



## HABITAÇÃO EM CENTROS HISTÓRICOS E VITALIDADE URBANA: dinâmicas do centro de Florianópolis

Housing in Historic Centers and Urban Vitality:  
dynamics of the center of Florianópolis

**Ernestina Rita Meira Engel**

*PósARQ; Universidade Federal de Santa Catarina, Brasil  
ernestina.engel@posgrad.ufsc.br*

**Almir Francisco Reis**

*PósARQ; Universidade Federal de Santa Catarina, Brasil  
almir.reis@ufsc.br*

### RESUMO

As questões relacionadas ao esvaziamento e à deterioração dos centros históricos são cada vez mais discutidas nos estudos urbanos. Neste contexto, a análise do papel do uso habitacional na vitalidade desses espaços e a crescente especialização terciária estão sempre presentes. Aprofundando esta problemática, o trabalho tem por objetivo problematizar as relações entre vitalidade urbana e habitação no centro histórico de Florianópolis. Os métodos utilizados compreendem o mapeamento de dados censitários, pesquisa e mapeamento de usos do solo e caracterização das principais tipologias habitacionais existentes. Além disso, as informações são cruzadas com a copresença e a apropriação de seus lugares públicos de uso coletivo. Os resultados mostram a ausência expressiva de habitação, relacionada à especialização no setor terciário. Esse fenômeno resulta na desertificação da área nos horários não comerciais, que afeta significativamente as condições de vitalidade urbana preexistentes.

**Palavras-chave:** vitalidade urbana, habitação, centros históricos, Florianópolis.

**Eixo temático:** 1. Cidade e Projeto;

**Tópico:** Projeto urbano e espaço público.

### ABSTRACT

The issues related to the emptying and deterioration of historic centers are increasingly discussed in urban studies. In this context, the analysis of the role of housing use in the vitality of these spaces and the growing tertiary specialization are always present. Deepening this problematic, this paper aims to problematize the relations between urban vitality and housing in the historic center of Florianópolis. The methods used comprise the mapping of census data, research and mapping of land uses and characterization of the main

existing housing typologies. Moreover, the information is crossed with the co-presence and appropriation of its public places of collective use. The results show the expressive absence of housing, related to the specialization in the tertiary sector. This phenomenon results in the desertification of the area during non-commercial hours, which significantly affects the pre-existing conditions of urban vitality.

**Keywords:** urban vitality, housing, historical centerse, Florianópolis.

**Thematic clusters:** 1. City and Project;

**Topic:** Urban design and public space.

## Introdução

Os centros históricos das cidades constituem 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 para os 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 pode contribuir para a degradação e o esvaziamento habitacional desses espaços. Na Europa e na América do Norte, a problemática vem sendo discutido desde a década de 1950. No caso do Brasil, o tema surgiu nas discussões após os 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 Souza (2016), a habitação em centros históricos não deve ser vista apenas do ponto de vista da fixação de residentes e programas de moradia, mas deve atingir o patamar de política urbana enquanto direito à cidadania (Bógus & Sousa, 2016).

A exemplo de inúmeros outros casos, na cidade de Florianópolis (Fig. 1) o processo de crescimento urbano gerou esvaziamento habitacional no centro fundacional, 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).

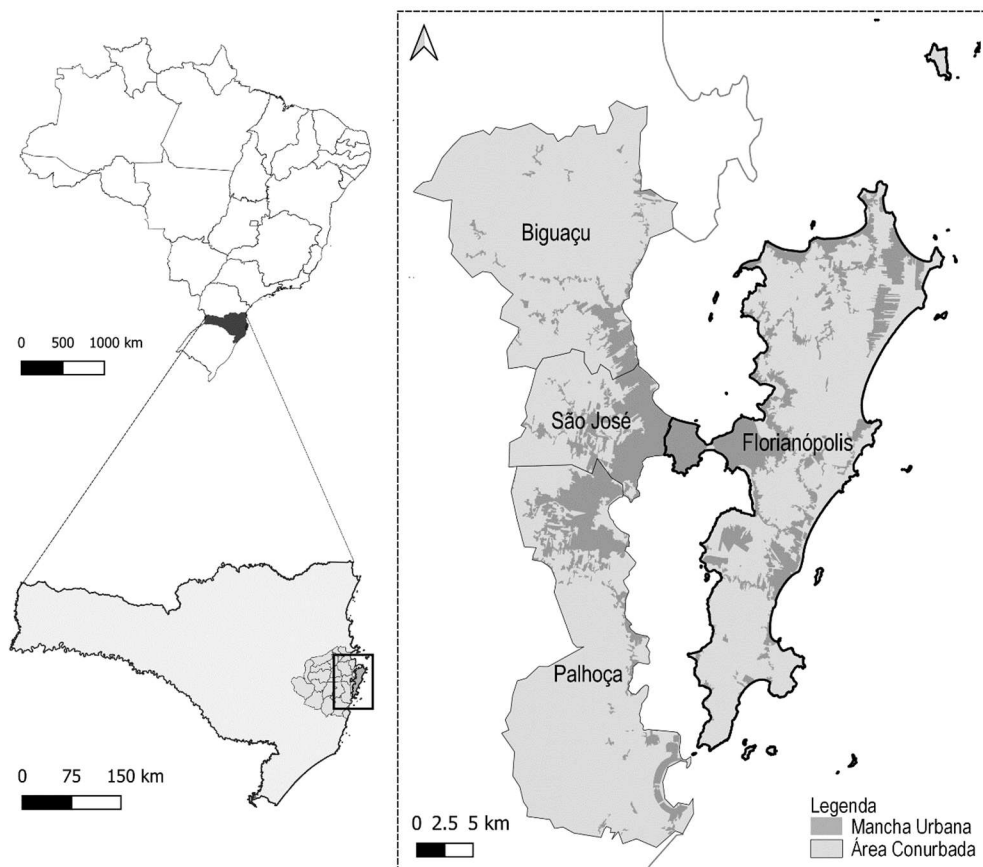


Fig. 01 Localização da Cidade de Florianópolis Fonte: Elaboração própria a partir do banco de dados do IBGE, 2010.

A hipótese central do trabalho é de que a presença de habitação em centros históricos tem um impacto positivo na vitalidade urbana das cidades. A expulsão dos usos habitacionais no centro tem causado inúmeros problemas, sendo o principal 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. 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 possui como objetivo analisar as relações entre vitalidade urbana e habitação no centro antigo da cidade de Florianópolis. Como objetivos específicos, estão: traçar um panorama geral do uso habitacional no centro histórico de Florianópolis e correlacionar habitação e urbanidade, tendo por base o recorte físico estabelecido.

## 1. 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 Jane Jacobs, a diversidade de usos é fator fundamental enquanto elemento atrator de pessoas e oportunidades (Jacobs, 2011). Para a autora, existem quatro condições importantes para pensarmos na diversidade. A primeira delas, é a qualidade do espaço de atender mais de uma função principal, a partir de usos combinados. Esse fator favorece o uso em horários diferentes contribuindo para a segurança e 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. Ainda, Jacobs (2011, p.159) afirma que, “a própria diversidade urbana permite e estimula mais diversidade.

Atualmente, o conceito de Urbanidade é amplamente utilizado para análise dos 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. 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. Tenório (2012), se apropria desses conceitos, e afirma que o pressuposto básico para a urbanidade é a interação presencial entre 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 Tenório (2012, p.15), “a busca pela urbanidade e de espaços públicos que a viabilizem se estabelece, portanto, como algo desejável na vida de qualquer sociedade” (Tenorio, 2012). 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 análise da urbanidade nos espaços públicos. Assim, deve-se analisar os sujeitos e as atividades realizadas nos espaços, verificando o número de pessoas, a variedade e a distribuição das pessoas no tempo. Essas análises podem ser utilizadas como métricas para verificação da vitalidade urbana, e, conseqüentemente, da urbanidade (Tenorio, 2012). A autora analisa, também, os aspectos formais e funcionais dos espaços, e sua inserção urbana. Uma das categorias diz respeito à presença de habitação, seus tipos, distribuição e densidade. Para Tenório (2012), a habitação é um dos principais usos para gerar condições de urbanidade, pois garante vínculo dos habitantes com a cidade. Além disso, enfatiza a necessidade de diferentes tipos de moradia, evitando áreas de população homogênea. Dessa forma, “a atividade habitacional deve possuir densidade que assegure

concentração de pessoas, viabilize o aproveitamento da infraestrutura e o estabelecimento e desenvolvimento de atividades” (Tenório, 2012, p. 191).

Assim, pode-se afirmar que a habitação é um dos atributos que garante a efetiva vitalidade urbana, e urbanidade, em um espaço. Além disso, o conceito de urbanidade está diretamente ligado com o de vitalidade, visto que as atividades sociais nos espaços públicos, uma das características da urbanidade, é muito importante para a existência de uma efetiva vitalidade urbana.

## **2. Centros históricos: a presença da habitação como condição fundamental da Vitalidade Urbana**

As paisagens dos centros urbanos históricos configuram-se como espaços em constante mudança, e repletos de significações. Para Borde e Sampaio (2012, p. 94), “as cidades e suas áreas centrais são, em última análise, um produto da dialética entre permanência e transformação” (Borde & Sampaio, 2012). Em complemento a isso, na visão de Vallejo (2019:279), “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” (Vallejo, 2019). 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, 2019:277).

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

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

Dadas as condições de complexidade existente nos centros históricos, ressalta-se a problemática da expulsão da habitação. Esse fator faz com que a circulação e as trocas entre as pessoas aconteçam somente em horários comerciais. Esse processo resulta, na excessiva concentração de atividades terciárias, além da especulação imobiliária. No caso do Brasil, essa 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 ocupação de vazios em conjunto com a crescente demanda habitacional em áreas centrais (Borde & Sampaio, 2012).

## **3. 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 fato fundamental para a consolidação da vila do Desterro, promovida pela coroa portuguesa ao longo do século XVIII, cujas 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 (1993), pode-se notar que a ocupação do local foi condicionada pelo relevo acidentado e a localização dos corpos hídricos. Ainda, para a autora, a instalação do porto, da Igreja Matriz e da Praça XV de Novembro foram de grande importância, e direcionaram o crescimento do núcleo original (Veiga, 2010). Na imagem a seguir (Fig. 2), da década de 1960, pode-se observar um panorama da área central.

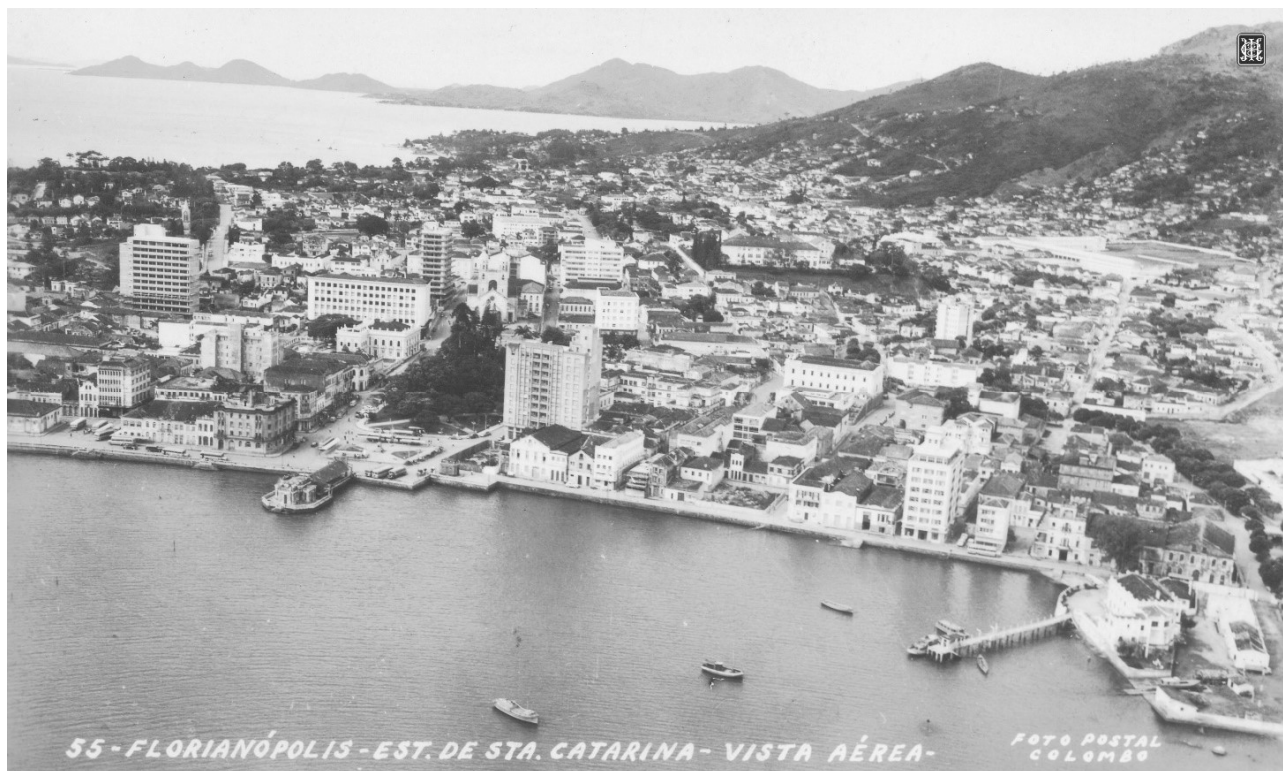


Fig. 02 Vista da Cidade de Florianópolis na década de 1960. Fonte: Acervo do Instituto Histórico e Geográfico de Santa Catarina.

Segundo Reis (1993), a área central é ocupada por um tecido urbano contínuo, não homogêneo, onde os padrões espaciais refletem diferentes períodos históricos. Ainda, o trabalho destaca que a grelha central é o espaço mais integrado e conectado do centro. Esse espaço possui a maior concentração de usos comerciais, de serviços e institucionais de toda a cidade. Ainda, para 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, 1993:2).

#### 4. Metodologia

A metodologia do trabalho é baseada nas diversas leituras do centro histórico de Florianópolis. As etapas da pesquisa são: pesquisa e mapeamento de dados censitários; pesquisa e mapeamento de usos do solo e caracterização das principais tipologias habitacionais existentes. Esses 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 utilizados duas bases principais, as malhas territoriais (IBGE, 2010) e os valores encontrados na Base de informações do Censo demográfico (IBGE, 2011). Para o cálculo de densidade demográfica, utilizaram-se

os dados de 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. Para o mapa de ocupação dos domicílios, que mostra um panorama geral das áreas, adotou-se as categorias de domicílio: próprio, quitado; próprio, em processo de quitação; domicílio alugado; domicílio cedido; e outros.

A etapa seguinte, de pesquisa e mapeamento de uso do solo, buscou uma análise inicial da situação atual dos usos do solo nos recortes. Dessa forma, os dados utilizados foram o uso do solo por lotes, encontrado no acervo do Laboratório de Urbanismo da UFSC (Laboratório de Urbanismo, 2021). O mapeamento permite uma leitura abrangente de onde está localizado o uso habitacional no centro. Para as próximas etapas da pesquisa, observa-se a importância da verificação por edificações e pavimentos do uso do solo da área de estudo, aprofundando o estudo.

Em seguida, a partir de verificações empíricas, verificou-se as principais tipologias habitacionais da área. Nessa etapa, a análise foi realizada por observação, procedimento que será aperfeiçoado para a continuidade da pesquisa. Por fim, houve a verificação da copresença 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 (VAZ, 1991; REIS, 1993). As leituras permitiram o estabelecimento de correlações entre a presença de habitação, copresença e vitalidade urbana, tema central do trabalho.

## **5. Resultados e discussão**

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. Atualmente, o bairro centro é um dos locais que mais sofrem com a pressão imobiliária e a elevação dos custos para acesso à habitação. A partir do novo censo, a população total de Florianópolis, até dezembro de 2022, é de 574.200 habitantes. Esse dado mostra o crescimento populacional nos últimos anos, que provavelmente reflete alterações também de população total da área central (IBGE, 2023).

A delimitação do recorte de análise procurou definir duas frações territoriais: a primeira fração, corresponde ao bairro centro, de acordo com a delimitação da Prefeitura de Florianópolis; e a segunda fração corresponde à área do centro histórico. Para delimitação, considerou-se diversos autores (Adams, 2001; Reis, 1993; Vaz, 1991; Veiga, 2010), além da análise empírica das características encontradas, buscando um recorte homogêneo que apresenta as características do centro fundacional. Objetivando 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 Fig. 3 apresenta o recorte adotado, juntamente com a delimitação do Bairro Centro definida pela prefeitura de Florianópolis, que avança para além da delimitação utilizada neste trabalho, e apresentando características diferenciadas daquelas existentes no centro fundacional.

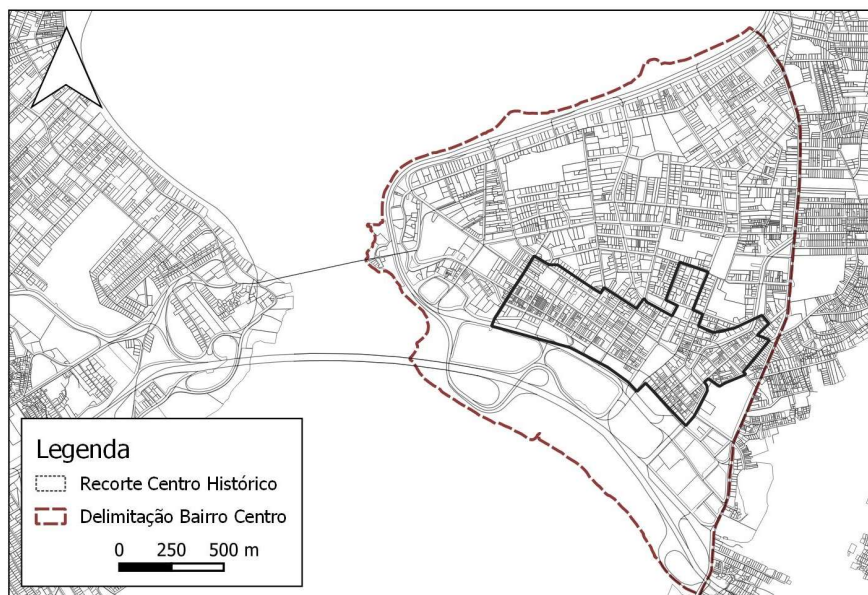


Fig. 03 Recorte adotado no estudo. Fonte: Elaboração própria a partir de dados (Prefeitura de Florianópolis, 2023).

### 5.1. Habitação no Bairro Centro

Nos mapas a seguir (Fig. 04), são apresentados os dados de densidade populacional (habitantes/hectares) e rendimento médio mensal por domicílio no centro de Florianópolis. Quanto à densidade, nota-se que varia bastante entre os setores, sendo as maiores densidades concentradas próximo à Beira Mar Norte, Parque da Luz e também próximo à Avenida Mauro Ramos. Em relação à renda, nota-se que as mais altas se concentram na Beira Mar Norte e arredores. No seu todo, majoritariamente, o centro é habitado pelas classes de renda mais altas.



Fig. 04 Mapa de Densidade Populacional (hab/ha) e Mapa de Rendimento médio mensal do Bairro Centro. Fonte: Elaboração própria a partir do banco de dados do Censo IBGE 2010.



No mapeamento a seguir (Fig. 05), mostra-se a situação de ocupação dos domicílios da área central, em sobreposição ao mapeamento da densidade populacional. Nota-se que, na maior parte da área central (com exceção do centro histórico), a condição principal dos imóveis é próprio e quitado. Já nos setores censitários do entorno do recorte do centro histórico, observa-se o aumento da proporção de imóveis alugados.

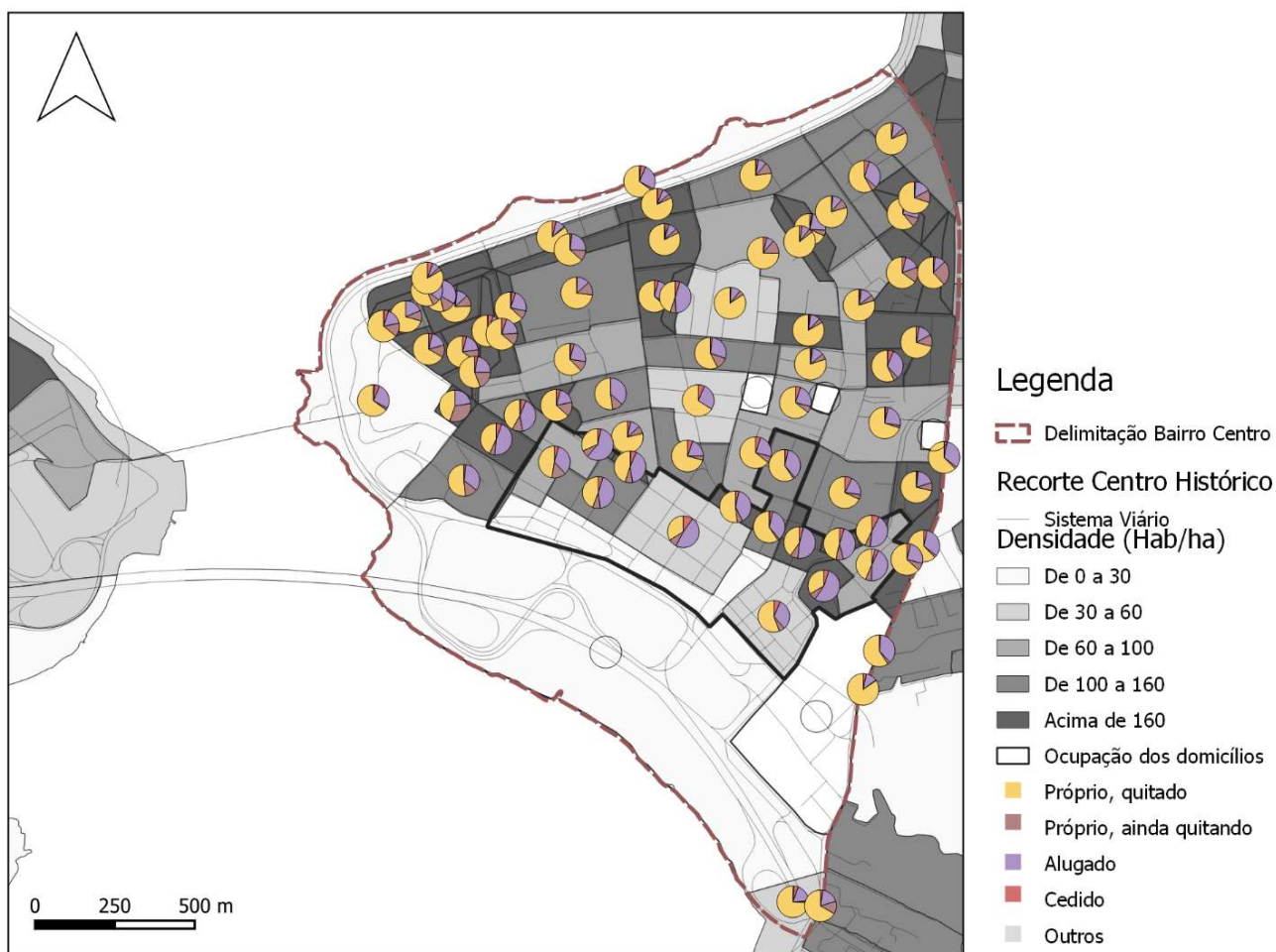


Fig. 05 Mapa de Densidade Populacional (hab/ha) e Ocupação dos domicílios permanentes do Bairro Centro. Fonte: Elaboração própria a partir do banco de dados do Censo IBGE 2010.

A área central como um todo apresentou, ao longo do tempo, grandes transformações nas tipologias construtivas e usos do solo. O adensamento e a verticalização aconteceram, principalmente, a partir da década de 1960 (Lima, 2007). Além disso, segundo Lima (2007:147), “no início dos anos 1970, começaram a ser construídos os primeiros edifícios residenciais ao longo da orla da Avenida Beira-Mar Norte”. Ainda hoje, essa área caracteriza-se pela presença de habitação de alto padrão, apresentando baixa densidade de usos comerciais e de serviços. Na figura a seguir (Fig. 06), é apresentado o mapeamento de uso do solo por lotes do Bairro Centro.

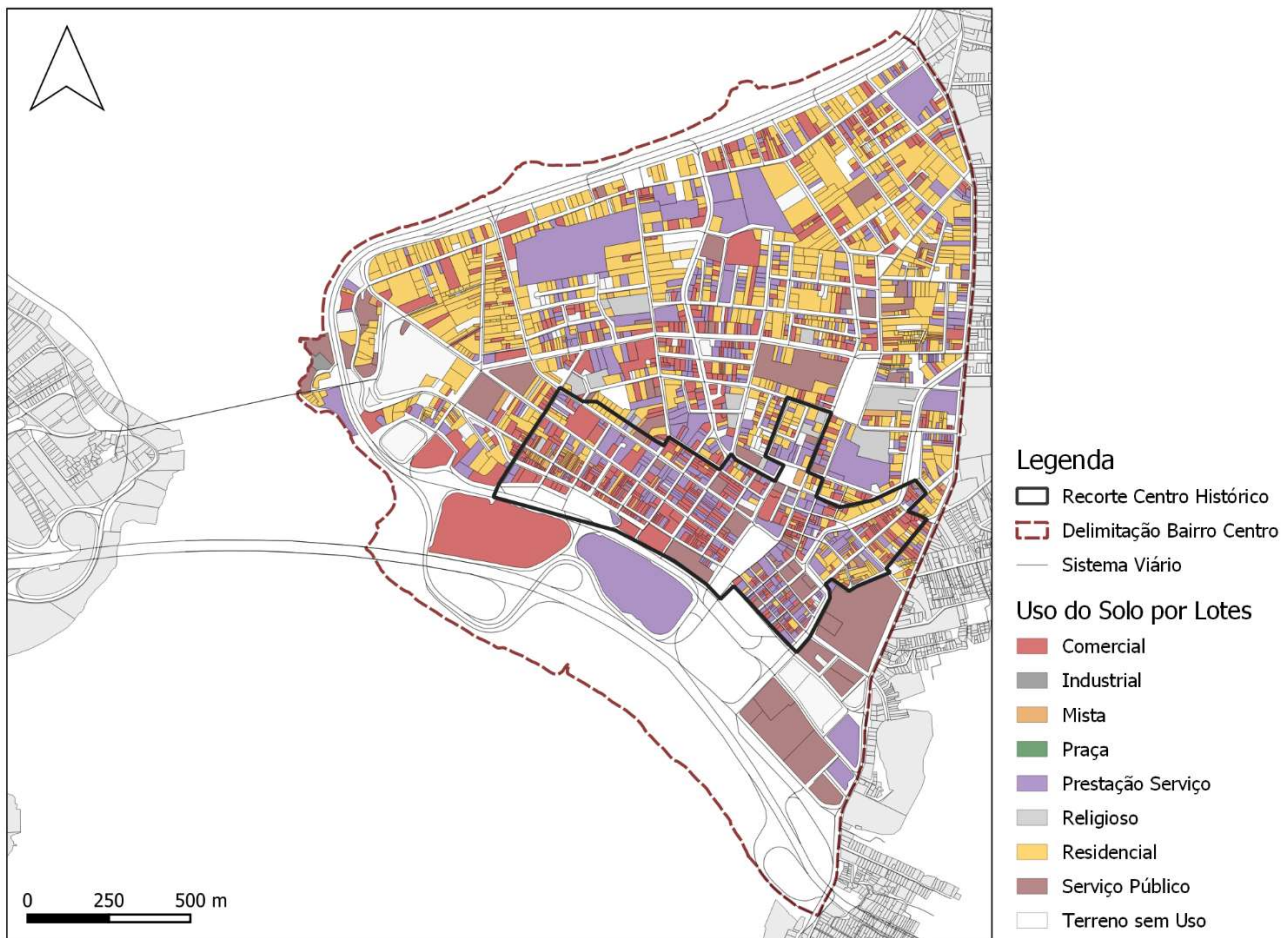


Fig. 06 Mapa de uso do solo por lotes do Bairro Centro. Fonte: Elaboração própria a partir do banco de dados LABURB (UFSC), 2019.

Observa-se, a partir do mapeamento de uso do solo por lotes, a grande diversidade de usos em toda a área central. Nota-se que comércio e serviços distribuem-se por toda a fração, concentrando-se de modo excepcional no Centro Histórico. Também se verifica que instituições diversas (governamentais, religiosas, etc) distribuem-se por todo o tecido urbano. Além disso, há presença de uso habitacional por toda a área, com exceção do centro histórico da cidade, onde o uso habitacional é reduzido. As tipologias habitacionais existentes variam, tendo como principal ocorrência os edifícios residenciais verticais, de uso multifamiliar. Na maioria dos casos, os terrenos não são atrativos, em sua maioria murados, sem presença de usos dinâmicos e sem contato com a rua.

## 5.2. Habitação no Centro Histórico de Florianópolis

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 07, estão representados os mapas de densidade e renda média da área. 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 ao recorte do Bairro Centro.

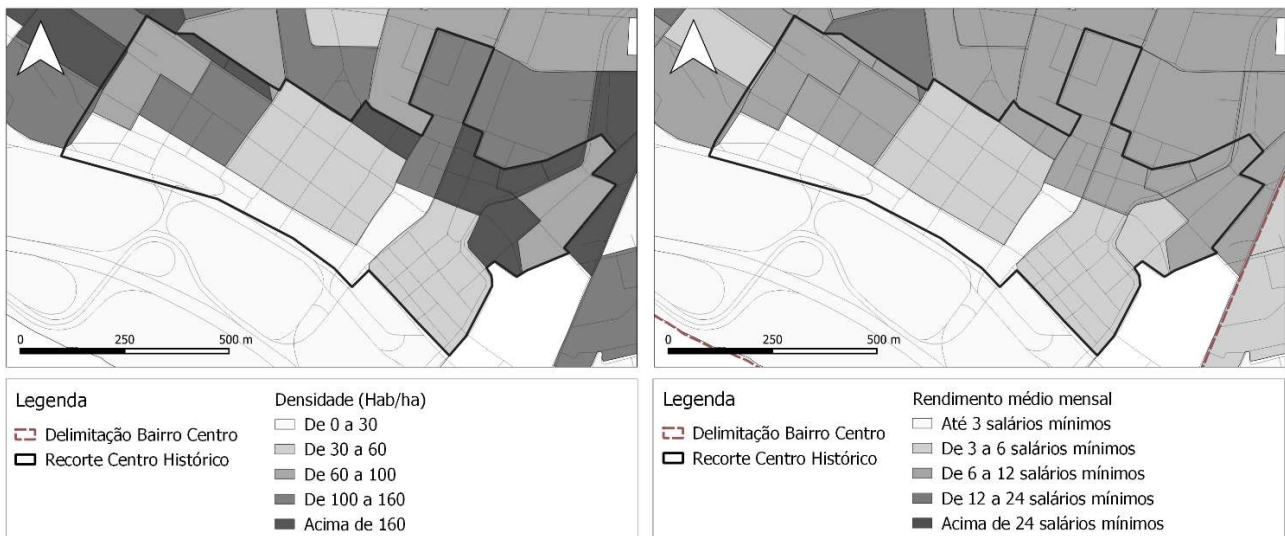


Fig. 07 Mapa de Densidade Populacional (hab./ha) e Mapa de Rendimento médio mensal do Centro Histórico de Florianópolis. Fonte: Elaboração própria a partir do banco de dados do Censo IBGE 2010.

Com relação à ocupação dos domicílios particulares permanentes (Fig. 08), nota-se grande diferença com relação ao Bairro Centro. No recorte, há número expressivo de imóveis alugados, demonstrando o caráter distinto da área. Pela sua localização, a área atrai grande número de pessoas, tanto de forma transitória como permanente. Essa condição reflete também nos preços de locação, que são elevados em toda a área.



Fig. 08 Mapa de Densidade Populacional (hab./ha) e Ocupação dos domicílios permanentes do Centro Histórico de Florianópolis. Fonte: Elaboração própria a partir do banco de dados do Censo IBGE 2010.

O mapeamento de uso do Solo por lotes está representado na Figura 09, a seguir. Diferentemente do Bairro Centro, onde a diversidade de usos era predominante, 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).

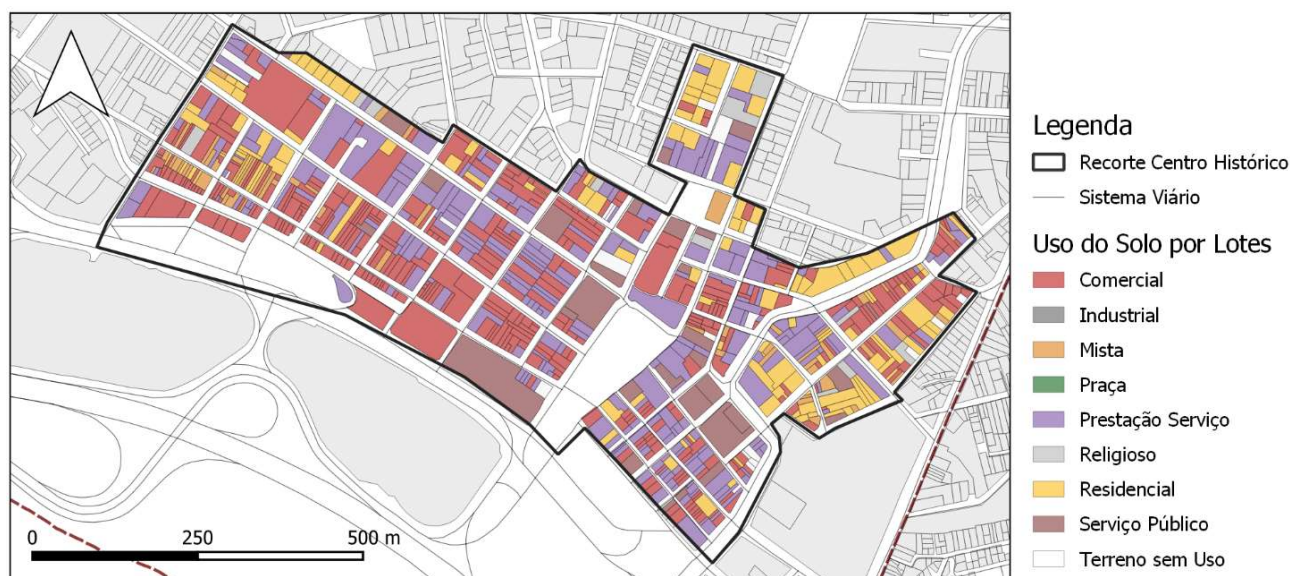


Fig. 09 Mapa de uso do solo por lotes do Centro Histórico. Fonte: Elaboração própria a partir do banco de dados LABURB (UFSC), 2019.

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 a 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 co-presença” (Reis, 1993:102).

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.

### 5.3. Vitalidade no Centro Histórico de Florianópolis e sua relação com a Habitação

No caso específico de estudo, o processo de esvaziamento habitacional no centro é uma problemática já elencada 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 (Fig.10), é possível observar exemplos do esvaziamento em um domingo, quando o comércio permanece fechado, em comparação há dias de semana (terça pela manhã e sexta no período da tarde). Nitidamente, observa-se o movimento trazido pelo comércio, em comparação à situação do final de semana.



Fig. 10 Imagens das Ruas do Centro em diferentes horários: Domingo à tarde (superior e inferior esquerda); Terça de manhã (superior direita) e Sexta à tarde (inferior direita). Fonte: Acervo da autora, 2023.

As implicações da redução da quantidade de habitação no centro envolvem a desertificação da área nos horários não comerciais que afetam diretamente as condições de vitalidade urbana local. O centro se torna um espaço de passagem e atividades temporárias, o que contribui para a situação de degradação e insegurança existente nos horários não comerciais. Esta realidade é decorrente de um processo gradativo ocorrido a partir da década de 1970, principalmente, que traz profundas consequências para o presente da cidade.

## 6. 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, e a concentração de pessoas e uso habitacional é um dos pontos que garante essa condição.

Esta pesquisa reuniu informações sobre a habitação no centro histórico de Florianópolis, refletindo 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, sendo que os fundamentos, métodos e leituras empíricas ainda se encontram em construção. 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.

Os processos que acontecem no centro histórico de Florianópolis fazem parte de 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 no centro 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.

## REFERÊNCIAS

- Adams, B. M. (2001). *O patrimônio de Florianópolis: trajetória da gestão para sua preservação*. Universidade Federal de Santa Catarina.
- Bógus, L. M. M., & Sousa, A. M. L. de. (2016). Habitação em centros históricos: um desafio à integração das políticas públicas. *Cadernos Metrópole*, 18(37), 845–861. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3711>
- Borde, A. de L. P., & Sampaio, A. da R. (2012). Políticas urbanas e patrimônio cultural: paradoxos e diálogos na área urbana central do Rio de Janeiro. In L. F. Vaz, V. F. Rezende, & D. P. Machado (Orgs.), *Centros urbanos: transformações e permanências* (1º ed, p. 91–114). Casa 8/PROURB.
- Farret, R. L. (2006). Prefácio da primeira edição. In H. C. Vargas & A. L. H. de Castilho (Orgs.), *Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados* (3º ed). Manole.
- IBGE. (2010). *Malhas Territoriais*. <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/malhas-territoriais.html>
- IBGE. (2011). *Base de informações do Censo Demográfico 2010: Resultados do Universo por setor censitário*. Centro de Documentação e Disseminação de Informações.
- IBGE. (2023). *Panorama do Censo 2022*. [https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/?utm\\_source=ibge&utm\\_medium=home&utm\\_campaign=portal](https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/?utm_source=ibge&utm_medium=home&utm_campaign=portal)
- Jacobs, J. (2011). *Morte e vida de grandes cidades* (3ª). Editora WMF Martins Fontes.
- Laboratório de Urbanismo. (2021). *Acervo Laburb*. UFSC. <https://laburb.paginas.ufsc.br/organizacao-e-catalogacao-da-producao-tecnica-do-laburb/>
- Lima, D. (2007). *Ilha de Santa Catarina: desenvolvimento urbano e meio ambiente*. Letras Contemporâneas.
- Reis, A. F. (1993). *Forma e apropriação dos lugares públicos: um estudo sintático do centro de Florianópolis-SC*. Universidade de Brasília.
- Tenorio, G. de S. (2012). *Ao desocupado em cima da ponte: Brasília, Arquitetura e Vida Pública*. Universidade de Brasília.
- Vallejo, J. L. (2019). A cidade não é seus edifícios: Complexidade urbana e revitalização sustentável de centros históricos da América Latina. In M. Mostafavi, G. Doherty, M. Correia, A. M. D. Calisto, & L. Valenzuelo (Orgs.), *Urbanismo ecológico na América Latina* (p. 276–280). Editora Gustavo Gili.
- Vargas, H. C., & Castilho, A. L. H. de. (2015). Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados. In H. C. Vargas & A. L. H. de Castilho (Orgs.), *Intervenções em Centros Urbanos* (Vol. 3, p. 1–60). Manole.
- Vaz, N. P. (1991). *O centro histórico de Florianópolis: espaço público do ritual*. FCC Ed./Ed. da UFSC.
- Veiga, E. V. da. (2010). *Florianópolis: memória urbana* (3º ed). Fundação Franklin Cascaes.