



UNIVERSIDADE FEDERAL
DE SANTA CATARINA

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
Departamento de Arquitetura e Urbanismo

CAMPUS UNIVERSITÁRIO REITOR JOÃO DAVID FERREIRA LIMA - TRINDADE CEP: 88040-970 - FLORIANÓPOLIS - SC
TELEFONES: (48) 3721-9550
E-MAIL: arq@contato.ufsc.br

**Análise dos 51 imóveis desafetados e em processo de alienação pela
Prefeitura Municipal de Florianópolis, Lei Municipal nº 10.774/2021**

Autores:

PERES, Lino Fernando Bragança
SAMPAIO, Umberto Violatto
SANTOS, Samuel Steiner dos Santos
SIQUEIRA, Marina Toneli

MARÇO DE 2022



SUMÁRIO

01. Introdução	03
02. Os imóveis públicos, a cidade e o planejamento urbano	05
03. Método	10
04. Os imóveis públicos desafetados pela PMF	12
4.1 Dados gerais sobre os imóveis	12
4.2 Terrenos localizados em Canasvieiras	14
4.3 Terreno situado na Rua Magalhães, Jurerê	33
4.4 Terreno situado na Rua Acelon Eduardo da Silva, Córrego Grande	45
4.5 Terreno situado na Rua Aldo Alves, Saco dos Limões	63
4.6 Terreno situado na Rod. Dr. Antônio L. M. Gonzaga, Rio Tavares	77
4.7 Terreno situado na Rua Elesbão Pinto da Luz, Jardim Atlântico	90
4.8 Terreno situado na Rua Cel. Ivan Dentice Linhares, Coqueiros	111
06. Considerações finais	132
05. Referências bibliográficas	137
06. Anexos	142
6.1. Tabela geral de identificação dos imóveis	142



1. Introdução

O presente relatório tem o objetivo, além do interesse acadêmico e científico de pesquisa, de subsidiar a Defensoria Pública de Santa Catarina e, posteriormente, o Ministério Público, na análise dos imóveis desafetados e em processo de alienação pela Prefeitura Municipal de Florianópolis, por meio da Lei Municipal nº 10.774, considerando que estas propriedades são parte do patrimônio da sociedade florianopolitana e devendo o ritual de sua concessão e/ou alienação ser realizado com total transparência e submetido ao escrutínio e controle social.

Em 27 de janeiro de 2021, foi aprovada a Lei Municipal nº 10.774 que autoriza o Município de Florianópolis a desafetar e alienar 51 imóveis. A receita de capital derivada, de acordo com a legislação, será vinculada ao regime próprio de previdência dos servidores municipais. Em que pese a importância da seguridade social desses, e para a qual se deve estudar outras fontes de cobertura financeira, existem diversas demandas urbanas da cidade de Florianópolis que necessitam de solução. Portanto, a busca de informações acerca dos imóveis e suas características, além do próprio monitoramento do andamento do processo de alienação e seus retornos financeiros, sociais e urbanos, motivaram a presente pesquisa. Com isso, busca-se cumprir a função social da universidade, principalmente pública e avançar no debate e na promoção de cidades ambientalmente responsáveis, culturalmente expressivas, socialmente inclusivas e economicamente dinâmicas.

Finalmente, destaca-se a falta de transparência e controle social da desalienação e desafetação dos referidos imóveis. Desde a aprovação da lei, não foi possível encontrar mais informações publicizadas acerca do processo, enquanto o próprio texto legal traz poucas referências acerca do mesmo para além da simples identificação das propriedades públicas. Como a análise desenvolvida no presente relatório irá demonstrar, os 51 imóveis possuem características relevantes urbanística e economicamente, devendo os princípios da lisura administrativa - incluindo a legalidade, a impessoalidade, a moralidade,



a publicidade e a eficiência -, serem cumpridos de forma a não haver qualquer distorção do processo e dos potenciais impactos decorrentes do mesmo.

De forma a expor os resultados alcançados pela pesquisa, o presente relatório está organizado em três partes. Na primeira, expõe-se a temática dos imóveis públicos em seus aspectos urbanísticos, sociais, econômicos, e jurídicos. Na segunda, a metodologia de trabalho é explicada enquanto na terceira parte os resultados dos levantamentos dos terrenos são analisados segundo dimensões de conectividade; provisão de infraestrutura urbana; proximidade em relação a equipamentos coletivos; proximidade aos comércios e serviços; proximidade em relação a transporte coletivo; proximidade em relação a áreas verdes livres; proximidade em relação a áreas de preservação permanente; proximidade em relação a zonas especiais de interesse social e comunidades vulneráveis; densidade demográfica do entorno imediato (IBGE, 2012); renda média do entorno imediato (IBGE, 2012); valor da terra; proximidade de vazios e outros imóveis públicos ociosos e legislação urbanística vigente. Em anexo, seguem os dados analisados para os 51 imóveis.



2. Os imóveis públicos, a cidade e o planejamento urbano

Os imóveis públicos são elementos centrais na organização de uma cidade, podendo colaborar de forma concreta para um desenvolvimento urbano mais equilibrado e para a qualidade de vida da população. Constituem-se como instrumentos fundamentais para a execução das mais diversas políticas públicas (saúde, educação, habitação, meio-ambiente, segurança, lazer, assistência social, entre outros) e podem representar ainda um valor estratégico, tendo em vista a excepcionalidade de sua localização ou a forma como se integram ao contexto urbano, nas dinâmicas de transformação e expansão de cada cidade.

São numerosas as pesquisas acadêmicas que apontam a forma desigual como se dá o processo de urbanização no Brasil, lastreado em dinâmicas de segregação socioespacial, de negligência ambiental, de má distribuição de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos (Maricato, 2000; Santos, 1996; Villaça, 2001, entre outros, e em Florianópolis destacam-se os estudos de Sugai, 2015). Não são raros os setores urbanos de cidades brasileiras cujo acesso da população aos elementos básicos de reprodução da vida cotidiana é negado. Se por um lado a Constituição de 1988 consagra a saúde, educação, lazer, trabalho, moradia, transporte, entre outros, como direitos sociais fundamentais, por outro, percebe-se a dificuldade das administrações locais em distribuírem de forma territorialmente justa e equilibrada tais serviços e equipamentos.

Do ponto de vista do planejamento urbano, relevantes estudos¹ apontam o impacto potencialmente positivo para a qualidade de vida das pessoas quando tais equipamentos e serviços básicos estão bem localizados. Os comércios e serviços, a praça, a escola, a creche ou posto de saúde quando inseridos de forma articulada aos fluxos cotidianos das pessoas colaboram para o estabelecimento de relações positivas entre os moradores e destes com o ambiente construído. A forma como estas atividades e equipamentos são distribuídos interferem na dinâmica urbana, podendo viabilizar um maior número

¹ Oliveira & Mascaró (2007); Castro (2002); Holanda (2002); Netto (2006); e Netto & Saboia (2015), entre outros.



de encontros, de trocas sociais, possibilitando maior urbanidade aos espaços e, conseqüentemente, garantindo maior vitalidade e segurança.

Cabe ainda ressaltar que parcela importante do espaço urbano brasileiro é produzida por formas irregulares de uso e ocupação. Muito do parcelamento do solo historicamente produzido não apresenta boa infraestrutura, como também é restrita a oferta de alguns serviços e espaços públicos. Estima-se que nas maiores cidades brasileiras como Recife, Salvador, Rio de Janeiro, São Paulo, a irregularidade alcance entre 50% e 70% de toda a produção fundiária realizada. Em Florianópolis, a irregularidade urbanística é expressiva, conforme pesquisas de Sugai (1994; 2015) e Gert (2017). Grande parte deste parcelamento do solo não viabiliza espaços adequados para a implantação de serviços, infraestrutura e equipamentos coletivos. Esta condição torna ainda mais importante que a gestão e o uso dos imóveis públicos seja realizada mediante critérios de relevância social e promoção do bem comum.

Nesse sentido, destaca-se que uma das grandes questões a serem enfrentadas pelas cidades brasileiras diz respeito à garantia de acesso à terra urbanizada e bem localizada para os estratos sociais de menor renda. A dinâmica de valorização fundiária, combinada a uma estrutura econômica e socioespacial desigual e segregadora, é um dos fatores mais relevantes de exclusão social da população empobrecida que, além de não conseguir viabilizar moradias salubres e seguras, acabam sendo empurradas para as periferias sub equipadas ou, quando até mesmo o transporte coletivo torna-se inacessível, estabelecem-se próximo das áreas centrais em áreas de risco geológico ou de fragilidade ambiental. Entretanto, é comum encontrar propriedades públicas, incluindo terrenos desocupados, unidades fechadas e/ou edifícios inteiros sem uso. Este fato caracteriza uma violação aos princípios constitucionais da função social da propriedade e da eficiência e eficácia na utilização social do ambiente construído, enquanto os imóveis públicos podem ser parte fundamental de uma política de enfrentamento efetivo do déficit habitacional brasileiro.



O caso de Florianópolis não difere do contexto mais geral apresentado acima. A cidade tem a maior parte de seu território localizado em uma ilha de grande riqueza e vulnerabilidade ambiental. Seu processo de ocupação, disperso no território e com baixo controle do parcelamento do solo, promoveu um tecido urbano com problemas de integração e conexão que até hoje são vivenciados por seus moradores (Reis, 2012; Oliveira, 1999). Ainda, a concentração de serviços, infraestrutura e equipamentos coletivos no território insular e em certos distritos (Sugai, 1994; 2015) aumentou a dependência funcional entre bairros, ao passo que diversas comunidades apresentam deficiências urbanísticas graves. É exatamente nesse sentido que muitas análises acerca do futuro do desenvolvimento urbano de Florianópolis apontam a importância da diminuição da dependência do Distrito Sede, incluindo o plano diretor vigente na cidade (Lei nº 482/2014) e o relatório final do Plano de Mobilidade Urbana Sustentado da Região Metropolitana de Florianópolis (PLAMUS)². Para além dos debates atuais acerca da densificação e verticalização da cidade, a melhor incidência de políticas públicas nas áreas de saúde, educação, habitação, meio-ambiente, segurança, lazer, assistência social, entre outros, auxiliam na resolução dessa problemática e os imóveis públicos podem colaborar diretamente nesse sentido.

Ademais, em Florianópolis fica claro que a irregularidade na produção fundiária e no uso e ocupação do solo atingem todos os grupos sociais e localizações da cidade, estando relacionada ao desrespeito a áreas ambientalmente sensíveis, ao parcelamento e edificações em desacordo com legislações urbanísticas, entre outros. Todavia, enquanto as políticas habitacionais permanecerem pouco efetivas na cidade, os efeitos mais perversos da irregularidade fundiária recairão, como de costume, sobre os grupos de maior vulnerabilidade social e econômica que não conseguem acessar uma habitação segura e salubre pelo mercado. Mesmo antes da extinção da

² LOGIT (2014). Relatório Final - Consolidação das Propostas e Plano de Implementação. Disponível em: https://observatoriodamobilidadeurbana.ufsc.br/wp-content/uploads/2019/03/PLAMUS_Produto-19-Relatorio-Final_Volume-Principal.pdf



Secretaria Municipal de Habitação, bem como da COHAB na esfera estadual, poucas unidades de habitação de interesse social - HIS vinham sendo produzidas a partir de iniciativas públicas e em sua maioria localizam-se fora do território insular, na região metropolitana e/ou em áreas com dificuldades de acesso a serviços, infraestrutura e equipamentos coletivos (Marchi, 2010; Sanchez-Cuenca, 2019; Souza, 2016).

A situação habitacional é agravada pela baixa ocorrência de ações efetivas (melhorias habitacionais, regularização fundiária e produção de novas moradias) ocorridas nas últimas gestões, nas três esferas (federal, estadual e municipal). No plano local, cabe ressaltar que na lei orçamentária anual os recursos com destinação específica para a habitação são mínimos e insuficientes para fazer o enfrentamento ao problema. A Conferência da Habitação de Interesse Social, realizada em 2019, já indicava a necessidade destinar ao menos 50 milhões de reais, ou 2% do orçamento municipal, para dar conta do déficit acumulado até aquele ano, em torno de 15%, e de acordo com o as estratégias traçadas em 2012 pelo Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Florianópolis (PMHIS)³ para os 15 anos subsequentes.

Cabe destacar, ademais, que o PMHIS de 2012 identificava 64 áreas de interesse social, ali definidas como “assentamentos precários, com necessidade de regularização urbanística e de posse de terra, bem como ações para o desenvolvimento social” (PMF, 2012, p. 17). O próprio plano diretor vigente (Lei nº 482/2014) corrobora nesse sentido ao incluir as Zonas Especiais de Interesse Social em texto de lei e em mapas como estratégia de identificação, regularização e urbanização das comunidades (PMF, 2014). Portanto, a existência e disponibilidade de imóveis públicos e/ou privados relacionados aos serviços urbanos bem localizados pode apresentar-se como estratégia para a promoção de políticas públicas de HIS seja de forma direta - com a provisão de

³ Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS-2012), disponível no endereço eletrônico: http://portal.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/29_11_2010_14.57.05.14381dca035194b8e0dae9a22f3f2603.pdf



unidade nesses imóveis - ou de forma indireta - com a formação de banco de terras e/ou fonte de recursos que possam ser destinados para esse fim.

Finalmente, desde 2021 a Prefeitura Municipal de Florianópolis vem promovendo um polêmico processo de revisão do plano diretor vigente na cidade, judicializado pelo Ministério Público de Santa Catarina e criticado por diferentes entidades locais⁴. Por um lado, diversos dos instrumentos da legislação original e com possibilidades de incidir nas problemáticas urbanísticas da cidade ainda não foram devidamente regulamentados, como é o caso do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU). Por outro, os imóveis públicos deveriam ser pensados conjuntamente com os objetivos da revisão do plano diretor e do planejamento da cidade a longo prazo de forma a buscar responsabilidade ambiental, preservação cultural, dinamismo econômico, e inclusão social. No entanto, a Lei Municipal nº 10.774 e os 51 imóveis, que poderão ser alienados pela mesma, não foram relacionados aos desafios socioambientais que Florianópolis enfrenta e sequer foram mencionados nos acalorados debates acerca da política urbana municipal. Enquanto existe pouca transparência acerca do estágio atual do processo de venda dos imóveis, o presente relatório mostra-se urgente.

⁴ O Fórum da Cidade, que mobilizou mais de 40 entidades comunitárias e sociais, junto com alguns Conselheiros do Conselho da Cidade, protocolaram várias petições no MPSC que conseguiu sustar à Justiça Estadual as 28 audiências públicas que o prefeito Gean Loureiro tentou promover nos meses de dezembro de 2021 e janeiro de 2022, à revelia da participação efetiva da população e em época de recesso parlamentar, alta temporada e com altos índices da Covid-19. No momento de finalização do presente relatório, ainda discutia-se com o MPSC a metodologia participativa de revisão do plano diretor a ser adotada.



3. Método

Este relatório foi produzido com o objetivo de identificar e analisar os 51 imóveis incluídos na Lei Municipal nº 10.774, de 27 de janeiro de 2021. No texto original da lei, os imóveis são identificados em dois artigos por seu endereço, área total e número da inscrição imobiliária. Para a análise dos imóveis, foram realizadas duas etapas de coleta de dados. Na primeira, os números das inscrições imobiliárias foram utilizados para buscar dados na Secretaria Municipal da Fazenda de Florianópolis. Foram identificados que os seis imóveis do Art. 1º são de propriedade da Prefeitura Municipal de Florianópolis, enquanto os outros 45 elencados no Art. 2º são de propriedade da Companhia de Melhoramentos da Capital (COMCAP). Para cada um deles, foram buscadas as certidões cadastrais para fins gerais, as certidões do valor venal para fins de IPTU do ano 2021; e, as certidões do valor venal para ITBI do ano 2021. Esses dados foram processados e resultaram na tabela no Anexo 01. Já na segunda etapa de coleta de dados, para iniciar a análise urbanística, buscou-se a localização específica de cada um dos imóveis já que a maior parte possuía apenas o nome da via, sem número. Para tanto, a partir dos números das inscrições imobiliárias as propriedades, foram localizadas no mapa de cadastro urbano - uso, disponibilizado na mapoteca digital do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Florianópolis - IPUF⁵.

Com esses dados, foi possível realizar uma caracterização geral dos imóveis e sua análise urbanística, segundo dimensões de: conectividade; provisão de infraestrutura urbana; proximidade em relação a equipamentos coletivos; proximidade aos comércios e serviços; proximidade em relação a transporte coletivo; proximidade em relação a áreas verdes livres; proximidade em relação a áreas de preservação permanente; proximidade em relação a zonas especiais de interesse social e comunidades vulneráveis; densidade demográfica do entorno imediato (IBGE, 2010); renda média do entorno imediato (IBGE, 2010); valor da terra; proximidade de vazios e outros imóveis públicos ociosos e

⁵ Disponível em <http://ipuf.pmf.sc.gov.br/mapoteca-digital/>. Acessado em 10 de dezembro de 2021.



legislação urbanística. Os resultados serão apresentados na seção seguinte na forma de imagens, mapas e textos analíticos. Os anexos incluem as tabelas e os mapas completos para cada um dos 51 imóveis.



4. Os imóveis públicos “em desafetação” pela PMF

4.1 Dados gerais sobre os imóveis

Os 51 imóveis “ em desafetação” pela PMF estão localizados em diferentes distritos da cidade, perfazendo o território insular e continental. A área média dos 51 imóveis é de 772,64 m². No entanto, essa média também é aumentada pelos imóveis de maior porte e de propriedade da Prefeitura Municipal de Florianópolis. Se considerarmos apenas os imóveis de propriedade da COMCAP, a área média é de 473,11 m² e, destes, 18 lotes possuem 392 m². Essas propriedades da COMCAP estão, em sua grande maioria, localizadas no bairro Canasvieiras, em áreas próximas, e apenas um imóvel da COMCAP está em outra localização, no bairro Saco dos Limões. Já aquelas propriedades da Prefeitura Municipal estão mais distribuídas no território municipal.

Cabe destacar que a maior parte das 51 propriedades não possui uso. Apenas o imóvel no Art. 1º VI em Jurerê, de inscrição imobiliária nº 2353015.0739.001-180, possui uma casa de madeira e telha de barro, isolada, com 90,37 m². O restante, portanto, são lotes vazios e em sua maioria planos e com terrenos firmes. Com a falta de benfeitorias, na maior parte dos casos, os valores venais das propriedades correspondem aos valores dos terrenos. Se considerarmos o valor venal para fins de IPTU do ano 2021, o valor total dos 51 terrenos é de R\$12.729.353,64, com um valor médio de R\$249.595,17 por imóvel. No entanto, vale destacar a presença de uma propriedade de maior porte e valor venal. Esse é o imóvel de inscrição imobiliária nº 2346090.0330.001-827, localizado na Avenida Luiz Boiteux, s/n, no bairro Canasvieiras. Com 4.640 m², o valor venal para fins de IPTU registrado pela Secretaria Municipal de Finanças é de R\$2.370.915,02. Se considerarmos o valor venal para fins de ITBI em 2021, os valores aumentam: R\$6.041.695,64 para esse imóvel específico e R\$38.351.130,88 para o total dos 51 imóveis, com uma média de R\$751.982,96



sendo elevada pelos terrenos de propriedade da Prefeitura Municipal de Florianópolis.

Finalmente, mesmo com esses números altos, na avaliação individual de cada imóvel foi possível comprovar as diferenças entre as plantas de valores utilizadas pela Prefeitura Municipal e os valores praticados no mercado, como será visto ao longo deste relatório. Fica clara, portanto, a necessidade de transparência e controle social do processo de forma a garantir valores mais próximos da realidade, não causando ônus ao patrimônio público e revertendo esses valores para a municipalidade.

Para a análise urbanística a ser realizada nas próximas seções os imóveis foram agrupados por sua localização. Seis imóveis foram analisados individualmente. São eles:

1. Rua Magalhães, 106. Bairro: Jurerê. Propriedade: PMF.
2. Rua Acelon Eduardo da Silva, s/n. Bairro: Córrego Grande. Propriedade: PMF.
3. Rua Aldo Alves, 297. Bairro: Saco dos Limões / Costeira. Propriedade: COMCAP.
4. Rodovia Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, s/n. Bairro: Rio Tavares. Propriedade: PMF.
5. Rua Elesbão Pinto da Luz, s/n. Bairro: Jardim Atlântico / Monte Cristo. Propriedade: PMF.
6. Rua Cel. Ivan Dentice Linhares, s/n. Bairro: Coqueiros. Propriedade: PMF.

Já os 45 imóveis situados no Bairro Canasvieiras foram analisados em conjunto devido à proximidade e semelhança de características.

4.2. Terrenos Canasvieiras

Serão analisados em conjunto os 45 imóveis situados na localidade de Canasvieiras desafetados e em processo de alienação de acordo com a Lei nº 10.774/2021. De acordo com as informações contidas no Cadastro Imobiliário Municipal e os dados levantados junto ao Segundo Registro de Imóveis, 44 são de propriedade da COMCAP e apenas um imóvel pertence à Prefeitura Municipal de Florianópolis.

Imagem 01: Localização do imóvel no contexto da RM de Florianópolis

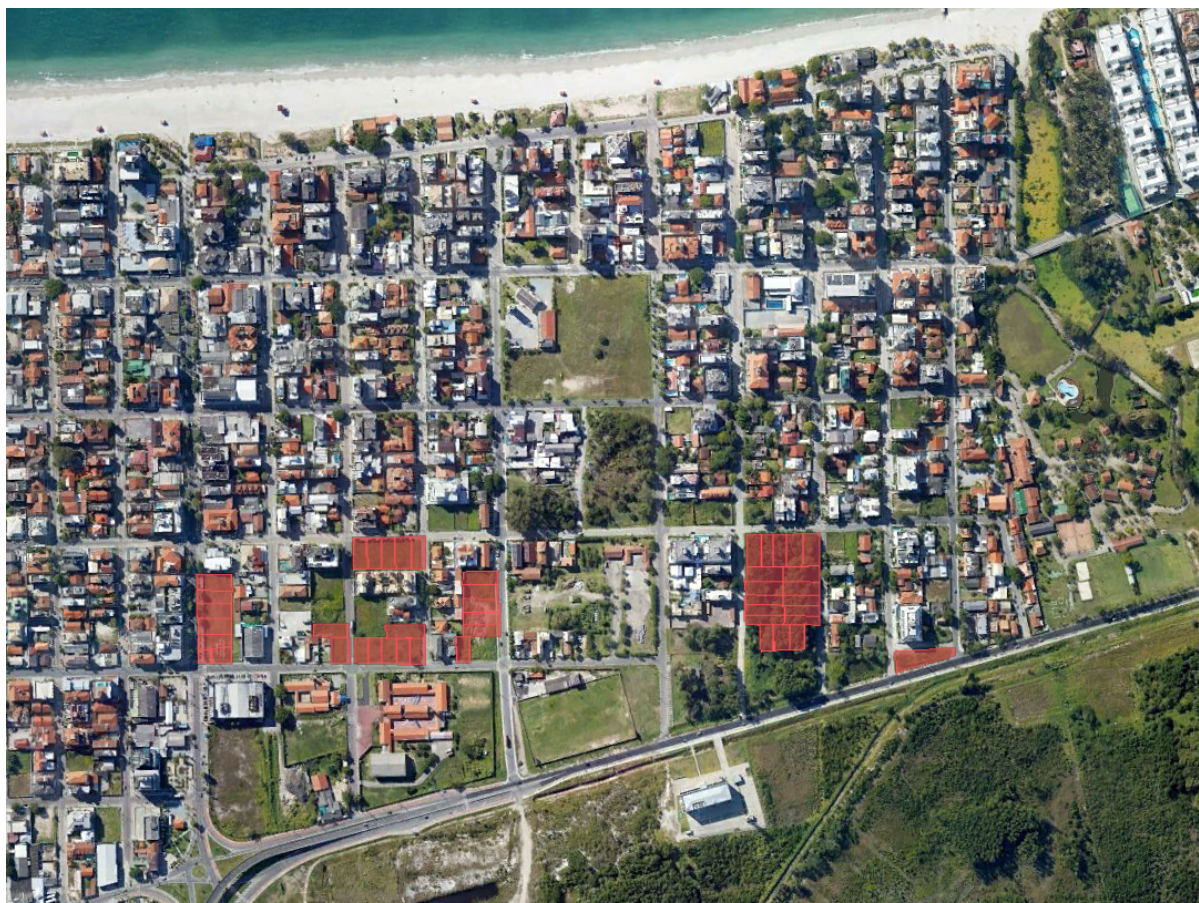


Fonte: Elaborado pelos autores a partir de imagem do Google Earth. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

Estas parcelas foram analisadas em conjunto tanto pela proximidade geográfica (estão todas contidas em um raio de cerca de 320 m), mas também por compartilharem características semelhantes do ponto de vista urbanístico e ambiental: são resultantes de parcelamento regular, possuem características

homogêneas de acesso às infraestruturas, de zoneamento, de proximidade do mar, por exemplo.

Imagem 02: Localização dos imóveis junto ao Balneário de Canasvieiras



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de imagem do Google Earth. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

Das 45 parcelas, 43 possuem dimensões entre 392 m² e 540 m², com uma média de 450 m². Apenas dois lotes possuem dimensões maiores: uma parcela situada na Rua Desembargador Maurílio Coimbra (784 m²); e uma parcela situada na Avenida Luiz Boiteux Piazza (4.640 m²). Somadas, as 45 parcelas perfazem o total de 24.985 m².

Quadro 01: Dados gerais dos 45 imóveis localizados em Canasvieiras

	Localização (logradouro)	Zoneamento	Área (m ²)	Valor Venal (R\$)	Propriedade	Latitude	Longitude
1	Avenida Luiz Boiteux	ARM 4.5	4640	6.041.695,64	PMF	-27.43229	-48.4502
2	Avenida das Nações	AMC 4.5	490	460.593,90	COMCAP	-27.43163	-48.45807
3	Avenida das Nações	AMC 4.5	490	460.593,90	COMCAP	-27.43176	-48.45807
4	Avenida das Nações	AMC 4.5	490	460.593,90	COMCAP	-27.43189	-48.45806
5	Avenida das Nações	AMC 4.5	490	460.593,90	COMCAP	-27.43203	-48.45805



6	Avenida das Nações	AMC 4.5	490	460.593,90	COMCAP	-27.43218	-48.45804
7	Avenida das Nações	AMC 4.5	392	405.322,63	COMCAP	-27.43235	-48.45807
8	Rua Des. Maurilio Coimbra	AMC 4.5	784	652.851,19	COMCAP	-27.43235	-48.45787
9	Rua Manoel Mancellos Moura	AMC 4.5	490	460.593,90	COMCAP	-27.43209	-48.45658
10	Rua Des. Maurilio Coimbra	AMC 4.5	392	405.322,63	COMCAP	-27.43229	-48.45657
11	Rua Dr. João de Oliveira	AMC 4.5	392	448.019,98	COMCAP	-27.43123	-48.4564
12	Rua Dr. João de Oliveira	AMC 4.5	392	407.290,89	COMCAP	-27.43122	-48.45622
13	Rua Dr. João de Oliveira	AMC 4.5	392	452.545,43	COMCAP	-27.43121	-48.45605
14	Rua Dr. João de Oliveira	AMC 4.5	392	407.290,89	COMCAP	-27.43121	-48.45589
15	Rua Dr. João de Oliveira	AMC 4.5	392	448.019,98	COMCAP	-27.4312	-48.45574
16	Rua Dr. João de Oliveira	AMC 4.5	392	448.019,98	COMCAP	-27.4323	-48.45634
17	Rua Dr. João de Oliveira	AMC 4.5	392	326.425,60	COMCAP	-27.4323	-48.45617
18	Rua Dr. João de Oliveira	AMC 4.5	392	326.425,60	COMCAP	-27.43229	-48.45604
19	Rua Dr. João de Oliveira	AMC 4.5	392	326.425,60	COMCAP	-27.43229	-48.45589
20	Rua Dr. João de Oliveira	AMC 4.5	392	405.322,63	COMCAP	-27.43229	-48.45574
21	Rua Rodolfo Rickel, s/n	AMC 4.5	490	460.593,90	COMCAP	-27.43208	-48.45575
22	Rua Afonso Cardoso da Veiga	AMC 4.5	490	511.771,00	COMCAP	-27.43156	-48.45502
23	Rua Afonso Cardoso da Veiga	AMC 4.5	490	511.771,00	COMCAP	-27.43168	-48.45502
24	Rua Afonso Cardoso da Veiga	AMC 4.5	490	511.771,00	COMCAP	-27.4318	-48.45501
25	Rua Afonso Cardoso da Veiga	AMC 4.5	490	511.771,00	COMCAP	-27.43192	-48.45501
26	Rua Afonso Cardoso da Veiga	AMC 4.5	490	511.771,00	COMCAP	-27.43205	-48.455
27	Rua Des. Maurilio Coimbra	AMC 4.5	392	362.695,11	COMCAP	-27.43227	-48.45524
28	Rua Dr. João de Oliveira	AVL	420	533.357,12	COMCAP	-27.43116	-48.45207
29	Rua Dr. João de Oliveira	ARM 4.5	392	452.545,43	COMCAP	-27.43115	-48.45193
30	Rua Dr. João de Oliveira	ARM 4.5	392	452.545,43	COMCAP	-27.43115	-48.45178
31	Rua Dr. João de Oliveira	ARM 4.5	392	452.545,43	COMCAP	-27.43114	-48.45162
32	Rua Dr. João de Oliveira	ARM 4.5	392	452.545,43	COMCAP	-27.43113	-48.45145
33	Rua Des. Maurilio Coimbra	ARM 4.5	399	497.799,98	COMCAP	-27.43217	-48.45192
34	Rua Des. Maurilio Coimbra	ARM 4.5	399	369.171,80	COMCAP	-27.43216	-48.45175
35	Rua Des. Maurilio Coimbra	ARM 4.5	399	369.171,80	COMCAP	-27.43215	-48.45157
36	Rua do Kalifa	ARM 4.5	540	499.631,01	COMCAP	-27.43149	-48.45205
37	Rua do Kalifa	ARM 4.5	540	499.631,01	COMCAP	-27.43159	-48.45205
38	Rua do Kalifa	ARM 4.5	540	499.631,01	COMCAP	-27.43169	-48.45205
39	Rua do Kalifa	ARM 4.5	540	499.631,01	COMCAP	-27.4318	-48.45204
40	Rua do Kalifa	ARM 4.5	540	499.631,01	COMCAP	-27.4319	-48.45204
41	Rua Jorge Mussi	ARM 4.5	540	499.631,01	COMCAP	-27.43148	-48.45154
42	Rua Jorge Mussi	ARM 4.5	540	499.631,01	COMCAP	-27.4316	-48.45154
43	Rua Jorge Mussi	ARM 4.5	540	499.631,01	COMCAP	-27.43173	-48.45153
44	Rua Jorge Mussi	ARM 4.5	540	499.631,01	COMCAP	-27.43183	-48.45153
45	Rua Jorge Mussi	ARM 4.5	540	499.631,01	COMCAP	-27.43191	-48.45154

Fonte: Elaborado pelos autores a partir de imagem do Google Earth

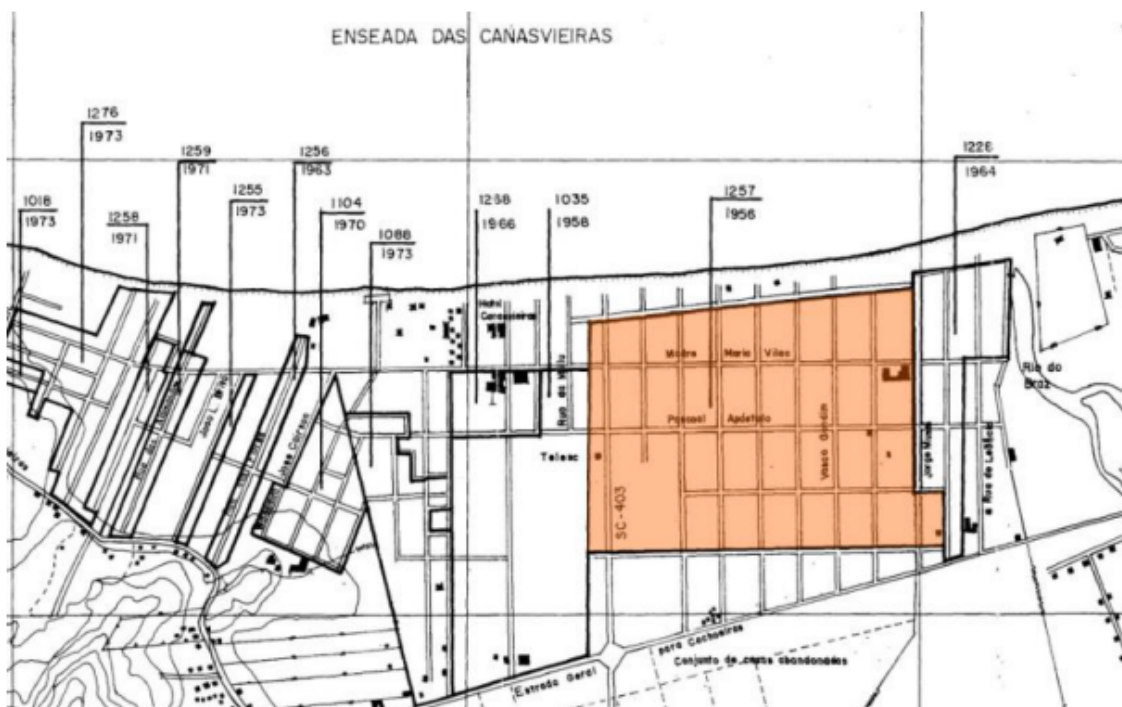
O conjunto de parcelas em análise é resultante de loteamento implementado pela própria Prefeitura no ano de 1956. A autorização para o

parcelamento estava contida na Lei nº 260/1956, que em seu artigo primeiro estabelece:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a lotear, para venda, uma área de terras de propriedade do Município, situada no distrito de Canasvieiras, com a área de 613, 856,24 m² (seiscentos e treze mil oitocentos e cinqüenta e seis metros e vinte e quatro centímetros quadrados), devidamente registrada as fls 278/279, do Livro 3-C, sob o nº 5.218, do registro de Imóveis.

A gleba original, com área total de 613.856,24 m², foi doada pelo Governo do Estado à Prefeitura Municipal de Florianópolis ainda em 1950, no período de gestão do governador Aderbal Ramos da Silva.

Image 03: Localização do loteamento executado pela Prefeitura, Lei nº 260/1956



Fonte: Santos, 1993 apud ROSSI (2021)

Esta informação está disponível no trabalho de Schinke (2017), que apresenta uma listagem das concessões de terras efetuadas pelo Estado de Santa Catarina em Florianópolis de 1904 a 1980, em que é evidenciada a doação de uma gleba com a mesma área estipulada na lei municipal (613.856,00 m²) localizada no Campo de Canasvieiras e doada para a Prefeitura de Florianópolis, no ano de 1950.



O documento do título definitivo de doação de terra data de 18 de abril de 1950 e foi assinado pelo então governador, Aderbal Ramos da Silva. O governador do Estado doa os 613.865,24 m² para a Prefeitura nas proximidades do balneário de Canasvieiras, confrontando ao norte terras da marinha, ao sul a Estrada para Cachoeira do Bom Jesus, ao leste terras ocupadas por José Augusto Schröder e de propriedade da viúva Moura e, ao oeste, terras pertencentes ao Balneário de Canasvieiras. (ROSSI, 2021, p.46)

A lei municipal nº 260/1956 estabelecia, ainda, um privilégio aos funcionários públicos em geral, sobretudo para os municipais, na compra dos lotes resultantes do parcelamento, como estabelece o artigo 2º:

Art. 3º Fica assegurado a cada servidor municipal a aquisição de um lote pela metade do preço de venda. Aos demais servidores públicos será concedido um desconto de 20% (vinte por cento) sobre o preço de venda.

A pesquisa empreendida não conseguiu verificar em que momento e por quais motivações 44 dos 45 terrenos foram incorporados ao patrimônio da COMCAP que, segundo a última reforma administrativa municipal, realizada por meio da Lei Complementar nº 706 de 27/01/2021, está relacionada como uma das quatro autarquias municipais.

Os 45 terrenos analisados em conjunto estão localizados todos no mesmo loteamento regular e compartilham características semelhantes: acessibilidade, integração com as demais partes da cidade, acesso às infraestruturas básicas, equipamentos e serviços, proximidade com setores homogêneos do ponto de vista da densidade e renda, entre outros. Compartilham, ainda, semelhanças quanto às características internas das parcelas: dimensões semelhantes (testadas e profundidade dos lotes,), condições topográficas (terrenos planos, sem alterações significativas de cotas).

Imagem 04: Vista dos terrenos situados em Canasvieiras



Fonte: Elaborado pelos autores

Os terrenos dispõem de boa cobertura de infraestrutura urbana, sendo uma das áreas do Norte da Ilha que é atendida por rede pública de coleta e tratamento de esgoto, sendo que a Estação de Tratamento de Esgoto - ETE de Canasvieiras está situada a cerca de 2 quilômetros dos terrenos.

Imagem 05: Abrangência da rede de esgotamento sanitário em Canasvieiras



Fonte: Elaborado pelos autores

Conta com rede de abastecimento de água e também a disponibilidade de coleta regular de resíduos sólidos convencionais que em todos os terrenos ocorre no período noturno, três vezes por semana. Conta, também, com coleta

regular de resíduos sólidos recicláveis, com periodicidade de uma vez por semana.

Imagem 06: Abrangência da coleta de resíduos sólidos convencionais em Canasvieiras



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados da COMCAP, 2022

Os terrenos estão igualmente integrados a uma rede importante de equipamentos públicos coletivos de educação, saúde e mobilidade urbana. Em relação aos equipamentos públicos de educação, existem dois Núcleos de Educação Infantil Municipal (NEIM), distantes cerca de 300 metros dos terrenos, duas Escolas Básicas Municipais (EBM), distante entre 300 e 800 metros dos imóveis; e uma Escola de Ensino Médio (EEM), está mais distante, com cerca de 2,2 quilômetros dos imóveis. Ainda, a EEM fica próxima do principal equipamento público de saúde do Norte da Ilha, a Unidade de Pronto Atendimento - UPA Norte; e do Terminal Integrado de Transporte Coletivo de Canasvieiras - TICAN, que recebe e integra numerosas linhas de transporte público do Norte da Ilha.

Imagem 07: Equipamentos e serviços públicos situados nas imediações dos terrenos de Canasvieiras

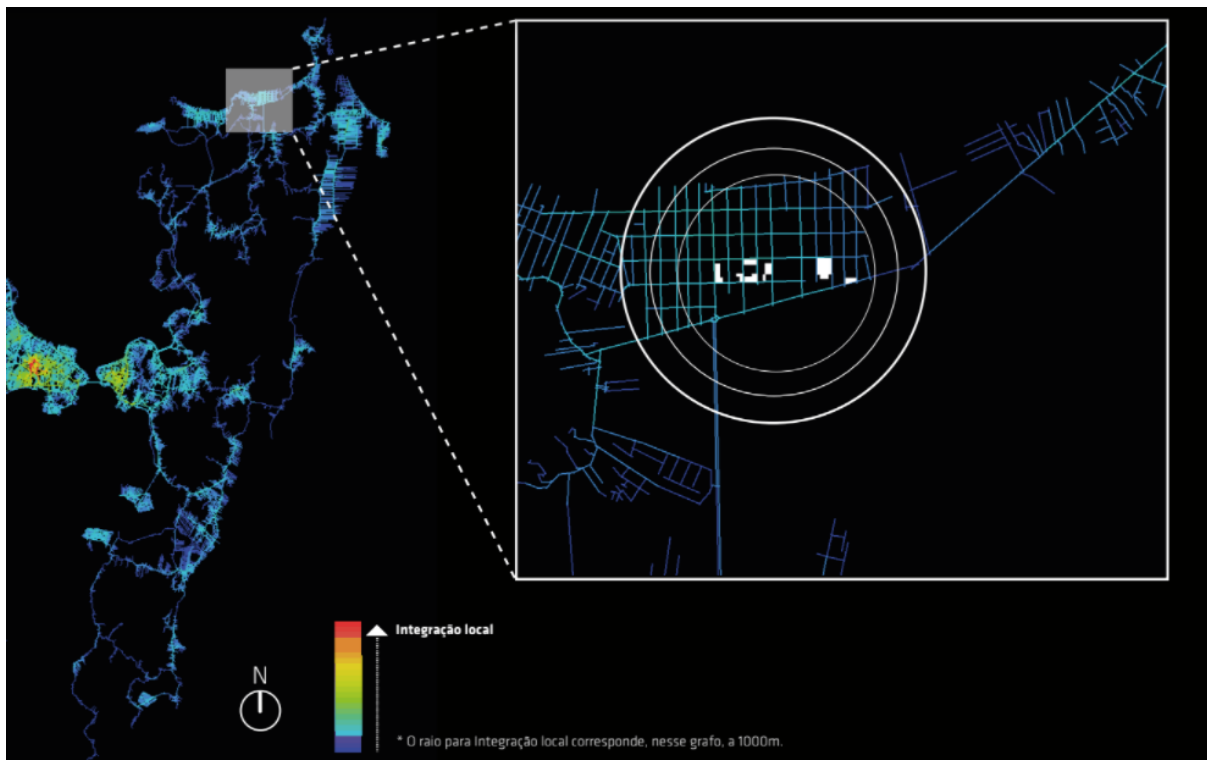


Fonte: Elaborado pelos autores

Cabe destacar que os terrenos são bem servidos por linhas de transportes públicos, com um número representativo de ponto de ônibus nas imediações, sendo que as principais linhas passam por vias lindeiras a vários terrenos (como a Avenida das Nações e Av. Luiz Boiteux Piazza) ou em vias adjacentes (Rua Apóstolo Paschoal). Em nenhum dos casos o raio de abrangência dos pontos de ônibus foi superior a 300 metros.

O mapa de sintaxe espacial é uma forma de compreender em que medida determinada área está mais ou menos integrada ao conjunto da malha urbana de um município ou região. No mapa abaixo, evidencia-se que na escala global (que toma a estrutura urbana do aglomerado urbano de Florianópolis) os terrenos estão localizados em uma área pouco integrada, em grande medida resultante do modelo territorial de ocupação da ilha de Santa Catarina, caracterizado por obstáculos naturais relevantes, pelas dinâmicas de ocupação litorânea a partir das antigas freguesias, muitas das quais se tornaram estações balneárias com a afluência do turismo a partir principalmente dos anos de 1970/80.

Imagem 08: Sintaxe espacial, integração local em Canasvieiras



Fonte: Elaborado pelos autores.

Se no plano global o distrito de Canasvieiras encontra-se relativamente distante, no plano local, ele está bastante integrado aos demais distritos e bairros do norte da ilha, sendo passagem obrigatória para todo o fluxo de pessoas que se locomovem entre os diferentes bairros do norte da Ilha: Rio Vermelho, Ingleses, Santinho, Praia Brava, Cachoeira do Bom Jesus, Vargem Grande, entre outros.

Para além desta centralidade local, a área onde estão inseridos os lotes se destaca pela influência da dinâmica turística, sendo o balneário de Canasvieiras e praias adjacentes (Santinho, Cachoeira, Ingleses, Praia Brava, etc.) os mais procurados da Ilha de Santa Catarina durante a alta temporada, mas também pela presença de um empreendimento de grande porte em vias de implementação: o Sapiens Park.

O Sapien Park⁶ apresenta-se como o “maior parque de Inovação do Brasil”, destinado à criação e ao desenvolvimento de novas startups, bem como ao impulsionamento de negócios. É resultado de uma sociedade de Propósito Específico do tipo S.A., de capital fechado, controlada pelo Governo de Santa Catarina por meio da CODESC (Empresa de Economia Mista) e da SC Par (Empresa Pública). Este equipamento foi proposto sobre terreno de propriedade do Governo do Estado, e conta com área total de 431,5 hectares, onde são previstos investimentos da ordem de R\$ 2,4 bilhões, com a geração de 27 mil empregos diretos e 33 mil empregos indiretos.

Imagem 09: Projeto de implantação do Sapiens Park, Canasvieiras



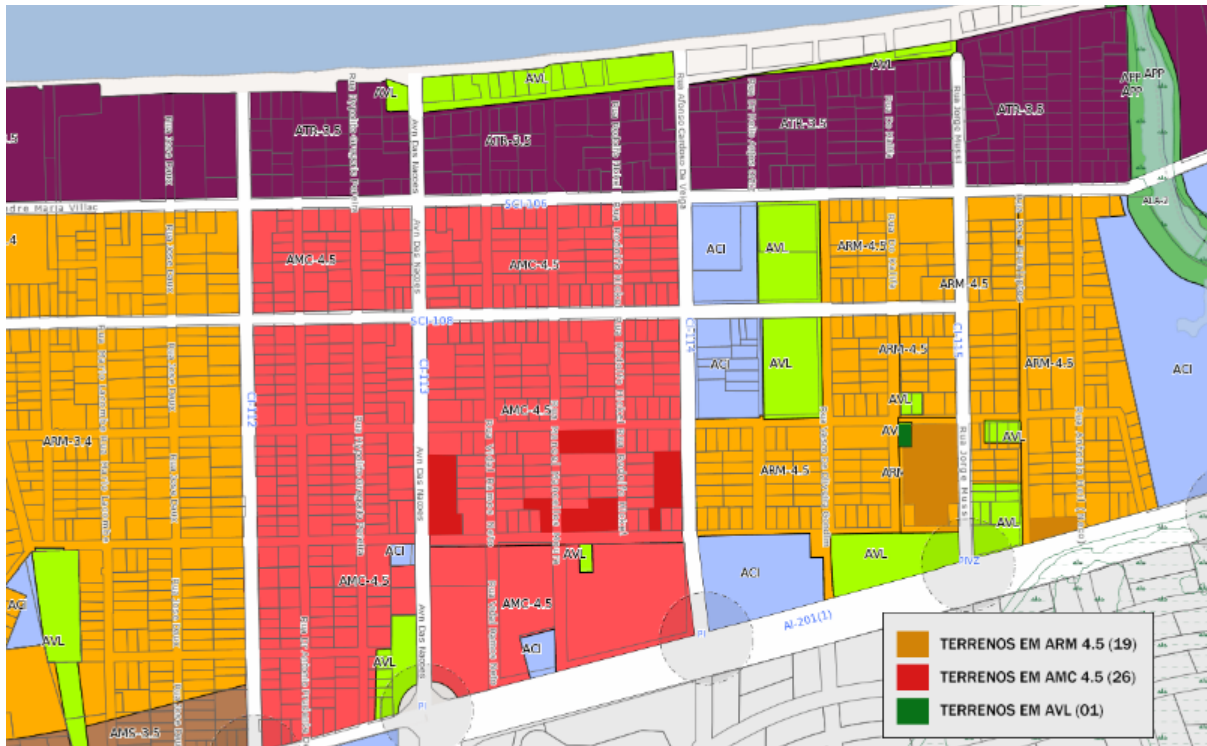
Fonte: <https://via.ufsc.br/sapiens-parque>. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

Além da localização privilegiada, os terrenos situados em Canasvieiras são beneficiados pelo plano diretor com índices urbanísticos bastante favoráveis a densidades e usos mais intensos, situando-se na grande maioria em zonas mistas centrais - AMC (26 imóveis) e zonas residenciais mistas - ARM (19

⁶ Disponível em: http://sapiensparque.sc.gov.br/wp-content/uploads/2018/04/sapiens-parque_folder-2018.pdf. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

imóveis) (PMF, 2014). Cabe destacar ainda que um dos imóveis colocados à venda, segundo o plano diretor de Florianópolis, é destinado para área verde de lazer - AVL, diminuindo o cômputo necessário de área verde para a região.

Imagem 10: Zoneamento no entorno dos terrenos em análise segundo Plano Diretor de Florianópolis, 2014



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de imagem do Geoprocessamento Corporativo da PMF. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

Cabe destacar que estes zoneamentos prevêm a construção de edificações de até 04 pavimentos, com taxa de ocupação de 50%, significando, portanto, uma representativa valorização fundiária e imobiliária decorrente da disponibilização de potencial construtivo e de uma variedade representativa de usos permitidos (entre atividades residenciais, comerciais, serviços, etc.). Zoneamento semelhante estava presente no plano diretor anterior, implementado em 1997, por meio da Lei Complementar 001/97.

Imagem 11: Inserção urbana das parcelas situadas na Av. das Nações (à direita na foto)



Fonte: Google Street View. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

Na imagem acima, verifica-se o padrão de uso e ocupação da AMC 4.5 (à esquerda), na Avenida das Nações. À direita, na imagem, localizam-se 07 dos 46 imóveis em análise. Percebe-se não somente o excelente padrão urbanístico da infraestrutura urbana (ruas asfaltadas, iluminação pública, presença de calçadas com arborização, etc). Cabe destacar que os lotes estão próximos de algumas das áreas mais densas não somente de Canasvieiras, mas de todo o norte da Ilha. Na imagem abaixo verifica-se o mapa de densidade demográfica, evidenciando a proximidade dos lotes em análise destas áreas com mais concentração populacional.

Imagem 12: Padrão de rendimento, por setor censitário, no Bairro de Canasvieiras



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados do IBGE, 2010

Esta situação está igualmente presente quando tratamos da renda. Segundo dados do IBGE (2010), Canasvieiras possui certa homogeneidade na renda, com estratos populacionais majoritariamente em duas faixas: entre 6 e 10 salários mínimos; e de 10 a 14 salários mínimos, sendo que em 2019 o salário médio mensal dos trabalhadores formais em Florianópolis era de 4,5 salários mínimos (IBGE, 2021).

Imagem 13: Densidade demográfica média, por setor censitário, no Bairro de Canasvieiras



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados do IBGE, 2010



Cabe destacar que os dados utilizados para elaborar os mapas de densidade e renda têm como base do Censo do IBGE de 2010, o que significa certa defasagem em relação às dinâmicas territoriais, muito embora seja possível supor que tais características tenham se mantido ou até mesmo se intensificado ao longo dos últimos 12 anos, como visto anteriormente.

Os estratos populacionais de menor renda, portanto, não incidem na área. O plano diretor vigente (PMF, 2014) demarca em áreas mais distantes três tipos de zonas especiais de interesse social (ZEIS 01, 02 e 03), de acordo com a definição abaixo:

- ZEIS 1 - os assentamentos consolidáveis ocupados espontaneamente por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas onde não há restrição legal ou técnica à ocupação, destinadas, prioritariamente a ações de regularização fundiária;
- ZEIS 2 - os assentamentos consolidáveis ocupados espontaneamente por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas onde há restrição legal ou técnica à ocupação, podendo ser destinadas a ações de regularização fundiária; e
- ZEIS 3 - os empreendimentos habitacionais de interesse social construídos de forma regular.

Imagem 14: ZEIS existentes nas imediações dos terrenos em análise



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de imagens do Google Earth. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

Neste mapa são demarcadas 15 áreas de ZEIS, das quais 13 são do tipo ZEIS 01, 01 de ZEIS 02 e 01 de ZEIS 03. Estas 15 glebas totalizam cerca de 20 hectares de área disponível para habitação de interesse social (HIS), das quais 10 (17 hectares) estão já ocupadas por moradias, e outras 05 estão disponíveis (que totalizam cerca de 3ha). Estas diferentes áreas estão distantes entre 1,5 quilômetros e 3 quilômetros dos terrenos em análise.

Cabe destacar, no entanto, que a demarcação de ZEIS pelo plano diretor não tem significado a disponibilidade fundiária para a construção de moradia para estratos de menor renda. Destacam-se os casos, por exemplo, de glebas demarcadas para ZEIS 03, que acabam recebendo empreendimentos inacessíveis para a população de baixa renda, como por exemplo uma grande gleba de cerca de 2,5 hectares, onde foi edificado um condomínio residencial de bom padrão construtivo, cujo valor anunciado em agências imobiliário da região é de cerca de R\$ 420 mil reais, custo inacessível aos estratos populacionais de menor renda. Percebe-se como essas áreas de ZEIS estão apartadas da região analisada de Canasvieiras, onde se localizam boa parte dos terrenos à venda, e comparativamente com menos infraestrutura, o que revela o nível de

segregação a que estão submetidas. Observe-se, por outro lado, áreas habitacionais de baixa renda que não estão classificadas como ZEIS, como as que estão próximas ao Rio Papaquara, e que sofreram em 2011 com inundações, tendo parte da população que ser desalojada ⁷.

Imagem 15: Empreendimento PMCMV localizado próximo a área em análise



Fonte: Google Earth. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

Situação semelhante ocorre em outra ZEIS 02, localizada na Rua Arquipélago, em terreno de 1,4 hectares, onde foram edificadas residências, onde os apartamentos construídos são atualmente comercializados por cerca de R\$ 250 mil, igualmente inacessíveis aos estratos populacionais de menor renda, o que contrasta com a situação até hoje não resolvida das famílias que residem às margens do Rio Papaquara e clamam por resolução definitiva e sem programa habitacional que as acolha, vivendo em uma área de risco.

⁷ Em janeiro de 2011, 171 pessoas ficaram desabrigadas. As 47 casas inundadas foram interditadas pela Defesa Civil e teve ação do Ministério Público Federal, considerando que a área era de preservação permanente e a Prefeitura alojou os moradores em um ginásio local e adotou posteriormente o aluguel social por seis meses, o que foi insuficiente à época, fazendo com que parte das famílias retornassem para o local. O Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFSC atuou com assistência às famílias e com orientação técnica. Disponível em: <https://ndmais.com.br/noticias/ministaerio-paoblico-acompanha-comunidade-do-papaquara-e-m-florianaopolis/>. Acesso em: 17 de abril de 2022.

Imagem 16: Empreendimento PMCMV localizado próximo a área em análise



Fonte: Google Earth. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

Neste sentido, cabe destacar que o valor da terra nas áreas adjacentes aos terrenos em análise é elevado. Para tanto as pesquisas em agências imobiliárias locais, verificou-se que terrenos com características semelhantes (dimensão, localização, zoneamento) possuem valor que varia entre R\$ 1.725,00/m² à R\$ 2.320,00/m². Considerando que o total das áreas das 45 parcelas perfazem 24.985m² (2,498ha), o valor aproximado do patrimônio desafetado varia entre R\$ 43,1 e R\$ 58 milhões. Se tivermos como base o valor venal estipulado pela Planta de Valores Genéricos (PVG), da Prefeitura Municipal de Florianópolis, o valor global destas parcelas seria de cerca de R\$ 26,7 milhões.

SÍNTESE:

Os terrenos desafetados e em processo de alienação estão localizados em uma área estratégica do norte da ilha, com ótima localização em termos de acessibilidade, disponibilidade de infraestrutura urbana básica, fluxos cotidianos representativos do norte da ilha, e proximidade a serviços urbanos públicos e privados. Por outro lado ficou evidenciado que este setor da ilha não conta com espaços suficientes para a implantação de empreendimentos habitacionais de



interesse social, assim como a necessidade de reserva fundiária para a implantação de futuros equipamentos coletivos, tendo em vista tanto a dinâmica demográfica apresentada nas últimas décadas, como - e principalmente - pelo cenário de ocupação contido no plano diretor municipal, que possibilita a densificação e verticalização na área.

Não fica claro se além destes terrenos a Prefeitura dispõe de outras parcelas públicas no setor. A dinâmica imobiliária da região é muito intensa, assim como o processo de valorização fundiária e edilícia. Caso a Prefeitura não disponha de outro terrenos, é provável a necessidade da aquisição futura de parcelas para a implantação de novos equipamentos e serviços públicos no setor. A alienação do patrimônio imobiliário para o mercado imobiliário deverá resultar em elevação considerável de preço a médio e longo prazo, o que poderá inviabilizar a implantação destas demandas sociais - pela indisponibilidade de recursos para a aquisição de terrenos - ou a aquisição de novas parcelas resultará em verdadeiro deságio em desfavor do poder público.

Cabe destacar que não foi possível aferir os trâmites administrativos que fizeram estes terrenos, resultantes de loteamento público realizado na década de 1960, serem incorporados ao patrimônio da COMCAP. Assim como não são apresentados pela prefeitura os critérios e justificativas para a venda destes imóveis, tendo em vista a sua localização estratégica no contexto do norte da Ilha de Santa Catarina. Por outro lado, também está ausente na proposta o modo como ocorreria a aplicação dos recursos provenientes da desalienação. Como possibilidade, o poder público municipal, ao se desfazer de um potencial imobiliário representativo, poderia viabilizar a implantação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), para a formação de um Banco de Terras para a construção de equipamentos públicos e comunitários em outras regiões de alta vulnerabilidade social. Segundo, o Poder Público poderia também destinar parte desses imóveis para equipamentos públicos de lazer e cultura de alcance a diversos grupos sociais, e também através de moradia de interesse social, e regularização fundiária destinados à HIS nas regiões próximas de



população de baixa renda, como nas ZEIS 1 e ZEIS 2 examinadas, principalmente populações como as que estão vivendo ainda nas margens do Rio Papaquara. Uma terceira opção seria transacionar parte dos terrenos a preços de mercado para comprar terrenos maiores para concretização de objetivos mais amplos do desenvolvimento municipal.

4.3. Terreno Rua Magalhães, 106 - Jurerê

O terreno em análise está situado na Rua Magalhães, 106, no bairro Jurerê e conta com área total de 2.681,80 m². É de propriedade da Prefeitura Municipal de Florianópolis e, de acordo com os dados obtidos pela pesquisa, possui valor venal de R\$ 2,747 milhões de reais.

Imagem 17: Localização do terreno no contexto da RM de Florianópolis



Fonte: Elaborado pelos autores a partir do Google Earth. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

O terreno está situado a cerca de 250m da Praia de Jurerê, um dos balneários mais frequentados e valorizados de Florianópolis⁸. Cabe destacar, no

⁸ Segundo dados do setor imobiliário, Jurerê Internacional é o segundo bairro mais valorizado de Florianópolis, com o preço médio de R\$ 11.490,00 o m²; e Jurerê Nacional é o terceiro, com o preço médio de R\$ 10.597,00/m². Disponível em: <https://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/sc/florianopolis/>. Segundo os dados do Índice FipeZap, "o metro quadrado de Florianópolis é de R\$ 5.359. A Capital de Santa Catarina é a nona cidade com preço de metro quadrado mais elevado do País, ficando à frente de Curitiba (R\$ 5.115) e Porto Alegre (R\$ 4.994). Rio de Janeiro lidera a lista com R\$ 10.793.". Disponível em: <http://www.cdIBC.com.br/portal/noticias/preco-do-m%C2%B2-em-florianopolis-sobe-10-em-12-meses/>



entanto, que a praia de Jurerê, que possui dois quilômetros de extensão, abrange duas diferentes localidades: Jurerê Tradicional (lado direito da praia) e Jurerê Internacional (lado esquerdo da praia). Para o IBGE, esta divisão é denominada Bairro Jurerê Leste e Bairro Jurerê Oeste, o primeiro, segundo IBGE (2010) com cerca de 3.600 moradores (34º bairro mais populoso de Florianópolis, dentre 89) e o segundo com cerca de 1.911 moradores (51º bairro mais populoso).

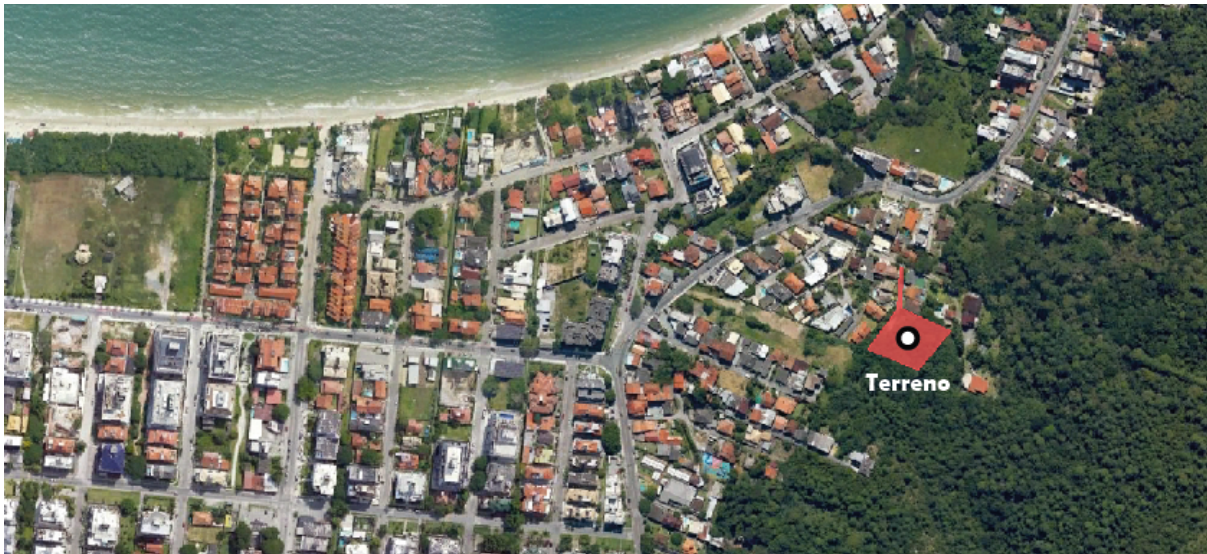
Imagem 18: Localização do terreno no Balneário de Jurerê e sua divisão em porção leste e oeste



Fonte: Elaborado pelos autores a partir do Google Earth. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

O terreno em análise situa-se na localidade de Jurerê Nacional, no primeiro núcleo de ocupação local, com uma ocupação linear ao longo da via que interligava a área com Canasvieiras e mais especificamente com a Igreja de São Francisco de Paula, construída em 1833.

Imagem 19: Localização do terreno no na porção leste da localidade de Jurerê Nacional



Fonte: Elaborado pelos autores a partir do Google Earth. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

Na imagem abaixo, da década de 1960, esta ocupação mais antiga aparece ao fundo, enquanto as novas vias do loteamento Praia Forte começam a ser construídas. Somente na década de 1980 que inicia a implantação do empreendimento “Jurerê Internacional” pelo Grupo Habitasul.

A partir disto, surge na praia de Jurerê uma nítida divisão de dois balneários distintos, a praia do lado direito, com suas antigas comunidades vivendo do uso das terras para o plantio, sendo estes privados desta prática devido a implementação do empreendimento. Enquanto do lado esquerdo crescia o Empreendimento Jurerê 16 Internacional, consolidando uma nova realidade para aquela área, desenvolvendo-se inicialmente em direção oeste, ao Forte de São José da Ponta Grossa. (CENTENARO, 2014, p.14).

Imagem 20: Foto aérea da porção leste da localidade de Jurerê Nacional, década de 1960



Fonte: Martins (2004), apud Llantada, 2011, p.83

Embora a maior parte da ocupação de Jurerê Leste e Oeste seja resultante de parcelamento regular, o terreno está localizado em parte de Jurerê Leste resultante de parcelamento irregular, conforme imagem abaixo, onde é localizado o terreno (quadrado vermelho) em meio à um núcleo urbano informal (manchas em amarelo), de acordo com dados disponibilizados pela PMF (2020).

Imagem 22: Localização do terreno junto ao mapa de irregularidade fundiária (em amarelo)



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de PMF (2020)

Trata-se, portanto, de um terreno com topografia mais acidentada e declivosa, com a possibilidade da existência de vegetação representativa (a ser avaliada).

Imagem 23: Vista do terreno, ao final da Servidão Magalhães, Jurerê



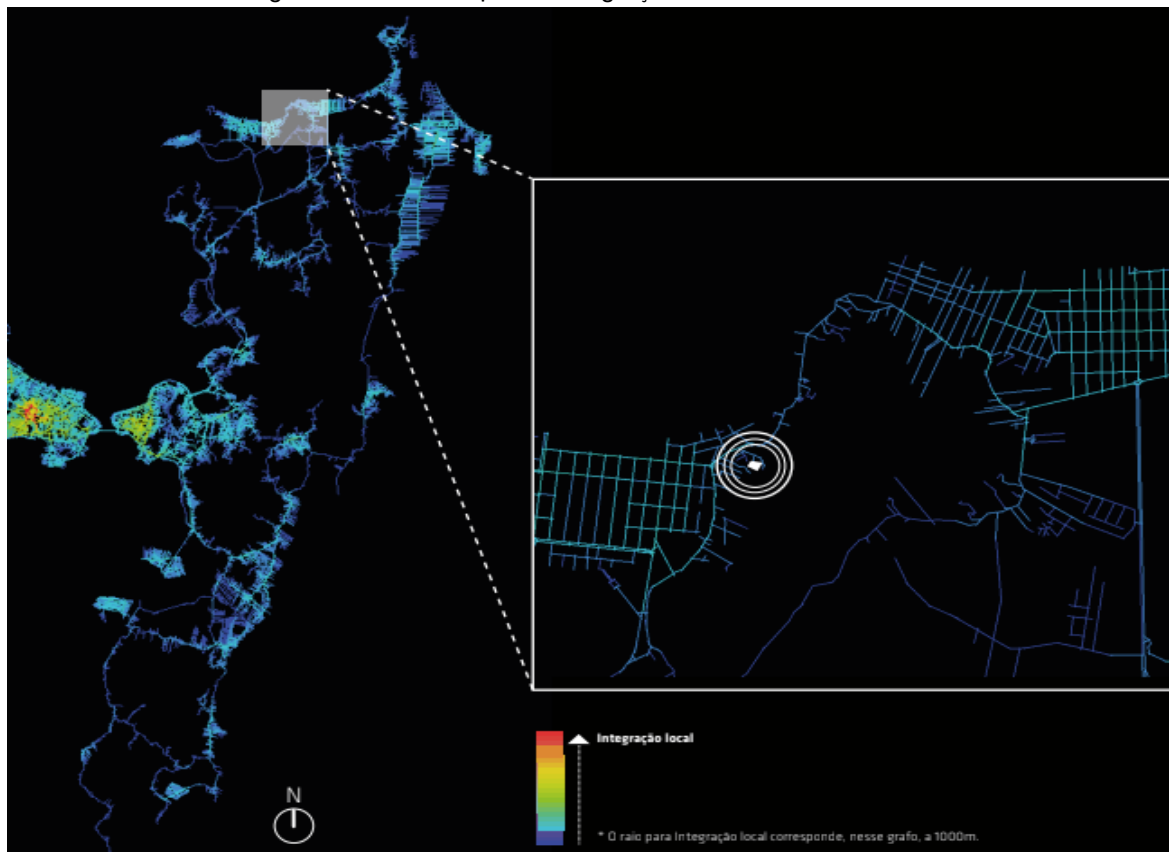
Fonte: Google Street View. Acesso em 20 de fevereiro de 2022

Por se tratar de uma servidão situada na parte extrema do tecido urbano, o terreno está situado em um setor de muito baixa integração e conectividade com o entorno, conforme verifica-se a seguir. O terreno é acessado por meio de servidão (Rua Magalhães) com perfil variado ao longo de seu traçado, iniciando

com largura de cerca de 8m e calçadas nos dois lados, e em seu trecho final apresentando largura de cerca de 5m, sem calçadas ou rede de drenagem.

Cabe destacar que o Balneário de Jurerê apresenta de forma geral uma baixa integração com o restante da cidade, com conectividade restrita às demais áreas do norte da Ilha, mantendo acessos limitados à Rodovia SC-402 (que cruza extensa área de proteção ambiental representada pela Estação Ecológica dos Carijós) e um acesso secundário com Canasvieiras pela Rodovia Tertuliano Brito Xavier.

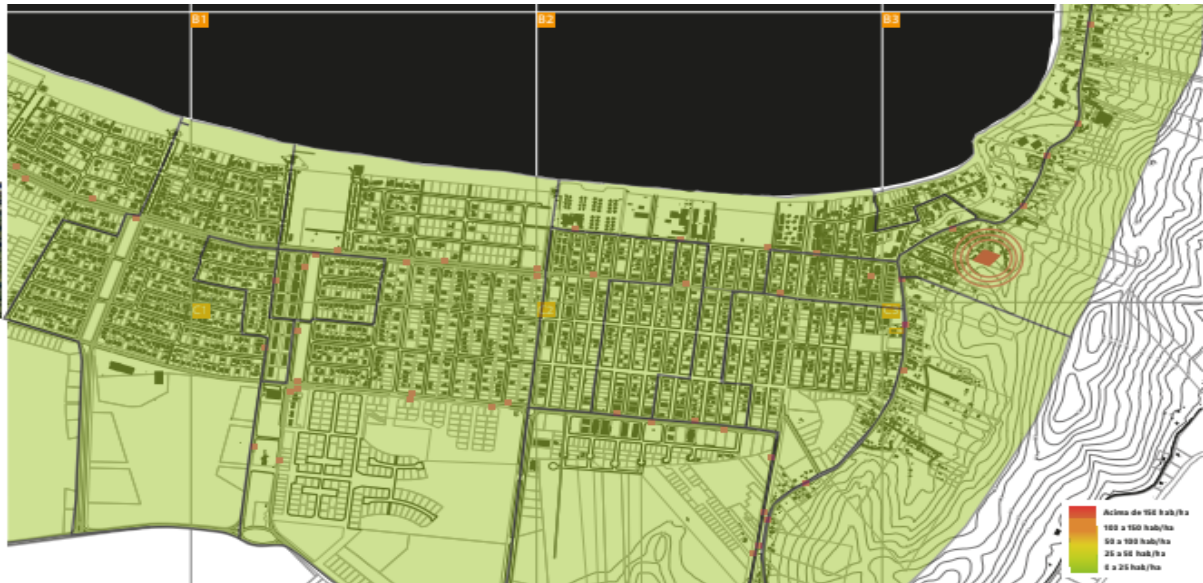
Imagem 24: Sintaxe espacial, integração local em Jurerê Nacional



Fonte: Elaborado pelos autores

O terreno está localizado em área com baixa densidade demográfica (IBGE, 2010). O mapa abaixo confirma esta informação, situando a densidade média do entorno do terreno da ordem de 25 a 50 hab/ha.

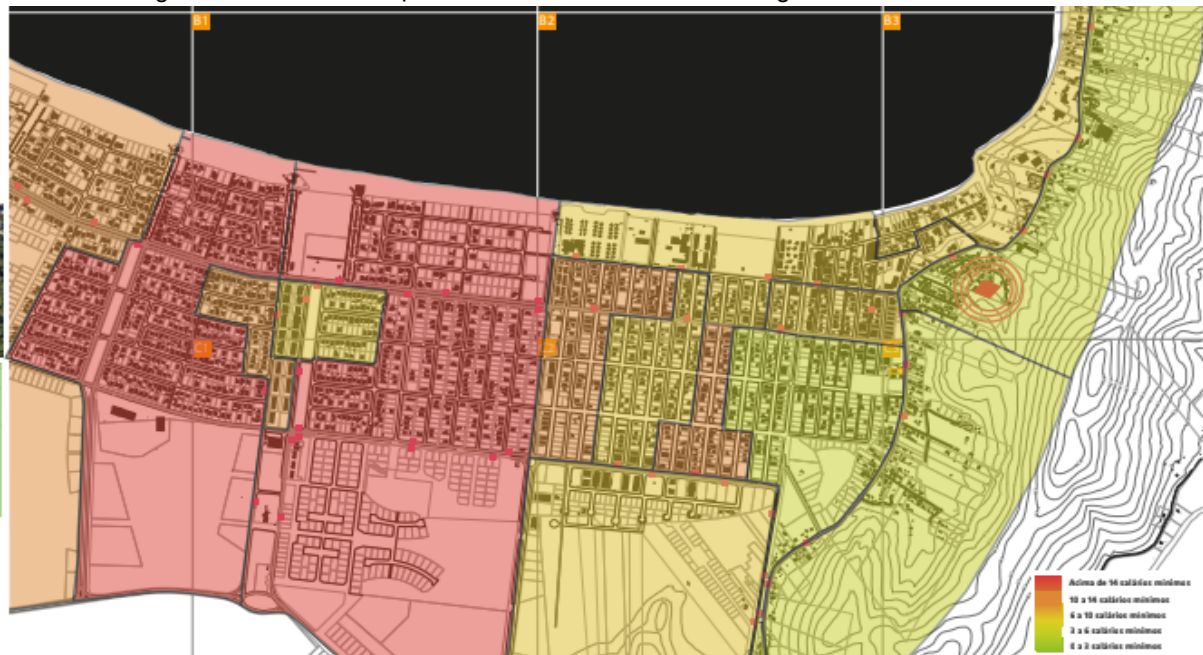
Imagem 25: Densidade média por setor censitário em Jurerê, segundo dados do IBGE, 2010



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados do IBGE, 2010

No que se refere à renda, cabe destacar que o terreno está localizado na área do Balneário de Jurerê caracterizado pela menor renda (em torno de 6 a 10 salários mínimos), mas alta quando comparada à média de Florianópolis (4,5 salários mínimos para trabalhadores formais, IBGE 2021a) ou catarinense (R\$ 1.718,00, IBGE 2021b).

Imagem 26: Renda média por setor censitário em Jurerê, segundo dados do IBGE, 2010



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados do IBGE, 2010

Em relação à infra-estrutura, cabe destacar que toda a localidade de Jurerê Leste e Oeste é servida por rede coletiva de coleta e tratamento, tendo no entanto uma parte cujo sistema é particular (Jurere Oeste) e outra parte pública (Jurerê Leste).

Imagem 27: Abrangência da coleta convencional de resíduos sólidos em Jurerê



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados COMCAP, 2022

A área de interesse social mais próxima dista cerca de 3 quilômetros do terreno. Trata-se da mesma ZEIS analisada no caso dos terrenos da PMF situados em Canasvieiras: uma grande gleba de cerca de 2,5 hectares, onde foi edificado um condomínio residencial de bom padrão construtivo, cujo valor anunciado em agências imobiliárias da região é de cerca de R\$ 420 mil reais, custo inacessível aos estratos populacionais de menor renda.

Em relação aos equipamentos públicos coletivos, o terreno apresenta em suas imediações apenas dois equipamentos: o Centro de Saúde de Jurerê e a Escola Básica Municipal de Jurerê, ambos com distância aproximada de 600 metros do terreno.

Imagem 28: Localização dos equipamentos públicos coletivos e pontos de parada de ônibus em Jurerê



Fonte: Elaborado pelos autores

A área é bem servida de ponto de ônibus, que passam preferencialmente na Rodovia Tertuliano Brito Xavier, com duas paradas situadas a menos de 200 metros do terreno. Outras duas vias na imediações do terreno que possuem pontos de parada de ônibus são a Alameda César Nascimento e a Avenida dos Búzios. Em ambos os casos a distância de caminhada é de cerca de 600 metros.

O zoneamento contido no plano diretor de Florianópolis (PMF, 2014) define a área como uma Área Residencial Predominante - ARP "2.4". O texto da lei define ARP como "áreas destinadas ao uso preferencial de moradias, onde se admitem pequenos serviços e comércios vicinais". Os parâmetros principais desta zona são:

- 1) Número máximo de pavimentos: 02
- 2) Taxa de ocupação máxima: 40%
- 3) Taxa de impermeabilização máxima: 60%
- 4) Não é permitido acréscimo do número de pavimentos por Transferência do Direito de Construir;
- 5) Área mínima do lote: 360m²
- 6) Densidade líquida no lote: 70 habitantes/ha.

É portanto uma área onde o plano diretor não estimula a intensificação do uso, tanto em relação às atividades permitidas (residencial e comércio vicinal), como em relação ao gabarito (apenas 02 andares). A densidade líquida prevista é a menor no âmbito da Macro área de usos urbanos: dentre 53 diferentes zonas, apenas três apresentam esta mais baixa densidade (além da ARP 2.4, também a ARC 2.5 e a ARP 2.3) (PMF, 2014).

Imagem 30: Localização do terreno no Mapa de Zoneamento do plano diretor de Florianópolis, 2014



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados do Geoprocessamento Corporativo da PMF. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

Apesar destas restrições construtivas, cabe destacar que o valor da terra nas áreas adjacentes aos terrenos em análise é elevado, o que pode ser auferido tanto pelo valor venal existente no cadastro da Prefeitura, que estipulou o valor de R\$ 1.024,31 o valor do m² (valor total de R\$ 2, 747 milhões para um terreno de 2.681,80m²), assim como por pesquisa realizada em sites de agências imobiliárias de Florianópolis.

Imagem 31: Vista do acesso principal ao terreno em análise



Fonte: Google Street View. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

Na presente pesquisa foi encontrado o anúncio de um terreno de 450 m² situado na Servidão Magalhães, com características de zoneamento e localização semelhantes, cujo valor de venda era de R\$ 1 milhão de reais, o que representa o valor aproximado de R\$ 2.220,00/m². Utilizando este anúncio como parâmetro para o cálculo do valor de mercado do terreno à venda pela prefeitura, teríamos um preço aproximado de R\$ 6 milhões de reais, bastante acima do valor de R\$ 2,747 milhões estipulado pela PMF. Esta diferença revela o quanto a PMF perderia em patrimônio imobiliário em uma região de alto preço da terra ao utilizar das plantas de valores de cadastro e que estão desatualizadas frente à valorização real da cidade.

SÍNTESE

Embora o terreno esteja localizado em uma área bastante valorizada do Norte da Ilha, as características de sua inserção no tecido urbano e as



condicionantes do sítio físico, topografia acidentada principalmente, dão à parcela uma condição restrita para uso como equipamentos públicos coletivos ou moradia de interesse social. As condições de acessibilidades são mais restritas, assim como a integração com os fluxos cotidianos do entorno. É necessário ainda verificar a existência de vegetação nativa representativa.

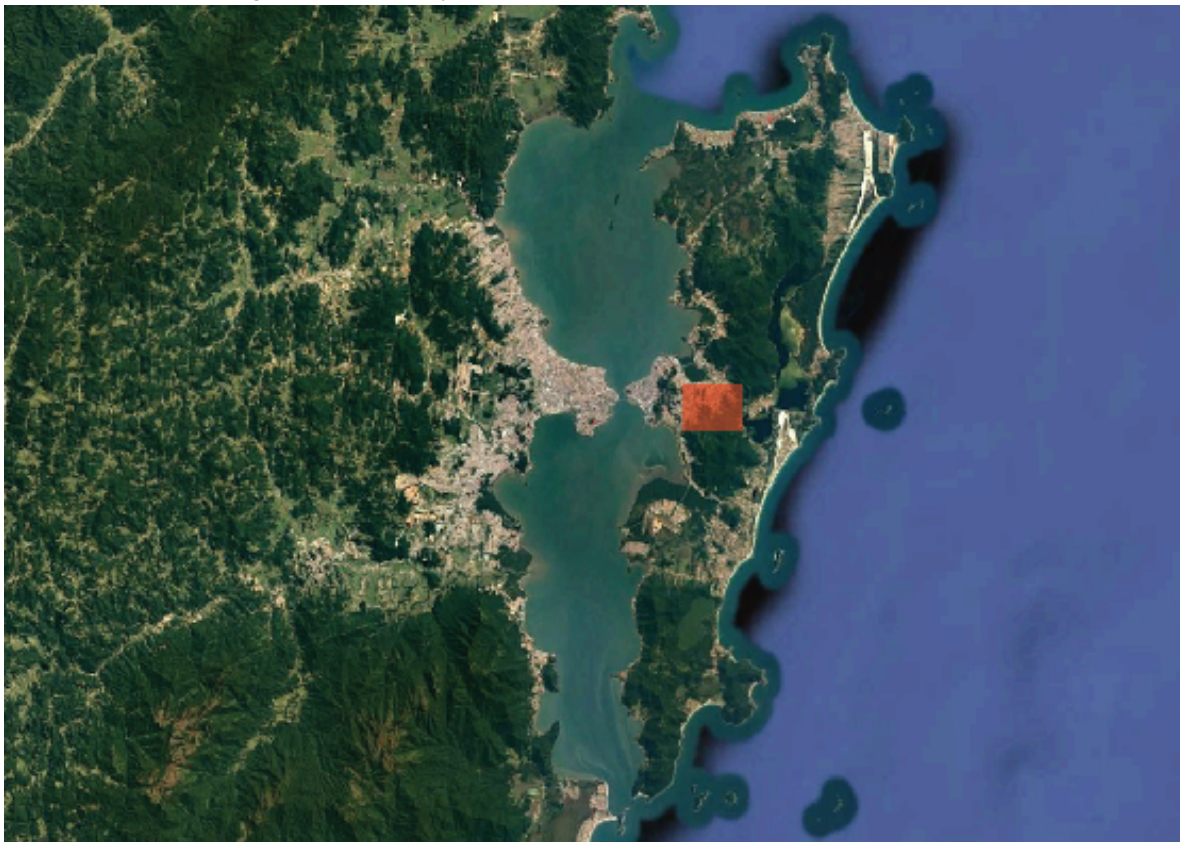
Cabe destacar ainda que o terreno está localizado em área com ocupação em grande medida consolidada, com boas condições de acesso à infra-estruturas e onde o plano diretor prevê limitação à densificação, com parcela considerável com baixo gabarito e taxa de ocupação (ARP 2.3; 2.4; e 2.5) e algumas áreas de densificação, principalmente junto à orla e as avenidas principais.

Por fim, é importante ressaltar que este terreno dispõe de valor imobiliário expressivo, levando-se em consideração tanto os dados do valor venal presente no cadastro municipal, como também nos dados obtidos junto à imobiliárias locais. Por este motivo considera-se que embora a sua venda não seja necessariamente prejudicial à consecução da política urbana inscrita no plano diretor, seria desejável que os recursos obtidos desta desalienação pudesse compor o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), para a implantação de espaços e equipamentos públicos, iniciativas de moradia de interesse social, e regularização fundiária, entre outros.

4.4. Rua Acelon Eduardo da Silva, s/n

O terreno em análise está situado na Rua Acelon Eduardo da Silva, sem número, bairro do Córrego Grande e conta com área total de 2.589,33m². É de propriedade da Prefeitura Municipal de Florianópolis e, de acordo com os dados obtidos pela pesquisa, possui valor venal de R\$ 1,707 milhões de reais.

Imagem 32: Localização do terreno no contexto da RM de Florianópolis



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de imagem de satélite do Google Earth. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

O terreno está situado na Baía do Itacorubi, setor da Ilha de Santa Catarina que concentra um grande número de empregos, atividades comerciais e equipamentos de grande porte. O terreno situa-se a cerca de 1.500 metros do Campus da Universidade Federal de Santa Catarina e 2.500 metros da sede da UDESC e de outras importantes instituições públicas como EPAGRI, CIDASC, CELESC, entre outros. Segundo IBGE (2010) o bairro do Córrego Grande (com

10,5 mil habitantes) e os bairros adjacentes como Trindade (18,8 mil) e Itacorubi (com 15,6 mil) estão entre os mais populosos de Florianópolis.

Imagem 33: Localização do terreno no bairro do Córrego Grande



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de imagem de satélite do Google Earth. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

O terreno é resultante da área pública para Área Verde de Lazer (AVL) e Área Comunitária Institucional (ACI) doada ao município pelo loteamento “Domus Augusta”, como obrigatoriedade imposta pelo plano diretor (LC 001/1997). O terreno está situado ao final do loteamento, em sua parte mais alta, junto ao cul-de-sac e próximo às zonas de ocupação de baixo impacto (Áreas Proteção Limitada de Encosta, APL-E) e de Áreas de Preservação Permanente.

Imagem 34: Localização do terreno no polígono aproximado do loteamento Domus Augusta



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de imagem do Google Earth. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

O terreno está situado ainda junto ao Parque Linear do Córrego Grande (PLCG), criado por meio da Lei nº 9.455/2014. Segundo dados trazidos pelo site eletrônico do projeto, o PLCG foi concebido como um Parque Urbano composto pelas áreas verdes públicas existentes às margens do Rio Córrego Grande. A lógica de sua conformação é principalmente a partir da interligação das áreas verdes resultantes de vários projetos de parcelamento do solo efetivados na área (Santa Mônica, Parque São Jorge, Jardim Anchieta, Jardim Itália, Jardim Germânia, Jardim Guarani e Condomínio Garapuvu, além das APP da Fazendinha e área verde pública atrás da creche do Córrego Grande).

Imagem 35: Proposta geral para o Parque Linear do Córrego Grande



Fonte XX: Elaborado pelos autores a partir de imagem disponível em <http://parquelinear.blogspot.com/>. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

O PLCG foi concebido como um corredor verde de interligação de duas Unidades de Conservação: o Parque Municipal do Maciço da Costeira/PMMC e o Parque Municipal do Manguezal do Itacorubi/PMMI, tendo como objetivos principais: a) integração com as políticas de conservação ambiental, mobilidade, segurança, educação, cultura, saúde, valorização econômica e atratividade turística; b) a revitalização do ecossistema do rio e do manguezal: proteção da flora, da fauna e do solo; c) a criação de equipamentos de recreação, contemplação, cultura, esporte e práticas de sociabilidade; e, d) a implantação de estruturas físicas que permitam o escoamento, infiltração, detenção e manejo das águas pluviais, com sustentabilidade. Cabe destacar que o terreno em análise faz parte do PLCG, de acordo com o material produzido e disponibilizado em sítio digital do projeto:

Imagem 36: Localização do terreno na proposta de implementação do Parque Linear do Córrego Grande



Fonte XX: Elaborado pelos autores a partir de imagem disponível em <http://parquelinear.blogspot.com/>.
Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

De fato o bairro do Córrego Grande, Santa Mônica e Itacorubi receberam grandes projetos de parcelamento do solo desde o início da década de 1970, configurando um conjunto importante de áreas públicas doadas ao poder executivo municipal, algumas das quais permanecem ociosas até os dias de hoje.

Imagem 37: Imagem de satélite dos bairros do Córrego Grande, Santa Mônica e parte do Itacorubi, 1977



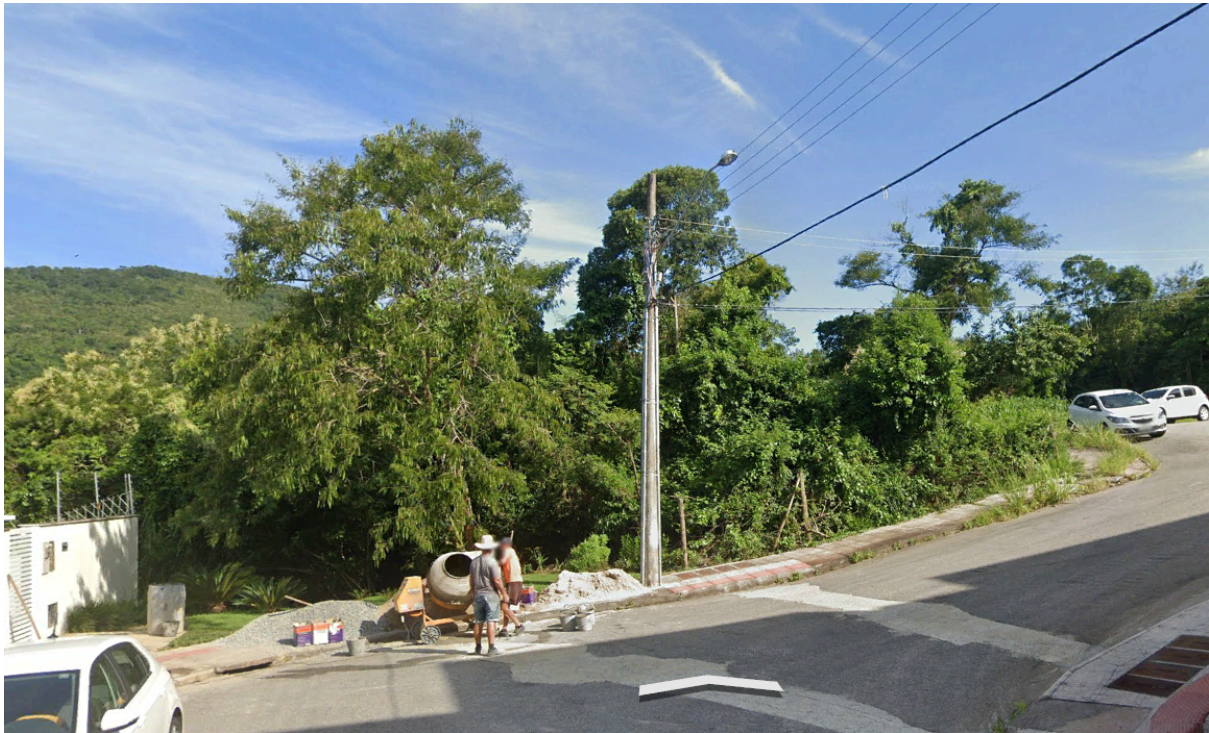
Fonte: Geoprocessamento Corporativo da PMF. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

São desta época loteamentos como o Jardim Santa Mônica (de 1970, com 850 lotes); o loteamento Parque São Jorge I (1972, com 360 lotes); o Loteamento Jardim Anchieta (de 1975, com 360 lotes); entre numerosos outros loteamentos com mais de 100 lotes que foram aprovados e implementados nos anos seguintes: Jardim Cidade Universitária; Parque São Jorge II; Frederico Veras, Jardim Morumbi, Jardim Germânia, Jardim Baia Norte, etc. Na imagem de satélite acima, de 1977, é possível verificar o momento de implantação de parte importante do que hoje configura o bairro do Córrego Grande.

Pelas características do loteamento, situado no sopé do Morro do Córrego Grande, tanto o loteamento quanto o terreno possuem topografia relativamente acidentada e declivosa, sem no entanto se caracterizarem como Áreas de Proteção Ambiental. O terreno é recoberto por vegetação, provavelmente formado por vegetação secundária resultante de um processo natural de regeneração. A imagem de satélite de 1938, disponível no Geoprocessamento

Corporativo da PMF, o terreno aparece sem a presença da vegetação primária, provavelmente retirada para a abertura de pastos ou áreas de cultivo.

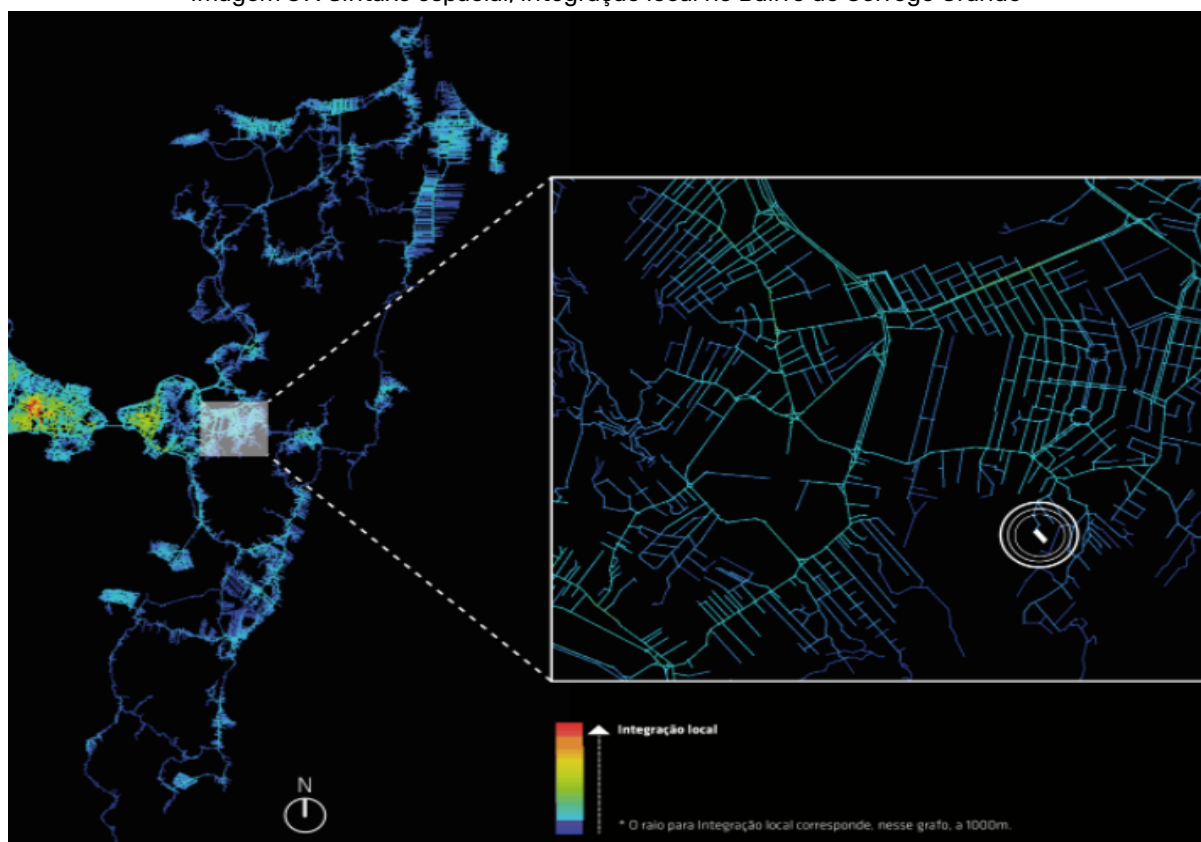
Imagem 38: Vista do terreno a partir da Rua Acelon Eduardo da Silva



Fonte: Google Street View. Acesso em 20 de fevereiro de 2022

Embora o terreno esteja situado na Bacia do Itacorubi, área que cumpre papel relevante na dinâmica urbana da região metropolitana de Florianópolis, dada a concentração de moradores, empregos, equipamentos e atividades econômicas, no plano imediato, a integração do terreno com o restante do tecido urbano é bastante restrita. O loteamento Domus Augusta possui apenas um acesso, por meio da Rua Acelon Eduardo da Silva, sem integração com os demais parcelamentos (regulares e irregulares existentes no entorno). Esta situação é comprovada pelo mapa de integração local reproduzido a seguir, que, além de evidenciar a baixa conectividade do tecido urbano no conjunto da área (prevalecendo tons de verde e azul), evidencia que a área pública tem uma localização ainda mais desfavorável, devido aos tons de azul mais escuro das áreas que se localizam na franja do tecido urbano, junto ao Morro do Córrego Grande.

Imagem 39: Sintaxe espacial, integração local no Bairro do Córrego Grande

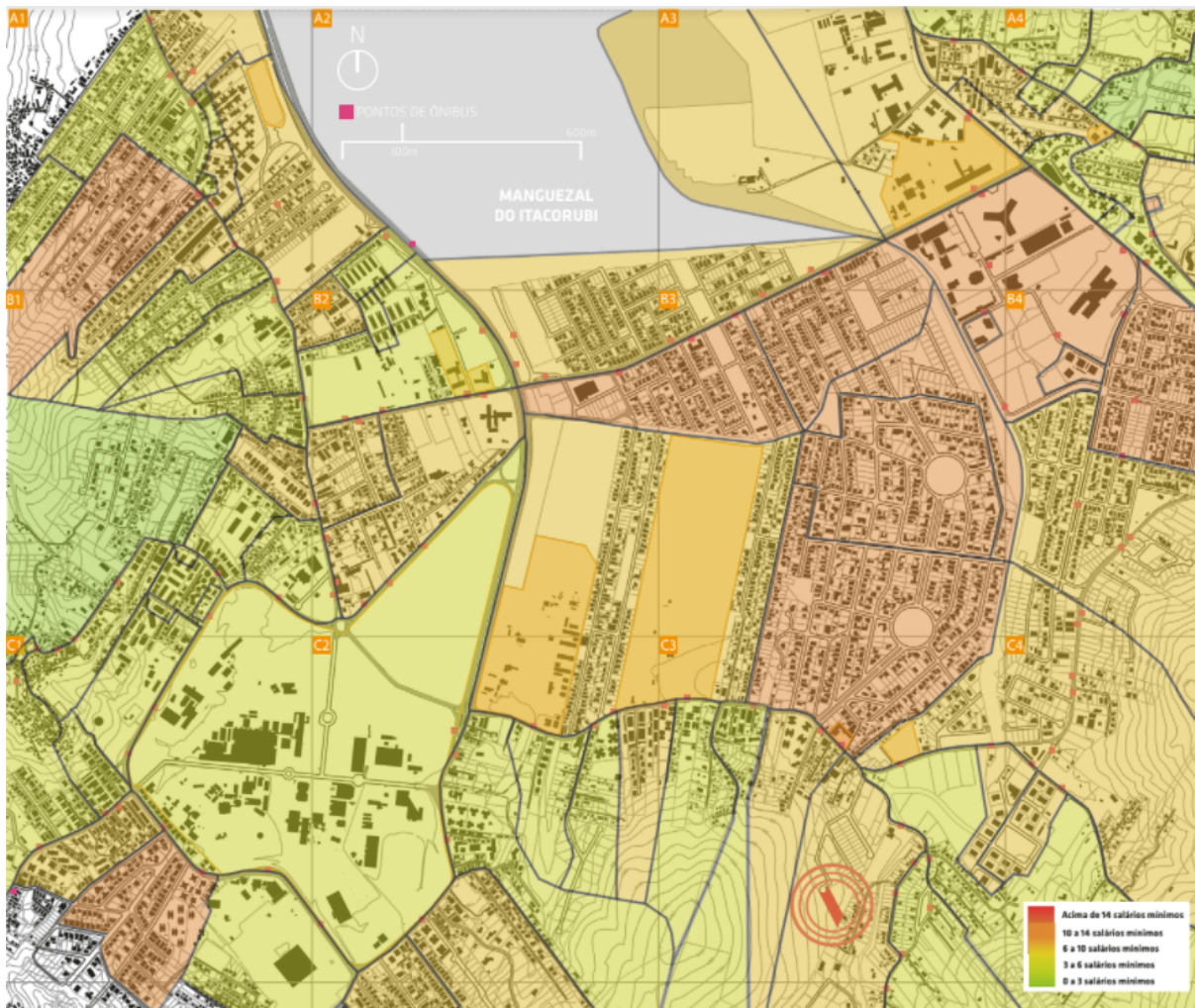


Fonte: elaborado pelos autores

É uma área cuja renda média das famílias é bastante alta, principalmente nos setores censitários onde se localizam os loteamentos de maior padrão (Jardim Santa Mônica, Jardim Anchieta e Parque São Jorge), como também dos numerosos condomínios fechados implantados ao longo da via principal do bairro (no trecho denominado Rua Vera Linhares de Andrade): Jardim Itália I, II, III e IV, Moulin de Verneques, Costa Verde, San Diego, etc. Nestes setores, a renda média das famílias situa-se acima de 10 salários mínimos. Em outros setores do bairro, a renda é um pouco mais baixa (entre 6 e 10 salários mínimos), estando, portanto, bastante acima da média da cidade, do Estado e do país⁹. O mapa a seguir espacializa melhor esta informação.

⁹ Segundo dados da série histórica da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (IBGE, 2021b), com a pandemia, o rendimento mensal médio real de todas as fontes caiu de R\$ 2.292,00 em 2019, para R\$ 2.213,00 em 2020. Este valor equivalia a cerca de 1,8 salários mínimos em 2021. Em Santa Catarina, segundo dados da mesma pesquisa o houve um acréscimo no rendimento mensal médio real de todas as fontes subiu de R\$ 2.482,00 em 2020 para R\$ 2.528,00 em 2021, o que equivalia a cerca de 2,08 salários mínimos.

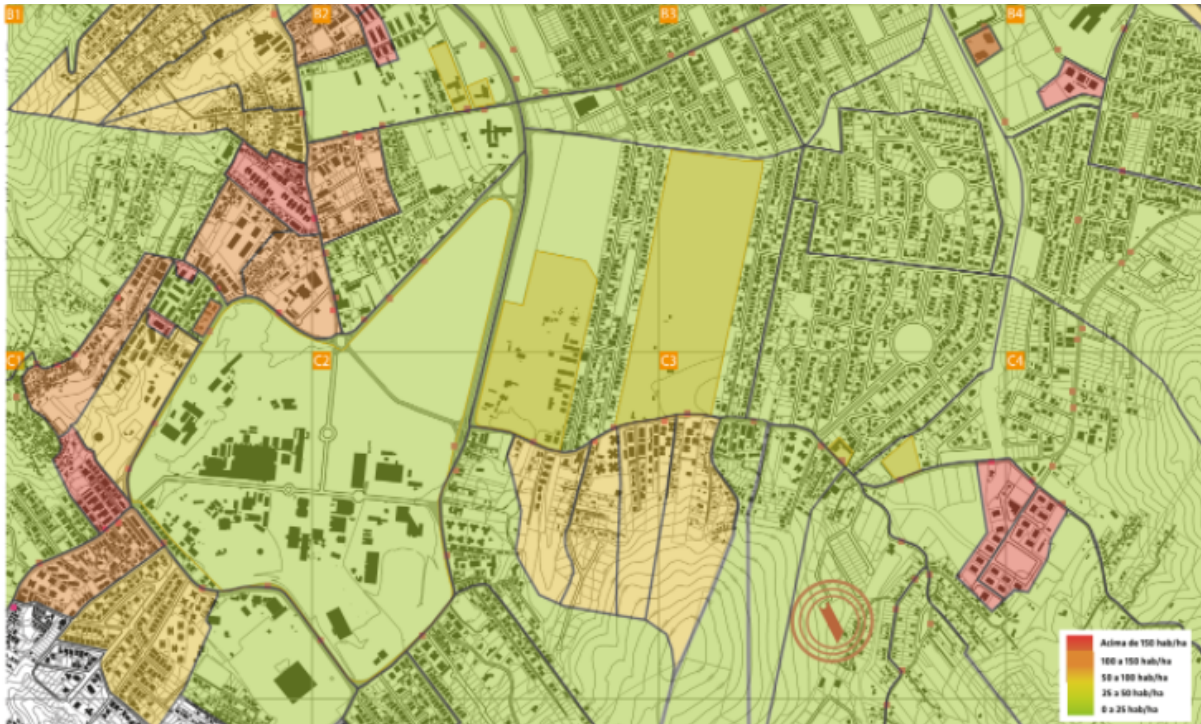
Imagem 40: Renda média, por setor censitário no entorno do terreno, IBGE (2010)



Fonte: elaborado pelos autores a partir de dados do IBGE, 2010

No que se refere à densidade demográfica, cabe destacar que apesar da boa localização e do alto valor imobiliário da terra urbanizada, é uma área majoritariamente formada por produtos imobiliários (loteamentos e condomínios fechados) que apresentam como tipologia arquitetônica básica a moradia unifamiliar isolada no lote e de média e alta renda.

Imagem 41: Densidade demográfica, por setor censitário no entorno do terreno, IBGE (2010)



Fonte: elaborado pelos autores a partir de dados do IBGE, 2010

Com exceção de alguns condomínios residenciais e de serviços que se estabelecem próximos às avenidas principais do bairro (sobretudo ao longo da Rua Vera Linhares de Andrade), predomina a baixíssima densidade, que na maior parte dos setores censitários é da ordem de 25 a 50 hab/ha.

Em relação à infra-estrutura, no que se refere ao esgotamento sanitário cabe destacar que o bairro do Córrego Grande e arredores (Santa Mônica, Trindade e Itacorubi) apresentam duas realidades distintas: na parte oeste do território a rede coletora está instalada e em operação (o que significa dizer que o esgoto é efetivamente coletado e tratado nas Estações de Tratamento de Esgoto - ETC) e a parte leste da área, apesar da rede coletora instalada, esta ainda não está em operação. Neste caso, as unidades imobiliárias permanecem com soluções individuais - e muitas vezes inadequadas - de saneamento.

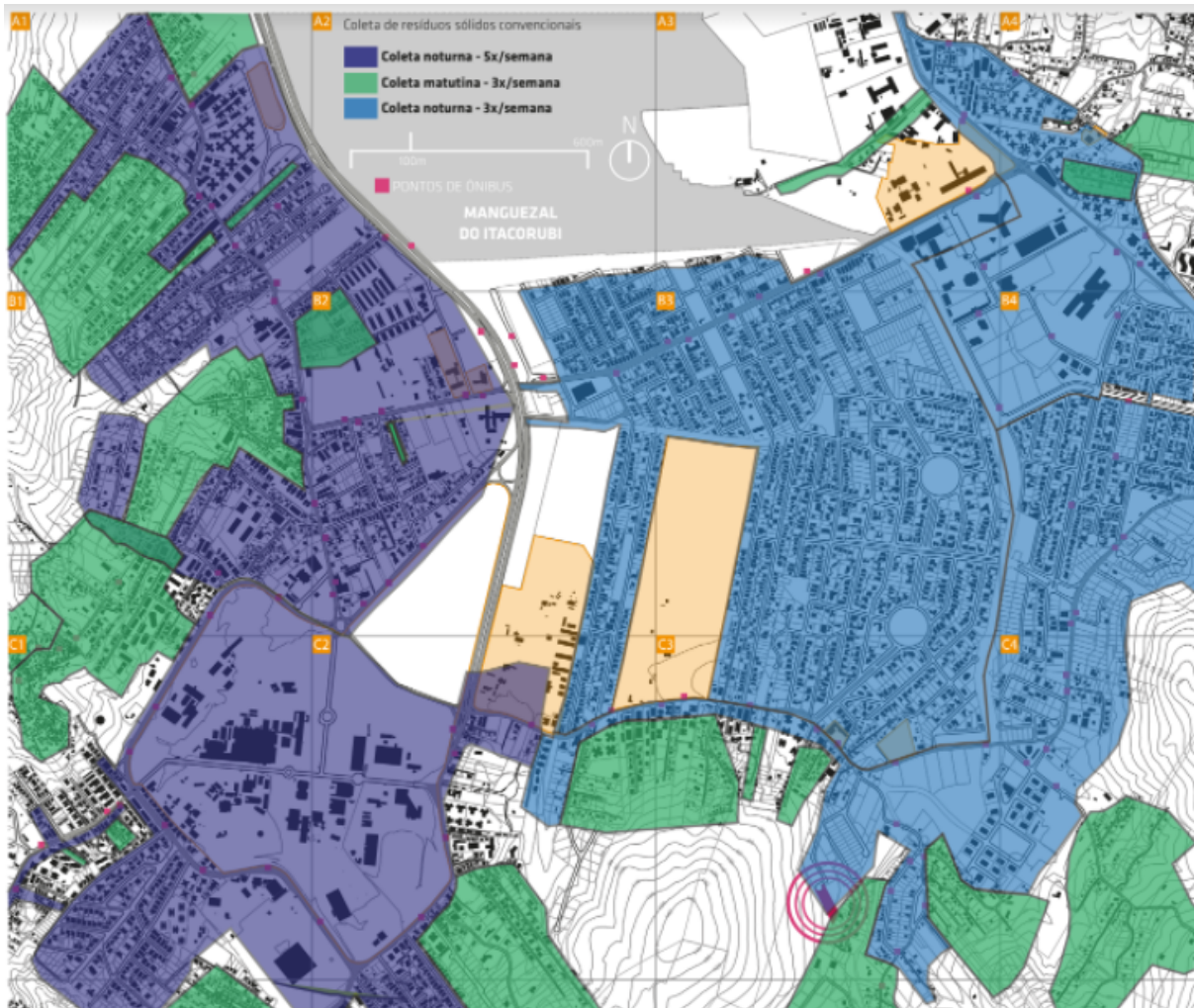
Imagem 42: Abrangência da rede de esgoto no entorno do terreno em análise



Fonte: elaborado pelos autores a partir de dados da COMCAP, 2022

Toda a área é servida por coleta convencional de resíduos sólidos, com dois diferentes regimes: a maior parte do Itacorubi, Córrego Grande, Santa Mônica e as comunidades situadas sobre o Maciço do Morro da Cruz são atendidos com a coleta três vezes por semana, enquanto na maior parte da Trindade a coleta ocorre cinco vezes por semana, o que mostra o nível deste serviço acima da média da cidade.

Imagem 43: Abrangência da coleta convencional de resíduos sólidos no entorno do terreno em análise



Fonte: elaborado pelos autores a partir de dados da CASAN, 2022

Em relação aos equipamentos públicos coletivos, na imediação do terreno existe um número bastante representativos de espaços destinados à saúde, educação e lazer principalmente:

- A Universidade Federal de Santa Catarina, situada a cerca de 2,0 quilômetros;
- A Universidade do Estado de Santa Catarina, a cerca de 2,5 quilômetros;
- Escola de Educação Básica Simão José Hess, situado a cerca de 2,5 quilômetros do terreno;
- A Escola Básica Municipal João Alfredo Rohr, situada à 500 metros do terreno;



- O Centro de Saúde do Córrego Grande, situado à 550 metros do terreno;
- O Horto Florestal, situado à cerca de 1 quilômetro do terreno;
- O Centro de Saúde do Itacorubi, situado a cerca de 3 quilômetros do terreno;
- O Núcleo de Educação Infantil Municipal, situado à cerca de 2,5 quilômetros do terreno; e
- O Terminal de Integração da Trindade, situado a cerca de 3,5 quilômetros do terreno;

Em relação ao transporte público, existem paradas de ônibus situadas nas imediações do terreno: um situado na Rua Sebastião L. da Silva (distante cerca de 600 metros do terreno), onde há menor disponibilidade de linhas e horários; e outro situado na rua principal do bairro, no trecho denominado Rua João Pio Duarte Silva (distante cerca de 550 metros), onde há maior diversidade de linhas e disponibilidade de horários.

Imagem 44: Localização dos equipamentos públicos coletivos e dos pontos de parada de ônibus no entorno do terreno em análise

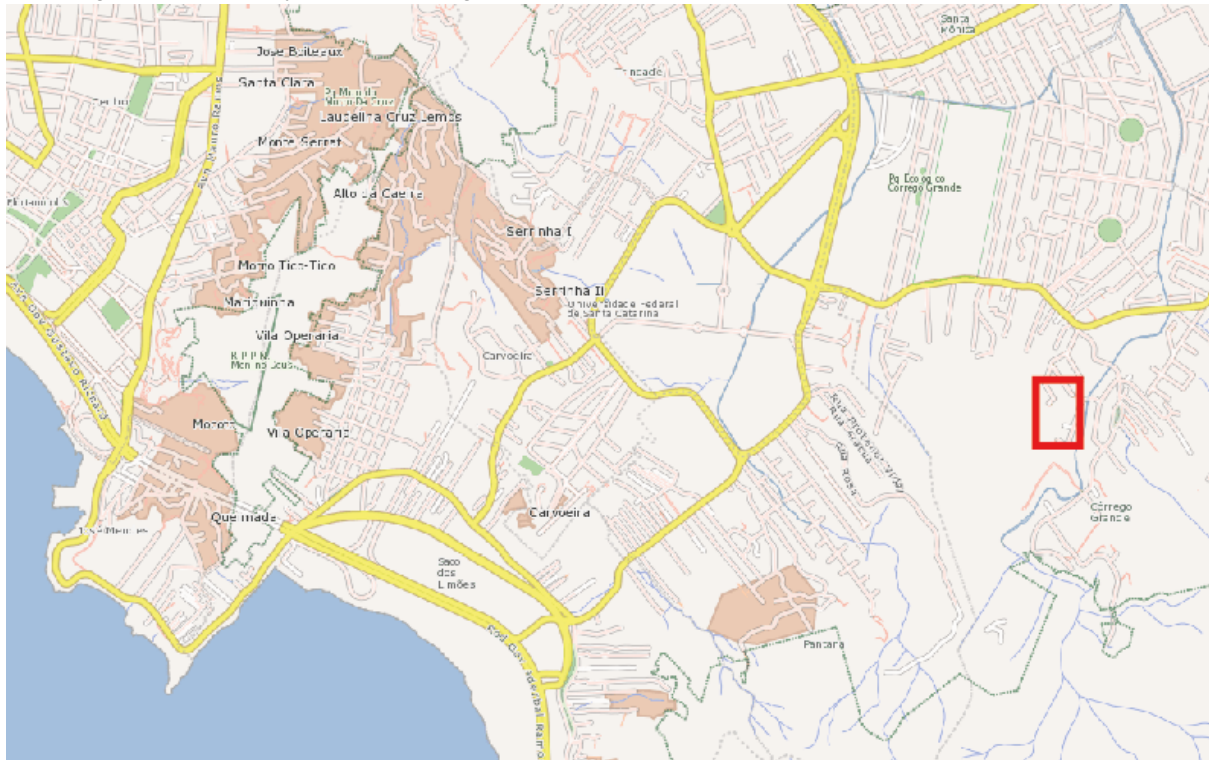


Fonte: Elaborado pelos autores

De acordo com dados do Geoprocessamento Corporativo Municipal, não existem ZEIS demarcadas no Córrego Grande. As ZEIS instituídas pelo plano diretor que estão mais próximas do terreno é o Morro do Quilombo (distante a 2 quilômetros), depois a do Alto Pantanal (distante cerca de 3,0 quilômetros) e aquelas situadas no Maciço do Morro da Cruz, especialmente a Serrinha (distante cerca de 3,5 quilômetros), Caieira (distante cerca de 4 quilômetros), o Morro da Penitenciária (distante cerca de 4,5 quilômetros). São todas ZEIS do tipo 01, assentamentos já consolidados, definidos pelo plano diretor como “assentamentos consolidáveis ocupados espontaneamente por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas onde não há restrição legal ou técnica

à ocupação, destinadas, prioritariamente a ações de regularização fundiária”. Não é previsto, no plano diretor, nenhuma área específica para implantação de novos empreendimentos habitacionais de interesse social nas imediações do terreno.

Imagem 45: Localização das ZEIS, segundo plano diretor de 2014, no entorno do terreno em análise



Fonte: elaborado pelos autores a partir de imagem do Geoprocessamento Corporativo. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

O zoneamento contido no plano diretor de Florianópolis estabelece o terreno como AVL (área verde de lazer), definido pela referida lei nos seguintes parâmetros: “espaços urbanos ao ar livre de uso e domínio público que se destinam à prática de atividades de lazer e recreação, privilegiando quando possível a criação ou a preservação da cobertura vegetal.

Imagem 46: Zoneamento do plano diretor de 2014 no entorno do terreno em análise



Fonte: elaborado pelos autores a partir de imagem disponível no Geoprocessamento Corporativo da PMF. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

De acordo com art.º58 do plano diretor, nas AVL's somente é permitida apenas a construção de "equipamentos de apoio ao lazer ao ar livre, como playgrounds, sanitários, vestiários, quiosques e dependências necessárias aos serviços de segurança e conservação da área" (PMF, 2014).

Apesar destas restrições construtivas, cabe destacar que o valor da terra nas áreas adjacentes aos terrenos em análise é elevado, o que pode ser auferido tanto pelo valor venal existente no cadastro da Prefeitura, que estipulou o valor de R\$ 659,25 o valor do m² (valor venal total de R\$ 1,707 milhões para um terreno de 2.589,33m²), assim como de pesquisa realizada em sites de agências imobiliárias de Florianópolis.

Imagem 47: Vista do terreno a partir do cul de sac existente ao final da Rua Acelon Eduardo da Silva



Fonte: Google Street View. Acesso em 20 de fevereiro de 2022

Na referida pesquisa, foram encontrados quatro anúncios de venda de terrenos nas imediações da área em análise, com zoneamento restritivo (um em APL-E e três em ARP-2.5), situados em loteamentos regulares, em ruas secundárias e com bom padrão construtivo. As áreas variaram entre 504m² e 1.500m² e os valores entre R\$ 1,25 e 1,69 milhão, perfazendo valores entre R\$ 1.000,00/m² (para o terreno de APL-E) e R\$ 2.546,00 para o terreno situado no Loteamento Jardim Anchieta. Na média, o valor do m² dos terrenos analisados foi de R\$ 1.829,72. Utilizando estes terrenos como parâmetro para o cálculo do valor de mercado do terreno em desafetação pela Prefeitura, teríamos um valor aproximado de R\$ 4,7 milhões de reais. Nesta parcela da Prefeitura, por exemplo, seria possível desmembrar seis terrenos com área média de 430m², que poderiam ser comercializados por cerca de R\$ 780 mil cada.



SÍNTESE

Este terreno guarda características semelhantes à parcela de Jurerê. Está localizado na parte final de um loteamento regular de casas unifamiliares, com topografia acidentada - em aclive - e por isso possui baixa integração com os fluxos cotidianos do bairro e distância relativa dos principais serviços e equipamentos públicos existentes no Córrego Grande. Estas condições mais restritas de acessibilidade tornam o seu uso limitado no que tange à implementação de equipamentos públicos coletivos (escolas, creches, postos de saúde) ou moradia de interesse social.

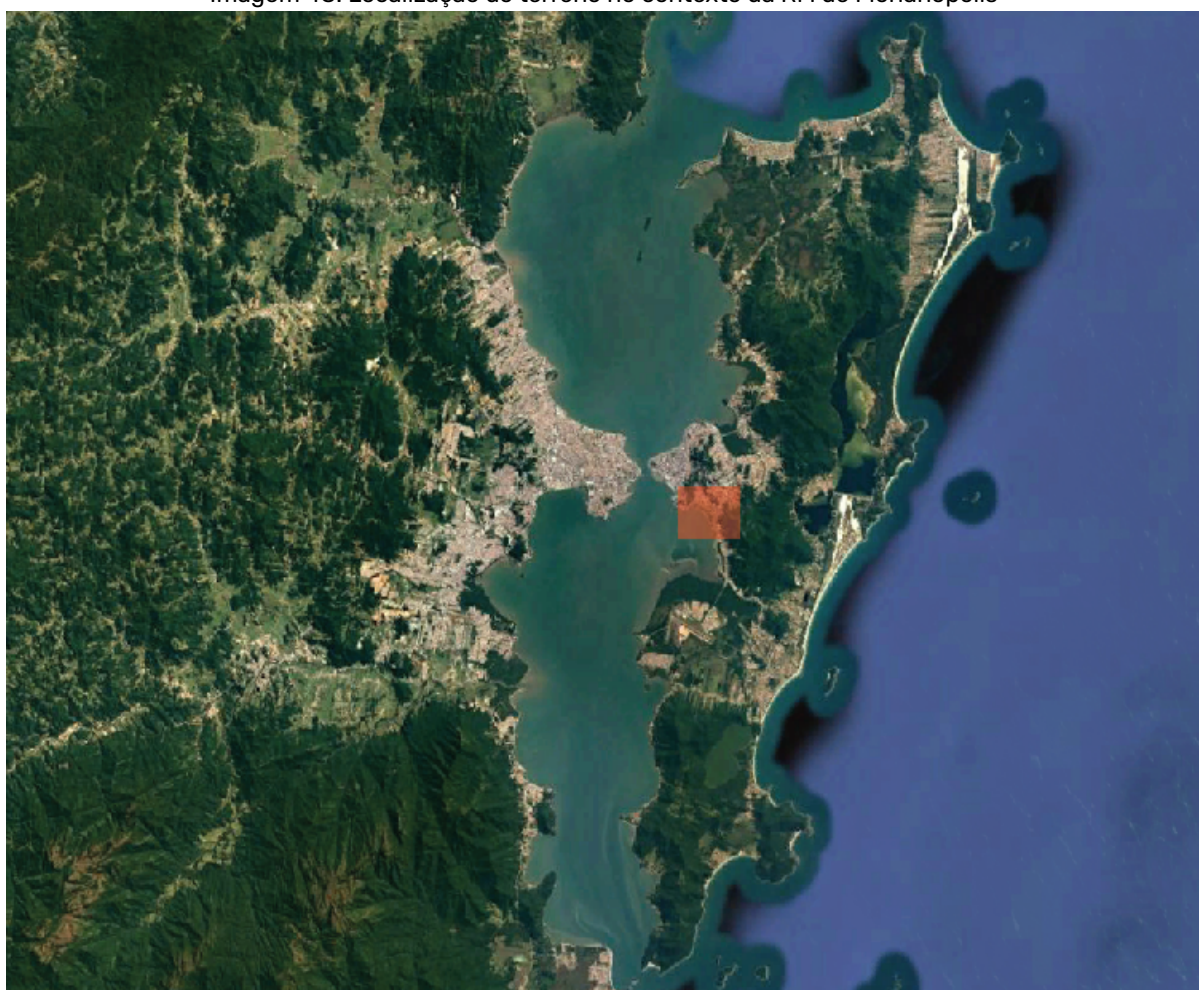
Cabe destacar, no entanto, a sua proximidade ao Parque Linear, cuja concepção inicial incorporava uma iniciativa de integração do conjunto de áreas verdes dos loteamentos aprovados no bairro, como forma de proteção e valorização do recurso hídrico e de sua transformação como espaço de lazer e apropriação da população florianopolitana. O projeto do PLCG não foi implementado em sua integralidade, assim como não é acessível ao público um detalhamento maior do projeto (estruturas, implantação geral, diretrizes ambientais, plano de manejo, etc.), que permita avaliar se a sua venda e incorporação pelo mercado imobiliário significará um prejuízo representativo à sua concretização. Nesse sentido, a alienação significa a diminuição de área verde na cidade.

Caso seja comprovada que a alienação deste imóvel público não prejudicará a implantação do PLCG, sugere-se que o valor obtido de sua venda - em uma das áreas mais valorizadas da Bacia do Itacorubi, sejam incorporados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) e destinados prioritariamente para a implantação de espaços e equipamentos públicos, iniciativas de moradia de interesse social, regularização fundiária, etc.

4.5. Rua Aldo Alves nº 106

O imóvel da Rua Aldo Alves nº 106 localiza-se no Bairro Saco dos Limões em direção à Costeira do Pirajubaé. A primeira característica que se destaca com relação a esta localização é a proximidade com o Aterro da Via Expressa Sul, além de outras importantes vias arteriais de Florianópolis, como a Avenida Prefeito Waldemar Vieira e a Rua Deputado Antônio Edu Vieira.

Imagem 48: Localização do terreno no contexto da RM de Florianópolis



Fonte: elaborado pelos autores a partir de imagem do Google Earth. Acesso em 20 de fevereiro de 2022

A mobilidade é facilitada em termos de transporte individual motorizado e transporte coletivo, com pontos de ônibus a aproximadamente 100 metros de distância e servido por diferentes linhas. Rotas para bicicletas também estão próximas, com faixas compartilhadas e ciclovias no aterro.

Imagem 49: Localização do terreno no trecho do Bairro do Saco dos Limões



Fonte: elaborado pelos autores a partir de imagem do Google Earth. Acesso em 20 de fevereiro de 2022

Já a mobilidade para pedestres apresenta dificuldades com calçadas irregulares, em especial no acíve próximo.

Imagem 50: Vistas da Rua Aldo Alves nas proximidades do imóvel.



Fonte: Google maps. Acesso em 25 de fevereiro de 2022.

O terreno localiza-se em área irregular e está próximo do Maciço da Costeira, onde foi implantado a Unidade de Conservação Parque Natural Municipal do Maciço da Costeira a partir da Lei Municipal 10.459/2018. Embora o parque não possua zoneamento e nem plano de manejo, pelo plano diretor vigente da cidade (PMF, 2014), o imóvel está localizado próximo de Áreas de Proteção Permanente (APP) e Áreas de Preservação de Uso Limitado de Encosta (APL-E) localizadas neste mesmo Maciço.

A área do aterro da Via Expressa Sul também possui restrições de uso devido ao seu caráter público e zoneamento como Área Verde de Lazer (AVL). Mais recentemente, é possível identificar uma possibilidade de alteração de seu padrão de propriedade, uso e ocupação já que o aterro passou a figurar no projeto "Incorpora Brasil! – Fundos Imobiliários Federais". O projeto é fruto da Portaria SEDDM/ME nº 14.490/21, que regulamenta a aplicação de sondagem de mercado visando a obtenção de subsídios para auxiliar na estruturação de



Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) com imóveis da União¹⁰. Enquanto o prazo da sondagem de mercado encerrou-se no final de janeiro de 2022, o futuro do aterro é incerto durante a escrita deste relatório. Em se confirmando o interesse do mercado imobiliário, provavelmente o projeto terá um impacto na estrutura urbana, fundiária e no valor de mercado do imóvel aqui em análise, o que evidencia a importância do terreno em questão para a localização de equipamento de interesse público, habitação de interesse social ou como reserva futura.

Cabe ainda destacar que o próprio plano diretor vigente prevê alteração no padrão de uso e ocupação do solo no entorno do imóvel da Rua Aldo Alves n. 106 ao considerar a possibilidade de implantação de uma operação urbana consorciada em perímetro próximo no Saco dos Limões e outra no Aterro da Via Expressa Sul. Operação urbana consorciada é um instrumento previsto pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001) para a implantação de grandes projetos urbanos, visando alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental. Para tanto, o instrumento deve estar previsto no plano diretor local e depois ser aprovado em lei municipal, contando com a participação de investidores e usuários locais, com a gestão do poder público municipal. Seu funcionamento inclui a delimitação de um perímetro no qual benefícios urbanísticos e construtivos são outorgados para agentes privados. As contrapartidas esperadas podem incluir obras diretas, pagamentos financeiros pelos benefícios e a compra de Certificados de Potencial de Construção. Estes últimos transformam os benefícios outorgados em títulos financeiros ofertados primeiro publicamente e passível de comercialização em mercados secundários. Os recursos arrecadados com o instrumento somente podem ser utilizados no projeto específico e no perímetro da operação (BRASIL, 2001).

¹⁰ Fonte:
<https://www.gov.br/economia/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/incorpora-brasil>.
Acesso em 25 de fevereiro de 2022.



Os projetos mais conhecidos de operações urbanas consorciadas no Brasil estão localizados em grandes metrópoles nacionais e vêm gerando intenso debate acerca dos objetivos efetivamente alcançados e de seus reais beneficiários. Nesse sentido, pesquisas vêm demonstrando que as experiências com o instrumento trazem poucos retornos para a cidade como um todo para além dos interesses privados nos benefícios urbanísticos e construtivos, já que a maior parte dos recursos públicos arrecadados tem sido utilizada em obras viárias enquanto que existe o risco de expulsão de usos mais vulneráveis (Fix, 2001; Maricato; Ferreira, 2002; Nobre, 2019; Siqueira, 2014).

Em Florianópolis, o plano diretor vigente inclui o instrumento operação urbana consorciada e indica, em seu Art. 129, sete áreas prioritárias para a sua implantação, incluindo a OUC 6 – aterro da Via Expressa Sul; e a OUC 7 – Saco dos Limões, relevantes para a análise do presente imóvel (PMF, 2014). Em especial, destaca-se que a área atualmente delimitada como perímetro para a OUC 6 foi indicada pelos mapas do plano diretor vigente com potencial construtivo maior, incluindo quadras zoneadas como Área Mista Central 8.5 (AMC 8.5). Nesse zoneamento, destaca-se que o coeficiente de aproveitamento básico é 1 enquanto coeficiente de aproveitamento máximo é 3,36, podendo chegar a 4,92 com adicionais. Esses números são altos para o padrão edílico de Florianópolis e, mesmo considerando outros índices urbanísticos mais restritivos, podem gerar volumes construídos de grande porte.

No entanto, no mesmo texto de lei, o Parágrafo único do Art. 129 diz que

(...) os zoneamentos previstos dentro da demarcação da mesma ficam atrelados a efetivação da Operação urbana Consorciada para a área, sendo que enquanto esta não for criada através de lei específica fica estabelecido os parâmetros de ARM 2.5” (PMF, 2014).

Ou seja, sem a aprovação da lei específica da OUC 6¹¹, os parâmetros são mais restritivos, com coeficiente de aproveitamento básico 1 e coeficiente de

¹¹ Saliente-se que também na atual Lei do plano diretor 482/2014, o Aterro é AVL (Área Verde de Lazer), que é resultado de forte mobilização das comunidades da Costeira e de movimentos sociais e ambientalistas dos anos 90 e 2000, e que tem colocado em pauta no debate da revisão atual do plano diretor esta demanda.



aproveitamento máximo 1, passível de adição de 0,5 por transferência do direito de construir, chegando a 1,5. Portanto, o texto da lei serve como uma “trava” ao potencial previsto no mapa até a aprovação da lei específica da operação.

Até a escrita do presente relatório, nenhuma lei específica de operação urbana consorciada foi aprovada em Florianópolis. Pelo contrário, a pesquisa coordenada por um dos autores desta análise indica a falta de interesse da atual gestão na aprovação dos projetos (Siqueira, 2021). Ainda, as propostas de revisão do plano diretor apresentadas para o debate público ao longo de 2021 apontam para o fim do instrumento¹². Na última proposta apresentada pelo Executivo Municipal, em dezembro de 2021, os artigos acerca das operações urbanas consorciadas são suprimidos enquanto o instrumento é alterado para uma Área de Desenvolvimento Incentivado (ADI). Em que pesem as polêmicas da revisão apresentada, a extinção do instrumento em texto de lei e sua “trava” sem a alteração dos mapas irá fazer com que todo o potencial construtivo de uma AMC 8.5 possa ser utilizado no perímetro sem os investimentos em infraestrutura que seriam possíveis com o funcionamento de uma operação urbana consorciada. Ou seja, um adensamento construtivo sem a necessária adequação urbanística.

Cabe destacar, como já mencionado, que o imóvel da Rua Aldo Alves nº 106 não está incluído no perímetro das operações urbanas consorciadas atualmente previstas no plano diretor vigente. No entanto, essas alterações podem trazer valorização econômica e impactos urbanísticos de seu entorno. Portanto, ao realizar a pesquisa por preços de imóveis em portais privados de oferta de imóveis, encontramos diferenças relativas à previsão de liberação de potencial construtivo¹³. Considerando o valor de mercado atual, os preços encontrados em áreas mais próximas ao imóvel apontam para uma média de R\$1.540,00 por metro quadrado. Já terrenos no perímetro da OUC 6 apontam para uma média de R\$2.890,00 por metro quadrado. Portanto, considerando a

¹² Disponível em <http://ipuf.pmf.sc.gov.br/pd2021/>. Acesso em 25 de fevereiro de 2022.

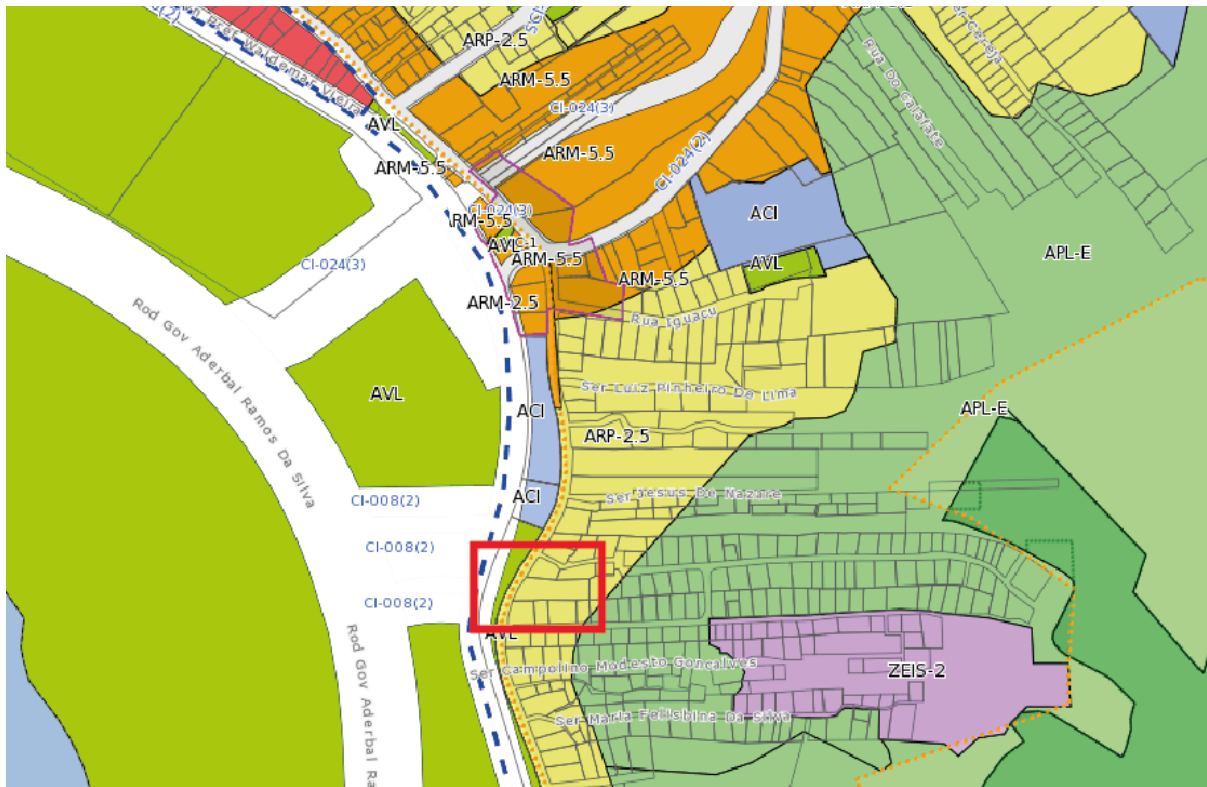
¹³ Pesquisa realizada durante o mês de fevereiro no portal www.zapimoveis.com.br buscando imóveis no Saco dos Limões e Costeira do Pirajubaé.



área total do terreno em sua inscrição imobiliária (945 m²), o valor de mercado poderia ser entre R\$1,46 e R\$2,73 milhões. Esses números, além de altos, destacam-se por sua diferença daqueles encontrados na Certidão do Valor Venal para Fins de IPTU 2021 (R\$198.586,92), em média, 10 vezes menor que o valor de mercado, e na Certidão do Valor Venal para ITBI 2021 (R\$551.739,69), cinco vezes menor que o valor de mercado. Portanto, identifica-se a defasagem das plantas de valores utilizados pela Prefeitura Municipal, vistas no Anexo 01, em relação ao valor de mercado, corroborando novamente a necessidade de transparência nos valores atingidos com a alienação dos imóveis analisados no presente relatório.

Cabe destacar, de qualquer forma, que atualmente o zoneamento do imóvel da Rua Aldo Alves nº 106 é mais restritivo. Seu zoneamento é de Área Residencial Predominante 2.5 (ARP 2.5), que além de possuir maior limitação de usos não residenciais, possui coeficiente de aproveitamento básico 1 e coeficiente de aproveitamento máximo 1, passível de adição de 0,5 por transferência do direito de construir, chegando a 1,5. Considerando a área total do terreno em sua inscrição imobiliária (945 m²), seria possível construir 945 m² ou até 1417.5 m² se houver transferência do direito de construir e sem considerar outros índices urbanísticos mais restritivos.

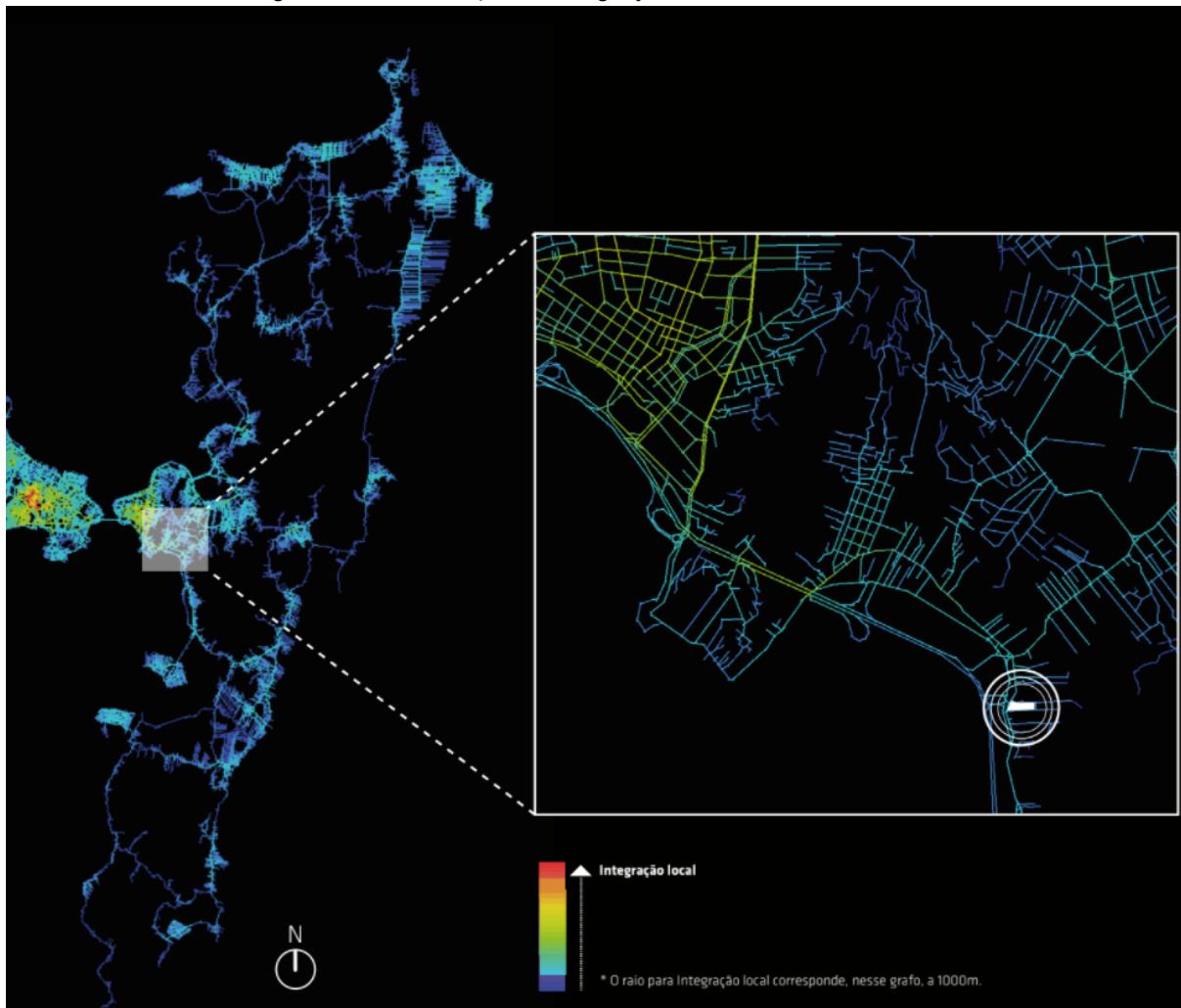
Imagem 51: Zoneamento no entorno do imóvel, Rua Aldo Alves n. 106.



Fonte: Geoprocessamento corporativo da PMF. Acesso em 16 de março de 2022.

Como já mencionado, o imóvel da Rua Aldo Alves nº 106 possui terreno em active e apresenta um padrão de parcelamento do solo composto por lotes regulares e irregulares em seu entorno. A via de acesso principal é plana, mas o parcelamento em direção ao Maciço da Costeira é marcado por vias perpendiculares às curvas de nível, conformando um tecido urbano com poucas conexões e baixa integração local, como visto na imagem a seguir. No entanto, como já mencionado, a localização próxima de importantes vias arteriais da cidade e do Aterro da Via Expressa Sul garantem conexão rápida com o restante da cidade.

Imagem 52: Sintaxe espacial, integração local no Saco dos Limões



Fonte: Elaborado pelos autores

O entorno imediato caracteriza-se pela baixa densidade, influenciada pela topografia e por um padrão de ocupação de baixo número de pavimentos e edificações de pequeno porte isoladas no lote, como visto na imagem a seguir:

Imagem 53: Densidade demográfica média, por setor censitário, no entorno do terreno em análise



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados do IBGE, 2010

Observando também o perfil socioeconômico do entorno, identifica-se domicílios de renda familiar majoritariamente nas faixa entre 0 a 3 e 3 a 5 salários mínimos. Portanto, considerando a média do município de Florianópolis de 4,5 salários mínimos, é possível identificar um padrão de renda média e baixa.

Imagem 54: Renda média, por setor censitário, no entorno do terreno em análise



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados do IBGE, 2010

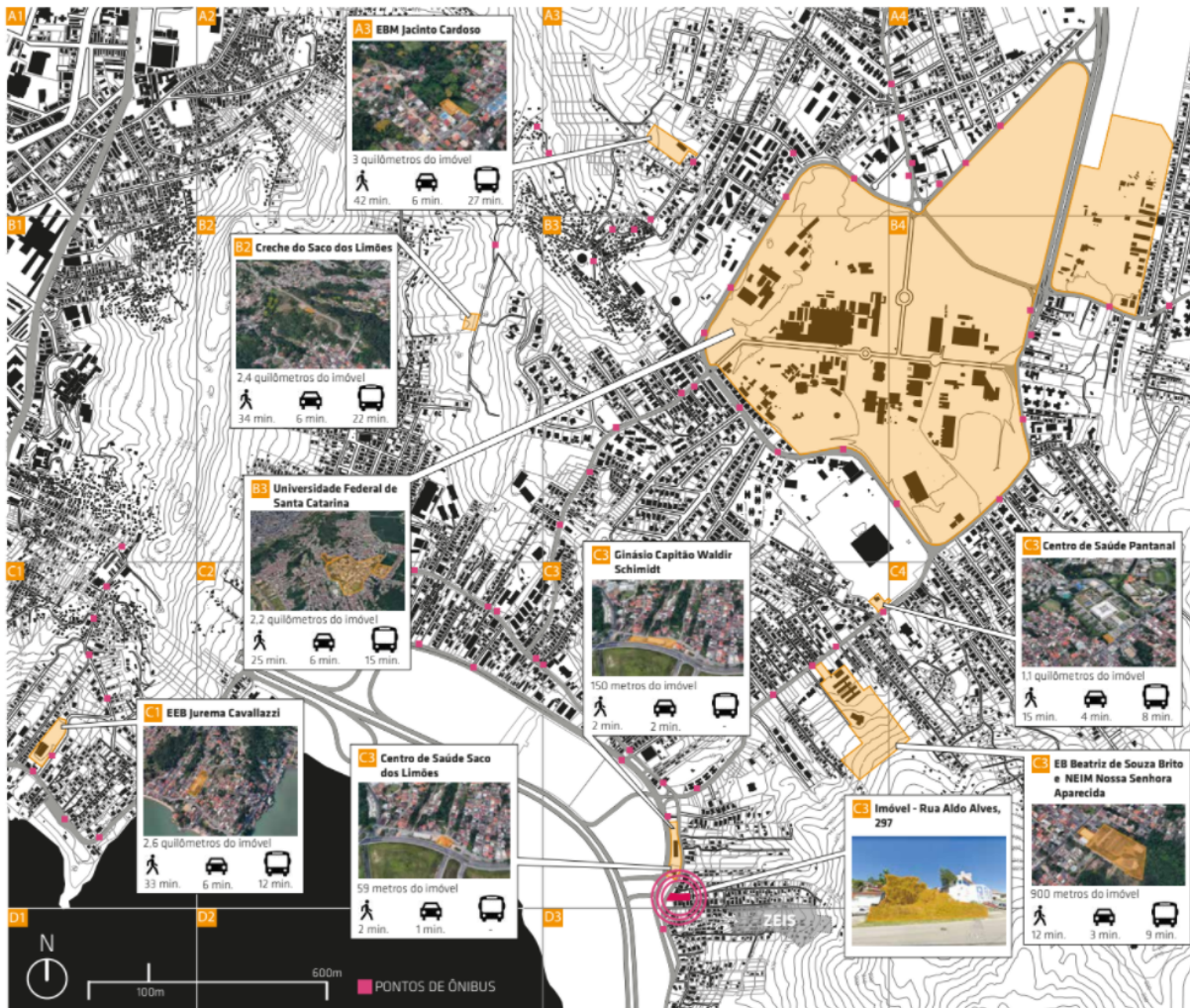


O imóvel está próximo de comunidades informais nas encostas do Maciço da Costeira e do Alto Pantanal, como visto na imagem 51. Ademais, a demarcação de ZEIS 2 no plano diretor vigente reconhece essa realidade e suas necessidades habitacionais (PMF, 2014). Portanto, algumas dessas comunidades no entorno do imóvel público sendo alienado encontram-se em áreas de vulnerabilidade socioambiental e estão expostas ao risco de deslizamentos. São domicílios que necessitam de obras de urbanização e, em casos específicos, de remoção e realocação em área segura. No entanto, o plano diretor vigente não define a forma ou localização do atendimento habitacional.

Finalmente, cabe destacar também que o imóvel da Rua Aldo Alves nº 106 está em proximidade com equipamentos de saúde e educação públicos e privados, incluindo postos de saúde, escolas e creches da rede municipal e estadual. Entre esses, destacam-se:

- O Centro de Saúde do Saco dos Limões, situado à 59 metros do terreno;
- O Centro de Saúde do Córrego Grande, situado a cerca de 1,1 quilômetros do terreno;
- A Escola de Educação Básica Beatriz de Souza Brito e o Núcleo de Educação Infantil Nossa Senhora Aparecida, situados a cerca de 900 metros do terreno;
- A Escola Estadual Básica Getúlio Vargas, situada a cerca de quilômetros do terreno.
- A Creche do Saco dos Limões, situada a cerca 2,2 quilômetros do terreno;
- A Escola Estadual Básica Jurema Cavalazzi, situada a cerca 2,6 quilômetros do terreno;
- A Escola Básica Municipal Jacinto Cardoso, situada a cerca 3 quilômetros do terreno; e,
- A Universidade Federal de Santa Catarina, situada a cerca de 2,2 quilômetros.
- A Universidade do Estado de Santa Catarina, a cerca de 2,5 quilômetros.

Imagem 55: Distribuição dos equipamentos públicos coletivos no entorno do terreno em análise



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados do IBGE, 2010

O imóvel é servido por rede de esgoto, rede de água, coleta de lixo e iluminação pública. Em suas proximidades, estão localizadas consideráveis áreas de esporte e lazer, como ginásio público e os equipamentos do Aterro da Via Expressa Sul, como pista de skate, quadra de esportes e ciclovia, entre outros.

Imagem 56: Cobertura da rede coletora de esgoto sanitário na área do entorno do terreno em análise



Fonte: elaborado pelos autores a partir de dados da COMCAP, 2022

SÍNTESE

O imóvel localizado na Rua Aldo Alves nº 106, no Bairro Saco dos Limões, encontra-se em uma área que vem sofrendo alterações em seu padrão construtivo e socioeconômico. Após a construção do Túnel Antonieta de Barros e do Aterro da Via Expressa Sul, é possível identificar uma alteração nos ritmos do cotidiano e nos fluxos de pessoas que transitam nas áreas internas do bairro e da Costeira do Pirajubaé. Não funcionando mais como eixo principal de conexão centro e aeroporto, a grande obra urbana foi acompanhada da previsão de adensamento edilício segundo a legislação vigente. A liberação de potencial construtivo na área está atrelada à aprovação de uma operação urbana consorciada. No entanto, a revisão mais recente do plano diretor extingue o instrumento e a “trava” que condicionada o adensamento ao grande projeto urbano. Ainda, a inclusão do Aterro da Via Expressa Sul no Fundo Imobiliário Incorpora Brasil do Governo Federal pode significar a alteração de usos e concessões para a iniciativa privada.



Se existe o interesse imobiliário no entorno imediato do imóvel, também existem zonas de ocupação irregular e de baixa renda. Zoneadas pelo plano diretor e identificadas nos levantamentos municipais como áreas de vulnerabilidade socioambiental, serão necessárias obras de urbanização, adequação e, por vezes, realocação de domicílios. Considerando o direito de habitação segura e salubre dessas famílias, bem como o acesso à mobilidade e a sua proximidade com equipamentos de saúde, educação e lazer, o imóvel da Rua Aldo Alves n 106 apresenta condições favoráveis para um direcionamento para a produção e oferta de unidades de HIS ou equipamento comunitário. Ainda, considera-se que por ser uma área em valorização, a alienação do patrimônio imobiliário para o mercado imobiliário deverá resultar em elevação considerável de preço - caso não haja mobilização para mudança desta iniciativa de alienação do Aterro da Baía Sul -, o que poderá inviabilizar a implantação destas demandas sociais - pela indisponibilidade de recursos para a aquisição de terrenos - ou a aquisição de novas parcelas resultará em verdadeiro deságio em desfavor do poder público.

4.6 Rodovia Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, 95

O imóvel da Rodovia Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga localiza-se no Bairro Porto da Lagoa em direção ao Rio Tavares. Historicamente, a área vem sendo ocupada a partir da rodovia, nomeada SC 406, como eixo de conexão entre bairros. Esse padrão de desenvolvimento urbano é identificado em diferentes áreas de Florianópolis ao utilizar os antigos caminhos rurais como estruturadores do tecido urbano.

Imagem 57: Localização do imóvel no contexto da RM de Florianópolis

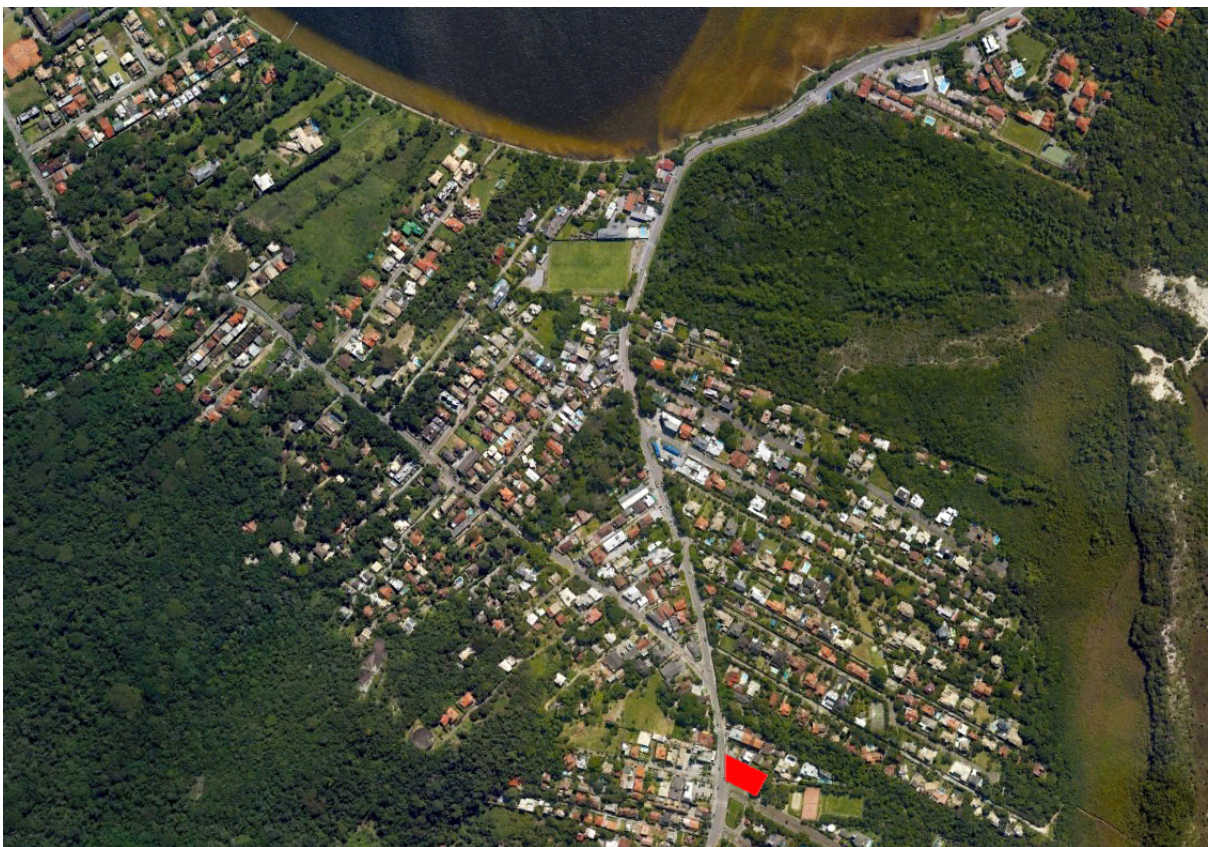


Fonte: Elaborado pelos autores a partir de imagens do Google Earth. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

A partir destes, eram demarcadas as frentes das propriedades particulares, majoritariamente com extensões menores do que suas profundidades, e configurando terrenos retangulares com limites de fundos

pouco precisos. Seguindo a tradição açoriana e os usos familiares domésticos, as propriedades eram subdivididas com a abertura de servidões de acesso às novas edificações nos fundos dos lotes. Como visto na imagem abaixo, esse padrão fica claro com a Rodovia Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga no centro da imagem e as servidões perpendiculares à mesma, muitas vezes terminando em cul de sac ou ruas sem saída e, portanto, com baixa conectividade.

Imagem 58: Localização do Terreno no setor norte do Rio Tavares, próximo da Lagoa da Conceição

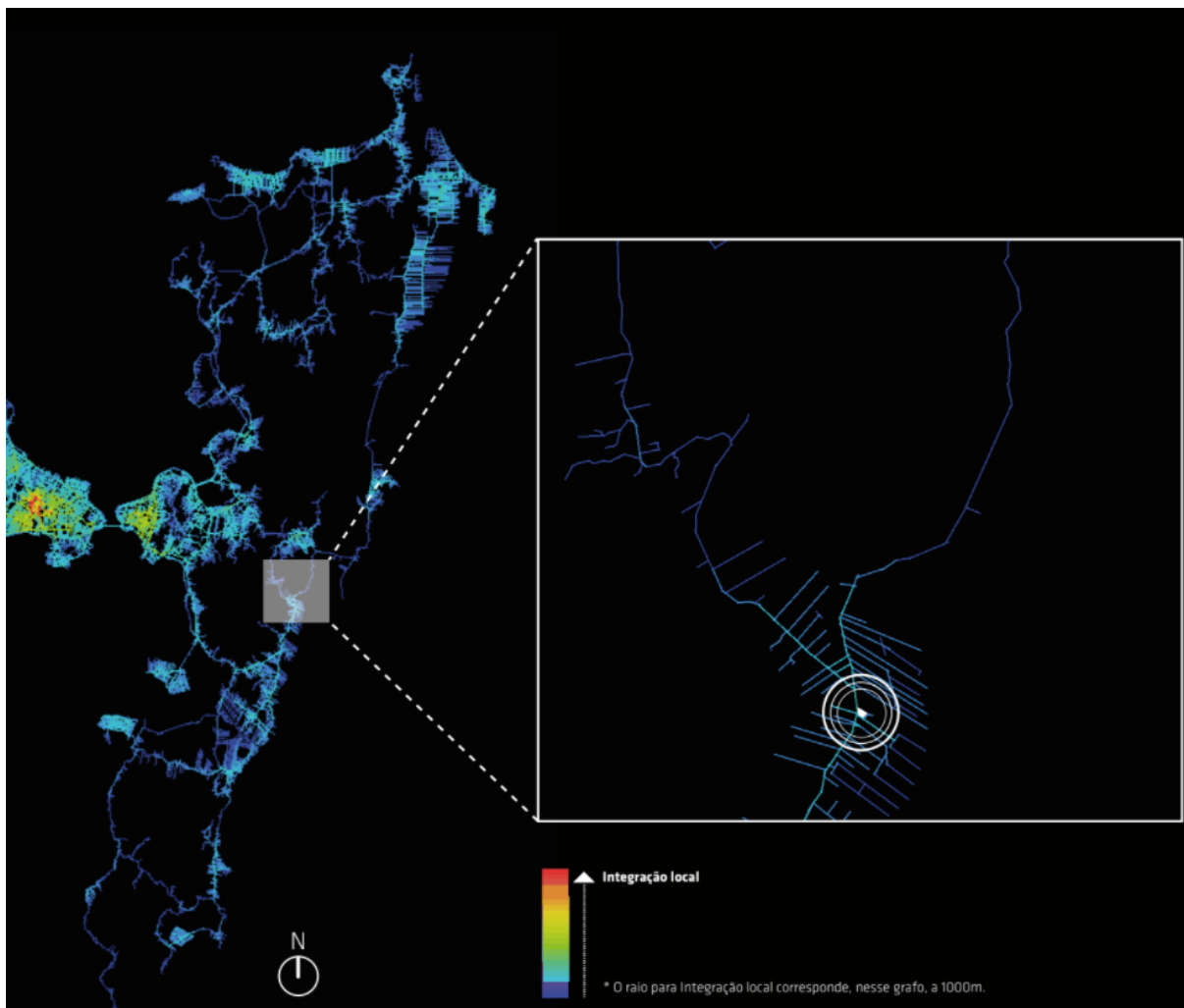


Fonte: Elaborado pelo autor a partir de imagens do Google Earth. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

De fato, ao observarmos as imagens da análise da sintaxe urbana, é possível identificar uma baixa integração local e global, característica desse modelo de ocupação do território insular, caracterizado por alguns autores como “espinha de peixe”. Relacionado, com relação à mobilidade, o terreno encontra-se na esquina entre a Rodovia Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga e uma servidão (Passagem A) de acesso a um loteamento residencial. A rodovia tem

fluxo intenso de veículos, mas dificuldades para o deslocamento de pedestres, com trechos com calçadas em apenas um lado da via e em outros sem calçadas. Na maior parte dos casos, o fluxo de pedestres se limita às frentes dos comércios e serviços localizados na rodovia. Também não há designação de ciclovias ou ciclofaixas, embora o trânsito de bicicletas ocorra na Rodovia. Por fim, existe um ponto de ônibus na esquina ao lado do terreno, mas com linhas e horários reduzidos. Portanto, a mobilidade desta área é reduzida ao transporte motorizado individual, sejam carros ou motos.

Imagem 59: Sintaxe espacial, integração local no setor norte do Rio Tavares



Fonte: Elaborado pelos autores

Com relação aos condicionantes ambientais, o imóvel está próximo a áreas de restinga e entre duas unidades de conservação. À oeste existe o Parque



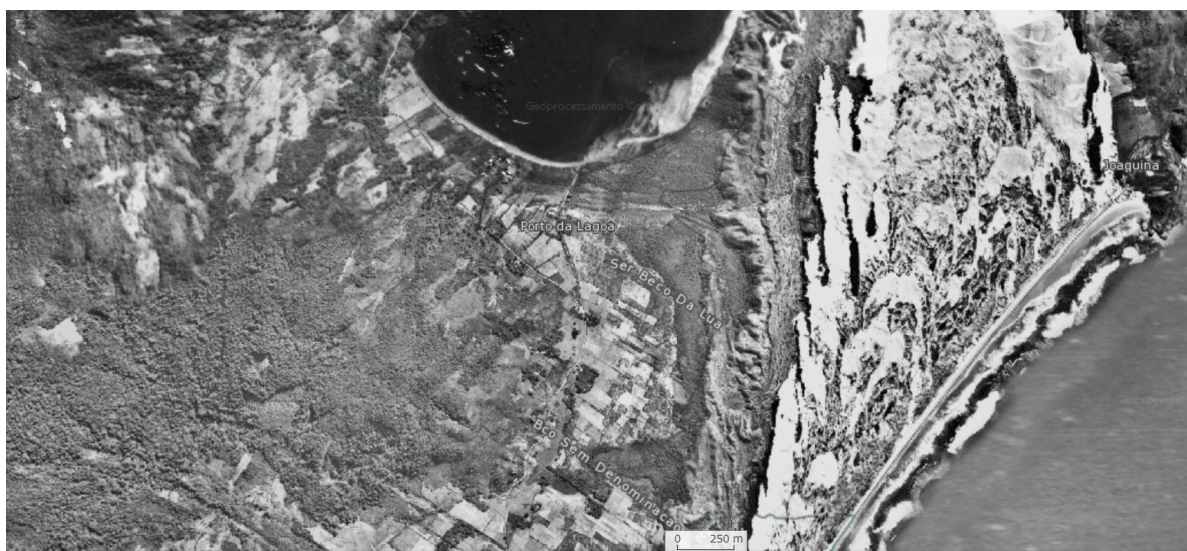
Municipal do Maciço da Costeira e, a leste, o Parque Municipal das Dunas da Lagoa da Conceição. Assim, é possível identificar os limites e condicionantes ambientais da ocupação no entorno imediato, com áreas zoneadas como APL-E, Área de Preservação de Uso Limitado (Encosta) e APP, Área de Preservação Permanente, segundo o plano diretor vigente (PMF, 2014). O padrão de uso e ocupação do solo enfrenta esses condicionantes indicando possíveis irregularidades com relação à legislação ambiental e urbana.

É possível identificar uma densidade de 25 hab/ha, com muitas edificações residenciais isoladas no lote no entorno imediato do imóvel e usos comerciais de porte relativamente maior ao longo da Rodovia Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga. Cabe destacar que, como já mencionado, esse é um padrão de estruturação do tecido urbano presente também em outras áreas da cidade e que parte da expansão da ocupação a partir dos antigos caminhos rurais. Como é possível ver ao longo das imagens históricas disponíveis no geoprocessamento municipal, o antigo caminho rural e as propriedades privadas acessadas a partir de servidões perpendiculares já é identificável em 1938. Ao longo das décadas, é possível perceber a intensificação da ocupação, em especial a partir do Porto da Lagoa, seguindo o mesmo padrão de casas isoladas no lote com baixa conectividade. São comuns igualmente loteamentos e condomínios residenciais no entorno do imóvel, incluindo o seu vizinho imediato, o Condomínio Vilas do Porto.

Imagem 60: Imagem de satélite do setor norte do Rio Tavares, 1938

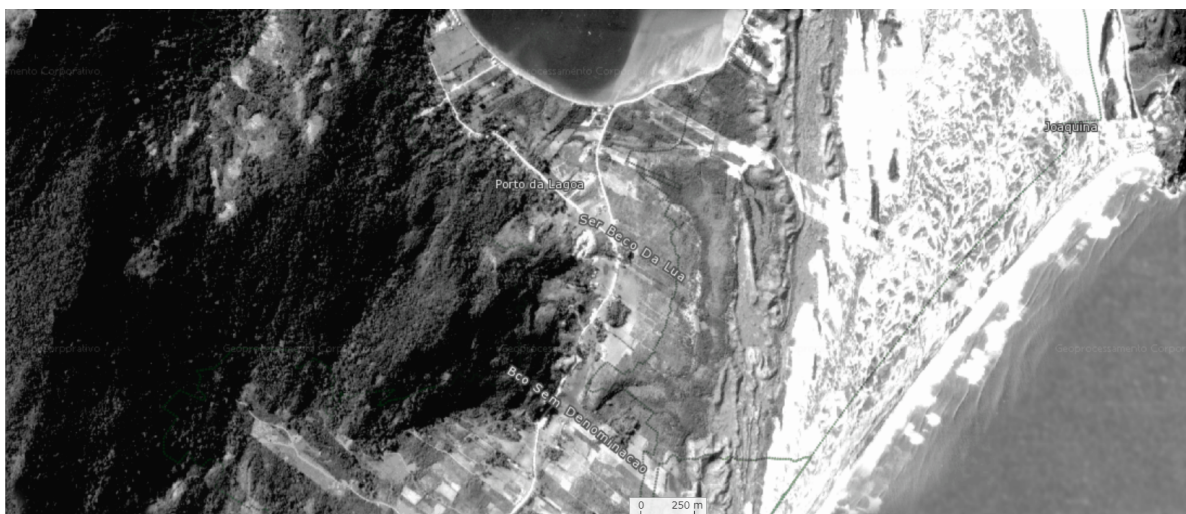


Fonte: Geoprocessamento Corporativo da PMF. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.
Imagem 61: Imagem de satélite do setor norte do Rio Tavares, 1958



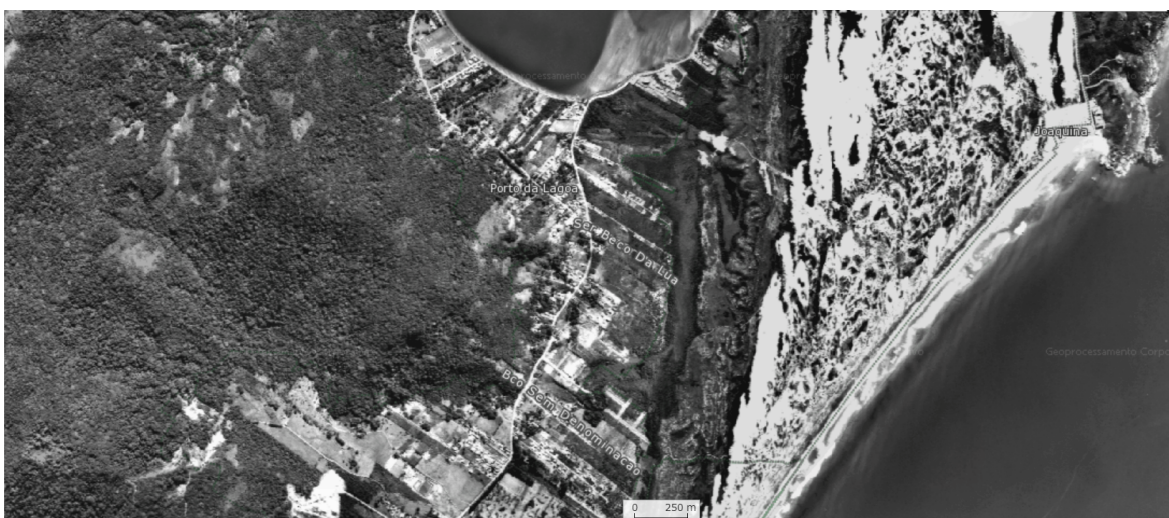
Fonte: Geoprocessamento Corporativo da PMF. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

Imagem 62: Imagem de satélite do setor norte do Rio Tavares, 1977



Fonte: Geoprocessamento Corporativo da PMF. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

Imagem 63: Imagem de satélite do setor norte do Rio Tavares, 1994



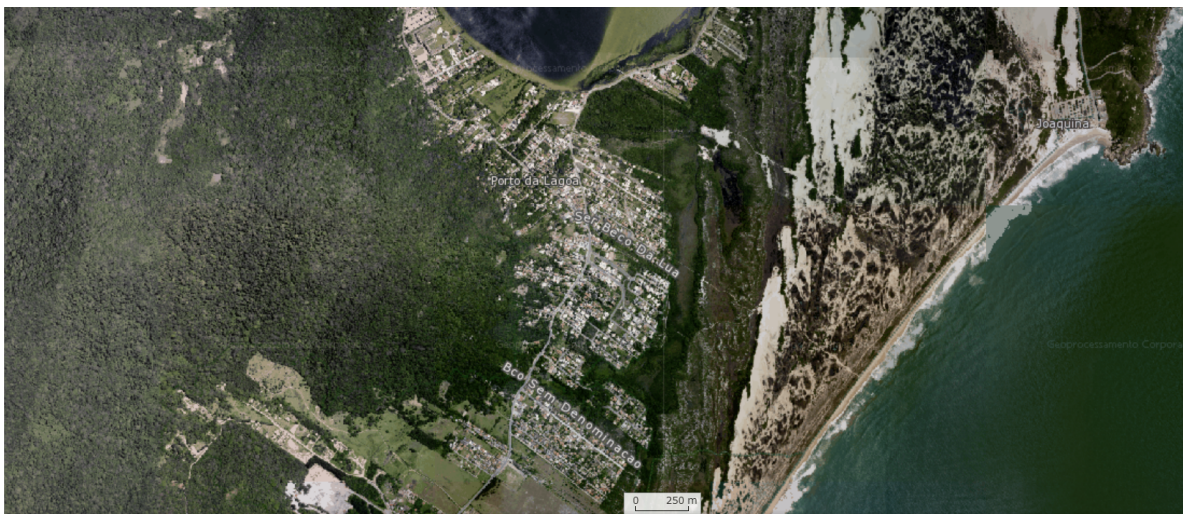
Fonte: Geoprocessamento Corporativo da PMF. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

Imagem 64: Imagem de satélite do setor norte do Rio Tavares, 2002



Fonte: Geoprocessamento Corporativo da PMF. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

Imagem 65: Imagem de satélite do setor norte do Rio Tavares, 2002



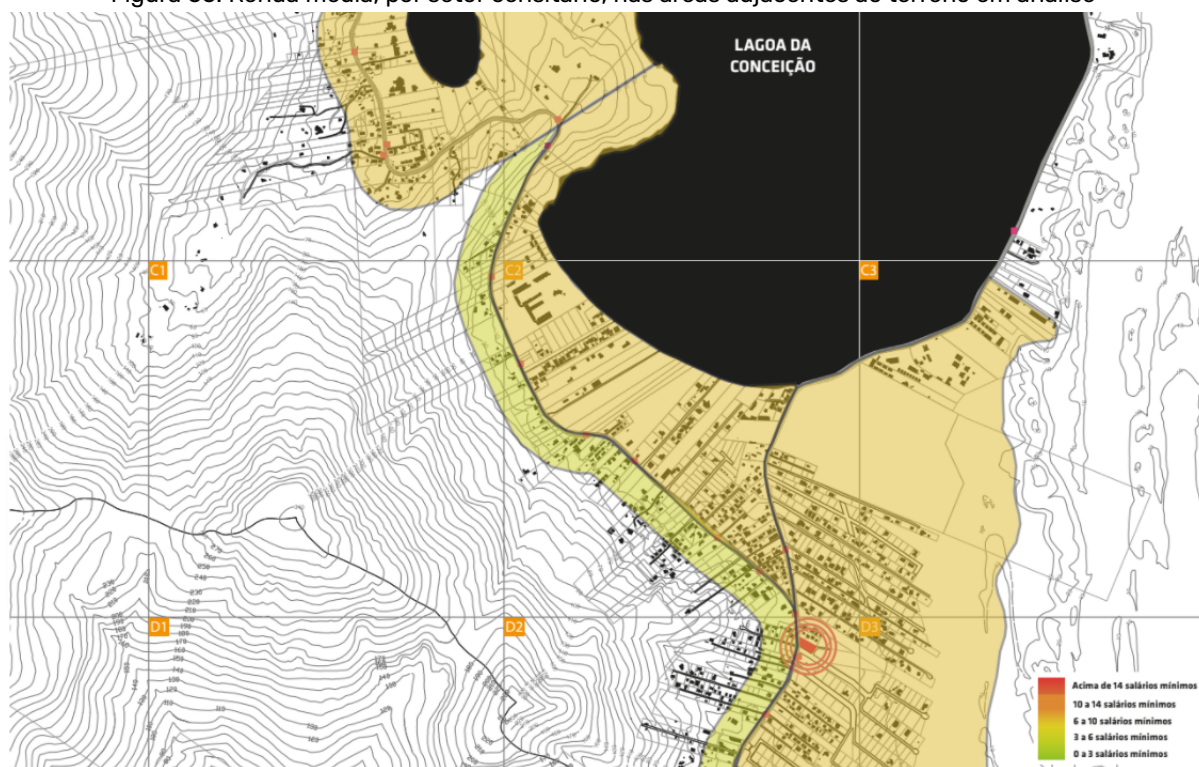
Fonte: Geoprocessamento Corporativo da PMF. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

Com a última imagem disponível datando de 2012, o impacto do crescimento do bairro Rio Tavares na última década ainda não é perceptível nos dados disponibilizados pela Prefeitura. No entanto, para moradores e usuários locais, bem como a população da cidade como um todo, fica claro que existe um vetor de expansão da ocupação urbana em Florianópolis ao longo da planície do Campeche, entre o bairro de mesmo nome e o Rio Tavares. São empreendimentos comerciais no estilo shopping aberto, prédios de salas

comerciais, restaurantes, bares e cafés, além das novas residências, loteamentos e condomínios que devem resultar também em uma alteração no padrão socioeconômico e no valor do metro quadrado local.

Cabe destacar que, segundo os dados do Censo IBGE 2010, a Rodovia Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga marca um divisor com os setores censitários: a oeste, setores com renda entre 3 e 6 salários mínimos e, a leste, setores com renda familiar entre 6 e 10 salários mínimos, coincidentes com a maior parte dos loteamentos e condomínios identificados no entorno imediato do imóvel. Como esses dados datam de 12 anos atrás, provavelmente encontram-se defasados com relação aos investimentos privados mencionados acima.

Figura 66: Renda média, por setor censitário, nas áreas adjacentes ao terreno em análise



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados do IBGE, 2010

Ainda, cabe destacar o valor do metro quadrado local. A partir da pesquisa em fontes privadas de monitoramento do mercado imobiliário¹⁴, foi possível identificar terrenos na Rodovia Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga com valor médio de R\$2.823,23 por metro quadrado enquanto nos bairros Rio Tavares e Porto da

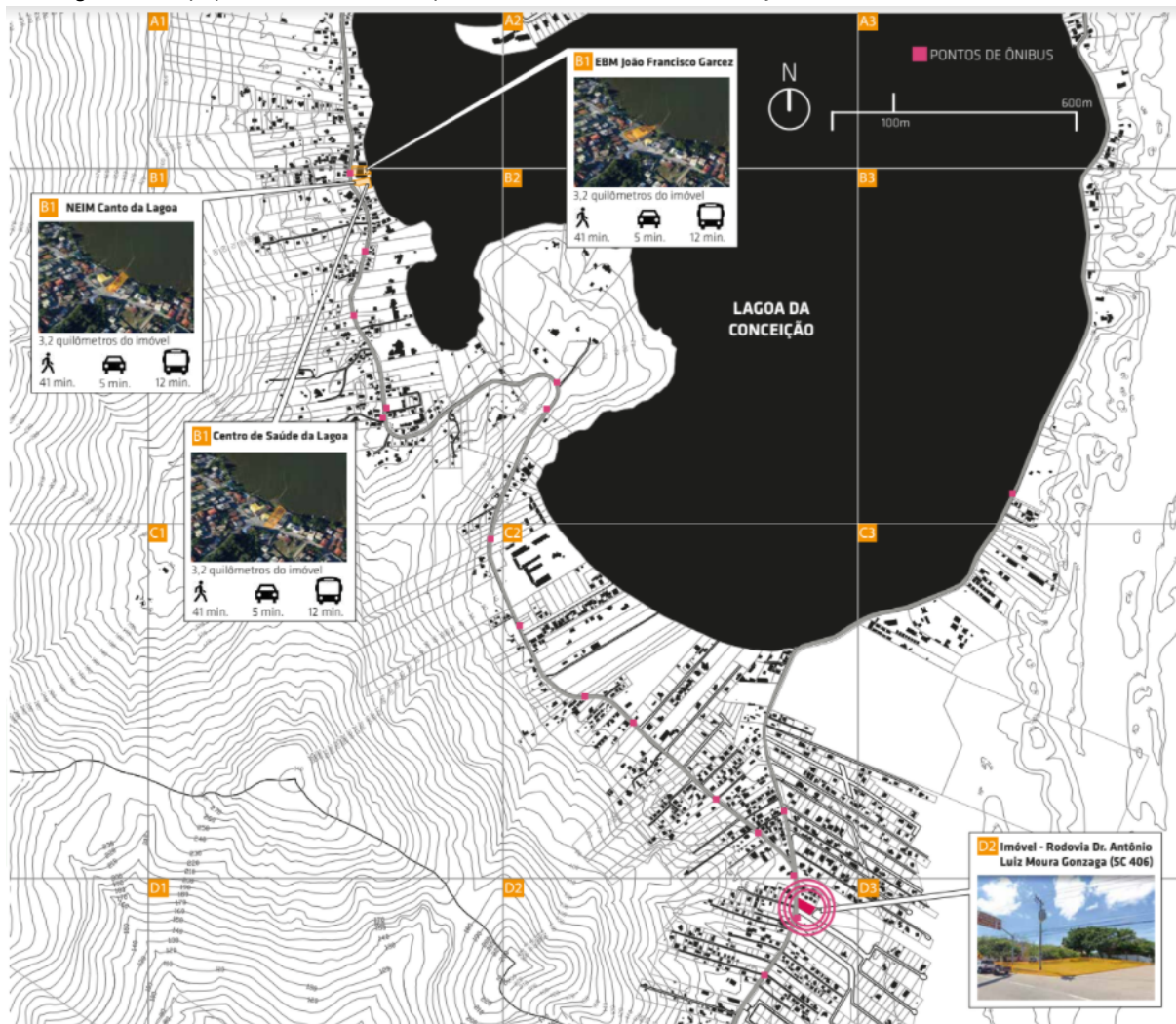
¹⁴ Pesquisa realizada durante o mês de fevereiro no portal www.zapimoveis.com.br.



Lagoa encontrou-se uma média de R\$1.624,66. Considerando que o imóvel público possui 4.000 metros quadrados, o valor de mercado do terreno pode ser entre R\$ 11.292.920,00 e R\$6.498.640,00. De qualquer forma, esses valores claramente diferem-se daqueles apresentados nos registros públicos, nos quais o imóvel aparece com valor venal de R\$3.596.569,06 para fins de ITBI e R\$216.362,76 para fins de IPTU.

Como já mencionado, o imóvel público localiza-se em uma área que vem presenciando alterações no padrão de uso e ocupação do solo recentes, embora ainda com dificuldades de acesso à infraestrutura e serviços urbanos. Nesse sentido, por um lado, foi possível identificar no entorno imediato serviços de saúde e educação privados; por outro, o imóvel está em relativa distancia de equipamentos públicos de saúde de educação: 3,2 quilômetros até o Posto de Saúde da Lagoa, o Núcleo de Educação Infantil Municipal Canto da Lagoa e Escola Básica Municipal João Francisco Garcez.

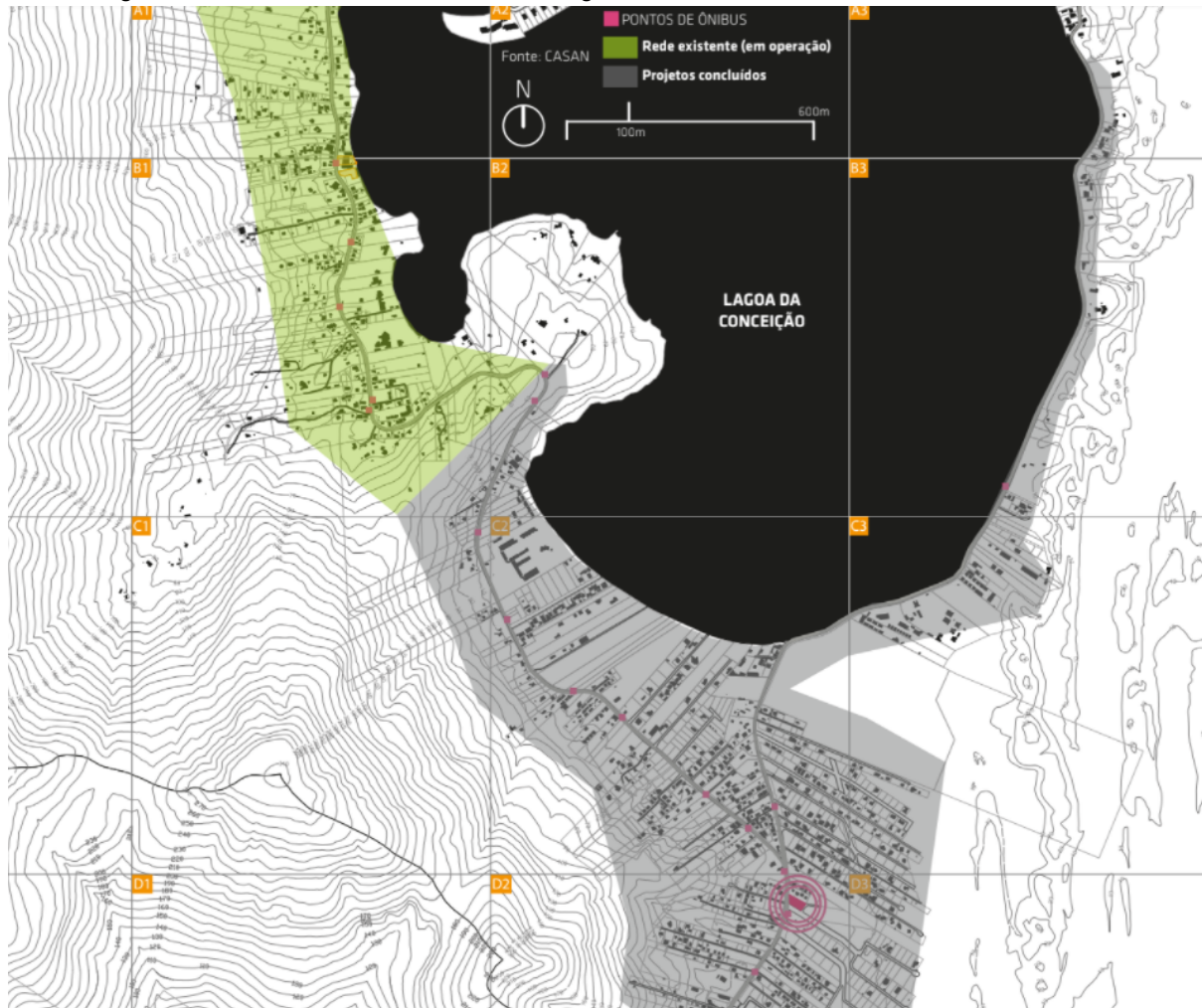
Figura 67: Equipamentos coletivos públicos situados nas áreas adjacentes aos terrenos em análise



Fonte: Elaborado pelos autores

A área conta com coleta de lixo noturna, 3 vezes por semana. No entanto, não possui sistema de tratamento de esgoto, mesmo que, segundo dados da CASAN, o projeto de sua implantação esteja concluído. Enquanto este não é executado, o saneamento é dependente de soluções individuais, como fossas sépticas.

Figura 68: Cobertura da rede coletora de esgoto sanitário na área do entorno do terreno em análise

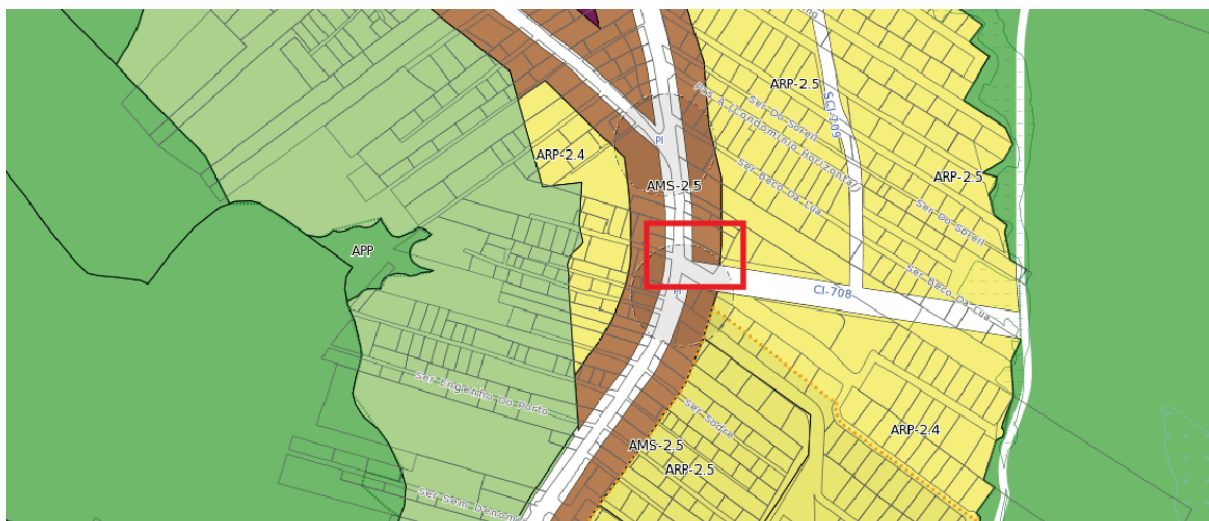


Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados da CASAN (2022)

Finalmente, cabe destacar que o terreno localizado na Rodovia Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, SC 406, encontra-se zoneado como uma AMS 2.5, i.e., uma Área Mista de Serviços com taxa de ocupação de 50%, coeficiente de aproveitamento básico 1 e de aproveitamento máximo de 1,6, com a possibilidade de adição de 0,8 por subsolo, totalizando um coeficiente de aproveitamento máximo total de 2,4 (PMF, 2014). Considerando que o imóvel público tem 4.000 m², seria possível construir 9.600 m², sem considerar outros índices mais restritivos. Considerando o número máximo de pavimentos igual 2, é possível identificar um padrão construtivo projetado parecido com as edificações comerciais já existentes na Rodovia e mantendo o padrão de centralidade linear de baixa densidade. Esse mesmo padrão construtivo também é mantido nas

áreas residenciais do entorno imediato com zoneamento de Área Residencial Predominante (ARP) 2.4 e 2.5, caracterizadas por taxa de ocupação de 50% dos lotes, 2 pavimentos máximos e coeficiente de aproveitamento máximo entre 1,4 e 1,5 (OMF, 2014). Não foram encontradas Zonas Especiais de Interesse Social próximas ao imóvel.

Figura 69: Zoneamento do imóvel na Rodovia Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga, plano diretor de 2014



Fonte: Geoprocessamento Corporativo da PMF. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

SÍNTESE:

O imóvel da Rodovia Dr. Antônio Luiz Moura Gonzaga encontra-se em uma área de transição entre a ocupação tradicional da ilha e a chegada de novos moradores com padrões construtivos diferentes. Assim como é possível identificar o antigo caminho rural e parte da população descendente dos primeiros habitantes a oeste da rodovia, também é possível ver a área em expansão imobiliária com a construção de loteamentos e condomínios residenciais, bem como usos residenciais de padrão socioeconômico mais elevado a leste. Portanto, ainda que o terreno a ser alienado pela PMF tenha problemas de infraestrutura, mobilidade e saneamento, e índices construtivos ainda baixos, é uma área em expansão imobiliária e próxima à orla, onde vem se localizando populações de renda média e alta.

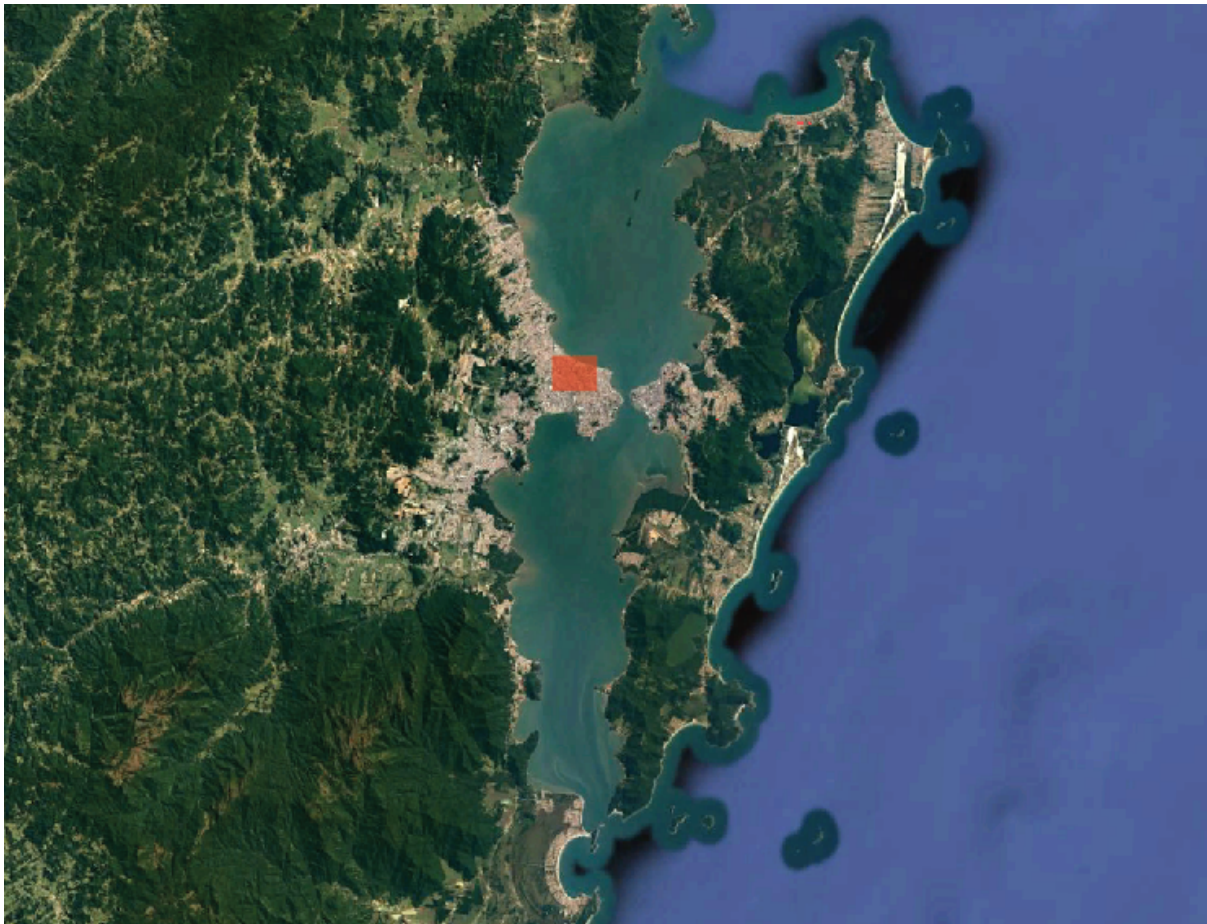


Considerando esses aspectos e as distâncias para os serviços de saúde, educação e áreas de lazer, o terreno poderia abrigar equipamentos públicos que atendam as comunidades locais. Ainda, caso venha a ser alienado, o recurso poderia ser destinado para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) de forma a contribuir com os objetivos mais amplos da urbanização florianopolitana, incluindo obras de saneamento em áreas de grande fragilidade ambiental como esta. Finalmente, o terreno também poderia ser utilizado para a permuta com áreas de interesse para a concretização da política urbana municipal.

4.7 Rua Elesbão Pinto da Luz, s/n

O terreno em análise está situado na esquina entre a Rua Elesbão Pinto da Luz e a Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, no bairro do Jardim Atlântico, Conta com área total de 375,50 m², medindo 13 metros de frente (testada) e 27 metros de profundidade. É um terreno plano, atualmente sem uso. É de propriedade da Prefeitura Municipal de Florianópolis e, de acordo com os dados obtidos pela pesquisa, possui valor venal de R\$ 531.500,42.

Figura 70: Localização do terreno no contexto da RM de Florianópolis



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de imagem do Google Earth. Acesso em 20 de fevereiro de 2022

O terreno está situado próximo de estruturas importantes da região metropolitana de Florianópolis, como a BR-101 (principal corredor de integração regional que atravessa o território catarinense, distante cerca 1,5 quilômetros), da Via Expressa (principal acesso à Ilha de Santa Catarina, distante cerca de 1,5

quilômetros) e Av. Marinheiro Max Schramm (via estruturante da região continental, distante cerca de 550 metros). Está situado a apenas 700 metros da orla da Baía Norte. Segundo dados do IBGE, o Bairro do Jardim Atlântico é o décimo mais populoso de Florianópolis (com cerca de 12.158 habitantes) e próximo a outros bairro igualmente populosos, como Capoeiras (terceiro mais populoso com 18.812), Monte Cristo (nono mais populoso com 12.707), Estreito e Balneário (que somados totalizam 13.704 habitantes).

Figura 71: Localização do terreno no bairro do Jardim Atlântico



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de imagem do Google Earth. Acesso em 20 de fevereiro de 2022

O bairro Jardim Atlântico carrega o nome do loteamento que lhe deu origem, um dos maiores implantados na área continental de Florianópolis entre as décadas de 1950 e 1960. Na imagem de satélite à seguir, de 1957, percebe-se a implantação das primeiras etapas do empreendimento, que contrasta com outros parcelamentos que existiam na região e que foram se instalando aos poucos:

Não havia infraestrutura preparada. Havia um verdadeiro comércio imobiliário desenfreado que traçava ruas inviáveis e marcava terrenos muito pequenos. Os diversos loteadores não entravam em acordo, muitas vezes, nem mesmo no acerto das ruas que deveriam percorrer os diversos terrenos loteados. Água e esgoto eram desconhecidos do dicionário dos primeiros moradores. As ruas eram traçadas mas não terraplanadas. Bueiros não havia [...], luz elétrica chegava sempre atrasada. (Baldessar, apud BOPPRÉ, 2003, p. 30)

Figura 72: Imagem de satélite com a ocupação do bairro Jardim Atlântico em 1957



Fonte: Elaborado pelos autores a partir do Geoprocessamento Corporativo da PMF. Acesso em 20 de fevereiro de 2022

O Loteamento do Jardim Atlântico se diferenciava do entorno não somente pelas características e pelo porte, mas também pelas expectativas que o sem proprietário, o empresário Jacques Schweidson tinha em relação ao seu impacto na dinâmica da área continental, expectativa que foi em grande medida frustrada:

Nos anos 60 ainda continuava a investida do empreendedor para transformar a distante região continental numa nova Copacabana do sul brasileiro. É essa Babilônia moderna e sedutora que

Schweidson desejava encontrar em seu empreendimento imobiliário do Jardim Atlântico, e foi através dela que buscou convencer compradores. Era ela também que povoava o sonho e os discursos dos que acreditavam numa Florianópolis emergida pelo turismo, sendo Copacabana o grande espelho onde as iniciativas ligadas ao turismo se espelhavam. Além dos diversos anúncios fazerem comparações diretas entre os dois bairros e referências a equipamentos como “avenidas simetricamente arborizadas, bares, escolas, play-grounds (...) será o mais aristocrático bairro”, também sua principal avenida chama-se Av. Atlântica”. In: O Estado, 12 dez. 1951, p. 3. (SANT’ANNA, 2005, p. 201)

Em grande medida, no entanto, estas expectativas foram frustradas:

Com uma urbanização considerável para os padrões da época, o investimento era destinado a uma camada da população mais abastada. Porém, distante da Ilha, não conseguiu um convencimento maciço e permaneceu como área pouco ocupada, por muitos anos. (SANT’ANNA, 2005, p. 201)

Figura 73: Imagem de satélite com a ocupação do bairro Jardim Atlântico em 1977



Fonte: Elaborado pelos autores a partir do Geoprocessamento Corporativo da PMF. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

Em 1977, no entanto, o cenário já era outro. O empreendimento do Jardim Atlântico já estava implantado, mas permanecia, no entanto, uma grande parcela na área central que permanecia desocupada.

Figura 74: Área central do Loteamento Jardim Atlântico não parcelada, 1977



Fonte: Elaborado pelos autores a partir do Geoprocessamento Corporativo da PMF. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

Para esta área o plano diretor de desenvolvimento da Grande Florianópolis, iniciado em 1969 e aprovado em 1976, previa a implantação de uma estrutura viária relevante na dinâmica do aglomerado urbano: a PC3.

A PC3 corresponde às estruturas viárias localizadas no Jardim Atlântico e no Estreito que foram planejadas para ser um acesso alternativo para chegar à BR 101, passando por São José. Seria mais uma via de entrada a Florianópolis. Pela proposta o trecho do Jardim Atlântico emendaria com duas vias que se encontram através da Rua Santa Rita, e depois a Rua Barreiros Filho (próximo a Rua Santos Saraiva) e outra no sentido Centro-Bairro, que ligaria este pequeno trecho da PC3 no Jardim Atlântico com a Rua Felipe Neves e Rua Líbia Cruz e esta se juntaria ao trecho ao lado do Macro Supermercado. Desta forma, a via serviria como alternativa às já esgotadas Via Expressa e Fúlvio Adulcci. (ÁVILA, 2013, p.102)

Embora ela tenha sido prevista no plano diretor de 1976, é apenas em 1994 que o Governo do Estado obteve o financiamento de US\$ 8,3 milhões, do Banco

Interamericano de Desenvolvimento (BID), que garantiu a assinatura da ordem de serviço da etapa inicial da obra. Na imagem de satélite, a seguir, de 1994, percebe-se o início da execução da PC3.

Figura 75: Trecho da PC3 que cruza o bairro do Jardim Atlântico em execução, 1994



Fonte: Elaborado pelos autores a partir do Geoprocessamento Corporativo da PMF. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

A contar do seu início, em dois anos seria concluída a via de três pistas em cada sentido, com uma extensão de 4,7 quilômetros desde a cabeceira continental da ponte Colombo Salles, em Florianópolis, até a BR-101, em São José. Dos cerca de 5 quilômetros previstos inicialmente, somente cerca de 1,8 quilômetro foi construído, sendo 900 metros que atravessam o Jardim Atlântico e 900 metros construídos sobre um aterro a partir da Av. Santos Saraiva, no Estreito.

A proposta de implantação da PC3 previa que o Estado custearia o financiamento da obra enquanto as prefeituras ficariam responsáveis pelas desapropriações e consequentes indenizações aos proprietários de moradias sobrepostas ao traçado. (...) Diante do impasse, o Departamento Estadual de Estradas de Rodagem (DER) construiu apenas nos pontos onde não havia casas para

desapropriar. Naquele ano então foi realizado um aterro de 900 metros a partir da Avenida Santos Saraiva, no Estreito (continuando a Juscelino Kubitscheck), e pavimentados outros 900 metros entre as ruas Nossa Senhora do Rosário e Elesbão Pinto da Luz, no Jardim Atlântico - encerrando na divisa com São José. Hoje a continuidade da PC3 está praticamente inviabilizada pelo poder público em São José que permitiu a ocupação de todo o leito. (ÁVILA, 2013, p.103)

Figura 76: Localização do terreno no momento de implantação da PC3, 1994



Fonte: Elaborado pelos autores a partir do Geoprocessamento Corporativo da PMF. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

O terreno em análise é, portanto, uma parcela resultante do processo de implantação da PC3 no Jardim Atlântico. O terreno é delimitado em uma de suas extremidades pela Rua Elesbão Pinto da Luz, s/n e por um canal de drenagem criado na construção da PC3 (atual Av. Juscelino Kubitscheck), que modificou as características do Rio Buchele, cuja foz ocorre na Baía Norte, cerca de 1 quilômetro de distância do terreno. O plano diretor de 2014, em seu artigo 47, repassa do Plano Municipal de Macrodrenagem a responsabilidade por delimitar

as restrições (áreas de preservação e faixas sanitárias). Na pesquisa empreendida, no entanto, não foi possível constatar a existência deste plano.

Imagem 77: Vista do terreno, em destaque a linha de drenagem em um de seus limites, 2021



Fonte: Google Street View. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

A vegetação original foi parcialmente retirada durante a implantação da PC3, conforme imagens de satélites obtidas, sendo que atualmente encontram-se prioritariamente espécies em estágio primário de regeneração.

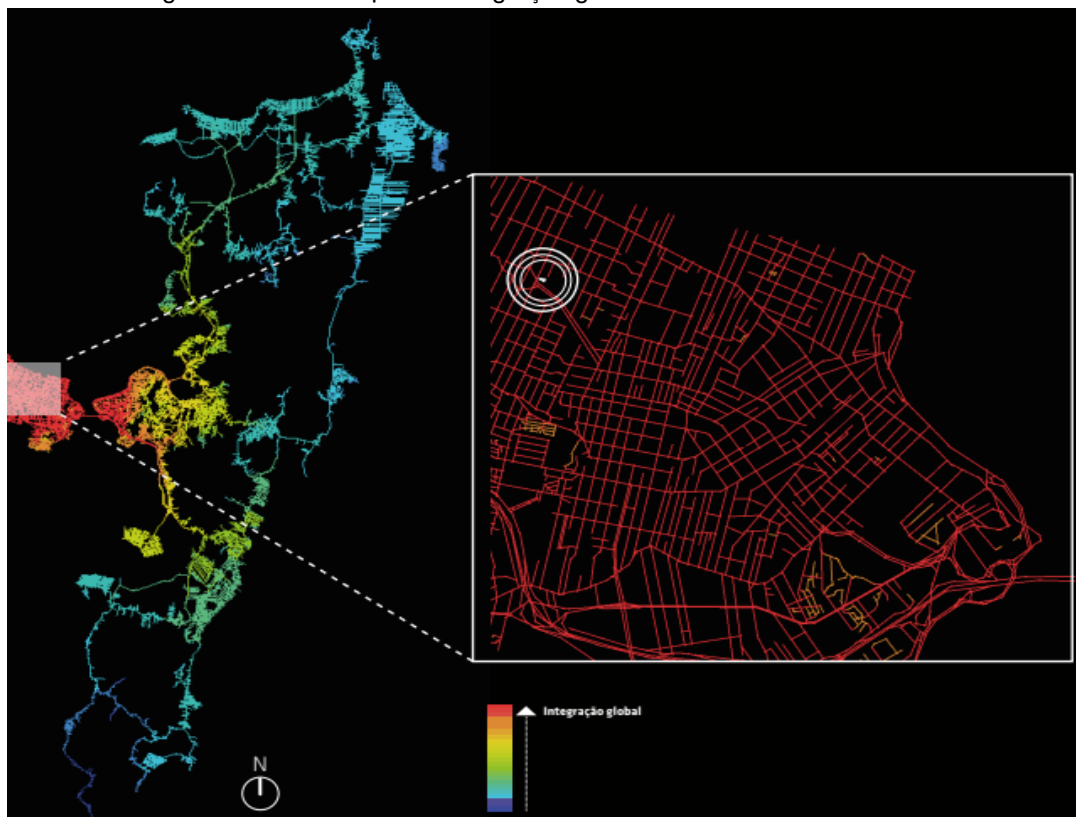
Imagem 78: Vista do terreno, em destaque a linha de drenagem em um de seus limites, 2021



Fonte: Google Street View. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

O terreno está situado na área que possui a maior articulação com o conjunto do tecido urbano de Florianópolis, conforme o mapa de integração global elaborado. Além desta forte conectividade, o terreno está muito bem localizado, próximo das principais vias de articulação urbana tanto da parte continental, como também de acesso à Ilha de Santa Catarina.

Imagem 79: Sintaxe espacial, integração global no bairro do Jardim Atlântico



Fonte: Elaborado pelos autores.

Ao considerarmos, no entanto, a integração local - a partir da análise da integração no interior de um determinado raio de abrangência - percebe-se que o terreno mantém-se muito próximo das áreas mais integradas, que ocorrem ao longo principalmente da Avenida Nossa Senhora de Fátima e da Av. Joaquim Nabuco. São portanto setores que funcionam como estruturadoras de centralidades de bairro, com concentração de comércio, serviços e empregos.

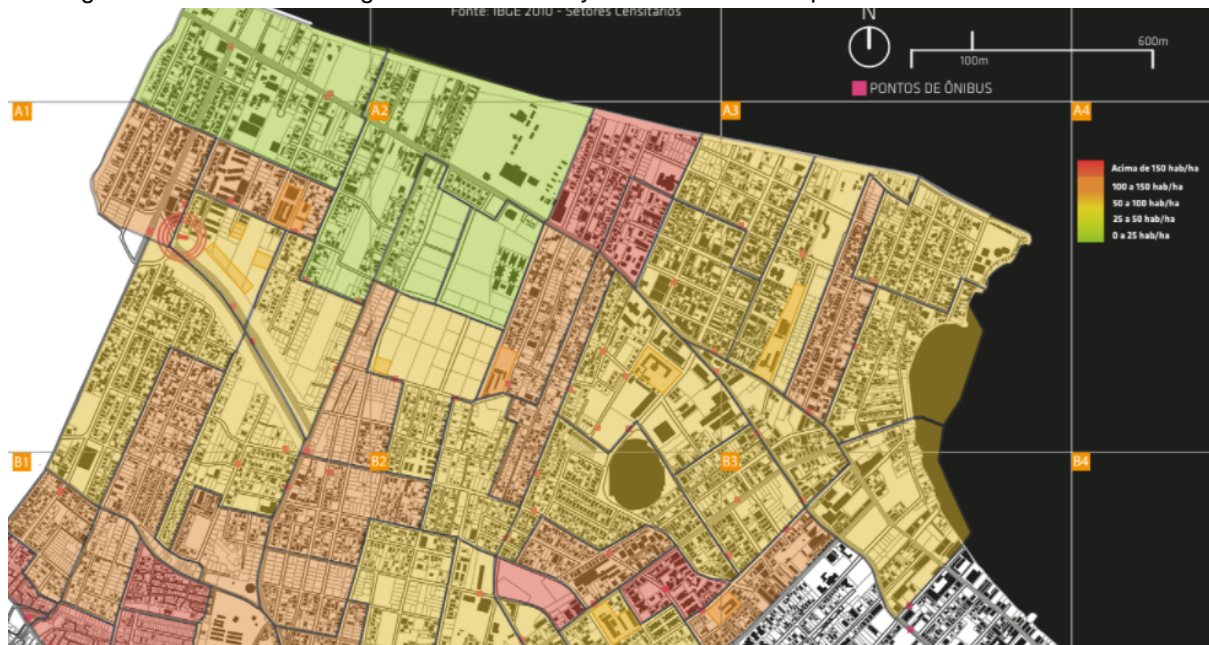
Imagem 80: Sintaxe espacial, integração local no bairro do Jardim Atlântico



Fonte: Elaborado pelos autores.

Ao analisarmos a densidade, percebemos que diferentemente de outros terrenos analisados, as áreas são majoritariamente caracterizadas por densidades médias (próximo de 100 hab/ha) e altas (acima de 150 hab/ha), com exceção de um setor ao norte, próximo da BR-101, onde se percebe a existência de um número representativo de serviço e comércio de grandes superfícies, com baixa incidência de moradia.

Imagem 81: Densidade demográfica nas áreas adjacentes ao terreno, por setor censitário - IBGE, 2010



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados do IBGE, 2010

No que se refere à renda, percebe-se a recorrência de estratos de renda média (de 6 à 10 salários mínimos) prioritariamente nos setores próximo da orla e das vias principais. Destaca-se no entanto, igualmente a presença de estratos sociais de menor renda (de 3 a 6 salários mínimos), em grande medida composta pelos moradores dos empreendimentos habitacionais populares construídos nos bairros de Capoeiras e Monte Cristo ao longo principalmente das décadas de 1980 e 1990.

Imagem 82: Renda média nas áreas adjacentes ao terreno, por setor censitário - IBGE, 2010



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados do IBGE, 2010

Em relação à infraestrutura, no que se refere ao esgotamento sanitário toda a área é servida com rede coletora em operação. Assim como é integralmente coberta por coleta convencional de resíduos sólidos, com dois regimes diferentes: setores com coleta cinco vezes por semana e outros setores com coleta três vezes por semana, que é o caso da área onde se localiza o terreno em tela.

Imagem 83: Atendimento da coleta convencional de resíduos sólidos nas áreas adjacentes ao terreno



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados da COMCAP (2022)

Em relação aos equipamentos públicos coletivos, o terreno está estrategicamente localizado nas imediações de um número representativo de estruturas destinadas à saúde, educação e lazer principalmente:

- Centro de Saúde do Jardim Atlântico, distante cerca de 350 metros do terreno;
- Unidade de Pronto Atendimento do Continente, distante cerca de 450 metros do terreno;
- NEIM Celso Pamplona, distante cerca de 500 metros;
- NEIM Jardim Atlântico, distante cerca de 950 metros;
- NEIM Profa. Otília Cruz, distante cerca de 1,3 quilômetros;
- EEB Rosa Torres de Miranda, distante cerca de 450 metros;
- EEB Irineu Bornhausen, distante cerca de 1,8 quilômetros;

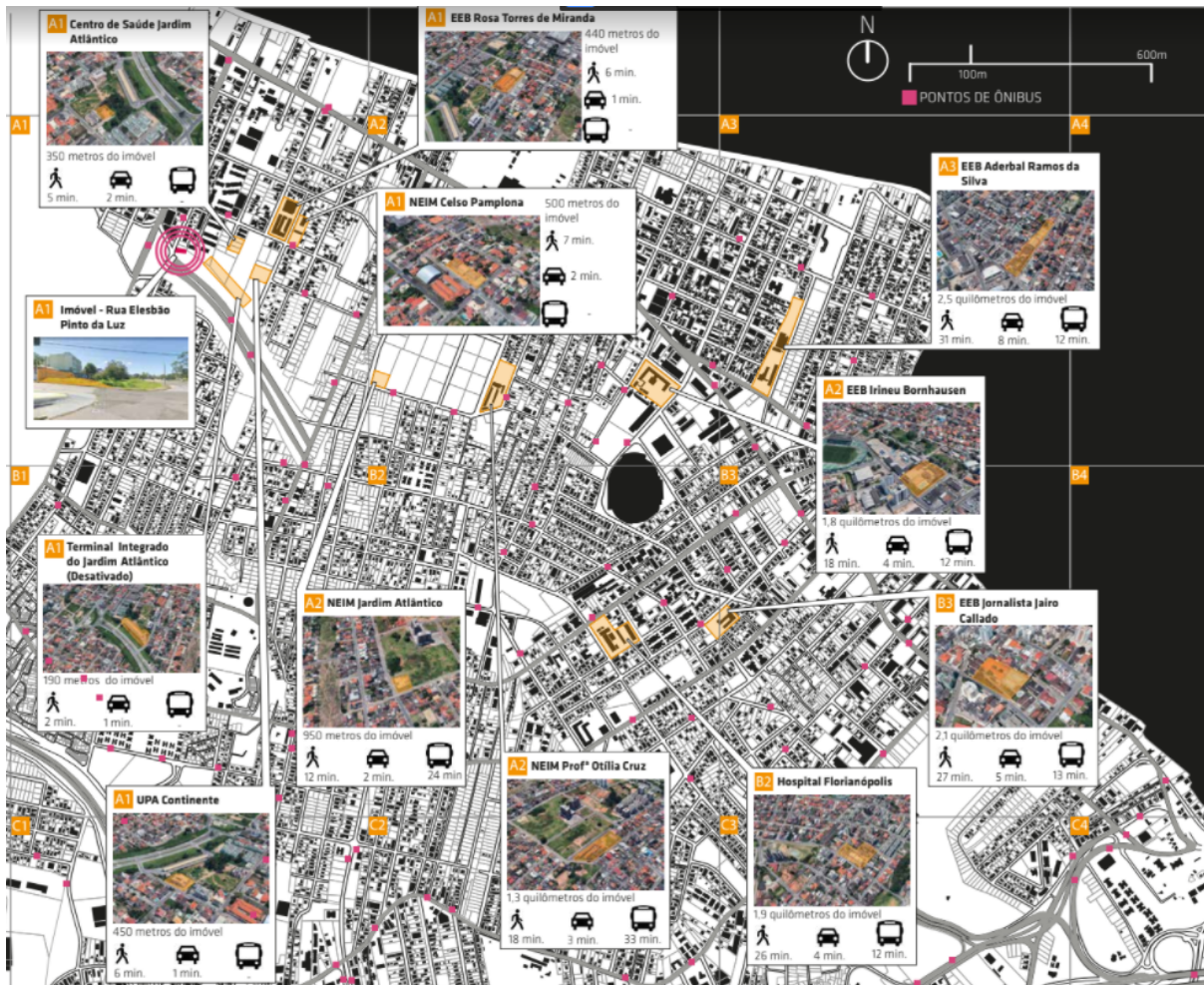


- EEB Aderbal Ramos da Silva, distante cerca de 2,5 quilômetros;
- EEB Jornalista Jairo Callado, distante cerca de 2,1 quilômetros;
- Hospital Florianópolis, distante cerca de 2,5 quilômetros; e,
- Terminal Integrado do Jardim Atlântico (desativado), localizado a cerca de 190 metros.

Em relação ao transporte público, existe um número representativo de paradas de ônibus situadas nas imediações do terreno: na própria Av. Elesbão Pinto da Luz; na Av. Atlântica; na Avenida Juscelino Kubitschek, à distâncias caminháveis (entre 250 e 600 metros), garantindo bom acesso à diferentes linhas e horários de ônibus. Logo ao lado do terreno está localizado o Terminal Integrado do Jardim Atlântico, que junto de outros dois terminais (Sacos dos Limões e Capoeiras), construídos em 2003, e que não são utilizados para a integração do sistema de transporte coletivo. De acordo com dados da própria Prefeitura¹⁵, o terminal do Jardim Atlântico passou recentemente a abrigar, em fevereiro de 2022, a sede do Pólo Cultural Escola Olodum Sul, o que transformará a área em uma centralidade para a população de baixa renda, principalmente negra.

Imagem 84: Distribuição dos equipamentos públicos coletivos nas áreas adjacentes ao terreno

¹⁵ <https://www.fundacaofranklincascaes.com.br/abertura-do-polo-cultural-na-escola-olodum-sul>

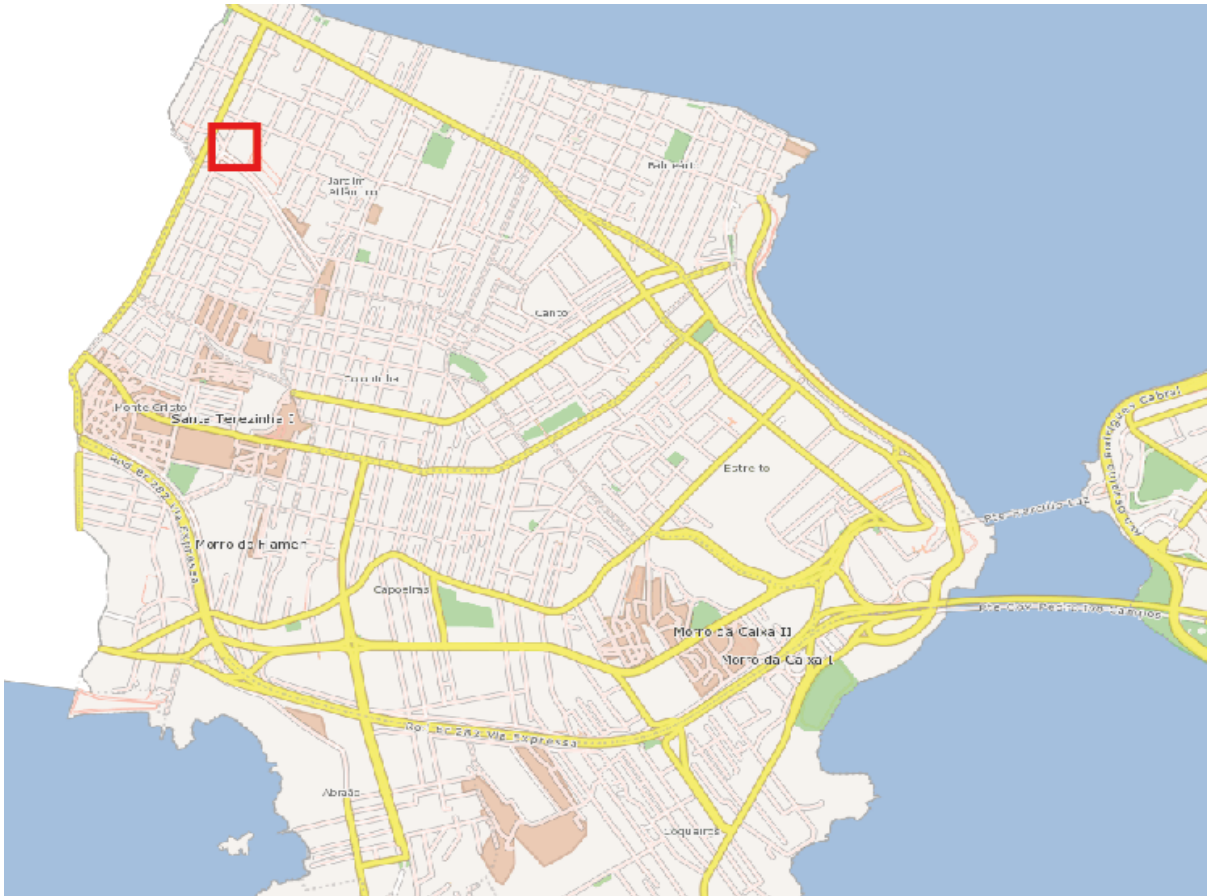


Fonte: Elaborado pelos autores.

De acordo com dados do Geoprocessamento Corporativo Municipal, existem ZEIS demarcadas nas imediações do terreno. Foram contabilizadas 26 diferentes áreas demarcadas:

- 1) 05 ZEIS tipo 01, todas integralmente ocupadas e com área total aproximada de 175 mil m²;
- 2) 12 ZEIS do tipo 02, todas integralmente ocupadas e com área total aproximada de 325 mil m²;
- 3) 08 ZEIS do tipo 03 que totalizam cerca de 110 mil m², das quais duas encontram-se desocupadas (de acordo com a imagem de satélite mais recentes) e que somam área total de aproximadamente 10 mil m².

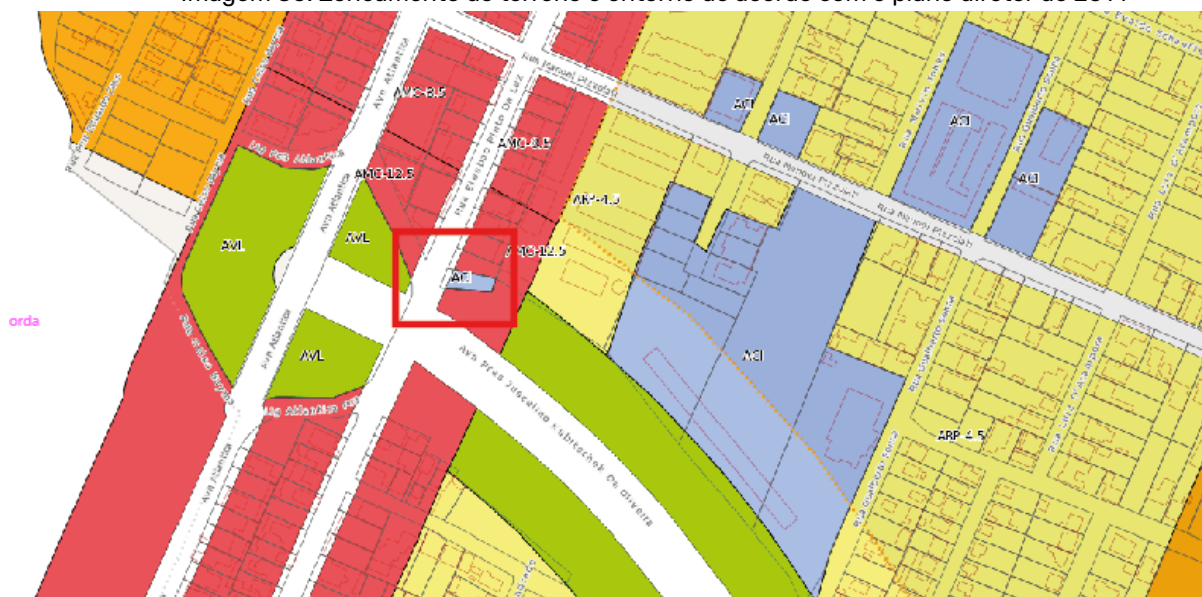
Imagem 85: ZEIS próximo ao terreno instituídas pelo plano diretor de 2014



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados do Geoprocessamento Corporativo da PMF. Acesso em 20 de fevereiro de 2022

O zoneamento contido no plano diretor de Florianópolis estabelece o terreno como ACI (Área Comunitária Institucional), definida pela referida lei como: áreas “destinadas a todos os equipamentos comunitários ou aos usos institucionais, necessários à garantia do funcionamento satisfatório dos demais usos urbanos e ao bem estar da população” (PMF, 2014).

Imagem 86: Zoneamento do terreno e entorno de acordo com o plano diretor de 2014



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados do Geoprocessamento Corporativo da PMF. Acesso em 20 de fevereiro de 2022.

De acordo com art.º54 do plano diretor, define ainda que os limites de ocupações das Áreas Comunitárias Institucionais são os delimitados pelo zoneamento adjacente, ou por estudo específico realizado pelo IPUF (PMF, 2014). Neste caso, o zoneamento adjacente ao terreno é AMC 8.5 (área mista central), definida pelo plano diretor como uma zona de alta densidade, complexidade e miscigenação, destinada a usos residenciais, comerciais e de serviços. Neste caso, o terreno poderia comportar edificações de oito pavimentos, índice de aproveitamento máximo de 4,92, significando portanto uma área com grande potencial construtivo. Além disso, por se tratar de uma zona mista central, ela permite uma variedade maior de usos (atividades econômicas, comércio e serviços).

Imagem 87: Vista do terreno a partir da Av. Juscelino Kubitschek



Fonte: Google Earth. Acesso em 20 de fevereiro de 2022

Apesar destas restrições construtivas, cabe destacar que o valor da terra nas áreas adjacentes aos terrenos em análise é elevado, o que pode ser auferido tanto pelo valor venal existente no cadastro da Prefeitura, que estipulou o valor de R\$ 1.415,45 por m² (valor venal total de R\$ 531.500,42 para um terreno de 375,50m²), assim como de pesquisa realizada em sites de agências imobiliárias de Florianópolis. Na referida pesquisa, foram encontrados dois anúncios de venda de terrenos nas imediações da área em análise, com zoneamento semelhante (AMC 8.5), situados na própria Rua Elesbão Pinto da Luz, planos e com dimensões semelhantes (640 m² e 480 m²). Os terrenos localizam-se próximos à área em estudo (50 metros e 120 metros) e foram anunciados por valores de R\$ 1,2 milhão e R\$ 600 mil, o que representa valores do m² de R\$ 1.850,00 e R\$ 1.430,00, respectivamente. Na média dos dois terrenos, o valor do m² foi de R\$ 1.640,00, cerca de 15% acima do valor venal estipulado na planta de valores genéricos.



SÍNTESE

O terreno é bem localizado, em uma das áreas mais integradas da região metropolitana de Florianópolis, com boa disponibilidade de infraestrutura urbana e acesso adequado a equipamentos e serviços públicos, bem como à rede de transporte público coletivo. Tem boa integração aos fluxos cotidianos do Jardim Atlântico e dos bairros vizinhos.

Os setores adjacentes ao terreno possuem um número representativo de assentamentos urbanos de baixa renda, que contrasta com a ínfima disponibilidade de reserva fundiária para novos empreendimentos de habitação de interesse social. Por outro lado o terreno está localizado em um dos setores onde o plano diretor propõe forte densificação e verticalização, com a maior parte do território prevendo gabaritos de 6, 8 e 12 pavimentos, em áreas atualmente ocupadas por residências unifamiliares em sua maioria. Isto mostra o potencial de alta valorização dessa região e dos terrenos que vão sendo comercializados, aumentando a distância entre o valor venal e o de mercado.

Em um cenário de transformações tão representativas na dinâmica de uso e ocupação do solo, é temerário a Prefeitura se desfazer de imóvel público que poderá servir para demandas sociais diversas e para a adequada consecução das diretrizes inscritas nos instrumentos de planejamento urbano existentes, com destaque para o PMHIS e o plano diretor, cuja utilização ou destinação social de equipamentos para a região vai sendo inviabilizada pela tendência de valorização imobiliária e fundiária da área. Esta situação é ainda mais sensível quando não são apresentadas as justificativas para esta alienação, tampouco um estudo mais cuidadoso sobre a situação atual dos equipamentos existentes, bem como do patrimônio imobiliário municipal disponível no entorno da área. Estas informações básicas, cruzadas à expectativa de demanda por novos equipamentos resultantes do acréscimo demográfico projetado no plano diretor é essencial para avaliar a razoabilidade ou não desta alienação.

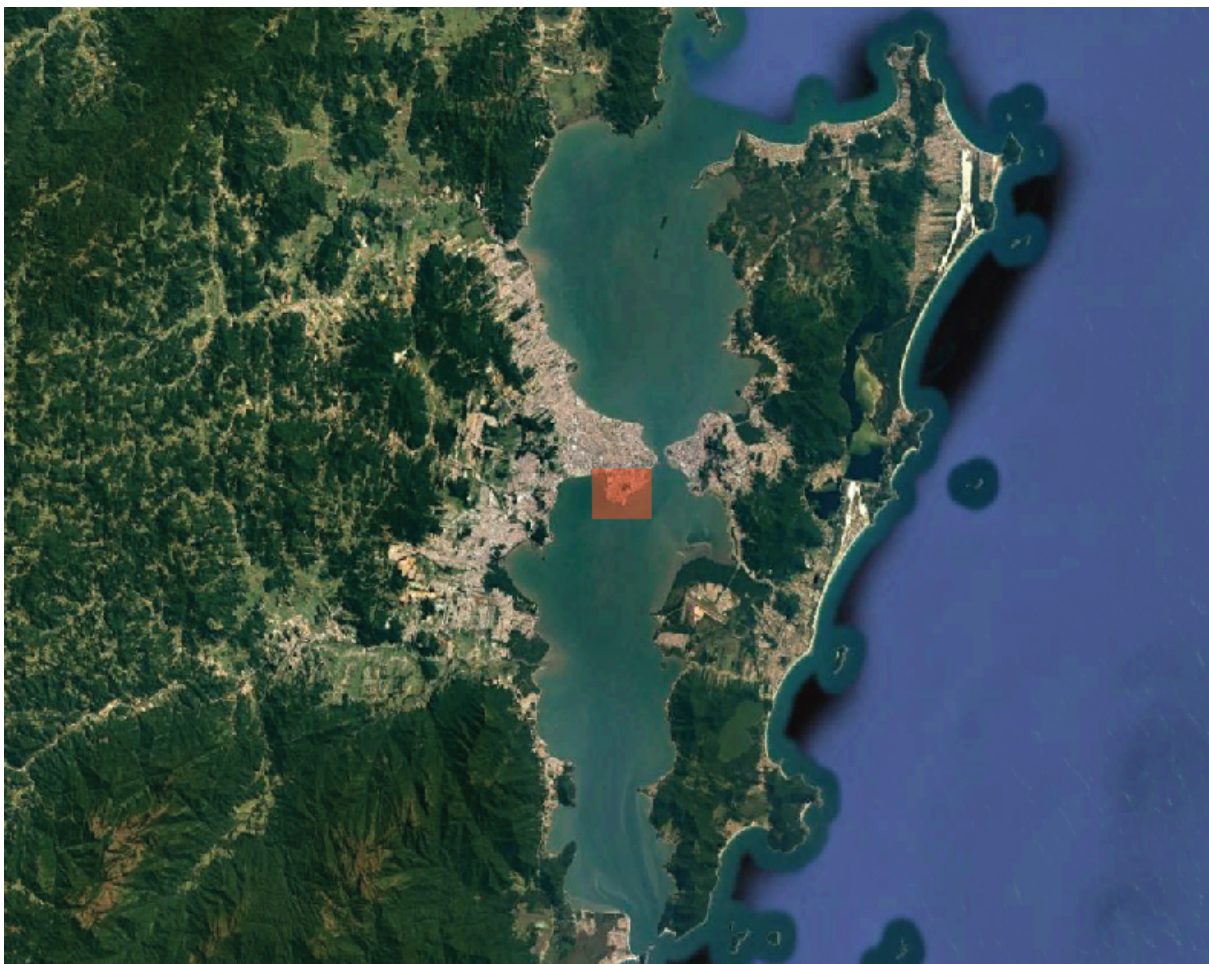


Cabe destacar que a presença da Escola Olodum no Terminal do Jardim Atlântico pode contribuir como ativador da dinâmica social para o entorno, fazendo com que o terreno em análise tenha uso social e cultural voltado à população de baixa renda com equipamento que este estrato social necessita e com raio de ação que possa abranger os bairros populares da Coloninha, o próprio Jardim Atlântico, Capoeiras e Monte Cristo.

4.8 Rua Coronel Ivan Dentice Linhares, s/n

O terreno em análise está situado na Rua Coronel Ivan Dentice Linhares, no bairro Coqueiros, conta com área total de 3.828,00 m², medindo 31,90 metros de frente (testada) e 120 metros de profundidade. Está situado em meio de quadra, sem uso, com topografia irregular e terreno firme. É de propriedade da Prefeitura Municipal de Florianópolis e, de acordo com os dados obtidos pela pesquisa, possui valor venal de R\$ 2,99 milhões.

Imagem 88: Localização do terreno no contexto da RM de Florianópolis



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de imagem do Google Earth. Acesso em 20 de fevereiro de 2022

O terreno tem localização privilegiada, próximo da orla de Coqueiros (cerca de 230 metros), da Via Expressa Sul (cerca de 650 metros) e da Rua Desembargador Pedro Silva, via estruturante do bairro de Coqueiros (distante

cerca de 200 metros). Segundo dados do IBGE (2010), o Bairro de Coqueiros é o nono mais populoso de Florianópolis (com cerca de 13.263 habitantes) e está situado próximo a outros bairros populosos como próximo a outros bairro igualmente populosos, como Capoeiras (terceiro mais populoso com 18.812), Monte Cristo (nono mais populoso com 12.707), Estreito e Balneário (que somados totalizam 13.704 habitantes), além de outros bairros também populosos como Abraão, Bom Abrigo e Itaguaçu .

Imagem 89: Localização do terreno no bairro de Coqueiros



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de imagem do Google Earth. Acesso em 20 de fevereiro de 2022

O que hoje é conhecido como Coqueiros, pertencia até o ano de 1943 ao município de São José, assumindo status de distrito em 1948. Pelas imagens de satélite é possível perceber que até o final da década de 1950 a ocupação ocorre principalmente de modo linear a partir da via principal, atual Eng. Max de Souza (que próximo do Clube 12 de agosto se transforma em Rua Desembargador Pedro Silva).

Imagem 90: Imagem de satélite com a ocupação do bairro de Coqueiros em 1957



Fonte: Elaborado pelos autores a partir do Geoprocessamento Corporativo da PMF. Acesso em 20 de fevereiro de 2022

Esta situação altera-se drasticamente nas duas décadas seguintes, onde boa parte das glebas não parceladas do bairro foram rapidamente ocupadas, principalmente a partir da implantação de loteamentos, muitos destes de pequeno e médio porte¹⁶. Este rápido processo de ocupação esteve vinculado às transformações urbanas que estavam acontecendo em Florianópolis, como a construção da nova ponte, a movimentação dos extratos de maior renda para próximo de áreas balneárias, a amplificação da atividade turística e imobiliária, entre outros.

¹⁶ São desta época os dois loteamentos situados na Rua Milton Campos, um de 1971 (com 25 lotes) e outro de 1972 com 15 lotes; o loteamento situado na Rua Prof. Paula Ramos, de 1972 com 45 lotes; o loteamento situado na Rua Pascoal Simone, de 1973, com 46 lotes; o loteamento situado na Av. Max de Souza, de 1976, com cerca de 85 lotes, etc.

O bairro de Coqueiros foi constituído prioritariamente a partir de parcelamento do solo regular, a partir de uma malha urbana ortogonal, com quadras regulares, conforme é possível observar na imagem de satélite de 1977.

Imagem 91: Imagem de satélite com a ocupação do bairro de Coqueiros em 1977



Fonte: Elaborado pelos autores a partir do Geoprocessamento Corporativo da PMF. Acesso em 20 de fevereiro de 2022

Cabe observar, no entanto, que o terreno em análise situa-se em parte do bairro que permaneceu não parcelada neste período entre 1950 e 1970, situação que viria a ser alterada na década seguinte, com a construção de conjunto habitacional ARGUS, da COHAB/SC, com 34 blocos e 544 apartamentos (SANTOS, 2009). Parte da área desocupada neste setor que permanece ainda nos dias atuais ocorre pela existência de condicionantes ambientais: neste setor situa-se o Morro da Covanca, que nas décadas seguintes começaria a abrigar, na

porção norte algumas comunidades de baixa renda como a Vila Aparecida I, Vila Aparecida II, Arranha Céu, Nova Jerusalém e Maclarem.

Imagem 92: Imagem de satélite com a ocupação do bairro de Coqueiros em 1994



Fonte: Elaborado pelos autores a partir do Geoprocessamento Corporativo da PMF. Acesso em 20 de fevereiro de 2022

Este período marca também a construção do aterro da cabeceira continental da Ponte Colombo Salles e de Coqueiros, que causou mudanças importantes na dinâmica do lugar, afastando o mar do tecido urbano mais consolidado, servindo inicialmente para suportar sistema viário de acesso às pontes Colombo Machado Salles e Pedro Ivo Campos. Somente na década de 1990 é que parte ociosa do aterro é destinada à implantação do Parque de Coqueiros.

A primeira borda d'água da região continental de Florianópolis aterrada é conhecida popularmente como Saco da lama, localizada no bairro Coqueiros, próximo à cabeceira da ponte Pedro Ivo Campos. A construção da ponte Pedro Ivo marcou o início do aterramento desta área insalubre e mau cheirosa da cidade, que na década de 1990 teve seu aterro aumentando para evitar os alagamentos das cheias de maré alta na Avenida Eng° Max de Souza, a principal avenida do bairro. Anos mais tarde, por ações decorrentes de demandas sociais este aterro sujo e mau cheiroso do bairro de Coqueiros foi adaptado para novos usos para a comunidade local com a criação do parque de Coqueiros a partir do ano 2000. Sua apropriação como novo espaço público de lazer, transformou a área de aterro numa área urbanizada e de convívio social. (LUIZ, 2018, p.67)

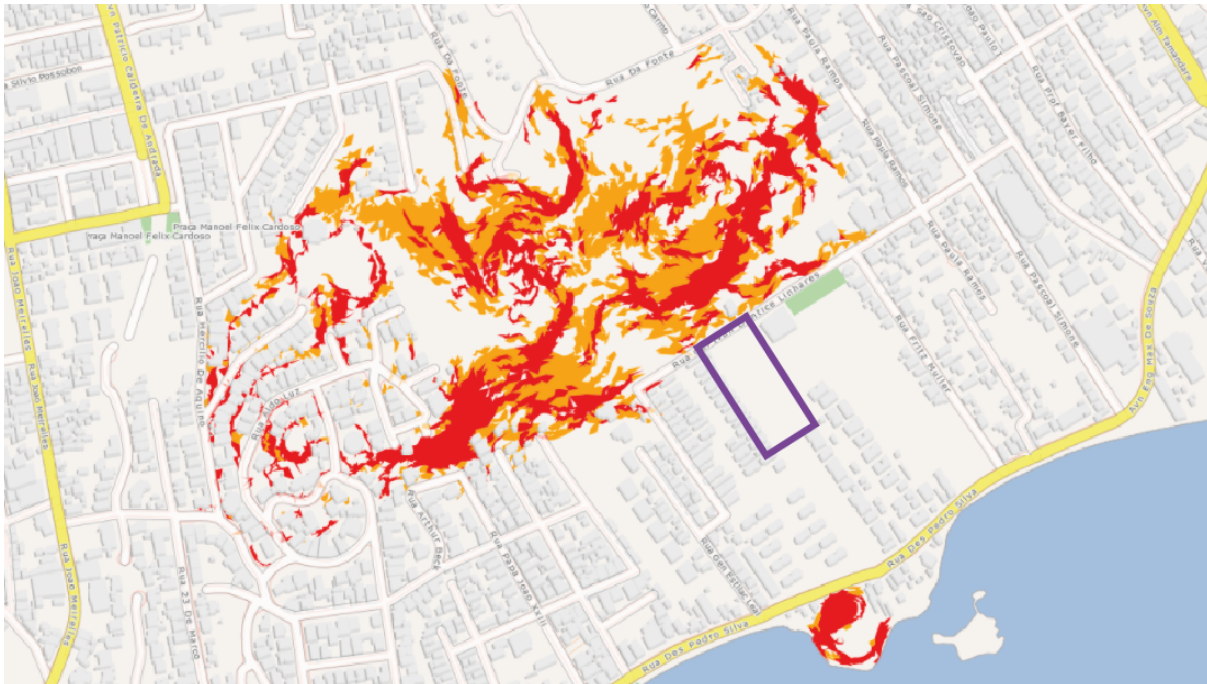
Imagem 93: Localização do aterro de Coqueiros



Fonte:Elaborado pelos autores a partir de imagem do Google Earth. Acesso em 17 de março de 2022

Nas últimas décadas, o bairro tem recebido um número representativos de novos prédios verticais, resultando em uma conformação mista, entre os antigos lotes residenciais unifamiliares, que permanecem predominantes sobretudo nas vias interiores, e da presença de edifícios mais altos nas vias principais, sobretudo ao longo da via que margeia orla marítima resultando em formas diferenciais de valorização do solo no interior do bairro.

Imagem 94: Declividades de APP e APL do entorno do terreno em análise



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de imagem do Geoprocessamento Corporativo da PMF. Acesso em 17 de março de 2022

O terreno está situado junto à face sul do Morro da Covanca, que apresenta fortes restrições ambientais, com declividades altas que caracterizam áreas de uso limitado (em laranja) e de preservação permanente (em vermelho). Nesta face, a vegetação permanece evidente, diferente da face norte, que possui topografia mais amena e cuja vegetação foi substituída pelas moradias da população de baixa renda.

Imagem 95: Vista do terreno, em destaque a linha de drenagem em um de seus limites, 2021

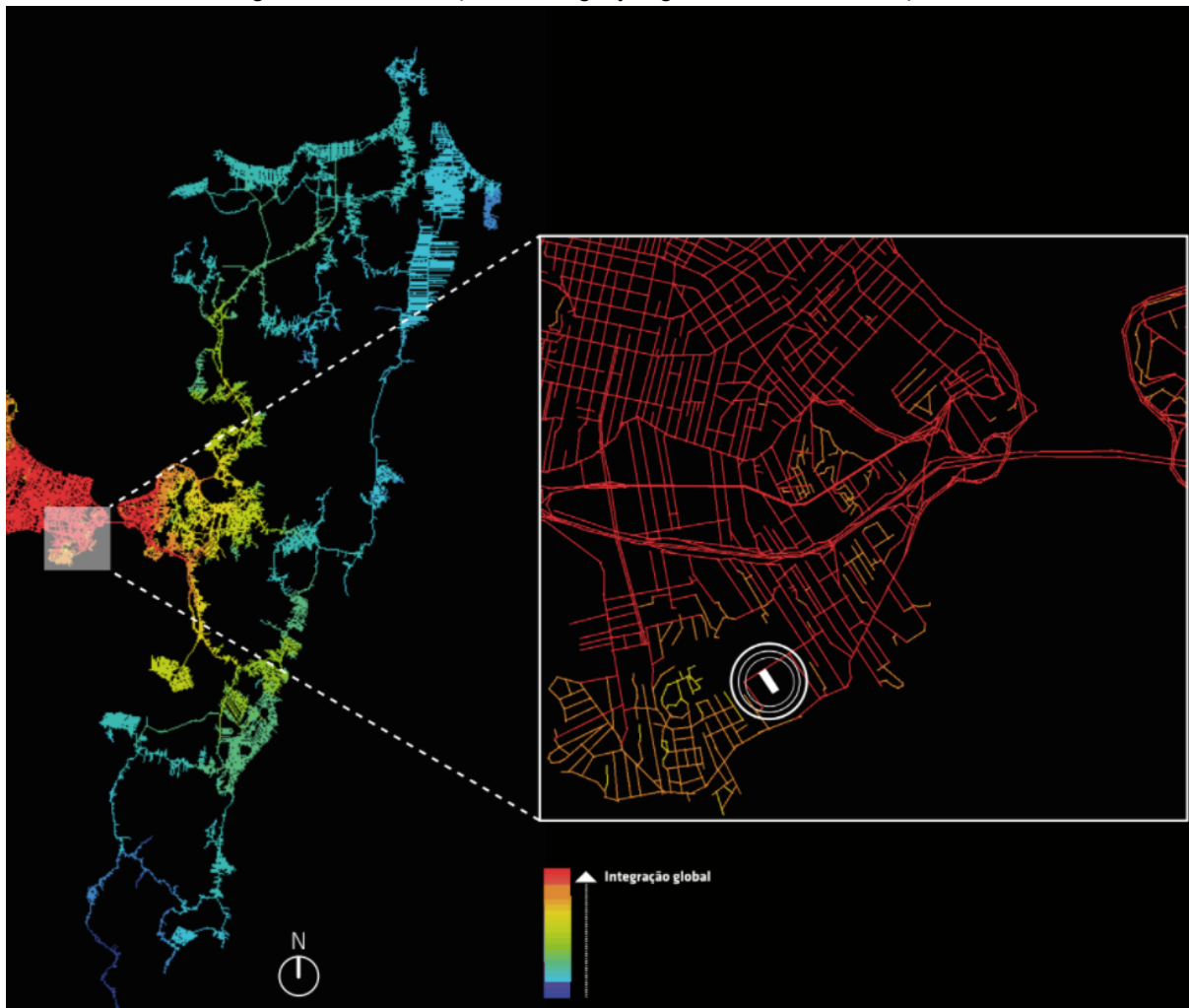


Fonte: Google Street View. Acesso em 20 de fevereiro de 2022

Na foto anterior, é possível perceber que tanto o terreno em análise (à esquerda), quando a parte não ocupada do Morro da Covanca (à direita), são majoritariamente ocupados por vegetação em estágios diferentes de regeneração.

O bairro de Coqueiros situa-se no núcleo metropolitano, setor que concentra um número representativo de serviços, comércios e serviços. Ao analisarmos a integração global, este papel de centralidade fica evidente, dado o nível mais alto de integração desta área (cores vermelhas) em relação a outros setores, principalmente Ilha de Santa Catarina (cores verdes e azuis), onde predomina uma baixa integração global.

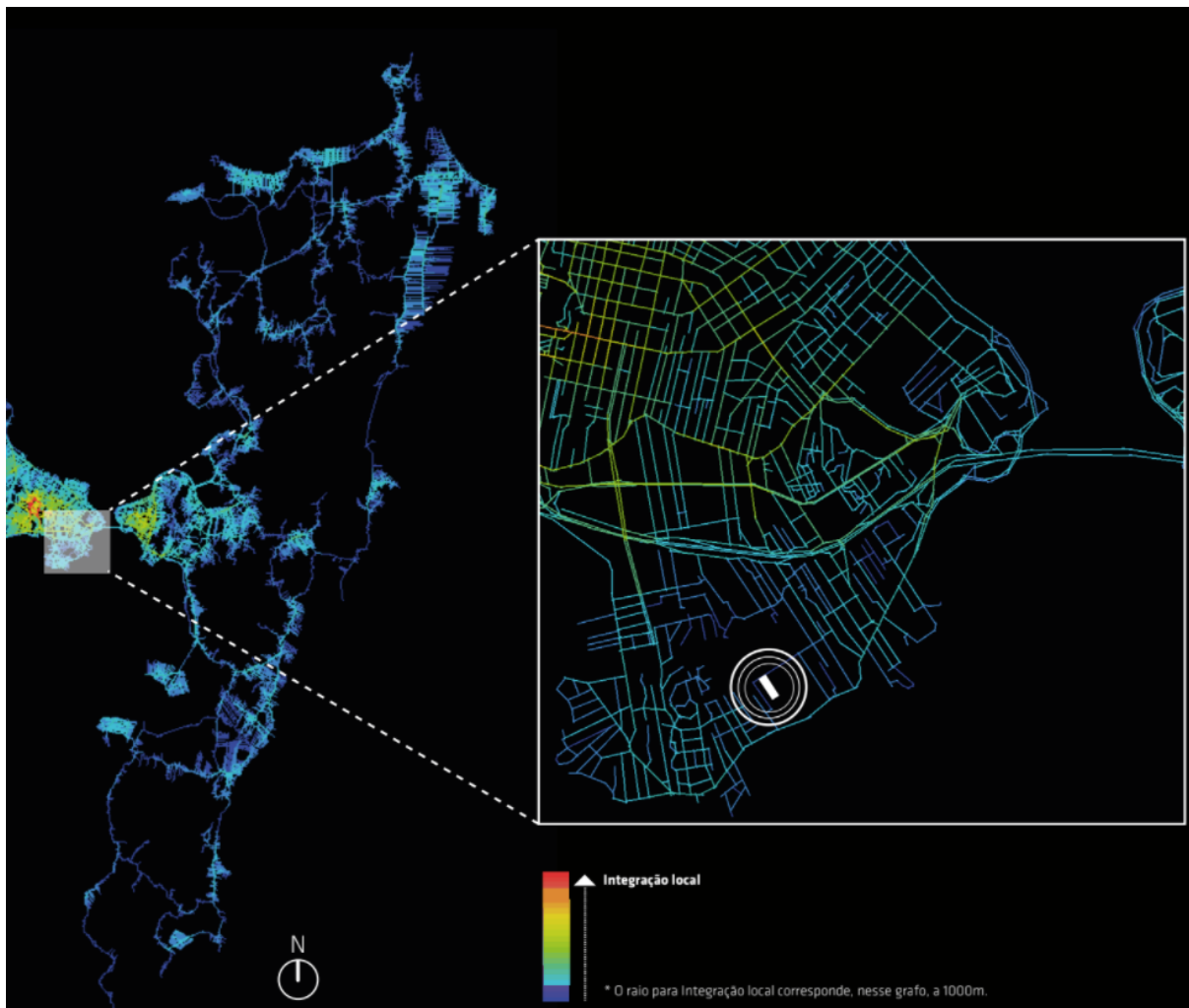
Imagem 96: Sintaxe espacial, integração global no bairro de Coqueiros



Fonte: Elaborado pelos autores

No que se refere à integração local, o terreno não está situado na área mais integrada de Coqueiros e do continente, dada a característica específica do entorno imediato: a Avenida Coronel Ivan Dentice Linhares não apresenta conectividade com as demais vias locais, constituindo-se como um corredor de passagem entre os tecidos urbanos mais integrados do lado leste e oeste de Coqueiros. A existência do Morro da Covanca, junto às quadras com baixa integração na continuidade do morro até a orla, faz com que esta área guarde uma baixa articulação com o entorno imediato.

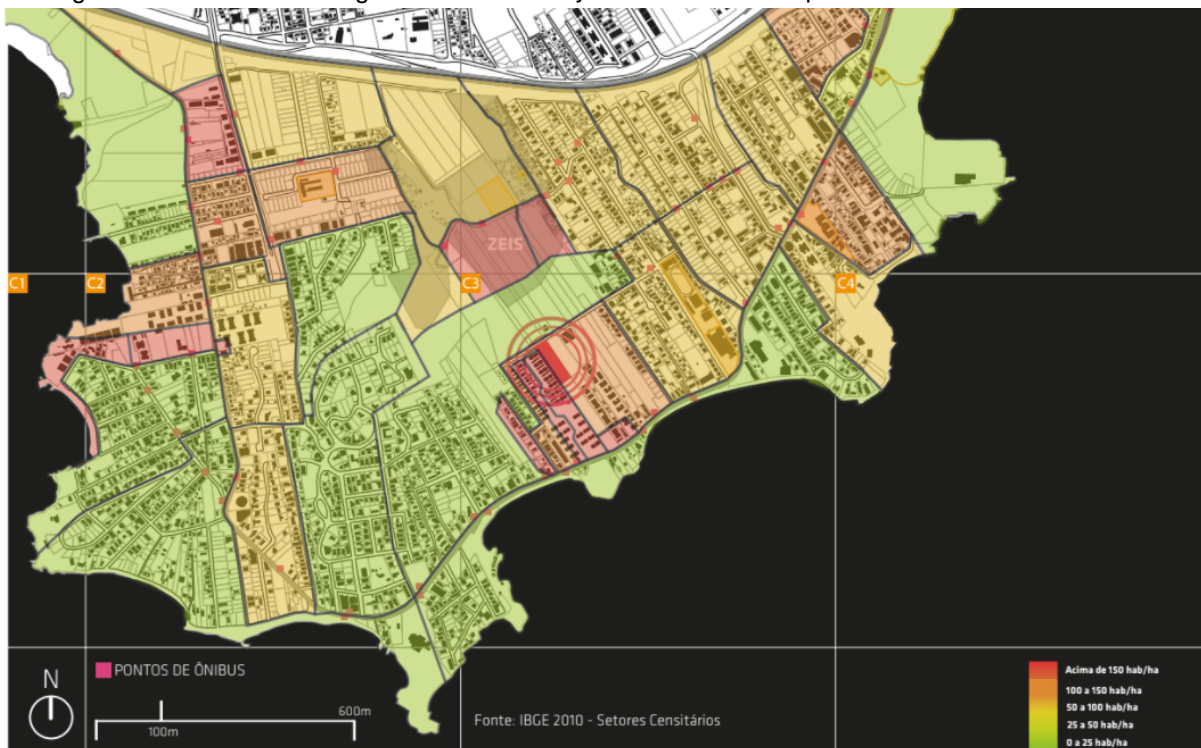
Imagem 97: Sintaxe espacial, integração local no bairro de Coqueiros



Fonte: Elaborado pelos autores

Ao analisarmos a densidade demográfica média dos setores censitários de Coqueiros, percebemos variedade importante de perfis de ocupação, com áreas de baixa densidade localizadas mais à oeste e caracterizadas pelo loteamentos de moradia unifamiliar; e, do lado leste, densidades maiores, principalmente junto às vias principais e nos setores onde a verticalização é mais evidente. Ao lado do terreno, destaca-se a densidade representada pelo conjunto habitacional Argus e suas 544 unidades habitacionais.

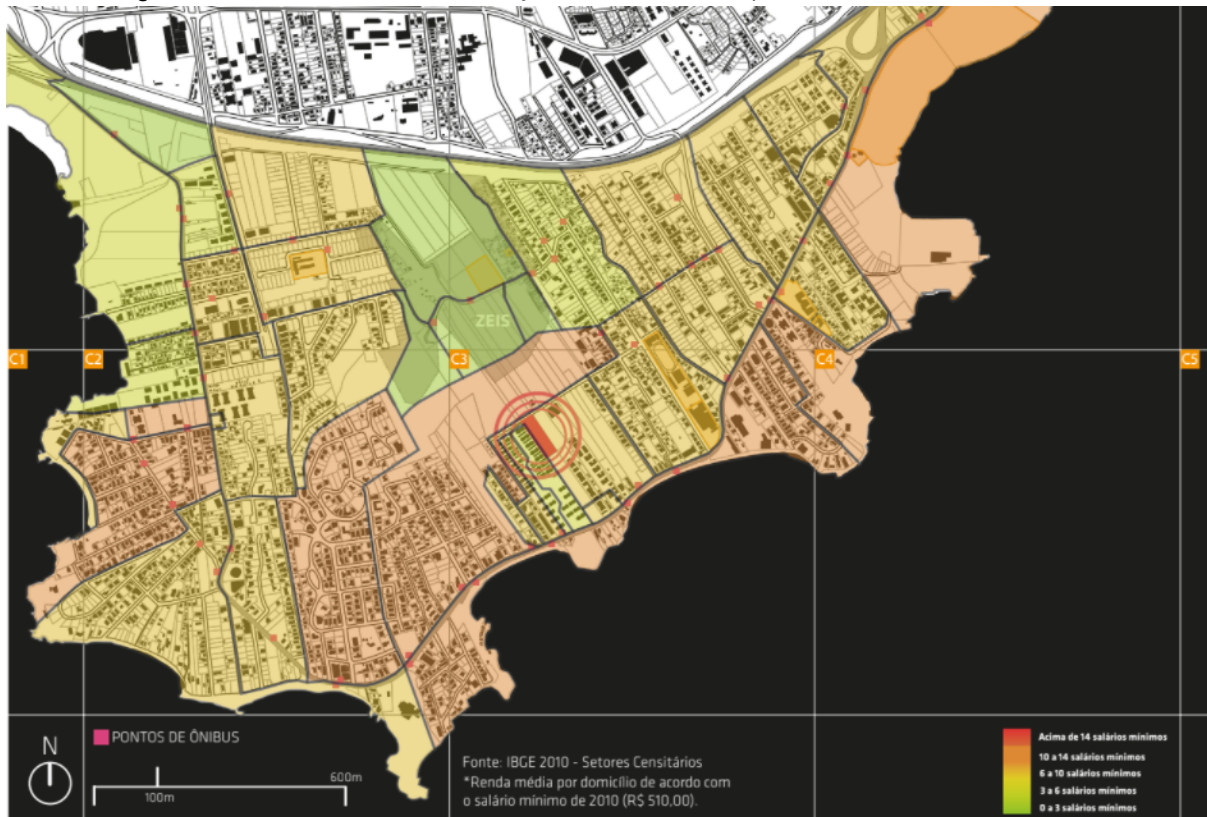
Imagem 98: Densidade demográfica nas áreas adjacentes ao terreno, por setor censitário - IBGE, 2010



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados do IBGE, 2010

No que se refere à renda, o bairro de Coqueiros também se caracteriza pela diversidade, com o predomínio de estratos de renda intermediária, mas também com a incidência dos estratos sociais de menor renda, em muito vinculado às ZEIS demarcadas no território, ainda que seja uma área com tendência de valorização imobiliária e, por isso, seletiva no que tange a instalação de moradias para os estratos de maior renda.

Imagem 99: Renda média nas áreas adjacentes ao terreno, por setor censitário - IBGE, 2010



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados do IBGE, 2010

Embora a leitura geral evidencie esta diversidade, cabe destacar que ela conforma eixos bastante claros de diferenciação socioespacial: junto à orla e às vias principais estão localizados os estratos de maior renda; e nos setores mais distantes da orla, próximo à Via Expressa e mais fortemente junto ao Morro da Covanca, estão situados os estratos de renda mais baixa.

Em relação à infra-estrutura, no que se refere ao esgotamento sanitário, a maior parte da área é servida com rede coletora em operação.

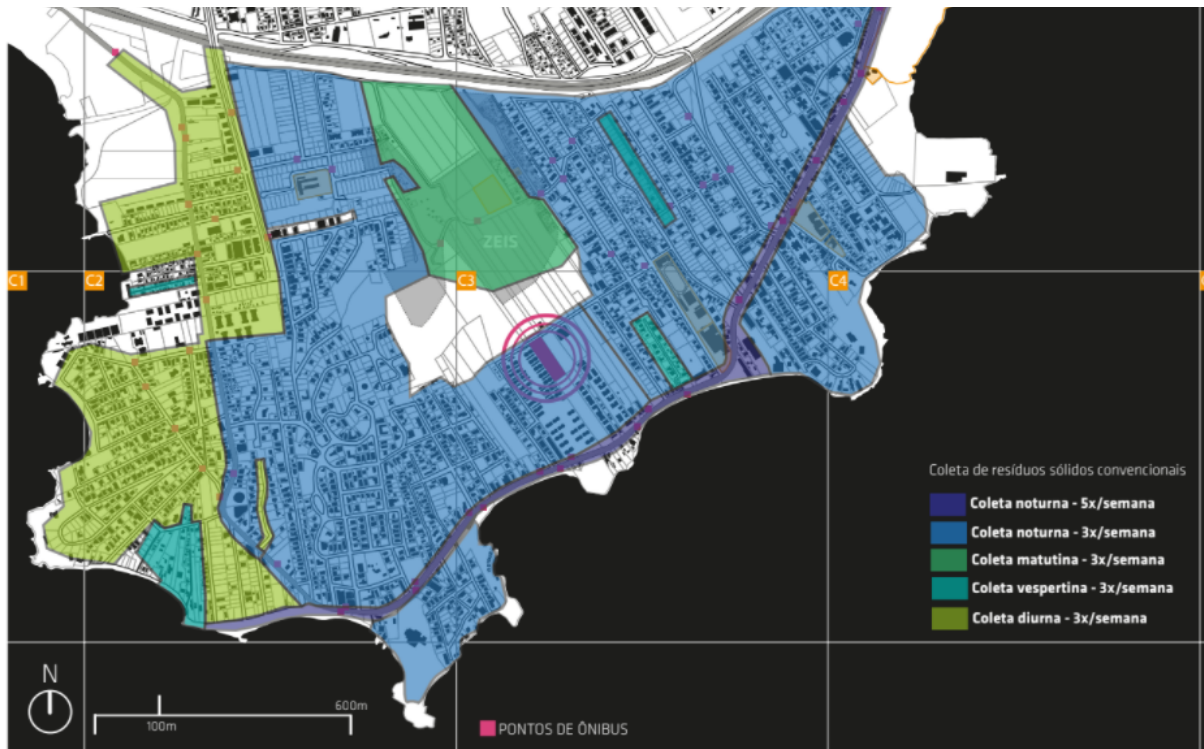
Imagem 100: Atendimento da coleta convencional de resíduos sólidos nas áreas adjacentes ao terreno



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados da COMCAP (2022)

Assim como é integralmente coberta por coleta convencional de resíduos sólidos, com dois regimes diferentes: setores com coleta cinco vezes por semana e outros setores com coleta três vezes por semana, que é o caso da área onde se localiza o terreno em tela, mais próximo aos segmentos da população de média e alta renda localizada junto à orla e a sul do terreno.

Imagem 101: Atendimento da coleta convencional de resíduos sólidos nas áreas adjacentes ao terreno



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados da COMCAP (2022)

Em relação aos equipamentos públicos coletivos, o terreno está estrategicamente localizado nas imediações de um número representativo de estruturas destinadas à saúde, educação e lazer, dentre as quais citamos:

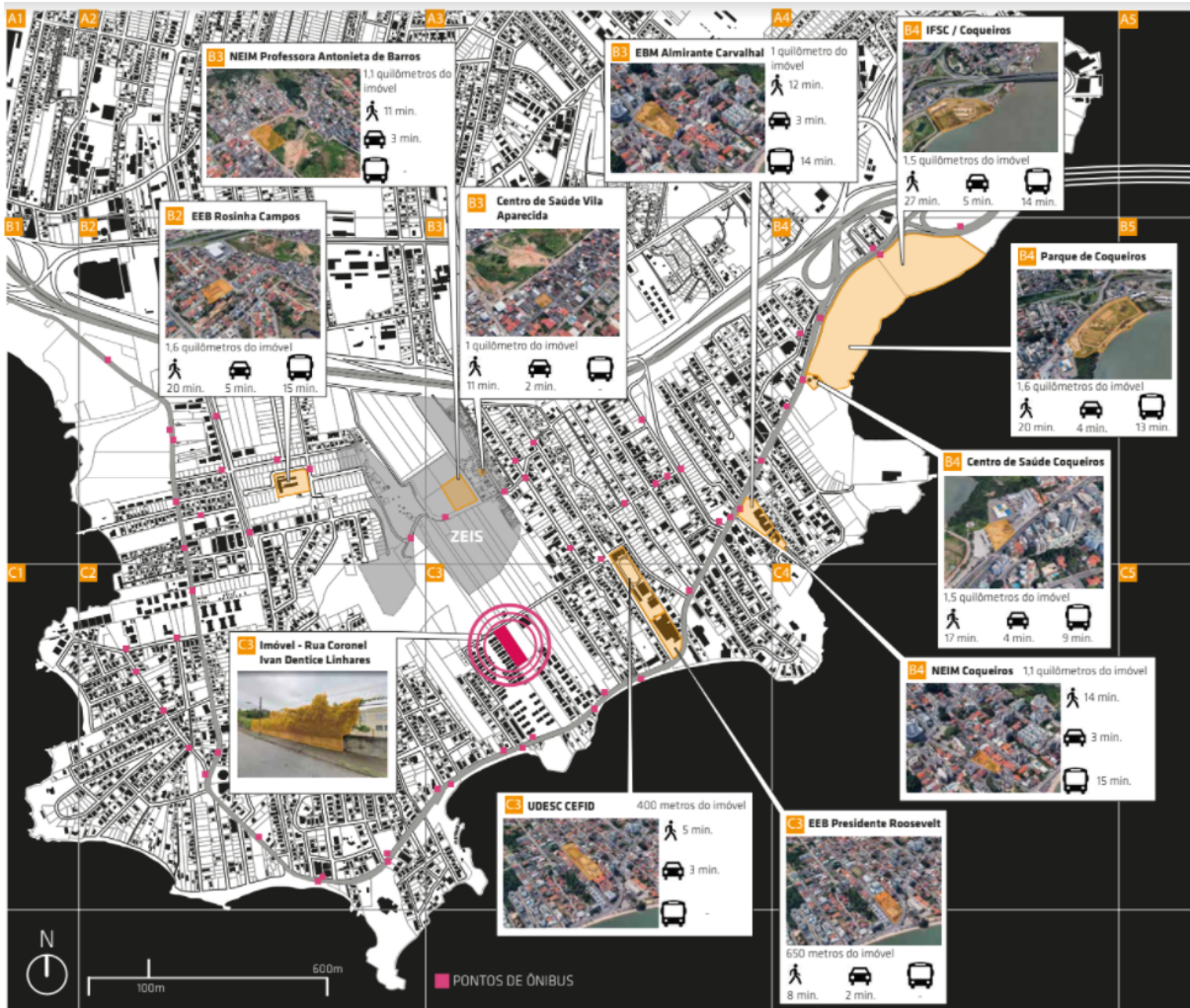
- Centro de Saúde de Coqueiros, distante cerca de 1,5 quilômetro do terreno;
- Centro de Saúde da Vila Aparecida, distante cerca de 1 quilômetro do terreno;
- NEIM Professora Antonieta de Barros, distante cerca de 1,1 quilômetro do terreno;
- NEIM de Coqueiros, distante cerca de 1,1 quilômetro do terreno;
- EBM Almirante Carvalhal, distante cerca de 1 quilômetro do terreno;
- EEB Rosinha Campos, distante cerca de 1,6 quilômetro do terreno;



- Instituto Federal de Santa Catarina, IFSC Coqueiros, distante 1,5 quilômetro do terreno;
- Parque de Coqueiros, distante cerca de 1,6 quilômetro do terreno.

Pela baixa integração do setor às imediações, não existem paradas de ônibus na própria Rua Coronel Ivan Dentice Linhares, muito embora o setor seja bem servido de linhas de transporte coletivo, com diferentes itinerários e destinos. Os pontos de ônibus mais próximos estão situados na Rua Paula Ramos (cerca de 400 metros); na Rua Santos Lostada (cerca de 600 metros) e na própria via geral de Coqueiros, Avenida Desembargador Pedro Silva (distante cerca de 600 metros). Esta situação contrasta com a maior frequência de linhas nos eixos (avenidas) que margeiam a orla de Coqueiros em contraste com menos frequência de linhas de ônibus no Morro da Covanca e Vila Aparecida.

Imagem 102: Distribuição dos equipamentos públicos coletivos nas áreas adjacentes ao terreno



Fonte: Elaborado pelos autores

De acordo com dados do Geoprocessamento Corporativo Municipal, existem ZEIS demarcadas nas imediações do terreno. Foram contabilizadas 11 diferentes áreas demarcadas:

- 1) 09 ZEIS do tipo 02, que somam cerca de 280 mil m² de área;
- 2) 02 ZEIS do tipo 03 que totalizam cerca de 16 mil m², das quais apenas uma encontra-se desocupada (de acordo com a imagem de satélite mais recente) e que somam área total de aproximadamente 10 mil m².

Imagem 103: ZEIS próximo ao terreno instituídas pelo Plano Diretor de 2014



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados do Geoprocessamento Corporativo da PMF. Acesso em 20 de fevereiro de 2022

Junto à face norte do Morro da Covanca estão localizadas cinco destas comunidades demarcadas como ZEIS do tipo 02.

Todas as comunidades juntas compreendem uma área de aproximadamente 125.000 m² e localizam-se às margens do extenso terreno, murado e desde sempre desocupado, de 60.000 m², pertencente a uma empresa privada. Ao leste do terreno situa-se a Vila Aparecida I, com aproximadamente 1.209 habitantes, é a comunidade mais antiga, a oeste está a Vila Aparecida II com 940 habitantes, a sul, já ocupando o Morro da Covanca, estão Arranha Céu mais a leste, com 472 habitantes, Nova Jerusalém com 878 habitantes e Maclaren, já ao sul da Vila Aparecida II, possui 452 habitantes. Ao norte do terreno desocupado cruza uma enorme barreira física, a BR-282, o principal acesso rodoviário à ilha. (COSTA, 2014, p.01)

Imagem 104: ZEIS próximo ao terreno instituídas pelo plano diretor de 2014

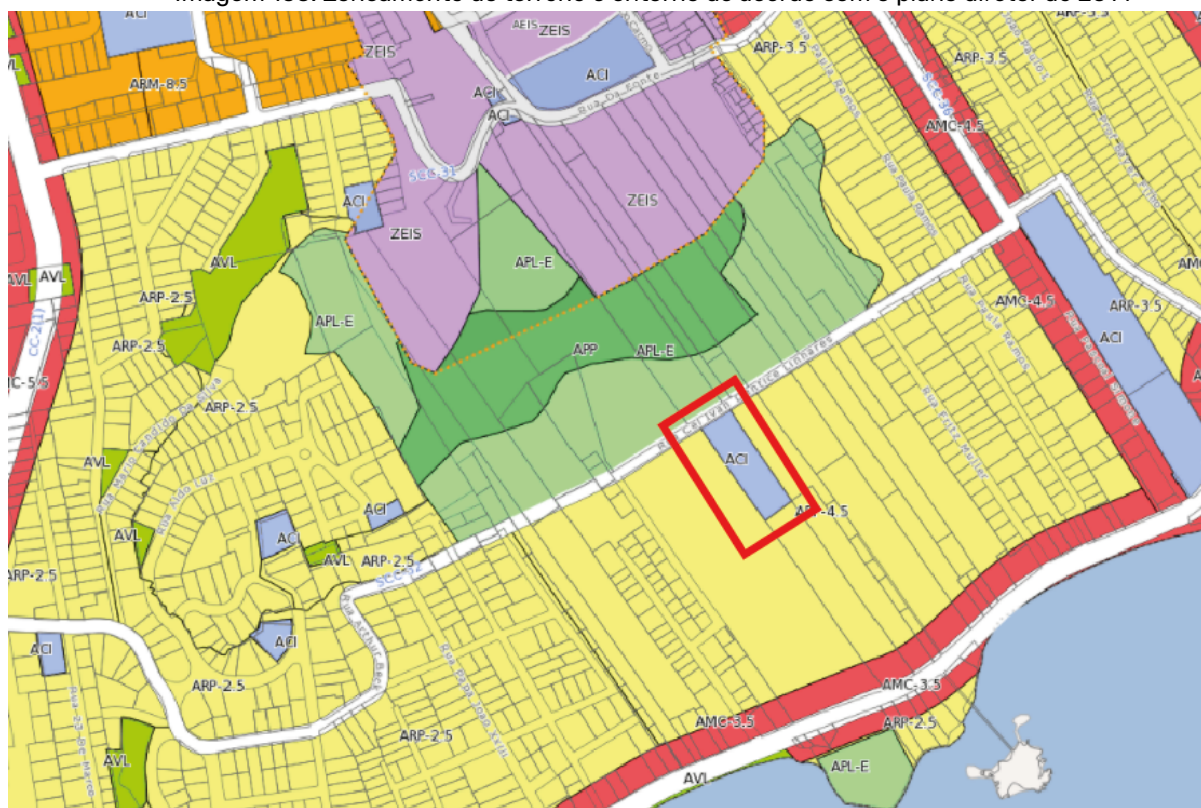


● vila aparecida I ● vila aparecida II ● arranha-céu ● nova jerusalém ● maclarem

Fonte: Xavier, 2014.

O zoneamento contido no plano diretor de Florianópolis estabelece o terreno como ACI (Área Comunitária Institucional), definida pela referida lei como: áreas “destinadas a todos os equipamentos comunitários ou aos usos institucionais, necessários à garantia do funcionamento satisfatório dos demais usos urbanos e ao bem estar da população” (PMF, 2014).

Imagem 105: Zoneamento do terreno e entorno de acordo com o plano diretor de 2014



Fonte: Elaborado pelos autores a partir de dados do Geoprocessamento Corporativo da PMF. Acesso em 20 de fevereiro de 2022

De acordo com art.º 54 do plano diretor, define ainda que os limites de ocupações das Áreas Comunitárias Institucionais são os delimitados pelo zoneamento adjacente, ou por estudo específico realizado pelo IPUF (PMF, 2014). Neste caso, o zoneamento adjacente ao terreno é ARP 4.5 (área mista central), definida pelo plano diretor como uma zona áreas destinadas ao uso preferencial de moradias, onde se admitem pequenos serviços e comércios vicinais. Neste caso, o terreno poderia comportar edificações de quatro pavimentos, índice de aproveitamento máximo de 2, significando portanto uma área com potencial construtivo intermediário. No caso do terreno (com área total de 3.828 m²), isso significaria a possibilidade de construir até 7.656 m².

Imagem 106: Vista do terreno a partir da Av. Juscelino Kubitscheck



Fonte: Google Earth. Acesso em 20 de fevereiro de 2022

Apesar destas restrições construtivas, cabe destacar que o valor da terra nas áreas adjacentes aos terrenos em análise é elevado, o que pode ser auferido tanto pelo valor venal existente no cadastro da Prefeitura, que estipulou R\$ 1.415,45 por m² (valor venal total de R\$ 531.500,42 para um terreno de 375,50m²), assim como de pesquisa realizada em sites de agências imobiliárias de Florianópolis. Na referida pesquisa, foram encontrados três anúncios de venda de terrenos nas imediações da área em análise, com zoneamento semelhante (ARM 4.5), com distância semelhante da orla e situados em raios de distância do terreno de no máximo 500 metros. As áreas variavam entre 600 e 1980 m² e os valores entre R\$ 900 mil e R\$ 4 milhões, com valores médios entre R\$2.020/m² e R\$2.500/m². Na média dos três terrenos, o valor do m² foi de R\$ 2.415,80, cerca de 70% acima do valor venal estipulado na planta de valores genéricos, que foi de R\$ 782,00/m². Esta disparidade de valores resultaria em uma diferença total da ordem de R\$ 6,25 milhões.



SÍNTESE

Assim como o terreno localizado no Jardim Atlântico, esta parcela é bem localizada, inserida em uma das áreas mais integradas da Região Metropolitana de Florianópolis, muito embora no plano local a via onde está inserido o terreno tenha um grau limitado de articulação com o tecido urbano adjacente. Localizado em uma área privilegiada, próximo à orla e no caminho entre bairros importantes da área continental, o terreno conta boa disponibilidade de infraestrutura urbana e acesso adequado a equipamentos e serviços públicos, bem como à rede de transporte público coletivo.

No que se refere à HIS, o terreno localiza-se muito próximo de comunidades que abrigam numerosas famílias, como a Vila Aparecida I e II, Arranha Céu, Nova Jerusalém e Maclaren. Nas imediações, existe apenas um terreno demarcado pelo plano diretor como reserva fundiária para a construção de habitação de interesse social.

O plano diretor prevê densidades intermediárias (dois, três e quatro pavimentos) nas áreas adjacentes ao terreno em setor já relativamente consolidado, não se apresentando, neste momento, como eixo de transformação representativo da dinâmica de uso e ocupação existente se comparado ao terreno do Jardim Atlântico, por exemplo. Por outro lado, o próprio plano diretor demarca o terreno como Área Comunitária Institucional, a única existente em um raio de cerca de 500 metros do terreno, sendo que estas ACI estão relacionadas a um Reservatório da Casan, ao Clube 12 de Agosto e à Instalações do Exército, não sendo efetivamente equipamentos públicos de saúde, educação ou lazer. Todos os equipamentos com estas características estão distantes a mais de 1 quilômetro do terreno.

Neste sentido, não é evidenciado pela Prefeitura os critérios que justifiquem a alienação de um terreno demarcado pelo próprio plano diretor como ACI, em um local onde a existência de equipamentos coletivos públicos é



rarefeita e onde claramente se sobrepõem demandas para empreendimentos habitacionais voltados para HISI.

Destaca-se ainda a diferença de valores entre a aplicação do valor venal e o valor de mercado de terrenos semelhantes atualmente comercializados no entorno. Tal situação configura um duplo risco: no presente um deságio importante em relação ao valor de mercado do bem em processo de alienação; e futuramente a dificuldade de implementação da política urbana expressa no plano diretor, configurando uma situação de maior precariedade do poder público no acolhimento de demandas sociais relacionados aos equipamentos urbanos diversos.

Portanto, sugere-se pensar o uso deste terreno nos moldes semelhantes ao terreno do Jardim Atlântico, com previsão de equipamento comunitário e de alcance local e regional, de natureza cultural e de lazer ou da área da saúde.



Considerações finais

A desafetação e alienação de imóveis públicos é um tema relevante, dado o potencial impacto negativo na implementação da política urbana de um município. É ainda mais central se esta política urbana estiver pautada nos preceitos do Estatuto da Cidade, como a busca por formas de regulação do uso da propriedade urbana em prol do interesse coletivo, da segurança, do bem-estar dos cidadãos e da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização. Este é o papel essencial da política urbana, dos instrumentos de planejamento e gestão existentes e, em última instância, do próprio poder público municipal no que se refere ao desenvolvimento urbano.

Um imóvel público não é apenas um patrimônio imobiliário que carrega um valor monetário. É também um instrumento para a efetivação dos objetivos inscritos na Constituição Federal de 1988, como a erradicação da pobreza e a redução das desigualdades sociais; assim como de direitos sociais de acesso à educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, e a segurança, entre outros. Muitas destas demandas sociais se materializam no território a partir da implantação de equipamentos, estruturas e infraestruturas, que demandam de terra urbanizada, pública e bem localizada, para ocorrerem de forma adequada. Por este motivo, todas as iniciativas de desafetação de imóveis públicos devem ocorrer de forma transparente, com acompanhamento e controle da sociedade civil e demais instâncias públicas responsáveis l.

A urbanização em Florianópolis tem feito convergir dinâmicas que são pouco receptivas aos princípios e objetivos inscritos na Constituição Federal de 1988 e no Estatuto da Cidade: por um lado, a produção intensa de parcelamento do solo irregular, que geralmente não disponibiliza espaços adequados para a localização de equipamentos e serviços públicos - sobretudo nestes espaços onde há maior demanda para que eles existam - e, por outro lado, uma dinâmica intensa de valorização fundiária, que delimita eixos privilegiados de



investimentos - públicos e privados - e intensifica processos de segregação socioespacial.

Os imóveis públicos, nos marcos normativos atuais, precisam ser encarados pela Prefeitura e pela sociedade local como oportunidades para o enfrentamento dessas desigualdades, por meio de uma distribuição mais justa e equilibrada dos serviços e equipamentos públicos, no direcionamento das dinâmicas de ocupação e densificação do território, na consecução das políticas habitacionais, principalmente quando voltadas para os estratos sociais mais vulneráveis.

Os imóveis públicos não dizem respeito somente às demandas atuais. Eles devem responder igualmente àquilo que a cidade pretende ser futuramente. Tendo em vista que Florianópolis permanece com crescimento demográfico relevante e que o plano diretor claramente delimita eixos de densificação e verticalização, é papel dos imóveis públicos servirem de reserva fundiária para futuras - e incontornáveis - demandas sociais resultantes dessas transformações territoriais. Por este motivo, toda alienação de imóvel público deve vir subsidiada também por critérios claros, justificativas lastreadas em estudos técnicos, que possibilitem verificar se determinado terreno cumpre papel mais ou menos relevante na situação atual, em função do planejamento setorial da Prefeitura (saúde, educação, habitação, esporte, cultura, etc), em termos de necessidade futura de área e equipamento correspondente, como também nos cenários de transformações previstas pelos instrumentos de planejamento.

No caso dos terrenos em análise, tais critérios e justificativas não estão presentes. Na inexistência dessas informações, o presente relatório objetivou analisar individualmente cada terreno a partir de diferentes indicadores: histórico, uso e ocupação atual, integração urbana (sintaxe espacial), renda, densidade, infraestrutura (esgoto e resíduos sólidos), projeção do uso futuro (zoneamento do plano diretor), valor de mercado, entre outros.



A partir das análises realizadas, foi possível levantar informações representativas que evidenciam a falta de critérios na escolha de quais imóveis seriam objetos de alienação. Destaca-se que a maior parte dos imóveis está em áreas já valorizadas (Canasvieiras, Coqueiros, Córrego Grande e Jurerê) ou em processo de valorização imobiliária (Porto da Lagoa e Saco dos Limões) nas quais atualmente já é difícil garantir terrenos e imóveis para a promoção de habitação de interesse social e/ou equipamentos coletivos, incluindo aqueles destinados à saúde, à educação e ao lazer. Portanto, a alienação desses imóveis pode dificultar que objetivos mais amplos da política urbana municipal sejam atingidos em curto e médio prazo.

No caso da política habitacional municipal, como já destacado, existem poucas possibilidades de atendimento das famílias em vulnerabilidade socioambiental. Já os imóveis localizados em Coqueiros, Jardim Atlântico e Saco dos Limões estão em proximidade com ZEIS e comunidades informais. Portanto, existem demandas habitacionais e urbanísticas em áreas do entorno imediato e nas quais a alienação desses imóveis podem colaborar diretamente na sua resolução.

Ainda, outros imóveis a serem alienados estão zoneados como áreas verdes de lazer ou em áreas comunitárias institucionais, como aqueles localizados em Coqueiros, Córrego Grande e Jardim Atlântico. Nestes casos, seria necessária uma avaliação aprofundada acerca da perda de espaços destinados ao uso coletivo frente à demanda local pelos mesmos. No entanto, não foi possível encontrar tal análise partindo dos órgãos públicos responsáveis. Neste relatório, demonstramos a demanda por habitação social e equipamentos coletivos nas comunidades no entorno dos imóveis em Coqueiros e no Jardim Atlântico e a participação do imóvel localizado no Córrego Grande no projeto do Parque Linear.

Fica claro, portanto, que esses imóveis públicos podem participar na promoção de uma cidade mais sustentável ambientalmente, inclusive socialmente e equilibrada urbanisticamente. Isso pode se dar pela destinação



direta dos imóveis para esses usos; pela formação de bancos de terras; pela permuta com outras propriedades; e/ou, com a destinação dos recursos da alienação dos imóveis para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), ainda a ser regulamentado pelo município de Florianópolis.

Por fim, destaca-se a grande defasagem dos registros públicos ou a diferença entre os valores encontrados nas certidões de registros e os valores praticados no mercado imobiliário. Em alguns casos, ainda existe a possibilidade de valorização futura a partir de alterações previstas na atual revisão do plano diretor - como no caso no Saco dos Limões -, e projetos de grande porte - como em Canasvieiras. Em suma, na alienação dos 51 imóveis analisados, existe o risco de deságio com ônus para os cofres públicos e, portanto, para a municipalidade. Como conclusão, é necessário garantir a transparência e o controle social durante todo o processo, devendo os princípios da lisura administrativa serem cumpridos de forma a não haver qualquer distorção do processo e dos potenciais impactos decorrentes do mesmo.

A partir destas considerações finais, são sugeridas linhas de ação à Defensoria Pública Estadual e posteriormente ao Ministério Público Estadual:

- 1) Examinar o presente Relatório acompanhado de esclarecimentos sobre como utilizá-lo para fins de providências;
- 2) Ficam disponíveis a base de dados ao público acadêmico, ao público em geral, mas principalmente e em primeiro plano à DPE para que analise no seu tempo e ritmo da necessidade, ficando disponível para retroalimentação de novas questões a serem esclarecidas ou pesquisas pelo Grupo de Pesquisa que gerou o presente Relatório;
- 3) As análises de cada terreno investigado, as conclusões parciais respectivas e as considerações finais estão sujeitas a discussão e revisão caso necessário a ser solicitada pela DPE para abertura e aprofundamento de investigação que pode se instalar junto à Prefeitura;



-
- 4) O presente Relatório é elemento de articulação de verificação junto às fontes a que recorreu e como guia de veracidade de dados e informações, que podem ser checadas para efeitos de prova.



Referências bibliográficas

ÁVILA, Evelyne Delgado. Operações urbanas consorciadas em Florianópolis/SC. Dissertação (Mestrado Profissional em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Socioambiental), Centro de Ciências Humanas e da Educação, Universidade do Estado de Santa Catarina, Florianópolis, 2013.

BOPPRÉ, Afrânio. Expansão urbana em Florianópolis: conflito entre a cidade real e a cidade legal. Florianópolis, 2003. 103 f. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Filosofia e Ciências Humanas. Programa de Pós-Graduação em Geografia. Disponível em: <http://www.tede.ufsc.br/teses/PGCN0258.pdf>.

BRASIL, Lei 10.257/2001. Estatuto da Cidade. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/>. Acesso em: 06 fevereiro de 2022.

CAMPOS, Edson Telê. A expansão urbana na região metropolitana de Florianópolis e a dinâmica da indústria da construção civil. Xii, [200] f. Tese (Doutorado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Florianópolis, 2009. Disponível em: <http://www.tede.ufsc.br/teses/PGCN0403-T.pdf>

CASAN - Companhia Catarinense de Águas e Saneamento. Mapa de Abrangência do Sistema de Esgotamento Sanitário de Florianópolis. Disponível em: <https://www.casan.com.br/noticia/index/url/mapa-de-abrangencia-do-sistema-de-esgotamento-sanitario-de-florianopolis#0> Acesso em: 06 fevereiro de 2022.

CASTRO, Alexandra. Espaços públicos, coexistência social e civilidade: contributos para uma reflexão sobre os espaços públicos urbanos. Cidades, comunidades e territórios, n. 5, 2002.

CENTENARO, Kellen Sobé. Análise da Evolução Temporal da Praia de Jurerê através de Mapas de Uso e Ocupação do Solo. Trabalho de Conclusão de Curso em Geografia. Centro de Ciências Humanas e da Educação - FAED, da Universidade do Estado de Santa Catarina, 2014.

COMCAP - Companhia de Melhoramentos da Capital. MAPA da coleta convencional. Disponível em: <http://www.pmf.sc.gov.br/servicos/index.php?pagina=servpagina&id=260>. Acesso em: 06 fevereiro de 2022.

FIX, Mariana. Parceiros da exclusão. São Paulo: Boitempo, v. 201, 2001.

HOLANDA, Frederico de. Uma ponte para a urbanidade. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais (RBEUR), n. 5, p. 59-76, 2002.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA . Censo Brasileiro de 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2012



----- Salário médio mensal dos trabalhadores formais: IBGE, Cadastro Central de Empresas 2019. Rio de Janeiro: IBGE, 2021a.

----- Rendimento nominal mensal domiciliar per capita: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Trabalho e Rendimento, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua - PNAD Contínua; 2021b

LLANTADA, Guilherme Guimarães. Cidade e natureza na Ilha de Santa Catarina: uma leitura ambiental do Jurerê e seu entorno. Florianópolis, 2011. 202 p. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico, Programa de Pós-Graduação em Urbanismo História e Arquitetura da Cidade, Florianópolis, 2011. Disponível em: <http://www.tede.ufsc.br/teses/PGAU0055-D.pdf>

LOGIT ENGENHARIA, STRATEGY&, & MACHADO MEYER. (2014).Relatório final do Plano de Mobilidade Urbana Sustentado da Região Metropolitana de Florianópolis (PLAMUS). Florianópolis, 2014

LUIZ, Karine dos Santos. Permanências e transformações na paisagem continental de Florianópolis: os bairros Estreito e Balneário. 2018. 204 p. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Florianópolis, 2018. Disponível em: <https://bu.ufsc.br/teses/PARQ0299-D.pdf>

MARCHI, Marcio. A produção contemporânea do espaço urbano e o direito à cidade: um estudo sobre a inserção do Programa Minha Casa Minha Vida na área conurbada de Florianópolis. Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Programa de Pós-Graduação em geografia, Florianópolis, 2010.

MARICATO, Ermínia). As ideias fora do lugar e o lugar fora das idéias: planejamento urbano no Brasil. In: Arantes, Otilia; Vainer, Carlos; Maricato, Ermínia, orgs. A cidade do pensamento único: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000, pp. 121-192.

MARICATO, Erminia; FERREIRA, João Sette Whitaker. Operação Urbana Consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade. Estatuto da Cidade e Reforma urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras. Porto Alegre, 2002.

NETTO, Vinícius. O efeito da arquitetura: impactos sociais, econômicos e ambientais de diferentes configurações de quarteirão, 2006. Disponível em:< <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/07.079/290>>Acesso em: 14 de março de 2021.

NETTO, Vinícius; SABOYA, Renato ; VARGAS, Júlio. Fatores morfológicos da vitalidade urbana: uma investigação sobre o tipo arquitetônico e seus efeitos. Arquitextos (São Paulo), v. 180, p. 1, 2015. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/15.180/5554> Acesso em: 14 de março de 2021.



NOBRE, Eduardo Alberto Cusce. Do plano diretor às operações urbanas consorciadas: a ascensão do discurso neoliberal e dos grandes projetos urbanos no planejamento paulistano. 2019. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

OLIVEIRA, Lisete Terezinha Assen de; MARX, Murillo. Formas de vir-a-ser cidade loteamentos e condomínios na Ilha de Santa Catarina /. São Paulo, 1999. 253 f. Tese (Doutorado) - Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo.

OLIVEIRA, Lucimara A.; MASCARÓ, Juan J. Análise da qualidade de vida urbana sob a ótica dos espaços públicos de lazer. Ambiente Construído, Revista on-line da ANTAC ISSN 1678-8621, Porto Alegre, v. 7, n. 2, p. 59-69, abr./jun. 2007. Disponível em: Acesso em: 24 de Maio de 2020.

PERES, L. F. B. & SUGAI, M. I. Plano Diretor de Florianópolis à luz dos 20 anos do Estatuto da Cidade: revisão ou oportunismo? in A cidade em disputa: planos diretores e participação no cenário da pandemia. Beatriz Fleury e Silva et al. (Org.). Marília : Lutas Anticapital, 2021.

PMF - Prefeitura Municipal de Florianópolis. Lei Ordinária nº 260/1986. Autoriza o poder executivo a lotear, para venda, uma área de terras de propriedade do município, situada no distrito de Canasvieiras. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/>. Acesso em: 01 fev. 2022.

----- Lei Complementar nº 001/1997. Dispõe sobre o zoneamento, o uso e a ocupação do solo no distrito sede de Florianópolis e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/>. Acesso em: 01 fev. 2022.

----- Secretaria Municipal de Habitação. Plano Municipal de Habitação de Interesse Social. 2012

----- Lei n. 9.455/2014. Cria o Parque Linear do Córrego Grande no Município de dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/> . Acesso em: 01 fev. 2022..

----- Lei Complementar n. 482/2014 - Plano Diretor de Florianópolis. Florianópolis, 17 de janeiro de 2014. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/> . Acesso em: 01 fev. 2022.

----- Lei Ordinária nº 10.459/2018. Dispõe sobre a criação do Parque Natural Municipal do Maciço da Costeira. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/>. Acesso em: 01 fev. 2022.

----- Texto base da 6a Conferência da Cidade de Florianópolis. Florianópolis, 2020. Disponível em: http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/10_02_2020_19.21.17.85464cd0cdcd2c205db7f392e208f00a.pdf. Acesso em: 06 fevereiro de 2022.

----- Lei nº10.774/2021. Autoriza o município de Florianópolis a desafetar e alienar os imóveis que especifica mediante vinculação de



receita de capital derivada ao regime próprio de previdência dos servidores públicos municipais. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/> . Acesso em: 01 fev. 2022.

----- Lei Complementar nº706/2021. Estabelece direitos iguais a todos os servidores e empregados da administração pública municipal direta, indireta autárquica e fundacional, atualiza a estrutura organizacionail e altera as leis complementares. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/> . Acesso em: 01 fev. 2022.

REIS, Almir Francisco. Ilha de Santa Catarina: permanências e transformações. Florianópolis: Ed. da UFSC, 2012 281 p. ISBN 9788532806277.

ROSSI, Kassia. Preparação fundiária para o desenvolvimento do turismo em Canasvieiras (1950-1960). Trabalho de Conclusão de Curso em História, Universidade Federal de Santa Catarina, 2021.

SÁNCHEZ-CUENCA, Jordi. Condomínios de baixa renda do Programa Minha Casa, Minha Vida: direito a que cidade? Tese (doutorado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Florianópolis, 2019.

SANT'ANNA, Mara Rúbia. Aparência e poder: novas sociabilidades urbanas, em Florianópolis, de 1950-1970. Tese (Doutorado em História). Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2005.

SANTOS, Cristina Silveira Ulysséa. Planejamento turístico e seus reflexos no processo de urbanização nas praias de Canasvieiras e Jurerê Internacional, 1993. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 1993.

SANTOS, Milton. A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1996.

SCHINKE, Gert. O golpe da “Reforma Agrária”-fraude bilionária na entrega de terras públicas em Santa Catarina. Florianópolis: Insular, 2017.

SEDDM/ME. Portaria nº 14.490/21, Regulamenta a aplicação de sondagem de mercado visando a obtenção de subsídios para auxiliar na estruturação de fundos de investimento imobiliário com imóveis da União. Disponível em: <https://www.in.gov.br/>. Acesso em: 22 de fevereiro de 2022.

SIQUEIRA, Marina Toneli. Entre o fundamental e o contingente: dimensões da gentrificação contemporânea nas operações urbanas em São Paulo. Cadernos MetrÓpole, v. 16, p. 391-416, 2014.

SIQUEIRA, Marina Toneli et al. Operações Urbanas Consorciadas em Balneário Camboriú: o desvirtuamento do solo criado. Cadernos MetrÓpole, v. 23, p. 787-808, 2021.

SOUZA, Eduardo I. A periferização dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida e as consequências na dinâmica socioespacial e na mobilidade urbana da área conurbada de Florianópolis. Florianópolis: Mestrado/PGAU/UFSC, 2016.



SUGAI, Maria Inês. Segregação silenciosa: investimentos públicos e dinâmica socioespacial na área conurbada de Florianópolis (1970-2000). Editora UFSC, 2015.

SUGAI, Maria Inês; VILLAÇA, Flávio. As intervenções viárias e as transformações do espaço urbano. A via de contorno norte-Ilha. 1994. 2 v. Dissertação (Mestrado) - Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo.

VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

COSTA, Thiago Xavier et al. Vila Aparecida: parte integrante e viva da cidade de Florianópolis. Trabalho de Conclusão de Curso em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Santa Catarina, 2014.

Sites consultados

<http://parquelinear.blogspot.com>

<http://geo.pmf.sc.gov.br/>

<https://cidades.ibge.gov.br/>

[https://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/sc/florianopolis/.](https://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/sc/florianopolis/)

<http://www.cdIBC.com.br/portal/noticias/preco-do-m%C2%B2-em-florianopolis-sobe-10-em-12-meses/>



ANEXOS

Anexo 01 - Tabela com informações sistematizadas acerca dos 51 imóveis desafetados e em processo de desalienação pela Prefeitura Municipal de Florianópolis, Lei nº10.774/2021