DESENVOLVIMENTO EXCLUDENTE

Dimensões econômica, política, cultural e ideológica do processo de gentrificação

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Orientador: Rodrigo Gonçalves
Graduando: André Fhilipe Junckes
Semestre 2017/1

PROCESSO DE GENTRIFICAÇÃO

INTRODUÇÃO E CONCEITO

Como o processo de gentrificação é extremamente complexo e singular, dependendo do contexto, é necessário avaliar minuciosamente suas particularidades a fim de não o generalizar. O termo "gentrificação" foi primeiramente utilizado por Ruth Glass para designar a ocupação de boêmios pioneiros e a nova classe média londrina nos bairros centrais e o consequente aumento dos preços dos aluguéis (aqui, o conceito é mais voltado à questão imobiliária e à substituição de populações locais).

Já o fenômeno analisado em Nova York por Neil Smith, é dividido por ele em três etapas: gentrificação esporádica, consolidação da gentrificação e gentrificação generalizada. Na primeira etapa, o processo se dá com a instalação das classes média e média alta em lugares específicos de centros urbanos deteriorados, por conta dos baixos preços e do fácil acesso a serviços. Na consolidação da gentrificação há a atuação do mercado imobiliário em áreas degradadas a fim de obter lucro, comprando terras e imóveis a baixos preços e revitalizando tais espaços em parceria com o Estado, gerando a valorização dos mesmos. Já na gentrificação generalizada, o efeito gentrificador extrapola a metrópole e atrai investimentos internacionais, principalmente de jovens executivos de classe média e é nessa fase que o Estado consolida sua participação no processo.

ESTADO: FUNÇÕES E BENEFICIÁRIOS

Sendo um processo urbano e de entendimento multidisciplinar, a gentrificação exige que se considere todos os fatores que interferem nos rumos de uma sociedade. O funcionamento do Estado e sua relação com o mercado são fundamentais para esta análise. O Estado brasileiro (e os latino-americanos em geral) tem se submetido à agenda neoliberal imposta pelas potências imperialistas que forçam o país a promover políticas de privatização de estatais e de flexibilização de leis trabalhistas, em troca da livre rolagem da dívida pública por parte dos governos federal, estadual e municipal. Isto aconteceu principalmente durante os anos 1980/1990, quando houve aumento da interferência de instituições financeiras sobre as nações endividadas.

Esta agenda imposta, no fim, não tem quase nada de liberal no que tange ao pregado "Estado mínimo", uma vez que, se o Estado funciona a serviço da classe dominante, qual o interesse dela em diminuí-lo? Além de não interferir na livre acumulação de capital, o Estado favorece as atividades especulativas e investe dinheiro de todos os contribuintes em favor de um pequeno grupo privilegiado. É preciso salientar que, por conta deste processo, vivemos um momento em que o Estado tende a se comportar e gerir como uma empresa e, tamanha a acumulação de riquezas por cada vez menos famílias, administra-se buscando se mostrar atraente para o assentamento de investimentos por parte dos donos desse capital.

No Brasil, o lobby envolvendo dinheiro é ilegal, porém, se faz de forma velada, através de financiamento de campanhas eleitorais. Esse modelo de funcionamento do Estado brasileiro, bem como seu sistema político, evidencia os conflitos entre a oposição público-privado e, ao mesmo, tempo as relações afetuosas entre ambos. Essa proximidade toma corpo num modelo de planejamento urbano que prega a terceirização das responsabilidades estatais para a iniciativa provada: o planejamento estratégico de cidades.

CIDADE-EMPRESA: PLANEJAMENTO URBANO ESTRATÉGICO

O planejamento estratégico de cidades traz para a administração da urbe técnicas da administração de empresas. Surge com a crença (ou a imposição da ideia) de que o Estado seria incapaz de se adaptar à nova era da globalização/mundialização/ internacionalização da economia e da informação e suas referentes complexidades. Em resposta ao modelo liberalizante do mercado, a competitividade entre cidades virou regra. Na lógica do planejamento estratégico, a administração de uma cidade deveria levar em conta suas vocações, o mercado consumidor, oferta e demanda, entre outras variáveis. Porém, para os maiores exemplos de cidades-empreendimento, a receita é basicamente a mesma: se munir de infraestrutura e equipamentos atraentes ao capital transnacional.

Como o planejamento estratégico visa sediar investimentos do mercado financeiro global, um elemento se torna essencial na captura destes capitais: o marketing urbano. Esse instrumento visa promover as cidades via imagens, valores e conceitos como "cidade criativa", "cidade inteligente", "cidade do futuro", etc. Além da publicidade tradicional na imprensa, existem outros meios de se fazer marketing urbano a fim de chamar a atenção do mercado internacional, entre eles, destaca-se o principal: os megaeventos.

O modelo modernista buscava o máximo controle do desenvolvimento urbano. Planos diretores e zoneamentos foram os maiores instrumentos de controle sobre o uso da terra criados sob tal modelo. No Brasil, a luta de diversos setores da causa urbana culminou na criação de uma legislação específica para o tema, o Estatuto da Cidade. Nele, o instrumento denominado Operação Urbana Consorciada (OUC) foi criado para utilização em casos de exceção às leis de zoneamento.

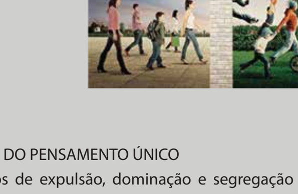
Isto posto, vale salientar que vivemos em "cidades de exceção", como afirma Carlos Vainer, ao constatar que as OUC's deixaram de ser usadas em casos muito específicos e de válida "exceção" para virarem praticamente "regra". Nesse cenário de livre concorrência entre cidades, interesses que antes seriam limitados por planos diretores (grandes empreendimentos com forte impacto na paisagem, na mobilidade, no social, etc.) passam a transgredi-los facilmente, uma vez que os gestores municipais viraram reféns (e, na maioria das vezes, coniventes) dos investimentos privados no solo urbano.

ESPETÁCULO E DIMENSÃO CULTURAL DA GENTRIFICAÇÃO

A cidade capitalista é geradora de conflitos e contradições. Mesmo quando os conflitos não se explicitam, não quer dizer que eles não existam, apenas que estão ocultos, sejam lá quais forças os tenham ocultado e com que intenção. As cidades brasileiras são, em suma, desiguais e segregacionistas. Quando fala-se em direito à cidade, necessariamente se vislumbra um horizonte anticapitalista. Sendo assim, não é possível esperar que o acesso pleno à cidade seja idealizado e viabilizado pelo Estado, muito menos pela classe dominante.

Assim sendo, causa estranhamento constatar empreendimentos, produtos e serviços propagandeados a partir de discursos inclusivos, socializantes ou mesmo progressistas, sendo que claramente estão submetidos ao ideário do mercado financeiro e das grandes corporações. Operações urbanas consorciadas e parcerias público-privadas são os principais instrumentos utilizados pelas empresas para revitalizar certos espaços, promover eventos culturais públicos, oferecer serviços como aluguéis de equipamentos, etc. assumindo algumas das responsabilidades estatais.

Os diversos tipos de apropriação cultural de espaços trazem a necessidade de um diagnóstico profundo da chamada "cidade-empresa-cultural". Para Lefebvre, a Cidade deveria ser o espaço onde o valor de uso se sobrepusesse ao valor de troca, e a apropriação à propriedade. Mas numa "Sociedade do Espetáculo", como a que Guy Debord afirma vivermos, o valor de uso – antes implícito no valor de troca – agora aparece explícito na "realidade invertida" do Espetáculo, totalmente vinculada à economia mercantil. Não se vende mais um produto ou serviço, mas a imagem dele: o estilo de vida associado a determinado automóvel, a popularidade de quem compra determinada marca de cerveja, a bela paisagem de quem compraum imóvel de frente para o mar, etc. Sempre haverá resistência ao estranho, ao novo, ao diferente, quando esses tentarem ocupar um espaço já consolidado culturalmente. Driblando isso, projetos gentrificadores buscam se apropriar do espaço e da cultura nativa dos locais. Sem negar sua própria cultura (ou falta dela), a classe nova no local assume uma perspectiva de ambas e acaba por impor a cultura de seu próprio interesse, negando o caráter vernacular de quaisquer costumes e tradições já constituídos nesses espaços.



IDEOLOGIA E PRODUÇÃO DO PENSAMENTO ÚNICO

Historicamente, processos de expulsão, dominação e segregação normalmente ocorrem de forma coercitiva, violenta ou no mínimo contestável. O processo de gentrificação se faz difícil de ser entendido e identificável nas cidades justamente por seu caráter "natural", pois, excluindo os casos de remoções forçadas por ações judiciais ou obras de infraestrutura que necessitam das desapropriações nas áreas a serem instaladas, a expulsão de determinados atores de seus locais de origem se dá pelo aumento do custo de vida e o assédio de grandes grupos empresariais sobre o solo habitado – remunerando de forma "justa" o morador por seu pedaço de terra e o levando a ocupar áreas mais periféricas da cidade. Toda essa passividade deste e de vários outros fenômenos só é possível por conta da ideologia.

A ideologia, não somente um conjunto de ideias (chamemos a isso de ideário), mas o conceito marxista para o ocultamento da realidade social e disseminação de ideias e representações sob a ótica da classe dominante é uma ferramenta usada justamente para legitimar tais processos de dominação, evitando possíveis entraves e embates com grupos descontentes com os rumos que determinadas sociedades tomam ao longo de sua história. Uma das principais responsáveis por essa disseminação da ideologia dominante é a mídia. No caso da gentrificação fica claro o apelo em relativizá-la como "boa em alguns aspectos", como mostra a imagem a seguir:

GENTRIFICAÇÃO EM FLORIANÓPOLIS

A área escolhida para o presente estudo de caso abrange a parte leste do centro histórico de Florianópolis. O recorte em questão possui aproximadamente 70 000 metros quadrados de área. Destaca-se pelo número relativamente elevado de edifícios antigos e tombados, bem como o de prédios abandonados ou subutilizados.

Conhecido como Bairro da Pedreira, teve iniciado seu processo de urbanização por conta da proximidade com o Rio da Bulha e de atividades ligadas ao porto e à pedreira que ali existiam. A população era majoritariamente pobre – muitos ex-escravos - e morava de aluguel em cortiços. A área sofreu com inúmeras epidemias e, com as obras de saneamento, a população mais pobre foi expulsa para regiões mais periféricas da cidade.

Tal projeto de estetização e mudança de classe social dos usuários da Pedreira configura um processo gentrificador na área desde a década de 1910. Diversos prédios de uso institucional se instalaram na região e a tipologia dominante das edificações consistiu em uso do térreo para comércios e serviços e o segundo pavimento residencial. Sua relação com o mar foi interrompida após a construção do Aterro da Baía Sul, idealizado para dar maior suporte à malha viária. Com esse aumento na importância dada ao transporte rodoviarista, instalou-se no Bairro da Pedreira um terminal para o transporte coletivo florianopolitano. Tal equipamento urbano acabou beneficiando a região que viu suas atividades ficarem mais dinâmicas em virtude da grande circulação de pessoas todos os dias.

No ano 2000, o Terminal Cidade de Florianópolis teve seu movimento praticamente extinto por conta da transposição da maior parte de suas atividades para o Terminal Integrado do Centro (TICEN). Essa perda, somada a outros fatores, esvaziou a região, que desde então sofre pela queda no número de usuários e consumidores, pelo descaso do poder público e suas políticas, além do consequente processo de guetificação.

Mesmo "desertificada", a região se destaca pelos equipamentos de caráter peculiar: bares e restaurantes populares, sebos, brechós, cursos de idiomas e pré-vestibulares, além de comércio de menor porte. A vocação para comércios específicos, a centralidade geográfica estratégica e os baixos preços dos imóveis e aluguéis (em relação à ala oeste do centro) começaram a chamar a atenção da iniciativa privada e do poder público, uma vez que a zona se encontrava abandonada e possuía um "rent gap" (conceito de Smith para o potencial especulativo urbano) altíssimo. Nos últimos anos, iniciativas como a feira Viva a Cidade e o projeto Centro Sapiens têm influenciado diretamente a dinâmica econômica, social, cultural e espacial desta área da cidade.

Mapa de Usos

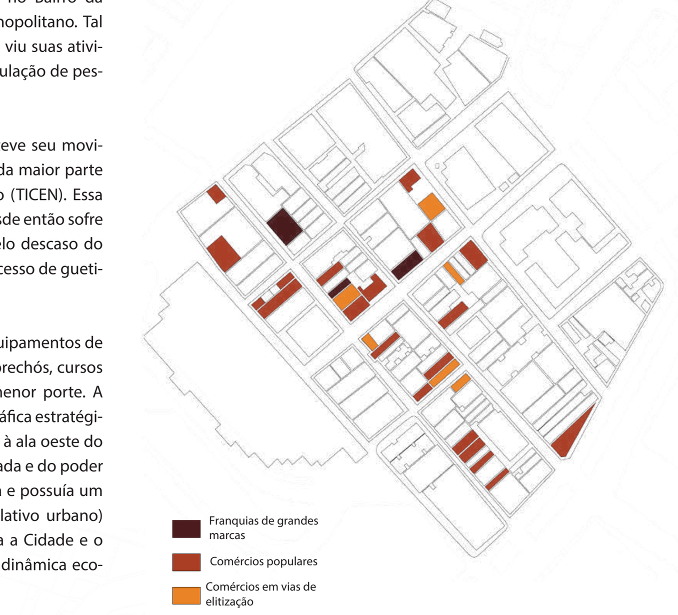
A Feira Permanente Viva a Cidade é uma iniciativa da Câmara de Dirigentes Lojistas (CDL) em parceria com a Prefeitura Municipal de Florianópolis. O projeto tinha como objetivo revitalizar a ala leste do centro histórico de Florianópolis e promover sua ocupação durante os fins de semana. A iniciativa foi muito comemorada no início pelos comerciantes e usuários do espaço e trazia consigo promessas de melhorias em infraestrutura para a região.

A feira continua ocorrendo todos os sábados, porém, segundo os comerciantes da região, pouco incentivo foi dado e ela encontra-se estagnada. Apesar disso, verifica-se na região uma lenta mudança no perfil dos usuários, bem como a instalação de equipamentos destoantes da vocação original da região, como franquias de grandes marcas.

A gentrificação é historicamente associada à substituição de comércios, produtos e serviços populares, com raízes bem fortes com o local onde estão instalados, por franquias de grandes marcas e comércios e serviços com preços mais elevados. Outros usos também se inserem numa área em vias de gentrificação, como a exploração do mercado da cultura (não vernacular), da inovação e da economia cognitiva. A esses novos usos estão relacionados conceitos como a "economia hipster".

Pode-se entender por hipster um grupo de pessoas jovens, profissionais urbanos, de cultura e consumo alternativos, exacerbado saudosismo, além das vestimentas e lugares frequentados, onde buscam se diferenciar de um padrão pré-estabelecido. Onde os hipsters se instalam são comuns lojas de antiguidades, sebos, estúdios de tatuagem, pubs temáticos, brechós, entre outros que já podemos encontrar no bairro da Pedreira. Juntamente com todos esses equipamentos peculiares, a economia hipster dissemina pequenas empresas voltadas para a área de tecnologia, inovação e marketing nessas áreas - as startups. Pode-se afirmar que esse movimento está sendo incentivado na ala leste do centro histórico de Florianópolis.

Mapa de Usos
Novos e Tradicionais



Com o objetivo de promover a economia criativa e revitalizar o bairro da Pedreira, foi lançado em 2015 o Centro Sapiens. Essa parceria público-privada visa transformar a área central leste do centro histórico em um espaço dinâmico, um "polo de inovação voltado ao turismo, gastronomia, moda, artes, design e tecnologia", segundo o site do projeto. Com o intuito de atrair jovens empreendedores do ramo da tecnologia foi criado um projeto de lei que isenta de IPTU as empresas deste ramo – as startups – interessadas em se instalar na região. Esse projeto é vinculado ao Sapiens Parque - um parque de inovação situado na rodovia SC-401, em Florianópolis.

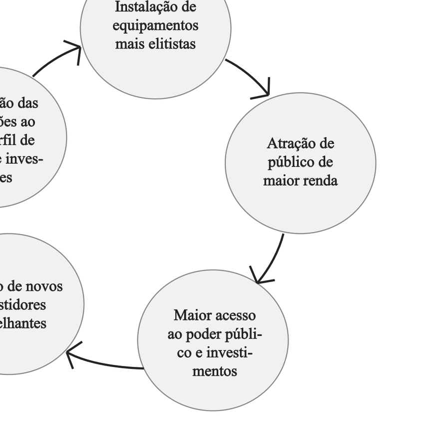
A instalação de startups na área divide opiniões por partir da premissa de que o local se encontra "sem vida", o que é discutível. Outro ponto é a vocação das startups em conflito com a que a área possui, o que levaria à descaracterização da região em detrimento de novos interesses da classe dominante. A histórica oferta de comércios e serviços populares sobrevive no bairro, mesmo sem apoio do Estado. Logo, questiona-se o porquê de novas empresas com viés elitizado receberem isenções de impostos, enquanto os comércios populares continuam pesadamente onerados pelo município.

As startups oferecem serviços, em sua maioria, virtuais, com suas sedes tendo pouca relação direta com o tecido urbano e seus atores. As promessas de melhorias para a região, como o cabeamento elétrico subterrâneo, reforma e drenagem das vias tombadas, etc. estão condicionadas ao sucesso do projeto Centro Sapiens e à implantação das startups, o que também configura um desenvolvimento excludente da região.

A Pedreira se encontra com muitos imóveis vazios ou subutilizados. A ocupação desses espaços seria benéfica para a região, aumentando o fluxo de transeuntes e de consumidores. Sobre a inutilização desses diversos espaços, surge a dúvida sobre o porquê desse problema. Como viu-se na primeira parte deste estudo, existe um ciclo histórico de investimento-desinvestimento-reinvestimento em áreas urbanas nas quais se almeja especular. É importante ter ciência que este processo não é natural, mas deliberado. A ala leste se encontra há muito tempo na fase do desinvestimento e a existência de imóveis atualmente vazios está ligada diretamente à falta de investimento na região e consequente baixa rentabilidade de negócios a serem instalados. A fixação de uma imagem de deterioração e abandono no imaginário social é importantíssima para adentrar à fase de reinvestimento, valorizando a área em questão e sendo comemorada por quem "sobreviveu" ao desinvestimento – ainda que estes possam não continuar na área e usufruir desse reinvestimento.

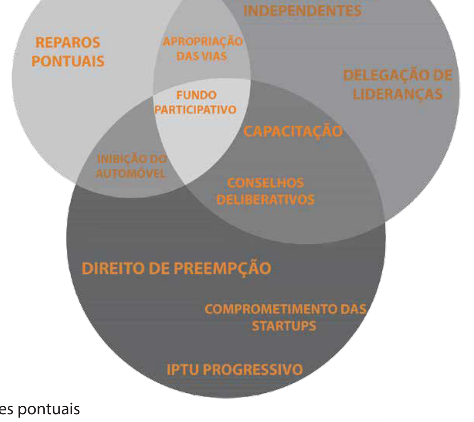
Mapa de Imóveis subutilizados

Essa renovação nos imóveis e seus usos tende a se intensificar. Isso ocorrerá num ciclo contínuo: à medida em que forem se instalando estabelecimentos voltados para um público de maior renda, a região receberá maiores investimentos públicos em infraestrutura e atrairá novos investidores, que reivindicarão novos investimentos públicos na área e assim sucessivamente. Não necessariamente ocorrerão nessa ordem os acontecimentos, mas é inegável que estão interligados. Quanto maior a renda, maior o poder, a influência e o acesso aos gestores públicos responsáveis pelos investimentos. E quanto maior a procura por imóveis na região, mais caros ficam os aluguéis, os produtos e serviços e o custo de vida em geral.



PROPOSTAS PARA A REGIÃO DO ESTUDO DE CASO: A busca pela cidade popular

Em oposição a conceitos como "cidade-empresa" e "cidade-mercadoria", o presente estudo proporá meios de combate aos processos segregatórios, que tomarão corpo na busca pela cidade-popular. As propostas para prevenir a região do processo de gentrificação se darão em três frentes, apresentadas de forma linear, mas aplicadas de forma cíclica e entrelaçada: intervenções potuais (micro de curto prazo), organização comunitária (médio prazo) e ações ações estatais macro de longo prazo.



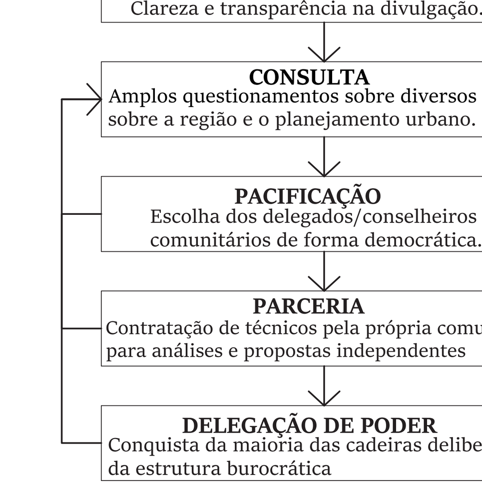
Intervenções pontuais

Visando empoderar os comerciantes da região, bem como criar um senso mínimo de comunidade, propõe-se pequenas intervenções: a coibição do uso do automóvel, reforma das vias e apropriação das mesmas.

As vias, apesar de tombadas, encontram-se em más condições até mesmo para a circulação de pedestres. Sua reforma e manutenção contribuirão muito para a apropriação das mesmas por parte dos comerciantes e usuários. Essa maior apropriação das vias e responsabilização dos usuários por tarefas como a coleta do lixo criarão o senso de cidadania mínimo para a próxima proposta: a organização comunitária.

Organização Comunitária

Com o mínimo senso de comunidade criado, optou-se por propor uma organização comunitária baseada no modelo participativo de Sherry Arnstein, que propõe 8 "escadas" de participaçaõ. No presente trabalho propõe-se fases de capacitação, ampla consulta popular, eleições democráticas de delegados para um conselho menor e mais deliberativo, a contratação autônoma de técnicos para análises e proposições para a região e, a partir do sucesso deste processo, a conquista da maioria das cadeiras num conselho deliberativo sobre o planejamento e gestão da área do estudo de caso.



Ações Estatais técnicas macro de longo prazo

Cadastros técnicos e Sistema geográfico de informação

Diminuir o intervalo entre as Plantas Genéricas de Valores para melhor analisar distorções em aumento ou diminuição do IPTU em Florianópolis. Além deste, outros cadastros técnicos devem ser utilizados para detectar chegada ou evasão de determinados grupos sociais de determinado recorte urbano.

O direito de preempção sobre a ala leste

Dar a preferência para o município na compra de qualquer lote ou edificação posta à venda na região para posterior uso que vise promover maior oferta de moradia, preferencialmente para população de baixa renda, além de equipamentos de uso público e caráter popular.

Implantação do IPTU progressivo no tempo

Implantar progressão na cobrança do IPTU para imóveis e lotes vazios ou subutilizados para promoção da função social da propriedade e, após 5 anos sem a correta utilização do imóvel, o mesmo será reapropriado pelo município nos moldes do direito de preempção.

Criação de um fundo específico para planejamento participativo

Criar um fundo participativo para a comunidade a partir de tributos extras como o IPTU progresssivo. O montante acumulado será usado para a fase "parceria" da organização comunitária, além de melhoras na infraestrutura de menor porte promovidas pela própria comunidade com menor burocracia.

O comprometimento do Centro Sapiens e Startups

Exigir contrapartida dos projetos sediados pelo Centro Sapiens e das startups que se instalarem na região. Seus projetos devem possuir relevância social e promover saúde, ações educativas e o coletivismo nos atores da área.

Fortalecimento de parcerias públicas e aproximação com movimentos sociais

Estreitar relações com movimentos sociais urbanos de luta por moradia, por igualdade, de direitos humanos, entre outros. Além disso, criar um canal mais direto de comunicação com movimentos artísiticos e culturais e desburocratizar a apropriação dos espaços para usos cultural.

UM HORIZONTE POSSÍVEL
Alternativas à gentrificação ilustradas

Após profunda análise acerca do tema, levantamentos de dados sobre a região de estudo de caso e posteriores propostas estruturadas, fez-se oprotuno e necessário um plano de ações possíveis e desejadas para a área numa realidade esperada pelo presente projeto. Tal plano objetiva ilustrar como seria a região da ala leste do centro de Florianópolis a partir do sucesso das propostas anteriormente apresentadas em busca da Cidade Popular, por meio de um ensaio propositivo.

A partir das propostas de longo prazo foi possível elencar lotes e edificações passíveis de terem o direito de preempção e IPTU progressivo insididos sobre o mesmos. Além destes, edifícios públicos poderão ter seu uso modificado em prol de um projeto mais popular de cidade. As vias, conforme proposto no útlimo capítulo, também estarão sujeitas à apropriação e implantação de equipamentos urbanos alinhados à ideia de uma cidade mais viva e ocupada.

LEVANTAMENTO DE ESPAÇOS A SEREM MODIFICADOS

Como ilustrado na figura acima, os espaços coloridos em roxo se referem a lotes e edificações submetidos às propostas que promoveriam o cumprimento da função social da propriedade. Os marcados com a cor laranja representam prédios públicos, os quais teriam sua utilidade aprimorada. Estes espaços terão novos usos, com funções diversas, que visam a uma apropriação mais heterogênea da área, conflitando com os interesses de elitização da região.

Cada novo uso foi escolhido com a intenção de complementar os usos já existentes em seu entorno imediato, de forma a inibir a subutilização destes espaços, resistir à onda elitista que tem começado a se instalar em diversas partes deste recorte urbano e colaborar para o fortalecimento da vocação de cada micro-área.

As intervenções tem como diretrizes mais práticas: uma maior oferta de moradia, principalmente de interesse social, aumentado a densidade populacional na região e a diversidade de classes sociais; fomentar usos diversos e pouco "nobres", que venham a reforçar o atual caráter popular e oferecer resistência à gentrificação; criar e ampliar programas sociais que atuem em favor dos cidadãos mais vulneráveis e invisibilizados, como os moradores de rua e imigrantes refugiados; abertura de instituições de cultura, lazer, turismo e educação; além de equipamentos de uso comunitário e fortaleçam a organização dos moradores e comerciantes.

MAPA COM NOVOS USOS PARA EDIFÍCIOS E LOTES APROPRIADOS

AÇÕES ESPERADAS A PARTIR DA MUDANÇA DE USOS

Com os novos usos propostos aliados aos antigos de forma harmônica, presume-se que uma série de mudanças ocorrerão na dinâmica urbana: aumentará a segurança, as relações interpessoais se intensificarão, haverá uma maior apropriação das vias e dos espaços construídos, além da promoção da diversidade de usuários em número, gênero e classe social.

Transporte Ativo – após a proibição do uso de automóveis na região, a ligação da ala oeste e do Terminal Cidade de Florianópolis com a Avenida Hercílio Luz e entorno necessitará de um trânsito de maior velocidade restrito ao transporte cicloviário. Escolheu-se no sentido leste-oeste a rua Tiradentes (por já ser o trajeto de trânsito mais intenso) e no sentido norte-sul a rua Nunes Machado (por possuir menor declividade) para implantar infraestrutura mais adequada, contando com mobiliário adequado para suportar bicicletas e afins, incentivando o transporte ativo.

Espaço Edu-cultural – aproveitando a reabertura do colégio Antonieta de Barros e a apropriação do lote inutilizado à sua frente, somados à ambiência já consolidada pelos bares, sebo e curso de idiomas, projeta-se uma apropriação dos equipamentos e da rua pelos diversos usuários. O uso misto do lote inutilizado diminui um pouco a demanda por moradia na região, aumenta a segurança e seu térreo comercial voltado à área educacional promove um movimento importante ligando trazendo usuários de outras instituições de ensino para a área.

Travessia Boêmia – atualmente já existe um percurso de bares na região. Porém, estão em processo de elitização e mudança de caráter. Uma travessia de estabelecimentos de voltados para o entretenimento da nova população que se instalará e da população do entorno que historicamente frequentava os bares e hoje se apropria cada vez menos será mais uma das ações desejadas na ala leste, colocando o lazer também como um dos direito básicos a serem adquiridos e garantidos para todos na região.

Rota dos Serviços Populares – a existência de três grandes imóveis desocupados traz para esta zona um grande potencial de intervenção. Com o calçadão da Avenida João Pinto reformado e consequente apropriação da via pelos comerciantes, uma nova dinâmica se forma. Sendo espacialmente um dos lugares mais estratégicos do recorte estudado, essa região possui extrema relevância para o combate à gentrificação. Assim, com a apropriação do antigo hotel para habitação social, do antigo cinema para uma cooperativa e da antiga loja de utilidades para um mercado de caráter popular, essa zona se configurará como um importante espaço de resistência.

Caminho da Juventude – com o objetivo de promover a inclusão social por meio da educação, propõe-se a implantação de um curso pré-vestibular gratuito para estudantes de baixa renda em meio às sedes de outro curso tradicional, mas pouco acessível da região. Uma moradia estudantil também será instalada na rua, dando suporte a estudantes de outras cidades que não possuiriam condições de estudar e viver em Florianópolis. Esta ação induz à ocupação da área por jovens estudantes, o que promoverá maior diversidade também de ocupações, idades e classes sociais.

Percurso da Leitura – sendo para muitos apenas uma área de passagem entre a ala oeste e a Avenida Hercílio Luz, o recorte em questão possui poucos atrativos para a permanência dos atores na área. Contando com três sebos muito próximos uns aos outros e uma série de outros comércios voltados ao consumo de alimentos e bebidas, esse espaço se aproveita da via proibida para automóveis e se apropria da mesma para promover a leitura e o lazer, além de tornar o percurso pelo centro mais agradável e seguro.

Ocupação do Interesse Social – configurada como uma das áreas mais abandonadas do centro de Florianópolis, este possui um grande potencial de receber equipamentos de interesse social. O estacionamento dará lugar a uma grande edificação de interesse social e seu térreo sediará comércios e serviços de baixo custo, como farmácias populares, clínicas médicas subsidiadas, entre outros. Além da promoção de maior oferta de moradia, um restaurante com refeições a preços simbólicos será instalado nesta região, o que também promove maior acesso à alimentação saudável para a população de baixa renda e moradores de rua da ala leste e de todo o centro.