

CLÓVIS NEUMANN

**O PROCESSO DE INTENSIFICAÇÃO URBANA DO
CENTRO DE FLORIANÓPOLIS**

Dissertação apresentada ao Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil da Universidade Federal de Santa Catarina, como parte dos requisitos para a obtenção do título de Mestre em Engenharia Civil.
Orientador : Prof. Dr. Antônio E. Jungles.

FLORIANÓPOLIS

1998

O PROCESSO DE INTENSIFICAÇÃO URBANA DO CENTRO DE FLORIANÓPOLIS

CLÓVIS NEUMANN

Dissertação apresentada ao Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil da Universidade Federal de Santa Catarina, como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Engenharia Civil.

Área de Concentração : Construção Civil

Orientador : Prof. Dr. Antônio Edésio Jungles

Florianópolis

1998

NEUMANN, Clóvis. *O processo de intensificação urbana do centro de Florianópolis*. Florianópolis, 1998. 186 p. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil, Universidade Federal de Santa Catarina.

Orientador : Antônio Edésio Jungles

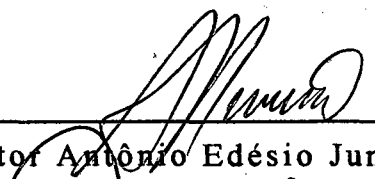
Defesa : 02/98

27

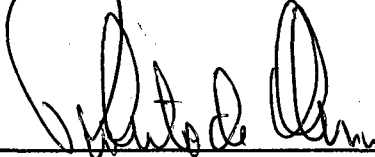
Levantamento dos imóveis construídos na área de estudo. Determinação do período que efetivamente iniciou o processo de intensificação urbana de Florianópolis. Determinação da densidade populacional da área de estudo. Identificação e quantificação das áreas quanto ao limite de ocupação. Estimativa do período em que estejam ocupadas todas as áreas com viabilidade de ocupação de edificações com mais de 4 pavimentos.

FOLHA DE APROVAÇÃO

Dissertação defendida e aprovada em 27 de fevereiro de 1998,
pela comissão examinadora.



Professor Doutor Antônio Edésio Jungles, orientador



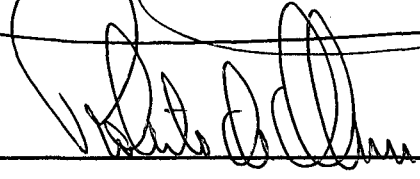
Professor Roberto de Oliveira, Ph.D.



Professor Doutor Norberto Hochheim



Professor Doutor Vilmar Vidor



Professor Roberto de Oliveira, Ph.D.

Coordenador do Curso de Pós-graduação em Engenharia Civil da UFSC

Aos meus pais, Ingo e Gunilda
(*in memorium*), a minha esposa
Simone, e a meus filhos
Matheus e Isabella.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus pela vida, pela consciência e saúde com que tenho sido agraciado ao longo destes anos, pela força proporcionada para vencer os obstáculos em todos os momentos da minha vida.

Ao governo e a população brasileira, pelo ensino público e gratuito, pela liberdade de expressão e pela democracia em que vivemos.

À Universidade Federal de Santa Catarina, pela valiosa oportunidade de realizar este curso, e por todos os cursos e serviços prestados a toda comunidade.

A todos os professores e funcionários do Curso de Pós Graduação em Engenharia Civil, pelos conhecimentos repassados, pela amizade e cordialidade dispensada.

Em especial, ao meu Professor e amigo Antônio Edésio Jungles, pelo incentivo, apoio e orientações, durante todo o desenrolar destes anos.

À Prefeitura Municipal de Florianópolis, por ter liberado o acesso aos banco de dados da Secretaria de Finanças, da Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos e a base cartográfica do IPUF.

Ao Secretário de Finanças do Município, Sr. Antônio Carlos Vieira, pela compreensão quanto aos objetivos acadêmicos do trabalho, e pela autorização ao acesso ao cadastro imobiliário.

Ao Eng.º. Ilso Frigo, Chefe do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos da Prefeitura Municipal de Florianópolis SUSP-PMF, pela atenção dispensada e pelo acesso ao banco de dados.

Ao Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis- IPUF, através de seu Presidente, Eng.º Carlos Alberto Riederer, em especial, aos funcionários do setor de cadastro, pelo atendimento prestado.

Ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Santa Catarina- CREA/SC, através do seu Presidente, Eng.º Luiz Roberto Nunes Glavam, pelo fornecimento dos dados necessários ao desenvolvimento desta pesquisa.

Ao futuro engenheiro, meu amigo e cunhado, Sandro Raffles da Silva, pelo apoio na área de informática, nos momentos mais difíceis e inconvenientes.

Aos meus filhos, Matheus e Isabella, agradeço pela paciência com que aguardaram o desfecho deste trabalho, e peço desculpas pelos momentos de ausência.

A minha querida esposa Simone, a quem dedico esta dissertação, agradeço pelo importante apoio familiar e a confiança dispensada para a conclusão deste trabalho.

Aos meus pais, Ingo e Gunilda Neumann (in memorium), por tudo que um filho tem a agradecer aos seus pais, em especial pela proteção, segurança, educação, formação escolar e exemplo de vida.

SUMÁRIO

LISTA DE TABELAS	X
LISTA DE FIGURAS	XI
LISTA DE GRÁFICOS	XII
LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS	XIII
RESUMO	XIV
ABSTRACT	XV
1. INTRODUÇÃO	1
1.1 Apresentação	1
1.2 Objetivos	3
1.2.1 Objetivo geral	3
1.2.2 Objetivos específicos	3
1.3 Justificativa	3
1.4 Estrutura da Dissertação	5
2. REVISÃO DA LITERATURA	7
2.1 A História e Desenvolvimento das Cidades	7
2.2 As Cidades Brasileiras	11
2.3 As Cidades Contemporâneas	14
2.4 O Planejamento Urbano	18
2.5 O Meio Ambiente Urbano	23
2.6 O Processo de Intensificação Urbana	28
3. ÁREA DE ESTUDO	30
3.1 Apresentação	30
3.2 Características	32
3.2.1 Geográficas	32
3.2.2 Históricas	33
3.2.3 Da evolução urbana	35
3.2.4 Divisão política administrativa	40

3.3	Definição da Área de Estudo	41
4.	MATERIAL E MÉTODO	45
4.1	Considerações Gerais	45
4.2	Materiais Utilizados	46
4.2.1	Banco de Dados do Cadastro Imobiliário do Município de Florianópolis	46
4.2.2	Banco de Dados da Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos da Prefeitura Municipal de Florianópolis SUSP- PMF	55
4.2.3	Banco de Dados de Anotação de Responsabilidade Técnica do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Santa Catarina CREA/SC	56
4.2.4	Base Cartográfica do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis- IPUF	57
4.3	Metodologia	61
5.	RESULTADOS	67
5.1	Evolução Histórica	68
5.2	O Quadro Atual	80
5.2.1	Características espaciais	81
5.2.2	Características qualitativas	85
5.3	Determinação do potencial de construção	90
6.	CONCLUSSÕES E RECOMENDAÇÕES	96
6.1	Conclusões	96
6.2	Recomendações	101
7.	ANEXOS	105
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	173
	BIBLIOGRAFIAS CONSULTADAS	177

LISTA DE TABELAS

Tabela 5.1	População de Florianópolis (1872/1996)	68
Tabela 5.2	População de Florianópolis por situação de domicílio (1960/ 1996)	69
Tabela 5.3	Taxa de crescimento anual, densidade demográfica e número médio de habitantes por domicílio (1960/1996).....	70
Tabela 5.4	Número de imóveis cadastrados no Município de Florianópolis (1982/1997)	70
Tabela 5.5	Área construída por período	72
Tabela 5.6	Número de imóveis construídos por período	74
Tabela 5.7	Número de unidades construídos por período.....	76
Tabela 5.8	Área registrada pelo CREA/SC (1987/1997)	78
Tabela 5.9	Comparação entre a área registrada pelo CREA/SC e pela SEFIN/PMF (1987/1997)	79
Tabela 5.10	Número de lotes por quadra	82
Tabela 5.11	Número de lotes pela área do lote	83
Tabela 5.12	Número de unidades pelo número de imóveis	84
Tabela 5.13	Lotes com imóveis com menos de 4 pavimentos.....	90
Tabela 5.14	Número dos lotes pelo tipo de viabilidade	91
Tabela 5.15	Somatório das áreas pelo limite de ocupação	92
Tabela 5.16	Índice de aproveitamento máximo	93
Tabela 7.1	Área construída anualmente	105
Tabela 7.2	Número de imóveis construídos anualmente	108
Tabela 7.3	Número de unidades construídas anualmente	114
Tabela 7.4	Número de imóveis por logradouro	120
Tabela 7.5	Obras em construção na área em estudo	127
Tabela 7.6	Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos	130

LISTA DE FIGURAS

Figura 1.1	Fluxograma de pesquisa	6
Figura 2.1-A	Cronologia de desenvolvimento das cidades	9
Figura 2.1-B	Cronologia de desenvolvimento das cidades	10
Figura 3.1	Ilha de Santa Catarina.....	31
Figura 3.2	Vista panorâmica do centro de Florianópolis	32
Figura 3.3	Conjuntos urbanos preservados no centro de Florianópolis	38
Figura 3.4	Bairros que compõem a área urbana	39
Figura 3.5	Área de estudo.....	41
Figura 3.6	Foto aérea (1979).....	43
Figura 3.7	Foto aérea (1994).....	44
Figura 4.1	Boletim de Informações Cadastrais (frente).....	47
Figura 4.2	Boletim de Informações Cadastrais (verso).....	48
Figura 4.3	Planta de quadra (exemplo).....	59
Figura 4.4	Planta de zoneamento	60
Figura 4.5	O planejamento como processo	62
Figura 4.6	Limites de ocupação	65
Figura 4.7	Fluxograma de metodologia	66
Figura 5.1	Situação na quadra	85
Figura 5.2	Ocupação do lote	86
Figura 5.3	Tipo de patrimônio dos imóveis.....	87
Figura 5.4	Tipo de patrimônio das unidades.....	87
Figura 5.5	Ligação a rede pública de água.....	88
Figura 5.6	Ligação a rede pública de energia.....	88
Figura 5.7	Ligação a rede pública de esgoto.....	89
Figura 5.8	Padrão de construção dos imóveis.....	89
Figura 5.9	Padrão de construção das unidades.....	90

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 5.1	População de Florianópolis por situação de domicílio (1960/1996)	69
Gráfico 5.2	Número de imóveis cadastrados no Município de Florianópolis (1982/1997)	71
Gráfico 5.3	Área construída por período	72
Gráfico 5.4	Número de imóveis construídos por período (1,2,3 e maior de 3 pavimentos)	75
Gráfico 5.5	Número de unidades construídas por período	76
Gráfico 5.6	Comparação entre as áreas registradas pelo CREA/SC e pela PMF – (1987/1997)	80

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AMC-6	Área Mista Central 6
AMC-5	Área Mista Central 5
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
ARP-7	Área Residencial Predominante 7
ARP-6	Área Residencial Predominante 6
ARP-5	Área Residencial Predominante 5
ATR-	Área Turística Residencial 7
ATR-5	Área Turística Residencial 5
BIC	Boletim de Informações Cadastrais
CEPAM	Secretaria de Estado do Meio Ambiente Fundação Prefeito Faria Lima São Paulo
CREA/SC	Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Santa Catarina
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPUF	Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis
LO	Lei Orgânica do Município de Florianópolis
ONU	Organização das Nações Unidas
PNB	Produto Nacional Bruto
PND	Plano Nacional de Desenvolvimento
SEFIN-PMF	Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Florianópolis
SUSP-PMF	Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos da Prefeitura Municipal de Florianópolis
UEP 1	Unidade Espacial de Planejamento 1

RESUMO

Neste trabalho efetuou-se o levantamento e a análise dos dados sobre as características quantitativas dos imóveis construídos no centro do perímetro urbano da cidade de Florianópolis. Foram identificadas as áreas com viabilidade de construção e determinado o potencial de construção permitido pelo Plano Diretor do município. O desenvolvimento deste trabalho faz-se necessário pela inexistência de um estudo que, primeiramente determine a densidade populacional existente e que, em segunda instância baseado na taxa de crescimento habitacional anual projete seu índice de crescimento futuro. Foi observado que a ocupação da área de estudo ocorre de duas formas distintas, num primeiro momento a ocupação ocorreu pelo preenchimento gradativo dos espaços vazios e, atualmente, ocorre pelo processo de renovação imobiliária urbana, impulsionado pela valorização comercial dos imóveis no mercado. Neste estudo identificou-se o início do processo de intensificação urbana, a evolução da volumetria de suas construções, o dinamismo no crescimento das áreas construídas, a taxa de crescimento anual e a estimativa do potencial de construção da região em estudo.

Palavras-chave : intensificação urbana, planejamento urbano,
expansão urbana

ABSTRACT

In this work it was made the survey and data analysis on the quantitative characteristics of the properties built in the center of the urban perimeter of the city of Florianópolis. They were identified the areas with construction viability and certain the construction potential allowed by the Master Plan. Firstly this work development is necessary for the inexistence of a study, that determines the existing density and, then forecasts city growth based on the rate of annual housing increasing. It was observed that the occupation of the study area happens in two different ways, in a first moment the occupation happens for the process of the empty spaces and, in a second moment, it happens for the process of urban real state renewal, impelled by the commercial valorization of the properties in the market. In this study was identified the process of urban dynamism, the evolution of the volumetria of its constructions, the period of intensification of the growth of the built areas, the rate of annual growth and the estimate of the potential of construction of the area in study.

Word-key: urban intensification, urban planning, urban expansion

CAPÍTULO 1

INTRODUÇÃO

1.1 APRESENTAÇÃO

O panorama das edificações em todos os grandes centros urbanos do Brasil tem se caracterizado por um crescimento da volumetria no sentido vertical, numa taxa de expansão acelerada, ocupando todos os espaços possíveis e aumentando significativamente sua densidade populacional.

Pela simples análise visual das edificações existentes no centro de Florianópolis, percebe-se que também aqui esta tendência se mantém, além do fato do número de construções residenciais unifamiliares terem um crescimento negativo, devido ao aumento no número de demolições, para dar lugar as novas edificações verticais, resultando numa densidade cada vez maior de habitantes por quilometro quadrado.

As antigas construções residenciais freqüentemente acabam cedendo seu lugar a novos empreendimentos que visam atender a crescente valorização imobiliária, aumentando o custo/valor da terra, o que torna economicamente inviável construir uma nova residência unifamiliar nos centro urbanos.

O alto custo de aquisição e manutenção de um imóvel nesta região, acaba determinando a classe social de um grupo de pessoas em função da localização do seu imóvel, gerando um processo de segregação social e aumentando as barreiras sociais, devido a afluência de pessoas de alta renda.

Com um pequeno esforço de memória consegue-se resgatar dados e características das antigas construções e o processo de urbanização.

Porém é com o conhecimento do perfil imobiliário existente e do seu potencial de crescimento que pode-se gerar o conhecimento necessário para que se possa antever os pontos de estrangulamento.

Assim, pode-se auxiliar na orientação deste crescimento e avaliar o custo social, ou seja, o quanto estas transformações do meio físico afetarão a qualidade de vida de cada cidadão.

O ser humano tem a necessidade de viver em grupos, com o qual ele se identifica e interage através de ações e emoções específicas. Desde a pré-história o Homo-Sapiens se concentrava em pequenos grupos para caçar e se resguardar dos perigos do meio em que vivia, abrigava-se em cavernas para se proteger das intempéries da natureza.

De acordo com seu grau de desenvolvimento, o crescimento urbano das cidades tem levado o poder público a investimentos em infra-estrutura, como no sistema de coleta de esgotos, no sistema viário, na rede de energia elétrica, na rede de abastecimento de água, áreas de lazer, segurança, etc.

Segundo FERNANDES (1996), a ONU - Organização das Nações Unidas, tem divulgado estudos que demonstram que a condição da vida humana nos grandes centros urbanos tem se deteriorado em função da falta de políticas governamentais que visem preservar o bem estar do cidadão. Isto é o que ficou comprovado na II Conferência da ONU sobre os Assentamentos Humanos (Habitat II) realizado em Istambul, Turquia, em Julho/96. Com a reunião de técnicos, autoridades e pesquisadores, discutiu-se o futuro das cidades, pois serão elas que, segundo a ONU, no ano de 2.025 abrigarão 2/3 da população mundial.

Refletindo sobre o texto acima, observamos que se trata de um problema contemporâneo mundial, e então, ressalta a importância do desenvolvimento de estudos sobre a qualidade da vida humana nos grandes centros urbanos, e em particular, ao

desenvolvimento de pesquisas como esta, que visa dar subsídios técnicos ao planejamento urbano na área de estudo.

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo geral

Fazer o levantamento dos imóveis construídos na área de estudo e fazer projeções quanto a sua evolução.

1.2.2 Objetivos específicos

- a) Determinar o período em que efetivamente se iniciou o processo de intensificação urbana de Florianópolis;
- b) Determinar a densidade populacional da área de estudo;
- c) Identificar e quantificar as áreas quanto ao limite de ocupação;
- d) Estimar o período no qual as áreas com viabilidade de ocupação de edificações com 4 ou mais pavimentos estejam ocupados.

1.2 JUSTIFICATIVA

Segundo LINDGREN (1978), o primeiro componente do mecanismo ou do fenômeno que se denomina desenvolvimento é o espaço, e é sobre este dado espaço que o projetista ao iniciar o lançamento de uma solução arquitetônica, trabalha sob duas

condicionantes básicas e das quais não se pode esquivar, a primeira, são características geométricas, físicas e a situação da área em estudo, e a segunda são as leis de zoneamento, de uso e ocupação do plano diretor do município. O plano diretor de um município, pode ser alterado ou adequado de acordo com o interesse público, mas o espaço físico que é condicionante natural e elemento básico da construção civil não é passível de reprodução.

A quantidade de área disponível para a ocupação é finita e, além do que, neste estudo, limitada por fortes limites geográficos, sendo que, somente sua forma de distribuição pode ser alterada através da unificação de áreas limítrofes. Com a ocupação gradativa destes espaços pode-se prever que num dado momento chega-se a um ponto extremo em que todos os espaços possíveis de ocupação estarão com seus limites de ocupação esgotados. É certo que, através do crescimento do setor da construção civil e com o lançamento de novos empreendimentos no mercado, avança-se para o ponto extremo do limite.

Conhecer o potencial de construção do mercado e sua dinâmica de crescimento, aliado a identificação das variáveis que agregam valor ao imóvel e que influenciam a decisão do cliente no processo de tomada de decisão, na hora de optar pela compra entre um ou outro imóvel, são ferramentas que, inseridas na etapa de projeto, possibilita estimar uma cronologia de vendas de um mercado futuro de imóveis.

O envolvimento do setor público municipal com a ocupação dos espaços físicos disponíveis ocorre em vários momentos do processo. Inicialmente por ele permitir a ocupação, de acordo com as normas do Plano Diretor Municipal, após pelo aumento que proporciona na arrecadação municipal, através de taxas cobradas para análise, aprovação dos projetos e dos impostos gerados pelos imóveis construídos. Num segundo momento o município terá que fazer investimentos em serviços básicos para preservar a qualidade de vida dos munícipes.

Como trata-se de um processo contínuo, isto é, o valor do imposto gerado, é proporcional ao valor do investimento em infraestrutura futuro, percebe-se a importância de se conhecer o potencial de construção da área de estudo, afim de dimensionar a demanda futura e os investimentos necessários para supri-la.

1.3 ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO

No primeiro capítulo, é apresentado um resumo do trabalho. São definidos os objetivos geral e específico bem como a justificativa da pesquisa.

É feito no segundo capítulo, uma revisão bibliográfica, em que inicialmente pretende-se dar uma visão geral das diferentes abordagens sobre a problemática das cidades contemporâneas. Em seguida são apresentados alguns dos problemas decorrentes da falta de um modelo de planejamento urbano adequado. Após são abordadas as competências legais quanto ao meio ambiente urbano e de suas conseqüências na qualidade de vida urbana.

O terceiro capítulo apresenta a identificação da área de estudo. São apresentadas as características geográficas, históricas, da evolução urbana e sua divisão política administrativa. Após é definida a área de estudo.

No quarto capítulo, descreve-se a metodologia de pesquisa, quais os materiais utilizados para o desenvolvimento da pesquisa, os banco de dados utilizados, a base cartográfica e as leis que compõem a legislação urbana municipal.

Apresenta-se no quinto capítulo, os resultados da pesquisa pertinentes aos objetivos apresentados no primeiro capítulo.

O sexto capítulo, apresenta as conclusões e as recomendações da dissertação.

No sétimo capítulo, são apresentados os anexos da pesquisa, as referências bibliográficas e a relação das bibliografias consultadas.

Na Figura 1.1 é apresentado o fluxograma da pesquisa e as etapas decorridas na sua elaboração.

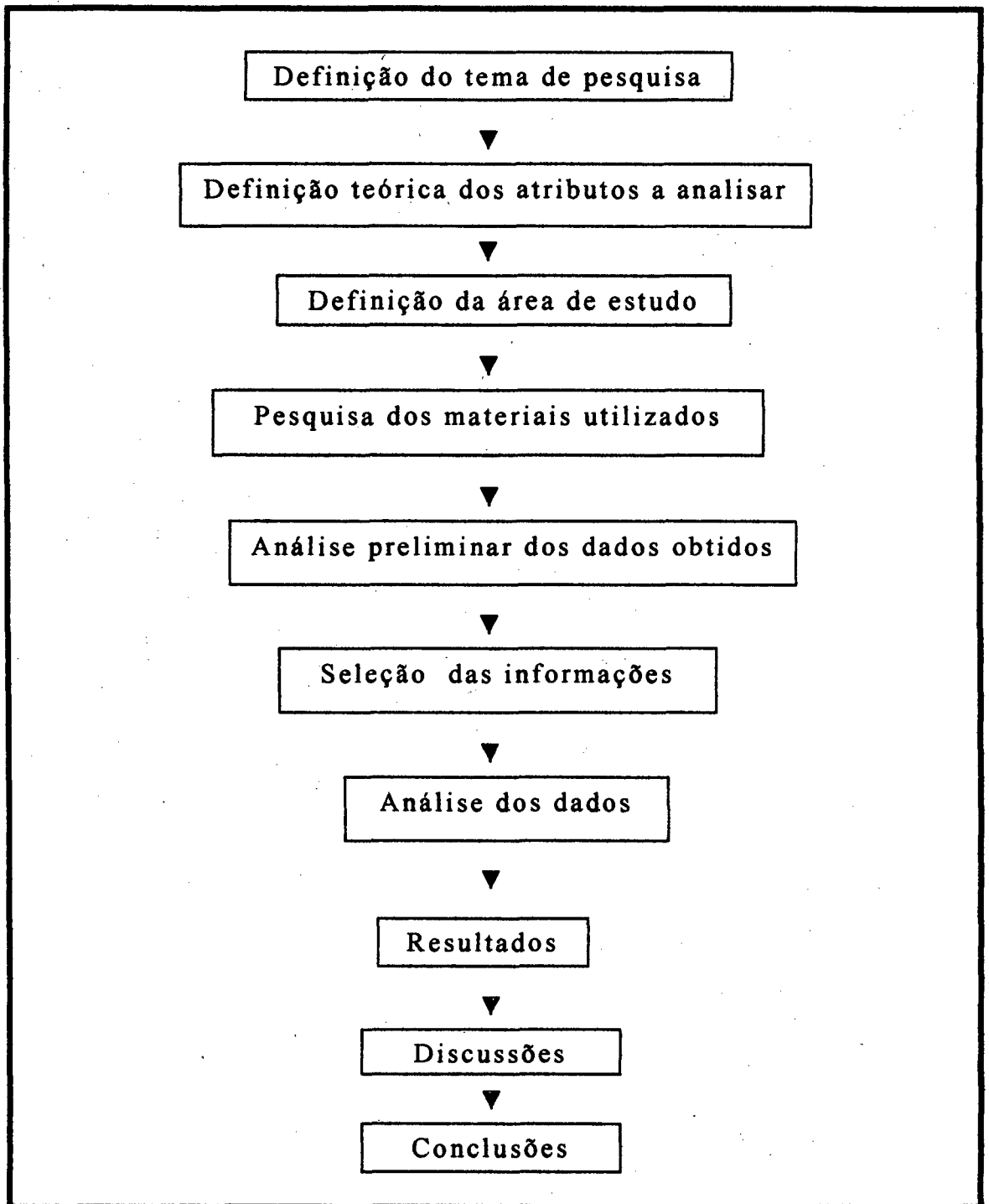


Figura 1.1 – Fluxograma de pesquisa

CAPÍTULO 2

REVISÃO DE LITERATURA

2.1 HISTÓRIA E DESENVOLVIMENTO DAS CIDADES

Em nosso cotidiano, observando o tamanho e a complexidade que alcançam neste final de século XX as cidades modernas, fica difícil perceber os níveis de desenvolvimento pelo qual passaram as sociedades urbanas até o estágio atual. Com o estudo de sua formação tem-se melhores condições de avaliar a magnitude dessas transformações e identificar suas origens.

SJOBORG apud REZNIK (1977), descreve temporal e geograficamente a formação das primeiras cidades como sendo por volta de 3500 A.C., no vale compreendido pelo Tigre e o Eufrates, onde além do solo fértil e do generoso suprimento de água de que dispunha, encontrava-se nesta região um cruzamento de estradas que era desde séculos um meio de comunicação entre os povos de diferentes culturas. O autor complementa :

O intercâmbio dessas culturas contribuiu sensivelmente para a evolução das vilas e povoados da região em verdadeiras cidades. Encontravam-se elas especialmente na Suméria, mas também, em menor número ao norte, em Acade. Algumas – como Eridu, Erech, Lagash e Kish – são conhecidas apenas por arqueólogos; Ur, uma cidade que se formou mais tarde, é conhecida de todos.” Inicialmente a organização humana se dava em pequenos grupos homogêneos e auto-suficientes, dedicados inteiramente á busca de alimentação, sem especialização do trabalho, estratificação social ou acúmulo de comida, nesta fase eram nômades. A necessidade de

segurança, convivência, permuta e, principalmente, da impossibilidade da comunidade subsistir sem alimento, leva essas comunidades a passarem do estágio de nômades para a fixação em locais específicos.

O homem fixou-se à terra quando aprendeu a lidar com a agricultura e a criação de pequenos animais domésticos, passaram então a surgir os excedentes de produção, a especialização do trabalho e um tipo de estrutura de classes. Neste período atribui-se o surgimento da metalurgia, do arado e da roda, elementos capazes de multiplicar e facilitar a produção. Com o passar do tempo, as atividades agrícolas passaram a ser incompatíveis com a criação de gado na mesma área, fazendo com que houvesse a necessidade da separação entre a agricultura e o pastoreio, fato este que pode ser apontado como a primeira divisão social do trabalho: agricultor e o pastor.

Neste momento, para BENÉVOLO (1993), a cidade como local de estabelecimento aparelhado, diferenciado e ao mesmo tempo privilegiado, sede de autoridade, nasce da aldeia e, de acordo com as colocações de GOITIA(1992), “ o que distingue a cidade da aldeia não é a extensão, nem o tamanho, mas a presença de uma alma da cidade, (...) a coleção de casas aldeã, cada uma com a sua própria história, converte-se num todo conjugado. E esse conjunto vive, respira, cresce, adquire um rosto peculiar, uma forma e uma história interna.”

Um fator condicionante no surgimento das primeiras cidades foi a fertilidade do solo e o suprimento de água, tanto para a agricultura como para o consumo urbano. Neste estágio também surgiu a escrita, não apenas para manter a simples contabilidade, mas também para fixar os fatos históricos, as leis e mesmo para uso literário e religioso. A escrita e os números são indispensáveis para o desenvolvimento da matemática, astronomia e de outras ciências; sua existência implica no surgimento de um grande número de especializações na estrutura social.

Os primeiros sítios habitados se desenvolveram, essencialmente, nos vales dos rios em virtude da fertilidade do solo, facilidade de irrigação e de transportes. A seguir, instalaram-se nas margens do Mar Mediterrâneo e Mar Egeu. A FIGURA 2.1-A, apresenta cronologicamente as várias civilizações, sua localização e suas principais cidades.

Período	Pólo central	Localização	Cidades / Região
3500 a.C. 331 a.C.	Mesopotâmia	Entre os rios Tigre e Eufrates	Ur, Acad, Sargão II, Pasárgada, Persépolis, Nínive, Babilônia
3100 a.C. 30 a.C.	Egito	Rio Nilo	Mênfis, Gizé, Tebas
3000 a.C. 2000 a.C.	Creta	Entre o Mediterrâneo e Mar Egeu	Mália, Cnossos, Faistos, Micenas
3000 a.C. 2000 a.C.	Fenícia	Litoral do Mediterrâneo	Ugarit, Arad, Biblos, Sidon, Tiro
VIII a.C. 31 a.C.	Grécia	Litoral do Mediterrâneo e continente	Micenas, Tirinto, Argos, Atenas, Mileto
VII a.C. 476 d.C.	Roma	Margens do rio Tibre	Roma, Alexandria, Palmira, Verona, Londres, Córdoba, Bizâncio (Constantinopla)
VII - X	Islâmica	Mar Mediterrâneo	Kairouan, Xiraz, Bagdá, Marrocos, Cairo, Mecca

FIGURA 2.1-A – Cronologia de desenvolvimento das cidades¹

¹ Bibliografia consultada para montar este quadro: AKIKO, Alex Kenya et al. *Urbanismo : História e Desenvolvimento*. Escola Politécnica da USP. São Paulo. 1995.

Com a queda do Império Romano do Ocidente, o mundo ocidental foi mudando de aspecto, e as cidades decrescem de tal maneira que muitas desapareceram por completo. O grande poder central, unificador, representado por Roma, perde lugar a uma organização social e econômica descentralizada : o sistema feudal, que segundo ARRUDA (1993), passou por diversas fases, podendo ser dividido nas seguintes etapas : formação (século IV-IX); cristalização (IX-XII); transformação (XII-XV) e desintegração (XV-XVIII).

O ano de 1453, com a queda de Constantinopla, marca o fim do Império Romano do Oriente e o início de uma nova fase na Europa, o surgimento das cidades do renascimento. O período barroco é caracterizado pelo aumento da importância das cidades, pois o Estado transeunte começa a encontrar dificuldades cada vez maiores para transportar consigo as suas instituições. (AKIKO, 1995).

A FIGURA 2.1-B, mostra estes acontecimentos, a partir da cidade medieval.

Período	Pólo central	Localização	Cidades / Região
XI – XIII	Cidade medieval	Europa	Região correspondente a Holanda, Bélgica e Alemanha Ocidental
1453 XVIII	Cidade do renascimento	Europa	Expansão mundial da civilização européias
XVIII	Cidade barroca	Europa	Aumento da estrutura do estado, burocracia
1850 em diante	Cidade na era industrial	Europa	Inglaterra, França e Alemanha

FIGURA 2.1-B – Cronologia do desenvolvimento das cidades. ²

² Bibliografia consultada para montar este quadro : AKIKO et al., op. cit.

De acordo com LAMPARD (1963) apud HASER e SCHNORE (1976), as variáveis população, tecnologia, organização e ambiente, podem explicar o padrão preponderante da urbanização das cidades, indicar como esse padrão surge do passado e fornecer um esboço do seu possível futuro imediato. Ainda segundo o mesmo autor :

...para as cidades crescerem em número e tamanho devem existir não somente população e espaço, mas também capacidades adequadas; essas capacidades são, essencialmente, atributos da população, tudo aquilo que pode fazer, dentro do seu ambiente e com o seu ambiente, depende muito mais dos meios materiais disponíveis e da forma de organização social que adota, isto é, depende da adaptação.

A cidade industrial moderna é associada a um nível maior da complexidade na organização humana, através do avanço tecnológico, o uso de novas fontes de energia, organização social complexa, armazenagem e distribuição dos excedentes agrícolas, especialização do trabalho e pela educação em massas. Chega-se então a formação de uma sociedade de dimensões e densidade populacional consideráveis, abrangendo uma variedade de especialistas não agrícolas, nela incluída a elite culta, com sistemas administrativos e legais mais complexos, acompanhando o próprio desenvolvimento intelectual.

2.2 AS CIDADES BRASILEIRAS

A história das cidades brasileiras acompanha a história do descobrimento do Brasil, que tem início em 22 de abril de 1500, quando foi descoberto pelos portugueses, sendo posteriormente

colonizado a partir de 1530. A expedição marítima capitaneada por Pedro Álvares Cabral inicialmente teve por objetivo a chegada às Índias. Porém, realizando uma rota marítima baseada no empuxo das correntes oceânicas, as naus da expedição aproximaram-se da costa brasileira.

Encontrando em terra um território quase deserto, com população de baixo nível econômico e técnico, sem possibilidades de exportar e/ou absorver as manufaturas importadas da Europa, limitaram-se durante as primeiras três décadas após o descobrimento a uma exploração grosseira dos recursos naturais. Esse sistema deu origem às primeiras feitorias e alguns grupamentos de brancos, com rudimentos de agricultura, povoados na sua maioria por náufragos.

Assim como as muitas colônias caribenhas, sob mando europeu de diversas metrópoles, desenvolveu-se no país basicamente uma economia agrária, baseando-se na plantação de produtos como a cana-de-açúcar, o algodão, o café, o tabaco e o arroz.

No início da quarta década de colonização a Coroa Portuguesa resolveu dividir o Brasil em capitanias, e para atrair donatários, fez uma série de concessões através da transferência de responsabilidades militares, judiciárias e mesmo fazendárias, ficando para a Coroa apenas os encargos com a fiscalização. Este esquema veio a ser modificado ligeiramente em 1549, com a criação do Governo Geral, na qual a Coroa transferia aos donatários as tarefas relativas a instalação da rede urbana, inclusive no que se refere à fundação de vilas e cidades.

Segundo REIS FILHO (1968), até este período, haviam sido fundadas no litoral brasileiro cerca de 16 vilas e povoados, entre estas São Vicente (1532), Porto Seguro e Espírito Santo (1535), Santa Cruz, Igarapé e Ilhéus (1536), Olinda (1537), Santos (1545) e Salvador (1549).

No século XVIII, houve a completa extinção do regime de donatárias através da progressiva incorporação das capitanias ao

patrimônio da Coroa, que trouxe desde o início, algumas características novas para a administração colonial, uma vez que exigiu a transformação da administração das capitanias em simples órgãos intermediários entre o governo central e a população.

Durante toda nossa história, a formação de novas vilas ou cidades sempre esteve ligada aos ciclos econômicos que direcionavam investimentos em busca de novos mercados. Mas nos primeiros anos da colonização, porém, com a população reunida sob a proteção de muros e paliçadas, o quadro econômico era dos mais rudimentares, quase todo voltado para a produção de subsistência. Aos poucos, dominados os indígenas, impõem-se a agricultura do tipo comercial e de exportação com trabalho escravo.

O cultivo da cana e a produção de açúcar foram as atividades econômicas de maior importância nos dois primeiros séculos de colonização. Pode-se dizer que até os fins do século XVII, a empresa mais rentável, a que mais vantagens trazia a seus proprietários no Brasil colonial, era a produção de açúcar.

A mineração surgiu nos últimos anos do século XVII. Sua rentabilidade foi suficiente para arrastar para o interior da Colônia grandes levas da população e atrair de Portugal, em meio século, quase um milhão de pessoas. A forma pela qual se organizou a exploração de ouro, com o emprego em larga escala de mão de obra escrava veio a agravar a situação econômica da agricultura de exportação no litoral, pela concorrência que estabelecia. Do ponto de vista da urbanização era um fato novo da Colônia.

Dedicando-se inteiramente à exploração mineira, a população, reunida toda ela nas povoações que se instalavam junto às catas, ficava na dependência do fornecimento dos produtos de subsistência por parte de outras regiões, que dela passariam a depender e constituía portanto um mercado urbano vigoroso. Sua rápida atuação como agente dinâmico do processo de urbanização determinaria, já na segunda década do século XVIII, a elevação de oito povoações à categoria de vilas.

Ao iniciar o século XVIII, as atividades econômicas e as camadas sociais urbanas estavam constituídas, a vida urbana seria daí por diante resultante da combinação de suas ações e interações com predominância desses ou daqueles interesses. Os fundamentos porém já estavam estabelecidos e será com esses elementos que se desenvolverá a vida urbana até o século XIX.

Antes do final do século passado, as cidades no Brasil eram raridade. Quase todos os seus habitantes viviam fora delas. Com a abolição da escravatura e o advento da República, surgem novos ideais e novas necessidades. Deseja-se uma outra ordem e, para implanta-la e preservá-la, as cidades são imprescindíveis. Se já havia contradições nos albores da colônia, elas só aumentaram com o uso funcional das cidades como impulsionadores do desenvolvimento e sedes do capitalismo à brasileira.

2.3 AS CIDADES CONTEMPORÂNEAS

Neste final de século chegou-se ao ápice de um processo que tirou o homem do campo e concentrou-o nos centros urbanos. FISCHER (1976), conceitua o que, a seu modo, foi o processo de surgimento das metrópoles :

Talvez o pior período da moradia urbana na história ocidental seja, a era da industrialização. Isso ocorreu pelo fato de que as cidades foram invadidas por um grande contingente de imigrantes de vários países. Surgiram então, novas formas de moradia, principalmente nas cidades metropolitanas, como edifícios de apartamentos e moradias de aluguéis.

CHOAY (1979), coloca que no momento em que a cidade do século XIX começa a tomar forma própria, ela provoca um movimento novo, de observação e reflexão. Surge então um

fenômeno exterior aos indivíduos a que diz respeito, estes encontram-se diante dela como diante de um fato natural, não familiar, extraordinário e estranho. Segundo a mesma autora :

O estudo das cidades assume, no século XIX, dois aspectos bem diferentes. Num caso, é descritivo, observam-se os fatos isoladamente, tenta-se ordená-los de modo quantitativo. A estatística é incorporada pela sociologia nascente : tenta-se até formular as leis do crescimento das cidades. Tais pensadores procuram essencialmente entender o fenômeno da urbanificação,³ situá-lo numa rede de causas e efeitos. O outro grupo de polemistas é constituído por pensadores políticos. Frequentemente, suas informações são de uma amplitude e precisão notáveis. Engels, em particular, pode ser considerado como um dos fundadores da sociologia urbana.

Discutindo sobre as diferentes perspectivas de abordagem das cidades, STEINBERGER (1997), percebe em suas reflexões que os autores tem adotado duas perspectivas distintas, uma primeira considera que o meio ambiente é mais abrangente e trata o meio urbano como uma de suas expressões, neste as cidades assumem características de cidades mundiais; em outra perspectiva, privilegia o meio urbano como um espaço que possui uma dinâmica ambiental própria e única, resultante de uma integração entre o meio ambiente e o ambiente construído, cuja harmonia é intrínseca e extrínseca.

Isso não lhe confere autonomia nem isolamento, mas apenas especificidade. Nessa perspectiva não há cidades ideais e sem problemas, mas há cidades e cidadãos buscando soluções condizentes com sua estrutura ambiental. Em suma, a cidade tem uma personalidade e cada cidade tem a sua personalidade. (STEINBERGER, op. cit.).

Referindo-se esquematicamente ao desenvolvimento das cidades, CHOAY (op. cit.) descreve o seguinte:

³ Termo proposto por G. Bardet para designar o fenômeno espontâneo do desenvolvimento urbano, em oposição à expressão organizada que o urbanismo pretende ser.

Primeiro a racionalização das vias de comunicação, com a abertura de grandes artérias e a criação de estações. Depois, a especialização bastante ativada dos setores urbanos (quarteirões de negócios no novo centro, agrupados nas capitais em torno da Bolsa, nova Igreja; bairros residenciais na periferia destinados aos privilegiados). Por outro lado, são criados novos órgãos que, pelo seu gigantismo, mudam o aspecto da cidade: grandes lojas, grandes hotéis, grandes cafés, prédios para alugar. Finalmente a suburbanização assume uma importância crescente: a indústria implanta-se nos arredores, as classes média e operária deslocam-se para os subúrbios e a cidade deixa de ser uma entidade espacial bem delimitada.

LYNCH (1960) apud CHOAY (op.cit., p.315), observando que as transformações das cidades vem transformando o próprio homem, diz que a cidade deveria ser um mundo artificial, no melhor sentido do termo, um mundo feito com arte, modelado com vistas a objetivos humanos. Segundo o autor, nós conservamos o hábito ancestral de adaptar-mos ao nosso meio ambiente, de classificar e organizar perpetuamente tudo o que se apresenta aos nossos sentidos, mas talvez tenhamos chegado agora a uma nova fase, talvez possamos começar a adaptar o próprio meio ambiente às estruturas perceptivas e aos processos simbólicos que caracterizam o ser humano.

A cidade não é apenas um objeto de percepção (e as vezes até de prazer) para milhões de pessoas de classe e de caráter muito diferentes; é também o produto de atividades de numerosos construtores que modificam constantemente sua estrutura. Se bem que possa parecer estável, durante um certo tempo, em seu aspecto geral, ela muda sem cessar nos detalhes. Segundo LYNCH(1960) apud CHOAY (op. cit., p.308), só um controle parcial pode ser exercido sobre seu crescimento e forma.

MELLO (1997), relata que no debate atual sobre a crise das cidades, a aparente desordem urbana encontra referências nas condições precárias e deterioradas de vida. Desde a visão de cidade como fonte de produção de bens materiais industrializados, de geradora de empregos, ao diagnóstico atual sobre as consequências da globalização a cidade transforma-se substancialmente, trazendo

ganhos econômicos e sociais, mas, ao mesmo tempo, acirrando as contradições intra e interurbanas.

JOSÉ-CAFU (1997), refletindo sobre o processo de urbanização de Brasília, descreve que aos poucos, a cidade planejada e destinada a igualizar a vida de diferentes classes sociais foi dando lugar a segmentos mais exigentes, que subverteram o planejamento estatístico e começaram a ocupar novos territórios. Era o início do fim de uma idéia utópica onde a população foi jogada para a periferia do Distrito Federal, com a criação de várias regiões administrativas e o surgimento de uma cidade com mecanismos de segregação, principalmente em decorrência do modelo urbano “polinucleado”, ou seja, grandes distâncias a serem percorridas.

Segundo MUMFORD (1964) apud CHOAY (op.cit., p.290), para tornar nossas antigas cidades habitáveis, a primeira medida consistiria em reduzir as densidades residenciais; os bairros em mau estado – cujas densidades atingem atualmente de 50.000 a 120.000 habitantes por quilômetro quadrado⁴ – seriam substituídos por uma nova estrutura que integraria o habitat em parques e jardins cuja densidade não ultrapassaria os 25.000 habitantes ou, no máximo, em zonas com grande proporção de pessoas sem filhos, 30.000 ou 37.000 habitantes por quilômetro quadrado.

O estado de São Paulo, através da Fundação Prefeito Faria Lima, CEPAM, divulgou estudos que orientam os municípios sobre a política municipal de meio ambiente, onde se propõe soluções que sirvam a democracia e a descentralização do poder, que implica uma mudança qualitativa das estruturas produtivas, sociais e culturais da sociedade. Consta neste estudo o parágrafo a seguir :

No Brasil, o desenvolvimento esteve por longo tempo associado à idéia de aumento do Produto Nacional Bruto – PNB, a execução de grandes obras, ao aumento da produção industrial, do comércio e do setor de serviços, daí a

⁴ No texto consultado a medida adotada é o acre, onde 1 km² equivale a 247 acres.

necessidade de crescer sempre, custe o que custar, com o aumento da industrialização e, conseqüentemente, com os custos sociais e ecológicos que vêm trazendo, aos nossos dias, enormes impactos sociais, energéticos e ambientais para os municípios, especialmente para as populações dos centros urbanos. CEPAM (1992)

Segundo ROLNIK (1993), é consensual a necessidade de intervenção no processo de crescimento e desenvolvimento das cidades brasileiras na direção de um espaço mais equilibrado do ponto de vista sócio-ambiental. No entanto, o consenso termina aí – as estratégias a serem adotadas para lograr as transformações necessárias e urgentes não parecem sequer constituir um campo de debate prioritário na agenda política e econômica nacional.

2.4 O PLANEJAMENTO URBANO

Planejar é uma atividade humana exercida diariamente em vários níveis, conscientemente ou não, e suas variações são relativas se o planejamento de uma tarefa é formalmente elaborado ou não.

Segundo LINDGREN (op.cit.) nas cidades em que não há a formalização do processo de planejamento associado a uma política controlada por algum tipo de entidade responsável (setor privado ou governamental), dispõe a cidade dos instrumentos e os usa sem entretanto, fazê-lo com o fim de atingir objetivos claramente enunciados. Neste caso tem-se um processo de improvisação.

O planejamento urbano iniciou na virada do século, de acordo com ORTH (1997), com o objetivo de sanear e embelezar as cidades. Nos anos 30 adotou uma prática sistemática com fortes teorias universalistas onde as cidades deveriam se adequar aos carros. Nos anos 60, com novas técnicas para fazer projeções e propor alternativas de cenários com inserções de preocupações

sociais e transporte de massa. Nos anos 80 houve inserções de preocupações ambientais, questionamento os modelos propostos ao longo de todo século. Atualmente, busca-se novos parâmetros e valores sobre a função e forma do principal habitat humano – a cidade.

A degradação é fato visível, os impactos atingem não apenas o meio natural que as cercam, mas se refletem especialmente sobre as comunidades e bairros mais pobres e sobre os centros urbanos que se deterioram. As políticas públicas destinadas a solucionar estes problemas tem sido tão fragmentadas que mantém, de maneira crônica, déficit de serviços urbanos, de infra-estrutura e de saneamento ambiental. A permanência desses problemas tem contribuído para afetar negativamente os níveis de qualidade de vida de uma população urbana.

Entretanto, de acordo com MELLO (op.cit.,p.63), tal situação é resultado de um processo de urbanização excludente. O arranjo espacial urbano e suas vinculações com o processo de desenvolvimento se traduz numa desarrumação e desordenação sócio-ambiental da cidade, que vai reproduzir no quadro urbano as desiguais relações de classe: regiões densamente ocupadas providas de infra-estrutura e de serviços urbanos contrapondo-se à regiões periféricas carentes de serviços básicos, ligadas por inúmeros vazios, guardados à espera de valorização.

Segundo PORTELLA (1994), este processo atinge intensamente as camadas desfavorecidas da população, os excluídos de diferentes procedências, a mulher, a criança, a natureza, os animais, que vêm pagando os custos desse modelo de desenvolvimento econômico, desequilibrado socialmente, ambientalmente e etnicamente.

CHOAY (op. cit., contra-cap), comprova neste trecho que a visão inicial do planejamento urbano, excessivamente teórico e sem a inserção do homem no modelo, resultou em sucessivos malogros :

Mas as soluções dadas pelo urbanismo sempre estiveram baseadas na idéia de modelo, ou de esquema ideal estabelecido aprioristicamente, a cujo ditames o projeto urbanístico tem procurado até agora submeter, por um verdadeiro ato de força, a realidade (...) Os sucessivos malogros a que tal orientação levou o urbanismo decorrem provavelmente em grande parte do caráter abstrato de matrizes. Daí impor-se a conclusão de que não será possível superar semelhantes estado de coisas sem recorrer a um urbanismo menos teórico e mais humano. É o que se começa a fazer em várias partes do mundo, graças entre outros fatores, à força e realce que ganha dia-a-dia a questão ecológica e ambiental no horizonte da sociedade contemporânea.

De acordo com CAMPOS FILHO (1989), as distorções do processo de urbanização brasileira se resumem na fórmula “centro congestionado, periferia rarefeita”, onde a origem desse fenômeno seria a formação de “externalidades” no processo de urbanização devido à valorização dos terrenos urbanos pelos investimentos públicos. Este fato, comumente chamado de “especulação imobiliária”, induz à ociosidade da terra urbana, pois sua valorização independe do investimento do proprietário. Os imóveis assim valorizados provocam a expulsão da população mais simples, que, sentindo-se prejudicados por esta mudança gradual de seu espaço, acabam permutando ou vendendo seu imóvel.

DAVIDOVICH (1993), afirma que estes fatos são denominadores comuns e muitas das principais aglomerações urbanas e que produzem um elevado custo econômico para o poder público e para a sociedade, sendo que o custo atinge sobretudo a parcela mais pobre da sociedade.

Países com mais experiência no planejamento urbano desenvolveram mecanismos para evitar a corrida acelerada para construção de novas edificações, quando do anúncio pelo poder público, enquanto se faz a discussão sobre o planejamento e se elabora planos de ocupação do território, há certo “congelamento” na outorga do direito de edificar até a conclusão final dos estudos técnicos. De acordo com JOSÉ-CAFU (op.cit., p.22), as legislações urbanísticas da Itália, Canadá, Espanha e França, que estão muito

mais avançadas do que a nossa, tem esse princípio como ponto pacífico.

O governo brasileiro, através do II Plano Nacional de Desenvolvimento - II PND, tem tentado demonstrar que está atento aos assunto, tanto que reuniu meio ambiente e meio urbano no capítulo IX da II PND, onde coloca que a concentração urbana nas regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro esta acarretando congestionamento, superpopulação e poluição em detrimento da qualidade de vida e do equilíbrio social, e que para promover uma melhor estruturação do sistema urbano, com vistas à elevação dos padrões de urbanização e de qualidade de vida. A estratégia de desenvolvimento urbano objetivará a desconcentração intra-regional do sistema urbano dominante na região Sudeste.

Discorrendo sobre os mecanismos de especulação imobiliária usados pelos proprietários de áreas sem uso próximas à centros urbanos, JOSÉ-CAFU(op. cit., p.20) relata o seguinte :

...essa ociosidade traz grandes prejuízos à coletividade, pois como aproximadamente a metade ou mais do espaço urbano brasileiro, nas médias e grandes cidades, está vazio, o cidadão que nelas habita anda, em média o dobro das distâncias que deveria andar, caso tais vazios inexistissem. Assim também o poder público é obrigado a, pelo menos, dobrar o seu investimento e o custeio das redes de serviços públicos, que dependem da extensão da cidade.

A expansão da cidade para locais não urbanizados e a baixa densidade demográfica induz a maiores custos de urbanização, na medida em que não permite os benefícios da economia de escala na prestação dos serviços públicos, em especial aqueles cujo fornecimento depende da expansão de uma rede já existente, tais como água, esgoto, telefonia, energia elétrica e sistema viário. Além do que as distâncias entre emprego, residência e consumo ficam maiores, acarretando mais tempo em transporte e incremento na tarifa.

De um lado, a distribuição das atividades no espaço urbano determina a demanda por serviços públicos e de outro lado, a disponibilidade de infra-estrutura induz a ocupação de novos espaços. De acordo com JOSÉ-CAFU (op.cit.,p.21), o planejamento integrado de ambas as políticas é condição para a racionalidade dos investimentos públicos e privados, visando assegurar maior eficiência para o sistema urbano em seu conjunto e qualidade de vida para a população.

GONZÁLEZ OSÓRIO (1995), diz que na verdade, a urbanização no Brasil não é reflexo de um processo de modernização (econômica ou cultural), mas a expressão das relações sócio-espaciais que resultam de um processo de crescimento econômico dependente. Completa o autor, “ as formas, as funções e a evolução da cidade estão determinadas pelas características do processo social subjacente a organização do assentamento humano”.

Em relação aos instrumentos urbanísticos, JOSÉ-CAFU (op. cit., p.21), ressalta a previsão do solo criado, concessão de uso, preempção, parcelamento ou edificação compulsória, desapropriação, enfim todos aqueles instrumentos necessários para a operacionalização de maior controle da função social da propriedade.

BERTONE (1987), relaciona duas proposições que considera básicas para dinamizar o chamado entorno do Distrito Federal, e que servem a outras metrópoles brasileiras, que são :

- considerar as atividades comerciais e de serviços na periferia como prioritárias para atuação de uma política de reforço de suas condições atuais de funcionamento, a fim de dinamizar sua participação na área onde atuam;

- atender as condições principais consideradas problemas por esta população, principalmente as melhorias das precaríssimas condições de infra-estrutura e de serviços públicos que causam constrangimentos às suas atividades nestes núcleos.

O Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Santa Catarina – CREA/SC, promoveu um Fórum Técnico onde retrata a situação de algumas das maiores cidades de Santa Catarina quanto a realidade do plano diretor.

De acordo com esta matéria, o planejamento não se esgota no mapa ou na lei, mas se cristaliza em obras e resultados no espaço urbano. Hoje, no quadro da maioria das cidades, vive-se muitas dificuldades para implementar ou fiscalizar a execução dos planos e projetos urbanísticos. Alguns municípios já possuem planos há muitos anos, no entanto, o que mais vemos, são construções de problemas. A falta de seqüência na execução dos planos, por não haver uma equipe permanente, é apontada como uma das causas dos transtornos.

OLIVEIRA (1987), considera que o mercado imobiliário emerge, então, não como simples mecanismo de oferta e procura por terra, mas com relação social que permite ao capital e às suas classes o domínio concreto do espaço, sendo induzido para atingir este destino. Assim, as formas que adquire, as práticas que o fazem funcionar e o espaço que produziu geram um efeito de contradição que se projeta para o futuro, reforçando as áreas centrais e debilitando as outras.

2.5 O MEIO AMBIENTE URBANO

A CONSTITUIÇÃO FEDERAL (1988), no artigo 1, estabelece que a República Federativa do Brasil é formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal. No artigo 18, descreve que a organização político administrativa da República Federativa do Brasil compreende a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, todos autônomos nos termos desta Constituição.

De acordo com MACHADO (1994), a Constituição Federal previu dois tipos de competência para legislar com referência a cada um dos membros da Federação: a União tem competência privativa e concorrente; os Estados e o Distrito Federal tem competência concorrente e suplementar; e os Municípios tem competência para legislar sobre assuntos de interesse local e para suplementar a legislação federal e estadual.

* Segundo a LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS – L.O. (1990), é da competência municipal elaborar o Plano Diretor do Município e promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, integrando os valores ambientais, mediante planejamento e controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano⁵. Segue a Lei :

* O plano Diretor disporá sobre desenvolvimento e expansão urbana, zoneamento, áreas de especial interesse, ocupação dos imóveis, paisagem e estética urbana, proteção ao ambiente natural e construído, equipamentos urbanos e comunitários, parâmetros urbanísticos, infra-estrutura viária, critérios para permuta de usos ou índices e outras limitações administrativas para a ordenação da cidade⁶.

No estabelecimento de normas e diretrizes relativas ao desenvolvimento urbano, o Município assegurará os seguintes princípios ⁷ :

- I – política de uso e ocupação do solo que garanta :
- a-) o controle dos vazios e da expansão urbana;
 - b-) proteção e recuperação do ambiente cultural;
 - c-) manutenção de características do ambiente natural;
 - d-) integração regional;
 - e-) livre e franco acesso ao mar, rios e lagoas;

⁵L.O., *ibid*, título III, cap. II, art. 9, inciso XI

⁶L.O., *ibid*, título IV, cap. II, art. 102,

⁷L.O., *ibid*, título VI, cap. II, seção II, art. 101.

f-) proteção e/ou restauração da diversidade e identidades urbano;

g-) correlação entre a densidade de habitantes e equipamentos urbanos e comunitários;

II – criação de áreas de especial interesse social, ambiental turístico ou de utilização pública;

O texto da Lei Orgânica contém artigos que de forma clara, retratam as competências do município quanto a qualidade da vida urbana, entre estes destacam se :

“ O direito de propriedade territorial urbana não pressupõe o direito de construir, cujo exercício deverá ser autorizado pelo poder público, segundo critérios que forem estabelecidos em Lei Municipal.”⁸

“ Ao Município compete manter e garantir o meio ambiente equilibrado, como bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as futuras gerações.”⁹

“ A lei estabelecerá normas para coibir a poluição atmosférica, visual, sonora e das águas, bem como outras formas de agressões ao meio ambiente, a saúde e ao bem estar da população.”¹⁰

De acordo com as conclusões do CEPAM (op.cit), no âmbito dos espaços urbanos construídos ou em construção no Brasil, evidencia-se um expressivo comprometimento ambiental, não desvinculando da agravante questão social. Entre os problemas que podem afetar o meio ambiente destacam-se a insuficiência de investimentos em saneamento básico, a intensa poluição de recursos hídricos, em particular de mananciais de abastecimento de água das cidades; a deficiência no sistema de drenagem, que contribui para a ocorrência de enchentes; a ocupação das áreas de

⁸ L.O., *ibid*, título VI, cap. II, seção II, art. 103.

⁹ L.O., *ibid*, título VII, cap. V, art. 133.

várzeas; a poluição do ar. Todas estas situações existem não somente pela ausência de planejamento, mas pela descontinuidade da atuação administrativa, quando o processo de priorização das necessidades locais de interesse público é fragmentado, gerando distanciamento entre governo e cidadãos.

STEINBERGER (op.cit.,p.35) questiona onde, senão nas cidades, vem acontecendo essa revolução ambiental . E segue : “ Nesse ponto é importante esclarecer que a cidade não é só o palco dessa revolução, pois a relação meio-ambiente/meio-urbano é sinérgica. O meio ambiente, nesse período, ultrapassa a fronteira local para ganhar a estrada cósmica-global e, com ele, o urbano também. A globalização é, fundamentalmente, urbana”.

MARTINE (1993), diz que a forma da questão demográfica incidir sobre o problema ambiental no Brasil está mais relacionada com a utilização do espaço do que com o crescimento vegetativo e que as questões ambientais que afetam o cotidiano da maioria da população brasileira deverão ser resolvidas no âmbito dos espaços urbanos construídos e não em espaços naturais.

O Banco Mundial elaborou um documento de política urbana,¹¹ que define um programa de trabalho para a década de 90, no qual existe um capítulo específico para tratar do ambiente urbano. Segue um trecho do documento :

Nos últimos anos grande parte da atenção internacional tem se concentrado nos problemas ambientes mundiais (...) As zonas urbanas contribuem em grande medida para esses problemas (...) Ainda que os problemas mundiais sejam graves, suas conseqüências ainda não se manifestaram em toda sua amplitude. Ao contrário, o forte impacto dos problemas ambientais urbanos na saúde e na produtividade das pessoas (...) já é dramaticamente evidente. O aumento da consciência internacional sobre estas questões ambientais locais será fundamental (...) O agravamento da crise do meio ambiente urbano requer que as autoridades nacionais, regionais e locais (...) apliquem (...) medidas difíceis. Por conseguinte, será essencial um compromisso político eficaz para melhorar o meio ambiente local.

¹⁰ L.O., *ibid*, título VII, cap. V, art. 136.

¹¹ BANCO MUNDIAL *apud* STEINBERGER. *op. cit.* p. 39

MELLO (op.cit., p.66), cita que um número crescente de estudos e pesquisas tem sido dirigida ao desvendamento das condições do meio ambiente urbano e de sua qualidade de vida urbana, (Becker, 1992; Schweizer, 1993; Sachs, 1994). Comenta a autora que esta preocupação pode ser percebida através destes e de diversos outros autores que procuram trazer à tona o debate sobre as conseqüências do crescimento urbano acelerado das grandes cidades e o agravamento das desigualdades na distribuição de bens e serviços, do rápido aumento da poluição, congestionamento e degradação do meio ambiente e da deterioração geral das condições de vida.

NOVAES e BALASSIANO (1993), explicam o conceito de alteração ambiental como a desigual organização sócio-espacial promovida pelo processo de urbanização que altera a paisagem natural para uma paisagem cultural num processo de transformação das características naturais do lugar (solo, águas, vegetação, ar, paisagem, e clima) que foram utilizados como recursos para a construção de um novo ambiente: o urbano.

Segundo MELLO (op.cit.,p.66), ao associar-se a espacialidade urbana e comprometimento ambiental, elementos como a localização das diferentes parcelas sociais, os fluxos entre elas, as áreas de vegetação naturais e o atual índice de verde/habitante, os tipos de solo e os usos urbanos; as condições geomorfológicas, a declividade e a erosão presente em determinados ambientes; a identificação das áreas frágeis e de risco; a contaminação das águas; as condições de salubridades dos ambientes e das populações, a precariedade das condições de habitabilidade, de esgotamento sanitário, da coleta de lixo, tornam-se fundamentais para mensurar qualidade de vida urbana.

MUMFORD (1964) apud CHOAY (op. cit., p.286), relata que dada a densidade do habitat nas grandes cidades, era natural que se sublinhasse a necessidade biológica dos espaços livres. O parque era entendido não como parte integrante do meio urbano, mas como

um local de refúgio cujo valor essencial vinha do contraste com a ruidosa e empoeirada colmeia urbana. Seguem palavras do autor :

Não nos deixemos iludir pelo espaço aberto que aparentemente se pode conseguir amontoando um grande número de famílias em imóveis de 15 andares. Um espaço livre, visual e abstrato, não é de modo algum equivalente a um espaço livre funcional que pode ser utilizado para áreas de jogos ou jardins particulares. As filas de edifícios altos, ainda que estejam bastante isolados entre si para não projetar sombra uns nos outros, criam um meio ambiente desprovido de atrativos, visto que roubam o sol e destroem a escala humana, cuja intimidade e familiaridade são vitais para a criança pequena e extremamente agradáveis para o adulto.

2.6 O PROCESSO DE INTENSIFICAÇÃO URBANA

O processo de intensificação urbana resulta basicamente da concentração das atividades básicas exercidas pela comunidade ativa de uma sociedade em núcleos, tais como o trabalho, lazer, saúde, educação, serviços; gerando entre si eixos de trânsito intenso e que, quando interligam-se aos demais núcleos aumentam de intensidade de acordo com a densidade populacional e os serviços oferecidos.

De acordo com MELLO (op. cit., p.63), na década de 80 e nos meados de 90, o cenário foi de intensificação e de aceleração do processo de capitalização de áreas ainda não inseridas no processo produtivo, resultando em correntes migratórias de sentido urbano-urbano que, partindo das pequenas para as grandes cidades proporcionou diferentes impactos ; um déficit exorbitante de infraestrutura de serviços urbanos e suas conseqüências ambientais, vinculadas à carência de saneamento básico, de coleta de lixo e limpeza urbana, ao excesso de poluição atmosférica e sonora e aumento da frequência e intensidade de catástrofes naturais, afetando principalmente populações de baixa renda.

JOSÉ-CAFU (op. cit., p.20), relata que “(...) nas regiões já dotadas de infra-estrutura, há pressão do mercado imobiliário pela intensificação do uso das propriedades, que se traduz na reivindicação de alterações nas leis de zoneamento. Essa alterações, freqüentemente feitas à revelia de maiores estudos, favorecem apenas aos proprietários de terrenos”.

SANTOS (1987), diz que num território onde a localização dos serviços essenciais é deixada à mercê da lei do mercado, tudo colabora para que as desigualdades sociais aumentem. É o caso brasileiro atual.

CAPÍTULO 3

ÁREA DE ESTUDO

3.1 APRESENTAÇÃO

A cidade de Florianópolis é a capital política-administrativa do estado de Santa Catarina e esta localizada na região sul do Brasil. Segundo o IBGE (1996), possui uma população de 271.281 habitantes, sendo a segunda maior cidade do estado, representando aproximadamente 6% do total de habitantes do estado de Santa Catarina.

Florianópolis possui peculiaridades que a tornam única no país, sua sede esta localizada na Ilha de Santa Catarina e separa-se da área continental por um estreito canal de aproximadamente 500m de largura e com uma profundidade que já atingiu 28 metros, formando as baías sul e norte. Até o ano de 1926 todo o comércio com o continente era feito somente por embarcações, atualmente sua ligação se faz através de 3 pontes (Hercílio Luz, Colombo Machado Salles e Pedro Ivo Campos).

O centro urbano da cidade de Florianópolis está localizado na Ilha de Santa Catarina, limitada ao norte e sul pela baía que a separa do continente, e a leste por um relevo acidentado onde se localiza o Morro da Cruz.

A seguir, a FIGURA 3.1 apresenta uma vista da Ilha de Santa Catarina, com destaque para os limites políticos do município de Florianópolis no lado continental.

O centro da cidade possui duas regiões distintas quanto a sua ocupação, uma que data de sua colonização no ano de 1651 e se caracteriza por antigos casarões, ruas estreitas e comércio intenso, e a outra, mais recente, passou por uma fase de transformação da predominância residencial unifamiliar para uma predominância comercial e multifamiliar, com ruas largas, arquitetura moderna e prédios com gabarito de até 19 pavimentos.

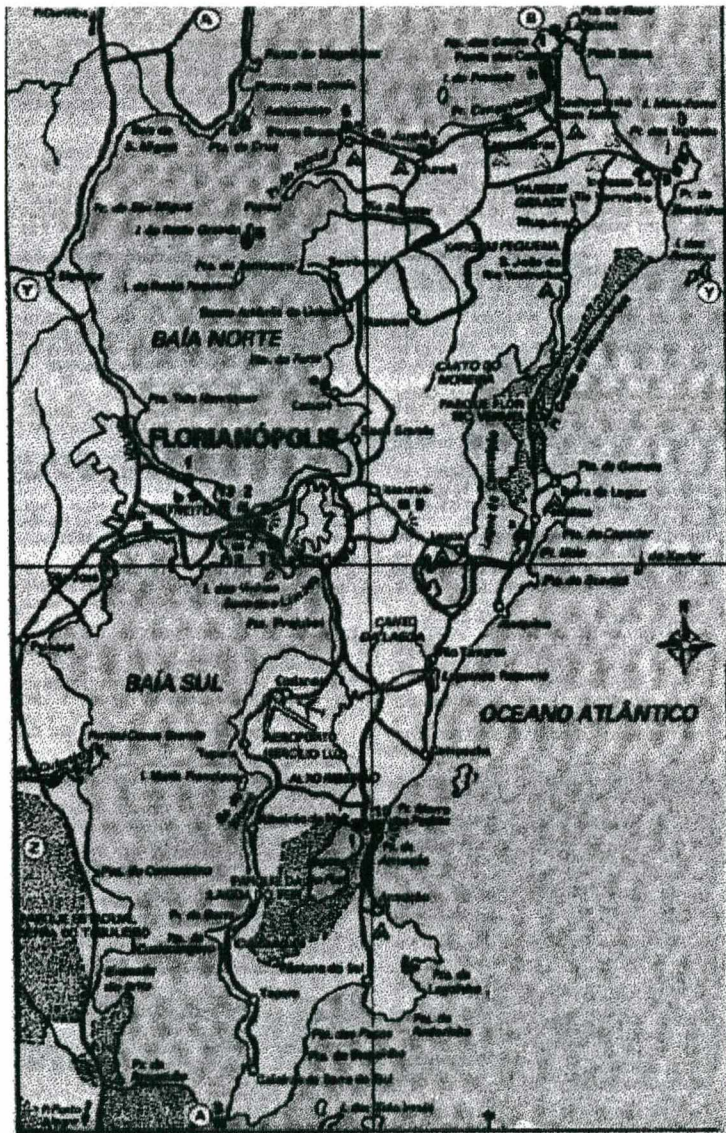


FIGURA 3.1 – Ilha de Santa Catarina

A seguir, a FIGURA 3.2 apresenta uma vista panorâmica do centro urbano de Florianópolis, onde pode-se perceber uma concentração de edificações com gabarito de 12 pavimentos.



**FIGURA 3.2 – Vista panorâmica do centro de Florianópolis
(vista do Morro da Cruz - fev/98)**

3.2 CARACTERÍSTICAS

3.2.1 Geográficas

O Município de Florianópolis, capital do estado de Santa Catarina, segundo o GUIA FLORIANÓPOLIS (1992), está localizado entre os paralelos de 27°10' e 27°50' de latitude sul e

entre os meridianos de 48°25' e 48°35' de longitude a oeste de Greenwich tendo como área aproximada de 451 km², dividido em duas porções de terras, uma localizada na área continental, conhecida como Continente ou Estreito, que abriga vários bairros e se limita com o município de São José possuindo uma área de 12,1 km² e outra a ilha de Santa Catarina que possui uma área de 438,90 km² apresentando uma forma alongada no sentido norte sul (54 km/ 18 km) e um contorno bastante irregular, compondo baías, pontas e enseadas.

Com uma linha de costa de aproximadamente 172 km encontram-se muitas praias, promontórios, costões, restingas, manguezais e dunas. A morfologia da ilha é descontínua, formada por cristais montanhosos que chegam a alcançar 532 metros de altitude no morro do Ribeirão da Ilha, e terrenos sedimentares de formação recente.

Os terrenos cristalinos formam as partes mais elevadas da ilha, destacando-se a cadeia central de direção norte/sul e na periferia sobressaem alguns pontos rochosos formando costões. Os terrenos sedimentares são formados pelas partes baixas onde há formação de dunas, manguezais e restingas.

As dunas são formadas através do acúmulo de areias, movimentadas pela direção dos ventos. Podem se formar isoladas ou associadas, constituindo colônias ou cadeias de dunas. A constante movimentação das areias, permite o surgimento de uma superfície ondulada de forma assimétrica, caracterizando uma bela paisagem natural.

3.2.2 Históricos

A cidade de Florianópolis, chamada inicialmente de Desterro ou Nossa Senhora do Desterro desenvolveu-se a partir de um pequeno núcleo localizado numa posição triangular, situado no lado

Oeste da Ilha de Santa Catarina, voltado para o continente formado em sua base pelo Morro do Antão e vértice superior, pelas cabeceiras das pontes Hercílio Luz, Colombo Machado Salles e Pedro Ivo Campos, sendo limitado ainda pelas baías Norte e Sul.

* A fundação da cidade (1651) é atribuída ao bandeirante paulista Francisco Dias Velho, que organizou um estabelecimento agrícola através da progressiva fixação das sesmarias, da abertura de clareiras e do cultivo da região.

Dias Velho ergueu uma pequena capelinha no local hoje ocupado pela Catedral, em frente à Praça XV de Novembro, que pode ser considerado o berço de Florianópolis. Ao seu redor estabeleceram-se as primeiras choupanas e pouco a pouco, aquele acampamento rústico foi adquirindo aspecto colonial. Mas, em 1679 piratas invadiram e saquearam a pequena Vila e assassinaram o fundador Dias Velho.

* Em 1738, a Vila se reergueu com a criação da Capitania de Santa Catarina e Terras de Sant'ana. O primeiro Governador, Silva Paes, incrementou a sede da Capitania, tomando a iniciativa de fortificar a ilha e de construir os primeiros edifícios oficiais.

Instituiu a sede político-administrativa da Vila Capital, erguendo um Pelourinho e organizando a Câmara de Vereadores, o que deu novo impulso ao desenvolvimento da povoação e dinamismo à vida urbana.

* A partir da República a cidade passou a chamar-se Florianópolis (1894), nome que simbolicamente representou um rompimento com o passado e a retomada da modernização.

* O Porto de Florianópolis ofereceu sustentação econômica até meados do século XIX, quando o aparecimento da navegação a vapor passou a comprometer as atividades marítimas de porte.

* Florianópolis foi até aos Anos Trinta, cidade comercial com base no seu porto. Em meados do século XIX, a fundação das colônias de imigrantes europeus, notadamente germânicos e italianos reforçou o movimento comercial e portuário. A indústria, que modestamente atendia à população urbana desde a época

colonial, aumentou suas dimensões, impulsionada pelo crescimento das atividades comerciais.

3.2.3 Da evolução urbana

As primeiras edificações construídas foram a própria Casa de Câmara, a Cadeia, o Palácio do Governo e a Igreja Matriz, situadas ao redor de uma praça central, retangular, à maneira adotada nas colônias do Novo Mundo. A partir desta praça as ruas foram se delineando, procurando adotar um traçado ortogonal. As vias orientaram-se também acompanhando as marinhas, seguindo o rumo das fontes d'água e dos primeiros estabelecimentos oficiais e religiosos, especialmente os quartéis e as fortificações.

* A estrutura fundamental do núcleo urbano foi condicionada também pelas atividades de pesca e agricultura de subsistência, desenvolvendo-se uma ocupação tipicamente linear, junto à praia, por onde se dava a comunicação principal com as freguesias da época, tanto na ilha como no continente fronteiro.

Posteriormente, o desvio e a canalização dos córregos do centro urbano, a abertura das primeiras vias de acesso à Vila de Nossa Senhora do Desterro, os terraplenos centrais visando os aterros à beira-mar viriam alterar ainda mais a primitiva paisagem, melhorando o aspecto da pequena cidade.

† A organização do Porto de Desterro impulsionou temporariamente o desenvolvimento local. Mercado público, alfândega, estaleiros, trapiches e embarcações faziam parte daquela paisagem intimamente relacionada com o mar.

‡ O desenvolvimento urbano acentuou-se deste então, notando-se até o início do século XX, que o centro do distrito se modernizou. Ocorreu a construção e o enriquecimento decorativo dos sobrados coloniais, passando pelos requintes neoclássicos, pelos arranjos barrocos, às tendências ecléticas, até as linguagens

das correntes migratórias mais presentes, notadamente a do chalé de derivação germânica. Já nesse século, as inspirações *Art Nouveau* (arte nova) e *Art Decô* (arte decorativa) e a geometria da arquitetura racionalista se fizeram presentes.

Mesmo assim, a paisagem característica da cidade, com seus conjuntos urbanos coloniais e ecléticos continuou estampando as referências históricas mais marcantes.

Definiram-se claramente áreas habitacionais da classe média, do operariado e da elite, das casas de chácaras, edifícios mistos de comércio e residência, complexos fabris e estruturas assistencialistas, institucionais ou religiosas, por exemplo.

Destacam-se principalmente os seguintes monumentos preservados que refletem a evolução urbana/arquitetônica através dos tempos, segundo a sua utilização :

- Arquitetura religiosa : a Igreja Matriz (1753), a capela do Menino Deus e Nosso Senhor de Passos (1760), a Igreja de São Francisco de Ordem Terceira Da Penitência (1803), a Igreja de Nossa senhora do Rosário e São Benedito (1830) e a Igreja Evangélica de Confissão Luterana (1913).
- Arquitetura oficial e de uso público : o antigo Palácio do Governo (1765), a antiga Casa da Câmara e Cadeia (1771), o antigo edifício da Alfândega (1875), o Hospital de Caridade (1878), o Teatro Álvaro de Carvalho (1857), o Mercado Público Municipal (1898), a Escola Alemã (1907) e a antiga inspetoria de Rios e Portos da Província de Santa Catarina (séc. XIX).
- Arquitetura residencial e comercial : a casa natal de Victor Meireles (séc. XIX), o Casario Oitocentista da Praça XV de Novembro, a antiga casa da Chácara da Agrônômica (1879), a residência do Governador Nereu Ramos (situado à Rua Visconde de Ouro preto, esquina com a Rua Artista Bittencourt) e a do historiador Oswaldo Rodrigues Cabral, (situado à Rua Esteves Júnior) e o

estabelecimento comercial “Armazém Vieira” (Saco dos Limões).

- Arquitetura militar : o Forte Sant’ana (1765) e o Forte de Santa Bárbara (1786).

Os conjuntos históricos destes antigos bairros equivalem aos monumentos existentes em todas as cidades que guardam sua herança arquitetônica como testemunho das gerações e dos fatos do passado e como uma referência do seu tempo presente.

O centro de Florianópolis detém ainda certo ar de Capital de Província, representado nos conjuntos arquitetônicos de seus bairros mais característicos consolidados no século XIX. Além dos monumentos isolados, a cidade preserva como acervo histórico de valor cultural e paisagístico, conjuntos de edifícios em suas ruas e praças mais antigas, e parte da malha viária dos séculos XVIII e XIX.

Ao todo formam dez conjuntos urbanos, dentre os quais ressaltam-se por sua importância: o do Centro Histórico, com os bairros da “Toca”, “Figueira” e “Campo de Manejo”, o da rua Menino Deus, o do “Bairro do Mato Grosso” (Praça Getúlio Vargas e adjacências), o da Rua Hermann Blumenau, o da “Praia de Fora” e o “Rita Maria”, (depois “Arataca”).

* Na FIGURA 3.3, apresenta-se a localização dos dez conjuntos urbanos preservados no centro da cidade, os números indicam a posição dos conjuntos históricos, que a seguir estão descritos :1- Centro histórico, 2- Hospital de Caridade, 3- Bairro da Tronqueira, 4- Nossa Senhora do Rosário, 5- Bairro da Tronqueira, 6- Hermann Blumenau, , 7- Bairro do Mato Grosso- A, 8- Bairro do Mato Grosso - B, 9- Praia de Fora, 10- Esteves Júnior, 11- Rita Maria

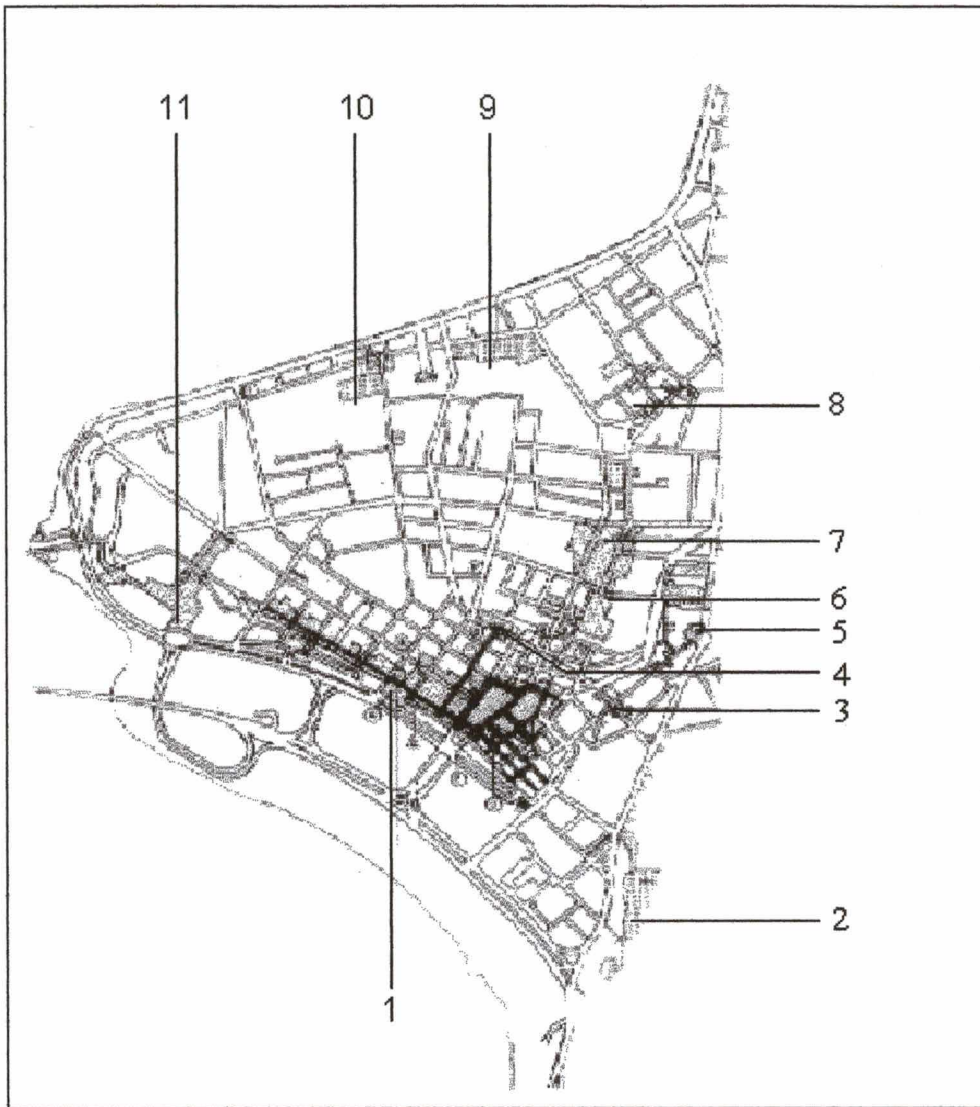


FIGURA 3.3 – Conjuntos urbanos preservados no centro de Florianópolis

Estreito, São Luís, Pedra Grande e “Estação Agronômica” eram subúrbios agradáveis que circundavam a área central.[†] A ligação da Ilha com o continente através da ponte pênsil Governador Hercílio Luz (1926) produziu nova metamorfose no quadro urbano, introduzindo o automóvel e encurtando distâncias antes consideráveis. Foi também um impulso para o intercâmbio econômico e administrativo entre a capital e o interior do estado.

A instalação do Campus Universitário na Trindade (1960) fez a expansão para o norte. E ainda, na década de 1970, promoveu-se a rápida ocupação dos espaços da orla marítima. Os novos aterros e a construção das Pontes Governador Colombo Salles e Governador Pedro Ivo marcaram uma nova etapa na história da Capital, alterando não só a paisagem mas também influenciando a dinâmica urbana e o comportamento do florianopolitano.

Florianópolis como distrito sede tem hoje aproximadamente 62,7 km² na parte insular e 12,1 km² na parte continental. Na área urbana insular estão os bairros Agrônômica, Centro, Córrego Grande, Costeira do Pirajubaé, Itacorubi, José Mendes, Prainha, Saco dos Limões e Trindade, entre outros.

A FIGURA 3.4, apresenta os bairros que compõem a área urbana do município de Florianópolis. Na parte continental, o núcleo urbano da cidade de São José, se funde ao núcleo urbano continental de Florianópolis.

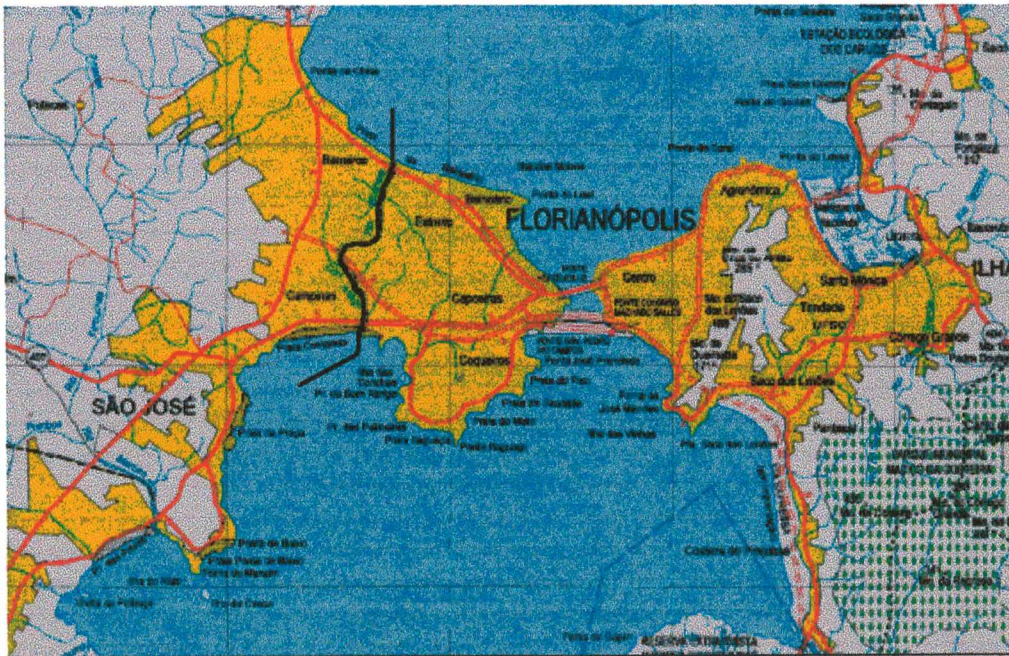


FIGURA 3.4 – Bairros que compõem a área urbana.

Na área urbana continental encontram-se os bairros Balneário, Canto, Capoeiras, Coloninha, Estreito, Coqueiros, Bom Abrigo, Abraão, Monte Cristo, Pró-Morar, Sapé e Vila São João, entre outros.

As mudanças aceleradas no seu panorama urbano refletem não só um adensamento central elevado, como também conduzem à incorporação de novos bairros continentais, intensificando o processo de conurbação com os municípios vizinhos.

3.2.4 Divisão política administrativa

O município de Florianópolis está dividido em 10 distritos administrativos, de acordo com o GUIA FLORIANÓPOLIS (op.cit.), os mesmos são assim descritos : Distrito Sede, Distrito de Cachoeira do Bom Jesus, Distrito de Canasvieiras, Distrito de Ingleses do Rio Vermelho, Distrito da Lagoa da Conceição, Distrito do Pântano do Sul, Distrito de Ratoões, Distrito de Ribeirão da Ilha, Distrito de Santo Antônio de Lisboa e o Distrito de São João do Rio Vermelho.

O distrito Sede foi subdividido em quatro sub-distritos; sub-distrito Sede, sub-distrito Estreito, sub-distrito Trindade e sub-distrito Saco dos Limões.

* No sub-distrito Sede, concentra-se a atividade política-administrativa municipal e estadual, pela presença do Palácio do Governo, Edifício das Diretorias Estaduais, Assembléia Legislativa, Tribunal de Contas do Estado, Tribunal de Justiça, Paço Municipal, Secretarias Municipais e Fórum, além de vários órgãos federais, como a Justiça Federal, Receita Federal, Tribunal de Contas da União, e várias Superintendências de órgãos Federais.

3.3 DEFINIÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

Geograficamente, a área em estudo está compreendida ao norte e ao sul, pelas baías norte e sul, respectivamente, e ao leste pelo eixo central da Avenida Mauro Ramos, localizada na base do Morro da Cruz, conforme demonstrado graficamente pela FIGURA 3.5.

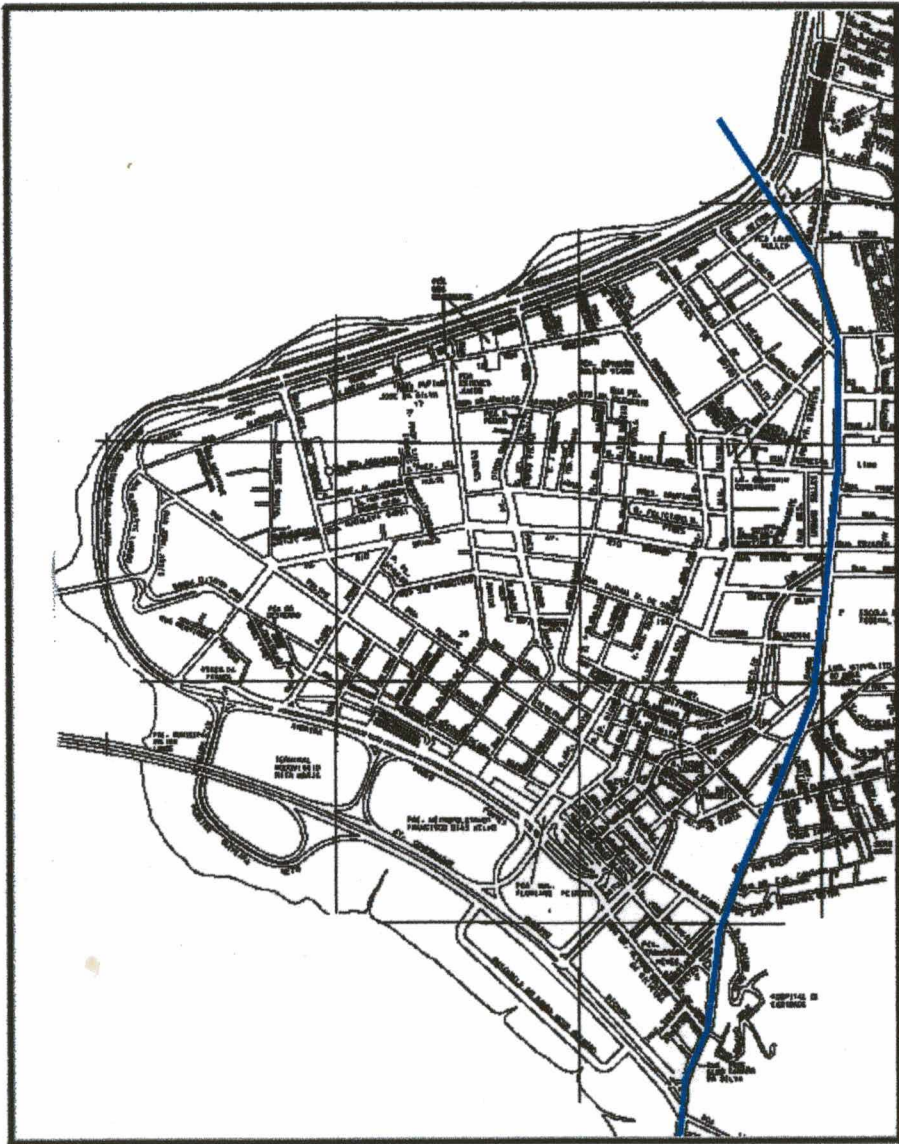


FIGURA 3.5 – Área de estudo.

Para a definição da área de estudo, a prioridade foi dada para a área onde o gabarito de construção e a concentração de edificações de 12 pavimentos é maior.

Portanto, este estudo abrange a região central da cidade de Florianópolis, compreendendo uma área de 3 km², identificado pelo IPUF, como Unidade Espacial de Planejamento 1 – UEP 1.

A valorização comercial das áreas centrais do município vem acompanhado de um crescimento imobiliário que ultrapassa as fronteiras políticas, implantando construções de porte em pontos antes considerados distantes e de baixo valor comercial.

Nas FIGURAS 3.6 e 3.7, apresentam-se duas fotos aéreas da área em estudo, na escala 1:25.000, tiradas através de levantamentos aerofotogramétricos executados em 1979 e 1994, respectivamente.

Neste intervalo de 15 anos, pode-se perceber visualmente que houve a intensificação da mancha urbana, através da construção concentrada de edificações de grande porte, que chegam a cobrir algumas ruas que formam a malha viária do centro da cidade.

Percebe-se que em 1979, estava sendo executado o aterro da baía sul, a Avenida Jornalista Rubens de Arruda Ramos (Beira-mar norte) ainda estava em construção.

O terminal rodoviário Rita Maria não havia sido construído, bem como a terceira ligação ilha-continente, a ponte Pedro Ivo Campos, o Sambódromo Nego Querido, o Shopping Beira Mar, entre outros.



FIGURA 3.6 – Foto aérea (1979)



FIGURA 3.7 – Foto Aérea (1994)

CAPÍTULO 4

MATERIAL E MÉTODO

4.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

O objetivo principal desta dissertação é fazer o levantamento dos imóveis construídos na área em estudo e projetar a sua evolução. Portanto, fez-se necessária a análise das condicionantes históricas e geográficas que englobam a área em estudo, afim de procurar identificar seu processo de evolução urbana.

Surgiu a necessidade de determinar a seqüência cronológica de construção de todos os imóveis inseridos na área em estudo, afim de determinar também, a formação atual do seu parque imobiliário, bem como, das características que influenciaram na formação do ambiente urbano.

A análise destes dados, possibilita que se determine o período quando efetivamente iniciou o processo de intensificação urbana e a densidade populacional da área em estudo.

Faz-se então, a identificação e a quantificação das áreas quanto ao seu limite de ocupação e adotando a média de área construída na década de 90, estima-se o período no qual as áreas com viabilidade de ocupação de edificações com 4 ou mais pavimentos estejam completamente ocupados

Analisando do ponto de vista prático, o principal fator que possibilitou a viabilização desta dissertação, foi o acesso ao banco de dados do cadastro imobiliário da Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Florianópolis – SEFIN-PMF, que serviu como base principal para a pesquisa.

CAPÍTULO 4

MATERIAL E MÉTODO

4.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

O objetivo principal desta dissertação é fazer o levantamento dos imóveis construídos na área em estudo e projetar a sua evolução. Portanto, fez-se necessária a análise das condicionantes históricas e geográficas que englobam a área em estudo, afim de procurar identificar seu processo de evolução urbana.

Surgiu a necessidade de determinar a seqüência cronológica de construção de todos os imóveis inseridos na área em estudo, afim de determinar também, a formação atual do seu parque imobiliário, bem como, das características que influenciaram na formação do ambiente urbano.

A análise destes dados, possibilita que se determine o período quando efetivamente iniciou o processo de intensificação urbana e a densidade populacional da área em estudo.

Faz-se então, a identificação e a quantificação das áreas quanto ao seu limite de ocupação e adotando a média de área construída na década de 90, estima-se o período no qual as áreas com viabilidade de ocupação de edificações com 4 ou mais pavimentos estejam completamente ocupados

Analisando do ponto de vista prático, o principal fator que possibilitou a viabilização desta dissertação, foi o acesso ao banco de dados do cadastro imobiliário da Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Florianópolis – SEFIN-PMF, que serviu como base principal para a pesquisa.

Outros bancos de dados foram consultados e utilizados de forma a comparar e/ou complementar as informações fornecidas pela SEFIN-PMF. Cita-se o banco de dados Secretaria Municipal de Urbanismo e Serviços Públicos – SUSP/PMF e o banco de dados de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do Conselho Regional de Agronomia, Arquitetura e Engenharia de Santa Catarina – CREA/SC,

Foram utilizados mapas da base cartográfica do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis - IPUF, tais como as plantas de referência cadastral, plantas de quadras e planta de zoneamento do município de Florianópolis, com as quais obteve-se uma visão espacial e detalhada da área em estudo.

Foram consultadas as leis que compõem a Legislação Urbana Municipal, para conhecer as condicionantes legais que norteiam a construção das edificações e prever seu desenvolvimento segundo as regras estabelecidas. Destaca-se a Lei Orgânica do Município de Florianópolis, o Plano Diretor de Florianópolis e o Código de Obras e Edificações do Município.

4.2 MATERIAIS UTILIZADOS

4.2.1 O banco de dados do cadastro imobiliário da Secretaria de Finanças do Município de Florianópolis - SEFIN-PMF

Através de um ofício encaminhado ao Secretário de Finanças do Município de Florianópolis, obteve-se o acesso ao banco de dados do cadastro imobiliário do SEFIN-PMF. Os dados são originários do Boletim de Informações Cadastrais – BIC, e foram fornecidos através de cópia em meio magnético (disquetes), resultando em um arquivo de 56,0 MB (Mega Bytes). A FIGURA 4.1 e 4.2 apresentam a frente e o verso de uma cópia do BIC.

PREFEITURA MUNICIPAL DE		UNIDADE DO PROCEDIMENTO		INFORMAÇÃO CADASTRAL	
BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO (BCI)		CÓDIGO DE MUNICÍPIO		Nº PROCESSO	
01		02		03	
04		05		06	
07		08		09	
10		11		12	
13		14		15	
16		17		18	
19		20		21	
22		23		24	
25		26		27	
28		29		30	
31		32		33	
34		35		36	
37		38		39	
40		41		42	
43		44		45	
46		47		48	
49		50		51	
52		53		54	
55		56		57	
58		59		60	
61		62		63	
64		65		66	
67		68		69	
70		71		72	
73		74		75	
76		77		78	
79		80		81	
82		83		84	
85		86		87	
88		89		90	
91		92		93	
94		95		96	
97		98		99	
100		101		102	

FIGURA 4.1 – Boletim de Informações Cadastrais (frente)

93 INFORMAÇÕES SOBRE A EQUIPACÃO																			
73		TÍPO		ALVARUMENTO		SALPÃO		TELHEIRO		SALA/LOJA		ESPECIAL							
		15		31		65		74		85		87							
74				ALINHAMENTO															
				12		RECUSA		20											
75				LACIÇÃO		CONJUNTA		SEMIADA											
				19		28		36											
76				SITUAÇÃO		FRENTE		SUPERPOSTA		SALA-LOJA		SALA		TERRAÇO					
				17		25		33		41		50		58					
77				OCUPAÇÃO		FECHADO		VÁZIO											
				14		22		30											
78				CORTIÇA		METÁLICA		ALVENARIA/		BASTA									
				20		38		CONCRETO		58									
79				COBERTURA		ZINCO/		CIMENTO/		TÁLE		ESPECIAL							
				35		18		27		43		86							
80				PAREDES		TÁPA		ALVENARIA		MADERA		RECUBOS							
				10		28		36		44		88							
82				REVESTIMENTO		RELEVO		MÁX		MADERA		PEDRA NATURAL		ESPECIAL					
				14		30		49		57		66		67					
85				VEDAÇÕES/		FERRO		ALUMÍNIO		ESPECIAL									
				16		24		32		89									
88				PADRÃO		NORMAL		INFERIOR											
				13		21		30											
94 INFORMAÇÕES OPCIONAIS																			
92										TIPO DE INSERÇÃO									
										2									
95 PROJETO																			
96 OBSERVAÇÕES																			
										97 DATA		98 REVISÃO							
										Nº CADASTRO		Nº REVISOR							
										DATA		DATA							

FIGURA 4.2 – Boletim de Informações Cadastrais (verso)

Analizando-se os dados obtidos no BIC, verificou-se que havia a necessidade de filtrar as informações nele contidas, pois pela abrangência das informações contidas no BIC (total de 93 itens), muitas destas informações fugiam ao objetivo da pesquisa, portanto limitou-se ao estudo de 26 itens, que continham os dados que estavam diretamente ligados ao objetivo do trabalho.

Apresenta-se abaixo a relação e descrição dos itens selecionados do BIC que foram utilizados na pesquisa :

Distrito - É composto por dois algarismos e tem a mesma nomenclatura no projeto do Sistema de Informações do Aglomerado Urbano de Florianópolis – SICAF, executado em 1980, na escala 1:10.000, que teve por objetivo, entre outros, a obtenção, organização e manutenção das informações sobre o aglomerado urbano de Florianópolis. As folhas variam de 01 a 96, referente aos distritos e, para este estudo analisou-se a folha de n. 52, referente ao distrito sede que engloba a área de estudo.

Setor - O setor é uma subdivisão do distrito. A partir da restituição aerofotogramétrica na escala 1:10.000, a cartografia foi subdividida em quatro folhas na escala 1:5.000, o setor que cada imóvel ocupa dentro do distrito cadastral, é obtido tendo como base um gabarito feito em filme poliéster na escala 1:5.000, com a divisão de 01 a 96.

Quadra - A quadra é uma subdivisão do setor. A partir de uma planta do setor na escala 1:5.000, amplia-se esta para a escala 1:2.000, e adota-se o mesmo procedimento anterior e obtém-se a planta de quadra. A complementação das informações desta base cartográfica, necessárias para o cadastro imobiliário, foram obtidas quando da realização do cadastro imobiliário.

Lote - O lote é uma subdivisão da quadra, é a menor unidade territorial do sistema, sendo identificado através de uma numeração própria, dentro da quadra que o contem.

Número do lote - O número do lote cadastral é composto de quatro algarismos variando de 0000 a 9999. A numeração é feita a partir de um ponto zero situado na esquina mais a oeste e mais ao norte de cada quadra, através do somatório numérico das testadas dos lotes mais a sua própria testada no sentido horário.

Nome do logradouro - É o nome oficial dado ao logradouro público, através de projeto de lei encaminhado e aprovado pela Câmara de Vereadores do Município.

Número do imóvel - É o número seqüencial dado a um imóvel, devido a sua localização em um logradouro público, pela Prefeitura Municipal do Município.

Unidade - O número da unidade cadastral é composto por três algarismos de 000 a 999. Uma unidade cadastral deve ser considerada uma economia ou uma unidade autônoma.

Situação na quadra - É a definição geográfica da localização e situação do imóvel dentro de uma determinada quadra, podendo ser : meio de quadra (com uma única testada, ou seja, somente um dos seus lados confronta ou permite acesso a um logradouro público), esquina/ mais de uma frente (quando o terreno limitar-se a mais de um logradouro público, podendo ou não ser de esquina), vila (conjunto de habitações independentes, em geral idênticas e dispostas de modo que forme rua ou praça interior, quase sempre sem caráter público), condomínio horizontal (quando a unidade estiver localizada dentro de um loteamento em condomínio

fechado ou loteamento integrado), encravado (quando o terreno não limitar-se com logradouro público, cujo acesso a via pública se dá através de passagem por servidão, com medida de testada ao redor de 1 metro), gleba (área de terra dentro da zona urbana que ainda não foi loteada, com área superior a 10.000 m²) ou aglomerado (área com grande número de edificações precárias e sem um arruamento preciso).

Ocupação do lote - Retrata o modo de como o lote está ocupado no momento da realização do cadastro e está subdividido em : não construído (lote vago ou baldio), construído (quando houver uma ou mais edificações), ruínas (edificação total ou parcialmente destruída), construção paralisada (edificação com construção interrompida), construção em andamento (edificação em construção) ou improvisado (de uso temporária).

Tipo de patrimônio - O tipo de patrimônio da edificação, refere-se a identificar a quem pertence a edificação, sendo subdividido em : particular (quando pertencer a um particular), religioso (quando pertencer a uma instituição religiosa), público federal (quando pertencer ao Governo Federal), público estadual (quando pertencer ao Governo Estadual) e público municipal (quando pertencer ao Governo Municipal).

Utilização do imóvel - Descreve de como o imóvel estava sendo utilizado quando da realização do cadastro, sendo subdividido em : terreno sem uso (quando for não edificado, abandonado, baldio, edificação em ruínas, em demolição, construção paralisada ou em andamento), residencial (unidade imobiliária destinada a habitação), comercial (quando existir atividade comercial), prestação de serviços (quando existir

atividade econômica prestadora de serviços), industrial (quando a unidade for utilizada para fins industriais), religioso (quando a unidade for utilizada para fins religiosos), mista (quando a unidade for utilizada para dois ou mais tipos de uso), praça (quando a unidade for utilizada ou indicada para ser utilizada para praça pública) e serviço público (quando a unidade for utilizada por alguma repartição pública).

Ligação rede pública de água - Descreve se o imóvel na época da realização do cadastro está servido pelo abastecimento de água potável oferecida pela rede pública da Companhia Catarinense de Água e Saneamento – CASAN, e está subdividido em : com abastecimento de água e sem abastecimento de água.

Ligação rede pública de energia - Descreve se o imóvel na época da realização do cadastro está servido com abastecimento de energia elétrica oferecida pela rede pública da Central Elétrica de Santa Catarina – CELESC, e está subdividido em : com abastecimento de energia e sem abastecimento de energia.

Ligação rede pública de esgoto - Descreve se o imóvel na época da realização do cadastro está servido com a ligação à rede pública de coleta de esgotos sanitários, e está subdividido em : com esgoto sanitário e sem esgoto sanitário.

Ano de construção - O item ano de construção registra qual foi o ano de construção da edificação, e é obtido através da data de emissão do habite-se das construções.

Testada principal - É a medida em metros lineares que um determinado terreno ou lote possui de frente para um

determinado logradouro público. O terreno ou lote deve estar no meio de uma quadra e fazer divisas com três outros terrenos.

Testada secundária - É a medida em metros lineares que um determinado terreno ou lote possui de frente para um determinado logradouro público. O terreno ou lote deve estar na esquina de uma quadra ou mesmo no meio da quadra, mas fazendo frente para dois logradouros públicos.

Profundidade do lote - É a medida em metros lineares que um determinado terreno ou lote possui da testada principal aos fundos do terreno ou lote.

Área do lote - É a medida em metros quadrados obtida pelo somatórios de todas as áreas dos polígonos que formam o lote.

Total de unidades no lote - É representado pelo número de unidades autônomas ou economias existentes em um mesmo lote.

Área total construída - É o somatório das áreas construídas de todas as unidades existentes em um determinado lote, quando no lote existir apenas uma unidade especificada, a área construída será igual a área total construída.

Número de pavimentos na edificação - É representado pela quantidade de pavimentos existentes em um imóvel construído.

Tipo de edificação - Este item indica o tipo de edificação em um determinado lote, podendo ser : casa (construção com um ou mais pavimentos, destinado geralmente a habitação uni-

familiar), apartamento (cada uma das unidades de uma edificação destinada à habitação multifamiliar), galpão (edificação coberta, fechada em pelo menos 3 lados, destinada à fins industriais ou depósitos), telheiro (construção coberta, sem paredes), sala (uma das unidades de uma edificação comercial ou prestação de serviços), loja (edificação destinada ao uso comercial ou prestação de serviço, pode ser uma construção isolada ou pertencer a um centro comercial) ou especial (edificação geralmente construída para fins específicos, tais como igrejas, teatros, palácios de governo).

Locação da edificação - Determina como os limites da construção estão em relação aos limites do lote, podendo ser : isolada (construção cujas fachadas não se limitam com nenhum lado do lote), conjugada (construção que possuir pelo menos uma parede em um dos limites laterais do lote) ou geminada (construção que possuir paredes em diversas laterais do lote).

➔ **Padrão de construção da edificação** - Indica o padrão de acabamento e conservação da edificação, podendo ser inferior (quando a edificação tiver acabamento e conservação de padrão baixíssimo), normal (quando a edificação tiver acabamento e conservação de padrão médio) e luxo (quando a edificação tiver acabamento e conservação de alto padrão).

4.2.2 O banco de dados da Secretaria de Urbanismo e Serviços Públicos da Prefeitura Municipal de Florianópolis – SUSP-PMF

O procedimento utilizado foi menos formal que no caso anterior, mas mesmo assim, seguiu uma ordem hierárquica de contatos pessoais junto a funcionários da SUSP-PMF, a qual terminou com um contato pessoal com o chefe do Departamento de Arquitetura e Urbanismo, que autorizou a cópia em meio magnético (disquetes) do arquivo do departamento.

As informações colhidas junto a este banco de dados, permitem que se consulte individualmente cada projeto, mas para isto, é necessário que se tenha de antemão este número. Permite também acesso a uma relação de todos os edifícios do município, o controle dos projetos em andamento e o das obras embargadas.

Para consultar um projeto, mesmo quando não se tem o seu número, pode-se fazer a busca pelo nome do logradouro, pelo nome do proprietário, pelo número do processo de aprovação ou ainda, pelo número do processo de construção.

Apresenta-se abaixo a relação e a descrição dos itens selecionados e que foram utilizados na pesquisa.

Número do projeto – Número do projeto aprovado junto ao Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Composto também pela data de aprovação, pelo número do alvará de construção e pelo número do habite-se.

Nome do logradouro - Nome de todos os logradouros do município de Florianópolis em que existem construções, ou ainda projetos e loteamentos.

Relação de edifícios – Relação de todos os edifícios do município de Florianópolis, composto por um banco de dados com 1.645 cadastros.

4.2.3 O banco de dados de Anotação de Responsabilidade Técnica do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Santa Catarina – CREA/SC.

Encaminhou-se um ofício ao Presidente do CREA/SC, solicitando o acesso aos dados registrados das ART's emitidas referentes aos projetos de imóveis na área de estudo e, também, apresentou-se os objetivos da pesquisa. O ofício foi deferido e obteve-se uma cópia em meio magnético (disquetes) do banco de dados das ART's registradas pelo CREA/SC, dos projetos realizados no município de Florianópolis.

Analisando-se os disquetes obtidos, verificou-se quais as informações contidas neste banco de dados. Neste apresenta-se o número da ART, o endereço da obra, a área de construção, o tipo de edificação, a data de entrada da ART e sua data de baixa, para um banco de dados composto por 12.247 registros.

Neste caso, também, houve a necessidade de selecionar, através do endereço da obra, quais os registros que se referiam exatamente aos imóveis compreendidos na área em estudo.

O objetivo da utilização destes dados foi o de referendar a utilização dos dados fornecidos pela Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Florianópolis, com os quais comparou-se, ano a ano, a quantidade de área construída. Esta comparação foi realizada entre os anos de 1987 a 1997, pois somente estes dados estavam disponíveis em meio magnético.

A análise destes dados necessitaram um maior cuidado em seu tratamento, pois muitas ART's são referentes a projetos complementares de um mesmo imóvel.

Dentre as informações apresentadas, não foi considerado nesta pesquisa o número da ART, as demais foram filtradas e analisadas. Apresenta-se abaixo a relação e descrição dos itens selecionados e que foram utilizados na pesquisa :

Endereço da obra – Localização da obra, composto pelo nome do logradouro, número, bairro e cidade.

Área de construção - Quantidade total de metros quadrados de construção.

Tipo de edificação – Fim a que se destina a construção, podendo ser residencial ou comercial.

Data de entrada da ART - Data efetiva em que a ART entrou nos registros do CREA/SC.

Data de baixa da ART – Data efetiva em que foi dada a baixa da ART nos registros do CREA/SC.

4.2.4 A base cartográfica do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis - IPUF

Todos os mapas utilizados nesta pesquisa são originários da base cartográfica do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis IPUF, através do setor de cadastro e/ou da própria biblioteca do órgão, o qual neste caso, permitiu o acesso para consulta dos mesmos, mas somente no local, sendo que a reprodução dos originais necessárias para a pesquisa foi autorizado, desde que o autor arcasse com as despesas de reprodução.

Somente após a consulta aos mapas que compõem a base cartográfica do IPUF é que foi possível relacionar espacialmente os dados obtidos junto aos bancos de dados analisados e definir precisamente a área de estudo. Os mapas analisados são os seguintes :

Planta de referência cadastral : Apresentado na escala 1:5.000, considerando quatro folhas por distrito, sendo a numeração do distrito, subdividida em a, b, c, e d., com os dados necessários para o reconhecimento geográfico (nome de logradouros, rios, morros, etc.) e os códigos de setores e de quadras. As informações apresentadas nesta planta são, para este estudo, utilizadas principalmente para identificação da localização das quadras, mas como seu tamanho original e uma folha A1, a redução para o tamanho A4, tornaria totalmente ilegível seus dados, portanto não será apresentada neste trabalho.

Planta de quadra : Apresentadas nas escalas 1:1.000 e 1:2.000, contendo o traçado físico da quadra, o traçado dos lotes e das edificações, o número de cada edificação, numeração dos lotes por face de quadra, de forma que o primeiro lote seja seqüencial ao crescimento da seção identificada abaixo do nome da rua, usando para isso, o último dígito da seção identificando como D – direita e E – esquerda. (FIGURA 4.3)

Planta de zoneamento : Define os limites de ocupação dos terrenos ou lotes do município de Florianópolis. Apresenta, através de varias tonalidades diferentes, as áreas que tem mesmo limite de ocupação. Sua divisão obedece critérios não muito bem definidos, deixando margem a interpretações pessoais. (FIGURA 4.4)

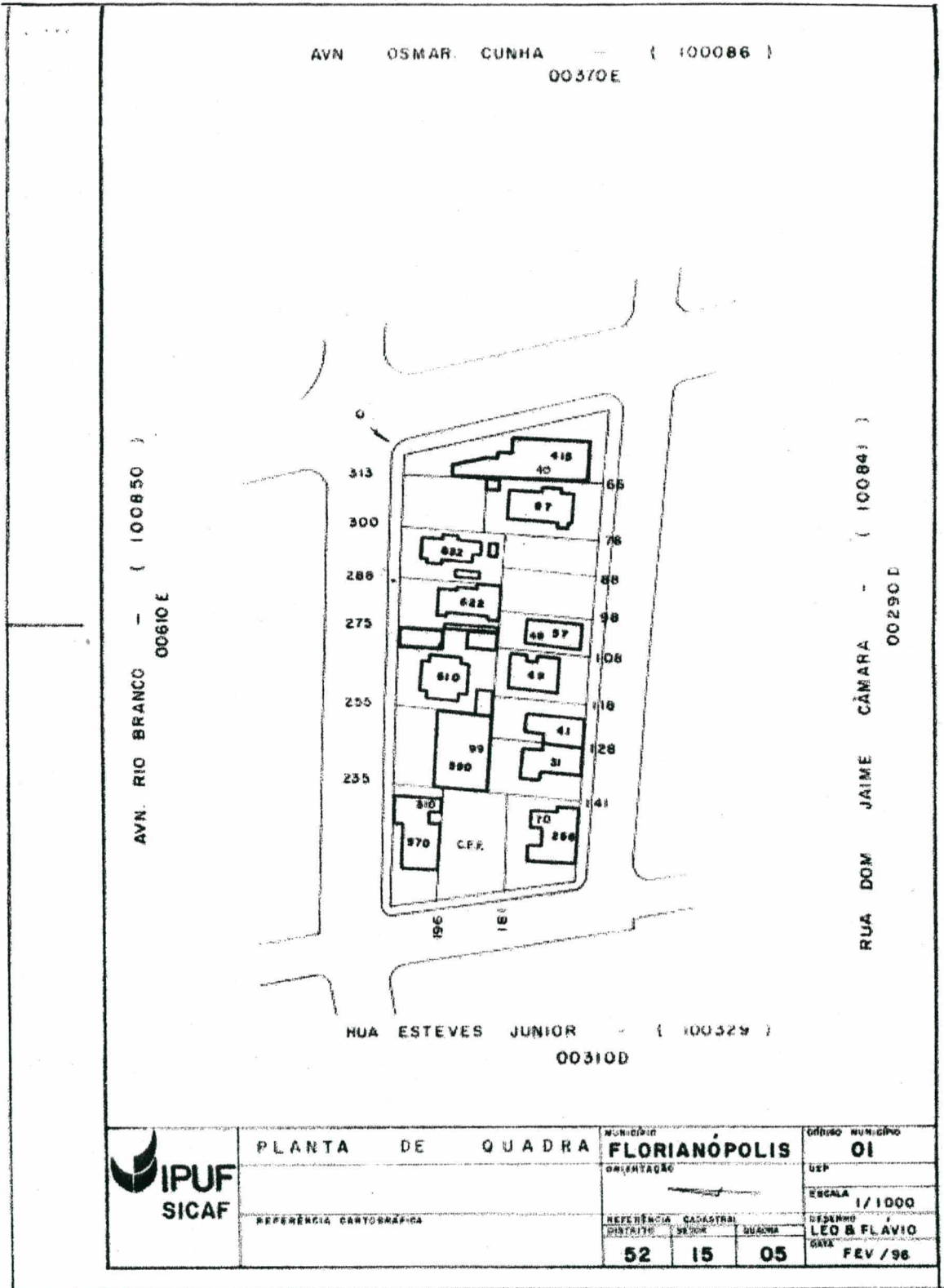


FIGURA 4.3 – Planta de quadra (exemplo)

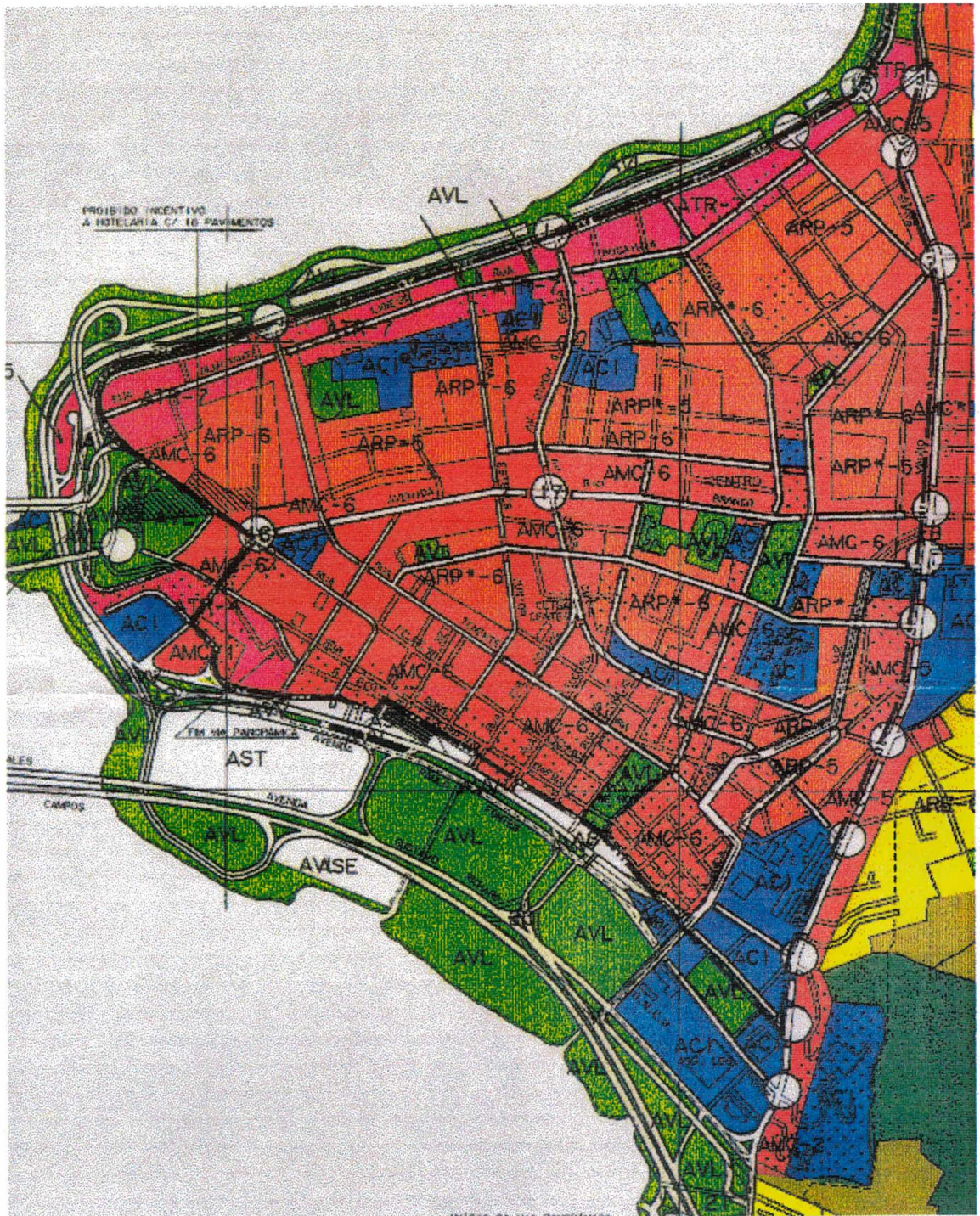


FIGURA 4.4 – Planta de zoneamento

4.3 METODOLOGIA

A execução desta dissertação, contou com uma combinação de iniciativa, perseverança e técnica, que se alternavam e se fortaleciam ao longo de seu desenvolvimento.

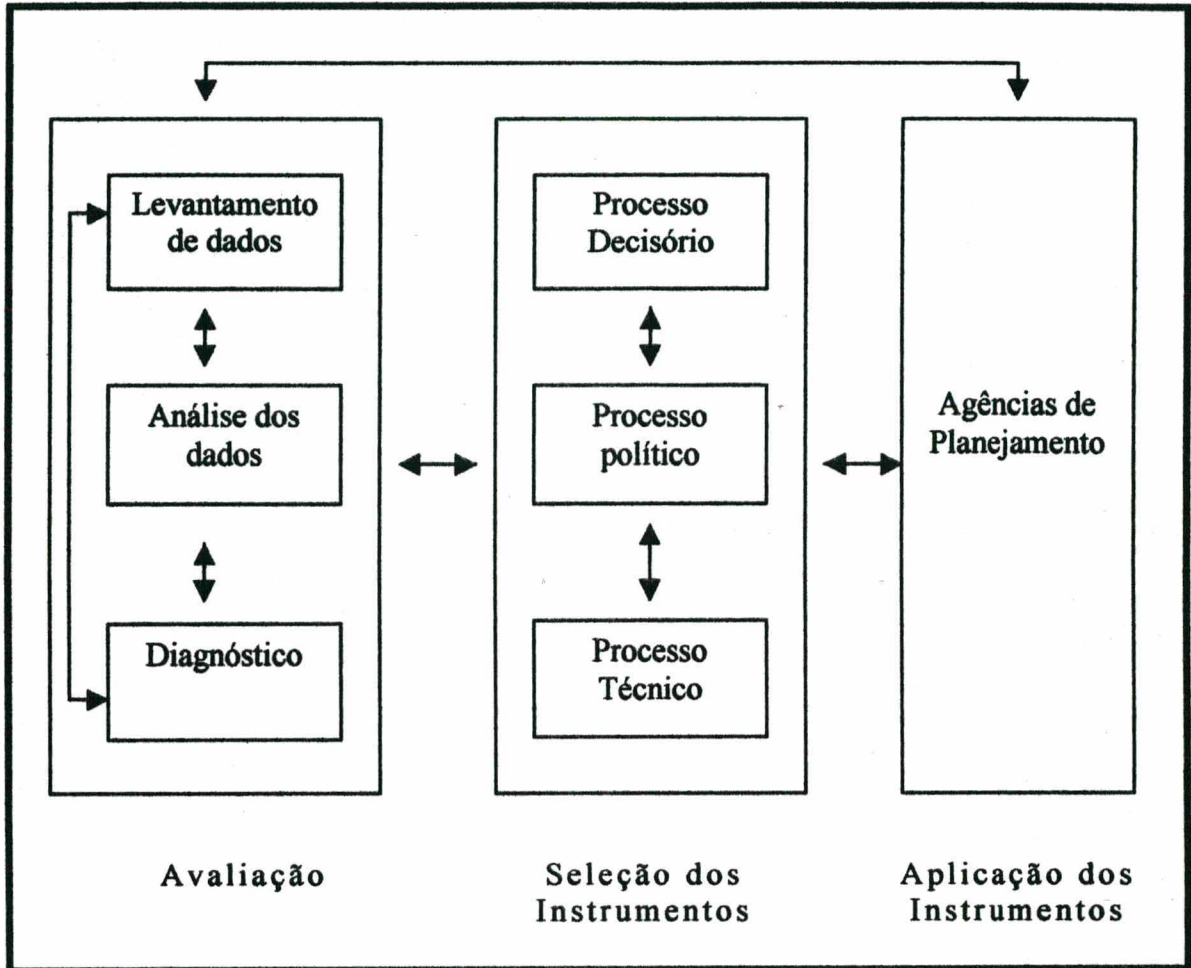
Segundo LINDGREN (op,cit), planejar é uma atividade que se exerce desde a origem do homem. O que se pode dizer ou observar é se o planejamento de uma tarefa é formalmente elaborado ou não.

O processo de planejamento pode ser compreendido como tendo as seguintes etapas :

- **Avaliação.** Esta etapa corresponde aquela onde se opera um levantamento de dados e de informações.
- **Seleção dos instrumentos de planejamento** que irão incidir sobre o sistema situacional.
- **Aplicação dos instrumentos** que corresponde à implementação da segunda grande etapa.

Esta dissertação se enquadra, segundo esta definição, na etapa de avaliação do planejamento como processo, onde a avaliação corresponde àquela onde se opera um levantamento de dados e de informações e ainda, faz se a análise dos dados e das informações e um diagnóstico da situação existente. Ver FIGURA 4.6.

Uma vez definida a área de estudo, passou-se a definir quais os itens, levantados junto aos banco de dados pesquisados, que melhor poderiam responder aos objetivos deste trabalho. Para selecionar estas informações, buscou-se aquelas que diziam respeito basicamente a localização e as características físicas dos lotes inseridos na área em estudo, e as informações que melhor pudessem caracterizar as edificações existentes.



FONTE : LINDGREN (op. cit., p. 20)

FIGURA 4.5 – O planejamento como processo

Para a localização espacial das edificações ou terrenos, adotou-se a mesma nomenclatura do banco de dados da Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Florianópolis –SEFIN-PMF, adotado tanto nos dados do Boletim de Informações cadastrais - BIC como nas plantas de referência cadastral do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis - IPUF. Portanto, para cada terreno tem-se : o distrito, o setor, a quadra, o número do lote e o nome do logradouro.

Para cada lote tem-se : sua situação na quadra, a ocupação do lote, o tipo de patrimônio, a existência ou não da ligação a rede pública de água, a existência ou não da ligação a rede pública de

energia, a existência ou não da ligação a rede pública de coleta de esgotos, a testada principal, a testada secundária (quando houver), a profundidade do lote e a área do lote.

Para cada edificação tem-se : o número da unidade, a utilização do imóvel, seu ano de construção, o total de unidades no lote e a área total construída no lote, número de pavimentos da edificação, o tipo de edificação, a localização da edificação e o padrão de construção da edificação.

Para utilizar corretamente os dados selecionados no banco de dados da PMF com a base cartográfica do IPUF, foi necessário relacionar as duas formas de apresentação das informações, que se complementam.

O primeiro passo para localizar um dado imóvel foi consultar a planta de referência cadastral, da qual obtém-se macro informações sobre um determinado lote, identificando-se o setor e a quadra a qual pertence.

A seguir, consultando a planta de quadras, é possível visualizar a posição do lote em que se insere o imóvel e identificar sua numeração.

Os números dos setores, das quadras e dos imóveis, são os dados de entrada para acessar o banco de dados da SEFIN-PMF, o qual vai fornecer as informações detalhadas sobre cada um dos imóveis.

Inicialmente, foi necessário retirar do banco de dados, todas aquelas informações que não diziam respeito ao trabalho, de um total de 93 itens, selecionou-se 26 itens. Os dados foram ordenados, filtrados e agrupados de forma a permitir que fossem analisados.

Através do número do setor e quadra, selecionou-se os lotes que pertencem a área em estudo, resultando um banco de dados com 29.293 registros, ocupando 30 MB de memória do winchester

Para relacionar e ordenar estes dados foi utilizado o programa Access 97, um dos programas do Office 97, da Microsoft. Com a utilização das ferramentas do programa, procedeu-se o

somatório das áreas construídas anualmente, a seleção dos imóveis, o somatório das unidades construídas anualmente e a seleção do tipo de utilização.

Efetuuou-se uma pesquisa de campo, afim de identificar, quantificar e localizar as obras em construção na área em estudo. Nesta pesquisa relacionou-se as obras em andamento, e com a utilização do banco de dados da SUSP-PMF, conseguiu-se identificar algumas das suas características, pertinentes ao objetivo da pesquisa

Muitas das conclusões deste trabalho são baseados em planilhas geradas através da utilização do banco de dados do SEFIN-PMF. Utilizamos o banco de dados do CREA-SC para possibilitar a comparação com outro banco de dados, que tenha como base as mesmas informações.

Para identificar o potencial de construção permitida na área de estudo, consultou-se o Plano Diretor do Município, que define os limites de ocupação para construção e/ou reformas de edificações na área de estudo, entre outras : as áreas de usos urbanos, a área do lote mínimo, a testada mínima, o número máximo de pavimentos, o índice de aproveitamento máximo e a taxa máxima de ocupação (%). Ver FIGURA 4.6.

Para a determinação do potencial de construção da área de estudo, foram localizadas as áreas de interesse na planta de referência cadastral, e com o mapa do zoneamento na mesma escala, foi identificado a que área de limite de ocupação o imóvel selecionado pertence e então consultado o Plano Diretor para saber de sua viabilidade de ocupação.

Com a repetição deste procedimento para todas os imóveis selecionados, e com o somatório dos valores obtidos, chegou-se ao potencial de construção da área de estudo.

Procedeu-se a comparação do valor total de metros quadrados construídos na área de estudo, no período levantado pelo CREA com o mesmo período levantado pela PMF.

ÁREAS DE USOS URBANOS					
ÁREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE - 5	360/12			ARP-5	ARP*-5
	4-6*	1,3	G		
ÁREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE - 6	570/19			ARP-6	ARP*- 6
	8-12*	2,3	G		
ÁREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE - 7	1020/30			ARP-7	
	12	3	G		
ÁREA TURÍSTICO RESIDENCIAL - 5	360/12			ATR-5	ATR*-5
	4-6*	1,3	G		
ÁREA TURÍSTICO RESIDENCIAL - 6	570/19			ATR-6	ATR*- 6
	8-12*	2,3	G		
ÁREA TURÍSTICO RESIDENCIAL - 7	1020/30			ATR-7	
	12	3	G		
ÁREA MISTA CENTRAL - 5	600/20			AMC-5	AMC* -5
	8-12*	2,3-3,3B	G/A		
ÁREA MISTA CENTRAL - 6	1020/30			AMC-6	AMC* - 6
	12-18*	3,0-4,1B	G/A		
ÁREA COMUNITÁRIO/INSTITUCIONAL				ACI	
ÁREA VERDE DE LAZER				AVL	
ÁREA VERDE DO SISTEMA VIÁRIO				AVV	
ÁREA DO SISTEMA VIÁRIO E DE TRANSPORTES				AST	

LOTE MINIMO / TESTADA MINIMA			ÁREA
Nº MÁXIMO DE PAVIMENTOS	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	

- A - Até 80% nos dois primeiros pavimentos destinados a comércio e serviços (100% no polígono central)
- B - Índice mais elevado somente para edificações exclusivamente comerciais (exceto triângulo central)
- G - As taxas de ocupação máxima variam segundo a fórmula: $TO = (37 - NP)\%$, onde :
TO= Taxa de ocupação e NP= no de pavimentos
- * - Identifica as áreas de mesmo limite de ocupação, que podem ter maior gabarito.

FIGURA 4.6 – Limites de ocupação ¹²

¹² As cores apresentadas nesta figura referem-se com as cores das áreas da Planta de Zoneamento apresentado na página 60.

A seguir são apresentados os resultados desta pesquisa, na forma analítica e gráfica, para possibilitar sua análise e uma rápida visualização de seus resultados, acompanhada de comentários que visam realçar seu impacto e discrepância.

A FIGURA 4.7 apresenta de forma esquemática a metodologia de desenvolvimento da pesquisa.

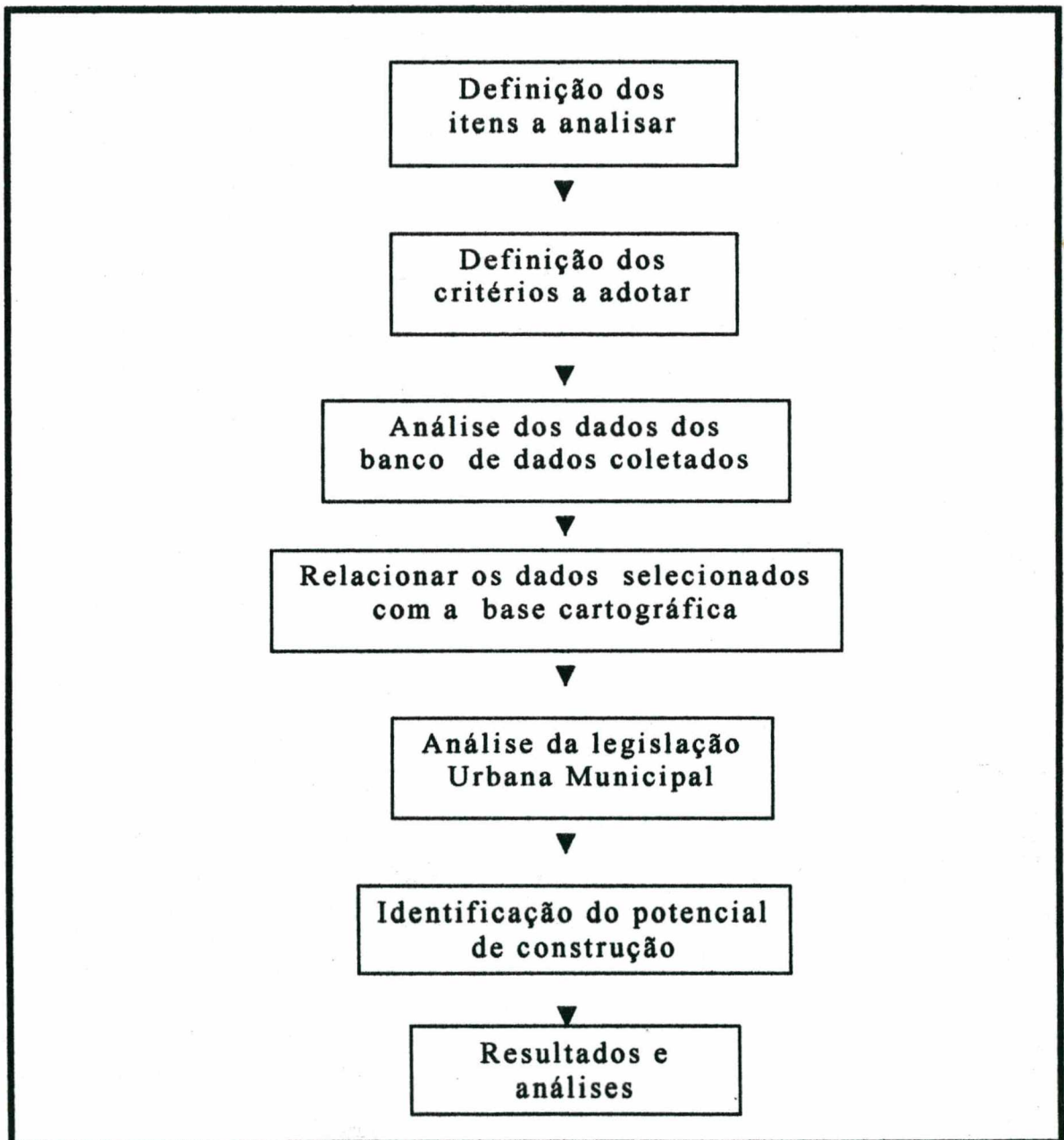


FIGURA 4.7 - Fluxograma de metodologia

CAPÍTULO 5

RESULTADOS

Neste capítulo são apresentados os dados coletados através da pesquisa desenvolvida junto a Secretaria de Finanças - SEFIN e a Secretaria de Urbanização e de Serviços Públicos - SUSP da Prefeitura Municipal de Florianópolis - PMF e ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Santa Catarina - CREA/SC.

A apresentação dos dados é acompanhada de comentários, visando realçar suas conotações com os objetivos propostos no primeiro capítulo, cujo objetivo principal é fazer o levantamento dos imóveis na área em estudo e projetar a sua evolução.

Com a análise destes dados, pode-se também determinar o período em que efetivamente iniciou o processo de intensificação urbana de Florianópolis, determinar a densidade populacional da área de estudo, identificar e quantificar as áreas quanto ao limite de ocupação e estimar o período no qual as áreas com viabilidade de construção de edificações com 4 ou mais pavimentos estejam totalmente ocupados.

Seguindo a ordem cronológica dos fatos, este capítulo é dividido em 3 partes, onde primeiramente apresenta-se a evolução populacional e histórica do parque imobiliário; na segunda parte é apresentado um diagnóstico do quadro atual e na terceira parte são analisadas as variáveis que determinam o potencial de construção da área em estudo.

5.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA

Inicialmente é apresentada uma revisão sobre os dados do crescimento populacional do município de Florianópolis. O primeiro registro que se tem é do ano de 1872, quando a população alcançava um total de 25.709 habitantes. De 1872 até o ano de 1940 o crescimento populacional foi muito pequeno, em média 12% por década.

Entre os anos de 1940 e 1970 a população triplicou, com uma média de crescimento de 44% por década. Entre os anos de 1970 e 1990, o crescimento continuou, mas com uma média menor, cerca de 35% por década.

O registro do ano de 1996 nos apresenta um crescimento de 6,22% para um período de 5 anos, o que indica uma desaceleração no crescimento habitacional, e que mantidas estes índices, a media desta década deve manter-se em volta dos 12,44%, alcançando no ano de 2001 um total aproximado de 290.000 habitantes. A TABELA 5.1 representa a evolução do seu crescimento populacional.

ANO	POPULAÇÃO TOTAL
1872	25.709
1890	30.687
1900	32.229
1920	41.338
1940	46.771
1950	67.630
1960	97.827
1970	138.337
1980	187.871
1991	255.390
1996	271.281

Fonte : Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE
TABELA 5.1 - População de Florianópolis – (1872/1996)

Em 1960, a população urbana de Florianópolis representava menos de 42% do total. No ano de 1970 este número dobrou, passando a representar 84% do total. Esta predominância da população urbana tem se mantido, evoluindo para 86% no ano de 1980 e de 94% no ano de 1991. Em 1996 este índice se manteve na ordem de 92%. A TABELA 5.2 e o GRÁFICO 5.1 apresentam este crescimento.

ANO	TOTAL	URBANA	RURAL
1960	97.827	40.963	56.864
1970	138.337	115.547	22.790
1980	187.871	161.773	26.098
1991	255.390	239.996	15.394
1996	271.281	250.657	20.624

Fonte : Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE

TABELA 5.2 - População de Florianópolis por situação de domicílio (1960/1996)

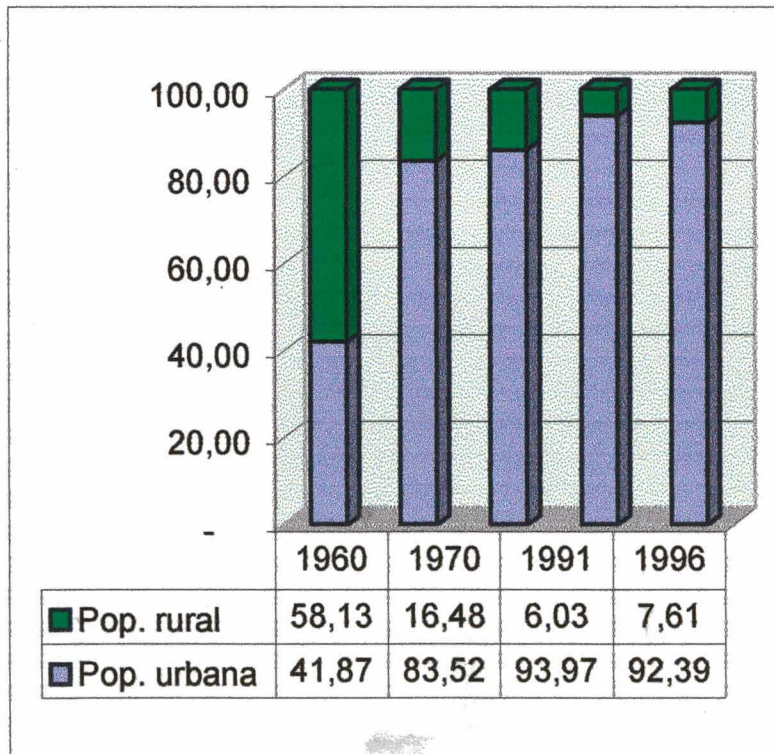


GRÁFICO 5.1 - População de Florianópolis por situação de domicílio (1960/1996)

A TABELA 5.3 apresenta a taxa anual de crescimento populacional e a densidade demográfica de Florianópolis, onde se comprova uma diminuição constante na taxa de crescimento anual a partir de 1970, com uma acentuada queda no período de 1991 a 1996. Paralelamente, observa-se que a densidade demográfica dobrou no período de 1970 a 1996, este que é um dos fatores primários no processo de intensificação urbana.

Ano	Densidade Demográfica hab/km ²	Taxa de Crescimento Anual - %	Numero Médio de Habitantes por Domicílio
1960	217	---	--
1970	305	3,53	--
1980	417	3,11	--
1991	566	2,83	3,69
1996	602	1,25	3,45

Fonte : Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE

TABELA 5.3 - Taxa de crescimento anual, densidade demográfica e número médio de habitantes por domicílio (1960/1996)

Paralelo ao aumento da demanda populacional e ao aumento da densidade demográfica, apresenta-se na TABELA 5.4 e no GRÁFICO 5.2 a evolução do número dos imóveis cadastrados em Florianópolis no período de 1982 a 1997.

Ano	Número de imóveis Cadastrados	Ano	Número de imóveis Cadastrados
1982	67.000	1990	106.275
1983	97.000	1991	120.641
1984	97.560	1992	128.884
1985	97.900	1993	137.126
1986	98.420	1994	141.325
1987	100.948	1995	148.982
1988	101.682	1996	156.638
1989	106.026	1997	165.271

TABELA 5.4 – Número de imóveis cadastrados no Município de Florianópolis (1982/1997)

No final da década de 90, o número de imóveis cadastrados é cerca de 56% superior ao número de imóveis cadastrados no final da década de 80, e 147% superior ao número dos imóveis registrados no início da década de 80, o que representa um aumento superior a 3 vezes o aumento da população para o mesmo período.

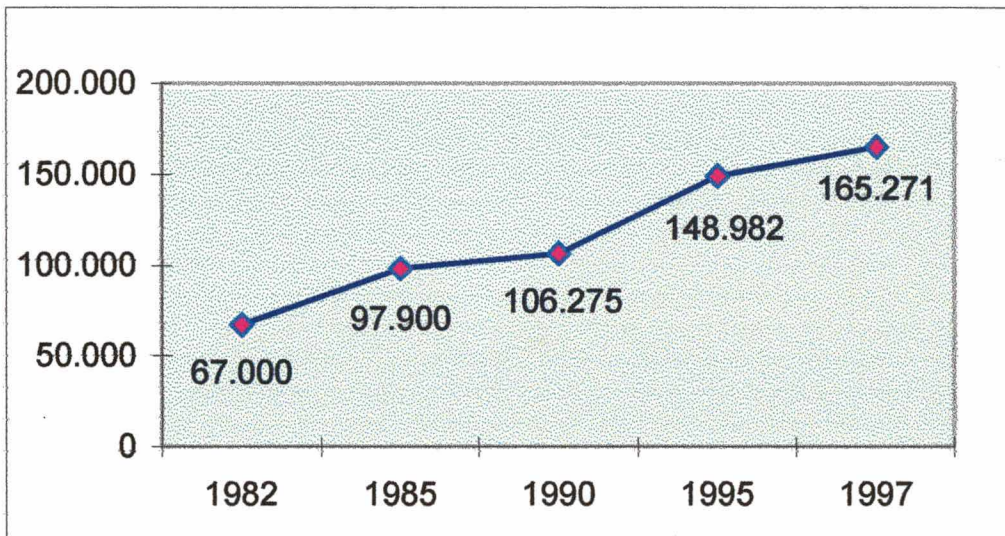


GRÁFICO 5.2 – Número de imóveis cadastrados no Município de Florianópolis (1982/1997)

Para relacionar a evolução da área construída numa ordem cronológica, apresenta-se na TABELA 5.5 e no GRÁFICO 5.3, os dados referentes a quantidade de metros quadrados construídos na área em estudo, por período. Os dados que geraram esta tabela apresentam-se no CAPÍTULO 7 – ANEXOS, na TABELA 7.1, e são oriundos do cadastro imobiliário da Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Florianópolis, SEFIN-PMF.

Até o final dos anos 40 o crescimento da área construída permaneceu constante, com a média na faixa do 1,25% por década. A área construída na década de 50 foi 3 vezes superior a década de 40 e na década de 60 quase 2 vezes superior a década de 50.

Período	Área construída (m ²)	%	Área acumulada (m ²)	% acumulado
Até 1900	36.630,17	1,09	36.630,17	1,09
1901 - 1910	51.930,88	1,55	88.561,05	2,64
1911 - 1920	26.637,28	0,80	115.198,33	3,44
1921 - 1930	47.771,02	1,43	162.969,35	4,87
1931 - 1940	34.211,28	1,02	197.180,63	5,89
1941 - 1950	54.506,39	1,64	251.687,02	7,53
1951 - 1960	171.570,63	5,15	423.257,65	12,68
1961 - 1970	323.740,47	9,70	746.998,12	22,38
1971 - 1980	951.938,88	28,54	1.698.937,00	50,92
1981 - 1990	918.468,36	27,53	2.617.405,36	78,45
1991 - 1997	719.055,61	21,55	3.336.460,97	100,00

TABELA 5.5 – Área construída por período

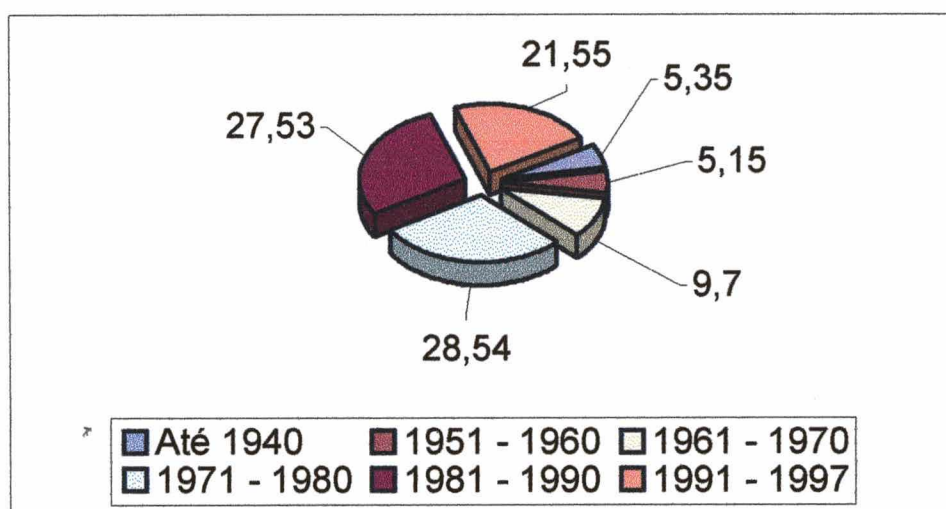


GRÁFICO 5.3 – Área construída por período

O número total de área construída na década de 70 voltou a triplicar, chegando a quase 1 milhão de metros quadrados construídos, e tem permanecido neste patamar até a década de 90.

Pelo média de área construída apresentada até o ano de 1997, mais de 100.000 m²/ano, estima-se que nesta década deva-se chegar a um valor de aproximado de 1,2 milhões de metros quadrados construídos na área em estudo, mais de 30 % superior a década de 80, que representará o maior índice de toda da historia.

Para o ano de 1997, a SUSP-PMF, fez o levantamento da área total liberada de habite-se no município, totalizando o valor de 466.704,64 m². O total de área construída em 1997 e registrada pelo SEFIN-PMF, foi de 82.493,87 m², representando 17,67 % do total.

Pode-se também relacionar a evolução histórica do parque imobiliário, com a evolução do número de imóveis construídos anualmente, e com a evolução do número de unidades autônomas construídas anualmente.

A seguir a TABELA 5.6 apresenta a quantidade de imóveis construída por período, com sua distribuição pelo número de pavimentos dos imóveis. Os dados que geraram esta TABELA apresentam-se no CAPÍTULO 7 – ANEXOS, na TABELA 7.2.

Até o final da década de 30, o centro de Florianópolis vinha crescendo num ritmo lento, com uma predominância de edificações de 1 e 2 pavimentos. Cabe o registro de ter sido neste período, no ano de 1935, construído o edifício São Jorge, o primeiro edifício de 8 pavimentos, na rua Felipe Schmidt, localizado no setor 27, quadra 36, lote 28.

No início dos anos 40, o número de edificações de 1 pavimento quase dobrou, o número de edificações de 3 pavimentos aumentou 58%. Em 1950 surgiu o primeiro edifício com 13 pavimentos, sede do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, localizado na rua Álvaro M. da Silveira, no setor 39, quadra 83, lote 201.

Na década de 50, o crescimento do número de edificações de 1 pavimento, foi 53% superior ao período anterior, o número de edificações de 3 pavimentos aumentou 558%, o número de edificações de 4 pavimentos passou de 1 para 9 unidades. Surgiram nesta década 8 edificações com mais de 4 pavimentos.

Nos anos 60, o crescimento do número de construções de 1 pavimento diminuiu, o número de construções de 2 pavimentos aumentou 375%, a construção de edificações de 3 pavimentos

Ano	Número de pavimentos																			Total período
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
Até 1900	45	16	4																	65
1901-1910	15	20	4	2																41
1911-1920	37	30	8																	75
1921-1930	52	41	10	3																106
1931-1940	57	66	12	1				1												137
1941-1950	107	73	19	1	1							1								202
1951-1960	164	57	106	9	2	1	1	2			1	1								344
1961-1970	194	214	46	31	6	2	3	3	1	2	1	3	2	2	3	1				514
1971-1980	164	190	49	35	10	10	9	6	4	1	14	30	28	21	6			1		578
1981-1990	66	77	21	29	9	8	8	3	6	15	20	76	8	8						354
1991-1997	19	24	6	7	4	7	6	2		7	1	73		2	1	1				160
Total	920	808	285	118	32	28	27	17	11	25	37	183	39	33	10	2	0	0	1	2.576

TABELA 5.6 – Número de imóveis construídos

decaiu a metade. Triplicou o número de construções de 4 pavimentos e surgiram 29 edificações com mais de 4 pavimentos.

Na década de 70 inicia-se o período da diminuição do número de construções de 1 e 2 pavimentos, a estabilização do número de construções de 3 e 4 pavimentos, acompanhado de um aumento exponencial no número de construções com mais de 4 pavimentos. Foram construídos 140 edifícios no período.

Cabe também o registro de ter sido neste período, no ano de 1973, construído o edifício Dias Velho, o primeiro e único edifício com 19 pavimentos, localizado na rua Felipe Schmidt, setor 26, quadra 83, lote 290.

Nos anos 80, acentua-se a queda na construção de número de edificações de 1 e 2 pavimentos, inicia-se a queda do número de construções com 3 e 4 pavimentos, e se eleva o aumento de construção de edificações com mais de 4 pavimentos, foram construídos no período 161 edificações.

Esta década marca o fim do número de construções de edificações com menos de 4 pavimentos, e a estabilização no número de construções com mais de 4 pavimentos. Até 1997, foram construídas 104 edificações com mais de 4 pavimentos.

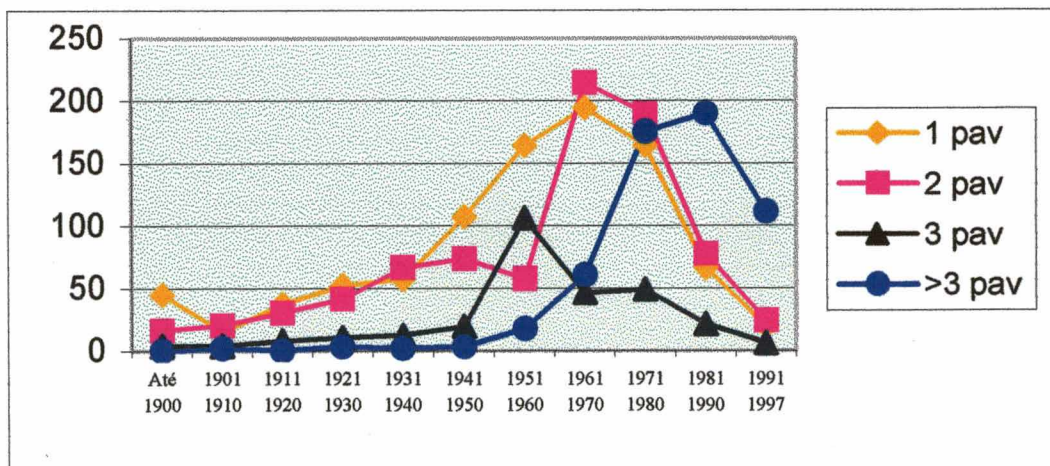


GRÁFICO 5.4 – Número de imóveis construídos por período (1,2,3 e maior de 3 pavimentos)

Complementando as formas de relacionamento para caracterizar a evolução histórica do parque imobiliário, a TABELA 5.7 apresenta a quantidade de unidades autônomas construídas no período. Os dados que geraram esta TABELA apresentam-se no CAPÍTULO 7 – ANEXOS, na TABELA 7.3, e são oriundos do cadastro imobiliário da Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Florianópolis SEFIN-PMF .

Período	Utilização					
	Religioso	Serviço Público	Residencial	Comercial	Prestação de Serviços	Mista
Até 1900	2	7	29	125	12	11
1901 - 1910	5	2	15	16	15	5
1911 - 1920	3	2	14	44	15	12
1921 - 1930	3	2	35	62	15	15
1931 - 1940	4	3	43	96	35	24
1941 - 1950	9	3	110	93	33	19
1951 - 1960	5	14	370	168	131	26
1961 - 1970	4	32	1.240	325	445	49
1971 - 1980	8	152	5.990	840	2.380	54
1981 - 1990	1	8	6.121	1.722	102	69
1991 - 1997	0	11	5.091	2.020	585	6
Total	44	236	19.058	5.511	3.768	290

TABELA 5.7 – Número de unidades construídas por período

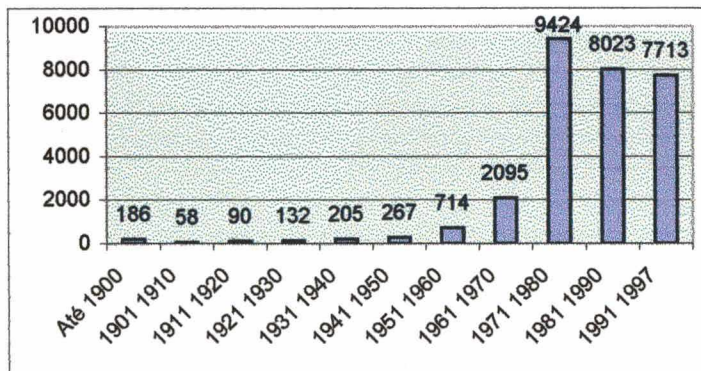


GRÁFICO 5.5 – Número de unidades construídas por período

As unidades de utilização religiosa tiveram seu auge na década de 40 e atualmente apresentam uma paralisação, quanto ao crescimento no número de unidades novas.

As unidades de utilização mista mantinham-se num crescimento constante até a década de 80, quando chegaram ao número máximo de 69 unidades, e nesta década apresentam um crescimento muito pequeno de novas unidades.

O número de unidades do serviço público mantinha-se estável até o início da década de 50, quando iniciou um crescimento que se prolongou até o final dos anos 70. Na década de 80 e 90 apresenta-se estável na faixa das 10 novas unidades por década.

As unidades de utilização de prestação de serviços registram, um crescimento linear. O destaque é o número de unidades que surgiram na década de 70, quase 6 vezes superior ao período anterior, mas que aparentemente foi um fato isolado.

O número de unidades residenciais e comerciais foram os que mais cresceram. Até a década de 30, o centro de Florianópolis tinha uma predominância no número de unidades comerciais. Na década de 40, pela primeira vez o número de unidades residenciais superou o número de unidades comerciais.

Na década de 50, o número de unidades residenciais triplicou, e foi mais que o dobro das unidades comerciais construídas no período. Esta predominância se manteve nas décadas seguintes, com uma larga diferença.

Esta pesquisa também abrangeu o banco de dados do CREA/SC, o qual possibilitou que fosse identificada a quantidade de área, que anualmente é registrada através da emissão das Anotações de Responsabilidade Técnica-ARTs, quando da entrada e da baixa das ART's, emitidas pelos profissionais responsáveis pela construção.

A TABELA 5.8 apresenta a evolução cronológica destes dados.

Ano	Entrada (m2)	Baixa (m2)
1987	91.784,02	2.699,33
1988	297.688,57	43.208,39
1989	160.927,13	26.559,96
1990	139.298,62	51.680,03
1991	201.390,51	131.626,75
1992	104.692,82	93.217,94
1993	165.283,04	194.162,41
1994	154.590,66	214.414,37
1995	113.717,81	130.253,39
1996	113.356,15	74.470,26
1997	313.722,82	109.838,74

TABELA 5.8 – Área registrada pelo CREA/SC - (1987/1997)

Para analisar a relação entre as áreas registradas e as áreas baixadas nos registros do CREA/SC, muitas variáveis desconhecidas devem ser consideradas. Devemos considerar a defasagem de tempo decorrido entre a fase de análise e aprovação de projeto, até a fase de conclusão da obra, passando por todos os problemas administrativos, técnicos e financeiros, particulares a cada caso, que acabam por determinar o seu prazo de execução.

Também não podemos deixar de considerar os casos em que, o projeto é feito e registrado no CREA/SC, mas a obra não é iniciada, ficando só na fase projeto.

A importância destes dados esta, justamente, em despertar a necessidade de se conhecer e de determinar o mecanismo que envolve todo o processo de construção de edificações em nossa cidade.

Como sugestão para trabalhos futuros, registra-se a necessidade de uma análise do tempo médio decorrido para as

construções em Florianópolis, analisando o período de projeto ao período de baixa da obra junto ao CREA/SC, bem como pela data de aprovação do projeto e da data de liberação do habite-se da obra junto a SUSP-PMF.

Para fazer a comparação com os dados da SEFIN-PMF, adotou-se a área baixada nos registros do CREA/SC, pois é esta que esta diretamente relacionada com a conclusão da obra.

A seguir apresenta-se a TABELA 5.9, que faz a comparação entre a quantidade anual de área construída baixada nos registros do CREA/SC, retirados da TABELA 5.8, com a quantidade de área construída registrada pelo cadastro imobiliário da Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Florianópolis, retirados da TABELA 7.1, para o período de 1987 a 1997.

Ano	Área baixada CREA - (m ²)	Área registrada PMF - (m ²)
1987	2.699,33	201.256,27
1988	43.208,39	104.294,21
1989	26.559,96	96.529,94
1990	51.680,03	76.230,60
1991	131.626,75	80.199,08
1992	93.217,94	104.368,40
1993	194.162,41	51.958,64
1994	214.414,37	226.213,78
1995	130.253,39	120.708,32
1996	74.470,26	56.901,50
1997	109.838,74	87.083,22

TABELA 5.9 – Comparação entre a área registrada pelo CREA/SC e pela PMF - (1987/1997)

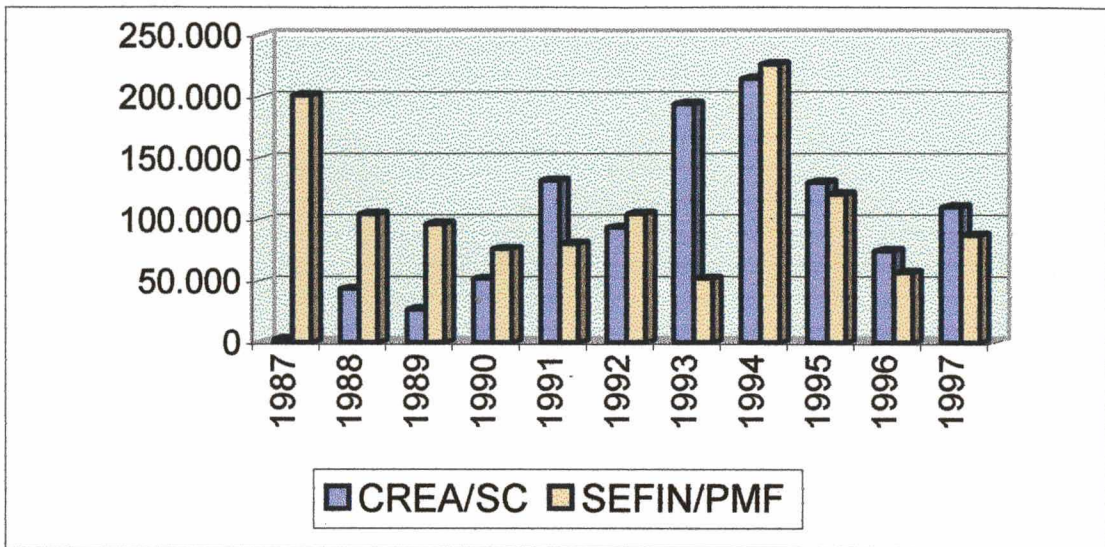


GRÁFICO 5.6 – Comparação entre a área registrada pelo CREA/SC e pela PMF - (1987/1997)

As diferenças entre as áreas apresentadas são enormes, tornando difícil uma análise ano a ano. Como a análise anual não é conclusiva, analisamos suas médias. A média da área registrada no período pelo CREA/SC é de 97.466,50 m², e a média da área registrada no mesmo período pela SEFIN-PMF é de 109.613,08 m².

Percentualmente a diferença entre as duas médias é de 12,46%, que em função dos objetivos da pesquisa, não comprometem a confiabilidade dos dados apresentados pela SEFIN-PMF.

5.2 O QUADRO ATUAL

Apresenta-se neste sub-item uma visão global das características da área em estudo. São analisadas inicialmente, características de ordem espacial, onde destaca-se sua classificação

na base cartográfica do IPUF, quanto a sua divisão em distrito, setor, quadras e lotes.

A seguir são apresentadas características de ordem qualitativas, onde apresentam-se macro indicadores dos serviços oferecidos aos imóveis, como também, de sua localização na área em estudo.

5.2.1 Características espaciais

A área em estudo, segundo o cadastro imobiliário da PMF e a base cartográfica do IPUF, está enquadrada no distrito de número 52, e este, está subdividido em 13 setores, a seguir relacionados, setor 02, 03, 04, 13, 14, 15, 16, 25, 26, 27, 28, 39 e 40.

Estes setores estão divididos em quadras, num total de 186 quadras, e as quadras divididas em lotes, perfazendo um total de 2.821 lotes. Entre as quadras existe uma grande variação em função do número de lotes por quadra, a TABELA 5.10 apresenta a distribuição do número de lotes por quadra e seu número de ocorrência.

O somatório da área dos 2.821 lotes que compõem a área em estudo é de 1.843.098,24 m², distribuídos em lotes com área que variam de um mínimo de 12,00 m² até o máximo de 52.165, 00 m².

Grande parte dos lotes, exatos 1.615 lotes, que representam mais de 57% do total, tem área menor de 360,00 m², que é a área de lote mínima para construção, segundo os limites de ocupação do plano diretor. Os lotes com área menor que 360,00 m² representam 17,47 % da área total, ou seja, 322.130,05 m².

Apenas 16 lotes, totalizando pouco mais de 0,51% dos lotes tem área maior de 10.000,00 m², mas representam mais de 18,56 % da área total, ou seja, 342.226,72 m².

Lotes por quadra	Ocorrência	Lotes por quadra	Ocorrência
1	33	23	6
2	5	25	6
3	5	26	5
4	9	27	1
5	7	28	3
6	2	29	2
7	4	30	2
8	7	31	3
9	7	33	1
10	6	35	3
11	7	36	2
12	6	38	1
13	4	42	2
14	6	43	1
15	4	45	2
16	8	47	1
17	8	48	1
18	4	68	1
19	5	76	1
20	2	86	2
22	3		

TABELA 5.10 – Número de lotes por quadra

A grande variação do número de lotes por quadra, distribuídos em uma enorme variação no tamanho e na forma destes lotes, aliado a um arruamento primário e mal definido, retrata uma total falta de critérios de urbanização na fase de colonização do município, que atualmente dificulta qualquer iniciativa no sentido de adequar a malha viária as necessidades de expansão.

A TABELA 5.11 apresenta a distribuição de área por faixas de área e seu número de ocorrências.

A maior concentração de lotes, mais de 54% do total, corresponde aos lotes com área entre 100,00 e 400,00 m². Estendendo estes limites para lotes entre 0,00 e 500,00 m², chega-se a um percentual de 72% do total.

Entre 500,00 e 1.000,00 m² existem 17,11%, entre 1.000,00 e 10.000,00 m² encontram-se 10,81% do total dos lotes.

Faixa (m ²)	Total	%	Total de área (m ²)	%
0,00 a 100,00	253	8,96	18.333,49	0,99
100,01 a 200,00	576	20,41	86.305,77	4,68
200,01 a 300,00	530	18,78	132.544,64	7,19
300,01 a 400,00	418	14,82	146.414,21	7,95
400,01 a 500,00	257	9,11	114.386,25	6,21
500,01 a 600,00	146	5,17	80.548,23	4,37
600,01 a 700,00	120	4,25	78.162,60	4,24
700,01 a 800,00	104	3,69	77.953,23	4,23
800,01 a 900,00	54	1,91	45.383,88	2,46
900,01 a 1.000,00	59	2,09	56.073,70	3,04
1.000,01 a 2.000,00	187	6,63	258.942,10	14,05
2.000,01 a 3.000,00	43	1,52	105.207,32	5,71
3.000,01 a 4.000,00	19	0,67	66.958,20	3,63
4.000,01 a 5.000,00	16	0,57	72.307,54	3,93
5.000,01 a 6.000,00	9	0,32	48.766,69	2,65
6.000,01 a 7.000,00	3	0,11	19.675,00	1,07
7.000,01 a 8.000,00	8	0,28	58.195,67	3,16
8.000,01 a 9.000,00	3	0,11	25.247,00	1,37
9.000,01 a 10.000,00	1	0,03	9.466,00	0,51
> 10.000,00	16	0,57	342.226,72	18,56
Total	2.821	100,00	1.843.098,24	100,00

TABELA 5.11 – Número de lotes pela área do lote

O número total de imóveis construídos é de 2.587, ocupando 91,70% dos lotes existentes na área em estudo. Muitos destes lotes, são compostos por mais de uma unidade física, perfazendo no total 29.055 unidades, e na TABELA 5.12 apresenta-se, por faixas, o total de unidades pelo total de imóveis.

Os imóveis construídos na área em estudo estão distribuídos em 150 logradouros, conforme relaciona a TABELA 7.4, (Anexos)

em que apresentam-se também o total de imóveis pelo número de pavimentos.

Unidade	Imóveis	Unidade	Imóveis	Unidade	Imóveis	Unidade	Imóveis
1	2.001	38	5	77	2	128	1
2	235	39	2	78	2	129	1
3	69	40	6	79	2	133	1
4	37	41	2	80	2	134	1
5	24	43	1	81	3	136	4
6	32	44	9	82	1	138	1
7	9	45	2	83	1	150	1
8	17	46	5	84	2	153	1
9	14	47	5	86	1	156	1
10	15	48	6	87	1	157	2
11	21	49	7	88	2	164	1
12	17	50	3	89	1	168	1
13	4	51	4	90	2	170	1
14	5	52	1	91	3	172	1
15	7	53	1	93	1	184	2
16	16	54	3	95	1	187	1
17	2	55	1	96	2	189	1
18	7	56	1	97	4	192	1
19	2	58	4	98	1	196	1
20	5	59	1	99	1	198	1
21	9	60	6	100	1	203	1
22	13	61	3	102	1	204	1
23	5	62	4	104	2	206	1
24	11	63	1	105	1	207	1
25	4	64	6	107	1	212	1
26	2	65	2	110	1	214	1
27	3	66	9	111	3	218	1
28	7	67	2	114	1	224	1
29	3	68	7	115	3	226	2
30	6	69	1	116	1	237	1
31	5	70	1	119	2	242	1
32	3	71	2	120	1	379	1
33	16	72	3	121	2	566	1
34	3	73	2	122	1	583	1
35	5	74	4	125	1	708	1
36	9	75	2	126	1		
37	4	76	4	127	2		

TABELA 5.12 – Número de unidades pelo número de imóveis

Com a análise dos dados apresentados nesta seção, pode-se determinar a taxa de crescimento habitacional anual da área em estudo, sua densidade populacional e o período em que efetivamente iniciou o processo de intensificação urbana no centro de Florianópolis.

Os lotes da área em estudo estão classificados de acordo com sua situação na quadra, ou seja, a definição geográfica da localização e situação do imóvel dentro de uma determinada quadra, dividindo-se em meio de quadra, esquina ou encravado.

Para esta área em estudo, existem, 1.965 lotes de meio de quadra, 815 lotes de esquina e 41 lotes encravados, conforme distribuição apresentada pela FIGURA 5.1.

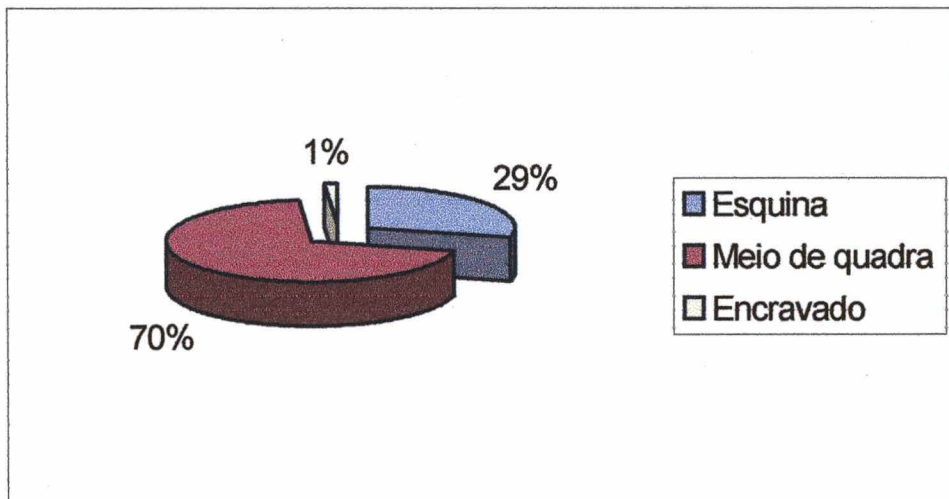


FIGURA 5.1 – Situação na quadra.

5.2.2 Características qualitativas

Os imóveis da área em estudo estão classificados de acordo com sua situação no lote, podendo portanto, ser um lote com

imóvel construído, um lote sem imóvel construído ou ainda, um lote com imóvel em ruínas.

Neste estudo, identificou-se 2.587 lotes com imóveis construídos, 231 lotes sem construção e apenas 2 lotes com imóveis em ruínas. A FIGURA 5.2 apresenta estes dados percentualmente, no qual, para efeitos estatísticos, os 2 casos de lotes com imóveis em ruínas foram desconsiderados.

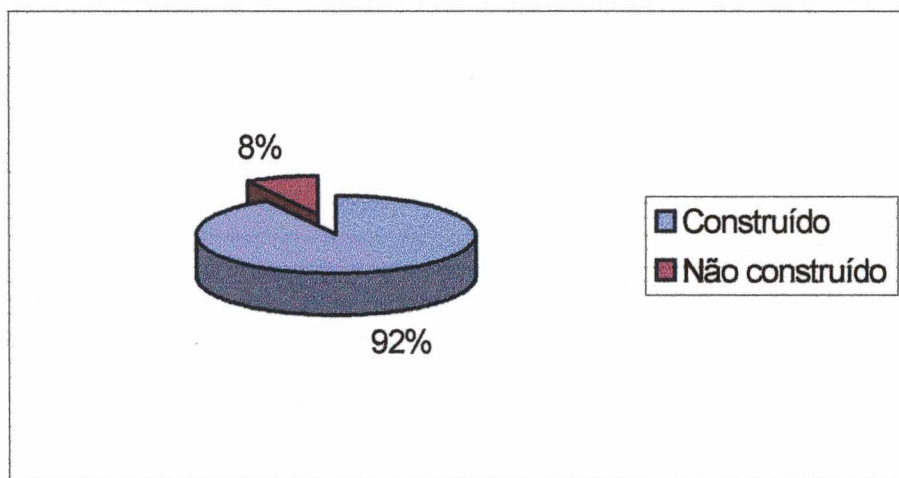


FIGURA 5.2 – Ocupação do lote

Os imóveis inseridos na área em estudo podem também ser classificados de acordo com o tipo de patrimônio da edificação, que refere-se a identificar a quem pertence a edificação, sendo subdividido em : imóvel particular, religioso, público federal, público estadual e público municipal.

Identificou-se 2.697 imóveis de patrimônio particular, 44 imóveis de patrimônio público federal, 54 imóveis de patrimônio público estadual, 22 imóveis de patrimônio público municipal e 37 de imóveis de patrimônio religioso, conforme distribuição apresentada pela FIGURA 5.3.

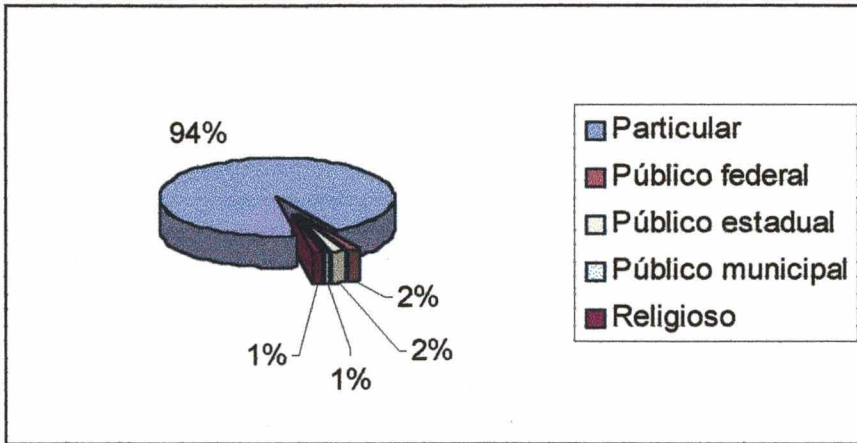


FIGURA 5.3 – Tipo de patrimônio dos imóveis

As unidades físicas inseridos na área em estudo também podem ser classificados de acordo com seu tipo de patrimônio, classificando-se em unidade particular, religiosa, pública federal, pública estadual e pública municipal.

Identificou-se 28.714 unidades de patrimônio particular, 122 unidades de patrimônio público federal, 234 unidades de patrimônio público estadual, 153 unidades de patrimônio público municipal e 69 unidades de patrimônio religioso, conforme distribuição apresentada pela FIGURA 5.4.

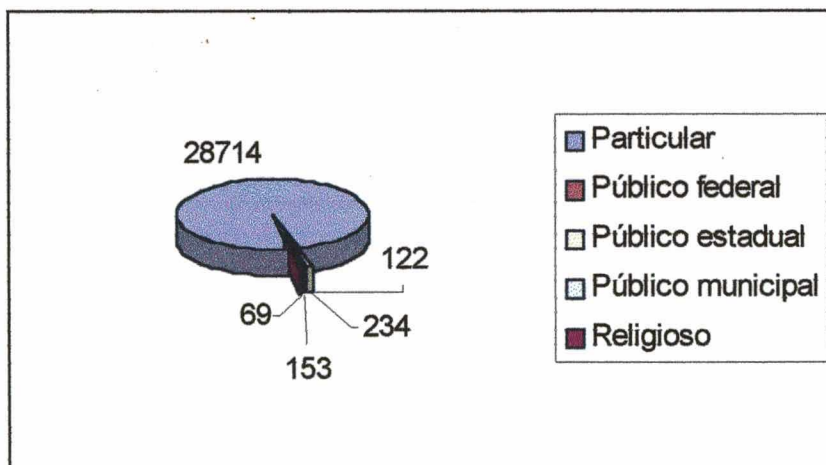


FIGURA 5.4 – Tipo de patrimônio das unidades

As unidades que compõem a área de estudo também foram classificados de acordo com a existência de ligação da rede pública de água, energia e de esgoto.

Constatou-se que 29.024 tem ligação a rede pública de água, 269 não tem ligação a rede pública de água, 29.076 tem ligação a rede pública de energia, 217 não tem ligação a rede pública de energia, 28.309 tem ligação a rede pública de esgoto e 984 não tem ligação a rede pública de esgoto.

As FIGURAS 5.5, 5.6 e 5.7, apresentam graficamente estas distribuições para a ligação a rede pública de água, energia e esgoto, respectivamente.

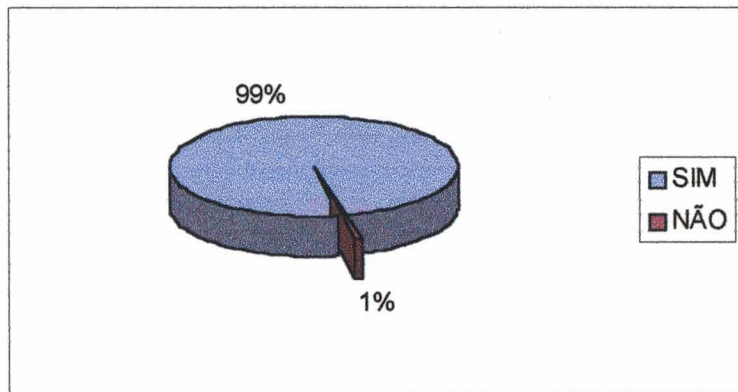


FIGURA 5.5 – Ligação a rede pública de água

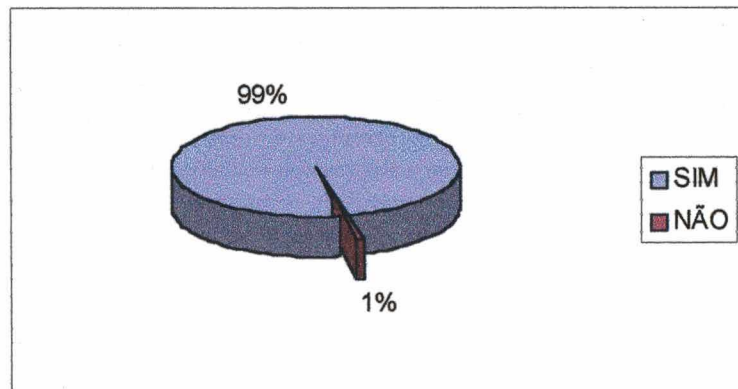


FIGURA 5.6 – Ligação a rede pública de energia

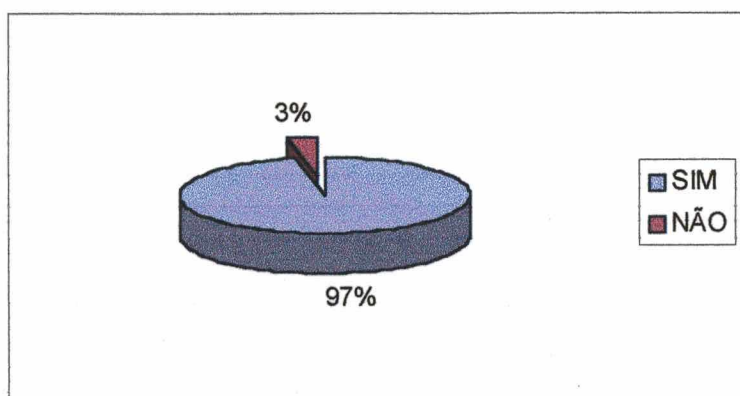


FIGURA 5.7 – Ligação a rede pública de esgoto

O padrão de construção e outra variável que pode caracterizar os imóveis da área em estudo, e neste caso, são classificados em imóveis de padrão inferior, imóveis de padrão normal e imóveis de padrão luxo¹³.

Identificou-se neste estudo, 55 imóveis de padrão inferior, 2.290 imóveis de padrão normal e 318 imóveis de padrão luxo. A FIGURA 5.8 apresenta esta distribuição graficamente.

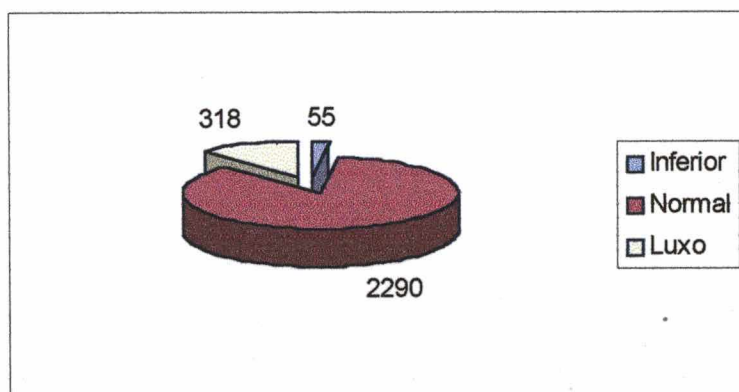


FIGURA 5.8 – Padrão de construção dos imóveis

As unidades físicas inseridos na área em estudo também podem ser classificados de acordo com seu padrão de construção, Identificou-se 125 unidades de padrão de construção inferior,

¹³ Na página 54 são apresentados as características dos tipos de padrão de construção.

25.276 de padrão de construção normal e 3.655 de padrão de construção luxo, sua distribuição apresentada pela FIGURA 5.9.

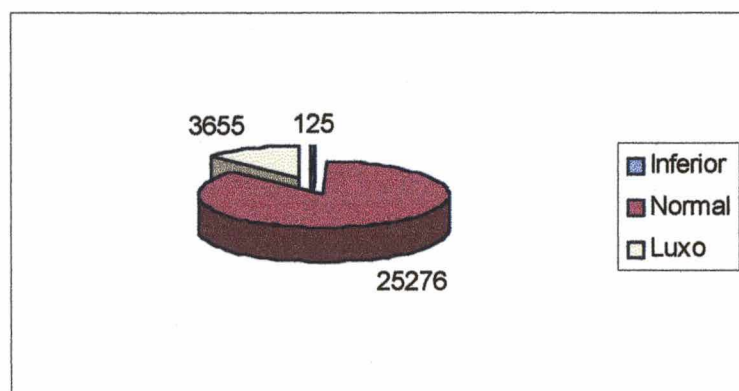


FIGURA 5.9 – Padrão de construção das unidades.

5.3 DETERMINAÇÃO DO POTENCIAL DE CONSTRUÇÃO

Para a determinação do potencial de construção, adotou-se no capítulo 2, o critério de englobar nesta análise, todos os lotes sem construção e os imóveis com construção de até 3 pavimentos. Na TABELA 5.6, observamos que um total de 2.013 imóveis tem até 3 pavimentos, e que somados aos 234 lotes sem construção, totalizam 2.247 lotes que se enquadram nesta condição, distribuídos conforme a TABELA 5.13.

Número de pavimentos	Ocorrência
0	234
1	920
2	808
3	285

TABELA 5.13 – Lotes com imóveis com menos de 4 pavimentos

Os limites de ocupação definidos pelo plano diretor do município, apresentados pela FIGURA 4.7, definem o número máximo de pavimentos permitido para construção, segundo a área em que se enquadra o lote.

Em nossa área de estudo, são 10 os tipos diferentes de área que permitem a construção de edificações com 4, 8 e 12 pavimentos, que estão abaixo descritos.

- AMC-6 Área mista central 6
- AMC-5 Área mista central 5
- AMC*-5 Área mista central 5
- ARP*-7 Área residencial predominante 7
- ARP-6 Área residencial predominante 6
- ARP*-6 Área residencial predominante 6
- ARP-5 Área residencial predominante 5
- ARP*-5 Área residencial predominante 5
- ATR-7 Área turística residencial 7
- ATR-5 Área turística residencial 5

Num primeiro momento, faz-se na TABELA 5.14, a seleção dentre os lotes apresentados pela TABELA 5.13, daqueles que se enquadram com as condicionantes mínimas para construção, relativos a área mínima e testada mínima, para a construção de edificações de 4, 8 e 12 pavimentos.

Número de pavimentos	Número de lotes
4	202
8	73
12	78

TABELA 5.14 – Número de lotes pelo tipo de viabilidade

Os resultados obtidos nesta seleção se mostram pouco conclusivas e fora da realidade, pois pela própria área dos lotes, muitos destes lotes, individualmente, não tem viabilidade para construção de edificações.

A prática tem demonstrado que, dentro de uma mesma quadra, são muitas as opções de unificação entre lotes, formando áreas que possam a vir a satisfazer as condicionantes mínimas do Plano Diretor.

Definido o critério de somar as áreas possíveis de construção por quadra, passa-se a identificar quadra a quadra, através da FIGURA 4.4, quais os limites de ocupação permitidos pelo Plano Diretor

Apresenta-se na TABELA 5.15, o somatório das áreas que tem viabilidade de construção em uma mesma quadra, para cada limite de ocupação, sem no entanto, apresentar estudos que analisem a forma e o tipo de utilização destes imóveis, por não ser objetivo deste trabalho.

Área	Numero de Lotes	Somatório de área (m ²)
ARP - 5	234	71.431,62
ATR - 5	25	27.211,75
ARP* - 5	66	34.745,31
ARP - 6	163	78.095,86
AMC - 5	71	18.794,27
ARP* - 6	236	141.049,26
AMC* - 5	67	30.174,41
AMC - 6	811	341.973,22
ATR - 7	153	85.084,46
ARP* - 7	43	15.772,57

TABELA 5.15 – Somatório de área pelo limite de ocupação

A TABELA 5.15, representa um resumo da TABELA 7.6, do capítulo de anexos, onde estão relacionados todos os lotes da área

em estudo, com imóveis com gabarito de até 3 pavimentos, sua testada principal, a área do lote, o número de pavimentos do imóvel e o número de unidades inseridas no imóvel.

A TABELA 5.16 apresenta, segundo o plano diretor vigente, o índice de aproveitamento máximo, para as áreas nos quais os limites de ocupação permitem a construção de edificações de 4 ou mais pavimentos, englobadas na área em estudo.

Área	Número de pavimentos máximo	Índice de aproveitamento máximo (IA)
ARP - 5	4	1,3
ATR - 5	4	1,3
ARP* - 5	6	1,3
ARP - 6	8	2,3
AMC - 5	8	2,3
ARP* - 6	12	2,3
AMC* - 5	12	2,3
AMC - 6	12	3,0
ATR - 7	12	3,0
ARP* - 7	12	3,0

TABELA 5.16 – Índice de aproveitamento máximo

A determinação do total de área com viabilidade de construção pelo Plano Diretor, é feita pelo somatório da área, multiplicada pelo seu índice de aproveitamento máximo, e após soma-se os totais resultantes para cada limite de ocupação. Este procedimento é representado pela seguinte equação.

$$\text{Total} = \sum (IA_i \times \Sigma \text{área}_i)$$

$$\begin{aligned} \text{Total} = & (IA \text{ ARP} - 5 \times \sum \text{Área ARP} - 5) + (IA \text{ ATR} - 5 \times \sum \text{Área ATR} - 5) + \\ & (IA \text{ ARP}^* - 5 \times \sum \text{Área ARP}^* - 5) + (IA \text{ ARP} - 6 \times \sum \text{Área ARP} - 6) + \\ & (IA \text{ AMC} - 5 \times \sum \text{Área AMC} - 5) + (IA \text{ ARP}^* - 6 \times \sum \text{Área ARP}^* - 6) + \\ & (IA \text{ AMC}^* - 5 \times \sum \text{Área AMC}^* - 5) + (IA \text{ AMC} - 6 \times \sum \text{Área AMC} - 6) + \\ & (IA \text{ ATR} - 7 \times \sum \text{Área ATR} - 7) + (IA \text{ ARP} - 7 \times \sum \text{Área ARP} - 7) \end{aligned}$$

$$\text{Total} = (1,3 \times 71.431,62) + (1,3 \times 27.211,75) + (1,3 \times 34.745,31) + (2,3 \times 78.095,86) + (2,3 \times 18.794,27) + (2,3 \times 141.049,26) + (2,3 \times 30.174,41) + (3,0 \times 341.973,22) + (3,0 \times 85.084,46) + (3,0 \times 15.772,57)$$

$$\text{Total} = 92.861,10 + 35.375,27 + 45.168,90 + 179.620,47 + 43.226,82 + 325.432,97 + 69.401,14 + 1.025.919,66 + 255.253,38 + 47.317,71$$

$$\text{Total} = 1.794.469,91 \text{ m}^2$$

O valor total de área a ser construída na área de estudo, para os lotes em que atualmente estão inseridos imóveis com até 3 pavimentos é de 1.794.469,91 m².

Para determinar-se o tempo provável para serem construídos estes quase 2 milhões de metros quadrados, adota-se o critério de dividir este valor, pela taxa média anual de crescimento na década de 90, ou seja, pelo valor de 102.722,14 m².

Chega-se assim que, no ano de 2.016, daqui a 18 anos, a área em estudo deverá ter uma população fixa residente de 54% maior que os 66.000 habitantes atuais, gerando uma densidade de 34.000 hab/km²

Abre-se aqui um parênteses, para uma análise do desenvolvimento desta etapa da pesquisa. Inicialmente observa-se que a realidade do parque imobiliário não se restringe ao que está construído e ao que poderá ser construído, pois o mercado da construção civil é dinâmico, e não se poderia deixar de considerar as edificações que estão em fase de construção neste momento.

No entanto, nenhum dos banco de dados consultados, pode nos precisar com exatidão, o número e a localização das obras em andamento na área em estudo.

Para tanto, realizou-se uma pesquisa de campo, no qual foram identificadas 63 obras em andamento, todas com gabarito de construção maior ou igual a 4 pavimentos,

A TABELA 7.5, nos anexos, apresenta para cada obra, o número do projeto, a data de aprovação, a data da emissão do alvará de construção, o nome do logradouro em que esta localizado, a área a que limite de ocupação da área a que pertence, seu número de pavimentos e o total de área construída.

Dentre as obras relacionadas, a sua maioria teve sua data de aprovação entre os anos de 1994 e 1996, período no qual o Plano Diretor estava em fase de estudos, e alguns no ano de 1997, quando já estava em vigor o novo Plano Diretor.

Na TABELA 7.6 apresenta-se, para a relação das obras em andamento na área em estudo, a diferença entre a área aprovada dos projetos e a área permitida pelo novo Plano Diretor, determinada pela multiplicação do seu Índice de Aproveitamento pela área do lote.

O total de área em construção é de 446.774,75 m², e a diferença entre a área de projeto e a área permitida pelo atual Plano Diretor é de 277.502,11 m².

Observa-se que, sem dúvida, as informações chegaram ao conhecimento dos construtores, que por sua vez, trataram de elaborar e aprovar seus projetos antes da mudança do plano diretor.

Com isto, o poder público demonstra quais são os interesses que visa preservar e para qual classe social ele governa. É uma total irresponsabilidade com a gerência dos problemas da cidade que se multiplicarão com os anos e demonstra também, uma total inseqüência com a qualidade de vida de toda a comunidade.

Não se pode mais continuar vivendo consertando os erros do passado, quando podemos tomar medidas de prevenção que, ao menos, amenizariam o surgimento de um mal maior. Neste caso específico, não devera-se, durante a fase de estudos de um novo Plano Diretor, autorizar a aprovação de novos projetos e nem permitir a construção de novas obras.

CAPÍTULO 6

CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

6.1 CONCLUSÕES

O objetivo principal desta dissertação foi de fazer o levantamento dos imóveis construídos na área em estudo e projetar a sua evolução.

Algumas dissertações desenvolvidas na Universidade Federal de Santa Catarina, tiveram a cidade de Florianópolis como área de estudo, no entanto, inexistem trabalhos que analisem o passado, o presente e o futuro do seu processo de intensificação urbana.

Muitas são as informações armazenadas em vários órgãos municipais e entidades de classe, mas falta um direcionamento na coleta e análise destas informações, para subsidiar tomadas de decisão das equipes de profissionais envolvidos no controle e planejamento urbano.

As informações levantadas neste trabalho apresentam-se, basicamente, como uma contribuição no processo do conhecimento, fruto da necessidade de saber onde este modo de crescimento concentrado irá nos levar.

Nesta dissertação, conseguiu-se contextualizar nossos dias no processo histórico de intensificação urbana do centro de Florianópolis. Sentiu-se a necessidade de aumentar a comunicação entre o governo e a sociedade, com o repasse de informações de interesse coletivo, para que juntos, através da sua mobilização, a

sociedade tenha uma maior participação no planejamento da sua cidade.

Refletindo sobre os objetivos que levam a elaboração de um plano diretor, conclui-se que para os centros urbanos, entre outros, está o de ordenar a construção de edificações numa área preestabelecida.

No entanto, em Florianópolis, da forma com que são conduzidos os estudos de elaboração das alterações do Plano Diretor pelo IPUF, como também a aprovação destas alterações pela Câmara de Vereadores, estas duas etapas acabam funcionando como um catalisador, que acelera o processo de intensificação urbana.

Isto já foi observado em 1969, quando passou a vigorar o segundo plano diretor da capital, gerando o primeiro grande ciclo de crescimento urbano do centro de Florianópolis, que teve como efeito, principalmente na primeira metade da década de 70, a construção de um valor de área construída 3 vezes superior a construída na década de 60.

Surgiram em grande número, edificações de grande porte, inicialmente de 4 a 15 pavimentos, e depois, no final dos anos 70, edificações de 11 a 14 pavimentos. Durante a década de 80 e até o ano de 1997, uma predominância de edificações de 12 pavimentos.

A corrida dos empresários da indústria da construção civil para a aprovação e a construção de novas obras, antes da entrada em vigor do novo plano diretor, gerou um total de 446.774,75 m² de obras em andamento, distribuídos em 63 obras.

Este valor é 3 vezes superior ao total construído nos anos de 1996 e 1997 e também, 3 vezes superior ao total de imóveis com mais de 10 pavimentos construídos no mesmo período.

Estes dados, nos asseguram afirmar que vivemos atualmente, o segundo grande ciclo de crescimento urbano do centro de Florianópolis, que por sua vez, acelerarão o processo de intensificação urbana.

Considerando-se com os objetivos propostos no Capítulo 1 (Introdução), o que foi estabelecido no Capítulo 4 (Metodologia) e no Capítulo 5 (Resultados), conclui-se que :

a) Realizou-se nesta dissertação o levantamento dos imóveis construídos na área em estudo, deste o primeiro registro no ano de 1750, quando foi construída uma casa na Rua Marechal Guilherme, com 328,00 m², de utilização religiosa, até os 15 imóveis registradas no ano de 1997, resultando a 1.031 novas unidades e correspondendo a 82.493,87 m². Determinou-se o total de área construída anualmente, bem como o total geral de área construída, totalizando 3.336.460,97 m² (ver TABELA 7.1). Determinou-se o número total de imóveis construídos anualmente, bem como sua distribuição pelo número de pavimentos de cada imóvel, gerando um total geral de 2.587 (ver TABELA 7.2). Determinou-se o total de unidades construídas anualmente, distribuídos pelo tipo de utilização da unidade, e seu total geral de 29.055 (ver TABELA 7.3).

b) Determinou-se o período em que efetivamente iniciou o processo de intensificação urbana de Florianópolis, não só pelo número de área construída, mas também pelo perfil dos imóveis e por sua concentração, como sendo o início da década de 70, através da análise dos valores apresentados nas TABELA 7.1 e 7.3. Na TABELA 7.1 verificamos que a média anual da área construída na década de 50 foi de 13.900,75 m², na década de 60 foi de 21.610,00 m². A média anual de área construída para a década de 70 foi de 104.379,51 m², quase 5 vezes superior a média das décadas de 50 e 60. Na TABELA 7.3, verificamos que o número de unidades construídas na década de 50 foi de 454, na década de 60 foi de 1.499. Na década de 70, o número de unidades construídas foi de 9.585, mais de 6 vezes superior a década de 60.

c) Determinou-se a densidade populacional, através da multiplicação do número médio de habitantes por domicílios particulares para Florianópolis, que segundo a contagem da população realizada em 1996 e divulgado pelo IBGE é de 3,45 (ver TABELA 5.3), pelo número total de unidades residenciais do centro da cidade, 19.133 unidades (ver TABELA 7.3), o que resulta numa população de 66.008 habitantes. Para determinar a densidade populacional da área de estudo, dividimos o valor de sua população pela sua área, que é de aproximadamente de 3 km², o que gera uma densidade de 22.000 hab/km².

d) Na TABELA 7.5, identificou-se por setor e quadra e quantificou-se por metro quadrado, a quantidade de área em que atualmente existem construídos imóveis com até 3 pavimentos e que nos quais, o plano diretor permite construir imóveis com 4 ou mais pavimentos. Na TABELA 5.15 estas quantidades de área são apresentadas de forma resumida. Através da fórmula apresentada na página 93, estas quantidades de área determinadas foram multiplicadas respectivamente pelo seu índice de aproveitamento máximo, apresentadas na TABELA 5.16, gerando o valor de 1.824.644.32 m², que representa o total de área possível de ser construída na área em estudo.

e) Estimou-se o período no qual as áreas com viabilidade de ocupação de edificações com 4 ou mais pavimentos estejam ocupados. A média anual de construção na década de 90 foi de 102.722,14 m². Dividimos o valor total da área possível de ser construída, pela média de área construída na década de 90, e concluímos que se for mantida esta média anual de construção, em aproximadamente 18 anos não haverá mais possibilidade de se construir em lotes que hoje tem imóveis com até 3 pavimentos, desde que estes sejam demolidos.

As conclusões apresentadas acima são pertinentes aos objetivos propostos no início desta dissertação, além destas, outras conclusões decorrentes da análise dos resultados desta pesquisa são apresentadas a seguir :

f) A partir de 1970, devido ao processo de intensificação urbana, a paisagem urbana de Florianópolis começou a mudar, quando passaram a ser incorporados ao nosso parque imobiliário vários imóveis com 12 ou mais pavimentos, e que inseriram em nosso parque imobiliário anualmente, aproximadamente 900 novas unidades.

g) A densidade populacional na âmbito do município dobrou a partir dos anos 70, passando de 305 hab/km² em 1970 para 602 hab/km² em 1996.

h) O número de unidades com fins residenciais na área em estudo até o ano de 1970 era de 1.158, atualmente é de 17.975 unidades, gerando um acréscimo de 1.552 %.

i) De 1970 para 1996, a população de Florianópolis dobrou, em 1970 éramos 138.337 habitantes e em 1996 éramos 271.281 habitantes.

j) Nos últimos 15 anos o número de imóveis cadastrados em Florianópolis aumentou 150%. Em 1982 eram 67.000 imóveis cadastrados, em 1997 são mais de 165.000 imóveis cadastrados.

l) Comparando a densidade populacional de centro de Florianópolis com outros locais densamente habitados, citamos o caso de Copacabana, no Rio de Janeiro (RJ) e Hong Kong (China), que tem uma densidade de 38.600 hab/km², vemos para onde estamos caminhando.

m) Ainda segundo as conclusões desta dissertação, concluímos que o potencial de construção permitido pelo plano diretor do município vai gerar um incremento de 46,86% no parque imobiliário atual, gerando na área em estudo, para o ano de 2.012, aproximadamente, uma densidade de 32.300 hab/km².

n) Por ser economicamente inviável este processo de demolição prosseguir para edifícios com 4 ou mais pavimentos, no momento em que os custos de manutenção dos primeiros edifícios construídos tornarem-se tão elevados e que não compense reformá-los, com o passar dos anos, estes ficarão sem condições de moradia, higiene e segurança. Passaremos então, a conviver com edificações com grandes possibilidades de serem abandonadas como residências e se transformarem apenas de moradia para mendigos, indigentes, drogados, etc.

6.2 RECOMENDAÇÕES

Como forma de modificar alguns aspectos encontrados durante esta pesquisa, apresenta-se a seguir algumas recomendações :

- Deve-se entender a questão da habitação como um tema politicamente expressivo, da maior abrangência social, onde para o caso das grandes concentrações urbanas, sua maior importância está na sua função social, sob o enfoque da formação do ambiente urbano.
- A solução deste problema não está na construção de caras obras viárias, mas sim em se criar núcleos de desenvolvimento sustentado no interior do município, iniciando pela

interiorização dos órgãos administrativos municipais, estaduais e federais.

- O planejamento urbano de uma cidade é fruto de muitas controvérsias, pois deve conciliar interesses diversos, de um lado, o poder econômico de uma minoria, e de outro, a qualidade de vida de toda uma sociedade.
- Muitos são os motivos que fazem com que Florianópolis tenha uma função polarizadora, primeiramente por ser a capital política e administrativa do Estado de Santa Catarina, e portanto, concentrar vários órgãos da administração federal e estadual, por possuir a única Universidade Federal do estado, pelas suas belezas naturais, por apresentar o setor do comércio e de prestação de serviços atuante.
- Este trabalho ressalta a importância de se avaliar periodicamente o desenvolvimento deste processo, e fazer de pelo menos de 10 em 10 anos, uma grande avaliação do desenvolvimento do processo e de suas perspectivas futuras.
- Coloca-se também a necessidade do surgimento de um Observatório de Políticas Urbanas para nutrir o processo de planejamento de toda a região metropolitana de Florianópolis. O perfil desta equipe deveria ser de um corpo técnico multidisciplinar, sem envolvimento político partidário, mas com o poder de decisão, tratando o planejamento urbano com responsabilidade e racionalidade, comprometido unicamente com a qualidade de vida da sociedade.
- Falta para Florianópolis um terceiro grande plano diretor, que englobe todo o município, pois não é possível continuar querendo centralizar todas as funções da cidade em menos de 0,7% de seu território.

- O poder público deve a sociedade uma efetiva gerência no planejamento e controle do plano diretor, e não apenas uma moldura.
- É necessário transformar o plano diretor em cartilha, para que as pessoas possam entendê-la, e assim aumentar o processo de comunicação, governo/sociedade, com aumento do processo de transparência, com sessão pública como instrumento de trabalho.
- Não se pode mais pensar o planejamento urbano de Florianópolis, sem considerar a influência de seu crescimento nas cidades que formam a região metropolitana de Florianópolis. Pois os problemas aqui gerados e as soluções adotadas tem influência regional.
- O transporte coletivo é o grande desafio em todo Brasil, mas mantidas as mesmas diretrizes atuais, em Florianópolis sua solução é impossível. É inconcebível que com tantas baías e praias na ilha, não se explore de modo racional e em grande escala o transporte marítimo.
- A falta de grandes áreas de lazer, parques e praças equipadas e com condições de uso, contribuem para diminuir a qualidade de vida no centro urbano de Florianópolis.
- Como principal recomendação para trabalhos futuros, indica-se verificar se os serviços básicos de infra-estrutura estão suficientemente dimensionados para este acréscimo de demanda, e quais as conseqüências que este acréscimo na densidade populacional do centro de Florianópolis acarretará no dia a dia da comunidade.

CAPÍTULO 7

ANEXOS

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS
BIBLIOGRAFIAS CONSULTADAS

TABELA 7.1 – Área construída anualmente

Ano	Área (m ²)	%	Acumulado (m ²)	%	Ano	Área (m ²)	%	Acumulado (m ²)	%
1750	328,00	0,009	328,00	0,009	1903	0,00	0,000	37.650,17	1,169
1765	2.000,00	0,059	2.328,00	0,068	1904	163,00	0,004	37.813,17	1,173
1780	249,00	0,007	2.577,00	0,075	1905	552,00	0,016	38.365,17	1,189
1800	189,00	0,005	2.766,00	0,080	1906	13.127,00	0,393	51.492,17	1,582
1810	195,00	0,005	2.961,00	0,085	1907	547,00	0,016	52.039,17	1,198
1830	985,00	0,029	3.946,00	0,114	1908	0,00	0,000	52.039,17	1,198
1835	251,00	0,007	4.197,00	0,121	1909	376,00	0,011	52.415,17	1,609
1850	1.034,00	0,031	5.231,00	0,152	1910	36.145,88	1,083	88.561,05	2,692
1851	214,00	0,006	5.445,00	0,212	1911	1.565,00	0,046	90.126,05	2,738
1854	342,00	0,010	5.787,00	0,222	1912	2.109,00	0,063	92.235,05	2,801
1860	67,00	0,002	5.854,00	0,224	1913	139,00	0,004	92.374,05	2,805
1875	1.242,00	0,037	7.096,00	0,261	1914	371,00	0,011	92.745,05	2,816
1880	4.734,00	0,141	11.830,00	0,402	1915	3.185,00	0,095	95.930,05	2,911
1882	82,00	0,002	11.912,00	0,404	1916	542,58	0,016	96.472,63	2,927
1884	235,50	0,007	12.147,20	0,411	1917	216,00	0,006	96.688,63	2,933
1885	3.222,00	0,096	15.369,20	0,507	1918	0,00	0,000	96.688,63	2,933
1889	8.899,00	0,266	24.268,20	0,773	1919	0,00	0,000	96.688,63	2,933
1890	1.063,00	0,031	25.331,20	0,804	1920	18.509,70	0,554	115.198,33	3,487
1891	90,00	0,002	25.421,20	0,806	1921	325,20	0,010	115.523,53	3,497
1897	624,00	0,018	26.045,20	0,824	1922	389,00	0,011	115.912,53	3,508
1898	87,00	0,002	26.132,20	0,826	1923	612,00	0,018	116.524,53	3,526
1900	10.497,97	0,314	36.630,17	1,140	1924	274,00	0,008	116.798,53	3,534
1901	521,00	0,015	37.151,17	1,155	1925	1.897,00	0,056	118.695,53	3,590
1902	499,00	0,014	37.650,17	1,169	1926	0,00	0,000	118.695,53	3,590

TABELA 7.1 - Área construída anualmente

Ano	Área (m ²)	%	Acumulado (m ²)	%	Ano	Área (m ²)	%	Acumulado (m ²)	%
1927	755,00	0,022	119.450,53	3,612	1951	1.410,00	0,042	253.097,02	7,608
1928	1.105,20	0,033	120.555,73	3,645	1952	9.732,92	0,280	262.829,94	7,888
1929	12.732,00	0,381	133.287,73	4,026	1953	2.149,00	0,064	264.978,94	7,952
1930	29.681,62	0,889	162.969,35	4,915	1954	4.559,00	0,136	269.537,94	8,088
1931	336,00	0,010	163.305,35	4,925	1955	21.802,00	0,653	291.339,94	8,741
1932	2.611,00	0,078	165.916,35	5,003	1956	1.700,25	0,050	293.040,19	8,791
1933	251,00	0,007	166.167,35	5,010	1957	1.679,00	0,050	294.719,19	8,841
1934	161,00	0,004	166.328,35	5,014	1958	46.499,06	1,393	341.218,25	10,234
1935	9.257,53	0,277	175.585,88	5,291	1959	13.898,27	0,416	355.116,52	10,650
1936	705,00	0,021	176.290,88	5,312	1960	68.141,13	2,042	423.257,65	12,692
1937	2.263,50	0,067	178.553,88	5,379	1961	16.229,13	0,486	439.486,78	13,178
1938	2.118,00	0,063	180.671,88	5,442	1962	14.271,13	0,427	453.757,91	13,605
1939	2.346,00	0,070	183.017,88	5,512	1963	9.434,76	0,282	463.192,67	13,887
1940	14.162,75	0,424	197.180,63	5,936	1964	5.329,86	0,159	468.522,53	14,046
1941	902,00	0,027	198.082,63	5,963	1965	20.785,43	0,622	489.307,96	14,668
1942	3.490,70	0,104	201.573,33	6,067	1966	10.132,00	0,303	499.439,96	14,971
1943	211,00	0,006	201.784,33	6,073	1967	23.201,92	0,695	522.641,88	15,666
1944	1.684,00	0,050	203.468,33	6,123	1968	30.143,26	0,911	552.785,14	16,577
1945	3.654,47	0,109	207.122,80	6,232	1969	18.432,30	0,552	571.217,44	17,129
1946	910,00	0,027	208.032,80	6,259	1970	175.780,68	5,268	746.998,12	22,297
1947	2.362,00	0,070	210.394,80	6,329	1971	38.954,40	1,167	785.952,52	23,564
1948	3.606,98	0,108	214.001,78	6,437	1972	63.471,52	1,902	849.424,04	25,466
1949	2.107,17	0,063	216.108,95	6,500	1973	93.625,07	2,806	943.049,11	28,272
1950	35.578,07	1,066	251.687,02	7,566	1974	96.358,74	2,888	1.039.407,85	31,160

TABELA 7.1 – Área construída anualmente

Ano	Área (m ²)	%	Acumulado (m ²)	%
1975	139.760,23	4,188	1.179.168,08	35,348
1976	92.933,49	2,785	1.272.101,57	38,133
1977	135.747,50	4,069	1.407.849,07	42,202
1978	62.386,61	1,870	1.470.235,68	44,072
1979	144.776,91	4,340	1.615.012,59	48,412
1980	83.924,41	2,515	1.698.937,00	50,927
1981	20.033,20	0,600	1.718.970,20	51,527
1982	125.903,58	3,773	1.844.873,78	55,300
1983	49.878,27	1,495	1.894.752,05	56,795
1984	61.033,72	1,830	1.955.785,77	58,625
1985	68.283,63	2,046	2.024.069,40	60,671
1986	116.643,02	3,496	2.140.712,42	64,167
1987	198.433,82	5,947	2.339.146,24	70,114
1988	106.786,96	3,200	2.445.933,20	73,314
1989	95.741,61	2,869	2.541.674,81	76,183
1990	75.730,55	2,270	2.617.405,36	78,453
1991	79.161,23	2,372	2.696.566,59	80,825
1992	104.010,98	3,117	2.800.577,57	83,942
1993	50.840,03	1,513	2.851.417,60	85,455
1994	139.126,94	4,170	2.990.544,54	89,625
1995	202.325,20	6,064	3.192.869,74	95,689
1996	61.097,87	1,831	3.253.967,10	97,520
1997	82.493,87	2,480	3.336.460,97	100,00

TABELA 7.2 - Número de imóveis construídos anualmente

Ano	Número de pavimentos																			Total anual
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
1963	6	14	4	1																25
1964	6	9	1		2															18
1965	26	39	7	2				1												75
1966	3	8	2	1						1										15
1967	10	9	3	4			1													27
1968	17	20	4	5	1				1						1					50
1969	14	8	1	3		1		1							1					29
1970	91	85	17	12	3	1	2	2		1		2	1	2	1					220
1971	7	15	6	4				1			2	1	2							38
1972	14	21	6	5	1		1		1		1	1	4	4						59
1973	14	15	2	2	1	2	2		1			3	1	2	1				1	47
1974	16	11	3	3			1		1			2	4	1	1					43
1975	30	47	9	8	3	2	1	2	2			5	4	3	1					117
1976	16	16	1	2	1	1	2	1			2		3	2	1					48
1977	13	13	6	3	3	3	1				2	5	6	4	1					60
1978	27	24	6	3		1						4		3						68
1979	12	16	5	3		1	1	2			4	5	3	2						54
1980	15	12	5	2	1						3	4	1		1					44
1981	7	12	1	1	1				1				1							24
1982		7	2	3	1	1	2		1	3		5	2	4						31
1983	9	6	2	2		2			1		1	1	2	2						28

TABELA 7.2 - Número de imóveis construídos anualmente

Ano	Número de pavimentos																			Total anual
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
1984	9	4	2	2	2	1	1	1	1	3	2	3								31
1985	6	9	4	8		1			1	1	1	7	1	1						40
1986	7	6	4	3			2	1		1	8	9	2							43
1987	4	11	1	4	1		2			5	3	15		1						47
1988	3	4	1	2	1	1	1	1	1	1	2	13								31
1989	3	7	2	2							2	12								28
1990	18	11	2	2	3	2			1		1	11								51
1991	2	8	2	3	2	2	3	1				6		1		1				31
1992	3	3	2	2		3	1				1	12								27
1993	4	2		1	1		1					7								16
1994	2	4		1		2				4		13		1						27
1995	6	3	1		1			1		1		16			1					30
1996	2	3										9								14
1997		1	1				1			2		10								15
Total	919	895	210	118	32	28	27	17	11	25	37	183	39	33	10	2	0	0	1	2.587

TABELA 7.3 – Número de unidades construídas anualmente

Ano	Utilização						Total
	Religioso	Serv. Público	Residencial	Comercial	Prest. de Serv.	Mista	
1750	1						1
1765		1					1
1780			1				1
1800			1	1			2
1810					1		1
1830		1					1
1835			1				1
1850	1				2		3
1851				1			1
1854				2	1		3
1860					1		1
1875		1					1
1880		1	3	1	1	1	7
1882			1				1
1884			1			1	2
1885			1	110			111
1889		1					1
1890			7			2	9
1891						1	1
1897				1			1
1898					1		1

TABELA 7.3 – Número de unidades construídas anualmente

Ano	Utilização						Total
	Religioso	Serv. Público	Residencial	Comercial	Prest. de Serv.	Mista	
1900			13	9	5	6	33
1901				2			2
1902			5	1			6
1903							0
1904						1	1
1905			1	2	2		5
1906	1				1		2
1907				1			1
1908							0
1909	1						1
1910	3	2	9	10	10	4	38
1911	1			2			3
1912			2	10		1	13
1913					1		1
1914			1	2			3
1915	1		2	9	1	2	15
1916					2		2
1917					1		1
1918							0
1919							0
1920	1	2	9	21	10	9	52

TABELA 7.3 – Número de unidades construídas anualmente

Ano	Utilização						Total
	Religioso	Serv. Público	Residencial	Comercial	Prest. de Serv.	Mista	
1921	1					1	2
1922				2	1	1	4
1923			2	1			3
1924			1	1		1	3
1925			2	8		1	11
1926							0
1927		1	1	1	1		4
1928			1	3		1	5
1929			1	4	1		6
1930	2	1	27	42	12	10	94
1931	1			1	1		3
1932			5	7	4	2	18
1933			1	1			2
1934						1	1
1935		2	6	20	10	6	44
1936				5			5
1937			2	3	1	1	7
1938			2	6	4	2	14
1939			1	18	3	2	24
1940	1	1	26	35	12	10	85
1941			4	1			5

TABELA 7.3 – Número de unidades construídas anualmente

Ano	Utilização						Total
	Religioso	Serv. Público	Residencial	Comercial	Prest. de Serv.	Mista	
1942			15	3	2	2	22
1943			1	1			2
1944			5	4	1	1	11
1945			9	4	5	3	21
1946			4	1			5
1947			4	6	2	6	18
1948			10	7	1		18
1949			4	7	5		16
1950	9	3	54	59	17	7	149
1951			2		5	1	8
1952			64	8		2	74
1953	1		5	3		2	10
1954			27	5	6		38
1955		2	10	8	3		23
1956			5	7	2	5	19
1957		1	10	1	3	1	16
1958	1	1	22	7	3	10	44
1959		4	20	12	32	5	73
1960	3	6	179	117	77	22	404
1961		12	26	18	24	2	82
1962	1	1	73	11	5	4	95

TABELA 7.3 – Número de unidades construídas anualmente

Ano	Utilização						Total
	Religioso	Serv. Público	Residencial	Comercial	Prest. de Serv.	Mista	
1963			63	9	5	2	79
1964			22	6	7		35
1965		1	103	17	14	13	148
1966	1		36	5	1		43
1967		1	65	17	25	1	109
1968		1	39	134	160	6	340
1969		1	140	12	10	1	164
1970	2	15	673	96	194	20	1.000
1971		7	355	18	20	5	405
1972		1	373	29	128	6	537
1973	1	1	483	85	355	4	929
1974	1	5	282	120	188	5	601
1975	2	16	897	75	159	9	1.158
1976		7	684	18	182	3	894
1977		5	811	105	706	4	1.631
1978	3	91	405	117	65	8	689
1979		15	926	217	577	6	1.741
1980	1	4	774	56	57	4	896
1981	1	1	266	11	2	2	283
1982		4	1.152	10	34	2	1.202
1983		1	237	15	3	1	257

TABELA 7.3 – Número de unidades construídas anualmente

Ano	Utilização						Total
	Religioso	Serv. Público	Residencial	Comercial	Prest. de Serv.	Mista	
1984			522	36	15		573
1985		1	623	21	9		654
1986			598	97	6		701
1987			1.364	180	2	1	1.549
1988			701	253	15		969
1989			328	849		3	1.180
1990		1	430	250	16	60	757
1991		6	282	263	21	2	574
1992			823	363	4	2	1.192
1993		2	309	115	2		428
1994		2	1.115	1.087	2		2.206
1995			869	187	554		1.610
1996			666	3	1	2	672
1997		1	1.027	2	1		1.031
Total	42	234	19.133	5.511	3.823	312	29.055

TABELA 7.4 – Número de imóveis por logradouro

Logradouro	Número de pavimentos																		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Al. Adolfo Konder	6	6		1				1											
Al. Gov. Heriberto Hulse	4	5																	
Av. Hercílio Luz	19	32	6	1	2	1	1	1	1	1	5	4	2						
Av. Mauro Ramos	18	30	3	2			2	1	1		2	1	1						
Av. Paulo Fontes	1	1											1						
Av. Rio Branco	31	30	5	9	2	2	1				8								
Av. Trompowski	9	9	1	1		2	1	1		3	7								
Av. Alm. Tamandare		1																	
Av. Jom. R. de A. Ramos	16	9	3						2	4	14	9	5	1					
Av. Prof. Osmar Cunha	6	10	2			1					4								
Av. Prof. Othon da G. D'eca	6	6			1	1	1	1		1	3	1	2	1					
Bco. sem denominação 01		1																	
Bco. Pd Roma	1	1																	
Ent. sem denominação 05	1	1		1															
Lgo. Benjamin Constant	2	1									1								
Lgo. São Sebastião	2		1																
Pç 15 de Novembro	3	13	4			1				3									
Pç Getúlio Vargas	5	12	3	1															
Pç Lauro Muller		1																	
Pç Pereira Oliveira		1		1							1								
Pç Prof. Olívio Amorim	5	4							1		1								
Rua Adolfo Melo	2	1		1	1					1	1	1	1						

TABELA 7.4 – Número de imóveis por logradouro

Logradouro	Número de pavimentos																		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Rua Altamiro Guimarães	6	4		2	1				1	1	1	1							
Rua Álvaro Carvalho	2	4	4	1	3		1			1				1					
Rua Álvaro M Da Silveira												1							
Rua Alves De Brito	18	5	2	3	1		1			1	2	3							
Rua Anita Garibaldi	11	10	2	2			1				2	1	2		1				
Rua Antônio Dib Mussi	5	6	1	3										1					
Rua Antônio Luz	1									1			1						
Rua Araújo Figueredo		2	1	1		1			1		1	1							
Rua Arcipreste Paiva		1	1	2									2		1				
Rua Armindo Tavares	2	1										2							
Rua Bento Gonçalves	5	3	3		1			1				1							
Rua Bocaiúva	29	12		2						1	7								
Rua Bulcão Viana			2																
Rua Clemente	1	1	1																
Rua Clemente Rovere	1		1																
Rua Crispim Mira	7	13	2			1					1	2							
Rua Cristóvão Nunes Pires	2	1	2																
Rua Cruz e Souza	4	7	5	2	5	1	3												
Rua Demétrio Ribeiro	2			1															
Rua Deodoro	4												1	1					
Rua Diniz Júnior	1			1															
Rua dos Ilhéus			2					1	1					3		1			

TABELA 7.4 - Número de imóveis por logradouro

Logradouro	Número de pavimentos																		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Rua José Jacques	1	1	1								1	2							
Rua Júlio Moura	22	10																	
Rua Lacerda Coutinho	7	6	3	1	1														
Rua Leoberto Leal		2																	
Rua Luiz Delfino	3	8								1	1								
Rua Madalena Barbi	8	3							1										
Rua Martinho Calado	4			2		1													
Rua Nunes Machado	1	6	2	1									1						
Rua Pedro Ivo	5	6	1							1									
Rua Pedro Soares	5	2										1							
Rua Rafael Bandeira	14	10	1	3								3							
Rua Saldanha Marinho	1	9	5	2		1		1				1							
Rua Santos Dumont	3	2	1			1		1											
Rua Sete de Setembro	3	5	5	1															
Rua Silva Jardim	3	2	1																
Rua Souza Franca	5	4	1	1															
Rua Tiradentes	13	14	5	3		1	1					2		1					
Rua Trajano	3	10	2	2		1		4				2							
Rua Victor Meirelles	3	6	4	2															
Rua Vidal Ramos	2	8	2	1								4	2	1					
Rua Visc. de Ouro Preto	3	5	1	1					1					1	2				
Rua Vítor Konder	9	10	2									4		1					

TABELA 7.5 – Obras em construção na área em estudo

Projeto	Limite de ocupação	Área de projeto	Área do lote	Índice de aproveitamento	Área permitida	Diferença (m ²)
39079	ATR - 7	7.725,46	952,18	2,3	2.190,00	5.535,44
42900	ARP* - 6	4.715,27	860,73	2,3	1.979,68	2.735,59
43758	AMC - 6	3.536,25	628,40	2,3	1.445,32	2.090,93
43759	AMC - 6	11.546,49	2.330,00	3,0	6.990,00	4.556,93
43765	ATR - 7	4.103,71	763,60	2,3	1.756,28	2.347,43
43824	ATR - 7	7.458,32	1.114,50	3,0	3.343,50	4.114,82
43870	ARP - 6	3.883,38	-	-	-	-
44104	ATR - 4	12.697,85	2.460,28	1,0	2.460,28	10.237,57
44195	ARP - 5	3.967,40	735,92	1,3	956,69	3.010,70
44216	ATR - 4	3.090,58	-	-	-	-
44291	ARP* - 6	19.811,11	3.212,40	2,3	7.388,52	12.422,59
44335	ATR - 4	12.540,40	2.123,81	1,0	2.123,81	10.416,59
44336	ATR - 4	11.597,65	2.153,70	1,0	2.153,70	9.443,95
44395	AMC* - 5	3.503,10	883,70	2,3	2.032,51	1.470,59
44422	ARP* - 7	5.933,36	860,25	2,3	1.978,57	3.954,78
44488	AMC - 5	7.924,46	1.290,22	2,3	2.967,50	4.956,95
44516	AMC - 6	5.274,42	710,75	2,3	1.634,72	3.639,69
44548	ARP* - 6	3.940,17	665,34	2,3	1.530,28	2.409,88
44578	ATR - 7	3.191,92	600,00	2,3	1.380,00	1.811,92
44595	ARP* - 6	4.198,13	650,86	2,3	1.496,97	2.701,15
44678	AMC - 6	4.244,32	698,10	2,3	1.605,63	2.638,69
44711	ARP - 5	4.979,75	804,00	1,3	1.045,20	3.934,55
44715	AMC - 6	3.024,38	624,30	2,3	1.435,89	1.588,49
44726	ATR - 7	9.121,30	1.029,13	3,0	3.087,39	6.033,91
44783	AMC - 6	6.224,72	950,00	2,3	2.185,00	4.039,72

TABELA 7.5 – Obras em construção na área em estudo

Projeto	Limite de ocupação	Área de projeto	Área do lote	Índice de aproveitamento	Área permitida	Diferença (m ²)
44854	ATR - 7	3.099,64	541,38	1,3	703,79	2.395,84
44873	ATR - 7	20.512,09	3.681,72	3,0	11.045,16	9.466,93
44875	ARP - 5	12.639,20	1.814,42	1,3	2.358,74	10.280,45
44938	ARP - 5	5.215,19	738,77	1,3	960,40	4.254,79
44964	ARP - 6	23.209,94	4.092,00	2,3	9.411,60	13.798,34
44969	ARP*-6	5.554,72	2.259,79	2,3	5.197,51	357,20
44976	ATR - 7	6.291,94	927,77	2,3	2.33,87	4.158,07
45021	AMC - 6	3.392,39	653,89	2,3	1.503,94	1.888,44
45081	AMC - 6	6.698,73	1.174,77	3,0	3.524,31	3.174,42
45126	ARP*-6	3.514,23	614,25	2,3	1.412,77	2.101,45
45134	ARP - 5	4.229,94	710,00	1,3	923,00	3.306,94
45166	ARP - 6	4.358,49	691,70	2,3	1.590,91	2.767,58
45167	ATR - 7	6.202,63	1.025,29	3,0	3.075,87	3.126,76
45234	ARP - 5	7.800,94	1.252,08	1,3	1.627,70	6.173,23
45252	ARP* - 6	13.491,22	1.182,64	2,3	2.720,07	10.771,14
45269	ARP* - 6	22.083,68	4.507,00	2,3	10.366,10	11.717,58
45285	ARP* - 6	6.103,35	933,00	2,3	2.145,90	3.957,45
45295	ATR - 7	5.755,65	776,91	2,3	1.786,89	3.968,75
45296	AMC - 6	3.003,36	362,00	1,3	470,60	2.532,76
45301	AMC - 6	2.537,69	430,00	1,3	599,00	1.978,69
45346	AMC - 6	10.583,69	5.195,30	3,0	15.585,90	-
45347	AMC - 6	7.194,44	1.008,00	2,3	2.318,40	4.876,04
45349	AMC - 6	5.367,25	826,15	2,3	1.900,14	3.467,10
45350	AVL	10.180,92	1.541,50	-	-	10.180,92
45352	ATR - 7	4.299,35	683,95	2,3	1.573,08	2.726,26

TABELA 7.5 – Obras em construção na área em estudo

Projeto	Limite de ocupação	Área de projeto	Área do lote	Índice de aproveitamento	Área permitida	Diferença (m ²)
45400	ARP - 5	5.932,91	993,55	1,3	1.291,61	4.641,29
45467	AMC - 6	8.377,19	1.409,30	3,0	4.227,90	4.149,29
45600	ATR - 7	4.808,08	800,00	2,3	1.840,00	2.968,08
45636	AMC - 5	8.875,93	1.338,97	2,3	3.079,63	5.796,30
45697	ARP* - 6	3.684,14	792,00	2,3	1.821,60	1.862,54
45754	ARP - 5	3.484,51	585,00	1,3	760,50	2.724,01
45792	AMC - 6	4.820,65	746,00	2,3	1.715,80	3.104,85
45831	ARP* - 6	4.318,04	774,88	2,3	1.782,22	2.535,81
45849	ACI	1.696,29	656,68	-	-	656,68
45895	AMC - 6	4.070,34	621,60	2,3	1.429,68	2.640,66
46018	ATR - 7	6.870,79	780,21	2,3	1.794,48	5.076,30
46068	AMC - 6	14.053,79	1636,00	3,0	4.908,00	9.145,79
46246	ARP - 5	4.227,52	685,00	1,3	890,50	3.337,02

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
2	9	258	ATR 7	6100	258314	1	1
2	9	297	ATR 7	3705	157459	1	1
2	38	117	ATR 7	1200	45676	0	0
2	38	362	ATR 7	1200	43600	0	0
2	67	21	ATR 7	3780	78021	1	2
2	67	58	ATR 7	1300	30600	2	1
2	67	163	ATR 7	1200	33500	1	1
2	67	180	ATR 7	1200	7200	1	1
3	6	26	ATR 7	1400	37100	0	0
3	6	63	ATR 7	1400	33500	0	0
3	6	70	ATR 7	800	37000	0	0
3	6	188	ATR 7	3200	110400	1	1
3	6	200	ATR 7	1200	26400	2	1
3	8	27	ATR 7	1300	37300	1	1
3	8	95	AMC 6	1300	36700	2	1
3	8	121	AMC 6	2700	52700	1	1
3	8	231	AMC 6	1300	37800	1	1
3	8	248	AMC 6	1700	50100	0	0
3	8	265	AMC 6	1700	49700	0	0
3	8	281	ARP* 6	1600	48700	2	1
3	8	372	ARP* 6	2930	75252	0	0
3	8	421	ARP* 6	1500	96400	0	0
3	8	436	ATR 7	1500	44600	1	1
3	8	437	ATR 7	100	50300	0	0
3	8	446	ATR 7	800	22100	2	1
3	8	447	ATR 7	100	17000	2	1
3	8	451	ATR 7	500	22400	1	1
3	8	456	ATR 7	500	21700	1	1
3	8	461	ATR 7	500	22900	1	1
3	8	474	ATR 7	1300	10600	1	1
3	8	491	ATR 7	800	7800	1	1
3	8	530	ATR 7	1100	25600	2	1
3	8	617	ATR 7	1500	46400	1	1
3	8	644	ATR 7	1200	18000	1	1
3	8	663	ATR 7	1900	22200	1	2
3	8	715	ATR 7	1500	82300	3	1
3	8	812	ATR 7	1200	63000	2	1
3	25	20	ATR 7	1000	19000	1	1
3	25	28	ATR 7	900	8200	2	1
3	25	42	ATR 7	1300	13100	2	2
3	25	83	ATR 7	3100	29700	2	1
3	25	101	ATR 7	1825	53046	1	1
3	25	224	ATR 7	1850	134270	2	1
3	25	260	ATR 7	1870	77691	0	0

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
3	45	61	ATR 7	1400	33600	2	1
3	45	74	ATR 7	1200	28300	1	1
3	45	174	ATR 7	5000	394500	2	1
3	45	216	ATR 7	1400	37700	2	1
3	45	229	ATR 7	1200	20000	1	1
3	45	236	ATR 7	700	4300	1	1
3	45	270	ATR 7	600	19200	1	1
3	45	279	ATR 7	800	27500	2	1
3	45	287	ATR 7	750	16733	1	1
3	54	41	ATR 7	1400	16100	1	1
3	54	50	ATR 7	900	10100	1	1
3	54	62	ATR 7	1100	11000	2	1
3	54	64	ATR 7	100	42000	1	1
3	54	79	ATR 7	1400	21000	0	0
3	54	107	ATR 7	800	15900	2	1
3	54	114	ATR 7	700	33700	1	1
3	54	128	ATR 7	1400	40500	1	1
3	54	138	ATR 7	1000	40734	1	2
3	54	139	ATR 7	100	36000	0	0
3	54	140	ATR 7	100	7330	0	0
3	54	141	ATR 7	100	9120	0	0
3	54	146	ATR 7	950	82400	1	2
3	54	155	ATR 7	900	58000	1	1
3	54	171	ATR 7	1355	110789	2	28
3	54	218	ATR 7	2900	52200	3	8
3	54	232	ATR 7	1400	25200	2	1
3	54	247	ATR 7	1400	25700	1	1
3	54	262	ATR 7	1450	25766	2	1
3	54	302	ATR 7	1900	40700	1	7
3	54	310	ATR 7	300	16800	2	1
3	54	318	ATR 7	700	22400	1	1
3	54	319	ATR 7	100	10900	1	1
3	54	325	ATR 7	700	28000	1	1
3	67	85	ATR 7	2500	236500	1	1
3	67	322	ARP* 6	7700	713400	1	1
3	67	367	ARP* 6	4500	422800	1	1
3	67	426	ARP* 6	5900	564300	2	1
3	67	499	ARP* 6	1100	102600	1	1
3	67	502	ARP* 6	200	44000	1	1
3	67	519	ARP* 6	1700	20000	2	1
3	67	535	ARP* 6	1700	20100	1	1
3	67	675	ARP* 6	2500	33600	2	1
3	67	751	ARP* 5	7600	681800	2	1
3	67	791	ARP* 5	2000	34200	2	1

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
3	67	806	ARP* 5	1500	28500	2	1
3	67	821	ARP* 5	1500	28700	3	1
3	67	834	ARP* 5	1500	28900	1	1
3	67	847	ARP* 5	1100	21600	1	1
3	67	858	ARP* 5	1100	21600	2	1
3	67	888	ARP* 5	1000	19100	2	1
3	67	995	ARP* 5	2400	110500	1	1
3	67	1019	ARP* 5	2400	97800	1	1
3	67	1043	ARP* 5	2400	177600	1	1
3	67	1076	ARP* 5	1300	26500	2	1
3	67	1091	ARP* 5	1500	29400	2	1
3	67	1101	ARP* 5	1000	19700	2	1
3	67	1112	ARP* 5	1100	21500	1	1
3	67	1122	ARP* 5	1000	19800	1	1
3	67	1151	ARP* 5	1970	27200	2	1
3	67	1199	ARP* 5	2400	83000	2	1
3	67	1223	ARP* 5	2400	72300	0	0
3	83	113	ATR 7	2000	80600	2	1
3	83	268	ATR 7	3535	60673	0	0
3	83	272	ATR 7	1000	40000	1	1
3	83	312	ATR 7	3200	283300	2	1
3	83	428	ATR 7	6750	229989	2	1
3	96	45	ARP* 6	1500	40600	1	1
3	96	57	ARP* 6	1200	51200	1	1
3	96	71	ARP* 6	1400	55200	1	1
3	96	83	ARP* 6	1200	60400	1	1
3	96	100	ARP* 6	1700	47000	1	1
3	96	105	ARP* 6	600	85400	1	3
3	96	142	ARP* 6	2000	194600	2	1
3	96	162	ARP* 6	2000	90500	3	1
3	96	241	ARP* 6	5900	501500	1	1
3	96	255	ARP* 6	1300	28200	1	1
3	96	357	ARP* 6	1300	53200	0	0
3	96	367	ARP* 6	2300	93300	0	0
3	96	406	ARP* 6	3900	335400		
3	96	417	ARP* 6	1100	18400	2	1
3	96	427	ARP* 6	900	12600	1	1
3	96	436	ARP* 6	900	18900	1	1
3	96	482	ARP* 6	2500	48900	1	1
3	96	576	ARP* 6	2000	175900	3	16
3	96	599	ARP* 6	2300	195100	1	1
3	96	613	ARP* 6	1400	72900	0	0
3	96	631	ARP* 6	1800	95400	1	1
3	96	666	ARP* 6	1830	97000	2	1

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
3	96	679	ARP* 6	1300	68300	1	1
3	96	692	ARP* 6	1300	68400	1	1
3	96	704	ARP* 6	1200	49400	2	1
3	96	760	ATR 7	3100	77500	2	1
3	96	798	ATR 7	1600	52700	1	1
3	96	853	ATR 7	3000	897500	1	5
3	96	875	ATR 7	500	20000	2	1
3	96	883	ATR 7	800	31600	1	1
3	96	891	ATR 7	800	34000	1	1
4	2	50	ATR 7	1400	95218	0	0
4	2	133	ATR 7	1800	98200	2	1
4	2	224	ATR 7	5300	76738	2	2
4	2	240	ATR 7	1400	73200	1	1
4	2	303	ATR 7	2100	121500	1	1
4	2	429	ATR 7	1000	19100	1	1
4	14	31	ARP 5	900	17500	2	1
4	14	40	ARP 5	900	16200	1	1
4	14	45	ARP 5	570	10000	1	1
4	14	54	ARP 5	900	49500	1	3
4	14	90	ARP 5	1430	31300	2	1
4	14	119	ARP 5	2900	42050	1	2
4	14	139	ARP 5	2000	61800	2	1
4	14	159	ARP 5	2000	27400	1	1
4	14	221	ATR 7	1600	80000	0	0
4	14	236	ATR 7	1330	78400	1	2
4	14	247	ATR 7	1200	44000	1	1
4	14	254	ATR 7	700	21000	1	1
4	14	265	ATR 7	1060	26500	1	1
4	14	299	ATR 7	2500	22200	2	1
4	14	314	ARP 5	1500	37000	1	1
4	14	323	ARP 5	1000	27000	1	1
4	14	331	ARP 5	800	21760	1	1
4	14	361	ARP 5	1100	27900	2	1
4	14	414	ARP 5	440	27300	2	1
4	14	428	ARP 5	600	17300	3	1
4	14	434	ARP 5	500	16200	1	1
4	14	439	ARP 5	500	15700	2	1
4	14	445	ARP 5	600	18600	2	1
4	14	451	ARP 5	600	11700	3	1
4	14	459	ARP 5	800	14400	2	1
4	14	485	ARP 5	650	11900	1	1
4	19	18	ARP* 6	1100	21600	1	1
4	19	32	ARP* 6	1400	37200	2	1
4	19	48	ARP* 6	1600	47600	2	1

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
4	19	98	ARP* 6	2100	35700	2	1
4	19	112	ARP* 6	1400	29400	3	1
4	19	126	ARP* 6	1400	40600	1	1
4	19	252	AMC 6	2100	32600	2	1
4	19	301	ARP* 6	1000	16900	2	1
4	21	95	ATR 7	927	28499	1	1
4	21	99	ATR 7	400	18200	2	1
4	21	107	ATR 7	700	13700	1	1
4	21	112	ATR 7	500	21700	1	1
4	21	121	ATR 7	870	27579	1	1
4	21	130	ATR 7	900	15500	1	1
4	21	139	ATR 7	1000	38000	2	1
4	21	163	ATR 7	800	34000	2	1
4	21	172	ATR 7	900	37000	1	2
4	21	311	ATR 7	800	14400	3	1
4	21	341	ATR 7	800	12800	2	1
4	22	22	ATR 7	2400	70400	0	0
4	22	29	ATR 7	700	14900	0	0
4	22	74	ARP 5	1700	27400	1	1
4	22	85	ARP 5	1100	14000	2	1
4	22	93	ARP 5	800	24400	1	1
4	22	101	ARP 5	800	15100	1	1
4	22	103	ARP 5	200	16300	2	1
4	22	130	ARP 5	1400	42400	2	1
4	22	142	ARP 5	1200	7600	2	1
4	22	160	ARP 5	1200	7200	2	1
4	22	166	ARP 5	600	14400	2	1
4	22	172	ARP 5	600	14400	1	1
4	22	178	ARP 5	600	14400	1	1
4	22	184	ARP 5	600	14400	1	2
4	22	199	ATR 7	1500	18800	3	1
4	22	226	ATR 7	1500	19100	2	1
4	22	236	ATR 7	1000	30000	2	1
4	22	247	ATR 7	1000	20560	2	1
4	22	256	ATR 7	900	37800	1	1
4	22	278	ATR 7	1000	29300	0	0
4	23	12	ARP 5	1300	24500	1	1
4	23	130	ARP 5	2100	51000	3	6
4	23	179	ARP 5	800	18800	1	2
4	23	189	ARP 5	1000	24300	1	1
4	23	221	ARP 5	1200	32100	1	1
4	26	46	ARP 5	1200	50200	1	1
4	26	89	ARP 5	2200	36900	3	4
4	26	101	ARP 5	1200	27700	1	1

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
4	26	111	ARP 5	1000	22500	1	1
4	26	121	ARP 5	1000	22500	2	1
4	26	217	ARP 5	2000	43100	1	1
4	26	235	ARP 5	1800	21600	2	1
4	26	269	ARP 5	900	25800	1	1
4	26	279	ARP 5	1000	42900	1	1
4	26	289	ARP 5	1000	40000	2	1
4	26	348	ARP 5	1700	76300	1	1
4	26	358	ARP 5	1000	22100	3	1
4	34	8	ARP 5	1800	15700	2	1
4	34	21	ARP 5	1300	22700	1	1
4	34	33	ARP 5	1200	21300	1	1
4	34	45	ARP 5	1200	21600	2	1
4	34	53	ARP 5	900	15100	2	1
4	34	60	ARP 5	700	12636	2	1
4	34	67	ARP 5	700	11800	1	1
4	34	75	ARP 5	900	15200	2	1
4	34	90	ARP 5	1500	25200	1	2
4	34	125	ARP 5	1900	29300	2	1
4	34	225	ARP 5	1200	31200	1	1
4	34	237	ARP 5	1200	34500	0	0
4	34	249	ARP 5	1200	33000	1	1
4	34	293	ARP 5	1500	44200	2	1
4	39	17	ARP* 6	1800	52700	1	1
4	39	32	ARP* 6	1500	51100	1	1
4	39	74	AMC 6	1900	49400	2	1
4	39	128	AMC 6	2500	75400	0	0
4	39	169	AMC 6	1900	59100	1	1
4	39	173	AMC 6	400	53900	1	1
4	39	193	AMC 6	2000	106100	0	0
4	39	199	AMC 6	700	69160	0	0
4	39	204	AMC 6	400	20900	1	1
4	39	246	AMC 6	500	21800	2	1
4	39	272	ARP* 6	2600	35600	2	1
4	39	306	ARP* 6	900	23100	2	1
4	39	313	ARP* 6	700	15800	1	1
4	39	338	ARP* 6	1000	45200	2	1
4	39	350	ARP* 6	1200	39800	2	1
4	41	334	AMC 5	1600	33900	2	1
4	41	343	AMC 5	1000	28700	1	1
4	41	353	AMC 5	1000	29300	2	1
4	41	414	AMC 5	1300	59500	2	1
4	41	439	ARP 5	1000	36000	2	1
4	41	455	ARP 5	1500	47250	2	1

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
4	41	470	ARP 5	1500	37500	2	1
4	45	41	AMC 6	1300	41300	0	0
4	45	54	AMC 6	1300	40300	0	0
4	45	66	ARP 5	1300	63800	1	1
4	45	77	ARP 5	1100	56700	0	0
4	45	129	ARP 5	2500	92500	2	1
4	45	158	ARP 5	2900	33500	2	1
4	45	180	ARP 5	2200	86400	0	0
4	45	195	ARP 5	1500	27000	1	1
4	45	261	ARP 5	1200	40200	1	1
4	45	317	ARP 5	1000	30000	1	3
4	45	327	ARP 5	1000	30000	1	1
4	45	337	ARP 5	1000	30000	0	0
4	45	442	ARP 5	1200	37200	1	1
4	45	453	ARP 5	1100	34100	1	2
4	45	465	ARP 5	1200	39600	1	1
4	45	509	ARP 5	1500	47100	1	1
4	45	520	ARP 5	1200	33900	1	1
4	45	577	ARP 5	2200	116600	1	1
4	45	587	ARP 5	1000	54000	0	0
4	45	611	ARP 5	2400	126700	0	0
4	45	763	AMC 6	3300	178200	2	2
4	48	22	AMC 6	2200	77100	2	1
4	48	43	AMC 6	2100	70900	2	2
4	48	63	AMC 6	2000	71400	2	1
4	48	126	AMC 6	1700	26300	2	1
4	48	140	AMC 6	1400	72000	0	0
4	48	182	ARP 6	1000	46400	1	1
4	48	232	ARP 6	1100	42900	1	1
4	48	282	ARP 6	2200	61600	2	1
4	48	295	ARP 6	1200	38200	0	0
4	48	325	AMC 6	1200	33600	2	1
4	64	24	AMC* 5	2000	36138	2	1
4	64	36	AMC* 5	1200	14200	1	1
4	64	46	AMC* 5	1000	43800	3	1
4	64	56	AMC* 5	1000	42800	2	1
4	64	66	AMC* 5	1000	41400	1	1
4	64	76	AMC* 5	1000	38000	1	1
4	64	86	AMC* 5	1000	37100	0	0
4	64	96	AMC* 5	1000	33300	0	0
4	64	106	AMC* 5	1000	26400	0	0
4	64	116	AMC* 5	1000	29500	0	0
4	64	144	AMC* 5	2920	79700	1	1
4	64	264	AMC* 5	1900	157000	1	1

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
4	64	333	ARP 5	2000	73000	0	0
4	64	343	ARP 5	1000	35000	1	1
4	64	353	ARP 5	1000	14300	2	1
4	64	363	ARP 5	1000	44000	2	1
4	64	412	ARP 5	1400	33200	1	1
4	64	419	ARP 5	700	17000	1	1
4	64	426	ARP 5	800	17700	1	1
4	64	434	ARP 5	800	17600	0	0
4	64	441	ARP 5	700	15400	0	0
4	64	450	ARP 5	900	18620	0	0
4	64	462	ARP 5	1200	28972	0	0
4	64	472	AMC* 5	2995	73592	0	0
4	64	482	AMC* 5	1000	29000	1	1
4	78	6	AMC* 5	700	8400	2	1
4	78	31	AMC* 5	2500	37500	2	1
4	78	44	AMC* 5	1300	48300	2	1
4	78	63	AMC* 5	580	48300	2	1
4	78	88	AMC* 5	3900	188300	2	1
4	78	95	AMC* 5	800	37045	2	1
4	78	100	AMC* 5	400	11000	1	1
4	78	114	AMC* 5	1400	81500	2	1
4	78	127	AMC* 5	1300	57600	2	1
4	78	150	AMC* 5	100	31500	1	1
4	78	164	AMC* 5	1300	62400	1	4
4	78	180	AMC* 5	1600	72000	2	1
4	78	245	AMC* 5	1800	45000	2	1
4	78	339	AMC* 5	880	36965	2	1
4	78	356	ARP* 6	1000	15600	0	0
4	78	358	ARP* 6	200	22400	1	1
4	78	368	ARP* 6	900	27000	2	1
4	78	411	ARP* 6	2100	35100	1	1
4	78	422	ARP* 6	1100	17700	2	1
4	78	435	ARP* 6	1300	51700	2	1
4	78	455	ARP* 6	2000	116500	2	1
4	78	466	ARP* 6	1100	56100	2	1
4	78	477	ARP* 6	1100	57500	2	1
4	78	502	ARP* 6	1500	60600	3	1
4	78	517	ARP* 6	1500	45600	2	1
4	78	531	ARP* 6	1300	44600	2	1
4	78	541	ARP* 6	1100	29800	2	1
4	78	551	ARP* 6	1000	41800	2	1
4	78	563	ARP* 6	1100	23300	2	1
4	78	617	AMC* 5	1336	156410	1	1
4	78	631	AMC* 5	1595	62000	0	0

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
4	78	661	AMC* 5	1600	59500	2	1
4	78	673	AMC* 5	1300	32500	0	0
4	78	691	AMC* 5	1800	69900	2	1
4	78	700	AMC* 5	900	28300	3	1
4	78	710	AMC* 5	1000	26000	2	1
4	78	721	AMC* 5	1200	31250	2	1
4	78	726	AMC* 5	500	2300	1	1
4	78	754	AMC* 5	1100	22200	2	2
4	78	759	AMC* 5	500	5200	1	1
13	25	25	ATR 5	2500	541988	1	1
13	25	46	ATR 5	2100	47300	1	1
13	25	74	ATR 5	1100	20880	1	2
13	25	98	ATR 5	2400	36000	1	3
13	25	99	ATR 5	100	53080	1	1
13	25	100	ATR 5	100	52000	1	1
13	25	101	ATR 5	100	29200	1	1
13	25	220	ATR 5	11900	140600		
13	25	258	ATR 5	3800	56400	1	1
13	25	388	ATR 5	6900	278800	1	1
13	25	420	ATR 5	3200	125100	1	1
13	25	437	ATR 5	2100	70700	1	1
13	25	471	ATR 5	3400	202500	1	1
13	25	472	ATR 5	100	117600	1	2
13	25	515	ATR 5	4350	79112	2	1
13	31	104	ATR 7	1200	25200	1	1
13	31	173	ATR 7	3000	66800	1	1
13	31	323	ATR 7	1200	48400	1	1
13	31	367	ATR 7	1500	54130	0	0
13	31	622	ATR 7	1200	29000	2	1
13	31	730	ATR 7	1400	77000	2	1
13	31	790	ATR 7	3000	75000	1	1
13	31	840	ATR 7	1200	29400	3	1
13	31	882	ATR 7	1200	54000	3	1
13	56	423	AMC 6	7400	663300	0	0
13	56	439	AMC 6	500	5700	1	1
13	56	444	AMC 6	500	5400	1	1
13	56	454	AMC 6	1000	21000	1	1
13	56	462	AMC 6	800	17100	1	1
13	56	472	AMC 6	1200	36000	0	0
13	56	484	AMC 6	1200	36000	0	0
13	56	495	AMC 6	1200	33600	2	1
13	56	506	AMC 6	1000	30000	1	1
13	56	522	AMC 6	1000	31000	2	1
13	56	929	AMC 6	17200	3659600	0	0

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
13	56	1000	AMC 6	2000	49800	2	1
13	63	180	ATR 7	2735	102529	0	0
13	63	271	ATR 7	1000	28000	2	1
13	63	284	ATR 7	1300	33800	0	0
13	63	357	ATR 7	1300	42900	1	1
13	63	370	ATR 7	1300	42900	1	1
13	63	401	ATR 7	1000	40000	2	1
13	63	479	ATR 7	4060	368172	0	0
13	63	526	ATR 7	1600	26500	3	1
13	63	564	ATR 7	2200	27500	2	1
13	63	576	ATR 7	1200	29200	2	1
13	63	590	ATR 7	1400	45000	1	1
13	63	609	ATR 7	1900	96600	2	1
13	63	622	ATR 7	1300	45500	2	2
13	63	691	ARP 6	800	32800	3	3
13	63	711	ARP 6	1500	23600	2	1
13	63	729	ARP 6	1600	16000	2	1
13	63	743	ARP 6	1400	13500	1	1
13	63	751	ARP 6	1000	13500	1	1
13	63	756	ARP 6	1400	17400	1	1
13	63	757	ARP 6	100	14900	1	1
13	63	758	ARP 6	100	24600	1	1
13	63	780	ARP 6	2000	20000	1	1
13	63	794	ARP 6	2000	20000	1	1
13	63	936	ARP 6	900	34200	3	1
13	63	1012	ARP 6	1400	22600	1	1
13	63	1038	ARP 6	2600	35100	2	1
13	63	1086	ARP 6	800	28500	2	2
13	63	1103	ARP 6	1500	48600	0	0
13	63	1119	ARP 6	1600	359200	0	0
13	63	1126	ARP 6	700	44000	1	2
13	63	1138	ARP 6	1700	80300	1	3
13	63	1148	ARP 6	800	12000	2	1
13	63	1161	ARP 6	1000	56000	1	1
13	63	1177	ARP 6	1600	19700	2	1
13	63	1189	ARP 6	1100	20000	2	1
13	63	1270	ARP 6	1600	29500	2	1
13	63	1281	ARP 6	1100	24500	1	1
13	63	1291	ARP 6	1000	19300	1	1
13	63	1302	ARP 6	1100	21700	1	1
13	63	1313	ARP 6	1100	20900	1	1
13	63	1325	ARP 6	1200	21700	2	2
13	63	1340	ARP 6	1600	24500	1	1
13	63	1368	ARP 6	1600	21000	2	2

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
13	63	1373	ARP 6	500	4700	2	1
13	63	1378	ARP 6	500	4700	2	1
13	63	1383	ARP 6	400	4200	2	1
13	63	1387	ARP 6	400	4200	2	1
13	63	1392	ARP 6	400	4200	2	1
13	63	1396	ARP 6	400	4200	2	1
13	63	1399	ARP 6	400	4200	2	1
13	63	1402	ARP 6	500	4400	2	1
13	63	1410	ARP 6	400	11100	2	1
13	63	1414	ARP 6	400	4300	2	1
13	63	1418	ARP 6	400	4500	2	1
13	63	1423	ARP 6	400	4500	2	1
13	63	1427	ARP 6	400	4800	2	1
13	63	1431	ARP 6	400	4800	2	1
13	63	1436	ARP 6	400	4800	2	1
13	63	1440	ARP 6	400	4800	2	1
13	63	1444	ARP 6	400	4600	2	1
13	63	1468	ARP 6	1000	22000	2	3
13	63	1540	ARP 6	4708	301132	1	1
13	63	1579	ARP 6	2400	234900	1	1
13	63	1610	ARP 6	800	86400	1	4
13	63	1715	ARP 6	700	82300	1	1
13	63	1717	ARP 6	200	38200	1	1
14	5	40	AMC 6	4000	155900	1	1
14	5	52	AMC 6	1180	7084	1	2
14	5	55	AMC 6	100	21250	1	1
14	5	57	AMC 6	100	3540	1	1
14	5	62	AMC 6	1000	23200	2	1
14	5	81	AMC 6	1900	21900	1	1
14	5	95	AMC 6	1450	45100	1	1
14	5	104	AMC 6	1000	13300	1	1
14	5	117	AMC 6	530	8045	2	1
14	5	132	AMC 6	1500	21000	2	3
14	5	143	AMC 6	1100	16300	2	1
14	5	159	AMC 6	100	37500	2	1
14	5	172	AMC 6	1100	15700	1	1
14	5	177	AMC 6	500	42200	1	1
14	5	211	AMC 6	750	24400	2	1
14	5	221	AMC 6	770	12577	0	0
14	5	222	AMC 6	100	31618	1	1
14	5	256	AMC 6	850	18000	2	1
14	5	257	AMC 6	100	7762	1	1
14	5	258	AMC 6	100	9198	1	1
14	5	297	AMC 6	100	33600	2	1

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
14	5	298	AMC 6	300	41400	2	4
14	5	311	AMC 6	1400	26880	2	4
14	5	323	AMC 6	1200	26700	3	1
14	5	324	AMC 6	100	32100	1	1
14	5	417	AMC 6	1600	11800	2	1
14	5	421	AMC 6	1700	7800	2	1
14	5	423	AMC 6	1200	14400	1	1
14	5	446	AMC 6	1200	21600	2	1
14	5	459	AMC 6	1200	22800	2	1
14	5	472	AMC 6	1200	22000	2	1
14	5	619	AMC 6	2450	233400	2	1
14	5	686	AMC 6	1600	159600	0	0
14	5	700	ARP 6	615	14741	2	2
14	5	706	ARP 6	591	22968	2	1
14	5	712	ARP 6	600	21300	0	0
14	5	720	ARP 6	800	17200	2	2
14	5	730	ARP 6	1000	23000	2	2
14	5	731	ARP 6	3700	39800	2	6
14	5	787	ARP 6	1000	41500	1	1
14	5	788	ARP 6	100	11700	2	1
14	5	789	ARP 6	100	8106	2	2
14	5	831	ARP 6	900	35800	3	2
14	5	840	ARP 6	800	16000	1	1
14	5	841	ARP 6	100	16500	1	1
14	5	842	ARP 6	100	13600	1	1
14	5	850	ARP 6	800	17700	1	2
14	5	851	ARP 6	100	10800	1	1
14	5	859	ARP 6	900	33400	2	2
14	5	870	ARP 6	1030	43157	1	3
14	5	881	ARP 6	1100	15100	2	1
14	5	893	ARP 6	1200	35100	1	1
14	5	894	ARP 6	100	25500	2	1
14	5	941	ARP 6	100	19200	1	1
14	5	966	ARP 6	700	35300	1	1
14	5	973	ARP 6	800	32000	1	1
14	5	994	ARP 6	700	28700	0	0
14	5	1005	ARP 6	1100	27000	0	0
14	5	1013	AMC 6	700	10626	2	1
14	9	78	AMC 6	800	36500	1	1
14	9	85	AMC 6	600	11600	2	1
14	9	91	AMC 6	700	12400	1	1
14	9	109	AMC 6	1100	8600	1	1
14	9	120	AMC 6	1100	10500	2	1
14	9	137	AMC 6	1600	50200	2	3

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
14	9	145	AMC 6	800	20400	0	0
14	9	180	AMC 6	1500	165000	1	1
14	9	199	AMC 6	515	31200	0	0
14	9	218	AMC 6	1900	91960	0	0
14	9	240	AMC 6	1860	74400		
14	9	537	AMC 6	9200	1107052	2	8
14	9	556	AMC 6	1900	129500	1	1
14	9	576	AMC 6	1900	98040	0	0
14	9	580	AMC 6	500	22000	1	2
14	9	593	AMC 6	1200	62500	1	4
14	9	602	AMC 6	900	41100	3	1
14	9	621	AMC 6	800	36800	0	0
14	9	628	AMC 6	800	36800	0	0
14	17	13	AMC 6	1400	16400	2	1
14	17	24	AMC 6	1000	18600	1	1
14	17	34	AMC 6	1000	15400	2	1
14	17	40	AMC 6	500	8700	1	1
14	17	50	AMC 6	1100	17600	2	1
14	17	62	AMC 6	1200	18644	3	1
14	17	76	AMC 6	1000	15200	3	1
14	17	102	AMC 6	1700	12100	2	1
14	17	497	AMC 6	1300	103700	2	1
14	17	533	AMC 6	800	63240	2	1
14	24	53	AMC 6	2800	86500	0	0
14	24	67	ARP 5	1400	43800	1	1
14	24	82	ARP 5	1500	42000	1	1
14	24	97	ARP 5	1500	41200	0	0
14	24	139	ARP 5	1400	37800	2	1
14	24	152	ARP 5	1300	36600	0	0
14	24	165	ARP 5	1300	37100	0	0
14	24	207	ARP 5	1300	42000	2	1
14	24	222	ARP 5	1500	44500	2	1
14	24	236	ARP 5	1400	44200	1	1
14	24	250	ARP 5	1400	41300	1	1
14	24	264	ARP 5	1500	44200	1	1
14	24	278	ARP 5	1400	44100	1	1
14	24	355	AMC 6	3000	75500	0	0
14	37	82	AMC 6	1300	49700	2	1
14	37	95	AMC 6	800	28700	1	2
14	37	108	AMC 6	1300	25900	1	2
14	37	115	AMC 6	730	13502	2	1
14	37	133	AMC 6	1800	40400	1	1
14	37	163	AMC 6	1700	12400	1	1
14	37	194	AMC 6	1600	38700	3	8

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
14	37	206	AMC 6	1200	24800	1	1
14	37	231	AMC 6	2500	68200	1	1
14	41	74	ARP 6	2600	93700	1	1
14	41	97	ARP 6	2300	73000	1	1
14	41	122	ARP 6	2500	81200	1	1
14	41	176	ARP 6	2400	74400	1	1
14	41	196	ARP 6	2000	62500	2	1
14	41	251	ARP 6	2050	53700	0	0
14	41	265	ARP 6	1400	37500	2	1
14	41	279	ARP 6	1400	37590	1	1
14	41	293	ARP 6	1400	37800	1	1
14	41	307	ARP 6	1400	37800	2	1
14	41	328	ARP 6	2100	56700	1	1
14	41	349	ARP 6	2100	56700	2	1
14	41	363	ARP 6	1400	36500	1	1
14	41	377	ARP 6	1400	37500	0	0
14	41	405	ARP 6	2800	75600	2	1
14	41	675	ARP 6	2400	78600	1	1
14	41	689	ARP 6	1400	39600	0	0
14	41	703	ARP 6	1400	39900	1	1
14	41	731	ARP 6	2800	81200	1	1
14	41	745	ARP 6	1400	40600	0	0
14	41	759	ARP 6	1400	40900	2	1
14	41	773	ARP 6	1400	39200	2	1
14	41	787	ARP 6	1400	42000	2	1
14	41	801	ARP 6	1400	42500	0	0
14	41	815	ARP 6	1400	42500	0	0
14	41	849	ARP 6	3400	209900	0	0
14	41	1161	ARP 6	17700	460900	1	1
14	41	1252	ATR 7	1500	29300	0	0
14	41	1266	ATR 7	1400	27600	1	1
14	41	1366	ATR 7	1150	31900	2	1
14	41	1399	ATR 7	1500	51100	1	3
14	41	1465	ATR 7	800	28000	0	0
14	41	1473	ATR 7	800	35400	0	0
14	41	1484	ATR 7	1100	19500	1	1
14	41	1488	ATR 7	500	47500	0	0
14	41	1529	ATR 7	2000	93000	1	3
14	41	1537	ATR 7	800	42700	1	2
14	41	1542	ATR 7	400	26210	1	1
14	41	1548	ATR 7	650	29700	0	0
14	41	1555	ATR 7	700	30900	1	1
14	41	1561	ATR 7	600	29400	1	1
14	41	1566	ATR 7	500	23600	1	1

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
14	41	1573	ATR 7	700	37600	1	1
14	41	1626	ATR 7	1140	12400	1	3
14	41	1650	ATR 7	1700	42000	1	1
14	41	1673	ATR 7	2200	68300	2	1
14	41	1879	ARP 6	3760	440000	0	0
14	41	1883	ARP 6	400	16550	1	1
14	41	1887	ARP 6	200	26400	1	2
14	44	20	ARP 5	1900	39900	1	1
14	44	35	ARP 5	1500	41500	2	1
14	44	83	ARP 5	1500	44000	1	1
14	44	98	ARP 5	1500	37500	1	1
14	44	113	ARP 5	1500	37500	1	1
14	44	128	ARP 5	1500	37500	0	0
14	44	176	ARP 5	2800	56000	1	1
14	44	195	ARP 5	1900	53300	2	1
14	44	237	ARP 5	2900	39700	2	1
14	44	252	ARP 5	1500	39200	1	1
14	44	267	ARP 5	1500	38300	2	1
14	44	282	ARP 5	1500	37500	1	1
14	45	28	ARP 5	2900	41700	0	0
14	45	150	AMC 6	700	29300	0	0
14	45	162	AMC 6	1900	82615	0	0
14	45	211	AMC 6	700	30000	1	1
14	45	223	AMC 6	1300	31300	2	1
14	45	238	AMC 6	1300	29000	1	1
14	45	250	AMC 6	1300	91000	2	1
14	45	390	AMC 6	1400	34700	1	1
14	45	412	AMC 6	500	7500	2	1
14	45	418	AMC 6	700	8400	2	1
14	45	425	AMC 6	600	7200	2	1
14	45	459	AMC 6	1300	26900	1	1
14	45	469	AMC 6	1160	38500	1	1
14	45	477	AMC 6	800	28900	3	1
14	45	487	AMC 6	1200	36000	2	1
14	45	497	AMC 6	1000	33500	1	1
14	45	507	AMC 6	1000	33000	2	2
14	45	516	AMC 6	1000	30000	2	3
14	45	526	AMC 6	1000	30000	1	1
14	45	658	ARP 5	1500	36142	2	1
14	45	673	ARP 5	1500	36800		
14	45	688	ARP 5	1500	36800	0	0
14	45	703	ARP 5	1500	38300	0	0
14	45	718	ARP 5	1500	36400	0	0
14	45	734	ARP 5	1600	37700	0	0

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
14	45	819	ARP 5	4500	91300	2	1
14	45	834	ARP 5	1550	36400	0	0
14	45	850	ARP 5	1500	36877	1	1
14	47	80	AMC 6	4100	328000	2	1
14	47	118	ARP 6	1200	24600	1	1
14	47	128	ARP 6	1100	6300	1	1
14	47	161	ARP 6	1500	10400	2	1
14	47	195	ARP 6	1600	39800	1	2
14	49	10	AMC 6	1000	14700	3	1
14	49	20	AMC 6	1000	30000	2	1
14	49	30	AMC 6	1000	30000	1	1
14	49	40	AMC 6	1000	30200	2	1
14	49	50	AMC 6	1000	30000	1	1
14	49	60	AMC 6	1000	31300	2	1
14	49	72	AMC 6	1200	39400	1	1
14	49	311	AMC 6	1000	27600	2	1
14	49	328	AMC 6	1700	17800	2	1
14	49	346	AMC 6	1700	17850	1	9
14	49	421	AMC 6	1100	68700	2	1
14	49	433	AMC 6	1200	72000	2	3
14	49	443	AMC 6	1000	35000	1	1
14	49	451	AMC 6	800	30900	2	2
14	49	484	AMC 6	1300	18700	2	1
14	49	499	AMC 6	1200	22900	2	1
14	49	534	AMC 6	2100	38100	2	1
14	49	612	AMC 6	7900	700106	2	1
14	49	627	AMC 6	1500	16500	1	1
14	66	38	AMC 6	5800	550200	3	1
14	66	88	ARP* 6	1300	28600	1	1
14	66	105	ARP* 6	1900	24700	1	1
14	66	123	ARP* 6	1600	18000	2	1
14	66	137	ARP* 6	1400	15400	1	1
14	66	144	ARP* 6	700	4900	1	1
14	66	147	ARP* 6	300	2200	1	1
14	66	212	ARP* 6	1000	25000	1	1
14	66	242	ARP* 6	1500	36500	0	0
14	66	252	ARP* 6	1000	26500	1	1
14	66	262	ARP* 6	1000	27200	1	1
14	66	440	ARP* 6	5300	449700	2	1
14	66	453	ARP* 6	1300	31000	2	1
14	66	531	ARP* 6	5500	193600	1	1
14	66	547	ARP* 6	2700	46200	1	1
14	66	642	AMC 6	2700	196500	2	1
14	66	660	AMC 6	1800	100800	0	0

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
14	66	688	AMC 6	1900	109600	1	1
14	84	73	ARP* 6	5900	711100	3	1
14	84	226	AMC 6	2700	43600	2	1
14	84	236	AMC 6	900	18000	2	1
14	84	353	ARP* 6	3000	69000	0	0
14	84	384	ARP* 6	2820	60000	1	1
14	84	419	ARP* 6	1300	30100	1	1
14	84	442	ARP* 6	2300	30400	2	1
14	84	491	ARP* 6	4900	65700	1	1
14	89	63	ARP* 6	3120	62150	2	1
14	89	92	ARP* 6	1100	133900	1	2
14	89	104	ARP* 6	1100	61300	1	1
14	89	117	ARP* 6	1300	71500	2	2
14	89	156	ARP* 6	3900	432400	3	2
14	89	196	AMC 6	800	24200	2	1
14	89	201	AMC 6	500	16300	2	1
14	89	206	AMC 6	500	15900	0	0
14	89	212	AMC 6	600	12700	0	0
14	89	289	AMC 6	900	22100	3	1
14	89	300	AMC 6	700	22400	2	1
14	89	351	AMC 6	1000	85100	2	1
14	89	368	AMC 6	1700	131300	2	2
14	89	393	AMC 6	1500	84700	1	2
14	89	454	AMC 6	1600	86700	1	1
14	89	484	AMC 6	1500	78000	1	1
14	89	573	AMC 6	900	38500	2	1
14	89	714	ARP* 6	1900	104500	1	1
14	89	756	ARP* 6	2400	135100	2	1
15	1	24	AMC 6	2300	70725	1	1
15	1	52	AMC 6	2855	254813	1	1
15	1	142	AMC 6	3200	64000	1	1
15	1	245	AMC 6	3300	147000	2	2
15	1	303	AMC 6	2170	90000	0	0
15	1	323	AMC 6	900	18834	2	1
15	1	324	AMC 6	100	17920	1	1
15	1	387	AMC 6	1000	46700	3	5
15	1	391	AMC 6	400	13000	1	1
15	1	395	AMC 6	400	13000	1	1
15	1	402	AMC 6	700	21700	2	1
15	1	459	ARP* 6	1200	45600	3	15
15	1	571	ARP* 6	1580	163095	0	0
15	1	596	ARP* 6	2500	223300	2	1
15	1	623	ARP* 6	2702	160726	0	0
15	1	677	ARP* 6	700	24100	1	2

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
15	1	697	ARP* 6	1300	9500	1	1
15	1	796	AMC 6	8400	229600	0	0
15	4	35	AMC 6	1700	26100	2	1
15	4	54	AMC 6	1940	30700	2	1
15	4	95	AMC 6	900	24400	1	1
15	4	104	AMC 6	800	26900	2	1
15	4	114	AMC 6	1100	33100	1	1
15	4	144	AMC 6	1500	47300	1	1
15	4	198	AMC 6	2300	35700	2	1
15	4	217	AMC 6	1900	66000	0	0
15	5	66	AMC 6	1800	50900	2	1
15	5	78	AMC 6	1200	57100	2	1
15	5	88	AMC 6	1000	21400	0	0
15	5	98	AMC 6	1000	21500	0	0
15	5	108	AMC 6	1000	21200	2	1
15	5	118	AMC 6	900	19000	3	1
15	5	128	AMC 6	1000	21600	2	1
15	5	141	AMC 6	1300	28600	2	1
15	5	181	AMC 6	1440	27900	2	1
15	5	235	AMC 6	1200	33200	3	2
15	5	255	AMC 6	1900	40900	2	2
15	5	275	AMC 6	1900	43800	2	2
15	5	288	AMC 6	1200	28200	1	1
15	5	300	AMC 6	1200	28100	1	1
15	5	313	AMC 6	1300	25600	0	0
15	6	18	AMC 6	1000	18700	2	1
15	6	29	AMC 6	1100	15900	2	1
15	6	40	AMC 6	1100	19100	2	1
15	6	78	AMC 6	1800	33600	2	1
15	6	96	AMC 6	1700	30800	2	1
15	6	114	AMC 6	1800	29800	1	1
15	6	132	AMC 6	1900	28300	2	1
15	6	197	AMC 6	700	38900	1	1
15	6	203	AMC 6	700	19800	1	1
15	6	210	AMC 6	700	20700	3	1
15	6	238	AMC 6	1650	24100	2	1
15	6	249	AMC 6	940	8000	2	1
15	6	266	AMC 6	2500	42200	1	1
15	6	284	AMC 6	800	30500	1	1
15	6	292	AMC 6	800	28300	1	1
15	6	309	AMC 6	1600	54600	1	1
15	6	329	AMC 6	1000	34700	2	1
15	12	61	ARP 6	1800	19800	1	1
15	12	72	ARP 6	1200	15800	1	1

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
15	12	86	ARP 6	1400	21280	1	1
15	12	111	ARP 6	2500	33825	1	1
15	12	151	ARP 6	1000	30000	1	1
15	12	165	ARP 6	1400	39500	2	1
15	12	202	ARP 6	3000	42400	1	1
15	12	220	ARP 6	1800	32300	1	1
15	12	252	ARP 6	3200	52400	2	1
15	12	277	ARP 6	2500	34300	0	0
15	18	112	AMC 6	1200	36500	1	1
15	18	159	AMC 6	2100	41000	2	1
15	18	187	AMC 6	1500	36400	1	1
15	18	199	AMC 6	1200	27000	2	2
15	19	89	AMC 6	2000	46900	1	1
15	19	163	AMC 6	600	178200	0	0
15	19	286	AMC 6	2200	68800	2	1
15	19	412	AMC 6	1000	46100	2	1
15	19	422	AMC 6	1000	44800	2	1
15	20	147	ARP* 5	1300	30700	1	1
15	20	161	ARP* 5	1400	30600	2	1
15	20	176	ARP* 5	1500	31900	1	1
15	20	191	ARP* 5	1500	29600	1	1
15	20	208	ARP 6	1800	30700	2	1
15	20	227	ARP 6	1900	33700	1	2
15	20	271	ARP 6	2550	40755	3	4
15	20	343	ARP 6	1000	28300	2	1
15	20	355	ARP 6	1200	32100	1	1
15	20	366	ARP 6	1200	30200	1	2
15	20	378	ARP* 5	1200	30660	1	1
15	20	402	ARP* 5	2500	58800	1	1
15	20	413	ARP* 5	1100	24800	2	1
15	20	428	ARP* 5	1400	28700	2	1
15	25	24	AMC 6	1900	37000	1	1
15	25	38	AMC 6	1400	57700	1	1
15	25	68	AMC 6	1000	27600	1	1
15	25	78	AMC 6	1000	19100	1	1
15	25	109	AMC 6	1500	47700	3	1
15	25	121	AMC 6	1200	37900	1	1
15	25	147	AMC 6	1300	40800	1	1
15	25	154	AMC 6	700	21300	2	1
15	25	159	AMC 6	600	18600	2	2
15	25	165	AMC 6	500	17300	0	0
15	25	183	AMC 6	1800	59200	0	0
15	25	296	AMC 6	5000	161000	1	2
15	25	332	AMC 6	2100	40400	2	4

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
15	25	344	AMC 6	1300	24400	2	1
15	25	357	AMC 6	1300	24400	1	1
15	25	367	AMC 6	1000	20000	2	2
15	25	373	AMC 6	600	13000	1	1
15	25	379	AMC 6	600	12400	1	1
15	25	385	AMC 6	600	12300	1	1
15	25	391	AMC 6	600	12800	3	1
15	32	103	ARP 6	3350	217800	2	1
15	32	170	ARP* 5	4500	150800	2	1
15	32	190	ARP* 5	1800	60300	0	0
15	34	27	AMC 6	2900	63500	1	1
15	34	107	AMC 6	2100	109500	2	1
15	34	117	AMC 6	1000	33000	1	1
15	34	137	AMC 6	2015	64900	0	0
15	34	147	AMC 6	1000	33400	2	1
15	34	187	AMC 6	500	18600	2	1
15	34	207	AMC 6	1000	34500	1	1
15	34	217	AMC 6	1000	34300	1	1
15	34	237	AMC 6	1950	68200	1	1
15	34	268	AMC 6	2000	69000	1	1
15	34	306	AMC 6	400	25300	2	1
15	34	318	AMC 6	1300	37800	2	1
15	34	342	AMC 6	2400	61000	2	1
15	34	384	AMC 6	2400	38800	2	1
15	34	397	AMC 6	1300	22200	2	1
15	34	407	AMC 6	1000	38000	1	2
15	34	419	AMC 6	1200	59800	2	1
15	34	433	AMC 6	1400	71500	1	1
15	34	468	AMC 6	1000	52800	2	1
15	34	478	AMC 6	1000	30000	3	5
15	34	490	AMC 6	1200	50600	1	1
15	34	517	AMC 6	700	34160	1	1
15	38	28	AMC 6	1900	36983	2	1
15	38	46	AMC 6	1500	35500	2	1
15	38	68	AMC 6	1200	36700	1	1
15	38	83	AMC 6	1500	31700	3	3
15	38	244	ARP* 6	4800	288800	1	1
15	38	259	AMC 6	1600	38250	2	1
15	38	296	AMC 6	1500	41700	3	4
15	38	327	AMC 6	1800	45100	0	0
15	38	343	AMC 6	1600	29000	3	6
15	39	58	ARP 6	5200	162500	2	1
15	39	60	ARP 6	900	18450	0	0
15	39	77	ARP 6	1700	38300	0	0

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
15	39	186	AMC 6	2200	55700	0	0
15	39	198	AMC 6	1200	44100	1	1
15	39	210	AMC 6	1200	39200	1	1
15	39	263	AMC 6	3300	69900	1	1
15	39	276	AMC 6	2000	28900	2	1
15	47	5	ARP 6	2300	11800	2	2
15	47	16	ARP 6	1100	24700	2	1
15	47	31	ARP 6	1500	55000	1	2
15	47	45	ARP 6	1390	47652	1	1
15	47	82	ARP 6	2600	31400	1	1
15	47	90	ARP 6	800	10500	2	1
15	47	103	ARP 6	1300	29400	1	1
15	47	117	AMC 6	1400	30200	1	1
15	47	145	AMC 6	1550	26900	1	1
15	47	160	AMC 6	1600	29000	2	1
15	47	196	AMC 6	1700	37500	2	1
15	47	251	AMC 6	1600	38400	0	0
15	47	264	AMC 6	1400	48900	0	0
15	47	291	AMC 6	600	21000	2	1
15	47	295	AMC 6	400	14700	1	1
15	47	299	AMC 6	400	14000	1	1
15	47	302	AMC 6	400	11500	1	1
15	47	344	ARP 6	1500	47250	1	1
15	47	349	ARP 6	1000	16100	2	1
15	47	359	ARP 6	1000	15100	3	4
15	50	190	ARP* 5	4100	102500	0	0
15	50	207	ARP* 5	1700	42500	1	1
15	50	222	ARP* 5	1500	37500	2	1
15	50	262	ARP* 5	3750	90200	1	1
15	50	284	ARP* 5	2200	63300	1	1
15	50	299	ARP* 5	1500	44900	1	1
15	50	314	ARP* 5	1500	51075	1	1
15	50	329	ARP* 5	1500	52372	2	1
15	50	344	ARP 6	1500	48500	2	1
15	50	359	ARP 6	1500	50000	1	1
15	50	449	ARP 6	1400	158600	1	1
15	50	522	ARP 6	1200	33000	2	1
15	50	533	ARP 6	1200	31600	2	1
15	50	545	ARP* 5	1200	32400	2	1
15	50	557	ARP* 5	1200	35200	1	1
15	50	569	ARP* 5	1200	35300	2	1
15	50	579	ARP* 5	1100	32700	2	1
15	50	591	ARP* 5	1300	35900	2	1
15	61	25	ARP 5	1800	43900	1	1

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
15	61	64	ARP 5	1500	36800	1	1
15	61	78	ARP 5	1400	34800	2	1
15	61	92	ARP 5	1400	35600	2	1
15	61	106	ARP 5	1400	36500	1	1
15	61	120	ARP 5	1400	36500	2	1
15	61	162	ARP 5	1800	44000	1	1
15	61	206	ARP 5	1800	45900	2	1
15	61	220	ARP 5	1400	36000	1	1
15	61	234	ARP 5	1400	36900	2	1
15	61	248	ARP 5	1400	36400	1	1
15	61	262	ARP 5	1400	36900	2	1
15	62	21	ARP* 5	1757	36926	1	1
15	62	34	ARP* 5	2800	70406	3	1
15	62	56	ARP 6	2700	69500	2	4
15	62	103	ARP 6	2900	48800	1	1
15	62	119	ARP 6	1500	42000	2	1
15	62	162	ARP 6	2700	44000	2	1
15	62	176	ARP 6	1400	35100	2	1
15	62	190	ARP 6	1400	34700	1	1
15	62	204	ARP* 5	1400	34500	2	1
15	62	254	ARP* 5	2000	64900	2	1
15	64	11	AMC 6	1200	12500	1	1
15	64	36	AMC 6	2500	26200	1	1
15	64	53	AMC 6	1600	16800	2	1
15	64	70	AMC 6	1700	18700	1	1
15	64	94	AMC 6	1150	15800	2	2
15	64	101	AMC 6	600	37300	1	2
15	64	106	AMC 6	600	34600	1	2
15	64	138	AMC 6	900	18400	2	1
15	64	148	AMC 6	1000	20500	1	1
15	64	169	AMC 6	800	13100	2	1
15	64	177	AMC 6	800	6400	2	1
15	64	189	AMC 6	1200	32400	1	1
15	64	200	AMC 6	1135	29025	0	0
15	64	254	AMC 6	1700	73800	2	1
15	64	279	AMC 6	2400	208200	1	2
15	64	287	AMC 6	900	25200	1	1
15	64	295	AMC 6	900	23400	2	1
15	69	11	ARP* 6	1100	17256	2	1
15	69	21	ARP* 6	1000	14800	1	1
15	69	30	ARP* 6	900	23200	3	5
15	69	53	ARP* 6	1100	13200	2	1
15	69	64	ARP* 6	1100	13900	2	1
15	69	69	ARP* 6	500	6100	0	0

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
15	69	82	ARP* 6	1300	28223	2	1
15	69	95	ARP* 6	1300	27300	1	1
15	69	107	ARP* 6	1200	26400	1	1
15	69	119	ARP* 6	1200	26700	1	1
15	69	131	ARP* 6	1200	27900	2	1
15	69	167	ARP* 6	1200	28300	3	1
15	69	224	ARP* 6	1200	24200	1	1
15	69	233	ARP* 6	1000	19600	1	1
15	69	248	ARP* 6	1400	25500	3	3
15	69	272	ARP* 6	1200	24400	1	1
15	79	12	ARP* 6	1200	32600	2	1
15	79	24	ARP* 6	1200	32400	1	1
15	79	84	ARP* 6	1200	32000	1	1
15	79	144	ARP* 6	1400	29300	1	1
15	79	179	ARP* 6	2200	28400	3	1
15	79	191	ARP* 6	1200	32200	1	1
15	79	203	ARP* 6	1200	31700	1	1
15	79	216	ARP* 6	1300	33200	3	6
15	79	228	ARP* 6	1200	29700	3	10
15	79	240	ARP* 6	1200	32400	1	1
15	79	251	ARP* 6	1100	14300	1	1
15	79	277	ARP* 6	1300	15600	1	1
15	81	21	ARP* 5	1300	35400	1	1
15	81	106	ARP 6	2132	36428	0	0
15	81	128	ARP 6	2200	33900	1	1
15	81	200	ARP 6	1200	64800	0	0
15	81	267	ARP 6	1200	29600	0	0
15	81	335	ARP 6	2258	73877	0	0
15	81	387	ARP* 5	1200	24900	1	1
15	81	397	ARP* 5	1000	23100	1	1
15	81	408	ARP* 5	1100	21200	1	1
15	81	418	ARP* 5	1000	20900	2	1
15	81	428	ARP* 5	1000	20600	1	1
15	81	439	ARP* 5	1000	21000	1	1
15	81	449	ARP* 5	1000	20850	2	1
15	81	459	ARP* 5	1000	25800	2	1
15	81	469	ARP* 5	1000	21030	1	1
15	81	481	ARP* 5	1100	36712	1	1
15	81	492	ARP* 5	1100	54500	1	1
15	81	502	ARP* 5	1000	22300	1	1
15	81	512	ARP* 5	1000	23200	2	2
15	81	523	ARP* 5	1100	23400	2	1
15	81	534	ARP* 5	1100	24500	2	1
15	81	545	ARP* 5	1000	22700	1	2

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
15	86	8	AMC 6	850	15000	1	1
15	86	191	ARP* 6	1200	21800	2	1
15	86	198	ARP* 6	700	31200	0	0
15	86	302	ARP* 6	1000	13900	2	1
15	86	312	ARP* 6	1100	14500	0	0
15	86	330	ARP* 6	1800	47418	0	0
15	86	342	ARP* 6	1200	38678	0	0
15	86	355	ARP* 6	1200	37174	2	3
15	86	365	ARP* 6	1000	30700	2	1
15	86	379	ARP* 6	1400	43000	2	1
15	86	391	ARP* 6	1200	34800	3	1
15	86	403	ARP* 6	1200	34250	1	1
15	86	423	ARP* 6	2400	59600	2	1
15	86	435	ARP* 6	1200	27800	2	1
15	86	447	ARP* 6	1200	36000	2	1
15	86	459	ARP* 6	1100	34000	2	1
15	86	470	ARP* 6	1100	33000	1	1
15	86	490	ARP* 6	2000	52600	2	4
15	86	693	AMC 6	1100	47000	1	1
15	86	708	AMC 6	1400	51160	0	0
15	86	719	AMC 6	1100	46300	1	1
15	86	745	AMC 6	2600	120900	3	18
15	86	850	AMC 6	1800	12600	2	1
15	86	862	AMC 6	1200	8500	3	1
15	86	874	AMC 6	900	9100	2	1
15	86	886	AMC 6	1200	8000	2	1
15	86	896	AMC 6	970	8859	0	0
15	94	12	AMC 6	800	12700	3	3
15	94	34	AMC 6	2200	51800	1	2
15	94	73	AMC 6	2900	26400	1	1
15	94	83	AMC 6	1000	28400	1	1
15	94	92	AMC 6	900	24800	1	1
15	94	102	AMC 6	1000	27200	1	2
15	94	112	AMC 6	1000	24800	1	1
15	94	122	AMC 6	1000	26100	1	1
15	94	132	AMC 6	1000	25000	2	3
15	94	142	AMC 6	1000	25000	1	1
15	94	152	AMC 6	1000	24600	1	1
15	94	162	AMC 6	1000	22900	2	1
15	94	182	AMC 6	2000	43000	1	1
15	94	192	AMC 6	1000	22000	2	1
15	94	202	AMC 6	1000	19500	2	1
15	94	213	AMC 6	1100	20400	2	1
15	94	223	AMC 6	1000	18200	2	1

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
15	94	255	AMC 6	1500	25200	1	1
15	94	276	AMC 6	1000	11300	2	1
15	94	286	AMC 6	1000	11000	2	1
15	94	298	AMC 6	1200	12400	2	1
15	94	308	AMC 6	1000	10900	3	1
15	94	320	AMC 6	1200	13200	2	1
15	94	337	AMC 6	1800	19200	2	1
15	94	352	AMC 6	1500	16500	2	1
15	94	374	AMC 6	2200	11300	2	1
15	94	389	AMC 6	1500	20800	1	2
15	94	413	AMC 6	2400	31240	1	2
15	94	429	AMC 6	1600	20800	3	10
15	94	442	AMC 6	1300	16300	1	1
15	95	13	AMC 6	1400	14800	2	1
15	95	24	AMC 6	930	30800	0	0
15	95	65	AMC 6	2300	67200	2	1
15	95	83	AMC 6	1800	18200	2	1
15	95	97	AMC 6	1400	33400	2	1
15	95	111	AMC 6	1400	33800	2	1
15	95	125	AMC 6	1400	30100	2	1
15	95	139	AMC 6	1400	14000	3	3
15	95	169	AMC 6	1400	32700	2	1
15	95	211	AMC 6	4100	173900	1	2
15	95	225	AMC 6	1400	28000	2	1
15	95	298	AMC 6	1500	68900	1	1
15	95	312	AMC 6	1400	34300	1	1
15	95	369	AMC 6	1500	32100	2	1
15	95	380	AMC 6	1000	29600	2	1
15	95	390	AMC 6	1000	24800	1	1
15	95	400	AMC 6	1000	22200	1	1
15	95	410	AMC 6	1000	22000	1	1
15	95	420	AMC 6	1000	20400	1	1
15	95	430	AMC 6	1000	20000	1	1
15	95	440	AMC 6	1000	20000	1	1
15	95	462	AMC 6	1200	15300	2	1
15	95	473	AMC 6	1100	14000	2	1
16	11	11	AMC 6	2300	30900	2	1
16	11	22	AMC 6	1200	30350	3	7
16	11	34	AMC 6	1200	32318	3	1
16	11	62	AMC 6	2800	141600	2	4
16	11	190	AMC 6	3000	212200	3	1
16	11	200	AMC 6	1000	23000	1	1
16	11	210	AMC 6	1000	25000	2	1
16	11	223	AMC 6	1300	35400	1	1

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
16	11	275	AMC 6	2200	55300	2	1
16	11	301	AMC 6	1100	29200	2	1
16	13	20	ARP* 5	2000	43400	2	2
16	13	35	ARP* 5	1500	34600	2	1
16	13	87	ARP* 5	2300	65300	3	1
16	13	272	ARP 6	6499	376025	2	1
16	25	6	AMC 6	1300	5700	1	1
16	25	67	AMC 6	1100	52400	1	2
16	25	80	AMC 6	1300	35100	2	1
16	25	108	AMC 6	1700	38400	1	1
16	25	165	AMC 6	2200	118900	1	1
16	25	189	AMC 6	2000	36400	2	1
16	25	197	AMC 6	800	12400	0	0
16	25	238	AMC 6	1200	22000	3	1
16	25	269	AMC 6	1200	20400	2	1
16	25	301	AMC 6	2000	34100	1	1
16	38	75	ARP* 7	7500	487200	3	9
16	38	85	ARP* 7	1000	29000	2	2
16	38	116	ARP* 7	1000	28300	2	1
16	38	151	ARP* 7	1000	25700	1	2
16	38	163	ARP* 7	100	11000	2	1
16	38	167	ARP* 7	500	13800	2	1
16	38	182	ARP* 7	1500	43000	2	1
16	38	192	ARP* 7	1000	39700	0	0
16	38	207	ARP* 7	1400	46800	0	0
16	38	217	ARP* 7	1000	32800	1	1
16	38	227	ARP* 7	1000	33200	1	1
16	38	259	ARP* 7	1000	18600	3	3
16	40	133	AMC 6	1870	63559	3	1
16	40	232	AMC 6	1000	81300	1	2
16	40	259	AMC 6	600	43100	1	1
16	40	297	AMC 6	1800	36100	0	0
16	40	327	AMC 6	3200	111900	2	1
16	40	406	AMC 6	2300	74500	1	2
16	40	422	ARP* 6	1500	24800	1	1
16	40	437	ARP* 6	1500	18600	2	1
16	40	456	ARP* 6	1900	51800	1	1
16	40	479	ARP* 6	1000	35400	0	0
16	40	486	ARP* 6	700	41600	0	0
16	40	493	ARP* 6	800	28300	0	0
16	40	500	ARP* 6	700	16300	1	1
16	40	508	ARP* 6	700	18000	1	1
16	40	516	ARP* 6	800	22600	1	1
16	40	524	ARP* 6	800	19200	2	1

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
16	40	553	ARP* 6	500	12000	0	0
16	40	568	ARP* 6	1500	48500	0	0
16	40	572	ARP* 6	400	15900	2	1
16	40	573	ARP* 6	100	8200	1	1
16	40	577	ARP* 6	400	9200	2	1
16	40	580	ARP* 6	300	37600	1	1
16	40	642	ARP* 6	1620	88963	1	1
16	40	688	ARP* 6	2900	57900	1	1
16	40	695	ARP* 6	700	16700	2	1
16	40	701	ARP* 6	600	16400	2	2
16	40	706	ARP* 6	500	12300	1	1
16	40	712	ARP* 6	600	16100	1	2
16	40	724	ARP* 6	1200	32400	1	1
16	40	777	ARP* 6	1600	35700	1	1
16	40	801	ARP* 6	600	15700	1	2
16	40	809	ARP* 6	800	8600	2	2
16	40	817	ARP* 6	800	9900	2	1
16	40	833	ARP* 6	1390	15615	2	1
16	43	51	AMC 6	1600	24000	2	1
16	43	81	ARP* 6	3000	175700	3	1
16	43	95	ARP* 6	1500	68200	3	4
16	43	105	ARP* 6	900	41400	2	1
16	43	122	ARP* 6	1700	76500	1	5
16	43	134	ARP* 6	1200	53700	1	2
16	43	158	ARP* 6	1350	58590	0	0
16	43	176	ARP* 6	1650	56830	0	0
16	43	178	ARP* 6	200	27000	0	0
16	43	188	ARP* 6	1100	35500	2	1
16	43	223	ARP* 6	900	24200	2	1
16	43	235	ARP* 6	1200	31200	1	1
16	43	247	ARP* 6	1200	33600	1	1
16	43	259	ARP* 6	1200	36100	2	1
16	43	271	ARP* 6	1200	39000	1	1
16	43	283	ARP* 6	1200	42500	2	1
16	43	294	ARP* 6	1100	40900	2	1
16	43	325	ARP* 6	2100	114250	1	1
16	43	347	ARP* 6	1100	43200	0	0
16	43	351	ARP* 6	300	19000	1	1
16	43	355	ARP* 6	400	18900	1	2
16	43	359	ARP* 6	400	19100	2	1
16	43	363	ARP* 6	400	20500	1	1
16	43	366	ARP* 6	400	20700	1	1
16	43	371	ARP* 6	500	24600	2	2
16	43	380	AMC 6	900	9450	2	1

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
16	43	416	AMC 6	2400	24200	2	5
16	43	452	AMC 6	700	25400	1	1
16	43	463	AMC 6	1500	37400	2	1
16	43	504	AMC 6	1000	19300	2	1
16	43	539	AMC 6	2400	13600	2	1
16	43	556	AMC 6	1800	18700	2	1
16	43	569	AMC 6	1300	8900	1	1
16	43	586	AMC 6	1900	29000	1	1
16	43	665	AMC 6	7800	117000	0	0
16	43	667	AMC 6	100	13550	1	1
16	43	686	AMC 6	1800	21500	1	2
16	43	697	AMC 6	1100	12700	1	1
16	43	706	AMC 6	1000	11300	1	1
16	43	707	AMC 6	1000	14000	1	1
16	43	717	AMC 6	1000	13200	1	1
16	43	727	AMC 6	1000	14000	1	1
16	43	732	AMC 6	500	6800	2	1
16	43	739	AMC 6	700	9500	1	1
16	43	763	AMC 6	1900	7100	1	1
16	43	768	AMC 6	200	11600	1	1
16	43	775	AMC 6	700	6700	1	1
16	43	801	AMC 6	600	14200	1	1
16	43	808	AMC 6	600	8300	1	1
16	43	814	AMC 6	700	8600	2	1
16	43	821	AMC 6	1000	13400	1	1
16	43	832	AMC 6	1100	9300	1	1
16	43	841	AMC 6	200	10350	1	1
16	43	845	AMC 6	400	3800	2	1
16	43	853	AMC 6	800	8400	1	1
16	43	860	AMC 6	700	7000	1	1
16	43	867	AMC 6	700	8400	2	1
16	43	873	AMC 6	600	6700	1	1
16	43	880	AMC 6	700	7800	1	1
16	43	886	AMC 6	600	6200	2	2
16	43	891	AMC 6	500	4500	1	1
16	43	917	AMC 6	1100	11200	2	1
16	43	949	AMC 6	700	16800	2	2
16	43	1021	AMC 6	1600	14800	1	1
16	43	1081	AMC 6	750	28440	2	2
16	43	1086	AMC 6	590	23305	1	2
16	43	1095	AMC 6	900	57700	1	1
16	43	1260	AMC 6	1100	17400	1	1
16	43	1271	AMC 6	1080	17600	1	1
16	43	1282	AMC 6	1100	13500	1	1

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
16	43	1292	AMC 6	1000	14300	1	1
16	43	1346	AMC 6	1300	53700	1	1
16	43	1388	AMC 6	1700	121800	2	1
16	43	1402	AMC 6	1385	49375	1	1
16	46	45	AMC 6	1400	42000	2	1
16	46	58	AMC 6	1300	40800	2	1
16	46	70	AMC 6	1300	35000	1	1
16	46	130	AMC 6	1700	21200	0	0
16	46	213	AMC 6	1000	16800	2	1
16	46	214	AMC 6	100	28800	1	1
16	46	226	AMC 6	1200	30500	2	2
16	46	230	AMC 6	400	10800	2	2
16	46	234	AMC 6	400	11200	2	1
16	46	238	AMC 6	400	10800	2	1
16	46	244	AMC 6	600	16200	2	1
16	46	252	AMC 6	800	21100	2	1
16	46	260	AMC 6	800	21900	3	1
16	46	271	AMC 6	1000	29700	1	1
16	46	279	AMC 6	700	13300	1	1
16	46	280	AMC 6	100	6742	2	1
16	46	364	AMC 6	600	20400	2	2
16	46	432	AMC 6	1200	42900	0	0
16	46	444	AMC 6	1200	48800	1	2
16	46	468	AMC 6	2400	108100	0	0
16	46	493	AMC 6	2100	14800	2	2
16	46	506	AMC 6	1300	41600	1	1
16	46	526	AMC 6	1100	38000	0	0
16	46	581	AMC 6	1200	26450	1	1
16	46	601	AMC 6	1670	21610	1	1
16	46	639	AMC 6	1000	16200	2	1
16	46	740	AMC 6	1900	52200	3	1
16	63	29	AMC* 5	2800	80300	2	1
16	63	38	AMC* 5	900	15800	2	1
16	63	43	AMC* 5	500	8300	1	1
16	63	70	AMC* 5	720	14007	3	3
16	63	80	AMC* 5	1000	20000	2	1
16	63	87	AMC* 5	700	23300	2	1
16	63	94	AMC* 5	600	19800	2	1
16	63	100	AMC* 5	600	19300	2	1
16	63	114	AMC* 5	1500	43400	1	1
16	63	126	AMC* 5	1100	35100	2	1
16	63	138	AMC* 5	1100	32400	1	1
16	63	150	AMC* 5	1200	45300	2	1
16	63	171	AMC* 5	2100	112800	1	1

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
16	63	192	AMC* 5	2100	115900	2	1
16	63	235	AMC* 5	3100	171100	1	1
16	63	247	AMC* 5	1150	37984	2	1
16	63	296	AMC* 5	2000	60100	1	1
16	63	302	AMC* 5	600	13400	1	1
16	63	308	AMC* 5	600	20100	2	1
16	63	342	AMC* 5	900	22050	3	1
16	63	351	AMC* 5	900	7200	1	1
16	63	397	AMC* 5	1100	21200	1	1
16	63	440	AMC* 5	1200	20000	1	1
16	63	456	AMC* 5	600	10200	2	1
16	63	462	AMC* 5	600	12100	2	1
16	63	474	AMC* 5	1200	29400	0	0
16	63	486	AMC* 5	1200	28800	0	0
16	63	498	AMC* 5	1200	34800	0	0
16	68	195	AMC 5	4000	120000	3	1
16	68	199	AMC 5	400	3600	2	1
16	68	442	AMC 5	1100	20900	1	1
16	77	210	AMC 6	8500	200000	1	41
25	40	102	ATR 5	2000	191700	0	0
25	40	112	ATR 5	1000	52500	0	0
25	40	117	ATR 5	500	25000	0	0
25	40	122	ATR 5	400	44900	1	1
25	40	129	ATR 5	700	31800	1	1
25	40	130	ATR 5	400	11000	1	1
25	40	131	ATR 5	600	17000	1	1
25	40	185	ATR 5	1100	57400	1	1
25	40	234	ATR 5	4800	285115	1	1
25	40	279	ATR 5	4500	153500	0	0
26	11	28	AMC 6	700	10100	3	3
26	11	45	AMC 6	1700	16300	1	1
26	11	62	AMC 6	745	8800	2	2
26	11	68	AMC 6	600	13700	2	2
26	11	79	AMC 6	1100	24900	1	1
26	11	87	AMC 6	800	15100	2	1
26	11	91	AMC 6	375	7866		
26	11	121	AMC 6	400	9600	2	1
26	12	23	AMC 6	2300	69700	1	1
26	12	39	AMC 6	1600	88080	2	1
26	12	85	AMC 6	4390	163600	1	2
26	12	154	AMC 6	2400	40600	2	2
26	12	278	AMC 6	2265	57800	1	1
26	30	238	AMC 6	1900	20900	1	1
26	30	270	AMC 6	1100	22800	1	1

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
26	30	348	AMC 6	1000	45200	1	1
26	30	356	AMC 6	800	29200	1	1
26	30	379	AMC 6	2300	58500	0	0
26	33	38	AMC 6	2430	60021	2	1
26	33	143	AMC 6	2600	65100	2	2
26	33	179	AMC 6	1600	40600	1	1
26	33	194	AMC 6	1530	37867	2	1
26	41	210	AMC 6	700	14200	1	1
26	41	214	AMC 6	300	7000	1	1
26	41	219	AMC 6	500	9800	1	1
26	41	224	AMC 6	400	9400	3	1
26	41	231	AMC 6	430	10540	0	0
26	41	244	AMC 6	1200	39400	0	0
26	41	325	AMC 6	2056	104897	1	2
26	52	72	AMC 6	900	11900	2	2
26	52	79	AMC 6	700	16000	2	3
26	52	84	AMC 6	500	11200	1	1
26	52	89	AMC 6	500	16800	2	2
26	52	96	AMC 6	700	22900	3	2
26	52	105	AMC 6	900	25500	3	5
26	52	109	AMC 6	400	5200	2	1
26	52	121	AMC 6	1200	9300	3	1
26	52	140	AMC 6	500	7800	2	2
26	52	147	AMC 6	700	14000	2	1
26	52	162	AMC 6	1600	51000	2	1
26	52	176	AMC 6	300	13900	3	3
26	52	184	AMC 6	800	28100	1	1
26	52	237	AMC 6	4400	39600	1	1
26	52	246	AMC 6	900	16800	2	1
26	61	8	AMC 6	1300	10200	3	1
26	61	99	AMC 6	1800	80500	1	1
26	61	252	AMC 6	3400	292200	1	4
26	73	20	AMC 6	1700	33100	1	1
26	73	55	AMC 6	600	20200	1	1
26	73	57	AMC 6	600	24800	2	2
26	73	64	AMC 6	700	19000	2	1
26	73	75	AMC 6	1100	11000	2	2
26	73	96	AMC 6	1100	11000	2	2
26	73	100	AMC 6	400	8800	3	1
26	73	104	AMC 6	400	8400	1	1
26	73	201	AMC 6	700	25900	2	1
26	73	207	AMC 6	600	24400	2	2
26	73	231	AMC 6	380	15400	2	2
26	73	235	AMC 6	400	16800	2	2

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
26	73	264	AMC 6	1600	20000	3	10
26	73	291	AMC 6	2150	16985	3	8
26	73	316	AMC 6	2300	49700	3	1
26	81	111	AMC 6	1950	39600	0	0
26	81	335	AMC 6	4450	349075	3	1
26	83	21	AMC 6	1600	32900	3	11
26	83	199	AMC 6	1000	26500	1	1
27	2	29	AMC 6	2900	66800	2	1
27	2	51	AMC 6	1300	40900	3	1
27	2	58	AMC 6	700	21700	0	0
27	2	80	AMC 6	1000	32400	3	4
27	2	106	AMC 6	1700	15000	2	1
27	2	115	AMC 6	1000	8400	2	1
27	2	124	AMC 6	950	8400	3	2
27	2	130	AMC 6	635	25400	2	2
27	2	136	AMC 6	500	20500	2	2
27	2	141	AMC 6	500	22300	2	1
27	2	147	AMC 6	700	27900	2	1
27	2	158	AMC 6	1300	49800	3	1
27	2	184	AMC 6	1000	16300	2	1
27	2	236	AMC 6	2500	82800	3	4
27	2	303	AMC 6	1347	65608	3	1
27	11	21	AMC 6	1200	36000	1	1
27	11	44	AMC 6	1200	42600	1	1
27	11	53	AMC 6	800	31300	1	2
27	11	96	AMC 6	3400	30800	0	0
27	11	103	AMC 6	700	21400	1	1
27	11	112	AMC 6	700	28800	3	5
27	11	185	AMC 6	3700	116500	3	1
27	11	199	AMC 6	1400	40000	3	1
27	11	258	AMC 6	700	20100	2	1
27	11	275	AMC 6	1700	16200	2	1
27	13	41	AMC 6	1100	40200	2	5
27	13	52	AMC 6	1000	18000	3	5
27	13	99	AMC 6	940	13600	2	1
27	13	126	AMC 6	900	33300	3	5
27	13	132	AMC 6	700	24800	3	6
27	13	150	AMC 6	1100	41800	3	1
27	13	231	AMC 6	2000	35000	2	13
27	13	274	AMC 6	900	36900	3	5
27	13	281	AMC 6	705	28407	2	2
27	13	288	AMC 6	700	31200	3	1
27	13	304	AMC 6	1500	75000	2	1
27	22	25	AMC 6	2450	20090	2	1

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
27	22	39	AMC 6	1400	49100	1	1
27	22	49	AMC 6	1000	8000	2	1
27	22	86	AMC 6	200	19900	3	6
27	22	93	AMC 6	700	15100	1	1
27	22	103	AMC 6	1000	100000	1	1
27	22	110	AMC 6	700	10700	2	3
27	22	197	AMC 6	1700	21000	0	0
27	22	228	AMC 6	1800	15300	3	3
27	22	250	AMC 6	900	23400	3	1
27	22	267	AMC 6	900	17100	1	1
27	31	56	AMC 6	1100	37000	2	1
27	31	211	AMC 6	1200	42700	2	2
27	31	229	AMC 6	1000	21600	2	1
27	34	20	AMC 6	1100	22000	2	1
27	34	42	AMC 6	2150	22000	2	1
27	34	100	AMC 6	3000	28400	3	1
27	34	293	AMC 6	400	11600	3	1
27	34	333	AMC 6	600	24400	2	1
27	34	339	AMC 6	500	23000	2	1
27	42	19	AMC 6	1700	30700	2	2
27	42	26	AMC 6	800	13300	1	1
27	42	62	AMC 6	2700	11200	2	1
27	42	66	AMC 6	400	11365	0	0
27	42	70	AMC 6	400	11300	0	0
27	42	78	AMC 6	800	21600	3	1
27	42	219	AMC 6	900	20500	3	3
27	42	224	AMC 6	500	11200	2	1
27	42	237	AMC 6	1300	30500	1	1
27	42	264	AMC 6	900	22100	1	1
27	43	7	AMC 6	600	11000	1	1
27	43	16	AMC 6	895	67638	1	1
27	43	25	AMC 6	900	35700	2	1
27	43	100	AMC 6	1100	18000	2	1
27	43	110	AMC 6	1000	16300	2	1
27	43	239	AMC 6	700	19500	2	1
27	43	251	AMC 6	1100	8700	3	1
27	43	267	AMC 6	1300	12500	1	1
27	43	283	AMC 6	1800	13608	2	1
27	48	132	AMC 6	1700	47800	0	0
27	50	52	ARP* 6	1000	11900	1	1
27	50	78	ARP* 6	1300	16900	2	1
27	50	90	ARP* 6	1200	26300	2	1
27	50	96	ARP* 6	600	12700	2	2
27	50	102	ARP* 6	600	12706	2	1

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
27	50	108	ARP* 6	600	11700	2	1
27	50	114	ARP* 6	600	11700	1	2
27	50	126	ARP* 6	1200	22400	2	1
27	50	138	ARP* 6	1200	21400	2	1
27	50	145	ARP* 6	700	12200	2	1
27	50	156	ARP* 6	1100	20200	1	1
27	50	167	ARP* 6	1100	12900	2	1
27	50	180	ARP* 6	700	59900	1	1
27	50	192	ARP* 6	1200	29400	1	1
27	50	198	ARP* 6	600	10500	1	1
27	50	233	ARP* 6	1300	36400	2	1
27	50	244	ARP* 6	1200	25400	1	1
27	50	257	ARP* 6	1200	27100	1	1
27	50	270	ARP* 6	1200	23600	2	1
27	50	305	ARP* 6	2100	31100	3	6
27	50	321	ARP* 6	1600	66900	1	2
27	50	338	ARP* 6	1400	44200	3	6
27	50	357	ARP* 6	1300	25600	1	1
27	50	688	ARP* 6	1500	31400	2	1
27	50	695	ARP* 6	700	33400	1	1
27	50	705	ARP* 6	1000	27400	1	1
27	50	714	ARP* 6	1000	26600	1	1
27	50	728	ARP* 6	1400	42000	2	1
27	50	750	ARP* 6	2200	88800	2	1
27	50	766	ARP* 6	1600	42400	2	1
27	50	806	ARP* 6	2100	75400	2	2
27	50	821	ARP* 6	1500	42000	1	1
27	52	18	AMC 6	1800	68245	2	1
27	52	178	AMC 6	1600	35400	3	1
27	58	56	AMC 6	1900	26600	2	1
27	58	141	AMC 6	1300	36000	2	1
27	58	149	AMC 6	910	7735	2	1
27	58	154	AMC 6	500	7900	1	3
27	58	160	AMC 6	600	8500	3	2
27	68	16	AMC 6	1400	23000	3	6
27	68	40	AMC 6	900	11900	2	2
27	68	58	AMC 6	500	7700	2	2
27	68	63	AMC 6	500	8500	2	1
27	68	110	AMC 6	2300	27500	3	6
27	68	114	AMC 6	500	5900	1	1
27	68	119	AMC 6	500	6500	1	1
27	68	127	AMC 6	800	12400	1	2
27	69	54	AMC 6	1300	32500	2	1
27	69	65	AMC 6	1100	25700	2	1

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
27	69	115	AMC 6	1200	31100	3	3
27	73	29	AMC 6	1600	49900	3	2
27	74	136	AMC 6	500	9300	1	1
27	74	165	AMC 6	1400	23800	3	1
27	78	23	AMC 6	2300	27100	3	6
27	78	58	AMC 6	1000	11100	3	1
27	78	65	AMC 6	800	9200	0	0
27	78	78	AMC 6	1300	14800	2	2
27	78	107	AMC 6	1600	19200	2	1
27	78	117	AMC 6	1000	16900	2	1
27	78	121	AMC 6	500	7500	2	1
27	78	149	AMC 6	2000	16400	2	1
27	79	4	AMC 6	1400	6500	3	2
27	79	42	AMC 6	600	11500	1	1
27	79	47	AMC 6	500	10400	2	1
27	79	73	AMC 6	500	12000	2	2
27	79	87	AMC 6	1050	5004	2	2
27	79	98	AMC 6	1100	14500	3	1
27	79	106	AMC 6	800	14500	2	1
27	79	112	AMC 6	700	12100	3	3
27	79	116	AMC 6	420	6700	3	2
27	79	121	AMC 6	400	8100	1	1
27	81	24	ARP* 6	1250	32250	3	1
27	81	79	ARP* 6	1800	41400	1	1
27	81	101	ARP* 6	2500	57500	3	12
27	81	130	ARP* 6	1420	56800	1	1
27	81	145	ARP* 6	1400	48400	2	1
27	81	273	AMC 6	3600	122900	3	2
27	81	318	AMC 6	1594	97608	1	2
27	81	360	AMC 6	1800	64800	2	1
27	81	459	AMC 6	900	52300	2	1
27	81	520	AMC 6	1200	49100	1	1
27	81	564	ARP* 6	1900	43000	2	1
27	81	579	ARP* 6	1500	28200	3	1
27	81	591	ARP* 6	1300	30000	0	0
27	83	70	AMC 6	2800	69000	2	1
27	84	9	AMC 6	4288	29462	3	12
27	84	35	AMC 6	600	11600	2	1
27	84	40	AMC 6	500	10200	2	1
27	84	64	AMC 6	1800	10800	2	1
27	84	70	AMC 6	600	10000	1	1
27	84	76	AMC 6	600	11100	1	1
27	84	82	AMC 6	600	11100	1	1
27	84	93	AMC 6	1100	13000	2	2

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
27	84	112	AMC 6	1100	8300	3	1
27	84	129	AMC 6	600	13035	3	3
27	88	7	AMC 6	6000	249300	3	4
27	88	50	AMC 6	4300	77100	2	1
27	89	28	AMC 6	1300	24100	1	1
27	89	33	AMC 6	500	7500	2	2
27	89	47	AMC 6	1400	29400	3	5
27	89	61	AMC 6	1300	24400	1	1
27	89	93	AMC 6	1840	70100	3	4
27	89	102	AMC 6	900	9800	2	1
27	89	106	AMC 6	500	15800	2	1
27	89	111	AMC 6	500	5400	1	1
27	89	118	AMC 6	700	25700	2	1
27	89	165	AMC 6	1100	18400	1	1
27	89	176	AMC 6	500	11500	1	1
27	89	190	AMC 6	1000	24300	2	1
27	89	228	AMC 6	700	13700	2	2
27	89	235	AMC 6	800	15800	2	2
27	89	254	AMC 6	500	12700	3	1
27	89	260	AMC 6	600	15300	2	2
27	89	268	AMC 6	800	18900	1	1
27	89	272	AMC 6	300	6300	3	3
27	89	304	AMC 6	700	8600	2	1
27	89	308	AMC 6	400	5400	2	1
27	89	312	AMC 6	400	6200	2	1
27	89	317	AMC 6	500	7500	1	1
27	91	19	AMC 6	1900	34500	2	1
27	91	57	AMC 6	2100	35400	2	1
27	91	128	AMC 6	1600	24396	0	0
27	91	144	AMC 6	1700	31110	2	1
27	91	157	AMC 6	1300	27300	1	1
27	91	171	AMC 6	1400	29400	2	1
27	91	191	AMC 6	2000	44000	1	2
27	91	277	AMC 6	2450	100500	2	1
27	91	305	AMC 6	2800	52000	1	1
27	91	324	AMC 6	1800	35300	1	1
27	91	341	AMC 6	1700	35100	2	1
27	91	357	AMC 6	1600	40993	2	1
27	91	396	AMC 6	1500	61400	2	1
27	92	30	AMC 6	1500	45000	0	0
27	92	67	AMC 6	1700	33000	3	8
27	92	166	AMC 6	1300	39000	0	0
27	94	49	AMC 6	2400	22055	2	1
27	94	75	AMC 6	800	15500	1	1

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
27	94	81	AMC 6	600	13900	2	1
27	94	86	AMC 6	600	14700	1	1
27	95	17	AMC 6	1200	40600	1	1
27	95	63	AMC 6	1300	50200	1	1
27	95	74	AMC 6	1100	7200	2	1
27	95	92	AMC 6	1400	7100	1	1
27	95	105	AMC 6	1300	31700	0	0
27	95	112	AMC 6	600	14700	2	1
27	95	163	AMC 6	1100	35300	2	3
27	95	169	AMC 6	600	12000	2	1
27	95	174	AMC 6	500	6000	2	1
27	95	204	AMC 6	1200	19836	3	1
27	95	211	AMC 6	700	12700	2	1
27	95	218	AMC 6	700	17700	2	1
27	97	112	AMC 6	1080	70900	3	13
27	97	156	AMC 6	1900	26000	3	1
27	97	165	AMC 6	900	13600	3	4
27	97	172	AMC 6	700	25600	2	1
27	97	178	AMC 6	600	15000	0	0
27	97	188	AMC 6	1000	38800	0	0
27	97	199	AMC 6	1100	40700	0	0
27	97	228	AMC 6	1200	36500	1	1
27	97	274	AMC 6	1100	35200	0	0
27	97	281	AMC 6	700	11600	2	1
27	97	286	AMC 6	200	16500	1	1
27	97	295	AMC 6	900	7200	3	3
27	99	7	AMC 6	2000	11000	1	1
27	99	13	AMC 6	700	12300	2	1
27	99	27	AMC 6	600	7000	2	1
27	99	34	AMC 6	700	6200	1	1
27	99	51	AMC 6	1000	9300	1	1
27	99	60	AMC 6	700	11600	2	1
27	99	66	AMC 6	600	8900	2	1
27	99	71	AMC 6	500	8300	2	1
27	99	92	AMC 6	1200	8900	2	1
27	99	104	AMC 6	1200	16600	2	1
27	99	128	AMC 6	600	12600	1	1
27	99	132	AMC 6	400	7100	1	1
27	99	136	AMC 6	400	7200	1	1
27	99	148	AMC 6	1200	20100	2	1
27	99	152	AMC 6	500	7200	1	1
27	99	164	AMC 6	1200	28500	2	1
28	3	16	AMC 6	1000	16500	1	1
28	3	26	AMC 6	1000	27000	0	0

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
28	3	73	AMC 6	2415	57960	0	0
28	3	153	AMC 6	1100	26100	1	1
28	3	186	AMC 6	2200	21000	2	1
28	3	198	AMC 6	1200	24800	1	1
28	3	210	AMC 6	1200	20600	1	1
28	7	7	AMC 6	700	4200	2	1
28	7	17	AMC 6	700	15800	2	1
28	7	41	AMC 6	700	8800	2	1
28	7	70	AMC 6	1700	16400	1	1
28	7	102	AMC 6	2300	15600	1	3
28	7	115	AMC 6	1300	15500	2	1
28	7	122	AMC 6	700	10600	1	1
28	7	153	AMC 6	800	19300	1	1
28	13	61	AMC 6	1000	22600	1	1
28	13	120	AMC 6	2100	29800	3	1
28	13	174	AMC 6	2200	10400	2	1
28	13	192	AMC 6	900	8200	1	1
28	13	198	AMC 6	500	15000	1	2
28	13	204	AMC 6	600	24900	1	1
28	16	6	ARP 5	1500	37800	1	2
28	16	21	ARP 5	400	9600	1	1
28	16	25	ARP 5	400	9600	1	1
28	16	29	ARP 5	400	9600	1	1
28	16	33	ARP 5	400	9600	2	1
28	16	37	ARP 5	2900	34800	2	1
28	16	76	ARP 5	500	14500	2	1
28	16	81	ARP 5	500	13100	2	1
28	16	85	AMC 6	880	26800	2	1
28	16	93	AMC 6	700	11600	3	1
28	16	100	AMC 6	800	11300	1	1
28	16	108	AMC 6	1300	12300	2	3
28	16	120	AMC 6	700	10700	1	1
28	16	137	AMC 6	700	13300	3	1
28	16	153	AMC 6	500	15800	2	2
28	16	157	AMC 6	600	20700	1	1
28	16	163	AMC 6	2400	23600	1	1
28	16	187	AMC 6	900	12900	2	1
28	16	195	AMC 6	700	25300	1	1
28	16	227	AMC 6	500	12800	2	1
28	16	232	AMC 6	2300	18160	2	1
28	16	257	AMC 6	1200	16300	2	1
28	21	133	ARP* 7	1500	37500	2	1
28	21	160	ARP* 7	1400	21100	2	1
28	21	187	ARP* 7	1300	19400	2	1

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
28	21	198	ARP* 7	1100	30117	2	1
28	21	210	ARP* 7	1000	22000	1	1
28	21	220	ARP* 7	1200	22000	2	1
28	21	256	ARP* 7	1200	26400	2	2
28	21	274	ARP* 7	1800	51700	0	0
28	21	287	ARP* 7	1300	39000	0	0
28	21	321	ARP* 7	1300	39000	2	1
28	21	439	ARP* 7	1100	35400	2	1
28	21	467	ARP* 7	1300	42800		
28	21	480	ARP* 7	1200	12900	1	1
28	21	550	ARP* 7	1600	73900	3	3
28	25	6	ARP 5	700	5900	2	2
28	25	24	ARP 5	800	7800	2	2
28	25	30	ARP 5	700	6100	2	1
28	25	42	ARP 5	1200	10700	2	2
28	25	47	ARP 5	500	14400	2	1
28	25	52	ARP 5	400	4700	1	1
28	25	56	ARP 5	400	4500	2	1
28	25	62	ARP 5	600	9000	2	2
28	25	72	ARP 5	1000	18200	2	1
28	25	77	ARP 5	535	19393	1	1
28	25	82	ARP 5	500	9700	1	1
28	25	87	ARP 5	500	8500	2	1
28	25	107	ARP 5	500	10100	2	1
28	25	115	ARP 5	900	28425	2	1
28	25	120	ARP 5	500	14300	3	5
28	25	126	ARP 5	600	11700	2	1
28	25	132	ARP 5	500	15900	2	1
28	25	288	ARP 5	900	15500	2	1
28	25	299	ARP 5	1100	17200	2	1
28	25	303	ARP 5	445	9300	2	2
28	25	308	ARP 5	500	11200	2	1
28	25	328	ARP 5	2000	70800	1	1
28	25	333	ARP 5	500	7500	2	1
28	25	349	ARP 5	1000	13000	3	1
28	25	355	ARP 5	600	8600	3	3
28	25	364	ARP 5	900	13300	2	1
28	25	382	ARP 5	1200	15000	2	4
28	25	389	ARP 5	600	5900	2	1
28	27	16	ARP 5	600	23000	1	1
28	27	22	ARP 5	600	15200	1	1
28	27	26	ARP 5	400	10100	1	1
28	27	49	ARP 5	700	21800	1	1
28	27	67	ARP 5	1300	6300	2	2

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
28	27	72	ARP 5	500	8000	2	2
28	27	86	ARP 5	1500	36900	1	1
28	27	105	ARP 5	1900	66700	3	1
28	27	118	ARP 5	1200	33800	2	1
28	27	232	ARP 5	1500	116200	1	9
28	27	241	ARP 5	900	33200	1	1
28	27	249	ARP 5	800	27300	1	1
28	27	255	ARP 5	700	34160	2	1
28	27	267	ARP 5	1200	44600	1	7
28	27	275	ARP 5	700	6900	1	1
28	27	284	ARP 5	1000	8700	1	1
28	36	6	ARP 5	600	12300	1	1
28	36	14	ARP 5	800	19300	1	1
28	36	18	ARP 5	500	11900	1	1
28	36	25	ARP 5	700	31500	2	1
28	36	34	ARP 5	500	38200	1	1
28	36	54	ARP 5	2000	72800	3	1
28	36	72	ARP 5	1100	42300	1	1
28	36	86	ARP 5	1000	39000	1	1
28	36	96	ARP 5	1000	36000	1	1
28	36	106	ARP 5	1000	43500	0	0
28	36	116	ARP 5	1000	36000	0	0
28	36	126	ARP 5	2940	111569	0	0
28	36	139	ARP 5	1300	63300	2	1
28	36	157	ARP 5	1800	46800	1	2
28	36	186	ARP 5	1900	27000	1	2
28	36	196	ARP 5	1000	19000	1	1
28	36	209	ARP 5	1300	20800	1	1
28	36	244	ARP 5	1300	16200	2	1
28	36	255	ARP 5	1100	13000	1	1
28	36	263	ARP 5	1000	28100	1	1
28	36	275	ARP 5	1000	31700	1	1
28	36	287	ARP 5	1300	26000	1	1
28	36	295	ARP 5	780	15000	2	2
28	36	305	ARP 5	1000	21000	1	1
28	36	315	ARP 5	1000	25300	2	1
28	36	325	ARP 5	1000	26700	1	1
28	36	336	ARP 5	1100	31900	1	1
28	36	343	ARP 5	700	13300	1	1
28	36	346	ARP 5	300	20700	1	1
28	36	356	ARP 5	1000	34000	1	2
28	36	375	ARP 5	1000	21000	2	1
28	36	383	ARP 5	800	42400	1	1
28	36	397	ARP 5	1400	19630	2	1

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
28	36	423	ARP 5	400	8300	1	1
28	36	429	ARP 5	600	13000	1	1
28	36	435	ARP 5	500	10100	2	1
28	36	444	ARP 5	900	30378	2	1
28	36	453	ARP 5	900	28200	2	4
28	36	474	ARP 5	2100	39900	1	1
28	36	476	ARP 5	200	1200	1	1
28	36	480	ARP 5	400	2400	0	0
28	47	34	AMC 5	700	11800	1	1
28	47	47	AMC 5	1300	8900	1	1
28	47	59	AMC 5	1200	20500	2	1
28	47	68	AMC 5	900	22815	2	1
28	47	78	AMC 5	1000	33500	2	1
28	47	90	AMC 5	1000	45500	1	2
28	47	100	AMC 5	1000	18900	1	1
28	47	110	AMC 5	1000	37500	1	1
28	47	120	AMC 5	1000	17800	1	1
28	47	130	AMC 5	1000	15100	1	1
28	47	140	AMC 5	1000	31000	2	3
28	47	150	AMC 5	1000	26500	1	1
28	47	161	AMC 5	1000	25000	1	1
28	47	171	AMC 5	1000	22500	1	2
28	47	181	AMC 5	1000	21200	2	1
28	47	217	AMC 5	900	14400	1	2
28	47	280	AMC 5	1100	16400	2	2
28	47	290	AMC 5	1100	17600	2	1
28	47	310	AMC 5	1000	22000	2	2
28	47	345	AMC 5	800	12000	1	1
28	47	353	AMC 5	750	8250	1	1
28	47	363	AMC 5	900	9000	1	1
28	47	374	AMC 5	1100	10000	1	1
28	47	383	AMC 5	1000	11000	1	1
28	47	396	AMC 5	600	13800	1	1
28	47	409	AMC 5	1300	16500	1	1
28	47	420	AMC 5	1200	14000	1	1
28	47	471	AMC 5	1800	16500	1	2
28	47	504	AMC 5	1800	34400	1	1
28	47	513	AMC 5	900	13900	1	1
28	47	549	AMC 5	610	28400	2	2
28	47	555	AMC 5	684	19970	2	1
28	47	566	AMC 5	1900	55100	1	1
28	53	5	ARP* 7	500	7900	2	1
28	53	9	ARP* 7	400	8800	1	1
28	53	13	ARP* 7	450	13500	2	1

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
28	53	37	ARP* 7	1000	7900	2	1
28	53	57	ARP* 7	1900	11100	2	1
28	53	75	ARP* 7	1400	6400	3	5
28	53	79	ARP* 7	400	8000	2	1
28	53	88	ARP* 7	500	28500	1	1
28	53	102	ARP* 7	1400	33500	1	1
28	53	108	ARP* 7	600	7680	1	1
28	53	116	ARP* 7	800	13920	2	3
28	53	127	ARP* 7	1200	17900	2	1
28	53	152	ARP* 7	2000	28900	1	2
28	53	199	ARP* 7	900	14400	2	1
28	53	219	ARP* 7	1900	30800	1	1
28	53	237	ARP* 7	1800	28700	1	1
28	53	251	ARP* 7	1390	27040	2	1
28	61	61	AMC 5	800	21400	2	1
28	61	69	AMC 5	800	20200	2	1
28	61	129	AMC 5	700	46200	2	1
28	61	220	AMC 5	2830	55018	1	1
28	61	227	AMC 5	750	40332	1	1
28	61	235	AMC 5	750	36100	1	1
28	61	253	AMC 5	1800	50900	1	1
28	61	259	AMC 5	600	6900	2	1
28	61	283	AMC 5	500	28000	1	2
28	61	338	AMC 5	1000	20000	1	1
28	61	345	AMC 5	800	9600	2	1
28	61	352	AMC 5	700	10900	1	1
28	61	370	AMC 5	1800	26500	1	1
28	61	390	AMC 5	1900	34200	1	1
28	61	430	AMC 5	800	28000	2	1
28	61	451	AMC 5	813	23500	2	2
28	61	465	AMC 5	1400	29300	1	1
28	63	28	AMC 5	1900	35300	1	1
28	63	47	AMC 5	1540	26900	1	1
28	63	59	AMC 5	1500	16600	3	1
28	63	90	AMC 5	1400	39300	2	1
28	63	108	AMC 5	1960	36642	2	1
28	63	157	AMC 5	1100	19800	1	1
28	63	162	AMC 5	500	2600	1	1
28	63	167	AMC 5	500	16700	1	1
28	63	228	AMC 5	2400	42100	1	1
28	63	256	AMC 5	1400	84500	1	1
28	63	277	AMC 5	1200	31500	1	1
28	63	286	AMC 5	900	19500	1	1
28	63	326	AMC 5	1100	18700	1	1

TABELA 7.6 – Lotes com viabilidade de construção de edificações com mais de 4 pavimentos

Setor	Quadra	Lote	Limite de ocupação	Testada	Área do Lote	Número de pavimentos	Número de unidades
28	63	346	AMC 5	1700	14600	2	1
39	70	4	AMC 6	450	10000	0	0
39	70	18	AMC 6	900	22000	3	1
39	70	33	AMC 6	1500	30000	2	5
39	70	143	AMC 6	2000	81900	1	1
39	80	22	AMC 6	1100	24100	2	1
39	80	39	AMC 6	520	6500	2	2
39	80	48	AMC 6	860	14620	2	1
39	80	53	AMC 6	500	9300	1	2
39	80	57	AMC 6	400	6900	1	1
39	80	61	AMC 6	400	6800	1	1
39	80	96	AMC 6	400	7900	3	1
39	80	100	AMC 6	500	8700	1	1
39	80	172	AMC 6	400	7600	1	1
39	80	181	AMC 6	900	15400	1	1
39	80	185	AMC 6	400	7600	1	1
39	80	189	AMC 6	400	71000	1	1
39	80	202	AMC 6	630	11339	3	1
39	80	208	AMC 6	600	10900	1	1
39	80	219	AMC 6	1000	17600	1	2
40	10	765	AMC 6	3000	47400	2	1

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AKIKO, Alex Kenya et al. **Urbanismo : História e Desenvolvimento**. Escola Politécnica da USP. São Paulo. 1995.

ARRUDA, J.J.A.. **História antiga e medieval**. 16ª ed. Editora Ática. São Paulo. 1993

BENÉVOLO, L. **História da Cidade**. São Paulo. Editora Perspectiva, 1993.

BERTONE, Leonor F., **O Estado e a organização do Distrito Federal**. In **Urbanização e Metropolização**. Paviani, Aldo (org.) Brasília. Editora Universidade de Brasília – Codeplan, 1987.

CAMPOS FILHO, C. M. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos, o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil**. 2 ed. São Paulo: Studio Nobel, 1992.

_____. **Cidades Brasileiras, seu controle ou o caos**, São Paulo, Nobel, 1989, p.55.

CEPAM. Secretaria de Estado do Meio Ambiente. In : **Política Municipal de Meio Ambiente : Orientação para os Municípios**. São Paulo, 1992. p. 33-52

CHOAY, Françoise. **O Urbanismo : utopias e realidades - uma antologia**. São Paulo. Editora Perspectiva. 1979

CONSTITUIÇÃO FEDERAL. 1988, Senado Federal.

DAVIDOVICH, Fany A propósito das Eco-Urbs 92, A Temática Urbana na Questão Ambiental in Geografia e Questão Ambiental. Rio de Janeiro, Fundação IBGE, 1993

GOITIA, F.C. Breve história do urbanismo. Lisboa. Editorial Presença, 1992.

GUIA FLORIANÓPOLIS. Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis. Edeme. 1992. 584 p.

FERNANDES, Agnes. " Conflito entre pobres e ricos". Revista de Tecnologia da Construção - Técnica, n. 24, set/out 1996, p. 36.

FLORIANÓPOLIS, Câmara Municipal de. Lei Orgânica do Município de Florianópolis. Florianópolis. 1990. 90 p

FISCHER, Claude S. The Urban Experience, Urban Life - the Physical Context. Bekerley. 1976. Cap. 3.

FUNDAÇÃO INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. Censo Demográfico 1991. São Paulo, v.22.

FUNDAÇÃO INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. Contagem da população. 1996. Rio de Janeiro, v.1, pg. 583

IPIUF. Informativo Municipal – Dados Demográficos. v. 1. 1995. Florianópolis, SC.

Plano Diretor de Florianópolis : Distrito Sede – 1988.
226 p.

. **Plano Diretor de Florianópolis : Distrito Sede – 1997**

- JOSÉ-CAFU, Antônio. Brasília : planejamento e paradoxos. Rev. Humanidades . Editora da UNB. Brasília. N.º 41.p. 19**
- LAMPARD, Eric E. apud HAUSER e SCHNORE. Estudos de Urbanização. Editora Pioneira. São Paulo. 1976.**
- LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS, 1990, título III, cap. II, art. 9, inciso XI.**
- LINDGREN, Carlos Ernesto da Silva. Temas de planejamento. Editora Interciência Ltda. Rio de Janeiro. RJ. 1978.**
- MACHADO, Paulo Affonso Leme - Estudos de direito ambiental, Malheiros Editores, São Paulo, 1994, v. VIII. Município e Direito Ambiental. p 137-162.**
- MARTINE. George, População, meio ambiente e desenvolvimento: verdades e contradições. Campinas. SP. Editora da Unicamp. 1993.**
- MELLO, Neli Aparecida de . "A legislação ambiental e o uso do solo no Distrito Federal." Rev. Humanidades. Editora da UNB. Brasília. 1997. n.º 41.p. 65**
- NOVAES, P. e BALASSIANO, Helena M.M. As Favelas e o Comprometimento Ambiental in Geografia e a Questão Ambiental. Rio de Janeiro, Fundação IBGE, 1993**
- OLIVEIRA. Marília P. de . Contradição e conflitos no espaço das classes : centro versus periferia. In Paviani, Aldo (org.)**

- Urbanização e metropolização. Brasília. Editora UNB. 1987.p. 125-144
- ORTH. D. M. Notas de aula. **Disciplina Gestão Urbana, 2º trimestre/1997.** Pós-Graduação Engenharia de Produção. UFSC.
- PORTELLA, Eduardo. **Homem, Cidade, Natureza** in Revista Tempo Brasileiro, n. 116, Rio de Janeiro, RJ, 1994.
- REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. **Projeto do II Plano Nacional de Desenvolvimento (1975-1979)**, cap. IX, p. 77-87.
- REVISTA PROFISSIONAL, ano 1, n. 1, jul/97, p. 6-8.
- REIS FILHO, Nestor Goulart. **Evolução Urbana do Brasil.** Editora da Universidade de São Paulo. São Paulo. 1968.
- ROLNIK, Raquel. **Planejamento urbano nos anos 90 : novas perspectivas para os velhos temas. Globalização, fragmentação e reforma urbana : o futuro das cidades brasileiras em crise.** (Itamontes/MG). 1993. 11 p.
- SENADO FEDERAL. **Constituição da República Federativa do Brasil.** 1988. Centro Gráfico. Brasília, DF.
- SJOBORG, Gideon apud REZNIK, José. **Cidades A Urbanização da Humanidade.** Zahar Editores. Rio de Janeiro. 1977.
- STEINBERGER, Marília. " **A relação meio ambiente - meio urbano, do global para o local.**" Rev. Humanidades. Editora UNB. Brasília. n.º 41.
- SANTOS. Milton, **O espaço do cidadão.** São Paulo. Editora Nobel . 1987. p. 116

BIBLIOGRAFIAS CONSULTADAS

ALEXANDER, Christopher et al. **Urbanismo y participación. El caso de la Universidad de Óregon.** 2 ed. Bracelona: Gustavo Gilli, 1978.

ALVAREZ, Fermin B.. **Ciudad y conflicto social. Ciudad y Territorio.** Madri, n. 90, otoño/1991.

ANDRANOVICH, G.D.; RIPOSA, G. **Doing urban research.** Apllied social research methods series, v. 33, Newbury Park: SAGE Publications, Inc., 1993.

BABBIE, Earl. **The practice of social research.** 6 ed. Belmont: Wadsworth Publishing Company, 1992

BARAT, Jonef. **Introdução aos Problemas Urbanos Brasileiros.** Rio de Janeiro : Campus. 1979. 249 p.

BENDER, R.; PARMAN, John. **A framework for industrialization.** In: **The form of housing.** New York: Van Nostrand Reinhold Comp., 1977.

BIRKHOLZ, L. B. **Evolução do conceito do planejamento territorial.** In: BIRKHOLZ, L. B., et al. **Questões da organização de espaço urbano.** São Paulo: Nobel, 1983.

CAIDEN, Gerald E. **What really is Public Maladministration ?** University of Southern California. **Public Administracion Review,** Nov/Dec 1991, vol 51, nº6, pag. 486 a 492. Traduzido pela professora Dóra Orth. UFSC/CTC/ECV –Ago/97.

CARUSO, Mariléia M. . O desmatamento da Ilha de Santa Catarina de 1500 aos dias atuais. Florianópolis. Editora da UFSC, 1983.

CASTRO, Pedro. Uso do solo urbano: fatores sociais determinantes. Planejamento. v. 11, n.3. 1974.

CECCA – Centro de Estudos Cultura e Cidadania. Uma cidade numa ilha : relatório sobre os problemas sócio ambientais da Ilha de Santa Catarina. Florianópolis : Insular, 1996.

CLARK, David. Introdução à geografia urbana. 2. Ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil S.A., 1991.

CUNHA, José Mauro. O BNDS e o financiamento ao desenvolvimento urbano. In : SEMINÁRIO BRASIL: DESAFIOS PARA O DESENVOLVIMENTO URBANO NA PRÓXIMA DÉCADA. Rio de Janeiro/RJ, 22 a 24 de agosto de 1994. p. 11

DEL RIO, Vicente. Introdução ao desenho urbano no processo de planejamento. São Paulo: PINI, 1990.

DE OLIVEIRA, Roberto. A methodology for housing design. Waterloo, ON, Canada, 1994. Tese (Doutorado em Engenharia Civil) – University of Waterloo.

_____, Habitação ou construção ? : Quem dinamiza a economia, com uma proposta da Universidade. In: CONGRESSO TÉCNICO-CIENTÍFICO DE ENGENHARIA CIVIL. Florianópolis. 21 a 23 abril de 1996. p.36-42.

_____, Notas de aula. In: Disciplina Produção Da Habitação. 3º trimestre/1997. Pós-Graduação Engenharia de Produção. UFSC. Florianópolis.

DIÁRIO CATARINENSE. Caderno de imóveis – 4º salão do imóvel. Florianópolis/SC. Abril de 1995. p. 48.

_____, Encarte especial – 271 anos de Florianópolis. Florianópolis. Março/1997, 40 p.

ECO, Umberto. Como se faz uma tese. 14ª edição. São Paulo : Perspectiva, 1996, 169 p.

FERRARI, Celson. Curso de planejamento municipal integrado. Urbanismo. 2ª ed. São Paulo: Pioneira, 1979, 631 p.

FISCHER, Claude S. The Urban Experience. Urban Life – The Physical Context. Bekerley, 1976. Cap. 3.

FRANCHI, Cláudia de Cesare. Avaliação das características que contribuem para a formação do valor de apartamentos na cidade de Porto Alegre. Porto Alegre/RS, 1991. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – UFRG.

GONZÁLEZ, Marco Aurélio Stumpf. A formação dos valores dos aluguéis de apartamentos residenciais na cidade de Porto Alegre. Porto Alegre/RS, 1993. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – UFRG.

HAUSER, Philip M. et al. Estudo de urbanização. São Paulo: Pioneira, 1975.

HISTÓRIA EM REVISTA. A evolução das cidades. Rio de Janeiro: Abril Livros, 1993, 176 p. (A área da metrópole, p. 141-167).

IPPUC. Espaço Urbano – Pesquisa e Planejamento. 1995 p. 67. Curitiba/PR.

IPIUF. Projeto SICAF – Sistema de Informações Cadastrais do Aglomerado Urbano de Florianópolis – Ante projeto básico. 1980. Florianópolis-SC. 202 p.

_____, **Estudo de Viabilidade Relatório Preliminar - Sistema de Informações Cadastrais de Infra-estrutura Física Urbana do SICAF. 1984. Florianópolis-SC. 207 p.**

JUNIOR, Japy Montenegro Magalhães, et al. . Descentralização – Aspectos Setoriais : Problemas, Tendências e Perspectivas de Progresso. SUBSÍDIOS PARA A REFORMA DO ESTADO. p. 70-107.

KOHLSDORF, M. E. . Breve histórico do espaço urbano como um campo disciplinar. In: FARRET, R. L. (org.) O espaço da cidade – contribuição à análise urbana. São Paulo: Projeto, 1985.

LAMPARD, E. E. . Aspectos históricos da urbanização. In HAUSER, P. M. et al. Estudo de urbanização. São Paulo Pioneira, 1975.

LE CORBUSIER. Planejamento urbano – urbanismo. 3 ed. São Paulo: Perspectiva, 1984.

LOPES, Luiz Henrique Antunes. Preenchimento de vazios e renovação urbana – Estudo dos efeitos das ocupações em áreas de solo criado. Florianópolis/SC, 1996. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – UFSC.

LUZ, Gertrudes. Desenvolvimento de metodologia para avaliação de ambientes urbanos. Florianópolis/SC, 1997. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – UFSC.

MAIMON, Dália. Política ambiental no Brasil. Estocolmo – 72 a Rio-92. In : MEIO AMBIENTE PROBLEMÁTICA E POLÍTICA. p 59-76.

MASCARÓ, Juan Luis. **O custo das decisões arquitetônicas.** São Paulo/SP. Livraria Nobel. 1995. 100 p.

MASCARÓ, Lúcia R. de., MASCARÓ, Juan Luis. **A construção na economia nacional.** São Paulo. Pini, 1981. P. 112.

MARX, Murilo. **Cidade brasileira.** São Paulo: Melhoramentos: Edusp, 1980.

MELLO, Neli Aparecida de. **As políticas públicas no processo de organização do espaço : a questão urbana e o meio ambiente.** In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL PRINCÍPIOS DA SUBSIDIARIDADE E O FORTALECIMENTO DO PODER LOCAL NO BRASIL E NA ALEMANHA. CEPAM. SÃO PAULO. v. 41. nº 213 p. 30-43. out/dez 1994. Rio de Janeiro/RJ.

MONTEIRO, C. A. F. **.A integração homem-natureza no futuro da cidade.** Geosul, Florianópolis, a. 7, nº 14. 1992.

MOURA, E.; WOLF, J. **O momento das megacidades.** Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, a. 11, nº 63. 1996.

NASCIMENTO, Marcelo Vieira. **Os cadastros imobiliário e fiscal do município de Florianópolis e o cálculo dos tributos municipais : uma análise crítica.** Florianópolis/SC, 1996. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – UFSC.

NOBRE, A. L.. **Homem, cidade, natureza.** Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, a. 8, nº 43. 1992.

OLIVEIRA, Mariléia Luiza Peluso de. **Políticas de produção do espaço habitacional urbano de Brasília**. Geosul, Florianópolis, nº. 15, 1993.

OLIVEIRA, Newton et al.. **Da ideologia à prática do planejamento urbano**. Salvador: Centro Editorial e Didático da UFBA, 1993.

PACHECO, Regina Silvia. **Gestão Metropolitana no Brasil : Arranjos Institucionais em Debate**. In : SEMINÁRIO GOVERNABILIDADE E POBREZA. Rio de Janeiro, 29 de junho a 1º de julho – 1994, p. 24.

PARK, R. E. . **A cidade: sugestões para a investigação do comportamento humano no meio urbano**. In: VELHO, Otávio (org.). **O fenômeno urbano**. 3º Ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1976.

PAVIANI, Aldo, et al. .**A questão epistemológica da pesquisa urbana e regional** In : SEMINÁRIO DE ESTUDOS URBANOS E REGIONAIS (1 : 1992: Brasília) / UnB. 1993. 79 p.

_____, *Humanidades* . **Dinâmica espacial e um olhar sobre o urbano**. Brasília. Editora UnB. v. 41. 1997. Página 6.

_____, **Tecnologias, lacunas de trabalho e políticas públicas urbanas**. 1997. p. 17.

_____, **Brasília e sua periferia : A construção injusta do espaço urbano**. p. 18.

_____, **Brasília : Cidade e capital**. 1997. p. 22.

PELUSO JÚNIOR, Victor Antonio. **Estudos de geografia urbana de Santa Catarina**. Florianópolis: Editora da UFSC: Secretaria de Estudo da Cultura e do Esporte, 1991.

PERGONI, Juraci. **Caos urbano: falta de infra-estrutura prejudica a qualidade de vida das cidades**. DC, mar./1996.

RABI, Nidia Inés Albessa de. **Estratégia para os serviços públicos municipais : Autonomia, concessão ou privatização**. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL PRINCÍPIOS DA SUBSIDIARIDADE E O FORTALECIMENTO DO PODER LOCAL NO BRASIL E NA ALEMANHA. CEPAM. SÃO PAULO. v. 41. nº 213 p. 30-43. out/dez 1994. Rio de Janeiro/RJ.

RAMAGEM, Sonia Bloomfield, *Humanidades* Brasília. Editora UnB. v. 41. 1997. Página 40 . Reflexões sobre o conceito de desenvolvimento.

RAPOPORT, Amos. **Aspectos humanos de la forma urbana. Hacia una confronción de las Ciencias Sociales con el diseño de la forma urbana**. Barcelona: Gustavo Gilli S.A., 1978.

RIBAS, Luiz César. **Aspectos da avaliação de impactos ambientais**. In : XII ENEGEP – ENCONTRO NACIONAL DE ENGENHARIA DE PRODUÇÃO (1992: São Paulo). Anais. São Paulo: Universidade Paulista, v. 1, 1992.

RESENDE. Fernando. **Financiamento do desenvolvimento urbano**. In : SEMINÁRIO BRASIL: DESAFIOS PARA O DESENVOLVIMENTO URBANO NA PRÓXIMA DÉCADA. Rio de Janeiro/RJ, 22 a 24 de agosto de 1994. p. 18.

Revista Le Courier du CNRS, nº 81 – LA VILLE, 1995.

SÁ, Cristina. Olhar urbano, olhar humano. Uma apresentação. In: **Olhar urbano, olhar humano/Cristina Sá (org.)**. São Paulo: IBRASA, 1991.

SALGADO, Plínio. **Como nasceram as cidades do Brasil**. 5. Ed. São Paulo: Voz do Oeste, 1978.

SANTOS, Carlos Nelson F. dos. **As cidades como foram sendo em todo mundo**.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: HUCITEC, 1993.

SMOLKA, Martim O. . Problematizando a intervenção urbana: falácias, desafios e constrangimentos. In : SEMINÁRIO INTERNACIONAL AVALIAÇÃO DE INSTRUMENTOS DE INTERVENÇÃO URBANA (1993 : São Paulo). **Anais**. São Paulo: FAUUSP, 1993.

SOUZA, José Nelson de. **Usos do solo urbano e formas espaciais urbanas**. In : **Disciplina de Cadastro Técnico Urbano**. UFSC. Out - 1996. 15 p.

STEWART, Thomas R.; GELBERG, Linda. **Analysis of judgment policy : a new approach for citizen participation in planning**. **AIP Journal**, Washington, v. 42, nº 1, 1976.

TUDELA, Fernando. **Tecnologias para os assentamentos humanos: um quadro conceitual**. In: SEMINÁRIO TECNOLOGIAS APROPRIADAS PARA OS ASSENTAMENTOS HUMANOS (1982 : São Paulo). **Anais ...** São Paulo: FAUUSP: MINTER: CNDU: CNPq, 1982.

_____, Seleção de tecnologias apropriadas para os assentamentos humanos: um guia metodológico. In: SEMINÁRIO TECNOLOGIAS APROPRIADAS PARA OS ASSENTAMENTOS HUMANOS (1981 : São Paulo). Anais ... São Paulo: FAUUSP: MINTER: CNDU: CNPq, 1981.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ. Biblioteca Central. **Normas para apresentação de trabalhos.** Editora UFPR. 6º edição. Curitiba. 1996. Parte 2. 23 p.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA. **Diretrizes para apresentação de dissertações.** Curso de Pós-Graduação em Engenharia Civil - CPGEC. Florianópolis. 1997. 34 p.

U. S. SAVING AND LOANDS LEAGUE: **Human needs in housing: report on a roundtable conference.** 1964.

VAZ, Nelson Popini. **O centro histórico de Florianópolis. Espaço público do ritual.** Florianópolis : Editora da Fundação Catarinense de Cultura: Editora da UFSC, 1991.

VEIGA, Eliane Veras da. **Florianópolis : memória urbana.** Florianópolis : Editora da UFSC: Fundação Franklin Cascaes, 1993. Dinâmica espacial e um olhar sobre o urbano.

WEBER, Max. Conceito e categorias da cidade. In: VELHO, Otávio (org.). **O fenômeno urbano.** 3. Ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1976.

WHITE, Jay D. . From modernity to postmodernity: two views of planning and public administration. **Public Administration Review.** V. 51, nº 6, 1991.

WIRTH, Louis de. "Urbanism as a Way of Life". *The American Journal of Sociology*, v. XLIV, n° 1 (julho, 1938), p. 1-24.
Traduzido por Asbrudal Mendes Gonçalves.

WOLF, José; MEDEIROS, Heloisa. *Cidades abertas. Um "novo produto"*. *Arquitetura e Urbanismo*, São Paulo, n° 39, 1991.

ZIGMUND, W. G. . *Business research methods*. Forth Worth: The Dryden Press, 1994.