



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO TECNOLÓGICO – CTC
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

Ernestina Rita Meira Engel

Centros Históricos, Habitação e Vitalidade Urbana: estudo de caso em
Florianópolis/SC

Florianópolis
2024

Ernestina Rita Meira Engel

**Centros Históricos, Habitação e Vitalidade Urbana: estudo de caso em
Florianópolis/SC**

Dissertação submetida ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Santa Catarina como requisito parcial para a obtenção do título de Mestra em Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Prof. Almir Francisco Reis, Dr.

Florianópolis

2024

Engel, Ernestina Rita Meira
Centros Históricos, Habitação e Vitalidade Urbana : estudo de
caso em Florianópolis/SC / Ernestina Rita Meira Engel ;
orientador, Almir Francisco Reis, 2024.
213 p.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Santa
Catarina, Centro Tecnológico, Programa de Pós-Graduação em
Arquitetura e Urbanismo, Florianópolis, 2024.

Inclui referências.

1. Arquitetura e Urbanismo. 2. Centros Históricos. 3.
Habitação. 4. Vitalidade Urbana. 5. Planejamento Urbano. I.
Reis, Almir Francisco. II. Universidade Federal de Santa
Catarina. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo.
III. Título.

Ernestina Rita Meira Engel

**Centros Históricos, Habitação e Vitalidade Urbana: estudo de caso em
Florianópolis/SC**

O presente trabalho em nível de Mestrado foi avaliado e aprovado, em 06 de fevereiro de 2024, pela banca examinadora composta pelos seguintes membros:

Prof. Renato Tibiriçá de Saboya, Dr.
Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC)

Prof. Gustavo Pires de Andrade Neto, Dr.
Universidade do Estado de Santa Catarina (UDESC)

Prof. Karol Diego Carminatti, Dr.
Centro Universitário de Brusque (UNIFEBE)

Certificamos que esta é a versão original e final do trabalho de conclusão que foi julgado adequado para obtenção do título de Mestra em Arquitetura e Urbanismo.

Coordenação do Programa de Pós-Graduação

Prof. Almir Francisco Reis, Dr.
Orientador

Florianópolis, 2024.

AGRADECIMENTOS

À minha família, base de tudo; e, especialmente, aos meus pais, Joice e Otelon, pelo apoio incondicional durante toda minha trajetória de estudos.

Ao meu noivo, Jonatan, por acreditar nos meus sonhos e não medir esforços para me ajudar.

Ao meu orientador, Prof. Almir Reis, pelos ensinamentos valiosos durante a trajetória dessa dissertação.

À minha amiga e irmã Lara Felisberto, por dividir essa trajetória comigo e sempre oferecer seu carinho e apoio.

Às amigas que fiz durante o mestrado e que levarei para a vida: Kássia, Bianca, Simone, Jéssica e Clerdine; obrigada pelas conversas, apoio e momentos compartilhados, que tornaram a caminhada mais leve.

À equipe da Casa da Memória Annita Hoepcke da Silva e do Instituto Histórico e Geográfico de Santa Catarina (IHGSC) pelo auxílio na pesquisa documental.

A todos os professores e professoras que contribuíram e participaram de minha trajetória acadêmica, meus sinceros agradecimentos.

Aos membros da banca de qualificação, Prof. Gustavo Andrade e Prof.^a Adriana Rossetto, pelas contribuições essenciais para o prosseguimento da pesquisa.

Aos membros da banca final, pela disponibilidade e contribuições: Prof. Renato Saboya, Prof. Gustavo Andrade e Prof. Karol Carminatti.

À UFSC e ao PósARQ, pela oportunidade de ensino de qualidade; e à CAPES, pelo auxílio financeiro que possibilitou essa pesquisa.

A todos que de alguma forma contribuíram direta ou indiretamente nessa trajetória, meus sinceros agradecimentos.

Primeiro, nós moldamos as cidades – então, elas nos moldam.

(Gehl, 2015, p. 9)

RESUMO

As questões relacionadas ao esvaziamento e à perda de vitalidade dos centros históricos estão sendo cada vez mais discutidas nos estudos urbanos. Neste contexto, as análises do papel do uso habitacional na vitalidade desses espaços estão presentes. Aprofundando essas problemáticas, são analisadas as relações entre habitação e vitalidade urbana no Centro Histórico da cidade de Florianópolis, visando compreender os efeitos resultantes do processo de esvaziamento habitacional. Entre os objetivos específicos do trabalho, estão: examinar o contexto de desenvolvimento do Centro Histórico de Florianópolis; identificar o processo de expansão e as mudanças nas formas de apropriação dos espaços públicos no recorte de estudo; evidenciar as implicações da redução da quantidade de moradia nas condições de vitalidade na área; e caracterizar diferentes ambiências urbanas do Centro Histórico de Florianópolis. Os métodos utilizados compreendem as seguintes etapas: aproximação à área de estudo; análise geral da habitação e vitalidade urbana no polígono central; e caracterização de ambiências urbanas do Centro Histórico. Parte-se de uma análise abrangente, da caracterização da habitação no bairro Centro e no Centro Histórico, até a análise detalhada de diferentes ambiências existentes, aprofundando aspectos relacionados à forma urbana, usos do solo, habitação e apropriação dos espaços públicos. Os principais resultados mostram que o Centro Histórico apresenta intensa utilização de seus espaços públicos em horários comerciais, apropriação que diminui à noite e em horários não comerciais. Esta característica está diretamente ligada à especialização terciária, a alta densidade de usos do setor comercial e de serviços e à expulsão da função habitacional. A partir da análise das ambiências urbanas, pode-se afirmar que o centro histórico possui áreas com características diversas, expressando especificidades formais e de apropriação em suas diferentes frações. Neste contexto, diferencia-se a fração situada a leste da Praça XV de Novembro, com apropriação fora dos horários comerciais em função da concentração de bares e lugares de entretenimento. A compreensão dessas especificidades mostra a necessidade de uma análise detalhada das diferentes áreas e características apresentadas. A preservação das moradias existentes e a reintrodução de novas construções habitacionais em toda a área são essenciais para melhorar as condições de qualificação das condições urbanas. Elementos como legislação apropriada, incentivos fiscais e políticas habitacionais são formas possíveis de avançar em direção a esse objetivo.

Palavras-chave: centros históricos; habitação; vitalidade urbana.

ABSTRACT

Urban studies increasingly discuss issues related to the emptying and losing vitality of foundational centers. In this context, analyzing the role of housing in the vitality of these spaces is essential. The relationships between housing and urban vitality in the Historic Centre of the city of Florianópolis are analyzed to understand the effects resulting from the process of housing emptying. Among the specific objectives of the work are: to examine the development context of the Historic Centre of Florianópolis; to identify the process of expansion and the changes in the forms of appropriation of public spaces in the study area; to highlight the implications of the reduction in the amount of housing on the conditions of vitality in the area; and to characterize different urban environments in the Historic Centre of Florianópolis. The methods used comprise the following stages: approach to the study area; general analysis of housing and urban vitality in the central polygon; and characterization of urban environments in the Historic Centre. It starts with a comprehensive analysis, from the characterization of housing in the Centro district and the Historic Centre, to a detailed analysis of the different existing environments, delving into aspects related to urban form, land use, housing and the appropriation of public spaces. The main results indicate that the Historic Center uses its public spaces intensely during business hours, but this use decreases significantly at night and during non-business hours. This characteristic is directly linked to tertiary specialization, with a high density of commercial and service sector uses and the expulsion of housing. Based on the analysis of urban environments, the historic center has areas with different characteristics, expressing formal and appropriation specificities in its different fractions. In this context, it differs from the fraction located east of Praça XV de Novembro, with appropriation outside business hours due to the concentration of bars and entertainment venues. Understanding these specificities shows the need for a detailed analysis of the different areas and characteristics presented. Preserving existing housing and reintroducing new housing construction throughout the area are essential to improving the qualification of urban conditions. Elements such as appropriate legislation, tax incentives, and housing policies are possible ways to achieve this goal.

Keywords: historic centers; housing; urban vitality.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Localização da Cidade de Florianópolis.....	21
Figura 2 – Localização do recorte de estudo no Centro Histórico	22
Figura 3 – Temáticas do referencial teórico	26
Figura 4 – Vista do Largo da Catedral, em frente à Praça XV de Novembro	28
Figura 5 – Comparação entre fachadas passivas e ativas no Centro Histórico	32
Figura 6 – <i>La Barceloneta</i> , bairro histórico de Barcelona (Espanha)	45
Figura 7 – Via peatonal Strøget, em Copenhague (Dinamarca).....	46
Figura 8 – Centro histórico de Cuenca (Equador).....	48
Figura 9 – Vista da área central de São Paulo	51
Figura 10 – Ocupação Prestes Maia, localizada no centro de São Paulo	52
Figura 11 – Estado atual do Edifício Prestes Maia (em obras).....	53
Figura 12 – Delimitação do Centro Histórico de Florianópolis por Vaz (1991), Reis (1993), Adams (2001) e Veiga (2010).....	57
Figura 13 – Recortes adotados no estudo	58
Figura 14 – Recortes de análise das ambiências urbanas	62
Figura 15 – Mapa de recortes para análise das atividades	70
Figura 16 – Vista do centro de Florianópolis (Início do século XX)	73
Figura 17 – Fotografia panorâmica do centro de Florianópolis em 1930	74
Figura 18 – Vista panorâmica do aterro da Baía Sul em 1975	75
Figura 19 – Formação do centro de Florianópolis: A linha da costa (Croqui 1), A forma da Praça (Croqui 2) e O modelo em grelha (Croqui 3).....	76
Figura 20 – Vista aérea do centro de Florianópolis (década de 1960).....	77
Figura 21 – Calçada da Rua Felipe Schmidt em 1996	79
Figura 22 – Área Central: Tombamentos e Áreas de Preservação Cultural (APC) ...	81
Figura 23 – Localizações dos terminais de transporte coletivo no Centro Histórico..	84
Figura 24 – Mapa da 1ª Feira de artes e usos do Projeto Viva a Cidade.....	85
Figura 25 – Mapa da área do projeto Centro Sapiens.....	87
Figura 26 – Mapa das atividades de economia criativa mapeadas	87
Figura 27 – Largo da Alfândega após obras de revitalização	89
Figura 28 – Rua Felipe Schmidt durante a pandemia de Covid-19	90
Figura 29 – Tirinha em apoio à permanência dos paralelepípedos.....	91

Figura 30 – Feiras no Centro Histórico: Feira Viva à cidade (à esquerda) e Feira de Cascaes (à direita)	92
Figura 31 – Crescimento populacional de Florianópolis e Conurbação	93
Figura 32 – Vista do centro de Florianópolis	94
Figura 33 – Mapa de densidade populacional (hab./ha) do bairro Centro.....	98
Figura 34 – Mapa de rendimento médio mensal do bairro Centro	99
Figura 35 – Mapa de densidade populacional (hab./ha) e ocupação dos domicílios permanentes do bairro Centro.....	101
Figura 36 – Mapa de uso do solo por lotes do bairro Centro.....	102
Figura 37 – Vista do Centro Cívico (Praça Tancredo Neves).....	103
Figura 38 – Mapa de ano de construção das edificações do bairro Centro	104
Figura 39 – Localização dos exemplos de edificações habitacionais (alta renda) ..	105
Figura 40 – Exemplos de edificações residenciais (setores de alta renda).....	106
Figura 41 – Localização dos exemplos de edificações habitacionais (renda média)	106
Figura 42 – Exemplos de edificações residenciais (setores de renda média).....	107
Figura 43 – Anúncios de hotéis e locação de imóveis temporários.....	109
Figura 44 – Fluxos de pedestres do centro de Florianópolis, por Reis (1993)	111
Figura 45 – Mapa de áreas movimentadas no bairro Centro	112
Figura 46 – Mapa de rotas de GPS Públicas (OpenStreetMaps Tracks)	113
Figura 47 – Vista aérea de parte do Centro Histórico de Florianópolis	115
Figura 48 – Mapa de Densidade Populacional (hab./ha) do Centro Histórico	116
Figura 49 – Mapa de Rendimento médio mensal do Centro Histórico	117
Figura 50 – Mapa de Densidade Populacional (hab./ha) e ocupação dos domicílios permanentes do Centro Histórico.....	118
Figura 51 – Mapa de uso do solo por lotes do Centro Histórico.....	119
Figura 52 – Mapa de ano de construção das edificações do Centro Histórico.....	120
Figura 53 – Vista da Rua Felipe Schmidt, esquina com Rua Trajano	121
Figura 54 – Localização dos exemplos de edificações habitacionais no Centro Histórico	122
Figura 55 – Exemplos de edificações residenciais (baixa densidade)	123
Figura 56 – Exemplos de edificações residenciais (multifamiliares/alta densidade).....	124
Figura 57 – Salas para venda/locação em edifícios comerciais no Centro Histórico	125

Figura 58 – Anúncios de aluguéis comerciais na rede social Instagram	126
Figura 59 – Anúncios de aluguéis comerciais e residenciais no Centro Histórico...	127
Figura 60 – Mapa de áreas movimentadas no Centro Histórico.....	129
Figura 61 – Uso dos espaços públicos em diferentes horários (Rua Felipe Schmidt)	130
Figura 62 – Uso noturno das ruas do Centro Histórico (Rua Tiradentes).....	131
Figura 63 – Mapa de rotas de GPS Públicas (OpenStreetMaps Tracks)	132
Figura 64 – Recorte de análise das ambiências urbanas no Centro Histórico	137
Figura 65 – Rua Conselheiro Mafra	138
Figura 66 – Rua Felipe Schimdt.....	139
Figura 67 – Rua Tiradentes.....	140
Figura 68 – Avenida Hercílio Luz	141
Figura 69 – Mapa de inserção urbana – Mobilidade	142
Figura 70 – Exemplo de ciclofaixa e ciclovia no Centro Histórico	144
Figura 71 – Mapa de inserção urbana – Equipamentos.....	144
Figura 72 – Mapa de ilhas espaciais dos recortes	147
Figura 73 – Mapa de gabaritos e portas (constituições) dos recortes.....	148
Figura 74 – Espaços cegos e espaços com aberturas – Rua Conselheiro Mafra ...	149
Figura 75 – Andares superiores com comércios/serviços – Rua Felipe Schmidt....	150
Figura 76 – Diferenças de apropriação durante o dia e à noite – Rua Tiradentes ..	151
Figura 77 – Número expressivo de janelas para a rua – Avenida Hercílio Luz	151
Figura 78 – Mapa de usos do solo dos recortes.....	152
Figura 79 – Mapa de uso habitacional dos recortes.....	154
Figura 80 – Mapeamento das atividades – Sexta/Tarde	161
Figura 81 – Rua Conselheiro Mafra – Sexta/Tarde – Atividades.....	162
Figura 82 – Rua Felipe Schmidt – Sexta/Tarde – Atividades	162
Figura 83 – Rua Tiradentes – Sexta/Tarde – Atividades.....	163
Figura 84 – Avenida Hercílio Luz – Sexta/Tarde – Atividades	163
Figura 85 – Mapeamento das atividades – Terça/Noite	164
Figura 86 – Rua Conselheiro Mafra – Terça/Noite – Atividades.....	165
Figura 87 – Rua Felipe Schmidt – Terça/Noite – Atividades	165
Figura 88 – Rua Tiradentes – Terça/Noite – Atividades.....	166
Figura 89 – Avenida Hercílio Luz – Terça/Noite – Atividades.....	166
Figura 90 – Mapeamento das atividades – Domingo/Tarde	168

Figura 91 – Rua Conselheiro Mafra – Domingo/Tarde – Atividades	169
Figura 92 – Rua Felipe Schmidt – Domingo/Tarde – Atividades	169
Figura 93 – Praça XV de Novembro – Domingo/Tarde – Feira Viva a Cidade.....	169
Figura 94 – Rua Tiradentes – Domingo/Tarde – Atividades.....	170
Figura 95 – Avenida Hercílio Luz – Domingo/Tarde – Atividades	170
Figura 96 – Mapeamento das atividades – Sábado/Noite	171
Figura 97 – Rua Conselheiro Mafra – Sábado/Noite – Atividades	172
Figura 98 – Rua Felipe Schmidt – Sábado/Noite – Atividades	172
Figura 99 – Rua Tiradentes – Sábado/Noite – Atividades.....	173
Figura 100 – Avenida Hercílio Luz – Sábado/Noite – Atividades	173
Figura 101 – Rua Conselheiro Mafra – Sexta/Tarde – Copresença.....	175
Figura 102 – Rua Conselheiro Mafra – Sexta/Tarde – Áreas com maior movimento	176
Figura 103 – Rua Felipe Schmidt – Sexta/Tarde – Copresença	177
Figura 104 – Rua Tiradentes – Sexta/Tarde – Copresença	177
Figura 105 – Avenida Hercílio Luz – Sexta/Tarde – Copresença.....	178
Figura 106 – Rua Conselheiro Mafra – Terça/Noite – Copresença.....	179
Figura 107 – Rua Felipe Schmidt – Terça/Noite – Copresença	180
Figura 108 – Trecho próximo à Praça XV de Novembro – Terça/Noite	180
Figura 109 – Rua Tiradentes – Terça/Noite – Copresença.....	181
Figura 110 – Avenida Hercílio Luz – Terça/Noite – Copresença.....	181
Figura 111 – Rua Conselheiro Mafra – Domingo/Tarde – Copresença.....	183
Figura 112 – Rua Felipe Schmidt – Domingo/Tarde – Copresença	184
Figura 113 – Rua Tiradentes – Domingo/Tarde – Copresença.....	184
Figura 114 – Avenida Hercílio Luz – Domingo/Tarde – Copresença.....	185
Figura 115 – Rua Conselheiro Mafra – Sábado/Noite – Copresença.....	186
Figura 116 – Rua Felipe Schmidt – Sábado/Noite – Copresença	186
Figura 117 – Rua Tiradentes – Sábado/Noite – Copresença.....	187
Figura 118 – Avenida Hercílio Luz – Sábado/Noite – Copresença.....	187
Figura 119 – Gráfico síntese de avaliação dos recortes	192

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Objetivos e relação com as etapas metodológicas da pesquisa	55
Quadro 2 – Referências no estudo da evolução histórica do centro de Florianópolis	56
Quadro 3 – Avaliação da inserção urbana	64
Quadro 4 – Avaliação dos espaços livres	65
Quadro 5 – Avaliação dos limites e constituições	65
Quadro 6 – Avaliação dos usos do solo	66
Quadro 7 – Avaliação da habitação	67
Quadro 8 – Categorias de edificações habitacionais	67
Quadro 9 – Modelo de quadro de análise das edificações residenciais	68
Quadro 10 – Dias e horários dos levantamentos	68
Quadro 11 – Avaliação das atividades no lugar e no entorno	69
Quadro 12 – Avaliação da urbanidade	71
Quadro 13 – Avaliação da inserção urbana dos recortes.....	145
Quadro 14 – Avaliação dos espaços livres dos recortes	147
Quadro 15 – Avaliação dos limites e constituições dos recortes.....	149
Quadro 16 – Avaliação dos usos do solo dos recortes	152
Quadro 17 – Avaliação da habitação nos recortes.....	154
Quadro 18 – Edificações residenciais identificadas nos recortes.....	156
Quadro 19 – Avaliação das atividades – Sexta/Tarde.....	161
Quadro 20 – Avaliação das atividades – Terça/Noite.....	164
Quadro 21 – Avaliação das atividades – Domingo/Tarde	167
Quadro 22 – Avaliação das atividades – Sábado/Noite	171
Quadro 23 – Avaliação da Urbanidade – Sexta/Tarde	175
Quadro 24 – Avaliação da Urbanidade – Terça/Noite	179
Quadro 25 – Avaliação da Urbanidade – Domingo/Tarde.....	183
Quadro 26 – Avaliação da Urbanidade – Sábado/Noite	185

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Moradores e densidade populacional bruta.....	97
Tabela 2 – Número e situação dos domicílios na área central de Florianópolis.....	100
Tabela 3 – Taxa de Ocupação dos Hotéis de Florianópolis e Região.....	108
Tabela 4 – Espaços livres e edificados dos recortes.....	147

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AEIS	Área Especial de Interesse Social
AIS	Área de Interesse Social
APC	Área de Proteção Cultural
BNH	Banco Nacional da Habitação
CASAN	Companhia Catarinense de Águas e Saneamento
CDL	Câmara de Dirigentes Lojistas
CELESC	Centrais Elétricas de Santa Catarina S.A.
COHAB/SC	Companhia de Habitação do Estado de Santa Catarina
DK	Dinamarca
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FCC	Fundação Catarinense de Cultura
FCFFC	Fundação Cultural de Florianópolis Franklin Cascaes
FLORAM	Fundação Municipal do Meio Ambiente de Florianópolis
HIS	Habitação de Interesse Social
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IELA	Instituto de Estudos Latino-Americanos
IHGSC	Instituto Histórico e Geográfico de Santa Catarina
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
IPUF	Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis
ISS	Imposto Sobre Serviço
MASC	Museu de Arte de Santa Catarina
MPSC	Ministério Público de Santa Catarina
ND	Notícias do Dia
NSC	Nossa Santa Catarina
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PMF	Prefeitura Municipal de Florianópolis
PMHIS	Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Florianópolis
PRIH	Perímetro de reabilitação integrada do Habitat
SC	Santa Catarina

SHRBS	Sindicato de Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares de Florianópolis
SIM	Sistema Integrado de Mobilidade
TICEN	Terminal de Integração do Centro
TJSC	Tribunal de Justiça de Santa Catarina
UDESC	Universidade do Estado de Santa Catarina
UFSC	Universidade Federal de Santa Catarina

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	19
1.1	JUSTIFICATIVA E RELEVÂNCIA DO TEMA.....	23
1.2	OBJETIVOS	24
1.3	MÉTODOS	24
1.4	ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO.....	25
2	REFERÊNCIAS CONCEITUAIS E METODOLÓGICAS	26
2.1	VITALIDADE URBANA	26
2.1.1	Variedade e diversidade de usos	29
2.1.2	Urbanidade	33
2.2	CENTROS HISTÓRICOS: TRANSFORMAÇÕES E PERMANÊNCIAS	35
2.2.1	Memória urbana e preservação do patrimônio cultural	36
2.2.2	Problemáticas intrínsecas aos centros históricos	38
2.3	HABITAÇÃO E VIDA URBANA.....	41
2.3.1	Importância da habitação no contexto dos centros históricos	42
2.3.2	Experiências de planejamento e políticas públicas de habitação	44
2.3.2.1	<i>Cenário Internacional</i>	44
2.3.2.2	<i>Cenário Nacional</i>	49
2.4	PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	54
2.4.1	Aproximação à área de estudo	55
2.4.2	Análise geral da habitação no centro de Florianópolis	58
2.4.3	Caracterização das ambiências urbanas do Centro Histórico	61
2.4.3.1	<i>Inserção urbana</i>	63
2.4.3.2	<i>Relação entre espaços livres e espaços edificados</i>	64
2.4.3.3	<i>Limites e constituições (portas)</i>	65
2.4.3.4	<i>Usos do Solo</i>	66
2.4.3.5	<i>Habitação</i>	67
2.4.3.6	<i>Atividades no espaço público</i>	68
2.4.3.7	<i>Copresença</i>	71
2.4.3.8	<i>Avaliação comparativa das ambiências do Centro Histórico</i>	72
3	HABITAÇÃO NO CENTRO DE FLORIANÓPOLIS	72
3.1	BREVE HISTÓRICO DA FORMAÇÃO DO NÚCLEO URBANO CENTRAL.....	73
3.1.1	Transformações urbanas do Centro Histórico	76

3.1.2	Problemáticas do Centro Histórico após os anos 2000	82
3.2	CARACTERIZAÇÃO GERAL DA HABITAÇÃO NO CENTRO	93
3.2.1	Habitação no bairro Centro	97
3.2.1.1	<i>Caracterização Geral</i>	97
3.2.1.2	<i>Usos do solo</i>	102
3.2.1.2.1	Tipos Habitacionais	105
3.2.1.2.2	Hotéis e hospedagem do bairro Centro	107
3.2.1.3	<i>Copresença e apropriação do espaço público</i>	110
3.2.2	Habitação no Centro Histórico	114
3.2.2.1	<i>Caracterização Geral</i>	115
3.2.2.2	<i>Usos do solo</i>	119
3.2.2.2.1	Tipos Habitacionais	121
3.2.2.2.2	Mercado Imobiliário no Centro Histórico	125
3.2.2.3	<i>Copresença e apropriação do espaço público</i>	128
3.3	CONSIDERAÇÕES FINAIS DO CAPÍTULO	133
4	AMBIÊNCIAS, VITALIDADE URBANA E HABITAÇÃO NO CENTRO HISTÓRICO DE FLORIANÓPOLIS	136
4.1	CARACTERIZAÇÃO DOS RECORTES DE ESTUDO	137
4.2	INSERÇÃO URBANA	141
4.3	RELAÇÃO ENTRE ESPAÇOS LIVRES E ESPAÇOS EDIFICADOS	146
4.4	LIMITES E CONSTITUIÇÕES (PORTAS)	148
4.5	USOS DO SOLO	152
4.6	HABITAÇÃO	154
4.7	ATIVIDADES NO ESPAÇO PÚBLICO	160
4.8	COPRESENÇA	174
4.9	CONSIDERAÇÕES FINAIS DO CAPÍTULO	189
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	194
	REFERÊNCIAS	199
	APÊNDICE A – QUADRO SÍNTESE DAS AMBIÊNCIAS URBANAS	210

1 INTRODUÇÃO

Os centros históricos¹ das cidades são, em geral, os lugares mais dinâmicos da vida urbana. A concentração de usos e fluxos de pessoas, veículos e mercadorias, reforçam a centralidade e os transformam em referencial simbólico aos moradores (Vargas; Castilho, 2015). No entanto, à medida que as cidades crescem, o papel dos centros históricos pode ser reduzido devido à expansão e consolidação de novas áreas de centralidade em partes mais acessíveis da malha urbana. Esse processo pode contribuir para a degradação e o esvaziamento habitacional desses espaços (Borde; Sampaio, 2012; Farret, 2006; Vallejo, 2019; Vargas; Castilho, 2015).

Cada vez mais, a problemática vem sendo discutida e tida como tema de preocupação. Na Europa e na América do Norte, o processo é identificado e abordado desde a década de 1950. No caso do Brasil, o tema surge nas discussões somente após os anos 1980, em um contexto em que o uso habitacional em centros históricos está relacionado intrinsecamente à vitalidade destes lugares (Vargas; Castilho, 2015).

A importância de um centro histórico está, justamente, na sobreposição de camadas, histórias e processos formadores do território que o constituem. Segundo León (2018, p.17, tradução nossa), “a obsolescência, a gentrificação, a turistificação, a musealização e a segregação espacial, são usualmente os fenômenos mais discutidos sobre os centros históricos das cidades [...]” (León, 2018). Por conseguinte, esses processos acentuam as desigualdades espaciais, refletindo em um espaço segregado e sem diversidade. Cada vez mais, a questão do uso habitacional em centros históricos surge como uma questão intrínseca a esses espaços, devido às alterações nas relações de uso e ao esvaziamento decorrente.

Inúmeros fatores podem contribuir para a ausência de habitação nos centros históricos. Dentre eles: o deslocamento das atividades econômicas para outras centralidades; o predomínio de atividades terciárias nesses locais; a dificuldade de

¹ Atualmente, existe a discussão teórica sobre a adoção do termo Centro Fundacional em alguns estudos. Entretanto, neste trabalho, optou-se por utilizar a expressão Centro Histórico para nomear e analisar a área correspondente em Florianópolis. A decisão acontece porque a maioria das pesquisas correlatas adotam o termo. Entende-se que o Centro Histórico compreende o antigo centro fundacional de Florianópolis e, além disso, contempla sobreposições posteriores de edificações e intervenções, que trazem as características hoje encontradas neste espaço. Conforme destaca Salcedo (2023, p.31), “devemos diferenciar centro histórico de área central e centro urbano. [...] o conceito de centro urbano remete à funcionalidade econômica [e também funcional], ao passo que o de centro histórico remete às categorias administrativa, histórica, urbana, arquitetônica, social e econômica”.

manutenção dos edifícios frente às políticas restritas de preservação; além da crescente especulação imobiliária nas áreas com infraestruturas e acessos facilitados (Vargas; Castilho, 2015).

Entende-se que os usos combinados são fundamentais para a criação de oportunidades de interação e vitalidade nas cidades (Jacobs², 2011). Além disso, a qualidade de um espaço urbano está diretamente ligada às oportunidades de atividades nos seus espaços públicos, fazendo com que mais usuários utilizem os espaços. Esses fatores contribuem para a vitalidade urbana, que pode ser entendida como a existência de ampla apropriação e utilização dos espaços públicos. O uso dos espaços públicos e a presença de habitação são fatores que contribuem para aumentar a sensação de segurança dos usuários do espaço, bem como criar condições de sociabilidade na cidade (Bentley *et al.*, 1999; Gehl, 2015; Jacobs, 2011).

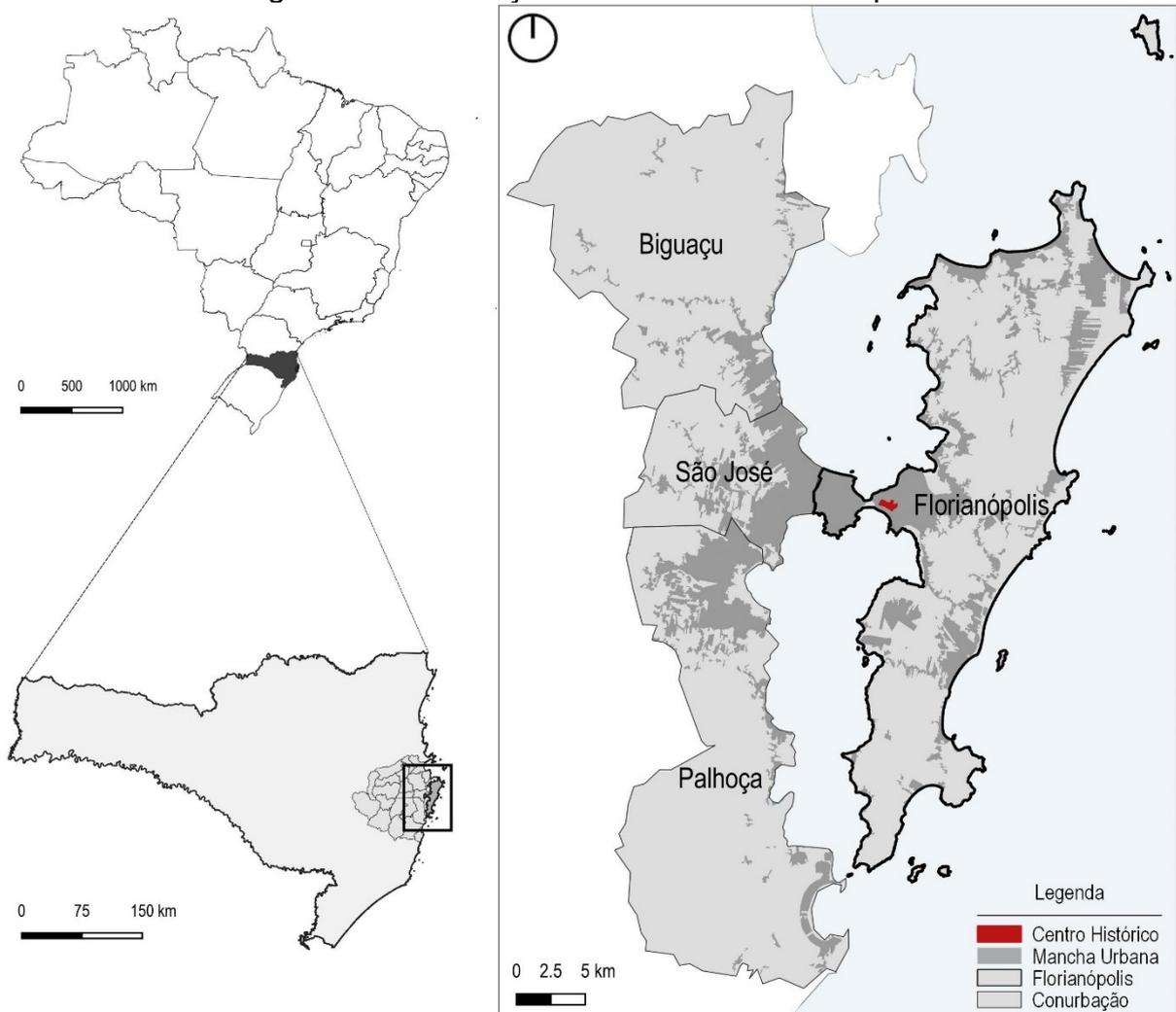
Nesse sentido, a presença de habitação constitui um atributo dos espaços públicos, sendo importante considerar características de variedade, distribuição e densidade (Tenorio, 2012). A principal estratégia para recuperação do equilíbrio dos centros históricos deve estar na proteção do patrimônio e na implementação do uso residencial (León, 2018). De acordo com Bógus e Souza (2016), a habitação em centros históricos não deve ser vista apenas do ponto de vista da fixação de residentes e programas de moradia, mas deve atingir o patamar de política urbana enquanto direito à cidadania (Bógus; Sousa, 2016). Dessa forma, destaca-se a importância do uso habitacional, em densidades capazes de nutrir a diversidade local e tornar o ambiente seguro. Além disso, ao mesmo tempo, contribuir para diminuir o déficit habitacional das cidades brasileiras, promovendo habitação em espaços centrais.

A exemplo de outros casos, na cidade de Florianópolis o Centro Histórico apresenta inúmeros problemas urbanos. A cidade, capital do Estado de Santa Catarina, possui grande relevância nas dinâmicas locais e regionais, apresentando área de conurbação metropolitana com as cidades de Biguaçu, Palhoça e São José. Apesar de existirem vários outros núcleos fundacionais de interesse histórico, o Centro Histórico de Florianópolis continua se destacando enquanto centro simbólico e funcional da cidade, atraindo fluxos locais e regionais. Observa-se, entretanto, que

² Em seu livro “Morte e Vida de Grandes Cidades”, publicado pela primeira vez em 1961, Jane Jacobs questionava as práticas de planejamento urbano dominantes e defendia a diversidade, a mistura de usos e a densidade populacional como elementos essenciais para a vitalidade e a segurança das cidades. Ela também se opunha à destruição de bairros históricos em nome do progresso e defendia a importância de preservar a identidade cultural das cidades (Jacobs, 2011).

o processo de crescimento urbano gerou esvaziamento habitacional no Centro Histórico, problema que se relaciona também com o crescimento das atividades terciárias e a especulação imobiliária. Na imagem a seguir (Figura 1), é possível observar o mapa de localização de Florianópolis e de seu Centro Histórico.

Figura 1 – Localização da Cidade de Florianópolis



Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados do Censo 2010 (IBGE, 2011) e Malhas Territoriais (IBGE, 2010).

Diversos estudos anteriores retratam as problemáticas citadas, mostrando a relevância de caracterizar esse processo na cidade de estudo. De acordo com Reis (1993), com relação ao município de Florianópolis, o polígono central concentra os espaços mais integrados e conectados da malha urbana. Além disso, possui densidade de usos comerciais, serviços e instituições. Entretanto, já era apontado

neste trabalho uma considerável redução no índice de copresença³ do centro, principalmente em horários não comerciais, pela especialização no setor terciário e expulsão dos usos habitacionais (Reis, 1993). Posteriormente, trabalhos como Santiago *et. al.* (2015), Chibiaqui (2018), Oliveira e Zapatel (2019), Chibiaqui e Nór (2020), e Weissheimer (2021) citam a questão do esvaziamento em horários não comerciais, reforçando a ocorrência do fenômeno e a necessidade de seu estudo.

O recorte de estudo do trabalho contempla duas escalas principais: escala do polígono central e a escala do Centro Histórico. Na imagem a seguir (Figura 2) é possível visualizar a delimitação dos recortes, juntamente com alguns pontos de referência da área central. O processo de definição dos recortes está descrito na seção de procedimentos metodológicos.

Figura 2 – Localização do recorte de estudo no Centro Histórico



Legenda

Delimitação Bairro Centro Recorte Centro Histórico

Fonte: elaborado pela autora, com base Google Satélite (2023).

³ O termo copresença é utilizado na literatura urbanística para expressar a existência de pessoas compartilhando um mesmo lugar, mesmo que não haja interação entre elas (Hillier, 2007).

A hipótese central do trabalho é de que a presença de habitação em centros históricos tem um impacto positivo na vitalidade urbana desses lugares. A expulsão dos usos habitacionais no centro tem causado inúmeros problemas, sendo o principal a desertificação dos espaços públicos em horários não comerciais. Por conseguinte, a ocupação residencial nesses locais pode ser responsável pela presença de moradores e visitantes, interações sociais e fortalecimento da identidade cultural do lugar. Neste sentido, o trabalho possui como pergunta principal: quais as implicações do reduzido uso residencial em relação às condições de vitalidade urbana de um centro histórico?

1.1 JUSTIFICATIVA E RELEVÂNCIA DO TEMA

Os centros históricos são espaços em constante transformação, que sofrem de maneira direta as implicações das dinâmicas econômicas e sociais produtoras do espaço urbano, tanto na escala global quanto local. Uma dessas consequências é a expulsão da habitação, resultando em problemas sociais e urbanos. Atualmente, pode-se notar que existem diversos estudos sobre essa problemática, e suas relações com outros fatores relevantes. Aponta-se assim a importância de garantir o uso habitacional nesses espaços, em conjunto com os outros usos já existentes, gerando condições de diversidade socioespacial.

Dentre as implicações da redução da quantidade de habitação destaca-se o esvaziamento da área nos horários não comerciais, que afeta diretamente as condições de vitalidade urbana. O centro se torna um espaço de passagem e atividades temporárias, contribuindo para a situação de degradação e insegurança existente. Além disso, inúmeros edifícios encontram-se ociosos e em situação de abandono, sem cumprir sua função social. Dessa forma, a existência de habitação nos centros históricos é um dos fatores que contribui para melhoria dos aspectos de vitalidade urbana e, ao mesmo tempo, para a preservação do patrimônio histórico edificado.

Refletindo uma realidade bastante problemática das cidades, a temática apresenta importância, visto que se constitui como passo fundamental para estabelecer políticas públicas no sentido do resgate de padrões de urbanidade hoje bastante prejudicados. A pesquisa também possui importância em termos empíricos, constituindo base fundamental para um processo de reconhecimento e qualificação

do Centro Histórico de Florianópolis. Na cidade, poucos estudos preexistentes se aprofundam na questão da relação entre habitação e vitalidade nos centros históricos, salientando a importância dos estudos com esse objetivo.

A leitura proposta busca a inter-relação entre habitação e vitalidade no contexto dos centros históricos, destacando como a habitação pode ser um elemento primordial nesses espaços. Do ponto de vista da preservação do patrimônio histórico e cultural, a conservação pelo uso mostra-se uma das alternativas, incluindo a inserção de moradores na área, e garantido a preservação da composição social. No entanto, concretização dessas condições enfrenta desafios significativos, tais como a falta de políticas de habitação e iniciativas de planejamento voltadas para a relação entre habitação e espaço público. Esses fatores podem impactar diretamente a qualidade de vida dos habitantes e a preservação do patrimônio cultural.

1.2 OBJETIVOS

O objetivo geral deste trabalho é analisar as relações entre habitação e vitalidade urbana no Centro Histórico da cidade de Florianópolis, com vistas a compreender os efeitos resultantes do processo de esvaziamento habitacional.

Como objetivos específicos, têm-se:

- Examinar o contexto de desenvolvimento do Centro Histórico de Florianópolis;
- Identificar o processo de expansão e as mudanças nas formas de apropriação dos espaços públicos no recorte de estudo;
- Evidenciar as implicações da redução da quantidade de moradia nas condições de vitalidade na área de estudo.
- Caracterizar diferentes ambiências urbanas existentes no Centro Histórico de Florianópolis, identificando a estrutura formal, os arranjos funcionais, os tipos habitacionais e os modos de apropriação de seus espaços públicos de uso coletivo.

1.3 MÉTODOS

A presente pesquisa possui caráter empírico, com abordagem de metodologia qualitativa, devido ao caráter interpretativo dos fenômenos existentes no espaço

urbano. A metodologia do trabalho é baseada nas diversas leituras do Centro Histórico de Florianópolis, composta por três etapas principais:

- *Compreensão da área empírica de estudos*, com pesquisa bibliográfica sobre o centro de Florianópolis e seu processo histórico de formação;
- *Análise da Habitação no Centro de Florianópolis*, com quantificação da habitação e perfil dos habitantes;
- *Caracterização das diferentes ambiências urbanas existentes no Centro Histórico de Florianópolis*, com verificação da configuração local, usos do solo, tipos habitacionais e vitalidade urbana.

Estas etapas estão caracterizadas detalhadamente na seção de procedimentos metodológicos.

1.4 ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO

O presente trabalho estrutura-se em 5 capítulos. No Capítulo 01, *Introdução*, estão presentes a apresentação do tema, objetivos gerais e específicos, justificativa e relevância e breve descrição dos métodos utilizados.

No Capítulo 2, *Referências Conceituais e Metodológicas*, encontram-se as bases teóricas e a descrição das etapas metodológicas do trabalho. Na primeira parte, denominada Vitalidade Urbana, são abordados os estudos e conceitos sobre a importância da diversidade de usos do solo para a formulação de ambientes genuinamente urbanos. Em seguida, no item Habitação e Vida Urbana, estão os principais conceitos relacionados aos estudos da habitação nos centros históricos, justificando sua importância tanto em termos de ambiência urbana quanto de preservação cultural. Na seção denominada Centros Históricos: transformações e permanências, são trabalhados os aspectos relacionados à memória urbana e às problemáticas atuais dos centros históricos. Por fim, no subitem 2.4, apresentam-se os procedimentos metodológicos da pesquisa.

No Capítulo 3, *Habitação no Centro de Florianópolis*, é realizada uma contextualização, com breve histórico da cidade e as transformações urbanas do Centro Histórico. Após, há a caracterização da habitação na área, relacionando esse aspecto com fatores como a vitalidade urbana, a copresença e outros processos espaciais identificados

No Capítulo 4, *Ambiências, Vitalidade Urbana e Habitação no Centro Histórico de Florianópolis*, são apresentados distintos recortes do centro, aprofundando os seguintes itens: inserção urbana, relação entre espaços públicos e privados, limites e constituições, usos do solo, habitação, atividades no espaço público e copresença, buscando a caracterização e análise comparativa de algumas ambiências urbanas presentes no Centro Histórico de Florianópolis.

No *Capítulo 5*, são apresentadas as considerações finais do trabalho, e a seguir as referências e apêndice.

2 REFERÊNCIAS CONCEITUAIS E METODOLÓGICAS

As referências teóricas e metodológicas deste trabalho englobam três temas inter-relacionados: vitalidade urbana, centros históricos, e habitação, buscando compreender o uso habitacional como condição básica para existência de uma efetiva vida urbana nesses locais (Figura 3).

Figura 3 – Temáticas do referencial teórico



Fonte: elaborado pela autora.

2.1 VITALIDADE URBANA

A qualidade de um espaço urbano está diretamente ligada às oportunidades de atividades nos seus espaços públicos, que fomentam a vida urbana. O uso dos espaços públicos, o índice de copresença e os usos mistos são fatores que contribuem para aumentar a sensação de segurança dos usuários do espaço, bem como, para criar condições de interação social na cidade. Dessa forma, a definição de vitalidade urbana está ligada à apropriação diversificada dos espaços públicos, onde existem oportunidades de atividades e sensação de segurança (Bentley *et al.*, 1999; Gehl, 2015).

Deve-se destacar três conceitos fundamentais no estudo dos espaços públicos: apropriação, copresença e urbanidade. A apropriação pode ser definida como a forma como os espaços públicos são utilizados, na medida em que os cidadãos se consideram pertencentes ao espaço da cidade e utilizam os espaços públicos diversamente. Dessa forma, a medida de apropriação é a relação entre os sujeitos e o espaço, bem como as relações sociais e econômicas a esses impostas (Romanini, 2022).

A copresença expressa a existência de pessoas em um mesmo lugar, ainda que não exista interação ou contato direto entre elas (Hillier, 2007). Nesse caso, a presença de pessoas no espaço pode gerar oportunidades de interação entre as pessoas. Entende-se que a interação entre as pessoas é essencial nos espaços públicos, por ser o início das atividades sociais (Gehl, 2021). Para o autor, “[...] a oportunidade de ver, ouvir e encontrar a outras pessoas é uma das atrações mais importantes dos centros das cidades e das ruas peatonais” (Gehl, 2021, p.36, tradução nossa).

O termo urbanidade, diz respeito à apropriação dos espaços públicos, de forma intensa e diversificada. O conceito deriva das pesquisas da Teoria da Sintaxe espacial (Hillier; Hanson, 1984), sendo adaptada ao contexto brasileiro por Frederico de Holanda (Holanda, 2018). Conforme Tenório (2012), o termo designa tanto atributos formais quanto as atividades sociais que acontecem nos espaços públicos de uma cidade. O termo será aprofundado posteriormente no trabalho (item 2.1.2).

Nos estudos sobre a vitalidade urbana, Jacobs (2011) é pioneira, trazendo à tona a necessidade de pensar a vida urbana como elemento central no espaço público. Uma das questões-base para a vida urbana é a existência de calçadas, entendendo-as como a parte do espaço público destinada exclusivamente aos pedestres. A partir disso, visa identificar os usos além da circulação, destacando como o espaço das calçadas pode trazer segurança, contato e uso por diferentes faixas etárias, incluindo as crianças. Além disso, traz o questionamento sobre a efetividade dos parques do modelo de planejamento moderno, que não cumpriam sua função enquanto catalisadores da vida urbana e da apropriação (Jacobs, 2011).

Em concordância, Bentley *et. al.* (1999), explicita que o desenho de um lugar pode influenciar de várias formas nas decisões que as pessoas podem tomar nos espaços públicos. Para isso, o trabalho apresenta alguns atributos principais, para a compreensão de como o desenho interfere nas decisões e, conseqüentemente, na

vitalidade urbana. São eles: permeabilidade, variedade, legibilidade, versatilidade, imagem visual apropriada e personalização. Para os autores, esses são aspectos-chave para entender se um espaço é vital e receptivo (Bentley *et al.*, 1999).

Na cidade de Florianópolis, o espaço da Praça XV de Novembro é um exemplo de espaço público com potencial de apropriação na área do Centro Histórico. Na imagem (Figura 4), é possível visualizar o Largo da Catedral, no centro de Florianópolis. Diversas atividades estão acontecendo no espaço público, como a feira de artesanatos e mesas para jogar xadrez, combinando atividades de passagem e permanência, que geram vitalidade ao espaço.

Figura 4 – Vista do Largo da Catedral, em frente à Praça XV de Novembro



Fonte: acervo da autora, 2023.

No entanto, apesar da vitalidade percebida durante o horário comercial, e dias/horários de eventos, a utilização da Praça XV de Novembro reduz drasticamente nos horários não comerciais. Assim, apesar do local possuir diversos atributos positivos para apropriação, a pouca existência de habitação em seu entorno, entre outras causas, restringe sua utilização em horários com pouca passagem e permanência de pessoas. Além disso, a área é cercada por diversas edificações de uso institucional, que acabam trazendo movimento apenas nos dias de semana. O fenômeno pode ser observado em toda a área do Centro Histórico, onde os espaços

públicos apresentam redução de pessoas por motivos como a especialização terciária e o esvaziamento habitacional.

Os estudos sobre a vitalidade urbana são essenciais por inúmeros motivos. Dentre eles, Rodríguez (2017) destaca o incremento da interação social, diversidade e equidade, maior sentido de pertencimento, lugares mais atrativos e respeito ao meio ambiente. Além disso, destaca-se que o espaço urbano é complexo, e diferentes variáveis contribuem para sua vitalidade (Rodríguez, 2017). A seguir, serão apresentados os autores que discutem a diversidade de usos como um elemento essencial da vitalidade; e também sobre as interfaces dos conceitos com a Urbanidade, termo utilizado atualmente nos estudos de apropriação nos espaços públicos.

2.1.1 Variedade e diversidade de usos

Como destacado por Jane Jacobs (2012), a diversidade de usos é fator fundamental enquanto elemento que atrai pessoas e gera oportunidades. Para a autora, existem quatro condições importantes que definem a diversidade. A primeira das condições é a qualidade do espaço em atender mais de uma função principal, a partir de usos combinados. Os usos principais – como as moradias –, que por si só atraem pessoas e fluxos, devem estar combinados com usos secundários, fomentando assim a diversidade. Esse fator favorece o uso em horários diferentes, e por motivos diferentes, contribuindo para a segurança e vitalidade (Jacobs, 2011).

Jacobs (2011) aborda problemáticas existentes nos centros das cidades, no que se refere à existência de diversidade em seus espaços públicos de uso coletivo. Embora a diversidade seja necessária na área urbana em sua totalidade, é essencial que os centros preencham as quatro condições para a diversidade. Em sua maioria, os centros já preencheram as condições em momentos anteriores, mas, enquanto se especializaram em usos relacionados ao trabalho e setor terciário, apresentam diminuição de pessoas após o horário comercial. Para a autora, a especialização que acontece também em centros culturais e administrativos, acaba por isolar usos e impedir a natural diversidade e atratividade que esse tipo de uso naturalmente causaria (Jacobs, 2011).

O segundo ponto levantado por Jane Jacobs para gerar diversidade diz respeito à existência de quadras curtas. Essa condição faz com que o pedestre tenha

maior facilidade de transitar entre os espaços, e gera maior oportunidade de visuais diferentes. Para Jacobs (2011), a quantidade adequada de ruas e quadras curtas cria a possibilidade de existência de usos combinados, gerando a complexidade necessária para fomentar a diversidade na escala local pela acessibilidade criada. Além da diversidade pela facilidade de usos, as quadras curtas geram maior possibilidade de encontros entre os usuários, levando a uma relação recíproca que incentiva a vitalidade (Jacobs, 2011).

Quanto à forma das quadras e do sistema viário, Jane Jacobs aponta para um ponto importante: o traçado viário tem influência direta nos fluxos de pedestres e na apropriação dos espaços públicos. Este aspecto, apenas enunciado em seu livro, será posteriormente desenvolvido em vários trabalhos, como na década de 1960 com o trabalho de Kevin Lynch (2011), em estudos da sintaxe como Hillier e Hanson (1984) e, no contexto brasileiro, nos estudos de Holanda (2018).

O terceiro ponto abordado pela autora é a combinação de edifícios de diferentes idades e padrões. Segundo Jacobs (2011, p.215), “as combinações de prédios antigos, e as consequentes combinações de custos de vida e de gostos, são essenciais para obter diversidade e estabilidade nas áreas residenciais, assim como a diversidade de empresas”. Dessa forma, com a existência de diversidade de tipos, pode ser evitada a homogeneização de uma área. Isso diversifica o padrão de valores de locação, contribuindo diretamente para a diversidade social. (Jacobs, 2011).

Como quarto ponto para a diversidade, a autora aponta a necessidade de concentração. Dessa forma, a cidade necessita de uma densidade capaz de gerar alta concentração de pessoas, tanto para a circulação como para moradia, sendo a densidade habitacional um fator essencial para a vitalidade. Além disso, afirma que não devem existir padronizações, sendo fundamental pensar em índices adaptados a cada realidade. Assim, pode-se criar densidades adequadas sem prejudicar a habitabilidade, e, ao mesmo tempo, incentivar a vida urbana. São todas essas condições que, em associação, geram e sustentam a diversidade. Jacobs (2011, p.159) afirma que, “a própria diversidade urbana permite e estimula mais diversidade”.

Relacionado a isso, estão os impactos negativos das chamadas renovações urbanas, das quais os centros históricos são alvo inúmeras vezes. Jacobs (2011) já apontava algumas problemáticas envolvidas na garantia da diversidade, que denomina de forças de decadência e de recuperação. Uma das tendências que ocorrem é que, com a valorização comercial de um espaço, ocorra a expulsão de

outros usos, destruindo as condições de trocas e fluxos antes existentes. A autora denomina esse fator como autodestruição da diversidade (Jacobs, 2011). Esse fator se relaciona com o processo de gentrificação, que prejudica a garantia de diversidade e acesso à moradia nos centros urbanos.

Em concordância com os conceitos apontados por Jacobs (2011), no trabalho de Bentley *et al.* (1999) aponta-se que “para ter uma certa variedade de experiências são necessários espaços com diferentes formas, usos e significados. A diversidade de usos libera todos os demais níveis de variedade” (p. 27, tradução nossa). Para os autores, a diversidade consegue atrair pessoas de três formas. A primeira, seria devido aos diferentes usos gerados pela variedade de tipos e formas arquitetônicas. Em decorrência disso, são atraídas pessoas diferentes, em diversos horários e razões. Por fim, a diversidade pode ser percebida no ambiente, devido às diferentes atividades, formas e pessoas. Isso faz com que o entorno seja receptivo, e trazendo vitalidade (Bentley *et al.*, 1999).

A variedade de usos é o ponto inicial e principal para uma variedade total. Para isso, os autores trazem alguns requisitos. Como primeiro, está a variedade de escolhas. Ligada a mobilidade, essa variável impacta na variedade de atividades e sua apropriação, principalmente na pequena escala. Outra variável importante é a demanda por variedade. Assim, a depender de fatores como população, espaço disponível, e o mercado, haverá impacto na variedade de usos presentes em determinado local. Um terceiro ponto é o papel dos edifícios mais antigos na variedade. Isso se dá, na medida em que, geralmente, sua reabilitação envolve menor custo, ou ainda preços menores de aluguel (Bentley *et al.*, 1999).

Ainda segundo Bentley *et al.* (1999), para que as condições de variedade sejam atingidas, é necessário a interação entre as atividades, com apoio entre elas. Nesse ponto, entram fatores como os usos complementares, que atraem pessoas para diferentes atividades. Segundo os autores, os usos primários (espaços de trabalho e moradia), atuam como elementos que atraem pessoas e fluxos. Já os usos secundários, se referem a empresas com poder de atração, mas que ainda assim funcionam devido às pessoas atraídas ao lugar pelas atividades primárias. Assim, os usos primários apoiam os secundários pelos fluxos de pessoas necessários para a sustentabilidade deles. Ainda quanto à complementaridade, se inclui o fator tempo, onde atividades temporárias e de maior permanência são complementares (Bentley *et al.*, 1999).

Em concordância, para Gehl (2015, p.63), “o espaço público deve ser vivo, utilizado por muitos e diferentes grupos de pessoas”. As atividades de lazer e convivência social precisam estar combinadas, gerando diversidade e complexidade para a vida urbana. Em conjunto, destaca a necessidade das fachadas ativas, e da densidade atrelada com a qualidade do espaço, fatores que estimulam as pessoas a frequentarem o espaço público. Para o autor, “uma cidade viva precisa de alta densidade construída e grandes concentrações de moradias e locais de trabalho” (Gehl, 2015, p.68). A combinação das atividades opcionais e necessárias nos espaços, em conjunto com as condições adequadas do espaço urbano, gera diversidade e vitalidade.

Outro fator para a vitalidade é o impacto dos espaços de transição suaves. A existência de janelas e portas torna o espaço público mais convidativo e seguro, e incentiva as pessoas a circularem e permanecerem. Ademais, o contato, mesmo que apenas visual, pode ser um elemento de atração de mais pessoas aos espaços públicos. As aberturas funcionam como elementos de transição entre escalas, aproximando os edifícios da escala dos pedestres (Gehl, 2015). Jacobs (2011) já abordava a necessidade de olhos para a rua, enfatizando a importância de aberturas para o espaço público. A seguir (Figura 5), é possível observar a comparação entre espaços com fachadas passivas e ativas.

Figura 5 – Comparação entre fachadas passivas e ativas no Centro Histórico⁴



Fonte: acervo da autora, 2023.

Ainda segundo Gehl (2021), as novas áreas urbanas impõem distâncias entre as pessoas, as atividades e as funções. As mudanças ocorridas nas cidades, que

⁴ Cruzamento entre Rua Conselheiro Mafra e Rua Padre Ivo, à esquerda; e Rua Conselheiro Mafra, em frente ao prédio da Alfândega, à direita.

acompanharam a industrialização, geraram a segregação das funções urbanas e a dependência dos automóveis. Esses fatores ocasionaram espaços urbanos monótonos e sem vida, sem atividades exteriores essenciais para a vitalidade. Para o autor, o ideal seria pensar os espaços a partir do conceito de integração, onde várias atividades e pessoas diferentes podem estar juntas. Este conceito se opõe à segregação, onde a separação de funções gera espaços sem contato e diversidade (Gehl, 2021). Dessa maneira, entende-se a diversidade de usos e a variedade de atividades como elementos centrais para pensar a vitalidade urbana. Os usos diversos geram fluxo e circulação de pessoas, e garantem que o espaço público seja diversamente utilizado.

2.1.2 Urbanidade

Atualmente, o conceito de urbanidade vem sendo amplamente utilizado para análise dos espaços públicos. O termo se disseminou a partir da introdução no país dos conceitos e métodos da Sintaxe Espacial. Criada na Inglaterra, na década de 1970, por Hillier e Hanson, a teoria foi consolidada com a publicação do livro denominado *The Social Logic of Space* (A lógica social do espaço), em 1984. A teoria trata, principalmente, da descrição e análise do papel dos espaços públicos no tecido urbano, relacionando a configuração urbana com a sua efetiva apropriação (Hillier; Hanson, 1984).

Nas pesquisas brasileiras, a teoria foi incorporada inicialmente pelo pesquisador Frederico de Holanda, da Universidade de Brasília (UNB). Em seu principal trabalho, *O espaço da exceção*, o autor trabalha com análises em três níveis: padrões espaciais, vida espacial e vida social. No primeiro nível, estão as análises relativas à configuração urbana em suas diferentes escalas. No segundo, trata-se da relação das formas com o uso do espaço público, abordando, por exemplo, a aferição da copresença. Já no terceiro nível, há a análise de conjuntos de dados socioeconômicos, buscando a espacialização de dados e indicadores e sua relação com os atributos formais e de apropriação. Dessa maneira, nota-se a transposição dos conceitos e a adaptação ao contexto brasileiro, entendendo as diferentes variáveis que interferem na análise dos processos de apropriação coletiva do espaço público.

A partir disso, Holanda (2018) propõe um entendimento da relação entre forma urbana e apropriação a partir de dois paradigmas socioespaciais: urbanidade e a formalidade. Estes paradigmas dizem respeito tanto à efetiva apropriação quanto às características morfológicas do espaço urbano relacionadas ao uso dos lugares. Assim, a urbanidade estaria relacionada a espaços públicos intensa e diversamente apropriados, caracterizados por integração ao tecido urbano, fechamento espacial e a interligação entre exterior e interior, ou seja, entre os espaços públicos e os espaços privados. Já a formalidade diz respeito a espaços pouco apropriados, sem diversidade social, desertificados, cuja configuração expressa pouca integração com o tecido urbano, paredes cegas e pouca diversidade de usos do solo (Holanda, 2018).

Posteriormente, Tenório (2012) se apropria desse conceito, e afirma que um dos pressupostos básicos para a urbanidade é o compartilhamento do mesmo espaço físico, sendo esta a condição inicial para uma possível interação. A autora afirma que o encontro de pessoas diferentes no espaço público é essencial para o indivíduo, possibilitando crescimento e contato com a diversidade social. Dessa maneira, para Tenório (2012, p.15), “a busca pela urbanidade e de espaços públicos que a viabilizem se estabelece, portanto, como algo desejável na vida de qualquer sociedade”. Para a autora, a base da urbanidade se manifesta nos espaços públicos, que devem proporcionar contatos, tanto entre conhecidos como entre desconhecidos.

Para Tenório (2012), a urbanidade corresponde às relações entre a configuração espacial e as atividades sociais que acontecem nos diferentes espaços públicos de uma cidade. Em sua proposta metodológica, a autora cria parâmetros importantes para análise da efetiva urbanidade nos espaços públicos. Como primeiro procedimento, cita o levantamento e a avaliação da vida pública local. Além disso, propõe analisar os sujeitos e as atividades realizadas nos espaços, verificando o número de pessoas, a variedade e a distribuição temporal. Em seguida, a autora usa como parâmetros de análise da vitalidade elementos como a passagem, a permanência, os encontros, a vigilância e a realização de atividades entre as pessoas nos espaços urbanos públicos. Esses dados podem ser utilizados como métrica para análise da vitalidade urbana, e, conseqüentemente, da urbanidade (Tenório, 2012).

A autora analisa, também, os aspectos formais e funcionais dos espaços em si, bem como sua inserção no contexto da cidade e no entorno imediato. Uma das categorias de análise trabalhadas diz respeito à presença de habitação, seus tipos, distribuição e densidade. Para a autora, a habitação é um dos principais usos para

estabelecer condições de urbanidade nos espaços públicos, ao garantir vínculo dos habitantes com o lugar. Além disso, enfatiza a necessidade de diferentes tipos de moradia, evitando áreas de população homogênea. Dessa forma, “a atividade habitacional deve possuir densidade que assegure concentração de pessoas, viabilize o aproveitamento da infraestrutura e o estabelecimento e desenvolvimento de atividades” (Tenório, 2012, p. 191).

Ainda com base nessa perspectiva, Goettems (2017) aponta que, atualmente,

entende-se que é no espaço livre público que as manifestações sociais (encontros, interações, apropriações, movimentos sociais) irão acontecer de forma mais ou menos intensa conforme o sentido de pertencimento que cada grupo possui do espaço com o qual está interagindo, e é pela materialização desse sentido de pertencimento no espaço que a esfera pública poderá ter um meio para se manifestar. Essa materialização, pode ser traduzida através da urbanidade (Goettems, 2017, p.56).

Assim sendo, a urbanidade está diretamente ligada à vitalidade urbana. Isso se deve ao fato de as interações sociais em espaços públicos, uma das características da urbanidade, serem extremamente importantes para a manutenção de uma vitalidade urbana efetiva. Ainda, destaca-se que um dos principais atributos geradores de vitalidade é a variedade de atividades nos espaços públicos e diversidade de usos.

2.2 CENTROS HISTÓRICOS: TRANSFORMAÇÕES E PERMANÊNCIAS

Os centros urbanos se destacam pelo seu papel na malha urbana. Em geral, são as áreas onde há concentração de usos comerciais, culturais e institucionais, além de fácil acesso pelos diferentes modais de transporte. Segundo Panerai (2006), a noção de centro alterou-se ao longo do tempo. Para o autor, um centro urbano apresenta diversas características formais e funcionais:

seu todo é caracterizado pela existência de uma massa edificada onde coexistem antiguidade, variedade e diversidade, pela clareza dos espaços públicos e cuidado no seu tratamento, por uma forte concentração de equipamentos públicos e instituições, pela presença expressiva de atividades comerciais, pela complexidade das funções. Por fim, a concentração dos meios de transporte e a superposição de suas diferentes escalas são um indício inequívoco da centralidade [...] (Panerai, 2006, p.141).

Além desses fatores, na maioria das cidades, o centro histórico corresponde também ao centro funcional e simbólico, sobrepondo suas funções ao caráter histórico e cultural. Salcedo (2007), em seu estudo sobre a reabilitação das residências em

centros históricos da América Latina, traz uma definição que abarca a complexidade desses espaços. Segundo a autora,

os centros históricos representam principalmente o traçado inicial da cidade, são estruturas urbanas e arquitetônicas que expressam as manifestações políticas, econômicas, sociais, culturais e tecnológicas, das formações sociais dos diferentes períodos históricos, por meio dos quais evoluiu, estruturas unitárias ou fragmentárias, ainda que se tenham transformado ao longo do tempo e se apresentem como testemunhos de civilizações do passado. Remetem-se fundamentalmente às categorias administrativas, histórica, social, econômica, urbana, arquitetônica e ambiental (Salcedo, 2007, p.15).

Dessa maneira, os centros históricos são espaços essenciais nas dinâmicas urbanas. A seguir, serão abordados os aspectos referentes à importância da memória urbana e preservação do patrimônio cultural; em seguida, será traçado um panorama das principais problemáticas dos centros históricos atualmente.

2.2.1 Memória urbana e preservação do patrimônio cultural

Entende-se por memória urbana todos os elementos que fazem parte do imaginário, das práticas cotidianas, e das atividades humanas no ambiente urbano. Sobre esse aspecto, Abreu (2018) salienta a importância da preservação da memória das cidades, enquanto elemento presente no imaginário coletivo (Abreu, 2018). O conceito de memória urbana está diretamente ligado às questões referentes à preservação do patrimônio cultural. Segundo o IPHAN (2014), a Constituição Federal de 1988, em seu Artigo 216, estabelece as normativas referentes ao Patrimônio Cultural Brasileiro, entendendo-o como o conjunto de bens “de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira” (IPHAN, 2014).

Sobre as normativas patrimoniais, Meneguello (2005) aponta a Recomendação de Nairóbi⁵, do ano de 1976, como a primeira a trazer a noção de preservação de conjuntos históricos. Já no âmbito brasileiro, a autora cita a Carta de Petrópolis⁶, de 1987, que traz o entendimento que toda cidade é composta por

⁵ Recomendação de Nairóbi – 19ª sessão UNESCO, 1976. Recomendação relativa à salvaguarda dos conjuntos históricos e sua função na vida contemporânea (Meneguello, 2005).

⁶ Criada durante o 1º Seminário Brasileiro para Preservação e Revitalização de Centros Históricos, em 1987 (Meneguello, 2005).

elementos históricos, e aponta a necessidade de preservar as utilizações cotidianas desses sítios, buscando a heterogeneidade socioespacial. Além disso, a Carta afirma que o uso residencial deve continuar sendo a função primordial nos centros históricos, preservando a população e as atividades tradicionais dos centros urbanos (Meneguello, 2005).

A partir disso, aponta-se a importância de preservação dos conjuntos urbanos de interesse histórico. Parte-se da compreensão de que os centros históricos são espaços mutáveis e dinâmicos, apresentando-se como um desafio a preservação frente às constantes mudanças. Sobre a preservação do patrimônio dos centros urbanos, Borde e Sampaio (2012, p.111) aponta que

a questão, sobretudo, diz respeito à consideração do patrimônio como matéria-prima para a construção de um futuro. Isto é, o patrimônio como uma construção cultural na qual selecionamos, hoje, os passados e os presentes que serão legados do presente para as futuras gerações.

Tendo isso em vista, Salcedo (2007) aponta a importância de considerar como patrimônio também os elementos que estão relacionados ao cotidiano da população, e não somente com acontecimentos específicos e considerados históricos. Segundo a autora, “entende-se histórico como tudo aquilo que expressa relevância na vida social e cultural de uma comunidade” (Salcedo, 2007, p.24). Assim, para além dos monumentos e edificações culturais, o conjunto arquitetônico total dos centros históricos deve ser preservado, incluindo as residências e edificações relacionadas ao cotidiano local. Salcedo (2023, p.36), ressalta que

na América Latina, foram restauradas principalmente as edificações públicas, deixando de lado as construções de caráter privado. Não há financiamento para a restauração; assim, muitas construções sofrem degradação por ação do tempo, da natureza e do homem, sem passar por qualquer reparo.

Como afirmam Vasconcellos e Vaz (2012, p. 73), “referir-se a um centro histórico implica em reconhecer um território cultural, acentuando algumas de suas características mais visíveis, como a diversidade das formas e dos estilos presentes no seu ambiente construído”. Dessa forma, para além da preservação de edifícios, deve-se conservar o ambiente, as práticas culturais e a vida cotidiana da cidade, garantindo a memória viva no espaço urbano.

Segundo León (2018), inúmeras vezes, os centros históricos são vistos como locais globais, partes de uma rede de cidades com interesse turístico. No entanto, deve-se evitar a visão monumentalista e culturalista, que expulsa o uso residencial,

acabando com a função principal das cidades. Para a autora, os centros históricos contemporâneos são “lugares novos⁷”, que merecem reflexão sobre suas perspectivas para o futuro das cidades. Assim, os centros antigos visíveis e ativos possuem potencial de serem elementos de significado e identidade das cidades, local e globalmente (León, 2018).

2.2.2 Problemáticas intrínsecas aos centros históricos

As paisagens dos centros urbanos históricos são áreas em constante mudança, repletos de significações. Para Borde e Sampaio (2012, p. 94), “as cidades e suas áreas centrais são, em última análise, um produto da dialética entre permanência e transformação”. Em complemento a isso, temos a visão de Vallejo (2019, p. 279), que afirma que “em um centro histórico, há tantas camadas sobrepostas, tantas condições não evidentes e tantos processos ocorrendo que fica difícil abarcar sua complexidade e compreender suas oportunidades”. Ainda, para o autor,

falar de um centro histórico é mais do que falar de monumentos, edifícios e espaços públicos. É falar, entre outras coisas, de atividade e coesão social, economia, gestão e políticas públicas, mobilidade, cultura, tradição, identidade, patrimônio, legislação e meio ambiente (Vallejo, 2019, p.277).

Os espaços centrais possuem importância econômica, além da já conhecida relevância cultural. O patrimônio desses espaços forma um importante capital imobilizado, sujeito às ações e imposições do mercado imobiliário. A valorização e desvalorização são processos contínuos, produzidos por mecanismos do mercado na cidade capitalista (Farret, 2006). Os centros históricos são, na maioria das vezes, locais que concentram diversas edificações de caráter histórico e cultural, além da paisagem urbana, costumes e saberes, que o formaram e devem ser preservados. Para Pimenta (2005, p.55),

a preservação do patrimônio cultural e ambiental significa tomar consciência do tempo presente e do papel a ser desempenhado no processo histórico. Não constitui somente mais uma variável que deve ser objeto de preocupações dos planejadores. Constitui, juntamente com a qualidade de

⁷ O termo se refere à hipótese central da tese da autora, que afirma que os centros históricos das metrópoles contemporâneas são “lugares novos”, sendo, ao mesmo tempo, parte da identidade local, e integrantes de uma rede global de exploração econômica do turismo das cidades. Dessa forma, a partir de estratégias genéricas aplicadas aos centros históricos, ocorrem mudanças nos seus significados, os convertendo em objetos de consumo global (León, 2018).

vida urbana, um dos pontos essenciais a ser tratado, porque trabalha com a permanência. À efemeridade das relações de alienação da vida cotidiana, resta contrapor a construção da obra social que cada sociedade é capaz de conceber.

Assim, nas intervenções nos centros urbanos, deve-se avaliar fatores além da herança histórica e patrimonial. Segundo Vargas e Castilho (2015), são necessárias análises que compreendam seu caráter funcional, sua posição na estrutura urbana local, além da real necessidade de intervenção. Para as autoras, a recuperação dos centros está diretamente ligada com o resgate da história local e da sensação de pertencimento da comunidade local (Vargas; Castilho, 2015).

Uma problemática que, muitas vezes, corrobora com o esvaziamento dos centros urbanos é a transformação das edificações de caráter histórico em museus e centros culturais. Segundo José (2012), na maioria das vezes adotam-se atividades culturais em imóveis de interesse histórico, mesmo que não sejam os mais adequados para os edifícios. Isso acaba desconsiderando, na maioria das vezes, o uso original do edifício e outros usos que se consolidaram no local com os anos (José, 2012). Ainda segundo a autora,

há programas governamentais já realizados em outras cidades brasileiras que demonstraram ser possível conciliar restauração de patrimônio histórico e sua reabilitação funcional mantendo a ocupação de habitação multifamiliar. Esse é um caminho que merece ser considerado, tendo-se em vista que a existência de moradias coletivas de população de baixa renda é um fato comum nos centros das grandes cidades brasileiras. Associar a recuperação do patrimônio histórico à remoção desse tipo de uso tende a gerar grandes impactos sociais; não é, necessariamente, o melhor caminho para a preservação cultural, nem tampouco para a promoção de transformações urbanas saudáveis para a cidade (José, 2012, p. 186-187).

Em pesquisas mais recentes sobre a temática, nota-se que o estudo da habitação em centros históricos está diretamente atrelado com temáticas correlatas, como a preservação do patrimônio histórico e cultural, estudos de paisagem urbana e também sobre a sustentabilidade econômica. Bógus e Sousa (2016) apontam que a habitação é relevante para os centros históricos, principalmente com relação à permanência de pessoas no espaço, sendo elemento base para a sustentabilidade desses locais. Além disso, tratam da importância do uso habitacional enquanto gerador de fluxo e permanência de pessoas, e do favorecimento da cidadania por essa utilização do espaço urbano (Bógus; Sousa, 2016).

Dentre as questões estudadas nos centros históricos, está a especulação imobiliária e seus problemas decorrentes. Segundo Bernardino e Lacerda (2015), o mercado imobiliário nos centros históricos gera obsolescência como forma de reserva de capital e valorização imobiliária. Como estudo de caso, está o centro de Recife, onde a reabilitação estratégica e construções de empreendimentos imobiliários no entorno gerou pontos de conflito. Esses fatores geraram valorização imobiliária, que pode acarretar concorrência com usos comerciais e de serviços, além da já presente depreciação fictícia. Na opinião dos autores, as diretrizes urbanísticas adotadas pelo poder público acentuam a desigualdade espacial dos centros históricos. Isso acontece devido ao investimento em determinadas infraestruturas e isenções fiscais, além de parâmetros urbanísticos que acentuam a divisão econômica e social no centro histórico (Bernardino; Lacerda, 2015).

Sobre o processo de turistificação, Tavares, Feitosa e Costa (2018) afirmam que o turismo nem sempre é a melhor escolha para a sustentabilidade social desses espaços, e apontam na permanência da população um elemento chave para a reabilitação de centros históricos. Segundo os autores, a permanência de população nos centros históricos, em conjunto com medidas de reabilitação, é importante para o equilíbrio e a sustentabilidade cultural e social desses espaços. Além disso, pontuam que o turismo não é uma resposta equilibrada, sendo necessário o controle e gestão para a preservação dos valores identitários dos centros históricos (Tavares; Feitosa; Costa, 2018).

O trabalho de León (2018), que analisa as cidades de Quito, Lisboa e Barcelona, traz questões importantes para compreender os centros antigos nas cidades contemporâneas. Como motivo central do problema habitacional, a autora aborda a visão monumentalista e o turismo, que cria um mercado nas cidades e expulsa a habitação dos centros antigos. Ainda, cabe ressaltar o processo de gentrificação que acontece na maioria dos centros históricos. Segundo León (2018, p.89, tradução nossa), o problema é ocasionado “pelas estratégias de reabilitação propostas pela administração da cidade, pela oportunidade de exploração econômica percebida pelos investidores ou por uma combinação de ambos”.

No contexto brasileiro, estudos como o de Salcedo (2023), na cidade de São Paulo, avançam na compreensão das principais problemáticas de nossos centros históricos. Para a autora,

[...] os centros históricos e as áreas centrais das cidades (principalmente na América Latina) apresentam uma crescente concentração de comércio, serviços, finanças, incluindo congestionamento do trânsito e descaracterização, degradação e destruição das edificações (muitas reconhecidas como patrimônio arquitetônico). Por outro lado, a degradação progressiva, com deslocamento do eixo econômico e deslocamento residencial (da população das classes média e alta, afastando-se de centros históricos e áreas centrais) levam à desvalorização imobiliária, com desocupações e abandono de várias edificações. Além disso, percebe-se uma concentração crescente em cortiços e favelas da população de baixa renda (Salcedo, 2023, p.35).

Dessa forma, salienta-se o desafio atual dos centros históricos em retomar o uso habitacional enquanto elemento central de sua vitalidade. Conforme apontado, inúmeros problemas se sobrepõem nas cidades contemporâneas, expondo a complexidade de conciliar, ao mesmo tempo, a vitalidade urbana, a preservação do patrimônio cultural e o uso habitacional, em espaços com forte dinâmica urbana.

2.3 HABITAÇÃO E VIDA URBANA

Na cidade contemporânea, o problema de acesso à habitação se encontra presente, salientando a importância de estudos sobre essa questão. Ao mesmo tempo, quando consideramos o espaço urbano, a habitação é uma das características que contribuem para a vitalidade urbana, e urbanidade, em uma cidade. Para Tenório (2012), a habitação é um atributo central para garantir pessoas nos espaços públicos e utilizar as infraestruturas eficientemente. Além disso, habitação deve possuir densidade que garanta a concentração de pessoas, fluxos e atividades no espaço público (Tenório, 2012).

Como citado, uma das consequências do processo de expulsão da habitação das áreas centrais é o esvaziamento e ausência de vitalidade urbana. Jacobs (2011) já apontava o problema das áreas centrais em concentrar seus usos em atividades de trabalho, fazendo com que existem poucas pessoas nesses espaços após o horário comercial. Ao mesmo tempo, a autora aborda o problema de bairros exclusivamente residenciais. De maneira geral, o que acontece nos centros urbanos é a ausência combinada das quatro condições para gerar a diversidade, levantadas há décadas pela autora: usos principais combinados, quadras curtas, prédios antigos e concentração de pessoas (Jacobs, 2011).

Nota-se que essas condições são atendidas em centros históricos com o incremento ou aumento do uso habitacional. Assim, nota-se o potencial desses

espaços em se tornarem referência quanto à qualidade urbana e o acesso às infraestruturas. Nos estudos de vitalidade urbana, autores afirmam a importância de considerar a habitação como um fundamento essencial para cidades socialmente igualitárias. O acesso a infraestruturas, transporte público e moradia digna são partes do direito à cidade, e a habitação deve ser o foco das políticas públicas que buscam responder aos direitos urbanos essenciais da população.

2.3.1 Importância da habitação no contexto dos centros históricos

A partir das condições de complexidade existente nos centros históricos, apresenta-se a expulsão da habitação como problemática dessas áreas. Como visto anteriormente, esta realidade tem levado, muitas vezes, à diminuição da circulação de pessoas e trocas sociais nos espaços urbanos, limitadas aos horários comerciais. Para Salcedo (2023, p.25), “o patrimônio arquitetônico deve ser preservado, restaurado e reabilitado para abrigar uma função social. Nesse contexto, uma das funções sociais dos centros históricos é a residência”. Além disso, para a autora,

nos tempos atuais, a essência de habitar é: viver com satisfação em lugares ou arquiteturas com tecnologias adequadas ao serviço social; confortáveis, seguras e saudáveis; integradas ao contexto arquitetônico e adequadas às condições físico-geográficas e à realidade cultural dos usuários. Além disso, a condição de morar adequadamente deve assegurar habitabilidade, segurança de posse, disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura, e seu custo não deve ameaçar outros direitos humanos, acessibilidade, localização e adequação cultural (Salcedo, 2023, p.97).

Entretanto, a realidade encontrada na maioria dos centros históricos é o de expulsão da habitação. Segundo Panerai (2006, p.140),

as mudanças de modos de vida, as novas exigências em matéria de conforto, as novas modalidades de consumo e lazer engendram uma expansão da superfície urbanizada, ao mesmo tempo em que o centro antigo vai perdendo habitantes. Essa circunstância atinge hoje tanto as cidades grandes quanto as pequenas, tanto as cidades antigas quanto as mais recentes, tanto os países pobres quanto os ricos. [...] Tal constatação tem duas consequências: a noção de centro modificou-se profundamente em poucas décadas; as grandes aglomerações possuem vários pólos [sic].

Diversos estudos ressaltam a relevância da conservação através da utilização, trazendo a esses espaços novamente um papel de importância para além dos usos terciários e do abandono (Farret, 2006; Pauta Calle, 2019; Salcedo, 2007).

De acordo com León (2018, p. 102, tradução nossa), “preservar os habitantes, preservar o que é habitado no centro histórico para que ele continue a cumprir sua função principal, é um dos maiores desafios da cidade contemporânea”. Em complemento, Salcedo (2007) aborda a necessidade da reabilitação do uso residencial nos centros históricos, entendendo que a preservação desse uso garante a manutenção da forma e sua composição social. Segundo a autora,

considerando que a residência é a função básica do centro histórico, função permanente, testemunha das manifestações sociais, condição básica da existência do ser humano e da natureza do centro histórico, é relevante a reabilitação das residências como instrumento de sua salvaguarda (Salcedo, 2007, p.251).

Ainda, Pérez (2018) destaca que a função habitacional em centros históricos pode ser uma oportunidade de resgate do patrimônio local, melhora na qualidade de vida e recuperação da paisagem urbana histórica. O trabalho aponta a necessidade de reconhecimento das necessidades atuais e das condições sociais antes de intervir em uma área. Para a autora, as legislações de restauração devem considerar a utilização de outros tipos de recursos mais acessíveis, que permitam manutenção regular no contexto social inserido. Dessa forma, o estudo evidencia a necessidade de equilíbrio entre a preservação e a realidade econômica dos habitantes (Pérez, 2018).

Bógus e Sousa (2016), apontam a habitação como elemento essencial para a sustentabilidade dos centros históricos. Tratam da importância do uso habitacional enquanto gerador de fluxo e permanência de pessoas, e do favorecimento da cidadania por essa utilização do espaço urbano (Bógus; Sousa, 2016). O estudo aponta que a habitação é relevante para os centros históricos, principalmente com relação à permanência de pessoas no espaço. A partir dos estudos de caso, os autores constatam que

a habitação não deverá ser tomada somente pela sua vertente de fixação de residentes, assumindo, nessas circunstâncias, o caráter de programa de moradia, mas deve alcançar o patamar de política urbana para que os sujeitos sociais e institucionais integrem um âmbito alargado de ações, das quais participam, não como protagonistas esporádicos, mas como cidadãos e agentes de cidadania em uma perspectiva universalista de direitos” (Bógus e Sousa, 2016, p.859).

Observa-se que, no caso do Brasil e da América Latina, que a expulsão dos usos habitacionais pode ser identificada na maioria dos centros históricos. Ressalta-

se, igualmente, que é essencial a conservação da estrutura física dos centros históricos, em conjunto com a conservação das esferas sociais, buscando soluções para ocupação de vazios em conjunto com a crescente demanda habitacional em áreas centrais (Borde; Sampaio, 2012).

2.3.2 Experiências de planejamento e políticas públicas de habitação

A partir das buscas por projetos e experiências de inserção da habitação em centros históricos, observou-se que a problemática possui particularidades em cada caso. Buscaram-se exemplos destes trabalhos por meio de pesquisas em artigos científicos, além de dados de políticas públicas para compreensão do cenário de habitação nos centros históricos e as soluções adotadas.

2.3.2.1 Cenário Internacional

Como exemplo europeu, o estudo de Pareja e Simó (2014), analisa as mudanças residenciais no bairro *La Barceloneta*, em Barcelona. O objetivo do estudo consiste em examinar as consequências das alterações residenciais no bairro, compreendendo as mudanças no mercado de habitações. Como aspecto fundamental, aborda a questão da gentrificação, apresentando-o como um aspecto controverso, que deve ser analisado em áreas submetidas às denominadas renovações urbanas. Para os autores,

esses processos se dão particularmente nos centros históricos: ali onde o atrativo inerente do território convive com a deterioração própria do avanço do tempo e onde se mesclam tradições do passado com culturas do presente (Pareja; Simó, 2014, p.202).

Na imagem a seguir (Figura 6), observa-se uma imagem do bairro, com expressiva presença de habitação.

Figura 6 – *La Barceloneta*, bairro histórico de Barcelona (Espanha)



Fonte: Joana Sousa, encontrada em (Sousa, 2016).

As principais intervenções urbanas propostas por este projeto de revitalização e renovação, consistiram no incremento de investimentos em diversas áreas, principalmente equipamentos, espaço público e habitação. O financiamento aconteceu a partir do programa chamado Lei de Bairros de 2008, que contou com investimento aproximado de 16 milhões de euros. Assim, o objetivo principal do programa de intervenção foi a renovação do bairro, tendo como base as dimensões sociais, urbanas e econômicas. Para os autores, considerando o histórico local e as principais alterações decorrentes dos investimentos, o espaço se tornou *gentrificável*. As alterações urbanas a partir das renovações fizeram com que classes sociais mais altas recorressem ao local para moradia. Em adição, estão a crescente especulação imobiliária e impactos do turismo na área (Pareja; Simó, 2014). Apesar destes fatores, o projeto efetivamente consolidou o caráter habitacional e as altas densidades do bairro.

O estudo ressalta a crescente busca por habitação no local, indicando a necessidade de estudos sobre a especulação imobiliária que está sendo criada e seus possíveis desdobramentos. Dessa forma, fatores como a diminuição da população, o aumento de imigração e o exponencial aumento do turismo contribuem para agravar a problemática. Ainda, os autores afirmam que o bairro apresenta grande capacidade

de adaptação e flexibilidade às alterações do entorno. Os usos compartilhados demonstram altos níveis de complexidade, e trazem a necessidade de identificar os processos e seus efeitos negativos para intervir com políticas públicas. Tais políticas devem ter como foco a preservação do território, evitando que as forças de especulação imobiliária condenem o futuro do bairro (Pareja; Simó, 2014).

Como exemplo de experiência de planejamento urbano, insere-se o caso de Copenhague, na Dinamarca. As intervenções realizadas na cidade, desde a década de 1960, possuem foco no pedestre e na qualidade urbana, que favorece a caminhabilidade e gera vitalidade. Conforme apontado por Tenório (2012), a experiência incrementou, gradualmente, novas alternativas para a mobilidade sem automóveis, além da qualificação dos espaços de passagem e permanência. Em 1962, foi implantada a primeira via peatonal, em uma das mais importantes vias da área central. A intervenção gerou controvérsias na época, período de ascensão dos meios de transporte individuais. No entanto, com os efeitos positivos resultantes, foram, gradativamente, incluídas novas soluções para a caminhabilidade e uso dos espaços públicos na cidade. Esses fatores fazem com que a cidade seja, hoje, um dos principais exemplos no incremento da bicicleta como meio de transporte principal. Na imagem a seguir (Figura 7), é possível visualizar a via Strøget, considerada a via peatonal mais longa existente.

Figura 7 – Via peatonal Strøget, em Copenhague (Dinamarca)



Fonte: Copenhagen DK, encontrado em Wickert (2023).

Segundo Tenório (2012), ainda no início das intervenções, em 1995, a área central da cidade possuía poucos residentes (6.800 habitantes). A partir das alterações, diversas outras melhorias foram ocorrendo gradativamente, aumentando a atratividade da área. Além disso, a cidade sempre investiu em políticas de subsídio habitacional, com instrumentos para regular o aumento de aluguéis e facilitar o acesso à moradia. Também é importante ressaltar o cuidado com a questão do patrimônio e identidade cultural, visto que houve a preservação do conjunto e seu entorno.

Segundo análise de Tenório (2012), a cidade implantou, gradativamente, iniciativas com o objetivo de fomentar o uso dos espaços públicos. Dentre as ações realizadas, estão o aumento da área para pedestres, melhorias de caminhabilidade e mobiliário urbano, em conjunto com a criação de oferta de atividades na área central. Assim, a cidade buscou garantir a diversidade de usos, aliada à qualidade do espaço, contribuindo para fomentar a vida urbana em seus espaços públicos.

No entanto, é importante destacar que, apesar dos aspectos positivos da cidade e da qualidade de seus espaços públicos, são apontadas inúmeras falhas no planejamento a longo prazo. Conforme apontado por Ling (2013), apesar da qualidade urbana da cidade, Copenhague é a 15ª cidade mais cara do mundo para viver. Além disso, a partir das projeções de aumento populacional, a cidade apresenta o desafio de integrar esse fator à preservação da estrutura de mobilidade hoje utilizada (Ling, 2013). Assim, a partir desta experiência de planejamento urbano, destaca-se a necessidade de planejamento com visão sistemática e objetiva da realidade local, buscando compreender como as intervenções irão impactar a longo prazo, evitando problemas urbanos e sociais.

No cenário da América Latina, Pauta (2019) aborda o processo de renovação de Cuenca (Equador). A cidade, fundada em 1557, é considerada patrimônio mundial pela Unesco desde 1999, com enorme valor histórico e cultural. O artigo visa analisar a renovação urbana da cidade, ocorrida entre 1960 e 1995, que teve grande impacto na cidade. Segundo o autor, em casos como o de Cuenca, a conservação deve acontecer integralmente. Isso implica afirmar que, além da conservação do patrimônio cultural, deve-se buscar: melhoria das condições de vida das populações residentes; racionalização do uso dos espaços urbanos e arquitetônicos; participação da população; e integração ao desenvolvimento social, na escala da cidade e do território (Pauta, 2019). Na imagem a seguir (Figura 8), é possível visualizar a ambiência urbana do centro histórico de Cuenca.

Figura 8 – Centro histórico de Cuenca (Equador)



Fonte: Japa (2017).

Entre 1962 e 1998, o ritmo de expansão da cidade foi elevado, quando a expansão física da cidade (em hectares), superou o crescimento populacional, ligado ao fenômeno de concentração-dispersão. Entre 1960 e 1980 houve, no local, a consolidação da função residencial da área e início do processo de piora das condições de habitabilidade⁸ das unidades. As condições de urbanização geraram problemas, como a incapacidade e absorção da força de trabalho, a alta dos preços de acesso à moradia, ocasionando a criação de moradias coletivas na área urbana, denominadas *conventillos*⁹ (Pauta, 2019).

Na cidade, no período entre 1981 a 1985, a crise urbana se intensificou. Nessa época, se instalaram políticas públicas conservacionistas, com a consolidação da função residencial da área. Nesse contexto, surgiu a renovação urbana entre os anos de 1986 a 1995, onde ocorreu o declínio da função residencial, com inúmeras intervenções públicas e privadas na área. Os principais agentes produtores do espaço

⁸ Para se referir a esse processo, o autor usou o termo *tugurização*. A palavra *tugurizar* está ligada ao termo tugúrio: “cômodo, habitação ou estabelecimento pequeno e de má aparência” (Tugurio, 2023, tradução nossa). Assim, entende-se o processo como a piora das características das habitações.

⁹ Equivalente ao termo cortiço, em português, que denomina moradias coletivas para a população de baixa renda.

são originados nas dinâmicas imobiliárias e do Estado. A renovação urbana ocasionou danos à estrutura tradicional do espaço de centro antigo, causando a valorização privada do solo e a descaracterização do patrimônio edificado, com a transformação para usos do setor terciário. Dessa maneira, a renovação urbana foi implantada em duas dimensões: cultural e funcional. O estudo destaca-se a importância de pensar em paralelo os aspectos culturais e funcionais, buscando preservar, além do patrimônio, as questões sociais intrínsecas aos centros históricos (Pauta, 2019).

Além da questão da habitação, a cidade enfrenta algumas questões relacionadas aos espaços públicos, como o predomínio de transportes individuais. Segundo o Diretor de Mobilidade Urbana, Guilherme Dourado, em entrevista para o site Mobilize Brasil (Sousa, 2020), a cidade apresenta alguns desafios relacionados à mobilidade urbana, que impactam no uso dos espaços públicos. Segundo a entrevista, atualmente, estão sendo implementadas medidas como: o fechamento de ruas para pedestres em determinados momentos; o incentivo a pequenos comércios e serviços no bairro e incentivo à outros meios de locomoção, como bicicletas e transporte público (Sousa, 2020). Nota-se, assim, que essas medidas poderão impactar positivamente a utilização dos espaços públicos e a vitalidade urbana do centro da cidade.

A partir das pesquisas de casos internacionais, observa-se a crescente preocupação com a turistificação e gentrificação, fenômenos que acontecem comumente nos centros de interesse histórico. Mostram a sensibilidade necessária no trato com a questão, haja vista os múltiplos interesses envolvidos. Acima de tudo, sinalizam a necessidade de preservação dos moradores originais, a possibilidade de adensamento, a introdução de novos moradores, além da interface entre habitação e espaço público, essenciais nesse contexto.

2.3.2.2 *Cenário Nacional*

Inúmeros desafios estão presentes para a redução das desigualdades socioespaciais nas cidades brasileiras. Historicamente, desde o início do Ministério das Cidades, houve diversas dificuldades em realmente implementar as políticas urbanas e habitacionais (Maricato, 2010). Apesar da criação do Estatuto da Cidade, com instrumentos urbanísticos importantes, e do grande investimento através do PAC, as cidades ainda apresentam desafios. Os problemas são resultados de diversos

fatores, mas principalmente resultam do alto índice de desigualdade social das cidades brasileiras, e da ausência de aplicação das políticas públicas existentes.

Para Maricato (2010), alguns atributos que a terra pode ter, em especial nas centralidades urbanas, como infraestruturas e equipamentos públicos, não podem ser facilmente reproduzidos, gerando uma condição de monopólio da localização urbana. Além disso, as legislações incidentes sobre as áreas urbanas irão influenciar na maior ou menor valorização do local. Somado a isso, as legislações mais ou menos restritivas podem influenciar no preço dos imóveis, dificultando o direito de acesso à terra urbana.

Além disso, duas questões centrais entram nas discussões sobre o acesso à cidade: os vazios urbanos e a subutilização de imóveis. Segundo Fernandes (2013), no Brasil, o estoque de terras urbanizadas vazias chega a 20% das malhas urbanas das cidades, enquanto as construções vazias chegam ao número de 5,5 milhões de unidades (Fernandes, 2013).

Diante desse cenário, no Brasil, a problemática habitacional é pauta de políticas públicas e reivindicações populares. Segundo dados divulgados na imprensa sobre o último censo IBGE (em 2022), a cada 100 domicílios particulares, 13 estão vagos. No caso da cidade de São Paulo, existe um total de 588 mil imóveis vazios, número que representa o dobro do levantado pelo censo de 2010. Ainda segundo os dados levantados, a quantidade de domicílios vazios é superior duas vezes ao déficit habitacional brasileiro (Muniz, 2023).

Em paralelo a isso, está a questão de degradação de áreas centrais e imóveis ociosos nos centros históricos. São Paulo, capital e metrópole nacional, possui inúmeros problemas com relação ao gerenciamento do déficit habitacional e do crescimento populacional. Segundo Salcedo (2023), desde a década de 1990 os movimentos sociais por moradia realizavam ocupações de edificações vazias, mostrando que a questão não é recente. A pesquisa aponta o decréscimo populacional do Centro Histórico de São Paulo (Figura 9), e as alterações nos perfis de moradores e dinâmicas espaciais. Além disso, é possível verificar a dificuldade da implementação efetiva de políticas habitacionais.

Figura 9 – Vista da área central de São Paulo



Fonte: Nelson Kon, encontrado em (Arquitetura, 2012).

Sobre os programas nacionais implementados pelas prefeituras, pode-se afirmar que existe grande dificuldade em aliar os programas de urbanização (PAC-favelas, urbanização de favelas) com os programas de acesso à moradia (PMCMV), regularização fundiária, oferta de empregos e outras condições necessárias à população. É importante ressaltar que as políticas públicas urbanas e habitacionais devem ser implementadas integradamente, a fim de garantir a efetividade das ações e evitar conflitos entre diferentes iniciativas.

Diante desse cenário, nota-se que as políticas habitacionais e de patrimônio caminharam de forma independente em São Paulo. As políticas de defesa do patrimônio voltaram-se somente à preservação de monumentos e seus conjuntos arquitetônicos, sem propostas concretas para a reabilitação e manutenção do uso residencial nos imóveis da área central. Como resposta a isso, surgem as políticas habitacionais, como o Programa Morar no Centro, que traz diversas intervenções coordenadas pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, em articulação entre governo municipal, federal e movimentos sociais (São Paulo, 2004).

De acordo com Salcedo (2023), o programa teve como objetivo a implementação de Habitação de Interesse Social (HIS) na área central, melhorando a qualidade de vida e respondendo ao déficit habitacional, utilizando a infraestrutura da

área central. O programa contou com diversas modalidades de atendimento: Programa de Arrendamento Residencial (PAR), locação social, Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat (PRIH), bolsa aluguel e moradia transitória. Apesar de alguns resultados positivos, em sua maioria, os projetos de HIS não consideraram todas as variáveis necessárias, dificultando a sustentabilidade do programa. Além disso, a autora enfatiza a necessidade de opções mais viáveis para gestão da habitação, como cooperativas (Salcedo, 2023).

No que se refere à gestão habitacional, destaca-se a adequação das políticas habitacionais em edificações de interesse histórico. Um exemplo dessa problemática no Centro Histórico de São Paulo é a ocupação localizada no Edifício Prestes Maia (Figura 10). A edificação, construída em 1957, foi sede da antiga Companhia Nacional de Tecidos, que funcionou até os anos 1990. A partir do ano de 2002, a edificação abandonada começou a ser utilizada como moradia, e se tornou uma das maiores ocupações verticais da América Latina.

Figura 10 – Ocupação Prestes Maia, localizada no centro de São Paulo



Fonte: Wally Gobetz/Flickr/Creative Commons, encontrado em (Paiva, 2022).

Em 2015, a edificação foi adquirida pela prefeitura (Paiva, 2022). Atualmente, a edificação está em processo de reforma, ou *Retrofit* (Figura 11), coordenado pelo poder público municipal. A edificação abrigava aproximadamente 500 famílias, porém espera-se que, após a reforma, a edificação abrigue apenas 287 famílias. Assim, o restante das famílias dependerão de outros programas habitacionais (Ribeiro, 2023).

Figura 11 – Estado atual do Edifício Prestes Maia (em obras)



Fonte: Ribeiro (2023).

Segundo dados da Secretaria de Habitação, a obra faz parte do Programa Pode Entrar¹⁰, e teve investimento de 76 milhões de reais. Para criação das unidades familiares, a edificação está passando por inúmeras mudanças internas, visto que anteriormente contava apenas com lajes amplas, sem divisões. As unidades habitacionais construídas variam de 35m² a 56m². As obras iniciaram em setembro de 2022, e possuem previsão de conclusão em julho de 2024. Dentro do programa, há a proposta de Retrofit em outros 10 edifícios, visando criar HIS na região central (São Paulo, 2023).

Em adição, recentemente, foi criado o programa Requalifica Centro, que estabeleceu uma legislação específica sobre os prédios antigos da região central de São Paulo. No programa, foram incluídas medidas como incentivos fiscais, com o objetivo da requalificação dos edifícios para novos usos. Até o momento, 11 projetos foram aprovados, trazendo inúmeras unidades habitacionais e comércio no térreo, em edificações que antes estavam subutilizados ou abandonados (SPUrbanismo, 2023).

¹⁰ Programa criado em 2021 pela Prefeitura de São Paulo, com recursos exclusivos do município. Segundo o site da prefeitura, o programa, “institui importantes ferramentas que facilitam o acesso à casa própria para famílias de baixa renda”. No caso de exemplo, o programa foi utilizado na modalidade Entidades, onde organizações obtêm recursos para financiar os projetos pela adesão ao programa (São Paulo, 2023).

No caso desse programa, está voltado a construções realizadas pela iniciativa privada, buscando a utilização de imóveis ociosos.

A partir do exemplo da cidade de São Paulo, pode-se perceber a necessidade latente de buscar alternativas para contornar o déficit habitacional e, ao mesmo tempo, preservar e utilizar as edificações existentes. As quantidades de imóveis desocupados e ociosos escancara a urgência de readequação de moradias. Dessa maneira, as soluções adotadas mostram caminhos possíveis para incorporar novamente essas edificações, concomitantemente com a resposta à demanda por moradia em áreas centrais, garantindo o direito à cidade e o acesso à terra urbanizada. Em relação à questão dos centros históricos, entende-se que retomar o uso habitacional nessas áreas pode gerar efeitos na vitalidade do local, colaborando na preservação dessas áreas.

Além disso, ressalta-se a importância de repensar os atuais instrumentos urbanísticos vigentes, em especial os planos diretores. As normativas de ordenamento territorial podem ser utilizadas como instrumentos de consolidação das condições de urbanidade no tecido urbano, além de garantir o uso habitacional nas diferentes partes da cidade. Atualmente, a tendência presente nos planos diretores é de incentivar a variedade de usos, evitando a criação de áreas monofuncionais, tanto em áreas centrais como em áreas periféricas.

2.4 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A pesquisa foi realizada por meio de diferentes etapas metodológicas: aproximação da área de estudo; análise geral da habitação no centro de Florianópolis e caracterização de ambiências urbanas do Centro Histórico. O Quadro 1 ilustra a relação entre os objetivos específicos propostos com as etapas metodológicas desenvolvidas.

Quadro 1 – Objetivos e relação com as etapas metodológicas da pesquisa

ETAPAS METODOLÓGICAS	
1. Aproximação à área de estudo	
2. Análise geral da habitação no centro de Florianópolis	
3. Caracterização de ambiências urbanas do Centro Histórico	
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	REALIZAÇÃO
Examinar o contexto de desenvolvimento do Centro Histórico de Florianópolis.	Etapas 1
Identificar o processo de expansão e as mudanças nas formas de apropriação dos espaços públicos no recorte de estudo;	Etapas 2
Evidenciar as implicações da redução da quantidade de moradia nas condições de vitalidade na área de estudo.	Etapas 2 e 3
Caracterizar diferentes ambiências urbanas existentes no Centro Histórico de Florianópolis, identificando a estrutura formal, os arranjos funcionais, os tipos habitacionais e os modos de apropriação de seus espaços públicos de uso coletivo.	Etapas 3
↓	
OBJETIVO GERAL	
Analisar as relações entre habitação e vitalidade urbana no Centro Histórico da cidade de Florianópolis, com vistas a compreender os efeitos resultantes do processo de esvaziamento habitacional.	

Fonte: elaborado pela autora.

Todos os mapeamentos realizados no trabalho foram realizados através do *software* livre QGis (2023), que trabalha com informações georreferenciadas de diversas fontes. Além disso, utilizaram-se bancos de dados do Google Maps e Google Earth, para análise e acréscimo de dados relevantes para a pesquisa. Como fonte de dados para a base do mapeamento, foram utilizados os dados do GeoPortal (PMF, 2023a). A seguir, serão descritas as etapas metodológicas e seus procedimentos.

2.4.1 Aproximação à área de estudo

Na primeira etapa, realizou-se uma pesquisa histórica sobre a evolução do Centro Histórico de Florianópolis, buscando compreender a origem e os principais processos de transformações urbanas do local. A etapa foi realizada a partir da análise bibliográfica e documental, com busca em livros sobre a história da cidade e materiais visuais como mapas e fotos em acervos diversos, tais como: Casa da Memória Annita Hoepcke da Silva, gerida pela Fundação Cultural de Florianópolis Franklin Cascaes (FCFFC); Instituto Histórico e Geográfico de Santa Catarina (IHGSC); e Biblioteca

Universitária da UFSC. As principais referências bibliográficas utilizadas estão descritas no quadro a seguir (Quadro 2).

Quadro 2 – Referências no estudo da evolução histórica do centro de Florianópolis

AUTOR	ASPECTOS PRINCIPAIS DO ESTUDO
Vaz (1991)	Estudo de caso no Centro Histórico de Florianópolis, tendo como foco a análise do espaço público e sua apropriação em momentos de rituais coletivos (Vaz, 1991).
Veiga (2010)	Extensa e rica análise da paisagem urbana do Centro de Florianópolis, trazendo a história de formação da cidade, mediante análises urbanas e arquitetônicas do centro que mostram os papéis de ruas, praças e edificações em diferentes momentos (Veiga, 2010).
Reis (1993)	Análise da configuração e da copresença no centro de Florianópolis. O estudo levanta problemáticas importantes para a pesquisa, como a formação da área central, sua estrutura, usos e dinâmicas e, principalmente, uma reflexão das implicações das alterações dos últimos anos nas condições de urbanidade presentes (Reis, 1993).
Adams (2001)	Realiza uma importante análise do patrimônio histórico em Florianópolis, trazendo a trajetória da gestão para sua preservação (Adams, 2001).
Pimenta (2005)	Em seu artigo intitulado “Florianópolis do outro lado do espelho”, aborda diversas questões importantes sobre o Centro Histórico, como os processos de mudanças sociais e econômicas ao longo do tempo (Pimenta, 2005).

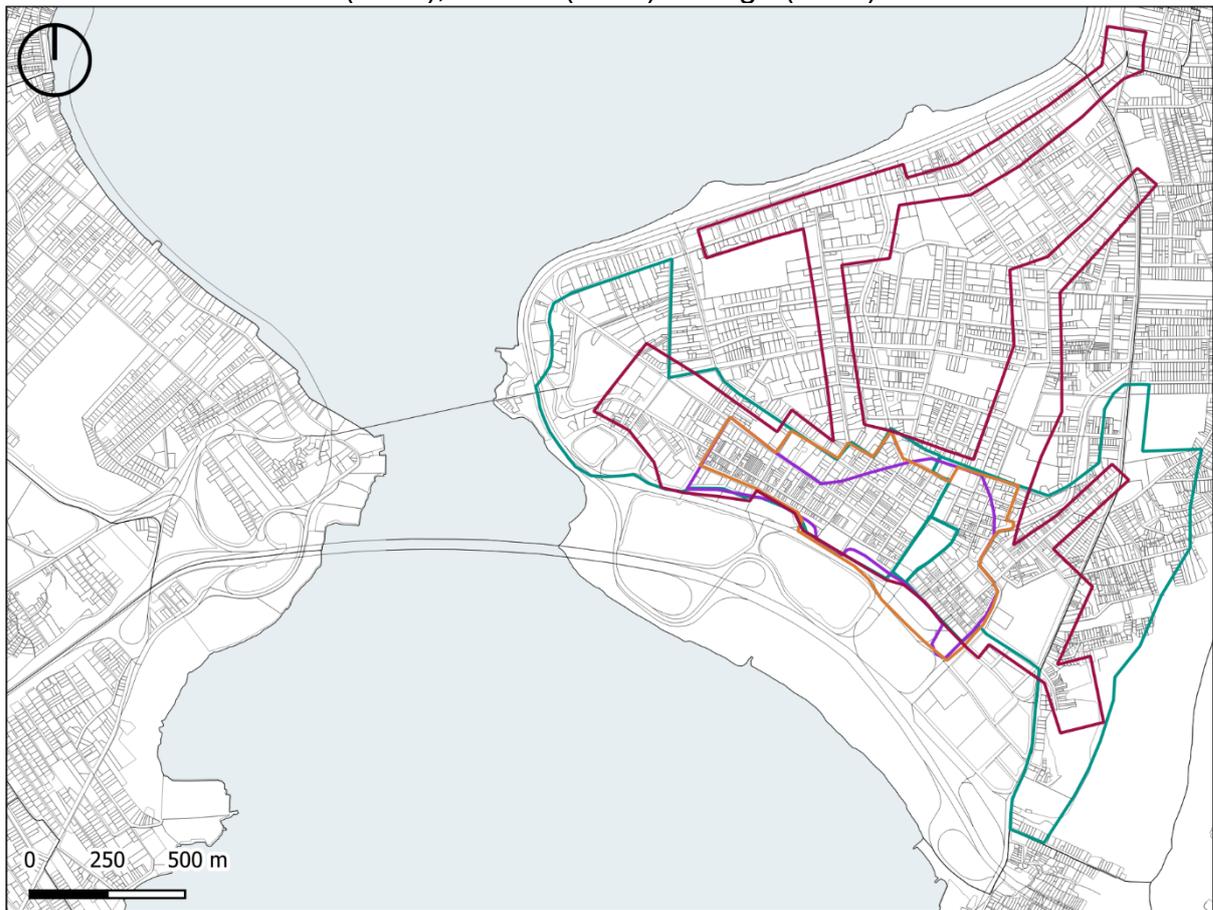
Fonte: elaborado pela autora.

Para a delimitação do Centro Histórico, analisaram-se autores que traçam limites para o local em suas análises. O primeiro estudo levantado, realizado por Vaz (1991), delimita a área correspondente à ocupação da cidade nos mapas de 1876 e 1926 como perímetro do centro histórico. Posteriormente, Veiga (2010), em sua pesquisa, publicada inicialmente em 1993, realiza análise da área central identificando os principais conjuntos urbanos do polígono central, sendo os que correspondem ao perímetro do centro histórico: Centro/Praça XV, Leste e Oeste (Veiga, 2010).

Reis (1993), em seu estudo sobre a forma e a apropriação dos espaços públicos do polígono central, divide a área em sub-frações, sendo elas: grelha central, centro cívico, expansão, aterro da Baía Sul e Beira-Mar Norte. A partir disso, o recorte do Centro Histórico, no trabalho, corresponde à área denominada grelha central, incluindo as porções leste e oeste da Praça XV (Reis, 1993).

Adams (2001) em sua pesquisa sobre o patrimônio histórico de Florianópolis, adota como área central o núcleo histórico e sua expansão. Assim, define como Centro Histórico a área que engloba o núcleo histórico de fundação, no entorno da Praça XV de Novembro. Segundo a autora, “esta delimitação também coincide com um dos conjuntos tombados situados na Área Central da cidade de Florianópolis” (Adams, 2001, p.31). A seguir, na Figura 12, estão representados os recortes do Centro Histórico delimitados pelos autores citados.

Figura 12 – Delimitação do Centro Histórico de Florianópolis por Vaz (1991), Reis (1993), Adams (2001) e Veiga (2010)



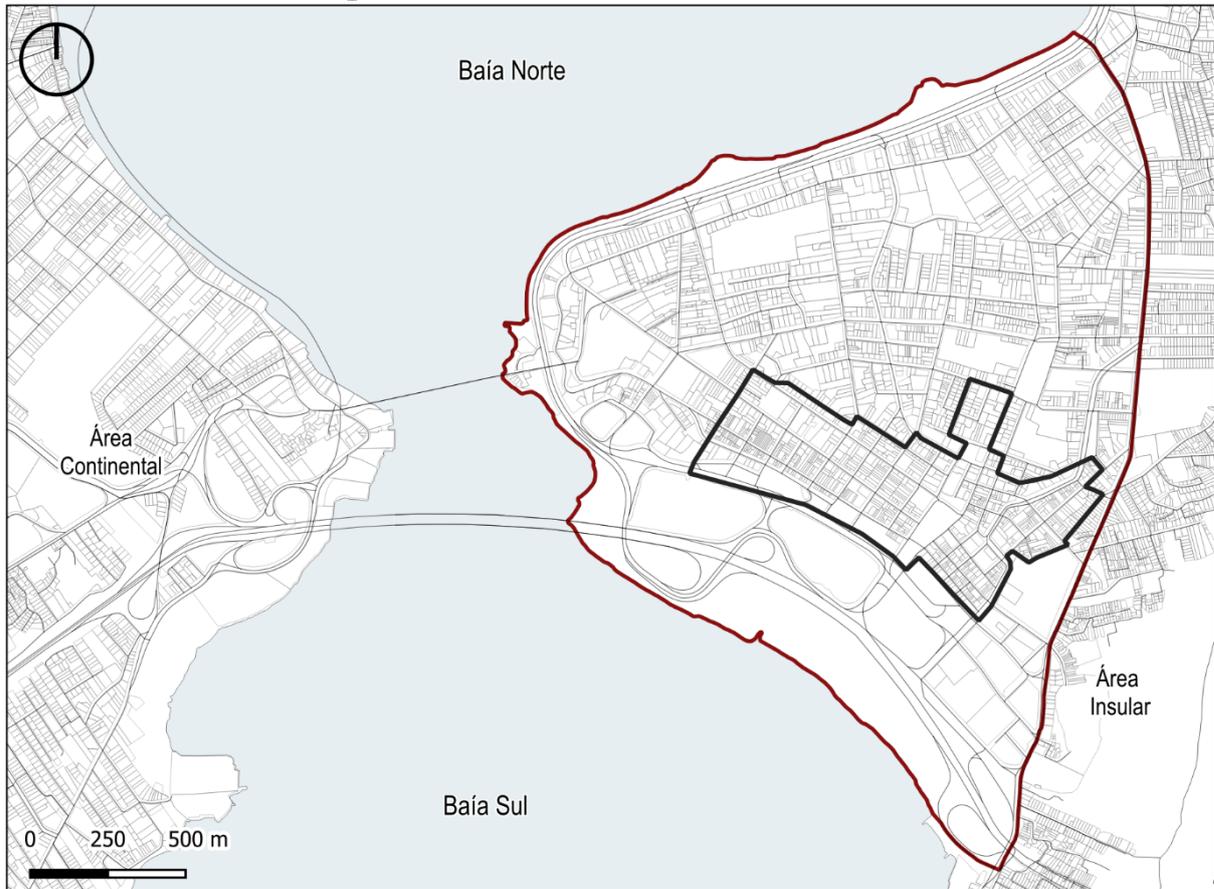
Legenda

Vaz (1991)
 Reis (1993)
 Adams (2001)
 Veiga (2010)

Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados GeoPortal (PMF, 2023a).

A partir disso, realizou-se a definição com base nos estudos históricos sobre o centro da cidade, e também a análise das delimitações atuais da Prefeitura Municipal de Florianópolis e do IBGE. Considerando a complexidade da área de análise, optou-se pela comparação de dois recortes principais. O primeiro corresponde ao bairro Centro, conforme a delimitação da PMF. Já o segundo, corresponde à área do Centro Histórico. Para sua delimitação, levou-se em conta a análise empírica das características hoje encontradas, buscando um recorte relativamente homogêneo, e que apresenta as características do centro histórico. Além disso, no sentido de compatibilizar as análises com os dados obtidos junto ao IBGE (Censo de 2010), o recorte foi ajustado com os limites dos setores censitários formulados por esta instituição. A Figura 13 apresenta os recortes adotados.

Figura 13 – Recortes adotados no estudo



Legenda

Delimitação Bairro Centro
 Recorte Centro Histórico

Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados GeoPortal (PMF, 2023a).

Após a fase de contextualização histórica, traçou-se um panorama das principais transformações urbanas que ocorreram no centro de Florianópolis, compreendendo seu processo de formação e mudanças subsequentes. Para analisar as dinâmicas recentes, e as problemáticas principais da área após os anos 2000, foram realizadas buscas em matérias online de diversos veículos de comunicação, sobre acontecimentos com implicações diretas no Centro Histórico.

2.4.2 Análise geral da habitação no centro de Florianópolis

A segunda etapa envolveu a pesquisa, o mapeamento e a leitura de diversos dados para caracterização geral da habitação no centro de Florianópolis. Inicialmente, buscou-se dados censitários e quantitativos sobre a população e características principais da área urbana central, para compreender a distribuição, a quantidade de

habitação existente e o perfil atual dos habitantes. Os dados censitários englobam informações importantes para a caracterização e leitura da área, como a quantidade de habitantes, renda, situação dos domicílios, entre outros. As fontes incluíram as malhas territoriais disponibilizadas (IBGE, 2010); além dos arquivos da Base de Informações do Censo Demográfico de 2010¹¹ (IBGE, 2011).

Dessa forma, foram utilizados os dados do Arquivo Básico para o estado de Santa Catarina, incluindo as seguintes informações: habitantes por setor censitário; domicílios particulares permanentes ou pessoas responsáveis por domicílios particulares permanentes; valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis por domicílios particulares permanentes (com e sem rendimento). O mapeamento de renda considerou o salário mínimo do ano do Censo de 2010, que era R\$ 510,00. Além disso, incluíram-se os dados do Arquivo Domicílio de SC, no mapeamento de situação dos domicílios. As categorias adotadas foram: próprio, quitado; próprio, em processo de quitação; domicílio alugado; domicílio cedido; e outros.

Além dos dados demográficos, buscou-se dados sobre o uso e ocupação do solo, ano de construção das edificações, e categoria de edificação habitacional (unifamiliar ou multifamiliar), no setor de Geoprocessamento da PMF. As categorias de uso do solo adotadas são: comercial, prestação de serviço, residencial, mista (uso residencial em combinação com outro uso), institucional, religioso e sem uso. Sobre o ano de construção, adotou-se a divisão por décadas, da seguinte forma: até 1940, de 1940 a 1960, de 1960 a 1970, de 1970 a 1980, de 1980 a 1990, de 1990 a 2000 e de 2000 a 2012 (último ano existente no cadastro utilizado).

Em seguida, foram mapeados os principais tipos residenciais e exemplos de edificações com esse uso. Para isso, foram utilizados os dados da PMF sobre a categoria de edificação habitacional (unifamiliar ou multifamiliar). Em conjunto, apresentou-se exemplos de algumas edificações residenciais, em setores de alta renda e renda média, para traçar um panorama geral das principais características do uso residencial na área. As imagens de exemplo foram localizadas a partir do site

¹¹ Para o trabalho, foram considerados os dados do censo IBGE de 2010, visto que, até a data de publicação da pesquisa, ainda não havia a divulgação completa dos dados do último censo, realizado em 2022. Assim, esse fator representa uma limitação para a pesquisa, entendendo que os cenários podem ter sofrido modificações nos últimos anos.

Google Street View (2023). Essa análise mostra os principais tipos residenciais da área central, além dos principais padrões construtivos existentes.

Em seguida, também foram procurados dados sobre hotéis e hospedagens no bairro Centro, elemento que ajuda na compreensão das dinâmicas econômicas e de moradias transitórias na área. Os dados foram consultados em sites de imobiliárias, sites de oferta de hotéis, nesse caso o Booking Holdings Inc. (2023); e hospedagens compartilhadas, representada pela plataforma Airbnb Inc. (2023). A escala utilizada para busca dos anúncios foi a do polígono central. Além disso, foram consultados dados da taxa de ocupação de hotéis, obtidos a partir de pesquisa realizada pelo Sindicato de Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares de Florianópolis (SHRBS), e expostos no site Redação Making Of (2023).

No caso do Centro Histórico, foram realizadas buscas por dados imobiliários, importantes para compreender as atuais relações do mercado na área de estudo. Os dados foram consultados em sites de imobiliárias, anúncios em redes sociais, e a partir de análise in loco da ocupação de imóveis e anúncios imobiliários. Para a comparação entre anúncios residenciais e comerciais, utilizaram-se os dados disponíveis no site da empresa Centro Corporativo Giacomelli (2023). Os filtros utilizados, no caso de imóveis comerciais foram: imóveis para alugar; comercial; Florianópolis; centro. No caso dos imóveis residenciais, foram: imóveis para alugar; residencial; Florianópolis; Centro. Ambas as buscas foram realizadas no dia 21/04/2023. A escala adotada foi a do Centro Histórico e parte do entorno, para compreender a espacialização dos anúncios também ao redor do recorte.

Complementarmente, utilizou-se como referencial as análises da copresença do centro de Florianópolis realizado Reis (1993), que auxiliam na compreensão histórico do fenômeno. Para o Bairro Centro, incluiu-se o mapa de Fluxos de Pedestres elaborado pelo autor (Reis, 1993).

Além disso, para compreender as atuais dinâmicas de copresença na área central, utilizaram-se metodologias digitais de mapeamento de áreas movimentadas e fluxos de pedestres, elementos que coincidem com aumentos no índice de copresença. Para isso, buscou-se dados do mapeamento de áreas movimentadas do Google Maps. A metodologia utilizada pela empresa Google (2023) contabiliza áreas com grande variedade de atividades e também dados relacionados ao fluxo de pessoas, a partir da permissão de compartilhamento da localização. Segundo o site, as áreas movimentadas apresentam grande concentração de restaurantes, bares e

lojas. Para os resultados, parte-se da análise de tendências em tempo real captadas pelos dispositivos móveis que permitem acesso da plataforma à localização. Além disso, os dados utilizados correspondem ao perímetro de áreas de interesse, que realiza uma média de movimentação, mostrando regiões comerciais com alta concentração de usos e atividades (Google, 2023). Assim, resultou em um mapa de áreas movimentadas, na escala do bairro Centro e também do Centro Histórico.

De forma similar, utilizaram-se os dados de rotas de GPS públicas, a partir da plataforma OpenStreetMaps Tracks (OpenStreetMap Foundation, 2023). Segundo a plataforma, os dados contabilizados são provenientes das rotas públicas de GPS, que incluem pedestres, ciclistas ou motoristas. Nota-se que o mapeamento pode apresentar distorções de dados, principalmente pela maioria dos usos de GPS ocorrer em pessoas em veículos, caracterizando a movimentação por esse tipo de transporte. No entanto, ainda apresenta dados importantes, das áreas com maior fluxo geral. Assim como os mapeamentos anteriores, os dados foram especializados na escala do bairro Centro e do Centro Histórico.

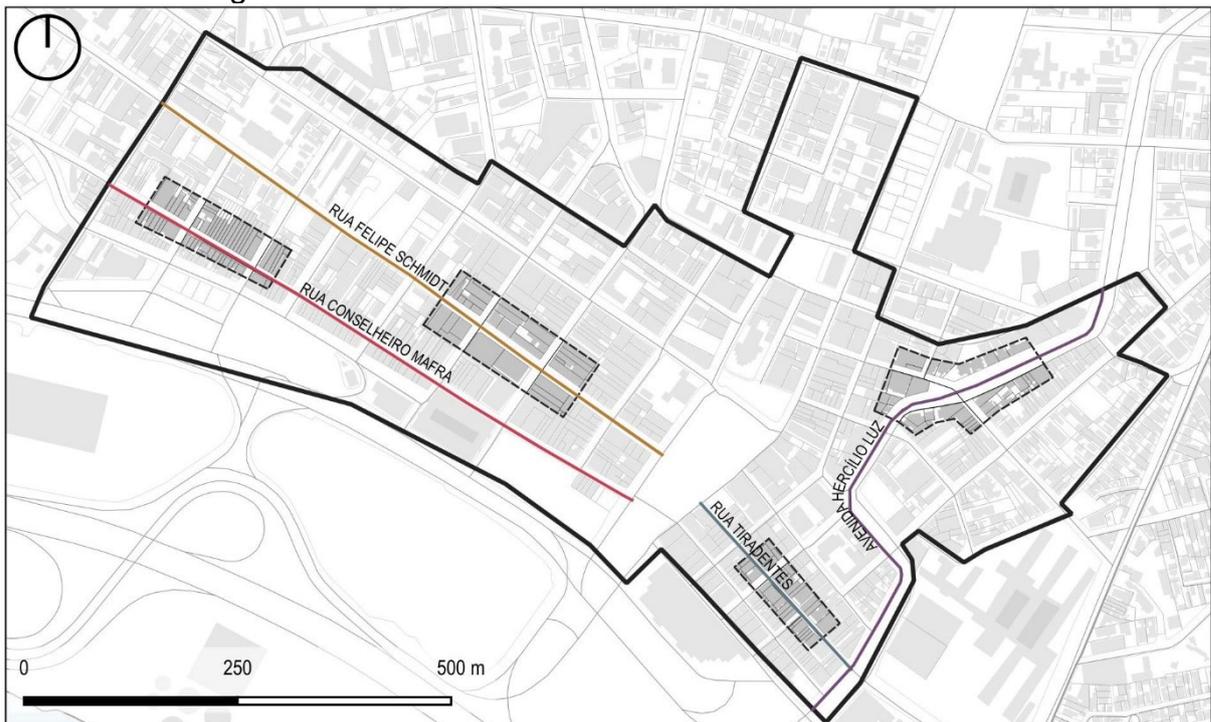
Estas pesquisas e fases metodológicas contribuíram para o entendimento da atual situação do uso habitacional, além da análise da apropriação dos espaços públicos no bairro Centro e no Centro Histórico de Florianópolis.

2.4.3 Caracterização das ambiências urbanas do Centro Histórico

Como etapa final, realizou-se a caracterização de algumas ambiências urbanas do Centro Histórico de Florianópolis. As análises forneceram bases para compreender a situação do local, bem como a relação da vitalidade do espaço urbano com a existência ou não de uso habitacional, pela análise de atividades e copresença. Para isso, foram delimitados quatro recortes urbanos representativos por sua configuração, nas seguintes vias: Rua Felipe Schmidt, Rua Conselheiro Maфра, Rua Tiradentes e Avenida Hercílio Luz.

A escolha dos recortes considerou as características locais percebidas nas visitas e mapeamentos, como a presença de habitação, a utilização do espaço e aspectos de diferenciação com outras localidades do Centro Histórico. A delimitação dos recortes pode ser visualizada na imagem a seguir (Figura 14).

Figura 14 – Recortes de análise das ambiências urbanas



Legenda

Recorte Centro Histórico	Parcelamento	Avenida Hercílio Luz	Rua Felipe Schmidt
Recortes Ambiências	Edificações	Rua Conselheiro Mafra	Rua Tiradentes

Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados GeoPortal (PMF, 2023a).

Optou-se por trabalhar com ruas, no sentido de criar unidade e estabelecer comparações, visto que podem ser consideradas uma das principais unidades formais das cidades. Os itens analisados em cada recorte foram: inserção urbana; relação entre espaços livres e edificados, limites e constituições (portas), usos do solo, habitação, atividades e copresença. Nos itens, o quadro base para cada avaliação consistiu no método proposto por Tenório (2012), adaptado para os objetivos propostos por esse trabalho. Utilizou-se tabela de cores, sendo: vermelho (1 – péssimo); laranja (2 – ruim); amarelo (3 – médio); verde claro (4 – bom); verde escuro (5 – ótimo). Os critérios foram detalhados em cada quadro, e as notas geradas a partir das avaliações. Ao final de cada quadro avaliativo, foram geradas médias simples das avaliações, que servirão de base para as análises de caracterização.

2.4.3.1 *Inserção urbana*

Em um primeiro momento, foram analisados os dados de inserção urbana do Centro Histórico. Assim, observou-se como cada rua analisada está inserida na malha urbana do centro em sua totalidade. Espaços integrados são locais onde existe a fácil conexão com outros pontos da cidade, e fácil acesso pelos diversos modais de transporte. Ao contrário, espaços segregados possuem poucas possibilidades de acesso e circulação, impossibilitando a diversidade de interações. Um espaço público bem integrado comporta diversos fluxos de passagem, implicando, em termos potenciais, na existência de pessoas diversas circulando por suas ruas. Como apontado por Tenório (2012), deve existir equilíbrio entre os espaços públicos e suas escalas, compreendendo como a área se insere na escala da cidade. Os espaços públicos devem ser analisados segundo o seu contexto, para fornecerem a dinamicidade necessária para gerar condições de vitalidade urbana.

A análise de integração é essencial para a compreensão da inserção urbana do local, pois se relaciona diretamente com os fluxos de passagem existentes. A partir do mapeamento da mobilidade urbana, analisou-se a disponibilidade de transporte público, a acessibilidade para pedestres e ciclistas, as conexões e a circulação geral nos espaços. A análise de acesso e circulação está diretamente relacionada à apropriação local. Como apontado por Tenório (2011), o sistema de transporte deve priorizar os pedestres, garantindo a caminhabilidade dos locais. Para a análise, foram realizados mapeamentos de acesso por transporte público, infraestrutura para pedestres e ciclistas, conexões com o entorno e acessibilidade para circulação. Ainda, a intensidade de fluxos e acessos influencia os índices de copresença e as possibilidades de apropriação.

Assim, para análise desses dados, no primeiro mapeamento dessa análise, estão representadas as principais vias, fluxos e acessos. Os dados utilizados são provenientes dos dados do GeoPortal (PMF, 2023a) e do Google (2023). No segundo mapa, estão localizados os equipamentos, a fim de compreender a integração do local a partir de fluxos específicos. Os equipamentos educacionais e de saúde foram inseridos a partir de dados do GeoPortal (2023), enquanto os de cultura e museus foram mapeados a partir de banco de dados do Google (2023).

Além disso, o quadro de análise da inserção urbana foi realizado para cada recorte, considerando os seguintes aspectos: integração urbana, acesso e circulação

(transporte público, pedestres e ciclistas, conexões e circulação). O modelo pode ser visualizado no Quadro 3, a seguir.

Quadro 3 – Avaliação da inserção urbana

INSERÇÃO URBANA							
VARIÁVEIS		ATRIBUTOS					
Integração Urbana		O local é segregado / O local é integrado	1	2	3	4	5
Acesso e circulação	Transporte público	O lugar não é acessível / é facilmente acessível por transporte público	1	2	3	4	5
	Pedestres e ciclistas	O lugar não é acessível / é facilmente acessível por pedestres e ciclistas	1	2	3	4	5
	Conexões	O lugar não se conecta / se conecta adequadamente	1	2	3	4	5
	Circulação	O lugar tem / não tem obstáculos ou barreiras; não atende / atende aos requisitos de acessibilidade.	1	2	3	4	5

Fonte: elaborado pela autora, adaptado a partir de Tenório (2012).

As leituras possuem caráter qualitativo, e expressam aspectos formais da ambiência urbana de cada área analisada. Os mapeamentos e análises de cada recorte possibilitaram compreender a configuração local e o modo como cada área se insere na malha urbana, para compreender como as condicionantes influenciam na copresença e apropriação dos espaços públicos.

2.4.3.2 *Relação entre espaços livres e espaços edificados*

Nesse item, realizou-se a análise do percentual de espaço livre público em relação ao espaço total da fração, e das dimensões do espaço. De acordo com diversos autores, como Holanda (2002), Gehl (2015) e Tenório (2012), as áreas urbanas devem ser compactas, evitando espaços ociosos e otimizando as infraestruturas existentes. Para a análise, realizou-se o mapa de ilhas espaciais e de espaços livres, com cálculo da porcentagem de espaços livres de cada recorte. O mapeamento auxiliou fornecendo dados importantes sobre as possibilidades de atividades e as percepções das pessoas no local. Além disso, utilizou-se o Quadro 4, a seguir, para avaliação dos aspectos relativos ao percentual de espaço livre público¹² e dimensões do espaço.

¹² Neste trabalho, considerou-se como espaço livre público todas as áreas livres, sem edificações, de administração por parte do Poder Público, incluindo: calçadas, vias, canteiros, praças e parques, de acesso livre.

Quadro 4 – Avaliação dos espaços livres

ESPAÇOS LIVRES						
VARIÁVEIS		ATRIBUTOS				
Percentual de espaço livre público	O percentual de espaço livre público sobre a área total é muito grande / é muito pequeno	1	2	3	4	5
	O tamanho do lugar não é condizente com suas características / é condizente com suas características	1	2	3	4	5

Fonte: elaborado pela autora, adaptado a partir de Tenório (2012).

2.4.3.3 Limites e constituições (portas)

Para representar os limites e constituições, foram utilizados os seguintes elementos gráficos: mapa de gabaritos (pavimentos) e mapeamento em planta das portas que ligam espaços externos de uso público àqueles internos de uso privado. A existência de aberturas para o espaço público é item essencial para trazer sensação de segurança, conforme apontado por Jacobs (2011) a partir do conceito de “olhos para a rua”. Além disso, as aberturas criam oportunidades de escolha e interação entre os espaços públicos e privados, atraindo pessoas e incentivando a apropriação.

Os mapeamentos foram realizados através dos dados coletados nas visitas ao local, e permitem a análise da relação entre as dimensões do espaço com sua configuração. A partir disso, analisou-se a clareza e contiguidade dos limites e a separação público/privado. Para qualidade dos espaços públicos, é essencial que as pessoas consigam facilmente ler e transitar pelo espaço. A contiguidade dos limites favorece essa questão, enquanto facilita a percepção de separação entre espaços públicos e privados. Conforme apontado por Tenório (2012, p.192), em um local “os elementos que o delimitam devem ser tridimensionais, claros, contíguos e acompanhar seu desenho”. A leitura foi realizada a partir do Quadro 5, a seguir.

Quadro 5 – Avaliação dos limites e constituições

LIMITES E CONSTITUIÇÕES							
VARIÁVEIS		ATRIBUTOS					
Limites	Clareza dos limites	Os limites do lugar não estão claros / estão muito claros	1	2	3	4	5
	Contiguidade dos limites	Os limites do lugar têm baixa contiguidade / alta contiguidade	1	2	3	4	5
	Separação público/privado	A separação público/privado não é clara / é clara	1	2	3	4	5
Portas e janelas	Espaços cegos	A proporção de espaços cegos é muito alta / não há espaços cegos	1	2	3	4	5
	Número de portas	Não há portas abrindo para o lugar / Há muitas portas abrindo para o lugar	1	2	3	4	5
	Janelas	Não há janelas voltadas para o lugar / há muitas janelas voltadas para o lugar	1	2	3	4	5

Fonte: elaborado pela autora, adaptado a partir de Tenório (2012).

2.4.3.4 Usos do Solo

Como já apontado no referencial teórico, a diversidade de usos do solo é elemento central para garantia da vitalidade urbana, possibilitando apropriação diversificada dos espaços públicos (Bentley *et al.*, 1999; Gehl, 2015; Holanda, 2002; Jacobs, 2011; Tenório, 2012). Dessa maneira, foram realizados mapeamentos de usos do solo para os recortes, buscando compreender como os usos interagem e se complementam. Essa análise foi realizada com auxílio do Quadro 6, a seguir.

Quadro 6 – Avaliação dos usos do solo

USOS DO SOLO						
VARIÁVEIS	ATRIBUTOS	1	2	3	4	5
Variedade de usos	Não há / há grande variedade de usos do solo	1	2	3	4	5
Distribuição espacial	Não há / há grande distribuição espacial dos usos	1	2	3	4	5
Complementaridade	As atividades não se complementam / se complementam	1	2	3	4	5

Fonte: elaborado pela autora, adaptado a partir de Tenório (2012).

Como fonte principal para os mapeamentos, foram utilizados os dados de uso e ocupação do solo, no setor de Geoprocessamento da PMF, complementadas pelas visitas in loco. As categorias adotadas são: comercial, prestação de serviço, residencial, mista (uso residencial em combinação com outro uso), institucional, religioso e sem uso.

Na categoria de complementaridade, estão sendo levados em conta os parâmetros apontados por Tenório (2012), de uma relação eficiente entre os usos. Para a autora, os usos principais precisam de combinação, e também “[...] devem ter horários de funcionamento que se estendam ao longo dos dois turnos e dos dias de semana, que se sobreponham e que interessem a uma gama ampla de pessoas (Tenório, 2012, p. 109)”. Esses fatores evitam a segregação entre os usos diurnos e noturnos. Os conceitos seguem aqueles apontados por Jacobs (2011), que aponta que os usos principais precisam estar em complemento com usos secundários, para que realmente sejam capazes de gerar diversidade. Assim, essa relação temporal e funcional será considerada na avaliação de complementaridade de usos.

É importe também destacar, que, conforme apontado por Tenório (2012, p.162), “para haver trocas, ação, diversidade, vida pública em uma área é necessário um mínimo de pessoas utilizando-a e vivendo nela”. Assim, salienta-se a importância da diversidade de usos integrada ao uso habitacional, onde as atividades complementares geram vitalidade.

2.4.3.5 Habitação

Nessa categoria de análise, o foco foi o estudo dos atributos qualitativos e quantitativos da habitação nos recortes. Analisou-se a variedade, a distribuição e a densidade da habitação, verificando se os atributos atualmente encontrados nos espaços mostram indícios da capacidade de assegurar concentração de pessoas em diferentes horários. Assim, considerou-se o Quadro 7, a seguir.

Quadro 7 – Avaliação da habitação

TIPOS HABITACIONAIS							
VARIÁVEIS		ATRIBUTOS					
Habitação	Variedade	Há pouca / muita variedade de tipos edifícios	1	2	3	4	5
	Distribuição	Os tipos edifícios estão mal distribuídos / bem distribuídos	1	2	3	4	5
	Densidade	Não há / Há densidade suficiente para assegurar concentração de pessoas	1	2	3	4	5

Fonte: elaborado pela autora, adaptado a partir de Tenório (2012).

Segundo Tenório (2011), deve existir grande variedade de tipos edifícios, a fim de garantir diversidade de pessoas e atividades. Além disso, a distribuição de diferentes tipos evita a homogeneidade e padronização da área, fatores que prejudicam a diversidade. A quantidade e densidade de habitação impacta diretamente nos índices de copresença, sendo essencial compreender esse fator para análise do esvaziamento do Centro Histórico atualmente. Ademais, está relacionado com a adequada utilização das infraestruturas públicas, contribuindo para a quantidade de pessoas nos espaços públicos. Os dados complementam as análises realizadas a partir dos dados censitários quantitativos, onde foram apresentados os dados de densidade da área.

Em seguida, foram mapeadas e analisadas as edificações habitacionais existentes. As edificações foram classificadas a partir dos mapas e das visitas na área de estudo. As categorias encontradas estão expressas no Quadro 8, a seguir.

Quadro 8 – Categorias de edificações habitacionais

CATEGORIAS DE EDIFICAÇÕES HABITACIONAIS		
TM	Tipo Misto	Presença de comércio/serviços no térreo e habitação nos pavimentos superiores
TRM	Tipo Residencial Multifamiliar	Uso residencial multifamiliar, com mais de uma unidade habitacional no mesmo edifício.
TRU	Tipo Residencial Unifamiliar	Uso residencial unifamiliar, de até 2 pavimentos.

Fonte: elaborado pela autora.

Durante as visitas, foram realizadas fotografias para ilustrar como o uso habitacional se insere no Centro Histórico. As informações sobre as edificações foram buscadas no banco de dados do GeoPortal (2023) e sites imobiliários disponíveis na internet. Dessa maneira, as edificações foram dispostas em quadros comparativos, como demonstra o Quadro 9, a seguir.

Quadro 9 – Modelo de quadro de análise das edificações residenciais

	TÍTULO
	Ano de construção: Pavimentos: Térreo: Pavimentos superiores: Uso Habitacional:

Fonte: elaborado pela autora; Imagens: acervo da autora.

O quadro permitiu compreender os principais tipos existentes nas áreas de análise, a partir do mapeamento de sua localização, ano de construção, pavimentos e utilização. A pesquisa em sites imobiliários de locação de imóveis foi utilizada para verificar informações sobre as unidades habitacionais. A análise mostra os padrões construtivos, de ocupação, e a relação das edificações com o espaço público.

2.4.3.6 Atividades no espaço público

Para essa categoria, e também para a categoria subsequente (copresença), foram realizados levantamentos em diferentes dias e horários, para identificar as mudanças de apropriação em horários comerciais e não comerciais. Assim, realizaram-se as seguintes visitas de avaliação: dia de semana em horário comercial (sexta à tarde), dia de semana em horário não-comercial (terça à noite), final de semana em horário comercial (sábado pela manhã), e final de semana fora do horário habitual de comércio (domingo à tarde). As informações de dias e horários dos levantamentos estão expressas no quadro a seguir (Quadro 10).

Quadro 10 – Dias e horários dos levantamentos

LEVANTAMENTOS REALIZADOS		
DATA	PERÍODO	
12/11/2023	Domingo	Tarde
18/11/2023	Sábado	Noite
21/11/2023	Terça	Noite
24/11/2023	Sexta	Tarde

Fonte: elaborado pela autora.

Em todas as visitas realizadas, foram captadas imagens do local, para registrar as diferenças dos espaços nos diferentes horários. As imagens foram importantes para ilustrar e analisar cada local, ilustrando as avaliações e descrições realizadas. Além das imagens dos levantamentos, foram realizadas imagens com uso de drone, que ilustram questões importantes do trabalho.

Assim, para o item de atividades no espaço público, foram analisadas as atividades e utilização dos espaços públicos dos recortes. As informações foram coletadas a partir de observações durante a visita, complementadas com as imagens ilustrativas. A análise foi realizada com auxílio do Quadro 11, a seguir.

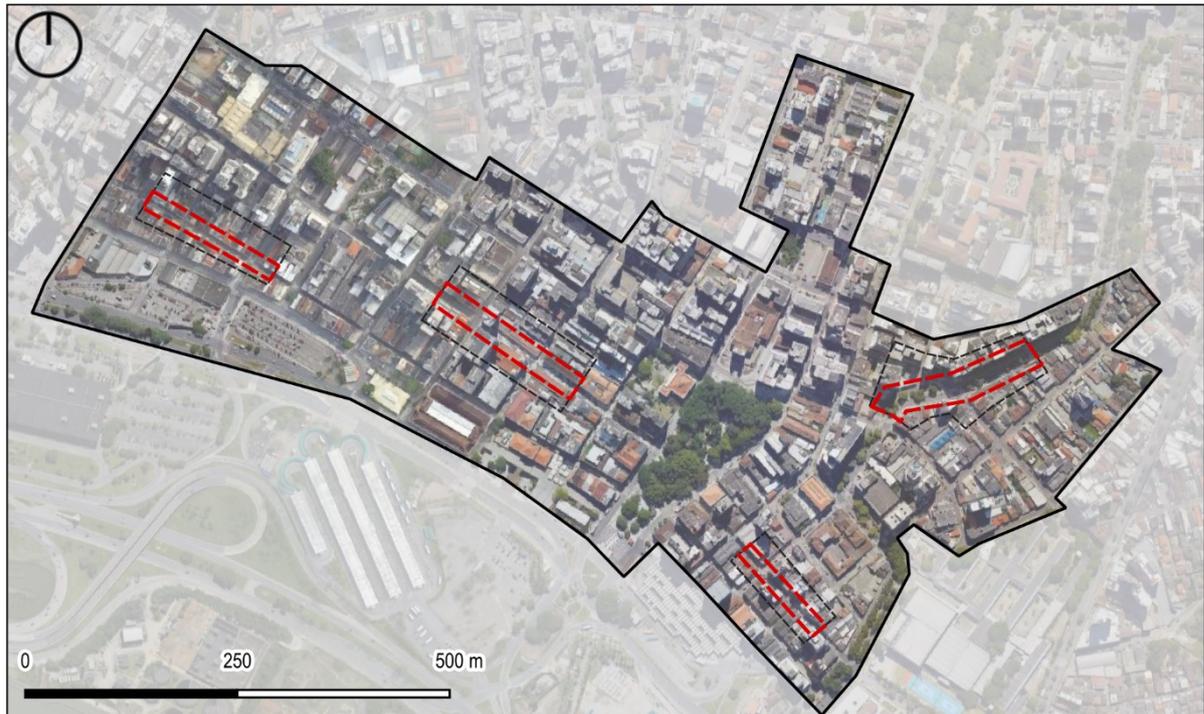
Quadro 11 – Avaliação das atividades no lugar e no entorno

ATIVIDADES							
VARIÁVEIS		ATRIBUTOS					
Atividades no lugar	Variedade	Não há / há variedade de atividades	1	2	3	4	5
		Não há / Há locais para sentar	1	2	3	4	5
		Não há / Há bancas e quiosques de comida	1	2	3	4	5
		Não há / Há espaço para atividades improvisadas ou programadas	1	2	3	4	5
	Distribuição	As atividades estão mal / bem distribuídas	1	2	3	4	5
	Complementaridade	As atividades não se complementam / se complementam muito bem	1	2	3	4	5
Atividades nos limites e arredores	Variedade	Não há / há grande variedade de atividades	1	2	3	4	5
		Não há / há presença de moradias	1	2	3	4	5
	Distribuição espacial	As atividades estão mal / bem distribuídas	1	2	3	4	5
	Complementaridade	As atividades não se complementam / se complementam muito bem	1	2	3	4	5
	Distribuição temporal	Há péssima / ótima distribuição de atividades no tempo	1	2	3	4	5

Fonte: elaborado pela autora, adaptado a partir de Tenório (2012).

Para análise das atividades, verificou-se, durante o levantamento, a variedade de atividades; a existência de locais para sentar, quiosques de comida e espaço para atividades improvisadas ou programadas; e a distribuição, a complementariedade e distribuição temporal das atividades. Posteriormente, como forma de espacialização das análises de atividades nos espaços públicos dos recortes, foram mapeadas as principais atividades durante os levantamentos realizados. Assim, realizou-se um novo recorte de aproximação, limitado à área da rua onde o levantamento ocorreu. Essa aproximação pode ser visualizada na imagem a seguir (Figura 15).

Figura 15 – Mapa de recortes para análise das atividades



Legenda

Recortes Ambientais
 Recortes Análise Atividades
 Recorte Centro Histórico

Fonte: elaborado pela autora, 2023, com base Google Satélite.

Os mapas de atividades mostram, de forma espacial, as informações de pessoas no espaço público, durante o levantamento. Para melhor visualização, adotou-se a base do Google Satélite, para que seja possível visualização das características do espaço onde a apropriação acontece. Os mapas seguiram o modelo de mapa comportamental, proposto por Gehl e Svarre (2018). O mapeamento visa mostrar as atividades assinaladas conforme a pessoa (criança, jovem, adulto e idoso), sua posição no espaço (passagem ou permanência) e suas atividades (conversando, fazendo alguma coisa, brincando, entre outras).

Dessa forma, foi possível analisar quais as principais atividades realizadas, compreendendo se o espaço tem predominância de atividades opcionais ou necessárias, e sua influência na vitalidade de seus espaços públicos. Além dos dados que caracterizam as pessoas e sua apropriação, foram adicionados outros elementos relevantes para análise das atividades, como áreas com mobiliários transitórios, pontos geradores de atividades, área em obras e comércio na via. Além disso, são indicadas pessoas passando em patinetes, ciclistas, e animais de estimação. Todos os levantamentos foram realizados em horários com boas condições de tempo,

buscando analisar as atividades opcionais nos espaços, que tendem a acontecer apenas nessas condições.

2.4.3.7 Copresença

Nessa categoria, realizou-se análise da copresença, a partir de visitas ao local. A análise foi realizada em horários comerciais e horários não-comerciais. Conforme apontado por Tenório (2012), os espaços públicos, para serem bem-sucedidos, devem possuir: gente, gente variada, e gente sempre. Assim, com base nas categorias de análise da autora, adaptaram-se as categorias para verificação das condições de copresença e vitalidade da área de estudo. O quadro 12 representa os itens avaliados.

Quadro 12 – Avaliação da urbanidade

URBANIDADE							
VARIÁVEIS		ATRIBUTOS					
Número de pessoas		Não há ninguém / o lugar está cheio de gente	1	2	3	4	5
Variedade de pessoas	Equilíbrio de Gênero	Equilibrado ou não	1	2	3	4	5
	Faixas etárias	Variedade ou não	1	2	3	4	5
	Classes sociais	Variedade ou não	1	2	3	4	5
Distribuição de pessoas no tempo		Péssima / Ótima distribuição no tempo	1	2	3	4	5
Passagem		Não há gente passando / Há muita gente passando	1	2	3	4	5
Permanência	Número	Não há / Há muita gente passando	1	2	3	4	5
	Duração	Não há / Há gente permanecendo	1	2	3	4	5
Encontros	Ocorrência	Não há / há muita gente se encontrando	1	2	3	4	5
	Tipo	Não há / há encontros casuais	1	2	3	4	5
		Não há / há encontros programados	1	2	3	4	5

Fonte: elaborado pela autora, adaptado a partir de Tenório (2012).

Para análise da vida pública nos espaços públicos, ou urbanidade, conforme conceituação de Holanda (2018) e Tenório (2012), avaliou-se o número, a variedade (gênero, faixa etária e classe social) e a distribuição de pessoas no tempo, pelas observações empíricas realizadas no levantamento (Tenório, 2012). Além disso, foram analisados os dados de passagem, permanência e encontros, que caracterizam a forma de apropriação do espaço. Todos os dados foram levantados nos levantamentos, a partir de observações e anotações. Em complemento, foram levados em consideração imagens de visitas anteriores ao local, de diferentes períodos e datas, incluindo eventos e outras atividades sazonais.

2.4.3.8 *Avaliação comparativa das ambiências do Centro Histórico*

Para isso, foram levadas em consideração todas as análises e descrições realizadas, com o objetivo de compreender a atual situação de cada recorte do centro histórico, principalmente quanto aos sete itens principais: inserção urbana, espaço livre, limites e dimensões, usos do solo, habitação, atividades e copresença. Em cada uma das análises, foram realizadas avaliações em notas (de 1 a 5), que resultaram em média simples da análise de cada categoria. Nessa média, todos os itens tiveram o mesmo peso. A seguir, as médias foram dispostas em gráficos do tipo radar, para análise comparativa. O quadro síntese, com as principais análises de cada item e a nota final da avaliação, pode ser encontrado no Apêndice A.

Dessa maneira, com base em todos os fatores analisados, realizou-se a caracterização das ambiências dos recortes escolhidos. A partir disso, traçou-se um panorama sobre cada ambiência e suas características particulares, entendendo a inserção da habitação e sua relação com outros fatores geradores de vitalidade urbana. Houve, assim, a caracterização dos principais fenômenos do problema de pesquisa, no contexto do Centro Histórico. A comparação apresentada possui importância, na medida em que mostra como os elementos se relacionam na construção de ambientes urbanos acessíveis, com qualidade e oportunidades de apropriações, além da distribuição da variedade de usos, que se relaciona com todos esses fatores.

3 HABITAÇÃO NO CENTRO DE FLORIANÓPOLIS

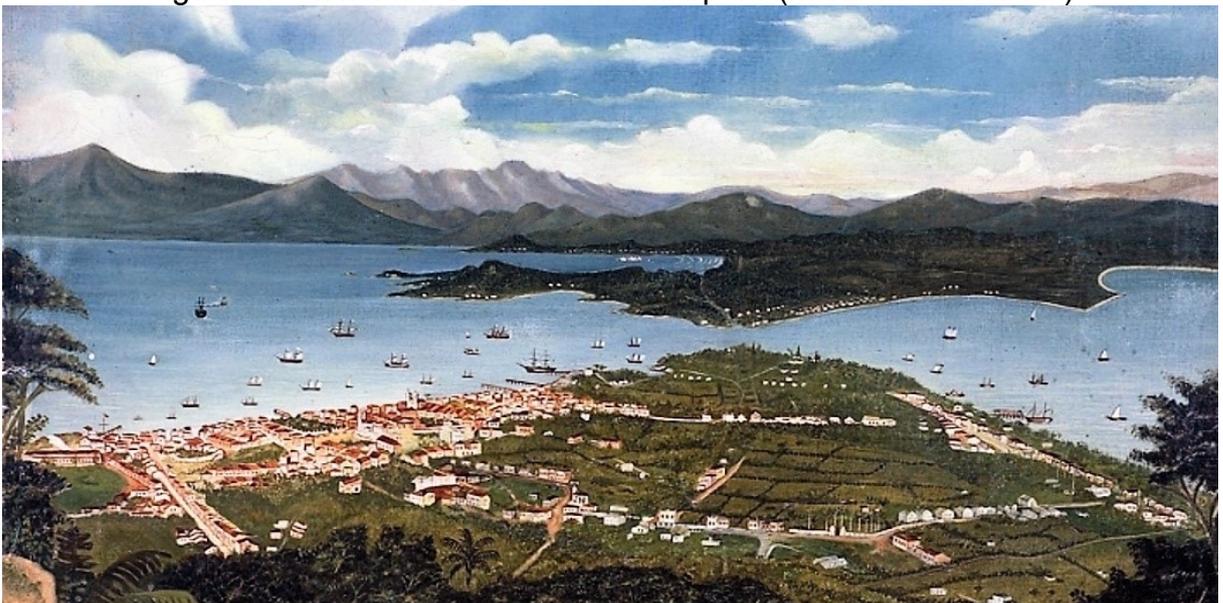
O presente capítulo apresenta uma análise geral da presença de habitação no centro de Florianópolis. Apresenta-se, inicialmente, um breve histórico da formação do núcleo urbano central, as principais transformações urbanas ocorridas no Centro Históricos e as problemáticas após os anos 2000. Em seguida, caracteriza-se a habitação, em dois recortes: bairro Centro e Centro Histórico. A partir de dados qualitativos e quantitativos, a análise relaciona a habitação com vitalidade urbana e copresença na área.

3.1 BREVE HISTÓRICO DA FORMAÇÃO DO NÚCLEO URBANO CENTRAL

A cidade de Florianópolis, capital do estado de Santa Catarina, foi fundada oficialmente em março de 1726. O marco temporal que corresponde ao ano em que a freguesia de Nossa Senhora do Desterro foi elevada à categoria de Vila. Pela sua posição estratégica, a Ilha de Santa Catarina passou a ser ocupada militarmente a partir de 1738, com a criação de fortalezas. Ao longo dos séculos XVIII e XIX, a cidade se desenvolveu lentamente, sendo marcada pela atividade agrícola e pela pesca. Já no século XIX, a vila foi elevada à cidade, e em 1823 virou capital da província de Santa Catarina (Veiga, 2010).

A imigração açoriana com objetivo de ocupação da Ilha determinou a forma de crescimento inicial do traçado urbano. Segundo Veiga (2010), “a estrutura fundamental do núcleo urbano foi condicionada também pelas atividades de pesca e agricultura de subsistência” (Veiga, 2010, p.40). Conforme apontado por Pimenta (2005), a malha urbana foi influenciada pelas comunidades iniciais, principalmente pelos traçados das propriedades agrícolas e urbanas, além dos caminhos demarcados pela atividade religiosa. Na Figura 16, pintura da vista de Florianópolis, de Eduardo Dias, com data estimada no início do século XX, é possível observar a ocupação do núcleo central de Florianópolis neste período.

Figura 16 – Vista do centro de Florianópolis (Início do século XX)



Fonte: Pintura de Eduardo Dias (S.D.), acervo do MASC, encontrada em Veiga (2010, p.351).

Segundo Pimenta (2005, p.37), “os espaços públicos ritualizavam as atividades produtivas e religiosas, não havendo uma nítida separação entre as festas e a lógica da vida comunitária. Dessas origens, surgiu uma paisagem arquitetônica singular e uma rica vida social”. A partir desses fatores, decorre-se a expansão da área urbana, com a criação de bairros residenciais no entorno do núcleo central (Pimenta, 2005).

De acordo com Camara (2017)¹³, a partir da década de 1920 houve a instalação de diversas infraestruturas e realização de obras públicas pelo Estado, incluindo o projeto da Ponte Hercílio Luz, em 1924. Com a ligação através da ponte, ocorreu a anexação de uma parte continental ao território de Florianópolis. Além disso, iniciou-se a utilização de transporte coletivo na cidade, a partir da conexão entre Ilha e Continente. Dessa maneira, a implantação da ponte e a instalação do aeroporto marcaram o fim do transporte marítimo (Vaz, 1991). Esses fatores foram relevantes para o crescimento da cidade, aumentando o fluxo de automóveis e facilitando o acesso a bens e serviços (Camara, 2017). Na imagem a seguir (Figura 17), é possível visualizar uma imagem panorâmica da cidade estimada em 1930, com a Ponte Hercílio Luz ao fundo.

Figura 17 – Fotografia panorâmica do centro de Florianópolis em 1930



Fonte: Acervo Casa da Memória Annita Hoepcke da Silva, consultado em 2023.

A partir da década de 1930, a cidade continuou a ganhar importância, com a locação de serviços públicos estaduais, criação de novas vias e expansão do polígono central. Iniciou-se também o processo gradual de verticalização, que se intensificou nas décadas de 1950 e 1960 com as ideias de modernização vigentes no país. Nessas

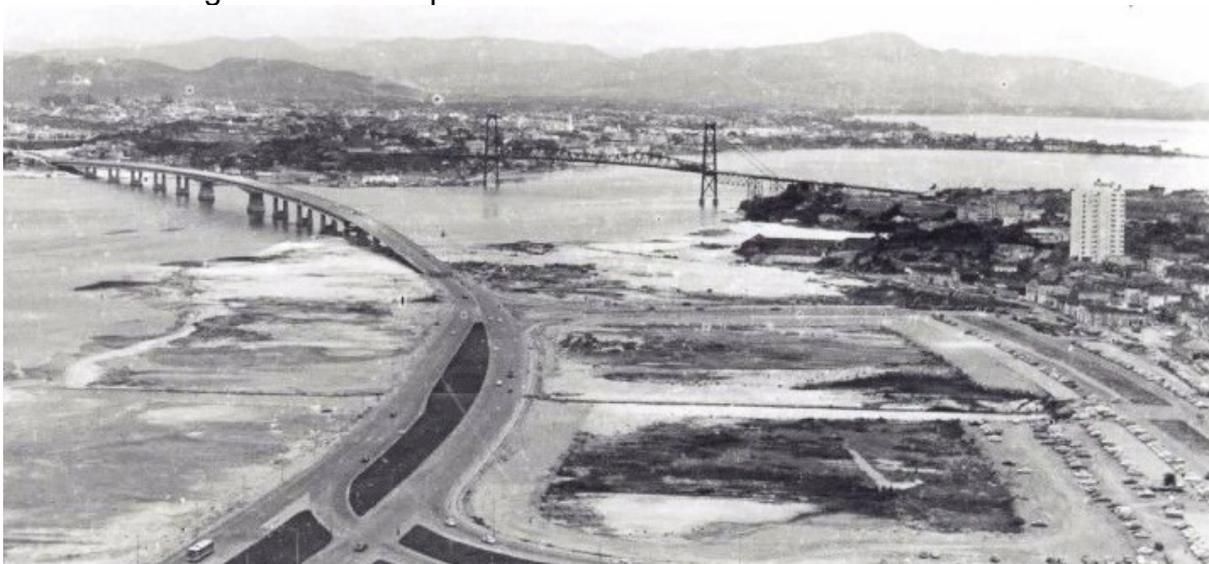
¹³ Informações encontradas no artigo publicado digitalmente, que se refere a uma versão do trabalho acadêmico, do mesmo autor, denominado “O marco da verticalização em Florianópolis”, de 1997.

décadas, o crescimento da cidade foi acelerado, destacando-se: mudanças econômicas como a construção de portos e rodovias; fatores econômicos externos, como as grandes obras e planos nacionais; e culturais, com a criação de equipamentos, meios de comunicação e também a instalação da UFSC (Camara, 2017).

Segundo Camara (2017), a partir dos anos 1970 houve um salto de desenvolvimento, com crescimento do setor terciário, construção civil e turismo. Também nessa época, a configuração espacial da cidade alterou-se de forma rápida, concomitantemente com o acentuado crescimento populacional. Dessa forma, iniciou-se uma intensa verticalização, com aumento da demanda do mercado imobiliário e a valorização do solo urbano na área central. Os estímulos nacionais das políticas do BNH também contribuíram com o processo (Camara, 2017).

As mudanças no cenário urbano, a partir da década de 1970, direcionaram o contínuo crescimento urbano e populacional da cidade. Nesta década, ocorreram grandes obras viárias na cidade. Pimenta (2005) ressalta que a forma urbana foi, em sua maior parte, ditada pela conformação do sistema viário. A priorização do transporte individual, que ocorreu na maioria das cidades, acabou fragmentando a malha urbana. Exemplo desse processo, está a criação do aterro da Baía Sul, em conjunto com a construção da segunda ponte ligando a ilha ao continente. O aterro (Figura 18), gerou grandes impactos na paisagem urbana do Centro Histórico, com o distanciamento das edificações do mar e a priorização do sistema viário de grande fluxo.

Figura 18 – Vista panorâmica do aterro da Baía Sul em 1975



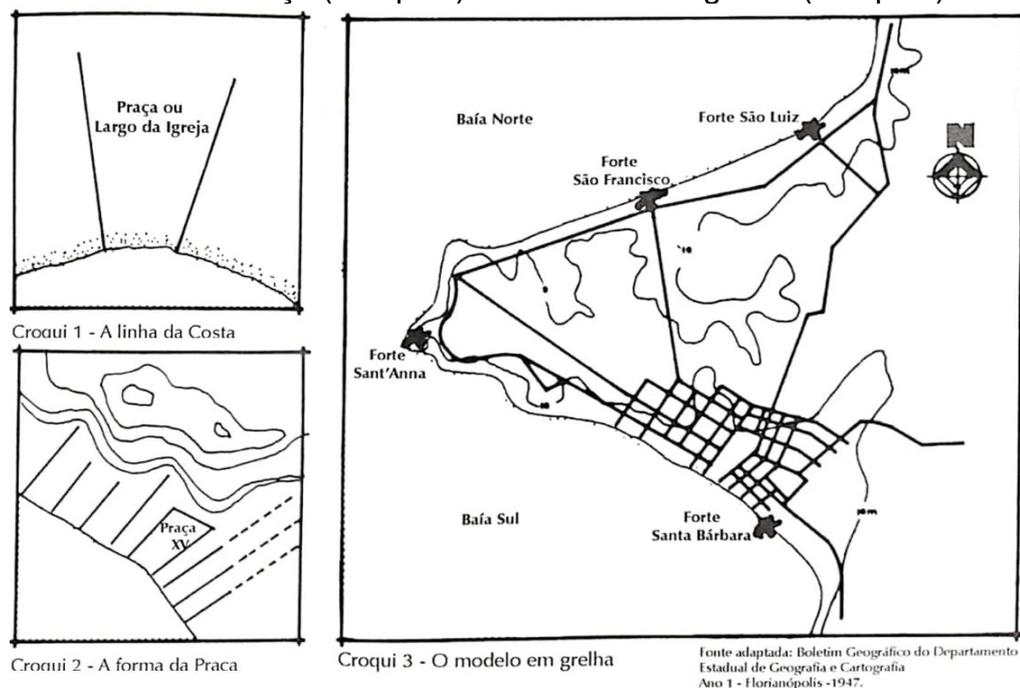
Fonte: Acervo Casa da Memória Annita Hoepcke da Silva, consultado em 2023.

Segundo Pimenta (2005), o crescimento urbano de Florianópolis considerou condições como ocupações de áreas de risco ambiental, faixas de domínio e encostas. Na cidade, a especulação acentuou as desigualdades de acesso à moradia e serviços essenciais. Segundo a autora, “Florianópolis cresceu às custas de um processo de descaracterização social e paisagística que só não foi maior devido ao ritmo tardio e arrefecido de crescimento, que não conseguiu dominar integralmente as inúmeras riquezas locais” (Pimenta, 2005, p.50).

3.1.1 Transformações urbanas do Centro Histórico

O polígono central, localizado na região entre as denominadas baías norte e sul, foi o local primeiramente ocupado da cidade. Segundo Veiga (1993), pode-se notar que a ocupação foi condicionada pelo relevo acidentado e a localização dos corpos hídricos. Ainda, a instalação do porto, da Igreja Matriz e da Praça XV de Novembro foram importantes, e direcionaram o crescimento do núcleo original (Veiga, 2010). Na Figura 19 é possível visualizar esquemas que demonstram o processo de formação do núcleo do Centro Histórico.

Figura 19 – Formação do centro de Florianópolis: A linha da costa (Croqui 1), A forma da Praça (Croqui 2) e O modelo em grelha (Croqui 3)



Fonte: Veiga (2010, p.161), adaptado pela autora.

O primeiro Croqui demonstra a delimitação da praça ou largo da Igreja, seguindo a linha da costa. Em seguida, o Croqui 2 mostra a forma adotada para a praça, e as vias em paralelo. No Croqui 3, é possível visualizar o modelo em grelha adotado para ocupação do Centro Histórico, com os caminhos que conduziam aos fortes das Baías Sul e Norte, que serviram como vetores de expansão para a cidade.

Veiga (2010) afirma que, na época em que Desterro correspondia à sede político-militar da Capitania, os principais referenciais do Centro Histórico tinham objetivo militar e administrativo, como as fortalezas, a Casa de Câmara e a Casa de Governo. Segundo Reis (1993, p.55), os caminhos direcionados do centro “demandavam da cidade a interesses situados além: os fortes na baía norte, o cemitério nos altos da Felipe Schmidt, o Hospital de Caridade, a Trindade e o Saco dos Limões, estes dois situados além do morro da Cruz”.

Entre as décadas de 1920 e 1960, a cidade passou, alternadamente, por períodos de crescimento e estagnação econômica, refletindo as condições econômicas impostas pelo Estado e pelo setor privado. Segundo Camara (2017), a partir do ano de 1961, o Centro Histórico começa a sofrer um processo de questionamento, em nome do movimento do capital imobiliário e construtoras, que buscavam novos modelos de arquitetura e desenvolvimento para a área. Na imagem a seguir (Figura 20), pode-se observar um panorama da área central.

Figura 20 – Vista aérea do centro de Florianópolis (década de 1960)



Fonte: Acervo IHGSC, consultado em 2023.

Em seu estudo sobre o Centro Histórico, Vaz (1991, p.23) aponta que

as atividades urbanas exercidas neste espaço sofreram grandes alterações decorrentes das diversas etapas de crescimento e adensamento da cidade, que foram gravando cumulativamente as suas marcas na arquitetura local, de forma a constituir-se hoje na sede principal da memória coletiva dos moradores do lugar. A forma urbana resultante expressa nessa Arquitetura, a História da sociedade local, desde sua origem no século XVII.

Segundo Vaz (1991), as maiores transformações na paisagem do Centro Histórico ocorreram em dois períodos: um primeiro, quando a intensa atividade portuária era a principal característica; e um segundo, quando o crescimento urbano se acelerou, em conjunto com o adensamento populacional, centralização dos serviços públicos e crescimento do setor terciário.

O Centro Histórico sempre concentrou os principais terminais de transporte coletivo da cidade. A partir da década de 1960 foi implantado o primeiro terminal urbano da cidade, chamado de Terminal do Largo Fagundes. O local corresponde à atual Praça Largo do Fagundes, na Rua Felipe Schmidt. Já no ano de 1974, criou-se o Terminal Francisco Tolentino, localizado na rua de mesmo nome. No ano de 1988, houve a inauguração do Terminal Cidade de Florianópolis, que ampliou as linhas e conexões existentes (Damião, 2019).

Dessa forma, a área do Centro Histórico foi a que recebeu maior impacto com o crescimento da cidade, tendo inúmeras alterações nas edificações, dinâmicas urbanas e adensamento. Segundo Vaz (1991), a década de 1970, marcada pelas grandes obras viárias e de infraestrutura, consolidou o papel de centralidade da área. Assim, “a concentração de recursos em transporte reforçou a polarização do centro sobre toda a área conurbada reestruturando-a” (Vaz, 1991, p.52). Além disso, o autor aponta a intensa valorização imobiliária, atrelada as infraestruturas e ao papel do centro nas dinâmicas locais e regionais.

A partir das inúmeras transformações, e com o uso intensificado, os principais espaços públicos do Centro Histórico sofreram reformulações. Segundo Vaz (1991, p.54), com o grande crescimento no número de turistas, o centro passou a ter dois papéis distintos: “o centro da comunidade local e o centro do turismo”. Ainda, contou com diversos investimentos em infraestruturas e ofertas de serviços, em resposta à demanda gerada pelo turismo. Também na década de 1970, as ruas Felipe Schmidt, Conselheiro Mafra, Trajano e Deodoro foram transformadas em calçadas, com obras para aterramento das infraestruturas elétricas. As alterações consolidaram a função

comercial da área. Na imagem (Figura 21), é possível visualizar o calçadão da Rua Felipe Schmidt no final da década de 1990. Além disso, nota-se a existência de edificações em altura, provenientes do processo de verticalização da região do Centro Histórico.

Figura 21 – Calçadão da Rua Felipe Schmidt em 1996



Fonte: Acervo Casa da Memória Annita Hoepcke da Silva, consultado em 2023.

Sobre a configuração urbana, Reis (1993) aponta que a área central é ocupada por um tecido urbano contínuo, não homogêneo, onde os padrões espaciais refletem diferentes períodos históricos. O trabalho destaca que a grelha central é o espaço mais integrado e conectado do centro. Esse espaço possui a maior concentração de usos comerciais, de serviços e institucionais de toda a cidade. Para Reis (1993),

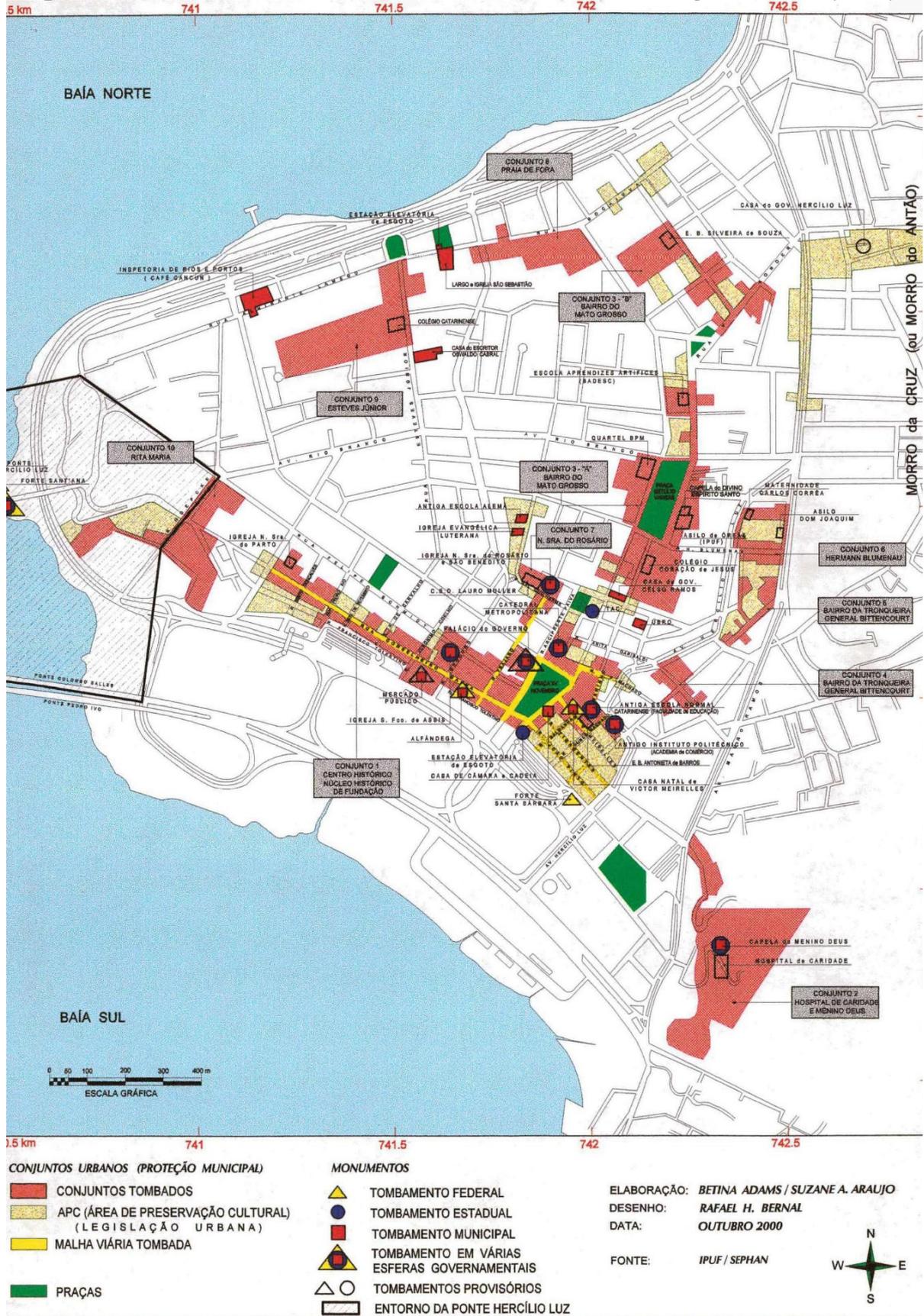
a rede de espaços públicos conserva muito do traçado original: a estrutura original de ruas e praças mantém-se em grande parte inalterada. Inúmeras transformações aconteceram também ao longo do tempo: edificações e usos foram substituídos, lotes foram desmembrados e novamente lembrados, o centro expandiu-se horizontalmente e grandes alterações viárias realizadas através de aterros sobre o mar modificaram sua forma original. Permanências e transformações que caracterizam um lugar que carrega boa parte da história da cidade no seu arranjo espacial (Reis, 1993, p. 1-2).

O autor destaca o desaparecimento de usos habitacionais, que leva ao esvaziamento dos espaços públicos do centro no horário noturno e finais de semana. Segundo o autor, a área do centro recebe, diariamente, um número elevado de pessoas, sendo o espaço mais heterogêneo da cidade, característicos de espaços com diversidade. Entretanto, “a desertificação nos horários não comerciais, função da especialização terciária da área, evidencia o papel dos rótulos na apropriação de seus lugares” (Reis, 1993, p.104).

Em termos de proteção do patrimônio histórico, a atenção se voltou, principalmente, às edificações institucionais e monumentais. Vaz (1991) aponta a valorização de edifícios como a alfândega, o Palácio Cruz e Souza e o Teatro Álvaro de Carvalho, além de outros considerados importantes para a história local, como a casa de Victor Meirelles. Esses edifícios tornaram-se centros culturais e museus (Vaz,1991). Esse fator demonstra que a atenção evidenciada pelos processos de preservação tem se dado, principalmente, sobre edificações relacionadas a momentos históricos, sem preocupação específica com as edificações do conjunto que preservam as características da vida cotidiana do Centro Histórico. Além disso, como apontado por Vaz (1991), o Centro Histórico sempre foi palco de inúmeras atividades cotidianas, religiosas, cívicas, festivas e políticas, que demonstram a variedade de expressões populares, enfatizando o caráter de comunicação de seus espaços públicos. Salienta-se, assim, a existência de práticas que caracterizam o patrimônio imaterial dessa área da cidade.

Segundo Adams (2001), foi na década de 1930, ainda em pequena proporção, que o IPHAN iniciou alguns projetos de proteção e tombamentos em Florianópolis. Somente a partir do ano de 1974 a proteção do patrimônio histórico passou para a esfera municipal, por meio de instrumentos legislativos. Nessa época, iniciam-se também os esforços pelo tombamento da paisagem natural de diversos pontos da ilha. Na década de 1980, transferiu-se a responsabilidade pela preservação do patrimônio ao Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis – IPUF (Adams, 2001). A seguir, a Figura 22 ilustra a área central, onde estão ilustrados os tombamentos e áreas de preservação cultural (APC).

Figura 22 – Área Central: Tombamentos e Áreas de Preservação Cultural (APC)



Fonte: Adams (2001, p.95).

Adams (2001) relata que o Plano Diretor dos Balneários, de 1985, avançou introduzindo a definição de Áreas de Preservação Cultural – APC, criando 3 áreas com legislação específica de proteção. A APC-1 corresponde às áreas históricas; a APC-2 corresponde à proteção das paisagens e aspectos culturais; e a APC-3 destina-se à preservação dos sítios pré-históricos e elementos arqueológicos (Adams, 2001). A autora ressalta que a proteção de bens históricos e culturais abrange, principalmente, edificações e conjuntos anteriores a 1930. Em consequência da interrupção das ações de preservação, diversos períodos receberam pouca atenção, como as edificações de 1930 a 1950. Ressalta, portanto, a necessidade de novos olhares sobre a preservação na cidade, pois “são justamente os substratos históricos que conferem materialidade a essas expressões, um sentido de lugar e identidade às cidades e sua continuidade histórica” (Adams, 2001, p. 211).

Após o estabelecimento do Plano Diretor, segundo Adams (2001), houve iniciativas de levantamentos e inventários dos conjuntos urbanos e outros bens. A partir do ano de 1989, com a efetivação da proteção de diversos bens, iniciou-se um processo de avaliação e consulta aos proprietários, com contrapartidas e incentivos. No ano de 1992, iniciou o Projeto Renovar, que trouxe maior visibilidade e conscientização aos projetos de proteção do patrimônio histórico e cultural em andamento na cidade. Em 1999, houve campanha sobre a poluição visual no Centro Histórico, em paralelo com um Programa de Recuperação e Revitalização coordenado pelo IPUF (Adams, 2001). No entanto, nota-se a ausência de políticas efetivas para preservação das edificações e da composição social do Centro Histórico.

3.1.2 Problemáticas do Centro Histórico após os anos 2000

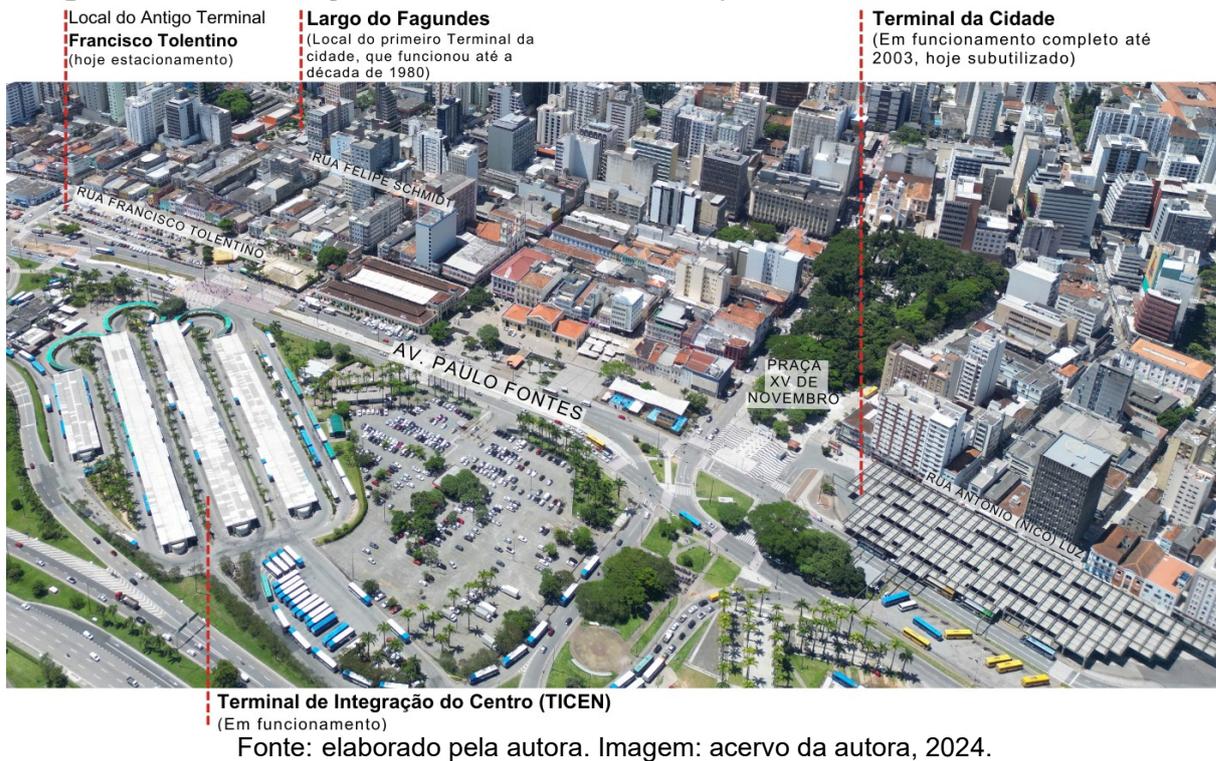
Após os anos 2000 diversas problemáticas se sobrepõem à transformação urbana da área do Centro Histórico. Conforme apontado por Reis (2002), Florianópolis teve um elevado crescimento populacional de 1940 a 2000, marcado por intensos fluxos migratórios e crescimento urbano. Além disso, o período foi marcado pelo crescimento dos núcleos urbanos da área insular, impulsionadas pelo turismo. Dessa forma, aumentaram consideravelmente os fluxos urbanos que conectavam o centro a outras áreas da cidade, com investimentos em rodovias e infraestruturas de suporte ao crescimento urbano acelerado (Reis, 2002).

Dessa forma, os processos de crescimento populacional e a expansão da área urbana, geraram novas demandas de infraestruturas, comércios e serviços. Essas transformações são refletidas diretamente na área do Centro Histórico. As expansões de rodovias, como a SC 401, integraram as praias localizadas no interior da Ilha à área urbana, gerando conexões a outras regiões do território insular. Em decorrência disso, a demanda por comércios e serviços foi gradativamente modificada. Ainda na década de 1990, inicia-se o surgimento de grandes equipamentos comerciais, como o *Beiramar* Shopping, em 1993 (Horácio, 2023b). Sobre essa questão, Reis (2002) aponta que, assim como em outros centros urbanos, houve o deslocamento de alguns tipos de comércios para shoppings centers na cidade. No entanto, o centro ainda permaneceu com variedade de estabelecimentos de comércio popular, oferta de serviços e postos de emprego.

A partir desses fatores, a área central da cidade sempre necessitou da atenção especial para a mobilidade, localmente e também de conexão com a região metropolitana. Inicialmente, dois pontos centralizavam o transporte coletivo: o terminal Francisco Tolentino, em uso de 1975 a 2003, e o Terminal Cidade de Florianópolis, de 1988 a 2003. No ano de 2003, houve alterações significativas no sistema de transporte, com consequências no Centro Histórico. As mudanças realizadas em 2003 estão ligadas à demanda por melhorias no sistema de transportes. Com base nisso, ocorreu a implementação do Sistema Integrado de Mobilidade (SIM), com terminais que integram linhas locais de transporte na cidade, permitindo maior diversidade de conexões entre bairros (Damião, 2019).

Com essas transformações, o chamado Terminal da Cidade, localizado próximo à Rua João Pinto, foi transferido para o atual TICEN, localizado no aterro da Baía Sul, na Avenida Paulo Fontes. O Terminal da Cidade passou a operar as apenas linhas intermunicipais, e o Terminal Francisco Tolentino foi desativado definitivamente. Gradualmente, as linhas operantes no Terminal da Cidade foram transferidas ao TICEN, levando à subutilização do espaço (Damião, 2019). Na Figura 23, estão representados os locais dos terminais existentes no Centro Histórico.

Figura 23 – Localizações dos terminais de transporte coletivo no Centro Histórico



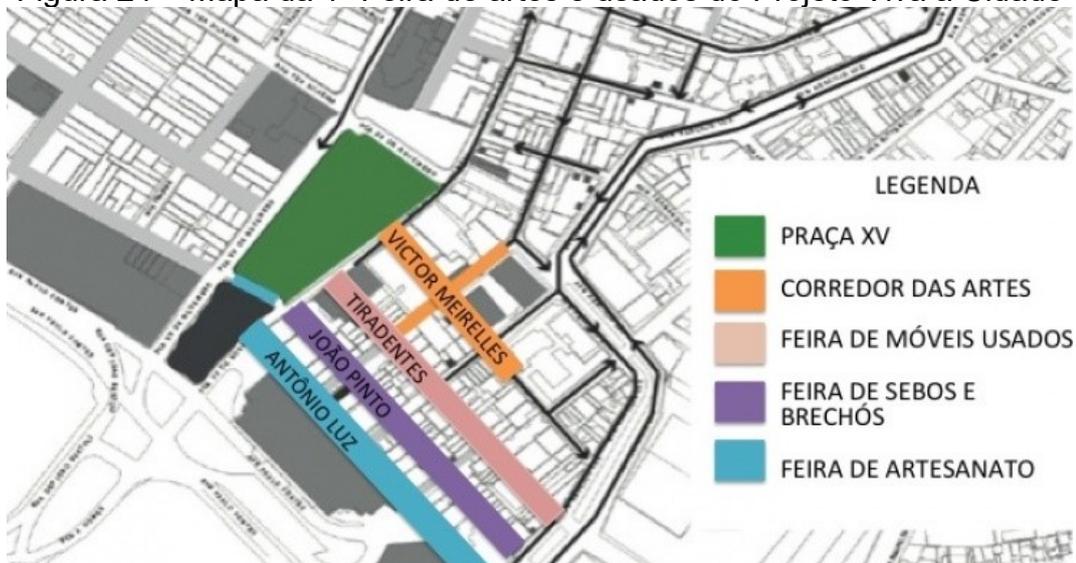
Apesar do Terminal da Cidade continuar operando até os dias atuais com linhas executivas e intermunicipais, a redução drástica de fluxos tornou o local alvo de inúmeras reclamações sobre falta de manutenção e insegurança. Ao longo do tempo, existiram tentativas de reativação do local, sem êxito. Em 2011, frente às consequências da retirada do terminal da região leste, os comerciantes realizaram protesto solicitando a continuidade do projeto de revitalização do Centro Histórico (Redação NSC, 2009)

Ao longo do tempo, houve inúmeras iniciativas no sentido de reforçar a utilização dos espaços públicos do Centro Histórico. Como exemplo, em 2008 foi proposto o chamado corredor cultural, com foco nas áreas do entorno da Praça XV, Largo da Alfândega e Parque da Luz (Editor deolhonailha.com.br, 2008). No ano seguinte, em 2009, a cidade passou a fazer parte do programa do PAC para recuperação de centros históricos, com recursos do Governo Federal. A área incluída no projeto abrange o Largo da Alfândega, o Terminal Cidade até a área da Avenida Hercílio Luz. O projeto, coordenado pelo IPHAN e com participação de outras entidades e sociedade civil, buscou responder às demandas de melhorias do espaço, além da proposição de leis de incentivo fiscais e de alteração no zoneamento da área (Editor deolhonailha.com.br, 2009).

Sobre o programa PAC Cidades Históricas, em 2013 ocorreu a destinação de recursos, sendo divididos R\$ 20 milhões entre a restauração das fortalezas e das obras na área do Centro Histórico. Também foram destinados R\$ 4,5 milhões provenientes do IPHAN para restauração da antiga Casa de Câmara e Cadeia de Florianópolis (Prefeitura de Florianópolis, 2013). Ainda, iniciaram-se as obras de revitalização do Mercado Público, que teve a finalização apenas em 2016 (Alves, 2015).

Simultaneamente, existiram iniciativas de fomento ao turismo, sendo alocados recursos de R\$ 1 milhão a partir do programa PAC Turismo (Portal da Ilha, 2013). Ainda em 2013, foi lançado Projeto Viva a Cidade, com a proposta de humanizar o Centro Histórico. A iniciativa foi proposta pela PMF, em parceria com a CDL. Uma das ações propostas envolveu o fechamento de algumas ruas a partir das 19h30, para funcionamento de bares nos espaços das vias, com mesas e cadeiras nos espaços públicos. Em conjunto, iniciou-se o projeto da 1ª Feira de Artes e Usados, nos sábados, das 9h às 16h (SMPI, 2013). Na Figura 24, visualiza-se a proposta.

Figura 24 – Mapa da 1ª Feira de artes e usados do Projeto Viva a Cidade



Fonte: SMPI (2013).

O projeto da Feira Viva a Cidade, assim como as propostas de revitalização realizadas, foram alvo de questionamentos e críticas. Como exemplo, na análise da proposta e implementação da Feira Viva a Cidade, os autores Perini, Vieira e Guivant (2018, p.9) apontam a questão da espetacularização de locais históricos, com objetivos de exploração comercial e turística; sendo que, “nesse caso, a proposta de

revitalização pode estar desvinculada, diretamente, do interesse da população que faz uso permanente do local, resultando em processos graduais de gentrificação”. Por conseguinte, as intervenções que modificam as atividades do espaço, podem, gradativamente, alterar o caráter da área (Perini; Vieira; Guivant, 2018).

Apesar dos investimentos e obras de revitalização, em 2014, notícias apontavam o centro como uma “cidade-fantasma”. Dentre os fatores abordados na notícia, estão o isolamento, insegurança e o elevado preços dos aluguéis (Damião, 2014). Nota-se que, apesar das problemáticas presentes, a maioria das notícias corrobora com os movimentos em prol de revitalizações e alterações de usos no centro, que possuem como foco o aumento de investimentos imobiliários e turismo.

Além da área do Centro Histórico, o entorno da Ponte Hercílio Luz passou por projetos de valorização e reformas. Em 2014, o Mirante da Ponte Hercílio Luz passou por revitalização, por ação da iniciativa privada (Oliveira, 2014). Notadamente, o entorno da ponte é uma área em crescente valorização. Como alterações significativas da área, destaca-se também a revitalização do Parque da Luz, em 2011 (FLORAM, 2011), e a reabertura da Ponte Hercílio Luz em 2019, fechada desde 1991 (Simon, 2019). Nota-se assim que a área passou, ao longo do tempo, por inúmeros investimentos do capital imobiliário para valorização, que segue até os dias atuais.

Em 2015, tiveram andamento as propostas do PAC Cidades Históricas, incluída a proposta de revitalização do setor leste pelo projeto Sapiens Centro (PMF, 2015). O projeto, da PMF, teve como objetivo principal o incentivo a empresas de tecnologia e economia criativa na região. O projeto é derivado da iniciativa Sapiens Parque, polo tecnológico e de inovação implantado na região Norte da ilha (Alves, 2015b). Além das propostas de alterações nos usos e isenções, a iniciativa previa a instalação de infraestruturas subterrâneas, financiadas pela CELESC e CASAN (Redação NSC, 2015). Na Figura 25, é possível visualizar a área do Centro Histórico com incentivos fiscais a partir do projeto.

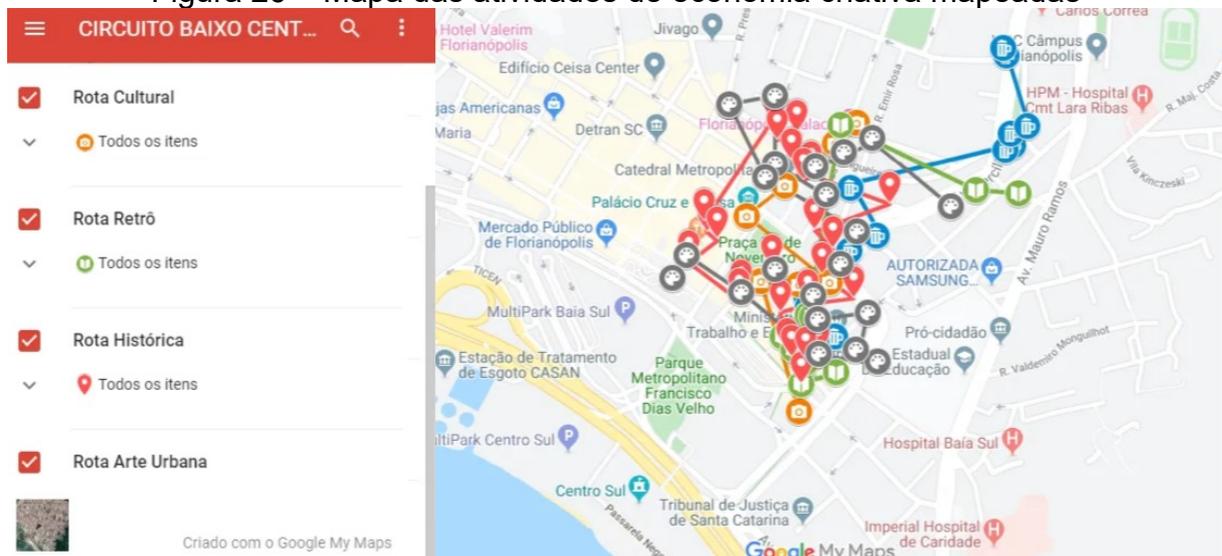
Figura 25 – Mapa da área do projeto Centro Sapiens



Fonte: Redação NSC (2015).

Conforme apontado por Menezes (2019), as diversas propostas de revitalização do Centro, incluindo a proposta do Centro Sapiens, dificilmente alcançaram resultados diretos. No entanto, uma das ações positivas do movimento foi o mapeamento dos equipamentos comerciais existentes, denominado Circuito Baixo Centro. Para o projeto, foram mapeados todos os comércios e serviços enquadrados na categoria de economia criativa, nos seguintes segmentos: gastro-boêmia, cultural, retrô, histórico e arte urbana. Na Figura 26, a seguir, é possível visualizar o mapeamento citado.

Figura 26 – Mapa das atividades de economia criativa mapeadas



Fonte: Menezes (2019), adaptado pela autora.

A partir desse mapeamento, nota-se a grande diversidade de usos no setor leste, caracterizado pelos comércios de itens antigos (brechós, antiquários e sebos), itens de relevância cultural e histórica, além da expressiva presença de restaurantes, onde incluem-se estabelecimentos tradicionais e propostas novas. O projeto Centro Sapiens teve duração de 2015 a 2019. Para continuação das ideias levantadas, criou-se o grupo chamado Distrito 48 (Menezes, 2019). Segundo informações do site da Associação Floripa Amanhã (2020), a iniciativa busca requalificar a área do setor leste, seguindo as propostas do projeto Centro Sapiens. No entanto, não foram encontradas informações substanciais sobre a continuidade do projeto ou ações realizadas.

O setor leste do Centro Histórico possui intensa utilização dos espaços públicos em horários noturnos. A área é alvo de inúmeras iniciativas, tanto no sentido de alteração de seus usos, quanto da preservação e valorização das especificidades existentes. Notadamente, a área, caracterizada pela existência de bares e restaurantes, possui intensa apropriação fora do horário comercial, especialmente aos finais de semana. No entanto, a utilização gerou alguns conflitos, principalmente com relação ao uso residencial do entorno (área do setor leste e Avenida Hercílio Luz). Conforme notícias, a utilização dos espaços na madrugada gerou problemas como insegurança, violência, som alto e lixo nos espaços públicos (Luz, 2019).

Seguindo a problemática apontada pelos projetos Centro Sapiens e Distrito 48, a PMF criou um Plano Diretor específico para o Centro Histórico em 2019 (Redação ND, 2019). A proposta, elaborada pelo IPUF, traz como objetivos principais as alterações de usos no setor leste, buscando diversidade cultural e inserção de moradias. No entanto, não foram encontradas informações sobre a inclusão de moradias no escopo do projeto. Também não existem dados do projeto e da incorporação das ideias ao Plano Diretor de Florianópolis.

No início de 2020, houve a reinauguração do Largo da Alfândega, que passou por processo de revitalização, parte do programa PAC Cidades Históricas. A obra iniciou em 2018, com a área fechada durante o período. Os investimentos realizados somam um total de R\$ 9,5 milhões, dos quais R\$ 8,7 milhões foram investimentos do IPHAN, e o restante como forma de complementação com recursos da Prefeitura Municipal. As obras incluíram melhorias das condições de acessibilidade, mobiliários e a construção de uma edificação nova, que abriga salas comerciais, centro de informações turísticas e posto policial (Assessoria de Comunicação IPHAN, 2020; G1

Santa Catarina, 2020). Na Figura 27, a seguir, é apresentada uma vista aérea da área do projeto.

Figura 27 – Largo da Alfândega após obras de revitalização



Fonte: G1 Santa Catarina (2020)

Ainda em 2020, a PMF sancionou uma lei de incentivos fiscais, com foco em inovação e economia criativa no setor leste do Centro Histórico. Dessa forma, retomou-se a iniciativa dos projetos Centro Sapiens e Distrito 48, onde os negócios no perímetro leste contariam com redução de IPTU e de ISS. A implementação foi a partir da Lei Complementar n.º 686 de 2020¹⁴. No mesmo período, houve a implantação da sede do Pró-Cidadão em imóvel privado no calçadão da Rua João Pinto, e cessão da Escola Antonieta de Barros para a UDESC (Gadotti, 2020).

No entanto, apesar das melhorias e projetos na área, no ano de 2020, a pandemia de Covid-19 trouxe problemas que contribuem para a piora do cenário econômico e social do Centro Histórico. Diante do isolamento e das consequências para a saúde pública mundial, todos os setores passaram por desafios, tais como: dificuldades para comércios e serviços, despejos e reajustes de aluguéis, recursos destinados à área da saúde (em detrimento de outras áreas, como as políticas

¹⁴ Lei complementar n.º 686: dispõe sobre a concessão de incentivos fiscais no município de Florianópolis às empresas enquadradas como startup (Prefeitura Municipal de Florianópolis, 2020).

habitacionais), além dos problemas sociais resultantes do cenário. Na Figura 28, é possível visualizar a Rua Felipe Schmidt durante o período de isolamento e comércio fechado, em agosto de 2020.

Figura 28 – Rua Felipe Schmidt durante a pandemia de Covid-19



Fonte: Redação ND (2020).

No ano de 2021, o projeto de revitalização do setor leste do Centro Histórico foi retomado. Na época, o projeto foi alvo de debate, devido à proposta de retirada dos tradicionais paralelepípedos, que fazem parte do conjunto tombado. A proposta previa a continuidade da pavimentação original próximo a edifícios com “arquiteturas relevantes”, tais como a Casa de Câmara e Cadeira e o Palácio Cruz e Sousa (Gadotti, 2021). No entanto, em seguida, o Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) aprovou uma medida do Ministério Público de Santa Catarina (MPSC) que solicitava a suspensão das obras. Como motivo para a medida, estava a necessidade de consulta aos órgãos de patrimônio histórico sobre as alterações na pavimentação, pela preocupação com a descaracterização da área (G1 SC/NSC, 2021).

Diante do cenário, grande parte das reivindicações sobre os paralelepípedos surgiu a partir do movimento chamado #vivacentroleste. O coletivo criou um manifesto para alertar sobre a retirada dos paralelepípedos da área, que estão no local desde 1886. Segundo os integrantes do coletivo, as melhorias devem ser realizadas com

transparência e análise dos impactos das propostas. O movimento também enfatiza a proteção da área, a partir do Decreto Municipal n.º 190/90, que inclui o tombamento da malha viária urbana central; e do Decreto Municipal n.º 270/86. Além disso, o plano diretor (Lei Complementar n.º 482/2014) aprova proteções sobre o conjunto (Redação ArqSC, 2022). A Figura 29 mostra uma tirinha, do personagem Armandinho, em apoio à permanência dos paralelepípedos no Centro Histórico.



Fonte: desenho de Alexandre Beck, encontrado em Redação ArqSC (2022).

Além das questões relacionadas à manutenção dos paralelepípedos, o movimento #vivacentroeste apresentou inúmeras sugestões para melhorias na área. As soluções apresentadas vão desde alterações visuais e de acessibilidade, até a necessidade de viabilizar moradia popular na área. A inserção do uso habitacional poderia ocorrer a partir de instrumentos como a locação social, que garantem a função social de edifícios que hoje encontram-se ociosos e subutilizados no Centro Histórico (Gadotti, 2022).

Dessa forma, o projeto de revitalização proposto teve seu início adiado, contando com a obrigatoriedade de análise prévia dos órgãos relacionados à preservação do patrimônio cultural, como o Instituto do Patrimônio Artístico e Nacional (IPHAN) e da Fundação Catarinense de Cultura (FCC). Em 2022, após as alterações, o projeto manteve parte da pavimentação original, utilizando outras pavimentações em conjunto, com melhorias na acessibilidade, com rampas e faixas elevadas, e criação de recuos para pedestres, ciclofaixas e áreas com mobiliários (Igor, 2022).

Oficialmente, a proposta denominada Revitalização do Centro Leste, iniciou em 09/01/2023, com prazo estimado em 445 dias (março de 2024). A etapa atual inclui as ruas Tiradentes, João Pinto, Nunes Machado, entorno da Praça XV e calçadões da Rua Antônio Luz. Somente após a tramitação das questões relacionadas à aprovação

no IPHAN e outros órgãos responsáveis, as obras prosseguiram (Horácio, 2023a). Ainda, durante o andamento da obra, em julho de 2023, foi encontrado um sítio arqueológico no entorno da Praça XV. Por determinação do IPHAN, as obras possuem acompanhamento arqueológico. Os vestígios históricos correspondem a estruturas lineares em pedra, que podem corresponder a antigos calçamentos (Assessoria de comunicação IPHAN, 2023).

Ainda, outro aspecto relevante nas dinâmicas do Centro Histórico é a existência de inúmeras feiras, que contribuem para a vitalidade em diversos horários. Juntamente às feiras, acontecem eventos e programações especiais, que atraem pessoas para utilização dos espaços públicos. Como exemplo, está a Feira Viva a Cidade, semanalmente no calçadão da Rua João Pinto, com 10 anos de funcionamento (Portal da Ilha, 2023). Concomitantemente, desde 2021, acontece a chamada Feira de Cascaes, promovida pela FFC. A feira inclui apresentações culturais e atividades ligadas à história local (Loureiro, 2023). A Figura 30 mostra os eventos citados.

Figura 30 – Feiras no Centro Histórico: Feira Viva à cidade (à esquerda) e Feira de Cascaes (à direita)



Fonte: Vivaacidade (2023) (esquerda) e acervo da autora, 2023 (direita).

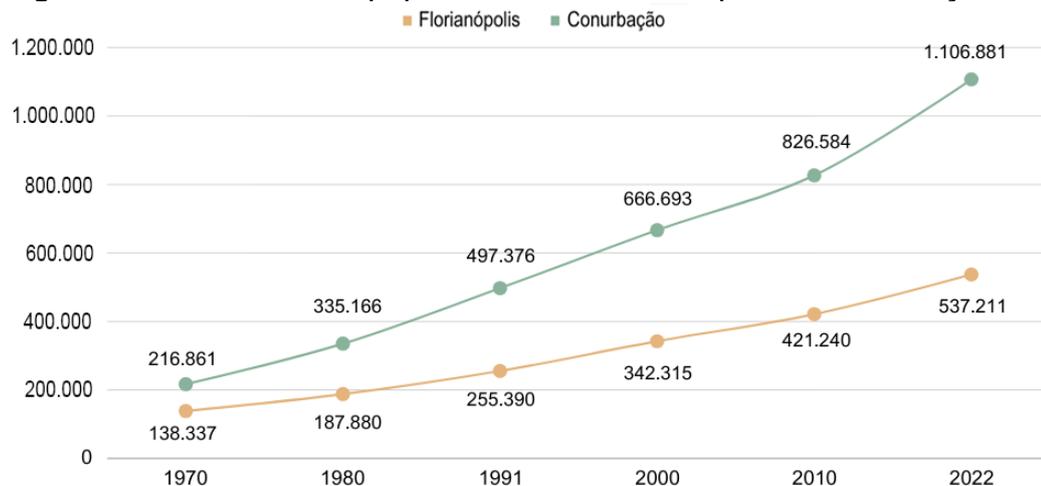
Nota-se assim que, de forma geral, as intervenções realizadas após os anos 2000 foram pontuais, com melhoria de questões como acessibilidade e sistema viário. Entretanto, nota-se, muitas vezes, a ausência de um planejamento específico para a área, com diretrizes que possam garantir a preservação, em conjunto com a sustentabilidade econômica e social do local. Para além de projetos de revitalização, focado em aspectos pontuais, é necessário incluir a discussão sobre a preservação do conjunto na totalidade, garantindo que não exista uma completa descaracterização

da área. Além disso, as revitalizações e renovações urbanas alertam para o processo de turistificação e gentrificação, que agrava as questões de acesso à moradia na área central.

3.2 CARACTERIZAÇÃO GERAL DA HABITAÇÃO NO CENTRO

A habitação no centro de Florianópolis desempenha um papel essencial na vida urbana e no desenvolvimento da cidade. O centro é uma área de grande importância histórica, comercial e cultural. Atualmente, é um dos locais que mais sofrem com a pressão imobiliária e a elevação dos custos para acesso à habitação. Na Figura 31, pode-se observar o crescimento populacional total de Florianópolis e da Área de Conurbação, tendo em vista os censos demográficos de 1970 até 2022, ano do último censo realizado pelo IBGE.

Figura 31 – Crescimento populacional de Florianópolis e Conurbação¹⁵



Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados do IBGE (2023).

Somado ao aumento populacional, a cidade de Florianópolis teve, principalmente após as décadas de 1970 e 1980, intenso crescimento relacionado ao turismo. Conforme apontado por Reis (2002), o processo de desenvolvimento turístico foi um dos principais geradores da expansão urbana da capital. O crescimento urbano visou atender a alta demanda habitacional e turística gerada, a partir da ocupação do interior da parte insular da cidade (Reis, 2002). Além disso, o processo de crescimento da cidade e do turismo impulsionou o denominado marketing urbano. O capital

¹⁵ Área de conurbação composta pelos municípios de Florianópolis, São José, Biguaçu e Palhoça.

imobiliário da cidade incorporou aspectos como a natureza e a qualidade de vida urbana como princípios para a mercantilização do acesso à terra urbana e às infraestruturas, gerando alta atratividade ao setor imobiliário (Santos, 2012). A Figura 32 apresenta uma vista da ocupação urbana do polígono central de Florianópolis.

Figura 32 – Vista do centro de Florianópolis



Fonte: FloripAmanhã (2023).

Santos (2012), aponta que a valorização imobiliária, a partir da expansão da ocupação, possuiu como alvo inicial áreas como o norte da Ilha (Jurerê Internacional, por exemplo), que se transformou em exemplo da valorização exacerbada. No entanto, com o esgotamento de áreas disponíveis para esse processo, o capital imobiliário iniciou a implantação de empreendimentos distribuídos por toda a área insular. Segundo o autor, a valorização de imóveis em Florianópolis é de aproximadamente 15% ao ano (Santos, 2012).

As situações apontadas agravam a situação de déficit habitacional e dificultam o acesso à moradia na região central. Segundo dados da I Conferência Municipal de Habitação de Florianópolis (2019), publicados pelo IELA (2019), o déficit projetado¹⁶ (de 2012 a 2028) é de “24.246 moradias para famílias que ganham de zero a três salários mínimos, 12.977 para as que ganham de três a cinco salários mínimos e 17.327 para as famílias que recebem de 5 a 10 salários mínimos, totalizando 54.550”. Os últimos dados referentes ao déficit quantitativo¹⁷ datam do ano de 2012, com a publicação do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Florianópolis –

¹⁶ Déficit habitacional demográfico realizado a partir de projeções (Censo IBGE 2010) (IELA, 2019).

¹⁷ Demanda por novas moradias, pela população de 0-3 salários mínimos (PMF, 2012).

PMHIS (Secretaria de Habitação e Saneamento Ambiental, 2012). Segundo o documento, o déficit habitacional estimado para a cidade é de 7.842 moradias. No caso do distrito Sede (Ilha), o número é de 4.046. Além disso, na categoria de Déficit qualitativo¹⁸, existem 7.148 em situação de inadequação fundiária, 1.488 em inadequação por adensamento excessivo, e inúmeras com um ou mais problemas de carência de infraestrutura – água, esgoto sanitário e energia elétrica (IELA, 2019; PMF, 2012).

Apesar disso, existiram pouquíssimas políticas habitacionais nos últimos anos em Florianópolis. O Programa Nacional MCMV, criado em 2009 pelo governo federal, teve também implementação em Florianópolis. Conforme apontado por Souza e Sugai (2018), os dados mostram a construção de 12.379 unidades habitacionais na área conurbada de Florianópolis, até 2016. Entretanto, das unidades produzidas, apenas 7,75% localizam-se na cidade de Florianópolis. Dentre os empreendimentos, dois situam-se na parte continental, e quatro na região norte da ilha, para às faixas de renda 2 e 3 do PMCMV (Souza; Sugai, 2018). Por conseguinte, nota-se que os investimentos do programa não foram eficazes para reduzir as desigualdades urbanas. Ademais, pela localização distante do centro, podem agravar problemas de mobilidade e acesso a serviços essenciais.

Alguns programas federais trazem alternativas para diminuir o déficit habitacional e melhorar as condições de acesso à terra urbana. Como exemplo, dentro do PMCMV, está o programa Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Segundo a COHAB/SC (2010), “o objetivo do programa é a produção de unidades habitacionais, que depois de concluídas são vendidas sem arrendamento prévio”. No entanto, existe a dificuldade de encontrar dados da consolidação do programa, principalmente na área central de Florianópolis, onde não há a implementação desses instrumentos.

A partir do exposto, destaca-se que existem algumas políticas eficazes no sentido de garantia da habitação. Entretanto, há uma grande separação entre o plano de legislações e a real aplicação, que contribui para a ausência de resolução dos problemas habitacionais. Salienta-se que programas como o PAC Centros históricos, contou com obras apenas no espaço público e edificações, sem integração com a questão da habitação. Ainda, programas de criação de equipamentos de saúde,

¹⁸ Famílias que possuem habitação sem atender as condições mínimas de habitabilidade – carência de infraestrutura, adensamento excessivo ou inadequação fundiária (PMF, 2012).

educação e serviços básicos são importantes, mas devem estar atrelados a políticas habitacionais, para serem realmente efeitos na consolidação do direito à cidade.

Com base nas dinâmicas de crescimento de Florianópolis e de sua área conurbada, apresenta-se o cenário de carência de políticas de inserção de habitação social na área do polígono central. Além disso, há o processo de migração das classes médias e baixas para áreas de fragilidade ambiental na ilha e cidades da área conurbada, como São José e Palhoça. Destaca-se que em 2000, o déficit estimado para Florianópolis era de 27.200 moradias. Além disso, há a estimativa que em 2020 aproximadamente 64 mil pessoas habitavam bolsões de pobreza em Florianópolis (Schimitz, 2020). Os dados são alarmantes e salientam a necessidade de integração das políticas urbanas, sociais e habitacionais, buscando reduzir as disparidades socioespaciais.

Sobre as legislações relacionadas à Habitação, o Plano Diretor de Florianópolis¹⁹, prevê como diretriz a “democratização do acesso à terra e à moradia, priorizando a habitação de interesse social e incentivando a regularização fundiária de assentamentos irregulares” (Prefeitura de Florianópolis, 2014). Em seu Capítulo VI, institui algumas estratégias para implementação de políticas de habitação social na cidade. Além disso, a legislação institui alguns incentivos de aumento do potencial construtivo para empreendimentos com HIS. Quanto as definições de áreas de interesse social (AIS) e áreas especiais de interesse social (AEIS), não existe nenhuma das classificações no polígono central, estando concentradas nas áreas de expansão urbana, como o Morro da Cruz, sede continental e outras regiões da cidade. As questões específicas relacionadas a planos de habitação estão representadas no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Florianópolis (PMHIS), de 2012. O plano é realizado por exigência legal, e deve estar em concordância com as diretrizes do Plano Nacional de Habitação e Plano Diretor vigente. No plano, são apresentados diagnósticos, cenários e programas de ação. Apesar disso, nota-se a ausência de real efetivação das legislações habitacionais no município.

¹⁹ Lei complementar nº 482, de 17 de janeiro de 2014 (Prefeitura de Florianópolis, 2014).

3.2.1 Habitação no bairro Centro

A presença de habitação nos centros urbanos é um dos fatores que pode contribuir para criar e manter características de vitalidade urbana nas cidades. Além disso, morar em áreas de centralidade oferece aos cidadãos inúmeros benefícios, como acesso facilitado a serviços, comércio e transporte público. A seguir, serão apresentados os dados de caracterização geral da habitação no bairro Centro.

3.2.1.1 Caracterização Geral

Na área central de Florianópolis, o cenário habitacional gera preocupação. O problema é intensificado pela especulação imobiliária, dificultando o acesso à moradia digna para uma parcela significativa da população. Dessa maneira, entende-se a necessidade de compreensão dos principais dados quantitativos referentes à área central. Na tabela a seguir (Tabela 1), é possível observar a quantidade de moradores no bairro Centro (polígono central), e no Centro Histórico, respectivamente, e sua porcentagem em relação à população total da cidade.

Tabela 1 – Moradores e densidade populacional bruta

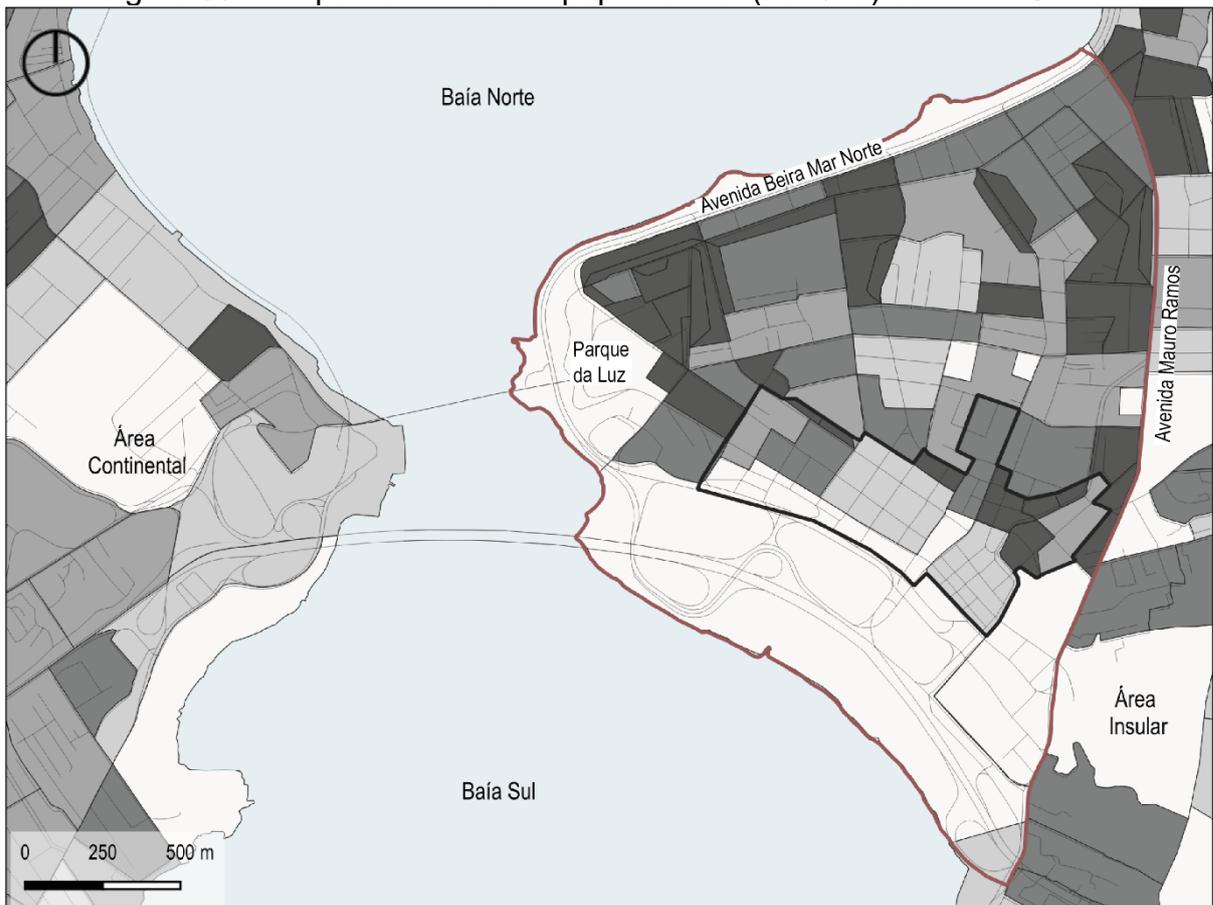
QUANTIDADE DE MORADORES E DENSIDADE BRUTA (IBGE, 2010)				
	Bairro Centro		Recorte Centro Histórico	
	Quantidade	%*	Quantidade	%*
População	32.219	7,6%*	4.992	1,2%*
Densidade populacional (bruta)	98,10 hab./ha		107,9 hab./ha	

*Em relação à população total levantada pelo censo em 2010 (421.240 habitantes)

Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados do Censo 2010 (IBGE, 2011).

A partir do Censo realizado em 2022, a população de Florianópolis é de 537.211 habitantes. Esse dado mostra o crescimento populacional nos últimos anos, que provavelmente reflete alterações também de população total da área central (IBGE, 2023). Na imagem a seguir (Figura 33), são apresentados os dados de densidade populacional (hab./ha) do centro de Florianópolis.

Figura 33 – Mapa de densidade populacional (hab./ha) do bairro Centro



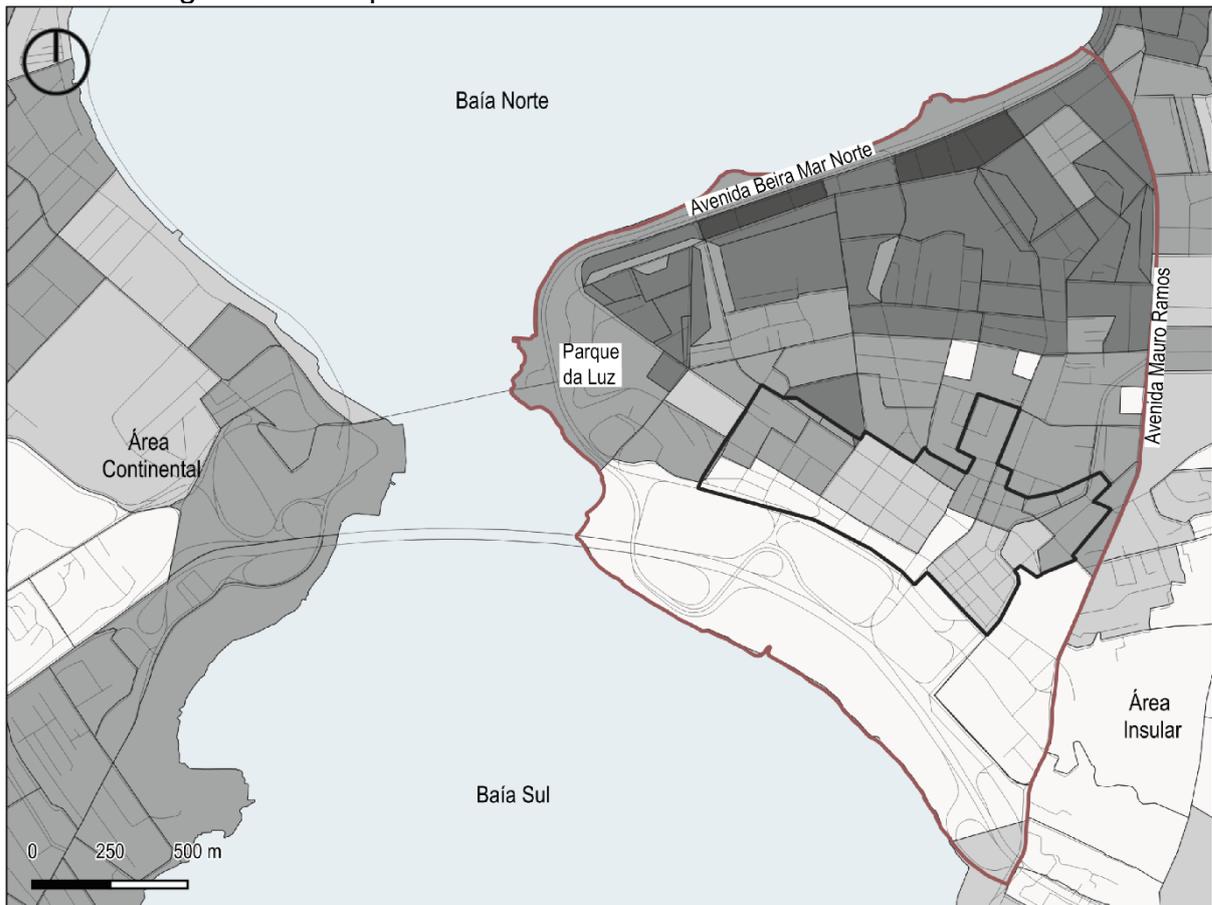
Legenda

		Densidade (Hab/ha)					
	Delimitação Bairro Centro		De 0 a 30		De 60 a 100		Acima de 160
	Recorte Centro Histórico		De 30 a 60		De 100 a 160		

Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados do Censo 2010 (IBGE, 2011) e Malhas Territoriais (IBGE, 2010).

Nota-se, a partir do mapeamento, a distribuição heterogênea da densidade nos setores do polígono central. As áreas com alta densidade concentram-se, principalmente, próximos à Beira Mar Norte, no entorno do Parque da Luz e também nas imediações da Avenida Mauro Ramos. Essa variação reflete não apenas a concentração demográfica em áreas da região central, mas também sugere a influência direta de fatores socioeconômicos e urbanísticos na disposição populacional dessas áreas específicas, conforme o panorama exposto. Em complemento, na Figura 34, são apresentados os dados de rendimento médio mensal por domicílio permanente na área central.

Figura 34 – Mapa de rendimento médio mensal do bairro Centro



Legenda

Rendimento médio mensal			
 Delimitação Bairro Centro	 Até 3 salários mínimos	 De 6 a 12 salários mínimos	 Acima de 24 salários mínimos
 Recorte Centro Histórico	 De 3 a 6 salários mínimos	 De 12 a 24 salários mínimos	

Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados do Censo 2010 (IBGE, 2011) e Malhas Territoriais (IBGE, 2010).

As rendas mais elevadas se concentram próximas à Avenida Beira Mar Norte (Av. Jornalista Rubéns de Arruda Ramos). Predominantemente, a região central é habitada por classes de renda mais alta, coincidindo com as áreas com concentração de investimentos e recursos econômicos. A correlação entre densidade populacional e renda média por domicílio destaca as disparidades socioeconômicas existentes, e evidencia a influência da localização na estruturação da distribuição de renda na área central de Florianópolis.

Com base nisso, nota-se que no bairro Centro as maiores densidades habitacionais situam-se nas áreas próximas à Avenida Beiramar Norte, ao Parque da Luz e Avenida Mauro Ramos. Essas áreas coincidem com os setores de mais alta renda da cidade, que habitam em condomínios verticalizados, e desfruta dos atributos de urbanidade existentes no local. Além disso, nessa área existem poucas unidades

habitadas por rendas menores, que se localizam, em sua maioria, nas imediações do Centro Histórico da cidade.

Em seguida, para aprofundamento nas dinâmicas relacionadas ao uso habitacional, analisaram-se os aspectos relacionados à permanência ou transitoriedade das unidades habitacionais na região central. A tabela a seguir (Tabela 2), mostra os dados quantitativos do número e situação dos domicílios na área central.

Tabela 2 – Número e situação dos domicílios na área central de Florianópolis

DADOS DAS UNIDADES RESIDENCIAIS (IBGE, 2010)				
DOMICÍLIOS	Bairro Centro		Recorte Centro Histórico	
	Quantidade	%*	Quantidade	%*
Próprios (quitados)	8.901	66,5	1.279	45,75
Próprios (ainda quitando)	1.159	8,7	179	6,4
Alugado	2.848	21,3	1.194	42,7
Cedido	442	3,3	137	4,9
Outros	33	0,2	7	0,25
TOTAL DE DOMICÍLIOS	13.383		2.796	

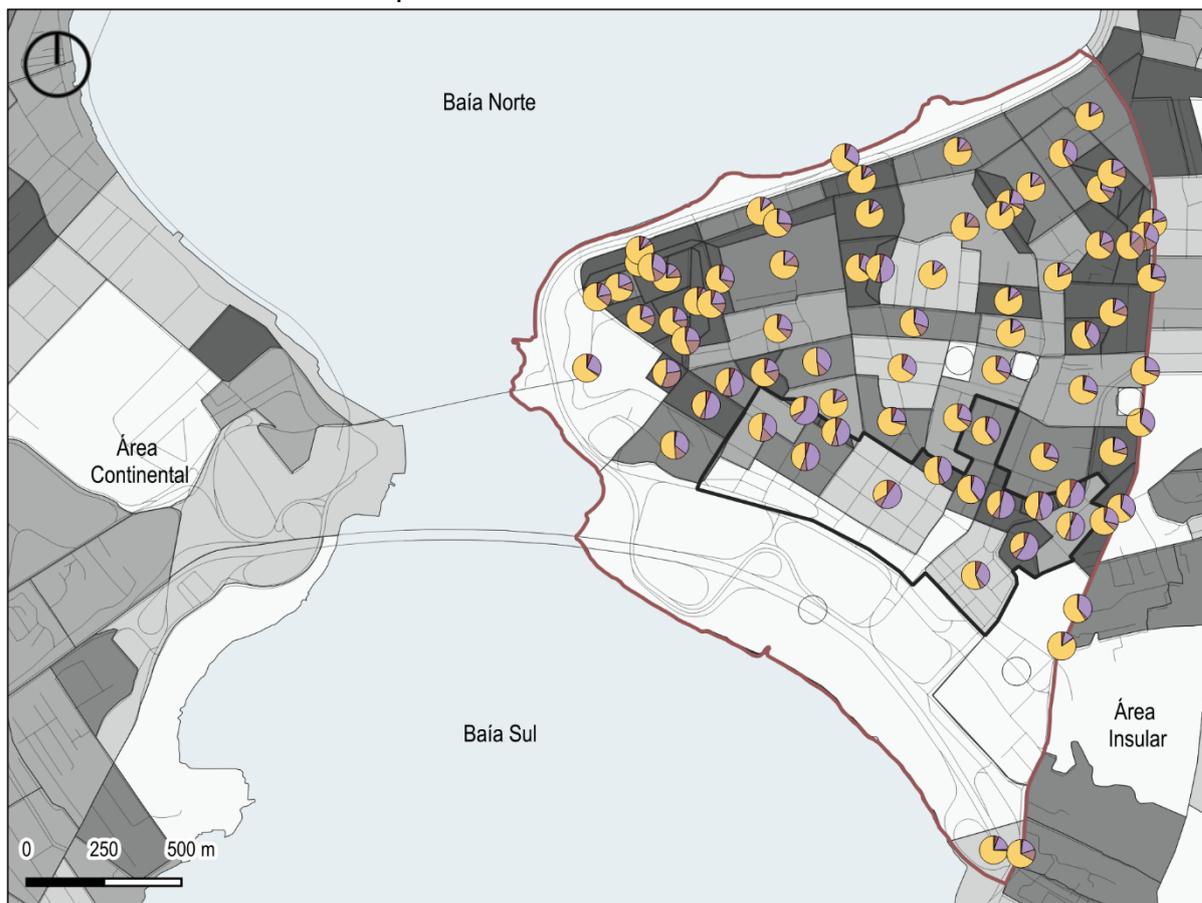
*Em relação ao total de domicílios de cada área – dados do Censo de 2010.

Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados do Censo 2010 (IBGE, 2011).

Com base nos dados apresentados, nota-se que no bairro Centro, os imóveis próprios (quitados ou ainda quitando) correspondem a 75,2% do total de imóveis da área, enquanto os alugados representam 21,3% dos domicílios. No Centro Histórico, os imóveis próprios (quitados ou ainda quitando), representam 52,15%, e alugados 42,7%. Assim, observa-se a diferenciação entre as áreas. A área do bairro Centro possui uso residencial já consolidado, com expressivo adensamento. No caso do Centro Histórico, as dinâmicas apontadas se refletem também na situação de ocupação dos domicílios.

No mapeamento a seguir (Figura 35), é possível visualizar a situação de ocupação dos domicílios da área central, em sobreposição ao mapeamento da densidade populacional.

Figura 35 – Mapa de densidade populacional (hab./ha) e ocupação dos domicílios permanentes do bairro Centro



Legenda

 Delimitação Bairro Centro	Densidade (Hab/ha)	Ocupação dos domicílios
 Recorte Centro Histórico	 De 0 a 30	 Próprio, quitado
	 De 30 a 60	 Próprio, ainda quitando
	 De 60 a 100	 Alugado
	 De 100 a 160	 Cedido
	 Acima de 160	 Outros

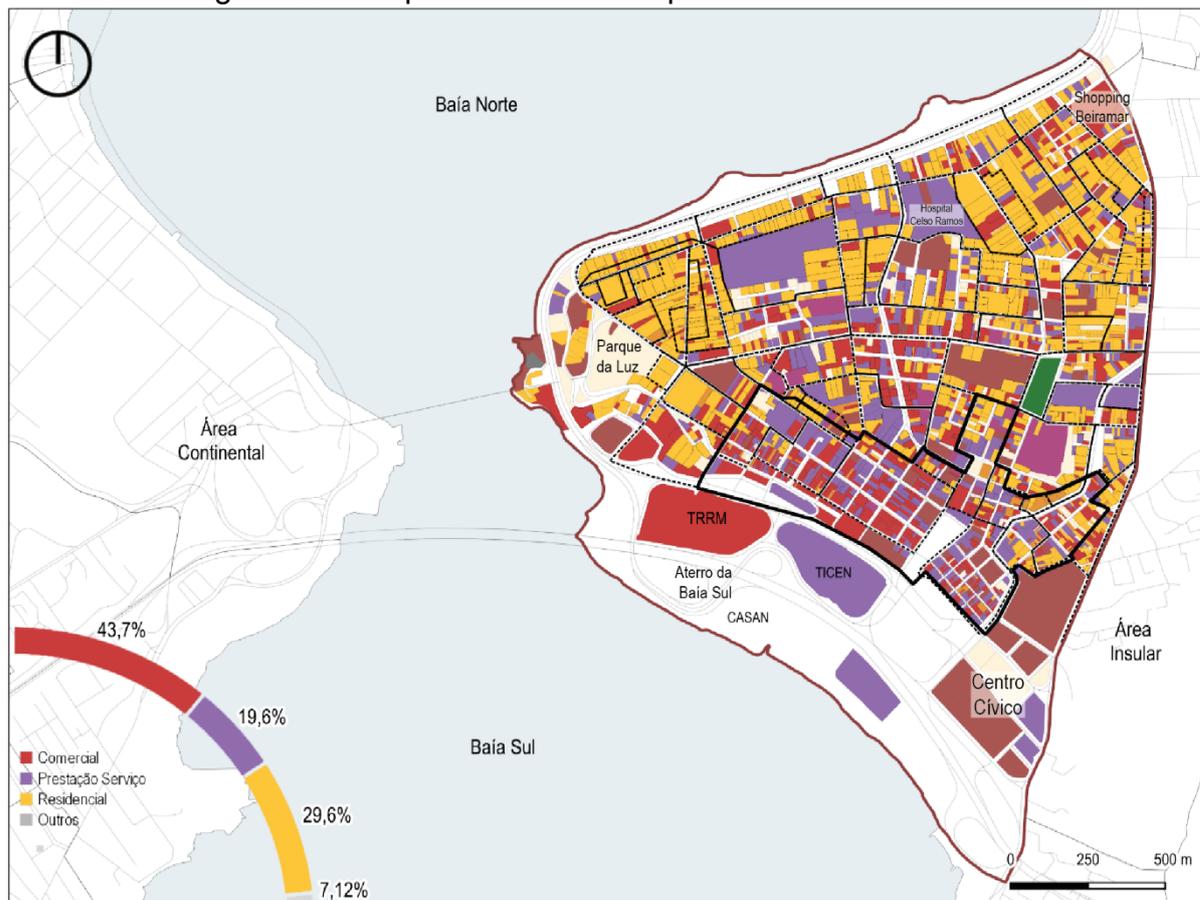
Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados do Censo 2010 (IBGE, 2011) e Malhas Territoriais (IBGE, 2010).

A condição predominante dos imóveis na maioria da região central, com exceção do Centro Histórico, é “próprio” e “quitado”. No entanto, nos setores censitários no entorno do Centro Histórico, há um aumento considerável na proporção de imóveis alugados. Essa diferenciação na estrutura de ocupação sugere uma dinâmica específica de propriedade e residência, refletindo as variações socioeconômicas e demográficas entre áreas do centro de Florianópolis.

3.2.1.2 Usos do solo

No bairro Centro, a diversidade de usos está relacionada ao papel da área enquanto centralizadora de fluxos e atividades. A partir do mapa a seguir (Figura 36), de usos do solo por lotes, analisou-se a espacialização do uso habitacional na área.

Figura 36 – Mapa de uso do solo por lotes do bairro Centro



Legenda

- | | | | | | | | |
|--|---------------------------|--|-------------|--|-------------------|--|---------|
| | Delimitação Bairro Centro | | Comercial | | Prestação Serviço | | Sem uso |
| | Recorte Centro Histórico | | Residencial | | Religioso | | |
| | Setores Censitários | | Mista | | Institucional | | |

Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados GeoPortal (PMF, 2023a).

Observa-se que a área é caracterizada por intensa diversidade de usos, com dinâmicas distintas em certos locais. Por exemplo, a área próxima à Avenida Beira Mar Norte concentra a maioria do uso residencial do centro, caracterizando-se por edificações em altura. No entanto, é notável a ausência de atividades comerciais nos térreos desses prédios, resultando em pouca interação entre espaços públicos e privados. Os equipamentos comerciais e de serviços da área possuem menor distribuição, em comparação com o Centro Histórico. No caso da área próxima ao

Centro Histórico, observa-se a diminuição significativa do uso habitacional. Isto se deve ao predomínio quase absoluto de atividades do setor terciário, além de atividades culturais e turísticas. Já a área do aterro da baía sul caracteriza-se como um grande vazio urbano, tendo sua utilização principal para a questão de mobilidade, do tráfego de veículos e de espaços abertos.

Além disso, observa-se que o uso terciário está presente também no bairro Centro, para atender a demanda da área. Algumas áreas apresentam edificações em altura exclusivamente comerciais, com uso por setores como a saúde e corporativos (Exemplo: Av. Prof. Othon Gama D'Eça, e entorno do Hospital Governador Celso Ramos). Os setores com uma maior concentração de habitações no bairro Centro estão próximos ao Parque da Luz e na região adjacente ao Beiramar Shopping. Por outro lado, áreas como o Centro Histórico e os arredores da Avenida Rio Branco têm uma presença limitada ou nula de habitações. Além dos usos comerciais e residenciais, o bairro Centro apresenta grande diversidade de equipamentos e usos institucionais, caracterizando o centro de atividades da região metropolitana e estado, na área denominada Centro Cívico (Reis, 1993), que pode ser vista na imagem a seguir (Figura 37).

Figura 37 – Vista do Centro Cívico (Praça Tancredo Neves)

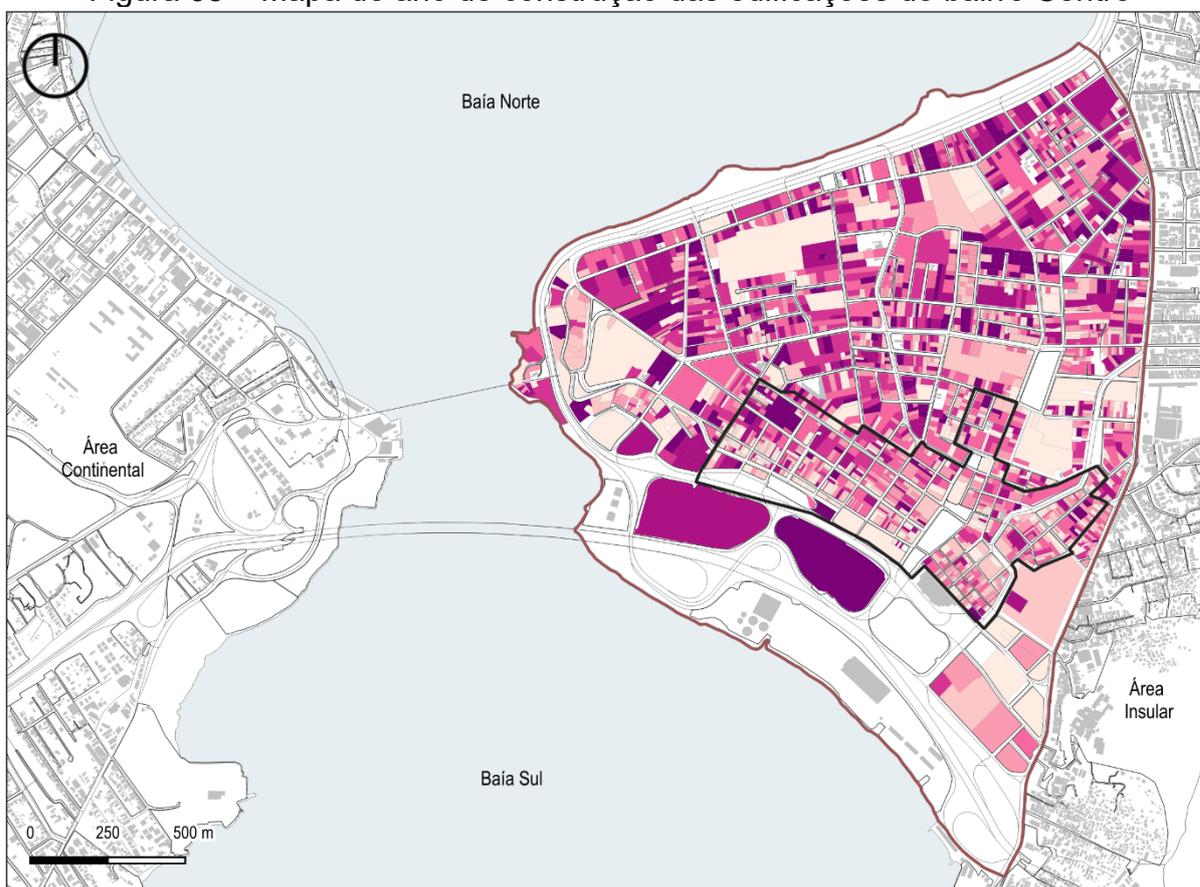


Fonte: acervo da autora, 2023.

A área comporta equipamentos como o Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina, Defensoria Pública, Ministério Público, Tribunal de Justiça, Assembleia legislativa do Estado e Palácio Barriga Verde. De forma geral, a área é caracterizada por em escala monumental, com pouca interface entre espaço público e privado, e térreos não convidativos. Em conjunto com a área do Aterro da Baía Sul, introduzem a escala da monumentalidade, que podem trazer reflexos negativos na apropriação social do centro histórico.

O mapa da Figura 38, a seguir, mostra a espacialização dos dados de ano de construção das edificações do bairro Centro.

Figura 38 – Mapa de ano de construção das edificações do bairro Centro



Legenda

Delimitação Bairro Centro	Até 1940	De 1960 a 1970	De 1980 a 1990	De 2000 a 2012
Recorte Centro Histórico	De 1940 a 1960	De 1970 a 1980	De 1990 a 2000	

Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados GeoPortal (PMF, 2023a).

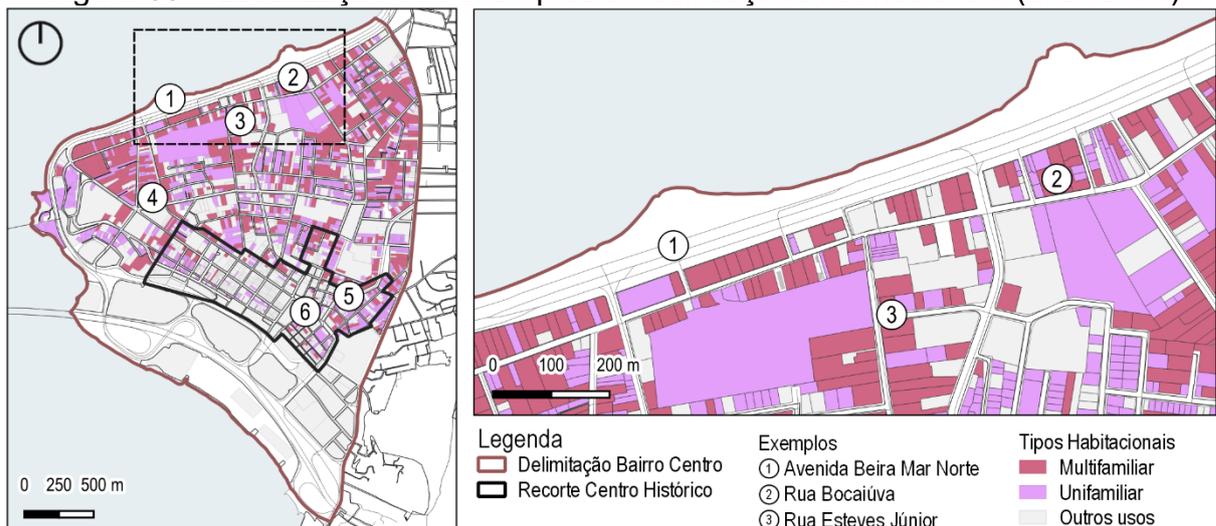
A partir do mapa, nota-se a variedade de idade das construções. As edificações mais novas, de 2000 a 2012, localizam-se, principalmente, na área da Avenida Beira Mar Norte. Em toda a área central existem edificações anteriores às

décadas de 1970, principalmente no perímetro do Centro Histórico. A diversidade de anos de construção corrobora com a diversidade de tipos e padrões construtivos, fator essencial para garantir a vitalidade urbana.

3.2.1.2.1 Tipos Habitacionais

A identificação dos tipos é essencial para compreender a distribuição da diversidade e complexidade arquitetônica, de padrões construtivos, e a interface com o espaço público e dinâmicas socioeconômicas. Na Figura 39, estão representados os mapas de tipos habitacionais (unifamiliares ou multifamiliares) e ampliação para representação da localização das edificações de exemplo.

Figura 39 – Localização dos exemplos de edificações habitacionais (alta renda)



Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados GeoPortal (PMF, 2023a).

Na Figura 40, é possível visualizar imagens das edificações residenciais de exemplo (1 a 3), que estão localizadas em setores censitários de alta renda (de 12 a 24 salários mínimos e acima de 24 salários mínimos).

Figura 40 – Exemplos de edificações residenciais (setores de alta renda)

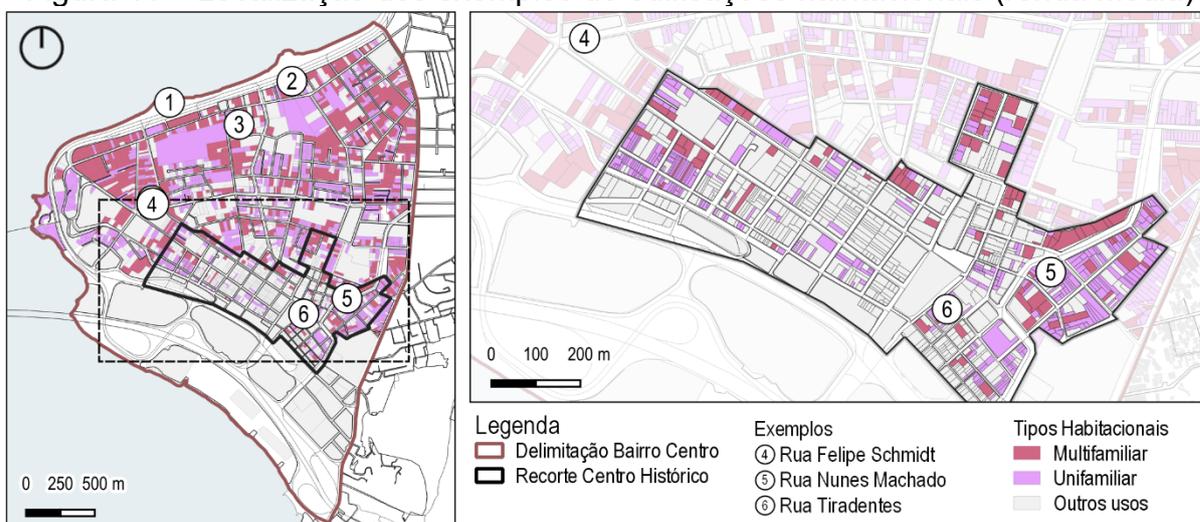


Fonte: elaborado pela autora, com imagens disponíveis no site Google Street View, 2023.

A partir das imagens, nota-se a predominância de edificações em altura, acima de 10 pavimentos. As edificações se caracterizam pela ausência de térreos ativos, recuos ajardinados e falta de transições entre espaço público e privado, levando o espaço público da rua a ter pouca interface com as unidades edificadas. Apesar da área possuir grande índice de verticalização, as edificações possuem unidades habitacionais grandes, que não contribuem para o efetivo adensamento. Além disso, nota-se a grande dependência de meios de transportes individuais.

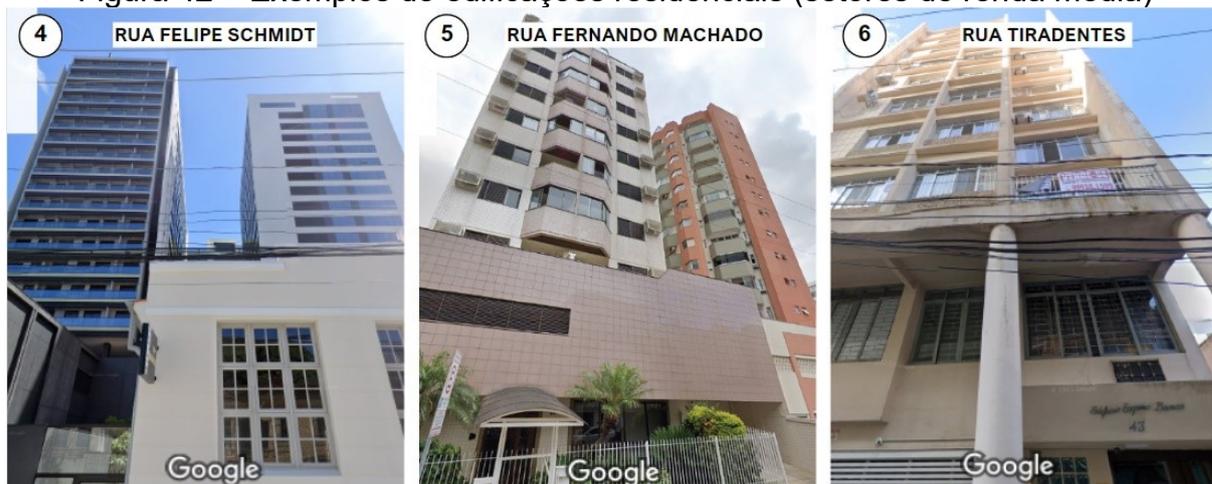
No mapa a seguir (Figura 41), observa-se a localização dos tipos na malha urbana, exemplificados a seguir. A Figura 42 mostra os exemplos 4 a 6, de edificações residenciais nos setores de renda média (3 a 6 salários mínimos).

Figura 41 – Localização dos exemplos de edificações habitacionais (renda média)



Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados GeoPortal (PMF, 2023a).

Figura 42 – Exemplos de edificações residenciais (setores de renda média)



Fonte: elaborado pela autora, com imagens disponíveis no site Google Street View, 2023.

No caso dos setores de renda média, as edificações apresentam maior heterogeneidade, com diversidade de padrões construtivos. Ainda assim, são poucas que possuem o térreo com equipamentos de comércio ou serviços abertos à cidade. No entanto, em comparação com os tipos anteriores, nota-se a maior proximidade entre edificações e vias. Em algumas, a proximidade acontece apenas no embasamento, com torre recuada. Já em áreas como a Rua Tiradentes, as edificações não possuem recuos em relação às calçadas, e os lotes possuem tamanhos menores. As características dos lotes relacionam-se com a permanência da grelha colonial, ainda que a área tenha sido alterada com o passar do tempo, devido ao remembramento de lotes e introdução de novos tipos (Reis, 1993). Com relação às unidades habitacionais, existe grande variedade de tamanhos e padrões de ocupação.

3.2.1.2.2 Hotéis e hospedagem do bairro Centro

Além das questões relacionadas aos usos tradicionais nas áreas centrais, atualmente insere-se a problemática das novas modalidades de alojamento, como os aluguéis temporários. Apesar de não constituírem moradias fixas, implicam a presença de pessoas temporariamente, fator que influencia diretamente nos índices de copresença dos espaços públicos do bairro Centro. A ocupação a partir de aluguéis temporários faz parte de uma grande alteração na lógica da moradia, intensificada nas cidades com a chamada economia global.

Dentre as questões negativas desse tipo de alojamento, destaca-se a ausência de regulação, visto que não está sujeita à lei do inquilinato. A partir disso, a atividade tornou-se altamente lucrativa para o mercado corporativo, especialmente em áreas centrais e de interesse turístico. Muitas vezes, há a expulsão dos habitantes da área pelo alto custo para estadia em áreas supervalorizadas pelo mercado. Outro fator desfavorável diz respeito às modificações das relações de vizinhança e comunidade, onde a moradia passa de função principal da cidade para se tornar ativo do mercado imobiliário.

Em pesquisa no site Trivago, que agrupa anúncios de hospedagens de diversos sites, foram encontradas 22 hospedagens no bairro Centro (Trivago N. V., 2023). A Tabela 3, a seguir, mostra os dados da Taxa de Ocupação dos Hotéis de Florianópolis e região em novembro de 2023, divulgados no Portal Making Of (2023).

Tabela 3 – Taxa de Ocupação dos Hotéis de Florianópolis e Região

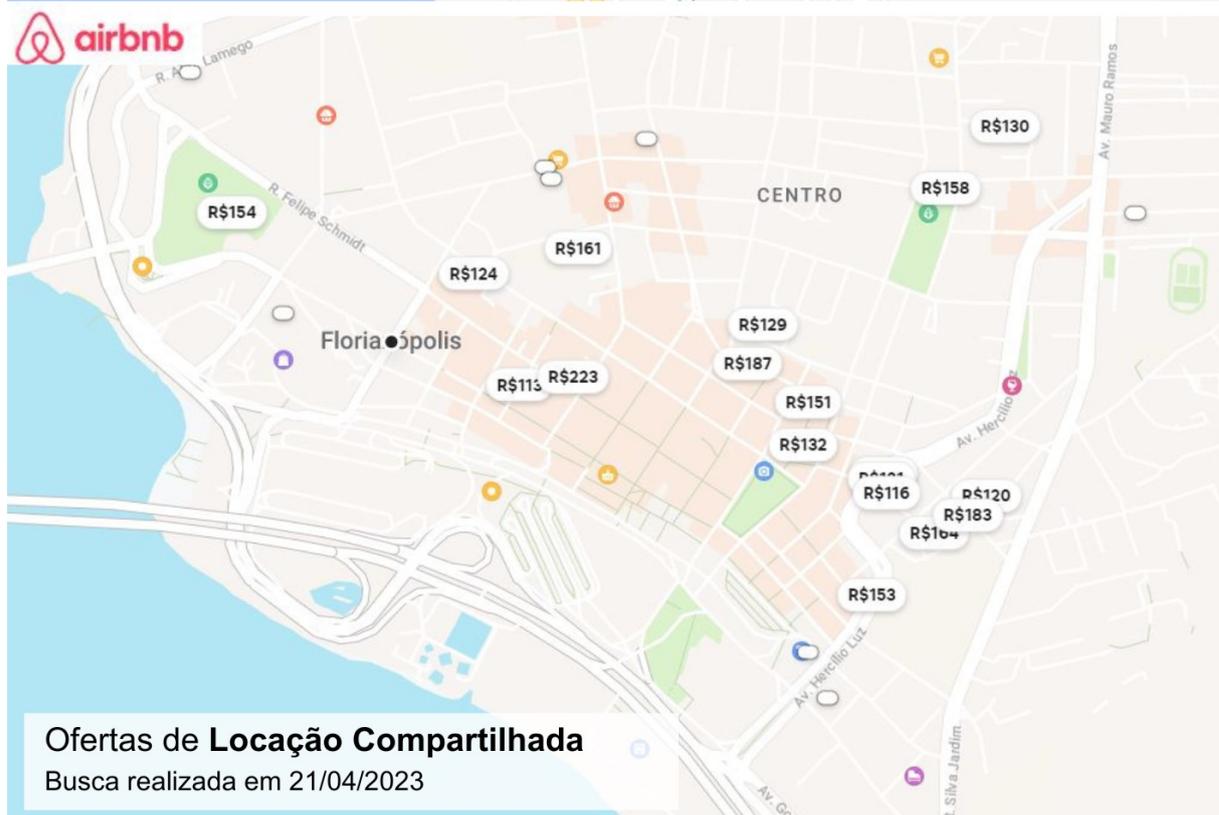
NOVEMBRO/2023					
	Unidades disponíveis	Unidades Ocupadas	Ocupação em 2022	Ocupação em 2023	Variação 2022-2023
Geral	5.579	3.352	66,5%	63,4%	-4,8%
Praias	2.110	1.311	63,0%	62,1%	-1,4%
Centro	2.085	1.453	74,3%	69,7%	-6,2%
Continente	1.101	602	62,1%	54,7%	-12,0%
Termais	280	167	54,1%	59,5%	9,9%

Fonte: Redação Making Of (2023), adaptado pela autora.

Os dados, obtidos a partir de pesquisa realizada pelo Sindicato de Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares de Florianópolis (SHRBS), utilizam a média geral ponderada dos dados de 55 hotéis pesquisados. O centro possui um número total de 2.085 unidades disponíveis, com ocupação atual de 69,7%, no mês de novembro de 2023. Conforme dados do SHRBS, quase todas as áreas tiveram decréscimo com relação ao mesmo período no ano passado (Redação Making Of, 2023).

Para compreender a espacialização dos hotéis e hospedagens na área do bairro Centro, foram procurados anúncios de hotéis (Booking Holdings Inc., 2023) e aluguel temporário representado pela plataforma Airbnb Inc. (2023). Na Figura 43, é possível visualizar os resultados da busca.

Figura 43 – Anúncios de hotéis e locação de imóveis temporários



Fonte: elaborado pela autora, com informações disponíveis em Booking Holdings Inc. (2023) e Airbnb Inc. (2023).

A pesquisa na plataforma Booking Holdings Inc (2023) mostra a quantidade expressiva de hotéis na área central, ainda que em menor quantidade no Centro Histórico. Com relação ao aluguel compartilhado, representado pela plataforma Airbnb Inc (2023), observa-se a oferta de diversos imóveis nesse tipo de locação. Deve-se ressaltar que a plataforma não fornece localização aproximada, por motivos de segurança. Assim, apesar de existirem anúncios na área do Centro Histórico, ao realizar-se a verificação, os endereços são, em sua maioria, na área do bairro Centro.

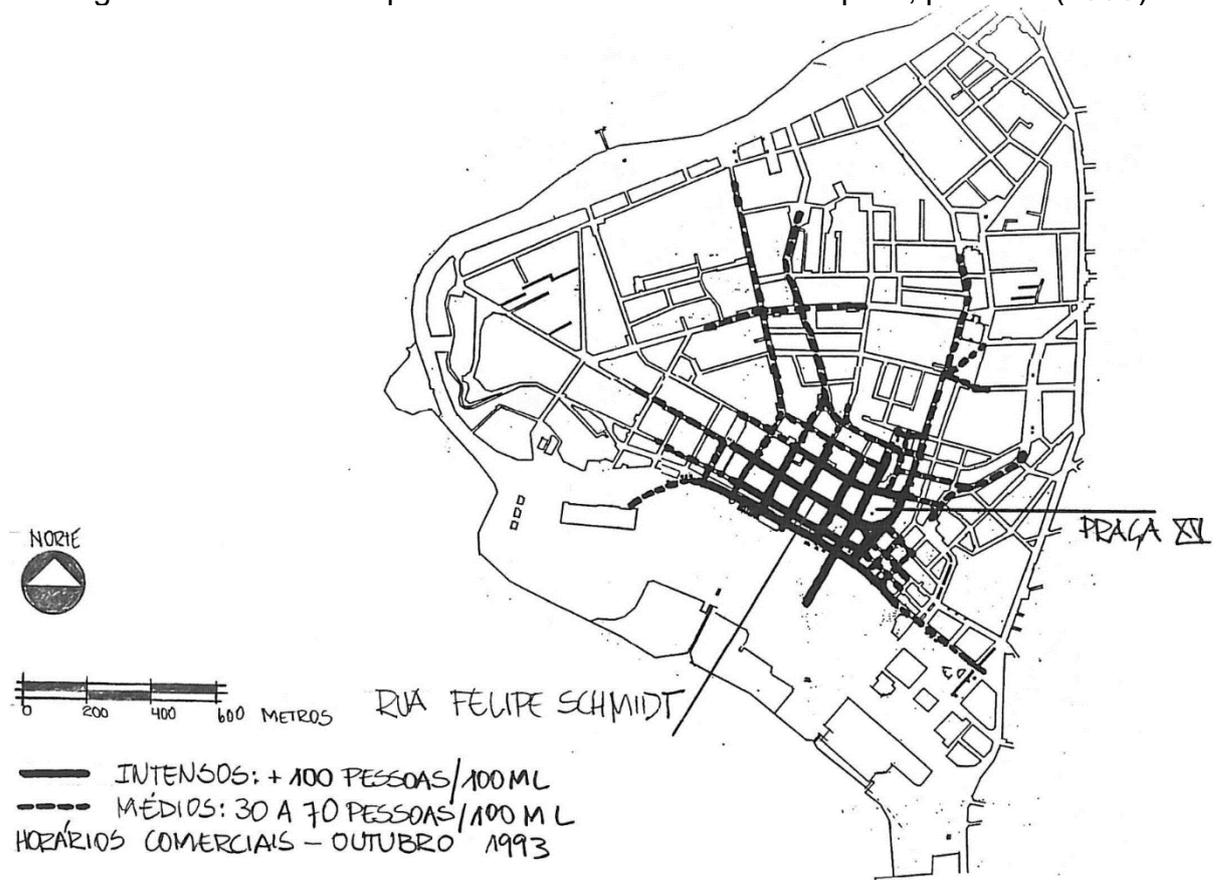
3.2.1.3 *Copresença e apropriação do espaço público*

De acordo com Reis (1993), os usos e atividades do centro atraem, diariamente, uma pequena multidão. Segundo o autor, “a forma do centro organiza esta multidão a partir do espaço aberto de uso público, hierarquizando fluxos e estabelecendo barreiras e permeabilidades ao movimento do pedestre” (Reis, 1993, p.106). A ocupação cotidiana gerada pelos rótulos existentes é condição para criar interação entre as pessoas, item primeiro para garantia de uma efetiva urbanidade. Por sua diversidade, o centro possui diversas funções. Reis (1993, p.107) caracteriza os diferentes usuários do centro, sendo eles:

“estranhos”, que usam o centro de forma esporádica (pessoas em busca do comércio e dos serviços oferecidos, turistas, transeuntes em geral) e “habitantes”, que cotidianamente circulam pelo centro (moradores, trabalhadores do comércio, funcionários públicos, camelôs, aposentados, estudantes, políticos, etc.) provêm de ampla e diversificada gama de grupos sociais.

Segundo Reis (1993), o espaço do centro de Florianópolis é caracterizado pela diversidade, concentrando pessoas, usos, fluxos e apropriações em diferentes locais e horários. De forma geral, existem pessoas circulando em praticamente todas as áreas, com exceção do aterro da Baía Sul. Algumas áreas concentram intensa apropriação, como a Praça XV. Com relação às áreas de expansão, há diferença na interface entre edificações e ruas. Assim, apesar de alta densidade e diversidade de usos, a presença de muros e áreas de lazer condominiais fechadas fazem com que a rua possua apenas papel de circulação, e não mais de palco de atividades sociais e interação. O mapa a seguir (Figura 44) mostra os dados de leitura dos principais fluxos de pedestres do centro de Florianópolis, mapeados na década de 1990 (Reis, 1993).

Figura 44 – Fluxos de pedestres do centro de Florianópolis, por Reis (1993)

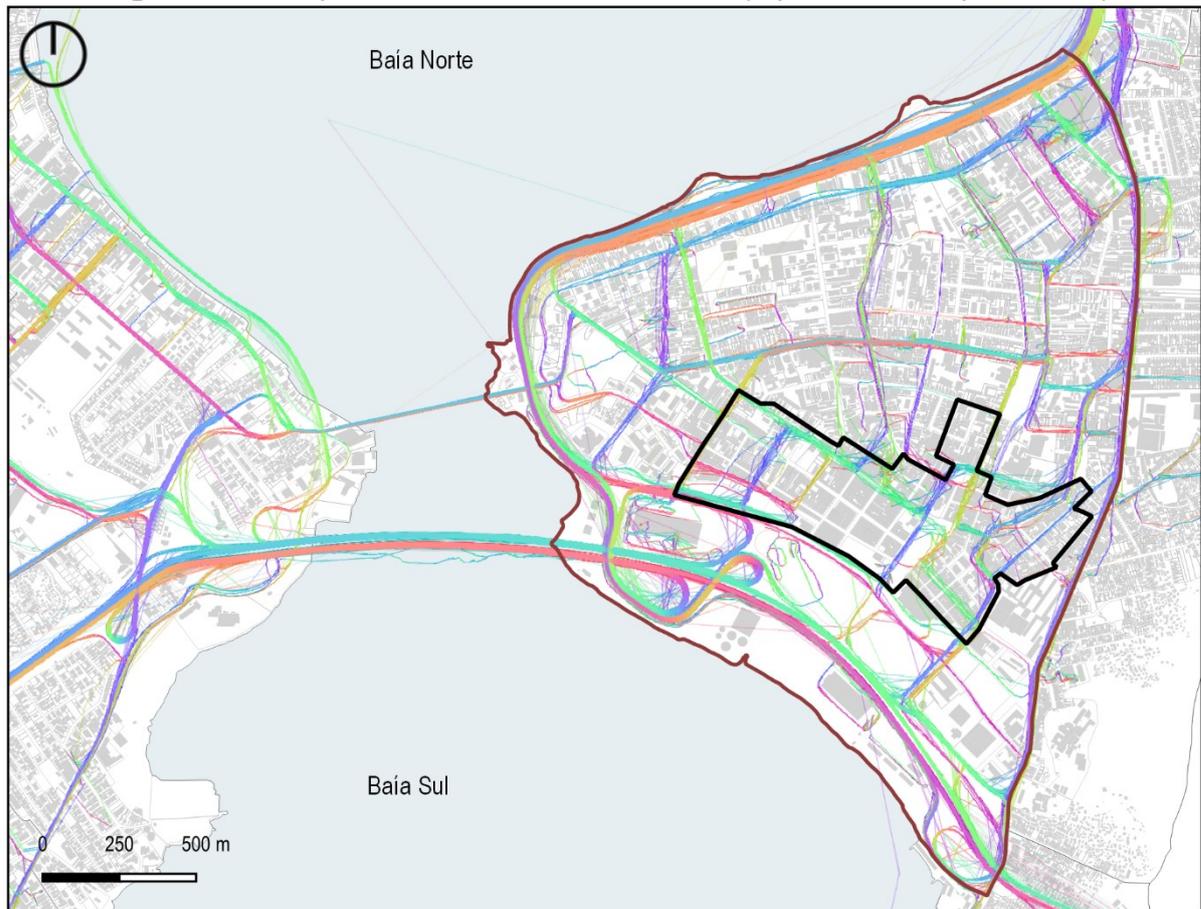


Fonte: Reis (1993, p.111), adaptado pela autora.

As áreas que concentram maior fluxo de pedestres (+ de 100 pessoas a cada 100 metros lineares), localizam-se em ruas como a Felipe Schmidt, Conselheiro Mafra, Tenente Silveira, Trajano e Deodoro (Reis, 1993). Assim, a partir do mapa de fluxos de pedestres, é notável que a área do Centro Histórico já possuía movimentação de pedestres consolidada, que mantém até os dias atuais. Além disso, os eixos vetores de crescimento do núcleo original (Rua Esteves Júnior, Avenida Professor Osmar Cunha e Rua Dom Joaquim) permanecem com grande fluxo de pedestres. No entanto, o autor já apontava a redução nos índices de copresença nos finais de semana.

Apesar de manter as características principais de fluxos da área desde a década de 1990, com a verticalização e consolidação de outras áreas comerciais, as dinâmicas foram alteradas. Assim, para análise da movimentação comercial e de pedestres, elementos que coincidem com aumentos no índice de copresença, buscou-se os dados do mapeamento de áreas movimentadas do Google Maps. O mapa a seguir (Figura 45) mostra os dados descritos.

Figura 46 – Mapa de rotas de GPS Públicas (OpenStreetMaps Tracks)



Legenda

- Delimitação Bairro Centro
- Rotas de GPS Públicas (OpenStreetMaps Tracks)
- Recorte Centro Histórico

Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados OpenStreetMap Foundation (2023).

Nesse sentido, percebe-se que com relação à copresença, o bairro Centro apresenta diferenças consideráveis com relação a esse aspecto em diferentes áreas. Enquanto algumas vias residenciais não possuem uso intenso, algumas áreas, como a Avenida Beira Mar Norte, apresentam utilização intensa durante vários horários, principalmente para passagem e atividades ao ar livre. A área atrai fluxos de pedestres na orla da baía norte, onde existem áreas de lazer e ciclovia. Além disso, a área é ponto de atratividade turística, com atividades de feiras em diversos horários. Outro ponto interesse turístico que conta com grande apropriação é a região do Parque da Luz, próximo à ponte Hercílio Luz, onde houve consolidação de usos do setor gastronômico, de entretenimento e cultural. Nos domingos, quando a ponte é fechada para pedestres, nota-se a intensa utilização do espaço, além de atividades de feiras e eventos que atraem pessoas a essa porção do centro.

Além dessas áreas, a área entre o centro leste e Avenida Hercílio Luz, possui concentração de restaurantes e bares que funcionam em horários noturnos, com apropriação do espaço público para essa finalidade. No restante do recorte (exceto Centro Histórico), nota-se a utilização dos espaços públicos relacionada com as atividades comerciais e habitacionais, onde os espaços públicos apresentam apropriação na maioria dos horários. Quanto a área do aterro da Baía Sul e Centro Cívico, como apresentado anteriormente, possuem utilizações específicas, com copresença proporcionais a essas atividades.

No que diz respeito aos principais fluxos da área central, deve-se destacar que as áreas que atraem maior quantidade de pessoas são as com maior quantidade de comércios, serviços e usos específicos (como hospitais, por exemplo. Diariamente, um número elevado de pessoas transita pela área central, principalmente por veículos individuais e transporte coletivo. Quanto ao fluxo de pedestres, o Centro Histórico é a área que concentra o maior fluxo, com grande movimentação durante os períodos comerciais. Dessa maneira, o bairro Centro é uma área caracterizada pela dinamicidade, alta atratividade turística e de capital, que possui usos habitacionais das classes mais altas consolidados ao longo do tempo.

3.2.2 Habitação no Centro Histórico

A área correspondente ao Centro Histórico de Florianópolis continua tendo relevância enquanto centro funcional e simbólico no tecido urbano da cidade. A área atrai usuários de toda a cidade, e do estado de Santa Catarina, sendo caracterizada, além de abundância de comércio e serviços, pela existência de usos culturais e institucionais. Na Figura 47, pode-se observar a vista do Centro Histórico e entorno.

Figura 47 – Vista aérea de parte do Centro Histórico de Florianópolis



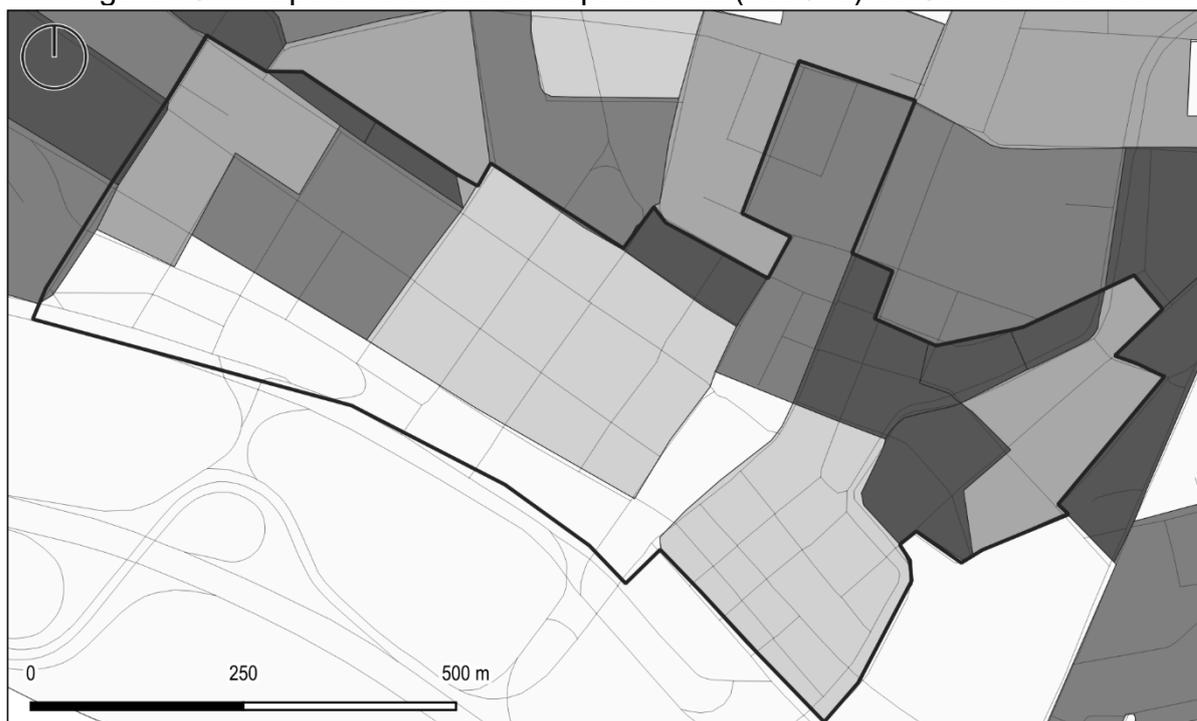
Fonte: acervo da autora, 2023.

Além da questão funcional, a área do Centro Histórico de Florianópolis possui perímetro com interesse de preservação, devido aos conjuntos de edificações correspondentes ao patrimônio cultural de formação da cidade de Florianópolis. A seguir, serão caracterizados os aspectos gerais sobre a ocupação do recorte, usos do solo e copresença e apropriação.

3.2.2.1 *Caracterização Geral*

Segundo dados do Censo IBGE (2010), a população dos setores censitários correspondentes ao recorte do Centro Histórico é de 4.992 habitantes, 1,2% da população da cidade. Na Figura 48, é possível observar o mapa de densidade populacional do recorte de estudo.

Figura 48 – Mapa de Densidade Populacional (hab./ha) do Centro Histórico



Legenda

		Densidade (Hab/ha)					
	Delimitação Bairro Centro		De 0 a 30		De 60 a 100		Acima de 160
	Recorte Centro Histórico		De 30 a 60		De 100 a 160		

Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados do Censo 2010 (IBGE, 2011) e Malhas Territoriais (IBGE, 2010).

Nota-se que a maioria da área possui densidade igual ou inferior a 60 habitantes por hectare. Os setores com menor densidade, correspondem às áreas com intenso uso pelo setor terciário. Em comparação ao bairro Centro, analisado anteriormente, o Centro Histórico apresenta menores densidades, na maior parte de sua área. Apesar desse cenário, na parte superior direita do recorte e no entorno da Avenida Hercílio Luz, há uma densidade maior, que se caracteriza pela existência de edifícios em altura, incluindo a área chamada popularmente de “paredão da Hercílio Luz”. Essa área possui grande densidade de uso habitacional, com diversidade de tipos e padrões de renda. Nota-se que o adensamento aconteceu, principalmente, nas bordas do Centro Histórico, a partir de edificações que surgiram para responder à demanda habitacional, principalmente do extrato social de altas rendas.

Na Figura 49, é possível visualizar os dados de rendimento médio mensal por domicílios permanentes no Centro Histórico.

Figura 49 – Mapa de Rendimento médio mensal do Centro Histórico



Legenda

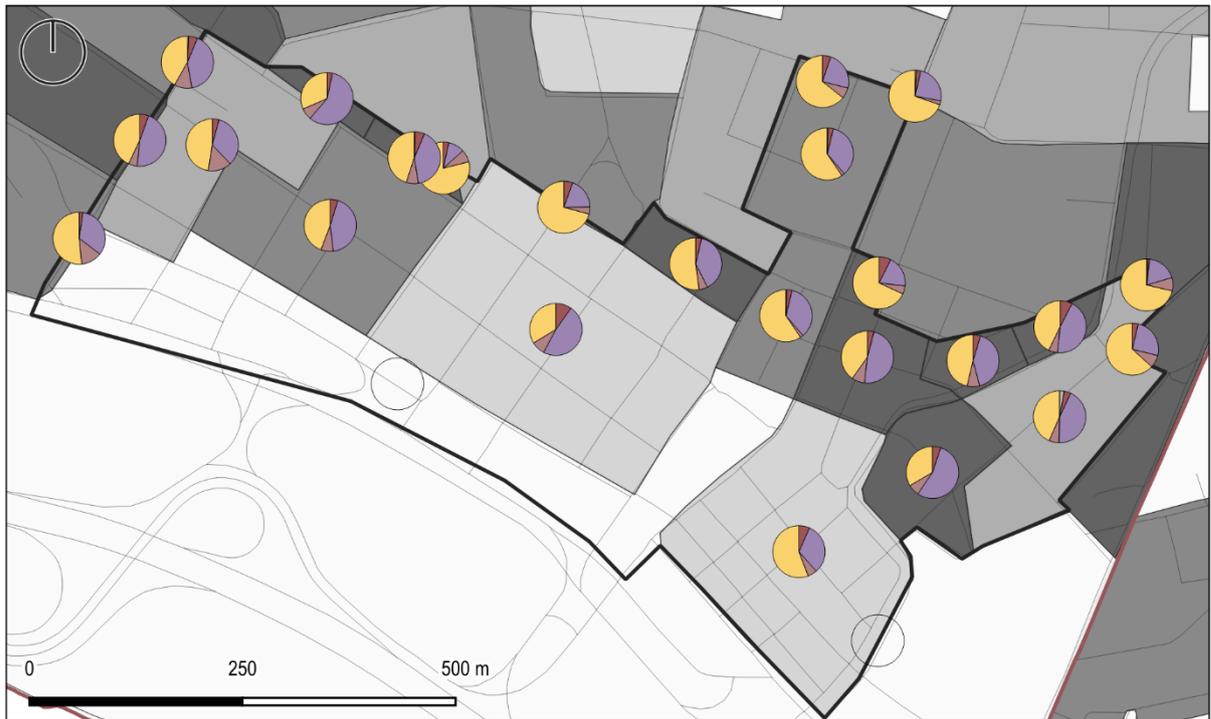
Delimitação Bairro Centro		Rendimento médio mensal					
	Delimitação Bairro Centro		Até 3 salários mínimos		De 6 a 12 salários mínimos		Acima de 24 salários mínimos
	Recorte Centro Histórico		De 3 a 6 salários mínimos		De 12 a 24 salários mínimos		

Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados do Censo 2010 (IBGE, 2011) e Malhas Territoriais (IBGE, 2010).

No recorte, há predominância de rendas menores que aquelas existentes no recorte do bairro Centro. Além disso, devido à baixa quantidade de moradores, os valores de renda podem possuir distorções significativas, pelo tipo de amostragem utilizada e a dificuldade de aferir os dados de rendimento. Em comparação ao bairro Centro, que apresenta certa homogeneidade nos padrões construtivos, a área do Centro Histórico possui edificações de diferentes idades e padrões, comportando maior diversidade de renda.

Na Figura 50, a seguir, é possível visualizar o mapeamento de ocupação dos domicílios particulares permanentes.

Figura 50 – Mapa de Densidade Populacional (hab./ha) e ocupação dos domicílios permanentes do Centro Histórico



Legenda

<ul style="list-style-type: none"> Delimitação Bairro Centro Recorte Centro Histórico 	Densidade (Hab/ha)		Ocupação dos domicílios	
	<ul style="list-style-type: none"> De 0 a 30 De 30 a 60 De 60 a 100 De 100 a 160 Acima de 160 	<ul style="list-style-type: none"> Próprio, quitado Próprio, ainda quitando Alugado Cedido Outros 		

Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados do Censo 2010 (IBGE, 2011) e Malhas Territoriais (IBGE, 2010).

Com relação aos dados de ocupação dos domicílios por setor censitário, nota-se grande diferença com relação ao bairro Centro. Os dados quantitativos da ocupação dos domicílios mostram que, na área do Centro Histórico, 52,15% dos domicílios é próprio (quitado ou ainda quitando), 42,7% são alugados, 4,9% cedidos e 0,25% outras classificações. Diferentemente do bairro Centro, onde apenas 21,3% dos imóveis apresenta a condição de alugado, a área é caracterizada pela transitoriedade do uso habitacional ainda existente.

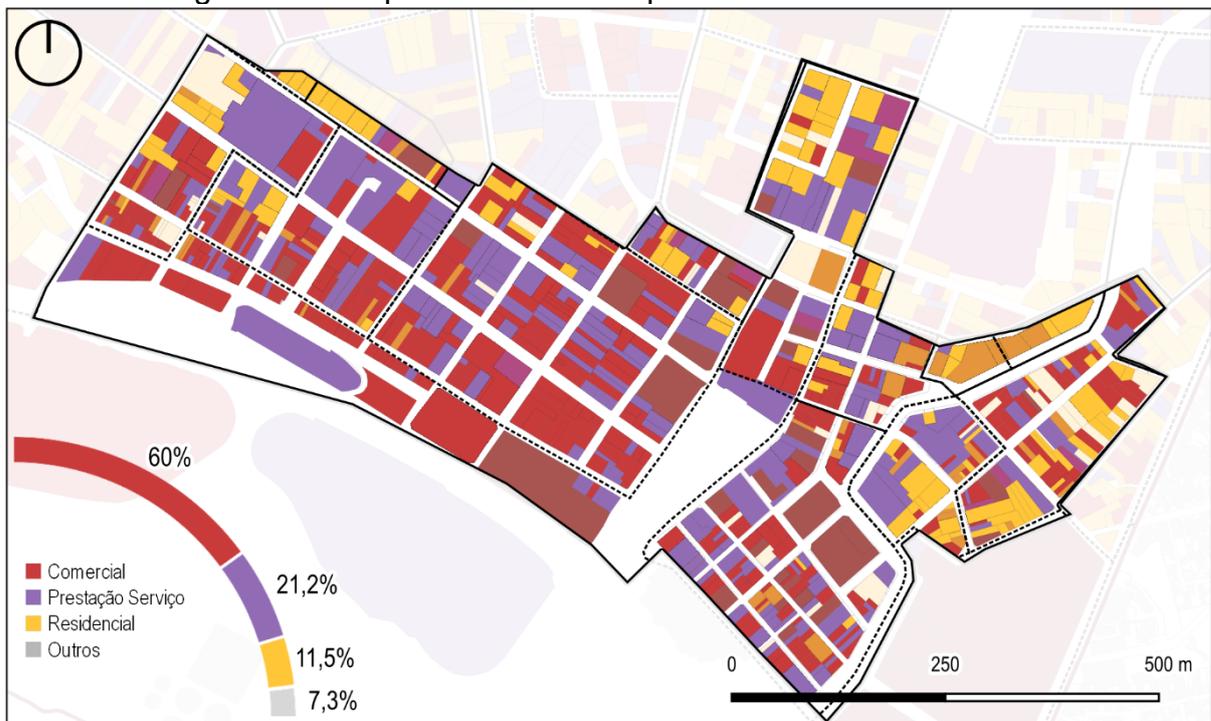
Assim, há número expressivo de imóveis alugados, demonstrando o caráter distinto da área. Pela sua localização central, a área atrai grande número de pessoas, tanto de forma transitória como permanente. Essa condição reflete também nos preços de locação, elevados na maior parte da área, devido à predominância de usos comerciais. Assim, os usos comerciais são os que ainda conseguem, em certa medida, atender aos valores exigidos. Mesmo assim, as edificações que ainda

abrigam o uso residencial, possuem valor de locação menores em comparação com outras áreas do bairro Centro, devido à idade das edificações e padrões construtivos.

3.2.2.2 Usos do solo

A área do Centro Histórico possui, predominantemente, usos do setor terciário, com expressiva expulsão dos usos habitacionais. Essas questões podem ser percebidas no mapeamento de uso do solo por lotes, representado na Figura 51.

Figura 51 – Mapa de uso do solo por lotes do Centro Histórico



Legenda

Uso do Solo por Lotes			
Delimitação Bairro Centro	Comercial	Prestação Serviço	Sem uso
Recorte Centro Histórico	Residencial	Religioso	
Setores Censitários	Mista	Institucional	

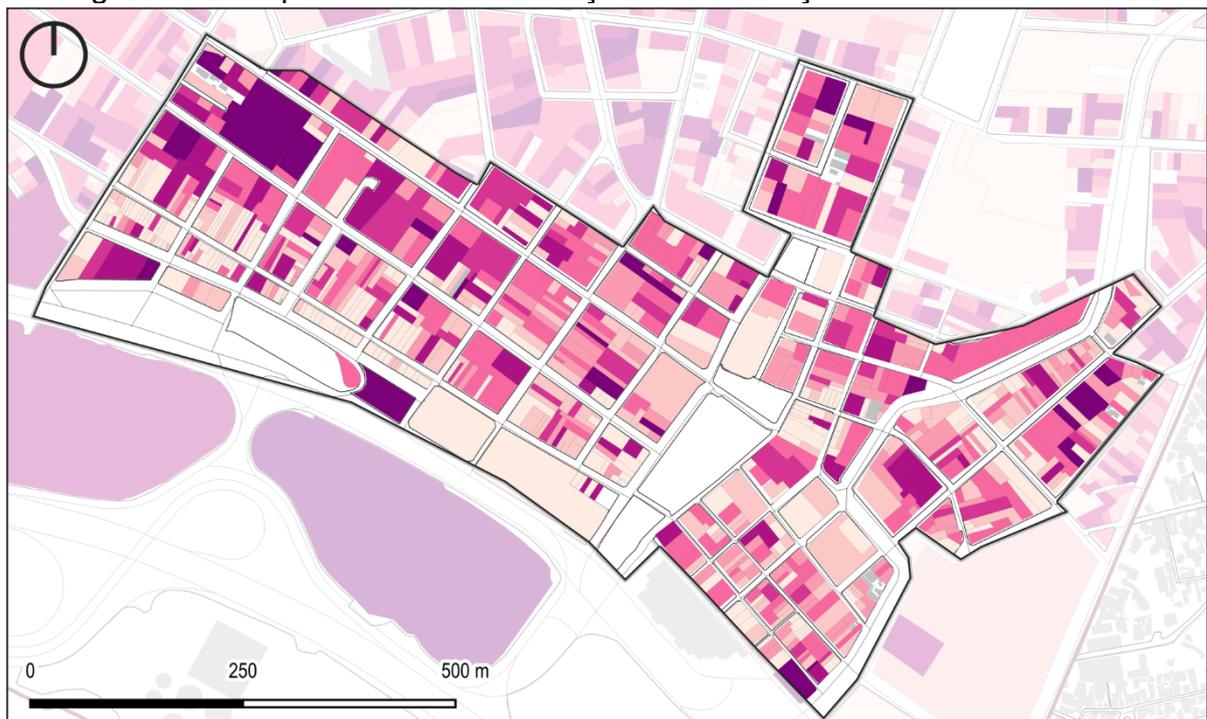
Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados GeoPortal (PMF, 2023a).

Diferentemente do bairro Centro, que apresenta significativo índice de moradias, o recorte caracteriza-se pelo expressivo e diferenciado uso terciário, que corresponde a 60% do total de ocupação da área. Nota-se a presença substancial de usos, como comércio e serviços (somados, 71,2%). No caso do setor oeste da Praça XV de Novembro, o comércio presente é composto, principalmente, pelo setor varejista, com lojas de roupas, alimentos, artigos de beleza, comércio de

eletrodomésticos e eletrônicos, brinquedos, presentes, utilidades domésticas, dentre outros. Além do comércio, a área possui usos de prestação de serviços, em áreas como tecnologia e consertos gerais. No setor leste, os comércios existentes são, principalmente, lojas de antiguidades, sebos, brechós, roupas e artigos religiosos. Em toda a área do Centro Histórico existem restaurantes, lanchonetes, bancas de alimentação, farmácias e pequenos mercados. Em alguns pontos também há o uso educacional, com universidades e cursos diversos.

Ainda, dado o caráter simbólico da área, pelo papel da cidade como sede da Capitania e posterior capital do estado de Santa Catarina, existem muitas edificações que abrigam usos institucionais e religiosos na área. Estão localizados alguns edifícios públicos no recorte, além de museus e instituições culturais, que atraem pessoas de várias áreas da cidade. A seguir, é apresentado o mapa de ano de construção das edificações do Centro Histórico (Figura 52).

Figura 52 – Mapa de ano de construção das edificações do Centro Histórico



Legenda

Ano de Construção

- | | | | | |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Delimitação Bairro Centro | Até 1940 | De 1960 a 1970 | De 1980 a 1990 | De 2000 a 2012 |
| Recorte Centro Histórico | De 1940 a 1960 | De 1970 a 1980 | De 1990 a 2000 | |

Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados GeoPortal (PMF, 2023a).

Com base no mapeamento, nota-se que as principais ruas do Centro Histórico (Rua Felipe Schmidt, Rua Francisco Tolentino, Rua Conselheiro Mafra, entre outras),

concentram os conjuntos de edificações mais antigos, anteriores à década de 1940 até 1960 e 1970. No caso da Avenida Hercílio Luz, consolidada posteriormente, a maioria das construções presentes foram construídas a partir da década de 1970. Nota-se, em toda a área, a heterogeneidade de idades de construção, fator que garante a diversidade de padrões construtivos.

3.2.2.2.1 Tipos Habitacionais

No Centro Histórico, o uso residencial corresponde a apenas 11,5% da ocupação da área (ver Figura 51). Apesar de várias edificações que anteriormente comportarem uso misto ou residencial em alguns setores, como a Rua Conselheiro Mafra, o cenário atual apresenta o progressivo esvaziamento dessas unidades habitacionais. Assim, os dados do registro imobiliário nem sempre possuem exatidão, por fatores como o uso atribuído aos edifícios no registro, e também pela rapidez do processo de alteração de usos. A Figura 53 mostra uma vista da Rua Felipe Schmidt.

Figura 53 – Vista da Rua Felipe Schmidt, esquina com Rua Trajano



Fonte: acervo da autora, 2023.

Na imagem, nota-se que o pavimento superior das edificações, em sua totalidade, abriga usos de comércio, serviços ou depósitos das lojas abaixo, no caso dos comércios varejistas de médio a grande porte. Dessa forma, o cenário de expulsão da habitação pode ser ainda mais crítico que a representação apresentada. Assim, é essencial compreender como a habitação se insere atualmente na área do Centro Histórico. O mapa a seguir (Figura 54), mostra a localização dos tipos habitacionais, aprofundados em seguida.

Figura 54 – Localização dos exemplos de edificações habitacionais no Centro Histórico



Legenda

☐ Recorte Centro Histórico

Exemplos de Tipologias

- | | |
|-----------------------------|------------------------|
| ① Rua Brigadeiro Silva Paes | ④ Rua Tenente Silveira |
| ② Rua Anita Garibaldi | ⑤ Rua General Osório |
| ③ Rua Lacerda Coutinho | ⑥ Avenida Hercílio Luz |

Tipos Habitacionais

- | |
|-----------------|
| ■ Multifamiliar |
| ■ Unifamiliar |
| ■ Outros usos |

Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados GeoPortal (PMF, 2023a).

Antigamente, a área do Centro Histórico era caracterizada pela abundância de moradias, tanto unifamiliares quanto multifamiliares. Além disso, grande parte delas possuíam uso misto: comércio no térreo, habitação nos pavimentos superiores. Este cenário, existente desde os tempos coloniais, perdurou até o início deste século, quando começou o abandono dessas unidades, ou a substituição dessas edificações por edificações verticais. Atualmente, a habitação existente na área é caracterizada, principalmente, por edificações multifamiliares em altura, de média a alta densidade.

Ao analisar os principais tipos habitacionais, nota-se que as edificações que comportam moradia localizam-se, principalmente, nas áreas limítrofes do Centro Histórico, relacionadas com o entorno residencial do bairro Centro.

Apesar da predominância de habitações em edificações multifamiliares verticais, existem casos de habitação em residências unifamiliares na área do Centro Histórico. Dizem respeito, principalmente, a edificações que conservaram o seu uso ao longo do tempo. No caso das edificações mistas, a pressão imobiliária pela valorização decorrente dos aluguéis comerciais acabou tornando a maioria dos locais em salas comerciais. A Figura 55 mostra tipos habitacionais de baixa densidade ainda presentes na área do Centro Histórico.

Figura 55 – Exemplos de edificações residenciais (baixa densidade)



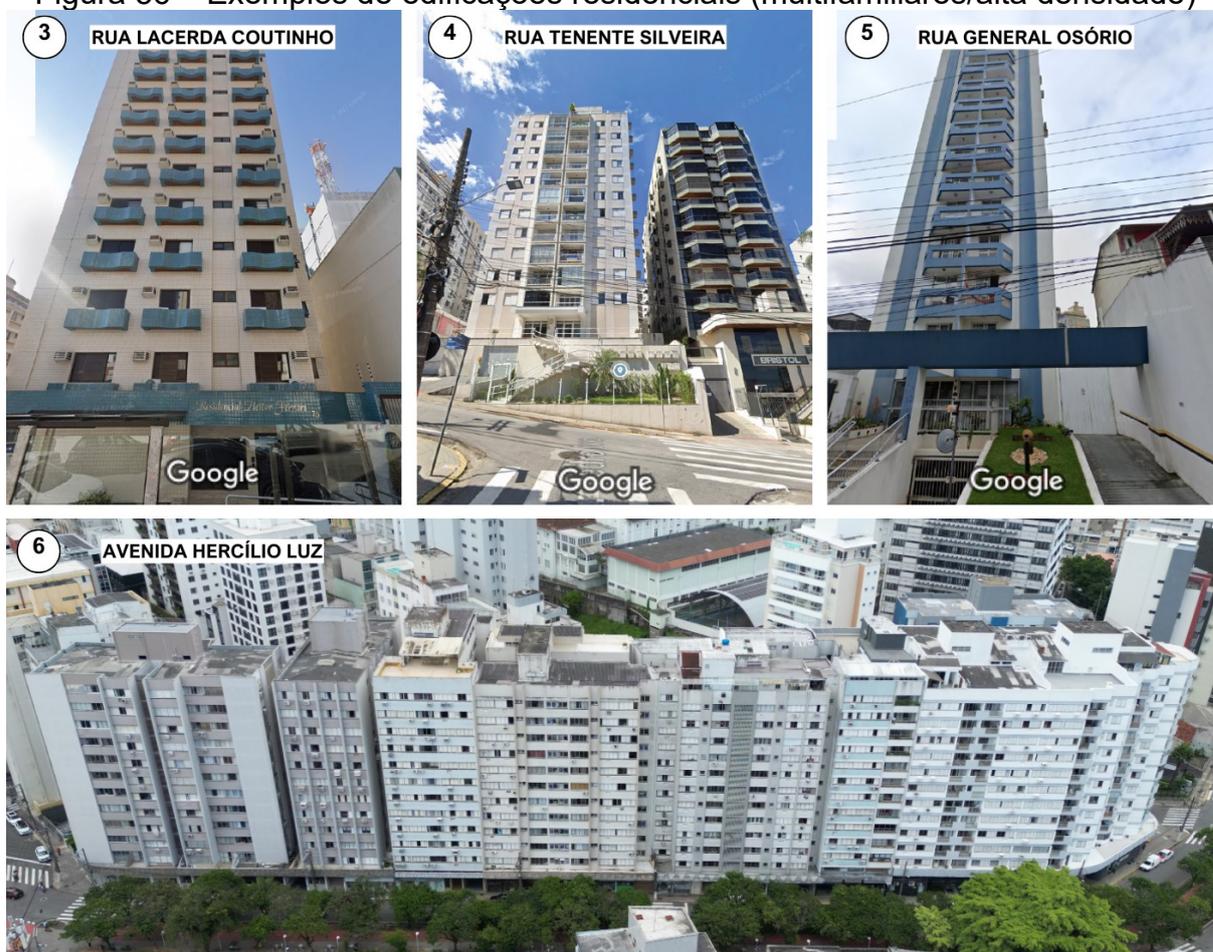
Fonte: elaborado pela autora, com imagens disponíveis no site Google Street View (2023).

Nota-se que as edificações possuem como único uso a habitação. Segundo dados do cadastro imobiliário municipal (Setor de Geoprocessamento, 2023), as edificações foram construídas em 1943 (Rua Brigadeiro Silva Paes) e 1973 (Rua Anita Garibaldi). As edificações são exceções da permanência do uso residencial unifamiliar e multifamiliar de baixa densidade na área central.

No caso das edificações em altura, seguindo o mesmo padrão, a maioria das ocorrências é de uso exclusivamente residencial, e não uso misto, com térreos ativos

em conjunto com habitação. A Figura 56 mostra exemplos de tipos habitacionais presentes no Centro Histórico – pontos 3 a 6 no mapa da Figura 54.

Figura 56 – Exemplos de edificações residenciais (multifamiliares/alta densidade)



Fonte: elaborado pela autora, com imagens disponíveis no site Google Street View (2023) e acervo da autora.

As edificações apresentadas localizam-se em áreas com renda média de 6 a 12 salários mínimos. No caso das Ruas Lacerda Coutinho (3), Tenente Silveira (4) e General Osório (5), as unidades de habitação multifamiliar em altura se destacam no entorno, pela predominância de edificações baixas. Em todos os casos, o térreo possui recuo, muros e cercas, sem contato com as calçadas. Já com relação às edificações da Avenida Hercílio Luz (6), há homogeneidade de alturas, sem recuos laterais entre as edificações, criando uma grande massa edificada. Além disso, é notável a disparidade entre os dois lados da via. Nessa área, a maioria dos térreos apresenta espaço para comércio e serviços, com minimercados, padarias, lojas e outros pequenos comércios.

3.2.2.2 Mercado Imobiliário no Centro Histórico

A partir do exposto, destaca-se a ausência do uso habitacional no Centro Histórico de Florianópolis, uma vez que os usos ligados ao setor terciário se apropriaram da maioria das edificações existentes. Em períodos anteriores, a área era configurada, majoritariamente, por construções de 2 pavimentos, que possuíam serviços ou comércio no térreo e habitação no pavimento superior. Essa configuração tornava as dinâmicas ocorridas no interior das edificações mais próximas do espaço público das vias. Entretanto, atualmente, com a habitação expulsa de grande parte dessas edificações, esse uso está, predominantemente, em edifícios verticais, poucos na área. Por conseguinte, a maioria das edificações que comportavam o uso multifamiliar foram adaptadas ao comércio. Na Figura 57 é possível visualizar a expressiva quantidade de salas comerciais para aluguel no Centro Histórico, localizadas nos andares superiores dos edifícios, que outrora possuíam usos residenciais.

Figura 57 – Salas para venda/locação em edifícios comerciais no Centro Histórico



Fonte: acervo da autora, 2023.

Nota-se que a maioria das edificações que hoje se transformaram em salas comerciais, eram ocupadas pelo uso residencial anteriormente. Em muitos casos, os anúncios imobiliários alertam para a inexistência de habite-se ou alvará para o uso comercial. Edificações que comportavam o uso misto, como o Edifício Dias Velho, hoje abrigam apenas salas comerciais. O cenário é preocupante, com a excessiva quantidade de salas comerciais vazias, mostrando que os usos comerciais não estão

suprindo a quantidade de salas disponíveis, enquanto o déficit habitacional da cidade cresce.

Para compreensão do cenário imobiliário, e com base nas visitas e observações dos imóveis para locação, buscaram-se anúncios em sites imobiliários e redes sociais. Com relação aos anúncios, inúmeros destacam as características históricas e de comércio nas “principais vias comerciais da cidade”, ou no “coração da cidade”. Além disso, os valores são altos, expulsando usos como o habitacional. Nas imagens a seguir (Figura 58), são apresentados alguns exemplos de anúncios encontrados; e na Figura 59, o mapa com a localização de anúncios residenciais e comerciais.

Figura 58 – Anúncios de aluguéis comerciais na rede social Instagram



ALUGUE

Prédio comercial, rua Conselheiro Mafra, Centro de Florianópolis.

- Imóvel com aprox 800m²;
- Elevador;
- Próximo do terminal TICEN;
- 13 salas + banheiro PCD.

Código 566 ☎ (48)3224-9998

mm

megamimobiliaria Conheça este lindo prédio no Centro de Florianópolis? Por muito tempo funcionou o 'Hotel Metropol', é uma das edificações antigas mais bem conservadas da Ilha.

Hoje ele encontra-se na pauta da Imobiliária, disponível para locação.

Conta com aproximadamente 800m² de área privativa, é uma excelente opção para quem deseja abrir seu negócio no coração da Cidade, próximo do terminal (TICEN) e com acessibilidade.

Além disso:

- ✓ 13 salas;
- ✓ 07 banheiros;
- ✓ Elevador novo;
- ✓ Acessibilidade;
- ✓ 100m do Mercado Público;
- ✓ 130m do terminal;
- ✓ Banheiro para PCD.

Aluguel: R\$ 18.000,00



ALUGA

Prédio comercial, rua Conselheiro Mafra, 36, Centro, Florianópolis/SC.

- Imóvel com 400m²;
- Loja térrea com 100m²;
- Área para estoque;
- Principal rua do comércio de Fpolis.

Aluguel: R\$ 20.000,00/mês

Código 665 ☎ (48)3224-9998

mm



ALUGA

Loja comercial, rua Francisco Tolentino, 336, Centro, Florianópolis/SC.

- Imóvel com 100m²;
- 02 banheiros;
- Área para estoque.

Aluguel: ~~R\$ 15.000,00~~

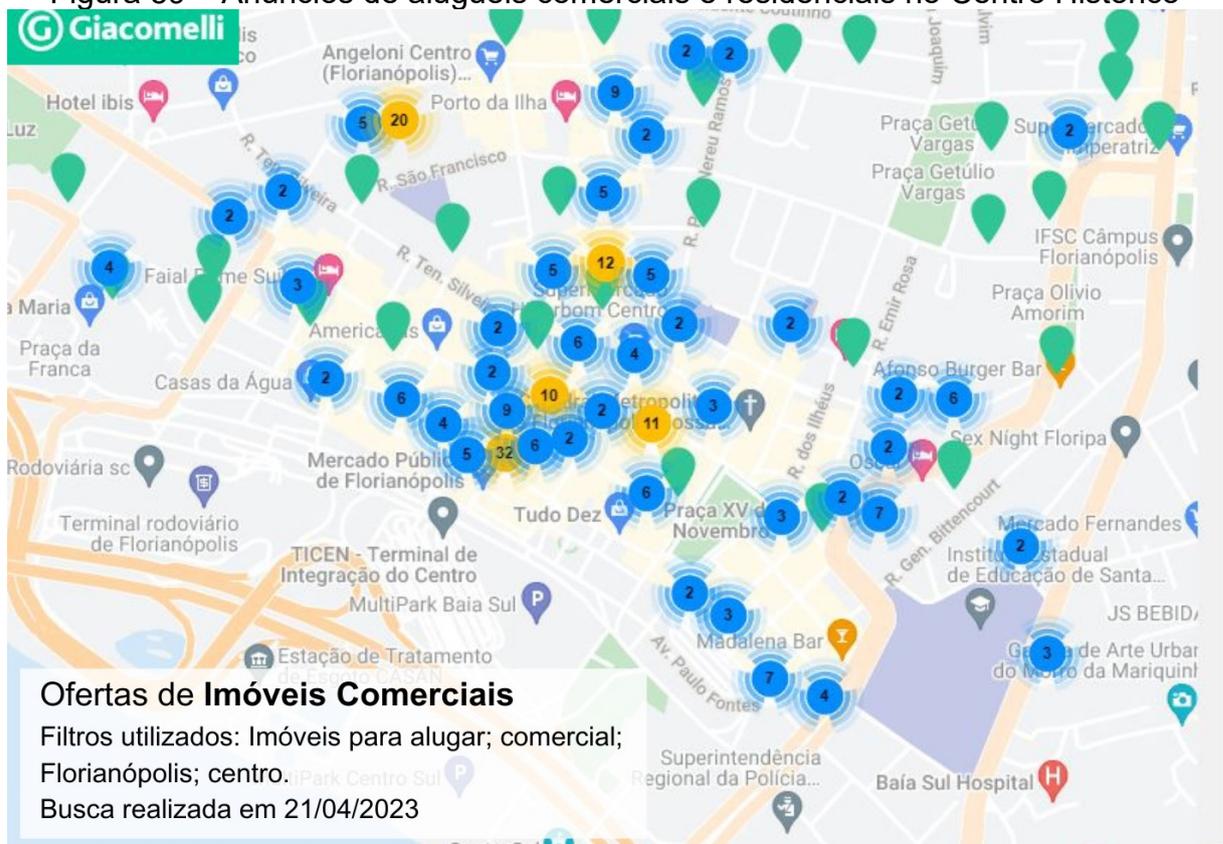
por: R\$ 12.000,00/mês

Código 656 ☎ (48)3224-9998

mm

Fonte: elaborado pela autora, a partir de anúncios encontrados em Megam Negócios Imobiliários (2023a, 2023b e 2023c).

Figura 59 – Anúncios de aluguéis comerciais e residenciais no Centro Histórico



Fonte: elaborado pela autora, com base em dados Centro Corporativo Giacomelli (2023) e base Google Maps (2023).

A partir dos filtros de busca utilizados, de imóveis para locação comerciais e residenciais, percebe-se a prevalência expressiva do uso comercial na área. Em outros sites imobiliários onde foram realizadas buscas, os resultados foram semelhantes, reforçando a tendência de ocupação voltada para atividades comerciais e de serviços no Centro Histórico. Em contrapartida, o cenário é um pouco diferente em seu entorno, onde as edificações mais recentes concentram predominantemente usos residenciais. Esse contraste na distribuição de usos do solo com seu entorno aponta para uma dinâmica de segregação funcional, evidenciando a evolução do tecido urbano ao longo do tempo e o domínio do setor imobiliário nos usos hoje adotados no Centro Histórico.

Os dados do setor imobiliário, em conjunto com a questão do aumento expressivo de oferta de aluguéis temporários, mostram o processo de turistificação do Centro Histórico, fenômeno que já ocorre em inúmeras cidades. O fenômeno é caracterizado pela alteração gradativa dos espaços livres e construídos para atender às demandas relacionadas ao turismo e mercado imobiliário, mudando as dinâmicas sociais, culturais e econômicas das áreas. Ainda que o estímulo ao turismo possa trazer benefícios e impulsionar a economia local, deve-se ter atenção aos efeitos resultantes, que podem incluir a gentrificação, aumento dos preços de aluguéis e a descaracterização da composição social e cultural das áreas urbanas.

3.2.2.3 *Copresença e apropriação do espaço público*

Como já apontado, a área do Centro Histórico é importante nas dinâmicas urbanas, e apresenta intensa apropriação de seus espaços públicos. Ademais, possui intensa movimentação comercial e de pedestres durante os horários comerciais. Segundo Reis (1993, p.104), o local (grelha central),

[...] concentra os espaços mais integrados e mais conectados do centro, a maior densidade de usos comerciais, de serviços e institucionais e os terminais de transporte coletivo e os maiores índices de co-presença nos espaços abertos de uso coletivo. A desertificação nos horários não comerciais, função da especialização terciária da área, evidencia o papel dos rótulos na apropriação de seus lugares. Nesses horários, somente nas proximidades dos terminais de transporte coletivo se observa fluxos significativos.

comerciais e não comerciais na Rua Felipe Schmidt, rua que apresenta predominância de usos do setor terciário.

Figura 61 – Uso dos espaços públicos em diferentes horários (Rua Felipe Schmidt)



Fonte: acervo da autora, 2023.

A primeira imagem mostra o movimento trazido pelo comércio, em uma sexta-feira no período da tarde. Comparativamente, mostra-se o esvaziamento nos finais de semana (sábado à noite e domingo à tarde), quando o comércio permanece fechado. As imagens enfatizam a expressiva ausência de usos que garantam a utilização do

espaço em diferentes horários, como a habitação. Existem inúmeros calçadões, com mobiliário e espaços abertos para apropriação. Entretanto, os espaços possuem apenas apropriações pontuais fora do horário comercial, mostrando a necessidade de repensar a inserção de usos nessa área.

Ademais, no lado leste da Praça XV de Novembro, existe uma notável concentração de serviços de comércio e lazer (bares e restaurantes). Na Figura 62, a seguir, é possível visualizar o movimento e utilização do espaço público na Rua Tiradentes, em um sábado à noite.

Figura 62 – Uso noturno das ruas do Centro Histórico (Rua Tiradentes)

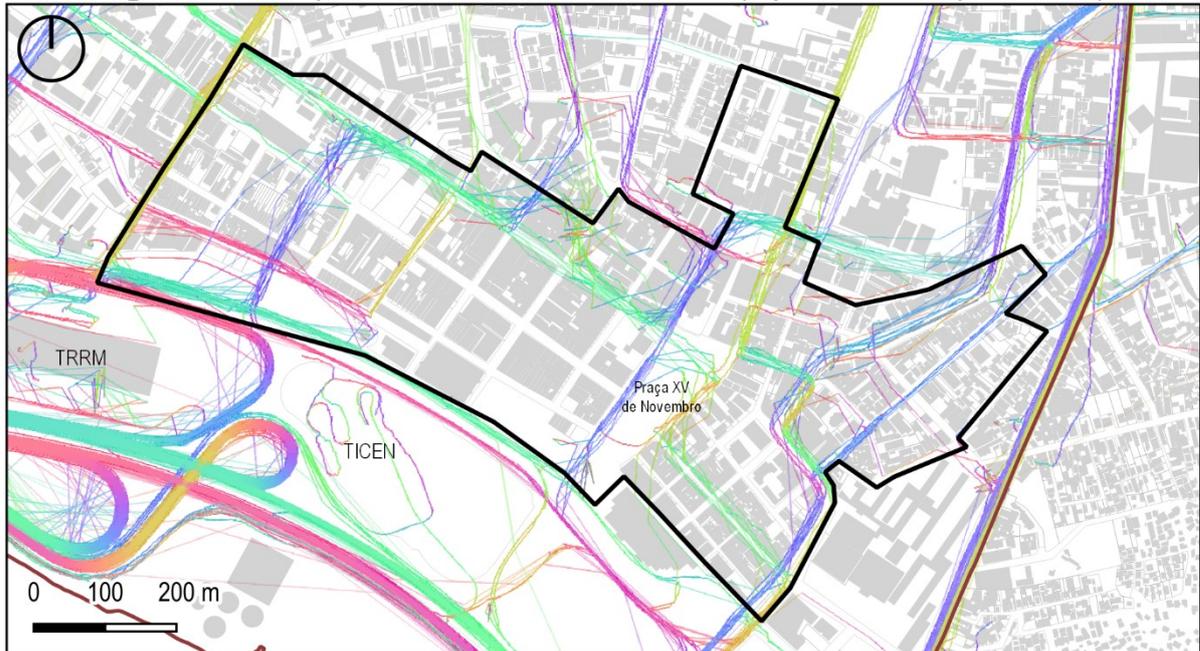


Fonte: acervo da autora, 2023.

Os usos noturnos desse setor vêm se consolidando nos últimos anos, e trazem vitalidade para além dos horários comerciais. Algumas ruas apresentam grande movimento de pedestres no período noturno. No entanto, durante o dia, a presença de pedestres continua diminuída, pela quantidade de imóveis ociosos e em situação de abandono. Essa questão mostra, ainda mais, a importância do centro enquanto espaço democrático e plural, capaz de reunir diferentes faixas etárias e classes sociais, em horários diferentes.

Para complementar as análises de fluxos no Centro Histórico, no mapa a seguir (Figura 63), estão representadas as rotas de GPS públicas, encontradas no site OpenStreetMaps.

Figura 63 – Mapa de rotas de GPS Públicas (OpenStreetMaps Tracks)



Legenda

▭ Recorte Centro Histórico

▭ Rotas de GPS Públicas (OpenStreetMaps Tracks)

Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados OpenStreetMap Foundation (2023).

A partir do mapeamento, nota-se a expressiva movimentação nas áreas viárias do aterro da Baía Sul. A área é importante nas dinâmicas intraurbanas, sendo responsável pela ligação por transporte coletivo da ilha ao continente e outras cidades da região metropolitana. As áreas com intensa movimentação, coincidem com as áreas de transporte público, usos terciários e equipamentos. Apesar disso, pela maioria das vias funcionarem apenas para pedestres, podem ter carecido de um detalhamento nos dados fornecidos pela plataforma.

Os fatores analisados corroboram com a hipótese de que o Centro Histórico vem, ao longo do tempo, sendo um espaço onde predominam atividades temporárias, carecendo de habitação para garantir sua vitalidade em diferentes horários e períodos da semana. Embora algumas áreas possuam apropriação em horários não-comerciais, a vitalidade está presente em horários específicos, resultando em horários com pouca ou nenhuma apropriação.

A partir das análises relacionadas à copresença e apropriação, pode-se notar que a área central é caracterizada pelo uso cotidiano de uma pequena multidão. Além disso, o centro é o local com maior diversidade social da cidade, apesar do esvaziamento em alguns horários. As apropriações mostram a interação entre

diversos agentes sociais, principalmente os habitantes e os fluxos de turistas. Também se nota a diversidade de extratos sociais, gênero e faixas etárias. Todos esses fatores mostram que o centro possui áreas com intensa apropriação, e conseqüentemente, urbanidade.

3.3 CONSIDERAÇÕES FINAIS DO CAPÍTULO

O Centro Histórico foi o local primeiramente ocupado da cidade de Florianópolis, possuindo enorme importância nas dinâmicas locais e regionais, em função da enorme concentração de fluxos e atividades. A história da área é marcada por grandes transformações estruturais, como a criação da Ponte Hercílio Luz na década de 1920, e o aterro da Baía Sul e segunda ponte de ligação da área insular à área continental, na década de 1970. Essas mudanças alteraram as dinâmicas locais, distanciando a área do mar, e marcando a intensa movimentação de investimentos e capital na cidade. Os usos do solo foram transformados, o centro adensou-se, verticalizou-se, adquiriu novos significados. Apesar disso, conserva de sua estrutura colonial: o traçado viário, o parcelamento do solo, algumas edificações e grande parte da estrutura dos espaços públicos, parte fundamental de sua identidade.

Ao longo do tempo, diversos fatores impactam em sua estrutura espacial. Área portuária desde os momentos iniciais, já possuía consolidada a função comercial que a caracteriza até hoje. Instituições ligadas aos poderes constituídos e as igrejas são marcos que também permanecem. A transformação da área para o uso de pedestres, a partir da criação de calçadas nas ruas da grelha central, são mudanças dos anos 1970, responsáveis pelo caráter da área, consolidando o uso pedestre de suas ruas. Apesar disso, mesmo antes desta época já era notado o gradual esvaziamento habitacional, que hoje encontra-se agravado.

Após os anos 2000, inúmeros acontecimentos marcam a história da área, em constante alteração e influência a partir de novas imposições do mercado. Nesse sentido, destacam-se as transformações resultantes da mobilidade, que acabaram alterando a quantidade e trajeto dos fluxos de chegada de outras áreas da cidade ao Centro Histórico. Intervenções, como o Parque da Luz e a revitalização do Largo da Alfândega, consolidaram condições de urbanidade em áreas importantes do centro, em que pese aos processos de gentrificação em curso. Ademais, houve o crescente esvaziamento habitacional no Centro Histórico, que afeta as condições de vitalidade

urbana. A maioria da área possui notável redução nos índices de copresença em horários não comerciais. O caso do Setor Leste, que possui dinâmicas específicas de uso noturno, levanta novas alternativas de usos para além dos horários comerciais, muito embora a escala dessa apropriação tenha causado conflitos com o uso habitacional ainda presente na área.

A distribuição dos moradores, em termos de renda e densidade, há relativa heterogeneidade no bairro Centro, caracterizando áreas diferenciadas que possuem dinâmicas distintas. Com o passar do tempo, houve o aumento de disponibilidade de hotéis e aluguéis temporários na área central. Isto mostra o aumento do processo de turistificação e a demanda por moradias temporárias na área. Todos esses fatores contribuem também para a copresença, que no caso da área, não apresenta grande fluxo de pedestres em períodos não comerciais, mas disponibiliza pessoas em todos os horários a partir do uso concomitantemente ao residencial.

O centro comporta grande diversidade de usos, incluindo o uso residencial. A quantidade, distribuição e tipos habitacionais presentes refletem a heterogeneidade da área. A área possuiu crescimento populacional expressivo nos últimos anos. No entanto, também houve agravamento da questão do déficit habitacional, ressaltando a dificuldade de acesso à moradia na área. Os programas governamentais, como o PMCMV, não conseguiram suprir a demanda da área. Assim, há a necessidade de pensar a aplicação de políticas públicas habitacionais e de redução de desigualdades, buscando melhorar o cenário atual. São exemplos a regulação dos preços de aluguel, o aluguel social, o PMCMV, e planos diretores que incentivem a criação de Habitação de Interesse Social (HIS). Além disso, instrumentos do Estatuto da Cidade podem ser importantes, como o IPTU progressivo no tempo, para edificações sem cumprir sua função social; e a aplicação do direito de preempção, que permite ao poder público adquirir imóveis para implantar projetos de HIS.

Atualmente, segundo estimativas do último censo demográfico (IBGE, 2010) o bairro Centro possui 32.219 habitantes, enquanto o Centro Histórico concentra 4.992 habitantes. A partir do mapeamento de densidades, notou-se heterogeneidade na distribuição das densidades, com áreas mais densas próximas à Beira Mar Norte, Parque da Luz e Avenida Mauro Ramos. No mapeamento de rendimento médio mensal, nota-se que as rendas mais elevadas exatamente estes espaços. Ou seja, em Florianópolis os altos extratos de renda ainda ocupam o centro da cidade. Além disso, no mapeamento de situação dos domicílios, notou-se que o recorte do bairro

Centro possui expressivo número de imóveis próprios, correspondendo a 75% do total de domicílios da área.

No Centro Histórico, as densidades populacionais são menores, em comparação com o bairro Centro, sendo igual ou inferior a 60 hab./ha. Os rendimentos também são menores que aqueles identificados no bairro Centro. O mapeamento de situação dos domicílios, mostrou que o recorte tem maiores proporções de imóveis alugados. Há enorme expulsão dos tipos habitacionais, com as atividades de comércio e serviços ocupando quase a totalidade do espaço construído.

Os tipos habitacionais originais do Centro Histórico possuíam relação direta com as ruas. No entanto, foram sendo substituídas por edifícios verticais, que apresentam, muitas vezes, uma interface ruim com a rua. Além disso, a área apresenta densidades baixas e poucas edificações habitacionais, que não garantem uma efetiva copresença em horários não comerciais. As unidades de moradia, estão, principalmente, nas áreas limítrofes do recorte estabelecido. Assim, a densidade, na maioria dos espaços, não é suficiente para garantir a efetiva copresença que permita uma quantidade mínima de pessoas circulando na área em finais de semana, feriados e no período noturno.

A partir da análise de uso do solo, aluguéis e habitação, nota-se a crescente valorização do setor terciário, gerando aluguéis mais altos, e expulsando o uso habitacional. Outro ponto a considerar, consiste na questão de que a maioria das edificações que em décadas passadas possuía uso residencial, hoje está completamente utilizada por usos de comércio e serviço. Em adição, em buscas online em sites imobiliários, nota-se que mesmo com o registro no cadastro imobiliário como unidade habitacional, os apartamentos são anunciados e utilizados como salas comerciais. Por seu caráter dinâmico, inúmeros locais antes classificados como residenciais hoje se transformaram em centros comerciais e executivos. Confirma-se, assim, a dinâmica de oferta de salas comerciais em detrimento de poucas unidades habitacionais.

O bairro Centro de Florianópolis, bem como o Centro Histórico, são o lócus principal da urbanidade da cidade, apesar dos inúmeros problemas atuais. Na área, há grande concentração de pessoas, de diferentes faixas etárias, gênero e renda, e em diferentes horários. Os espaços são compartilhados entre moradores e turistas, permitindo interfaces entre diferentes usuários da cidade. No caso do bairro Centro, as áreas com maior movimentação localizam-se no entorno do Beiramar Shopping

(Rua Bocaiúva), pontos da Rua Esteves Júnior (uso comercial) e área entre as Avenida Mauro Ramos e Hercílio Luz.

Já no Centro Histórico, as áreas com maior movimentação diária concentram-se no setor oeste, que possui intenso uso pelo setor terciário. Conjuntamente, a Praça XV de Novembro e seu entorno configuram-se como um importante ponto referencial e de encontro na cidade. A área conta com grande fluxo de pessoas, como confirmado a partir das análises de áreas movimentadas da empresa Google (2023). Porém, ainda que toda a área possua grande ocupação em horários comerciais, nota-se o oposto em finais de semana e feriados, quando os espaços públicos passam pelo esvaziamento. Vale destacar que os eventos e feiras que ocorrem no local são essenciais para trazer movimentação nos finais de semana.

Pode-se afirmar que o equilíbrio entre a preservação do patrimônio, a sustentabilidade econômica e a qualidade de vida dos residentes são um desafio em um local complexo como o Centro Histórico de Florianópolis. Assim, compreender e monitorar o avanço do processo de esvaziamento habitacional é crucial para implementar políticas que busquem garantir uma convivência harmoniosa entre a atividade turística e a preservação das características autênticas e da diversidade que tornam o Centro Histórico um local único e atraente para todos.

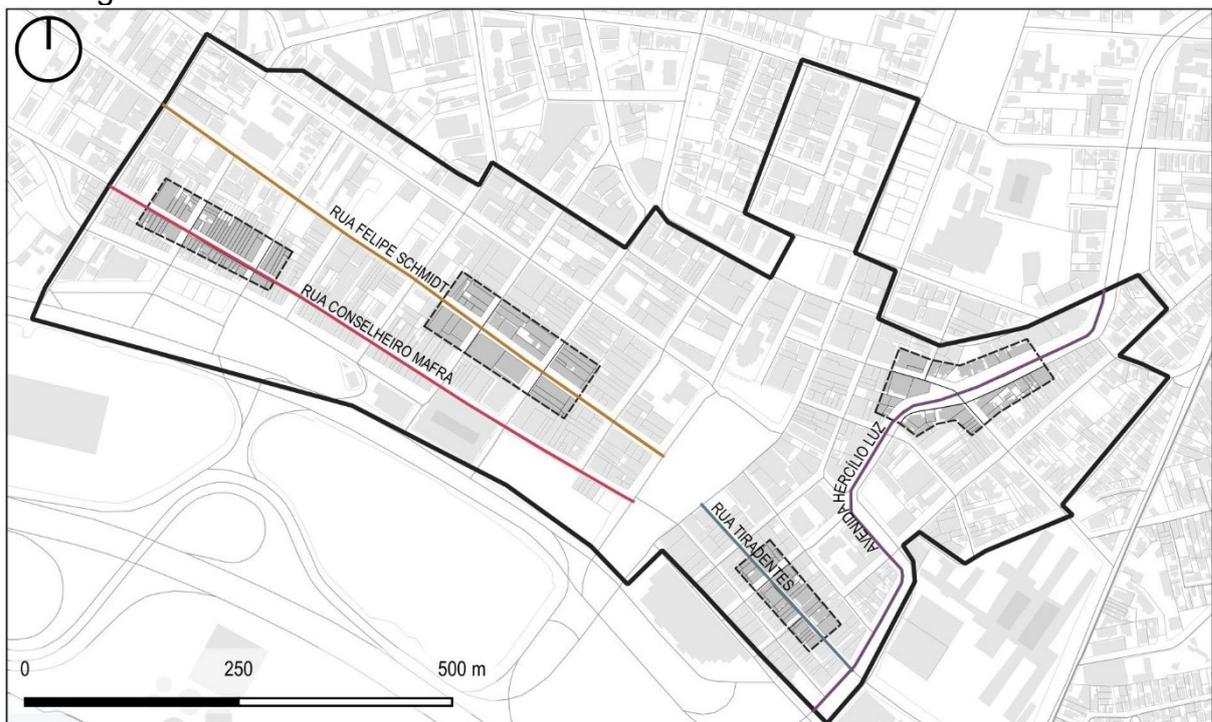
4 AMBIÊNCIAS, VITALIDADE URBANA E HABITAÇÃO NO CENTRO HISTÓRICO DE FLORIANÓPOLIS

O presente capítulo apresenta, descreve e avalia algumas ambiências urbanas do Centro Histórico de Florianópolis. As análises forneceram bases para compreender a relação entre vitalidade urbana e a existência de uso habitacional. Foram dirigidas, neste momento, para a escala da rua, da relação entre edificações e espaço público, identificando características configuracionais e processos de apropriação coletiva do espaço na escala local. Para isso, foram delimitados quatro recortes urbanos representativos nas seguintes vias: Rua Felipe Schmidt, Rua Conselheiro Mafra, Rua Tiradentes e Avenida Hercílio Luz.

4.1 CARACTERIZAÇÃO DOS RECORTES DE ESTUDO

No contexto do centro histórico de Florianópolis, as ambiências urbanas possuem diferentes características morfológicas, funcionais e de utilização. As dinâmicas locais e próprias de cada área destacam a necessidade de uma análise pormenorizada, criando estratégias específicas para cada ponto do centro histórico. A delimitação dos recortes pode ser visualizada na imagem a seguir (Figura 64).

Figura 64 – Recorte de análise das ambiências urbanas no Centro Histórico



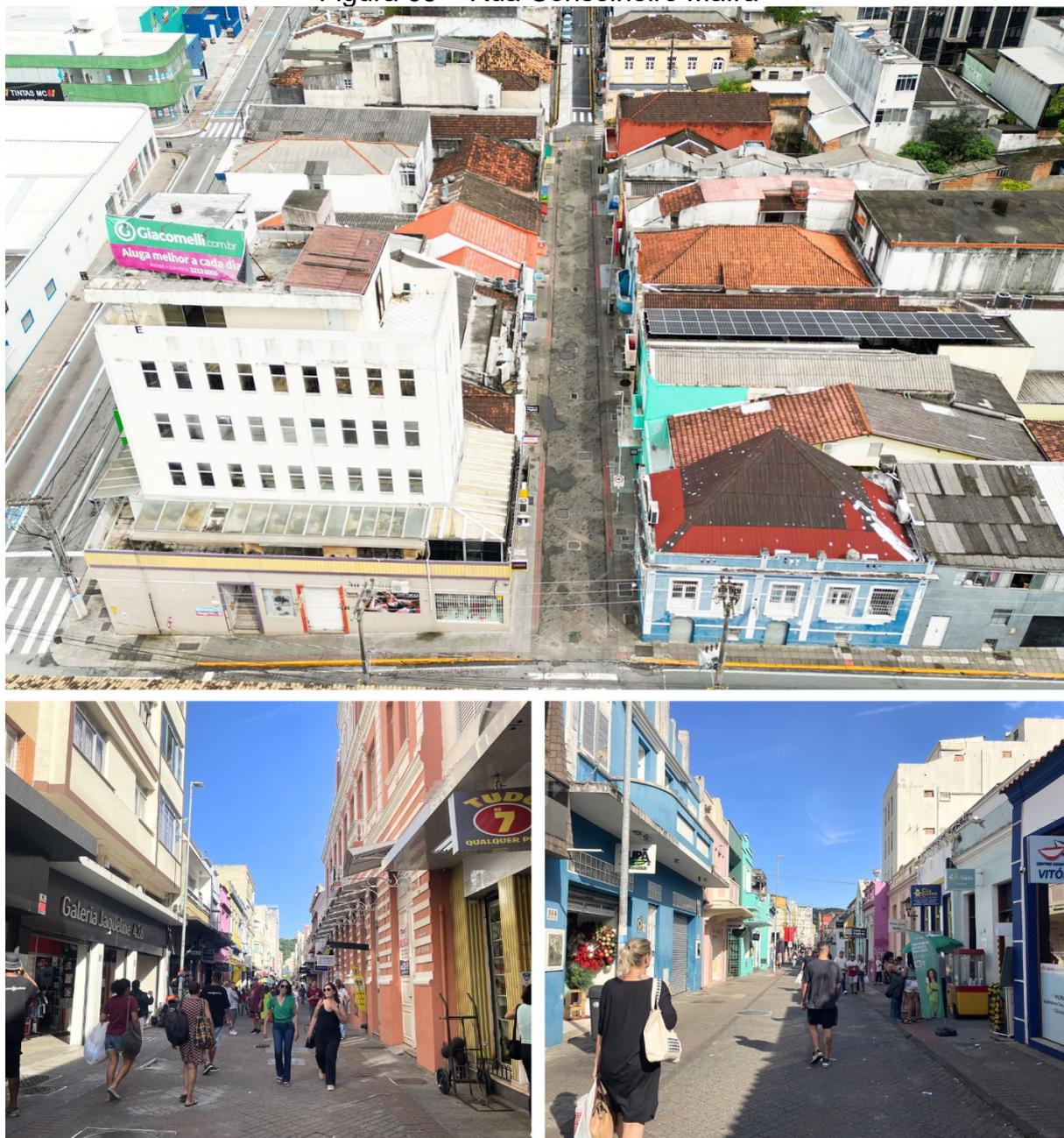
Legenda

Recorte Centro Histórico	Parcelamento	Vias de Análise	Rua Felipe Schmidt
Recortes Ambiências	Edificações	Rua Conselheiro Mafra	Rua Tiradentes

Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados GeoPortal (PMF, 2023a).

Dentre as ruas do setor oeste da Praça XV, as Ruas Conselheiro Mafra e Felipe Schmidt se destacam devido ao movimento comercial. Apesar disso, possuem diferenças quanto ao tipo de comércio e relação das edificações com a rua. A imagem a seguir (Figura 65) mostra imagens da Rua Conselheiro Mafra, caracterizando a espacialidade e a apropriação desses lugares em horários comerciais.

Figura 65 – Rua Conselheiro Mafra



Fonte: acervo da autora, 2023.

Assim como a Rua Conselheiro Mafra, a Rua Felipe Schmidt também possui intenso uso comercial. Porém, em sua maioria, são equipamentos comerciais maiores e a rua apresenta menor presença de comércio na rua, em comparação com a rua anterior. A Figura 66 mostra imagens desta rua, transformada no principal calçadão da cidade na década de 1970.

Figura 66 – Rua Felipe Schimdt



Fonte: acervo da autora, 2023.

No setor leste da Praça XV, as dinâmicas comerciais são distintas do setor oeste. Como recorte, selecionou-se a Rua Tiradentes, pela dinamicidade de usos e por ainda possuir unidades habitacionais. Durante os levantamentos, a rua estava passando por obras realizadas pela prefeitura. Na Figura 67, está uma imagem superior da via (ainda em obras), e imagens em horários comerciais, abaixo.

Figura 67 – Rua Tiradentes



Fonte: acervo da autora, 2023.

A última rua escolhida para análise foi a Avenida Hercílio Luz. Entre as ruas analisadas, e também em relação ao recorte do Centro Histórico, a área é a que apresenta maior densidade habitacional, pela presença de muitas edificações em altura. Na Figura 68, é possível visualizar uma imagem superior de um trecho da via, e imagens em horários comerciais, abaixo.

Figura 68 – Avenida Hercílio Luz



Fonte: acervo da autora, 2023.

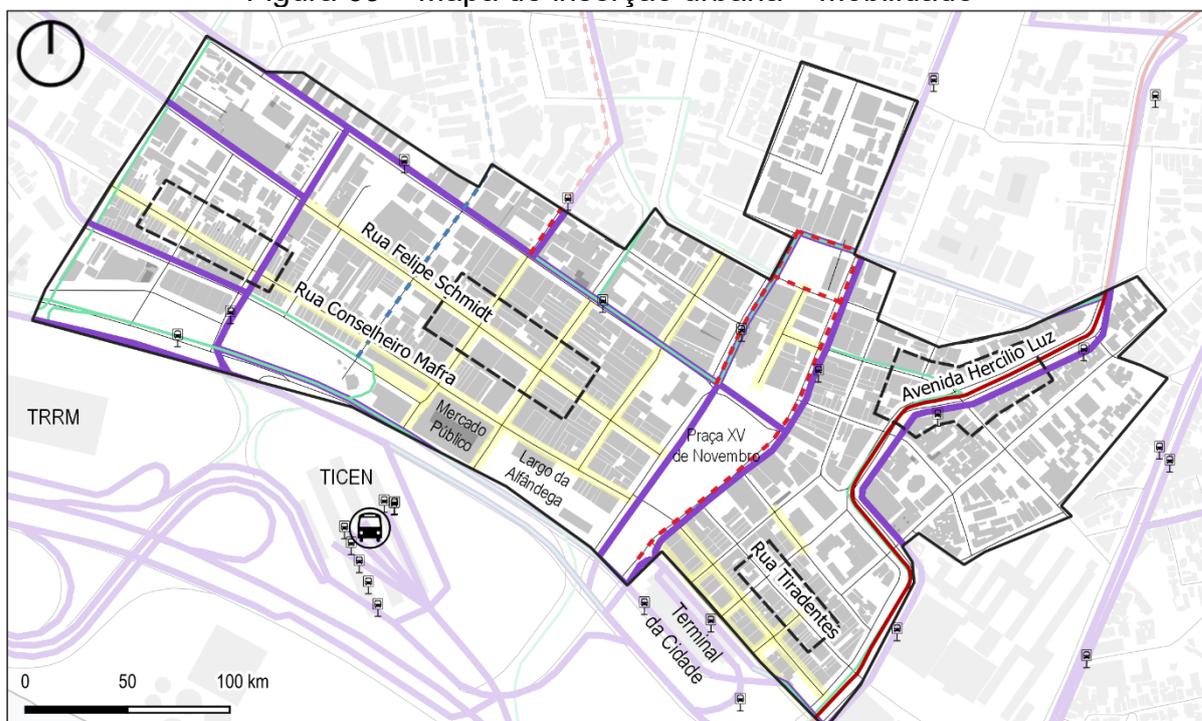
4.2 INSERÇÃO URBANA

Parte-se da análise da inserção urbana de cada área em relação ao Centro Histórico. O centro histórico de Florianópolis é o lugar do Aglomerado Metropolitano que ainda concentra os maiores fluxos de pedestres, a maior intensidade de atividades comerciais e empregos, e os principais terminais de transporte coletivo. Apesar do enorme crescimento do Aglomerado em direção à área continental, o centro continua polarizando toda a área. Hoje, as partes mais acessíveis do tecido urbano

encontram-se no continente, criando áreas com grande potencialidade tornarem-se centralidades. Estas áreas não têm, porém, concentração de usos e atividades que possa competir com a área central da cidade situada na porção insular.

A questão da mobilidade urbana e dos equipamentos é essencial para a compreensão dos fluxos e acessos na área. Foram mapeadas e representadas as principais vias, fluxos e acessos à área do Centro Histórico, por transporte individual (logradouros), transporte coletivo (pontos e rotas de ônibus), bicicleta (ciclofaixas e ciclovias) e as vias exclusivas para pedestres. O mapa a seguir (Figura 69) mostra o mapeamento da mobilidade urbana do Centro Histórico.

Figura 69 – Mapa de inserção urbana – Mobilidade



Legenda

- Recorte Centro Histórico
- Recorte Ambiências

Mobilidade

- Pontos de Ônibus
- Terminal de Integração

- Logradouros
- Vias pedestres

Bicicleta

- Ciclofaixa
- Rota de Bike
- Ciclorrota

Rotas de Ônibus

- Convencional
- Executivo
- Ambas

Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados GeoPortal (PMF, 2023a) e Google (2023).

A partir do mapeamento, nota-se que a área possui boa integração do sistema de mobilidade, sendo que os recortes são facilmente acessíveis por transporte público. Mesmo no caso das Ruas Felipe Schmidt, Conselheiro Mafra e Tiradentes, onde não há passagem de ônibus na via em si, as rotas do entorno e a proximidade com o Terminal de Integração do Centro fazem com que sejam facilmente acessadas

por toda a cidade. No caso da Avenida Hercílio Luz, existem rotas de ônibus passando pela via, que facilitam a conexão com outros pontos do centro e da cidade.

Além disso, a área conta com dois tipos principais de transporte coletivo: convencional e executivo. Os ônibus convencionais circulam na área urbana, param em todos os pontos de ônibus das rotas, sendo integrados a partir dos terminais, presentes nos distritos Centro, Lagoa da Conceição, Trindade, Rio Tavares, Santo Antônio de Lisboa e Canasvieiras. Já o executivo é composto por ônibus e micro-ônibus na cor amarela, com paradas em locais solicitados no percurso realizado.

Diariamente, intenso fluxo de pedestres realiza o trajeto de sair do terminal e ingressar no centro pelo entorno do Mercado Público, gerando intenso movimento no setor oeste da Praça XV de Novembro. No caso do setor leste, o fluxo foi reduzido drasticamente com a mudança de local do Terminal, mas a área ainda continua sendo local importante de fluxos do centro. Já a área de entorno da Avenida Hercílio Luz, também possui fluxos consideráveis, provenientes de vários pontos do centro.

Apesar da facilidade de acesso à área por transporte coletivo, ainda existe grande fluxo de veículos nas vias do entorno do Centro Histórico, e a presença de grandes áreas para estacionamento. A partir do mapa (Figura 68), também é possível observar que a área conta com inúmeras vias exclusivas para pedestres, ou calçadas, que priorizam os pedestres na área caracterizada por usos do setor terciário. No caso do setor leste, algumas vias possuem trânsito de veículos de forma compartilhada com os pedestres.

Quanto ao transporte por bicicletas, poucas áreas são dotadas por essas infraestruturas. Na análise, foram identificados três tipos: ciclorrotas (vias com redução da velocidade e uso compartilhado entre veículos e bicicletas), ciclofaixas (onde não há divisão da área para veículos e ciclistas por barreiras, e sentido unidirecional) e ciclovias (com separação, a partir da locação no canteiro central, e sentido bidirecional). A ciclorrota identificada na área de estudo está localizada na Rua Esteves Júnior. No caso das ciclofaixas, há uma na Rua Jerônimo Coelho, e outra na área entre a Praça XV de Novembro e o Teatro Álvares de Carvalho. Sobre ciclovias, há apenas uma localizada na Avenida Hercílio Luz, no canteiro central, oferecendo segurança aos ciclistas. Na imagem a seguir (Figura 70), são mostrados exemplos da rede cicloviária.

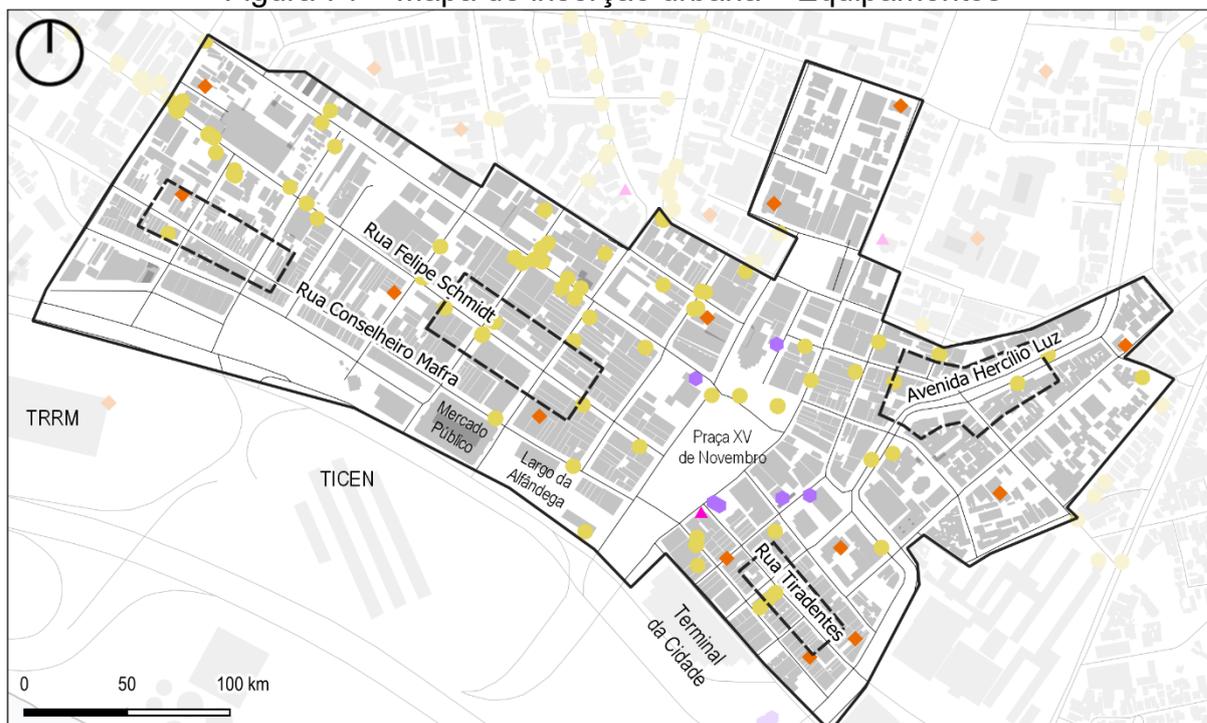
Figura 70 – Exemplo de ciclofaixa e ciclovia no Centro Histórico



Fonte: acervo da autora, 2023.

Complementarmente, o mapa (Figura 71) mostra os principais equipamentos.

Figura 71 – Mapa de inserção urbana – Equipamentos



Legenda

Recorte Centro Histórico
 Recorte Ambiências
 ◆ Educação
 ▲ Cultura
 ● Museus
 ● Saúde

Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados GeoPortal (PMF, 2023a) e Google (2023).

Nota-se a distribuição por todo o recorte de equipamentos que atraem fluxos específicos de toda a cidade para o local. Esta diversidade de pontos de interesse e facilidade de acesso pelos diferentes modais de transporte contribui para uma

dinâmica de atratividade e relevância do local no contexto urbano. O Quadro 13 apresenta a leitura dos recortes.

Quadro 13 – Avaliação da inserção urbana dos recortes

INSERÇÃO URBANA						
VARIÁVEIS		ATRIBUTOS	RCM*	RFS*	RT*	AHL*
Integração Urbana		O local é segregado / O local é integrado	5	5	4	5
Acesso e circulação	Transporte público	O lugar não é acessível / é facilmente acessível por transporte público	4	4	4	5
	Pedestres e ciclistas	O lugar não é acessível / é facilmente acessível por pedestres e ciclistas	5	5	4	5
	Conexões	O lugar não se conecta / se conecta adequadamente	5	5	4	5
	Circulação	O lugar tem obstáculos ou barreiras e não atende aos requisitos de acessibilidade / O lugar não tem obstáculos e atende aos requisitos de acessibilidade	5	5	5	4
Média Final			4,8	4,8	4,2	4,8
*Legenda: RCM – Rua Conselheiro Mafra; RFS – Rua Felipe Schmidt; RT – Rua Tiradentes; AHL – Avenida Hercílio Luz.						

Fonte: elaborado pela autora.

A partir dos dados apresentados, nota-se que todas as áreas possuem boas condições quanto à inserção urbana. Entretanto, existem algumas particularidades a serem destacadas. No caso das vias situadas no setor oeste, possuem ótima integração e intenso fluxo de passagem, especialmente a Rua Felipe Schmidt. O setor leste, onde se localiza a Rua Tiradentes, é mais segregado que o setor oeste, mas comporta importantes fluxos de passagem do Centro Histórico. Já a Avenida Hercílio Luz apresenta boa integração, com atendimento por transporte público, fluxo de veículos e pessoas.

A Rua Conselheiro Mafra está próxima ao principal terminal de transporte coletivo da cidade, sendo assim facilmente atendido por transporte público. A maioria das ruas possui uso apenas para pedestres, com parte compartilhada com veículos. No trecho onde há passagem de automóveis, houve aumento da calçada por faixas demarcadas na pavimentação da via. A via é acessível por pedestres e ciclistas, sem obstáculos, atendendo aos requisitos de acessibilidade. Além disso se conecta adequadamente com o seu entorno.

No caso da Rua Felipe Schmidt, é facilmente acessível por transporte público. A via é larga, sendo amplamente utilizada por atividades como comércio ambulante e atividades temporárias. Além disso, apresenta boas condições de caminhabilidade. Não há passagem de veículos no trecho analisado.

A Rua Tiradentes localiza-se na porção leste da Praça XV de Novembro, que apresenta fluxos de pedestres bem menos intensos que aqueles situados a oeste da praça. Possui menor quantidade de usos do setor terciário, e maiores índices de

apropriação em horários noturnos. Ainda assim, a via conta com grande fluxo de pedestres durante o dia. Em comparação aos recortes anteriores, a via apresenta caixa viária menor, e trânsito compartilhado entre pedestres e veículos – embora em pouca quantidade. Atualmente, apesar da mudança do terminal, a área continua a receber fluxo de pedestres, para os comércios e serviços públicos localizados na área (como exemplo, o Pró Cidadão). Recentemente, o local passou por obras viárias, para adequação dos requisitos de acessibilidade.

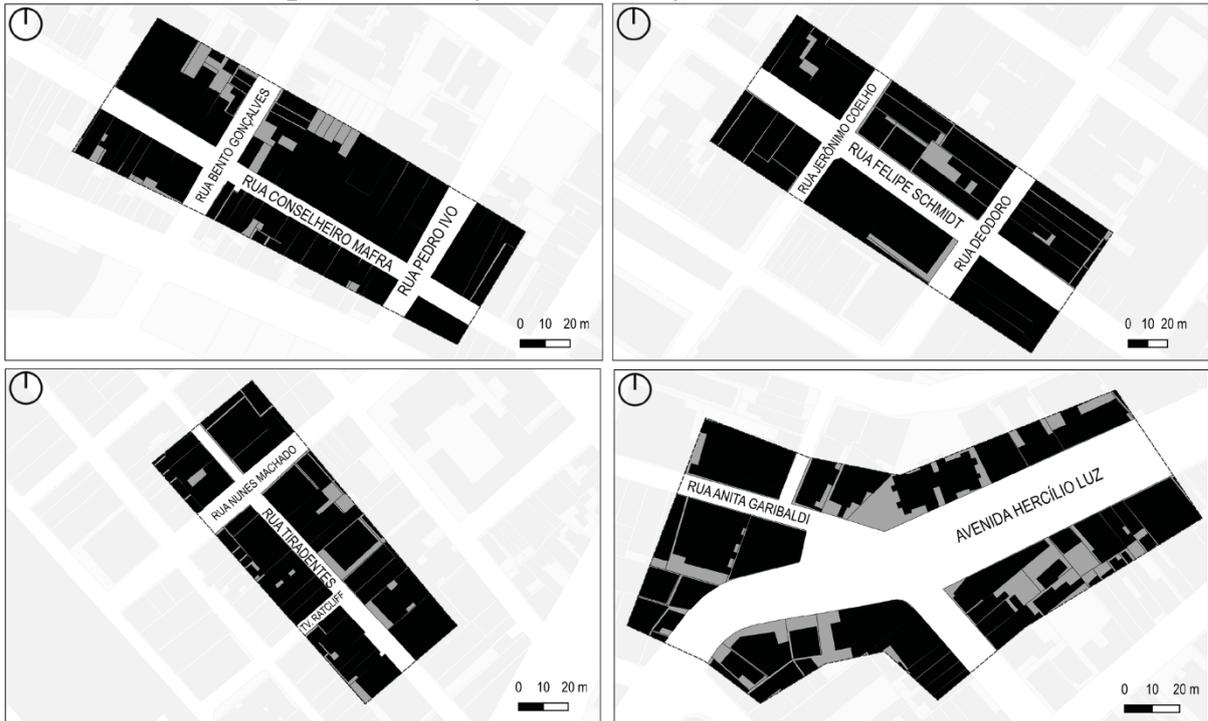
Já a Avenida Hercílio Luz localiza-se em local de boa inserção urbana, integrando fluxos do Centro Histórico a outras áreas do centro, como a Avenida Mauro Ramos. O local é facilmente atendido por transporte público e por pedestres. Diferentemente dos recortes anteriores, a área apresenta maiores mudanças no padrão de uso e ocupação, com adensamento e verticalização. O recorte é facilmente acessível por pedestres e ciclistas, com amplas áreas de passagem e permanência no canteiro central, além de ciclovia. Além disso, o local atende aos requisitos de acessibilidade, sem possuir obstáculos ou barreiras.

De modo geral, nota-se que todos os recortes possuem bom desempenho de inserção urbana, pela centralidade onde se inserem e as boas condições de caminhabilidade existentes.

4.3 RELAÇÃO ENTRE ESPAÇOS LIVRES E ESPAÇOS EDIFICADOS

A análise da proporção entre espaços livres e espaços edificados é essencial para compreender cada área, pois o predomínio de uma ou outra categoria tem profundas consequências em sua configuração. A seguir, estão apresentados os mapeamentos de ilhas espaciais do entorno de cada rua analisada, onde as cores representam: preto – espaços ocupados por edificações; cinza – espaço privado não construído; branco – espaços públicos (Figura 72). Complementarmente, são apresentados os dados quantitativos de espaços livres e edificados de cada área de análise (Tabela 4) e o quadro de avaliação dos espaços livres e dimensões dos recortes (Quadro 14).

Figura 72 – Mapa de ilhas espaciais dos recortes



Legenda

Recortes Espaço Privado Edificado Espaço Livre Privado Espaço Livre Público

Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados GeoPortal (PMF, 2023a).

Tabela 4 – Espaços livres e edificados dos recortes

ESPAÇOS LIVRES E EDIFICADOS DOS RECORTES								
	RFS*		RCM*		RT*		AHL*	
	Área (m ²)	%						
Espaço livre público	2.810,7	27%	4.211,3	30%	1.450,4	22%	5.596,18	40%
Espaço livre privado	831,04	8%	1.067,4	8%	535,7	8%	1919,3	14%
Espaço privado edificado	6.720,4	65%	8.928,2	63%	4.610,41	70%	6.531,9	46%
Total	10.362,1		14.206		6.596,5		14.047,4	

*Legenda:

RCM – Rua Conselheiro Mafra; RFS – Rua Felipe Schmidt; RT – Rua Tiradentes; AHL – Avenida Hercílio Luz.

Fonte: elaborado pela autora.

Quadro 14 – Avaliação dos espaços livres dos recortes

ESPAÇOS LIVRES					
VARIÁVEIS	ATRIBUTOS	RCM*	RFS*	RT*	AHL*
Percentual de espaço livre público	O percentual de espaço livre público sobre a área total é grande / é pequeno	4	4	5	4
Dimensões	O tamanho do lugar não é condizente com suas características / é condizente com suas características	5	4	4	5
Média Final		4,5	4	4,5	4,5

*Legenda: RCM – Rua Conselheiro Mafra; RFS – Rua Felipe Schmidt; RT – Rua Tiradentes; AHL – Avenida Hercílio Luz.

Fonte: elaborado pela autora.

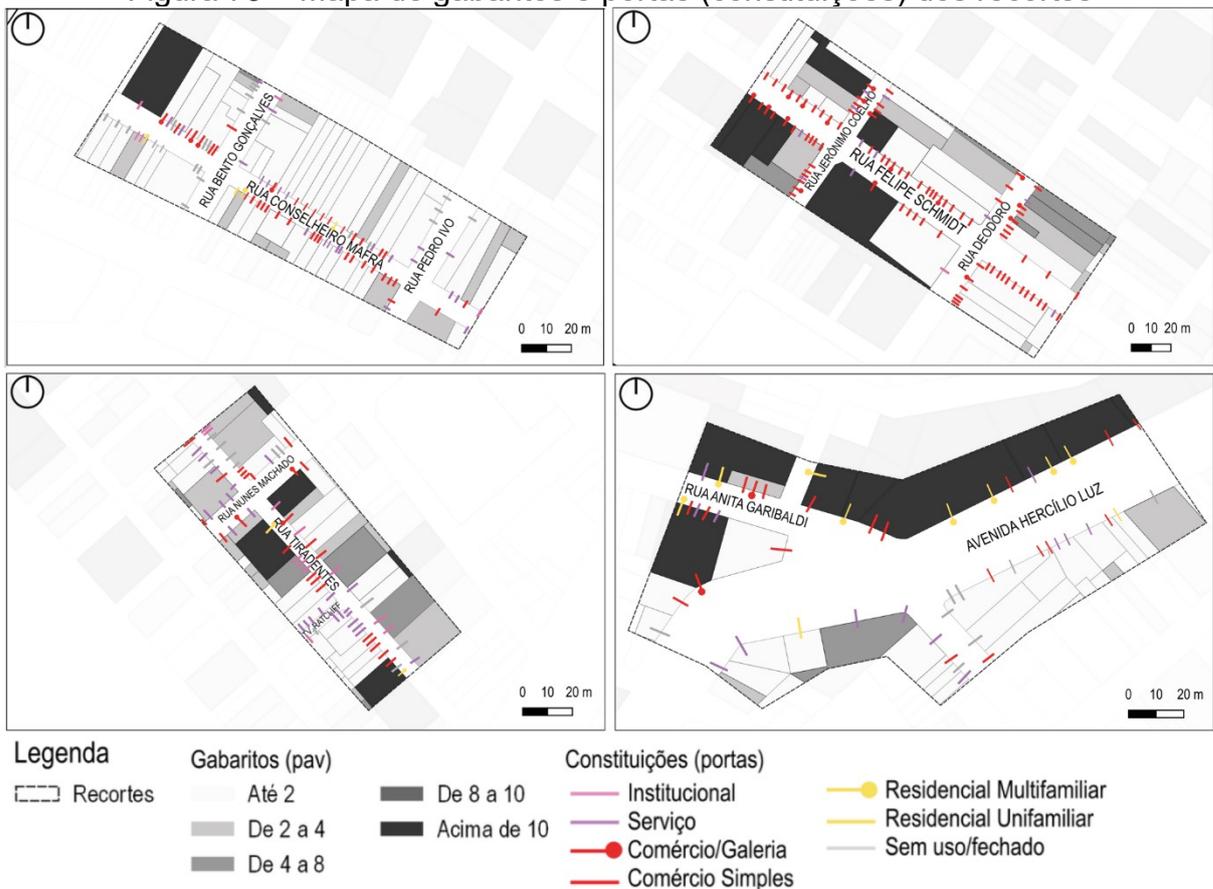
A Rua Conselheiro Mafra possui predominância de cheios, com continuidade das fachadas em função da não existência de recuos laterais em toda a via. Semelhantemente, a Rua Felipe Schmidt apresenta predominância de cheios, com

fachadas contíguas. A Rua Tiradentes é o recorte que apresenta maior porcentagem de espaços edificados. Ainda assim, o percentual de espaço livre público é adequado às características de uso da via. Por fim, na Avenida Hercílio Luz, o percentual de espaço livre público é maior, em grande parte pela ampla caixa viária e canteiro central. Ainda assim, o tamanho do espaço é adequado para sua utilização.

4.4 LIMITES E CONSTITUIÇÕES (PORTAS)

A análise de limites e constituições permite compreender como as edificações se abrem para o espaço público, e também como acontece a interface entre espaços públicos e espaços privados. A seguir, são apresentados os mapeamentos de gabaritos e portas (constituições) das áreas de estudo (Figura 73).

Figura 73 – Mapa de gabaritos e portas (constituições) dos recortes



A avaliação dos limites e constituições está expressa no Quadro 15, a seguir.

Quadro 15 – Avaliação dos limites e constituições dos recortes

LIMITES E CONSTITUIÇÕES						
VARIÁVEIS		ATRIBUTOS	RCM*	RFS*	RT*	AHL*
Limites	Clareza dos limites	Os limites do lugar não estão claros / estão muito claros	5	5	5	4
	Contiguidade dos limites	Os limites do lugar têm baixa contiguidade / alta contiguidade	5	5	5	4
	Separação público/privado	A separação público/privado não é clara / é clara	5	5	5	5
Portas e janelas	Espaços cegos	A proporção de espaços cegos é muito alta / não há espaços cegos	3	5	4	4
	Número de portas	Não há portas abrindo para o lugar / Há muitas portas abrindo para o lugar	5	5	5	4
	Janelas	Não há janelas voltadas para o lugar / há muitas janelas voltadas para o lugar	4	3	3	5
Média Final			4,5	4,6	4,5	4,3

*Legenda: RCM – Rua Conselheiro Mafra; RFS – Rua Felipe Schmidt; RT – Rua Tiradentes; AHL – Avenida Hercílio Luz.

Fonte: elaborado pela autora.

A Rua Conselheiro Mafra apresenta predominância de edificações térreas até 2 pavimentos, com algumas exceções. É o caso da edificação em altura, acima de 10 pavimentos, que comporta serviço público (setores de administração e educação da PMF). Além disso, na via os limites são claros e apresentam contiguidade; a separação público/privado é clara; e a proporção de espaços cegos é baixa. Há muitas portas abrindo para a rua, apesar de existirem edificações sem uso/fechadas em alguns pontos. Existem muitas janelas voltadas para o lugar; no entanto, em sua maioria são de uso comercial e/ou depósitos, o que não garante a existência de pessoas visualizando o espaço público a partir dos pavimentos superiores. A Figura 74, a seguir, mostra uma área com espaços cegos (muros) e outro ponto com maior quantidade de aberturas ao espaço público.

Figura 74 – Espaços cegos e espaços com aberturas – Rua Conselheiro Mafra



Fonte: acervo da autora, 2023.

No caso da Rua Felipe Schmidt, pelo extenso uso do setor terciário, apresenta abundância de portas para o espaço público, gerando dinamicidade durante os

horários comerciais. Com base nos critérios de análise, nota-se que via possui limites claros e contiguidade de massa edificada; a separação público/privada é clara; e existem vários pontos de transição entre a via e os espaços comerciais. Praticamente não existem espaços cegos na via, apesar de algumas áreas possuírem menor densidade de portas. Existem muitas portas abrindo para o local, com uso comercial ou galerias.

A área possui algumas edificações em altura, acima de 10 pavimentos; porém, todas possuem uso por comércio e serviços, tendo sua utilização restrita aos horários comerciais. Observa-se que alguns serviços funcionam em horários noturnos, após as 19h, ainda que em pequena proporção. No restante das edificações, as janelas dos pavimentos superiores se restringem a usos comerciais ou depósitos de lojas. Além disso, nota-se diversas placas de aluga-se nos pavimentos superiores, todas com indicação de salas comerciais. A Figura 75 ilustra essas questões.

Figura 75 – Andares superiores com comércio/serviços – Rua Felipe Schmidt



Fonte: acervo da autora, 2023.

Com cenário distinto, a Rua Tiradentes possui algumas edificações em altura, com mais de 10 pavimentos, sendo 2 delas com uso residencial. O restante da área é caracterizado por edificações de até 4 pavimentos, com uso por comércio e serviços, com andares superiores como depósitos ou sem usos. Nesse recorte, também se nota a existência de edificações em situação de abandono. A área possui clareza e contiguidade de limites e boa separação entre espaços públicos e privados. Devido aos horários de funcionamento dos equipamentos comerciais, apesar de existirem portas voltadas ao espaço público, elas não garantem dinamicidade em todos os horários. A Figura 76 mostra as diferenças entre apropriações durante o dia e noite, no mesmo ponto, na Rua Tiradentes.

Figura 76 – Diferenças de apropriação durante o dia e à noite – Rua Tiradentes



Fonte: acervo da autora, 2023.

Por fim, na Avenida Hercílio Luz, os limites são claros e apresentam grande contiguidade. Existem edificações em altura, com mais de 12 pavimentos, com uso residencial. Parte da área, onde as edificações são contínuas, é denominado popularmente como “paredão da Hercílio Luz”. Há menor densidade de portas em comparação com os recortes anteriores; porém, a área possui enorme quantidade de janelas voltadas ao espaço público, com uso residencial, que garante a existência de olhares voltados para a rua, em especial nos primeiros quatro pavimentos das edificações. No outro lado da via, nota-se a predominância de edificações de até 4 pavimentos. (Figura 77).

Figura 77 – Número expressivo de janelas para a rua – Avenida Hercílio Luz



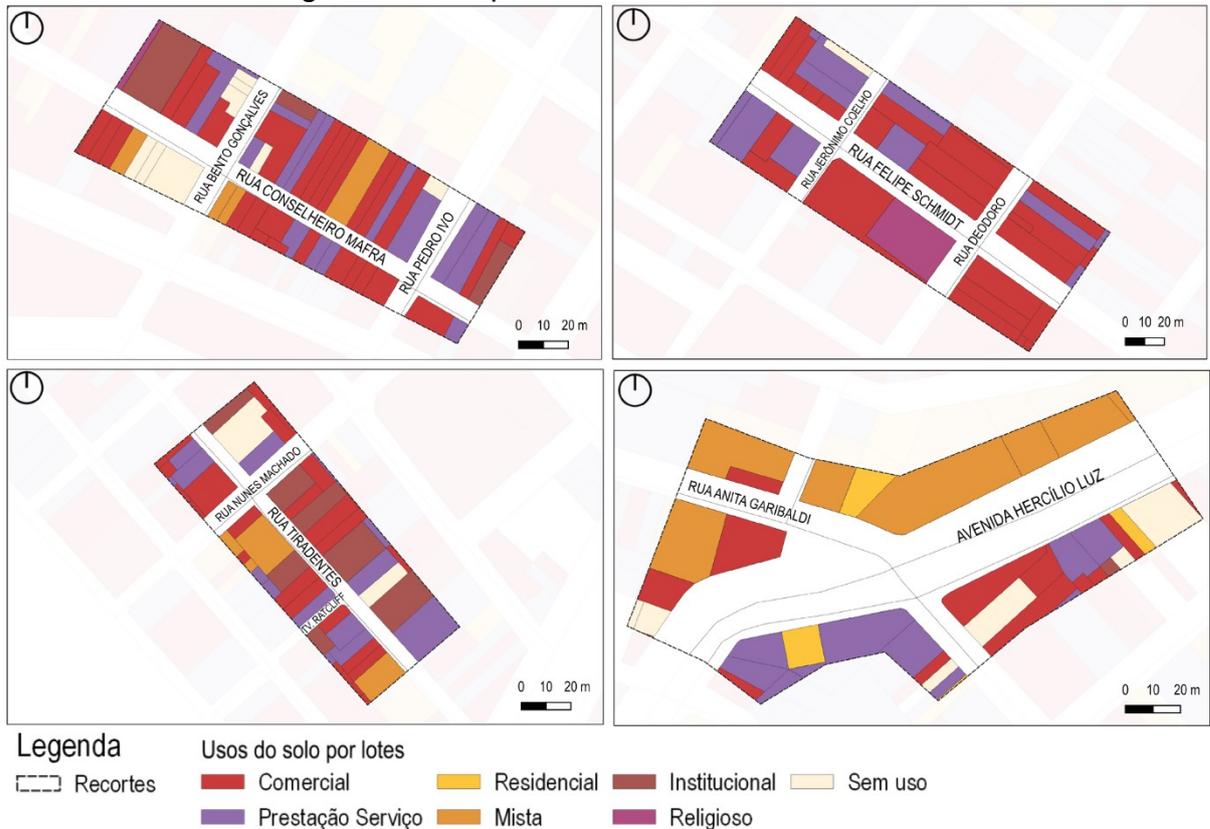
Fonte: acervo da autora, 2023.

A partir disso, as médias mostram desempenho semelhante entre os recortes, com notas variando de 4,3 a 4,6. Apresentam boas notas quanto a análises de limites. Como pontos de atenção estão alguns espaços cegos (Rua Conselheiro Mafra) e menor número de janelas para a rua (Rua Tiradentes e Avenida Hercílio Luz).

4.5 USOS DO SOLO

A análise de usos do solo visa compreender as relações entre os usos e a apropriação dos espaços públicos. Os diferentes usos resultam em diferentes movimentações de pedestres no espaço da rua, seja em relação aos períodos temporais, seja no que diz respeito a intensidade dos fluxos de entrada e saída das edificações. Para análise, apresenta-se o mapa de usos dos recortes, na Figura 78.

Figura 78 – Mapa de usos do solo dos recortes



Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados GeoPortal (PMF, 2023a).

A avaliação desse item está expressa no Quadro 16, a seguir.

Quadro 16 – Avaliação dos usos do solo dos recortes

USOS DO SOLO					
VARIÁVEIS	ATRIBUTOS	RCM*	RFS*	RT*	AHL*
Variedade de usos	Não há / há grande variedade de usos do solo	4	4	4	5
Distribuição espacial	Não há / há grande distribuição espacial dos usos	3	3	3	5
Complementaridade	As atividades não se complementam / se complementam	3	2	3	5
Média Final		3,3	3	3,3	5

*Legenda: RCM – Rua Conselheiro Mafra; RFS – Rua Felipe Schmidt; RT – Rua Tiradentes; AHL – Avenida Hercílio Luz.

Fonte: elaborado pela autora.

A Rua Conselheiro Mafra apresenta predominância de uso comercial, seguido de atividades de prestação de serviços. Caracteriza-se por seu comércio popular, e atrai grande número de usuários de diferentes locais da cidade. Além disso, existem equipamentos comerciais de artigos para casa, serviços mais pesados, entre outros. Possui quatro edificações com uso misto (comercio/serviços no térreo e residencial nos pavimentos superiores). Existem também terrenos sem uso e edificações ociosas/abandonadas.

O trecho analisado na Rua Felipe Schmidt caracteriza-se pela ausência de uso habitacional, com existência apenas de usos do setor terciário: comércios e prestação de serviços. Existe grande diversidade de lojas do setor varejista, como eletrodomésticos, utilidades para a casa, farmácias, lojas de cosméticos, roupas e calçados, entre outros. Além do comércio voltado diretamente ao espaço público, a área também é caracterizada por diversas galerias e centros comerciais. Quanto aos serviços, a área apresenta diversidade, como consertos de eletrônicos, consultórios odontológicos, salões de beleza, restaurantes diversos, dentre outros.

A Rua Tiradentes caracteriza-se pela diversidade de usos. Existem duas edificações mistas (comercio/serviço no térreo e residencial nos pavimentos superiores). Quanto aos serviços, predominam bares e restaurantes, que se desenvolveram exponencialmente nos últimos anos, criando grande apropriação em horários noturnos e finais de semana. A grande maioria desses estabelecimentos permanece fechada durante o dia. Outros comércios existentes são específicos dessa área, como sebos, brechós e antiquários. Além disso, existem usos institucionais, como o Ministério do Trabalho e Emprego, e instituições privadas de educação.

Na Avenida Hercílio Luz, os equipamentos comerciais possuem menor porte; assim, os comércios e serviços buscam atender às demandas específicas, tanto do entorno imediato quanto da cidade toda. São exemplos de comércios e serviços existentes: pequenos mercados, padarias, lavanderias, colchões, cosméticos, pet shop, hortifrúti e papelaria. Também existem bares e restaurante, que ficam fechados durante o dia. Ademais, a área apresenta grande quantidade de uso residencial, que será abordado com mais detalhes no item a seguir.

As análises mostram o predomínio das atividades de comércio e serviços em todas as frações analisadas (médias de 3 a 3,3), com exceção da Avenida Hercílio Luz, que apresenta diversas edificações habitacionais verticais, caracterizando grande diversidade (média 5). No setor oeste, os usos concentram suas atividades no horário

comercial; diferentemente da Rua Tiradentes, que possui usos predominantemente nos horários noturnos e finais de semana.

4.6 HABITAÇÃO

A análise do uso habitacional busca compreender onde ainda existem usos residenciais no Centro Histórico, além de compreender como se apresenta o uso habitacional nas áreas de aproximação. A localização das edificações residenciais pode ser observada na Figura 79, e a avaliação no Quadro 17, a seguir.

Figura 79 – Mapa de uso habitacional dos recortes



Legenda Tipologias
 [---] Recortes [Orange] TM [Light Green] TRU [Yellow] TRM

Fonte: elaborado pela autora, a partir do banco de dados GeoPortal (PMF, 2023a).

Quadro 17 – Avaliação da habitação nos recortes

TIPOS HABITACIONAIS						
VARIÁVEIS		ATRIBUTOS	RCM*	RFS*	RT*	AHL*
Habitação	Variedade	Há pouca variedade / muita variedade de tipos edifícios	3	2	3	5
	Distribuição	Os tipos edifícios estão mal distribuídos / bem distribuídos	3	1	3	5
	Densidade	Não há / Há densidade suficiente para assegurar concentração de pessoas	1	1	2	5
Média Final			2,3	1,3	2,6	5

*Legenda: RCM – Rua Conselheiro Mafra; RFS – Rua Felipe Schmidt; RT – Rua Tiradentes; AHL – Avenida Hercílio Luz.

Fonte: elaborado pela autora.

A Rua Conselheiro Mafra, com uso consolidado de equipamentos comerciais e serviços durante os horários comerciais, apresenta quatro unidades com uso habitacional. Todas as unidades são do Tipo Misto, com térreo com comércio/serviços e pavimento superior com habitação e possuem de 2 a 4 pavimentos. Há média variedade de tipos edifícios, e pouca distribuição do uso habitacional na área. Diante disso, observa-se que a densidade habitacional não consegue assegurar a concentração de pessoas fora dos horários comerciais.

Na Rua Felipe Schmidt, não foram identificadas edificações de uso habitacional no trecho de estudo. Na via, existem edificações residenciais na região chamada “altos da Felipe Schmidt”, área próxima ao Parque da Luz, que conta com edificações multifamiliares em altura, de médio a alto padrão. A não existência de usos habitacionais na área talvez seja uma das principais causas da desertificação da rua em horários não comerciais, gerando área vazia, e, como citado por alguns moradores da cidade, insegura nesses horários.

Na Rua Tiradentes, no trecho de estudo, identificou-se duas unidades habitacionais. Ambas são caracterizadas como Tipos Mistos, com comércio e serviços no térreo e uso residencial nos pavimentos superiores, e possuem 12 pavimentos. Além disso, observa-se duas ocorrências de uso residencial na quadra em esquina com a Rua Nunes Machado, que não foram identificadas por não estarem na rua de análise. Assim, há média variedade de tipos edifícios, pouca distribuição, e baixa densidade habitacional.

O recorte localizado na Avenida Hercílio Luz é o que possui a maior quantidade e variedade de habitação, com nove edificações com esse uso. Na análise, foram encontradas edificações de uso misto, edificações residenciais multifamiliares e uma ocorrência de edificação residencial unifamiliar. Na área de estudo, existe boa variedade de tipos edifícios, e estão bem distribuídos na área. Além disso, verifica-se que existe densidade capaz de assegurar concentração de pessoas, fator notado também nos levantamentos. O quadro 18 mostra as edificações com uso residencial identificados nas áreas de análise.

Quadro 18 – Edificações residenciais identificadas nos recortes

(continua)

RUA CONSELHEIRO MAFRA	
	<p style="text-align: center;">EDIFICAÇÃO 1 MISTO</p> <p>Ano de construção: 1935 Pavimentos: 2 Térreo: 2 salas comerciais Uso Habitacional: 2 apartamentos no andar superior Não foram encontradas informações sobre as unidades habitacionais</p>
	<p style="text-align: center;">EDIFICAÇÃO 2 MISTO</p> <p>Ano de construção: 1982 Pavimentos: 4 Térreo: 3 salas comerciais – Frente para Rua Conselheiro Mafra (à esquerda) e Rua Francisco Tolentino (à direita). Uso Habitacional: 2 apartamentos no andar superior. Não foram encontradas informações sobre as unidades habitacionais</p>
	<p style="text-align: center;">EDIFICAÇÃO 3 MISTO</p> <p>Ano de construção: 1958 Pavimentos: 2 + Cobertura Térreo: 1 sala comercial – Frente para Rua Francisco Tolentino (à direita). Uso Habitacional: apartamentos no andar superior. Não foram encontradas informações sobre as unidades habitacionais</p>
	<p style="text-align: center;">EDIFICAÇÃO 4 MISTO</p> <p>Ano de construção: 1985 Pavimentos: 2 + Cobertura (terraço e área construída) Térreo: Uso institucional (Igreja) Uso Habitacional: apartamentos no andar superior. Não foram encontradas informações sobre as unidades habitacionais</p>

Quadro 18 – Edificações residenciais identificadas nos recortes

(continuação)

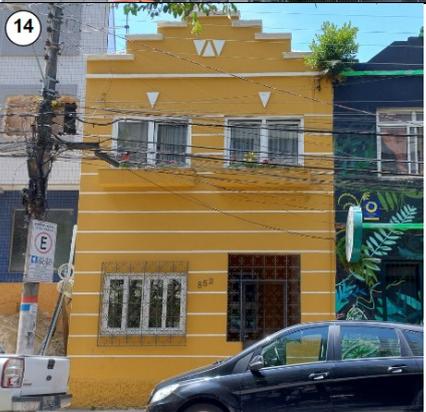
RUA TIRADENTES	
 <p>5</p>	<p>EDIFICAÇÃO 5 MISTO</p> <p>Edifício Dona Negra Ano de construção: 1986 Pavimentos: 12 Salas comerciais: 02 salas no térreo com área de 156m² Uso habitacional: as unidades encontradas para venda/locação possuem 3 dormitórios (1 suíte), com área total de 117 m².</p>
 <p>6</p>	<p>EDIFICAÇÃO 6 MISTO</p> <p>Edifício Topázio Ano de construção: 1977 Pavimentos: 12 Uso Terciário: 05 salas no térreo Uso habitacional: as unidades encontradas para venda/locação possuem 2 dormitórios, com área total de 72 m².</p>
AVENIDA HERCÍLIO LUZ	
 <p>7</p>	<p>EDIFICAÇÃO 7 MISTO</p> <p>Edifício Daniela Ano de construção: 1969 Pavimentos: 15 Uso terciário: 2 salas no térreo Uso habitacional: as unidades encontradas para venda/locação possuem 103m² de área, 2 a 3 dormitórios e 2 banheiros.</p>
 <p>8</p>	<p>EDIFICAÇÃO 8 MISTO</p> <p>Edifício Dona Izabel Ano de construção: 1977 Pavimentos: 11 Uso terciário: 13 salas comerciais (3 com acesso pela Avenida Hercílio Luz. O restante é acessado pela Rua Anita Garibaldi). Uso habitacional: as unidades encontradas para venda/locação possuem entre 32m² a 41m², com 1 Dormitório.</p>

Quadro 18 – Edificações residenciais identificadas nos recortes

(continuação)

 <p>9</p>	<p align="center">EDIFICAÇÃO 9 MISTO</p> <p>Edifício Berenice Ano de construção: 1975 Pavimentos: 12 Uso terciário: 1 sala no térreo Uso habitacional: as unidades encontradas para venda/locação possuem entre 75 a 80m², e 2 dormitórios.</p>
 <p>10</p>	<p align="center">EDIFICAÇÃO 10 MISTO</p> <p>Edifício Alexandra Bianca Ano de construção: 1976 Pavimentos: 13 Uso terciário: 3 salas no térreo Uso habitacional: as unidades encontradas para venda/locação possuem entre 60m² e 88m², 1 a 3 quartos e 1 a 2 banheiros.</p>
 <p>11</p>	<p align="center">EDIFICAÇÃO 11 MISTO</p> <p>Edifício Andrea Ano de construção: 1977 Pavimentos: 13 Uso terciário: 2 salas no térreo Uso habitacional: as unidades encontradas para venda/locação possuem entre 42m² e 68m², 1 a 2 quartos e 1 banheiro.</p>
 <p>12</p>	<p align="center">EDIFICAÇÃO 12 MISTO</p> <p>Edifício Gabriela Ano de construção: 1977 Pavimentos: 13 Uso terciário: 2 salas no térreo Uso habitacional: as unidades encontradas para venda/locação possuem entre 70m² e 86m², 2 a 3 quartos e 1 a 2 banheiros.</p>

Quadro 18 – Edificações residenciais identificadas nos recortes
(conclusão)

	<p style="text-align: center;">EDIFICAÇÃO 13 RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR</p> <p>Edifício Bellatrix Ano de construção: 1972 Pavimentos: 13 Uso habitacional: as unidades encontradas para venda/locação possuem entre 80m², e 2 a 3 dormitórios.</p>
	<p style="text-align: center;">EDIFICAÇÃO 14 RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR</p> <p>Ano de construção: 1950 Pavimentos: 2 Não foram encontradas informações sobre as unidades residenciais.</p>
	<p style="text-align: center;">EDIFICAÇÃO 15 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</p> <p>Ano de construção: 1983 Pavimentos: 2 Não foram encontradas informações sobre a unidade residencial.</p>

Fonte: elaborado pela autora; imagens: acervo da autora.

A partir da análise da distribuição das edificações, nota-se que existem poucas unidades habitacionais na área do Centro Histórico. No setor oeste, a Rua Conselheiro Mafra, possui inúmeras unidades que, antigamente, comportavam o uso residencial, e hoje possuem usos do setor terciário. As quatro edificações ainda existentes comportam o uso misto, e não foram encontrados detalhes sobre metragem quadrada ou outras informações.

No caso da Rua Felipe Schmidt, não foi identificada nenhuma edificação com uso residencial.

No caso do setor leste, a Rua Tiradentes apresenta duas edificações, caracterizadas por salas para comércio e serviços no térreo e unidades habitacionais acima. Nota-se que as edificações possuem vagas de garagem, com entrada para veículos. Ambas possuem 12 pavimentos, e os apartamentos podem ser classificados como médio a alto padrão.

Por fim, a Avenida Hercílio Luz, que difere do restante dos recortes em diversos aspectos, foi a área analisada com maior quantidade de edificações, totalizando nove ocorrências. A maioria das edificações possui salas comerciais e de serviços no térreo (e algumas na sobreloja ou mezanino), e usos residenciais acima, com 11 a 13 pavimentos. Os padrões de unidades residenciais variam, desde estúdios/quitinetes, a apartamentos de 3 dormitórios. Essa característica mostra a capacidade da área de atender diferentes públicos. Além disso, existe uma edificação em altura com uso exclusivo residencial, sem comércio no térreo; uma edificação multifamiliar de 2 pavimentos, em contato com a via; e uma edificação unifamiliar de 2 pavimentos, que possui recuo frontal ajardinado e grades.

A avaliação da habitação mostra diferenças entre os recortes. A Rua Conselheiro Mafra e a Rua Tiradentes apresentaram médias próximas (2,3 e 2,6). Ambas são caracterizadas pela pouca variedade e distribuição de tipos edilícios, e baixa densidade habitacional. A Rua Felipe Schmidt teve o pior desempenho (média 1,3), pois apesar de existir alguma variedade de tipos edilícios, não há distribuição e densidade habitacional. A melhor avaliação (média 5) é da área de análise da Avenida Hercílio Luz, que possui variedade, distribuição e densidade de usos habitacionais.

4.7 ATIVIDADES NO ESPAÇO PÚBLICO

A análise visa compreender como as áreas se comportam com relação às atividades em seus espaços públicos, e como esse fator se relaciona com as demais variáveis de análise. A seguir, serão apresentados os dados dos levantamentos de atividades nos horários comerciais. O primeiro apresentado foi realizado na sexta/tarde (Quadro 19); o mapeamento pode ser visualizado na Figura 80.

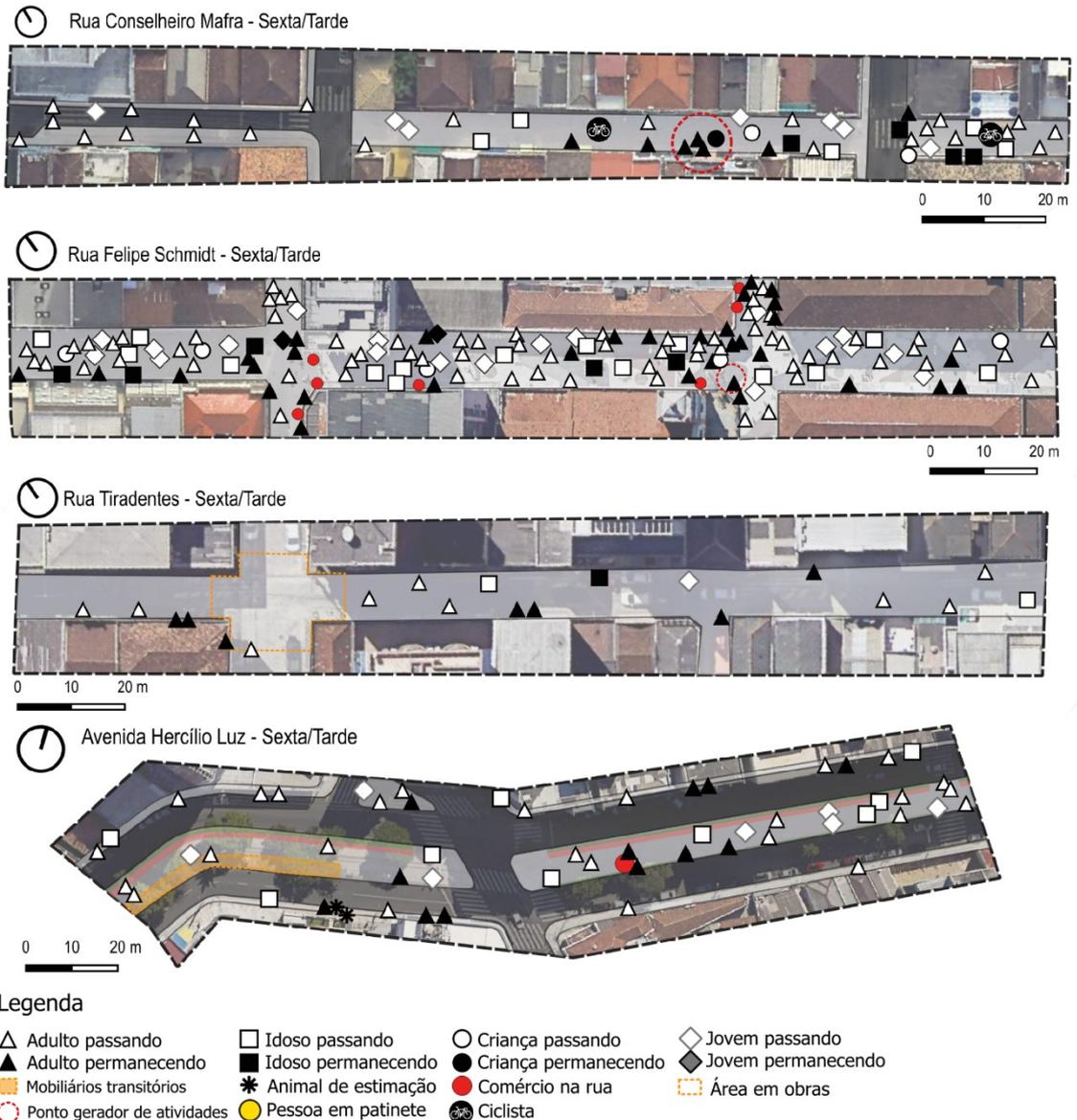
Quadro 19 – Avaliação das atividades – Sexta/Tarde

ATIVIDADES			RCM*	RFS*	RT*	AHL*
VARIÁVEIS		ATRIBUTOS				
Atividades no lugar	Variedade	Não há / há variedade de atividades	5	4	3	5
		Não há / Há locais para sentar	2	5	1	5
		Não há / Há bancas e quiosques de comida	4	5	1	5
		Não há / Há espaço para atividades	4	5	3	5
	Distribuição	As atividades estão mal / bem distribuídas	4	4	2	4
	Complementaridade	As atividades não se complementam / se complementam	3	4	2	4
	Distribuição temporal	Há péssima / ótima distribuição de atividades no tempo	3	3	2	5
Atividades nos limites e arredores	Variedade	Não há / há grande variedade de atividades	4	4	3	5
		Não há / há presença de moradias	3	1	3	5
	Distribuição espacial	As atividades estão mal / bem distribuídas	3	3	4	4
	Complementaridade	As atividades não se complementam / se complementam	4	3	3	4
	Distribuição temporal	Há péssima / ótima distribuição de atividades no tempo	3	4	3	3
Média Final			3,5	3,75	2,5	4,5

*Legenda: RCM – Rua Conselheiro Mafra; RFS – Rua Felipe Schmidt; RT – Rua Tiradentes; AHL – Avenida Hercílio Luz.

Fonte: elaborado pela autora.

Figura 80 – Mapeamento das atividades – Sexta/Tarde



Fonte: elaborado pela autora; base Google Satélite (2023).

Na Rua Conselheiro Mafra, há boa distribuição, média complementaridade e distribuição temporal das atividades. Há presença de quiosques de comida e espaços para atividades improvisadas ou programadas. Dentre as atividades percebidas, havia ciclistas passando, pessoas em pé conversando, aguardando, oferecendo produções/serviços e falando ao telefone. Na imagem a seguir (Figura 81), são percebidas algumas dessas atividades.

Figura 81 – Rua Conselheiro Mafra – Sexta/Tarde – Atividades



Fonte: acervo da autora.

No caso da Rua Felipe Schmidt, observou-se variedade de atividades em todos os pontos da via. Há boa distribuição das atividades nos horários comerciais, espaços para sentar, bancas de comida, e espaços para atividades. Além disso, nota-se maior intensidade das atividades de passagem em comparação com as permanências, com a entrada e saída constante de pessoas dos equipamentos comerciais. Existem várias pessoas se encontrando, com ocorrência de encontros casuais e programados. A Figura 82 ilustra exemplos de áreas com permanências.

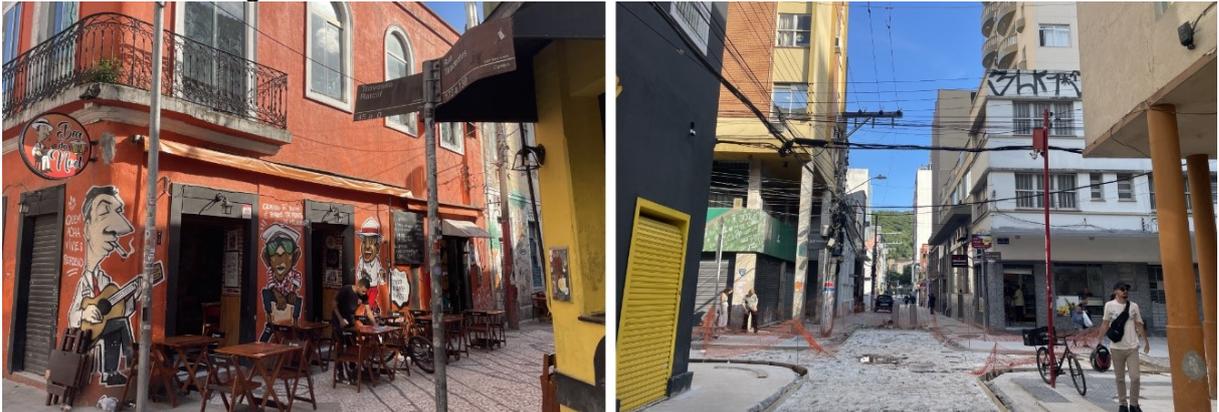
Figura 82 – Rua Felipe Schmidt – Sexta/Tarde – Atividades



Fonte: acervo da autora.

Na Rua Tiradentes, durante o levantamento, o cruzamento da via com a Rua Nunes Machado estava com obstáculos para a passagem. Ainda assim, essa questão não interferiu no fluxo de pedestres, apenas de veículos. A área possui média variedade de atividades, e pouca distribuição e complementaridade entre elas. A Figura 83 mostra exemplo de atividades (à esquerda) e a área em obras (à direita).

Figura 83 – Rua Tiradentes – Sexta/Tarde – Atividades



Fonte: acervo da autora.

Na Avenida Hercílio Luz, no horário de levantamento, a via apresentou grande variedade de atividades, principalmente no canteiro central. Há existência de pessoas passeando com animais de estimação, com carinhos de bebês, dentre outras. A distribuição e complementaridade das atividades é boa. Também existiam permanências nos mobiliários urbanos do trecho (bancos, mesas e cadeiras), e pontos com venda de alimentos no canteiro. A Figura 84 ilustra essas questões.

Figura 84 – Avenida Hercílio Luz – Sexta/Tarde – Atividades



Fonte: acervo da autora.

O segundo levantamento aconteceu em uma terça, no do final da tarde/início da noite. Os dados estão expressos no Quadro 20, e o mapeamento na Figura 85.

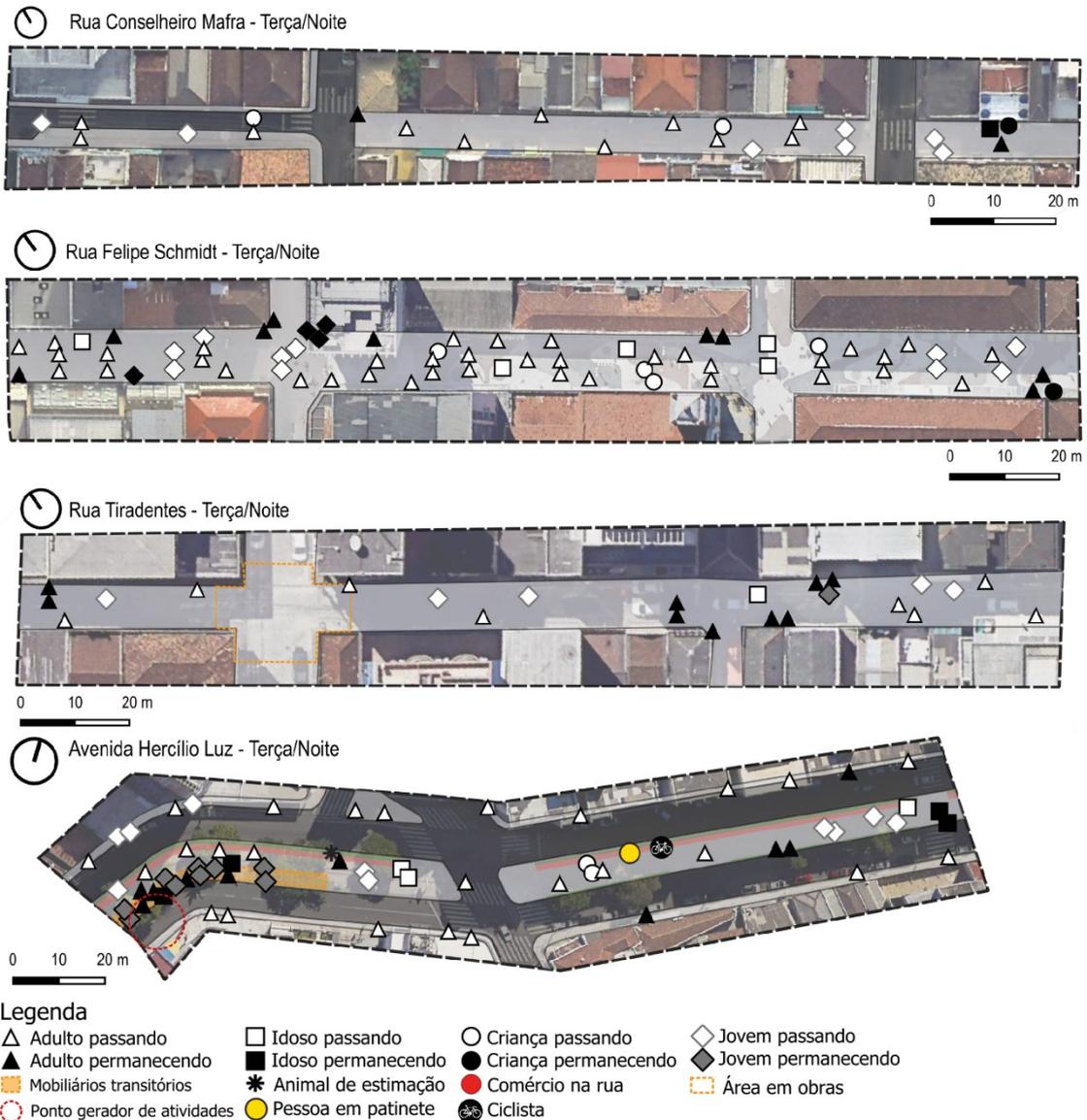
Quadro 20 – Avaliação das atividades – Terça/Noite

ATIVIDADES			RCM*	RFS*	RT*	AHL*
VARIÁVEIS		ATRIBUTOS				
Atividades no lugar	Variedade	Não há / há variedade de atividades	2	4	2	4
		Não há / Há locais para sentar	2	4	1	4
		Não há / Há bancas e quiosques de comida	2	4	1	4
		Não há / Há espaço para atividades	3	3	4	4
	Distribuição	As atividades estão mal / bem distribuídas	1	3	2	5
	Complementaridade	As atividades não se complementam / se complementam	1	3	2	5
	Distribuição temporal	Há péssima / ótima distribuição de atividades no tempo	1	2	1	4
Atividades nos limites e arredores	Variedade	Não há / há grande variedade de atividades	3	2	3	4
		Não há / há presença de moradias	3	1	3	5
	Distribuição espacial	As atividades estão mal / bem distribuídas	3	3	2	5
	Complementaridade	As atividades não se complementam / se complementam	2	3	3	4
	Distribuição temporal	Há péssima / ótima distribuição de atividades no tempo	1	2	2	4
Média Final			2	2,8	2,1	4,3

*Legenda: RCM – Rua Conselheiro Mafra; RFS – Rua Felipe Schmidt; RT – Rua Tiradentes; AHL – Avenida Hercílio Luz.

Fonte: elaborado pela autora.

Figura 85 – Mapeamento das atividades – Terça/Noite



Fonte: elaborado pela autora; base Google Satélite (2023).

Na Rua Conselheiro Mafra notou-se pouca variedade de atividades. Além disso, não há distribuição e complementaridade das atividades. Não foram observadas atividades opcionais, predominando atividades de passagem, e permanências de curto período. Há desertificação do espaço, sem quantidade expressiva de pessoas circulando ou atividades sendo desenvolvidas no espaço público. As atividades notadas são pessoas aguardando para atravessar a via ou para entrar em estabelecimentos de serviço abertos. A Figura 86 ilustra essas questões.

Figura 86 – Rua Conselheiro Mafra – Terça/Noite – Atividades



Fonte: acervo da autora.

Na Rua Felipe Schmidt, havia variedade de atividades, porém média distribuição e complementaridade, com predominância de fluxos de passagens. Havia alguns comércios abertos, além de escolas e universidades no entorno com funcionamento no período noturno, que geram fluxos na área. Na Figura 87 podem ser observadas algumas dessas atividades.

Figura 87 – Rua Felipe Schmidt – Terça/Noite – Atividades



Fonte: acervo da autora.

Na Rua Tiradentes, existiam poucas atividades na via, com pouca distribuição e complementaridade. Como a rua apresenta restaurantes e bares, nesse horário

esse uso estava iniciando, com locação de mesas e cadeiras na rua e algumas pessoas nos estabelecimentos. Assim, existiam algumas permanências relacionadas a esse uso, com médio a longo tempo de permanência. Existiam alguns carros e motos passando na via nesse horário, que estacionavam por certo tempo. Nota-se que por não existir diferença de nível entre a via e calçadas, muitas vezes os carros ocupam o espaço dos pedestres para estacionamento. A Figura 88 ilustra a rua durante o levantamento.

Figura 88 – Rua Tiradentes – Terça/Noite – Atividades



Fonte: acervo da autora.

A Avenida Hercílio Luz apresentou bom desempenho de variedade de atividades no horário, com ótima distribuição e complementaridade das atividades do local e entorno. Foram identificadas diversas atividades nesse horário, incluindo permanências em mesas de estabelecimentos no entorno, e nos mobiliários do canteiro central. Dessa forma, notaram-se pessoas conversando, bebendo e realizando atividades de lazer, como pode ser visualizado a seguir (Figura 89).

Figura 89 – Avenida Hercílio Luz – Terça/Noite – Atividades



Fonte: acervo da autora.

A partir das análises das atividades em horários comerciais, observou-se que na Rua Conselheiro Mafra existe variedade de atividades apenas nos horários comerciais (até 18h). No período da noite, mesmo em dias de semana, nota-se a inexistência de variedade de atividades. No caso da Rua Felipe Schmidt, apresenta variedade de atividades apenas em horários comerciais, com maior quantidade de atividades no espaço público observadas na sexta à tarde. O uso dos espaços públicos na via está ligado ao setor terciário e comercial, e seus horários de funcionamento.

No caso da Rua Tiradentes, a área apresenta poucas atividades durante o dia, limitada a espaço de passagem de pessoas e veículos, e alguns comércios pontuais. Por fim, na Avenida Hercílio Luz, há variedade de atividades nos horários comerciais, e pessoas realizando atividades de passagem e permanência. Também há utilização do canteiro central por bares e restaurantes, que atrai as pessoas no período noturno.

O primeiro levantamento de atividades em horário não comercial apresentado é o realizado no domingo, no período da tarde (Quadro 21).

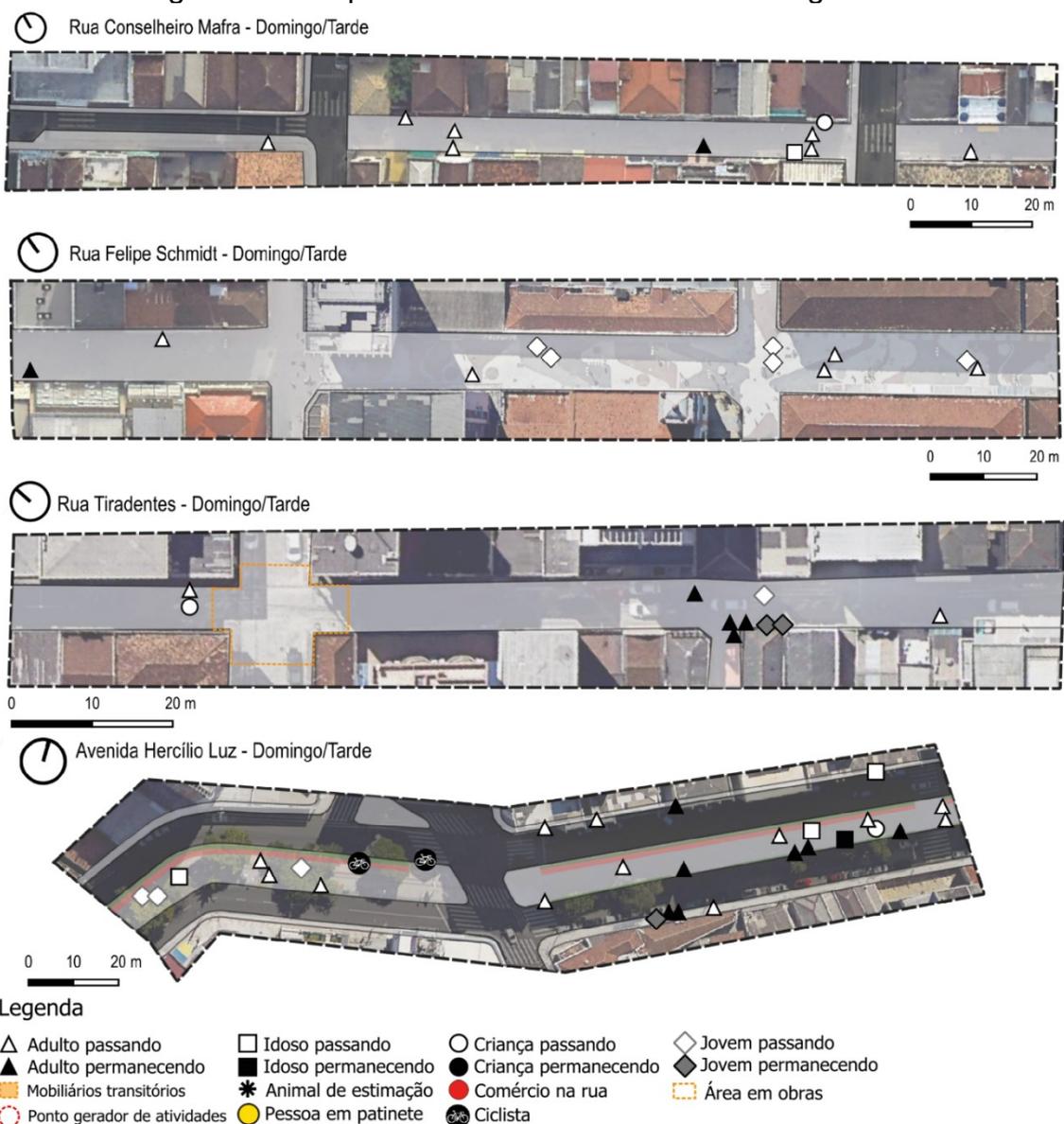
Quadro 21 – Avaliação das atividades – Domingo/Tarde

ATIVIDADES						
VARIÁVEIS		ATRIBUTOS	RCM*	RFS*	RT*	AHL*
Atividades no lugar	Variedade	Não há / há variedade de atividades	1	1	1	3
		Não há / Há locais para sentar	1	4	1	5
		Não há / Há bancas e quiosques de comida	1	1	4	5
		Não há / Há espaço para atividades	3	3	4	5
	Distribuição	As atividades estão mal / bem distribuídas	1	1	1	4
	Complementaridade	As atividades não se complementam / se complementam	1	1	1	4
	Distribuição temporal	Há péssima / ótima distribuição de atividades no tempo	1	1	1	4
Atividades nos limites e arredores	Variedade	Não há / há grande variedade de atividades	2	3	3	4
		Não há / há presença de moradias	3	1	3	5
	Distribuição espacial	As atividades estão mal / bem distribuídas	2	2	2	4
	Complementaridade	As atividades não se complementam / se complementam	3	2	2	4
	Distribuição temporal	Há péssima / ótima distribuição de atividades no tempo	2	2	1	3
Média Final			1,75	1,8	2	4,1
*Legenda: RCM – Rua Conselheiro Mafra; RFS – Rua Felipe Schmidt; RT – Rua Tiradentes; AHL – Avenida Hercílio Luz.						

Fonte: elaborado pela autora.

O mapeamento das atividades pode ser visualizado na Figura 90, a seguir.

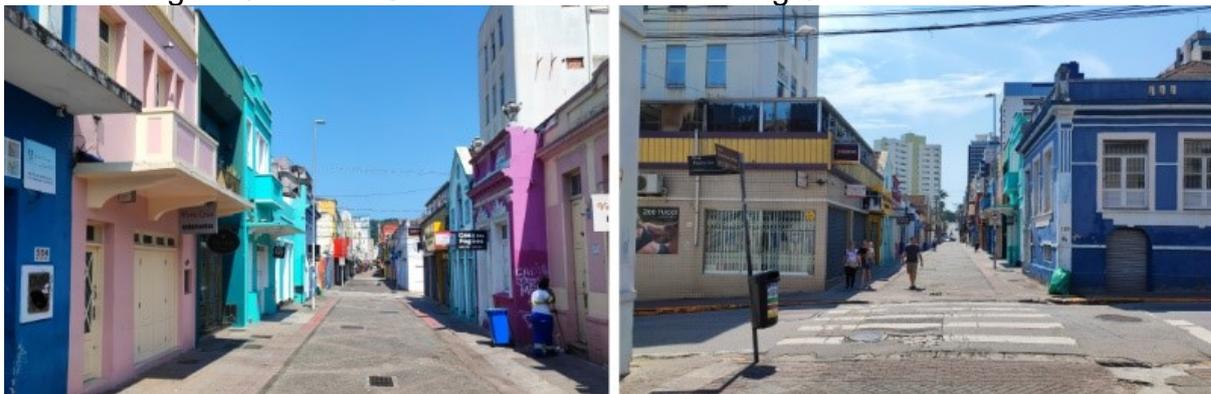
Figura 90 – Mapeamento das atividades – Domingo/Tarde



Fonte: elaborado pela autora; base Google Satélite (2023).

Na Rua Conselheiro Mafra, notou-se inexistência de variedade, complementaridade e distribuição temporal de atividades. O local é caracterizado apenas por passagem nesse horário. Observou-se apenas uma permanência, de uma pessoa realizando a limpeza pública (Figura 91).

Figura 91 – Rua Conselheiro Mafra – Domingo/Tarde – Atividades



Fonte: acervo da autora.

Na Rua Felipe Schmidt não se observou variedade atividades (Figura 92).

Figura 92 – Rua Felipe Schmidt – Domingo/Tarde – Atividades



Fonte: acervo da autora.

Apesar da área apresentar-se praticamente vazia, foram observadas algumas permanências na área fora do recorte, próximo à Praça XV, onde havia a Feira de Cascaes. Entretanto, a presença do evento apenas gerou fluxos de passageiros, pouco expressivos na área de análise. Na Figura 93, podem ser observadas imagens das apresentações culturais e Feiras, no entorno da Praça XV de Novembro.

Figura 93 – Praça XV de Novembro – Domingo/Tarde – Feira Viva a Cidade



Fonte: acervo da autora.

No caso da Rua Tiradentes, existiam poucas atividades, sem distribuição e complementaridade entre elas. Havia mesas, de estabelecimentos que provavelmente receberiam público no período noturno (Figura 94).

Figura 94 – Rua Tiradentes – Domingo/Tarde – Atividades



Fonte: acervo da autora.

Por fim, na avenida Hercílio Luz, havia média variedade e distribuição, com complementaridade e boa distribuição temporal das atividades. Notaram-se atividades opcionais e necessárias, favorecidas pelas condições de arborização (Figura 95).

Figura 95 – Avenida Hercílio Luz – Domingo/Tarde – Atividades



Fonte: acervo da autora.

O último levantamento foi realizado em um sábado, no período da noite. O quadro de avaliação das atividades pode ser visualizado a seguir (Quadro 22); e o mapeamento na Figura 96, em seguida.

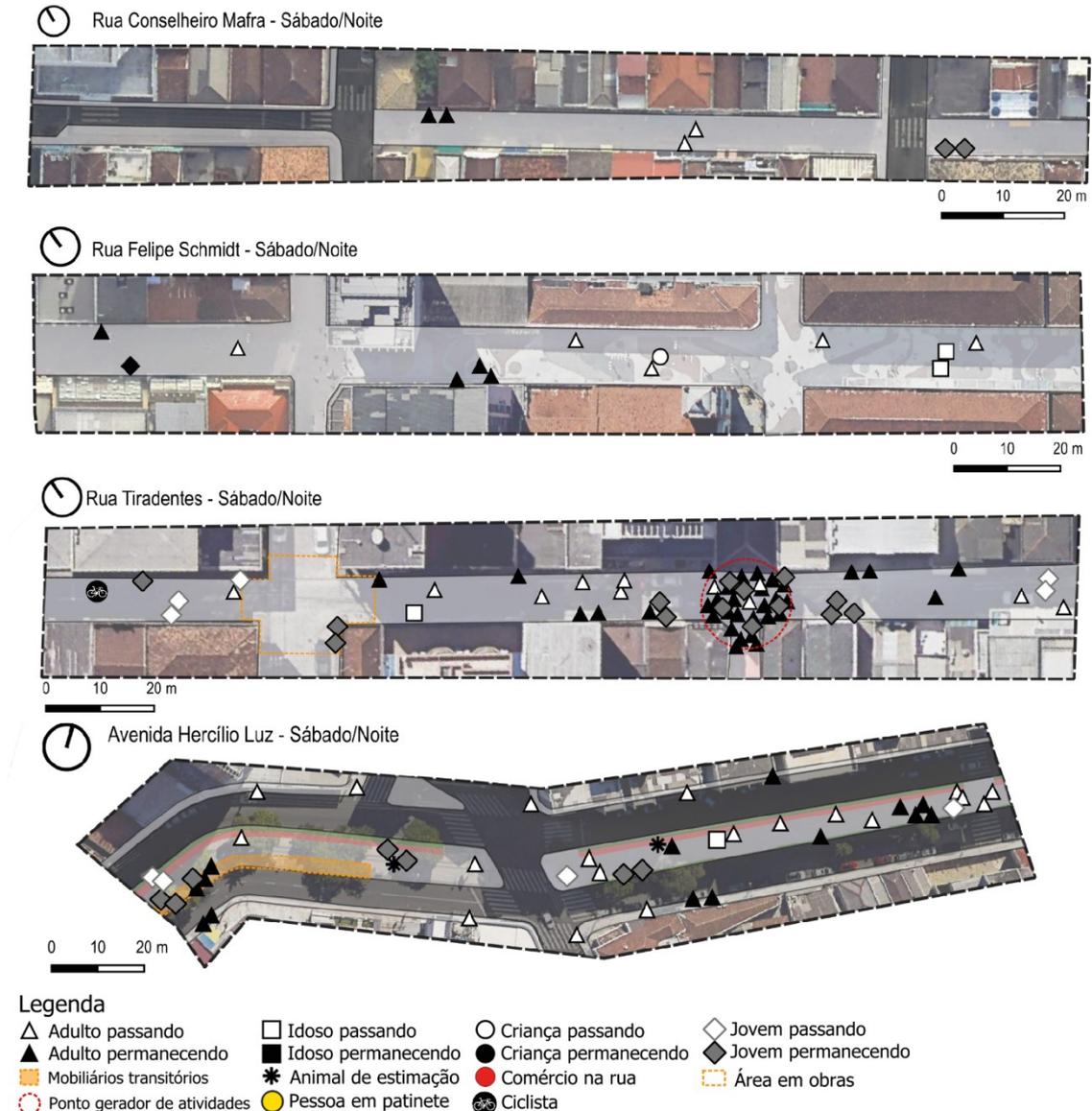
Quadro 22 – Avaliação das atividades – Sábado/Noite

ATIVIDADES						
VARIÁVEIS		ATRIBUTOS	RCM*	RFS*	RT*	AHL*
Atividades no lugar	Variedade	Não há / há variedade de atividades	1	1	5	5
		Não há / Há locais para sentar	1	4	4	4
		Não há / Há bancas e quiosques de comida	1	1	4	4
		Não há / Há espaço para atividades	3	3	4	4
	Distribuição	As atividades estão mal / bem distribuídas	1	1	4	4
	Complementaridade	As atividades não se complementam / se complementam	1	1	3	4
	Distribuição temporal	Há péssima / ótima distribuição de atividades no tempo	1	1	3	4
Atividades nos limites e arredores	Variedade	Não há / há grande variedade de atividades	2	2	2	4
		Não há / há presença de moradias	3	1	3	5
	Distribuição espacial	As atividades estão mal / bem distribuídas	2	2	3	3
	Complementaridade	As atividades não se complementam / se complementam	1	1	2	3
	Distribuição temporal	Há péssima / ótima distribuição de atividades no tempo	1	1	3	4
Média Final			1,5	1,6	3,3	4

*Legenda: RCM – Rua Conselheiro Mafra; RFS – Rua Felipe Schmidt; RT – Rua Tiradentes; AHL – Avenida Hercílio Luz.

Fonte: elaborado pela autora.

Figura 96 – Mapeamento das atividades – Sábado/Noite



Fonte: elaborado pela autora; base Google Satélite (2023).

Na Rua Conselheiro Mafra, no horário do levantamento, não houve variedade, distribuição e complementaridade das atividades. Observaram-se poucas passagens e algumas permanências. Nota-se a existência de alguns encontros programados no horário. A Figura 97 mostra os aspectos citados.

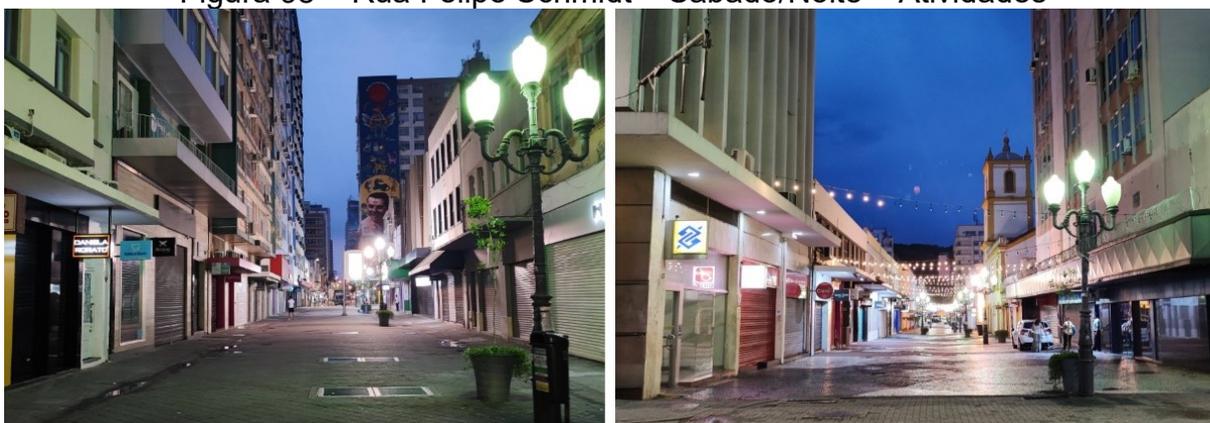
Figura 97 – Rua Conselheiro Mafra – Sábado/Noite – Atividades



Fonte: acervo da autora.

Na Rua Felipe Schmidt, não foram observadas variedade de atividades nesse horário, com espaços praticamente vazios. Observou-se ocorrência de carro próximo a edificações comerciais, com função de carga/descarga; e permanência de uma pessoa com função de vigilância de edificação comercial (Figura 98).

Figura 98 – Rua Felipe Schmidt – Sábado/Noite – Atividades



Fonte: acervo da autora.

Na Rua Tiradentes, as permanências ocorrem, principalmente, em dois pontos: próximas ao hotel/hostel existente (esquina com a Rua Saldanha Marinho), que conta também com restaurante e bar; e no Bar do Noel, onde havia música ao vivo. Além disso, a rua contava com alguns veículos passando e estacionados. Os pontos apontados podem ser observados na Figura 99, a seguir.

Figura 99 – Rua Tiradentes – Sábado/Noite – Atividades



Fonte: acervo da autora.

No caso da Avenida Hercílio Luz, foram notadas diversas atividades de permanência, sendo as principais: sentado conversando, sentado se alimentando/bebendo, em pé conversando, em pé levando cachorro passear. Há boa quantidade de pessoas permanecendo no canteiro central, onde existem mobiliários e também mesas e cadeiras colocadas pelos restaurantes abertos no horário. Esses aspectos podem ser observados na Figura 100, a seguir.

Figura 100 – Avenida Hercílio Luz – Sábado/Noite – Atividades



Fonte: acervo da autora.

Assim, a partir dos levantamentos em horários não comerciais, notou-se que na Rua Conselheiro Mafra não existe variedade, complementaridade e distribuição temporal de atividades. O local é caracterizado apenas por passagem, sem permanências. No caso da Rua Felipe Schmidt, o cenário é semelhante, com espaço público vazio em horários não comerciais.

Na Rua Tiradentes, as atividades se relacionam com o setor de serviços, tendo grande número de apropriações e atividades nos horários de funcionamento dos restaurantes e bares. Eventos como música ao vivo atraem grande número de

peças ao local. Por fim, na análise da Avenida Hercílio Luz, notou-se que nos finais de semana, havia variedade de atividades. No domingo, foram identificadas atividades opcionais e necessárias, como passear, sentar para conversar, ler, aguardar, entre outros. No sábado à noite, as atividades relacionavam-se com os estabelecimentos comerciais (pessoas em mesas no espaço público) e também uso residencial (entrada e saída de pessoas, levando animais de estimação passear, entre outros).

A partir das análises, nota-se que todas as ruas analisadas apresentam grande número de atividades desempenhadas no espaço público, nos horários comerciais. No caso da Rua Conselheiro Mafra e Rua Felipe Schmidt (médias 2,2 e 2,5), as principais atividades envolvem aquelas relacionadas ao uso comercial, como fazer compras, passear, realizar tarefas, dentre outras. Este quadro muda consideravelmente nos horários não comerciais, com a desertificação e ausência de atividades nas ruas. O cenário difere na Rua Tiradentes (média 2,5), onde a apropriação ocorre durante horários noturnos e finais de semana. A via que apresenta melhor desempenho quanto às atividades é a Avenida Hercílio Luz (média 4,2), que possui atividades nos seus espaços públicos durante todos os períodos do dia.

4.8 COPRESENÇA

Neste item foram realizadas as leituras de apropriação do espaço público, em diferentes dias e horários. O objetivo foi identificar a quantidade e a diversidade de usuários existentes nas ruas analisadas. As análises tiveram um caráter qualitativo, e as avaliações foram comparativas entre os diferentes recortes de estudo. Como forma de comparação, serão analisados os horários comerciais e não-comerciais. Como horários comerciais, consideraram-se horários padrão da área, das 8h às 19h, em dias de semana. Alguns equipamentos comerciais funcionam também nos finais de semana, mas são exceções, e acabam gerando apenas fluxos específicos. No caso da análise realizada no sábado à noite, considerou-se horário não-comercial, tendo como referência o setor terciário.

Assim, a primeira análise apresentada foi realizada no dia 24/11/2023, em uma sexta-feira, no período da tarde. Os dados levantados estão expressos no Quadro 23, a seguir.

Quadro 23 – Avaliação da Urbanidade – Sexta/Tarde

URBANIDADE						
VARIÁVEIS		ATRIBUTOS	RCM*	RFS*	RT*	AHL*
Número de pessoas		Não há ninguém / o lugar está cheio de gente	4	4	3	4
Variedade de pessoas	Equilíbrio de Gênero	Equilibrado ou não	4	5	2	5
	Faixas etárias	Variedade ou não	4	3	1	3
	Classes sociais	Variedade ou não	4	4	2	4
Distribuição de pessoas no tempo		Péssima / Ótima distribuição no tempo	3	4	2	3
Passagem		Não há / Há muita gente passando	4	5	2	4
Permanência	Número	Não há / Há muita gente passando	3	4	3	3
	Duração	As permanências são curtas / são longas	3	5	3	3
Encontros	Ocorrência	Não há / há muita gente se encontrando	3	4	2	4
	Tipo	Não há / há encontros casuais	4	4	1	4
		Não há / há encontros programados	4	4	3	4
Média Final			3,6	4,3	2,3	3,7
*Legenda:						
RCM – Rua Conselheiro Maфра; RFS – Rua Felipe Schmidt; RT – Rua Tiradentes; AHL – Avenida Hercílio Luz.						

Fonte: elaborado pela autora.

O trecho de estudo da rua Conselheiro Maфра é caracterizado por predominância de edificações térreas ou até dois pavimentos, de uso exclusivamente comercial. A proximidade do terminal de transporte coletivo, que concentra os maiores fluxos de pedestres do centro, garante bons fluxos de pedestres. O comércio popular atrai pessoas de toda a cidade, criando um ambiente urbano com grande diversidade social, apesar da predominância das classes populares. As áreas mais movimentadas da rua estão no trecho da Praça XV ao Mercado Público. No caso da área de estudo, apresenta menor movimentação que outras áreas do Centro Histórico. Na imagem a seguir (Figura 101), é possível ver imagens na rua no horário de análise.

Figura 101 – Rua Conselheiro Maфра – Sexta/Tarde – Copresença



Fonte: acervo da autora.

A rua apresenta boa quantidade de pessoas, predominando atividades de passagem. Há equilíbrio de gênero e classes sociais, e boa variedade de faixas

etárias, com presença de crianças, jovens, adultos e idosos. Apresenta movimento apenas nos horários comerciais. No entanto, as pessoas permanecem por curto período. Ainda assim, existem ocorrências de encontros programados.

Diferentemente da área do recorte, em outros pontos, a Rua Conselheiro Mafra possui intenso fluxo de pessoas, ligadas à quantidade de usos comerciais, além de centros comerciais e edificações em altura que comportam serviços. Na Figura 102 é possível visualizar as imagens de outros pontos da via com intensa movimentação: esquina com Rua Álvares de Carvalho (à esquerda), e Largo da Alfândega (à direita).

Figura 102 – Rua Conselheiro Mafra – Sexta/Tarde – Áreas com maior movimento



Fonte: acervo da autora.

Semelhantemente, a Rua Felipe Schmidt é caracterizada pela extensiva presença de comércios e serviços. Entretanto, diferentemente da Rua Conselheiro Mafra, no trecho de análise não existe uso habitacional. A partir da análise, nota-se grande quantidade de pessoas no local: estão localizados os maiores fluxos de pedestres de toda a cidade. Existe bom equilíbrio de gênero e classes sociais. Há média variedade de faixas etárias, fator que pode estar ligado ao horário escolar. A distribuição de pessoas no tempo é boa. Nesta data, estavam acontecendo inúmeras ofertas devido ao evento da Black Friday, tradicionalmente na última sexta-feira do mês de novembro, que influencia no movimento comercial. Observa-se bom número e uma grande variedade de pessoas, passagens, permanências e encontros.

A Felipe Schmidt é um lugar ocupado diariamente por uma pequena multidão, com a maioria das pessoas em passagem, em função do comércio. Podem ser encontrados ambulantes, religiosos, manifestantes políticos, compradores de ouro, entre outros, que aproveitam o fluxo constante para oferecer seus serviços e mercadorias. Assim, a via é um lugar onde é possível observar a diversidade social

que caracteriza a cidade. Na imagem a seguir (Figura 103), estão imagens do período de análise.

Figura 103 – Rua Felipe Schmidt – Sexta/Tarde – Copresença



Fonte: acervo da autora.

Diferente dos recortes anteriores, a área analisada na Rua Tiradentes apresenta poucas pessoas, mesmo em horários comerciais. Há baixo número passagens e permanências, além da ausência de equilíbrio de gênero, faixas etárias e classes sociais. Apesar de possuir alguns estabelecimentos comerciais, com usos específicos dessa área (sebos, antiquários, entre outros), inúmeros imóveis encontram-se ociosos, em situação de abandono ou subutilizados. Nesse sentido, a via difere-se de ruas próximas, como o Calçadão da Rua João Pinto, onde existem equipamentos comerciais e públicos que geram fluxo de pessoas. A situação é semelhante na Rua Victor Meirelles. Na Figura 104 é possível visualizar imagens da área durante o levantamento.

Figura 104 – Rua Tiradentes – Sexta/Tarde – Copresença



Fonte: acervo da autora.

Dessa maneira, com base no levantamento realizado, a Rua Tiradentes apresenta desempenho ruim com relação à urbanidade no horário do levantamento. Não existem quantidade e variedade de pessoas, seja para passagem ou permanência.

O recorte localizado na Avenida Hercílio Luz difere das outras áreas de estudo. Apesar de não possuir números tão expressivos de pessoas no local (devido ao uso comercial), a rua consegue manter estável a utilização por maior período. Estão presentes atividades como caminhar, passear com animais de estimação, dentre outros. No horário, notou-se ótimo equilíbrio de gênero, médio equilíbrio de faixas etárias, e boa variedade de classes sociais. Na Figura 105, é possível visualizar imagens da avenida durante o levantamento.

Figura 105 – Avenida Hercílio Luz – Sexta/Tarde – Copresença



Fonte: acervo da autora.

Além disso, pelos usos e conectividade da via, existe boa quantidade de pessoas passando. Há média quantidade de pessoas permanecendo, e as permanências não são longas. Existem pessoas se encontrando, e encontros casuais e programados podem acontecer nesse horário no local.

A segunda análise, apresentada a seguir, foi realizada no dia 21/11/2023, em uma terça-feira, no período do final da tarde/noite (das 18h30 às 20h, aproximadamente). O horário permite a análise de movimentação de pessoas ao final do horário comercial (em geral até 18h, com algumas lojas do centro funcionando até as 19h) e início das apropriações noturnas, em restaurantes e bares. Os dados levantados estão no Quadro 24, a seguir.

Quadro 24 – Avaliação da Urbanidade – Terça/Noite

URBANIDADE						
VARIÁVEIS		ATRIBUTOS	RCM*	RFS*	RT*	AHL*
Número de pessoas		Não há ninguém / o lugar está cheio de gente	2	4	3	4
Variedade de pessoas	Equilíbrio de Gênero	Equilibrado ou não	3	4	2	4
	Faixas etárias	Variedade ou não	3	5	1	5
	Classes sociais	Variedade ou não	1	4	3	4
Distribuição de pessoas no tempo		Péssima / Ótima distribuição no tempo	1	3	2	4
Passagem		Não há / Há muita gente passando	3	5	3	5
Permanência	Número	Não há / Há gente permanecendo	1	3	3	5
	Duração	As permanências são curtas / são longas	1	2	3	4
Encontros	Ocorrência	Não há / há muita gente se encontrando	2	2	3	4
	Tipo	Não há / há encontros casuais	1	4	2	5
		Não há / há encontros programados	1	4	2	5
Média Final			1,7	3,7	2,5	4,5
*Legenda: RCM – Rua Conselheiro Mafra; RFS – Rua Felipe Schmidt; RT – Rua Tiradentes; AHL – Avenida Hercílio Luz.						

Fonte: elaborado pela autora.

Durante o levantamento na Rua Conselheiro Mafra, notou-se o expressivo esvaziamento do espaço público, com poucas pessoas transitando na rua. No horário, houve médio equilíbrio de gênero e faixas etárias, com presença de mulheres e também crianças com seus responsáveis. No entanto, não há variedade de classes sociais percebidas no levantamento. Como pode ser notado, a distribuição de pessoas no tempo é praticamente inexistente. A presença de pessoas na via nesse horário se restringe à passagem, com média quantidade de pessoas passando, e ausência de permanências. Acontecem alguns encontros programados. Na imagem a seguir (Figura 106) é possível visualizar imagens da via durante o levantamento.

Figura 106 – Rua Conselheiro Mafra – Terça/Noite – Copresença



Fonte: acervo da autora.

No levantamento da Rua Felipe Schmidt, havia pessoas no local, principalmente passando. Foi observado considerável fluxo de pedestres em direção

à Praça XV, onde havia evento de Natal. Existiam alguns comércios abertos, além de atividades educacionais, que geram fluxos na área. No entanto, há pouca distribuição das pessoas no tempo. A Figura 107 mostra imagens do levantamento.

Figura 107 – Rua Felipe Schmidt – Terça/Noite – Copresença



Fonte: acervo da autora.

Devido ao evento de natal, que estava ocorrendo na Praça XV de Novembro e entorno, a área entre o recorte e a praça estava com bastante apropriação, tanto passagens quanto permanências (Figura 108).

Figura 108 – Trecho próximo à Praça XV de Novembro – Terça/Noite



Fonte: acervo da autora.

Na Rua Tiradentes, notou-se que os comércios e serviços estavam todos fechados. Há média quantidade de pessoas, com pouco equilíbrio de gênero, nenhuma variedade de faixas etárias, e média variedade de classes sociais. Há pouca distribuição de pessoas no tempo, e média quantidade de pessoas passando. Nota-se também a passagem de carros na rua, compartilhada com pedestres, em baixa velocidade. A Figura 109 mostra essas questões.

Figura 109 – Rua Tiradentes – Terça/Noite – Copresença



Fonte: acervo da autora.

A iluminação do espaço é ruim, trazendo sensação de insegurança em alguns trechos. Como a rua apresenta restaurantes e bares, nesse horário estavam iniciando a instalação de mesas e cadeiras na rua, com algumas pessoas nos estabelecimentos. Assim, existiam algumas permanências relacionadas a esse uso, com médio a longo tempo de permanência. Existiam algumas pessoas se encontrando na rua, ocorrendo encontros programados nesse horário.

Já a Avenida Hercílio Luz teve bom desempenho nas questões de análise. No horário, existiam pessoas no local, com equilíbrio de gênero, faixas etárias e classes sociais, e boa distribuição das pessoas no tempo. Os principais usos ocorrem no canteiro central, com menor quantidade de apropriação nas calçadas laterais. Sobre as permanências, existem inúmeras pessoas permanecendo, por um tempo considerável. A Figura 110 mostra a via no horário de levantamento.

Figura 110 – Avenida Hercílio Luz – Terça/Noite – Copresença



Fonte: acervo da autora.

De forma geral, as análises de copresença nos horários comerciais mostram variados desempenhos das vias, onde devem ser ressaltados alguns aspectos. Nos levantamentos da Rua Conselheiro Mafra, a rua apresentou bom desempenho sobre passagem na sexta à tarde, porém com médio desempenho sobre permanências. Já no horário da terça à noite, a rua apresenta desempenho ruim, com espaços vazios, onde ocorrem raras passagens e permanências. O comércio popular atrai pessoas de toda a cidade, criando um ambiente urbano com grande diversidade social, apesar da predominância das classes populares. No entanto, possui a movimentação drasticamente reduzida ao final da tarde, com espaços vazios após 18h.

A Rua Felipe Schmidt reúne os maiores fluxos de pedestres da cidade, garantindo cotidianamente uma verdadeira multidão que, de certo modo, explicita a diversidade social existente na cidade. Diferentes classes sociais, gêneros, faixas etárias e classes sociais, que caracterizam sua apropriação. Houve ótimo desempenho no levantamento da sexta à tarde, com intensa movimentação decorrente do comércio. No caso do levantamento realizado na terça à noite (19h15), existiam pessoas no local, principalmente passando. Existem diversos pontos comerciais que permanecem o período das 19h às 20h, além de outros usos no período da noite (serviços, educação, cursos, entre outros). Entretanto, praticamente não existem permanências na área de estudo.

Na Rua Tiradentes, a dinâmica é oposta, visto que em horários comerciais a rua apresenta desempenho ruim com relação à passagem e permanência. O setor leste, no geral, apresenta dinâmicas diferentes. No trecho de estudo, em horários comerciais há desempenho ruim com relação à passagem e permanência. Assim, há menor fluxo de pedestres, com diversos estabelecimentos fechados. No levantamento da sexta à tarde, existiam poucas pessoas no local, sem variedade de faixas etárias. Além disso, não existem ocorrências de encontros. No levantamento realizado na terça, no final da tarde/noite (18h50) notam-se algumas pessoas no local, em sua maioria de passagem. Além disso, notou-se início de atividades nos restaurantes e bares que funcionam no período noturno.

Já a Avenida Hercílio Luz apresentou bom desempenho nos levantamentos. Fatores como localização, espaços públicos e existência de usos residenciais contribuem para que a via apresente fluxos em praticamente todos os períodos do dia. Apesar do fluxo não ser tão intenso, a área consegue sustentar apropriação por maior período. Na análise da sexta à tarde, há boa quantidade de pessoas no local, com

equilíbrio de gênero e classes sociais, e boa quantidade de pessoas passando, além de encontros. No levantamento da terça no final da tarde/noite (18h30), a avenida também apresentou bom desempenho, com passagens e permanências, além do equilíbrio de gênero e variedade de faixas etárias e classes sociais.

As análises de copresença nos horários não-comerciais buscaram compreender a distribuição de pessoas no tempo nos recortes de estudo. A primeira análise apresentada foi realizada no dia 12/11/2023, em um domingo, no período da tarde. Os dados levantados estão no Quadro 25, a seguir.

Quadro 25 – Avaliação da Urbanidade – Domingo/Tarde

URBANIDADE						
VARIÁVEIS		ATRIBUTOS	RCM*	RFS*	RT*	AHL*
Número de pessoas		Não há ninguém / o lugar está cheio de gente	2	1	2	3
Variedade de pessoas	Equilíbrio de Gênero	Equilibrado ou não	3	3	4	4
	Faixas etárias	Variedade ou não	4	2	2	3
	Classes sociais	Variedade ou não	2	1	2	2
Distribuição de pessoas no tempo		Péssima / Ótima distribuição no tempo	1	1	2	3
Passagem		Não há / Há muita gente passando	3	3	2	3
Permanência	Número	Não há / Há gente permanecendo	1	1	3	4
	Duração	As permanências são curtas / são longas	1	1	2	4
Encontros	Ocorrência	Não há / há muita gente se encontrando	2	1	3	3
	Tipo	Não há / há encontros casuais	1	1	2	4
		Não há / há encontros programados	1	1	2	4
Média Final			1,9	1,5	2,4	3,4

*Legenda:
RCM – Rua Conselheiro Mafra; RFS – Rua Felipe Schmidt; RT – Rua Tiradentes; AHL – Avenida Hercílio Luz.

Fonte: elaborado pela autora.

Na Rua Conselheiro Mafra, observou-se poucas pessoas no local. Nos horários não comerciais, em geral, a rua encontra-se bastante desertificada, com pouquíssimos pedestres utilizando seus espaços públicos de uso coletivo. O comércio estava fechado, e havia apenas uma igreja aberta. Na imagem a seguir (Figura 111) é possível visualizar a área no momento do levantamento.

Figura 111 – Rua Conselheiro Mafra – Domingo/Tarde – Copresença



Fonte: acervo da autora.

Da mesma forma, na Rua Felipe Schmidt havia poucas pessoas no horário do levantamento. Como não existem unidades habitacionais na área de levantamento, nota-se poucas passagens de moradores. Há mobiliários no local, porém não são foram observadas permanências. Os pedestres apenas passam pela via, em direção a outros pontos do centro, não havendo encontros ou permanências. A Figura 112 mostra imagens do recorte no horário do levantamento.

Figura 112 – Rua Felipe Schmidt – Domingo/Tarde – Copresença



Fonte: acervo da autora.

Em seguida, observaram-se as condições de copresença da Rua Tiradentes. Durante o levantamento, existiam poucas pessoas no local. Notou-se bom equilíbrio de gênero, porém pouca variedade de faixas etárias e classes sociais. Além disso, existe pouca distribuição no tempo. Há pouca quantidade de pessoas passando, e pouca quantidade de pessoas permanecendo. As permanências ocorrem apenas no estabelecimento comercial aberto no horário (restaurante/bar). A imagem a seguir (Figura 113) mostra as imagens do levantamento.

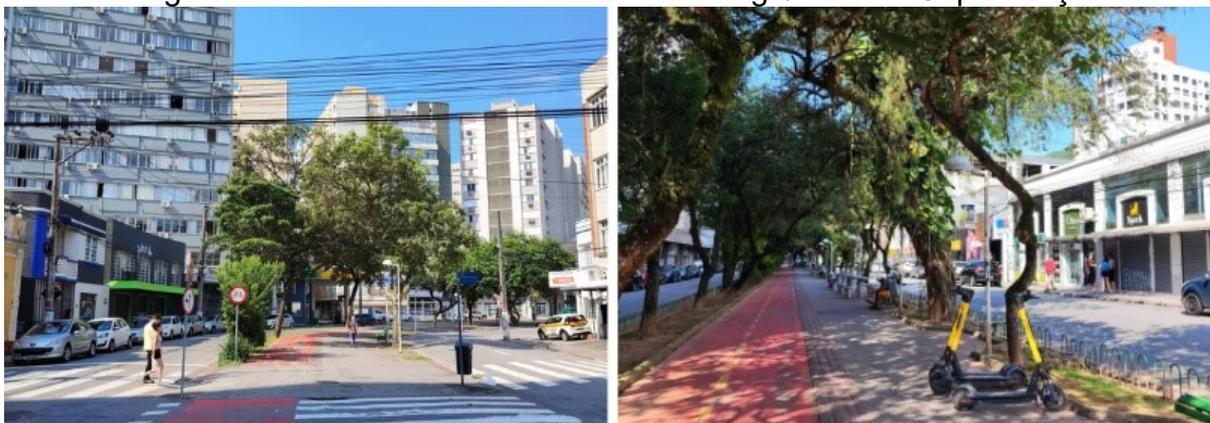
Figura 113 – Rua Tiradentes – Domingo/Tarde – Copresença



Fonte: acervo da autora.

Por fim, realizou-se o levantamento na Avenida Hercílio Luz. No horário, havia algumas pessoas no local. Observou-se equilíbrio de gênero, porém média variedade de faixas etárias. Há menor variedade de classes sociais, em relação aos outros recortes. Existe média distribuição das pessoas no tempo. Observou-se média quantidade de pessoas passando, porém, boa quantidade de pessoas permanecendo. As permanências ocorrem no canteiro central, onde existem mobiliários (mesas e bancos). Nas calçadas laterais são observadas algumas passagens e permanências, pela presença de alguns estabelecimentos abertos. Como a área apresenta boa densidade habitacional, são observados fluxos provenientes das edificações residenciais. A imagem a seguir (Figura 114) mostram a área durante o levantamento.

Figura 114 – Avenida Hercílio Luz – Domingo/Tarde – Copresença



Fonte: acervo da autora.

O último levantamento apresentado, foi realizado no dia 18/11/2023. Os dados de avaliação estão no Quadro 26, a seguir.

Quadro 26 – Avaliação da Urbanidade – Sábado/Noite

URBANIDADE						
VARIÁVEIS		ATRIBUTOS	RCM*	RFS*	RT*	AHL*
Número de pessoas		Não há ninguém / o lugar está cheio de gente	2	1	4	4
Variedade de pessoas	Equilíbrio de Gênero	Equilibrado ou não	3	3	5	5
	Faixas etárias	Variedade ou não	2	2	3	4
	Classes sociais	Variedade ou não	2	2	4	4
Distribuição de pessoas no tempo		Péssima / Ótima distribuição no tempo	1	1	3	4
Passagem		Não há / Há muita gente passando	2	2	4	4
Permanência	Número	Não há / Há gente permanecendo	2	1	5	5
	Duração	As permanências são curtas / são longas	3	1	5	4
Encontros	Ocorrência	Não há / há muita gente se encontrando	3	1	5	4
	Tipo	Não há / há encontros casuais	2	1	5	5
		Não há / há encontros programados	3	1	5	4
Média Final			2,3	1,5	4,4	4,3
*Legenda:						
RCM – Rua Conselheiro Mafra; RFS – Rua Felipe Schmidt; RT – Rua Tiradentes; AHL – Avenida Hercílio Luz.						

Fonte: elaborado pela autora.

Na Rua Conselheiro Mafra, durante o horário, os comércios e serviços estão fechados. Existem algumas edificações habitacionais, com janelas abertas. Há poucas pessoas no local, com médio equilíbrio de gênero, e pouca variedade de faixas etárias e classes sociais. Não há distribuição no tempo, com poucas passagens e algumas permanências. Apesar da iluminação, alguns pontos da via são escuros e trazem a sensação de insegurança. A Figura 115, a seguir, ilustra essas questões.

Figura 115 – Rua Conselheiro Mafra – Sábado/Noite – Copresença



Fonte: acervo da autora.

Na Rua Felipe Schmidt, no levantamento realizado no sábado à noite, observa-se o comércio totalmente fechado e pouco movimento. Nesse horário, praticamente não existiam pessoas no local, com raras passagens no trecho. Ainda assim, havia certo equilíbrio de gênero, porém sem variedade de faixas etárias e classes sociais. Não há distribuição de pessoas no tempo. A imagem a seguir (Figura 116) mostra imagens do local durante o levantamento.

Figura 116 – Rua Felipe Schmidt – Sábado/Noite – Copresença



Fonte: acervo da autora.

De forma distinta, na Rua Tiradentes existem apropriações e permanências nesse horário. Existem pessoas no local, passando e também permanecendo. Notou-se equilíbrio de gênero e classes sociais, embora inexista variedade de faixas etárias. Há média distribuição de pessoas no tempo. A imagem a seguir (Figura 117) ilustra essas questões.

Figura 117 – Rua Tiradentes – Sábado/Noite – Copresença



Fonte: acervo da autora.

Por fim, realizou-se o levantamento na Avenida Hercílio Luz. No horário, existem boas condições de passagem e permanência, devido à existência de restaurantes e comércios abertos e habitação no entorno, gerando fluxos. No levantamento, notou-se boa quantidade de pessoas no local, com equilíbrio de gênero e classes sociais, e ótima variedade de faixas etárias. Há boa distribuição no tempo, e boa quantidade de pessoas passando, principalmente no canteiro central. Próximo às unidades habitacionais, notam-se fluxos de passagem decorrentes desse uso. Os bancos e mesas possuíam apropriações no horário, como pode ser observado na Figura 118, a seguir.

Figura 118 – Avenida Hercílio Luz – Sábado/Noite – Copresença



Fonte: acervo da autora.

A partir das análises de copresença nos horários não-comerciais, nota-se que no levantamento realizado no domingo à tarde, todos os recortes apresentam desempenho ruim. Nas vias, principalmente no caso da Rua Conselheiro Maфра e Felipe Schmidt, a copresença está diretamente relacionada ao uso do setor terciário, que ocorre somente em horários comerciais, causando o esvaziamento dos espaços públicos em outros horários. Ainda assim, o cenário apresenta-se melhor na Avenida Hercílio Luz, onde existem pessoas no local e ocorrência de permanências.

Já no levantamento realizado em um sábado à noite, ocorrem diferenças significativas entre os recortes. No caso da Rua Conselheiro Maфра, nos horários não comerciais encontra-se bastante desertificada, com pouquíssimos pedestres utilizando seus espaços públicos de uso coletivo. Na Rua Felipe Schmidt, o cenário é semelhante, com poucos pedestres circulando nesta rua nos horários não comerciais.

Em um cenário oposto, na Rua Tiradentes há bom número de pessoas no local, havendo passagens e permanências. De forma geral, a via apresenta bom desempenho em horários noturnos e finais de semana, pelos bares e restaurantes existentes. O espaço é, possivelmente, o principal local de recreação noturna da cidade, com muitas pessoas frequentando suas ruas à noite e nos finais de semana. Além disso, o público é diversificado, com diferentes classes sociais.

Semelhantemente, a Avenida Hercílio Luz apresentou bom desempenho nos horários não-comerciais, com passagens e permanências, ligadas aos comércios que funcionam nesse horário e ao uso residencial que gera fluxos de entrada e saída de pessoas em horários diversos. Além disso, há inúmeras apropriações no período noturno, gerada pelos restaurantes e bares da área e do entorno.

Assim, a partir dos levantamentos de copresença e urbanidade das áreas, a via com menor desempenho é a Rua Conselheiro Maфра (média 2,5), pelo grande esvaziamento em horários não comerciais. A Rua Felipe Schmidt e a Rua Tiradentes tiveram desempenho semelhante (média 3), ainda que as apropriações ocorram em horários opostos nas duas vias. A área com melhor desempenho está na Avenida Hercílio Luz (média 4), que apresenta bons índices de copresença durante todos os horários de análise.

4.9 CONSIDERAÇÕES FINAIS DO CAPÍTULO

Essa etapa da pesquisa aprofundou a análise de diferentes ambiências do centro histórico, buscando compreender a sua configuração, uso do solo e copresença. Foram realizados mapeamentos e análises de variáveis formais e, posteriormente, visitas ao local para levantamento de informações sobre atividades e copresença em diferentes dias da semana e horários.

A partir das análises de inserção urbana, nota-se que os recortes estão localizados em áreas de centralidade, com alto fluxo de veículos e pessoas diariamente. Os fluxos de pedestres são mais intensos no lado oeste da Praça XV de Novembro, pela atratividade gerada pelos usos do setor terciário, e pela proximidade com o TICEN. No caso do setor leste, há menor fluxo de pedestres, mas ainda assim a área é ponto de passagem a diversos locais da área central. A área da Avenida Hercílio Luz, também apresenta boa conexão, acesso por transporte público e diversidade de usos. A partir do mapeamento da mobilidade urbana, nota-se que a área possui integração e fácil acesso. No entanto, poucas áreas são dotadas com infraestruturas para ciclistas.

Com relação à proporção entre espaços construídos e espaços livres, observou-se em todos os lugares analisados que a rua é configurada pelas edificações, que definem seu limite espacial. Esta estruturação espacial é reconhecida por praticamente todas as referências consultadas como extremamente propícia ao uso e apropriação do espaço público. A Avenida Hercílio Luz possui uma proporção maior de espaço livre público, devido à caixa viária larga e canteiro central. Apesar disso, os espaços públicos da via são condizentes com os usos da área e do entorno.

A partir da análise de limites e constituições, nota-se que todos os recortes possuíram bom desempenho. As fachadas construídas são permeadas por inúmeras portas e janelas, permitindo uma forte interação entre as atividades desempenhadas no interior e no exterior das edificações. Como pontos de atenção, destaca-se que em alguns pontos da Rua Conselheiro Mafra existem espaços cegos e edificações ociosas. Além disso, as áreas de análise da Rua Felipe Schmidt e Rua Tiradentes possuem poucas janelas nos pavimentos superiores voltadas aos espaços públicos, uma vez que muitos dos espaços existentes são ocupados com depósitos dos equipamentos comerciais do térreo.

Pelo mapeamento de usos do solo, observa-se que todos os recortes possuem variedade de usos, em certa medida. No entanto, apenas na Avenida Hercílio Luz existe distribuição e complementaridade ótima entre os usos a partir da existência de boa quantidade de edificações residenciais. Nas outras áreas, em sua maioria os estabelecimentos possuem funcionamento durante o dia, sem manter a atratividade fora dos horários comerciais. A exceção fica por conta da Avenida Hercílio Luz que, com abundância de bares e locais de entretenimento, apresenta atividades que avançam durante a noite, finais de semana e feriados.

O Centro Histórico, em sua totalidade, possui pouca densidade habitacional, com exceção de algumas áreas, como a Avenida Hercílio Luz. Alguns locais da Rua Conselheiro Mafra e Rua Tiradentes ainda possuem habitação em pequena quantidade, pouco influenciando nos fluxos da área. No caso da Rua Felipe Schmidt, onde não existe nenhuma edificação residencial, nota-se ainda mais agravada a situação de esvaziamento dos espaços públicos fora do horário comercial. A via com maior quantidade de habitação (Avenida Hercílio Luz), dá indícios de como a densidade habitacional pode influenciar diretamente na quantidade de pessoas no espaço público, tendo em vista a circulação de moradores, adultos, pessoas idosas e crianças fora dos horários comerciais.

Com relação às atividades desenvolvidas nos espaços públicos, nos horários comerciais, as vias possuem variações quanto a apropriação. Nota-se que, apesar do extensivo uso comercial (por exemplo, das vias do setor oeste), a maioria das atividades limita-se à passagem. No caso da Rua Felipe Schmidt, conta com diversos vendedores e ambulantes nos horários comerciais, que aproveitam o alto fluxo de pessoas para oferecer seus produtos e serviços. Do mesmo modo, manifestações religiosas, políticas e culturais são beneficiados pelos grandes fluxos de passagem e da diversidade de transeuntes do local. Bancas de comidas, ou mobiliário e arborização, como o caso da Avenida Hercílio Luz, aumentam a quantidade de usuários, que passam a se apropriar dos espaços em permanências de maior período. Os cenários dos levantamentos em dias de semana são semelhantes, porém destacam o esvaziamento de alguns pontos já no horário após as 18h, quando a maioria dos equipamentos comerciais encerrou suas atividades.

Poucos lugares do centro conseguiram sustentar atividades fora do período comercial, principalmente no levantamento do domingo à tarde. No caso do sábado à noite, as vias do setor oeste estavam vazias; no entanto, a Rua Tiradentes e a Avenida

Hercílio Luz possuíam apropriação dos espaços públicos, com usos de restaurantes e bares que funcionam nesse horário, e trazem dinamicidade ao espaço. Essas áreas funcionam como áreas de lazer no espaço público, com restaurantes e bares, apresentações musicais e entretenimento, que atrai pessoas de toda a cidade.

O levantamento e análise da copresença mostrou diferentes desempenhos dos recortes nos horários de levantamento. Conforme já apontado a partir das análises anteriores, a área central e o Centro Histórico apresentam intensa utilização de seus espaços públicos em horários comerciais. No caso do Centro Histórico, a característica está diretamente ligada com a especialização terciária, com a alta densidade de usos do setor comercial e de serviços. No entanto, há drástica redução nos índices de copresença nos horários não comerciais.

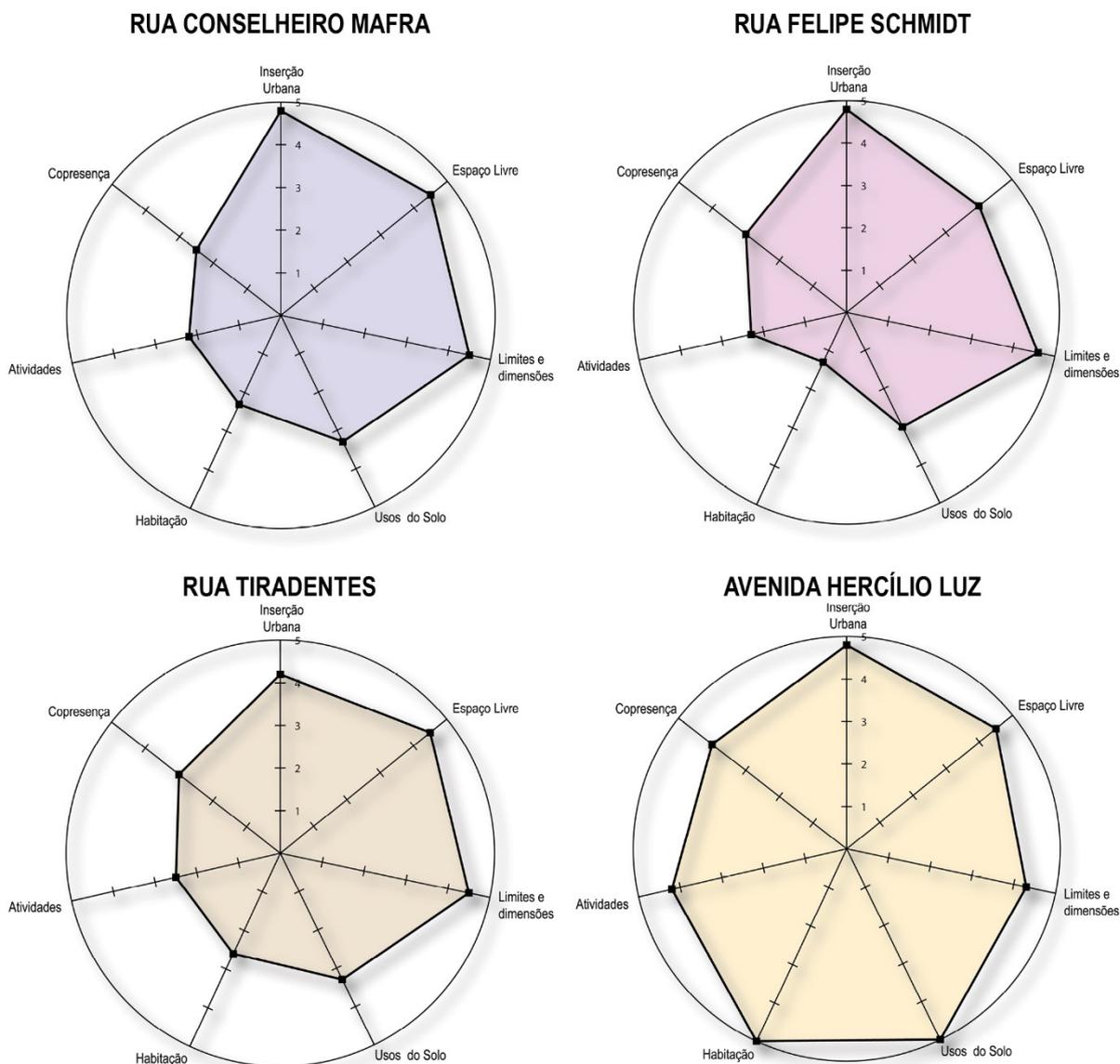
No cotidiano, o centro se destaca como um ponto de convergência, atraindo inúmeras pessoas, provenientes de diferentes origens e contextos sociais. A heterogeneidade dessa apropriação confere aos espaços públicos do centro dinamicidade, refletindo a diversidade social existente na cidade. Além disso, a diversidade no centro se estende também às atividades e manifestações culturais que ali ocorrem. Eventos, feiras, apresentações artísticas e gastronomia são frequentes nesse espaço, evidenciando a capacidade do centro como agregador de pessoas e atividades.

A partir das análises de copresença, nota-se que nos horários comerciais, as vias apresentam bom desempenho, com exceção da Rua Tiradentes, que possui poucos equipamentos comerciais abertos durante o dia, e, conseqüentemente, menor índice de copresença. Além disso, no levantamento da terça à noite, a Rua Conselheiro Mafra também apresentou desempenho ruim, com a maioria dos estabelecimentos já fechados e diminuição nos índices de copresença. Destaca-se que a Avenida Hercílio Luz possuiu bom desempenho tanto nos horários comerciais quanto a noite, em finais de semana e feriados.

Por fim, na análise de copresença nos horários não comerciais, observa-se, no domingo à tarde, apenas a Avenida Hercílio Luz conseguiu sustentar boa quantidade de pessoas no espaço público, pelos estabelecimentos abertos e quantidade de habitação na via. No caso do sábado à noite, tanto a Rua Tiradentes quanto a Avenida Hercílio Luz possuíram bom desempenho de passagens e permanências.

Na imagem a seguir (Figura 119), é possível visualizar o gráfico de avaliação dos recortes de análise.

Figura 119 – Gráfico síntese de avaliação dos recortes



Fonte: elaborado pela autora.

Todas as áreas de análise apresentaram bom desempenho quanto à inserção urbana, espaços livres e limites e constituições. Na análise de usos do solo, as vias diferem: as ruas Conselheiro Mafra, Felipe Schmidt e Tiradentes apresentaram desempenho médio, pela baixa diversidade de usos, que não garantem apropriações em todos os horários. A Avenida Hercílio Luz apresentou bom desempenho de diversidade de usos, sendo a via que possui melhor capacidade de manter apropriações em todos os horários.

Quanto à análise de habitação, a Rua Felipe Schmidt apresenta o pior desempenho, pela inexistência de moradias na área de análise. As ruas Conselheiro Mafra e Tiradentes ainda possuem algumas edificações com esse uso, porém em pouca quantidade. No caso da Avenida Hercílio Luz, apresentou ótimo desempenho nesse item, com expressiva densidade habitacional, que garante a densidade necessária para manter apropriações em todos os horários.

Por fim, sobre os itens de atividades e copresença, as especificidades de usos das ruas do setor oeste e leste conferem notas médias a baixas nas avaliações, pela uso de seus espaços públicos em horários específicos: no caso do setor oeste, durante os horários comerciais; e no setor leste, maior uso nos horários não comerciais. Apenas a Avenida Hercílio Luz apresentou bom desempenho nesses itens, pela capacidade de conservar as apropriações em diversos horários, pela diversidade de usos, incluindo uso comercial, restaurantes, bares, e a alta densidade de uso habitacional.

Logo, a análise em conjunto das diferentes frações destaca o bom desempenho da Avenida Hercílio Luz, em todas as categorias de análise. A via é o único local dentre os analisados que possui densidade considerável de habitação, que garante o uso dos espaços públicos tanto em horários comerciais, quanto fora desses horários e nos finais de semana. Além disso, a diversidade de usos promove fluxo de pessoas e atividades em diferentes períodos do dia, facilitados pela ampla quantidade de espaços públicos.

A análise das ambiências foi essencial para verificar, na escala da rua, do pedestre, e do uso cotidiano, a configuração e os processos de apropriação que acontecem em diferentes partes do centro histórico de Florianópolis. Além disso, mostraram como configuração e uso de solo estão relacionados com a apropriação cotidiana, garantindo a identidade e a vida social que caracterizam a cidade. A análise detalhada de cada porção permitiu verificar suas maiores potencialidades, bem como as deficiências encontradas, passo fundamental em um processo de qualificação da urbanidade na área.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O centro histórico de Florianópolis, reunindo cotidianamente uma pequena multidão, vai gradativamente se desertificando a partir do fechamento dos horários comerciais, gerando ambiente inseguro e pouco atrativo ao uso pedestre. Esta realidade é decorrente de um processo gradativo de alterações de usos, ocorrido a partir da década de 1950, principalmente, que traz profundas consequências, como a perda de vitalidade e empobrecimento da vida urbana.

A habitação em áreas centrais desempenha um papel fundamental na configuração do ambiente urbano. Sua influência em relação à copresença no espaço público ocorre porque o entrar e sair das residências produz fluxos, que embora não muito intensos, acontecem em praticamente todos os horários do dia. Esse fator ficou evidente na análise da Avenida Hercílio Luz que, por possuir diversos usos noturnos e grande densidade habitacional, consegue sustentar apropriação em seus espaços públicos em praticamente todos os horários do dia. Além disso, outros fatores podem influenciar na quantidade de apropriação, como as condições de caminhabilidade, espaços arborizados, ciclovia e mobiliários.

No caso da influência do uso habitacional, a diferença é observada nas apropriações ligadas a esse uso, que em outras áreas não ocorrem, ou são exceção. Apesar da pesquisa não ter realizado análise da origem das pessoas durante as os levantamentos de atividades e copresença, esses fatores podem ser percebidos das seguintes formas: pela entrada/saída das edificações residenciais; por atividades como levar o cachorro passear, caminhada com crianças, e idosos permanecendo. Entende-se que esse tipo de apropriação, embora não se restrinja ao entorno das edificações, possui maior chance de acontecer em áreas com uso habitacional expressivo, a um raio menor de distância se comparado com outras atividades.

O todo da área compreendida entre o morro da Cruz e o mar, neste trabalho chamada bairro Centro, é caracterizado por heterogeneidade em termos de renda, densidade populacional e distribuição do uso residencial, refletindo diferentes cenários. Enquanto algumas áreas possuem densidade habitacional e grande valorização imobiliária, outras regiões apresentam redução no uso habitacional e nos índices de copresença. Além disso, a distribuição e tipos habitacionais presentes refletem a heterogeneidade da área, que apresenta partes com uso exclusivo residencial, e em outras, grande diversidade e complementaridade entre os usos e

atividades. No entanto, em sua maioria, as habitações existentes são destinadas às camadas de maior renda, com as rendas mais baixas tendo sido praticamente expulsas de toda a área.

No caso do Centro Histórico, o cenário é diferente. Com densidades populacionais e rendimentos médios menores que o bairro Centro, apresenta, atualmente, baixo número de edificações com uso residencial. Esses fatores influenciam diretamente nos índices de copresença da área, que apresenta desertificação de seus espaços públicos em horários não comerciais. Na área, há uma crescente valorização do setor terciário, com aumento dos valores para aluguel e expulsão do uso habitacional, que, anteriormente, ocupava os andares superiores das construções. Essas alterações provocam alterações nas apropriações dos espaços públicos da área. Apesar disso, algumas áreas do centro histórico se especializaram em usos como bares e restaurantes, atraindo grande número de pessoas em horários noturnos e finais de semana. Esses fatores mostram a dinamicidade da área e a necessidade de um olhar pormenorizado para cada situação.

Conforme analisado, o aumento da disponibilidade de hotéis e aluguéis temporários indica um processo crescente de turistificação na área central. Esse fator ocorre, principalmente, em áreas com interesse turístico, e gera consequências como aumento dos valores imobiliários e a dependência desse setor. Além disso, no Centro Histórico, soma-se também a crescente especialização do setor imobiliário, com alta oferta de imóveis comerciais, a altos custos, e poucas ofertas de moradias para locação. Os fenômenos merecem atenção, principalmente com relação aos efeitos que podem gerar no acesso à moradia e apropriação dos espaços públicos da área.

A investigação aprofundada das diferentes ambiências do centro histórico, com foco na compreensão da configuração, uso do solo e copresença indicou áreas centrais com elevado fluxo de pessoas e veículos, destacando-se a intensidade de pedestres no lado oeste da Praça XV de Novembro. O mapeamento de usos do solo evidenciou variedade de atividades, mas apenas a Avenida Hercílio Luz mostrou distribuição ótima e complementaridade entre usos. A densidade habitacional é baixa no Centro Histórico, exceto na Avenida Hercílio Luz, influenciando diretamente na presença de pessoas no espaço público. A análise mostrou algumas das diferentes ambiências existentes no Centro Histórico. Em síntese, as ruas apresentam as seguintes características principais:

- A Rua Conselheiro Mafra é um importante centro comercial popular, e as atividades na via ocorrem, predominantemente, nos horários comerciais. Esse fator acontece pela especialização no setor de comércios e serviços, com redução drástica de atividades e passagens após o horário comercial (18h) e finais de semana;
- A Rua Felipe Schmidt é um espaço público de grande importância para a cidade, agregando fluxos e atividades comerciais, religiosas e cívicas, sendo um espaço de grande diversidade. No entanto, devido à especialização terciária e ausência de uso habitacional, há desertificação em horários não comerciais, principalmente aos finais de semana;
- A Rua Tiradentes possui menor intensidade de utilização durante o dia entre os recortes analisados; porém, atrai inúmeras pessoas nos horários noturnos e finais de semana, para atividades em bares e restaurantes, com intensa apropriação de seus espaços públicos nesses horários;
- A Avenida Hercílio Luz possui diversidade de usos, atividades e fluxos durante todos os períodos do dia. Seu canteiro central caracteriza-se por intensa apropriação, com espaço arborizado e com mobiliários. Além disso, grande número de pessoas frequentam a área no período da noite e final de semana, pelos bares e restaurantes existentes. Assim, apresentou o melhor desempenho dentre as áreas de estudo, com grande densidade habitacional e diversidade que garante a apropriação de seus espaços público.

O centro histórico é um ponto de convergência de fluxos e atividades, refletindo a diversidade social da cidade. Em resumo, a análise das ambiências do centro histórico de Florianópolis revelou potencialidades e alguns pontos de atenção. Este tipo de análise, relacionando atributos da forma urbana e modos de apropriação, é indispensável para a melhoria da área, permitindo qualificar condições de co-presença, e a consolidação de espaços públicos densos e carregados de simbologia. Importante ressaltar que, apesar dos problemas apresentados, a área continua sendo um importante espaço de urbanidade da cidade, marcado pela diversidade social que cotidianamente toma suas ruas.

Os fenômenos que acontecem no centro histórico de Florianópolis são parte da realidade da maioria das cidades latino-americanas. A perda de vitalidade e o empobrecimento da vida urbana são características de uma área onde o número de moradores diminuiu, isto apesar das inúmeras potencialidades que essas áreas

apresentam. Nesse sentido, o trabalho, permitindo o reconhecimento de uma realidade específica, apresenta métodos imprescindíveis no processo de planejamento e qualificação dos espaços públicos no contexto dos centros históricos. Torna-se essencial no processo de planejamento urbano, a realização de planos para implementação de políticas habitacionais, trazendo as legislações urbanísticas para a realidade dos centros históricos. Além disso, ressalta-se a necessidade da análise pormenorizada de cada localidade, cada rua, buscando entender configurações específicas e adequar as propostas às condicionantes locais.

Os métodos e conceitos utilizados são importantes nas análises urbanas e também no ensino de Arquitetura e Urbanismo. Por conseguinte, são fundamentais para introdução do estudante nas questões de configuração e análise espacial, bem como para o entendimento do universo social abrigado pelo espaço urbano. Ao promover uma análise detalhada das dinâmicas sociais, culturais e econômicas que se entrelaçam nos tecidos urbanos, pode-se compreender seus principais problemas e potencialidades, essenciais em análises urbanas e no processo de projeto para áreas tão complexas e importantes neste momento de nossa história.

Neste sentido, destaca-se a relevância dos estudos relacionados à copresença, urbanidade e vitalidade dos espaços públicos. A excelência do espaço urbano está diretamente relacionada à qualidade do espaço público e a sua capacidade de reunir cotidianamente diferenças sociais. A interação social proporcionada pelo compartilhamento dos espaços públicos cria oportunidades de visualização do outro, daquilo que é diferente, condição básica tanto para a celebração de identidades quanto para a percepção dos conflitos sociais. Esse fator, aliado à diversidade de oportunidade de atividades, efetivam a urbanidade nesses espaços, garantindo de algum modo um ambiente social que se contrapõe às formas de segregação típicas dos espaços urbanos contemporâneos. Dessa forma, o conceito de urbanidade transcende o uso físico dos espaços urbanos, associando configuração urbana a vida social e permitindo um entendimento mais dinâmico do significado dos espaços públicos.

O trabalho, acima de tudo, corrobora a premissa inicial de que a presença de habitações em centros históricos tem um impacto positivo na apropriação de seus espaços públicos e, conseqüentemente, na vitalidade urbana desses locais. Diante disso, garantir condições de vitalidade torna-se fundamental. A preservação das moradias existentes e a reinserção da função habitacional nas áreas desertificadas

configuram-se partes fundamentais no processo de reforço das condições para a urbanidade. São necessários elementos como legislação apropriada, incentivos fiscais e políticas habitacionais, como as moradias sociais, são os meios possíveis para avançar na direção deste objetivo. O engajamento efetivo dos profissionais atuantes no Planejamento Urbano é fundamental neste processo, a partir do entendimento do espaço físico das cidades como resultante e condição básica da vida social.

REFERÊNCIAS

- ABREU, M. Sobre a memória das cidades. *In*: CARLOS, A. F. A.; DE SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. (org.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. 1. ed. São Paulo: Contexto, 2018. p. 19–39.
- ADAMS, B. M. **O patrimônio de Florianópolis: trajetória da gestão para sua preservação**. Dissertação (mestrado)– Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Florianópolis, 2001.
- ADAMS, B. **Preservação Urbana: gestão e resgate de uma história**. Florianópolis: Editora da UFSC, 2002.
- AIRBNB INC. Locação por temporada, chalés, casas de praia e muito mais. **Airbnb**, [S. I.], 2023. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/>. Acesso em: 6 nov. 2023.
- ALVES, F. Centro Sapiens deve revitalizar a região leste do Centro Histórico de Florianópolis: Isenção de IPTU para novas empresas, cabeamento subterrâneo e criação de uma incubadora de empresas são algumas das ações do projeto. **NDMais**, Florianópolis, 2015. Disponível em: <https://ndmais.com.br/noticias/centro-sapiens-deve-revitalizar-a-regiao-leste-do-centro-historico-de-florianopolis/>. Acesso em: 21 out. 2023.
- ALVES, F. O novo Mercado Público de Florianópolis mantém as características que fizeram sua história. **NDMais**, Florianópolis, 2015. Disponível em: <https://ndmais.com.br/noticias/o-novo-mercado-publico-de-florianopolis-mantem-as-caracteristicas-que-fizeram-sua-historia/>. Acesso em: 20 out. 2023.
- ARQUITETURA, B. **Praça das Artes**. Archdaily, [S. I.], 2012. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/626025/praca-das-artes-brasil-arquitetura>. Acesso em: 10 out. 2023.
- ASSESSORIA DE COMUNICAÇÃO IPHAN. Largo da Alfândega, em Florianópolis (SC), é reinaugurado após revitalização. **Portal IPHAN**, [S. I.], 2020. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/pac/noticias/detalhes/5561>. Acesso em: 15 out. 2023.
- ASSESSORIA DE COMUNICAÇÃO IPHAN. Sítio arqueológico é encontrado durante obras no centro de Florianópolis (SC). **Gov.br**, [S. I.], 2023. Disponível em: <https://www.gov.br/iphan/pt-br/assuntos/noticias/sitio-arqueologico-e-encontrado-durante-obras-no-centro-de-florianopolis-sc-1>. Acesso em: 23 out. 2023.
- BENTLEY, I. *et al.* **Entornos Vitales: Hacia un diseño urbano y arquitectónico más humano** Manual Práctico. Barcelona: Editora Gustavo Gilli, 1999.
- BERNARDINO, I. L.; LACERDA, N. Centros históricos brasileiros: tensões entre a obsolescência imobiliária e a construção de novas espacialidades. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 17, n. 1, p. 61, 2015.
- BÓGUS, L. M. M.; SOUSA, A. M. L. de. Habitação em centros históricos: um desafio à integração das políticas públicas. **Cadernos Metrópole**, v. 18, n. 37, p. 845–861, 2016.

BOOKING HOLDINGS INC. Booking.com |Site Oficial |Os melhores hotéis, voos, (...). **Booking.com**, [S. I.], 2023. Disponível em: <https://www.booking.com/>. Acesso em: 6 nov. 2023.

BORDE, A. de L. P.; SAMPAIO, A. da R. Políticas urbanas e patrimônio cultural: paradoxos e diálogos na área urbana central do Rio de Janeiro. *In*: VAZ, L. F.; REZENDE, V. F.; MACHADO, D. P. (org.). **Centros urbanos: transformações e permanências**. 1. ed. Rio de Janeiro: Casa 8/PROURB, 2012. p. 91–114.

CAMARA, M. R. Urbanização e Verticalização em Florianópolis-SC (1930-1970). **Narrativa de Viagem: estudos de Geografia de Santa Catarina**, [S. I.], 2017. Disponível em: <https://narrativadeviagem.wordpress.com/2017/02/20/urbanizacao-e-verticalizacao-em-florianopolis-sc-1930-1960/>. Acesso em: 20 abr. 2023.

CENTRO CORPORATIVO GIACOMELLI. Imobiliária Florianópolis para aluguel de imóveis. **Giacomelli**, Florianópolis, 2023. Disponível em: <https://www.giacomelli.com.br/>. Acesso em: 21 abr. 2023.

CHIBIAQUI, A. M.; NÓR, S. Área central de Florianópolis: implicações do processo de revitalização urbana na vitalidade do setor leste. **Oculum Ensaios**, v. 17, p. 1–10, 2020.

COHAB/SC. Programa Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). **COHAB/SC**, Florianópolis, 2010. Disponível em: http://www.cohab.sc.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=325%3Afar&catid=47&Itemid=122. Acesso em: 27 out. 2023.

DAMIÃO, C. Mobilidade sempre em pauta na Grande Florianópolis. **NDMais**, Florianópolis, 2019. Disponível em: <https://ndmais.com.br/transportes/mobilidade-sempre-em-pauta-na-grande-florianopolis/>. Acesso em: 7 out. 2023.

DAMIÃO, C. Uma cidade fantasma: centro histórico de Florianópolis morre à noite; não há mais qualquer tipo de atividade que possa estimular convivência social ou cultural. **NDMais**, Florianópolis, 2014. Disponível em: <https://ndmais.com.br/noticias/uma-cidade-fantasma/>. Acesso em: 21 out. 2023.

EDITOR DEOLHONAILHA.COM.BR. Corredor cultural prioriza Casa da Alfândega. **De Olho na Ilha**, Florianópolis, 2008. Disponível em: <https://www.deolhonailha.com.br/florianopolis/noticias/corredor-cultural-prioriza-casa-da-alfandega/>. Acesso em: 20 out. 2023.

EDITOR DEOLHONAILHA.COM.BR. Floripa será contemplada com recursos do PAC para revitalização do centro histórico. **De Olho na Ilha**, Florianópolis, 2009. Disponível em: <https://www.deolhonailha.com.br/florianopolis/noticias/floripa-sera-contemplada-com-recursos-do-pac-para-revitalizacao-do-centro-historico/>. Acesso em: 7 out. 2023.

FARRET, R. L. Prefácio da primeira edição. *In*: VARGAS, H. C.; CASTILHO, A. L. H. de (org.). **Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. 3. ed. Barueri: Manole, 2006.

FERNANDES, E. Estatuto da Cidade, mais de 10 anos depois: razão de descrença ou razão de otimismo?. **Revista da UFMG**, v. 20, n. 1, p. 212–233, 2013.

FLORAM. Parque da Luz é revitalizado: A instalação de equipamentos para melhoria do Parque foi feita através do Termo de Compromisso de Responsabilidade e Ajuste de Conduta. **Prefeitura de Florianópolis**, Florianópolis, 2011. Disponível em: <https://www.pmf.sc.gov.br/noticias/index.php?pagina=notpagina¬i=5833>. Acesso em: 21 out. 2023.

FLORIPAMANHÃ, A. Prioridades FloripAmanhã. **FloripAmanhã**, Florianópolis, 2023. Disponível em: <https://floripamanha.org/prioridades-floripamanha/>. Acesso em: 15 set. 2023.

FLORIPAMANHÃ. Projeto Distrito 48 vai transformar área central de Floripa através da economia criativa. **FloripAmanhã**, Florianópolis, 2020. Disponível em: <https://floripamanha.org/2020/08/projeto-distrito-48-vai-transformar-area-central-de-floripa-atraves-da-economia-criativa/>. Acesso em: 21 out. 2023.

G1 SANTA CATARINA. Revitalização do Largo da Alfândega em Florianópolis é entregue após meses de atraso. **G1 Globo Notícias**, [S. l.], 2020. Disponível em: <https://g1.globo.com/sc/santa-catarina/noticia/2020/02/08/revitalizacao-do-largo-da-alfandega-em-florianopolis-e-entregue-apos-meses-de-atraso.ghtml>. Acesso em: 16 out. 2023.

G1 SC/NSC. Justiça suspende início de obras de revitalização do Centro Histórico de Florianópolis: Projeto altera a pavimentação de ruas da região central. Adiamento deve ocorrer até que os órgãos de preservação do patrimônio histórico sejam consultados pela prefeit. **G1 Globo Notícias**, [S. l.], 2021. Disponível em: <https://g1.globo.com/sc/santa-catarina/noticia/2021/12/27/justica-suspende-inicio-de-obras-de-revitalizacao-do-centro-historico-de-florianopolis.ghtml>. Acesso em: 21 out. 2023.

GADOTTI, F. Movimento faz propostas para revitalizar Centro Histórico de Florianópolis: Grupo #vivacentroleste propõe, por exemplo, o cabeamento subterrâneo da iluminação pública. **NDMais**, Florianópolis, 2022. Disponível em: <https://ndmais.com.br/infraestrutura/movimento-faz-propostas-para-revitalizar-centro-historico-de-florianopolis/>. Acesso em: 21 out. 2023.

GADOTTI, F. Nova lei é aposta para revitalização do Centro Histórico de Florianópolis: Incentivo, que já está valendo, beneficia empresas de inovação e economia criativa instaladas na região. **NDMais**, Florianópolis, 2020. Disponível em: <https://ndmais.com.br/economia/nova-lei-e-aposta-para-revitalizacao-do-centro-historico-de-florianopolis/>. Acesso em: 23 out. 2023.

GADOTTI, F. Revitalização do Centro Histórico de Florianópolis: redenção e polêmica. **NDMais**, Florianópolis, 2021. Disponível em: <https://ndmais.com.br/infraestrutura/revitalizacao-do-centro-historico-de-florianopolis-redencao-e-polemica/>. Acesso em: 21 out. 2023.

GEHL, J. **Cidades para pessoas**. 3. ed. São Paulo: Perspectiva, 2015.

GEHL, J. **La humanización del Espacio Urbano: la vida social entre los edificios**. Barcelona: Reverté, 2021.

GEHL, J.; SVARRE, B. **A vida na cidade: como estudar**. 1. ed. São Paulo: Perspectiva, 2018.

GOETTEMS, R. F. **Urbanidade Desperdiçada: o caso das praças de Joinville/SC**. Tese (doutorado) – Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Florianópolis, 2017.

GOOGLE. Ver informações sobre áreas movimentadas no Google Maps. Ajuda do Google Maps, [S. l.], 2023. Disponível em: <https://support.google.com/maps/answer/11323117?hl=pt-BR#:~:text=Quando%20as%20%C3%A1reas%20movimentadas%20aparecem,e%20lugares%20recreativos%2C%20como%20museus>. Acesso em: 10 nov. 2023.

HILLIER, B. **Space is the machine: A configurational theory of architecture**. London: CreateSpace Independent Publishing Platform, 2007.

HILLIER, B.; HANSON, J. **The Social Logic of Space**. 1984. Disponível em: <https://www.cambridge.org/core/books/social-logic-of-space/6B0A078C79A74F0CC615ACD8B250A985>. Acesso em: 6 nov. 2023.

HOLANDA, F. de. **O Espaço de Exceção**. 2ª ed. Brasília: FRBH, 2018.

HOLANDA, F. de. Uma ponte para a urbanidade. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [s. l.], v. 5, p. 59–76, 2002.

HORÁCIO, N. Iphan pede paralisação de obras polêmicas no Centro Histórico de Florianópolis; entenda. **NDMais**, Florianópolis, 2023a. Disponível em: <https://ndmais.com.br/cultura/iphan-pede-paralisacao-de-obras-polemicas-no-centro-historico-de-florianopolis-entenda/>. Acesso em: 23 out. 2023.

HORÁCIO, N. No coração de Florianópolis, Beiramar Shopping celebra 30 anos com festa para 800 convidados. **NDMais**, Florianópolis, 2023b. Disponível em: <https://ndmais.com.br/economia/no-coracao-de-florianopolis-beiramar-shopping-celebra-30-anos-com-festa-para-800-convidados/>. Acesso em: 20 out. 2023.

IBGE. **Base de informações do Censo Demográfico 2010: Resultados do Universo por setor censitário**. Rio de Janeiro: Centro de Documentação e Disseminação de Informações, 2011.

IBGE. **Brasil / Santa Catarina / Florianópolis**. Cidades IBGE, 2023. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sc/florianopolis/panorama>. Acesso em: 20 abr. 2023.

IBGE. **Malhas Territoriais**. Gov.br, 2010. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/malhas-territoriais.html>. Acesso em: 3 maio 2023.

IELA. Florianópolis realiza Primeira Conferência de Habitação. **Instituto de Estudos Latino-Americanos (IELA)** – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2019. Disponível em: <https://iela.ufsc.br/florianopolis-realiza-primeira-conferencia-de-habitacao/>. Acesso em: 10 jul. 2023.

IGOR, R. Novo Centro Histórico de Florianópolis terá menos asfalto e mais paralelepípedo; veja fotos. **NSCTotal**, Florianópolis, 2022. Disponível em: <https://www.nsctotal.com.br/colunistas/renato-igor/novo-centro-historico-de-florianopolis-tera-menos-asfalto-e-mais>. Acesso em: 21 out. 2023.

IPHAN. **Patrimônio Cultural**. [S. l.], 2014. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/218>. Acesso em: 27 out. 2023.

JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades**. 3ª ed. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2011.

JAPA, I. **O que fazer em Cuenca, uma das cidades mais bonitas do Equador**. Me leva viajar, 2017. Disponível em: <https://www.melevaviajar.com.br/o-que-fazer-em-cuenca-uma-das-cidades-mais-bonitas-do-equador/>. Acesso em: 10 set. 2023.

JOSÉ, B. K. As intervenções urbano-culturais no centro de São Paulo (Anos 90). *In: Intervenções Urbanas em Centros Históricos: Brasil e Itália em Discussão*. São Paulo: EDUC/CAPEL, 2012. p. 171–192.

LING, A. **Copenhague e o urbanismo de luxo na excludente Dinamarca**. Caos Planejado, 2013. Disponível em: <https://caosplanejado.com/urbanismo-de-luxo-na-excludente-dinamarca-o-caso-copenhague/>. Acesso em: 10 nov. 2023.

LOUREIRO, V. Feira de Cascaes movimentou o Centro com cultura e diversão em Florianópolis. **NDMais**, Florianópolis, 2023. Disponível em: <https://ndmais.com.br/cultura/feira-de-cascaes-movimentou-o-centro-com-cultura-e-diversao-em-florianopolis/>. Acesso em: 23 out. 2023.

LUZ, A. da. Insegurança, sujeira e baderna preocupam área leste do centro histórico de Florianópolis: Instituições públicas e da sociedade civil se reúnem para encontrar soluções. **NDMais**, Florianópolis, 2019. Disponível em: <https://ndmais.com.br/noticias/inseguranca-sujeira-e-baderna-preocupam-area-leste-do-centro-historico-de-florianopolis/>. Acesso em: 21 out. 2023.

LYNCH, K. **A imagem da Cidade**. 3ª ed. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2011.

MARICATO, E. O Estatuto da Cidade Periférica. *In: CARVALHO, C. S.; ROSSBACH, A. (org.). Estatuto da Cidade Comentado*. São Paulo: Ministério das Cidades: Aliança das Cidades, 2010. p. 5–22.

MEGAM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS. **#Locação OPORTUNIDADE! Para você que deseja abrir o seu negócio, essa é a grande oportunidade! Loja comercial no Centro, na principal rua do comércio de Florianópolis (...)**. Florianópolis, 2023b. Instagram: @megamimobiliaria. Disponível em: <https://www.instagram.com/p/CxnlVmNMftI/>. Acesso em: 10 nov. 2023.

MEGAM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS. **Conhece este lindo prédio no Centro de Florianópolis? Por muito tempo funcionou o 'Hotel Metropol', é uma das edificações antigas mais bem conservadas da Ilha (...).** Florianópolis, 2023a. Instagram: @megamimobiliaria. Disponível em: <https://www.instagram.com/p/CsRBCTou6tm/>. Acesso em: 10 nov. 2023.

MEGAM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS. **OPORTUNIDADE! #Locação Para você que deseja abrir o seu negócio, essa é a grande oportunidade! Loja comercial no Centro de Florianópolis!! (...).** Florianópolis, 2023c. Instagram: @megamimobiliaria. Disponível em: <https://www.instagram.com/p/CxV7HNNp1yF/>. Acesso em: 10 nov. 2023.

MENEGUELLO, C. O coração da cidade: observações sobre a preservação dos centros históricos. **Revista Eletrônica do IPHAN**, [s. l.], v. 1, p. 1–3, 2005.

MENEZES, E. Região leste do centro de Florianópolis abriga grande parte da memória e cultura local. Medium, 2019. Disponível em: <https://medium.com/@emis.menezes/parte-leste-do-centro-guarda-a-memoria-e-cultura-local-f139494f67eb>. Acesso em: 21 out. 2023.

MUNIZ, B. **Censo 2022:** Brasil tem 11 milhões de casas e apartamentos vagos. A pública, 2023. Disponível em: <https://apublica.org/2023/06/censo-2022-brasil-tem-11-milhoes-de-casas-e-apartamentos-vagos/#:~:text=Ao%20todo%2C%20o%20IBGE%20contou,a%20ser%20divulgados%20nesta%20semana>. Acesso em: 20 out. 2023.

OLIVEIRA, A. Revitalizado, mirante da Hercílio Luz atrai visitantes, enquanto Parque da Luz aguarda reforma: Projeto que prevê melhorias no espaço de área verde de lazer ainda está no papel. **NDMais**, Florianópolis, 2014. Disponível em: <https://ndmais.com.br/noticias/revitalizado-mirante-da-hercilio-luz-atrai-visitantes-enquanto-parque-da-luz-aguarda-reforma/>. Acesso em: 21 out. 2023.

OLIVEIRA, T. de; ZAPATEL, J. A. Vistas Urbanas: um estudo sobre paisagem e urbanidade no centro histórico de Florianópolis (Santa Catarina, Brasil). **Oculum ensaios**, [s. l.], v. 16, n. 2, p. 357–372, 2019.

OPENSTREETMAP FOUNDATION. **OpenStreetMap**. 2023. Disponível em: <https://www.openstreetmap.org/#map=16/-27.5958/-48.5492&layers=P>. Acesso em: 15 out. 2023.

ORDÓÑEZ LEÓN, A. **Habitar el casco antiguo:** el uso residencial como modo de conservación contemporáneo. Tesei doctoral. Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori, Universitat Politècnica de Catalunya, 2018. Disponível em: <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/125839>. Acesso em: 1 ago. 2023.

PAIVA, V. **Ocupação Prestes Maia, uma das maiores da América Latina, finalmente se tornará habitação popular; conheça história.** Hypheness, 2022. Disponível em: <https://www.hypheness.com.br/2022/03/ocupacao-prestes-maia-uma-das-maiores-da-america-latina-finalmente-se-tornara-habitacao-popular-conheca-historia/>. Acesso em: 26 out. 2023.

PAREJA, M.; SIMÓ, M. Dinámicas en el entorno construido: Renovación, gentrificación y turismo. El caso de la barceloneta. **ACE: Architecture, City and Environment = Arquitetura, Ciudad y Entorno**, [s. l.], v. 9, n. 26, p. 201–222, 2014.

PAUTA CALLE, F. Housing and urban renewal in historic centers. **Estoa**, [s. l.], n. 15, p. 115–131, 2019.

PÉREZ, A. V. A. Función habitacional del patrimonio cultural en el centro histórico de San Salvador. **Estoa**, [s. l.], v. 7, n. 12, p. 71–81, 2018.

PERINI, K. P.; VIEIRA, M. S.; GUIVANT, J. S. Ausência de Humanização na “Revitalização” do Centro Histórico de Florianópolis, Santa Catarina, Brasil. **Universitas Humanística**, [s. l.], v. 85, n. 85, p. 213–233, 2018. Disponível em: <http://revistas.javeriana.edu.co/index.php/univhumanistica/article/view/22477>.

PIMENTA, M. de C. A. **Florianópolis do outro lado do espelho**. Florianópolis: Editora da UFSC, 2005.

PMF. Geoportal. Florianópolis, 2023a. Disponível em: <https://geoportal.pmf.sc.gov.br/>. Acesso em: 20 ago. 2023.

PMF. Plano Diretor De Florianópolis. **Rede de Planejamento (RePlan)**, Florianópolis, 2023b. Disponível em: <https://redeplanejamento.pmf.sc.gov.br/planodiretor/>. Acesso em: 23 out. 2023.

PMF. PMF investe R\$ 60 milhões no Centro Histórico. **Portal PMF**, Florianópolis, 2015. Disponível em: <http://portal.pmf.sc.gov.br/noticias/index.php?pagina=notpagina¬i=15080>. Acesso em: 21 out. 2023.

PORTAL DA ILHA. CDL Florianópolis comemora 10 anos da Feira Viva a Cidade. **Portal da Ilha**, Florianópolis, 2023. Disponível em: <https://www.portaldailha.com.br/noticias/lernoticia.php?id=60000>. Acesso em: 15 out. 2023.

PORTAL DA ILHA. Florianópolis vai receber R\$ 1 milhão para revitalização do centro histórico. **Portal da Ilha**, Florianópolis, 2013. Disponível em: <http://www.portaldailha.com.br/noticias/lernoticia.php?id=18782>. Acesso em: 7 out. 2023.

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS (Município). Lei Complementar nº 482, de 17 de janeiro de 2014. **Institui O Plano Diretor de Urbanismo do Município de Florianópolis Que Dispõe Sobre A Política de Desenvolvimento Urbano, O Plano de Uso e Ocupação, Os Instrumentos Urbanísticos e O Sistema de Gestão**. Florianópolis, Disponível em: <http://leismunicipa.is/nmtr>. Acesso em: 30 out. 2023.

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS. Mapas para Download. **Geoprocessamento PMF**, Florianópolis, 2023. Disponível em: <https://www.pmf.sc.gov.br/entidades/geo/index.php?cms=mapas+para+download>. Acesso em: 19 abr. 2023.

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS. Prefeito vai ao lançamento do PAC Cidades Históricas: Florianópolis tem R\$ 20 milhões garantidos pelo Governo Federal. **Notícias PMF**, Florianópolis, 2013. Disponível em: <https://www.pmf.sc.gov.br/noticias/index.php?pagina=notpagina¬i=9768>. Acesso em: 20 out. 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS (Município). Lei Complementar nº 686, de 10 de janeiro de 2020. **Dispõe sobre a concessão de incentivos fiscais no município de Florianópolis às empresas enquadradas como startup**. Florianópolis, Disponível em: <http://leismunicipa.is/xvqsl>. Acesso em: 06 nov. 2023.

QGis. QGis: Um Sistema de Informação Geográfica livre e aberto. **QGis.org**, [S. l.], 2023. Disponível em: https://qgis.org/pt_BR/site/. Acesso em: 2 ago. 2023.

REDAÇÃO ARQSC. Movimento #vivacentroleste: manifesto reafirma urgência de melhorias para a região. **ARQSC**, Florianópolis, 2022. Disponível em: <https://arqsc.com.br/movimento-vivacentroleste-manifesto-reafirma-urgencia-de-melhorias/#!https://floripamanha.org/2022/08/centro-historico-2/>. Acesso em: 21 out. 2023.

REDAÇÃO MAKING OF. Novembro tem queda na ocupação hoteleira na Grande Florianópolis. **Portal Making Of**, Florianópolis, 2023. Disponível em: <https://portalmakingof.com.br/novembro-tem-queda-na-ocupacao-hoteleira-na-grande-florianopolis/>. Acesso em: 20 dez. 2023.

REDAÇÃO ND. Plano Diretor do Centro Histórico de Florianópolis prevê moradias e diversidade cultural: Presença de bares reativou ocupação urbana da região, mas reclamações de barulho transformam local em palco de intervenções policiais violentas. **NDMais**, Florianópolis, 2019. Disponível em: <https://ndmais.com.br/seguranca/plano-diretor-do-centro-historico-de-florianopolis-preve-moradias-e-diversidade-cultural/>. Acesso em: 21 out. 2023.

REDAÇÃO ND. SC tem mais 2 mil casos de Covid-19 e acumula 182 mil registros. **NDMais**, Florianópolis, 2020. Disponível em: <https://ndmais.com.br/saude/sc-tem-mais-2-mil-casos-de-covid-19-e-acumula-182-mil-registros/>. Acesso em: 23 nov. 2023.

REDAÇÃO NSC. Comerciantes pedem revitalização de área na Capital: movimento de clientes caiu após transferência de linhas de ônibus de terminal. **NSCTotal**, Florianópolis, 2009. Disponível em: <https://www.nsctotal.com.br/noticias/comerciantes-pedem-revitalizacao-de-area-na-capital>. Acesso em: 7 out. 2023.

REDAÇÃO NSC. Prefeitura de Florianópolis lança oficialmente o projeto do Centro Sapiens. **NSCTotal**, Florianópolis, 2015. Disponível em: <https://www.nsctotal.com.br/noticias/prefeitura-de-florianopolis-lanca-oficialmente-o-projeto-do-centro-sapiens>. Acesso em: 21 out. 2023.

REIS, A. F. **Forma e apropriação dos lugares públicos**: um estudo sintático do centro de Florianópolis-SC. 1993. Dissertação (Mestrado em Desenho Urbano) – Departamento de Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 1993.

REIS, A. F. **Permanências e transformações no espaço costeiro: formas e processos de crescimento urbano-turístico na Ilha de Santa Catarina**. 2002. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

RIBEIRO, B. SP: conheça o retrofit do Prestes Maia, maior ocupação vertical do país. **Metrópoles**, São Paulo, 2023. Disponível em: <https://www.metropoles.com/sao-paulo/sp-conheca-o-retrofit-do-prestes-maia-a-maior-ocupacao-do-pais-em-sp>. Acesso em: 26 out. 2023.

RODRÍGUEZ, M. B. La importancia de la Vitalidad Urbana. **Ciudades**, [s. l.], n. 19, p. 217–235, 2017.

ROMANINI, A. Viver a cidade: uma análise a partir da apropriação do espaço público urbano. *In*: DA SILVA, A. P. (org.). **Gears of the future**. Ponta Grossa: Atena, 2022. p. 221–232.

SALCEDO, R. F. B. **A reabilitação da residência nos centros históricos da América Latina: Cusco (Peru) e Ouro Preto (Brasil)**. São Paulo: Editora UNESP, 2007.

SANTIAGO, A. G.; MICHELETI, T.; KRONENBERGER, B.; MATÉ, C.; WEISS, R. Centro Histórico de Florianópolis: um olhar sobre a forma urbana e a apropriação. *In*: **X Colóquio QUAPÁ-SEL**, 2015, Brasília.

SANTOS, S. S. 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**, [s. l.], v. Ano XIV, n. 26, p. 124–135, 2012.

SÃO PAULO, P. de. **Programa Morar no Centro**. São Paulo: Demacamp, 2004.

SÃO PAULO, P. M. de. Secretaria de Habitação. **Edifício Prestes Maia deixa de ser símbolo de ocupação para ser o lar de mais de 200 famílias**. Disponível em: <<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/noticias/index.php?p=357982>>. Acesso em: 23 nov. 2023.

SCHIMITZ, P. C. Relatório ND: Mais de um século de favelização em Florianópolis. **NDMais**, Florianópolis, 2020. Disponível em: <https://ndmais.com.br/infraestrutura/dossie-nd-mais-de-um-seculo-de-favelizacao-em-florianopolis/>. Acesso em: 7 out. 2023.

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E SANEAMENTO AMBIENTAL (Município). Plano Municipal nº 1, de agosto de 2012. **Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Florianópolis – PMHIS**. Florianópolis, Disponível em: https://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/18_10_2018_14.13.27.33c67d71c92544cef1ec2111ffb1f0aa.pdf. Acesso em: 30 out. 2023.

SIMON, G. Ponte Hercílio Luz é reaberta após quase 30 anos interditada. **NSCTotal**, Florianópolis, 2019. Disponível em: <https://www.nsctotal.com.br/noticias/ponte-hercilio-luz-e-reaberta-apos-quase-30-anos-interditada>. Acesso em: 21 out. 2023.

SMPI. Projeto pretende humanizar Centro Histórico: Viva a Cidade vai mexer com bares, lojas de usados, arte e praticantes do ciclismo de lazer. **Notícias PMF**, Florianópolis, 2013. Disponível em: <https://www.pmf.sc.gov.br/noticias/index.php?pagina=notpagina¬i=9517>. Acesso em: 15 out. 2023.

SOUSA, J. **TRAVEL + PHOTO | JIJI EN BARCELONA! | CIUTAT VELLA**. [S. l.], 2016. Disponível em: <https://www.jiji.pt/2016/11/travel-photo-jiji-en-barcelona-ciutat.html>. Acesso em: 10 out. 2023.

SOUSA, M. No Equador, uma cidade média inicia sua revolução na mobilidade: em entrevista, Guilherme Dourado fala sobre os planos de mobilidade na cidade de Cuenca, Equador, uma cidade média com 650 mil habitantes. **Mobilize Brasil**. 2020. Disponível em: <https://www.mobilize.org.br/noticias/12194/no-equador-uma-cidade-media-inicia-sua-revolucao-na-mobilidade.html>. Acesso em: 10 dez. 2023.

SOUZA, E. L.; SUGAI, M. I. Minha Casa Minha Vida: periferação, segregação e mobilidade intraurbana na área conurbada de Florianópolis. **Cadernos Metrópole**, v. 20, n. 41, p. 75–98, 2018.

SPURBANISMO. Programa Requalifica Centro. **SPUrbanismo**, São Paulo, 2023. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/index.php?p=325219. Acesso em: 20 abr. 2023.

TAVARES, A.; FEITOSA, M. J.; COSTA, A. Diagnosis of balance between Heritage, housing and tourism in historic centers: Case studies from Porto (Portugal) and Salvador (Brazil). **Conservar Patrimônio**, [s. l.], v. 28, p. 49–56, 2018.

TENORIO, G. de S. **Ao desocupado em cima da ponte**: Brasília, Arquitetura e Vida Pública. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – Universidade de Brasília, Brasília, 2012.

TRIVAGO N. V. Hotéis em Florianópolis (Hotéis). **Trivago**, [S. l.], 2023. Disponível em: <https://www.trivago.com.br/pt-BR/lm/hotéis-florianópolis-brasil?search=101-2;200-59824;dr-20231225-20231226>. Acesso em: 15 dez. 2023.

TUGURIO. *In*: DEL, Diccionario de la lengua espa ola. Madrid: Real Academia Espa ola, 2023. Disponível em: <https://dle.rae.es/tugurio>. Acesso em: 20/11/2023.

VALLEJO, J. L. A cidade não é seus edifícios: Complexidade urbana e revitaliza o sustentável de centros históricos da América Latina. *In*: MOSTAFAVI, M. *et al.* (org.). **Urbanismo ecológico na América Latina**. Barcelona: Editora Gustavo Gili, 2019. p. 276–280.

VARGAS, H. C.; CASTILHO, A. L. H. de. Interven es em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados. *In*: VARGAS, H. C.; CASTILHO, A. L. H. de (org.). **Interven es em Centros Urbanos**. Barueri: Manole, 2015. v. 3, p. 1–60.

VAZ, N. P. **O centro histórico de Florianópolis**: espaço público do ritual. Florianópolis: FCC Ed./Ed. da UFSC, 1991.

VEIGA, E. V. da. **Florianópolis: memória urbana**. 3. ed. Florianópolis: Fundação Franklin Cascaes, 2010.

VIVAACIDADE. **Como está linda nossa Feira (...)**. [S. l.], 2023. Disponível em: https://www.instagram.com/p/CuEtH1xADI5/?hl=pt&img_index=10. Acesso em: 15 out. 2023.

WEISSHEIMER, M. R. Centro Histórico de Florianópolis: entre preservação e transformação. **RIHGRGS**, [s. l.], n. 161, p. 187–214, 2021.

WICKERT, A. P. **As cidades utópicas de Jan Gehl e Jaime Lerner**. [S. l.], 2023. Disponível em: <https://www.arqatualiza.com.br/site/blog/as-cidades-utopicas-de-jan-gehl-e-jaimelerner/>. Acesso em: 11 out. 2023.

APÊNDICE A – QUADRO SÍNTESE DAS AMBIÊNCIAS URBANAS

QUADRO SÍNTESE		
RUA CONSELHEIRO MAFRA		
Atributo	Principais observações	Nota
Inserção Urbana	A via apresenta boa inserção urbana. Situa-se na parte oeste da Praça XV, o local mais integrado do centro. Está muito próxima do principal terminal de transporte coletivo da cidade. É acessível por pedestres e ciclistas, sem obstáculos, atendendo aos requisitos de acessibilidade.	4,8
Espaços livres	Área com predominância de cheios, com continuidade das fachadas em toda a via. A via é configurada pelas edificações, que lhe garantem fechamento espacial numa escala muito adequada ao uso dos pedestres (2 a 4 pavimentos)	4,5
Limites e Constituições	Os limites da via são claros e apresentam contiguidade. A separação público/privado é clara. A proporção de espaços cegos é baixa. Há muitas portas abrindo para a rua, apesar de existirem edificações sem uso/fechadas em alguns pontos. Há muitas janelas voltadas para o lugar; no entanto, em sua maioria são de uso comercial e/ou depósitos, o que não garante a existência de pessoas visualizando o espaço público a partir dos pavimentos superiores das edificações.	4,5
Usos do Solo	Predominância de uso comercial, seguido de atividades de prestação de serviços. Caracteriza-se por seu comércio popular, e atrai grande número de usuários de diferentes locais da cidade. Além disso, existem equipamentos comerciais de artigos para casa, serviços mais pesados, etc. Possui 4 edificações com uso misto (comércio/serviços no térreo e residencial nos pavimentos superiores). Existem também terrenos sem uso.	3,3
Habitação	O recorte apresenta quatro edificações habitacionais, todas com uso misto (térreo com comércio/serviço e pavimento superior com habitação). Essas edificações possuem de 2 a 4 pavimentos.	2,3
Atividades	Horários comerciais	Na área de estudo, há variedade de atividades apenas nos horários comerciais (até 18h). No período da noite, mesmo em dias de semana, nota-se a inexistência de variedade de atividades.
	Horários não comerciais	Inexistência de variedade de atividades. Não há complementaridade e distribuição temporal de atividades. O local é caracterizado apenas por passagem, sem permanências.
Copresença	Horários comerciais	O comércio popular atrai grande gente de toda a cidade, criando um ambiente urbano com grande diversidade social, apesar da predominância das classes populares. No entanto, possui a movimentação drasticamente reduzida ao final da tarde, com espaços vazios após 18h.
	Horários não comerciais	Nos horários não comerciais a rua encontra-se bastante desertificada, com pouquíssimos pedestres utilizando seus espaços públicos de uso coletivo.
RUA FELIPE SCHMIDT		
Atributo	Principais observações	Nota
Inserção Urbana	Situa-se na parte oeste da Praça XV, o local mais integrado do centro, e que apresenta os maiores fluxos pedestres de toda a área. Facilmente acessível por transporte público. Via larga, sendo amplamente utilizada por atividades como comércio ambulante e atividades temporárias. A via apresenta boas condições de caminhabilidade.	4,8
Espaços livres	Assim como o recorte anterior, a Rua Felipe Schmidt apresenta predominância de cheios, com fachadas contíguas em toda a área de análise.	4
Limites e Constituições	A via possui limites claros e contiguidade de massa edificada. A separação público/privada é clara, e existem vários pontos de transição entre a via e os espaços comerciais. Praticamente não existem espaços cegos na via, apesar de algumas áreas	4,6

		possuírem menor densidade de portas. Existem muitas portas abrindo para o local, com uso comercial ou galerias.	
Usos do Solo		Caracteriza-se pelos usos ligados ao setor terciário e pela ausência de uso habitacional. Grande diversidade de lojas do setor varejista. A área também é caracterizada por diversas galerias e centros comerciais. Além disso, apresenta grande variedade de serviço, como locais de consertos de eletrônicos, salões de beleza, restaurantes diversos, dentre outros.	3
Habitação		No trecho de estudo não foram identificadas edificações habitacionais.	1,3
Atividades	Horários comerciais	A via configura-se como o principal espaço comercial da cidade, e reúne diversas atividades em seu cotidiano: manifestações políticas, vendedores ambulantes, religiosos, dentre outros, que se aproveitam da densa copresença. Uso dos espaços públicos na via está ligado ao setor terciário e comercial, e seus horários de funcionamento.	2,5
	Horários não comerciais	Em horários não-comerciais, há inexistência de variedade de atividades, com espaço público vazio.	
Copresença	Horários comerciais	É a rua que reúne os maiores fluxos de pedestres da cidade, garantindo cotidianamente uma verdadeira multidão que, de certo modo, explicita a diversidade social existente na cidade. Diferentes classes sociais, diferentes gêneros, gerações e raças caracterizam sua apropriação.	3
	Horários não comerciais	Poucos pedestres circulam nesta rua nos horários não comerciais.	
RUA TIRADENTES			
Atributo	Principais observações		Nota
Forma e inserção Urbana	A Rua localiza-se na porção leste da Praça XV de Novembro, que apresenta fluxos de pedestres bem menos intensos que aqueles situados a oeste da praça. Possui menor quantidade de usos do setor terciário, e maiores índices de apropriação em horários noturnos. Ainda assim, a via conta com grande fluxo de pedestres durante o dia. Há passagem de veículos (via compartilhada). Boas condições de acessibilidade (obra viária).		4,2
Espaços livres	O recorte, com a rua bem mais estreita que as analisadas anterior, apresenta maior porcentagem de espaços edificados. Ainda assim, o percentual de espaço livre público é adequado às características de uso. A via é conformada por seus espaços edificados, garantindo escala adequada ao uso dos pedestres. Edificações dos anos 60/70 recuam o térreo, criando pequenas marquises que alargam o espaço da rua criando interessante efeito espacial.		4,5
Limites e Constituições	Nota-se que a área possui clareza e contiguidade de limites, e boa separação entre espaços públicos e privados, além de tamanho condizendo com as suas características de uso e apropriação. Devido aos horários de funcionamento dos equipamentos comerciais, apesar de existirem portas voltadas ao espaço público, elas não garantem dinamicidade em todos os horários.		4,5
Usos do Solo	Caracteriza-se pela diversidade de usos. A área possui duas edificações mistas (comercio/serviço no térreo e residencial nos pavimentos superiores). Quanto aos serviços, predominam bares e restaurantes, que se desenvolveram de modo exponencial nos últimos anos, criando grande apropriação em horários noturnos e finais de semana. A grande maioria desses estabelecimentos permanece fechada durante o dia. Outros comércios existentes são específicos dessa área, como sebos, brechós e antiquários. Além disso, existem usos institucionais, como o Ministério do Trabalho e Emprego instituições privadas de educação.		3,3
Habitação	Na área de estudo, existem duas unidades habitacionais. Ambos são caracterizados como mistos e possuem 12 pavimentos.		2,6

Atividades	Horários comerciais	A área apresenta poucas atividades durante o dia, limitada a espaço de passagem de pessoas e veículos, e alguns comércios pontuais. Existe uma radical diferença em relação ao lado oeste da Praça XV, com fluxos de pedestres consideravelmente reduzidos.	2,5
	Horários não comerciais	As atividades da via se relacionam com o setor de serviços, tendo grande número de apropriações e atividades nos horários de funcionamento dos restaurantes e bares. Eventos como música ao vivo atraem grande número de pessoas ao local.	
Copresença	Horários comerciais	O setor leste apresenta dinâmicas diferentes. No trecho de estudo, em horários comerciais há desempenho ruim com relação à passagem e permanência. Assim, há menor fluxo de pedestres, com diversos estabelecimentos fechados.	3
	Horários não comerciais	Há bom número de pessoas no local, havendo passagens e permanências. De forma geral, a via apresenta bom desempenho em horários noturnos e finais de semana, pelos bares e restaurantes existentes. O espaço possivelmente é o principal local de recreação noturna da cidade, com muitas pessoas frequentando suas ruas à noite e nos finais de semana. O público é diversificado, com diferentes classes sociais.	
AVENIDA HERCÍLIO LUZ			
Atributo		Principais observações	Nota
Inserção Urbana		A via localiza-se em local de boa inserção urbana, integrando fluxos do centro histórico à outras áreas do centro, como a Avenida Mauro Ramos. O local é facilmente atendido por transporte público e por pedestres. Diferentemente dos recortes anteriores, a área apresenta maiores mudanças no padrão de uso e ocupação em relação às edificações históricas, com adensamento e verticalização.	4,8
Espaços livres		Na Avenida, o percentual de espaço livre público é maior, em grande parte pela ampla caixa viária e canteiro central. O tamanho do espaço é adequado para sua utilização, permitindo que sejam desempenhadas muitas atividades, tanto de permanência quanto de passagem em diferentes períodos do dia.	4,5
Limites e Constituições		Os limites são claros e apresentam contiguidade. Em alguns pontos, há pouca interface entre o térreo das edificações e espaço da rua. Há menor densidade de portas em comparação com os recortes anteriores; porém, a área possui enorme quantidade de janelas voltadas ao espaço público, com uso residencial, que garante a existência de olhos para a rua durante a maioria dos horários.	4,3
Usos do Solo		Na área, os equipamentos comerciais possuem menor porte; assim, os comércios e serviços buscam atender à demandas específicas, tanto do entorno imediato quanto da cidade toda. São exemplos de comércios e serviços existentes: pequenos mercados, padarias, lavanderias, colchões, cosméticos, pet shop, hortifruti e papelaria. Além disso, existem bares e restaurante, que ficam fechados durante o dia.	5
Habitação		No trecho analisado, foram identificadas nove unidades habitacionais. Dentre eles: edificações de uso mistos, uso residencial multifamiliar, e uma ocorrência de uso residencial unifamiliar.	5
Atividades	Horários comerciais	Nos horários comerciais, há variedade de atividades, e pessoas realizando atividades de passagem e permanência. Muitas atividades estão relacionadas ao uso residencial, como entrada e saída de moradores e caminhada com animais de estimação.	4,2
	Horários não comerciais	Nos finais de semana, havia variedade de atividades. No domingo, foram identificadas atividades opcionais e necessárias, como passear, sentar para conversar, ler, aguardar, entre outros. No sábado à noite, as atividades relacionavam-se com os estabelecimentos comerciais (pessoas em mesas no espaço público) e também uso residencial (entrada e saída de pessoas,	

		levando animais de estimação passear, entre outros). Também há utilização do canteiro central por bares e restaurantes, que atrai as pessoas no período noturno. O uso acontece, principalmente, na área da próxima ao setor leste. Essa utilização transforma a rua em um ambiente de estar, e a dimensão dos canteiros permite esse tipo de apropriação.	
Copresença	Horários comerciais	Por sua localização e existência de usos residenciais, a via apresenta fluxos em todos os horários. Apesar do fluxo não ser tão intenso, a área é capaz de sustentar apropriação por maior período.	4
	Horários não comerciais	A via apresentou bom desempenho nos horários não-comerciais, com passagens e permanências, ligadas aos comércios que funcionam nesse horário e ao uso residencial que gera fluxos de entrada e saída de pessoas em horários diversos. Além disso, há grande quantidade de apropriação no período noturno, gerada pelos restaurantes e bares da área e do entorno.	

Fonte: elaborado pela autora.