

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA  
CENTRO TECNOLÓGICO  
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO  
GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO**

**AMANDA CRISTINA PADOVA**

**TRANSFORMAÇÕES NO ENTORNO DE DOIS EMPREENDIMENTOS ADVINDOS  
DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM BIGUAÇU ENTRE OS ANOS  
DE 2012 E 2022.**

**FLORIANÓPOLIS, 2023**

**AMANDA CRISTINA PADOVA**

**TRANSFORMAÇÕES NO ENTORNO DE DOIS EMPREENDIMENTOS ADVINDOS  
DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM BIGUAÇU ENTRE OS ANOS  
DE 2012 E 2022.**

Trabalho de Conclusão de Curso aprovado como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Centro Tecnológico, da Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC.

Orientador: Prof. Dr. Samuel Steiner dos Santos.

**FLORIANÓPOLIS, 2023**

## AGRADECIMENTOS

À base de tudo e meus maiores incentivadores: minha mãe Terezinha, meu irmão Kelvin e em memória de meu pai Valdir, minha família que jamais mediu esforços para possibilitar a concretização de meus objetivos, vocês são meus exemplos de vida. Aos meus amigos de Xaxim que me acompanham desde a infância, além de estarem sempre presentes independente da distância, vocês foram fundamentais em toda essa caminhada acadêmica e de vida. Agradeço também ao meu companheiro Vinicius por toda paciência, amor, ajuda e compreensão durante o desenvolvimento deste trabalho e nestes anos de parceria, partilhar a vida contigo é um presente. À Universidade Federal de Santa Catarina e a todos os envolvidos do Curso de Arquitetura e Urbanismo, que não apenas me possibilitaram descobrir um novo mundo, como também novos interesses e aprendizados que levarei para a vida toda. Aos novos amigos que fiz em Florianópolis e aos amigos de curso que estiveram presentes desde os momentos mais desesperadores, virando noites a base de muito café, até os de maior alegria, nas entregas e conclusões de semestres. Com vocês esta jornada foi muito mais divertida e memorável! Aos amigos e colegas bolsistas do Programa de Educação Tutorial PET-ARQ UFSC: participar do PET com vocês foi uma experiência incrível da qual terei para sempre bons momentos guardados no coração. Foi com vocês que aprendi tanto e foi através do PET que floresceu em minha vida o interesse por pesquisa, ensino e extensão. Mais que um novo direcionamento, todos que participaram juntamente comigo deste grupo contribuíram de forma imensurável para minha formação acadêmica e humana. Meu sincero agradecimento ao Professor Samuel Steiner dos Santos, que muito além de tutor do PET, orientador deste trabalho e amigo, para mim será sempre um grande exemplo de profissional e ser humano, sempre disposto a ajudar, independente das circunstâncias. A todos vocês, meu muito obrigada!! Palavras jamais serão suficientes para agradecer de forma justa por todos os aprendizados, vivências e realizações. Se sou o que sou hoje, é graças a vocês.

*“Entender o espaço é entender como ele participa das transformações sociais e como com elas interage. Não existe transformação social sem a participação do espaço, e não existe a transformação do espaço sem a transformação social.”*

Flávio Villaça (2012)

## RESUMO

O presente trabalho busca compreender as mudanças ocorridas ao longo de uma década (entre 2012 e 2022) no entorno de dois diferentes empreendimentos implementados pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) no município de Biguaçu: Condomínios Residenciais (Condomínio Residencial Villagio Campo Bello e Condomínio Residencial Saudade). O objetivo principal é entender como as áreas se conectam às cidades e se existem dinâmicas urbanas que se desenvolveram no entorno dos Condomínios, trazendo novas composições, arranjos sociais, espaciais, econômicos e culturais às cidades, ou ainda, se existe a total desconexão entre os núcleos urbanos e as regiões onde foram construídos os empreendimentos, afirmando a principal problemática acerca da localização dos mesmos. As análises realizadas foram baseadas em indicadores e subindicadores de urbanidade, encontrados no relatório desenvolvido em 2015, coordenado pelo Prof. Dr. Elson Manoel Pereira e intitulado “Indicadores de Urbanidade como aprimoramento para o Programa Minha Casa Minha Vida”. Também foram implementados outros indicadores que não estavam no relatório citado anteriormente. A metodologia para aplicação dos indicadores e subindicadores foi simplificada e adequada ao presente trabalho, de modo a permitir estudos comparativos e avaliações direcionadas também para as relações pessoais dos moradores dos entornos estudados.

A natureza desta pesquisa partiu diretamente de inquietações trazidas sobre as áreas de implementação das construções do PMCMV. A localização é dada como principal questão a ser debatida, enquanto ainda carecem estudos pautados a análises perenes de como as localidades dos conjuntos habitacionais advindos do Programa se anexam - ou não - em suas áreas de aplicação. A motivação central deste estudo é compreender as interconexões e mudanças que ocorreram ao longo do tempo, referente às dinâmicas urbanas conduzidas no decorrer de 10 anos e se estas mudanças objetivaram maiores índices de urbanidade para os entornos estudados. Para o ano de 2012, as análises foram obtidas através de informações, pesquisas, relatórios, imagens e levantamentos, muitos deles encontrados através de programas como Google Earth e Google Maps.

Os diagnósticos levantados para o ano de 2022 , foram levantados posteriormente através desta pesquisa e a possibilidade de comparativos que permitam entender as transformações urbanas e sociais nos entornos das construções. Esta pesquisa possibilita identificar um retrato socioeconômico e demográfico do recorte estudado e do perfil dos moradores destas áreas, além de análises comparativas que indicam se as mudanças decorrentes contribuíram para a formação de cidades mais conexas e responsivas, com maiores índices de urbanidade, oferta de equipamentos e serviços e consequente melhor qualidade de vida aos moradores, mitigando problemáticas acerca da habitação, como o déficit habitacional e a segregação sócio-espacial.

## ABSTRACT

This work seeks to understand the changes developed over 10 years (between 2012 and 2022) in two different surroundings of Biguaçu, where Residential Condominiums were implemented (Condomínio Residencial Villagio Campo Bello and Condomínio Residencial Saudade) linked to the Minha Casa Minha Vida Program (PMCMV). Through the analysis of the surroundings of the housing developments, we seek to understand how the areas are connected to the cities and if there are urban dynamics that have developed around the condominiums, bringing new compositions, social, spatial, economic and cultural arrangements to the cities, or if there is a total disconnection between the urban centers and the regions where the developments were built, stating the main problem about their location. The analyses carried out were based on indicators and sub-indicators of urbanity, found in the report developed in 2015, coordinated by Prof. Dr. Elson Manoel Pereira and entitled "Urbanity Indicators as improvements for the Minha Casa Minha Vida Program". Other indicators that were not in the aforementioned report were also implemented. The methodology for applying the indicators and sub-indicators was simplified and adapted to the present work, in order to allow comparative studies and evaluations directed also to the personal relations of the residents of the studied neighborhoods.

The nature of this research came directly from concerns brought about the implementation areas of the PMCMV constructions. The location is given as the main issue to be discussed, while there is still a lack of studies focused on the perennial analysis of how the localities of the housing projects resulting from the Program are annexed - or not - in their areas of application. The central motivation of this study is to understand the interconnections and changes that have occurred over time, concerning the urban dynamics conducted over the course of 10 years and whether these changes aimed at higher levels of urbanity for the studied surroundings. For the year 2012, the analyses were obtained through information, research, reports, images, and surveys, many of them found through programs such as Google Earth and Google Maps.

The diagnoses for the year 2022 were raised later through this research and the possibility of comparisons that allow understanding the urban and social transformations in the surroundings of the buildings. This research makes it possible to identify a socioeconomic and demographic portrait of the studied area and the profile of the residents of these areas, in addition to comparative analyses that indicate whether the resulting changes have contributed to the formation of more connected and responsive cities, with higher levels of urbanity, supply of equipment and services and consequently a better quality of life for the residents, mitigating problems related to housing, such as the housing deficit and social-spatial segregation.

## LISTA DE FIGURAS

Imagem 1 - Mapa de Ocupações e áreas de concentração de renda.....	20
Imagem 2 -Preço do m <sup>2</sup> nos Bairros mais valorizados de Florianópolis.....	21
Imagem 3 -Preço médio dos imóveis nos Bairros mais valorizados de Florianópolis.....	21
Imagem 4 - Demonstração das faixas englobadas pelo PMCMV.....	26
Imagem 5 - Faixas de renda atendida e taxa de juros pelos programas habitacionais.....	28
Imagem 6 - Mapa dos empreendimentos Minha Casa Minha Vida em 2016.....	31
Imagem 7 - Consolidação da área dos empreendimentos MCMV Urbana.....	36
Imagem 8 - Condomínio Residencial Villagio Campo Bello.....	37
Imagem 9 - Condomínio Residencial Saudade.....	38
Imagem 10 - Localização dos empreendimentos.....	39
Imagem 11 - Delimitação da primeira área de estudo (circunferência de 800m de diâmetro), com o Condomínio Residencial Villagio Campo Bello como centro geométrico.....	40
Imagem 12 - Delimitação da segunda área de estudo (circunferência de 800m de diâmetro), com o Condomínio Residencial Saudade como centro geométrico.....	41
Imagem 13 - Indicadores escolhidos para análise.....	43
Imagem 14 - Divisão de indicadores e subindicadores conforme ano (2012 - 2022).....	44
Imagem 15 - Preço médio por m <sup>2</sup> à venda em Biguaçu.....	54
Imagem 16 - Densidade no entorno do Condomínio Villagio Campo Bello (2012-2022).....	56
Imagem 17 - Densidade no entorno do Condomínio Saudade (2012-2022).....	57
Imagem 18 - Articulação Urbana entorno Condomínio Saudade (2012-2022).....	63
Imagem 19 - Articulação Urbana entorno Condomínio Villagio Campo Bello (2012-2022).....	64
Imagem 20 - Pavimentação das vias entorno Condomínio Saudade (2012-2022).....	67
Imagem 21 - Pavimentação das vias entorno Condomínio Villagio Campo (2012-2022).....	68
Imagem 22 - Horários de ônibus para a Linha Saudade.....	69
Imagem 23 - Horários de ônibus para a Linha Linha Três Riachos/Florianópolis.....	70
Imagem 24 - Horários de ônibus para a Linha Sorocaba.....	70
Imagem 25 - Horários de ônibus para a Linha Fundos.....	70
Imagem 26 - Horários de ônibus para a Linha Executivo Biguaçu (Via Fundos).....	71
Imagem 27 - Horários de ônibus para a Linha Circular Biguaçu Municipal.....	71
Imagem 28 - Horários de ônibus para a Linha Bom Viver/Biguaçu.....	71
Imagem 29 - Pontos de ônibus entorno Condomínio Residencial Saudade, 2022.....	72
Imagem 30 - Pontos de ônibus entorno do Condomínio Villagio Campo Bello, 2022.....	73
Imagem 31 -Localização do único espaço público no entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello em 2022.....	76
Imagem 32 - Alterações na praçinha entorno Condomínio Villagio Campo.....	77
Imagem 33 - Caminhos para os equipamentos urbanos no entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello.....	77
Imagem 34 - Caminhos para os equipamentos urbanos no entorno do Condomínio Residencial Saudade.....	78
Imagem 35 - Atividades entorno Condomínio Villagio Campo Bello.....	81
Imagem 36 - Atividades observadas no entorno do Condomínio Residencial Saudade.....	81

Imagem 37 - Serviços variados vinculados ao projeto do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello.....	83
Imagem 38 - Número de pessoas observadas no entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, durante três períodos do dia, conforme idade.....	84
Imagem 39 - Número de pessoas observadas no entorno do Condomínio Residencial Saudade, durante três períodos do dia, conforme idade.....	85
Imagem 40 - Número de pessoas observadas no entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, durante três períodos do dia, conforme etnia.....	86
Imagem 41 - Número de pessoas observadas no entorno do Condomínio Residencial Saudade, durante três períodos do dia, conforme etnia.....	87
Imagem 42 - Respostas sobre a primeira pergunta, referente ao entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello.....	91
Imagem 43 - Respostas sobre a segunda pergunta, referente ao entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello.....	91
Imagem 44 - Respostas sobre a primeira pergunta, referente ao entorno do Condomínio Residencial Saudade.....	92
Imagem 45 -Respostas sobre a segunda pergunta, referente ao entorno do Condomínio Residencial Saudade.....	92
Imagem 46 - Ausência de calçamento no entorno do Condomínio Residencial Saudade.....	93
Imagem 47 - Porcentagem dos níveis de escolaridade referente ao entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello.....	96
Imagem 48 - Porcentagem dos níveis de escolaridade referente ao entorno do Condomínio Residencial Saudade.....	96
Imagem 49 - Valores de renda dos moradores do entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello.....	98
Imagem 50 - Valores de renda dos moradores do entorno do Condomínio Residencial Saudade.....	98
Imagem 51 - Oferta de imóveis e/ou terrenos para compra e para aluguel no entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello.....	101
Imagem 52 - Oferta de terrenos para compra no entorno do Condomínio Residencial Saudade.....	101
Imagem 53 - Indicação dos anúncios de aluguéis e seus respectivos valores em partes da cidade de Biguaçu.....	102
Imagem 54 - Indicação dos anúncios de compra e seus respectivos valores em partes da cidade de Biguaçu.....	102
Imagem 55 - Compilado anúncios para região Bairro Fundos e Bairro Saudade.....	103

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Densidade.....	46
Tabela 2 - Articulação Urbana.....	47
Tabela 3 - Mobilidade.....	48
Tabela 4 -Usos.....	49
Tabela 5 -Atividades.....	50
Tabela 6 - Gente.....	52
Tabela 7 - Questionário.....	53
Tabela 8 - Síntese de dados - Densidade.....	58
Tabela 9 - Síntese de dados - Articulação Urbana.....	66
Tabela 10 - Síntese de dados - Mobilidade.....	75
Tabela 11 - Síntese de dados - Usos, Espaço Público e Equipamentos Coletivos.....	80
Tabela 12 - Síntese de dados - Atividades.....	83
Tabela 13 - Síntese de dados - Gente.....	89
Tabela 14 - Síntese de dados - Afetividade.....	94
Tabela 15 - Síntese de dados - Escolaridade.....	98
Tabela 16 - Síntese de dados -Renda.....	100
Tabela 17 - Síntese de dados -Valor da Terra.....	105
Tabela 18 - Comparativo temporal (2012 - 2022) para cada entorno específico.....	106
Tabela 19 - Qual entorno apresenta maior urbanidade para os subindicadores de 2022.....	107

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	01
<b>METODOLOGIA</b> .....	03
<b>PARTE 1 - CONTEXTUALIZAÇÃO</b> .....	04
<b>1.1. Déficit Habitacional e as formas de habitação</b> .....	04
1.1.1 A questão habitacional e o contexto brasileiro.....	05
1.1.2 A moradia no contexto da Região Metropolitana de Florianópolis.....	09
<b>1.2. Para além do Déficit Habitacional</b> .....	12
1.2.1 Segregação espacial no Brasil e em Florianópolis.....	12
1.2.2 As ocupações urbanas, reivindicações e movimentos populares por moradia.....	18
<b>1.3. Breve leitura da trajetória da política pública em habitação no Brasil</b> .....	22
1.3.1 Políticas públicas, leis e programas referentes à Moradia.....	22
1.3.2 Programas Habitacionais em Florianópolis.....	29
<b>PARTE 2 - DIRETRIZES E ESCOLHAS</b> .....	33
<b>2.1. O programa, a cidade e os empreendimentos</b> .....	33
2.1.1 O Programa Minha Casa Minha Vida.....	33
2.1.2 A cidade - Biguaçu.....	34
2.1.3 Os Empreendimentos - Condomínio Villagio Campo Bello e Condomínio Saudade.....	34
2.1.3.1 Condomínio Residencial Villagio Campo Bello.....	36
2.1.3.2 Condomínio Residencial Saudade.....	37
<b>2.2. Das diretrizes da pesquisa</b> .....	38
2.2.1 Localização e delimitação da área.....	38
<b>2.3. Dos Indicadores</b> .....	41
2.3.1 O conceito de urbanidade e a definição de indicadores.....	41
2.3.2 Densidade.....	45
2.3.3 Articulação Urbana.....	46
2.3.4 Mobilidade Urbana.....	47
2.3.5 Usos.....	48
2.3.6 Espaço Público.....	49
2.3.7 Equipamentos Coletivos.....	49
2.3.8 Atividades.....	50
2.3.9 Gente.....	50
2.3.10 Afetividade, escolaridade e renda.....	52
2.3.11 Valor da Terra.....	53

<b>PARTE 3 - ANÁLISES E COMPARATIVOS CRONOLÓGICOS</b> .....	55
<b>3.1. Comparativos: 2012 e 2022</b> .....	55
3.1.1 Densidade.....	55
3.1.1.1 Quantidade de unidades habitacionais.....	58
3.1.1.2 Quantidade total de população residente.....	58
3.1.1.3 Quantidade de postos de trabalho.....	60
3.1.1.3 Síntese e análise final - Densidade.....	61
3.1.2 Articulação Urbana.....	62
3.1.2.1 Síntese e análise final - Articulação Urbana.....	65
3.1.3 Mobilidade Urbana.....	66
3.1.3.1 Vias pavimentadas e Vias não pavimentadas.....	66
3.1.3.2 Ciclovias.....	69
3.1.3.3 Número de horários para transporte público.....	69
3.1.3.4 Pontos de ônibus.....	72
3.1.3.5 Síntese e análise final - Mobilidade.....	74
3.1.4 Usos, Espaços Públicos e Equipamentos Coletivos.....	75
3.1.4.1 Síntese e análise final - Usos, Espaço Público e Equipamentos Coletivos.....	78
<b>3.2. Análises referentes ao ano de 2022</b> .....	80
3.2.1 Atividades.....	80
3.2.1.1 Síntese e análise final - Atividades.....	81
3.2.2 Gente.....	83
3.2.2.1 Síntese e análise final - Gente.....	87
3.2.3 Afetividade.....	89
3.2.3.1 Síntese e análise final - Afetividade.....	92
3.2.4 Escolaridade.....	94
3.2.4.1 Síntese e análise final - Escolaridade.....	96
3.2.5 Renda.....	97
3.2.5.1 Síntese e análise final - Renda.....	98
3.2.6 Valor da Terra.....	99
3.2.6.1 Síntese e análise final - Valor da Terra.....	103
<b>3.3. Síntese e conclusão final</b> .....	103
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	109

## INTRODUÇÃO

O direito à moradia, mesmo sendo assegurado através do capítulo II, no sexto artigo da Constituição Federal de 1988 (Brasil, 1988), que discorre sobre direitos sociais, ainda é uma utopia para grandes parcelas da população brasileira. Para além do imaginário de seguridade, a moradia se tornou uma mercadoria através de processos cronológicos, transformações econômicas, culturais e sociais, além das dinâmicas referentes à urbanização das cidades. Com as grandes levas de migrantes para as cidades maiores, surge o crescimento da demanda por ter onde morar e viver, frente à insuficiência de soluções vindas do mercado imobiliário e do Poder Público, ocorre a intensificação da falta de habitação digna e qualidade de vida.

Neste âmbito, a problemática acerca do déficit habitacional se faz ainda mais intensa, englobando além da falta de habitação propriamente dita, outros fatores como a precariedade das moradias, a coabitação e ônus excessivo com aluguel. Autores como Rolnik (2015), Villaça (2012), Maricato (2013), Bonduki (2017), afirmam que a complexidade referente às relações entre demanda e a oferta da moradia digna tangem questões que vão além da atuação do Estado e da própria sociedade, imersos na dinâmica do capital.

Através da necessidade de protagonismo do Estado frente à demanda por moradia, iniciou-se o desenvolvimento de projetos e programas habitacionais, objetivando mitigar o déficit habitacional tão enraizado no país. A Fundação da Casa Popular, desenvolvida em 1946, foi o primeiro órgão federal da área de habitação que permitiu uma centralização acerca das políticas voltadas à moradia. A partir deste precedente, muitos outros planejamentos e programas foram elaborados. O Banco Nacional da Habitação, criado em 1964, durante o governo do ex-Presidente Castello Branco e extinto em 1986 através do Decreto-Lei nº 2.291 e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), regulamentado pela Lei nº 11.977, de 2009 e desenvolvido no mandato do ex-Presidente Luís Inácio Lula da Silva foram os programas de habitação com maior destaque e relevância do Brasil.

Dentre diversos problemas apontados pelos pesquisadores à estas políticas públicas de habitação (qualidade da construção, homogeneidade das soluções, dificuldade de adaptação e ampliação, entre outros) está a crítica à localização dos empreendimentos: distantes de áreas consolidadas<sup>1</sup> das cidades, os conjuntos em grande parte tornam-se núcleos periféricos de moradia, dificultando aos moradores o acesso a sistemas urbanos e demais serviços básicos de saúde, educação, lazer, comércio, segurança e trabalho. Em entrevista à BBC News Brasil (2018), Maricato afirmou que os investimentos realizados pelo Programa Minha Casa Minha Vida estiveram atrelados à especulação de terras, o que tornou as cidades ainda mais inviáveis no Brasil.

Em Florianópolis, capital de Santa Catarina, o exposto não é diferente. Os empreendimentos do PMCMV têm sido geralmente construídos em áreas distantes das

---

<sup>1</sup> O inciso II do artigo 47 da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009 conceitua que área urbana consolidada é aquela que a região possui densidade demográfica superior a cinquenta habitantes por hectare, malha viária e pelo menos dois dos requisitos (equipamentos urbanos) citados nas alíneas do referido artigo, será considerada área urbana consolidada. (BAUMGÄRTNER, 2015, pg.33).

centralidades urbanas, nas franjas do tecido urbano, ou até mesmo, no interior de áreas ainda não urbanizadas. Tem-se assim um cenário de expansão urbana com características de fragmentação, dispersão, horizontalidade e monofuncionalidade. Contribui-se com a formação de cidades amorfas e desconexas, com núcleos centrais que oferecem grandes quantidades de equipamentos urbanos e serviços, em contraponto a regiões que sequer possuem elementos como ruas pavimentadas e áreas de lazer.

Já é bastante presente bibliografia que destaca os problemas relacionados à inserção periférica dos empreendimentos habitacionais. Raro, no entanto, são os trabalhos que analisam as transformações que ocorrem nas áreas que recebem esses empreendimentos após a sua implantação. Este trabalho se insere na segunda categoria, como uma primeira aproximação à esta problemática. Se por um lado, é relativamente pacífica na bibliografia a crítica às dificuldades geradas pela inserção periférica dos empreendimentos habitacionais, por outra é necessário amadurecer uma melhor compreensão de como estes empreendimentos vão, paulatinamente, construindo suas relações com o restante do espaço urbanizado com o passar do tempo: os problemas ligados ao transporte coletivo e mobilidade são sanados? a disponibilidade de equipamentos públicos, serviços e empregos aumenta? a infraestrutura básica é implantada? Não há a pretensão de avaliar os impactos da implantação do empreendimento em si, dada a dificuldade de vincular determinadas transformações à presença ou ausência de um conjunto ou condomínio habitacional. Antes, pretende-se entender o que acontece no entorno dos empreendimentos mais isolados passados dez anos de sua implantação.

Esta pesquisa busca responder à seguinte questão: quais foram as mudanças que ocorreram no decorrer de 10 anos nos entornos de dois empreendimentos advindos do PMCMV e se estas mudanças, analisadas através de indicadores e subindicadores de urbanidade, foram significativas a ponto de possibilitar um maior entendimento sobre as relações urbanas espaciais e pessoais das áreas de estudo, além de contribuir para que os entornos dos Conjuntos Habitacionais em questão se tornassem mais integrados ao tecido urbano, trazendo maior conexão entre os centros urbanos e os bairros onde estão inseridos, visto que estes pertencem a regiões mais distantes, englobadas na área conurbada de Florianópolis.

## METODOLOGIA

A metodologia aplicada neste trabalho foi adequada conforme o objetivo de cada parte da pesquisa. Na parte 1, corresponde à contextualização do tema, foi realizada uma revisão bibliográfica, abrangendo as problemáticas referentes à temática abordada e as políticas públicas que visam contribuir para possível solução dos problemas vinculados à falta de moradia nas cidades. Através da contextualização levantada na parte 1, foi possível iniciar a parte 2, referente à diretrizes e escolhas para a pesquisa, que teve como referência a pesquisa intitulada “Indicadores de Urbanidade como aprimoramento para o Programa Minha Casa Minha Vida” (2015), que trabalhou com indicadores de análise do entorno dos empreendimentos do PMCMV no momento de sua implantação, tendo como fundamento a o conceito de urbanidade.

Além dos indicadores de urbanidade trabalhados na pesquisa citada, também foram incorporados outros indicadores, mais especificamente relacionados aos moradores e as relações desenvolvidas entre eles e o espaço que ocupam. A parte 2 deste trabalho também engloba as justificativas de escolhas, como por exemplo, o porquê da escolha do município de Biguaçu, do Programa Minha Casa Minha Vida e dos empreendimentos habitacionais específicos. Todas as justificativas também foram pautadas em levantamentos bibliográficos, estudos e pesquisas.

Por fim, a parte 3 traz as análises comparativas entre a situação do entorno dos empreendimentos em 2012 e 2022, resultante dos dados obtidos mediante levantamentos e trabalhos de campo realizados. Também nesta etapa foram identificados indicadores que só poderiam ser analisados no presente (ano de 2022), devido a ausência de dados coletados em anos anteriores, além de realizadas as conclusões acerca de cada indicador e subindicador de urbanidade. Para operacionalizar alguns indicadores foi aplicado um questionário aos moradores de cada entorno, contendo diversas perguntas (Tabela 7 - Questionário), referentes a cada indicador específico. Para cada entorno, o questionário foi realizado para 50 pessoas de diversas idades, etnias e culturas. As respostas possibilitaram elaborar gráficos e sínteses finais para cada indicador. A parte final desta etapa diz respeito às conclusões finais, conforme as mudanças encontradas nas áreas.

## PARTE 1 - CONTEXTUALIZAÇÃO

A primeira parte deste trabalho é referente a contextualização do tema, para que possamos compreender melhor questões estruturantes relacionadas à produção da moradia e da cidade no contexto urbano brasileiro. Trazer temas que envolvem o déficit habitacional, a segregação socioespacial, as lutas por moradia digna e as políticas públicas para atenuar tais problemas como parte de contextualizar o recorte em âmbito nacional e municipal introduzem para o principal objetivo deste trabalho: analisar e entender as mudanças que ocorreram no decorrer de dez anos no entorno de dois empreendimentos construídos através do Programa Minha Casa Minha Vida, e, através destas análises, compreender se as críticas referentes ao Programa são ainda atuais, se aconteceram mudanças morfológicas e espaciais significativas nas áreas onde estes empreendimentos foram implantados e se tais mudanças auxiliaram ou não nos processos de desenvolvimento de cidades mais conexas, com bons índices de urbanidade e identificação dos moradores com o espaço em que vivem.

### 1.1. Déficit Habitacional e as formas de habitação

Segundo Villaça (1986), com a transição gradativa do feudalismo para o capitalismo, a desvinculação da propriedade de seus traços feudais e a então possibilidade de articular a terra à uma forma mercantil, a burguesia tratou de desenvolver uma ideologia extremamente específica, pautada na ideia de “liberdade”, que aproximasse os trabalhadores dos ideais capitalistas. Ao camponês ou servo, antes restringido à terra e às ordens do senhor feudal, seria ofertado o “livre arbítrio”. [...] Livre para escolher o trabalho que quisesse, desde que fosse trabalho assalariado, isto é, trabalho que possibilitasse sua própria exploração. Livre para escolher o patrão que quisesse desde que houvesse patrão que o aceitasse [...] (VILLAÇA, 1986, pg.6).

A separação entre proprietário do capital (patrão) e proprietários da força de trabalho (empregados) limita os trabalhadores a vender sua força de trabalho, transformando a mesma em mais uma mercadoria. É evidente que o produto final do capitalismo não é e nem há possibilidade de ser destinado ou adquirido por todos os membros da sociedade, principalmente para os designados às funções de produção, pois este sistema econômico necessita da escassez para continuar se desenvolvendo e gerando concorrência. É através da concorrência que se formam mecanismos como a livre iniciativa, a precificação e a competição.

A moradia, como um dos produtos finais, também se enquadra à "regra", porém, diferente das outras mercadorias, não pode ser produzida em algumas regiões e posteriormente distribuída aos consumidores, como ocorre por exemplo, com outros produtos do capitalismo, como eletrodomésticos e automóveis. Essa diferenciação ocorre sobretudo pela conexão indissociável entre a moradia e a terra. Mais além desta conexão, ainda entram outros fatores que tornam ainda mais complexa a ressignificação da moradia como mercadoria, sendo alguns deles: a propriedade privada, a rotação de capital e a localização.

As transformações temporais, sociais, econômicas e culturais que ocorreram e ainda continuam acontecendo condicionaram a habitação a um subproduto do capitalismo, porém, este subproduto não é alcançado pela população de forma integral. O termo déficit habitacional não se enquadra apenas no significado de "aquilo que falta referente à habitação", ou aos componentes necessários para que o mesmo seja calculado, mas sim à ausência de atuação eficaz do Estado e a impossibilidade de direitos serem alcançados pela população. O termo traz o problema à realidade, de modo qualitativo e quantitativo. É uma forma de entender quais são as dinâmicas e vivências do povo quanto ao morar, as formas de atuação e resultados de políticas públicas, as ações e os possíveis contextos que envolvem a moradia e a terra e a ressignificação do problema, analisado temporalmente.

### 1.1.1 A questão habitacional e o contexto brasileiro

A transformação da terra em propriedade privada está nitidamente condicionada ao fato de que, diferente de outros elementos naturais como água e ar, esta pode ser não apenas divisível, mas também apropriável. (VILLAÇA, 1986, pg. 3). Seja em parcelas, glebas, alqueires ou metros quadrados, existe a possibilidade de delimitá-la. Logo, a posse ou propriedade privada é atrelada à terra, à medida que esta se transforma em mercadoria, suscetível ao lucro e à valoração. Se o significado de capital é englobado na definição "qualquer bem econômico que pode ser utilizado na produção de outros bens e serviços", a terra também se torna capital, pois pode ser utilizada na produção de diversos serviços, como por exemplo, a habitação.

Sob esta perspectiva, se mesmo sendo um direito, a habitação está instruída à terra e a condição de bem de produção, também se condiciona, através do capitalismo, à forma mercantil:

Com o desenvolvimento do capitalismo, juntamente com os demais bens necessários para atender as necessidades humanas, a habitação começa – embora lenta e penosamente – a assumir a forma de mercadoria. Entretanto, o sistema econômico privado, não consegue oferecer habitações a todos, quer sob a forma de mercadoria ou não. A obrigação de oferecer habitação àqueles que não têm condições econômicas de pagar por uma, passa progressivamente a ser do Estado. (VILLAÇA, 1986, pg. 4)

Diferente do que ocorreu em países como Inglaterra e Estados Unidos, o Brasil não transpassou pela Revolução Industrial de fato, principalmente por estar condicionado aos interesses da metrópole portuguesa. O progresso industrial chegou mais tarde, décadas após a vinda da família real ao Brasil, em 1808. Estradas, fábricas, parques e uma maior atenção quanto aos processos institucionais e administrativos foram desenvolvidos. Neste contexto, conforme a linha cronológica da história brasileira, foi somente após o período colonial, com a formação gradativa da burguesia nacional, que emergiram maiores impulsos de industrialização, com a passagem da condição exclusiva de colônia exportadora de commodities para uma maior diversificação da base econômica e criação do mercado interno.

Porém, como já explicitado anteriormente, a industrialização e a parte dos bônus do processo de urbanização decorrente continua distante de ser ofertado a todos. Com a

penetração do capitalismo no país e o surgimento do “homem-livre”, que antes de mais nada é um despejado de sua terra, de sua oficina, de seus meios de trabalho e de seus meios de vida (VILLAÇA, 1986. pg.14), também se intensifica o problema da falta de habitação, pois é a partir da intensa convergência de imigrantes, trabalhadores das fazendas, ex-escravos e demais parcelas deixadas à margem do desenvolvimento urbano para as cidades industriais que surge o crescimento da demanda por ter onde morar e viver. Para o “homem-livre” restou apenas a ocupação urbana desordenada, a segregação e a gentrificação. Limitado, sem a opção de escolher nem como, muito menos onde morar, o despejado precisou adequar-se ao que era possível. No século XIX, a possibilidade menos precária (comparada a vida nas ruas), eram os cortiços. Considerados como pseudo-moradias alugadas, insalubres, e que ocupavam grande parte da remuneração do trabalhador por sua venda da força de trabalho, pois se configurava como um produto da iniciativa privada, os cortiços se caracterizam como uma marca identitária na paisagem urbana. A burguesia da época definia-os como o local dos pobres, foco da origem de doenças e do atraso urbano.

[...] A rua lá fora povoava-se de um modo admirável. Construía-se mal, porém muito; surgiam chalés e casinhas da noite para o dia; subiam os aluguéis; as propriedades dobravam de valor. [...] Não obstante, as casinhas do cortiço, à proporção que se atamancavam, enchiam-se logo, sem mesmo dar tempo a que as tintas secassem. Havia grande avidez em alugá-las; aquele era o melhor ponto do bairro para a gente do trabalho. Os empregados da pedreira preferiam todos morar lá, porque ficavam a dois passos da obrigação. (AZEVEDO, Aluísio. O cortiço. 30. ed. São Paulo: Ática, 1997. (Bom Livro).)

Apesar de atender a demanda por habitação de forma exígua, os cortiços eram praticamente organismos vivos na malha urbana, que se articulavam conforme as dinâmicas culturais, sociais e econômicas de seus residentes. Por apresentar condições precárias de habitação, difundiu-se a ideia de que as habitações eram sinónimo de proliferação de doenças. Mesmo que as condicionantes de enfermidades nos cortiços eram vinculadas a falta de investimento pelo Estado em sistemas urbanos, como saneamento básico, a ideia de que os cortiços eram a base dos problemas de saúde foi amplamente utilizada como contexto para a prática de políticas higienistas de destruição de áreas das cidades onde a população mais pobre vivia. Neste cenário, a burguesia vivenciava a dualidade de interesses: “[...] de um lado, a classe dominante precisava de um discurso que lhe permitisse demolir os cortiços quando isso fosse necessário, e de outro, precisava mantê-los e tolerá-los pois necessitava deles para abrigar a população trabalhadora” (VILLAÇA, 1986, pág.14).

Discursos higienistas e leis pautadas nos interesses dos mais abastados foram utilizados para aplicar sérias medidas de restrições e combate aos cortiços. Por trás da desculpa inescrupulosa de “manter a saúde pública”, estava o real objetivo: afastar ainda mais a população pobre da cidade e do olhar das classes mais altas. Práticas como o Código de Posturas Municipais de São Paulo de 1886 e a Reforma Urbana Pereira Passos empreendida entre 1902 a 1906 no Rio de Janeiro, muito além de representarem intervenções estatais sobre a malha urbana e a convergência de interesses imobiliários e urbanísticos, também representam a intensificação do modelo capitalista e a segregação sócio-espacial. Através destas medidas, a erradicação das habitações populares, seja através da destruição física das

moradias ou através do desalojamento de seus habitantes, fez extinguir os cortiços e a dinâmica social e cultural que existia nestes espaços situados em áreas centrais.

Com a eliminação dos cortiços, o problema da falta de moradia para os trabalhadores se fez ainda mais presente e mais intenso. Não existiam políticas urbanísticas inclusivas para as populações de operários. Pensando em seus próprios interesses, empresários e empresas particulares, em conjunto com o Estado, desenvolveram iniciativas para alocar os trabalhadores, através de incentivos legais e fiscais. O desenvolvimento urbano das cidades continuava a crescer, com mais fábricas, empresas, grandes companhias elétricas, alimentícias e ferroviárias. A mão de obra continuava precisa, porém, os investimentos destinados à população que exercia esta mão de obra precisava ser baixo, por parte dos agentes privados, para que o lucro fosse cada vez maior. O novo modelo de produção de habitação tinha como objetivo principal fixar a mão de obra nos entornos das fábricas e demais locais de trabalho. Isso não significa que os donos dos meios de produção se importavam com os trabalhadores: era “ofertada” a habitação pois quanto mais dispostos e em melhores condições estivessem os operários, mais os mesmos produziriam. Disfarçados em discursos de interesse social, os “novos empreendimentos de habitação” se caracterizavam apenas como formas de manter a mão de obra próxima, com menos custos, vivendo em moradias baratas, de forma que o retorno do capital que fosse empregado fosse garantido, assim como a dinâmica do mercado de trabalho. Através das vilas operárias, os empregadores conseguiram atrelar a moradia ao trabalho, utilizando da habitação como incentivo para o labor e como um instrumento para pressionar os trabalhadores, já que estes dependiam tanto da moradia como da venda da força de trabalho para sobreviverem.

Construídas sobretudo em regiões que se desenvolviam e urbanizaram rapidamente, como São Paulo e Rio de Janeiro às vilas operárias no Brasil seguiram os mesmos moldes estrangeiros e não obtiveram o êxito desejado. Principalmente pela escassez de novas cidades desenvolvidas, pela localização (geralmente eram encontradas em locais interioranos, distantes dos polos industriais, afastando-se do objetivo principal de fixar os trabalhadores em áreas próximas) e pela falta de oferta de moradia que possibilitasse a obtenção de uma melhor qualidade de vida de fato. As indústrias necessitavam dos trabalhadores, porém não eram ofertadas aos mesmos condições necessárias de segurança, moradia digna ou deslocamento até o local de trabalho. Também é preciso observar que, através da fixação das empresas em locais isolados, também se limitava o mercado de trabalho, a oferta de serviços e os equipamentos urbanos necessários.

Apesar de serem melhor vistas do que os antigos cortiços, as vilas operárias não foram a solução para o problema de habitação e sobretudo, para mitigar a segregação sócio-espacial que afligia as populações deixadas à margem da industrialização. A própria Legislação determinava que as vilas fossem construídas fora do perímetro urbano e de locais potencialmente nobres. Novamente, há o encontro entre os interesses da burguesia e os interesses do Estado e a postergação das reais necessidades dos cidadãos e trabalhadores. O Estado passa a operar como um “funcionário” da própria burguesia, elaborando formas de concretizar soluções para as demandas vindas desta classe. Como exemplo, podemos citar a

“[...] regulamentação da iniciativa privada que atua nos setores da habitação e do urbanismo, com o aparecimento da legislação urbanística.” (VILLAÇA, 1986, pg. 17).

Os períodos posteriores às vilas operárias configuram mudanças bruscas no tecido urbano e nas relações econômicas e sociais. Conforme a urbanização foi se intensificando, as vilas operárias foram “engolidas” pelos novos moldes das cidades industriais brasileiras. Hoje, ainda restam pequenas parcelas destas vilas, tombadas como patrimônio histórico, mas muitas delas, totalmente descaracterizadas. O déficit habitacional continuava ainda mais ativo e imerso nas questões sociais. A necessidade de repensar a produção de habitação social começou a ser pautada com mais afinco, principalmente no decorrer de 1930 em diante. Entre o período populista da Era Vargas, transpassando pela Ditadura Militar e a criação dos órgãos federais de financiamento habitacional (como o Banco Nacional da Habitação), além das Cooperativas, dos Mutirões autogestionários, da extinção de programas habitacionais e órgãos responsáveis, a ideologia da casa própria e à criação do Minha Casa Minha Vida até o que estamos vivenciando hoje no Brasil, as questões referentes a habitação sempre foram analisadas como uma cicatriz trazida pela falta de planejamento urbano, pela ausência de políticas públicas efetivas e sobretudo, devido a má distribuição da produção de moradias.

Atualmente no Brasil, o dado que nos aproxima do que estamos vivenciando hoje foi elaborado em 2019, pelo IBGE, em parceria com a Fundação João Pinheiro e apresenta o déficit habitacional de 5.876.699 domicílios. Também é preciso ressaltar que na composição do déficit se enquadram habitações precárias, coabitação e ao ônus excessivo de aluguel. Dentro o número total de déficit habitacional, 3.035.739 é relacionado às famílias que vivem em moradias alugadas e que pagam cerca de 30% de sua renda no aluguel do imóvel, constituindo o principal componente do déficit habitacional no Brasil, com uma porcentagem extremamente alta do valor total (51,65%). Através das informações quantitativas, podemos entender que o foco do problema não está apenas ou sobretudo na ausência de moradia, mas sim ao descaso com a real situação que se encontra a população que luta pelo direito de viver dignamente. De forma mais objetiva, segundo Tonin e Peres<sup>2</sup>

O “déficit habitacional” é um problema da classe trabalhadora em condições de superexploração. Há imóveis vagos prontos para morar em quantidade suficiente para solucionar o déficit. Em várias cidades há inclusive um “superávit habitacional”. E também não há dúvidas que o país tem capacidade produtiva suficiente, para com um mínimo de planejamento, resolver a questão rapidamente. Diante desta realidade o conceito de “déficit habitacional” não somente é equivocado como é uma mistificação, pois o que há na realidade é uma exclusão habitacional, um divórcio entre a produção e o consumo de moradia estabelecido pela transformação da moradia em mercadoria e pela superexploração da força de trabalho. É muita gente sem casa e muita casa sem gente. Essa mistificação, no entanto, cumpre a função ideológica de impulsionar políticas públicas de incentivo ao capital imobiliário e permite uma aliança de classes entre este último e alguns movimentos sociais sob a hegemonia daquele. (TONIN, PERES, 2015, pg.15)

---

<sup>2</sup> Estudo intitulado “O déficit habitacional nos países dependentes: análise a partir da categoria de superexploração da força de trabalho”, publicado no ENANPUR 2015, presente nos anais do evento. (vide referência).

Através do exposto citado, nota-se que o problema acerca do déficit habitacional é muito mais relacionado à ausência de atenção e investimentos por parte dos órgãos responsáveis pelo planejamento das cidades, aos preços abusivos do mercado imobiliário, à ausência de levantamentos de diagnósticos que possibilitem identificar patologias e a necessidade de reformas nas moradias, à má gestão dos imóveis públicos ociosos, que poderiam ser utilizados em projetos sociais para habitação de interesse social, entre diversos outros fatores, do que vinculado unicamente ou sobretudo à falta de construção de novas moradias para as famílias.

### 1.1.2A moradia no contexto da Área Conurbada de Florianópolis

Se desde 1970, mais da metade da porcentagem de brasileiros se encontrava vivendo em áreas urbanas e atualmente mais de 84% da população vive nestas áreas (Atlas Geográfico Escolar, 8ª Edição, IBGE, 2018). Juntamente com a falta de planejamento condicionado a receber essa grande parcela de extensões urbanas, ocorre também o aumento significativo na demanda por moradia, saúde, educação e demais direitos humanos. O crescimento de assentamentos informais e a crescente demanda sobre os sistemas de infraestrutura existentes, além de toda problemática envolta na ausência destas estruturas é consequência notória da rápida e inconsequente urbanização brasileira.

Em Florianópolis e na área conurbada da cidade, representada pelas manchas mais densamente urbanizadas dos municípios de Biguaçu, São José e Palhoça, a urbanização disforme e a falta de planejamento urbano-espacial também é notória. Sob o ponto de vista físico-territorial, a área conurbada apresenta como núcleo urbano central o município de Florianópolis, que através do transbordamento da sua área urbana, absorveu os núcleos urbanos vizinhos (SUGAI, 2015, pg. 49). Adentrando nos componentes que configuram de modo efetivo o Déficit Habitacional, segundo informações do IBGE (censo 2016-2019) e da Fundação João Pinheiro, no ano de 2019, 3.752 era o total de habitações precárias, já o número de moradias com coabitação era 3.833 e o ônus excessivo de aluguel enumeravam 24.510 habitações. Logo, através dos dados, percebe-se que o problema de déficit habitacional é amplo e abrangente, pois totaliza um valor de aproximadamente 32 mil.

Por ser vista como “cidade-modelo”, com índices altos de qualidade de vida e desenvolvimento humano, a capital tornou-se um polo atrativo, ocasionando levas de migração e, conseqüentemente, o aumento populacional. Porém, este aumento populacional não foi acompanhado por políticas públicas que garantissem qualidade de vida e direitos básicos aos novos moradores. Ademais, por apresentar configuração polinucleada e devido ao grande crescimento da população, Florianópolis conurbou-se com São José, e, de maneira mais branda, devido à distância e aos movimentos pendulares, com Biguaçu e Palhoça. As altas taxas de crescimento populacional de Florianópolis, São José, Palhoça e Biguaçu evidenciam a necessidade de um tratamento conjunto para políticas de desenvolvimento urbano, econômico e habitacional. (Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Florianópolis, 2012, pg.15).

Historicamente, podemos marcar uma nova etapa do processo de ocupação de Florianópolis com a chegada dos portugueses no século XVII, atraídos pela posição geográfica estratégica de Florianópolis, tanto em relações comerciais, como militares. O modo de ocupação da cidade esteve historicamente relacionada ao mar. O transporte, as relações econômicas e sociais, as atividades de produção e os modos de ocupação foram estabelecidos, em grande medida, próximos à orla. Para além da orla marítima, o crescimento da área central foi orientado pela Igreja Matriz (hoje Catedral Metropolitana de Florianópolis) e pelos caminhos que levavam às fontes de água, próximas aos morros do entorno, já que a região é mais plana.

Na segunda metade do século XIX, os bairros do Centro já demonstravam uma composição definida: ao Leste da Praça XV os habitantes eram pescadores, lavadeiras e prostitutas, vivendo em cortiços. Já na parte Oeste, classes mais altas e famílias mais ricas compunham o cenário, morando em sobrados. Deste modo, podemos observar que a composição sócio-espacial da cidade já evidenciava índices de segregação.

Devido ao crescente aumento populacional do Centro e das demais áreas do entorno, a necessidade de espaço para novas edificações também aumentou. Portanto, ao final do século XIX surgiram as primeiras propostas de aterramento das áreas alagadas do Centro. Os principais argumentos defendidos eram além do aproveitamento do espaço, a tentativa de impedir o depósito de lixo, já que era uma prática comum. Assim, em 1884, começaram as obras do aterro da Praia da Bela Vista, que se estendia do Forte Santa Bárbara até a subida do Hospital de Caridade.

Se comparado aos meios históricos do contexto brasileiro de urbanização, Florianópolis não apresenta grandes semelhanças. A modernização que já se encontrava em outras regiões do Brasil chegou tardiamente na Capital (mais precisamente, a partir da segunda metade do século XX).

Pode-se considerar que “[...] a cidade passou por três estágios de desenvolvimento. O primeiro diz respeito à ascensão da pequena produção mercantil açoriana, que se tornou exportadora de alimentos na virada do século XVIII para o XIX; o segundo se dá a partir do final do século XIX, quando Florianópolis foi promovida a condição de praça comercial importadora para abastecer as colônias de alemães e italianos recém instaladas nos vales litorâneos catarinenses; e o terceiro “está relacionado ao processo de inserção da capital catarinense no contexto do capitalismo industrial brasileiro e catarinense que ocorre com mais vigor a partir da segunda metade dos anos 50 e transforma radicalmente a cidade.”

(LENZI; GONÇALVES, 2011, pg. 8 apud BASTOS, 2000, pg. 128)

Por parte das questões habitacionais e de ocupação, os pontos de convergência entre o processo brasileiro e florianopolitano não são fáceis de estabelecer, sendo referente ao

aumento populacional e o aumento da demanda por moradia, consequência dos fluxos migratórios de famílias que deixaram o campo e se deslocaram para a cidade de Florianópolis e sua área conurbada. O ponto de partida da ocupação mais intensa e denominação da cidade parte da freguesia. Em ordem cronológica, no ano de 1651 a 1673, Francisco Dias Velho fundou a Póvoa de Santa Catarina. Já em 1726, o povoado é elevado à condição de Vila, caracterizando então o Município, que passou a ser chamado Freguesia Nossa Senhora do Desterro. Em 1738, a Freguesia tornou-se Sede da Capitania de Santa Catarina. “[...] A partir de 1748 a 1756 se deu o povoamento açoriano. Este foi o marco mais significativo e representativo do crescimento demográfico na história de Desterro. Desembarcaram em Santa Catarina cerca de seis mil imigrantes das ilhas de Açores e Madeira. Para fixar as famílias foram fundadas diversas freguesias, tanto na Ilha como no continente. Nos primeiros cinco anos a imigração açoriana ampliou uma vez e meia a população da Capitania de Santa Catarina” (SÁ, 2005, pg. 20 apud CECCA,1997). Logo, podemos presumir que o adensamento da Ilha foi intensificado de fato com a vinda dos imigrantes e, através deles, os processos de ocupação e uso do solo, consequenciando novas formatações de habitação.

Quanto aos cortiços, a composição destes não foi amplamente desenvolvida em Florianópolis, como ocorreu em outras regiões do país, como São Paulo e Rio de Janeiro, porém, podiam ser encontrados na parte Leste do Centro da cidade, onde viviam populações mais pobres. Um elemento marcante na caracterização do espaço central e dos cortiços na época era o Rio da Bulha, que a partir das ideologias de higienização da cidade, foi canalizado, compondo a Avenida do Saneamento (atualmente Avenida Hercílio Luz). Quanto às vilas operárias, podemos citar a Vila Operária do Saco dos Limões:

Inaugurada em 1º de Maio de 1942, foi o primeiro conjunto habitacional produzido e entregue pelo extinto IAPI - Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Industriários - no território nacional. São 100 unidades habitacionais térreas, construídas duas a duas, erguidas em duas ruas paralelas, conformando um pequeno agrupamento de casas na entrada do bairro. [...] A Vila Operária guarda forte identidade, marcada pela manutenção da estrutura urbana, escala, gabarito e primordialmente pelas 18 unidades ainda não modificadas. Os moradores da Vila, na sua maioria, estão no local desde os anos 40, o que torna singular esta comunidade em relação à cidade e destaca este conjunto arquitetônico como de interesse para a preservação de suas características como exemplar único na cidade da arquitetura popular doméstica getulista, primórdios da política habitacional brasileira. (SZÜCKS; TRIVELLA; SOUZA, 2016, pg.3)

Apesar das especificidades, semelhanças e diferenças nos modos de desenvolvimento e urbanização de Florianópolis e do Brasil, guarda semelhanças, principalmente na dinâmica geral de produção da informalidade urbana daqueles estratos sociais sem acesso ao mercado imobiliário formal, tendo em um primeiro momento feito emergir na área conurbada de Florianópolis inúmeras favelas. A urbanização acelerada, mesmo que com intensidades variáveis nas diferentes regiões da ACF, juntamente com o inchamento das cidades, a mecanização do campo, a industrialização e a ausência de disponibilidade de renda para os todos os habitantes são fatores primordiais para a formação das favelas.

No Brasil, o processo de favelização está diretamente ligado à abolição da escravidão,

visto os ex-escravos, então “livres”, passaram a ocupar áreas mais afastadas das cidades, tanto por serem áreas não consolidadas e de baixo ou nenhum valor produtivo, como também por sofrerem discriminação social e racial. As favelas também surgiram a partir de contextos históricos, como guerras e outros eventos. Já em Florianópolis, o processo de favelização se iniciou no século XX, mesmo sendo instaladas na região central, também ocupam áreas de baixos interesses imobiliários (morros e áreas alagadiças). As favelas começaram a ser formadas na região do Saco Grande, norte e sul da ilha e na região da Costeira a partir da década de 70 até os anos 80, mesmo com a existência em outras localidades, o seguimento de crescimento se mantinha lentamente. É neste intervalo de tempo também que ocorre o maior fluxo de êxodo rural, com direção para a Capital. O boom no desenvolvimento das favelas ocorreu principalmente no início dos anos 90, segundo estudos disponibilizados pela Prefeitura Municipal de Florianópolis<sup>3</sup>.

A disparidade no decurso de ocupação e urbanização, impondo um tecido urbano fragmentado e desigual, a ausência de infraestrutura e sistemas básicos, a precariedade e alta densidade das habitações são claramente visíveis em praticamente todos os espaços de pobreza da capital. Todas estas questões, que caracterizam as favelas no Brasil inteiro, também estão presentes na cidade de Florianópolis. Além de serem pontos de partida para altos índices de déficit habitacional, são problemas enraizados historicamente na sociedade, que carecem de atenção e da busca por soluções e políticas públicas que possibilitem a redução das desigualdades e o acesso ao direito de viver dignamente, através da moradia, saúde, educação, cultura e lazer.

## **2. Para além do Déficit Habitacional**

Para configurar o objetivo principal deste trabalho, é necessário analisar aspectos que compõem as problemáticas relacionadas à habitação e as mudanças socioespaciais no espaço urbano das cidades brasileiras. O déficit habitacional também é amplamente relacionado à segregação espacial, à produção da informalidade fundiária, ao surgimento de formas alternativas de habitação, como as ocupações urbanas, à emergência de movimentos sociais de acesso à moradia. Cabe frisar também que estes processos não são sucessivos, ou seja, não são resultados consequentes de forma ordinal, mas estão imersos no problema habitacional de forma condensada, ligados pelo fator comum que é a existência da necessidade de moradia. São raízes profundas que se permeiam e se entrelaçam, tornando ainda mais complexa a análise do problema da habitação (seja em escala maior, como no Brasil, ou em escala menor, como em Florianópolis).

### 2.1 Segregação espacial no Brasil e em Florianópolis

Segundo o Dicionário Michaelis, o significado de segregação é a “forma de dissociação que se realiza quando unidades similares, obedecendo ao mesmo impulso, se

---

<sup>3</sup> Documento acerca da História da Habitação em Florianópolis (disponível em [https://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/22\\_11\\_2011\\_17.23.25.defd0b90d23c5d2b34648aba948b69c9.pdf](https://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/22_11_2011_17.23.25.defd0b90d23c5d2b34648aba948b69c9.pdf))

concentram, distanciando-se, ao mesmo tempo, de outras unidades consideradas diferentes ou divergentes, em virtude de certos fatores biológicos e sociais, como raça, riqueza, educação, religião, profissão, nacionalidade, entre outros.” Trazendo o conceito para os estudos urbanos, Villaça (1986) compreende que, para além da área ou da escala, as cidades são compostas por setores que centralizam maiores recursos, em detrimento de outras áreas que não possuem sequer investimentos qualitativos e quantitativos.

A segregação em uma grande região – e não apenas em bairros esparsos – é crescente, ou seja, nossas cidades, cada vez mais, se dividem em duas. De um lado, a cidade dos que comandam e participam da sociedade, e de outro a cidade dos comandados, dos marginalizados, dos que estão de fora. (VILLAÇA, 1986, pg. 43)

Imersos na cidade dos que comandam, pequenas parcelas sociais definidas por classes mais elevadas também atuam como agentes segregadores, principalmente ao condicionar suas habitações a áreas distantes das regiões marginalizadas. O Estado, por sua vez, também contribui para a segregação, através dos investimentos, legislações e outros instrumentos, os quais, em última instância, visam criar condições para viabilizar o processo de acumulação, dominação e a reprodução das classes sociais. (SUGAI, 2002, pg. 13). As áreas de concentração das classes mais altas formam bolhas de riqueza, totalmente alienadas aos bolsões de pobreza que encontramos em outras áreas de uma mesma cidade.

A segregação, seja ela racial ou social, vem em grande medida acompanhada de outras mazelas urbanas, como a criminalização, a exclusão social e a violência. No Brasil, as regiões Sul e Sudeste, através da industrialização mais intensa, conseqüente dos investimentos econômicos e benefícios políticos, condicionaram regiões mais ruralizadas à subordinação. Deste modo, outras áreas, geograficamente situadas no Nordeste, “estagnaram”. O declínio da agroindústria açucareira e a concentração de propriedades fundiárias colaboraram no surgimento de desigualdades regionais, que também podem ser englobadas como resultados da segregação (neste âmbito, segregação econômica). A metropolização desenfreada nas áreas onde historicamente ocorreram maiores investimentos trouxe a saturação das grandes metrópoles, resultando no crescimento e modernização desigual das cidades do entorno e intensificando os processos formativos das periferias metropolitanas (fator que pode ser visto inclusive em Florianópolis, ao observarmos as cidades vizinhas (São José, Palhoça e Biguaçu) que foram sendo desenvolvidas através do espraiamento da urbanização e adensamento populacional da Capital).

Se observado historicamente, é possível identificar que a estratificação dos espaços urbanos já ocorria no Brasil muito antes da industrialização chegar de fato até o país. Segundo o Urbanista Davi Carlos<sup>4</sup> (2020, pg.62) afirma: “dentro das conseqüências criadas pela colonização está a segregação socioespacial, onde os escravizados libertos e imigrantes com pouca ou nenhuma renda, tiveram que procurar lugares e espaços para morar, levando a essas pessoas ocuparem morros, áreas periféricas, construir cortiços, mocambos e favelas, principalmente no final do século XIX e início do XX. Nesse mesmo período é marcado pelo número expressivo de imóveis locados, porém eram habitações de péssimas condições

---

<sup>4</sup> Artigo intitulado “Brasil: país formado na segregação socioespacial”, publicado na oitava edição da revista eletrônica Papo de Galo, em 2020.

sanitárias e físicas, o que levou a ação estatal no sentido de controlar e até mesmo erradicar essas construções, por meio de decretos e obras higienistas, como a de Pereira Passos. Contudo por trás da questão sanitária estava os interesses imobiliários e a segregação socioespacial, onde pessoas com poderio econômico se concentravam nos centros urbanos e a população pobre na periferia. [...] É preciso reconhecer que até hoje o país tem consequência da sua colonização racista e escravocrata, onde negros são maioria em favelas e assentamentos subnormais, enquanto brancos e elite econômica concentram renda, espaços centrais e urbanizados.”

Em Florianópolis, a partir da ocupação de imigrantes açorianos, iniciou-se o desenvolvimento de povoados, que futuramente seriam freguesias. O vínculo histórico-econômico-social da população com o Mar foi se fortalecendo cada vez mais, devido sobretudo às atividades econômicas (pesca, exportação e importação de produtos) e ao transporte marítimo. Referente a distribuição socioespacial, podemos separar para melhor entendimento esta análise em três etapas:

- Século XIX: Como já citado, a organização espacial foi em grande medida resultante das relações entre a produção econômica, o transporte, vinculados ao mar e os povos residentes. A Catedral Metropolitana de Florianópolis e a Praça XV de Novembro são elementos centrais do início da expansão e da organização sócio-espacial na cidade. No próprio site<sup>5</sup> da Catedral Metropolitana de Florianópolis há uma breve explicação sobre como a cidade passou a crescer a partir da Igreja e da Praça:

A Praça da Matriz de Nossa Senhora do Desterro sempre foi o centro da Vila do Desterro, depois cidade de Florianópolis. A seus pés, nasceu a cidade. Foi o centro de onde se originaram, irradiando-se para os lados e para os fundos, as primeiras ruas. Para o pequeno povoado, o Largo da Matriz era o principal ponto de encontro, onde os moradores, nas horas de ócio, discutiam seus problemas, comuns ou individuais. Hoje continua sendo ponto de encontro dos moradores e visitantes. (CATEDRAL METROPOLITANA DE FLORIANÓPOLIS, 2020)

Na mesma área onde se situam até hoje a Praça e a Catedral, posteriormente também se localizavam os prédios públicos, como exemplo o atual edifício da Secretaria da Fazenda. A oferta de tais serviços condicionou ainda mais a concentração da população nestes espaços. Nesta pré-formatação de desenvolvimento e urbanização, apesar de presente, a segregação ainda não era tão “visível a olho nu” como ocorre atualmente. Os sobrados das famílias mais abastadas não estavam tão distantes dos casebres das famílias mais carentes. Ambas tipologias estavam presentes na mesma área, que concentrava a maioria das habitações e moradias justamente pelo fácil acesso aos serviços ofertados.

Ao final do século XIX, a separação espacial começou a ser cada vez mais evidenciada, mesmo que de forma gradativa. A cidade passou a ter zonas específicas, vinculadas aos setores de moradia, comércio e, analisando em menor escala, áreas residenciais ocupadas por partes mais ricas e outras por parcelas mais pobres, assim como o comércio direcionado à população mais ou menos abastada.

---

<sup>5</sup> Mais informações no site <https://www.catedralflorianopolis.org.br/>

Os sobrados e casas, habitados pela população de mais alta renda foram erguidos nas primeiras quadras a oeste da Praça, que constituíam acesso à Fonte da Carioca, à áreas das chácaras e à Praia de Fora, as duas últimas localizadas na direção da Baía Norte. Os mais pobres habitavam os cortiços situados a Leste da Praça, nas encostas do Morro da Cruz e nas últimas quadras da extremidade Oeste da península (Figueira), que ficavam próximas ao Porto, às novas atividades industriais, à zona de prostituição e ao cemitério. (SUGAI, 2002, pg. 39)

À medida que a ocorre a expansão da urbanização, o poder de “comandar a cidade”, antes direcionado aos militares, começa gradativamente ser obtido pelos comerciantes, alguns também proprietários de navios e outras embarcações comerciais. A infraestrutura urbana também vai se desenvolvendo, assim como os serviços e o comércio. A tendência ao deslocamento desses sistemas até as áreas ocupadas pelas classes mais altas, partindo inicialmente de áreas centrais, onde nos processos evolutivos, como em Florianópolis, se concentravam as elites, faz surgir subcentros, condicionados aos interesses dos mais ricos e serviços destinados prioritariamente (quando não exclusivamente) às classes de maiores rendas. O Estado também é um agente participativo da mudança sócio-espacial nas cidades. A partir do momento que se intensifica investimentos em áreas de mais alta renda (mesmo estas já estando bem consolidadas, com grande oferta de equipamentos e sistemas urbanos), os investimentos em regiões mais pobres vão se tornando progressivamente menos priorizados, aumentando ainda mais os problemas existentes. Afinal, porque investir em locais discriminados, distantes dos centros urbanos e que não podem ser vinculados a "cartões postais" da Ilha da Magia? Esta é a lógica, ainda atual, da maioria dos agentes envolvidos com o Estado e suas representações.

- Século XX: Os processos de urbanização e modernização se intensificam amplamente através das transformações em diversos segmentos da cidade: aumento exponencial na construção civil, consolidando o setor econômico na região, implantação de sistemas urbanos de energia, água e esgoto e inauguração da Ponte Governador Hercílio Luz em 13 de maio de 1926, além da elaboração do Primeiro Plano Diretor, elaborado em 1952 e aprovado dois anos depois. Também é necessário citar a construção da Universidade Federal de Santa Catarina, em 1960, que tornou-se um atrativo e contribuiu para o incremento populacional e desenvolvimento da região.

O ritmo mais acelerado das transformações na paisagem e nos relacionamentos sociais ocorreu principalmente durante as três primeiras décadas do século XX, na qual a “remodelação urbana” foi pautada pela imposição dos “valores de uma sociabilidade burguesa com sua racionalidade utilitária e segregacionista”, justificados pela “situação atrasada e colonial que urgia superar” (RESENDE, pg.49, 2016 apud ARAÚJO, 1989, p. 100). Neste âmbito, tais imposições da burguesia foram condicionando ainda mais as parcelas da população que viviam em áreas precárias, distantes dos pólos que concentravam investimentos e serviços, a se afastarem cada vez mais.

Um dos elementos que se revelam estratégicos nestas tentativas de reforma social foram as políticas de saneamento que se produziram neste período em

Florianópolis. Através delas ativaram-se as concepções, os valores e os axiomas de um cientificismo medico-higienista que pôs em funcionamento uma série de práticas e discursos que formaram uma imagem desqualificadora da população da ilha e do litoral catarinense, os quais eram em grande parte, descendentes dos imigrantes açorianos ali chegados por volta da metade do século XVIII (RESENDE, pg. 49, 2016 apud ARAÚJO, 1989, p. 13).

Com os avanços da urbanização, modificou-se também os aspectos culturais da população da cidade. A chegada de novas empresas, disponibilizando serviços que antes eram realizados por moradores teceu novos paradigmas sociais e transformou as relações humanas. As ideias higienistas e ligadas à “ordem, moral e bons costumes” foram incorporadas pelo Estado através de resoluções e decretos, que objetivam coibir os costumes culturais do povo, como exemplo a Resolução Municipal nº 64 – Arquivo Municipal, Livro 4340: Leis e Decretos do município de Florianópolis de 1901 -1917.

As preocupações expressas na Resolução não se restringem ao registro e regulamentação de práticas de trabalho, apontam para um sentido da educação e para a formação do “bom cidadão”, coibindo práticas de trabalho identificadas com posturas indesejadas como “indisciplina” e “vadiagem”. Buscava-se instituir hábitos mais “civilizados”, mais próximos da noção de “ordem” e “moral” burguesa que se erigia no período. (ANAISSI, pg. 311, 2009)

Percebe-se que a fidelidade do Estado em relação aos interesses da elite já é datada de tempos antigos. Mesmo que as resoluções e decretos criados não correspondam tão diretamente à segregação espacial, estão totalmente condicionados a segregação cultural e social, visto que eram através dos “modos” da população menos abastada que a burguesia caracterizava os mesmos como malcriados e indisciplinados.

- Atualmente, século XXI: No presente temos a cidade formal<sup>6</sup> e a cidade informal,<sup>7</sup> separadas tanto espacialmente como social e economicamente. A segregação é visível e cada vez mais intensa. O Arquiteto, Urbanista e Professor da Universidade Federal de Santa Catarina, Renato Saboya discorre em seu artigo<sup>8</sup> que “é possível distinguir ainda a segregação “voluntária” e a “involuntária”. A primeira refere-se àquela em que o indivíduo ou uma classe de indivíduos busca, por iniciativa própria, localizar-se próximo a outras pessoas de sua classe. A involuntária, ao contrário, é aquela em que as pessoas são segregadas contra a sua vontade, por falta de opção. Ambos os tipos são as duas faces de uma mesma moeda: à medida que uma acontece, a outra também acaba acontecendo”.

---

<sup>6</sup>Cidades formais podem ser definidas como aquelas que estão inclusas em uma determinada organização sócio-espacial, definida através de regulamentações, planejamentos, leis e legislações urbanísticas.

<sup>7</sup>As cidades informais são aquelas que não estão englobadas na organização sócio-espacial, à margem do planejamento urbanístico e demais legislações. Esta definição pode ser atribuída a favelas, por exemplo.

<sup>8</sup>Artigo intitulado Segregação Espacial Urbana, encontrado no site <https://urbanidades.arq.br> (vide referências)

A auto segregação pode ser melhor exemplificada ao citarmos os condomínios residenciais localizados em bairros nobres situados na região norte de Florianópolis, como Jurerê Internacional. O Condomínio Premier Jurerê Residence Club é a imagem exata da segregação voluntária. Para os que compactuam com a ideia da auto segregação, não basta apenas estar em uma área com investimentos abundantes, totalmente divergente de outras localidades da cidade, seja pelas representações de acúmulo do capital expressas ao habitar, como também pelo modo de vida, o próprio habitat. É necessário segregar ainda mais, limitar ainda mais os espaços e as relações, condicionar o uso e ocupação do solo a níveis mais extremos, criar uma “bolha dentro da própria bolha”.

[...] Não é de estranhar que, assim como todos os grupos dominantes do passado, o grupo dos ricos busque fazer valer como princípio evolutivo e autodefesa, em conflito com outros grupos sociais e também ao custo de restringir os espaços da democracia, um princípio indireto de cooptação e exclusão seletiva; ou busque, em outras palavras, utilizar um conjunto de dispositivos, incluindo os de natureza espacial, para manter à distância quem não faz parte, para impedir a entrada de alguns e dar visibilidade aos próprios membros, estabelecendo complicadas e às vezes redundantes regras de comportamento internas ao grupo. Isso faz com que a abertura puramente formal do grupo dos ricos corresponda em geral a um fechamento ainda mais rígido desse grupo, tornando as barreiras que separam os pobres ainda mais intransponíveis. (SECCHI, 2020, pgs 36 e 37.)

Neste contexto, a segregação espacial apenas evidencia ainda mais as desigualdades e os abismos socioeconômicos entre as classes, tanto em Florianópolis como no Brasil todo. A consequência direta da segregação e das desigualdades é a exclusão social, a ausência de atuação do Estado e demais agentes no desenvolvimento de políticas públicas que objetivam garantir direitos fundamentais e básicos.

Apesar do problema ser difícil de ser amenizado, visto a escala, às condições de desenvolvimento histórico e cultural, a consolidação e urbanização de áreas da cidade e os investimentos já aplicados em parcelas específicas da “Ilha da Magia”, as consequências da segregação e suas vertentes são cada vez mais nítidas, principalmente pelo sistema capitalista em que estamos inseridos. Os moradores da cidade informal, mesmo que marginalizados, também compõem o tecido urbano e ocupam a cidade. É através da união de grupos, sindicatos e organizações comunitárias que o leque de atuação e representação cidadã se abre. A conscientização e reivindicação pelo direito à moradia (além de outros direitos previstos por Lei) são pilares fundamentais para a construção da luta frente ao sistema e as subsequentes segregações e opressões.

Existe capital para produzir moradia a partir do Estado. Existem terras, existe a possibilidade de investimento para minimizar o problema, existe até mesmo o produto pronto, mas abandonado (a exemplo de tantas construções pertencentes ao Estado, localizadas em setores urbanizados, em áreas centrais). O que falta é a distribuição correta da produção. É a falta do olhar atencioso para quem realmente demanda por direitos básicos, e mais que isso, tornar possível o acesso aos mesmos. É a articulação comunitária, o diálogo, a consciência de

classe e política. É a necessidade de repensar o modelo socioeconômico que estamos inseridos, o qual privilegia poucos em detrimento de grandes parcelas populacionais.

## 2.2 As ocupações urbanas, reivindicações e movimentos populares por moradia

As questões acerca da falta de moradia e segregação não possuem respostas simples e resolutivas, mas são responsáveis pela necessidade da luta e da imposição, vindas principalmente da população que sobrevive na cidade informal. Quando o acesso à moradia digna se transforma em um privilégio, a ocupação se torna um direito. Ademais, a própria Constituição Brasileira, responsável pelo ordenamento jurídico da sociedade, define através do Artigo 170 que toda propriedade deve ter função social. Segundo a Advogada Marta Mendes<sup>9</sup>, “em sua concepção individual, o direito à propriedade privilegia o indivíduo titular do direito. No entanto, em sua perspectiva social, tutela o interesse da coletividade de forma a estabelecer imposições negativas e positivas aos titulares desse direito.” Logo, do direito à propriedade é consequência o dever de função social aplicado à mesma, conforme os interesses coletivos. Porém sabemos que como o Estado não garante sequer direitos básicos de forma integral aos cidadãos, cabe à população reivindicar seus direitos frente ao sistema que estamos inseridos e ao pseudo-desenvolvimento urbano disforme e excludente.

Voltando ao sistema capitalista, tanto a casa, como lote ou terra são transformados em mercadorias. Configurados como produtos que são referenciados ao mercado como sinônimos de possível lucro e acumulação de bens e/ou capital. A habitação e seus “anexos” são investimentos e, como tal, precisam ser valorizados para que possa seguir o ciclo de mais investimentos e posteriormente, ainda mais valorização.

No Brasil, o desenvolvimento da casa própria parte de duas dimensões: a casa que foi produzida com objetivo claro de venda, sendo a compra condicionada às classes mais abastadas que, além de já possuírem o capital para tal investimento, também podem direcionar o projeto conforme seus desejos específicos, e a casa autoconstruída. A casa autoconstruída não se enquadra no mesmo parâmetro de condicionantes do capitalismo, porém, é resultado indireto do mesmo, já que o trabalhador precisa utilizar de sua força de trabalho para construir sua própria casa, geralmente em finais de semana ou momentos de folgas. Não existe a possibilidade de descanso. Esta construção não se dá conforme os desejos de quem constrói, mas conforme o que pode ser realizado, seguindo os investimentos que podem ser feitos na moradia. Logo, apesar de existir a possibilidade de moradia, na maioria das vezes quem faz a autoconstrução já está em um espaço segregado e sem fornecimento de muitos recursos, compreendidos na cidade informal. Apesar de ser um fator condicionante, só a moradia não basta para o encontro a uma real qualidade de vida.

Não podemos esquecer que além destas duas vertentes, também existem aqueles que demandam por moradia e sequer têm acesso a um lote, mesmo que informal, ou a material de construção, mesmo que de menor custo. Para esta parcela, resta a opção de encontrar terra gratuita e ocupá-la. A terra gratuita não é uma “oferta do capitalismo” aos mais necessitados,

---

<sup>9</sup> Ver Artigo intitulado “O que é a função social da propriedade e seu Papel no Direito Civil, de autoria de Marta Mendes, encontrado no site <https://www.aurum.com.br/> (vide referências)

mas sim, áreas que não podem ser utilizadas como formas de obtenção de renda e/ou investimentos, são áreas rejeitadas pela propriedade privada. Estas terras são geralmente caracterizadas como mangues, espaços lodosos, alagados e morros. Existe ainda quem não consegue ocupar sequer estes espaços, então urge a necessidade de ocupar terrenos de propriedade privada ou pública. A partir destas ocupações, surgem os assentamentos e os movimentos de luta, como por exemplo os assentamentos do Movimento Sem Terra (MST) e o Movimento de Luta dos Bairros, Vilas e Favelas (MLB).

[...] Mas depois de percebermos que estamos acompanhados de temos uma multidão que tem exatamente os mesmos objetivos, que sente na pele a mesma história de opressão, de exclusão social e que caminha na mesma direção, alimentamo-nos de esperança e enchem-nos de orgulho. A sociedade capitalista ensina-nos que se estamos numa situação de pobreza a culpa é nossa. Mas ninguém é pobre nem excluído das questões sociais só porque quer. (Vanderlei Martini, dirigente do MST, em entrevista intitulada Movimento dos Sem Terra do Brasil: A revolução tranquila, para o jornalista Ricardo Jorge Costa, 2003.)

Também faz-se necessário citar a questão referente aos aluguéis: historicamente, a articulação entre as elites e o Estado transformaram a ideologia da casa própria em realidade. Através de ações concretas, como a Lei do Inquilinato e o aumento expressivo nos preços dos aluguéis, a desestruturação do modelo de “casas para alugar” e a formatação da produção de casas destinadas a serem próprias foram sendo cada vez mais intensificadas. O boom da transição para a casa própria ocorreu entre 1920 e 1950, segundo Flávio Villaça (1986, pg. 22), e a ideologia, posteriormente concretizada, condicionou o desenvolvimento das cidades e a produção de moradias, de forma extremamente parcial. Porém, o Estado, como é visto até hoje, se manteve omissivo frente aos problemas relacionados às enormes massas populacionais que passaram a não ter mais moradia, pois não possuíam capital suficiente para a compra da própria casa, para a autoconstrução ou para o aluguel. Os loteamentos clandestinos e o problema habitacional continuam emergindo com a mesma velocidade do crescimento das ocupações, dos assentamentos e da cidade informal.

Desse modo, faz-se ainda mais essencial a análise sobre as dinâmicas das ocupações e dos movimentos populares por habitação, principalmente em Florianópolis, onde o custo de vida é cada vez mais alto (em contrapartida com a remuneração dos trabalhadores), sobretudo referente à compra de imóvel ou pagamento de aluguel e os indicadores de segregação e déficit habitacional, que sempre continuam aumentando. Partindo deste contexto e objetivando melhor entendimento das relações sócio-espaciais entre as ocupações e possíveis áreas de concentração de capital, o mapa abaixo foi elaborado, com legenda específica que indica quais as ocupações e quais as áreas de maior valor imobiliário, logo, maior concentração de renda e de investimentos:



Imagem 1 - Mapa de Ocupações e áreas de concentração de renda..

Fonte: Elaborado pela autora

Através do mapa, é notório que a maioria das ocupações estão atreladas a regiões longínquas do centro urbano de Florianópolis, localizadas nas bordas da área conurbada da capital. Mesmo as ocupações que se encontram próximas ao centro (Ocupação Marielle Franco, Ocupação Palmares e Casa de Passagem Indígena), não estão inseridas na área central que oferta serviços e equipamentos urbanos com melhores qualidades, pois se localizam em áreas de morros (Morro da Cruz) e em áreas degradadas, abandonadas pelos órgãos públicos (TISAC) e que não possuem atrativos referentes aos investimentos imobiliários, de serviços e de capital. Para os moradores que vivem nas ocupações, não foi ofertado o direito de escolher onde e como morar, coube apenas a busca por qualquer parcela de terra onde poderiam fixar-se. Como a cidade já se confirma consolidada (seja através da urbanização, dos interesses da burguesia e das dinâmicas do Estado), esta população fica condicionada às margens da cidade formal.

Também é clara a segregação, tanto imposta, como citada acima, como também a segregação voluntária, evidenciada pelas zonas correspondentes às áreas de maior concentração de renda, onde se situam os bairros mais valorizados de Florianópolis, com o

m<sup>2</sup> mais caro, segundo os gráficos abaixo, elaborados a partir de informações obtidas no portal imobiliário Agente Imóvel, para o mês de maio de 2022:

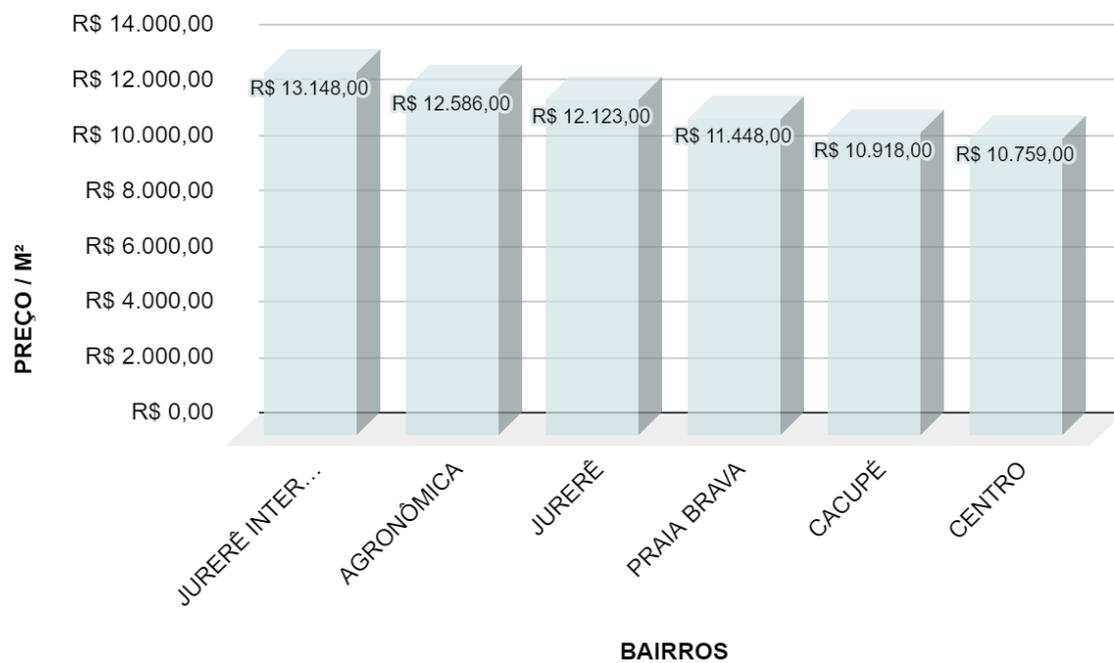


Imagem 2 - Preço do m<sup>2</sup> nos Bairros mais valorizados de Florianópolis

Fonte: Elaborado pela autora

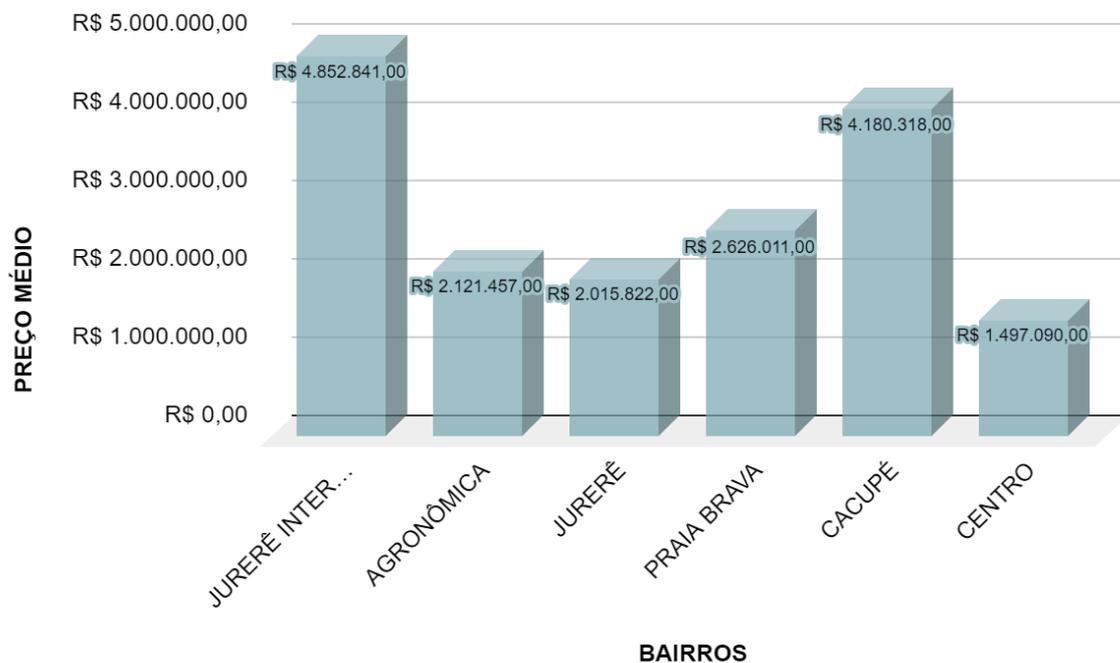


Imagem 3 - Preço médio dos imóveis nos Bairros mais valorizados de Florianópolis

Fonte: Elaborado pela autora

Através dos gráficos, fica clara a logística de investimentos por parte do Estado. As áreas que já se configuram como mais valorizadas, continuam recebendo recursos e investimentos, enquanto outras que demandam serviços, permanecem distantes de entrarem nas pautas governamentais. O aumento sucessivo no valor dos imóveis desenha as dinâmicas urbanas, possibilitando não apenas o acesso ou o impedimento às classes mais baixas à moradia, mas também a utilização dos espaços que compõem a cidade.

Diferente do que acontecia no início do processo de urbanização da cidade de Florianópolis, o centro não corresponde mais à área de mais investimentos e de concentração populacional, em decorrência principalmente das dinâmicas culturais e espaciais que modificaram as relações, tornando-as diretamente condicionadas à oferta e demanda de produtos e serviços. Hoje, o centro é a sexta região mais valorizada da cidade.

As aplicações imobiliárias e os grandes investimentos concentrados em outras áreas formam novos centros urbanos, intensificando ainda mais as desconexões entre zonas de periferias e as zonas da burguesia. É nítido que os moradores das áreas mais caras escolhem como e onde querem morar, e esta escolha é pautada em dois ramos: o afastamento dos aglomerados urbanos (e por consequência das parcelas populacionais de classes mais baixas) e equidade social, econômica, cultural e comportamental. Os mais abastados buscam enquadrar-se em localidades onde não existam diferenças contrastantes, onde se pode observar uma “identidade comum”. Essa demanda é atendida através dos condomínios fechados, muitas vezes cercado por muros, em áreas nobres e distantes de favelas e regiões marginalizadas.

### **3. Breve leitura da trajetória das políticas públicas em habitação no Brasil**

Diante da problemática gradualmente mais intensa acerca da habitação, órgãos municipais, estaduais e federais têm proposto medidas específicas na tentativa de amenizar a situação atual. A partir de diagnósticos, um número pequeno e insuficiente de políticas foram sendo desenvolvidas visando, em teoria, contribuir para o enfrentamento do déficit habitacional, da segregação sócio-espacial e na efetivação da obtenção dos direitos fundamentais básicos.

No caso da habitação popular, a atuação do Poder Público pode ocorrer de formas variadas. Como já citado, o capitalismo não consegue possibilitar o atendimento às necessidades básicas de habitação para a maior parte da população. Nestes casos, o Estado oferta à população necessitada a construção de moradias, seja por financiamento integral a fundo perdido (sem necessidade de contrapartidas por parte de beneficiário), seja por formas de financiamento que possibilitem o acesso aos imóveis. É o que define o subsídio: auxílio financeiro oferecido com o objetivo de ajudar pessoas ou organizações que passam por dificuldades.

#### **3.1 Políticas públicas, leis e programas referentes à Moradia**

Apesar do problema acerca da habitação ser emergente desde os processos iniciais de urbanização brasileiro, a necessidade de repensar as estruturas quanto à habitação pelo Estado

começou a ser mais intensamente pautada no final do século XIX, tendo na época, objetivos mais relacionados à pautas higienistas e sanitaristas que não vislumbravam, segundo Sampaio (2017), qualquer ação promocional da moradia, enquanto direito autônomo. Quando muito, estas iniciativas significavam uma tentativa limitada de correção da precariedade da moradia disponibilizada para os segmentos mais carentes, sem tratar, contudo, da disponibilização de espaços adequados para a construção de novas habitações.

O tema moradia como parte integrante do dever estatal apenas veio a ser parte dessa plêiade de direitos após a I Guerra Mundial, quando países europeus começavam a discutir a questão habitacional em uma Europa que precisava ser reconstruída. No Brasil, durante a Ditadura Vargas, começou a ser desenhada a estrutura que daria suporte ao tratamento da questão moradia/habitação. (SAMPAIO, pg. 1, 2017)

Como já pautado anteriormente, a efetivação da ideologia da casa própria, que passou a ser um fator real e condicionante, comprovado quantitativamente com a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD Contínua) de 2019 (dos 72,4 milhões de domicílios particulares permanentes no Brasil, 73% eram próprios, 18% eram alugados e 9% eram cedidos), juntamente com o populismo, “marcam no início dos anos 40 o começo da ação sistemática do Estado no campo da produção e comercialização da habitação popular no Brasil. Isso ocorre tanto ao nível dos governos estaduais como do governo federal. Não houve entretanto, no tocante a este último, a definição de uma política habitacional em escala nacional, nem se estruturou a atuação centralizada de um órgão incumbido de implementar tal política”. (VILLAÇA, 1986, pg. 24)

Para efetivar ações relacionadas à políticas habitacionais, seria preciso estruturar um sistema de financiamento direcionado à produção de moradias. Um dos primeiros arranjos financeiros encontrados foi pautado nos recursos arrecadados pelos Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs), que passaram a atuar como agentes imobiliários privados, envolvidos nas diferentes etapas produtivas. Segundo Botega (2008, pg. 5), entre as décadas de 1940 e 1960, a política de habitação, mais especificamente da aquisição da casa própria consistia na oferta de crédito imobiliário pelas Caixas Econômicas e pelos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPS), ou por bancos incorporadores imobiliários. Vale frisar que os IAPs eram direcionados apenas à associados, atuando predominantemente no atendimento da classe média, visto que as faixas que englobavam as menores rendas não eram validadas, logo, a atuação do Instituto, apesar de ampla, não atingiu qualitativamente níveis satisfatórios na atenuação da problemática acerca da moradia.

No dia 1º de maio de 1946 (o dia não é sem significado) o Presidente Gaspar Dutra criou a Fundação da Casa Popular que se propunha a “...proporcionar a brasileiros ou estrangeiros com mais de dez anos de residência no país ou com filhos brasileiros, a aquisição ou construção de moradia própria em zona urbana ou rural”. O preciosismo desse texto, e seu tom entre amadorístico e ingênuo revelam como nossos dirigentes desconheciam a complexidade da solução do problema habitacional, desconhecimento aliás compreensível, pois até essa época a experiência em escala nacional tinha se limitado a um pequeno atendimento dado a camadas com poder aquisitivo suficiente para adquirir uma moradia subsidiada. Os objetivos acima

mencionados não refletiam apenas demagogia populista mas também ignorância da questão. (VILLAÇA,1986, pg. 25)

A organização de um órgão que centralizasse a política habitacional só ocorreu em 1946, no governo do General Eurico Gaspar Dutra, quando foi criada a Fundação da Casa Popular (BOTEGA, 2008, pg.5). O órgão tinha como objetivo não só o financiamento de casas populares, mas também da infraestrutura que compunha a cidade, pesquisas e diagnósticos referentes ao tema. Villaça (1986, pg. 25) cita ainda que, através da Fundação, houve uma maior compreensão de que o problema da habitação não se limita ao edifício casa, porém em contraponto, o progresso na compreensão da faceta econômica e financeira da questão foi irrisório. Apesar de ter recebido diversas funções relacionadas à política urbana em geral, essa fundação se tornou inoperável, devido ao acúmulo de atribuições, à falta de recursos e de força política, somadas à ausência de respaldo legal; assim, em 1952, o governo federal reduziu as atribuições da FCP. [...] Em quase 20 anos de existência, produziu apenas cerca de 17.000 moradias, não tendo sido, como era a proposta inicial, o carro chefe da política habitacional do país. (MOTTA, 2014, pg. 3 e 5).

Após o Golpe Militar de 1964, que destituiu o então presidente João Goulart e posteriormente elegeu, por meio de eleição indireta, o marechal Castello Branco, o gerenciamento dos recursos destinados ao financiamento de moradias foi trazido para o amparo do Estado, dando início a uma nova era na questão habitacional, através da concepção do Plano Nacional da Habitação. Através da Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 64, criou-se o Banco Nacional da Habitação (BNH). A partir de 1966 o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço foi criado através da Lei nº 5.107, implantando no país o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo. O BNH passou então a gerir os recursos captados por esses mecanismos, tornando-se o segundo maior banco do país, superado apenas pelo Banco do Brasil (VILLAÇA, 1986, pg 29). O BNH era então abastecido através de recursos advindos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), e, algum tempo depois, também pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Habitação (SBPH), juntos, constituíam o núcleo básico do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) que viria a ser o principal agente de financiamento habitacional. (SAMPAIO, 2017).

A trajetória do SFH e do BNH não foi linear e pode ser dividida em três fases. A primeira delas, de 1964 a 1969, foi a de implantação e expansão do BNH e das COHABs<sup>10</sup>, com um considerável financiamento de moradias para o “mercado popular”, convergindo com o objetivo do governo de se legitimar junto às massas. A segunda fase, de 1970 a 1974, consistiu em um esvaziamento e uma crise do SFH, sobretudo devido à perda do dinamismo das COHABs, que se tornavam financeiramente frágeis devido à inadimplência causada, principalmente, pela perda do poder de compra do salário mínimo, situação que atingia seus principais mutuários, oriundos das camadas pobres. Isso fez com que os financiamentos passassem a ser, cada vez mais, destinados às famílias de classe média, uma vez que os juros para essa camada eram mais altos e o índice de inadimplência, se comparado com

---

<sup>10</sup> Controladas por órgãos municipais e estaduais, as Companhias de Habitação Popular (COHABs) eram empresas mistas, pelas quais eram executadas as obras de caráter habitacional, através de financiamentos junto ao BNH.

o das classes mais pobres, era menor. Inicia-se, então, a terceira fase do SFH (1975 a 1980), caracterizada pela reestruturação e pelo revigoramento das COHABs, com aumento do número de moradias produzidas, a grande maioria destinada à classe média. (MOTTA, 2014, pg 5).

Apesar do grande potencial em possibilitar a diminuição do problema habitacional, o BNH se moldou através de operações vinculadas à iniciativa privada. A dicotomia ideológica era nítida: a preocupação quanto ao planejamento da habitação e consequente urbanização caminhava lado a lado aos interesses do capital imobiliário e das elites. Desse modo, o “[...] SFH/BNH era na verdade um eficaz agente de dinamização da economia nacional desempenhando um importante papel junto ao capital imobiliário nacional, fugindo do seu objetivo principal, pelo menos o que era dito, de ser o indutor das políticas habitacionais.” (BOTEGA, 2008, pg. 7). Villaça (1986, pg. 29) ainda afirma que o verdadeiro objetivo do BHN nunca foi oferecer casa própria, especialmente à população de menor renda, mas sim o de usar a casa própria para promover a acumulação. Na conjuntura específica de 1964, objetivou-se também atacar os graves problemas econômicos e políticos com que se defrontava a classe dominante na época. Esses problemas estavam, na visão dessa classe, comprometendo sua dominação e o processo de acumulação no Brasil. [...] O governo se debatia então, entre, de um lado, a necessidade de dar forte amparo ao processo de acumulação e dominação burguesa e de outro, a de legitimar-se face à população dominada às custas da qual se dava essa mesma acumulação.

Incorporado pela Caixa Econômica Federal, o BNH foi findado através do Decreto nº 2.291 de 21 de novembro de 1986, pelo então presidente José Sarney. Nos anos seguintes, a atuação do Estado no desenvolvimento de políticas públicas voltadas para moradia foi praticamente ínfima. As ações, como o Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados (PROFILURB), de 1975, o Plano de Ação Imediata para a Habitação, do Presidente Collor, em 1990, o Programa Habitar Brasil e o Programa Morar Junto, do Presidente Itamar Franco, são exemplos de planejamentos que, apesar de pautarem o déficit habitacional e objetivar melhorias neste tocante, não obtiveram êxito e nem aceitação pela população, principalmente devido a desatenção quanto à oferta de moradia para famílias de rendas mais baixas, comumente deixadas externas aos objetivos dos planos e programas habitacionais. Outro grande problema enfrentado foi a desordem quanto aos órgãos institucionais responsáveis por assegurar o direito à moradia. Segundo Santos (1999, pg.19):

Em um período de apenas quatro anos, o Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MDU), criado em 1985, transformou-se em Ministério da Habitação, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (MHU), em Ministério da Habitação e Bem-Estar Social (MBES) e, finalmente, foi extinto em 1989, quando a questão urbana voltou a ser atribuição do Ministério do Interior (ao qual o BNH era formalmente ligado). As atribuições na área habitacional do governo, antes praticamente concentradas no BNH, foram pulverizadas por vários órgãos federais, como o Banco Central (que passou a ser o órgão normativo e fiscalizador do SBPE<sup>11</sup>), a Caixa Econômica Federal (gestora do FGTS e agente financeiro do SFH), o ministério urbano do momento (formalmente responsável pela

---

<sup>11</sup> Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

política habitacional) e a então Secretaria Especial de Ação Comunitária, a responsável pela gestão dos programas habitacionais alternativos.

A decorrência dos episódios relatados tornou consequente a desestruturação das políticas habitacionais, anulando possíveis novos investimentos e técnicas de obtenção ao financiamento para habitação popular. Apenas em 2001, através da Lei nº 10.257<sup>12</sup>, criou-se o Estatuto da Cidade. Sobre a questão da habitação, o Estatuto reforçou instrumentos para garantia da função social da propriedade e da regularização fundiária, tais como o imposto sobre propriedade imobiliária urbana, desapropriação com títulos da dívida pública, usucapião urbano, concessão especial para fins de moradia, demarcação de zonas especiais de interesse social, entre outros. (MOTTA, 2014, pg. 8).

Em 2002, Luis Inácio Lula da Silva foi eleito presidente da república. O principal programa habitacional desenvolvido foi o Minha Casa Minha Vida, lançado em 2009. Porcionatto (2017, pg. 112) afirma que no discurso oficial, o PMCMV tem o objetivo de diminuir o déficit habitacional brasileiro, concedendo crédito para aquisição e construção das unidades habitacionais. Dividido em diferentes faixas de renda, [...] o programa representa uma proposta social de oferta de moradia para população de baixa renda paralelamente a uma abordagem de mercado, por meio da oferta de crédito e subsídio para população com condições financeiras de aquisição de moradia.

	Limite de renda (R\$)	Juros (ao ano)	Valor máximo do imóvel (em R\$ mil)	Subsídio
<b>Faixa 1</b>	1.800	0*%	96	Até 90% do valor do imóvel
<b>Faixa 1,5</b>	2.600	5%	144	R\$ 47,5 mil para mutuário com renda de até R\$ 1.200; rendas superiores tem redução progressiva do subsídio
<b>Faixa 2</b>	4.000	6% a 7%	240	R\$ 29 mil família com renda mensal de R\$ 1.800; acima disso, há redução progressiva do subsídio
<b>Faixa 3</b>	9.000	9,16%	300	Sem subsídio

Fonte: FGV, com base na Pnad (IBGE)

**Imagem 4 - Demonstração das faixas englobadas pelo PMCMV**  
 Fonte: <https://economia.uol.com.br/reportagens-especiais/minha-casa->

<sup>12</sup> Art. 1º Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante diretrizes gerais.

Do lançamento do programa até 2022, o PMCMV passou por diversos momentos de altos e baixos, principalmente por envolver dois segmentos de mercados, que atuam de maneiras diferentes: um de forma mais social, que abrange a oferta de moradias para famílias de baixa renda, objetivando o acesso ao direito da moradia digna, e outro vinculado ao sistema econômico propriamente dito, às relações entre capital, lucro e ao protagonismo de setores privados na produção de habitações e financiamentos. Como conciliar dois lados tão conflitantes?

As famílias mais pobres, atendidas pela faixa 1 do Minha Casa, com subsídio integral do governo, foram o foco do programa nos cinco primeiros anos (2009 a 2013). De todos os contratos fechados, 80% foram para essa parcela da população, com 1,5 milhão de moradias. Nos cinco anos seguintes, o programa ficou concentrado na faixa 2, que recebeu menos subsídio do governo e mais do FGTS. Nesse período, foram 1,6 milhão de unidades para a faixa 2 e apenas 387 mil para a faixa 1. Isso aconteceu porque o aumento do rombo nas contas públicas e as restrições orçamentárias levaram a uma queda significativa no volume de subsídios. "À medida que o subsídio do Orçamento foi diminuindo, a faixa 2 ganhou mais peso", disse Ana Maria Castelo, da FGV. Até o final de julho de 2019, segundo dados do próprio ministério, não houve nenhuma contratação para a primeira faixa do programa. O cenário deve permanecer assim até o final do ano, segundo especialistas e representantes do setor da construção. (ANTUNES, 2019)<sup>13</sup>

Com a posse de Jair Messias Bolsonaro, em 2019, o Ministério das Cidades foi fundido ao Ministério do Desenvolvimento Regional, onde houveram algumas alterações nos moldes das políticas públicas habitacionais. Em 2020 o PMCMV passou a ser chamado de Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), onde sua alteração mais impactante foi direcionada a famílias com renda inferior a R\$1.800,00, que foram impossibilitadas de fazer financiamentos sem juros.

As alterações foram realizadas principalmente em torno das faixas de juros de acordo com a base salarial das famílias, com diferença naquelas que possuem o direito de receber subsídio do Governo Federal. Com a exclusão do direito das famílias com salários mais baixos terem seus imóveis sem aplicação de juros e o aumento da renda mensal bruta. Segundo o Ministério do Desenvolvimento Regional, a composição do Programa Casa Verde e Amarela consiste nos seguintes grupos:

- Urbano 1 – renda bruta<sup>14</sup> familiar mensal até R\$ 2.400 mil;
- Urbano 2 – renda entre R\$ 2.400,01 e R\$ 4.400 mil;
- Urbano 3 – renda entre R\$ 4.400,01 e R\$ 8 mil;
- Rural 1 – renda bruta familiar anual até R\$ 29 mil;

---

<sup>13</sup> Ver reportagem especial para o UOL, intitulada "Minha Casa perto do fim? Programa habitacional popular faz 10 anos com menos dinheiro e sob pressão para mudar nome e regras". (acesso em: <https://economia.uol.com.br/reportagens-especiais/minha-casa-min>)

<sup>14</sup> No âmbito do Imposto de Renda, é o montante de todos os rendimentos obtidos pelo sujeito passivo durante o período impositivo, sem deduções de nenhum tipo (Dicionário MAPFRE de Seguros, 2022). (acesso em: <https://www.fundacionmapfre.com.br/publicacoes/dicci>)

- Rural 2 – renda anual entre R\$ 29.000,01 e R\$ 52.800,00 mil;
- Rural 3 – renda bruta familiar anual entre R\$52.800,01 até R\$ 96 mil.

O novo programa também criou taxas de juros diferentes para cada região do Brasil (as taxas do Norte e Nordeste se diferem quanto às taxas do Sul, Sudeste e Centro-Oeste), além de manter as cotas<sup>15</sup>, que podem ser utilizadas pelos usuários. Nota-se que, mesmo com o aumento do tempo para quitação do financiamento do imóvel (de 30 para 35 anos) e outros incentivos como a locação social, os moldes do novo programa deixam de fora parcelas da população as quais são situadas em menores rendas e maiores necessidades, principalmente ao que tange o acesso à moradia. As principais diferenças entre o PMCMV e o Programa Casa Verde e Amarela são ilustradas na imagem abaixo:

PROGRAMA	FAIXAS DE RENDA ATENDIDAS PELO PROGRAMA			
	GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	
	Famílias com renda mensal bruta de até R\$2.400,00	Famílias com renda mensal bruta de R\$2.400,01 a R\$4.000,00	Famílias com renda mensal bruta de R\$4.000,01 a R\$7.000,00	
	<b>TAXA DE JUROS</b>			
	Regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste, as taxas de juros são 4,5% a 4,75% para cotistas do FGTS e de 5% a 5,25% para não cotista do FGTS.	Regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste, as taxas de juros são 5% a 6,50% para cotistas do FGTS e de 5,50% a 7% para não cotista do FGTS)	As taxas de juros são iguais para todas as regiões do Brasil, que variam de de 8,16% (não cotista) e de 7,66% (cotista).	
Regiões Norte e Nordeste, os juros são de 4,25% a 4,5% para cotistas do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços, e 4,75% a 5% para não cotistas.	Regiões Norte e Nordeste, os juros são de 4,75% a 6,50% para cotistas do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços, e 5,25% a 7% para não cotistas.			
	<b>FAIXAS DE RENDA ATENDIDAS PELO PROGRAMA</b>			
	<b>FAIXA 1</b>	<b>FAIXA 1,5</b>	<b>FAIXA 2</b>	<b>FAIXA 3</b>
	Famílias com renda mensal bruta de até R\$1.800,00	Famílias com renda mensal bruta de R\$1.800,01 a R\$2.600,00	Famílias com renda mensal bruta de R\$2.600,01 a R\$4.000,00	Famílias com renda mensal bruta de R\$4.000,01 a R\$7.000,00
<b>TAXA DE JUROS</b>				
- Renda de até R\$2.000,00 - Cotista: 4,5% - Não Cotista: 5%		- Renda de R\$2.000,00 a R\$4.000 - Cotista: 5% a 6,5% - Não Cotista: 5,5% a 7%		- Renda de R\$4.000,00 a R\$ 7.000,00 - Cotista: 7,66% - Não Cotista: 8,16%

Imagem 5 - Faixas de renda atendida e taxa de juros pelos programas

Fonte: Elaborada pela autora através de informações obtidas no site

[www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/minha-casa-min](http://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/minha-casa-min) e

[www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/casa-verde-e-amarela](http://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/casa-verde-e-amarela)

O “modelo” preferível pela camada da burguesia referente a intervenção do Estado na questão da moradia é a regulamentação do mercado habitacional privado. Deste modo, podemos entender que, mesmo de maneira mais branda, por estar condicionado às

<sup>15</sup> São considerados cotistas do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) o trabalhador que já completou 3 anos de contribuição registradas na carteira de trabalho.

regulamentações oficiais, a real intenção é voltada à obtenção de lucro, não a tentativa de mitigar os problemas referentes à moradia, pois o trabalho passa a ser condicionado à grandes construtoras, empreiteiras e empresas do ramo imobiliário. Mesmo com objetivo inicial de suprir a demanda por habitação, o Programa Minha Casa Minha Vida, hoje Programa Casa Verde e Amarela, foi englobado como um nicho de mercado privado, seguindo a lógica do próprio sistema econômico e dos empreendedores que buscavam lucrar. A construção dos empreendimentos em terrenos mais baratos, localizados em áreas periféricas e de baixa inserção urbana possibilitam economia para as construtoras mas grandes dificuldades para os moradores.

### 3.2 Programas Habitacionais em Florianópolis

Conforme a cidade foi se desenvolvendo, resultado da expansão do centro urbano e crescimento populacional, advindo de grandes levas de imigrantes que se estabeleceram em Florianópolis, o crescimento do território urbano se deu a partir das políticas direcionadas para a capital do estado. O desenvolvimento do turismo e expansão do sistema viário de acesso ao município e aos seus balneários, em especial, provocaram uma acelerada ocupação territorial. A mudança de perfil da cidade e de sua população acabou por exigir uma mudança de destinação quanto ao tipo de parcelamento, uso e ocupação do solo. De cunho agrícola para uma função urbana. (AGUIAR, 2014, pg.40 apud PMF, 2009, pg.10).

As iniciativas mais incisivas acerca de promover a habitação em Florianópolis aglutinam-se à Companhia de Habitação de Santa Catarina (COHAB/SC). Em ordem cronológica:

- Entre 1989 e 1992 ações como o desenvolvimento de projetos de regularização da terra, o cadastramento das áreas consideradas de interesse social, a elaboração de perfis dos moradores e a construção de unidades habitacionais foram realizadas, além da instituição do Fundo Municipal de Integração Social (FMIS) e do Conselho do FMIS. (AGUIAR, 2014, pg. 49).
- Já em 1998 o município se inseriu no Programa Habitar Brasil, o qual financiou a implantação de projetos habitacionais e consolidou o Projeto Bom Abrigo, durante a gestão da Prefeita Ângela Amin. (AGUIAR, 2014, pg. 50 apud SILVA, 2005).
- Entre os anos de 2000, ainda durante a gestão de Ângela Amin, além da criação da Secretaria Municipal de Habitação, Trabalho e Desenvolvimento Social (SMHTDS), através de decretos foram estabelecidas a Unidade Executora Municipal (UEM) e o Grupo de Apoio Técnico ao Desenvolvimento do Programa Habitar Brasil BID. Apenas em 2002 foi lançada uma versão base de uma política habitacional do município, através da Versão Preliminar da Política Habitacional de Florianópolis. Esse documento explicava o objetivo da Política Habitacional de Florianópolis (PHF). (AGUIAR, 2014).
- No ano de 2004 foi desenvolvido um documento intitulado “Discussão Norteadora da Política Habitacional de Florianópolis - Análise Propositiva”. O grupo de estudos

presente elaborou o documento seguindo o principal objetivo de analisar a Versão Preliminar da Política Habitacional de Florianópolis, buscando discutir seus principais conceitos e problemas apresentados na fase preliminar de implantação, além de seguir com o objetivo principal da Política Habitacional, acerca da universalização do acesso à moradia, através da melhoria das condições da habitabilidade, de preservação ambiental e de qualificação dos espaços urbanos, avançando na construção da cidadania . (GRUPO DE ESTUDOS HABITACIONAIS, 2014, pg. 2). A partir deste e de outros estudos realizados, elaborou-se a Política Nacional de Habitação

- Em 2005, além da criação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social-SNHIS, foi efetuada pelo Instituto de Planejamento e Economia Agrícola de Santa Catarina (CEPA) e operacionalizada pelos Agentes de Saúde da Secretaria Municipal de Saúde uma pesquisa em 43 comunidades e com 11.573 famílias com o objetivo de traçar o perfil socioeconômico das famílias das áreas de interesse social de Florianópolis (SILVA, 2008, pg. 33).
- Em 2006 a Prefeitura Municipal de Florianópolis, representada através da Secretaria de Habitação e Saneamento Ambiental, em convênio com a Companhia de Habitação de Santa Catarina – COHAB, disponibilizaram fichas de inscrição objetivando o cadastramento de famílias interessadas na aquisição de moradia própria. A pesquisa e os demais dados estatísticos podem ser encontrados no site da própria prefeitura. (SECRETÁRIO DE HABITAÇÃO E SANEAMENTO AMBIENTAL, 2006). Também foi neste ano que se iniciou a discussão de um novo Plano Diretor Participativo em Florianópolis, tratando do zoneamento e do uso do solo da cidade, de acordo com o Estatuto da Cidade. [...] Já no ano de 2010, na gestão do Prefeito Dário Berger foi criado o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social, sendo este de caráter consultivo, deliberativo e fiscalizador, para decidir sobre a Política Habitacional de Florianópolis. (AGUIAR, 2014)
- Em 2010 também elaborou-se o Plano Municipal De Habitação De Interesse Social (PMHIS), que objetivava estabelecer princípios e metas a serem desenvolvidas em relação ao levantamento de diagnósticos da questão habitacional, seguindo as diretrizes do Plano Nacional de Habitação. Os resultados dos mesmos foram sendo apresentados no decorrer dos anos seguintes, até o ano de 2012.

Vale ressaltar que ainda hoje, 10 anos após a execução do PMHIS, o mesmo continua sendo uma das principais ferramentas que orientam a política habitacional de Florianópolis. A ausência de novas pesquisas e diagnósticos para o desenvolvimento de novos Planos, mais atualizados e recorrentes com a realidade atual manifesta uma enorme lacuna quanto ao que foi escrito e objetivado e o que foi de fato realizado. Também “reflete o desinteresse do Poder Público no enfrentamento da questão habitacional, visto que a formulação de políticas habitacionais deve ter como base justamente o diagnóstico habitacional.” (TIL, 2022, pg. 51). “Até o início do ano de 2014 não haviam construções de moradias para a faixa de renda de até três salários mínimos. Em junho do mesmo ano, é lançado em Florianópolis o primeiro projeto habitacional do PMCMV localizado no Jardim Atlântico/Coloninha, para famílias

residentes no Continente, com renda familiar mensal de até R\$1.600,00. Esse projeto habitacional beneficiaria 78 famílias.” (AGUIAR, 2014, pg. 37).

Sobre o Programa Minha Casa Minha Vida em Florianópolis, os empreendimentos advindos do mesmo têm sido geralmente construídos nos terrenos menos valorizados, tanto da Capital, como de sua área conurbada, impulsionando processos de periferização, ocupação de franjas urbanas, criação de bairros monofuncionais afastados dos serviços públicos e dos empregos, demandando infraestruturas públicas diversas e acarretando custos urbanos acentuados. (SUGAI; SOUZA, 2018, pg.76). A imagem abaixo (Imagem 6) comprova a síntese elaborada pelos autores citados anteriormente.

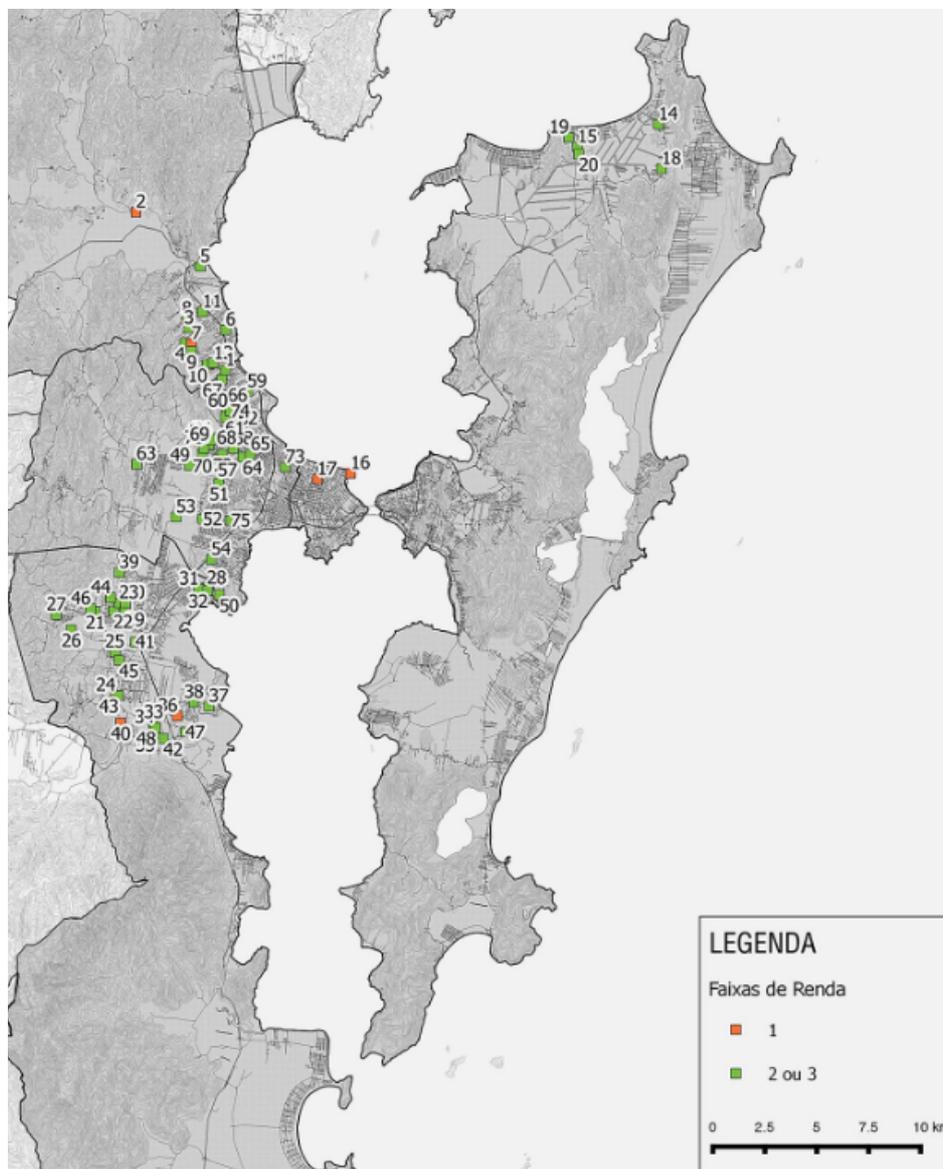


Imagem 6 - Mapa dos empreendimentos Minha Casa Minha Vida em 2016  
Fonte: (SUGAI; SOUZA, 2018, pg.90 apud CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2016).

Segundo a autora Josiani Agostinetti Til (2022), através de dados obtidos na Gerência de Habitação de Florianópolis em 2021, entre 1978 a 2020 foram produzidas 3.234 unidades habitacionais em Florianópolis. O maior número produzido foi de 2.471, durante o período de

1997 a 2008. Entre 2009 a 2020, foram construídas apenas 424 unidades. Valores extremamente insignificantes se comparados ao déficit habitacional do ano de 2019, por exemplo, o qual indicava 31.914. Novamente, é explícito a necessidade da elaboração de novos diagnósticos e pesquisas mais atuais, que contribuam para a formulação de intervenções que sejam realmente efetivas, considerando os direitos fundamentais básicos da população, além do direito à cidade, em detrimento de ações que sejam norteadas pela lógica capitalista e de interesses individuais de pequenas parcelas e setores específicos.

Tanto o BNH quanto o PMCMV, apesar do objetivo de mitigar problemas relacionados ao déficit habitacional e a falta de moradia, não foram e ainda estão distantes de serem vistos como programas de habitação social exemplares. A principal crítica está relacionada à localização das áreas onde os empreendimentos residenciais são construídos: as longas distâncias até os centros urbanos, a ausência de conectividade com a cidade, a baixa infraestrutura, entre outros diversos.

A maior parte dos empreendimentos foram construídos em áreas longínquas dos centros urbanos, onde há baixo ou nulo interesse imobiliário e de mercado, o que torna consequente o desenvolvimento de “pseudo-núcleos” territoriais isolados do restante da cidade e dificulta o acesso aos mais variados serviços pelos moradores desses conjuntos. A autora Ermínia Maricato explica através de diversas obras<sup>16</sup> de autoria própria como as fragmentações do espaço e tecido urbano (vindas também do desenvolvimento de conjuntos habitacionais isolados) têm tornado as cidades cada vez mais insustentáveis. A rápida modernização e industrialização das cidades têm tido um custo muito alto: segregação, desigualdade e altos índices de déficit habitacional.

Em Florianópolis, o desenvolvimento de empreendimentos adquiridos através do PMCMV comprovam que o real interesse não está em fornecer habitação digna e integração sócio-espacial aos moradores. A maioria dos conjuntos habitacionais estão localizados em regiões de franja urbana da capital catarinense, acentuando processos de segregação. Apesar de hoje, Florianópolis, Biguaçu e São José formarem um único espaço intraurbano, que extrapola e se sobrepõe aos limites político-administrativos (SUGAI, pg.7, 2002), é nítido que dentro deste único espaço, existem áreas social, espacial e economicamente desintegradas, onde por muitas vezes, é a localização exata dos empreendimentos Minha Casa Minha Vida.

Neste sentido, faz-se fundamental a análise dos processos de transformação que ocorreram nestas áreas, sobretudo através dos entornos das construções de grandes conjuntos habitacionais, que não só modificaram espacialmente a paisagem cidadina, mas também produziram variáveis urbanas que impactam diretamente as relações sociais desenvolvidas pelos moradores e a forma de vivenciar a cidade.

---

<sup>16</sup> MARICATO, Ermínia. **Para Entender a Crise Urbana**. São Paulo: Expressão Popular, 2015; MARICATO, Ermínia. **O Impasse da Política Urbana no Brasil**. São Paulo: Vozes, 2011; MARICATO, Ermínia. **Habitação e Cidade**. São Paulo: Atual, 1997.

## **PARTE 2 - DIRETRIZES E ESCOLHAS**

A segunda parte deste trabalho tem enfoque no desenvolvimento da pesquisa referente a análise do entorno de dois conjuntos habitacionais construídos através do Programa Minha Casa Minha Vida, em Biguaçu. Tem como objetivo principal analisar as modificações no decorrer de uma década no entorno dos empreendimentos. Tendo como referência a metodologia aplicada em pesquisa anterior (PEREIRA, 2015) e o uso de indicadores para avaliar de forma qualitativa e quantitativa as dinâmicas urbanas do espaço, pretende-se fazer um paralelo entre o passado e o presente. As perguntas que orientam esta análise são as seguintes: quais foram as mudanças socioespaciais mais relevantes identificadas entre 2012 e 2022? Que tipo de cidade está se desenvolvendo ao redor dos empreendimentos implantados pelo PMCMV após dez anos? É a partir das análises desenvolvidas nesta etapa do trabalho que foi possível identificar algumas respostas para as questões anteriores. Também buscou-se explicar o porquê da escolha específica da área de estudo, do programa habitacional em questão, dos empreendimentos, dos indicadores e demais conceitos e diretrizes estipuladas para a realização do objetivo principal deste trabalho.

### **2.1. O programa, a cidade e os empreendimentos**

#### 2.1.1. O Programa Minha Casa Minha Vida

Como citado durante a contextualização da temática, tanto no Brasil quanto em Florianópolis e toda sua região metropolitana, observou-se a elaboração e inserção de diversos projetos e programas voltados à questão habitacional, de maneira mais ampla, o objetivo principal era voltado para a construção de moradias populares, de maneira a mitigar a problemática acerca do déficit habitacional na cidade. Tanto em escala nacional como municipal, os programas com maior destaque são referentes ao Banco Nacional de Habitação (BNH) e ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), atualmente Programa Casa Verde e Amarela (PCVA). Se comparado ao extinto BNH, o PMCMV possuía uma dinâmica diferente, além de mais atual: os projetos eram voltados para a construção de condomínios residenciais fechados e na maioria das vezes desconexos do restante do tecido urbano, fato que direcionou a escolha do Programa. Observou-se também que a maioria das unidades habitacionais construídas a partir do Programa Minha Casa Minha Vida foram construídas na área conurbada de Florianópolis, acentuando a crítica de que o maior problema decorrente do programa habitacional é pautado em suma pela localização dos empreendimentos: distantes de regiões centrais das cidades, os conjuntos tornam-se pseudo-núcleos periféricos, dificultando aos moradores o acesso a sistemas urbanos e demais serviços básicos de saúde, educação, lazer, comércio, segurança e trabalho.

Uma das principais críticas pautadas sobre o programa habitacional Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e demais projetos que objetivam a construção de novas moradias para grandes parcelas populacionais tange diretamente a questão da localização: sempre pautada na escolha através das leis e interesses do mercado e do sistema econômico o qual estamos imersos (VILLAÇA, 1986, pág.18).

Neste trabalho, a nomenclatura do programa ainda segue seu antigo nome e não o atual (Programa Casa Verde e Amarela) devido ao ano em que os Condomínios Residenciais escolhidos para análises dos entornos foram construídos. Nos vigentes anos de construção, o programa habitacional ainda possuía o nome de Programa Minha Casa Minha Vida. A alteração da nomenclatura só foi realizada em agosto de 2020, na gestão do ex-presidente Jair Messias Bolsonaro.

### 2.1.2 A cidade - Biguaçu

Para início da pesquisa, fez-se necessário a escolha de uma área de estudo. A cidade de Florianópolis já estava em pauta, porém, a partir do mapa identificado na Imagem 6 deste trabalho, notou-se que a maioria dos empreendimentos Minha Casa Minha Vida se situam na área conurbada de Florianópolis (Palhoça, São José e Biguaçu). Identificou-se que entre as cidades formadoras da área conurbada, a mais distante da capital é Biguaçu, com aproximadamente 20km de distância. Este já se tornou um fator de escolha, visto a probabilidade de maior afastamento com a área mais central e de maior oferta de serviços.

Como base para este trabalho, foi utilizado o relatório intitulado “Indicadores de Urbanidade como aprimoramento para o Programa Minha Casa Minha Vida” (2015), o qual tinha o objetivo de avaliar os principais atributos espaciais dos entornos imediatos dos empreendimentos construídos na área conurbada de Florianópolis. Das 3 cidades analisadas e dos empreendimentos catalogados através do diagnóstico obtido na época (2015), Biguaçu foi a única cidade que apresentou empreendimentos localizados em diferentes regiões de consolidação: área consolidada, em consolidação e não consolidada. Logo, a faixa de consolidação também condicionou a escolha da cidade. A elaboração do processo de análise referente à consolidação das áreas será explicado adiante.

### 2.1.3 Os Empreendimentos - Condomínio Residencial Villagio Campo Bello e Condomínio Residencial Saudade

No contexto acerca dos programas habitacionais, este trabalho tem como objetivo analisar alguns resultados do Programa Minha Casa Minha Vida, especialmente através da inserção dos empreendimentos Condomínio Residencial Villagio Campo Bello e Condomínio Residencial Saudade, situados em diferentes áreas da cidade de Biguaçu, na região metropolitana de Florianópolis, além das subseqüentes transformações de seus entornos. Observa-se que a maioria dos conjuntos estão localizados na área conurbada de Florianópolis, demonstrando que a pauta principal do programa se limita apenas à questão de moradia, sem diagnósticos específicos sobre as demandas das comunidades atendidas, tampouco a outras condicionantes que possibilitem melhor qualidade de vida, para além da habitação.

Ademais, o comparativo entre os dois empreendimentos a partir de indicadores, baseados no relatório de pesquisa citado anteriormente (PEREIRA, 2015), possibilitou um melhor entendimento acerca das dinâmicas socioespaciais, incorporadas à região através da construção dos conjuntos habitacionais. A comparação cronológica de 10 anos (2012-2022) entre os resultados poderá contribuir para o entendimento como o entorno dos

empreendimentos se transforma com o passar do tempo e até em que medida os problemas de inserção periférica das moradias acaba sendo diminuído, mantido ou aumentado de acordo com estas mudanças. Para escolha dos empreendimentos (Condomínio Residencial Villagio Campo Bello e Condomínio Residencial Saudade), observou-se os fatores abaixo:

a) a faixa de renda enquadrada em cada empreendimento

Após estudos, entendeu-se que a faixa de maior atuação do PMCV tanto em Florianópolis como na região metropolitana é a faixa 2 ou 3. A Imagem 6 exemplifica que existiam poucas unidades referentes a faixa 1 e o relatório “Indicadores de Urbanidade como aprimoramento para o Programa Minha Casa Minha Vida” (2015) ainda reitera que a maioria dos empreendimentos analisados na pesquisa são condicionados a faixa 2. Portanto, os empreendimentos deveriam ser referentes a faixa 2 de aplicabilidade do Programa Minha Casa Minha Vida, visto a abrangência das famílias relacionadas a renda bruta englobada pela faixa 2.

b) número de unidades habitacionais

Seguindo as análises desenvolvidas no relatório “Indicadores de Urbanidade como aprimoramento para o Programa Minha Casa Minha Vida” (2015), observou-se grande diversificação na quantidade de unidades habitacionais de cada empreendimento: alguns não possuíam sequer 50 unidades habitacionais, enquanto outros ultrapassam 1.000 unidades. O número de 150 a 300 foi estipulado seguindo a média encontrada do número de UH de todos os dez empreendimentos analisados (248,2) no relatório, através dos indicadores de urbanidade. Escolheu-se entre 150 e 300 para que pudesse ser implementado também, se necessário, conjuntos com menores e maiores números de UH, mas que não se distanciassem tanto da média.

c) localização - Faixa de consolidação

Para a escolha das áreas e faixas de consolidação, elaborou-se uma análise através da mancha urbana, a qual foi feita através da demarcação de vazios urbanos, dentro do diâmetro de 800 metros correspondente à área de estudo (a escolha da metragem do diâmetro do círculo referente a área de estudo será explicada a seguir). Para a faixa consolidada, estipulou-se que a mancha urbana deveria totalizar mais de 75% da área total de estudo. Para a faixa em consolidação, o total da metragem quadrada da mancha urbana deveria estar entre 30% a 75%. Já a faixa não consolidada apresentaria área de mancha urbana inferior a 30%. Mesmo que esta pesquisa não se aprofunde na área do entorno referente ao Condomínio Residencial Villa di Trento, esta foi analisada justamente por apresentar valor que referencia a área como consolidada, servindo também como comparativo para as áreas em processo de consolidação e para a área não consolidada.

Processo para análise de consolidação da área dos empreendimentos MCMV.

### MANCHA URBANA

ÁREA TOTAL DO PERÍMETRO (raio de 400 m) em m<sup>2</sup> : 501.634,59 m<sup>2</sup>

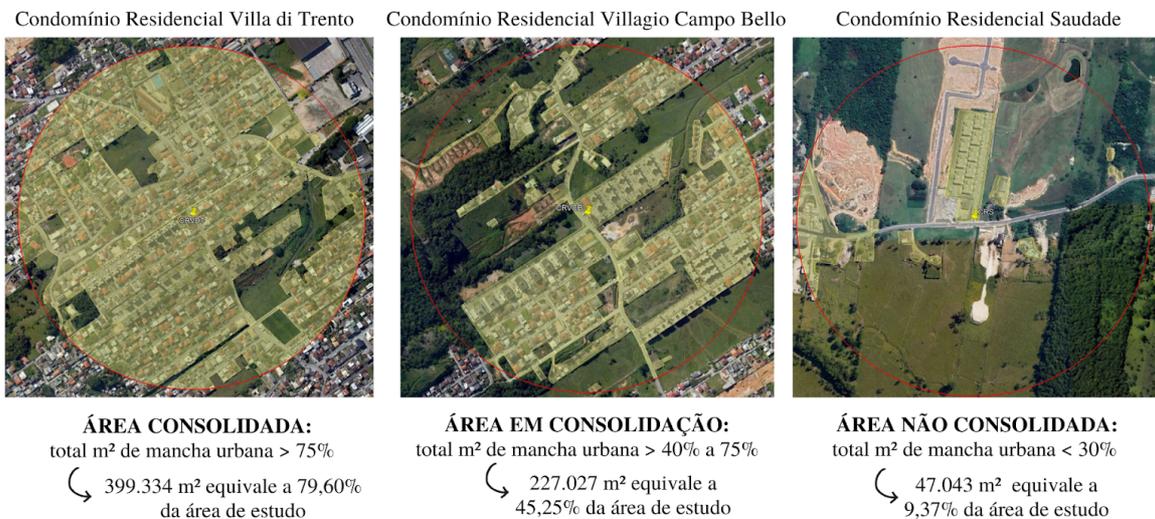


Imagem 7 - Análise de consolidação da área dos empreendimentos MCMV através da Mancha Urbana.

Fonte: Elaborado pela autora.

Espera-se que o estudo em áreas que apresentam diferentes faixas de consolidação e contextos urbanos possa viabilizar melhores condições para as análises, de acordo com o objetivo estipulado para a pesquisa. Áreas mais consolidadas tendem a possuir mais equipamentos urbanos, espaços coletivos, infraestrutura e demais pontos que possibilitam melhor qualidade de vida. Como as áreas tendem não apresentar mudanças muito significativas no uso e ocupação do solo, o Condomínio Residencial Villa di Trento, assim como seu entorno, não foram elencados para análises mais efetivas neste trabalho. O foco foi direcionado nas áreas que possivelmente apresentariam mudanças mais impactantes, como a área em consolidação, onde se situa o Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, e a área não consolidada, referente ao Condomínio Residencial Saudade.

#### 2.1.3.1 Condomínio Residencial Villagio Campo Bello

Construído em 2012, este empreendimento é residencial exclusivo, situado em uma área em consolidação, na Rua Homero de Miranda Gomes, 829, Bairro Fundos, em Biguaçu. Possui 247 unidades residenciais, divididas entre 16 blocos com 4 pavimentos cada. Internamente, o condomínio possui equipamentos de lazer e áreas livres. Por estar em uma área urbana em processo de consolidação e com alguns vazios urbanos, no entorno não existem serviços públicos, porém, há oferta de serviços específicos como farmácias, bares, restaurantes e mercados. O investimento para construção foi de R\$18.953.941.13, construído pela Construtora SulBrasil. (PEREIRA et al, pg. 123, 2015).



Imagem 8 - Condomínio Residencial Villagio Campo Bello.

Fonte: Acervo da autora.

#### 2.1.3.2 Condomínio Residencial Saudade

Segundo informações do relatório “Indicadores de Urbanidade como aprimoramento para o Programa Minha Casa Minha Vida” (2015), o Condomínio está localizado em uma área não consolidada<sup>17</sup> predominantemente rural e isolada, no Bairro Saudade, Rua Treze de Maio, 4440, em Biguaçu. Sua construção foi concluída em 2014, pela Construtora e Incorporadora Parceira, através do Programa de habitação Minha Casa Minha Vida. O empreendimento foi vinculado a faixa 2 do programa, voltada para famílias com renda mensal bruta de até 3 salários mínimos (em 2015, ano de desenvolvimento do relatório, o salário mínimo era de R\$788,00). De uso exclusivamente residencial, o Condomínio possui 288 unidades habitacionais (UH), distribuídas em 9 blocos de 4 pavimentos cada. O valor total do investimento, subsidiado pelo Governo Federal, foi de R\$16.128.000,00. Está situado em uma área não consolidada, com uso predominantemente rural e distante de equipamentos urbanos e demais serviços.

---

<sup>17</sup> O inciso II do artigo 47 da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009 conceitua que área urbana consolidada é aquela que a região possui densidade demográfica superior a cinquenta habitantes por hectare, malha viária e pelo menos dois dos requisitos (equipamentos urbanos) citados nas alíneas do referido artigo. (BAUMGÄRTNER, 2015, pg.33).



Imagem 9 - Condomínio Residencial Saudade.  
Fonte: Acervo da autora.

## **2.2. Das diretrizes de pesquisa**

### **2.2.1 Localização e delimitação da área**

Seguindo o objetivo de estudo desta pesquisa, para se desenvolver um viés de processo comparativo, consideramos necessário obter dados e informações do período passado e atual. Os dados do passado referentes aos conjuntos habitacionais e ao entorno dos mesmos foram obtidos através das imagens e análises referentes ao ano de 2012 e também dos dados disponibilizados pela pesquisa de PEREIRA (2015). A partir da comparação entre os dados encontrados, pode-se entender como ocorreram os processos de urbanização da área e conseqüentemente, se existe a formação de núcleos de cidades, sejam eles isolados ou não. A localização espacial dos conjuntos escolhidos para estudo está demonstrada na imagem abaixo, onde cada empreendimento demarcado no mapa foi nomeado conforme as iniciais de cada um: CRVCB para o empreendimento Condomínio Residencial Villagio Campo Bello e CRS para o Condomínio Residencial Saudade.

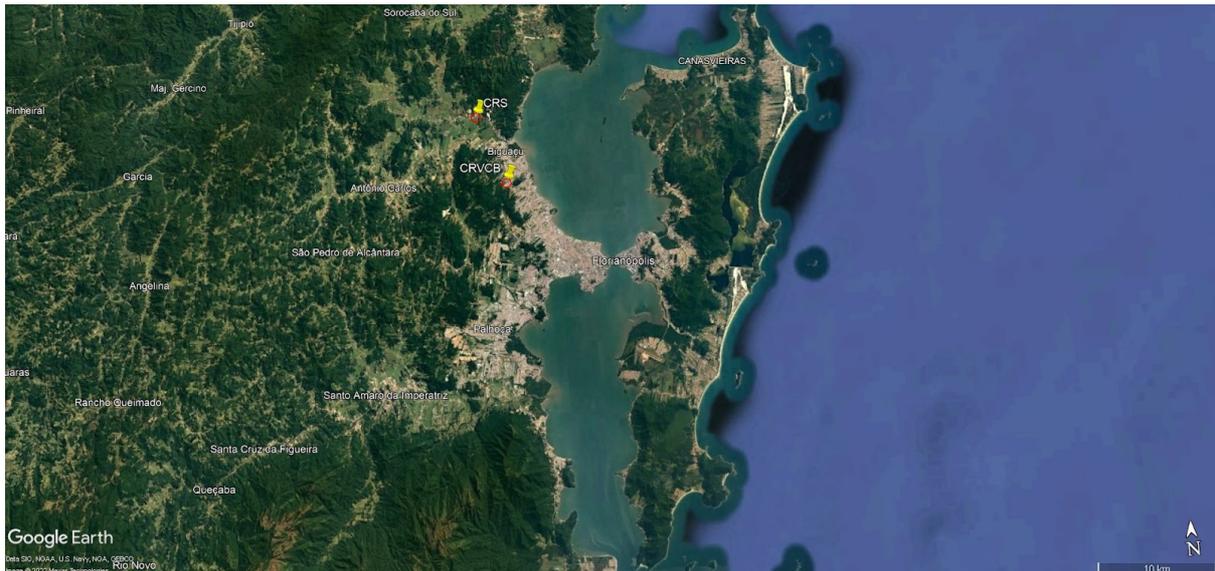


Imagem 10 - Localização dos empreendimentos.

Fonte: Elaborado pela autora.

Para captar informações de uma área exata, foi delimitada a área do entorno dos empreendimentos onde as análises iriam concentrar. Estabeleceu-se um círculo com diâmetro de 800 metros, onde o centro do círculo corresponde a localização da entrada do empreendimento. A distância escolhida seguiu os precedentes encontrados no relatório base deste estudo, já citado anteriormente, o qual demonstra informações acerca de raios de ação para pedestres, segundo faixa etária e gênero. No relatório "Indicadores de Urbanidade como aprimoramento para o Programa Minha Casa Minha Vida", foi utilizado um raio de 500 metros, seguindo alguns estudos que dão conta do raio de ação espacial para pedestres, considerando que o entorno imediato do empreendimento seria aquele abarcado, confortavelmente, a pé.

Os estudos que acerca do raio de ação espacial para pedestres foram encontrados no livro Urbanismo I, de autoria de Dieter Prinz, especificamente na parte 4.2.1 Critérios básicos para o planejamento do acesso de pedestres. Nele, o autor discorre sobre os fatores que influenciam o raio de ação dos pedestres, como as relações entre os destinos, a distância, o tempo, características físicas dos indivíduos, entre outros.

No livro de PRINZ (1980), percebe-se que o raio de ação para os pedestres varia de acordo com o gênero e a idade, podendo ir de 200m para crianças a 600 metros para homens adultos. Logo, para este estudo, definiu-se que o raio de 400m (diâmetro de 800m) seria escolhido através de uma média entre os valores de 200 a 600 metros, somados de 100 metros em 100 metros (200 + 300 + 400 + 500 + 600), de maneira a não dificultar a ação dos pedestres, independente da diversidade de perfil dos mesmos. De modo mais prático, a sistematização do dado seguiu o cálculo de média abaixo:

$$Raio = \frac{\Sigma \text{ de 200 a 600, somados de 100 em 100}}{n} =$$

Onde  $n$  é o total de números de raios de ação utilizados para cálculo da média do raio escolhido. Neste caso, de 200 a 600, são 5 números (200, 300, 400, 500, 600).

$$Raio = \frac{200m + 300m + 400m + 500m + 600m}{5} = \frac{2.000m}{5} = 400m$$

Como o raio encontrado é de 400m, logo o diâmetro, calculado através da equação  $D = 2 \times R$ , resulta:

$$D = 2 \times 400 = 800m$$

O diâmetro encontrado é de 800m.

Os indicadores utilizados para as devidas análises seriam, portanto, levantados no interior de uma circunferência com diâmetro de 800m, tendo como centro geométrico a entrada principal de cada empreendimento.



Imagem 11 - Delimitação da primeira área de estudo (circunferência de 800m de diâmetro), com o Condomínio Residencial Villagio Campo Bello como centro geométrico.

Fonte: Elaborado pela autora.



análises espaciais foram: Densidade, Articulação Urbana, Mobilidade Urbana, Usos, Espaços Públicos, Equipamentos Coletivos e Valor da Terra. Já os indicadores relacionados a relações mais pessoais, perspectivas e definições dos moradores para com os entornos estudados escolhidos foram: Gente, Atividades, Afetividade, Escolaridade e Renda. Os indicadores foram selecionados através das definições dos dois autores abaixo, de modo que os indicadores fossem correspondentes a alguns dos conceitos e/ou índices que Lévy e Saboya consideram pertinentes acerca do conceito de urbanidade.

Segundo (LÉVY (1999), para elaboração de índices pertinentes para a mensuração da urbanidade temos que levar em consideração os seguintes elementos:

1. Densidade residencial e de atividades urbanas diversas;
2. Organização espacial compacta;
3. Acessibilidade interna e externa (conectividade);
4. Mistura de funções, principalmente moradia e atividades complementares;
5. Densidade informacional;
6. Presença e qualidades de espaços públicos;
7. Importância da marcha pedestre;
8. Diversidade sociológica;
9. Urbanidade em todos os pontos (para além da zona central);
10. Autovalorização dos lugares urbanos, dos elementos de referência e da imagem da cidade – valores simbólicos do espaço urbano;
11. Governo na verdadeira escala do urbano.

Saboya, descreve no blog [urbanidades.arq.br](http://urbanidades.arq.br), suas considerações acerca do conceito de urbanidade, a qual se desenvolve seguindo as seguintes dimensões:

1. Muitas pessoas utilizando os espaços públicos, especialmente as calçadas, parques e praças.
2. Diversidade de perfis, interesses, atividades, idades, classes sociais, etc.
3. Alta interação entre os espaços abertos públicos e os espaços fechados, tais como:
  - a. pessoas entrando e saindo das edificações (o que é desempenhado especialmente bem pelo comércio de pequeno porte – grandes equipamentos tendem a interiorizar essas interações, tal como acontece nos shoppings e nos grandes magazines);
  - b. mesas nas calçadas;
  - c. contato visual dos andares superiores através de janelas (paredes cegas são um veneno para a Urbanidade);
4. Diversidade de modos de transporte e deslocamento (pedestres principalmente, mas também ciclistas, automóveis, ônibus, trens, etc.);
5. Pessoas interagindo em grupos, o que requer espaços que apoiem essas atividades, como bancos, mesas, áreas sombreadas, etc.)
6. Traços da vida cotidiana – crianças indo à escola, pessoas comprando o jornal, indo à mercearia, fazendo compras, etc. Isso não estava na minha concepção original de Urbanidade, mas depois de conhecer Veneza (aliás, apenas sua área

central) me parece algo essencial. Cidades eminentemente turísticas têm milhares de pessoas nas ruas, mas a sensação pode ser a de um museu a céu aberto se não houver traços da vida cotidiana. Quando todos são turistas, não parece haver urbanidade real, apenas movimento de pessoas.

Deste modo, apesar de muito amplo, através do conceito de urbanidade parece existir um fator comum: a urbanidade se manifesta através das relações, sejam elas espaciais ou sociais, formadas entre cidade e indivíduo através da forma com que estes habitam e ocupam os espaços, seus perfis diversos, culturas e modos de vida, a forma como, realizam atividades diversas. Logo, por meio das dimensões exemplificadas que este trabalho definirá os indicadores e subindicadores que buscarão refletir acerca da existência de altos ou baixos índices de urbanidade em determinado lugar.

Os indicadores escolhidos estão apresentados na imagem abaixo (imagem 13), a qual demonstra quais deles foram utilizados no desenvolvimento do relatório “Indicadores de Urbanidade como aprimoramento para o Programa Minha Casa Minha Vida” (2015), e quais foram incorporados a este trabalho. A justificativa pela escolha dos indicadores foi feita através das especificidades individuais, compreendidas dentro do escopo da análise da urbanidade, mas também a partir da capacidade de operacionalização contida nesta pesquisa. Apesar de seguir alguns dos indicadores do relatório citado anteriormente, a metodologia utilizada para análises não foi a mesma, tendo em vista as limitações de tempo e recursos para realizar o levantamento de dados e trabalhos de campo.

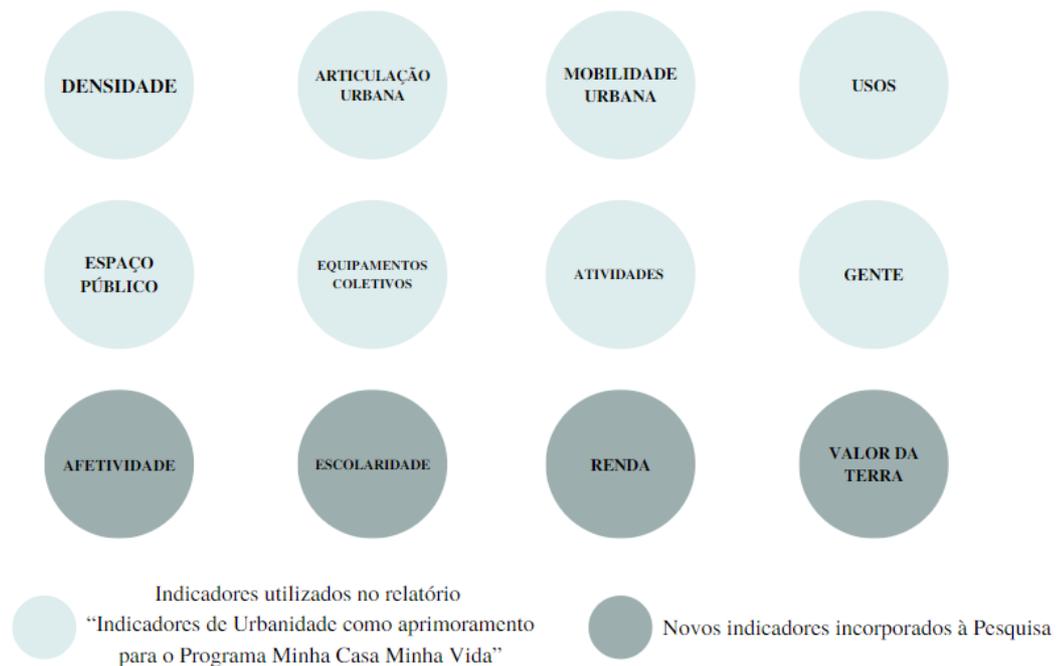


Imagem 13 - Indicadores escolhidos para análise.

Fonte: Elaborado pela autora

É importante frisar que o objetivo de realizar uma análise comparativa entre o ano de 2012 e 2022 não pode ser elaborado de forma integral utilizando todos os indicadores, visto que muitos deles são referentes a relações sociais, culturais e espaciais das pessoas que habitam as áreas de estudo. Como não existem pesquisas passadas que referenciam todos os mesmos indicadores utilizados neste trabalho atual, a forma de comparação cronológica não seguiu uma linearidade para todos os indicadores. Compreendemos que esta situação limita os resultados obtidos, mas não invalida, no entanto, a produção de pistas de reflexão que poderão ser aprofundadas posteriormente, em pesquisa de pós-graduação, por exemplo.

Àqueles que não puderam ser comparados com dados passados, foram analisados de forma isolada, apenas para 2022, objetivando a elaboração de projeções futuras de urbanidade dos perímetros estipulados e do desenvolvimento de novas dinâmicas urbanas. Para melhor compreensão do estudo, foram divididos os indicadores e subindicadores comparados entre 2012 e 2022, e os investigados apenas no ano de 2022, como demonstra a imagem a seguir:

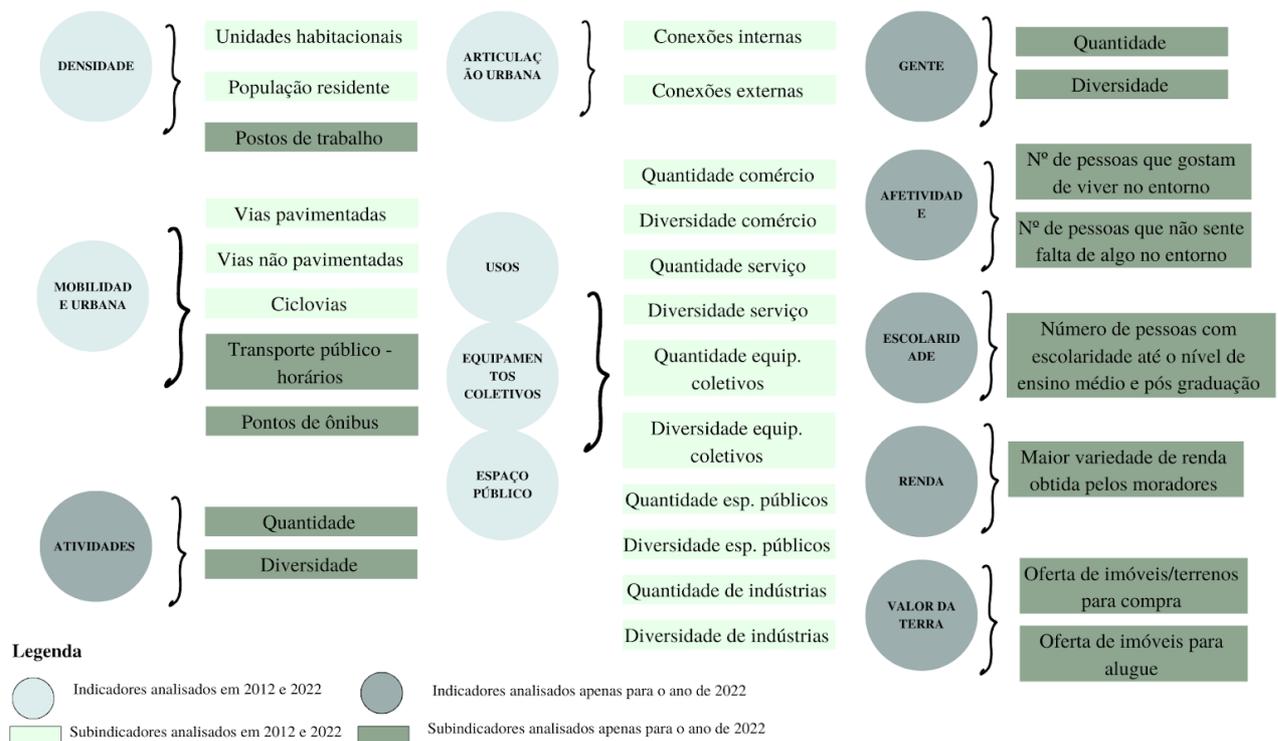


Imagem 14 - Divisão de indicadores e subindicadores conforme ano (2012 - 2022).

Fonte: Elaborado pela autora

Mesmo sendo divididos em dois grupos, cabe ressaltar que alguns subindicadores, presentes nos indicadores que estão dentro do grupo de indicadores comparados no decorrer de 10 anos, serão analisados apenas para o ano de 2022. Por exemplo, o indicador Densidade será analisado na forma de comparação cronológica, porém, dentro deste indicador, há o subindicador quantidade de postos de trabalho, que só poderá ser analisado para o ano de 2022, visto a ausência de levantamento realizado através de questionário para o ano de 2012.

Da mesma forma, na análise comparativa do indicador Mobilidade Urbana, há o subindicador horários de ônibus, o qual teve possível sua observação apenas em 2022.

### 2.3.2 Densidade

Densidade é um indicador que procura estabelecer a relação entre a quantidade de pessoas residentes no interior da área definida. A densidade é um aspecto central da urbanidade, pois segundo a bibliografia consultada, é através da densidade residencial (quantidade de pessoas que moram em determinado recorte espacial) que dão suporte à maior diversidade de atividades realizadas.

A pesquisa de PEREIRA (2015), buscava capturar este indicador a partir de três diferentes sub-indicadores:

- quantidade de unidades habitacionais existentes no interior do diâmetro de 800 metros;
- quantidade total de população residente e
- quantidade de postos de trabalhos existentes no perímetro.

No caso da quantidade de unidades habitacionais, pressupõe-se que o maior número de edificações contribuem para uma maior urbanidade. O que também ocorre para quantidade de população e de postos de trabalho: presume-se que o maior número de moradores contribui para uma maior urbanidade, assim como o maior número de postos de trabalho existentes, condiciona maiores índices de urbanidade.

O número total de unidades habitacionais foi encontrado por meio de contagem manual, realizada através do Google Maps, Google Street View e Google Earth. Do resultado encontrado para as unidades habitacionais, multiplicou-se pelo valor correspondente à média do número de moradores por domicílio do Município de Biguaçu, conforme o ano específico. Desta multiplicação obteve-se o total da população residente, segundo a equação:

$$\text{População residente} = \text{média do número de moradores por domicílio} \times \text{número de unidades habitacionais}$$

Como não existem dados atuais acerca da média do número de moradores por domicílio, visto a ausência de aplicação da mesma pesquisa nos anos decorrentes até 2022 fez-se uma possível projeção, seguindo as análises a seguir: dados levantados pelo IBGE em 1996 indicavam que a média possuía valor correspondente a 3,84. Já em 2010, o Censo IBGE indicou o valor de 3,22 para a média do número de moradores por domicílio do Município de Biguaçu. Deste modo, para a análise cronológica entre 2012 e 2022, foi estipulada uma equação da reta, considerando os pontos X (1996,2010), referente aos anos onde foram levantados dados pelo IBGE e o ponto Y(3,84;3,22), considerando a média do número de moradores por domicílio em 1996 e em 2010. De forma mais objetiva, a equação final para as projeções de 2012 e 2022 é a seguinte:

$$y = -x \times 0,04428 + 92,234$$

Onde x representa o ano que se deseja encontrar e y o valor da média do número de moradores por domicílio daquele ano. É importante ressaltar que devido à falta de dados referentes aos levantamentos realizados pelos Institutos como o IBGE, a forma mais objetiva de representar estes dados foi através de um ajuste de reta, o qual possivelmente não seja o mais adequado, já que não se o fenômeno é linear. Também vale frisar que este cálculo linear pode incorrer em erros, pois não há garantia que a dinâmica demográfica observada entre 1996 e 2010 seja a mesma ocorrida entre 2010 e 2022.

Seguindo os cálculos realizados através da equação linear acima, a média do número de moradores por domicílio encontrado para o entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, para o ano de 2012 é de de 3,14, enquanto para o ano de 2022, o valor era de 2,69. Para o entorno do Condomínio Residencial Saudade, como os anos são os mesmos (2012 e 2022) analisados para o entorno do Condomínio Residencial Saudade, a média do número de moradores por domicílio continua sendo a mesma para cada ano (3,14 para 2012 e 2,69 para 2022). O detalhamento dos cálculos referentes a equação e aos resultados acima, para os entornos dos Condomínios Residencias em análise serão explicados posteriormente, na Parte 3 deste trabalho.

A quantidade de postos de trabalho existentes no perímetro foi encontrada através da aplicação de questionários<sup>18</sup> para moradores que vivem dentro da área de 800 metros de diâmetro (Tabela 6), contabilizando aqueles que trabalham dentro da área de estudo. A partir dos resultados obtidos, cada subindicador foi analisado de forma individual, objetivando melhores resultados comparativos. Quanto mais alto o resultado, maior densidade e urbanidade existem na área para cada subindicador. Para sistematização dos dados, foi elaborada a tabela base abaixo:

<b>DENSIDADE</b>	
Habitação	
População	
Trabalho	

Tabela 1 - Densidade.  
Fonte: Elaborado pela autora.

### 2.3.3 Articulação Urbana

O indicador Articulação Urbana está relacionado diretamente com a acessibilidade interna e externa (conectividade) dos espaços. Através deste indicador, é possível compreender a forma como o tecido urbano da área em análise está integrado, interna e

---

<sup>18</sup> Durante todo o estudo desenvolvido neste trabalho, existe a total compreensão de que este dado é referente a análises qualitativas (estatisticamente o número de entrevistas realizadas não é suficiente para ter um grau de confiabilidade do dado produzido).

externamente, tanto no plano local quanto na escala do área conurbada de Florianópolis. (PEREIRA

A articulação urbana foi encontrada através dos sub-indicadores abaixo:

- número de conexões internas;
- número de conexões externas;

As conexões internas são aquelas que conectam espaços dentro do próprio diâmetro de 800 metros, enquanto as conexões externas são as que possibilitam conexões para além do diâmetro de 800 metros. As conexões internas geralmente estão localizadas nas bordas da área em análise. (PEREIRA et al, pg. 133, 2015). Tanto as conexões internas quanto as externas foram obtidas por contagem, através do Google Maps, Google Street View e Google Earth. Os subindicadores para cada tipo de conexão foram analisados de forma isolada, onde o maior valor apresentado para cada um, indicaria maior possível urbanidade. A síntese dos números encontrados foi realizada através da tabela abaixo:

ARTICULAÇÃO URBANA	
Conexões internas	
Conexões externas	

Tabela 2 - Articulação Urbana.

Fonte: Elaborado pela autora.

#### 2.3.4 Mobilidade Urbana

O estudo da mobilidade urbana é indispensável pois vincula diretamente à forma de locomoção dos cidadãos na cidade. É geralmente por meio destes deslocamentos que são desenvolvidas relações, sejam elas espaciais, sociais, culturais e econômicas. Para Pereira (2015), a mobilidade urbana adequada é obtida quando:

O Estado disponibiliza políticas públicas de transporte e circulação que “visam melhorar a acessibilidade e a mobilidade da coletividade por diversos meios e cargas no espaço urbano, mediante a priorização de modais de transporte coletivo motorizados ou não, de maneira efetiva e socialmente inclusiva”. (PEREIRA, 2015, p. 137).

Ademais, este indicador também está diretamente relacionado com a seguinte dimensão de urbanidade: Diversidade de modos de transporte e deslocamento (pedestres principalmente, mas também ciclistas, automóveis, ônibus, trens, etc.). Para melhor entendimento, nesta pesquisa foram desenvolvidos dois grupos referentes à mobilidade urbana: o primeiro diz respeito à extensão total das vias e ciclovias, e está dividido em 3 subindicadores:

- Vias pavimentadas
- Vias não pavimentadas
- Ciclovias

Já o segundo grupo está relacionado a valores mais pontuais:

- Número de horários para transporte público
- Pontos de ônibus

A análise de cada grupo foi feita de forma individual, mesmo que os parâmetros para contagem dos resultados foram obtidos de formas semelhantes. Para o grupo um, foi analisado o valor encontrado em cada subindicador. Para o grupo dois, estudou-se o total de horários de ônibus e o total de pontos de ônibus encontrados. Novamente, os subindicadores foram entendidos de forma individual, onde quanto maior o resultado para cada um especificamente, maior urbanidade existente na área. A contabilização tanto das extensões das tipologias de vias e dos pontos de ônibus foram realizadas através do Google Maps, Google Street View, Google Earth e pesquisas de campo. Já a contagem dos horários de ônibus disponíveis foi feita através do site da empresa Biguaçu Transportes Coletivos, que abrange a área e outros sites que trazem informações sobre os horários, como o horariodeonibus.net. Para a sistematização de dados referentes à articulação urbana, utilizou-se a tabela abaixo, de modo a facilitar a análise posterior das informações encontradas:

<b>MOBILIDADE</b>	
Vias pavimentadas	
Vias não pavimentadas	
Ciclovias	
Transporte público - horários	
Pontos de ônibus	

Tabela 3 - Mobilidade.

Fonte: Elaborado pela autora.

### 2.3.5 Usos

O indicador Uso é conectado diretamente com a diversidade e quantidade de usos referentes a equipamentos urbanos e serviços encontrados no perímetro. Quanto maior a quantidade, diversidade e distribuição de usos complementares à habitação, maior a urbanidade potencial de uma área. (PEREIRA et al, pg. 123, 2015).

A diversidade corresponde aos diferentes tipos de usos comerciais e serviços que podem ser encontrados na área. Já a quantidade se refere ao número total de serviços e comércio, sem considerar as diferenças específicas de cada um. Abaixo está representada a tabela utilizada para preenchimento dos dados referentes aos usos. Para melhor análise, os cálculos deste indicador também foram divididos em dois grupos, correspondentes aos dois subindicadores: um para quantificação e outro para diversificação. Somaram-se então os valores encontrados entre todas as quantidades e entre todas as diversidades. Quanto mais

alto o valor do sub-indicador analisado, maior a potencialidade urbana para diversificação e para quantificação.

USOS	
Quantidade comércio	
Diversidade comércio	
Quantidade serviço	
Diversidade serviço	
Quantidade equip. coletivos	
Diversidade equip. coletivos	
Quantidade espaços públicos	
Diversidade espaços públicos	
Quantidade de indústrias	
Diversidade de indústrias	

Tabela 4 -Usos.

Fonte: Elaborado pela autora.

### 2.3.6 Espaço Público

Os espaços públicos são compreendidos por áreas de lazer, parques e praças onde a população pode ter acesso gratuitamente. Para quantificar o número de espaços públicos, a Tabela 4, correspondente ao indicador Usos, também foi utilizada. Novamente, os espaços públicos foram analisados seguindo os subindicadores Quantidade e Diversidade. Quanto maior o total de equipamentos encontrados, assim como maior diversidade, maior será o índice de urbanidade encontrado na área.

A análise deste indicador é muito importante pois permite entender se há necessidade de deslocamentos por parte da população até espaços públicos, além de permitir um melhor entendimento quanto ao uso e direito à cidade.

### 2.3.7 Equipamentos Coletivos

Os equipamentos coletivos são associados em hospitais, escolas, creches, universidades, entre outros. Segundo explicação encontrada no site Fórum das Cidades (2016), “os equipamentos de utilização coletiva podem ser de natureza pública ou privada. Quando os bens ou serviços são providos por entidades públicas, direta ou indiretamente através de concessão ou outra forma prevista na lei, devem designar-se por equipamento de utilização coletiva de natureza pública”. Como outros indicadores já exemplificados, os equipamentos coletivos são calculados através dos subindicadores Quantidade e Diversidade. Novamente, quanto maior o número relacionado à quantidade de equipamentos e à

diversidade dos mesmos, maior será a urbanidade do perímetro estudado. Para síntese dos valores encontrados, também foi utilizada a Tabela 4, referente ao indicador Uso.

### 2.3.8 Atividades

O indicador Atividades é o resultado, sobretudo, da observação. Um trabalho de campo foi elaborado especificamente para este parâmetro, que busca quantificar e qualificar as atividades desenvolvidas pelas pessoas no espaço público de determinada área. (PEREIRA et al, pg. 154, 2015). Utilizando o questionário presente na tabela abaixo, também baseada na tabela e metodologia utilizada no relatório “Indicadores de Urbanidade como aprimoramento para o Programa Minha Casa Minha Vida” (2015), quantificou-se as atividades, correspondentes aos subindicadores Quantidade e Diversidade. Quanto maior o número e diversidade de atividades, potencialmente maior é a urbanidade representada na região. Os subindicadores Quantidade e Diversidade também foram analisados de forma isolada.

<b>ATIVIDADES</b>	
Andando de bicicleta	
Vendedor ambulante	
Panfletagem	
Olhando vitrines	
Correndo	
Caminhando	
Jogando bola	
Conversando	
Passeando com cachorro	
Varrendo	
Catador de lixo	
Skate	
Jardinagem	
Outros	Especificar:

Tabela 5 -Atividades.

Fonte: Elaborado pela autora.

### 2.3.9 Gente

O indicador Gente corresponde às características dos moradores dos perímetros analisados. Também está intensamente vinculado às dinâmicas sociais da área, visto que, conforme maior incidência de pessoas nas ruas, será potencialmente maior também as

interações entre o ambiente e as pessoas, além da própria interação pessoa/pessoa. O indicador Gente também pode ser relacionado ao nível de segurança trazido pelas pessoas que estão sob um mesmo espaço. Jane Jacobs deixa claro em diversas de suas obras a importância dos “olhos da rua”, não apenas referentes à acessibilidade do olhar à rua, através das residências, mas também quanto ao trânsito de pessoas em determinado espaço.

[...] As próprias pessoas que usam e transitam pela rua acabam exercendo uma vigilância natural. Ruas com movimentação de pessoas tendem a tornar-se mais seguras (pelo menos até um certo nível de movimentação, uma vez que ruas com um número excessivo de pessoas pode favorecer alguns tipos de furtos. [...] Jacobs descreve o que ela chama de “balé das ruas”, em que vários atores, com os mais diversos propósitos, saem às ruas em horários diversificados para as mais diferentes atividades. Essas atividades interagem entre si e de alguma forma acabam complementando-se, formando uma teia de interação social e cuidados mútuos. (SABOYA, 2010)

A tabela abaixo foi desenvolvida para o posterior cálculo quanto relacionado aos subindicadores Diversidade e Quantidade. Além das diferentes fases de vida e faixa etária analisadas, a tabela também apresenta diversas etnias, de modo a possibilitar um estudo de povos que podem estar mais propensos a utilização do PMCMV e dependendo da região de implementação do Programa, de serem segregados espacialmente. As tabelas exemplificadas abaixo foram destinadas para homens e para mulheres, individualmente e preenchidas através de pesquisa de campo, em diferentes horários, nas duas áreas analisadas. Cabe ainda destacar que esta avaliação é feita a partir da observação, o que pode incorrer em erros de avaliação e até mesmo a reprodução de algum tipo de enviesamento no olhar, que pode ser configurado a pré-conceitos. Quanto maior a diversidade e quantidade de pessoas, maior corresponde a urbanidade.

GENTE				
HORÁRIOS		MANHÃ (8:00 - 12:00)	TARDE (13:00 - 18:00)	NOITE (18:00 - 20:00)
CRIANÇA (menos de 12 anos)	Preta			
	Branca			
	Parda			
	Amarela			
	Indígena			
ADOLESCENTE/JOVEM (12 a 29 anos)	Preto			
	Branco			
	Pardo			
	Amarelo			
	Indígena			
ADULTO (30 a 59)	Preto			

anos)	Branco			
	Pardo			
	Amarelo			
	Indígena			
IDOSO (a partir de 60 anos)	Preto			
	Branco			
	Pardo			
	Amarelo			
	Indígena			

Tabela 6 - Gente.

Fonte: Elaborado pela autora.

### 2.3.10 Afetividade, Escolaridade e Renda

Os indicadores Afetividade, Escolaridade e Renda foram analisados através de questionário, aplicado em campo para os moradores dos perímetros estudados. Foram entrevistados para cada entorno específico, 50 moradores diversos, de variadas faixas etárias. A aplicação do questionário tem o objetivo de uma aproximação à dimensão, oferecendo mais indícios do que comprovações de fatos, visto o baixo número de entrevistas realizadas que limitam a amostra e a validade estatística dos dados obtidos. A Tabela 7 abaixo exemplifica o questionário. Pretende-se que o Indicador Afetividade ofereça informações para análise em escala mais pessoal, entre a relação pessoa-ambiente. A análise de afetividade pode colaborar para compreender se o morador desenvolveu relações afetivas com o local, se conseguiu constituir um vínculo social e cultural no espaço em que vive. Este indicador pode ser relacionado a qualidade de vida e bem-estar, visto que através das boas relações são qualificadas características de pertencimento e identidade.

Quanto à escolaridade, a pesquisa pode colaborar para desenvolver uma análise sobre qual faixa de escolaridade predomina no entorno dos empreendimentos MCMV, além de afirmar possíveis níveis de segregação socioeducacional, de homogeneidade ou diversidade dos indivíduos e grupos que habitam o recorte em análise. Por fim, o indicador Renda é vinculado também ao poder de compra/consumo da população, indicando também possível segregação., diversidade ou homogeneidade entre camadas com menores e maiores rendas e, em outras análises, a possibilidade dos moradores dos conjuntos habitacionais do PMCMV aplicarem a manutenção necessária e demais serviços em suas residências.

<b>QUESTIONÁRIO</b>	
Data:	
Hora de início e fim:	
Empreendimento	

Nome:		M:	F:			
Mora na área?	Se a resposta for não, não prosseguir					
Trabalha e/ou estuda na área?	Se for fora, pedir onde:					
Conhece o empreendimento						
Se sim, o que acha dele?						
Gosta de viver e morar aqui?						
Sente falta de alguma coisa?						
Qual sua escolaridade?						
Qual sua renda mensal?						
	<1 s.m	1 - 2 s.m	2 - 3 s.m	3-4 s.m	4 - 5 s.m	>5 s.m

Tabela 7 - Questionário.  
Fonte: Elaborado pela autora.

### 2.3.11 Valor da Terra

Primeiramente é preciso entender as diferenças entre preço e valor. O preço está relacionado diretamente ao dinheiro, a uma quantidade específica usada para fins específicos. É o que se paga ou por quanto se vende. Já o valor é mais subjetivo, vinculado a todo processo produtivo, a qualidade e o meio. Resumidamente, o valor pode ser considerado como um fator de benefício a longo prazo. Para a análise de valor e preço, é necessário compreender também outros fatores. Villaça (1986, pg.52) afirma que as dinâmicas capitalistas transformaram a terra em mercadoria, e são devido a estas dinâmicas que a terra possui preço. Este preço é formulado em relação à acessibilidade, aos serviços públicos ofertados, à qualidade e sobretudo à localização. Também discorre que o preço da terra incorpora rendas e que estas rendas são retiradas de setores produtivos obtidos pelo próprio proprietário da terra.

Já o valor precisa ser analisado quanto a outros tocantes, além de todos os demais citados anteriormente: é preciso observar os aspectos culturais, as relações sociais e o possível desenvolvimento do espaço. Analisando o valor e o preço da terra, podemos entender as potencialidades da área e a algumas diretrizes que justifiquem o porquê dos empreendimentos analisados estarem situados em determinadas localidades.

Os dados referentes ao preço médio do metro quadrado da cidade foram obtidos através do portal imobiliário Agente Imóvel e são correspondentes ao mês de Junho de 2022. Como todos os conjuntos habitacionais estudados nesta pesquisa estão situados no município de Biguaçu, o preço médio do m<sup>2</sup> desta região é de R\$4.684 (aumento de R\$97 (2.11%) comparado ao mês anterior). A imagem abaixo mostra a constante valorização do bairro, referente não apenas ao aumento do preço médio do m<sup>2</sup>, mas também a intensificação da urbanização e adensamento populacional da área. Reflexo do aumento direto do processo de

movimentos populacionais, onde moradores de cidades menores buscam novas oportunidades em cidades maiores, como Florianópolis e sua região metropolitana.

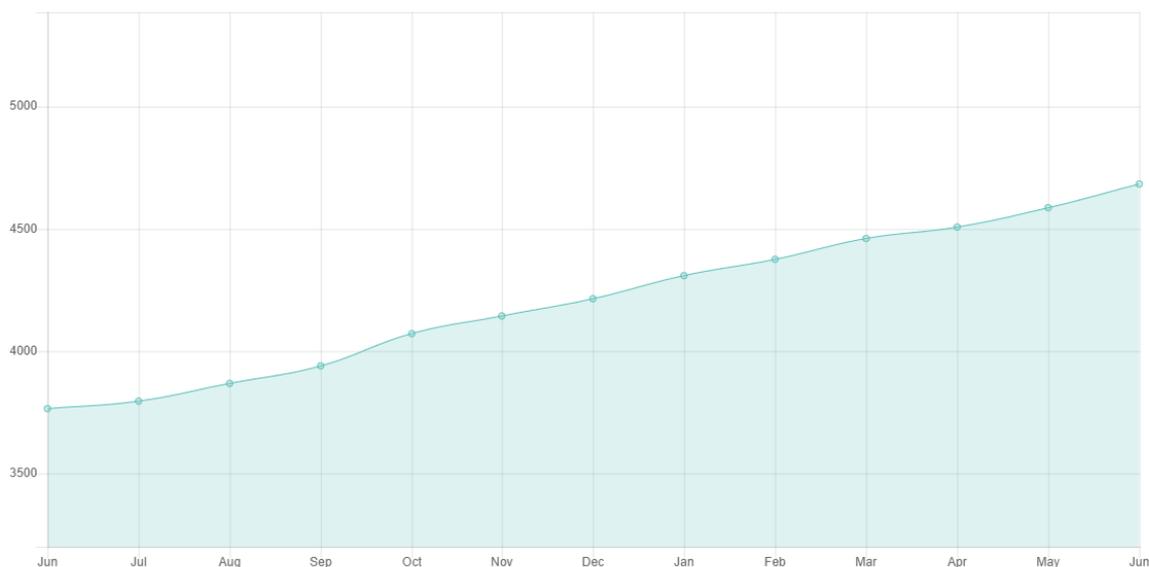


Imagem 15 - Preço médio por m<sup>2</sup> à venda em Biguaçu.

Fonte: <https://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/sc/biguaçu/>

Além do preço médio por m<sup>2</sup> da cidade, também foram encontrados anúncios de compra e venda referente à imóveis dos respectivos entornos e bairros (Bairro Fundos e Bairro Saudades) onde foram implementados os Residenciais, objetivando entender de forma mais específica a valorização dos imóveis e conseqüentemente as dinâmicas referentes a demanda e a oferta de moradia privada. Os dados coletados referentes aos anúncios também servem apenas para uma primeira aproximação, pois talvez devido o número restrito de dados, não seja possível fazer análises estatísticas confiáveis.

Vale ressaltar ainda que áreas com muita valorização podem indicar o início/intensificação de processos de segregação socioespacial, tornando-se menos acessíveis para a população de baixa renda e diminuindo a "diversidade de perfil dos moradores" e, conseqüentemente, tendo impacto negativo na urbanidade. Devido ao baixo número de dados encontrados quanto aos anúncios de imóveis/terrenos nos entornos e nos bairros, a análise deste indicador serve como aproximação ao tema e pistas de reflexão, mas não tem valor estatístico, tendo em vista a restrição da amostra.

## **PARTE 3 - ANÁLISES E COMPARATIVOS CRONOLÓGICOS**

A Parte 3 deste trabalho é referente às análises finais que contém a aplicação dos indicadores e subindicadores apresentados anteriormente no entorno dos empreendimentos em análise. Primeiramente foi realizado um comparativo entre os indicadores cuja comparação era possível (densidade, Articulação Urbana, Mobilidade Urbana, Usos, Espaço Público e Equipamentos coletivos) para os anos de 2012 e 2022, de modo a entender como foram se desenvolvendo as dinâmicas urbanas e a urbanidade referente aos entornos dos dois Empreendimentos MCMV. Esta análise serviu para indicar se ocorreram ou não transformações no entorno dos empreendimentos durante a última década. Ademais, também foi possível observar se a crítica referente a precária inserção urbana dos projetos habitacionais continua válida, ou se os problemas apontados por parte dos autores à inserção periférica dos empreendimentos (falta de infraestrutura, de acesso à empregos, serviços, transporte coletivo, equipamentos públicos, etc.) foram parcial ou totalmente superados.

Também foram desenvolvidas análises especificamente da situação atual para determinados indicadores que não haviam inicialmente feito parte da pesquisa de PEREIRA (2015): Atividades, Gente, Afetividade, Escolaridade, Renda, Valor da Terra. Por fim, a parte final deste trabalho traz uma síntese de todas as conclusões obtidas no decorrer do desenvolvimento de todo este trabalho. Consideramos que esta análise complementar contribui para compreender determinadas características socioeconômicas e o perfil dos moradores destas áreas.

### **3.1 Comparativos cronológicos: 2012 e 2022**

#### **3.1.1 Densidade**

Através da análise dos subindicadores referentes a densidade, podemos entender o crescimento populacional de um determinado lugar, além da concentração e distribuição das unidades habitacionais e moradores da área. Por meio dos cálculos e do comparativo entre os anos 2012 e 2022 nota-se como a região foi sendo urbanizada e as dinâmicas populacionais que ocorrem no entorno dos Empreendimentos analisados. Também é possível compreender se existiram ou não mudanças significativas e se conforme a passagem do tempo, as áreas conseguiram adquirir maior urbanidade e integração ao tecido urbano da redondeza. As imagens abaixo trazem a comparação de densidade e adensamento entre os anos de 2012 e 2022 para os Condomínios Residenciais em análise:



Imagem 16 - Comparativo 2012 - 2022 para o indicador Densidade no entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello.  
Fonte: Elaborado pela autora.

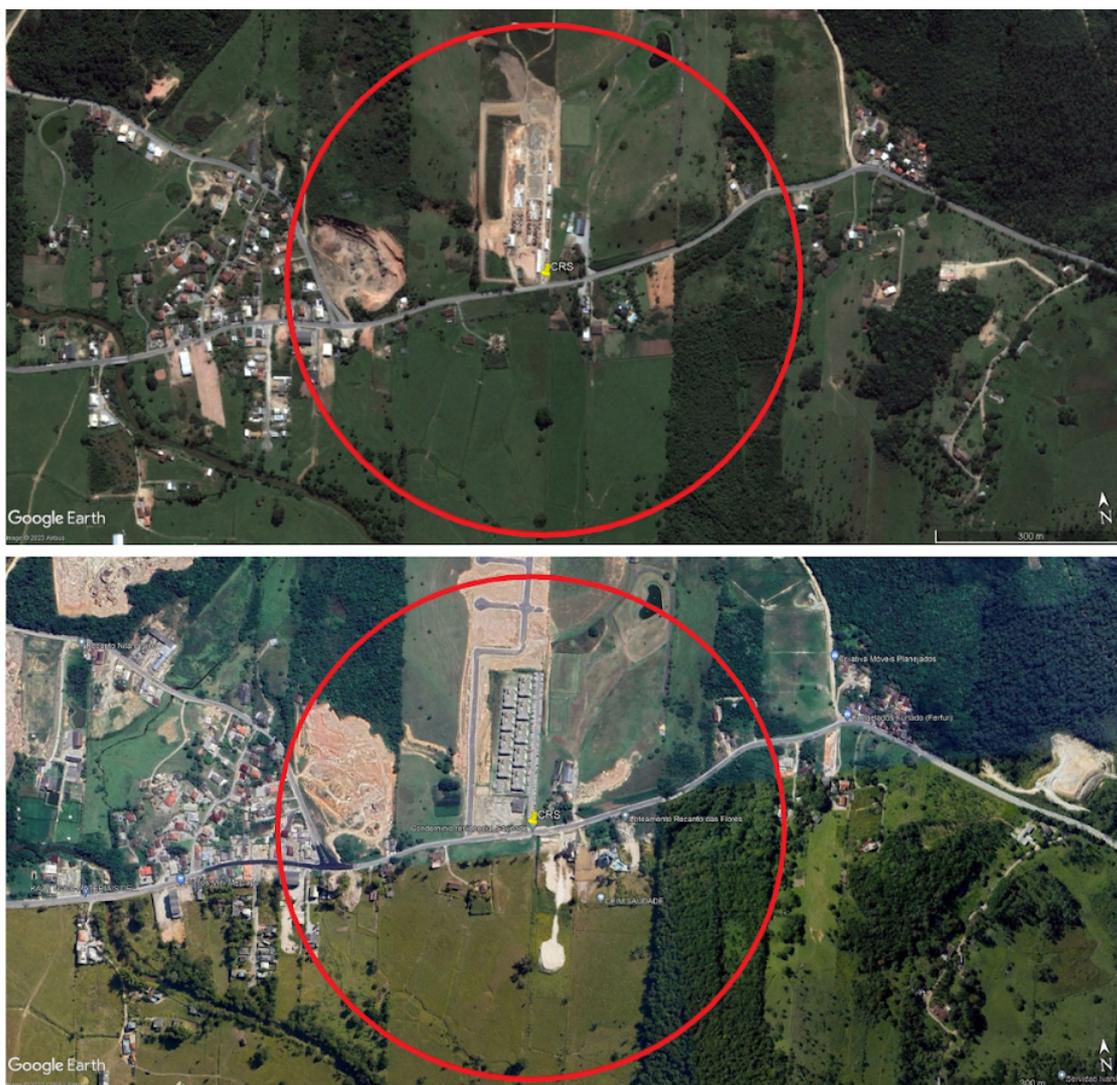


Imagem 17 - Comparativo 2012 - 2022 para o indicador Densidade no entorno do Condomínio Residencial Saúde.

Fonte: Elaborado pela autora.

Uma análise visual preliminar, percebe-se que no decorrer de 10 anos, não ocorreram grandes alterações nos espaços. Na Imagem 15 acima é possível observar que foram construídos mais alguns Condomínios Residenciais fechados (Residencial Açores, Residencial Vila Real e Residencial Jardins de Gaia), seguindo o modelo implementado pelo PMCMV. Na área correspondente ao entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, nota-se a incidência de tipologia de casas geminadas. Mesmo sendo uma área em processo de consolidação, também é notório a permanência de grandes glebas sem uso.

Já na imagem 16, observa-se que a mudança mais significativa na área foi a construção do próprio Condomínio Residencial Saúde. O entorno do mesmo mantém-se estruturado a partir de grandes glebas sem uso urbano, vinculados a agricultura e pecuária, expondo um modo de vida e dinâmica rural. O núcleo de crescimento observado na imagem é voltado para o Oeste, porém, no decorrer dos 10 anos, não se observou grandes mudanças e

adensamento significativo da área, visto principalmente que é na região Leste onde se encontram as conexões para o centro da cidade. O Residencial Saudade continua disperso do tecido urbano, e, mesmo próximo a área com maior número de unidades habitacionais, a oferta de serviços e equipamentos urbanos é extremamente baixa, o que condiciona os moradores a necessidade de deslocar-se para outros bairros, em movimentos pendulares.

Neste indicador, foram examinados os subindicadores: quantidade de unidades habitacionais existentes no interior do diâmetro de 800 metros; quantidade total de população residente e quantidade de postos de trabalhos existentes no perímetro. As análises para cada um deles são apresentadas a seguir:

### *3.1.1.1 Quantidade de unidades habitacionais*

A contagem de unidades através do Google Earth e Google Maps indicou para o entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, para o ano de 2012 um total de 668 unidades habitacionais, enquanto para o ano de 2022, o número de unidades subiu para 1.242. Isso implica em um crescimento de aproximadamente 574 unidades habitacionais, correspondente a 85,9% da quantidade de unidades no decorrer de 10 anos, em relação ao ano de 2012. O crescimento do bairro está vinculado sobretudo ao valor do mercado imobiliário, que se mantém abaixo dos preços de Florianópolis, tanto da parte continental quanto da ilha.

Já para o entorno do Condomínio Residencial Saudade, a contagem indicou para o ano de 2012 apenas 17 unidades habitacionais, enquanto em 2022 este número passou para 306 unidades. É nítido que o crescimento de 289 unidades não é relacionado a construção de novas casas que passaram a ocupar o território de forma linear, mas sim a construção do Condomínio Residencial Saudade, o qual por si só trouxe para a região 288 novas unidades habitacionais na forma de apartamentos.

### *3.1.1.2 Quantidade total de população residente*

Para o cálculo da quantidade total da população residente no diâmetro de 800 metros, utilizamos a equação:

$$\underline{\text{População residente} = \text{média do número de moradores por domicílio} \times \text{número de unidades habitacionais}}$$

Porém, como explicado na parte referente aos indicadores desta pesquisa, em decorrência da ausência de informações atualizadas acerca da média do número de moradores por domicílio, utilizamos a função  $y = -x \times 0,04428 + 92,234$  para efetuar possíveis projeções para os anos de 2012 e 2022. Relembrando que a variável  $x$  representa o ano que se deseja encontrar e  $y$  o valor da média do número de moradores por domicílio daquele ano

Logo, para o entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, no ano de 2012, temos, primeiramente, que calcular a média do número de moradores por domicílio:

$$y = -x \times 0,04428 + 92,234$$

$$y = -2012 \times 0,04428 + 92,234$$

$$y = 3,14264 \cong 3,14$$

A média do número de moradores por domicílio no ano de 2012 era referente a 3,14. Já o número de unidades habitacionais para o mesmo ano, citado anteriormente, corresponde a 668. Portanto, o número da população residente no entorno do Empreendimento em 2012 era:

*População residente = média do número de moradores por domicílio x número de unidades habitacionais*

$$\text{População residente} = 3,14 \times 668$$

$$\text{População residente} = 2.097,52 \cong 2.097$$

Já para o mesmo entorno, no ano de 2022, temos a média do número de moradores por domicílio de 2,69 , através do cálculo:

$$y = -x \times 0,04428 + 92,234$$

$$y = -2022 \times 0,04428 + 92,234$$

$$y = 2,69984 \cong 2,69$$

O número de unidades habitacionais no entorno do Residencial Villagio Campo Bello para o ano de 2022 é de 1.242. A partir de tais dados, a população residente em 2022 era:

*População residente = média do número de moradores por domicílio x número de unidades habitacionais*

$$\text{População residente} = 2,69 \times 1.242$$

$$\text{População residente} = 3.340,98 \cong 3.341$$

Logo, a população residente no ano de 2012 era de aproximadamente 2.097 e no ano de 2022, 3.341. O crescimento de 1.244 novos habitantes na área demonstram a possível intensificação de processos migratórios, onde pessoas de cidades menores e mais interioranas migram para cidades maiores, geralmente capitais, em busca de melhores oportunidades de vida. Mesmo o entorno estudado ser situado em uma área em processo de consolidação, é notável que o aumento populacional corresponde a um valor baixo, comparado ao longo tempo de decorrência do comparativo. O entorno com 400m de raio onde está localizado o Condomínio Residencial Villagio Campo Bello não apresentou mudanças significativas e nem grandes impactos referentes ao indicador Densidade. Apesar da população residente ser maior em 2022, o que direciona para maior urbanidade e densidade do diâmetro, é nítido tanto pelas imagens como pelos cálculos, que apesar da região crescer de forma lenta, os fatores que influenciam na urbanidade da área se mantiveram praticamente inalterados, assim como as dinâmicas urbanas do local.

Para o entorno do Condomínio Residencial Saudade, a partir dos cálculos feitos, temos os mesmos resultados referentes à média do número de moradores por domicílio, visto que os anos para comparação cronológica continuam sendo os mesmos (2012 e 2022), logo, para o ano de 2012 a média do número de moradores por domicílio é aproximadamente 3,14, enquanto para o ano de 2022, o número corresponde a aproximadamente 2,69. O número de unidades habitacionais em 2012 era 17, enquanto em 2022, 306 unidades, como explicado anteriormente. O cálculo da população residente para 2012 é demonstrado a seguir:

$$\textit{População residente} = \textit{média do número de moradores por domicílio} \times \textit{número de unidades habitacionais}$$

$$\textit{População residente} = 3,14 \times 17$$

$$\textit{População residente} = 53,58 \cong 54$$

Para o ano de 2022, a população residente era de 823 pessoas, seguindo os cálculos abaixo:

$$\textit{População residente} = \textit{média do número de moradores por domicílio} \times \textit{número de unidades habitacionais}$$

$$\textit{População residente} = 2,69 \times 306$$

$$\textit{População residente} = 823,14 \cong 823$$

O aumento da população residente de mais de 750 pessoas nos leva a crer que ocorreu um adensamento populacional significativo na região, devido sobretudo a crença da construção de novos loteamentos e casas. Porém, a área continua extremamente predominada por grandes áreas rurais, que indicam ausência de fatores relativos ao aumento de urbanidade. O grande aumento na população residente para o ano de 2022 está totalmente atrelado a construção do Condomínio Residencial Saudade, que, justamente por estar muito mais distante dos centros urbanos, possui valores mais baixos referentes ao m<sup>2</sup>. Logo, apesar do ano de 2022 possuir população residente muito maior que em 2012, o que indica maior urbanidade, existem muitos fatores limitantes que caracterizam a área como um local sem grandes indícios de desenvolvimento espacial e social.

### 3.1.1.3 Quantidade de postos de trabalho

A análise deste indicador não foi feita de modo comparativo entre os anos de 2012 e 2022, visto a ausência de levantamentos para o ano de 2012. Como as informações obtidas acerca do indicador para o ano de 2022 foram coletadas através de pesquisa de campo e questionários, relacionados a própria população vigente da área estudada, a análise será feita apenas a partir de 2022, sem compará-la com anos passados. Este subindicador teve os dados coletados a partir do questionário demonstrado na Tabela 7, na parte 6.1.9 deste trabalho.

O questionário foi feito no entorno de ambos os Condomínios Residenciais, com um total de 50 moradores entrevistados para cada área limitada específica, no diâmetro de 800m.

Cabe destacar que o levantamento realizado através do questionário não tem valor estatístico, o que pode trazer imprecisões e erros consideráveis. Serve apenas como aproximação à temática, pois além do número limitado de entrevistas, também pode ser provável que dependendo do horário de aplicação do questionário as entrevistas realizadas podem ter sido direcionadas exatamente às pessoas que moram e trabalham/estudam no entorno, pois as demais já tinham saído para trabalhar.

Das 50 pessoas entrevistadas no entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, 25 responderam que trabalham na área (dentro do campo de estudo do entorno ou em áreas próximas). Logo, nota-se que existe, mesmo que em baixa escala, oferta de serviços e oportunidades de emprego para os moradores da região. Através do questionário constatou-se um grande número de aposentados, indicando que o bairro, apesar da urbanização lenta, ainda conserva antigos moradores do local ou pessoas mais velhas que buscam fugir dos grandes centros urbanos.

Já para o entorno do Condomínio Residencial Saudade, das 50 pessoas que vivem no entorno e foram entrevistadas, apenas 10 informaram que trabalham na área. Do restante do grupo, a maioria trabalha em locais distantes da área do entorno, como outros bairros de Biguaçu, na própria região central da cidade ou em Florianópolis. A baixa oferta de serviços, equipamentos, comércio e possibilidades de emprego condicionam os moradores a procurar trabalho em locais mais distantes, o que traz à tona a necessidade de transporte público e da ampliação na grade de horários em que os ônibus passam pela localidade. O baixo número de postos de trabalho encontrados também evidenciam a baixa urbanidade que existe no entorno do Residencial Saudade.

#### 3.1.1.4 Síntese e análise final - Densidade

Através dos subindicadores levantados, foi possível desenvolver a síntese final sobre o indicador Densidade, exemplificada abaixo (Tabela 8). A síntese final traz todos os resultados encontrados em cada subindicador, para cada ano e cada entorno.

<b>Densidade</b>		<b>2012</b>	<b>2022</b>
Entorno do Condomínio Residencial Saudade	Quantidade de unidades habitacionais	668	1.242
	Quantidade total de população residente	2.097	3.341
	Quantidade de postos de trabalho	-	25
Entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello	Quantidade de unidades habitacionais	17	306
	Quantidade total de população residente	54	823
	Quantidade de postos de trabalho	-	10

Tabela 8 - Síntese de dados - Densidade.

Fonte: Elaborado pela autora.

Nota-se que para todos os subindicadores referentes, o entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello apresentou maiores indicativos de urbanidade. Desde 2012, a área já apresentava maior quantidade de unidades habitacionais e população residente, se comparada ao entorno do Condomínio Residencial Saudade. As mudanças ocorridas até o ano de 2022, assim como o crescimento no número dos subindicadores, também demonstram que, mesmo que de maneira bastante branda, a urbanidade da área se intensificou. O mesmo não é observado de modo tão característico se analisadas as mudanças cronológicas do entorno do Residencial Saudade. A quantidade de unidades habitacionais e de população residente teve um grande crescimento, porém, este crescimento foi condicionado basicamente à construção do Condomínio Residencial Saudade, o que não implica no progresso da urbanidade na área.

O subindicador “quantidade de postos de trabalho” trouxe valores diferentes para cada entorno. Dos 50 moradores entrevistados em cada entorno, para o entorno do Condomínio Residencial Villagio, metade deles trabalham na área de estudo. Como o número de postos de trabalho para o entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello deu um valor alto (50% dos entrevistados trabalham no entorno) há possibilidade da ocorrência de uma distorção da aplicação dos questionários, que provavelmente acabou selecionando as pessoas que trabalham no lugar pelo horário de aplicação (aquelas que não trabalham no lugar já tinham saído e/ou não circulam nas ruas em horários comerciais). Para o entorno do Condomínio Residencial Saudade, 10 pessoas trabalham na região analisada. Este exposto demonstra uma grande diferença entre a oferta de serviços em uma área que está em processo de consolidação e outra não consolidada. Das 10 pessoas que trabalham dentro do entorno, muitas delas trabalham em serviços pontuais, vinculados à própria construção do Condomínio Residencial Saudade, como babá ou faxineira. A baixa oferta de comércio e demais serviços continua sendo uma problemática para a área, mesmo que 25% dos entrevistados trabalham no entorno. Como a maioria dos entrevistados trabalha fora do entorno, há a necessidade de percorrem muitas vezes longas distâncias para acessar seus serviços. Este processo tende a incrementar ainda mais os movimentos de migrações pendulares e o desenvolvimento das “cidades dormitórias”.

### 3.1.2 Articulação Urbana

Conforme já explicado, o indicador articulação urbana procura compreender através de conexões viárias a forma como o tecido urbano da área em análise está integrado. Para tal estudo, foram utilizados os subindicadores: número de conexões internas e número de conexões externas. Ambos são referentes às intersecções encontradas nas vias, porém o primeiro é vinculado a área de estudo (círculo com 400m de raio), de modo a permitir a análise de conexões existentes dentro da área limitada, enquanto o segundo possibilita o estudo de conexões entre a área limitada e os locais para além do círculo. As imagens abaixo demonstram como se distribuíam as intersecções viárias nos anos de 2012 e 2022 para o entorno dos Condomínios Residenciais e Saudade e Villagio Campo Bello, sucessivamente.

Os marcadores circulares em amarelo indicam as intersecções externas, enquanto os azuis as internas. Para cada imagem, a primeira é referente à 2012 e a abaixo, à 2022.

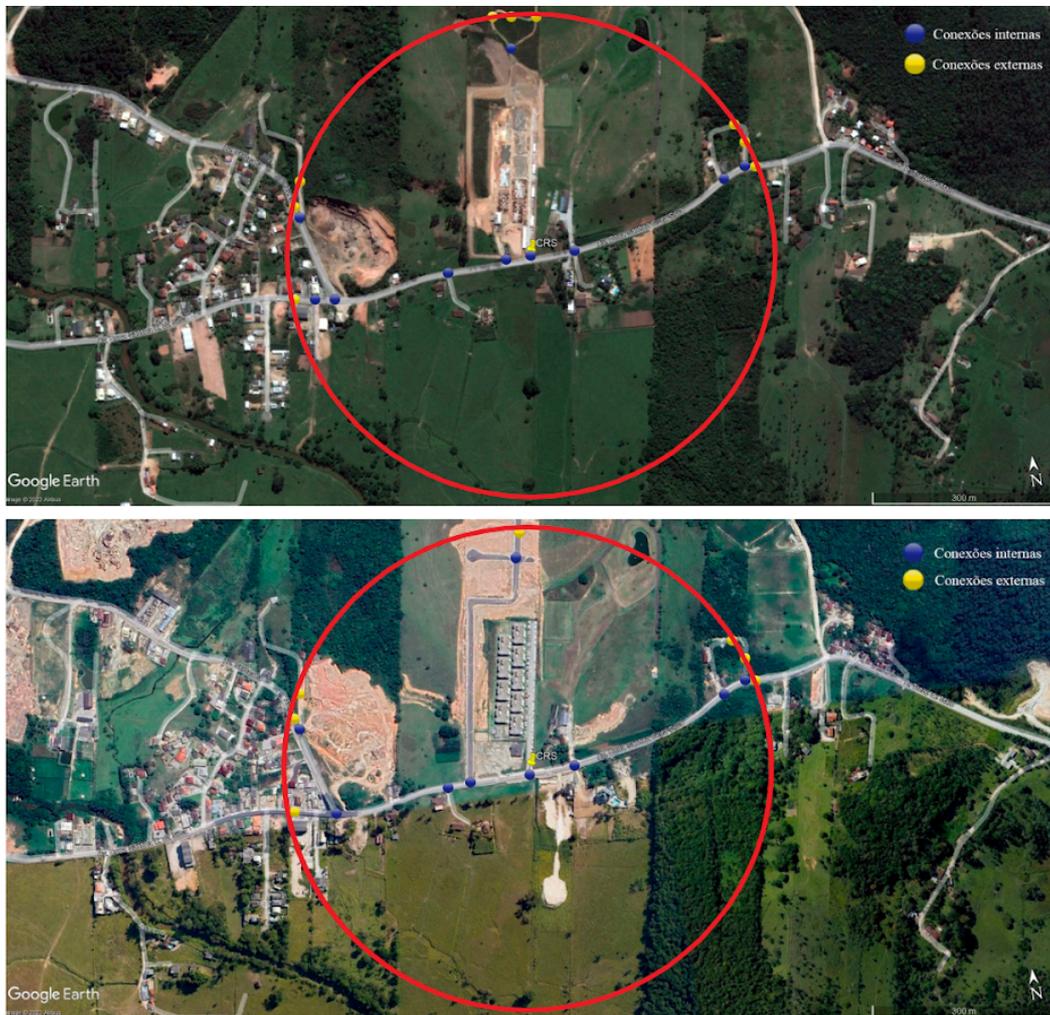


Imagem 18 - Comparativo 2012 - 2022 para o indicador Articulação Urbana no entorno do Condomínio Residencial Saúde.

Fonte: Elaborado pela autora.



Imagem 19 - Comparativo 2012 - 2022 para o indicador Articulação Urbana no entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello.  
 Fonte: Elaborado pela autora.

Para o ano de 2012, no entorno do Condomínio Residencial Saudade, o número de intersecções externas era 9, enquanto o de intersecções internas era 10. Já para o ano de 2022 no mesmo entorno, as conexões externas eram 7 e as internas continuavam sendo 10. Para o entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, em 2012 havia 13 intersecções externas e 28 internas. Em 2022, o número de intersecções externas se manteve em 13, enquanto as intersecções internas diminuíram para 26.

### 3.1.2.1 Síntese e análise final - Articulação Urbana

As informações levantadas sobre os subindicadores do indicador Densidade foram sintetizadas na tabela a seguir (Tabela 9). A síntese final traz todos os resultados encontrados em cada subindicador, para cada ano e cada entorno.

ARTICULAÇÃO URBANA		2012	2022
Entorno do Condomínio Residencial Saudade	Conexões internas	10	10
	Conexões externas	9	7
Entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello	Conexões internas	28	26
	Conexões externas	13	13

Tabela 9 - Síntese de dados - Articulação Urbana.

Fonte: Elaborado pela autora.

Quanto ao indicador Articulação Urbana e seus subindicadores, conexões internas e externas, percebe-se que em 10 anos não ocorreram mudanças significativas. Para ambos os entornos estudados, as intersecções se mantiveram praticamente inalteradas. Para o entorno do Condomínio Residencial Saudade, o número de conexões externas diminuiu entre os anos 2012 e 2022, pois onde antes existiam caminhos abertos pelos próprios moradores, com a construção do próprio Residencial, estes caminhos foram substituídos por uma única rua de acesso. Também nota-se que as intersecções internas se mantiveram constantes, evidenciando que a área está muito longe de ter bons índices de integração com o restante do tecido urbano que compõem a cidade. A região é praticamente desconexa da parte central do bairro e se manteve assim ao passar do tempo, a falta de atenção das gestões governamentais para a situação desta região ainda é repercutida no decorrer de 10 anos.

No entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, ocorreu uma diminuição no número de conexões internas no comparativo cronológico, pois onde antes existiam vias, com a construção de novos Condomínios Residenciais fechados, o livre acesso a tais vias também foi limitado, sendo englobados como acessos dos próprios Condomínios, com utilização vinculada apenas para moradores. Também percebe-se que, apesar do desenvolvimento urbano (mesmo que extremamente lento), não foram desenvolvidas novas conexões externas, de modo que os acessos para quem pretende sair do entorno e para quem pretende entrar na área continuam sendo os mesmos. A falta de novas conexões externas poderá ocasionar em um futuro próximo, congestionamentos e má distribuição do trânsito. Mesmo o entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello ter mais urbanidade que o entorno do Condomínio Residencial Saudade, ambos os entornos apresentam baixa urbanidade para os indicador Articulação Urbana, devido sobretudo aos valores próximos referentes às conexões e a baixa transformações nas áreas, que continuam praticamente iguais à 10 anos atrás.

Esta situação indica, portanto, que a malha urbana foi pouco alterada no decorrer dos últimos dez anos, com pouco acréscimo de novas vias e integração entre o entorno do empreendimento e o restante do tecido urbano da cidade mais consolidada.

### 3.1.3 Mobilidade Urbana

A mobilidade urbana está fundamentalmente ligada à capacidade de circulação de pessoas, mercadorias e demais produtos através do espaço urbano. As principais problemáticas referentes a este indicador são a urbanização acelerada das cidades, a demanda contínua por veículos automotores e a falta de planejamento urbano. Além disso, existem vínculos diretos entre o tema e as dinâmicas urbanas, além do acesso a serviços e equipamentos — fatores que podem determinar uma maior qualidade de vida. A ausência de planejamento acerca da mobilidade torna conseqüente fatores ligados ao próprio trânsito, como congestionamentos, atrasos e poluição atmosférica e sonora, mas também às relações humanas desenvolvidas e a possível utilização dos espaços das cidades. A análise dos subindicadores abaixo ajuda a entender se as mudanças relacionadas à mobilidade ocorridas nos entornos dos empreendimentos se tornaram mais intensas e complexas, além de maior possível conexão com a malha urbana e acessibilidade dos moradores para os espaços da cidade e seus equipamentos urbanos.

#### *3.1.3.1 Vias pavimentadas e Vias não pavimentadas*

Apesar de cada subindicador ser analisado de forma isolada, estes dois subindicadores serão discutidos de forma conjunta, visto que são subindicadores que se complementam, conforme o tempo passou, algumas vias não pavimentadas se tornaram pavimentadas. Logo, ao analisarmos as imagens que trazem as marcações das vias pavimentadas e não pavimentadas em conjunto, a compreensão das mudanças quando a urbanização da área são feitas de modo mais direto. As imagens abaixo demonstram as diferenças nos entornos do Condomínio Residencial Saudade e Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, entre os anos de 2012 e 2022, quanto ao desenvolvimento da pavimentação das vias que existem nos diâmetros de 800m em análise. Os caminhos em amarelo indicam as vias pavimentadas, enquanto os em roxo indicam as vias não pavimentadas. A primeira foto de cada imagem é referente ao ano de 2012, enquanto a segunda a de 2022.



Imagem 20 - Comparativo 2012 - 2022 para os subindicadores Vias pavimentadas e não pavimentadas no entorno do Condomínio Residencial Saudade.

Fonte: Elaborado pela autora.

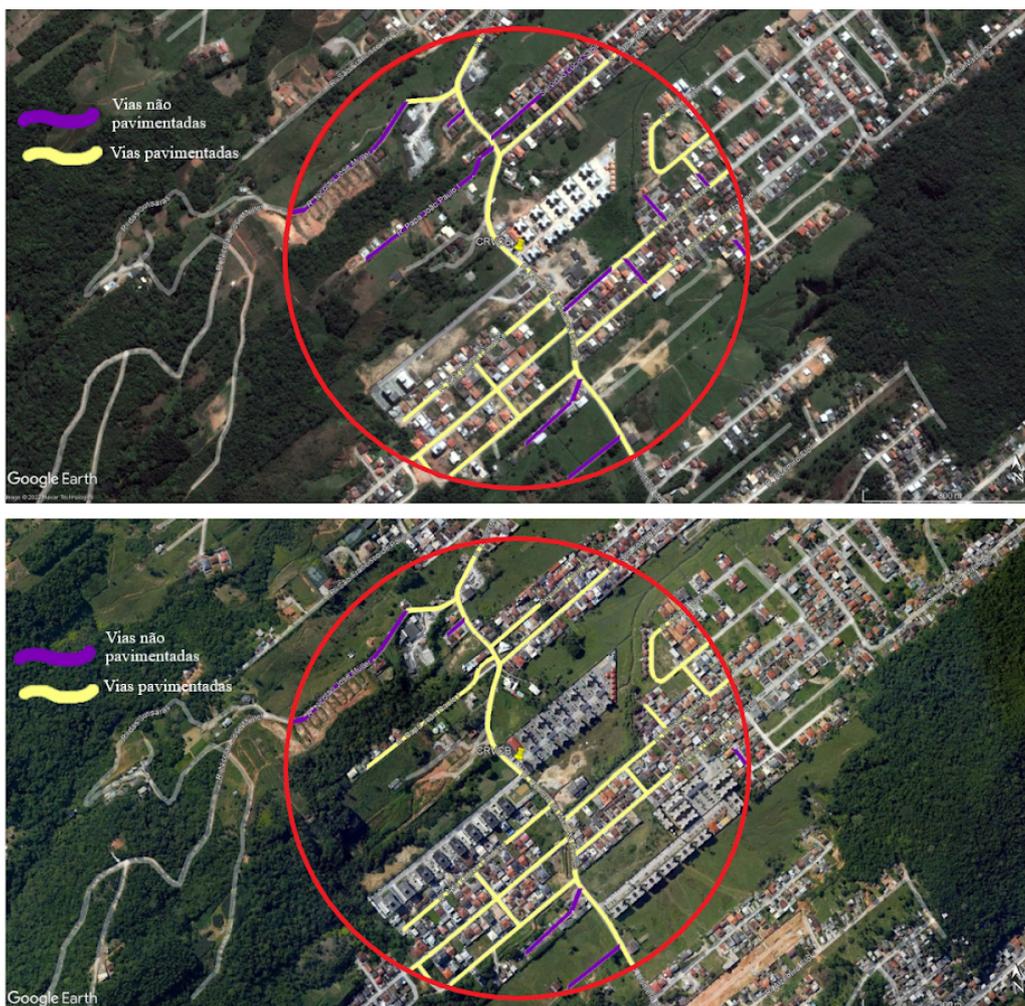


Imagem 21 - Comparativo 2012 - 2022 para os subindicadores Vias pavimentadas e não pavimentadas no entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello.

Fonte: Elaborado pela autora.

Referente ao entorno do Condomínio Residencial Saudade, para o ano de 2012, o total de vias pavimentadas correspondia a 1.047,9 metros. Já o total de vias não pavimentadas para o mesmo ano era de 908,1 m. No mesmo entorno, em 2022 o número de vias pavimentadas era aproximadamente 1.586,3 metros, enquanto as vias não pavimentadas neste ano eram 239,1 metros. Já nos arredores do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, em 2012 existiam o total de 3.292,4 metros de vias pavimentadas e 1.435,8 m de vias não pavimentadas. Em 2022, o número de vias pavimentadas cresceu para 4.103,3 metros, enquanto ocorreu a diminuição do número de vias sem pavimento, com número de 624,9 metros. Nota-se que, referente a área do Condomínio Residencial Saudade, o número de vias pavimentadas quase não cresceu no decorrer do tempo, não foram desenvolvidos novos caminhos e rotas, apenas alguns locais onde antes existiam ruas não pavimentadas, tiveram pavimentação. O mesmo ocorreu para o entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello: apesar do crescimento do número de moradores e respectivo crescimento na demanda

por formas de locomoção, novas vias não foram construídas, a única mudança foi na pavimentação de trechos que antes não eram pavimentados.

### *3.1.3.2 Ciclovias*

Para ambos os entornos, tanto nos anos de 2012 como em 2022, não foram encontrados qualquer trecho referente à ciclovias. Isso implica diretamente na segurança dos ciclistas e nas limitações relacionadas ao meio de deslocar-se nas regiões. Através da Tabela 5, referente a Atividades desenvolvidas nos entornos, nota-se que principalmente no entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, existe um grande número de ciclistas que encontram na bicicleta seu meio de transporte, principalmente pela facilidade de locomoção se comparado a outros veículos. A ausência de investimentos para a elaboração de ciclovias nos traz a necessidade de repensar a mobilidade urbana tanto para o entorno em si como para o restante das áreas, pois através das ciclovias poderiam ser construídas novas formas de acesso e conexão entre os entornos e os centros urbanos. Ademais, através da construção de ciclovias, são fortalecidos os argumentos acerca de utilizar a bicicleta como meio de transporte: mais sustentabilidade, praticidade, economia, saúde e melhor qualidade de vida, além de evitar problemas relacionados ao trânsito, como congestionamentos, poluição sonora e do ambiente. Logo, para este subindicador, nenhum dos entornos apresentou índices de urbanidade.

### *3.1.3.3 Número de horários para transporte público*

Devido a falta de informações referentes ao ano de 2012, este subindicador será analisado apenas para o ano de 2022. Através do número de horários que englobam a passagem de transporte público para os entornos estudados, podemos entender se existem deslocamentos contínuos dos moradores para outras áreas e se a oferta de horários está suprimindo a demanda. Para a área de estudo referente ao Condomínio Residencial Saudade existem três linhas diferentes de ônibus que passam pelo entorno, sendo elas: Linha Saudade, Linha Três Riachos/Florianópolis e Linha Sorocaba. Para o entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, as linhas são: Linha Fundos, Linha Executivo Biguaçu (Via Fundos), Linha Circular Biguaçu Municipal e Linha Bom Viver/Biguaçu. As imagens abaixo foram retiradas no site da empresa Biguaçu Transportes Coletivos e apresentam os horários para cada linha, assim como o preço da passagem, tempo de viagem, entre outras informações.

LINHA				LEGENDAS			
<b>44303 - Saudade</b> Via BR-101/marginais e Estreito Ⓞ Origem/Destino: Bairro Saudade(Biguaçu) / Ticen - Plataforma D (Fpolis)				⌚ Tempo de viagem: 01h 00min 💰 Tarifas: Dinheiro - R\$ 7,70 // Cartão - R\$ 7,70 🔄 Última Atualização: 13/01/2023		➔ Itinerário diferenciado ♿ Ônibus adaptado 🏠 Recolhe no bairro 🚏 Operado pela Biguaçu	
DIAS ÚTEIS		SÁBADO					
<b>Bairro Saudade(Biguaçu)</b>	<b>Ticen - Plataforma D (Fpolis)</b>	<b>Bairro Saudade(Biguaçu)</b>	<b>Ticen - Plataforma D (Fpolis)</b>				
05:10    07:30	09:05    17:30 ➔	05:45    06:30 ➔	12:20				
05:25    10:15	11:30    18:35						
05:50    12:40	14:20    19:35						
06:10 ➔    20:30	15:22    20:35						
	16:10    22:45						
	16:40						

Imagem 22 - Horários de ônibus para a Linha Saudade.  
 Fonte: <https://www.tcbiguacu.com.br/horarios>.

LINHA				LEGENDAS			
<b>44800 - Três Riachos / Florianópolis</b> Via: Estrada Geral Tres Riachos, BR-101, Estreito Ⓞ Origem/Destino: Bairro Tres Riachos / Ticen - Plataforma C (Fpolis)				⌚ Tempo de viagem: 01h 25min 💰 Tarifas: Dinheiro - R\$ 9,80 // Cartão - R\$ 9,80 🔄 Última Atualização: 13/01/2023		➔ Itinerário diferenciado ♿ Ônibus adaptado 🏠 Recolhe no bairro 🚏 Operado pela Biguaçu	
DIAS ÚTEIS		SÁBADO		DOMINGOS E FERIADOS			
<b>Bairro Tres Riachos</b>	<b>Ticen - Plataforma C (Fpolis)</b>	<b>Bairro Tres Riachos</b>	<b>Ticen - Plataforma C (Fpolis)</b>	<b>Bairro Tres Riachos</b>	<b>Ticen - Plataforma C (Fpolis)</b>		
04:51    12:11	07:05    15:30	06:00    15:00	10:30    17:00	06:30    16:30	08:00    18:00		
05:46    14:00	11:00    17:00	11:45	13:20				
08:16	12:50    18:25						

Imagem 23 - Horários de ônibus para a Linha Três Riachos/Florianópolis.  
 Fonte: <https://www.tcbiguacu.com.br/horarios>.

LINHA				LEGENDAS			
<b>64200 - Sorocaba</b> Via BR101 - Via Estreito Ⓞ Origem/Destino: Bairro Sorocaba (Em Biguaçu) / TICEN - Plataforma D				⌚ Tempo de viagem: 01h 25min 💰 Tarifas: Dinheiro - R\$ 9,80 // Cartão - R\$ 9,80 🔄 Última Atualização: 13/01/2023		➔ Itinerário diferenciado ♿ Ônibus adaptado 🏠 Recolhe no bairro 🚏 Operado pela Biguaçu	
DIAS ÚTEIS							
<b>Bairro Sorocaba (Em Biguaçu)</b>	<b>TICEN - Plataforma D</b>						
06:20    13:10	11:40    17:45						

Imagem 24 - Horários de ônibus para a Linha Sorocaba.  
 Fonte: <https://www.tcbiguacu.com.br/horarios>.

LINHA				LEGENDAS							
<b>76400 - Fundos</b> Via Jardim Carandaí(Biguaçu)-Via Estreito(Fpolis)				Tempo de viagem: 00h 50min Tarifas: Dinheiro - R\$ 7,70 // Cartão - R\$ 7,70 Última Atualização: 13/01/2023				Itinerário diferenciado Ônibus adaptado Recolhe no bairro Operado pela Biguaçu			
<b>DIAS ÚTEIS</b>				<b>SÁBADO</b>				<b>DOMINGOS E FERIADOS</b>			
<b>Bairro Fundos(Biguaçu)</b> <b>Previsão de Horários</b>		<b>Ticen - Plataforma D (Fpolis)</b>		<b>Bairro Fundos(Biguaçu)</b> <b>Previsão de Horários</b>		<b>Ticen - Plataforma D (Fpolis)</b>		<b>Bairro Fundos(Biguaçu)</b> <b>Previsão de Horários</b>		<b>Ticen - Plataforma D (Fpolis)</b>	
05:00	10:10	05:45	17:15	05:00	11:45	06:55	13:30	06:00	11:45	07:30	14:00
05:30	10:55	07:10	17:25	05:50	12:30	08:25	17:10	08:00	14:35	09:15	19:30
05:55	11:55	09:35	17:50	07:25	14:00	11:15	19:30	09:45		11:15	
06:15	12:45	10:20	18:20	08:55	17:40	12:00					
06:30	13:45	11:20	19:05								
06:45	15:15	12:10	19:25								
07:00	16:20	13:10	20:00								
07:40	17:40	14:40	20:30								
08:10	18:55	15:45	22:30								
08:50		16:25	23:30								
		17:00									

Imagem 25 - Horários de ônibus para a Linha Fundos.

Fonte: <https://www.tcbiguacu.com.br/horarios>.

LINHA				LEGENDAS							
<b>76404 - Executivo Biguaçu (Via Fundos)</b> Via BR101-Marginas/Estreito				Tempo de viagem: 00h 55min Tarifas: Dinheiro - R\$ 11,55 // Cartão - R\$ 11,55 Última Atualização: 13/01/2023				Itinerário diferenciado Ônibus adaptado Recolhe no bairro Operado pela Biguaçu			
<b>DIAS ÚTEIS</b>											
<b>Biguaçu (Via Fundos)</b> <b>(Previsão de horário)</b>		<b>Terminal Ticen</b> <b>(Plataforma_D)Fpolis</b>									
05:45	07:35	16:20	18:15								
05:55	16:55	18:00									

Imagem 26 - Horários de ônibus para a Linha Executivo Biguaçu (Via Fundos).

Fonte: <https://www.tcbiguacu.com.br/horarios>.

LINHA				LEGENDAS							
<b>900006 - Circular Biguaçu Municipal</b> Via Praia João Rosa e UPA				Tempo de viagem: 00h 50min Tarifas: Dinheiro - R\$ 5,65 // Cartão - R\$ 5,65 Última Atualização: 13/01/2023				Itinerário diferenciado Ônibus adaptado Recolhe no bairro Operado pela Biguaçu			
<b>DIAS ÚTEIS</b>											
<b>Hospital Regional(Biguaçu)</b> 11:40		<b>Linha Circular - Horário</b> <b>Partida apenas Hospital</b>									

Imagem 27 - Horários de ônibus para a Linha Circular Biguaçu Municipal.

Fonte: <https://www.tcbiguacu.com.br/horarios>.

LINHA	LEGENDAS
<b>900056 - Bom Viver / Biguaçu</b> Via Bairro Janaína, Praia João Rosa e UPA Ⓞ Origem/Destino: Bairro Bom Viver (Município Biguaçu) / Sicoob_Após Hospital de Biguaçu	⌚ Tempo de viagem: 00h 40min 💰 Tarifas: Dinheiro - R\$ 5,65 // Cartão - R\$ 5,65 🔄 Última Atualização: 13/01/2023
	➔ Itinerário diferenciado ♿ Ônibus adaptado 🗑️ Recolhe no bairro 🚏 Operado pela Biguaçu

DIAS ÚTEIS			
Bairro Bom Viver (Município Biguaçu)		Sicoob_Após Hospital de Biguaçu	
05:40	09:00	11:40	18:40
06:45	12:30	16:20	

Imagem 28 - Horários de ônibus para a Linha Bom Viver/Biguaçu.

Fonte: <https://www.tcbiguacu.com.br/horarios>.

Percebe-se que, o total de horários de ônibus disponíveis para o entorno do Condomínio Residencial Saudade é de 47 horários. Para o entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, temos o total de 80 horários de ônibus. Os horários são distribuídos conforme os dias úteis, sábados, domingos e feriados. É observado que existem grandes intervalos de tempo entre os horários que abrangem a área do Condomínio Residencial Saudade, com início pelos primeiros horários da manhã, e retornando apenas próximo ao meio-dia no trajeto que sai do entorno em direção a outras áreas mais centrais. Também é nítida a quase inexistência de horários nos sábados, domingos e feriados, fato também encontrado na oferta de horários disponíveis para a região estudada do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello. O acesso ao transporte coletivo em horários diversos, distribuídos ao longo do dia e durante todos os dias da semana é fator que influencia para assegurar aos indivíduos acesso às diversas localidades das cidades. A falta de horários, principalmente nos fins de semana, impõe aos moradores dos entornos a permanecerem em suas residências e em seus locais frequentemente utilizados, privando-os do direito à cidade. Ademais, condiciona-os a pior qualidade de vida, visto que precisam se adequar conforme os horários oferecidos, muitas vezes acordando e realizando tarefas muito antes do necessário, devido a necessidade de estar no ônibus em um horário específico.

### 3.1.3.4 Pontos de ônibus

A distribuição e localização dos pontos de ônibus é importante pois está diretamente relacionada à necessidade de deslocamento e facilidade de acessar tais pontos pela população. A maior quantidade de pontos de ônibus existentes implica em facilidades de locomoção dos moradores do entorno, assim como maior segurança, já que possibilita a realização de percursos menores, que são normalmente feitos a pé. Este sub indicador foi analisado apenas para no ano de 2022, pois mesmo que seja viável através de programas como o Google Maps a visualização da possível existência de pontos de ônibus para o ano de 2012, esta não é uma ferramenta confiável, pois não há segurança de que todos os pontos de ônibus possuíssem abrigos ou indicações adequadas e visíveis a partir das imagens disponíveis. Portanto, o comparativo dos pontos de ônibus encontrados em 2022, para o entorno das duas áreas estudadas é demonstrado nas imagens a seguir, onde os marcadores indicam os pontos de

ônibus. Cabe ressaltar que o levantamento dos pontos de ônibus foi feito através de observação de campo, complementada com Google Maps.



Imagem 29 -Pontos de ônibus no entorno do Condomínio Residencial Saudade em 2022.

Fonte: Elaborado pela autora.



Imagem 30 -Pontos de ônibus no entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello em 2022.

Fonte: Elaborado pela autora.

No ano de 2022, no entorno do Residencial Saudade existem 5 pontos de ônibus, enquanto no entorno do Residencial Villagio Campo Bello, 11 pontos de ônibus. Nota-se que em frente aos Condomínios, foram construídos pontos de ônibus com abrigo, por serem condicionantes para a viabilização da construção dos empreendimentos, possivelmente diretrizes trazidas pelo Programa Minha Casa Minha Vida. A maioria dos pontos de ônibus,

para ambas as localidades, não possui abrigos para que os moradores possam esperar de maneira mais confortável. Os pontos indicados no mapa são muitas vezes apenas “paradas”, que não possuem banco ou placas de sinalização. A ausência de pontos de ônibus no entorno do Condomínio Residencial Saudade parece se justificar pela presença de grandes glebas sem uso e baixa densidade demográfica no diâmetro de 800m. No caso do entorno do Residencial Villagio, é notória a concentração de pontos na via principal (Rua Homero de Miranda Gomes) e a falta de pontos nas ruas de menor fluxo. Os moradores destas ruas precisam caminhar cerca de 350m para acessar os pontos de ônibus.

### 3.1.3.5 Síntese e análise final - Mobilidade

Para o indicador Mobilidade, também foi desenvolvida uma tabela síntese, de maneira a demonstrar os números referentes a cada subindicador, para cada ano específico. Pela tabela, é possível compreender de forma mais simplificada e direta as informações levantadas, além de realizar comparações entre os anos (2012 e 2022).

MOBILIDADE URBANA		2012	2022
Entorno do Condomínio Residencial Saudade	Vias pavimentadas	1.047,9 m	1.586,3 m
	Vias não pavimentadas	908,1 m	239,1 m
	Ciclovias	-	-
	Transporte público - horários		47 horários
	Pontos de ônibus		5 pontos
Entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello	Vias pavimentadas	3.292,4 m	4.103,3 m
	Vias não pavimentadas	1.435,8 m	624,9 m
	Ciclovias	-	-
	Transporte público - horários		80 horários
	Pontos de ônibus		11 pontos

Tabela 10 - Síntese de dados - Mobilidade.

Fonte: Elaborado pela autora.

Através da síntese de informações acima, percebe que tanto nos anos de 2012 como em 2022, o entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello apresentou melhores indicadores para a dimensão “Mobilidade Urbana”, visto que de todos os subindicadores analisados individualmente, o único em que o entorno do Condomínio Residencial Saudade se fez “equivalente”, foi o subindicador ciclovias, onde nenhum apresentou bons índices devido a inexistência das mesmas. Deste modo, nota-se que o planejamento de mobilidade urbana para ambas as áreas ainda se faz distante de ser o ideal, pois não estão sendo construídas novas formas de acesso através de novas vias que conectam as regiões a partes mais centrais, com maior oferta de serviços, assim como os horários de transporte público

ainda são pouquíssimos e com grandes intervalos de tempo. Existe ainda a necessidade de que sejam construídos abrigos apropriados nos pontos de ônibus indicados, para tornar o dia dia dos moradores mais confortável, além de sinalizá-los corretamente.

#### 3.1.4 Usos, Espaços Públicos e Equipamentos Coletivos.

Estes indicadores são vinculados à existência e diversidade de comércio, equipamentos coletivos, serviços e espaços públicos nos perímetros estudados. Enquanto o comércio é conectado à comercialização de produtos e bens duráveis ou não, realizada em lojas, mercados, farmácias, entre outros, os serviços são baseados na venda da mão de obra para o desenvolvimento de um trabalho específico. Como exemplo, temos consultas médicas, consertos de aparelhos eletrônicos, entre outros.

Entender se existe ou não oferta e diversidade nos itens citados anteriormente implica diretamente nas dinâmicas urbanas realizadas na área, visto que é através das relações entre moradores, vendedores e demais equipamentos que são formados os vínculos afetivos e melhor qualidade de vida. Se existe oferta de tais usos de modo a suprir as demandas, os moradores não necessitam buscar em outras localidades mais longínquas opções de serviços e espaços, fortalecendo o comércio local e contribuindo para a economia, crescimento e urbanidade do bairro.

Para o entorno do Condomínio Residencial Saudade, no ano de 2012 existia apenas uma oficina mecânica. Em 2022, além da oficina mecânica permanecer, foram criadas uma Serralheria (AM Serralheria) e uma agropecuária (Agropecuária Siqueira). Referente à área de estudo do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, em 2012, foram encontrados 10 locais referentes à oferta de serviços e comércio. Em 2022, este número cresceu para 28, entre lojas de produtos diversos, salões de beleza, mercearias, farmácia, entre outros.

Quanto aos espaços públicos, nota-se que existem alguns espaços de lazer dentro de alguns conjuntos residenciais, mas estes não foram considerados nesta pesquisa, por serem privados. Tanto no ano de 2012, como no ano de 2022, não há nenhum espaço público de lazer, praças, jardins ou parques no entorno do Condomínio Residencial Saudade. Em 2012 também não foi encontrado alguma localidade que representasse um espaço público no entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello. A imagem abaixo indica, por meio do marcador vermelho, a localidade do único espaço público de lazer encontrado no entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, no ano de 2022.



Imagem 31 - Localização do único espaço público no entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello em 2022.

Fonte: Elaborado pela autora.

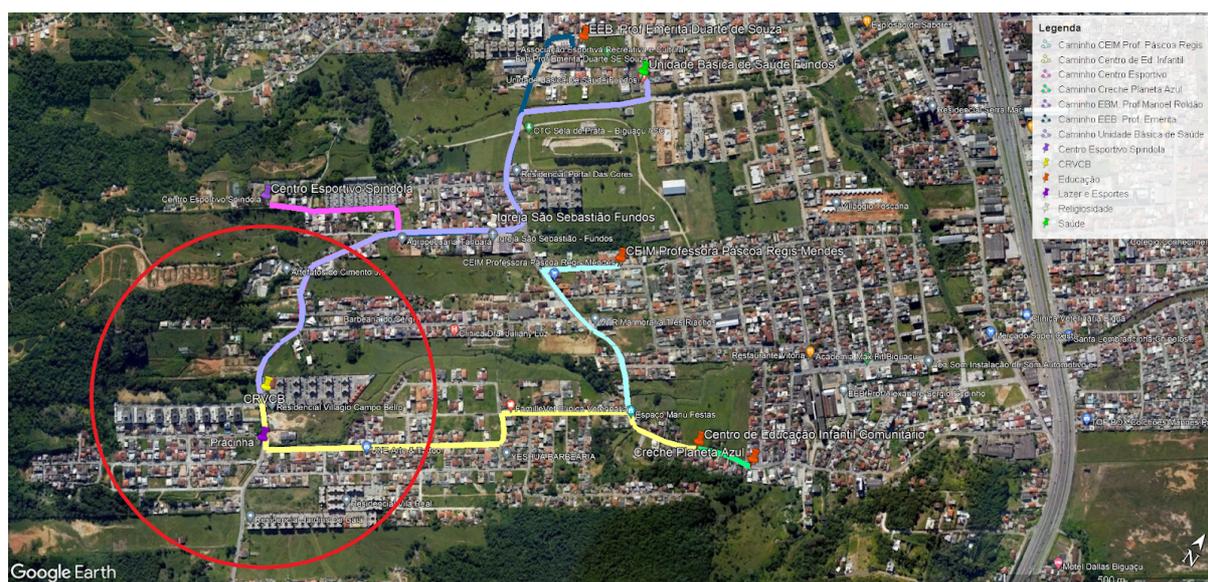
O local indicado pelo marcador, antes de ser transformado em uma pequena praça, era utilizado como espaço para atividades físicas, devido aos equipamentos de academia e ginástica instalados. A transformação do local em uma pracinha só foi efetuada em 2022.



### Imagem 32 - Alterações na praçinha situada no entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello.

Fonte: Elaborado pela autora.

Também fez-se um levantamento dos equipamentos coletivos encontrados além das áreas de estudo, devido a não existência dos mesmos dentro dos entornos analisados. Alguns exemplos encontrados, referentes à educação, saúde, lazer e esportes demonstram que, mesmo sendo próximos da área, as distâncias são problemáticas, sobretudo ao se tratar da caminhabilidade de crianças e idosos. Nas imagens abaixo, equipamentos relacionados à saúde possuem marcadores na cor verde, para indicar espaços religiosos, marcadores de cor branca, referente à espaços educacionais, cor laranja e locais para prática de esportes e lazer, cor roxa. Para se chegar ao ao equipamento relacionado à Saúde, partindo do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello (já que este é o centro da circunferência da área de estudo) é preciso caminhar 1,48 km. Para a Escola Estadual Básica, 1,40 km. O centro de educação infantil mais próximo fica a 1,23 km de distância. Portanto, é visível a necessidade de equipamentos urbanos dentro do diâmetro de 800m em estudo, sobretudo devido à intensificação de construções de Conjuntos Habitacionais na área, que implicam em mais moradores e maior demanda por serviços diversos.



### Imagem 33 - Caminhos para os equipamentos urbanos no entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello.

Fonte: Elaborado pela autora.

Quanto aos equipamentos para além da área de estudo no entorno do Condomínio Residencial Saudade, são encontradas distâncias ainda maiores de acesso. O equipamento educacional (EEB. Prof Maria de Lourdes Scherer) mais próximo fica a 1,8 km do centro do círculo de estudo. Existem equipamentos religiosos (Igrejas) nas proximidades, mas também possuem distâncias longínquas. O mesmo para equipamento de lazer, referente ao Parque Aquático, distante 2,37 km. O maior problema para os moradores no entorno do Condomínio Residencial Saudade é o acesso a equipamentos de saúde. O mais próximo fica localizado no

centro da cidade, distante 7,1 km do centro da área de análise. A falta de disponibilidade de horários de ônibus também afeta progressivamente o acesso a estes equipamentos, visto que a maioria dos moradores do entorno estudado não possuem automóvel próprio e são dependentes do transporte público para locomoção. A ausência de equipamentos no entorno do Condomínio Saudade evidencia o descaso com o planejamento urbano na área. A falta de serviços e equipamentos e a necessidade de buscá-los em outras regiões da cidade implica na dependência de transporte público, além de afetar significativamente a qualidade de vida e o direito de utilizar os espaços da cidade.



Imagem 34 - Caminhos para os equipamentos urbanos no entorno do Condomínio Residencial Saudade.

Fonte: Elaborado pela autora.

### 3.1.4.1 Síntese e análise final - Usos, Espaço Público e Equipamentos Coletivos

A tabela a seguir apresenta os subindicadores referentes aos três indicadores: Usos, Espaço Público e Equipamentos Coletivos. Por possuírem características de quantificação e qualificação semelhantes, os três indicadores foram elencados na mesma tabela, para cada entorno e ano específico.

USOS, ESPAÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COLETIVOS		2012	2022
Entorno do Condomínio Residencial Saudade	Quantidade comércios	-	2
	Diversidade comércios	-	2
	Quantidade serviços	1	1
	Diversidade serviços	1	1
	Quantidade equip. coletivos	-	-

	Diversidade equip. coletivos	-	-
	Quantidade espaços públicos	-	-
	Diversidade espaços públicos	-	-
	Quantidade indústrias	-	-
	Diversidade indústrias	-	-
Entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello	Quantidade comércios	8	23
	Diversidade comércios	5	10
	Quantidade serviços	2	5
	Diversidade serviços	2	4
	Quantidade equip. coletivos	-	-
	Diversidade equip. coletivos	-	-
	Quantidade espaços públicos	-	1
	Diversidade espaços públicos	-	1
	Quantidade indústrias	-	-
Diversidade indústrias	-	-	

Tabela 11 - Síntese de dados - Usos, Espaço Público e Equipamentos Coletivos.

Fonte: Elaborado pela autora.

A partir do diagnóstico levantado, referente ao indicador Usos, Espaços Públicos e Equipamentos Coletivos, percebe-se a ausência de transformações em ambos os entornos. Mesmo o entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello apresentar maiores índices relativo aos subindicadores da tabela e em comparação ao entorno do Condomínio Residencial Saudade, é nítido que as alterações na quantidade e diversidade de serviços, comércio, indústrias, equipamentos coletivos e espaços públicos não foram significativas a ponto de tornar a área mais urbanizada e integrada às regiões centrais da cidade. A necessidade de locomoção por parte dos moradores dos entornos, para locais que disponibilizem mais serviços, espaços públicos e equipamentos coletivos é evidente, indicando outra dificuldade enfrentada: a baixa oferta de horários de ônibus implica diretamente no acesso aos tópicos citados anteriormente. Ademais, mesmo que as áreas não sejam adensadas populacionalmente de maneira intensiva no decorrer de 10 anos, os moradores dos entornos, principalmente do entorno do Condomínio Residencial Saudade, necessitam dos serviços e dos equipamentos urbanos diariamente. A ausência de indústrias e comércios também faz com que os moradores busquem formas de trabalho nos centros urbanos.

### 3.2. Análises referentes ao ano de 2022

#### 3.2.1 Atividades

As atividades realizadas nos entornos dos empreendimentos habitacionais identificam as dinâmicas urbanas e possibilitam melhor compreensão sobre a utilização dos espaços e os índices de urbanidade, vinculados sobretudo às interações pessoais e aos traços de vida cotidiana. Através da observação das atividades, é possível compreender quais são as atividades realizadas com maior frequência e o porquê destas acontecerem, enquanto outras são vistas raramente. Este indicador foi analisado através de observação em campo, no decorrer do dia inteiro (8h até as 20h), para várias localidades pertencentes à circunferência com 800m de diâmetro. Para o entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, foram vistas 489 pessoas, das quais, 125 estavam andando de bicicleta, 1 era um vendedor ambulante, 2 estavam correndo, 206 caminhando, 46 conversando, 7 passeando com o animal de estimação, 28 pessoas estavam apenas paradas, 2 pessoas varrendo, 18 crianças brincando, 4 realizando jardinagem, 28 esperando o ônibus e 22 pessoas trabalhando. Das 22 pessoas trabalhando, os trabalhos realizados eram referentes à mudança, transporte de mercadorias, pintura, pedreiro, pessoas recolhendo lixo e cortando grama (funcionários da Prefeitura).

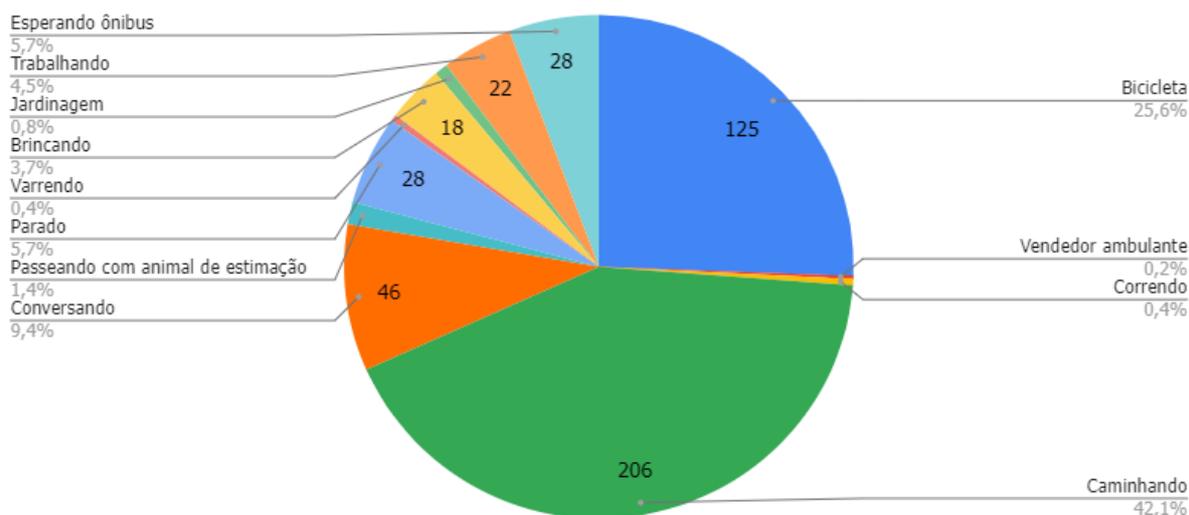


Imagem 35 - Atividades observadas no entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello.

Fonte: Elaborado pela autora.

Já para o entorno do Condomínio Residencial Saudade, observou-se 159 pessoas realizando atividades diversas. Destas, 15 estavam andando de bicicleta, 10 estavam conversando, 8 estavam apenas paradas (geralmente mexendo no celular ou aguardando algo), 42 esperando ônibus e 84 apenas caminhando, como demonstrado no gráfico a seguir:

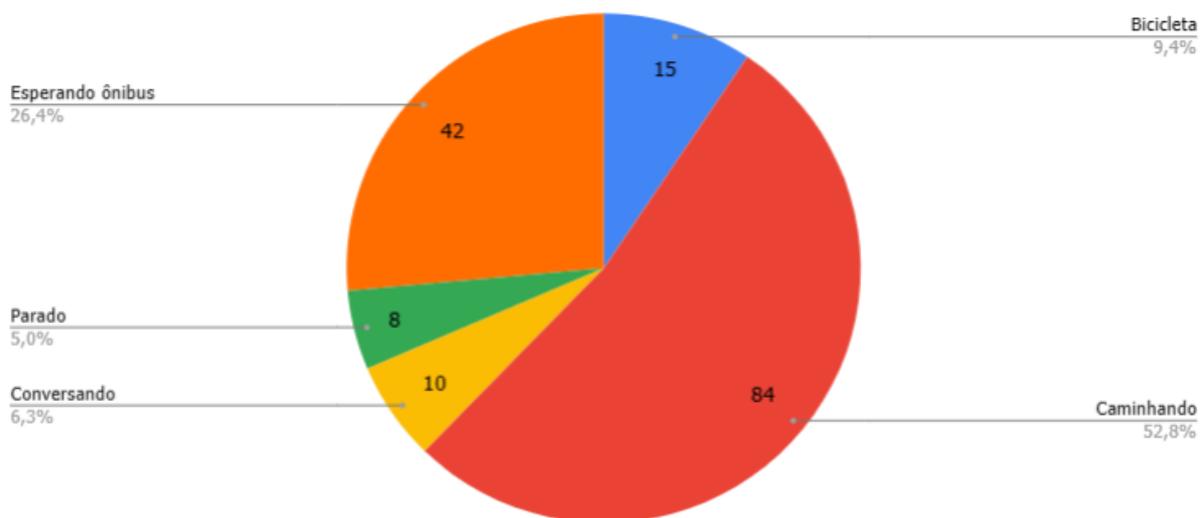


Imagem 36 - Atividades observadas no entorno do Condomínio Residencial Saudade.  
Fonte: Elaborado pela autora.

Nota-se que para o entorno do Condomínio Residencial Saudade, durante o levantamento em campo, não foram observadas atividades relacionadas à brincadeiras ou atividades vinculadas à momentos de descontração, como passeios com animais de estimação. A ausência de espaços projetados para lazer, assim como de serviços, comércios e demais equipamentos que trazem vida a cidade e possibilitam o aumento das interações entre pessoas e entre pessoas e o espaço é o principal fator para a falta da realização de atividades mais diversificadas.

### 3.2.1.1 Síntese e análise final - Atividades

A síntese final sobre o indicador Atividade traz as informações gerais sobre as atividades que foram observadas no decorrer das pesquisas feitas em campo, para os entornos estudados. A mesma é exemplificada abaixo:

ATIVIDADES			
Entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello	2022	Bicicleta	125
		Vendedor ambulante	1
		Correndo	2
		Caminhando	206
		Conversando	46
		Passeando com animal de estimação	7
		Parado	28
		Varrendo	2
		Brincando	18

		Jardinagem	4
		Trabalhando	22
		Esperando ônibus	28
Entorno do Condomínio Residencial Saudade	2022	Bicicleta	15
		Caminhando	84
		Conversando	10
		Parado	8
		Esperando ônibus	42

Tabela 12 - Síntese de dados - Atividades.

Fonte: Elaborado pela autora.

Para o indicador Atividades, foi encontrada maior urbanidade no entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, devido a maior variedade de atividades observadas, que ocasionam maior interação entre as pessoas e mais vivacidade aos espaços. Como já dito anteriormente, a baixa variedade de atividades desenvolvidas no entorno do Condomínio Residencial Saudade se justifica sobretudo pela ausência de projetos e espaços direcionados para as atividades de lazer e descanso. A ausência de investimentos em infra-estrutura (observado pela falta de calçadas no entorno) também se torna um fator repulsivo para que as pessoas acessem e se mantenham nos espaços. O alto número de pessoas andando de bicicleta está vinculado às grandes distâncias de locais com serviços específicos. A falta de locais como comércios, praças, parques e áreas verdes limita os moradores a utilizarem os espaços, interferindo na qualidade de vida e também na segurança dos moradores, pois quanto mais intensa foram as relações entre a própria cidade e os moradores, com pessoas desenvolvendo atividades diversas nos ambientes urbanos, maior é a sensação de seguridade.

Mesmo o entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello estar localizado em uma área em consolidação, as atividades desenvolvidas foram observadas inclusive durante a noite, pois o comércio fica aberto muitas vezes até as 22 horas. Um dos fatores positivos é que durante a construção do Condomínio, foram elencados espaços próximos aos blocos residenciais, que seriam posteriormente utilizados como lojas ou locais para prestação de serviços, como demonstra a imagem abaixo:



Imagem 37 - Serviços variados vinculados ao projeto do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello.

Fonte: Google Maps.

De modo geral, os espaços condicionados para serviço, mesmo trazendo possível maior urbanidade para a área, não são suficientes para suprir as demandas dos moradores. Além da ausência de locais de lazer e equipamentos urbanos, a falta de permeabilidade entre as construções dos Condomínios e outras residências, ocasionadas por muros e fachadas distantes das calçadas, também limitam maiores interações e atividades entre as pessoas e o próprio espaço.

### 3.2.2 Gente

Como já explicado no item 6.1.8, este indicador é relacionado diretamente com os moradores dos entornos em análise. O indicador Gente foi desenvolvido através de pesquisa de campo, onde observou-se as pessoas que estavam nas áreas de estudo. A observação em campo ocorreu das 8h até 20h, no decorrer de alguns dias. Para o entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, foram contabilizadas 489 pessoas vistas na rua, realizando atividades diversas. No entorno do Condomínio Residencial Saudade, foram observadas 159 pessoas. As imagens a seguir demonstram a quantidade de pessoas vistas nos diferentes períodos do dia, conforme idade, no entorno do Condomínio Villagio Campo Bello e no entorno do Condomínio Residencial Saudade:

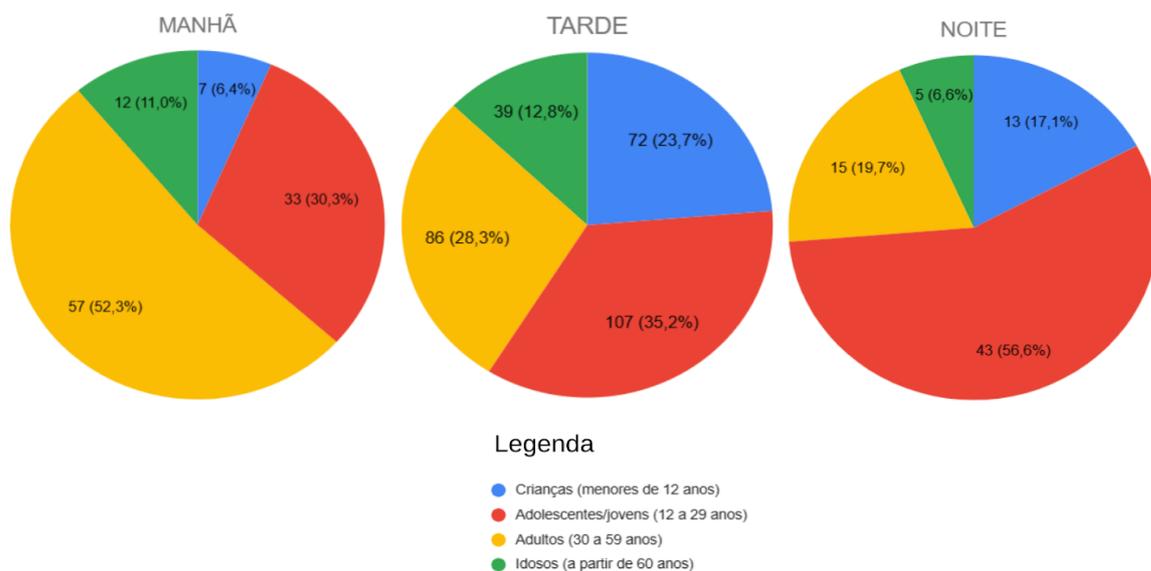


Imagem 38 - Número de pessoas observadas no entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, durante três períodos do dia, conforme idade. Fonte: Elaborado pela autora.

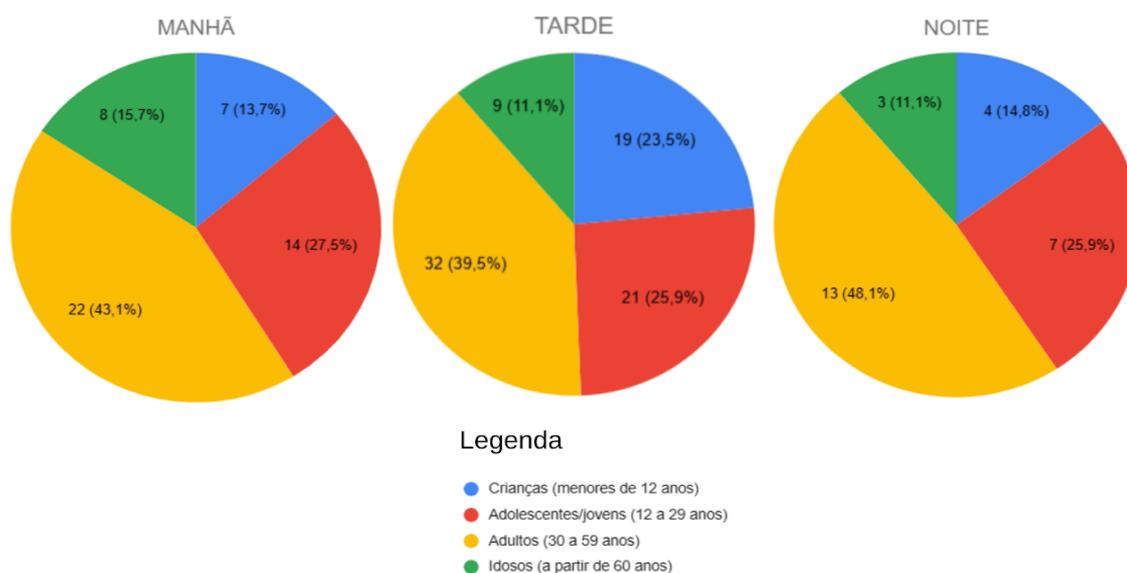


Imagem 39 - N°de pessoas observadas no entorno do Condomínio Residencial Saudade, durante três períodos do dia, conforme idade. Fonte: Elaborado pela autora.

A partir dos gráficos acima, observa-se que para o entorno do Residencial Villagio, o único período com maior quantidade de adultos vistos foi pela manhã, enquanto para o entorno do Residencial Saudades, a porcentagem de adultos foi maior em todos os períodos. O número maior de crianças vistas no entorno do Residencial Villagio pelo período da noite, se comparado com o período da manhã, possibilita a percepção de que a área é vista como um local seguro pelos pais e responsáveis. Nota-se também, uma porcentagem relevante de idosos vivendo na áreas dos entornos, o que pode trazer a análise de que estes moradores vivem na região há muitos anos, ou se mudaram em busca de locais mais tranquilos do que os grandes centros urbanos.

Além de observado as faixas etárias das pessoas que estavam pelo entorno, também foi constatada a etnia (preto, branco, pardo, amarelo e indígena) de cada uma, de modo a identificar qual é a etnia predominante e assim, desenvolver análises que podem ser vinculadas a questões como a segregação espacial. Através de pergunta contida no questionário, os entrevistados respondiam com qual etnia se identificavam, sem partir de constatações próprias da autora deste trabalho. Como os próprios Condomínios Residenciais estão dentro da área de estudo, muitos moradores também foram vistos, o que possibilita uma análise de qual grupos específicos possuem maior incidência por demandarem programas de habitação social. Para cada faixa etária (crianças, adolescentes/jovens, adultos e idosos) foram feitos gráficos que indicam o número e porcentagem correspondente a cada etnia e faixa etária, para cada entorno, conforme imagens abaixo:

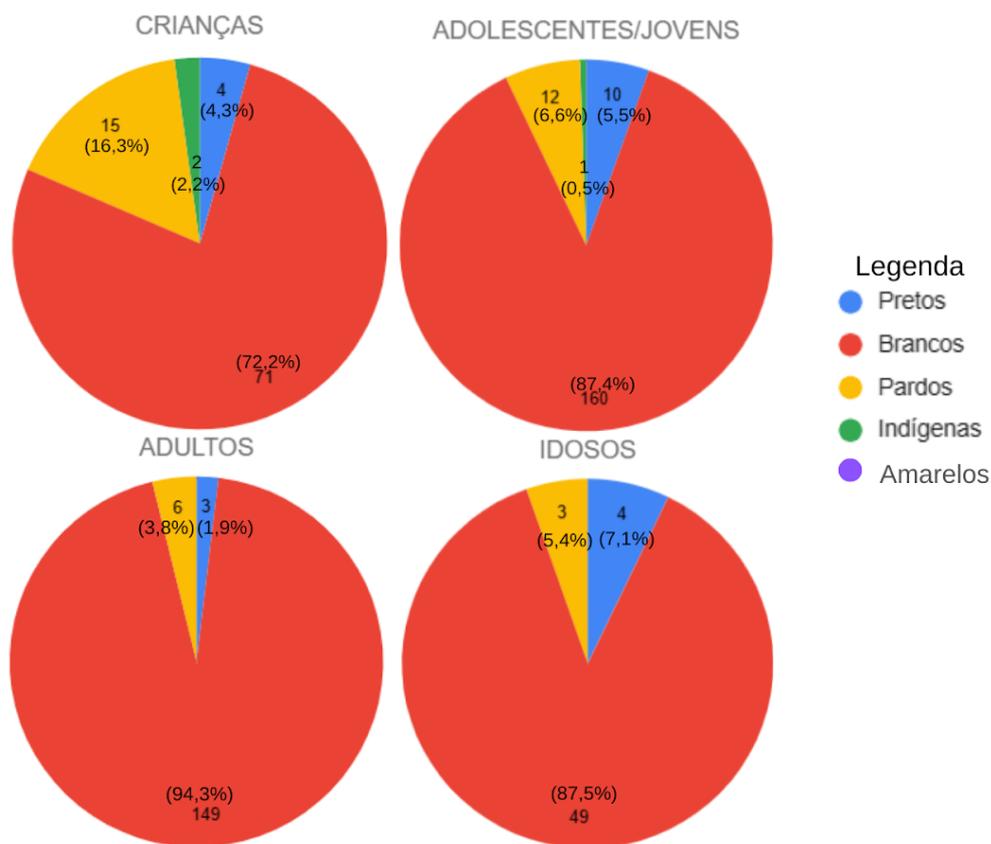


Imagem 40 - Número de pessoas observadas no entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, durante três períodos do dia, conforme etnia. Fonte: Elaborado pela autora.

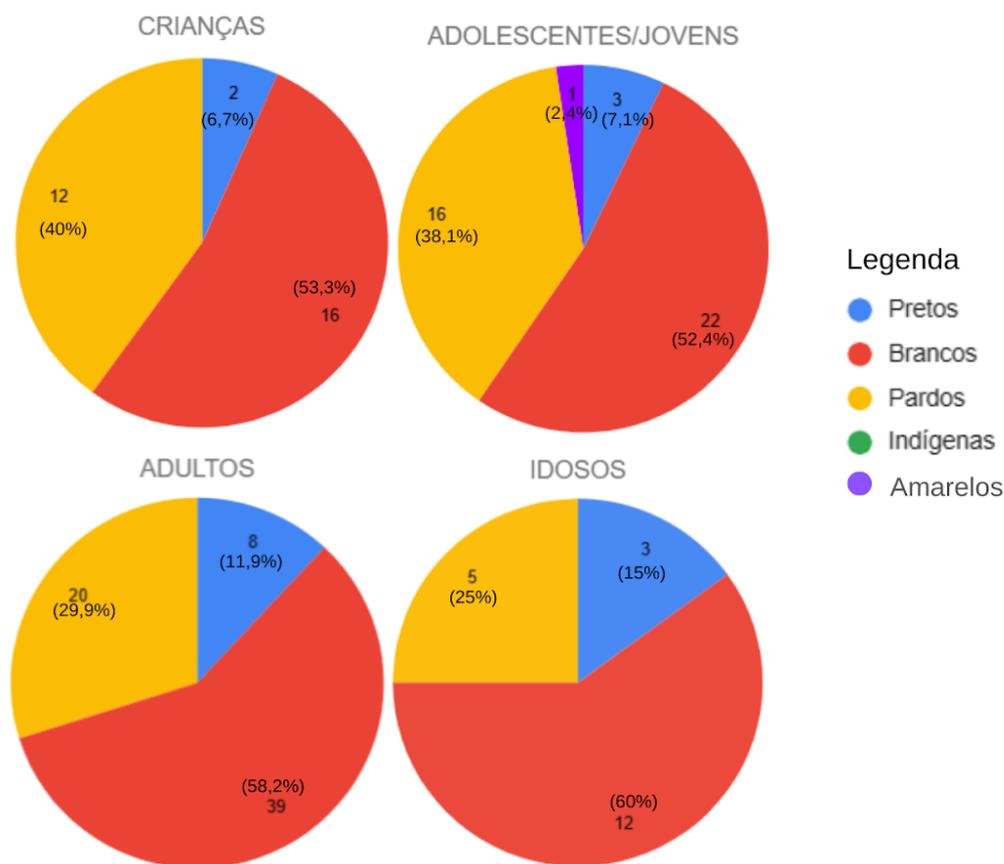


Imagem 41 - Número de pessoas observadas no entorno do Condomínio Residencial Saudade, durante três períodos do dia, conforme etnia. Fonte: Elaborado pela autora.

Através dos gráficos é compreensível identificar que a maioria de pessoas observadas em ambos os entornos são brancas, o que indica que também há uma grande parcela da população historicamente privilegiada que se encontra vivendo em áreas distantes das regiões centrais, além da necessidade por parte desta parcela em adquirir moradia através de programas de habitação social. Porém, mesmo esta parcela ser identificada como a maioria em ambos os entornos, fica claro que na área consolidada, referente ao entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, existe uma ampla predominância de pessoas que se denominam brancas. Isso evidencia que as populações de outras etnias continuam sendo direcionadas para locais ainda mais distantes, como o entorno do Condomínio Residencial Saudade. O gráfico referente ao entorno do Residencial Saudade deixa claro que existe maior diversidade de etnias dos moradores, mesmo que a maioria seja de pessoas brancas, ainda existem porcentagens significativas de pretos e pardos.

Outro dado relevante é que foi vista apenas uma pessoa de etnia amarela, designada para pessoas de origem oriental, visto sobretudo a baixa incidência desta etnia tanto na área de estudo como nas demais áreas da cidade. Também foram identificadas apenas 3 pessoas indígenas, no entorno do Condomínio Residencial Saudade. A baixa porcentagem de indígenas em ambos os entornos é decorrente da forma e modo de vida dos próprios indígenas, que se encontram em maiores grupos em comunidades específicas, geralmente

mais próximos às áreas centrais, porém, também é evidente que esta etnia não possui acesso à direitos básicos de saúde, lazer, educação e moradia digna, o que faz com que surja a necessidade destas comunidades em ocupar locais distantes de possibilitar qualidade de vida, como por exemplo, a ocupação de indígenas Kaingangs no Terminal de Integração do Sacos dos Limões (TISAC), que está desativado há mais de 10 anos em Florianópolis.

### 3.2.2.1 Síntese e análise final - Gente

De modo a simplificar as informações obtidas durante os levantamentos realizados acerca do indicador “Gente”, referencia-las quanto a diversidade, quantidade e índices de urbanidade, a tabela abaixo foi elaborada:

<b>GENTE</b>					
	HORÁRIOS		MANHÃ (8:00 - 12:00)	TARDE (13:00 - 18:00)	NOITE (18:00 - 20:00)
	Entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello	CRIANÇAS (menos de 12 anos)	Preta	1	3
Branca			6	57	8
Parda			-	10	5
Amarela			-	-	-
Indígena			-	2	-
ADOLESCENTE/ JOVEM (12 a 29 anos)		Preto	2	7	1
		Branco	27	93	40
		Pardo	4	6	2
		Amarelo	-	-	-
		Indígena	-	1	-
ADULTO (30 a 59 anos)		Preto	1	2	-
		Branco	55	79	15
		Pardo	1	5	-
		Amarelo	-	-	-
		Indígena	-	-	-
IDOSO (a partir de 60 anos)		Preto	2	2	-
		Branco	10	35	4
		Pardo	-	2	1
		Amarelo	-	-	-
		Indígena	-	-	-
	HORÁRIOS		MANHÃ (8:00 - 12:00)	TARDE (13:00 - 18:00)	NOITE (18:00 - 20:00)

<b>Condomínio Residencial Saudade</b>	CRIANÇA (menos de 12 anos)	Preta	1	1	-
		Branca	2	10	4
		Parda	4	8	-
		Amarela	-	-	-
		Indígena	-	-	-
	ADOLESCENTE JOVEM (12 a 29 anos)	Preto	3	-	-
		Branco	8	10	4
		Pardo	3	10	3
		Amarelo	-	1	-
		Indígena	-	-	-
	ADULTO (30 a 59 anos)	Preto	4	2	2
		Branco	15	20	4
		Pardo	3	10	7
		Amarelo	-	-	-
		Indígena	-	-	-
	IDOSO (a partir de 60 anos)	Preto	2	1	-
		Branco	4	6	2
		Pardo	2	2	1
		Amarelo	-	-	-
		Indígena	-	-	-

Tabela 13 - Síntese de dados - Gente.

Fonte: Elaborado pela autora.

Através da síntese, podemos deferir que, para o indicador Gente, o entorno que apresenta maior urbanidade é o entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello. Apesar do entorno do Condomínio Residencial Saudade apresentar gráficos e distribuição de etnias entre os moradores mais homogênea, sem prevalecer apenas uma etnia de modo mais acentuado no gráficos, a quantidade de pessoas observadas foi muito maior na área referente ao Residencial Villagio, assim como a variedade de perfis que, dentro de cada grupo étnico específico, ajudam a promover maior diversidade de pessoas e relações. Como a quantidade e diversidade foram referenciadas como subindicadores, a síntese final comprova que o entorno do Residencial Villagio possui maior urbanidade.

A oferta de mais serviços, comércios, equipamentos urbanos e demais atividades relacionadas às dinâmicas urbanas promovem a utilização dos espaços por maior tempo de permanência e mais afetividade. Como as lojas e comércios ficam abertos até as 22 horas no

entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello e as fachadas dos mesmos são permeáveis e próximas às calçadas, é possível conectar a urbanidade do ambiente através da alta interação entre os espaços públicos e privados, onde se encontram pessoas de diversos perfis, realizando atividades variadas. Além disso, também é possível identificar uma sensação de maior segurança na área onde existem mais pessoas interagindo entre si e entre o próprio espaço, como ocorre no entorno já citado com maiores índices de urbanidade.

A diversidade da faixa etária também comprova que o ambiente pode ser utilizado por várias pessoas, de diversas idades, independente da hora do dia. No entorno do Condomínio Residencial Saudade, os únicos lugares onde havia pequenos grupos conversando, era em frente ao próprio Condomínio e nos pontos de ônibus. A ausência de locais para lazer e diversão e de mercearias, lojas e demais comércios torna o espaço extremamente “abandonado”, onde só se vê pessoas desenvolvendo relações durante certos horários específicos do dia. Os “olhos da rua” praticamente não são vistos, exceto pelos moradores que observam nas distantes janelas dos blocos do Condomínio Residencial Saudade. Logo, carecem fatores que tornem possível a formação de vínculos que contribuam para que o entorno da área estudada e posteriormente, da própria cidade seja amplamente ocupada e vivenciada, independente do horário ou faixa etária dos moradores e visitantes. A cidade só se torna um ambiente saudável, que promove qualidade de vida através das relações afetivas e ocupação das pessoas nos espaços.

### 3.2.3 Afetividade

O indicador afetividade foi realizado através de entrevistas em campo nos dois entornos estudados. Para as entrevistas, foi utilizado o questionário presente na Tabela 7 - Questionário. Em específico, este indicador está diretamente relacionado às perguntas “Gosta de viver e morar aqui (no entorno do empreendimento)?” e “Sente falta de alguma coisa? (no mesmo entorno do empreendimento)”. Por meio destas perguntas, foi possível identificar a afetividade que os moradores possuem com a área, em decorrência principalmente da qualidade de vida e da facilidade em se locomover, acessar equipamentos, serviços e áreas verdes e/ou de lazer. Também foi possível identificar quais são os principais fatores que influenciam para a composição da ideia de gostar ou não do ambiente e os problemas relativos à urbanidade e as dinâmicas urbanas que mais afligem os moradores. Os serviços relacionados à infraestrutura, ditos por moradores que sentem falta de algo no entorno específico, estão relacionados a serviços de asfaltamento, rede elétrica, hidráulica, de esgoto e coleta seletiva. Já os equipamentos urbanos coletivos citados dizem respeito a oferta de hospitais, escolas, comércios, mercados, shoppings, igrejas, entre outros diversos. Por fim, os espaços públicos são vinculados a áreas de lazer e esportes, praças, parques e locais mais arborizados. As imagens a seguir representam as informações obtidas através das perguntas já mencionadas acima, no entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello e posteriormente, no entorno do Condomínio Residencial Saudade, onde foram entrevistadas 50 pessoas de diversas idades e etnias, para cada área em análise.

Pergunta - Gosta de viver e morar no entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello?

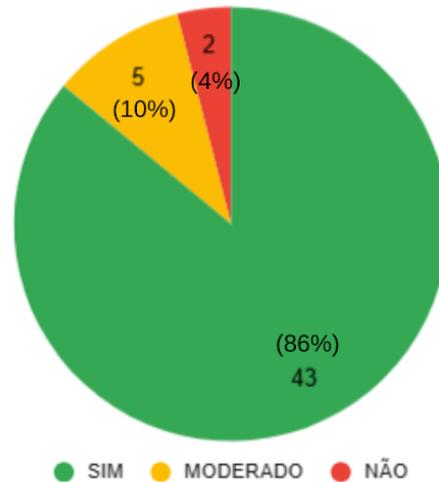


Imagem 42 - Respostas sobre a primeira pergunta, referente ao entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello.  
Fonte: Elaborado pela autora.

Pergunta - Sente falta de algo no entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello?

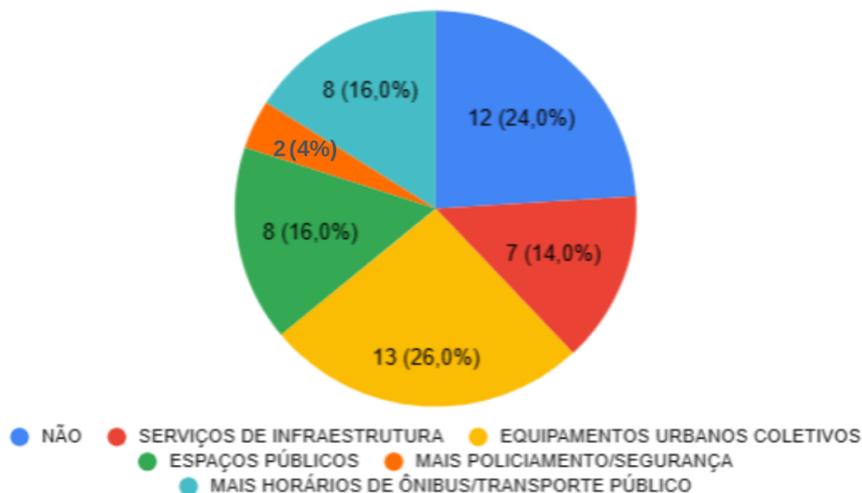


Imagem 43 - Respostas sobre a segunda pergunta, referente ao entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello.  
Fonte: Elaborado pela autora.

É perceptível que a grande maioria dos moradores do entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello gosta de viver no lugar. Mesmo sentindo falta sobretudo de equipamentos urbanos, espaços públicos e serviços de infraestrutura, as pessoas se sentem bem vivendo na área, pois a maioria afirma ser um lugar tranquilo e pacato. O grande número de pessoas que gostam da região pode estar relacionado à área ser considerada em consolidação, ofertando, mesmo que em baixa escala, alguns serviços e equipamentos

urbanos. Já para o entorno do Condomínio Residencial Saudade, as relações de identificação com o espaço em que vivem os entrevistados são menos afetivas, conforme mostram os gráficos a seguir:

Pergunta - Gosta de viver e morar no entorno do Condomínio Residencial Saudade?

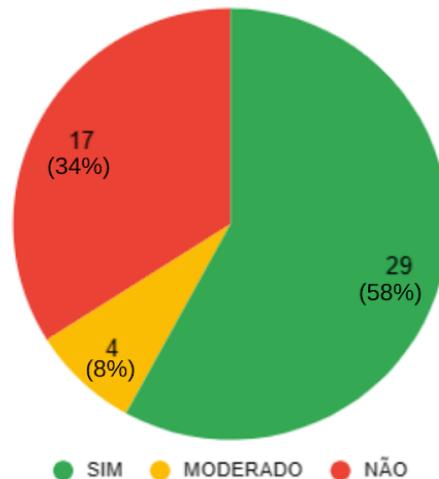


Imagem 44 - Respostas sobre a primeira pergunta, referente ao entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello.

Fonte: Elaborado pela autora.

Pergunta - Sente falta de algo no entorno do Condomínio Residencial Saudade?

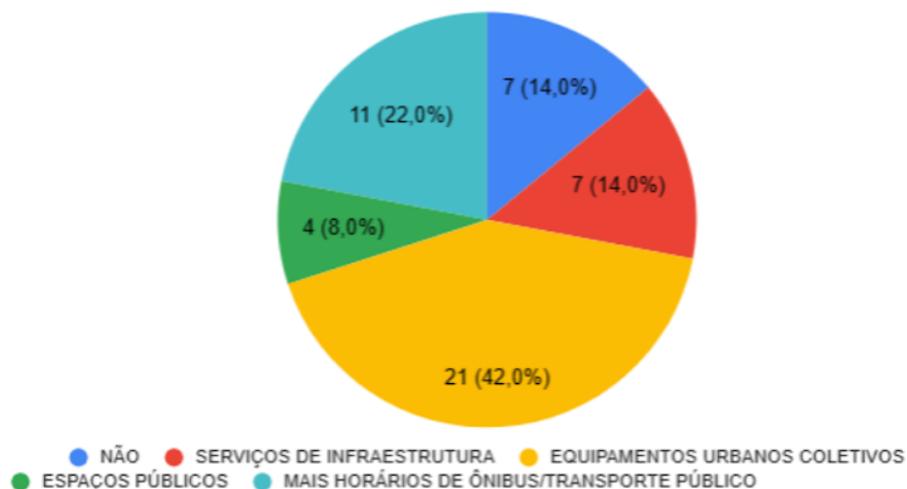


Imagem 45 - Respostas sobre a segunda pergunta, referente ao entorno do Condomínio Residencial Saudade.

Fonte: Elaborado pela autora.

Do total de entrevistados, 34% afirma não gostar de viver no entorno do Condomínio Residencial Saudade e 4% acredita gostar moderadamente do espaço. Das funcionalidades

que os moradores mais sentem falta, a principal é a oferta de mais equipamentos urbanos coletivos, que englobam comércios, equipamentos de saúde, escolas, shoppings, entre outros, seguida pela falta de mais horários de ônibus. Os moradores estão tão condicionados à necessidade de transporte público para locomoção que sentem mais falta de mais horários de transporte público do que de áreas verdes de lazer e mais espaços públicos. Nota-se que a infelicidade em viver no ambiente está intimamente ligada com a baixa oferta de serviços e as longas distâncias que precisam ser enfrentadas para chegar até os locais desejados. Os moradores também reclamam da falta de investimentos em infraestrutura, visto que o entorno do Condomínio Residencial Saudade não tem sequer calçamento. Os pedestres são obrigados a caminhar ou no meio da rua ou em matagais, como demonstrado na imagem a seguir:



Imagem 46 - Ausência de calçamento no entorno do Condomínio Residencial Saudade.

Fonte: Google Maps

Outro fator de comparação entre os entornos é que mesmo o Condomínio Residencial Villagio estar localizado em uma área mais urbanizada e movimentada, 2 pessoas entrevistadas indicaram sentir falta de mais policiamento e segurança. Para o entorno do Residencial Saudade, não ocorreram queixas quanto à insegurança. Os entrevistados relatam que apesar da falta de investimentos em infraestrutura, os moradores possuem uma boa relação e costumam se ajudar.

### *3.2.3.1 Síntese e análise final - Afetividade*

A síntese final referente ao indicador Afetividade também foi desenvolvida para simplificar a leitura e facilitar o entendimento sobre os possíveis níveis de afeto e identidade dos moradores com os espaços, além das problemáticas mais mencionadas:

<b>AFETIVIDADE</b>		
Entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello	Pergunta - Gosta de viver e morar no entorno do empreendimento?	
	Sim	43
	Moderado	5
	Não	2
	Pergunta - Sente falta de algo no entorno do empreendimento?	
	Não	12
	Serviços de infraestrutura	7
	Equipamentos urbanos coletivos	13
	Espaços públicos	8
	Mais policiamento/segurança	2
	Mais horários de ônibus/transporte público	8
Condomínio Residencial Saudade	Pergunta - Gosta de viver e morar no entorno do empreendimento?	
	Sim	29
	Moderado	4
	Não	17
	Pergunta - Sente falta de algo no entorno do empreendimento?	
	Não	7
	Serviços de infraestrutura	7
	Equipamentos urbanos coletivos	21
	Espaços públicos	4
	Mais policiamento/segurança	-
Mais horários de ônibus/transporte público	11	

Tabela 14 - Síntese de dados - Afetividade.

Fonte: Elaborado pela autora.

As respostas levantadas na síntese demonstram que os moradores do entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello se sentem mais felizes morando na área do que os que vivem no entorno do Condomínio Residencial Saudade. Este fato é devido a oferta de equipamentos urbanos e serviços, que mesmo em baixa quantidade e diversidade, faz com que os moradores não precisem buscar os mesmos em locais mais distantes. Nota-se ainda, que mesmo os moradores do entorno do Residencial Saudade identificarem problemas que afetam diretamente na qualidade de vida dos mesmos, a maioria se sente feliz em viver no local. Em conversas, muitos afirmaram que mesmo morando longe dos centros urbanos e

dependendo do transporte público, a não obrigação de pagar o aluguel (muitas vezes abusivo) todo mês é um fator que condiciona muitos a se sentirem felizes onde estão. Logo, o entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello apresenta maior índice de urbanidade para o indicador Afetividade, devido a maior afetividade apresentada entre as relações dos moradores entre si e dos moradores com o espaço.

A principal queixa, para ambos os entornos, é a ausência de equipamentos urbanos coletivos, como hospitais, escolas, comércio, creches, igrejas, entre outros diversos. Independente da faixa etária dos moradores, todos acabam sofrendo: as crianças, pois necessitam de creches, os adultos que não encontram serviços próximos e precisam realizar longos trajetos, em deslocamentos pendulares para trabalharem e os idosos que necessitam de atendimentos médicos constantemente. Como a maioria dos moradores dos entornos não possui carro próprio, ficam limitados aos horários dos ônibus do transporte público, que são poucos e em grandes intervalos (para o Residencial Saudade, os intervalos chegam a ser superiores a 2 horas). Os dados levantados demonstram ainda que os moradores das áreas de estudo ainda sofrem com a ausência de atuação dos órgãos responsáveis pela manutenção de sistemas de infraestrutura e a falta de atenção da Prefeitura da cidade, que costuma destinar recursos apenas para regiões mais centrais, enquanto os bairros mais distantes carecem de serviços imediatos.

#### 3.2.4 Escolaridade

Este indicador também foi levantado em pesquisa de campo, através do mesmo questionário citado anteriormente, porém a pergunta referenciada aos moradores foi a escolaridade dos mesmos, que corresponde ao grau de formação do entrevistado. Com este indicador, é possível entender qual o nível de escolaridade predominante dos grupos que moram nos respectivos entornos analisados e esboçar relações entre a oferta e demanda de empregos e a capacitação profissional dos moradores. Os níveis de escolaridade deste indicador se dividem entre educação fundamental (compreendida da 1ª a 8ª série do ensino fundamental) ensino médio (do 1º ano ao 3º do ensino médio), ensino superior (correspondente a faculdade) e pós graduação (mestrado, doutorado, pós doutorado e especializações).

Para o entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello e para o entorno do Condomínio Residencial Saudade foram entrevistadas 50 pessoas em cada entorno, que são as mesmas citadas no indicador anterior (8.3 Afetividade). No entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, obteve-se o gráfico a seguir, sucedido posteriormente pelo gráfico levantado para o Condomínio Residencial Saudade. Ambos indicam as porcentagens referentes a cada nível de escolaridade dos entrevistados:

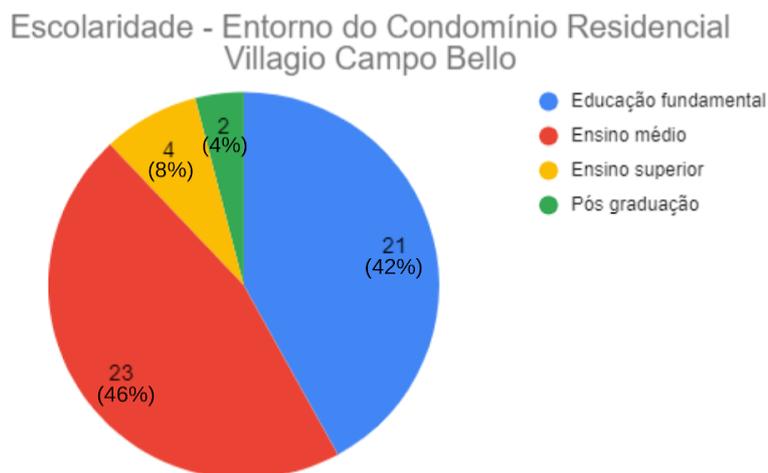


Imagem 47 - Porcentagem dos níveis de escolaridade referente ao entorno do Condomínio Residencial Saudade.

Fonte: Elaborado pela autora.

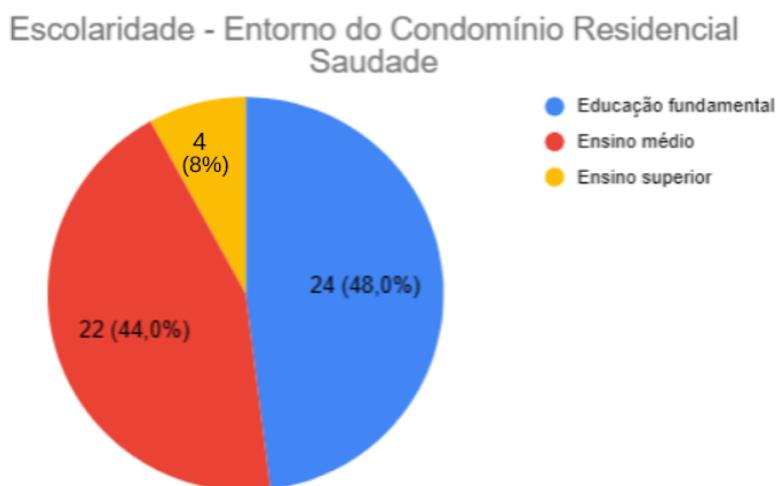


Imagem 48 - Porcentagem dos níveis de escolaridade referente ao entorno do Condomínio Residencial Saudade.

Fonte: Elaborado pela autora.

É importante salientar que nem todos os entrevistados indicados no gráfico relacionados a um nível de escolaridade específico, concluíram o nível. Por exemplo, o gráfico da Imagem 44 está indicando que 23 pessoas estão dentro da parcela de ensino médio de capacitação, porém, nem todas concluíram o ensino médio, algumas estão ainda cursando e outras pararam antes de concluírem. Tanto para o entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello como para o entorno do Condomínio Residencial Saudade, a maioria dos moradores não possui ensino superior, condicionando-os a se encaixarem em empregos que geram rendas mais baixas, se comparadas às rendas obtidas com a capacitação profissional obtida através do ensino superior e pós graduação.

### 3.2.4.1 Síntese e análise final - Escolaridade

Para o indicador Escolaridade, também foi desenvolvida uma tabela de síntese, para identificar os números específicos de cada parcela referente aos níveis de escolaridade e possibilitar comparações e análises finais. A tabela é exemplificada a seguir:

ESCOLARIDADE		
Entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello	Educação fundamental	21
	Ensino médio	23
	Ensino superior	4
	Pós graduação	2
Entorno do Condomínio Residencial Saudade	Educação fundamental	24
	Ensino médio	22
	Ensino superior	4
	Pós graduação	-

Tabela 15 - Síntese de dados - Escolaridade.

Fonte: Elaborado pela autora.

Apesar das diferenças encontradas entre os entornos estudados, é possível identificar semelhanças quanto ao indicador Escolaridade. Percebe-se que o número de pessoas incluídas em cada nível de escolaridade é muito parecido. A diferença mais significativa é que no entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, existem algumas pessoas com pós-graduação. Enquanto no entorno do Condomínio Residencial Saudade, a maior parcela dos entrevistados está no nível de educação fundamental, para o entorno do Residencial Villagio, a parcela predominante é a de ensino médio. Portanto, pode-se identificar que, possivelmente, a maioria das pessoas que demandam por moradia através de programas sociais como o Programa Minha Casa Minha Vida não possuem formação acadêmica no ensino superior, o que também pode contribuir para que não seja alcançada a renda necessária para obter a compra da moradia ou o aluguel da mesma.

Mesmo o entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello apresentar melhores índices de urbanidade para o indicador Escolaridade, devido ao maior número de pessoas com escolaridade até o nível de ensino médio e pós graduação, a baixa oferta de equipamentos urbanos relacionados à educação em ambos os entornos também é um fator que limita o acesso dos moradores a conseguirem maiores progressos quanto aos níveis educacionais. A necessidade de percorrer grandes distâncias e o gasto com transporte público faz com que muitos não se sintam motivados a voltar aos estudos.

### 3.2.5 Renda

Assim como os dois indicadores anteriores, o indicador Renda também foi obtido através do mesmo questionário já citado anteriormente, em pesquisa de campo. Este indicador objetiva compreender a renda dos moradores de ambos os entornos estudados e através desta compreensão, entender se é possível obter qualidade de vida, mesmo com todos os gastos referentes à saúde, educação, lazer, mobilidade, entre outros. A pergunta referente à renda de cada morador foi feita para 50 pessoas, sendo estas as mesmas entrevistadas nos outros indicadores anteriores (escolaridade e afetividade). Ainda, vale ressaltar que o salário mínimo utilizado neste indicador foi o referente ao ano de 2022, com o valor de R\$1.212,00. O gráfico abaixo indica as porcentagens de renda dos moradores do entorno de ambos os empreendimentos.

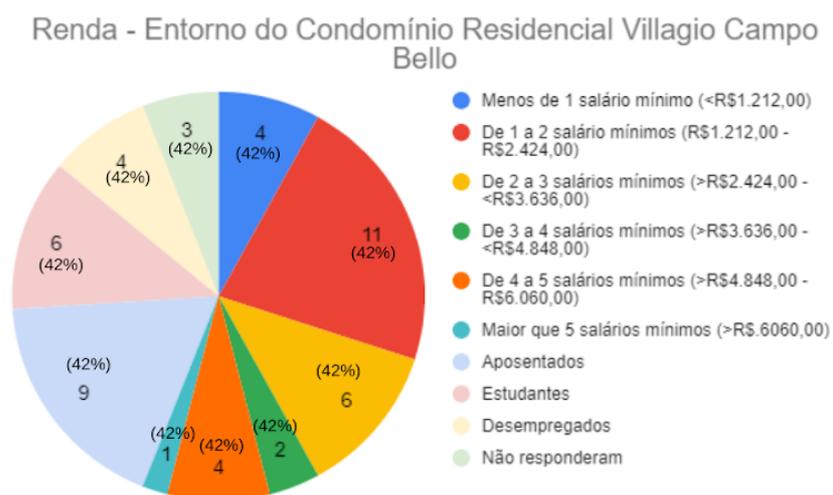


Imagem 49 - Valores de renda dos moradores do entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello. Fonte: Elaborado pela autora.

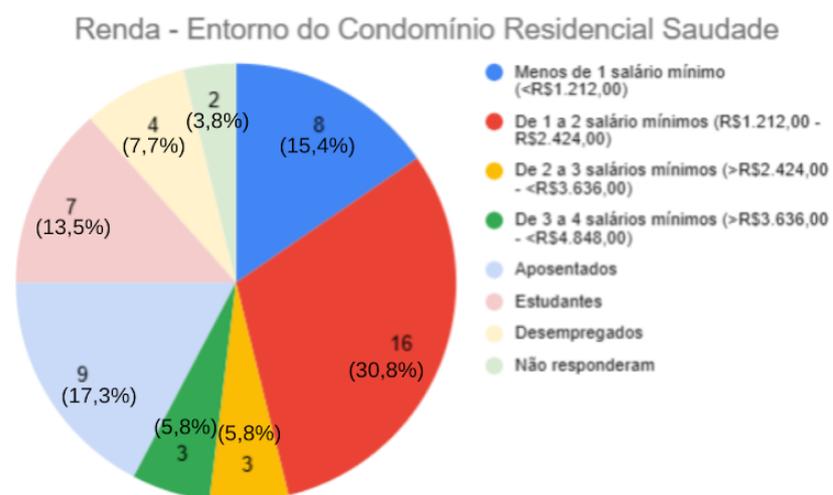


Imagem 50 - Valores de renda dos moradores do entorno do Condomínio Residencial Saudade. Fonte: Elaborado pela autora.

A maior variedade referente à renda obtida pelos moradores é visualizada no entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello. Para o entorno do Condomínio Residencial Saudade, nota-se grande predominância da renda de menos de um salário mínimo e de 1 a 2 salários mínimos. Há também parcelas significativas de estudantes, que não possuem renda e aposentados vivendo nas áreas analisadas.

### 3.2.5.1 Síntese e análise final - Renda

Para o indicador Renda, também foi desenvolvida uma tabela que indica a quantidade de pessoas correspondente a cada renda específica, para cada entorno analisado. A tabela está exemplificada a seguir:

<b>RENDA</b>		
Entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello	Menos de 1 salário mínimo (<R\$1.212,00)	4
	De 1 a 2 salário mínimos (R\$1.212,00 - R\$2.424,00)	11
	De 2 a 3 salários mínimos (>R\$2.424,00 - <R\$3.636,00)	6
	De 3 a 4 salários mínimos (>R\$3.636,00 - <R\$4.848,00)	2
	De 4 a 5 salários mínimos (>R\$4.848,00 - R\$6.060,00)	4
	Maior que 5 salários mínimos (>R\$.6060,00)	1
	Aposentados	9
	Estudantes	6
	Desempregados	4
	Não responderam	3
Entorno do Condomínio Residencial Saudade	Menos de 1 salário mínimo (<R\$1.212,00)	8
	De 1 a 2 salário mínimos (R\$1.212,00 - R\$2.424,00)	16
	De 2 a 3 salários mínimos (>R\$2.424,00 - <R\$3.636,00)	3
	De 3 a 4 salários mínimos (>R\$3.636,00 - <R\$4.848,00)	3
	De 4 a 5 salários mínimos (>R\$4.848,00 - R\$6.060,00)	0
	Maior que 5 salários mínimos (>R\$.6060,00)	0
	Aposentados	9
	Estudantes	7
	Desempregados	4
	Não responderam	2

Tabela 16 - Síntese de dados - Renda.

Fonte: Elaborado pela autora.

Tanto para o entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello como para o entorno do Condomínio Residencial Saudade, as faixas de renda indicadas pelo maior número de moradores foi de de 1 a 2 salários mínimos (R\$1.212,00 - R\$2.424,00), o que condiz com os levantamentos demonstrados na Imagem 6, no tópico 3.2, a qual exemplifica através de um mapa as faixas de renda dos empreendimentos construídos através do PMCMV. Pela Imagem 6, é possível identificar que a maioria dos empreendimentos construídos são para as faixas de 1 a 3 salários mínimos. Como a análise não está relacionada apenas aos Conjuntos Habitacionais, mas sim aos entornos dos mesmos, nota-se que existe uma característica comum: a renda da maioria dos moradores do entorno também é a mesma renda identificada dos moradores dos Conjuntos Habitacionais, o que infere que as áreas onde estes empreendimentos estão sendo construídos, são áreas de menores concentrações de renda e menor valor imobiliário.

Ademais, também é possível constatar que existe um maior número de moradores que recebem menos de um salário mínimo vivendo no entorno do Condomínio Residencial Saudade, o que indica que possivelmente os valores pagos pelos moradores nas parcelas da moradia própria podem ser mais baixos, já que a área é menos valorizada em comparação com o entorno do Condomínio Residencial Villagio. Porém, cabe a análise de até qual ponto é mais viável viver em uma área não consolidada, mais rural e distante de tudo, visto que os gastos referentes à necessidade de locomoção diária pode até mesmo superar o gasto com aluguel em áreas mais urbanizadas, além da baixa qualidade de vida encontrada nos entornos que não oferecem sequer áreas de lazer e equipamentos urbanos fundamentais.

Quanto a análise sobre qual entorno apresenta maior urbanidade para o indicador Renda, constatou-se que o entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello possui maiores variações de renda entre os moradores, o que também contribui para que sejam desenvolvidas relações diferentes entre os moradores, já que todos convivem no mesmo espaço.

### 3.2.6 Valor da terra

Através deste indicador, podemos identificar a valorização que os entornos apresentam conforme os preços definidos para os imóveis construídos nas áreas, através da demanda por habitação e oferta da mesma. Por serem bairros situados em uma cidade que compõe a região conurbada de Florianópolis, se comparados a ilha, o preço dos imóveis são relativamente mais baratos, porém, com a valorização sucessiva e os altos índices de rentabilidade relacionados ao mercado imobiliário, principalmente após o período pandêmico, os preços ainda são considerados altos. Abaixo, as imagens apresentam anúncios de venda e aluguel de imóveis residenciais, comerciais e terrenos para os entornos estudados



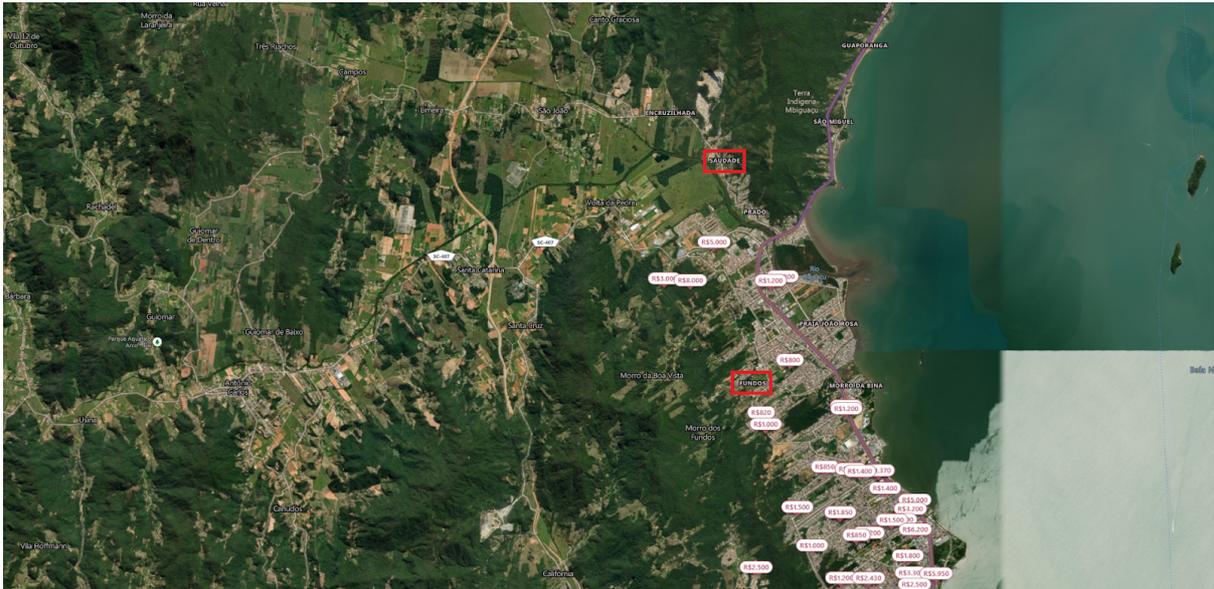


Imagem 53 - Indicação dos anúncios de aluguéis e seus respectivos valores em partes da cidade de Biguaçu.  
 Fonte: Google Maps.

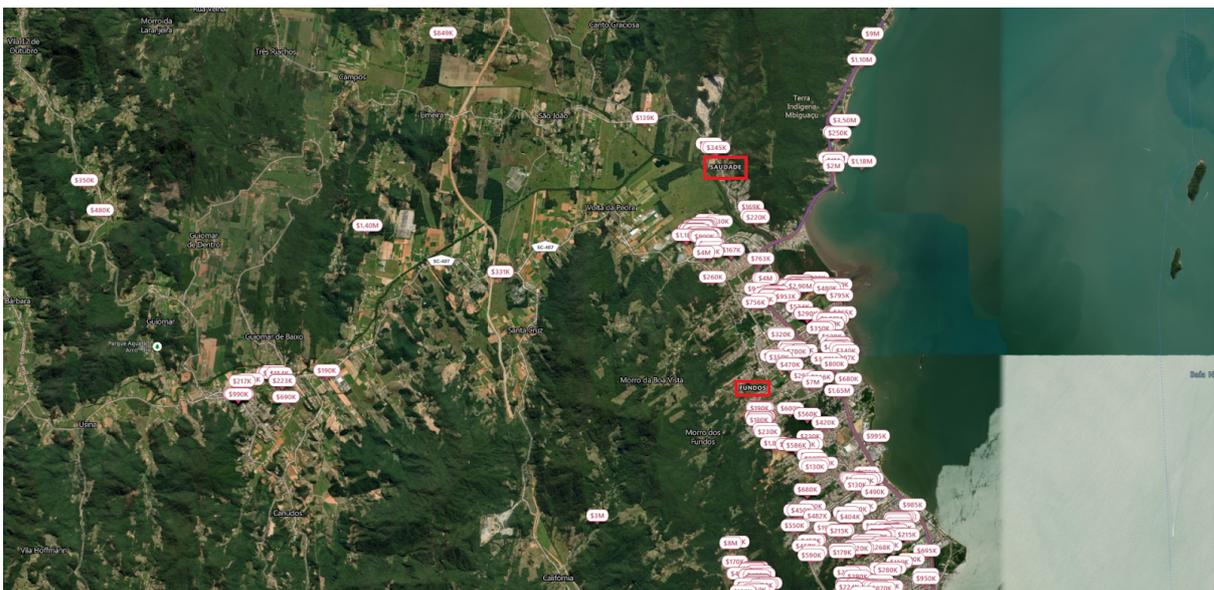


Imagem 54 - Indicação dos anúncios de compra e seus respectivos valores em partes da cidade de Biguaçu.  
 Fonte: Google Maps.

As imagens deixam claro o grande desequilíbrio entre as ofertas de compra e de aluguel para imóveis e empreendimentos. A expansão do centro urbano para as áreas de borda da cidade de Florianópolis evidenciam a redistribuição da população a partir do crescimento populacional. Esta redistribuição também é relacionada aos altos preços de imóveis encontrados na Ilha, o que se torna uma condicionante para que os moradores busquem por moradias em locais com preços mais acessíveis, como os bairros Fundos e Saudade. O problema está relacionado à baixa oferta de residências para aluguel, visto que

para os moradores, principalmente aqueles vindos de outras cidades, esta é a dinâmica viável, já que os preços para compra são extremamente altos. Ademais, fica evidente que mesmo as áreas mais distantes e rurais possuem preços mais baixos, a oferta ainda é concentrada nas áreas mais próximas ao centro da cidade, justamente porque apesar de ser mais barato construir em áreas longínquas, a rentabilidade dos locatários e vendedores é mais alta nas localidades mais próximas ao centro, pois existem mais opções de equipamentos e serviços urbanos, além de maior facilidade quanto a mobilidade e melhor qualidade de vida, fatores que valorizam os locais de construção e os próprios empreendimentos.

Na busca por anúncios mais detalhados, foram encontrados vários anúncios referentes ao Bairro Fundos, porém apenas um para o Bairro Saudades. Nota-se ainda que o menor valor dentre os anúncios citados abaixo (Imagem 37) é para uma kitnet de 30 m<sup>2</sup> em que o valor corresponde a aproximadamente 66% do valor total do salário mínimo no ano de 2022 (R\$1.212,00). Como o cidadão que recebe até um salário mínimo ou menos sobrevive quando mais de 50% de sua renda é direcionada para o aluguel? Sem citar os gastos com transporte público, já que a moradia não é localizada em área de amplas ofertas de serviços, equipamentos e possibilidades, além dos gastos com alimentação, educação, saúde e lazer?

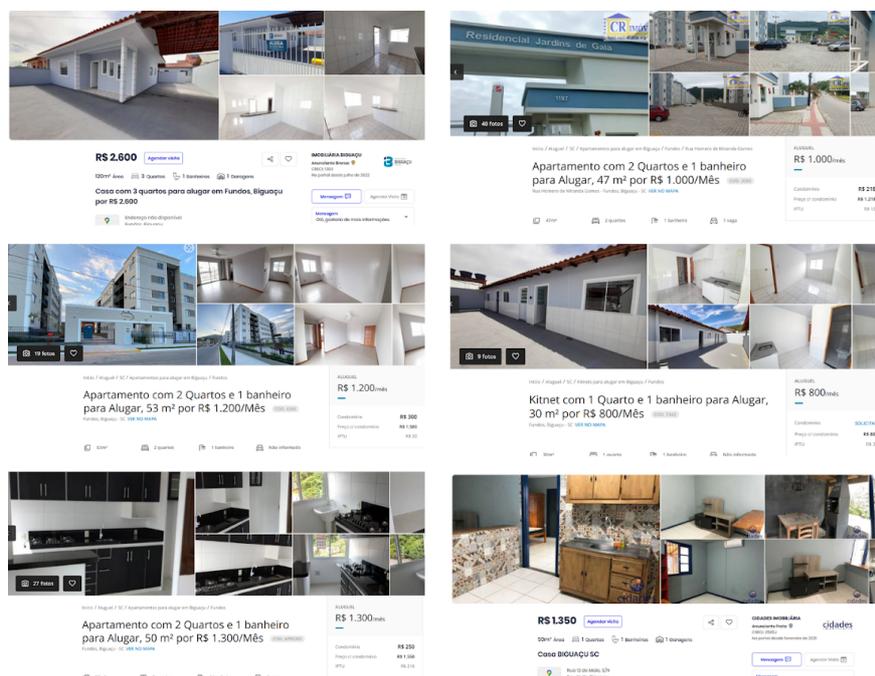


Imagem 55 - Compilado anúncios para região Bairro Fundos e Bairro Saudades.

Fonte: Elaborado pela autora através dos sites chavesnamao.com.br e www.vivareal.com.br

A baixa oferta de imóveis para locação, os altos preços e as dificuldades encontradas devido às longas distâncias das moradias para os centros urbanos trazem a tona problemas referentes ao déficit habitacional e a falta de moradia digna para a população: aqueles que não conseguem pagar o aluguel, mesmo que em regiões distantes e mais baratas, necessitam ocupar áreas, que posteriormente serão categorizadas como ocupações irregulares. Ademais, para aqueles que sequer existe a possibilidade de ocupar, a rua se torna “casa”.

### 3.2.6.1 Síntese e análise final - Valor da Terra

Como este indicador foi relacionado não apenas para as áreas dos entornos dos Condomínios Residenciais em enfoque, mas também para os Bairros onde os mesmos estão inseridos, fica claro que existem mais ofertas de compra e venda de imóveis tanto para o entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, quanto para o Bairro Fundos, logo, nestas áreas existem maiores índices de urbanidade se comparado ao entorno do Condomínio Residencial Saudade e o Bairro Saudades. A tabela abaixo corresponde a síntese de anúncios de compra e aluguel para os entornos:

VALOR DA TERRA		
Entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello	Ofertas de compra de imóveis	8
	Ofertas de aluguéis de imóveis	1
Entorno do Condomínio Residencial Saudade	Ofertas de compra de terreno	1
	Ofertas de aluguéis de imóveis	-

Tabela 17 - Síntese de dados -Valor da Terra.

Fonte: Elaborado pela autora.

O valor da terra é mais alto na região do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, se comparado à região do Condomínio Residencial Saudade, principalmente devido a área estar em processo de consolidação e apresentar mais equipamentos urbanos, oferta de serviços variados, maior disponibilidade de horários de ônibus, o que traz facilidades quanto à mobilidade. Ademais, nota-se ainda que a área do entorno do Condomínio Residencial Saudade não apresenta indícios de valorização significativa, pois não existe um número relevante de ofertas tanto para compra como para aluguel de imóveis na região. Fator que explicita a ausência de interesse por parte do mercado imobiliário na área. A principal diretriz de escolha para a construção de empreendimentos do PMCMV na região está diretamente vinculada aos baixos preços dos terrenos, o que traz economia para as construtoras envolvidas.

É importante ressaltar que o número de ofertas obtidas não permite uma análise detalhada e precisa do valor da terra (do ponto de vista estatístico, já que a amostra é muito limitada). A análise só foi desenvolvida de modo a entender melhor como se distribui a oferta e demanda de moradias nas áreas em foco, contudo, para obter resultados mais precisos, seria necessário um estudo muito mais amplo, com maiores números de anúncios de venda e aluguel e com maiores aprofundamentos metodológicos.

### 3.3 Síntese e conclusões finais

Através de todas as pesquisas e levantamentos, que permitiram a análise de cada indicador e subindicador de urbanidade, foi possível desenvolver as tabelas de sínteses abaixo. A primeira apresenta um comparativo temporal (2012 e 2022) para cada entorno de

cada empreendimento, comparando os indicadores que tiveram melhorias, ficaram estáveis ou pioraram. Já a segunda indica qual entorno obteve melhor desempenho nos indicadores/subindicadores de urbanidade utilizados no ano de 2012.

<b>DADOS 2012 - 2022</b>			
<b>ENTORNO</b>	<b>INDICADOR</b>	<b>SUBINDICADOR</b>	<b>COMPARATIVO TEMPORAL (2012-2022)</b>
Entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello	<b>Densidade</b>	Quantidade de unidades habitacionais	
		População residente	
	<b>Articulação urbana</b>	Número de conexões internas	
		Número de conexões externas	
	<b>Mobilidade urbana</b>	Vias pavimentadas	
		Vias não pavimentadas	
		Ciclovias	
	<b>Usos, Espaços Públicos e Equipamentos Coletivos</b>	Quantidade comércio	
		Diversidade comércio	
		Quantidade serviço	
		Diversidade serviço	
		Quantidade equip. coletivos	
		Diversidade equip. coletivos	
		Quantidade espaços públicos	
		Diversidade espaços públicos	
		Quantidade de indústrias	
Diversidade de indústrias			
<b>ENTORNO</b>	<b>INDICADOR</b>	<b>SUBINDICADOR</b>	<b>COMPARATIVO TEMPORAL (2012-2022)</b>
	<b>Densidade</b>	Quantidade de unidades habitacionais	
		População residente	
	<b>Articulação urbana</b>	Número de conexões internas	
		Número de conexões	

Entorno do Condomínio Residencial Saúde		externas	
	<b>Mobilidade urbana</b>	Vias pavimentadas	
		Vias não pavimentadas	
		Ciclovias	
	<b>Usos, Espaços Públicos e Equipamentos Coletivos</b>	Quantidade comércio	
		Diversidade comércio	
		Quantidade serviço	
		Diversidade serviço	
		Quantidade equip. coletivos	
		Diversidade equip. coletivos	
		Quantidade espaços públicos	
		Diversidade espaços públicos	
		Quantidade de indústrias	
	Diversidade de indústrias		

### Legenda

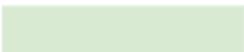
-  Subindicadores que não obtiveram melhorias (ficaram estáveis) para o respectivo entorno.
-  Subindicadores que obtiveram melhorias para o respectivo entorno.

Tabela 18 - Comparativo temporal (2012 - 2022) para cada entorno específico.

Fonte: Elaborado pela autora.

A partir da Tabela 19, pode-se inferir que a maioria dos subindicadores, para o entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, apresentaram melhorias. Para o entorno do Condomínio Residencial Saúde, a maioria dos indicadores se manteve estável, sem mudanças. Mesmo que em alguns subindicadores foi observado melhorias, estas não foram tão significativas a ponto de fazer com que ambas os entornos se desenvolvessem a ponto de criar relações e conexões efetivas com os centros urbanos e os bairros dos entornos. Isso indica que, mesmo em um período considerado razoavelmente longo (10 anos), os entornos passaram por poucas mudanças, algumas delas tão específicas e pontuais que trouxeram apenas níveis pequenos de urbanidade e desenvolvimento.

No entorno do Condomínio Residencial Saúde, a ausência de melhorias relevantes também traz a análise de que os problemas encontrados na área continuam existindo desde

2012, sem sequer existirem por parte dos governantes locais a elaboração de investimentos e possíveis projetos que visem maior conectividade entre os espaços. O entorno ainda traz praticamente a mesma morfologia urbana observada em 2012. Já para o entorno do Condomínio Residencial Villagio, a identificação de melhorias por parte dos indicadores comprova que com o passar dos anos, ocorreu crescimento na urbanidade do local. Porém, tal crescimento também está longe de ser o idealizado em um área considerada em processo de consolidação, visto sobretudo a ausência de equipamentos públicos, serviços gerais e áreas de lazer. Referente à paisagem, as maiores modificações na área são identificadas principalmente devido a construção de empreendimentos que seguem os mesmos moldes daqueles advindos de programas de habitação social.

<b>DADOS DE 2022</b>			
<b>INDICADORES</b>	<b>SUBINDICADORES</b>	<b>CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGIO CAMPO BELLO</b>	<b>CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAUDADE</b>
<b>Densidade</b>	Quantidade de postos de trabalhos		
<b>Mobilidade</b>	Nº de horários para transporte público		
	Pontos de ônibus		
<b>Atividades</b>	Quantidade		
	Diversidade		
<b>Gente</b>	Quantidade		
	Diversidade		
<b>Afetividade</b>	Nº pessoas que gostam de viver no entorno		
	Nº pessoas que não sente falta de algo no entorno		
<b>Escolaridade</b>	Nº pessoas c/ escolaridade nível médio/pós-grad.		
<b>Renda</b>	Maior variedade de renda dos moradores		
<b>Valor da Terra</b>	Oferta de imóveis/terrenos para compra		
	Oferta de imóveis para aluguel		

### **Legenda**

 Entorno com melhor desempenho no referido indicador

Tabela 19 - Qual entorno apresenta maior urbanidade para os subindicadores de 2022.

Fonte: Elaborado pela autora.

A partir da Tabela 19, conclui-se que o entorno cujos indicadores analisados em 2022 contribuíram para uma maior urbanidade é o entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello, pois este obteve maiores índices em todos os subindicadores em análise. Os únicos subindicadores onde o entorno do Condomínio Villagio Campo Bello não apresentou maior urbanidade, foram aqueles onde nenhum dos dois entornos apresentou existência de construções vinculadas ao subindicadores (ciclovias, equipamentos coletivos e indústrias). Também é nítido que, mesmo o entorno do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello apresentar mais urbanidade, ambos os entornos permaneceram distantes das áreas de maior urbanização. Poucas coisas mudaram e essas pequenas mudanças não foram tão efetivas se relacionadas à possibilidade de melhorias e maior conectividade das áreas com o restante das cidades e dos centros urbanos.

Infere-se que a possível justificativa muitas vezes utilizada para a construção dos conjuntos habitacionais em áreas longínquas, através dos programas de habitação social não é viável. Afirmar que a área irá se urbanizar conforme a passagem do tempo pode ser equivocado quando falamos, por exemplo, do horizonte temporal abrangido por esta pesquisa, muito embora a escolha de apenas dois empreendimentos para analisar limite o alcance deste argumento.

A urbanidade no entorno do Residencial Villagio, que buscamos capturar a partir de diversos indicadores e subindicadores, parece estar intimamente ligada com o desenvolvimento de maiores interações entre os próprios moradores e os moradores com os espaços. Segundo a bibliografia que deu suporte ao estudo, estas interações são intensificadas quando há a existência de equipamentos, serviços, áreas que desenvolvam o sentimento de pertencimento e de bem estar aos cidadãos, como parques, praças, áreas verdes, locais públicos que permitam relações e atividades diversas.

A estagnação de urbanização e mudanças nas dinâmicas urbanas do entorno do Residencial Saudade indica a falta de atenção e atuação do poder executivo público frente às necessidades dos moradores. Indica também uma fragilidade importante nas políticas públicas de habitação implementadas, sobretudo quando compreendemos a moradia como algo que vai além do abrigo e incorpora a própria forma como as pessoas e grupos são inseridos na dinâmica urbana, compartilhando os ônus e benefícios do processo de urbanização.

Verificamos que muitos problemas permanecem, mesmo depois de dez anos de implantação dos empreendimentos e estão relacionados principalmente a ausência de equipamentos públicos e investimentos em infraestrutura, os quais são fornecidos através da execução de projetos de órgãos competentes como a Prefeitura Municipal. Outro componente de grande influência na qualidade de vida dos moradores e que pode ocasionar mudanças quantitativas e qualitativas nos entornos é a mobilidade urbana. A possibilidade de deslocar-se está diretamente relacionada com o direito à utilização dos espaços, porém, se as áreas onde são construídas os empreendimentos dos programas habitacionais são extremamente distantes e desconexas do restante do tecido urbano, o direito a ir e vir é limitado e condicionado, para estes casos de análise, ao transporte público. A baixa oferta de

horários e linhas de ônibus conferem ainda aos moradores a necessidade de configurar suas rotinas conforme o horário que os ônibus passam pelos entornos, o que traz menor qualidade de vida.

Apesar da desconexão entre os núcleos urbanos e as regiões onde foram construídos os empreendimentos, a maioria dos moradores entrevistados nos entornos do Condomínio Residencial Villagio Campo Bello e Condomínio Residencial Saudade afirmam gostar de viver na área. Mesmo com todas as dificuldades e problemáticas expostas, o sentimento de afetividade desenvolvido entre os moradores e o espaço está mais condicionado às relações desenvolvidas entre os próprios moradores do que com a área em si. Outro ponto levantado que indica possível fator de afetividade é que ambos os entornos são regiões tranquilas, devido sobretudo a ausência de elevado desenvolvimento urbano e de possíveis centralidades com redes urbanas densas. Esta característica implica ainda a análise de que até qual nível uma cidade extremamente urbanizada permite desenvolver nas pessoas relações positivas e de pertencimento aos espaços, visto o modelo econômico e de vida ao qual estamos inseridos atualmente.

Elencando o objetivo principal desta pesquisa, acerca de responder quais foram as mudanças que ocorreram no decorrer de 10 anos nos entornos dos dois empreendimentos advindos do PMCMV, evidencia-se o baixo nível de alterações, vinculadas ainda à própria construção dos empreendimentos residenciais estudados e que estas não possibilitaram a área grandes índices de urbanidade ou elevações significativas no desenvolvimento das relações urbanas espaciais e pessoais das áreas de estudo. Através das análises cronológicas (entre 2012 e 2022), identificou-se que as dinâmicas urbanas também permanecem praticamente as mesmas, sem trazer para os entornos novas composições, arranjos sociais, espaciais, econômicos e culturais. A desconexão dos entornos aos centros urbanos de Biguaçu e demais cidades da região metropolitana de Florianópolis comprova que as críticas quanto a localização de aplicação dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida ainda continuam extremamente atuais, pois as áreas onde foram construídos os empreendimentos não se desenvolveram a ponto de ocasionar maior conexão ao restante do tecido urbano e melhor qualidade de vida aos moradores.

Mesmo com todos os indícios de necessidades de repensar a aplicação, metodologia e demais características de composição do Programa Minha Casa Minha Vida e demais políticas nacionais de habitação, vinculadas à mitigar a problemática de déficit habitacional, a replicação de empreendimentos que respondem prioritariamente aos interesses do setor de construção civil e do capital imobiliário/financeiro continuam sem reduzir de forma efetiva o déficit habitacional no país, além de “contribuir para alimentar a especulação imobiliária e piorar as cidades” (como afirmou Ermínia Maricato em entrevista ao portal eletrônico de notícias BBC, em 2019), visto que a construção dos empreendimentos em áreas desconexas de outras regiões, sem oferta de equipamentos e serviços básicos, condiciona o desenvolvimento de pseudo núcleos de cidades, que não se conectam entre si e limitam as relações entre pessoas e espaços.

O planejamento urbano, no qual está imersa a análise das políticas públicas referentes à habitação e o desenvolvimento de levantamentos, se torna fundamental para que as cidades possam ser planejadas e repensadas considerando especialmente os interesses da população que ocupa a cidade. Logo, este planejamento deve ser desenvolvido não apenas por agentes atuantes nos poderes executivos, legislativos e judiciários, mas também através da participação popular, unida à atuação dos representantes das universidades e demais centros de ensino, pesquisa e extensão, visto que são estes que possuem contato mais direto sobre as vivências, dificuldades e maiores demandas encontradas na busca pela obtenção dos direitos fundamentais básicos dos cidadãos, além do desenvolvimento das relações pessoais e espaciais e das dinâmicas urbanas que possibilitam compor a urbanidade nas cidades.

Quanto à questões relacionadas ao Programa Minha Casa Minha Vida e demais projetos de habitação social, o diagnóstico levantado através deste referido trabalho, além de comprovar que as críticas desenvolvidas sobre o Programa ainda continuam extremamente atuais, também pode auxiliar na concepção de resultados mais efetivos frente o objetivo de mitigar o problema da ausência de moradia digna. Através dos indicadores e subindicadores, podem ser realizadas pesquisas e diagnósticos que evidenciam se as áreas de possível construção dos empreendimentos advindos do Programa são ou não favoráveis, não apenas no que tange a moradia, mas na concepção de melhor qualidade de vida aos moradores, mais urbanidade e conexões no tecido urbano e formas de ocupar positivamente as cidades. A metodologia de aplicação do PMCMV também deve ser repensada: o déficit habitacional é composto não apenas pela demanda habitacional e necessidade de construir moradias, mas através da habitação precária, coabitação e ônus excessivo com aluguel urbano. Um caminho a ser pensado é relativo à direcionar esta demanda para projetos voltados a utilização da função social dos imóveis, principalmente os imóveis públicos ociosos. Muitos destes já estão imersos em áreas consolidadas, como centros urbanos, o que tornaria possível maior integração das dinâmicas urbanas e indicadores analisados neste trabalho, além de bem estar e conforto para os moradores, fatores que contribuiriam para atenuar as problemáticas relacionadas aos demais aspectos de composição do déficit habitacional nas cidades.

## REFERÊNCIAS

AGENTE IMÓVEL - INTELIGÊNCIA DE BUSCA. **Preços atuais de imóveis à venda em Florianópolis - SC.** 2022. Disponível em:

<https://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/sc/florianopolis/>. Acesso em: 13 ago. 2022.

ANTUNES, Leda. **Minha Casa perto do fim?:** programa habitacional popular faz 10 anos com menos dinheiro e sob pressão para mudar nome e regras. Programa habitacional popular faz 10 anos com menos dinheiro e sob pressão para mudar nome e regras. 2019. Disponível em: <https://economia.uol.com.br/reportagens-especiais/minha-casa-minha-vida-dez-anos/>. Acesso em: 11 set. 2022.

AZEVEDO, Aluísio. **O Cortiço**. 30. ed. São Paulo: Ática, 1997. (Bom Livro).

BIGUAÇU - TRANSPORTES COLETIVOS. **Horários de ônibus - Biguaçu**. Disponível em: <https://www.tcbiguacu.com.br/horarios>. Acesso em: 05 dez. 2022.

BRASIL, Constituição (1989), Capítulo XXIII – DO NEGRO, Art. 286. Disponível em: [http://www.lex.com.br/legis\\_14128604\\_CONSTITUICAO\\_DO\\_ESTADO\\_DA\\_BAHIA.aspx](http://www.lex.com.br/legis_14128604_CONSTITUICAO_DO_ESTADO_DA_BAHIA.aspx). Acesso em: 3 de nov. 2018.

BRASIL, **Decreto-Lei nº 2.291, de 21 de novembro de 1986**. Extingue o Banco Nacional da Habitação - BNH, e dá outras providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03//Decreto-Lei/Del2291.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03//Decreto-Lei/Del2291.htm). Acesso em: 04 set. de 2022

BRASIL, **Lei nº 4.380**, de 21 de agosto de 1964. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o Sistema Financeiro para a Aquisição da Casa Própria, cria o Banco Nacional de Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. Disponível em: [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra?codteor=187133#:~:text=L EI%20n%204.380,de+21+de+agosto+de+1964,+institui+a+corre%C3%A7%C3%A3o+monet%C3%A1ria+nos+contratos+imobili%C3%A1rios+de+interesse+social,+o+sistema+financeiro+para+a+aquisi%C3%A7%C3%A3o+da+casa+pr%C3%B3pria,+cria+o+banco+nacional+de+habita%C3%A7%C3%A3o+\(bnh\),+e+sociedades+de+cr%C3%A9dito+imobili%C3%A1rio,+as+letras+imobili%C3%A1rias,+o+servi%C3%A7o+federal+de+habita%C3%A7%C3%A3o+e+urbanismo+e+d%C3%A1+outras+provid%C3%BAncias.](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=187133#:~:text=L EI%20n%204.380,de+21+de+agosto+de+1964,+institui+a+corre%C3%A7%C3%A3o+monet%C3%A1ria+nos+contratos+imobili%C3%A1rios+de+interesse+social,+o+sistema+financeiro+para+a+aquisi%C3%A7%C3%A3o+da+casa+pr%C3%B3pria,+cria+o+banco+nacional+de+habita%C3%A7%C3%A3o+(bnh),+e+sociedades+de+cr%C3%A9dito+imobili%C3%A1rio,+as+letras+imobili%C3%A1rias,+o+servi%C3%A7o+federal+de+habita%C3%A7%C3%A3o+e+urbanismo+e+d%C3%A1+outras+provid%C3%BAncias.) Acesso em: 04 set. de 2022

BRASIL, **Lei nº 10.257**, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm). Acesso em: 04 set. de 2022

BRASIL, **Lei nº 5.107**, de 13 de setembro de 1966. Cria o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, e dá outras providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L5107.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5107.htm). Acesso em: 04 set. de 2022

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, 2017.

BOTEGA, Leonardo da Rocha. A POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL (1930-1990). **REVELA**: Periódico de Divulgação Científica da FALS, São Paulo, v. 2, n. 1, p. 1-14, mar. 2008. Disponível em: <http://fals.com.br/novofals/revela/REVELA%20XVII/politicahabitacional.pdf>. Acesso em: 05 set. 2022.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC). **Déficit Habitacional no Brasil**. Disponível em: <http://www.cbicdados.com.br/menu/deficit-habitacional/deficit-habitacional-no-brasil>. Acesso em: 7 de ago. 2022.

Congresso Nacional do Brasil. **CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988**. Brasília: Ministério da Educação, 1988. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm). Acesso em: 02 out. 2022.

CARLOS, Davi. **Brasil: um país formado na segregação socioespacial**. 2020. Disponível em: <https://papodegalo.com.br/brasil-segregacao-socioespacial/>. Acesso em: 15 ago. 2022.

Catedral Metropolitana de Florianópolis. **A CATEDRAL**. 2020. Disponível em: <https://www.catedralflorianopolis.org.br>. Acesso em: 16 ago. 2022.

DICIONÁRIO Michaelis. Disponível em: <https://michaelis.uol.com.br/>. Acesso em: 26 jun. 2022.

FELLET, João. **Minha Casa, Minha Vida piorou cidades e alimentou especulação imobiliária, diz ex-secretária do governo Lula**. 2018. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-44205520>. Acesso em: 02 out. 2022.

FLORIANÓPOLIS. PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS. **História da Habitação em Florianópolis**. 2011. Disponível em: [https://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/22\\_11\\_2011\\_17.23.25.defd0b90d23c5d2b34648aba948b69c9.pdf](https://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/22_11_2011_17.23.25.defd0b90d23c5d2b34648aba948b69c9.pdf). Acesso em: 28 jul. 2022.

FLORIANÓPOLIS. PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS. **PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**: Produto 07 - versão preliminar do plano municipal de habitação de interesse social de Florianópolis. Produto 07 - Versão Preliminar do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Florianópolis. 2012. Disponível em: [https://portal.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/10\\_02\\_2012\\_20.45.47.f1d2955d3f2a635b44d187bacd87551b.pdf](https://portal.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/10_02_2012_20.45.47.f1d2955d3f2a635b44d187bacd87551b.pdf). Acesso em: 18 jul. 2022.

FÓRUM DAS CIDADES. **Equipamentos de utilização coletiva**. Disponível em: <https://www.forumdascidades.pt/content/equipamentos-de-utilizacao-coletiva>. Acesso em: 24 nov. 2022.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional no Brasil 2016-2019**. Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/RelatorioDeficitHabitacionalnoBrasil20162019v1.0.pdf>. Acesso em: 7 jul. 2022.

Grupo de Estudos Habitacionais. **Discussão norteadora da Política Habitacional de Florianópolis: análise propositiva**. Análise Propositiva. 2004. Disponível em: [https://portal.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/24\\_05\\_2010\\_16.50.01.26654f4c13c74e5237a99d39cf6b05b3.pdf](https://portal.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/24_05_2010_16.50.01.26654f4c13c74e5237a99d39cf6b05b3.pdf). Acesso em: 15 set. 2022.

HOLANDA, Frederico de. **URBANIDADE: ARQUITETÔNICA E SOCIAL**. 2010. Disponível em: [http://www.fredericodeholanda.com.br/textos/holanda\\_2010\\_urbanidade\\_arquitetonica\\_e\\_social.pdf](http://www.fredericodeholanda.com.br/textos/holanda_2010_urbanidade_arquitetonica_e_social.pdf). Acesso em: 03 nov. 2022.

HOLANDA, Frederico Rosa Borges de. O espaço de exceção. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2002. 466 p.

IBGE. **Atlas Geográfico Escolar, 8º Edição - IBGE**. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2101627>. Acesso em: 7 ago. 2022.

IBGE Educa. **Conheça o Brasil - População: domicílios brasileiros. DOMICÍLIOS BRASILEIROS**. 2019. Disponível em: <https://educa.ibge.gov.br/jovens/conheca-o-brasil/populacao/21130-domicilios-brasileiros.html>. Acesso em: 01 set. 2022.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

LENZI, Maria Helena; GONÇALVES, Tiago Cargnin. FLORIANÓPOLIS: AS IMAGENS DA CIDADE E A URBANIZAÇÃO TURÍSTICA DO “PARAÍSO”. **Revista Geográfica de América Central**, Costa Rica, v. 2, n. 47, p. 1-18, jul. 2011. Disponível em: <https://www.revistas.una.ac.cr/index.php/geografica/article/view/1885>. Acesso em: 23 jul. 2022.

LÉVY, Jacques. La mesure de l’urbanité. *Urbanisme*, n.296, p. 58-61, set./out. 1997.

LÉVY, Jacques. *Le tournant géographique: penser l'espace pour lire le monde*. Paris: Belin, 1999. 400 p.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, Cidades: alternativas para a crise urbana**. São Paulo: Vozes, 2013

MENDES, Marta. **O que é a função social da propriedade e seu papel no Direito Civil**. 2021. Disponível em: <https://www.aurum.com.br/blog/funcao-social-da-propriedade/>. Acesso em: 01 ago. 2022.

COSTA, Ricardo Jorge. **Movimento dos Sem Terra do Brasil: A revolução tranquila**. 2003. Disponível em: <https://www.apagina.pt/?aba=7&cat=129&doc=9768>. Acesso em: 11 ago. 2022.

MOTTA, Luana Dias. A questão da habitação no Brasil: Políticas públicas, conflitos urbanos e o direito à cidade. Belo Horizonte, 2010. Grupo de estudos em temáticas ambientais. Disponível em:

<http://conflitosambientaismg.lcc.ufmg.br/producaoacademica/categoria/artigos>. Acesso em: 04 set. de 2022

NETTO, Vinicius M. A urbanidade como devir do urbano. In: AGUIAR, Douglas; NETTO, Vinicius M. (Orgs.). *Urbanidades*. Rio de Janeiro: Folio Digital: Letra e Imagem, 2012. p. 35-59

PEREIRA, Elson Manoel (org.). **Indicadores de Urbanidade como aprimoramento para o Programa Minha Casa Minha Vida**. Florianópolis: Laboratório Cidade e Sociedade - Departamento de Geociências, 2015. 570 p.

PORCIONATO, Gabriela Lanza. **O MERCADO HABITACIONAL A PARTIR DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA**. 2017. Disponível em: [https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/8155/1/BRU\\_n17\\_Mercado.pdf](https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/8155/1/BRU_n17_Mercado.pdf). Acesso em: 07 set. 2022.

POSSEBON ANAISSI, V. Vivenciando uma cidade em transformação: cotidiano de classes populares no centro de Florianópolis (1899-1920). **Revista Aedos**, [S. l.], v. 2, n. 4, 2010. Disponível em: <https://seer.ufrgs.br/index.php/aedos/article/view/10623>. Acesso em: 29 ago. 2022.

PRINZ, Dieter; **URBANISMO**, I. I. Configuração urbana. Editora Presença, Lisboa, 1980.

RESENDE, Maicon. **A patrimonialização do Sertão do Peri entre histórias e memórias (1976-2015)**. 2016. Disponível em: <https://1library.org/document/download/q5o4j6jz?page=1>. Acesso em: 12 ago. 2022.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.

SABOYA, Renato. **Segregação espacial urbana**. 2009. Disponível em: <https://urbanidades.arq.br/2009/05/14/segregacao-espacial-urbana/>. Acesso em: 02 ago. 2022

SABOYA, Renato. **Segurança nas cidades: Jane Jacobs e os olhos da rua**. 2010. Disponível em: <https://urbanidades.arq.br/2010/02/10/seguranca-nas-cidades-jane-jacobs-e-os-olhos-da-rua/>. Acesso em: 03 dez. 2022.

SAMPAIO, Claudilson. **Evolução Histórica da Questão Habitação no Brasil**. 2021. Disponível em: <https://www.trabalhosgratuitos.com/Sociais-Applicadas/Ci%C3%A4ncias-Sociais/Evolu%C3%A7%C3%A3o-Hist%C3%B3rica-da-Quest%C3%A3o-Habita%C3%A7%C3%A3o-no-Brasil-1672815.html>. Acesso em: 01 set. 2022.

SÁ, Kátia Fernanda Castro de. **O comportamento dos incorporadores imobiliários e os instrumentos de uso e ocupação do solo: a produção do espaço urbano vertical em Florianópolis**. 2005. Disponível em:

<https://1library.org/document/download/zg8wj96y?page=1>. Acesso em: 26 jul. 2022.

SECCHI, Bernardo. **A cidade dos ricos e a cidade dos pobres**. 4. ed. Veneza: Editora Âyiné, 2020. 115 p

Secretaria Municipal de Habitação e Saneamento Ambiental. **HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: análise estatística da demanda em Florianópolis-sc**. Análise Estatística da Demanda em Florianópolis-SC. 2006. Disponível em:

[https://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/20\\_04\\_2010\\_16.42.31.a29c42a0879b3a9d5bfce017663c69bc.pdf](https://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/20_04_2010_16.42.31.a29c42a0879b3a9d5bfce017663c69bc.pdf). Acesso em: 29 set. 2022.

SILVA, Marliange da. **A experiência do Programa Habitar Brasil BID - Região Chico Mendes: uma análise da participação social**. 2008. Disponível em:

<https://1library.org/document/download/yjkewpmq?page=1>. Acesso em: 09 set. 2022.

SILVA, Phillipe Cupertino Salloum e. **MINHA PROPRIEDADE, MINHA VIDA:: as interfaces entre o direito à cidade e a política habitacional na cidade de João Pessoa-pb**. AS INTERFACES ENTRE O DIREITO À CIDADE E A POLÍTICA HABITACIONAL NA CIDADE DE JOÃO PESSOA-PB. 2015. Disponível em:

<https://1library.org/document/download/q05no03y?page=1>. Acesso em: 02 set. 2022.

SUGAI, M. I. **Segregação Silenciosa: Investimentos Públicos e Dinâmica Socioespacial na Área Conurbada de Florianópolis (1970-2000)**. [s.l.] Editora UFSC, 2015.

SUGAI, Maria Inês; SOUZA, Eduardo Leite. Minha Casa Minha Vida: periferação, segregação e mobilidade intraurbana na área conurbada de Florianópolis. **Cadernos Metrôpole**, São Paulo, v. 20, n. 41, p. 75-97, 16 abr. 2018. Disponível em:

<https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/2236-9996.2018-4104/25179>.

Acesso em: 02 out. 2022.

SZÜCS, Carolina Palermo; TRIVELLA, Luciana Monte Alegre; SOUZA, Marina Ester Fialho de. **Preservando o Patrimônio da Vila Operária do Saco dos Limões**. 2016.

Disponível em: <https://docmomobrasil.com/wp-content/uploads/2016/01/033R.pdf>. Acesso em: 20 jul. 2022.

TIL, Josiani Agostinnetto. **As ações de melhorias habitacionais em Florianópolis: materialização do direito à moradia?** 2022. Disponível em:

<https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/235565>. Acesso em: 26 out. 2022.

TONIN, V. H.; PERES, L. F. B. **O DÉFICIT HABITACIONAL NOS PAÍSES DEPENDENTES: ANÁLISE A PARTIR DA CATEGORIA DE**

**SUPEREXPLORAÇÃO DA FORÇA DE TRABALHO.** Disponível em:  
<<https://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/2206>>. Acesso em: 7 ago. 2022.

TRIGUEIRO, Marcele. Pacificação da cidade: a urbanidade legitimada. In: AGUIAR, Douglas; NETTO, Vinicius M. (Orgs.). Urbanidades. Rio de Janeiro: Folio Digital: Letra e Imagem, 2012,p. 81-113

VILLAÇA, Flávio. **O que todo cidadão deve saber sobre habitação.** São Paulo: Global Editora, 1986.

VILLAÇA, Flávio. **Reflexões Sobre as Cidades Brasileiras.** São Paulo: Studio Nobel, 2012.