ISSN: 1984-8781 - Anais XVIII ENANPUR 2019. Código verificador: **dwyXz73wNinL** verificar autenticidade em: http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais

Disputas socioespaciais em áreas urbanas centrais valorizadas: o caso da Vila Santa Rosa, Florianópolis/SC.

Autores:
Isabela Braga Martins - UFSC - isabela.bmart@gmail.com
Maria Inês Sugai - UFSC - misugai2@gmail.com

Resumo:

Este trabalho pretende discutir sobre conflitos socioespaciais e a disputa pelo acesso à terra urbanizada, em especial nas áreas centrais valorizadas, receptoras de investimentos públicos. A importância da localização e da moradia em áreas urbanas centrais vem sendo amplamente debatida, contudo, o que se observa é a reprodução dos modelos de cidades desiguais e segregadas, com a população de baixa renda ocupando as periferias, com infraestrutura precária, e as elites tendo acesso às áreas centrais, privilegiadas. Em alguns casos, as camadas sociais de alta renda e as de baixa renda se instalam em espaços geograficamente próximos, em áreas valorizadas. Com a finalidade de elucidar essas questões, será apresentado o caso da Vila Santa Rosa, um assentamento informal situado em terras da União, em um bairro nobre de Florianópolis.

DISPUTAS SOCIOESPACIAIS EM ÁREAS URBANAS CENTRAIS VALORIZADAS

O caso da Vila Santa Rosa, Florianópolis/SC

RESUMO

Este trabalho pretende discutir sobre conflitos socioespaciais e a disputa pelo acesso à terra urbanizada, em especial nas áreas centrais valorizadas, receptoras de investimentos públicos. A importância da localização e da moradia em áreas urbanas centrais vem sendo amplamente debatida, contudo, o que se observa é a reprodução dos modelos de cidades desiguais e segregadas, com a população de baixa renda ocupando as periferias, com infraestrutura precária, e as elites tendo acesso às áreas centrais, privilegiadas. Em alguns casos, as camadas sociais de alta renda e as de baixa renda se instalam em espaços geograficamente próximos, em áreas valorizadas. Com a finalidade de elucidar essas questões, será apresentado o caso da Vila Santa Rosa, um assentamento informal situado em terras da União, em um bairro nobre de Florianópolis.

Palavras chave: Disputas socioespaciais; áreas urbanas centrais; investimentos públicos; informalidade habitacional.

ABSTRACT

This work intends to discuss about socio-spatial conflicts and the dispute for access to urbanized land, especially in valued central areas, which commonly receives public investments. The importance of location and housing in central urban areas has been widely debated, however, what is observed is the reproduction of unequal and segregated city models, with the low-income population occupying the peripheries, with precarious infrastructure, and the elites having access to the central, privileged areas. In some cases, the high-income and low-income social strata are located in geographically close spaces in valued areas. In order to elucidate these issues, we will present the case of Vila Santa Rosa, an informal settlement located on public land, in a noble neighborhood of Florianópolis.

Key words: Socio-spatial disputes; central urban areas; public investments; housing informality.

INTRODUÇÃO

A questão fundiária, a localização e as disputas socioespaciais pelo acesso à terra urbanizada são temas essenciais para a compreensão do processo de produção do espaço urbano. Essas disputas se acirram quando se trata de porções do solo em áreas centrais, com boa infraestrutura e com alto valor imobiliário, sobretudo em terras públicas.

O processo de urbanização no Brasil se intensificou a partir do século XVIII e desencadeou o aumento da demanda da população por um pedaço de terra, tanto para residência quanto para serviços, comércio, trabalho, equipamentos urbanos e espaços públicos (SANTOS, 1994, p. 21). No entanto, o atendimento à demanda por terra urbanizada no Brasil se dá, historicamente, de maneira desigual, conforme a camada social e de renda da população, em consonância com o modelo capitalista vigente. O capitalismo, que tem como princípios básicos a acumulação e a reprodução do capital, e que vincula fortemente o crescimento econômico à concentração de riquezas, expressa suas relações e conflitos sociais no espaço urbano.

Baseamo-nos na ideia defendida por Henri Lefebvre, de que o espaço é socialmente produzido. Segundo o autor, o espaço social é resultado de um processo complexo que envolve diversos aspectos práticos e teóricos, como a percepção, a experiência, a localização (LEFEBVRE, 1991, p.110).

A produção e consumo de localizações privilegiadas – aquelas com mais vantagens que desvantagens, bem dotadas de insfraestrutura urbana (rede de esgoto, drenagem, abastecimento de água, energia, pavimentação), equipamentos, comércio e serviços e que geram menores tempos de deslocamento entre uma e outra – faz da cidade uma arena de conflitos entre as classes sociais. Evidencia-se que a localização, resultante do processo de produção desigual da cidade, irá gerar diferentes valor dos imóveis, em função do preço da terra.

A disputa pela terra revela o fenômeno da segregação socioespacial, descrito por Villaça (2017, p.142) como um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjuntos de bairros da metrópole, visando maximizar as vantagens e minimizar as desvantagens locacionais. Sugai (2015) explicita que a segregação urbana não apenas expõe as desigualdades espaciais, mas dá concretude ao conflito social, revela a existência da disputa que ocorre entre as classes sociais no processo de produção do espaço urbano.

Sob a perspectiva da cidade como produto do trabalho humano, Villaça (2015) afirma que mais importante que as edificações, ruas, praças e fábricas, a *localização* é o produto mais visado nas cidades. Contudo,

> *"a terra localização (desdobramento dos conceitos de Marx de terre matière e terre capital) é um produto diferenciado, e possui algumas particularidades*

> *[...]: a) irreprodutibilidade – diferentemente de outros produtos do trabalho, como edifícios, celulares, automóveis e outros que podem ser reproduzidos em grandes quantidades, uma localização é única e não pode ser reproduzida. Cada localização, com suas especificidades, possui vantagens e desvantagens sobre outra, com destaque para o fator tempo de deslocamento despendido para alcançar outras localizações; b) não pode circular entre os consumidores, como outros produtos. [...] São os consumidores que circulam por ela; e [...]c) Indispensabilidade – o ser humano consegue viver sem produtos como celulares, computadores, automóveis, mas não sem um pedaço de terra"* (VILLAÇA, 2015, p. 32-33).

A partir da questão da localização e distribuição social no território, destaca-se a importância das *áreas urbanas centrais*, por sua localização privilegiada, já que essas áreas oferecem maior numero empregos, serviços públicos, infraestrutura urbana, transporte público e menor tempo de deslocamento. Devido à essa condição privilegiada, as áreas centrais são alvo de interesse não apenas das camadas de renda média e alta, mas também das população de baixa renda, em busca de melhor qualidade de vida, mais cidadania, o direito de usufruir da cidade, que é produzida socialmente.

Os conflitos entre diferentes classes sociais ficam mais evidentes quando a terra em disputa estão em áreas centrais, como é o caso da Vila Santa Rosa, em Florianópolis. A inequidade não fica restrita à renda da população que ocupa esse território, mas se expressa também na questão fundiária (a porção apropriada pelo capital imobiliário é regularizada, enquanto o assentamento informal da Vila permanece sem regularização fundiária) e nas condições urbanísticas da área.

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO, INVESTIMENTOS PÚBLICOS E A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL: UMA BREVE APRESENTAÇÃO TEÓRICA.

O espaço urbano apresenta alto grau de complexidade e, como ponto de partida, utiliza-se aqui a abordagem feita por Corrêa (1989) de que "o espaço urbano capitalista é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço". O autor cita como principais agentes dessa produção: os *proprietários dos meios de produção* (especialmente industriais); *proprietários fundiários*; *promotores imobiliários*; *Estado* e *grupos sociais excluídos.*

Destacam-se as ações do Estado, em suas três instâncias -municipal, estadual e federal- e os promotores imobiliários na definição da configuração espacial das cidades. O Estado dispõe da legislação -como leis de Uso e Ocupação do Solo e Plano Diretor- e da decisão sobre investimentos públicos. Ambos instrumentos são fundamentais e determinantes para a produção do espaço.

Maricato (1996) declara que o Estado, por meio dos instrumentos disponíveis – investimento público e ação reguladora- garante a estruturação de um mercado imobiliário capitalista para uma parcela restrita da população, ao passo que, para a maioria, restam as opções de favelas, dos cortiços ou do loteamento ilegal, na periferia sem urbanização, de todas as metrópoles. Nota-se a frequente ação do Estado de acordo com interesses das elites ligadas ao mercado imobiliário, o que leva à percepção explicitada por Farret (1985) de que o "Estado não é árbitro neutro e passivo na produção do espaço urbano, mas sim um decisivo agente".

A execução de investimentos públicos para a implantação de infraestrutura necessária para a urbanização -especialmente infraestrutura de esgotamento sanitário, distribuição de água e energia, pavimentação, drenagem- é essencial para as cidades. No entanto existem disputas entre as distintas camadas sociais por esses investimentos. Para compreender o impacto dos investimentos públicos na produção do espaço urbano é necessário conhecer *quais* serão realizados e, sobretudo, sua *localização*.

O fator locacional é de extrema importância já que determina os grupos que serão beneficiados por esses investimentos, como elucidam Vetter e Massena (1982). A localização de obras de grande porte em infraestrutura com verbas do Estado gera impactos sobre o preço da terra e da área do entorno – já que a terra urbanizada é vista como um grande pretexto de mercantilização a preço alto pelo mercado imobiliário, que visa atingir as camadas da população dispostas a pagar por essas "benesses". Dessa forma caminha a consolidação e o reforço da segregação residencial espacial segundo grupos de rendimento nas cidades. Os autores concluem que os beneficiados pelos investimentos do Estado em infraestrutura são justamente os *proprietários de terra* próximos a esses investimentos e os *agentes e incorporadores imobiliários*, que alcançarão lucros por vender terras urbanizadas e dotadas de uma estrutura paga com dinheiro público. É comum a ocorrência do ciclo de captação de investimentos públicos - valorização imobiliária em áreas urbanas centrais.

A dinâmica de produção do espaço urbano pode ser entendida através de um ciclo que envolve as elites – detentoras tanto do poder político quanto econômico- a sua capacidade de conquistar investimentos públicos provenientes do Estado para os locais da cidade de seu interesse para implantação de infraestrutura (rede de esgoto, coleta de lixo, drenagem, abastecimento de água, energia, pavimentação, equipamentos públicos) em suas áreas de residência, trabalho e lazer, e a consequente valorização imobiliária naquela região de interesse – o que garante altos valores tanto da terra quanto dos imóveis e a permanência das camadas de alta renda, dispostas a pagar os altos preços colocados pelo mercado imobiliário.

Villaça (2017, p.335) afirma que "as camadas de mais alta renda controlam a produção do espaço urbano por meio do controle de três mecanismos: um de natureza econômica – o mercado, no caso, fundamentalmente o mercado imobiliário; outro de natureza política: o controle do Estado, e, finalmente, através da ideologia". Nesse processo, a classe dominante ao mesmo tempo em que escolhe se concentrar em determinada(s) região(ões) da cidade, impõe que camadas de baixa renda se concentrem em regiões distintas – e em geral distantes – daquelas de seu interesse. Isso acontece já que a população pobre não possui recursos financeiros para pagar pela terra, pelo imóvel e por não conseguir adequar o padrão de suas

construções – em geral pequenas e precárias- à legislação urbana vigente nas áreas nobres da cidade.

Com relação à localização habitacional da população de baixa renda nas cidades, há basicamente duas situações mais comuns: fixação de moradia em áreas periféricas, onde os preços da terra são mais baixos e com infraestrutura urbana inexistente/ precária; e a invasão de áreas ambiental e geologicamente frágeis mais próximas aos centros das cidades. Maricato explicita: "Sem qualquer alternativa legal, grande parte da população urbana invade terra para morar. As terras que não interessam ao mercado imobiliário e são ocupadas pela população de baixa renda são exatamente as áreas de ecossistema frágil, sobre as quais incide a legislação de proteção ambiental" (MARICATO, 2014, p.185). Essa configuração urbana altamente segregada socioespacialmente é comum nas cidades brasileiras, e Florianópolis não é uma excessão.

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE FLORIANÓPOLIS/SC

Para compreender o arranjo socioespacial de Florianópolis é necessário ir além da visão da capital catarinense como "Ilha da Magia", que proporciona alta qualidade de vida, um dos melhores lugares para se viver no Brasil; é preciso entender que a "cidade linda" existe paralelamente –e graças- à uma outra parte da cidade, normalmente escondida dos holofotes, repleta de irregularidades e precariedades.

A periferização residencial das camadas mais pobres da população começou a se tornar mais comum nos anos 1950 e se intensificou na década de 1960. Ocupações irregulares nas franjas entre os municípios de Florianópolis e São José (Figura 1) se tornavam cada vez mais frequentes e a situação urbanística dessas áreas cada vez mais precárias (SUGAI, 1994).

A construção da ponte Hercílio Luz (1926), primeira conexão viária entre a porção insular e a continental de Florianópolis, e a efetivação de linhas de transporte público (a partir da década de 1930) estreitou as relações entre a capital e os municípios vizinhos. Os moradores da Área Conurbada de Florianópolis (composta pelos municípios de Palhoça, Biguaçu, São José e Florianópolis) passaram a buscar bens, serviços e empregos em Florianópolis, o que provocou alterações nas dinâmicas de atividades comerciais e de serviços nesses municípios (SUGAI, 2015).

Quanto às mudanças na dinâmica urbana das cidades do entorno de Florianópolis destaca-se um processo histórico de migração de população de baixa renda vinda principalmente do interior de Santa Catarina, sobretudo a partir de 1960. Na década de 1960, a taxa de crescimento populacional de Florianópolis era de 3,12% ao ano, enquanto que a de São José era aproximadamente dobro- 6,38% ao ano (SUGAI, 1994, p. 85).

O crescimento populacional gera aumento na demanda por serviços, infraestrutura e empregos. Parte da população que reside nos municípios próximos trabalha em Florianópolis ou outras cidades vizinhas e necessita se deslocar todos os dias de um município a outro,

gerando impactos na mobilidade. Os deslocamentos são realizados majoritariamente por ônibus e os efeitos desses deslocamentos são expressivos não apenas no trânsito intra e intermunicipal, mas também para a qualidade de vida da população que passa longas horas de seu dia no transporte coletivo e gasta considerável parte de seu salário com as passagens.

Outro capítulo de grande importância para a configuração do espaço urbano de Florianópolis foi a elaboração do primeiro Plano Diretor (PD), que "seria o instrumento que poderia antecipar, definir e legitimar as ações do Estado no espaço urbano" (SUGAI, 2015, p. 73). Elaborado entre 1952 e 1954 e aprovado em 1955, estabeleceu propostas para uso e ocupação das áreas insular e continental de Florianópolis. Das orientações presentes no Plano Diretor, as mais visadas pelos representantes do mercado imobiliário foram a "ocupação dos vazios urbanos centrais e as intervenções viárias, como a Avenida Beira Mar Norte, que valorizariam a área norte da península" – região da cidade alvo do desenvolvimento do turismo, habitação e veraneio das camadas de alta renda.

Dentre as propostas do PD, evidencia-se o grande número de intervenções viárias, das quais destaca-se a implantação da Avenida Governador Irineu Bornhausen, popularmente conhecida como Avenida Beira Mar, durante os anos 1960, através do governo estadual, com o Departamento de Estradas de Rodagem do Estado, o DER-SC. Foram inauguradas também a Avenida Othon Gama D´Eça e Avenida Prefeito Osmar Cunha, em 1958, evidenciando o forte caráter viário do Plano Diretor e a intenção de aumentar a acessibilidade (primordialmente via automóvel) e priorizar a ocupação no eixo norte-sul- entro da Ilha, de interesse das elites locais. A pesquisa desenvolvida por Sugai (1994) comprova que houve de fato valorização do custo do metro quadrado dos terrenos nas adjacências da Av. Beira Mar[1]

Nota-se que os projetos viários ganharam força, especialmente em meados dos anos 1960 e 1970, período do regime militar, em que o planejamento, o tecnicismo, a expansão da economia através da entrada massiva de capital externo e o rodoviarismo estavam em voga no discurso nacional. Em Florianópolis não foi diferente e, entre 1969 e 1971 foi elaborado o Plano de Desenvolvimento Integrado da Grande Florianópolis, que abrangeu 21 municípios. O plano "propunha uma reorganização da estrutura viária intraurbana e interurbana da área conurbada, parte da política de consolidação do transporte rodoviário no Brasil" (SUGAI, 2015, p.97).

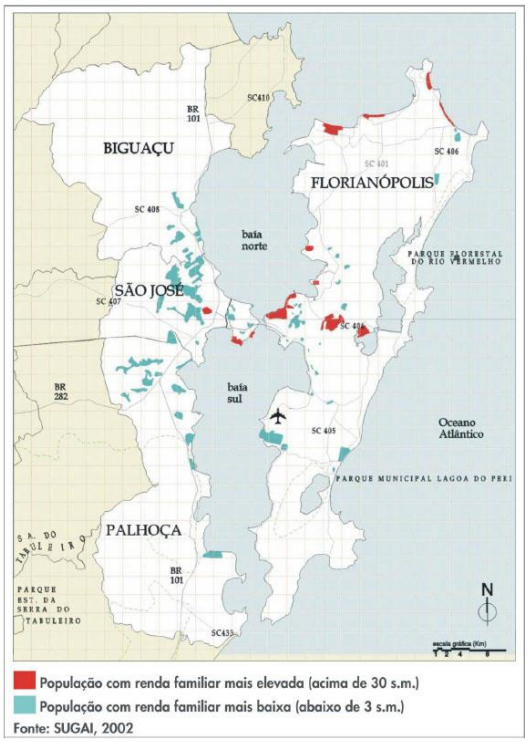
Por trás dos planos rodoviaristas estavam o anseio de dinamização da economia e incentivo ao uso dos automóveis – também ligado à questão econômica de crescimento das indústrias automobilísticas. As obras viárias contaram com numerosos recursos financeiros do Estado para a sua execução. Dentre as obras previstas no Plano de Desenvolvimento Integrado, destaca-se a Via de Contorno Norte Ilha, e o interesse da elite ligada aos setores imobiliários, segundo a lógica da expansão de Florianópolis em direção ao norte da Ilha para exploração do potencial turístico dos balneários do norte e localização preferencial para habitação das camadas de alta renda.

[1] Foi realizada pesquisa dos valores dos terrenos em bairros centrais no período anterior e no posterior à execução da Av Beiramar, confirmando a valorização dos terrenos situados em regiões beneficiadas pelas obras. (TABELA 13-A, 13-B , figura 24 a e 24b)(SUGAI, 1994)

Equipamentos e empresas estatais foram alocados na região nordeste-leste da Ilha, em áreas próximas aos investimentos públicos mencionados: o campus da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), cujas primeiras obras começaram a ser concluídas em 1965, Eletrosul (1978), EMPASC (1977), Telesc (1976), sede do Crea-SC (1978), Secretaria do Estado da Saúde (Agronômica), CELESC – entre 1988/90, além da UDESC, CIC (Centro Integrado de Cultura) na década de 1980. A concentração desses equipamentos públicos na área em questão –incluindo a transferência de algumas dessas sedes para a área-, os investimentos estatais em infraestrutura e a permissividade na legislação na época foram importantes fatores de incentivo ao desenvolvimento imobiliário naquela parte da cidade. Nesse sentido, "a acessibilidade criada pela Via de Contorno Norte garantiu o processo de expansão e ocupação urbana e de valorização imobiliária" (SUGAI, 2015, p. 182).

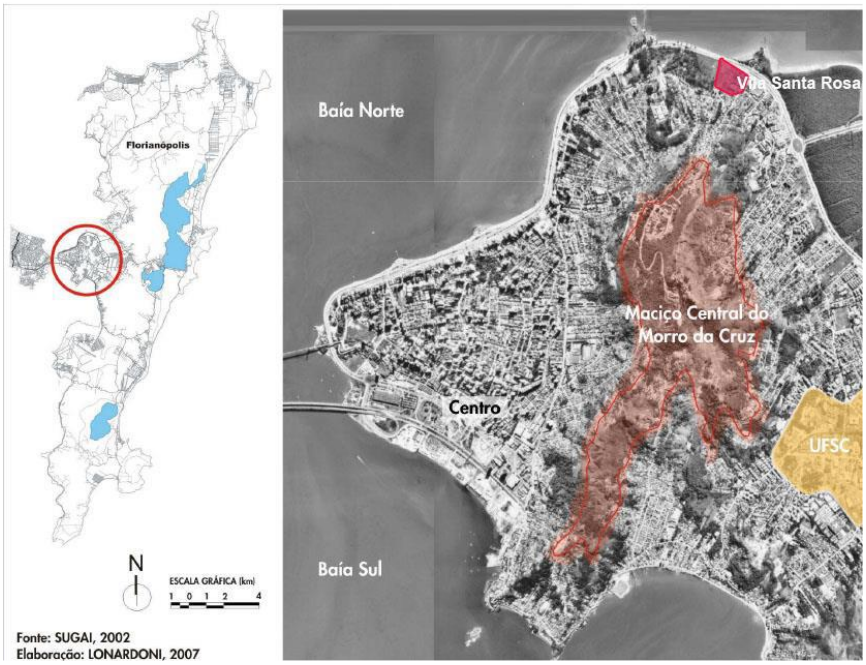
A Figura 1 demonstra o fenômeno da segregação socioespacial na área Conurbada de Florianópolis, a partir da distribuição espacial da população por extremos de renda. As regiões de pobreza – ocupadas pela população com renda familiar abaixo de três salários mínimos- se concentram na porção continental, na periferia do município de Florianópolis. Há ainda pontos na área central de Florianópolis. Em 2004 estavam registradas dezesseis comunidades situadas na base e encostas do Morro da Cruz (SAITO, 2011, p.31). O assentamento Vila Santa Rosa, que será apresentada como estudo de caso mais adiante, apesar de não estar localizado no Maciço Central (Figura 2), se encontra nas suas proximidades.

Figura 1-Distribuição espacial da população da Área Conurbada de Florianópolis por extremos de renda



Fonte: Sugai, 1994

Figura 2- Mapa área central de Florianópolis



Fonte: Lonardoni, 2007.

Destaca-se a presença de áreas de riqueza, ocupadas pelas elites econômicas, na área central de Florianópolis (ao longo da Avenida Beira Mar Norte) e ainda no extremo norte (balneários voltados para interesses turísticos de alto padrão como Jurerê, Canasvieiras e Praia Brava). Essas regiões receberam investimentos públicos em infraestrutura e atração de equipamentos e serviços urbanos, como apresentado anteriormente, e que se configuraram como frentes de expansão do mercado imobiliário voltado para as classes de renda mais elevada.

O CASO DA VILA SANTA ROSA

A Vila Santa Rosa chama a atenção por ser uma área de concentração de população de baixa renda localizada em uma região nobre na área central da ilha de Florianópolis. A área vem passando historicamente por processos de privatização e supervalorização.Situa-se no bairro Agronômica, em terras da União (terrenos de Marinha), como mostram as Figuras 2 e 3.

Figura 3 - Localização do assentamento Vila Santa Rosa.

Fonte: Google, 2018, com edição própria

Segundo dados do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF), o início da ocupação da Vila se deu aproximadamente em 1967, nas áreas residuais do aterro ao longo da Avenida Beira Mar. Os terrenos, pertencentes à União (terrenos de Marinha), foram sendo ocupados informalmente por famílias de baixa renda, majoritariamente oriundas do oeste e planalto de Santa Catarina e do norte do Paraná (IPUF, 1993).

Em 1993, o IPUF, lançou a segunda edição do trabalho denominado "Perfil de Áreas Carentes do município de Florianópolis"[2], que teve como objetivo o "acompanhamento do desenvolvimento das áreas carentes (...) tendo em vista o planejamento global e específico, e como forma também de fornecer subsídios à política do município de estabelecer prioridades e coordenar obras de urbanização e saneamento básico" (IPUF, 1993, p.4). Naquele momento, havia na Vila Santa Rosa 122 habitações, de tamanho pequeno, sendo que 110 casas estavam em estado precário e apenas 12 em estado regular.

Quanto aos investimentos de infraestrutura, em 1993 - ou seja, mais de duas décadas após o início da ocupação da vila- o *Perfil de áreas carentes de Florianópolis* registrou que algumas casas ainda não tinham acesso à água (instalada em 1986) e energia elétrica (instalada em 1987). Já a drenagem era feita apenas por uma vala que captava águas pluviais.

[2] Foi realizado o levantamento de 46 áreas carentes, sendo 28 na Ilha e 18 no Continente, a partir da visita de técnicos nas áreas em questão. O primeiro levantamento deste tipo havia sido realizado em 1987, quando encontrou-se 40 áreas carentes, sendo 21 na Ilha e 19 no Continente, estimando um total de 30.561 pessoas. Já no trabalho realizado em 1993 estimou-se um total de 32.202 pessoas enquadradas neste perfil, o que representava 12,63% da população do Município de Florianópolis, que segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, IBGE, possuía uma população de 254.941 habitantes. Na época, o propósito era realizar esse levantamento a cada 2 anos. (IPUF, 1993, p.4).

O contraste entre realidades fisicamente tão próximas se evidencia: enquanto terrenos da porção legal e regularizada passavam por valorização e já contavam com redes de drenagem, saneamento, água, energia e pavimentação de vias com acesso facilitado à diversos pontos da cidade, os terrenos da vila Santa Rosa careciam de serviços básicos, como mostram as Figuras 4 e 5.

A irregularidade fundiária é acompanhada da falta de segurança jurídica quanto à posse da terra e do imóvel, fazendo com que famílias que vivem nessas condições estejam constantemente expostas ao risco de serem despejadas. Além disso, Pereira (2008, p.231) afirma que a segregação que leva à irregularidade, também atua como propulsora da segregação que lhe deu origem e como intensificadora de malefícios sociais – violência urbana, discriminação social, habitabilidade precária-, formando um ciclo nefasto e contínuo que só aumenta o abismo social".

Figura 4- Avenida Beira Mar, Florianópolis

Fonte: Smartbrokers, 2018. (Disponível em: http://www.smartbrokers.net.br/detalhes_noticia/21/-beira-mar-norte-um-dos-locais-mais-valorizados-de-floripa)

Figura 5- Vista Vila Santa Rosa

Fonte: SUGAI/GOTTSCHALK, 2013

O fato de haver equipamentos, serviços, infraestrutura e maior oferta de empregos na região do entorno é um fator crucial para compreender a ocupação da vila Santa Rosa por famílias de baixa renda. Como foi visto anteriormente, houve um crescimento no número de famílias de baixa renda nos municípios da Grande Florianópolis (especialmente São José, Biguaçu e Palhoça), crescimento motivado fortemente pela busca por melhores condições de vida e empregos próximos à Florianópolis.

Mais uma vez o fator *localização* se torna chave para o entendimento das dinâmicas socioespaciais: assim como a população de alta renda busca regiões bem atendidas por serviços urbanos e infraestrutura também é interessante para a população pobre se instalar em áreas com essas condições. Além das facilidades já descritas, é preferencial para habitantes de baixa renda morarem perto do local de trabalho e dotados de equipamentos de saúde, lazer e educação por dependerem largamente de meios de transporte alternativos ao automóvel.

Áreas centrais, como aquela em que se encontra a Vila Santa Rosa, permitem que os moradores se desloquem a pé, de bicicleta ou de ônibus – que em menores distâncias dispensa inúmeras baldeações, reduz os gastos com a compra de passagens intermunicipais e diminui as longas horas perdidas nos deslocamentos de ônibus – em geral bem mais demorados que os mesmos deslocamentos feitos por carro.

A partir das décadas de 1970 e 1980, as áreas adjacentes, também residuais do aterro, começaram a ser ocupadas pelo setor comercial formal, com edificações ainda simples, de madeira. O padrão construtivo desses imóveis comerciais foi passando por melhorias ao longo dos anos. Mais tarde, a área passou a ser ocupada também por empreendimentos imobiliários

de alto padrão construtivo, a partir da apropriação de imóveis na faixa contígua à avenida Beira Mar. Atualmente, estes imóveis são ocupados por órgãos públicos, institucionais e de serviços, como o Ministério Público, Caixa Econômica Federal, Polícia Federal, Ordem dos Advogados do Brasil (OAB/SC), escritórios comerciais, dentre outros usos.

Vale ressaltar que no momento inicial da ocupação da Vila Santa Rosa, o valor da terra no local de estudo ainda não era alto, mas a construção da Avenida Beira Mar indicava uma nova frente de expansão imobiliária e a futura valorização da área.

O caso levantado se mostra ainda mais incongruente pelo fato de que alguns imóveis apropriados pelo setor imobiliário obtiveram regularização fundiária e são usados para a geração de rendimentos, através de aluguel destinado à órgãos públicos e institucionais. Ou seja, o Estado paga alugueis à altos preços para ocupar uma área que pertence à ele próprio. Por outro lado, a porção demarcada como ZEIS em 2006, ocupada pela população de baixa renda, segue sem a validação de regularização fundiária.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No processo de produção do espaço urbano destaca-se o papel do Estado (especialmente devido à sua ação reguladora e aos investimentos públicos) e das elites e do capital imobiliário. O que se observa é a larga reprodução da segregação socioespacial nas cidades brasileiras, marcadas pela separação entre espaços de riqueza e os espaços de pobreza, altamente contrastantes.

A produção desigual do território traz diversas consequências sociais, econômicas e, evidentemente, espaciais. Dentro da última categoria, destacamos o aumento generalizado da informalidade e precariedade habitacional – em contraposição às regiões com infraestrutura, serviços e equipamentos consolidados - e a (re)produção de espaços segregados e de exclusão.

A Vila Santa Rosa apresenta aspectos que a torna emblemática do ponto de vista urbanístico: resultado da apropriação de terras da União por setores excluídos e, posteriormente, sua captura pelas camadas de alta renda. Esse processo envolve a supervalorização fundiária *versus* a coexistência com a ocupação irregular, de população de baixa renda. Destaca-se a pressão do mercado imobiliário pela apropriação de mais terrenos da comunidade, que perde seu espaço com o passar do tempo.

Considera-se necessário o fomento à discussão acerca da transformação de áreas centrais com potencial para desenvolvimento urbano voltado para a coletividade - de forma especial para a população social e economicamente frágil- em redutos de especulação e valorização imobiliária, dificultando a prática e a regularização de usos como Habitação de Interesse Social (HIS).

REFERÊNCIAS

CORREA, Roberto Lobato. O espaço urbano. São Paulo: ÁTICA, 1989.

FARRET, Ricardo. "Paradigmas da estruturação do espaço residencial intraurbano", pp. 64-88. In: FARRET, R. (org.) O Espaço da cidade. Contribuição à análise urbana. PROJETO ED., 1985.

IPUF (Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis). Perfil áreas carentes: ilha. Florianópolis, 1993

LEFEBVRE, Henri. The production of space. [La production de l'espace]. Tradução de Donald Nicholson-Smith. Cornwall: BLACKWELL,1991.

LONARADONI, Fernanda. Aluguel, informalidade e pobreza: o acesso à moradia em Florianópolis. Dissertação de Mestrado - Arquitetura e Urbanismo/ UFSC, Florianópolis, 2007.

MARICATO, Ermínia. O impasse da política urbana no Brasil. 3ª ed. Petrópolis: EDITORA VOZES, 2014.

_____Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência. São Paulo: HUCITEC, 1996.

PEREIRA, Elson Manoel. POLÍTICAS MUNICIPAIS DE HABITAÇÃO: QUAL CONTEÚDO PARA QUAL CIDADE? In PEREIRA, Elson Manoel (org.). Planejamento urbano no Brasil: conceitos, diálogos e práticas. Chapecó: ARGOS, 2008.

SAITO, Silvia. Dimensão socioambiental na gestão de risco dos assentamentos precários do Maciço do Morro da Cruz, Florianópolis- SC. Tese de Doutorado - Geografia/ UFSC, Florianópolis, 2011.

SANTOS, Milton. A urbanização brasileira. São Paulo: HUCITEC, 1994.

SUGAI, Maria Inês. Segregação Silenciosa. Investimentos públicos e distribuição socioespacial na área conurbada de Florianópolis, 1970-2000. Florianópolis: EDITORA DA UFSC, 2015.

_____ (1994). As intervenções viárias e as transformações dos espaços urbanos. A Via de Contorno Norte-Ilha. São Paulo: FAU-USP (Dissertação de Mestrado), 2 vol.

VETTER, D.& MASSENA, R. "Quem se apropria dos benefícios líquidos dos investimentos do Estado em infra-estrutura urbana?". In: SILVA, L. (org.). Solo Urbano - Tópicos sobre o uso da terra. Rio de Janeiro: ZAHAR, 1982.

VILLAÇA, Flávio. Espaço Intra-urbano no Brasil. 2ª ed. São Paulo: NOBEL, 2017.

_____O território e a dominação social. Revista Margem Esquerda – ensaios marxistas n. 24. São Paulo: BOITEMPO EDITORIAL, 2015.