



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO TECNOLÓGICO
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

Diego Dias Caraméz Rodrigues

**O fenômeno de estúdios no bairro Trindade em Florianópolis: espacialização urbana,
composição do tipo e dinâmicas imobiliárias entre 2014 e 2025**

Florianópolis
2025

Diego Dias Caraméz Rodrigues

O fenômeno de estúdios no bairro Trindade em Florianópolis: espacialização urbana,
composição do tipo e dinâmicas imobiliárias entre 2014 e 2025

Trabalho de Conclusão de Curso submetido ao
curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro
Tecnológico da Universidade Federal de Santa
Catarina como requisito parcial para a obtenção do
título de Arquiteto e Urbanista

Orientadora: Prof. Dr. Raphael Grazziano

Florianópolis
2025

Agradecimentos

Estes parágrafos que seguem sem muita utilidade para o conteúdo deste trabalho e a respeito de um mero formalismo acadêmico, no entanto, aparecem para mim como um momento de reflexão acerca da minha trajetória na graduação. Percebo, nesse sentido, que a construção desse processo de conclusão da faculdade vai além dos meus próprios esforços, mas se baseia em uma atuação coletiva de pessoas que cruzaram o meu caminho e, direta ou indiretamente, contribuíram para esse momento. Assim, faz-me rememorar algo, que inclusive aprendi em algum momento desses seis anos: nunca estamos sozinhos, a formação do “eu” depende do “outro”. Por isso, tratarei aqui de reconhecer essas pessoas que contribuíram para onde me encontro.

Primeiramente, a toda a minha família. Em especial minha mãe, meu pai e irmão mais velho, Luiz, por sempre me apoiarem e incentivarem aos estudos e objetivos dentro da graduação e não me fazer esquecer de aproveitar a vivência universitária. À minha companheira de vida, que já faz parte da minha família, Carolina, por me dar apoio emocional quando mais precisei, e por partilhar momentos inesquecíveis que fazem Florianópolis ser mais especial. Quero, também, dedicar à memória das minhas duas avós, Zulma e Magali.

A meus professores, por terem partilhado seus conhecimentos comigo para além das salas de aula e dos laboratórios, em especial dois: meus orientadores do TCC, Raphael, e a Isadora, que me orientaram na Iniciação Científica e, desde então, conquistaram minha mais profunda admiração.

A meus camaradas de militância do CCR, Marlon, Géssica, Cora, Luiza e meu grande amigo Jorge. Por terem partilhado ótimos momentos de discussão e formação política, por terem me ensinado a tratar com tamanha seriedade e responsabilidade os estudos e potencializar minha capacidade de organização.

Aos amigos e amigas que ingressaram comigo na faculdade, da turma 19.1, os quais fizeram dessa experiência tão especial. Às amizades que fiz no CALA, AMA e Labproj e a tantas outras dentro e fora do curso, que construíram memórias eternamente saudosas, uma das minhas razões de sempre querer voltar para Florianópolis. Em especial aos meus dois colegas de casa, meus grandes amigos, Marcelo e Vinícius, por terem compartilhado tantos momentos e estado do

meu lado todos esses anos; e à Marina, à Nathalia e ao Matheus pela amizade e por terem, carinhosamente, me dado suporte nesses momentos finais do TCC.

A todos e todas vocês, dedico este trabalho.

Resumo

No quadro atual da produção imobiliária residencial vertical contemporânea de Florianópolis, destaca-se o surgimento das tipologias de estúdios. Desde 2019, esse fenômeno tem se manifestado com grande intensidade no bairro Trindade, alterando significativamente as dinâmicas urbanas e a paisagem da área, por meio da verticalização, intensificada pela revisão de 2023 do Plano Diretor Municipal. Muitos estudos têm abordado o processo de elaboração dessa legislação urbana, destacando a vitória da correlação de forças entre grupos pró-turismo e de incorporação imobiliária, bem como as consequências socioespaciais derivadas desse projeto político. No entanto, observa-se uma lacuna no que se refere à análise da produção imobiliária após a aprovação dessa lei e de sua antecessora, de 2014, uma vez que as últimas referências bibliográficas sobre empreendimentos imobiliários voltados à compreensão dos efeitos sobre a espacialização e as dinâmicas urbanas datam de 2009. Com o intuito de avançar sobre esse tema, este trabalho propõe a análise da aplicação do Plano Diretor vigente na produção imobiliária, a partir da investigação dos estúdios no bairro Trindade. Nesse sentido, objetiva-se compreender a atual produção imobiliária de estúdios neste bairro, com base no Plano Diretor vigente e nas características urbanas locais, por meio de revisão bibliográfica; levantamentos estatísticos; análise documental referente à legislação do Plano Diretor vigente, às plantas dos edifícios e aos folders de venda divulgados pelas construtoras; levantamento dos empreendimentos em campo; e entrevistas com arquitetos e engenheiros atuantes no mercado. Por conseguinte, esta pesquisa constatou a estreita relação dessa tipologia com o rentismo, evidenciando-o como produto imobiliário atrativo à valorização do capital investido por meio de aluguéis. Portanto, demonstrou-se como a lógica rentista dessa tipologia foi beneficiada pelo aumento do potencial construtivo dos empreendimentos, viabilizado pelos incentivos urbanísticos incorporados na legislação de 2023.

Palavras-chave: estúdios, mercado imobiliário, Plano Diretor, dinâmicas urbanas, Florianópolis (SC).

Sumário

Introdução	7
Capítulo 1. Expansão urbana e dinâmica imobiliária no bairro Trindade	15
1.1. Expansão urbana e dinâmica imobiliária em Florianópolis	15
1.1.1. Expansão urbana e produção imobiliária no século XX	15
1.1.2. Reestruturação do setor imobiliário	22
1.2. Dinâmicas imobiliárias no bairro Trindade	26
1.2.1. Características populacional e econômica do bairro	26
1.2.2. Espacialização dos produtos imobiliários residenciais verticais	33
Capítulo 2. As legislações urbanas de incentivo à produção e à verticalização imobiliária	40
2.1. Histórico das políticas urbanas de Florianópolis	40
2.1.1. Consolidação das políticas de planejamento urbano	40
2.1.2. O processo de elaboração do Plano Diretor Participativo	46
2.2. Aplicações do Plano Diretor Participativo na Trindade	53
2.2.1. Aspectos do Zoneamento e do potencial construtivo no bairro Trindade	53
2.2.2. Características dos incentivos urbanísticos e Outorga Onerosa	57
Capítulo 3. O fenômeno de estúdios no bairro Trindade: espacialização urbana e composição do tipo	65
3.1. Os estúdios na Trindade	65
3.1.1. A inserção do edifício	67
3.1.2. O público, o uso e o programa	72
3.1.3. A espacialização do tipo	77
3.2. Análise de caso	81
Considerações finais	91
Anexo 01. Tabelas empreendimentos por bairro	95
Anexo 02. Trecho das entrevistas sobre o modelo empresarial e modalidade de financiamento	100
Referências Bibliográficas	103

Introdução

Em 2022, segundo o IBGE (2022), a área da unidade territorial do município de Florianópolis, capital administrativa do estado de Santa Catarina, era de 674,844 quilômetros quadrados, com uma área urbanizada de 108,78 km². O Censo de 2022 contabilizou um total de 537.211 habitantes residentes no município, apresentando uma variação absoluta de 115.971 pessoas em relação à pesquisa realizada em 2010, o que representa uma taxa de crescimento populacional anual de 2,05%. Nesse sentido, a cidade possui uma densidade demográfica de 796,05 habitantes por quilômetro quadrado, número que cresce a cada ano, sendo estimado que, em 2024, a população já tenha atingido 576.361 pessoas. Esse aumento populacional tem repercutido em um processo de verticalização dos bairros, especialmente daqueles que historicamente se beneficiaram com as políticas urbanas da cidade.

Nesse contexto, a atual produção imobiliária residencial dos bairros de Florianópolis tem sido marcada, com maior ou menor intensidade, pela intensificação da verticalização. Segundo o índice FipeZAP (tabelas 1 e 2), de 2018 a 2022 foram produzidos 26 mil apartamentos, o que expressa um aumento de 37% de imóveis dessa tipologia residencial vertical (FIPEZAP, 2018; idem, 2025).

Tabela 1:

■ Informações socioeconômicas	
População residente (2022)	537 mil pessoas
Área territorial (2022)	675 km ²
PIB per capita (2020)	R\$ 41.886 per capita
Quantidade de domicílios (2022)	220 mil domicílios
Quantidade de apartamentos (2022)	97 mil apartamentos
Renda média domiciliar (2023)	R\$ 10.160 por domicílio
Fonte: IBGE. Nota: renda média estimada pela Fipe com base em dados do IBGE.	

Fonte: FipeZAP

Tabela 2:**■ Informações socioeconômicas**

População residente (2019)	501 mil pessoas
Área territorial (2018)	675 km ²
PIB per capita (2016)	R\$ 39.048 per capita
Domicílios (2018)	190 mil domicílios
Apartamentos (2018)	71 mil apartamentos
Renda média domiciliar per capita (2018)	R\$ 2.691 per capita

Fonte: IBGE.

Fonte: FipeZAP

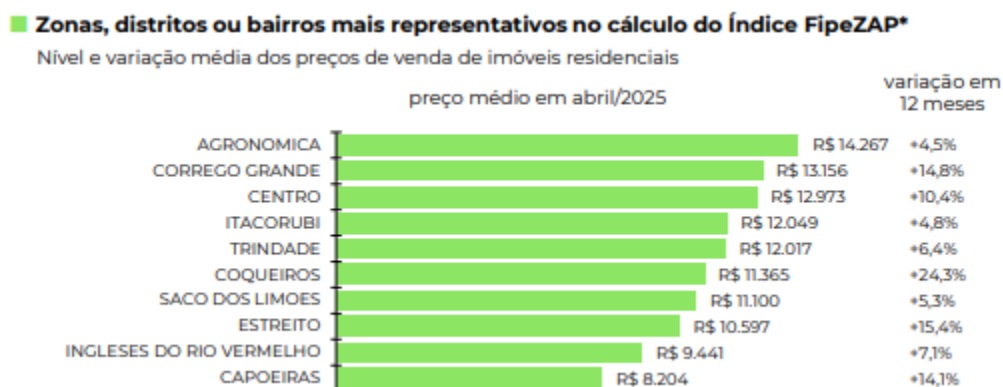
Para este trabalho, interessa o bairro da Trindade como delimitação do recorte sobre o tema da produção imobiliária residencial vertical recente. Esse bairro, pertencente ao núcleo urbano da bacia do Itacorubi, apresenta características populacionais particulares em relação ao restante do município, relacionadas a servidores e estudantes universitários, pois, historicamente, a ocupação urbana nessas áreas foi marcada pela implantação de uma série de instituições públicas e privadas administrativas e educacionais. A instalação da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), na década de 1960, na Trindade, representou um marco desse processo e, ainda hoje, constitui um importante pilar da economia local pela demanda habitacional que sua presença gera.

Nesse quadro imobiliário de intensificação da verticalização, o planejamento da cidade é tema de intensas disputas na política local, a partir da definição das diretrizes e instrumentos de uso e ocupação do solo do município. A situação mais evidente dessa disputa foi o processo de elaboração do primeiro Plano Diretor Participativo, vigente desde 2014, e, mais recentemente, o processo de revisão em 2023. A forma como a prefeitura municipal conduziu a participação social e legitimou o processo de elaboração da legislação de 2014, bem como a revisão de 2023, privilegiou a atuação de grupos empresariais ligados ao associativismo da aliança turismo-incorporação (FARIA, 2023) e, com isso, resultou em uma legislação fortemente atrelada aos interesses desses grupos na produção do espaço.

A repercussão das vitórias desses setores empresariais no debate público e na aplicação de legislações urbanas já pode ser percebida na produção e especulação imobiliária. Percebe-se, em grau mais acentuado na legislação de 2023, o beneficiamento de certas localizações com aumento do potencial construtivo dos empreendimentos, na forma de incentivos urbanísticos,

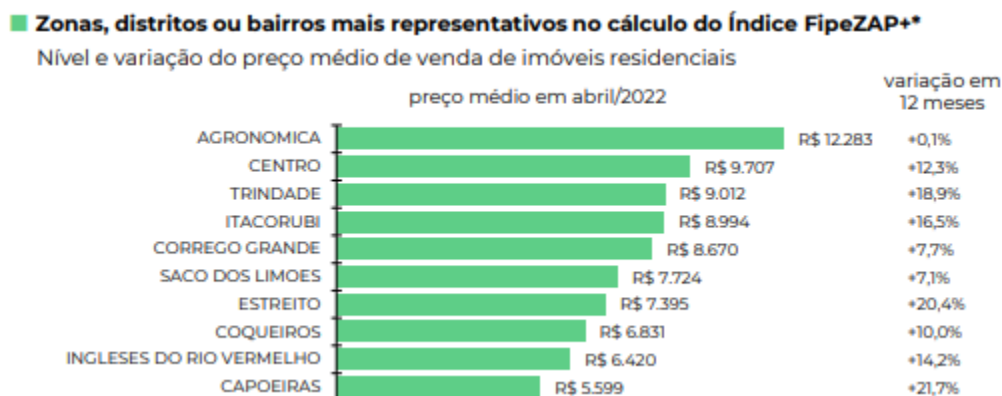
como é o caso do bairro Trindade. Quando observado o preço médio do metro quadrado dos bairros do município a partir de 2022, este bairro se destaca entre os cinco maiores valores registrados (junto com Itacorubi e Córrego Grande). Atualmente, como se pode observar nos gráficos 1 e 2, o preço atingiu R\$ 12.017 por metro quadrado, com uma valorização de cerca de R\$ 3.000 em relação a 2022 — aproximadamente R\$ 1.000 por ano (FipeZAP, 2025; FipeZAP, 2022).

Gráfico 1: nível do preço médio de venda de imóveis residenciais, dados de abril de 2025



Fonte: FipeZAP

Gráfico 2: nível do preço médio de venda de imóveis residenciais, dados de abril de 2022



Fonte: FipeZAP

A partir desse contexto, percebe-se a relação temporal entre a aprovação das legislações urbanísticas e o quadro de produção e espacialização imobiliária no bairro Trindade. A tendência atual de mercado em produzir estúdios, por exemplo, tem seu primeiro registro em 2018 e, até 2023, cresceu timidamente; no entanto, após essa data, houve uma intensificação no número de

empreendimentos dessa tipologia, o que provocou uma evidente transformação na paisagem urbana do bairro.

Para tornar mais claro esse fenômeno, esta pesquisa buscou identificar e coletar dados sobre os empreendimentos verticais residenciais produzidos a partir do Plano Diretor de 2014. Além da Trindade, foram incluídos no levantamento os bairros nas adjacências geográficas imediatas à UFSC — Carvoeira, Pantanal e Córrego Grande — com o intuito de ampliar a compreensão da produção imobiliária voltada a uma demanda semelhante. No total, foram identificados 65 empreendimentos concluídos ou em andamento entre 2014 e o primeiro semestre de 2025, dos quais 29 estão localizados na Trindade.

Dentro desse universo amostral, observa-se, a partir de 2018, o surgimento da primeira tipologia imobiliária de estúdio, na Carvoeira, seguida pela Trindade, em 2019. Posteriormente, neste bairro, foram registrados outros dois estúdios construídos e mais sete em desenvolvimento, totalizando dez empreendimentos de estúdios. Entre 2019 e 2025, foram registradas outras quatorze edificações: onze com tipologias de dormitórios e três não identificadas; já entre 2014 e 2019, foram registrados outros nove empreendimentos com tipologias de dormitórios. Nesse sentido, percebe-se uma proporção equivalente entre as tipologias de dormitórios produzidas antes e depois de 2019. Chama a atenção o aumento no número de empreendimentos no bairro decorrente da introdução da tipologia de estúdios — com quase o dobro, proporcionalmente, do que era produzido em um mesmo intervalo de tempo.

Vale destacar as diferenças entre as características dos empreendimentos de estúdios desenvolvidos sob legislações distintas. As mais evidentes dizem respeito ao aumento da verticalização e à diversificação do programa a partir de 2023. No entanto, também há semelhanças, que permitem constatar um direcionamento das revisões legais para viabilizar a produção dessas tipologias. Entre essas semelhanças, destacam-se o público-alvo de usuários — especialmente a comunidade universitária, que varia conforme a localização do empreendimento — e a concepção dos imóveis voltada para a renda, por meio de aluguel.

Nesse sentido, os empreendimentos identificados na área de análise aproximam-se das dinâmicas imobiliárias do restante do município, por integrarem-se à modernização urbana baseada na projeção turística da cidade em escala nacional. No entanto, assumem

particularidades em função das características habitacionais preexistentes no bairro, relacionadas ao serviço público, especialmente aqueles prestados pela universidade.

Procuro demonstrar, neste trabalho, como a replicação dos estúdios na Trindade está relacionada aos incentivos e ao potencial construtivo previstos no Plano Diretor de 2014 e na revisão de 2023 — instrumentos que foram alvo de recentes disputas políticas entre grupos da sociedade civil organizados a partir da correlação de classes, em especial as comunidades organizadas de bairro e os grupos associativistas da aliança turismo-incorporação. Em última análise, discute-se como essa tipologia se relaciona à crescente demanda habitacional desencadeada pelo incentivo turístico à cidade, associado à especulação imobiliária e à consequente valorização dos imóveis.

Nessa diretriz, o presente trabalho propõe-se a analisar os empreendimentos de estúdios identificados na Trindade, utilizando como instrumento de análise o Plano Diretor vigente, composto pela legislação de 2014 e pela revisão de 2023. Com foco na compreensão de como os incentivos urbanísticos têm ampliado o potencial construtivo após a aprovação da legislação de 2023, será realizada uma análise comparativa entre os empreendimentos executados antes e depois da referida revisão, com o objetivo de identificar as diferentes características entre eles. Dessa forma, o objetivo geral é compreender a atual produção imobiliária de estúdios no bairro Trindade, com base no Plano Diretor vigente e nas características urbanas locais.

Para tanto, foram estabelecidos os seguintes objetivos específicos: (1) compreender o processo histórico de consolidação urbana da Trindade; (2) caracterizar as dinâmicas imobiliárias da Trindade em especial a partir do Plano Diretor de 2014; (3) analisar as legislações urbanas previstas pelo Plano Diretor de 2014 e da revisão de 2023 a partir das disputas pela produção do espaço urbano em torno da expansão imobiliária; (4) identificar a especialização imobiliária dos estúdios no bairro da Trindade; (5) relacionar os aspectos que incentivam e justificam a produção de estúdios pelo mercado imobiliário residencial vertical no bairro da Trindade.

Para avançar nesses objetivos, a pesquisa utilizou métodos de revisão bibliográfica, coleta de dados estatísticos e de campo, análise documental e entrevistas. A revisão bibliográfica abrange a transformação urbana e as dinâmicas imobiliárias de Florianópolis no período recente, além das

políticas de ordenamento urbano, o processo de elaboração do Plano Diretor vigente e a incorporação imobiliária de tipologias habitacionais verticais.

Foram levantados dados estatísticos sobre variáveis demográficas e de valorização imobiliária, com o objetivo de relacioná-las ao aumento da demanda habitacional e à especulação promovida pela dinâmica imobiliária. As principais fontes utilizadas foram o IBGE, a Prefeitura Municipal de Florianópolis (PMF), o Departamento de Gestão da Informação (DPGI/SEPLAN) da UFSC e a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE/FEA-USP), com destaque para os índices FIPEZAP¹, que avaliam o preço de imóveis residenciais e comerciais.

Também foram analisados documentos a partir de dois eixos principais: (a) os disponibilizados pela PMF, referentes à legislação do Plano Diretor vigente e à revisão de 2023, com o objetivo de identificar os incentivos urbanísticos e os potenciais construtivos previstos no zoneamento e nas leis complementares; (b) as plantas dos edifícios e os folders de venda divulgados pelas construtoras, a fim de relacionar as características dos empreendimentos às possibilidades construtivas oferecidas pelo planejamento urbano e às dinâmicas imobiliárias do bairro.

Além disso, o levantamento dos empreendimentos em campo, realizado em paralelo à análise do histórico de imagens de satélite fornecidas pelo Google Earth, foi direcionado à identificação de empreendimentos construídos, em construção ou em desenvolvimento no bairro da Trindade, a partir de aspectos como localização, agentes da produção imobiliária, período de construção, tipologia e modelo empresarial da incorporação. Além da Trindade, foram incluídos outros bairros nas adjacências geográficas imediatas à UFSC — como Carvoeira, Pantanal e Córrego Grande — com o objetivo de observar com maior clareza o panorama da produção imobiliária voltada para uma demanda semelhante à da Trindade. Contudo, os dados coletados nesses bairros não têm significância para o recorte deste trabalho, tendo servido apenas para identificar características gerais entre os empreendimentos. De toda forma, o registro desta base de dados poderá ser relevante para pesquisas futuras.

¹ A variação de preço calculados pela FIPE tem base em amostras de anúncios de imóveis para venda e locação nos portais ZAP Imóveis, Viva Real e OLX (FIPE, 2025). Há de se questionar a metodologia de coleta de dados, como por ignorar a divulgação de muitos outros portais e meios de divulgação, para se encontrar um valor absoluto da variação desses preços. No entanto, o uso deste índice é interessante enquanto indicador relativo, pois a base de dados tem abrangência nacional, com o acompanhamento de venda e locação residencial em preço de apartamentos prontos de até 56 cidades, incluindo 22 capitais.

Por fim, foram realizadas entrevistas com agentes atuantes no mercado imobiliário da cidade, envolvidos na concepção e execução de edificações residenciais verticais. Tal método objetivou documentar a experiência desses profissionais, em Florianópolis, no processo de concepção dos empreendimentos e no desenvolvimento dos projetos arquitetônicos de estúdios. Buscou-se compreender aspectos como localização, programa, uso, público-alvo, composição dos espaços da edificação e da tipologia, orientados pelos incentivos urbanísticos ao potencial construtivo previstos no Plano Diretor. Além disso, procurou-se esclarecer questões relacionadas ao modelo empresarial e de incorporação, especialmente no que diz respeito ao financiamento dos empreendimentos e à finalidade patrimonial das unidades incorporadas ao solo urbano. No total, foram realizadas sete entrevistas com dois engenheiros e cinco arquitetos atuantes em projetos dessa tipologia imobiliária. Para preservar a identidade dos entrevistados, optou-se por referenciá-los por sua profissão seguida de uma letra do alfabeto — por exemplo: Arquiteto A, Engenheiro B.

As entrevistas seguiram uma estrutura organizada em seis blocos temáticos: (a) identificação dos empreendimentos; (b) atuação projetual; (c) legislação do Plano Diretor; (d) inserção do edifício; (e) público, uso e programa; (f) espacialização da tipologia. Os dois primeiros blocos serviram, respectivamente, para apoiar a identificação e coleta de dados dos empreendimentos e para compreender o papel de cada entrevistado na elaboração do projeto da tipologia. Os quatro blocos restantes foram essenciais para o desenvolvimento e estruturação do último capítulo, ao esclarecer a relação entre as legislações urbanas e os empreendimentos imobiliários de estúdios, bem como as razões e justificativas para a consolidação dessa tipologia como tendência de mercado.

É importante destacar que este trabalho não foi submetido à aprovação do Comitê de Ética em Pesquisa com Seres Humanos (CEPSH/UFSC) devido a um desencontro de calendários, uma vez que o cronograma do projeto não coincidia com as datas das reuniões do referido comitê. Entretanto, tanto as entrevistas quanto sua organização em texto, estruturadas neste trabalho, foram desenvolvidas em conformidade com as diretrizes do CEPSH, em respeito aos princípios éticos. Dessa forma, todos os entrevistados estavam cientes dos objetivos e temas da pesquisa, sendo respeitado o direito à confidencialidade das informações fornecidas e ao anonimato de cada participante.

Sendo assim, o texto será organizado em três capítulos. No primeiro, historiciza-se a espacialização urbana e a produção imobiliária da cidade, com o intuito de mostrar como o bairro da Trindade constituiu suas atuais características populacionais e morfológicas. Busca-se, assim, evidenciar as condições oferecidas pela cidade que justificam o atual quadro de expansão do mercado imobiliário na área delimitada.

No segundo capítulo, relaciona-se a aplicação dos instrumentos da legislação urbanística, utilizados para ampliar o potencial construtivo e viabilizar os empreendimentos de estúdios, às disputas pelo planejamento urbano entre grupos da sociedade civil, organizados segundo correlações de classe (HARNECKER, 2021; AGUIAR, 2022). Demonstra-se como agentes privados dos setores empresariais do turismo e da incorporação atuam politicamente na implementação de um projeto de cidade voltado ao turismo, processo historicamente situado desde a década de 1990.

No terceiro capítulo, o estudo de caso das edificações levantadas parte da análise de como os incentivos previstos na legislação urbana do Plano Diretor se manifestam na forma das edificações de estúdios. Por meio das entrevistas realizadas, foram identificados três eixos principais que esclarecem as especificidades assumidas pelas tipologias de estúdios implementadas no bairro: a inserção do edifício; o público-alvo, uso e programa; e a espacialização da tipologia residencial vertical de estúdios.

Capítulo 1. Expansão urbana e dinâmica imobiliária no bairro Trindade

1.1. Expansão urbana e dinâmica imobiliária em Florianópolis

Interessa a este trabalho identificar dois momentos da expansão urbana na cidade de Florianópolis. O primeiro está relacionado à década de 1970, em que a cidade presenciou a primeira grande produção imobiliária, proporcionada pelas reverberações das políticas modernizadoras iniciadas duas décadas antes no município. Tal momento foi marcado pelo movimento político de consolidar o município com importante pólo administrativo do estado e da região Sul; pelo grande volume de recursos financeiros de origem estatal aplicado a obras de infraestrutura, em especial viária; e pelo financiamento do capital imobiliário pelas políticas habitacionais da época, sobretudo pelo SFH — Sistema Financeiro de Habitação.

O segundo momento se trata da chamada “reestruturação imobiliária”, como se refere Campos (2009), ao tratar do período após a crise de 1980, em que o capital incorporador passa a tomar iniciativas de autonomia de financiamento, frente à retração das políticas governamentais da década anterior. Além disso, a década foi marcada pela redemocratização e as reformas políticas neoliberais de reestruturação econômica, resultando, por um lado, nas crescentes pressões populares pela participação no planejamento urbano e, por outro, na ampliação das parcerias público-privadas na gestão municipal. Dessa maneira, esta reestruturação está relacionada à oportunidade de flexibilizar obstáculos da dinâmica imobiliária e de entraves legais, criados nos períodos anteriores pela estrutura tecnocrática de planejamento urbano e de financiamento à produção imobiliária.

1.1.1. Expansão urbana e produção imobiliária no século XX

As décadas de 1960 e 1970 foram marcadas pela implementação das diversas instituições e empresas estatais, o que repercutiu na organização urbana e na dinâmica imobiliária, uma vez que “facilitou a comercialização e a ocupação dos loteamentos que vinham sendo aprovados desde as décadas anteriores nestas regiões” (SUGAI, 2002, p. 119). A implementação da UFSC incentivou novas transferências de empresas estatais para aqueles bairros adjacentes à Trindade, associadas aos interesses do capital imobiliário no desenvolvimento urbano dessas áreas desde a década de 1950. Somado a isso, no final da década de 1960, o governo municipal, com apoio de

outras instâncias estatais, deu início a uma série de ações resultantes na elaboração de planos urbanísticos e investimentos em obras rodoviárias. Estas ações, comenta Sugai (2002),

“[...] além de terem repercutido na estrutura intra-urbana, foram fundamentais no processo de ocupação e na mobilidade espacial das classes sociais na área conurbada. As diversas interações rodoviárias do período fundamentaram-se nas propostas de um plano urbano - o Plano de Desenvolvimento Integrado da Área Metropolitana de Florianópolis [PDAMF] -, concluído na virada da década, o qual à semelhança de muitos planos que vinham sendo elaborados no país, refletia as condições econômicas do período e legitimava aquelas intervenções” (SUGAI, 2002, p. 81).

Segundo Cravo (2017), o PDAMF apoiava-se no projeto desenvolvimentista nacional e na reorganização da estrutura viária intra e inter urbana da área conurbada. Dessa maneira, o Plano Integrado priorizava duas áreas de expansão, uma ao longo da BR-101, entre os municípios de São José, Palhoça e Biguaçu, e outra no sentido leste da ilha, favorecendo os balneários para a economia turística. No entanto, a expansão urbana planejada para Florianópolis passou a se direcionar por novas vias e, dessa forma, o crescimento da cidade seria orientado para o sul, em direção ao aeroporto Hercílio Luz e às praias oceânicas da porção sudeste da Ilha, com destaque para a praia do Campeche (CRAVO, 2017). Para viabilizar essa expansão, foi proposta a construção de um túnel atravessando o Morro da Cruz — principal barreira natural entre o centro e o sul da ilha —, conectado a uma via de trânsito rápido, a Via Expressa Sul. A partir disso, foi proposto um circuito rodoviário ao longo da orla oceânica e das baías da ilha, integrado a redes do anel rodoviário de ligação do centro fundacional à bacia do Itacorubi, constituído por seis rodovias estaduais: da SC-401 à SC-406.

Concomitante ao PDAMF e elaborado pela mesma equipe técnica, foi lançado o Plano Diretor Municipal de 1976 (Lei n. 1440/76). Naquele período, a cidade vivenciava um auge na construção civil e no turismo, consolidando-se como sede da administração estadual e como um importante centro de negócios e serviços. Desse modo, a gestão municipal buscava captar recursos estaduais para a execução de grandes obras viárias, que dependiam da aprovação do novo plano diretor. Esses recursos seriam obtidos por meio do PROGRESS (Programa Especial de Vias Expressas), o qual financiou, por exemplo, a realização de um novo aterro, desta vez no norte da península central, onde foi implantada a avenida Beira-Mar (CRAVO, 2017).

Com a inauguração dessa via no final da década de 1970, Florianópolis passou a contar com um importante eixo de deslocamento entre o centro, a região da Baía do Itacorubi e as praias do norte da ilha — a Via de contorno Norte —, fortalecendo sua expansão em direção ao norte. Como se pode perceber, tal acontecimento contrariou a prioridade sobre a Via Expressa Sul, como previa o Plano Integrado, devido às pressões do setor imobiliário e as alterações das legislações, determinando um re-direcionamento dos recursos advindos do PROGRESS e a execução de uma via expressa no contorno norte (CRAVO, 2017).

Nesse sentido, a Via de Contorno Norte cumpriu papel importante na definição de um eixo de ocupação e expansão das áreas residenciais e de veraneio de camadas sociais de mais alta renda; bem como demonstra o papel governamental, cooptado pelos interesses de frações das elites locais, em desenvolver projetos rodoviários de favorecimento do capital imobiliário (SUGAI, 2002). Dentre essas obras, destacam-se, para o desenvolvimento da Trindade e dos bairros adjacentes, a SC-401 norte e a SC-404. A primeira, concluída em 1974, efetua acesso do centro fundacional ao norte da ilha; e a segunda, concluída em 1974, de acesso ao leste da ilha, liga a SC-401 norte pelo bairro Itacorubi com a Lagoa da Conceição. Já a via de Contorno Norte, executada entre 1977 e 1981, conecta o anel viário da Ponte Colombo Salles, localizado no aterro da Baía Sul, ao entroncamento das rodovias SC-401 e SC-404, no bairro Itacorubi, incluindo uma derivação de acesso ao campus da UFSC, sendo composta por quatro avenidas: Avenida Oswaldo Rodrigues Cabral; Avenida Jornalista Rubens de Arruda Ramos; Avenida Governador Irineu Bornhausen; Avenida Professor Henrique da Silva Fontes (SANTOS, 2008).

A inauguração dessas vias, principalmente da BR-101, somada à instalação dessas diversas instituições e sedes de empresas estatais, constituíram um marco na expansão urbana de Florianópolis, bem como da região metropolitana. Esses fatores consolidaram o papel estratégico do município sobre a hierarquia urbana em relação às demais cidades do Estado. Associados ao contexto de êxodo rural do período, tais elementos impulsionaram o crescimento do fluxo migratório, inicialmente direcionado à Ilha e, posteriormente, aos municípios do entorno (CAMPOS, 2009).

Essas condições proporcionadas pela cidade possibilitaram a primeira grande expansão imobiliária na década de 1970. Combinado a isso, a produção residencial vertical, nesse período, teve como pilar financeiro o SFH, política instituída pelo próprio Governo Federal, que

incentivou e instrumentalizou os fundos necessários para o desenvolvimento da indústria da construção civil nacionalmente.

Como indica Rufino (2012), a existência formal de um sistema de financiamento para o setor imobiliário se restringia, até o final da década de 1990, ao Sistema Financeiro Habitacional (SFH). Foi ele o instrumento central para a política habitacional do país – sua criação remonta à reestruturação da política habitacional iniciada em 1964, com o Plano Nacional da Habitação e a fundação do Banco Nacional da Habitação (BNH), órgão responsável pela gestão do sistema.

Nesse cenário, o setor da incorporação imobiliária era impulsionado tanto pelos “financiamentos para a compra da moradia, que indiretamente garantia a ampliação da demanda para seus produtos, como de financiamentos à produção através do ‘Plano Empresário’, no qual o dinheiro passa a ser liberado, sem intermediários para as empresas” (RUFINO, 2012, p. 53). Assim, a expansão da produção imobiliária privada foi determinante para o crescimento do número de unidades residenciais produzidas no âmbito do SFH entre o final dos anos 1970 e o início dos anos 1980, período de auge do sistema.

As construções realizadas com recursos do SFH por meio de entidades como o Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP) e a Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina (COHAB/SC), nos núcleos urbanos em consolidação na bacia do Itacorubi, destinavam-se, sobretudo, a atender servidores públicos, diferenciando-se dos empreendimentos das grandes empresas privadas. Campos (2009) destaca algumas relevantes obras produzidas durante as décadas de 1970 e 1980, dentre elas: o Conjunto Habitacional Guarani, no Córrego Grande, com 70 casas; e conjuntos de edifícios como o Conjunto Habitacional Itaguaçu, no Jardim Atlântico, Almirante Alvim, no Centro, e o Condomínio Itambé, na Trindade, que abrigava aproximadamente 2.000 pessoas em seus 405 apartamentos.

Outra instituição relevante nesse processo foi a Fundação ELOS (Fundação ELETROSUL de Previdência e Assistência Social), que viabilizou programas habitacionais destinados aos funcionários da estatal, colaborando para a atração de camadas médias e profissionais qualificados à cidade (SANTOS, 2003). Nesse contexto, a expansão urbana foi acompanhada por processos de parcelamento do solo, com expressivo crescimento dos

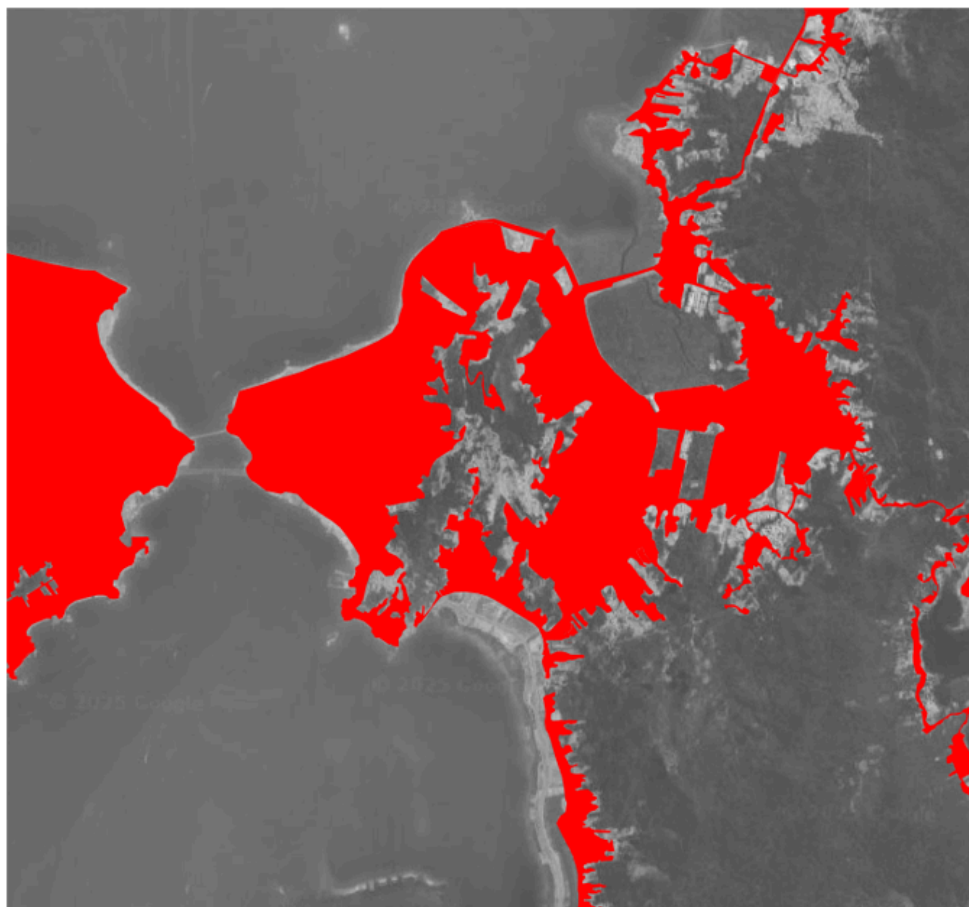
desmembramentos, essencialmente na década de 1970, quando houve um aumento de 4.400% (SANTOS, 2003). Campos (2009) dá destaque para as seguintes:

“[...] o loteamento Santa Mônica (hoje um bairro de classe média-alta), o loteamento do Morro da Cruz, [...], loteamento TERCASA, na Trindade (Próximo à UFSC), Sul Brasil, na Agronômica, além de diversos condomínios fechados no Pantanal e na Carvoeira, para os empregados da ELETROSUL” (CAMPOS, 2009, p.99-100)

Entre as décadas de 1960 e 1970, nos subnúcleos da Bacia do Itacorubi, essas políticas desenvolvidas resultaram na fragmentação dos loteamentos, predominantemente para uso residencial unifamiliar, disponibilizados em lotes de dimensões entre 450 e 550 m² (SUGAI, 2002). Morfologicamente, a fragmentação do loteamento foi organizada em malhas ortogonais, em terrenos mais planos – mas também mais suscetíveis a inundação, como o caso do Santa Mônica e parte do Córrego Grande —, e nas chamadas espinhas de peixe², em terrenos localizados nas porções de maior declividade — como é o caso da Trindade.

² A morfologia viária urbana em espinha de peixe é caracterizada por uma estrutura hierárquica e ramificada, na qual uma via principal longitudinal funciona como o eixo estruturador, a partir do qual vias secundárias ou locais se conectam em ângulo, geralmente oblíquo ou perpendicular, remetendo visualmente ao formato de uma espinha de peixe. Essa organização da malha urbana caracteriza o bairro Trindade junto a uma morfologia geográfica acidentada, relacionada à encosta do maciço do Morro da Cruz.

Figura 1: mancha urbana urbana na década de 1977



Fonte: desenvolvido pelo autor

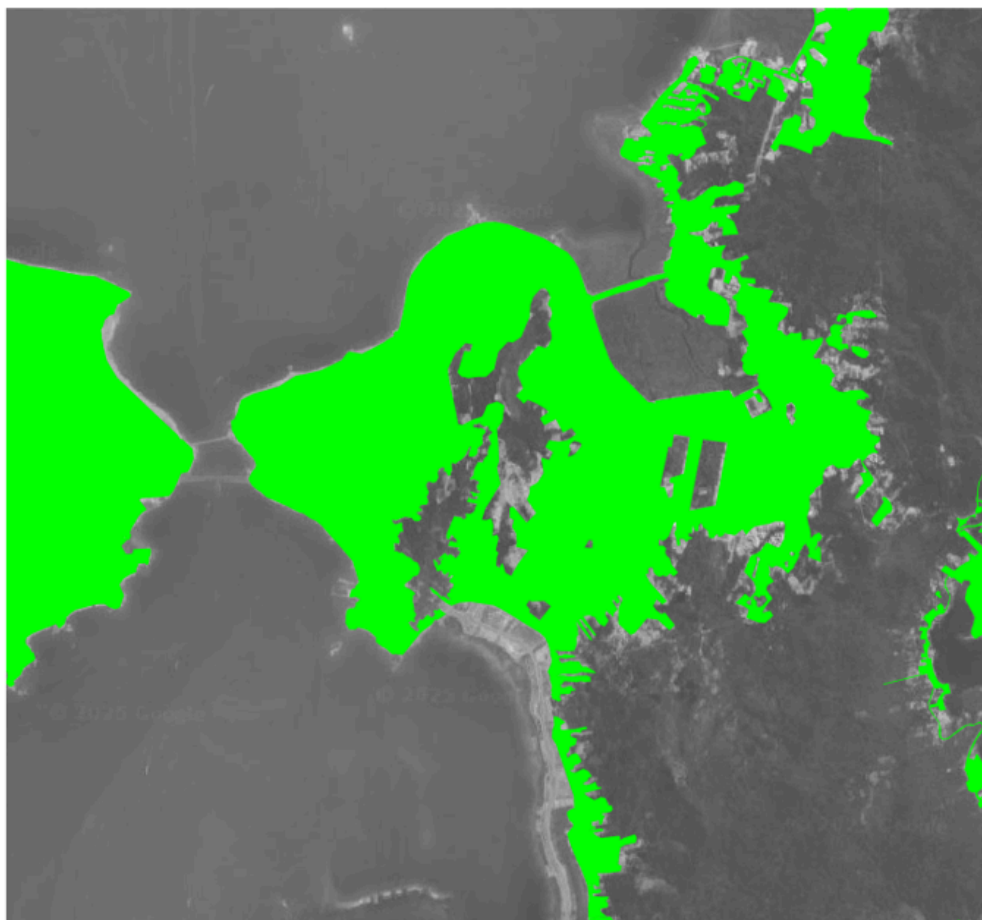
Esse processo de financiamento da construção civil, promovido por instituições governamentais, viabilizou as possibilidades de rotação e valorização do capital fundiário e imobiliário, comprovado pelo aumento no número de loteamentos e empreendimentos a partir da década de 1970 até meados de 1980. Entretanto, a partir da metade desta última década, com a crise econômica, o financiamento a partir do SFH passou a se deteriorar, principalmente com a extinção do BNH, em 1986. Dessa forma, o agente financeiro do SFH passa a ser a Caixa Econômica Federal e, ao mesmo tempo, a regulamentação do crédito habitacional e imobiliário passa para o Banco Central e para o Conselho Monetário Nacional. Nesse sentido, as mudanças na regulamentação do crédito habitacional reforçam “o viés de política monetária assumido pela política de financiamento habitacional” (ROYER, 2009, p. 58; apud. RUFINO, 2012, p. 54),

assim, elas acabaram por reduzir os fundos do SBPE e, conseqüentemente, por prejudicar o funcionamento do SFH.

Em Florianópolis, após a fase áurea vivida na década de 1970, assim como nas principais cidades brasileiras, as empresas do setor da construção civil e do mercado imobiliário, enfrentaram-se severas dificuldades em decorrência da profunda crise econômica nacional. Conforme aponta Rezende (1999; apud CAMPOS, 2009, p. 114), a completa deterioração da economia não apenas interrompeu o crescimento contínuo iniciado em 1968, como também desencadeou uma grave recessão caracterizada por elevados índices inflacionários e pelo fenômeno da estagflação. Nesse ínterim, diversas construtoras e incorporadoras acabaram entrando em falência. As que resistiram ou surgiram nesse cenário redirecionaram suas atividades para além dos limites de Florianópolis, voltando-se para a expansão urbana em municípios vizinhos da região metropolitana, como São José e Palhoça (CAMPOS, 2009).

A partir da década de 1980, nos bairros da Bacia do Itacorubi, a expansão urbana concentrou-se em áreas periféricas, frequentemente em terrenos inclinados nas encostas do morro, caracterizado por residências unifamiliares, tanto de ocupação em lotes formais, quanto pela ocupação informal (PFLEGER; SANTOS; SOLER; SOUZA, 2020). Concomitante a esse movimento, nas áreas de urbanização já consolidadas, houve uma concentração acentuada de empreendimentos verticais variando de 4 a 12 pavimentos (PFLEGER; SANTOS; SOLER; SOUZA, 2020).

Figura 2: mancha urbana urbana na década de 1994



Fonte: desenvolvido pelo autor

1.1.2. Reestruturação do setor imobiliário

A crise na indústria da construção civil não se eternizou. E com a retomada do crescimento econômico, a partir de meados da década de 1990, e a redução da taxa de juros, aos poucos o setor voltou a se aquecer por meio da reestruturação do sistema financeiro e do aumento da capacidade de consumo da população. Concomitantemente, a indústria do turismo “[...] começa a deslanchar no município de Florianópolis e na região metropolitana, dadas as características do litoral catarinense e do incentivo estatal, tudo isso coincidindo com o elevado e constante fluxo migratório para a região.” (CAMPOS, 2009, p. 134-135).

A reestruturação da produção imobiliária ocorreu nesse período, em grande medida, pelo proveito do processo de abertura de capitais vinculados a mecanismos financeiros,

instrumentalizados pelo Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), complementando o SFH. A reestruturação do SFH pela Caixa Econômica Federal e da figura jurídica da incorporação promoveu o avanço das relações capitalistas na produção da moradia no Brasil, favorecendo o setor privado em detrimento da habitação social (RUFINO, 2012). Nesse cenário, os incorporadores passaram a se beneficiar duplamente: pelos “[...] financiamentos para a compra da moradia, que indiretamente garantia a ampliação da demanda para seus produtos, como de financiamentos à produção através do ‘Plano Empresário’, no qual o dinheiro passa a ser liberado sem intermediários para as empresas” (RUFINO, 2012, p. 53).

Nesse período, em Florianópolis, a reestruturação da produção imobiliária foi impulsionada pelo aumento do crédito habitacional por parte de bancos estatais e privados, reforçando o papel histórico do Sistema Financeiro da Habitação (SFH); assim, serviu como pilar essencial para a dinamização do setor (CAMPOS, 2009). Ao longo dos anos 2000, a estabilidade das taxas de juros e a ampliação das carteiras de crédito por instituições como a Caixa Econômica, o Banco do Brasil e bancos privados facilitaram o acesso à casa própria e contribuíram para manter aquecido o mercado imobiliário (CAMPOS, 2009). Dessa maneira, a entrada do Banco do Brasil no setor em 2008, com autorização do Banco Central para operar com recursos do SFH e por meio de consórcios imobiliários, consolidou ainda mais o papel dessas instituições na reestruturação e na sustentação do mercado imobiliário em Florianópolis.

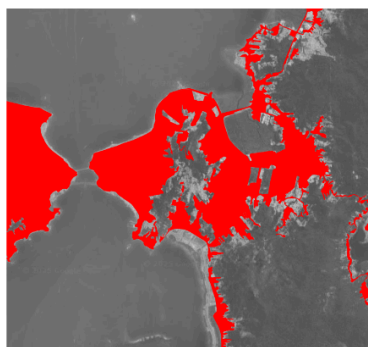
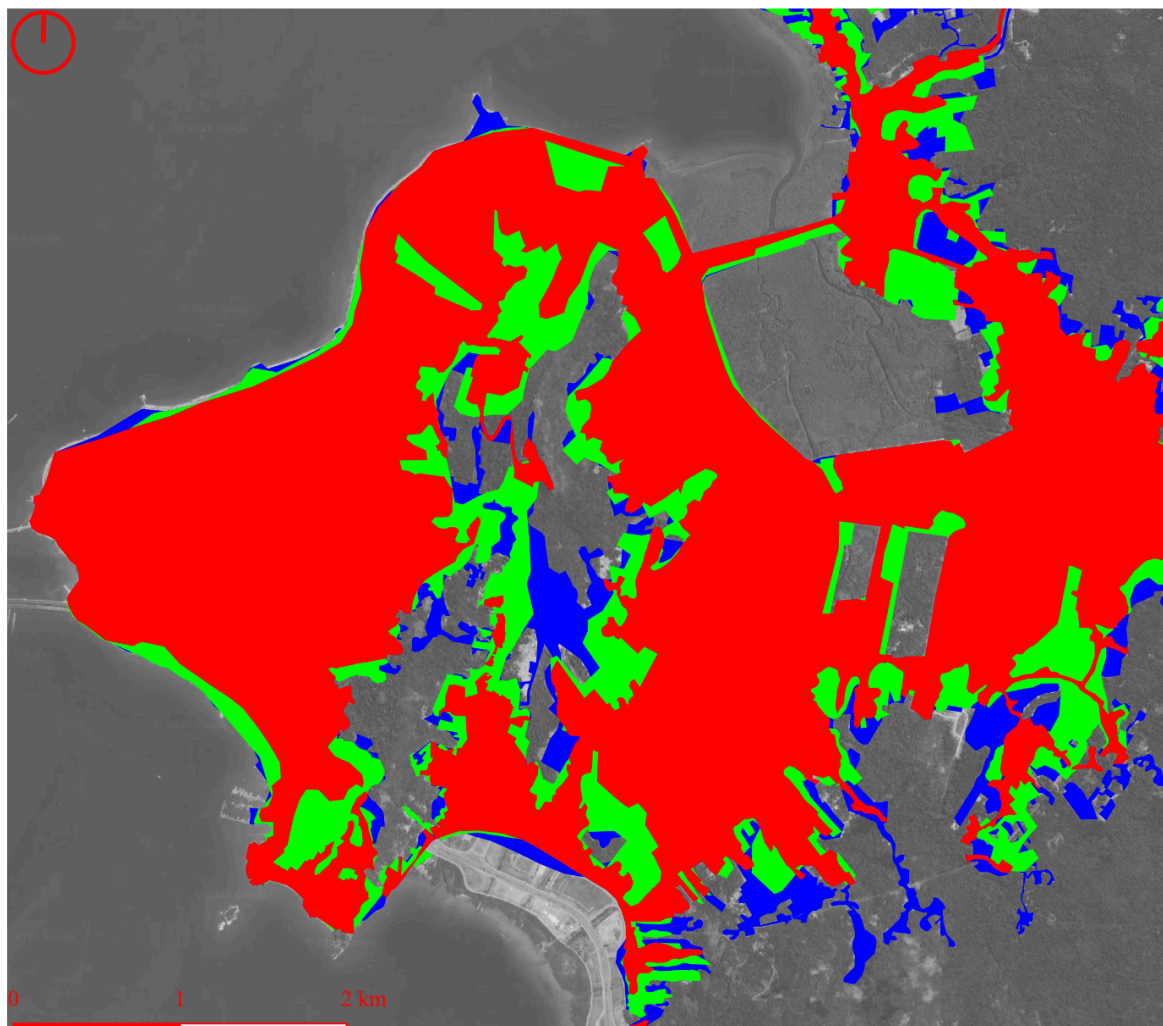
Uma outra face da reestruturação ocorreu pela organização de financiamento privado do setor; destaca-se aqui a forma empresarial de Sociedade de Propósito Específico (SPE), também conhecida como construção a preço de custo. Esse modelo se baseia na criação de uma pessoa jurídica baseada em uma sociedade de indivíduos organizados para um fim, no caso, para a construção de um empreendimento. Durante a execução da obra, toda a responsabilidade de custo recai sobre os investidores dentro da sociedade, assim, todo o valor aplicado é relacionado diretamente à construção, por isso, chama-se preço de custo. A construtora idealizadora do empreendimento entra como uma administradora deste, tal qual uma prestadora de serviço. Dessa forma, quando a obra é entregue, a sociedade é dissolvida e cada membro recebe as suas cotas da empresa, equivalente a uma quantidade de unidades habitacionais.

As características principais dessa modalidade de incorporação são: a realização por pequenas e médias construtoras, as quais ainda não têm capital o suficiente para se responsabilizar por uma incorporação; a composição da sociedade por investidores individuais, ou seja, o financiamento não vem de fundos imobiliários; o tempo de execução da obra é reduzido — cerca de 48 meses³ — em relação a uma incorporação tradicional, para viabilizar o custo do empreendimento; e as edificações produzidas são menores em comparação àquelas feitas por incorporação tradicional.

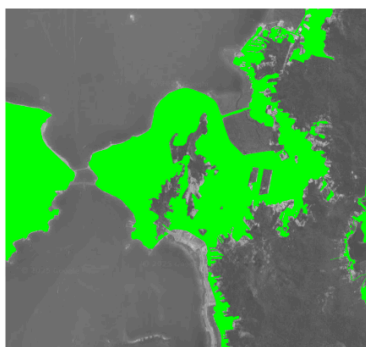
Em Florianópolis, a SPE é uma modalidade de incorporação muito comum e, por ter essas características indicadas, é possível distinguir pela cidade quais edificações foram construídas por esse modelo de incorporação. Na Trindade, por exemplo, a maior parte das edificações residenciais verticais produzidas a partir de 2014 foram realizadas em SPE, em especial, as tipologias de estúdio, objeto deste trabalho. Na seção a seguir, serão apresentadas algumas características do bairro a fim de esclarecer as dinâmicas imobiliárias presentes nele.

³ As informações sobre a SPE utilizadas têm como fonte os entrevistados nessa pesquisa, em particular do Arquiteto A e do Engenheiro A.

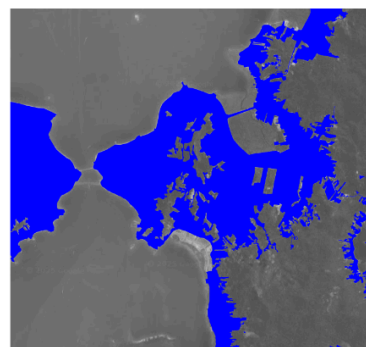
Figura 3: mapa expansão mancha urbana entre 1977 e 2019



Mancha Urbana 1977



Mancha Urbana 1994



Mancha Urbana 2019

Fonte: desenvolvido pelo autor

1.2. Dinâmicas imobiliárias no bairro Trindade

1.2.1. Características populacional e econômica do bairro

As particularidades da ocupação populacional dos núcleos urbanos constituintes da bacia do Itacorubi são definidas pela oferta de emprego e serviços possibilitados pela implementação de uma série de instituições estatais localizadas nesses bairros. Esse movimento teve início na década de 1960 com a implementação da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), na Trindade. Posteriormente, a partir da década de 1970, esse processo foi impulsionado pela instalação da sede da ELETROSUL e de diversos órgãos públicos estaduais e federais como TELESC, UDESC, CELESC e EPAGRI, marcando o início de uma fase de intensa estruturação urbana da área (SANTOS, 2003).

O debate sobre a criação da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC) teve início na década de 1950, no contexto da antiga Faculdade de Direito, primeira instituição de ensino superior do estado, e foi marcado por disputas entre dois grupos acadêmicos: um, liderado por Henrique da Silva Fontes, defendia a criação de uma universidade estadual; o outro, comandado por Ferreira Lima, pleiteava a federalização. Segundo Santos (2003), este último grupo argumentava que o governo estadual “não teria condições de atender às crescentes necessidades de recursos exigidos por uma entidade deste porte” (SANTOS, 2003, p. 46) da mesma forma que o governo federal teria, e, dessa maneira, tal afirmação norteou a vitória da proposta federalista. Assim, a UFSC foi criada pela Lei n.º 3.849, de 18 de dezembro de 1960, sancionada pelo Presidente Juscelino Kubitschek, incorporando as faculdades já existentes em Florianópolis e viabilizando a destinação de expressivos investimentos federais — superiores, inclusive, ao orçamento da Prefeitura Municipal — para a constituição do pólo universitário (SANTOS, 2003).

A localização para onde esses investimentos públicos seriam direcionados foi palco de um outro embate político, relacionado ao primeiro, sobre a implementação do campus da Universidade. Segundo Sugai (2002), antes da formação desta instituição, o primeiro plano diretor da cidade, de 1955, previa a sua localização no núcleo urbano central. Contudo, existiam opositores a esta proposta, que defendiam a implementação do campus no bairro da Trindade (SUGAI, 2002), local onde o governo estadual já havia doado o terreno da “Fazenda Modelo

Assis Brasil”, para a construção do campus – a princípio em um momento em que a corrente da universidade estadual, liderada por Fontes, buscava tomar vantagem contra a federal (SANTOS, 2003). Nesse sentido, tais embates políticos, segundo Sugai (2003), “refletiam as disputas entre frações do capital fundiário e imobiliário pelo controle da organização do espaço urbano de Florianópolis” (SUGAI, 2003, p. 68), pois, como se previa um grande volume de investimentos para a cidade, “a implantação do campus da Universidade Federal indicava a possibilidade de mudança na economia e na dinâmica imobiliária da Capital” (SUGAI, 2003, p.68).

Figura 4: ortofoto núcleos urbanos da bacia do Itacorubi e do centro fundacional 1957



Fonte: Geoportal Florianópolis

Após a criação da UFSC, em 1965, foram concluídas as primeiras obras do novo campus da faculdade, o pavilhão da engenharia mecânica e a Reitoria, dando início ao processo de transferência dos cursos antes estabelecidos em diferentes prédios no centro da cidade. Foi somente a partir da reforma universitária de 1970 que a UFSC iniciou o processo de expansão e reestruturação de forma a “garantir a ampliação de suas instalações, a criação de novos cursos de graduação e a adoção da atual estrutura didática e administrativa” (SANTOS, 2003, p. 50).

Segundo Pinto (2008), a partir da década de 1980, a expansão da Universidade passou a priorizar o fortalecimento da pós-graduação e a formação de docentes, em vez da criação de novos cursos de graduação. Enquanto na década de 1990, a UFSC encontrava-se plenamente consolidada no campus da Trindade, com atividades de ensino, pesquisa, extensão e prestação de serviços à comunidade plenamente estabelecidas, totalizando 190.420,59 m² de área construída (PINTO, 2008).

Outra implementação de grande relevância para a expansão urbana e para a caracterização pela demanda habitacional foi a implementação da sede administrativa da ELETROSUL (Central Elétricas do Sul do Brasil) no bairro Pantanal. A empresa subsidiária do Sistema ELETROBRÁS foi criada em 1968 para construir e operar usinas e o sistema de transmissão de interesses dos estados da região sul do País. Durante os primeiros sete anos de existência, manteve a sede no Rio de Janeiro e, posteriormente, transferiu-a para Florianópolis, entre 1975 e 1978. Esta decisão foi tomada a partir da análise de “fatores de natureza econômica, social, técnica, e também os parâmetros geográficos, pela localização estratégica de Florianópolis, situada entre os demais estados de atuação da empresa” (SANTOS, 2003, p. 55).

Nesse sentido, segundo Santos (2003), a instalação dessa sede representou um marco na economia local ao promover significativos investimentos federais em Santa Catarina entre 1975 e 1981. A transferência de aproximadamente 600 funcionários e a construção da sede no entorno da UFSC impulsionaram a dinâmica urbana dos bairros adjacentes. Além disso, alavancaram a abertura de novas oportunidades de emprego para trabalhadores locais, assim, entre 1976 e 1985, foi registrada a contratação de 1.803 funcionários (SANTOS, 2003).

Figura 5: ortofoto núcleos urbanos da bacia do Itacorubi e do centro fundacional 1977



Fonte:Geoportal Florianópolis

Além da ELETROSUL, diversos órgãos foram implantados no bairro Itacorubi, destacando-se, durante as décadas de 1970 e 1980, entre eles, o Centro de Treinamento da EPAGRI (CETRE), criado em 1964; a Secretaria da Agricultura, inaugurada em 1975; e as instituições ACARESC, EMPASC e ACARESC, também de 1975, que posteriormente foram unificadas, dando origem à Empresa de Pesquisa Agropecuária e de Difusão Tecnológica de Santa Catarina (EPAGRI) em 1986. No mesmo período, foram criados o Centro de Ciências Agrárias da Universidade Federal de Santa Catarina (CCA/UFSC), em 1977, e o Centro

Integrado de Desenvolvimento Agrário de Santa Catarina (CIDASC), em 1982 (SANTOS, 2002).

Além dos órgãos públicos vinculados ao setor agrícola, o bairro também recebeu importantes instituições, como o Centro de Informática e Automação do Estado de Santa Catarina S.A. (CIASC), em 1975; a Telecomunicações de Santa Catarina (TELESC), em 1976; a Universidade do Estado de Santa Catarina (UDESC); as Centrais Elétricas de Santa Catarina (CELESC), em 1990; o Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) e a Federação das Indústrias de Santa Catarina (FIESC), entre outros (SANTOS, 2002).

Figura 6: ortofoto núcleos urbanos da bacia do Itacorubi e do centro fundacional 1994



Fonte: Geoportal Florianópolis

Esta nova localização de instituições estatais agiu como um pólo de atração urbana, isto é, cada uma intensificou mais ou menos o adensamento urbano e a valorização da propriedade imobiliária. Contudo, Pinto (2008) assinala que a UFSC se distingue dos demais órgãos por influenciar continuamente a dinâmica urbana a partir da comunidade universitária. Segundo dados apontados pelo mesmo autor, a comunidade universitária (corpo discente, docente e técnico-administrativo) chegou a ultrapassar 35.196 pessoas em 2002 (SANTOS, 2003). Esse valor já representava uma enorme demanda por moradias, comércio e serviços diversos, originados pela atuação do estado em direção aos interesses das classes dominantes do capital na Ilha.

Atualmente, segundo dados de 2023 (DPGI/SEPLAN, 2023), estão matriculados 33.818 estudantes, entre graduados e pós-graduandos, 2.682 técnicos administrativos e 2.783 docentes, distribuídos em 87 cursos da graduação e 145 da pós-graduação no campus de Florianópolis, totalizando 39.253 pessoas. Além disso, o que a mesma fonte de dados aponta é uma redução do número de estudantes em relação à 2020, ano que obteve o maior registro, ao totalizar 37.689. Nota-se, dessa maneira, que, mesmo com a redução de matriculados de 2020 a 2023, atualmente houve o crescimento de 11,53% da comunidade universitária em relação aos dados de 2002.

Além da dinâmica proporcionada pela comunidade universitária, muitas pessoas se deslocam para o campus da Trindade em buscas de serviços prestados gratuitamente pela UFSC. Em 2023, foram registrados 162.747 atendimentos no Hospital Universitário dentre atendimento ambulatorial, de emergência, internação clínica, procedimentos cirúrgicos em ambulatório e em centro cirúrgico (DPGI/SEPLAN, 2023). Sendo assim, os dados dos serviços prestados à comunidade interna e externa e os números da comunidade acadêmica demonstram a influência da Universidade em dinamizar a ocupação dos núcleos urbanos adjacentes a ela e, consequentemente, o mercado imobiliário.

Em relação à população atual dos bairros pertencentes à Bacia do Itacorubi, os dados do Censo 2022 (IBGE, 2022) indicam o número de 67.537 habitantes, compostos pelos bairros Itacorubi, com 23.593; Trindade, com 22.250; Córrego Grande, com 12.723; Pantanal, com 7.599; e Santa Mônica, com 1.372. Já se considerarmos somente os bairros adjacentes à Universidade – Trindade, Córrego Grande e Pantanal -- a população totaliza 42.572 pessoas.

Dessa maneira, a comunidade acadêmica representa cerca de 92% da população dos bairros adjacentes, enquanto representa cerca de 58% da população dos bairros da Bacia do Itacorubi. Sabe-se, porém, que o exato número da comunidade acadêmica não está necessariamente residindo no núcleo urbano apresentado em termos populacionais; apesar disso, as abstrações numéricas demonstradas têm como objetivo enfatizar a importância da UFSC em caracterizar grande parte da população residente nestes bairros e, por consequência, também da demanda habitacional.

Figura 7: ortofoto núcleos urbanos da bacia do Itacorubi e do centro fundacional 2023



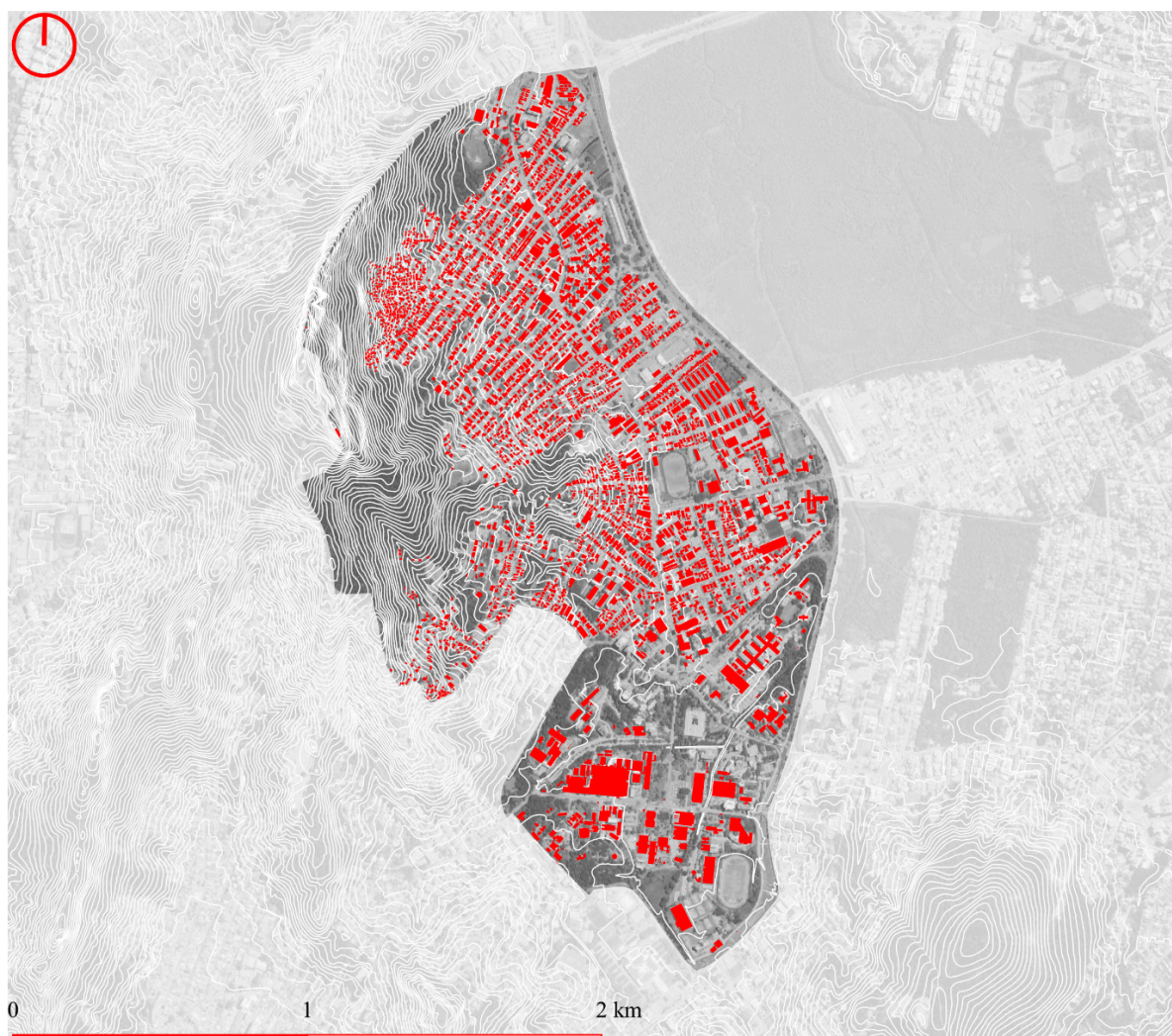
Fonte: Geoportal Florianópolis

Nesse sentido, os estudantes possuem características particulares enquanto consumidores da mercadoria de habitação. Atualmente, a Universidade recebe matriculados de diversas regiões estaduais do país, isso promove um fluxo de pessoas, a partir de 17 anos, com um vínculo mínimo de dois a cinco anos com a universidade e, conseqüentemente, com o núcleo urbano adjacente. Essa dimensão temporal da ocupação do espaço é importante pois indica uma relação contratual particular entre proprietários e consumidores dos imóveis; bem como dinamiza a procura por imóveis, dada a rotação de estudantes matriculados. Ademais, parte desses estudantes deslocam-se para a área sem as famílias, o que implica em compartilhar a residência com outros estudantes ou mesmo procurar habitações individuais. Assim, esse aspecto influencia as caracterizações das tipologias habitacionais produzidas para esse público consumidor. Tais considerações aqui apresentadas estão relacionadas à produção atual da tipologia estúdio, e como essa produção é realizada para o público consumidor alvo.

1.2.2. Espacialização dos produtos imobiliários residenciais verticais

A espacialização recente dos produtos imobiliários enfrenta uma mancha urbana já consolidada do bairro, com caracterização morfológica fragmentada, predominantemente composta por lotes residenciais com dimensões entre 450 e 550 m², como já apontado anteriormente. Os poucos terrenos ainda não edificadas são escassos e localizam-se, em sua maioria, em áreas mais sinuosas do bairro, como se pode observar na Figura 8. Essa condição dificulta a realização de obras nesses terrenos, levando à preferência dos incorporadores por reunir matrículas de lotes residenciais unifamiliares.

Figura 8: morfologia urbana e geográfica do bairro Trindade atualmente, identificação de cheios e vazios.



Cheios e Vazios

■ Edificações

Fonte: desenvolvido pelo autor

A coleta de dados dos empreendimentos produzidos recentemente baseou-se na identificação do que foi construído com base no Plano Diretor vigente de 2014. Além do levantamento no bairro Trindade, foram incluídos outros bairros nas adjacências geográficas imediatas à UFSC, como Carvoeira, Pantanal e Córrego Grande, com o objetivo de observar com maior clareza o panorama da produção imobiliária voltada para uma demanda semelhante à da

Trindade. Dessa forma, foram coletados dados de um total de 64 empreendimentos construídos ou ainda em desenvolvimento, entre os anos de 2014 e o primeiro semestre de 2025. Dentre eles, 28 estão localizados na Trindade (Figura 9 e Tabela 3), 15 estão na Carvoeira, 11 no Córrego Grande e 10 no Pantanal (ver tabelas em Anexo 1).

Figura 9: espacialização dos empreendimentos nos bairros 2014-2025



Fonte: desenvolvido pelo autor

Tabela 3: espacialização dos empreendimentos nos bairros 2014-2025

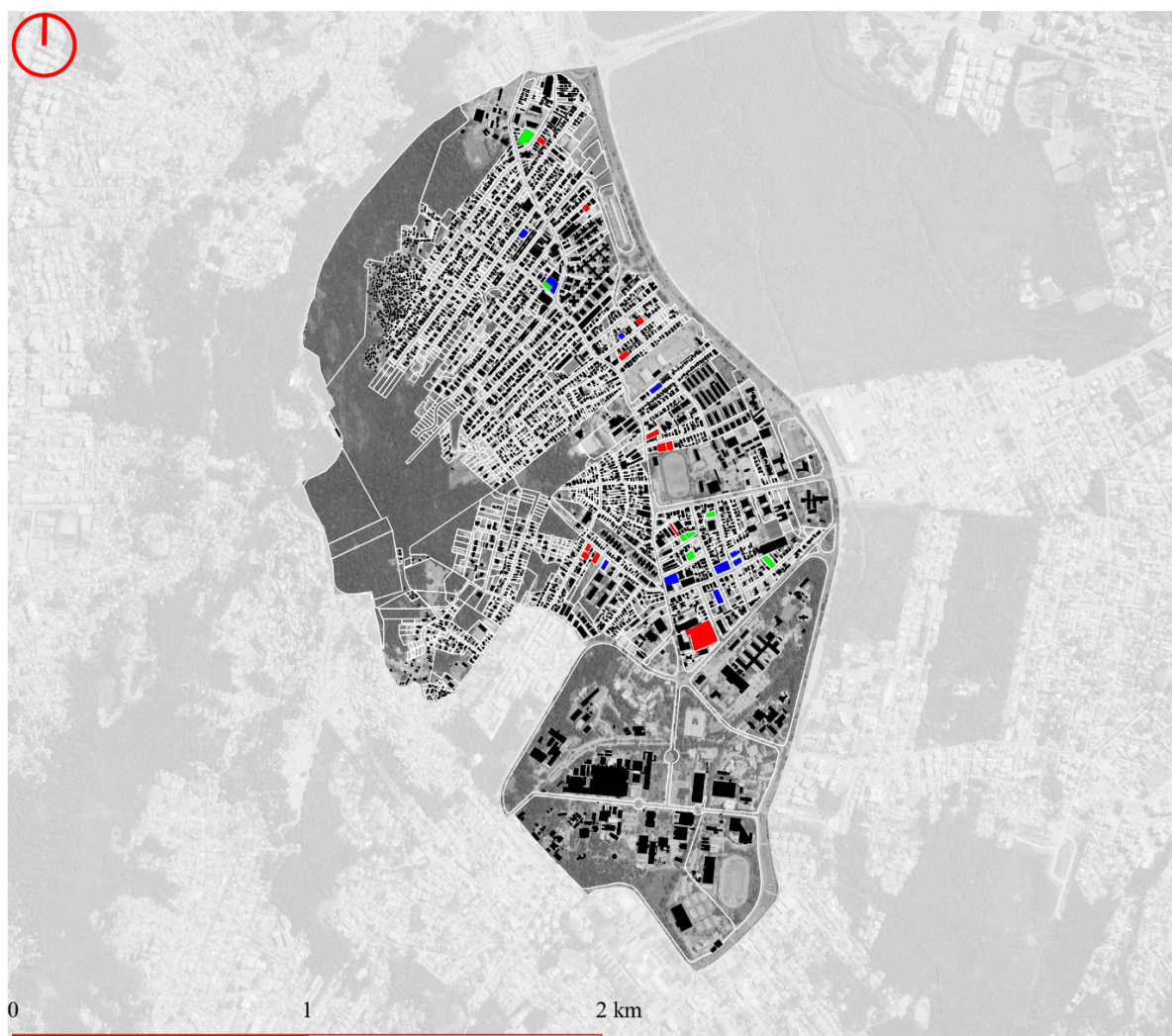
Empreendimento	Tipologia	Construção e Incorporação			Localização		Agentes		
		Início	Termino	Modelo de Incorporação	Endereço	Bairro	Incorporadora	Construtora	Equipe de arquitetura
Contemporâneo	n/d	2016	2019	n/d	R. são Tomé de Aquino, 119	Trindade	n/d	n/d	n/d
Edifício Montreal	n/d	2016	2019	n/d	Rua Santa Luzia, 56	Trindade	n/d	n/d	n/d
Hannover Residence	Dormitório	2017	2019	Incorporação	R. Augusto Lúcio Pires, 38	Trindade	RVJ	RVJ	n/d
Trinitá residencial	n/d	2017	2019	n/d	R. Prof. José Brasilício de Souza, s/n -	Trindade	n/d	n/d	n/d
Turin Residence	n/d	2017	2020	n/d	Rua Gonçalves Léo, 60	Trindade	n/d	n/d	n/d
Bremen Residence	Dormitório	2018	2020	Incorporação	R. Cônego Bernardo, 283	Trindade	RVJ	RVJ	n/d
Belvedere	n/d	2018	2020	n/d	Tv. Antenor Cardono da Silva, 42	Trindade	n/d	n/d	n/d
Residencial Ripresa	Dormitório	2018	2021	SPE	Rua Juvênio Costa, 97	Trindade	ARV	ARV	Pimont
Baviera Residence	Dormitório	2019	2021	n/d	R. Prof. Bento Aguiro Viêira, 135	Trindade	RVJ	RVJ	n/d
Estudeo 1335	Estúdio e Dormitório	2019	2022	SPE	R. Lauro Linhares, 1335	Trindade	ARV	ARV	AF, Arquitetura
-	n/d	2019	2024	n/d	Rua Alba Dias Cunha, 73	Trindade	n/d	n/d	n/d
Viva Trindade	Estúdio e Dormitório	2020	2025	n/d	R. Profa. Maria Flora Pausewang, 131	Trindade	Globo	Globo	n/d
Montral Residence	Dormitório	2021	2023	Incorporação	R. João de Deus Machado, 292	Trindade	RVJ	RVJ	n/d
Connect	Estúdio e Dormitório	2021	2023	SPE	Rua Juvênio Costa, 175	Trindade	ARV	ARV	Schneider Martins Arquitetura
Hout Bay	Dormitório	2021	Atualmente	n/d	R. Lauro Linhares, 770	Trindade	Bilder	Bilder	n/d
Raphael Moritz	Dormitório	2022	Atualmente	Incorporação	R. Lauro Linhares, 1815	Trindade	RVJ	RVJ	n/d
Seleto	Dormitório	2023	Atualmente	n/d	Rua Córrego Bernardes, 199	Trindade	Carlessi	Carlessi	n/d
-	Estúdio	2023	Atualmente	n/d	Rua Salomé Damásio Jaques, 98	Trindade	n/d	n/d	n/d
Parkside Trindade	Estúdio	2024	Atualmente	SPE	R. Sérgio Lopes Falcão, 82	Trindade	Parkside	n/d	Desterro
BG Connect Trindade	Estúdio	2025	Atualmente	SPE	R. Alba Dias Cunha, 90	Trindade	GPR / BG Empreedimentos	n/d	n/d
BG Connect Trindade 2	Estúdio	Não Iniciado	Não Iniciado	SPE	Rua Ogê Fortkamp	Trindade	GPR / BG Empreedimentos	n/d	n/d
Residencial Living	Dormitório	2019	2022	SPE	R. Luis Pasteur, 89	Trindade	GPR	n/d	n/d
Residencial Fortkamp 157	Dormitório	2018	2022	SPE	R. Ogê Fortkamp, 157	Trindade	D. Campos	D. Campos	n/d
Spazio Trindade	Estúdio e Dormitório	2020	2023	SPE	R. João Marçal, 216	Trindade	D. Campos	D. Campos	n/d
On Trindade Residence	Estúdio e Dormitório	2022	Atualmente	SPE	R. Ogê Fortkamp, 199	Trindade	CSA	CSA	Arquitetura SS
T58	Estúdio	Não Iniciado	Não Iniciado	SPE	R. Sérgio Lopes Falcão, 58	Trindade	ARV	ARV	Marchetti Bonetti Arquitetos
Wall 134	Estúdio	Não Iniciado	Não Iniciado	SPE	Rua Procópio Manoel Pires, 134	Trindade	ARV	ARV	AF, Arquitetura
Grid	Estúdio	Não Iniciado	Não Iniciado	SPE	R. Profa. Enoé Schutel, 57	Trindade	ARV	ARV	n/d

Fonte: desenvolvido pelo autor

Dentro desse universo amostral, observa-se, a partir de 2018, o surgimento da primeira tipologia imobiliária de estúdio, na Carvoeira, seguida pela Trindade, em 2019. Posteriormente, neste bairro, foram registrados outros dois estúdios construídos e mais nove em desenvolvimento, totalizando 12 empreendimentos de estúdios. Entre 2019 e 2025, foram registradas outras sete edificações: seis com tipologias de dormitórios e uma não identificada; já entre 2014 até o final de 2018, foi registrado o início da construção de outros quatro empreendimentos com tipologias de dormitórios e mais cinco de tipologia não identificada, totalizando nove. Nesse sentido, percebe-se uma proporção semelhante entre as tipologias de dormitórios produzidas antes e depois de 2019 — com uma leve queda após este ano. O que de fato chama atenção é o aumento do número de empreendimentos no bairro decorrente da introdução da tipologia de estúdios⁴.

⁴ Chama atenção outro fato relacionado a todos os empreendimentos de estudos: foram produzidos em SPE, não por menos, características dessa modalidade de incorporação, apresentadas anteriormente, são encontradas nesses empreendimentos, como o tempo de produção e as dimensões da edificação. No terceiro capítulo, serão aprofundadas essas relações entre SPE e da espacialização do tipo.

Figura 10: espacialização dos empreendimentos na Trindade por tipologia entre 2014 a 2025

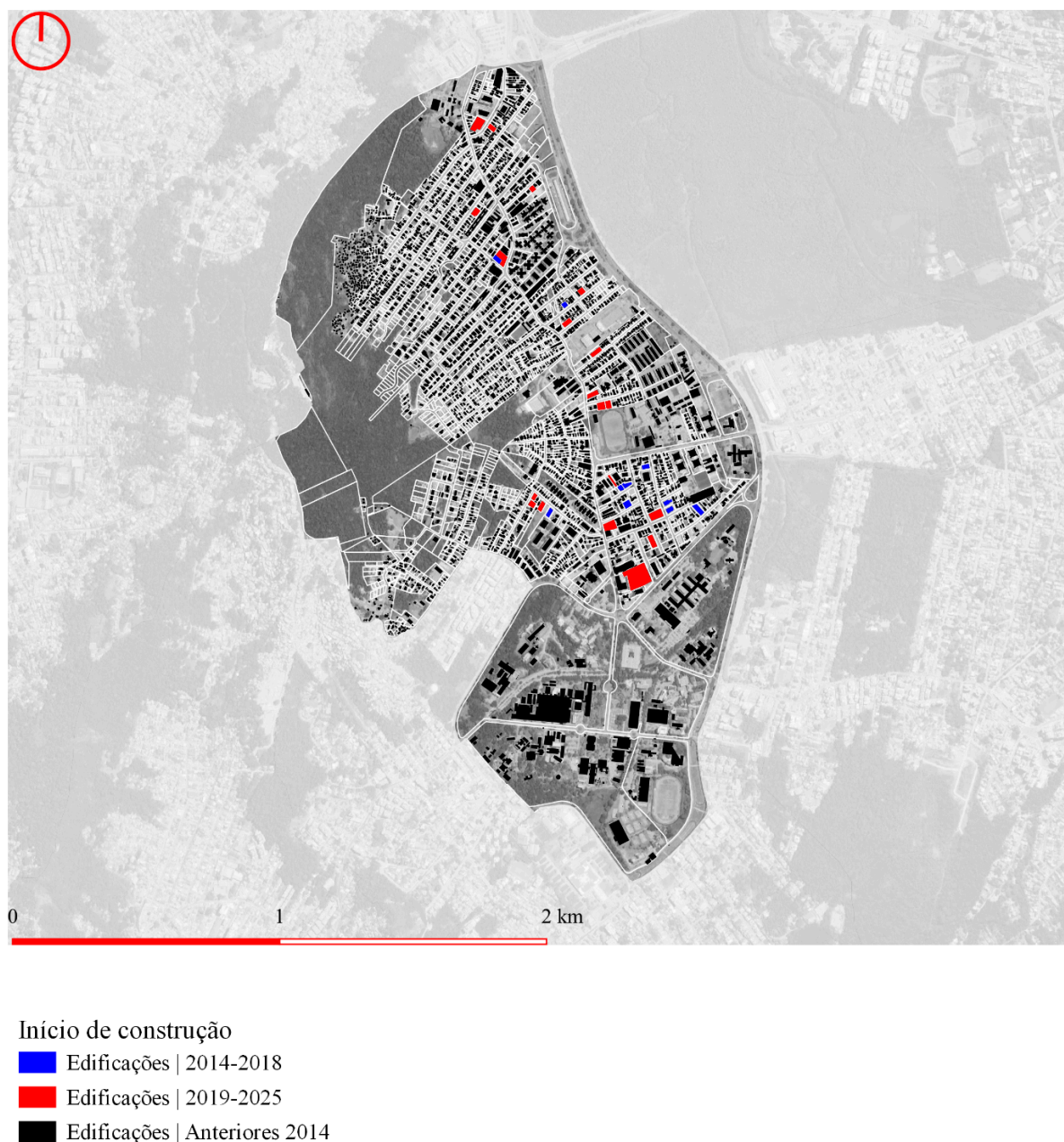


Edificações Trindade | Tipologia

- Dormitório
- Estúdio
- Não Identificado
- Edificações | Anteriores 2014

Fonte: desenvolvido pelo autor

Figura 11: espacialização dos empreendimentos na Trindade por ano entre 2014 a 2025



Fonte: desenvolvido pelo autor

Em relação aos marcos temporais apresentados, nota-se a existência de características formais semelhantes entre os empreendimentos desenvolvidos antes e depois de 2023, como o número de pavimentos e o programa das edificações. Concomitante a essa data, foi aprovada a revisão do Plano Diretor vigente, que trouxe novos instrumentos de incentivo ao potencial

construtivo dos empreendimentos imobiliários. Por conseguinte, para que se aprofunde a análise do objeto deste trabalho, é necessário compreender o contexto de aprovação e as aplicações da legislação vigente na produção imobiliária dessas edificações.

Capítulo 2. As legislações urbanas de incentivo à produção e à verticalização imobiliária

No capítulo anterior, foram apresentados o desenvolvimento urbano da cidade e a produção imobiliária na Trindade. Como parte desse processo, as políticas de planejamento urbano foram importantes vetores de impulsão da produção imobiliária sobre o ordenamento do espaço. Como se buscou apontar, a estruturação do mercado imobiliário bem como as características da ocupação partiram de esforços mútuos de agentes privados e públicos. Este segundo capítulo pretende indicar os incentivos urbanísticos e outras legislações que convergem com os interesses relacionados à verticalização e ao surgimento expressivo de estúdios no bairro Trindade.

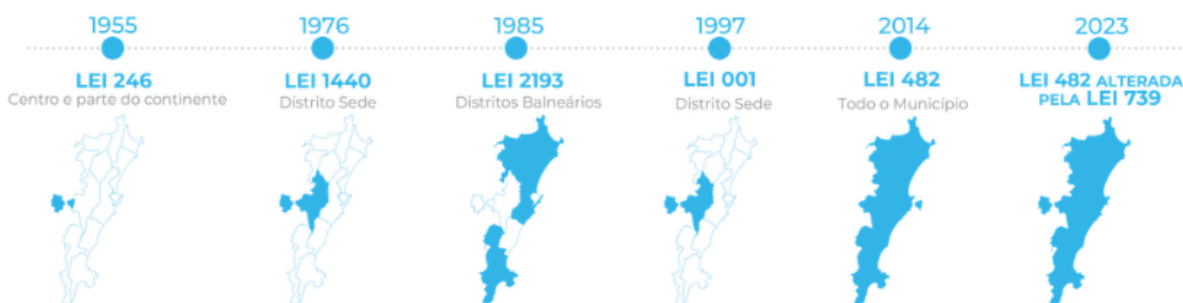
2.1. Histórico das políticas urbanas de Florianópolis

2.1.1. Consolidação das políticas de planejamento urbano

A cidade de Florianópolis possui cinco planos diretores aplicados em sua história: os de 1955, 1976, 1985, 1997 e 2014. Além destes, também houve leis complementares relevantes, como a de 1982 — que atribuiu ao plano de 1985 a regulamentação da porção do distrito-sede, incluindo o bairro da Trindade e seus adjacentes — e a de 2023 — lei complementar ao plano de 2014, de importante repercussão para a compreensão do fenômeno atual da produção imobiliária na ilha, em especial no que se refere à tipologia dos estúdios.

O plano de 1955 tem menor relevância para o tema deste trabalho, pois abrange apenas o centro da cidade, tanto da porção continental quanto da insular. Já os planos seguintes impactaram, em maior ou menor grau, o bairro da Trindade. Assim, o de 1976 tratou da regulamentação do distrito-sede; o de 1985 teve foco sobre os distritos balneários; o de 1997 voltou a tratar do distrito-sede, em substituição à regulamentação já defasada de 1976; enquanto o de 2014 foi o primeiro a contemplar todo o município (PMF, 2024).

Figura x: linha do tempo dos planos diretores e aplicação espacial



Fonte: rede de planejamento, PMF.

No capítulo anterior, foi abordado indiretamente o Plano Diretor de 1976 quando foi discutida a aplicação do PDAMF, com foco nos projetos de desenvolvimento viário. Isso porque o investimento para essas infraestruturas estava relacionado ao principal objetivo deste Plano: transformar Florianópolis em um polo regional de desenvolvimento, seguindo as discussões nacionais sobre a criação de regiões metropolitanas pelo Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SIQUEIRA; CHAVES; GONÇALVES, 2020)

Para além do projeto rodoviário, a Lei nº 1.440/76, que instituiu o plano, previa alterações no zoneamento urbano aplicadas somente na região central do município. Nesse novo zoneamento, foram introduzidas, pela primeira vez, a delimitação de Áreas de Preservação Permanente (APPs) e Áreas de Preservação de Uso Limitado (APLs). Além disso, incorporou-se, de forma inédita, o setor turístico, que ganhava crescente relevância na economia local, com a criação das Zonas Turístico-Residenciais (CRAVO, 2017). Boa parte da caracterização de uso e ocupação do solo na Trindade, assim como os demais bairros da Bacia do Itacorubi, são conformados neste plano diretor, como as áreas de preservação do Morro da Cruz e o manguezal do Itacorubi, a definição das áreas institucionais da UFSC e de sedes empresariais e de áreas residenciais. Nesse sentido, isso corroborou para a aprovação de loteamentos para uso imobiliário.

A expansão urbana e o aumento populacional, resultantes das medidas de planejamento urbano tomadas pelo governo municipal na década de 1970, promoveram a conurbação urbana

na região metropolitana e transformaram os municípios adjacentes a Florianópolis em opções residenciais mais acessíveis aos trabalhadores (SUGAI, 2002). Os núcleos urbanos da Bacia do Itacorubi, em especial o bairro Trindade, por sua posição como polo institucional, cresceram em função da demanda habitacional gerada por essas políticas de planejamento urbano. Por essa mesma centralidade da área, as dinâmicas urbanas se intensificaram não só pelo movimento pendular diário de trabalhadores que se deslocam de outros municípios, mas também por irradiar estrategicamente eixos de conexão aos balneários, em função dos interesses dos proprietários fundiários e imobiliários em valorizar essas porções da ilha (SUGAI, 2002). Nesse contexto, em função desse vetor de desenvolvimento urbano, não à toa, os planos diretores aprovados foram desenvolvidos de maneira fragmentada e trataram diretamente destas áreas (SIQUEIRA; CHAVES; GONÇALVES, 2020).

Dessa forma, o Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF)⁵, criado em 1977, trabalhou para desenvolver um novo Plano Diretor que desse respostas a essas mudanças das dinâmicas espaciais e, também, contemplasse todo o município. Concomitantemente, como já sinalizado anteriormente, a área da Trindade, definida como zona de expansão urbana pela Lei nº 1.516/1977, complementar ao Plano Diretor de 1976, foi tratada como prioridade na atualização das legislações urbanísticas da época. Diante desse contexto, em 1982, foi aprovado um plano diretor específico para a área periférica do centro urbano, contemplando os bairros Trindade, Saco dos Limões, Pantanal, Itacorubi, Córrego Grande e Saco Grande, por meio da Lei nº 1.851/1982, conhecido como Plano da Trindade (SUGAI, 2002; CRAVO, 2017).

O zoneamento previsto nesse plano promovia o uso exclusivamente residencial, reforçava as áreas destinadas a funções institucionais e reservava alguns trechos ao longo da SC-404 (Rodovia Admar Gonzaga) para atividades comerciais e de serviços, estimulando a formação de microcentralidades; também foram criadas áreas de preservação permanente e de uso limitado, com o objetivo de conter a expansão das zonas residenciais sobre as áreas verdes. No entanto, as APPs ainda permaneciam, em grande parte, afastadas da zona urbanizada naquele período. Assim, a lei complementar de 1982 pode ser entendida como um primeiro exercício de aplicação de zoneamentos para o futuro plano diretor aprovado poucos anos depois.

⁵ A Lei nº 1.440/76 cria o Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF), instituído no ano seguinte (1977), importante órgão para o planejamento urbano nas décadas seguintes, em especial para o desenvolvimento de Planos Diretores.

Paralelamente à aprovação desta lei, o IPUF desenvolveu o Plano Diretor dos Balneários (Lei nº 2.193/85), aprovado em 1985, que estendia as mesmas normas e nomenclaturas dispostas pelo plano de 1982 para 11 dos 12 distritos do município, com exceção do distrito sede e da área da Trindade (CRAVO, 2017). Segundo Campos (2003), esse plano tinha como principais objetivos a preservação da paisagem e do meio ambiente natural da ilha, o controle do crescimento urbano e a prevenção da urbanização dos grandes vazios rurais frente à expansão imobiliária. Também visava a definir as áreas urbanas destinadas ao desenvolvimento turístico, dotando-as de zoneamento e sistema viário adequados, além de preservar as zonas históricas e a cultura tradicional.

Desse modo, nota-se a problemática na regulamentação de uso e ocupação do solo e na padronização das possibilidades de atuação do mercado imobiliário em um município com três legislações distintas vigentes simultaneamente. A partir disso, percebe-se a insatisfação e as disputas entre grupos políticos sobre as políticas de planejamento urbano, de modo que constantes alterações no Plano Diretor de 1985 e na Lei Complementar do Plano da Trindade de 1982 ocorreram ao longo da década seguinte. Entre 1987 e 1997, 33 leis municipais foram implementadas, estabelecendo modificações nas diretrizes do Plano Diretor da Trindade; além disso, 29 delas eram referentes a alterações no zoneamento previamente estabelecido.

Nesse contexto, a aprovação do Plano Diretor de 1997 (Lei Municipal nº 01/1997) reflete principalmente a obsolescência do planejamento urbano de 1976 e a não integração dos núcleos urbanos da área central da cidade ao plano de 1985. O plano de 1997 contou como principal estratégia o foco no zoneamento⁶ e em aspectos de uso e ocupação, servindo ao interesse dos agentes imobiliários diante das crescentes demandas por visitantes e residentes, impulsionadas pelo turismo e pela qualidade de vida oferecida pela cidade⁷. Assim, este Plano Diretor estimulou a verticalização, flexibilizou o índice de aproveitamento — por meio do pagamento da Outorga

⁶ No geoportal oficial da prefeitura, o plano de 1985 está associado ao de 1997, o que dificulta a análise sobre distinções entre os zoneamentos desses planos. Ainda assim, é possível encontrar a redação de cada lei no site da prefeitura, contudo, os anexos de cada legislação estão incompletos, fato que dificultou a investigação do zoneamento. Apesar disso, vale apontar que a lei de 1997 se distingue da de 1985 por tratar exclusivamente do território do distrito sede, e incluir alterações de zoneamento para essas áreas territoriais, tornando as demais áreas tratadas no plano anterior.

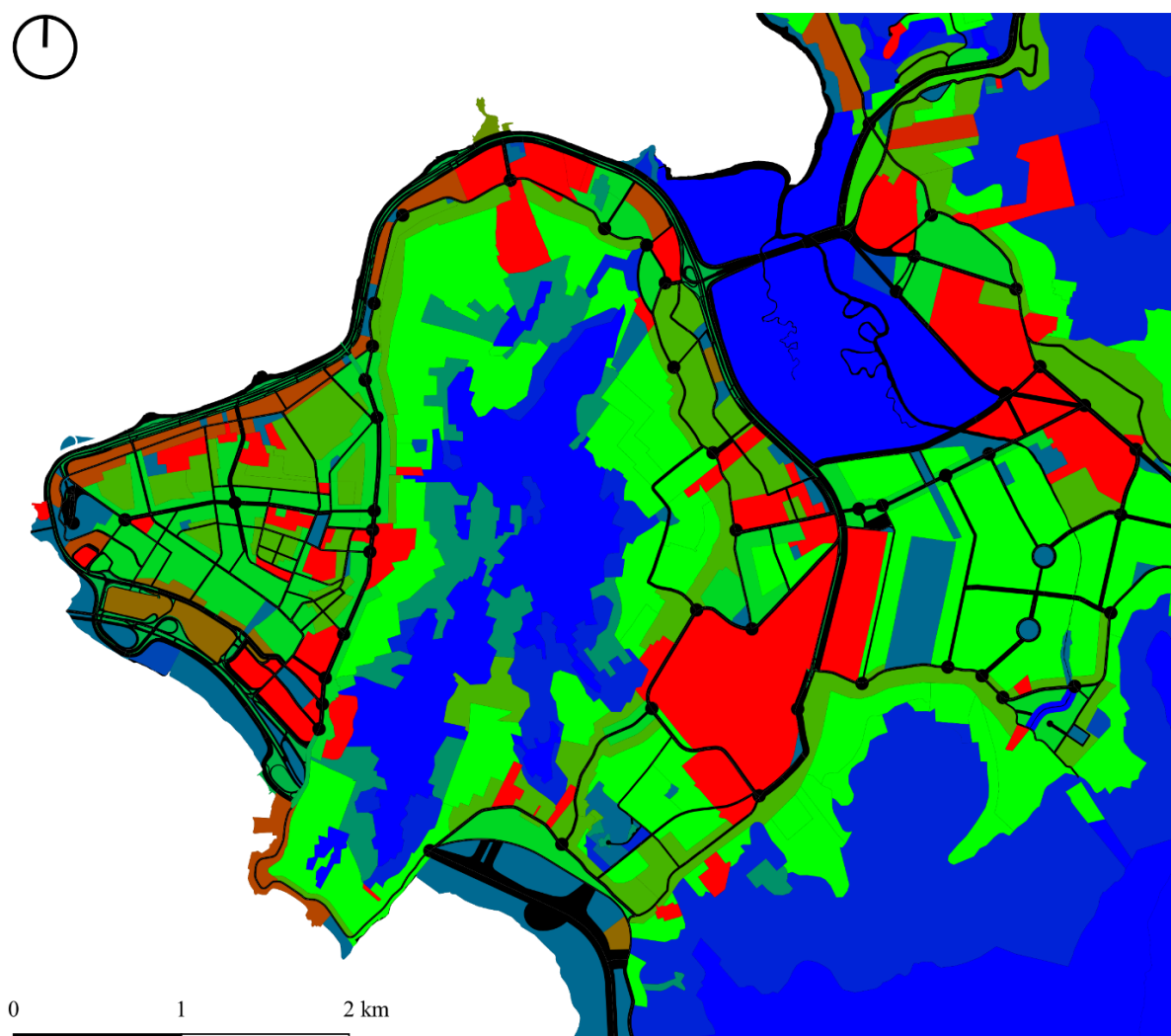
⁷ Já no final da década de 1980 os grupos empresariais do turismo e da mídia local buscavam propagandar e difundir a imagem da cidade como um atrativo a residentes e ao turismo, tentando alavancar a cidade a status de capital do turismo. No momento de aprovação do Plano Diretor de 1997, a cidade apresentava um índice de IDH elevado, muito usado pela mídia local como propaganda.

Onerosa —, adotou gabarito variável, permitiu a transferência de área construída e proporcionou uma maior permissividade quanto aos usos em diferentes zonas. Ademais, percebe-se uma tendência de expansão das áreas residenciais não exclusivas, associadas ao uso comercial e de serviços: as ARPs e AMCs sobre as áreas de AREs (Figura 12)⁸. Na Trindade, essa tendência é percebida no zoneamento de áreas mistas, concentradas nas principais vias do bairro, como a Rua Lauro Linhares, a Rua Maria Flora Pausewang e a Avenida Madre Benvenuta.

Em 2003, fez-se necessário o início da elaboração de um plano diretor integrado e participativo, conforme a Lei Federal nº 10.257/01, o Estatuto da Cidade. Duas décadas depois, com a aprovação do Plano Diretor Participativo de 2014, a tendência de expansão das áreas de uso misto se confirmou diante da disputa entre os setores populares do bairro e os interesses imobiliários. A seguir, ver-se-á como ocorreu o processo que resultou nas legislações vigentes de interesse para o estudo deste trabalho.

⁸ O zoneamento apresentado no mapa foi suprimido apenas para as macrozonas existentes no recorte. De maneira mais ampla, o zoneamento era dividido em três áreas: (1) de Uso Urbano, (2) de Uso Não Urbano e (3) de Usos Especiais. Cada área era categorizada da seguinte forma: (a) Áreas Residenciais Exclusivas (AREs) e Áreas Residenciais Predominantes (ARPs); Áreas Turísticas Exclusivas (ATEs) e Áreas Turísticas Residenciais (ARTs); Áreas Mistas de Serviços (AMSs) e Áreas Mistas Centrais (AMCs); Áreas Verdes de Lazer (AVLs); Áreas Verdes do Sistema Viário (AVVs) e Áreas Verdes de Uso Privado (AVPs); Áreas Comunitárias Institucionais (ACIs); (b) Área de Preservação Permanente (APPs), Área de Preservação de Uso Limitado (APLs) e Área de Exploração Rural (AERs); (3) Áreas dos Parques e Reservas Naturais, Áreas de Preservação dos Mananciais de Água e Áreas de Proteção dos Aeródromos (CAMPOS, 2003; CRAVO, 2017).

Figura 12: Zoneamento Plano Diretor 1985-1997.



Zoneamento PD 1997 - 1985

■ ACI - Área Comunitária Institucional	■ AMC - Áreas Mistas Centrais
■ APT - Áreas para Parques Tecnológicos	■ AVV - Áreas Verdes do Sistema Viário
■ ATR - Áreas Turísticas Residenciais	■ ARP-0 - Áreas Residenciais Predominantes - Zero
■ AST - Áreas do Sistema Viário e de Transporte	■ AVL - Áreas Verdes de Lazer
■ ATE - Áreas Turísticas Exclusivas	■ ASE - Áreas do Sistema de Saneamento e Energia
■ ARP - Áreas Residenciais Predominantes	■ APL - Áreas de Preservação de Uso Limitado
■ AMS - Áreas Mistas de Serviço	■ APP - Áreas de Preservação Permanente
■ ARE - Áreas Residenciais Exclusivas	

Fonte: desenvolvido pelo autor.

2.1.2. O processo de elaboração do Plano Diretor Participativo

Conforme o que foi apresentado, no final de 1990, Florianópolis possuía duas legislações distintas aplicadas a um mesmo Plano Diretor: a Lei Complementar 001/1997, para o distrito Sede, e a Lei 2.193/1985, o Plano Diretor dos Balneários para o restante do município. Os debates e esforços para a produção de um único Plano Diretor para toda a cidade percorreu, durante a primeira e o início da segunda década já deste século, intensos conflitos entre as frações de classes da cidade, a partir de organizações civis, em um processo de participação para a elaboração da nova legislação.

Nesse processo, as possibilidades de participação de diferentes organizações da sociedade civil decorrem da implementação do Plano Diretor Participativo de Florianópolis (PDP), previsto pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal n.º 10.257/01), obrigatório para todos os municípios integrantes de regiões metropolitanas. A lei determina que o plano diretor deve abranger todo o território municipal e assegura a gestão democrática da cidade por meio de instrumentos, como conselhos de política urbana, debates, audiências e consultas públicas, com participação efetiva da população e de associações representativas.

No final do prazo estipulado pelo Estatuto da Cidade para a elaboração e adequação dos planos diretores municipais à Lei Federal, em 2006, foram iniciados os primeiros procedimentos para os debates do PDP, na gestão de Dário Berger (MDB). No mesmo ano, foi realizada a primeira audiência pública para definir a estrutura do processo de elaboração do PDP. Nela, foi definida a criação do Núcleo Gestor (NG), composto por representantes da sociedade civil e do poder público, com a finalidade de levantar os materiais necessários para a elaboração de uma proposta. A composição do núcleo gestor contou com a participação de 39 membros, dentre os quais 26 compostos por membros do Poder Público; dos Movimentos Sociais, Culturais, de Mobilidade e Acessibilidade e ONGS; das Entidades Empresariais, de Classe e sindicatos, Acadêmicas, Conselhos Municipais e Ambientalistas. Os 13 outros membros eram representantes dos respectivos Núcleos Distritais, apresentados pelo IPUF na mesma audiência pública como proposta de divisão do município.

Durante o ano de 2006, foram realizadas mais 12 reuniões públicas pelo NG para a definição da metodologia, representantes e instrumentalização financeira. Nestas reuniões foram

aprovadas mais 13 audiências públicas para a definição dos representantes de cada distrito para a composição do NG. Em uma das reuniões do Distrito Sede foi proposta a sua subdivisão em cinco subnúcleos, dentre eles está a Bacia do Itacorubi composta pelos bairros Trindade, Córrego Grande, Itacorubi, Pantanal, Santa Mônica e Carvoeira. Isto é, entre os anos de 2007 e 2008, cada distrito e subnúcleo elaborou uma proposta sobre a sua própria área, para posteriormente ser debatida e organizada em conjunto a fim de extrair uma resolução do distrito.

São relatados por Filho, Campos e Rovere (2022) o rico acúmulo e a contribuição de propostas do subnúcleo da Bacia do Itacorubi feita pela atuação da população civil organizada pelos conselhos comunitários de cada bairro. Como resultado, foram traçadas diretrizes e demandas da Bacia do Itacorubi relacionadas às problemáticas em comum identificadas de cada bairro. Em geral, estas estão relacionadas a frear a especulação imobiliária e o crescimento desordenado; a preservar a função social da propriedade, garantindo o direito à cidade para todos; a adequar o uso e a ocupação do solo, respeitando a capacidade de drenagem da Bacia do Itacorubi; e a condicionar a construção de novos empreendimentos à existência de infraestrutura adequada e serviços públicos essenciais.

Como produto desses debates, as diretrizes foram ampliadas para propostas mais diretas acerca do zoneamento para uso do solo. Foram elas: restringir o zoneamento — no geral manter áreas residenciais e diminuir áreas mistas; mudar classificações para mais restritivas; impor limites ao gabarito das edificações — manter caráter residencial em áreas residenciais; restringir o zoneamento às Áreas Residenciais Exclusivas (ARE), com exceções pontuais; e preservar o espaço público — o que inclui ampliar as AVL's.

Se por um lado, esses primeiros dois anos de elaboração do PDP evidenciaram a grande capacidade e energia das organizações populares em elaborar resoluções para a nova lei; por outro lado, grupos empresariais formavam um bloco hegemônico e consolidavam seu próprio quadro sobre propostas ao PDP, a partir da organização e atuação em associações com a vanguarda de agentes turísticos e imobiliários.

A atuação dessas associações empresariais teve início na década de 1990, período em que Florianópolis passava por um ciclo de migração das classes médias para a cidade, em vista dos esforços do governo municipal e estadual, que reforçavam uma imagem elitizada e bucólica à

cidade por meio de campanhas publicitárias e slogans como “Ilha da Magia” e “Capital Turística do Mercosul”, integrando Florianópolis a um projeto mais amplo de valorização turística. Parte desse esforço partiu da experiência associativista dos empresários do setor turismo-incorporação, principalmente representados pela PROTUR, que, de maneira estratégica, atuaram para estabelecer a ideia de vocação turística da cidade como algo natural ou imanente. Essa foi uma missão bem-sucedida, assim como a hegemonização dessa ideia no debate público entre os cidadãos e lideranças políticas (FARIA, 2023).

Outra associação de destaque, fundada em 2005 pelos mesmos criadores da PROTUR, a ONG FloripAmanhã recupera os acúmulos da atuação política de sua antecessora e avança na aplicação de projetos de desenvolvimento econômico e planejamento urbano de interesse da aliança turismo-incorporador. Entre suas principais iniciativas, destaca-se o "Floripa 2030: Agenda Estratégica", lançado em 2008, que funcionou como um master plan para a cidade e a região metropolitana, orientando a expansão imobiliária em função da demanda gerada pelo turismo, em consonância com a preservação da paisagem e dos recursos naturais da ilha. Todo o processo envolveu o esforço de agentes de distintos segmentos da cidade e contou com a consultoria argentina da Fundação CEPA (Centro de Estudios y Proyectos del Ambiente), contratada pela própria ONG com apoios governamentais (AGUIAR, 2022).

É nesse quadro da organização das forças políticas e da correlação de classes sociais⁹ em Florianópolis que se darão as disputas sobre a resolução do PDP. Conforme argumenta Aguiar (2022), embora o Estatuto seja resultado das pressões e reivindicações de organizações populares desde a redemocratização do Brasil, há “grande dificuldade em fazer valer esse instrumento legal, ainda mais quando o conluio do bloco hegemônico se posiciona contrariamente” (AGUIAR, 2022). Ou ainda, quando este Estatuto é considerado, essas organizações são cooptadas pelos grupos hegemônicos das classes detentoras do capital — quando se trata das cidades, pelo capital imobiliário.

⁹ A correlação de forças sociais ou correlação de classes é um conceito usado por Aguiar (2022) para a análise das disputas políticas sobre o PDP. Acrescento a essa conceituação a definição feita por Marta Harnecker (2021), no livro *Estratégia e Tática*, que, segundo a autora, refere-se “[...] à força ou à capacidade que cada uma [das classes sociais] tem para impor seus interesses de classe em uma conjuntura determinada, capacidade que está intimamente ligada à capacidade que as outras classes têm para fazer o mesmo”.

Nesse sentido, em 2008, com a reeleição de Dário Berger, o processo participativo de construção do Plano Diretor Participativo (PDP) de Florianópolis foi desmantelado. O Núcleo Gestor e os Núcleos Distritais foram extintos, o que representou, segundo Siqueira, Chaves e Gonçalves (2020), um claro boicote à participação popular, descumprindo a Resolução 25 do Conselho das Cidades, que exige essa participação em todas as etapas do processo.

Em 2009, a prefeitura contratou a Fundação CEPA, já ligada ao Floripa Amanhã, para sistematizar os materiais produzidos nos debates do NG. O resultado foi um novo anteprojeto, apresentado em 2010, fortemente baseado no Floripa 2030 e que desconsiderava as contribuições comunitárias feitas nos anos anteriores, por alegação de incompetência técnica da comunidade (AGUIAR, 2022). A proposta foi rejeitada pela população presente na audiência pública no Teatro Álvaro de Carvalho (TAC), em um episódio que ficou conhecido como a "Revolta do TAC" (SIQUEIRA; CHAVES; GONÇALVES, 2020).

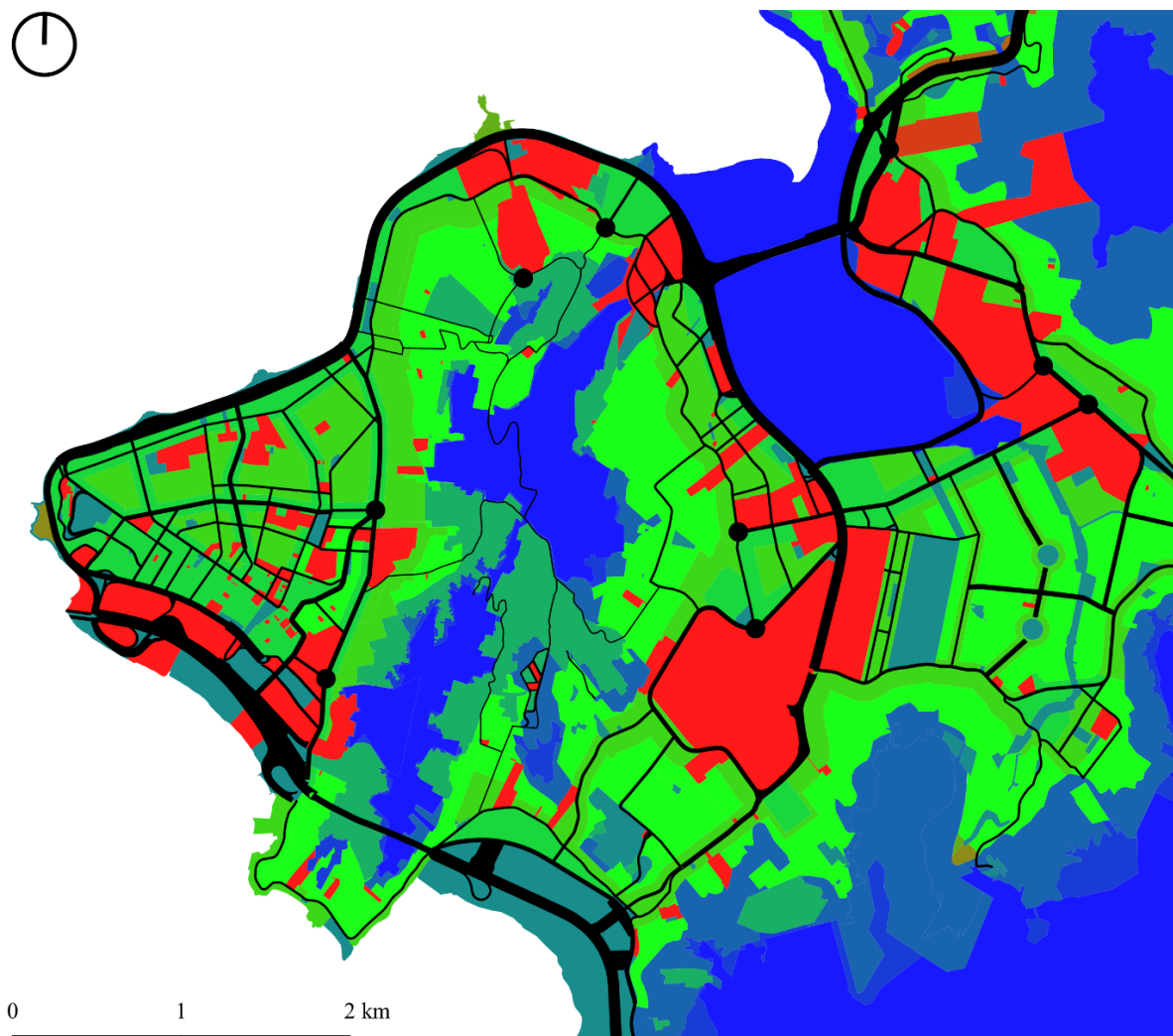
Durante o restante da gestão municipal de Dário Berger, o processo passou por intensa judicialização. A CEPA, com o apoio do IPUF, continuou revisando o plano, enquanto uma comissão especial criada pelo Decreto nº 8.056/2010 assumiu a condução do processo, substituindo o Núcleo Gestor e afastando ainda mais a participação popular. Diante da reação negativa, o Ministério Público Federal e Estadual apoiou ações judiciais movidas pelo Núcleo Gestor, que conseguiram revogar o decreto da comissão, assim, o andamento da resolução do PDP paralisou – até ser retomado em 2013.

Neste ano, com a troca de gestão da PMF, o novo prefeito, César Souza Júnior (PSD), retomou o debate sobre o Plano Diretor, reestruturou a equipe do IPUF com técnicos de destaque, reconhecidos tanto pelo histórico de atuação em Florianópolis quanto por suas trajetórias acadêmicas, e arquivou as atividades da CEPA. Segundo Aguiar (2022), embora

“[...] o afastamento dos estruturadores da equipe que formulou diretamente o Floripa 2030, que estava à frente da gestão da PMF até outubro de 2012 e sua substituição por outra, que foi eleita com base em um discurso de contestação das práticas perpetradas até então, a essência da proposta de 2010, que tinha o Floripa 2030 como base, se manteve e está materializada no plano aprovado em 2013” (AGUIAR, 2022, p. 115).

Dessa forma, em 2014, a Câmara Municipal implantou o atual Plano Diretor pela Lei Complementar Municipal n.º 482/2014. A repercussão desse plano diretor na Trindade ocorreu sobretudo pela alteração do zoneamento (Figura 13) — com a intensificação de áreas mistas — e pelo aumento do potencial construtivo, propostas opostas ao que foi determinado pelos debates do subnúcleo da Bacia do Itacorubi, em 2008. Destaca-se aqui a ampliação de áreas de uso misto e o aumento do gabarito das edificações: ao longo da Rua Lauro Linhares, por exemplo, as Áreas Residenciais Predominantes (ARP) se tornaram Áreas Residenciais Mistas (ARM) — medida totalmente oposta àquelas diretrizes apresentadas anteriormente.

Figura 12: Zoneamento Plano Diretor 2014-2023.



Zoneamento PD 2014

ACI - Área Comunitária / Institucional	AMC - Área Mista Central
APT - Área de Parque Tecnológico	ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social
AMS - Área Mista Serviços	AVL - Área Verde de Lazer
ATL - Área Turística de Lazer	APL-E - Área de Preservação Uso Limitado - Encosta
ATR - Área Turística Residencial	ZIP - Zona de Interesse de Proteção
ARM - Área Residencial Mista	AUC - Áreas de Unidade de Conservação
ARP - Área Residencial Predominante	

Fonte: Geoportal PMF.

Como resultado do conturbado processo de aprovação e da tentativa frustrada de buscar uma resolução que conciliasse os interesses empresariais contidos no Floripa 2030 e as reivindicações dos segmentos comunitários e ambientalistas, a resolução final do Plano Diretor aprovado em 2014 não correspondeu por completo a nenhum dos interesses. O resultado “[...] foi uma lei com vários problemas, o que ocasionou críticas do próprio setor da construção civil, que reclamava da insegurança jurídica, e César Souza Júnior não logrou impor o projeto empresarial como pretendia” (PERES; ABREU; CAVALHEIROS, 2023, p. 1151-1152). Ou seja, a realização de uma proposta de Plano Diretor não se deu por encerrada. Como previsto pelo Estatuto da Cidade, os PDP devem ser revisados em um prazo de dez anos. Dessa maneira, , nos anos seguintes, as disputas foram radicalizadas, principalmente, durante as duas gestões municipais de Gean Loureiro (PMDB — 2016; DEM — 2020), com o processo de revisão encerrado apenas na gestão de Topázio Neto (DEM — 2022), pela aprovação do plano em 2023, sob a Lei Complementar n.º739/2023. As administrações desses dois prefeitos foram marcadas por reformas administrativas públicas no sentido da privatização de vários setores e do desmonte de importantes órgãos públicos, como o caso do IPUF e da Floram (Fundação Municipal do Meio Ambiente), na gestão de Topázio.

Assim, a aprovação da revisão do plano representou uma derrota dos movimentos populares e dos partidos de oposição ao governo, mesmo com “estudos feitos pelo movimento popular [que] identificaram 26 inconstitucionalidades, paralelamente aos estudos dos técnicos do ICMBio, do Ibama e do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (Ipuf)” (PERES; ABREU; CAVALHEIROS, 2023, p. 1157), igualmente desconsiderados pela Câmara Municipal na aprovação da nova lei. Nesse sentido, sobressaíram-se vitoriosas as pautas colocadas pela aliança turismo-incorporador, uma vez que a Lei Complementar de 2023 incentiva o potencial construtivo acumulativo e a flexibilização dos índices de aproveitamento e da taxa de ocupação, por meio dos incentivos urbanísticos e da Outorga Onerosa, de maneira a verticalizar a cidade.

Por fim, para compreender o atual quadro da produção imobiliária residencial vertical na Trindade, cabe destacar os incentivos urbanísticos como principal diferencial em relação à legislação de 2014. Esses incentivos foram desenvolvidos ou ajustados conforme as necessidades acumuladas às experiências do setor diante do Plano Diretor Vigente. Destacam-se aqui as Áreas de Desenvolvimento Incentivado I (ADI-I) — incentivo desenvolvido e aplicado exclusivamente

no subnúcleo da Bacia do Itacorubi. Este e outros instrumentos previstos na legislação de 2014 e 2023, de direto impacto dentro do recorte deste trabalho, serão desenvolvidos na seção a seguir.

2.2. Aplicações do Plano Diretor Participativo na Trindade

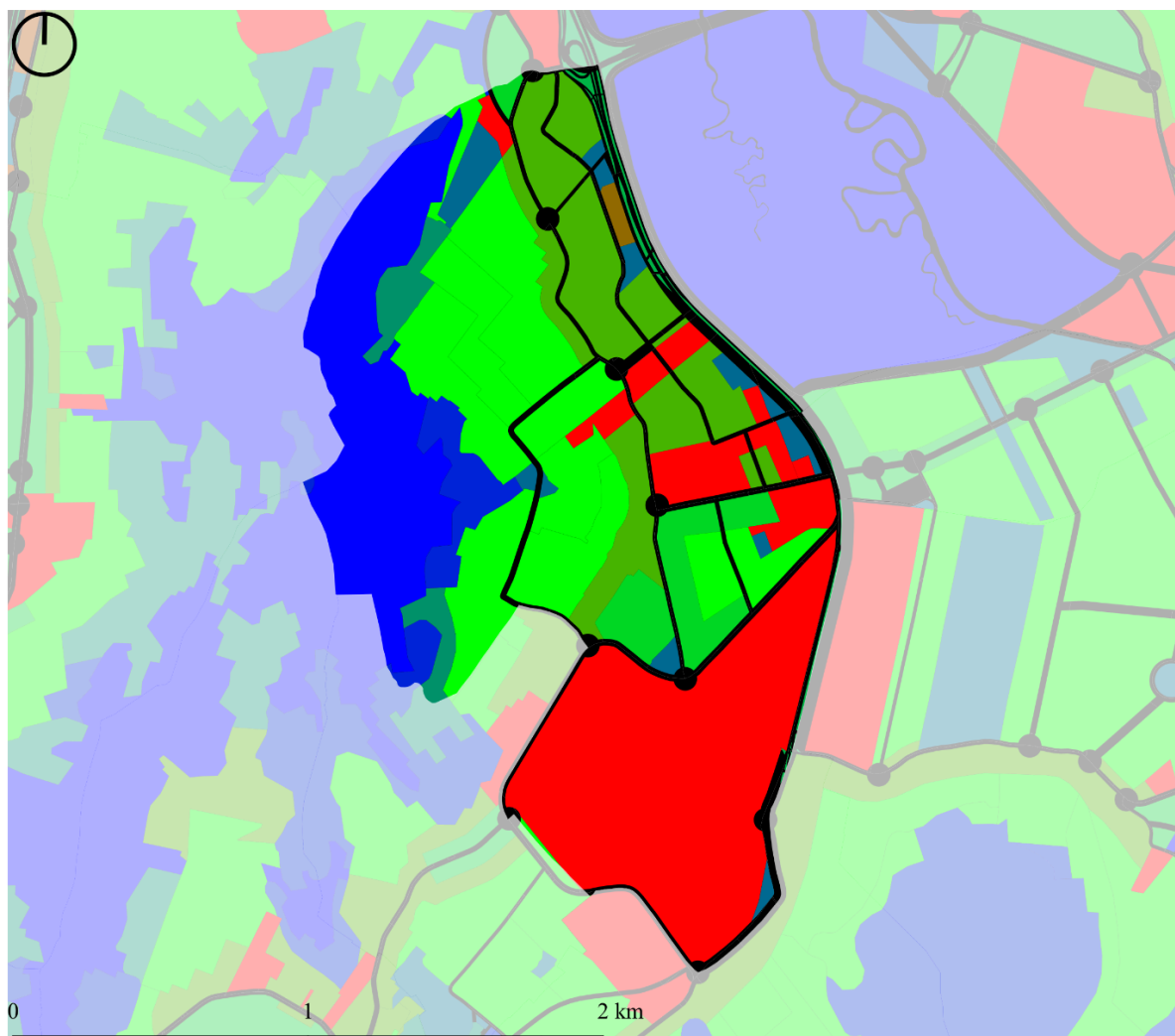
Na seção anterior, foi evidenciado o processo de elaboração e instituição do PDP vigente, resultante das lutas de classes organizadas na sociedade civil por meio do planejamento e da produção do espaço urbano. Portanto, apresentou-se com quais interesses foram elaborados os instrumentos da legislação urbanística de interferência direta na forma dos produtos imobiliários analisados neste trabalho, sobretudo para que não se sustentem ilusões de neutralidade acerca desses instrumentos.

Já nesta seção, serão analisadas as legislações de uso e ocupação que possibilitam as características das edificações do mercado imobiliário de estúdios. Como mencionado anteriormente, a aprovação da legislação de 2014 reorganizou o zoneamento de uso e ocupação, permitindo expandir o uso misto para os bairros anteriormente de predominância residencial, com a finalidade de fomentar novas centralidades e diversificar as relações econômicas entre bairros. Somado a isso, foi criada a política de incentivo urbanístico, pela Lei de 2023, baseada em uma série de instrumentos de concessão de maior potencial construtivo aos empreendimentos, em contrapartida ao previsto pela Lei Complementar da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC). Essa associação entre a intensificação das dinâmicas de uso do espaço e as flexibilizações dos parâmetros urbanísticos proporcionados pelos incentivos buscou fomentar o aumento da verticalização dos bairros, em clara sinalização aos interesses de expansão do capital dos agentes da incorporação imobiliária.

2.2.1. Aspectos do Zoneamento e do potencial construtivo no bairro Trindade

O zoneamento implementado pela lei de 2014, por exemplo, modifica de forma expressiva a nomenclatura e o conteúdo atribuído ao zoneamento de 1997, conforme pode ser observado nas Figuras 14 e 15, que comparam a distinção da nomenclatura segundo o mapa de aplicação do zoneamento no bairro da Trindade.

Figura 14: Zoneamento Plano Diretor 1997-1998 aplicado ao bairro Trindade.

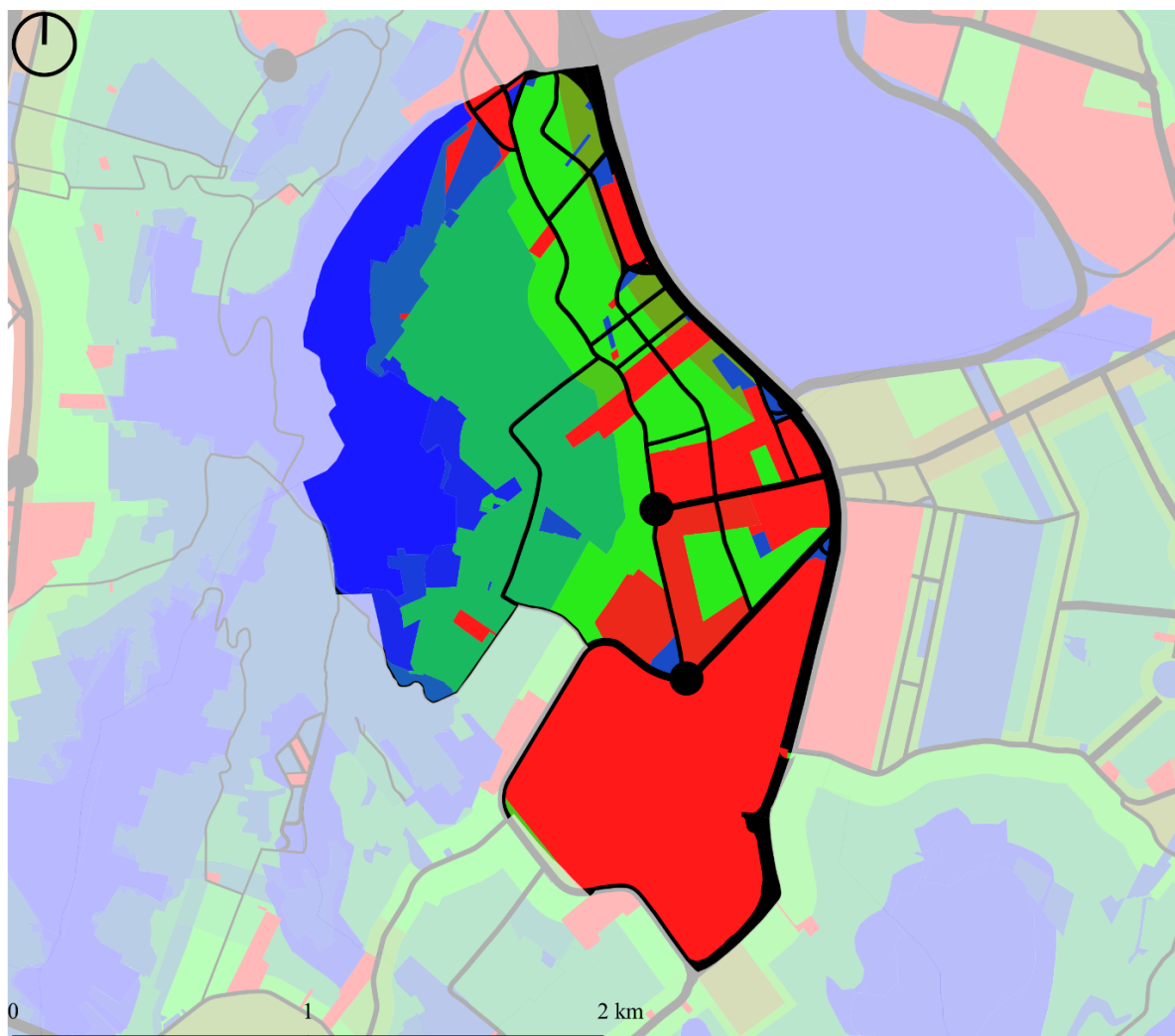


Zoneamento PD 1997 - 1985 | Trindade

■ ACI - Área Comunitária Institucional	■ AVV - Áreas Verdes do Sistema Viário
■ ATR - Áreas Turísticas Residenciais	■ ARP-0 - Áreas Residenciais Predominantes - Zero
■ AST - Áreas do Sistema Viário e de Transporte	■ AVL - Áreas Verdes de Lazer
■ ARP - Áreas Residenciais Predominantes	■ ASE - Áreas do Sistema de Saneamento e Energia
■ ARE - Áreas Residenciais Exclusivas	■ APL - Áreas de Preservação de Uso Limitado
■ AMC - Áreas Mistas Centrais	■ APP - Áreas de Preservação Permanente

Fonte: Geoportal PMF

Figura 15: Zoneamento Plano Diretor 2014-2025 aplicado ao bairro Trindade.



Zoneamento PD 2014 | Trindade

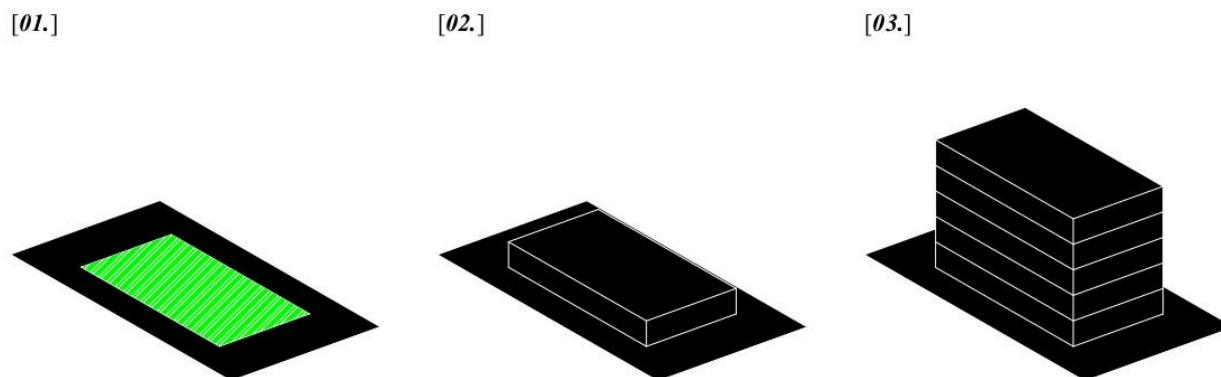
- | | |
|--|---|
| ■ ACI - Área Comunitária Institucional | ■ ARP-2.5 - Área Residencial Predominante |
| ■ AMC-10.5 - Área Mista Central | ■ ZEIS - Zona Especial de Interesse Social |
| ■ AMC-4.5 - Área Mista Central | ■ AVL - Área Verde de Lazer |
| ■ AMC-6.5 - Área Mista Central | ■ ZIP - Zona de Interesse de Proteção |
| ■ AMC-8.5 - Área Mista Central | ■ APL-E - Área de Preservação de Uso Limitado - Encosta |
| ■ ARM-2.5 - Área Residencial Mista | ■ AUC - Áreas de Unidade Conservativa |
| ■ ARM-5.5 - Área Residencial Mista | |
| ■ ARP-2.4 - Área Residencial Predominante | |

Fonte: desenvolvido pelo autor

Nas Macroáreas de Usos Urbanos, destinadas prioritariamente às funções da cidade, destacam-se no mapa: a Área Residencial Predominante (ARP) — áreas destinadas preferencialmente para moradias, onde se admitem pequenos serviços e comércios vicinais; a Área Residencial Mista (ARM) — caracterizada pela predominância da função residencial, complementada por usos comerciais e de serviços; a Área Mista Central (AMC) — de alta densidade, complexidade e miscigenação, destinada a usos residenciais, comerciais e de serviços; a Área Comunitária Institucional (ACI) — destinada a todos os equipamentos comunitários ou aos usos institucionais; a Área Verde de Lazer (AVL) — espaços urbanos ao ar livre de uso e domínio público, destinados à prática de atividades de lazer e recreação; e as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) — destinadas à moradia de interesse social (FLORIANÓPOLIS, 2014).

Pode-se observar que, no mapa de zoneamento, a nomenclatura é acompanhada por dois números relacionados a parâmetros urbanísticos: o primeiro refere-se ao número máximo de pavimentos permitidos, enquanto o segundo indica a Taxa de Ocupação¹⁰ (TO) máxima. A título de exemplo, suponha-se um terreno de 1.000 m² em uma ARM-5.5, adjacente à Rua Prof. Maria Flora Pausewang, com TO de 50% e Coeficiente de Aproveitamento (CA) básico igual a 1 e máximo de 2,5. Nesse caso, uma edificação residencial multifamiliar poderá ter uma ocupação máxima de 500 m², com até cinco pavimentos de 500 m² cada (CA máximo permite 2500 m² de área construída).

¹⁰ A taxa de ocupação indica o percentual da área do terreno que pode ser ocupada pela edificação, ou seja, é a relação entre a área construída no térreo e a área total do lote e pode ser encontrada pela fórmula: $TO (\%) = (\text{área ocupada pela edificação no terreno} / \text{área total do terreno}) \times 100$. Já o Coeficiente de Aproveitamento define quantos metros quadrados podem ser construídos no terreno, em relação a sua área total, ou seja, estabelece a relação entre a área construída total permitida no lote e pode ser encontrada pela fórmula: $CA = \text{área construída permitida} / \text{área do terreno}$. Esses dois parâmetros construtivos servem para definir o quanto se pode construir em um terreno, seja distribuído horizontalmente, quanto verticalmente.

Figura 16: diagrama volumétrico da edificação em ARM-5.5

Fonte: desenvolvido pelo autor

Além disso, o principal aspecto que orientou a verticalização dos bairros, como já sinalizado, foi a alteração de áreas predominantemente residenciais para uso misto: a exclusão das Áreas Residenciais Exclusivas (AREs) e sua substituição pelas ARPs; e, nos locais onde se considerava ARP, a substituição pelas ARMs. Tanto as ARPs, quanto as ARMs e as AMCs passaram a ser subdivididas em subgrupos numéricos, referentes a parâmetros de limites de ocupação, principalmente no que se refere aos índices construtivos. Essa alteração previu a expansão de maiores potenciais de verticalização e de uso em áreas onde antes era mais restrita.

Para exemplificar esses processos, o Plano Diretor de 1997 regulava para a ARE o gabarito máximo de dois pavimentos e ARP o gabarito com variação de 2 a 8 pavimentos¹¹, a depender da especificação da área. Quando aproximamos as diferenças entre o mapa do zoneamento, pode-se perceber mudanças das áreas de ARE adjacentes à citada Rua Prof. Maria Flora Pausewang para de ARM-5.5. Ou seja, aumentou o gabarito máximo permitido: de dois pavimentos para cinco. Já em outras áreas não se observa tanta discrepância, mas uma manutenção do que já era regulamentado anteriormente, como por exemplo, onde ocorreram mudanças em áreas de ARP — de gabarito de 5 pavimentos —, adjacentes à Rua Lauro Linhares, para ARM-5.5, isto é, manteve-se o limite máximo de gabarito.

¹¹ Ocorreram dificuldades de encontrar o mapa de zoneamento com as distinções entre gabarito máximo.

2.2.2. Características dos incentivos urbanísticos e Outorga Onerosa

Conforme mencionado previamente, a política de incentivos é instituída pelo Plano Diretor a partir da Lei Complementar de 2014, alterada pela de 2023. Segundo a legislação, essa política se baseia na concessão de maior potencial construtivo mediante o cumprimento de critérios (como de índices de uso e ocupação) ou a realização de estudos específicos, com o objetivo de promover as diretrizes da política de desenvolvimento urbano do município e viabilizar a implementação do plano de uso e ocupação do solo (FLORIANÓPOLIS, 2014). A aplicação desses instrumentos se baseia em acréscimos aos parâmetros urbanísticos, tais como o número máximo de pavimentos, o coeficiente de aproveitamento máximo e a taxa de ocupação máxima, mediante contrapartida financeira por parte do incorporador à prefeitura — relacionada a legislação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)¹².

A legislação reguladora da OODC, a Lei Complementar nº755/2023, é definida como uma contrapartida financeira devida pelo beneficiário ao município, correspondente ao benefício obtido pelo acréscimo de área edificável, a ser exigida sempre que a construção autorizada exceder o Coeficiente de Aproveitamento (CA) básico igual a um — conforme o Anexo F01 do PDP, a tabela de parâmetros urbanísticos do zoneamento. Ademais, a mesma lei também permite a aplicação da OODC sobre a TO, com o benefício do acréscimo de 30% sobre a TO máxima, para edificações de três ou mais pavimentos (Lei Complementar 482/2014).

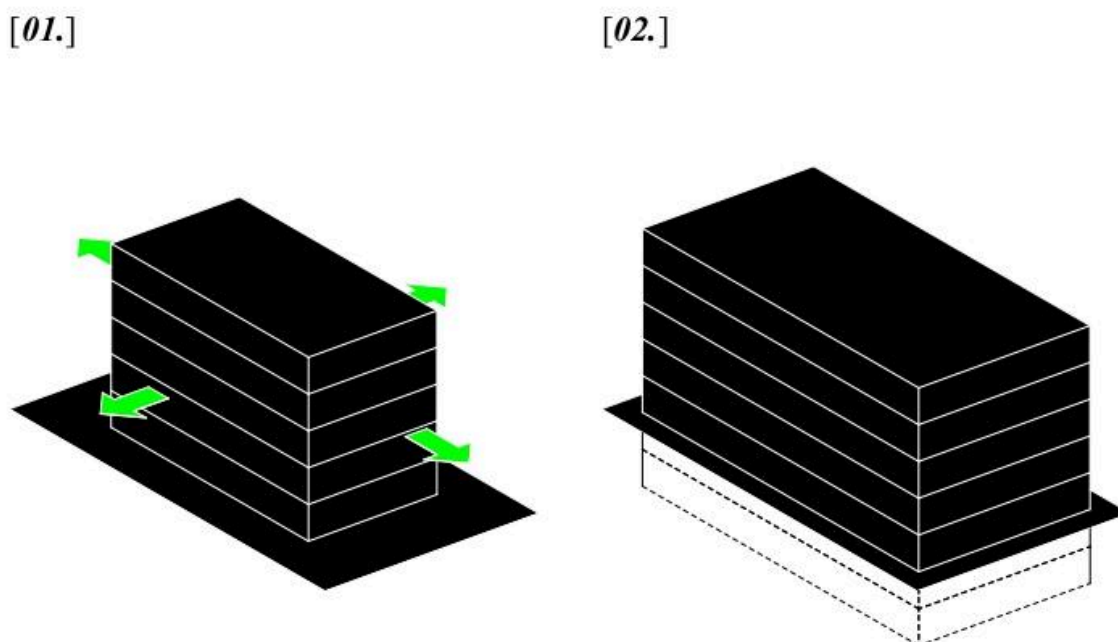
A sobreposição da aplicação dos incentivos é acrescida como excedente sobre os limites dos parâmetros urbanísticos. Além disso, a lei permite o acúmulo de acréscimos desses parâmetros, dependendo do interesse da incorporadora responsável pelo empreendimento; assim, cabe a esses agentes definirem a estratégia de uso desses incentivos sobre o rendimento do capital na produção da mercadoria habitacional.

Para fins de esclarecimento, retoma-se aqui o exemplo citado anteriormente do terreno adjacente à Rua Prof. Maria Flora Pausewang. Sabe-se agora que, de acordo com a tabela de parâmetros urbanísticos, para a ARM-5.5, o CA básico, o acréscimo por OODC e o máximo total

¹² A aplicação deste instrumento em Florianópolis tem origem ainda na aplicação do instrumento do Solo Criado, ainda em 1989, posteriormente foi inserido no Plano Diretor de 1997. Foi somente com a instrumentalização do Estatuto da cidade, previsto no art. 28 da Lei Federal nº 10.257, de 2001, que o Solo Criado aparece, no PDP de 2014, com a nomenclatura de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

(sem contar o adicional de subsolo) são, respectivamente, 1, 2,55 e 3,55. Dessa forma, suponhamos que a incorporação utilize esse instrumento de acréscimo da TO e do CA pela OODC; então, a TO máxima passará de 50% para 65% ($TO \times 1,3$); assim, teremos uma taxa de ocupação de 650 m² e um coeficiente de aproveitamento de 3.550 m². Ao considerar o máximo de cinco pavimentos, o coeficiente máximo permite uma área de 710 m² por pavimento, porém, isso extrapola a taxa de ocupação máxima. Agora, suponha-se que o mesmo empreendimento se beneficie de um incentivo urbanístico que permita o acréscimo de um pavimento; logo, terá um total de seis pavimentos com 591 m² cada.

Figura 17: diagrama volumétrico da aplicação da OODC para o aumento do potencial construtivo



Fonte: desenvolvido pelo autor

Atualmente, o PDP contém 10 incentivos aplicáveis: Sustentabilidade Ambiental; Sustentabilidade nas Construções; Uso Misto; Arte Pública; Parcelamento do Solo na Modalidade Loteamento; Áreas de Especial Interesse Social (AEIS); Adequação de Imóveis (Retrofit); Fruição Pública na Forma de Espaços Públicos e Conectividade; Preservação da Paisagem e do Patrimônio Cultural; e Incentivo às Áreas de Desenvolvimento Incentivado (ADI). Além disso, é necessário esclarecer que a revisão de 2023 acrescentou a regulamentação dos incentivos urbanísticos à lei de 2014, ao alterar a redação do capítulo XIV do Título III, de “Dos Incentivos à Sustentabilidade Ambiental” para “Dos Incentivos” (FLORIANÓPOLIS,

2023). Saber deste fato é importante para perceber as diferenças entre os empreendimentos residenciais anteriores e posteriores a 2023; mais adiante, essas diferenças serão melhor exemplificadas. Outro fator a se considerar é que, embora exista uma variedade de incentivos, a aplicação de cada um depende das condicionantes urbanas de cada área e dos interesses da incorporação imobiliária residencial. Para o estudo deste trabalho, foram identificadas apenas quatro dessas modalidades aplicadas aos objetos do recorte, são elas: Incentivo à Sustentabilidade nas Construções; ao Uso Misto; às Áreas de Desenvolvimento Incentivado; à Fruição Pública na Forma de Espaços Públicos e Conectividade.

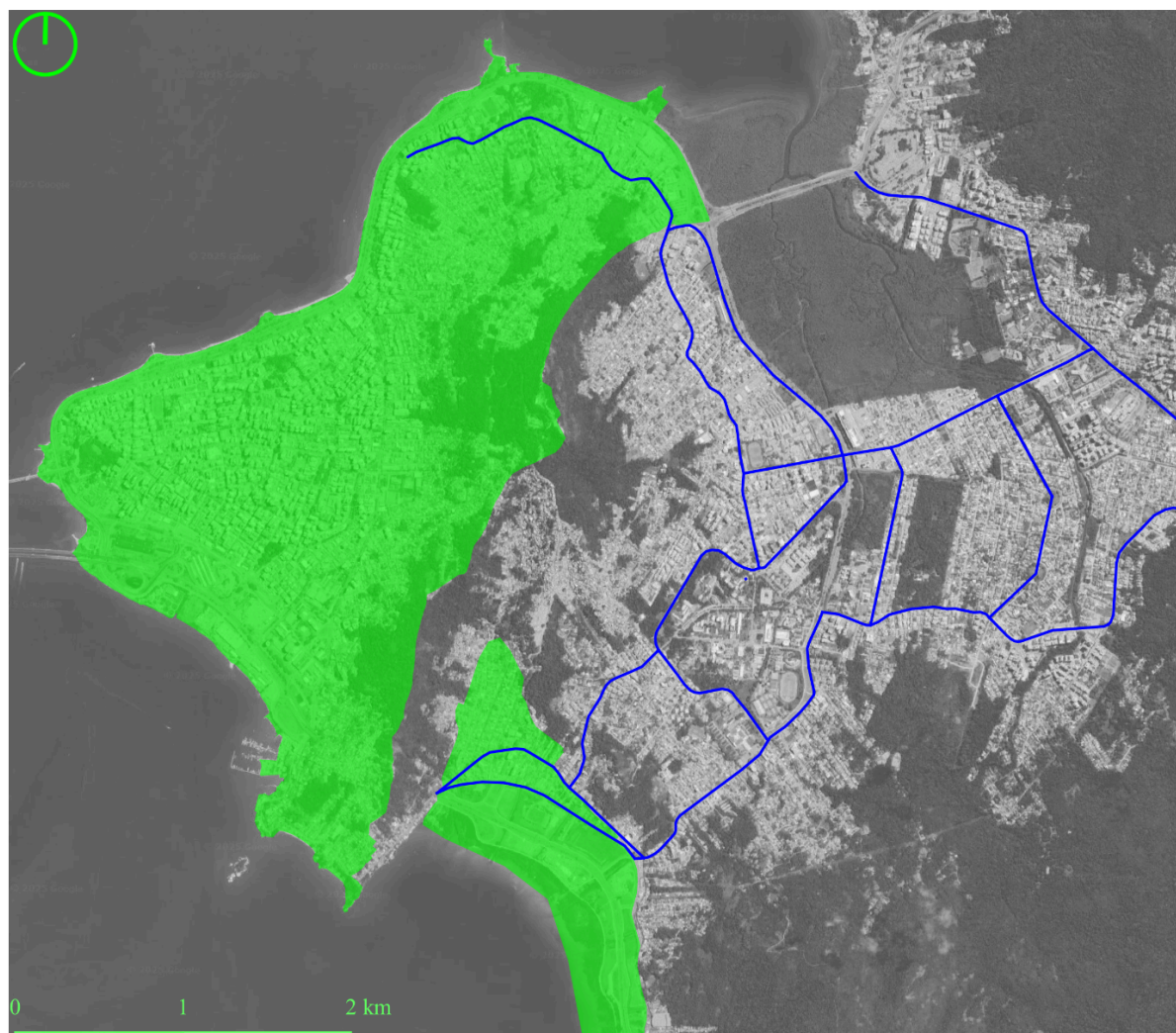
O Incentivo à Sustentabilidade nas Construções, anteriormente a 2023, estabelecia benefícios às incorporações por meio de estímulos fiscais; posteriormente, foi alterado para benefícios de aumento do potencial construtivo, conforme a Seção II, do capítulo XIV (FLORIANÓPOLIS, 2014). Assim, os empreendimentos que adotarem soluções voltadas à sustentabilidade nas construções poderão obter benefícios, como o aumento de até 3% da Taxa de Ocupação e do Coeficiente de Aproveitamento máximo. Dessa maneira, o nível desse incentivo será definido de acordo com o grau das soluções aplicadas, seja em tecnologias construtivas ou em sistemas prediais (SMPIU; IPUF, 2023).

O Incentivo ao Uso Misto foi redigido ainda no plano de 2014, segundo o Art. 64, mas revogado a partir de 2023 e reestruturado na Seção III, do capítulo XIV (FLORIANÓPOLIS, 2014). Nesse sentido, tem a finalidade de estimular para a cidade a diversidade de usos e a vitalidade urbana nas macroáreas de zoneamento urbano, considerando critérios como a presença de fachada ativa junto a uma área pública de lazer, a proporção de uso distinto em relação ao uso predominante e a oferta de áreas de fruição pública. Em contrapartida, os empreendimentos que seguirem os critérios serão beneficiados com o acréscimo de um pavimento, de 30% da Taxa de Ocupação e do Coeficiente de Aproveitamento máximo. Contudo, o acréscimo da TO derivado da OODC não será sobreposto ao advindo do Incentivo ao Uso Misto (FLORIANÓPOLIS, 2023), dessa maneira, os incorporadores devem definir estratégias para o uso desses instrumentos, tanto para incorporar ao custo da obra a contrapartida financeira, quanto para incorporar o aumento dos índices construtivos.

O Incentivo aplicado nas Áreas de Desenvolvimento Incentivado (ADI), apresentado na Seção VIII, do capítulo XIV (FLORIANÓPOLIS, 2014), dividem-se em dois tipos: aquelas vinculadas ao sistema viário (ADI-I) e as associadas a setores urbanos em processo de expansão (ADI-II), conforme o Anexo H02; e, para as finalidades deste trabalho, é importante tratar apenas da primeira, pois a delimitação dessas áreas contempla importantes vias dos bairros do subnúcleo da Bacia do Itacorubi, o que inclui a Trindade (Figura 18). Nesse sentido, a ADI-I objetiva estimular o desenvolvimento de centralidades urbanas, nas quais os índices urbanísticos máximos estabelecidos na Tabela de Limites de Ocupação prevista no Anexo F01 poderão ser ultrapassados, desde que sejam cumpridos requisitos específicos¹³. Dessa forma, nas áreas de incentivo ADI-I, os empreendimentos beneficiam-se do acréscimo de três pavimentos, de 30% da Taxa de Ocupação e do Coeficiente de Aproveitamento máximo. Contudo, fica limitado o número de pavimentos adicionais cumulativos, conforme a tabela no Anexo Único da lei que regulamenta a Outorga Onerosa, a partir do zoneamento (Tabela 3).

¹³ Segundo o Decreto nº2564/2023, que regula o incentivo em ADI, define para a aplicação do incentivo a consideração dos lotes diretamente vinculados aquele que possua acesso pela via incentivada ou por via(s) conectada(s) a está, observando o limite da área de aplicação de 65 m.

Figura 18: mapa de aplicação das ADI's



Áreas de Desenvolvimento Incentivado

■ ADI II

Fonte: desenvolvido pelo autor

Tabela 4: tabela de pavimentos adicionais da aplicação de incentivos.

Anexo Único do Decreto n. 25.643/2023 - Pavimentos Adicionais da Aplicação de Incentivos																			
Pavimentos Base do Zoneamento		2 a 4			5 e 6			8			10			12			14 ou mais		
		FORA DE ADI	EM ADI - I	EM ADI -II	FORA DE ADI	EM ADI - I	EM ADI -II	FORA DE ADI	EM ADI - I	EM ADI -II	FORA DE ADI	EM ADI - I	EM ADI -II	FORA DE ADI	EM ADI - I	EM ADI -II	FORA DE ADI	EM ADI - I	EM ADI -II
Macro Área de Uso Não Urbano	UC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	APP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Macro Área de Transição	APL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ARR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	AUE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Macro Área de Uso Urbano	AMC	1	3	3	1	3	3	2	4	4	2	4	5	3	5	6	3	5	7
	AMS	1	3	3	1	3	3	2	4	4	2	4	5	3	5	6	3	5	7
	ARM	1	3	3	1	3	3	2	4	4	2	4	5	3	5	6	3	5	7
	ARP	1	2	3	1	3	3	2	4	4	2	4	5	3	5	6	3	5	7
	ATR	1	3	3	1	3	3	2	4	4	2	4	5	3	5	6	3	5	7
	ATL	1	3	3	1	3	3	2	4	4	2	4	5	3	5	6	3	5	7
	ZEIS	1	3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ARC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OBSERVAÇÕES:																			
Em zoneamentos APT e subzoneamentos derivados de seus planos específicos, fica garantida a sobreposição de incentivos e pavimentos deles derivados, limitado ao índice global um ou maior se definido por plano específico.																			

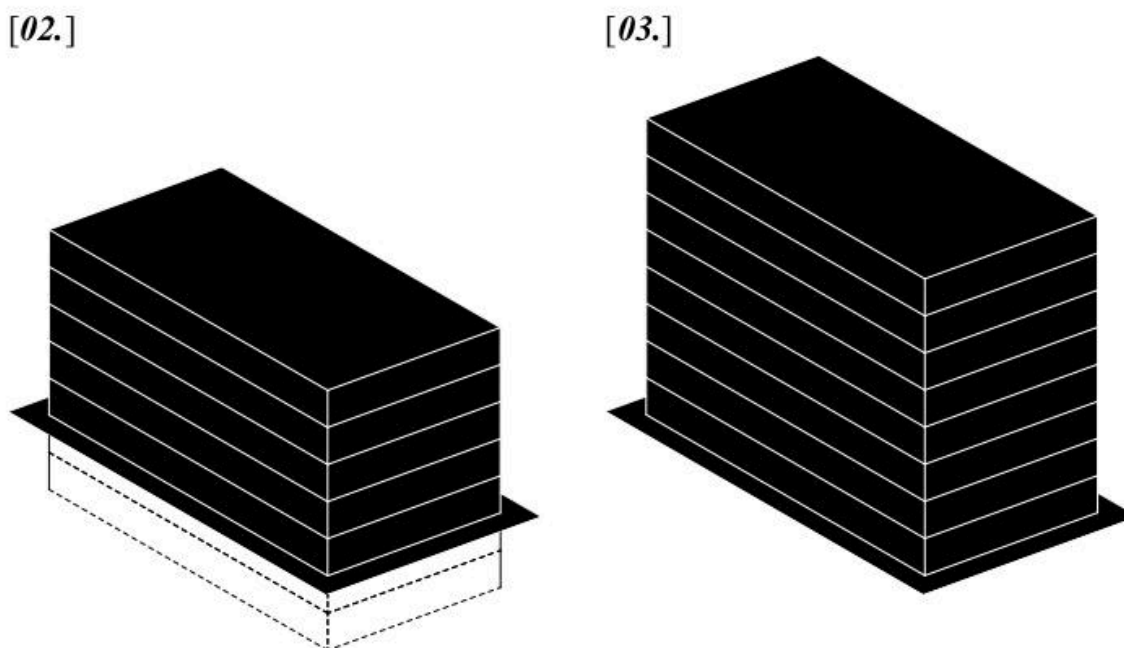
Fonte: PMF.

Por último, o Incentivo à Fruição Pública na Forma de Espaços Públicos e Conectividade, apresentado na Seção IX, do capítulo XIV (FLORIANÓPOLIS, 2014), objetiva gerar áreas de fruição de interesse público, configuradas como espaços de estar e convivência nos afastamentos do lote, passagens de conexão e acesso público entre logradouros ou áreas de relevância, como orlas, parques e patrimônios históricos. Também serão consideradas áreas que proporcionem permeabilidade visual a partir de vias ou espaços públicos para elementos significativos da paisagem urbana (SMPIU; IPUF, 2023). O benefício será concedido na forma de acréscimo de potencial construtivo, multiplicado por 1,2 — calculado sobre o coeficiente de aproveitamento da área de fruição gerada —, da taxa de ocupação — para a aplicação do aumento do potencial construtivo — e do acréscimo de um pavimento, caso o índice gerado pelo aumento do potencial construtivo não seja possível de ser recepcionado nos pavimentos originais; dessa forma, o acréscimo de um pavimento não será computado no limite do número máximo de pavimentos com incentivos, estabelecido no anexo único da lei que regulamenta a Outorga Onerosa.

Para exemplificar o que foi apresentado até aqui, toma-se mais uma vez o caso anteriormente explorado. A edificação a ser construída na ARM-5.5, adjacente à Rua Prof. Maria Flora Pausewang, pode ser beneficiada por todos os incentivos apresentados. Sendo assim, o empreendimento é beneficiado pelo acréscimo de quatro pavimentos: três pavimentos por estar em uma ADI-I e mais um por ter atribuído ao empreendimento uma área de fruição pública, totalizando nove pavimentos. A TO passará a ser de 83% — 15% do Uso Misto, 15% da ADI e

3% da Sustentabilidade na Edificação, somados aos 50% da TO original — e o CA passará a ser 7,4 — 15% do Uso Misto, 15% da ADI e 3% da Sustentabilidade na Edificação, somados aos 3,55 do CA máximo. Portanto, a TO sobre os 1.000 m² do terreno será de 830 m², enquanto o CA será de 7.400 m²; assim, cada um dos nove pavimentos poderá ter 822 m².

Figura 19: diagrama volumétrico da aplicação dos incentivos urbanísticos para o aumento do potencial construtivo



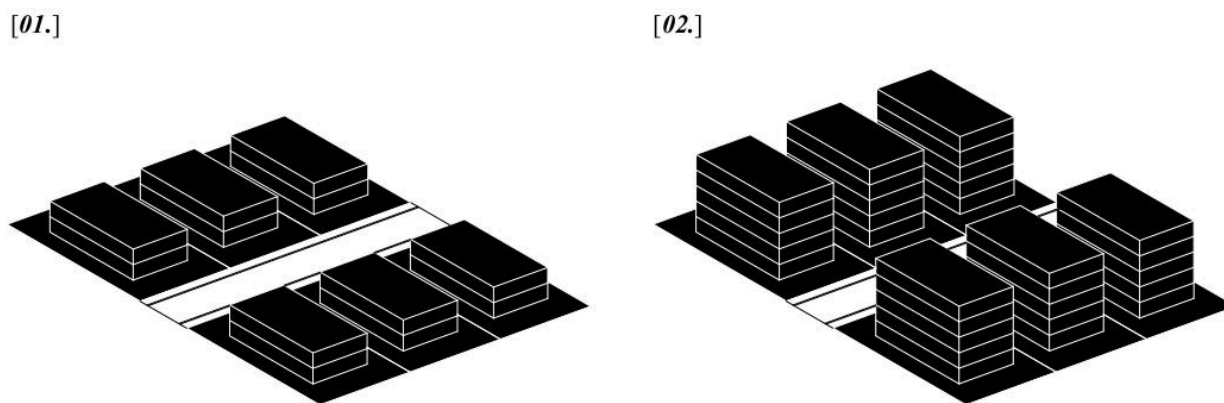
Fonte: desenvolvido pelo autor

Finalmente, cabe fazer quatro últimas considerações acerca dos ordenamentos propostos pela lei no que se refere à aplicação de pilotis, mezanino, vagas de estacionamento e pavimento de cobertura (FLORIANÓPOLIS, 2014). A primeira refere-se à não computação da área do pavimento em pilotis, aplicável em três casos possíveis, aqueles que nos interessam são: os relacionados a edificações em zoneamento com até três pavimentos, que se utilizam de incentivos de uso misto; e à substituição dos subsolos nas áreas em que não seja indicada a execução (seja devido a comprometimento ou risco ao lençol freático ou a aquíferos, seja por ser área alagável ou inundável). A segunda diz respeito à área do mezanino não ser computada como um pavimento, e edificações que utilizarem pavimentos oriundos de incentivos urbanísticos ficam limitadas a apenas um mezanino ou sobreloja no seu respectivo piso intermediário vinculado e, também, terão direito de acrescentar até três metros de altura a mais que a definida pela tabela de uso e ocupação. O terceiro ponto foi alterado na revisão de 2023: houve a dispensa de

vagas mínimas de automóveis por apartamento em edificações de uso residencial multifamiliar; por outro lado, passou a ser exigida uma quantidade mínima de vagas para bicicletas: uma por unidade habitacional. Por fim, é importante salientar que não serão computados para a determinação de número de pavimentos os pavimentos de cobertura. Por ora, cabe indicar que esses quatro instrumentos permitem aos incorporadores adotar estratégias para a não computação de áreas construídas ou de pavimentos adicionais, ou seja, para que não sejam considerados nos parâmetros de cálculo do pagamento da Outorga Onerosa. Trata-se, portanto, de uma forma de flexibilizar a legislação em benefício dos incorporadores.

Por conseguinte, percebe-se que a relação entre esses instrumentos promove o aumento da verticalização de um empreendimento em um determinado terreno como produto da flexibilização dos parâmetros construtivos. A partir desses exemplos sobre um terreno hipotético na Rua Prof. Maria Flora Pausewang, conforme avançou-se na explicação dos instrumentos urbanísticos, a edificação passou de cinco para nove pavimentos e também de 3.550 m² para 7.400 m² de área construída. A questão se evidencia ainda mais quando comparamos com o Plano Diretor de 1997: o exemplo aplicado na ARM-5.5, adjacente à Rua Prof. Maria Flora Pausewang, anteriormente estava localizado em uma ARE; ou seja, o número máximo de pavimentos passou de dois para nove. Nessa diretriz, no capítulo seguinte, avançar-se-á na compreensão dos empreendimentos residenciais de estúdios que estão ou foram produzidos na Trindade, a partir do que foi apresentado até aqui.

Figura 20: diagrama volumétrico comparativo entre potencial construtivo previsto pela ARE (PD 1997) e ARM-5.5 (PD 2014), beneficiada pelos incentivos urbanísticos.



Fonte: desenvolvido pelo autor

Capítulo 3. O fenômeno de estúdios no bairro Trindade: espacialização urbana e composição do tipo

No capítulo anterior, buscou-se demonstrar como as legislações urbanísticas são fundamentais na orientação das políticas de planejamento urbano e ordenam a produção imobiliária de acordo com os interesses do setor. Por isso, os planos tornam-se objeto de disputa entre grupos da sociedade civil, organizados a partir da correlação de classes, com destaque para o processo de elaboração do PDP de 2014 e para a revisão de 2023. Esse processo definiu o caráter dos instrumentos a serem aplicados na produção do espaço urbano e, dessa maneira, evidenciou sua relevância enquanto meio de análise do fenômeno imobiliário dos estúdios no bairro Trindade. A partir disso, neste capítulo, serão investigadas mais de perto a espacialização dessas tipologias no bairro e a composição da forma do próprio edifício.

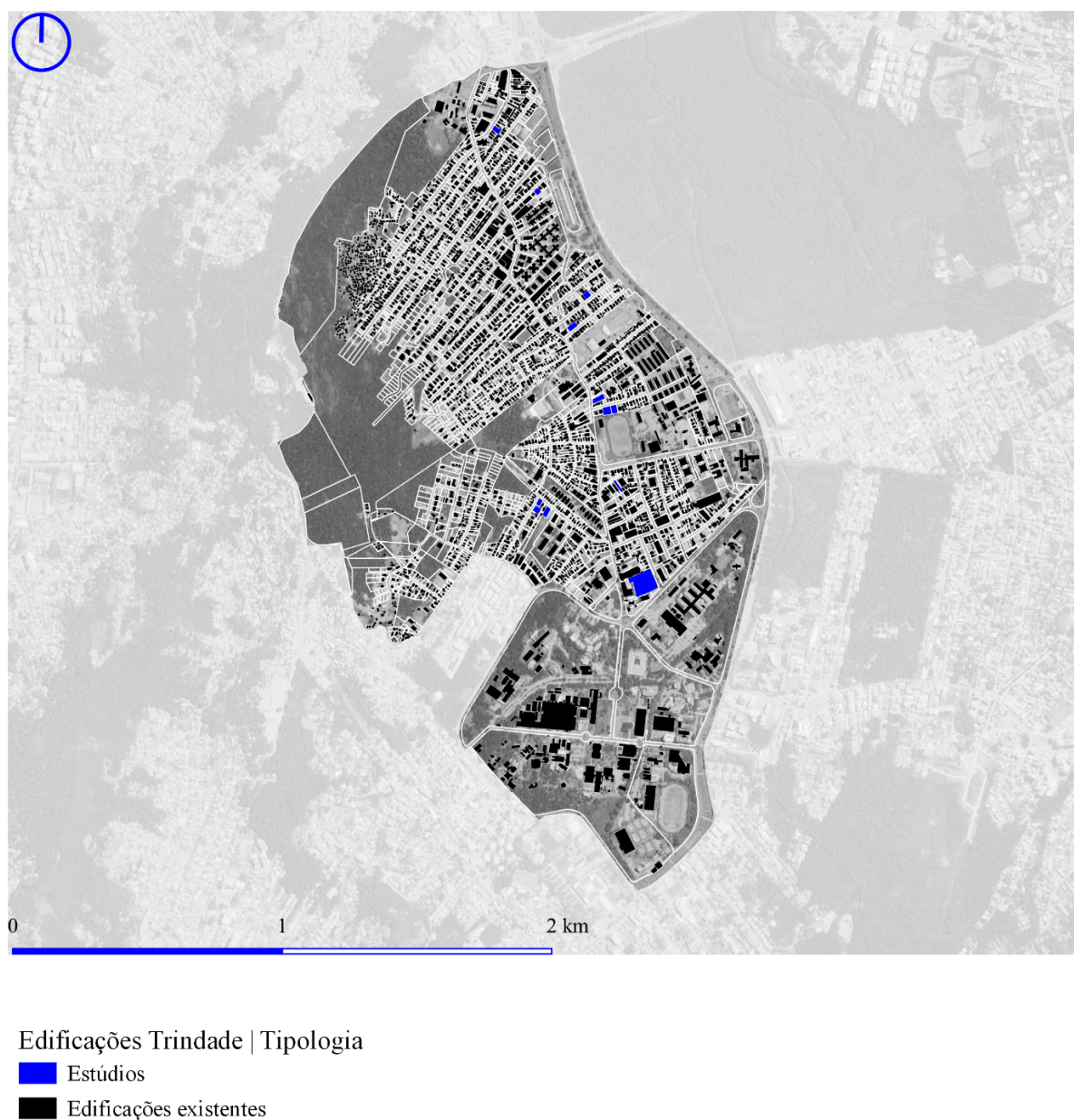
3.1. Os estúdios na Trindade

Durante a pesquisa, foi feito o esforço de registrar o máximo de empreendimentos executados, em execução ou em elaboração, entre 2014 e 2025. Por mais que esta pesquisa se restrinja ao recorte da Trindade, foram realizados registros em outros bairros adjacentes ao campus da UFSC na Trindade, como Carvoeira, Pantanal e Córrego Grande (ver tabelas no Anexo 1), com o objetivo de relacionar e identificar padrões de localização dessas tipologias de estúdio. A ampliação do conjunto amostral, portanto, serviu como suporte comparativo para as análises dos objetos encontrados no bairro Trindade, mas também para auxiliar na documentação e na ampliação de acervos desses empreendimentos imobiliários residenciais para pesquisas futuras.

Na Trindade, foram registrados 11 empreendimentos que incluíam proporções variadas de unidades habitacionais do tipo estúdio (Figura 21 e Tabela 5). Dentre esses, três empreendimentos foram construídos, quatro estão em construção e quatro encontram-se em etapas de desenvolvimento projetual. Segundo os dados coletados nas saídas de campo, sabe-se que os três empreendimentos construídos e três dos que estão em construção foram aprovados segundo a legislação de 2014; já os demais seguem a legislação de 2023. Dessa maneira, é possível distinguir as características desses empreendimentos segundo a inserção no espaço urbano, o programa de usos e a espacialização interna das tipologias. Esses três aspectos

orientarão esta análise a partir da comparação entre a aplicação dos planos diretores nesses empreendimentos e das entrevistas realizadas com agentes atuantes no mercado imobiliário.

Figura 21: espacialização dos empreendimentos na Trindade por tipologia 2014 a 2025



Fonte: desenvolvido pelo autor

Tabela 5: tabela de estúdios localizados na Trindade.

Construção e Incorporação				Localização			Agentes		
Empreendimento	Tipologia	Início	Termino	Modelo Empresarial	Endereço	Bairro	Incorporadora	Construtora	Equipe de Arquitetura
Estúdeo 1335	Estúdio e Dormitório	2019	2022	SPE	R. Lauro Linhares, 1335	Trindade	ARV	ARV	AF, Arquitetura
Viva Trindade	Estúdio e Dormitório	2020	2025	SPE	R. Profa. Maria Flora Pausewang, 131	Trindade	Globo	Globo	
Connect	Estúdio e Dormitório	2021	2023	SPE	Rua Juvênio Costa, 175	Trindade	ARV	ARV	Schneider Martins Arquitetura
-	Estúdio	2023	Atualmente	n/d	Rua Salomé Damásio Jaques, 98	Trindade	n/d	n/d	n/d
Parkside Trindade	Estúdio	2024	Atualmente	SPE	R. Sérgio Lopes Falcão, 82	Trindade	Parkside	n/d	Desterro
BG Connect Trindade	Estúdio	2025	Atualmente	SPE	R. Alba Dias Cunha, 90	Trindade	GPR / BG Empreendimentos	n/d	n/d
BG Connect Trindade 2	Estúdio	Não Iniciado	Não Iniciado	SPE	Rua Ogê Fortkamp	Trindade	GPR / BG Empreendimentos	n/d	n/d
Spazio Trindade	Estúdio e Dormitório	2020	2023	SPE	R. João Marçal, 216	Trindade	D. Campos	D. Campos	n/d
On Trindade Residence	Estúdio e Dormitório	2022	Atualmente	SPE	R. Ogê Fortkamp, 199	Trindade	CSA	CSA	Arquitetura SS
T58	Estúdio	Não Iniciado	Não Iniciado	SPE	R. Sérgio Lopes Falcão, 58	Trindade	ARV	ARV	Marchetti Bonetti Arquitetos
Wall 134	Estúdio	Não Iniciado	Não Iniciado	SPE	Rua Procópio Manoel Pires, 134	Trindade	ARV	ARV	AF, Arquitetura
Grid	Estúdio	Não Iniciado	Não Iniciado	SPE	R. Profa. Enoé Schutel, 57	Trindade	ARV	ARV	ARQK7

Fonte: desenvolvido pelo autor.

3.1.1. A inserção do edifício

Os aspectos desses estúdios quanto à inserção na cidade, que os faz assumir uma forma específica de organização do espaço, refletem condicionantes tanto da escolha do terreno pela incorporadora quanto do plano diretor que viabiliza esses empreendimentos. Como apresentado no primeiro capítulo, a espacialização recente dos produtos imobiliários enfrenta uma mancha urbana já consolidada do bairro, com caracterização morfológica fragmentada, predominantemente composta por lotes residenciais, majoritariamente de casas térreas, com dimensões entre 450 e 550 m² — característica da forma de ocupação urbana do bairro ainda nas décadas de 1960 e 1970. Na Trindade, são poucos os terrenos não ocupados. Além disso, trata-se de uma área mais alta, próxima à encosta do Morro da Cruz, o que inviabiliza novas possibilidades de expansão horizontal da malha urbana. Esses dois últimos aspectos dificultam a implementação de grandes incorporações residenciais multifamiliares em áreas já ocupadas. Contudo, para as incorporações de estúdios, o quadro se inverte: nesse modelo de negócio faz sentido que os empreendimentos sejam realizados em terrenos pequenos.

Assim comenta o Engenheiro A (2025):

“[...] como trabalhamos com tipologias menores, conseguimos viabilizar o número mínimo de unidades, que para nós é a partir de 60 unidades, de quatro ou cinco pavimentos, mesmo em um terreno de 600 m². Uma construtora grande não olha, mas para nós é interessante.”

Somam-se a essas características das dimensões dos terrenos o valor do imóvel e os serviços urbanos oferecidos nas proximidades. A partir da análise desses fatores, a empresa realiza uma avaliação de mercado junto a uma consultoria imobiliária. Nesse sentido, comenta o Arquiteto A (2025):

“Então, um terreno aqui na Trindade é muito bem visto por nós, mas nem todo será escolhido. Existem muitos indicadores que determinam se será escolhido ou não. O terreno aqui na Trindade é extremamente caro. A primeira coisa que olhamos é o valor do terreno. Sabemos que, por históricos, podemos dar andamento ou não à negociação.”

No mesmo sentido, complementa o Engenheiro A (2025):

“Sabemos que em regiões de ADIs há incentivos mais interessantes, porém já percebemos que houve uma especulação imobiliária nessas regiões, e que há uma desconexão entre o que o proprietário do terreno acha que ele vale, por estar numa ADI, e o que de fato é possível fazer ali — isso é um problema. A nossa busca vai mais por: o nosso público está mais na área da Trindade, na Bacia do Itacorubi, no Centro e no Sul da Ilha. Quais dessas áreas fazem mais sentido para nós? Faz sentido estarmos perto da Madre Benvenuta? Da Lauro Linhares? A partir disso, das nossas localizações, onde temos demanda, é que vamos procurar o terreno. Aí sim vamos buscar os terrenos — não é o contrário. Ah, nessa área dá para fazer ADI, Fruição [pública], uso misto, etc. Não! Vamos ver onde está o nosso público e então procurar os terrenos que suportam o nosso produto. Os incentivos [urbanísticos] serão consequência disso.”

A partir dessas duas falas, percebe-se que os incentivos urbanísticos, como as ADIs, não são os indicadores da escolha de terreno, de onde o empreendimento será implantado; mas sim, as consequências, assim, tornam-se variáveis a serem levadas em conta no estudo de viabilidade do empreendimento. A escolha do terreno baseia-se em indicadores sobre o valor do imóvel e o que ele tem de serviços urbanos próximos, do que será mais atrativo para o tipo de público consumidor. Definido o terreno a partir do histórico do mercado e do apoio de assessorias imobiliárias, inicia-se o estudo de viabilidade baseado nas variantes do potencial construtivo para

a compreensão da eficiência do empreendimento sobre o retorno financeiro . Assim explica o Arquiteto A (2025):

“[...] Depois disso [da escolha do terreno], entra o índice construtivo, que é o potencial que o terreno tem a oferecer. O índice de eficiência tem uma margem de segurança de 60% a 65% de eficiência da área privativa. [...] Para chegarmos nesse índice de eficiência de área privativa, é feito um cálculo de quadro de áreas, e a partir disso, ele vai nos dar o percentual de área privativa que teremos no empreendimento. Porque, em teoria, o que paga o empreendimento é a área privativa — é o quanto o investidor vai aportar de dinheiro para a construção.”

O índice construtivo, mencionado pelo autor, diz respeito à taxa de ocupação e ao coeficiente de aproveitamento previsto no zoneamento, mas também se refere ao aumento do potencial proporcionado pelos incentivos urbanísticos. Ou seja, o cálculo desse índice leva em conta essas variantes. Já o índice de eficiência refere-se ao cálculo da razão entre a área privativa e a área total do empreendimento; a porcentagem encontrada é contabilizada como a área de retorno financeiro sobre as unidades habitacionais privadas.

À luz do que retrata o Arquiteto A, evidencia-se o ponto de balizamento entre a eficiência dos lucros obtidos com o empreendimento e a elaboração do projeto arquitetônico: o programa de usos e sua espacialização definirão se o empreendimento terá mais ou menos áreas privativas em relação às áreas comuns, dentro dos limites permitidos pelo plano diretor. Nesse sentido, é importante esclarecer como a legislação urbanística tem viabilizado a potencialização do índice de eficiência.

Dentre as alterações implementadas pela revisão de 2023, a retirada da exigência de vagas mínimas de automóveis para uso residencial e a regulamentação dos incentivos foram as principais medidas de viabilização desses empreendimentos — afirmação feita por quase todos os entrevistados (Arquiteto A, B, C e Engenheiro A e B). Assim comenta o Arquiteto A (2025):

“O plano de 2014 exigia uma vaga de carro por apartamento. Em um caso, a lei quase inviabilizou um empreendimento por ter que fazer um andar a mais de subsolo para incluir as vagas. Não ter que fazer subsolo para vagas de carro foi uma das principais mudanças que percebemos do plano diretor para a elaboração dos projetos com incentivos.”

A respeito das vagas de carro, exemplifica o Engenheiro A (2025):

“A vaga de garagem, sim, foi um fator limitante. Porque, pensa: naquele empreendimento que falei, são 66 unidades; se coloco 66 vagas, então pronto, acabou! Vou ter que fazer um subsolo no prédio, mas não tem como fazer esse tanto.”

No mesmo sentido, exemplifica o Engenheiro B (2025):

“Aquele empreendimento tem 48 estúdios, portanto, seriam 48 vagas de carro. O plano diretor novo (revisão de 2023) retira essa obrigatoriedade; por outro lado, passa a exigir a quantidade mínima de vagas para bicicletas — uma por unidade habitacional. Sem isso, seria inviável.”

Já o Arquiteto B¹⁴ (2025) acrescenta à questão:

“[...] Percebe que fizeram isso [retiraram as vagas mínimas para carros] para facilitar um outro ponto: hoje a prefeitura exige que se façam manobras dentro do terreno. E ainda exigir um número mínimo de vagas praticamente inviabiliza o empreendimento, pois inviabiliza a construção em terrenos pequenos. Se for construir vagas, também precisa ter uma área para manobra [...].”

Portanto, compreende-se que a questão das vagas de carro se relaciona a dois pontos viabilizadores dos estúdios na Trindade: a possibilidade de construir em terrenos pequenos — característicos do bairro — e o aumento do número de unidades residenciais, potencializando o índice de eficiência das áreas privativas. Este último aspecto, por sua vez, está diretamente relacionado ao potencial de verticalização do terreno, vinculado aos incentivos urbanísticos, como visto no capítulo anterior. Sobre isso, comenta o Arquiteto A (2025):

“Sem a necessidade de incluir uma vaga mínima de garagem, conseguimos verticalizar mais. Agora, estamos ganhando cerca de três pavimentos pelos incentivos. Por quê? Se inserimos uma ADI, já ganhamos

¹⁴ No mesmo trecho citado, o Arquiteto B traz outras questões: “A nível de Construtora ou da parte mais privada da coisa é ótimo não precisar dispor tanto espaço para estacionamento. No quesito urbano não vê tanta vantagem porque vai ter que enfiar um monte de carro na rua, isso acaba prejudicando a parte de via [...]. Até que ponto isso é vantagem? Acho que isso vai piorar a Infraestrutura da via. Imagina quando tiver 94 pessoas naquele empreendimento, onde vão ficar esses carros? É muito carro. A longo prazo isso é um problema”. Conforme essa fala do entrevistado, percebe-se uma resistência dos próprios agentes da incorporação a retirada completa de vagas de carro, por ainda existir uma demanda dos consumidores. Essa questão pode ser notada no próprio programa de alguns edifícios de estúdio, em que muitos ainda contêm vagas de garagem em andares de subsolo, mesmo que o número de vagas não sejam equivalentes ao de unidades habitacionais.

dois pavimentos; se inserirmos a Fruição [pública], ganhamos mais um. Isso tudo sem estar vinculado à área de garagem. A verticalização neste plano diretor foi facilitada, desde que você disponha de recursos. Tudo isso tem custo. Diferente das vagas de veículo: antes a gente construía e o custo ficava dentro da construção. Agora, para ter esses incentivos, é preciso trabalhar no projeto e depois pagar. Pois há uma outorga a ser paga, e ela tem um valor significativo. Então, a verticalização por este plano fica mais fácil de executar, desde que você disponha de recursos.”

Como indicado anteriormente, a busca pelo terreno não parte do interesse em utilizar este ou aquele incentivo — os incentivos acabam sendo consequência da escolha do terreno. Assim, a aplicação deles depende do entendimento da empresa sobre a viabilidade e de seus recursos financeiros. A depender do que o terreno e suas adjacências oferecem, pode ou não ser conveniente ao incorporador utilizar determinado incentivo. A esse respeito, comenta o Engenheiro A (2025):

“Aquele empreendimento está em um terreno muito estreito. Ele estava em um zoneamento de 12 pavimentos, só que, a partir de 6 pavimentos, a torre passaria, obrigatoriamente, a ter um afastamento lateral tão grande que inviabilizaria. Não adianta usar todos os pavimentos porque a minha torre não se viabiliza. Já em outro terreno, no Centro Novo, o terreno era maior. Aí, o afastamento permitia e o gabarito também. Aí deu pra fazer tudo. O afastamento acaba sendo um limitante para o uso dos incentivos.”

As estratégias de aplicação dos incentivos acabam sendo semelhantes entre diferentes incorporações. O de Sustentabilidade na Construção, por exemplo, acaba sendo obrigatório, como explica o Arquiteto B (2025):

“A parte da sustentabilidade, do reuso da água e da possibilidade de utilizar aquecimento solar, hoje já é uma obrigação para os empreendimentos — seja por otimização energética, seja pela captação de água, que é uma exigência da própria vigilância sanitária. Isso é de um tempo atrás, não é de agora. Então, claro, se usa isso como argumento de marketing imobiliário, de preocupação com a sustentabilidade, mas no final é uma obrigação antiga. Não é possível aprovar um projeto sem isso.”

Além disso, os incentivos ao Uso Misto e à Fruição Pública, bem como o instrumento da ADI são normalmente aplicados de forma complementar. De modo geral, havendo a possibilidade de realizar uma incorporação em uma área com ADI e, assim, acrescentar dois pavimentos, é comum utilizar, de forma conjunta, o Uso Misto e/ou a Fruição Pública para

acrescer um terceiro. Quando se trata de um terreno fora de uma área de ADI, adota-se o Uso Misto associado à Fruição Pública para se acrescentar um pavimento. A associação desses dois últimos ocorre devido à exigência de fachada ativa para o Uso Misto. Por isso, devido ao afastamento frontal, cria-se um recuo — um espaço a ser explorado — que acaba por motivar o interesse em qualificar essa área e vinculá-la à Fruição Pública. Logo, evidencia-se o aspecto mais característico da tipologia desses empreendimentos de estúdios em relação à inserção no espaço urbano: a disposição de espaços públicos ou semipúblicos de transição entre a cidade e o edifício, associados ao uso comercial no térreo. Sobre isso, comenta o Engenheiro B (2025):

“A gente tirou os muros do nosso projeto, ou seja, não vai ter muro frontal. Também tentamos trazer o comércio — não só para usar o incentivo do uso misto, mas para agregar ao prédio e à cidade. [...] [que] Seja um comércio que convide as pessoas a entrarem no prédio de fato.”

Neste ponto, trazido por este e outros entrevistados, salienta-se que a implantação do edifício se expressa pela definição do público consumidor, do uso e do programa. Dessa maneira, as variáveis do contexto urbano — como comércios, serviços existentes e instrumentos previstos na legislação urbanística — acabam por interferir nas escolhas do programa do projeto e nas estratégias de atração do público-alvo.

3.1.2. O público, o uso e o programa

Ao tratar do público-alvo desses empreendimentos, os entrevistados o diferenciam em duas categorias: usuários e investidores (Arquiteto A; Engenheiro B; Arquiteto D; Arquiteto E). Essa diferenciação tem como cerne a finalidade de produção desses empreendimentos voltada ao investimento em renda imobiliária. Isso ocorre por dois fatores distintos, embora essencialmente vinculados: o primeiro relaciona-se à dinâmica de uso e o segundo, à dinâmica da propriedade.

Nessa diretriz, o primeiro trata da origem da tipologia de estúdio relacionada à tipologia de hotelaria, isto é, de unidades habitacionais compactas para uso de curta duração para turismo. Nesse sentido, comenta o Engenheiro A (2025):

“[...] devemos olhar para o apart-hotel, daí que vem os estúdios. Tem a suíte, um quarto sem cozinha e o quarto com cozinha, ou seja, o estúdio, eventualmente pode ter uma sala, a única divisão que existe é um banheiro. [...]”

De maneira muito semelhante os incorporadores têm enxergado os estúdios como uma tipologia residencial mescladora da estadia de curta e longa duração relacionada a novas plataformas digitais de aluguel. Assim, explica o Arquiteto B (2025):

“A ideia da modernidade de estúdios é vislumbrar o *short e long stay*, é quem quer ficar em menos tempo na região. Hoje temos essa plataforma de Airbnb que vai viabilizar esses alugueis com mais facilidade. [...] Ali na região da Trindade e toda a região no entorno da UFSC vai ter uma demanda boa para isso. No fim é tudo uma estratégia comercial.”

O segundo fator é o caráter de financiamento do modelo empresarial, relacionado ao investimento imobiliário para renda. No caso específico dos estúdios da Trindade, trata-se de Sociedade de Propósito Específico (SPE). Assim, explica o Arquiteto B (2025):

“O público-alvo é quem tem dinheiro para pagar. Como é uma SPE, é uma situação de investimento. Se fosse incorporação seria mais uma compra. Um pouco do plano de negócios que gera essa necessidade de estúdios está em dois fatores. Primeiro, por ser uma SPE, tem que ser vendido o metro quadrado mais reduzido. Como a pessoa vai comprar, ela precisa ter o recurso em mãos para pagar. O segundo é porque não tem tanto valor agregado nos estúdios, porque quanto maior a metragem quadrada da unidade mais caro vai pagar, então reduz e acaba afunilando a possibilidade de renda. Tentamos trabalhar com unidades de no máximo 30 m². Assim, consegue viabilizar pessoas que não tem tanto recurso, mas tem a possibilidade de investir.

A partir deste último comentário, pode-se perceber a caracterização do público investidor, composto por investidores individuais organizados em uma SPE para a produção de um empreendimento imobiliário. Da mesma forma, a redução da metragem quadrada e, por consequência, do “baixo valor agregado” viabiliza que pequenos investidores individuais adquiram uma dessas unidades residenciais. Assim, a caracterização desses investidores é explicada pelo Arquiteto A (2025):

“O público acaba sendo o que tem a própria residência e uma estabilidade financeira maior. Ee busca realmente patrimônio. Ao invés de investir nos investimentos tradicionais gostaria de investir no mercado imobiliário, na forma de sociedade, pois o retorno é significativo. A gente tem por histórico empreendimentos que retornaram para ele [o investidor] acima de 50% do custo inicial, é uma valorização de 50%. São poucos investimentos que vão dar um retorno tão alto nesse mesmo tempo. O público que investe é basicamente esse. Também tem gente que não tem esse patrimônio e que juntou dinheiro para começar a investir. [...] Esse público vem mas é o que, teoricamente, nos causa um tipo de problema, por

não entender a modalidade de sociedade e confunde com uma relação de consumo [como em uma incorporação] [...]. Mas foi o que falei, via de regra é o primeiro investidor: o que está bem resolvido na vida e quer apenas aplicar o dinheiro dele em um investimento diferente do tradicional.”

Curiosamente, a definição de um público usuário parte exatamente da capacidade de investimento desses investidores, como explica novamente o Arquiteto A (2025):

“Quando a gente pensa no público [usuário] que vamos desenvolver, a gente sempre vai pensar no que o nosso investidor vai precisar capitalizar. Nós temos duas preocupações: a primeira, temos que ter um investidor para poder financiar e a obra acontecer; e depois quanto de rendimento esse investidor vai ter. Então, para ele ter esse retorno do investimento é o público final [usuário], seja ele colocar no Airbnb seja ele realmente vender para o consumidor final.”

Conforme o exposto, a definição do usuário está diretamente relacionada ao programa e à escolha da tipologia habitacional. Dessa forma, os incorporadores poderão elaborar o estudo de viabilidade do empreendimento ao identificar a quantidade de unidades privativas, bem como relacionar as áreas privativas com as áreas comuns, a fim de encontrar o índice de eficiência. Nesse sentido, as estratégias adotadas pelo incorporador para desenvolver um empreendimento variam precisamente conforme a localização, pois é a partir dela que se identifica qual será o usuário, como explica o Arquiteto B (2025):

“Então o público-alvo varia muito, pode ser um público-alvo de famílias ou de solteiros, vai depender muito da região e do modelo de negócio do empreendimento. Para a Trindade tem essa grande demanda de estúdios também devido aos estudantes, mas também tem demanda para a família.”

E complementa o Engenheiro B (2025):

“No Córrego Grande, por exemplo, temos estúdios e dormitórios. Quanto mais sai do centro da UFSC para locais mais longes acabamos que aumentamos o número de tipologias no empreendimento.”

No mesmo sentido, comenta o Engenheiro A (2025):

“É mais fácil olhar qual o gerador de demanda. Então, vou construir perto da universidade. Quantos serviços temos ao redor, quanto temos de comércio? Tentamos compreender qual a densidade de comércio e serviços para entender como aquele empreendimento funciona. É algo meio empírico. É interessante no mercado pois contratamos algumas pesquisas. E acaba que para um terreno a pesquisa indica que o terreno é bom, mas acaba que a gente tem um *feeling* que achamos que o terreno não é tão bom.”

Quando é discutido um empreendimento de estúdios, tanto a questão da localização quanto a do público usuário ficam mais claras. Assim, comenta o Arquiteto A (2025):

“Quanto mais perto da UFSC, o público está muito bem definido: são estudantes, pessoas de curta duração ou até mesmo de longa temporada, pois alguém que vem para uma palestra e aluga um Airbnb, ou que vai residir para fazer uso do campus. Então, quanto mais próximo da UFSC, mais fácil é identificar o meu consumidor final: ele procura estúdios, porque, se vai contar com financiamento da família para morar, não é tão necessário buscar unidades maiores, já que o valor do metro quadrado está realmente bem alto, e ele não vai ter dinheiro para investir [no aluguel ou na compra]. A ideia é que ele venha para estudar e consiga passar o maior tempo possível dentro da Universidade, utilizando esse ambiente [a residência estúdio] apenas para dormir ou descansar no fim de semana. Então, de novo, uma das premissas é: quanto mais perto da UFSC, mais evidente é que a demanda será por estúdios e unidades menores.”

Ao compreender, de maneira mais geral, como é pensado e elaborado o tipo de empreendimento em função do público usuário, bem como a variação do programa e da tipologia desses empreendimentos conforme a localização, torna-se mais fácil caracterizar o tipo de usuário para o qual esses estúdios são pensados e, conseqüentemente, seu programa. Como explica o Engenheiro A (2025):

“É uma pessoa que está vivendo um momento de transição: está chegando na cidade para trabalhar ou estudar, está em um processo de separação, está mudando de emprego ou mudando de bairro. Essa pessoa está fazendo alguma mudança na vida que precisa de uma moradia temporária. [...] Esse é o nosso público alvo, entre 25 a 50 anos de idade. Geralmente solteiro, mas tem bastante casal sem filhos morando. Esse é o recorte.”

A localização, isto é, os serviços urbanos próximos, também é um fator de definição do programa, além do público usuário. Nesse sentido, comenta o Arquiteto A (2025) sobre as estratégias tomadas:

“... uma lavanderia coletiva sempre é bem vinda, um espaço para estudo que não seja apenas dentro da unidade, então estamos falando de um coworking; o espaço de recreação que queira receber a galera, então faça sentido ser um rooftop ou uma área de lazer ali tradicional, que seria um salão de festas. Então isso sempre acaba sendo um fator determinante quando se vai fazer um estúdio. Fazer um estúdio e não colocar lavanderia coletiva é meio arriscado. A Trindade tem espaços para esse uso, mas é muito mais confortável colocar no prédio.”

O Engenheiro A (2025) também explica sobre as estratégias usadas:

“A gente tem que montar um produto que faça sentido para um investidor, que vai comprar um apartamento e que vai estar sendo alugado por um preço. Preciso entregar uma rentabilidade, o terreno precisa custar x e a obra precisa custar y para ser atrativo para o investidor. Do outro lado, precisamos montar um *mix* tanto de tamanho de produto quanto de mobília que atraia o morador, em uma síntese. Então o que agente faz: enxugamos a área privativa e incluímos à área comum. Também incluímos o que o bairro demanda, por exemplo: se tem uma academia do lado do prédio, não coloco uma academia; ou mesmo se a pessoa está chegando na cidade agora e não tem muitos amigos, não faz sentido fazer um salão de festas. A ideia é enxugar para o que a pessoa dá valor. Agora, por exemplo, no Itacorubi, não tem academia, aí fazemos uma boa academia, colocamos um espaço de coworking com uma boa internet. É entregar o que ele precisa ali.”

Em um outro momento da entrevista, o Engenheiro A (2025) é mais específico em caracterizar o programa:

“Em relação a áreas comuns, no térreo, temos que separar áreas relacionadas ao serviço: comércio, coworking, minimercado, lavanderia; no hall do prédio tentamos trazer uma vida, como trazer um coworking, ao invés de jogar para uma salinha isolada. O morador gosta de ver pessoas passando na rua, uma interação acontecendo no café, etc. Do outro lado, na parte de saúde: academia, sauna, eventualmente uma piscina ou uma jacuzzi, ou um espaço de confraternização, [que] gostamos de colocar no ático.”

Ao final da seção anterior, foi indicado que as variantes do contexto urbano acabam por interferir nas escolhas do programa do projeto e nas estratégias de atração do público-alvo. Como foi visto até aqui, a questão da localização em relação aos serviços urbanos é um fator determinante para a definição do programa de uso comum, assim como os tipos de incentivos urbanísticos previstos para a área. Em relação à legislação do Plano Diretor, nota-se a definição dos tipos de modais — com isso, estarão presentes áreas para bicicletários e, possivelmente, vagas de carro em subsolo — além da adoção do comércio no térreo, pelo menos nos empreendimentos localizados em zoneamentos de uso misto.

Por conseguinte, nesses empreendimentos de estúdios, o programa das áreas comuns se concentra, na maioria dos casos, nos térreos e nos áticos: no primeiro caso, o uso está mais relacionado ao comercial — mini mercado, café, loja etc., em alguns casos associado a um espaço de trabalho; no segundo caso, ao uso comum privado do residencial — piscina, salão de festas, lavanderia, academia ou alguma outra área de lazer. Já para as unidades privativas, aplica-se o que caracteriza a tipologia de estúdio: com variações maiores ou menores de área, há uma suíte integrada a uma cozinha, podendo conter uma sala ou ambiente de estudos — o que

dependerá das estratégias definidas pelos incorporadores para “enxugar” a tipologia e, assim, conforme essa subtração do programa, transferi-lo para as áreas comuns. Percebe-se, dessa maneira, que a definição do programa já expressa uma intenção quanto à organização e à espacialização dessa tipologia.

3.1.3. A espacialização do tipo

Conforme a definição do programa e do terreno, a partir das estratégias e diretrizes de formação do produto imobiliário pela incorporadora, pode-se compreender a espacialização desse empreendimento quanto à organização espacial e dos distintos usos. Nessa parte do desenvolvimento do empreendimento, destaca-se o esforço da equipe de arquitetura em desenvolver determinadas soluções projetuais sobre as diretrizes do programa para a maximização das áreas privativas em relação ao total. É, portanto, um trabalho de balancear as potencialidades qualitativas da espacialização da tipologia com as potencialidades quantitativas de retorno financeiro da mercadoria produzida. Essa relação é explicada no seguinte sentido pelo Arquiteto E (2025):

“[...] o partido vem deles e as correções e questionamentos da qualidade da arquitetura partem um pouco de nós, mas sem interferir no partido. Pois ele é a distribuição de áreas privativas por pavimento, em todos os pavimentos. Então a gente questiona layout, lugares e algumas modificações de tais pontos.”

Enquanto o Arquiteto A (2025) acrescenta:

“Precisamos fazer uma junção com a arquitetura entre estou te entregando algo positivo e vou ter um retorno financeiro positivo. Então, infelizmente vamos ter que falar sempre de financeiro.[...] Passamos para a equipe de arquitetura a partir do que entendemos aqui. Queremos que faça um estudo mesclado com dormitórios que a área comum seja lá em cima ou aqui em baixo. E aí é a atividade e uso e ocupação do espaço. Quanto mais ele conseguir utilizar o espaço com maior área privativa pra mim é mais interessante. Porque os meus números vão ficar melhores. Agora quanto mais eu conseguir mesclar essa área privativa com a área comum, eu vou conseguir ter mais modais no empreendimento, eu vou ter mais área de uso coletivo. Mas aí o meu índice está baixo né. O arquiteto está no caminho entre números e a qualidade da coisa. Existe a parte comercial mas o sucesso do que entregamos para a cidade está ligado ao posicionamento enquanto arquiteto.”

Nessa diretriz, o índice de eficiência — a relação entre as áreas privativas do empreendimento com a área total — aparece como um parâmetro que condiciona a distribuição

do programa, relacionando às áreas comuns e de serviços com as áreas privativas. Os arquitetos projetistas utilizam-se tanto das capacidades de organizar espacialmente quanto dos instrumentos urbanísticos para satisfazer os interesses financeiros da incorporação. O Arquiteto D (2025), apresenta um caso e exemplifica a disposição do programa:

“Eu posso te dizer uma proporção em relação a área construída, da área privativa com a total construída, que é 55%. Então de toda a área construída do prédio, 55% é privativo. Isso é um cálculo que toda pessoa que constroi tem que ter, pra ver se consegue compensar o produto.[...] Se ele vai ser viabilizado ou não depende desse fator, a área comum em si que chegam nesse outro 45% seria tudo que é de circulação — manobra de carro, bicicletário, circulação vertical, escada de emergência —, o térreo inteiro contempla o uso comercial, hall de acesso e áreas técnicas. Aqui eu to colocando tudo até chegar o que é de uso comum mesmo.”

Esses estudos de viabilidade do empreendimento, conforme apresentado acima, tem relação com o potencial construtivo do terreno e, conseqüentemente, aos benefícios trazidos pela legislação de 2023. A depender dessas variantes, tem-se notado o impacto dos incentivos urbanísticos no aumento da área privativa e dos programas de área comum, tanto sobre o eixo vertical da volumetria — pelo aumento do número de pavimentos —, quanto pelo horizontal — pelo aumento da taxa de ocupação e do índice de aproveitamento. Nesse sentido, a equipe de arquitetura consegue uma margem para dispor de novas soluções compositivas, como explica o Arquiteto D (2025) sobre um empreendimento beneficiado com pavimentos adicionais a partir dos incentivos:

“Quando tinha o plano diretor antigo, aquele empreendimento tinha algumas unidades habitacionais e, com o novo [Plano Diretor revisado em 2023], você ganhou mais alguns [estúdios]. Como conseguimos esses estúdios, tivemos uma margem para tirar eles de algum lugar, para justamente ele ser mais atrativo do ponto de vista das áreas comuns.”

E continua a explicar as soluções tomadas ao empreendimento:

“O edifício tem um vazio das áreas comuns da fachada. Esse foi um caso que, se eu não me engano, propôs tirar [uma unidade habitacional] pelo fato de já ter suprido a área privativa em outro lugares. Achemos interessante essa área comum estar no meio do prédio, com um pé direito duplo. Então ali tiramos no caso uma volumetria exata de um loft, foi uma decisão de volumetria da arquitetura, subtração, ele tem um vazio ali.”

Sob essa mesma diretriz de manter uma certa proporção da área privativa a disposição de áreas mínimas de serviço e circulação se mostra fundamental, tanto para esse aspecto quantitativo de área quanto para racionalizar a composição espacial — em um sentido qualitativo. No geral, a organização espacial do programa ocorre pela distribuição das áreas de circulação e, por consequência, ordenada sobre eixos lineares, tanto verticalmente, quanto horizontalmente. É o que explica o Arquiteto E (2025):

“O processo de elaboração é pegar os afastamentos obrigatórios do terreno, o quanto o índice de aproveitamento permite fazer no pavimento para conseguir replicar da maneira mais eficiente o possível, com uma circulação vertical, com a regra dos bombeiros sendo contempladas. Alguns apartamentos mudam a tipologia, normalmente os de esquina e os que fazem fronteira com a circulação, eles são um pouco maiores devido a fachada e dimensões do terreno. Ao chegar no plano de cobertura, tem a área de piscina, de deck, a circulação vertical e de festas, seguindo a mesma lógica de distribuição espacial dos apartamentos. No apartamentos garden é a mesma coisa, mas ao invés de ter uma sacada pequena você tem o que sobrou do embasamento. [...] É meio serial a elaboração das tipologias, você pega um pavimento e você tem uma circulação vertical, um ou dois eixos de circulação horizontal e as unidades são distribuídas ao ponto de conseguir maximizar o número de áreas privativas em um pavimento com a quantidade mínima de área que seja confortável uma pessoa habitar. A ideia é um estúdio, o qual permite que você faça um cômodo único e um banheiro. Isso faz com que tenha uma única área de fachada por unidade, uma janela para a rua.”

Sobre esse comentário, compreende-se a lógica de composição dita “serial”, tanto dos estúdios distribuídos pelo pavimento tipo quanto dos demais espaços do programa de uso comum e comercial. Além disso, o comentário indica como certos parâmetros de uso e ocupação possibilitam a aplicação de tipologias derivadas dos estúdios, como é o caso do *garden* e do *loft*. A própria tipologia de estúdio também permite certa variação, determinada por seu programa interno e por suas dimensões, conforme as intenções projetuais da equipe de arquitetura. Nesse sentido, o Engenheiro A explica essa variação do programa interno dos estúdios:

“No pavimento tipo colocamos as unidades, não gostamos de colocar a área comum; para organiza-las entendemos que precisa de pelo menos quatro ambientes em todas elas -- um banheiro, cozinha, sala de estar/estudo e um ambiente de dormitório -- e tá tudo resolvido dentro de um estúdio ou em uma unidade de um ou dois dormitórios. Já o layout vem todo de dentro para fora, pois já pensamos na mobília inserida ali, como ela vai funcionar antes de definir onde vai ser colocada a parede, ou seja, para definirmos se a unidade será separada entre parede com 3 ou 4 metros de distância.”

Já o Arquiteto C comenta como projetualmente são adotadas soluções da organização do espaço sobre o programa interno dos estúdios:

“[...] trabalhamos desde a arquitetura e interiores até chegarmos na micro escala, mas são empreendimentos que se tu for ver são replicações da tipologia por questão de modulação, mas tentamos trabalhar com diferenciações, módulos que criam diferenciações entre si, algumas unidades que vão tendo *upgrades*, algumas com sacadas, outras não vão ter, outras vão trabalhar com um módulo e meio, com isso sendo maior. Em busca de ter uma arquitetura mais agradável, fazemos umas dinâmicas de pavimentos tipos diferentes, que vão agregar algum elemento arquitetônico interessante para o uso do edifício e crie uma fachada mais agradável para a cidade que não seja uma replicação de tipos, e só não seja um monte de janelas na fachada.”

As variações comerciais da tipologia — *gardens* e *lofts* — enquadram-se no uso das legislações previstas no Plano Diretor para diversificar os produtos e maximizar as áreas privativas. Por um lado, os *gardens* são estúdios com jardins (em sua maioria, secos), normalmente localizados no primeiro pavimento da torre, sobre o embasamento, com uso e limitação caracterizados pela taxa de ocupação diferenciada para o embasamento de uso comercial ou garagem, viabilizada pelo Plano Diretor. Enquanto isso, os *lofts* são estúdios com mezaninos, cujo uso e limitação se caracterizam pela não contabilização do mezanino como pavimento e pelo direito de adicionar até três metros às alturas máximas definidas pela Tabela de Limites de Ocupação. Por outro lado, a organização espacial dessas variações de estúdio não difere da lógica apresentada até o momento, como comenta o Arquiteto E (2025):

“Eu percebo que é muito similar a uma planta de hotel. Você vai ter a cama, com uma cabeceira e um sofá, o mínimo do mínimo. Às vezes pode ter uma poltrona ali com uma mesa. Vai ter uma área de fachada com uma sacada, mas ela vai ser bem reduzida [...], mas é basicamente isso. O que muda para o loft é que ele vai ter uma escada que leva para o mezanino [...]. A cozinha geralmente está na entrada do apartamento com o lavabo à frente. Quando você sobe vai ter o quarto com um banheiro. O que eles fazem no loft é economizar na área construída [do mezanino] para não contabilizar como mais um pavimento.”

Quanto aos programas de uso comum e comercial, a organização espacial segue o mesmo padrão de composição dos pavimentos tipo de estúdio, conforme explica o Arquiteto E (2025) sobre o uso comercial mas vale o mesmo para as áreas comuns de lazer, normalmente situadas no ático:

“A ideia é que o terreno seja comercial, que vai seguir a mesma lógica de distribuição espacial dos estúdios. Ou seja, são distribuídos em série voltados para o corredor de circulação comercial, que vai dar em uma praça de alimentação. Com lojas que estejam vendendo comida, lanchonetes, essas coisas.”

Para o pavimento térreo de uso comercial, a necessidade de integrar a fachada ativa ao espaço de Fruição Pública permite algumas soluções mais elaboradas, a fim de escapar da monotonia da simples repetição. Assim, as equipes de arquitetura buscam traçar uma progressão de uso público ao privado, como comenta o Arquiteto C (2025) sobre um empreendimento:

“Como eles têm essa preocupação, nós provocativamente trouxemos essas ideias que esse embasamento estivesse aberto para a cidade e não se fechasse para ela, tinha as condicionantes legais do Plano Diretor e as de terreno. [...] Mas em vez de fazer um subsolo que se fechasse para a rua e que ficasse apenas de acesso de garagem que ficasse oclusa ali, preferimos fazer essa praça, essa pequena intervenção ali na esquina, de acesso agradável, sem muro, que tem arquibancadas que vão transicionando a chegada, e abriu aquele pé direito duplo de acesso que sobe até o próximo nível de chegada do hall acima, onde é o pavimento térreo de chegada. Neste lugar tem um café no mesmo nível, e fazendo uma transição do público ao privado, feito de forma agradável.”

A espacialização dos empreendimentos imobiliários revela uma dinâmica do projeto arquitetônico de conciliar em um produto características atrativas para dois diferentes públicos: o investidor e o usuário. Nesse processo, a atuação da equipe de arquitetura envolve a elaboração de soluções projetuais que maximizem as áreas privativas frente à área total construída, em função do índice de eficiência. Este indicador — central para a definição do programa — orienta tanto a organização das unidades quanto a disposição das áreas comuns e de circulação e serviços, com apoio de instrumentos urbanísticos e incentivos legais, como os previstos no Plano Diretor de 2023. As tipologias predominantes, como estúdios, *gardens* e *lofts*, seguem lógica de replicação e racionalização espacial, que permite variações formais e comerciais sem comprometer o rendimento construtivo. O layout das unidades parte de diretrizes internas de uso e mobiliário, resultando em plantas padronizadas que priorizam o aproveitamento máximo do pavimento tipo. Já os programas coletivos e comerciais, embora organizados de forma semelhante, são pontualmente qualificados com soluções arquitetônicas voltadas à integração urbana e à transição entre espaços públicos e privados, respeitando diretrizes de fachada ativa e Fruição Pública.

3.2. Análise de caso

Para além dos aspectos compositivos que conferem singularidade a cada edificação, fruto do esforço da equipe de arquitetura em encontrar soluções de caráter qualitativo para a arquitetura e para a cidade, as entrevistas evidenciaram a lógica da racionalização do desenho para a produção da mercadoria. Cabe à equipe de arquitetura, mais precisamente, a capacidade de, por um lado, maximizar quantitativamente a área privativa, de modo que a taxa de valorização do capital seja competitiva em relação à de outros setores financeiros e, por outro, atribuir qualidades projetuais ao produto, de forma que este seja atrativo ao público usuário — seja por meio da diversidade do programa de uso comum e privado, seja pelas soluções técnicas e compositivas dos espaços e das fachadas. Em última síntese, reforça o Arquiteto A:

“Precisamos fazer uma junção com a arquitetura entre estou te entregando algo positivo e vou ter um retorno financeiro positivo. Então, infelizmente vamos ter que falar sempre de financeiro. Não vamos olhar para um lado, que seja da arquitetura, porque precisamos saber quanto isso custa. O custo disso influencia na viabilidade do empreendimento. Então eu penso muito no usuário, eu penso no que vai acontecer, mas esse custo tem um limite e eu preciso equalizar esse limite, então é uma linha muito tênue entre o usuário e a economia.”

O reforço desse argumento é necessário para estabelecer a relação entre os instrumentos implementados pela revisão do Plano Diretor em 2023 e o fenômeno imobiliário dos estúdios. Dessa maneira, entende-se que a flexibilização dos parâmetros construtivos e de uso incentiva o aumento do potencial construtivo e, conseqüentemente, potencializa o crescimento da área privativa das edificações. Para tornar mais claro como isso ocorre na prática, toma-se como exemplo o estudo de caso de dois empreendimentos, os quais foram desenvolvidos com base em legislações diferentes. São eles, respectivamente: Estudeo 1335, com base na lei de 2014, e Wall 134, com base na de 2023.

O edifício residencial Estudeo 1335 (Figura 22), localizado na Rua Lauro Linhares, nº 1335, no bairro Trindade, em um terreno estreito, foi construído entre 2019 e 2022 pela ARV, em SPE, e projetado pelo escritório de arquitetura AF Arquitetura. O empreendimento foi realizado em uma área de ARM-5.5, conforme o macrozoneamento. A edificação contém cinco pavimentos: um embasamento térreo, de uso comercial e com áreas técnicas; quatro pavimentos

tipo, de uso residencial; além do pavimento de cobertura, voltado ao uso comum, e três subsolos de garagem.

Figura 22: imagem Estudo 1335

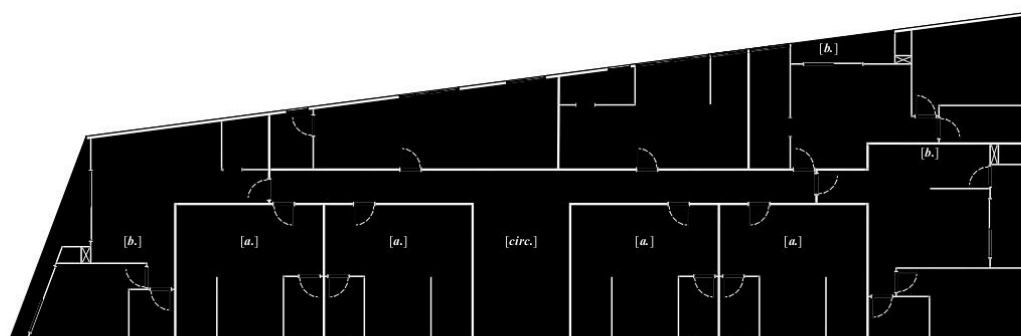


Fonte: AF, Arquitetura

A espacialização do programa no pavimento térreo é caracterizada, parcialmente, pelo uso comercial, conforme a legislação de incentivo ao uso misto, e, no restante, por circulação e áreas técnicas. Já os quatro pavimentos tipo residenciais (Figura 23) são compostos por nove unidades cada, totalizando 24 unidades, e são caracterizados por uma composição de tipologias de estúdios e unidades com dormitórios, organizadas a partir dos eixos de circulação vertical e horizontal. O pavimento de cobertura é destinado ao uso comum do edifício, composto por terraço, lavanderia e academia. Por fim, para atender à exigência de uma vaga de garagem mínima por unidade, a edificação conta com três pavimentos de subsolo, totalizando 24 vagas, distribuídas entre áreas de circulação e vagas privativas.

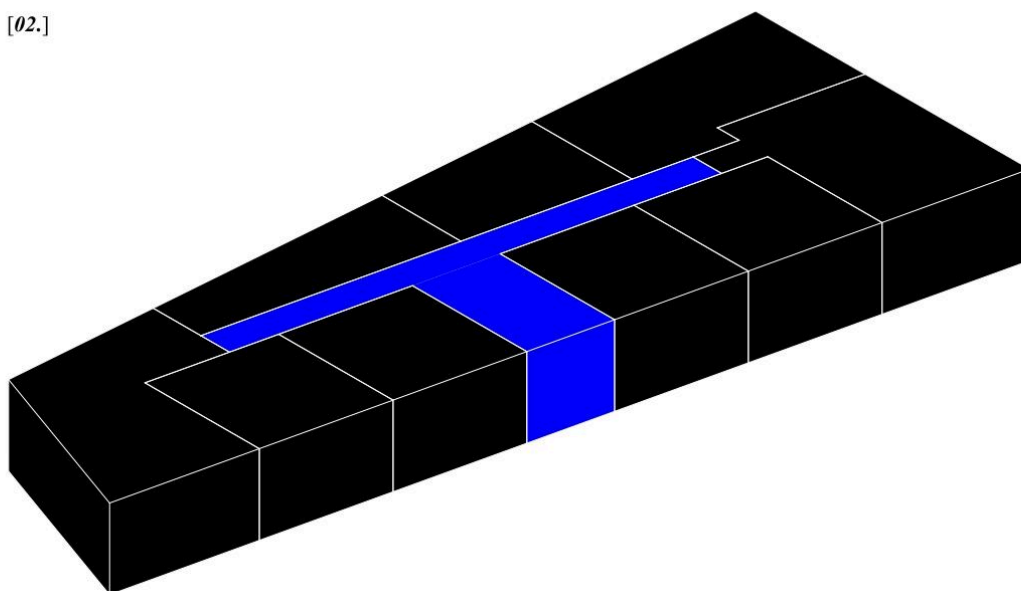
Figura 23: planta e volume esquemático do pavimento tipo

[01.]



[LEGENDA]: [a.] estúdio; [b.] dormitório.

[02.]

**Fonte:** desenvolvido pelo autor

Para a análise deste caso, há lacunas quanto às informações sobre as áreas da edificação¹⁵, pois não foram encontrados desenhos técnicos dos pavimentos de subsolo, do embasamento e da

¹⁵ A falta de dados se deve pela não divulgação oficial de plantas pelas empresas realizadoras do projeto, a ARV e o AF, Arquitetura. Além disso, não foram disponibilizados por eles nem um documento extra oficial.

cobertura. Também não há dados sobre as áreas de circulação. Nesse sentido, foi necessário fazer algumas estimativas para compreender o índice de eficiência aproximado (conforme a Tabela 6). Considerou-se, portanto, para o cálculo, a mesma taxa de ocupação (TO) para todos os pavimentos, com exceção dos subsolos. Para estes, sabe-se que o Plano Diretor permite TO igual a 100% da área do terreno, assumindo-se uma composição de 50% entre áreas privativas de garagem e áreas de circulação ou manobra. Além disso, estimou-se o uso de 40% da área construída do térreo para fins comerciais, uma vez que a legislação de 2014 não define uma área mínima obrigatória. Para o pavimento de cobertura, não foram atribuídas áreas privativas. Por conseguinte, ao observar o quadro de áreas do empreendimento, o índice de eficiência da área privativa — isto é, a razão entre a área privativa (2.062,70 m²) e a área total (3.537,41 m²) — equivale a 59%.

Tabela 6: quadro de áreas Estudo 1335

QUADRO DE ÁREAS (ESTUDO 1335)			
Incentivos	Pavimento	Área total (m²)	Áreas Privativas (m²)
	-3º pavimento	425,04	212,52
	-2º pavimento	425,04	212,52
	-1º pavimento	425,04	212,52
	1º pavimento	425,04	146,98
	2º pavimento	367,45	319,54
	3º pavimento	367,45	319,54
	4º pavimento	367,45	319,54
	5º pavimento	367,45	319,54
	cobertura	367,45	0,00
	total	3537,41	2062,7

Fonte: desenvolvido pelo autor

Este é um exemplo de como a exigência de vagas mínimas de garagem pode limitar a verticalização por meio do uso de incentivos. O incentivo ao uso misto, previsto na legislação de 2014, permitiria o acréscimo de um pavimento ao limite máximo estabelecido pelo zoneamento. Caso isso fosse adotado, seria necessário acrescentar mais um pavimento de subsolo — o que provavelmente inviabilizaria a construção devido ao elevado custo de execução. Por outro lado, o mesmo incentivo permite o aumento da taxa de ocupação e do índice de aproveitamento, o que deve ter sido adotado pelo empreendimento, embora com uso limitado pelas dimensões estreitas do terreno e pela necessidade de respeitar os afastamentos mínimos exigidos.

O edifício Residencial Wall 134 (Figura 24), localizado na Rua Procópio Manoel Pires, nº 134, no bairro Trindade, cuja obra ainda não foi iniciada, apresenta características muito semelhantes ao exemplo anterior: é um empreendimento realizado pela mesma construtora e pelo mesmo escritório de arquitetura, e está situado em uma ARM-5.5. A edificação possui seis pavimentos: um embasamento térreo, de uso comercial e privativo (garagens), e cinco pavimentos tipo, de uso residencial. Soma-se a isso o pavimento de cobertura, destinado ao uso comum.

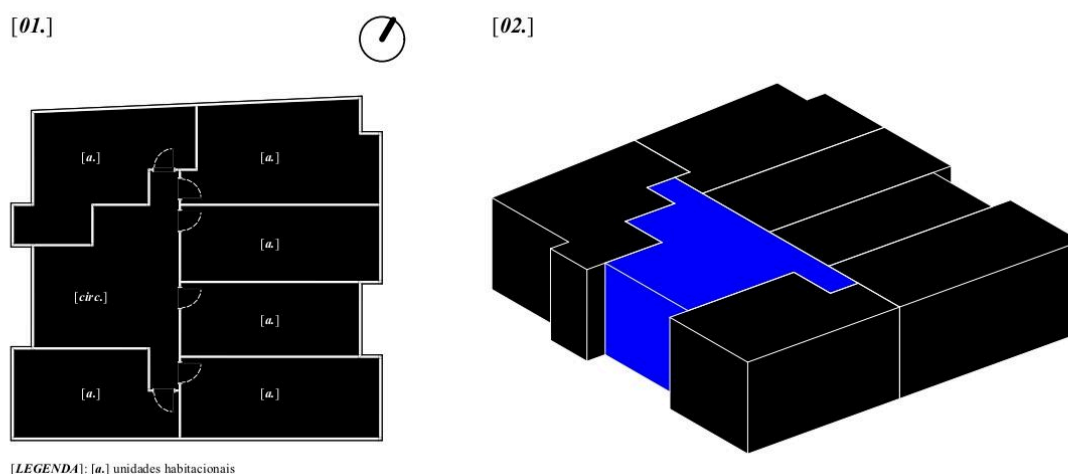
Figura 24: imagem Wall 134



Fonte: ARV

A espacialização do programa no pavimento térreo é caracterizada, primeiro, pela vinculação do uso misto à Fruição Pública, por meio de um espaço comercial na fachada principal associado a uma pequena praça de acesso público; e, segundo, por uma área coberta sob pilotis destinada a garagens privativas — ao todo, oito vagas —, que, conforme as diretrizes do Plano Diretor para o uso de pilotis, não são computáveis. Já os pavimentos tipo residenciais (Figura 25) são compostos por seis unidades cada, totalizando 30 unidades. Os quatro primeiros pavimentos apresentam tipologias de estúdios, com pequenas variações dimensionais entre eles, enquanto o quinto pavimento é caracterizado por tipologias do tipo *loft* — semelhantes a *duplex*. Nesse caso, por meio da regulamentação do uso de mezaninos, o que seria um sétimo pavimento não é computado como tal. Por fim, o pavimento de cobertura — também não computável como pavimento adicional — é destinado ao uso comum do edifício, composto por terraço, lavanderia e espaço de lazer coletivo (*pub gourmet*).

Figura 25: planta e volume esquemático do pavimento tipo



Fonte: desenvolvido pelo autor

Nesse sentido, tanto os instrumentos da legislação urbanística que tratam da não computação de determinadas áreas quanto os incentivos que potencializam os índices construtivos beneficiam essas incorporações. Isso ocorre por meio da redução do pagamento da Outorga Onerosa, da diminuição da área computável e da maximização do índice de eficiência das áreas privativas. Assim, ao observar o quadro de áreas do empreendimento (Tabela 7),

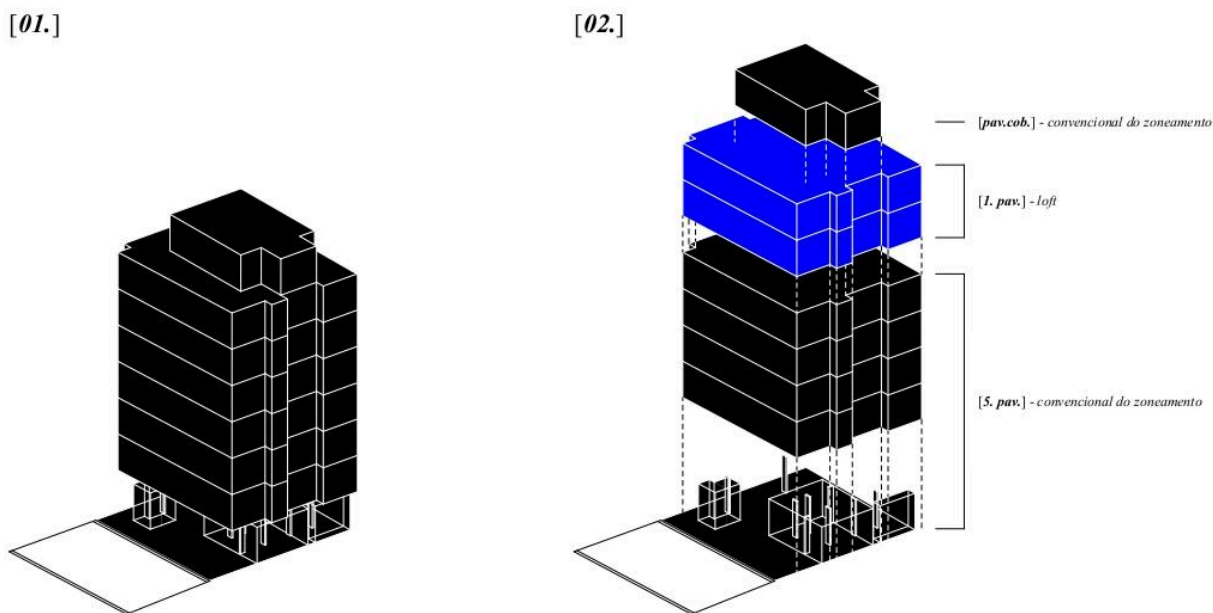
nota-se que o índice de eficiência da área privativa — isto é, a razão entre a área privativa (1.031,97 m²) e a área total (1.630,51 m²) — equivale a 63%.

Tabela 7: quadro de áreas Wall 134

QUADRO DE ÁREAS (WALL 134)			
Incentivos	Pavimento	Área total (m²)	Áreas Privativas (m²)
	1º pavimento	316,67	101,68
	2º pavimento	293,88	254,20
	3º pavimento	184,05	149,59
	4º pavimento	184,05	149,59
	5º pavimento	184,05	149,59
Uso Misto	6º pavimento	184,05	149,59
	cobertura	184,05	0,00
	total	1.630,51	1.031,97

Fonte: desenvolvido pelo autor

Figura 26: diagrama volumétrico Wall 134



Fonte: desenvolvido pelo autor

Essa razão quantitativa expressa a potencialidade da eficiência do retorno financeiro, que é, por sua vez, qualitativamente diferenciada pelos benefícios incorporados ao edifício, a partir do acréscimo de dois pavimentos — um deles não computado como adicional por integrar uma única unidade habitacional — e da possibilidade de não contabilizar as áreas de uso comum e de

garagem, fato que faz com que o valor da Outorga Onerosa recaia, majoritariamente, sobre as áreas privativas.

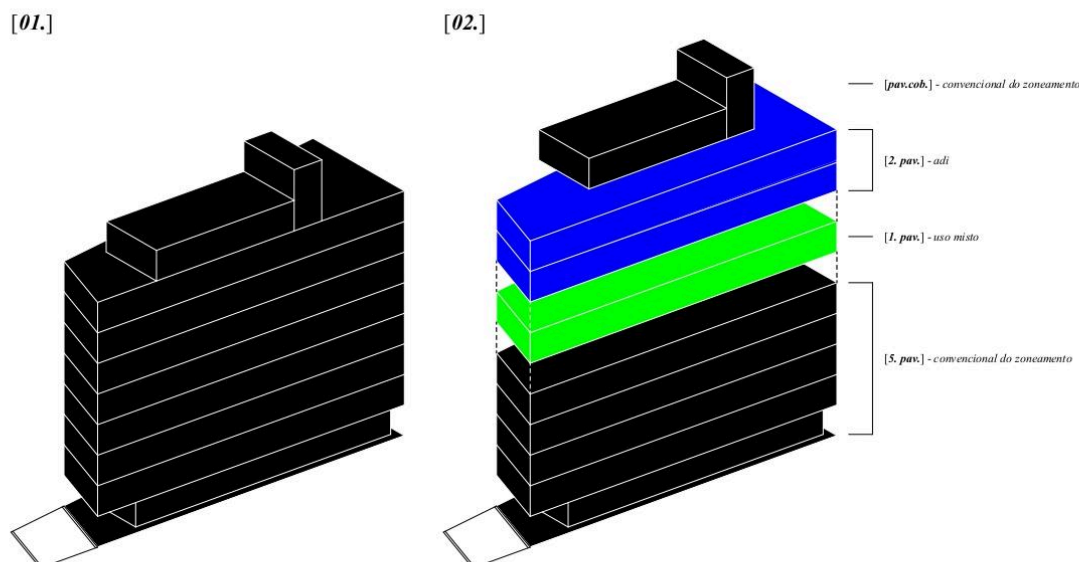
Substancialmente, essa diferença percentual entre os índices relaciona-se às características qualitativas espaciais de cada empreendimento, proporcionadas pelas distintas legislações aplicadas. Em particular, nesses dois casos, a redução da área destinada à garagem, associada à adição de pavimentos, bem como à aplicação de mezaninos e pilotis, caracteriza essas distinções. Essa mesma legislação manifesta-se concretamente em duas diferenciações mais evidentes entre os projetos: na volumetria, pelo aumento da verticalização e da ocupação do terreno; e na fachada de acesso ao edifício, pela integração da fachada ativa comercial com o espaço semipúblico de fruição.

Para tornar mais clara essa diferenciação, pode-se imaginar uma situação em que o Estudeo 1355 fosse desenvolvido com base na legislação de 2023 (Figura 27). Supõe-se a mesma organização espacial do programa — de uso comercial, residencial e de uso comum —, mas agora sem pavimentos de subsolo, com algumas vagas de carro previstas no térreo, em um espaço com pilotis, com a mesma aplicação do Wall 134. Além disso, como o terreno está localizado em uma rua com incentivo de ADI, foram adicionados mais dois pavimentos, somados a mais um proveniente do Uso Misto, totalizando três. Dessa forma, têm-se oito pavimentos: um térreo de uso comercial e sete pavimentos tipo de uso residencial — com um total de 63 unidades habitacionais —, além da cobertura de uso comum. Por conseguinte, ao observar o quadro de áreas desse empreendimento (Tabela 8), o índice de eficiência da área privativa, ou seja, a razão entre a área privativa (2.383,76 m²) e a área total (3.422,23 m²), equivale a 69%.

Tabela 8: quadro de áreas Estudeo 1335

QUADRO DE ÁREAS (ESTUDEO 1335)			
Incentivos	Pavimento	Área total (m²)	Áreas Privativas (m²)
	1º pavimento	425,04	146,98
	2º pavimento	425,04	319,54
	3º pavimento	367,45	319,54
	4º pavimento	367,45	319,54
	5º pavimento	367,45	319,54
Uso Misto	6º pavimento	367,45	319,54
ADI-I	7º pavimento	367,45	319,54
ADI-I	8º pavimento	367,45	319,54
	cobertura	367,45	0,00
	total	3.422,23	2.383,76

Fonte: desenvolvido pelo autor

Figura 27: diagrama volumétrico Estudeo 1335 situação 1

Fonte: desenvolvido pelo autor

Outra suposição interessante a se fazer com base no mesmo exemplo seria a de não incluir os incentivos de ADI, a fim de se aproximar das dimensões reais do empreendimento. Agora, o Estudeo 1355 apresenta cinco pavimentos: um térreo, de uso comercial e com áreas privativas de garagem sob pilotis, e quatro pavimentos tipo, de uso residencial — com um total de 24 unidades habitacionais —, além da cobertura de uso comum. Com base no mesmo quadro de áreas do exemplo anterior (Tabela 8), o índice de eficiência da área privativa, ou seja, a razão

entre a área privativa (1.425,14 m²) e a área total (2.319,88 m²), equivale a, aproximadamente, 61%.

A diferença de 2% no índice de eficiência entre a situação real e esse último exemplo do Estudo 1355 pode não ser expressiva quantitativamente, mas revela uma relação importante: a que se estabelece entre o custo de produção e a área privativa. A redução no índice de eficiência não se refere apenas ao aumento da área privativa, mas sim, à proporção entre ela e as demais áreas, em especial as de circulação e técnicas. Ao serem retirados os três pavimentos em subsolo, o índice pouco variou, pois existia uma proporção de cerca de 50% destinada às áreas privativas de garagem e às circulações de acesso e manobra; contudo, a supressão desses pavimentos barateia significativamente o custo de produção. Para o investidor, essa redução representa um retorno financeiro mais acelerado, já que a rentabilidade por meio da renda de aluguel do mesmo imóvel permaneceria praticamente a mesma. Por conseguinte, o investimento imobiliário com retorno via locação torna-se, tendencialmente, mais atrativo do que outros setores baseados em juros.

Já a diferença de 10% no índice de eficiência entre a situação real e o primeiro exemplo do Estudo 1355 é muito mais significativa e expressa, de fato, um aumento no número de unidades residenciais e das áreas privativas em relação às demais. Esse ganho é determinado, principalmente, pelos incentivos urbanísticos, que potencializam a verticalização. É evidente que esse primeiro exemplo também está associado à supressão dos subsolos e, portanto, além do aumento da área privativa, há uma redução no custo de produção. Por esse motivo, os empreendimentos de estúdios têm se consolidado como tendência de mercado e aparecem de forma expressiva em bairros com fortes incentivos previstos na legislação urbanística, como é o caso da Trindade. Entretanto, ainda não se sabe como esses empreendimentos afetarão as dinâmicas urbanas e imobiliárias do bairro.

O comportamento das incorporadoras diante desse quadro é curioso, pois se orienta de forma irracional — como característica própria do mercado capitalista — pela experiência empírica do que está, no momento, gerando maior rentabilidade, conforme explica o Arquiteto A:

“[...] o que o mercado pede na região? O que está faltando na região? Então são feitos estudos internamente que pegam um raio de não sei quantos km e entende quantos já estão oferecidos? O que o pessoal tá pedindo? O que está sendo mais vendido? Então acaba sendo o que um olhando para o outro, vendo a concorrência, de quem tá fazendo SPE e entende qual foi a velocidade dele de venda. É histórico. O uma pessoa colocou um apartamento de quatro quartos no valor de tanto e demorou um ano para vender. Eu que não vou fazer isso. Eu já vi que esse quarto dormitório é muito grande e não é o público da Trindade. E por isso vem a questão dos estúdios. Estúdio é tendência e vem na pegada de São Paulo, onde temos aquelas residências menores.”

Sobre a mesma questão, mas com teor mais crítico, o Engenheiro A comentar sobre a tendência do mercado em produzir estúdios como

“[...] um efeito manada, meio burro do nosso mercado, que é o incorporador estar mais preocupado do que está vendendo no momento e não como isso vai estar se comportado daqui a 15 ou 20 anos. [...] Como vai ser a operação desses estúdios? Quem vai tá cuidando da manutenção deles? Quem vai estar alugando esses estúdios daqui um tempo? Então acho mais um efeito manada essa questão de estúdios. E tem uma questão do tipo acessível pelos consumidores que, em um momento de juros mais altos e financiamento mais complicado com a classe média com dificuldade de comprar um imóvel, o estúdio acaba sendo uma alternativa de investimento. Tem um fenômeno do Airbnb, que veio muito forte, todo mundo quer um Airbnb pra viver disso [renda]. O que sabemos disso é que, tudo bem, Floripa é uma cidade turística, mas quantos quartos de hotéis Floripa comporta? No verão é uma resposta, no inverno é outra. Então vai todo mundo ter um um estúdio para o Airbnb, mas como isso vai se comportar?”

A pergunta final deste comentário é elementar: afinal, como esse fenômeno vai se comportar? A partir do que foi apresentado até aqui, é possível afirmar alguns pontos sobre o fenômeno dos estúdios no bairro da Trindade.

O índice de eficiência — entendido como a razão entre as áreas privativas e a área total construída — mostrou-se uma diretriz norteadora na elaboração e no desenvolvimento dos empreendimentos e, apesar de ser um parâmetro geral da produção imobiliária, revelou especificidades para a formulação dessas tipologias. Desde a concepção do empreendimento, está claro que seu objetivo é funcionar como investimento imobiliário voltado ao arrendamento pelo futuro proprietário e, com isso, o investidor pressupõe um público-alvo distinto: o usuário, que será o consumidor responsável por pagar a renda ao primeiro.

Dessa forma, cabe à equipe de arquitetura responsável pelo projeto a capacidade de, por um lado, maximizar quantitativamente a área privativa, de modo que a taxa de valorização do

capital seja competitiva em relação à de outros setores financeiros; e, por outro, atribuir qualidades projetuais ao produto, tornando-o atrativo ao público usuário — seja por meio da diversidade do programa de usos comuns e privados, seja por soluções técnicas e compositivas nos espaços e nas fachadas. A definição do programa da tipologia, assim como sua espacialização, dependerá das estratégias adotadas pelos incorporadores a partir da leitura do espaço urbano adjacente ao terreno. Conforme os serviços urbanos disponíveis no entorno da localização, serão definidas as dimensões do programa de cada tipologia habitacional e dos espaços de uso comum.

Além desses aspectos específicos do desenvolvimento projetual, a legislação urbana de 2023 implementou uma série de instrumentos urbanísticos que viabilizam e incentivam o aumento do potencial construtivo. Destacam-se, entre eles, a não exigência de número mínimo de vagas de garagem e os incentivos urbanísticos que promovem o aumento do índice de eficiência sobre as áreas privativas e reduzem o custo da obra. Com isso, acabam por diminuir o tempo de retorno do capital investido.

Nessa diretriz, fica claro como os aspectos formais desses empreendimentos são reflexo da aplicação da legislação de 2023, bem como expressão de uma tipologia que, em essência, guarda a lógica da valorização do capital financeiro. Distintamente de uma relação puramente pautada na produção e no consumo, a valorização do capital desses investidores, aplicada na produção de estúdios, decorre da renda da terra, na forma de aluguel habitacional. Como o modelo de incorporação reúne distintos investidores individuais por meio de uma SPE, a produção transmuta o capital para a forma de mercadoria habitacional. Espera-se, por parte do investidor, o retorno desse capital à forma de dinheiro por meio do arrendamento do imóvel. A relação contratual entre prestamista e mutuário estabelece determinada taxa de juros sobre a habitação, a ser paga pelo segundo ao primeiro, com base em um valor por metro quadrado definido pelo mercado, conforme a oferta e a demanda por características qualitativas de localização e espacialização da moradia. Dessa maneira, é de interesse desse investidor tanto a redução do tempo de produção quanto do custo da obra a fim de acelerar o retorno de seu capital — possibilidade que, como demonstrado neste capítulo, foi potencializada pelo Plano Diretor de 2023.

Considerações finais

Neste trabalho, foram apresentados os resultados da análise sobre a relação das legislações do Plano Diretor vigente para a viabilidade da produção imobiliária de estúdios realizados no bairro da Trindade. Para isso, foram investigados a espacialização das edificações residenciais verticais neste bairro e em outros próximos, como Carvoeira, Pantanal e Córrego Grande, com o objetivo de observar com maior clareza o panorama da produção imobiliária voltada para a demanda da comunidade universitária. Somado a isso, recorreu-se a entrevistas, análise de documentos, bibliografias e legislações urbanas que articulam os empreendimentos de estúdios com as dinâmicas imobiliárias do bairro da Trindade e com as disputas pela aplicação de políticas urbanas municipais. Pode-se compreender como a resolução da revisão de 2023 do Plano Diretor partiu do acúmulo de experiências dos agentes de incorporação sobre as barreiras ainda erguidas na legislação urbana de 2014. Assim, beneficiou as incorporações de estúdio, por meio do aumento do potencial construtivo e outros instrumentos previstos na lei. O resultado desse processo é notado pela verticalização do bairro a partir do notável número de empreendimentos surgidos sobre a demolição de residências e comércios, uma alteração significativa da espacialização e das dinâmicas urbanas do bairro.

No primeiro capítulo, foram apresentados o desenvolvimento urbano da cidade e a dinâmica da produção imobiliária no bairro da Trindade. Nesse contexto, as políticas de planejamento urbano desempenharam um papel central como vetores de indução da produção imobiliária, influenciando diretamente o ordenamento do espaço. Conforme discutido, as dinâmicas imobiliárias foram consolidadas pela oferta de serviços urbanos e empregos a partir de uma série de instituições implementadas na área, o que caracterizou a forma de ocupação e a demanda habitacional.

No segundo capítulo, buscou-se evidenciar o papel central das legislações urbanísticas na condução das políticas de planejamento urbano, destacando como elas orientam a produção imobiliária conforme os interesses do setor. Nesse contexto, os planos diretores tornam-se arenas de disputa entre distintos grupos da sociedade civil, organizados segundo a correlação de classes. Destacam-se, nesse sentido, o processo de elaboração do Plano Diretor Participativo de 2014 e sua revisão em 2023, momentos que definiram o caráter dos instrumentos urbanísticos aplicáveis

à produção do espaço. Tais processos reforçam a importância dessas legislações como chave de leitura para a análise da expansão da tipologia de estúdios no bairro Trindade.

No terceiro capítulo, foi investigado a aplicação das legislações urbanas na espacialização dessas tipologias no bairro e a composição da forma do próprio edifício. Por meio dos entrevistados, entendeu-se que o índice de eficiência constitui um parâmetro central na formulação dos empreendimentos, especialmente das tipologias voltadas ao arrendamento. Desde sua concepção, esses empreendimentos são pensados como investimentos imobiliários, nos quais o investidor projeta um usuário final que pode garantir a renda do capital aplicado. Assim, a equipe de arquitetura assume um papel estratégico, ao buscar maximizar a área privativa para assegurar a competitividade da valorização do capital em relação a outros setores financeiros, ao mesmo tempo em que confere qualidades projetuais que tornem o produto atrativo ao público usuário. A definição e a espacialização do programa dependem, portanto, da leitura do entorno urbano e da adequação às demandas locais. Paralelamente, a revisão do Plano Diretor em 2023 introduziu instrumentos que potencializam esse modelo, como a dispensa da exigência de vagas mínimas de garagem e os incentivos urbanísticos que ampliam o índice de eficiência e reduzem custos, favorecendo o encurtamento do tempo de retorno sobre o investimento.

Nessa perspectiva, evidencia-se que os aspectos formais dos empreendimentos refletem diretamente a aplicação da legislação urbanística de 2023 e materializam uma tipologia orientada, essencialmente, pela lógica de valorização do capital financeiro. Diferentemente de uma relação tradicional entre produção e consumo, a rentabilidade desses investimentos baseia-se na renda da terra, especialmente por meio do aluguel habitacional. Assim, torna-se interesse dos investidores reduzir tanto o tempo de produção quanto os custos da obra, com o objetivo de acelerar o retorno do capital aplicado — condição ampliada pelos instrumentos urbanísticos introduzidos na revisão do Plano Diretor de 2023, conforme analisado no capítulo três.

Ao longo deste trabalho, identificaram-se alguns direcionamentos possíveis a serem investigados acerca do tema aqui desenvolvido. No início da pesquisa, partiu-se da premissa da existência de uma relação entre a financeirização e a produção imobiliária de estúdios. Acreditava-se, dessa maneira, que o financiamento desse setor já estaria integrado à abertura de

capital das incorporadoras e à securitização de dívidas por meio de créditos imobiliários, conforme observado em São Paulo e outras capitais — amplamente abordado por autores como Fix (2011), Rufino (2012) e Guerreiro (2010). Contudo, o recorte deste trabalho revelou uma outra lógica, relacionada ao vínculo entre construtoras e investidores individuais organizados em SPEs.

Apesar de diferenças substanciais, ambas compartilham um ponto de convergência: a relação entre o capital financeiro e a incorporação desses empreendimentos. Ou seja, observa-se uma estreita vinculação entre a forma de financiamento da incorporação e a espacialização dos produtos imobiliários. Ademais, mesmo que o financiamento desse setor no bairro Trindade não se enquadre exatamente nos moldes da financeirização, segundo alguns dos entrevistados¹⁶ (Arquiteto A e Engenheiro B), trata-se de uma particularidade contextual do bairro, já que, conforme relatado, cada localização exige estratégias distintas — inclusive de financiamento. Nesse sentido, os entrevistados indicaram tanto a atuação de fundos imobiliários em incorporações tradicionais quanto a tentativa de algumas incorporadoras da região em migrar do modelo de SPE para o modelo de incorporação direta. Por conseguinte, enfatiza-se aqui a importância de se investigar as modalidades de financiamento imobiliário existentes na cidade, a fim de se alcançar uma compreensão mais abrangente do quadro da produção imobiliária.

Relacionado a esse primeiro ponto, a renda da terra foi percebida como uma pedra fundamental para a construção da análise desse tipo de empreendimento, pois a tipologia estúdio é uma forma habitacional essencialmente rentista. No entanto, este trabalho teve como foco a análise histórica da produção imobiliária da Trindade, para compreender que condições estão permitindo a realização de estúdios no bairro. É essencial, portanto, elaborar esse tema em pesquisas futuras para perceber como define, tanto a constituição formal do tipo, quanto das dinâmicas imobiliárias e urbanas, em especial as ocasionadas pela especulação.

Por fim, outro ponto se trata justamente dos efeitos que terão essas dinâmicas sobre o acesso à moradia no bairro, em especial à permanência estudantil na Universidade. Como visto ainda na introdução, a partir dos índices do preço médio de venda do imóvel, percebe-se o

¹⁶ Ver anexo das entrevistas sobre Modalidade de financiamento. Optou-se incluir em anexo esse breve trecho das entrevistas pela relevância da atuação do capital financeiro na definição da espacialização e forma dos empreendimentos; no entanto, para a abordagem adotada neste trabalho não foi necessário se aprofundar nessa questão.

aumento do custo de vida no bairro, sobretudo por um processo inflacionário provocado pela valorização imobiliária. Em razão do orçamento universitário cada vez mais reduzido e da falta de oferta de moradia subsidiada pela universidade, tendencialmente ocorrerá um processo de segregação de estudantes em maior vulnerabilidade social de habitar bairros adjacentes à UFSC. Dessa forma, é de importância investigar como a produção desses empreendimentos (de acesso a quem não depende de permanência financeira estudantil) se relaciona com a valorização imobiliária desses bairros e, conseqüentemente, como isso afeta a permanência desses estudantes.

Anexo 01. Tabelas empreendimentos por bairro

Trindade

Empreendimento	Tipologia	Construção e Incorporação			Localização		Agentes		
		Início	Termo	Modelo de Incorporação	Endereço	Bairro	Incorporadora	Construtora	Equipe de arquitetura
Contemporâneo	n/d	2016	2019	n/d	R. São Tomé de Aquino, 119	Trindade	n/d	n/d	n/d
Edifício Montreal	n/d	2016	2019	n/d	Rua Santa Luzia, 56	Trindade	n/d	n/d	n/d
Hannover Residence	Dormitório	2017	2019	Incorporação	R. Augusto Lídio Pires, 38	Trindade	RVJ	RVJ	n/d
Trinitá residencial	n/d	2017	2019	n/d	R. Prof. José Brasilício de Souza, s/n -	Trindade	n/d	n/d	n/d
Turin Residence	n/d	2017	2020	n/d	Rua Gonçalves Léo, 60	Trindade	n/d	n/d	n/d
Bremen Residence	Dormitório	2018	2020	Incorporação	R. Cônego Bernardo, 283	Trindade	RVJ	RVJ	n/d
Belvedere	n/d	2018	2020	n/d	Tv. Antenor Cardono da Silva, 42	Trindade	n/d	n/d	n/d
Residencial Ripresa	Dormitório	2018	2021	SPE	Rua Juvênio Costa, 97	Trindade	ARV	ARV	Pimont
Baviera Residence	Dormitório	2019	2021	n/d	R. Prof. Bento Agudo Viêira, 135	Trindade	RVJ	RVJ	n/d
Estúdeo 1335	Estúdio e Dormitório	2019	2022	SPE	R. Lauro Linhares, 1335	Trindade	ARV	ARV	AF, Arquitetura
-	n/d	2019	2024	n/d	Rua Alba Dias Cunha, 73	Trindade	n/d	n/d	n/d
Viva Trindade	Estúdio e Dormitório	2020	2025	n/d	R. Profa. Maria Flora Pausewang, 131	Trindade	Globo	Globo	n/d
Montral Residence	Dormitório	2021	2023	Incorporação	R. João de Deus Machado, 292	Trindade	RVJ	RVJ	n/d
Connect	Estúdio e Dormitório	2021	2023	SPE	Rua Juvênio Costa, 175	Trindade	ARV	ARV	Schneider Martins Arquitetura
Hout Bay	Dormitório	2021	Atualmente	n/d	R. Lauro Linhares, 770	Trindade	Bilder	Bilder	n/d
Raphael Moritz	Dormitório	2022	Atualmente	Incorporação	R. Lauro Linhares, 1815	Trindade	RVJ	RVJ	n/d
Seleto	Dormitório	2023	Atualmente	n/d	Rua Córrego Bernardes, 199	Trindade	Carlessi	Carlessi	n/d
-	Estúdio	2023	Atualmente	n/d	Rua Salomé Damásio Jaques, 98	Trindade	n/d	n/d	n/d
Parkside Trindade	Estúdio	2024	Atualmente	SPE	R. Sérgio Lopes Falcão, 82	Trindade	Parkside	n/d	Desterro
BG Connect Trindade	Estúdio	2025	Atualmente	SPE	R. Alba Dias Cunha, 90	Trindade	GPR / BG Empreedimentos	n/d	n/d
BG Connect Trindade 2	Estúdio	Não Iniciado	Não Iniciado	SPE	Rua Ogê Fortkamp	Trindade	GPR / BG Empreedimentos	n/d	n/d
Residencial Living	Dormitório	2019	2022	SPE	R. Luis Pasteur, 89	Trindade	GPR	n/d	n/d
Residencial Fortkamp 157	Dormitório	2018	2022	SPE	R. Ogê Fortkamp, 157	Trindade	D. Campos	D. Campos	n/d
Spazio Trindade	Estúdio e Dormitório	2020	2023	SPE	R. João Marçal, 216	Trindade	D. Campos	D. Campos	n/d
On Trindade Residence	Estúdio e Dormitório	2022	Atualmente	SPE	R. Ogê Fortkamp, 199	Trindade	CSA	CSA	Arquitetura SS
T58	Estúdio	Não Iniciado	Não Iniciado	SPE	R. Sérgio Lopes Falcão, 58	Trindade	ARV	ARV	Marchetti Bonetti Arquitetos
Wall 134	Estúdio	Não Iniciado	Não Iniciado	SPE	Rua Procópio Manoel Pires, 134	Trindade	ARV	ARV	AF, Arquitetura
Grid	Estúdio	Não Iniciado	Não Iniciado	SPE	R. Profa. Enoé Schutel, 57	Trindade	ARV	ARV	n/d

ESTUDEO 1335



- 1. tipologia Estúdios e dormitório
- 2. nº unidades hab. 36
- 3. nº lojas 3
- 4. nº vagas carro 39
- 5. nº vagas bicicleta n/d
- 6. programa de uso coletivo lavanderia, salão de festas, academia; terraço
- 7. dimensões lote 316,67 m²
- 8. área cosntruída 3479,94 m²

Localização: R. Lauro Linhares, 1335

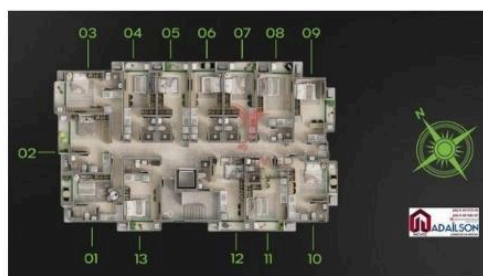
VIVA TRINDADE



- 1. tipologia Estúdios e dormitório
- 2. nº unidades hab. 428
- 3. nº lojas n/d
- 4. nº vagas carro n/d
- 5. nº vagas bicicleta n/d
- 6. programa de uso coletivo salão de festas; academia; terraço; horta
- 7. dimensões lote -
- 8. área cosntruída -

Localização: R. Profa. Maria Flora
Pausewang, 131 - Trindade

BG CONNECT TRINDADE



- 1. tipologia Estúdios
- 2. n° unidades hab. 60
- 3. n° lojas -
- 4. n° vagas carro n/d
- 5. n° vagas bibicleta n/d
- 6. programa de uso coletivo academia; salão de festas; lavanderia
- 7. dimensões lote -
- 8. área cosntruída -

Localização: R. Alba Dias Cunha, 90 - Trindade

BG CONNECT TRINDADE 2



- 1. tipologia Estúdios
- 2. n° unidades hab. n/d
- 3. n° lojas -
- 4. n° vagas carro n/d
- 5. n° vagas bibicleta n/d
- 6. programa de uso coletivo lavanderia; área de trabalho; salão de festas; terraço
- 7. dimensões lote -
- 8. área cosntruída -

Localização: Rua Ogê Fortkamp - Trindade

CONNECT



- 1. tipologia Estúdios e dormitório
- 2. nº unidades hab. n/d
- 3. nº lojas -
- 4. nº vagas carro n/d
- 5. nº vagas bicicleta n/d
- 6. programa de uso coletivo n/d
- 7. dimensões lote -
- 8. área cosntruída -

Localização: Rua Juvênio Costa, 175
- Trindade

PARKSIDE TRINDADE



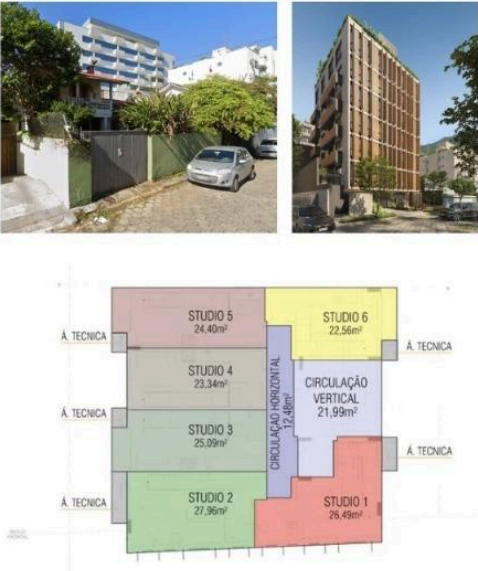
- 1. tipologia Estúdios
- 2. nº unidades hab. 84
- 3. nº lojas 1
- 4. nº vagas carro n/d
- 5. nº vagas bicicleta n/d
- 6. programa de uso coletivo academia; lavanderia; área de trabalho; salão de festas; terraço
- 7. dimensões lote -
- 8. área cosntruída 3235 m²

Localização: R. Sérgio Lopes Falcão, 82 -
Trindade

T58

	1. tipologia	Estúdios
	2. nº unidades hab. 3. nº lojas 4. nº vagas carro 5. nº vagas bibicleta 6. programa de uso coletivo 7. dimensões lote 8. área cosntruída	50 2 27 50 terraço; salão de festas - -
Localização: R. Sérgio Lopes Falcão, 58 - Trindade		

WALL 134

	1. tipologia	Estúdios
	2. nº unidades hab. 3. nº lojas 4. nº vagas carro 5. nº vagas bibicleta 6. programa de uso coletivo 7. dimensões lote 8. área cosntruída	30 1 8 30 terraço; lavanderia; salão de festas 425,04 m² 1630,51 m²
Localização: Rua Procópio Manoel Pires, 134 - Trindade		

SPAZIO TRINDADE



- 1. tipologia Estúdios e dormitório
- 2. n° unidades hab. 36
- 3. n° lojas 3
- 4. n° vagas carro 36
- 5. n° vagas bicicleta n/d
- 6. programa de uso coletivo lavanderia; área de trabalho; salão de festas; terraço
- 7. dimensões lote -
- 8. área cosntruída -

Localização: R. João Marçal, 216 - Trindade

ON TRINDADE RESIDENCE



- 1. tipologia Estúdios e dormitório
- 2. n° unidades hab. 29
- 3. n° lojas -
- 4. n° vagas carro 29
- 5. n° vagas bicicleta 31
- 6. programa de uso coletivo lavanderia; salão de festas; terraço
- 7. dimensões lote 769,22 m²
- 8. área cosntruída 3014,67 m²

Localização: Rua Ogê Fortkamp, 199 - Trindade



- 1. tipologia Estúdios
- 2. nº unidades hab. n/d
- 3. nº lojas -
- 4. nº vagas carro n/d
- 5. nº vagas bicicleta n/d
- 6. programa de uso n/d
coletivo
- 7. dimensões lote -
- 8. área cosntruída -

Localização: Rua Salomé Damásio Jaques,
98 - Trindade

Carvoeira

Empreendimento	Tipologia	Construção e Incorporação			Localização		Agentes		
		Início	Termino	Modelo de Incorporação	Endereço	Bairro	Incorporadora	Construtora	Equipe de arquitetura
Brunello di Montalcino	n/d	2014	2020	n/d	R. Cap. Romualdo de Barros, 850	Carvoeira	n/d	n/d	n/d
Residencial Cerejeiras	n/d	2016	2019	n/d	R. das Cerejeiras, 54	Carvoeira	n/d	n/d	n/d
You Home Desing	n/d	2017	2021	n/d	Av. Júlio D'Ácia Barreto, 72	Carvoeira	n/d	n/d	n/d
Res. Luiza - MAXSTUDIO 173	Estúdio	2018	2020	Incorporação	Av. Júlio D'Ácia Barreto, 173	Carvoeira	MAX Incorporações	MAX Incorporações	n/d
Res. das Camélias	n/d	2018	2020	n/d	R. das Camélias, 36	Carvoeira	n/d	n/d	n/d
Unipoint Carvoeira	Estúdio e Dormitório	2019	2021	n/d	Av. César Seara, 192	Carvoeira	Unipoint	n/d	metafora
Residencial Iega	Dormitório	2019	2022	n/d	R. Cap. Romualdo de Barros, 779	Carvoeira	Daros Engenharia LTDA.	Daros Engenharia LTDA.	Ceny Carlos Gomes; Juliana Pippi
Residencial Catena Alta	n/d	2019	2022	n/d	R. Cap. Romualdo de Barros, 470	Carvoeira	n/d	n/d	n/d
Residencial Cecilia	Dormitório	2019	2022	n/d	R. das Cerejeiras, 108	Carvoeira	n/d	n/d	n/d
Smart Home	n/d	2020	2022	n/d	Av. Júlio D'Ácia Barreto, 55	Carvoeira	n/d	n/d	n/d
Life Residncial	n/d	2020	2023	n/d	R. das Acácias, 46	Carvoeira	ALL Empreiteira	ALL Empreiteira	Monteiro Arquitetura
UP!	Estúdio	2021	2023	n/d	R. Nilo Cordeiro Dutra, 110	Carvoeira	n/d	n/d	n/d
Parkside Carvoeira	Estúdio	2022	2023	SPE	Av. César Seara, 174	Carvoeira	Parkside	Tecverde Engenharia	Desterro
MAXSTUDIO 161	Estúdio	2022	Atualmente	Incorporação	Av. Júlio D'Ácia Barreto, 161	Carvoeira	MAX Incorporações	MAX Incorporações	n/d
-	n/d	2022	Atualmente	n/d	Av. Júlio D'Ácia Barreto, 199	Carvoeira	ALL Empreiteira	ALL Empreiteira	Monteiro Arquitetura

Pantanal

Empreendimento	Tipologia	Construção e Incorporação			Localização		Agentes		
		Início	Termino	Modelo de Incorporação	Endereço	Bairro	Incorporadora	Construtora	Equipe de arquitetura
-	n/d	2014	2016	n/d	R. Dep. Antônio Edu Vieira, 438	Pantanal	n/d	n/d	n/d
Sanfiovese	n/d	2016	2018	n/d	R. Ver. Frederico Veras, 133	Pantanal	n/d	n/d	n/d
Studio AK Prime	n/d	2017	2019	n/d	R. Maria Eduarda, 32	Pantanal	n/d	n/d	n/d
Studio Vêneto	n/d	2019	2022	n/d	R. Maria Eduarda, 238	Pantanal	n/d	n/d	n/d
Studio Navona	n/d	2019	2022	n/d	R. Maria Eduarda, 120	Pantanal	n/d	n/d	n/d
-	n/d	2019	Atualmente	n/d	R. Dep. Antônio Edu Vieira, 1848	Pantanal	n/d	n/d	n/d
Arbori Residence	n/d	2020	2022	n/d	R. Maria Eduarda, 144	Pantanal	n/d	n/d	n/d
Fraterier d'Campos	Estúdio e Dormitório	2021	2023	SPE	R. Dep. Antônio Edu Vieira, 1270	Pantanal	D.Campos	D.Campos	n/d
-	n/d	2022	Atualmente	n/d	R. Dep. Antônio Edu Vieira, 438	Pantanal	n/d	n/d	n/d
Max Studios 189	Estúdio	2024	Atualmente	n/d	R. Ver. Frederico Veras, 133	Pantanal	MAX Incorporações	MAX Incorporações	Sarau Arquitetura

Córrego Grande

Empreendimento	Tipologia	Construção e Incorporação			Localização		Agentes		
		Início	Termino	Modelo de Incorporação	Endereço	Bairro	Incorporadora	Construtora	Equipe de arquitetura
Pio 4	Estúdio e Dormitório	n/d	n/d	SPE	R. João Pio Duarte Silva, 154	Córrego Grande	Viva 4	Viva 4	Pimont
TOP università	Estúdio e Dormitório	n/d	n/d	n/d	R. João Pio Duarte Silva, 58	Córrego Grande	TOP engenharia	TOP engenharia	n/d
Luminae Urban Residence	Estúdio	Não Iniciado	Não Iniciado	SPE	Rua Vera Linhares, SN	Córrego Grande	ARV	ARV	Desterro
-	Estúdio	Não Iniciado	Não Iniciado	SPE	R. João Pio Duarte Silva, 235	Córrego Grande	Globo	Globo	n/d
Soneto Residence	Dormitório	2018	2021	SPE	R. Vera Linhares de Andrade, 2011	Córrego Grande	D.Campos	D.Campos	n/d
D/Park Residence Club	Dormitório	2015	2018	Incorporação	R. Pireneus, 90 - 602A	Córrego Grande	Dimas	Dimas	n/d
D/Garden	Dormitório	2018	2021	Incorporação	R. Apeninos, 23	Córrego Grande	Dimas	Dimas	n/d
Condominio Castelfranco	Dormitório	2017	2020	Incorporação	R. Apeninos, 100	Córrego Grande	Dimas	Dimas	n/d
Sapphire Studios & Gallery	Dormitório	2015	2020	Incorporação	R. João Pio Duarte Silva, 1350	Córrego Grande	Formacco	Formacco	n/d
D/SPOT	Dormitório	2015	2023	Incorporação	R. João Pio Duarte Silva, 1630	Córrego Grande	Dimas	Dimas	n/d
Residencial Ilha Brasil	Dormitório	2015	2019	Incorporação	R. Acelon Eduardo da Silva, 98	Córrego Grande	n/d	n/d	n/d

Anexo 02. Trecho das entrevistas sobre o modelo empresarial e modalidade de financiamento

Pergunta: Por que formar essa forma jurídica de sociedade, por SPE, para financiar a produção?

R: Arquiteto A

“A resposta dessa pergunta se resume a atratividade. É como eu te falei, o investidor que investe em SPE busca o retorno financeiro. [...] vou te dar um exemplo bem próximo: Santo Amaro da Imperatriz [cidade da Região Metropolitana de Florianópolis]. Por que se vai fazer uma SPE em Santo Amaro? Isso não funciona, entende? Porque Santo Amaro é uma cidade para residências. Então é mais fácil fazer uma incorporação que tu já atribui um preço final, e aí esse preço final fica para a incorporadora e não para o investidor. Então a principal diferença para nós estarmos fazendo esse processo migratório [da SPE para incorporação] é que a nossa empresa ficou muito grande. Hoje [em SPE], trabalhamos com os sócios dentro daquele empreendimento. Então não precisa prestar contas [em SPE], mas tem todo o ritual de transparência, é uma cerimônia que acontece nesse processo produtivo. E quando se torna muito grande fica inviável, a equipe técnica tem que ser muito grande para atender tudo que acontece e o tempo também para te dar um retorno tem que ser menor. Se você ver hoje, as SPE dificilmente passam de 48 meses. Já quando você fala da incorporação o tempo mínimo facilmente passa desses meses, dependendo do tamanho dele.”

Pergunta: E por que para a construtora é interessante a SPE para a incorporação?

R: Arquiteto A

“A SPE depende menos da construtora. Como eu te falei, a SPE é uma Empresa de Propósito específico. E qual o propósito específico da SPE? A construção do edifício, a conversão de cotas ao término virando uma unidade privativa. Então o dinheiro que os sócios colocam é o que viabiliza a construção. Ver uma SPE parada não significa que foi alguma coisa que aconteceu de ruim, significa que talvez não vendeu todas as cotas e talvez ela precise do dinheiro para fazer construção. Nós em uma modalidade de SPE não tiramos dinheiro do nosso [da empresa] para continuar a construir. Dependendo da situação, acaba que o prazo aumenta. A SPE é um risco compartilhado. A incorporação é um risco único de quem incorporou.”

Pergunta: Por que não entra a modalidade de financeirização da incorporação em Florianópolis?

R: Arquiteto A

“Eu percebo que tem muita gente que faz, o problema é a quantidade de burocracia que existe para isso. Desde que começamos o processo de incorporação falamos com umas quinze empresas que oferecem esse processo [de financeirização], desde CRIs [Certificado de Recebíveis Imobiliários] a empréstimos da Caixa Econômica, Bradesco, etc. A burocracia talvez é o que reflete na sua visão de não ver muito isso acontecendo. Mas o mais tradicional de todos é passar na frente de um empreendimento em construção e ver uma plaquinha de obra da Caixa Econômica.”

“Mas eu garanto pra ti. A arquitetura está em uma área com múltiplos fatores que são tendência para um lado ou para outro. Temos muitas condicionantes. Quando desenvolvemos um produto ele pode se encaixar em um ou em outro. Assim, este pode estar perfeito para a SPE e aquele pode estar para incorporação. No entanto, no meio do processo isso pode mudar: em um empreendimento nosso, por exemplo, vimos que ele era perfeito para SPE, mas no meio do processo faltou vender sete cotas, aí tivemos que mudar para Incorporação [...].”

“Uma outra coisa que influencia é o fato de você ter mais tempo na incorporação do que pra SPE. Vamos pegar essas grandes construtoras da cidade, elas têm mais tempo e o retorno das vendas vai possibilitar terem menos empreendimentos [produzidos simultaneamente para ter a mesma rentabilidade comparada a uma SPE]. Na SPE é tudo muito corrido, é tudo muito rápido. Então é muito mais fácil identificar um empreendimento SPE do que incorporação. E quando falam de incorporação você também consegue mensurar pelo tamanho. Pega uma obra de Dimas [é uma grande construtora e incorporadora da cidade] [...] e compara com as nossas, é muito perceptível [a diferença]. [...] acima de 20 mil metros quadrados [de área construída] corresponde ao prazo de incorporadoras tradicionais e menos que 6 mil metros quadrados é para SPE. Tem que ser muito rápido. Essa é a grande virada de chave entre Incorporação e SPE.”

R: Engenheiro A

“Até a certo empreendimento foram feitos em SPE, depois dele passaram a ser incorporações. O que estamos fazendo hoje? Temos 250 investidores nossos, sempre abrimos a oportunidade do investidor investir em um veículo de SCP [Sociedade em Conta de Participação] com a gente em um pedaço de empreendimento, porém, ele será incorporado e vendido com possibilidade de financiamento especialmente para unidades com um ou dois dormitórios. Por exemplo, temos um empreendimento que vai ter unidade com dois dormitórios mobiliado de 650 mil reais, só pode entrar na obra pagando metade e financiando a outra metade.”

“Na incorporação para a SPE muda completamente o risco. Na SPE você é sócio do empreendimento, tem seu lado ruim é bom, [o lado bom é que] o investidor é responsável. Já na incorporação é o contrário, a construtora é responsável e ela vai vender um produto. [...] Começamos com a SPE pois é o modelo mais óbvio em Florianópolis, mas mudamos para incorporação por sofrermos com a chamada de capital

[acrécimo de pagamentos dos investidores devido ao desvio orçamentário da obra] e tomamos o prejuízo. Além disso, na incorporação temos um fundo de São Paulo que financia as nossas obras e, assim, faz mais sentido ir para a incorporação. Em Florianópolis tem bastante SPE, que ocorre com as pequenas e médias construtoras e existem fundos atuando com as grandes construtoras. Temos bancos como o Bradesco financiando a Dimas [**essa afirmação deve ser conferida pois as fontes não são exatas**]. Também temos um meio termo de algumas empresas começando a atrair capital de fora, de um fundo que vem atuando em conjunto

Referências Bibliográficas

ABREU, Miriam Santini de; CAVALHEIROS, Fernando Vonsowaki; PERES, Lino Fernando Bragança. Cidade à venda: inflexão ultraliberal na produção do espaço em Florianópolis. Cadernos Metrópole., v. 25, n. 58, pp. 1143-1169. São Paulo, 2023. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/53690>. Acesso em: 1 maio 2025.

AGUIAR, A. R. de. (2015). Analisando o Floripa 2030: um modelo hegemônico de cidade. Dissertação de mestrado. Florianópolis, Universidade Federal de Santa Catarina. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/160655?show=full>. Acesso em: 20 maio 2023.

AGUIAR. André Ruas de. **Lutas de classes e as cidades: pequeno relato sobre Florianópolis**. In. Confrontos na cidade [recurso eletrônico]: luta pelo plano diretor nos 20 anos do Estatuto da Cidade. [org.] Lino Fernando Bragança Peres. Arquitetura & Urbanismo/UFSC; Instituto Cidade e Território/IT Cidades. p. 105-118. Florianópolis, 2022. Disponível em: <https://ldarq.paginas.ufsc.br/files/2022/03/ConfrontosnaCidade-vrtl.pdf>. Acesso em: 20 maio 2025.

BOPPRÉ, Afrânio Tadeu. A contradição em processo: impasses e perspectivas de concepções de cidade em Florianópolis. Tese (Doutorado em Geografia), Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2022.

CAMPOS, Edson Telê. **A gestão territorial urbana no município de Florianópolis: uma abordagem sobre a expansão imobiliária e seus impactos ambientais**. Dissertação de mestrado. Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2004. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/88165>. Acesso em: 20 maio 2025.

CAMPOS, Edson Telê. **A expansão urbana na região metropolitana de Florianópolis e a dinâmica da indústria da construção civil**. Tese de Doutorado, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2009. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/92562>. Acesso em: 20 maio 2025.

CAMPOS, Rosângela Mirela; FILHO, Hélio Carvalho; ROVERE, Henriette Lebre La. **A contribuição do Subnúcleo Bacia do Itacorubi ao Plano Diretor Participativo de Florianópolis**. In. Confrontos na cidade [recurso eletrônico]: luta pelo plano diretor nos 20 anos do Estatuto da Cidade. [org.] Lino Fernando Bragança Peres. Arquitetura & Urbanismo/UFSC; Instituto Cidade e Território/IT Cidades. p. 309-118. Florianópolis, 2022. Disponível em: <https://ldarq.paginas.ufsc.br/files/2022/03/ConfrontosnaCidade-vrtl.pdf>. Acesso em: 20 maio 2025.

CRAVO, Leandro José de Almeida. **Políticas públicas de uso e ocupação do solo urbano: os planos diretores e a estruturação do bairro do Itacorubi, em Florianópolis/SC**. Dissertação de mestrado, Pós-Graduação em Engenharia de Transportes e Gestão Territorial, Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2017. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/185572>. Acesso em: 20 maio 2025.

FARIA, Pedro Jerônimo Vianna Baptista Vaz de. **“Florianópolis, paraíso da classe A”: turismo de elite e segregação como projeto de associações empresariais**. Trabalho de Conclusão de curso. Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC). P. 90. Florianópolis, 2023. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/253339>. Acesso em: 21 fev. 2025.

FIX, Mariana de Azevedo Barreto. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. Tese (Doutorado), Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP). Campinas, 2011. Disponível em: <https://repositorio.unicamp.br/acervo/detalhe/815022>. Acesso em: 20 abr. 2025.

FLORIANÓPOLIS. Lei Complementar nº 482, de 17 de Janeiro de 2014. Institui o Plano Diretor de urbanismo do município de Florianópolis que dispõe sobre a política de desenvolvimento urbano, o plano de uso e ocupação, os instrumentos urbanísticos e o sistema de gestão. Florianópolis SC: Câmara Municipal. 2014. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-florianopolis-sc>. Acesso em: 3 jun. 2025.

FLORIANÓPOLIS. Lei Complementar nº 739, de 04 de Maio de 2023. Altera a lei complementar nº 482, de 2014 (plano diretor de Florianópolis) e consolida seu processo de revisão. Florianópolis SC: Câmara Municipal. 2023. Disponível em:

<https://leismunicipais.com.br/a/sc/f/florianopolis/lei-complementar/2023/73/739/lei-complementar-n-739-2023-altera-a-lei-complementar-n-482-de-2014-plano-diretor-de-florianopolis-e-consolidada-seu-processo-de-revisao>. Acesso em: 3 jun. 2025.

FLORIANÓPOLIS. Lei nº 11.029, de 12 de Julho de 2023. Classifica empreendimentos passíveis de estudo de impacto de vizinhança, estabelece suas regras gerais e dá outras providências. Florianópolis SC: Câmara Municipal. 2023. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sc/f/florianopolis/lei-ordinaria/2023/1102/11029/lei-ordinaria-n-11029-2023-classifica-empreendimentos-passiveis-de-estudo-de-impacto-de-vizinhanca-estabelece-e-suas-regras-gerais-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 3 jun. 2025.

FLORIANÓPOLIS. Lei nº 25.643, de 19 de Outubro de 2023. Estabelece os critérios a serem atendidos para aplicação dos incentivos urbanísticos estabelecidos pela lei complementar nº 482, de 2014, alterada pela lei complementar nº 739 de 2023. Florianópolis SC: Câmara Municipal. 2023. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sc/f/florianopolis/decreto/2023/2565/25643/decreto-n-25643-2023-estabelece-os-criterios-a-serem-atendidos-para-aplicacao-dos-incentivos-urbanisticos-estabelecidos-pela-lei-complementar-n-482-de-2014-alterada-pela-lei-complementar-n-739-de-2023?q=Decreto+25.643>. Acesso em: 3 jun. 2025.

FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA. Índice FIPEZAP: informe de Abril de 2025. Faculdade de Economia e Administração, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2025. Disponível em: <https://www.fipe.org.br/pt-br/publicacoes/relatorios/#relatorio-fipezap>. Acesso em: 18 abr. 2025.

FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA. Índice FIPEZAP: informe de Abril de 2022. Faculdade de Economia e Administração, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2022. Disponível em: <https://www.fipe.org.br/pt-br/publicacoes/relatorios/#relatorio-fipezap>. Acesso em: 18 abr. 2025.

FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA. Fundação Instituto de Pesquisa de Econômicas - FIPE. Faculdade de Economia e Administração, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2025. Disponível em: <https://www.fipe.org.br/pt-br/institucional/sobre-a-fipe/>. Acesso em: 18 abr. 2025.

GUERREIRO, Isadora. Arquitetura-capital: a funcionalidade dos edifícios corporativos paulistas. Dissertação (Mestrado), Universidade de São Paulo. São Paulo, 2010. Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16136/tde-10112010-162120/pt-br.php>. Acesso em: 20 maio 2025.

HARNECKER, Marta. Estratégia e Tática. 3ª Ed., Expressão Popular. São Paulo, 2021.

JUNCKES, André Philipe. **Análise da implementação da Outorga Onerosa do Direito de Construir no Município de Florianópolis.** In. Confrontos na cidade [recurso eletrônico]: luta pelo plano diretor nos 20 anos do Estatuto da Cidade. [org.] Lino Fernando Bragança Peres. Arquitetura & Urbanismo/UFSC; Instituto Cidade e Território/IT Cidades. p. 105-118. Florianópolis, 2022. Disponível em: <https://ldarq.paginas.ufsc.br/files/2022/03/ConfrontosnaCidade-vrtl.pdf>. Acesso em: 20 maio 2025.

PERES, Lino Fernando Bragança. (Org.). Confrontos na Cidade: luta pelo plano diretor nos 20 anos do Estatuto da Cidade. Livro digital. Florianópolis: Arquitetura & Urbanismo/UFSC, 2022. Disponível em: <https://ldarq.paginas.ufsc.br/files/2022/03/ConfrontosnaCidade-vrtl.pdf>. Acesso em: 20 maio 2025.

PFLEGER, Mariana B. S.; SANTOS, Samuel Steiner dos; SOLER, Jorge Lucas D. A.; SOUZA, Gustavo Rodrigo F. A. de. Produção Imobiliária Residencial: Florianópolis 1981-2010. Relatório de pesquisa, Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2020. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/233460>. Acesso em: 07 Jun. 2025.

SANTOS, Cristina Camilo. **O processo de urbanização da bacia do Itacorubi.** Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) - Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil, Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2003. Disponível em: <https://ldarq.paginas.ufsc.br/files/2022/03/ConfrontosnaCidade-vrtl.pdf>. Acesso em: 20 maio 2025.

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. Dissertação de mestrado. Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2005. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/102941>. Acesso em:

SCHINKE, Gert. **O “poder fundiário” no Plano Diretor Participativo de Florianópolis.** *In*. Confrontos na cidade [recurso eletrônico]: luta pelo plano diretor nos 20 anos do Estatuto da Cidade. [org.] Lino Fernando Bragança Peres. Arquitetura & Urbanismo/UFSC; Instituto Cidade e Território/IT Cidades. p. 267-292. Florianópolis, 2022. Disponível em: <https://ldarq.paginas.ufsc.br/files/2022/03/ConfrontosnaCidade-vrtl.pdf>. Acesso em: 20 maio 2025.

SUGAI, Maria Inês. **Segregação silenciosa: investimentos públicos e distribuição Sócio-Espacial na área conurbada de Florianópolis.** Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2002. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/82770>. Acesso em: 20 maio 2025.

SINGER, Paul. **O uso do solo urbano na economia capitalista.** *In*: MARICATO, Ermínia (org.). A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982. p. 21-36. Disponível em: <https://erminiamaricato.wordpress.com/wp-content/uploads/2012/03/a-produccca7acc83o-capitalista-da-casa-e-da-cidade-no-brasil-industrial.pdf>. Acesso em: 20 maio 2025.

VILAÇA, Flávio. **Espaço Intra-urbano no Brasil.** 2ª Ed., Editora Studio Nobel. São Paulo, 2001.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **Incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção de espaço em Fortaleza.** Tese (Doutorado), Universidade de São Paulo. São Paulo, 2012. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-22062012-143019/>. Acesso em: 16 jul. 2025.

SIQUEIRA, Marina Toneli; CHAVES, L. S.; GONÇALVES, A. L. S. O desafio da participação popular no planejamento urbano brasileiro: o caso do Plano Diretor de Florianópolis. Revista Brasileira de Direito Urbanístico, Belo Horizonte, n. 11, pp. 37–61, 2020. Disponível em:

https://biblioteca.ibdu.org.br/direitourbanistico/article/view/rbdu11_siqueira. Acesso em: 13 maio 2025.

SIQUEIRA, Marina Toneli; SCHLEDER, C. S. E. L.; MAGNANTI, I.. Áreas de urbanização especial: as possibilidades e os entraves na implementação de novos instrumentos de planejamento urbano em Florianópolis. *Geosul*, v. 36, pp. 186–212, 2021. Disponível em: <https://periodicos.ufsc.br/index.php/geosul/article/view/74516>. Acesso em: 13 maio 2025.

SIQUEIRA, Marina Toneli; LUCAS, A. T. Nem tudo o que reluz é ouro: Florianópolis e o urbanismo competitivo. *Cadernos Metrópole*, São Paulo, v. 25, n. 57, pp. 419–442, 2023. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/59040>. Acesso em: 13 maio 2025.

SMPIU;IPUF. Cartilha de aplicação dos incentivos urbanísticos. p.21. Florianópolis, 2023. Acesso em: 7 jun. 2025. Disponível em: <https://redeplanejamento.pmf.sc.gov.br/pt-BR/planos/plano-diretor>.

PLAMUS. Plano de mobilidade sustentável da grande Florianópolis começa a ser colocado em prática. Florianópolis, 2014. Acesso em: 20 abr. 2025. Disponível em: <https://plamus.com.br/noticia.php?id=7>.

PLAMUS. Sistema BRT de transporte é apresentado como a das soluções para a melhorar a mobilidade da Grande Florianópolis. Florianópolis, 2016. Acesso em: 20 abr. 2025. Disponível em: <https://plamus.com.br/noticia.php?id=86>.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS. Histórico do Plano Diretor. Florianópolis, 2024. Acesso em: 3 maio 2025. Disponível em: <https://redeplanejamento.pmf.sc.gov.br/pt-BR/planos/historico-plano-diretor>.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS. Plano diretor vigente, 2024. Acesso em: 3 maio 2025. Disponível em: <https://redeplanejamento.pmf.sc.gov.br/pt-BR/planos/plano-diretor>.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA. UFSC em Números - 2015-2024. Departamento de Gestão da Informação - DPGI/SEPLAN. p. 9. Florianópolis, 2024. Disponível em: <https://dpgi-seplan.ufsc.br/ufsc-em-numeros/>. Acesso em: 23 abr. 2025.