



**ENAN
PUR 2023**
Belém 22 a 26 de maio



Valorização fundiária por meio de investimentos públicos: estudo de caso na Ilha de Santa Catarina

Anicoli Romanini

Universidade Federal de Santa Maria - Cachoeira do Sul

Adriana Marques Rossetto

Universidade Federal de Santa Catarina

Sessão Temática-02: Políticas públicas e gestão multiescalar do território urbano e regional

Resumo. O processo de produção do espaço urbano é realizado por intermédio da atuação dos diversos agentes produtores no espaço, por meio da localização, valor e tipo dos investimentos públicos implementados nos municípios brasileiros. Deste modo, esta pesquisa tem como objeto de estudo a Ilha de Santa Catarina, cujo processo de inserção do contexto urbano da cidade foi determinado por investimentos públicos realizados em diferentes momentos históricos. O trabalho aprofunda os efeitos destes investimentos a partir de 2000, em duas realidades localizadas na região administrativa central de Florianópolis (SC-401 e SC-404) que possuem implementados três importantes equipamentos, em que os governos estaduais e municipais atuaram diretamente. A partir da observação dos valores venais territoriais e os respectivos valores do m² para cada imóvel ainda sem uso das duas Plantas Genéricas de Valores disponíveis no município foi realizado o estudo da valorização fundiária. Os resultados encontrados confirmam que o Estado, ao localizar espacialmente sua infraestrutura urbana ou seus equipamentos públicos em determinados locais da cidade, altera estruturas morfológicas existentes, que reforçam a articulação entre agentes do mercado imobiliário e o Estado, na valorização da terra urbana, bem como no direcionamento do crescimento urbano.

Palavras-chave. Produção do espaço urbano; agentes produtores do espaço; valorização fundiária; investimentos públicos; Ilha de Santa Catarina.

Tradução do título em inglês

Abstract. *The production process of the urban space is carried out through the action of the various producing agents in the space, through the location, value and type of public investments implemented in Brazilian municipalities. Thus, this research has as object of study the Island of Santa Catarina, whose process of insertion of the urban context of the city was determined by public investments carried out in different historical moments. The work deepens the effects of these investments from 2000, in two realities located in the central administrative region of Florianópolis (SC-401 and SC-404) that have implemented three important equipments, in which the state and municipal governments acted directly. Based on the observation of land values and the respective m² values for each property still unused in the two Generic Value Plans available in the municipality, a study of land valuation was carried out. The results found confirm that the State, by spatially locating its urban infrastructure or its public equipment in certain places in the city, alters existing morphological structures, which reinforce the articulation between agents of the real estate market and the State, in the valorization of urban land, as well as in driving urban growth.*

Keywords: Production of urban space; space producing agents; valuation land; public investments; Santa Catarina Island.

Tradução do título em espanhol

Resumen. *El proceso de producción del espacio urbano se realiza a través de la acción de los diversos agentes productores del espacio, a través de la ubicación, el valor y el tipo de inversiones públicas implementadas en los municipios brasileños. Así, esta investigación tiene como objeto de estudio la Isla de Santa Catarina, cuyo proceso de inserción del contexto urbano de la ciudad fue determinado por inversiones públicas realizadas en diferentes momentos históricos. El trabajo profundiza los efectos de esas inversiones a partir de 2000, en dos realidades ubicadas en la región administrativa central de Florianópolis (SC-401 y SC-404) que han implantado tres importantes equipamientos, en los que los gobiernos estadual y municipal actuaron directamente. A partir de la observación de los valores de los terrenos y los respectivos m² de valor de cada inmueble aún en desuso en los dos Planes Genéricos de Valor disponibles en el municipio, se realizó un estudio de valoración de suelos. Los resultados encontrados confirman que el Estado, al ubicar espacialmente su infraestructura urbana o su equipamiento público en determinados lugares de la ciudad, altera las estructuras morfológicas existentes, que refuerzan la articulación entre los agentes del mercado inmobiliario y el Estado, en la valorización de los espacios urbanos. tierra, así como en impulsar el crecimiento urbano.*

Palabras clave: Producción de espacio urbano; agentes productores de espacio; valoración de la tierra; inversiones públicas; Isla de Santa Catarina.

1. Introdução

O arranjo social do trabalho definido pelo modo de produção capitalista, articulou a acomodação das sociedades em territórios, de acordo com as suas práticas sociais de produção e reprodução do espaço. Nessa construção coletiva, em que o espaço é visto como um local de conflito e de lutas entre as classes que nele habitam, esses territórios vão além da condição de produto, ou seja, do ambiente construído, refletindo debates cotidianos entre os diversos atores que atuam na produção material do espaço urbano.

“Se produzimos coletivamente a cidade, temos também o direito de habitar, usar, ocupar, produzir, governar e desfrutar das cidades de forma igualitária” (Instituto Pólis, 2020, n.p). Nessa visão, compreender a forma urbana da cidade como resultado dos processos e dos agentes responsáveis pelo crescimento urbano, é entendê-la no mundo moderno vinculada à “produção do homem, às condições de vida da sociedade em sua multiplicidade de aspectos, e como é por ela determinada” (CARLOS, 2016, p. 61).

“O ato de produção da vida é, conseqüentemente, um ato de produção do espaço, além do modo de apropriação” (CARLOS, 2016, p. 63), que se expressa de duas formas: no individual e no coletivo, ou no privado e no público. O primeiro, referindo-se basicamente ao habitar, e o segundo relativo às práticas da sociedade que, segundo Deák (2001, p. 85) “do ponto de vista da organização espacial, constituem o uso do solo” e, por sua vez, “requerem uma localização”. “Entre essas localizações se estabelece uma interconexão de acordo com a interação entre aquelas atividades. Tal interconexão é o próprio estofa, matéria constituinte do espaço e define como o espaço está estruturado” (DEÁK, 2001, p. 85).

Esta localização está vinculada à acessibilidade em relação aos lugares considerados privilegiados na cidade, como escolas, centros de saúde, áreas de lazer, ou pela rede de infraestrutura urbana básica existente no local (rede de água, luz, esgoto, pavimentação e transporte, entre outros). Então, a disputa por essa localização é uma disputa pelo controle do tempo de deslocamento gasto e pela energia para realizar determinada atividade, ou seja, de valor. Questão indispensável na busca por melhores práticas de intervenção nos processos que os configuram, visto que a partir destas localizações, modificações ocorrem na forma urbana do lugar, bem como no valor do uso da terra.

Nestas intervenções, os terrenos adquirem “preços diferentes porque têm valores diferentes, e não por que produzem rendas diferentes” (VILLAÇA, 2001 [1998], p. 78). Para Villaça (2001 [1998], p. 79), “a valorização do terreno vago é acréscimo de valor resultante da produção da cidade e na cidade. Terreno vago não gera renda diferencial”. Ou seja, dificilmente a parcela urbana irá passar

por um processo de valorização por si só. Esse aumento do valor no preço do terreno, possivelmente ocorrerá em virtude da valorização da cidade, realizada pelas melhorias no seu entorno imediato, ou entorno próximo. Essas questões reforçam as diferenças sociais e provocam a exclusão territorial a partir do momento em que o indivíduo não pode pagar por sua localização.

Logo, além de um meio de produção, Lefebvre (1991 [1968], p. 26) expõe que o espaço “é também um meio de controle e, portanto, de dominação, de poder”. Nestas disputas pelo poder, está o controle da terra urbana enraizada às complexidades presentes na construção das cidades contemporâneas, bem como assumindo “seu papel de gestor e articulador de políticas públicas por meio de instâncias político-administrativas” (VITTE, 2003, p. 232) está o Estado, um importante agente desta produção e organização, responsável pela garantia de acesso universal a uma rede de infraestrutura e serviços básicos, adequados e distribuídos de maneira igualitária, com uma habitação com preços acessíveis.

Por atuar em um ambiente urbano já habitado e em constante transformação, questões sociais, políticas e econômicas atuais relativas à sua forma física têm, nos últimos tempos, conduzido a debates essenciais sobre o espaço urbano, entre eles, os que se referem aos investimentos públicos realizados nos municípios brasileiros por reforçar lógicas excludentes, tal como demonstra Sugai (2015) em seu livro “Segregação Silenciosa: Investimentos públicos e dinâmica socioespacial na área conurbada de Florianópolis (1970 – 2000)”. O livro originou-se da sua tese de doutorado defendida no Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, em 2002. A autora profere que tais investimentos vêm determinando a conseqüente e excessiva capacidade de valorização da terra urbana do município, Florianópolis em especial, com uma dinâmica intraurbana de formação de desigualdades socioespaciais.

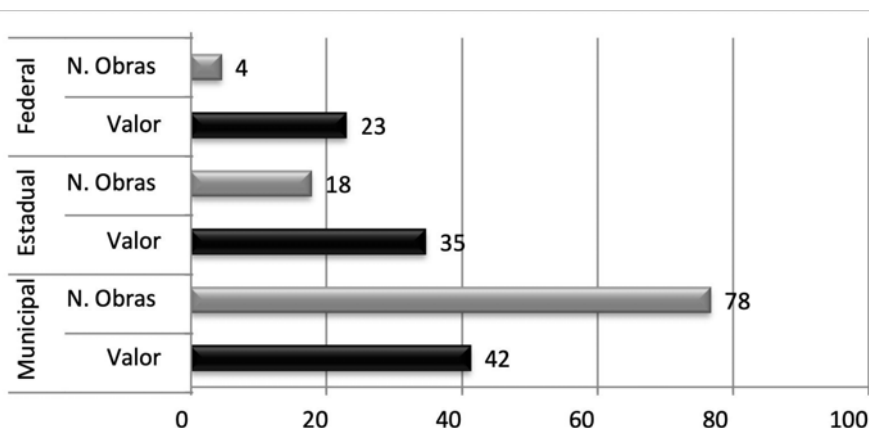
Deste modo, esta pesquisa tem como objeto de estudo a Ilha de Santa Catarina, cujo processo de inserção do contexto urbano da cidade foi determinado por investimentos públicos realizados em diferentes momentos históricos. O trabalho aprofunda os efeitos destes investimentos a partir de 2000, em duas realidades localizadas na região administrativa central de Florianópolis (SC-401 e SC-404) que possuem implementados três importantes equipamentos, em que os governos estaduais e municipais atuaram diretamente. A partir da observação dos valores venais territoriais e os respectivos valores do m² para cada imóvel ainda sem uso das duas Plantas Genéricas de Valores disponíveis no município foi realizado o estudo da valorização fundiária.

2. Investimentos públicos em Florianópolis

A partir do Século XXI, com o mapeamento das obras Federais, Estaduais e Municipais em todo o município foi possível identificar a atuação do Estado em Florianópolis por meio da espacialização da localização dos novos investimentos públicos realizados e concluídos com o seu ano de implantação, valor praticado e órgão ou Secretaria responsável por sua execução. O estudo identificou que, no período compreendido entre 2000 e 2017, foram investidos no município, um total de R\$ 597.038.573,00 em 386 novas obras.

O Governo Municipal foi a esfera pública que disponibilizou o maior valor em recurso para o município, totalizando R\$ 294.477.194,00, como também implantou o maior número de novas obras, 300 concluídas, que estão distribuídas em praticamente todo o território de Florianópolis (Gráfico 1), abrangendo por completo o município.

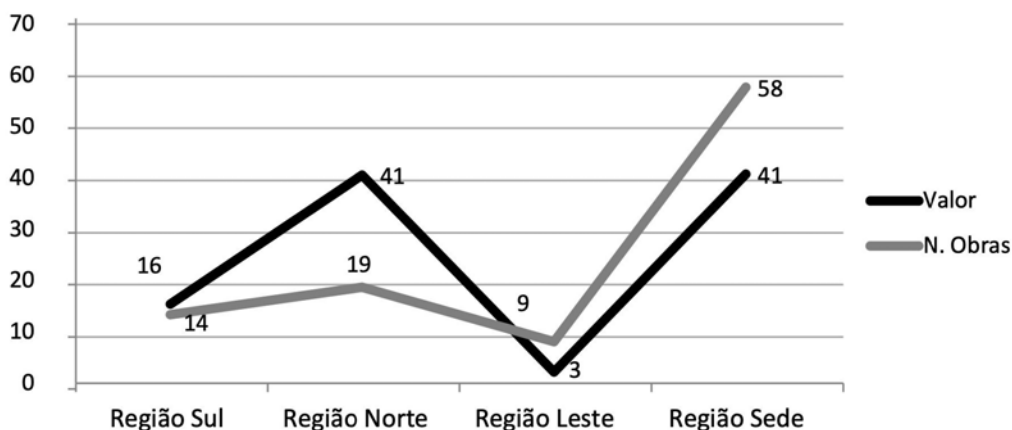
Gráfico 1. Investimentos em Florianópolis – dados por esfera atuante – 2000-2017 (fonte: elaborado pela autora).



Avaliando a sua localização por região administrativa, verificou-se que em número de obras a região Sede foi a que teve o maior percentual de investimentos nas três esferas públicas (221), bem como maior volume de recursos investidos considerando o somatório total destes. Este maior volume foi definido pelo aporte de recursos feito pelo Governo Municipal, em um percentual de 71% somente na região Administrativa Sede. Já se estratificarmos a análise, veremos que tanto o Governo Federal quanto o Estadual, destinaram os seus maiores valores para outras regiões. O Governo Federal aplicou 44% de seus investimentos na região Sul e 38% na região Norte, enquanto o Governo Estadual aportou 76% do total dos recursos na região Norte (Figura 1 e Gráfico 2).

Com o montante dos investimentos realizados pelas três esferas governamentais, a região Sede se destaca tanto em número de obras quanto em valor disponibilizado (Figura 2 e Gráfico 2). Entretanto, ao analisar separadamente as regiões administrativas Sede Continental e Insular, os dados confirmam o já apresentado no fim do Século passado. Das 386 obras implantadas no município, apenas 32, ou 8%, localizam-se no Continente. E, ao avaliar os valores investidos nas três esferas, constata-se que apenas 15% de todo o recurso disponibilizado para o município foi implantado na região Continental. Esse dado corrobora com os índices apresentados no Século anterior, (XIX) que já indicavam a falta de recursos para a região Continental de Florianópolis, e a sua consequente segregação perante a Ilha.

Gráfico 2. Número de obras e valores investidos em Florianópolis – dados por região – 2000-2017 (fonte: elaborado pela autora).



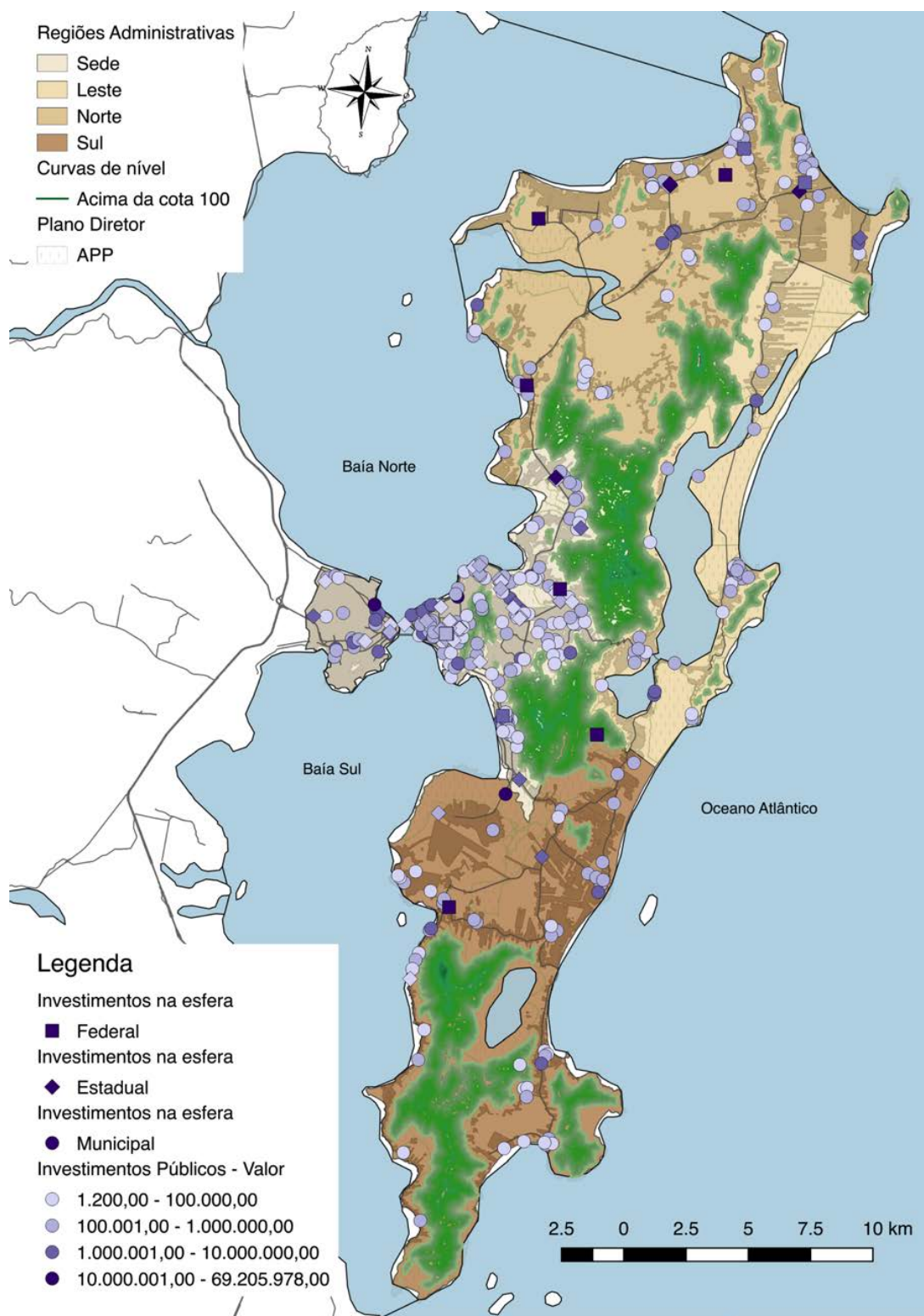


Figura 1. Investimentos públicos em Florianópolis – dados por região e valor – 2000-2017 (fonte: elaborado pela autora).

A região administrativa Norte apresenta o segundo maior percentual em número de obras (74), e aparece equiparada com a região administrativa Sede quanto ao valor investido. Ambas tiveram em suas áreas de abrangência, um valor aproximado de R\$ 240 milhões de reais dos recursos implementados no período, financiadas, na região Norte, principalmente pelo Governo Estadual.

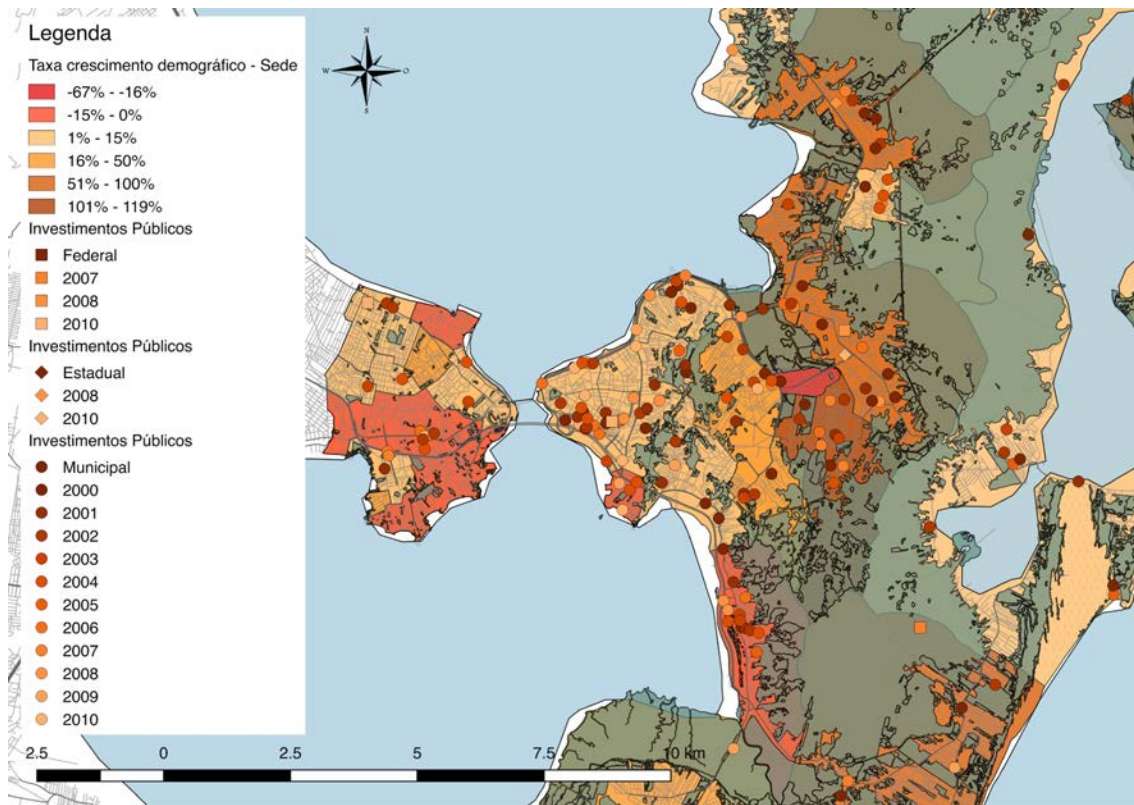


Figura 2. Novos investimentos públicos x Taxa de crescimento demográfico – Região Administrativa Sede – 2000-2010 (fonte: elaborado pela autora).

Posteriormente vem a região Sul, com um valor de recursos investido de R\$ 93 milhões de reais, em 54 obras, executadas em sua maior parte (64%), pelo Governo Federal. Em contraponto, está a Leste, como a região administrativa menos favorecida pelo Estado, em ambas análises, tanto em número de obras quanto em valor investido. Somente o governo Municipal atuou na região. Não houve a identificação da atuação nem do Governo Estadual, nem do Governo Federal na porção Leste, neste período. Para as comunidades locais da região Leste e Sede Continental do município, as restrições desses investimentos representam a pouca abrangência do Estado frente aos investimentos de qualquer natureza para a população.

3. Estudo da dinâmica urbana em dois eixos da Ilha de Santa Catarina

Após a identificação da dinâmica que se estabeleceu em Florianópolis por meio da localização dos investimentos públicos realizados no período anterior ao estudo, e àquele identificado a partir de 2000 no município, foram estabelecidos nestes, os dois casos de estudo, que contemplam em suas características, elementos importantes relacionados à produção do espaço urbano por meio da forma urbana e que são focos específicos do estudo proposto (Figura 3):

- SC-401: Rodovia José Carlos Daux, no trecho compreendido entre a Avenida da Saudade e a Estrada Haroldo Soares Glavan. Esse eixo pertence à zona administrativa Sede - Insular, e liga a região Norte, setor que obteve o maior número de investimentos do Estado.
- SC-404: Rodovia Admar Gonzaga, entre a Avenida da Saudade e a Rua Condomínio Portal do Itacorubi. Esse eixo pertence à zona administrativa Sede – Insular, e liga a região Leste, setor que obteve o menor número de investimentos do Estado.

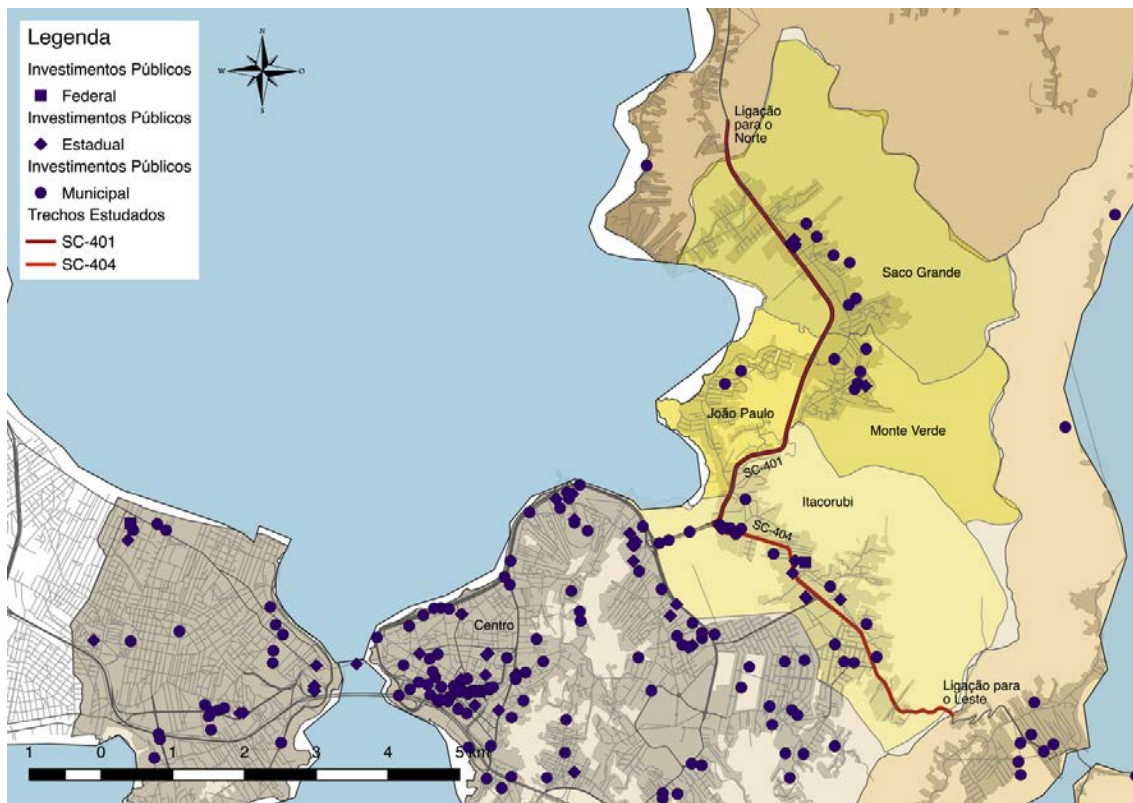


Figura 3. Indicação dos bairros e dois eixos do estudo (fonte: elaborada pela autora).

O parcelamento das propriedades localizadas ao longo destes eixos foi constituído em grandes áreas de terras que acomodam os mais diversos usos. Os investimentos públicos realizados no município fizeram a apropriação da maior parte destas características físicas e administrativas (por ser a capital do Estado) e, assim, configuram o território da Ilha por mais de 50 anos.

Na SC-401, a pesquisa relata que, seguindo a tendência identificada ao que foi implementado no Século passado (XX), são 40 as parcelas ainda sem uso na via, com uma perspectiva futura de ocupação (pela posse dos terrenos) proveniente 85% do mercado imobiliário e 15% do Estado (Figura 4).

Quanto ao valor venal do m² territorial destas parcelas, este é modificado consideravelmente e não possui uma localização específica. Terrenos mais próximos à área central possuem parcelas que variam do valor mais baixo apresentado, até o mais alto. Parcelas sem uso, localizadas mais próximas ao Centro Administrativo, encontram-se na faixa intermediária de valor médio estimado. Dos cinco lotes que possuem o maior valor de venda por m², três são do mercado imobiliário e dois são do Estado (Figura 5).

Além destes, verifica-se que o Estado possui seis lotes disponíveis à sua ocupação no eixo da SC-401: um situado no bairro Itacorubi e outro no bairro Monte Verde, além de três localizados no bairro João Paulo (ampliação da Figura 5), ou seja, em áreas muito mais próximas ao Centro da cidade do que aquele onde foi instalado o Centro Administrativo. A outra parcela pertencente ao Estado, localizada no bairro Saco Grande, com o maior valor venal do m² estimado no eixo, está em frente a um dos maiores lotes disponíveis à ocupação do mercado imobiliário (de posse de uma construtora/incorporadora), e ao lado de outros três também pertencentes aos proprietários fundiários e as imobiliárias.

Ou seja, o Estado fez um investimento mais longe, em uma parcela mais afastada do centro da cidade, em um edifício já existente, buscando ter a apropriação de alguma infraestrutura que o local já possuía, mesmo havendo terreno público vago disponível para implantar a sua Sede Administrativa em áreas mais próximas.

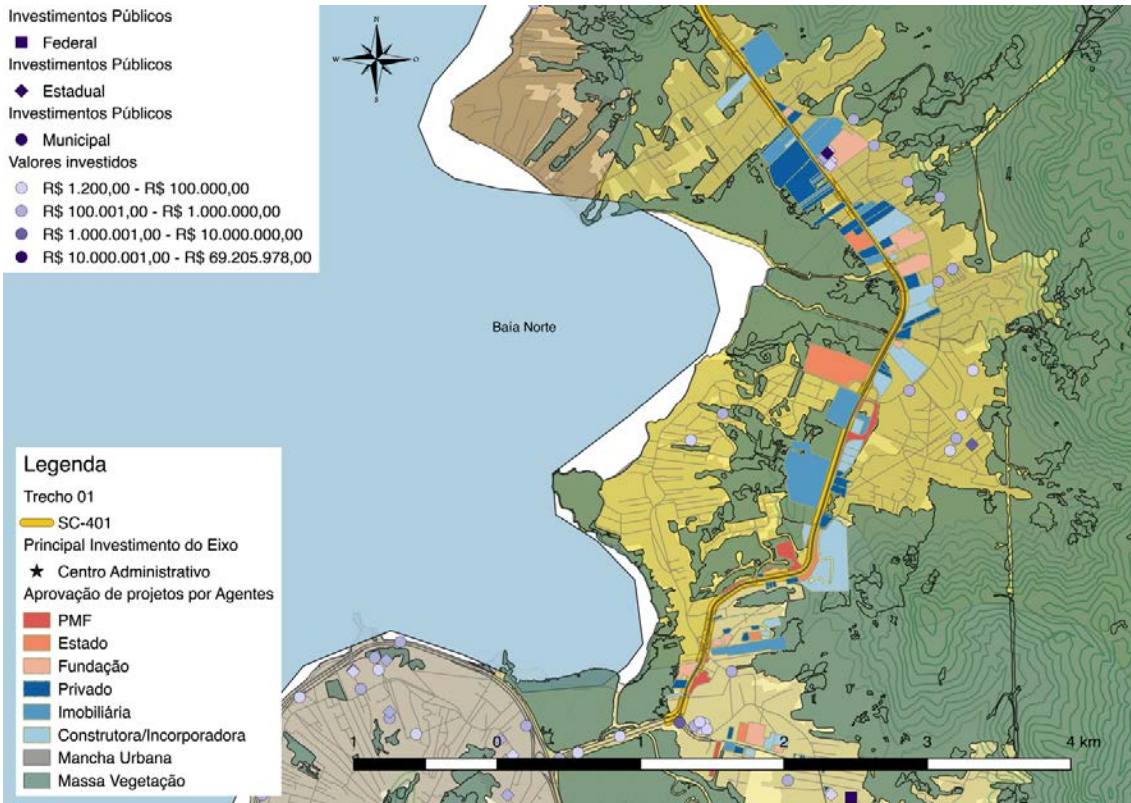


Figura 4. Atuação dos agentes na aprovação dos projetos da SC-401 a partir de 2000, com localização do Centro Administrativo (fonte: elaborada pela autora).

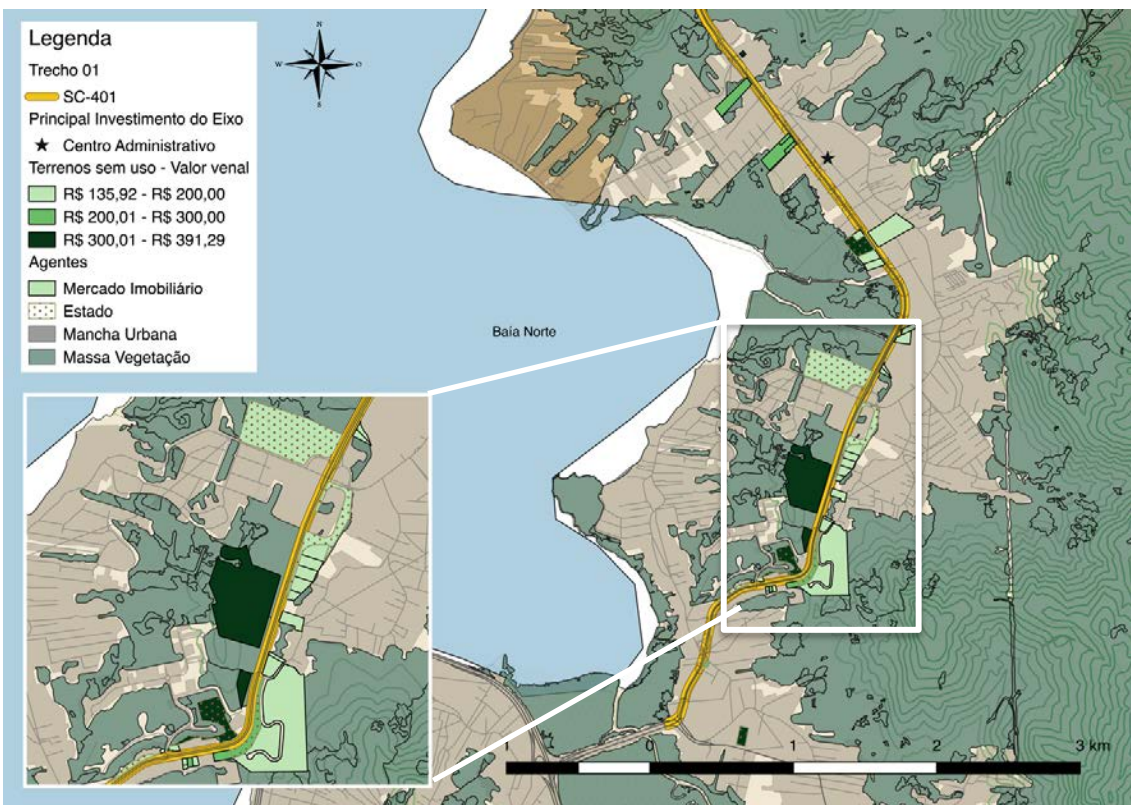


Figura 5. Valor venal do m² territorial x agentes das parcelas sem uso na SC-401 (fonte: elaborada pela autora).

Tomando por base essas considerações, identifica-se que o Estado age reforçando a lógica do setor privado, a partir do momento que leva o seu investimento para mais longe da centralidade, gerando um eixo longo de investimentos, em que 85 dos terrenos em estoque são de posse do mercado imobiliário.

Dos lotes com o uso estabelecido no período estudado, constatou-se que o valor venal do m² territorial dos imóveis na SC-401 ficou cinco vezes maior que o realizado na década anterior. A Planta Genérica de Valores (PGV) de 2001 estimava o valor venal de R\$ 46,00 por m² para os imóveis localizados no eixo da SC-401. Quando da aprovação em 20 de dezembro de 2013 da Lei Complementar n 480, que atualizaria o valor do m² territorial de todos os imóveis implantados no município a partir de 1 de janeiro de 2014, o valor venal estimado do m² territorial dos lotes localizados no eixo da SC passou para R\$ 242,87.

Ao considerar os investimentos públicos realizados no mesmo período, em um intervalo de 12 anos, foi possível verificar que estes foram 10 vezes maiores. De 2000 a 2001, a média anual de investimentos foi de aproximadamente R\$ 770 mil reais, enquanto no período posterior o valor médio foi o dobro, próximo de R\$ 1.500 milhões de reais por ano. Isso demonstra que na SC-401 houve um processo de valorização do lugar provocado pela concentração de investimentos, visto que o valor do m² territorial estabelecido na legislação foi igualmente impulsionado pela valorização dos imóveis.

Na SC-404, das 16 parcelas ainda sem uso na via, 50% são de posse do mercado imobiliário e 50% pertencem ao Estado, segundo os dados da Secretaria Municipal da Fazenda (2019). A Prefeitura Municipal de Florianópolis é detentora de 38 das parcelas do Estado com ainda cinco lotes disponíveis ao uso no eixo da SC-404 e os proprietários fundiários detêm 44 dos terrenos privados na via. Durante a pesquisa, não identificou-se nenhum terreno sendo oferecido à venda em imobiliária na via, e todos possuem o valor venal do m² territorial acima dos R\$ 300,00 (Figura 6).

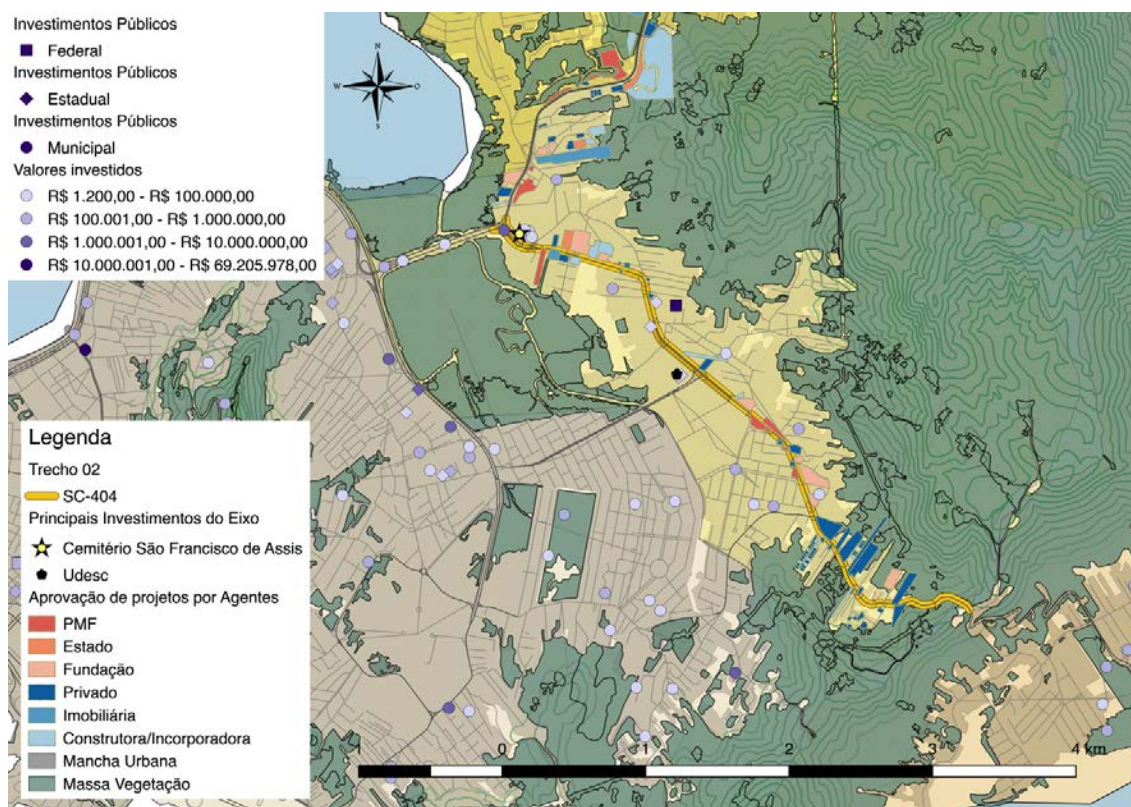


Figura 6. Valor venal do m² territorial x agentes das parcelas sem uso na SC-401, como localização da UDESC e do Cemitério São Francisco de Assis (fonte: elaborada pela autora).

No estudo dos índices construtivos dos Planos Diretores propostos para a SC-404, percebe-se pelo planejamento atual, a intenção do Estado na diversidade de usos, quando este reduz pela metade os parâmetros de lote e testada mínima das parcelas, e a busca pela diminuição na densidade local, a partir do momento em que permite a construção da metade do número de pavimentos da via.

Com o mesmo percentual de estoque de imóveis na via que o mercado imobiliário, ou seja, com posse de 50 dos lotes ainda disponíveis ao uso na via, o Estado assume na SC-404, um importante papel como garantidor do direito à cidade, quando da destinação de uso dessas áreas. São terrenos com grandes dimensões, de R\$ 1 mil, R\$ 3 mil e quase R\$ 7 mil m² que possuem geometrias difíceis de se trabalhar, mas alguns com testadas generosas para a via. Essas áreas poderiam ser perfeitamente utilizadas para a implantação de equipamentos de lazer para o bairro, ou outro que atendesse ao uso residencial predominante no eixo e suas adjacências.

Dos lotes com o uso estabelecido no período estudado, identificou-se que o valor venal do m² territorial dos imóveis na SC-404 ficou 15 vezes maior que o realizado na década anterior. A Planta Genérica de Valores (PGV) de 2001 estimava o valor venal do m² territorial para os imóveis localizados no eixo da SC-404 em R\$ 92,44. Com a aprovação PGV de 2013, o valor venal do m² territorial dos lotes localizados no eixo da SC passou para R\$ 1.454,40 a partir de 1 de janeiro de 2014 (Figura 7).

Avaliando os investimentos públicos realizados no mesmo período, de 2002 a 2013, verificou-se que estes foram 80 vezes maiores. Com um valor médio de pouco mais de R\$ 186 mil reais por ano para um valor médio anual de quase R\$ 2.500 milhões de reais, totalizando em um período de 12 anos, quase 30 milhões de reais. Isso evidencia que na SC-404 houve um processo significativo de valorização dos imóveis em que o valor do m² territorial estabelecido na legislação foi impulsionado pela extraordinária acumulação de investimentos no eixo da via.

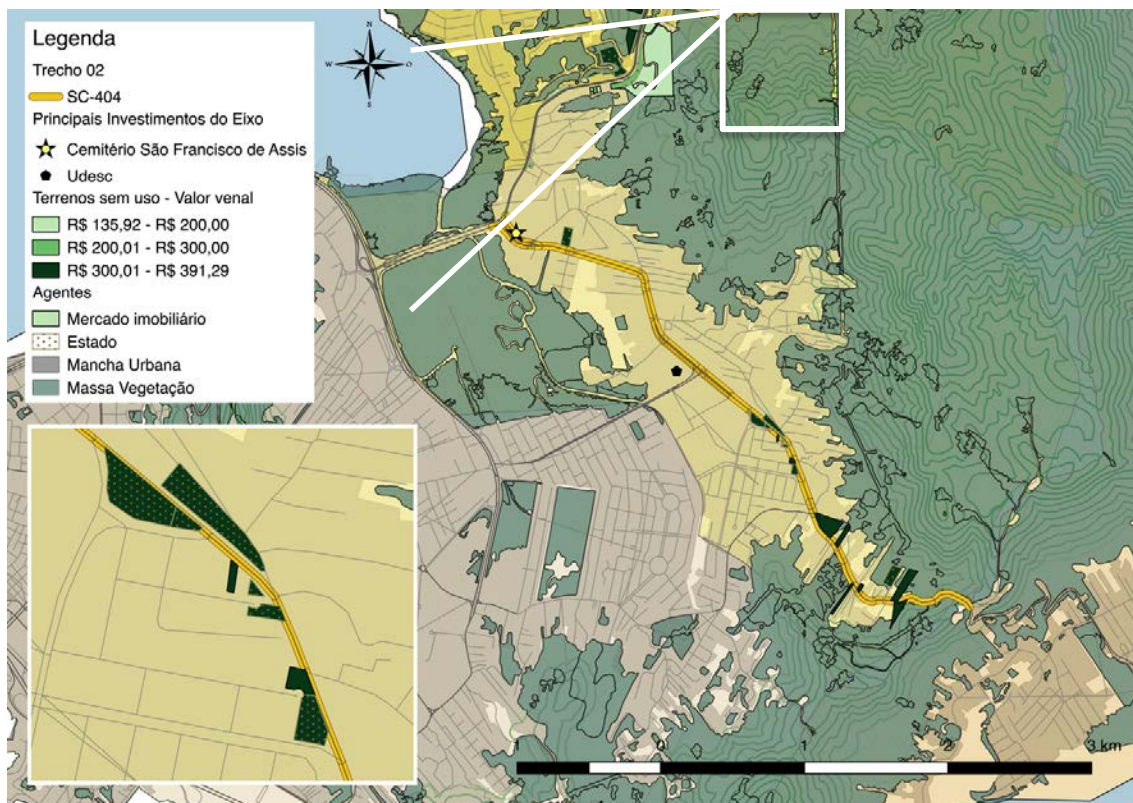


Figura 7. Valor venal do m² territorial x agentes das parcelas sem uso na SC-404 (fonte: elaborada pela autora).

Os dados demonstram que, pela concentração de investimentos na SC-404, houve um processo de valorização do lugar, muito maior que o ocorrido na SC-401. Tanto a via, SC-404, quanto o próprio bairro Itacorubi possuem uma forte articulação e proximidade com as áreas mais centrais e consolidadas da Ilha que abrigam a população de maior renda média do município. Além disso, como descrito anteriormente, a via foi alvo de uma série de investimentos públicos já em décadas anteriores ao estudo aqui apresentado. Essa significativa quantidade de obras e de valor investido na região, seja no Século passado, seja no Século atual, caracteriza uma forma de investimento circular, ou seja, o Estado investe onde já há mais renda populacional. E quanto mais o Estado investe, maior é a valorização da terra e a concentração de renda neste mesmo local. Com isso, tem-se um círculo vicioso que envolve investimento, valorização do lugar e concentração de renda.

4. A valorização da terra urbana na Ilha de Santa Catarina

Os eixos analisados representam as vias que fazem as principais ligações para as regiões Norte e Leste da Ilha, respectivamente, segunda região mais favorecida pela atuação do Estado e região menos atendida. Trata-se de duas realidades cujo processo de inserção no contexto urbano da cidade foi determinado pelos investimentos públicos realizados em um momento histórico anterior ao estudado na pesquisa, e que neste momento está tendo efeitos. Estas vias localizam, a partir de 2000, três importantes equipamentos em que os Governos Estaduais e Municipais atuaram diretamente. Os demais investimentos realizados no Eixo como um todo e seu entorno variam quanto ao uso do solo, de acordo com as características que cada investimento apresenta.

A SC-401, eixo que liga a região administrativa Sede para a região com o maior número de investimentos, Norte, possui em sua linha de análise a implantação de somente um investimento público, um equipamento institucional executado pelo Estado, que concentrou, em um único local, um valor investido de mais de 20 milhões de reais. O Centro Administrativo corresponde a uma atividade de médio porte, que não envolve o uso cotidiano da população. Por ser a Sede do Governo do Estado, a prestação de serviços é realizada para todo o Estado e não somente no município. No mesmo local, encontra-se ainda o Teatro Pedro Ivo, que realiza a “utilização e operacionalização do Centro de Convivência e de Eventos” (Teatro Pedro Ivo, 2019) da Sede administrativa. A dinâmica urbana da região abrangente ao equipamento foi bastante ativa, com uma série de aprovações de uso do solo, em sua totalidade comerciais, intensificadas com o início das obras de reformas de adaptações dos prédios. O mercado imobiliário, por meio dos proprietários fundiários, foi o responsável por esse desenvolvimento, seguido dos promotores imobiliários (imobiliárias e construtoras/incorporadoras) (Quadro 1).

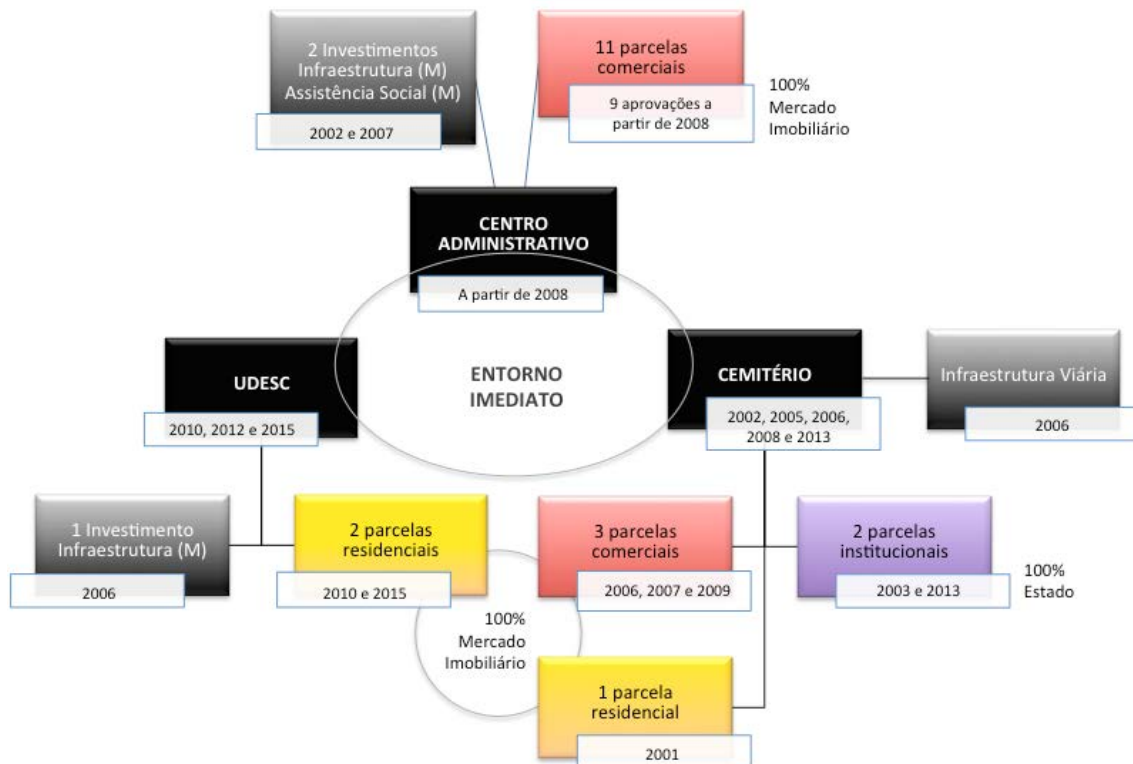
A SC-404, eixo que liga a região administrativa Sede para a região menos atendida pelo Estado, Leste, possui em seu eixo dois principais equipamentos que tiveram obras realizadas no período. Juntos, tais investimentos totalizam quase 570 mil reais. Um voltado ao serviço público municipal, Cemitério São Francisco de Assis, e o outro um equipamento educacional voltado para a Universidade do Estado de SC (UDESC).

O Cemitério São Francisco de Assis apresenta entorno misto, no qual o comércio e os edifícios institucionais são os usos diretamente relacionados, e cujos agentes responsáveis por sua produção são o Mercado Imobiliário e o Estado. Os cemitérios compõem usos peculiares que podem trazer desconforto à sua vizinhança. Por isso, nem sempre são compatíveis com as demais atividades do local em que se encontram. Isso é demonstrado pelas alterações no uso do solo ocorridas logo após ou no mesmo ano das obras públicas realizadas no Cemitério (Quadro 1).

A Universidade do Estado de SC (UDESC) apresenta no seu entorno imediato o uso residencial em que o mercado imobiliário, por meio dos proprietários fundiários, foi o responsável pelo desenvolvimento. No equipamento educacional, foi possível identificar que, no mesmo ano de realização das obras públicas na UDESC, aconteceram aprovações de dois novos projetos residenciais. As universidades são atividades de grande porte, em função da ampla área que seus equipamentos utilizam, e pela concentração de pessoas e veículos que elas geram, mas nem por

isso o uso residencial deixa de ser bem-vindo. Esses equipamentos possuem uma forte atração por residências, tanto por unidades de menor porte, apartamentos para estudantes, quanto famílias com poder aquisitivo intermediário que buscam a proximidade dos serviços diários e da ampla abrangência oferecidas nas centralidades que estes equipamentos geram (Quadro 1).

Quadro 1. Síntese do uso do solo e da atuação dos agentes no entorno imediato dos principais investimentos públicos realizados nas SC-401 e SC-404 – dados por ano (fonte: elaborado pela autora).

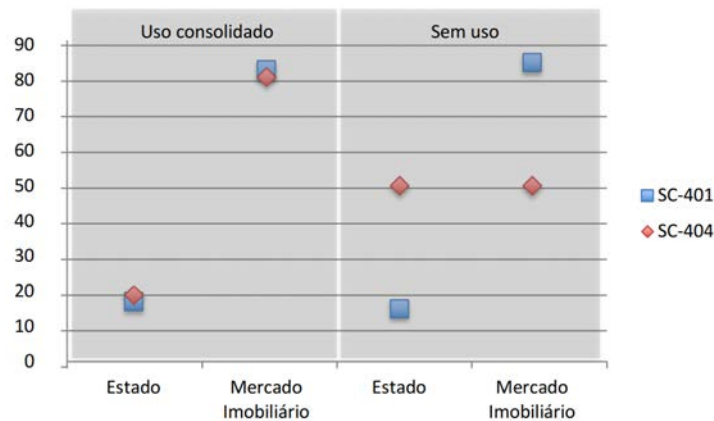


Os três equipamentos já estavam implantados e tiveram, a partir de 2000, obras de ampliações e melhorias para que fossem adequados aos novos usos estabelecidos ou as novas necessidades apresentadas. Todos atendem às demandas municipais, sendo que dois deles estão relacionados ao envolvimento esporádico da população, ao passo que a Universidade, para algumas parcelas populacionais que estão em fase de estudo ou os seus funcionários, tem uso diário.

É importante salientar que alguns equipamentos urbanos possuem um caráter mais repulsivo e de desvalorização do entorno que de valorização e atração. No caso, o Cemitério é um deles, assim como o Centro de transferência e reciclagem do município (COMPAP) e o Instituto Médico Legal (IML), equipamentos concentrados próximos ao início da SC-404 (entroncamento com a SC-401). Tais equipamentos repelem o uso residencial, mas são articulados potencialmente com os usos institucionais e comerciais que possuem uma rotina diária e semanal estabelecida, como é o identificado pelas aprovações de projetos ocorridos no seu entorno.

A pesquisa constatou igualmente que na SC-401, todos os lotes ainda disponíveis ao uso chegam a 1/3 das parcelas da via, e pertencem, quase que em sua totalidade, ao mercado imobiliário, porém, na SC-404, o percentual é o mesmo, 50% das parcelas ainda não edificadas pertencem ao mercado imobiliário e a outra metade pertence ao Estado e as Fundações/Instituições (Gráfico 3).

Gráfico 3. Percentual dos agentes na produção do espaço das SC-401 e SC-404, desde 2000 (fonte: elaborado pela autora).



Isso significa que, na SC-401, a pressão pelo investimento do Estado em uma área mais afastada, com muitos lotes a venda, vem do mercado imobiliário, ao passo que o arranjo espacial estabelecido na SC-404 teve (no Século XX) e ainda terá (no Século XXI) forte influência do Estado.

Quanto ao valor do uso da terra, avaliando em conjunto os dois eixos do estudo, verifica-se que o valor venal do m² territorial estimado nas Plantas Genérica de Valores (PGVs) na SC-404 é muito maior (6x) que o estabelecido na SC-401 (mesmo nas parcelas próximas ao Cemitério), da mesma forma que os investimentos realizados na via nesse período. Em 12 anos, da implementação de um valor anual menor de R\$ 200 mil reais na SC-404 até 2001, chega-se à situação anual de R\$ 2.500 mil reais até 2014. Esse valor é superior aos investimentos realizados na SC-401, que tiveram o dobro dos investimentos anuais entre as duas promulgações das Leis.

Tanto o uso quanto a configuração do parcelamento predominante da via estão mais associados aos seus perfis. Uma possível justificativa para o baixo valor venal do m² territorial da via SC-401, em relação à SC-404, está mais associada ao perfil de via arterial que esta configura e do grau de consolidação do tecido urbano adjacente. Por sua função de ligação do Centro aos bairros da região Norte, gera-se uma relação repulsiva à alta renda. Com isso, a população de mais baixa renda se estabelece, bem como faz a apropriação de áreas relativamente centrais e providas de infraestrutura. Por outro lado, tem-se na SC-404, em uma via mediana, a consolidação de um tecido urbano adjacente à malha urbana que a rodeia, provida de infraestrutura em toda a sua extensão, acomodando uma população de maior poder aquisitivo, que pode pagar pela alta valorização destas terras.

Portanto, a localização do investimento é uma variável econômica que promove a valorização do lugar, pois, no eixo em que ocorre a ligação entre as regiões que tiveram a maior atuação do Estado, região administrativa Sede e região Norte – SC-401, os proprietários fundiários e os promotores imobiliários atuaram mais fortemente, ao passo que também mantiveram a maior quantidade de terrenos vagos para uma futura ocupação. Na SC-404, o Estado concentra hoje a mesma quantidade dos terrenos ainda passíveis de utilização que o mercado imobiliário, e o valor venal do m² da terra atinge um valor superior a 6x ao comercializado no eixo que conecta a região Norte. Neste caso, a localização dos terrenos ainda disponíveis com um uso específico está valorizada pela produção pública que ocorreu na via, ao longo de tal período, e pela proximidade das áreas vizinhas ao Córrego Grande e Santa Mônica, bairros que fazem conurbação da área central urbana com o bairro Itacorubi.

5. Considerações Finais

Sendo uma dimensão urbana fundamental, a localização é uma variável intimamente relacionada à forma urbana. Logo, a localização dos investimentos é o elemento essencial para revelar a realidade das desigualdades socioeconômicas nas cidades, porque gera valor, promovendo o aumento da produção imobiliária e, conseqüentemente, o aumento do preço da terra dos imóveis do entorno imediato. Em alguns casos, em seu entorno próximo também.

A partir do ano 2000, vivenciando um outro momento histórico, o Brasil de maneira geral, passa por uma nova fase de crescimento, em um processo de redemocratização e retomada dos investimentos, em que, de um salário mínimo de R\$ 151,00 (ano de 2000), a população passa a ter em 2017, um valor superior a R\$ 900,00. Isso modifica o poder de compra das pessoas, inclusive, na forma de viver e utilizar o espaço urbano, não só relativo ao investimento público, mas também frente ao capital imobiliário que obteve, a partir de então, condições mais favoráveis para a comercialização.

Portanto, enquanto contributo acadêmico e científico, o estudo identificou que a produção socioespacial do espaço urbano e a valorização fundiária das parcelas urbanas é reflexo da influência dos investimentos públicos implementados em localizações específicas, que tem no Estado o seu principal promotor. A pesquisa identificou, ainda, como tais processos estavam alinhados aos planos propostos de organização do território refletindo na sua implementação.

6. Referências

Brasil. Lei Complementar nº 482. **Plano Diretor de Urbanismo do município de Florianópolis**. Florianópolis. 2014.

Instituto Polis. **O que é direito à cidade?** Disponível em: <<https://polis.org.br/direito-a-cidade/o-que-e-direito-a-cidade/>>. Acesso em: 10 jan. 2020.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Da “organização” a “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **A produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Contexto, 2016. p. 53-73.

DEÁK, César. **Á busca das categorias da produção do espaço**. 213 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001.

LEFEBVRE, Henry. **The production of space**. Oxford, UK: Blackwell, 1991 (1974).

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel – Fapesp – Lincoln Institute, 2001 (1998).

SUGAI, Maria Inês. **Segregação Silenciosa: Investimentos Públicos e dinâmica socioespacial na área conurbada de Florianópolis (1970-2000)**. Florianópolis: Editora UFSC, 2015.

_____. **Segregação Silenciosa: Investimentos Públicos e distribuição socioespacial na área conurbada de Florianópolis**. 244 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Curso de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

VITTE, Claudete de Castro Silva. Inovações e permanências na gestão de cidades e na gestão do desenvolvimento local no Brasil: novas contradições, novos conteúdos? In: CARLOS, Ana Fani Alessandri e LEMOS, Amália Inês Geraiges. **Dilemas Urbanos: Novas abordagens sobre a cidade**. São Paulo: Contexto, 2003. p. 232-243.