



Cadernos NAUI

Núcleo de Dinâmicas Urbanas e Patrimônio Cultural

---

**Dossiê: Patrimônio em tempos de crise**

V 12 | n 23 | jul-dez 2023

---

## Preservação e vitalidade urbana: Habitação no centro histórico de Florianópolis/SC

**Ernestina Rita Meira Engel; Almir Francisco Reis**

---



**Edição eletrônica**

URL: [NAUI – Dinâmicas Urbanas e Patrimônio Cultural \(ufsc.br\)](http://nauu.ufsc.br)

ISSN: 2558 - 2448

**Organização**

Núcleo de Dinâmicas Urbanas e Patrimônio Cultural

Programa de Pós-Graduação em Antropologia Social da UFSC

**Referência Bibliográfica**

ENGEL, Ernestina Rita Meira; REIS, Almir Francisco. Preservação e vitalidade urbana: Habitação no centro histórico de Florianópolis/SC. Cadernos Naui: Núcleo de Dinâmicas Urbanas e Patrimônio Cultural, Florianópolis, v. 12, n. 23, p. 168-182, jul-dez 2023. Semestral.

---

© NAUI

# Preservação e vitalidade urbana: Habitação no centro histórico de Florianópolis/SC

Ernestina Rita Meira Engel<sup>1</sup>

Almir Francisco Reis<sup>2</sup>

## Resumo

O esvaziamento dos centros históricos é tema central nos estudos urbanos. Inserindo-se neste contexto, este artigo objetiva analisar as relações entre vitalidade urbana e habitação no centro histórico de Florianópolis. Como métodos, foram realizados mapeamentos de dados censitários e usos do solo, tipologias habitacionais e copresença. Os resultados mostram ausência expressiva de habitação na área, que resulta na desertificação em horários não comerciais, afetando as condições de vitalidade preexistentes.

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

## Abstract

The emptying of historic centers is a central theme in urban studies. In this context, this study aims to analyze the relationship between urban vitality and housing in the historic center of Florianópolis. The methods used were mapping census data and land use, housing typologies and copresence. The results show a significant lack of housing in the area, which results in desertification during non-business hours, affecting the pre-existing conditions of vitality.

**Keywords:** urban vitality; housing; historical centers.

---

<sup>1</sup> Mestranda em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal de Santa Catarina, UFSC. Especialista em Cidades inteligentes: Tecnologia e Inovação, UPF. Arquiteta e Urbanista pela Universidade Federal da Fronteira Sul, UFFS. E-mail: ernestinaengel@gmail.com

<sup>2</sup> Professor Titular da Universidade Federal de Santa Catarina, dedicando-se ao ensino de Arquitetura e Urbanismo na graduação e na pós-graduação. Doutor em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo, com estágio-sanduíche junto à Universidade Politécnica da Catalunha, Barcelona. Pós-doutorado junto à Universidade Politécnica da Catalunha, Barcelona. E-mail: almir.reis@ufsc.br

## Introdução

Os centros históricos das cidades são, em geral, os lugares mais dinâmicos da vida urbana. A concentração de usos e fluxos de pessoas, veículos e mercadorias, reforçam a centralidade e os transformam em referencial simbólico dos moradores. No entanto, à medida que as cidades crescem, o papel do centro histórico pode ser reduzido devido à expansão e consolidação de novas áreas de centralidade em partes mais acessíveis da malha urbana. Esse processo contribui para a degradação e o esvaziamento habitacional desses espaços (BORDE; SAMPAIO, 2012; FARRET, 2006; SALCEDO, 2007; VALLEJO, 2019; VARGAS; CASTILHO, 2015). Na Europa e na América do Norte, a problemática vem sendo discutida desde a década de 1950. No caso do Brasil, o tema surgiu nas discussões depois dos anos 1980 (VARGAS; CASTILHO, 2015) em um contexto em que o uso habitacional em centros históricos está relacionado intrinsecamente à vitalidade destes lugares.

O uso dos espaços públicos e a presença de habitação são fatores que contribuem para aumentar a sensação de segurança dos usuários no espaço urbano. Entende-se que a diversidade de usos é fator fundamental enquanto elemento atrator de pessoas e oportunidades (JACOBS, 2011). A presença de habitação constitui um atributo dos espaços públicos, sendo importante considerar características de variedade, distribuição e densidade (TENORIO, 2012). De acordo com Bógus e Sousa (2016), a habitação em centros históricos não deve ser vista apenas do ponto de vista da fixação de residentes e programas de moradia, mas tem que atingir o patamar de política urbana enquanto direito à cidadania (BÓGUS; SOUSA, 2016).

A exemplo de inúmeros outros casos, na cidade de Florianópolis o processo de crescimento urbano gerou esvaziamento habitacional no centro histórico, que continua se destacando enquanto centro simbólico e funcional da cidade. De acordo com Reis (1993), esta área concentra os espaços mais integrados e conectados da malha urbana, bem como grande densidade de usos comerciais, de serviços e instituições. Entretanto, já era apontada uma considerável redução no índice de copresença do centro, principalmente em horários não comerciais, em decorrência da excessiva especialização no setor terciário e expulsão dos usos habitacionais (REIS, 1993).

A hipótese central do trabalho é que a presença de habitação em centros históricos tem impacto positivo na vitalidade urbana das cidades. A expulsão dos usos habitacionais no centro tem causado inúmeros problemas, o principal deles a desertificação dos espaços públicos em

horários não comerciais. Acredita-se que a ocupação residencial nesses locais possa atrair moradores e visitantes, promover interações sociais e fortalecer a identidade cultural da comunidade, com a preservação do patrimônio cultural. Neste sentido, o trabalho possui como pergunta principal: Quais as implicações da redução da quantidade de habitação em relação às condições de vitalidade urbana da área? O estudo tem como objetivo analisar as relações entre vitalidade urbana e habitação no centro antigo da cidade de Florianópolis.

## **Cidade, vitalidade e urbanidade**

O uso dos espaços públicos e a presença de habitação são fatores que contribuem para aumentar a sensação de segurança dos usuários do espaço, bem como criar condições de sociabilidade. Assim, como destacado por Jacobs (2011)<sup>3</sup>, a diversidade de usos é fator fundamental enquanto elemento atrator de pessoas e oportunidades. Para a autora, existem quatro condições importantes para pensarmos na diversidade. A primeira delas é a possibilidade de o espaço atender a mais de uma função principal, a partir de usos combinados. Este fator favorece o uso em horários diferentes, contribuindo para a segurança e a vitalidade da área. A autora chama a atenção para a necessidade de quadras curtas, que fazem com que o pedestre tenha maior facilidade de transitar entre os espaços, e geram maior oportunidade de interfaces entre seus moradores. Outra condição é a combinação de edifícios de diferentes idades e padrões, diversificando o padrão de valores de locação, o que contribui para a diversidade social. A última condição é a necessidade de a densidade ser capaz de gerar alta concentração de pessoas, tanto para a circulação como para moradia. Jacobs ainda afirma (2011, p. 159) que “a própria diversidade urbana permite e estimula mais diversidade”.

Atualmente, o conceito de urbanidade é amplamente utilizado para analisar os espaços públicos. Holanda (2002) fala sobre dois paradigmas socioespaciais: urbanidade e formalidade. Estes paradigmas dizem respeito tanto à efetiva apropriação quanto às características morfológicas do espaço urbano relacionadas ao uso dos lugares. Assim, a urbanidade estaria relacionada a espaços públicos intensa e diversamente apropriados, caracterizados por integração ao tecido urbano, fechamento espacial, interligação entre os interiores e aberturas.

---

<sup>3</sup> Em seu livro "Morte e Vida de Grandes Cidades", publicado pela primeira vez em 1961, Jane Jacobs questionava as práticas de planejamento urbano dominantes e defendia a diversidade, a mistura de usos e a densidade populacional como elementos essenciais para a vitalidade e a segurança das cidades. Ela também se opunha à destruição de bairros históricos em nome do progresso e defendia a importância de preservar a identidade cultural das cidades.

Já a formalidade diz respeito a espaços pouco apropriados, sem diversidade social, desertificados, cuja configuração expressa pouca integração com o tecido urbano, paredes cegas, pouca diversidade de usos do solo. Tenorio (2012) se apropria desses conceitos, e afirma que o pressuposto básico para a urbanidade é a interação presencial entre os indivíduos. Assim, o ponto chave para a urbanidade consiste em gerar oportunidade para que as pessoas compartilhem o mesmo espaço físico e, conseqüentemente, tenham alguma forma de interação.

Para Tenorio (2012, p. 15), “a busca pela urbanidade e de espaços públicos que a viabilizem se estabelece, portanto, como algo desejável na vida de qualquer sociedade”. Assim, a base da urbanidade se manifesta nos espaços públicos, que devem proporcionar interfaces entre conhecidos e desconhecidos. Em sua proposta metodológica, a autora cria parâmetros importantes para a análise da urbanidade nos espaços públicos. Os sujeitos e as atividades realizadas nos espaços precisam ser avaliadas, verificando o número de pessoas, a variedade e a distribuição delas no tempo. Estas análises podem ser utilizadas como métricas para a verificação da vitalidade urbana e, conseqüentemente, da urbanidade. A autora analisa, também, os aspectos formais e funcionais dos espaços e sua inserção urbana.

Uma das categorias de análise apresentadas diz respeito à presença de habitação, seus tipos, distribuição e densidade. Para Tenorio (2012), a habitação é um dos principais usos para gerar condições de urbanidade, pois garante vínculo dos habitantes com a cidade. Além disso, o texto enfatiza a necessidade de diferentes tipos de moradia, evitando áreas de população homogênea. Dessa forma, “a atividade habitacional deve possuir densidade que assegure concentração de pessoas, viabilize o aproveitamento da infraestrutura e o estabelecimento e desenvolvimento de atividades” (Tenorio, 2012, p. 191). Pode-se afirmar que a habitação é um dos atributos que possibilita a efetiva vitalidade urbana – e urbanidade – em determinado espaço público.

## **Centros históricos: a presença da habitação como condição fundamental da vitalidade urbana**

As paisagens dos centros urbanos históricos são espaços em constante mudança. Para Borde e Sampaio (2012, p. 94), “as cidades e suas áreas centrais são, em última análise, um produto da dialética entre permanência e transformação”. Em complemento a isso, na visão de Vallejo (2019, p. 279), “em um centro histórico, há tantas camadas sobrepostas, tantas

condições não evidentes e tantos processos ocorrendo que fica difícil abarcar sua complexidade e compreender suas oportunidades”. Ainda, para o autor,

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

Dadas as condições de complexidade existentes nos centros históricos, ressalta-se a problemática da expulsão da habitação. Este fator faz com que a circulação e as trocas entre as pessoas aconteçam somente em horários comerciais e o processo resulta na excessiva concentração de atividades terciárias, além da especulação imobiliária. No caso do Brasil, a dinâmica pode ser identificada na maioria dos centros históricos.

Partindo-se dessa problemática, é essencial que a conservação da estrutura física dos centros históricos seja feita em conjunto com a conservação das esferas sociais, buscando soluções para a ocupação de vazios em conjunto com a crescente demanda habitacional em áreas centrais (BORDE; SAMPAIO, 2012). Os centros históricos são, na maioria das vezes, locais que concentram diversas edificações de caráter histórico e cultural, além da paisagem urbana, costumes e saberes, que o formaram e devem ser preservados. Dessa forma,

A preservação do patrimônio cultural e ambiental significa tomar consciência do tempo presente e do papel a ser desempenhado no processo histórico. Não constitui somente mais uma variável que deve ser objeto de preocupações dos planejadores. Constitui, juntamente com a qualidade de vida urbana, um dos pontos essenciais a ser tratado, porque trabalha com a permanência. À efemeridade das relações de alienação da vida cotidiana, resta contrapor a construção da obra social que cada sociedade é capaz de conceber (PIMENTA, 2005, p. 55).

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

## **O centro de Florianópolis**

A cidade de Florianópolis, capital do estado de Santa Catarina, foi fundada oficialmente em 1726. O marco temporal corresponde ao ano em que a freguesia de Nossa Senhora do

Desterro foi elevada à categoria de vila. Pela sua posição estratégica, a ilha passou a ser ocupada militarmente a partir de 1738, com a criação de fortalezas. A imigração açoriana foi fundamental para a consolidação da vila do Desterro, tendo sido promovida pela coroa portuguesa ao longo do século XVIII. Suas influências culturais ainda hoje estão presentes na cidade de Florianópolis. Ao longo dos séculos XVIII e XIX, a cidade se desenvolveu lentamente, sendo marcada pela atividade agrícola e pela pesca. Já no século XIX, a vila foi elevada à cidade e, em 1823, virou capital da província de Santa Catarina. No século XX, com a chegada da industrialização e a construção da ponte Hercílio Luz, a cidade passou por um período de grande crescimento e modernização (VEIGA, 2010).

O centro da cidade, localizado na região entre as denominadas baías norte e sul, é o local primeiramente ocupado da cidade. Segundo Veiga (2010), pode-se notar que a ocupação foi condicionada pelo relevo acidentado e a presença dos corpos hídricos. Ainda, para a autora, a instalação do porto, da Igreja Matriz e da Praça XV de Novembro direcionou o crescimento do núcleo original.

Segundo Vaz (1991), as maiores transformações na paisagem do centro histórico ocorreram em dois períodos: um primeiro, onde a intensa atividade portuária era a principal característica; e um segundo, onde o crescimento urbano acelerou-se, em conjunto com o adensamento populacional, centralização dos serviços públicos e crescimento do setor terciário. Dessa forma, a área correspondente ao centro histórico foi a que recebeu maior impacto com o crescimento da cidade, tendo inúmeras alterações nas edificações e adensamento. Além disso, com o uso intensificado do centro histórico, seus principais espaços públicos sofreram diversas reformulações. O autor pontua que, com o grande crescimento no número de turistas, o centro passou a ter dois papéis distintos: “o centro da comunidade local e o centro do turismo” (VAZ, 1991, p. 54).

Segundo Reis (1993), a área central é ocupada por um tecido urbano contínuo, não homogêneo, onde os padrões espaciais refletem diferentes períodos históricos. O trabalho destaca que a malha central é o espaço mais integrado e conectado do centro. Ele possui a maior concentração de usos comerciais, de serviços e institucionais de toda a cidade. Ainda, segundo o autor,

A rede de espaços públicos conserva muito do traçado original: a estrutura original de ruas e praças mantém-se em grande parte inalterada. Inúmeras transformações aconteceram também ao longo do tempo: edificações e usos foram substituídos, lotes foram desmembrados e novamente lembrados, o centro expandiu-se

horizontalmente e grandes alterações viárias realizadas através de aterros sobre o mar modificaram sua forma original. Permanências e transformações que caracterizam um lugar que carrega boa parte da história da cidade no seu arranjo espacial (REIS, 1993, p. 2).

Pimenta (2005) destaca que o processo de ocupação urbana de Florianópolis, principalmente da área central, priorizou o sistema de circulação em detrimento da paisagem histórica. Aponta as mudanças ocorridas no centro histórico, que teve sua paisagem modificada pelas obras de circulação urbana e a permissividade de edificações altas.

Sobre a proteção do patrimônio histórico, nota-se que a atenção se voltou, principalmente, às edificações institucionais e monumentais. Vaz (1991) aponta que houve valorização de edifícios como a alfândega, o Palácio Cruz e Sousa e o Teatro Álvaro de Carvalho, além de outros edifícios considerados importantes para a história local, como a casa de Victor Meirelles. Esses edifícios tornaram-se centros culturais e museus, o que demonstra que a atenção de preservação se dá, principalmente, para as edificações que estão relacionadas a momentos históricos, sem preocupação específica com as edificações do conjunto que preservam as características da vida cotidiana do centro histórico.

## Metodologia

A metodologia do trabalho é baseada nas diversas leituras sobre o centro histórico de Florianópolis: pesquisa e mapeamento de dados censitários; pesquisa e mapeamento de usos do solo e caracterização das principais tipologias habitacionais existentes. Estes dados são cruzados com a apropriação e a copresença existentes na área.

Para a pesquisa e o mapeamento dos dados censitários, utilizou-se o banco de dados do Censo IBGE 2010. Foram utilizadas duas bases principais, as malhas territoriais (IBGE, 2023a) e os valores encontrados na base de informações do censo demográfico (IBGE, 2023b). Para o cálculo de densidade demográfica, utilizou-se o dado de domicílios particulares permanentes ou pessoas responsáveis por domicílios particulares permanentes. No caso do mapeamento de renda, foi utilizado o dado de valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis por domicílios particulares permanentes (com e sem rendimento). Considerou-se o salário mínimo do ano do Censo de 2010, que era R\$ 510,00.

A etapa seguinte, de pesquisa e mapeamento de uso do solo, buscou uma análise da situação atual dos usos do solo no recorte. Dessa forma, os dados utilizados foram o uso do solo

por lotes, encontrado no acervo do Laboratório de Urbanismo da UFSC (LABORATÓRIO DE URBANISMO, 2023). O mapeamento permite uma leitura abrangente de onde está localizado o uso habitacional. Para as próximas etapas da pesquisa, observa-se a importância da verificação por edificações e pavimentos do uso do solo da área, aprofundando o estudo.

Em seguida, a partir de análises empíricas, verificaram-se as principais tipologias habitacionais da área. Nessa etapa, a análise foi realizada por observação, procedimento que será aperfeiçoado na continuidade da pesquisa. Por fim, houve a verificação da co-presença a partir do levantamento das condições de vitalidade existentes, através da observação da apropriação dos espaços públicos coletivos e também com a utilização de trabalhos precedentes (REIS, 1993; VAZ, 1991). As leituras permitiram o estabelecimento de correlações entre a presença de habitação, copresença e vitalidade urbana, tema central do trabalho.

A delimitação do recorte de análise procurou definir a fração territorial correspondente à área do centro histórico. Para a delimitação, consideraram-se diversos autores (ADAMS, 2002; REIS, 1993; VAZ, 1991; VEIGA, 2010), além da análise empírica das características encontradas, buscou-se um recorte homogêneo e específico sobre as características do centro histórico. Com o objetivo de compatibilizar os dados territoriais com os setores censitários do IBGE, a fração do centro histórico tem uma delimitação ligeiramente diferenciada daquela apresentada nos trabalhos pesquisados. A Figura 1 apresenta o recorte adotado para o presente estudo.

Figura 1 – Recorte adotado no estudo.



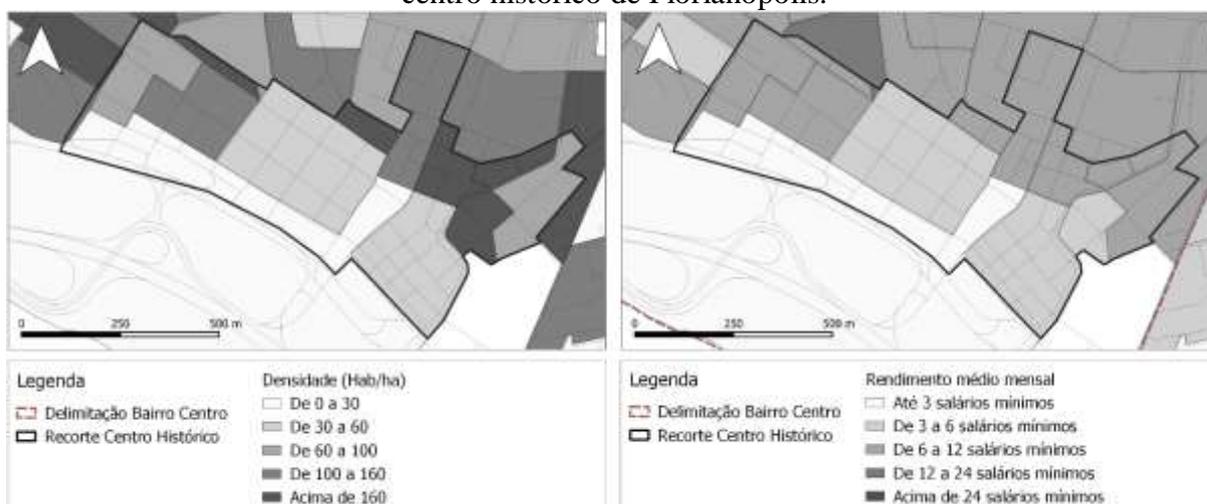
Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Setor de Geoprocessamento (Prefeitura de Florianópolis, 2023) e base de dados Google Satélite.

## Habitação no centro histórico de Florianópolis

A habitação no centro de Florianópolis desempenha um papel essencial na vida urbana e no desenvolvimento da cidade, apesar do grande esvaziamento habitacional presente em algumas áreas. O centro possui grande importância histórica, comercial e cultural, participando ativamente nas dinâmicas urbanas. A presença de habitação é essencial para manter as características de vitalidade da área. Além disso, morar no centro oferece aos cidadãos uma série de benefícios, como acesso facilitado a serviços, comércio e transporte público.

A área correspondente ao centro histórico continua tendo relevância enquanto centro funcional e simbólico no tecido urbano. Além disso, possui diversos pontos que atraem usuários de toda a cidade, e também do estado de Santa Catarina. Na Figura 2, estão representados os mapas de densidade e renda média da área.

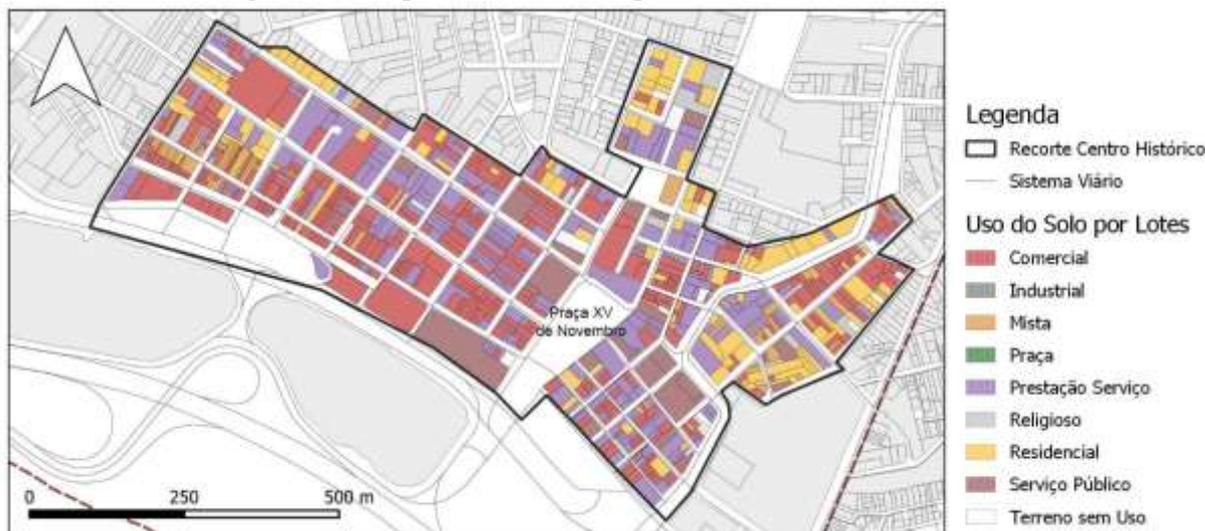
Figura 2 – Mapa de densidade populacional (hab/ha) e mapa de rendimento médio mensal do centro histórico de Florianópolis.



Fonte: Elaboração própria a partir do banco de dados IBGE (2023a; 2023b).

Nota-se, a partir do mapa de densidade, que a maior parte da área possui densidade igual ou inferior a 60 habitantes por hectare. Apenas na parte superior direita, no trecho entre a avenida Hercílio Luz e a avenida Mauro Ramos, há uma densidade maior, que se caracteriza pela existência mais recente de edifícios em altura. Com relação à renda, nota-se a predominância de rendas menores, em comparação a outras áreas da cidade. O mapeamento de uso do solo por lotes está representado na Figura 3, a seguir.

Figura 3 – Mapa de uso do solo por lotes do centro histórico



Fonte: Elaboração própria a partir do banco de dados LABURB (UFSC), 2023.

O recorte caracteriza-se pelo expressivo uso terciário. A partir do mapa, nota-se a presença substancial de usos, como comércio e serviços. Ainda, dado o caráter simbólico do centro, relativo ao papel da cidade como sede da capitania e posterior capital do estado de Santa Catarina, existe grande quantidade de edificações que abrigam usos institucionais e religiosos na área. Estão localizados no recorte alguns edifícios públicos e também museus, que atraem pessoas em horários comerciais. Além disso, no lado leste da Praça XV de Novembro, existe uma notável concentração de serviços de comércio e lazer (bares e restaurantes) que vêm se consolidando ao longo do tempo. Os estabelecimentos funcionam principalmente em horário noturno e trazem vitalidade para além dos horários comerciais. Além disso, no caso específico do recorte estudado, há fácil acesso pelo Terminal de Transporte Coletivo (Ticen).

Em seu estudo, Reis (1993) aponta que o centro reúne inúmeras pessoas cotidianamente, sendo um espaço heterogêneo e diverso. Entretanto, Reis (1993) aponta a desertificação nos horários não comerciais, devido à especialização terciária da área. Segundo o autor, “nos finais de semana, quando a maioria das atividades comerciais, de serviço e institucionais fecham as portas, ocorre uma acentuada redução do nível de copresença” (REIS, 1993, p. 102).

Nota-se a ausência de quantidade expressiva de uso habitacional, uma vez que os usos ligados ao setor terciário se apropriaram da maioria das edificações existentes. As tipologias habitacionais presentes correspondem, em grande parte, a edifícios em altura que comportam o uso multifamiliar. Em períodos anteriores, a área era configurada, majoritariamente, por construções de 2 pavimentos, que possuíam serviços ou comércio no térreo e habitação no

pavimento superior. Essa configuração tornava as dinâmicas mais próximas do espaço público das vias. No presente, com a habitação expulsa de grande parte dessas edificações, esse uso está, predominantemente, em edifícios verticais, que são minoria na área.

## Vitalidade no centro histórico de Florianópolis e sua relação com a habitação

No caso deste estudo, o processo de esvaziamento habitacional no centro é uma problemática já discutida por estudos anteriores. Além disso, há a percepção da ausência de vitalidade em determinados horários e períodos. Outra questão a ser apontada é o crescente aumento de imóveis ociosos, contribuindo ainda mais para esse fenômeno. Na imagem a seguir (Figura 4), é possível observar exemplos do esvaziamento em um domingo, quando o comércio permanece fechado, em comparação com dias de semana (terça pela manhã e sexta no período da tarde). Nitidamente, observa-se o movimento trazido pelo comércio, em comparação com a situação do final de semana.

Figura 4 – Imagens das ruas do centro em diferentes horários: domingo à tarde (superior e inferior à esquerda); terça de manhã (superior à direita) e sexta à tarde (inferior à direita)



Fonte: Acervo da autora, 2023.

As implicações da redução da quantidade de habitação envolvem a desertificação da área nos horários não comerciais, que afetam diretamente as condições de vitalidade urbana local. O centro se torna um espaço limitado à passagem e atividades temporárias, o que contribui para a situação de degradação e insegurança. Esta realidade é decorrente de um processo gradativo, ocorrido, principalmente, a partir da década de 1950, que traz profundas consequências para o presente da cidade.

O que acontece no centro histórico de Florianópolis é uma realidade que se repete na grande maioria das cidades latino-americanas. A perda de vitalidade e o empobrecimento da vida urbana são características evidentes de uma área em que não existem mais moradores. A habitação nos centros desempenha um papel fundamental na configuração do ambiente urbano. A presença de moradias oferece diversas vantagens, como acesso facilitado a comércio e serviços, usos institucionais, culturais e transporte público. No entanto, a disponibilidade limitada e os altos custos imobiliários podem criar barreiras significativas para a existência de habitação nesses espaços. Neste contexto, é essencial explorar as políticas de habitação e as iniciativas de planejamento urbano que visam garantir um ambiente urbano inclusivo, sustentável e com vitalidade urbana.

## **Considerações finais**

Os centros históricos são espaços em constante transformação, que sofrem de maneira direta implicações das dinâmicas econômicas e sociais produtoras do espaço urbano na escala global e local. Uma dessas consequências é a expulsão da habitação, que resulta em problemas sociais e urbanos para esses espaços. No caso específico da área de estudo, o fenômeno vem ocorrendo há décadas, o que reforça que as atuais políticas habitacionais não estão tratando dessa questão. Para as cidades, é essencial que seus espaços públicos possuam vitalidade, a concentração de pessoas e o uso habitacional garantem essa condição.

Os processos que acontecem no centro histórico de Florianópolis fazem parte de uma realidade presente na grande maioria das cidades latino-americanas. A habitação em espaços centrais desempenha papel fundamental na configuração do ambiente urbano e na garantia do direito à cidade. No entanto, existem barreiras significativas para a existência de habitação nesses espaços, como a especulação imobiliária, ociosidade de imóveis e especialização terciária. Refletindo uma realidade bastante problemática de nossas cidades, expressa uma temática de grande importância, passo fundamental para o estabelecimento de políticas públicas

no sentido do resgate de padrões de urbanidade hoje bastante prejudicados. Dessa forma, é essencial explorar as políticas de habitação e as iniciativas de planejamento urbano que visam garantir um ambiente urbano inclusivo, sustentável e com vitalidade urbana.

Esta pesquisa reuniu informações acerca da presença de habitação no centro histórico de Florianópolis, refletindo também sobre as implicações do esvaziamento de moradias ocorrido nas últimas décadas em função do crescimento exponencial das atividades de comércio e serviços. Trata-se de uma aproximação inicial, cujos fundamentos, métodos e leituras empíricas ainda se encontram em construção. Nesse sentido, a continuidade do trabalho pressupõe aprofundamentos empíricos e conceituais, no sentido de caracterizar adequadamente as tipologias habitacionais e sua relação com os diversos ambientes urbanos existentes nesta porção da cidade.

## Referências

- ADAMS, B. **Preservação Urbana: gestão e resgate de uma história.** Florianópolis: Editora da UFSC, 2002. 192p.
- BÓGUS, L. M. M.; SOUSA, A. M. L. de. Habitação em centros históricos: um desafio à integração das políticas públicas. **Cadernos MetrÓpole**, v. 18, n. 37, p. 845-861, dez. 2016.
- BORDE, A. de L. P.; SAMPAIO, A. da R. Políticas urbanas e patrimônio cultural: paradoxos e diálogos na área urbana central do Rio de Janeiro. In: VAZ, L. F.; REZENDE, V. F.; MACHADO, D. P. **Centros urbanos: transformações e permanências.** 1a. ed. Rio de Janeiro: Casa 8/PROURB, 2012. p. 91-114.
- FARRET, R. L. Prefácio da primeira edição. In: VARGAS, H. C.; CASTILHO, A. L. H. DE. **Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados.** 3a. ed. Barueri: Manole, 2006.
- HOLANDA, F. de. Uma ponte para a urbanidade. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 5, p. 59-76, maio de 2002.
- IBGE. **Malhas Territoriais.** Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/malhas-territoriais.html>>. Acesso em: 3 maio, 2023a.
- IBGE. **Base de informações do Censo Demográfico 2010: Resultados do Universo por setor censitário.** Rio de Janeiro: Centro de Documentação e Disseminação de Informações, 2023b.
- JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades.** São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2011.
- LABORATÓRIO DE URBANISMO. **Acervo Laburb.** Disponível em: <<https://laburb.paginas.ufsc.br/organizacao-e-catalogacao-da-producao-tecnica-do-laburb/>>. Acesso em: 2 mar. 2023.
- PIMENTA, M. de C. A. **Florianópolis do outro lado do espelho.** Florianópolis: Editora da UFSC, 2005.
- PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS. **Mapas para download.** Disponível em: <<https://www.pmf.sc.gov.br/entidades/geo/index.php?cms=mapas+para+download>>. Acesso em: 19 abr. 2023.
- REIS, A. F. **Forma e apropriação dos lugares públicos: um estudo sintático do centro de Florianópolis-SC.** 1993. Universidade de Brasília, Brasília, 1993.
- SALCEDO, R. F. B. **A reabilitação da residência nos centros históricos da América Latina: Cusco (Peru) e Ouro Preto (Brasil).** São Paulo: Editora Unesp, 2007.
- TENORIO, G. de S. **Ao desocupado em cima da ponte: Brasília, Arquitetura e Vida Pública.** 2012. Universidade de Brasília, Brasília, 2012.
- VALLEJO, J. L. A cidade não é seus edifícios: Complexidade urbana e revitalização sustentável de centros históricos da América Latina. In: MOSTAFAVI, M.; DOHERTY, G.; CORREIA, M.; CALISTO, A. M. D.; VALENZUELO, L. **Urbanismo ecológico na América Latina.** Barcelona: Editora Gustavo Gili, 2019, p. 276-280.

VARGAS, H. C.; CASTILHO, A. L. H. de. **Intervenções em centros urbanos**: objetivos, estratégias e resultados. 3a. ed. Barueri: Manole, 2015.

VAZ, N. P. **O centro histórico de Florianópolis**: espaço público do ritual. Florianópolis: FCC Ed./Ed. da UFSC, 1991.

VEIGA, E. V. da. **Florianópolis**: memória urbana. 3a. ed. Florianópolis: Fundação Franklin Cascaes, 2010.

Recebido em 29 de junho de 2023 | Aceito em 07 de novembro de 2023



Esta obra está licenciada  
conforme Creative Commons  
Atribuição 4.0 Internacional