



XIX ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR  
Blumenau - SC - Brasil

---

DE SOLUÇÃO HABITACIONAL À FORMA DE CONDOMÍNIO: TRANSFORMAÇÕES NA  
PRODUÇÃO DE LOTEAMENTOS NO DISTRITO SEDE DE FLORIANÓPOLIS (1970-2010)

**Gustavo Rodrigo Faccin Araujo de Souza** (UFRJ) - guto.fa.souza@gmail.com

*Formado em Arquitetura e Urbanismo pela UFSC. Mestrando em Planejamento Urbano e Regional no IPPUR/UFRJ.*

**Samuel Steiner dos Santos** (UFSC) - samuel.steiner@ufsc.br

*Formado em Arquitetura e Urbanismo pela UFSC. Doutor em geografia pela UFSC. Professor do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFSC.*

**Mariana Brüggemann Spricigo Pflieger** (UFSC) - marianabsp96@gmail.com

*Graduanda em Arquitetura e Urbanismo na UFSC.*

**Jorge Lucas Dias Alonso Soler** (UFSC) - jorgelucas.alonso@gmail.com

*Graduando em Arquitetura e Urbanismo na UFSC.*

## **De solução habitacional à forma de condomínio**

Transformações na produção de loteamentos no Distrito Sede de Florianópolis (1970-2010)

### **INTRODUÇÃO**

Com pouco mais de 500 mil habitantes (IBGE, 2019), Florianópolis apresenta características comuns a outros municípios de médio porte brasileiros, mas também especificidades que são evidenciadas, entre outros fatores, pela sua condição ilhoa, seu processo histórico de urbanização, pela presença marcante de condicionantes ambientais, a forte incidência de atividades turísticas, a presença de numerosos equipamentos e estruturas governamentais, entre outros.

Na capital catarinense, desde os anos 60, os investimentos públicos agiram no sentido de intensificar a dispersão urbana e o desequilíbrio na distribuição de usos, atividades e densidades habitacionais. Um primeiro ciclo de maior desenvolvimento foi responsável pela implantação de duas novas pontes, rodovias expressas e aterros, além da implantação da Universidade Federal e de grandes empresas públicas. Essas iniciativas consolidaram alguns eixos de valorização e o predomínio de uma percepção rodoviarista da mobilidade urbana. Algumas das áreas junto às praias, ainda pouco ocupadas nas décadas de 50 e 60, começaram a atrair grande interesse para a construção de balneários voltados às classes de alta renda.

Segundo Santos (2012), sobretudo a partir dos anos 80, foi possível observar “o surgimento da atividade turística como elemento chave para a expansão da cidade”. Os balneários passam a ser alvos de grandes projetos de loteamentos, como é o caso de Jurerê Internacional, que aliados à construção midiática de “capital da qualidade de vida” buscam atrair novos moradores de alta renda. Essa imagem de uma cidade “de primeiro mundo”, como aponta Sugai (2015), esconde uma série de problemas vinculados à falta de infraestrutura, especialmente saneamento, e à existência de comunidades de baixíssima renda ocupando as encostas dos morros e as áreas de preservação.

O modelo de desenvolvimento urbano adotado, voltado para o turismo, se caracterizou pela desigualdade acentuada de investimentos entre bairros e pela transformação de comunidades tradicionais em pólos de especulação imobiliária. Uma cidade que inicialmente se configurava a partir de pequenas centralidades mais ou menos independentes, hoje reflete na difícil mobilidade urbana os traços de um espraiamento exclusivamente residencial, conectado até o centro principal através de grandes vias com baixíssima urbanidade.

Nesse contexto, mercado informal e formal assumem estratégias radicalmente diferentes ao longo do desenvolvimento da cidade. Imensas áreas com parcelamento irregular, baixa conectividade e precariedade na infraestrutura urbana dão o tom numa expansão urbana conduzida a partir das necessidades da população de média e baixa renda, que se divide entre a possibilidade de morar ilegalmente dentro da ilha ou legalmente em algum conjunto afastado da região metropolitana. Por outro lado, e se relacionando diretamente com a produção informal, os produtos regulares do mercado

imobiliário fortalecem alguns eixos urbanos voltados à altíssima renda e se renovam na busca por um comprador cada vez mais “elitizado”.

Não obstante essas diferenças e os fatores endógenos específicos, Florianópolis expressa em seu território manifestações próprias do modelo de acumulação capitalista, cujos efeitos ocorrem em escala mundial. É o que Santos (2006) nos afirma ao falar do meio técnico-científico-informacional, no qual estaríamos todos mergulhados, caracterizado pela tentativa de consolidação de uma ordem global “que busca impor, a todos os lugares, uma única racionalidade” (p. 338). Mas isto não ocorre sem conflito, já que, no lugar, a racionalidade hegemônica é contraposta a outros agentes e processos. Assim ocorre uma relação dialética entre formação econômica e formação espacial. O resultado é o tensionamento entre esta ordem global – homogeneizante e vertical – que tende a produzir semelhança, uniformidade; e uma ordem local, marcada pela heterogeneidade, pelas horizontalidades e que fomenta a diferença e a diversidade.

Da ordem vertical, Harvey (2005) aponta estas mutações a partir da transição da “cidade de base social democrata, tecnocrática e keynesiana”, para aquela de cunho neoliberal, cujas dimensões fundamentais estão, nas formas assumidas pelo capitalismo financeirizado, na exacerbação do valor de troca em detrimento ao valor de uso na cidade (onde os produtos imobiliários tornam-se engrenagem fundamental no atual momento de acumulação capitalista), bem como em relação ao lugar ocupado pelo Estado e pela governança urbana. Em relação a este último aspecto, as transformações atuais parecem impor um novo modelo de gestão, em que o Estado assume uma coalizão com a iniciativa privada na busca de estratégias inovadoras e empreendedoras a fim de assegurar a atração de capitais e de impedir a redução de investimentos provocada pelas crises econômicas que se sucedem nas últimas décadas.

A produção imobiliária ocupa um papel destacado na organização do espaço urbano e projeta sobre ele as relações capitalistas. Se o metabolismo socioeconômico mais geral se altera, também se altera o modo de produção do espaço urbano e da moradia. Autores como Harvey (2005) e Dardot & Laval (2016) apontam a ocorrência de transformações importantes no metabolismo socioeconômico do capitalismo a partir da década de 1970. Estas mutações são causa e consequência de outras importantes mutações: modos de vida, de produção e consumo, na cultura, nas territorialidades resultantes, etc.

Na esteira destas transformações, muitas cidades brasileiras tem sido objeto de políticas urbanas que, desde a década de 1990, se caracterizam, principalmente, pela: a) implantação seletiva de obras públicas configurando circuitos específicos de valorização imobiliária; b) flexibilização das normas e declínio dos instrumentos de planejamento e gestão do espaço urbano; c) geração de setores urbanos embelezados e promoção da competitividade turística; d) facilitação ao mercado imobiliário para empreendimentos residenciais, comerciais, etc.; e) incentivo à implantação de empreendimentos habitacionais populares em áreas periféricas, configurando-se como novos eixos de expansão dispersa do tecido urbano.

De que forma as dinâmicas gerais se impõem, se adaptam ou se modificam ao encontrar uma formação socioespacial específica, com condicionantes ambientais, agentes, interesses, instituições e conflitos

específicos? Este é o fundamento que motiva este artigo, embora o recorte seja ainda amplo demais para poder viabilizar uma reflexão mais robusta.

Por este motivo optou-se compreender estas transformações sob a ótica do espaço residencial, mais especificamente a partir dos loteamentos formais (produzidos em respeito às normas urbanísticas) realizados no Distrito Sede de Florianópolis, tendo como recorte temporal as décadas de 1970, 1980, 1990 e 2000.

Dois trabalhos consultados para esta pesquisa, apesar de utilizarem análise e recortes diferentes, apresentam conclusões importantes sobre a produção de loteamentos desde as décadas de 1940 até fins do século XX em Florianópolis. Oliveira (1999) destaca o impacto dessa produção na fragmentação do espaço urbanizado de Florianópolis, na medida em que ocorreu de forma desarticulada com a urbanização preexistente e sem uma coordenação adequada por parte do Poder Público. Já Bezerra (2002) evidencia a grande proporção de loteamentos produzidos até 1974, cerca de 84% do total de empreendimentos até 2001, e o impacto dessa produção na transformação de áreas comunais em lotes privados. Assim, buscamos neste trabalho avançar e complementar essas conclusões já alcançadas, partindo de premissas e realizando análises não abarcadas por esses autores.

A pesquisa parte da hipótese de que nas últimas décadas os loteamentos sofreram transformações importantes, em parte como respostas às mudanças no metabolismo do capitalismo em sua versão neoliberal e financeirizada; em parte condicionada por aspectos específicos de Florianópolis: seu território, seus agentes, suas instituições, seus conflitos e relações de poder. A lógica de produção imobiliária de loteamentos ganha contornos cada vez mais complexos, com a diversificação de agentes, interesses e estratégias de atuação. Dentre as transformações observadas, o presente artigo se deterá em refletir sobre aspectos como: modificações na tipologia urbanística, no padrão dos empreendimentos, no porte, nos agentes produtores, nas formas e estratégias de inserção urbana, de distribuição territorial, de controle de acesso, entre outros.

Para tanto, foi feito um trabalho sistemático de levantamento junto aos arquivos do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis, que resultou na elaboração de mapeamentos temáticos, planilhas de análise e gráficos diversos. Este trabalho foi complementado com o uso de ferramentas de geoprocessamento, do uso de imagens de satélite, do Google street view, de pesquisas extensivas em sites de agências imobiliárias.

O artigo está estruturado em quatro partes, das quais a primeira trata de modo mais geral o histórico de surgimento e repercussão do loteamento como forma de parcelamento do solo urbano; e as outras três que tratam da análise do contexto florianopolitano: a segunda parte intitulada “a diminuição da relevância como solução habitacional” que apresenta dados e análises da trajetória de declínio do loteamento como figura habitacional na expansão urbana do distrito sede de Florianópolis, assim como as mudanças nas lógicas de localização destes empreendimentos nas décadas recentes; a terceira, intitulada “das entidades religiosas às empresas loteadoras” que analisa as principais transformações dos agentes produtores dos loteamentos; e a quarta parte, intitulada “forma condominial e símbolos de exclusividade” que analisa as

transformações urbanísticas mais relevantes ocorridas nos loteamento ao longo das décadas em tela.

A partir de análises verificaram-se fenômenos como: o surgimento de estratégias territoriais articuladas entre diferentes agentes; a mudança nas lógicas de localização das tipologias; mudanças representativas nos padrões arquitetônicos e urbanísticos dos empreendimentos; formas de integração ou segregação em relação a cidade existente; dinâmicas específicas de valorização e desvalorização dos produtos imobiliários; estratégias de marketing e comercialização, etc.

## **O HISTÓRICO E AS LÓGICAS DA PRODUÇÃO DE LOTES URBANOS NO BRASIL**

As origens históricas da divisão da terra em parcelas para fins urbanos são antigas, no Brasil e no mundo. Prieur (1981) afirma que o loteamento é a mais antiga das formas de urbanização, vinculada sobretudo à emergência e difusão da habitação individual como alternativa de moradia nos centros urbanos. Iniciativas de divisão da terra em unidades autônomas para fins de moradia são encontradas desde a Mesopotâmia, nas cidades gregas fundadas por Alexandre, o Grande; também nas cidades romanas estruturadas a partir de dois eixos viários ortogonais (cardo e decúmano); nas cidades surgidas na idade média; nas cidades operárias surgidas pós revolução industrial; nos Estados Unidos, no plano urbano de Thomas Jefferson para a cidade de Washington de 1785; nas propostas de cidade jardim do início do século XIX; ou nas propostas de Haussmann ou Cerdá para Paris (1853) e Barcelona (1860), respectivamente.

Apesar de antigo como procedimento genérico, o termo loteamento e sua codificação como parcelamento do solo urbano só foram aparecer entre fins do século XIX e início do século XX. Nas diversas variações implementadas ao longo da história, alteraram-se as formas de propriedade das parcelas, o processo de produção e a configuração espacial da distribuição dos lotes. Para autores como Lefebvre (1999) e Certeau (1990), a lógica geométrica utilizada especialmente no período moderno, mas não apenas neste, representou uma forma de se dominar visualmente o espaço e adaptá-lo às necessidades do modo de produção dominante. Na mesma linha, Mitchell (1991) afirma que esses arranjos geométricos significaram um “método de enquadramento”, destinado a conter, disciplinar e monitorar, com base em uma “aparência de ordem” (MITCHELL, 1991, p. 60).

No Brasil, a divisão das parcelas para fins urbanos ocorreu no período colonial inicialmente a partir de concessões feitas pelas paróquias ou pelas câmaras, que regularizavam as posses existentes nas povoações ou aforavam as terras desocupadas aos novos moradores (MARX, 1991). Eram concessões, entretanto, feitas caso-a-caso a partir dos bens de mão-morta, no caso das paróquias, ou da sesmaria do conselho, no caso das câmaras. A motivação desses aforamentos era pautada pela necessidade de povoamentos das terras e busca dos recursos que adivinham dos foros, sendo os pedidos muitas vezes baseados “na necessidade, na pobreza, no morar na vila, na troca de serviços com a Câmara” (GLEZER, 2007, p.58). A não utilização das parcelas poderia

fazer as concessões “caírem em comisso” e assim retornarem ao seu proprietário indireto.

No século XIX, a Lei de Terras de 1850 marcou uma inflexão na forma de tratar as terras devolutas e iniciou um processo de transformação completa da terra em mercadoria. Apesar de não ter sido objeto dessa Lei (BUENO, 2016), as terras urbanas restaram impactadas pela mudança na mentalidade e na lógica administrativa que passou a privilegiar a compra e venda, a demarcação precisa dos lotes e uma separação mais nítida entre o espaço público e o privado. Murillo Marx ainda destaca outros impactos gerais importantes: a) o fornecimento da terra não era mais exclusividade do poder público, pois a partir de então a terra poderia ser adquirida de particulares; b) o surgimento do loteador e do lote demarcado, bem definido e sua distinção de área pública; c) a racionalização do processo de divisão da terra para a venda, incorporando a lógica do maior rendimento possível; d) a existência de aglomerados urbanos por meio de loteamento: “surge o loteador, o empreendedor imobiliário que retalhar a gleba, vende suas parcelas, passa igualmente a desenhar a cidade” (MARX, 1991, p. 111).

Mudanças mais estruturantes na dinâmica de produção de loteamentos, no entanto, só ocorreram a partir da Proclamação da República, quando a separação entre Estado e Igreja foi consolidada e o poder público assumiu a responsabilidade pela administração do espaço urbano. Nas maiores metrópoles, por exemplo, isso significou um gradual controle administrativo sobre a abertura de vias. No Rio de Janeiro, Penna (apud LEONELLI, 2010) aponta o ano de 1904 como referência, embora somente em 1925 tenha se ampliado a exigência quanto à aprovação da prefeitura sobre a produção de lotes, quando começava-se a exigir “planta de divisão de lote” e não mais a planta de arruamentos.

Nessa época, não existia ainda no mundo normativo municipal a figura do loteamento. Em cidades como São Paulo, por exemplo, o final do século XIX viu surgir as primeiras disposições urbanísticas sobre aberturas de ruas, localização de indústrias e poluição. Segundo Pamplona (1978), tal preocupação só viria a aparecer algumas décadas mais tarde, quando a rápida expansão territorial fez com que a municipalidade sentisse a necessidade de disciplinar a abertura de arruamentos e o parcelamento de áreas, até então sem normas adequadas, o que foi feito através da Lei 2611/23.

Para além da dimensão normativa, os loteamentos privados iam ganhando fôlego, sobretudo nos maiores centros urbanos do País. No Rio de Janeiro, os últimos anos do século XIX viram surgir grandes empreendimentos imobiliários, como a Villa Ipanema (atual bairro de Ipanema no Rio de Janeiro), em 1894; e Copacabana, alguns anos antes, em 1891. Em São Paulo, no início do século XX a companhia inglesa City of São Paulo (AMADIO, 2004) Improvements and Freehold Company Limited passou a adquirir grandes extensões de terras na cidade para a construção de bairros de alta renda no formato Garden-city. Além desses tipos de empreendimentos, as periferias de várias cidades brasileiras passaram a absorver uma produção intensa de loteamentos visando atender a população trabalhadora de baixa renda. A maior parte deles, entretanto, eram considerados irregulares por não serem autorizados pelo Poder Público ou não possuírem a infraestrutura mínima necessária.

Em paralelo ao incremento na produção de lotes regulares e irregulares, intensificado sobretudo a partir de 1960 com a elevação das taxas de urbanização, no século XX o Governo Federal editou duas normas que buscaram regular a produção de lotes a nível nacional. A primeira delas foi o decreto nº58 de 1937, focado unicamente na relação jurídica entre o incorporador e o comprador do lote e sem nenhuma disposição quanto às exigências urbanísticas. A segunda, de aprovação tardia em relação à produção já realizada de lotes até a sua publicação, foi a Lei Federal 6766 de 1979, só aprovada após muita discussão sobre a necessidade de uma norma federal que regulasse os indicadores mínimos para as áreas públicas e definisse o que era competência do município. Conforme aponta Leonelli (2010):

A questão que se apresentava era: se a norma federal era ausente sobre este assunto, como o município poderia solicitar tais exigências? Esta polêmica gerou na década seguinte, iniciativas para fortalecer o município para legislar sobre esta matéria e a demanda por uma lei federal de loteamento é colocada a partir da década de 1940. Pode-se concluir que foram as próprias críticas quanto à aplicação do Decreto-lei que induziram a formulação de outra lei federal para regular o loteamento no país (LEONELLI, 2010, p. 184).

O principal mérito da LF 6766, também conhecida como Lei Lehmann, foi o de introduzir os parâmetros urbanísticos básicos e definir as figuras do desmembramento e loteamento para fins urbanos, separando-os do parcelamento rural. No entanto, na visão de autores como Maricato (1996), o efeito dessas exigências, especialmente a obrigação de implantar infraestrutura básica e doar áreas públicas, contribuiu para tornar o solo urbanizado ainda mais escasso e para a configurar dois circuitos de produção imobiliária, a cidade formal – monopolizada pelo mercado de média e alta renda e, por isso, dentro das leis e normas – e a cidade informal. Além disso, a imposição de requisitos urbanísticos em uma Lei Federal pressupunha a intenção do legislador em buscar o ordenamento urbanístico de forma relativamente homogênea em todo o território nacional, característica também criticada por Bernardes (1986) por tratar simetricamente as municipalidades, desconsiderando diferenças regionais e intra-urbanas. Essa problemática foi provavelmente uma das questões-chave para a alteração feita através da Lei 9.785/1999, que redefiniu alguns conceitos da 6766 e retirou definições mais taxativas como os 35% de áreas públicas, mantendo a diretriz e transferindo a responsabilidade dessa definição para a legislação urbanística municipal.

A nível municipal, a Prefeitura de Florianópolis vem desde a década de 1970 buscando regular a produção de loteamentos. A lei municipal de parcelamento do solo publicada em 1974 (Lei nº 1516/1974), vigente até hoje, estabeleceu parâmetros muito parecidos com aqueles da primeira versão da 6766, com a diferença de que o lote mínimo é o de 360 metros quadrados, bastante superior à definição federal.

Nas legislações de uso e ocupação e planos diretores publicados posteriormente, essas regras foram complementadas ou detalhadas. A lei nº 1516/1977, por exemplo, estabeleceu parâmetros ainda mais exigentes para os loteamentos implantados nas chamadas “zonas de urbanização prioritária”, exigindo 45% de áreas públicas e lotes mínimos de 450 metros quadrados para casos específicos. Nos Planos Diretores de 1997 e 2014, a regra dos 35% foi

detalhada a partir da exigência de destinação de Áreas Verdes de Lazer (AVL) e Áreas Comunitárias Institucionais (ACI) na proporção mínima de 10% e 5%, respectivamente. Essas duas figuras, vale dizer, haviam sido criadas no Plano Diretor dos Balneários de 1985 como tipos de zoneamentos e desde então permaneceram também como formas de especificar as proporções de usos para as áreas públicas em projetos de parcelamento do solo.

Além de manter essas definições, o atual Plano Diretor (LCM 482/2014) ainda complementa a infraestrutura básica e cria parâmetros específicos para os loteamentos de interesse social. Nesses casos, ficam flexibilizados os parâmetros de densidade, taxa de ocupação, altura máxima, coeficiente de aproveitamento e lote mínimo conforme os padrões de loteamento para três categorias de renda específicas. É a primeira vez que a estrutura normativa municipal consolida de modo mais estruturado os critérios para a produção de lotes urbanos voltados à população de baixa renda, a partir da ideia da flexibilização dos índices e parâmetros urbanísticos adotados.

Diante desse quadro histórico e normativo, cabe destacar ainda algumas questões sobre as lógicas de produção dos loteamentos, vinculadas às estratégias econômicas e territoriais utilizadas na sua produção. Observamos sobretudo duas das três lógicas apontadas por Abramo (2010): a do Estado e a do Mercado. A terceira, a lógica da necessidade, é mais claramente perceptível nos circuitos informais de acesso ao solo urbano, produzindo assentamentos populares a partir da autoconstrução e auto urbanização.

A lógica do Estado é mais evidente através da implantação de conjuntos habitacionais populares, figura recorrente no período de existência do Banco Nacional de Habitação - BNH (décadas de 1960 a 1980) e que perde importância nos ciclos mais recentes das políticas habitacionais, especialmente em relação ao condomínio fechado popular produzido no Programa Minha Casa Minha Vida.

Já a lógica do Mercado, objeto de análise desta pesquisa, aparece na produção de lotes urbanos por agentes privados para a venda no mercado imobiliário. Constitui-se de uma lógica que coordena relações de troca “contabilizadas por grandezas monetárias” (Abramo, 2010, p. 05) e cujos produtos são a terra urbanizada e sua localização na cidade. A terra tratada como ativo é, portanto, o lugar a partir do qual o negócio da produção imobiliária de loteamentos ocorre, gerando uma dinâmica muitas vezes intensa de concorrência entre agentes, que passam a projetar sobre o solo não somente a elementar correlação entre oferta e demanda, mas também expectativas diversas de valorização futura a partir da incorporação das novas frentes de expansão ou eixos de valorização urbana. Tratada como mercadoria, a terra urbanizada a partir de loteamentos residenciais guarda, no entanto, especificidades em relação aos demais produtos imobiliários residenciais:

Diferentemente de outros produtos do mercado imobiliário, a característica básica de um loteamento residencial está relacionada com o fato de disponibilizar a eventuais adquirentes apenas lotes urbanizados sem quaisquer edificações sobre eles. Isso possibilita ao adquirente total liberdade de desenvolver o seu imóvel de acordo com as suas necessidades e anseios particulares independente de modismos e imposições criadas pelo mercado imobiliário. (...) além das características físicas específicas deste produto imobiliário, o adquirente deste produto tem a possibilidade de planejar a ocupação



em seu lote buscando estruturar o desembolso de recursos de forma financeiramente sustentável, atendendo às suas possibilidades, podendo programar a execução da sua futura unidade de acordo com os seus recursos, podendo partir de um embrião de moradia e a partir daí adicionar novos cômodos conforme as suas possibilidades financeiras (JENSEN, 2004, p. 51).

Através da consulta de documentos elaborados por entidades do setor de incorporação imobiliária<sup>1</sup>, compreende-se que a lógica principal desses agentes é a concorrencial e empresarial da empreitada, caracterizada pela necessidade de amplificar a taxa de rentabilidade do investimento inicial e do retorno do capital no menor tempo possível. Assim, passa a ser fundamental não somente encontrar terrenos mais baratos, mas também aqueles que tenham maior potencial de valorização, de acordo com o perfil do público prospectado.

Por compartilharem de parâmetros específicos e pelo fato da aglomeração de empreendimentos de alto padrão significarem dinâmicas de valorização recíproca por conta das vantagens de vizinhança, o empreendedor imobiliário obtém lucro pelo "prestígio" ou pelo estatuto social que determinado empreendimento confere a quem ali habita. Este é um dos motivos principais que explicam a existência de ações aparentemente coordenadas, no tempo e no espaço, entre os agentes que produzem o espaço urbano, dentre eles os loteadores, principalmente para os produtos destinados a grupos sociais de maior poder aquisitivo.

Além de possuírem um ciclo de incorporação longo, em termos dos custos envolvidos na produção de loteamentos, os estudos empíricos consultados nesta pesquisa (KUPSKI, 2018; JENSEN, 2004; NOGUEIRA, 2013) demonstram a proeminência de alguns gastos como a pavimentação e a rede de esgoto. Do ponto de vista da lucratividade, esses estudos mostram que o loteamento é atrativo se comparada a outras formas de incorporação imobiliária ou até de investimentos financeiros.

Figura 01 - Comparação da taxa de retorno entre tipos de empreendimentos imobiliários

---

<sup>1</sup> O documento "Guia do Ciclo da Incorporação Imobiliária", elaborado no ano de 2015 por entidades como a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias – ABRAINC; o Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de SP – SECOVI/SP e o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de SP – SINDUSCON/SP. Tivemos acesso igualmente a trabalhos de MBA em Real State (NOGUEIRA, 2013 e JENSEN, 2004) ou trabalho de conclusão de curso MBA em Gestão de Negócios de Incorporação e Construção Imobiliária (KUPSKI, 2018).



Fonte: Jensen (2004, p. 55).

Pelo fato de manter ainda taxas de retorno relativamente altas, passa a ser cada vez mais comum a inserção de novos atores, novos interesses e novas lógicas de financiamento na incorporação imobiliária ligadas aos loteamentos como também dos potenciais clientes. Para além do valor de uso, muitos consumidores passam a adquirir lotes como estratégia de acumulação de capital e, dependendo da situação, podem auferir lucros extraordinários na compra e venda desses bens imóveis.

Dessa forma, insere-se nesta lógica a figura do investidor, que não tem relação direta com o mercado imobiliário, com a produção ou consumo do empreendimento em si, mas com uma dinâmica mais evidente de financeirização da produção imobiliária: capital flutuante à procura de oportunidades de retorno com taxa de lucratividade acima de outros produtos financeiros. São representados sobretudo pelos fundos imobiliários, que podem ser para setores diversos da incorporação: espaços comerciais, corporativos, shopping centers ou hospitais. Esta situação, no entanto, não é pacífica, pois o ciclo produtivo de incorporação imobiliária de loteamentos acaba por afastar os investimentos de caráter mais especulativo (JENSEN, 2004).

Nesse sentido, considera-se que a lógica de produção imobiliária de loteamentos ganha contornos cada vez mais complexos, com a diversificação de agentes, interesses e estratégias de atuação. O impacto territorial desta complexificação, no entanto, está alinhado tanto à dinâmicas globais que tocam o lugar, mas também em dinâmicas específicas que o lugar, a partir de suas condicionantes socioespaciais específicas, contrapõe.

## **A DIMINUIÇÃO DA RELEVÂNCIA COMO SOLUÇÃO HABITACIONAL: ALTERAÇÕES NA LOCALIZAÇÃO E NO PORTE**

Ainda que a análise mais ampla demonstre que a tipologia dos loteamentos mantém-se lucrativa para quem produz quando comparada à outros empreendimentos, a pesquisa realizada com loteamentos do Distrito Sede de Florianópolis indica o declínio na produção dessa figura. O recorte da pesquisa leva em consideração que, entre os anos de 1970 e 2014, aprovou-se a construção de 147 loteamentos em Florianópolis. Dentre estes, 44 estavam

situados no Distrito Sede - Córrego Grande, Itacorubi, Santa Mônica, Pantanal, Trindade, Carvoeira, Saco Grande e Saco dos Limões. Porém, como seis destes foram produzidos pelo poder público, a análise desta pesquisa estará centrada nos 38 restantes, produzidos por pessoas físicas e jurídicas. A análise de tais produções foi feita por meio de consulta ao banco de dados territoriais do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF).

No cenário geral da produção imobiliária do Distrito Sede percebe-se uma nítida queda na representatividade dos loteamentos, no que diz respeito à sua quantidade e de lotes proporcionalmente, ou seja, são produzidos menos loteamentos os quais são também menores em quantidade de lotes.

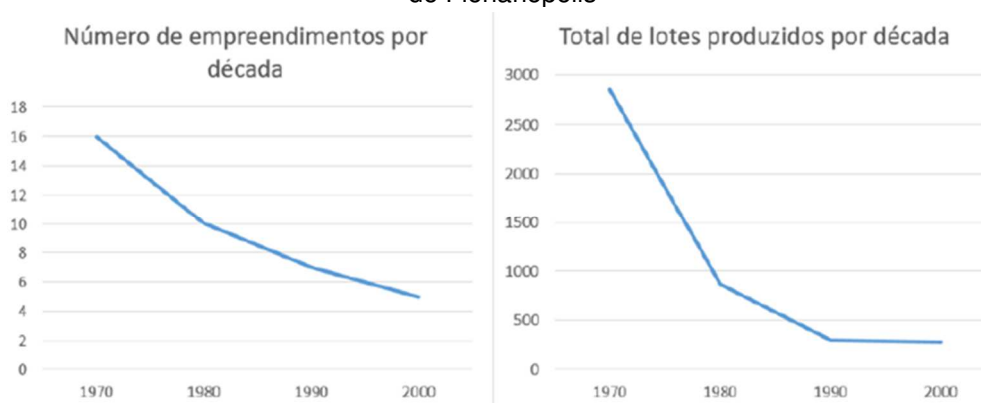
Tabela 1 - Dados da produção de loteamentos por década no Distrito Sede de Florianópolis

Década	Nº de loteamentos	Nº de lotes	Média de lotes	% total
1970	16	2.845	177,81	66,32%
1980	10	869	86,90	20,26%
1990	7	297	59,40	6,92%
2000	5	279	55,80	6,50%
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>4.290</b>	<b>94,98</b>	<b>100,00%</b>

Fonte: os autores (2021)

Essa alteração fica ainda mais representativa se considerarmos o crescimento da população de Florianópolis em cerca de 50 mil pessoas (de 138 mil para 187 mil habitantes) e o acréscimo de cerca de 3.000 novas moradias ou cerca de 10.000 novos moradores - considerando que cada novo lote representa uma unidade habitacional e que cada unidade habitacional comporta, em média, 3,2 pessoas. Isso ocorreu entre 1970 e 1980, período onde foi construído cerca de 60% de todos os lotes produzidos regularmente no Distrito Sede.

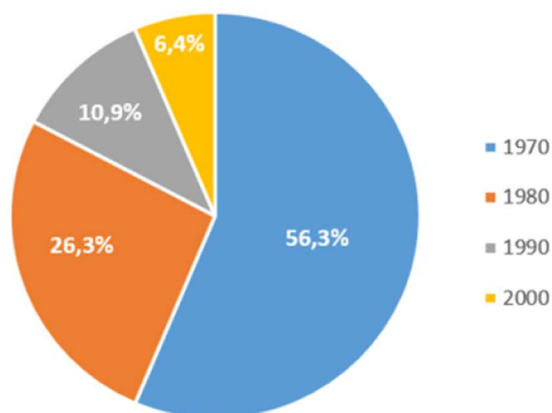
Figura 2 - Número de empreendimentos por década e total de lotes produzidos no Distrito Sede de Florianópolis



Fonte: os autores (2021)

Em medidas aproximativas, podemos afirmar que esse ritmo de produção foi responsável por absorver cerca de 25% de todos os novos moradores de Florianópolis que foram habitar o Distrito Sede.

Figura 3 - Proporção da área dos loteamentos produzidos por década.



Fonte: os autores (2021)

Os períodos subsequentes, no entanto, demonstram essa intensa queda. De 1980 a 2010, a média anual de novos lotes, que anteriormente era de cerca de 285, caiu para cerca de 48, ou seja, 1/6 do total. Foram 1.734 novos lotes no período em que a população de Florianópolis cresceu em mais de 230 mil novos moradores (de 187 mil para 421 mil habitantes). Isto significaria dizer que em 30 anos os loteamentos do Distrito Sede de Florianópolis absorveram somente cerca de 2,4% do crescimento demográfico do município.

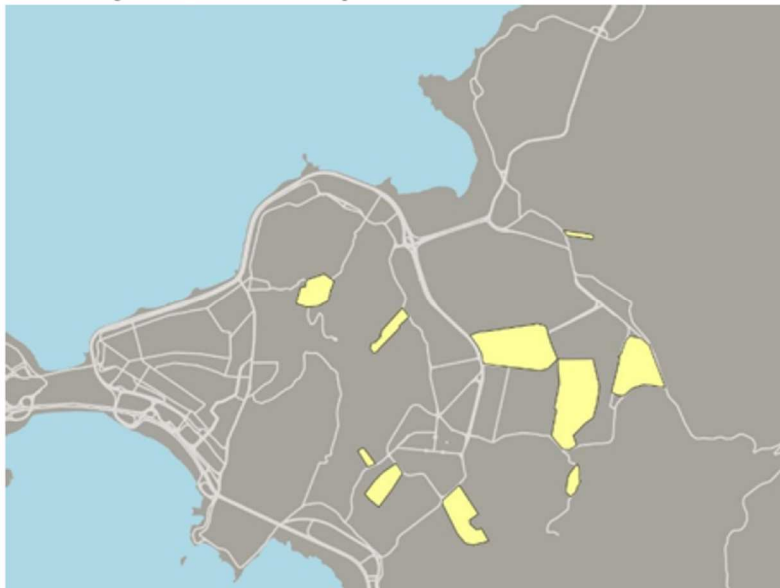
Tabela 2 - Dados da produção de loteamentos por década no Distrito Sede de Florianópolis

Década	Área total (m2)	Área média	% total
1970	1.910.042	146.926,31	56,30%
1980	891.244	89.124,40	26,27%
1990	371.163	74.232,60	10,94%
2000	220.018	44.003,60	6,49%
<b>Total</b>	<b>3.392.467</b>	<b>88.571,73</b>	<b>100,00%</b>

Fonte: os autores (2021)

Esses dados indicam que com o passar dos anos a tipologia do loteamento deixou de ser atrativa tanto para os produtores quanto para os consumidores do Distrito Sede de Florianópolis. Além disso, é perceptível também uma alteração na dinâmica em relação à lógica territorial de implantação desses empreendimentos. Uma análise por década permite compreender essas mudanças.

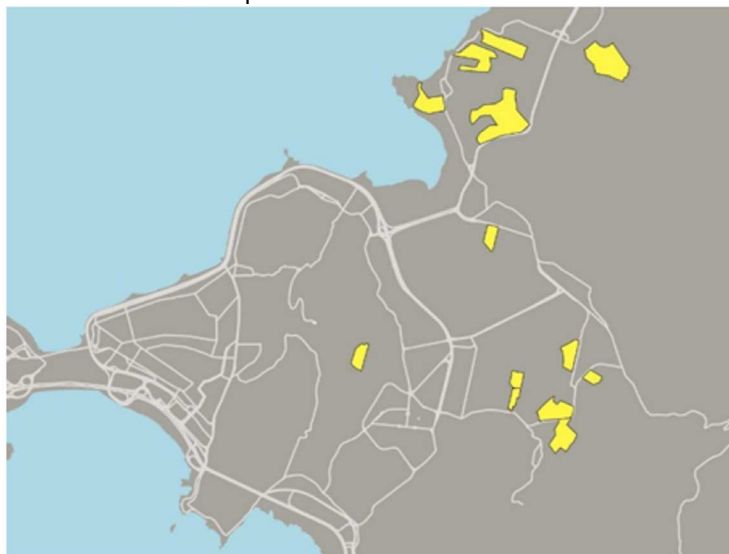
Figura 4 - Loteamentos implantados no Distrito Sede na década de 1970.



Fonte: os autores (2021)

Na década de 1970, os loteamentos implantados foram, em sua maioria, de grande extensão territorial, muito bem localizados em terrenos planos no eixo de expansão da cidade representado pela avenida Beira Mar Norte, circundando os equipamentos públicos que se instalaram ou que se instalarão, nos anos seguintes, na região. É o caso do Campus da UFSC; da UDESC; da TELESC, CELESC, EPAGRI, CIDASC, ELETROSUL, etc. Nesse período, os loteamentos estiveram concentrados em duas lógicas principais: os menores se localizaram junto às vias estruturais mais consolidadas, como a Lauro Linhares, Carvoeira e Antônio Edu Vieira; e os loteamentos maiores resultaram em novas frentes de urbanização, consolidando hoje praticamente novos bairros como o Santa Mônica, Jardim Anchieta e Parque São Jorge.

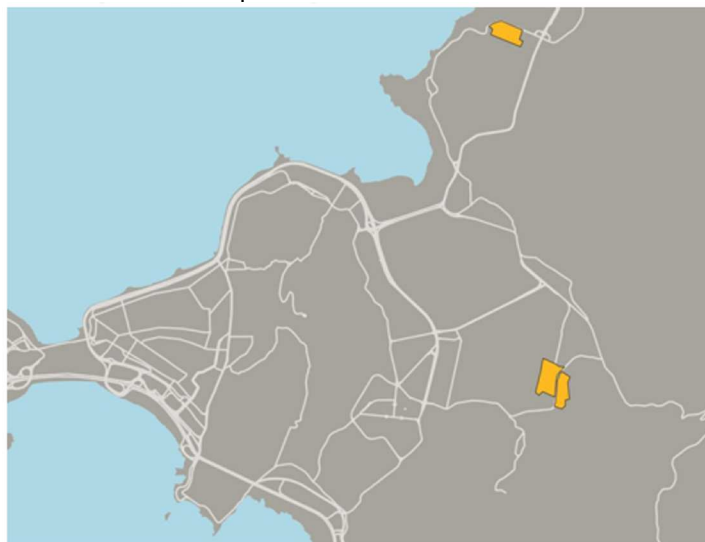
Figura 5 - Loteamentos implantados no Distrito Sede na década de 1980.



Fonte: os autores (2021)

Já na década de 80 percebe-se uma manutenção na lógica de concentração dos loteamentos, porém em novas localidades, principalmente nos bairros Córrego Grande e João Paulo. Outro fator de destaque é que, nessas localidades, apenas duas empresas foram responsáveis pela produção de 50% do total de empreendimentos do período.

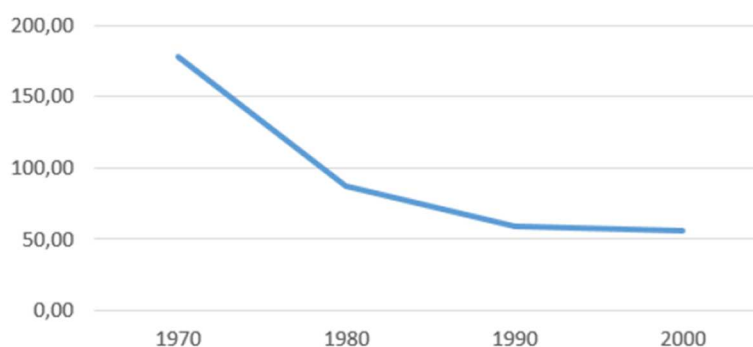
Figura 6 - Loteamentos implantados no Distrito Sede na década de 1990.



Fonte: os autores (2021)

A década de 1990 demonstra a permanência destas duas frentes de atuação, praticamente limitadas aos bairros João Paulo e Córrego Grande, porém agora em menor quantidade e utilizando espaços intersticiais entre os loteamentos produzidos no período anterior. É nítida, além da redução na quantidade de empreendimentos, também a redução na extensão dos mesmos. Nesse sentido, é importante destacar que a redução é expressiva também no número de lotes dos empreendimentos, caindo de uma média de 180 na década de 1970 para um número relativamente estável de 50 nas décadas de 1990 e 2000.

Figura 7 - Média do número de lotes produzidos por empreendimento por década.

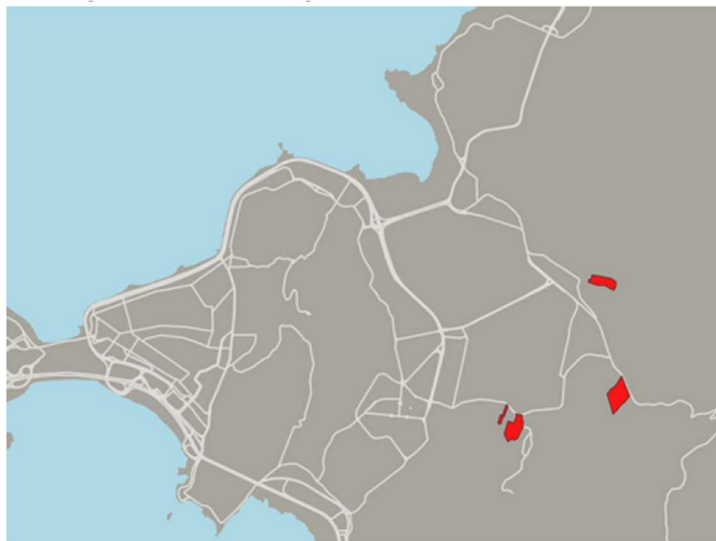


Fonte: os autores (2021)

Por fim, na década de 2000, destaca-se a localização periférica dos empreendimentos na estrutura urbana da Bacia do Itacorubi, limitando-se a franja externa do tecido urbano. Estes loteamentos permanecem com pequena

extensão em área, situando-se nos sopés dos morros e próximos às áreas de preservação e condicionantes ambientais.

Figura 6 - Loteamentos implantados no Distrito Sede na década de 1990.



Fonte: os autores (2021)

Portanto, os gráficos e mapas ilustram o declínio da figura do loteamento no Distrito Sede de Florianópolis no período de 1970 a 2010. Características desse declínio se relacionam com a mudança na localização dos empreendimentos, que deixam de ocupar as primeiras frentes de urbanização (Agrônômica e Av. Beira-Mar) já mais consolidadas e com menor disponibilidade de área, e passam ocupar a Bacia do Itacorubi, onde, na década de 1970, surge como primeira figura de atuação do mercado imobiliário, abrindo novas frentes de ocupação e eixos de expansão urbana.

Com o passar das décadas, os loteamentos passam a tornar-se uma figura em declínio, passando por uma nítida perda de importância no que se refere às soluções de habitação no Distrito Sede, quando comparada às demais alternativas. Esse movimento é marcado pela mudança de localização, da área mais central para as áreas mais periféricas da Bacia do Itacorubi e pela diminuição, em número absoluto, no número de empreendimentos, tanto em área total, quanto em número de lotes disponibilizados.

## **DAS ENTIDADES RELIGIOSAS ÀS EMPRESAS LOTEADORAS**

Seguindo o recorte da pesquisa, a análise dos 38 loteamentos no período de 1970 a 2010 permite identificar aspectos interessantes referentes aos agentes produtores da tipologia. Dessa forma, tem-se que o processo de produção dos loteamentos é executado principalmente por dois grupos, dos quais destacam-se as pessoas físicas e as pessoas jurídicas - estas divididas entre empresas e entidades religiosas.

Em um primeiro momento, entre as décadas de 1970 e 1990, houve nesse mercado um certo equilíbrio entre os empreendedores individuais e as empresas. Ao todo, os empreendedores individuais foram responsáveis pela produção de 20% do total de lotes do período de análise. Em tal época - referente

aos quarenta anos de recorte desta pesquisa -, tal grupo implantou nove empreendimentos, sendo 2/3 destes realizados nos primeiros anos da década de 1970, indicando que o mercado ficou praticamente inacessível a este tipo de agente. A hipótese que surge é que isto foi possível por ser o loteador também o proprietário da terra, situação que se modifica de forma importante ainda na década de 1970, tanto pela limitação na quantidade de terras urbanizáveis disponíveis, quanto pela valorização imobiliária decorrente da estruturação do Distrito Sede enquanto espaço privilegiado de atuação do mercado imobiliário em Florianópolis. Por outro lado, a partir da década de 1990, o setor é praticamente dominado por empresas, causando um recuo representativo na participação das pessoas físicas.

Dentre as pessoas jurídicas, outro agente de destaque é a Sociedade Antônio Vieira (SAV), uma entidade religiosa sem fins lucrativos, vinculada à Companhia de Jesus, que atuou como uma das faces civis da Província dos Jesuítas do Brasil; sua produção esteve concentrada em antigas terras pertencentes aos Jesuítas em Florianópolis. Na década de 1970, implantaram três grandes empreendimentos que hoje são conhecidos como bairros do Distrito Sede, sendo estes o Santa Mônica, com 820 lotes, o Jardim Anchieta, com 360 lotes e o Parque São Jorge, com 360 lotes. Por outro lado, a SAV produziu somente um loteamento na década de 1980 e outro na década 1990, ambos com média de 75 lotes - pouco em comparação à produção anterior. Ao todo, no âmbito das empresas privadas de loteamentos, foram responsáveis por produzir 40% do total de lotes implantados no Distrito Sede.

Por fim, o segundo agente dentre as pessoas jurídicas refere-se às empresas Engeplan e Vahl, que juntas produziram metade dos empreendimentos do período. A primeira delas foi responsável pela produção de quatro loteamentos, todos localizados no bairro João Paulo, caracterizados pela presença de lotes que variaram das tradicionais parcelas de 450 à 500 metros quadrados até lotes de 2.000 metros quadrados, diferente do padrão de todos os outros loteamentos pesquisados. Isto faz com que a empresa seja responsável por cerca de 11% dos lotes produzidos, mas quase 18% do total da área urbanizada por loteamentos ao longo do período analisado. Já a segunda, a Vahl Comércio de Imóveis, foi responsável pela produção de três empreendimentos localizados no bairro Córrego Grande, todos com menor porte se comparado à produção no bairro João Paulo.

Cabe destacar ainda que as empresas Engeplan e Sociedade Antonio Vieira representam cerca de 52% do total de lotes e 57% do total da área urbanizada com loteamentos no Distrito Sede. Além desse fator, as duas foram responsáveis por produzir os loteamentos de grandes extensões na década de 1970 e, de certa forma, na década de 1980 no bairro João Paulo. Porém, após esse período, esse tipo de produção deixa de existir, sendo que entre 2000 e 2010, a produção de loteamento torna-se periférica na estrutura urbana da Bacia do Itacorubi, limitando-se a franja externa do tecido urbano.

Tabela 3 - Quantidade de lotes produzidos por incorporadora ou grupo de incorporadoras.

	Empreendedor	Nº de loteamentos	Lotes	% total de lotes	Área (m <sup>2</sup> )	% área total
1	Religiosas	5	1749	41,06%	1.306.558,00	39,46%



2	Engeplan	4	460	10,80%	581.048,00	17,55%
3	Probst	1	230	5,36%	180.087,00	5,31%
4	Tercasa	1	196	4,60%	107.826,00	3,25%
5	Frederico Veras	1	151	3,54%	152.883,00	5,70%
6	Dalby Varani	1	147	3,45%	125.099,00	3,78%
7	Itaguaçu	1	126	2,95%	83.646,00	2,52%
8	Vahl	3	123	2,88%	105.554,00	3,19%
9	Sul Brasil	1	113	2,65%	71.413,00	2,16%
<b>Total</b>		<b>18</b>	<b>3.295</b>	<b>77,29%</b>	<b>2.714.114,00</b>	<b>82,91%</b>

Fonte: os autores (2021)

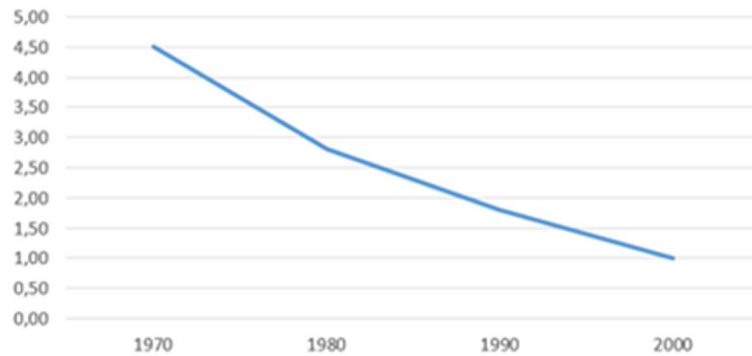
Sendo assim, é importante elucidar algumas questões: com exceção das três empresas citadas, todos os demais agentes foram empreendedores de um só loteamento, não permaneceram no negócio e não se consolidaram enquanto empresas loteadoras; Além disso, atuaram durante pouco tempo, geralmente circunscritos ao espaço temporal de uma década. O único agente com mais durabilidade foi a SAV, que atuou ao longo de três décadas, mas com evidente perda de fôlego, já que dos cinco loteamentos que produziu, três foram na década de 1970; todos os empreendedores, mesmo aqueles com mais de um loteamento, possuíam atuação territorial bastante seletiva, permanecendo geralmente vinculadas a um único “bairro” sem caracterizar, por exemplo, disputas ou conflitos mais evidentes; por fim, as pessoas físicas não podem ser caracterizadas como grandes proprietários de terra ou um tipo de agente que faz da compra e venda seu instrumento de subsistência, todos os nove casos existentes no Distrito Sede (dos quais três estão listados na tabela), são iniciativas únicas, quase todas de pequeno/médio porte.

## FORMA CONDOMINIAL E SÍMBOLOS DE EXCLUSIVIDADE

Percebe-se, na análise realizada no Distrito Sede de Florianópolis, uma mudança representativa em relação à forma, estrutura e inserção urbana dos loteamentos no período de 1970 a 2010. Essas mudanças se mostram relacionadas à aspectos que tangem questões geográficas, sociais e econômicas.

Por meio da análise de 38 loteamentos do Distrito Sede de Florianópolis, pode-se averiguar uma considerável mudança na forma de inserção no contexto urbano e no padrão da tipologia dos loteamentos. O estudo realizado demonstrou que no período de análise a integração dos loteamentos com o tecido urbano reduz consideravelmente. Essa avaliação se dá a partir da análise de alguns pontos importantes.

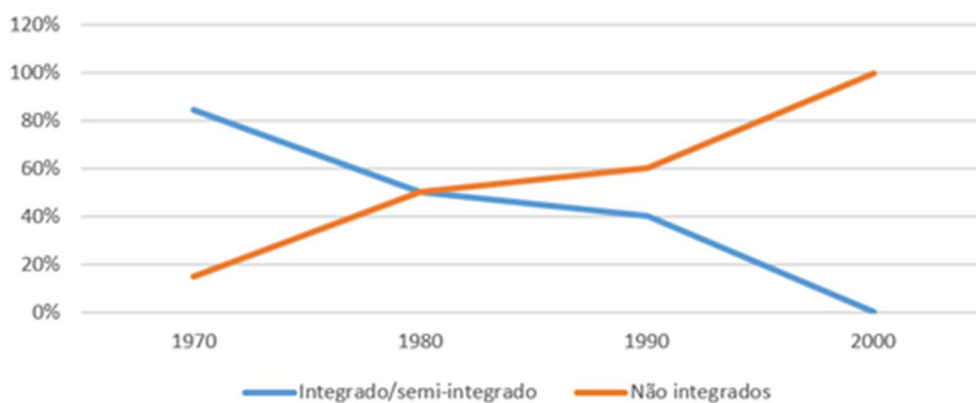
Figura 7 - Média do número de acessos por empreendimento por década.



Fonte: os autores (2021)

Um dos pontos analisados refere-se à quantidade existente de acessos aos loteamentos, uma vez que essas aberturas possibilitam maior área de articulação entre o loteamento e o tecido urbano pré-existente. O levantamento demonstrou que a quantidade de acessos diminuiu drasticamente, saindo de uma média 4,5 em 1970, para 1 nos anos 2000. Ainda nessa análise, os loteamentos com maior número de acessos (integrados ou semi integrados) tiveram alta redução no cenário urbano analisado, ao par em que aqueles de menor integração tiveram crescimento proporcional. Esse cenário indica a mudança de interesse tanto de quem produz, quanto de quem consome, optando-se pelo isolamento.

Figura 8 - Integração dos loteamentos ao tecido urbano do entorno, por década.



Fonte: os autores (2021)

Os loteamentos passaram por um processo de “condominização”, marcado não só pela redução no número de acessos, mas também por outros fatores. A implantação dessa tipologia passa a deixar as áreas mais centrais e articuladas ao tecido urbano existente para migrar aos sopés de morro e bordas de urbanização. Esse fato identifica, por um lado, a redução de terras bem localizadas disponíveis e por outro o interesse do setor imobiliário e de uma

classe consumidora por esse novo padrão de loteamento “condominizado”. Do ponto de vista do produtor, a localização mais periférica possibilita a realização de produtos viáveis com maior valor agregado e de acordo com as características da terra urbanizada disponível. Enquanto do ponto de vista do consumidor, parece responder às dinâmicas contemporâneas de isolamento, da sensação (concreta ou imaginada) de segurança, de exclusividade e status social, por meio de uma tipologia cujas características se aproximam cada vez mais daquelas dos condomínios horizontais fechados, os quais demonstraram também alta popularidade nos anos 2000.

Figura 9 - Loteamento Jardim Anchieta (1975) e Jardim Por do Sol (1981).



Fonte: Google Earth (2020).

Outra característica que aproxima a tipologia aos condomínios fechados, principalmente a partir da década de 80, são as demarcações nos acessos. O controle à entrada nos loteamentos passa a ser delimitado por portais ou objetos arquitetônicos, ou em casos mais extremos por meio de tecnologias de videomonitoramento ou até mesmo portaria e cancela. A demarcação mais nítida do que é dentro e o que é fora intensifica-se com o decorrer dos anos que seguem a década de 80. Os loteamentos passam a contar com demarcações expressivas, como guaritas que abrigam empresas privadas de vigilância, aproximando muito a tipologia às características de segregação, isolamento e privatismo dos condomínios fechados. Essa mudança interfere fortemente em questões como acessibilidade e democratização de espaços públicos.

Figura 10 - Loteamento Jardim Santa Mônica e Jardim Cidade Universitária, ambos construídos na década de 1970.



Fonte: Google Earth (2020).

Figura 11 - Loteamento Jardim Germânia (1988) e Baía Norte (1989).



Fonte: Google Earth (2020).

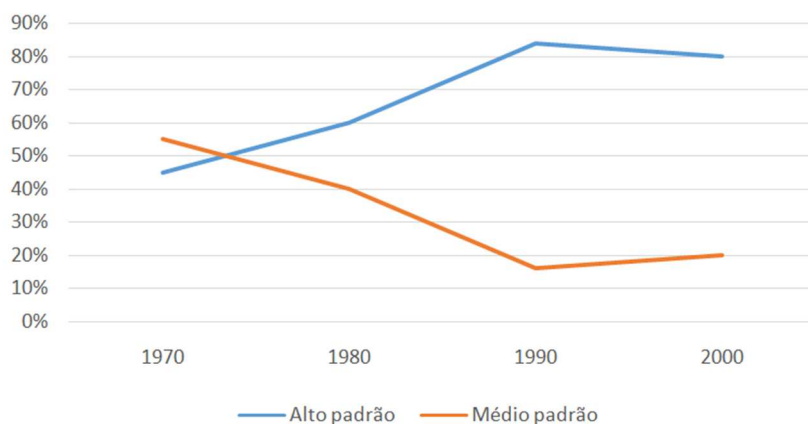
Figura 12 - Loteamento Village Club (1996) e Loteamento Jardim Germânia II (1999).



Fonte: Google Earth (2020).

Em relação ao público consumidor dessa tipologia, na década de 1970 os loteamentos eram destinados à classe média e alta. No entanto, a partir da década de 1980 percebe-se mudança no padrão, passando a atender quase exclusivamente à população de alta renda. Essa mudança é percebida pela localização, padrão das construções, tamanho dos lotes, infraestrutura instalada e estratégias de comercialização. Se nos loteamentos da classe média os espaços livres são poucos ou inexistentes, nos loteamentos mais recentes é comum a presença de grandes áreas verdes e de lazer, sendo esses espaços utilizados inclusive para demarcar áreas de diferenciação – de valorização/desvalorização imobiliária dentro dos próprios empreendimentos habitacionais. Cabe ressaltar também que mesmo os loteamentos de classe média da década de 70 e início de 80 sofreram alterações de padrão, passando a dar espaço para construções de mais alto valor e qualidade construtivas. Associa-se a essa mudança o fato de que estes empreendimentos tornaram-se ótimas localizações em relação ao conjunto urbano da Bacia do Itacorubi e da cidade.

Figura 13 - Padrão dos loteamento, por década.



Fonte: os autores (2021)

Por fim, vale destacar algumas características referentes à tipologia urbanística desses empreendimentos. Por um lado, os lotes da década de 70 estabelecerem um vínculo mais intenso com o entorno do tecido urbano e se estabelecerem em terrenos planos, tinham uma forma geralmente bem racional, com sistema viário ortogonal, quadras de tamanhos regulares, gerando também lotes de tamanhos retangulares proporcionais. Por outro, na década de 80, a morfologia modifica-se substancialmente. Essa mudança se dá especialmente pela localização concentrada em dois bairros, João Paulo e Córrego Grande, em glebas em sopé de morros, com topografia acidentada. Esse cenário, além de menor integração urbana, gera alterações também no traçado viário, que passa a ser mais orgânico, na legibilidade menos evidente, nas quadras com formatos variados e lotes com dimensões e proporções também contrastantes.

É importante identificar como os lotes dos anos 70 eram em sua maioria ocupados, ao mesmo tempo em que nos loteamentos dos anos 2000 muitos dos lotes estão vagos, sendo facilmente encontrados nas ofertas de agências imobiliárias locais. Essa dinâmica está atrelada ao processo de valorização da terra em Florianópolis, onde bairros como João Paulo e Córrego Grande passaram por um processo de elitização, que valorizou os lotes disponíveis.

## CONCLUSÕES

As análises realizadas no presente artigo evidenciam profundas transformações nos loteamentos produzidos no Distrito Sede de Florianópolis ao longo das últimas décadas. A revisão de literatura empreendida nos indica que estas transformações são impulsionadas tanto por mudanças no metabolismo socioeconômico global, como pela imposição de condicionantes territoriais específicas da capital catarinense.

Do plano mais geral, pode-se inferir a crescente importância da produção imobiliária no funcionamento do capitalismo financeirizado, como uma das principais estratégias de absorção de excedentes de capital. Tem-se também a inserção da ação corporativa na produção e gestão das cidades, tendo o Estado assumido sobretudo a posição de viabilizador das práticas espaciais dos atores hegemônicos. Do ponto de vista das subjetividades, infere-se igualmente certa dinâmica de “condominização” das relações sociais, através da busca por um estilo de vida planejado, ascético e controlado, aparentemente imune ao conflito e as intromissões do “diferente”. Esta lógica transposta para as relações sociais

seria também responsável pela emergência de diversas modalidades de sofrimentos e de estruturas espaciais totalmente avessas à ideia de cidade como espaço comum.

No plano local evidencia-se a influência dos agentes envolvidos no circuito da produção imobiliária residencial, que ocorre geralmente a partir de estratégias próprias, dentre as quais destacam-se: novas áreas de expansão imobiliária; densificação do uso do solo; alteração de índices urbanísticos e padrões construtivos; deterioração e reconquista de certas áreas; renovação urbana; relocação diferenciada de infraestrutura urbana; mudança no conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade. Nestas estratégias territoriais encontram-se aspectos como: a definição seletiva de áreas da cidade para a valorização; incidência de um planejamento empresarial de mercado, com a ausência de discussão sobre a definição de projetos de âmbito local e regional; seletividade do público consumidor, com empreendimentos direcionados para o público local capaz de dar maior retorno aos investimentos, as classes de rendas média e alta; etc.

Ao tratar dos loteamentos produzidos no distrito sede de Florianópolis cabe evidenciar determinadas conclusões oriundas das análises realizadas, quais sejam:

- O loteamento perde importância: diminuem em número absoluto, no número de empreendimento, na área total e no número de lotes disponibilizados;
- O loteamento assume novas lógicas de inserção urbana: na década de 1970 o loteamento surge como a primeira figura de atuação do mercado imobiliário, abrindo novas frentes de ocupação e eixos de expansão urbana; a partir de então os loteamentos vão migrando da área mais central para áreas mais periféricas, o que se dá segundo movimentos sucessivos e aparentemente coordenados do ponto de vista da localização territorial;
- Não há perenidade dos empreendedores que produzem os loteamentos: com exceção das entidades religiosas, os demais agentes foram empreendedores de um só loteamento, ou seja, não permaneceram no negócio e não se consolidaram enquanto empresas loteadoras. Além disso estes empreendedores possuíam uma atuação territorial bastante seletiva, permanecendo geralmente vinculadas a um único “bairro”;
- Há uma mudança representativa na tipologia dos loteamentos, que optamos chamar de “condominização”: assumem como característica fundamental a segregação física com a cidade existente, através da limitação do número de acessos, também a demarcação de distinção, seja através de elementos visuais, como painel de indicação do nome ou a construção de portais, que em muitos casos, além de demarcar de modo mais evidente o que está dentro e o que está fora, também serve de suporte para a instalação de equipamentos vídeo-vigilância privada, cujo financiamento geralmente ocorre por cotização entre os proprietários dos lotes; e

- Há um processo de elitização dos loteamentos: se na década de 1970 era comum a produção de loteamentos para classes de renda média e alta, percebe-se que a partir dos anos 1980 a produção imobiliária de loteamentos passa a ser quase que exclusivamente para a população de alta renda. As antigas casas térreas, de dimensões relativamente menores e padrão construtivo de boa qualidade, mas de materiais mais convencionais, são gradualmente substituídas por casas mais amplas, de melhor acabamento e materiais mais nobres.

Por este conjunto de características, nos parece razoável apontar que os loteamentos formais não se apresentam mais como solução habitacional para a maior parte dos grupos sociais que compõem o espaço urbano florianopolitano. A população de renda intermediária, que inicialmente tinha no loteamento uma opção de moradia, passa a ser absorvida por outras formas habitacionais, em condomínios verticais populares ou, em grande medida, nos circuitos informais de produção fundiária que é muito representativa em Florianópolis. Os loteamentos, por conta das características apresentadas, parecem disputar cada vez mais o mesmo nicho de mercado dos condomínios fechados horizontais.

Para futuras pesquisas, seria importante empreender uma investigação mais abrangente para compreender quais são os motivos dos agentes produtores e consumidores do produto residencial continuarem a manter viáveis duas figuras urbanísticas com tantas semelhanças, embora se perceba que na dinâmica das décadas mais recentes os loteamentos perdem fôlego em detrimento da manutenção e até mesmo expansão relativa dos condomínios fechados na capital catarinense.

## REFERÊNCIAS

ABRAMO, P. O mercado informal e a produção da segregação espacial na América: a cidade COM-FUSA informal. In: LEAL, S.; LACERDA, N. (orgs.). *Novos padrões de acumulação urbana na produção do habitat: olhares cruzados Brasil-França*. Recife: Ed. Universitária UFPE, 2010. p.211-240.

AMADIO, Décio. *Desenho Urbano e Bairros Centrais de São Paulo - Um estudo sobre a formação e transformação do Brás, Bom Retiro e Pari*. 2004. 504 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo.

BERNARDES, Lysia. Política urbana: uma análise da experiência brasileira. *Revista Análise & Conjuntura*, n. 1, 83-119, 1986.

BEZERRA, Romeu Augusto de Albuquerque. *A terra urbana em Florianópolis (SC): loteamentos e desmembramentos de 1940 a 2001*. Dissertação de

BUENO, Beatriz Picolloto Siqueira. *Aspectos do mercado imobiliário em perspectiva histórica: São Paulo (1809-1870)*. 2ed. São Paulo: Edusp, 2016.

CERTEAU, Michel de. *A Invenção do Cotidiano. Artes de Fazer*. Petrópolis: Vozes, 1994.

DARDOT, Pierre; LAVAL, Christian. *A nova razão do mundo: ensaio sobre a sociedade neoliberal*. São Paulo: Editora Boitempo, 2016.

GLEZER, Raquel. Chão de terra e outros ensaios sobre São Paulo. São Paulo: Alameda, 2006.

HARVEY, David. Produção Capitalista Do Espaço. São Paulo: Annablume, 2005.

JENSEN, Marcelo Lourenço Jensen. O negócio loteamento residencial e sua avaliação como alternativa de investimento no mercado imobiliário: O estudo de caso de um loteamento. São Paulo, 2004. Monografia (MBA-USP) - Real Estate: Economia Setorial e Mercados da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo.

KUPSKI, Germano Frasco. Mercado imobiliário de produção de lotes: análise de investimento em empreendimento no litoral norte gaúcho. Porto Alegre, 2018. 101 p. Monografia (MBA-FGV) - Gestão de Negócios de Incorporação e Construção Imobiliária do Programa FGV *Management*.

LEFEBVRE, Henri. A cidade do capital. Rio de Janeiro: DP&A, 1999.

LEONELLI, Gisela Cunha Viana. A construção da lei federal de parcelamento do solo urbano 6.766: debates e propostas do início do séc. XX a 1979. 2010. 294 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Carlos.

MARICATO, Ermínia. Metrópole na periferia do capitalismo - desigualdade, ilegalidade e violência. São Paulo: Hucitec, 1996.

MARX, Murillo. Cidade no Brasil: terra de quem? São Paulo: Nobel; Edusp, 1991.

MITCHELL, T. The Limits of the State: Beyond Statist Approaches and Their Critics. *The American Political Science Review*, v. 85, n. 1, p. 77-96, 1991.

NOGUEIRA, Pedro de Stefani. Discussão do Uso de Certificados de Recebíveis Imobiliários como Veículo de Funding para Implantação de Empreendimentos Residenciais de Loteamento: O Estudo de Caso de um Loteamento Protótipo. São Paulo, 2013. 95 p. Monografia (MBA-USP) - Real Estate: Economia Setorial e Mercados da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo.

OLIVEIRA, Lisete Terezinha Assen de. Formas de vir-a-ser cidade: loteamentos e condomínios na Ilha de Santa. Catarina. Tese (Doutorado) - Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo.

PAMPLONA, Rubens. Evolução da legislação urbanística da cidade de São Paulo. São Paulo: PMSP, Sempla, 1978.

PRIEUR, Michel. Droit de l'environnement, 2<sup>a</sup> ed. Paris: Dalloz, 1981.

SANTOS, M. A Natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção. 4<sup>a</sup> ed. São Paulo: EDUSP, 2006.

SANTOS, Samuel Steiner dos. Uma cidade à venda? Capital imobiliário, poder público e produção do espaço em Florianópolis a partir da década de 1980. *RDE - Revista de Desenvolvimento Econômico*, ano XIV, n. 26, 124-135, 2012.



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