

## **DINÂMICA ESPACIAL DOS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS – ESTUDO DO BAIRRO CAMPECHE - FLORIANÓPOLIS/SC**

### ***SPATIAL DYNAMICS OF REAL STATE INVESTMENTS – CAMPECHE DISTRICT STUDY - FLORIANÓPOLIS /SC***

**Tiago Umberto Pazolini**  
**Universidade Federal de Santa Catarina**  
tiago\_pazolini@hotmail.com

**Everton da Silva**  
**Universidade Federal de Santa Catarina**  
everton.silva@ufsc.br

#### **Resumo:**

Inserido na conjuntura político-econômica do município de Florianópolis, o Bairro do Campeche passou por transformações territoriais nas últimas décadas, especialmente devido a intensificação do uso e ocupação do solo, onde o dinamismo do mercado imobiliário torna-se um ponto marcante. Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, em 1990 a população do Campeche era de 7.514 habitantes, passando para 18.570 em 2000 e atingindo 29.922 em 2010, o que representa uma taxa de crescimento de 147% no período de 20 anos, constituindo-se na segunda região administrativa mais populosa do município. Concomitantemente, surgem diferentes tipologias habitacionais como os loteamentos residenciais verticais e horizontais, casas de veraneio, pousadas, entre outros, que se distribuem de forma seletiva em termos de localização espacial. Observando que os investimentos imobiliários possuem um caráter de seletividade espacial, ou seja, é produto de ações espacialmente localizadas, surge a necessidade de caracterizar territorialmente o mercado imobiliário, investigando de que forma se distribuem espacialmente tais localizações e quais as características locais dos investimentos imobiliários. Como contribuição teórico-científica, pretende-se elucidar elementos do processo de reorganização territorial proporcionado pelo estabelecimento de novas formas de ocupação e uso do solo, sobretudo devido à ação do mercado imobiliário. Como finalidade prática, buscamos o aprimoramento das técnicas e métodos para a sistematização de dados e informações mediante o uso de um Sistema de Informação Geográfica – SIG, com vistas à elaboração de mapas temáticos e a criação de uma base de dados do mercado imobiliário. Para tanto, propomos realizar uma caracterização territorial do mercado imobiliário no Campeche pós década de 2000, utilizando dados socioeconômicos e eventos do mercado imobiliário.

**Palavras-chave:** Seletividade Espacial; Mercado Imobiliário; Uso e Ocupação do Solo.

#### **Abstract**

Campeche is inserted in the conjuncture political-economic of Florianópolis. This district goes through territorial transformation in recent decades and intensification of the use and occupation of land, where the dynamism of the real estate market becomes an outstanding point. According to the Brazilian Institute of Geography and Statistics – IBGE, in 1990 the population of Campeche was 7.514 inhabitants, increasing to 18,570 in 2000 and reaching 29.922 in 2010, representing a growth rate of 147% within 20 years and becoming the second most populous administrative region of the Florianópolis. Concomitantly appear different housing typologies like the vertical and horizontal residential allotments, vacation homes, hostels, among others, that are distributed selectively in terms of spatial location. Nothing that real estate market investments have a character of spatial selectivity, in other words, is the product of spatially localized actions, the need emerges to characterize territorially the real estate market, investigating how are distributed spatially such locations and what locational characteristics of real estate market investments. As theoretical and scientific contribution, we intend to elucidate elements of the territorial reorganization process, provided for the establishment of new land use and occupation, mainly due the action of real estate market. As a practical purpose, we seek the improvement of techniques and methods for the systematization of data and

information through the use of a Geographic Information System – GIS. Aiming to create thematic maps, with a view to preparing thematic maps and creation of a data base of real estate market. Therefore, we propose performing a territorial characterization of the real estate market in Campeche after decade 2000 using socioeconomic data and events in the real estate market.

**Keywords:** Spatial Location; Real Estate Market; Use and Land Occupation.

## 1 INTRODUÇÃO A PROBLEMÁTICA

Inserido na conjuntura político-econômica do município de Florianópolis, o Bairro Campeche passou por transformações territoriais nas últimas décadas, principalmente devido à intensificação do uso e ocupação do solo a partir da segunda metade do século XX.

As práticas culturais dos moradores do Campeche modificaram-se no decorrer do século XX, sobretudo devido à dinâmica de acumulação do capital com os fluxos da economia global (RIZZO, 2013), o turismo de sol e praia (FAUTH, 2008; NEVES, 2003) e a gradual mudança no sentido/significado da terra para os antigos moradores ‘do valor de uso para o valor de troca’, onde a terra urbana aos poucos passa a ser tida como uma mercadoria (RIZZO, 2013; NEVES, 2003), atraindo uma série de investimentos, especialmente do setor imobiliário.

Com a valorização da terra urbana e dos recursos naturais, o Bairro passou a receber grupos populacionais de outras regiões. O novo perfil populacional concretizou diferentes formas de uso e ocupação do solo, onde o mercado imobiliário vêm apresentando papel fundamental na organização do espaço territorial. A partir da década de 1990, verifica-se o surgimento de diferentes tipologias de usos habitacionais como os condomínios residenciais horizontais e verticais, apartamentos, pousadas, entre outros, que se distribuem de forma seletiva em termos de localização espacial.

Diante disto, esta pesquisa visa investigar as características locais do mercado de imóveis no Bairro Campeche utilizando como recorte espacial e temporal a delimitação das áreas censitárias do censo demográfico de 2000 e 2010. Para tanto, será implementado um Sistema de Informação Geográfica - SIG composto de dados coletados no mercado de imóveis e dados socioeconômicos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, onde serão produzidos mapas temáticos para auxiliar as análises espaciais.

Busca-se contribuir com o aprimoramento das técnicas e métodos para a sistematização de uma base de informações do mercado imobiliário mediante o uso e aplicação dos SIGs. Além disso, pretende-se elucidar elementos do processo de reorganização territorial da região do Campeche e Florianópolis.

Este trabalho apresenta os resultados da pesquisa do projeto tcc defendido pelo autor, cujos procedimentos e maiores detalhes podem ser encontrados no arquivo original.

## 2 CARACTERIZAÇÃO DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO EM FLORIANÓPOLIS E OCUPAÇÃO DO BAIRRO CAMPECHE

O povoamento da Ilha de Santa Catarina aconteceu em meados do século XVII, abrigando uma pequena população de militares, escravos, funcionários públicos e pescadores as margens da atual Baía Sul. Com a chegada dos imigrantes açorianos e madeirenses no século XVIII, são criadas as freguesias de Santo Antônio de Lisboa, Nossa Senhora da Lapa do Ribeirão da Ilha e Lagoa da Conceição (PELUSO JR, 1991).

O povoamento da localidade do Campeche deu-se por volta de 1880 quando ocorre o deslocamento de famílias rurais açorianas oriundas da região da Lagoa da Conceição cujo modo

de vida destacava-se pelas práticas de subsistência, sobretudo com a economia agrícola, pesqueira e artesã (NEVES, 2003). Nesta época, a população urbana no Brasil era de 5,9% em 1872 e 9,4% em 1900 (SANTOS, 1996), refletindo na população da Ilha de Santa Catarina com suas características rurais.

Segundo dados de Peluso Jr (1991), em 1940 a população de Florianópolis era de 25.014 habitantes com a taxa média de crescimento anual de 1,56% no período de 1900-1940. Entre 1940-1950 a taxa foi de 3,15% e nos decênios seguintes de 4,35 e 4,57% respectivamente. Em 1970 a população Florianopolitana era de 115.547 habitantes e chega a 153.547 em 1980 (PELUSO JR, 1991).

O crescimento demográfico pós década de 40 é, em grande parte, devido ao loteamento das chácaras e o aparecimento de edifícios de oito andares no perímetro urbano da capital, conforme gabaritos aprovados pela Câmara Municipal no primeiro Plano Diretor do município em 1954, medidas que atraíram os moradores da zona rural (PELUSO JR (1991).

Na década de 1970, o município Florianópolis entra em uma fase de urbanização acelerada e começa a receber um número significativo de migrantes atraídos pelo funcionalismo público da cidade (FAUTH, 2008). Nesse período é que são propostos o túnel e o aterro para abrigar o sistema viário de ligação centro-planície (RIZZO, 2013 p.178). Posteriormente, com a ampliação da malha viária proporcionada pela construção da Via Expressa Sul, a ocupação do Sul da Ilha passa a ser viabilizada. Outras obras são construídas como a estrada geral em 1973/1974 e sua pavimentação em 1984; a viabilização do transporte público regular; a pavimentação da SC-405 em 1980; a escola básica e o centro de saúde em 1982; entre outras (ibid. p.40).

Contudo, Neves (2003, p.21) destaca que na década de 1970 o Bairro do Campeche permanece com o vazio demográfico com “terrenos relativamente planos e acessíveis a classe média” que se constituía em “um atrativo para a população do centro da cidade”, principalmente devido as suas “características de clima ameno e áreas verdes”, onde era tido como “um bairro tranquilo, com povo pacato que preservava aspectos do seu antigo modo de vida”.

Em 1985 com a lei 2.193/85 é aprovado o Plano Diretor dos Balneários que permite o uso e ocupação urbana no interior da Ilha de Santa Catarina. Nessa ocasião, o setor imobiliário já expandia na Ilha, principalmente com os investimentos turísticos de sol e praia onde segundo Fauth (2008, p.54), o plano “reforça a atribuição de uma vocação balneário-turística, atribuindo às localidades da orla a função de balneários”.

Tais modificações ocorridas em Florianópolis e refletidas no Campeche, em especial com o Plano de 1985 que transforma as terras rurais em urbanas, provocam a transformação do papel/significado da terra para os antigos proprietários e moradores do valor de uso para o valor de troca, onde a terra passa a ser tida como uma mercadoria.

Na década de 1990 o Campeche era visto como a “possibilidade de qualidade de vida”, projetado para o turismo de alto padrão, localizado em um lugar estratégico do ponto de vista da mobilidade de seus moradores e da proximidade com o mar (NEVES, 2003). Segundo Rizzo (2013), a proposta dos técnicos da prefeitura para o Bairro do Campeche consiste em fundar “uma cidade nova”, uma “Técnoópolis” na propícia planície do Campeche, dessa forma, “criar um atrativo ao turismo e às empresas de alta tecnologia” (p180-181).

O desmembramento e comercialização dos lotes tornam-se mais latente, emergindo novas formas de ocupação do espaço com características e destinações diferentes (NEVES, 2003 p.40), como os condomínios residenciais, destinado a camadas populacionais com dado poder

aquisitivo, entre outras tipologias de usos residenciais, como pousadas, hotéis e tipologias de comércio e serviços.

### **3 A DINÂMICA IMOBILIÁRIA URBANA E A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Segundo Corrêa (1989), o espaço urbano constitui um "conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si" (p.7). Este espaço urbano fragmentado define as diversas áreas da cidade, sua organização espacial ou organização interna, sendo viabilizado por agentes que produzem e consomem o espaço. Neste caso, os principais agentes produtores do espaço urbano delineados por CORRÊA (1989) são: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Tais agentes atuam, dentro de um marco regulatório, com determinadas práticas espaciais que, com ações espacialmente localizadas, "viabilizam localizações e realocações das atividades e da população dentro do espaço urbano" (ibid. p.36), sendo responsáveis pelos processos de organização do espaço. Uma prática comum é a seletividade espacial, tida como a eleição de determinado lugar sobre o qual são estabelecidos os projetos humanos (CORREA, 2007).

Os promotores imobiliários são um conjunto de agentes que realizam as seguintes operações: incorporação, financiamento, estudo técnico, construção e comercialização dos imóveis (CORRÊA, 1989). Em grande parte, são responsáveis pela dinâmica imobiliária urbana, condicionando diferentes formas de apropriação territorial no espaço da cidade.

Entre as características pertencentes ao espaço geográfico estão as formas imobiliárias que se diferenciam em sua estrutura, tanto material quanto social, possuindo distintos usos e destinações. O mercado imobiliário atua de forma distinta e seletiva no contexto espacial, sendo responsável pelo desencadeamento de diferentes processos e formas espaciais. Entre eles: o processo de centralização e a forma da área central; descentralização e os núcleos secundários; coesão e as áreas especializadas; segregação e as áreas sociais; dinâmica espacial e segregação; inércia e as áreas cristalizadas (CORRÊA, 1989).

Segundo SILVA (2004), o mercado imobiliário é totalmente dependente do fator localização. A habitação possui uma heterogeneidade no espaço urbano, com diferentes tipos de usos, características e destinações. O valor do imóvel é influenciado pelos atributos locais e infraestruturais, dessa forma, 'idênticas edificações em diferentes localizações podem ter grande diferença de valores' (SILVA, 2004, p.4). Outras determinações citadas pelo referido autor são: durabilidade do imóvel, o custo das unidades, número de agentes no mercado, investimentos públicos, disponibilidade de serviços públicos, localização relativa a paisagem, características das propriedades, influência macroeconômica, densidade de tecnologia informacional, entre outras. Dessa forma, tanto os atributos intrínsecos (características físicas) quanto os extrínsecos (características locais) determinam o preço dos imóveis.

### **4 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO**

O município de Florianópolis situa-se ao Sul do território brasileiro, na porção leste do estado de Santa Catarina. Já o Bairro do Campeche localiza-se ao sul da Ilha de Florianópolis. De acordo com o IBGE, a região do Campeche é constituída por quatro Bairros: Campeche Central, Campeche Norte, Campeche Leste e Campeche Sul (Figura 1).

A região do Campeche possui 8 setores censitários para o censo de 2000 enquanto que para o censo de 2010 o número de setores passa para 17 (Figura 1). Cada setor abrange em média 250 à 350 domicílios e está incluso dentro de algum Bairro censitário.

Admitindo-se a unidade espacial do Bairro como parâmetro para a análise dos dados e informações, os setores censitários foram mesclados pelo bairro com o auxílio da utilização dos ferramentais de geoprocessamento.

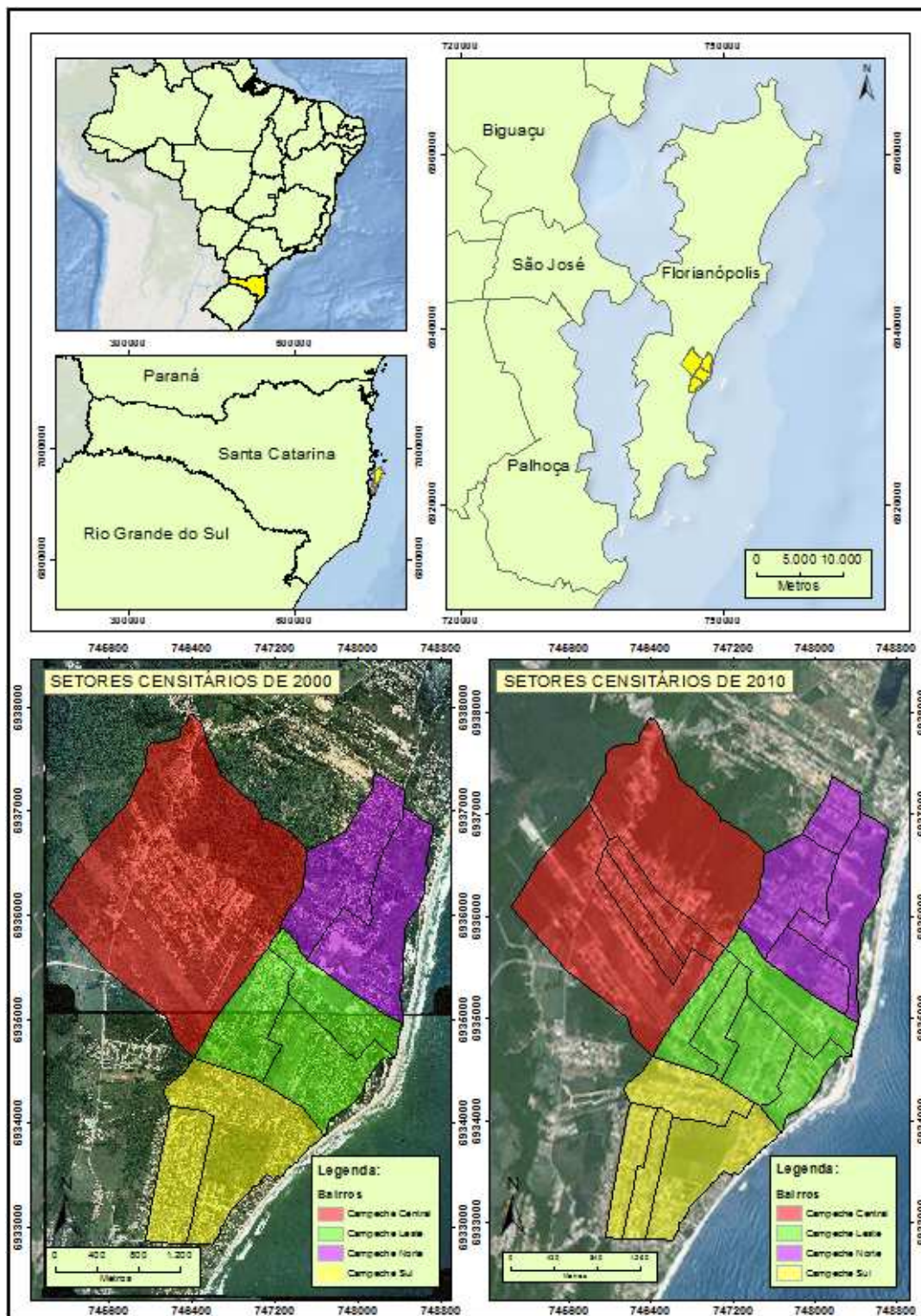


Figura 1: Localização da área de Estudo e bairros censitários da região do Campeche.

## 5 MÉTODO

O estudo compreende a realização de quatro etapas: Coleta de Dados, Organização e Estruturação, Espacialização/Tematização e Análise.

### 5.1 Coleta de dados

#### 5.1.1 Dados socioeconômicos do IBGE

Através das planilhas digitais do ‘agregado por setores censitários’ do IBGE (2011; 2003) foram coletados dados dos setores censitários do ano de 2000 e 2010 do Bairro Campeche (Quadro 1). Cada unidade espacial do setor censitário está atrelada a um identificador que recebe os valores do resultado da pesquisa censitária. As variáveis utilizadas foram: número de domicílios particulares permanentes; moradores em domicílios particulares permanentes; renda média familiar mensal; número de domicílios do tipo de casa; e número de domicílios do tipo apartamento – Apto (Quadro 2 e 3).

Nome da Planilha	Variável	Censo 2000	Censo 2010
Básico	Domicílios	V_001	V_002
	Moradores	V_012	V_001
	Renda Mensal	V_006	V_007
Domicílios	Tipo Casa	V_006	V_003
	Tipo Apto	V_007	V_005

Quadro 1: Variáveis censitárias utilizadas e localização nas planilhas do censo

Código do Setor	Nome do Bairro	Domicílios	Renda	Moradores	Casa	Apto
420540712000008	Campeche Central	526	1258	1779	526	0
420540712000006	Campeche Norte	201	1312	638	198	3
420540712000007		428	1367	1325	421	7
420540712000009	Campeche Leste	322	1445	1075	307	15
420540712000010		358	1423	894	257	1
420540712000011		316	1368	988	307	9
420540712000014	Campeche Sul	393	1018	1222	390	3
420540712000015		489	1181	1572	155	3

Quadro 2: Código dos setores e valores para o censo de 2000.

Código do Setor	Nome do Bairro	Domicílios	Renda	Moradores	Casa	Apto
420540712000008	Campeche Central	439	2000	1229	374	65
420540712000023		212	2582	596	208	1
420540712000024		389	2389	1121	361	28
420540712000038		186	2479	550	164	7
420540712000006	Campeche Norte	267	3897	698	166	87
420540712000007		351	3211	947	334	17
420540712000022		379	2344	992	378	1
420540712000034		133	2865	358	96	37
420540712000009	Campeche Leste	451	2499	1282	368	83
420540712000010		222	2888	667	205	2
420540712000011		340	2396	850	254	85
420540712000025		245	3159	687	232	13
420540712000035		296	2404	886	263	33

Quadro 3: Código dos setores e valores para o censo de 2010.

Código do Setor	Nome do Bairro	Domicílios	Renda	Moradores	Casa	Apto
420540712000014	Campeche Sul	330	1834	1007	310	20
420540712000015		477	2045	1322	412	65
420540712000026		314	2130	887	294	20
420540712000027		464	2115	1282	429	35

Quadro 4: Código dos setores e valores para o censo de 2010.

### 5.1.2 Dados da pesquisa do mercado imobiliário

Foram coletados dados do mercado imobiliário de casas e aptos (Tabela 1) através da realização de uma pesquisa de mercado aplicada em imobiliárias atuantes na região do Campeche. As variáveis utilizadas foram: valor dos imóveis; área do imóvel; preço do m<sup>2</sup>; endereço; bairro censitário; tipo do imóvel; fonte; e data da coleta. Os dados dos 39 eventos coletados constam no trabalho de conclusão de curso – TCC.

Tabela 1: Quantidade de ocorrências pelo tipo do imóvel em cada Bairro

Nome do Bairro	Casa	Apto
Campeche Central	10	0
Campeche Norte	4	8
Campeche Leste	4	9
Campeche Sul	4	0

### 5.2 Organização e estruturação dos dados

Os valores dos atributos das geometrias de cada unidade espacial do setor censitário foram somados de acordo com o bairro censitário e posteriormente estruturados na tabela de dados e informações, tal procedimento foi realizado tanto para o censo de 2000 quanto para 2010 (Tabela 2 e 3).

Tabela 2: Valores totais das variáveis censitárias para a área do Bairro no censo de 2000.

Bairro	Domicílios	Moradores	Renda	Casa	Apto
Campeche Central	526	1779	1258	526	0
Campeche Norte	629	1963	1340	619	10
Campeche Leste	996	2957	1411	871	25
Campeche Sul	882	2794	1099	545	6

Tabela 3: Valores totais das variáveis censitárias para a área do Bairro no censo de 2010.

Bairro	Domicílios	Moradores	Renda	Casa	Apto
Campeche Central	1226	3496	2363	1107	101
Campeche Norte	1130	2995	3079	974	142
Campeche Leste	1554	4372	2669	1322	216
Campeche Sul	1585	4498	2031	1445	140

Os dados do mercado imobiliário foram organizados e estruturados na tabela de atributos, e posteriormente inseridos no SIG de acordo com a localização espacial dos eventos, conforme tabela descrita no TCC. Os valores de mercado foram classificados de acordo com a frequência de distribuição dos eventos para a tipologia Casa e Apto (Figura 2), ou seja, foram definidas classes para o valor e preço dos imóveis (Tabela 4), a partir da análise do gráfico de distribuição de frequências, com isso, adotaram-se três classes de para as variáveis Valor e Preço.

Tabela 4: Classes para o valor e preço dos imóveis

Váriável	Classe 1		Classe 2		Classe 3	
	Casa	Apto	Casa	Apto	Casa	Apto
Valor (R\$)	0 - 400.000	0 - 400.000	400.001- 650.000	400.001- 650.000	Acima de 650.000	Acima de 650.000
Preço (R\$ /m <sup>2</sup> )	0 – 1.500	0 – 4.000	1.501 – 3.000	4.001 – 5.250	Acima de 3.000	Acima de 5.250

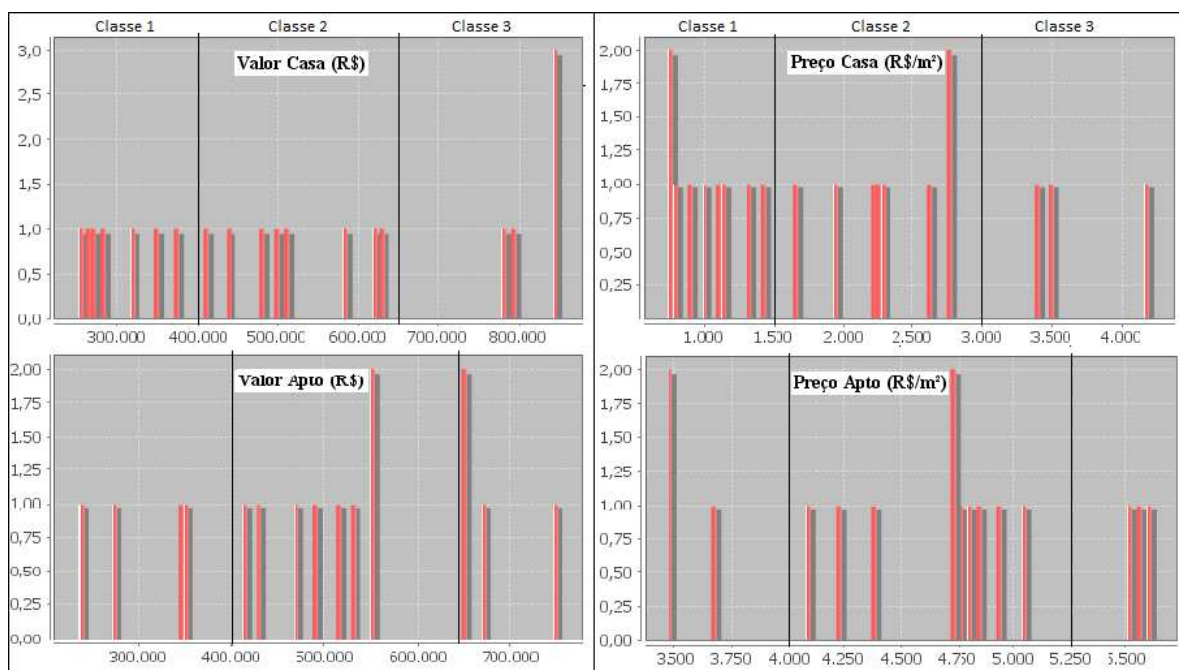


Figura 2: Frequência de distribuição dos eventos para a tipologia Casa e Apto e classes para o Valor e Preço.

### 5.3 Espacialização e Análise

Os dados e informações organizados e estruturados foram espacializados através da utilização dos SIGs ArcGIS e Quantum GIS. Entre os mapas temáticos elaborados estão: total de moradores, total de domicílios, densidade demográfica, renda média, total de domicílios do tipo casa, total de domicílios do tipo apartamento, valor dos imóveis e preço por m<sup>2</sup> dos imóveis.

A base cartográfica foi projetada para o sistema de coordenadas cartesianas do Universal Transversa de Mercator - UTM, no sistema de referência geocêntrico das Américas SIRGAS 2000, localizado no Fuso 22S.

Foram utilizadas imagens do levantamento aerofotogramétrico municipal de 2002 na escala de 1:2000, disponibilizada pelo Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis. As imagens do satélite Imagery da base de mapas de ArcGIS constituíram-se a base matricial do mapa atual (2012).

Com a espacialização dos dados e informações foi possível realizar a composição de mapas temáticos que auxiliaram o processo de análise espacial e inferência das hipóteses apresentadas no resultado desta pesquisa.

## 6 RESULTADOS E DISCUSSÕES

### 6.1 O crescimento de domicílios e moradores no Campeche pós 2000

Conforme dados que demonstram o crescimento de domicílios e moradores no Bairro Campeche no período de 2000-2010 (Tabela 5), verifica-se que a área do Campeche Central apresentou o maior crescimento para estas variáveis. Com o trabalho de fotointerpretação e a pesquisa de valores, foi possível observar que esta região possui vazios urbanos onde estão sendo implementados loteamentos residências (abertos e fechados) de alto padrão aquisitivo, sobretudo as margens da rodovia SC-405.

As áreas do Campeche Sul e Leste possuem os maiores números de moradores e domicílios (Figura 3 e 4), contudo apresentam o menor crescimento pois em grande parte estas regiões já estão densamente povoadas (Figura 4), sobretudo nas proximidades da região do Areais do Campeche. A representação espacial da densidade demográfica mostra os maiores valores para a área do Campeche Sul e Campeche Leste, tanto em 2000 quanto em 2010. O censo de 2010 registra 7 setores acima de 2.200 moradores por Km<sup>2</sup>, como mostra a Figura 4.

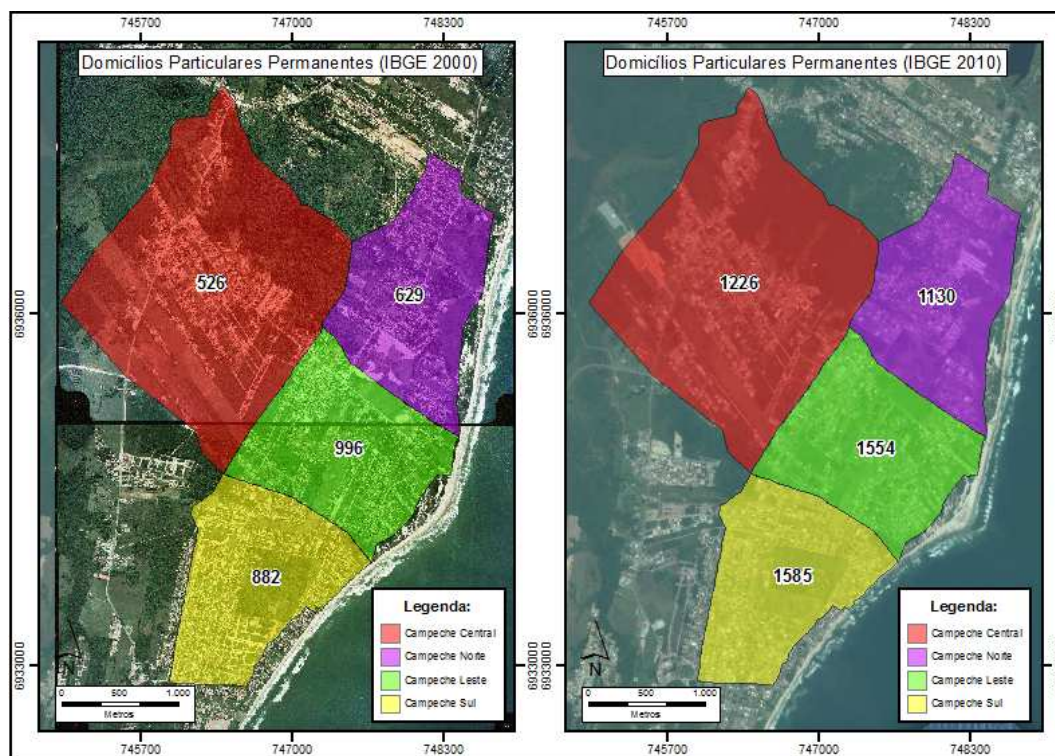


Figura 3: Domicílios particulares permanentes por Bairro para 2000 e 2010

Tabela 5: Crescimento quantitativo e percentual de domicílios e moradores entre 2000-2010.

Nome do Bairro	Crescimento de Domicílios	%	Crescimento de Moradores	%
Campeche Central	700	133	1717	97
Campeche Norte	501	80	1032	53
Campeche Leste	558	56	1415	48
Campeche Sul	703	80	1704	61

A área do Campeche Norte obteve o menor incremento de moradores com 1032 e foi a única área em que a média de moradores por domicílio diminuiu. Esta região, também obteve o menor crescimento na quantidade de domicílios entre 2000-2010, com 501 novas unidades habitacionais (Tabela 6).

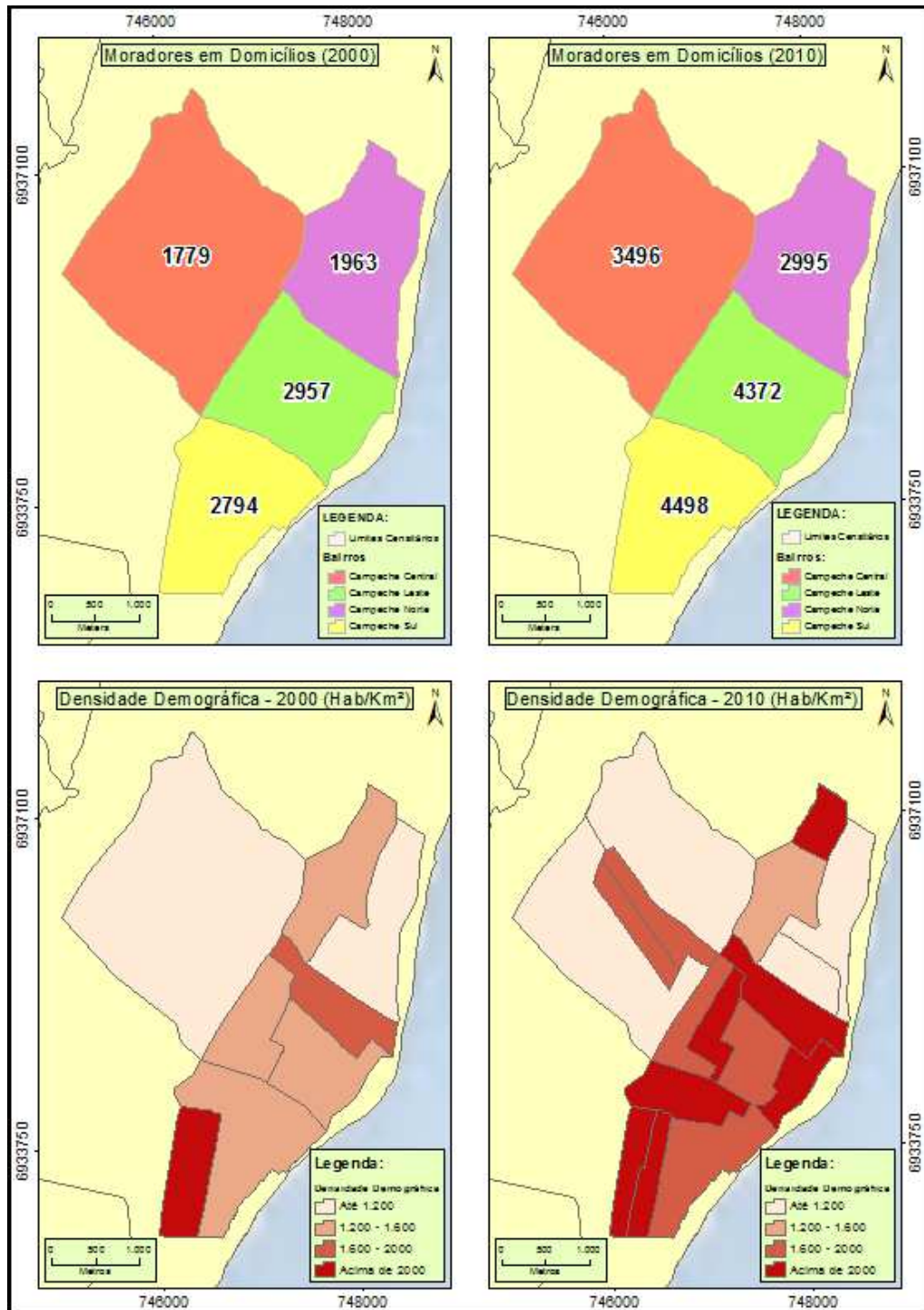


Figura 4: Moradores em domicílios permanentes por Bairro e Densidade Demográfica para 2000 e 2010.

A média da Renda Mensal dos moradores com rendimento em 2000 foi superior na Área do Campeche Leste. Em 2010 nota-se uma mudança nos valores, onde a área do Campeche Norte passa a apresentar as maiores quantidades para esta variável, de acordo com a espacialização representada na Figura 5.

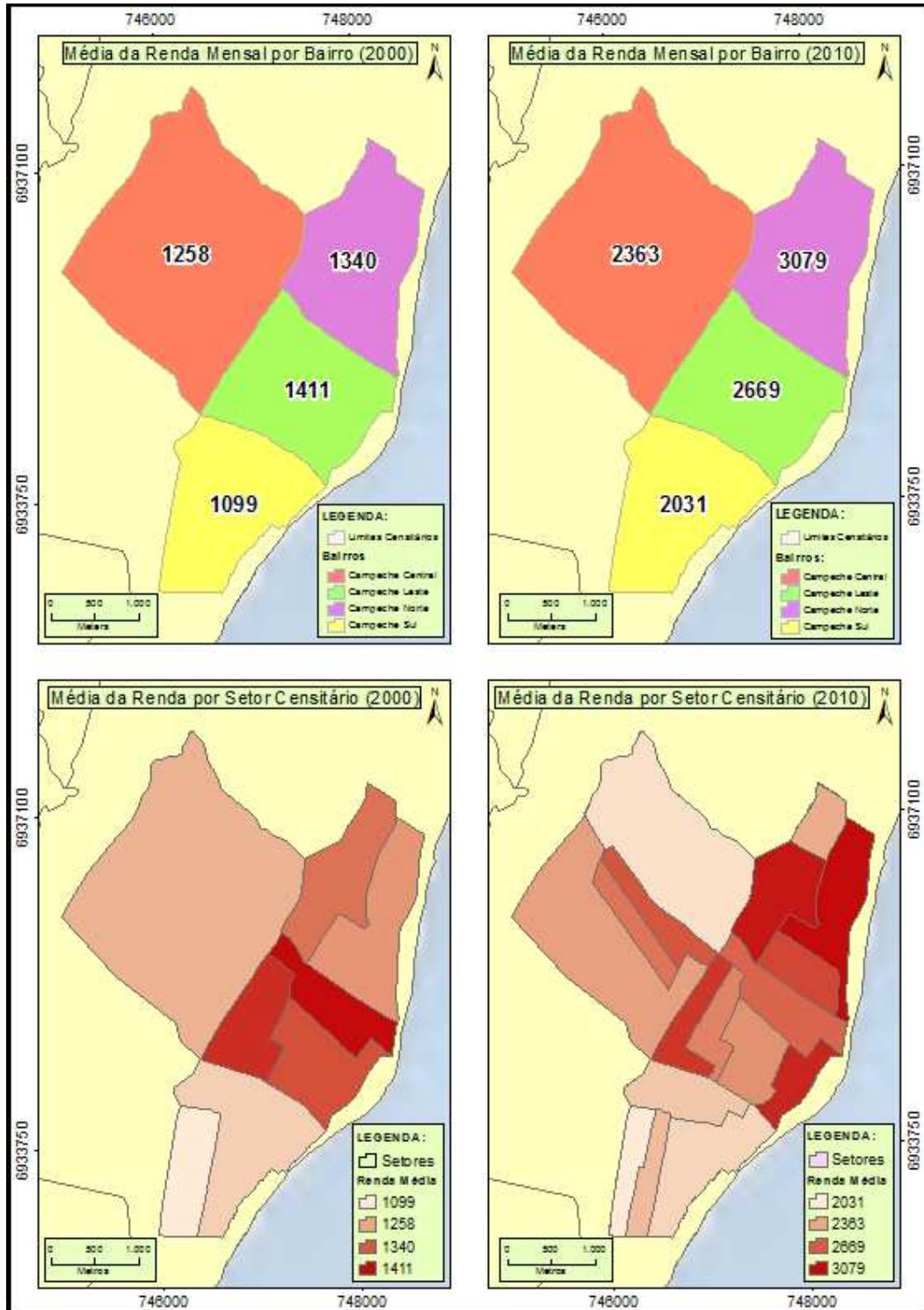


Figura 5: Média da Renda Mensal dos moradores com rendimento.

## 6.2 Casa e Apartamento no Campeche pós década de 2000

De acordo com os dados censitários do IBGE (2003-2011), o total de domicílios do tipo Casa e Apto tiveram um crescimento considerável no período 2000-2010. O total de domicílios do tipo casa somava 2.561 em 2000 e passa para 4.848 em 2010. Já a tipologia Apto passa de 41 em 2000 para 599 em 2010.

Analisando a evolução das variáveis, verifica-se que a área do Campeche Sul obteve o maior crescimento de Casas enquanto que o Campeche Leste obteve o maior crescimento de Aptos (Gráfico 1 e 2).

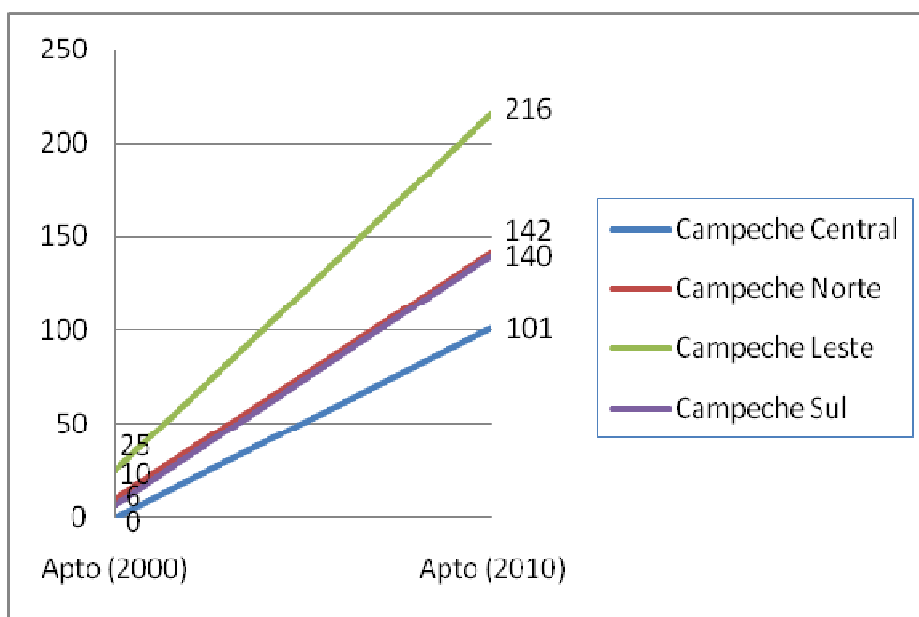


Gráfico 1: Quantidade de domicílios do tipo Apto em 2000 e 2010.

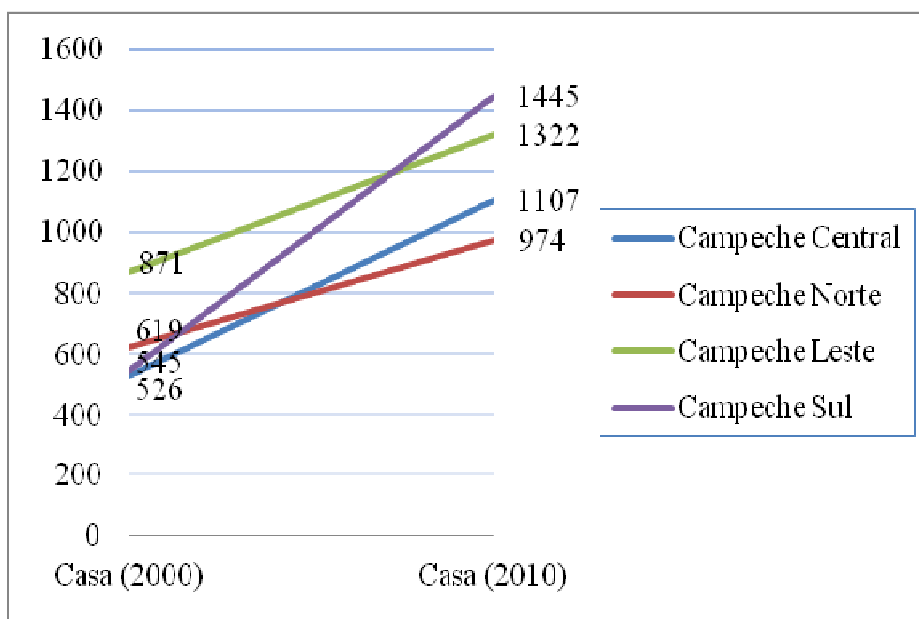


Gráfico 2: Quantidade de domicílios do tipo Casa em 2000 e 2010.

A concentração da tipologia Casa sobre o total de domicílios é superior nas áreas do Campeche Sul (91%) e Campeche Central (90%). Em relação a tipologia Apto, o total de domicílios é superior na área do Campeche Leste (14%) e Campeche Norte (13%), conforme demonstra a Tabela 6.

Tabela 6: Quantidade de Casas e Aptos e percentual sobre o total de domicílios para 2010.

Nome do Bairro	Total de Domicílios em 2010	Total de Casas	%	Total de Aptos	%
Campeche Central	1226	1107	90	101	8
Campeche Norte	1130	974	86	142	13
Campeche Leste	1554	1322	85	216	14
Campeche Sul	1585	1445	91	140	9

### 6.3 Espacialização dos eventos do mercado de imóveis

O mercado formal de imóveis na localidade do Campeche atua, principalmente, com a venda de casas e apartamentos. A espacialização dos eventos do mercado imobiliário mostra a distribuição da oferta destas tipologias na área de estudo. Para a tipologia Apto a ocorrência dos eventos se dá de forma concentrada na área do Campeche Leste e Campeche Norte, enquanto que para a tipologia Casa os eventos se distribuem por todas as áreas, especialmente na área do Campeche Central (Tabela 7).

Tabela 7: Quantidade de ocorrências pelo tipo do imóvel em cada Bairro.

Nome do Bairro	Casa	Apto
Campeche Central	10	0
Campeche Norte	4	8
Campeche Leste	4	9
Campeche Sul	4	0

O Valor dos Imóveis no mercado de Casas ocorre de forma dispersa na área de estudo. A área do Campeche Central apresentou um comportamento diferenciado para esta tipologia, pois possui a maior quantidade dos eventos coletados sendo que 90% destes possuem valores acima de R\$400.000,00 (Figura 6) onde o Preço por m<sup>2</sup> foi superior a R\$1.500 em 70% dos casos (Figura 7).

O Valor dos Imóveis no mercado de Aptos ocorre de forma heterogênea, possuindo eventos somente nas áreas do Campeche Norte e Campeche Leste. Os dados coletados apresentam eventos nas 3 classes de valores. Na área do Campeche Norte cerca de 90% dos valores apresentam os valores acima de R\$400.000,00 enquanto que para o Campeche Leste o percentual cai para aproximadamente 65%. Contudo, o preço por m<sup>2</sup> possui um comportamento equilibrado em todas as localizações, sobretudo no Campeche Leste que apresentou em 90% dos casos um valor acima de R\$4.000 por m<sup>2</sup>, como mostra a Figura 7.

A espacialização dos eventos de mercado demonstrou que o comportamento do mercado imobiliário diferencia-se de acordo com a localização espacial. Não tiveram ocorrências na oferta de Aptos na área do Campeche Sul e Campeche Central.

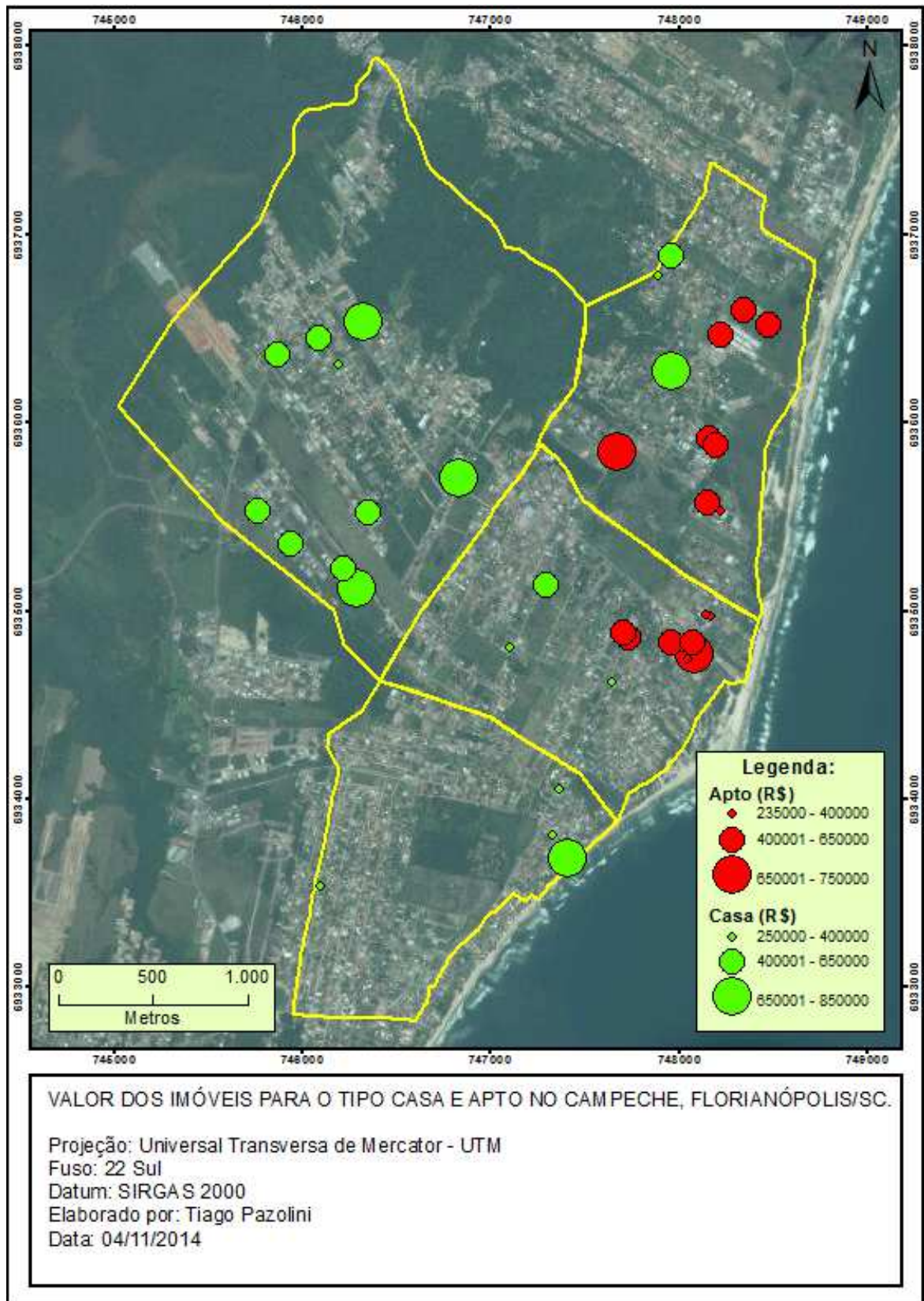


Figura 6: Valor dos Imóveis para os imóveis do tipo Casa e Apto.

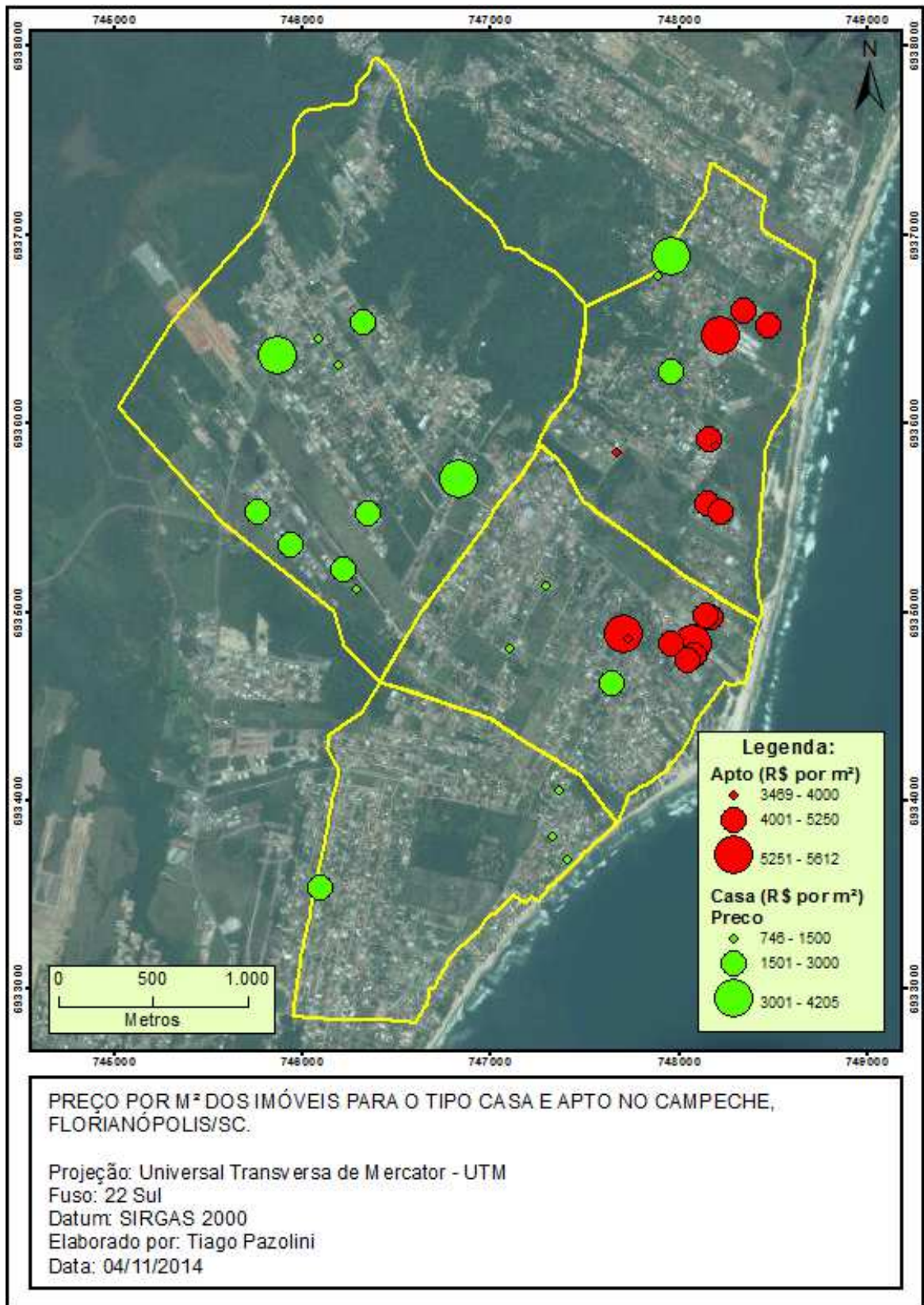


Figura 7: Preço por m² para os imóveis do tipo Casa e Apto.

## 7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os Sistemas de Informação Geográfica configuram-se como excelente ferramenta para o armazenamento e manipulação de dados e informações espaciais, contribuindo de forma eficaz para a implementação de uma base de dados em meio computacional. Com a sistematização dos dados no SIG foi possível analisar espacialmente a distribuição das informações e inferir hipóteses sobre a dinâmica do mercado imobiliário no Bairro Campeche. Pudemos verificar que a distribuição das tipologias Casa e Apto se dão de forma distinta na área de estudo.

Para a tipologia Casa, verificou-se que os eventos do mercado imobiliário se distribuem de forma dispersa na área de estudo e apresentam certas especificidades dada a sua localização espacial. A área do Campeche Central (SC-405) apresentou uma dinâmica diferenciada com casas de médio a alto padrão construtivo e financeiro predominantemente localizadas nos condomínios residências (fechados e abertos). Está área apresentou o maior número de eventos no mercado de casas, sendo que a maioria delas (90%) apresentou um valor superior a R\$400.000. Além disso, o Preço do m<sup>2</sup> foi o maior comparado a outras áreas onde 70% dos eventos apresentaram um valor superior a R\$1.500. Tais dados demonstram que está região é a mais valorizada para o mercado de casas no Bairro Campeche.

A quantidade de Aptos cresceu consideravelmente no Bairro Campeche, passando de 41 em 2000 para 599 em 2010, ou seja, o mercado voltado a venda de Aptos vem se consolidando na localidade. As áreas do Campeche Leste e Campeche Norte apresentaram o maior percentual de Aptos com 14% e 13% respectivamente. Na paisagem destas regiões é possível verificar o predomínio da verticalização. A pesquisa de mercado confirmou o predomínio da venda de Aptos nestas localidades. O Campeche Norte apresentou o maior crescimento de Aptos no período de 2000 a 2010 com 191 edifícios. O valor dos imóveis para cerca de 90% dos eventos pesquisados foi superior a R\$400.000, sendo então a área mais valorizada de acordo com o estudo. Destaca-se nesta área a presença de condomínios de alto padrão como o Las Rozas Village, Residencial Dunas do Leste, Residence Cezarium Club, Essense Life Club, entre outros.

A média de moradores por domicílio aumentou na área do Campeche Central de 2,85 em 2000 para 3,38 em 2010, enquanto que para a área do Campeche Norte este índice diminuiu, passando de 2,65 para 2,06. Podemos admitir que o núcleo familiar da área do Campeche Central aumentou ao passo que no Campeche Norte, com a verticalização, um perfil diferenciado de moradores vem se estabelecendo na região.

No Campeche Leste os eventos do mercado de Aptos localizam-se próximos a praia como, por exemplo, o Campeche Beach Club (100m), Condomínio Corticeiras (100m), Residencial Pamplona (100 metros), e Residencial Villa Carollo (200 metros), Ilha do Campeche Residence (300 metros da praia), a maioria localizado próximo a Av. Pequeno Príncipe.

O Campeche Sul é a área que possui o maior número de domicílios (1.585) e moradores (4.498) na área de estudo. Foi a área que apresentou o maior crescimento de casas entre 2000 e 2010 com 900 novas residenciais. O valor da venda dos imóveis e o preço por m<sup>2</sup> apresentaram os menores índices comparados com as outras áreas estudadas.

Os serviços oferecidos pelos imóveis, especialmente os apartamentos e condomínios fechados e abertos, correspondem a uma clientela de alto padrão aquisitivo. Alguns dos serviços oferecidos em anúncios foram: sauna, hidromassagem e SPA; Fitness Center; gerador de água quente a gás; estação de tratamento de água e esgoto; aproveitamento da água da chuva e sistema de água quente com aquecimento solar; ampla área de lazer com campo de futebol; quadra poliesportiva; espaço infantil.

A pesquisa dos anúncios imobiliários evidenciou que o marketing imobiliário tem um papel fundamental na venda de imóveis para um perfil específico de moradores. Na área de estudo, constatamos a predominância do marketing da acessibilidade, como por exemplo, a proximidade do imóvel com o centro de comércio e serviços ou a proximidade com o mar; das belezas paisagísticas como a vista para o mar ou para a Ilha do Campeche; da segurança com o monitoramento e vigilância 24 horas, sobretudo no condomínio fechado, entre outros.

## 8 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo, 1989. 94p
- CORRÊA, Roberto Lobato. **Diferenciação Sócio-Espacial, Escalas e Práticas Espaciais**. Cidades, v. 4, n.6, 2007, p. 62-72.
- FAUTH, Gabriela. **Legislação urbanística e ocupação do espaço: o caso do Campeche**. Florianópolis, SC, 2008. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico. Programa de Pós-graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da cidade
- IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico 2000**. Agregado por Setores Censitários dos Resultados do Universo - 2ª edição. Rio de Janeiro, 2003.
- IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Base de Informação do Censo Demográfico 2010: Resultado do Universo por Setor Censitário**. Rio de Janeiro, 2011.
- NEVES, Paulo César da Fonseca. **Do valor do espaço ao valor no espaço no Distrito do Campeche (Florianópolis – SC): Loteamento Novo Campeche e Loteamento Areias do Campeche**. Programa de Pós Graduação em Geografia, UFSC, Florianópolis, 2003.
- PELUSO JR, Victor Antônio. **O crescimento populacional de Florianópolis e suas repercussões no plano e na estrutura da cidade**. Estudos de Geografia Urbana de Santa Catarina. 1. ed.. Florianópolis: Ed. Da UFSC: 1991. 400p.
- RIZZO, Paulo Marcos Borges. **O planejamento urbano no contexto da globalização: caso do plano diretor do Campeche em Florianópolis, SC**. 2013. 331p. Tese (Doutorado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Filosofia e Ciências Humanas. Programa de Pós-Graduação em Geografia, Florianópolis, 2013.
- SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo, 1996. 157p.
- SILVA, E; LOCH, Carlos. **A importância do Valor das Propriedades para as Administrações Municipais**. 6º Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário. Florianópolis, 2004.