalização e a presença de edifícios de maior porte. Já em 2024, após a revitalização, o parque se encontra cercado por edificações e infraestrutura consolidada.

Dessa forma, observa-se que o parque estava situado em uma área em processo de consolidação, com pouco desenvolvimento ao seu redor. Com o passar dos anos, o aumento da ocupação e do adensamento consolidou a região como um polo urbano significativo. Além disso, nota-se que as transformações mais significativas na área demarcada como parque ocorreram apenas nos anos mais recentes.

Quanto ao uso do solo, o entorno imediato é caracterizado por uma combinação de usos, incluindo residências multifamiliares e unifamiliares, equipamentos institucionais, como moradias da Escola de Aprendizizes Marinheiros de Santa Catarina e Núcleo de Educação Infantil Municipal, além da Praça Marcílio Dias, que foi revitalizada junto com o parque. Dentre os empreendimentos recentes do entorno destaca-se o novo empreendimento Clube Residencial Costa Azul, da construtora WKoerich Imóveis, localizado de frente para o Parque.

Já no entorno adjacente, além das áreas residenciais, há alguns estabelecimentos comerciais e de serviços pontualmente localizados ao longo da Avenida Max Schramm, importante via de ligação com a Ilha de Santa Catarina e principal conexão viária com o parque. A seguir são apresentadas uma sequência de imagens que ilustram a transformação do espaço ocupado pelo parque, a partir da perspectiva da confluência entre as ruas Marcílio Dias e Eugênio Raulino Koerich (Figura 2).



Figura 2: Perspectivas da confluência entre as ruas Marcílio Dias e Eugênio Raulino Koerich entre 2013 e 2024.
Fonte: Google Street View (2025).

Nas imagens anteriores à revitalização (2013, 2018 e 2022) podemos observar que a área de estudo é percebida como um espaço verde com pouca infraestrutura disponível. Em determinados períodos, a ausência de manutenção, como poda da vegetação e dos gramados, resultava em trechos mais sombreados e pouco convidativos. Além disso, a falta de iluminação, a sensação de insegurança e a escassez de infraestrutura de lazer dificultavam a utilização do espaço pela população. Seu uso era mais restrito aos moradores do entorno, que frequentavam principalmente o campinho de futebol e a área gramada e sombreada.

Já em 2024, a transformação é mais evidente. A revitalização trouxe melhorias significativas, incluindo a demarcação de novos acessos e uma integração mais planejada do espaço com o ambiente urbano. Com essas mudanças, o espaço passou a ser percebido como um local mais atrativo e seguro, despertando o interesse de moradores de outros bairros e promovendo uma apropriação mais ampla pela comunidade.

As obras de revitalização do parque foram executadas pela Construtora WKoerich, por meio da iniciativa “Boa Praça”, com projeto desenvolvido pelo escritório de paisagismo JA8 Arquitetura Viva. A seguir, são apresentadas algumas fotos atuais do parque, evidenciando os novos usos do espaço revitalizado (Figura 3).



Figura 3: Fotografias do Parque Costa Azul após a revitalização. Fonte: elaborado pelas autoras.

Nas fotografias, observa-se que a revitalização respeitou a topografia natural do terreno, possibilitando a criação de espaços em diferentes níveis e promovendo a integração das áreas de lazer com a vegetação existente. O parque oferece diversas opções de lazer, abrangendo espaços para contemplação, práticas esportivas e convivência social. Entre os equipamentos disponíveis estão: quadras de esportes de areia (vôlei de praia, *beach tennis*, futevôlei), tabelas de basquete, parques infantis inovadores, pista de caminhada e corrida, *pet place*, mirantes e amplos gramados para atividades livres.

5. Resultados e Discussões

O Quadro 1 apresenta a caracterização da amostra da pesquisa, composta por 17 entrevistados, 10 homens (n=10) e 07 mulheres (n=7). Todos os participantes residem em Florianópolis ou São José. A maioria dos participantes não reside nas proximidades do parque (n=11), enquanto os demais moram ou trabalham nas proximidades do parque (n=6).

Quadro 1: Caracterização da amostra

ID Participante	Sexo	Local de Residência
E1	M	Areias, São José (SC)
E2	F	Tapera, Florianópolis (SC)
E3	F	Estreito, Florianópolis (SC)
E4	F	Na rua ao lado do Parque
E5	F	Trabalha no prédio ao lado do Parque
E6	M	Jardim Atlântico, Estreito, Florianópolis (SC)
E7	M	Bela Vista, São José (SC)
E8	M	Forquilha, São José (SC)
E9	M	PC3, Monte Cristo, Estreito, Florianópolis (SC)
E10	M	PC3, Monte Cristo, Estreito, Florianópolis (SC)
E11	F	Floresta, São José (SC)
E12	F	Balneário do Estreito, Florianópolis (SC)
E13	M	Barreiros, São José (SC)
E14	M	Sul da Ilha, Florianópolis (SC)
E15	F	Balneário do Estreito, Florianópolis (SC)
E16	M	Serraria, São José (SC)
E17	M	A algumas ruas do parque

Fonte: Autores.

Dos 17 entrevistados, 10 informaram que não conheciam o parque antes da revitalização. Com relação à frequência de uso do parque, 05 entrevistados utilizam o parque apenas aos finais de semana, 04 entrevistados frequentam de 1 a 3 vezes por semana, 03 entrevistados frequentam de 4 a 6 vezes por semana, 03 pessoas frequentam de vez em quando, sem frequência estabelecida, 01 pessoa frequenta todos os dias e 01 entrevistado estava frequentando pela primeira vez.

O perfil dos frequentadores do parque é bastante diversificado. Entre os entrevistados, identificaram-se pessoas que visitam o local sozinhas, em grupo, com amigos ou acompanhadas por familiares. Além disso, há diferentes faixas etárias representadas, desde jovens que utilizam as quadras esportivas até famílias com crianças e idosos que buscam lazer e contato com a natureza.

Após a análise de conteúdo baseada em Bardin (2011), as respostas das entrevistas foram analisadas de forma a compreender os principais impactos da revitalização percebidos pelos usuários, divididos nas categorias: C01 - Melhorias na infraestrutura e segurança; C02 - Aumento da apropriação; C03 - Valorização imobiliária; C04 – Parcerias público-privadas; C05 - Não conheciam o espaço antes da revitalização.

Categoria C01: Melhoria na infraestrutura e segurança

A Categoria C01 (Quadro 2) indica o processo de derivação da categoria referente à melhoria na infraestrutura e na segurança, observada pelos usuários após a implementação do Parque.

Quadro 2: Processo de derivação da Categoria C01

Categoria C01: Melhoria na infraestrutura e segurança	
Unidades de contexto (falas comprobatórias)	Frequência
(...) “antes da revitalização aqui não tinha segurança, não tinha iluminação. Enfim, não tinha estrutura, quando chovia, não dava para vir agora tem estrutura então dá para vir bem mais tranquila, até de noite eu venho agora” (E3) (...) “melhoraram as coisas aqui quadras parques (...) pode vivenciar mais aqui da família, se tornou melhor, por isso que agora todo mundo pode vir com mais facilidade” (E4) (...) “foi bem radical. Foi muito bom, em melhorias, eu achei que melhorou bastante quadras, tênis e passeios e movimento teve mais movimento teve um parquinho para os cães, então no geral acho positiva mudança (E5) (...) “é uma melhoria urbana que o município não seria capaz de implementar ou manter, porque eles fazem até a manutenção, né? E que traz qualidade de vida para os moradores além do bairro em que ele está inserido, acho muito válido” (E12) “Eu vim uma vez antes da reforma (...) Parecia mais abandonado.” (E17)	F = 5

Fonte: Autores.

Com exceção de um informante, dos 05 identificados no quadro acima, os demais indicaram que conheciam o local antes da sua revitalização, porém, utilizavam com menor frequência. Além disso, a presença de quadras esportivas e áreas específicas, como parquinhos infantis e espaços para *pets*, foi apontada como um diferencial que atrai distintos grupos de usuários, destacando-os como um elemento de atratividade no parque.

A revitalização do parque foi um fator determinante para a ampliação do público e a frequência de uso, conforme o que os usuários relatam. Elementos como melhoria da infraestrutura, iluminação e segurança foram mencionados como aspectos positivos que incentivaram as visitas. Espaços que não oferecem condições adequadas de uso e conservação, acabam afastando usuários ao invés de atraí-los.

Categoria C02: Aumento da apropriação

A Categoria C02 (Quadro 3) refere-se à apropriação, relativa ao uso, ocupação e transformação do espaço ocupado pelo Parque.

Quadro 3: Processo de derivação da Categoria C02

Categoria C02: Aumento da apropriação	
Unidades de contexto (falas comprobatórias)	Frequência
(...) “teve mais movimento teve um parquinho para os cães, então no geral acho positiva mudança” (E5) “Eu vejo muitas pessoas utilizando as quadras embora, eu não utilizo tem muita gente utilizando as quadras né? Para jogar principalmente assim jovens” (E3) “É, vai atrair mais pessoas, né? Porque ter uma pracinha por perto pode atrair famílias, já que tem parquinho do lado.” (E7) “Beneficia os moradores do bairro, né? É atraindo mais pessoas no entorno dele e mais qualidade para as crianças que aqui usam, né.” (E11) “Eu acredito que agora as pessoas vêm com mais frequência aqui porque (...) pode vivenciar mais aqui da família” (E4) “Eu achei bem legal, revitalizou o bairro, trouxe a comunidade pra rua, as quadras de vôlei e tal, achei bem legal” (E14)	F = 6

Fonte: Autores.

A implementação do Parque resultou em um aumento significativo na apropriação do espaço pela população. As falas dos participantes indicam que a presença de novos equipamentos e

infraestruturas, como quadras esportivas, área de lazer para crianças e espaços para *pets*, ampliou o uso do local, tornando-o um ambiente mais atrativo para diferentes grupos de usuários. Entre as atividades mais mencionadas estão práticas esportivas, como futevôlei, vôlei e caminhadas, além de passeios com animais de estimação e momentos de lazer em família. Alguns frequentadores utilizam o parque apenas para contemplação da paisagem, descanso ou socialização.

Muitos entrevistados relataram que, antes da revitalização, não frequentavam o espaço ou o faziam apenas esporadicamente. Com as melhorias, o Parque passou a ser percebido como um local mais acolhedor e funcional, incentivando a interação social e o uso coletivo do ambiente urbano.

Categoria C03: Valorização imobiliária

A Categoria C03 (Quadro 4) refere-se à valorização imobiliária, relativa ao aumento do valor dos imóveis ao longo do tempo, influenciada por diversos fatores, como por exemplo, melhorias na infraestrutura urbana, presença de parques e oferta de serviços/comércios próximos.

Quadro 4: Processo de derivação da Categoria C03

Categoria C03: Valorização imobiliária	
Unidades de contexto (falas comprobatórias)	Frequência
<i>“Principalmente agora que tá tendo mais construções de condomínios e prédios ao redor. E isso também traz bastante valor em várias coisas.”</i> (E4) <i>“Sim, impacta. Na valorização imobiliária, na verdade, né? O desenvolvimento de serviços e outros usos acho que não assim, mas a valorização do imóvel acontece.”</i> (E12) <i>“Com certeza sim, até os apartamentos (prédios que estão saindo no entorno)”</i> (E16) <i>“Ah eu acho que sim, valorizou os preços dos aluguéis.”</i> (E5) <i>“Ah, com certeza! Beneficia os moradores do bairro, né? (...) Quando tem um parque, algo atrativo dessa forma perto de uma área residencial como aqui o Jardim Atlântico, né, acaba afetando sim os custos.”</i> (E11) <i>“Tenho certeza que sim, serviços não sei muito mas o preço do aluguel deve ter subido.”</i> (E17)	F = 6

Fonte: Autores.

A relação entre a implementação do parque e a valorização imobiliária foi mencionada por alguns entrevistados. Enquanto 05 entrevistados afirmaram não perceber mudanças significativas nos preços dos imóveis, outros 06 destacaram que a melhoria do espaço público trouxe mais atratividade para o bairro, favorecendo a valorização das propriedades no entorno. A evidência da valorização está de acordo com o indicado por Neves (2024), visto que espaços com mais qualidade ambiental são mais vantajosos no mercado imobiliário.

Categoria C04: Parcerias público-privada

A Categoria C04 (Quadro 5) compreende a recortes das falas dos usuários em relação às parcerias público-privadas.

Quadro 5: Processo de derivação da Categoria C04

Categoria C04: Parcerias Público-Privadas	
Unidades de contexto (falas comprobatórias)	Frequência
<i>“Acredita que a parceria entre o público-privado deve existir.” (E6)</i> <i>“Ah, teve uma lá na perto do meu no bairro, né no Floresta que é para ser formada por uma empresa que constrói os apartamentos ali perto.” (E7)</i> <i>“Eu morava ali perto do Parque Linear, ali no Córrego Grande, onde teve uma intervenção também, só que foi em parceria com a x daí né? E com outras construtoras lá e foi super válido assim bem bom [...] trouxe bastante qualidade assim não só pro bairro, mas também para uma grande área do entorno assim, né?” (E12)</i> <i>“Aqui no Bairro não, mas sei do Boa Praça.” (E15)</i> <i>“Porque, como a gente sabe, as empresas quando acabam construindo acabam ocupando muito espaço, então é legal essa contrapartida”. (E16)</i>	F = 5

Fonte: Autores.

Poucos entrevistados demonstraram conhecimento sobre o modelo de gestão e as parcerias envolvidas na revitalização do parque. No entanto, aqueles que estavam informados sobre o processo reconheceram a importância das parcerias público-privadas na viabilização e manutenção de espaços urbanos qualificados. Além disso, algumas pessoas mencionaram outras iniciativas semelhantes em diferentes locais da cidade, reforçando o potencial desse tipo de colaboração para a melhoria da infraestrutura pública. A fala dos entrevistados está em consonância com o que a teoria aborda sobre o assunto, no que tange os aspectos vinculados à parcerias público-privadas. Cada vez mais utilizadas, essas parcerias visam promover benfeitorias nas cidades, que não seriam viáveis somente com o amparo de entes públicos (Santos *et al.*, 2024).

Dessa forma, a parceria público-privada se mostrou um fator essencial para a revitalização e manutenção do parque, garantindo melhorias na infraestrutura e na oferta de espaços livres de qualidade para a comunidade em geral. No entanto, ainda há aspectos a serem aprimorados, especialmente no que diz respeito à forma como esses espaços são planejados e à participação da comunidade do processo. Afinal, fortalecer nesse envolvimento da comunidade pode contribuir para a criação de espaços mais inclusivos e alinhados às necessidades da população. Por fim, o “sucesso” da experiência dessas parcerias entre poder público e iniciativa privada reforçam o potencial dessas colaborações na qualificação de áreas urbanas, como visto no Parque Costa Azul.

Categoria C05: Não conheciam o parque antes da revitalização

A Categoria C05 (Quadro 6) refere-se às falas de pessoas que não conheciam o parque antes da revitalização e, por isso, não tinham muitas opiniões a expressar sobre as mudanças realizadas.

Quadro 6: Processo de derivação da Categoria C05

Categoria C05: Não conheciam o parque antes da revitalização	
Unidades de contexto (falas comprobatórias)	Frequência
<i>“Não conhecia antes.” (E1)</i> <i>“Pior que não (conhecia).” (E2)</i> <i>“Não (conhecia).” (E7, E8, E9, E10)</i> <i>“Não conhecia.” (E11)</i> <i>“Também não (conhecia). (E14)</i> <i>“Nunca tinha vindo.” (E15)</i> <i>“Não, não conhecia e nem o espaço, passava despercebido [...] não costumava utilizar, tanto é que a gente notou mais depois da reforma, realmente. (E16)</i>	F = 10

Fonte: Autores.

A maioria dos entrevistados não conhecia o parque antes da revitalização, o que indica que a intervenção teve um impacto positivo também em termos de atratividade, como destaca o depoimento de E16, que menciona que, antes da reforma, o parque passava despercebido para ele. Esse relato evidencia os efeitos benéficos da revitalização nesse aspecto. No entanto, a falta de familiaridade de grande parte dos participantes com o parque antes da intervenção representa uma limitação do estudo, pois impediu a avaliação do impacto da reforma a partir dessas comparações.

6. Considerações Finais

Os resultados do estudo indicaram que apesar de a revitalização desta praça ter sido motivada pela edificação do empreendimento residencial Costa Azul, empreendimento este que empresta seu nome ao que município e incorporador têm difundido como Parque Costa Azul, seus benefícios à comunidade, sobretudo dada sua localização central na mancha urbana da Grande Florianópolis, carente de parques urbanos, vão além deste, da vizinhança, e do bairro.

O Parque Costa Azul tem atraído inclusive frequentadores de bairros do município vizinho e outros bairros insulares mais distantes do município de Florianópolis, consolidando-se como mais um espaço relevante de lazer no âmbito de todo o município, dado o fato de que 10, dos 17 entrevistados não conheciam o espaço antes da revitalização. Mais da metade dos entrevistados, e sobretudo a totalidade dos que conheciam o espaço antes da revitalização, identificaram melhorias na infraestrutura e segurança deste, que por sua vez impactou na apropriação do local por um público maior, e mais diversificado em função da maior diversidade de equipamentos oferecidos.

Menos da metade dos entrevistados percebeu a influência desta revitalização em valorização imobiliária, e poucos conheciam a parceria público-privada que permitiu a revitalização do espaço. Apesar disto, esta é uma parceria em que todos ganham; as empresas, o poder público, mas sobretudo a população que se apropria destes espaços de lazer e bem-estar.

Por fim, para garantir que os espaços livres sejam acessíveis e de qualidade, é indispensável fortalecer a participação democrática entre os setores público, privado e a comunidade. A criação desses espaços exige mais do que apenas regulamentação legal, por isso parcerias bem estruturadas e executadas são passos fundamentais para assegurar que os parques urbanos contribuam para a qualidade de vida e a sustentabilidade das cidades.

Agradecimentos

As autoras agradecem à Fapesc (Fundação de Amparo à Pesquisa e Inovação de Santa Catarina), Edital 19/2024 e à CAPES (Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior) pelo financiamento da pesquisa.

Referências

AGOSTINHO, Maria da Graça; DUARTE, Ana Alice Miranda; GROSBELLI, Thais. Estudo sobre os espaços públicos de lazer na área continental de Florianópolis. *Paisagens Híbridas*, v. 2, n. 1, p. 74-89, 2022. Disponível em: <https://revistas.ufrrj.br/index.php/article/view/56790>. Acesso em: 30 set. 2024.

BARDIN, Laurence. *Análise de Conteúdo*. Lisboa: Edições 70, 2011.

BRASIL, Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, 2001. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso: 01 nov. 2024.

NEVES, Marco Aurélio. Áreas verdes urbanas podem valorizar imóveis em 20%. Diário do Comércio, 08 out. 2024. Disponível em: <https://diariodocomercio.com.br/economia/areas-verdes-urbanas-podem-valorizar-imoveis-em-20/>. Acesso em: 14 fev. 2025.

EVERS, Henrique; CACCIA, Lara; CORRÊA, Fernando; AZEREDO, Laura. A participação da iniciativa privada na gestão de parques públicos: As parcerias, independente de seu modelo de gestão, devem buscar garantir acesso a espaços públicos de qualidade e contribuir para cidades mais resilientes e inclusivas. 26 out. 2020. Disponível em:

<https://www.wribrasil.org.br/noticias/cidades-experimentam-modelos-de-gestao-de-parques-com-participacao-da-iniciativa-privada>. Acesso em: 22 jan. 2024.

FLORIANÓPOLIS. Prefeitura Municipal. Lei nº 6.562, de 9 de dezembro de 2004. Denomina Praça Pública. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sc/f/florianopolis/lei-ordinaria/2004/657/6562/lei-ordinaria-n-6562-2004-denomina-praca-publica>. Acesso em: 14 fev. 2025.

FLORIANÓPOLIS. Prefeitura Municipal. Decreto Nº 21.909, de 17 de agosto de 2020. Institui a rede de espaços públicos, que define procedimentos para intervenções nos espaços livres públicos, regulamenta a lei nº 2.668, de 1987, que autoriza o poder executivo a conceder, por adoção, a administração de áreas pública e dá outras providências. Disponível em:

<https://leismunicipais.com.br/a/sc/f/florianopolis/decreto/2020/2191/21909/decreto-n-21909-2020-institui-a-rede-de-espacos-publicos-que-define-procedimentos-para-intervencoes-nos-espacos-livres-publicos-regulamenta-a-lei-n-2668-de-1987-que-autoriza-o-poder-executivo-a-conceder-por-adocao-a-administracao-de-areas-publica-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 14 fev. 2025.

GIL, Antonio Carlos. Métodos e Técnicas de Pesquisa Social. 7ª ed. São Paulo: Atlas, 2019.

OLIVEIRA, Lucimara Albieri de; MASCARÓ, Juan José. Análise da qualidade de vida urbana sob a ótica dos espaços públicos de lazer. Ambiente Construído, [S. l.], v. 7, n. 2, p. 59–69, 2007. Disponível em: <https://seer.ufrgs.br/index.php/ambienteconstruido/article/view/3737>. Acesso em: 30 jan. 2025.

SANTOS JUNIOR, Orlando; NOVAES, Patrícia Ramos; NASSIF, Thaís. Parcerias Público-Privadas nas Políticas Urbanas: Dispositivos de Difusão e Estratégias de Redução de Riscos. Revista Jatobá, Goiânia, v. 6, 2024. DOI: 10.5216/revjat.v6.78354. Disponível em: <https://revistas.ufg.br/revjat/article/view/78354/41345>. Acesso em: 22 nov. 2024.

SEMEIA. Parcerias em parques: entenda quais são as modalidades e suas diferenças. 2024. Disponível em: <https://semeia.org.br/conexao-semeia/fique-por-dentro/parcerias-em-parques-diferencas/>. Acesso em: 31 jan. 2024.

WICKERT, Ana Paula. Planejamento urbano e espaços públicos: parques como ferramentas de transformação social. 19 Nov 2019. ArchDaily Brasil. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/928652/planejamento-urbano-e-espacos-publicos-parques-como-ferramentas-de-transformacao-social>. Acesso em: 14 fev. 2025.

WKOERICH. Boa praça. Disponível em: <https://www.wkoerich.com.br/wlife/boa-praca/>. Acesso em: 31 jan. 2025.