

Renan Jaques Andrade

**A Função social dos terrenos ociosos no bairro do Campeche, Florianópolis SC**

Trabalho de Conclusão de Curso submetido ao Programa de Graduação da Universidade Federal de Santa Catarina para a obtenção do Grau de Bacharel em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Nazareno José Campos

**Florianópolis, 2017**

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor,  
através do Programa de Geração Automática da Biblioteca Universitária da UFSC.

Andrade, Renan Jaques

A Função social dos terrenos ociosos no bairro do  
Campeche, Florianópolis SC / Renan Jaques Andrade ;  
orientador, Nazareno José Campos, 2017.

93 p.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) -  
Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de  
Filosofia e Ciências Humanas, Graduação em Geografia,  
Florianópolis, 2017.

Inclui referências.

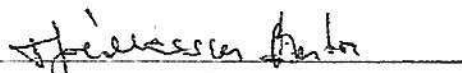
1. Geografia. 2. Bairro do Campeche. 3. Função Social da  
Propriedade. 4. Especulação imobiliária. I. Campos,  
Nazareno José . II. Universidade Federal de Santa  
Catarina. Graduação em Geografia. III. Título.

## **Renan Jaques Andrade**

**A Função Social dos Terrenos Ociosos do Bairro Campeche – Florianópolis, SC**

Este Trabalho de Conclusão de Curso foi julgado adequado para obtenção do título de “Bacharel em Geografia” pela Universidade Federal de Santa Catarina e aprovada em sua forma final pelo Programa Graduação em Geografia.


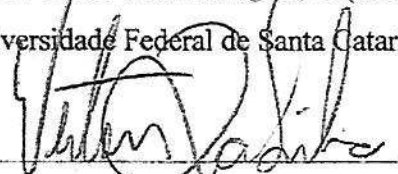
Florianópolis, 22 de novembro de 2017.



Prof. Dr. José Messias Bastos

Coordenador do Curso

### **Banca Examinadora:**

  
Prof. Dr. Nazareno José Campos (orientador)  
Universidade Federal de Santa Catarina  
Prof. Dr. Clécio Azevedo da Silva (membro)  
Universidade Federal de Santa Catarina  
Prof. Dr. Everton Silva (membro)  
Universidade Federal de Santa Catarina

## **Agradecimentos**

A meus avós, Izolina e Paulo Andrade, inspiração pra escrever sobre esta Ilha em que nascemos e que tanto amamos;

A meus pais Narcizo e Rejane, exemplos que tenho pra minha vida em tudo que faço;

A meus irmãos, Aline e Artur, e meu primo Vinicius, pela ajuda e companheirismo neste trabalho;

A minha namorada Maria Eduarda pela ajuda, paciência e carinho;

A meus colegas de graduação Gabriela, Geisa e Juliano pela amizade e ajuda indispensável durante este trabalho;

A meu orientador Nazareno José Campos pela parceria e aos demais professores do Departamento de Geociências que contribuíram pra este trabalho e minha formação;

E a todos que de alguma forma contribuíram, muito obrigado!

## **Epígrafe**

"La tierra volverá a quienes la trabajan con sus manos"  
Emiliano Zapata Salazar

## Resumo

Este trabalho objetiva compreender a partir do estudo do conceito da função social da propriedade as áreas ociosas no Bairro Campeche, em Florianópolis, Santa Catarina. Através do histórico da evolução do conceito, percorrendo a legislação, verificou-se tentativas de aproveitamento da terra subaproveitada por meio da legislação, ainda que dialogando com formas de preservar o caráter intocável da propriedade. No cenário brasileiro, a urbanização desigual que ocorreu também na cidade de Florianópolis foi por muito tempo vista como objeto do caráter técnico dos planos diretores. As lutas da sociedade organizada trouxeram mudanças na legislação, consagrando a função social da propriedade na constituição de 1988 e posteriormente no Estatuto da Cidade de 2001. Nesse sentido é necessário compreender como a função social é exercida nas áreas ociosas e as possibilidades de enfrentamento da especulação imobiliária através da legislação vigente.

Palavras-Chaves: Bairro do Campeche. Especulação imobiliária. Função social da propriedade.

## **Abstract**

This work aims to understand from the study of the concept of the social function of property the idle areas in the Campeche neighborhood, Florianópolis, Santa Catarina. Through the history of the evolution of the concept, through legislation, attempts were made to exploit the land through legislation, dialoguing with ways to preserve the untouchable character of the property. In the Brazilian scenario, the unequal urbanization that also occurred in the city of Florianópolis was for a long time seen as an object of the technical character of the master plans. The struggles of organized society brought changes in legislation, enshrining the social function of property in the Constitution of 1988 and later in the Statute of the City of 2001. In this sense it is necessary to understand how the social function is exercised in idle areas and the possibilities of facing speculation through existing legislation.

Keywords: Bairro do Campeche. Real estate speculation. Social function of property.

## Lista de Figuras

Figura 1 - Mercado HiperBom .....	51
Figura 2 - Caixa Econômica Federa na Avenida Pequeno Príncipe.....	52
Figura 3 - Centro Comercil Castanheiras no Campeche Leste.....	54
Figura 4 - Foto Atual do Campo da Aviação.....	57
Figura 5 - Uma das entradas da Área - Espécies exóticas .....	61
Figura 6 - Campo de Futebol usado pela comunidade .....	62
Figura 7 - Horta do Pacuca.....	63
Figura 8 - Posto de saúde abandonado .....	64
Figura 9 - Área de lazer e marco da homenagem aos aviadores franceses .....	65
Figura 10 - Entrada Norte - Espécies exóticas .....	71
Figura 11 - Entrada Norte - Descaso com as calçadas .....	72
Figura 12 - Uso do Solo ao longo do tempo.....	74
Figura 13 - Parte Leste - Pastagem.....	80



## **Lista de Mapas**

Mapa 1 - Área de estudo.....	44
Mapa 2 - Área de Estudo 1 .....	55
Mapa 3- Uso do solo na Área 1 .....	60
Mapa 4 - Plano Diretor 2014 .....	67
Mapa 5 - Área de estudo 2.....	69
Mapa 6 - Divisão da área em Lotes .....	76
Mapa 7 - Plano Diretor 2014 .....	78

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>11</b>
<b>CAPÍTULO 1 – Função Social da Propriedade: conceito e história .....</b>	<b>17</b>
1.1. Configuração da propriedade na antiguidade e Idade Média ocidental.....	17
1.2 O estado Moderno: Iluminismo e a propriedade.....	19
1.3 A noção jurídica da função social da propriedade .....	21
<b>CAPÍTULO 2 – A Propriedade no Brasil e a Noção de Função Social .....</b>	<b>24</b>
2.1 A estrutura fundiária e a propriedade no Brasil Colônia .....	25
2.2. Propriedade e função no Império.....	27
2.3 Brasil República: Evolução da função social da propriedade até a constituição de 1988 .....	28
2.3.1 Constituição de 1946 e o Estatuto da terra .....	29
2.3.2 Constituição de 1988 e a função social na propriedade rural.....	31
2.2 A função social no Brasil Urbano.....	33
2.2.1 Gênese da Industrialização Brasileira e o Brasil Urbano .....	33
2.2.2 Movimento para Reforma Urbana e Constituição de 1988.....	35
<b>CAPÍTULO 3 - O Bairro Campeche – município de Florianópolis-SC .....</b>	<b>43</b>
3.1 GÊNESE E DESENVOLVIMENTO DO BAIRRO CAMPECHE .....	43
3.2 Área de estudo 1 - Campo da Aviação.....	55
3.2.1 Possibilidades com os Instrumentos do Estatuto da cidade .....	66
3.3 Área de estudo 2 - O "pinheiral" .....	69
3.2.2 Possibilidades com os Instrumentos do Estatuto da Cidade .....	77
<b>RESULTADOS .....</b>	<b>80</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>84</b>

## INTRODUÇÃO

A Ilha de Santa Catarina possui uma dinâmica interessante a ser estudada no que diz respeito aos seus atores juntamente com suas respectivas ações na urbanização local. O novo, o cosmopolita se encontra dialeticamente com o antigo, o tradicional propiciando uma transição de forma pacífica em algumas ocasiões e em outras mais conflituosas. A transformação do espaço que alguns atores planejam para a cidade de Florianópolis em contraponto aos que resistem as tendências modernizantes certamente gera intensa discussão e esse debate precisa ser levado em consideração no planejamento da capital catarinense.

Ao se revisitar a discussão dos planos diretores no município de Florianópolis se constata com aquietação uma diferença considerável no lidar com o crescimento desordenado da cidade e dos diferentes tipos de visões que se tem a respeito. Algumas comunidades, divididas nos núcleos gestores, conseguem de certa forma conter o crescimento da cidade. É o caso do Campeche, que reagiu fortemente às tentativas de implantação de um plano diretor que destinasse a 400 mil pessoas o direito de morar no local. Também a mesma conseguiu a preservação de local e atualmente luta pela implantação de um Parque nas antigas terras pertencentes a *Aeropostale*, companhia francesa que realizava viagens pela América do Sul utilizando o sul da ilha como pista de pouso.

O interesse imobiliário privado persiste na localidade conseguindo alguns avanços, mas ainda assim esperando maiores benefícios do Estado para que as condições de atratividade sejam majoradas propiciando um maior retorno aos investimentos. Essa espera por obras públicas e principalmente um zoneamento que permita construções mais vultuosas pode afrontar a função social da propriedade determinada pela Constituição. Ora, se o terreno com grande tamanho está apenas esperando sua chance de tomar mais valor, o mesmo não deveria "cumprir algo de valor" ao povo local que compartilha as suas terras?

O estatuto da cidade, a partir da constituição de 1988, produziu grande avanço na política urbana, designando bons instrumentos para combate dentre outras situações, a especulação imobiliária de que tratamos. Entre eles, se destaca o IPTU progressivo em função do tempo, utilizado em outros municípios, como São Paulo, com relativo sucesso. O desafio é estudar as características florianopolitanas para que não se cometa novamente o erro de simplesmente importar modelos sem se preocupar com a configuração local. São Paulo, por exemplo, possui uma densidade demográfica absurda comparada a Florianópolis e

principalmente à Ilha de Santa Catarina que possui como característica a limitação por conta do sistema natural em grande parte protegidos por Legislação Ambiental.

A função social da propriedade destacada na legislação foi uma conquista que não pode ficar simplesmente restrita àquela. Dessa forma, a sociedade, possuindo entendimento acerca do tema pode avançar significativamente em termos de conquistar relacionados ao seu direito à cidade.

Dito isso, chega-se a questão norteadora do trabalho: Qual é a função social dos terrenos ociosos no bairro Campeche?

A partir dessa questão norteadora, propõe-se que o objetivo deste trabalho seja **Analisar a função social, em seus diferentes contextos, situações e possibilidades, dos terrenos ociosos existentes no Bairro do Campeche, no município de Florianópolis.** Para chegar neste objetivo principal, destrinchou-se metodologicamente os seguintes objetivos específicos:

1. Identificar, através da bibliografia, a questão da propriedade e de sua função social, pré e sob o capitalismo, incluindo aí uma análise sobre o Brasil;
2. Compreender a dinâmica social e econômica da Ilha de Santa Catarina, e especificamente do Bairro do Campeche, observando, neste, a presença de espaços ociosos e sua caracterização;
3. Identificar os atores e suas estratégias quanto à especulação imobiliária no bairro Campeche, contrapondo às possibilidades de usos frente à função social;
4. Avaliar a possível aplicação prática dos instrumentos do estatuto da cidade como possível meio de atingir a função social na área em estudo.

Para dar conta de todos estes objetivos, os quais proporcionarão o desenvolvimento dos diferentes capítulos do trabalho, cabe-nos aqui uma percepção geral da temática, observando-se os procedimentos teóricos e metodológicos da pesquisa, assim como a caracterização geral da temática em discussão.

Na década de 1960, na sua obra intitulada “O Direito à Cidade”, Henri Lefebvre (1991) dizia que o urbanismo era o tema da moda, passando dos círculos acadêmicos e adentrando nas conversas do cotidiano através dos jornais e meios de comunicação. Àquela altura na França pós Segunda Guerra, discutia-se o papel que o Estado francês teve nas cidades a partir da reconstrução das mesmas, arrasadas pelos combates.

A discussão de Lefebvre originando o conceito do direito à cidade, que vai possibilitar a introdução no dispositivo constitucional a importância da função social da

propriedade é fundamental para que o se pretende neste trabalho. Mesmo tendo percorrido mais de cinco décadas, no Brasil e especificamente Florianópolis, cidade objeto deste trabalho, continua sendo o urbanismo um tema em destaque tanto na academia quanto na vida do trabalhador comum, que observa atentamente os caminhos que o mercado imobiliário toma na cidade, impactando sobretudo no preço da terra e questão do habitar.

Se na França Lefebvre não obteve respaldo tão cedo com sua obra, no Brasil, ainda no regime militar, se desenvolvia o Movimento Nacional de Reforma Urbana (MNRU), onde se multiplicaram considerações teóricas e técnicas sobre o planejamento e experiências pioneiras em cidades influenciadas pelos movimentos sociais. Esta dinâmica iria contribuir muito para a disseminação de uma prática de planejamento mais crítica, mais politizada, e a introdução de novos instrumentos de regulação urbana (PEREIRA e PERRIN, 2009).

Uma conquista do Movimento Nacional de Reforma Urbana fora alcançada através do dispositivo constitucional que garantiu dois capítulos sobre política urbana na carta magna de 1988. O artigo 182, especificamente, trata das áreas ociosas em que o município pode atuar exigindo a sua utilização.

O estatuto da cidade foi a complementação da conquista ao regulamentar os artigos descritos na Constituição. Promulgado em 2001, o Estatuto da Cidade abre meios para o desenvolvimento da política urbana com a aplicação de instrumentos de reforma urbana voltados a promover a inclusão social e territorial nas cidades brasileiras, considerando os aspectos urbanos, sociais e políticos (ROLNIK e SAULE JUNIOR, 2001).

As normas ditadas pelo Estatuto são de ordem pública, de maneira que o magistrado deve apreciar as questões relativas às relações jurídicas disciplinadas pela Lei. Também não ocorre a preclusão<sup>1</sup>, e as questões que dela surgem podem ser decididas a qualquer tempo (FIORILLO, 2005, p. 36).

O Estatuto define quais são as ferramentas que o Poder Público, especialmente o Município, deve utilizar para enfrentar os problemas de desigualdade social e territorial nas cidades, traçando diretrizes e instrumentos a serem norteadores da política urbana. Entre as diretrizes fixadas pelo Estatuto, vale destacar as que dispõem sobre ordenação e controle do uso do solo de forma a evitar o parcelamento do solo, a subutilização, o uso excessivo, a

---

<sup>1</sup> "Preclusão é vocábulo que advém do latim *praeccludere*, que significa fechar, encerrar, impedir. Constitui a perda de faculdade processual ou a extinção do direito a que a parte tivera de realizar o ato, ou de exigir determinada providência jurídica" (SCHUTZ, 2016).

retenção especulativa dos imóveis, a deterioração de áreas urbanizadas, etc. (SAULE JUNIOR, 2001).

Os referidos instrumentos são mecanismos que têm por meta impedir e inibir o processo de especulação imobiliária nas cidades, conferindo aos imóveis urbanos ociosos uma destinação voltada a beneficiar a coletividade. Por meio deles, o poder público pode interferir na propriedade toda vez que o proprietário não lhe garantir a função social.

Segundo Monteiro (2006), grandes porções de terra urbana ociosa, que não cumprem sua função social, valorizam-se à custa de investimentos públicos, fato que desencadeia um círculo vicioso de periferização, vazios urbanos e especulação imobiliária. Isso exige da população, cada vez mais, recursos financeiros, disponibilidade de tempo e maiores deslocamentos intra-urbanos.

Já no entender de Ribeiro e Azevedo (1996) à medida que se estreita a oferta de terras urbanizadas, há escassez de solo para construção, com consequências sobre-se o preço. O resultado será, necessariamente, a segregação social gerada pela disputa pelo acesso aos espaços da cidade nos quais as condições urbanas de vida são melhores. Os interesses pelo e sobre o espaço ampliam assim as desigualdades.

Nesse sentido, um importante instrumento para evitar situações como as descritas anteriormente, está previsto no Estatuto da Cidade e será objeto de estudo deste trabalho. Trata-se do IPTU progressivo no tempo, previsto no artigo 7 da referida lei.

Segundo Deon Sette e Nogueira (2007), o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU – progressivo no tempo tem função de compelir os possuidores de terrenos urbanos a dar-lhes destinação adequada para que desempenhem a função social, conforme acima exposto. A finalidade do poder público municipal na utilização do IPTU progressivo no tempo não é a arrecadação fiscal em si, mas a indução do proprietário do imóvel urbano a cumprir com a obrigação estabelecida no plano urbanístico local, de atender sua função social mudando o comportamento do agente econômico.

Entretanto, numa visão geral, os instrumentos do Estatuto da cidade são ainda subutilizados pelas municipalidades. Além disso, o fato da Constituição Federal ter garantido certa autonomia ao ente na política urbana, incentiva aos donos de terras locais, com apoio dos vereadores, a pressionarem pela não utilização dos instrumentos. Nisto, alerta Monteiro (2006;22):

O Estatuto da Cidade possibilita a definição de ZEIS (para produção de HISe regularização fundiária), a aplicação do IPTU progressivo no tempo e a desapropriação de imóveis que não cumprem sua função social, entre outros instrumentos. No entanto, pouca ou nenhuma notícia têm-se percebido sobre o

sucesso de sua aplicação. Qual seria a causa destes resultados aquém da expectativa? O que se tem de prático em termos de filosofia e ferramenta para localizar melhor os espaços urbanos, de forma adequada à habitação?

Dessa forma, busca-se entender os entraves ao cumprimento da função social da propriedade, compreendendo de que forma é realizada a especulação imobiliária através destes terrenos no bairro Campeche e investigar a possibilidade de utilização do IPTU progressivo em função do tempo tendo em vista a importância de coibir práticas promotoras de segregação como a especulação imobiliária.

Não obstante, neste trabalho, como forma de entender a função social da propriedade dentro de uma perspectiva geográfica, é necessário que se faça uma passagem pelos conceitos de espaço e suas analíticas propostas por Milton Santos, a fim de fique claro o método para entender o espaço geográfico e adentrar no tema por esta abordagem.

Há certa dificuldade na utilização do termo espaço, tendo em vista a variedade que significados que o vocábulo assume. Nesse sentido, autores dedicaram quase um total de sua carreira acadêmica a trazer o significado para a melhor compreensão da sociedade através deste que é o objeto de estudo da geografia.

Para Castells (1983, *Apud* Gottdiener, 1997), o espaço é um produto material de uma dada formação social, ou seja, uma expressão da estrutura social. Castells apresenta um paradigma estruturalista. Ou seja, nessa visão, estudando-se o espaço pela sua estruturação social, estudar-se-ia a sua formação com elementos econômicos, políticos, ideológicos e as práticas derivadas.

Por sua vez, argumenta Santos (2008) que entender o espaço é a forma única com que se pode chegar à definição da sociedade. No resultado da produção e sua decorrência histórica, através de seus sucessivos processos produtivos, o espaço representa dessa forma a sociedade. De acordo com os tempos e novas técnicas se obtém a paisagem. Dessa forma a paisagem é construída com fatos do passado e presente. Para compreender essa evolução da organização especial torna-se necessário o entendimento do processo dialético entre estrutura, forma e funções no tempo.

Nesse contexto “Miltoniano” de entendimento da totalidade do espaço geográfico, a forma seria definida como aquilo que pode se enxergar, isto é, aquilo que é visível. A função é o que se espera de determinado indivíduo, instituição, local ou uma forma. A estrutura implica a relação entre as parte do todo, o modo como se organiza. Por fim, o processo seria uma ação com caráter contínuo direcionando a um resultado qualquer (SANTOS, 2008).

Segundo Correa (2011), o urbano apresenta dentre as relações das categorias de análise propostas por Milton Santos, uma complexidade maior que o ambiente em características rurais. Isso se deve, sobretudo, a permanência das formas espaciais no urbano, carregada de inércia locacional constituindo a memória viva de diferentes momentos por diferentes agentes para os mais diversos propósitos.

Essas categorias são necessárias para o entendimento da totalidade do espaço geográfico. Jamais devem ser vistas de formas separadas. Seguindo por uma análise puramente da forma e da função, poder-se-ia incorrer no erro de caracterizar localidades como rurais quando na verdade estão dentro de um processo de urbanização crescente nos locais, outrora rurais e agora periferias dos centros, em que o capital imobiliário encontra novos meios de adentrar utilizando amenidades para sua expansão e conseqüentemente retorno aos seus investimentos.

Quanto à Metodologia utilizada no trabalho foi realizada primeiramente uma revisão bibliográfica partindo do tema que é a função social da propriedade. Nesse sentido, foi avaliada a evolução do conceito, passando por diferentes tempos históricos até encontrar respaldo nas legislações atuais de diversos países, inclusive, o Brasil

Continuando na revisão bibliográfica, o cenário nacional foi estudado em diferentes obras para que o leitor tenha clareza da situação brasileira e a necessidade que se venha à tona a discussão sobre a função social e os instrumentos do estatuto da cidade.

Para elaboração cartográfica do presente estudo, foi utilizada versão *trial* do software Arcgis 10.0 for desktop da ESRI. As bases cartográficas apresentadas são oriundas de diferentes fontes. Foram escolhidos os arquivos vetoriais de fontes confiáveis, como órgãos estatais para elaboração dos mapas temáticos. Os produtos cartográficos foram apresentados no sistema de coordenadas UTM, fuso 22S, *datum* SIRGAS 2000.

<b>Dado</b>	<b>Fonte</b>
Plano Diretor	Prefeitura de Florianópolis Lei Complementar nº 482, 2014
Limite Municipal e Estadual	IBGE, 2015
Limites Bairros e Distrito	Setores Censitários IBGE, 2010
Rodovias	DNIT, 2015
Ortofotos (1938, 1977, 1994)	Prefeitura de Florianópolis (Geoprocessamento Cooperativo)
Imagens de Satélite (2002, 2007, 2017)	Software Google Earth Pro

Fonte: Autor (2017)



No último capítulo, o estudo de caso do trabalho avaliou diferentes terrenos ociosos no bairro do Campeche em Florianópolis, Santa Catarina. Nesse estudo de caso, partindo de uma análise da formação da pequena produção açoriana, assim como a transformação da ilha de Santa Catarina, identificou-se a transformação da cidade, especialmente do bairro do Campeche, trabalhando-se com as estratégias dos nas áreas ociosas como as intenções nos locais através de pesquisas documentais e imagens aéreas.

A partir disso tem-se uma constatação das estratégias da especulação no Bairro do Campeche, que serão utilizadas para compreender formas de implantação dos instrumentos de combate à especulação, assim como da inserção dos espaços geográficos em estudo a uma efetiva função social.

## **CAPÍTULO 1 – Função Social da Propriedade: conceito e história**

A fim de identificar a função social da propriedade e seus desdobramentos no espaço geográfico, se faz necessário um aprofundamento nos conceitos por detrás dessa ideia. Primeiramente identificar-se-á o direito à propriedade e sua evolução, para que assim se concentre propriamente na sua função social e nas contradições entre esses conceitos que a ideia pode trazer.

Dessa forma, o direito à propriedade será revisitado no seu contexto temporal e espacial, assim como suas limitações ao longo do tempo.

### 1.1. Configuração da propriedade na antiguidade e Idade Média ocidental

O direito à propriedade nas cidades gregas e italianas, berço da civilização ocidental, possui uma relação direta com a religiosidade dos integrantes dessas sociedades. (COULANGE, 2006). Ou seja, o que era concebido na democracia grega e no ordenamento jurídico romano, base do que as nações admitem hoje em dia, tem um grande fundo na forma pela qual aquelas culturas se relacionavam com o divino, especialmente no que diz respeito à propriedade.

Os gregos e italianos logo assimilaram os fundamentos da propriedade privada, de acordo com os registros históricos encontrados. Há diferentes povos que não as possuíam, como as tribos germânicas, sendo a coletividade da terra uma de suas características. Nos

povos germanos o que havia era a propriedade da colheita, pelo fato das terras serem distribuídas para a produção de acordo com o ano (COULANGE, 2006).

Nas civilizações gregas e itálicas, a religião doméstica era intrínseca ao direito de propriedade e à própria família. Explica Coulange (2006, pág. 52) como a família, através da religião, assume a propriedade:

Ora, entre esses deuses e o solo, os homens das épocas mais antigas divisavam uma relação misteriosa. Tomemos, em primeiro lugar, o lar; esse altar é o símbolo da vida sedentária, como o nome bem o indica. Deve ser colocado sobre a terra, e, uma vez construído, não o devem mudar mais de lugar. O deus da família deseja possuir morada fixa; materialmente, é difícil transportar a terra sobre a qual ele brilha; religiosamente, isso é mais difícil ainda, e não é permitido ao homem senão quando é premido pela dura necessidade, expulso por um inimigo, ou se a terra não o puder sustentar por ser estéril. Quando se constrói o lar, é com o pensamento e a esperança de que continue sempre no mesmo lugar. O deus ali se instala, não por um dia, nem pelo espaço de uma vida humana, mas por todo o tempo em que dure essa família, e enquanto restar alguém que alimente a chama do sacrifício Assim o lar toma posse da terra; essa parte da terra torna-se sua, é sua propriedade.

Desta forma, a propriedade cresce em significado dentro do contexto grego/itálico e isso acaba se expressando no arcabouço jurídico. Especificamente, o Direito Romano estabelece mecanismos de defesa bem nítidos à propriedade. Segundo Moraes (2001), a Lei das doze tábuas pode ser definida como um texto que protege liberdade, da propriedade e da proteção aos direitos do cidadão.

Dentro das normas da lei das doze tábuas, está entre elas o caráter inalienável da propriedade da família pelo fato do túmulo dos entes queridos pertencerem a ela. É certo que com atualizações da lei, o indivíduo pôde vender a propriedade posteriormente, porém com os devidos rituais religiosos. Outras normas relacionadas à propriedade são o direito do devedor não ter sua terra confiscada para fins de dívida, pois essa pertencia à família, e inexistência de expropriação para utilidade pública, apenas como pena do exílio (COULANGES, 2006).

No contexto grego, diferente de Roma e sua legislação centralizadora, as cidades-estados possuíam autonomia e diferentes legislações, assim como seus pensadores deixaram legados espaçados em diferentes tempos e documentos. Platão, no seu Tratado das Leis, fazia lembrar já antigas tradições gregas sobre o critério inalienável dado às propriedades e faz referência ao respeito que os indivíduos devem ter:

Nossa primeira lei deve ser esta: Que ninguém toque no marco que separa seu campo do vizinho, porque ele deve continuar imóvel. Que ninguém cuide em deslocar a pequena pedra que separa a amizade da inimizade, a pedra que, por juramento, deve permanecer em seu lugar. (PLATÃO *apud* COULANGES 2006: 58-59).

Apesar das leis de Roma serem notadamente um avanço para proteção dos cidadãos e seus direitos, com o avanço do seu ordenamento jurídico começam a aparecer fundamentos que ajudam a entender a evolução do conceito de função social. No período pós-clássico, a lei romana determinava a perda da propriedade de um terreno privado não produtivo para aquele que o cultivou por mais de dois anos. (SOUZA, 2011). Ora, analisando o estatuto da cidade promulgado em 2001 no Brasil veremos instrumentos com característica semelhante a favor da função social da propriedade.

A partir das invasões bárbaras na Europa e o declínio de Roma, não só o poder estatal muda com a influência da Igreja Católica, mas também o direito à propriedade e suas limitações. Já nesta época, a ideia de limitação no direito à propriedade está presente nas concepções de atuação do estado. Nesse sentido, a posse da terra está condicionada ao seu cultivo, que por sua vez renderá taxas/impostos ao seu suserano, não podendo aquele negociar ou transmitir via herança. É nesse contexto de sistema fechado de classes com grande influência da Igreja na vida do indivíduo, que Santo Ambrósio e São Tomás de Aquino produzem reflexões acerca do direito à propriedade, o qual impõe limitações aos proprietários.

Nesse sentido, São Tomás de Aquino faz grandes reflexões sobre o direito à propriedade sempre no sentido de relacionar Deus e a razão. Ele afirma este direito ao tratar sobre o poder de administrar e de distribuir as coisas exteriores. Contudo, o mesmo fala sobre a utilidade social, que pelos argumentos que ele mesmo traz, exige a propriedade privada. Dessa forma, o proprietário precisa considerar que há uma chamada “hipoteca social” sobre a propriedade, pois este seria apenas um administrador do que Deus lhe confiou (RAMPAZZO, 2009).

De acordo com Braga (2009), ainda neste período alguns documentos apontavam certa limitação do poder estatal sobre o indivíduo. O principal documento da época foi a Magna Carta ou *Magna Charta Libertatum*, datada de 1215, na Inglaterra, outorgada pelo Rei João Sem Terra.

## 1.2 O estado Moderno: Iluminismo e a propriedade

A queda do império romano oriental, assim como o afloramento do comércio, culmina no fim do período Feudal. A posse das terras ainda tem sua importância, a Igreja tem grande

influência, porém os pilares do sistema começam a ser questionados mais amplamente. Surge também o Renascimento italiano, marcado por sua preocupação em ressuscitar os clássicos nas artes e pela produção de ciência.

Nesse contexto, a produção intelectual cresce de maneira significativa e surgem diversas concepções sobre como foi formado o aparato legal que sustenta, entre outros elementos, a propriedade. Um dos pensadores clássicos do direito a propriedade, John Locke sustenta que a posse vem através da concessão divina, da racionalidade do homem e da lei natural da auto conservação do homem. Locke é considerado um dos expoentes do jus naturalismo <sup>2</sup>, cuja ideia central defende a tese que os direitos naturais devem ser positivados e aceitos pelo estado.

Pode-se encontrar na obra de Locke uma referência para função social da propriedade no sentido que se entende que a propriedade de um indivíduo deve-se restringir àquilo que o mesmo pode usufruir. Dessa forma, o restante não usufrutável deveria estar a disposição da comunidade para satisfação dos seus interesses. Deveria se limitar àquilo que ele poderia usufruir, de maneira que restasse o suficiente para que os demais membros da comunidade satisfizessem as suas necessidades. Diante disso, se a exigência de disponibilizar a propriedade não utilizável fosse atendida, a mesma perderia sua legitimidade (BARBOSA, 2009).

Segundo o pensamento iluminista insurgente na época, os homens deviam buscar sua liberdade pessoal e sua autonomia perante o Estado, a fim de assegurar a propriedade privada e garantir que o proprietário pudesse usar e dispor livremente de seus bens. Dessa forma, pensadores como Rousseau, Montesquieu foram essenciais a elaboração da Declaração de Direitos do Homem e do Cidadão (1789), a Constituição francesa de 1791 e o Código Civil Napoleônico de 1804. A Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, assim como a Revolução francesa, embora não avancem no significado filosófico de direito a propriedade, podem ser considerados marcos no estabelecimento do direito à propriedade, reconhecendo-o como direito natural, inalienável e sagrado do ser humano (BRAGA, 2009).

A Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão estabelece, no seu artigo 17: “Como a propriedade é um direito inviolável e sagrado, ninguém dela pode ser privado, a não ser quando a necessidade pública legalmente comprovada o exigir e sob condição de justa e prévia indenização” (FRANÇA, 1791).

---

<sup>2</sup> Jusnaturalismo o é a teoria que fundamenta, explica e defende a existência do Direito Natural, a sua superioridade sobre o Direito Positivo, ao qual serve de critério inspirador e norma valorativa.(XIMENES, 2007)

Com o afloramento do capitalismo, crescem igualmente as preocupações com as contradições que o sistema oferece, reforçados pela revolução francesa. Segundo Caldeira (2008), Marx tece críticas aos direitos consolidados na declaração dos direitos do homem e do cidadão pelo fato de que os direitos são direitos burgueses, do homem egoísta.

Marx ao analisar o direito consuetudinário da nobreza e dos pobres tece críticas sobre a legislação burguesa que afirma o direito à propriedade:

A unilateralidade dessas legislações foi necessária, pois todos os direitos consuetudinários dos pobres baseavam-se no fato de que certo tipo de propriedade tinha um caráter incerto, que não a definia em absoluto como propriedade privada, mas tampouco decididamente como propriedade comum, sendo uma mistura de direito privado e direito público o que encontramos em todas as instituições da idade média (MARX, 2017: 88).

Engels (2015) estudando o impacto do desenvolvimento do capitalismo na moradia da classe operária afirma que a solução da questão da moradia era uma revolução da sociedade, dessa forma, resolvendo-se a questão social é que a questão da moradia seria resolvida e não o contrário. O autor afirma que a escassez de moradia é inerente ao sistema capitalista pois é dessa forma que o trabalhador vende sua mão de obra para conseguir manter sua existência.

### 1.3 A noção jurídica da função social da propriedade

A noção jurídica atual de função social da propriedade surge no contexto das contradições crescentes do sistema capitalista. As desigualdades sócio-econômicas aprofundadas pela Revolução Industrial mostraram a necessidade de rever o direito de propriedade. O direito, no entender de Hundley (2014), problematizou a questão da propriedade, tendo em vista as condições de trabalho que os trabalhadores expostos durante a revolução industrial sintomáticas de liberdades demasiadas no trato ao direito à propriedade.

Por sua vez, Augusto Comte, expoente do positivismo<sup>3</sup>, traça em meados do século XIX parâmetros iniciais fundamentais a noção atual de função social da propriedade, indo de encontro ao caráter absoluto da propriedade determinado pela revolução francesa. Para Comte (1850) *apud* Hundley (2014), em todo estado normal da Humanidade, todo cidadão possui suas obrigações e pretensões dentro de suas atribuições. Dessa forma esse princípio universal

---

<sup>3</sup> "O positivismo é uma das doutrinas filosóficas derivadas do iluminismo. Sua origem mais remota se encontra em Condorcet, filósofo vinculado à Enciclopédia, para quem era possível criar-se uma ciência da sociedade com base na matemática social, de acordo com Michael Löwy." (PENNA, 2017, pág 2)

estende-se até a propriedade, na qual há uma indispensável função social destinada a formar e administrar os capitais que as gerações atuais preparam os trabalhos da seguinte.

No alvorecer do século XX, outro autor francês, Leon Duguit, considerando a questão do patrimônio, expõe, em uma série de palestras proferidas em 1906 em Buenos Aires, a sua noção do direito à propriedade, no sentido de a mesma não ser mais absoluta e intangível e de tal forma os direitos do proprietário só estarem protegidos se o mesmo cultivar a terra ou se não permitir a ruína da casa. Sendo que, nos casos de não cumprimento, o Estado pode intervir para buscar o cumprimento da sua função social. (DUGUIT *apud* JELINKE, 2006)

A partir dessa noção de Leon Duguit, no início do século XX, surge o conceito jurídico de função social da propriedade. O sociólogo traz fundamentos jurídicos da teoria da função social, substituindo o que se tinha até então do direito subjetivo de propriedade, baseando-se em uma análise sociológica. Superando concepções individualistas, o trabalho resultou na consagração da noção de função social da propriedade (JELINKE, 2006).

Leon Duguit conclui que homem e sociedade tem funções a cumprir e dessa forma a propriedade perderia seu caráter absoluto, impondo-se assim deveres ao indivíduo e ao Estado. Em suas palavras (*apud* Hundley 2014:20)

A propriedade é para todo o possuidor de uma riqueza o dever, a obrigação, de ordem objetiva, de empregar a riqueza que possui e manter e aumentar a interdependência social. [...] Todo indivíduo tem a obrigação de cumprir na sociedade uma certa função em razão direta do lugar que nela ocupa. O possuidor da riqueza, pelo fato mesmo de possuí-la, pode realizar um certo trabalho que só ele pode fazer. Está, pois, obrigado socialmente a realizar esta tarefa e não será protegido socialmente mais do que a cumpra e na medida que a cumpra. A propriedade não é, pois, o direito subjetivo do proprietário: é a função social do detentor da riqueza.

No entender de Evangelista (2013), a partir da noção exposta por Duguit, a propriedade passa pela transformação de abranger uma flexibilização em alguns casos. Dessa forma a ociosidade e o sub-aproveitamento da propriedade fariam com que a propriedade perdesse seu caráter de intangível. O ordenamento deslegitima a propriedade que não cumpre sua função social e, assim, o Estado pode determinar até a perda da mesma.

Duguit também destaca o valor do tempo histórico que está inserida a propriedade e a sua função social. O conceito jurídico de propriedade dado por Leon Duguit reconhece a necessidade da evolução dos conceitos das instituições de acordo com a evolução da própria realidade econômica. Ou seja, ao referir-se à socialização do conceito de propriedade, na verdade estava adequando o Direito à realidade do início do século XX e reconhecendo que todas as propriedades evoluem num sentido social. Dessa forma, o autor deixa aberta tanto a

evolução do conceito de propriedade como a de sua função social para sua adequação as novas realidades. (JELINEK, 2006)

Por sua vez, Santos (2013) critica a construção de Duguit quanto aos objetivos da noção de função social da propriedade. Para o autor, a preocupação está em garantir a reprodução do capital e não com uma eventual justiça social, uma distribuição igualitária dos proventos do capitalismo. Dessa forma, o "social" na construção do conceito é apenas persuasivo e interessante às classes proprietárias e as mudanças significativas não poderiam se valer desse conceito.

Scudeler (2007) faz menção às críticas ao posicionamento de Duguit por ficar no campo da sociologia tão somente e não se ater às normas jurídicas. Porém, A doutrina de Duguit influenciou no começo do Século XX mudanças significativas em constituições insurgentes ao redor do Globo. Destacam-se nesse sentido a Constituição Mexicana de 1917, adquirindo elementos da revolução zapatista e a Alemã de 1919, no contexto da República de Weimar no pós-Guerra.

A Constituição Mexicana reiterava, em seu artigo 27, a propriedade da nação relativamente às terras e águas (que podiam ser transmitidas a particulares, mediante propriedade privada), a proteção da pequena propriedade a possibilidade de desapropriação de terras por utilidade pública, mediante indenização, e a função social da propriedade. Dessa forma o artigo 27 é também aquele que incorporou, de uma maneira mais fiel, as legítimas reivindicações constantes da revolução e aquele que atendeu, de maneira mais imediata, os pedidos que mais afetavam, diretamente, a vida dos mexicanos.

A seguir, a íntegra do artigo 27 da Constituição Mexicana de 1917

A propriedade das terras e águas compreendidas dentro dos limites do território nacional corresponde originariamente à nação, a qual tem tido e tem o direito de transmitir o domínio delas aos particulares, constituindo a propriedade privada. As expropriações só poderão dar-se em caso de utilidade pública e mediante indenização. A nação terá a todo tempo direito de impor à propriedade privada as modalidades que ditem o interesse público, assim como de regular, em beneficio social, o aproveitamento dos elementos naturais suscetíveis de apropriação, com objetivo de fazer uma distribuição equitativa da riqueza pública, cuidar de sua conservação, lograr o desenvolvimento equilibrado do país e o melhoramento das condições de vida da população rural e urbana. (MÉXICO, 1917, ART 27)

Assim como a Constituição Mexicana, também a Constituição de Weimar nasceu num período de profundas perturbações sociais, esta em um período pós-guerra com a Alemanha arrasada em todo seu território. Para Polido (2006), o regime de socialização e de participação

de classes nas decisões políticas influenciou a abordagem da propriedade na época. Em Weimar, havia um anseio evidente pelo acesso e participação, bem espelhados na situação socioeconômica da população alemã, mergulhada nas crises e desemprego em massa.

Dessa forma, a Constituição alemã de 1919 foi pioneira ao trazer um elemento adicional à garantia da propriedade e ao reconhecê-la como direito fundamental. O direito de sucessão é garantido na mesma, contudo, a sua natureza e os seus limites são regulados por lei. (ALEMANHA, 1917)

Com relação à função social da propriedade, o artigo 153 da Constituição de Weimar primeiro estabelece a garantia e os efeitos vinculativos da propriedade privada:

“A propriedade impõe obrigações. Seu uso deve constituir, ao mesmo tempo, um serviço para o mais alto interesse comum” (ALEMANHA, 1917, Art. 153, § 2o).

Interessante notar que utilizando-se de uma interpretação distorcida, correntes fascistas utilizaram na Itália o conceito de função social como justificativa para intervenção do Estado nas propriedades no território italiano. Ou seja, diversos dos normativos jurídicos italianos (leis, regulamentos) foram remodelados com base na função social distorcida como pretexto para um desenvolvimento nacional no modelo fascista. (POLIDO, 2006)

No Brasil, a função social da propriedade aparecerá claramente inserido no Estatuto da Terra em 1964, tratando da Reforma Agrária e do desenvolvimento da agrícola. Já na propriedade urbana, apenas a constituição de 1988 trará o conceito como princípio para a propriedade e definidor da política urbana, posteriormente no Estatuto da Cidade de 2000.

A partir da apresentação do conceito num sentido mais amplo e da construção histórica da propriedade assim como suas limitações, analisa-se agora o cenário brasileiro dentro de suas particularidades. Partindo-se do processo de ocupação brasileiro e catarinense, passando pelos movimentos sociais que contribuíram na construção do cenário atual das terras no Brasil, a fim de fique claro a necessidade de utilização efetivas dos instrumentos de combate à especulação imobiliária.

## **CAPÍTULO 2 – A Propriedade no Brasil e a Noção de Função Social**

Levando em consideração a construção do conceito do direito de propriedade no contexto do sistema capitalista no globo, no Brasil esse instituto assume suas características próprias com suas contradições e lutas que resultaram na constituição de 1988 e no Estatuto da Cidade de 2000. Dessa forma, procura-se demonstrar através de uma perspectiva histórica



as contradições no povoamento e ocupação portuguesa, passando pela consolidação da lei de terras no período imperial, posteriormente durante a República até a constituição cidadã de 1988.

## **2.1 A estrutura fundiária e a propriedade no Brasil Colônia**

O regime de concessão de Sesmarias foi a primeira forma de ordenamento jurídico a fim de regulamentar as propriedades em terras brasileiras. Há de se salientar que o regime sesmarial foi concebido, em 1375, para as condições portuguesas da época, de acordo com suas especificidades para contornar um crise de abastecimento alimentar. Ou seja, o regime fora concebido para que em um dito momento específico do território português, terras inutilizadas fossem concedidas a fim de que se produzisse com fins de abastecimento. Porém, esse modelo foi a regra para ocupação brasileira, mesmo com diferenças consideráveis como o fato do território brasileiro ser setenta vezes maior que o português (SILVA, 2008).

Dentro do sistema de Capitânicas Hereditárias, primeira iniciativa da coroa sob o solo colonial, as sesmarias eram a regra para imensa parte das propriedades. Assim, os Capitães Donatários recebiam como propriedade apenas 10 léguas do território, o restante sendo distribuído através de sesmarias. Ainda é necessário constar que a Coroa não abriu mão da terra doada em solo brasileiro, mas apenas concedia benefícios e seu uso, segundo as ordenações Afonsinas, Manuelinas e Filipinas (SILVA, 2008).

As sesmarias eram distribuídas com recomendações da coroa a serem usufruídas e em determinado tempo. Porém, as características da Colônia tão diferentes do solo Português começaram a demandar algumas alterações. Na ânsia por ocupação do vasto território as sesmarias eram doadas em grandes extensões de terra, sobretudo no nordeste brasileiro. Destaca-se que na comarca de São Paulo as Sesmarias concedidas foram menores do que nas outras, havendo latifúndio em São Paulo apenas no Século XIX com as plantações de Café. Destaca-se por Antonio (2012), as características dos sesmeiros:

Na prática, o sistema sesmarial tendia a privilegiar os homens de qualidade e/ ou de cabedal na posse de terras cultiváveis. Tratava-se de um costume originado no ideário aristocrático do século XIV, em que o sistema reforçou o costume, recorrente desde a Reconquista, de atribuir à apropriação para o cultivo um fator criador de direito de propriedade territorial. Essa característica indicava que atuar na organização econômica colonial era um privilégio, restrito a vassallos com condições de investimento, e percebe-se que, desde as ações iniciais, a empresa conquistadora portuguesa precisou contar e estimular a participação de

recursos humanos e financeiros particulares para viabilizar a montagem da estrutura econômica colonial. (ANTONIO, 2012:56)

O Brasil vai se inserindo gradativamente, já no início do período colonial, ao mercantilismo europeu., através da produção açucareira, à qual viria a se tornar, no século XVI, na principal atividade e fonte de recursos para o império português. Dessa forma, segundo Silva (2008), a organização que se deu nesse momento do Brasil Colônia tanto econômica quanto social, respondia a essa produção no chamado sistema colonial<sup>4</sup>.

É nesse contexto do sistema colonial que se chama atenção para uma ocupação que se revela altamente concentradora, seguindo a risca os objetivos da ocupação portuguesa. Ou seja, com a mão de obra escrava utilizada no trabalho compulsório, a disponibilidade de terras na verdade se torna disponível a alguns indivíduos, dividindo a sociedade basicamente entre escravos e senhores (SILVA, 2008).

Apesar do regime de sesmarias apresentar, entre seus aspectos, a busca por uma utilização mais efetiva da propriedade, no caso brasileiro ele não se mostrou como indutor da função social no território, visto que a função se dirigiu claramente para a direta inserção aos ditames do sistema colonial. Da mesma forma, já pode verificar-se um desrespeito às normas vigentes no que diz respeito à plena utilização da propriedade

Também há de destacar as dificuldades em termos técnicos de se fiscalizar a efetiva aplicação do instituto. Nesse sentido, Christillino (2012) afirma que:

As imprecisões das concessões de sesmarias, especialmente em torno da localização e da extensão das áreas concedidas, provocaram a maior parte dos conflitos fundiários do período colonial. As medidas de regularização das concessões também mostram o seu uso político.

O regime sesmarial foi abolido somente em 1822, momentos antes da Independência. Na prática, ele conviveu, durante todo o período colonial, com o regime de Posse, modelo que se adequava mais às possibilidades e condições da maioria da população não inserida na lógica da economia voltada ao mercantilismo luso. Portanto, é nesse contexto de fim do regime sesmarial, de grandes porções de terras devolutas e reconhecimento da posse, que o Brasil entra no seu período imperial, com grande apoio dos detentores de terra a se livrarem da burocracia portuguesa. (ALCANTARA FILHO e FONTES, 2005)

---

<sup>4</sup> O sistema colonial era um conjunto de relações entre as metrópoles e as colônias. O principal objetivo desse sistema era o enriquecimento da burguesia através do Estado, de acordo com a doutrina do monopólio e do protecionismo. (NOVAIS, 1967)

## 2.2. Propriedade e função no Império

Assumindo o Brasil a categoria de império após a sua independência, é preocupação do poder instituído garantir o direito à propriedade, conforme percebido na evolução em sua legislação. É visível a influência dos ideais da revolução Francesa e o código napoleônico, sobretudo na percepção da propriedade desprovida de limites para seu uso.

A Constituição de 1824, a primeira no Brasil Império, em seu art. 179, limitava-se a declarar garantido o direito de propriedade em toda a sua plenitude, ressalvando as hipóteses de uso do Estado:

E' garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indennisado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnisação.(BRASIL, 1824, ART 179).

A partir da independência, a Posse assume destaque como forma de apropriação das propriedades mesmo que de forma ilegal até o ano de 1850, data da primeira legislação agrária verdadeiramente nacional. Conhecida como a Lei de Terras, a mesma visava o ordenamento jurídico da propriedade da terra, depois de herança colonial notadamente confusa.

Dispõe sobre as terras devolutas no Império, e acerca das que são possuídas por titulo de sesmaria sem preenchimento das condições legais. bem como por simples titulo de posse mansa e pacifica; e determina que, medidas e demarcadas as primeiras, sejam elas cedidas a titulo oneroso, assim para empresas particulares, como para o estabelecimento de colonias de nacionaes e de estrangeiros, autorizado o Governo a promover a colonisação estrangeira na forma que se declara.(BRASIL, 1850)

Desde o prelúdio da lei, o império brasileiro deixa claro que deseja orientar as propriedades por simples título de posse e aquelas ainda com título de Sesmaria. Além disso, para a seria imigração seria necessário a utilização das terras devolutas. Essa colonização por imigrantes brancos foi de grande urgência tendo em vista o fim do tráfico negreiro proibido pela Lei Eusébio de Queiroz ainda em 1849.

A lei de terras do império garante a legitimação da posse da terra daquelas "adquiridas por ocupação primaria, ou havidas do primeiro occupante, que se acharem cultivadas, ou com principio de cultura, e morada, habitual do respectivo posseiro, ou de quem o represente"(BRASIL, 1850, art. 5º). Dessa forma, a primeira lei de terras brasileira faz algum apontamento para que a terra seja aproveitada, algo que se aproxime a noção de função social.

Apesar das intenções, a lei de terras não obteve a efetividade esperada. As posses irregulares continuaram a existir, o preço da terra aumentou e grande parte dos imigrantes se viram obrigados a trabalhar nos latifúndios cafeicultores. A necessidade de pagamento à vista pelas terras foi fator fundamental à concentração de terra no período. (TAGLIETTI, 2005)

Para Christillino (2012), o fracasso da lei mostrou sua face nas diversas províncias, uma vez que se falhou consideravelmente na demarcação das terras públicas pela falta de trabalhos expressivos de mapeamento. Nesse sentido, ainda, viu-se nos relatórios do período, poucos processos de revalidação nas sesmarias e legitimação de terras em relação ao pretendido pelo império.

### **2.3 Brasil República: Evolução da função social da propriedade até a constituição de 1988**

Após a proclamação da República, as oligarquias cafeicultoras assumem papel de grande importância no cenário, substituindo os antigos Senhores de Engenho. Assim as outras camadas sociais continuaram esquecidas pela legislação. Nesse sentido, a constituição de 1891 não garantiu tampouco aos primeiros "donos da terra", os índios, posse dos territórios. Segundo Silva (2006), quem sofreu com a violência no campo foram justamente as populações indígenas, além de pequenos posseiros, agregados<sup>5</sup> e ex-escravos. Dessa forma, a permanência nas terras não era garantida pela sua efetiva aplicação da função social, não com a produção de alimentos para troca ou subsistência, mas sim com jagunços armados e bom relacionamento com as autoridades do estado.

Nesse momento também ocorre um fenômeno conhecido atualmente nas cidades brasileiras. Como a posse das terras públicas do estado ocorre por meio da força, os pequenos proprietários são cada vez mais expulsos para longe dos centros econômicos. Nesse sentido, a existência de terras devolutas mais afastadas tornou a situação mais cômoda, evitando grandes conflitos abertos por terra. Ainda assim, a questão fundiária serviu como de fundo para a Campanha de Canudos(1896 e 1897)<sup>6</sup> e a Guerra do Contestado(1912-1916)<sup>7</sup>.

---

<sup>5</sup> Os agregados são naquele momento histórico moradores do engenho que prestam serviços em troca de proteção e algum auxílio. (SILVA, 2008)

<sup>6</sup> Canudos - Conflito armado no interior do estado da Bahia, no qual um movimento popular liderado por Antônio Conselheiro ameaçava por sua existência a hegemonia dos coronéis em região marcado por latifúndios improdutivos. A partir dos rumores de um iminente ataque do movimento de Canudos, o Exército da recém

Em 1916, no período conhecido como República Velha e auge da economia cafeeicultora, eis que é Consagrado o conceito de propriedade idealizado pelo Código de Napoleão na doutrina brasileira no código civil. No código civil, o “Art. 524 - A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que, injustamente os possua.”

Segundo Costa (2001), o governo Provisório de Vargas empossado após a Revolução de 1930 à qual rompe com a hegemonia da oligarquia cafeeicultora tenta promover algumas mudanças baseando-se para isso no conceito de Duguit. Em 1933 enviou proposta claramente inspirada no conceito de função social do citado autor (inclusive com o termo citado na letra da proposta), porém esta acabou sendo negada na época, considerada demasiada radical. Ficou determinado na constituição então que o direito de propriedade “...não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar” (BRASIL, 1934, Art. 113.).

### 2.3.1 Constituição de 1946 e o Estatuto da terra

A constituição de 1946 apresenta o art. 141, §16, onde dispôs que era garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro. Dessa forma com desapropriação por interesse social, fica nítida a utilização do conceito de função social. Porém, a constituição por si só alcançou poucos fins práticos, necessitando das leis que regulamentassem as preposições.

A partir da década de 1950, Estado, movimentos sociais, partidos políticos, associações, Igreja, sociedade civil, entre outros atores, discutiram a importância da implementação da reforma agrária, discordando dos objetivos e características. Após o Golpe Cívil-Militar em 1964, foi definido como prioridade pelo Governo Castelo Branco a reforma

---

República, incentivado pelos coroneis locais, lançou-se contra o Movimento popular, dando origem a um longo conflito armado.(FERNANDES, 1999)

<sup>7</sup>Guerra do Contestado - Conflito armado em Região disputada pelos estados de Santa Catarina e Paraná que envolveu um violento conflito armado entre sertanejos com lideranças messiânicas e coroneis locais apoiados militarmente pela recém república. Segundo Machado(2011, pág 180), ressaltando a questão de terras no conflito, aponta que a “...Brazil Lumber and Colonization Co., empresa norte-americana, subsidiária da Brazil Railway, encarregada da exploração da madeira e da colonização com imigrantes dos territórios marginais à estrada de ferro São Paulo–Rio Grande, usava de força, fraude e constrangimento político para expulsar os antigos moradores da região”

agrária tornando-se um conflito dentre os setores que apoiaram o golpe que afastou o governo João Goulart e suas reformas de base. A prioridade do tema no governo então provisório de Castelo Branco pode ser observada na mensagem presidencial nº 33:

A necessidade de uma lei de Reforma Agrária não é só do Brasil, mas fato constatado na generalidade dos países. O incremento da demanda de alimentos em face de crescimento da população e das profundas modificações organizacionais geradas pela industrialização e pela concentração urbana obrigaram em toda a parte à modificação das estruturas agrárias. A sensível diferença, outrossim, no ritmo de melhoria entre as condições de vida da população rural e urbana, estavam impondo uma participação mais ativa do Poder Público na remoção dos obstáculos ao progresso social da camada assalariada da classe rural. Representando cerca de 52% do contingente demográfico ativo na agricultura, essa população sem terra tem estado praticamente alijada dos benefícios do nosso progresso, formando um vazio sócioeconômico, tremendamente mais sério que os nossos vazios demográficos. (BRANCO, Mensagem Presidencial nº 33: 07)

A partir da definição foi constituído um Grupo de trabalho sobre o Estatuto da Terra (GRET) para produção do projeto de lei. Além do exercício da função social da propriedade, o fim da improdutividade, e o uso racional da terra e o privilégio para a propriedade familiar foram eixos definidos para a instituição do Estatuto da Terra. Para o grupo, o elemento definidor da noção de função social era o trabalho, o cultivo da terra e através desses elementos seria possível enfrentar a especulação e ociosidade da grande propriedade. (REIS, 2012)

Entretanto, ao estabelecer que o pleno exercício da função social implicaria em direitos e deveres inclusive do estado, o Anteprojeto, permitiu aos grandes proprietários o argumento que o pleno exercício da função social não é realizado por falta de apoio do Estado que não está cumprindo a obrigação de promovê-la. Os mesmos grandes proprietários de terra, atores importantes no então recente Golpe Civil-Militar apresentaram grande resistência ao anteprojeto. Nos acordos, houve a garantia de que a reforma agrária fosse um processo transitório e ficou definida a expansão da empresa agrícola como a opção democrática e objetivo na modernização do campo. Esta grande vitória política dos grandes proprietários de terra legitimou um discurso ideológico separando a reforma agrária como via de modernização no campo. (BRUNO, 1995)

Após a votação do Estatuto, o grupo responsável pelo anteprojeto reconheceu que as alterações prejudicaram o êxito da reforma agrária. Naquele período, a frustração com a alteração fez os membros do GRET chegarem a constatação que sociedade brasileira insiste em conservar o direito de propriedade absoluto e que a força do proprietário o torna

onipotente nas suas terras. Santos (2013) destaca a oportunidade perdida para a Reforma Agrária no Brasil, a qual, segundo o autor, foi limitada pelos instrumentos normativos em questão.

No contexto da reforma agrária no Estado de Santa Catarina, ainda em 1960 no governo João Goulart que antecedeu ditadura é criado o IRASC, Instituto para Reforma Agrária de Santa Catarina. Na década de 1960, o IRASC ficou responsável por realizar reforma agrária no estado conforme as diretrizes propostas por Jango e posteriormente de acordo com a lei de Terras elencada anteriormente.

Schinke (2017) salienta que o IRASC, a partir de 1964, foi instrumentalizado para fazer a distribuição das terras devolutas, comunais e consideradas sem uso, as quais pertenciam à União, mas, conforme o autor afirma, essa distribuição de terras foi realizada de forma desigual e injusta. Indivíduos com alto poder aquisitivo e influentes na época receberam grandes quantidades de terras, para vender ou acumular, criando assim condições para a especulação imobiliária.

Em Florianópolis, grandes glebas de terras foram doadas para já grandes proprietários dentro das mais variadas justificativas para seu uso, indo desde implantação de chácaras rurais, quanto para reflorestamento ou para empreender loteamentos. Das 1098 concessões realizadas, englobando também período anterior ao IRASC e posterior, foram somados 60km<sup>2</sup> de área, com média de 54.470 m<sup>2</sup> por gleba.

Ora, mesmo que desconsiderando a urbanização crescente de Florianópolis, o tamanho das glebas pode ser considerado de grande porte no contexto da pequena propriedade açoriana. Foram 95 glebas doadas com mais de 100 mil metros quadrados e entre elas está um dos estudos de casos deste trabalho.

Segundo Schinke (2017) é possível afirmar que 90% das glebas doadas dentro do contexto do IRASC foram posteriormente vendidas. Ou seja, fica clara prática especulativa dos beneficiados com as terras também avistando que muitas dessas propriedades ficaram ao longo do tempo apenas especulando, esperando investimento do estado nas áreas da vizinhança. A função social já prevista no Estatuto da Terra em 1964 ficou em segundo plano das doações realizadas pelo IRASC.

### 2.3.2 Constituição de 1988 e a função social na propriedade rural

Em 1988, no seu artigo 184, 185 e 186 a constituição apresenta considerações acerca da propriedade rural que deve estar cumprindo a sua função social. Segundo Souza (2006), a constituição de 1988 faz uma divisão do conceito de propriedade entre urbana, rural e intelectual, consagrando assim instituições diferenciadas.

Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei.

§ 1º As benfeitorias úteis e necessárias serão indenizadas em dinheiro.

§ 2º O decreto que declarar o imóvel como de interesse social, para fins de reforma agrária, autoriza a União a propor a ação de desapropriação.

§ 3º Cabe à lei complementar estabelecer procedimento contraditório especial, de rito sumário, para o processo judicial de desapropriação.

§ 4º O orçamento fixará anualmente o volume total de títulos da dívida agrária, assim como o montante de recursos para atender ao programa de reforma agrária no exercício.

§ 5º São isentas de impostos federais, estaduais e municipais as operações de transferência de imóveis desapropriados para fins de reforma agrária.

Art. 185. São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária:

I - a pequena e média propriedade rural, assim definida em lei, desde que seu proprietário não possua outra;

II - a propriedade produtiva.

Parágrafo único. A lei garantirá tratamento especial à propriedade produtiva e fixará normas para o cumprimento dos requisitos relativos a sua função social.

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores....(BRASIL, 1988, ART 184, 185, 186)

Interessante notar que a Constituição prevê a Reforma agrária para as propriedades que não estejam a cumprir sua função social, a qual só está atendida quando apresenta 4 fatores, entre eles, relações adequadas de trabalho, aproveitamento racional e bem estar dos trabalhadores. Porém, um capítulo antes, a mesma constituição aponta que a propriedade produtiva não será objeto de reforma agrária. Ou seja, mesmo a função social não sendo atendida na plenitude, a propriedade rural fica intacta não sendo seu proprietário ameaçado.

Tendo em vista a transformação que o Brasil passou no século XX passando de um país agrário para uma nação urbanizada, e visando ao objeto de estudo na realidade do ambiente urbano de Florianópolis, passa-se agora a analisar a função social da propriedade urbana a partir da evolução da urbanização no Brasil.



## 2.2 A função social no Brasil Urbano

### 2.2.1 Gênese da Industrialização Brasileira e o Brasil Urbano

Como consequência do processo de expansão da produção do capital, o crescimento urbano adquire alguma visibilidade a partir do século XVIII, quando a propriedade localizada na cidade contrai maior importância financeira se comparada à lucratividade da propriedade rural. Sérgio Buarque de Holanda (2014), na sua obra *Raízes do Brasil* retrata a mudança de paradigma do campo para a cidade.

É deliberadamente que se frisa aqui o declínio dos centros de produção agrária como o fator decisivo da hipertrofia urbana. As cidades, que outrora tinham sido complementos do mundo rural, proclamam finalmente sua vida própria e primazia. Em verdade podemos considerar dois momentos simultâneos e convergentes através de toda a nossa evolução histórica: um tendente a dilatar a ação das comunidades urbanas e outro que restringe a influência dos centros rurais, transformados, ao cabo, em simples fontes abastecedoras, em colônias das cidades. Se fatores especiais favorecem o primeiro desses movimentos, não há dúvida que ele só se acentuou definitivamente com a perda da resistência do agrarismo, antes soberano, e, depois com o definhamento das condições que estimularam a formação entre nós de uma aristocracia rural poderosa e de organizações não urbanas todas de economia autônoma. (HOLANDA, 2014;187)

A abolição da escravatura sem dúvida foi um dos fatores determinantes para o declínio da produção rural, sobretudo no nordeste brasileiro no qual a cana de açúcar ainda assumia papel importante. Nos locais onde o café trabalhado pelas mão imigrantes o fim da escravatura não representou declínio para a economia dessas regiões.(HOLANDA, 2014).

Para George Martine e Gordon McGranahan (2003), na região de produção cafeeira, introduziu-se a mecanização, o transporte ferroviário e formas mais modernas de se comercializar. Houve nesse sentido uma melhoria das condições de vida, aliada às iniciativas de saneamento e de saúde pública que reduziram a mortalidade. Por sua vez, a existência de uma massa de trabalhadores assalariados, não mais escravos como na produção açucareira, contribuiu para a origem a um mercado interno e à comercialização da produção de alimentos aumentada a partir da economia cafeeira, exigindo serviços dos centros urbanos.

Porém, é a partir da crise mundial deflagrada no crash da Bolsa de Valores de Nova York em 1929, derrubando a demanda mundial pelo café, que a urbanização brasileira toma novos rumos, incentivada agora pelo modelo de substituição de importações. Nesse

contexto, inúmeros desempregados vão em direção às cidades com a decadência do principal produto brasileiro até então.

Para Botega (2007), a urbanização no país esteve ligada ao capitalismo dependente principalmente na passagem da condição agrário-exportadora para o modelo urbano-industrial. Ou seja, a urbanização presente na passagem para a industrialização brasileira ocorreu com a estrutura agrária mantida baseada no latifúndio mantenedor de alta concentração de renda. Corroborando com essa ideia, Cano (2012) ao tratar em artigo sobre a urbanização brasileira na década de 20, aborda a política industrial em Vargas baseada ainda na defesa da monocultura cafeeira e no latifúndio.

Com a vitória da Revolução em outubro de 1930, e diante da profundidade da “Crise de 29”, os “tenentes”, que estavam imbuídos de que deveriam “quebrar a espinha” da oligarquia cafeeira paulista, se dão conta, na “mesa de negociações”, de que, na verdade não havia apenas um “café, monocultor e latifundiário”, mas sim uma economia capitalista com grau já avançado de inter-relações setoriais e que, portanto, estavam também diante de uma diversificada estrutura de poder. Quebrar o café – perceberam os “tenentes” –, significava quebrar o nascente capitalismo brasileiro. Daí a original saída brasileira da política econômica da defesa “do café”, que se estende de 1931 até a Segunda Grande Guerra(CANO, 2001: 91)

Brito (2000) ao estudar as migrações brasileiras no século aponta dois cenários que começam partir de 1930: a ocupação das fronteiras agrícolas (Paraná, Centro-Oeste e Amazônia) e a migração de áreas rurais para áreas urbanas. Nesse sentido, fortes desequilíbrios regionais e sociais que caracterizam o desenvolvimento do capitalismo brasileiro, propiciando um “excedente demográfico” de determinada região, incapaz de absorvê-lo em sua economia e em sua sociedade, para outras, onde mais se desenvolveu a economia urbano-industrial, no caso especial da urbanização crescente, o Sudeste brasileiro.

Como visto anteriormente ao se discutir o estatuto da terra, no governo militar a partir de 1964 que, incentivando a modernização do campo, aceleram-se as condições para a migração para as cidades. Para Maricato (2009), o Brasil experimentou, na segunda metade do século XX, uma das mais aceleradas transições urbanas da história mundial, que acabou por transformar um país rural e agrícola em um país urbano e metropolitano. O período entre as duas décadas de 1960 e 1970 coincide justamente com a época do “milagre econômico”, durante a ditadura militar.

Tabela 1 - Crescimento Urbano Brasileiro

<b>Ano</b>	<b>População Rural%</b>	<b>População Urbana%</b>
<b>1940</b>	68,8	31,2
<b>1950</b>	63,8	36,2
<b>1960</b>	54,6	45,4
<b>1970</b>	44,1	55,9
<b>1980</b>	33,3	67,7

Fonte: Camarano e Beltrão (2000)

Rolnik (2006) também destaca o crescimento urbano acelerado no Brasil em meados do século XX:

Em um dos movimentos socioterritoriais mais rápidos e intensos de que se tem notícia, a população brasileira passou de predominantemente rural para majoritariamente urbana em menos de 40 anos (1940-1980). Este movimento – impulsionado pela migração de um vasto contingente de pobres – ocorreu sob a égide de um modelo de desenvolvimento urbano que basicamente privou as faixas de menor renda da população de condições básicas de urbanidade, ou de inserção efetiva na cidade. (ROLNIK, 2006: 1)

A urbanização brasileira foi então marcada por um processo de concentração progressiva e acentuada da população em núcleos urbanos e a precariedade das condições de vida de grandes contingentes da população ainda hoje constitui característica comum nas concentrações urbanas no Brasil. Esse aumento das contradições no urbano brasileiro sobretudo impactando nas classes mais pobres vai ajudar a organizar setores da sociedade em torno de conceitos que tornassem a cidade um lugar menos desigual e com condições aos seus atores.

### 2.2.2 Movimento para Reforma Urbana e Constituição de 1988

Assim como o Brasil pode ser considerado um país atrasado perante o capitalismo mundial, o setor imobiliário se torna também de forma tardia um subordinado do sistema capitalista. Nas palavras de Lefebvre:

O setor imobiliário se torna tardiamente, mas de maneira cada vez mais nítida, um setor subordinado ao grande capitalismo, ocupado por suas empresas (industriais, comerciais, bancárias), com uma rentabilidade cuidadosamente organizada sob a cobertura da organização do território. O processo que subordina as forças produtivas ao capitalismo se reproduz aqui, visando à

subordinação do espaço que entra no mercado para o investimento dos capitais, isto é, simultaneamente o lucro e a reprodução das relações de produção capitalista: (Lefebvre 2001, *apud* Botega 2007:71).

Assim, o mercado imobiliário, como parte da dinâmica capitalista, fortalece a desigualdade, em um Brasil cada vez mais urbanizado. Destaca-se entre os principais situações enfrentadas pelas classes desfavorecidas na cidade, a habitação e a segregação residencial. Segundo Ribeiro (2003), o termo segregação residencial denota separação e exclusão de alguns grupos sociais de toda a sociedade, inexistindo assim relações dos mesmos com o conjunto social.

Negri (2008) destaca a segregação como situação comum em relação ao espaço urbano. O Estado atua consolidando as diferenças na sua escolha de investimento nos bairros os quais as diferentes classes sociais disputam, desprivilegiando as classes menos favorecidas da sociedade e aumentando a precariedade de sua forma de habitar. A distribuição espacial das classes aumenta as diferenças sociais e, estas espacializadas estruturando o espaço urbano dão sentido ao conceito de segregação socioespacial.

Rodrigues (2007), já reconhecendo a importância do entendimento do conceito do direito à cidade, destaca a desigualdade socioespacial como perpetuadora na desigualdade social:

"A desigualdade socioespacial é expressão do processo de urbanização capitalista, um produto da reprodução ampliada do capital que se perpetua como condição de permanência da desigualdade social. A luta pelo direito à cidade mostra as agruras e dificuldades da maioria"(RODRIGUES, 2007:33)

Apesar de ser parte integrante do funcionamento do sistema capitalista, a cidade assume suas particularidades dentro do próprio sistema. Para Bassul (2002), na cidade a acumulação acontece da forma tradicional com os fatores de produção gerando valor mas também riquezas se formam sem investimento e trabalho qualquer. Ou seja, a partir de mudanças nos arredores ou nas leis de zoneamento, riquezas são formadas sem que haja um esforço, um mínimo real investido.

Nesse sentido, a especulação imobiliária, aqui entendida como "uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infra-estrutura e serviços urbanos" (CAMPOS FILHO, 1999:48) é mais um processo carregado de injustiças dentro do espaço urbano.

No processo da especulação imobiliária, há uma melhoria na localização de alguns terrenos sem que haja necessariamente uma intervenção no mesmo. Essa melhoria está relacionada a infra estrutura que agora existe ali, assim como outros proprietários privados que investem em suas propriedades, valorizando o arredor. Dessa forma, os lucros são apropriados através de investimentos de outros, tanto estado com outros proprietários. (CAMPOS FILHO, 1999)

A especulação imobiliária a partir da existência de vazios no espaço urbano acarreta em diversas situações como encarecimento de infraestrutura e serviços urbanos. Ou seja, áreas que poderiam ser habitadas pela maior proximidade aos serviços públicos e demais centralidades, são propositalmente ociosas e dessa forma os indivíduos que poderiam estabelecer sua moradia ou comércio acabam se estabelecendo em zonas mais periféricas, pressionando o poder público por seus serviços, favorecendo a uma maior fragmentação da cidade.

De acordo com Magalhães (2005), os terrenos ociosos podem, apesar de favorecer para a uma perda de vitalidade urbana, constituir espaço potencial para transformação da condição atuais. Ou seja, são espaços que podem ser utilizados posteriormente para transformações no espaço que o torne menos desigual.

A especulação imobiliária apresentou-se como mais um desafio no Brasil Urbano na metade do século XX. Como respostas aos problemas derivados da urbanização, o planejamento urbano no Brasil assumiu com concepções tecnocratas a missão de ordenar as cidades. A noção do planejamento urbano modernista era bem vista no Brasil, sendo responsável pelo ordenamento da capital Brasília, criada do "nada" e inaugurada em 1960. Essa visão apresenta um cunho de notório aspecto higienista, o qual tem boa aceitação no Estado brasileiro desde o começo do século, visando esta uma clara separação entre a cidade "legal" com os serviços urbanos e a "ilegal", desprovida dos mesmos. A criação do SERFHAU (Serviço Federal de Habitação e Urbanismo) e BNH (Banco Nacional de Habitação) pelo governo militar retrata o componente centralizador e tecnocrático do planejamento urbano. (PEREIRA, 2009).

De acordo com Rolnik(2009) o BNH é criado após 1964, como resposta do governo militar à crise de moradia presente no país. Se de um lado o regime tenta fortalecer sua base de apoio popular, ele também cria um financiamento estruturando o setor da construção civil habitacional. Porém, as moradias populares foram construídas nas periferias distante dos equipamentos urbanos, e ainda com condições de irregularidade e precariedade do mercado

informal popular. Para o outro padrão construtivo do BNH, veiculado à classe média, este gerou crescimento da verticalização e eixos de centralidade nos centros urbanos.

Os primeiros planos ordenadores das cidades no país apresentavam clara concepção modernista. Em Florianópolis, segundo Pereira (2010), no plano encaminhado em 1970 pela equipe Luis Felipe da Gama D'Eça para a área conurbada da cidade é possível identificar o então viés predominante do planejamento urbano:

O sistema viário do plano apresentava igualmente características que permitiam a identificação do paradigma modernista: ele era formado pela BR 101, vias expressas, vias de tráfego rápido, vias setoriais e locais, seguindo a regra dos 7Vs estabelecida por Le Corbusier. (PEREIRA, 2010, PAG 111)

O planejamento urbano modernista, demasiadamente tecnocrata, acaba por auxiliar as grandes desigualdades. Ao estudar os investimentos públicos na dinâmica socioespacial de Florianópolis, Sugai (2015) conclui que a classe dominante produziu uma estrutura bem sucedida de segregação através da facilidade de deslocamento pra seus espaços de auto-segregação, garantindo investimento público nos seus eixos privilegiados, em detrimento das camadas populares.

Claramente a resposta modernista importada como um modelo pronto não respondia às necessidades das populações brasileiras. Porém, é também uma noção nos livros estrangeiros que trazem contestação a essa forma de tentar ordenar o caos do urbano de forma apenas técnica.

O conceito do direito à cidade de Henri Lefebvre surge no contexto da França pós segunda Guerra que diferentemente do Brasil, consegue resolver seu problema de déficit habitacional. Porém, para Lefebvre é necessário que os cidadãos não apenas tenham seu lugar para morar, mas que sejam parte inerente a construção da cidade para si. (Lefebvre, 1991)

No entanto, visão do autor francês é considerada demasiada utópica, não fazendo apontamentos práticos pra resolução dos problemas urbanos. Dessa forma é um desafio para os autores que pensam a cidade transpassar para a realidade brasileira a noção do direito à cidade. Para Sauler Jr (2016;13),

O direito à cidade deve ser adotado e compreendido na nova agenda urbana como o direito de todos os habitantes, da presente e das futuras gerações, de ocupar, usar e produzir cidades justas, inclusivas e sustentáveis, definido como um bem essencial comum para a qualidade de vida. O direito à cidade implica ainda responsabilidades sobre os governos e as pessoas a reclamar, defender e promover este direito. A cidade como um bem comum contém os seguintes componentes: a cidade livre de qualquer forma de discriminação; a cidade com cidadania inclusiva; a cidade com maior participação política; a cidade que

cumpra as suas funções sociais; a cidade com espaços públicos de qualidade; a cidade com igualdade de gênero; a cidade com diversidade cultural; a cidade com economias inclusivas; a cidade com um ecossistema comum que respeite os vínculos rural-urbanos

Segundo Pereira e Perrin (2009), esse conceito vai inspirar uma rearticulação dos movimentos sociais nas décadas de 1970 e 1980, reivindicando de forma mais incisiva e organizada uma reforma urbana no país. Nesse processo, nos bairros, favelas e cortiços vão surgindo as reivindicações e somando-se a profissionais de várias áreas, como advogados, arquitetos, urbanistas, engenheiros, além de técnicos de prefeituras e parcelas da Universidade

Para Bassul (2002), as carências urbanas fortaleceram a formação de grupos de pressão organizados que passaram a ser conhecidos por "movimentos sociais urbanos", exigindo providências do setor público anos 1970 e 1980. Essa atuação era dirigida para atuação em dois sentidos: no confrontamento social e político no território e na busca legal para reconhecimento dos direitos na lei vigente.

Esse movimento pela reforma urbana que surgia às vésperas da assembleia constituinte vai conquistar na constituição de 1988 importantes capítulos na mesma, e na história da política urbana nacional. Entre outros elementos da política urbana, a função social da propriedade ganha destaque.

Já no artigo quinto da constituição destaca-se que "a propriedade atenderá a sua função social" (BRASIL, 1988, ART 5, INCISO XXIII). Posteriormente no artigo 170, ao tratar da ordem econômica, a função social da propriedade está elencada dentre os princípios:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

I - soberania nacional;

II - propriedade privada;

III - função social da propriedade(...); (BRASIL, 1988, ART 170)

Porém, a grande conquista do movimento da reforma urbana retrata-se nos artigos 182 e 183 que tratam a política urbana. O capítulo 182 estabelece o plano diretor como obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes e instrumento para garantia da função social na propriedade urbana.

O município dessa forma assume grande destaque na política urbana, não mais centralizada como em outrora no regime militar. Segundo Rodrigues (2004), apesar das conquistas com a constituição de 1988, função social da propriedade nas cidades foi relegada para um tempo futuro, pelo fato de ter de constar no Plano Diretor dos municípios. Rolnik

(1999) da mesma forma aborda que a constituição vincula a função social aos Planos Diretores dos municípios, que desde o final dos anos 1960, já eram realizados, não sem apresentar controvérsias quanto ao seu perfil de normas urbanísticas com caráter tecnocrata.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. (BRASIL, 1988, ART. 182)

Da mesma forma a própria constituição estabelece instrumentos para combate à especulação imobiliária relegando às indicações das áreas para os municípios. Ou seja, para que haja a promoção da função social da propriedade, o município através de seu plano diretor deve apontar as áreas em que seus proprietários podem sofrer sanção por não promover a função social.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais. (BRASIL, 1988, ART. 182)

No seu artigo 183, a constituição estabelece o usucapião urbano também como instrumento da política urbana, dando um prazo de 5 anos para que o usuário de área urbana torne-se proprietário da área que estiver a utilizar sem possuir direito de posse.

Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião. (BRASIL, 1988, Art. 183)



Apesar dos avanços da constituição havia a necessidade de uma lei que regresse as nuances da política urbana, regulando a implementação dos planos diretores assim como instrumentos constantes nele para se promover uma reforma urbana democrática no país. Em 2001, o estatuto da cidade é aprovado, criando diretrizes e instrumentos de para que se cumprisse a função social da cidade e da propriedade urbana, que se alcançasse o buscado direito à cidade e se democratizasse gestão. Dessa forma, o estatuto estabelece situações inerentes a combater como:

- (...)a) utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental(...);(BRASIL, 2001, Art. 2)

O Estatuto da cidade apresenta diversos instrumentos para o combate da especulação imobiliária. Segundo Bonizzato (2013), o estatuto complementando a constituição trouxe institutos como O IPTU progressivo e a desapropriação por título que trabalhando conjuntamente com o parcelamento, edificação ou utilização compulsório busca uma adequada utilização do solo urbano e que exerça-se assim a função social da propriedade.

Para Magalhães (2005), apesar da notoriedade dos prejuízos pela manutenção vazia de terra urbanizada, há diferentes formas de intervir na mesma. Uma visão defende a preservação da ociosidade para que no futuro possa servir como um instrumento para regulação do mercado imobiliário. Uma outra visão diz que se deve ser interferido no espaço ocioso em prol da população mais necessitada. A taxação diferenciada da propriedade é apresentada como instrumento de redução da ociosidade da terra urbana, estimulando a oferta. Seguem os instrumentos na letra da lei:

## **Seção II**

### **Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios**

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel:

I – cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;

II – (VETADO)

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I – por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 6º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

### **Seção III**

#### **Do IPTU progressivo no tempo**

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o caput do art. 5º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 8º.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

### **Seção IV**

#### **Da desapropriação com pagamento em títulos**

Art. 8º Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o § 2º do art. 5º desta Lei;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 5º desta Lei.(BRASIL, 2001, Art. 5,6 e 7).

Quanto a utilização prática dos instrumentos do Estatuto da Cidade apresentados, o mesmo apresenta a denominação não edificação, subutilização ou não utilização, mas sem critérios objetivos, sem clareza conceitual ou parâmetros de limitação à especulação. Segundo (RODRIGUES, 2004), levantamentos técnicos e censitários são necessários para a identificação dos imóveis subutilizados, sendo mais facilmente identificáveis grandes glebas vazias e grandes unidades inteiras. Porém, nos demais casos fica o plano diretor dificuldade em apontá-los. Desse modo, o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e posterior desapropriação com títulos de dívida pública ficam restritos a grandes extensões e/ou a edifícios totalmente vagos. Se faz necessário que parâmetros mais objetivos para análise de improdutividade sejam efetivados.

A urbanização progressiva de assentamentos precários e implementação de reformas nos marcos regulatórios do uso e ocupação do solo iniciaram-se na gestão urbana tal como experiências de participação popular e controle social. Experiências como orçamento participativo e conselhos gestores foram realizadas nos municípios. Muitos deles elaboraram planos diretores tentando contemplar princípios para o exercício da função social da cidade e da propriedade e participação social. (RODRIGUES, 2004)

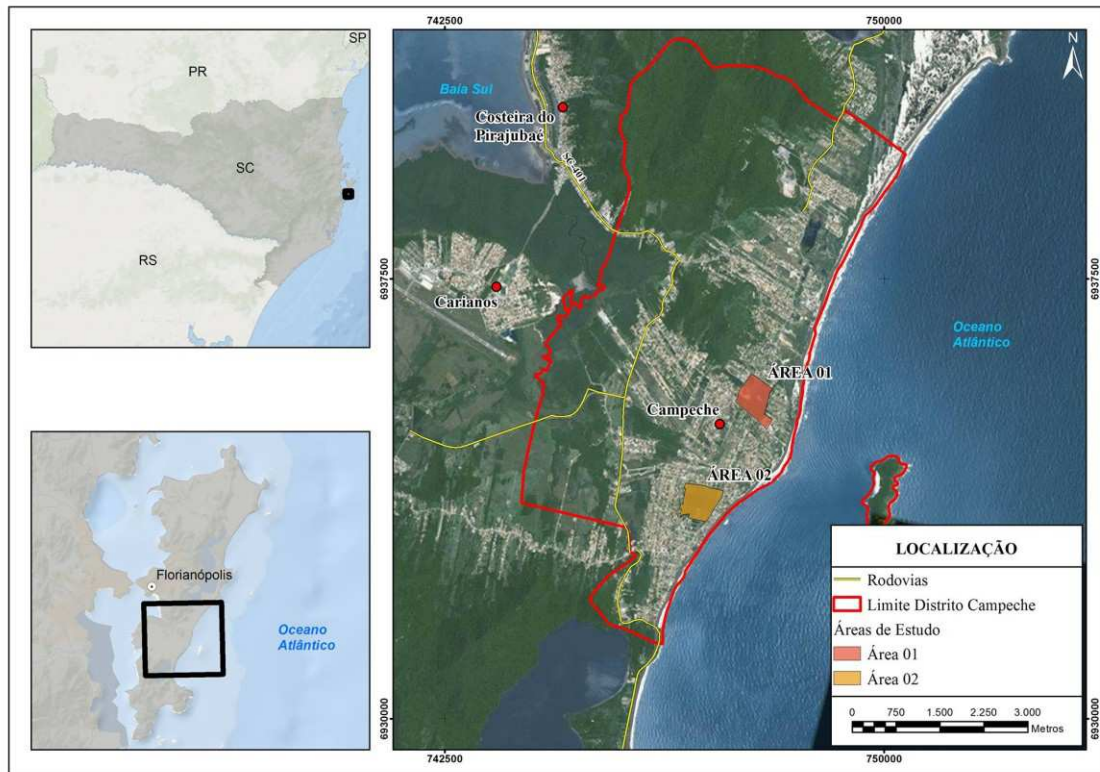
Visto de forma sistematizada a urbanização brasileira, apresentada dentro dos conceitos relacionados à função social da propriedade dentro do Brasil, apresenta-se agora o estudo de caso dentro do estudo no Bairro do Campeche em Florianópolis, Santa Catarina.

### **CAPÍTULO 3 - O Bairro Campeche – município de Florianópolis-SC**

#### **3.1 GÊNESE E DESENVOLVIMENTO DO BAIRRO CAMPECHE**

No presente trabalho, o Campeche é o bairro estudado como recorte espacial na análise da função social da propriedade. Dessa forma, se tratará do histórico do bairro para enfim adentrar-se no estudo das propriedades destacadas.

**Mapa 1 - Área de estudo**



Fonte: O autor (2017)

O distrito do Campeche foi criado a partir do desmembramento com a Lagoa da Conceição na lei 4.805/95. Além do Campeche, localidades como Morro das Pedras, e Rio Tavares pertencem ao distrito. Situa-se ali uma planície sedimentar com origem marinha de mesmo nome, que localiza-se entre os maciços do Morro do Ribeirão ao Sul e ao Norte, Morro da Costa da Lagoa. Faz fronteira com a Lagoa da Conceição e praia da Joaquina; ao Sul com o Morro das Pedras; a Sudoeste e Oeste com as localidades do Alto Ribeirão,

No Campeche há praias arenosas, com dunas móveis, fixas e semifixas, contendo a Lagoa Pequena e Lagoa da Chica; os rios Tavares, Rafael e Noca; lençóis subterrâneos (utilizados para o abastecimento de água da população de parte do Sul da Ilha de Santa Catarina) e a praia do Campeche. Há o Morro do Lampião, dunas e restingas ainda preservadas, apesar do avanço imobiliário. Na fronteira leste há Mangue do Rio Tavares e ainda vestígios de Mata Atlântica espalhados pelo bairro.

Antes de adentrar-se no estudo das propriedades destacadas, faz-se necessária uma análise do processo histórico de ocupação de Florianópolis de uma forma geral e mais

especificamente da localidade do Campeche, assim como suas particularidades no mercado imobiliário.

Por volta de cinco mil anos atrás, registra-se a ocupação desse território pelo chamado “homem do sambaqui”, população que tinha como característica a coleta de alimentos e a pesca como base de sua subsistência, além da utilização de moluscos em sua alimentação, cujos restos eram acumulados em imensos montes. O segundo povo indígena a ocupar essas terras, de que se tem registro, foram os Itararés, os quais eram caçadores e coletores e habitavam grutas e sítios à margem de rios.(SCHMITZ, 2013).

O povo guarani, a última população indígena a ocupar a ilha de Santa Catarina, foi também os primeiros a ter contato com os europeus. Através de movimentos migratórios, o povo Guarani partiu da Amazônia e passou a ocupar ao mesmo tempo o litoral e o interior brasileiro, além da região do Chaco, no Paraguai. O conhecimento em agricultura do povo guarani foi fundamental ao aprendizado dos europeus que chegavam a costa catarinense e fixaram ali seu modo de vida.(SCHMITZ, 2013)

As primeira passagens na Ilha de Santa Catarina de europeus são vinculadas a navegadores espanhóis. Juan dias Soliz em 1515, Rodrigo de Acuña em 1522, resgatando naufragos da expedição mal sucedida de Soliz e Sebastián Caboto em 1526 podem ser considerados os primeiros navegadores europeus na Ilha de Santa Catarina, tendo o último a batizado em homenagem a sua mulher Catalina Melandro.(FERREIRA, 2016).

Segundo CECCA (1997), a coroa espanhola possuía grande interesse na Ilha de Santa Catarina e Alvaro Nuñez Cabeza de Vaca tornou-se Governador de Santa Catarina. A Espanha perde o interesse na ilha principalmente com a União Ibérica e a solidificação da colônia de Buenos Aires no final do século XVI.

É a partir de bandeirantes vicentistas que a Ilha de Santa Catarina e o litoral catarinense são ocupados pelos portugueses. Desta forma, fundariam sucessivamente, São Francisco (1645), Desterro (1673) e Laguna (1676). (FERREIRA, 2016).

De acordo com Reis (2013), tratou de uma iniciativa de ocupação do Brasil meridional por parte dos portugueses, assim como um descongestionamento da capitania de São Vicente. Em 1673, o bandeirante Dias Velho se estabelece na Ilha, e em 1678 ergue uma capela em homenagem a Nossa Senhora do Desterro, onde atualmente é a Catedral Metropolitana, iniciando a ocupação na área central. Só em 1724, Desterro é elevada a condição de Vila, restringindo-se apenas a localidade central, com poucas dispersões.

No século XVIII, as disputas territoriais entre Espanha e Portugal fez com que a coroa lusitana intensificasse a ocupação do Brasil Meridional também como um projeto de defesa.

(REIS, 2013). Dessa forma, Sob o comando do Brigadeiro José da Silva Paes, construíram-se as fortalezas na Ilha, onde priorizou-se o controle do acesso pelas embarcações à então capital da recém criada capitania de Santa Catarina, com as defesas concentradas na Baía Norte, Baía Sul três estruturas na área e outra junto à barra da Lagoa da Conceição

Dentro da estratégia de povoamento e defesa está a imigração que traria mais impactos por todo território da Ilha de Santa Catarina. Dos arquipélagos da Madeira e do Açores principalmente, cerca de 6 mil imigrantes desembarcaram entre 1748 e 1756 no litoral catarinense. (PIAZZA, 1992)

Além da vila de Nossa Senhora do Desterro, o centro atual de Florianópolis, os colonos açorianos estabeleceram-se no interior da ilha de Santa Catarina, fundando freguesias como a freguesia do Ribeirão da Ilha no sul da Ilha, a freguesia de São João do Rio Vermelho no Norte, a freguesia de Santo Antônio de Lisboa no Oeste e a freguesia da Lagoa da Conceição no Leste. (FUHR e da DAL SANTO, 2013)

Segundo a provisão legal na época, cada casal açoriano deveria receber 1/4 de légua(cada légua tem cerca de 5km), porém, das concessões realizados no período da chegada dos casais, consta-se que os tamanhos das quantias foi ainda menor. A explicação era a negativa dos próprios imigrantes que preferiam a proximidade com os seus a ter que desbravarem terras ainda inóspitas da ilha. (SILVA, 2007)

O Campeche no final do século XIX inicia sua formação a partir do adensamento na ocupação estabelecida na Lagoa da Conceição, que redireciona parte de seus moradores para começar outra ocupação mais ao sul da Ilha de Santa Catarina.(NEVES, 2003).

Após o adensamento, iniciam a ocupação da área da planície Campeche, que mostrou-se ideal para a produção que se tinha na época: mandioca, amendoim, melancia, melão, feijão e café. Além disso, havia a criação de bovinos, aves, e principalmente, a atividade de pesca, a qual estava fortemente presente no cotidiano dos primeiros habitantes do distrito, devido ao contato direto com o mar (AMORA, 2013).

Destaca-se a pesca artesanal do Campeche como a atividade que iniciou nesse período ainda incipiente de ocupação. Internamente, o processo de trabalho de pescadores realizava-se de forma coletiva, ou seja, trabalhavam em forma de camaradagem, e os agricultores à base do trabalho familiar, cuja capacidade ociosa, comercializavam ao longo do litoral em forma de escambo, no sentido de adquirir outros valores de uso. A pesca da tainha em Florianópolis é, nos moldes açorianos, datada do fim do século XVIII, ao início do século XX, quando começa a entrar em colapso na décadas de 40 a 60 com a introdução da pesca embarcada no Rio Grande - RS, fazendo com que muitos nativos

adentrassem nessa empreitada, com a possibilidade para a aquisição de bens não produzidos localmente, como pares de redes, embarcações e outros insumos e utensílios. (Neves, 2003)

Hoje a pesca artesanal da tainha, ainda que com considerável diminuição, é vista no litoral catarinense, principalmente na capital, onde junto com a atividade existe a preservação da identidade cultural que esta carrega. Os pescadores assumem papel importante na comunidade, tanto no sentido da preservação ambiental dos locais ameaçados pelos empreendimentos voluptuosos, tanto como na tentativa de manter seus aspectos culturais preservados.

Paulo Pires de Andrade (2007), descendente de açorianos, morador do Campeche, em seu livro de memórias relata a experiência e então aventura que era chegar ao interior da ilha. No capítulo denominado "Aventura rumo ao Campeche em 1963", o autor relata sua experiência em busca de tainha no sul da ilha. A conferir:

As estradas eram de barro e areia; entre a entrada do aeroporto e a ponte do Rio Tavares era deserto, trânsito só o ônibus do Ribeirão que fazia as linhas do sul da ilha, e alguns bois pastando na beira da estrada. A estrada em direção à praia era horrível para se pedalar. Os pneus ficavam presos na areia mole, algumas vezes tinha que "apeá" para tomar fôlego. Eu cheguei na praia do Campeche(...). Olhei e só vi alguns pescadores prontos para lançar as redes no mar. Na época não se falava em turismo aqui em Santa Catarina, só no verão aparecia algum francês usando bermuda e óculos escuros para foto da Ilha do Campeche(...)

A dita estrada do aeroporto e a ponte do Rio Tavares então deserta é onde Atualmente se encontra a SC 405, um dos trechos de maior aglomeração comercial no distrito.

Mesmo possuindo o primeiro aeroporto de Santa Catarina, o bairro do Campeche manteve suas características predominantemente rurais por mais de um século, quando a partir da intervenção estatal na capital catarinense nas décadas de 60 e 70, essa acaba por dinamizar a cidade e interferindo significativamente no cenário do sul da ilha. O Estado tem grande responsabilidade e pode-se citar a instalação da rede elétrica (1972); a construção da estrada geral (1973/1974) e sua pavimentação (1984); a pavimentação da SC 405 (1980) e a construção da escola básica e do posto de saúde (1982) como impulsionadores do local (AMORA, 1996).

Segundo Amora (1996:60), a urbanização do Campeche muda significativamente a vida de seus antigos moradores::

Assim, dialeticamente, o processo de urbanização está intrinsecamente ligado ao processo de transformação da vida social do grupo pesquisado, quando as

relações com a cidade vão-se estreitando nos dois sentidos: é a cidade que chega ao Campeche via infra-estruturas, impactos da urbanização sobre o meio ambiente, valorização do solo urbano, e chegada de uma população de origem urbana; e o Campeche chega à cidade através das conseqüentes mudanças ocorrida na vida social, no cotidiano da sua população nativa, e na identidade social de seus componentes.

O crescimento bairro do Campeche tanto em densidade populacional como em organização social pode ser visualizado através dos planos diretores de Florianópolis. Verifica-se sua ausência no plano de 1954, no qual restringia-se ao centro tradicional e parte do continente. Esse primeiro plano da cidade caracterizava-se por uma tentativa de impulsionar a economia da cidade e da região a partir da revitalização através de um porto e ferrovias na região central que modernizariam e tornariam Florianópolis novamente competitiva. Moreira (2010) aponta a concepção rodoviarista da época como dificultante dos investimentos necessários nas outras estruturas previstas no plano, assim como demais interesses das elites locais em não realizar obras previstas e necessárias para implantação

Já o plano modernista de Luis Felipe da Gama D'Eça, iniciado em 1967 e apresentado à câmara em 1970, dispõe a planície do Campeche como eixo de expansão urbana da ilha. No projeto, o chamado Setor Oceânico Turístico abrangia toda a Planície Campeche indo desde a Joaquina ao Morro das Pedras, contemplando uma ideia de ocupação amplamente verticalizada. O plano acabou aprovado somente em 1976, depois de grande disposições contrárias na câmara de Vereadores, representando os interesses das elites locais. O adensamento do centro da cidade e do continente incentivados pela nova ponte e pelos aterros acabou sendo uma das conseqüências do plano, uma vez que as ideias projetadas sobretudo para o centro da cidade foram postas em prática. (REIS, 2013).

Reis (2013) também aponta que a inversão do crescimento insular, sendo este direcionado para o Norte da Ilha diferente do previsto no projeto de Gama D'Eça, ocorreu a partir da Beira mar Norte por interesse das elites locais que mantinham naquela região seus setores residências. Porém, ainda são heranças remanescentes do período as previsões de grandes rodovias cortando a cidade e entre elas o túnel em direção ao Sul da Ilha assim como seu prosseguimento na Via Expressa Sul que leva o centro da cidade à Entrada da Planície Campeche. Em 1982 ele teve sua abrangência ampliada para todo o Distrito Sede através da lei conhecida como Plano da Trindade, regulando a expansão da então Universidade Federal de Santa Catarina, cuja implantação foi fundamental para expansão residencial no Sul da Ilha e no Campeche.



O aumento da população, impulsionado pelo funcionalismo, e conseqüentemente o aumento da renda dos munícipes, trouxe para o sul uma demanda pela tranquilidade de um ambiente ainda rural com as belezas naturais do balneário. A partir daí, o local passa a ser principalmente de dormitório para quem trabalhava no centro da cidade principalmente com a implantação da estrutura viária.(AMORA, 1996)

Dessa forma a partir do plano de Gama D'Eça o Campeche apresentou importância considerável nos planos diretores. O plano dos Balneários aprovado em 1985 visava um planejamento sobre a parte insular que já se considerava em expansão naquela época, reconhecendo-se assim uma vocação turística com grandes áreas zoneadas áreas turísticas residenciais. (FAUTH, 2009).

De acordo com Reis (2013), um apelo preservacionista constante no plano dos Balneários fez com que o mesmo se preocupasse em delimitar áreas de preservação permanente e áreas rurais tentando regular o crescimento desordenado que já aparecia nas praias de Florianópolis. Mesmo assim, o plano não foi capaz de interromper esses processos.

Nesse sentido, segundo Fauth (2008), houve um estímulo ao turismo indo de encontro a ideais preservacionistas, no qual nas áreas estipuladas como AER (Áreas de Exploração Rural), proliferaram-se grande parte loteamentos clandestinos, ignorando-se o Plano Diretor dos Balneários de 1985. As áreas de AER, no Campeche Sul, onde se localiza a área 2, acabaram transformadas em áreas residenciais por lei complementar municipal.

Sobre isso, Neves (2003) estuda a dinâmica e implantação do loteamento Areias do Campeche em área de dunas e restingas pertencentes à época à Henrique Berenhauser, na porção sul do Bairro do Campeche em divisa com o Morro das Pedras. Destaca o autor que inicialmente pretendia-se iniciar uma comunidade alternativa, relacionada à subsistência por artesões que habitavam nas cercanias da Praça XV de Novembro no centro da cidade. Porém, em pouco tempo se perdeu qualquer controle sobre a quantidade de moradores e os objetivos de cada um. Dessa forma, a comunidade ganhou corpo tornando-se um símbolo do avanço da urbanização excludente no urbano brasileiro, agora em solo florianopolitano.

Da mesma forma, Neves(2003) analisa a dinâmica e implantação do loteamento Novo Campeche, na porção norte do bairro, na divisa com o bairro do Rio Tavares, este de forma regularizada apesar das contestações em torno das condicionantes ambientais da área. De acordo com Conceição (2013), o sangradouro da Lagoa Pequena foi desviado do curso natural para a construção de uma rua que acabou tendo que dividir seu espaço com as dunas. Ou seja, no Campeche de forma regularizada ou não, o crescimento atingiu as áreas que teoricamente estariam protegidas pelo seu conteúdo ambiental.

Porém, nenhum plano diretor trouxe tantas reações da comunidade do Campeche como o Plano de Desenvolvimento Entremares para a Planície Campeche. Um plano ambicioso iniciado em 1989, buscava uma regularização para a expansão urbana e uma transformação significativa do conteúdo rural em urbano. Um dos principais pontos polêmicos era a possibilidade de moradia para 450 mil pessoas numa área de 50 km<sup>2</sup>. (REIS, 2013).

A reação da Comunidade ao plano proposto pelos técnicos do IPUF soava natural ao juntar-se grupos de atores que viam não mais com a desconfiança do nativo açoriano, mas somada ao conhecimento técnico trazido pela universidade que apoiava a população local.

Em 1997, ano em que a prefeitura aprovava o plano Diretor para o distrito sede, o Movimento Campeche Qualidade de Vida, movimento comunitário que contrapõe a visão do plano da planície Campeche. A crítica é também à estratégia do IPUF em tentar aprovar em pequenas parcelas a visão global para a planície Campeche, elaborando assim, o relatório denominado Dossiê Campeche, reunindo as visões dos setores da planície. Entre as diretrizes, estava a conservação do Campo da Aviação como lugar de espaço público.

A comunidade conseguiu frear as pretensões tecnocratas e o Plano Comunitário da Planície do Campeche, criado em 1999, acabou por simbolizar a luta da comunidade e servindo de modelo para outros distritos em defesas dos interesses populares. Porém, a aprovação do plano, assim como a luta da comunidade, estava longe de acabar.

Dessa forma, com a não aprovação do Plano da Planície Entremares, tampouco o substituto da comunidade, a planície do Campeche seguiu com as antigas diretrizes do plano diretor dos balneários de 1985, desconectado com a realidade e portanto relegando a ilegalidade a urbanização que surgia no bairro.

Ao longo da década de 2000, o plano diretor para cidade de Florianópolis entrou em diversas polêmicas incluindo a contratação de empresa argentina na gestão Dário Berger para realização de plano estritamente sem participação da população como estipulado no Estatuto da Cidade, sendo impedido judicialmente de entrar em prática, assim como destituição dos Núcleos gestores unilateralmente pela prefeitura.

O plano Diretor de 2014, atualmente em vigência, possui diversas críticas, sobretudo pelo conteúdo das emendas parlamentares que desconfiguraram as intenções iniciais do plano, tanto do IPUF como da comunidade, sendo inclusive alvo de inquéritos civis do ministério público federal, judicializando o plano, ainda não transitado em julgado.

O Bairro do Campeche cresce nesse cenário de incertezas quanto a legalidade no solo urbano de Florianópolis. O bairro apresenta notadamente a função residencial para

trabalhadores que tem sua ocupação na região central da cidade e isso se resume nas principais atividades comerciais do local e no trânsito pendular intenso congestionando a Avenida Pequeno Príncipe e principalmente a SC 405 em horários de pico.

Alguns estabelecimentos foram ganhando notoriedade, principalmente os relacionados à alimentação. O mercado Baiá assume papel importante até hoje, originando-se a partir de donos de terra mais antigos da região. Também pode-se citar o material de construção Antunes proveniente da mesma sistemática, onde as terras do Campeche da família serviram de capital inicial para o negócio. Esses dois estabelecimentos possuem mais de 20 anos de funcionamento na região.

Nos últimos anos, a rede de supermercados HiperBom assumiu destaque no sul da ilha, e em 2013 construiu um supermercado na Avenida Pequeno Príncipe, principal eixo comercial da localidade, dinamizando a região e exercendo certa centralidade. Na avenida, além de academias, escola, creche, vídeo-locadoras, lojas de surf, lavanderia, lojas de roupa, posto de combustível, banco, materiais de construção, clínica médica, os restaurantes exercem a principal atividade. Nesse sentido, há certa diversificação atingindo diversos públicos como em pizzarias como a Bem Vindo, tradicional há 20 anos, passando por restaurantes de comida natural, oriental, sorveterias, lanches e frutos do mar às margens da praia, no final da avenida, concentrando-se cerca de 4 restaurantes. Pode-se perceber a dinâmica turística do Campeche em tentar atender diferentes demandas

#### **Figura 1 - Mercado HiperBom**



Fonte: Mansões Florianópolis 2016

Principalmente no setor alimentício, grandes estabelecimentos não adentraram o mercado do Campeche. Na verdade, de grandes “nomes” pode-se observar a caixa econômica que abriu uma agência recentemente se juntando à do Banco do Brasil com mais de 10 anos. A falta de segurança para essas agências ainda é um problema, rendendo inúmeras ocorrências ao posto de polícia na Avenida Pequeno Príncipe responsável pelo Bairro.

**Figura 2 - Caixa Econômica Federa na Avenida Pequeno Príncipe**



Fonte: Mansões Florianópolis 2016

Verifica-se tendência do fortalecimento de centros comerciais que centralizam algumas atividades comerciais setorizadas do bairro. Pode-se citar o Centro Comercial Castanheiras na Rua do Gramal que contém dentista, material de construção, pizzaria, lanchonete, lan-house, agência de turismo e um mercado de pequeno porte. Ele atende a porção leste e sul do Campeche em virtude de sua localização.

**Figura 3 - Centro Comercial Castanheiras no Campeche Leste**



Fonte: Super Amarelas 2016

Constata-se na Avenida Pequeno Príncipe, atualmente, a grande diversidade de imobiliárias que adentram o local, avestas pelo mercado consumidor que procura no Campeche ainda características da tranquilidade de um balneário não poluído como tantos do Norte da Ilha. Para Amarante (2015:4), a propaganda exerce papel fundamental na escolha do Campeche como novo lugar para a sua moradia:

As propagandas buscam influenciar a escolha das pessoas, ressaltando os atrativos do bairro, buscando a vinda daqueles que desejam se estabelecer na Ilha de Florianópolis e mais especificamente na praia do Campeche, a partir da compra de imóveis. Ao enfatizar as qualidades do Campeche, busca-se a partir da função apelativa das mensagens publicitárias contidas nos encartes ou outdoors das construções imobiliárias do bairro, apresentar a paisagem natural como um bem de consumo para os futuros moradores.

Segundo Neves (2003), constrói-se no Campeche um espaço urbano resultante da substituição do valor de uso pelo valor de troca, aquele produto que possa ser mercantilizado, transformando-se a terra em terreno. Nesse sentido, a transformação social no Campeche foi fator fundamental para a mudança do valor da terra, de uso para o da troca. Dessa forma, a população nativa mudando seu estilo de vida, desmembrou seus lotes rurais, transformando-os em terrenos, agora urbanos. Também destaca-se atuação de invasão e apropriação de terras por especuladores Também ocorre a invasão e apropriação de áreas de preservação por grileiros e especuladores com o loteamento dessas áreas. Assim, várias famílias tradicionais por meio de compra ou posseamento, acumulavam e agora mais recentemente , agentes do

mercado imobiliário, grandes proprietários de terras, incorporadores, construtores e o próprio Estado, atuam de forma organizada, maximizando valor no espaço.

Essas condicionantes ajudam a explicar o mercado imobiliário no Campeche. Tendo visto, adentra-se nas áreas dos estudos de casos propriamente dito, a função social nos terrenos ociosos do Campeche.

### 3.2 Área de estudo 1 - Campo da Aviação

**Mapa 2 - Área de Estudo 1**



Fonte: o Autor (2017)

A área de estudo denominada aqui como área 1, corresponde ao espaço a beira da Avenida Pequeno Príncipe, Principal avenida do Bairro do Campeche, a partir da Rua da Capela até a Escola Municipal Brigadeiro Eduardo Gomes. O local é conhecido como Campo da Aviação, ou Campo da Base Aérea e sua presença neste estudo de caso se justifica em termos do abandono à função social que o proprietário, no caso a Aeronáutica promoveu durante grande parte do tempo em que a área esteve em sua administração.

A existência do campo se confunde com a própria existência da comunidade do Campeche. Além dos terrenos rurais das famílias no final do século XIX e início do século XX, havia também áreas não utilizadas ou de uso comum, nas encostas do Morro do Lampião e na planície, entre o morro e a praia. (NEVES, 2003)

Na década de 1920, a área do campo foi comprada pelos franceses da Companhia Aérea Societé Latecoère, tendo como propósito servir de base e manutenção à linha de serviço de correio aéreo entre Paris, Rio de Janeiro, Buenos Aires e Santiago do Chile. A transação com os nativos foi intermediada por um morador do Rio Tavares, chamado Senem Abdom Cameu. De acordo com Amora (1996), Senem tinha certa influência política e visto com maus olhos perante os entrevistados que ajudaram a contar história da localidade que o classificaram como "mandão" entre outros pejorativos relacionados a característica do intermediário dos franceses. Segundo Tirelli et al (2007), os vendedores dos terrenos para Senem foram João Francisco Tristão Bregue, Manoel Aleixo, João Florentino, José Martins Filho e Manoel Fermino.

A respeito da apropriação individual das terras de uso comum, Campos (2002) relata que esse processo ocorre nas terras onde adquirem algum valor mercantil em detrimento do seu valor de uso. Embora ocorra a partir do século XIX, a urbanização do século XX incentiva essa prática. No caso do Campeche, o valor comercial do campo com a chegada dos franceses pode ser definido como um indutor do valor de troca para a área

De 1925 a 1939, o campo foi utilizado pela antiga *Companhia Aérea Francesa Latecoère*, se tornando *Societé Gérènale Aéropostale*, e atualmente *Air France*. Em relação a esse período, vale destaque as passagens do escritor francês de "O Pequeno Príncipe", Antoine Saint Exupéry, que teria estabelecido relações de amizade duradouras com os pescadores do local, retratado no livro de Inácio (2001). Apesar de a passagem do aviador carecer de provas materiais, sendo questionados por alguns autores (FERREIRA, 2013), (MOSIMANN, 2012), a história do francês foi incorporada a memória do Campeche, e a obra célebre de Exupéry batiza a antiga Estrada Geral. O início da Segunda Guerra Mundial que tinha a França como de seus grandes protagonistas na Europa fez a então Latecoère paralisar as atividades no campo de aviação em 1939. De acordo com Tirelli et al (2007), foram construídos durante a estadia dos franceses no Campo da Aviação do Campeche o hangar de estrutura metálica, o telégrafo e o casarão em alvenaria, com várias dependências, para apoio às atividades do Campo.

A partir da saída dos Franceses, segundo Amora (1996), com a desapropriação da área pelo governo por interesse público, o terreno passou para o domínio da União,



requisitado posteriormente pelo Ministério da Aeronáutica. O campo de pouso passou a ser utilizado pela empresa Panair, falida em 1956. (ÁVILA, 2003). Com a fundação do Aeroporto Hercílio Luz, na Tapera, o Campo de Aviação não foi mais utilizado para pouso, caindo em desuso e ociosidade. A partir da retirada das cercas pela Aeronáutica após o desuso da área pela mesma, a comunidade inicia a utilização do local para práticas antigas como a criação de gado, e também prática de esportes, como futebol, aeromodelismo e mais recentemente *rugby*.

**Figura 4 - Foto Atual do Campo da Aviação**



Fonte: Acervo do Autor (2017)

Na década de 1970, a pavimentação da Estrada Geral, atual Avenida Pequeno Príncipe, junto com instalação da energia elétrica trouxe um componente urbanizador pro local, um valor de troca aos imóveis. (AMORA, 1996). Dessa forma, para a Aeronáutica era necessária a regularização das áreas para uma possível alienação das terras.

Quanta a regularização da área, não há informação dos procedimentos para tal no período posterior a desapropriação(AMORA, 1996). Ou seja, só apenas em 1978 é lavrada certidão da posse da União Federal sobre o terreno do Campo de Aviação. Segundo Amora(1996) certidão diz que a posse da União sobre o imóvel havia se constituído nos vinte

anos anteriores sem contestação por terceiro mesmo que não tenha existido edital para tal. Em 1980, Serviço do Patrimônio da União entrega a área para administração da Aeronáutica, agora de forma regularizada, porém com condicionantes de uso não respeitadas, de forma que a ociosidade continuasse por parte dos administradores.

Em março de 1987, o Ministério da Aeronáutica propõe à comunidade a assinatura de “contrato de cessão de uso gratuito” que foi subscrito pela SAC- Sociedade Amigos do Campeche (Amora, 1996), deixando claro na Cláusula Quarta – Finalidade da Cessão, a seguir transcrita, que a área tem sido utilizada para o lazer:

"CLÁUSULA QUARTA – A Cessão de que trata este contrato é feita para a finalidade única e exclusiva de ocupação do IMÓVEL pelo CESSIONÁRIO para as seguintes atividades:a) Proporcionar a difusão da cultura física; b) Realizar reuniões de caráter social e cultural;"(BRASIL, 1987, *APUD AMORA* 1996)

Apesar da disponibilização de uso para a comunidade do Campeche, a Aeronáutica continuou manifestando interesse em vender a sua área no campo da aviação. Segundo Tirelli et al(2007), em 1989, no início da discussão do plano diretor de 1997, A administração do Campo de Aviação pelo Ministério da Aeronáutica é seriamente questionada pela sociedade civil organizada.

Em 1991, algumas dessas associações criaram a União da Associações Comunitárias Eclesiásticas e Desportivas do Campeche - UNACAMP, na qual faziam o Conselho Comunitário do Campeche, a AMOCAN - Associação de Moradores do Campeche, o SAC - Sociedade Amigos do Campeche entre outras entidades. A UNACAMP questionou a apropriação do governo federal, no sentido de garantir o uso público da área do Campo de Aviação. (TIRELLI ET AL, 2007). Ainda no período, dentre as diretrizes da comunidade para o Plano Diretor, está a preservação do Campo da aviação como área Pública.

De acordo com Amora (1996), a intenção da Aeronáutica continua como alienação da área para melhoria nas suas estruturas. Consta no ofício ao serviço do patrimônio da União sobre o “Plano de Alienação de Imóveis” e autorizando a venda do terreno do Campeche, avaliado em 1994, a área por R\$1.645.225,00, em procedimento sem continuidade. Já em 1999, o terreno do Campo da Aviação foi desmembrado em quatro registros diferentes<sup>8</sup>. Uma

---

<sup>8</sup>. Em 11/11/1999, o terreno de 352.267,96m<sup>2</sup>, do Campo de Aviação, anteriormente registrado no Cartório de Registro de Imóveis com a matrícula nº 7.216, foi desmembrado em 4 registros distintos, cada qual com a seguinte área: 1ª área (registro 32.684) de 15.022,08 m<sup>2</sup>, onde está a escola, posto de saúde já havia sido cedida para a Prefeitura em 25/4/1990. Esta área foi posteriormente reduzida para 14.296,12m<sup>2</sup>; 2ª área

das partes, que correspondia ao local onde se encontram a Escola Brigadeiro Eduardo Gomes, o Núcleo de Educação Infantil, o Posto de Saúde e o Casarão, que já vinha sendo usada pelo município, foi cedida à Prefeitura de Florianópolis, tornando-se dessa forma fora da área de ociosidade destacada do estudo do caso.

Nesse desmembramento, 88% da área foi avaliado em aproximadamente 19 milhões de reais e segundo (TIRELLI ET AL, 2007) havia um receio da comunidade que o desmembramento acarretaria com a alienação aos poucos da área. Inicia-se assim uma batalha pelo tombamento de toda a área do campo da aviação que ocorrerá somente em 2014, e para cerca de 130 mil metros quadrados, não compondo nem a metade da área ociosa, de acordo com decreto N° 13.707, DE 17 DE NOVEMBRO DE 2014, da prefeitura municipal de Florianópolis:

Fica tombado, nos termos da Lei nº 1.202, de 1974, como Patrimônio Histórico, Paisagístico e Cultural do Município, o conjunto histórico e paisagístico do Antigo Campo de Pouso do Campeche, demarcado pela poligonal no mapa anexo, correspondente a uma área de 114.641,04 m<sup>2</sup> (Cento e quatorze mil, seiscentos e quarenta e um metros e quatro decímetros quadrados) da matrícula nº 65.420, livro 2/RG do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, bem como a área de 15.022,08m<sup>2</sup> (Quinze mil, vinte e dois metros e oito decímetros quadrados), correspondente ao Decreto Federal nº 83.544 de 04/06/1979, sob matrícula n.7.216 do Livro nº 2-RG, fls. 01 do Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis.(FLORIANÓPOLIS, 2014, Art. 1)

### Mapa 3- Uso do solo na Área 1



Fonte: Elaboração do autor (2017)

Como pode ser observado através do histórico pelos documentos e imagens aéreas, a Aeronáutica por muito tempo não observou o princípio da função social dentro da sua propriedade no Bairro do Campeche, no campo da aviação. Apesar de funcionar como uma Área Verde em meio a urbanização que ganha mais presença no Campeche, a mesma apresenta por exemplo espécies exóticas como *pinus* que deterioram principalmente o solo e disputam espaço com plantas nativas. Também o local é utilizado para depósito de lixo sem que haja a fiscalização necessária do proprietário, apenas da comunidade.



**Figura 5 - Entradas da Área da Horta- Espécies exóticas**



Fonte: Acervo do Autor (2017)

No histórico da Área do Campo da Aviação, constam-se algumas tentativas da Aeronáutica em alienar a Área repassando a iniciativa privada sem que nesse caso houvesse necessidade de preservar características históricas do Local.

Amora (1996) e Tirreli et al (2007) identificam com documentos e com relatos dos moradores a expressa vontade em reverter ganhos com a alienação da área que então começava a apresentar grande valor de troca por estar em Região Central do Campeche, na Avenida Pequeno Príncipe, com grande proximidade à Praia. Esses ganhos serviriam para melhoria das instalações da Aeronáutica em Santa Catarina, segundo relatos da própria Aeronáutica. (AMORA, 1996).

No caso do Campo da Aviação, a aeronáutica se abstém de promover a função social na grande área que ocupa no bairro do Campeche. Ou seja, são quase inexistentes às ações do proprietário do terreno para que este cumpra sua função social deixando de ser apenas um vazio que agora urbano agrega valor com investimentos de outros agentes.

Da mesma forma, a Aeronáutica implantando alguma edificação ou equipamento público dificultaria a alienação, agindo assim como um verdadeiro especulador imobiliário da

área. Da mesma forma, a comunidade age na fiscalização dificultando a invasão tendo em vista o caráter histórico que a área mantém para os locais do Campeche e o projeto do parque cultural que se torna bandeira agregando a esse objetivo, como foi o combate ao plano diretor da planície entremares.

**Figura 6 - Campo de Futebol usado pela comunidade**



Fonte: Acervo do Autor (2017)

Dentre as iniciativas da comunidade, destaca-se a horta comunitário do PACUCA, nome em homenagem, não por caso, ao pretendido Parque Cultural do Campeche. A plantação possui diversos alimentos orgânicos como alface, couve, repolho, tomate, melancia, entre outros.

O plantio começou em 2015 com mutirão da comunidade pra formar uma horta num espaço do Campo da Aviação. com projeto realizado pela comunidade auto sustentável. Dessa forma, na horta comunitária há a utilização de ponteira própria para abastecimento de água, além do processo de compostagem.

**Figura 7 - Horta do Pacuca**



Fonte: Acervo do Autor (2017)

Na execução do projeto, agregou-se diversas instituições, com destaque para a Associação de Moradores no Campeche, o conselho de saúde local, o Quintais de Floripa(Núcleo para a formação de intervenções e projetos relativos à Agricultura Urbana com foco na capacitação comunitária), o Destino Certo(empresa de que faz recolhimento e compostagem de resíduos orgânicos), a Intendência do Campeche e a Comcap (Companhia de Melhoramentos da Capital).

A área da horta comunitária do Pacuca é de aproximadamente 8 mil metros quadrados, ocupando pouco do espaço de 300 mil metros quadrados do Campo da Aviação. A horta fica na parte oeste do Campo, próximo ao posto de saúde em construção abandonado e tomado por pirações. Também fica próxima a um pequeno lugar de recreação da prefeitura junto ao Marco da Avenida Pequeno Príncipe, em homenagem ao Aviator Antoine de Saint Exuperry.



**Figura 8 - Posto de saúde abandonado**



Fonte: Acervo do Autor (2017)

No espaço cedido à prefeitura, o poder público promoveu função social da propriedade, como na extrema norte, próximo à praia, onde há a Escola Brigadeiro Eduardo Gomes. Porém, no restante em mãos da Aeronáutica, a comunidade tenta fazer com que a propriedade exerça sua função social. Dessa forma, tendo em vista as ideias por detrás do conceito, por mais paradoxal que seja, é a população que faz com que a área do campo da aviação tenha direito de existir e permanecer a unidade como nos tempos dos aviadores franceses em iniciativas como a horta do PACUCA em formato de asas de avião ou praticando esportes ao ar livre, ou colocando o gado pra pastar num resquício de outros tempos da área.



**Figura 9 - Área de lazer e marco da homenagem aos aviadores franceses**



Fonte: Acervo do Autor (2017)

E nesse aspecto, ganha força a comunidade ao reivindicar a implantação do Parque Cultural do Campeche na Área ganhando respaldo no princípio da função social da propriedade.

O projeto do Parque Cultural do Campeche pode ser considerado como o objetivo comum que pretende atingir a comunidade na luta pela permanência no campo da aviação como área pública e preservada dessa forma a sua cultura.

Essa proposta foi elaborada a partir de diretrizes do I Seminário Comunitário do Campeche, promovido pelo Movimento Campeche Qualidade de Vida –em 1997 e nas diferentes Conferências da Cidade (1ª e 2ª), com tema /Meio Ambiente (em 2003) e Cultura (em 2005). Nesse Plano Comunitário do Campeche, o Parque Cultural do Campeche – PACUCA incluiria parque infanto-juvenil; parque da melhor idade; quadras esportivas; museu cultural da aviação; posto de saúde e demais serviços.(AVILA, 2013)

Para Navarro, et al. (2002) um parque cultural é constituído por um território com elementos do patrimônio cultural, quando integrados numa delimitação de valor paisagístico e/ou ecológico singular. Nesse sentido, o parque cultural deve ser um lugar para se propor

estratégias de promoção e proteção do seu conjunto, com medidas especiais para os considerados elementos relevantes do espaço.

Ao ser criado o parque cultural, alguns requisitos básicos devem ser respeitados para assim legitimar a sua existência, além da proteção e conservação do patrimônio natural e cultural. Nesse sentido, atividades pedagógicas para todo tipo de público são atividades inerentes a um parque cultural como difusão do patrimônio cultural. Também uma contribuição a ordenação do espaço distribuindo usos do solo, melhorando a qualidade e corrigindo situações de desequilíbrio econômico. (NAVARRO, ET AL. 2002)

Para Szeremeta e Zannin (2013), os parques no cenário urbano brasileiro apresentam carência principalmente pelo fato de que nas áreas onde se possibilitaria a implementação dos mesmos, são construídos empreendimentos imobiliários privados. Dessa forma as empresas privadas buscam construções com objetivos lucrativos desordenando e minimizando a função social que os parques urbanos poderiam exercer, esquecendo-se dos valores humanos, históricos e culturais.

Se outrora a iniciativa privada demandava do poder público espaços públicos de lazer, a lógica atual proporciona condomínios fechados com espaços de lazer para somente seus moradores e convidados num padrão predatório de privatização do espaço. Ora, se o poder público então não oferece a sua população espaços públicos de lazer, a iniciativa privada agrega mais esse fator diferencial para seu empreendimento, porém com a lógica da distinção de classes, promovendo a segregação espacial na lógica dos condomínios fechados.

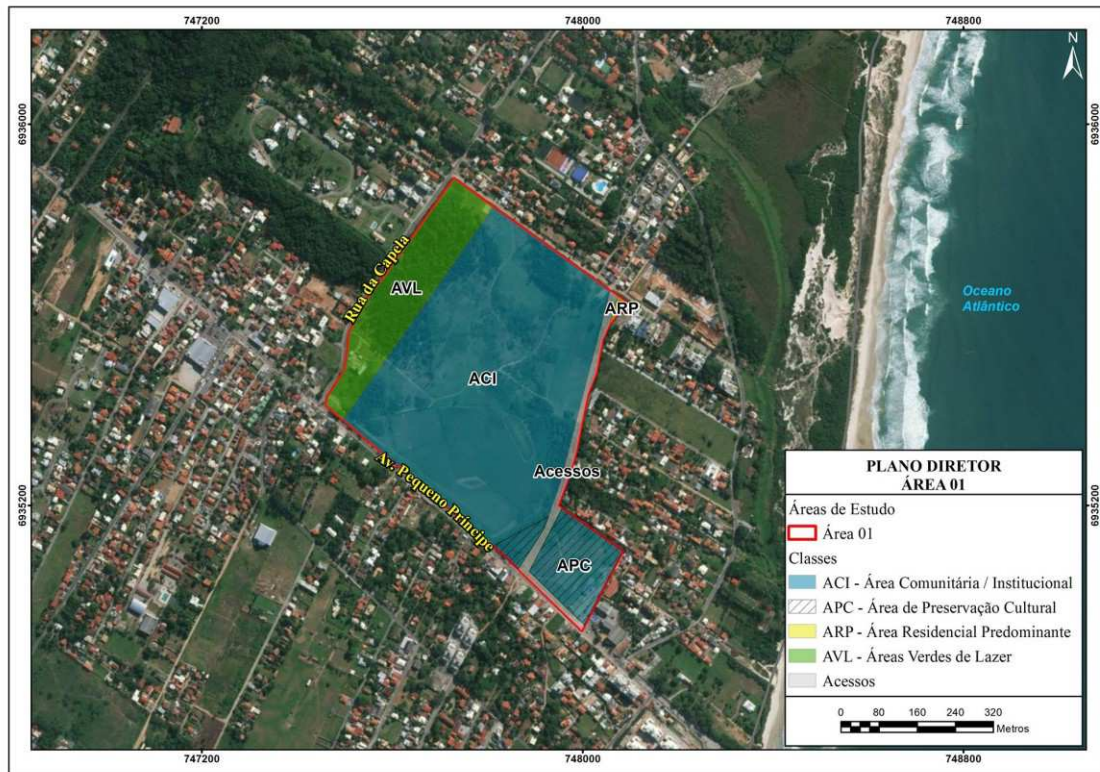
Nesse sentido, uma das características do PACUCA é ser um parque cultural projetado da comunidade para a comunidade, não realizada para ser um produto ao mercado. Nesse sentido, na implantação de parques urbanos, estes deveriam servir ao lazer e não ao lucro e da acumulação do capital. A implantação desses equipamentos deve ser realizada com base no seu valor de uso, compreendendo-os como obra para usufruto da população em geral, e não como coisa a ser trocada ou vendida no mundo das mercadorias.

### 3.2.1 Possibilidades com os Instrumentos do Estatuto da cidade

Flagrante o subaproveitamento que o proprietário, União, por meio da Aeronáutica realiza na área do Campo da Aviação, a demanda pelo Parque Cultural do Campeche encontra respaldo nos instrumentos do Estatuto da Cidade sobretudo pelo respeito a determinação do Plano Diretor. A área determinada como Área Comunitária Institucional e Área Verde de Lazer dentro da área de estudo seria plenamente atingida.

Ainda há área no extremo sudeste da área de estudo, que comportam algumas edificações como o clube Catalina e o Casarão, consideradas dentro da área de preservação cultural no plano.

**Mapa 4 - Plano Diretor 2014**



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados do Plano Diretor de 2014

Segundo Plano Diretor de 2014 do município de Florianópolis,

VII - Área Comunitária Institucional (ACI) - são aquelas destinadas a todos os equipamentos comunitários ou aos usos institucionais, necessários à garantia do funcionamento satisfatório dos demais usos urbanos e ao bem estar da população;

VIII - Área Verde de Lazer (AVL) - são os espaços urbanos ao ar livre de uso e domínio público que se destinam à prática de atividades de lazer e recreação, privilegiando quando seja possível a criação ou a preservação da cobertura vegetal;(FLORIANÓPOLIS, 2014, art. 56)

As áreas verdes tem um papel importante porque são um espaço no sistema urbano cujas condições ecológicas mais se aproximam das condições normais da natureza. em que os elementos naturais que compõem esses espaços minimizam tais impactos decorrentes da industrialização. Para Bargas e Matias (2011), as mesmas possuem uma função estética, no

papel de integração entre os espaços, mas também, uma função social que está diretamente relacionada à oferta de espaços para o lazer da população.

O planejamento urbano brasileiro que por anos inspirou-se no modelo modernista mostrou-se inadequado a dinâmica dos ecossistemas e a realidade sócio-econômica nacional. Nesse modelo, áreas de passeios, praças, parques foram planejados de forma individual não considerando a relação do homem com meio ambiente, explicando a falta de áreas verdes nas cidades e em descaso com os biomas. (GEISSLER, 2004). Ou seja, a implantação de áreas verdes deve levar em conta a composição histórico do local, o bioma original e a relação da comunidade com o meio. Nesse sentido a implantação do PACUCA desvirtua o ideário modernista de definir áreas verdes a mesmo, simplesmente com uma concepção tecnocrata funcionalista pois mesmo sem uma definição legal da área pelo proprietário a comunidade absorveu o local para seu uso.

Há que se considerar que o PACUCA como projeto da comunidade está vinculado a um planejamento maior de cidade no caso do Distrito do Campeche, unidade de planejamento setorial no Plano Diretor. Ou seja, no planejamento realizado dentro dos seminários participativos, a necessidade de áreas verdes no distrito, assim como a preservação da cultura foi destacada (TIRRELI ET. AL. 2007) e a oportunidade não poderia ser perdida em local que por muitos anos já vinha sendo utilizado pela comunidade.

Dentro das características das áreas verdes em meios a urbanização, Loboda e De Angelis (2005:8-9) sintetizam as vantagens oferecidas pelas mesmas.

**Composição atmosférica urbana:** · redução da poluição por meio de processos de oxigenação introdução de excesso de oxigênio na atmosfera; 135 · purificação do ar por depuração bacteriana e de outros microorganismos; · ação purificadora por reciclagem de gases em processos fotossintéticos; · ação purificadora por fixação de gases tóxicos; · ação purificadora por fixação de poeiras e materiais residuais equilíbrio solo-clima-vegetação: ·

**Luminosidade e temperatura:** a vegetação, ao filtrar a radiação solar, suaviza as temperaturas extremas; · enriquecimento da umidade por meio da transpiração da fitomassa (300 450 ml de água/metro quadrado de área);

**Umidade e temperatura:** a vegetação contribui para conservar a umidade dos solos, atenuando sua temperatura; · redução na velocidade dos ventos; · mantém a permeabilidade e a fertilidade do solo; · embora somente parte da pluviosidade precipitada possa ser interceptada e retida pela vegetação em ambientes urbanos, esta diminui o escoamento superficial de áreas impermeabilizadas; · abrigo à fauna existente; · influencia no balanço hídrico.

**Atenuante dos níveis de ruído:** · amortecimento dos ruídos de fundo sonoro contínuo e descontínuo de caráter estridente, ocorrente nas grandes cidades.

**Melhoria da estética urbana:** · transmite bem estar psicológico, em calçadas e passeios; · quebra da monotonia da paisagem das cidades, causada pelos grandes complexos de edificações; · valorização visual e ornamental do espaço urbano; · caracterização e sinalização de espaços, constituindo-se em um elemento de interação entre as atividades humanas e o meio ambiente.



De acordo com Pelegrini(2006), existe urgência na articulação da política cultural com as demais políticas como as de educação, desenvolvimento urbano, meio ambiente e turismo. Nesse sentido, o PACUCA que prevê espaços para promoção da cultura, proteção do meio ambiente com plantio de espécies nativas, pondo fim à predominância das espécies exóticas.

Além disso, surgiria mais um espaço para um turismo menos predatório para a cidade de Florianópolis como o que acontece com a privatização dos espaços nas proximidades da orla marítima para o veraneio de alguns turistas mais abastados. Assim respeitasse o Estatuto da Cidade quando o mesmo assegura "proteção, a preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico"(BRASIL, 2001, art. 2º)

### 3.3 Área de estudo 2 - O "pinheiral"

**Mapa 5 - Área de estudo 2**



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de imagens do Google Earth.(2017)

A Área 2 corresponde ao setor censitário do CAMPECHE SUL, logo na fronteira com o morro das pedras a sul e, Campeche Leste, Central ao Norte e Campeche Oeste ao oeste. As coordenadas UTM são E= 746847,87x m ; y N 6933638,20 m.

Observável na imagem aérea, o espaço foi utilizado no início do século para o plantio de diversas culturas, assim como em toda planície. Podem ser vistas diversas formas de cultivo na primeira imagem de 1937, caracterizando uma economia principalmente para subsistência.

Segundo trabalho de Schinke (2017), foram doadas no sul da Ilha de Santa Catarina nas áreas entre o Bairro do Campeche o Morro das Pedras, na localização do Campeche Sul, cerca de 300 mil metros quadrados de área para Henrique Berenhauer. Essas doações ocorreram em duas épocas distintas. A primeira doação realizada em 23 de janeiro de 1956, continha área de 173.195,00 metros quadrados. A segunda doação, já no contexto do IRASC, ocorre em 13 de outubro de 1965, em área de 126.929,80 metros quadrados. Ou seja, as duas doações registradas na pesquisa de Schrinke totalizam 300 mil metros quadrados.

No trabalho de Neves (2003) relata-se que além da doação do governo, outras terras foram recebidas por meio de herança ou adquiridas dos nativos, na parte Sul do Campeche. A partir da década de 1950, Henrique Berenhauer realiza o reflorestamento com eucaliptos, substituindo pelo Pinus posteriormente em virtude da maior resistência. Este reflorestamento perdura até hoje em área muito menor a original, em algumas partes dos lotes desmembrados pelos proprietários.

**Figura 10 - Entrada Norte - Espécies exóticas**



Fonte: Acervo do Autor (2017)

Vale destacar que o antigo proprietário foi um entusiasta do reflorestamento com as espécies de *Pinus* e *Eucaliptus* em território catarinense, sendo responsável direto pela implantação da Estação Florestal do Rio Vermelho em área também doada pelo governo. (Schrinker, 2017).

Segundo a FATMA(2017), em 1962 definiu-se a área do Rio Vermelho como objeto de experimentação a fim de identificar-se espécies para proteção da orla marítima do Estado. Dessa forma, por 12 anos plantou-se espécies de *Pinus* e *Eucalyptus* na área, assim como outras espécies exóticas.

No contexto da época, o reflorestamento com *Pinus* foi amplamente incentivado pelo governo catarinense, embasado com a Lei federal 5.106 de 1966. Dessa forma, A partir do final da década de 1960, essas espécies foram muito utilizadas nos plantios realizados com incentivos fiscais, especialmente nas regiões sul e sudeste do Brasil (BECHARA et al., 2013).

*Pinus* são vegetais lenhosos, arborescentes, capazes de atingir grandes alturas. Apresentam tronco retilíneo sustentando sua copa e lenho secundário. As folhas têm forma de agulha e são espiraladas. O megasporófilo é protegido por uma folha estéril (escama de



cobertura) e cada um transporta dois óvulos. Esta folha não se desenvolve após a fecundação, então é incorporada à base da escama capelar, que se desenvolve e fica lenhosa. Suas sementes são aladas, cujas alas se formam da escama carpelar. Já as flores são masculinas e se apresentam em densos estróbilos alongados (SUASSUNA, 2017).

**Figura 11 - Entrada Norte - Descaso com as calçadas**



Fonte: Acervo do Autor (2017)

No Brasil são plantadas espécies de eucaliptos que apresentam crescimento rápido, por isso precisam de um consumo de água superior ao da vegetação nativa ou outras plantações de porte menor, o que pode causar uma importante redução dos recursos hídricos das bacias onde se encontram. O manejo impróprio das plantações contribui para a erosão e também para a perda de nutrientes. Monoculturas em larga escala contribuem para o desgaste dos recursos naturais necessários para a preservação da integridade das fontes hídricas. Frequentemente o plantio de pinus e eucalipto ocorre em locais que não respeitam a legislação ambiental, onde se acumulam danos pelo mau uso do espaço agrícola. Por causa da extensão e do adensamento das árvores, que crescem rapidamente, as fontes hídricas e o solo são ainda mais danificados (REPORTER BRASIL, 2015).



Dessa forma, boa parte do Campeche Sul que se mantinha propriedade da mesma família manteve plantação de Pinus e Eucaliptus em virtude do reflorestamento da década de 1960. Apesar da área 2 do estudo de caso não constar áreas delimitadas pelo plano diretor como área de preservação permanente, a proximidade com áreas de restinga e dunas móveis indica que é um ambiente também sensível, com repercussões sobre áreas de preservação.

Espécies de Pinus spp. são provenientes do hemisfério Norte, porém atravessam a faixa equatorial do Globo. A invasão biológica ocorre no hemisfério Norte como também no hemisfério Sul, como Argentina, Nova Zelândia e Brasil, dando ao Pinus spp. o título de gênero exótico de maior amplitude invasora de ecossistemas naturais do globo (BECHARA et al., 2013).

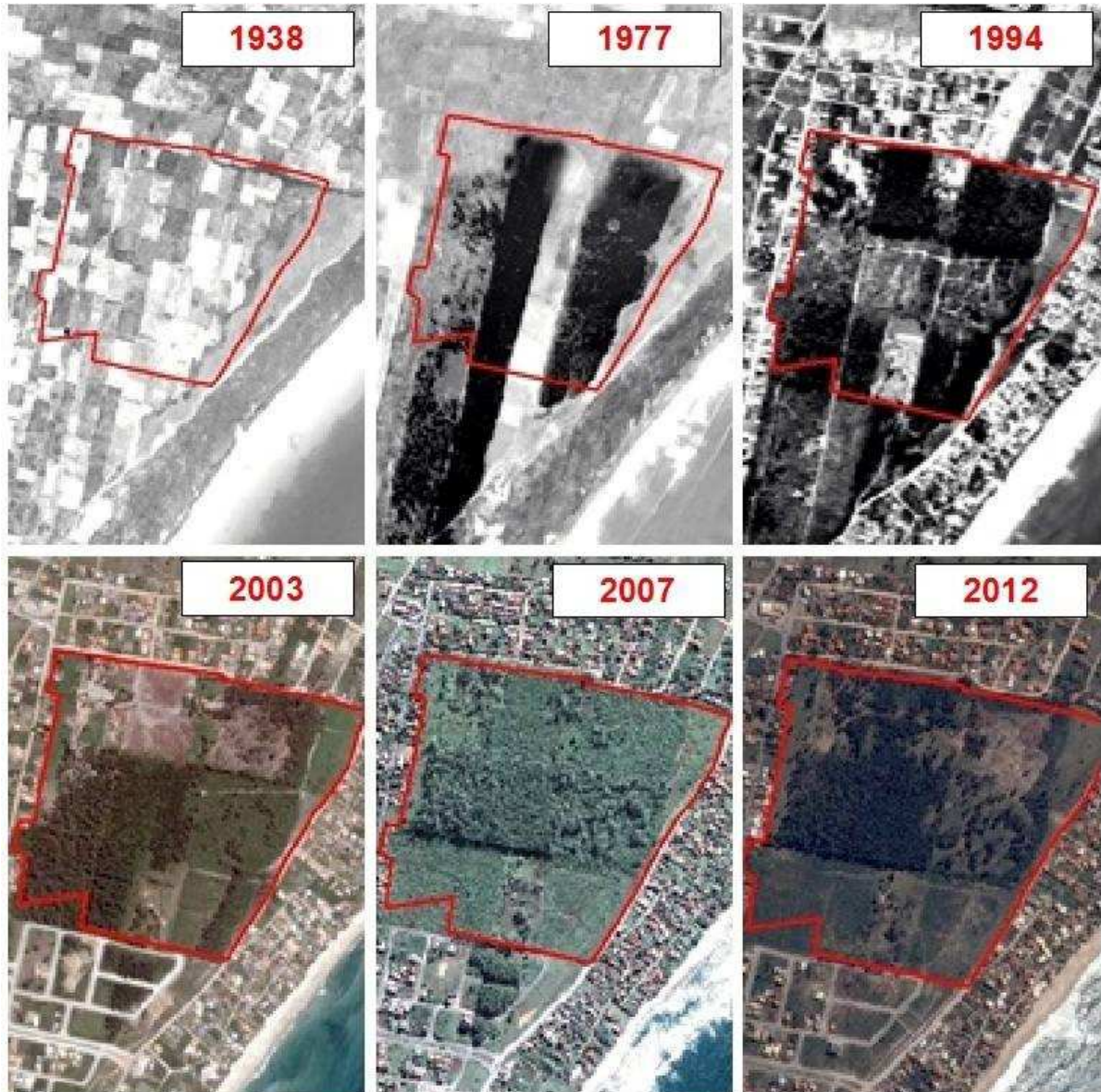
As áreas próximas às plantações de Pinus elliottii e às árvores isoladas, recebem sementes das mesmas e tornam-se suscetíveis ao processo de invasão. Dessa forma, a capacidade invasora de Pinus spp. está associada à ampla rusticidade, grande produção de sementes, alta porcentagem de germinação, e isso permitindo ampla dispersão em até 25 km da matriz e estoque de sementes sobre a árvore. Após a colonização, forma-se camada de acículas de até 15 cm, que exerce efeito mecânico, impedindo a regeneração de espécies nativas. A polinização também não alimenta a fauna. As comunidades brasileiras suscetíveis à invasão por Pinus spp. são tipologias como campos naturais, restingas, estepes, topos de morro, cerrados, ambientes litólicos e áreas antropizadas, além de florestas em estágio inicial de regeneração. (BECHARA et al., 2013).

O Reflorestamento de Pinus e Eucaliptos trouxe aspectos de intocabilidade a propriedade, como pertencimento à comunidade que surgia, dando nomes as vizinhanças (rua dos eucaliptos, localidade jardim dos eucaliptos) consolidando-se assim o pinheiral na paisagem. Nesse sentido, a procura dos moradores novos da região que buscavam qualidade de vida (AMORA, 1996) misturado ao ideal preservacionista dos nativos fez com que espaços verdes ainda preservados do Campeche se incorporassem ao cotidiano dos moradores locais, mesmo que com espécies exóticas que afetavam o solo frágil da Planície.

Cabe salientar que o plantio de espécies exóticas como Pinus e Eucaliptos foi alvo da lei municipal 9097/2012 que versa sobre a política municipal de remoção e substituição de pinus, eucalyptus e casuarina spp por espécies nativas no município de Florianópolis. Dessa forma, pela lei fica proibido, em Florianópolis, "o plantio de pinus, eucalyptus e casuarina spp, bem como a comercialização de suas mudas e sementes, sua posse e a manutenção de plantas já existentes." (FLORIANÓPOLIS, 2012, art. 1º). A lei determina no prazo dez anos

uma erradicação das espécies exóticas, porém, passados cinco anos, o cenário na ilha e em muitas áreas de preservação permanente é de invasão das espécies exóticas.

**Figura 12 - Uso do Solo ao longo do tempo na Área 2**



Fonte: Elaboração do autor a partir de imagens do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis e do Google Earth.(2017)

A faixa das dunas e restinga, também propriedade de Henrique Berenhauser foi preservada até o início da década de 80. As invasões e ocupações deste trecho do Campeche por pessoas vindas de várias regiões do Estado de Santa Catarina e de Florianópolis teriam descaracterizado a área de preservação, levando-o a desistir de objetivos preservacionistas, segundo familiares. Em 1982, Henrique passa a propriedade das terras recebidas do governo para cinco herdeiros (NEVES, 2003).

Nas imagens aéreas podem ser vistos alguns empreendimentos imobiliários que foram promovidos pelos donos da propriedade da área de estudo 2, como o Residencial Morro das Pedras, a Oeste, e anexo às Areias do Campeche o Porto das Marés, como também o Flat Service, ao Sul das Areia, além de mais alguns loteamentos de médio e alto padrão. (NEVES, 2003)

No anos 2000 pode observar-se o loteamento Morro das Pedras logo ao sul da área de estudo com residências de médio padrão. Fica nítido que a partir desse momento há a realização dos lucros com a especulação. Ou seja, o Campeche adentra na rota turística deixando seu lado rural para adentrar a urbanização sem que pra isso a legislação urbana acompanhe o crescimento da cidade.

O Campeche Sul, setor censitário que comporta a área de estudo 2, comportava em grande parte do seu território área determinada como áreas de exploração rural no plano diretor dos Balneários, aprovado em 1985. Partindo de uma perspectiva preservacionista, diversas áreas nos Balneários foram delimitadas dessa forma, mesmo que a tendência visível na área fosse de implantação de moradia nos balneários e atividade rural estivesse em pleno desuso.(FAUTH, 2008)

Dessa forma, os empreendimentos implantados no final dos anos 80 e década de 90 inteira podem ser considerados irregulares, uma vez que não respeitam o Plano Diretor dos Balneários, vigente à época. Ademais, diversos empreendimentos no Campeche Sul realizados em forma de condomínios fechados para classe média e alta foram construídos em Áreas de Preservação Permanente na mesma época, assim como as ocupações na comunidade Areias do Campeche nas áreas de Dunas.(NEVES, 2003; FAUTH, 2008) .

Através de Lei Complementar 116/2003 do município de Florianópolis, alterou-se em todo município as áreas que se enquadravam em área de exploração rural (AER) para Área Residencial Exclusiva (ARE-5), modificando área do Campeche Sul, mesmo que ainda houvesse remanescentes rurais na ilha e na região. Com a modificação, as áreas ocupadas anteriormente em antigos zoneamentos de exploração rural tornaram-se próprias para residências urbanas, no espaço que o Plano Diretor dos Balneários não foi capaz por si só de restringir.

Na porção norte da área de estudo 2, a família dos proprietários mantinha um haras que encerrou suas atividades na localidade perto dos anos 2000, observáveis nas imagens aéreas dos anos 90. De acordo com N.A<sup>9</sup>, havia nos proprietários um interesse especial em

---

<sup>9</sup> Morador do Jardim das Castanheiras, Entrevista em outubro de 2017



cavalos, fazendo com que o haras permanecesse por um bom tempo no local com alguns empregados contratados, residindo os mesmos na propriedade, também com função de caseiros, fazendo inclusive criações de porcos. Como o haras funcionava no canto norte, na proximidade de diversas residências, as queixas em relação aos resíduos tornaram-se frequentes com o surgimento de mais moradias. No final dos anos 2000, o haras transferiu-se para sc 401, em local mais afastado de residências.

Segundo documentos do 2º cartório de registro de imóveis, em 2008 foi realizado o desmembramento da parte Sul da área de estudo. O desmembramento da gleba foi aprovado pela prefeitura a partir de projeto apresentado. Apesar da negativa do instituto de planejamento em disponibilizar a íntegra do projeto aprovado, pela dimensão dos lotes desmembrados (cerca de 20 vezes o tamanho dos lotes vizinhos) indica um projeto com grandes condomínios fechados horizontais para classe média alta. Observa-se nas imagens áreas que a área do desmembramento não apresenta a vegetação composta pelas espécies exóticas de Pinus e Eucaliptos.

**Mapa 6 - Divisão da área em Lotes**



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados dos lotes da Prefeitura Municipal. (2017)

Nesse sentido, de acordo com Correa(1991), os proprietários de terras visam à maior renda fundiária de suas propriedades, para que estas tenham o uso que mais traga recursos, especialmente uso comercial ou residencial de status, interessando-se no valor de troca da terra e não no seu valor de uso. No caso o uso residencial de status mostra ser o futuro da área, conforme plano diretor e "avanço" dos loteamentos e condomínio de classe média alta no Campeche Sul.

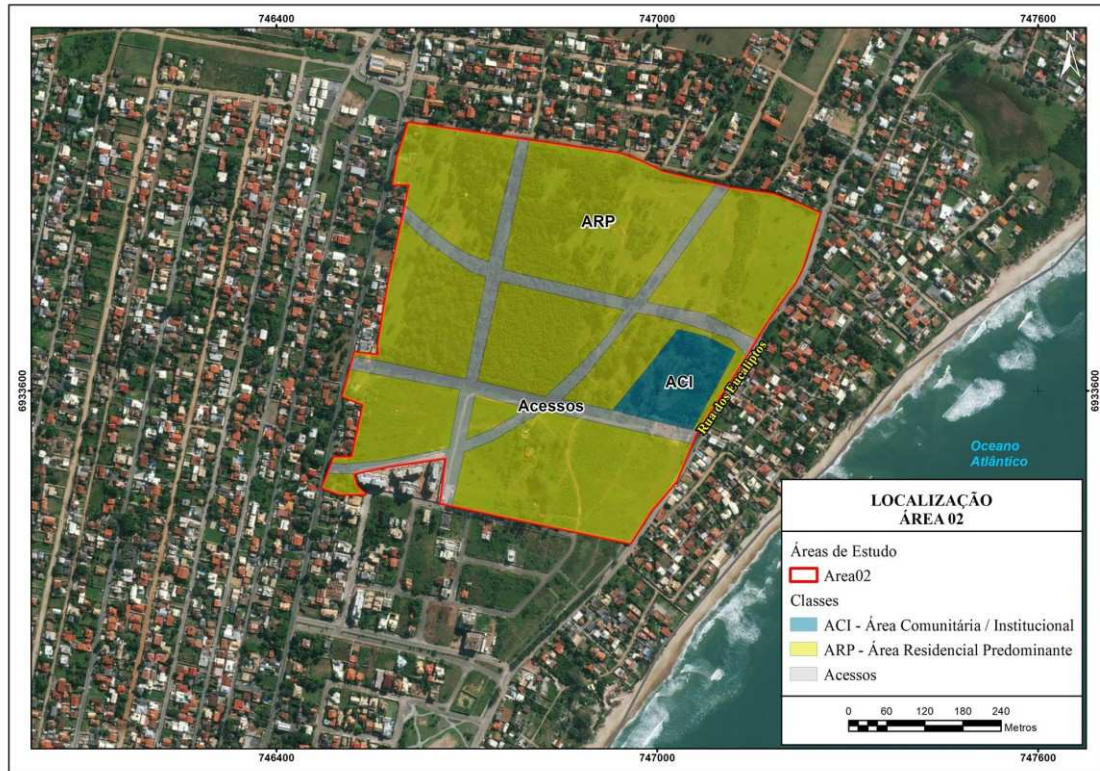
Dessa forma, na área de estudo segue o solo sendo subaproveitado conforme constata-se nas fotos e imagens aéreas, com predominância de espécies exóticas, ameaçando o aquífero e as áreas de preservação permanente do Campeche.

### 3.2.2 Possibilidades com os Instrumentos do Estatuto da Cidade

Diferentemente da Área de Estudo 1, a Área 2 em se tratando de lotes particulares possui diversas formas de ação dos instrumentos do estatuto da cidade que podem sancionar as propriedades que não cumprirem a função social nas suas áreas. O estatuto da cidade estabelece que a função social da propriedade é atendida quando se é respeitado o Plano Diretor, juntamente com as diretrizes determinadas no planejamento com respaldo técnico e da comunidade.

Sendo assim, o plano Diretor de 2014, vigente até a presente data, determina que a área de Estudo 2 seja composta por ÁREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE, com a sigla ARP 2.5. Esse zoneamento da área limita a atividade empresarial, incentivando o uso residencial do local. Ainda uma parte é determinada como ÁREA COMUNITÁRIA INSTITUCIONAL, reservada a implantação de equipamentos urbanos para a comunidade, como parques ou ainda postos de saúde, escolas, entre outras. A área comunitária institucional foi resultado do desmembramento proposto com o processo aprovado pela prefeitura, como contrapartida determinada pela legislação.

## Mapa 7 - Plano Diretor 2014



Fonte: Elaborado pelo autor a partir do Plano Diretor 2014. (2017)

Como observável nas imagens áreas, na área cedida para área comunitária institucional ainda se mantém espécies exóticas apesar das determinações legais para eliminação das espécies.

O coeficiente de aproveitamento mínimo é de 25% nas ARP-2.5. Conforme mostram as imagens aéreas, apesar do desmembramento em lotes, as propriedades continuam com a mesma subutilização. Segundo o Estatuto da Cidade, (BRASI, 2001, art. 5º), "Considera-se subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;"

Dessa forma, de acordo com a constituição federal no seu capítulo sobre a política urbana e no estatuto da cidade, propriedades que estejam ociosas, subaproveitadas ou não edificadas podem ser alvos de ação do poder público, no caso o poder municipal. O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o IPTU progressivo e desapropriação por títulos são instrumentos dispostos para os administradores públicos a fim de se evitar a especulação imobiliária. Segundo Plano Diretor de 2014 de Florianópolis:

Art. 254. Nos termos de lei especial, o Município poderá exigir que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, ou que não cumpre a função social da propriedade, promova seu adequado

aproveitamento, sob pena de aplicação dos instrumentos previstos nos artigos 272 e 273 desta Lei Complementar. §1º Serão classificadas como áreas sujeitas a parcelamento, edificação ou utilização compulsória, apenas os terrenos não cobertos por vegetação de interesse ambiental, edificados ou subutilizados, situados nas áreas de uso urbano, atendidas pelas infraestruturas de abastecimento de água, de esgotamento sanitário e de distribuição de energia elétrica. §2º Consideram-se subutilizados os terrenos onde, embora edificados, a cobertura vegetal e as características ambientais não são passíveis de preservação, e a soma das áreas construídas seja consideravelmente inferior ao permitido pelo mínimo da respectiva área.(...)(FLORIANÓPOLIS, 2014)

Num primeiro momento, o poder municipal através de lei específica indica a área para notificação dos proprietários quanto ao subaproveitamento da propriedade. Não havendo retorno quanto a iniciativas na área, com forma de sanção pode-se utilizar o IPTU progressivo em função do tempo, no qual as alíquotas serão aumentadas até o valor máximo de 15%. Passados 5 anos sem que haja parcelamento, edificação ou utilização da área, o Município pode efetuar a desapropriação da área por títulos da dívida.

É necessário portanto que o município estipule em lei especial as áreas suscetíveis a edificação, parcelamento ou utilização compulsória. Nesse sentido também se encontram as áreas estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal como factíveis a promover centralidades. Ora, o Campeche Sul não apresenta esse aspecto no Distrito do Campeche, o qual se direciona prioritariamente para Avenida Pequeno Príncipe, antiga estrada geral e na Fazenda do Rio Tavares, nas proximidades ao Maciço da Costeira. Dessa forma, instrumentos que impactem a urbanização em zonas não próximas das centralidades poderiam traz um descompasso no Planejamento previsto no próprio plano diretor.(FLORIANÓPOLIS, 2014)

Nos termos da lei, verifica-se que a relevância da cobertura vegetal pode determinar que o solo não tenha sua edificação compulsória. Como visto no estudo da Área 1, áreas verdes de lazer são escassas nas cidades brasileiras e no caso específico, no distrito e bairro do Campeche. A aplicação da Lei Municipal 9097/2012, coibindo as espécies exóticas poderia tornar a propriedade um espaço de área verde como outrora, e também um espaço de utilização da comunidade agora em outro cenário com vegetação nativa e contribuindo à função social da mesma.

Dessa forma observa-se que os instrumentos estão listados na lei do Plano Diretor aprovado em 2014, porém, como não houve nenhuma área determinada para utilização dos mesmos como indica o estatuto da cidade no artigo 5º e no próprio Plano Diretor, não se tem utilização destes instrumentos para promoção da função social no solo urbano.



**Figura 13 - Parte Leste - Pastagem**



Fonte: Acervo do Autor (2017)

## **RESULTADOS**

A noção de propriedade nasce dentro de um contexto religioso nas civilizações antigas e, que adentrando o arcabouço jurídico romano, orientaram o sistema jurídico português e brasileiro. A partir disso, a defesa da propriedade foi um pilar dentre as legislações. Tem-se como marco a declaração dos direitos dos homens e do cidadão da Revolução Francesa 1789, inspirando cartas magnas burguesas ao redor do mundo.

A propriedade começou a ser questionada pela ciência a partir da inserção severa com que o capitalismo se fez na Europa, intensificando um processo de segregação social através da revolução industrial. Engels (2015) reforça o caráter excludente da propriedade urbana e a lógica que os trabalhadores, despossuídos dos meios de produção, eram obrigados a adentrar, alugando suas moradias cada vez mais longe de seus empregos e tendo a necessidade assim



de produzir de mais-valia para o patrão. Nesse sentido, a única reforma para coibir a perversa lógica seria a revolução que romperia com o capitalismo.

No mesmo sentido da crítica às desigualdades promovidas pelo capitalismo e pela revolução industrial, a escola positivista que influenciaria a República Brasileira inclusive em seu lema na bandeira nacional, promoveu um conceito que se fazia necessário para desconstrução do conceito de propriedade inabalável, incondicional. Comte e, finalmente, Duguit trazem para a discussão científica e logo depois para as constituições de México e Alemanha a função social da propriedade que passa a ser parte do conteúdo da propriedade, conferindo a ele um complexo de condições para o seu exercício, voltado ao interesse coletivo.

No Brasil, a função social da propriedade só vai aparecer na legislação em 1964 no Estatuto da Terra. Essa legislação teria uma missão de promover sobretudo um aproveitamento econômico no país que desde a sua origem teve na concentração agrária uma característica inerente, interessante esta à Metrópole portuguesa no seu sistema colonial. Os portugueses e brasileiros bem relacionados foram beneficiados desde a origem da colônia, e como observado no estudo de caso, e sobretudo no trabalho de Schrnker (2015), ainda continuariam.

O estatuto da terra apesar de trazer claramente a noção de função social demonstra que a mesma pode ser deturpada conforme as intencionalidades dos agentes envolvidos. Dessa forma, uma legislação que poderia ser um grande obstáculo da concentração agrária, tornou-se um empecilho legal para as reivindicações daqueles que lutaram pela lei da reforma agrária e que pouco mudaria com a constituição de 1988.

A concentração fundiária no campo, assim como sua modernização trouxe consequências graves às cidades brasileiras da metade do século XX. Indivíduos expulsos da condição de subsistência foram forçados a busca de melhores condições nas cidades brasileiras. Florianópolis, apesar de ter sua dinâmica urbana fortalecida apenas com a instalação de sedes de órgãos públicos em meados do século XX, recebe o mesmo impacto, paradoxalmente em suas zonas ainda rurais. O Bairro do Campeche que mal aparecia no plano Diretor de 1954, começa a sofrer transformações significativas.

Ao Campeche foi estabelecida a função nos Planos Diretores de aguardar o desenvolvimento, enquanto as moradias a partir do eixo norte da Área Central seriam foco do crescimento. Ao bairro da área de estudo restava esperar, e nesse momento as boas relações com os governantes garantindo terras ainda rurais eram fundamentais para posteriormente se obter o valor de troca.

Atualmente a valorização do setor do Campeche Sul ainda não foi suficiente para que grandes espaços ainda ociosos fossem incorporados à lógica perversa dos condomínios fechados, que vem tornando-se a regra em locais vizinhos a aglomerados subnormais. Os condomínios fechados são a face mais perversa da segregação espacial que assim como a urbanização adentrou o bairro Campeche no final do último século.

Já nas terras do governo federal, o corporativismo do órgão responsável querendo recursos para melhor bem estar de seus colaboradores/funcionários fez com que uma terra de imenso valor cultural e ambiental para o povo do bairro e da aviação brasileira fosse relegada a situação de ociosidade com intenções de futura venda com a valorização da área.

A valorização veio, mas com ela a comunidade organizada se manifestou garantindo o caráter público e que garantisse a preservação do espaço. Dessa forma muitas conquistas se deram através da luta comunitária, passando pela não venda da área para particulares, assim como tombamento de parte da área pela prefeitura e finalmente o ganho de causa a comunidade pela Justiça Federal, determinando estudos para implantação do Parque neste ano de 2017. Porém, a comunidade organizada nas suas associações tem ciência que a luta deve permanecer para as conquistas e ações como o festival realizado em outubro de 2017 no campo da aviação ou a própria horta do PACUCA são realizações que fortalecem a utilização da área pela população e conseqüentemente fortalecendo a luta pela função social na área com a implantação do Parque Cultural.

A principal legislação que traduziu em instrumentos o conceito da função social da propriedade, sozinha não se faz capaz de garantir o combate à especulação imobiliária no urbano. Tampouco seria a pretensão do legislador, face à desigualdade inerente ao sistema capitalista traduzida no espaço. Porém, a lei do Estatuto da Cidade traz na sua letra importantes fundamentos para que a população busque seus direitos, assim como a comunidade do Campeche, ainda antes da promulgação da lei, buscou sua plena participação no Plano da Planície Entremares. Sem a participação popular, a lei não consegue resguardar a função social da propriedade.

Para Maricato (2003), as heranças da concentração de terra no Brasil se fazem presentes também na aplicação das leis que impactam o solo urbano:

O processo de urbanização brasileiro deu-se, praticamente, no século XX. No entanto, ao contrário da expectativa de muitos, o universo urbano não superou algumas características dos períodos colonial e imperial, marcados pela concentração de terra, renda e poder, pelo exercício do coronelismo ou política do favor e pela aplicação arbitrária da lei.(MARICATO, 2003:01)

Instrumentos como o IPTU progressivo em função do tempo que trazem uma tributação mais justa face a ociosidade proposital de áreas, por exemplo, necessitam de lei complementar pra este andamento. Ora, ao poder municipal será interessante implementar essas medidas a partir do convencimento de que a população pautou essa reivindicação, trazendo ganhos políticos à administração que supere o desgaste com os proprietários de terra. Isso desconsidera relações próximas dos governantes com os proprietários, casos em que não há interesse público em suas ações.

Reações da população em geral, contrárias a ocupações em terrenos ociosos como na Ocupação Amarildo no Norte da ilha, mostram que os cidadãos florianopolitanos não possuem uma clareza dos princípios da função social da propriedade garantida na constituição, ou se tem, preferem a visão antagônica da propriedade como direito absoluto e intocável. Assim não convém politicamente implementar leis que impactem a estratégia de acumulação, por mais que essa traga prejuízos ambientais e sociais à cidade.

Dessa forma, trabalhos que busquem esclarecer a função social da propriedade ao contexto dos terrenos ociosos se tornam uma forma de evitar as mazelas da urbanização excludente de Florianópolis, incentivando a luta comunitária em busca desse objetivo.

## REFERÊNCIAS

- ALCANTARA FILHO, José Luiz; FONTES, Rosa Maria Olivera. A formação da propriedade e a concentração de terras no Brasil. **Revista de História Econômica & Economia Regional Aplicada**, Juiz de Fora, v. 4, n. 7, p.63-85, jul. 2009.
- ALEMANHA, Constituição. (1917). Weimar. **Constituição**.
- AMARANTE, Carolina do. O BAIRRO DO CAMPECHE: “QUALIDADE DE VIDA JUNTO AO MAR. **Cadernos Naui**, Florianópolis, v. 3, n. 5, p.78-90, dez. 2014.
- AMORA, (1996). AMORA, Ana Maria Gadelha Albano. **O lugar do público no Campeche. Florianópolis**. Dissertação de mestrado em Geografia – Desenvolvimento Regional e Urbano – UFSC. 196p. Florianópolis,
- ANDRADE, Paulo Píres de. **Viver e Reviver: Memórias da Ilha numa autobiografia. Florianópolis**, Ed. Autor. 2007.
- ANTONIO, Edna Maria Matos. **A Qualidade Da Terra E Dos Homens: Colonização E Posse De Terras Na América Portuguesa (Sergipe – Século Xvi-Xvii)**. Saeculum: Revista de História, João Pessoa, v. 1, n. 26, p.47-62, jan. 2012. 2
- AVILA, Evelyne Delgado de. **OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS EM FLORIANÓPOLIS– SC**. Dissertação de mestrado do Programa de PósGraduação em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Socioambiental. - UDESC 2013. 172 p. Florianópolis
- AZEVEDO, Sérgio. de, RIBEIRO, Luiz. César de . Queiroz. (org.). **A crise da moradia nas grandes cidades: da questão da habitação à reforma urbana**. Rio de Janeiro: Ed. da UFRJ, 1996.
- BARGOS, Danúbia Caporusso; MATIAS, Lindon Fonseca. **ÁREAS VERDES URBANAS: UM ESTUDO DE REVISÃO E PROPOSTA CONCEITUA**. **Revsbau**, Piracicaba, v. 6, n. 3, p.172-188, 2011.
- BASSUL, José Roberto. **Reforma urbana e Estatuto da Cidade**. Eure (santiago), Santiago, v. 28, n. 84, p.133-144, 2002.
- BECHARA, Fernando Campanhã. REIS, Ademir. BOURCHEID, Kurt. VIEIRA, Neide Koehntopp. TRENTIN, Bruna Elisa.. **Reproductive biology and early establishment of Pinuselliottii var. elliottii in Brazilian sandy coastal plain vegetation: implications for biological invasion**. Scientia Agricola 2013; 70(2): 88-92
- BONIZZATO, Luigi. **Comentários ao Estatuto da Cidade** . Editora Lumen Juris 5. ed. 2013
- BOTEGA, Leonardo da Rocha. **De Vargas a Collor: urbanização e política habitacional no Brasil** . Revista Espaço Plural, Ano VIII , Nº 172º. Semestre 2007

BRAGA, Roberta Chaves. **DIREITO DE PROPRIEDADE E A CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988**. 2009. 45 f. Monografia (Especialização) - Curso de Especialista em Direito Constitucional, Uva, Fortaleza, 2009. Disponível em: <[http://bdjur.tjce.jus.br/jspui/bitstream/123456789/229/1/Monografia Roberta Chaves Braga.pdf](http://bdjur.tjce.jus.br/jspui/bitstream/123456789/229/1/Monografia%20Roberta%20Chaves%20Braga.pdf)>. Acesso em: 12 out. 2017.

BRANCO, Humberto Castelo. **Mensagem Presidencial nº 33** - Brasília 1964.

BRASIL, **Código Civil De 1916**. Rio de Janeiro.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal

BRASIL. Constituição(1946).**Constituição do Estados Unidos do Brasil de 1946**. Rio de Janeiro.

BRASIL. Constituição (1824). **Constituição do Império Do Brasil**. Rio de Janeiro, 1824.

BRASIL. **Estatuto da Cidade. Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal Brasileira,

BRASIL. **Lei n. 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Dispõe sobre o Estatuto da Terra e dá outras providências.

BRASIL. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850**. Dispõe sobre as terras devolutas do Império.

BRITO, Fausto. Brasil, final de século: a transição para um novo padrão migratório? Encontro nacional de estudos populacionais, 12., 2000, São Paulo. **Anais do XII Encontro Nacional de Estudos Populacionais**. São Paulo: 2000. 44 p

BRUNO, Regina. **O Estatuto da Terra: entre a conciliação e o confronto**. Versão modificada do artigo enviado para publicação no “Cahiers du Brésil Contemporain”. Maison des Sciences de l’Homme. Centre de Recherches sur le Brésil Contemporain. Université de Paris III, Paris, setembro, 1995. Disponível em <http://r1.ufrj.br/esa/V2/ojs/index.php/esa/article/viewFile/80/76>

CALDEIRA, Giovana Crepaldi. REVOLUÇÃO FRANCESA E A DECLARAÇÃO DOS DIREITOS DO HOMEM E DO CIDADÃO. **Intertemas**, Presidente Prudente, p.1-13, jan. 2008.

CAMARANO, Ana Amélia; BELTRÃO, Kaizô Iwakami. **Distribuição Espacial Da População Brasileira: Mudanças Na Segunda Metade Deste Século**. Ipea, Rio de Janeiro, nov. 2000.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. **Cidades Brasileiras: seu controle ou o caos: O que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil**. 3. ed. São Paulo: Studio Nobel, 1999. 143 p

CANO, Wilson. **Da Década de 1920 à de 1930: Transição Rumo à Crise e à Industrialização no Brasil**. Revista Economia. Setembro/Dezembro 2012 Disponível em [https://anpec.org.br/revista/vol13/vol13n3bp897\\_916.pdf](https://anpec.org.br/revista/vol13/vol13n3bp897_916.pdf)

CECCA - CENTRO DE ESTUDOS CULTURA E CIDADANIA (SC). **Um mundo numa ilha**. Florianópolis: CECCA, 1999. 60p.

CHRISTILLINO, Cristiano Luis. Sob a pena presidencial: a Lei de Terras de 1850 no Rio Grande do Sul e a negociação política. **Tempo**, Niterói, v. 18, n. 32, p.223-245, 2012

CONCEIÇÃO, Makyon Luiz. **O desenvolvimento urbano do bairro do Campeche: um olhar sobre a mudança repentina dos padrões de ocupação do solo**. TCC para Graduação em História - UFSC. 2013. 71p. Florianópolis.

Correa(1991). CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: editora Ática, 1989

COSTA, Moacyr Lobo. **A Propriedade na Doutrina de Duguit**. Exposição e crítica. Revista dos Tribunais.Vol. 90, No. 791 (set. 2001). P. 765-770.

COULANGES, Numa Denis Fustel de. **A Cidade Antiga**. São Paulo: Editora das Américas S.a., 2006.

DEON SETTE, M. T. ; NOGUEIRA, J. M. . **O IPTU Progressivo no Tempo como Agente Indutor da Mudança de Comportamento dos Agentes Econômicos**. Revista Jurídica da Universidade de Cuiabá, v. 9, p. 127 - 150-EdUNIC, 2007 Disponível em [# - Acesso em abril de 2016](https://drive.google.com/file/d/0B9Gf6gzZoDQ1ZGU5MDk1OWItM2ZjZi00ZjNhLWI3ZDItZjFmMmEzNTliYzNk/view?ddrp=1&hl=pt_BR&pli=1).

ENGELS, Friedrich. **Sobre a questão da moradia**. São Paulo: Boitempo, 2015. 158 p.

EVANGELISTA, Eduardo Rodrigues. **A função social da propriedade e o conceito de princípio jurídico**. 2013. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/24354/a-funcao-social-da-propriedade-e-o-conceito-de-principio-juridico>>. Acesso em: 17 set. 2017.

FAUTH, Gabriela. **LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E OCUPAÇÃO DO ESPAÇO: O CASO DO CAMPECHE**. 2008. 143 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Pós Graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2008.

FERNANDES, Bernardo Mançano. **Brasil: 500 anos de luta pela terra**. Revista de Cultura Vozes, n.1, 1999.

FERREIRA, Mariana. **Antoine de Saint-Exupéry e o Campeche: a legitimação de uma história sem registros escritos**. Revista Santa Catarina em História - Florianópolis - UFSC – Brasil ISSN 1984-3968, v.7, n.2, 2013

FERREIRA, Washington. Etapas históricas e condicionantes geopolíticos das atividades socioeconômicas da Ilha de Santa Catarina. **Revista Santa Catarina em**

**História**, Florianópolis, v. 10, n. 1, p.8-26, jan. 2016.

FIORILLO, Celso Antônio Pacheco. **Estatuto da Cidade Comentado**. 2º. ed. Ver. Atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005. ISBN 85-203-2708-7.

FLORIANÓPOLIS, **DECRETO Nº 13.707**. Tomba como patrimônio histórico, artístico, paisagístico e cultural do município, o conjunto histórico e paisagístico do antigo campo de pouso do campeche e classifica os imóveis inseridos na poligonal resultante e identifica marcos referenciais na paisagem, localizados no campeche, nos termos da lei 1.202, de 1974 e da lei complementar nº 482/2014 (plano diretor).

FLORIANÓPOLIS. **Lei Complementar N. 482, de 17 de Janeiro de 2014**. Institui o plano diretor de urbanismo do município de Florianópolis que dispõe sobre a política de desenvolvimento urbano, o plano de uso e ocupação, os instrumentos urbanísticos e o sistema de gestão.

FLORIANÓPOLIS. **Lei 9097/2012 de 18 de outubro de 2012**. Institui a política municipal de remoção e substituição de pinus, eucalyptus e casuarina spp por espécies nativas no município de florianópolis e dá outras providências.

FLORIANÓPOLIS. **Lei complementar nº 116, de 19 de maio de 2003**. Inclui inciso no art. 11 da lei complementar nº 60/2000 e dá outras providências.

FRANÇA. **Declaração Dos Direitos Do Homem E Do Cidadão De 1791** - Disponível em <[http://pfdc.pgr.mpf.mp.br/atuacao-e-conteudos-de-apoio/legislacao/direitos-humanos/declar\\_dir\\_homem\\_cidadao.pdf](http://pfdc.pgr.mpf.mp.br/atuacao-e-conteudos-de-apoio/legislacao/direitos-humanos/declar_dir_homem_cidadao.pdf)>

FUHR, Carline; SANTO, Mariane Alves dal. **A expansão urbana na Ilha de Santa Catarina e suas implicações na comunidade do Santinho**. 2013. 11 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Geografia, Universidade do Estado de Santa Catarina, Florianópolis, 2013.

GEISSLER, Helenne Jungblut. **ANÁLISE DE CRITÉRIOS PARA A LOCALIZAÇÃO DE ÁREAS VERDES URBANAS DE CURITIBA – PR ESTUDO DE CASO: BOSQUE DO PAPA & PARQUE BARIGÜI**. 2004. 305 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Engenharia Civil, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2004.

MARTINE, George. MCGRANAHAN , Gordon. **A transição urbana brasileira: trajetória, dificuldades e lições aprendidas**. População e Cidades subsídios para o planejamento e para as políticas sociais. 11-24

GOMES, Marcon Antonio Silvestre. **Parques Urbanos, Políticas Públicas E Sustentabilidade**. Revista Mercator. Fortaleza, v. 13, n. 2, p. 79-90, mai/ago. 2014.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1997, 2ª edição, 310 p.

HOLANDA, Sérgio Buarque de. **Raízes do Brasil**. 27. ed. São Paulo: Companhia das Letras, 2014. 254 p.

HUNDLEY, Guilherme Crispim. **A Desapropriação Sanção Em Propriedades Rurais Por Descumprimento Da Função Social Ambiental**. 2014. 58 f. TCC (Graduação) - Curso de Direito, Centro Universitário de Brasília, Brasília, 2014.

INÁCIO, Getúlio Manoel. **Deca e Zé Perri**. Campeche: s.n., 2001.

JELINEK, Rochelle. **O Princípio Da Função Social Da Propriedade E Sua Repercussão Sobre O Sistema Do Código Civil**. MINISTÉRIO PÚBLICO DO RIO GRANDE DO SUL. 2006. PORTO ALEGRE.

LEFEBVRE, Henry. **O Direito à cidade**. 1ª Edição, São Paulo. Editora Moraes. 1991. 145 páginas.

LOBODA, Carlos Roberto; ANGELIS, Bruno Luiz Domingos de. **ÁREAS VERDES PÚBLICAS URBANAS: CONCEITOS, USOS E FUNÇÕES**. *Ambiência*, Guarapuava, v. 1, n. 1, p.125-139, jan. 2005.

MACHADO, Paulo Pinheiro. Guerra, cerco, fome e epidemias: memórias e experiências dos sertanejos do Contestado. *Revista Topoi*, v. 12, n. 22, jan.-jun. 2011, p. 178-186

MAGALHÃES S. F, **Ruptura e Contiguidade, a cidade na incerteza**. Tese de doutorado, Rio de Janeiro :[s.n.], 2005.

MARICATO, Ermínia. MetrÓpole, legislação e desigualdade. *Estudos Avançados*, São Paulo, v. 17, n. 48, p.151-166, ago. 2003.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2008. 204 p

MARX, Karl. **Os despossuídos**. São Paulo: Bontempo, 2017. 150 p.

MATIAS E BARGOS REVSBAU, Piracicaba – SP, v.6, n.3, p.172-188, 2011 <http://www.ige.unicamp.br/geoget/acervo/artigos/areas%20verdes%20urbanas%20Danubia.pdf> - fazer

MÉXICO. **Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos**. DOF 5/2/1917.

MONTEIRO, Ricardo Rodrigues. **HABITAÇÃO E INTEGRAÇÃO URBANA: UM ESTUDO DE CASO EM PROGRAMAS HABITACIONAIS NO MUNICÍPIO DE CHAPECÓ-SC**. 2006. 182 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2006.

MORAES, José Diniz de. **A função social da propriedade e a constituição federal de 1988**. São Paulo: Malheiros, 2001.

MOREIRA, Adilson de Souza. **O Processo Participativo no Plano Diretor - Estudo de Caso: Campeche/ Florianópolis, SC- Brasil**. 245 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Sócio Ambiental)- Universidade do Estado de Santa Catarina, Florianópolis, 2009.



MOSIMANN, João Carlos. **Os aviadores franceses, a América do Sul e o Campeche**. Florianópolis: Edição do autor, 2012.

NAVARRO, M<sup>a</sup> Luz Hernández e ABAD, Helena Giné (2002) – **Los parques Culturales de Aragón: un exemplo pionero en la protección y gestión turística de espacios culturales e naturales**. Reproducción digital a partir de Turismo y transformaciones urbanas en el siglo XXI, Almería, Universidad de Almería, Servicio de Publicaciones, 2002, pp. 199-207

NEGRI, Silvio Moisés. **Segregação Sócio-Espacial: Alguns Conceitos e Análises**. COLETÂNEAS DO NOSSO TEMPO, Rondonópolis - MT, v. VII, nº 8, p. 129 a 153, 2008

NEVES, Paulo César da Fonseca. **Do valor do espaço ao valor no espaço no distrito campeche (florianópolis – sc): Loteamento Novo Campeche e Loteamento Areias do Campeche**. 2003. UFSC - Dissertação de Mestrado.

NOVAIS, Fernando Antônio. COLONIZAÇÃO E SISTEMA COLONIAL: DISCUSSÃO DE CONCEITOS E PERSPECTIVA HISTÓRICA. **Colonização e Migração. IV ANPUH**, Porto Alegre, p.234-266, set. 1967.

PELEGRINI, Sandra C. A.. Cultura e natureza: os desafios das práticas preservacionistas na esfera do patrimônio cultural e ambiental. **Revista Brasileira de História**, São Paulo, v. 26, n. 51, p.115-140, 2006.

PEREIRA, Elson Manoel. **Qual planejamento urbano no contexto da sociedade da incerteza? Florianópolis e seus planos diretores**. Revista Geosul, Florianópolis, v. 25, n. 49, p 103-121, jan./jun. 2010

PEREIRA, Elson Manuel, PERRIN, Mathieu. **O Direito à Cidade Percurso geográfico e epistemológico** (França –Brasil –Internacional). Artigo para disciplina de planejamento urbano, curso de geografia,UFSC (2009)

PIAZZA, Walter Fernando.. **A epopeia açorico-madeirense (1747-1756)**. Florianópolis: Ed. da UFSC: Ed. Lunardelli, 1992. 488p.

POLIDO, Fabrício Bertini Pasquot. **Ensaio: A Constituição De Weimar De 1919 E O Conteúdo Normativo Da Função Social Dos Direitos Proprietários**. Revista Trimestral de Direito Civil, São Paulo, v. 27, p.3-47, 2006. 3-  
<https://www.revistas.usp.br/revhistoria/article/view/18599/20662cial>

RAMPAZZO, Lino. **Propriedade capitalista versus propriedade humana: a reflexão de Santo Tomás retomada por Mounier**. Publica Direito, São Paulo, 2009. Disponível em: <<http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=1e9b64527e41c736>>. Acesso em: 01 ago. 2016.

REIS, Almir Francisco. **Ilha de Santa Catarina: permanências e transformações**. Florianópolis: Ed. da UFSC, 2013 281 p

REIS, Rossana Rocha. **O direito à terra como um direito humano: a luta pela reforma agrária e o movimento de direitos humanos no Brasil**. Lua Nova, São Paulo, n. 86, p.89-122, 2012.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Estatuto da Cidade: função social da cidade e da propriedade. Alguns aspectos sobre população urbana e espaço.** Cadernos Metrópole, São Paulo, n. 12, p.9-25, 2004.

RODRIGUES, Arlete Moysés. - Desigualdades Socioespaciais – **A Luta Pelo Direito À Cidade** - Revista- Cidades, V. 4, N. 6, 2007, P. 73-88. Disponível em <<http://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/article/viewFile/571/602>> Acesso em 20 de setembro de 2017.

ROLNIK, Raquel; SAULE JUNIOR, Nelson. **Estatuto da Cidade: novas perspectivas para a reforma urbana.** São Paulo. Instituto Polis, 2001. Disponível em: <[http://www.bibliotecadigital.abong.org.br/bitstream/handle/11465/439/POLIS\\_estatuto\\_da\\_cidade\\_novas\\_perspectvas\\_reforma.pdf?sequence=1](http://www.bibliotecadigital.abong.org.br/bitstream/handle/11465/439/POLIS_estatuto_da_cidade_novas_perspectvas_reforma.pdf?sequence=1)>. Acesso em: 10 set. 2017.

ROLNIK, Raquel. **A construção de uma política fundiária e de planejamento urbano para o país – avanços e desafios.** IPEA, 2006. Disponível em [http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/4507/1/bps\\_n.12\\_constru%C3%A7%C3%A3o.pdf](http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/4507/1/bps_n.12_constru%C3%A7%C3%A3o.pdf)

SANTOS, Luasses Gonçalves dos. **Função Social Da Propriedade: retomada histórica e crítica de seus fundamentos liberais.** 2013. 171 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Direito, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2013.

SANTOS, Milton. **Espaço e método.** 5 ed. São Paulo: EDUSP, 2008.

SAULE JÚNIOR, Nelson. **O DIREITO À CIDADE COMO CENTRO DA NOVA AGENDA URBANA.** Boletim Regional, Urbano e Ambiental, São Paulo, p.73-76, 15 jul. 2016. Semestral. Disponível em: <[http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/7114/1/BRU\\_n15\\_Direito.pdf](http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/7114/1/BRU_n15_Direito.pdf)>. Acesso em: 01 set. 2017.

SCHINKE, Gert. **O golpe da "Reforma Agrária": Fraude bilionária na entrega de terras em Santa Catarina.** 2. ed. Florianópolis: Insular, 2017. 629 p.

SCHMITZ, Pedro Inácio. 2012 - **A OCUPAÇÃO PRÉ-HISTÓRICA DO ESTADO DE SANTA CATARINA.** Revista Tempos Acadêmicos, Dossiê Arqueologia Pré-Histórica, nº 11, 2013, Criciúma, Santa Catarina. <http://periodicos.unesc.net/historia/article/view/1122>

SCUDELER, Marcelo Augusto. **Patentes e a função social da propriedade industrial.** Disponível em: <<http://www.egov.ufsc.br/portal/sites/default/files/anexos/27782-27792-1-PB.pdf>>. Acesso em: 1 out. 2017.

SILVA, Ligia Osorio. **Terras Devolutas e Latifúndio: efeitos da lei de 1850.** Campinas: Editora da Unicamp, 2008. 383 p.

SCHÜTZ, Vanessa Casarin. **Da Preclusão No Processo Civil Brasileiro.** Revista Páginas de Direito, Porto Alegre, ano 6, nº 437, 21 de junho de 2006. Disponível em: <http://www.tex.pro.br/home/artigos/88-artigos-jun-2006/5441-da-preclusao-no-processo-civil-brasileir>

SOUZA, Marcos Rogério de. IMÓVEL RURAL, FUNÇÃO SOCIAL E PRODUTIVIDADE. **Revista da Faculdade de Direito UFPR**, v. 43, p.1-19, 31 dez. 2005. Curitiba

SOUZA, Rebeca de. Apontamentos Sobre a Função Social da Propriedade no Ordenamento Jurídico Brasileiro. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 3, n. 2, p.226-244, 2011.

SUASSUNA, João. A cultura do Pinus: uma perspectiva e uma preocupação. **Revista Brasil Florestal nº 29** - Janeiro/Março de 1977 - Ano VIII. Disponível em [http://www.fundaj.gov.br/index.php?option=com\\_content&id=760&Itemid=376](http://www.fundaj.gov.br/index.php?option=com_content&id=760&Itemid=376)

SUGAI, Maria Inês. **Segregação silenciosa: investimentos públicos e dinâmica socioespacial na área conurbada de Florianópolis (1970-2000)**. Florianópolis: Ed. da UFSC, 2015. 254 p. (Coleção urbanismo e arquitetura da cidade).

SZEREMETA, Bani. ZANNIN, Paulo Henrique Trombetta (2013), **A Importância Dos Parques Urbanos E Áreas Verdes Na Promoção Da Qualidade De Vida Em Cidades**. REVISTA RAEGA Curitiba, v. 29, p. 177-193, dez/201

TAGLIETTI, Dablio Batista. **A Natureza Social E Econômica Da Lei De Terras De 1850**. Revista Ciências Humanas Educ., Frederico Westphalen -. V. 6, N. 7 (2005). P. 189-205

TIRELLI, Janice; BURGOS, Raúl; BARBOSA, Tereza Cristina P.. **O Campo de Peixes e os Senhores do Asfalto**: Memória das lutas do Campeche. Florianópolis: Cidade Futura, 2007

XIMENES, Julia Maurmann. **Revista de História Econômica & Economia Regional Aplicada**. Disponível em: <<http://www.buscalegis.ufsc.br/revistas/files/anexos/25384-25386-1-PB.pdf>>. Acesso em: 04 set. 2017.

#### Fontes da Internet:

FATMA(2017) FATMA. **Parque Estadual do Rio Vermelho**. 2017. Disponível em: <<http://www.fatma.sc.gov.br/conteudo/parque-estadual-do-rio-vermelho>>. Acesso em: 21 out. 2017.

MANSÕES FLORIANÓPOLIS. Disponível em <<http://www.mansoesflorianopolis.com.br/>>. Acesso em agosto de 2016.

MOVIMENTO CAMPECHE QUALIDADE DE VIDA – MCQV (Florianópolis). **Conheça a mobilização da comunidade, contra a venda do antigo “Campo de Aviação**. 2002. Disponível em: <<http://www.campeche.org.br/blog/2002/conheca-a-mobilizacao-da-comunidade-contra-a-venda-do-antigo-campo-de-aviacao/>>. Acesso em: 22 ago. 2017.

PENNA, Lincoln de Abreu. **POSITIVISMO**. FGV. Disponível em: <<http://cpdoc.fgv.br/sites/default/files/verbetes/primeira-republica/POSITIVISMO.pdf>>. Acesso em: 15 out. 2017.

REPORTER BRASIL. DESERTO VERDE - **Os impactos do cultivo de eucalipto e pinus no Brasil. 2011.** Disponível em <[http://reporterbrasil.org.br/wp-content/uploads/2015/02/8.-caderno\\_deserto\\_verde.pdf](http://reporterbrasil.org.br/wp-content/uploads/2015/02/8.-caderno_deserto_verde.pdf)>. Acesso em outubro de 2017.

SUPER AMARELAS. Disponível em <<http://www.superamarelas.com>> Acesso em outubro de 2016