

entre eixos:

habitação popular e reconexão urbana entre as  
avenidas hercílio luz e mauro ramos

*trabalho de conclusão de curso, 2025.2*

*bruna espíndola, arquitetura e urbanismo ufsc*

*orientador eduardo westphal e*

*co-orientador miguel angel pousadela*

Ao professor orientador, Eduardo Westphal, pela receptividade, escuta, dedicação e pelos ensinamentos e conversas que fizeram este trabalho mais rico.

Ao professor Miguel Pousadela, co-orientador, pelo acompanhamento atento e horas de projeto compartilhadas, e por me fazer acreditar na profissão que escolhi cursar.

À universidade e ao departamento de arquitetura e urbanismo, pelo trabalho diário em prol de uma formação de qualidade e por proporcionar o contato com grandes professores e colegas de graduação.

À minha família, pelo amor, apoio e presença ao longo de toda a minha vida. Em especial à minha mãe, Edineia, e ao meu pai, Jelson, assim como ao meu padrasto e aos meus tios, por possibilitarem minha formação escolar e universitária e por acreditarem em mim em todas as etapas.

Aos meus grandes amigos que dividiram casa e vida comigo: Leo, Gabriel e Edu, pelo suporte nas horas difíceis.

Aos inúmeros amigos que conheci durante a graduação e fizeram tudo passar tão rápido pelos bons momentos compartilhados.

Ao meu namorado, Arthur, que contribuiu não só com conversas mas deixando o processo mais leve e à sua família, que me acolheu e incentivou em diversos momentos.

Aos profissionais com quem trabalhei nos estágios que realizei, pelas contribuições à minha formação.

# 01 | considerações iniciais

Este trabalho surge a partir de uma **inquietação sobre as desigualdades socioespaciais que marcam a cidade de Florianópolis**, refletidas nas disparidades entre áreas centrais, com infraestrutura consolidada, e as periféricas, que carecem de acesso a serviços básicos e moradia adequada.

O intuito é questionar o modelo atual de produção habitacional no Brasil, com uma discussão sobre a função social da propriedade, que visa **analisar como a utilização do solo urbano pode ser mais justa e equilibrada**, buscando refletir sobre formas de apropriação do espaço urbano que favoreçam a inclusão social. Um **projeto de habitação de interesse social no centro da cidade**, aliado a usos culturais e comerciais, é o resultado desse questionamento.

O objetivo é fazer do projeto arquitetônico uma ferramenta de materialização dessas crenças: uma cidade mais viva, densa, democrática e com qualidade de vida, onde o habitar não aparece isolado, mas como o programa capaz de articular percursos, promover encontros e qualificar a experiência urbana. A proposta busca costurar duas importantes avenidas estruturantes da região central — a Hercílio Luz e a Mauro Ramos — criando continuidade espacial e ampliando o acesso ao centro como lugar de moradia e não apenas de passagem.

A apresentação do trabalho inicia-se com uma contextualização histórica da formação urbana do centro de Florianópolis, destacando as pré-existências e dinâmicas presentes no recorte estudado, especialmente nas áreas adjacentes às avenidas que estruturam o percurso analisado. Em seguida, apresenta-se uma leitura crítica da revisão de 2024 do Plano Diretor, com ênfase nos incentivos urbanísticos que impactam diretamente as áreas centrais e que, por vezes, reforçam lógicas de adensamento dissociadas das políticas de habitação social.

Por fim, desenvolve-se a proposta projetual, que abrange tanto a escala urbana quanto a arquitetônica. O projeto se consolida como uma resposta espacial às questões levantadas, ao buscar reconectar centralidades, reativar térreos através de usos públicos e propor novas formas de morar no centro — mais acessíveis, integradas e alinhadas à função social da cidade.



## 02 | lugar: pré-existência

Desde o século XVII, durante a colonização portuguesa, até o século XIX, Florianópolis, então chamada Vila de Desterro, teve sua **economia centrada na subsistência**, com base na agricultura e na pesca. As **classes mais abastadas conviviam com as mais pobres**, especialmente nas proximidades do porto. O pequeno comércio, predominantemente composto por bazares, atendia tanto às classes altas quanto às mais pobres, com uma disparidade menor entre elas.

O início da ocupação da vila se deu na área em torno da Igreja Matriz, atual catedral. Em primeiro momento se desenvolveu na direção oeste, pela presença do porto Rita Maria e a proximidade com o continente.

Com o **crescimento do comércio portuário** na metade do século XIX, uma **nova elite comercial surgiu**, intensificando as diferenças sociais e gerando **divisões internas na cidade**. **As casas simples de porta e janela, localizadas perto do porto, foram substituídas por sobrados** pertencentes aos militares, armadores, navegadores e comerciantes, classe emergente na vila. Gradualmente, as classes econômicas mais baixas foram empurradas para novas áreas, à leste da área fundacional, **enquanto o comércio se expandia sobre as regiões que antes ocupavam**, processo impulsionado por leis e restrições que dificultavam sua permanência nesses locais.

"Permaneceram as casinhas da Figueira da Toca, do Cidade Nova, da Fonte Grande próximo do Campo do Manejo e da Pedreira, da Tronqueira e na Praia do Menino Deus, muitas transformadas em cortiços onde iam morar aqueles que saíam das casinhas próximas do Porto que davam lugar aos sobrados." (Santos, p. 294).

A transição do século XIX para o XX foi marcada por **projetos sanitários de "modernização e embelezamento"** inspirados nos **modelos europeus**, como o alargamento de ruas, a canalização de córregos, aterros, demolição de cortiços, instalação de redes de água e energia, e a criação de linhas de bonde (Santos, p. 454).

Essas melhorias serviam principalmente à elite comercial. **Sugai (2002) observa que essas intervenções aprofundaram a segregação espacial**, pois destinaram atividades consideradas indesejáveis a áreas que a população de alta renda não pretendia ocupar, ao mesmo tempo em que sanitavam a praia de fora (baía norte), incentivando a ocupação das elites nesta região. Além disso, passou-se a se estabelecer, por norma, padrões de construção inacessíveis às camadas populares no centro da cidade, dificultando sua permanência e acesso à zona urbanizada.



\*pedreira: atual centro leste / rio da bulha: avenida hercílio luz / rua da tronqueira: general bittencourt / rua do desterro: rua anita garibaldi / rua do vigário: rua fernando machado\*

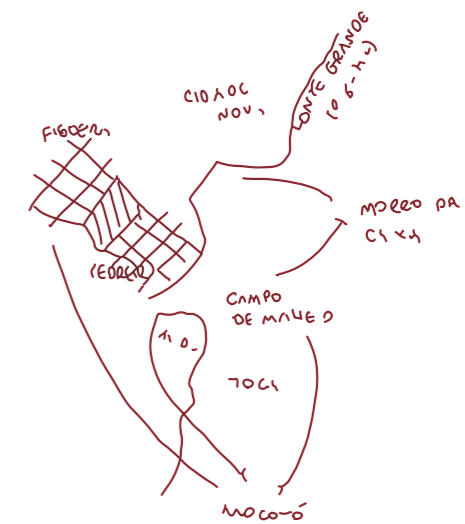
Como Veiga (2010) apresenta a partir de Cabral (1941), no século XIX a Tronqueira, a Figueira e a Toca eram vistas como "bairros tenebrosos do Desterro", marcados por incêndios recorrentes e pela chegada precoce de epidemias. A região reunia lavaadeiras, soldados e negros libertos, vivendo em cortiços descritos por Cabral como "espécies de colmeias", com muitos moradores dividindo quartos e pequenos cubículos. (apud VEIGA, 2010, p. 152)

**A transformação da cidade se intensifica no começo do século XX**, com a promulgação de decretos que determinam a destruição das "casas de porta e janela" e a implementação de leis e normas que estabeleciam novos critérios para as construções, dificultando a permanência e o acesso à área urbana:

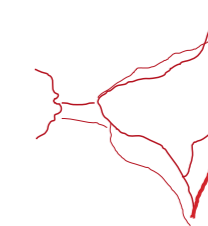
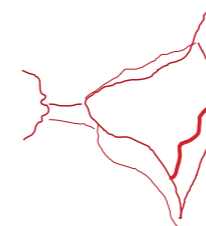
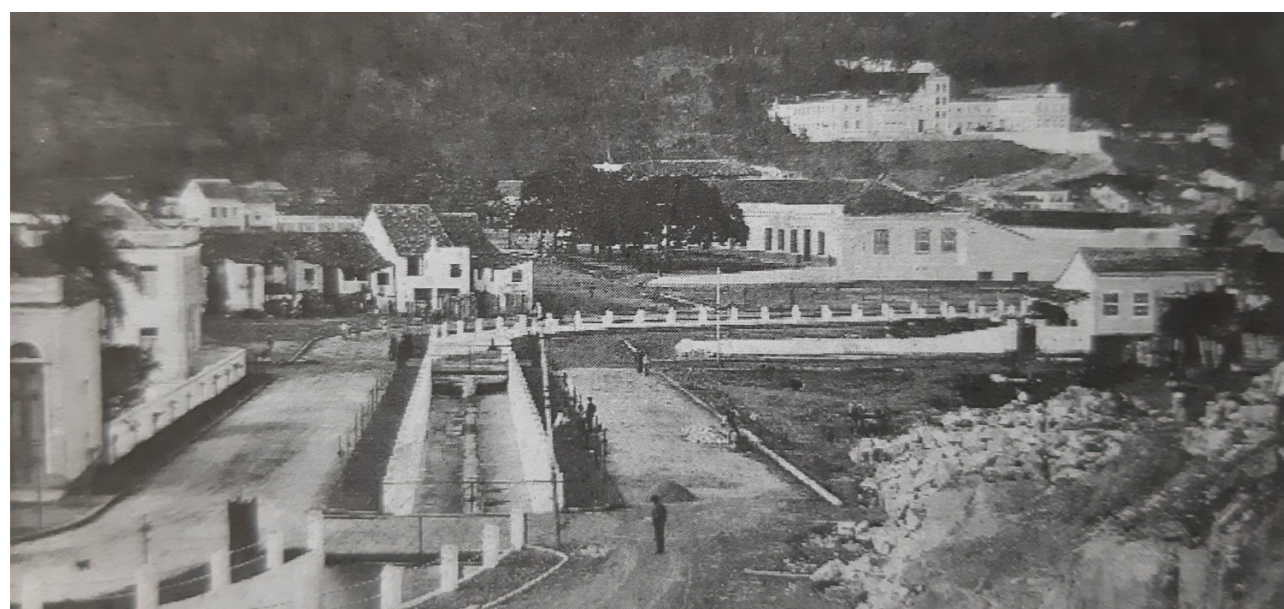
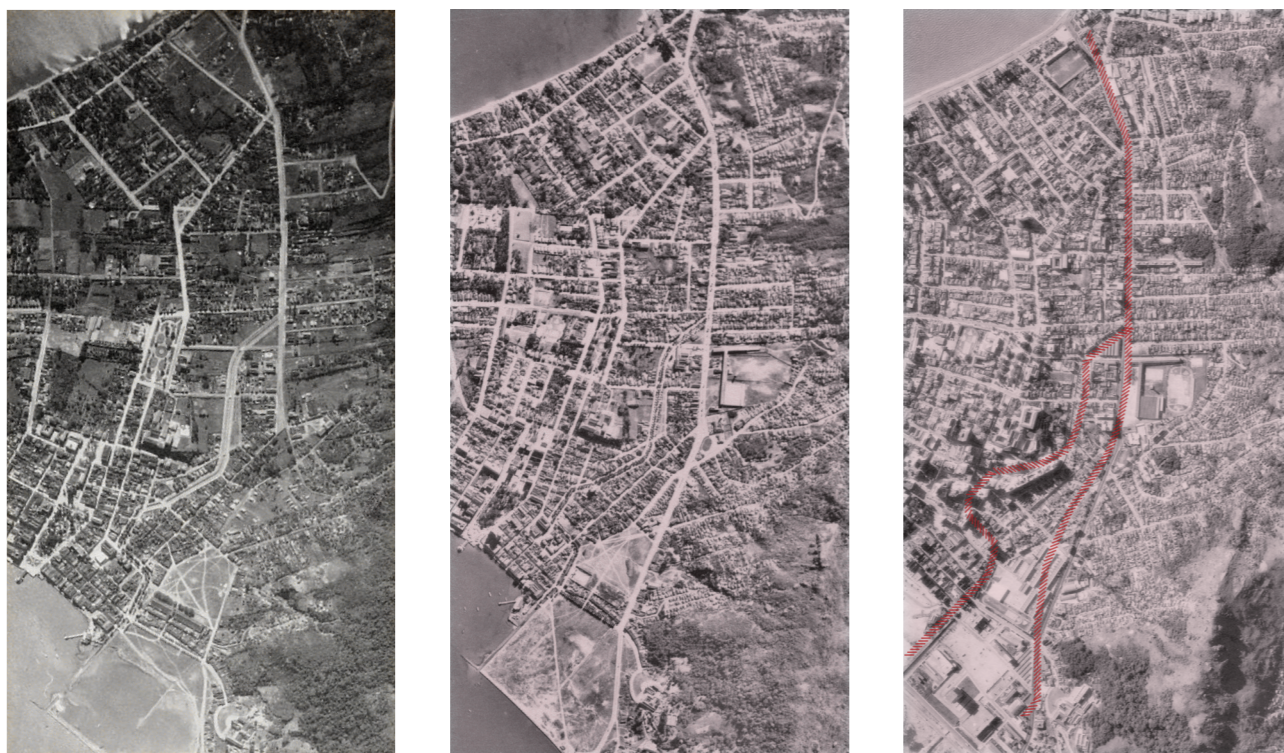
As casas deveriam ter a fachada rebocada, portas e soleiras substituídas, calhas e canos de escoamento consertados, toldos em mau estado substituídos por vidros. Cabral (1971) lembra que só as casas dos ricos possuíam vidros, o que dificilmente seria suprido pelos pobres." (Santos, p. 333).

Diante disso, a população mais pobre que residia nessas áreas passou a se estabelecer nas regiões adjacentes ao centro, como nos morros do Maciço do Morro da Cruz, que delimita a área à leste. A ocupação dos morros tornou-se a única opção diante da destruição dos cortiços e da escassez de moradias acessíveis nas regiões que antes eram consideradas tradicionais.

Enquanto isso, a burguesia, restrita pelo Maciço de um lado e pelo mar do outro, **expandiu sua ocupação para as áreas que vinham sendo demolidas**.



- 1 mapa do bairro tronqueira em desterro, séc. xix. adaptado de CARDOSO
- 2 percurso de expulsão gradativa da população mais pobre. adaptado de SANTOS



O que hoje é a Avenida Hercílio Luz era originalmente o Rio da Fonte Grande — depois chamado “**Rio da Bulha**”. Esse rio era parte essencial do abastecimento de água da cidade e também servia como destino dos despejos domésticos no Centro de Florianópolis.

Até o início do século XX, destino da população expulsa do Porto, a área ao redor do Rio da Bulha era associada à pobreza, à precariedade sanitária e a moradias populares (cortiços, casas de porta e janela). Entre 1919 e 1922, durante o governo de Hercílio Pedro da Luz, foi feita a canalização do Rio da Bulha — uma das obras de saneamento mais importantes de Florianópolis.

Ao longo das décadas seguintes, sobretudo após os anos 1950, o entorno da Hercílio Luz tornou-se alvo crescente de valorização imobiliária, acompanhando a expulsão gradual de antigos moradores pobres e a substituição de habitações simples por edificações de maior porte.

É nesse contexto, já no final da década de 1970, que aparecem as grandes torres residenciais da **construtora Ceisa, conjunto que mais tarde receberia o apelido de “Paredão da Hercílio Luz”**. As torres, implantadas com pouquíssimo ou nenhum afastamento entre si, criaram uma frente contínua ao longo de um dos trechos da avenida. A proximidade entre os prédios e sua altura resultaram em um marco visual e na paisagem urbana, símbolo da intensificação da verticalização no centro da cidade.

A Avenida Mauro Ramos, construída a partir de 1937, visava integrar as diferentes regiões da cidade, ligando a orla sul ao centro e à orla norte, contornando o Maciço do Morro da Cruz. Esse novo arranjo viário estabeleceu uma clara fronteira entre a cidade formal, urbanizada e abastecida por investimentos públicos, e a cidade informal, marcada pela ocupação precária e negligenciada pelo Estado, como observa Tomás (2012).

Com a construção da Avenida Mauro Ramos, **surgiram novos arruamentos transversais que penetravam nas áreas mais elevadas da cidade, criando possibilidades de ocupação, após a demolição das casas de porta e janela**. Além disso, o Maciço do Morro da Cruz passou a abrigar muitas das famílias que migraram para a cidade devido ao êxodo rural, o que resultou em uma maior densificação dessa área. **Essa expansão das ocupações no Maciço fez com que a segregação entre os diferentes grupos sociais se tornasse mais visível**, com os mais pobres sendo relegados a áreas periféricas e em condições de habitação precárias.

Assim, a ocupação dos morros e o processo de esgotamento das terras no centro de Florianópolis estão intrinsecamente ligados à especulação imobiliária e à falta de políticas públicas que promovam uma urbanização mais justa. O crescimento desordenado da cidade e a negligência em relação à função social da propriedade têm gerado uma segregação socioespacial cada vez mais profunda.

A área situada entre a Avenida Mauro Ramos e a Avenida Hercílio Luz, que engloba a antiga região da Tronqueira, representa uma transição significativa na paisagem urbana no centro da cidade. Este espaço, **marcado por casarios coloniais que ainda resistem à demolição e por lotes ociosos e subutilizados**, simboliza a fronteira entre a cidade formal e a cidade informal, entre o centro consolidado e as periferias que abrigam ocupações precárias.

Historicamente, a Tronqueira foi um ponto de passagem e de intensa atividade cotidiana para a população mais pobre da cidade. A Rua General Bittencourt, antiga Rua da Tronqueira, era um dos principais caminhos que levava ao Morro da Cruz, onde muitos dos trabalhadores e migrantes, especialmente as lavadeiras, estabeleciam-se.

**As casas de porta e janela que sobreviveram aos períodos de demolição possuem em sua maioria platibandas**, provável marca do período de "embelezamento e modernização" dos anos 1920, quando medidas fiscais incentivavam a modificação das antigas fachadas coloniais. Nas quadras, mesmo algumas edificações que foram demolidas e substituídas ainda apresentam as medidas remanescentes da testada estreita do lote tradicional português.

Ao caminhar por essas ruas, é possível perceber, a partir do horizonte, **de um lado uma cidade consolidada e ordenada**, com seus altos edifícios e infraestrutura modernizada, **e de outro uma cidade marginalizada**, cujas origens estão nas ocupações irregulares e na falta de políticas públicas efetivas.



- 1 granulometria: cheios e vazios
- 2 corte relevo



Imagem da esquerda: Travessa Olindina Alves Pereira, em direção ao Morro da Cruz.

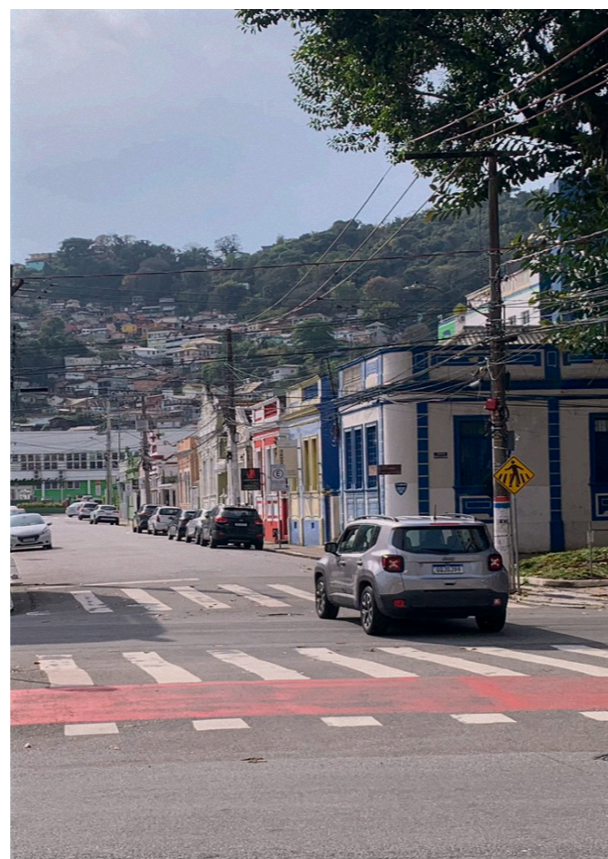


Imagem da direita: Rua Hermann Blumenau, em direção ao Morro da Cruz.

Fotos da autora.



Travessa Jornalista Osvaldo Melo, olhando em direção à esquina com rua General Bittencourt, prédios conhecidos como "paredão do CEISA" ao fundo.

Foto autoral.

levantamento de lotes ociosos e subutilizados no centro



■ lotes ociosos  
■ lotes subutilizados: estacionamentos horizontais

0,5 1 km

A formação urbana de Florianópolis reflete um processo contínuo de segregação e exclusão. **Em áreas com infraestrutura, como o centro da cidade, a ocupação deveria ser mais densa, de forma que os investimentos públicos feitos ao longo do tempo fossem melhor aproveitados e por uma parcela maior da população.** Quando uma área conta com infraestrutura, como transporte, serviços urbanos e acesso a equipamentos públicos, é essencial que ela seja ocupada de maneira mais eficiente, **reduzindo o custo per capita dos investimentos.** A ocupação espalhada e de baixa densidade resulta em uma utilização ineficiente dos recursos, além de aumentar a pressão por novos investimentos em infraestrutura em regiões periféricas, frequentemente negligenciadas.

Um dos principais fatores de ineficiência no uso do solo no centro de Florianópolis são os estacionamentos horizontais. Esses espaços se caracterizam por terrenos não edificadas, ou com coberturas leves, alugados a empresas de estacionamentos rotativos, e somados, ocupam uma parcela significativa da cidade que, por vezes, fica subutilizada por longos períodos. **O PEUC (Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios), instrumento criado pelo Estatuto da Cidade, visa combater a ociosidade de terrenos urbanos, obrigando os proprietários a utilizá-los para fins urbanos.** No entanto, sua implementação efetiva ainda é um desafio, já que muitos desses terrenos são mantidos subutilizados por especuladores.

**Os estacionamentos refletem uma questão ampla sobre a dinâmica da cidade: a especulação imobiliária. Esses funcionam como “reserva de mercado”.** Muitos agentes privados compram imóveis nessas áreas, mantendo esses espaços subutilizados, à espera da valorização imobiliária, em uma estratégia de especulação.

Outra dimensão dos estacionamentos horizontais é sua relação com a mobilidade urbana. A concentração desses espaços, especialmente em áreas próximas aos centros comerciais, **reforça a dependência do transporte individual.** Isso tem implicações tanto para a mobilidade quanto para a qualidade de vida, à medida que o incentivo ao transporte individual contribui para o aumento do tráfego e a perda de tempo nas vias, além dos custos adicionais com infraestrutura viária.

Embora os estacionamentos horizontais permaneçam ociosos por longos períodos, **à medida que a oferta de localizações no centro da cidade vai se esgotando, é natural que esses espaços sejam ocupados por novos empreendimentos.** No entanto, surge a questão: **Para quem essas construções são feitas e como estão sendo projetadas?** O mercado imobiliário de Florianópolis tem se mostrado cada vez mais voltado à classe média e alta, com foco em empreendimentos residenciais de alto padrão, ou ao turismo, com os empreendimentos de unidades minúsculas aprovados como residenciais mas voltados ao aluguel de curta estadia. **As construções nesses espaços não contemplam as necessidades de moradia acessível para as camadas mais populares da população.**

Em síntese, a ociosidade no centro de Florianópolis e a especulação imobiliária são elementos chave na perpetuação da desigualdade socioespacial na cidade. A falta de ocupação densa e eficiente dessas áreas, juntamente com a exclusão das populações mais pobres das regiões centrais, reflete as tensões entre a modernização urbana e a exclusão social.

**O centro da cidade deve possuir mistura de usos, isso traz vivacidade**

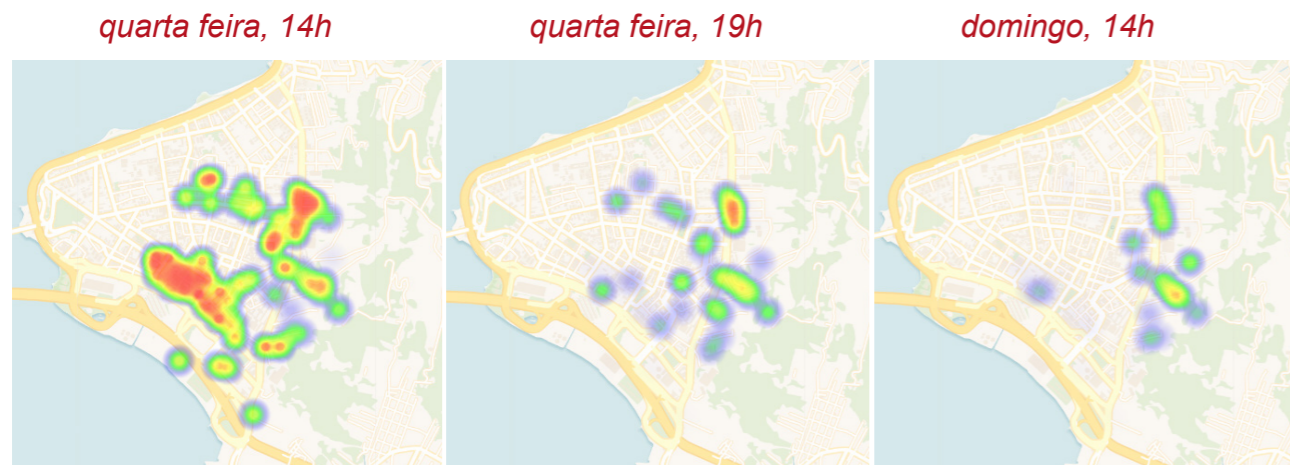
Na prática, o uso comercial no centro da cidade se concentra principalmente na área do centro histórico, mas com pouca diversidade de atividades. Isso leva a um esvaziamento noturno na região. A baixa oferta de habitação nesse espaço é um fator determinante para esse vazio, visto que impede que o centro mantenha sua vitalidade após o expediente. Os mapas de ocupação horária, à esquerda, demonstram esse fenômeno.

No cenário atual, a oferta de habitação popular segue uma lógica de resolução de problemas a curto prazo. **As habitações são localizadas fora do perímetro urbanizado, sem acesso adequado a infraestruturas essenciais.** Isso resulta na exclusão da população mais pobre das áreas desenvolvidas da cidade e contribui para o fenômeno do movimento pendular<sup>1</sup>. **A médio e longo prazo, o estado precisa arcar com os custos de fornecer infraestrutura a esses locais distantes, como a instalação de redes elétricas, saneamento básico, pavimentação e a construção de equipamentos de saúde e educação.**

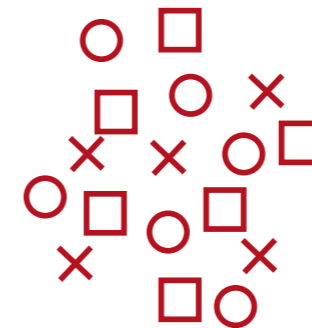
Além disso, enquanto a produção de habitação ocorre em áreas periféricas, **as regiões centrais, com infraestrutura já estabelecida, permanecem subutilizadas**, funcionando como uma reserva de mercado<sup>2</sup>. Isso reflete uma desconexão entre as áreas de maior desenvolvimento e as necessidades habitacionais da população, que ficam distantes das oportunidades urbanas e de acesso a recursos.

<sup>1</sup> deslocamento diário de pessoas que saem de uma região para outra para trabalhar ou estudar e retornam ao fim do dia

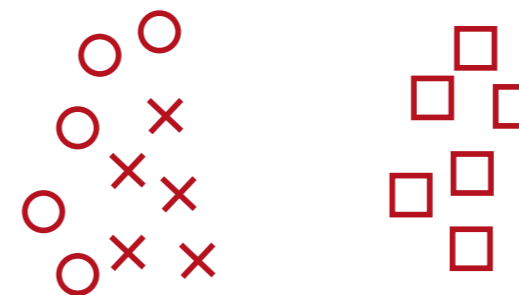
<sup>2</sup> reserva de mercado: estratégia dos agentes privados que mantem os terrenos subutilizados à espera da valorização através da especulação imobiliária.



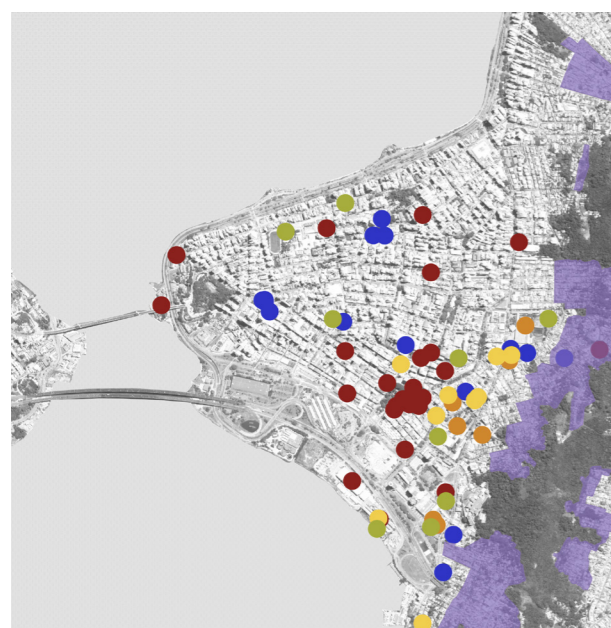
nível de ocupação em diferentes horários  
estudo feito a partir de dados coletados por GPS



cidade compacta com mistura de usos



cidade espreada, habitação em região periférica



As ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) localizadas nas encostas têm como principal objetivo regularizar a ocupação já existente nessas áreas. No entanto, também **reafirmam uma lógica de segregação socioespacial** no planejamento urbano. Ao alocar pessoas com menor poder aquisitivo em áreas com infraestrutura deficiente, reforça-se a barreira invisível que divide as regiões da cidade, criando uma distinção entre os espaços de maior e menor acesso a recursos e serviços.

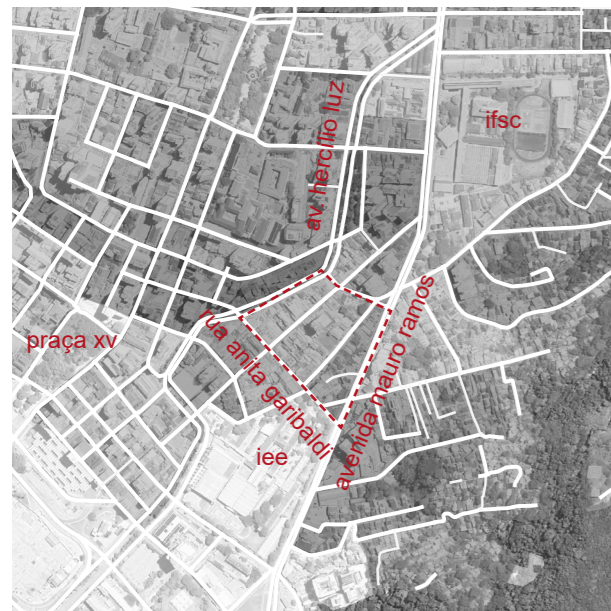
- equipamentos:
- lazer/esporte
  - administração pública
  - assistência social
  - cultura
  - saúde
  - educação
- ZEIS



0,5 1km

Nestes mapas, é feita uma aproximação da área de estudo situada entre as duas avenidas, já indicando como recorte seguinte as três quadras que compõem a área de intervenção.

densidade (hab/ha)

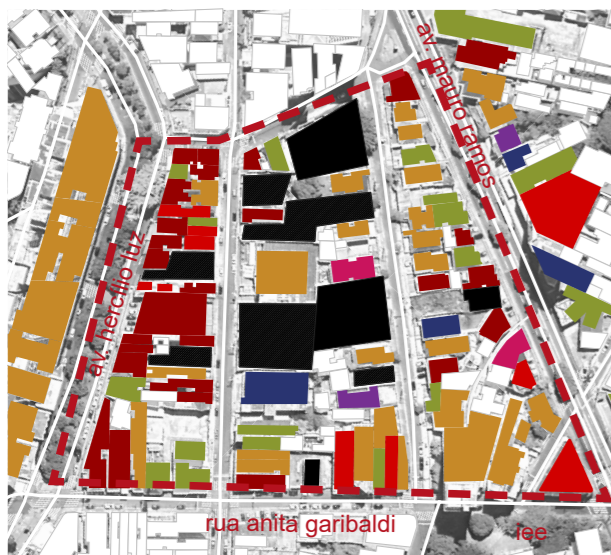


O mapa à direita mostra os equipamentos urbanos presentes nesse recorte, com destaque aos educacionais — instituto federal e estadual de educação, culturais, e de saúde.

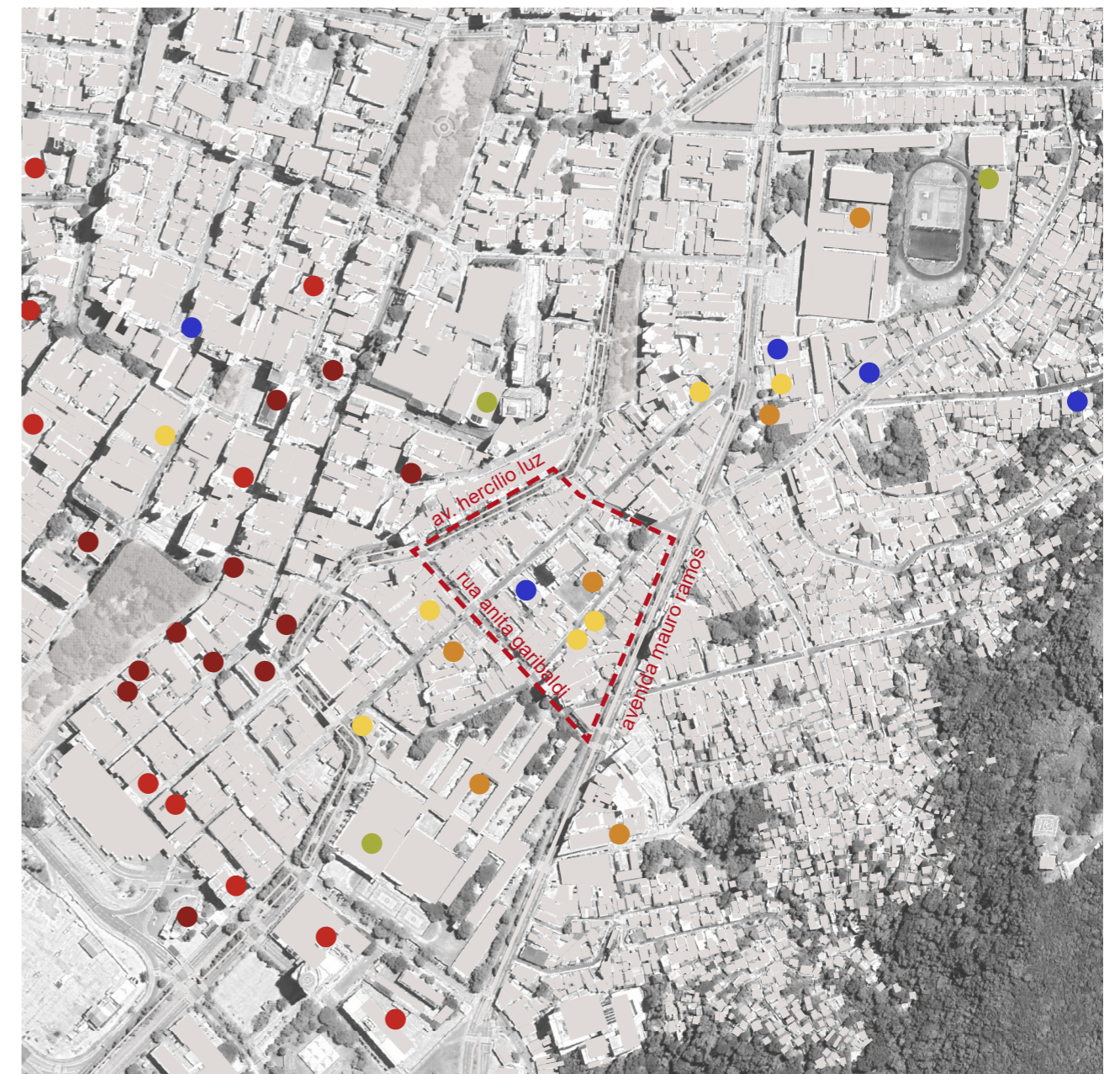
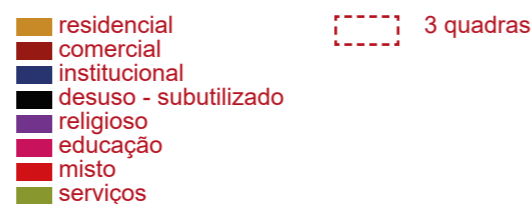
O setor mais denso é a quadra do conjunto denominado "paredão da hercílio luz", com uma densidade de aproximadamente 800 habitantes por hectare. Alguns setores possuem naturalmente uma baixa densidade por serem compostos por equipamentos de grande porte, como o instituto federal de educação (ifsc), o instituto estadual de educação (iee) e a praça xv, além do aterro da baía sul. As quadras presentes entre as duas avenidas apresentam ainda baixa densidade, considerando os equipamentos presentes.



uso e ocupação



Na Avenida Hercílio Luz, no lado direito, predomina o uso comercial nas edificações baixas, contrastando com a ocupação do lado oposto da via, composta pelo paredão do ceisa. No restante do recorte, sobressaem os usos residenciais e de serviços, enquanto a General Bittencourt se destaca pela presença de estabelecimentos noturnos. Já a Mauro Ramos, nesse trecho, é marcada principalmente por atividades de serviço, o que resulta em uma circulação intensa de veículos durante o dia e nenhuma vitalidade urbana à noite — dinâmica oposta à da Avenida Hercílio Luz, marcada pela vida noturna.



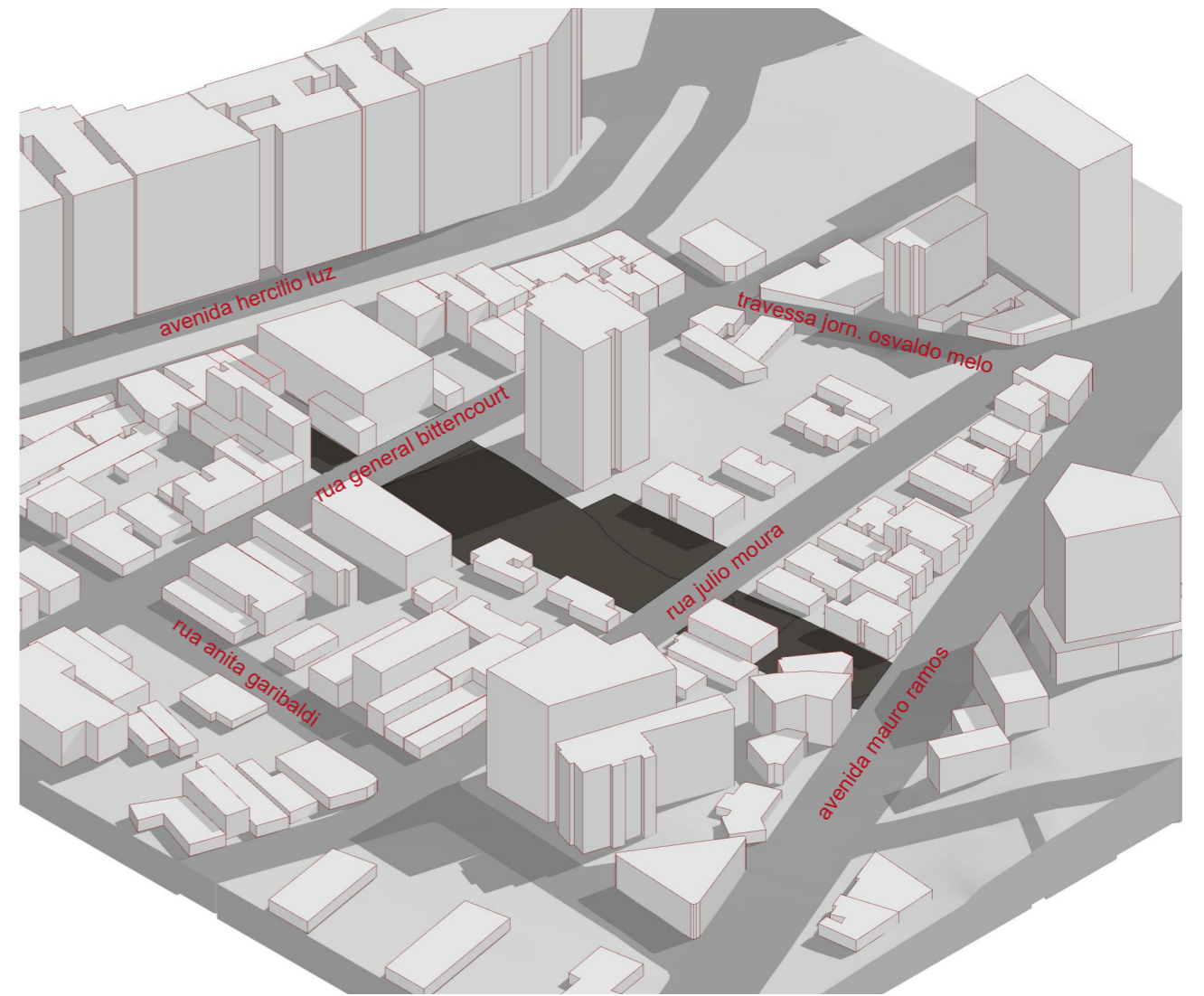
- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <p><b>cultura</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>01. SESC prainha</li> <li>02. MESC</li> <li>03. palácio cruz e souza</li> <li>04. teatro álvaro de carvalho</li> <li>05. fundação BADESC</li> <li>06. teatro da UBRO</li> </ul>  | <p><b>saúde</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>01. apoio ao CEPON</li> <li>02. ubS monte serrat</li> <li>03. HPM hospital</li> <li>04. ubS monte serrat *2?</li> <li>05. CAPSi</li> </ul> | <p><b>lazer/esporte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>05. IFSC: instituto federal de santa catarina</li> </ul> | <p><b>assistência social</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>01. CRAS</li> <li>02. conselho tutelar</li> <li>03. centro POP</li> <li>04. albergue noturno</li> <li>06. centro de assist social</li> </ul> |
| <p><b>educação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>01. CEJA: centro de educação de jovens/adultos</li> <li>02. NEIM almirante boiteux</li> <li>03. NEIM cristo redentor</li> <li>04. IEE: instituto estadual de educação</li> <li>05. IFSC: instituto federal de santa catarina</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>06. NEIM celso ramos</li> <li>07. escola estadual celso ramos</li> <li>08. escola arco-iris</li> </ul>   |   |  |

terrenos escolhidos em destaque



50 m

isométrica três quadras, terrenos escolhidos em destaque



A partir da aproximação **se define um recorte de três quadras** para representação e análise. Essas três quadras estão delimitadas entre as duas Avenidas e as ruas Anita Garibaldi e travessa Jorn. Osvaldo Melo.

A **intenção de conectar a Avenida Mauro Ramos à Avenida Hercílio Luz** leva à **escolha de alguns terrenos** com características diversas. Estes estão representados acima pela cor marrom, assim como no mapa à esquerda.

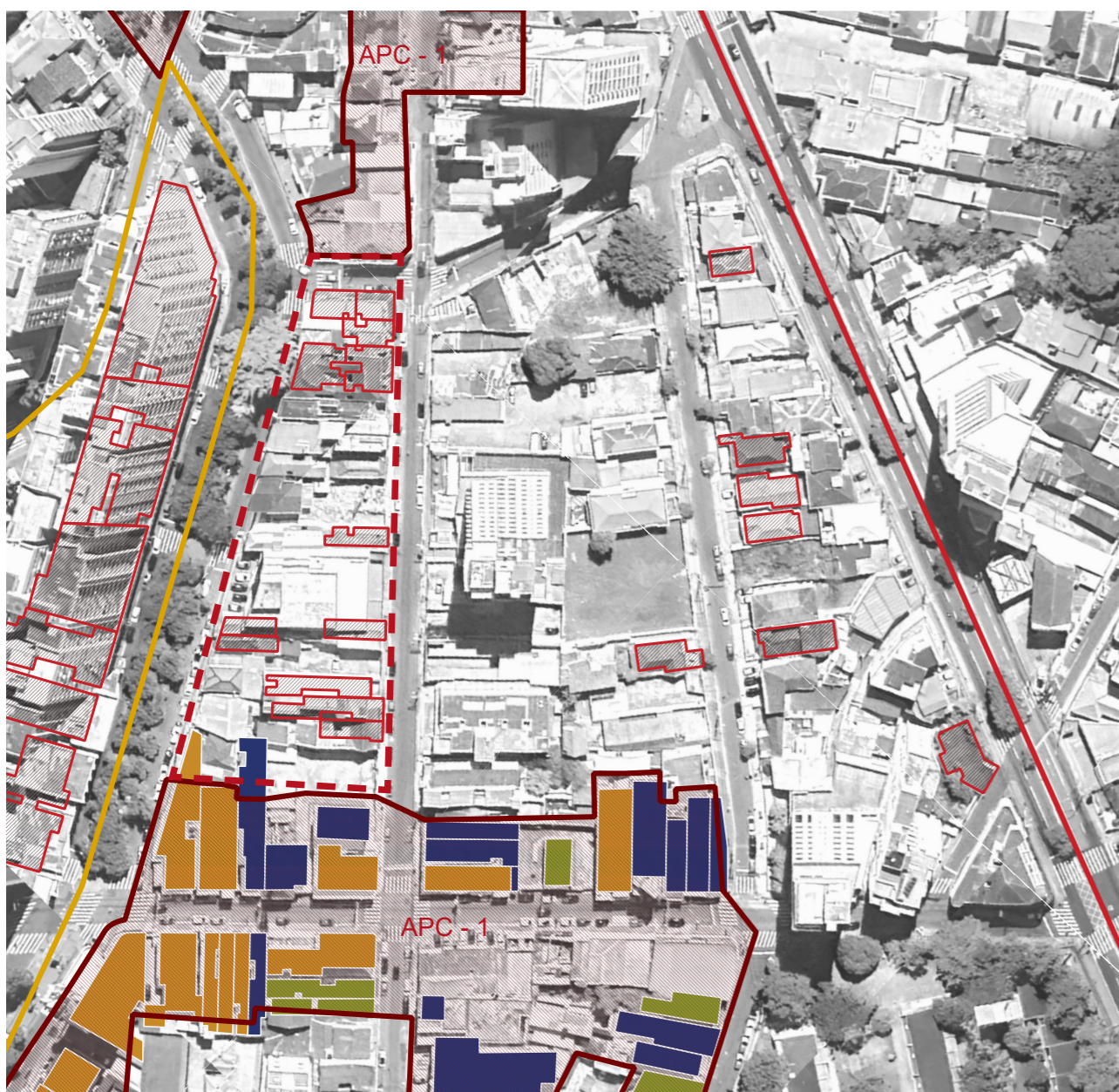
O maior terreno, ao centro, é a junção de alguns lotes ociosos da rua Julio Moura com lotes utilizados por empresas de estacionamentos rotativos na General Bittencourt.

O terreno que faz limite com a Avenida Mauro Ramos é a junção de três lotes, um ocioso, outro ocupado pela edificação pertencente ao Conselho Tutelar e outro por uma edificação comercial de dois pavimentos.

Por fim, o terreno situado entre a Avenida Hercílio Luz e a rua General Bittencourt apresenta uma complexidade maior: um lote ocioso faz contato com duas edificações históricas, não tombadas, de uso comercial na Avenida Hercílio Luz.



- áreas de interesse histórico-cultural (APC - 1)
- polígono central
- triângulo central
- imóveis historicamente relevantes no recorte - marcados pela autora
- proposta de extensão da APC-1



- P2 - partícipe de conjunto arquitetônico ou bens seriados
- P3 - entorno de edificações de interesse histórico
- P5 - imóvel localizado no entorno de áreas protegidas



As edificações lindeiras à rua Anita Garibaldi, localizadas ao sul do recorte, integram a Área de Interesse Histórico-Cultural (APC-1), demarcada pelo SEPHAN. As três quadras representadas no mapa revelam, em seus lotes, a sobreposição de diferentes períodos históricos, evidenciando a diversidade de formas e temporalidades que compõem o tecido urbano.

Esse tecido, entretanto, manifesta também as cicatrizes deixadas pelas pressões imobiliárias recentes, resultando em diversos lotes descaracterizados. No mapa, algumas edificações foram destacadas em contorno vermelho por apresentarem valor arquitetônico.

Entre elas, permanecem na Avenida Hercílio Luz exemplares ecléticos e Art Déco, ocupando majoritariamente lotes tradicionais — de testada estreita — e conformando um conjunto coerente pela similaridade de gabarito, proporções e recuos em relação à via.

Apesar de a APC-1 abranger a porção sul do recorte, não há atualmente uma demarcação específica de proteção patrimonial para a quadra analisada. Portanto, **propõe-se a ampliação da área de interesse cultural existente, de modo a englobar o conjunto remanescente e garantir sua preservação** frente às dinâmicas contemporâneas de transformação urbana.



1 mapa do patrimônio nas três quadras  
2 edificação na rua Anita Garibaldi, foto pela autora

## 03 | novo plano diretor de florianópolis

demolições por períodos



\*levantamento realizado até outubro de 2025

- 2023 - 2025
- 2018 - 2022
- 2011-2017

A atualização do plano diretor de Florianópolis, em 2024, trouxe algumas mudanças significativas a partir de instrumentos de incentivos urbanísticos mais robustos:

A política de incentivos foi reforçada para permitir **maior potencial construtivo** em troca de contrapartidas. Também há **incentivo para fruição pública**: terrenos podem ter **potencial construtivo extra se parte da área for destinada a uso público** (praças, vias, espaços de uso coletivo). Um outro ponto bastante debatido foi o fomento ao adensamento em bairros mais distantes do centro, junto com a promoção de uso misto (residencial + comercial).

Algumas regulamentações relativas a coeficientes construtivos (limites de construção) foram alteradas via decretos, especialmente para ADIs (Áreas de Desenvolvimento Incentivado, ver mapa abaixo).

Existem discussões e até ações legais: o MPSC (Ministério Público de SC) entrou com uma ação direta de inconstitucionalidade contra decreto que modificou coeficientes sem respaldo legislativo.

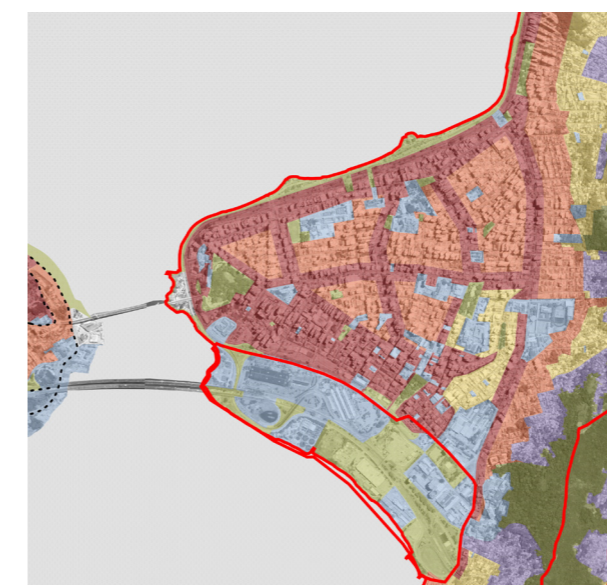
Os incentivos são em teoria em prol de uma cidade mais densa e com maior oferta de habitação, mas na prática pressionam imóveis antigos, elevam aluguéis e expulsam moradores de menor renda.

Aumenta-se repentinamente de forma muito significativa o potencial construtivo de algumas áreas, que passam a sofrer com a especulação e assim demolição de seus lotes para construção de grandes empreendimentos, e estes não necessariamente aumentam a oferta habitacional. A produção imobiliária mais recente de Florianópolis tem sido voltada à estadia temporária: unidades muito compactas (chamadas *studios*) — muitas vezes com cerca de 15 m<sup>2</sup> — **voltadas sobretudo para locação de curto período, como pela plataforma Airbnb, o que não contribui para ampliar a oferta de moradia permanente** e ainda pressiona os preços de aluguel.

Em relação ao zoneamento, a região central se destaca por uma forte presença de AMCs e ARMs, que permitem um uso diversificado: comercial, residencial, cultural e educacional.

À oeste da Avenida Mauro Ramos, poucas áreas são caracterizadas como ARP (residencial predominante), sendo a área entre as duas avenidas uma delas.

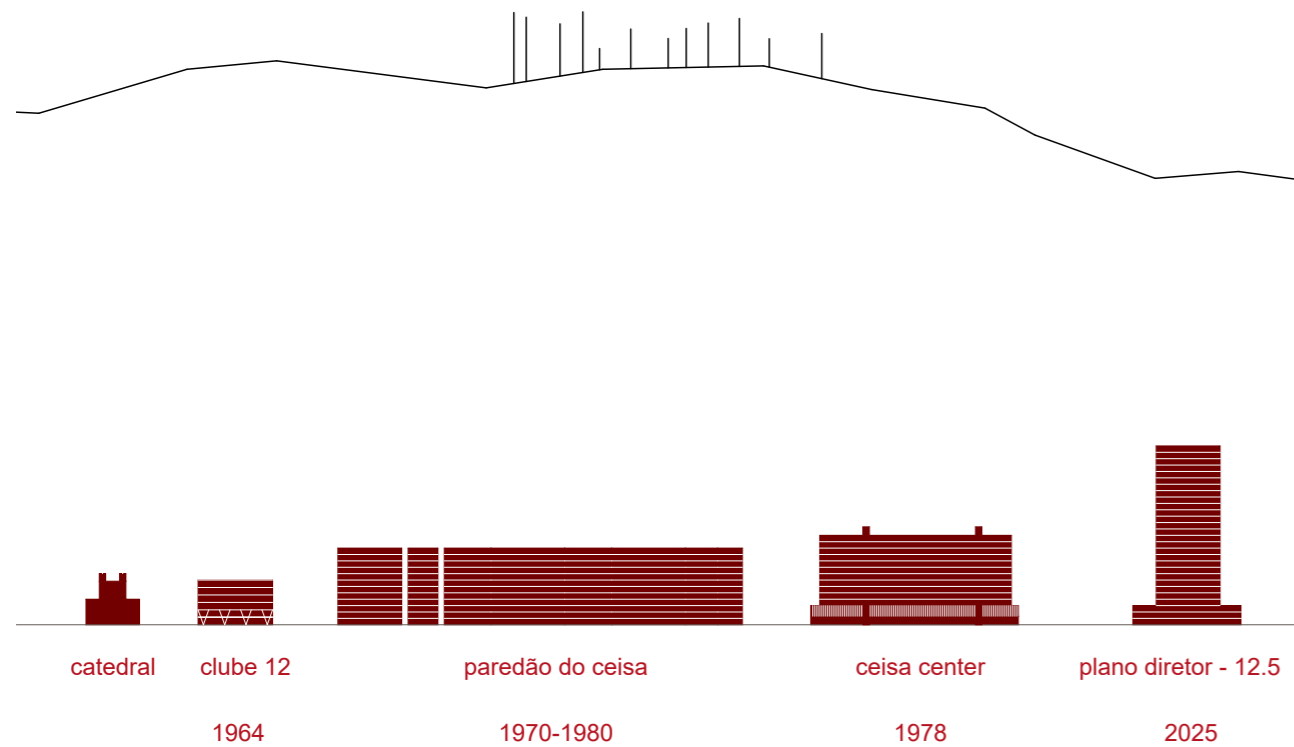
zoneamento na região central



- área de desenvolvimento incentivado I (ADI I)
- área de desenvolvimento incentivado II - distrito sede (ADI II)

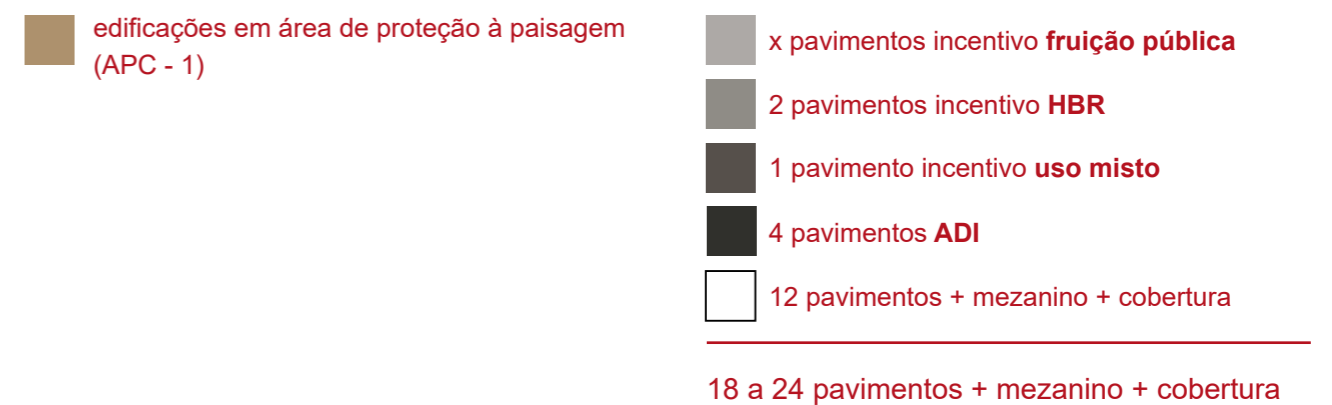
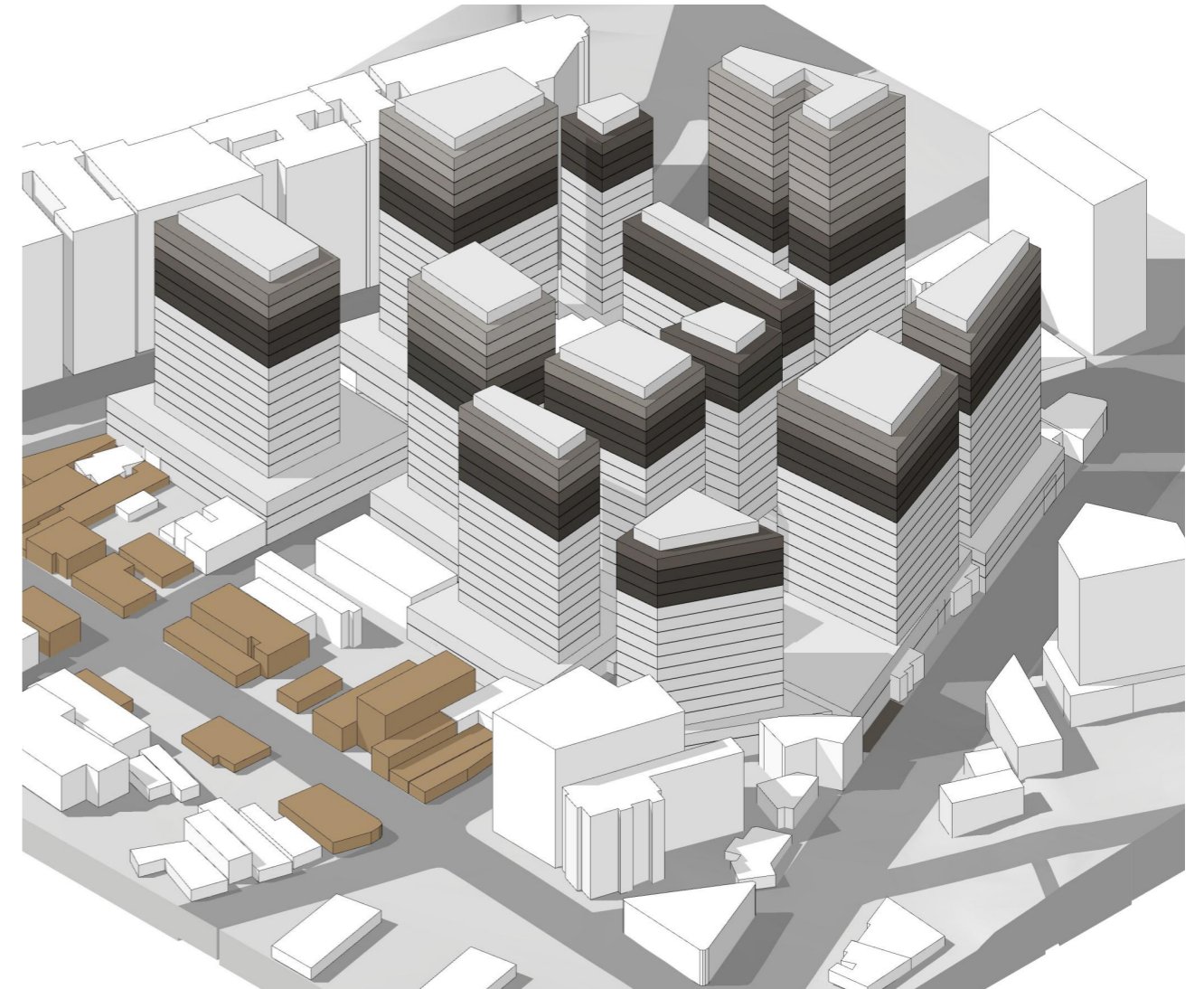
- ZEIS: zona especial de interesse social
- ACI: área comunitária institucional
- unidade de preservação
- AMC: área mista central
- ARM: área residencial mista
- ARP: área residencial predominante
- AVL: área verde de lazer

0,5 1km



altura de prédios emblemáticos do centro de florianópolis + volumetria possível do p.d. em zoneamento 12.5

perspectiva: previsão da verticalização nas três quadras



**Incentivo de Área de Desenvolvimento Incentivado (ADI):**

**objetivo:** promover um maior adensamento em áreas centrais.

**requisitos:** estar dentro de uma área de ADI

**o que acrescenta:** até + 30% na taxa de ocupação e até + 04 pavimentos (depende da zona) e coeficiente de aproveitamento com aumento proporcional.

**Incentivo de Uso Misto:**

**objetivo:** promover a mistura de usos na cidade e nos edifícios, fachadas ativas

**requisitos:** área mínima de uso diversificado, como comércio

**o que acrescenta:** até + 30% na taxa de ocupação e até + 01 pavimentos e coeficiente de aproveitamento com aumento proporcional.

**Incentivo de Habitação de Baixa Renda (HBR):**

**objetivo:** estimular a construção de moradias para famílias de baixa renda

**requisitos:** área mínima de uso diversificado, como comércio

**o que acrescenta:** até + 30% na taxa de ocupação e até + 02 pavimentos e coeficiente de aproveitamento com aumento proporcional.

**Incentivo de Fruição Pública:**

**objetivo:** estimular a criação de áreas de convívio públicas dentro de novos empreendimentos

**requisitos:** destinar parte do terreno a praças, conexões urbanas, parques, etc.

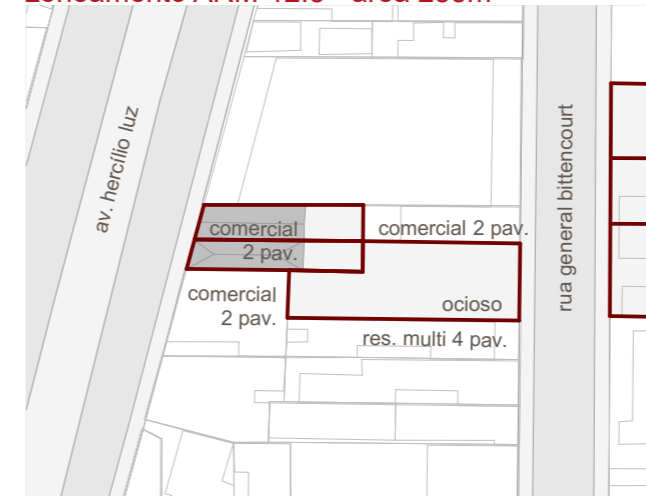
**o que acrescenta:** até + 20% no coeficiente de aproveitamento da área com fruição + número de pavimentos que pode chegar ao dobro do estabelecido no zoneamento, a depender do zoneamento, área do terreno e área doada como fruição (acumulando todos os incentivos).

O esquema isométrico ao lado representa o adensamento potencial para as três quadras do recorte nos próximos anos, considerando os lotes que não se encontram em Área de Proteção à Paisagem (APC-1) e a aplicação dos incentivos urbanísticos previstos no Plano Diretor de Florianópolis.

Nas quadras analisadas, cujo gabarito médio atual é de dois pavimentos, esse adensamento configura uma ruptura significativa em relação à paisagem existente. O debate proposto pelos elaboradores do Plano Diretor em torno do adensamento é pertinente e parte de objetivos relevantes, como concentrar crescimento em áreas já dotadas de infraestrutura e viabilizar a produção de habitação de interesse social.

No entanto, a sobreposição de incentivos resulta em um potencial construtivo discrepante da realidade urbana atual. De forma abrupta, esses terrenos passam a admitir volumes edificadas muito superiores, o que tende a pressionar os valores de aluguel. Na prática, o que se observa é a produção de edifícios voltados à classe média alta ou à locação de curto período, vendidos como investimento, o que pouco contribui para o aumento efetivo da densidade habitacional e para o enfrentamento do déficit de moradia.

terreno hercílio luz | general bittencourt - zoneamento ARM-12.5 - área 255m<sup>2</sup>



potencial construtivo sem incentivos  
6 pavimentos  
1.549m<sup>2</sup>

potencial construtivo com incentivos de ADI, Uso Misto e Habitação de Interesse Social  
6 + 4 = 10 pavimentos  
2.213m<sup>2</sup>

terreno general bittencourt | julio moura - zoneamento ARM-12.5 - área 1.950m<sup>2</sup>

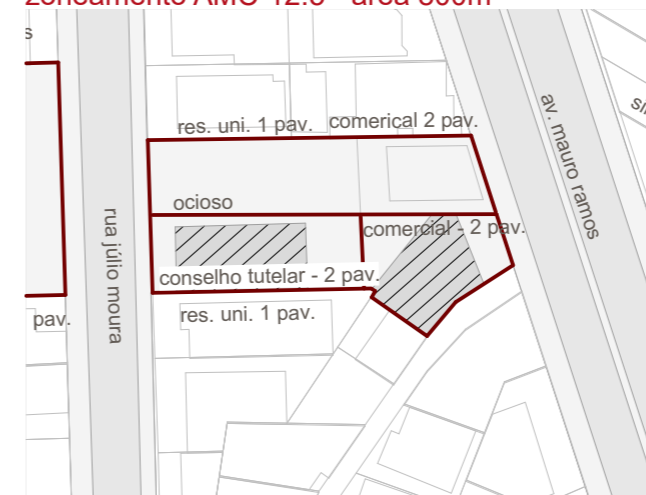


potencial construtivo sem incentivos  
12 pavimentos  
11.115m<sup>2</sup>

potencial construtivo com incentivos de ADI, Uso Misto e Habitação de Interesse Social  
12 + 6 = 18 pavimentos  
16.352m<sup>2</sup>

potencial construtivo com incentivos + incentivo de fruição pública  
12 + 6 + 4 = 22 pavimentos  
18.480m<sup>2</sup>

terreno julio moura | mauro ramos - zoneamento AMC-12.5 - área 800m<sup>2</sup>



potencial construtivo sem incentivos  
12 pavimentos  
4.888m<sup>2</sup>

potencial construtivo com incentivos de ADI, Uso Misto e Habitação de Interesse Social  
12 + 6 = 18 pavimentos  
7.120m<sup>2</sup>

potencial construtivo com incentivos + incentivo de fruição pública  
12 + 6 + 6 = 24 pavimentos  
8.512m<sup>2</sup>

## 04 | intervenção



A proposta parte da intenção de conectar a Avenida Hercílio Luz à Avenida Mauro Ramos, gesto que se manifesta desde a escolha dos três terrenos, alinhados de modo a conformar um eixo transversal entre as duas vias. Essa costura espacial orienta todo o partido, **buscando ativar uma continuidade urbana e reforçar a legibilidade do percurso.**

Assume-se como princípio projetual o estabelecimento de uma relação visual, volumétrica e programática com a cidade existente, **especialmente por meio dos térreos**, entendidos como extensão do espaço público. Nesses níveis, o projeto promove a mistura de usos — culturais, comerciais e de lazer — procurando criar interfaces ativas entre pedestres, moradores e visitantes, de modo a intensificar os fluxos entre as avenidas.

**A habitação de baixa renda é tomada como programa estruturador**, inserida deliberadamente ao lado do coração da cidade. Esse gesto afirma a necessidade de recompor centralidades vivas, oferecendo acesso a infraestrutura, serviços e mobilidade urbana. A proposta de habitação social em terrenos ociosos localizados em uma área com grande oferta de infra-estrutura parte não só da promoção ao direito à cidade mas também da lógica econômica, pois áreas com maiores investimentos públicos são aproveitadas por uma população maior. Opta-se por uma **solução tipológica e estrutural comum aos três lotes**, no intuito de responder às particularidades de cada implantação sem perder coerência formal e construtiva.

Ainda em relação à habitação, o sistema de **locação social** é levado como solução. **A locação social é um sistema em que unidades habitacionais são construídas para serem alugadas pela população com o apoio de subsídios governamentais.** O público-alvo são moradores com renda de até três salários mínimos, e o aluguel cobrado representa entre 10% a 15% da renda familiar, sendo o restante subsidiado pelo poder público, que mesmo após a finalização da obra ainda é proprietário do imóvel.

**A apropriação da cidade pela população constitui um fator relevante no modelo de locação, à medida em que a mobilidade entre as moradias é favorecida**, permitindo que a localização da habitação seja próxima a empregos e instituições de ensino.

O trabalho procura questionar os **limites impostos pelo Plano Diretor, entendendo-o como um dispositivo passível de interpretação e discussão crítica** — sobretudo em um momento pós-revisão, no qual suas limitações e incentivos ainda se revelam de forma incerta.

Outra diretriz é a **promoção de modos de mobilidade ativa e coletiva**, entendendo-os como estruturadores da vida urbana contemporânea. **A Avenida Hercílio Luz já conta com uma infraestrutura cicloviária consolidada**, enquanto a Avenida Mauro Ramos passará a receber um corredor de BRT, reforçando o papel dessa conexão como eixo de transporte público de alta capacidade. Inserido nesse contexto, o projeto incorpora bicicletários distribuídos nos três terrenos e opta por não destinar vagas de estacionamento de automóvel para visitantes e habitantes (com exceção das vagas para PCD), **incentivando que o acesso ao conjunto se dê prioritariamente por transporte coletivo, bicicleta ou a pé.** A caminhabilidade no percurso é pensada de forma contínua, utilizando do recurso de faixas elevadas e balizadores para diminuição da velocidade dos carros e priorização do pedestre. Retira-se a faixa de estacionamento de veículos em um dos lados da rua General Bittencourt, estabelecendo uma ciclofaixa e canteiros arborizados. Na Avenida Mauro Ramos, a solução do BRT, projeto já feito pela Prefeitura de Florianópolis, é levado em conta na estruturação de uma ciclofaixa rente à calçada.



implantação do conjunto - escala 1:1000

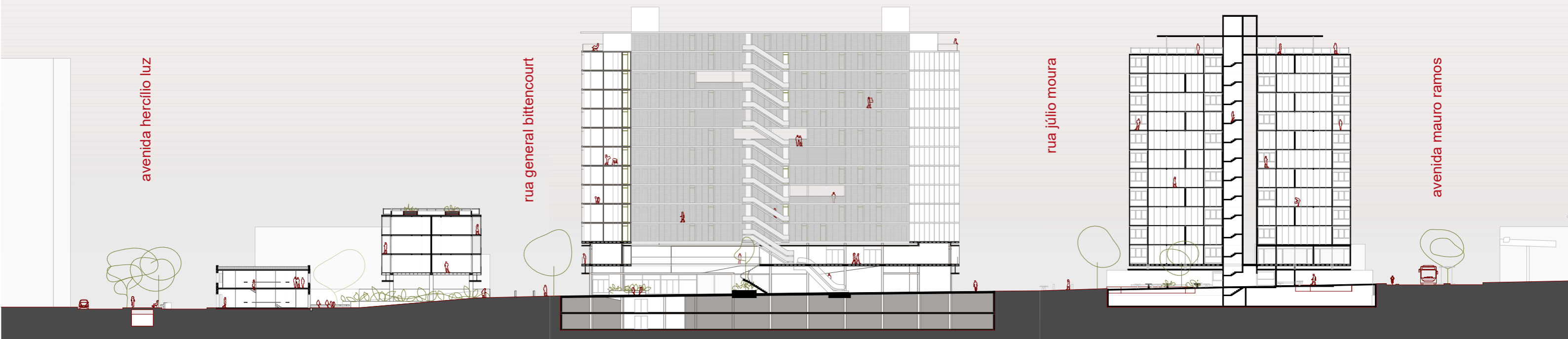


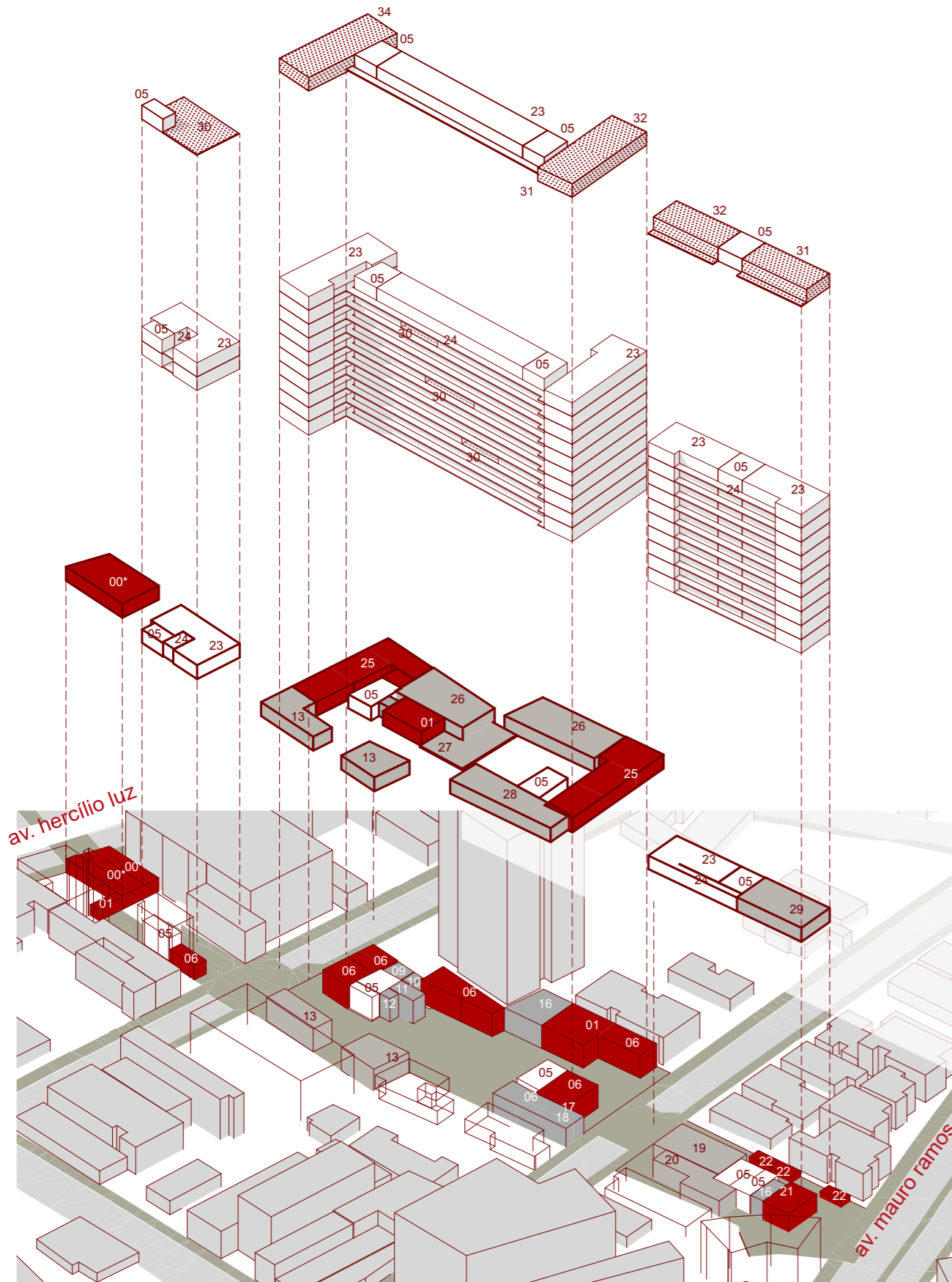
avenida hercílio luz

rua general bittencourt

rua júlio moura

avenida mauro ramos





- 00\* bar - edificação existente
- 01 café
- 02 átrio - jardim público
- 03 rampa coberta
- 04 bicicletário coberto
- 05 acesso residencial
- 05 circulação vertical residencial
- 06 comércio
- 07 faixa de apropriação - mesas
- 08 acesso subsolo
- 09 guarita - estacionamento rotativo
- 10 dml
- 11 elevador subsolo - embasamento
- 12 escada de emergência subsolo
- 13 escola de artes
- 14 multiuso - cultural
- 15 escada rolante - circulação térreo
- 16 banheiros e vestiários
- 17 carga e descarga
- 18 gás e lixo
- 19 refeitório popular
- 20 cozinha refeitório
- 21 mercadinho
- 22 quiosques alimentação
- 23 unidades residenciais
- 24 circulação residencial
- 25 salas comerciais
- 26 cineteatro
- 27 foyer
- 28 biblioteca - sala de estudos
- 29 serviço social - conselho tutelar
- 30 terraço compartilhado
- 31 cozinha compartilhada
- 32 academia compartilhada
- 33 lavanderia compartilhada
- 34 contraturno infantil
- 35 estacionamento rotativo
- 36 bicicletário residencial
- 37 vagas de motocicletas residencial
- 38 estacionamento residencial
- 39 depósito de lixo
- 40 cisterna

- residencial - área comum
- residencial
- cultural - institucional
- comercial

A habitação aparece como o programa principal do conjunto, articulando as demais funções. Nos **térreos** — principal palco da vida pública — **o caminho é marcado pela mistura de usos culturais, comerciais e de lazer**. Ao longo do percurso, as coberturas e áreas sombreadas garantem conforto, favorecem a permanência e criam continuidade espacial.

No trecho que se inicia na Avenida Hercílio Luz em direção à Mauro Ramos, o primeiro terreno reúne, no térreo, o **comércio existente** nas duas casas preservadas e intervidas, um **átrio central** descoberto e vegetado, além de um pequeno comércio que se relaciona diretamente com o vão coberto sob o bloco habitacional. Nesse mesmo espaço, localiza-se o acesso às unidades residenciais. **Já no primeiro pavimento acima do térreo, as habitações se implantam em altura baixa, mantendo uma relação próxima com a rua**. Na cobertura do edifício, um solário/terraço abriga uma horta coletiva.

No terreno central, o térreo abriga uma **escola de artes** vinculada ao DAC (Departamento Artístico-Cultural da UFSC), que se estende ao pavimento superior. Complementam o programa um **conjunto de comércios, uma área coberta e aberta multiuso** — que pode funcionar como palco, espaço de encontros ou rodas de música — além de um **café/lanchonete, banheiros públicos e um bicicletário coberto**. No pavimento superior, encontram-se a continuidade da **escola de artes, salas comerciais para serviços** (como escritórios, consultórios e salões de beleza), duas salas de **cinema e/ou teatro, e uma biblioteca pública**. **Recortes distribuídos pela torre servem como terraços de uso compartilhado**, sem uma função específica, ao contrário da cobertura que possui usos mais direcionados.

No terreno voltado para a Avenida Mauro Ramos, o térreo reúne um **refeitório popular, um mercado** de pequeno porte e o acesso às unidades habitacionais. Acima dele, o pavimento superior organiza o **conselho tutelar** voltado para a avenida, enquanto unidades residenciais ocupam a fachada voltada à rua Júlio Moura.



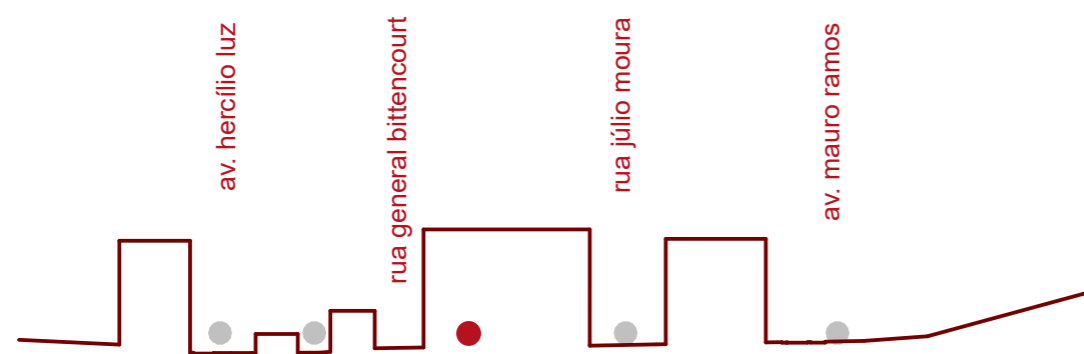
- |     |                                 |    |                                   |    |                                    |
|-----|---------------------------------|----|-----------------------------------|----|------------------------------------|
| 00* | bar - edificação existente      | 07 | faixa de apropriação - mesas      | 15 | escada rolante - circulação térreo |
| 01  | café                            | 08 | acesso subsolo                    | 16 | banheiros e vestiários             |
| 02  | átrio - jardim público          | 09 | guarita - estacionamento rotativo | 17 | carga e descarga                   |
| 03  | rampa coberta                   | 10 | dml                               | 18 | gás e lixo                         |
| 04  | bicicletário coberto            | 11 | evelador subsolo - embasamento    | 19 | refeitório popular                 |
| 05  | acesso residencial              | 12 | escada de emergência subsolo      | 20 | cozinha refeitório                 |
| 05  | circulação vertical residencial | 13 | escola de artes                   | 21 | mercadinho                         |
| 06  | comércio                        | 14 | multiuso - cultural               | 22 | quiosques alimentação              |

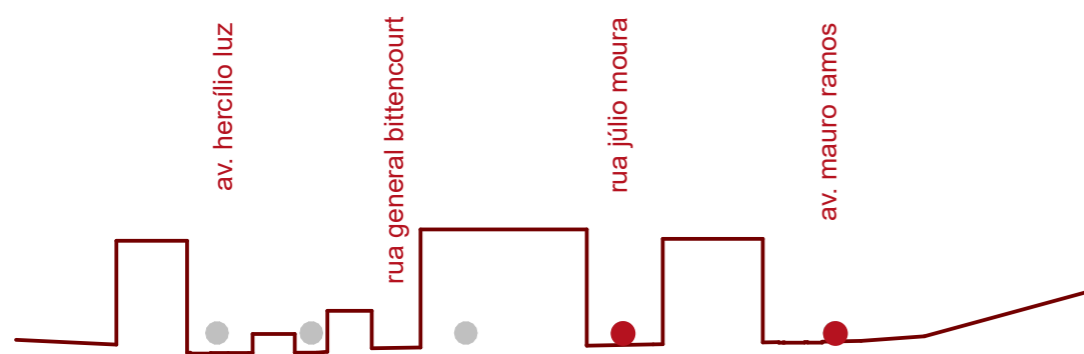


Seguindo pela rampa sob esse volume, o trajeto alcança a General Bittencourt, onde mesas dispostas na rua anunciam a entrada do grande bloco habitacional implantado sobre um embasamento marcado por canteiros e bancos que conduzem ao centro do terreno.

Ao lado dos comércios, os blocos destinados à escola de artes se organizam em torno de um vazio arborizado que funciona como área de estadia e respiro entre as atividades. À esquerda, uma escada leva ao segundo pavimento, onde passarelas conectam as salas de uso cultural mais reservado, projetando sombras e movimento sobre o térreo.

Mais adiante, a cobertura da torre aparece como referência do conjunto, seguida por um café iluminado por um átrio descoberto. A saída ocorre sob o bloco habitacional voltado à rua.





A pavimentação contínua dissolve os limites entre rua e calçada, criando uma transição suave até a rua Julio Moura. Nesse ponto, o movimento nas mesas decorre do refeitório popular à direita, enquanto pequenos quiosques marcam a divisa à esquerda. Árvores implantadas junto aos quiosques sombreiam o trecho, reforçando a continuidade da passagem.

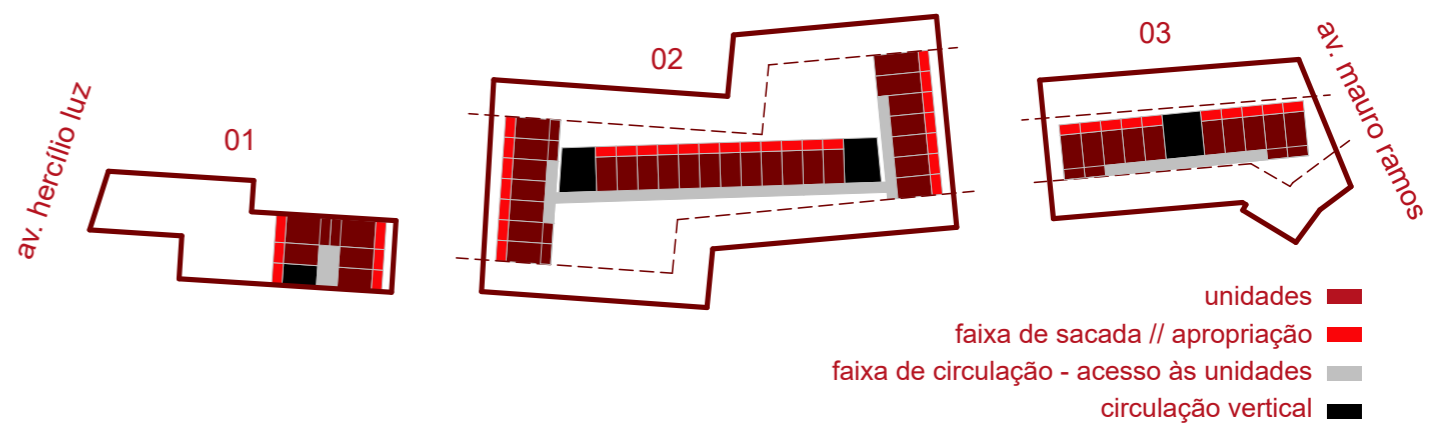
Ao alcançar a Avenida Mauro Ramos, o trajeto se abre para a vista do Morro da Cruz ao fundo, com um ponto de ônibus à direita e as árvores do canteiro central compondo a paisagem da via.

A partir do outro lado da Avenida Mauro Ramos, olhando para trás, se vê a empena quase cega do edifício acima do comércio movimentado em meio ao percurso.



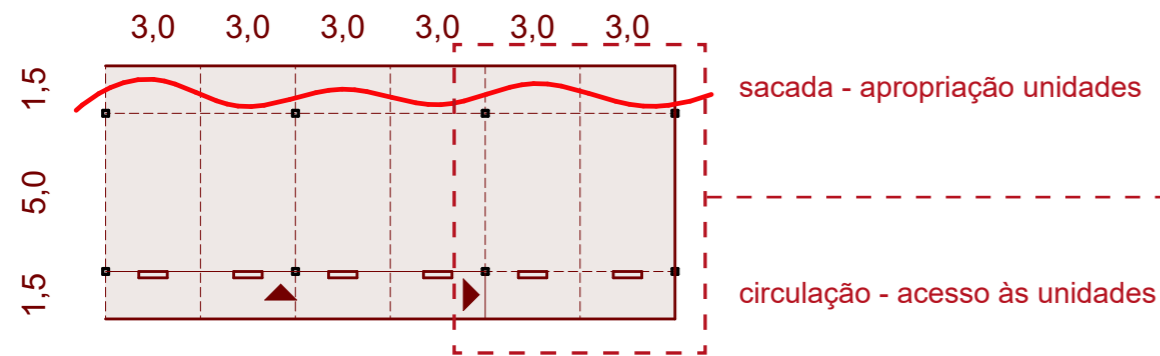
As torres abrigam o programa habitacional. Em relação à implantação das unidades, o terreno entre a Av. Hercílio Luz e a General Bittencourt (01) se comporta como uma exceção aos demais, utilizando do mesmo módulo estrutural mas conformando duas fitas, com fachadas para a rua General Bittencourt e para o átrio central, com a circulação no meio. Outra diferença em relação aos demais é a ocupação até as extremas laterais do lote, já que o edifício tem uma escala menor e está inserido em um conjunto de edificações implantadas deste modo.

Já os terrenos 02 e 03 têm em comum o uso da fita de fachada única. No caso do terreno 03, os afastamentos laterais restringem a essa solução, enquanto no terreno 02 se faz essa escolha de implantação para maximizar o número de unidades voltadas a norte e à rua. **Na extremidade das fitas, suprime-se a circulação, convertendo essas áreas para dentro das unidades** e utilizando a fachada mais estreita, que seria empena, para uma abertura de janela e adição de um quarto.



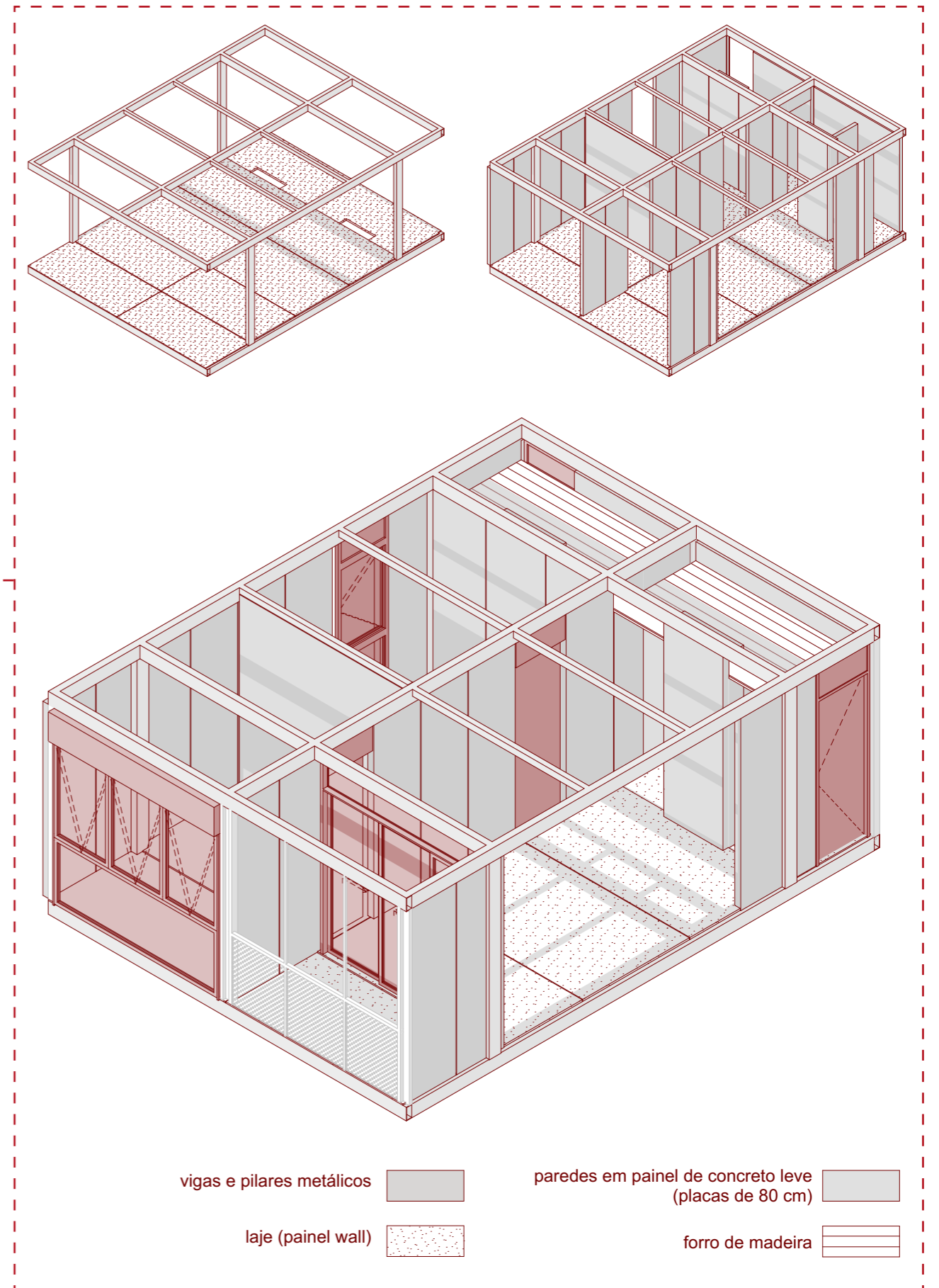
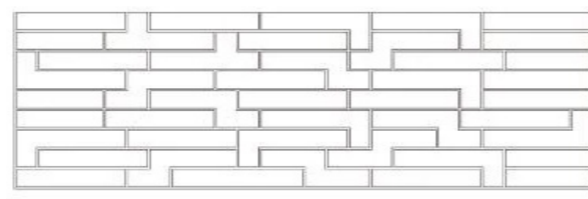
Nos três terrenos, adota-se uma **malha de 3 x 5 m, que define o módulo mínimo das unidades**. Há uma faixa de circulação e acesso às habitações, com 1,5 m de largura, que também concentra os shafts. Na fachada principal, outra faixa de 1,5 m funciona ora como sacada, ora como área incorporada à unidade. Essa alternância, somada à variação na junção dos módulos em cada pavimento, confere um ritmo dinâmico à fachada.

A estrutura em aço, associada à repetição modular, possibilita a racionalização da construção e da montagem das unidades. As lajes em painel composto de madeira e placas cimentícias (laje painel wall) apoiam-se em vigas com vãos sempre inferiores a 1,5 m. As paredes são painéis de divisória leve, duplicados nas extremas das unidades. A modulação permite que os painéis longitudinais tenham 80 centímetros de largura, assim como as portas de acesso.



O módulo estrutural organiza todas as variações tipológicas do conjunto, permitindo a combinação de um a quatro módulos para atender a diferentes configurações familiares. A distribuição dessas unidades nas torres busca diversidade, promovendo o encontro de distintos perfis de moradores nos mesmos espaços. Dessa forma, não há um pavimento-tipo único, mas um conjunto de variações que se repetem de maneira não homogênea. Essa lógica dialoga, de forma mais moderada, com o preceito adotado por Kazuyo Sejima no projeto de habitação em Gifu, no qual a disposição das unidades se estrutura como um jogo, regido por regras claras, mas aberto a múltiplas combinações.

Projeto em Gifu, Kazuyo Sejima - elevação





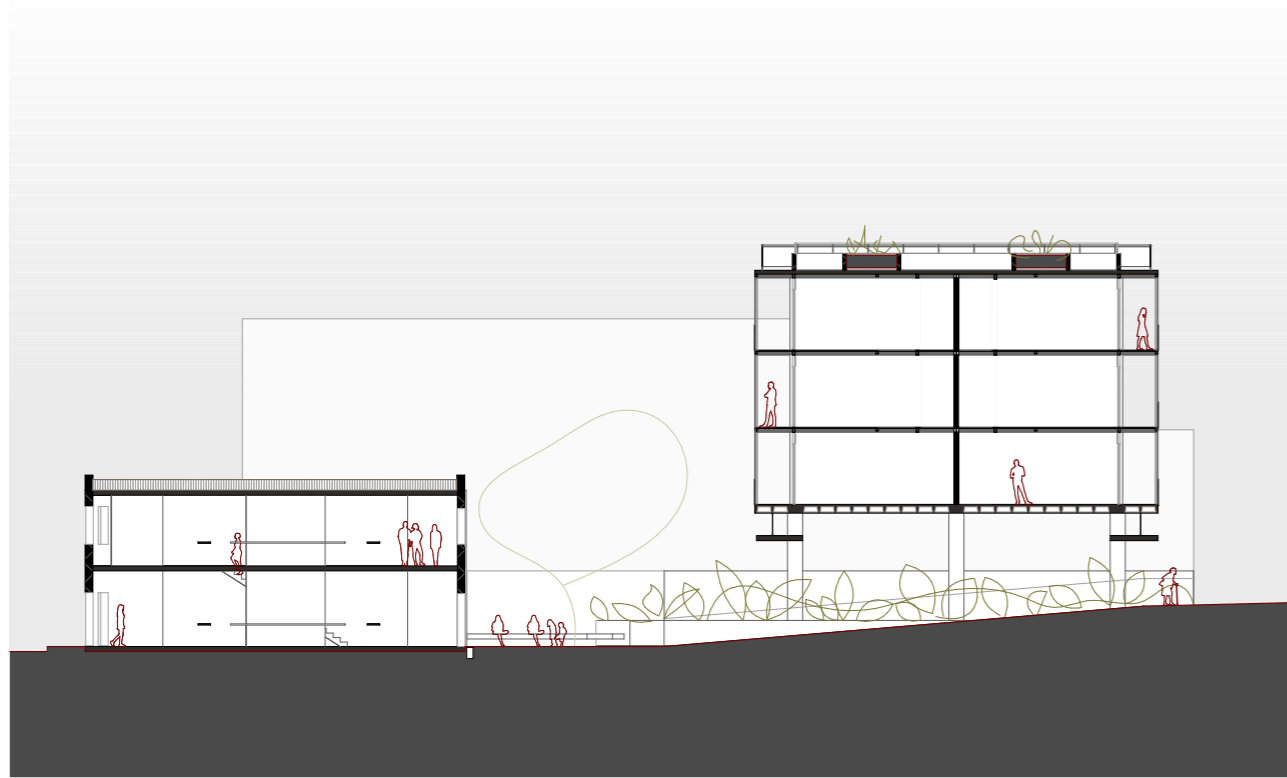
**legenda simbologia**

- módulo com acesso à circulação externa
- módulo sem acesso à circulação externa
- Q módulo de quarto + banheiro
- CS módulo social: cozinha + sala
- S módulo sala: acontece nas unidades maiores que 60 m²
- C módulo cozinha: acontece nas unidades maiores que 60 m²

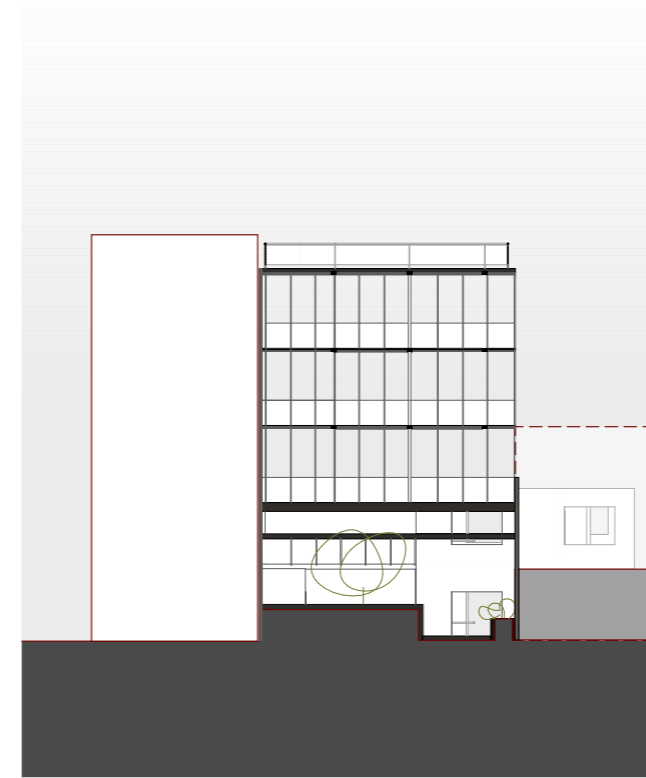
**regras de conformação das unidades**

- acesso às unidades se dá pelo módulo mais social (sala, sala/cozinha ou quarto, no caso de unidades de módulo único)
  - S
  - CS
  - Q
- módulo dos quartos sempre abriga os banheiros
  - Q
- no caso de unidades habitacionais localizadas na extrema de uma fita, o módulo da ponta abriga dois quartos + um banheiro
  - Q
  - Q

corte longitudinal - escala 1:300



corte transversal - escala 1:300



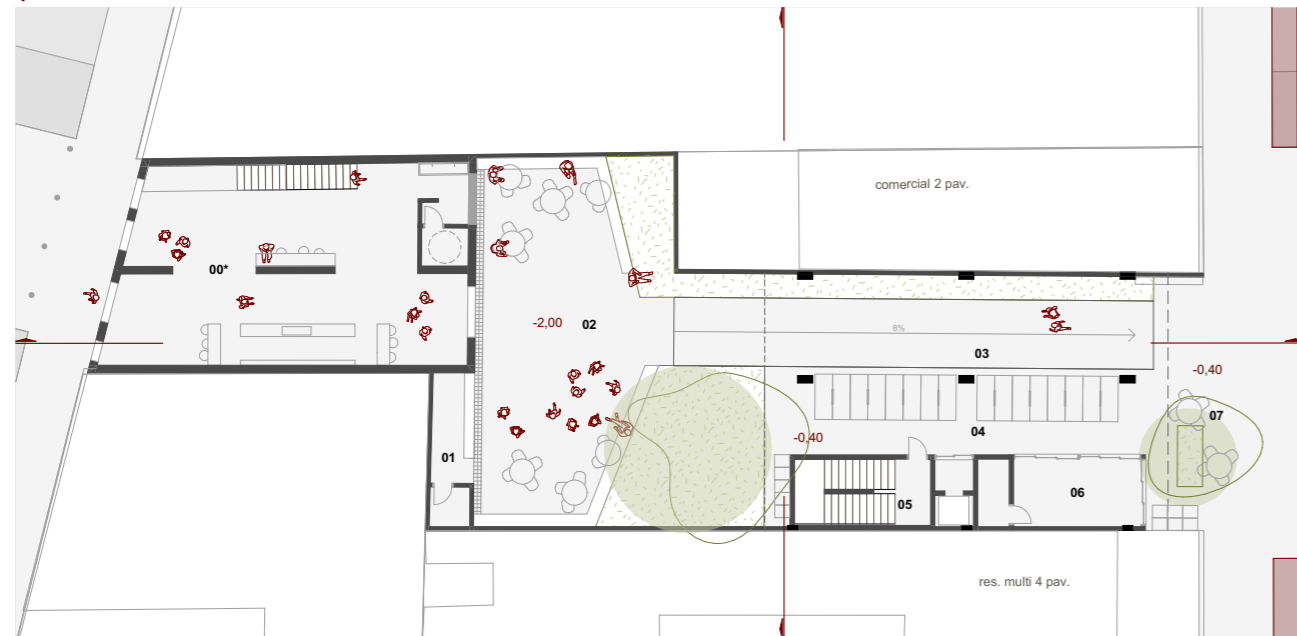
As duas edificações de dois pavimentos que ocupam o lote até as extremas laterais rentes à Av. Hercílio Luz estão justapostas, então propõe-se uma abertura central que as integra em um único espaço mais amplo. Esse vazio passa a ser ocupado por um bar que se estende até o segundo pavimento. No centro do lote, cria-se um átrio-jardim com canteiros e bancos que servem tanto ao bar quanto aos transeuntes.

O bloco habitacional é implantado até os extremos laterais do lote, em continuidade à edificação vizinha existente. A escolha de não verticalizar e manter a altura do entorno está alinhada à proposta de estender a Área de Proteção Cultural (APC) para esta quadra, preservando o conjunto. A partir da ocupação sem afastamentos laterais, o módulo habitacional de 3\*5 se estende em um dos lados, criando um módulo maior, de 4 metros de largura. Essa diferença é aproveitada na área social das unidades, que estão em um edifício com menos áreas compartilhadas em relação aos demais.

densidade líquida proposta pelo plano diretor: 850 hab/ha

densidade líquida atingida: 941 hab/ha | 24 habitantes

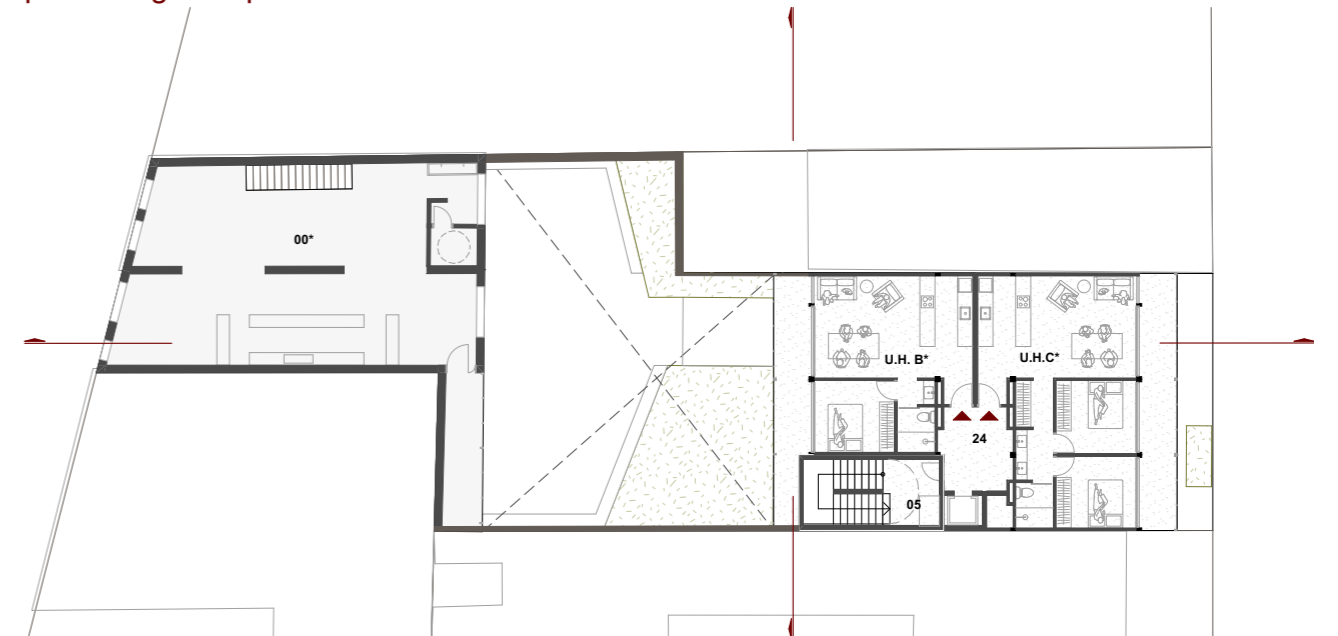
planta baixa térreo - escala 1:300



- |                                |                                    |
|--------------------------------|------------------------------------|
| 00* bar - edificação existente | 05 acesso residencial              |
| 01 café                        | 05 circulação vertical residencial |
| 02 átrio - jardim público      | 06 comércio                        |
| 03 rampa coberta               | 07 faixa de apropriação - mesas    |
| 04 bicicletário coberto        |                                    |



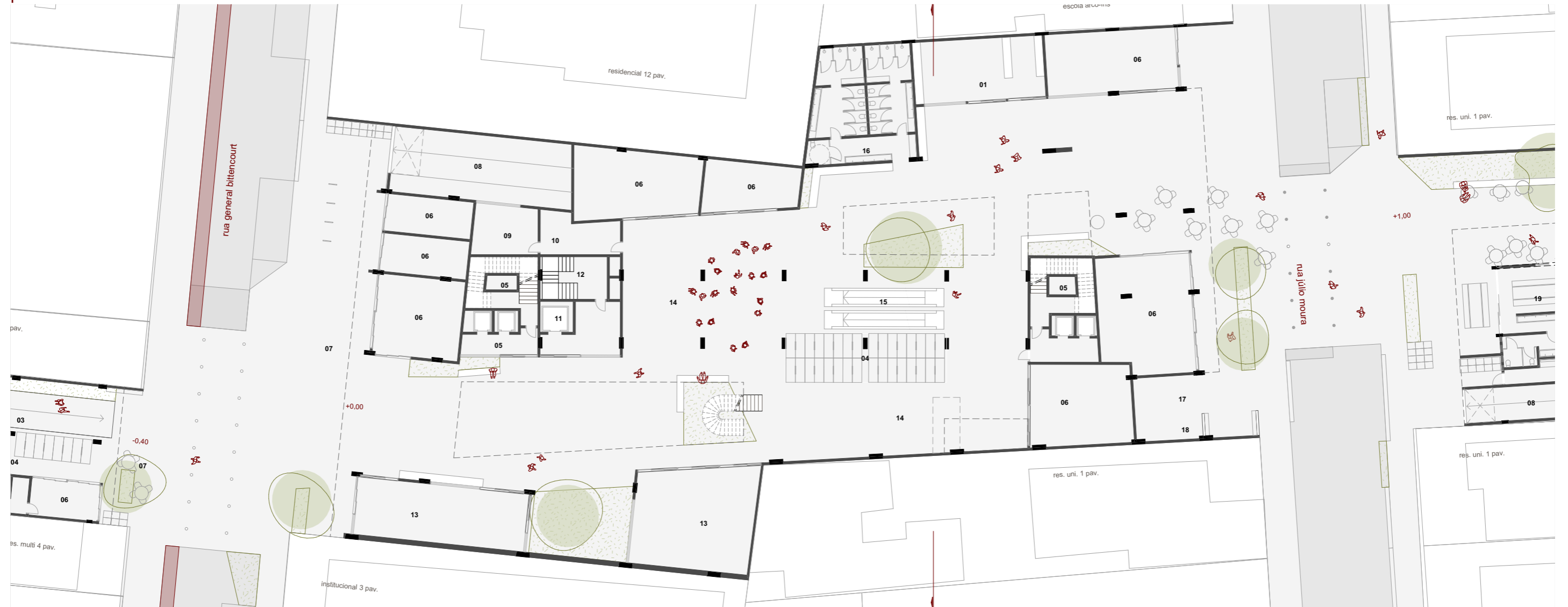
planta segundo pavimento - escala 1:300



- |                                    |
|------------------------------------|
| 00* bar - edificação existente     |
| 05 circulação vertical residencial |
| 24 circulação residencial          |
| U.H. B* unidade tipo b - 2 pessoas |
| U.H.C* unidade tipo c - 4 pessoas  |

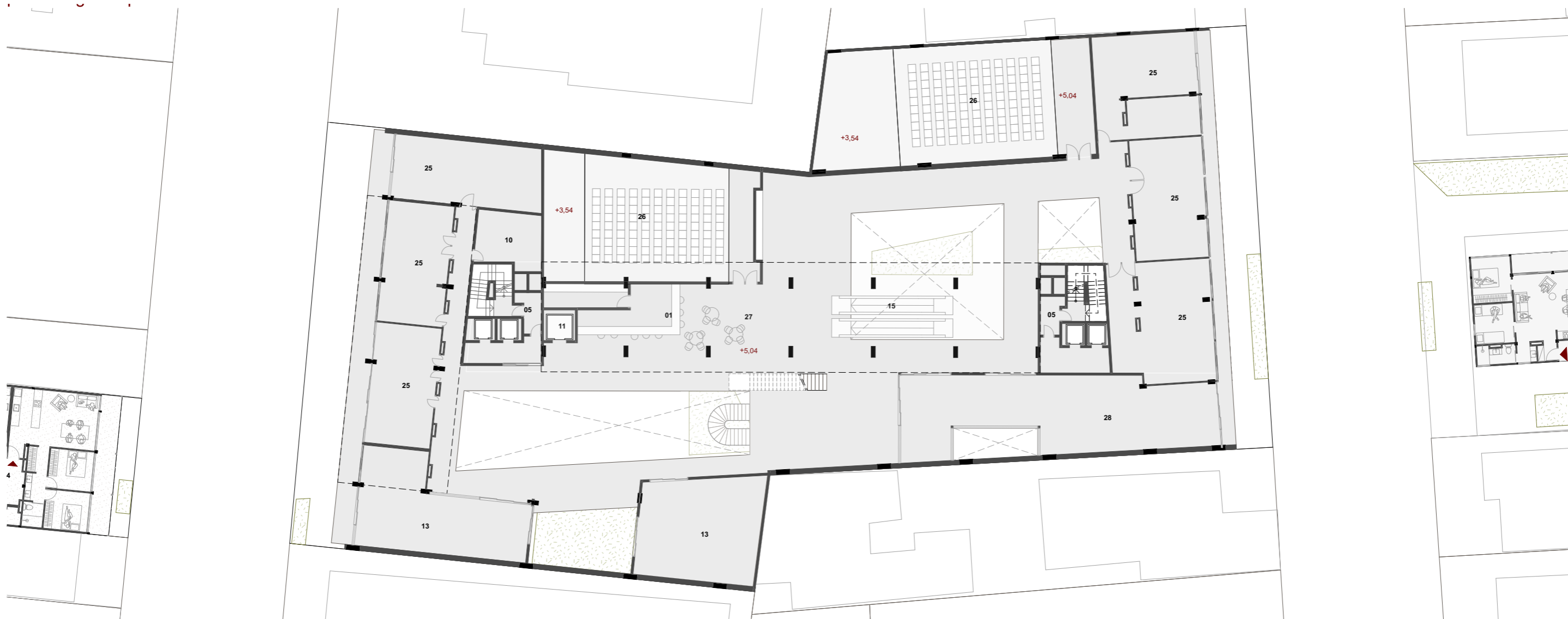


planta baixa térreo - escala 1:300



- 01 café
- 04 bicicletário coberto
- 05 circulação vertical residencial
- 06 comércio
- 07 faixa de apropriação - mesas
- 08 acesso subsolo
- 09 guarita - estacionamento rotativo
- 10 dml
- 11 elevador subsolo - embasamento
- 12 escada de emergência subsolo
- 13 escola de artes
- 14 multiuso - cultural
- 15 escada rolante - circulação térreo
- 16 banheiros e vestiários
- 17 carga e descarga
- 18 gás e lixo





- 01 café
- 05 circulação vertical residencial
- 10 dml
- 11 elevador subsolo - embasamento
- 13 escola de artes
- 15 escada rolante - circulação térreo
- 25 salas comerciais
- 26 cineteatro
- 27 foyer
- 28 biblioteca - sala de estudos

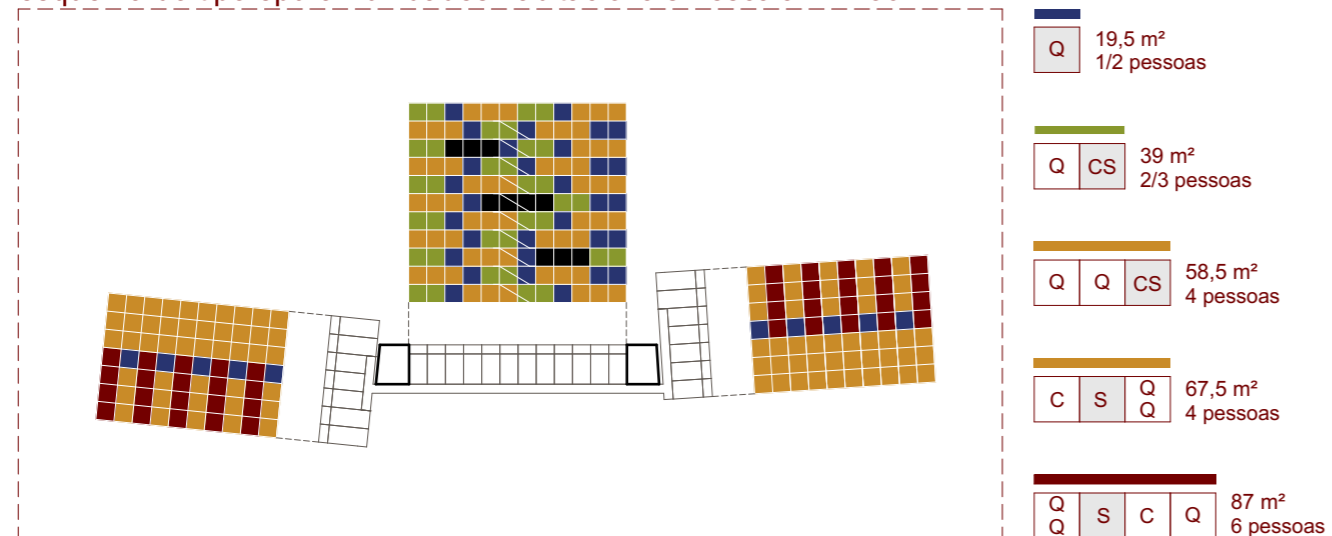


planta pavimento 08 - escala 1:300

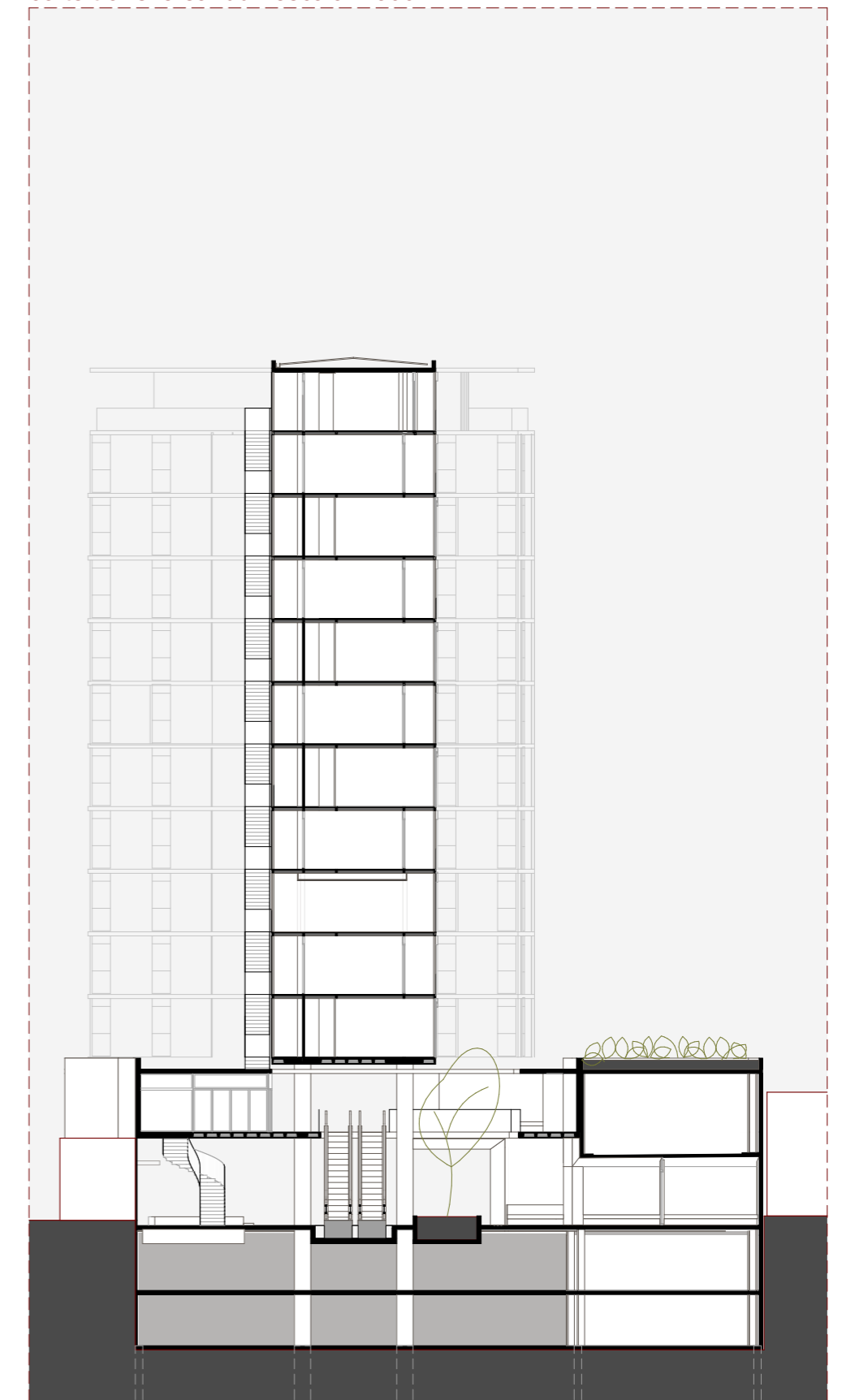


densidade líquida proposta pelo plano diretor: 850 hab/ha  
densidade líquida atingida: 1780 hab/ha | 346 habitantes

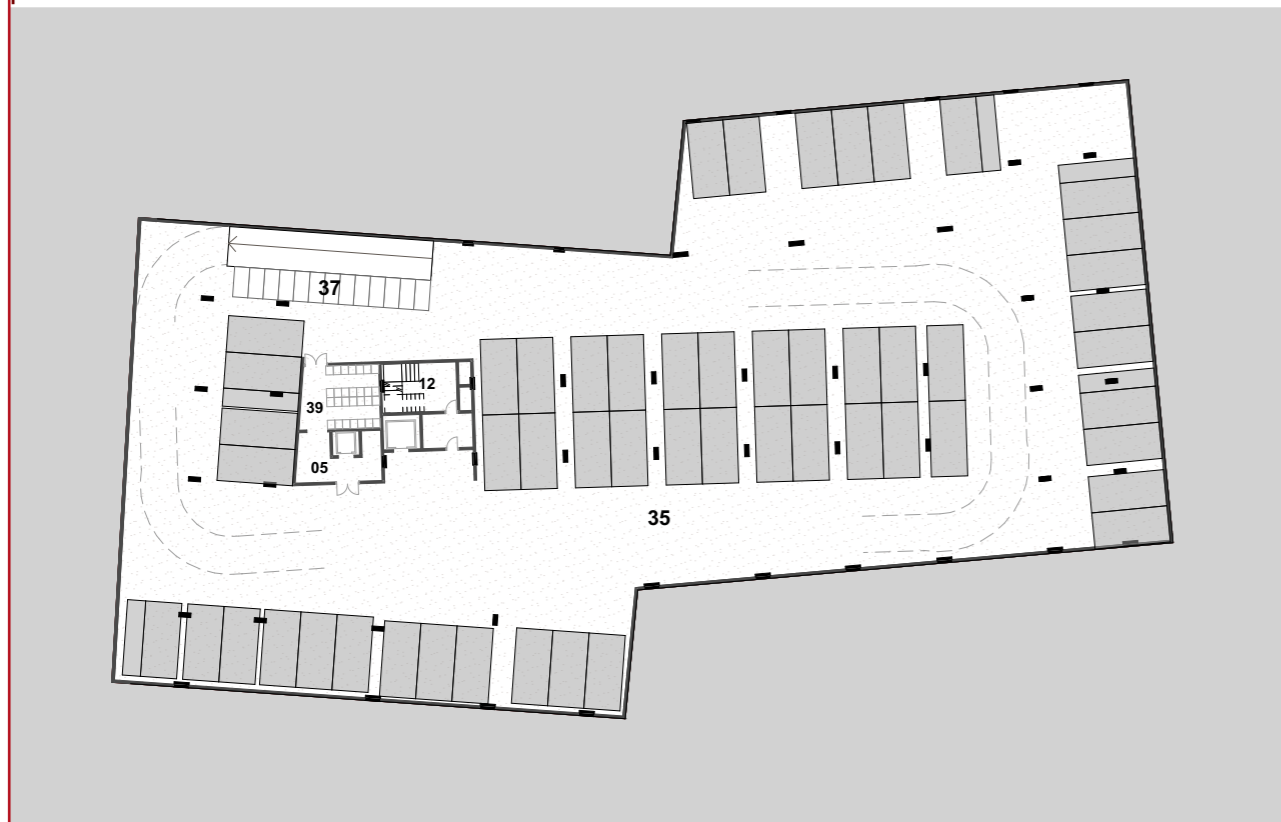
esquema do tipo época - unidades habitacionais - escala 1:1250



corte transversal bb - escala 1:300



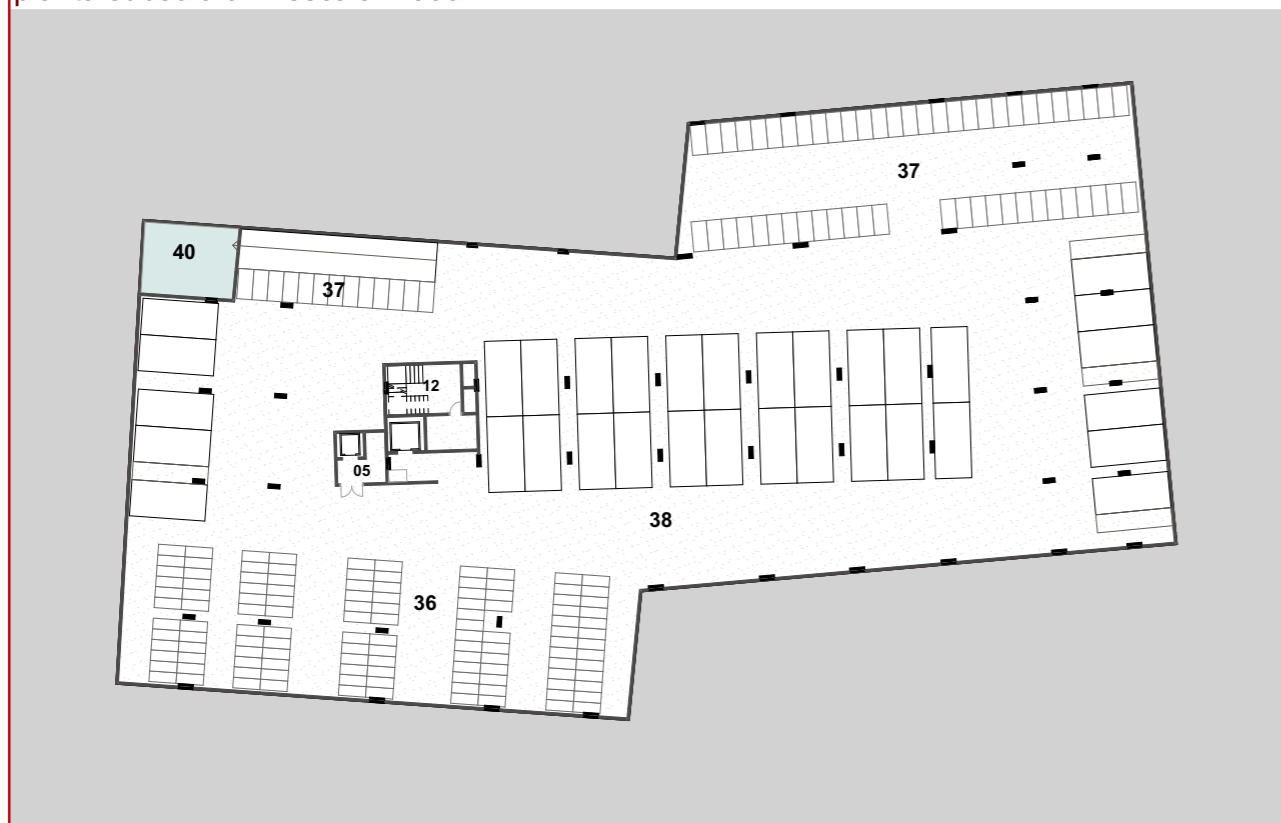
planta subsolo 01 - escala 1:500



- 55 vagas rotativas (automóvel)
- 33 vagas residenciais (automóvel)
- 81 vagas residenciais (motocicleta)
- 120 vagas residenciais (bicicletas)

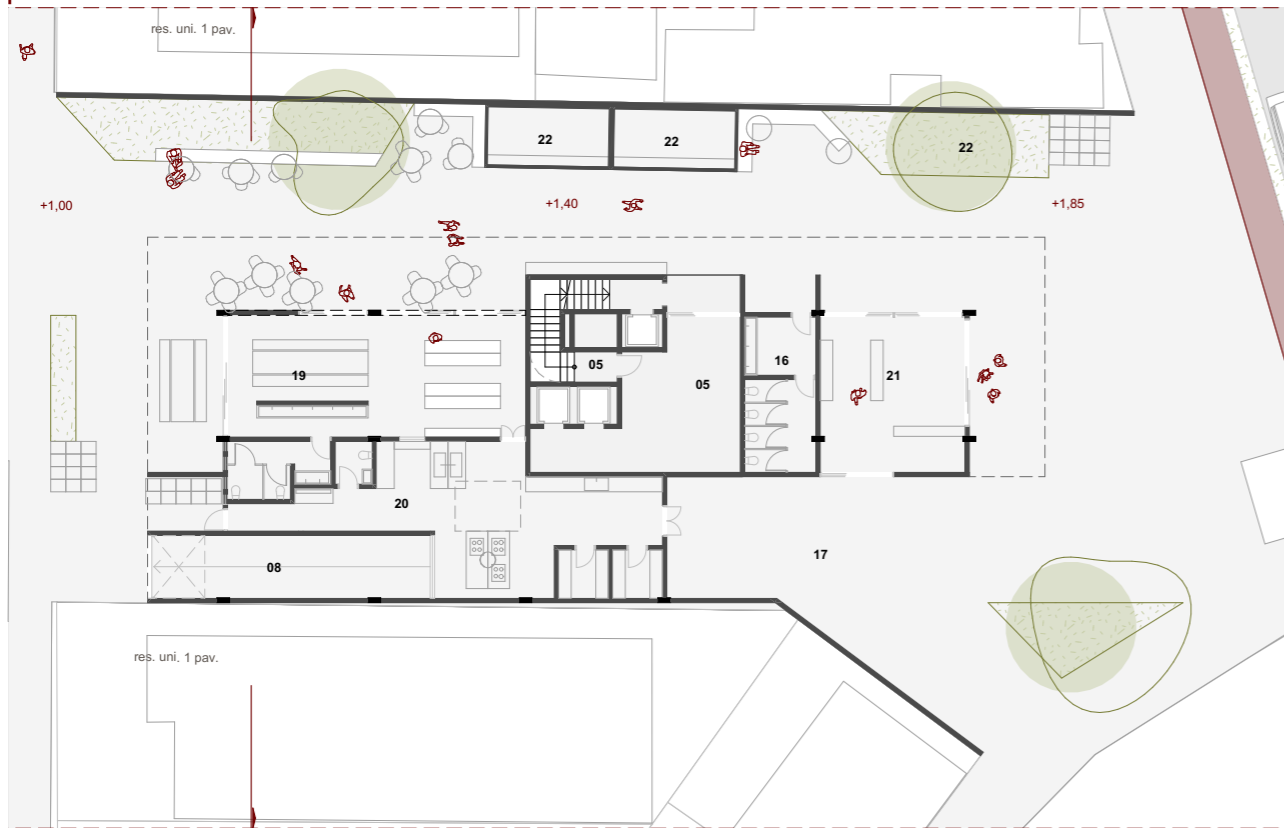
- 05 circulação vertical residencial
- 12 escada de emergência subsolo
- 35 estacionamento rotativo
- 37 vagas de motocicletas residencial
- 39 depósito de lixo

planta subsolo 02 - escala 1:500

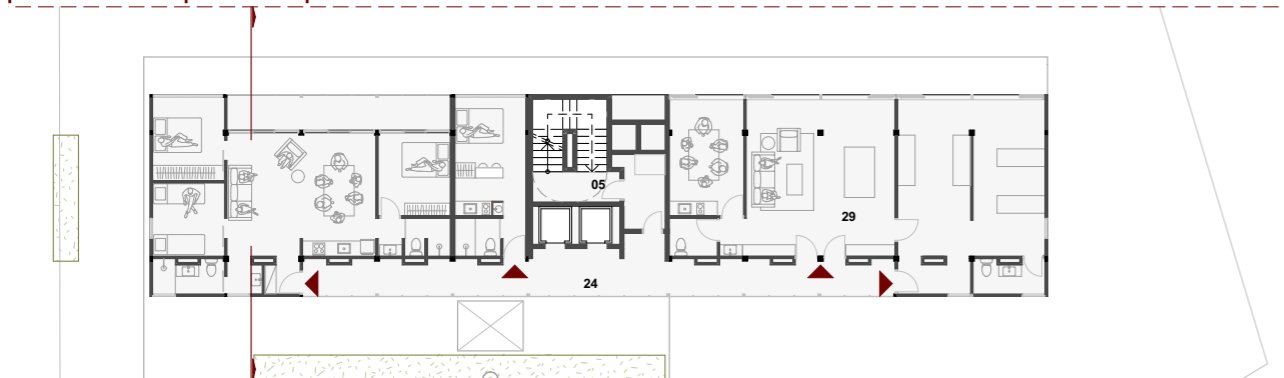


- 05 circulação vertical residencial
- 12 escada de emergência subsolo
- 36 bicicletário residencial
- 37 vagas de motocicletas residencial
- 38 estacionamento residencial
- 40 cisterna

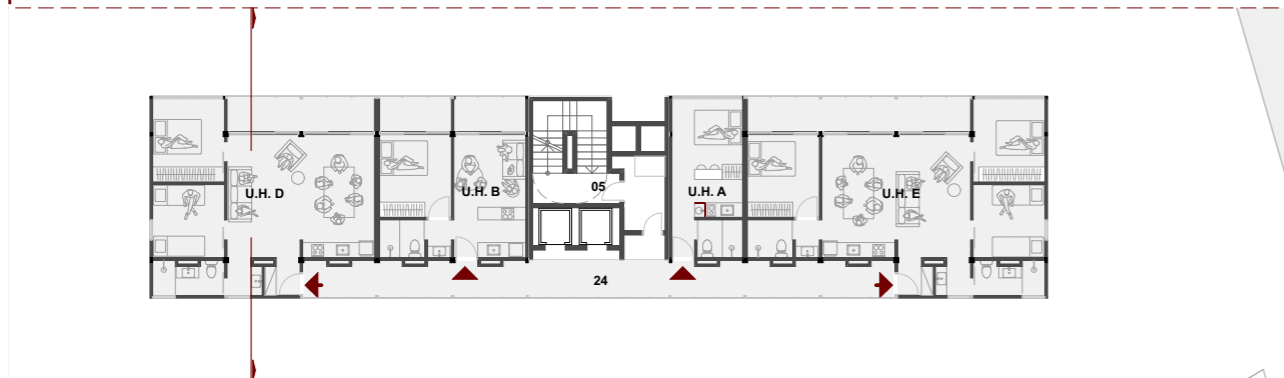
planta baixa térreo - escala 1:300



planta baixa primeiro pavimento - escala 1:300



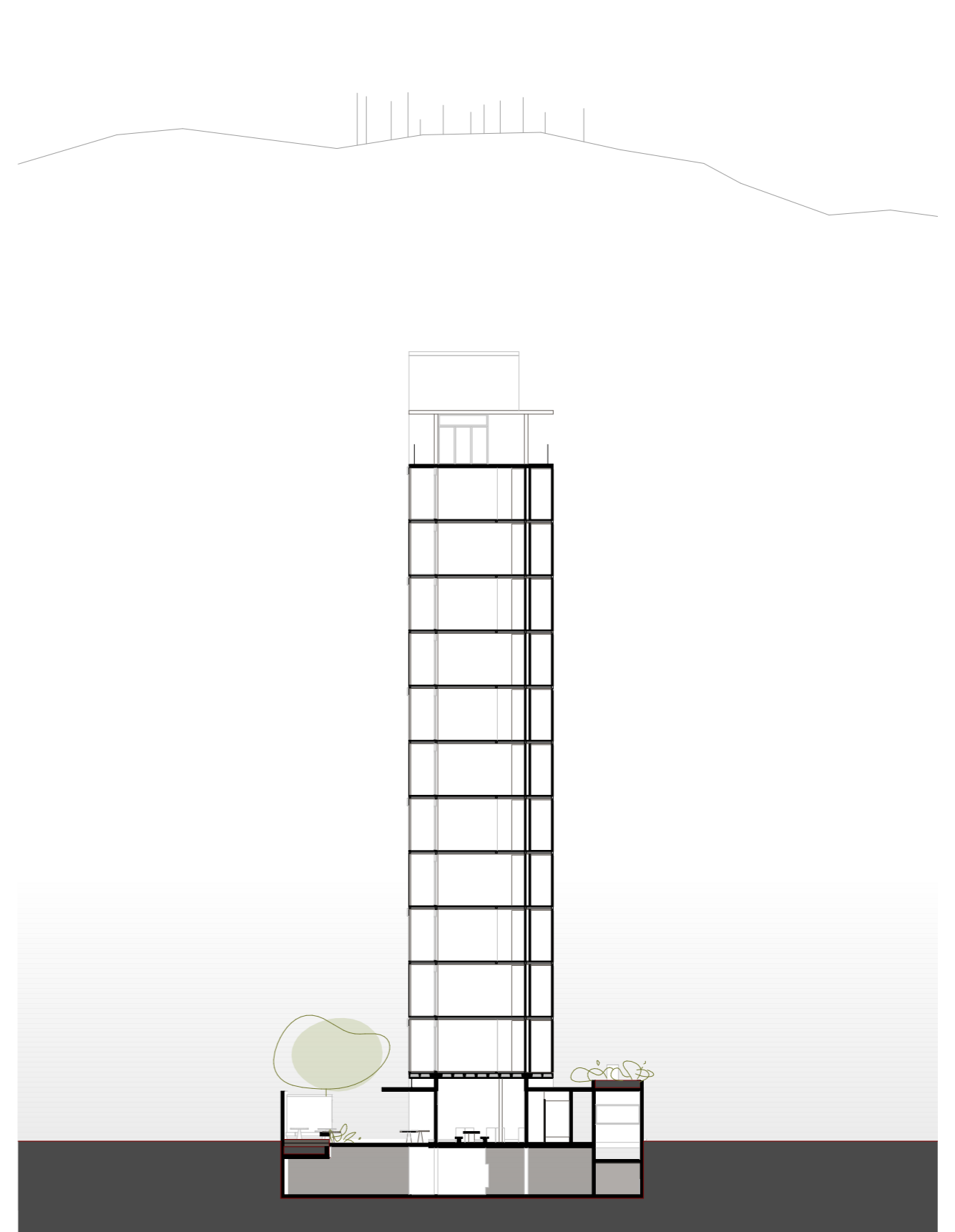
planta baixa torre - escala 1:300



densidade líquida proposta pelo plano diretor: 910 hab/ha  
densidade líquida atingida: 1850 hab/ha | 148 habitantes

**rua júlio moura / av. mauro ramos**

corte transversal - escala 1:300





BRASIL. Ministério das Cidades. Notícia MCid nº 1194. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/noticias-1/noticia-mcid-n-1194>. Acesso em: 10/06/2025.

CABRAL, Oswaldo Rodrigues. Medicina, médicos e charlatães do passado. Florianópolis: Lunardelli, 1941.

FLORIANÓPOLIS. Lei Complementar nº 482, de 17 de janeiro de 2014. Institui o Plano Diretor de Urbanismo do Município de Florianópolis. Disponível em: [http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/29\\_05\\_2017\\_15.37.58.00f1dd37dc322efbb92df6f7581800f5.pdf](http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/29_05_2017_15.37.58.00f1dd37dc322efbb92df6f7581800f5.pdf). Acesso em: 10/06/2025.

SANTOS, André Luiz. Do mar ao morro: a geografia histórica da pobreza urbana em Florianópolis. [s.l.: s.n.], [s.d.]. Disponível em: <https://labcs.ufsc.br/files/2011/12/Tese-03-PGCN0383-T.pdf>. Acesso em: 10/06/2025.

SUGAI, Maria Inês. Segregação silenciosa: investimentos públicos e distribuição socioespacial na área conurbada de Florianópolis. [S.l.: s.n.], [s.d.].

TEIXEIRA, Luiz Eduardo Fontoura; YUNES, Gilberto Sarkis; SOUZA, Rafaela Regina de; GODOY, Marianna Spindola. Itinerário das galerias e marquises modernas de Florianópolis: arquitetura produzindo novas relações urbanas. [S.l.: s.n.], [s.d.].

VEIGA, Elaine Veras da. Processo histórico de mutação da paisagem urbana da área central de Florianópolis: 1850–1930. [S.l.: s.n.], [s.d.].

VEIGA, Eliane Veras da. Florianópolis: memória urbana. Florianópolis: Fundação Franklin Cascaes, 2010.

