

**DINÂMICA TERRITORIAL DO CRESCIMENTO POPULACIONAL CATARINENSE:
DESCOMPASSOS ENTRE ADENSAMENTO E VERTICALIZAÇÃO**

Ariel Peri de Alencar Borges (bolsista), Renata Rogowski Pozzo (orientadora), Maria Eduarda Casas Campos (co-autora), Ruan Vilas Boas Santana (co-autor).

INTRODUÇÃO

Esta pesquisa objetiva analisar a produção do espaço urbano em Santa Catarina (SC), com ênfase na verticalização especulativa e seus efeitos sobre a segregação socioespacial. Busca-se compreender como a produção de imóveis gera um cenário de retenção de unidades não ocupadas, ao passo que empurra os trabalhadores para as periferias, em constante expansão em função da espoliação do solo urbano. Partindo da escala da rede urbana, buscou-se compreender o crescimento recente do total de domicílios e da verticalização construtiva, bem como da expansão de aglomerados subnormais (Censo 2010) e favelas e comunidades urbanas (Censo 2022). Para observar as diferenciações socioespaciais na escala do espaço intraurbano, a pesquisa teve como objeto de estudo o município de Itapema, no litoral centro-norte do estado. Diante disso, analisaram-se as contradições do crescimento e da ação dos agentes produtores do espaço.

DESENVOLVIMENTO

O presente artigo é produto do projeto de pesquisa *Milton Santos: Incursões Transversais*, e propõe-se a explorar a vasta produção intelectual do autor no entendimento da realidade brasileira e regional no século XXI. Em relação aos procedimentos e ferramentas, a partir de dados tabulares disponibilizados no Sistema IBGE de Recuperação Automática (SIDRA), foi realizada uma análise quantitativa, com base nos Censos Demográficos de 2010 e 2022. Para processamento dos dados e elaboração das cartografias, utilizou-se o software livre QGIS, trabalhando-se com dados vetoriais.

RESULTADOS

De uma urbanização marcada pela ausência de uma metrópole e pela presença de capitais regionais polarizando uma rede marcada por cidades pequenas, SC tem se destacado em função do crescimento populacional entre 2010 e 2022. No período, o estado recebeu cerca de 640 mil migrantes nacionais e cerca de 86 mil migrantes internacionais, além de um crescimento natural de cerca de 620 mil habitantes (IBGE, 2022). A rede urbana catarinense é caracterizada hoje por um litoral dinâmico, integrado à região dos vales atlânticos, também em franca expansão, um planalto norte e serrano em estagnação e decrescimento, e uma região oeste em que se combinam os dois movimentos. Revela-se um processo de concentração seletiva que resulta em diferenciações territoriais complexas entre áreas de densidade e de rarefação, postas as condições do desenvolvimento desigual no meio técnico-científico-informacional. É o conteúdo desse sistema técnico, base da globalização, que possibilita dotar os lugares de infraestruturas de acordo com as necessidades da fluidez e flexibilização do capital (SANTOS, 2001). Nesse sentido, deve-se considerar que: “Os objetos que constituem o espaço geográfico atual são intencionalmente concebidos para o exercício de certas finalidades, intencionalmente fabricados e intencionalmente localizados (SANTOS, 2006).”

Diante de um crescimento populacional de 21,76% percebeu-se um aumento no número de domicílios na ordem de 43,13% no período intercensitário. Foram construídas cerca de 550 mil unidades do tipo apartamento, e de um total de 820 mil unidades em 2022, 200 mil encontram-se não ocupadas. A verticalização estabelece também novos padrões de ocupação, como a queda na média de moradores e a tendência ao crescimento de unidades com apenas um morador, além de favorecer o mercado de aluguéis de curta estadia. Das cinco cidades com os valores de m² mais caros do país,

quatro estão no litoral catarinense, dentre elas, Itapema. Na cidade, apenas 53% dos domicílios estão ocupados, enquanto quase 40% destina-se ao uso ocasional.

De acordo com dados da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), foi registrado um aumento de 44.354 pessoas no total do pessoal ocupado na construção civil no estado, totalizando 145.505 trabalhadores que representam 4,74% do total de pessoal ocupado. Em alguns municípios essa proporção foge bastante à média, como Balneário Camboriú (11,49%), Camboriú (17,24%) e Itapema (24,64%). Enquanto mercados imobiliários tradicionais crescem a taxas moderadas de 5-7% ao ano, SC registra crescimento de 20-25% anuais em volume de vendas desde 2021 (Abrainc, 2026), com forte concentração dessa valorização no litoral norte.

O déficit habitacional foi estimado em mais de 270 mil unidades para o ano de 2024 (FJP, 2026), sendo que 192 mil estão relacionadas ao ônus excessivo com aluguel, o que demonstra que o problema habitacional não se relaciona à falta de imóveis, mas à obtenção de rendas por parte dos proprietários fundiários que se valem de um controle social orquestrado a partir da negação do direito constitucional à moradia (BRASIL, 2001). O déficit concentra-se na faixa de renda entre 1 e 2 salários mínimos e é mais acentuado na região do Vale do Itajaí, onde o dinamismo econômico e a verticalização são mais intensos. Enquanto a nível nacional e macrorregional o déficit apresentou queda, em SC ele segue crescendo, explicado pela redução dos investimentos em habitação popular e pela não efetivação do princípio da função social da propriedade, preconizado pelo Estatuto da Cidade. O direcionamento crescente das unidades do Minha Casa Minha Vida para a Faixa 3, que absorveu 62,37% dos investimentos em 2025 (Abrainc, 2026), aprofunda o quadro de exclusão e revela a subordinação do aparato estatal à lógica do mercado imobiliário.

O aumento recente da produção de imóveis descolada de políticas habitacionais, configura um cenário de agravamento da segregação socioespacial e de expansão da urbanização especulativa. Essa segregação mostra-se atravessada pelo passado colonial brasileiro: apesar do fato de que pretos e pardos compõem cerca de 23% da população catarinense, estes são 47% da população estadual residindo em favelas e comunidades urbanas no estado (IBGE, 2022). Na análise do município de Itapema, onde apenas 46% dos domicílios estão ocupados e a desocupação concentra-se na orla, evidenciam-se o racismo ambiental e a sobreposição dos setores de menor renda àqueles com a maior proporção de pessoas pretas e pardas (anexos 1 e 2).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

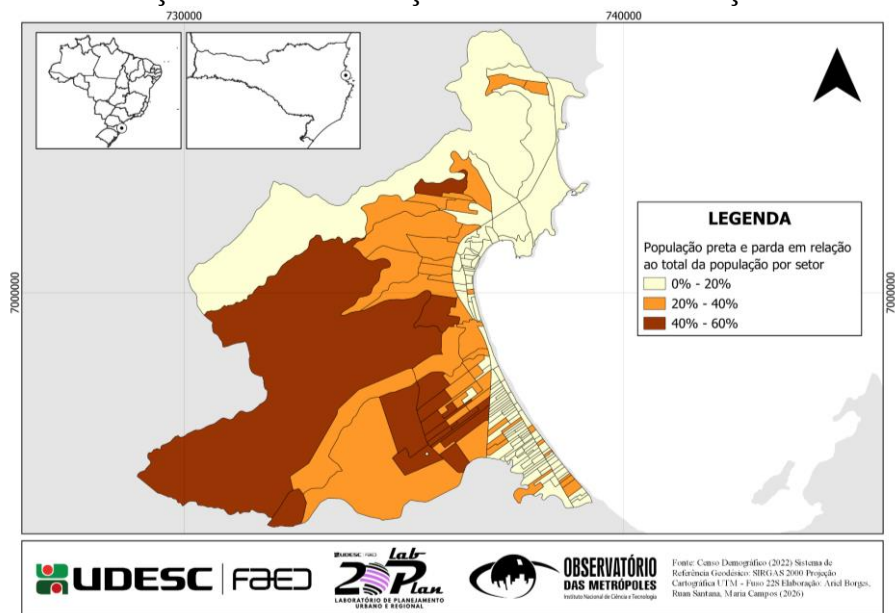
A pesquisa demonstrou que a verticalização do espaço urbano em SC, sobretudo no litoral, atua como mecanismo de valorização especulativa do capital, produzindo áreas segregadas e paisagens densas de objetos e rarefeitas de vida social. Ao passo que os municípios litorâneos concentram elevados percentuais de imóveis vagos e de uso ocasional, as periferias se adensam com trabalhadores, sobretudo migrantes, que constroem a cidade formal, mas são excluídos do acesso a ela. Em Itapema, a BR-101 atua como marco divisor entre a cidade do capital e a cidade do trabalho, onde os trabalhadores sobrevivem em moradias precárias enquanto os edifícios espelhados se multiplicam na orla.

A verticalização não é em si problemática, mas o modelo de execução e desocupação que se reproduz nos centros urbanos catarinenses aprofunda a desigualdade e viola o direito à cidade. A produção de duas cidades heterogêneas não se dá em função do crescimento acelerado, do “caos urbano”, mas é fruto das relações dialéticas entre os dois circuitos da economia urbana e da criação de riqueza e pobreza sobre o mesmo território (SANTOS, 1994, 2006). A reversão dessa lógica perpassa a disputa pela hegemonia do aparato regulatório estatal, hoje enfraquecido e subordinado aos interesses do capital internacional, e da luta popular por uma outra globalização (SANTOS, 2000).

Palavras-chave: Produção habitacional; Déficit habitacional; Adensamento construtivo; Urbanização corporativa; Segregação socioespacial.

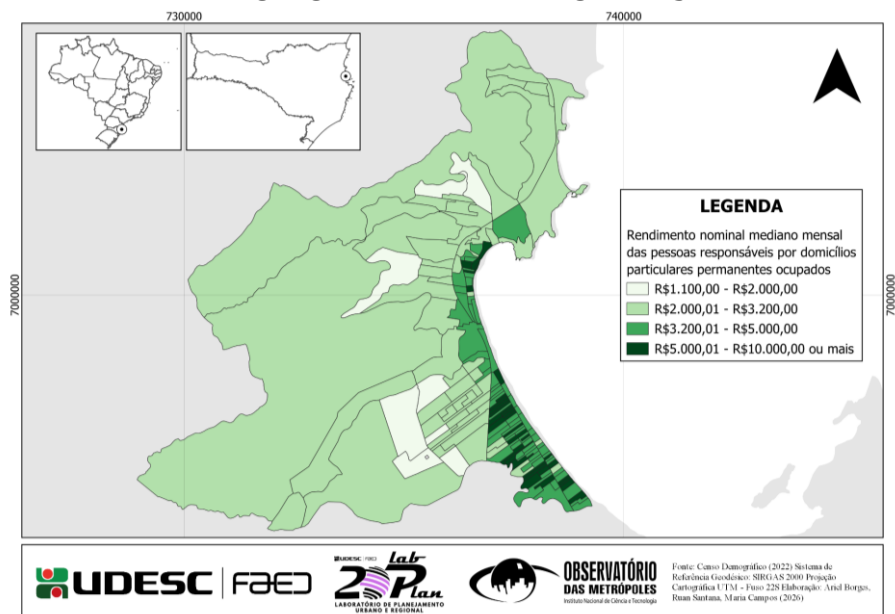
ANEXOS

MAPA 1 - DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO POR COR OU RAÇA EM ITAPEMA (2022)



Fonte: Censo Demográfico 2022 (IBGE). Elaborado pelos autores.

MAPA 2 - RENDIMENTO NOMINAL MEDIANO MENSAL EM ITAPEMA-SC



Fonte: Censo Demográfico 2022 (IBGE). Elaborado pelos autores.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAININC – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS. Ranking imobiliário: novos polos de crescimento e consolidação de mercados regionais. São Paulo: ABRAININC, 2026. Disponível em: <https://www.abrainc.org.br/>. Acesso em: 30 jul. 2026.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana. Diário Oficial da União: Brasília, DF, 11 jul. 2001.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. *Relatório – Déficit Habitacional no Brasil 2024*. Belo Horizonte: FJP, 2026.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Censo Demográfico 2022: população e domicílios: primeiros resultados. Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/>. Acesso em: 3 ago. 2026.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Censo Demográfico 2022: favelas e comunidades urbanas: resultados do universo. Rio de Janeiro: IBGE, 2024. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/>. Acesso em: 3 ago. 2026.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Censo Brasileiro de 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. PNAD Contínua: Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE 2.0. Rio de Janeiro: IBGE, 2026.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Sistema IBGE de Recuperação Automática – SIDRA. Censo Demográfico 2022. Rio de Janeiro: IBGE, 2022. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br>. Acesso em: 3 ago. 2026.

SANTOS, Milton. A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção. 4. ed. São Paulo: EDUSP, 2006.

SANTOS, Milton. Técnica, espaço, tempo: globalização e meio técnico-científico-informacional. São Paulo: Hucitec, 1994.

SANTOS, Milton; SILVEIRA, Maria Laura. As diferenciações no território. In: O Brasil: território e sociedade no início do século XXI. Rio de Janeiro: Record, 2001. p. 259-277.

SANTOS, Milton. Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal. Rio de Janeiro: Record, 2000.